

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書と共に陳述書を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 (<http://bit.sikkou.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。

その他、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 7月28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 8年 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月30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 7月28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	4,150,000 3,320,000		830,000	54,007	12,313
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区上野田三丁目32番地

建物の名称 プレステージ姫路上野田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区上野田三丁目32番の503

建物の名称 503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 53.36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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番

地 目 宅地

地 積 1063.39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 3000分の83

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 西 眞庸夏

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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。

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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番地

建物の名称 プレステージ姫路上野田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区上野田三丁目32番の503

建物の名称 503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 53.36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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番

地 目 宅地

地 積 1063.39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 3000分の83

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第 123号
令和8年 2月 9日受理
令和8年 3月16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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番地

建物の名称 プレステージ姫路上野田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区上野田三丁目32番の503

建物の名称 503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 53.36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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番

地 目 宅地

地 積 1063.39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 3000分の83

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(姫路市飾磨区上野田3丁目32番地 プレステージ姫路上野田Ⅱ503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	<table border="0"> <tr> <td> ☒ 次のとおり 管理費 5,400円 修繕積立金 14,250円 共益費 円 エレベーター料 円 </td> <td> 令和8年2月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令7年8月分～令8年1月分 計117,900円 ☐ 不明 </td> </tr> </table>	☒ 次のとおり 管理費 5,400円 修繕積立金 14,250円 共益費 円 エレベーター料 円	令和8年2月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令7年8月分～令8年1月分 計117,900円 ☐ 不明
☒ 次のとおり 管理費 5,400円 修繕積立金 14,250円 共益費 円 エレベーター料 円	令和8年2月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令7年8月分～令8年1月分 計117,900円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社日昌ライフサポート		
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と思われる。		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者Cの妻) ☐ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年 2月17日	
最初の	契約日	平成20年 2月17日	
契約等	期間	平成20年 2月17日から ■平成22年 2月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 8年 2月17日から ■令和10年 2月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金70,000円(毎月末日までに翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金30万円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		敷引30万円	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
関係人の陳述等に記載のとおり、A、Bは本件マンションにおいて分譲駐車場を所有しているが、 A、B所有の分譲駐車場は本件競売手続において目的外物件である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■本件不動産の状況等

