

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 17 日から 令和 7 年 7 月 24 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 日 午後 1 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所姫路支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 7 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,770,000 5,416,000		1,354,000	80,594	17,721



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市別府町本町一丁目 4 番地

建物の名称 エンブレイス加古川別府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 4 番の 604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 64.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 加古川市別府町本町一丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 982.30 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375910 分の 7060



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 6 日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 渡 邊 晋 祐

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市別府町本町一丁目 4 番地

建物の名称 エンブレイス加古川別府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 4 番の 604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 64.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 加古川市別府町本町一丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 982.30 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375910 分の 7060



令和6年(ケ)第90号
令和6年10月28日受理
令和6年11月11日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市別府町本町一丁目 4 番地

建物の名称 エンブレイス加古川別府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 4 番の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 4. 2 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 加古川市別府町本町一丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 9 8 2. 3 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 7 5 9 1 0 分の 7 0 6 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	加古川市別府町本町1丁目4番地 エンブレイス加古川別府604号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 9,530円 修繕積立金 10,240円	令和6年10月29日現在(回答日) ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月分～令和6年10月分 計410,940円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所支部 令和年()第号 保管開始日 令和年月日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりdd

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の子	1 本件建物で債務者兼所有者と一緒に暮らしています。 2 本件建物の状態について、雨漏りはありませんが、浴室のシャワ一部分に水漏れがあり、水が出たままの状態となっていること、備付けのガスコンロの一部に火が付きにくい箇所があること、ガラスが一部割れている箇所があることなどです。 3 債務者兼所有者が煙草を吸います。 4 近隣とのトラブルは特にありません。
執行官の意見	
1 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 2 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、壁にカビの付着が散見された。その他は、目視で確認し得る限りでは雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。 3 管理会社からの書面による回答要旨は2枚目及び次に記載のとおりであり、その他の回答要旨は評価書を参照のこと。 管理費等の滞納額には、年18.25パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月29日（火） 10:42 ～ 10:50	神戸地方法務局加古川支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年10月31日（木） 13:20 ～ 13:48	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、債務者兼所有者の子に立入調査期日通知書交付
令和6年11月7日（木） 12:44 ～ 13:17	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者の子と面談、評価人を同行
～		
～		
～		
～		

(特記事項)

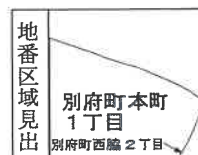
☒ 令和6年11月7日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人A及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

登記年月日：平成11年12月2日

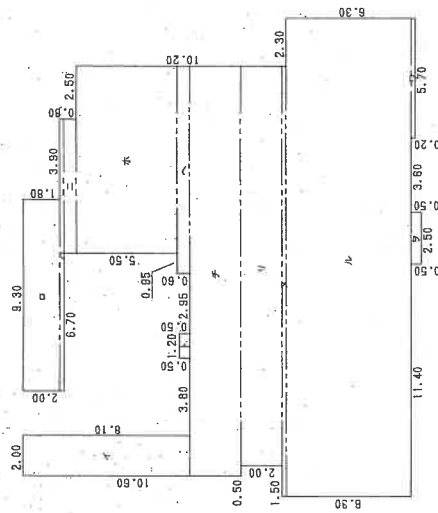
各階平面図

家屋番号 エンブレイス加納川町1/2

建物図面

建物の所在 加古川市別府町本町一丁目4番地

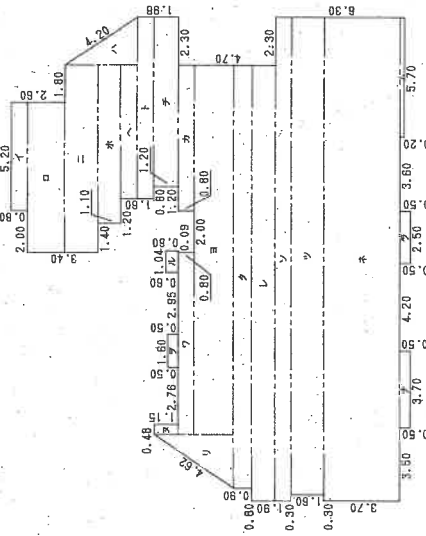
一棟の建物 1階平面図



求積表

イ	2.00	×	8.10	=	16.2000
ロ	9.30	×	1.80	=	16.7400
ハ	13.20	×	0.20	=	2.6400
ニ	6.50	×	0.60	=	3.9000
ホ	9.00	×	4.90	=	44.1000
ヘ	9.95	×	0.60	=	5.9700
ト	1.20	×	0.50	=	0.6000
チ	19.90	×	2.50	=	49.7500
リ	19.40	×	2.00	=	38.8000
ル	20.90	×	0.20	=	4.1800
ヲ	23.20	×	6.10	=	141.5200
ワ	2.50	×	0.50	=	1.2500
ヲ	5.70	×	0.20	=	1.1400
合計					326.7900
床面積					326.79m ²

