

# 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 5月12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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 5月12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 姫路市北新在家二丁目1番地5

建物の名称 藤和ライブタウン新在家式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北新在家二丁目1番5の310

建物の名称 310号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 112.97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 姫路市北新在家二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 18056.20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市北新在家二丁目1番422

地 目 宅地

地 積 2720.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市新在家本町六丁目707番110

地 目 山林

地 積 5674平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の1462



## 物件明細書

令和 8年 2月18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】

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

なし

### 《 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 姫路市北新在家二丁目1番地5  
建物の名称 藤和ライブタウン新在家式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北新在家二丁目1番5の310  
建物の名称 310号  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 112.97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 姫路市北新在家二丁目1番5  
地 目 宅地  
地 積 18056.20平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 姫路市北新在家二丁目1番422  
地 目 宅地  
地 積 2720.31平方メートル  
土地の符号 3  
所在及び地番 姫路市新在家本町六丁目707番110  
地 目 山林  
地 積 5674平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の1462



令和7年(ヌ)第 51号  
令和7年11月17日受理  
令和8年 11月 7日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 佐藤 彰彦

(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 姫路市北新在家二丁目1番地5

建物の名称 藤和ライブタウン新在家式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北新在家二丁目1番5の310

建物の名称 310号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 112.97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 姫路市北新在家二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 18056.20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市北新在家二丁目1番422

地 目 宅地

地 積 2720.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市新在家本町六丁目707番110

地 目 山林

地 積 5674平方メートル

( / 枚目)

## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の1462

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	姫路市北新在家2丁目8番2-310号 藤和ライブタウン新在家	
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が異なる ( <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 居宅(空き家) として所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 12,600 円 修繕積立金 11,840 円	令和7年11月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2020年10月分～2025年11月分 計 1,515,280 円
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、管理費等の滞納額に対しては、年18%の遅延損害金が付加して請求される。	
敷地権	符号1～3	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(符号3 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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1～3) <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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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

( 3 枚目)

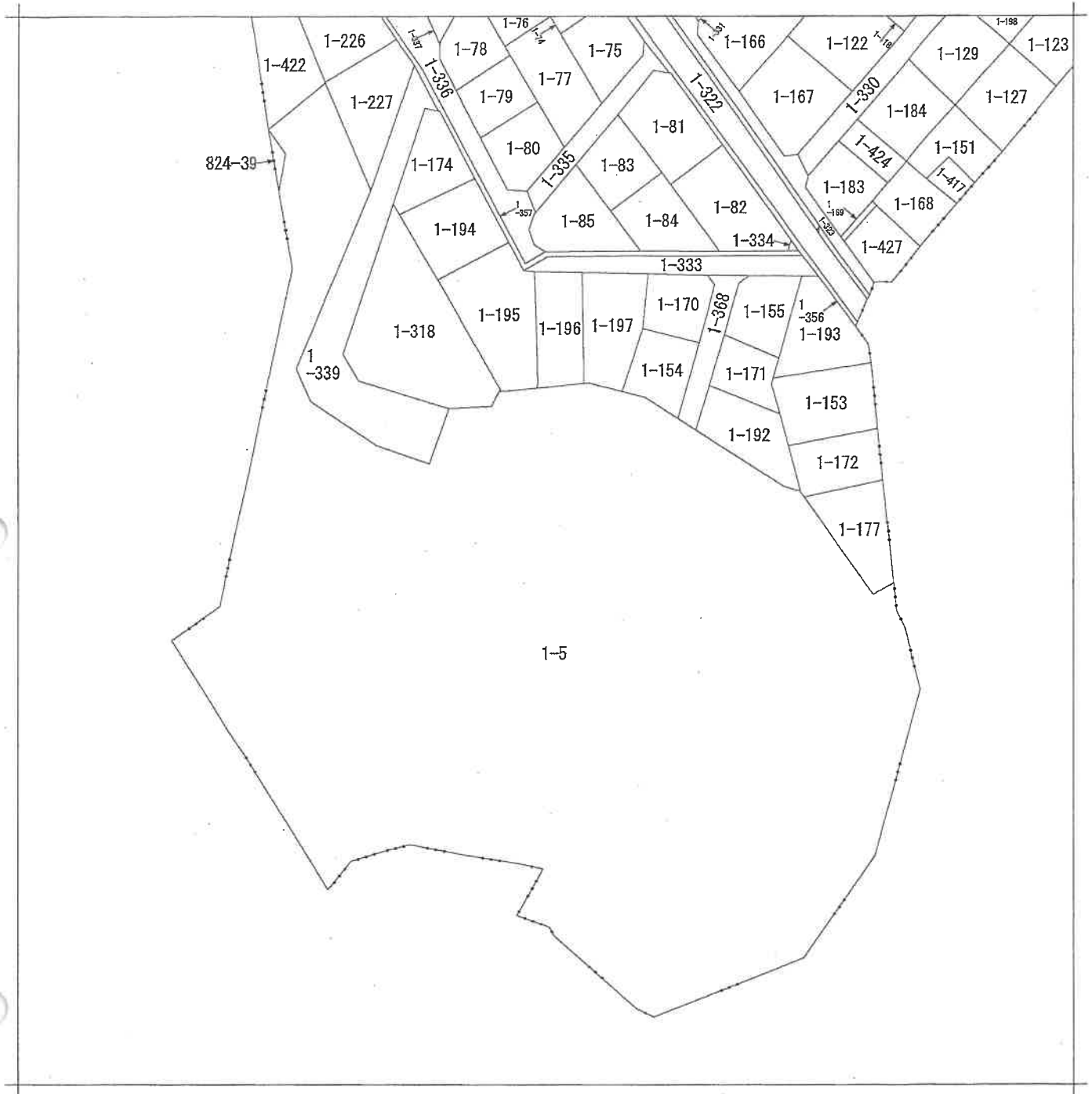
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、八丈岩山の東斜面に造成された土地の上に建てられた3棟からなるマンションの一つで、敷地権の設定された土地は3筆あるが主として地番1番5にほぼすべての建物等があり、残りの2筆の土地は山の斜面となっている。
- 3 対象となる部屋は4階建の3階部分であるが、エレベーターがなく階段を利用する。  
建物内部については以下のとおり
  - ① 玄関ホールから洗面所までの廊下の天井に茶色のシミが多く見られた。
  - ② トイレの床に水漏れしたようなシミが見られた。
  - ③ 洗面所の洗面台の横の壁クロスがカビで黒ずみ、少しめくれている。
  - ④ ダイニングの床に変色した箇所がある。何かをこぼしたシミか湿気によるものと思われるが詳細は不明である。
  - ⑤ 壁クロスには棚のようなものを設置するなどしてできたボルトの跡などが多く見られた。
  - ⑥ 和室の敷居の木部には経年による傷みが見られた。上記以外で日常生活上支障となるものは見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

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11月17日(月) 16:20-16:47	神戸地方法務局姫路支局	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和7年11月17日(月) 12:00-12:04	執行官室 (電話発信)	債権者代理人から聴取調査
令和7年11月20日(木) 9:20-10:38	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函 (返信用 110 円のちに回収)
令和7年11月28日(金) 9:53-10:45	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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 及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

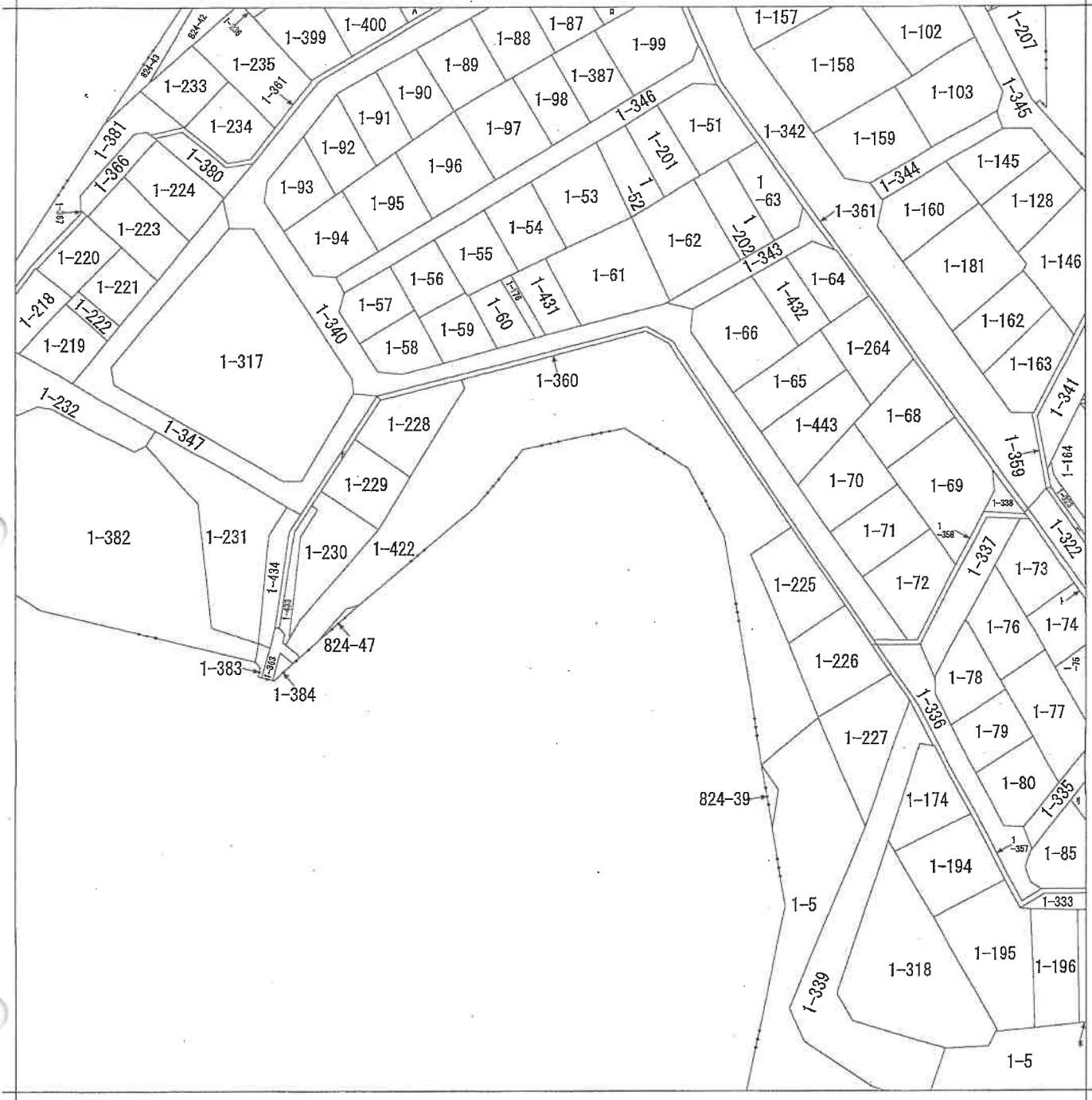


請求部分	所在	姫路市北新在家二丁目			地番	1番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成18年1月16日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

