

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。		



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	3,640,000 2,912,000		728,000	58,792	13,493



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番地

建物の名称 エンゼルハイム姫路白浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町宇佐崎中一丁目249番405

建物の名称 405

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 66.57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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番

地 目 宅地

地 積 784.17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 146911分の6904



物件明細書

令和 8 年 6 月 9 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

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番地

建物の名称 エンゼルハイム姫路白浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町宇佐崎中一丁目249番405

建物の名称 405

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 66.57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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番

地 目 宅地

地 積 784.17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 146911分の6904



令和7年(ケ)第116号
令和8年3月30日受理
令和8年4月**20**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 永 沼 孝 啓

(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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番地

建物の名称 エンゼルハイム姫路白浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町宇佐崎中一丁目249番405

建物の名称 405

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 66.57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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番

地 目 宅地

地 積 784.17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 146911分の6904

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	姫路市白浜町宇佐崎中1丁目249番地 エンゼルハイム姫路白浜405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が異なる (☐ 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」は執行官の意見のとおり		
管理費等の状況	管理費 13,320円 修繕積立金 8,980円	令和8年3月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	(株) 長谷工コミュニティ		
その他の事項			
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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■相続財産清算人A	1 本件建物には亡所有者Cの妻が居住しており、同人とは賃料の授受はありません。 2 その他、本件建物に関することは同人に確認してください。 3 本件建物以外に亡所有者Cが共有者となっている目的外建物があり、分譲駐車場として使用されているとのことですが、適正金額であれば本件建物の買受人と目的外建物を売買することも可能です。 ただし、売買には家庭裁判所の許可が必要です。
■姫路市役所	本件建物の敷地に接する水路（地番309）に通路橋が架けられている件について照会のあった事項に対する回答は次のとおりです。 1 占用使用許可の要否について、姫路市河川等管理条例の規定に基づき、本市の許可が必要な法定外公共物（水路）です。 2 許可が必要な場合における使用料、本件における使用許可を受けている者の氏名、期限、更新日など参考となる事項 許可番号 H14-04555 許可期間 令和4年4月1日～令和9年3月31日 許可物件 通路橋（間口10m、占用面積17.50㎡） 使用料 3,420円/年 ※ 特定の個人を識別することができる情報については、姫路市情報公開条例に準じて、未回答とします。
■管理会社（株）長谷工コミュニティ	執行官から照会のありました滞納管理費等について回答しましたが、駐車場についての捕捉を次のとおり説明します。 1 市から回答がありました水路の使用料（3,420円）については管理組合が代表して支払っており、入居者に対し、個別に支払を求めています。 2 本件物件は分譲駐車場が付随した住戸になります。 当該分譲駐車場は、区画番号を付した専有部分として設定されており、本件物件の所有者が併せて所有することを前提としたものになります。 分譲駐車場については、管理規約において、住戸部分との分離処分が原則として認められておらず、例外的に認められる場合も限定的に定められています。 また、分譲駐車場の所有に伴い、分譲駐車場管理費および分譲駐車場修繕積立金が設定されています。 それぞれの費用は次のとおり（いずれも回答時点で滞納なし） 分譲駐車場管理費 2,760円 分譲駐車場修繕積立金 980円 つきましては、本件物件と共に分譲駐車場についても購入及び分譲駐車場に係る管理費、修繕積立金の支払について、裁判所のほうでご案内いただきます様よろしくお願い致します。
■B	1 本件建物には私が無償で住んでいます。 2 建物の状態について、特に気になることはありません。 3 分譲駐車場は11番を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