一棟の建物 2階～9階平面図



求積表

イ	5.20	×	0.80	=	4.1600
ロ	7.20	×	1.80	=	12.9600
ハ	2.30	×	3.52	/2=	4.0480
ニ	9.00	×	1.60	=	14.4000
ホ	7.60	×	1.10	=	8.3600
ヘ	6.40	×	0.82	=	5.2480
ト	8.70	×	0.78	=	6.7860
チ	8.10	×	1.20	=	9.7200
リ	2.56	×	3.85	/2=	4.9280
ル	1.04	×	1.15	=	0.5520
ヲ	1.60	×	0.60	=	0.9600
ワ	8.74	×	0.50	=	4.3700
ヲ	7.00	×	0.80	=	5.6000
ヲ	17.74	×	1.90	=	33.7060
ヲ	20.30	×	0.90	=	18.2700
ヲ	20.90	×	1.10	=	22.9900
ヲ	23.20	×	0.80	=	18.5600
ヲ	23.20	×	1.60	=	36.5400
ヲ	23.20	×	3.70	=	85.8400
ヲ	3.70	×	0.50	=	1.8500
ヲ	2.50	×	0.50	=	1.2500
ヲ	5.70	×	0.20	=	1.1400
合計					305.4240
床面積					305.42m ²

910710

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

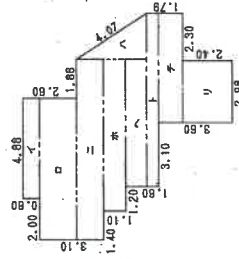
各階平面図

建物図面

家屋番号
本町一丁目
4番の604

建物の所在
加古川市別府町本町一丁目4番地

部屋番号 604



イ	4.88	×	0.80	=	3.9040
ロ	6.88	×	1.80	=	12.3840
ハ	2.22	×	3.41	/2=	3.7851
ニ	8.76	×	1.30	=	11.3880
ホ	7.38	×	1.10	=	8.0980
ヘ	6.16	×	1.01	=	6.2216
ト	8.38	×	0.58	=	4.8442
チ	5.28	×	1.20	=	6.3360
リ	2.98	×	2.40	=	7.1520
合計					64.2109
床面積					64.21m ²

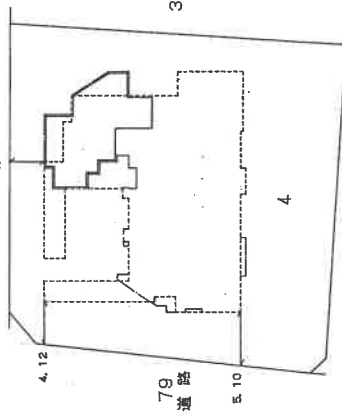
写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



