

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10月20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11月 5日から 令和 8年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月18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12月 9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10月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



4516*

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	1,590,000 1,272,000		318,000	60,639	12,994



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市下手野四丁目584番地3、584番地4

建物の名称 リバード高岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下手野四丁目584番3の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.11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 姫路市下手野四丁目584番3

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市下手野四丁目584番4

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 今 津 泰 佑

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

地代の滞納あり。

《 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



11

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 姫路市下手野四丁目584番地3、584番地4

建物の名称 リバード高岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下手野四丁目584番3の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.11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 姫路市下手野四丁目584番3

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市下手野四丁目584番4

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135



令和7年(ケ)第 114号
令和7年12月22日受理
令和8年 2月 5日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 姫路市下手野四丁目584番地3、584番地4

建物の名称 リバード高岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下手野四丁目584番3の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.11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 姫路市下手野四丁目584番3

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市下手野四丁目584番4

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135

(/ 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135

(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		姫路市下手野4丁目12番7-306号 リバード高岡	
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 居宅(空き家) として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管 理 費 等 の 状 況	(以下は月額) 管理費 6,700 円 修繕積立金 15,200 円 解体積立金 1,800 円	令和7年12月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2025年3月分~2025年12月分 計 228,000 円	
管 理 費 等 照 会 先	グローバルコミュニティ株式会社		
そ の 他 の 事 項	地代月額 12,000 円の支払義務あり		
敷 地 権	符号1、2		
概 況 地 目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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) ☐ 地上権(符号) ☒ 賃借権(符号1、2) ☐ (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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には現在誰も住んでいません。 2 住んでいる当時本件建物は、雨漏りや水回りなど日常生活上の不具合は特にありませんでした。
■管理会社の組合会 計総務部担当者	1 本件マンションは一般定期借地権付マンションで、管理費以外に地代月額12,000円を敷地所有者に支払う必要があり、管理会社が徴収して敷地所有者代理人に支払います。
■敷地所有者代理人 弁護士	1 買受人とは従前と同様の土地賃貸借契約を締結していただき、保証金130万円を請求する予定です。 2 債務者兼所有者に対する地代の滞納分が252,440円ありますが、買受人に請求する予定はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

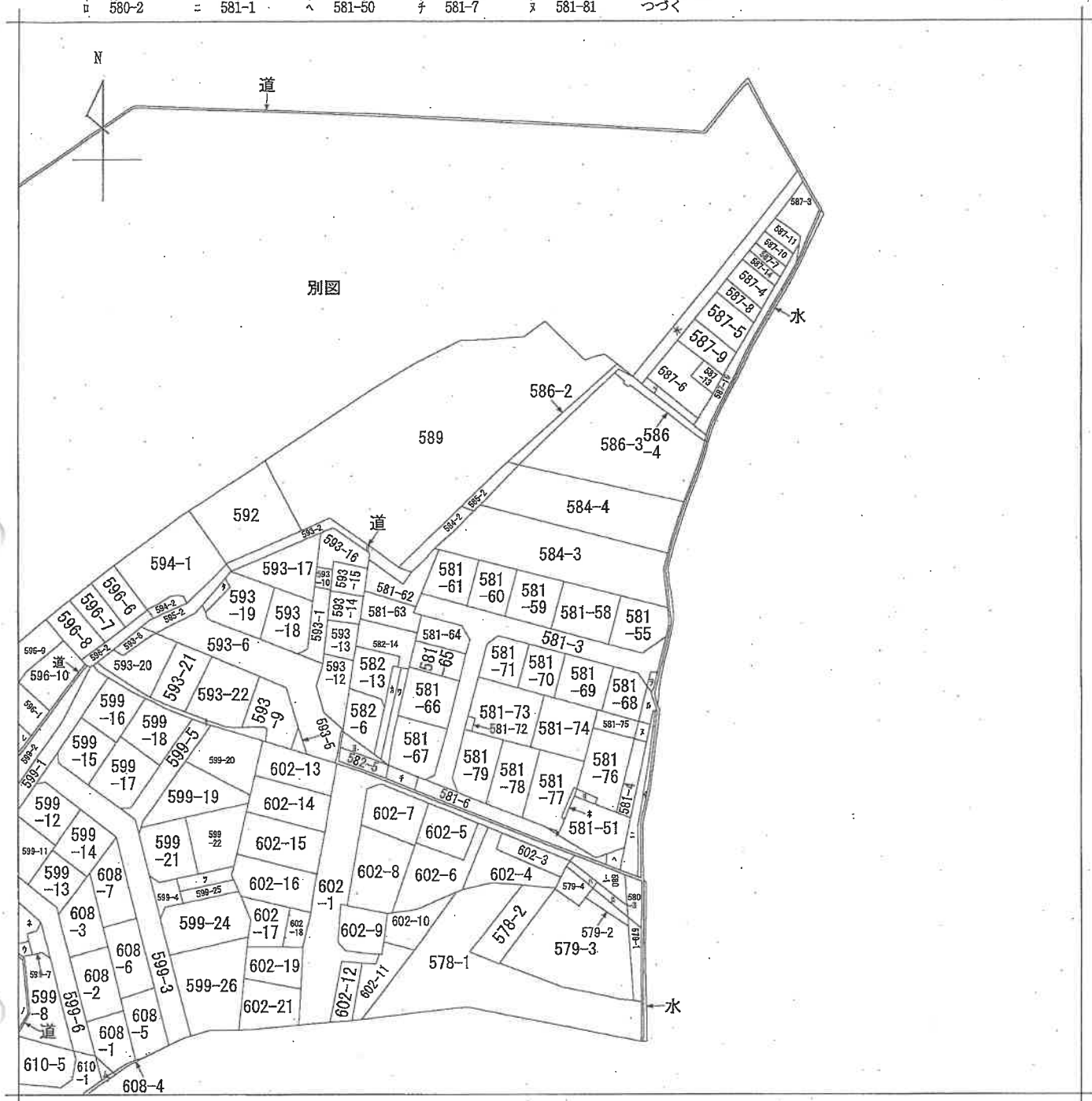
- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は一般定期借地権付マンションであり、敷地2筆について、以下の賃借権が設定されている。
原 因 平成7年12月26日設定
目 的 建物所有
存続期間 平成7年12月1日より51年10月
特 約 借地借家法第22条の特約
賃借権者 飛鳥土地株式会社
- 3 本件建物にかかる借地契約は一般定期借地契約で、借地借家法22条の特約があるため、契約の更新、期間延長及び建物買取請求はできず、存続期間が満了する令和29年9月30日をもって本件建物を解体撤去のうえ土地を返還することになっている。
- 4 買受人は敷地所有者との間で協議のうえ土地賃貸借契約を締結する必要があり、敷地所有者から新たな保証金130万円が請求される。なお、同金額は契約終了もしくは物件譲渡時に返還される可能性がある。
- 5 本件建物内部は以下のとおり
 - ① ベランダ側の和室の窓ガラスが割れている。
 - ② 壁クロスに経年程度のシミや割れが見られた。
 - ③ 玄関側の納戸の床がかすかに外に向け傾いているように感じた。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月22日(月) 14:13-14:16	執行官室(電話発信)	管理会社に聴取調査
令和7年12月22日(月) 14:43-14:46 16:13-16:27	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年12月24日(水) 14:33-14:38	神戸地方法務局姫路支局	登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年12月25日(木) 9:05-9:22	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函(返信用110円のちに回収)
令和7年12月25日(木)	執行官室	所有者自宅宛て立入調査期日通知書を送付(送付110円、返信用110円)
令和8年1月5日(月) 9:55-10:21	グローバルコミュニティ株式会社姫路支店	管理及び借地契約について聴取調査
令和8年1月5日(月) 10:38-10:47 16:12-16:22	執行官室(電話発信)	敷地所有者代理人弁護士から聴取調査
令和8年1月14日(水) 9:45-9:58	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
令和8年1月19日(月) 9:11-9:14	執行官室(電話発信)	敷地所有者代理人弁護士から聴取調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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 水 580-2 ハ 580-4 ホ 581-34 ト 581-53 リ 581-80 ル 581-82
 ロ 580-2 ニ 581-1 ヘ 581-50 テ 581-7 ス 581-81 ッ 581-82