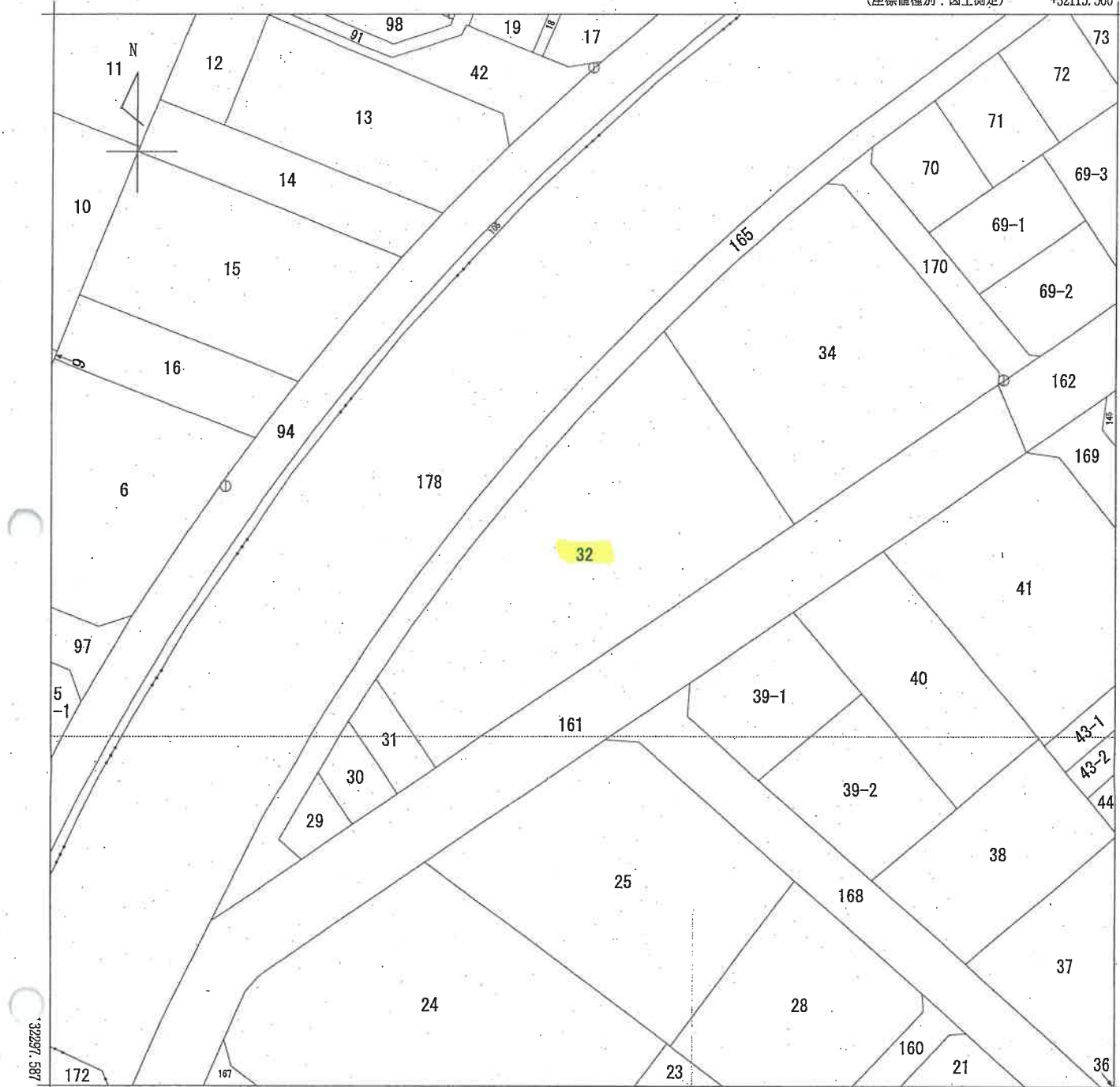
- 1 本件不動産の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件マンション1階案内板の503号にはCの苗字の表示があり、集合ポスト503号室には表示がなく、本件建物（503号室）の玄関に表札等の表示はない。
- 3 本件建物の占有関係は、臨場時に在宅していた占有者Cの妻Dの陳述、関係人から提出された契約書、立入調査した結果から3枚目記載のとおりと認めた。
- 4 本件建物は、玄関横の洋室の壁に結露による黒カビが発生しているが、雨漏りや水漏れなど特段の損傷不具合箇所は見受けられず、クロスの剥離など経年程度のものと思われる劣化が見受けられた。
- 5 管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年18パーセントの割合による遅延損害金が付加される。
- 6 A、Bに対し、本件建物について占有関係等について照会書を送付したが、期限までに同人らからの回答はなく、また、本報告書提出までにも連絡はなかった。

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 送付した回答書には、Aさん、Bさんが所有している競売対象外 の分譲駐車場の管理費・修繕積立金も含まれていますが、本件建物 だけの管理費は月額5,400円、修繕積立金は月額14,250 円です。
■D (占有者の妻)	1 私は、占有者の妻です。本件建物には夫と居住しており、その他 に占有者はいません。 2 私たちが本件建物に居住するにあたり、債務者兼所有者のAさん と賃貸借契約を締結しています。その賃貸借契約書を提示します。 賃貸借契約の中には、Aさん、Bさん所有の機械式駐車場を使え ることになっていましたが、自動車のサイズが合わなかったので使 っていません。賃貸借契約書記載の月額7万円の家賃は、駐車場を 使えないため減額してもらった金額です。 3 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、結露が多く特に玄関側の洋室の 壁には黒カビが発生しています。リビングや洋室の床は、コンクリ ートの上に直にクッションフロアだけが貼ってあるようで、冬場は 大変冷たいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

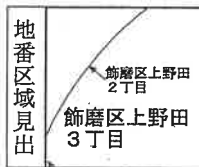
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月9日(月) 9:42-9:47	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
8年2月12日(木) 9:59-10:12	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在につき連絡文書投函
8年2月12日(木)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
8年2月19日(木) 16:01-16:10	電話照会	管理会社担当者から回答書記載内容について聴取
8年2月24日(火) 9:45-10:18	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Dに面談、評価人と同行
8年2月24日(火)	郵便照会	A、Bに対し占有関係等照会書送付
8年2月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 8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 8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 8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



+31990.560

(座標値種別：図上測定)



A 飾磨区中野田 3丁目

請求部	所在	姫路市飾磨区上野田三丁目				地番	32番			
出力縮	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)国調法19-5指定	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

