

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 9 月 29 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 10 月 15 日から 令和 8 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 18 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 9 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



518

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	10,000 8,000		2,000	0	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区清水一丁目 6 6 番地、8 3 番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・フォワイエ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区清水一丁目 6 6 番の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 7 . 4 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目 6 6 番

地 目 宅地

地 積 3 9 3 . 5 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目 8 3 番

地 目 宅地

地 積 3 9 3 . 3 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 6 4 2 0 分の 3 0 1 0



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区清水一丁目66番地、83番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・フォワイエ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区清水一丁目66番の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 27.44平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目66番

地 目 宅地

地 積 393.55平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目83番

地 目 宅地

地 積 393.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 126420分の3010



令和7年(ケ)第 83号
令和7年11月25日受理
令和7年**12**月**19**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区清水一丁目 6 6 番地、8 3 番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・フォワイエ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区清水一丁目 6 6 番の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 7 . 4 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目 6 6 番

地 目 宅地

地 積 3 9 3 . 5 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目 8 3 番

地 目 宅地

地 積 3 9 3 . 3 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 6 4 2 0 分の 3 0 1 0

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(姫路市飾磨区清水1丁目66 ラ・パルフェ・ド・フォワイエ208号室)	
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(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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 6,800円 違約金(法的措置を講じて生じた費用) 1,493,509円 実費(訴訟等に要した実費) 56,947円	令和7年12月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある平19年11月分~令7年12月分 計3,736,456円 ☐ 不明
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1、2	
現 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1、2) ☐ 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として利用されており、ほぼ公図、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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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208号、本件建物（208号室）には表示がない。
- 2 1階集合ポストの208号はチラシで満杯の状態で、本件建物に立入調査を行ったところ、ライフラインは停止され、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ことから、本件建物の占有関係は2枚目記載のとおり相手方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 本件建物の状態は、天井や内壁のクロスに剥離があり、長期不在による排水口からの悪臭があるほかは、雨漏りや水漏れなど損傷・不具合箇所は見受けられず、経年によると思われる劣化が見受けられたが、保守管理状態は悪いものと認めた。
- 4 管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年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ほか、関係人の陳述のとおり本件マンション管理組合は、居室定額水道代、有線料の滞納費用についても承継人に請求するとのことである。

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会社担当者	1 本件建物の滞納管理費等の照会は、本件申立代理人事務所の弁護士法人マンションパートナーズ宛にお願いします。
■申立人代理人弁護士	1 回答書に記載のとおり管理費、積立金等のほかに管理組合が立替払いをし、各戸に請求している居室定額水道代、有線料の徴収があり、これらについても滞納があります。居室定額水道代、有線料については新所有者に請求できる管理規約による規定等はありませんが、管理組合としては滞納分を新所有者に請求する予定です。 2 違約金とは、弁護士費用を含んだ法的措置を講じた費用です。 実費とは、法的措置における実際に裁判でかかった住民票写しや登記事項証明、印紙代などの実費です。 有線料とは、インターネットなどの回線を提供しているサービスの費用です。