請求部	所在	姫路市下手野四丁目				地番	584番3		
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

174663

建築物図面

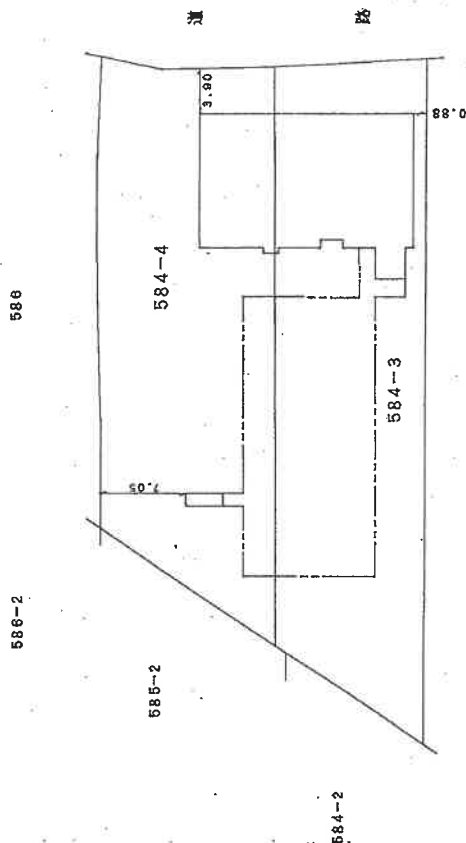
家屋番号

建築物の所在

姫路市下手野4丁目584番地3・同番地4

建築物の番号 リバート高岡 1棟の建物

下手野4丁目584-3-101~102
下手野4丁目584-3-201~207
下手野4丁目584-3-301~307
下手野4丁目584-3-401~406
下手野4丁目584-3-501~505
下手野4丁目584-3-601



