

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/>）のホームページ右下にある「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 7月29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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 3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 9月24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 7月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,280,000 2,624,000		656,000	58,411	12,973
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市上大野一丁目662番地1

建物の名称 リベール上大野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大野一丁目662番1の412

建物の名称 412

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 62.22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 姫路市上大野一丁目662番1

地 目 宅地

地 積 2990.27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 561247分の6540



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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 姫路市上大野一丁目662番地1

建物の名称 リベール上大野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大野一丁目662番1の412

建物の名称 412

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 62.22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 姫路市上大野一丁目662番1

地 目 宅地

地 積 2990.27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 561247分の6540



令和6年(ケ)第134号
令和7年2月3日受理
令和7年3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 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 姫路市上大野一丁目 6 6 2 番地 1

建物の名称 リベール上大野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大野一丁目 6 6 2 番 1 の 4 1 2

建物の名称 4 1 2

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 6 2. 2 2 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 姫路市上大野一丁目 6 6 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 9 0. 2 7 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 5 6 1 2 4 7 分の 6 5 4 0

2枚目

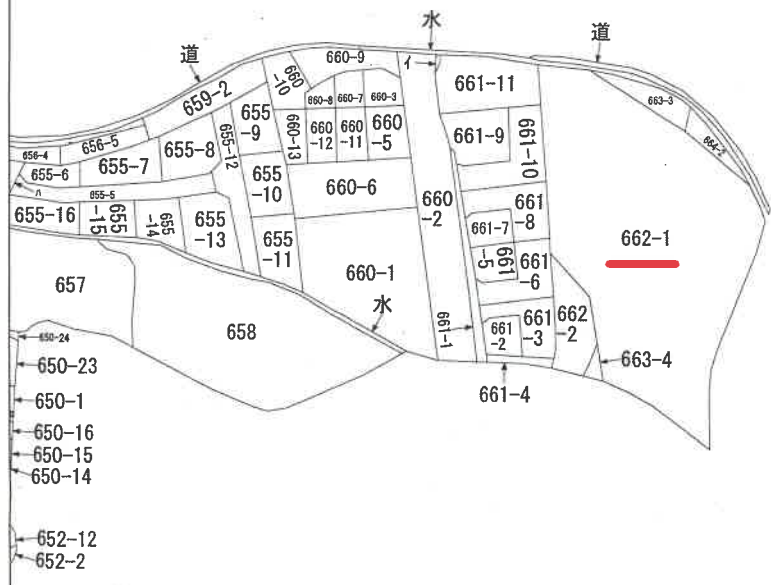
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の配偶者	1 本件建物で、債務者兼所有者と家族が暮らしています。 2 建物の状態について、8年ほど前にリフォームをしており、特に雨漏り・水漏れはありませんが、壁やドアに穴が開いている箇所が複数あること、インターホンが壊れています。 3 家族の中で煙草を吸う者がいます。 4 近隣とは特にトラブルはありません。
執行官の意見	
1 本件建物の占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。 2 建物の状態は、関係人の陳述を除くほか、経年程度の劣化があるものと思われる。 3 管理会社からの書面による回答要旨は2枚目及び次に記載のとおりであり、その他の回答要旨は評価書を参照のこと。 (1) 2枚目記載の管理費等以外に駐車場費（月額5,000円）、駐輪場費（月額100円）がそれぞれ発生する（滞納有）。 (2) 管理費等の滞納額には、年18.25パーセントの割合による遅延損害金が付加される。 4 地役権設定 本件建物の敷地（姫路市上大野一丁目662番1）には、以下のとおり地役権設定登記がされている。 (1) 順位番号1 原因 昭和46年9月9日設定（昭和46年9月14日登記） 目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入、もしくは通行の認容ならびに当該電線路四回線の最下垂時における電線から3・75mを控除した高さを超える建造物等の築造もしくは竹木の植栽禁止 範囲 送電線路線下両保安線間の土地488・99㎡ 要役地 姫路市辻井字土手の上1008番3 地役権図面第7号 (2) 順位番号2 原因 昭和46年9月9日設定（昭和46年9月14日登記） 目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入、もしくは通行の認容ならびに当該電線路四回線の最下垂時における電線から3・75mを控除した高さを超える建造物等の築造もしくは竹木の植栽禁止 範囲 送電線路線下両保安線間の土地488・99㎡ 要役地 姫路市辻井字土手の上1008番3 地役権図面第7号	

(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7年2月3日 (月) 11:59 ~ 12:13	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7年2月4日 (火) 10:52 ~ 11:37	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投函
令和7年2月19日 (水) 13:12 ~ 13:14	物件所在地	物件調査、立入調査期日変更通知書投函
令和7年2月27日 (木) 14:50 ~ 15:13	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、債務者兼所有者の配偶者と面談、評価人を同行
~		
~		
~		
(特記事項) ■ 令和7年2月27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A及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和年月日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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 661-13 ハ 655-1
ロ 650-3 ニ 656-3



A 上大野1丁目

請求部	所在	姫路市上大野一丁目				地番	662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	方位不明	

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3年2月5日

前 後・新 662-1

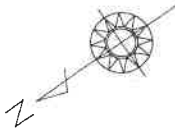
地 積 測 量 図
土 地 所 在 図

地 番 664-1

土地の所在 姫路市上大野1丁目

663

662-1に合併



引照点	名 称
P-1	床版橋北かど
P-2	床版橋南かど

境界点	P-1	P-2
15	2.197	84.623
52	25.380	61.035
22	34.869	51.447
25	43.229	41.916
28	61.807	22.911
31	75.761	9.124
34	91.478	7.193
35	89.434	5.599
37	76.577	18.536
38	69.205	30.334

