

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 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。	



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	2,720,000 2,176,000		544,000	64,727	14,646
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市大塩町汐咲二丁目10番地

建物の名称 サンハイツ大塩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塩町汐咲二丁目10番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.33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 姫路市大塩町汐咲二丁目10番

地 目 宅地

地 積 2313.84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 401309分の6833



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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】

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 姫路市大塩町汐咲二丁目10番地

建物の名称 サンハイツ大塩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塩町汐咲二丁目10番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.33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 姫路市大塩町汐咲二丁目10番

地 目 宅地

地 積 2313.84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 401309分の6833



令和7年(ケ)第 86号
令和7年10月14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 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市大塩町汐咲二丁目10番地

建物の名称 サンハイツ大塩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塩町汐咲二丁目10番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.33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 姫路市大塩町汐咲二丁目10番

地 目 宅地

地 積 2313.84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 401309分の6833

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(姫路市大塩町汐咲2丁目10番地 サンハイツ大塩101号)	
建 物	物件 1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 7,400円 修繕積立金 9,954円 専有部分電気代 不定 円 円	令和7年10月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年3月分～令和7年9月分 計669,413円 (滞納電気代を含む) ☐ 不明
管理費等照会先	サンハイツ大塩住宅管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の目的たる土地の状況は、本件マンションの敷地、居住者用の駐車場・専用庭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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本件不動産の状況等

- 1 本件マンション1階案内板101号には債務者兼所有者の苗字の表示があるが、集合ポストに表示がなく、本件建物（101号室）の玄関には債務者兼所有者の苗字の表示がある表札がある。
- 2 占有状況としては、債務者兼所有者からの陳述、室内に認められた債務者兼所有者宛の郵便物から2枚目記載のとおりと認めた。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 本件建物には、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が、保守管理状態はあまりよくないものと見受けられた。
- 4 管理組合からの回答、会計事務受託会社の担当者によれば、管理費・修繕積立金・専有部分電気代のほかに、101号室の専用駐車場の滞納があり、管理規約に規定はないが管理組合としては滞納駐車場代は新所有者に請求する予定であるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■株式会社ジェム担当者	1 当社は、サンハイツ大塩住宅管理組合から会計事務の委託を受けており、管理費等について回答しました。 2 101号室については、管理費・修繕積立金・専有部分電気代のほかに駐車場代の滞納があります。 管理規約に規定はありませんが、101号室の駐車場は専用庭と一体となっている101号室でしか使えない専用駐車場であるため、管理組合としては滞納駐車場代は新所有者に請求する予定です。
■債務者兼所有者	1 本件建物には私が居住しており、他に第三者の占有はありません。 2 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありません。
■株式会社ジェム担当者	1 専有部分の電気代の滞納について、サンハイツ大塩の電気代は管理組合の一括受電契約となっており、電気代の支払いは管理組合が一括して立替払いをしています。各戸には管理組合の電力供給規定に基づき管理組合が請求しています。電力供給規定の写しを送付します。 2 本件マンションの駐車場は、敷地内に31台分と本件敷地外である東側の駐車場に32台分あります。

(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
7年10月14日(火) 16:15-16:24	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15日(水) 14:06-14:18	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函、管理組合宛管理費等照会書投函
7年10月24日(金) 14:24-14:37	電話照会	管理組合理事会事務受託会社の担当者から回答書について聴取
7年10月27日(月) 13:20-13:45	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10月28日(火) 9:40-9:54	電話照会(受信)	債務者兼所有者から物件状況等聴取
7年11月4日(火) 9:20-9:30	電話照会	管理組合理事会事務受託会社の担当者から専有部分電気 代・駐車場について聴取
7年月日() :-:		

(特記事項)