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

平成8年12月3日作成

(捺印欄)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

174679

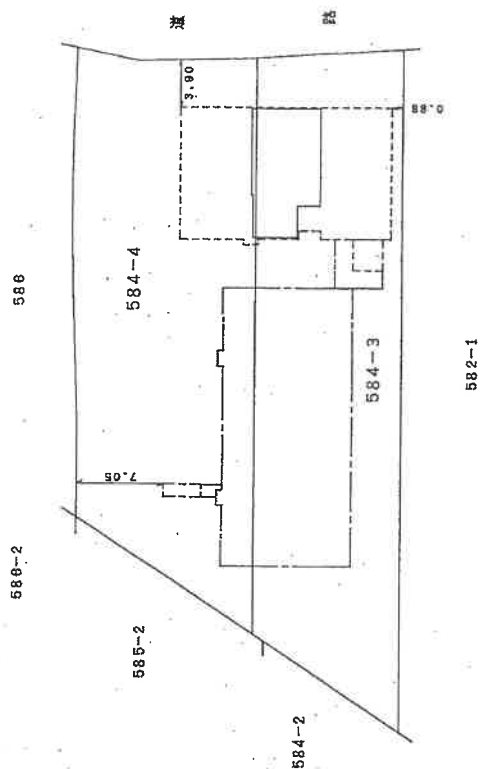
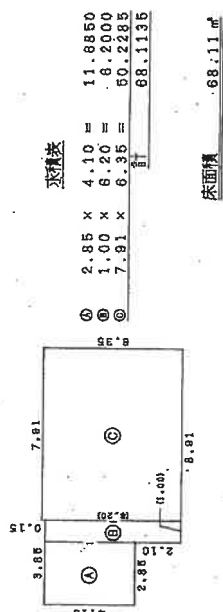
建築物図面

家屋番号
584番3の 306

建築物の所在
姫路市下手野4丁目584番地3・同番地4

18.12.12

リバード高岡
建築物の番号 306 号
建築物の存する部分 3階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成8年12月3日作製

(印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

174664

建築物各階平面図

各階平面図

家屋番号

建築物の所在 姫路市下手野4丁目584番地3・同番地4

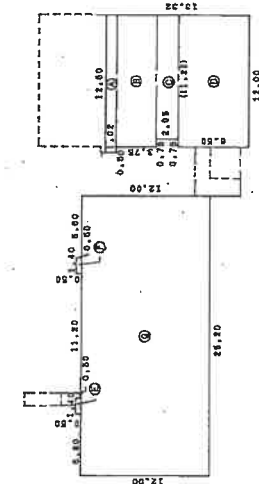
1階 下野4丁目584-3-101~102
下野4丁目584-3-201~207
下野4丁目584-3-301~307

4階 建物の番号 リバード高岡 1棟の建物

求積表

①	12.50 x 5.80 =	69.8000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 3.75 =	42.1875
⑤	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑥	12.00 x 2.05 =	24.6000
⑦	12.00 x 6.50 =	78.0000
⑧	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑨	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑩	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		482.6125

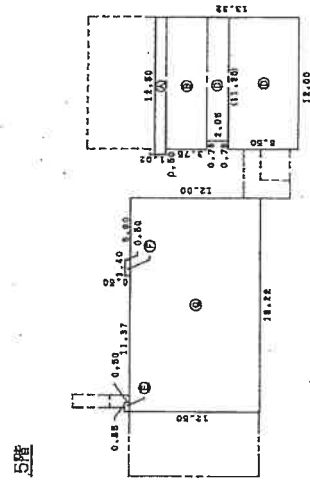
床面積 482.61 m²



求積表

①	12.50 x 1.02 =	12.7500
②	12.00 x 3.75 =	45.0000
③	11.25 x 2.05 =	23.0625
④	12.00 x 8.50 =	102.0000
⑤	12.00 x 0.50 =	6.0000
⑥	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑦	19.22 x 12.00 =	230.6400
計		390.6775

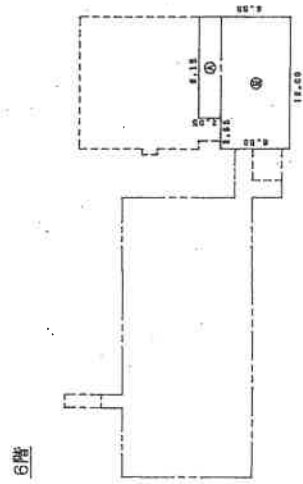
床面積 390.67 m²



求積表

①	9.15 x 2.05 =	18.7575
②	12.00 x 6.50 =	78.0000
計		96.7575

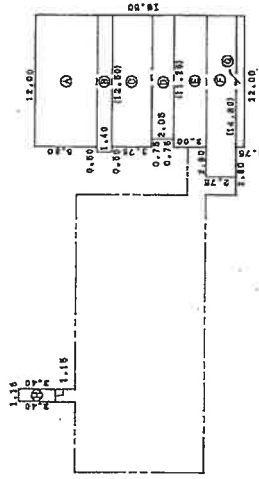
床面積 96.75 m²



求積表

①	12.00 x 5.80 =	69.6000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 3.75 =	42.1875
⑤	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑥	12.00 x 2.05 =	24.6000
⑦	12.00 x 6.50 =	78.0000
⑧	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑨	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑩	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		536.9825

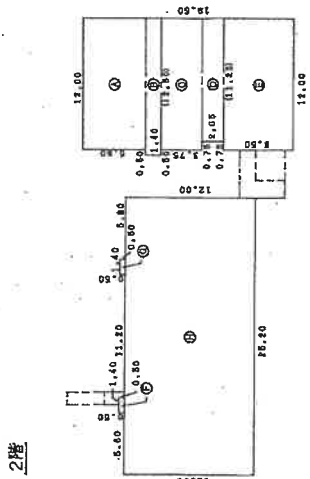
床面積 536.98 m²



求積表

①	12.00 x 5.80 =	69.6000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 3.75 =	42.1875
⑤	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑥	12.00 x 2.05 =	24.6000
⑦	12.00 x 6.50 =	78.0000
⑧	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑨	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑩	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		536.9825