登記年月日：平成6年10月11日

457693飾磨区上野田3丁目32番地

各階平面図 建物平面図

一棟の建築物の家屋番号 プラスター・シタ路上野田II

一棟の建築物の所在 姫路市飾磨区上野田3丁目32番地

32-1 ~ 32-2
32-201 ~ 32-206
32-301 ~ 32-306
32-401 ~ 32-406
32-501 ~ 32-505
32-601 ~ 32-604
32-701 ~ 32-703
32-801 ~ 32-803

1

求積表

6.30 x 12.01	=	75.6630
6.55 x 10.61	=	69.4985
0.27 x 4.20	=	1.1340
0.58 x 5.60	=	3.2480
5.40 x 9.20	=	49.6800
1.40 x 15.61	=	21.8540
2.80 x 10.61	=	29.7080
2.70 x 18.61	=	44.8470
11.30 x 10.61	=	119.8930
合計		415.5225
床面積		415.52 m ²

2階ないし4階同型同位置

求積表

37.30 x 10.00	=	373.0000
合計		373.0000
床面積		373.00 m ²

5

求積表

31.00 x 10.00	=	310.0000
合計		310.0000
床面積		310.00 m ²

6

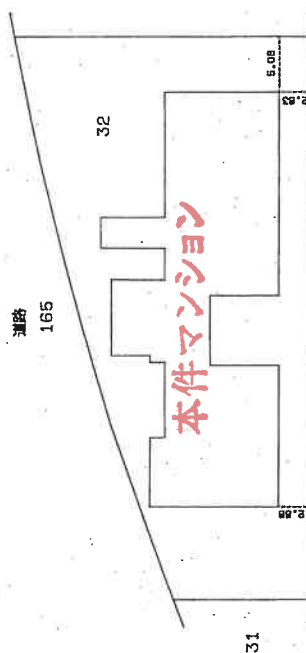
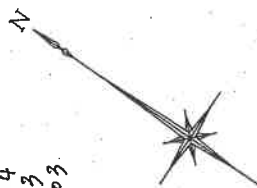
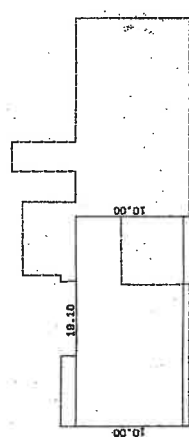
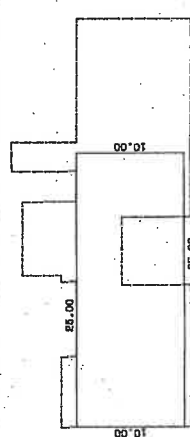
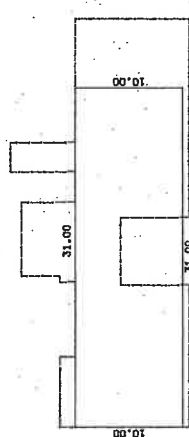
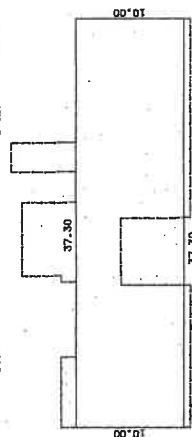
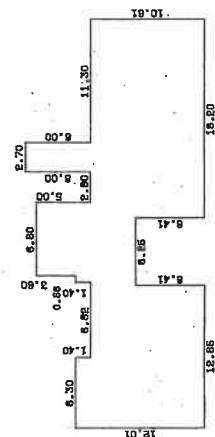
求積表

25.00 x 10.00	=	250.0000
合計		250.0000
床面積		250.00 m ²

7階、8階同型同位置

求積表

19.10 x 10.00	=	191.0000
合計		191.0000
床面積		191.00 m ²



作製者

平成6年9月21日
(平成 年 月 日作成)

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

(8枚目)

(私文書印刷)

面圖
面圖
物階
建各

面平階各

上野田3丁目32番の
503

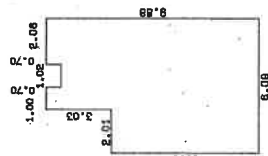
建物の一棟の

姫路市飾磨区上野田3丁目32番地

一棟の建物の番号 プレスデーシ姫路上野田Ⅱ

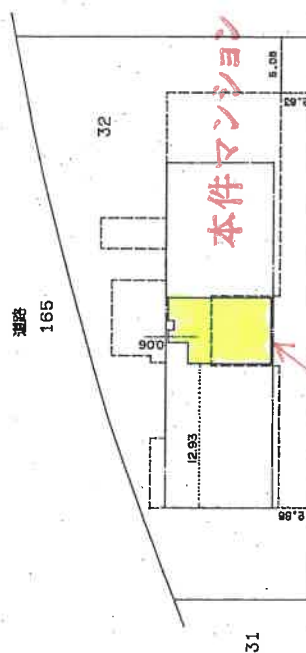
503号

建築物の存する部分



求積表

2.01	$\times 6.85$	$= 13.7685$
1.00	$\times 9.88$	$= 9.8800$
1.02	$\times 9.18$	$= 9.3636$
2.06	$\times 9.88$	$= 20.3528$
合計		53.3649
床面積		53.36 m^2



