

お 知 ら せ

本件は、令和7年(ヌ)第56号事件(先行事件)に令和7年(ヌ)第71号事件(後行事件)が併合されています。

このファイルには、併合前の現況調査報告書・評価書(各表紙に令和7年(ヌ)第56号と記載されているもの)及び併合後の現況調査報告書・評価書(各表紙に令和7年(ヌ)第56号事件・令和7年(ヌ)第71号事件が併記されているもの)が綴られています。本件は併合後の各報告書に記載の物件1ないし4の一括売却です。最新の物件情報は、併合後の各報告書をご覧ください。

なお、先行事件において物件4の申立てがなされておらず、後行事件においてその追加申立てがなされた上で併合されました。よって、併合前の現況調査報告書及び評価書では、物件4に対応する建物が「目的外建物」と記載されていますのでご注意ください。

ご不明な点は、神戸地方裁判所姫路支部競売係書記官室までお問い合わせください。

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、入札が無効となる場合がありますので、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 9月 1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 9月 24日から 令和 8年 10月 1日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 10月 7日 午前 10時 00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 10月 28日 午後 1時 00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 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 9月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	6,660,000 5,328,000	一括	1,332,000	75,585	16,985



物 件 目 録

1 所 在 姫路市東今宿三丁目

地 番 1343番

地 目 宅地

地 積 1768.21平方メートル

共有者 A 持分489073分の7247

2 (一棟の建物の表示):

所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目1343番の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 姫路市東今宿三丁目

地 番 1343番

地 目 宅地

地 積 1768.21平方メートル

共有者 A 持分489073分の1260



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目1343番の101

建物の名称 101

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 201.60平方メートル

共有者 A 持分16分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、4】

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1～4】

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。



11

- 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 姫路市東今宿三丁目
地 番 1343番
地 目 宅地
地 積 1768.21平方メートル
共有者 A 持分489073分の7247

2 (一棟の建物の表示) :

所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地
建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目1343番の509
建物の名称 509
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 72.47平方メートル
所有者 A

3 所 在 姫路市東今宿三丁目
地 番 1343番
地 目 宅地
地 積 1768.21平方メートル
共有者 A 持分489073分の1260



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目1343番の101

建物の名称 101

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 201.60平方メートル

共有者 A 持分16分の1



[併合後]

令和7年(ヌ)第 56号
令和7年(ヌ)第 71号
令和8年 2月16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 所 在 姫路市東今宿三丁目
地 番 1 3 4 3 番
地 目 宅地
地 積 1 7 6 8. 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 9 0 7 3 分の 7 2 4 7

2 (一棟の建物の表示) :

所 在 姫路市東今宿三丁目 1 3 4 3 番地
建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目 1 3 4 3 番の 5 0 9
建物の名称 5 0 9
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 7 2. 4 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 姫路市東今宿三丁目
地 番 1 3 4 3 番
地 目 宅地
地 積 1 7 6 8. 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 9 0 7 3 分の 1 2 6 0



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市東今宿三丁目 1 3 4 3 番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目 1 3 4 3 番の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 0 1 . 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 6 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市東今宿3丁目10番9 朝日プラザ東今宿509号		
建物	物件 2		
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(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 9,720円 修繕積立金 10,420円 円 円	令和8年2月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年1月分～令和8年2月分 計40,280円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ビルサービス株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件 1 (持分489073分の7247)		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市東今宿3丁目10番9 朝日プラザ東今宿（区画2番）		
建物	物件 4 （持分16分の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 上記の者が本建物のうち区画2番を車庫（空き車庫）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 1, 440円 修繕積立金 140円 円 円	令和8年2月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年1月分～令和8年2月分 計 3, 160円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ビルサービス株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件 3 （持分489073分の1260）		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 年（ ）第 号
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 物件配置略図のとおり		

(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

■ 物件1、2の状況等

- 1 物件1の土地の状況は、3枚目記載のとおり現況に変更はない。
- 2 物件2の建物の状況は、以下のとおり現況に変更がある。
 - (1) 本件マンション1階案内板の509号及び物件2の建物（509号室）の表札には表示がない。
 - (2) 立入調査を行ったところ、物件2の建物はライフラインがすべて停止され、室内には家具、電化製品、衣類等の動産類、郵便物等も存在しない状況であった。
占有関係としては、本件マンション管理員の陳述、Aからの回答及び上記の状況から、3枚目記載のとおり債務者A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) 建物には、北側の洋室の壁に穴が1箇所あるほかは、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、日常生活で生じる傷や経年によると思われる劣化が見受けられた。なお、室内の床全体に若干の波打ちが感じられた。

■ 物件4の建物の状況等

- 1 物件4の建物は、添付写真のとおり本件マンションの1階にある、本件マンション居住者の車庫である。
- 2 Aの占有部分は、本件マンション管理員の陳述、管理会社からの回答、Aからの回答から区画2番の車庫であり、占有状況としては、Aが空き車庫の状態で占有しているものと認めた。

■ Aからの回答要旨

- ・ 物件2の建物（509号室）、物件4の建物（区画2番の車庫）は、同人が空き家・空き車庫の状態で所有・占有していることに間違いはない。
- ・ 物件2の建物に雨漏りや水漏れ、傷、カビなどの損傷・不具合箇所はない。

■ 管理費等について

- 1 本件マンション管理会社からの回答によると、いずれの建物についても管理費等の滞納額に対しては、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。
- 2 また、同社によれば、同社は一般からの照会には対応しかねるとのことである。

関係人の陳述等

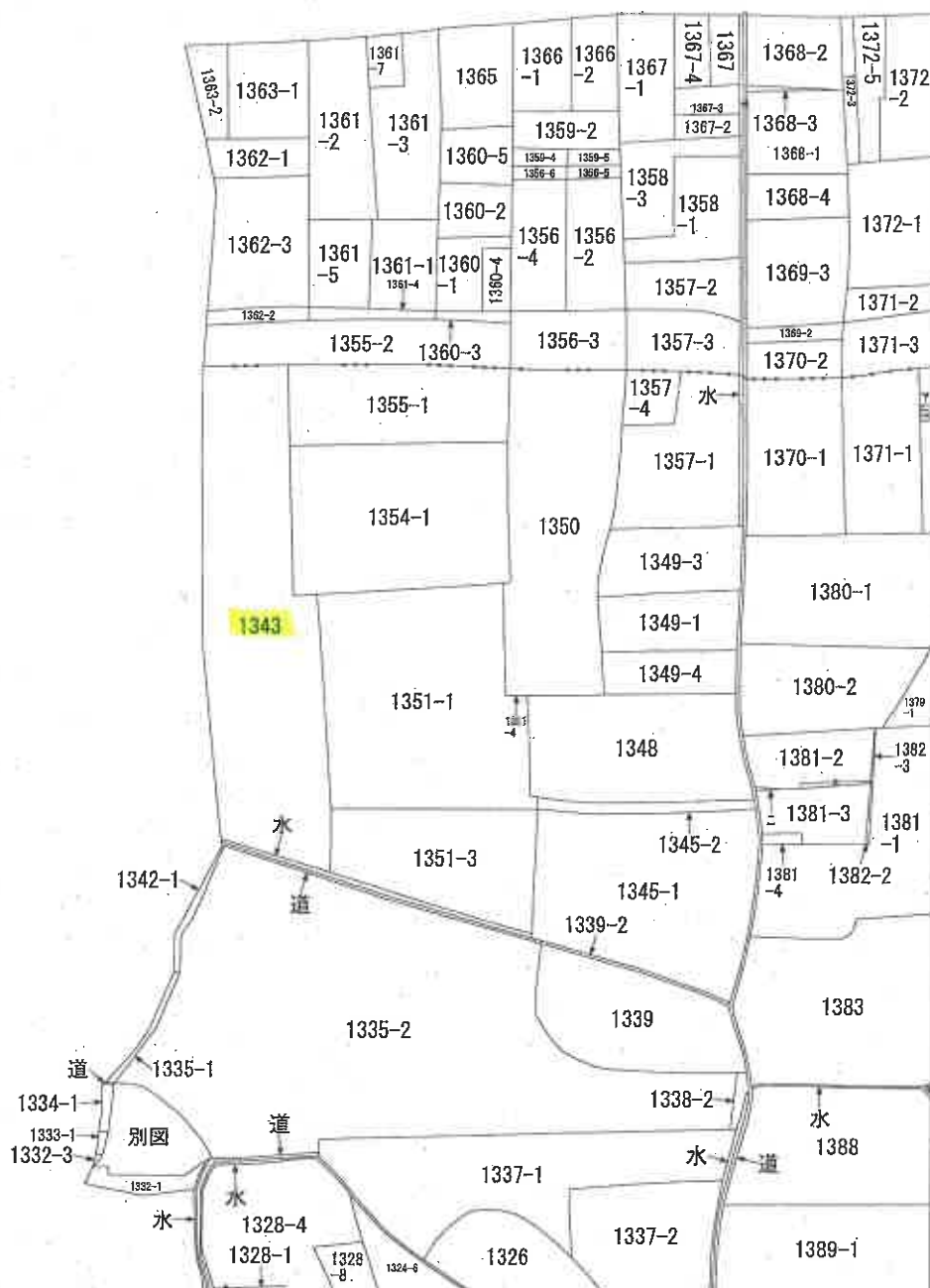
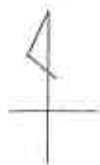
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等 (要旨)
■本件マンション管理員	1 物件2の建物（509号室）の居住者Aさんは昨年転居されたので、現在、物件2の建物に居住者はいません。 2 Aさんが使用されていた物件4の建物の車庫は区画2番の車庫で、車止めにAさんの苗字が表示されています。なお、区画2番の車庫に時々自動車が止まっているのを見かけたことがあります。

(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17日(火)	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17日(火) 9:48-10:00	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
8年2月17日(火) 13:49-14:00 15:50-16:03	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影(本件マンション管理員不在) 管理員に面談
8年2月25日(水)	郵便照会	Aに対し占有関係等照会書送付
8年3月3日(火) 13:10-14:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 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 3月 3日 目的物件のうち物件2の建物は不在で施錠されていたので、立会人 B 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 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

N



地番区域見出

宿 今 東
目 丁 4

宿今東
目丁3

請求 部分	所 在	姫路市東今宿三丁目				地 番	1343番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	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

前・後・新 地積測量図

地番 1343

土地の所在 姫路市東今宿3丁目

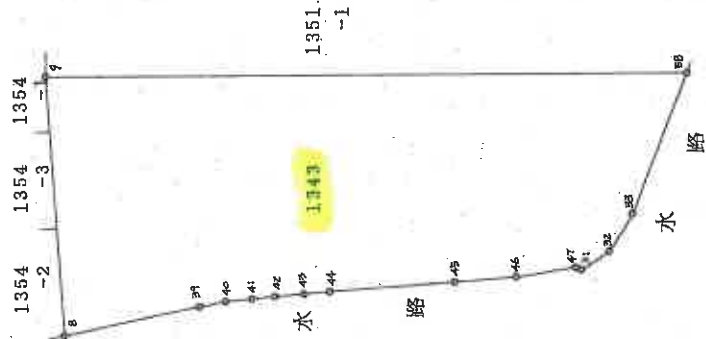


** サハヒヨ キノウセヒヨウ **

サハノ 1343	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソトコ
8	(		67.534	83.396	12.70	8-39
39	(		55.455	79.522	2.55	39-40
40	(		53.024	78.671	2.40	40-41
41	(		50.785	77.801	1.98	41-42
42	(		48.958	77.018	2.70	42-43
43	(		46.496	75.905	2.24	43-44
44	(		44.465	74.947	11.91	44-45
45	(		33.665	69.906	5.69	45-46
46	(		28.439	67.651	5.73	46-47
47	(		23.048	65.708	0.50	47-31
31	(		22.791	65.272	3.11	31-32
32	(		19.682	65.412	3.87	32-33
33	(		16.519	67.339	14.07	33-58
58	(		5.436	76.266	59.33	58-9
9	(		57.378	104.947	23.82	9-8
8	(		67.534	83.396		
ハイレキ 2A			2205.280095			
メルク			A 1102.640047			
ツルギ			333.5486			
				サキ 1102.64		

* ジヨウキヨ JECモロ-フ°ロツインクハライ9-2ヲム

* コウキ A=1/2Σ(X2-X1)(Y2+Y1)



