

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、B I T (<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 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

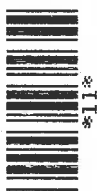
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 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 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, 2	820,000 656,000	一括	164,000	40,736	9,577
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市広畑区北河原町
 地 番 81 番
 地 目 宅地
 地 積 2386.80 平方メートル
 共有者 A 持分 50 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区北河原町 81 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 782.51 平方メートル
 2 階 767.14 平方メートル
 3 階 767.14 平方メートル
 4 階 767.14 平方メートル
 5 階 767.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区北河原町 81 番の 48
 建物の名称 508 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 67.44 平方メートル
 所有者 A



- 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 所 在 姫路市広畑区北河原町
- 地 番 8 1 番
- 地 目 宅地
- 地 積 2 3 8 6 . 8 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 姫路市広畑区北河原町 8 1 番地
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------------|
| 1 階 | 7 8 2 . 5 1 平方メートル |
| 2 階 | 7 6 7 . 1 4 平方メートル |
| 3 階 | 7 6 7 . 1 4 平方メートル |
| 4 階 | 7 6 7 . 1 4 平方メートル |
| 5 階 | 7 6 7 . 1 4 平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 広畑区北河原町 8 1 番の 4 8
- 建物の名称 5 0 8 号
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
- 床 面 積 5 階部分 6 7 . 4 4 平方メートル
- 所有者 A



令和6年(ケ)第51号
令和6年6月17日受理
令和6年7月 8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 所 在 姫路市広畑区北河原町
地 番 81 番
地 目 宅地
地 積 2386.80 平方メートル
共有者 A 持分 50 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区北河原町 81 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 782.51 平方メートル
2 階 767.14 平方メートル
3 階 767.14 平方メートル
4 階 767.14 平方メートル
5 階 767.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区北河原町 81 番の 48
建物の名称 508 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 67.44 平方メートル
所有者 A

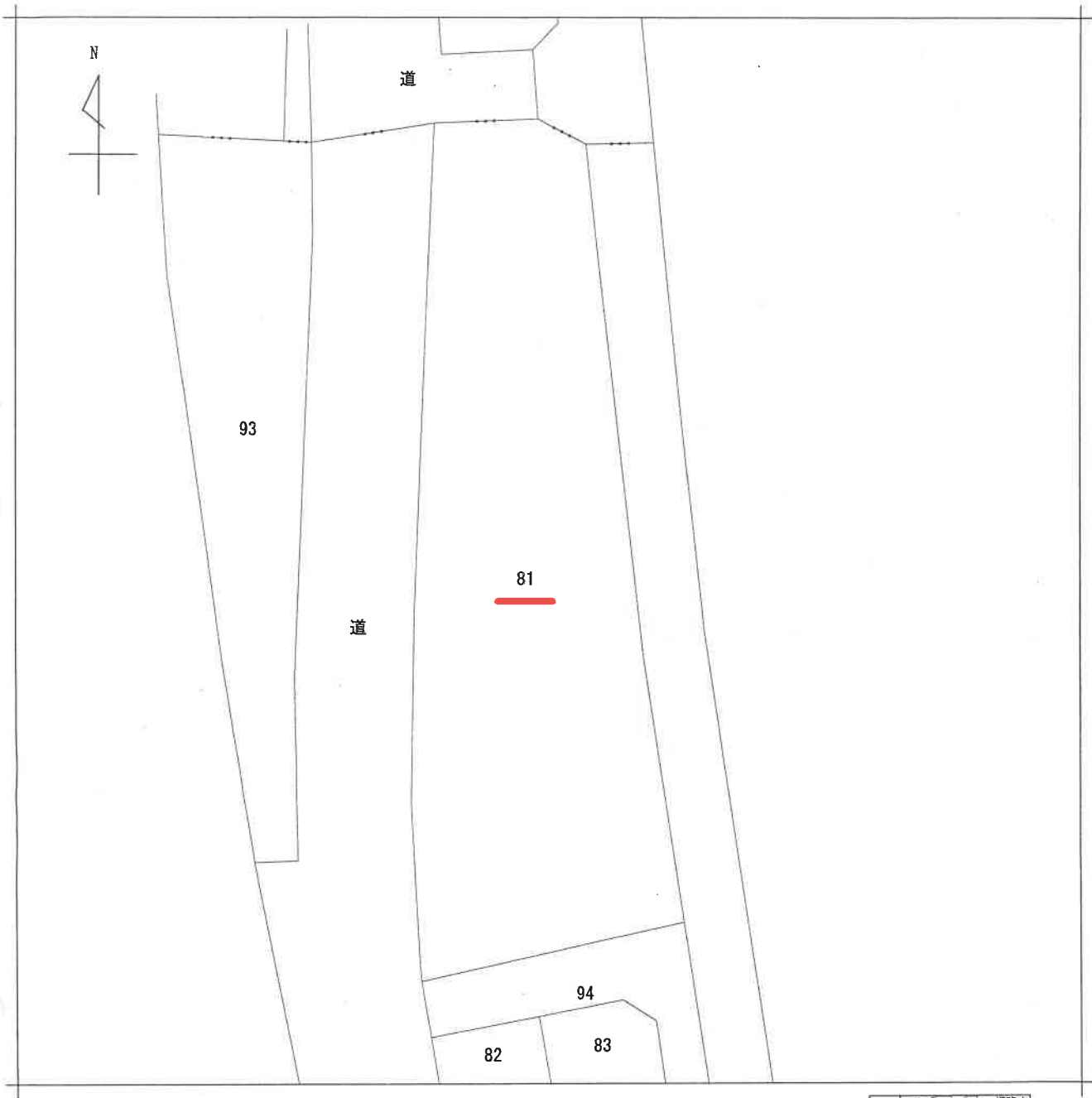
執行官の意見

- 1 本件建物の占有関係等については、立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
なお、占有関係については、債務者兼所有者宛の郵便物が残置されていたこと、ライフライン（電気）が無計量となっていること、郵便ポストには債務者兼所有者の氏名が表示されていたが、その上から氏名が見えないようにシールが貼られていた上、郵便物等を入れられないように投入口にシールで蓋をされていたことなどの状況から、債務者兼所有者が動産を残置した状態の空き家と認めた。
- 2 本件建物の状況は、ベランダの上部付近に損傷が認められたほかは、経年程度の劣化があると思われる。
- 3 管理組合からの書面による回答要旨は2枚目記載のとおりであるほかは、評価書を参照。
- 4 債務者兼所有者に対し、建物の利用状況等について照会したものの期限までに回答がなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月20日（木） 11:10 ～ 11:26	神戸地方法務局姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
令和6年6月20日（木） 11:55 ～ 12:28	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、占有者不在につき立入調査期日通知書投函、管理組合に対し滞納管理費等の回答依頼書投函
令和6年6月24日（月） ～	執行官室	債務者兼所有者に対し、照会文書送付（郵送）
令和6年7月4日（木） 11:39 ～ 11:57	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7月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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



請求部	所在	姫路市広畑区北河原町				地番	81番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年2月1日			備付年月日 (原図)			補記事項			

