

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、入札が無効となる場合がありますので、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/>) のホームページ右下にある「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 5月13日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 5月29日から 令和 7年 6月 5日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月11日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 2日 午後 1時00分 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 5月13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	1,680,000 1,344,000		336,000	56,245	12,714
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番地 1

建物の名称 ユニライフ姫路白浜の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 1 . 9 8 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 姫路市白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 9 9 . 3 4 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 2 4 5 4 0 5 分の 6 6 1 8



物件明細書

令和 6年12月10日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

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 姫路市白浜町字登り田甲2176番地1

建物の名称 ユニライフ姫路白浜の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町字登り田甲2176番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.98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 姫路市白浜町字登り田甲2176番1

地 目 宅地

地 積 1399.34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 245405分の6618



令和6年(ケ)第74号
令和6年10月7日受理
令和6年10月**25**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 姫路市白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番地 1

建物の名称 ユニライフ姫路白浜の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 1 . 9 8 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 姫路市白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 9 9 . 3 4 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 2 4 5 4 0 5 分の 6 6 1 8



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	姫路市白浜町甲 2 1 7 6 番地 1 ユニライフ姫路白浜の宮 2 0 2 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が異なる（ ☐ 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（空き家）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 修繕積立金	1 1, 4 6 0 円 1 2, 7 5 0 円	令和 6 年 1 0 月 1 7 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 5 年 6 月分～令和 6 年 1 0 月分 計 4 1 1, 5 7 0 円 ☐ 不明
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ（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

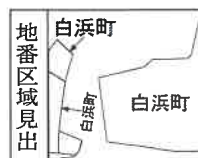
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	本件建物の居住者は、1年くらい前に引っ越して以降、見かけていません。
執行官の意見	
1 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 2 建物の状態は、目視で確認し得る限りでは雨漏りや水漏れ等の特段の損傷不具合箇所は見受けられず、経年程度の劣化があるものと思われる。 3 債務者兼所有者宅を訪問したものの、不在のため陳述を得ることができなかった。 4 管理会社からの書面による回答要旨は2枚目及び次に記載のとおりであり、その他の回答要旨は評価書を参照のこと。 (1) 2枚目記載の管理費等以外にポーチ使用料（月額300円）が発生し、その分についても滞納があるため承継人にはポーチ使用料の滞納額を含めた金額が請求される。 (2) 管理費等の滞納額には、年15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8日（火） 15:13 ～ 15:32	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在
令和6年10月8日（火） ～	執行官室	管理会社宛に管理費等照会書FAX送信
令和6年10月9日（水） 10:58 ～ 11:10	物件所在地	物件調査、占有者不在につき立入調査期日通知書交付投函 管理人・近隣からの聴取調査
令和6年10月9日（水） 12:20 ～ 12:23	債務者兼所有者宅	債務者兼所有者宅訪問（不在）
令和6年10月9日（水） 14:22 ～ 14:37	神戸地方法務局姫路支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年10月23日（水） 13:30 ～ 13:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人を同行
～		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

イ 甲2170-6 ハ 甲2170-1
ロ 甲2170-2



請求部	所在	姫路市白浜町字登り田				地番	甲2176番1			
出力縮	縮尺不明	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

請求番号 : 31-6
(1/1)

公用

登記年月日：平成14年4月14日

式字訂正

前 後・新

地 番 甲 2 1 7 6 番 1

図 図 所 測 在 地 積 土 地

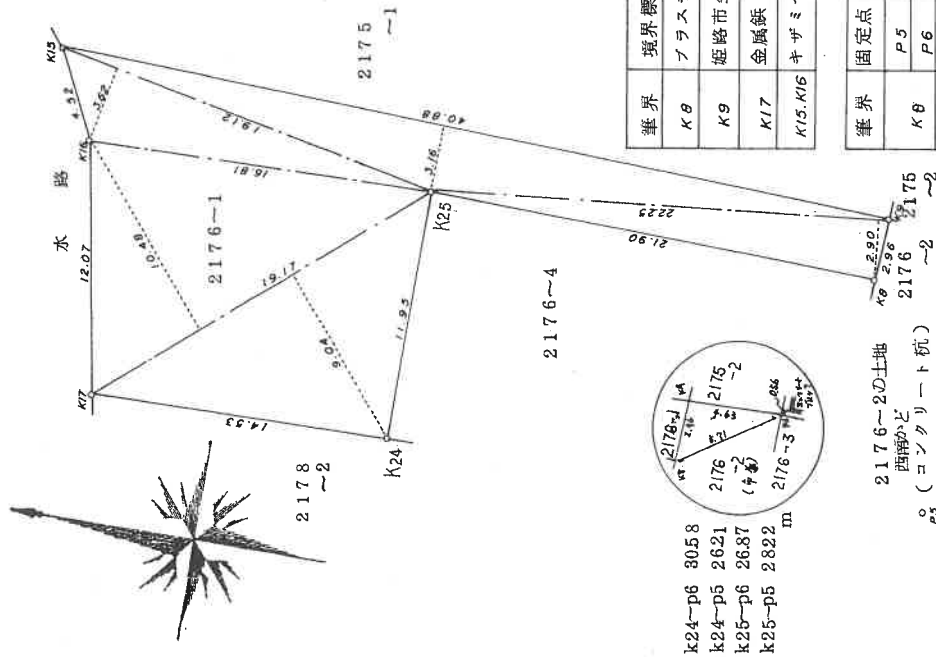
土地の所在 姫路市白浜町字登り田

元年四月拾四日

三 斜 求 積 表

地番：(A)甲2176-1
NO. 底辺 X 高さ 倍面積
イ 19.17 X 9.04 = 173.2968
ロ 19.17 X 10.48 = 200.9016
ハ 19.12 X 3.62 = 69.2144
ニ 40.88 X 3.16 = 129.1808
ホ 22.25 X 2.90 = 64.5250

倍面積
337.1186
318.55930
318.55 m²



境界	境界標の種類
K18	プラスチック杭
K19	姫路市金属杭
K17	金属鉄
K15, K16	キサミベイント

境界	固定点	距離
K18	P5	13.98
K18	P6	4.63
K18	P5	5.71
K18	P5	11.24

(2176-2の土地東端から姫路市金属杭)