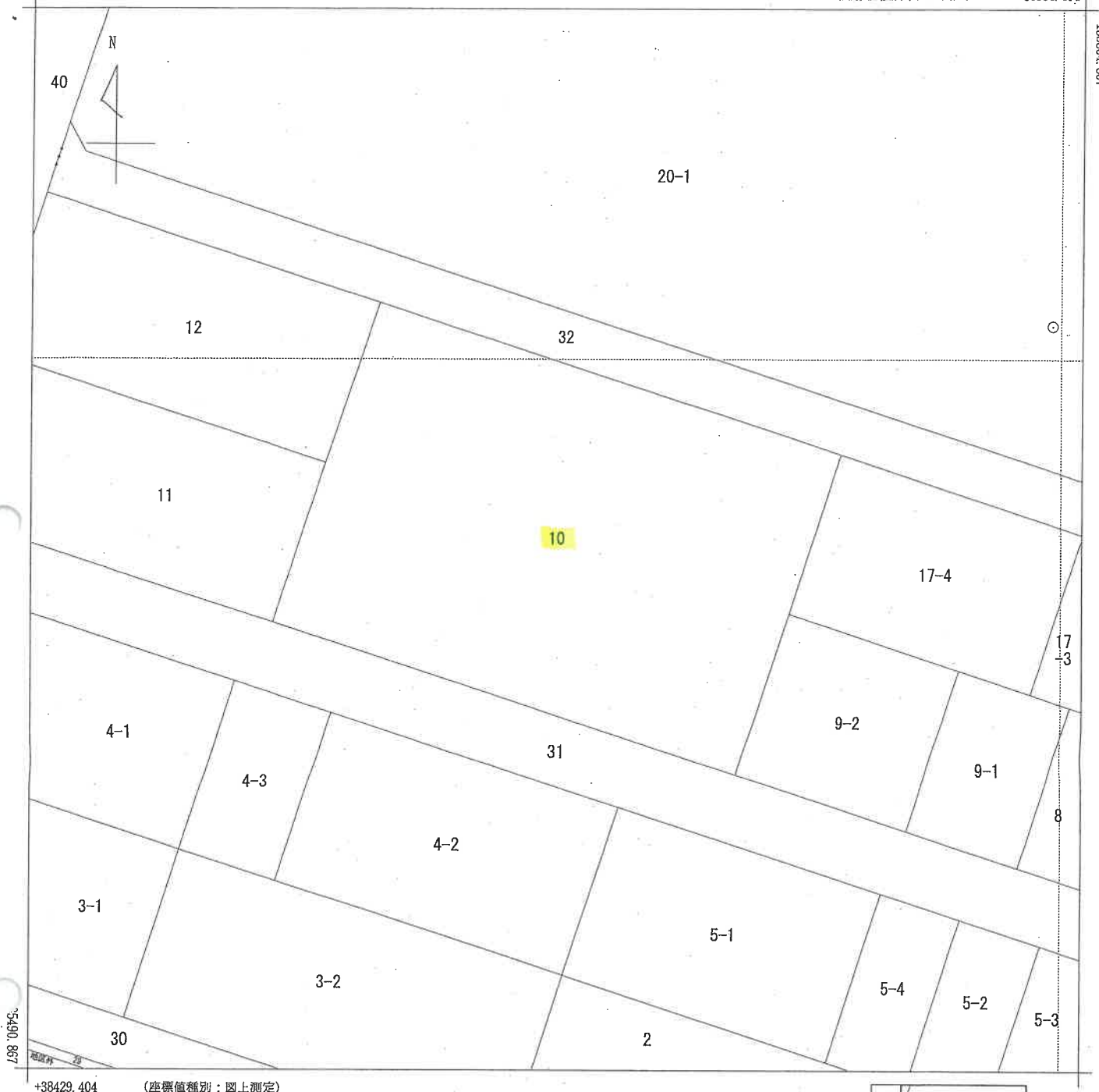
■ 令和 7年10月27日
本日まで居住者からの連絡がなく、目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年10月27日
目的物件は不在で解錠の必要がなかったため、立会人 A を立ち会わせ、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



地番区域見出

大塩町汐咲
3丁目
大塩町汐咲
2丁目

請求部	所在	姫路市大塩町汐咲二丁目				地番	10番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	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

551824

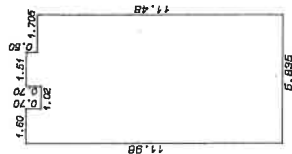
建各階平面圖

圖面附註

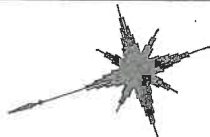
家屋番号 汐咲二丁目10番の101

建物の所在

建物の存する部分 1階



面積計算表	
1.600 x 11.980 =	19.165000
1.020 x 11.280 =	11.505600
1.510 x 11.980 =	18.069800
1.705 x 11.480 =	19.573400
	68.335800
	68.33 m²



H. 7. 11. 9

32 道路

12

17

10

本件建物

本件マシンの

2-9

007

31 眞 説

作者

7年11月1日(製作)