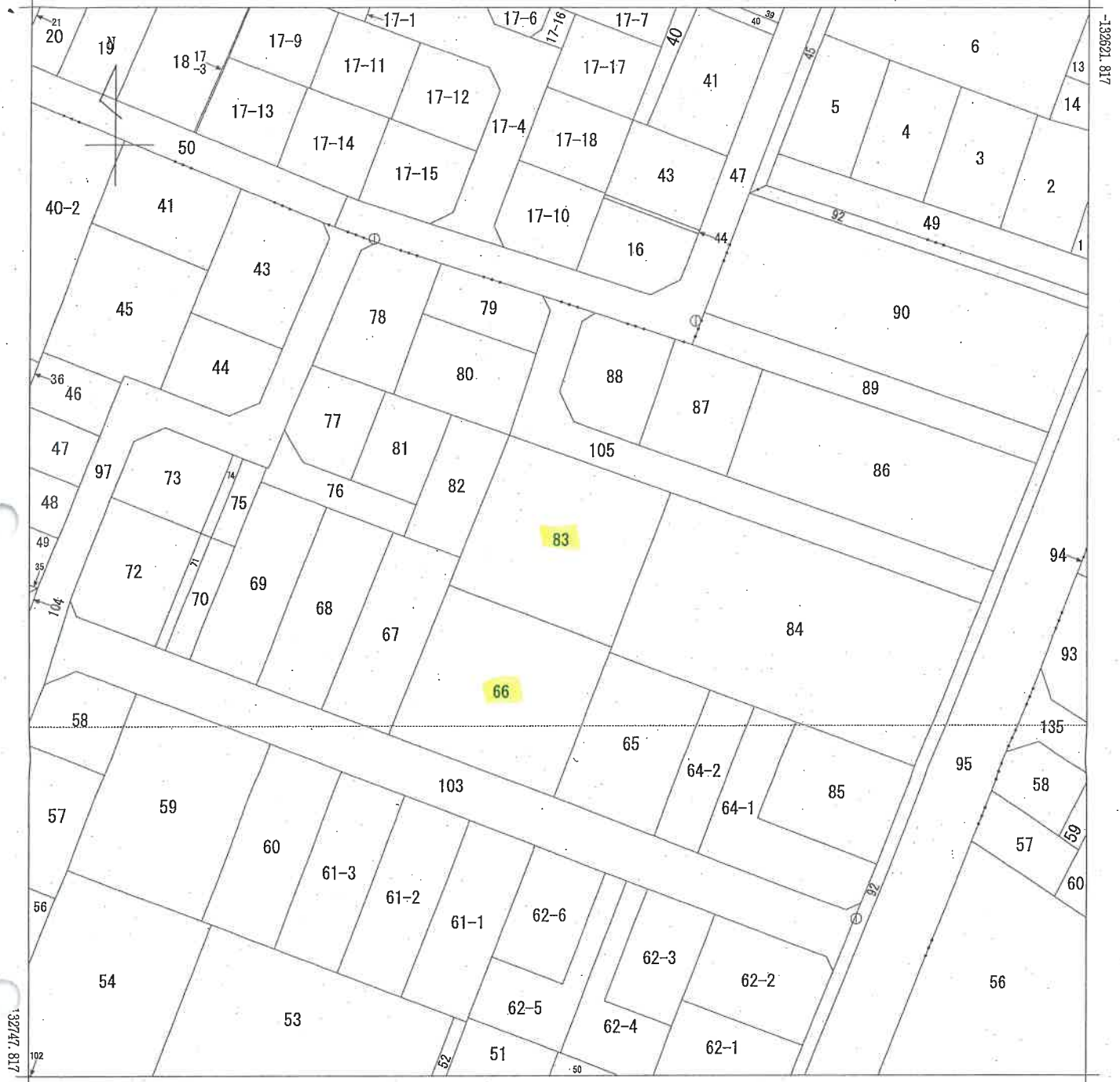
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月25日(火) 13:00-13:12	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11月27日(木) 11:05-11:14	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影
7年11月27日(木)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
7年12月11日(木) 11:40-11:45	電話照会	管理会社から管理費等の照会先を聴取
7年12月11日(木)	管理費等調査	申立代理人事務所あて管理費等照会書FAX送信
7年12月12日(金) 14:02-14:23	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人と同行
7年12月15日(月) 13:30-13:45	電話照会	申立代理人から回答書記載内容について聴取
(特記事項) ☐ 令和 7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12月12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 7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

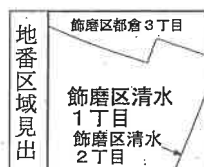
(座標値種別：図上測定)

+31520.950



+31395.950

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	姫路市飾磨区清水一丁目				地番	83番			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

