

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 7月 1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 7年 7月17日から 令和 7年 7月24日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月20日 午後 1時00分 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 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 姫路市東今宿一丁目1435番地8

建物の名称 ネオハイツ今宿B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿一丁目1435番8の602

建物の名称 602号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.16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 姫路市東今宿一丁目1435番8

地 目 宅地

地 積 1188.84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 493953分の6864



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 6万0000円

賃料前払 なし

敷 金 300万円

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物の南西端の壁にドアが造作され、同建物と売却対象外の建物（家屋番号
東今宿一丁目 1435番8の601）が一体として利用されている。

《 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 姫路市東今宿一丁目 1 4 3 5 番地 8

建物の名称 ネオハイツ今宿 B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿一丁目 1 4 3 5 番 8 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 5 . 1 6 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 姫路市東今宿一丁目 1 4 3 5 番 8

地 目 宅地

地 積 1 1 8 8 . 8 4 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 4 9 3 9 5 3 分の 6 8 6 4



令和7年（ヌ）第8号

現況調査補充報告書

令和7年4月14日

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

令和7年4月8日付提出の現況調査報告書について、債務者から回答書の提出がありましたので、下記のとおり補充報告をいたします。

記

回答（要旨）

- 1 本件マンションには、Aさんが居住しており、Aさんが居住することについて、私との間で、執行官が調査した賃貸借契約に基づき居住していることに間違いはない。

※賃貸借契約の内容は、現況調査報告書3枚目記載のとおり

以 上

補充書の提出あり

令和7年(ヌ)第 8号

令和7年 3月10日受理

令和7年 4月 3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 姫路市東今宿一丁目 1 4 3 5 番地 8

建物の名称 ネオハイツ今宿 B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿一丁目 1 4 3 5 番 8 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 5 . 1 6 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 姫路市東今宿一丁目 1 4 3 5 番 8

地 目 宅地

地 積 1 1 8 8 . 8 4 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 4 9 3 9 5 3 分の 6 8 6 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市東今宿1丁目5番11 ネオハイツ今宿B棟602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 8,920円 修繕積立金 6,860円 共益費 円 エレベーター料 円	令和7年3月24日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年月分～年月分計円 ☐ 不明
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	「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	敷地権の目的である土地の状況は、本件マンションの敷地として利用され、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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 物件配置略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成11年12月 1日	
最初の	契約日	平成11年12月 1日	
契約等	期間	平成11年12月 1日から ■平成13年11月30日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金6万円 (毎月末日までに翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金300万円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		契約書上の月額賃料は5万円 敷引なし	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 本件不動産の状況は、以下に記載の状況のほか関係人の陳述、添付図面及び添付写真のとおりである。
- 2 本件マンション1階案内板602号室にはAの苗字が表示されているが、集合ポスト602号室には表示がなく、投函口にテープが貼られている。本件建物（602号室）の玄関には表札等の表示はない。
- 3 占有状況は、臨場時に在宅していたAの陳述及び立入調査並びにAから提出された契約書から、3枚目記載のとおりである。
- 4 本件建物は、管理会社から送付された間取図と対比したところ、Aの陳述のとおり、キッチンの流し台が撤去され、LDKであった部屋が改装により和室となっている。また、本件建物の南西端（改装された和室の南西端）と西側隣室である601号室との間にドアが造作され、本件建物と601号室が行き来できる状態となっている。
本件建物に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、経年程度のものと思われる劣化が見受けられた。
- 5 債務者に対し、本件建物の占有状況等について照会書を送付したが、期限までに同人から回答はなく、また、本報告書提出までに連絡はなかった。
- 6 本件マンションは、北側の地番1435番7の目的外土地を介して国道2号線に接道している。Aは、同目的外土地の駐車場を利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