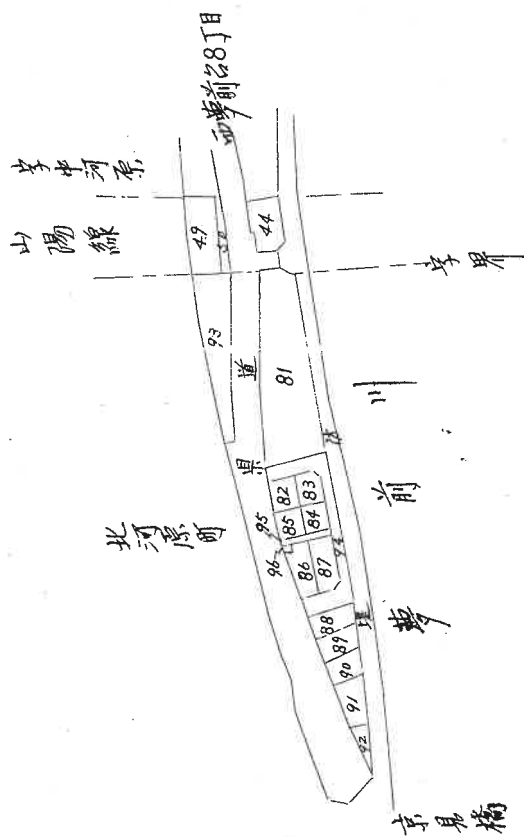
本図面はA 3 版をA 4 版
に縮小したものである

登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新81~89, 92~96

地番	81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89.
土地の所在	姫路市広畑区北河原町

土地積測量図 所在地



昭和49年2月1日 作製者 昭和49年2月1日 作製者

嘱托者

縮尺 1/2600

412460

(1/6)

請求番号：13-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

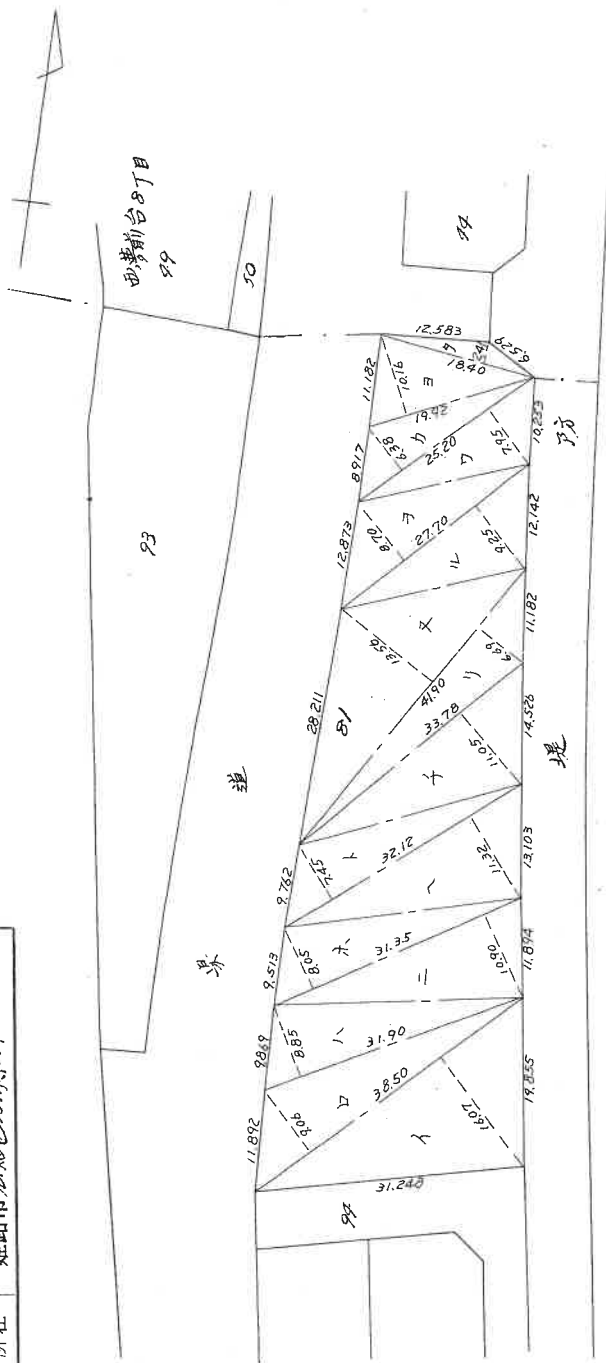
地番	8/
土地の所在	姫路市広畑区北河原町

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和49年2月18日

作 製 者

嘱託者



地番	符号	底辺	高さ	積算
8/	1	38.50	16.07	618.8950
	2	38.50	9.06	348.8100
	3	31.90	8.85	282.3150
	4	31.35	10.90	341.7150
	5	31.35	8.05	252.3675
	6	32.12	11.32	363.5984
	7	32.12	7.45	239.2940
	8	33.78	11.05	373.2690
	9	41.90	6.69	280.3110
	計			2386.80053

地番	符号	底辺	高さ	積算
8/	1	41.90	13.56	568.1640
	2	27.70	9.25	256.2250
	3	27.70	8.70	240.9900
	4	25.20	7.95	200.3400
	5	25.20	6.38	160.7760
	6	19.92	10.16	202.3872
	7	18.40	2.41	44.3440
	計			4773.6011
	1/2			2386.80053

C6118 44.18 287.885 実測値 48.5 2.500 換算値

縮 尺 1/600

412461

(2/6)

請求番号：13-2

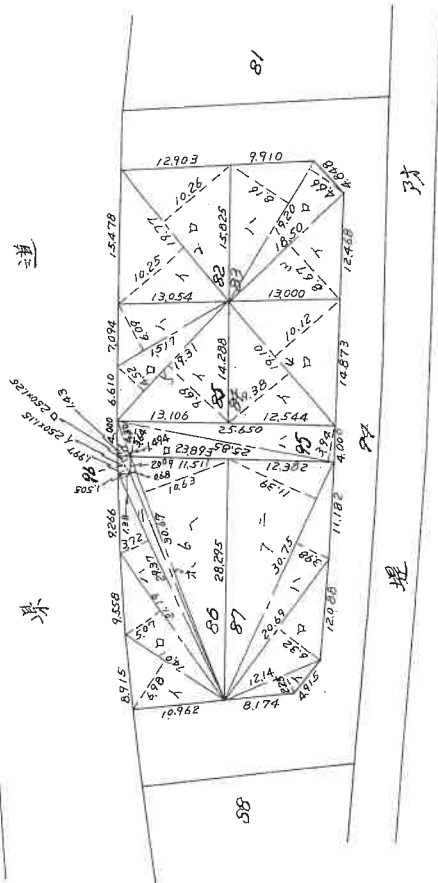
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

地 番	82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 96
土地の所在	姫路市北河原町

地 積 測 量 図



昭和49年2月1日
作製者

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	2.50	1.15	2.8750
83	2	2.50	1.25	3.1250
84	3	2.50	1.25	3.1250
85	4	2.50	1.25	3.1250
86	5	2.50	1.25	3.1250
87	6	2.50	1.25	3.1250
88	7	2.50	1.25	3.1250
96	8	2.50	1.25	3.1250
計				24.3750

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	19.31	9.69	187.1139
83	2	19.31	4.52	87.2812
84	3	15.17	6.09	92.3853
85	4	15.17	6.09	92.3853
86	5	15.17	6.09	92.3853
87	6	15.17	6.09	92.3853
88	7	15.17	6.09	92.3853
96	8	15.17	6.09	92.3853
計				766.7804