境 界 標

境界標の種類	境界の番号
コンクリート刻み	全境界点

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 製 者

成 日：2年12月27日作製

申 請 人

縮尺 1/500

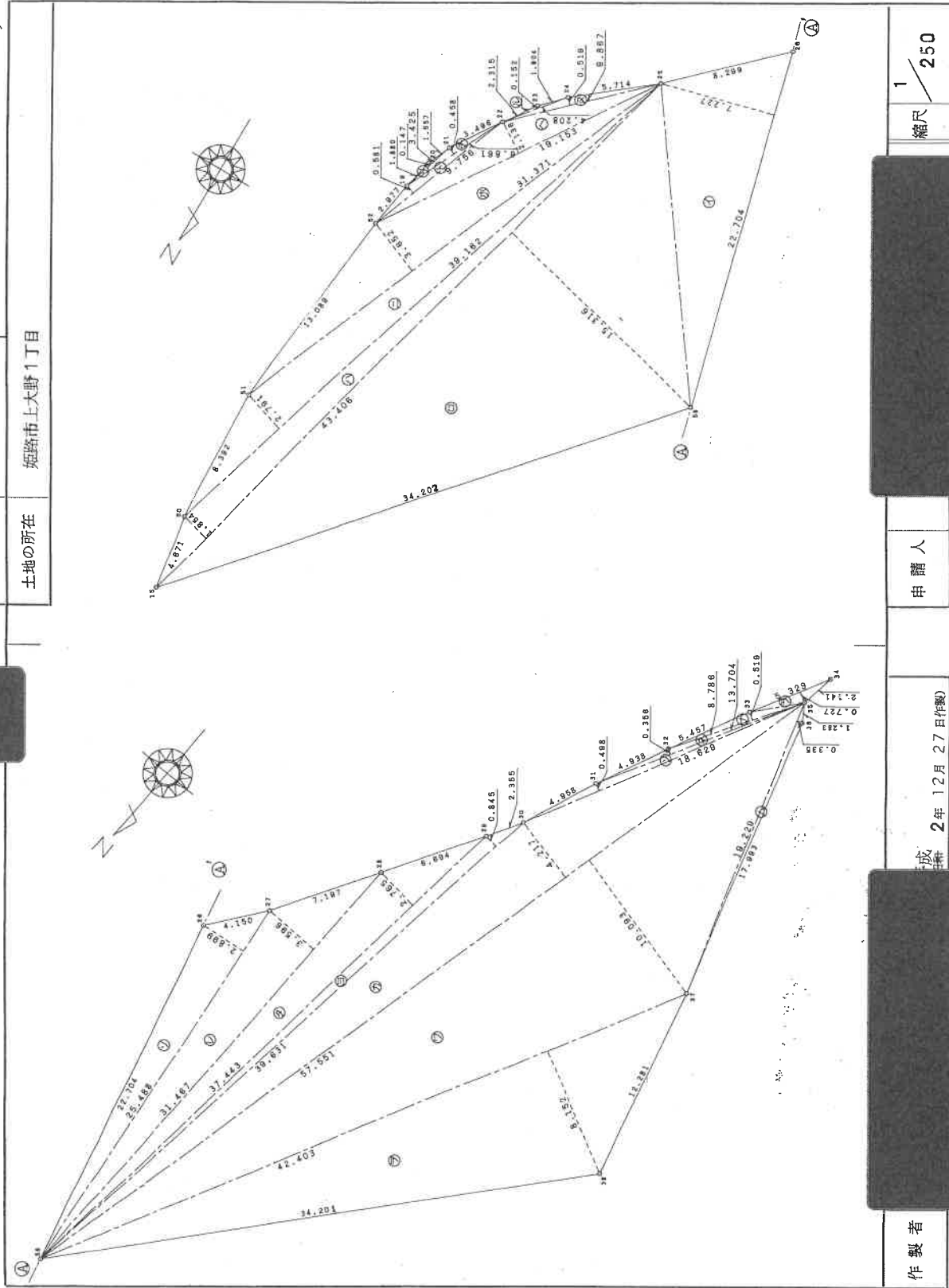
登記年月日：平成3年2月5日

前 後・新

地 番 664-1

地 積 測 量 図

土地の所在 姫路市上大野1丁目



製 者

成 立 年 月 日 2年 12月 27日作製

申 請 人

縮尺 1/250

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32年2月5日

前 後・新

地 番 664-1

地 積 測 量 図

土地の所在 姫路市上大野1丁目

求 積 表

地 番 符号	底 辺	高 さ	倍 面 積
イ	22.704	7.227	164.081808
ロ	43.406	15.316	664.806296
ハ	43.406	1.554	80.474724
ニ	39.162	2.781	109.301142
ホ	31.371	3.652	114.566882
ヘ	19.153	2.136	40.910808
ト	9.756	0.581	5.668236
チ	6.861	0.458	3.142338
リ	3.425	0.147	0.503475
ス	9.867	0.519	5.120873
セ	4.208	0.152	0.639616
フ	42.403	8.152	345.669256
ワ	57.551	10.093	580.862243
カ	57.551	4.217	242.692567
キ	39.631	0.845	33.488195
ク	37.443	2.765	103.528895
ケ	31.467	3.596	113.155332
コ	25.488	2.889	73.869712
サ	18.629	0.498	9.277242
シ	13.704	0.358	4.878624
ス	8.786	0.519	4.559934
セ	5.329	0.727	3.874183
ソ	19.229	0.325	6.441715
合計		面積	2711.535206
		地 積	1355.767603
			1355 m ²

作 製 者

成 2 年 1 2 月 2 7 日 作製

申 請 人

縮 尺

1

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6年1月26日

前 662 後・新

土地積測量図

土地所在図

1/2
h
6
1
26

地番 662番2、662ア

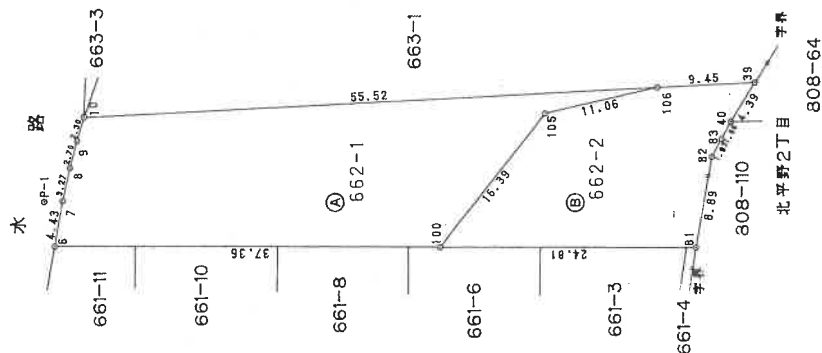
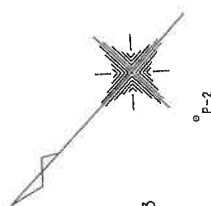
土地の所在 姫路市上大野1丁目

引 照 点 表

点	座 標	座 標
P 1	座 標	96.998
P 2	座 標	95.696
P 3	座 標	108.721
P 4	座 標	68.985
境界点	間 距	間 距
6	4.42	32.22
7	1.80	27.81
8	4.10	24.55
9	6.68	21.85
10	8.94	19.55
39	69.73	60.96
40	66.89	59.78
81	63.32	61.80
82	64.82	59.29
83	65.86	59.51
100	38.60	42.22
105	49.29	42.87
106	60.34	52.02

境 界 標

境界標の種類	境界の番号
金属境界明示板	6-10, 40
コンクリート刻み	39
プラスチック杭	100, 105, 106
金属 鋲	81-83



縮尺 1/500

申請人

成 5 年 12 月 8 日 (作製)

作製者

114302

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6年1月26日

新・旧

新・旧

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番 662番2

土地の所在 姫路市上大野1丁目

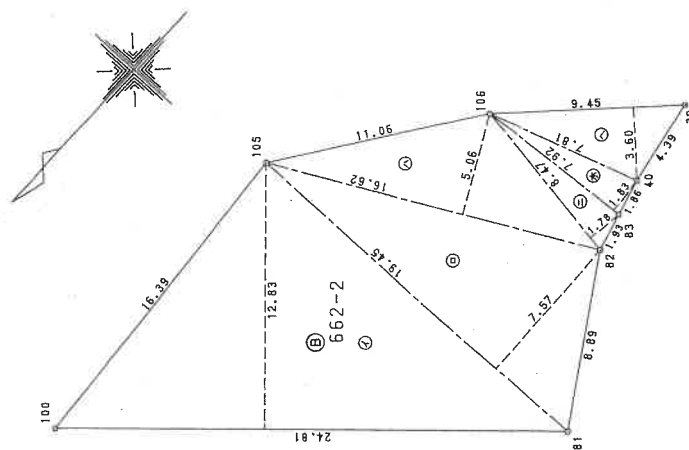
26
11
6
2

三 斜 求 積 表

地 番	⑥	662-2	底 辺	高 さ	倍 面 積
NO.	イ		24.81	12.83	318.3123
	ロ		19.45	7.57	147.2365
	ハ		16.82	5.06	84.0972
	ニ		8.47	1.78	15.0766
	ホ		7.92	1.83	14.4936
	ヘ		9.45	3.60	34.0200
				倍 面 積	613.2362
				地 面 積	306.61810
				地 積	306.61 m ²

総 計 306.61810

残地番	④	562-1	残 地 積
公 積	877.209143	総 計	306.61810
		残 地	570.59104
		地 積	570.59 m ²



作 製 者

成 5 年 12 月 8 日 (作製)

申 請 人

縮尺 1/250

(印)

114303

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6年1月26日

新設
地番 663番4 663-1

土地所在図
土地積測量図

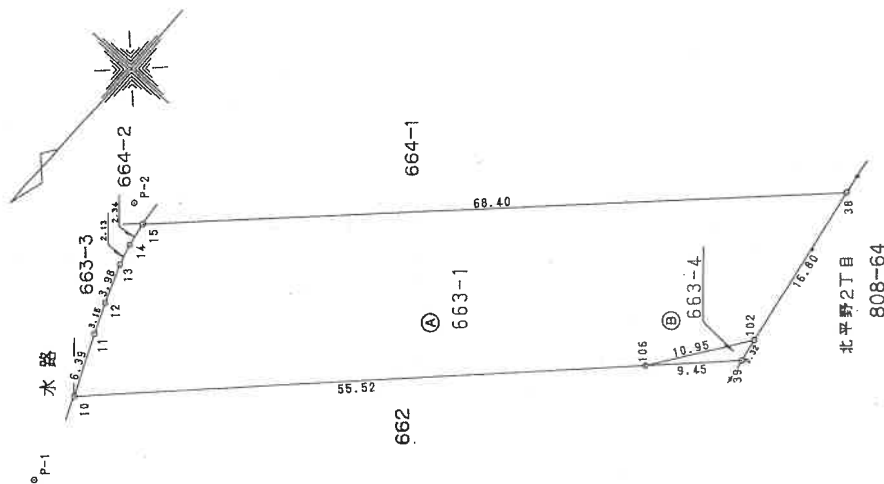
土地の所在
姫路市上大野1丁目

引 照 点 表

P 1	P-1	距離	98.998
	東北角	距離	95.696
P 2	P-2	距離	108.721
	東北角	距離	68.985
境界点			
点		間 距	P 2
10		8.94	19.55
11		15.30	13.15
12		18.45	10.01
13		22.43	6.05
14		24.56	4.00
15		26.86	2.20
38		83.65	69.21
39		69.72	60.95
102		71.28	61.70
106		60.34	52.02