( 6 枚目)

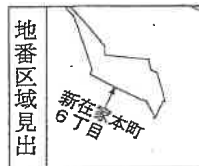
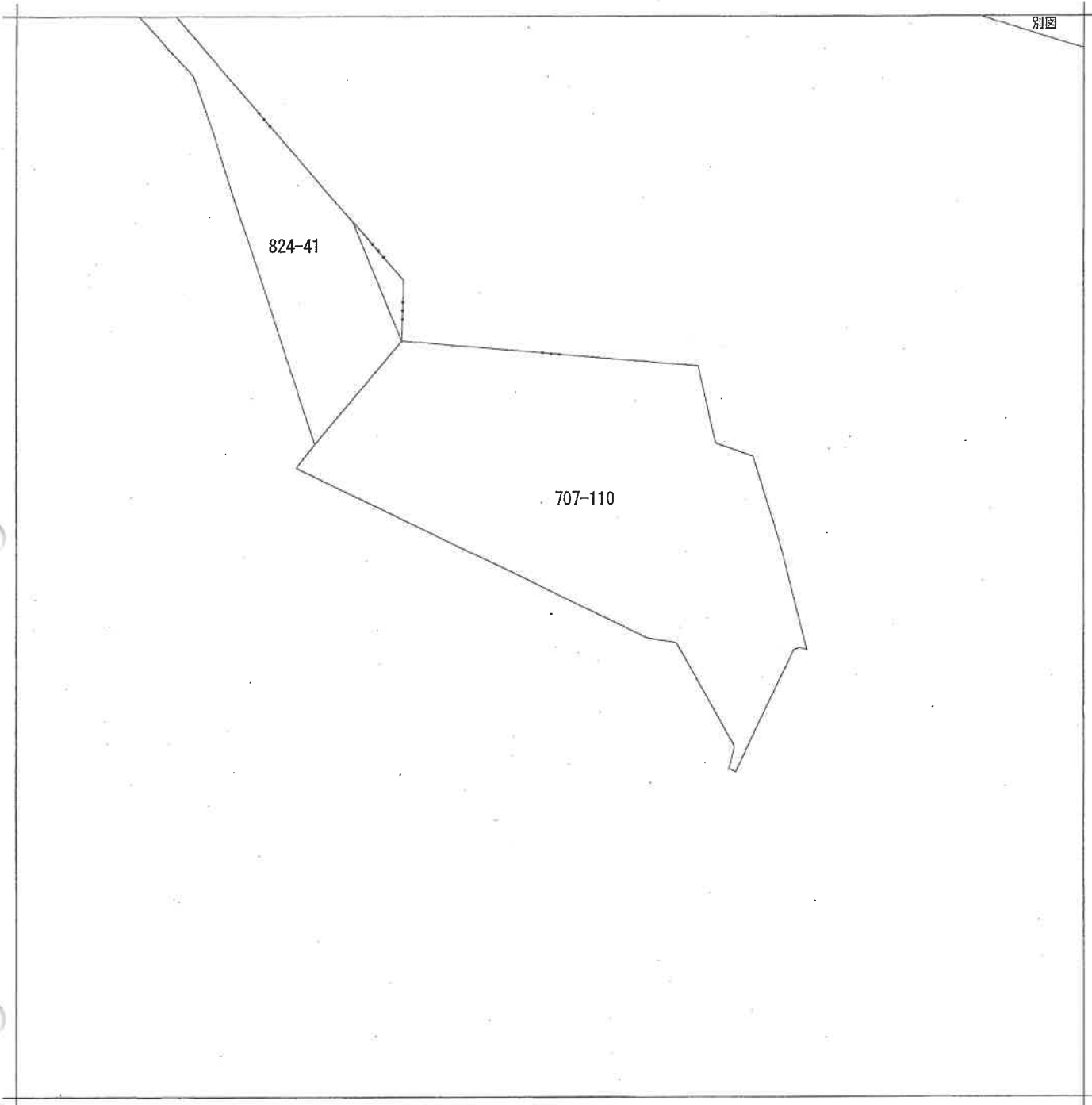
イ 1-206      ハ 1-401      ホ 1-197      ト 1-356      リ 1-83  
 ロ 1-213      ニ 1-104      ヘ 1-355      チ 1-362



請求部	所在	姫路市北新在家二丁目		地番	1番422	
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
作成年月日	平成18年1月16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

( 7 枚目)



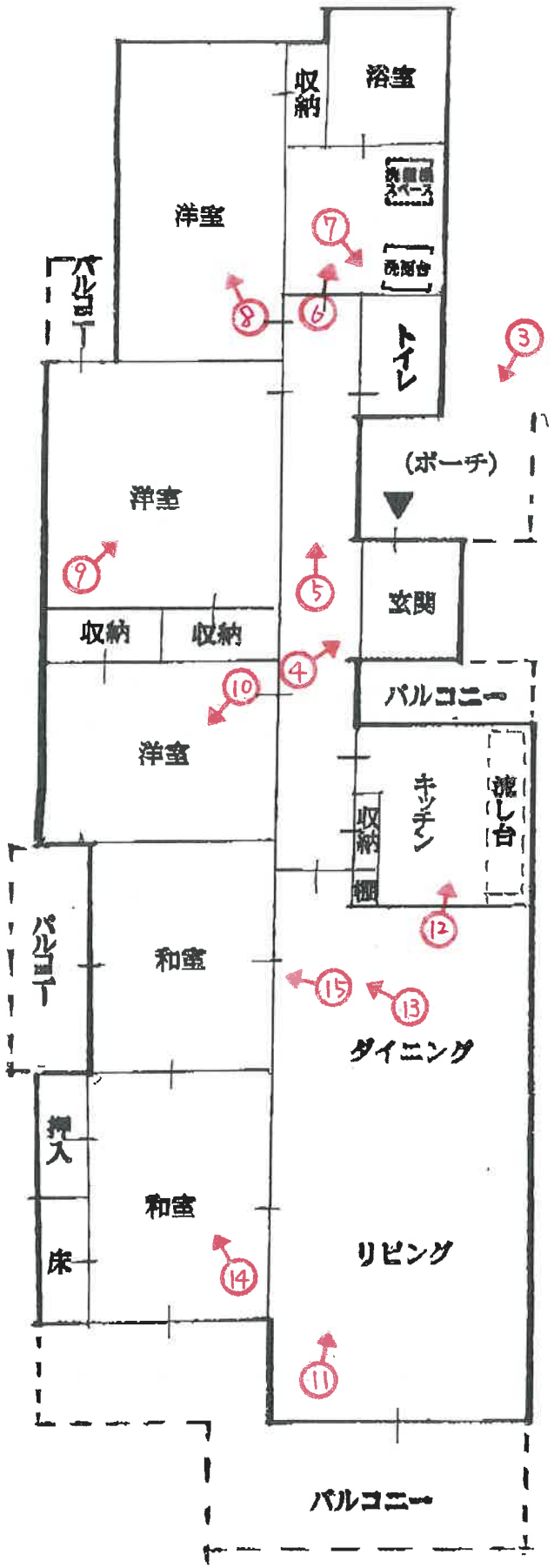
請求部分	所在		姫路市新在家本町六丁目			地番	707番110			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 座番記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成18年1月16日			備付年月日 (原図)		補記事項	方位不明			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

( 8 枚目)



物件 1



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図

( 10 枚目)



1

北西方向から入口に向け撮影



2

貳番館を北側から撮影



3

( // 枚目)



4



5



6



7



8



9



10



11



12

( 14 枚目 )



13



14



15

( 15 枚目 )

令和 7 年 (又) 第 51 号  
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 8 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

三浦一範

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,040,000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	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		
	特になし		

#### 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 北方 約4.1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	姫路市役所の北方約4.3km、姫路平野にある八丈岩山の東麓に位置する。姫路城と姫路市街地を一望する稀少性ある立地である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% 防火指定なし 土砂災害警戒区域「新在家本町(3)I」 高さの制限：10m 外壁後退：1m
面地条件	規模 26,450.51㎡ の 整形地 (登記数量) 東西×南北 約220.0m×約360.0m	
接面道路の状況	北側 約6.8m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	・ 広大な敷地であるが、その大半は現況山林もしくは急勾配の法面である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ライブタウン新在家式番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数76戸)	
建築時期及び 用年数	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年6月5日 新築 37年程度 3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：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	なし あり 抽選 あり 駐輪場あり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 藤和ライブタウン新在家管理組合 委託 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月21日現在、 119,650,550円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>石綿使用等の有無</li> </ul> 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	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (310号室) 主要開口部の方位：南向き
現況床面積	112.97㎡ (登記記載数量)
間 取 り	5LDK バルコニー 南向き
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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,600円 修繕積立金 月額 11,840円 滞 納 額 あり (令和7年11月現在 2,216,639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"> <li>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。</li> <li>クロスの剥がれやカビが認められ、天井や床の汚れや建具等にも痛みが認められた。また、トイレの床には水漏れしたようなシミが認められた。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。</li> </ul> <p>滞納額等の内訳は滞納額 (1,515,280円) 及び遅延損害金 (701,359円) である。</p>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
230,000	112.97	—	0.11	2,860,000