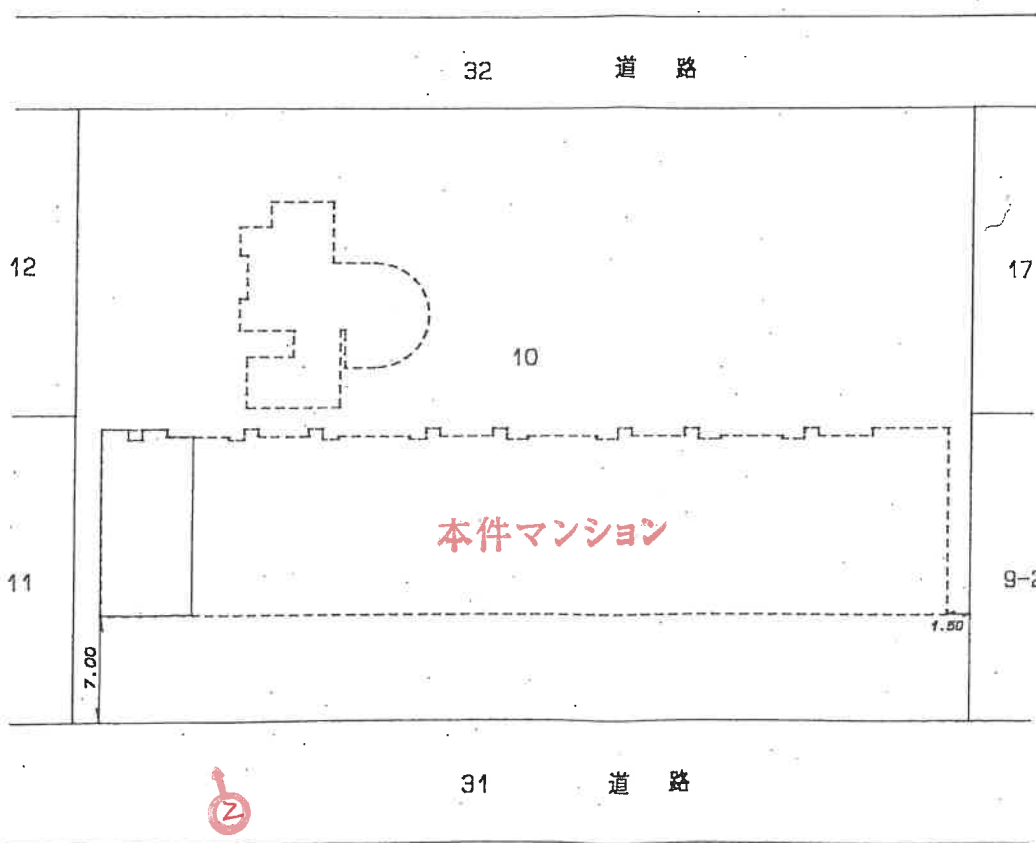
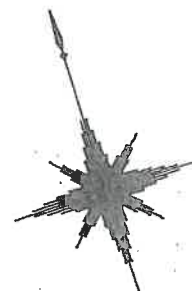
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

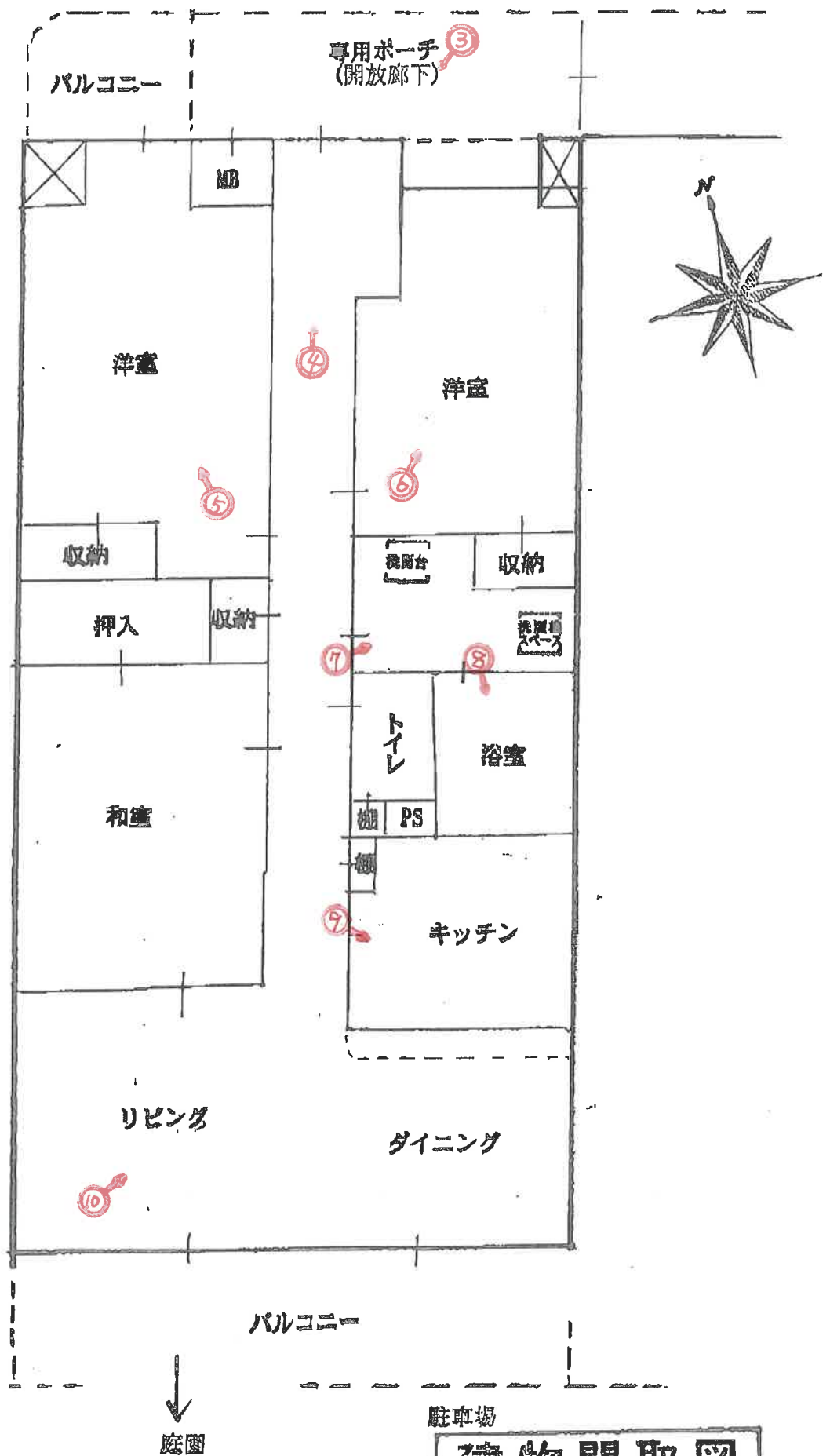
土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)

