

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 7年 3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

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 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市土山五丁目434番地1

建物の名称 ベルハイツ白鷺Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土山五丁目434番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 87.56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 姫路市土山五丁目434番1

地 目 宅地

地 積 1268.32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 329194分の8756



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12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 姫路市土山五丁目434番地1

建物の名称 ベルハイツ白鷺Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土山五丁目434番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 87.56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 姫路市土山五丁目434番1

地 目 宅地

地 積 1268.32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 329194分の8756



令和6年(ケ)第 95号
令和6年11月11日受理
令和6年11月27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 姫路市土山五丁目434番地1

建物の名称 ベルハイツ白鷺Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土山五丁目434番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 87.56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 姫路市土山五丁目434番1

地 目 宅地

地 積 1268.32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 329194分の8756

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市土山5丁目7番18 ベルハイツ白鷺Ⅱ 301号	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 8,944円 修繕積立金 9,250円 駐車場代 円 円 円	令和6年11月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年2月分～令和6年10月分 計163,746円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (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、居住者用の駐車場として利用されており、ほぼ地積測量図、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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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301号に表示はなく、本件建物(301号室)の玄関には住居表示のプレートがあるが、表札に表示はない。
- 2 本件建物の占有関係は、臨場時に在宅していた債務者兼所有者の陳述及び立入調査した結果、2枚目記載のとおりであり、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なかったが、リビングのガラス壁が割れており、原因は不明であるが床の汚れが目立っていたほか床の沈み込みがあり、壁のクロスに剥離がある。
- 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15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。
なお、関係人の陳述のとおり別途水道代と町内会費が徴収されており、管理組合としてはこれらの滞納額等も新所有者に対し請求する予定とのことである。

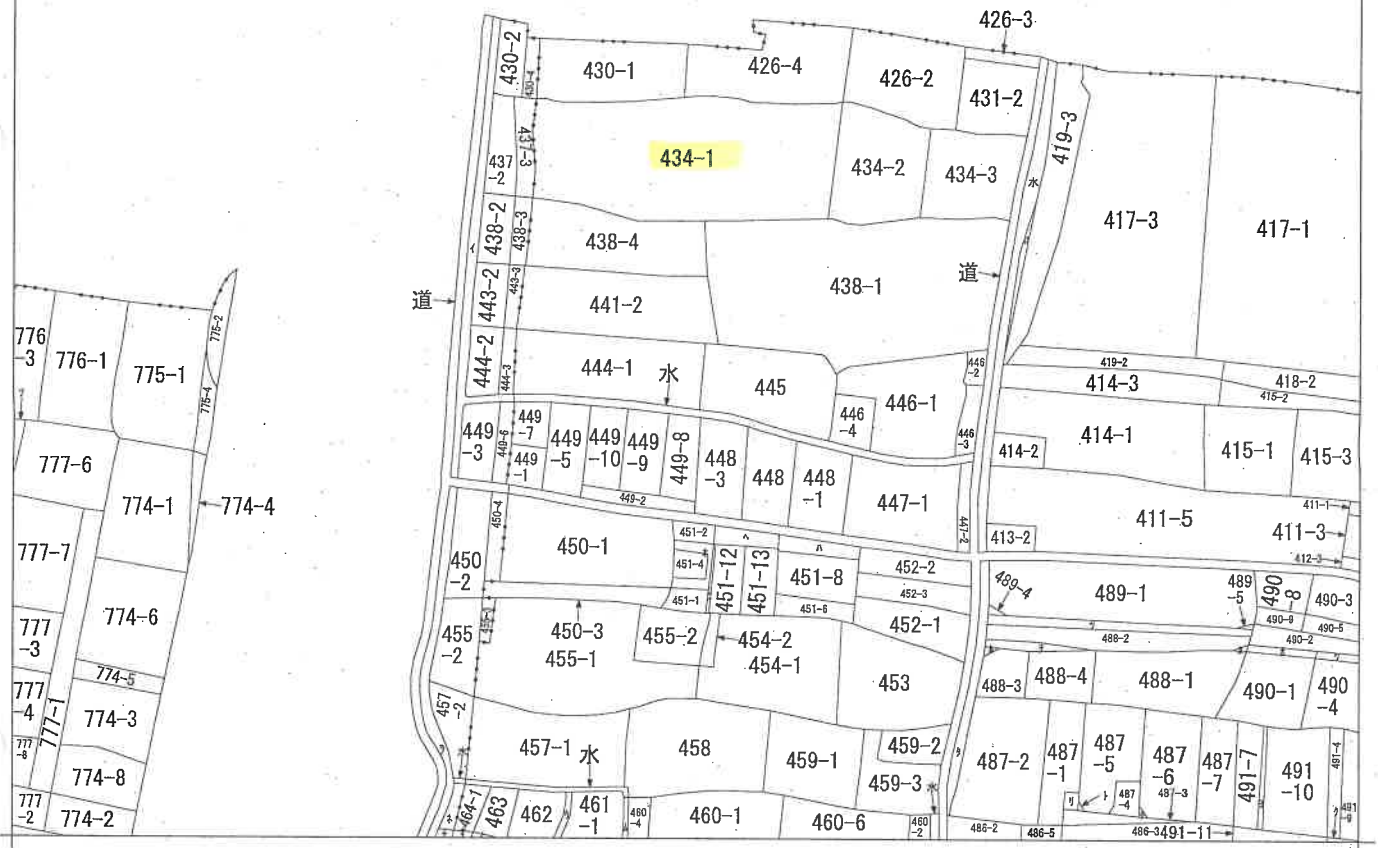
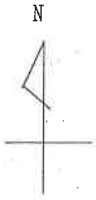
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には私と家族が居住しており、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が、室内では結露が多いほか、リビングのベランダ側のガラスの壁が割れています。ただし、ライフラインの電気、ガスは使っていません。
■管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none">1 本件マンションの水道代は、親メーターに基づき管理組合が立て替えて支払っており、子メーターにより各区分所有者にその使用量に応じた水道料金を支払って貰っています。 回答書に記載のとおり管理費、積立金のほかに水道代、町内会費の徴収があり、これらについても滞納があります。水道代、町内会費については管理規約による規定等はありませんが、管理組合としては新所有者に請求する予定です。2 令和7年2月から本件マンションの管理会社が当社から他社へ変わる予定です。