459701 食磨区清水一丁目

建築物
各階平面

各階平面図

家屋番号

36

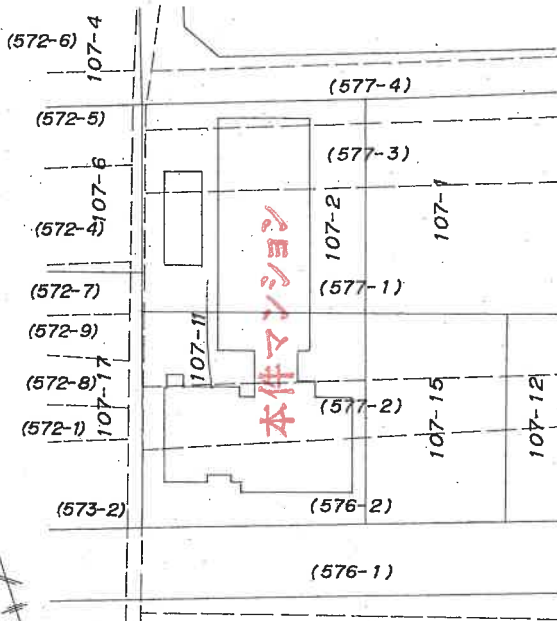
建築物の所在

食磨区清水一丁目577番地1・576番地2・577番地2・同番地3・同番地4・
(仮称地：107街区2画地、同街区1画地) ラバルフェドファウエ

建設局長官署図記号110466番地、83番地

食磨区清水一丁目 66

66-101 ~ 66-110
66-201 ~ 66-212
66-301 ~ 66-312
66-401 ~ 66-411



()...従前地の地番

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

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2年3月17日

H 2、3、17

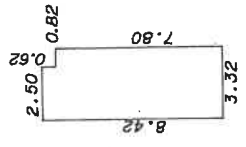
459721
建物各階平面図

清水一丁目 66-208
家屋番号 577-1-208
通一

建物の所在
姫路市飾通区東美津町南端577番地1・576番地2・577番地3・同番地4・
(仮称地 1077街区2画地、同街区11画地) ラ・パルフェ・D・フォワイエ

建設士登録区域図 110466 第85号

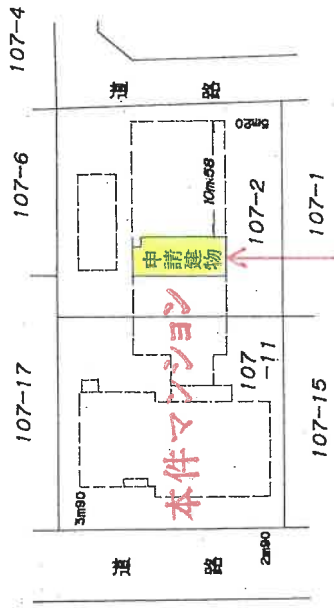
各階平面図



$$\begin{aligned} 3.32 \times 7.80 &= 25.8960 \\ 2.50 \times 0.62 &= 1.5500 \\ \hline \text{合計} &= 27.4460 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階部分床面積 27.44 m²

建物の存する部分 2 階
建物番号 208



本件建物

作製者

9 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(7 枚目)

登記年月日：平成2年3月17日

459702 飾磨区清水一丁目

建 各 階 画 区

家屋番号
66

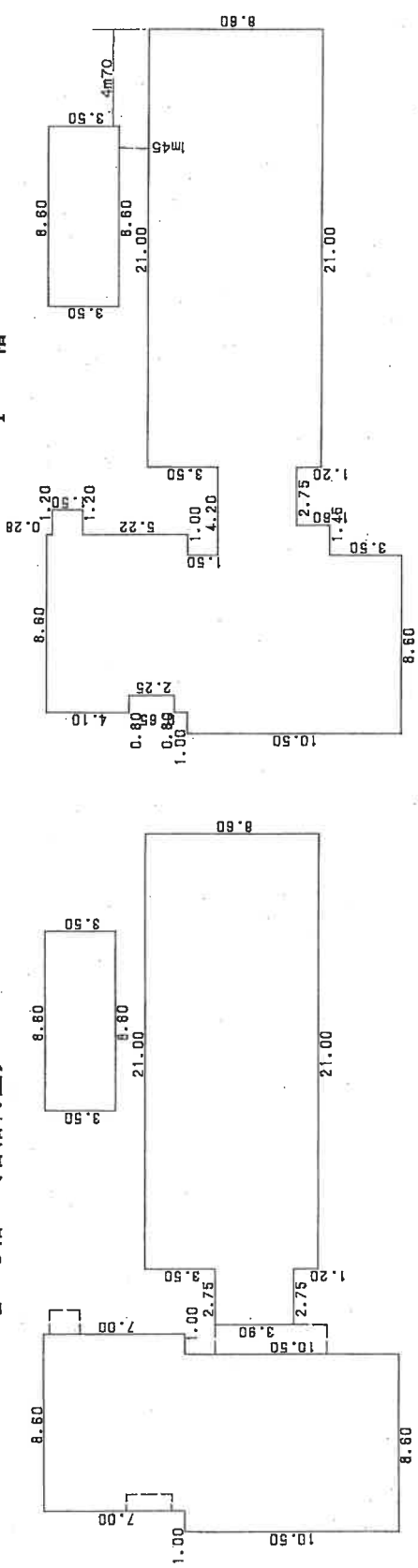
建物の所在
姫路市飾磨区美賀町577番地1、576番地2、577番地3、同番地4、
(建築地 1-107街区2画地、同街区11画地) ラ・パルフェ フォウエイ