作製者

申請人

元年 8 月 27 日作製

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成1年4月14日

前・後・新 2176-1

土地積測量図

地番 甲 2176番 4

土地の所在 姫路市白浜町字登り田

2176-1/12A

元 正 三 月 拾 四 日

三 斜 求 積 表

地番：(A) 甲 2176-4	高さ	倍面積
NO. 底辺 X 10.61	=	255.4888
イ 24.08 X 9.95	=	239.5960
ロ 24.08 X 9.95	=	495.0848
	倍面積	247.54240
	地積	247.54 m ²

境界	境界線の種類
K23	金属板
K8	プラスチック杭

境界	固定点	距離
K23	P5	4.82
	P6	15.00
K8	P5	11.24
	P6	5.71

(2176-2の土地西側とコンクリート杭)
(2176-2
の土地東側と姫路市金属杭)
2821
k25-p6 2687
k25-p5 2822
m

作製者

申請人

元年 3 月 27 日 (作製)

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：31-9

登記年月日：平成1年4月14日

式字訂正

前・後・新 甲2176-1

地 番

甲 2 1 7 7 番 2

土 地 積 量 図

土地の所在
姫路市白浜町字登り田

2176-1 12/17

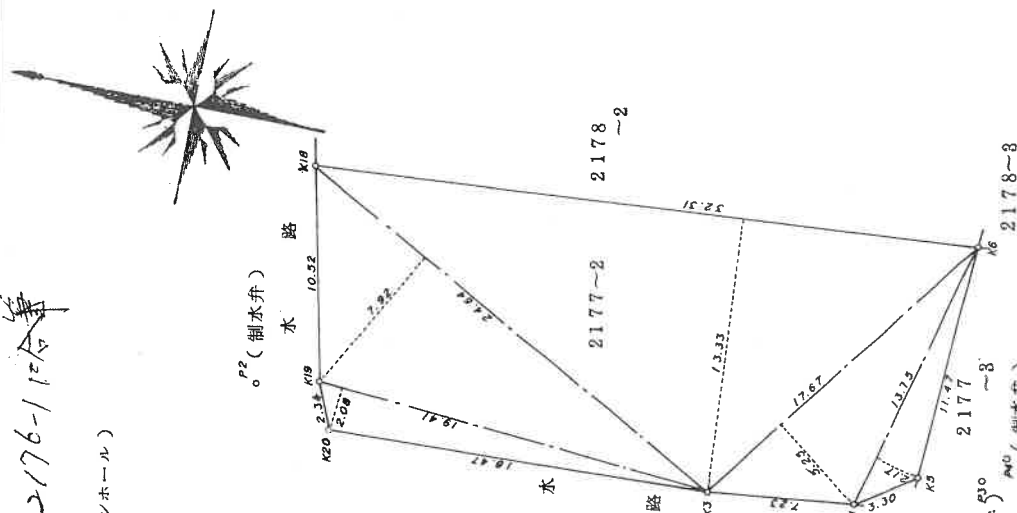
o' (マンホール)

筆界	境界標の種類
K4, K5	姫路市
K3, K6, K18, K19, K20	金属プレート 金属板

筆界	固定点	距離
K5	P3	3.09
	P4	4.23
K20	P1	13.53
	P2	4.17

三 斜 求 積 表

地 番	(A) 甲2177-2	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO. 1		18.41	2.08	40.3728
イ		24.64	7.92	195.1488
ロ		32.31	13.33	430.6923
ハ		17.67	5.25	92.7675
ニ		13.75	2.17	29.8375
ホ				788.8189
				394.40945
				394.40 m ²



作 製 者

元 年 8 月 2 7 日 (作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

503587

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成14年4月14日

前・後・新申2176-1

土地積測量図

式字訂正

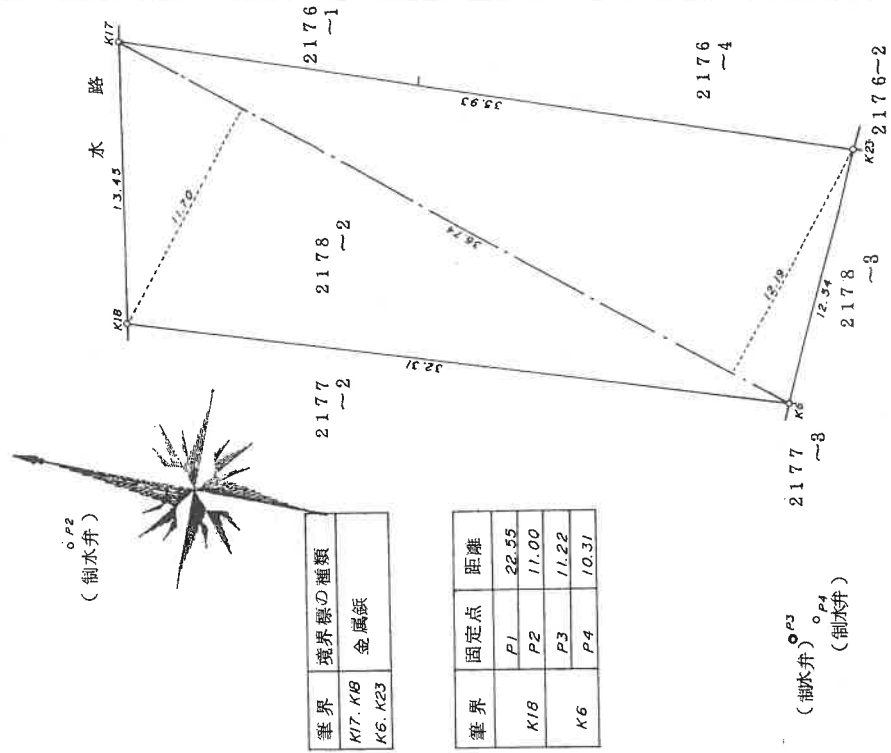
地番 甲2178番2

土地の所在 姫路市白浜町字登り田

地番 (マンホール) 2176-1に合筆

三斜求積表

地番 : (A) 甲2178-2	高さ	倍面積
NO. 1	底辺 36.74 X 11.70 =	429.8580
2	36.74 X 12.19 =	447.8606
	倍面積 877.7186	
	面積 438.85930	
	地積 438.85 m ²	