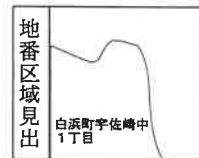
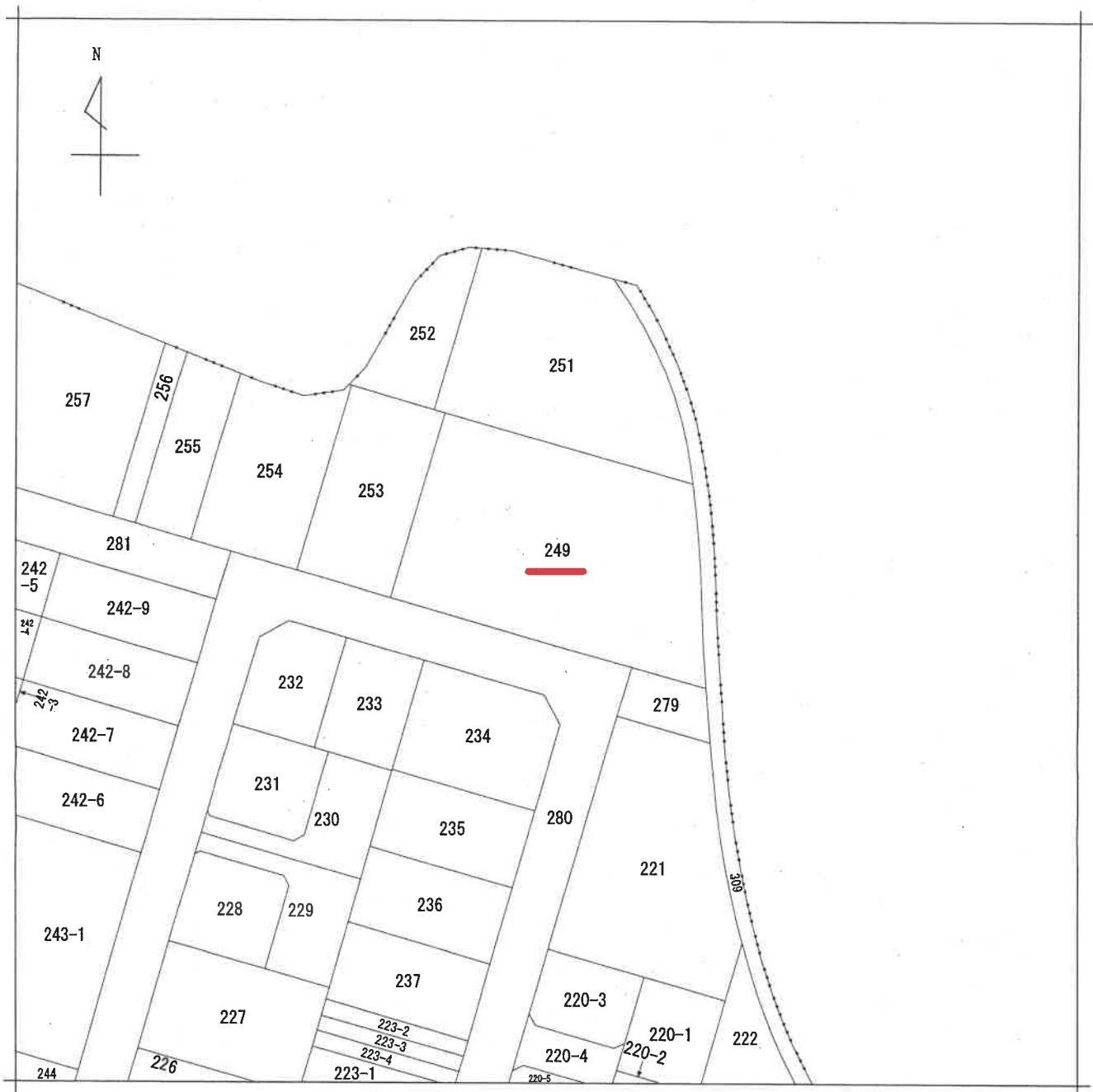
執行官の意見