本件建物

作者

平成 6 年 9 月 21 日
(平成 6 年 月 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(弘文堂印刷)

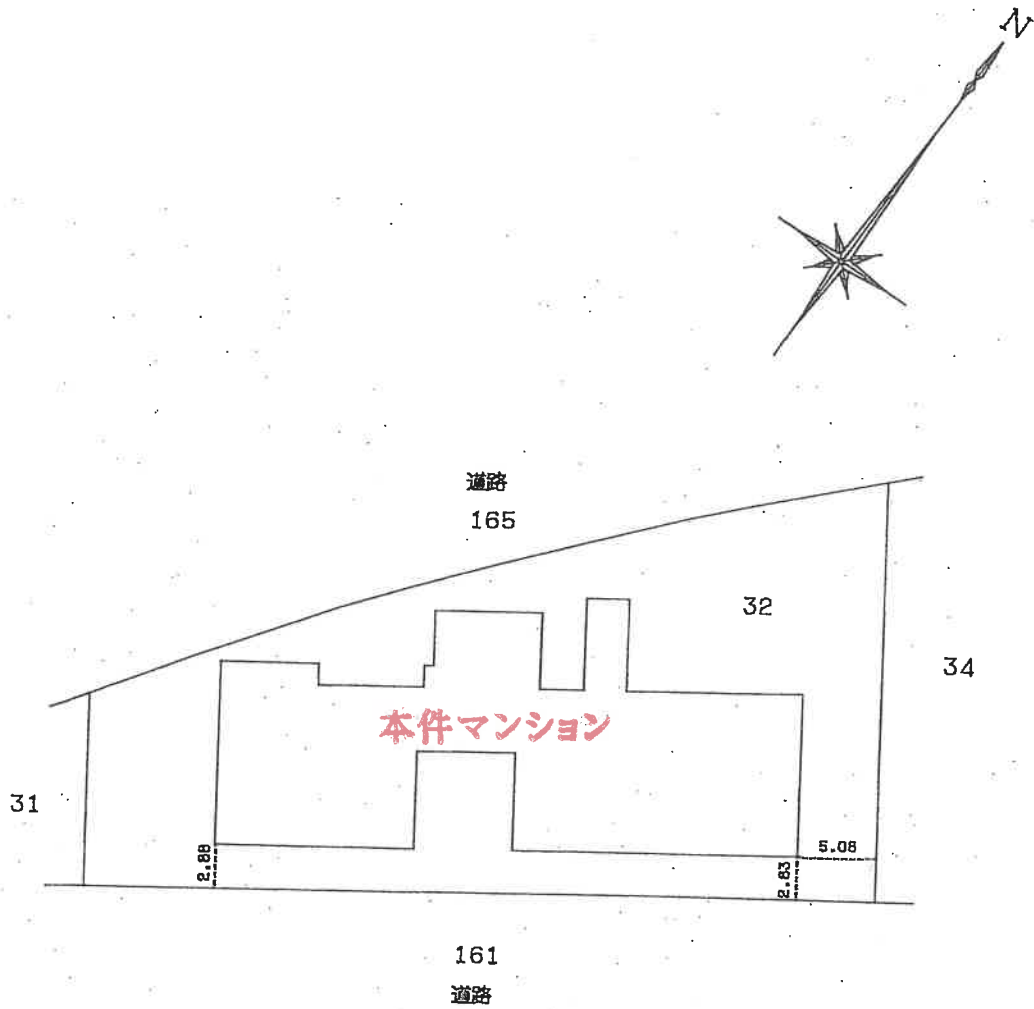
(2/2)