①

別府町緑町
道路



80
道路

910736

建物存在階 6階

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

各階平面図

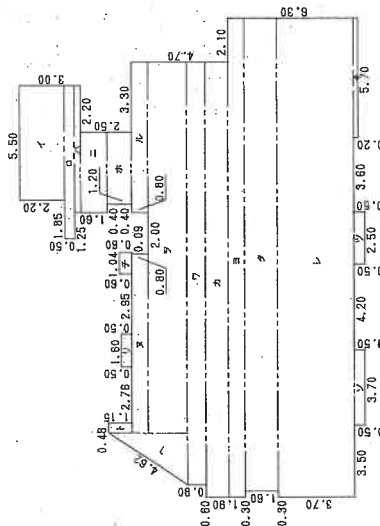
4-21-22

家屋番号

面
区
物
建

加古川市別府町本町一丁目4番地

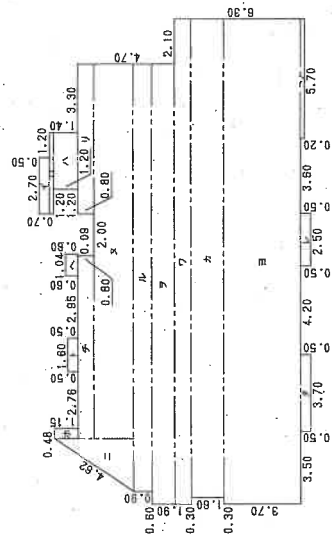
一棟の建物 10階 平面図



求積表

イ	5.50	×	2.20	×	12.1000
ロ	7.35	×	0.50	×	3.6750
ハ	6.10	×	0.50	×	3.0500
ニ	3.90	×	1.30	×	5.0700
ホ	3.50	×	1.20	×	4.2000
ヘ	3.35	×	2.25	×	7.5375
ト	2.56	×	1.15	×	2.9440
チ	0.48	×	0.50	×	0.2400
リ	1.04	×	0.50	×	0.5200
ヌ	1.60	×	0.50	×	0.8000
ル	8.74	×	0.50	×	4.3700
ヲ	7.20	×	0.50	×	3.6000
ワ	17.94	×	1.50	×	26.9100
ヰ	20.50	×	0.50	×	10.2500
ヱ	21.10	×	1.10	×	23.2100
ヲ	23.20	×	0.80	×	18.5600
ヨ	22.90	×	1.60	×	36.6400
レ	23.20	×	3.70	×	85.8400
ッ	3.70	×	0.50	×	1.8500
ン	2.50	×	0.50	×	1.2500
ズ	2.50	×	0.20	×	0.5000
合計	267.5570				
床置算	267.5570				

一棟の建物 11階 ~ 14階 平面図



求積表

[illegible]

