

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 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 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 8 月 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 9 月 3 0 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 2 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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	6,870,000 5,496,000		1,374,000	203,134	61,699



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 赤穂市加里屋字駅前町 3 3 番地 5

建物の名称 マリンプラザ赤穂駅前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加里屋 3 3 番 5 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

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 8 1 . 5 1 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 赤穂市加里屋字駅前町 3 3 番 5

地 目 宅地

地 積 6 5 8 . 9 7 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 9 7 5 9 2 分の 8 1 5 1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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

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

なし

《 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 赤穂市加里屋字駅前町33番地5

建物の名称 マリンプラザ赤穂駅前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加里屋33番5の403

建物の名称 403号

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 81.51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 赤穂市加里屋字駅前町33番5

地 目 宅地

地 積 658.97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 197592分の8151



令和8年(ケ)第 6号
令和8年 2月24日受理
令和8年 4月 2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 赤穂市加里屋字駅前町 3 3 番地 5

建物の名称 マリンプラザ赤穂駅前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加里屋 3 3 番 5 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

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 8 1 . 5 1 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 赤穂市加里屋字駅前町 3 3 番 5

地 目 宅地

地 積 6 5 8 . 9 7 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 9 7 5 9 2 分の 8 1 5 1

(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		(赤穂市加里屋33番地5 マリンプラザ赤穂駅前町403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 7,700円 修繕積立金 16,930円 駐車場代 7,000円 円 円 令和8年3月5日現在 ☒滞納はない ☐滞納がある 平令年月分～令年月分 計円 ☐不明		
管理費等照会先	株式会社グローバルコミュニティ		
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 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

その他の事項

■本件不動産の状況等

- 1 本件マンション1階集合ポストの403号及び本件建物（403号室）の玄関に表札等による表示はない。
- 2 立入調査を行ったところ、ライフラインのうち電気は通じており、室内には照明が点灯し、北西側の洋室にはテレビが点いていた。室内には家具や電化製品、衣類等の動産は認められたが、添付写真のとおり室内全体がゴミに埋もれた状態であった。
本件建物の占有関係は、郵便受け内に認められた債務者兼所有者宛の郵便物、室内に認められた同人名義の通帳、同人宛の郵便物から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。
- 3 本件建物には雨漏り箇所は見受けられなかったが、室内全体がゴミに埋もれた状態で床や壁全体の状態、ゴミの下に何が埋もれているかなどを確認することができなかった。キッチンの流し台や洗面台、浴室、トイレの汚損状態は相当ひどいものであり、また、ゴミから放たれたと思われる異臭が玄関外まで漂っており、室内には更にひどい異臭があり、小バエが飛んでいた。玄関前ポーチには、相当前からの宅配物が残置されている。
- 4 管理会社担当者によると、1階集合ポストは相当前から郵便物やチラシ類が放置された状態で、管理会社がチラシ等を処分していたほか、宅配ボックスも同人宛の宅配物で他の入居者が使えなかったため、管理会社が本件建物前まで運んでいたとのことである。
- 5 連絡文書投函後、債務者兼所有者から立入調査日までに連絡はなく、また、立入調査日には1週間以内に当職宛に連絡を入れるよう本件建物内に文書を貼付したが、期限内に同人から連絡はなく、また、本報告書提出までに同人から連絡はなかった。

