

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、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月26日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 2月12日から 令和 8年 2月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月24日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月17日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 1月26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	169,160,000 135,328,000	一括	33,832,000	2,264,260	485,198
1	57,680,000				
2	111,480,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|--------|---------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 神戸市東灘区深江浜町 | | |
| | 地 番 | 1 2 2 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 3 2 0. 3 0平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区深江浜町 1 2 2 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 | | |
| | 種 類 | 事務所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 6. 6 5平方メートル | |
| | | 2 階 | 1 6 7. 7 0平方メートル | |
| | | 3 階 | 1 2 2. 0 7平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 | | |
| | 床 面 積 | 1 2. 5 9平方メートル | | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社ラングローブが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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が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」をご覧ください。
- 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 | 所 在 | 神戸市東灘区深江浜町 | |
| | 地 番 | 1 2 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 2 0 . 3 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 神戸市東灘区深江浜町 1 2 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5 6 . 6 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 6 7 . 7 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 2 2 . 0 7 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 2 . 5 9 平方メートル | |



令和7年(ケ)第101号
令和7年10月 9日受理
令和7年10月23日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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 所 在 神戸市東灘区深江浜町
 - 地 番 122番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1320.30平方メートル

- 2 所 在 神戸市東灘区深江浜町122番地
 - 家屋 番号 122番
 - 種 類 事務所
 - 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建
 - 床 面 積

1階	556.65平方メートル
2階	167.70平方メートル
3階	122.07平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 倉庫
 - 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積 12.59平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市東灘区深江浜町122番地	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
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が異なる(☐ 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 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を事務所、車庫および倉庫として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
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	
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

(2枚目)

占有者及び占有権原（物件２関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■株式会社ラングロブ（以下「占有者会社」という。）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 事務所 ☐ 店舗 ■車庫 ■倉庫	
■関係人（■占有者会社担当者 ■債務者会社担当者）の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成２５年 ８月 １日	
最初の契約等	契約日	平成２５年 ６月２８日
	期間	平成２５年 ８月 １日から ■平成２６年 ７月３１日まで １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	
現在の契約等	期間	令和 ７年 ８月 １日から ■令和 ８年 ７月３１日まで １年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金５５０，０００円（消費税込、毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ■ある（■敷金４，６８７，０００円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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

- 1 本件物件の形状、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目および3枚目のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、柱、建具、内壁、天井、屋根および外壁等において、経年劣化および使用態様等による傷みおよび汚れ等が認められる。
- 3 1階エントランスの天井(写真④)、1階応接室の天井(写真⑬)、2階廊下の天井(写真⑳、㉓)、2階事務所の天井(写真㉔)、3階事務所の天井(写真㉗)等、本件建物の随所で雨漏りの痕が認められた。これら以外の箇所においても雨漏りの可能性がある。
- 4 3階の北向き窓が破損しており、室内への風雨の吹込みが認められた(写真㉙)。
- 5 本件建物内および本件土地に、販売用の在庫自動車、タイヤおよびバンパー等の大量の自動車パーツが置かれている(写真①、②、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑪、⑲、㉑、㉒、㉔)。
- 6 本件土地の南東隅に電力引込み用の私設電柱が、本件土地の建物西側に電源用キュービクル、受水槽および空調用室外機等が、それぞれ地面に固着して設置されている(写真㉙、㉔)。
- 7 本件土地南側の植栽の枝葉が道路境界を越えて繁茂している(写真㉔)。

(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
■ 債務者会社担当者	1 本件建物は当社が取得した後、当社としては使用せず、現在の占有者会社に賃貸しました。家賃の未払いはありません。
■ 占有者会社代表者	1 本件物件について、債務者会社から当社が買い取る約束が当初からありましたが、遅々として売買の話が進まないのに不満に思っていました。 2 本件建物全体に雨漏りが酷く、使用に支障があります。 3 本件建物の躯体も塩害による劣化が酷く、金属パネルが落下してきたこともありました（写真①の右上部）。 4 本件建物の前の所有者が、本件建物で化学関係の作業を行っていたと聞いており、土壌汚染があるのではないかと危惧しています。
■ 占有者会社担当者	1 天井クレーン（写真⑥、⑧）は、故障していて使用できません。 2 南側のシャッター（写真②、⑧）は元々電動でしたが、故障したため、手動シャッターに入れ替えました。 3 事務室等の多くの箇所に雨漏りがあります。また、荒天時には、車庫のガラス天井辺り（写真⑥、⑦、⑧）からも大量の水が降ってきます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月 9日 (木) 14:00-14:15	神戸地方法務局東神戸出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年10月 9日 (木) 14:35-15:35	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■外観写真撮影 ■占有者会社代表者より聴取
令和7年10月 9日 (木) 16:50-17:00	執行官室	■債務者会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年10月17日 (金) 9:10-9:25	神戸地方法務局東神戸出張所	■占有者会社の登記事項証明書取得
令和7年10月17日 (金) 9:50-11:15	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■占有者会社担当者より聴取

(特記事項)

☐ 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、立会人およ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解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