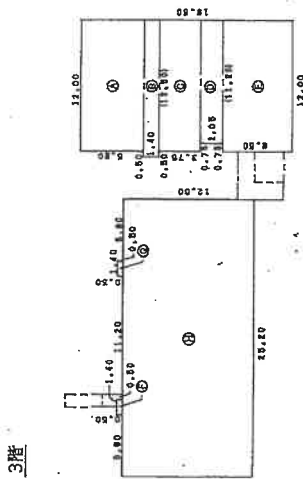
床面積 536.98 m²



求積表

①	12.00 x 5.80 =	69.6000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 3.75 =	42.1875
⑤	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑥	12.00 x 2.05 =	24.6000
⑦	12.00 x 6.50 =	78.0000
⑧	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑨	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑩	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		536.9825

床面積 536.98 m²



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

平成8年12月3日作成

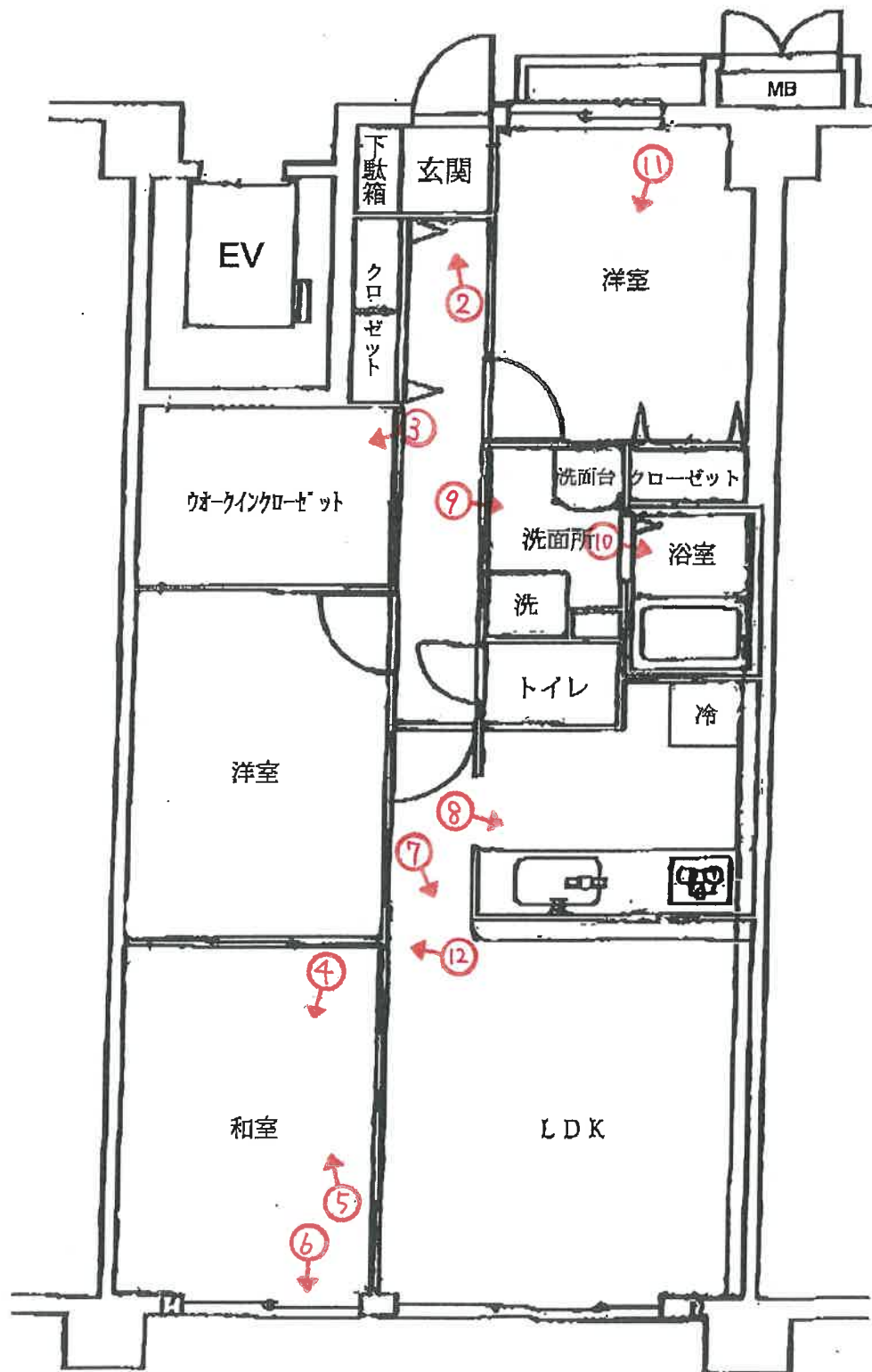
(印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物間取図

令和7年(ケ)第114号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1

北東方向から撮影



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 114 号
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査
令和 8 年 1 月 30 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

大谷 良太

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,260,000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	(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		
	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 姫路駅の北西方 約5.8 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、店舗等が混在する住宅地域	
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 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,434.00 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	東側 約5.9m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	・ 賃借権の概要 原因 平成7年12月26日設定 目的 建物所有 存続期間 平成7年12月1日より51年10月 特約 借地借家法第22条の特約 賃借権者 飛鳥土地株式会社 ・ 借地契約は一般定期借地契約であり、契約の更新、期間延長及び建物買取請求はできない。令和29年9月30日に本体建物を解体撤去して土地を返還しなければならない。 ・ 敷地所有者から新たな保証金130万円が請求される。 詳細については現況調査報告書に記載されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバード高岡	
建物の用途	共同住宅 (総戸数28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8年12月3日 新築
	経過年数	29 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6階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り・モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(総台数31台)
	集会所	なし
	その他	オートロックなし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 清掃のみで、住人からの電話での問合せで対応する
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和6年12月31日 現在、 51,779,750 円、解体積立金 18,726,470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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3階 (306号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	68.11m ² (登記記載面積)
間 取 り	2 L D K + F (納戸) バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス・板貼等 床 : タタミ・フローリング・カーペット等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,700円 解体積立金(月額1,800円) 修繕積立金 月 額 15,200円 滞 納 額 あり (令和7年12月22日現在 228,000円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・地代月額12,000円の支払義務がある。 ・和室の窓ガラスが割れている。 ・玄関側の納戸の床にやや傾きが感じられた。 ・壁クロスにシミや割れが見られる。