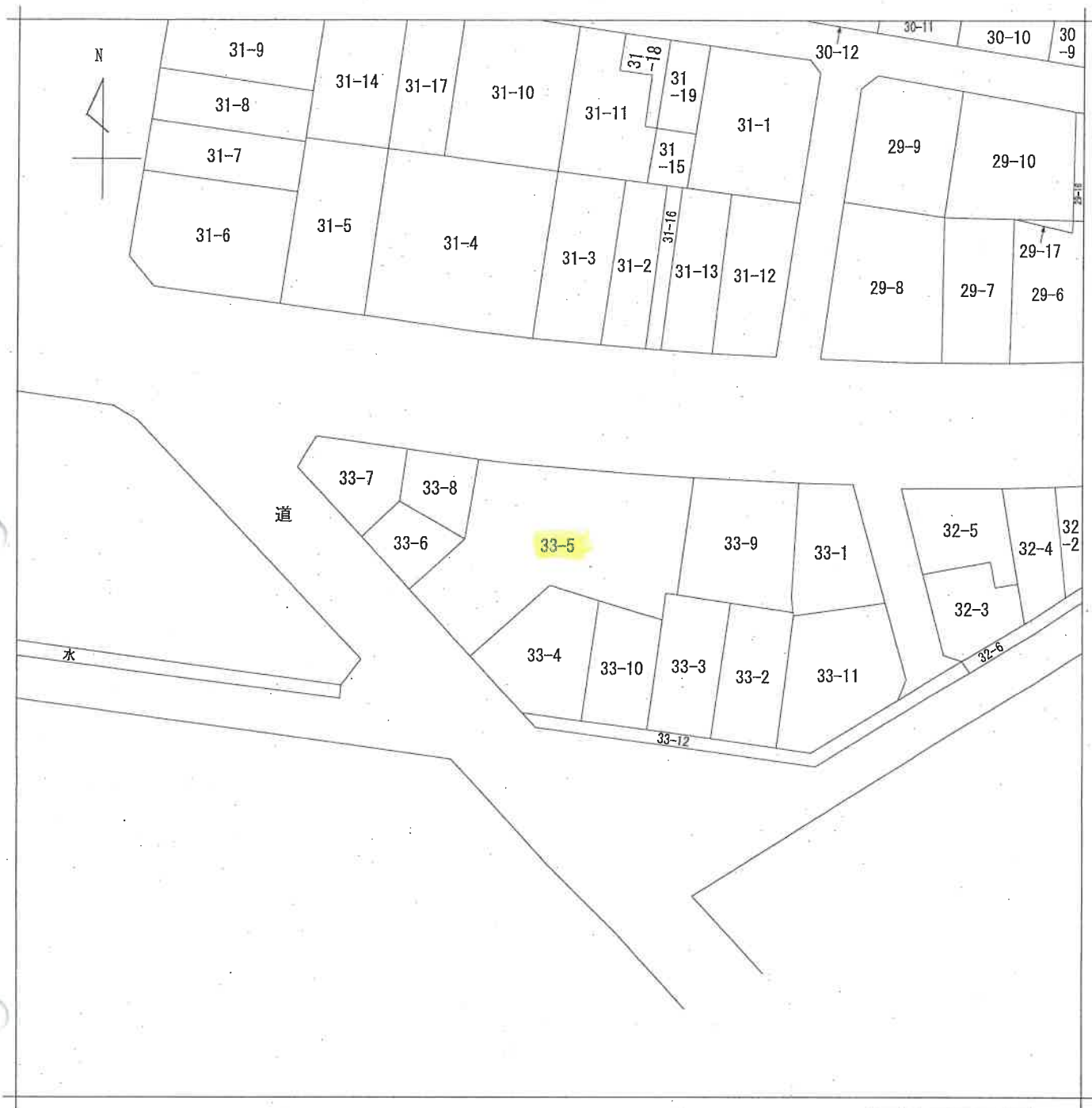
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 債務者兼所有者は、月額管理費等の滞納はないのですが、相当前から郵便受けや宅配ボックスに届けられた宅配物を取り出さないことが続いて、宅配ボックスは他の入居者が使えない状態でした。チラシや宅配物は当社が取り出し、宅配物は玄関前ポーチ内に置いていました。債務者兼所有者とは連絡が取れないため、管理組合、管理会社としては大変困っています。 2 本件建物とは関係ないのですが、債務者兼所有者が管理組合から賃借している駐車場に4輪がパンクした自動車が放置された状態になっています。

(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
8年2月25日(水) 14:35-14:45	神戸地方法務局 龍野支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
8年2月27日(金) 13:28-13:40	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27日(金)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
8年3月5日(木) 10:58-11:05	電話照会	管理会社担当者から債務者兼所有者について聴取
8年3月12日(木) 12:45-13:35	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行 (解錠技術者が解錠できず、臨場後立入調査中止)
8年3月25日(水) 13:09-14:05	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() :-:		
(特記事項) ■ 令和 8年 3月12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。 ■ 令和 8年 3月25日 目的物件は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 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



請求部分	所在地	赤穂市加里屋字駅前町				地番	33番5			
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	昭和35年6月10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17年2月3日

33-5-201~203, -301~-303, -401~-403, -501~-503
-601~-603, -701~-703, -801~-803, -901~-903