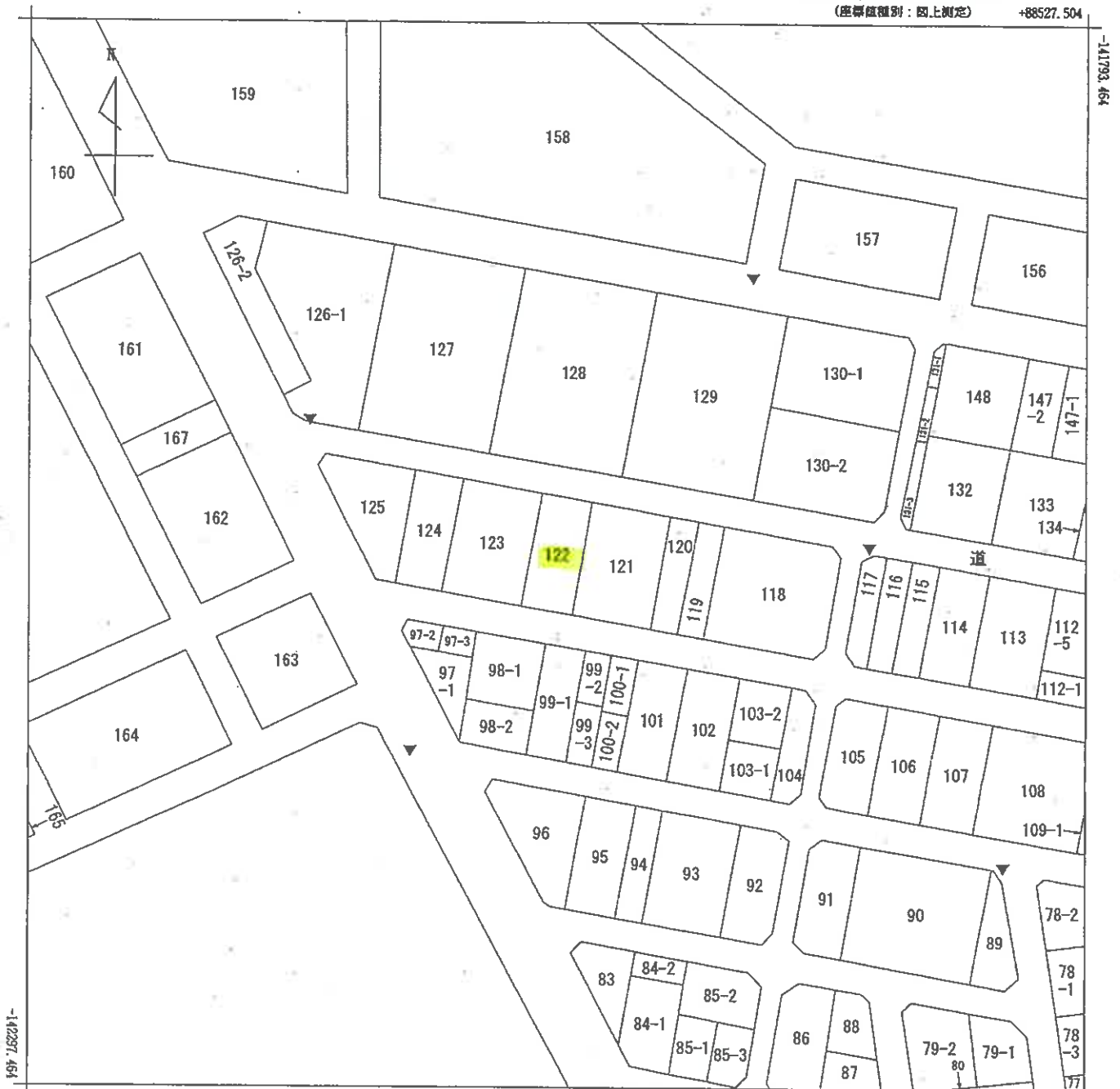
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

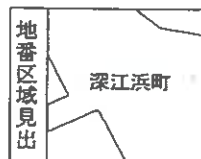
(座標値種別：図上測定)

+88527.504



+88027.504

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市東灘区深江浜町				地番	122番			
出力縮	1/2000	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日 (原図)		補記事項			

登記年月日：昭和45年9月12日

新・後・新

地 番 122

土地の所在 東灘区深江浜町

土 地 所 在 地

45.9.12

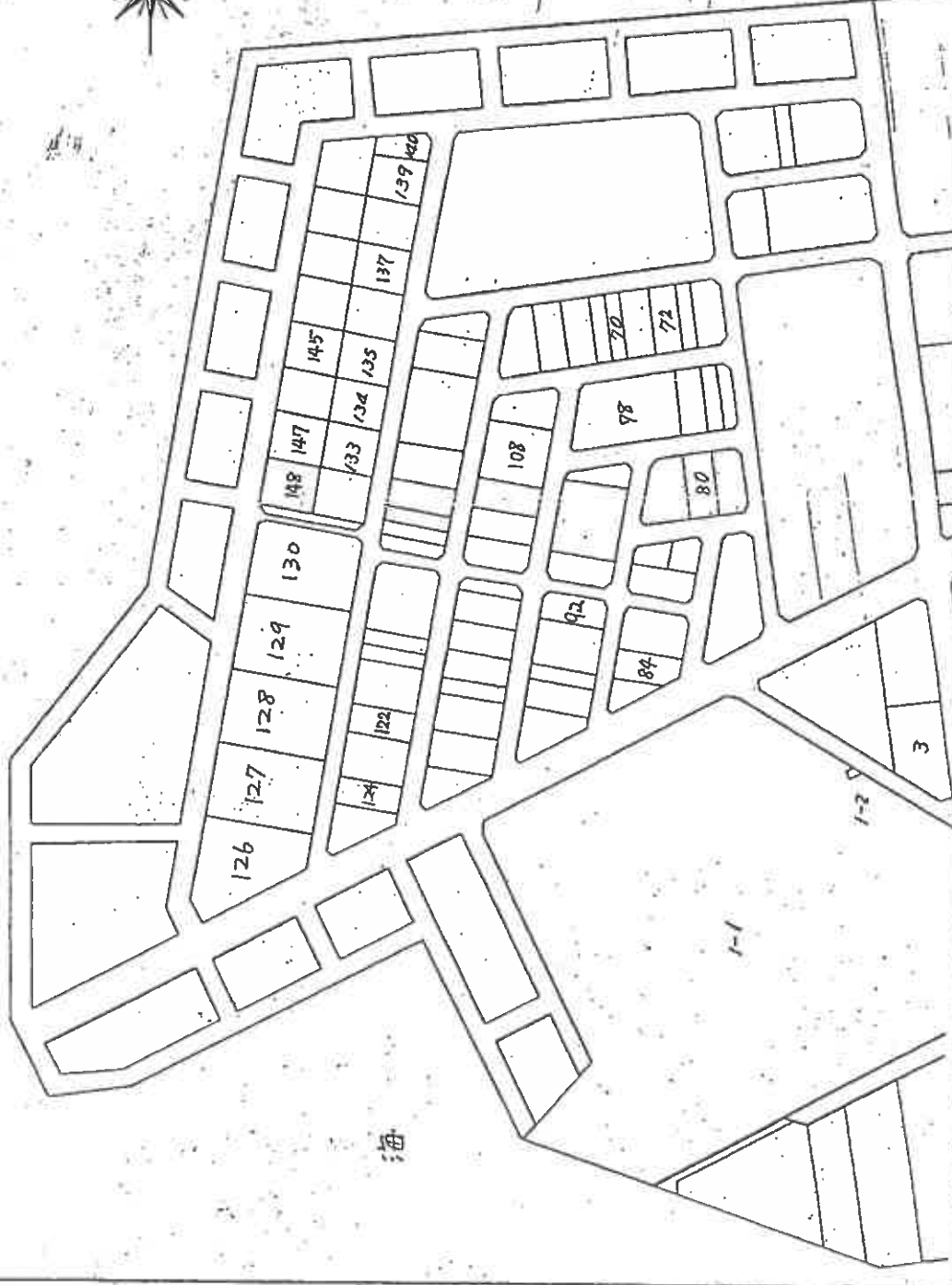
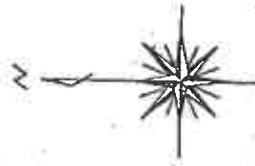
作 製 年 月 日
昭 和 45 年 8 月 17 日