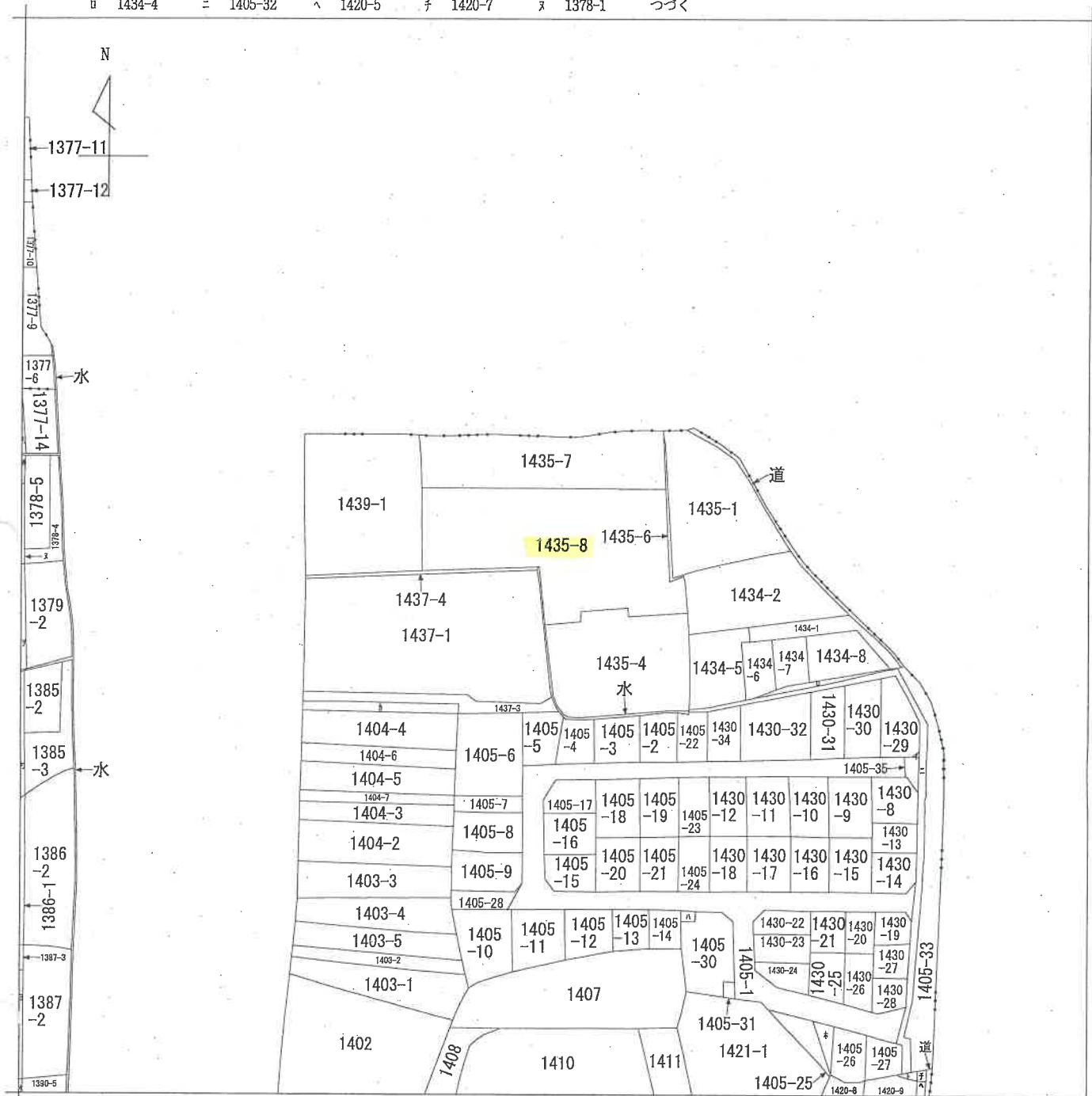
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等(要旨)
■ A (占有者)	1 本件建物は私が住居として使用しており、その他に占有者はいません。 私は601号室で居住していますが、602号室は仏壇や衣類などを置いたり、家族が帰ってきたときの寝泊まりに使用しています。 2 私が本件建物に使用するにあたり、債務者と賃貸借契約を締結しています。その賃貸借契約書を提示します。敷金の領収書はコピーしか見当たりませんでした。 3 本件建物には雨漏りや水漏れなどの損傷箇所、ライフラインの設備等の不具合箇所はありませんが、室内を大幅に改装しています。 まず、キッチンの流し台を取り外し、バルコニー側にあったLDKをなくしてバルコニー側をすべて和室に改装しました。そして、本件建物の南西端付近の壁に601号室と行き来ができるドアを造りました。 4 この改装は債務者の了承済みですが、ドアを造作したので、契約書上の家賃は5万円ですが、6万円にしてほしいと言われ6万円を支払っていました。 また、キッチンの流し台を撤去して和室に改装したため、原状回復の費用として敷金が300万円になりました。 なお、本件建物の管理費、積立金は私が支払っています。 5 駐車場は、本件マンションの北側の土地を使用しています。駐車場代は管理会社に支払っています。 6 家賃は数年前から減額してもらい、去年10月まで支払っていました。これは25年以上支払い続けてきたので、途中で自分のマンションになるものと思い込んでしまい、去年10月で支払いが終わったと思っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月10日(月)	管理費等調査	管理会社あて管理費等照会書FAX送信
7年3月11日(火) 12:30-12:32 15:04-15:06	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請 同 受領
7年3月11日(火) 13:00-13:22	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在につき連絡文書投函
7年3月21日(金) 9:42-10:40	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、Aに面談、評価人と同行
7年3月21日(金)	郵便照会	債務者に対し占有関係等照会書送付
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
(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 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 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

イ 1405-34 ハ 1405-29 ホ 1405-37 ト 1420-6 リ 1377-5 ル 1378-3
 ロ 1434-4 ニ 1405-32 ヘ 1420-5 チ 1420-7 ス 1378-1 ヲ 1378-3



請求部	所在	姫路市東今宿一丁目				地番	1435番8			
出力縮	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