作製者

元年 3月27日作製

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

553455

各階平面図

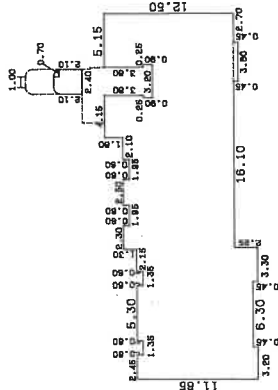
建物図面

家屋番号 白浜町字登り田甲2176番1-

201-206-301-206-401-406-501-506-601-606

建物の所在 姫路市白浜町字登り田甲2176番地1

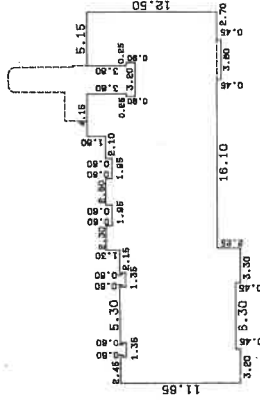
一棟の建物 3階 6階平面図 (各階同型)



求積表

$\pi \times 0.70^2 \times 90.0000 / 360$	=	0.1398
$\pi \times 0.70^2 \times 2 \times \sin 90.0000$	=	
$\pi \times 0.70^2 \times 90.0000 / 360$	=	
$\pi \times 0.70^2 \times 2 \times \sin 90.0000$	=	
2.45×11.65	=	28.5425
0.75×11.05	=	8.2875
0.60×10.60	=	6.3600
5.30×11.20	=	59.3600
0.40×10.60	=	4.2400
0.95×11.05	=	10.4975
2.15×11.65	=	25.0475
0.20×12.95	=	2.5900
2.10×10.70	=	22.4700
1.95×10.10	=	19.6950
2.50×10.70	=	26.7500
1.95×10.10	=	19.6950
2.10×10.70	=	22.4700
3.90×12.50	=	48.7500
0.25×3.80	=	0.9500
1.60×7.80	=	12.4800
0.25×3.80	=	0.9500
2.20×12.95	=	28.4900
$(2.10 + 2.60) \times 0.70 / 2$	=	1.7150
$(1.00 \times 2.80 + 2.10 \times 2.10) \times 0.70 / 2$	=	2.0600
合計		401.0846
床面積		401.08

一棟の建物 2階 4階 5階平面図 (各階同型)



求積表

2.45×11.65	=	28.5425
0.75×11.05	=	8.2875
0.60×10.60	=	6.3600
5.30×11.20	=	59.3600
0.40×10.60	=	4.2400
0.95×11.05	=	10.4975
2.15×11.65	=	25.0475
0.20×12.95	=	2.5900
2.10×10.70	=	22.4700
1.95×10.10	=	19.6950
2.50×10.70	=	26.7500
1.95×10.10	=	19.6950
2.10×10.70	=	22.4700
3.90×12.50	=	48.7500
0.25×3.80	=	0.9500
1.60×7.80	=	12.4800
0.25×3.80	=	0.9500
2.20×12.95	=	28.4900
2.70×12.50	=	33.7500
合計		394.5750
床面積		394.57

作製者

年 3 月 30 日 (作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

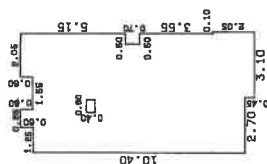
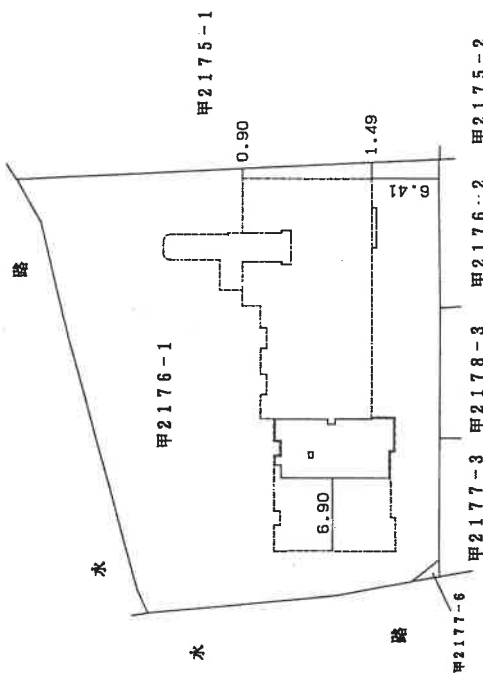
553463

面
区
物
建

家屋番号	白浜町字登り田 甲2176番1の202
建物の所在	姫路市白浜町字登り田甲217

建物番号 202

建物の存する部分 2階

[illegible]