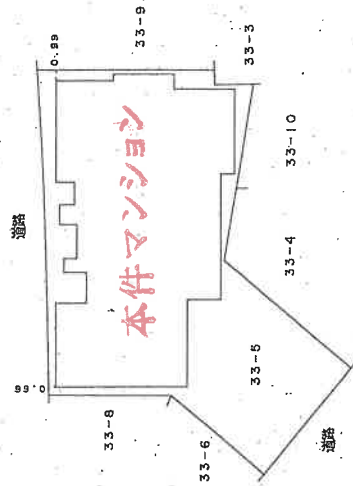
建物図面図

各階平面図

家屋番号 マリンプラザ赤穂駅前

建物の所在 赤穂市加里屋駅前町33番地5

一棟の建物
建物の番号 マリンプラザ赤穂駅前町



平成 七年 貳月 参日 登記

作製者

日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/ 500

854326

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

各階平面図

建物図面図

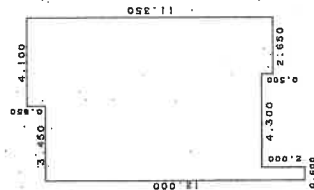
家屋番号
加里屋字駅前町
33番5の403

建物の所在
赤穂市加里屋字駅前町33番地5

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

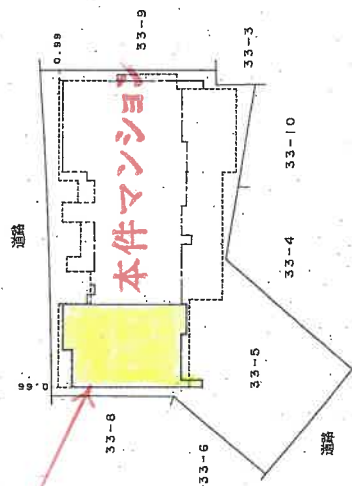
求積表

12.000	X	0.600	=	7.2000000
10.000	X	2.850	=	28.5000000
10.850	X	1.450	=	15.732500
11.350	X	2.650	=	30.077500
合計				81.510000
床面積				81.51 m ²



建物の存する部分4階
建物の番号 403号

本件建物



平成十七年貳月参日 登録

作製者

7 日作製)

縮尺 1/250

申請人

854336

縮尺

1/500

各階平面図

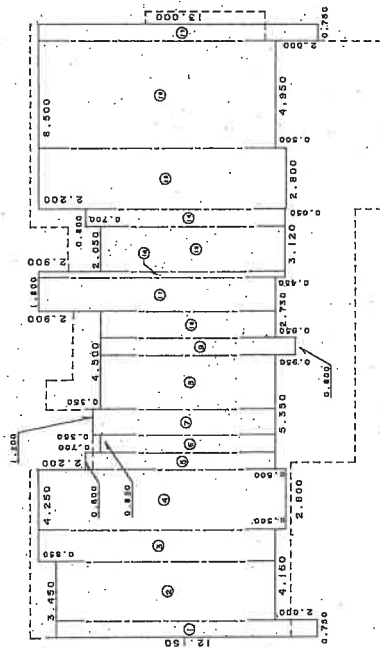
建物図面図

マインツガサリ橋駅前町

家屋番号

建物の所在 赤穂市加里屋字駅前町33番地5

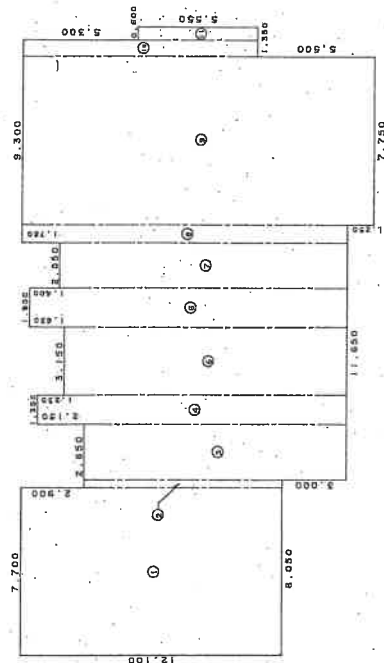
一棟の建物2階ないし9階平面図



求積表

①	2.150	=	9.112500	
②	0.750	=	27.405000	
③	2.1450	=	15.950000	
④	1.500	=	32.200000	
⑤	8.800	=	37.040000	
⑥	0.800	=	6.885000	
⑦	8.450	=	10.140000	
⑧	1.500	=	27.250000	
⑨	0.800	=	7.720000	
⑩	0.100	=	1.530000	
⑪	1.450	=	17.527500	
⑫	9.250	=	77.400000	
⑬	1.500	=	32.200000	
⑭	3.000	=	54.450000	
⑮	1.000	=	9.750000	
合計	287.191500			
床面積	287.19 m ²			