前1435-4後・新

地番 1435-4
1435番7, 8

地積測量図

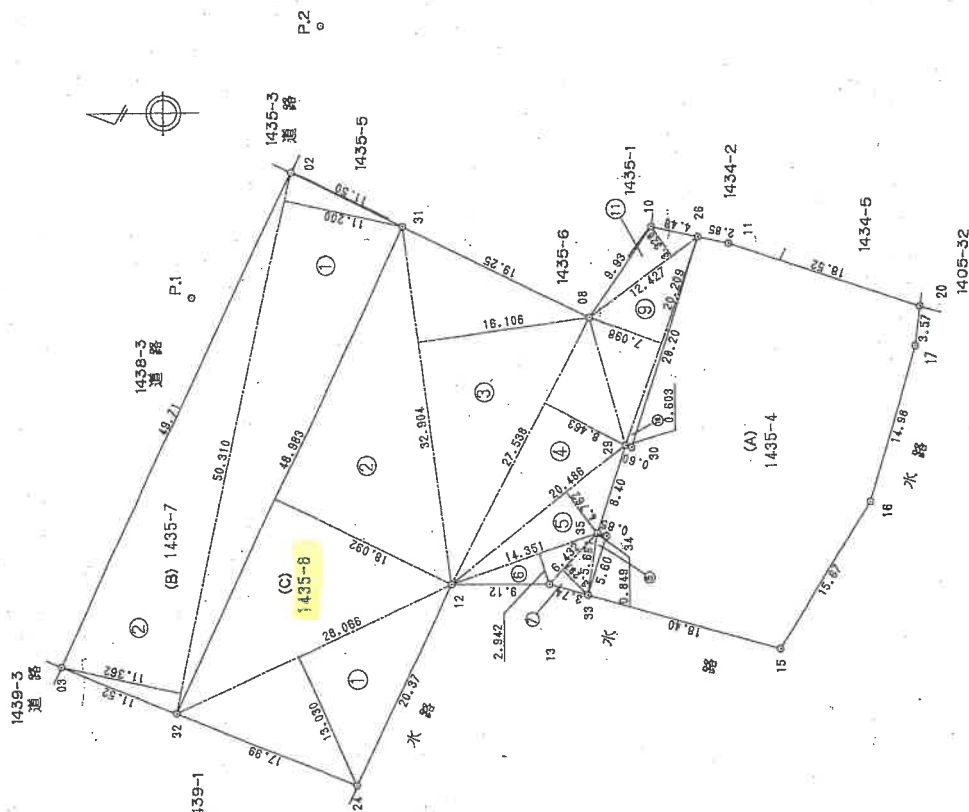
土地の所在 姫路市東今宿1丁目

三斜求積表

(B) 1435-7				
地番	符号	底辺	高さ	積
	1	50.310	11.200	563.472000
	2	50.310	11.362	571.622220
			合計	1135.094220
			面積	567.547110
			地積	567.54 m ²

(C)1435-8				
地番 符号	底辺	高さ	積	
1	28.066	13.030	365.699980-	
2	48.983	18.092	886.200436	
3	32.904	16.106	529.951824	
4	27.538	8.463	233.054094	
5	20.486	4.762	97.554332	
6	14.351	2.942	42.220642	
7	6.432	3.297	21.206304	
8	5.661	0.849	4.806189	
9	20.209	7.098	143.443482	
10	20.209	0.603	12.186027	
11	12.427	3.328	41.357056	
		合計	2377.680366	
		面積	1188.840183	
		地積	1188.84 m ²	

地番	符号	公簿	面積
(A) 1435-4			
		合計	2487.1134905
		面積	1756.387293
		面積	730.7261975
		地積	730.72 m ²



作製者 土地調査士 家原

申請人

縮尺 1/500

63年11月7日(作製)

(公文堂印刷)

220967

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番 1435番7, 8

土地の所在 姫路市東今宿1丁目

境界線の種類	測 点 番 号
金属プレート	03
金属板	02 08 10 11 13 15 20 24 31 32 33
コンクリート刻みベンキ	16 17
プラスチック杭	12 29 30 34 35

測点	P. 1	P. 2
02	14.516	13.690
03	35.704	63.073
08	36.837	36.514
10	42.986	35.832
11	49.908	42.819
12	35.453	52.372
13	42.142	55.214
15	63.127	71.055
16	65.461	67.041
17	67.036	62.387
20	67.283	61.143
24	46.973	69.350
26	47.194	40.079
29	42.349	47.703
30	42.952	48.195
31	20.459	19.878
32	37.839	64.000
33	45.608	57.598
34	44.130	53.670
35	43.289	53.046

P.1 P.2
マンホール中心

P.1-P.2 27.433m

作 製 者

土地調査士
家園

申 請 人

縮尺

1/

昭和63年11月7日作成

(印文並印刷)

220968

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

(9 枚目)