境界標

境界標の種類	境界の番号
金属境界明示板	10-13, 15, 102
コンクリート刻み	38, 39
プラスチック杭	106
金属釘	14



作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 5 年 12 月 9 日 (制作)

(地印別紙)

114307

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6年1月26日

前 後・新

地 番 663番4

土地の所在 姫路市上大野1丁目

地 積 測 量 図

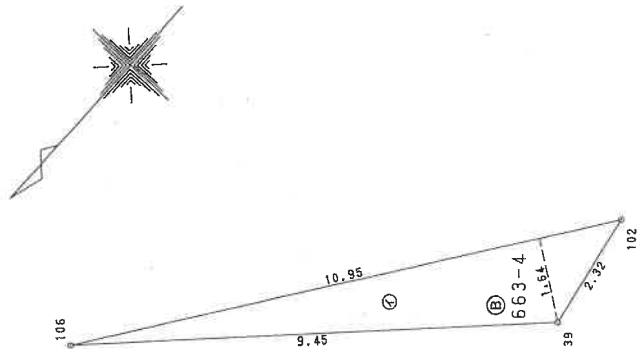
2/2
6.1.26

三 角 求 積 表

地 番 ⑥ 663-4			
NO.	底 辺	高 さ	估 面 積
イ	10.95	1.64	17.9580
		估 面 積	17.9580
		面 積	8.97900
		地 積	8.97 m ²

総 計 8.97900

残地番 ④ 663-1			
公 簿	1072.900171	総 計	8.97900
		残 地	1063.92117
		地 積	1063.92 m ²



作 製 者 (旭印刷社)

5 年 12 月 8 日 (作製)

申請人

縮尺 1/100

14308 114308

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8年3月18日

各階平面図

上大野一丁目 662-1-101
 103
 105
 107
 662-1-201
 203
 205
 212
 662-1-301
 303
 305
 312
 662-1-401
 403
 405
 413
 662-1-501
 503
 505
 512

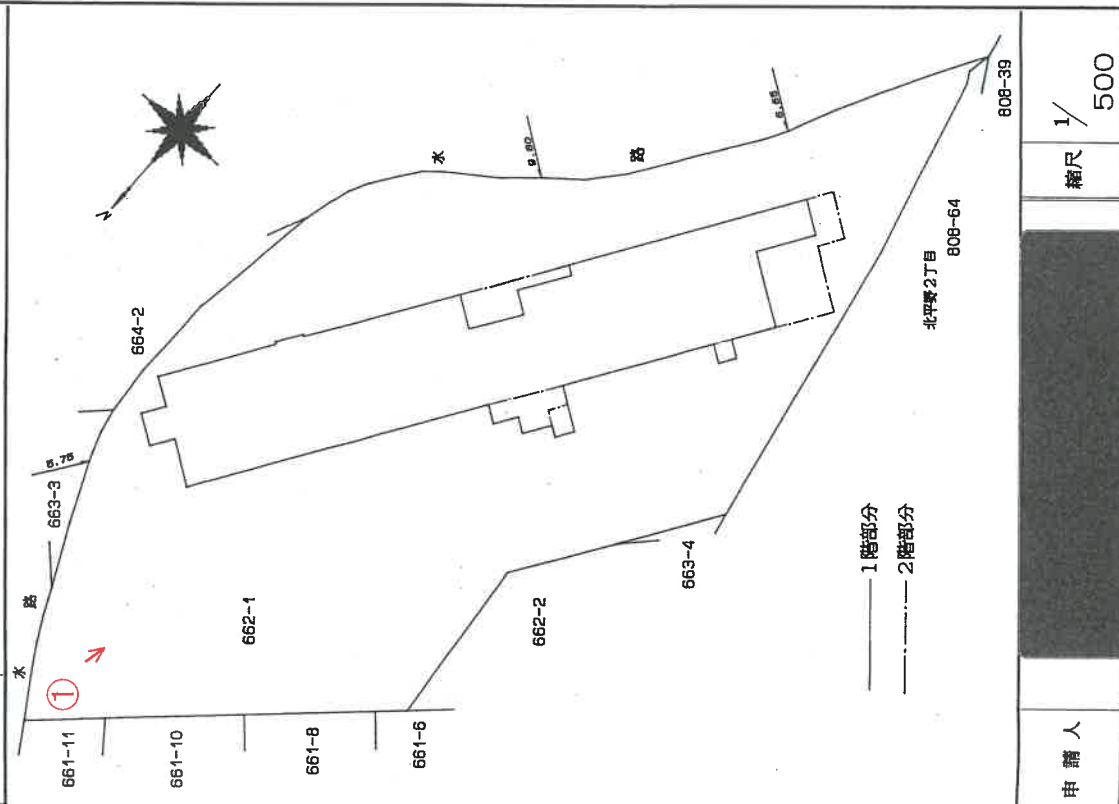
662-1-601
 603
 605
 612
 662-1-701
 703
 705
 712
 662-1-801
 803
 805
 811
 662-1-901
 903

160923

家屋番号 リベール上大野

建物図面

建物の所在 姫路市上大野1丁目662番地1



作製者

(地印加刷)

縮尺 1/

3月5日(作製)