(8 枚目)

物件 1



建物間取図

(←○は写真撮影位置および方向)

(9 枚目)



写真 ①

本件マンション



写真 ②

本件マンション

本件建物

専用駐車場

本件建物



写真 ③

写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥





写真 ⑦

写真 ⑧



写真 ⑨



令和 7 年 (ケ) 第 86 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 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

三浦一穂

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金2,720,000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 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) 敷地権の種類 敷地権の割合		(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 大塩駅の 南西方 約500m（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7.5km（直線距離）、姫路市立大塩小学校南側に位置する。一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 立地適正化計画「居住誘導区域内」、 「都市機能誘導区域（地域生活拠点） 内」
画 地 条 件	規模 2,313.84㎡ の 整形地（登記数量） 間口×奥行 約57.5m×約40.0m	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 約6m市道 南西側 約8m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	・ 駐車場は、本件建物敷地内に31台分、東側隣接地に32台分が確保されている。 ・ 兵庫県CGハザードマップによれば、本件土地周辺の洪水及び高潮によって想定される浸水深は「0.5～3.0m未満の区域」に色分けされている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンハイツ大塩	
建物の用途	共同住宅 (総戸数59戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載)	平成7年10月27日 新築
	経過年数	30 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構 造	鉄筋コンクリート造7階建	
仕 様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル・吹付け等	
設 備 等	エレベーター	あり
	駐 車 場	あり 受付順
	集 会 所	なし
	そ の 他	オートロックあり
品 等	普通	
管 理 の 形 態 等	管理組合	あり サンハイツ大塩住宅管理組合
	管理方式	自主管理
	管理会社	株式会社ジェム
	管理形態	管理組合 自主管理
管 理 の 状 況	普通	
積 立 金	令和7年1月31日 現在、 15,832,490 円	
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、貼付け材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・電気代の支払いは管理組合が一括して立替払いをしており、各戸には管理組合の電力供給規定に基づき管理組合が戸別請求している。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (101号室) 主要開口部の方位： 南西向き
現 況 床 面 積	68.33㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,400円 駐車場代 月 額 5,000円 修繕積立金 月 額 9,954円 滞 納 額 あり (令和7年10月現在 669,413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。 ・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。 ・上記滞納額は、電気代滞納分を含む。また専用庭に駐車場があり、本件専用駐車場であるため、滞納駐車場代(155,000円)は新所有者に請求があると見込まれる。

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	68.33	—	0.23	3,140,000

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 30年、経済的残存耐用年数 10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) ＝ 0.23

(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
55,000	1.04	2,313.84	0.90	6833/ 401309	1.00	2,030,000

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－52]

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/㎡)
 $56,700 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/102 = 55,000$

◇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 (1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差：二方路・規模等 (1.04)

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
3,140,000	2,030,000	0.85	4,390,000

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
0.85 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 1月 76,000 円/㎡

B 令和6年 9月 88,400 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	76,000	100	96.3	100	100	100	79,000
		100	100	100	95	98	
B	88,400	100	97.7	100	100	100	80,000
		100	100	105	110	93	

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
80,000	0.85	68.33	4,650,000

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	
637 千円 (14.7%)	419 千円	9.0%	4,656 千円 ≒ 4,660 千円	0.79383	3,699 千円 (85.3%)	4,336 千円 ≒ 4,340 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	55	55	54	54
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	835	835	822	822
	空室損失	△ 84	△ 84	△ 82	△ 82
	貸倒損失	△ 25	△ 25	△ 25	△ 25
	有効総収益	726	726	715	715
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	92	92	92	92
	長期計画修繕費	625	125	125	125
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	796	296	296	296
ウ 経費率	(%)	109.64	40.77	41.40	41.40
エ 有効純収益	ア－イ	△ 70	430	419	419
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	△ 65	369	333	