作製者

58. 7. 16

(昭和) 年 月 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(私文捺印)

221154

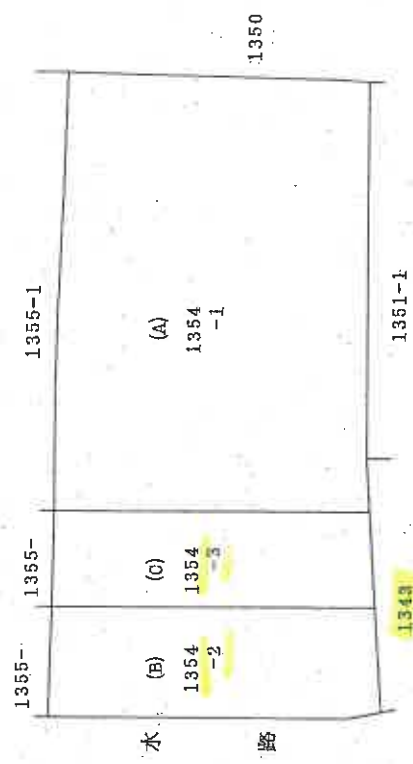
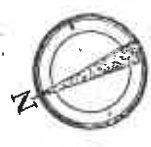
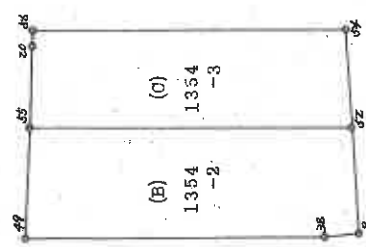
本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである。

(9 枚目)

登記年月日：昭和58年7月18日

31-3 (1) 合 併
前 1354 後 1355-1 3 丁 1355-1350-1
地 積 測 量 図
58.7.18

地 番	1354-2、-3
土地の所在	姫路市東今宿3丁目



チハツ	NO	ヒョウキ	X	Y	ハチマ	ソクゴ
1354	49	()	94.766	97.879	27.78	49-38
-2	38	()	70.434	84.475	3.09	38-8
(B)	52	()	67.534	83.396	9.76	8-52
	55	()	63.371	92.231	29.92	52-55
	49	()	89.616	106.612	10.13	55-49
ハチマ 2A 616.765556 308.382278 308.38						
マツキ ス 93.2836						
1354	55	()	89.616	106.612	29.92	55-52
-3	52	()	63.371	92.231	8.97	52-54
(C)	54	()	59.544	100.350	29.13	54-56
	56	()	85.095	114.351	1.53	56-20
	20	()	85.844	113.008	7.42	20-55
	55	()	89.616	106.612	264.44	
ハチマ 2A 528.881760 264.440880 264.44						
マツキ ス 79.9933						
1354		コウホ	1543.000000			
-1		ソウキ	572.823158			
(A)		マツキ	970.176842		970.17	
		マツキ ス	293.4784			
* ジョウキ シ JEC E30-70 R075 IN グラフ ライフ システム						
A-1122X2-X11(X2-X1)						

作製者		申請人		縮尺	1/500

58.7.15 (昭和) 年 月 日(作成)

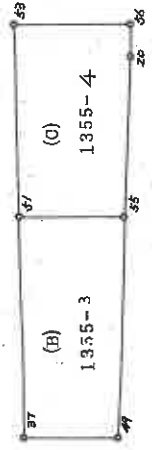
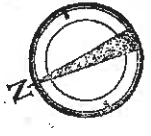
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和58年7月18日

1355-3 4/4 申
1355-3-4
地積測量図
58.7.18

地番
1355-3-4

土地の所在
姫路市東今宿3丁目



S = 1:250

** サイコロ キエウキヒョウ **

チャウ	NO	ヒョウサ	X	Y	ハチチヨ	ソツコ
1355-3	37	()	98.507	99.940	4.27	37-49
(b)	49	()	94.766	97.879	10.13	49-55
	55	()	89.616	106.612	4.89	55-51
	51	()	93.910	108.965	10.12	51-37
	37	()	98.507	99.940		
1355-4		ハチチヨ 2A	92.854394			
(o)		キエウキ A	46.427197		キエウキ	46.42
		サイコロ	14.0442			
1355-4	51	()	93.910	108.965	4.89	51-55
	55	()	89.616	106.612	7.42	55-20
	20	()	85.844	113.008	1.53	20-56
	56	()	85.095	114.351	5.41	56-53
	53	()	89.842	116.952	8.96	53-51
	51	()	93.910	108.965		
1355-4		ハチチヨ 2A	92.639528			
(A)		キエウキ A	46.319764		キエウキ	46.31
		サイコロ	14.0117			
1355-4		サイコロ	354.800000			
(A)		キエウキ	92.746861			
		キエウキ	262.053039		キエウキ	262.05
		サイコロ	79.2710			
* ジョウキヨ						
* ジョウキ						
JECロ-7°ロツチイコライタ-シタ						
A=1/25(X2-X1)(Y2+Y1)						

水	(B)	(O)	(A)
1355-3	1355-4	1355-1	
1354-2	1354-3	1354-1	

作製者

58年7月15日作製

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

272357

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
東9番3丁目
1343-509

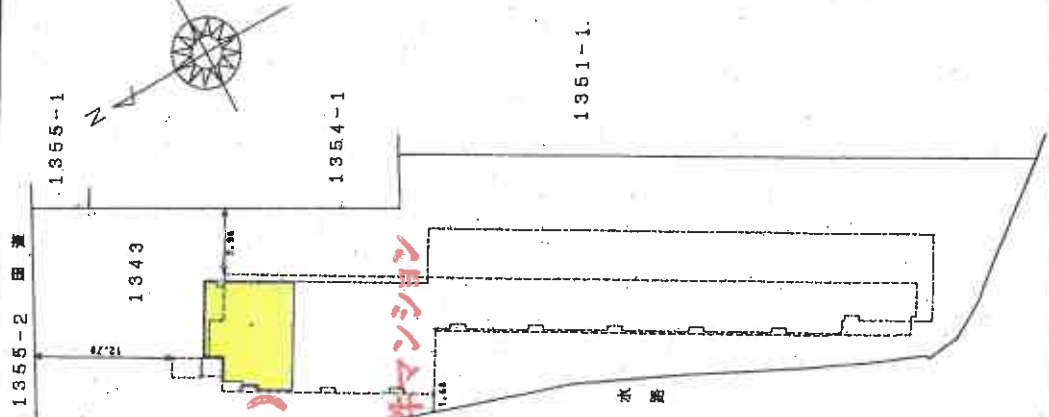
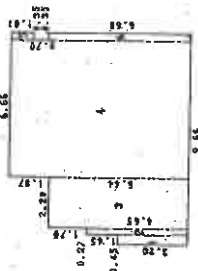
建物の所在
姫路市東9番3丁目1343番地

建物番号 509

建物の存する部分5階

求積表

1	3.20	X	0.45	=	1.4400
2	4.65	X	0.27	=	1.2555
3	5.44	X	2.28	=	14.6832
4	8.31	X	6.31	=	52.4361
5	1.01	X	0.95	=	0.3535
6	6.50	X	0.95	=	2.3100
合 計					72.4783
床面積					72.47 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(弘文堂印刷)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

《12枚目》

272321

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
1343-101

東今宿3丁目

建物の所在
姫路市東今宿3丁目1343番地

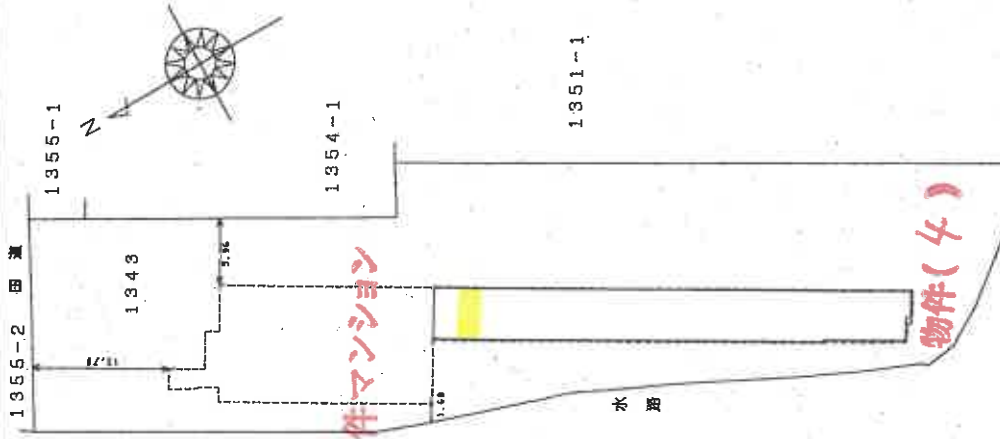
建物番号 101

建物の存する部分 1階

求積表

1	36.44	X	0.14	=	5.1016
2	44.02	X	2.09	=	92.0018
3	44.47	X	2.35	=	104.5045

合計
床面積 201.6079
201.60 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成 2年 4月 5日(作製)