(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
6年11月13日(水)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
6年11月13日(水) 10:09-10:23	神戸地方法務局 姫路支局	公函等閲覧及び登記事項証明書交付申請
6年11月13日(水) 10:46-11:15	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 玄関ドアに挟み込み
6年11月22日(金) 9:45-10:08	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者に面 談、評価人と同行
6年11月25日(月) 13:56-14:00	電話照会	管理会社担当者から回答書記載内容について聴取
6年月日() :-:		
6年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月22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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和6年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人・ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和6年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 土山7丁目
 B 土山7丁目

請求部	所在	姫路市土山五丁目		地番	434番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	

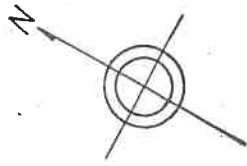
本図面は A3 版を A4 版
 に縮小したものである

前・後・新(前) 後・新

地番	434-1
土地の所在	姫路市土山5丁目

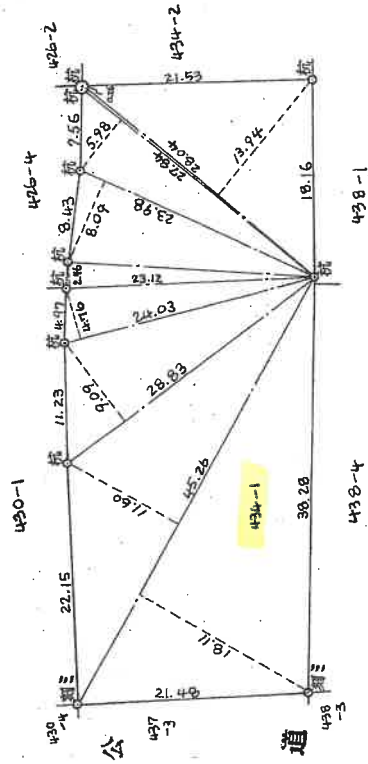
土地積測量図

S 58 11 28



計算表

45.26 x 18.11	=	819.6586
45.26 x 11.60	=	525.0160
28.83 x 9.09	=	262.0647
24.03 x 4.76	=	114.3828
23.12 x 2.46	=	56.8752
23.98 x 8.09	=	193.9982
27.84 x 5.98	=	166.4832
28.04 x 0.26	=	7.2904
28.04 x 13.94	=	390.8776
計	=	2536.6467
地積	=	1268.3235
	=	1268.32 m ²



凡例 縮尺 = 1/500

作製者	土地調査士 家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

(昭和58年11月15日作製)

208873

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

(6 枚目)