申請人

縮尺 1/ 500

写真撮影位置方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

面圖

面

物

平

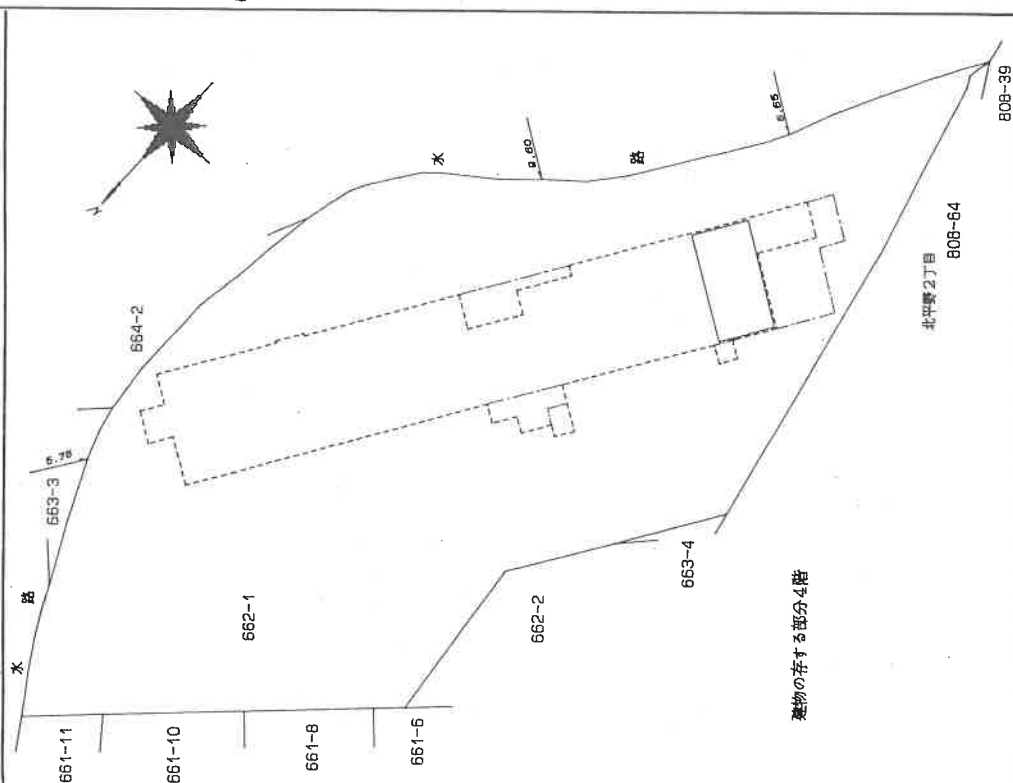
階

建各

160963

家屋番号	上大野1丁目 662番1の412
------	---------------------

建物の所在
姫路市上大野1丁目66番地1



建物の存する部分4階

面 積 計 算 表	
10.71 x 5.81 =	62.2251
床面積	62.22 m ²

作者

3月5日 作製

縮尺 1/250

人語

縮尺 $\frac{1}{500}$

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8年3月18日

160924

各階平面図

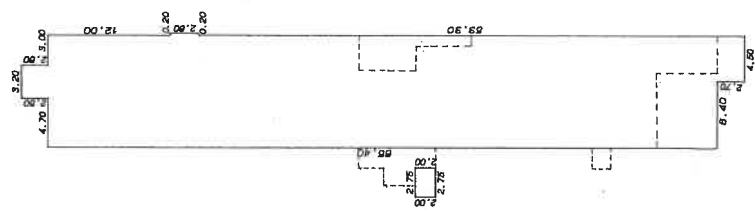
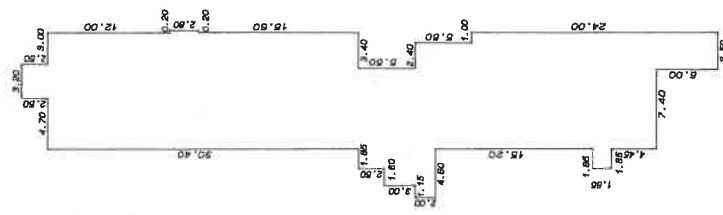
家屋番号 リベール上大野

建物図面図

建物の所在 姫路市上大野1丁目662番地1

区 4. 8. 3. 18

上大野1丁目 662-1-101 662-1-401



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

3月5日作製

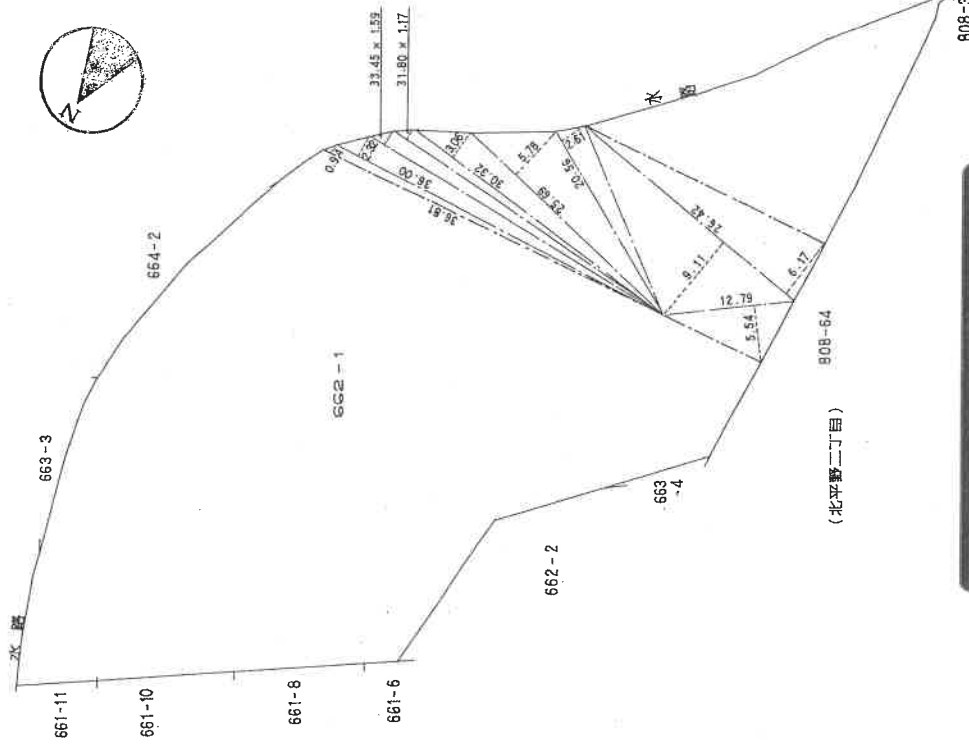
作製者

(植田重隆)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地役権図面

承役地番	662-1
承役所の所在地	姫路市上大野一丁目



地役権図面第七号
平成七年一月十一日
第〇九号

三斜求積表

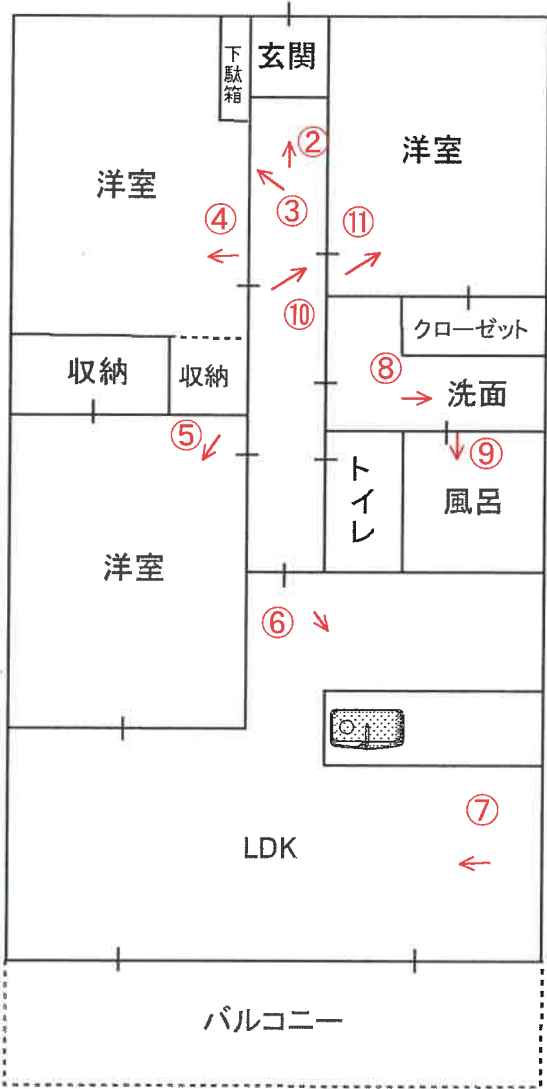
底辺	高さ	底面積
26.42	9.11	240.6862
26.42	6.17	163.0114
20.56	2.61	53.6616
25.69	5.78	148.4882
30.32	3.06	92.7792
31.80	1.17	37.2060
33.45	1.39	53.1885
36.00	2.32	83.5200
36.81	0.94	34.6014
12.79	5.54	70.8566
底面積		977.9861
地積		488.99805
地積		488.99 m ²