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 37年、経済的残存耐用年数 3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及び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 0.10) ≒ 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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
93,000	0.23	26,450.51	1.00	1462/100000	1.00	8,270,000

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-39 ]

公示価格等(円/m<sup>2</sup>) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m<sup>2</sup>)  
93,000 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 93,000

◇ 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 (1.00)

◇ 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 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/100

イ 個別格差：規模・形状・眺望良好・現況山林および法面を含む等 (0.23)

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
2,860,000	8,270,000	0.88	9,790,000

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  
0.88 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7年 2月 108,000 円/㎡

B 令和7年 2月 135,000 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	108,000	100	98.3	100	100	100	109,000
		100	100	100	85	115	
B	135,000	100	98.3	100	100	100	115,000
		100	100	100	90	128	

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
112,000	0.88	112.97	11,130,000

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	
320 千円  (5.3%)	651 千円	9.0%	7,233 千円 ≒ 7,230 千円	0.79383	5,739 千円  (94.7%)	6,059 千円 ≒ 6,060 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	1,200	1,200	1,182	1,182
	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	1,284	1,284	1,265	1,265
	空室損失	△ 128	△ 128	△ 127	△ 127
	貸倒損失	△ 39	△ 39	△ 38	△ 38
	有効総収益	1,117	1,117	1,100	1,100
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	154	154	154	154
	長期計画修繕費	1,654	154	154	154
	公租公課	137	137	137	137
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,949	449	449	449
ウ 経費率 (%)		174.49	40.20	40.82	40.82
エ 有効純収益 アーイ		△ 832	668	651	651
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		△ 770	573	517	

(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	9,790,000	1.00	9,790,000
②比準価格	11,130,000	1.00	11,130,000
③収益価格			6,060,000
④調整後の価格	10,490,000		

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
10,490,000	1.00	0.80	0.72	6,040,000

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-39 ]  
所 在 : 姫路市北新在家1丁目6番8  
「北新在家1-5-16」  
価 格 : 93,000円/㎡  
位 置 : J R山陽本線「姫路」駅より道路距離3600m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 217㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)  
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
土地 : 495,473,846円 (×1,462/100,000)  
建物 : 5,670,524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 姫路市北新在家二丁目1番地5

建物の名称 藤和ライブタウン新在家式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北新在家二丁目1番5の310

建物の名称 310号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 112.97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 姫路市北新在家二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 18056.20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 姫路市北新在家二丁目1番422

地 目 宅地

地 積 2720.31平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 姫路市新在家本町六丁目707番110

地 目 山林

地 積 5674平方メートル

## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

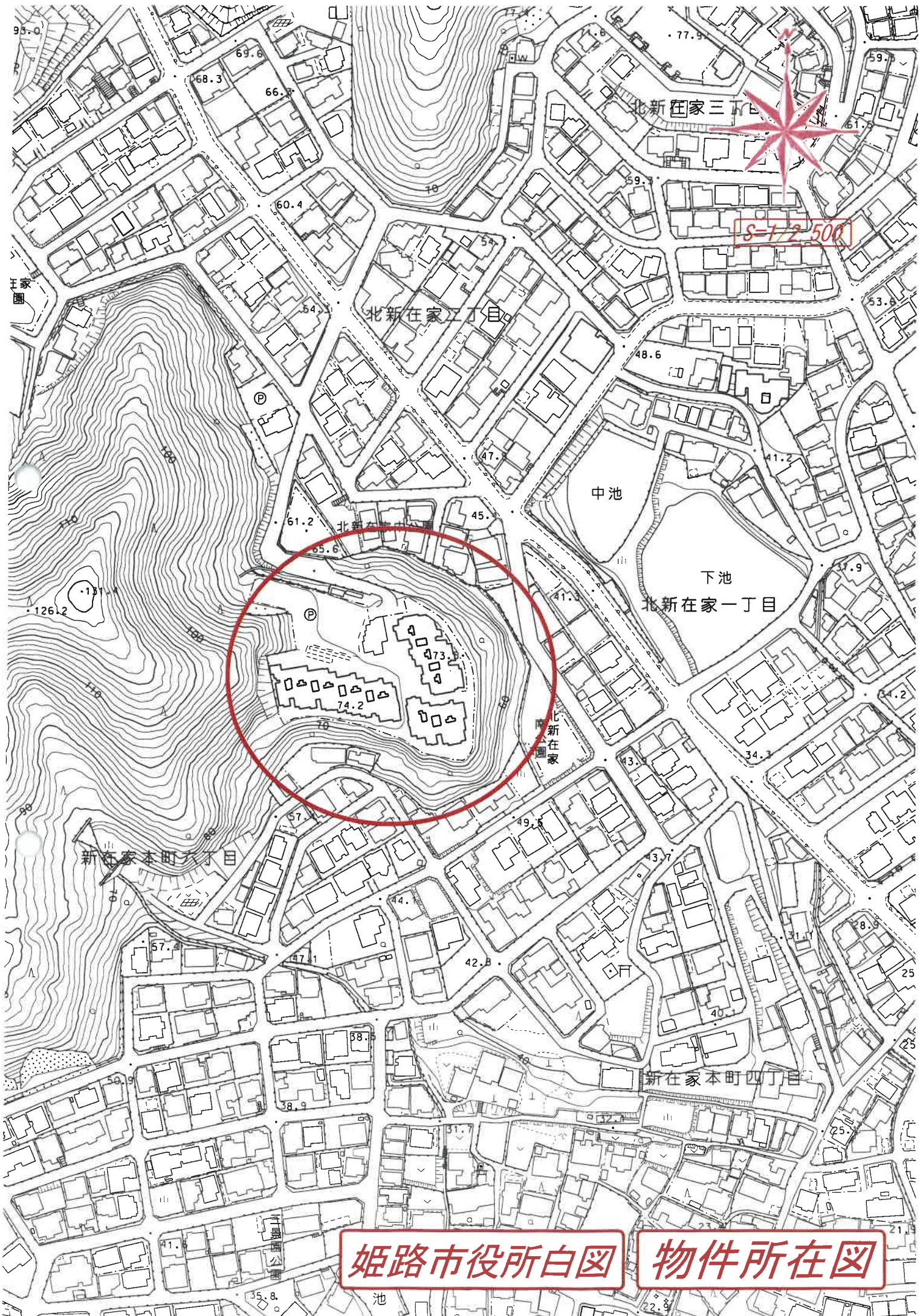
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100000分の1462



※国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

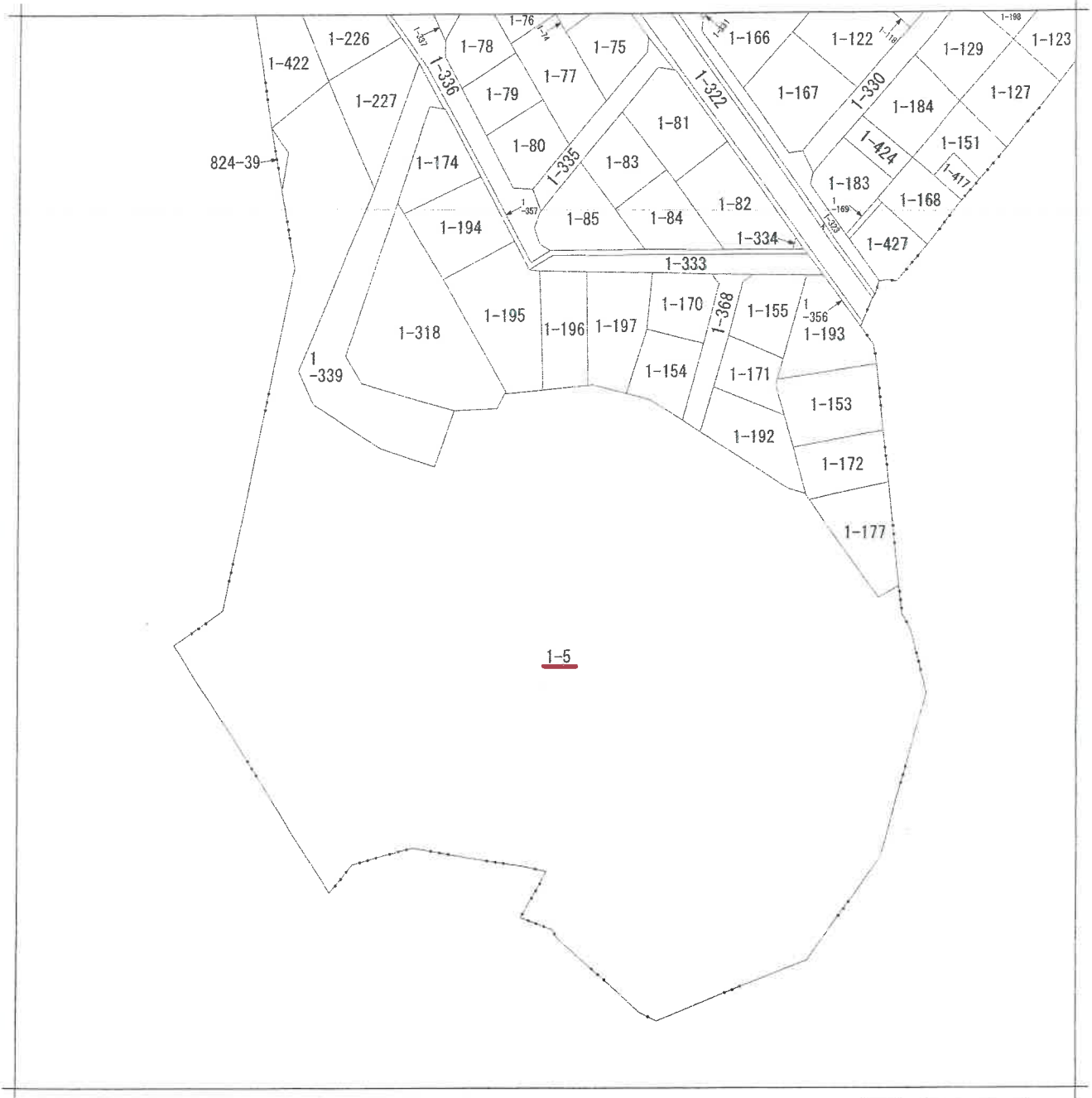
**所在位置略図**



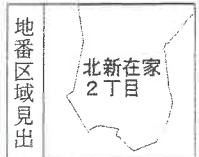
S-172-500

姫路市役所白図

物件所在図



(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	姫路市北新在家二丁目			地番	1番5		
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	平成18年1月16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。  
 (神戸地方法務局姫路支局管轄)