作 製 者

申請人

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

21.9.59.21



縮 尺 1 : 4000

101643

登記年月日：昭和45年9月12日

前後・新

地番	122
土地の所在	東條区深江栄町

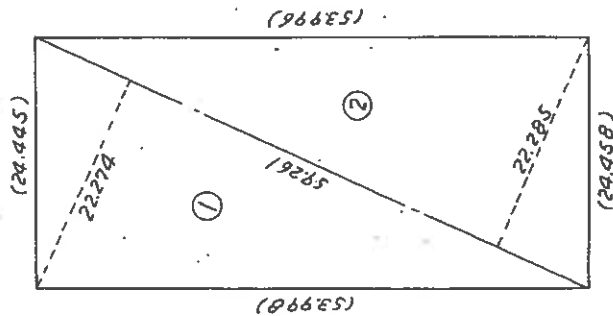
地積測量図

45.9.12

作製年月日	昭和45年7月31日
作製者	

申請人	
申請人	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



1. $59.261 \times 22.274 = 1,319.979514$
2. $59.261 \times 22.285 = 1,320.631385$

計 2,640.610899
1/2 (m) 1,320.30

縮尺 1:500

101644

登記年月日：平成17年5月19日

各階平面図

家屋番号 122番

建物の所在 神戸市東灘区深江浜町122番地

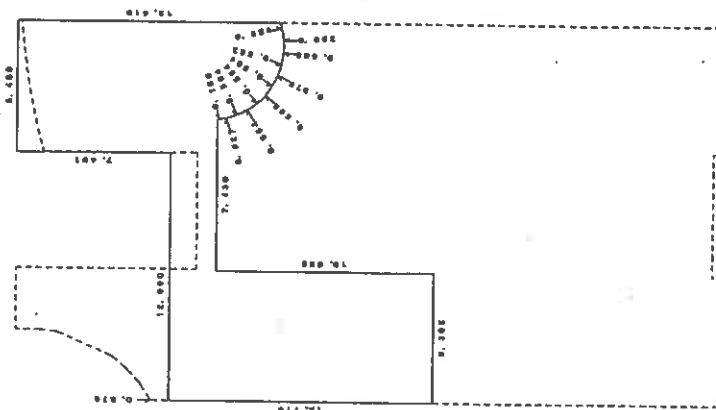
各階平面図

2/3
17.5.19

主たる建物
2階

求積表

8.450 x 9.621	81.085450
8.508 x 12.770	90.514850
8.748 x 2.220	19.430400
4.748 x 4.748	0.7846978
4.748 x 4.827	2.402881
4.748 x 4.414	2.3842218
4.827 x 4.722	2.081444
4.722 x 5.758	1.088140
4.722 x 3.920	1.307736
3.920 x 2.920	0.917730
2.920 x 2.920	0.852612
2.920 x 2.920	0.852612
2.272 x 1.147	0.260888
1.147 x 1.085	0.124320
1.085 x 0.042/2	0.009340
合計	187.7057185
床面積	187.70㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/250

