

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 8 年 2 月 17 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 8 年 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 8 年 4 月 8 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 8 年 2 月 17 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,970,000 3,976,000		994,000	73,629	16,789



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市博労町127番地

建物の名称 朝日プラザ船場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博労町127番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.32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 姫路市博労町127番

地 目 宅地

地 積 551.73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 187169分の7432



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 2 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。

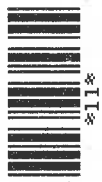
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

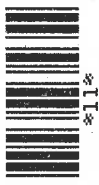
管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市博労町 1 2 7 番地

建物の名称 朝日プラザ船場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博労町 1 2 7 番の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 4 . 3 2 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 姫路市博労町 1 2 7 番

地 目 宅地

地 積 5 5 1 . 7 3 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 1 8 7 1 6 9 分の 7 4 3 2



令和7年(ケ)第 76号
令和7年 9月 8日受理
令和7年 9月 30日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

(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 姫路市博労町127番地

建物の名称 朝日プラザ船場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博労町127番の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.32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 姫路市博労町127番

地 目 宅地

地 積 551.73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 187169分の7432

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(姫路市博労町127番地 朝日プラザ船場401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	☒ 次のとおり 管理費 15,510円 修繕積立金 23,550円 共益費 円 エレベーター料 円	令和7年9月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成30年12月分～令和7年9月分 計2,475,560円 ☐ 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
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	敷地権の目的である土地の状況は、本件マンションの敷地及び居住者用の駐車場として利用され、ほぼ公図、建物図面、公簿のとおりであるものと思われる。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

そ の 他 の 事 項

■本件不動産の状況等

- 1 本件不動産の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件マンション1階集合ポスト401号には相手方の苗字の表示があり、本件建物（401号室）の玄関に表札等の表示はない。
- 3 本件建物の占有関係は、臨場時に在宅していた相手方の陳述及び立入調査の結果、2枚目記載のとおりであり、その他に第三者による占有を示すものは認められなかった。
- 4 本件建物は、雨漏りや水漏れなど特段の損傷不具合箇所は見受けられず、東側中央の洋室2室の間の鴨居が脱落しているほかは、以前飼っていた猫による掻き傷が襖や壁のクロスに若干見受けられた程度で、全体的に経年程度のものと思われる劣化が見受けられた。
- 5 本件マンション管理会社からの回答によれば、管理費等の滞納額に対し年14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。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等 (要旨)
■本件マンション管理会社担当者	1 管理費、修繕積立金の滞納額について、一部入金があったり修繕積立金の月額が増額されているので、現在の滞納額は回答書に記載したとおりの金額です。
■相手方	1 本件建物には私と家族が居住しており、他に第三者の占有はありません。 私は本件マンションで別室を借りていますが、生活は本件建物でしています。 2 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありませんが、東側中央の二間を仕切る襖の鴨居が脱落しているほか、以前飼っていた猫による掻き傷がクロスなどに残っています。

(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
7年9月8日(月)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
7年9月8日(月) 13:20-13:30	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
7年9月9日(火) 13:39-13:49	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書投函
7年9月10日(水) 14:41-14:46	電話照会	相手方と立入期日調整
7年9月17日(水) 10:09-10:16	電話照会	管理会社担当者から回答書記載内容について聴取
7年9月25日(木) 9:52-10:12	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、相手方に面談、評価人と同行
7年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 7年 月 日 本日まで居住者からの連絡がなく、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 7年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 7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

(座標値種別：図上測定)

+32149.314

-129322.443

N

地区外

3448.443

+32024.314

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	姫路市博労町				地番	127番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
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