駅近世帯調査図面長11m 66番地、83番地

飾磨区清水一丁目 66-101 ~ 66-110
66-201 ~ 66-212
66-301 ~ 66-312
1 階

各 階 平 面 図

2・3階 (各階同型)



求積表

10.50	X	1.00	=	10.5000
11.15	X	0.80	=	8.9200
4.10	X	0.80	=	3.2800
17.50	X	6.80	=	119.0000
7.00	X	1.00	=	7.0000
1.50	X	1.20	=	1.8000
5.50	X	1.45	=	7.9750
3.90	X	2.75	=	10.7250
8.60	X	21.00	=	180.6000
3.50	X	8.60	=	30.1000
合 計				379.9000
床面積				379.90 m ²

求積表

7.00	X	8.60	=	60.2000
10.50	X	8.60	=	90.3000
3.90	X	2.75	=	10.7250
8.60	X	21.00	=	180.6000
3.50	X	8.60	=	30.1000
合 計				371.9250
床面積				371.92 m ²

製 者

縮尺
1/250

申 請 人

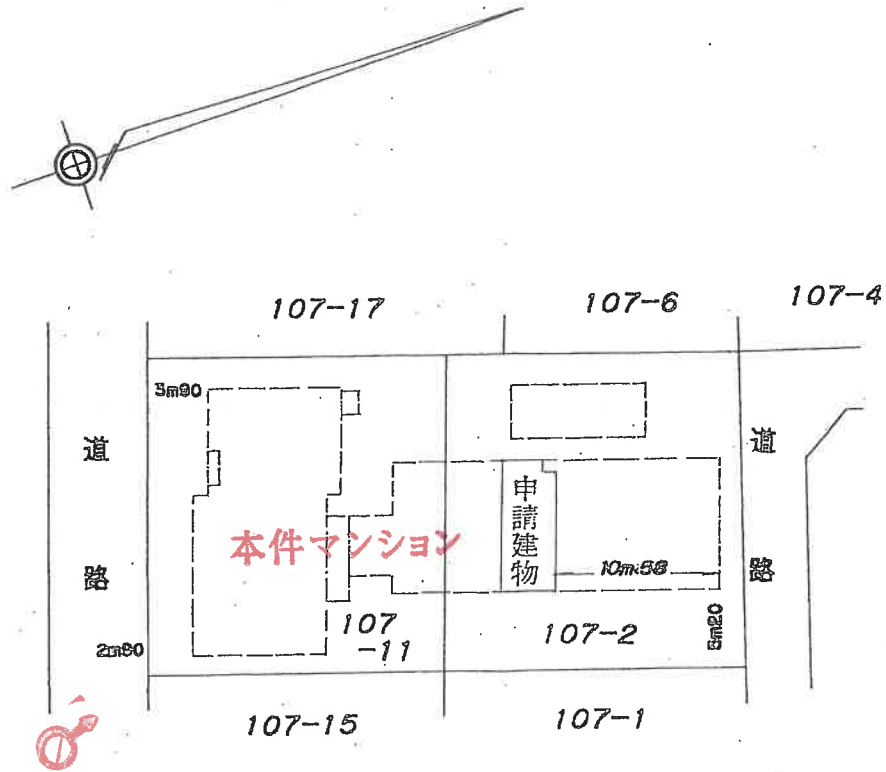
尺
1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8枚目)

