

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 4月27日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 4月27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 所 在 神戸市兵庫区福原町21番地1
家屋 番号 21番1の9
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル

(現況)

・構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約48平方メートル
2階 約44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月13日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

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 有限会社ベラミ

期 限 定めなし

賃 料 月額220,000円 (税込)

賃料前払 なし

敷 金 不明

保証金 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

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】

本件建物のために、その敷地（地番21番1、地積2278.83平方メートルの一部、所有者品川合名会社）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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



11

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 神戸市兵庫区福原町21番地1
家屋 番号 21番1の9
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約48平方メートル
2階 約44平方メートル



令和5年(ケ)第138号
令和6年 6月24日受理
(補充書) 令和8年 2月5日提出

現況調査報告書 (補充書)

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

その他の事項

- 1 本件建物につき外観上の顕著な変化は認められなかった。
- 2 土地賃貸借契約および建物賃貸借契約に変更はない。
- 3 前項の契約当事者らの登記事項および本件建物の登記事項にも変更はない。
- 4 本件目的外土地賃貸管理会社株式会社エステートナカジマ代表者によると、同土地所有者品川合名会社は、買受人に対し、買受人が反社会的勢力に属される方もしくはその関係者ではなく土地賃貸借契約の契約条項に照らし不適格ではないことを前提に、以下の5項目を受け入れて頂けることを条件に土地賃貸借契約に応じる意向を有していたが、現在も同様の意向であるとのことである。
 - (1) 本件目的外土地の使用について法令を遵守し相隣関係を尊重すること。
 - (2) 新地代は月額28,000円とすること。
 - (3) 名義変更料50万円(税込み)を支払うこと。
 - (4) 保証金100万円(返還時無利息)を差し入れること。
 - (5) 借地借家法に基づく契約とすること。

(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
■株式会社エステートナカジマ代表者	1 土地賃貸借の件で賃貸人である品川合名会社さんの意向を聞いてからずいぶん期間が空きましたので、改めて意向を伺ったところ、前回提示した条件で変わらないとの確認をしました。 2 有限会社輝コーポレーションさんからの地代に滞納はありません。
■占有者担当者	1 建物賃貸借契約について、前回聞かれた時と変わりはありません。

(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8年 1月27日(火) 13:00-13:20	神戸地方法務局	■不動産および法人の登記事項証明書取得
令和8年 2月 2日(月) 12:20-12:30	物件所在地	■物件外観等確認
令和8年 2月 2日(月) 13:00-13:10	株式会社エステートナカジマ	■株式会社エステートナカジマ代表者より聴取
令和8年 2月19日(木) 11:30-13:35	執行官室	■占有者担当者より電話聴取(発信)
<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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠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

令和5年(ケ)第138号
令和6年 6月24日受理
令和6年 7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 神戸市兵庫区福原町21番地1
家屋 番号 21番1の9
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市兵庫区福原町21番20号
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約48㎡ 2階 約44㎡
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を店舗として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px; margin-left: 20px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■有限会社ベラミ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■占有者担当者 <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年2月28日	
最初の契約等	契約日	令和2年2月ころ
	期間	令和2年2月27日から ■令和4年2月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年3月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金220,000円 (税込、毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円) ■不明	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	神戸市兵庫区福原町	
地番	21番1	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	2278.83平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部55.29平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (品川合名会社)	
その他の事項		
■関係人 (■株式会社ナカジマ代表者) の陳述 / ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成21年4月1日	
最初の契約等	契約日	平成21年3月24日
	期間	平成21年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年3月31日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金22,000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない	
	<input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 本件物件は北東隣接建物に密着して建てられており、また南西側および南東側は僅かな隙間があるものの立ち入りが極めて困難であるため、外観および外壁等の調査は、北西の正面部分を除いて実施できなかった。
- 2 本件建物内部については、床、壁、天井、浴室のタイル面等において傷み、歪み、隙間および汚れ等の瑕疵が認められる。またそれらの補修痕も随所に認められ、経年劣化あるいは不特定多数の出入りによる損耗等が原因の可能性はある。
- 3 本件建物1階および2階にそれぞれ浴室2室が設けられ、建物全体で大量の水を使用するという業態であることから、木造である本件建物の壁、床および天井の内部には傷みや腐食等の隠れた瑕疵が存在する可能性がある。
- 4 有限会社ベラミは、昭和60年2月、神戸市長より本件建物所在地での公衆浴場営業許可を受け、以後継続して神戸市長の営業許可のもと特殊浴場（個室付浴場）を営業している。
- 5 有限会社ベラミは、本件建物所有者が変わった場合でも、本件建物での営業継続を希望している。
- 6 本件建物の敷地（以下「本件目的外土地」という。）の所有者は品川合名会社であるところ、同社から債務者兼本件建物所有者有限会社輝コーポレーションが賃借している。土地賃貸借契約書では賃貸面積55.29平方メートルとの表示以外に賃貸対象部分を明示する情報がなく、現況調査においても、賃貸対象部分の限界線は判然としなかった。
- 7 本件目的外土地所有者品川合名会社は、同土地賃貸管理会社株式会社エステートナカジマ代表者の陳述によると、買受人との間で、買受人が反社会的勢力に属される方もしくはその関係者ではなく、土地賃貸借契約の契約条項に照らし不適合ではないことを前提に、次の5項目を受け入れて頂けることを条件として、土地賃貸借契約に応じる意向を有しているとのことである。①本件目的外土地の使用について法令を遵守し相隣関係を尊重すること。②新地代は月額28,000円とすること。③名義変更料50万円（税込み）を支払うこと。④保証金100万円を差し入れること（返還時無利息）。⑤借地借家法に基づく契約とすること。