270302

建物図面図面図面

各階平面図

家屋番号

博労町

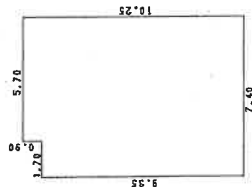
127-401

姫路市博労町127番地

建物の所在

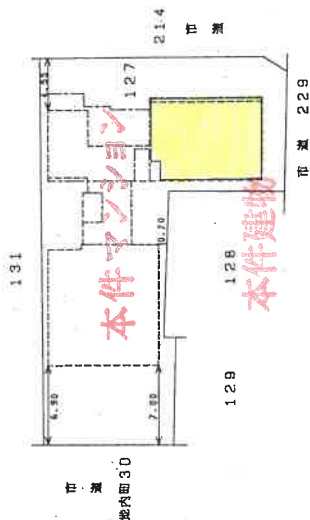
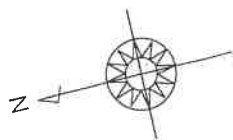
建物番号 401

建物の存する部分 4階



求積表

9.35	X	1.70	=	15.8950
10.25	X	5.70	=	58.4250
合計				74.3200
床面積				74.32 m ²



作製者

縮尺 1/250

(平成 2年 10月 5日作成)

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

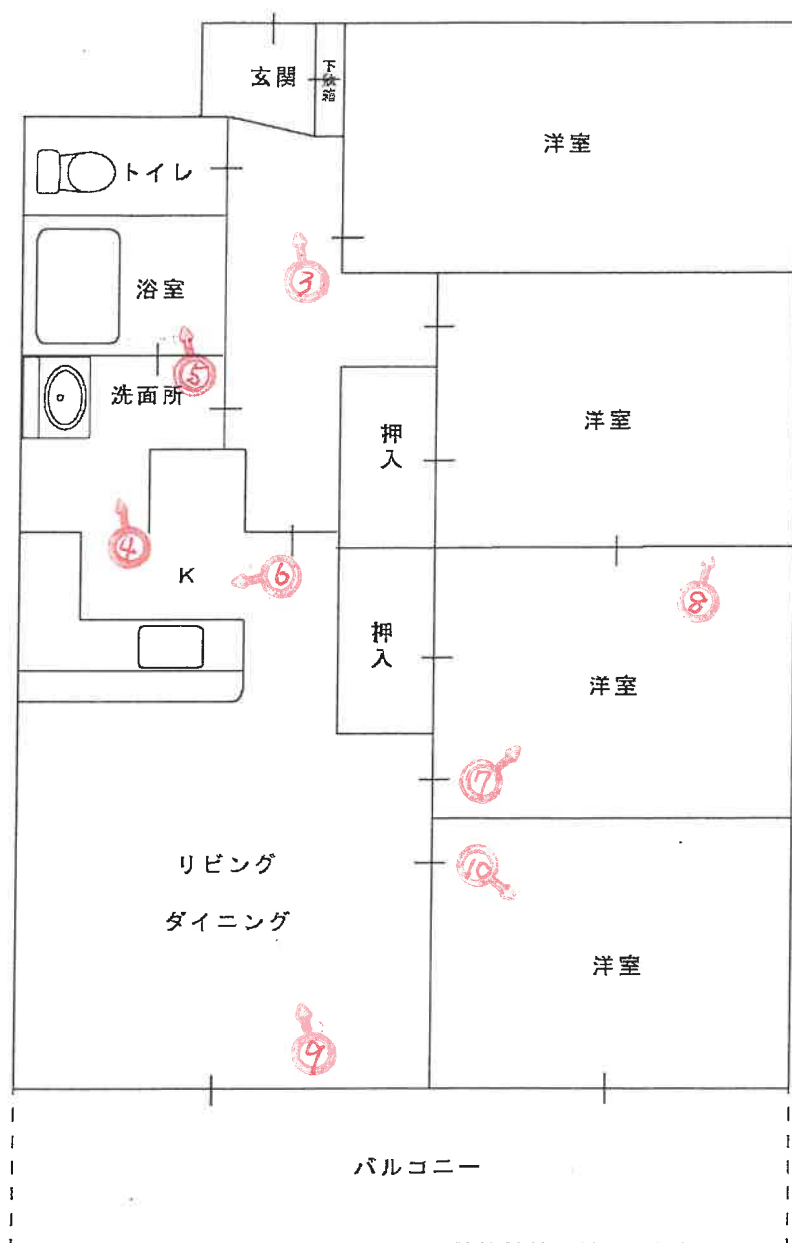
(6 枚目)