申請人	地役権者	作製	縮尺	1/500
-----	------	----	----	-------

906526
(兵庫県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

建物間取図



令和6年(ケ)第134号

↑ 写真撮影位置方向

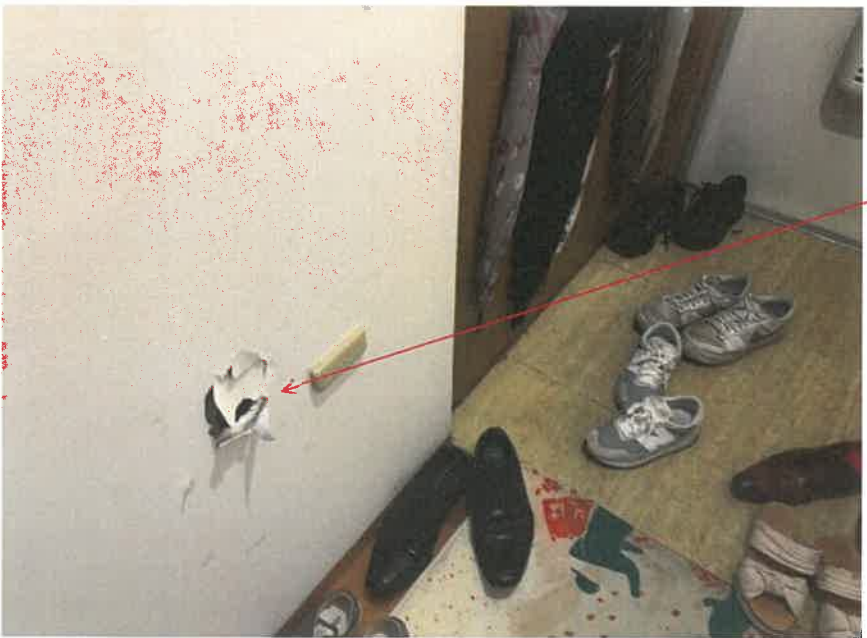


No. 1

本件マンション



No. 2



No. 3

損傷箇所



No. 4



No. 5



No. 6



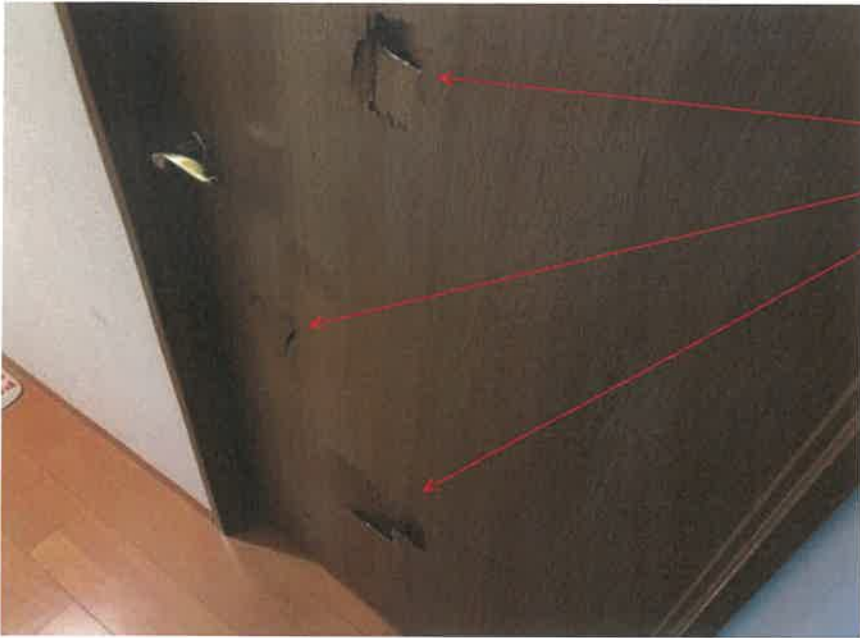
No. 7



No. 8



No. 9



No. 10

損傷箇所



No. 11

No.

令和 6 年 (ケ) 第 134 号
令和 7 年 2 月 27 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 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3,280,000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 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		(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	J R 線 姫路駅の北方 約4.9 k m (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、戸建住宅を中心にアパートやマンション等が見られる郊外の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 高度地区第2種
画 地 条 件	規模 2,990.27 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北東側 約4.5m市道 (※上記市道へは、幅2m程度の水路を介して至る)	
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	本件マンション敷地は、高圧線下地となっており、以下の地役権設定登記がある。 原因：昭和46年9月9日設定 目的：電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入、もしくは通行の認容ならびに当該電線路四回線の最下垂時における電線から3.75mを控除した高さを超える建造物等の築造もしくは竹木の植栽禁止。 範囲：送電線路線下両保安線間の土地488.99 m ² 要役地：姫路市辻井字土手の上1008番3	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リベール上大野	
建物の用途	共同住宅 (総戸数84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3月4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9階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル、タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(総台数85台)
	集会所	あり
	その他	ー
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり リベール上大野管理組合
	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 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年12月31日現在、 89,467,142 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、アスベスト含有建材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	4階 (412号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	62.22㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 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 7,190円 修繕積立金 月 額 7,190円 滞 納 額 あり 令和7年2月14日現在 71,900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	・管理規約によると管理費等の滞納額に対しては年18.25%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、駐車場月額5,000円、駐輪場月額100円の徴収があり滞納している。駐車場は各戸1台確保しているが、滞納額の支払いを要するとのことである。 ・物件1の室内のドア、壁に複数の穴が確認できる。8年ほど前にリフォームしたとの陳述があるが、室内の保守管理の状態は劣る。

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
200,000	62.22	—	0.30	3,730,000

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 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
58,500	0.80	2,990.27	0.90	6540/ 561247	1.00	1,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（姫路(県)-27）

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/㎡)
 $68,500 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 58,500$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個別格差：形状、水路介在、高圧線下地等 (0.80)

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
3,730,000	1,470,000	0.85	4,420,000

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
0.85 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5年 4月 59,000 円/㎡

B 令和4年 3月 108,000 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	59,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{83}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	71,000
B	108,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{100}$	87,000

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
79,000	0.85	62.22	4,180,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
312 千円 (7.2%)	397 千円	8.0%	4,963 千円 ≒ 4,960 千円	0.81629	4,049 千円 (92.8%)	4,361 千円 ≒ 4,360 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	696	696	686	686
	共益費収入	70	70	69	69
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	766	766	755	755
	空室損失	△ 77	△ 77	△ 76	△ 76
	貸倒損失	△ 23	△ 23	△ 23	△ 23
	有効総収益	666	666	656	656
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	892	92	92	92
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,059	259	259	259
ウ 経費率 (%)		159.01	38.89	39.48	39.48
エ 有効純収益	ア－イ	△ 393	407	397	397
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	△ 367	355	324	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	4,420,000	1.00	4,420,000
②比準価格	4,180,000	1.00	4,180,000
③収益価格			4,360,000
④調整後の価格	4,320,000		

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)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
4,320,000	1.00	0.80	0.95	3,280,000

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(県)-27)
所 在 : 姫路市北平野南の町 6 5 5 番 1 3
(北平野南の町 1 8 - 6 4)
価 格 : 68,500円/㎡
位 置 : J R 線「姫路」駅より道路距離4.7 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 128㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 78,410,859円 (×6,540/ 561,247)
建物 : 4,020,020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 地役権図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市上大野一丁目 6 6 2 番地 1

建物の名称 リベール上大野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上大野一丁目 6 6 2 番 1 の 4 1 2

建物の名称 4 1 2

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 62.22 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 姫路市上大野一丁目 6 6 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2990.27 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 561247 分の 6540

位置図

N

対象不動産

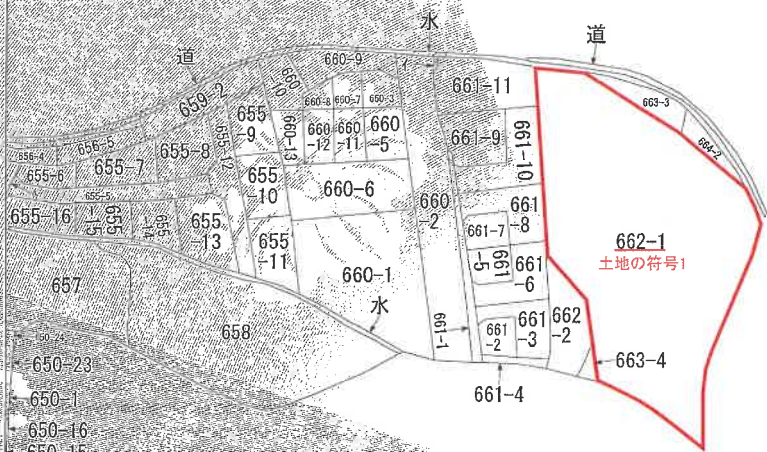
地価調査基準地

JR姫路駅

姫路市役所『白地図』

S=1:25,000

イ 661-13 ハ 655-1
ロ 650-3 ニ 656-3



(注) 地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法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 上大野1丁目

