

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 6月30日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 7月16日から 令和 8年 7月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 6月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区今在家四丁目44番地

建物の名称 ライオンズマンション姫路西飾磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区今在家四丁目44番の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 71.17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 姫路市飾磨区今在家四丁目44番

地 目 宅地

地 積 798.06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 217618分の7447



物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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 姫路市飾磨区今在家四丁目44番地

建物の名称 ライオンズマンション姫路西飾磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区今在家四丁目44番の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 71.17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 姫路市飾磨区今在家四丁目44番

地 目 宅地

地 積 798.06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 217618分の7447



令和7年(ケ)第 128号
令和8年 2月 9日受理
令和8年 3月 6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 姫路市飾磨区今在家四丁目44番地

建物の名称 ライオンズマンション姫路西飾磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区今在家四丁目44番の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 71.17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 姫路市飾磨区今在家四丁目44番

地 目 宅地

地 積 798.06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 217618分の7447

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(姫路市飾磨区今在家4丁目44番地 ライオンズマンション姫路西飾磨202号)	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 14,900円 修繕積立金 13,400円 駐車場代 円 円 円	令和8年2月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年11月分~令和8年2月分 計849,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の目的たる土地の状況は、本件マンションの敷地、居住者用の駐車場として利用されており、ほぼ建物図面、公簿のとおりであると思われる。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