登記年月日：昭和60年9月2日

各階平面図

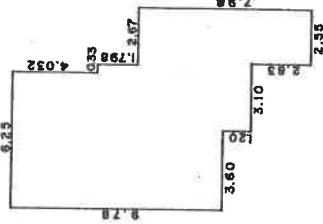
258786

家屋番号
土山5丁目434番1の301

建物の所在
姫路市土山5丁目434番地1

建物図面

専有部分の建物



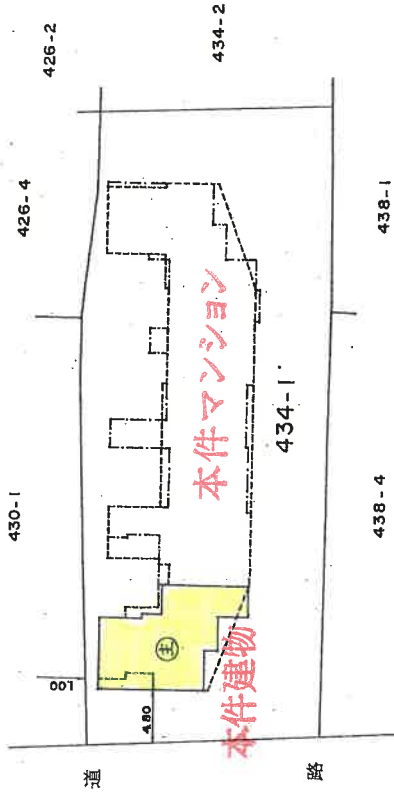
建物の存する部分 4階

建物番号 301

計算式

6.25	×	4.032	=	25.20000
6.58	×	1.798	=	11.83084
9.25	×	3.95	=	36.5375
5.65	×	1.20	=	6.7800
2.55	×	2.83	=	7.2165
				<hr/>
				87.56484