請求番号：5-8

C-503

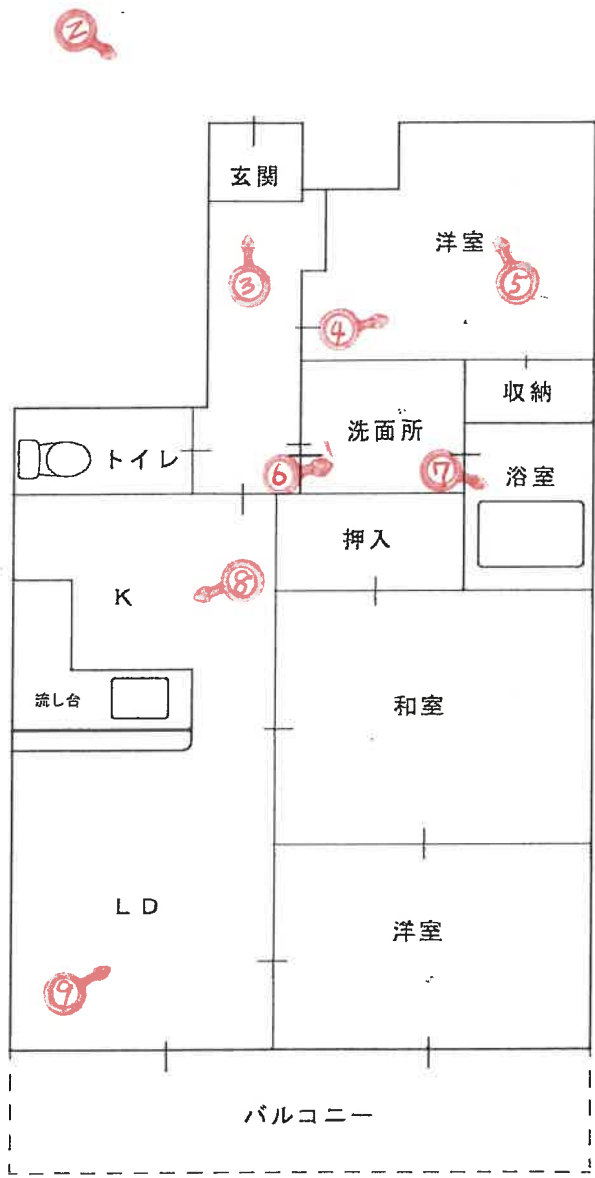
(9 枚目)

土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)

建物間取図



令和7年（ケ）第123号

(←○は写真撮影位置および方向)

(// 枚目)



写真 ①

本件マンション

本件建物

写真 ②

写真 ③





写真 ④

黒カビ



写真 ⑤



写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



令和 7 年 (ケ) 第 123 号
令和 8 年 2 月 24 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 17 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4,150,000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 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) 土 地 の 符 号 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		
	関係人の陳述によると、本件居室部分のほか、評価対象外である分譲駐車場を所有しているとのことである。		

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 飾磨駅の北東方 約1.4km（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、事業所、住宅等が混在する地域。北西側野田川に近接する。	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 家屋倒壊等氾濫区域内（河岸浸食）
画 地 条 件	規模 1,063.39 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南東側 約8m市道 北西側 約4m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3m～5m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	プレステージ姫路上野田Ⅱ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数33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6年9月2日 新築
	経過年数	32 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造8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	あり
	駐車場	分譲(総台数24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 管理方式 管理会社 管理形態	あり プレステージ姫路上野田Ⅱ管理組合 委託 (株)日昌ライフサポート 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、 32,063,948 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。 ・本件一棟建物の1階に駐車場が存する。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建										
位 置	5階 (503号室) 主要開口部の方位： 南東向き										
床 面 積	53.36㎡ (登記記載面積)										
間 取 り	3 L D K バルコニー 南東向き										
仕 様	天 井 : クロス等 床 : C F シート等 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 5,400円 修繕積立金 月 額 14,250円 滞 納 額 あり (令和8年2月19日現在 117,900円)										
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり (賃貸されている。)										
特記事項	・管理費等の滞納額は以下のとおり。										
	<table><tr><td>費 目</td><td>金 額</td><td>備 考</td></tr><tr><td>管理費</td><td>32,400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>85,500円</td></tr></table>			費 目	金 額	備 考	管理費	32,400円	滞納期間等は現況調査報告書のとおり	修繕積立金	85,500円
	費 目	金 額	備 考								
	管理費	32,400円	滞納期間等は現況調査報告書のとおり								
修繕積立金	85,500円										
上記滞納額のほかに、遅延損害金2,392円がある。(上記滞納額は本件評価対象外の分譲駐車場部分の管理費、修繕積立金は含まない。)											
・本件建物は築後32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、北西側洋室の天井や玄関にはカビがみられた。											