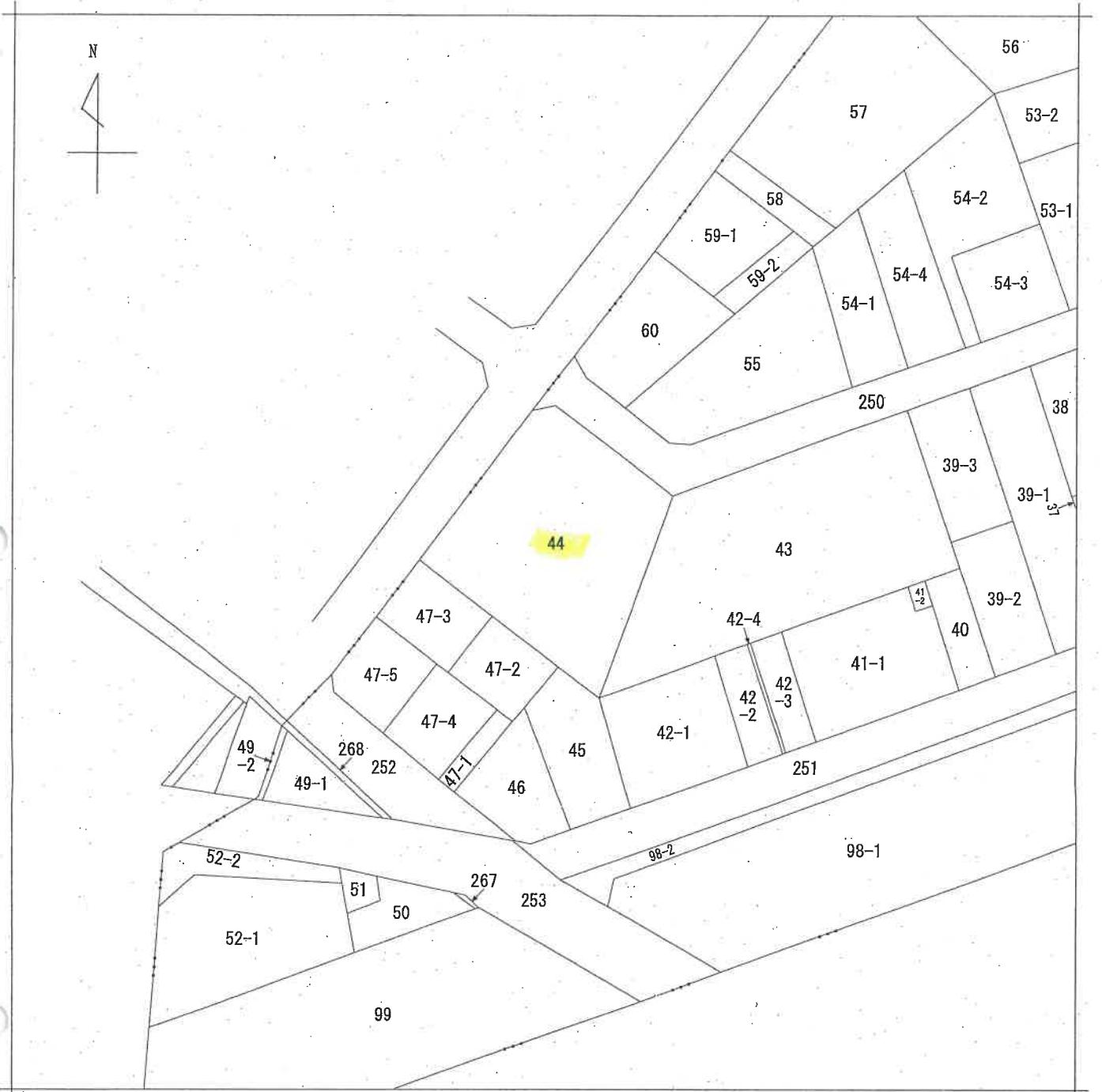
■本件不動産の状況等

- 1 本件マンション1階案内板の202号には債務者兼所有者の苗字の表示があり、集合ポストの202号及び本件建物(202号室)の玄関の表札には表示がない。
- 2 立入調査を行ったところ、本件建物はライフラインのうち電気、水道は停止され、添付写真のとおり室内にはエアコンなどごく若干の動産が残置されているだけで、その他に家財道具、郵便物等は存在せず、長期間居住者のない状況と認めた。本件建物の占有関係は、玄関前に置いてあった債務者兼所有者宛の宅配物及び上記の状況から、2枚目記載のとおり債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。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。
- 3 本件建物には、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なかったが、添付写真のとおり玄関や台所周りにDIYによりクロスが貼り付けられており、他の部屋にはクロスの剥離や落書きがあるほか、リビング入り口のドアガラスの破損がある。室内は全体的に汚れが見受けられたが経年程度の劣化があると思われる。

(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
8年2月9日(月) 9:47-9:52	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
8年2月12日(木) 10:32-10:54	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
8年2月12日(木)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
8年2月24日(火) 13:26-14:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
8年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月24日 目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 8年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	姫路市飾磨区今在家四丁目			地番	44番		
出力縮尺	1/600	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				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

登記年月日：昭和62年11月20日

創 設 後 継 続 44-2

面積測量所
地積地測所
土地積地測所
面積測量所

土地の所在 姫路市飾磨区今在家4丁目

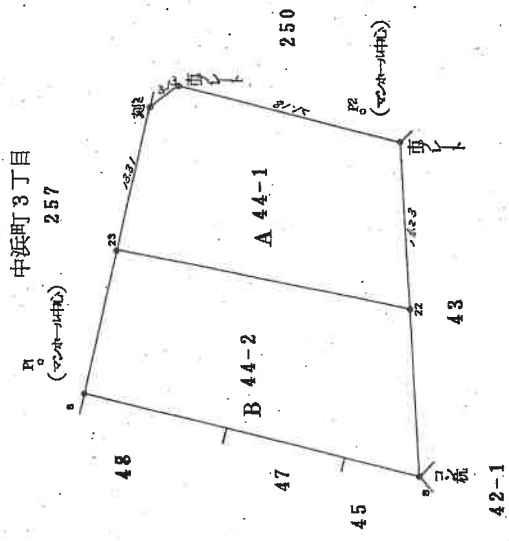
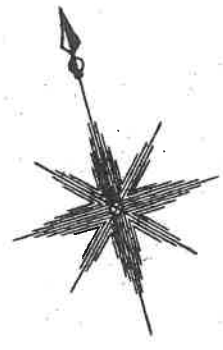
44-1/15本筆

62.11.20

B 地番 44-2	測点	座標	X	Y	辺長
	6	市アレート	0.036	-28.288	31.97
	8	コン植	-30.965	-36.100	15.22
	22	刻ミ	-30.090	-20.805	27.57
	23	ブヲ杭	-3.079	-15.358	18.30
	倍積 2A	830.755830			
	面積 A	415.3779150			面積 415.37 m ²

分積前面積 798.0600000
 B 44-2 415.3779150
 A 44-1 382.6820850
 地積 382.68 m²

使用公式 $A = 1/2 \cdot \Sigma (X_2 - X_1) \cdot (Y_2 + Y_1)$



- P1 ~ 6 = 495
- P2 ~ 6 = 3643
- P1 ~ 22 = 1207
- P2 ~ 22 = 2617
- P1 ~ 8 = 3654
- P2 ~ 8 = 3356
- P1 ~ 22 = 3427
- P2 ~ 22 = 1845

作製者	(昭和 62 年 10 月 31 日作製)	申請人	縮尺 1/500
-----	-----------------------	-----	----------

兵庫県土地家屋調査士会用品

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

454471

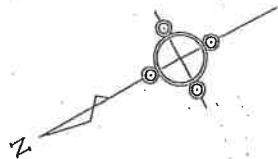
建物図面図

家屋番号 今在家4丁目 44番の 202

建物の所在 姫路市飾磨区今在家4丁目44番地

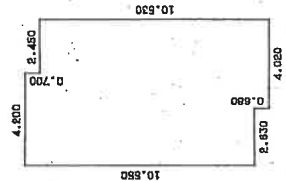
各階平面図

H 2. 2. 2



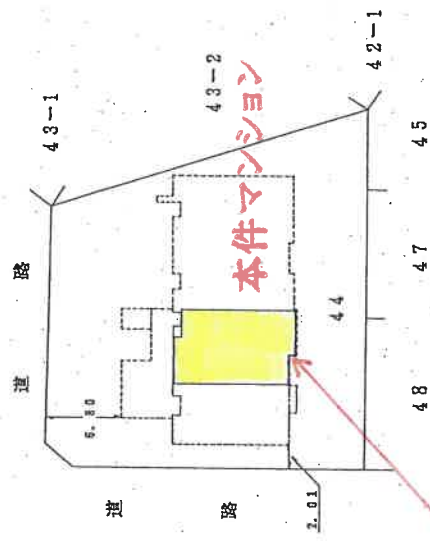
区分した建物

建物の番号 202
建物の存する部分 2階部分



求積表

$2.630 \times 10.550 =$	27.746500
$1.570 \times 11.230 =$	17.631100
$2.450 \times 10.530 =$	25.798500
合計	71.176100
床面積	71.17 ㎡