910711

作者

縮尺 250

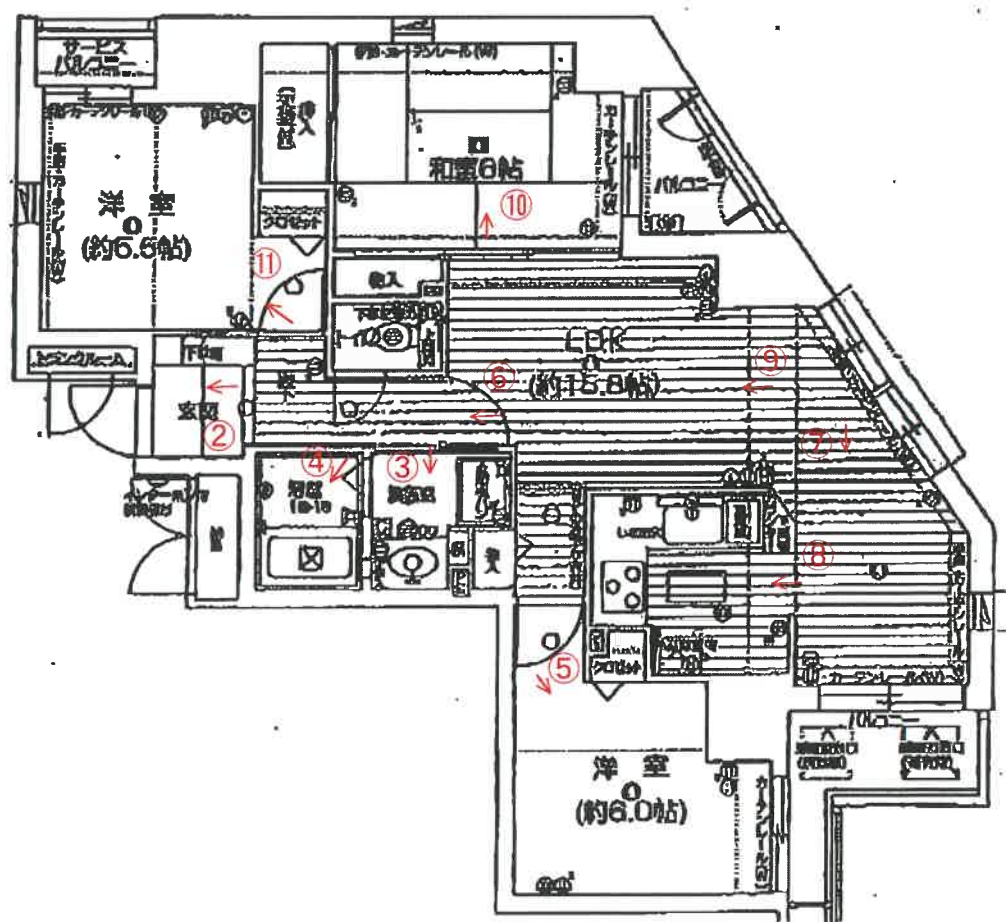
人請申

縮尺 250

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

建物間取図

令和6年(ㄱ)第90号



写真撮影位置方向



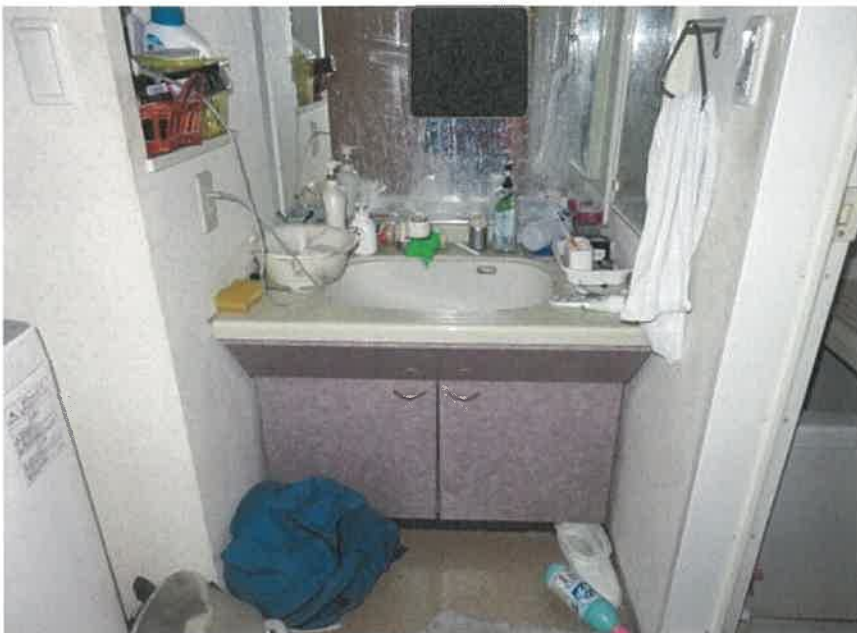
No. 1

本件マンション



No. 2

汚損箇所



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6

損傷箇所



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11

汚損箇所

No. 12

令和 6 年（ケ）第 90 号
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 11 月 11 日 評価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大谷 良太

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,770,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(＝内法面積)を用いる。
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積		
	(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 別府駅の南西方 約700m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗、共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する県道沿道の地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 982.30 m ² の 整形地	
接面道路の状況	北東側 約12m県道 北西側 約4m市道 南西側 約4m市道（有効幅員約2.7m、建築基準法上の道路でない）	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 洪水ハザードマップによると、0.5～3m未満（想定最大規模）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンブレイス加古川別府	
建物の用途	共同住宅 (総戸数49戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成11年10月29日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル・タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(総台数26台)
	集会所	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり エンブレイス加古川別府管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月1日現在、 32,989,404 円	
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6 階 (6 0 4 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	64.21m ² (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,530円 修繕積立金 月 額 10,240円 滞 納 額 あり (令和6年10月29日現在 410,940円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・トイレのスイッチが破損している。 ・クロスの汚れ、はがれ、へこみがある。 ・フローリングに汚損が見られる。 ・ガラスが一部割れている箇所がある。 ・風呂場や部屋の壁にカビが散見される。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
230,000	64.21	1.16	0.38	6,510,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 25年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 45年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.20) ≒ 0.38

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
73,800	1.00	982.30	0.90	7060/ 375910	1.00	1,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（加古川-9）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $52,900 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/71 \div 73,800$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位等 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/96 \times 100/87 \times 100/90 \div 100/71$

イ 個別格差：三方路、規模等 (1.00)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
6,510,000	1,230,000	0.97	7,510,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.97 と判定

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和3年 10月 135,000 円/㎡

B 令和6年 2月 111,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	135,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{100}$	169,000
B	111,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	150,000

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地 域 格 差 修 正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建 物 品 等 比 較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
160,000	0.97	64.21	9,970,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
412 千円 (11.0%)	328 千円	8.0%	4,100 千円 ≒ 4,100 千円	0.81629	3,347 千円 (89.0%)	3,759 千円 ≒ 3,760 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	720	720	709	709
	共益費収入	72	72	71	71
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	780	780
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 78	△ 78
	貸倒損失	△ 24	△ 24	△ 23	△ 23
	有効総収益	689	689	679	679
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	627	127	127	127
	公租公課	98	98	98	98
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	851	351	351	351
ウ 経費率	(%)	123.51	50.94	51.69	51.69
エ 有効純収益	アーイ	△ 162	338	328	328
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 151	295	268	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	7,510,000	1.00	7,510,000
②比準価格	9,970,000	1.00	9,970,000
③収益価格			3,760,000
④調整後の価格	9,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
9,100,000	1.00	0.80	0.93	6,770,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (加古川-9)