(私文書印願付)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

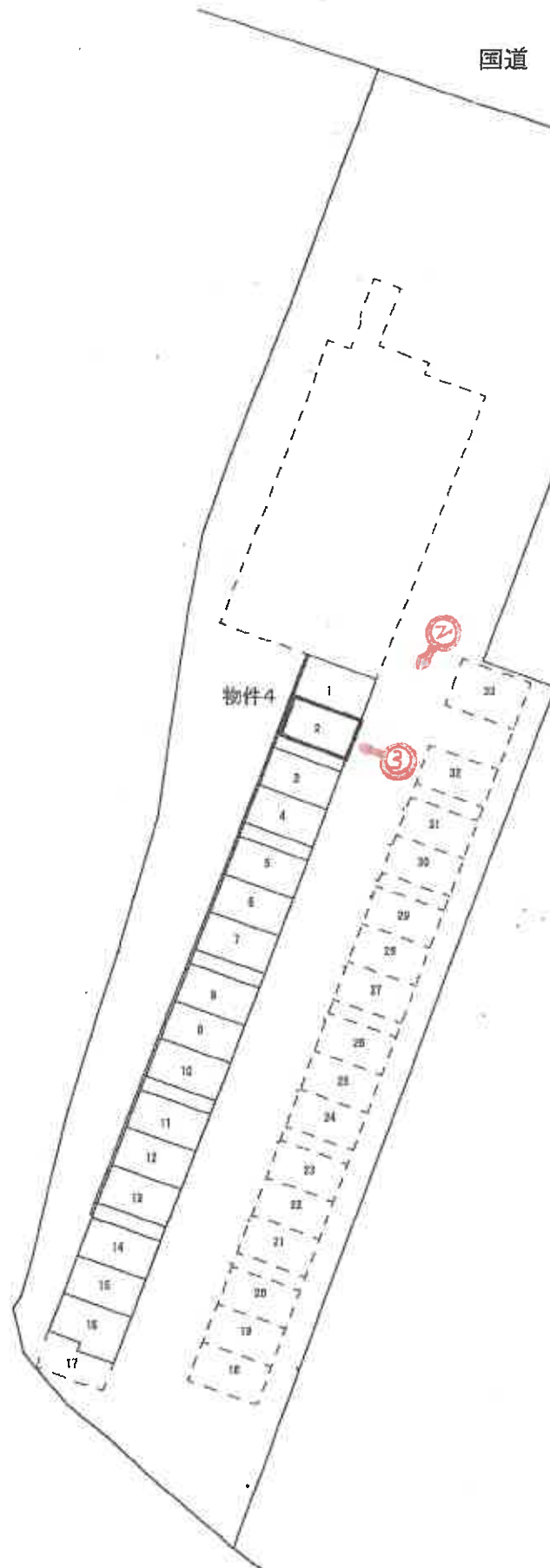


物件配置略図

＜物件4＞



国道



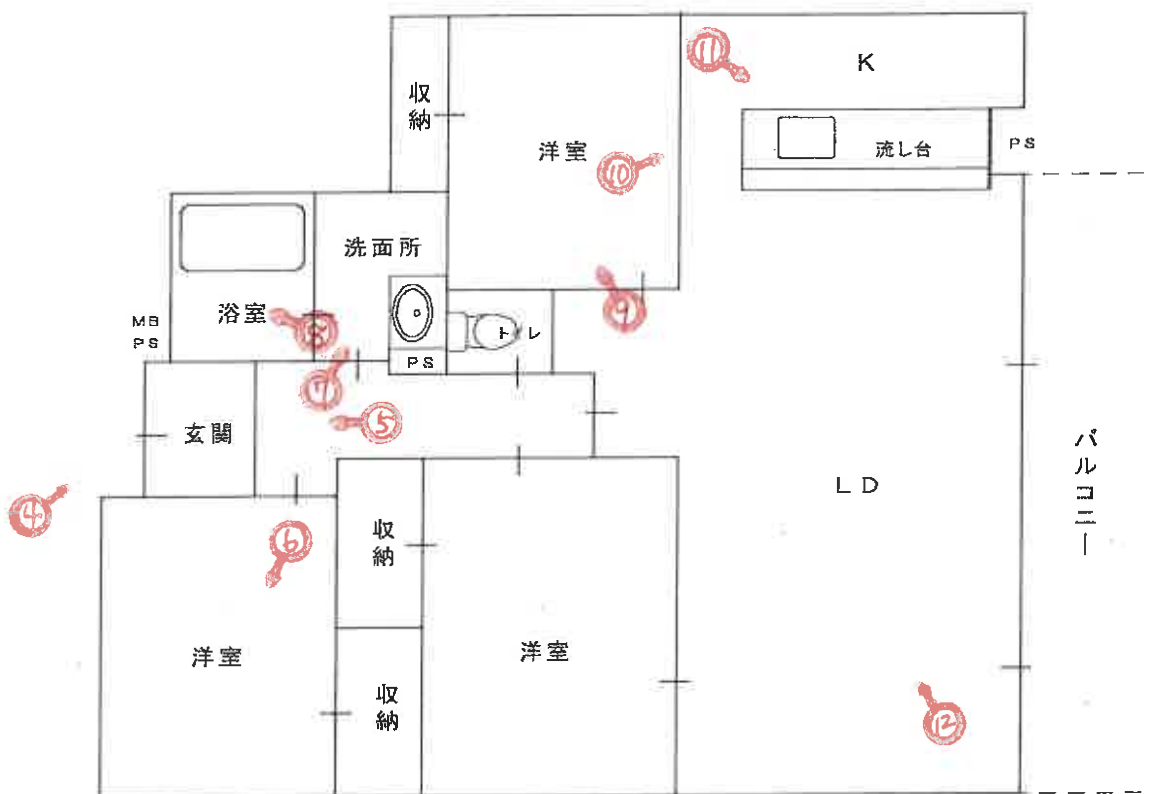
(←○は写真撮影位置および方向)

令和7年(又)第56号

令和7年(又)第71号

建物間取図

<物件2>



令和7年(又)第56号

令和7年(又)第71号

(←○は写真撮影位置および方向)

《15枚目》



写真 ①

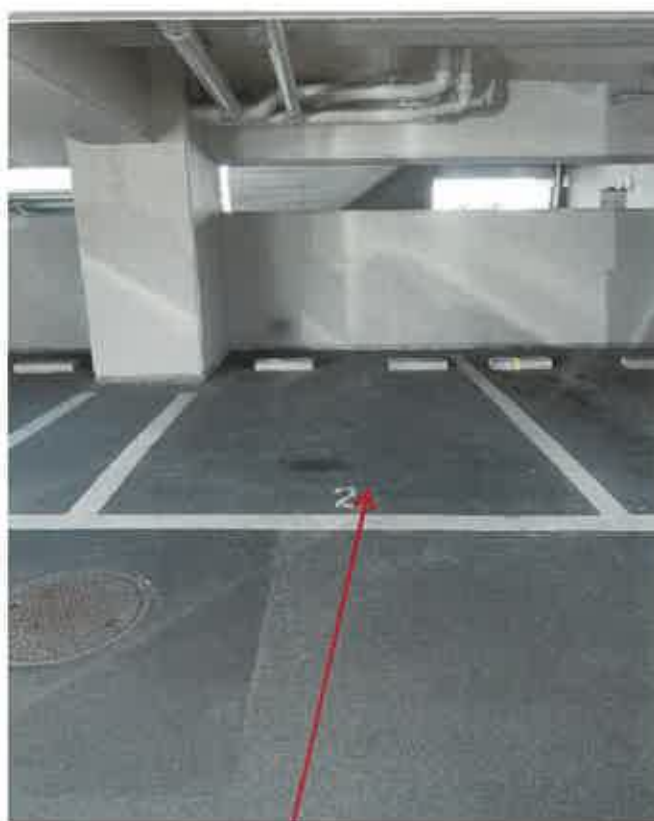
本件マンション

写真 ②



物件4の建物(車庫全体)

写真 ③



債務者が占有する区画2番の車庫

物件2の建物(居宅)

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥

写真 ⑦



写真 ⑧



写真 ⑨





写真 ⑩

壁の穴



写真 ⑪



[併合前]

令和7年(ヌ)第 56号
令和7年10月20日受理
令和7年11月13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 所 在 姫路市東今宿三丁目
地 番 1343番
地 目 宅地
地 積 1768.21平方メートル
共有者 A 持分489073分の8507

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地
建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 東今宿三丁目1343番の509
建物の名称 509
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 72.47平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市東今宿3丁目10番9 朝日プラザ東今宿509号		
建物	物件 2		
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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 9,720円 修繕積立金 10,420円 円 円	令和7年10月27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	日本ビルサービス株式会社		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件 1 (持分489073分の8507)		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。ただし、本土地における上記区分建物の持分は、489073分の7247であり、その余の持分は目的外建物に対応する持分と認められる。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [令和 年 月 日		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	姫路市東今宿三丁目 1 3 4 3 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 東今宿三丁目 1 3 4 3 番の 1 0 1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 (概 略)	登記記録上 2 0 1 . 6 0 m ² 固定資産 (土地・家屋) 評価証明書上 1 2 . 6 0 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (共有者) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 2 年 3 月 3 1 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (一) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	登記記録上の債務者の持分 1 6 分の 1

(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509号には債務者の苗字の表示があるが、本件建物（509号室）の表札には表示がない。
- 2 本件建物の占有関係は、臨場立入時に室内で確認した債務者宛郵便物から2枚目記載のとおりである。
なお、立入時に在宅していた債務者の妻と思われる女性は、当職の問いかけに対し、氏名を名乗らず、債務者の所在について答えなかった。
- 3 本件建物における損傷・不具合箇所について、債務者の妻と思われる女性から関係人の陳述等に記載のとおり陳述があったが、キッチンの天井には雨漏りの形跡は見受けられず、排水口からの臭いも感じられず、照明の点灯も問題がないように見受けられた。室内には猫用のゲージやトイレ、遊び道具などはなく、クロスの掻き傷や動物臭もなかったもので、室内で猫を飼っているようには見受けられなかった。また、室内に傷がたくさんあるとのことであるが、具体的な場所は述べなかった。
上記の状況によれば、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、日常生活で生じる傷や経年によると思われる劣化があるものと見受けられた。
- 4 本件マンション管理会社からの回答、法務局における調査、姫路市役所備付けの固定資産（土地・家屋）評価証明書によれば、債務者は、本件マンションに3枚目記載の目的外建物（分譲駐車場）を所有している。
- 5 本件土地は、物件目録記載1の土地のとおり持分が489073分の8507の土地であるが、本件土地の全部事項証明書に記載の持分、債務者所有にかかる土地建物の姫路市役所備付けの固定資産（土地・家屋）評価証明書の記載から、本件建物にかかる本件土地の持分は489073分の7247であり、残りの489073分の1260は目的外建物にかかる持分と認められる。
本件土地は目的外建物にかかる持分を内在しており、本件マンションの管理規約において敷地と専有部分の分離処分を禁止していることから、本件土地建物の一括売却は、目的外建物の敷地部分を含んだ土地を売却することとなり、建物区分所有等に関する法律が規定する敷地利用権の分離処分の禁止に抵触するものと思われる。
- 6 本件マンション管理会社からの回答によれば、同社は一般からの照会には対応しかねるとのことである。

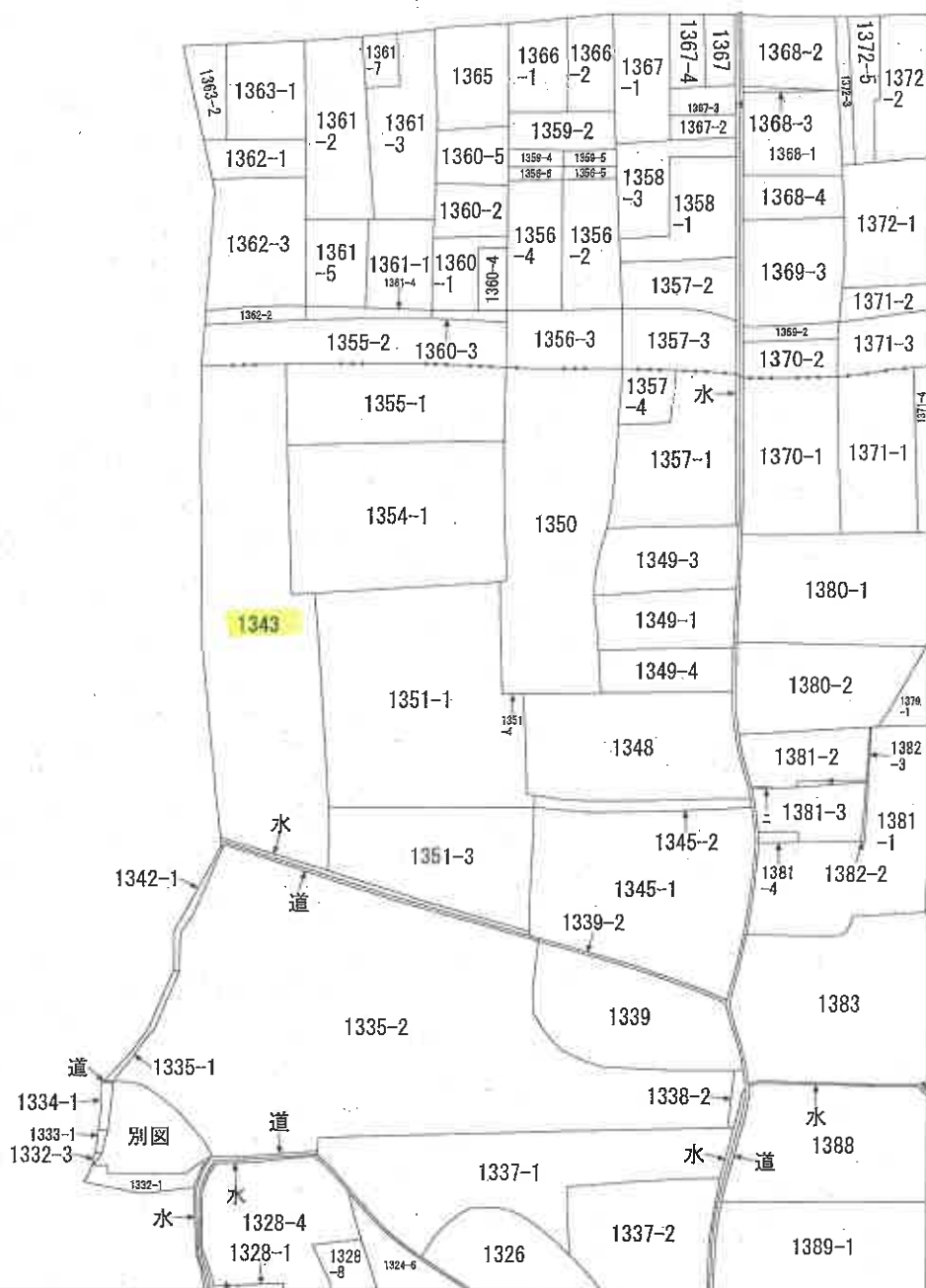
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■債務者の妻と思われる女性	1 私に名前はありません。 Aはどこにいるのか知りません。 2 本件マンションは築後35年が経つのでかなり傷んでおり、本件建物にはキッチンの天井に雨漏りがありますが、クロスを貼り替えたところなので場所は分かりません。ライフラインは、電気がよく止まります。水回りの排水口からの臭いが酷いです。室内で猫を12匹飼っていますが、今は外に連れて行っています。室内には傷がたくさんあります。
■本件マンション管理会社担当者	1 本件不動産である住居部分と、競売になっていない分譲駐車場部分は、管理規約上分離して処分することはできません。 2 また、本件マンションの管理規約において、敷地と専有部分の区分所有権は分離して処分することを禁止しています。該当部分の管理規約を送付します。