申請人

505152

17.5.19

登記年月日：平成17年5月19日

各 階 平 面 図

家屋番号 122番

建物の所在

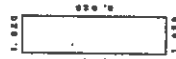
神戸市東灘区深江浜町122番地

各 階 平 面 図

3/3
17.5.19

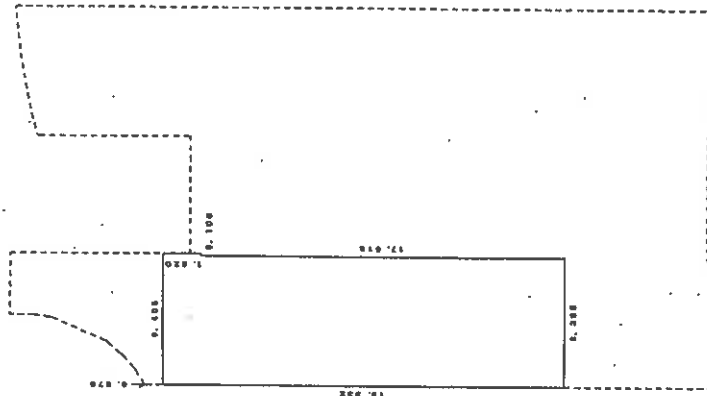
主たる建物
3階

附属建物 符号1



求 積 表

1.820 x 6.920m	12.694400
床面積	12.69m ²



求 積 表

6.305 x 19.332m	121.886280
6.100 x 1.820m	0.182000
合 計	122.070280
床面積	122.07m ²

作成者

(平成 17 年 4 月 12 日)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 250

505153

17.5.19

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

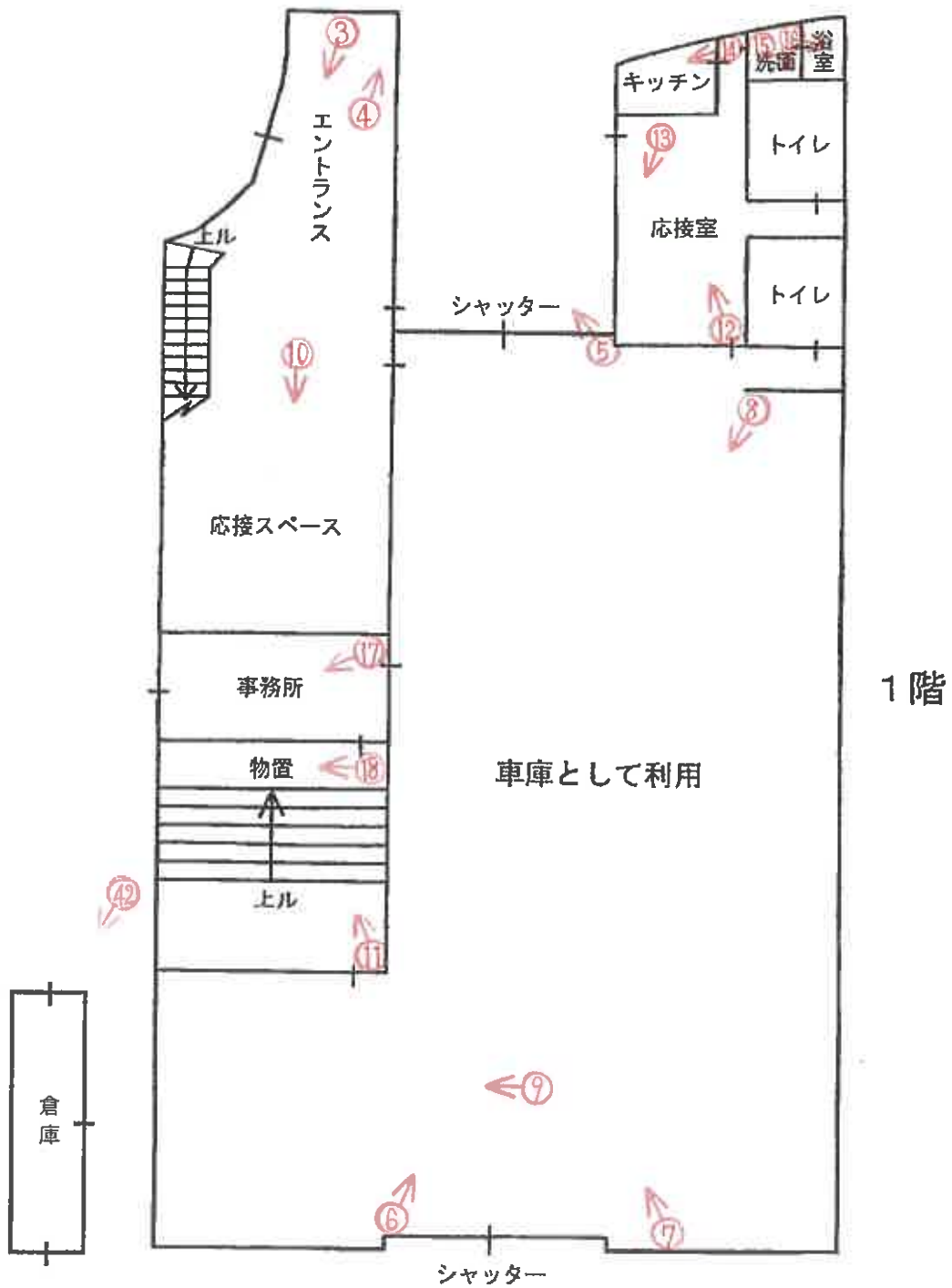
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



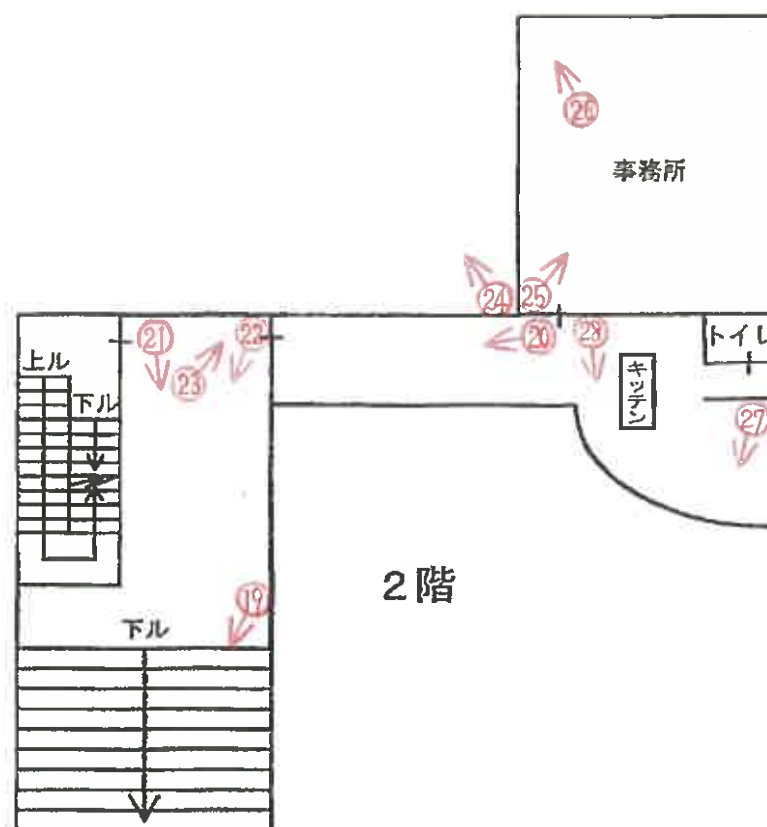
建物間取図(1階)

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)

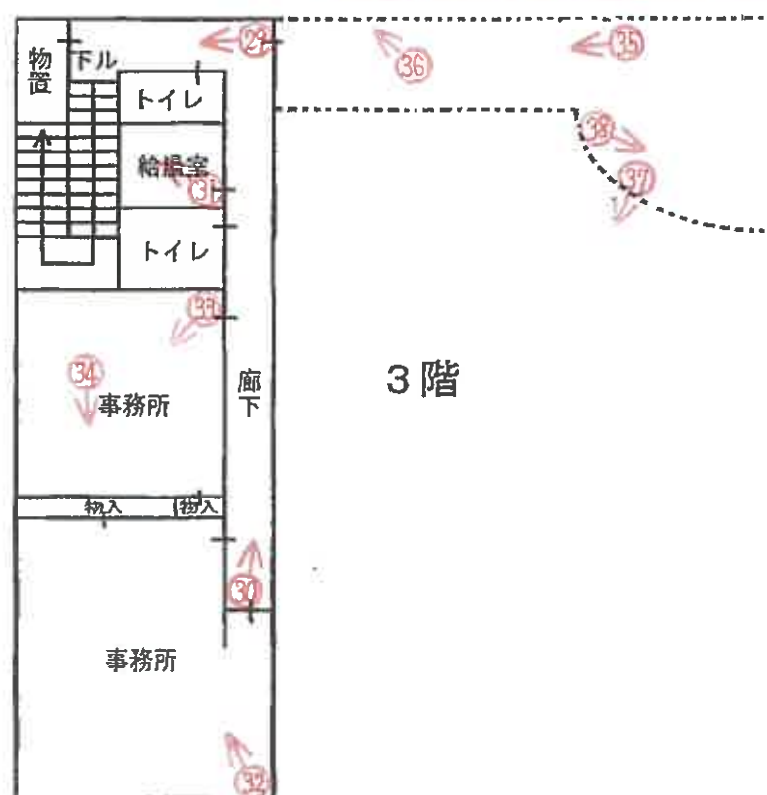


建 物 間 取 図 (2 階 ・ 3 階)

(◀ 〇 は写真番号および撮影位置・撮影方向)