本件建物

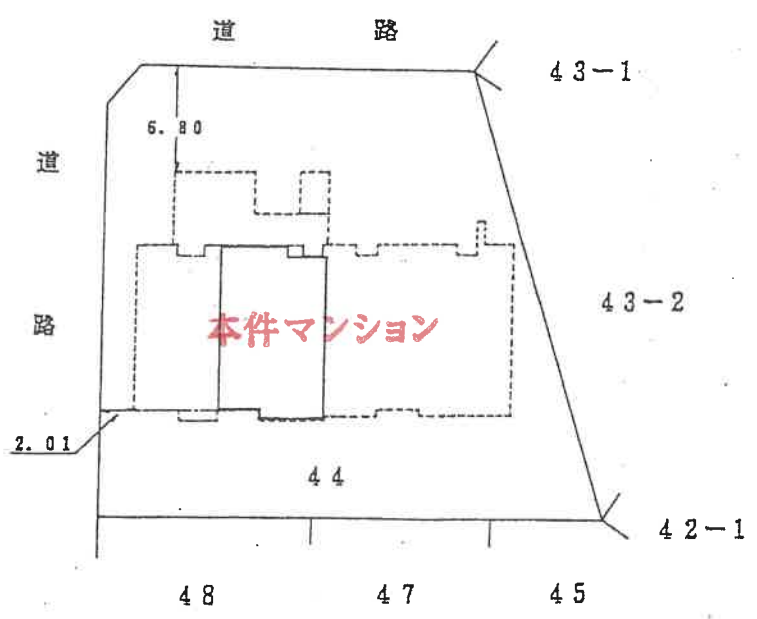
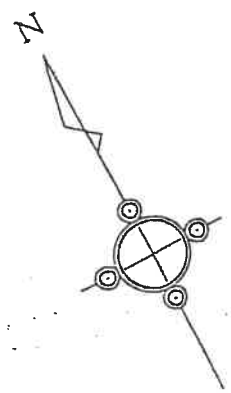
製作者

縮尺 1/250

申請人

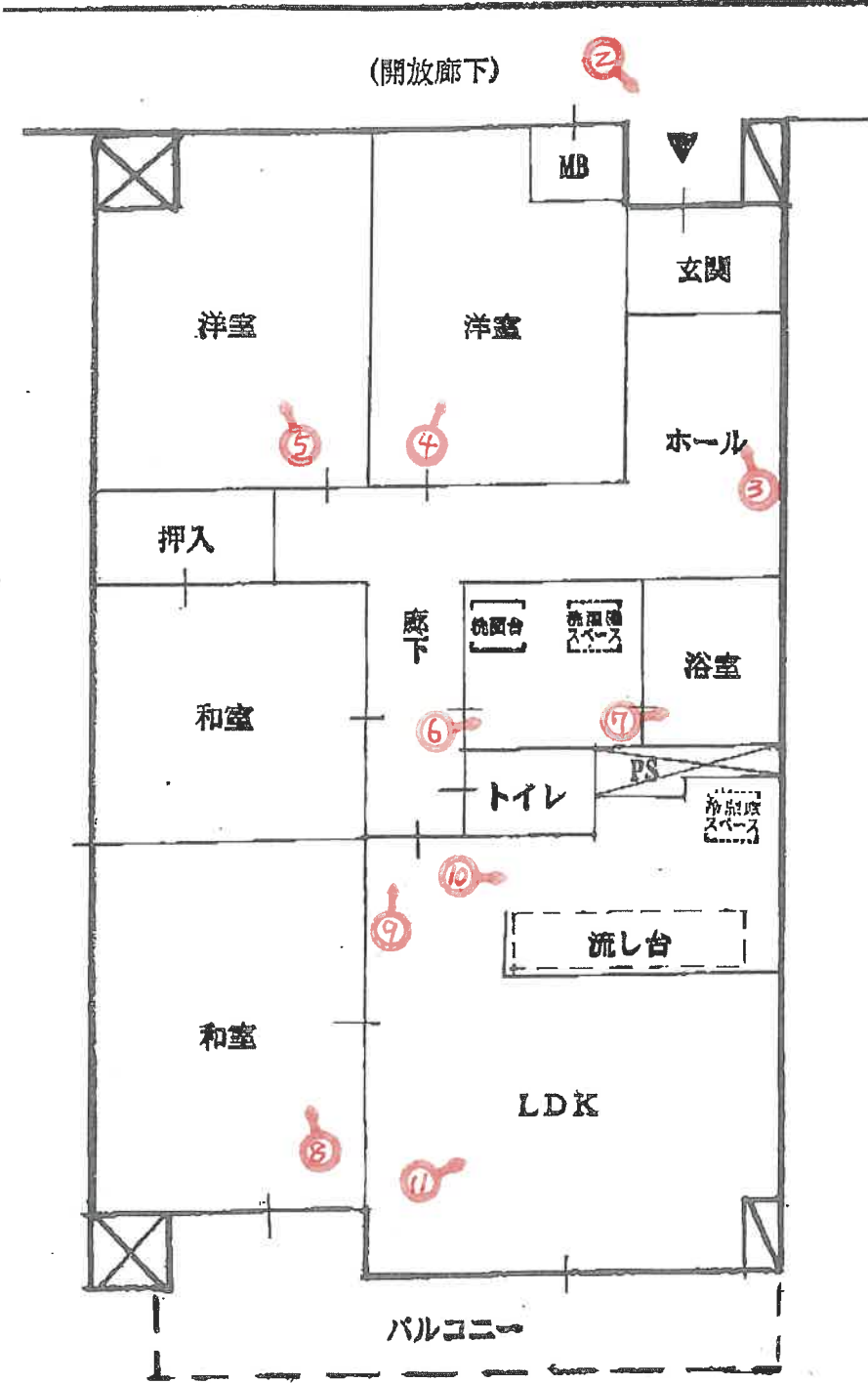
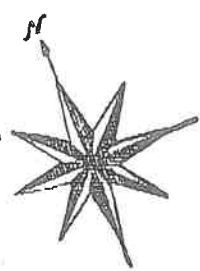
縮尺 1/500