各階平面図

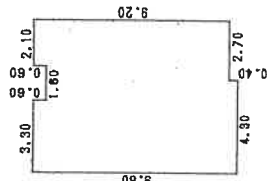
建物図面

271730

家屋番号
東今宿丁目
1435番8の602

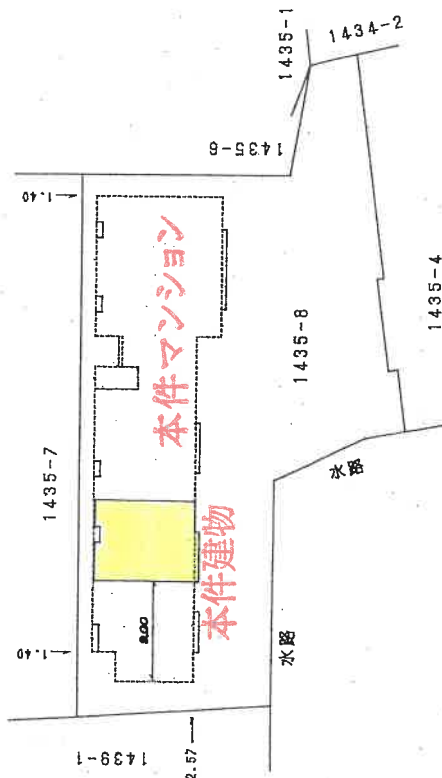
建物の所在
姫路市京今宿1丁目1435番地8

H27.4.13



求積表

2.10 X	0.60	=	1.2600
3.30 X	0.60	=	1.9800
7.00 X	8.60	=	60.2000
4.30 X	0.40	=	1.7200
合計			65.1600
床面積			65.16 m ²



建物の存する部分 6 階

作製者

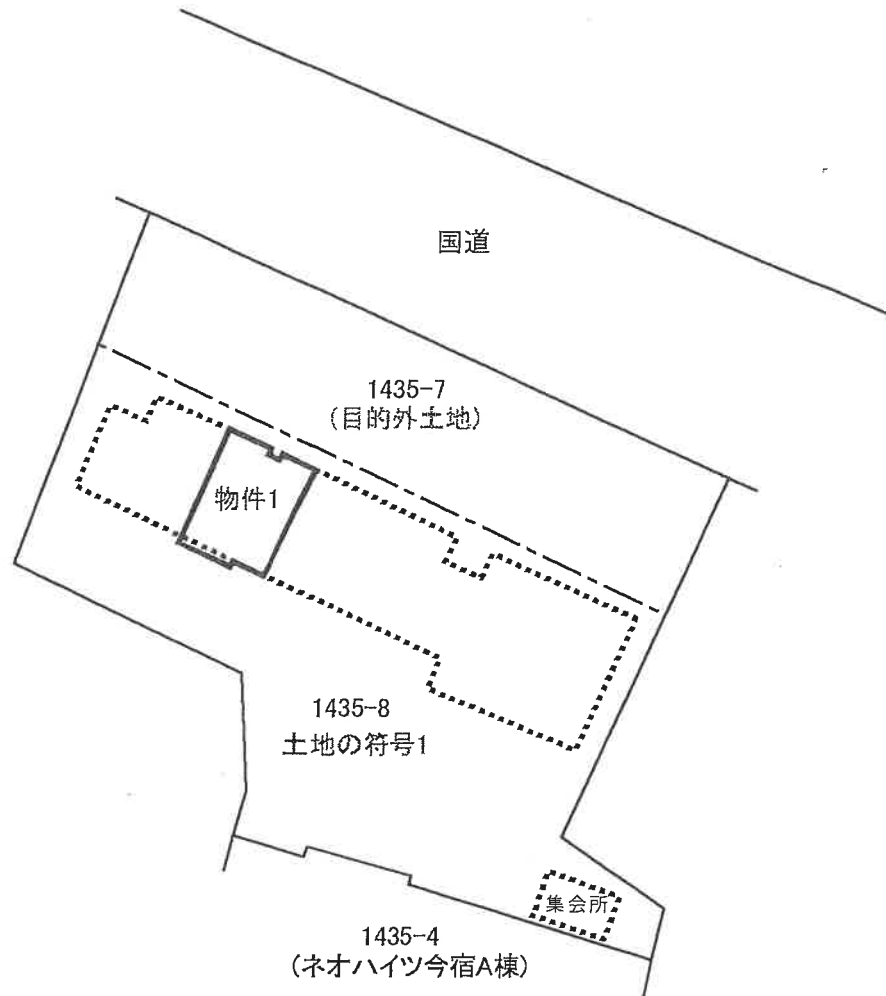
縮尺 1/250

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

物件配置略図

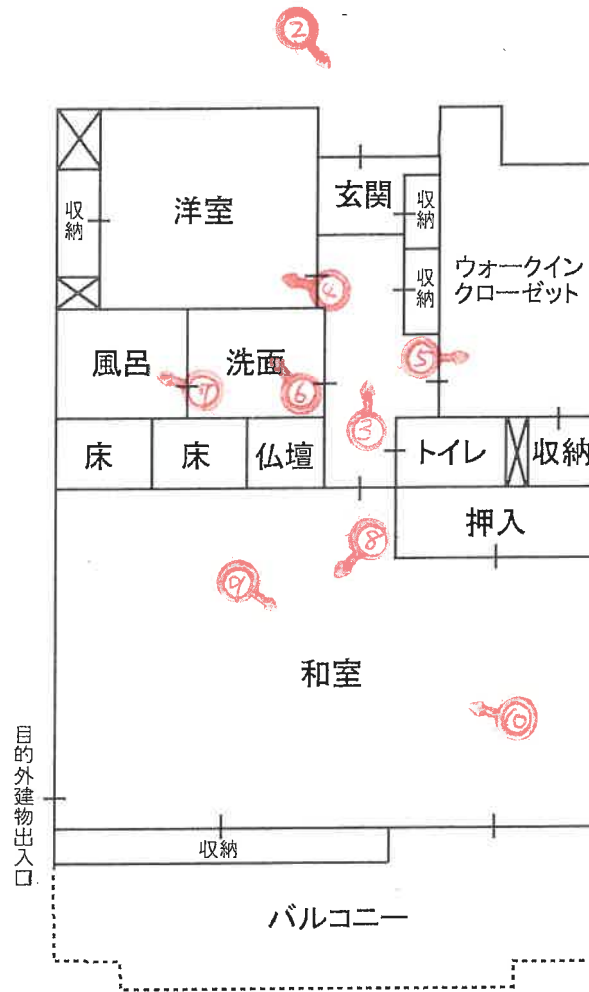


令和7年(又)第8号

(←○は写真撮影位置および方向)

《// 枚目》

建物間取図



令和 7 年 (又) 第 8 号

(←○は写真撮影位置および方向)

《 / 2 枚目 》

写真 ①



本件マンション

地番1435番7の土地

本件建物

写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧



目的外建物である601号室
との出入り口

写真 ⑨



写真 ⑩



目的外建物である601号室
との出入り口

令和 7 年 (又) 第 8 号
令和 7 年 3 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 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1,810,000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		
	○ 物件1は建物間取図の通り、LDKから和室に改装され、台所が無い状態となっている。また、南西端の壁にドアが設置され、西隣接の601号室(目的外建物)と一体的に利用されている。 ○ 物件1の存する敷地1435番8は、1435番7大和ハウス工業株式会社所有土地と一体的に利用されている。物件1の敷地は、上記1435番7の目的外土地を介して国道2号に接道し、上・下水道の引き込みも当該土地を介して引き込まれている。		

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2.9 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いにマンションや営業所、店舗等が連たんする地域	
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 埋蔵文化財包蔵地「今宿丁田遺跡」
画 地 条 件	規模 1,188.84 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約16m国道 (※下記特記事項参照)	
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	・ 本件敷地のみでは無道路地の状態であり、北隣接地1435番7の目的外土地を介して、上記国道に接道する。上・下水道の引き込みも当該土地を介して引き込まれている。なお上記目的外土地は、都市計画道路「国道線」の指定がある。 ・ 本件敷地のみでは、容積率を超過する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイツ今宿B棟		
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数105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3月26日 新築	
	経過年数	35 年程度	
	経済的残存耐用年数	10 年程度	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建		
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル・吹付等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	なし	
	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	ネオハイツ今宿団地管理組合
	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	日勤	
管理の状況	普通		
積立金	令和6年3月31日現在、 148,968,816 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。		