※ 2階天井の上部につき、3階から出入りできる
よう造作されている(床面積には不算入)。





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



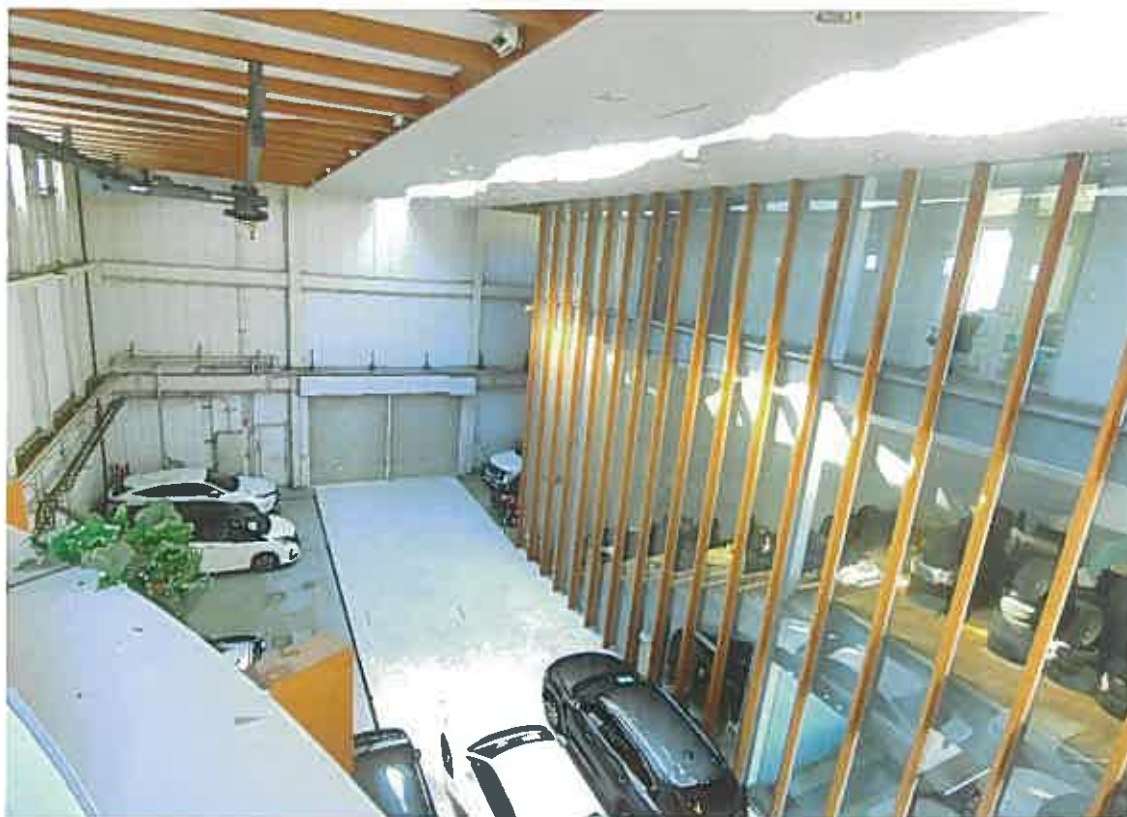
34



35



36



37



38



39



40



41



42

令和 7 年 (ケ) 第 101 号
令和 7 年 10 月 17 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

第1 評価額

一 括 価 格	
金169,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金57,680,000円
物件2(建物)	金111,480,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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	所在地 地目 積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 深江駅の南東方 約970m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の倉庫、配送センターが多い工業地域	
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 準工業地域 60 % 300 % 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区 域、大規模集客施設制限区域、深江まち づくり協定
画 地 条 件	規模 1,320.30 m ² の 整形地 間口×奥行 約24.4m×約54.0m	
接面道路の状況	北側 約15m市道 南側 約15m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
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	調査の結果、以前の事業者は下水道法届出事業場に該当して いた。そのため土壌汚染のリスクは存在するが、汚染の有無 とその程度は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査 を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
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17年3月25日 新築 経過年数 21 年程度 経済的残存耐用年数 10 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : パネル等 内 壁 : 裸地、クロス壁等 天 井 : クロス・ボード等 床 : タイル・モルタル・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 事務所、車庫 間 取 り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
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、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。 ・1階の大部分が吹抜の作業所となっており、現在は車庫として利用されている。その他の部分は事務所等となっている。 ・雨漏りの跡が数か所見られる。3階の窓ガラスが割れている。天井にクレーンがあるが故障しているとのことである。 ・附属建物の内部は確認できなかったが倉庫とのことである。仕様・品等は標準的で、保守管理の状態は普通である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	187,000	1.03	1,320.30	0.90	228,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸東灘9-4）

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/㎡)
 $150,000 \times 116/100 \times 100/100 \times 100/93 \div 187,000$

◇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
 $100/100 \times 100/98 \times 100/100 \times 100/95 \div 100/93$

イ 個別格差：二方路等(1.03)

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

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
主建物	160,000	846.42	0.29	39,270,000
附属建物	100,000	12.56	0.29	360,000
				計 39,630,000

ウ 現価率：主である建物、附属建物

経過年数21年、経済的残存耐用年数10年、経済的全耐用年数31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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.29$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	228,870,000	0.60	法定地上権	137,320,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	228,870,000	-137,320,000		0.90	0.70	57,680,000
2	39,630,000	+137,320,000	1.00	0.90	0.70	111,480,000
一 括 価 格 (合 計)						169,160,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 事務所等の市場性、土壌汚染の可能性等を考慮した。

オ 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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸東灘9-4)
所 在 : 神戸市東灘区深江浜町133番
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「深江」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,614㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員15m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の倉庫、配送センターが多い工業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 : 109,579,618円
物件2 : 95,985,200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 所 在 神戸市東灘区深江浜町
 地 番 122 番
 地 目 宅地
 地 積 1320.30 平方メートル

- 2 所 在 神戸市東灘区深江浜町122番地
 家屋 番号 122 番
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積