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである



(←○は写真撮影位置および方向)

物件 1



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

写真 ①



本件マンション

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

写真 ⑨



写真 ⑩





写真 ⑪

令和 7 年 (ケ) 第 128 号
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査
令和 8 年 3 月 5 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1,670,000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 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	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	山陽電鉄線 西飾磨駅の 西方 約0.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の南西方約3.5km、水尾川左岸に位置する。区画整然とした街区に戸建住宅、共同住宅、店舗等が混在する山電西飾磨駅にほど近い地域である。	
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 近隣商業地域 80% 300% 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(水尾川河川区域より20m以内の範囲)
画地条件	規模 798.06㎡ の 略台形地 間口×奥行 約24.0m×約29.5m	
接面道路の状況	北東側 約6m市道 北西側 約6.3m市道	
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(計画規模)は「0.5～3.0m未満の区域」、高潮によって想定される浸水深は「3.0～5.0m未満の区域」、「家屋倒壊氾濫区域(河岸浸食)」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	ライオンズマンション姫路西飾磨	
建物の用途	共同住宅 (総戸数33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2年1月19日 新築 36年程度 4年程度
構造	鉄筋コンクリート造9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 予約制 なし 駐輪場あり
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ライオンズマンション姫路西飾磨管理組合 委託 株式会社大京アステージ 神戸支店 管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和8年1月31日 現在、 7,060,185 円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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ですが、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。 ・オートロックは未整備である。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (202号室) 主要開口部の方位： 南西向き
現況床面積	71.17㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天井：クロス等 床：フローリング、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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 14,900円 修繕積立金 月額 13,400円 滞 納 額 あり (令和8年2月現在 849,000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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・クロスの剥離や落書きのほか、ドアのガラス破損が認められた。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。

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
230,000	71.17	—	0.12	1,960,000

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 36年、経済的残存耐用年数 4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) ≒ 0.12

(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
82,900	1.05	798.06	1.00	7447/ 217618	1.00	2,380,000

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-72 }

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/㎡)
86,200 × 101/100 × 100/100 × 100/105 ≒ 82,900

◇ 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
100/100 × 100/100 × 100/105 × 100/100 = 100/105

イ 個別格差：角地等 (1.05)

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
1,960,000	2,380,000	0.65	2,820,000

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
0.65 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 4月 59,000 円/㎡

B 令和5年 7月 45,000 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	59,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{94.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{65}$	$\frac{100}{110}$	78,000
B	45,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{94.7}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{55}$	$\frac{100}{97}$	76,000

事 情 補 正 : 取引形態の種類、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
77,000	0.65	71.17	3,560,000

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	
166 千円 (7.4%)	237 千円	9.0%	2,633 千円 ÷ 2,630 千円	0.79383	2,088 千円 (92.6%)	2,254 千円 ≒ 2,250 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	50	50	50	50
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	770	770	759	759
	空室損失	△ 77	△ 77	△ 76	△ 76
	貸倒損失	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23
	有効総収益	670	670	660	660
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	185	185	185	185
	長期計画修繕費	662	162	162	162
	公租公課	72	72	72	72
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	923	423	423	423
ウ 経費率 (%)	137.76	63.13	64.09	64.09	
エ 有効純収益 アーイ	△ 253	247	237	237	
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	△ 234	212	188		

(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	2,820,000	1.00	2,820,000
②比準価格	3,560,000	1.00	3,560,000
③収益価格			2,250,000
④調整後の価格	3,360,000		

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
3,360,000	1.00	0.80	0.62	1,670,000

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-72]
所 在 : 姫路市飾磨区今在家6丁目190番2
価 格 : 86,200円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「西飾磨」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 158㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m市道に接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 45,131,889円 (×7,447/217,618)
建物 : 3,918,075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 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区今在家四丁目44番地

建物の名称 ライオンズマンション姫路西飾磨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区今在家四丁目44番の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 71.17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 姫路市飾磨区今在家四丁目44番