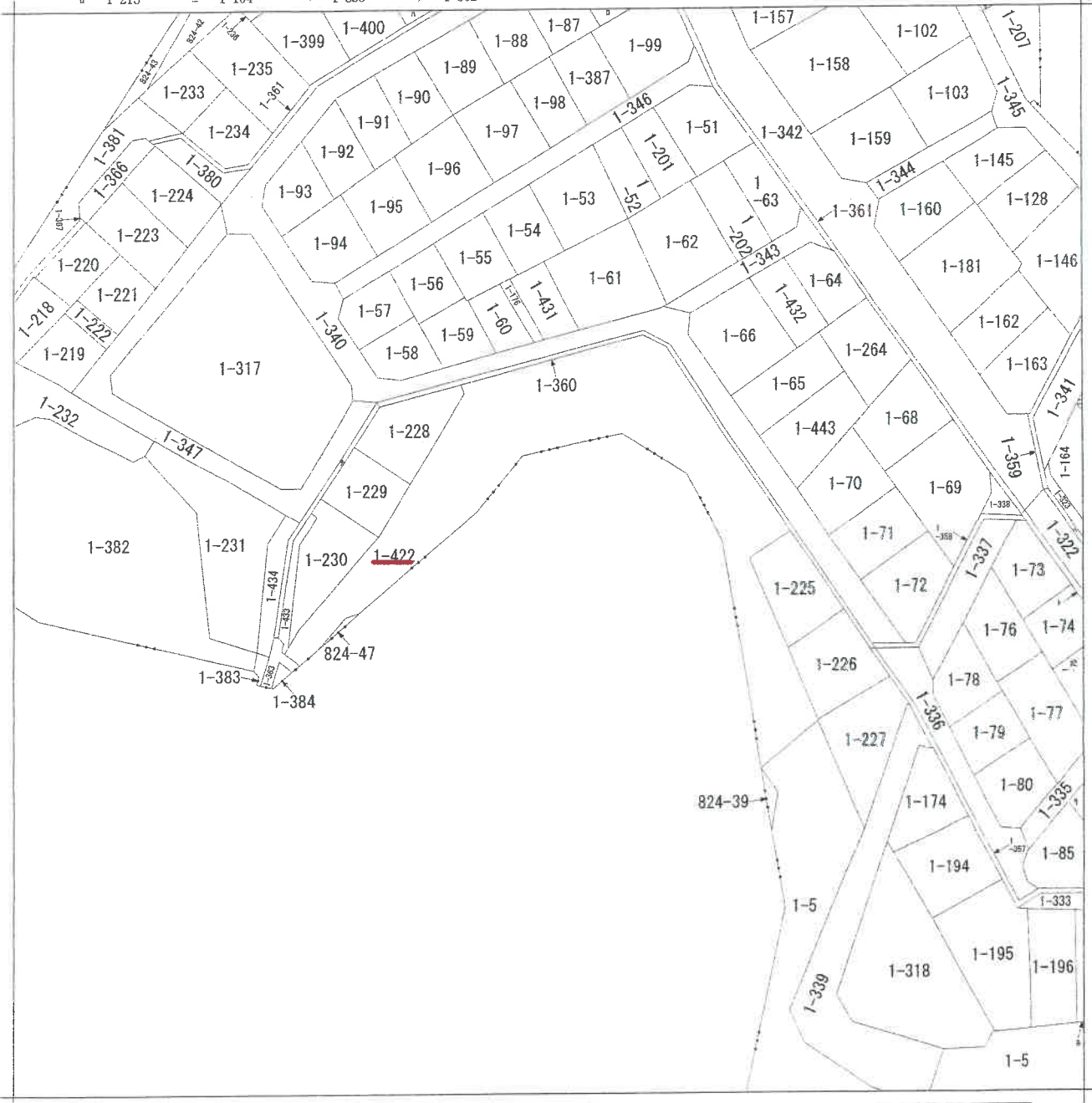
令和7年11月18日  
 大阪法務局北出張所  
 登記官

請求番号：23-1  
 (1/1)

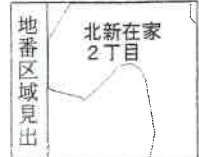
※A3をA4に縮小した。

公 図 写

イ 1-206    ハ 1-401    ヘ 1-197    ト 1-356    リ 1-83  
 ロ 1-213    ニ 1-104    ヘ 1-355    ナ 1-362



(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	姫路市北新在家二丁目		地番	1番422		
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	平成18年1月16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。  
 (神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和7年11月18日  
 大阪法務局北出張所  
 登記官

請求番号：23-2  
 (1/1)

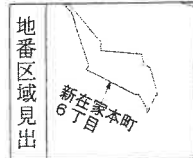
※A3をA4に縮小した。



824-41

707-110

(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。



請求部分	所在	姫路市新在家本町六丁目			地番	707番110		
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	平成18年1月16日			備付年月日(原図)		補事項	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。

(神戸地方方法務局姫路支局管轄)

令和7年11月18日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：23-3

(1/1)

※A3をA4に縮小した。

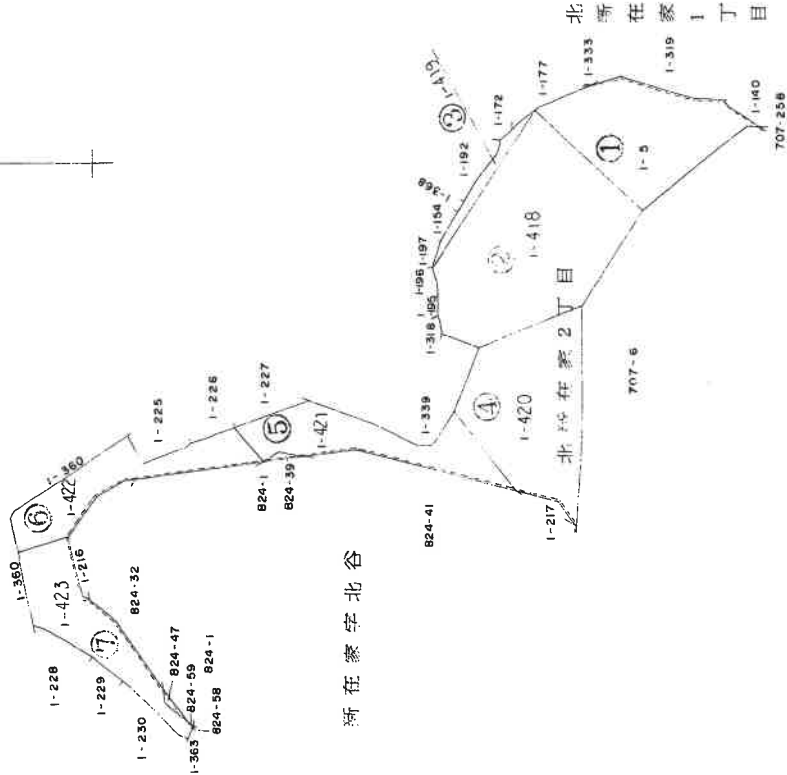
公 図 写

登記年月日：昭和三十九年五月十九日

# 前 1-5 後・新 1-5, 1-422 地積測量図

地番 1-5, 1-418, 1-419, 1-420  
1-421, 1-422, 1-423

土地の所在 姫路市北新在家 2 丁目



新在家字北谷

北新在家 1 丁目  
北新在家 2 丁目  
707-6  
707-258

製作者	申請人	縮尺
		1/2000

2 月 / 15 日作製

117277

(私文堂印刷)