一棟の建物1階平面図



求積表

①	12.100	=	7.700	
②	5.200	=	0.350	
③	2.550	=	1.350	
④	3.120	=	1.800	
⑤	4.750	=	2.050	
⑥	13.350	=	0.800	
⑦	6.100	=	7.750	
⑧	10.350	=	0.850	
⑨	5.350	=	0.600	
合計	391.768000			
床面積	391.76 m ²			

平成 十七年 貳月 参日 登記

作製者

日(作製)

縮尺

1/250

申請人

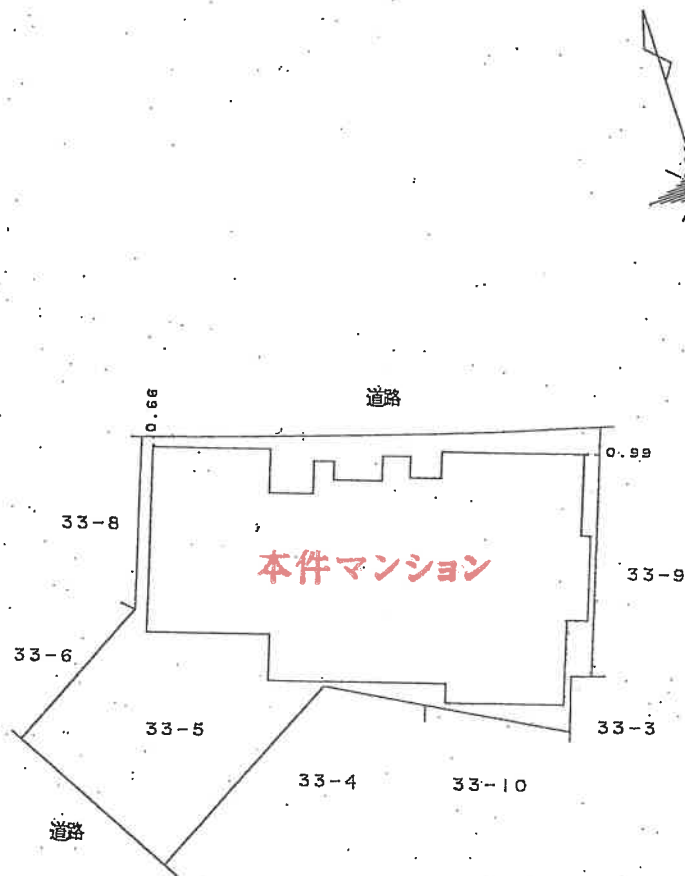
縮尺

1/250

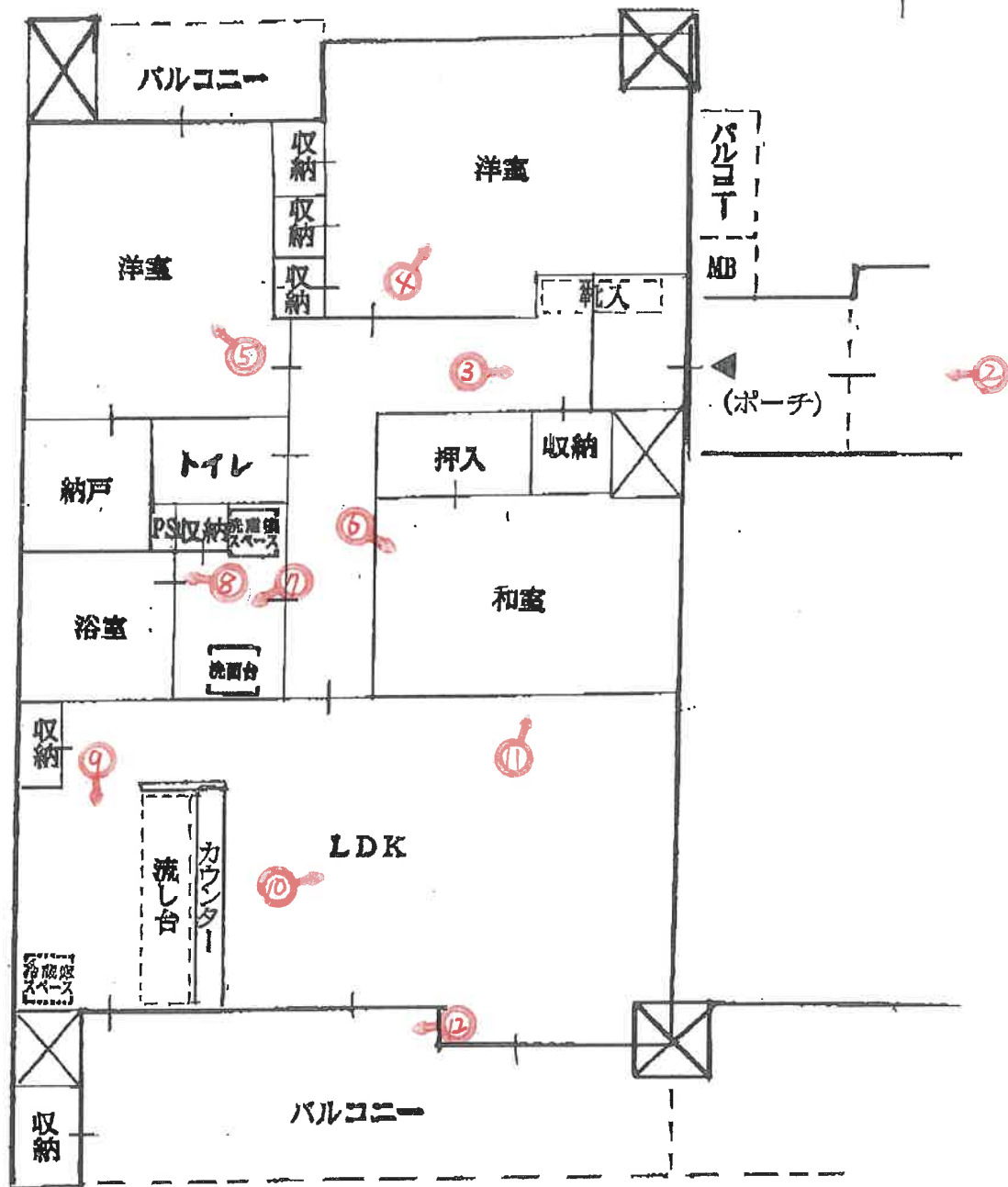
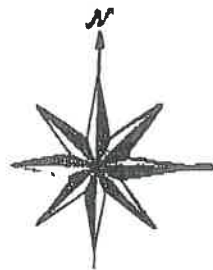
854327

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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

(←○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



写真 ⑤



写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧





写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪

ベランダの収納



写真 ⑫

令和 8 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 3 月 25 日 現地調査
令和 8 年 4 月 3 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6,870,000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	J R 線 播州赤穂駅の 南東方 約160m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	赤穂市役所の東方約0.4km、JR播州赤穂駅南側ロータリー東側至近に位置する。国道250号沿いに店舗、共同住宅等が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 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 658.97m ² の 不整形地 間口×奥行 約30.0m×約27.5m	
接 面 道 路 の 状 況	北側 約17m国道 南西側 約12m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 なし 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「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	マリンプラザ赤穂駅前町	
建物の用途	共同住宅 (総戸数24戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成17年1月27日 新築
	経過年数	21年程度
	経済的残存耐用年数	19年程度
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	あり 抽選
	集会所	なし
	その他	駐輪場あり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり マリンプラザ赤穂駅前町管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月28日現在、 15,877,575 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。	

(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 (403号室) 主要開口部の方位： 南向き
現 況 床 面 積	81.51㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,700円 修繕積立金 月 額 16,930円 滞 納 額 なし (令和8年3月現在 0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。 ・いわゆるゴミ屋敷で床面すら確認できない。テレビは点け放しであるが、浴室・トイレの状況からは居住していないと思われ、酷い異臭、汚損があった。建物に係る観察減価において、これらのほか間取り・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。 ・管理組合から債務者が賃借している駐車場にタイヤがパンクした自動車が放置された状態になっているとの聴聞がある。なお、駐車場使用料は月額7,000円である。

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	81.51	—	0.35	6,560,000

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 21年、経済的残存耐用年数 19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 0.30) ≒ 0.35