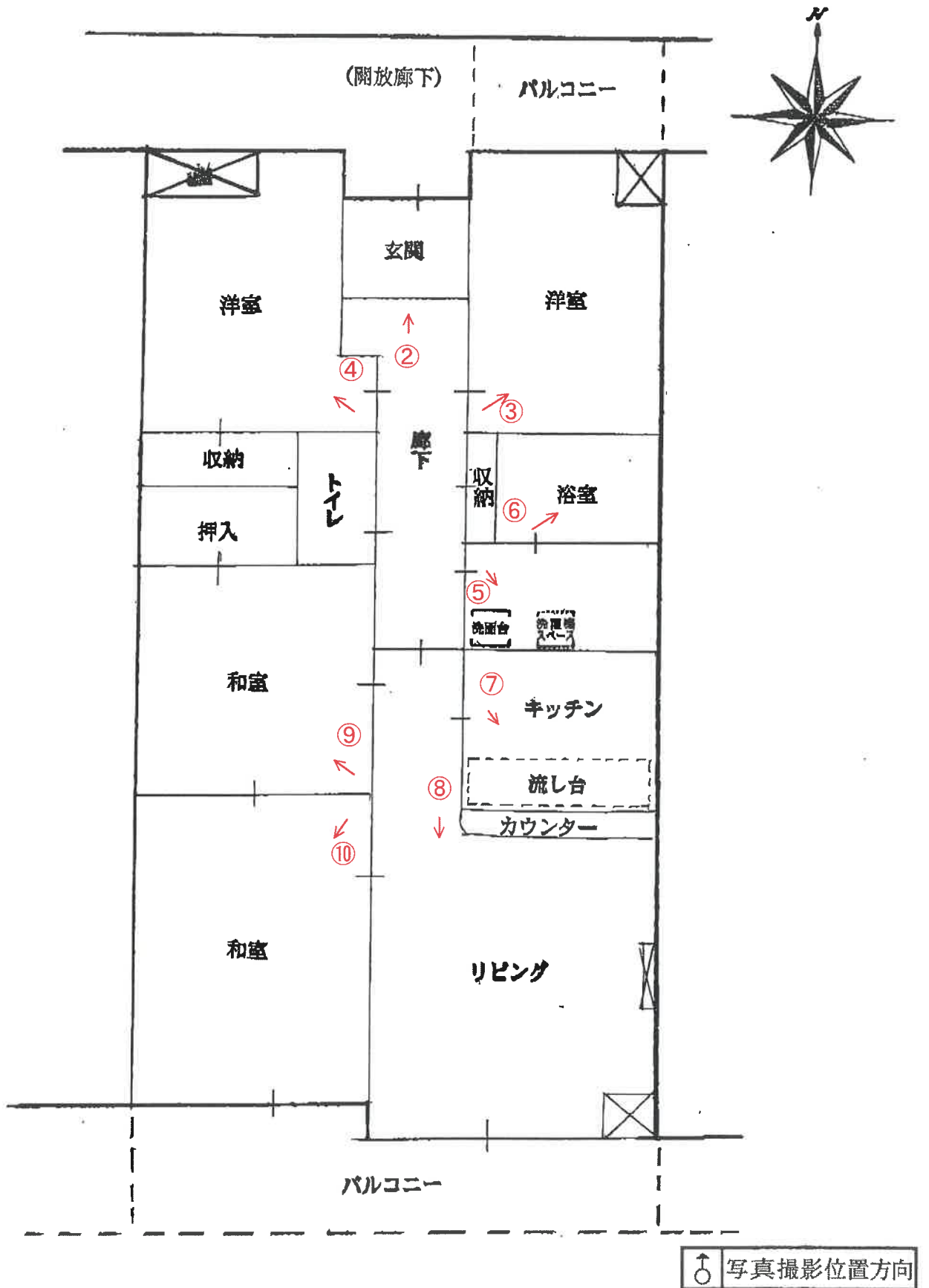
写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺	$\frac{1}{500}$	縮尺	$\frac{1}{250}$	申請人	
製作者	昭和30年3月				

令和6年(5)第74号

物件 1



建物間取図



No. 1

本件マンション



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

No.

No.

令和 6 年 (ケ) 第 74 号
令和 6 年 10 月 23 日 現地調査
令和 6 年 10 月 28 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

三浦一範

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,400,000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）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 物件目録記載のとおり 建物の名称 (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) 敷地権の種類 敷地権の割合		(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。
	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 白浜の宮駅の 西方 約630m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	姫路市役所の南東方約3.4km、御旅山の南東山麓、山陽電鉄本線軌道敷の北側に位置する。中小規模の一般住宅、共同住宅、事業所等が混在して見られる地域である。	
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 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」
画 地 条 件	規模 1,399.34㎡ の 整形地（登記数量） 間口×奥行 約39.0m×約41.0m	
接 面 道 路 の 状 況	南側 約4.8m市道 西側 約4.2m市道 北側 約3.8m道路（有効）（建築基準法42条1項3号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象一棟建物のほか、その他関連施設等の敷地等として利用されている。	
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	・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」に色分けされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ユニライフ姫路白浜の宮	
建物の用途	共同住宅	(総戸数38戸)
建築時期及び 用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年3月28日 新築 34年程度 11年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり あり 受付順 なし 駐輪場あり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ユニライフ姫路白浜の宮管理組合 委託 伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年9月30日現在、 68,156,170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、貼付け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。 ・本件のエレベーターはスキップフロア形式であり本件住戸へは階段利用となる。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (202号室) 主要開口部の方位： 南向き
現 況 床 面 積	61.98㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : カーペット、タタミ等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 11,460円 修繕積立金 月額 12,750円 滞 納 額 あり (令和6年10月現在 411,570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	・住宅設備等については、現場でその存在を確認したのみで、これらの品質を保証したり、正常に機能すること保証するものではない。 ・特段の破損・汚損箇所は見当たらなかったが、経年相応の減価が認められる。建物に係る観察減価において、これらのほか経年に伴う使用資材等の陳腐化、設備型式の旧式化等の機能的要因等を考慮する。 ・管理費等以外にポーチ使用料（月額300円）が発生し、その分についても滞納があるため承継人にはポーチ使用料の滞納額を含めた金額が請求される。 ・2階にはエレベーターは停止しない。

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（共用部分含む）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
220,000	61.98	—	0.20	2,730,000

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 34年、経済的残存耐用年数 11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 0.30) ≒ 0.20

(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
60,700	1.01	1,399.34	1.00	6618/245405	1.00	2,310,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価調査 [姫路（県）－42]

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/㎡)
74,000 × 100/100 × 100/100 × 100/122 ≒ 60,700

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/102 × 100/100 × 100/120 × 100/100 ≒ 100/122

イ 個別格差：三方路等 (1.01)

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
2,730,000	2,310,000	0.80	4,030,000

ウ 個別格差 : 階層別・位置別効用比及び間取り並びに専有部分の個別性等から
0.80 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2年 12月 55,000 円/㎡

B 令和5年 10月 69,000 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	55,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{70}$	79,000
B	69,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{95}$	73,000

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
76,000	0.80	61.98	3,770,000