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	19.10	9.38	179.1580
83	2	19.10	10.12	193.2920
84	3	19.10	10.12	193.2920
85	4	19.10	10.12	193.2920
86	5	19.10	10.12	193.2920
87	6	19.10	10.12	193.2920
88	7	19.10	10.12	193.2920
96	8	19.10	10.12	193.2920
計				1562.2500

隣地者

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	4.30	1.43	6.1490
83	2	25.85	3.64	94.0940
84	3	25.85	3.94	101.8490
85	4	25.85	3.94	101.8490
86	5	25.85	3.94	101.8490
87	6	25.85	3.94	101.8490
88	7	25.85	3.94	101.8490
96	8	25.85	3.94	101.8490
計				611.0460

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	12.14	2.25	27.3150
83	2	20.69	6.32	130.7608
84	3	30.75	3.98	122.3850
85	4	30.75	3.98	122.3850
86	5	30.75	3.98	122.3850
87	6	30.75	3.98	122.3850
88	7	30.75	3.98	122.3850
96	8	30.75	3.98	122.3850
計				630.7033

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	14.01	6.88	97.7898
83	2	21.19	5.07	107.4333
84	3	29.37	3.72	109.2564
85	4	29.37	3.72	109.2564
86	5	29.37	3.72	109.2564
87	6	29.37	3.72	109.2564
88	7	29.37	3.72	109.2564
96	8	29.37	3.72	109.2564
計				865.0568

C6118 44.13 287.355 英換算 48.5 2.500 換算付

縮 尺	1 / 600
-----	---------

412482

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

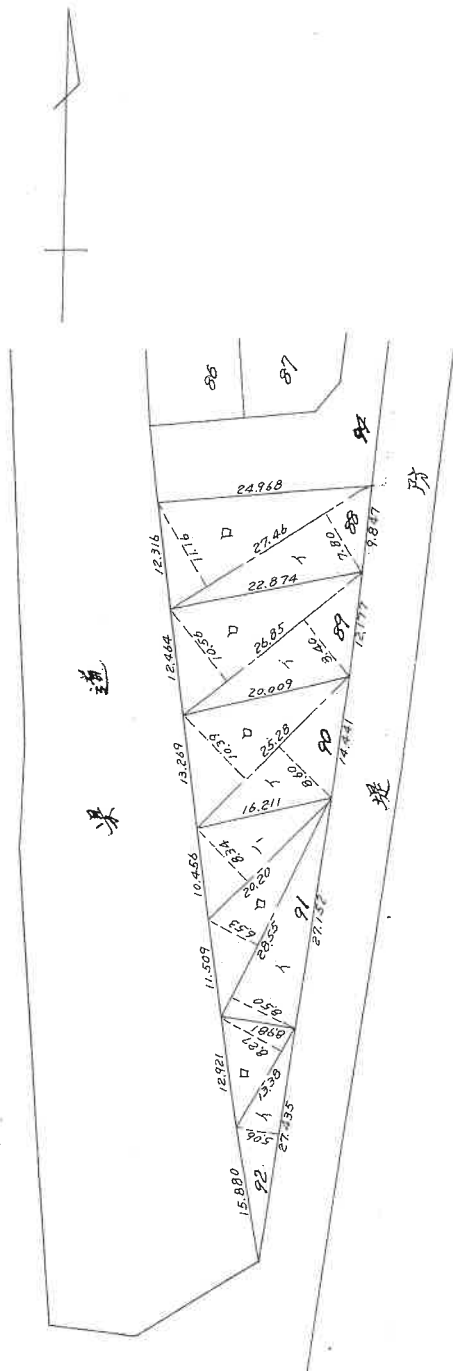
登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番	88.89.90.91.92
土地の所在	姫路市広畑区北河原町

91.4.30. 公 署



作 製 年 月 日
昭和49年2月1日

作 製 者
[Redacted]

嘱 託 者
[Redacted]

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
92	イ	27.435	5.06	139.8211
	ロ	13.38	8.27	110.6526
	計			249.4737
	1/2			124.73685

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
90	イ	25.28	8.60	217.4080
	ロ	25.28	10.39	262.6592
	計			480.0672
	1/2			240.0336

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
88	イ	27.46	7.80	214.1880
	ロ	27.46	11.16	306.4536
	計			520.6416
	1/2			260.3208

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
91	イ	28.55	8.50	242.6750
	ロ	28.55	6.53	186.4315
	計			168.4680
	1/2			597.5745
	1/2			298.78725

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
89	イ	26.85	8.40	225.5400
	ロ	26.85	12.56	283.5360
	計			509.0760
	1/2			254.5380

C 6118 44.12 287.385 英測紙 48.5 2.500 複写機

縮 尺 1 / 600

412433

(4/6)

請求番号：13-2

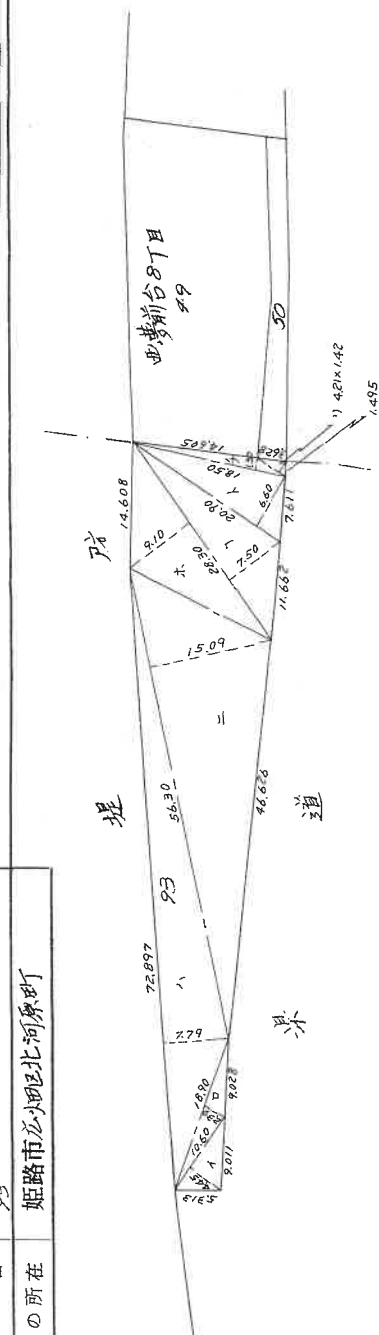
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

地 番	93
土地の所在	姫路市北河原町

地 積 測 量 図



作 製 年 月 日
昭和49年2月1日

作 製 者
[Redacted]

地番	符	号	高	寸	度	尺
1			10.60	4.45	47.1700	
2			18.90	2.39	45.1710	
3			72.897	7.79	567.86763	
4			56.30	1.509	849.5670	
5			28.30	9.10	257.5300	
6			28.30	7.50	212.2500	
7			20.90	6.60	137.9400	
8			18.50	1.30	24.0500	
9			4.21	1.42	5.9782	
合 計					2147.52383	
1/2					1073.761915	

C6118 44.12 257.335 次測紙 48.5 2.500 後測紙

縮 尺 1/600

412484

(5/6)