※A3をA4に縮小した。

## 地積測量図

登記年月日: 昭和三十九年五月十九日

前 後・新 地積測量図

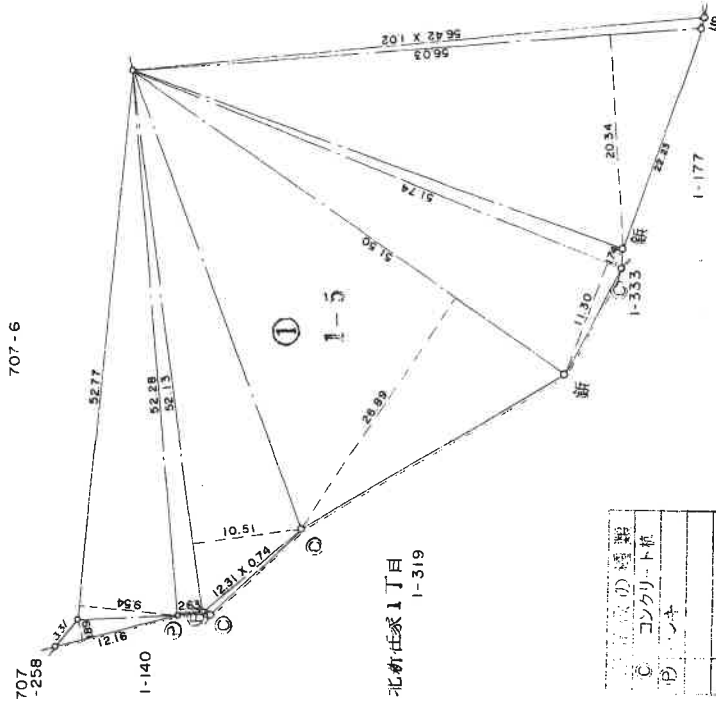
地番 1-5

土地の所在 姫路市北新在家2丁目



① ( )チハツ: 1-5

前	後	積算	積算	積算
1	12.16	X	1.89	22,582.4
2	52.77	X	9.54	503,425.8
3	52.28	X	2.63	137,496.4
4	52.13	X	10.51	547,886.3
5	12.31	X	0.74	9,109.4
6	51.50	X	26.89	1,384,835.0
7	51.74	X	11.30	584,662.0
8	51.74	X	1.74	90,027.6
9	56.03	X	20.34	1,139,650.2
10	56.42	X	1.02	57,548.4
			1/2	447,623.5
				223,811.7



測量士	
測量士補	
コンクリート	
その他	

縮尺 1/500

申請人

117278

製作者

(弘文堂印刷)

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：昭和60年5月19日

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番 1-418

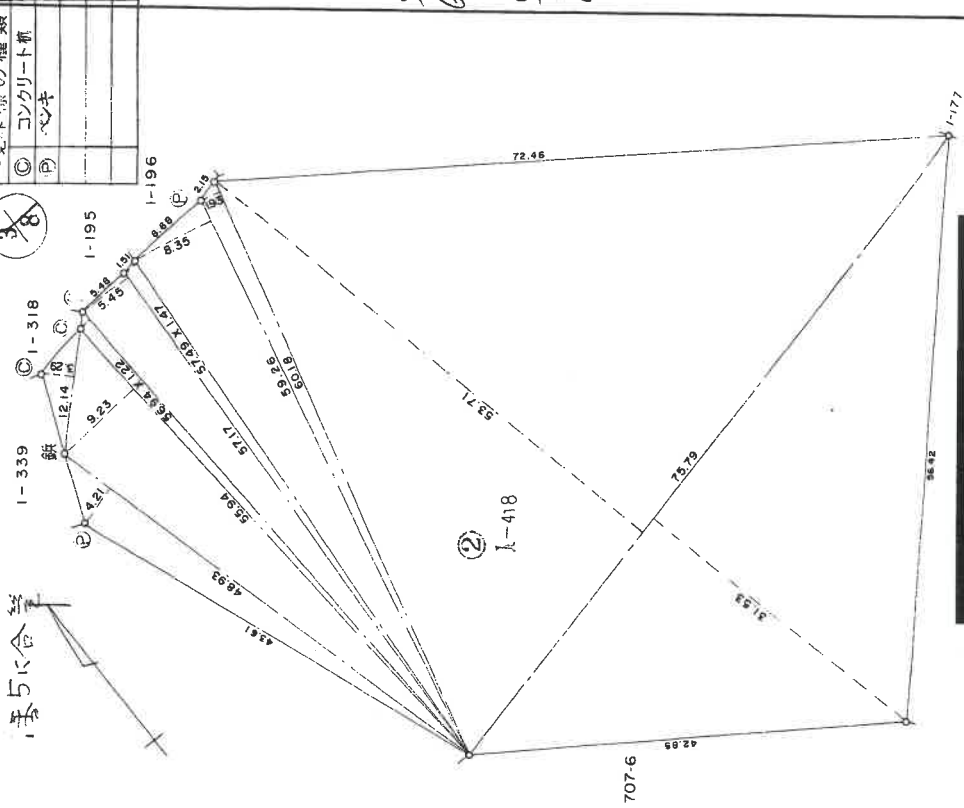
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

3/4

境界線の種類	◎	コンクリート
	○	ベニヤ

3/8

基5合字



注 図は1/500 S.60 S.9

区画番号	面積 (㎡)	積算	合計
1	48.93	X	205.9853
2	55.94	X	516.3262
3	56.94	X	69.4668
4	57.17	X	311.5765
5	57.49	X	84.5103
6	59.26	X	494.8210
7	60.18	X	116.1474
8	12.14	X	39.9406
9	75.79	X	4070.6809
10	75.79	X	2389.6587
合計	1/2		8299.1237
			4149.5618

縮尺 1/500

申請人

117279

作製者

(印文並印刷)

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：昭和60年5月19日

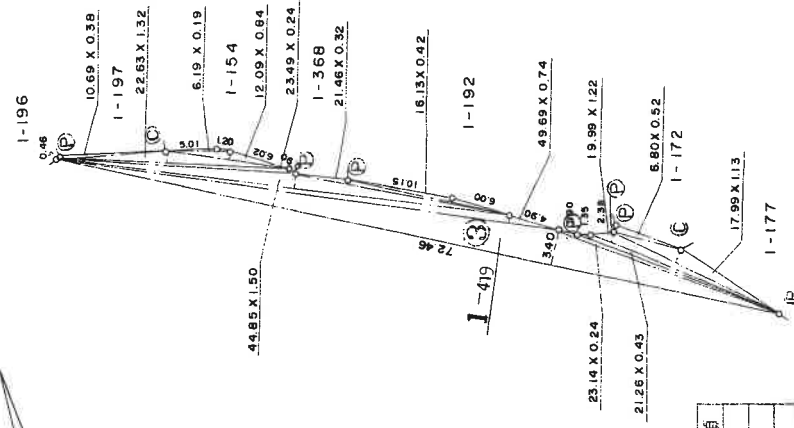
後・新  
地積測量図

地番 1-419  
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

155に合筆

③ ( ) 155に合筆 ; 1-419

区画番号	面積 (㎡)	割合 (%)	積算面積 (㎡)	積算割合 (%)
1	10.69	0.38	4.0622	
2	22.63	1.32	29.8716	
3	6.19	0.19	1.1761	
4	12.09	0.84	10.1556	
5	23.49	0.24	5.6376	
6	21.46	0.32	6.8672	
7	16.13	0.42	6.7746	
8	44.85	1.50	67.2750	
9	49.69	0.74	36.7706	
10	72.46	3.40	246.3640	
11	23.14	0.24	5.5536	
12	21.26	0.43	9.1418	
13	19.99	1.22	24.3878	
14	6.80	0.52	3.5360	
15	17.99	1.13	20.3287	
合計		100.00	477.9024	
155に合筆		1/2	238.9512	



境界線の種類	
○ コンクリート杭	
◎ ベンキ	

製作者	申請人	縮尺
		1/500

117280

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登録年月日: 昭和三十九年五月十九日

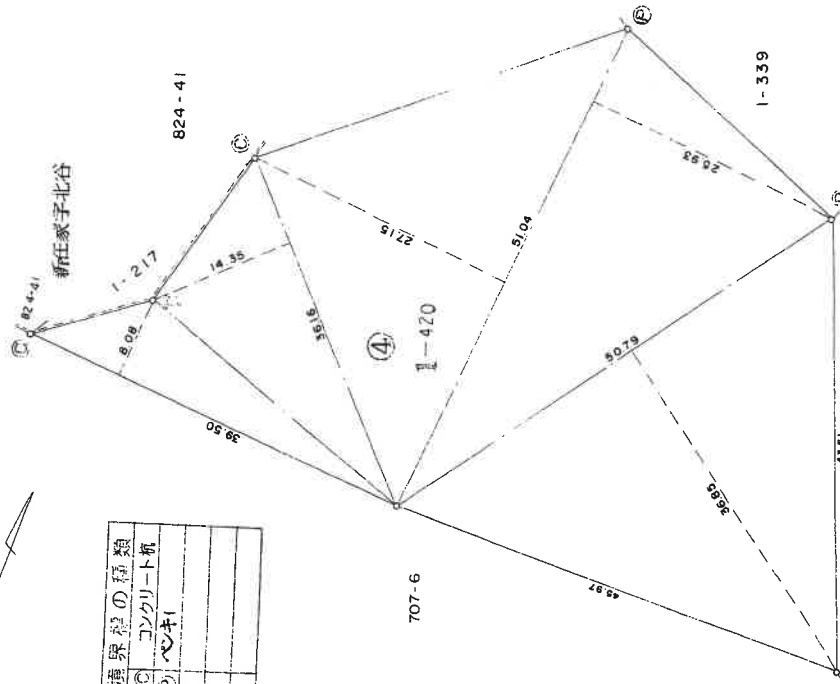
前後・新 地積測量図

地番 1-420  
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

1番5に合算

④	面積	積算	積算率	積算額
1	39.50	X	8.08	319.1600
2	36.16	X	14.35	518.8960
3	51.04	X	27.15	1385.7360
4	51.04	X	25.93	1323.4672
5	50.79	X	36.85	1871.6115
			36.85	5418.8707
			1/2	2709.4353

境界線の種類	
○	コンクリート杭
◎	ベキ



申請人 [Redacted]  
縮尺 1/500  
製作者 [Redacted]  
日付 [Redacted]