請求部分	所在地 姫路市上大野一丁目				地番	662番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面		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	方位不明		

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。

A3版をA4版に縮小

令和6年11月19日
神戸地方税務局姫路支局
登記官

登記年月日：平成6年1月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和6年11月19日 神戸地方法務局登記部

登記部

請求番号：29-8

1/2

(複印加算)

作製者

5年12月10日

申請人

114307

縮尺 1/500

新設
地番 663番4
土地積測量図

土地の所在 姫路市上大野1丁目

引張点表

境界点	点	間 距		方位	距離
		P. 1	P. 2		
P. 1	P. 1	8.94	19.55		98.998
	P. 2	15.30	13.15		95.696
P. 2	P. 1	18.45	10.01		108.721
	P. 2	22.43	6.05		68.985
	P. 1	24.56	4.00		
	P. 2	26.86	2.20		
	P. 1	83.65	69.21		
	P. 2	69.72	60.95		
	P. 1	71.28	61.70		
	P. 2	60.34	52.02		

境界標

境界標の種類	境界の番号
金属境界明示板	10-13, 15, 102
コンクリート刻み	38, 39
プラスチック杭	106
金属板	14

26.1.6

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年1月26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6年11月19日 神戸地方裁判所第20支部 登記官

新 仮 新

地 積 測 量 図

地 番 663番4

土地の所在 姫路市上大野1丁目

三 角 測 量 表

地 番 ⑥	663-4	底 辺	高 さ	倍 率	積 算
1		10.95	1.64		17.9580
					17.9580
					8.97900
					8.97 m ²

総 計 8.97900

地 番 ④	663-1	底 辺	高 さ	倍 率	積 算
1		1072.900171	1.64		8.97900
					1063.92117
					1063.92 m ²

作 製 者

(電印判用)

5 年 12 月 8 日 (印)

申 請 人

縮 尺 1/100

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6年11月19日 神戸地方方法務局姫路支局

神戸地方法務局姫路支局

登記證

請求番号：29-6

A3版をA4版に縮小

662 新後

土地所在区域

地番 662番2, 662-1

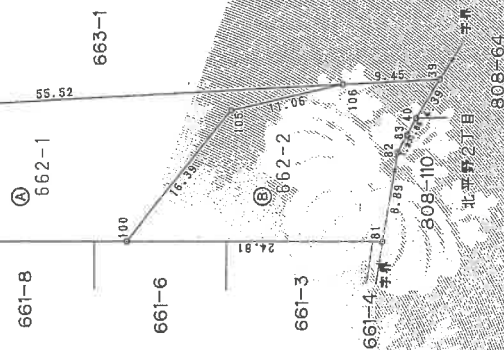
土地の所在
姫路市上大野1丁目

对照点表

[illegible]

標
界
境

境界標の種類	境界の番号
金属境界示板	6~10, 40
コンクリート刻み	39
プラスチック杭	100~105, 106
金属鉋	81~83



作者

1955年12月8日

人語申

縮尺

(加印前納)

114606

登記年月日：平成6年1月2日

これは図面に記録されている内容を証明する旨である
令和6年11月19日 神戸地方裁判所民事部

登記官

請求番号：29-6

地積測量図

後・新

地番 662番2

土地の所在 姫路市上大野1丁目

三斜形積表

地番 NO.	⑤ 底辺	⑥ 高さ	⑦ 倍面積
イ	24.91	12.83	318.3123
ロ	19.45	7.57	147.2355
ハ	16.82	5.06	84.0972
ニ	8.47	1.78	15.0766
ホ	7.92	1.83	14.4936
ヘ	9.45	3.60	34.0200
倍面積			613.2362
面積積			306.61810
地積			306.61 m ²

総計 306.61810

残地番 公簿	⑧ 底辺	⑨ 高さ	⑩ 倍面積
662-1	877.209143		306.61810
			570.59104
			570.59 m ²

作製者

(印日印押)

25年12月8日

申請人

1143

縮尺

1/250

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年2月5日

これは図面に記録されている内容を確認したものである
令和6年11月19日 神戸地方裁判所姫路支部 登記官

前 後 新 地 積 測 量 図
地 番 664-1
土地の所在 姫路市大野1丁目

3-1

H 3.2.5

663 664-2 664-1

境界点		名 称	
P-1	P-2	床版橋東北カド	床版橋東南カド

境界点	P-1	P-2
15	2,197	84,823
52	25,360	61,035
22	34,869	51,447
25	43,229	41,918
28	61,807	22,911
31	75,761	9,124
34	91,478	7,193
35	89,434	5,599
37	76,577	18,536
38	69,205	30,334

境界標

境界標の種類	境界の番号
コンクリート刻み	全境界点

北平野2丁目

808-64

808-39

申請人

成 2年12月27日(作製)

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年2月5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6年11月19日 神戸地方法務局姫路支局

2007년

請求番号: 34-1

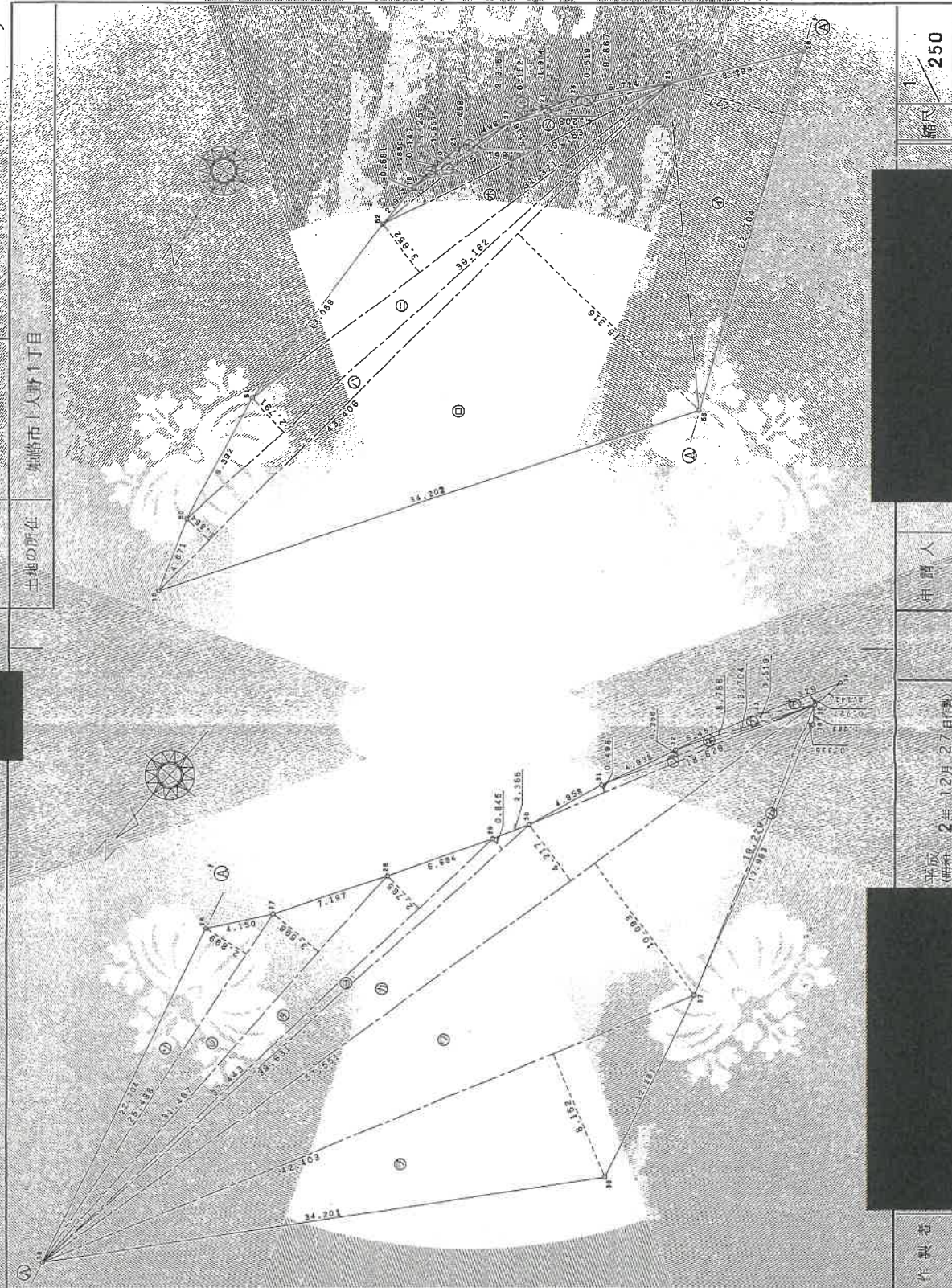
A3版をA4版に縮小

前·後·新

地積測量區

664-1

土地の所在
姫路市上大野1丁目



吳龍山

平成
(昭和) 2年 12月 27日(作製)