(公図と建物図面の合成図)



(7 枚目)

②



令和7年(ケ)第76号

(←○は写真撮影位置および方向)

(8枚目)

写真 ①



本件マンション管理

本件建物

写真 ②



写真 ③

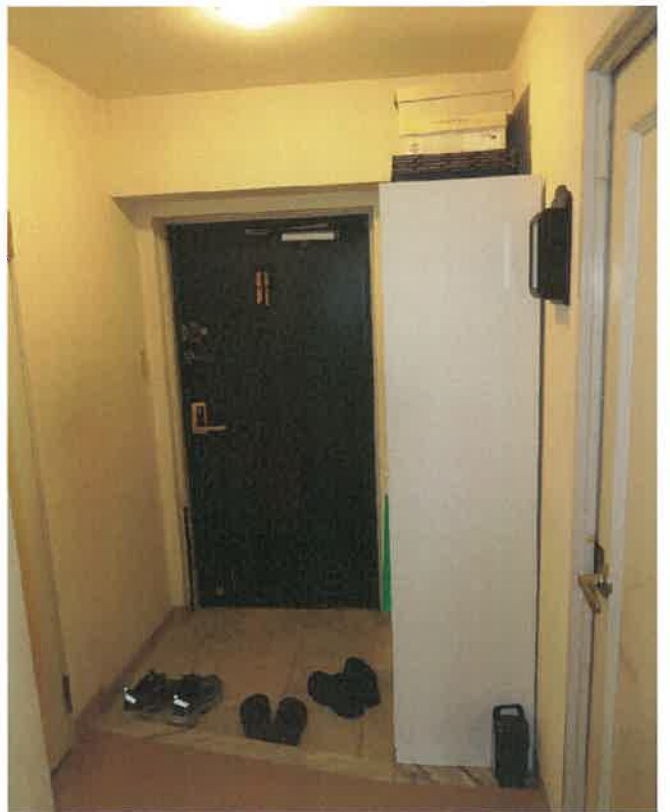




写真 ④

写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

鴨居が脱落している部分



写真 ⑨



写真 ⑩

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 9 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 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

堂瀬さゆり

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金4,970,000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き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	J R 線 姫路駅の北西方 約1.1 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、共同住宅等が存する雑多な混在地域	
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 % 準防火地域 特になし
画 地 条 件	規模 551.73 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約6m市道 南側 約8m市道 西側 約8m市道	
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	・ 洪水による浸水想定区域0.5m～3m未満の区域。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ船場	
建物の用途	共同住宅 (総戸数36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2年10月5日 新築
	経過年数	35 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：陸屋根・ルーフィング葺 外壁：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5台)
	集会所	なし
	その他	なし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 朝日プラザ船場管理組合
	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31日現在、 43,808,421 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。 ・1階西側市道沿いに本件一棟建物の平面青空駐車場が存する。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建									
位 置	4階 (401号室) 主要開口部の方位： 南向き									
床 面 積	74.32㎡ (登記記載面積)									
間 取 り	4 L D K バルコニー 南向き									
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・カーペット等 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 15,510円 修繕積立金 月 額 23,550円 滞 納 額 あり (令和7年9月12日現在 2,475,560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	・管理費等の滞納額は以下のとおり。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>費 目</th><th>金 額</th><th>備 考</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理費</td><td>1,264,760円</td><td rowspan="2">滞納期間等は現況調査報告書のとおり</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>1,210,800円</td></tr> </tbody> </table> 上記滞納額のほかに、遅延損害金1,120,962円がある。 ・本件建物は築後35年程度経過し、内部では経年・使用相応の劣化が認められ、内壁のクロスには汚れや若干の傷があり、洋室入口の建具に損傷が見られた。また、北側洋室の床には撓みが見受けられた。 ・室内でペット(猫)を飼育していたとの陳述がある。		費 目	金 額	備 考	管理費	1,264,760円	滞納期間等は現況調査報告書のとおり	修繕積立金	1,210,800円
費 目	金 額	備 考								
管理費	1,264,760円	滞納期間等は現況調査報告書のとおり								
修繕積立金	1,210,800円									