117281

※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：昭和60年5月19日

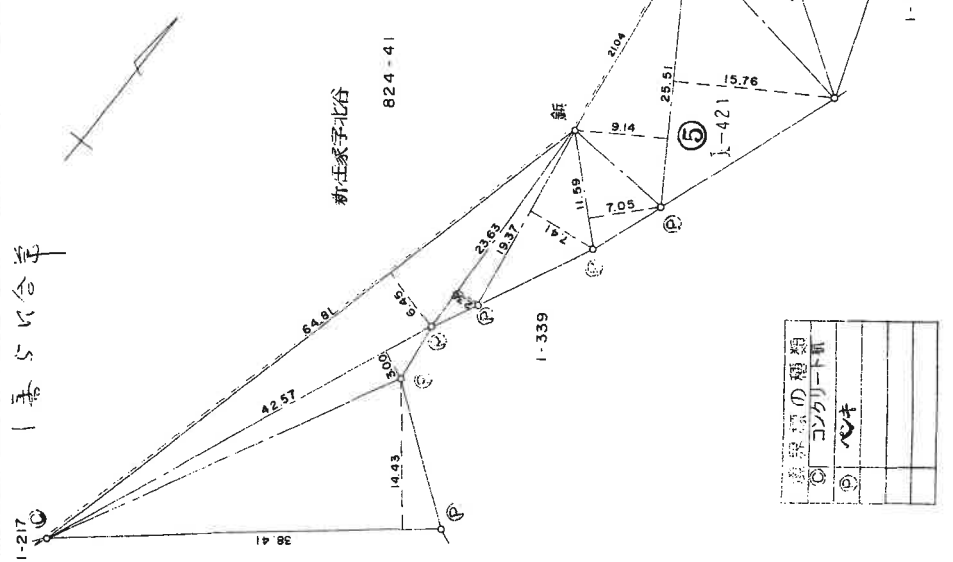
前 後・新 地積測量図

地番 1-421  
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

1-217  
1-421  
1-339  
824-41  
824-1  
824-39  
824-32  
-226

6/6  
565.9

前	後	新	面積
1	38.41	14.43	554.2563
2	42.57	3.00	127.7100
3	64.81	6.45	418.0245
4	23.63	2.36	55.7668
5	19.37	7.41	143.5317
6	11.59	7.05	81.7095
7	25.51	9.14	233.1614
8	25.51	15.76	402.0376
9	22.63	8.52	192.8076
10	30.68	14.07	431.6676
11	19.13	6.07	116.1191
		1/2	2756.7921
			1378.3960



境界線の種類
コンクリート
バネ

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

月 日 (制作日)

11728

※A3をA4に縮小した。

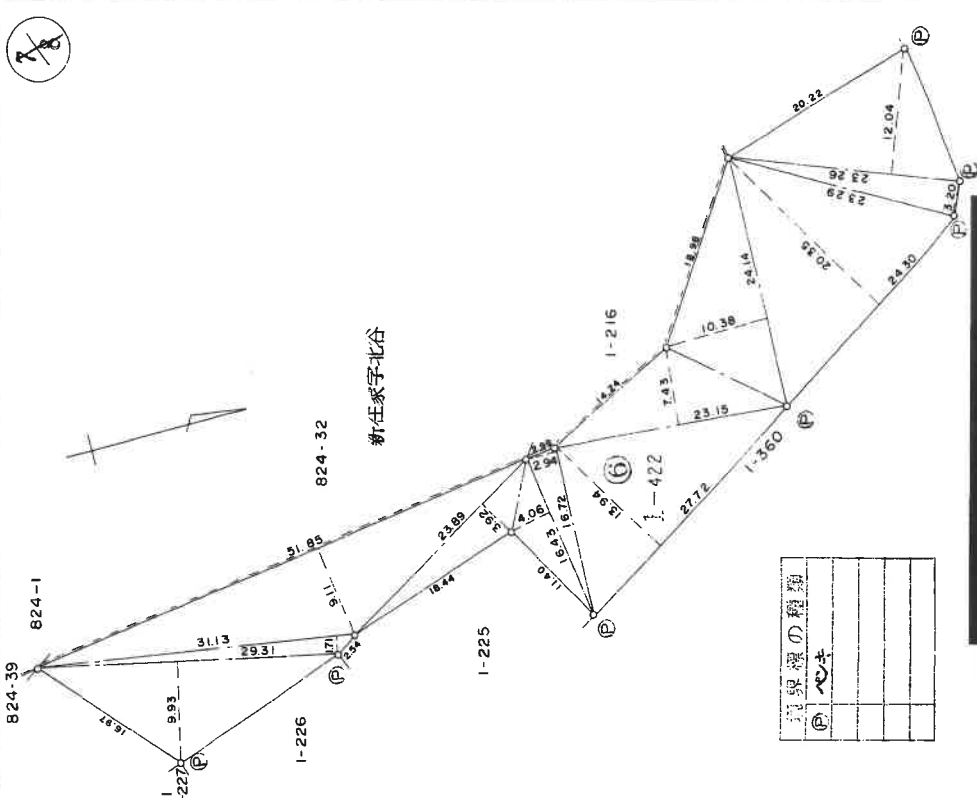
地積測量図

登記年月日：昭和60年5月19日

前 後・新 地 積 測 量 図

地 番 1-422  
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

7/9 S 60 5-9



⑤ ( ) 手ハツ ; 1-422

区画番号	面積 (㎡)	積算	合計
1	29.31	X	291.0483
2	31.13	X	53.2323
3	51.85	X	472.3535
4	23.89	X	93.6488
5	16.43	X	66.7058
6	16.72	X	49.1568
7	27.72	X	386.4168
8	23.15	X	172.0045
9	24.14	X	250.5732
10	24.30	X	494.5050
11	23.29	X	74.5280
12	23.26	X	280.0504
コウガ			2684.2234
1/2			1342.1117

境界線の種類

①	中心
②	
③	
④	
⑤	
⑥	

申請人 [Redacted]

製作者 [Redacted]

縮尺 1/500

117203

(弘文堂印刷社)

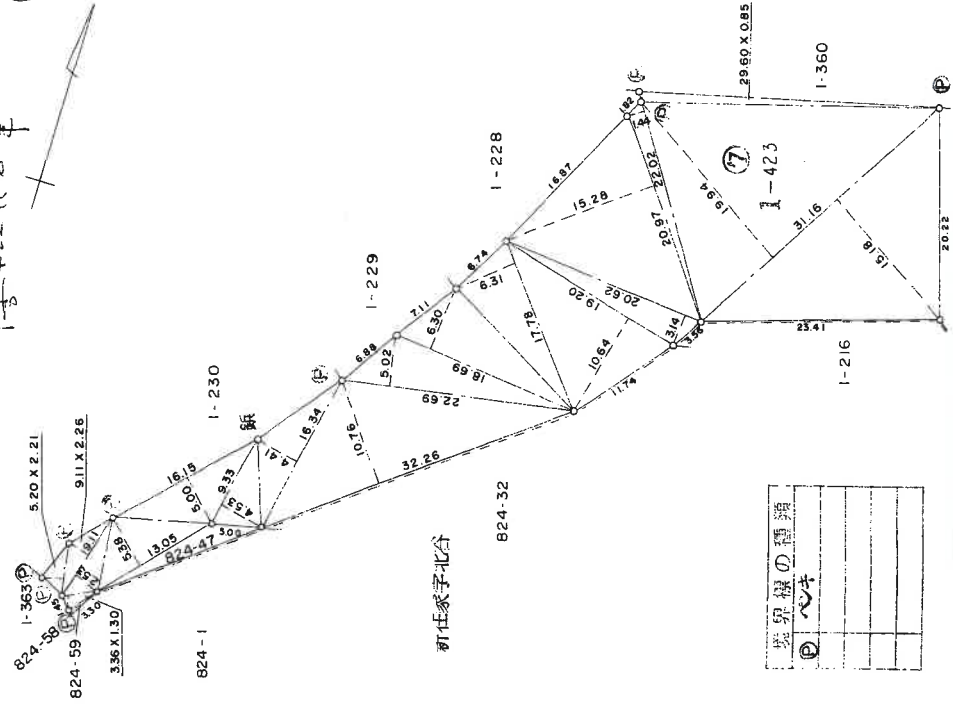
※A3をA4に縮小した。  
**地積測量図**

登記年月日：昭和三十九年五月十九日

前後・新地積測量図

地番 1-423  
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

8/8  
8/9  
S 60 5-9



区画番号	面積 (㎡)	積算	延べ面積 (㎡)
1	3.36	X	4.3680
2	5.20	X	11.4920
3	9.11	X	20.5886
4	9.11	X	23.0483
5	13.05	X	70.2090
6	16.15	X	80.7500
7	9.33	X	42.2649
8	16.34	X	72.0594
9	32.26	X	347.1176
10	22.69	X	113.9038
11	18.69	X	117.7470
12	17.78	X	112.1918
13	19.20	X	204.2880
14	20.62	X	64.7468
15	20.97	X	320.4216
16	22.02	X	31.7088
17	29.60	X	25.1600
18	31.16	X	621.3304
19	31.16	X	473.0088
合計			2756.4048
延べ面積			1378.2024

区画番号	面積 (㎡)	積算	延べ面積 (㎡)
1	3.36	X	4.3680
2	5.20	X	11.4920
3	9.11	X	20.5886
4	9.11	X	23.0483
5	13.05	X	70.2090
6	16.15	X	80.7500
7	9.33	X	42.2649
8	16.34	X	72.0594
9	32.26	X	347.1176
10	22.69	X	113.9038
11	18.69	X	117.7470
12	17.78	X	112.1918
13	19.20	X	204.2880
14	20.62	X	64.7468
15	20.97	X	320.4216
16	22.02	X	31.7088
17	29.60	X	25.1600
18	31.16	X	621.3304
19	31.16	X	473.0088
合計			2756.4048
延べ面積			1378.2024

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

作製年月日 [Redacted]

117285

(私文堂印用紙)