(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	6 階 (6 0 2 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	65.16㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2 部屋とウォークインクローゼット バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス、合板等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,920円 修繕積立金 月 額 6,860円 滞 納 額 なし (令和7年3月24日現在 0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	・平成11年12月頃に、賃借人Aによって、建物間取図のとおりLDKから和室に改装され、キッチンが無い状態となっている。また、南西端の壁にドアが設置され、西隣接の601号室(目的外建物)と一体的に利用されている。 ・平成11年12月1日～平成13年11月30日、契約期間2年の賃貸借契約がある。敷金300万円(原状回復の費用として)、賃料月額6万円(契約書上は月額5万円)。賃借人Aによると、数年前より賃料減額、令和6年10月まで支払っていたとのことである(詳細は現況調査報告書のとおり)。 ・管理費・修繕積立金は賃借人Aが支払っているとのことである。 ・風呂場は物置となっており、正常に機能するか否かは不明である。

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
220,000	65.16	—	0.21	3,010,000

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 35年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 45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) ≒ 0.21

(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
107,000	0.85	1,188.84	0.90	6864/ 493953	1.00	1,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路5－25）

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/㎡)
 $96,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 107,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/90$

イ 個別格差：接道、形状、埋蔵文化財包蔵地等(0.85)

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, 010, 000	1, 350, 000	0. 33	1, 440, 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
0.33 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 12月 134, 000 円/㎡

B 令和 5年 8月 107, 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	134, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	138, 000
B	107, 000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{95}$	123, 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
131, 000	0. 33	65. 16	2, 820, 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	
-1,475 千円 -(50.7%)	497 千円	9.0%	5,522 千円 ÷ 5,520 千円	0.79383	4,382 千円 (150.7%)	2,907 千円 ÷ 2,910 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）	108	108	108	108
	長期計画修繕費	3,090	90	90	90
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	3,272	272	272	272
ウ 経費率 (%)		418.95	34.83	35.37	35.37
エ 有効純収益	ア－イ	△ 2,491	509	497	497
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	△ 2,306	436	395	

（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	1,440,000	0.95	1,370,000
②比準価格	2,820,000	0.95	2,680,000
③収益価格			2,910,000
④調整後の価格	2,510,000		

イ 占有減価修正：賃借人の存在を考慮

(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
2,510,000	0.90	0.80	1.00	1,810,000

イ 市場性修正：住宅用としての機能不良、接道の特殊性等を考慮した。

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5-25)
所 在 : 姫路市東今宿5丁目1231番1
(東今宿5-2-3)

価 格 : 96,500円/㎡
位 置 : JR線「姫路」駅より道路距離3.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 318㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員16m国道に接面
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 : 小規模営業所と住宅等が混在する路線商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 77,835,732円 (×6,864/493,953)
建物 : 3,966,521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 姫路市東今宿一丁目 1 4 3 5 番地 8

建物の名称 ネオハイツ今宿 B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東今宿一丁目 1 4 3 5 番 8 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 5 . 1 6 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 姫路市東今宿一丁目 1 4 3 5 番 8

地 目 宅地

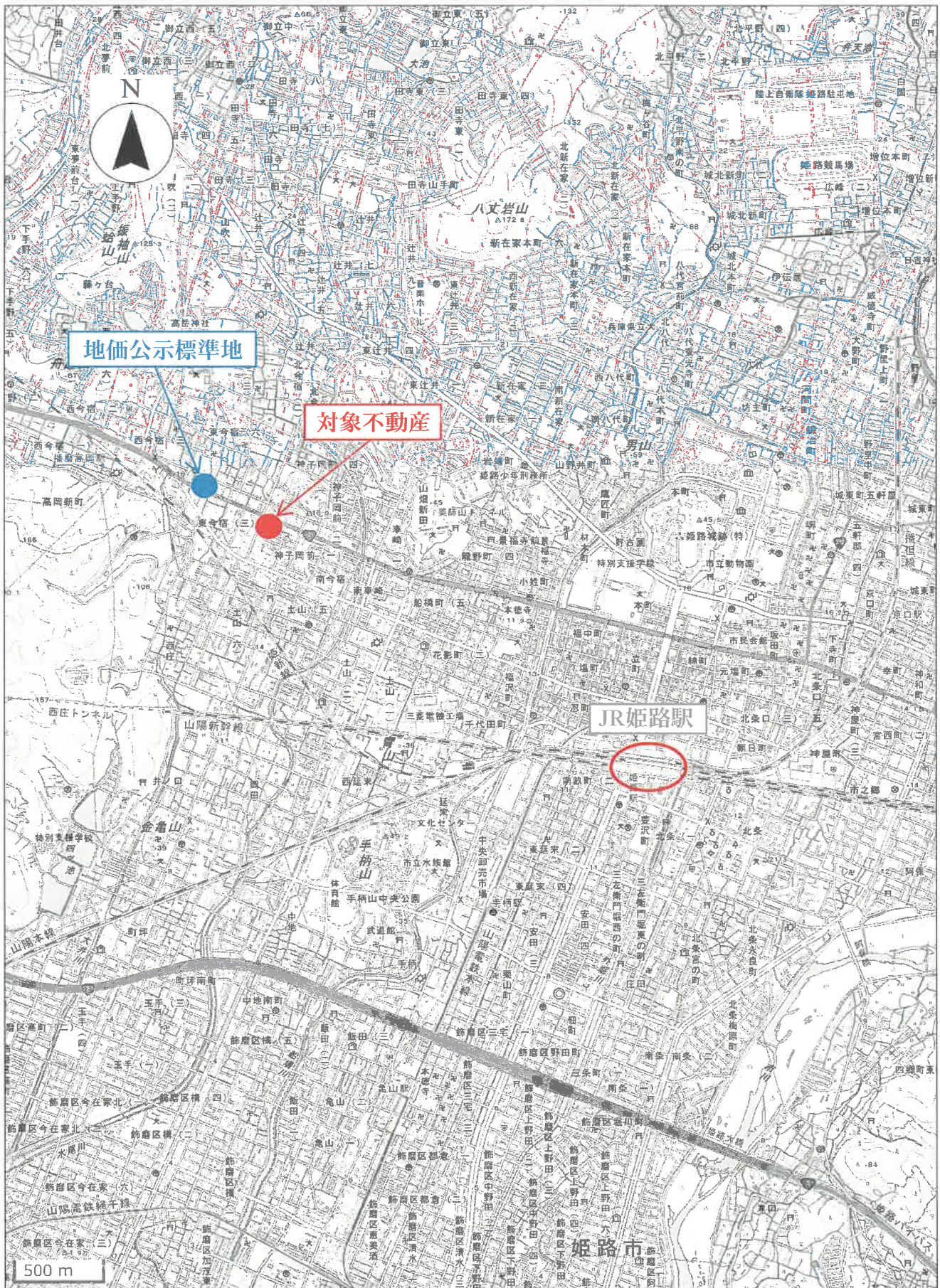
地 積 1 1 8 8 . 8 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