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	53.36	—	0.25	3,340,000

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 32年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 47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) ≒ 0.25

(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
73,300	0.78	1,063.39	0.90	83/3000	1.00	1,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-38）

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/㎡)
 $85,300 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/113 \div 73,300$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/113$

イ 個別格差：二方路地、規模、形状、方位、河川に近接等（0.78）

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
3,340,000	1,510,000	0.82	3,980,000

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
0.82 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 8月 107,000 円/㎡

B 令和 5年 6月 128,000 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	107,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{94.8}{100}$	$\frac{100}{72}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	128,000
B	128,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{94.5}{100}$	$\frac{100}{112}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{100}$	127,000

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
128,000	0.82	53.36	5,600,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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	
252 千円 (6.0%)	449 千円	9.0%	4,989 千円 ÷ 4,990 千円	0.79383	3,961 千円 (94.0%)	4,213 千円 ÷ 4,210 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	840	840	827	827
	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	840	840	827	827
	空室損失	△ 42	△ 42	△ 41	△ 41
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	有効総収益	773	773	761	761
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	67	67	67	67
	長期計画修繕費	1,176	176	176	176
	公租公課	66	66	66	66
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,312	312	312	312
ウ 経費率	(%)	169.73	40.36	41.00	41.00
エ 有効純収益	ア－イ	△ 539	461	449	449
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	△ 499	395	356	

（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	3,980,000	1.00	3,980,000
②比準価格	5,600,000	1.00	5,600,000
③収益価格			4,210,000
④調整後の価格	5,460,000		

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
5,460,000	1.00	0.80	0.95	4,150,000

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。

この欄では控除しないが保証金等の返還額は次のとおりである。

300,000円

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路-38)
所 在 : 姫路市飾磨区上野田6丁目44番
価 格 : 85,300円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「亀山」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m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 : 住宅等が建ちつつある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 : 53,595,919円 (×83/3,000)
建物 : 3,610,581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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番地

建物の名称 プレステージ姫路上野田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区上野田三丁目32番の503

建物の名称 503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 53.36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 姫路市飾磨区上野田三丁目32番