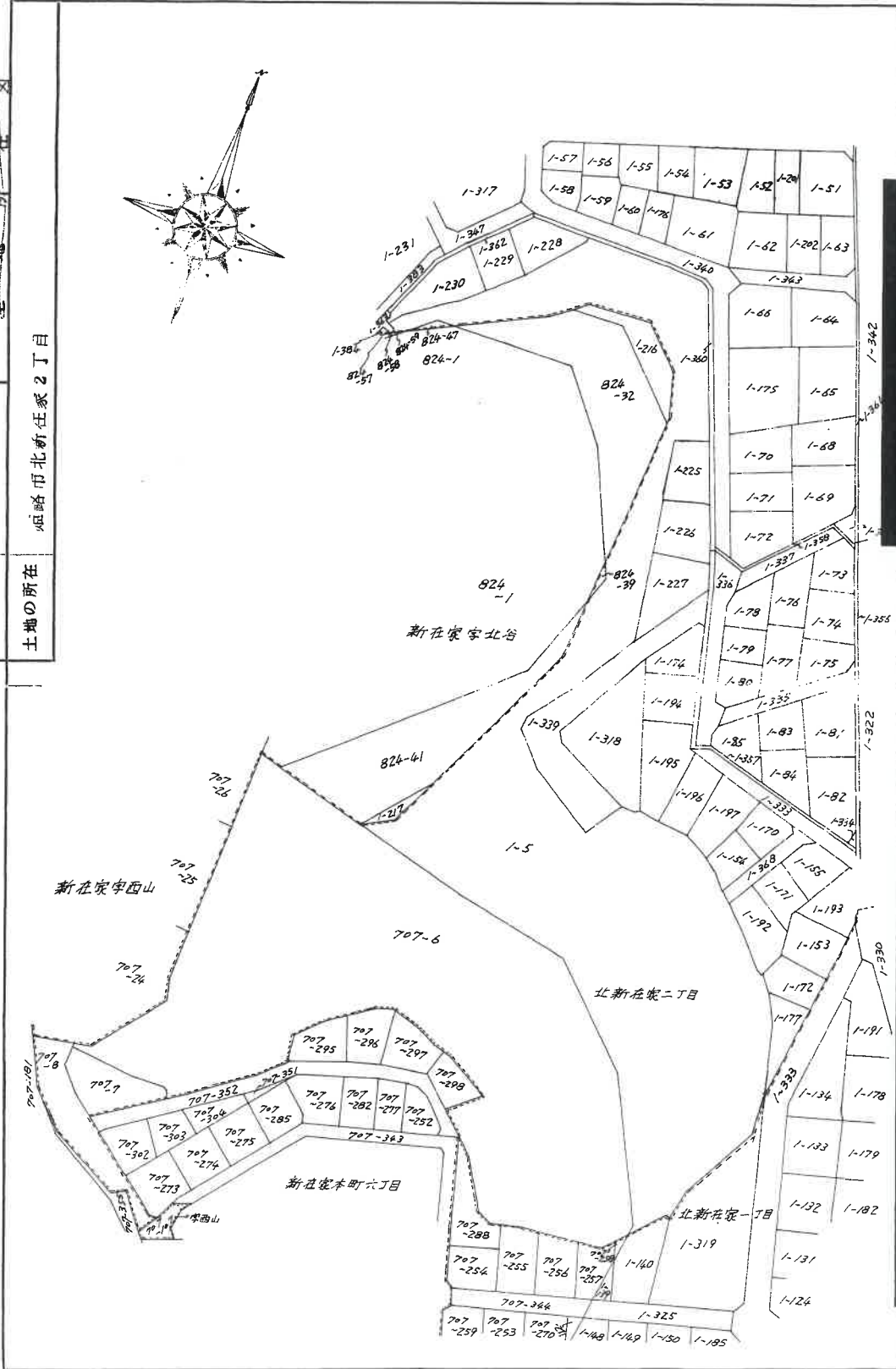
※A3をA4に縮小した。

地積測量図

地積測量図  
地積測量図  
土地所在

後・新  
番  
1番5

土地の所在  
姫路市北新在家2丁目



縮尺 1/1500

申請人

月 17 日(作製)

作製

117200

(国土審判部)

登記年月日：昭和60年5月19日

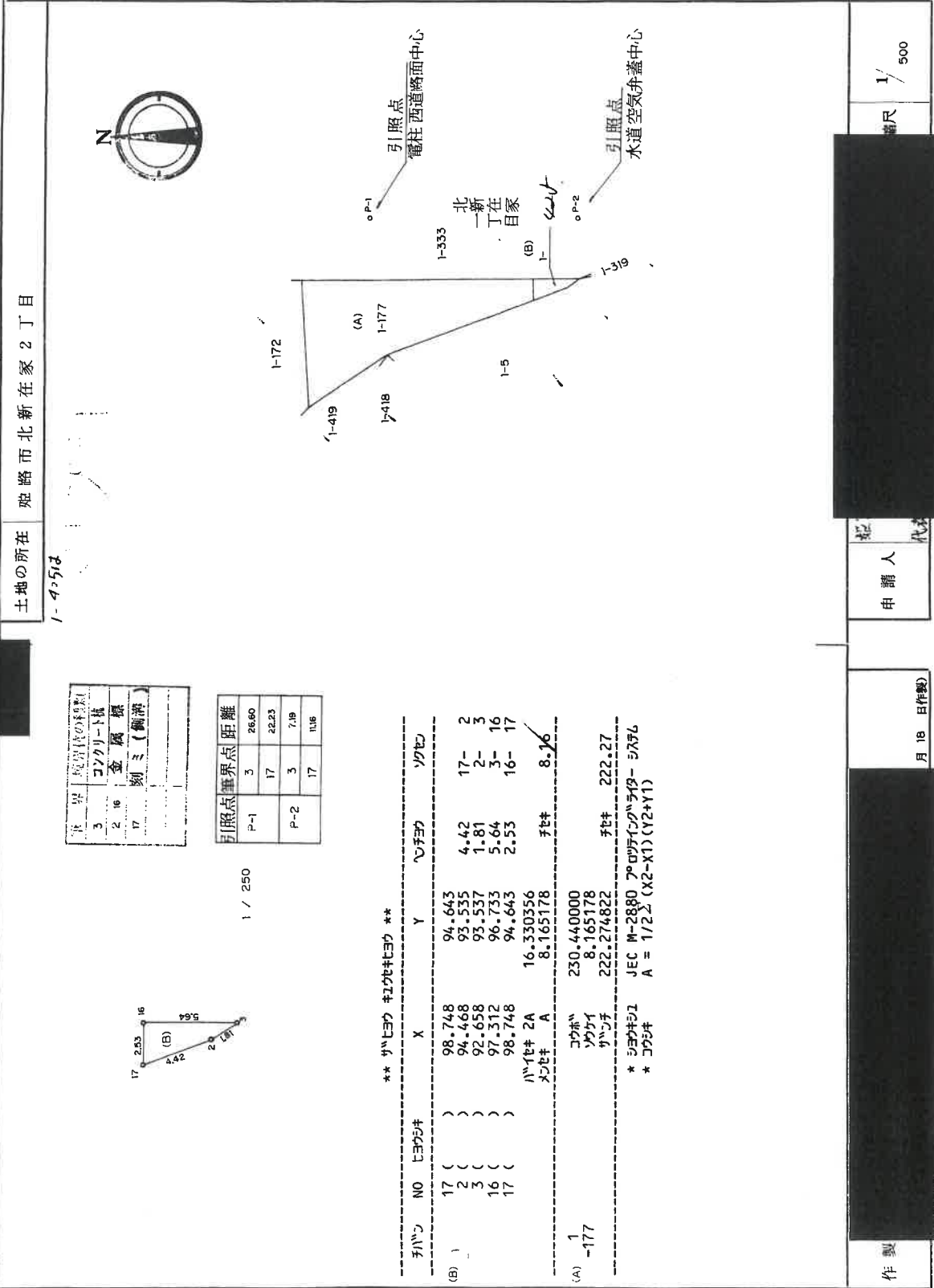
※A3をA4に縮小した。

地積測量図

登記年月日：昭和62年8月20日

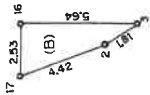
前 1-177 後・新 1-5 1-177  
 地 番 1-177  
 土地の所在 姫路市北新在家 2 丁目  
 1-455は

地積測量図



界	現界線の種類
3	コンクリート塀
2	金属標
17	刻ミ (鋼管)

引照点	筆界点	距離
P-1	3	26.60
	17	22.23
P-2	3	7.19
	17	11.16



1 / 250

\*\* 方位角 キョウキヒョウ \*\*

方位	NO	ヒョウキ	X	Y	方位角	クセ
(B)	17	( )	98.748	94.643		
	2	( )	94.468	93.535	4.42	17- 2
	3	( )	92.658	93.537	1.81	2- 3
	16	( )	97.312	96.733	5.64	3- 16
	17	( )	98.748	94.643	2.53	16- 17
			方位角 2A	16.330356		
			方位角 A	8.165178	方位角	8.16

(A)	1	230.440000	方位角	222.27
	-177	8.165178	方位角	222.27
		222.274822	方位角	
		JEC M-2880	方位角	
		A = 1/2 (X2-X1) (Y2+Y1)	方位角	

申請人  
 代理人

月 18 日(作製)

縮尺 1 / 500

※A3をA4に縮小した。  
**地積測量図**

(私文堂印刷社)