請求番号：13-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

↑ 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

請求番号: 13-3

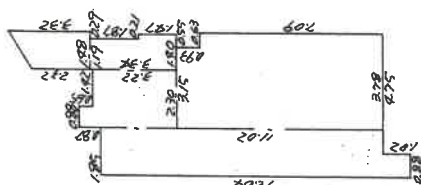
家屋番号	北須原31-23	名
建物の所在	姫路市広畑区北須原町31番地	

面圖

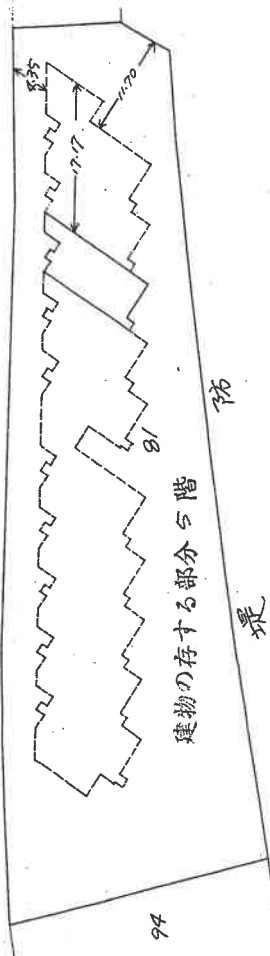
昭和五拾貳年 參月 貳八日

作者

申請人

[illegible]

(日調連 15)



建築物の存する部分と階

(日本土地家屋調査士連合会用地)

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{600}$
---	---	-----------------	-----------------

※丸数字は物件番号を示す。



車(約3.5m)道

②

道(約4m)路
(未舗装)
(法43条2項になりうる空地)

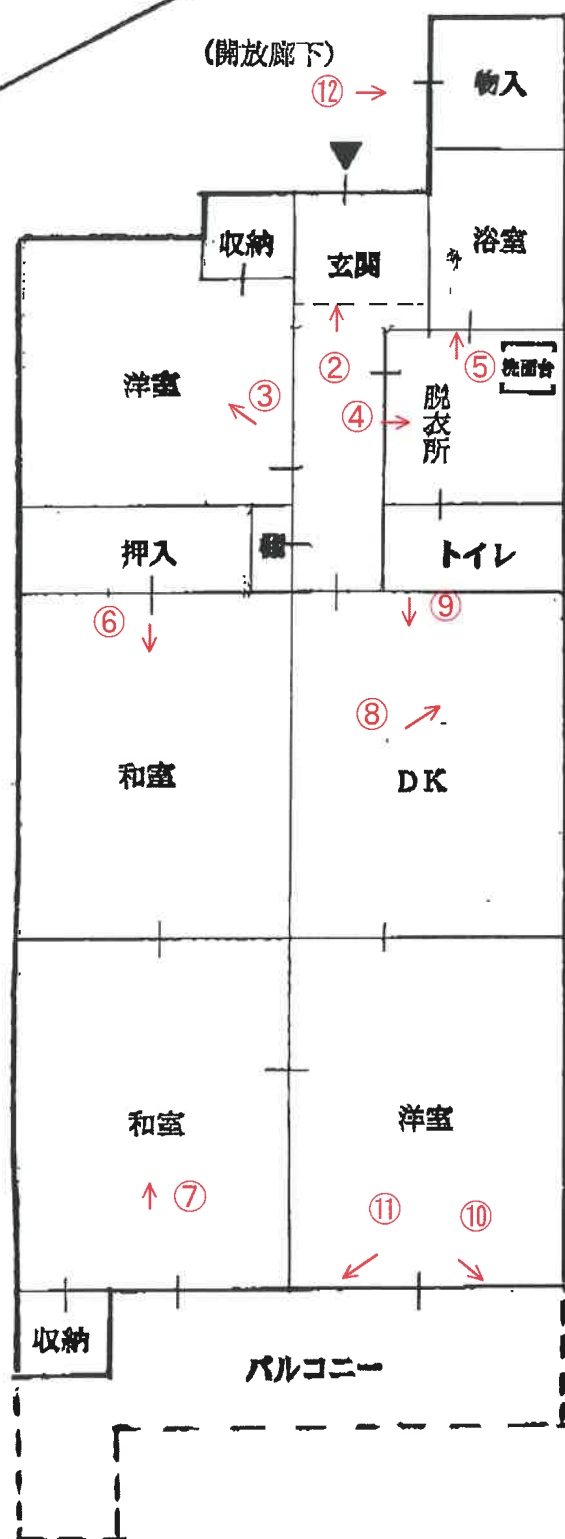
① 81

市(約6m)道

現況見取図

令和6年(7)第51号

物件 2



写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件建物



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10



No. 11



No. 12

令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 6 年 7 月 4 日 現地調査
令和 6 年 7 月 10 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

三浦一穂

第1 評価額

番 号	評 価 額
1・2	金2,320,000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	所在地 地目 地積 持分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 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	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。
	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	J R 線 英 賀 保 駅 の 南 西 方 約 1400m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の西方約4.8km、夢前川右岸に位置し、県道広畑青山線沿いに位置する。JR山陽本線軌道敷南側背後に共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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」 河川保全区域(夢前川河川区域より20m 以内の範囲)
画 地 条 件	規模 2,386.80㎡ の 整形地 (登記数量) 間口×奥行 約102.0m×約31.0m	
接 面 道 路 の 状 況	西側 約13.5m県道 南側 約6m市道 東側 約4m道路 (建築基準法43条2項になりうる空地)	
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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・ 西側県道は対象地北側を東西に走るJR山陽本線軌道敷を潜るアンダーパスになっており、対象地南端部が西側県道とほぼ等高、南側市道とは対象地とほぼ等高である。 ・ JR山陽本線軌道敷に隣接して振動と騒音が感じられる。 ・ 本件対象地東側道路は未舗装の堤防管理道路と思われる。 ・ 河川区域から5mの範囲内については、法55条の許可が必要となる。 ・ 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	北河原ハイツ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数50戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和52年3月28日 新築
	経過年数	47 年程度
	経済的残存耐用年数	既に耐用年数を徒過している。
構 造	鉄筋コンクリート造5階建	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設 備 等	エレベーター	なし
	駐 車 場	あり 受付順
	集 会 所	なし
	そ の 他	駐輪場あり
品 等	やや劣る	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり 北河原ハイツ住宅管理組合
	管 理 方 式	自主管理
	管 理 会 社	北河原ハイツ住宅管理組合
	管 理 形 態	各担当役員主体
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和6年3月31日 現在、 97,900,000 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、アスベスト含有建材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。 ・外壁の一部にクラックが認められた。また、エントランスのヒサン天井に欠損（ハガレ）が認められた。 ・令和6年6月より令和6年11月中旬終了予定で大規模修繕計画がある。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階 508号 主要開口部の方位： 南東向き
現 況 床 面 積	67.44㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : ボード・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 13,000円 滞 納 額 あり (令和6年6月現在 143,000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。 ・バルコニーの上部に雨漏り痕が認められたほか、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。 ・家屋内には家財道具等が残置している。

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

建物価格に、敷地持分価格を加算して、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
200,000	67.44	—	0.05	670,000

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

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、観察減価を考慮のうえ、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
72,000	0.95	2,386.80	0.80	1/50	1.00	2,610,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示 [姫路-14]

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/㎡)
 $79,300 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/107 = 72,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/107$

イ 個別格差：騒音・振動・三方路・規模・河川保全区域等 (0.95)

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 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
670,000	2,610,000	0.70	2,300,000

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
0.70 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4年 11月 84,000 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	84,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.7}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	71,000
B	69,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{80}$	$\frac{100}{130}$	69,000

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
70,000	0.70	67.44	3,300,000