(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10月20日(月) 9:40-9:46	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10月21日(火)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
7年10月22日(水) 13:18-13:40	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者宅応答せず連絡文書投函
7年10月31日(金) 9:22-9:36	神戸地方法務局 姫路支局	債務者所有建物の登記事項証明書交付申請
7年10月30日(木) 9:51-10:50	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者の妻と思われる女性に面談、評価人と同行
7年11月4日(火) 13:05-13:10	電話照会	管理会社担当者から分離処分の禁止について聴取
7年11月4日(火) 14:20-14:40	姫路市役所資産税課	本件マンションにおける債務者所有にかかる土地建物ごとの固定資産(土地・家屋)評価証明書交付申請
(特記事項) ☐ 令和 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10月30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、技術者に解錠に着手させたところ、室内から債務者の妻と思われる女性が現れた。 ☐ 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

イ 道 1381-6 ハ 水 1381-5 ホ 1328-7
ロ 1387-1



地番区域見出
東今宿
4丁目
東今宿
3丁目

請求部	所在	姫路市東今宿三丁目				地番	1343番			
出力縮	縮尺不明	精度分		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					備考 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

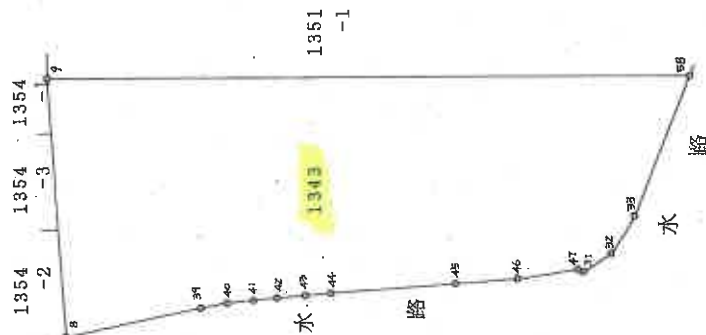
前——後·新

地 番 1343

土地の所在



58720



チハツ	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソクセツ
1343	8	()	67.534	83.396	12.70	8-39
	39	()	55.435	79.522	2.55	39-40
	40	()	53.024	78.671	2.40	40-41
	41	()	50.785	77.801	1.98	41-42
	42	()	48.958	77.018	2.70	42-43
	43	()	46.496	75.905	2.24	43-44
	44	()	44.465	74.947	1.91	44-45
	45	()	33.665	69.906	5.69	45-46
	46	()	28.439	67.651	5.73	46-47
	47	()	23.048	65.708	0.50	47-31
	31	()	22.791	65.272	3.11	31-32
	32	()	19.682	65.412	3.87	32-33
	33	()	16.319	67.339	14.07	33-58
	58	()	5.436	76.266	59.33	58-9
	9	()	57.378	104.947	23.82	9-
	8	()	67.534	83.396		
			ハニキ	2A	2205.280095	
			マニキ	A	1102.640047	
			ツキ	333.5486		
					チキ	1102.64

* ショウキシュ JECモノ-7. ロツテイコク"ラキター"シテム

者製作

58. 7.16

昭和 年 月 日(作製)

縮尺: 1/500

人 譜 中

（弘文堂刊）

221154

請求番号: 4-8

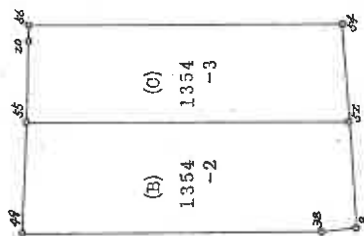
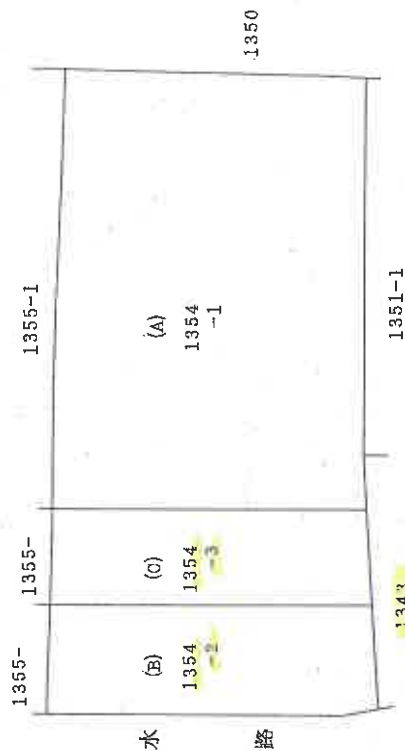
(8 枚目)

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

地積測量図

地番	1354- 1354-2、-3
----	--------------------

土地の所在
姫路市東今宿3丁目


$$S = 1:500$$


★★ ザ^u ヒヨウ キユウセキヒヨウ ★★

チハツ	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソクセツ
1354	49	()	94.766	97.879		
-2	38	()	70.434	84.475	27.78	49-38
(B)	8	()	67.534	83.396	3.09	38-8
	52	()	63.371	92.231	9.76	52-8
	55	()	89.616	106.612	29.92	55-55
	49	()	94.766	97.879	10.13	55-49
		ハイレキ 2A	616.764556			
		メカネキ A	308.382278		チネキ	308.38
		ツキハツ	93.2856			
1354	55	()	89.616	106.612		
-3	52	()	63.371	92.231	29.92	55-52
(D)	54	()	59.544	100.350	8.97	52-54
	56	()	85.095	114.351	29.13	54-56
	20	()	85.844	113.008	1.53	56-20
	55	()	89.616	106.612	7.42	20-55
		ハイレキ 2A	528.881760			
		メカネキ A	264.440880		チネキ	264.44
		ツキハツ	79.9933			

1354	コウホ ^ホ	1543.000000	
-1	ソウケイ	572.823158	
(A)	ザンチ	970.176842	790.17
	ウツ入り	293.4784	
	* ジョウキシ	JECEPPOPOPPCHINCHAYASHINAM	

著者

人請申

縮尺 1/500

58. 年 7.15 日作(20)

日作製)

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

(10枚目)

請求番号：4-10

登記年月日：昭和58年7月18日

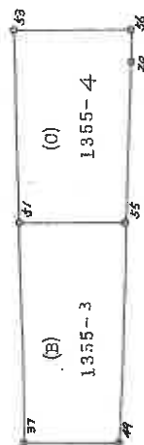
1303 2/4
55-3-1
55-1
地積・測量図
558.7.18

13553-
-4

地

土地の所在 姫路市東今宿3丁目

1355-3 16 15-31-1957
1355-4



S = 1:250

チハコ	NO	ヒコウキ	X	Y	ハチヨウ	ソクセツ
1355	37	()	98.507	99.940		
	49	()	94.766	97.879	4.27	37-49
-3	55	()	89.616	106.612	10.13	49-55
(B)	51	()	93.910	108.965	4.89	55-51
	37	()	98.507	99.940	10.12	51-37
		ハチイキ 2A	92.854394			
		メノキ A	46.427197		オキキ	46.42
		ツボキ 2C	14.0442			
1355	51	()	93.910	108.965		
	55	()	89.616	106.612	4.89	51-55
-4	20	()	85.844	113.008	7.42	55-20
	56	()	85.095	114.351	1.53	20-56
(C)	53	()	89.842	116.952	5.41	56-53
	51	()	93.910	108.965	8.96	53-51
		ハチイキ 2A	92.639528			
		メノキ A	46.319764		オキキ	46.31
		ツボキ 2C	14.0117			
1355		コウホ	354.800000			
		ソクタイ	92.746961			
		サバコ	262.053039		オキキ	262.05
(A)		ツボキ 2C	79.2710			

* * *	サハヒヨウ	キコウキヒヨウ	**
* *	ヨウキヨシ	JECモロ-70	ロウチイコウ"ライダ-57チム
* *	コウキキ	A=1/2Σ(X2-X1) (Y2+Y1)	

* ショウキシル
* コウシキ

音製作

58. 7月15日 (星期三)

人讀申

縮尺 $1/500$

(弘文堂印刷)

272357

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1343-509
東今路3丁目

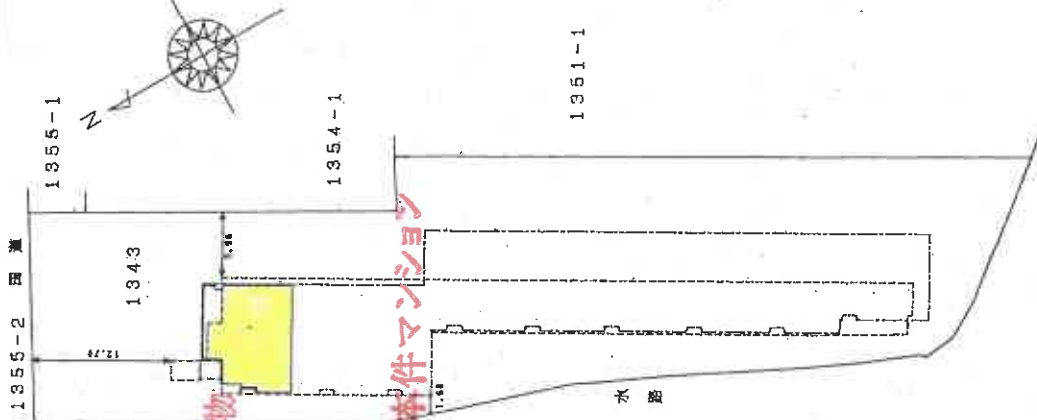
建物の所在 姫路市東今路3丁目1343番地

建物番号 509

建物の存する部分5階

求積表

1	3.20	X	0.45	=	1.4400
2	4.65	X	0.27	=	1.2555
3	5.44	X	2.28	=	14.6832
4	8.31	X	6.91	=	52.4361
5	1.01	X	0.95	=	0.9595
6	6.60	X	0.95	=	2.3100
合 計					72.4783
床 面 積					72.47 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