申請人

1/250

登記年月日：平成30年2月5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6年11月19日 神戸地方広域圏地籍部

登記官

請求番号：34-1

(3/3)

前

後・新

地番

664-1

土地の所在

姫路市上大町1丁目

地積測量図

3-3

区 積 率

地番	区	積	率	延面積
イ	22.704	7.227	164.081808	
ロ	43.406	15.316	894.806296	
ハ	43.406	1.854	80.474724	
ニ	38.192	2.791	109.301742	
ホ	31.371	3.652	114.586892	
ヘ	19.153	2.136	40.910808	
ト	9.766	0.581	5.668236	
チ	6.861	0.458	3.142398	
リ	3.425	0.147	0.503475	
ヅ	9.867	0.518	5.120973	
ル	4.208	0.152	0.638616	
ヲ	42.403	8.152	345.669256	
リ	57.551	10.093	580.862243	
カ	57.551	4.217	242.692567	
ヨ	39.631	0.845	33.488165	
レ	31.467	3.596	113.155372	
ノ	25.488	2.899	73.889712	
ヌ	18.829	0.498	9.277242	
ネ	13.704	0.356	4.878674	
ナ	6.786	0.519	4.569934	
ラ	5.329	0.727	3.874163	
ズ	19.229	0.535	6.443715	
計		合計	2741.536206	
		面積	35576.803	
		地積	1355.4	

申請人

作成
日付
2024年2月27日(木)

作製者

1
印

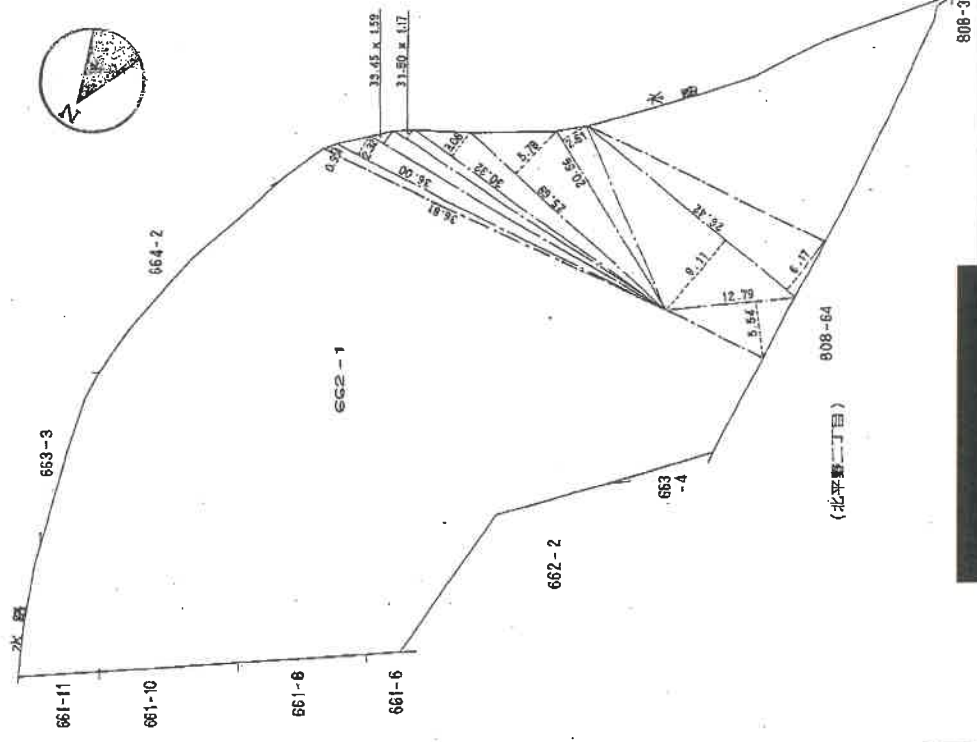
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年1月11日 地役権図面番号： 7

地役権図面

承役地番
662-1

承役地
所在地
姫路市上大野一丁目



地役権図面第七号
平成七年四月五日交付
第〇九号

三斜求積表

底辺	高さ	積面積
26.42	9.11	240.6862
26.42	6.17	163.0114
20.56	2.81	57.9616
28.69	5.78	148.4882
30.32	3.06	92.7792
31.80	1.17	37.2060
33.45	1.89	59.1858
36.00	2.32	83.5200
36.81	0.94	34.6014
12.79	5.54	70.8566
合計		977.9361
底面積		489.95805
地積		489.95 m ²

申請人	地役権者	縮尺	1/500
		作図日	平成7年1月7日

906526

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年3月18日

これは図面に記録されている内容を証明する旨である
令和6年11月19日 神戸地方裁審判部 提出

COPY

登記書

各階平面図

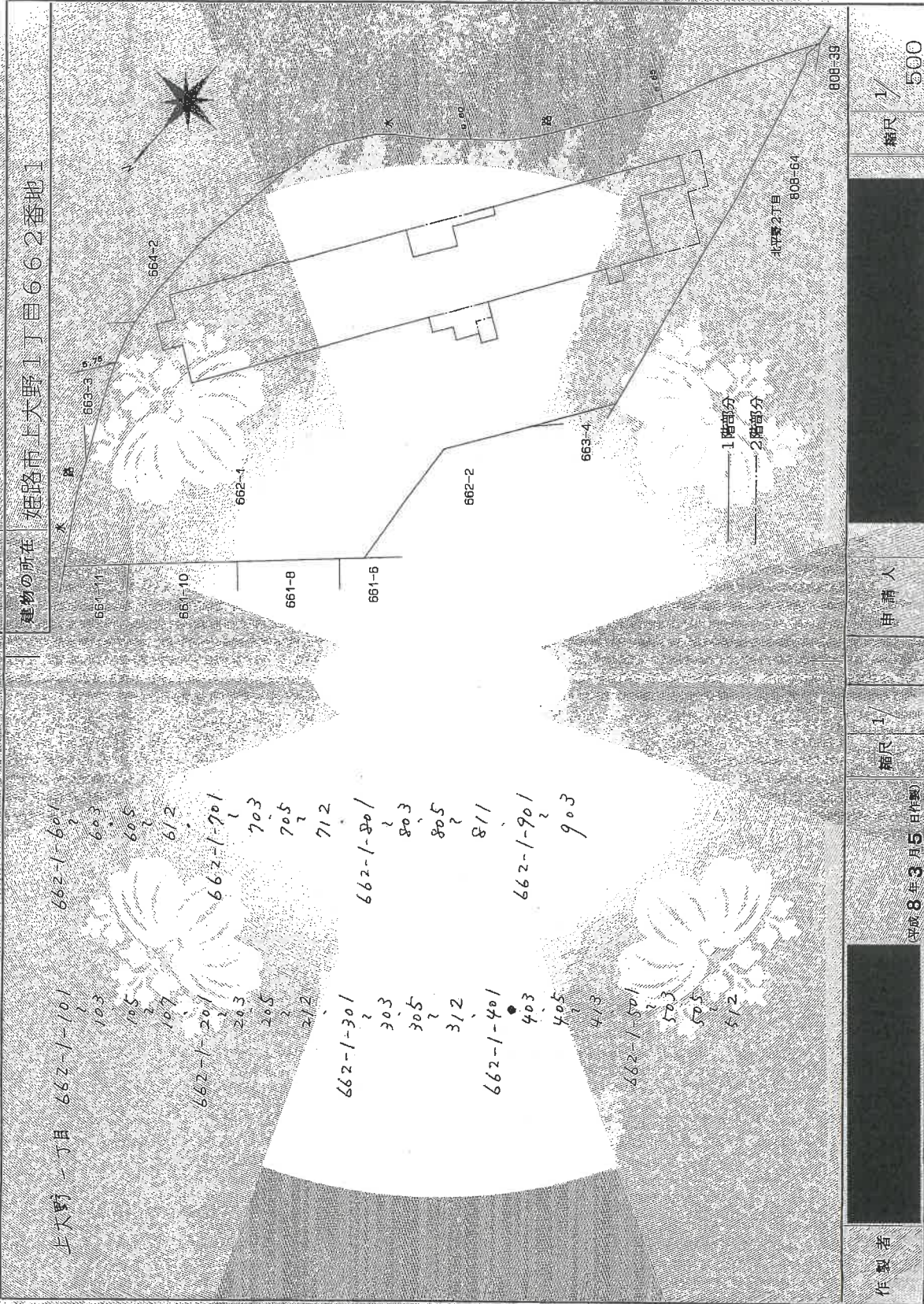
上大野一丁目 662-1-101 662-1-601
103 603
105 605
107 612
662-1-201 662-1-701
203 703
205 705
212 712
662-1-301 662-1-801
303 803
305 805
312 811
662-1-401 662-1-901
403 903
405
413
662-1-501
503
505
512