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
280,000	68.11	—	0.30	5,720,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：—

エ 現価率

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 44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) ≒ 0.30

(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
70,100	1.00	1,434.00	0.90	681135/ 20330186	0.30	910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路(県)-17）

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/㎡)
 $58,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/81 \div 70,100$

◇ 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
 $100/100 \times 100/101 \times 100/80 \times 100/100 \div 100/81$

イ 個別格差：特になし (1.00)

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：賃借権（一般定期借地権）

(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
5,720,000	910,000	0.92	6,100,000

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
0.92 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5年 4月 59,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	86,000
B	59,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{135}$	59,000

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、賃借権等を考慮した。

(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
73,000	0.92	68.11	4,570,000

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年日期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
218 千円 (7.8%)	253 千円	8.0%	3,163 千円 ÷ 3,160 千円	0.81629	2,579 千円 (92.2%)	2,797 千円 ÷ 2,800 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	816	816	804	804
	共益費収入	82	82	80	80
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	898	898	884	884
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 88	△ 88
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	781	781	769	769
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	81	81	81	81
	長期計画修繕費	689	189	189	189
	公租公課	74	74	74	74
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	166	166	166	166
	総費用合計	1,016	516	516	516
ウ 経費率	(%)	130.09	66.07	67.10	67.10
エ 有効純収益	ア－イ	△ 235	265	253	253
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 220	231	207	

（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	6,100,000	1.00	6,100,000
②比準価格	4,570,000	1.00	4,570,000
③収益価格			2,800,000
④調整後の価格	4,700,000		

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
4,700,000	0.70	0.80	0.86	2,260,000

イ 市場性修正 : 一般定期借地権を考慮した。

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)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路(県)-17)
所 在 : 兵庫県姫路市下手野2丁目305番
「下手野2-11-8」
価 格 : 58,500円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離4.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、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 : 一般住宅の多い古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 56,912,592円
建物 : 4,331,395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 姫路市下手野四丁目584番地3、584番地4

建物の名称 リバード高岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下手野四丁目584番3の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.11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 姫路市下手野四丁目584番3