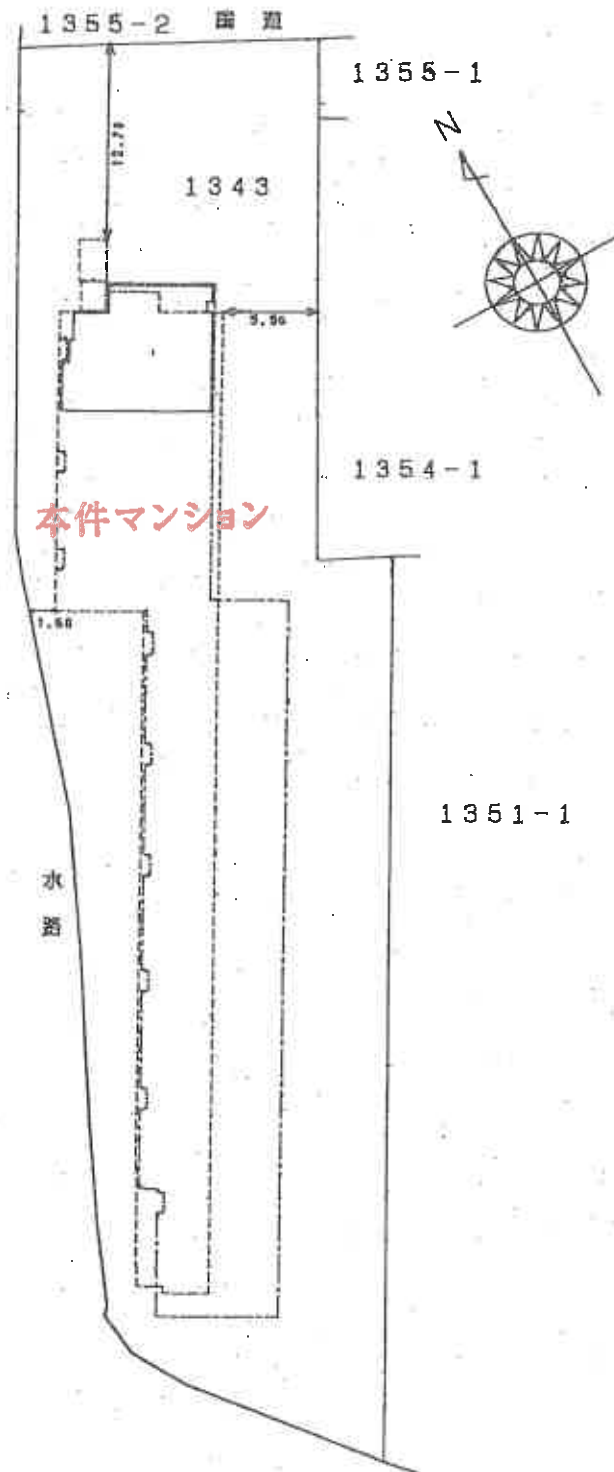
縮尺 1/500

2012年4月15日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

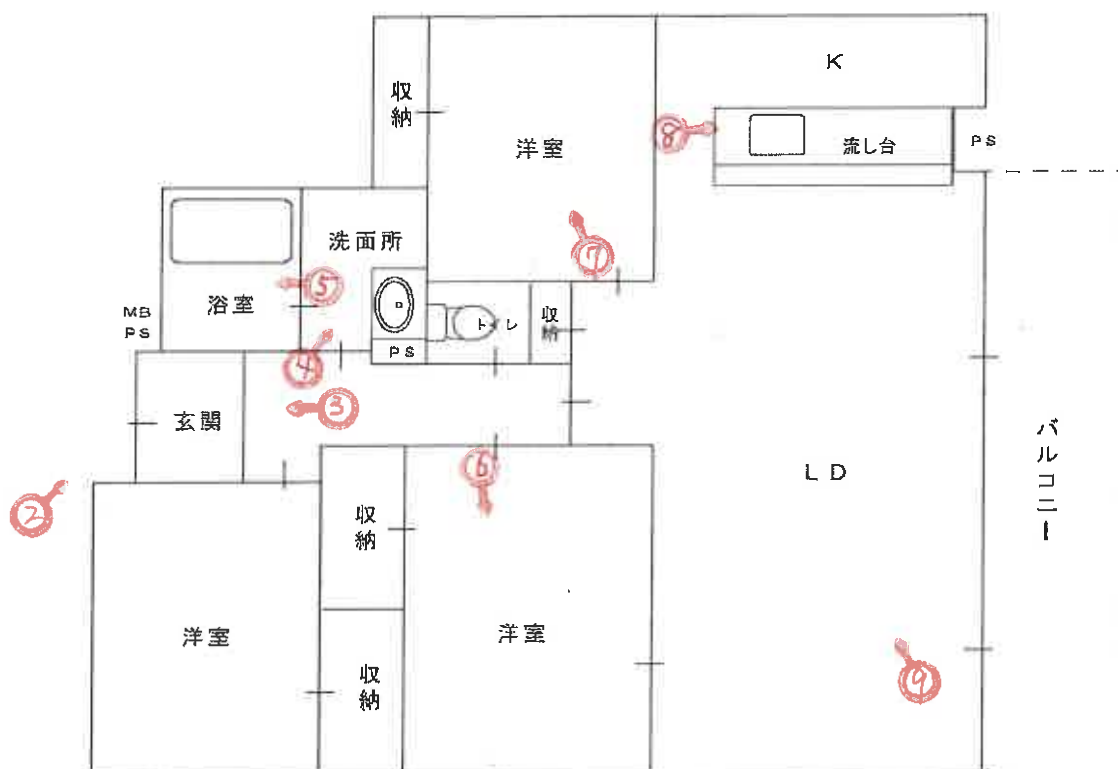
(// 枚目)

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(又)第56号

(←○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



[併合後]

令和 7 年 (又) 第 56 号
令和 7 年 (又) 第 71 号
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 3 月 21 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
一括価格	金6,660,000円
内訳価格	
1・2	金5,680,000円
3・4	金980,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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ない し4	(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		
	・ 管理会社によると管理規約上、居室部分と駐車場部分の分離処分は禁止されている、とのこと。		

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3 k m (道路距離) ※ J R 線播磨高岡駅からは南東方約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗・事務所・共同住宅等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 防火指定なし 都市計画道路予定地 (本件土地の北側一 部・管理規約では約212.22㎡) 埋蔵文化財包蔵地内 (今宿丁田遺跡)
画 地 条 件	規模 1,768.21 ㎡の 不整形地 間口約24m 奥行約60m	
	北側 約16m国道	
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	・ 敷地の一部が洪水浸水想定区域0.5～3m未満の区域。 ・ 一体敷地の西側及び南側には幅約1.7mの水路及び幅約2m前後の里道 (建築基準法上の道路でない) が存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ東今宿	
建物の用途	共同住宅 (総戸数75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3月31日 新築
	経過年数	36年 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数37台) 賃貸21台、分譲16台 なし 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 朝日プラザ東今宿管理組合 委託 日本ビルサービス株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年12月31日 現在、 26,404,681 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。 ・本件一棟建物の登記記載の床面積によると、指定容積率を超過している可能性がある。	

(2) 専有部分の概況 (物件2)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建										
位 置	5階 (509号室) 主要開口部の方位： 南東向き										
床 面 積	72.47㎡ (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 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし										
維持・管理の 状 態	普通										
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,720円 修繕積立金 月 額 10,420円 滞 納 額 あり (令和8年2月17日現在 40,280円)										
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり (現在、空家である。)										
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>19,440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>20,840円</td></tr></table>			費 目	金 額	備 考	管理費	19,440円	滞納期間等は現況調査 報告書のとおり	修繕積立金	20,840円
	費 目	金 額	備 考								
	管理費	19,440円	滞納期間等は現況調査 報告書のとおり								
	修繕積立金	20,840円									
・上記滞納額のほかに、遅延損害金499円がある。											
・本件建物は築後36年程度経過しており、若干の経年・使用相応の劣化が見受けられたが、室内全体をリフォームしている模様。北側洋室の内壁に穴が存し、床の一部に撓みが見受けられた。											

(3) 専有部分の概況 (物件4)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建										
位 置	区画2 主要開口部の方位： -										
床 面 積	201.60㎡（登記記載面積） 上記のうち持ち分 1/ 16										
間 取 り	駐車場										
仕 様	天 井： コンクリート打ちっぱなし 床： 土間コンクリート 内 壁： コンクリート打ちっぱなし 設 備： 特になし その他： 特になし										
維持・管理の 状 態	普通										
管 理 費 等	管 理 費 月額 1,440円 修繕積立金 月額 140円 滞 納 額 あり（令和8年2月17日現在 3,160円）										
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり										
	・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>2,880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>280円</td></tr></table> ・上記滞納額のほかに、遅延損害金37円がある。 ・本件建物は築後36年程度経過しており、経年・使用相応の劣化が見受けられたが、大きな損傷は見当たらなかった。			費 目	金 額	備 考	管理費	2,880円	滞納期間等は現況調査 報告書のとおり	修繕積立金	280円
費 目	金 額	備 考									
管理費	2,880円	滞納期間等は現況調査 報告書のとおり									
修繕積立金	280円										

第5 評価額算出の過程 (物件1ないし4)

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

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。

物件	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
2	250,000	72.47	—	0.13	2,360,000
4	250,000	12.60	—	0.13	410,000
	計				2,770,000

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 5年、経済的全耐用年数 41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) ≒ 0.13

(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。

物件	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
1	98,500	0.90	1,768.21	0.90	7247/ 489073	1.00	2,090,000
3	98,500	0.90	1,768.21	0.90	1260/ 489073	1.00	360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 (姫路5-25)

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/㎡)
97,500 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 99 ≒ 98,500

◇ 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/ 100 × 100/ 99 × 100/ 100 ≒ 100/ 99

イ 個別格差：形状、規模等 (0.90)

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)

物件	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・2	2,360,000	2,090,000	0.98	4,360,000
3・4	410,000	360,000	0.98	750,000
計				5,110,000

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・改装費の程度及び駐車場一体であることから
0.98 と判定

なお、物件3・4の単独取引は考えられないので、物件1・2の建物品等比較で考慮した。

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 2月 108,000 円/㎡

B 令和6年 9月 121,000 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	108,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.7}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{103}$	101,000
B	121,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.2}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	110,000

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
106,000	0.98	85.07	8,840,000

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

ウ 専有面積 : 居宅部分(物件2)と駐車場部分(物件4)の計

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	
1,044 千円 (20.2%)	468 千円	9.0%	5,200 千円 ÷ 5,200 千円	0.79383	4,128 千円 (79.8%)	5,172 千円 ÷ 5,170 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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	84	84	83	83
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	942	942	928	928
	空室損失	△ 94	△ 94	△ 93	△ 93
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 28	△ 28
	有効総収益	820	820	807	807
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	122	122	122	122
	長期計画修繕費	332	132	132	132
	公租公課	83	83	83	83
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	539	339	339	339
ウ 経費率	(%)	65.73	41.34	42.01	42.01
エ 有効純収益	ア－イ	281	481	468	468
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	260	412	372	

（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（物件1ないし4）

(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	5,110,000	1.00	5,110,000
②比準価格	8,840,000	1.00	8,840,000
③収益価格			5,170,000
④調整後の価格	8,500,000		

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
8,500,000	1.00	0.80	0.98	6,660,000

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。

3 評価額の配分

上記評価額を積算価格比により物件1・2と3・4に配分した。

物件1・2の積算価格 4,360,000円 85.3%

物件3・4の積算価格 750,000円 14.7%

物件1・2 6,660,000円 × 85.3% ≒ 5,680,000円

物件3・4 6,660,000円 × 14.7% ≒ 980,000円

第7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (姫路5-25)

所 在 : 姫路市東今宿5丁目1231番1

「東今宿5-2-3」

価 格 : 97,500円/㎡

位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.2km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 318㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西側幅員16m国道に接面

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)

地 域 の 概 要 : 小規模営業所と住宅等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 土地 : 90,801,119円 (×7,247/489,073)

物件2 建物 : 4,622,076円

物件3 土地 : 90,801,119円 (×1,260/489,073)

物件4 建物 : 513,725円 (×1/16)

第8 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 物件配置略図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市東今宿三丁目

地 番 1343番

地 目 宅地

地 積 1768.21平方メートル

共有者 A 持分489073分の7247

2 (一棟の建物の表示).

所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目1343番の509

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 姫路市東今宿三丁目

地 番 1343番

地 目 宅地

地 積 1768.21平方メートル

共有者 A 持分489073分の1260



令和 7年(ヌ)第 56号
令和 7年(ヌ)第 71号

物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市東今宿三丁目1343番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目1343番の101