- 1 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認められ、Bが住居としており、その占有権原は使用借権と認めた。
- 2 建物の状態は、経年程度の劣化があるものと思われる。
- 3 管理組合からの書面等による回答要旨は2、3枚目記載のとおりであるほかは、評価書を参照
- 4 本件建物の亡所有者Cは、以下の目的外建物の共有持分を有しており、現在はBが分譲駐車場として使用している。
 (一棟の建物の表示)
 所在 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目 249番地
 建物の名称 エンゼルハイム姫路白浜
 (専有部分の建物の表示)
 家屋番号 白浜町宇佐崎中一丁目 249番101
 建物の名称 101
 種類 車庫
 構造 鉄筋コンクリート造1階建
 床面積 1階部分 360.03㎡
 (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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番
 地目 宅地
 地積 784.17㎡
 (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 146911分の3660
 共有者 C 持分15分の1
- 5 本件建物の敷地に接する水路(地番309)に通路橋が架けられており、この点に関しては関係人の陳述のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月30日（月） 10:30 ～ 10:47	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
令和8年3月31日（火） 9:45 ～ 9:48	電話調査（発信）	相続財産清算人に照会
令和8年3月31日（火） 16:04 ～ 16:06	電話調査（発信）	占有者に照会
令和8年4月1日（水） 9:40 ～ 9:43	電話調査（発信）	管理会社に照会
令和8年4月1日（水） ～	執行官室	管理会社宛に管理費等照会書FAX送信
令和8年4月1日（水） ～	執行官室	市に照会書送付（水路関係）
令和8年4月2日（木） 11:39 ～ 12:00	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、立入調査期日通知書交付
令和8年4月15日（水） 9:30 ～ 9:35	神戸地方法務局姫路支局	登記事項証明書交付申請
令和8年4月15日（水） 13:20 ～ 13:42	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、占有者と面談、評価人を同行
令和8年4月15日（水） 14:11 ～ 14:17	電話調査（発信）	債権者、相続財産清算人、管理会社から聴取調査
（特記事項） なし		

（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					姫路市白浜町字佐崎中一丁目					地 番	249番					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座標系 番号又 は記号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定				種 類	土地区画整理所在図			
作 成 年 月 日	昭和62年7月22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

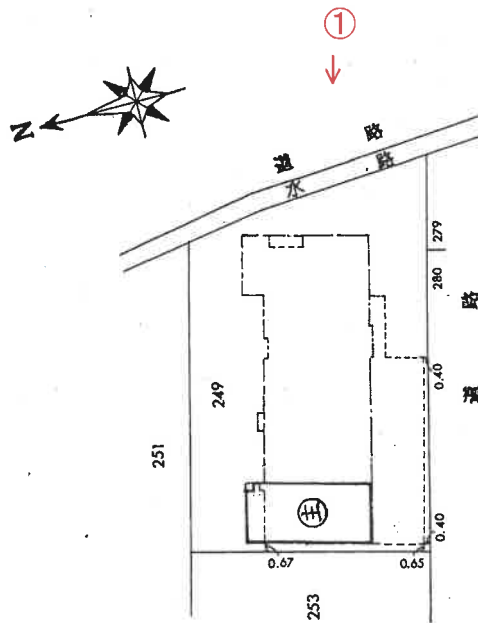
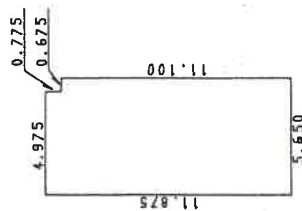
555984 白浜町