(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
■占有者担当者	<p>1 当社は、昭和60年2月に行政より営業許可を得て、現在の場所で特殊浴場を営業しています。店名については幾つか変遷してきましたが、経営主体の法人は変わっていません。</p> <p>2 本件建物の所有者である有限会社輝コーポレーションさんとは現在連絡が取れなくなっており、令和4年7月から敷地の地代を同社に代わって支払っています。</p> <p>3 有限会社輝コーポレーションさんと当社との間では、平成31年2月ころに建物賃貸借契約を結んでいる筈ですが、その時の契約書が見当たりません。契約期間が令和2年2月27日から令和4年2月28日の契約書が見つかりましたので、その写しを提出します。</p> <p>4 この契約書には、目的物件の引渡し時期について令和31年2月28日と記載されています。年号は「平成」の誤記だと思います。</p> <p>5 この契約書の敷金および保証金の欄が空白になっていますが、敷金等を差し入れているかどうか分かりません。</p> <p>6 賃料は、翌月分を月末日に支払うことになっており、滞納はありません。</p> <p>7 当社は2年ほど前に経営者が変わり、過去の経営者らとは接触がないため、大事な書類が見つからないことや、過去の事実関係が分からないことがあります。</p>
■品川合名会社代表者	<p>1 本件目的外土地は当社の所有ですが、その賃貸管理は株式会社エステートナカジマさんに任せていますので、同社に聞いて下さい。</p>
■株式会社エステートナカジマ代表者	<p>1 当社は本件目的外土地の賃貸管理を行っています。</p> <p>2 品川合名会社さんが有限会社輝コーポレーションさんに対して、本件目的外土地を月額賃料22,000円で賃貸しており、滞納はありません。</p> <p>3 品川合名会社さんは、今回の競売手続きによって買受人が決まった場合、買受人が反社会的勢力に属される方もしくはその関係者ではなく、土地賃貸借契約の契約条項に照らし不適合ではないことを前提に、次の5項目を受け入れて頂けることを条件として、土地賃貸借契約に応じる意向です。①本件目的外土地の使用について法令を遵守し相隣関係を尊重すること。②新地代は月額28,000円とすること。③名義変更料50万円(税込み)を支払うこと。④保証金100万円を差し入れること(返還時無利息)。⑤借地借家法に基づく契約とすること。</p>