地 目 宅地

地 積 798.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

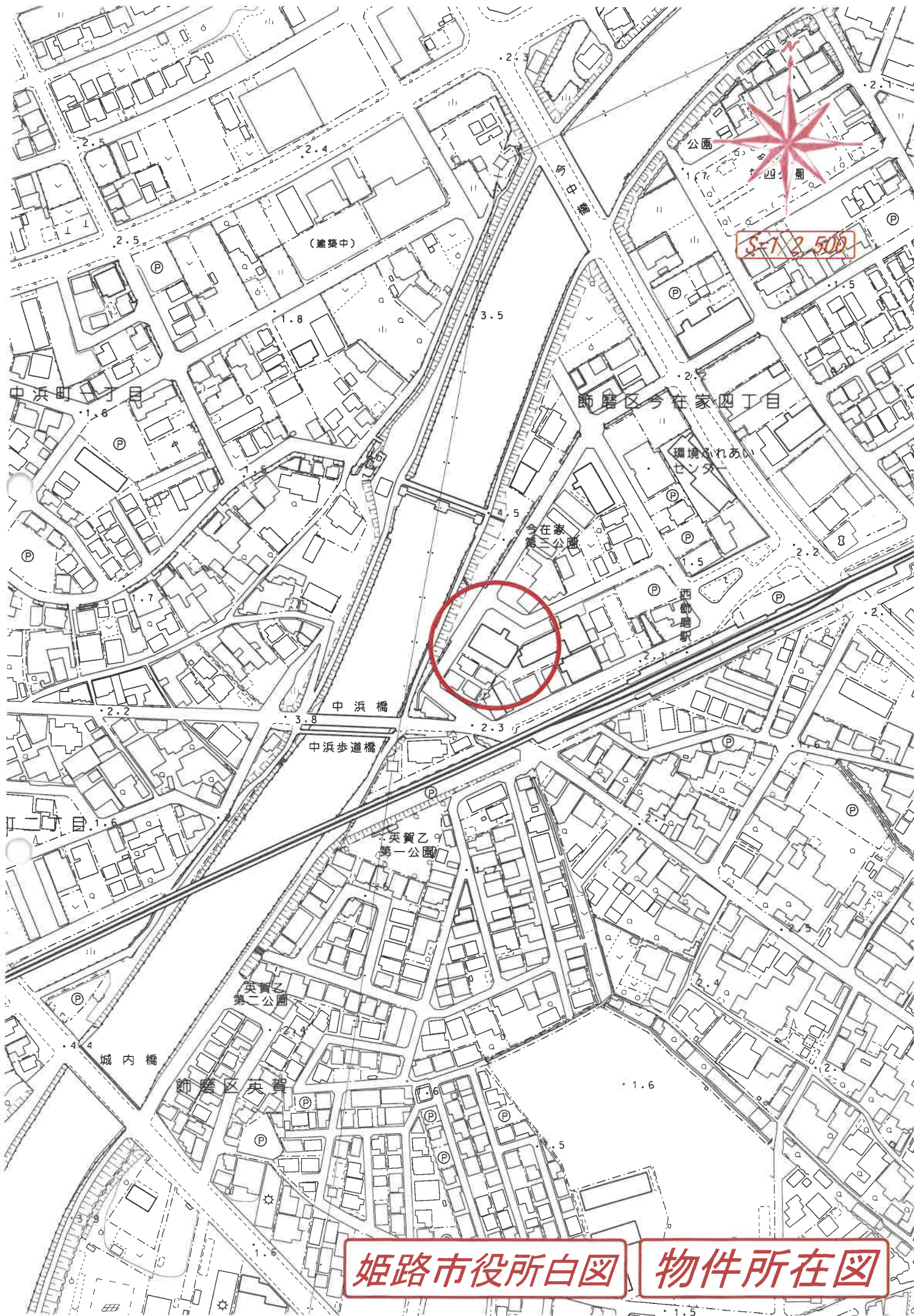
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 217618分の7447