面圖
面圖
物階
建各

家屋番号	宇佐崎中1丁目 249番405
------	--------------------

建物の所在
姫路市白浜町宇佐崎中1丁目249番地

専有部分の建物の表示
4階部分 建物番号 405



求積表

0.775	X	4.975	=	3.855625
11.100	X	5.650	=	62.715000

合計	66.570625
床面積	66.57 m ²

建物の存する部分 4 階

↑ 写真撮影位置方向

著者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

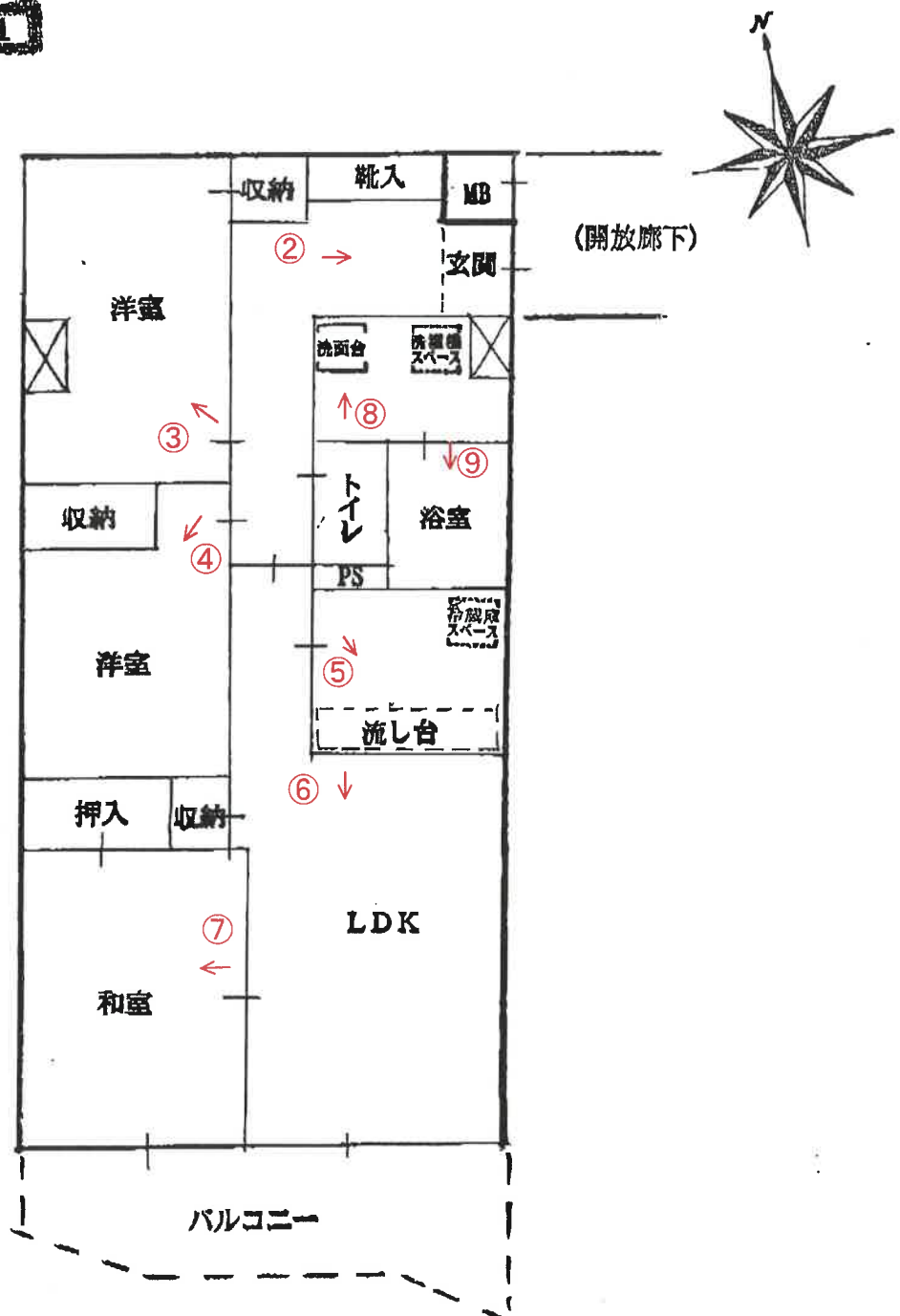
申請人

縮尺

0.03

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

物件 1



写真撮影位置方向

建物間取図



No. 1

本件マンション



No. 2



No. 3



No. 4



No. 5



No. 6



No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

目的外建物の一部

占有者使用部分

※撮影方向は省略

No.

No.