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 (8.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
364 千円 (15.7%)	237 千円	9.5%	2,495 千円 ≒ 2,490 千円	0.78290	1,949 千円 (84.3%)	2,313 千円 ≒ 2,310 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	660	660	650	650
	共益費収入	46	46	46	46
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	706	706	696	696
	空室損失	△ 71	△ 71	△ 70	△ 70
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	614	614	605	605
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	141	141	141	141
	長期計画修繕費	435	155	155	155
	公租公課	69	69	69	69
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	648	368	368	368
ウ 経費率	(%)	105.54	59.93	60.83	60.83
エ 有効純収益	ア－イ	△ 34	246	237	237
オ 複利現価率	(割引率8.5%)	0.92165	0.84945	0.7829	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 31	209	186	

（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を比較考量し、収益性を反映した③を参考として、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	4,030,000	1.00	4,030,000
②比準価格	3,770,000	1.00	3,770,000
③収益価格			2,310,000
④調整後の価格	3,700,000		

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
3,700,000	1.00	0.80	0.81	2,400,000

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控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 [姫路（県）－42]

所 在 : 姫路市白浜町寺家1丁目194番

価 格 : 74,000円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「白浜の宮」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 154㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

土地 : 49,151,817円 （×6,618/ 245,405）

建物 : 3,796,648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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番地 1

建物の名称 ユニライフ姫路白浜の宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 1 . 9 8 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 姫路市白浜町字登り田甲 2 1 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 9 9 . 3 4 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