（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	4,390,000	1.00	4,390,000
②比準価格	4,650,000	1.00	4,650,000
③収益価格			4,340,000
④調整後の価格	4,590,000		

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
4,590,000	1.00	0.80	0.74	2,720,000

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-52]

所 在 : 姫路市大塩町字大歳80番5

価 格 : 56,700円/㎡

位 置 : 山陽電鉄線「大塩」駅より道路距離600m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 177㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員6.4m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 : 91,160,668円 (×6,833/ 401,309)

建物 : 4,364,759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 姫路市大塩町汐咲二丁目10番地

建物の名称 サンハイツ大塩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塩町汐咲二丁目10番の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.33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 姫路市大塩町汐咲二丁目10番

地 目 宅地

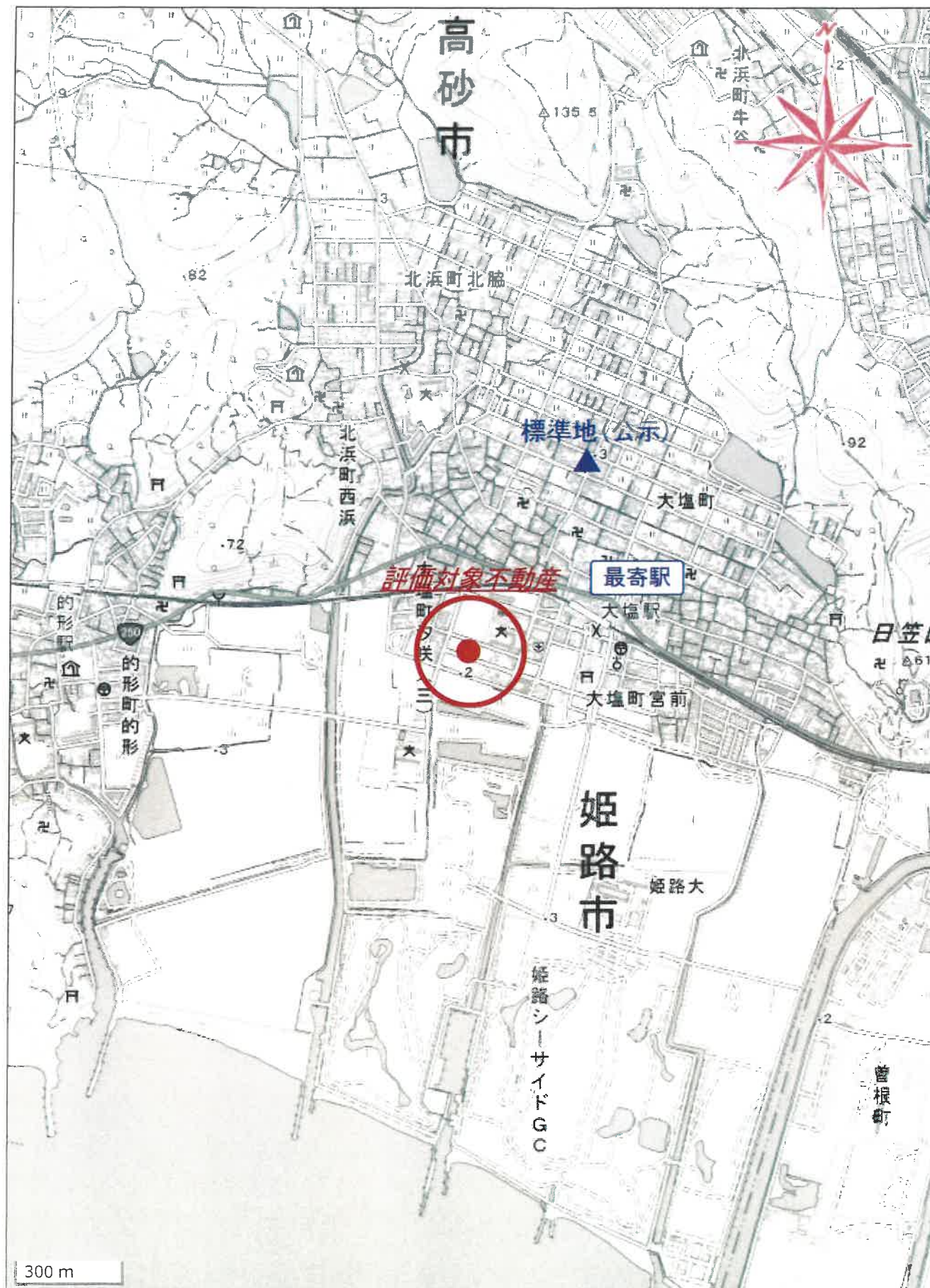
地 積 2313.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