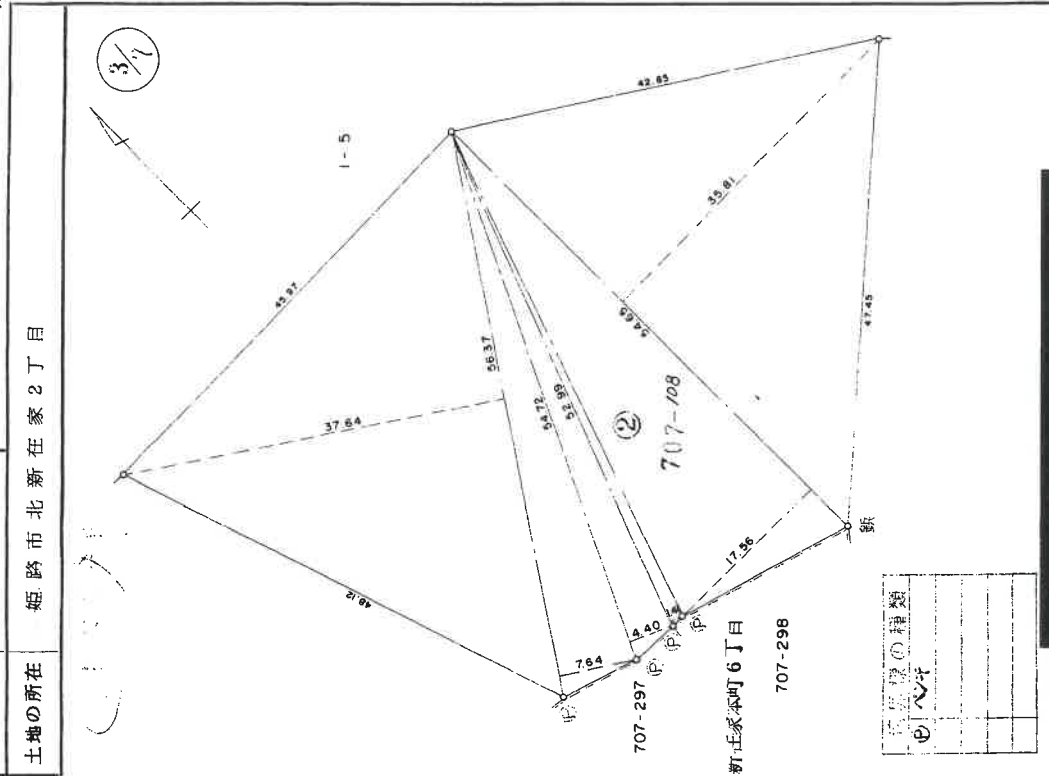




登記年月日：昭和60年5月15日

前 後・新  
地 番 717-108  
土地の所在 姫路市北新在家2丁目

3/4



②  
面積 : 707-108

区画	面積	積算	合算
1	56.37	X	56.37
2	54.72	X	111.09
3	52.99	X	164.08
4	54.65	X	218.73
5	54.65	X	273.38
6	35.81	X	309.19
合計			2121.7668

地積の種類	面積
① 宅地	
② 農地	
③ 森林	
④ 水域	
⑤ 空地	

申請人 [Redacted]  
作製 [Redacted] 月 日 製作  
縮尺 1/500  
製図者 [Redacted]

※A3をA4に縮小した。

地積測量図



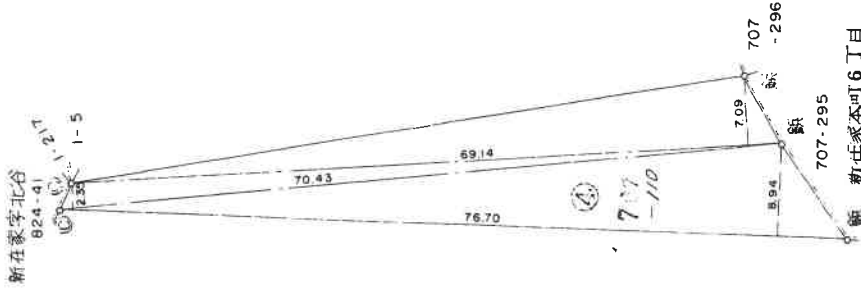
登記年月日：昭和60年5月15日

前 以、新 地積測量図

地番	177-110
土地の所在	姫路市北新在寮2丁目 新在寮字西町

5/1

1	76.70	X	8.94	685.6980
2	70.43	X	2.35	165.5105
3	69.14	X	7.09	490.2026
			コウチ	1341.4111
			1/2	670.7059



図記号の種類	
◎	コンクリート杭

作業者	申請人	縮尺	1/500
年月日	133217		

(私文蓋印願納)

※A3をA4に縮小した。

地積測量図



登記年月日：昭和60年5月15日

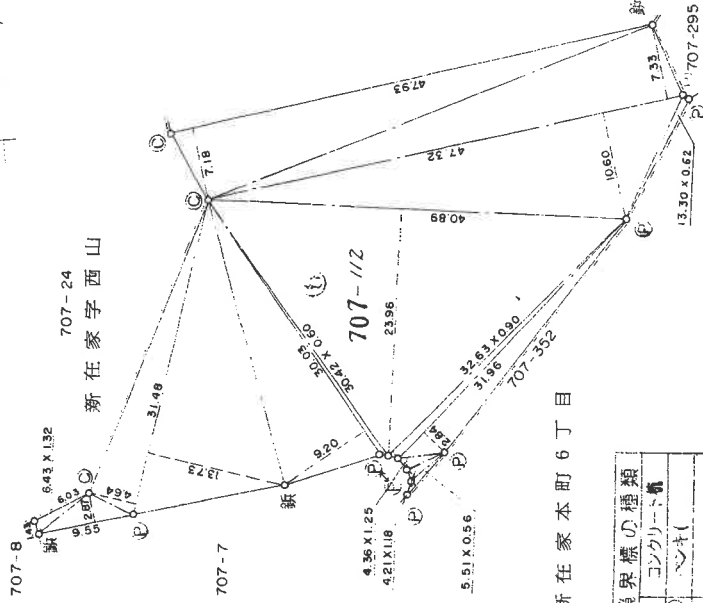
地番 707-112 新在家町6丁目 新在家字西山

地積測量図

土地の所在 姫路市北新在家2丁目 新在家町6丁目 新在家字西山

707-112は707-110に合筆  
707-6は1-5に合筆

面	積	合	積	合
1	47.93	X	7.18	344.1374
2	47.32	X	7.33	346.8556
3	47.32	X	10.60	501.5920
4	40.89	X	23.96	979.7244
5	30.42	X	0.60	18.2520
6	30.03	X	9.20	276.2760
7	31.48	X	13.73	432.2204
8	31.48	X	4.64	146.0672
9	9.55	X	2.87	27.4085
10	6.43	X	1.32	8.4876
11	32.63	X	0.90	29.3670
12	31.96	X	2.84	90.7664
13	4.36	X	1.25	5.4500
14	4.21	X	1.18	4.9678
15	5.51	X	0.56	3.0856
16	13.30	X	0.62	8.2460
計	322.9039		161.4919	



境界線の種類
コンクリート
土

作製 [Redacted] 月 日 (作製)

申請人 [Redacted]

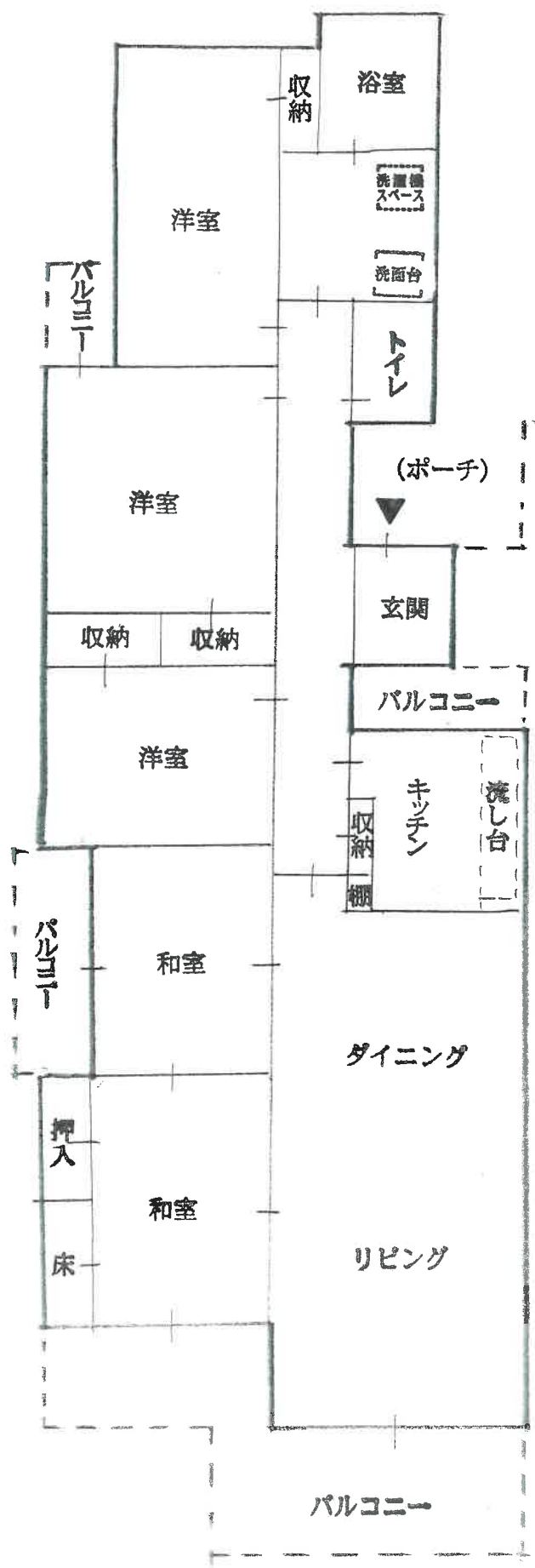
縮尺 1/500

※A3をA4に縮小した。

地積測量図



物件 1



写 真 ①

外観(エントランス手前)



写 真 ②

エントランス



写真 ③

プレート



写真 ④

対象住戸を含む一棟建物



写 真 ⑤

対象住戸を含む一棟建物



写 真 ⑥

眺望