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 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
369 千円 (11.7%)	317 千円	9.0%	3,522 千円 ≒ 3,520 千円	0.79383	2,794 千円 (88.3%)	3,163 千円 ≒ 3,160 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	576	576	567	567
	共益費収入	40	40	40	40
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	616	616	607	607
	空室損失	△ 62	△ 62	△ 61	△ 61
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	有効総収益	536	536	528	528
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	160	160	160	160
	長期計画修繕費	500	0	0	0
	公租公課	50	50	50	50
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	711	211	211	211
ウ 経費率	(%)	132.65	39.37	39.96	39.96
エ 有効純収益	ア－イ	△ 175	325	317	317
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 162	279	252	

（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	2,300,000	1.00	2,300,000
②比準価格	3,300,000	1.00	3,300,000
③収益価格			3,160,000
④調整後の価格	3,190,000		

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
3,190,000	1.00	0.80	0.91	2,320,000

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－14]

所 在 : 姫路市広畑区北野町2丁目9番

価 格 : 79,300円/㎡

位 置 : J R 山陽本線「英賀保」駅より道路距離1400m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 259㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員12m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 : 中規模一般住宅が多い街路の整備された住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

土地 : 84,817,324円 (×1/50)

建物 : 2,627,047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 地積測量図写
- 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 所 在 姫路市広畑区北河原町
 地 番 81 番
 地 目 宅地
 地 積 2386.80 平方メートル
 共有者 A 持分 50 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市広畑区北河原町 81 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 782.51 平方メートル
 2 階 767.14 平方メートル
 3 階 767.14 平方メートル
 4 階 767.14 平方メートル
 5 階 767.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広畑区北河原町 81 番の 48
 建物の名称 508 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 67.44 平方メートル
 所有者 A



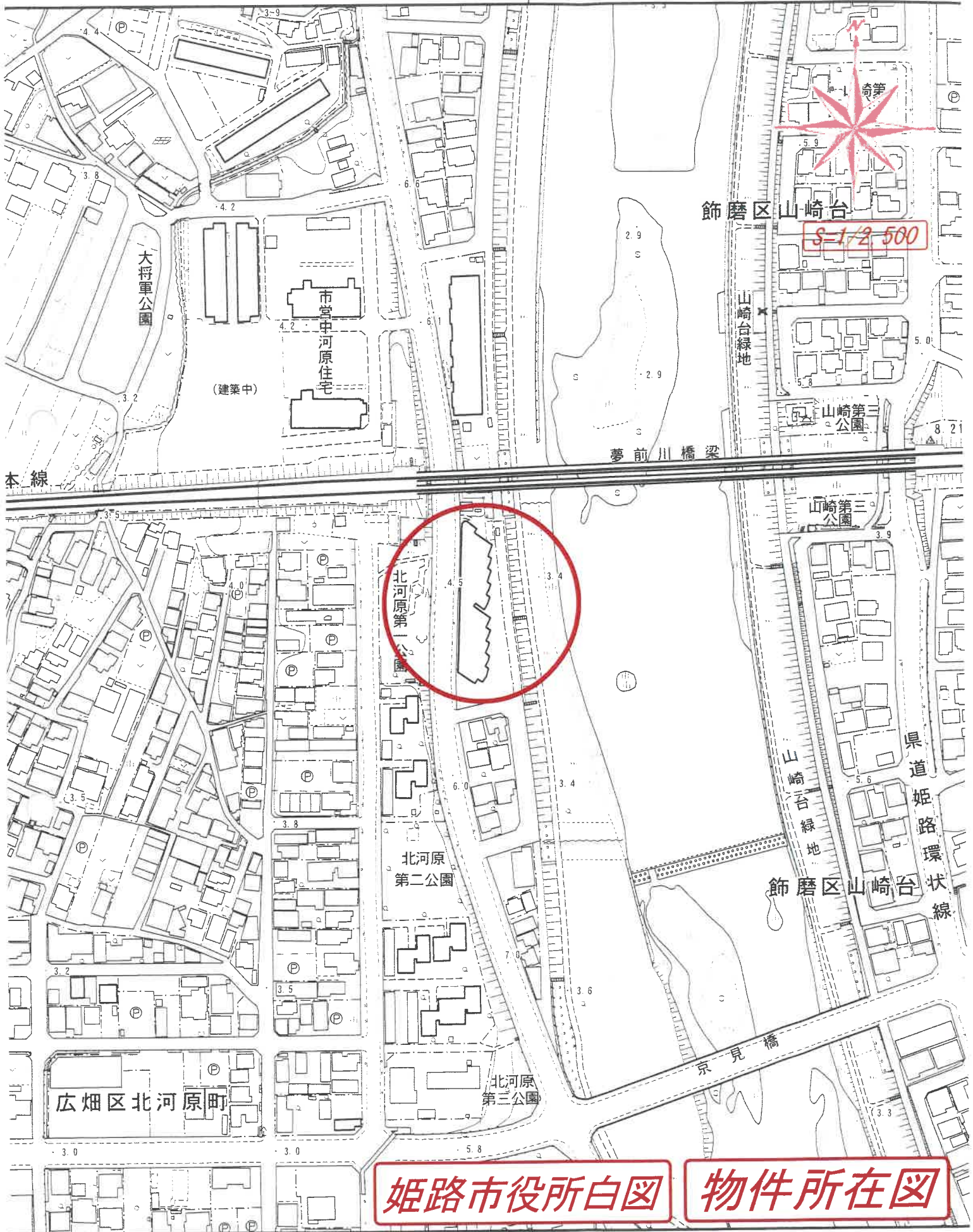
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図