床面積 87 ㎡ 56 ✓



製作者

土地調査士
家屋

昭和60年8月24日作成

縮尺 1/250

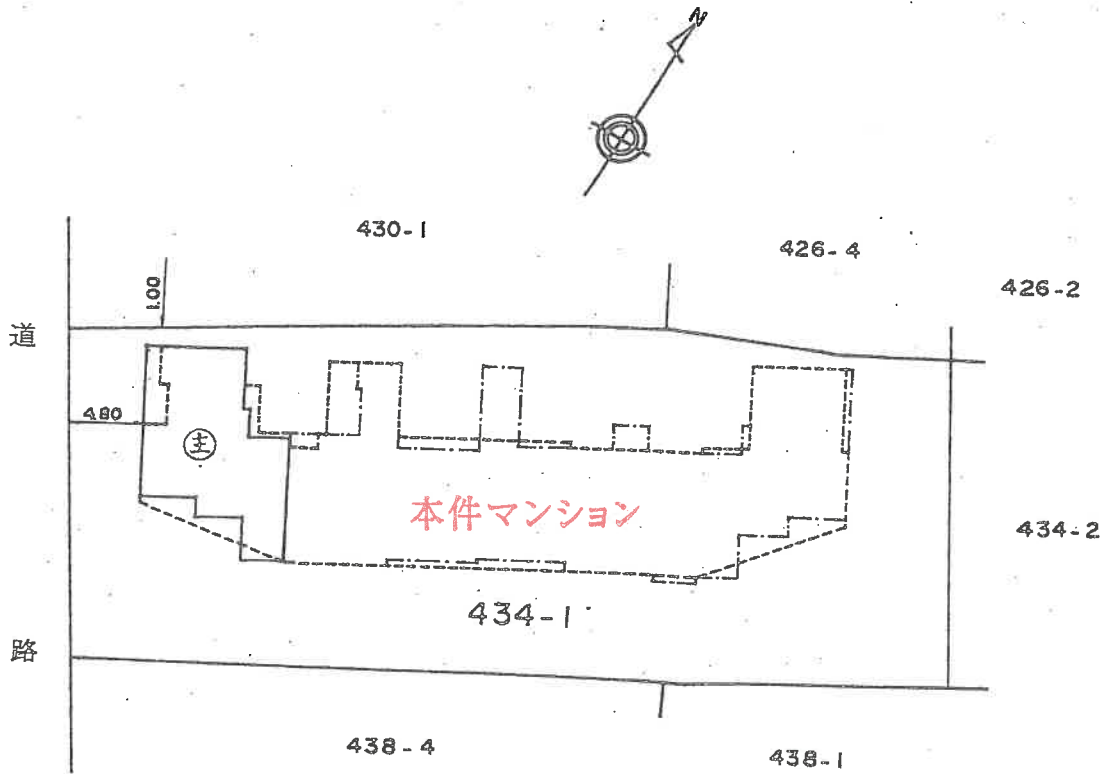
申請人

縮尺 1/500

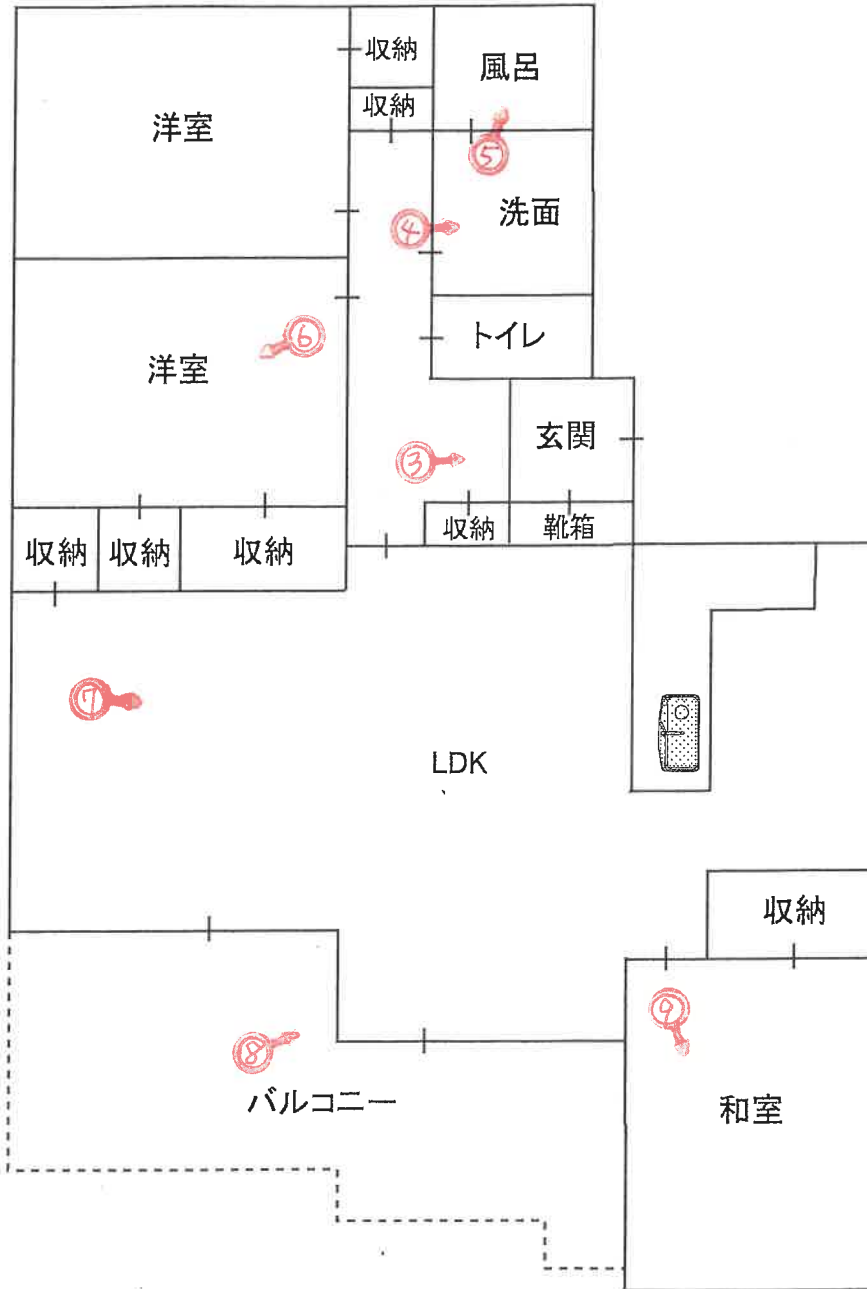
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7枚目)

土地建物位置関係図



(←○は写真撮影位置および方向)



令和6年(ケ)第95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



リビングの
割れたガラス壁

写真 ⑧

写真 ⑨



令和 6 年 (ケ) 第 95 号
令和 6 年 11 月 22 日 現地調査
令和 6 年 11 月 26 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3,330,000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 (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	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			
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	JR線 姫路駅の北西方 約2.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	幹線道路背後に、事業所やマンションのほか、駐車場等も見られる地域	
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 —
画地条件	規模 1,268.32㎡の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約8m県道	
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 <small>(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。</small>	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルハイツ白鷺Ⅱ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数41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)	昭和60年8月20日 新築
	経過年数	39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造10階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：モルタル塗り吹付タイル等	
設備等	エレベーター	あり (※上層階のみ止まる)
	駐車場	抽選(総台数19台)
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ベルハイツ白鷺(Ⅱ)管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本管財住宅管理株式会社
	管理形態	総合管理
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月31日現在、 40,229,502円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・令和7年2月から、管理会社に変更される予定とのことである。 	

(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	4階 (301号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	87.56㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天井：クロス等 床：タタミ・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	劣る
管 理 費 等	管理費 月額 8,944円 修繕積立金 月額 9,250円 滞 納 額 あり (令和6年11月21日現在 163,746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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社によると管理費等の滞納額に対しては年15%の割合による遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。なお上記以外に、水道代、町内会費の徴収があり滞納している。水道代、町内会費については管理規約による規定等はないが、管理組合としては新所有者に請求予定とのことである。 ・エレベーターは、4階に止まらない。 ・リビングのベランダ側のガラスが割れている。また、床の沈み込み、内壁クロスの剥がれが見られる。住宅設備等については、正常に機能するか否か不明。

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
200,000	87.56	—	0.11	1,930,000

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 39年、経済的残存耐用年数 5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 0.30) ≒ 0.11

(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
99,000	1.00	1,268.32	0.90	8756/329194	1.00	3,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5-9）

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/㎡)
97,000 × 100/100 × 100/100 × 100/98 ≒ 99,000