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

当該建物の再調達原価（共用部分含む）を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行っ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
250,000	74.32	—	0.14	2,600,000

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 35年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 40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) ≒ 0.14

(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
121,000	0.97	551.73	0.90	7432/ 187169	1.00	2,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-81）

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/㎡)
 $121,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 121,000$

◇ 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：不要 (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
 $100/100 \times 100/96 \times 100/103 \times 100/101 \div 100/100$

イ 個別格差：三方路地、規模、形状等 (0.97)

ウ 地積：合計登記記載数量

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
2,600,000	2,310,000	0.91	4,470,000

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
0.91 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5年 3月 135,000 円/㎡

B 令和5年 6月 185,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	141,000
B	185,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.5}{100}$	$\frac{100}{107}$	$\frac{100}{106}$	$\frac{100}{100}$	156,000

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
149,000	0.91	74.32	10,080,000

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	
410 千円 (10.4%)	400 千円	9.0%	4,444 千円 ÷ 4,440 千円	0.79383	3,525 千円 (89.6%)	3,935 千円 ÷ 3,940 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	1,080	1,080	1,064	1,064
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,080	1,080	1,064	1,064
	空室損失	△ 54	△ 54	△ 53	△ 53
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
	有効総収益	994	994	979	979
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	194	194	194	194
	長期計画修繕費	992	292	292	292
	公租公課	90	90	90	90
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,279	579	579	579
ウ 経費率	(%)	128.67	58.25	59.14	59.14
エ 有効純収益	ア－イ	△ 285	415	400	400
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	△ 264	356	318	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	4,470,000	1.00	4,470,000
②比準価格	10,080,000	1.00	10,080,000
③収益価格			3,940,000
④調整後の価格	9,550,000		

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） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 （管理費等） エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
9,550,000	1.00	0.80	0.65	4,970,000

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 (姫路-81)
所 在 : 姫路市神田町4丁目11番5
価 格 : 121,000円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 141㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6.2m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 50,994,748円 (×7,432/187,169)
建物 : 4,921,821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 姫路市博労町 1 2 7 番地

建物の名称 朝日プラザ船場

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 博労町 1 2 7 番の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 4 . 3 2 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 姫路市博労町 1 2 7 番

地 目 宅地

地 積 5 5 1 . 7 3 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 1 8 7 1 6 9 分の 7 4 3 2

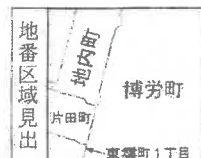


公 図 写

(座標値種別 図上測定) +32149.314



+32024.314 (座標値種別: 図上測定)



請求部	所在	姫路市博労町				地番	127番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月15日
神戸地方方法務局姫路支局
登記官

請求番号: 31-1
(1/1)

70%に縮小

登記年月日：平成2年10月14日

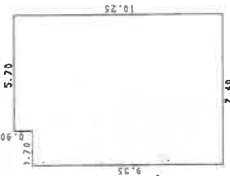
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年6月18日 神戸地方財務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局