令和 7 年 (ケ) 第 116 号
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 4 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

三浦一範

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金3,640,000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		
●	目的外建物の共有持分の存在について 本件建物の亡所有者Cは、目的外専有部分の共有持分を有しており、現在はBが棟内分譲駐車場として使用している。当該専有部分の概要は現況調査報告書参照。		

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 八家駅の 西方 約0.4km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	姫路市役所の南東方約4.6km、山陽電鉄本線軌道敷の南側に位置する。国道250号沿いに店舗、事業所、共同住宅・一般住宅等が混在する地域である。	
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 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」 特別工業地区
画 地 条 件	規模 784.17㎡ の 台形地 間口×奥行 約24.5m×約38.5m	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約12m国道 南側 約6m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	・ 東側国道との間には水路が介在しており、幅10mの通路橋が設置されている。 ・ 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」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	エンゼルハイム姫路白浜	
建物の用途	共同住宅 (総戸数23戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成3年7月29日 新築
	経過年数	35年程度
	経済的残存耐用年数	5年程度
構造	鉄筋コンクリート造6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	あり
	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 エンゼルハイム姫路白浜管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和8年2月28日現在、 18,131,889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。 ・1階部分に駐車場の専有部分を別途所有している。	

(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 (405号室) 主要開口部の方位： 南向き
現 況 床 面 積	66.57㎡ (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 13,320円 修繕積立金 月 額 8,980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。 ・特段の破損・汚損箇所は見当たらなかったが、経年相応の減価が認められる。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
200,000	66.57	—	0.14	1,860,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 35年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 40年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.14

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
70,600	0.95	784.17	1.00	6904/ 146911	1.00	2,470,000

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-61]

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/㎡)
 $68,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 70,600$

◇ 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
 $100/97 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/97$

イ 個別格差：二方路・規模等 (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
1,860,000	2,470,000	0.77	3,330,000

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
0.77 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6年 6月 88,400 円/㎡

B 令和7年 9月 99,000 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	88,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{103}$	87,000
B	99,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	98,000

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
93,000	0.77	66.57	4,770,000

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	
551 千円 (13.9%)	386 千円	9.0%	4,289 千円 ≒ 4,290 千円	0.79383	3,406 千円 (86.1%)	3,957 千円 ≒ 3,960 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	804	804	792	792
	共益費収入	56	56	55	55
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	860	860	847	847
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	748	748	737	737
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	163	163	163	163
	長期計画修繕費	612	112	112	112
	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	851	351	351	351
ウ 経費率	(%)	113.77	46.93	47.63	47.63
エ 有効純収益	ア－イ	△ 103	397	386	386
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	△ 95	340	306	

(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	3,330,000	1.00	3,330,000
②比準価格	4,770,000	1.00	4,770,000
③収益価格			3,960,000
④調整後の価格	4,550,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4,550,000	1.00	0.80	1.00	3,640,000

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－61]
所 在 : 姫路市白浜町宇佐崎中1丁目64番
価 格 : 68,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「八家」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 174㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模住宅の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 : 38,114,582円 （×6,904/ 146,911）
建物 : 3,900,972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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番地

建物の名称 エンゼルハイム姫路白浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白浜町宇佐崎中一丁目249番405

建物の名称 405

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 66.57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 姫路市白浜町宇佐崎中一丁目249番