(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
79,400	0.95	658.97	1.00	8151/ 197592	1.00	2,050,000

ア 標準画地価格の査定（公示価格等からの規準）

地価公示 [赤穂5-1]

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/㎡)
83,400 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 105 ≒ 79,400

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

イ 個別格差：二方路・規模・形状等 (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 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
6,560,000	2,050,000	0.83	7,150,000

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
0.83 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 7年 5月 247,200 円/㎡

B 令和 5年 3月 168,000 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	247,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{85}$	$\frac{100}{115}$	241,000
B	168,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{75}$	$\frac{100}{95}$	236,000

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
239,000	0.83	81.51	16,170,000

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	
943 千円 (16.7%)	535 千円	9.0%	5,944 千円 ÷ 5,940 千円	0.79383	4,715 千円 (83.3%)	5,658 千円 ÷ 5,660 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	76	76	74	74
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,156	1,156	1,138	1,138
	空室損失	△ 116	△ 116	△ 114	△ 114
	貸倒損失	△ 35	△ 35	△ 34	△ 34
	有効総収益	1,005	1,005	990	990
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	92	92	92	92
	長期計画修繕費	708	208	208	208
	公租公課	148	148	148	148
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	955	455	455	455
ウ 経費率	(%)	95.02	45.27	45.96	45.96
エ 有効純収益	ア－イ	50	550	535	535
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	46	472	425	

（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	7,150,000	1.00	7,150,000
②比準価格	16,170,000	1.00	16,170,000
③収益価格			5,660,000
④調整後の価格	12,260,000		

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
12,260,000	0.70	0.80	1.00	6,870,000

イ 市場性修正 : 大量の残置物の存在等

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 [赤穂5-1]

所 在 : 赤穂市加里屋字駅前町67番3

価 格 : 83,400円/㎡

位 置 : JR山陽本線「播州赤穂」駅より道路距離190m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 97㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側幅員20m県道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）

地 域 の 概 要 : 低層店舗、店舗兼住宅等が多い駅前の商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

土地 : 36,341,536円 (×8,151/197,592)

建物 : 8,452,726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 赤穂市加里屋字駅前町 3 3 番地 5

建物の名称 マリンプラザ赤穂駅前町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加里屋 3 3 番 5 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3 号

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 8 1 . 5 1 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 赤穂市加里屋字駅前町 3 3 番 5

地 目 宅地

地 積 6 5 8 . 9 7 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 9 7 5 9 2 分の 8 1 5 1



※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



赤穂市役所白図 物件所在図

主婦の店



〔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				赤穂市加里屋字駅前町				地番	33番5				
出力尺	1/600		精度区分		座標系又は記号		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35年6月10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。
(神戸地方方法務局龍野支局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：平成17年2月3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 龍野支局管轄、
令和8年1月5日 東京法務局 中野出張所

登記書

※A3をA4に縮小した
建物図面

請求番号：16-2

(1/3)

各階平面図
建物図面

33-5-201~203、301~303、401~403、501~503
-601~603、701~703、801~803、901~903
マリンプラザ赤穂駅前
(一棟)

家屋番号

建物の所在
赤穂市加屋字駅前町33番地5

各階平面図

作製者	申請人	縮尺	縮尺
	85	1/500	1/500

一棟の建物
建物の番号 マリンプラザ赤穂駅前町

33-5 33-6 33-8 33-9 33-10 33-11

0.53

平成17年2月3日 登記

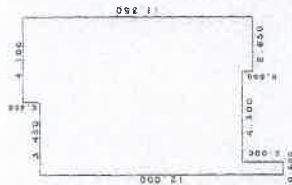
登記年月日：平成17年2月3日

各階平面図

建物図面図

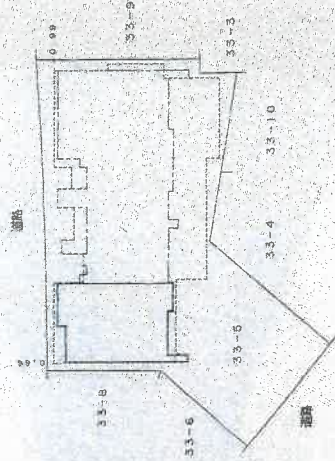
家屋番号	加里屋字駅前町 33番5の403
建物の所在	赤穂市加里屋字駅前町33番地5