建物の名称 101

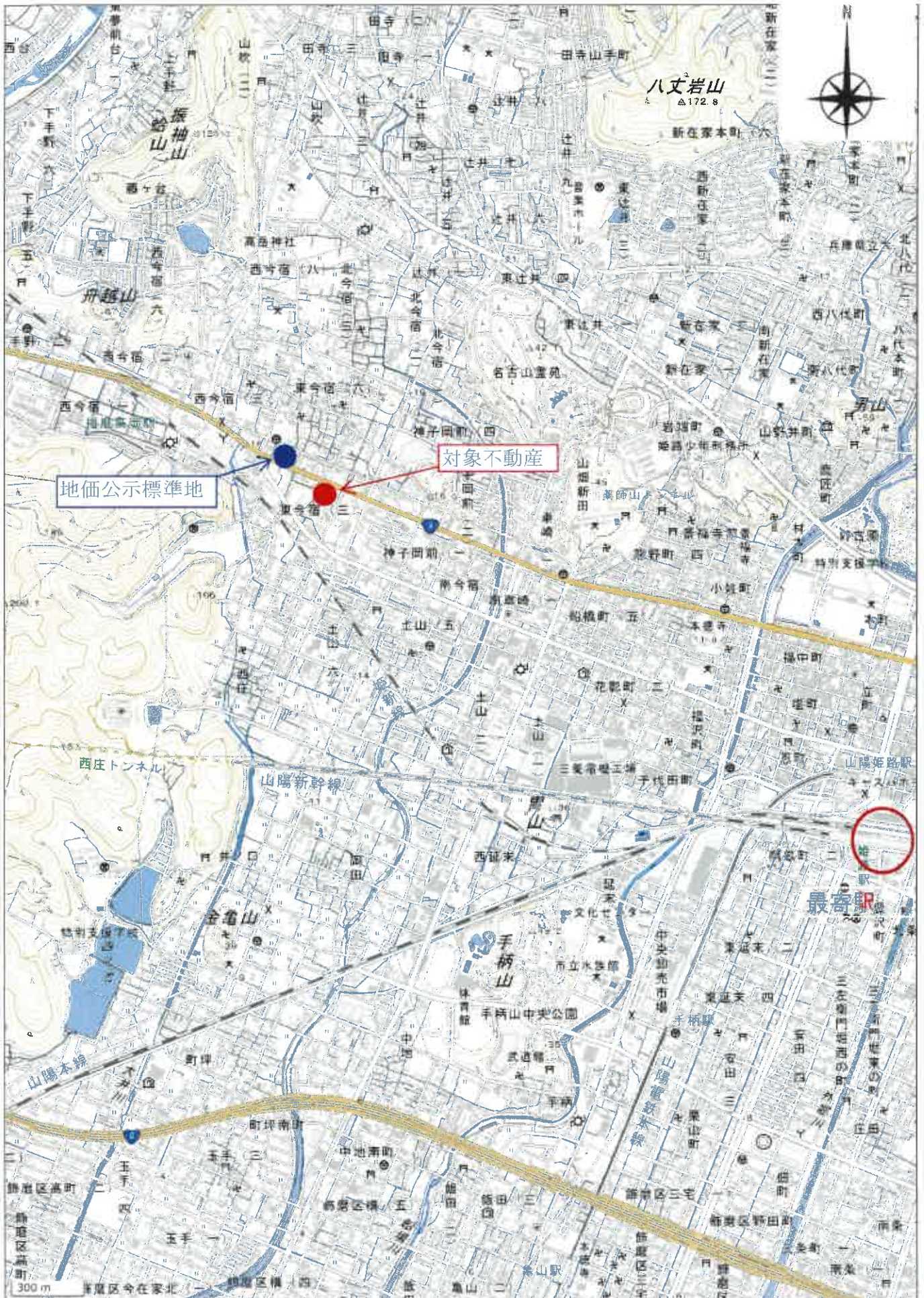
種 類 車庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 201.60平方メートル

共有者 A 持分16分の1





表示年月日，2025.10/30

請求部	所在地	姫路市東今宿三丁目			地番	1343番			
出力縮	縮尺不明	精度分		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					備考 年月日 (原図)			補記事項	

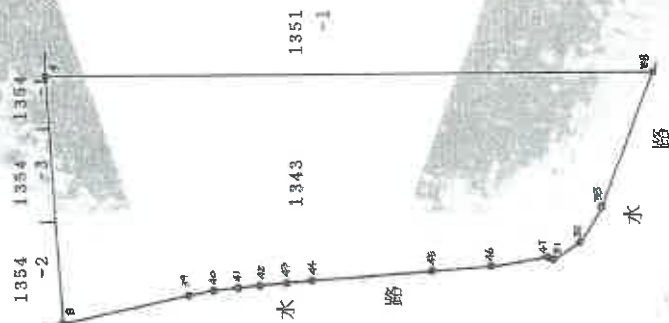
70%に縮小

前・後・新
地積測量區

新·後·洋

地

土地の所在 前姫路市東今宿3丁目



チハシ	NO	ヒヨウシキ	X	Y	ソウチヨク	ソクセン
1343	8	()	67.534	83.396	12.70	39
	39	()	55.435	79.522	8-	40
	40	()	55.024	78.671	2.55	39
	41	()	50.785	77.801	2.40	40
	42	()	48.958	77.018	1.98	41
	43	()	46.496	75.905	2.70	42
	44	()	44.465	74.947	2.24	43
	45	()	33.665	69.906	11.91	44
	46	()	28.439	67.651	5.69	45
	47	()	23.048	65.708	5.73	46
	31	()	22.791	65.272	0.50	47
	32	()	19.682	65.412	3.11	31
	33	()	16.319	67.339	3.87	32
	58	()	5.436	76.266	14.07	33
	9	()	57.378	104.947	59.33	58
	8	()	67.534	83.396	23.82	9-
1343						
			11.18# 2A	2205.280095		
			ソウチヨク	A 1102.640047		
			ソクセン	333.5486		
					チハシ	1102.64

* 530#1 JECT50-700ツイックライ9-57576
 * 709#1 A=1/25(X2-X1)(Y2+Y1)

作者

由 讀 人

縮尺 $1/500$

(弘文堂印刷)

221154

請求番号：8-3

70%に縮小

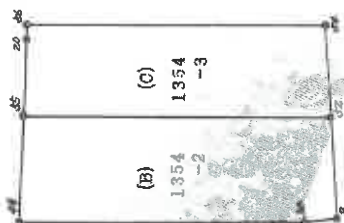
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月17日 神戸地方方法務局姫路支局

製品 (100%)

70%に縮小

土地の所在 姫路市東今宿3丁目

1946-1947 (1946-1947)



S = 1:500

チハシ	NO	ヒヨウシ	X	Y	ハチヨ	ソクセ
1354	49	()	94.766	97.879		
-2	38	()	70.434	84.475	27.78	49-38
(B)	8	()	67.534	83.396	3.09	38-8
	52	()	63.371	92.231	9.76	8-56
	55	()	89.616	106.612	29.92	52-55
	49	()	94.766	97.879	10.13	55-49
		ハニヒキ 2A	616.764556			
		ハニヒキ A	308.38278		ヒキ	308.38
		ハニヒキ 2A	93.2856			
1354	55	()	89.616	106.612		
-3	52	()	63.371	92.231	29.92	55-52
(C)	54	()	59.544	100.350	8.97	52-54
	56	()	85.095	114.351	29.13	54-56
	20	()	85.844	113.008	1.53	56-20
	55	()	89.616	106.612	7.42	20-55
		ハニヒキ 2A	528.881760			
		ハニヒキ A	264.440880		ヒキ	264.44
		ハニヒキ 2A	79.9933			
1354		コウホ	1543.000000			
-1		ソクタイ	572.823158			
(A)		サマツ	970.176842		ヒキ	970.17
		ハニヒキ	233.4784			
		JEIロロ	1077.707777	チリキ	チリキ	

(附錄一)

著者

人 籍 由

縮尺: 1/500

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9月17日 神戸地方法務局姫路支局

產品

70%に縮小

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9月17日 神戸地方法務局姫路支局

產品

70%に縮小

登記年月日：平成24年4月25日

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。
令和7年9月17日 神戸地方広務局登記部

登記官

請求番号：8-2

各階平面図

272357

家屋番号 1343-509

建物の所在 姫路市東今宿3丁目1343番地

建各階平面図

建物番号 509

建物の存する部分5階

求積表

1	3.20	X	0.45	=	1.4400
2	4.55	X	0.27	=	1.2555
3	5.44	X	2.28	=	14.6832
4	8.31	X	6.31	=	52.4361
5	1.01	X	0.95	=	0.9395
6	6.60	X	0.95	=	2.3100
合 計					72.4783
床 面 積					72.47 m ²



製作者

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

登記年月日：平成24年4月25日

令和7年12月10日

神戸地方裁量官署

登記官

各階平面図

建物各階平面図

272321

家屋番号 東倉番3丁目
1343-101

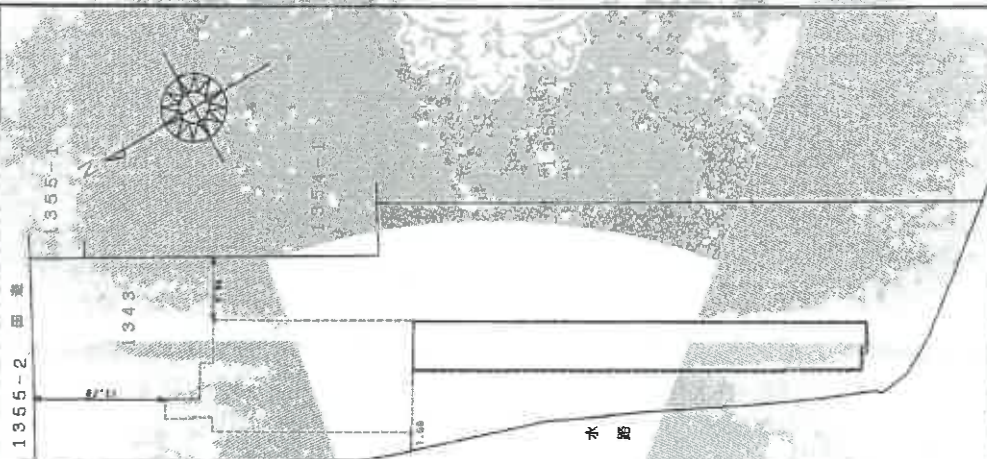
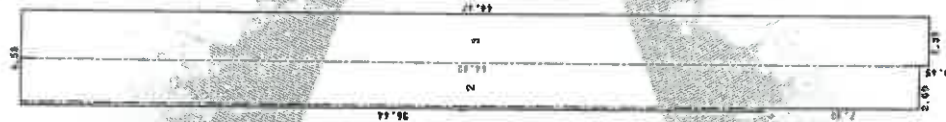
建物の所在 姫路市東倉番3丁目1343番地

建物番号 101

求積表

1	36.44	X	0.14	=	5.1016
2	44.02	X	2.09	=	92.0018
3	44.47	X	2.35	=	104.5045
合計					201.6079
床面積					201.60 m ²