所 在 : 兵庫県加古川市別府町元町84番2
価 格 : 52,900円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「別府」駅より道路距離1000m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 138㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員5.1m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 48,117,965円 (×7,060/ 375,910)
建物 : 5,606,149円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 加古川市別府町本町一丁目4番地

建物の名称 エンブレイス加古川別府

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目4番の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 64.21平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 加古川市別府町本町一丁目4番

地 目 宅地

地 積 982.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375910分の7060

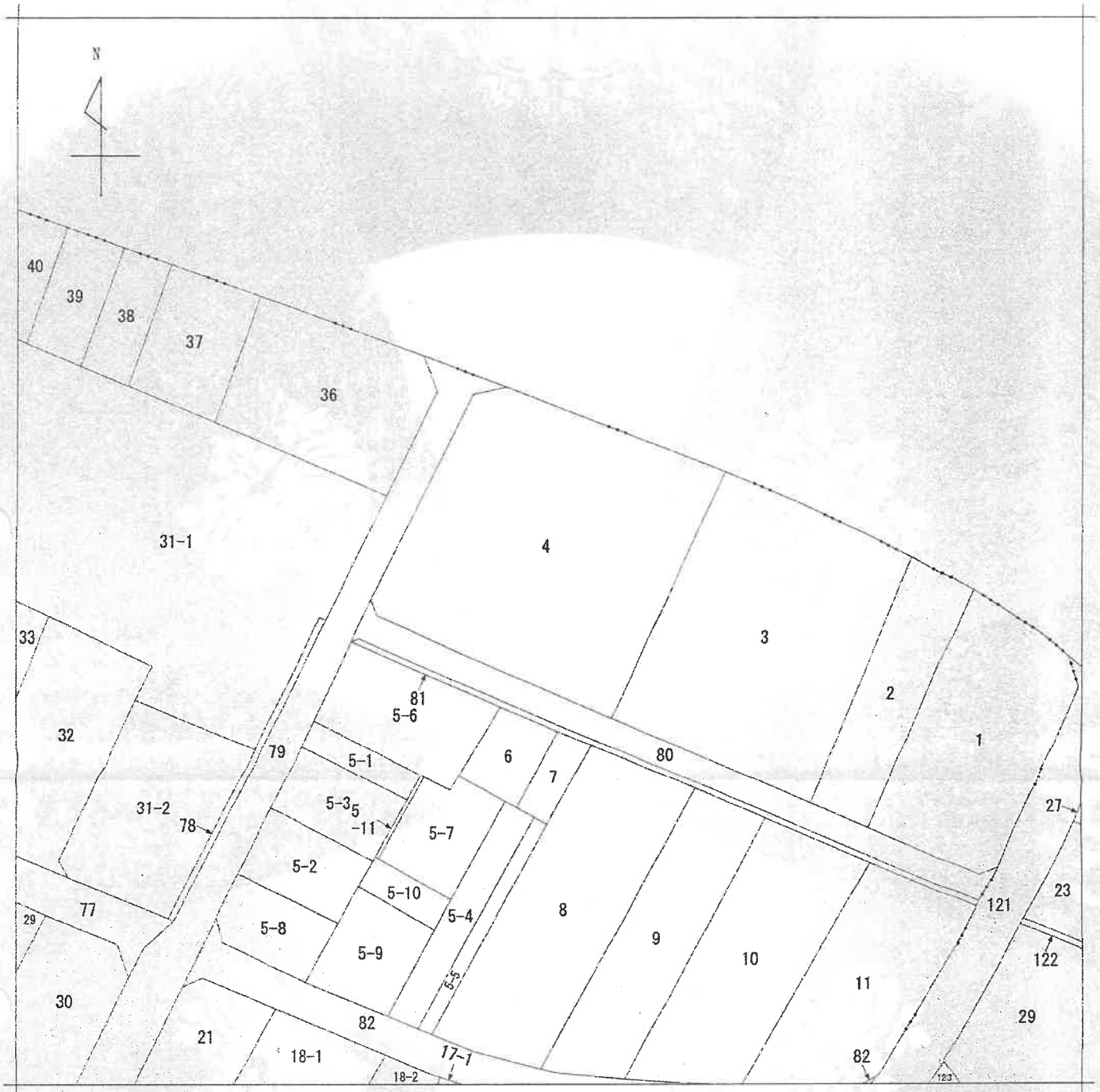


対象不動産及び地価公示地等の位置図

対象不動産

公示地

加古川市白地図
縮尺：10,000分の1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 加古川市別府町本町一丁目					地 番 4番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和47年8月1日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和48年5月2日			補 記 事 項	