地 目 宅地

地 積 1063.39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 3000分の83

共有者 A 持分2分の1

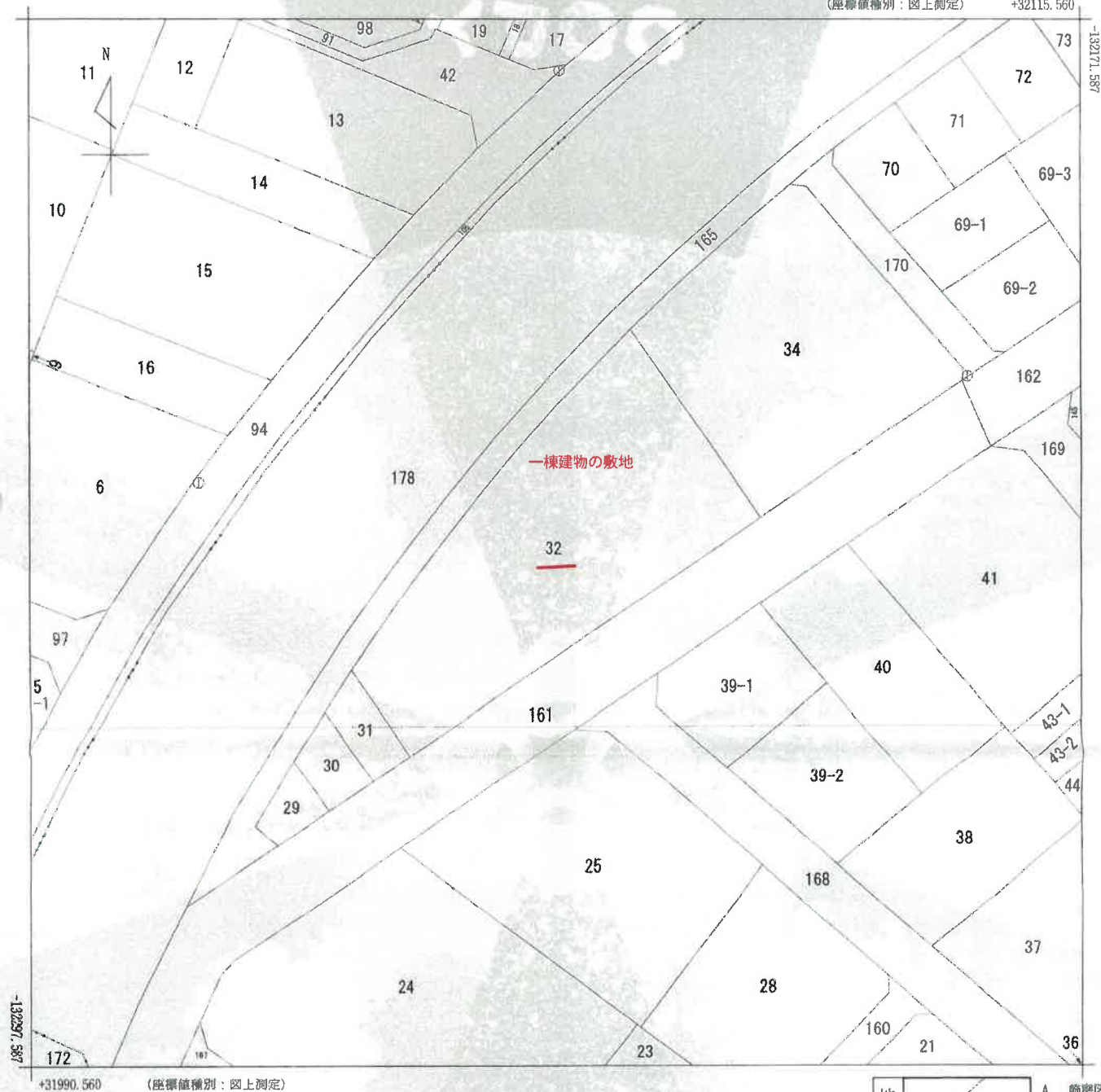
共有者 B 持分2分の1



1 23-2

(座標値種別：図上測定)

+32115.560



地番区域見出

飾磨区上野田
2丁目

飾磨区上野田
3丁目

A 飾磨区中野
田3丁目

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。
(神戸地方裁判所姫路支部管轄)

令和7年11月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/1)

70%に縮小

各階平面図

搜

6.30	$\times 12.01$	=	75.8630
6.55	$\times 10.61$	=	69.4955
0.27	$\times 4.20$	=	1.1340
0.58	$\times 5.60$	=	3.2480
5.40	$\times 9.20$	=	49.6800
1.40	$\times 15.61$	=	21.8540
2.70	$\times 10.61$	=	28.7080
2.70	$\times 16.61$	=	44.9470
11.30	$\times 10.61$	=	119.5930
合 計			415.5225
床面積			415.52 m ²

2階ないし4階同型同位置
求積表

37.30	$\times$	10.00	=	373.0000
合 計				373.0000
床面積				373.00 m ²

表 續

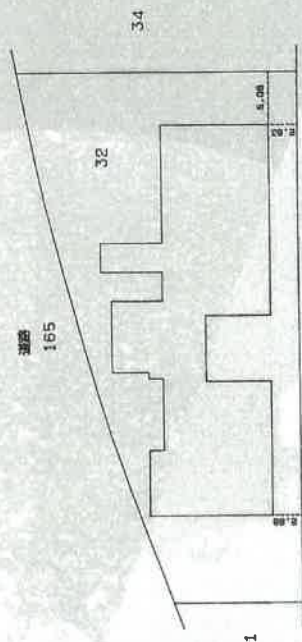
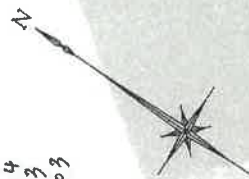
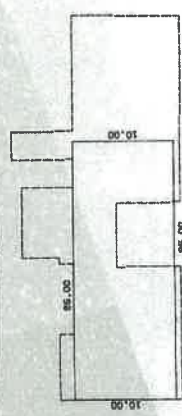
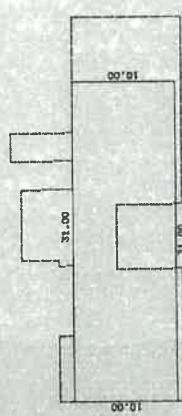
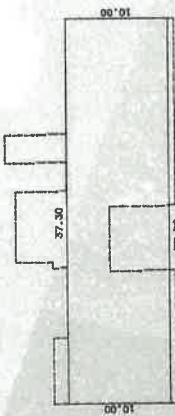
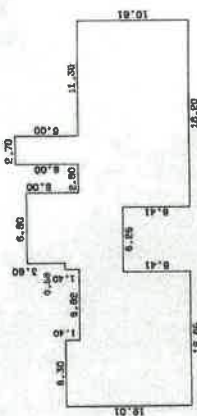
31.00 × 10.00 =	310.0000
合計	310.0000
床面積	310.00 m ²