登記官

圖面
平階
各

建物番号 401



求積表

9.35	X	1.70	=	15.8950
10.25	X	5.70	=	58.4250
合 計				74.3200
床 面 積				74.32 m ²

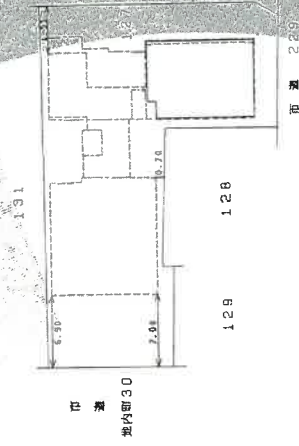
建各 物平 面圖

家庫番 127-401

地址 洛阳市 127 番地

建物の所在

建物の存する部分4階



著 製 作

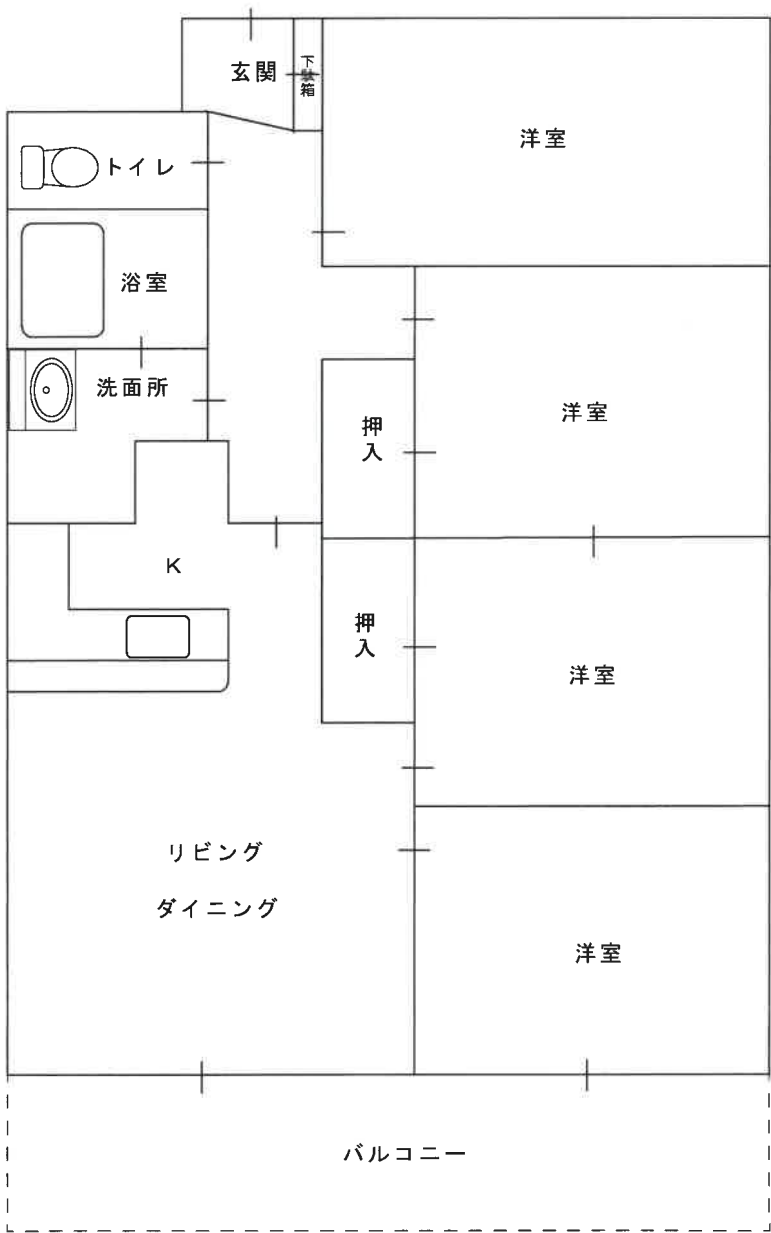
縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

(弘文堂印刷)

建物間取図



現況写真



対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