建物の存する部分4階
建物の番号 403号



求積表

12,000	X	0.600	=	7,200,000
10,000	X	2.850	=	28,500,000
10,000	X	1.430	=	13,722,500
11,350	X	2.630	=	30,077,500
				合計 81,510,000
				床面積 81.51 m²



平成十七年貳月参日 登記

作製者

申請人

縮尺 500

縮尺 250

(作製)

854

(2/3)

請求番号 16-2

※A3をA4に縮小した。

建物図面

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
神戸地方方法務局 野支局管轄
令和8年1月5日 東京法務局 中野出張所
登記官

登記年月日：平成17年2月3日

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局 龍野支局電結)

令和8年1月5日

東京支務局中野出張所

登記書

請求番号：16-2

(3/3)

各階平面図

マインツ市龍野町

家屋番号

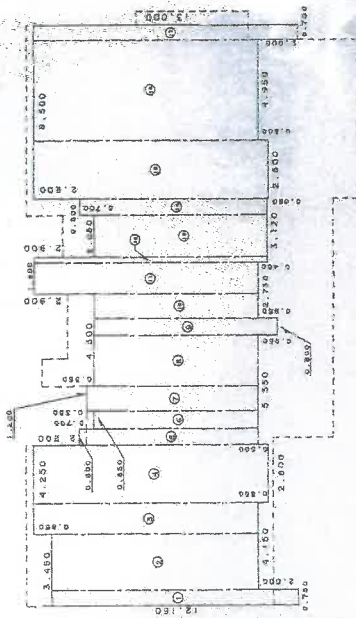
建物の所在
赤穂市加里屋駅前町33番地5

建物図面

(1階)

建物の所在

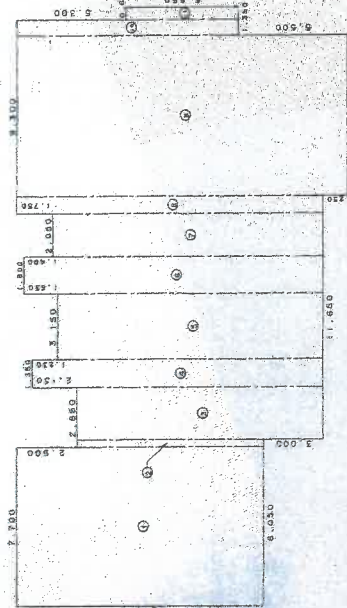
一棟の建物2階ないし9階平面図



求積表

①	12.150	X	0.750	=	9.112500
②	10.150	X	2.700	=	27.405000
③	11.050	X	1.450	=	15.922500
④	11.500	X	2.800	=	32.200000
⑤	8.800	X	0.850	=	7.480000
⑥	8.100	X	0.850	=	6.885000
⑦	8.450	X	1.200	=	10.140000
⑧	8.100	X	2.500	=	20.250000
⑨	9.050	X	0.800	=	7.240000
⑩	9.100	X	1.200	=	10.920000
⑪	11.000	X	0.550	=	6.050000
⑫	11.450	X	0.550	=	6.297500
⑬	9.250	X	0.800	=	7.400000
⑭	11.500	X	0.800	=	9.200000
⑮	11.000	X	0.950	=	10.450000
⑯	3.000	X	0.750	=	2.250000
合計					267.191500
床面積					287.19 m ²

一棟の建物1階平面図



求積表

①	12.100	X	0.100	=	1.210000
②	12.200	X	0.100	=	1.220000
③	12.300	X	0.100	=	1.230000
④	12.400	X	0.100	=	1.240000
⑤	12.500	X	0.100	=	1.250000
⑥	12.600	X	0.100	=	1.260000
⑦	12.700	X	0.100	=	1.270000
⑧	12.800	X	0.100	=	1.280000
⑨	12.900	X	0.100	=	1.290000
⑩	13.000	X	0.100	=	1.300000
⑪	13.100	X	0.100	=	1.310000
⑫	13.200	X	0.100	=	1.320000
⑬	13.300	X	0.100	=	1.330000
⑭	13.400	X	0.100	=	1.340000
⑮	13.500	X	0.100	=	1.350000
⑯	13.600	X	0.100	=	1.360000
⑰	13.700	X	0.100	=	1.370000
⑱	13.800	X	0.100	=	1.380000
⑲	13.900	X	0.100	=	1.390000
⑳	14.000	X	0.100	=	1.400000
合計					391.768000
床面積					391.76 m ²