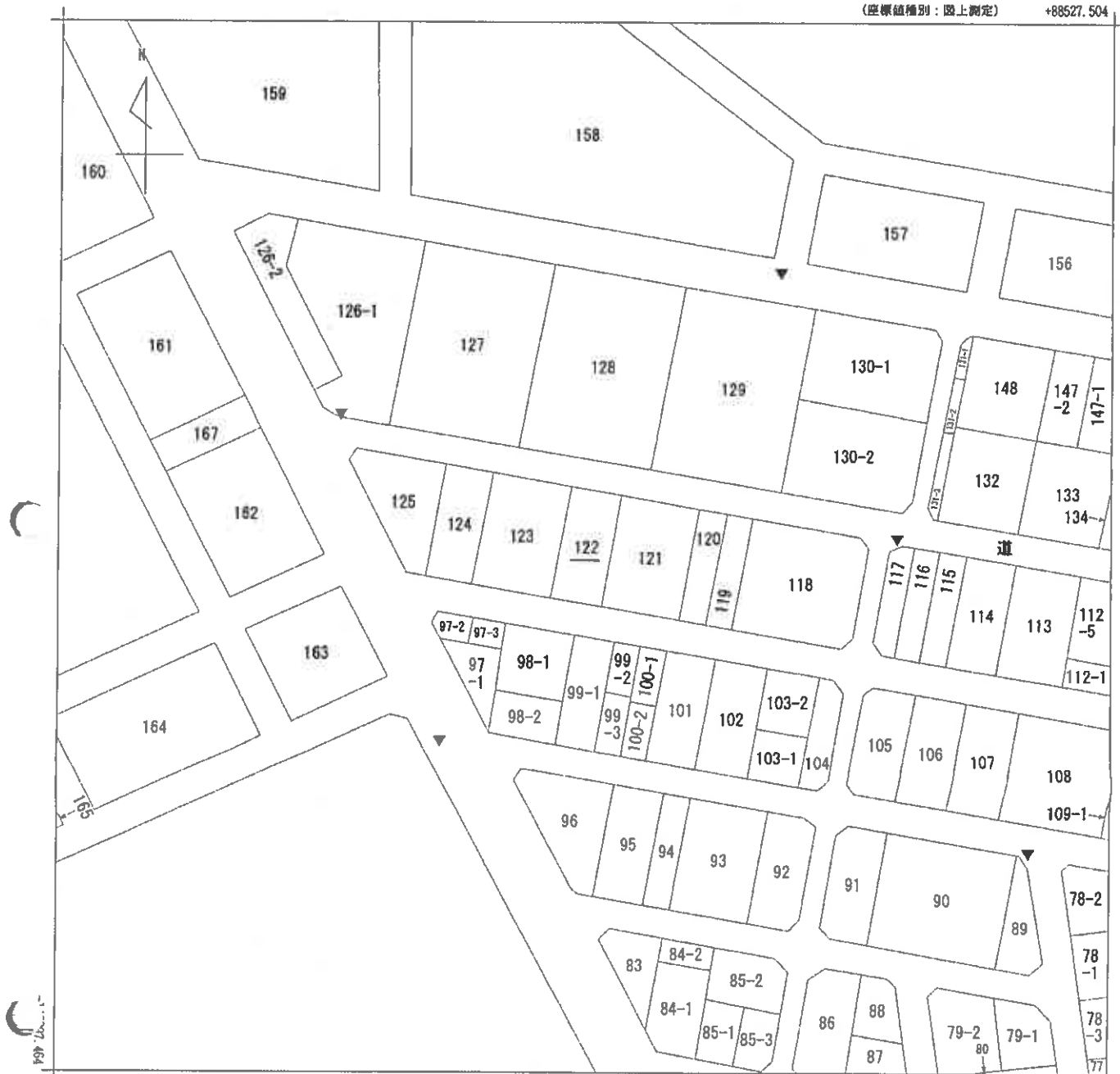
1 階	556.65 平方メートル
2 階	167.70 平方メートル
3 階	122.07 平方メートル

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 12.59 平方メートル



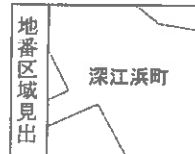


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



+88027.504

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神戸市東灘区深江浜町				地番	122番			
出力縮尺	1/2000	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日（原図）		補記事項			

登記年月日：昭和45年9月12日

前・後・新

地番	122
土地の所在	東港地区深江浜町

地積測量図

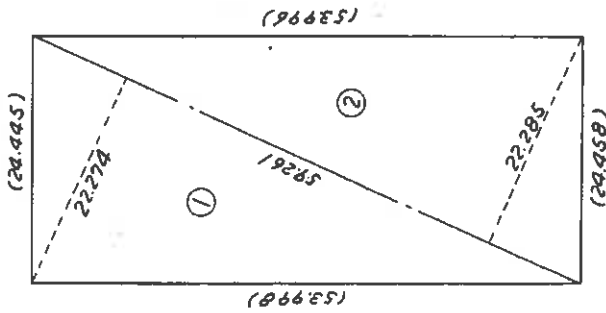
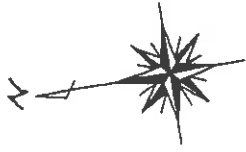
45.9.12