◇ 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：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
100/98 × 100/100 × 100/100 × 100/100 ≒ 100/98

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：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
1,930,000	3,010,000	0.82	4,050,000

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
0.82 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4年 11月 84,000 円/㎡

B 令和5年 7月 56,000 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	84,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	80,000
B	56,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{95}$	65,000

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
73,000	0.82	87.56	5,240,000

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	
266 千円 (6.2%)	454 千円	9.0%	5,044 千円 ≒ 5,040 千円	0.79383	4,001 千円 (93.8%)	4,267 千円 ≒ 4,270 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	840	840	827	827
	共益費収入	84	84	83	83
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	924	924	910	910
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 91	△ 91
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	804	804	792	792
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	111	111	111	111
	長期計画修繕費	1,120	120	120	120
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,338	338	338	338
ウ 経費率 (%)	166.42	42.04	42.68	42.68	
エ 有効純収益 アーイ	△ 534	466	454	454	
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	△ 494	400	360		

(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	4,050,000	1.00	4,050,000
②比準価格	5,240,000	1.00	5,240,000
③収益価格			4,270,000
④調整後の価格	4,520,000		

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
4,520,000	1.00	0.80	0.92	3,330,000

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路5-9)
所 在 : 姫路市南今宿 1 5 2 2 番 1 0 3
(南今宿 3 - 2 1)
価 格 : 97,000円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離2.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6.7m市道に接面
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 : 事務所のほかに医院、住宅等が見られる商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 73,964,617円 (×8,756/ 329,194)
建物 : 5,366,596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 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市土山五丁目434番地1

建物の名称 ベルハイツ白鷺Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土山五丁目434番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 87.56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 姫路市土山五丁目434番1