地 目 宅地

地 積 784.17平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

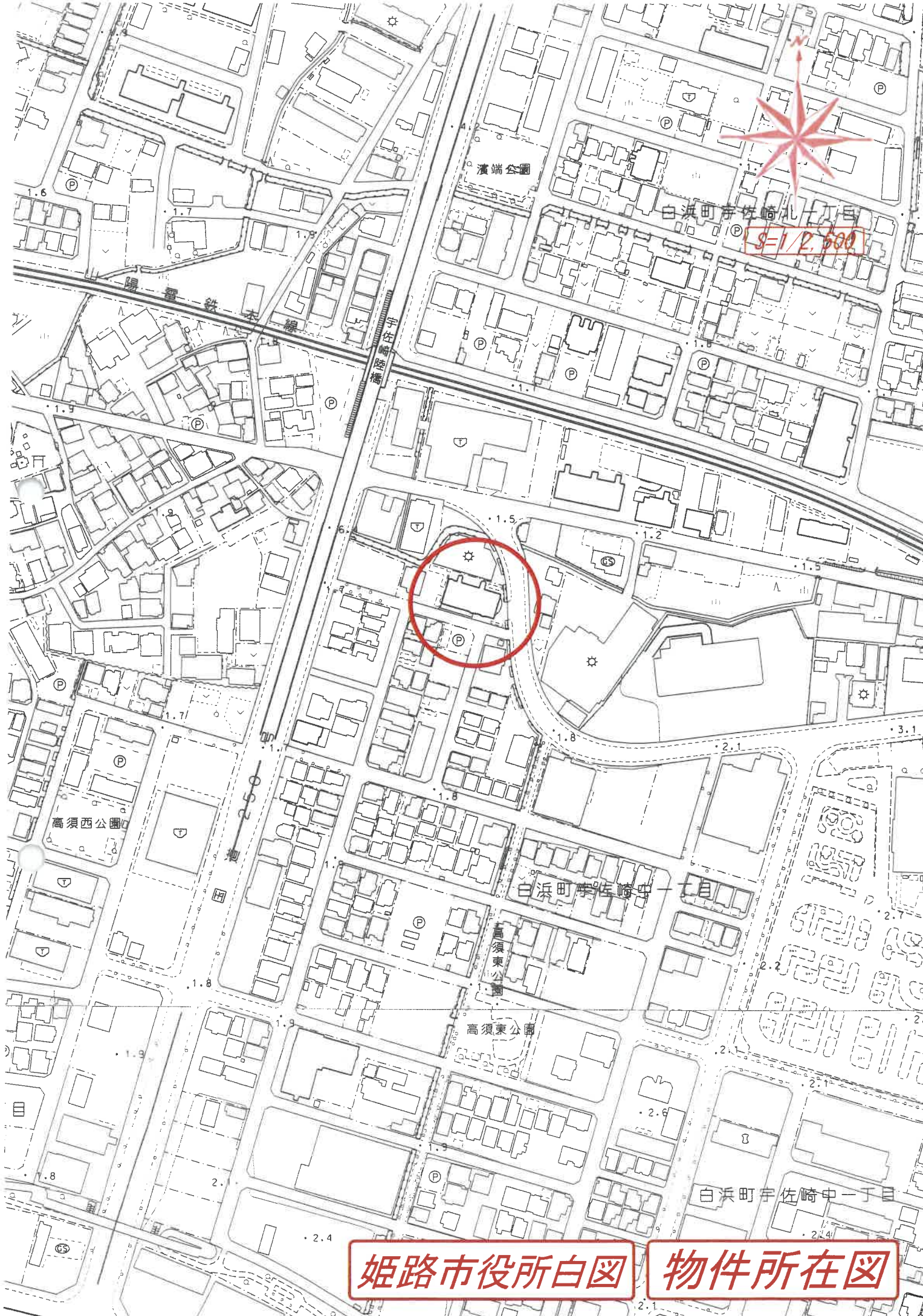
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146911分の6904



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

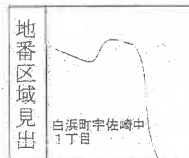
所在位置略図



S=1/2,500

姫路市役所白図

物件所在図



請求部	所在	姫路市白浜町字佐崎中一丁目				地番	249番			
出力	1/500	精度	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	昭和62年7月22日			備付 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方税務局姫路支局管轄)