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市下手野四丁目584番4

地 目 宅地

地 積 717.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

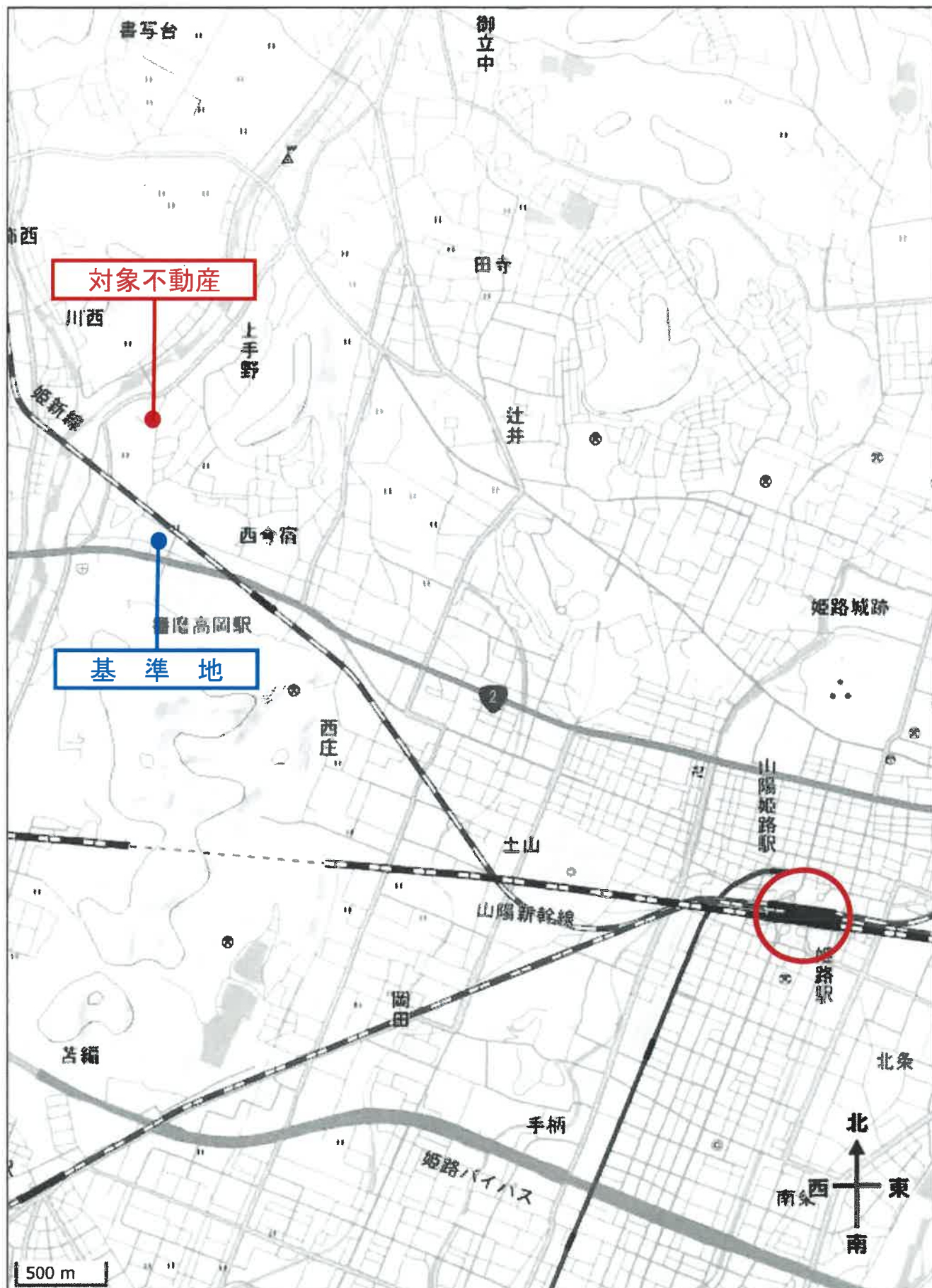
敷地権の割合 20330186分の681135

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 20330186分の681135





下手野
4丁目

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月28日
福岡法務局

登記官

マ
ウ
キ
ヨ
タ
レ
ノ
ク
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ

581-83
582-15
582-16
582-7
593-7
596-5
587-1
590-23
599-10
593-4
610-4
610-8
599-9
613-5

COPY

COPY

COPY

COPY

登記年月日：平成8年12月12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
(神戸地方支務局姫路支局管理)
令和7年10月28日 福岡法務局

登記官

174663

各階平面図

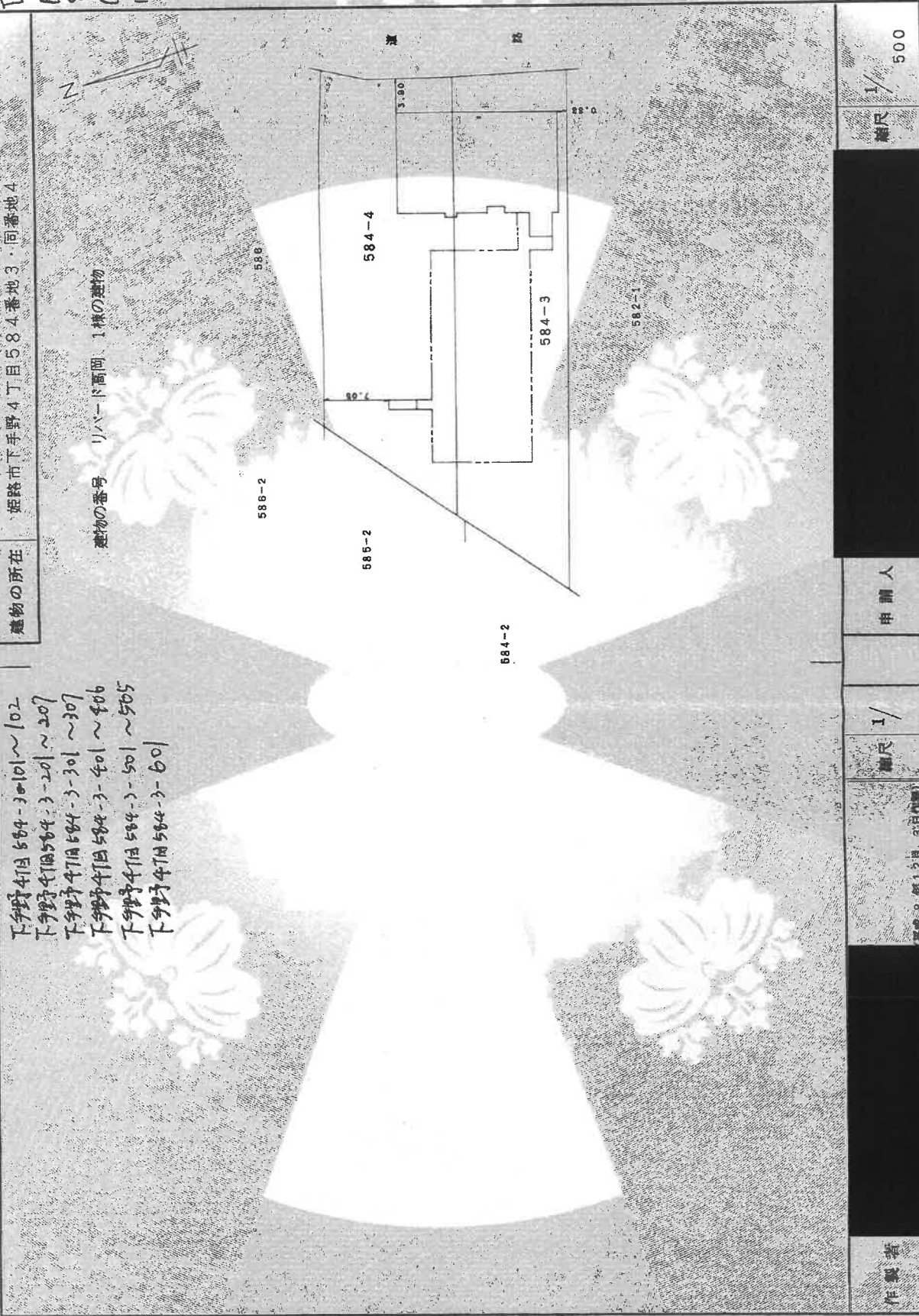
家屋番号

建築物各階平面図

下等第41号 584-3-101 ~ 102
下等第41号 584-3-201 ~ 207
下等第41号 584-3-301 ~ 307
下等第41号 584-3-401 ~ 406
下等第41号 584-3-501 ~ 505
下等第41号 584-3-601