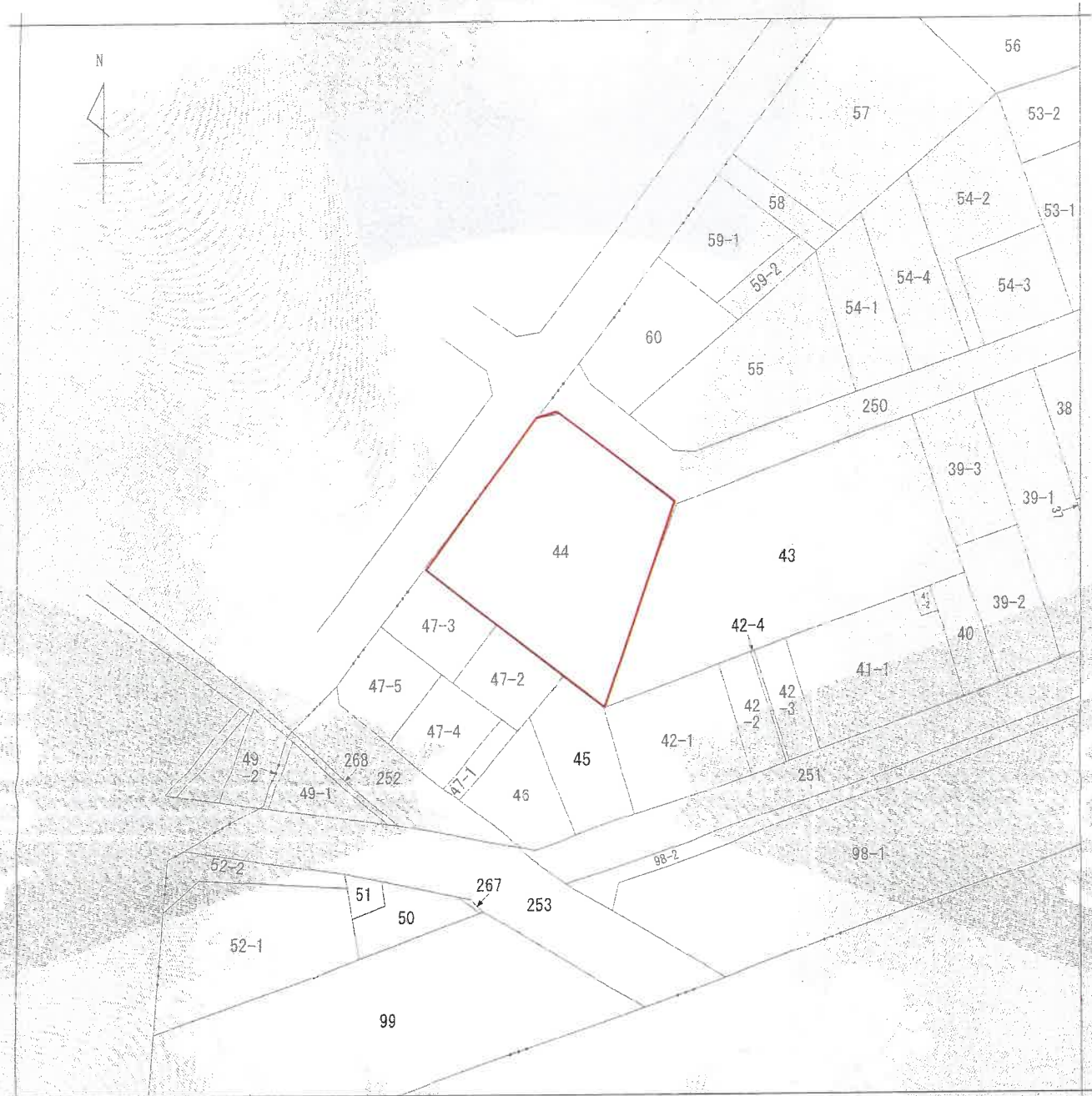
※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

所在位置略図

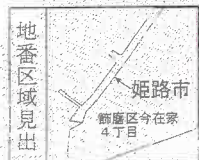


S-1 8,500

姫路市役所白図 物件所在図



(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	姫路市飾磨区今在家四丁目		地番	44番	
出尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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7年12月2日
神戸地方法務局姫路支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