令和7年11月11日

福岡法務局

地図整理番号:M79051

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

登記年月日：平成34年9月27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11日 福岡法務局

登記官

※A3をA4に縮小した
建物図面

地図登録番号：M79052

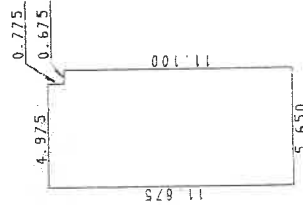
各階平面図

555984 台次町

家屋番号
宇佐崎中1丁目
249番 405

建物の所在
姫路市白浜町宇佐崎中1丁目249番地

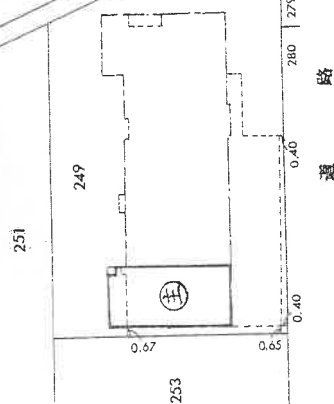
専有部分の建物の表示
4階部分 建物番号 405



求積表

0.775 X 4.975	=	3.855625
11.100 X 5.650	=	62.715000
合計		66.570625
床面積		66.57 m ²

建物の存する部分 4階



作製者

縮尺

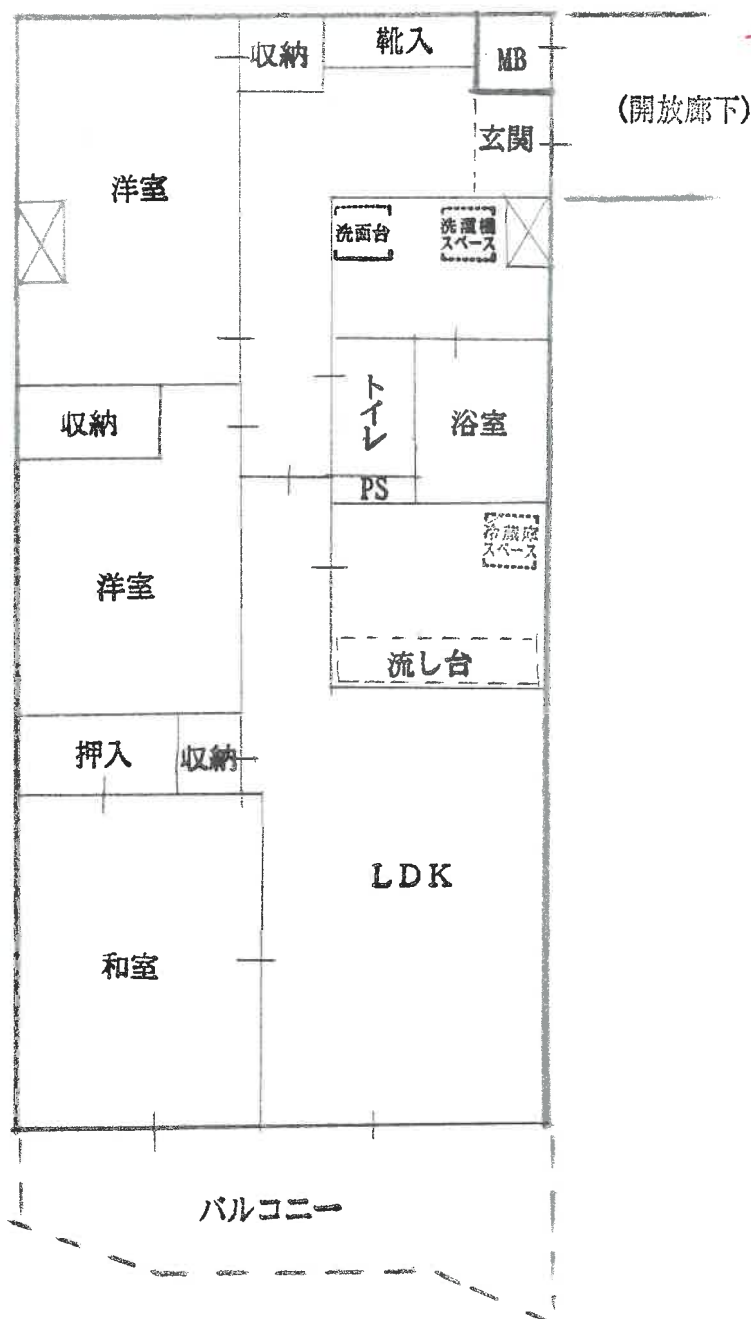
1/250

申請人

縮尺

1/500

物件 1



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

エントランス