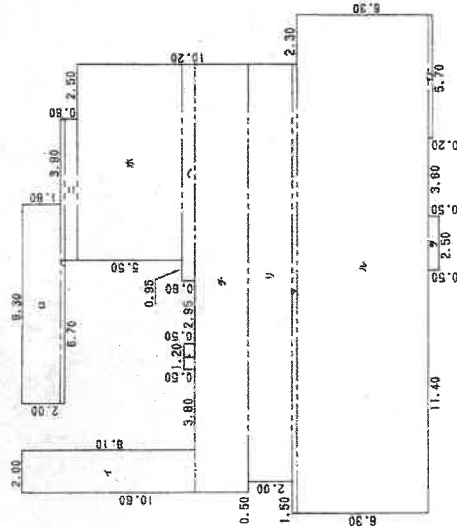
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月26日
神戸地方法務局加古川支局
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 神戸地方支局加古川支局 登記官

各階平面図

一棟の建物 1階平面図



求積表

イ	2.00	×	8.10	=	16.2000
ロ	9.30	×	1.80	=	16.7400
ハ	13.20	×	0.20	=	2.6400
ニ	6.50	×	0.50	=	3.2500
ホ	8.00	×	4.90	=	39.3200
ヘ	9.95	×	0.50	=	4.9750
ト	1.20	×	0.50	=	0.6000
チ	19.90	×	2.50	=	49.7500
リ	19.40	×	2.00	=	38.8000
ル	20.90	×	0.20	=	4.1800
ヲ	23.20	×	8.10	=	188.5920
フ	2.50	×	0.50	=	1.2500
合 計	5.70	×	0.20	=	1.1400
床面積					326.7900

326.79㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

910710

合 計

305.42㎡

縮尺 1/250

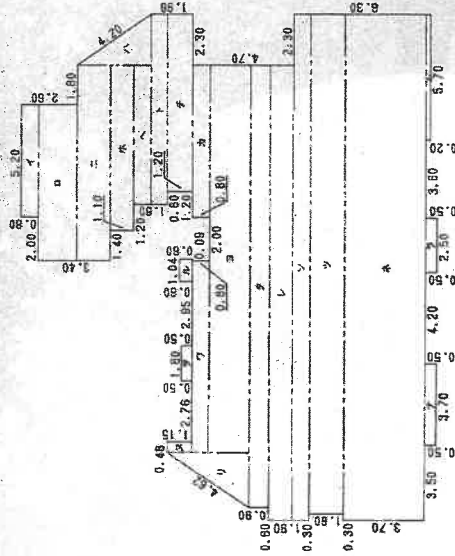
建物図面

付11.12.2.

エンブレイス加古川別荘

建物の所在 加古川市別府町本町一丁目4番地

一棟の建物 2階～9階平面図



求積表

イ	5.20	×	0.80	=	4.1600
ロ	7.20	×	1.80	=	12.9600
ハ	2.30	×	3.52	/2	4.0480
ニ	8.00	×	1.60	=	12.8000
ホ	7.60	×	1.10	=	8.3600
ヘ	6.40	×	0.82	=	5.2480
ト	8.70	×	0.78	=	6.7860
チ	8.10	×	1.20	=	9.7200
リ	2.58	×	3.85	/2	4.9280
ル	0.48	×	1.15	=	0.5520
ヲ	1.04	×	0.60	=	0.6240
フ	1.60	×	0.50	=	0.8000
カ	8.74	×	0.80	=	6.9920
コ	7.00	×	0.60	=	4.2000
サ	17.74	×	1.90	=	33.7060
セ	20.30	×	0.90	=	18.2700
シ	20.90	×	1.10	=	22.9900
ス	23.20	×	0.60	=	13.9200
テ	22.90	×	1.60	=	36.6400
ナ	23.20	×	3.70	=	85.8400
ネ	3.70	×	0.50	=	1.8500
ノ	2.50	×	0.50	=	1.2500
合 計	5.70	×	0.20	=	1.1400
床面積					305.4200