作製年月日
昭和45年7月31日

作製者

申請人

地積測量図



$$1. 59.261 \times 22.274 = 1.319.979514$$

$$2. 59.261 \times 22.285 = 1.320.631385$$

$$\text{合計} \quad 2.640.610899$$

$$\frac{1}{2} (m^2) \quad 1.320.30$$

101644

1:500

縮版図

登記年月日：平成17年5月19日

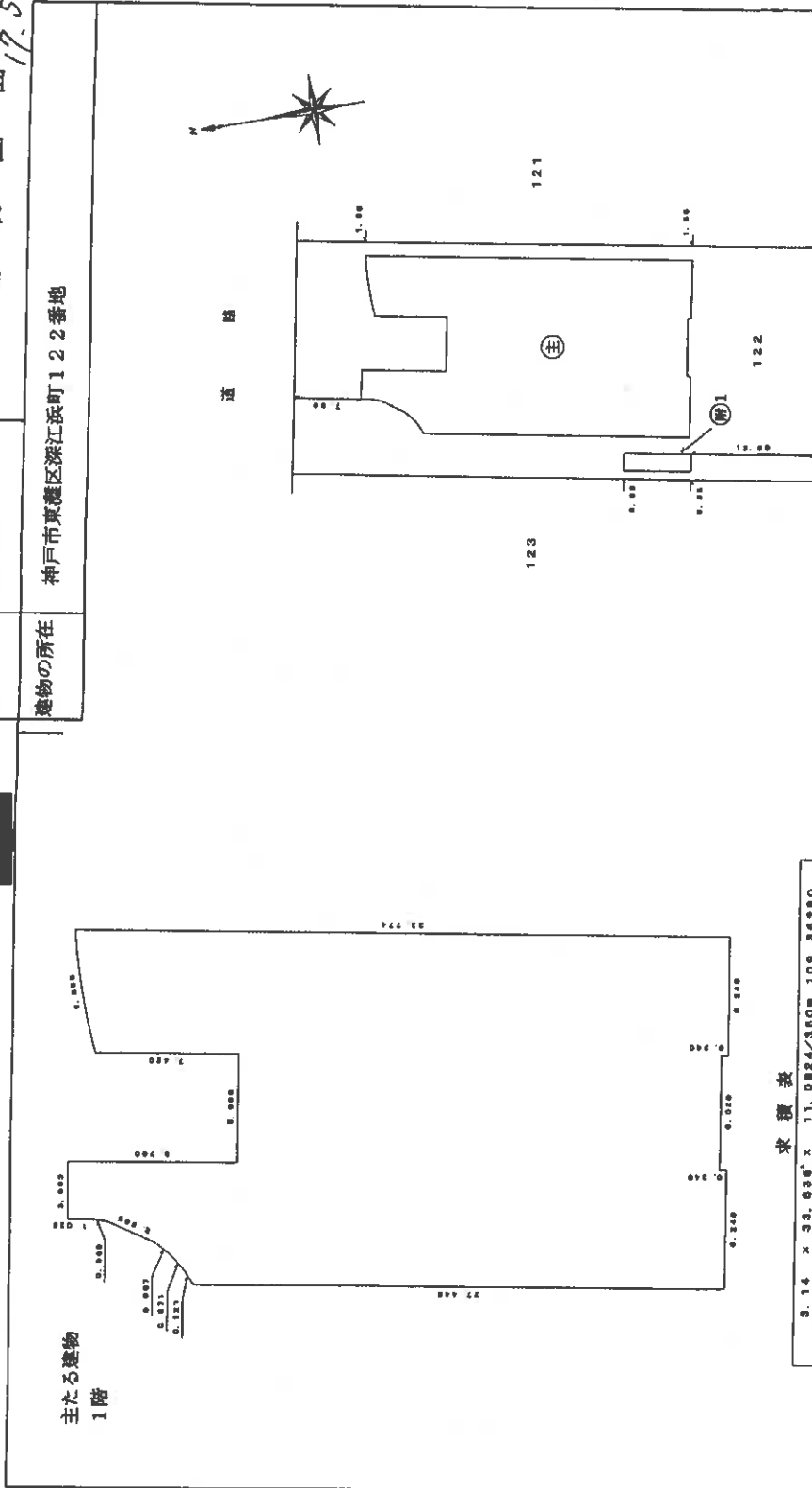
各階平面図

家屋番号
122番

建物の所在
神戸市東灘区深江浜町122番地

建物図面

1/3
17.5.19



求積表

3.14 x 33.636 x 11.0824/380 = 109.56280	
- 6.496 x 33.478/2 = 109.71980	
(7.420 x 3.003) x 0.165/2 = 28.126100	
(27.108 + 27.609) x 0.773/2 = 1.2265278	
(27.008 + 28.281) x 0.728/2 = 21.7481206	
(28.281 + 28.004) x 0.638/2 = 20.360070	
(29.004 + 31.630) x 1.148/2 = 18.2929725	
(31.820 + 32.593) x 0.116/2 = 3.724334	
24.891 x 8.867 = 220.812867	
24.340 x 8.240 = 2.121600	
(32.718 + 33.774) x 6.240/2 = 207.455040	
合計 596.6584135	床面積 596.65㎡

縮版図

作製者

縮尺

1/250

申請人

505151

縮尺

1/500

建物図面写

17.5.19

登記年月日：平成17年5月19日

各階平面図

家屋番号 122番

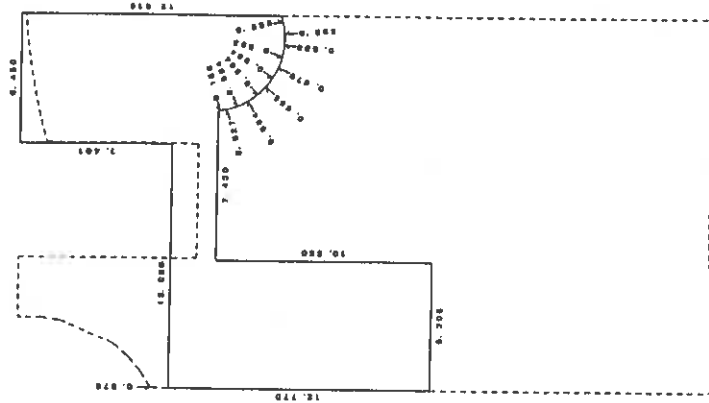
各階平面図 2/3
17.5.19

建物の所在 神戸市東灘区深江浜町122番地

主たる建物
2階

求積表

0.450 x 9.621	=	4.320
0.308 x 12.770	=	3.933
0.748 x 2.220	=	1.671
4.788 x 4.746	=	22.728
4.627 x 4.627	=	21.408
4.414 x 4.414	=	19.483
4.122 x 4.122	=	17.000
3.768 x 3.768	=	14.198
3.330 x 3.330	=	11.099
2.850 x 2.850	=	8.123
2.338 x 2.338	=	5.485
1.747 x 1.747	=	3.053
1.066 x 1.066	=	1.137
0.042/2	=	0.002
合計	=	187.7057155
取積積	=	187.70m ²