地 目 宅地

地 積 1268.32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 329194分の8756

位置図

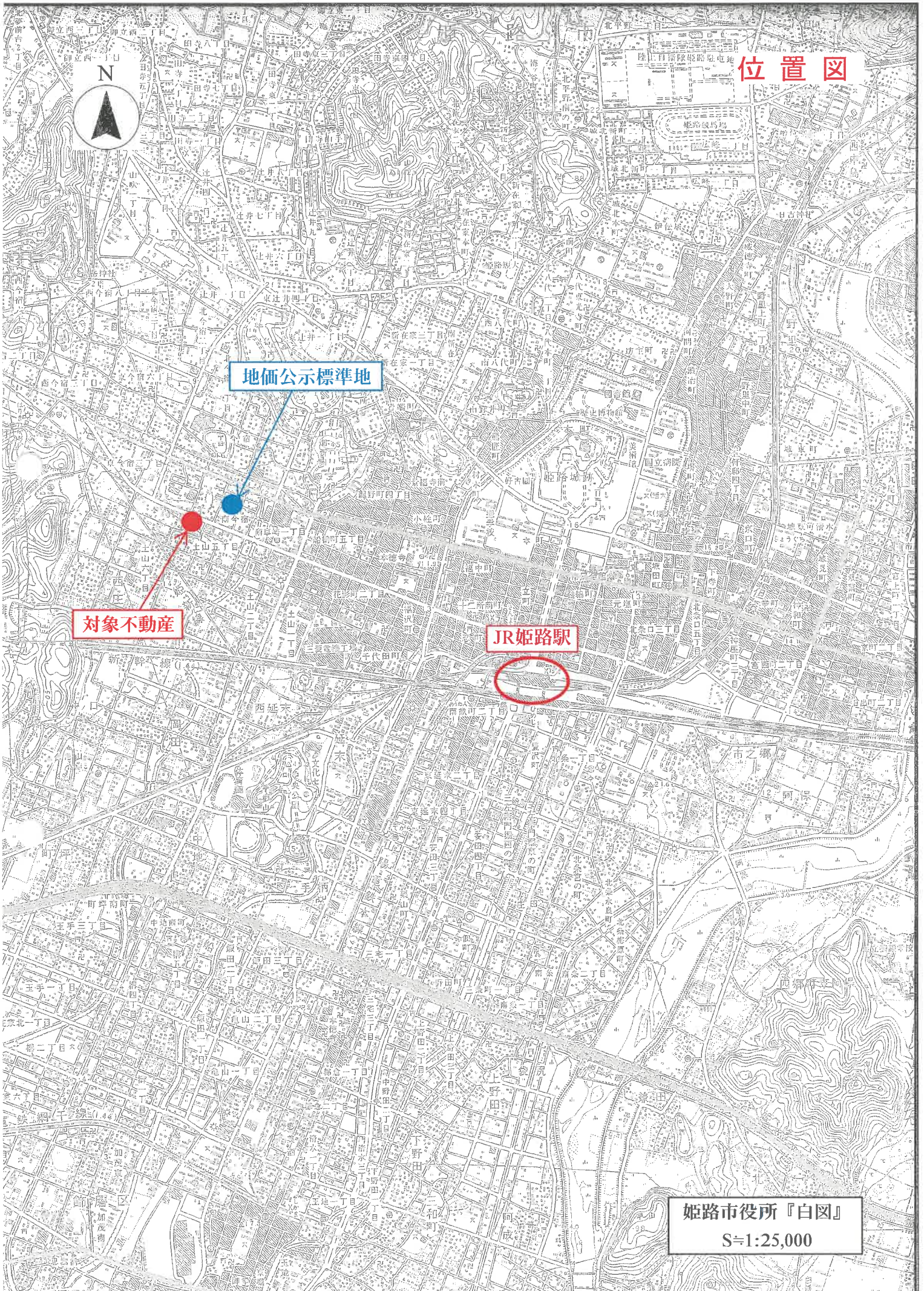


地価公示標準地

対象不動産

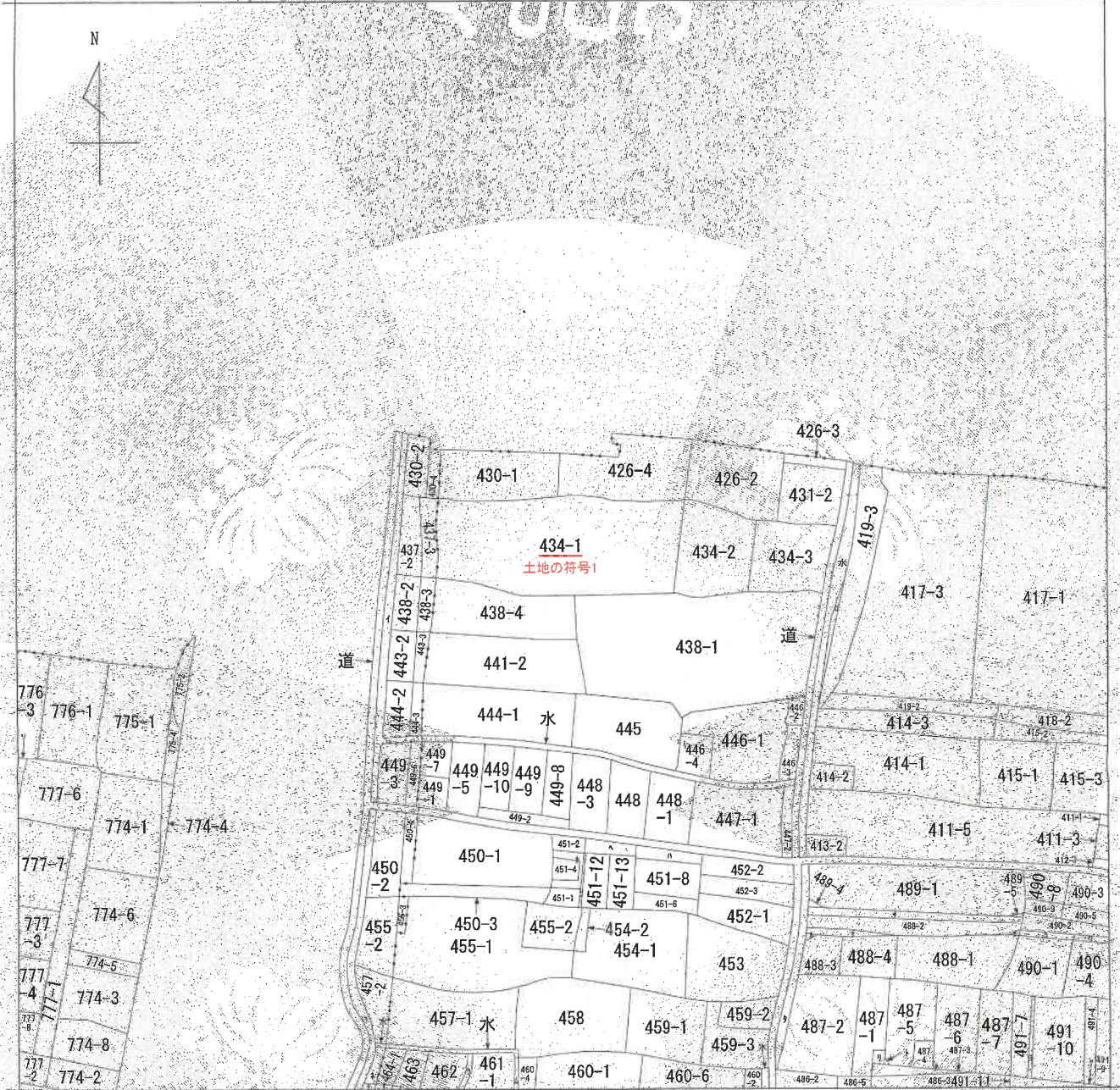
JR姫路駅

姫路市役所『白図』
S=1:25,000



公 図 写

イ 水 419-4 ハ 451-10 ニ 451-11 ホ 451-3 ヘ 451-5 ト 487-10 チ 487-8 ツ 487-9 テ 488-5 ト 488-6