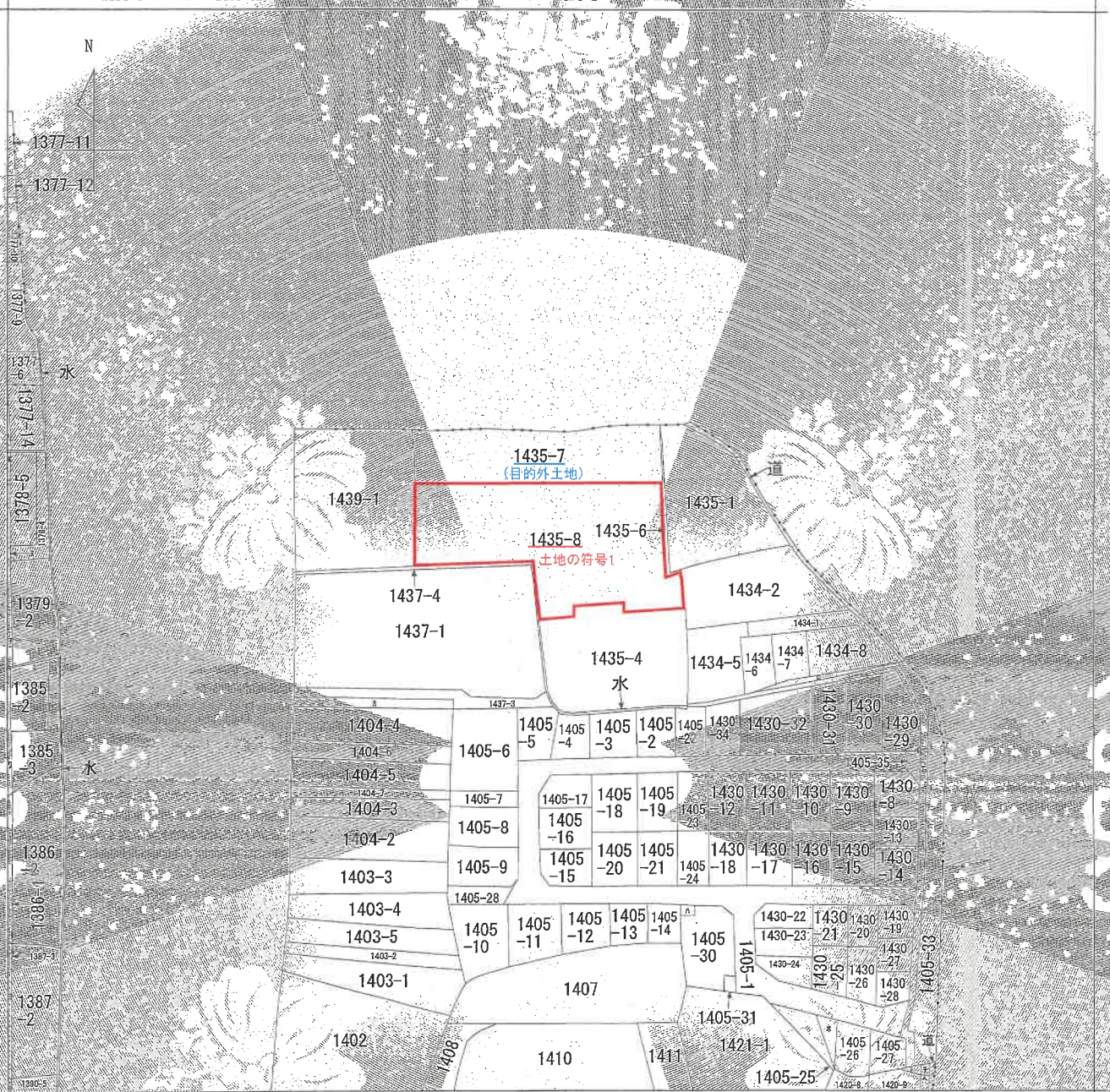
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 9 3 9 5 3 分の 6 8 6 4



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

イ 1405-34 ハ 1405-29 ニ 1405-37 ホ 1420-6 ヘ 1377-5 ニ 1378-3
ロ 1434-4 ヒ 1405-32 ヘ 1420-5 セ 1420-7 ヨ 1378-1 セ 1378-1