縮版図

建物図面写

作製者

縮尺

1/250

申請人

505152

17.5.19

登記年月日：平成17年5月19日

各階平面図

家屋番号
122番

各階平面図
3/3
17.5.19

建物の所在
神戸市東灘区深江浜町122番地

主たる建物
3階

附属建物 符号1



求積表

1.820 x 6.020 =	12.584400
床面積	12.59㎡

求積表

6.305 x 19.332 =	121.888260
0.100 x 1.820 =	0.182000
合計	122.070260
床面積	122.07㎡

縮版図

建物図面写

作成者

縮尺
1/250

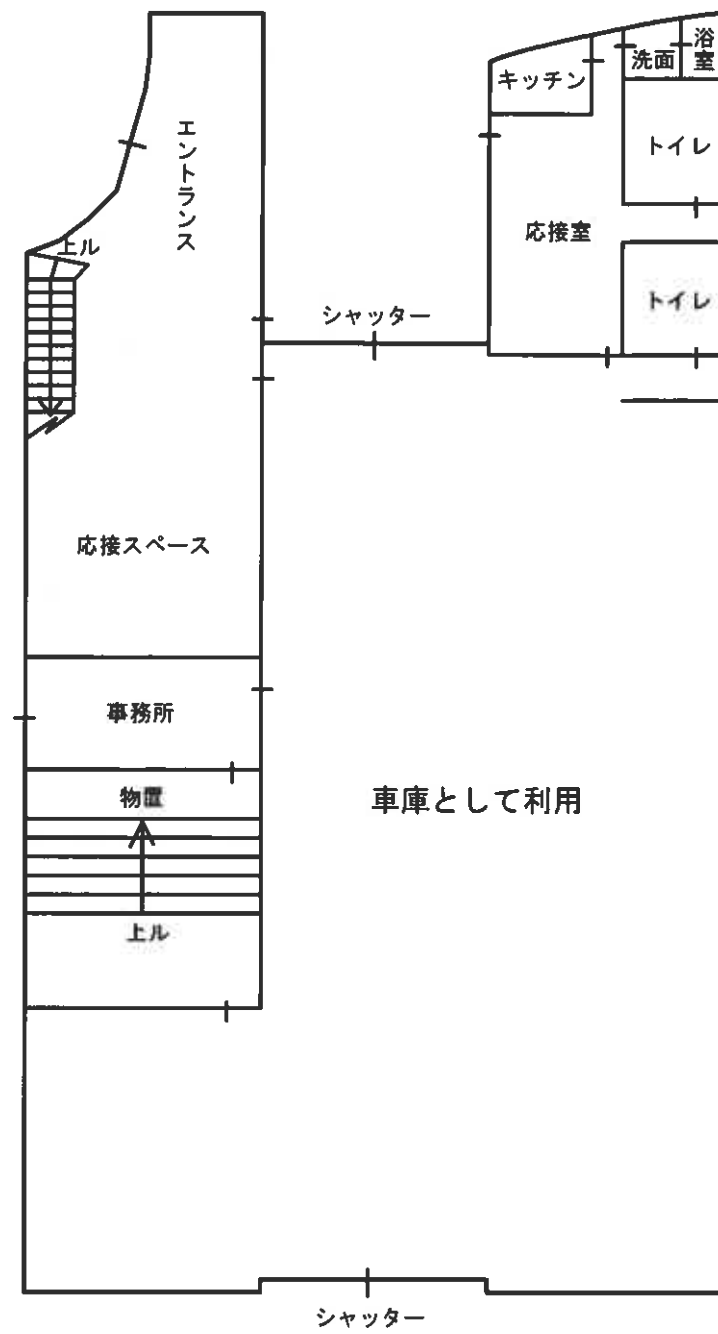
申請人

縮尺
1/250

505153

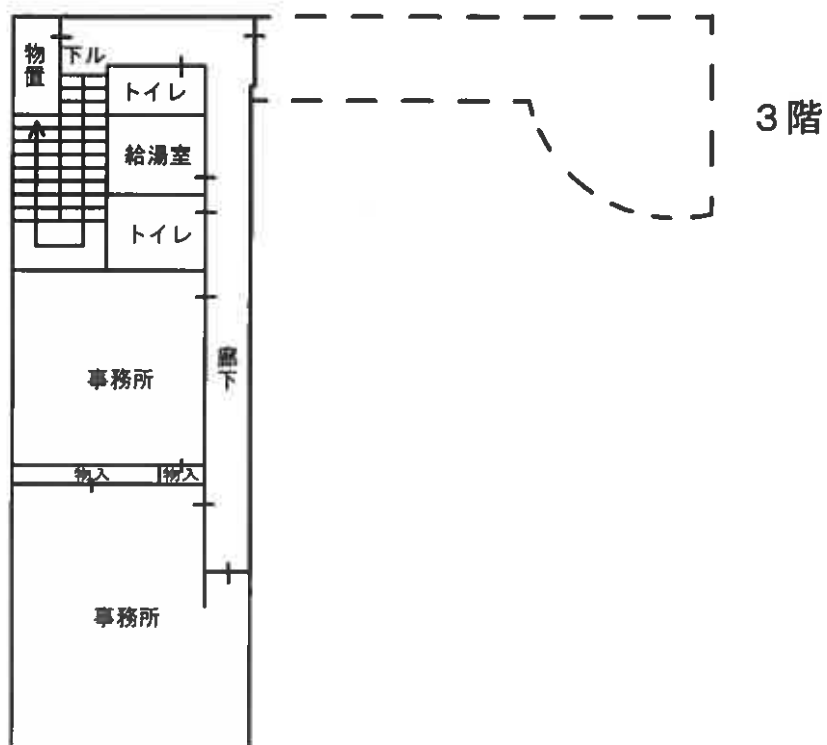
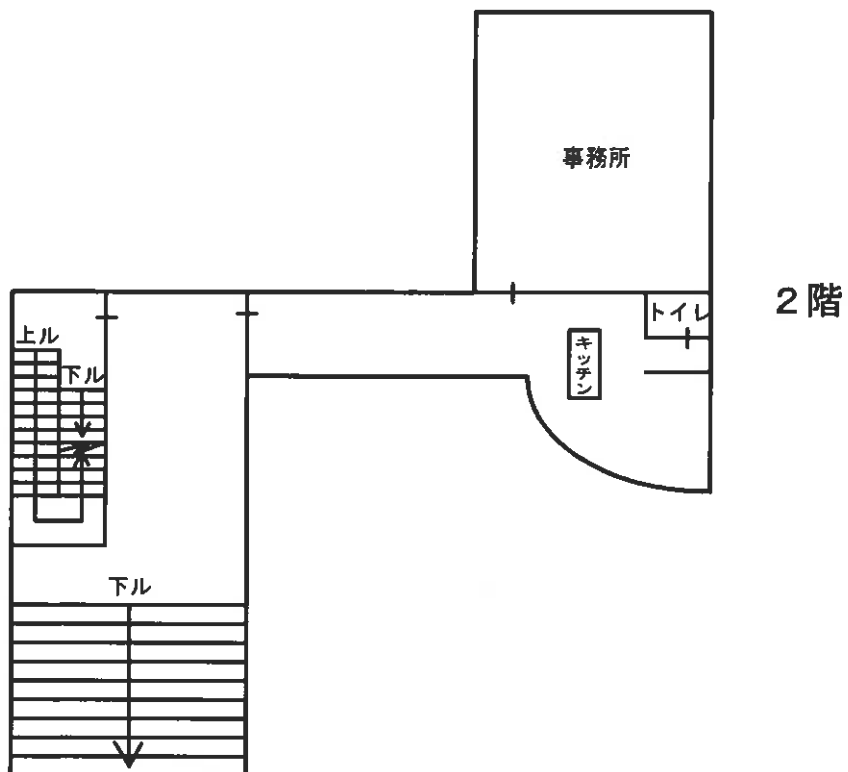
17.5.19

建物間取図



1階

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



北側の状況



南側の状況