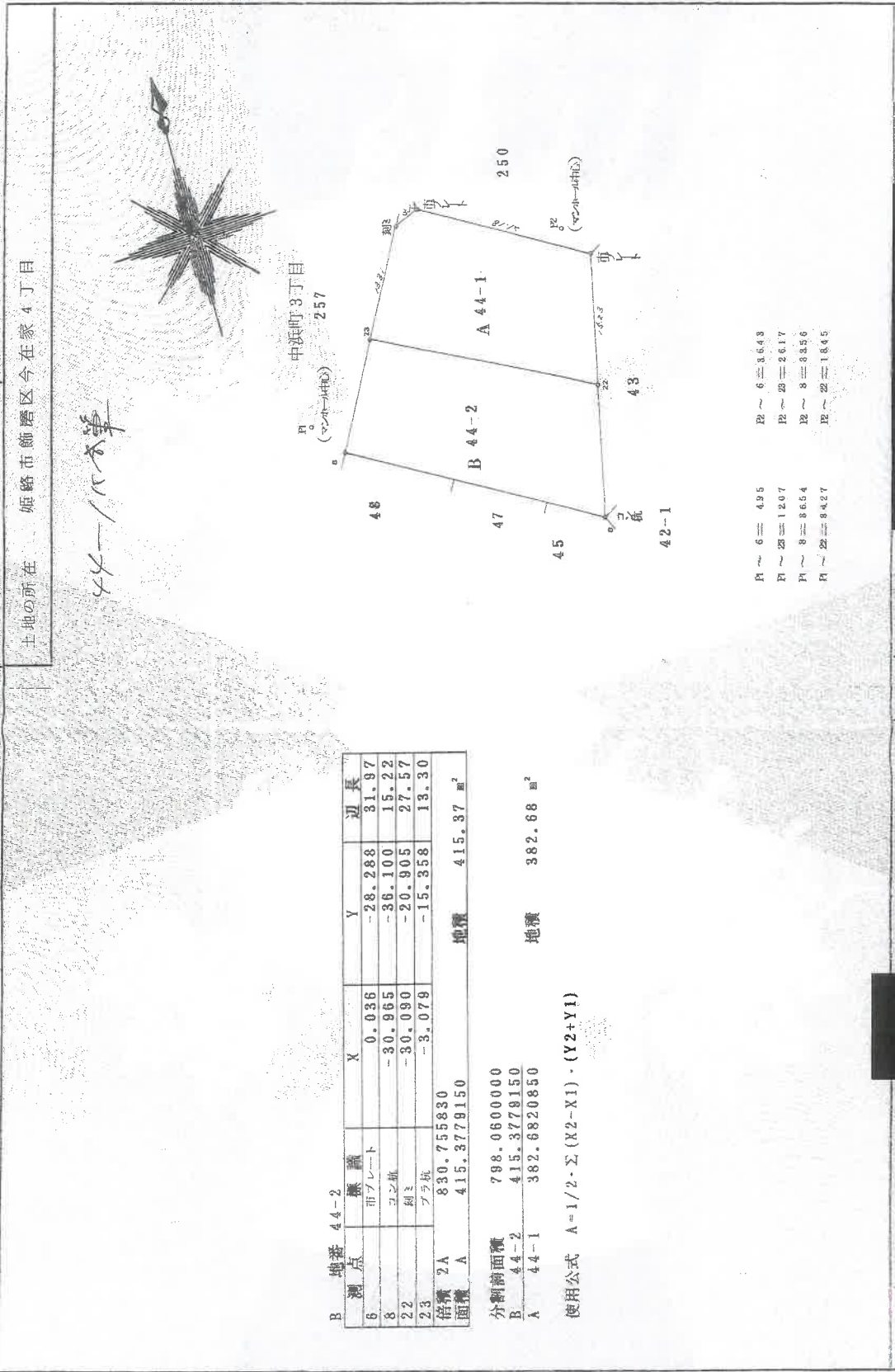
公 図 写

登記年月日：昭和62年11月20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12月2日 神戸地方検務局姫路支局 登記官

土地の所在 姫路市飾磨区今在家4丁目
 地積測量図

地番 44-2
 44-1
 44-2
 44-1
 44-2



測点	標高	X	Y	辺長
6	市ノレート	0.036	-28.288	31.97
8	コノ植	-30.965	-36.100	15.22
22	細ミ	-30.090	-20.905	27.57
23	フミ杭	-3.079	-15.358	13.30
招標 2A	830.755830			
面積 A	415.3779150		地積	415.37 ㎡

分割前面積 798.0600000
 B 44-2 415.3779150
 A 44-1 382.6820850
 地積 382.68 ㎡

使用公式 $A = 1/2 \cdot \Sigma (X2 - X1) \cdot (Y2 + Y1)$

- P1 ~ 6 = 4.95
- P1 ~ 23 = 12.07
- P1 ~ 8 = 8.654
- P1 ~ 22 = 8.427
- P2 ~ 6 = 3.643
- P2 ~ 23 = 26.17
- P2 ~ 8 = 3.356
- P2 ~ 22 = 1.845

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500
 4026
 平成 31 日作成

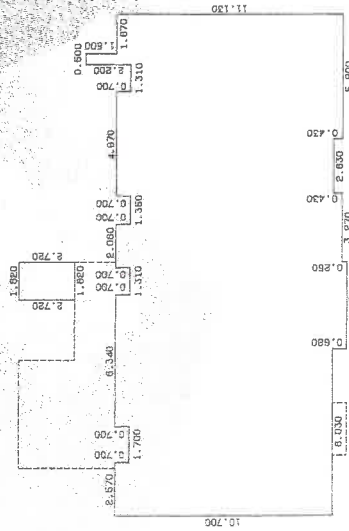
※A3をA4に縮小した。
地積測量図
 請求番号：J9-2

登記年月日：平成24年2月2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12月2日 豊川地方事務所 姫路支局 登記官

各階平面図

2~6階 (各階同型)



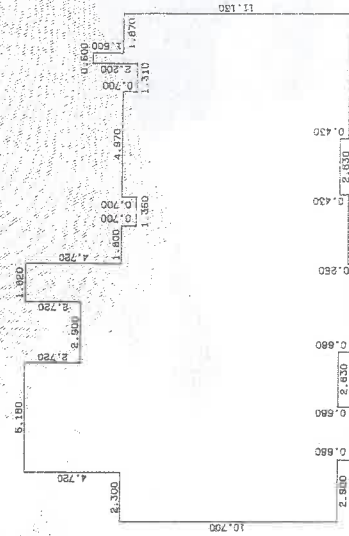
求積表

2.570 x 10.700 =	27.499000
1.700 x 10.000 =	17.000000
3.760 x 10.700 =	40.232000
2.580 x 11.360 =	29.360400
1.310 x 10.680 =	13.980800
0.280 x 11.360 =	3.186400
1.800 x 11.130 =	20.034000
1.350 x 10.430 =	14.080500
0.120 x 11.130 =	1.335600
2.630 x 10.700 =	28.141000
1.220 x 11.130 =	13.695300
0.310 x 10.430 =	3.233300
1.870 x 12.630 =	23.637900
1.820 x 2.720 =	4.950400
合計	265.310100
床面積	265.31