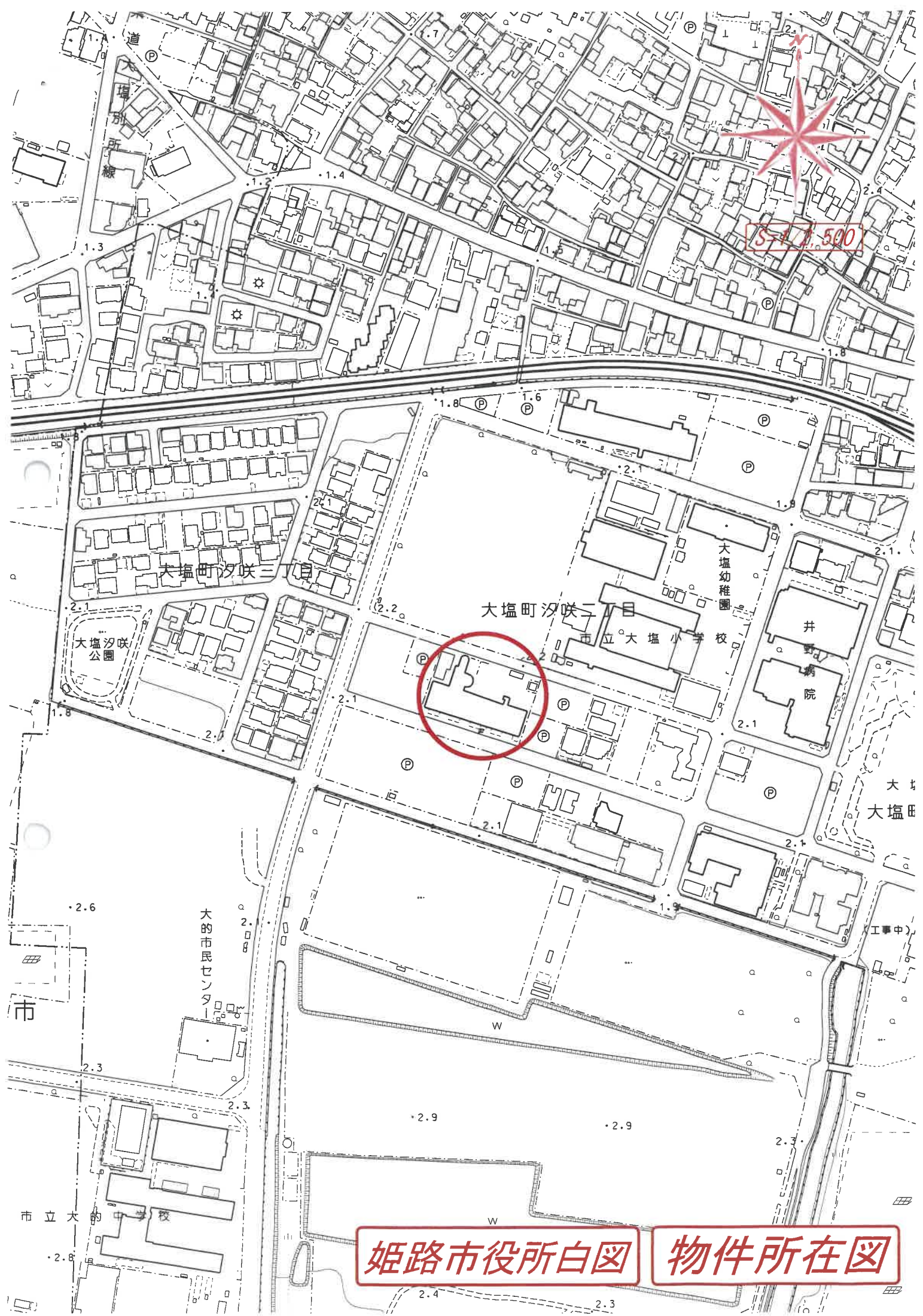
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 401309分の6833