(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。



請求部	所在	姫路市東今宿一丁目				地番	1435番8			
出力	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			
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

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7年1月8日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和63年11月21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。
(神戸地方方法務局姫路支局管轄)
令和7年1月8日 東京法務局品川出典所

登記官

地積測量図

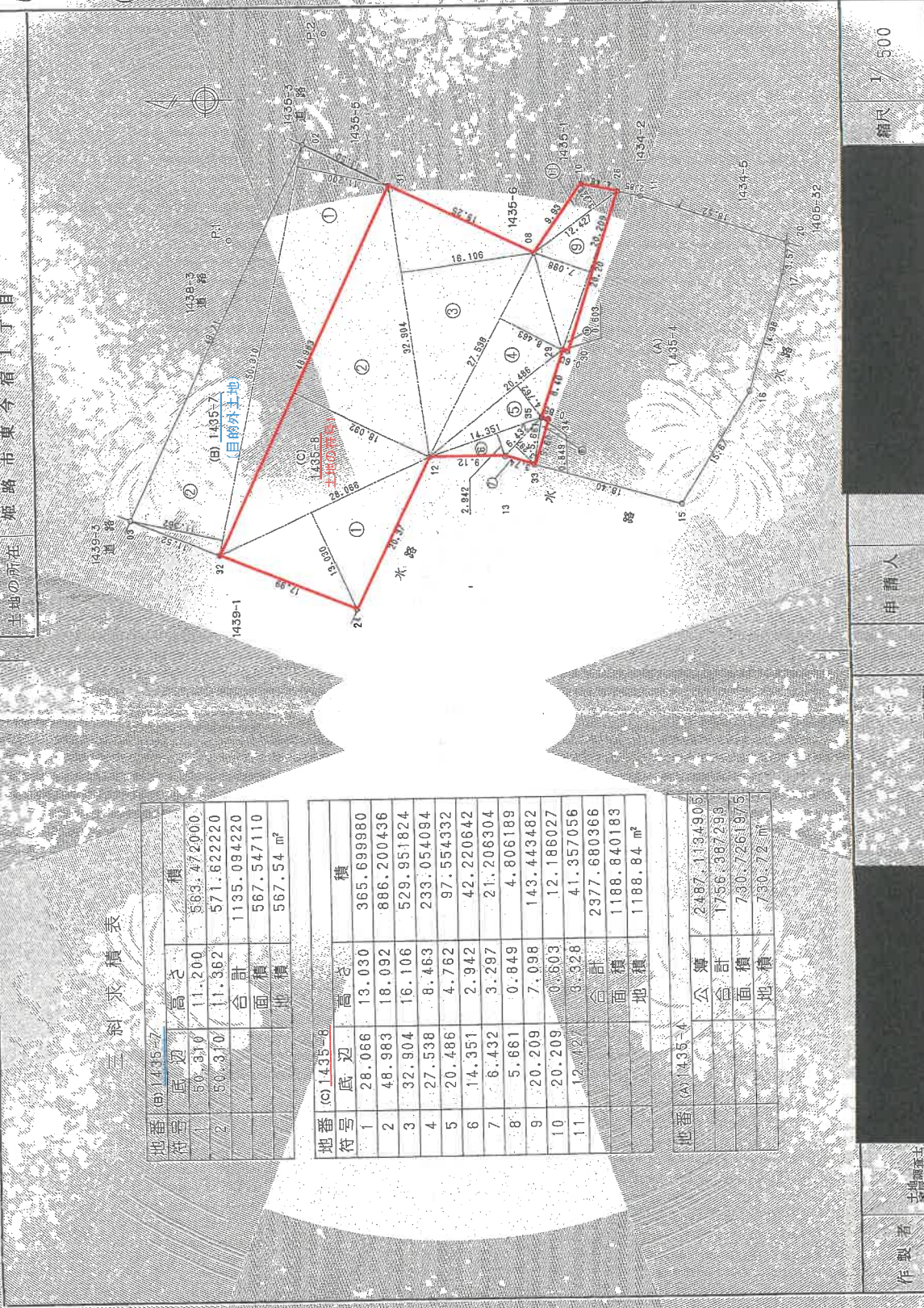
前	1435-4後・新
地番	1435-7
番	1435番7, 8
土地の所在	姫路市東今宿1丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
1	50.310	11.200	563.472000
2	50.310	11.362	571.622220
合計			1135.094220
面積			567.547110
地積			567.54 m ²

地番	底辺	高さ	積
1	28.066	13.030	365.699980
2	48.983	18.092	886.200436
3	32.904	16.106	529.951824
4	27.538	8.463	233.054094
5	20.486	4.762	97.554332
6	14.351	2.942	42.220642
7	6.432	3.297	21.206304
8	5.661	0.849	4.806189
9	20.209	7.098	143.443482
10	20.209	0.603	12.186027
11	12.112	3.328	41.357056
合計			2377.680366
面積			1188.840183
地積			1188.84 m ²

地番	公簿	面積
1435-4	2487	1134.905
合計	1756	387.393
面積	730	726.975
地積	730	72 m ²



作製者	土地調査士 家原啓士
申請人	
縮尺	1/500

昭和63年11月7日作製

22096

(1/2)

請求番号：17-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和63年11月21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
(第三地方事務局(姫路支局管轄))
令和7年1月8日 東京法務局品川出所

登記官

前・後・地積測量図

地 番 1435番7、8

土地の所在 姫路市東今宿1丁目

境界線の種類	測 点 番 号
金属プレート	03
金 属 釘	02 08 10 11 13 15 20 24 31
コンクリート刻みペンキ	32 33
ガラスチャック杭	15 17
	12 28 30 34 35