建物の存する部分 1階



作製者

申請人

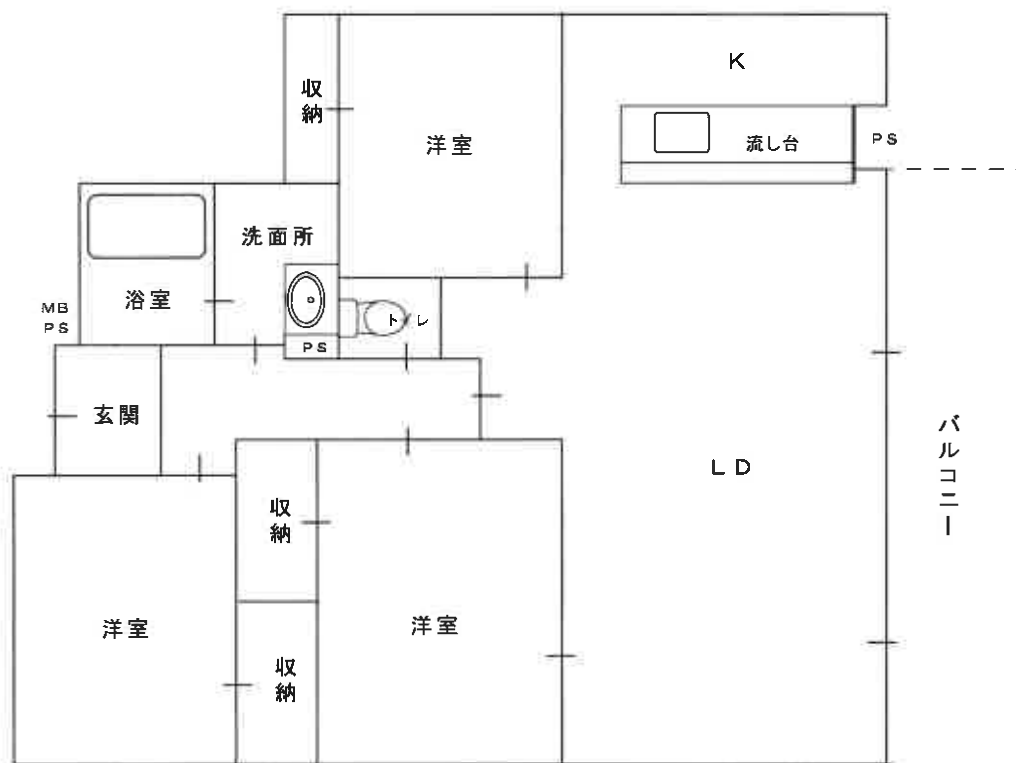
縮尺 1/500

請求番号：10-2

70%に縮小

建物間取図

< 物件2 >



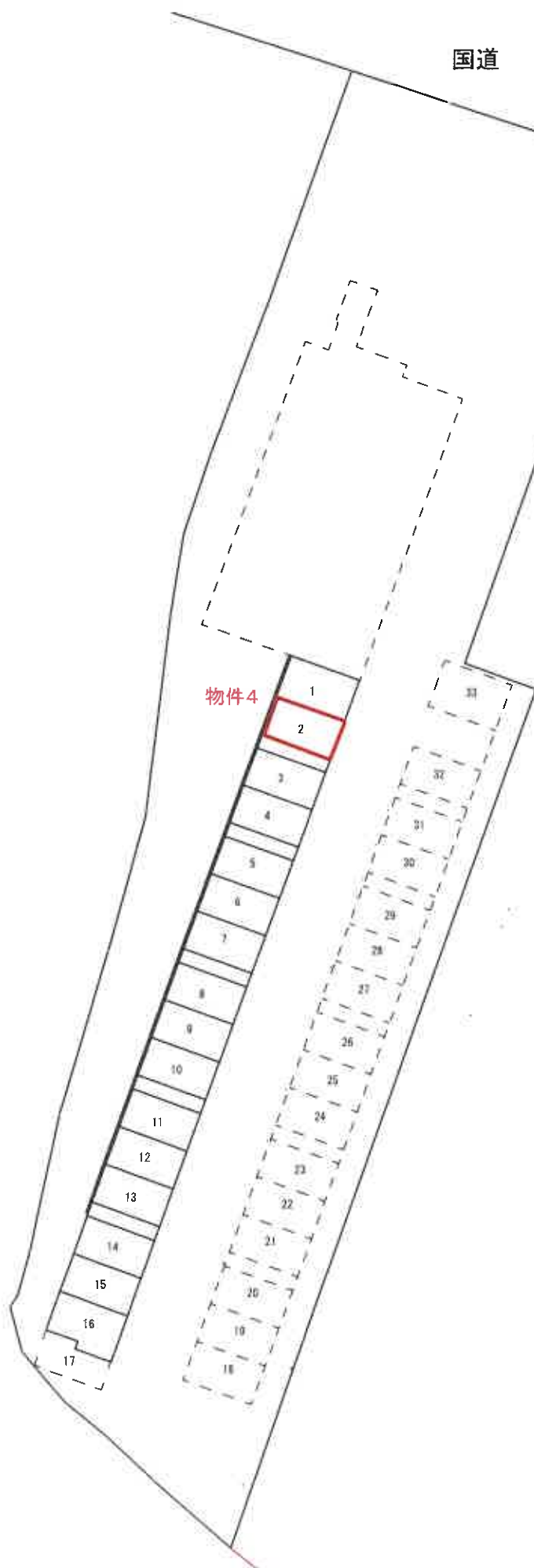
令和7年(又)第56号

令和7年(又)第71号

物件配置略図

<物件4>

国道



令和7年(又)第56号

令和7年(又)第71号

現況写真



対象物件
を含む一
棟の建物



[併合前]

令和 7 年 (ヌ) 第 56 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 月 15 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、2	金5,380,000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）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 番 地 目 地 積 地 分 持	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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		
	・ 物件2の建物（居宅部分）に対応する物件1の土地の持分は、489073分の7247であり、その余の持分489073分の1260は目的外建物（駐車場部分）に対応する部分である。 ・ 上記目的外建物は、家屋番号：東今宿三丁目1343番の101 種類：車庫1階部分201.60㎡の持分16分の1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	J R 線 姫路駅の北西方 約3 k m (道路距離) ※ J R 線播磨高岡駅からは南東方約700m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗・事務所・共同住宅等が混在する地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 防火指定なし 都市計画道路予定地 (本件土地の北側一 部・管理規約では約212.22㎡) 埋蔵文化財包蔵地内 (今宿丁田遺跡)
画 地 条 件	規模 1,768.21 ㎡の 不整形地 間口約24m 奥行約60m	
接面道路の状況	北側 約16m国道	
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	・ 敷地の一部が洪水浸水想定区域0.5～3m未満の区域。 ・ 一体敷地の西側及び南側には幅約1.7mの水路及び幅約2m前後の里道 (建築基準法上の道路でない) が存在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ東今宿	
建物の用途	共同住宅 (総戸数75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3月31日 新築
	経過年数	36年 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数37台) 賃貸21台、分譲16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 朝日プラザ東今宿管理組合 委託 日本ビルサービス株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年8月31日現在、 26,738,681 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。 ・本件一棟建物の登記記載の床面積によると、指定容積率を超過している可能性がある。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階 (509号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	72.47㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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 9,720円 修繕積立金 月 額 10,420円 駐車場管理費 月 額 1,440円 駐車場積立金 月 額 140円 滞 納 額 なし
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	・管理会社によると本物件債務者所有者は分譲駐車場を所有しており、管理規約上、分離処分は禁止されている、とのこと。 ・本件建物は築後36年程度経過しており、若干の経年・使用相応の劣化が見受けられたが、室内全体をリフォームしている模様であり、床の一部に撓みが見受けられたが、大きな損傷は見当たらなかった。 ・室内でペットを飼育しているとの陳述がある。

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。

I 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

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	72.47	—	0.13	2,360,000

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 5年、経済的全耐用年数 41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) ≒ 0.13

(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
98,400	0.85	1,768.21	0.90	8507/ 489073	1.00	2,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-25）

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/㎡)
 $96,500 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 98,400$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/99 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差：形状、規模、一部目的外建物の敷地等 (0.85)

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 持分割合：登記記載のとおり

カ 持分の種類：所有権

(3) 積算価格の判定(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
2,360,000	2,320,000	0.98	4,590,000

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
0.98 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 2月 108,000 円/㎡

B 令和 6年 9月 121,000 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	108,000	100	99.1	100	100	100	105,000
		100	100	93	110	100	
B	121,000	100	98.6	100	100	100	114,000
		100	100	105	100	100	

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
110,000	0.98	72.47	7,810,000

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	
690 千円 (19.1%)	332 千円	9.0%	3,689 千円 ÷ 3,690 千円	0.79383	2,929 千円 (80.9%)	3,619 千円 ÷ 3,620 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	780	780	768	768
	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	780	780	768	768
	空室損失	△ 78	△ 78	△ 77	△ 77
	貸倒損失	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23
	有効総収益	679	679	668	668
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	117	117	117	117
	長期計画修繕費	333	133	133	133
	公租公課	84	84	84	84
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	536	336	336	336
ウ 経費率（%）		78.94	49.48	50.30	50.30
エ 有効純収益	ア－イ	143	343	332	332
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	132	294	264	

（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	4,590,000	1.00	4,590,000
②比準価格	7,810,000	1.00	7,810,000
③収益価格			3,620,000
④調整後の価格	7,470,000		

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
7,470,000	0.90	0.80	1.00	5,380,000

イ 市場性修正：分譲駐車場分離処分禁止の管理規約等により、一定の減価が必要と判断した。

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）
なし

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路5-25)
所 在 : 姫路市東今宿5丁目1231番1
「東今宿5-2-3」
価 格 : 96,500円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 318㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員16m国道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 小規模営業所と住宅等が混在する路線商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 90,801,119円 (×8,507/489,073)
物件2 : 4,622,076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 姫路市東今宿三丁目

地 番 1 3 4 3 番

地 目 宅地

地 積 1 7 6 8 . 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 8 9 0 7 3 分の 8 5 0 7

2 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市東今宿三丁目 1 3 4 3 番地

建物の名称 朝日プラザ東今宿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿三丁目 1 3 4 3 番の 5 0 9

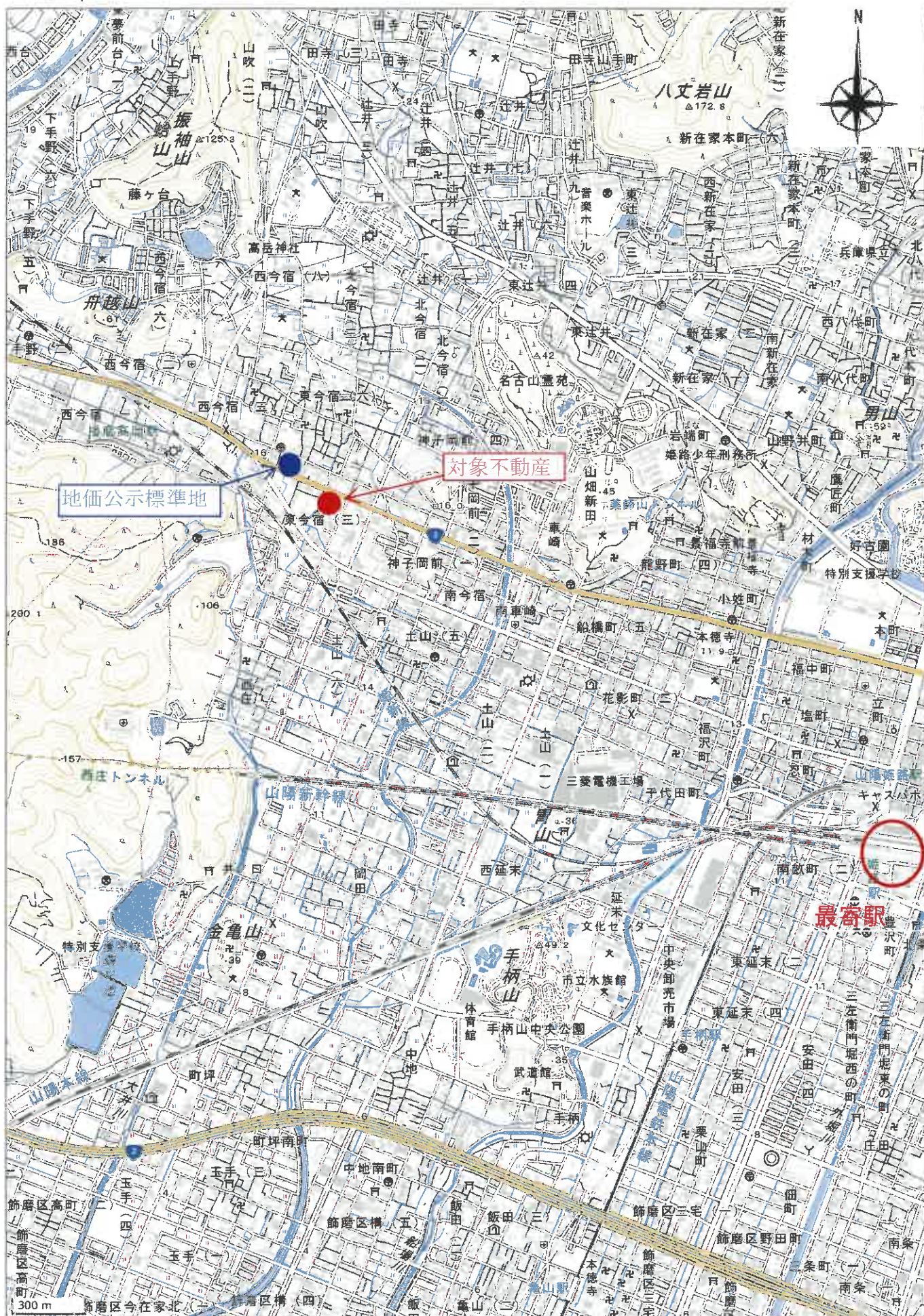
建物の名称 5 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 2 . 4 7 平方メートル