建築物の所在 姫路市下手野4丁目584番地3・同番地4

建築物の番号 リバード高岡、1棟の建物



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

500

(複印厳禁)

地図整理番号：M78596

(1/3)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(神戸地方支務局姫路支局管轄)
令和7年10月28日 福岡法務局

174679

家屋番号
下野4丁目
584番3の 306

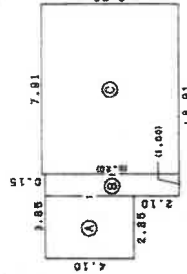
建築物図面
各階平面図

建築物の所在
姫路市下野4丁目584番地3・同番地4

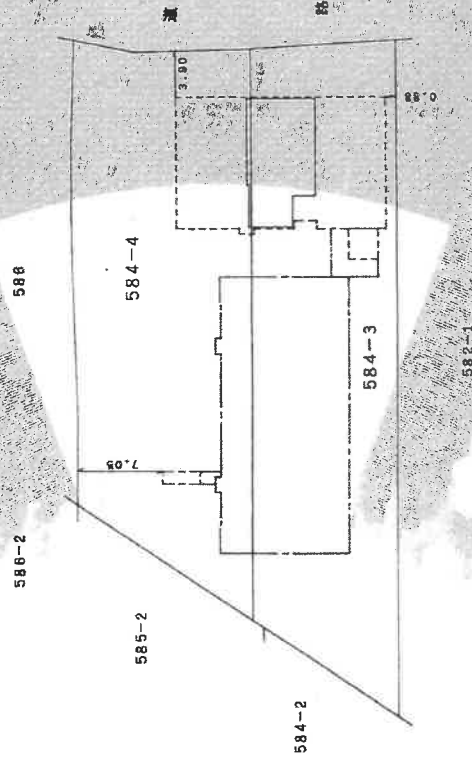
リノベーション
建築物の番号 306 号
建築物の存する部分 3階

床面積表

①	2.85 x 4.10 =	11.6850
②	1.00 x 8.20 =	8.2000
③	7.91 x 6.35 =	50.2285
計		68.1135



床面積 68.11㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成8年12月3日作成

(2/3)

登記年月日：平成8年12月12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。

(神戸地方方法務局第2支局管轄)

令和7年10月28日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：M78556

(3/3)

A3をA4に縮小

174664

建物平面図

各階平面図

家屋番号

下野千田504-3-101~102
下野千田504-3-201~207
下野千田504-3-301~307

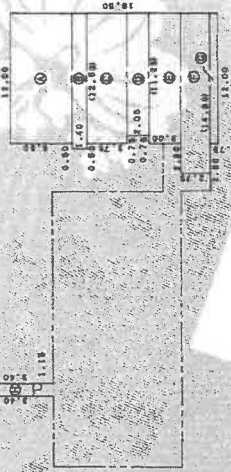
建物の所在 姫路市下手野4丁目584番地3・同番地4

建物の番号 リバード南岡 1棟の建物

1階

①	12.00 x 5.80 =	69.6000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑤	12.00 x 3.00 =	36.0000
⑥	14.80 x 2.75 =	40.7000
⑦	12.00 x 0.75 =	9.0000
⑧	1.15 x 3.40 =	3.9100
計		244.7725

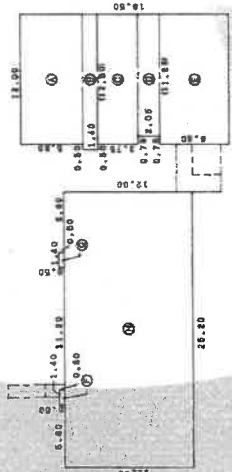
床面積 244.77 m²



2階

①	12.00 x 5.80 =	69.6000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑤	12.00 x 3.00 =	36.0000
⑥	14.80 x 2.75 =	40.7000
⑦	12.00 x 0.75 =	9.0000
⑧	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑨	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		536.9625

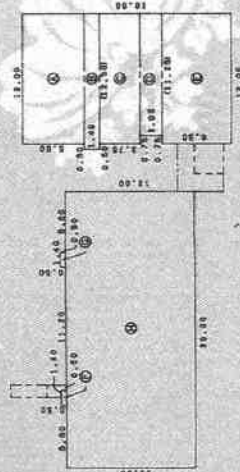
床面積 536.96 m²



3階

①	12.00 x 5.80 =	69.6000
②	12.50 x 1.40 =	17.5000
③	12.00 x 3.75 =	45.0000
④	11.25 x 2.05 =	23.0625
⑤	12.00 x 3.00 =	36.0000
⑥	14.80 x 2.75 =	40.7000
⑦	12.00 x 0.75 =	9.0000
⑧	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑨	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		536.9625

床面積 536.96 m²



4階

①	12.50 x 1.02 =	12.7500
②	12.00 x 3.75 =	45.0000
③	11.25 x 2.05 =	23.0625
④	12.00 x 3.00 =	36.0000
⑤	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑥	25.20 x 12.00 =	302.4000
計		482.6125