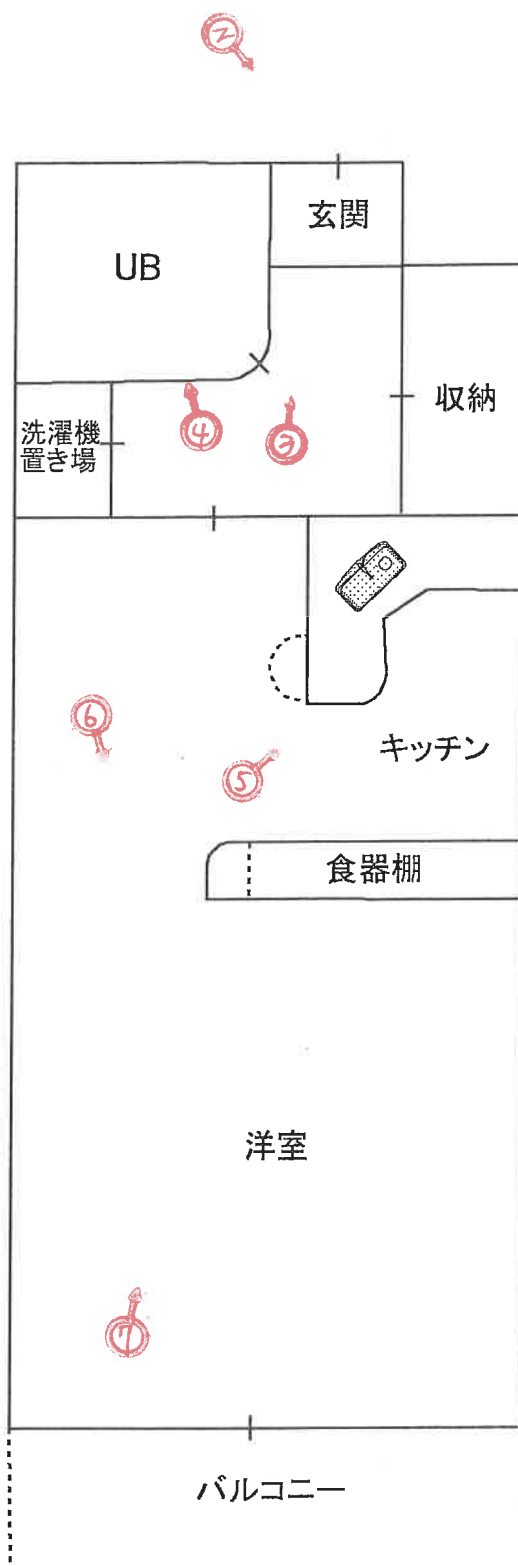
土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)



建物間取図



令和7年(ケ)第83号

(←○は写真撮影位置および方向)

(10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

令和 7 年 (ケ) 第 83 号
令和 7 年 12 月 12 日 現地調査
令和 7 年 12 月 19 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

一色 かつみ

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金10,000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)		(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。	
	所 在	物件目録記載のとおり		
	建 物 の 名 称			
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号			
	建 物 の 名 称			
	種 類			
	構 造			
	床 面 積			
	(敷地権の目的である土地の表示)			
土 地 の 符 号				
所 在 及 び 地 番				
地 目				
地 積				
(敷地権の表示)				
土 地 の 符 号				
敷地権の種類				
敷地権の割合				
	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	山陽電鉄線 飾磨駅の北方 約500m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンションやアパート、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画 地 条 件	規模 786.92 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約6m市道 北東側 約3.5m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラ・パルフェ・ド・フォワイエ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数42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2月28日 新築
	経過年数	36 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4階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り・吹付タイル等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	受付順(総台数2台)
	集会所	なし
	その他	ー
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり ラ・パルフェ・ド・フォワイエ管理組合 委託 弁護士法人マンションパートナーズ 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和7年11月30日 現在、 2,887,588 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。 ・現地調査時 (令和7年11月～12月) に集合ポスト、宅配ボックスの工事がある。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階 (208 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	27.44m ² (登記記載面積)
間 取 り	ワンルーム バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 長尺シート等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,000円 修繕積立金 月 額 6,800円 滞 納 額 あり (令和7年12月11日現在 3,736,456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	・上記滞納額には、違約金1,493,509円、訴訟等に要した実費56,947円が含まれている。なおその他、居室定額水道月額3,800円、有線料月額1,000円があり、滞納しているが、上記滞納額には含まれていない。 ・物件1の室内は、天井並びに内壁のクロスの剥がれが確認できる。その他、長期不在による排水口からの悪臭がある。 ・住宅設備については、正常に機能するか否か不明である。

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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

当該建物の再調達原価（共用部分含む）を、現在の建物建築費の推移動向も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
250,000	27.44	—	0.13	890,000

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。

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
91,200	1.01	786.92	0.90	3010/ 126420	1.00	1,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路－47）

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/㎡)
93,000 × 101/ 100 × 100/ 100 × 100/ 103 ≒ 91,200

◇ 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/ 102 × 100/ 99 × 100/ 102 × 100/ 100 ≒ 100/ 103

イ 個別格差：2方路等 (1.01)

ウ 地積：合計登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
890,000	1,550,000	0.61	1,490,000