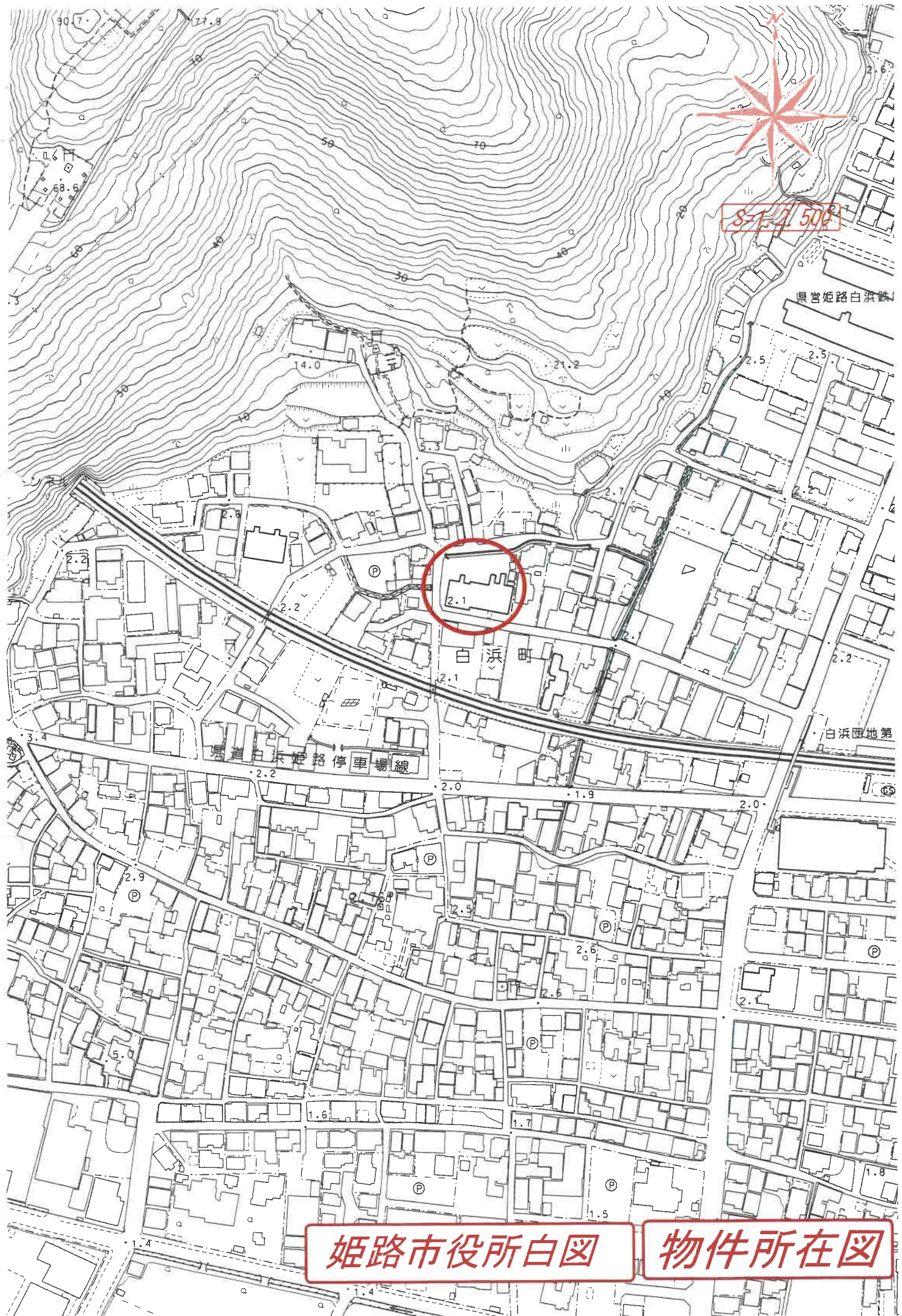
敷地権の割合 2 4 5 4 0 5 分の 6 6 1 8





※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図



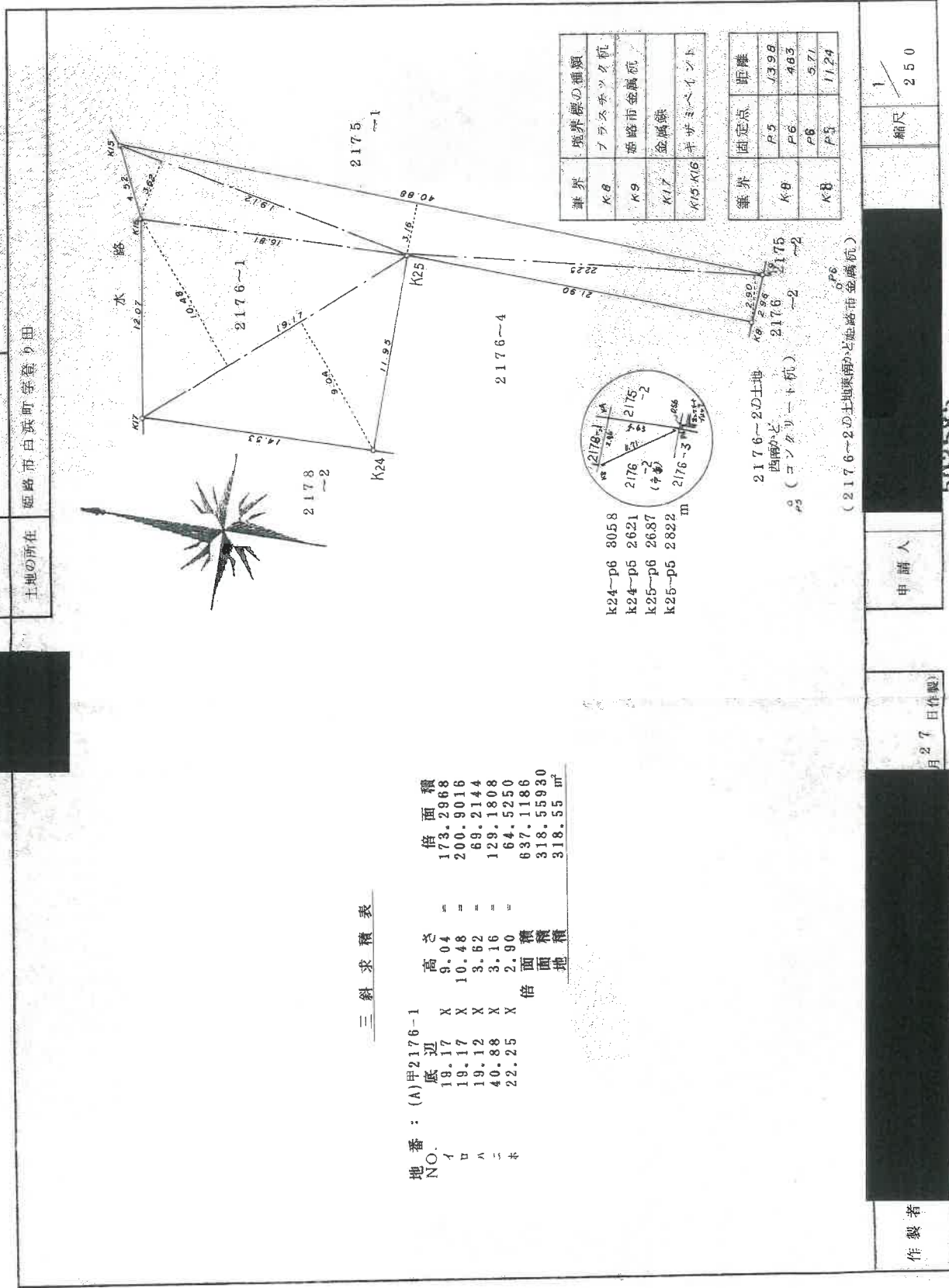
公 义 写

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1日 神戸地方方法務局姫路支局 登記官

式字訂

前 後・新 地 番 甲 2 1 7 6 番 1 土地の所在 姫路市白浜町字登り田

平成十四年四月十四日



※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：平成14年4月14日

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1日 神戸地方支務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

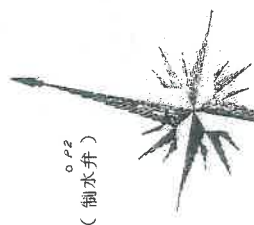
請求番号：15-4

図面所在地

地番	甲 2178番2
土地の所在	姫路市白浜町字登り田

訂正

2176-1 (マシホール)

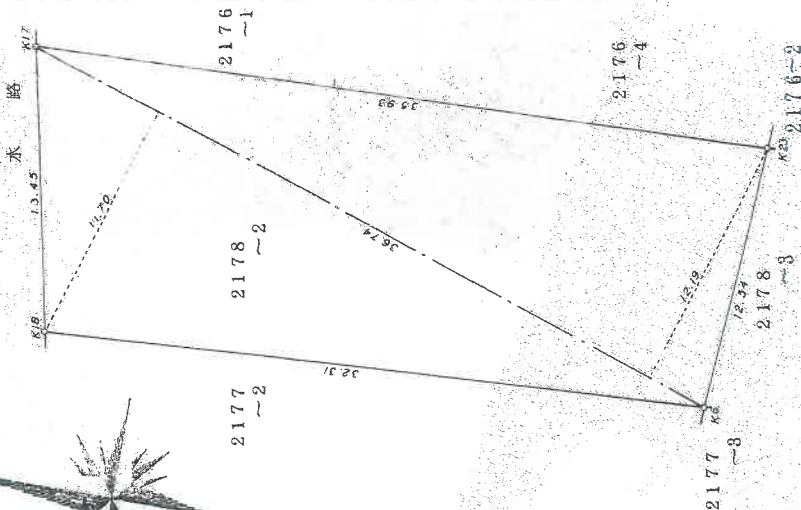


三斜求積表

地番	甲 2178-2	高さ	倍面積	
NO.	底辺	X	11.70	429.8580
イ	36.74	X	12.19	447.8606
ロ	36.74			877.7186
				438.85930
				438.85 m ²

境界	境界線の種類
K17, K18	金属板
K6, K23	

境界	固定点	距離
K18	P1	22.55
	P2	11.00
K6	P3	11.22
	P4	10.31



製作者	申請人	縮尺
		1/250

登記年月日：平成1年4月14日

令和6年7月1日 神戸地方広務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。
地積測量図
請求番号：15-3