1:2,500

姫路市基本地形図

27500.000



姫路市役所白図

物件所在図

27500.000

1:2,500

0

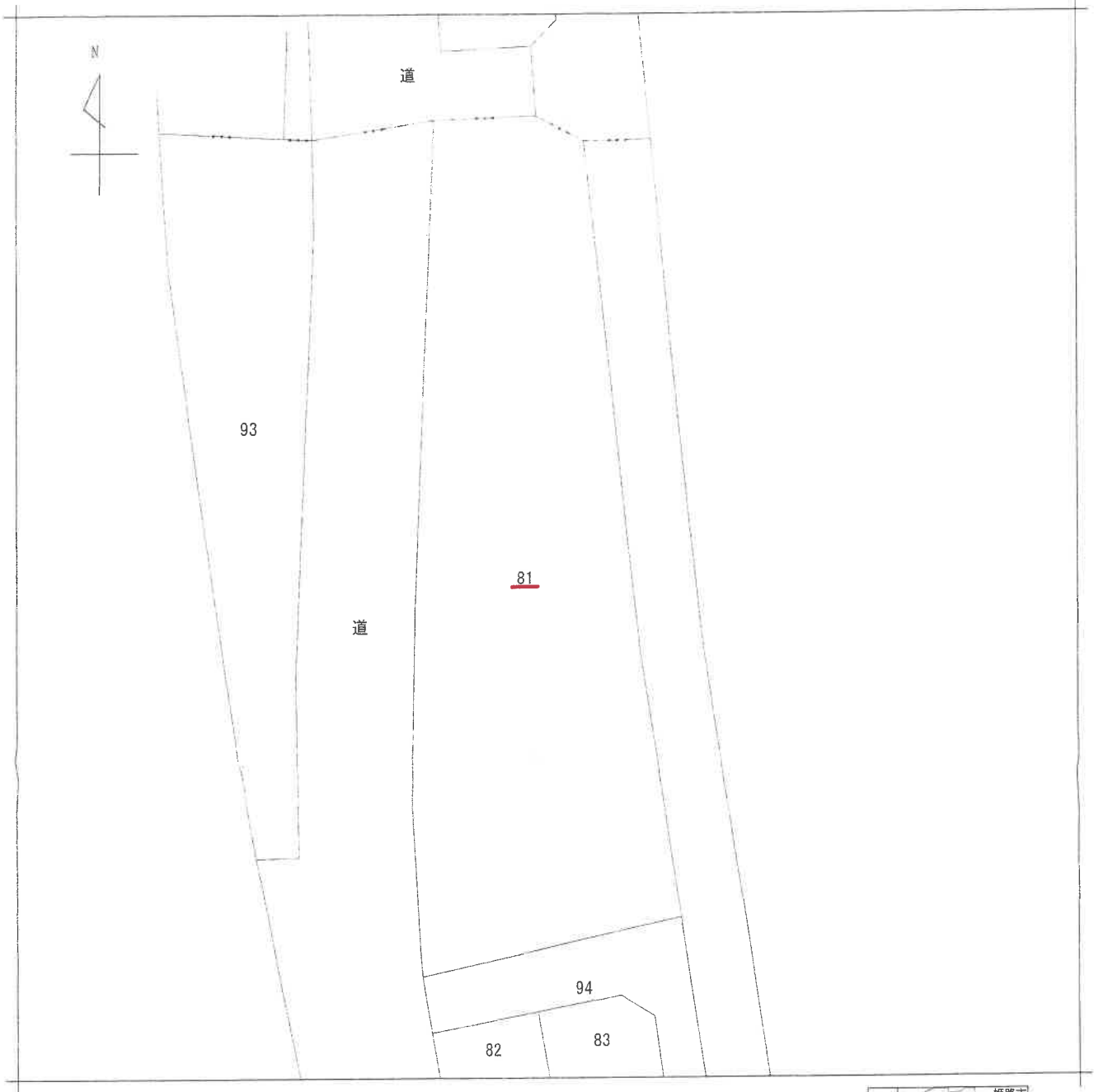
50

100

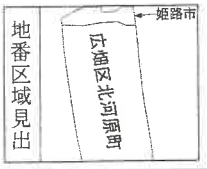
200 M

は経年変化修正・その他は新規図化)

この公共測量成果の内容の一部
あらかじめ市長に対して複製また
の地形図利用によって発生する
この測量成果は、国土地理院



(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	所在	姫路市広畑区北河原町				地番	81番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年2月1日			備付年月日(原図)		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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和6年4月8日
東京法務局中野出張所

請求番号：36-1
(1/1)

登記官



※A3をA4に縮小した。

公 図 写

登記年月日：昭和49年3月18日

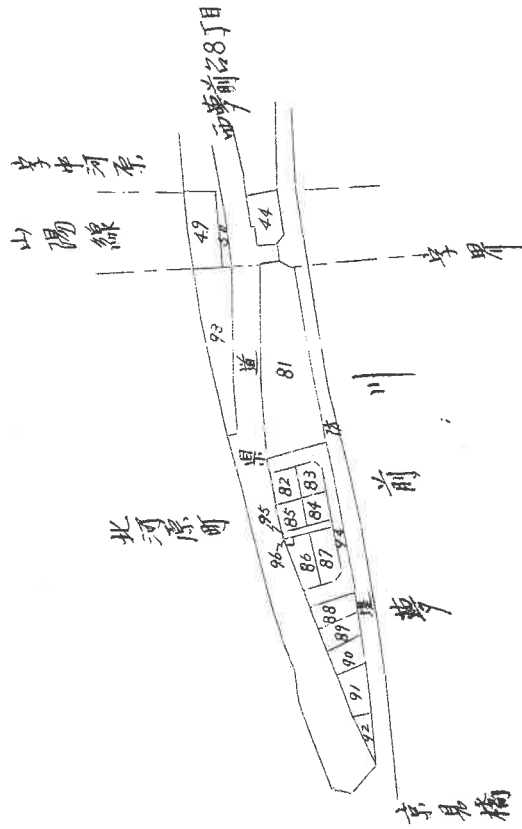
前	後・新81 ⁹⁰ 82, 92~96
地番	81.82.83.84.85.86.87.88.89 90.91.92.93.94.95.96
土地の所在	姫路市広畑区北河原町

地積測量図
所在地

作製年月日
昭和49年2月1日

作製者

嘱托者



縮尺 1/2600

412460

(1/6)

請求番号：36-2

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。

(神戸地方支務局姫路支局管轄)

令和6年4月8日

東京法務局中野出張所

登記官

※A3をA4に縮小した。

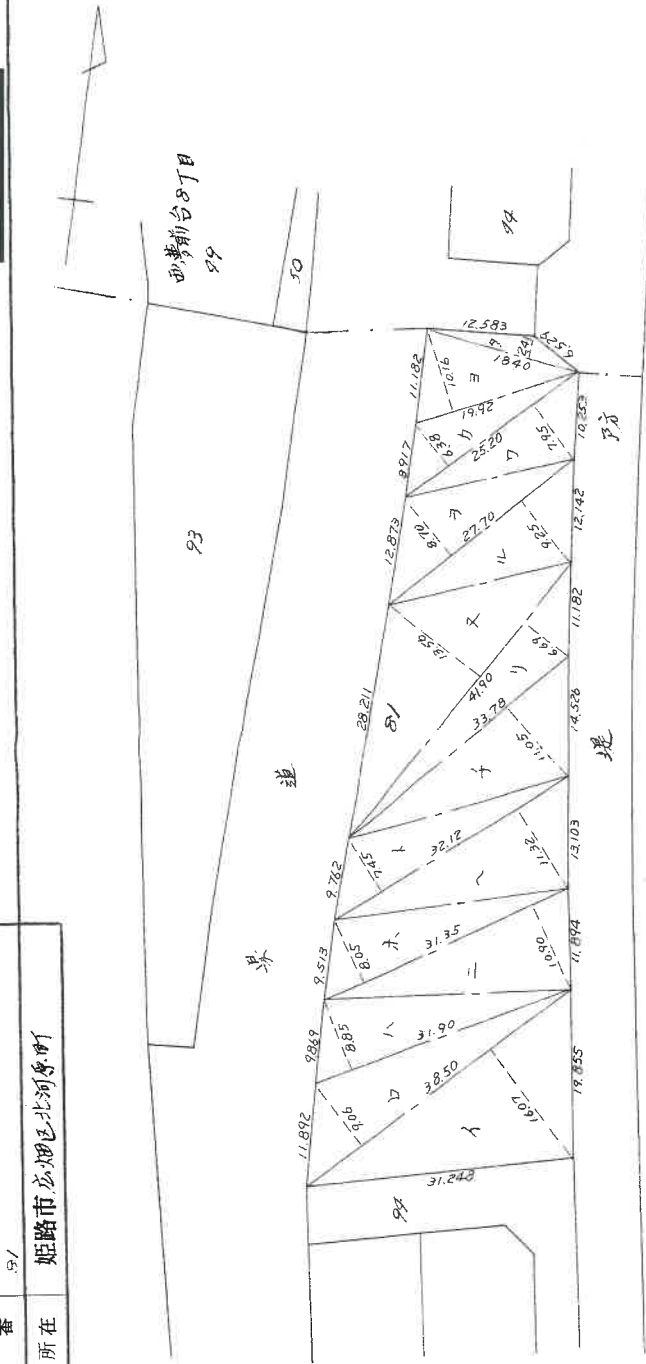
地積測量図

登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

地 番	91
土地の所在	姫路市広畑区北河原町

地 積 測 量 図



地番符号	底 面	高 さ	積 面 積
又	41.70	13.56	565.1640
11	27.70	9.25	256.2250
7	27.70	8.70	240.9900
7	25.20	7.95	200.3400
7	25.20	6.38	160.7760
3	19.92	10.16	202.3872
9	18.40	2.41	44.3440
計			4773.6011
	1/2		2386.8005