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
0.61 と判定

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和5年 10月 69,000 円/㎡

B 令和6年 6月 60,000 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	69,000	100	100.0	100	100	100	66,000
		100	100	100	100	105	
B	60,000	100	100.0	100	100	100	63,000
		100	100	100	95	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
65,000	0.61	27.44	1,090,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ		カ	ア+カ
-218 千円	270 千円	9.0%	3,000 千円 ÷ 3,000 千円	0.79383	2,381 千円	2,163 千円 ÷ 2,160 千円 (100%)
-(10.1%)					(110.1%)	

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	480	480	473	473
	共益費収入	48	48	47	47
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	528	528	520	520
	空室損失	△ 53	△ 53	△ 52	△ 52
	貸倒損失	△ 16	△ 16	△ 16	△ 16
	有効総収益	459	459	452	452
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	63	63	63	63
	長期計画修繕費	1,084	84	84	84
	公租公課	34	34	34	34
	損害保険料	1	1	1	1
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,182	182	182	182
ウ 経費率	(%)	257.52	39.65	40.27	40.27
エ 有効純収益	ア－イ	△ 723	277	270	270
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	△ 669	237	214	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	1,490,000	1.00	1,490,000
②比準価格	1,090,000	1.00	1,090,000
③収益価格			2,160,000
④調整後の価格	1,580,000		

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
1,580,000	1.00	0.80	—	10,000

※本件では備忘価格相当額とする。

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） 売却に至る滞納管理費等を控除するとマイナスの値になる。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路一47)
所 在 : 姫路市飾磨区清水2丁目98番
価 格 : 93,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「飾磨」駅より道路距離600m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 246㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員8m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 : 一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 46,902,792円 (×3,010/126,420)
建物 : 1,813,637円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市飾磨区清水一丁目 6 6 番地、8 3 番地

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・フォワイエ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 飾磨区清水一丁目 6 6 番の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 7 . 4 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目 6 6 番

地 目 宅地

地 積 3 9 3 . 5 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市飾磨区清水一丁目 8 3 番

地 目 宅地

地 積 3 9 3 . 3 7 平方メートル

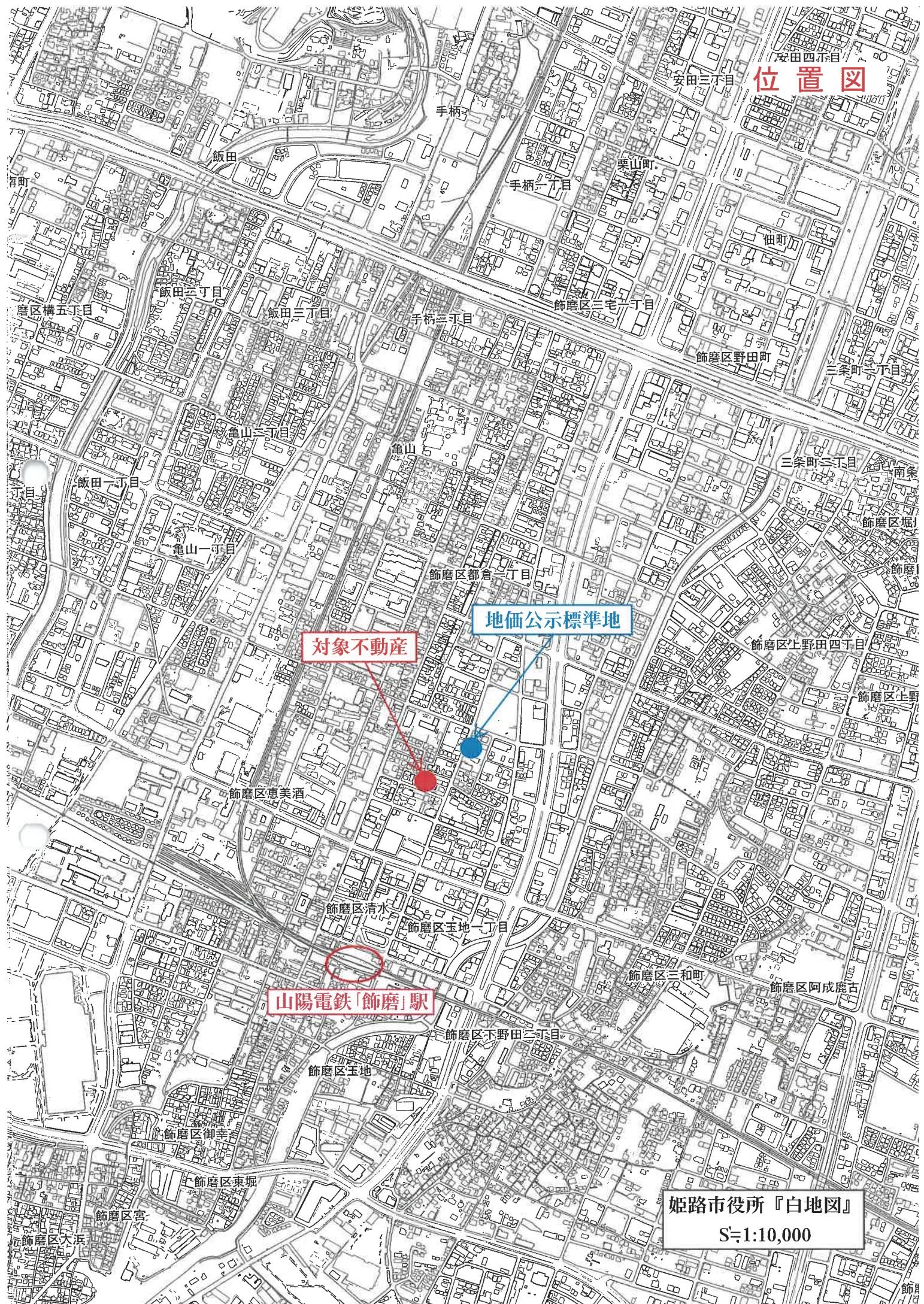
(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 2 6 4 2 0 分の 3 0 1 0