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 土山7丁目
B 土山7丁目

請求部	所在	姫路市土山五丁目		地番	434番1	
出力縮尺	不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		備記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和6年8月28日

福岡法務局

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

A3版をA4版に縮小



登記年月日：昭和58年11月28日

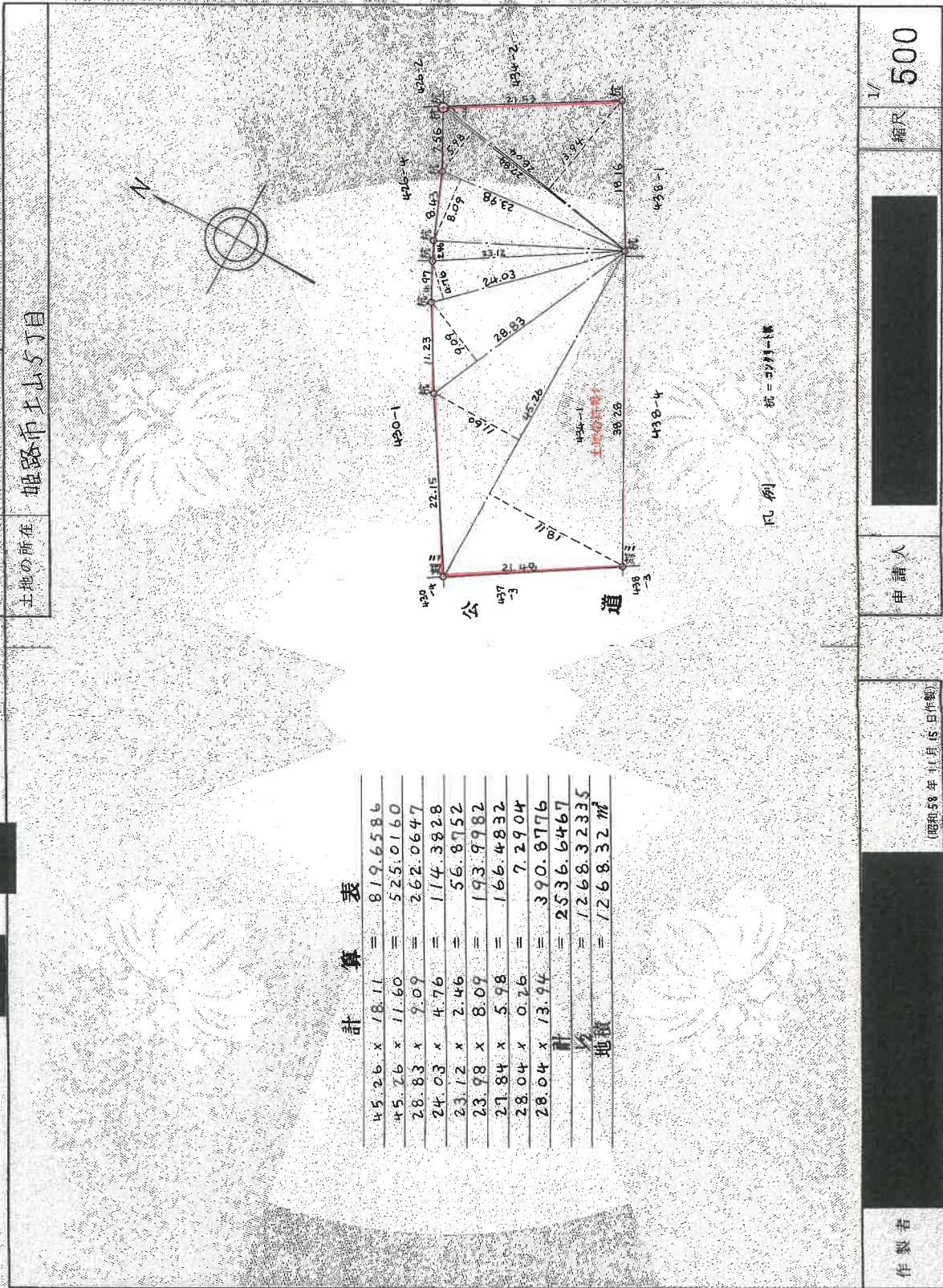
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
 (神戸地方事務所 姫路支局 寄贈)
 令和6年8月28日 福岡法務局

登記簿

前・後・新(前) 後(新)

地番	434-1
土地の所在	姫路市大山5丁目

土地積測量図



作製者

(昭和58年11月15日作成)