地番符号	底 面	高 さ	積 面 積
又	38.50	16.07	618.6950
7	38.50	9.06	348.8100
1	31.90	8.85	282.3150
二	31.35	10.90	341.7150
六	31.35	8.05	252.3675
七	32.12	11.32	363.5984
十	32.12	7.45	239.2940
4	33.78	11.05	373.2690
11	41.90	6.64	280.3110

C0118 44.12 237×355 新減紙 48.5 1,500 番地計

412461

縮 尺 1 / 600

(2/6)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方公務局姫路支局管轄)

令和6年4月8日

東京法務局中野出張所

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：36-2

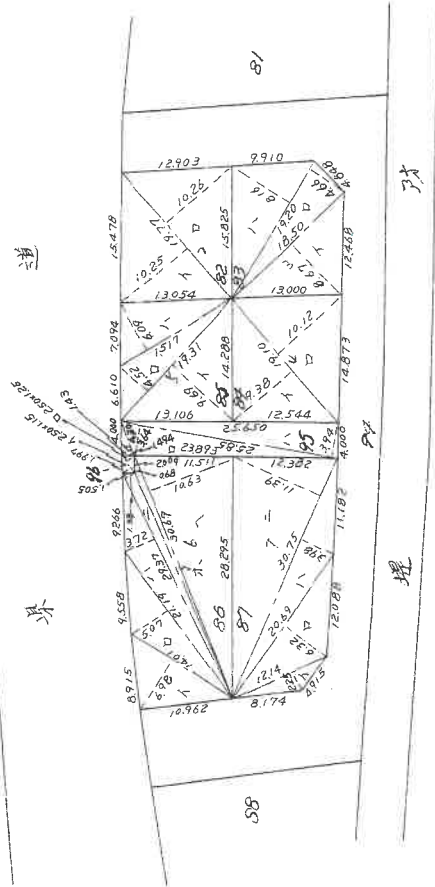
登記年月日：昭和49年3月18日

（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）
（神戸地方方法務局姫路支局管轄）
令和6年4月8日 東京法務局中野出張所 登記官

前 後・新

地番 82 83 84 85 86 87 88 89 90
土地の所在 姫路市小畑区北河原町

地 積 測 量 図



地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	2.50'	1.15'	2.8750
83	2	2.50'	1.25'	3.1250
84	3	2.50'	1.25'	3.1250
85	4	2.50'	1.25'	3.1250
86	5	2.50'	1.25'	3.1250
87	6	2.50'	1.25'	3.1250
88	7	2.50'	1.25'	3.1250
89	8	2.50'	1.25'	3.1250
90	9	2.50'	1.25'	3.1250
合計				6.0000
1/2				3.0000

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	19.31'	9.69'	187.1139
83	2	19.31'	4.52'	87.2812
84	3	15.17'	6.09'	92.3853
85	4	15.17'	6.09'	92.3853
86	5	15.17'	6.09'	92.3853
87	6	15.17'	6.09'	92.3853
88	7	15.17'	6.09'	92.3853
89	8	15.17'	6.09'	92.3853
90	9	15.17'	6.09'	92.3853
合計				366.7804
1/2				183.3902

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	19.10'	9.38'	179.1580
83	2	19.10'	4.52'	87.2812
84	3	15.17'	6.09'	92.3853
85	4	15.17'	6.09'	92.3853
86	5	15.17'	6.09'	92.3853
87	6	15.17'	6.09'	92.3853
88	7	15.17'	6.09'	92.3853
89	8	15.17'	6.09'	92.3853
90	9	15.17'	6.09'	92.3853
合計				372.4500
1/2				186.2250

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	4.30'	1.43'	6.1490
83	2	2.585'	3.64'	94.9440
84	3	2.585'	3.94'	101.8490
85	4	2.585'	3.94'	101.8490
86	5	2.585'	3.94'	101.8490
87	6	2.585'	3.94'	101.8490
88	7	2.585'	3.94'	101.8490
89	8	2.585'	3.94'	101.8490
90	9	2.585'	3.94'	101.8490
合計				202.0920
1/2				101.0460

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	14.01'	6.98'	97.7898
83	2	21.19'	5.07'	107.4333
84	3	29.37'	3.72'	109.2564
85	4	29.37'	1.38'	40.5306
86	5	30.67'	0.68'	20.8556
87	6	30.67'	0.68'	20.8556
88	7	30.67'	0.68'	20.8556
89	8	30.67'	0.68'	20.8556
90	9	30.67'	0.68'	20.8556
合計				326.0221
1/2				163.0110

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	18.50'	8.67'	160.3950
83	2	19.20'	4.66'	89.4720
84	3	19.20'	8.16'	156.6720
85	4	19.20'	8.16'	156.6720
86	5	19.20'	8.16'	156.6720
87	6	19.20'	8.16'	156.6720
88	7	19.20'	8.16'	156.6720
89	8	19.20'	8.16'	156.6720
90	9	19.20'	8.16'	156.6720
合計				406.5390
1/2				203.2695

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
82	1	12.14'	2.25'	27.3150
83	2	20.69'	6.32'	130.7608
84	3	30.75'	3.98'	122.3850
85	4	30.75'	11.39'	350.2425
86	5	30.75'	11.39'	350.2425
87	6	30.75'	11.39'	350.2425
88	7	30.75'	11.39'	350.2425
89	8	30.75'	11.39'	350.2425
90	9	30.75'	11.39'	350.2425
合計				630.7033
1/2				315.3516

C 6118 44.12 357.355 尖頭版 45.5 2.500 鉄板付

縮 尺 1 / 600

412462

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：36-2 (3/6)

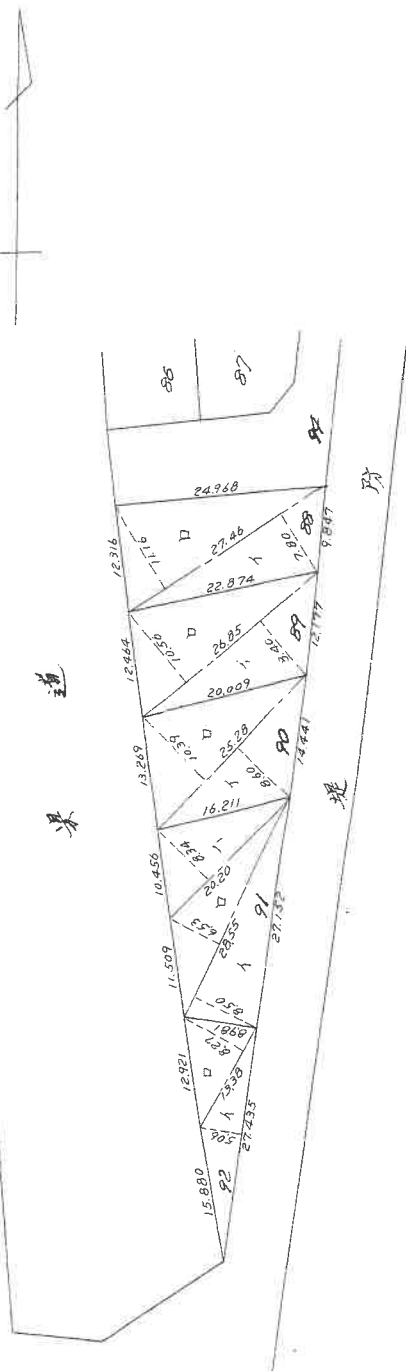
登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番	88.89.90.91.92
土地の所在	姫路市広畑区北河原町