前・後・新 2176-1
甲 2177 番 2
地 番
土地の所在
姫路市白浜町字登り田

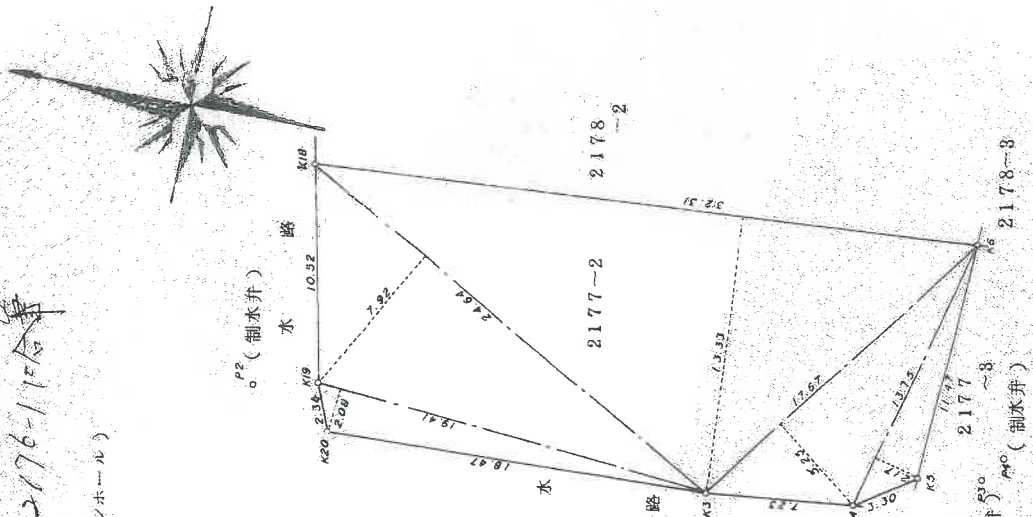
2176-115
8' (マンホール)

筆界	境界線の種類
K4, K5	姫路市
K3, K6, K18, K19, K20	金属プレート
	金属板

筆界	固定点	距離
K5	P3	3.09
	P4	4.23
K20	P1	1.33
	P2	4.17

三斜求積表

地番	(A) 甲 2177-2	底辺	高さ	倍面積
イ	18.41	X	2.08	40.3728
ロ	24.64	X	7.92	195.1488
ハ	32.31	X	13.33	430.6923
ニ	17.67	X	5.25	92.7675
ホ	13.75	X	2.17	29.8375
			倍面積	788.8189
			倍面積	384.40845
			倍面積	384.40 m ²



作製者	申請人	縮尺
27 (自作製)		1/250

503587

登記年月日：平成14年4月14日

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1日 神戸地方方法務局姫路支局

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：15-2

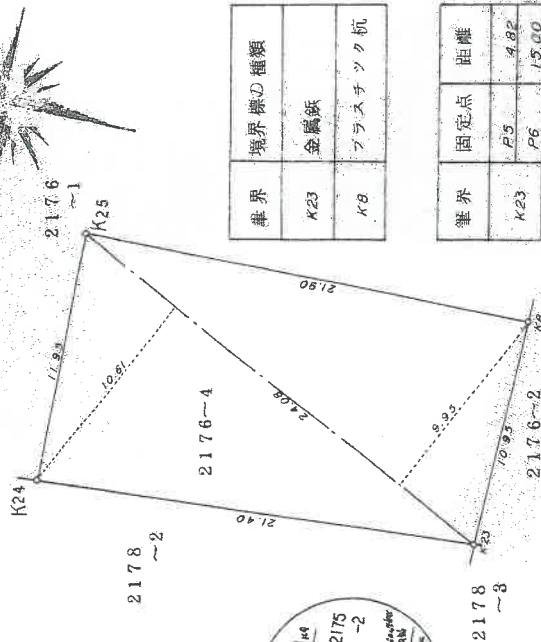
図
所
在
地
積
測
量
図

前・後・新 2176-1
地 番 甲 2 1 7 6 番 4

土地の所在 姫路市白浜町字登り田

2176-1155

元まひ月拾四日



三 斜 求 積 表

地 番	2176-1	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO.	イ	24.08	10.61	255.4888
	ロ	24.08	9.95	239.5980
				495.0868
				247.54240
				247.54 m ²

境界	境界線の種類
K23	金属鉄
K8	プラスチック杭

筆界	固定点	距離
K23	P5	4.82
	P6	15.00
K8	P5	11.24
	P6	5.71

(2176-2の土地西南かどコンクリート杭)

(2176-2の土地東南かど姫路市金属杭)
K25-P6 2687
K25-P5 2822
K24-P6 3058
K24-P5 2821

作製者

27 日作製)

申請人

503586

縮尺 1/250

553455

各階平面図

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1日 神戸地方法務局姫路支局

家屋番号
白浜町字登り田甲2176番1
201/206・101-306・401~406・501-506・601-606

姫路市白浜町字登り田甲2176番地1

面
圖
物
建

一棟の建物 3階 6階平面図 (各階同型)

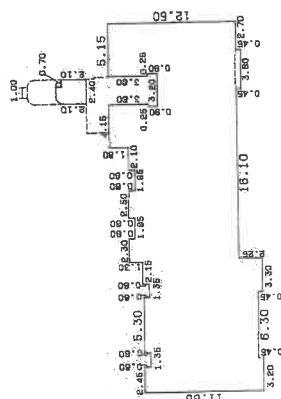


表 續 求

[illegible]

一棟の建物 2階 4階 5階平面図 (各階同型)

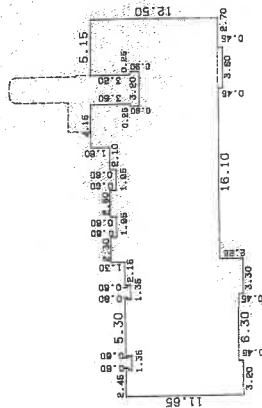


表
積
求

[illegible]