305.42㎡

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 神戸地方裁判所加古川支部

登記官

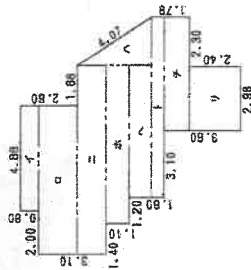
各階平面図

建物図面

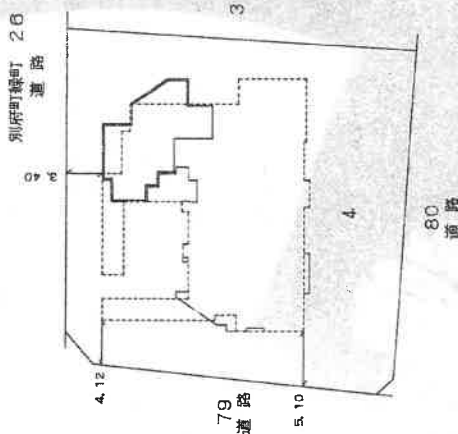
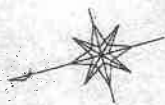
H11.12.2

家屋番号	本町一丁目 4番の604
建物の所在	加古川市別府町本町一丁目4番地

部屋番号 604



求積表	
イ	4.88 × 0.80 = 3.9040
ロ	5.88 × 1.80 = 10.5840
ハ	2.22 × 3.41 / 2 = 3.7851
ニ	5.76 × 1.30 = 7.4880
ホ	7.36 × 1.10 = 8.0960
ヘ	5.16 × 1.01 = 5.2116
ト	8.38 × 0.59 = 4.9442
チ	5.28 × 1.20 = 6.3360
リ	2.98 × 2.40 = 7.1520
合計	64.2109
床面積	64.21m²



910736

建物存在階 6階

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 神戸地方法務局加古川支局

各階平面図

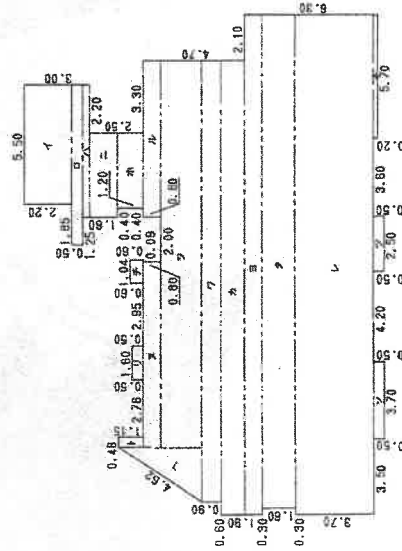
4/11/12-2-

家屋番号

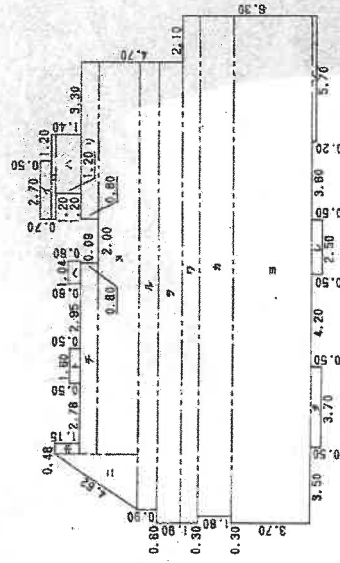
面
圖
物
建

加古川市別府町本町一丁目4番地

一棟の建物 10階 平面図



一棟の建物 11階 - 14階 平面図



求積表

イ	5.50	×	2.40	×	12,1000
ロ	7.35	×	0.50	×	3,6750
ハ	6.10	×	0.30	×	1,8300
ニ	3.90	×	1.30	×	5,0700
ホ	3.50	×	1.20	×	4,2000
ヘ	2.58	×	3.85	×	4,9280
ト	0.48	×	1.15	×	0,5520
チ	1.04	×	0.80	×	0,8240
リ	1.60	×	0.50	×	0,8000
ヌ	8.74	×	0.80	×	6,9920
ル	7.20	×	0.90	×	5,7600
ヲ	17.94	×	1.80	×	34,0860
ワ	20.50	×	0.90	×	18,4500
カ	21.10	×	1.10	×	23,2100
キ	23.20	×	0.80	×	18,5600
ケ	22.90	×	1.60	×	36,6400
コ	23.20	×	3.70	×	85,8400
ク	3.70	×	0.50	×	1,8500
ケ	2.50	×	0.50	×	1,2500
ク	5.70	×	0.20	×	1,1400
合 計					267,5570
原 積					267,5570