91 430.00 ㎡



昭和49年2月1日
製作
製年 月 日
製者

願 託 者

地番	符号	底辺	高さ	積面積
88	イ	27.46	7.80	214.1880
89	ロ	27.46	11.16	306.4536
	計		1/2	520.6416
				260.3208

地番	符号	底辺	高さ	積面積
90	イ	25.28	8.60	217.4080
	ロ	25.28	12.39	312.6592
	計		1/2	480.0672
				240.0336

地番	符号	底辺	高さ	積面積
92	イ	27.435	5.06	139.8211
	ロ	13.38	8.27	110.6526
	計		1/2	249.4737
				124.7368

地番	符号	底辺	高さ	積面積
91	イ	26.85	8.40	225.5400
	ロ	26.85	12.56	336.5360
	計		1/2	509.0760
				254.5380

地番	符号	底辺	高さ	積面積
91	イ	28.55	8.50	242.6750
	ロ	28.55	6.53	186.4315
	計		1/2	597.5745
				298.7872

C6118 44.12 247.355 97.000 44.5 2.500 2.500

縮 尺 1 / 600

412433

(4/6)

(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)
(神戸地方裁判所姫路支部管轄)
令和6年4月8日 東京法務局中野出張所

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

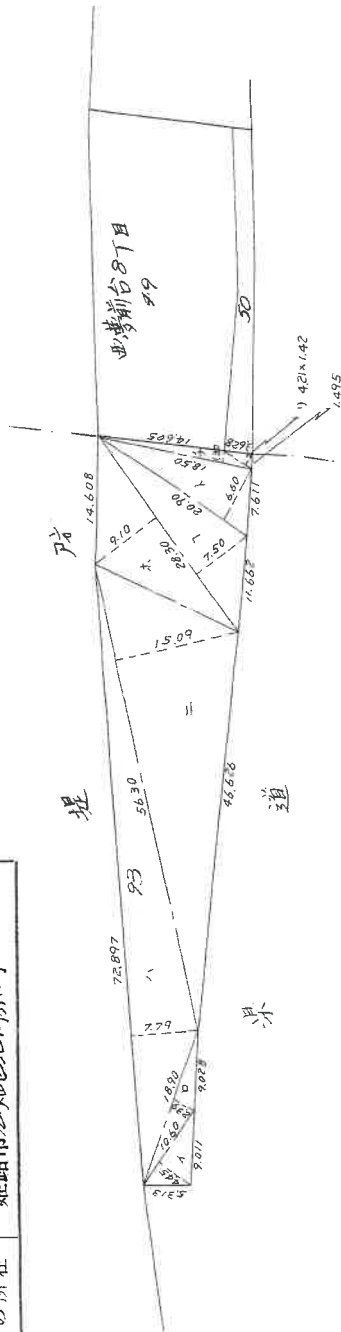
請求番号：36-2

登記年月日：昭和49年3月18日

前 後・新

地 番	93
土地の所在	姫路市必小田北河原町

地 積 測 量 図



地番符号	高さ	底面
1	10.60	4.45
2	18.90	2.39
3	72.897	7.79
4	56.30	15.09
5	28.30	9.10
6	28.30	7.50
7	20.90	6.60
8	18.50	1.30
9	4.21	1.42
合計		2147.52303
1/2		1073.761915

CU118 44.12 287/355 実測値 48.5 2.500 換算計

412434

縮 尺 1/600

(5/6)

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。
(神戸地方法務局姫路支庁管轄)
令和6年4月8日 東京法務局中野出張所

登記官

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

請求番号：36-2

※丸数字は物件番号を示す。



県(約3.5m)道

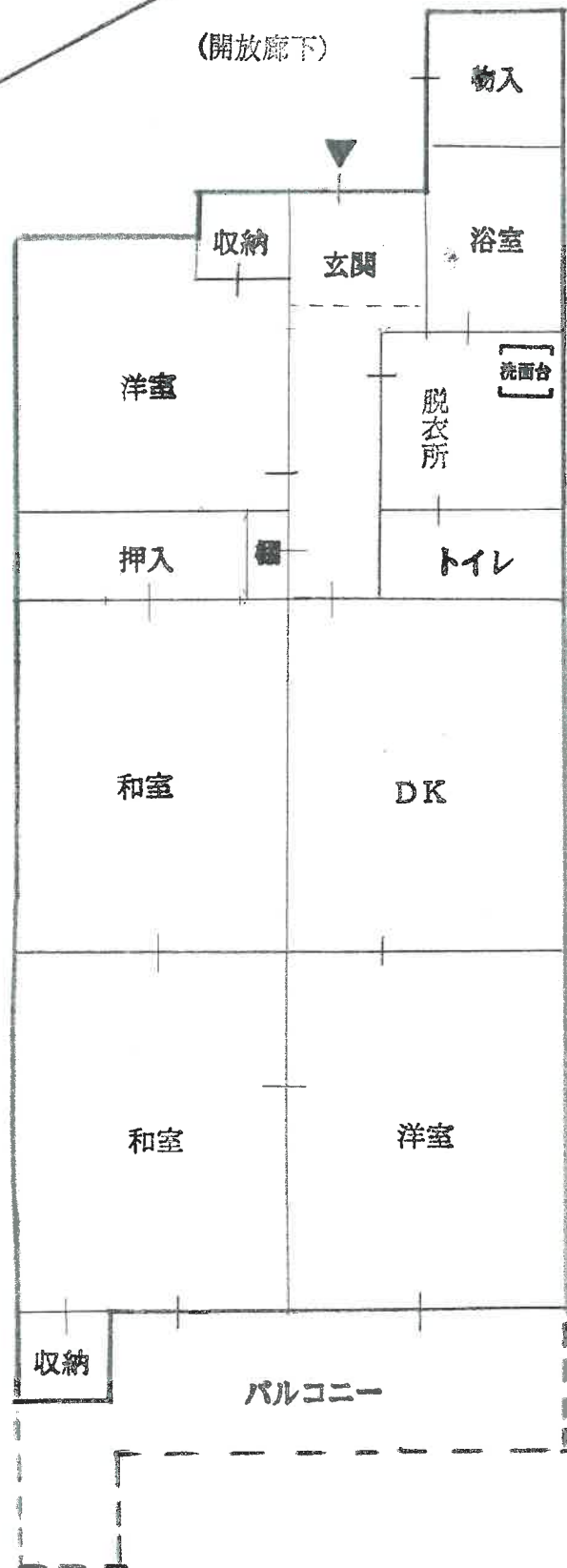
②

道(約4m)路
(未舗装)
(法43条2項になりうる空地)

① 81

市(約6m)道

現況見取図



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 ③

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ④