測点	P. 1	P. 2
02	14,516	13,680
03	35,704	63,073
08	36,837	35,514
10	42,986	35,832
11	49,808	42,819
12	35,453	52,372
13	42,142	55,214
15	63,127	71,055
16	65,461	67,041
17	67,036	62,387
20	67,283	61,143
24	46,973	69,350
26	47,194	40,078
28	42,349	47,703
30	42,952	48,195
31	20,459	19,878
32	37,539	64,000
33	45,608	57,598
34	44,130	53,670
35	43,299	53,046

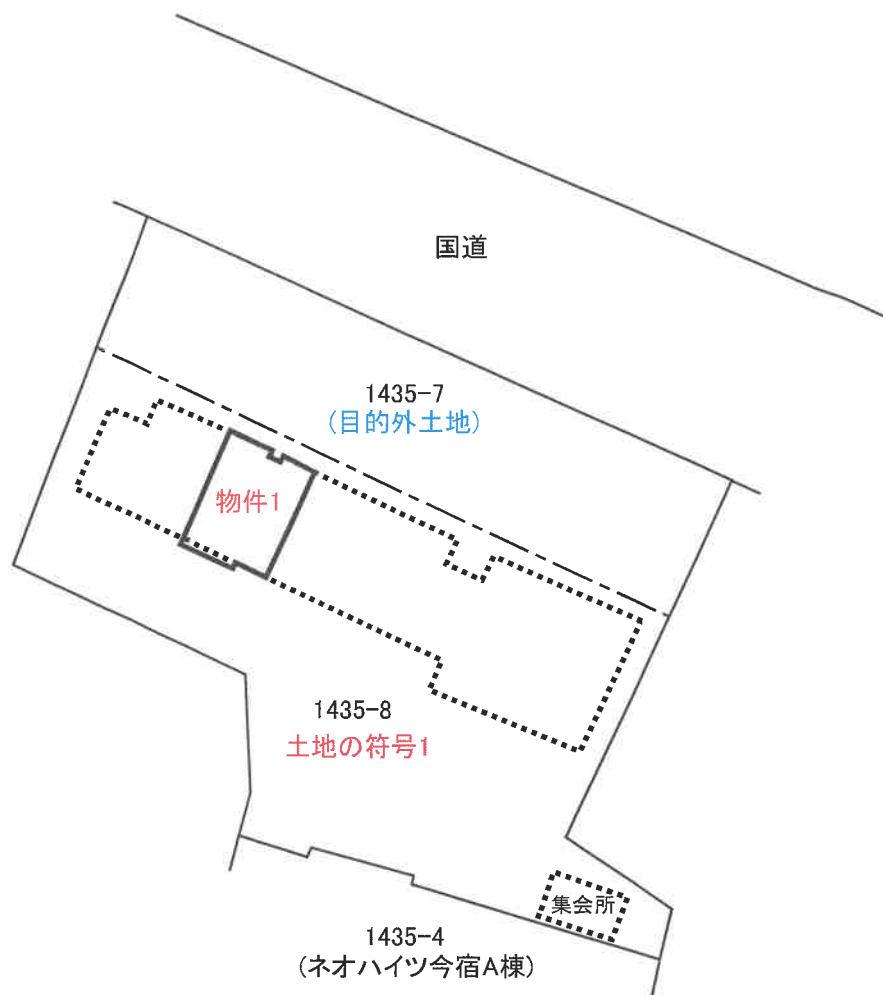
P. 1 P. 2
マンホール中心
P. 1-P. 2 27.433m

作製者 土地調査士 吉田 隆夫	昭和63年 11 月 7 日(製)
-----------------------	-------------------

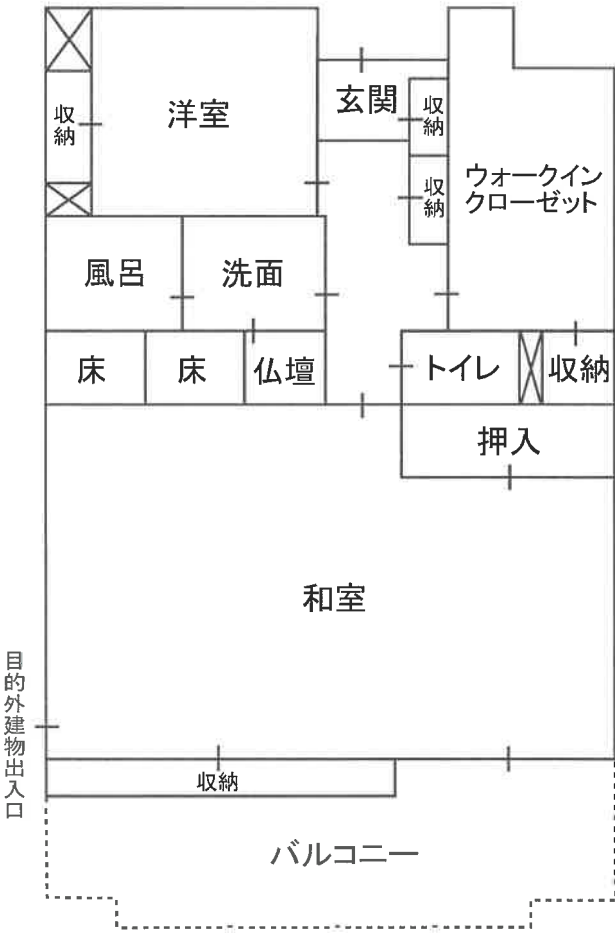
申請人 [黒塗り]	縮尺 1/
--------------	----------

220968

(GJ文庫H18147)



建物間取図



現況写真
(対象物件を含む一棟の建物)