208873

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年9月2日

各階平面図

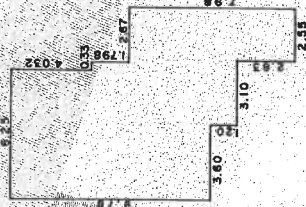
建物図面

258786

家屋番号 土山5丁目434番1の301

建物の所在 姫路市土山5丁目434番地1

専有部分の建物

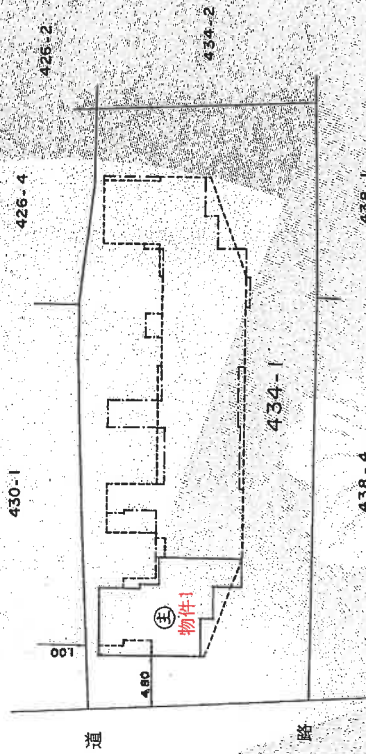


建物の在する部分 4階
建物番号 301

計算式

6.25	×	4.032	=	25.20000
6.58	×	1.798	=	11.83084
9.25	×	3.95	=	36.5375
5.65	×	1.20	=	6.7800
2.55	×	2.83	=	7.2165
			=	87.56484

床面積 87 ㎡ 56



製作者

0年 8月 24日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

30/

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6年8月28日 福岡法務局

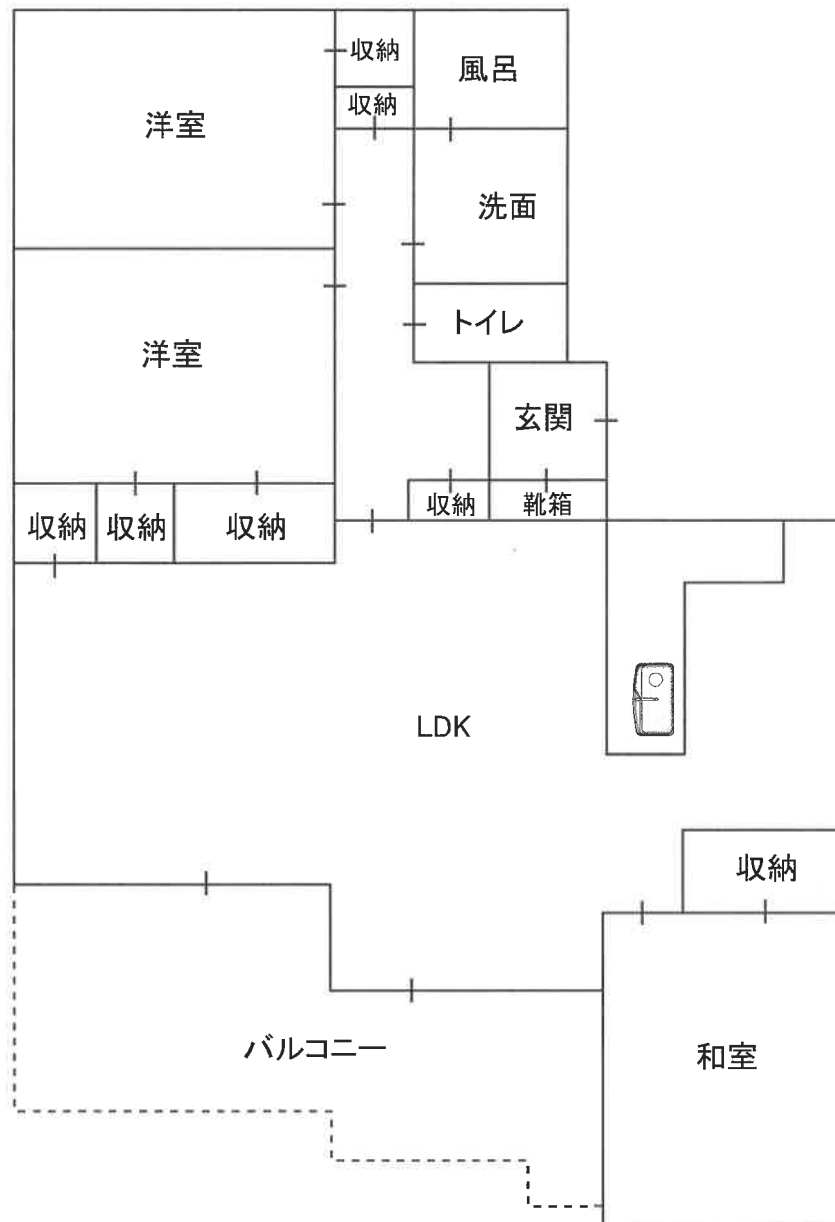
登記書

A3版をA4版に縮小

(1/2)

請求番号：18-3

建物間取図



現況写真
(対象物件を含む一棟の建物)