求積表

イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	チ	リ	ヌ	フ	ワ	カ	コ	サ	セ	シ	ソ	水	式	型
2.70	3.90	2.70	2.70	2.58	1.04	1.80	8.74	7.20	20.50	23.20	22.90	23.20	3.70	3.70	2.50	5.70	×	0.50	＝
0.780	0.780	1.20	1.20	3.85	1.15	0.80	0.80	0.80	0.90	0.80	1.60	1.60	3.70	0.50	0.50	0.20	×	0.20	＝
3.400	3.400	4.3280	4.3280	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	0.520	×	0.520	＝
1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	1.9500	×	1.9500	＝
246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	246.05m ²	×	246.05m ²	＝

910711

作者製者

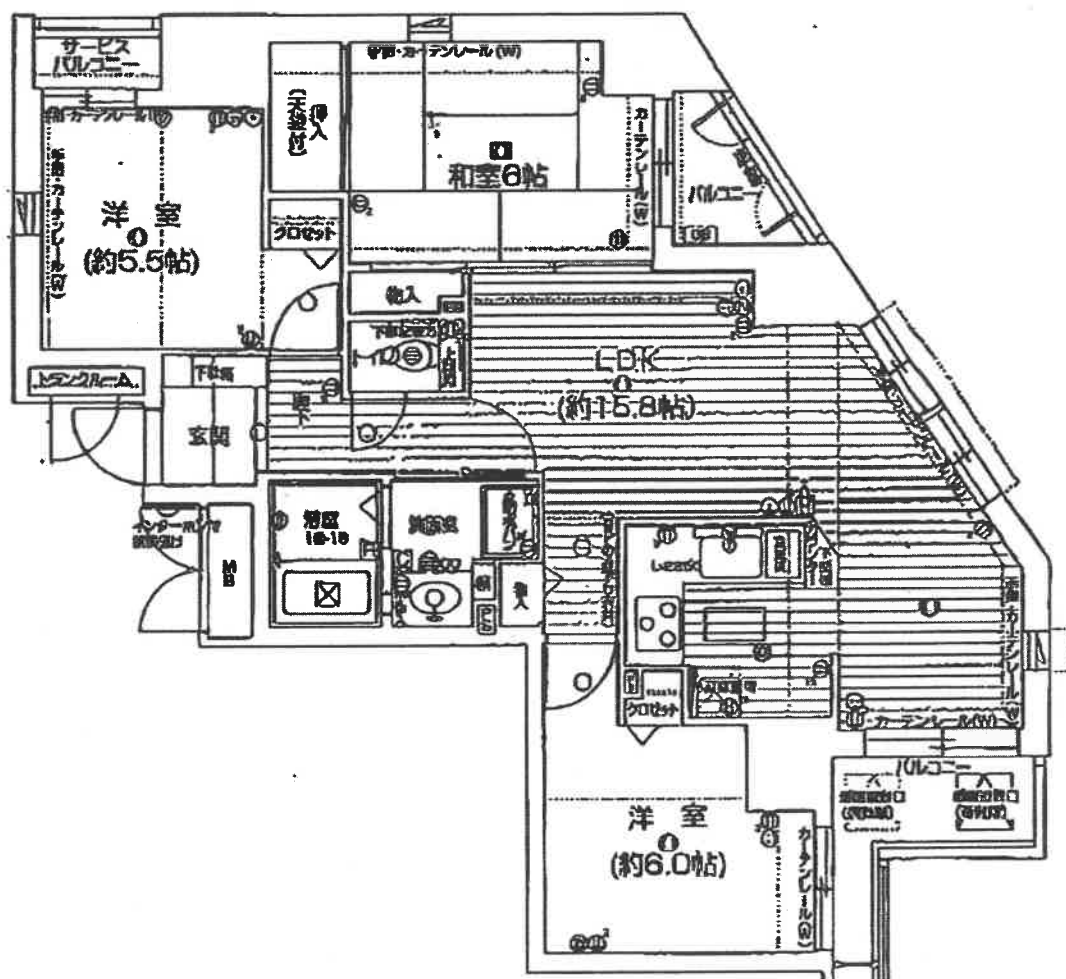
縮尺 250

申請人

縮尺

建物間取図

令和6年(ケ)第90号



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物