建物各階平面図

44-4102
 家屋番号 館地区今在家41044
 建物の所在 姫路市飾置区今在家4丁目44番地

館地区今在家4丁目
 44-1~44-2
 44-101~44-103
 44-201~44-204
 1階
 44-301~44-304



求積表

2.300 x 10.700 =	24.610000
0.600 x 15.420 =	9.252000
2.500 x 16.100 =	40.250000
2.080 x 15.420 =	32.073600
0.550 x 12.700 =	6.985000
2.350 x 13.360 =	31.443000
1.820 x 16.100 =	29.302000
1.800 x 11.130 =	20.034000
0.120 x 10.430 =	1.251600
1.350 x 11.130 =	14.923500
2.630 x 10.700 =	28.141000
1.310 x 10.430 =	13.663300
0.500 x 12.630 =	6.315000
1.870 x 11.130 =	20.813100
合計	303.006700
床面積	303.00

製作者

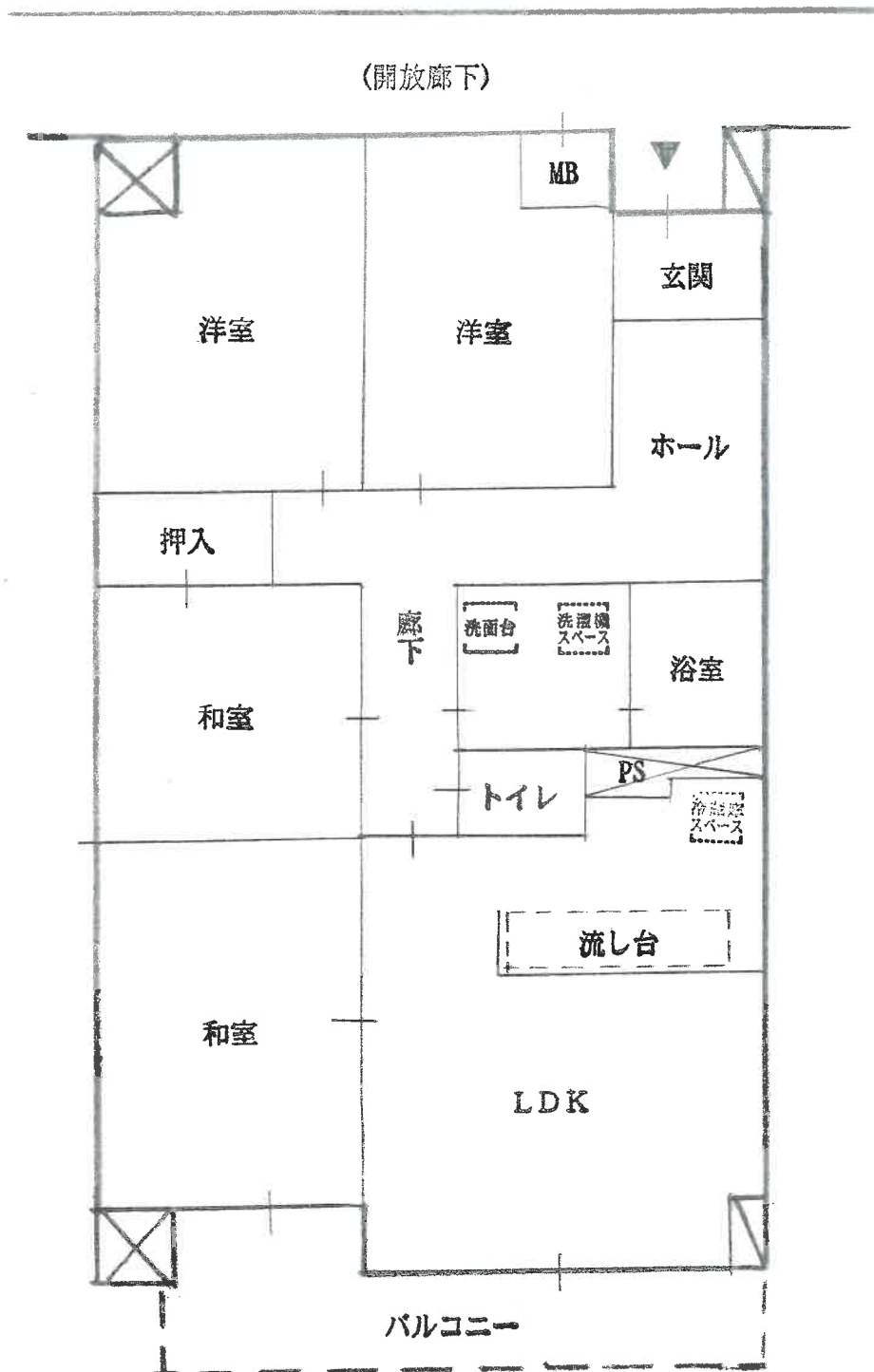
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

※A3をA4に縮小した
建物図面

物件 1



写 真 ①

対象住戸を含む一棟の建物



写 真 ②

対象住戸を含む一棟の建物



写 真 ③

対象住戸を含む一棟の建物



写 真 ④

エントランス