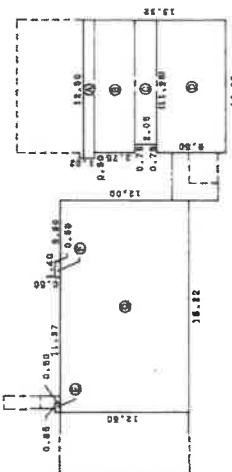
床面積 482.61 m²



5階

①	12.50 x 1.02 =	12.7500
②	12.00 x 3.75 =	45.0000
③	11.25 x 2.05 =	23.0625
④	12.00 x 3.00 =	36.0000
⑤	0.85 x 0.50 =	0.4250
⑥	1.40 x 0.50 =	0.7000
⑦	19.22 x 12.00 =	230.6400
計		330.5775

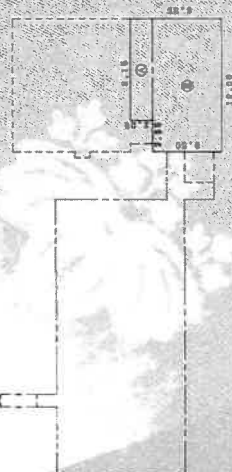
床面積 330.57 m²



6階

①	8.15 x 2.05 =	16.7075
②	12.00 x 3.75 =	45.0000
計		61.7075

床面積 61.71 m²



作製者

平成8年12月3日作成

縮尺 1/500

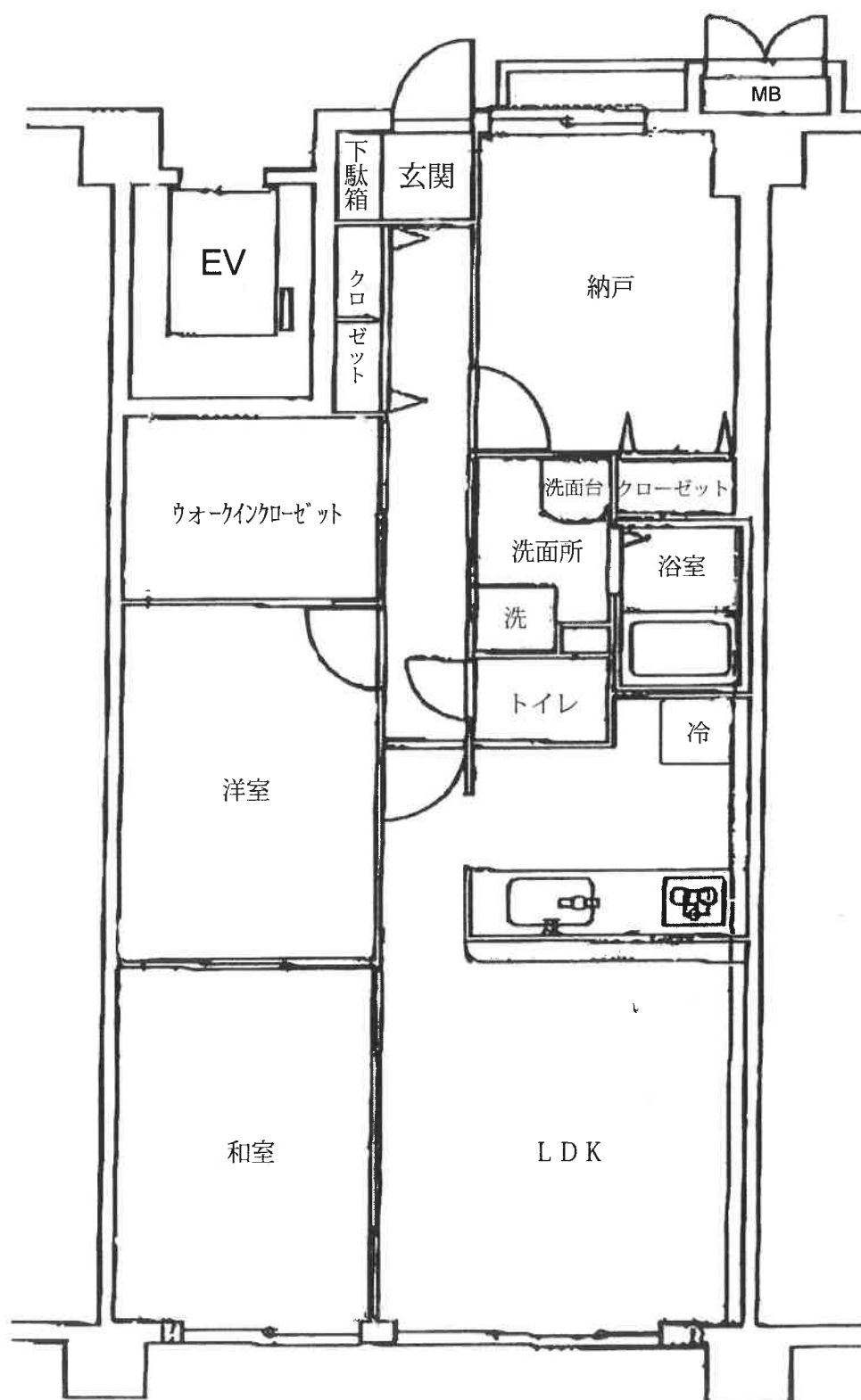
申請人

縮尺 1/500

(印)

建物間取図

令和7年(ケ)第114号



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物