160923

家屋番号 リベール上大野

建物の所在 姫路市上大野1丁目662番地1

建物図面



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

平成8年3月5日(製)

(印)

請求番号：29-7

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年3月18日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
令和6年11月19日 神戸地方気象台 気象官

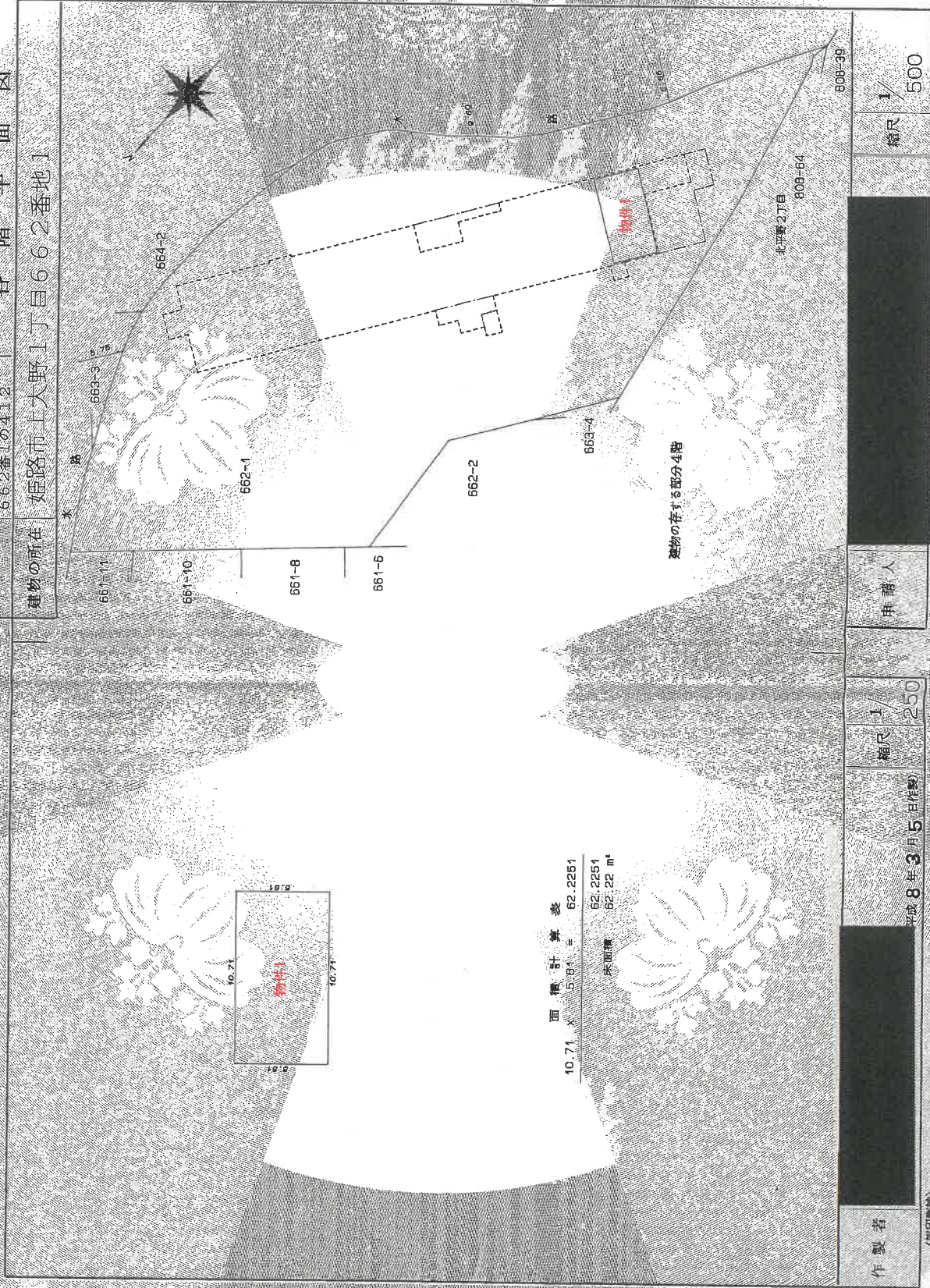
各階平面図

1609363

家屋番号 上大野1丁目
662番1の412

建物平面図

建物の所在 姫路市上大野1丁目662番地1



面積計算表
10.71 x 5.81 = 62.2251
床面積 62.2251
62.22 m²

作製者 [Redacted]
縮尺 1/250
平成28年3月5日(作製)

申請人 [Redacted]

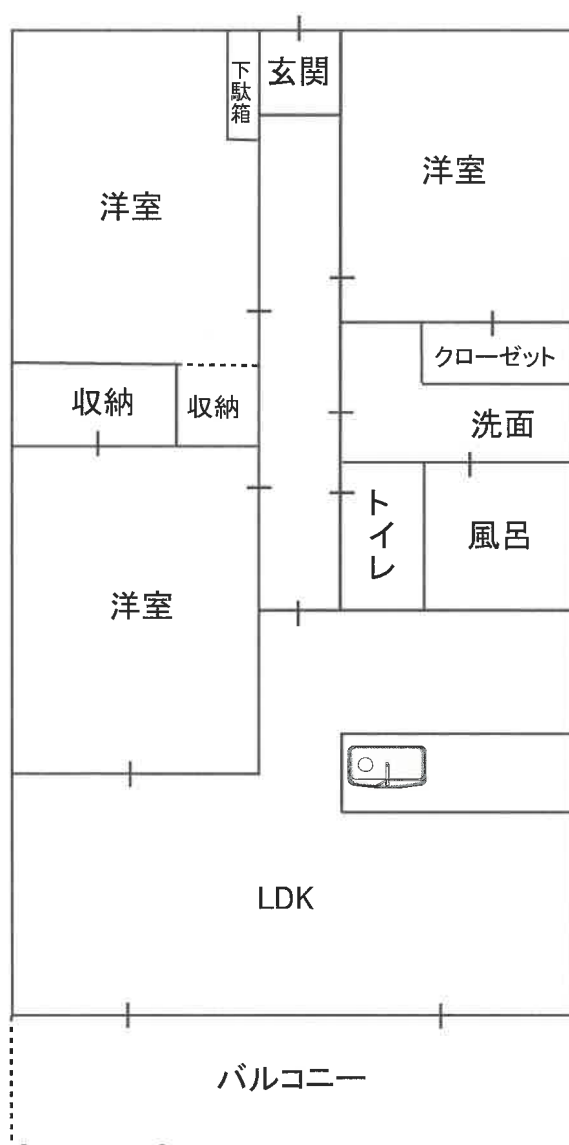
縮尺 1/500

請求番号：29-7

(2/3)

A3版をA4版に縮小

建物間取図



現況写真

(対象物件を含む一棟の建物)