※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



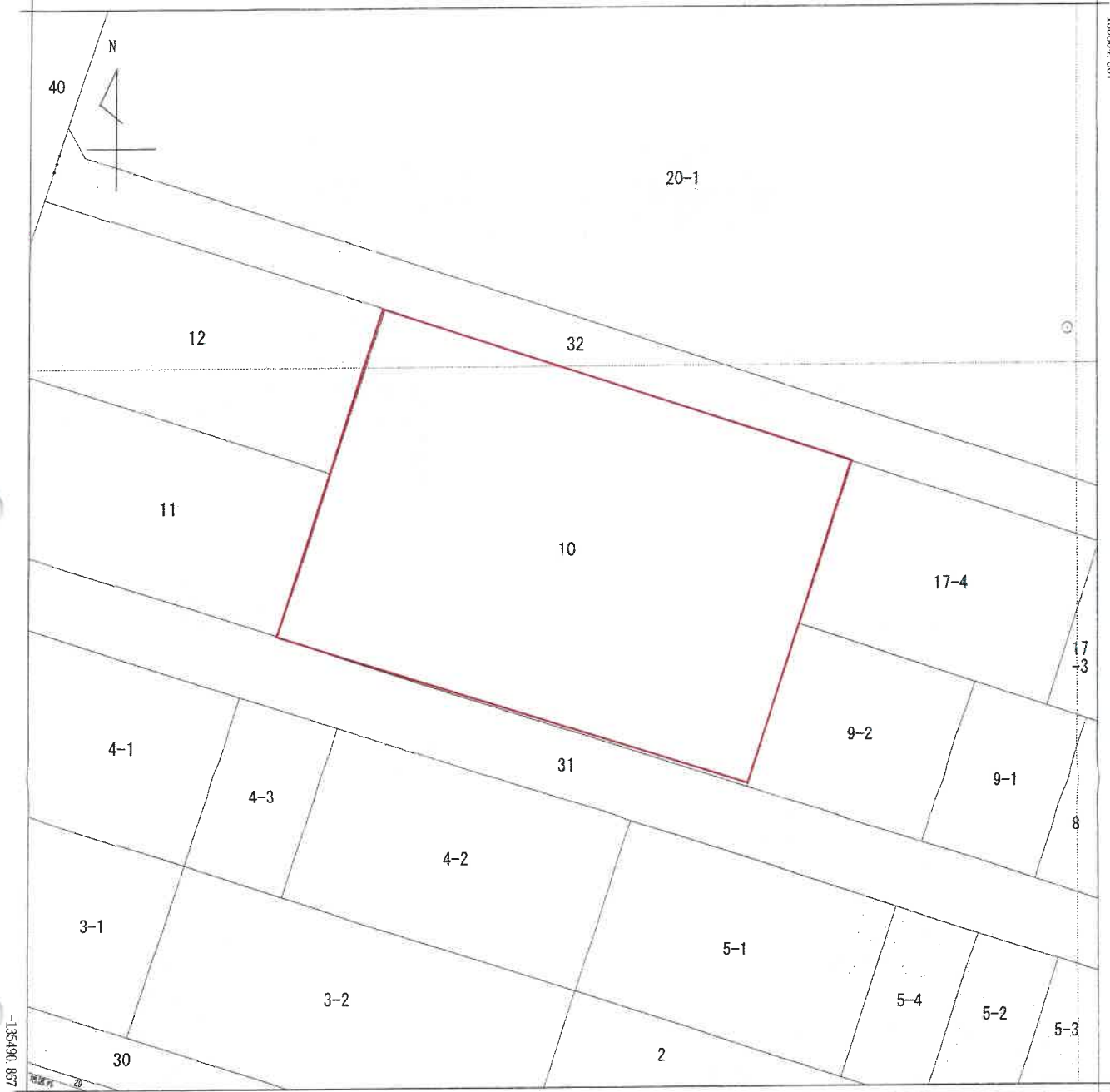
姫路市役所白図

物件所在図

(座標値種別：図上測定)

+38554.404

-135364.867



+38429.404

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大塩町汐咲
3丁目
大塩町汐咲
2丁目

請求部	所在	姫路市大塩町汐咲二丁目				地番	10番			
出力縮尺	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

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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局

地図整理番号：M91061

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

公図写

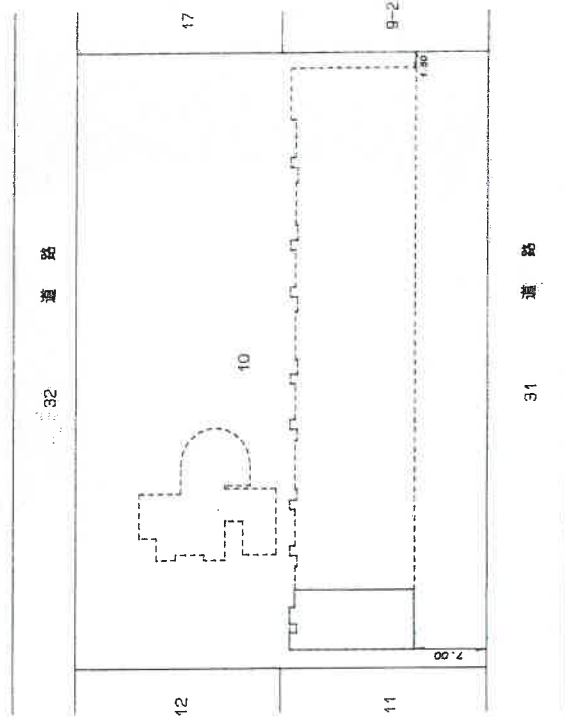
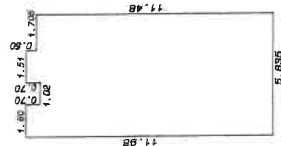
551824