平成七年貳月参日 登記

作製者

縮尺

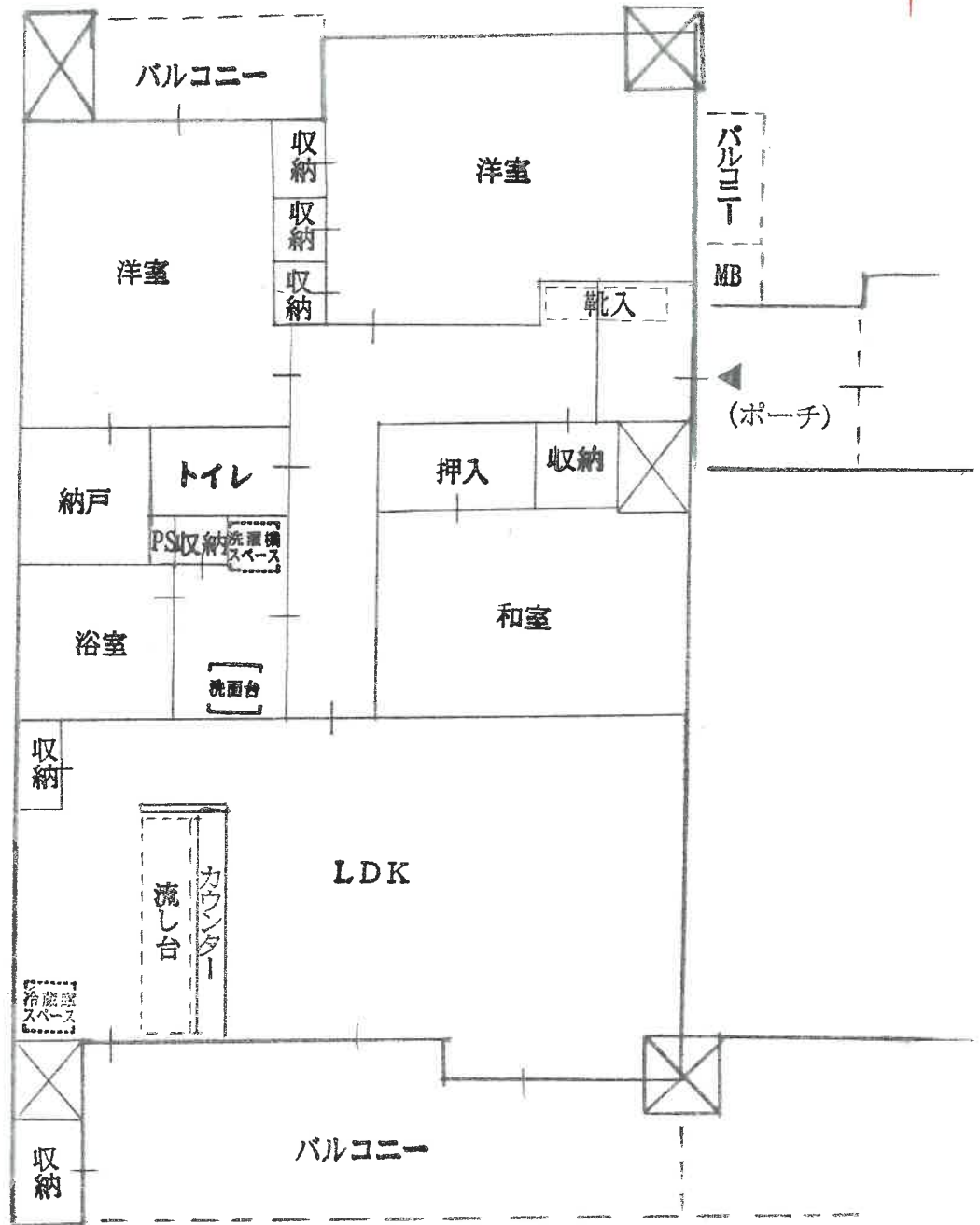
1/250

申請人

縮尺

1/250

※A3をA4に縮小した
建物図面



写 真 ①

対象住戸を含む一棟建物



写 真 ②

対象住戸を含む一棟建物



写 真 ③

対象住戸を含む一棟建物



写 真 ④

エレベーターホール