位置図



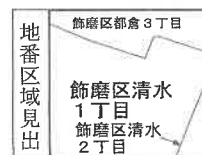
対象不動産

地価公示標準地

山陽電鉄「飾磨」駅

姫路市役所『白地図』
S=1:10,000

+31520.950



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。

地図整理番号：M36553
(1/1)

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8月14日 神戸地方法務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局

類別: 無

(1/3)

A3版をA4版に縮小

各階平面圖

飲鹽區清水一丁目66

66-101 ~ 66-110
66-201 ~ 66-212
66-301 ~ 66-312
66-401 ~ 66-411

459701 飾磨區清水一丁目

家屋番号

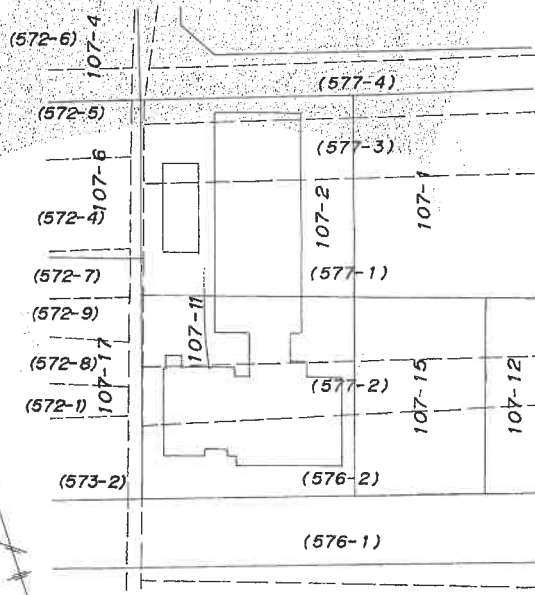
建物の所在

建 物

面

姫路市瀬戸区敷美酒高瀬577番地1, 576番地2, 577番地2, 同番地3, 同番地4,
(575番地) 同地区9番地, 同地区11番地) ラ パルフェ ド フォワイエ

83 市飾磨區清水丁目 83 市飾磨區清水丁目



() . . . 従前地の地番

作者

(續)

1/2

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成2年3月17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8月14日 神戸地方方法務局姫路支局 登記官

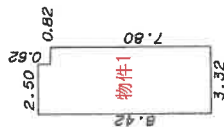
各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

清水一丁目 66-208
一階 美 酒
577-1-208

建設物の所在
姫路市飾磨区美酒字高瀬577番地1・576番地2・577番地3・同番地4・
(仮換地 107街区2画地・同街区11画地) ラ・パルフェ・ド・フォワイエ