建各階平面圖

家屋番号 汐映二丁目10番の101

建物の所在

建築物の存する部分 1階



面 積 計 算 表	
1.600 x	11.980 = 19.168000
1.020 x	11.280 = 11.505600
1.510 x	11.980 = 18.068800
1.705 x	11.480 = 19.573400
	58.336800
	58.33 m ²

来面積 68.33 m² 68.33680

著 製 作

1. 日作組)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局

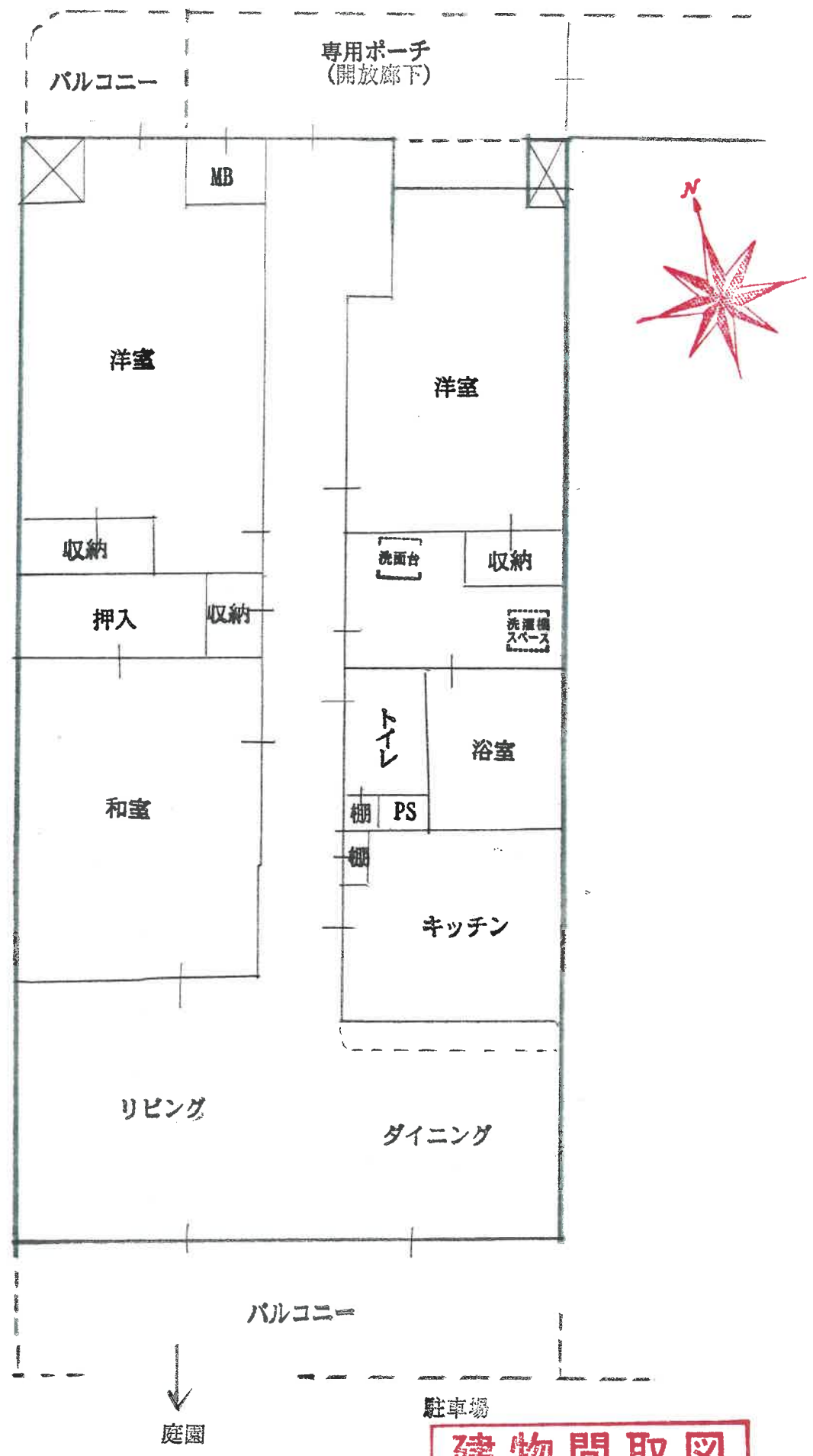
製品 価

※A3をA4に縮小した。

建物図面

地图整理番号: M91062

物件 1



建物間取図

写 真 ①

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ②

(対象物件を含む一棟の建物)



写 真 ③

(対象専有部分)



エントランス