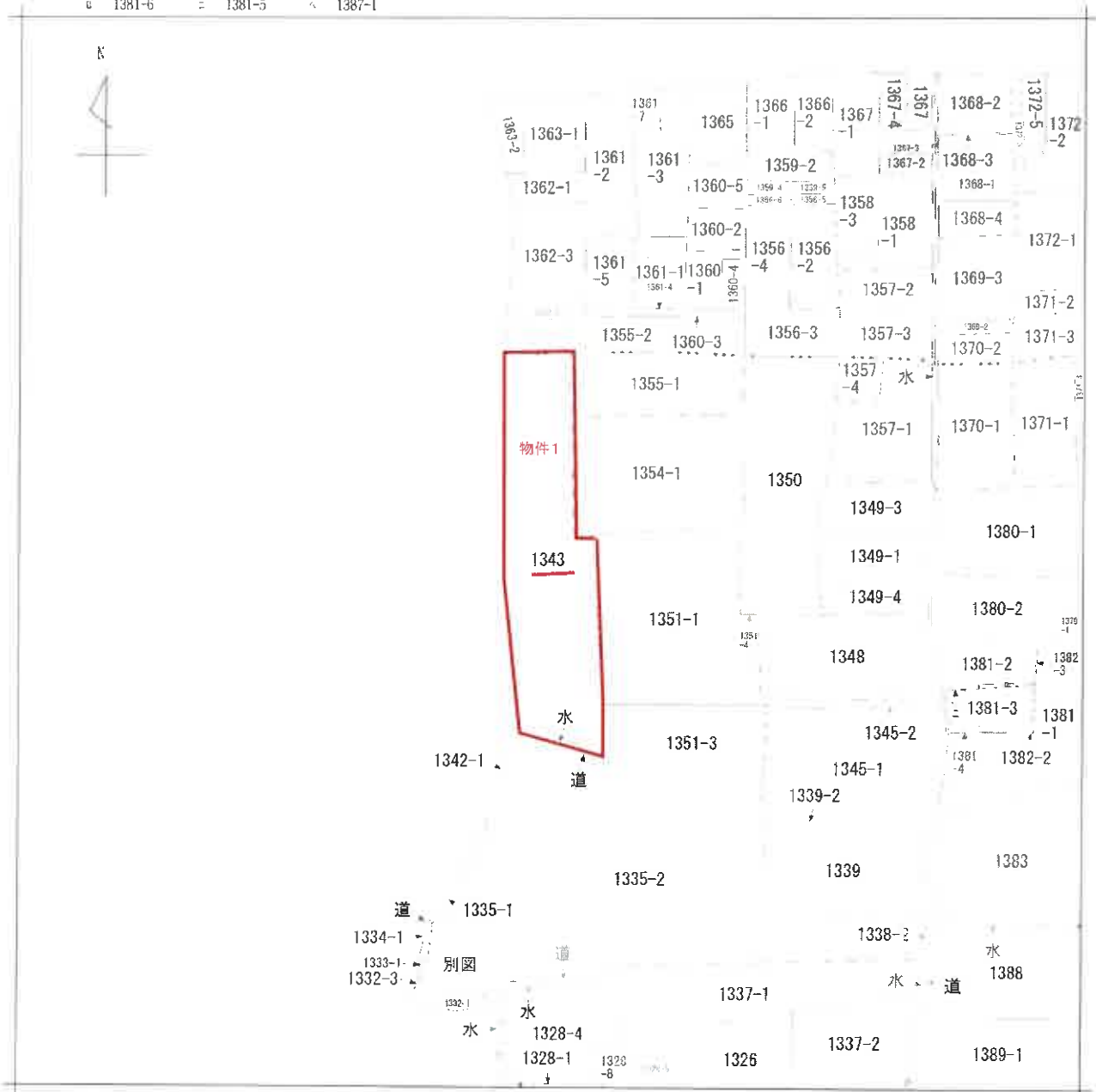
所有者 A



公 図 写

表示年月日：2025 10/23/20

道路 1381-6 水 1381-5 1328-7 1387-1



地番区域見出
東今宿
4丁目
東今宿
3丁目

請 求 部 分	所 在				姫路市東今宿三丁目				地 番		1343番			
出 力 縮	縮尺不明		精 度 分 区		座 標 系 又 号 番 号 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				

70%に縮小

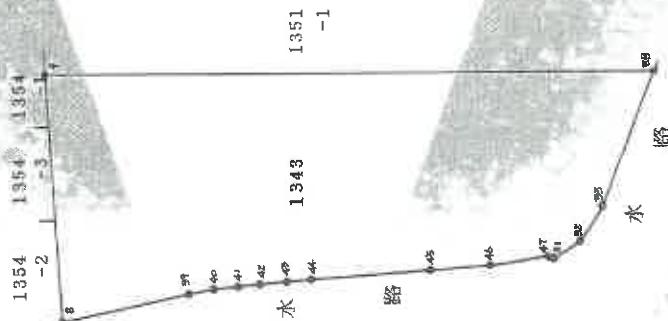
前·後·新
前·後·新

地積測量區

1343

पुष्प

土地の所在 姫路市東今宿3丁目



チハツ	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソクセン
343	8	(	67.534	83.396	12.70	8-39
	39	(	55.435	78.522	2.55	39-40
	40	(	55.024	78.671	2.40	40-41
	41	(	50.785	71.801	1.98	41-42
	42	(	48.958	75.018	1.98	42-43
	43	(	46.496	75.905	2.70	43-44
	44	(	48.465	78.947	2.24	44-45
	45	(	38.665	69.906	11.91	45-46
	46	(	28.439	67.651	5.69	46-47
	47	(	23.048	65.708	5.73	47-48
	31	(	22.791	65.272	0.50	48-31
	32	(	19.682	65.412	3.11	31-32
	33	(	16.519	67.339	3.87	32-33
	58	(	5.436	76.266	14.07	33-58
	9	(	57.358	104.947	59.33	58-9
	8	(	67.534	83.396	23.82	9-8
			N.セキ 2A	2205.280095		
			セキ 2A	1102.640047		
			セキ 2A	333.5486		
					セキ 2A	1102.64

$$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_2 + Y_1)$$

★ シヨウキシユ
★ コウシキ

+

著作

縮尺 1/500

人 鑄 中

221154

《说文解字》

70%に縮小

登記年月日：昭和58年7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。
令和7年9月17日 神戸地方整備局姫路支局

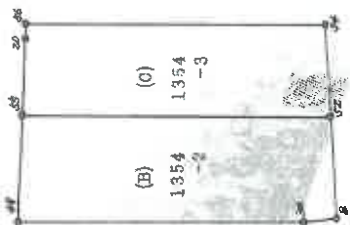
登記官

請求番号：8-5

地積測量図

地番 1354-2、-3

土地の所在 姫路市東今宿3丁目



S = 1:500

** ガンビツ キロメートル **

ナ	NO	ト	X	Y	ハ	シ	メ	セ	ト
1354	49	()	94.766	97.879	27.78	49-38			
1354	38	()	70.434	84.475	5.09	38-8			
(B)	52	()	67.534	83.396	9.76	8-52			
	53	()	63.371	92.231	29.92	52-55			
	49	()	89.616	106.612	10.13	55-49			
		()	94.766	97.879					
		()	616.764556						
		()	308.382278						
		()	93.2856						
1354	55	()	89.616	106.612	29.92	55-52			
1354	52	()	63.371	92.231	8.97	52-54			
(C)	54	()	59.544	100.350	29.13	54-56			
	56	()	85.095	114.351	1.53	56-20			
	20	()	85.844	113.008	7.42	20-55			
	55	()	89.616	106.612					
		()	528.881760						
		()	264.440880						
		()	79.9933						
1354		()	1543.000000						
(A)	-1	()	572.823158						
		()	970.176842						
		()	293.4784						
		()	707715.519-5876						
		()	707715.519-5876						
		()	707715.519-5876						

作製者

申請人

縮尺 1/500

(印文並印影)

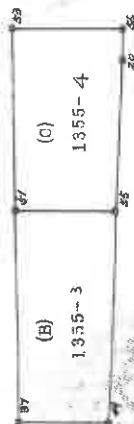
70%に縮小

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9月17日 神戸地方法務局姫路支局

登記官

70%に縮小

土地の所在 姫路市東今宿3丁目



1:50 PM



チハシ	NO	ヒヨウキ	X	Y	ハチヨウ	ソウセン
1355	37	()	98.507	99.940		
	49	()	94.766	97.879	4.27	37- 49
(B)	55	()	89.616	106.612	10.13	49- 55
	51	()	93.910	108.965	4.89	55- 51
	37	()	98.507	99.940	10.12	51- 37
		ハチイセキ 2A	92.854394			
		ダツセキ A	46.427197		サセキ	46.42
		ツキマシ	14.0442			
1355	51	()	93.910	108.965		
	55	()	89.616	106.612	4.89	51- 55
-4	20	()	85.844	113.008	7.42	55- 20
(O)	56	()	85.095	114.351	1.53	56- 55
	53	()	89.842	116.932	5.41	53- 56
	51	()	93.910	108.965	8.96	53- 51
		ハチイセキ 2A	92.639528			
		ダツセキ A	46.319764		サセキ	46.31
		ツキマシ	14.0117			
1355		コウホウ	354.800000			
		ソウホウ	92.746961			
(A)		サハシ	262.053039		サセキ	262.05
		ツキマシ	79.2710			

* ヒヨウキ
* コウホウ

J E C T R O N - T U B E I N C O R P O R A T E D
A = 1/22(X2-X1)(Y2+Y1)

水	(B)	(C)	1355-2
	1355-3	1355-4	1355-1 (A)
路	1354-2	1354-3	1354-1

人
車

英尺 $1/500$

(改訂版)

登記年月日：平成24年4月25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9月17日 神戸地方支庁局姫路支局

登記官

請求番号：8-2

各階平面図

建物各階平面図

272357

家屋番号
1349-509

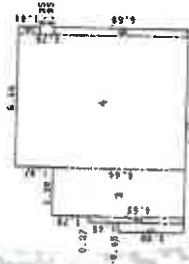
建物の所在
姫路市東今宮3丁目1343番地

建物番号 509

建物の存する部分5階

採算表

1	3.20	X	0.45	=	1.4400
2	4.65	X	0.27	=	1.2555
3	6.44	X	2.28	=	14.6832
4	8.31	X	6.31	=	52.4361
5	1.01	X	0.35	=	0.3535
6	6.60	X	0.35	=	2.3100
合 計				=	72.4783
床面積				=	72.47 ㎡



作製者

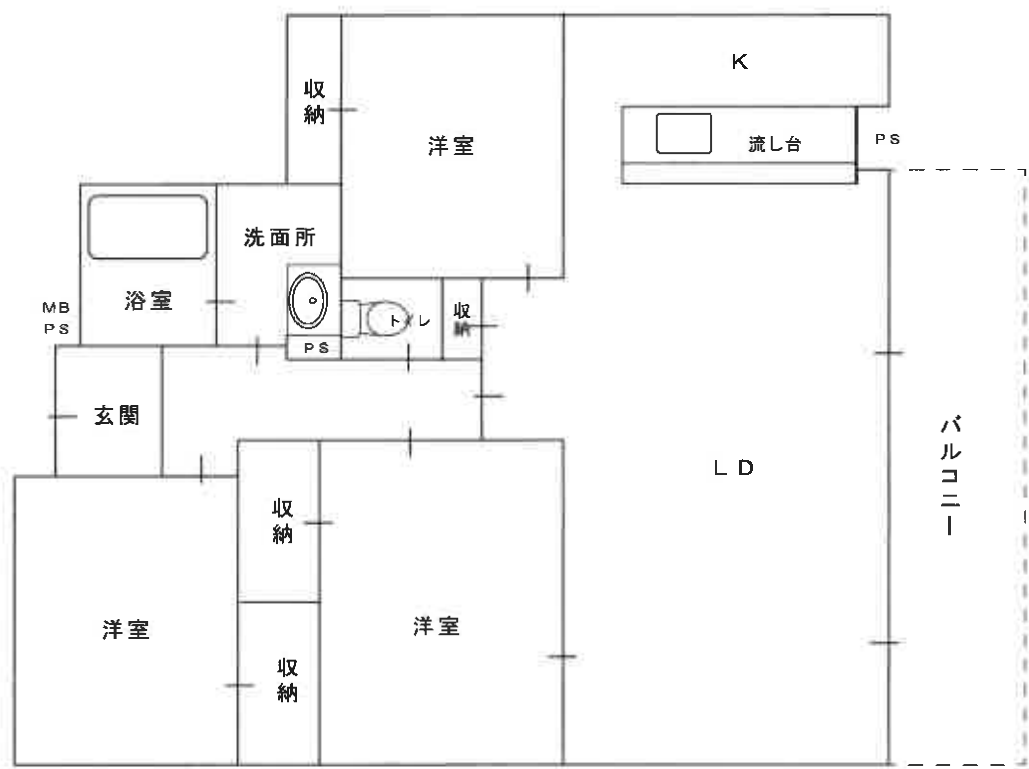
(私文書用印欄)

申請人

縮尺
1/500

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