作者

（飛動日03）

縮尺 1/500

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

 $(1/2)$

請求番号：24-2

※A3をA4に縮小した。

建物図面

海珍品

登記年月日：平成3年4月8日

各階平面図

建物図面

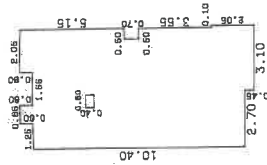
553463

家屋番号 白浜町字登り田 甲2176番地の202

建物の所在 姫路市白浜町字登り田甲2176番地1

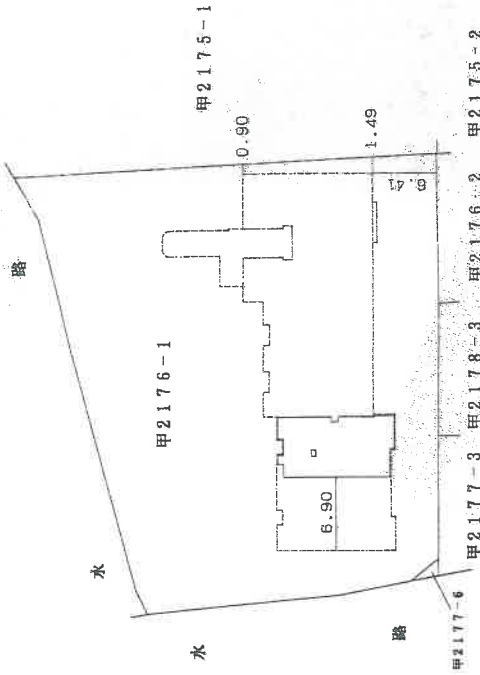
建物番号 202

建物の存する部分 2階



求積表

1.25 x 10.40	=	13.0000
0.75 x 11.00	=	8.2500
0.10 x 3.25	=	0.3250
0.60 x 7.35	=	4.4100
0.10 x 2.65	=	1.3250
0.10 x 10.40	=	1.0400
0.95 x 10.85	=	10.3075
1.55 x 11.45	=	17.7475
0.50 x 5.15	=	2.5750
0.50 x 5.60	=	2.8000
0.10 x 2.05	=	0.2050
合計		61.9850
床面積		61.98 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

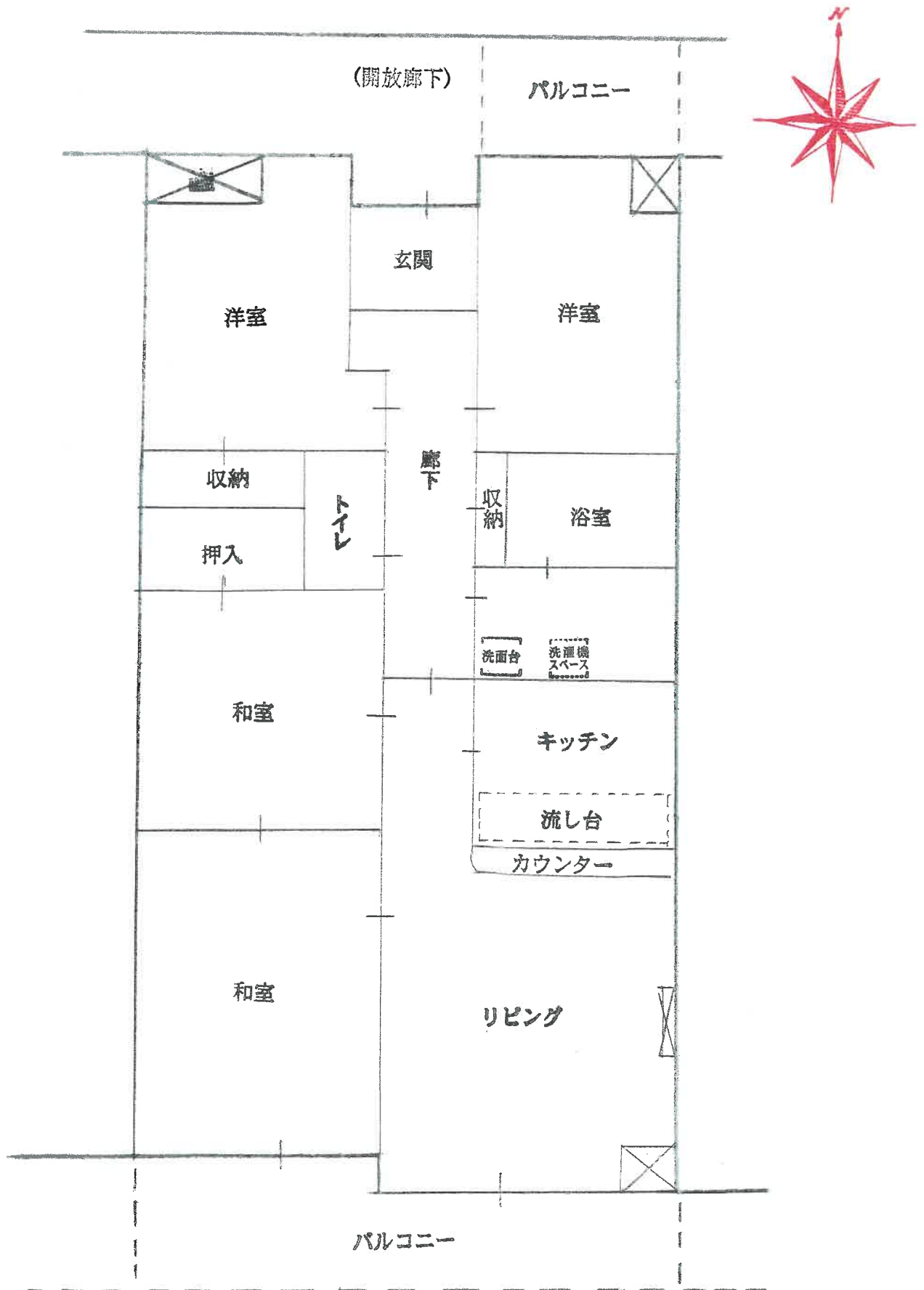
縮尺 1/500

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1日 神戸地方裁判所姫路支部

登記官

※A3をA4に縮小した。
建物図面

請求番号：24-2 (2/2)



写 真 ①

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ②

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ④

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ⑤

(対象物件を含む一棟の建物)