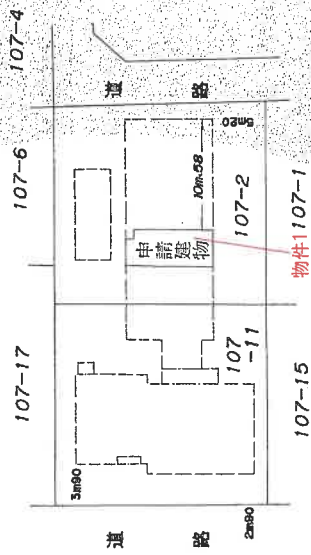
建設中退却区画 11-11 46 神 83 神 83



建物の存する部分 2 階
建物番号 208

$$\begin{array}{rcl} 3.32 \times 7.80 & = & 25.8960 \\ 2.50 \times 0.62 & = & 1.5500 \\ \hline \text{合 計} & = & 27.4460 \text{ m}^2 \end{array}$$

2 階部分床面積 27.44 m²



作 製 者

縮尺 1/250
日作製

申 請 人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用 紙)

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8月14日 神戸地方法務局姫路支局

地圖整理番号：M36551

A3版をA4版に縮小

各階平面圖

建各階

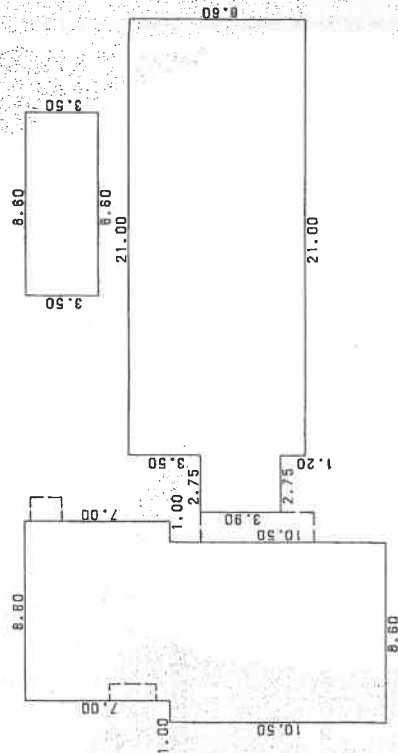
家屋番号

建築物の所在
姫路市並道区東美濃字高須577番地1、576番地2、577番地2、同番地3、同番地4、
(仮築地・107街区2面地・同街区11面地) ラバルフェドフォウェイ

疑路市飾磨區清水一丁目69番地、83番地

飾磨區清水一丁目

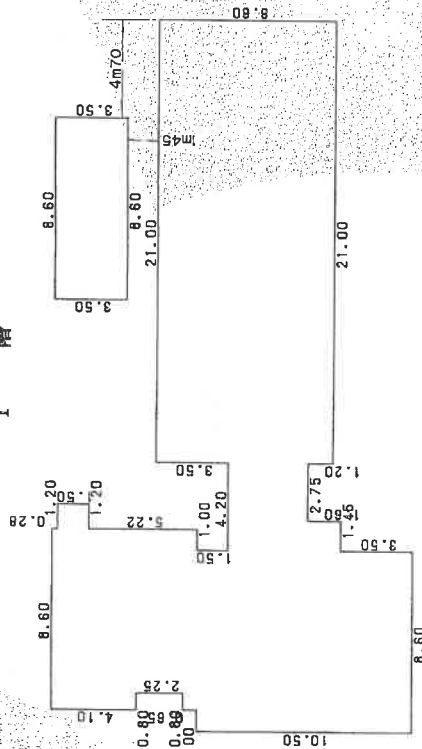
2.3 繪圖(各型圖)



求 贊 襄

7.00	X	8.60	=	60.2000
10.50	X	8.60	=	90.3000
3.90	X	2.75	=	10.7250
8.60	X	21.00	=	180.6000
3.50	X	8.60	=	30.1000
合 計				371.9250
床 面 積				371.92 m ²

合 計	371.9250
床 面 積	371.92 m ²



寒 積 食

10.50	X	1.00	=	10.5000
11.15	X	0.80	=	8.9200
4.10	X	0.80	=	3.2800
17.50	X	6.80	=	119.0000
7.00	X	1.00	=	7.0000
1.50	X	1.20	=	1.8000
5.50	X	1.45	=	7.9750
3.80	X	2.75	=	10.7250
8.60	X	21.00	=	180.6000
3.50	X	8.60	=	30.1000
合 計				379.9000
底 面 積				379.90 m ²

合計	379.9000	379.9000
床面積	379.90	379.90 m ²

作者

月 日 作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

東京土地家屋調査士会(紙)

建物間取図



現況写真
(対象物件を含む一棟の建物)