6 附 文 精 表

25.00 × 10.00 =	250.0000
合計	250.0000
床面積	250.00 m ²

7階, 8階同型同位置

19.10 × 10.00 =	191.0000
合計	191.0000
床面積	191.00 ㎡



姫路市飾磨区上野田3丁目32番地

飲食店上野田町目

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

1/500

(佛蘭西書局印)

1/2

請求番号: 28-2

70%に縮小

登記年月日：平成6年10月11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。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和7年11月21日 東京法務局中野出張所

登記官

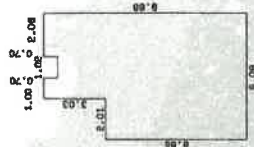
457716

家屋番号 上野田3丁目32番の
503

建物図面
各階平面図

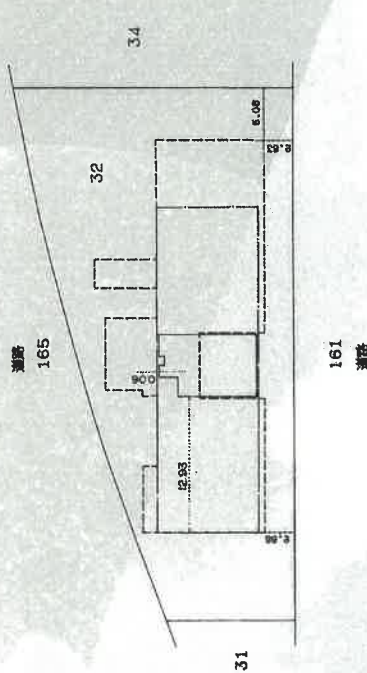
建築物の所在
姫路市飾磨区上野田3丁目32番地

一般の建築物の番号 プレステージ姫路上野田Ⅱ
建築物の番号 503号
建築物の存する部分 5階



求積表

2.01 x 6.85	=	13.7685
1.00 x 9.88	=	9.8800
1.02 x 9.18	=	9.3636
2.06 x 9.88	=	20.3528
合計		53.3649
床面積		53.36 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/500

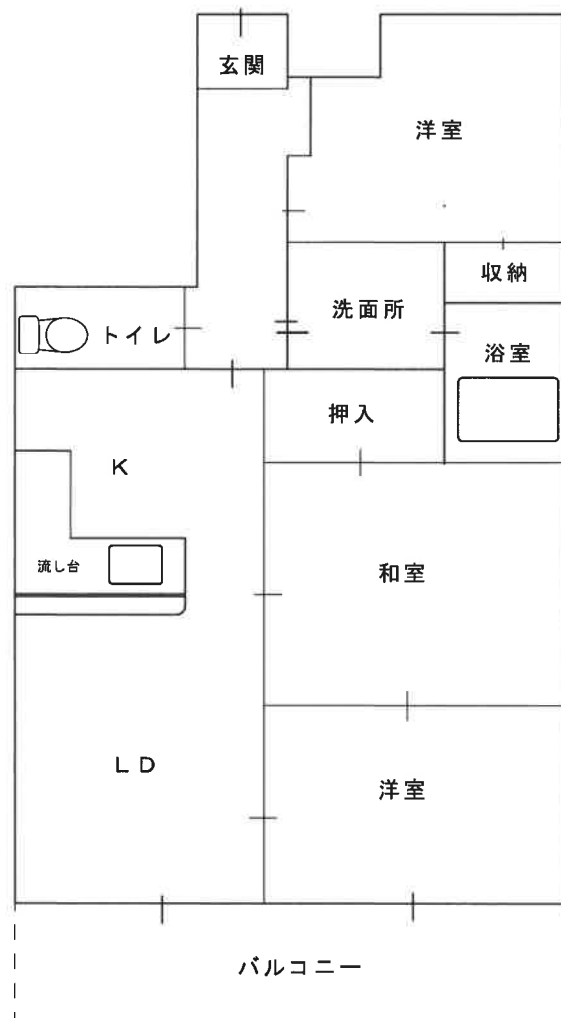
(以下文書印刷)

(2/2)

請求番号：28-2

70%に縮小

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