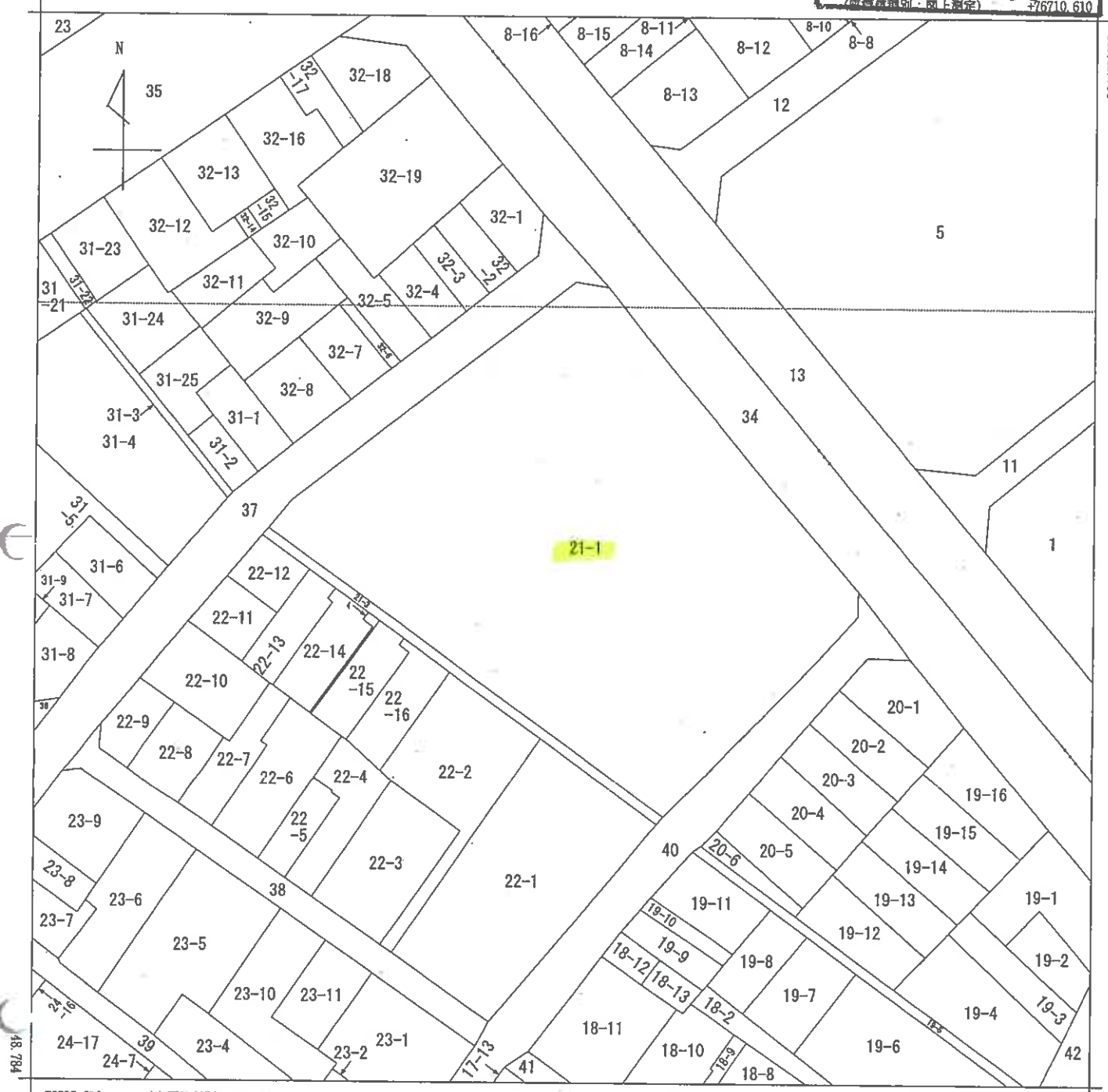
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年6月24日(月) 13:20-13:35	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和6年6月26日(水) 11:30-11:45	神戸地方法務局	■目的外土地(敷地)所有者法人登記事項証明書取得
令和6年6月26日(水) 15:25-15:55	神戸市役所新長田合同庁舎 固定資産税課	■家屋概要表閲覧
令和6年7月1日(月) 11:30-11:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(94円)手交 ■外観写真撮影
令和6年7月1日(月) 15:00-15:15	神戸地方法務局	■占有者法人登記事項証明書取得
令和6年7月4日(木) 6:05-6:45	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和6年7月16日(火) 15:00-15:30	執行官室	■建物賃貸借契約書(写し)受領 ■占有者担当者より聴取
令和6年7月18日(木) 10:00-10:30	株式会社エステートナカジマ	■土地賃貸借契約書(写し)受領 ■土地賃貸管理会社代表者より聴取
<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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和6年7月4日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

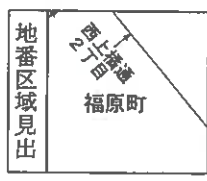
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 476710.610

4 22-17



+76585.610 (座標値種別：図上測定)

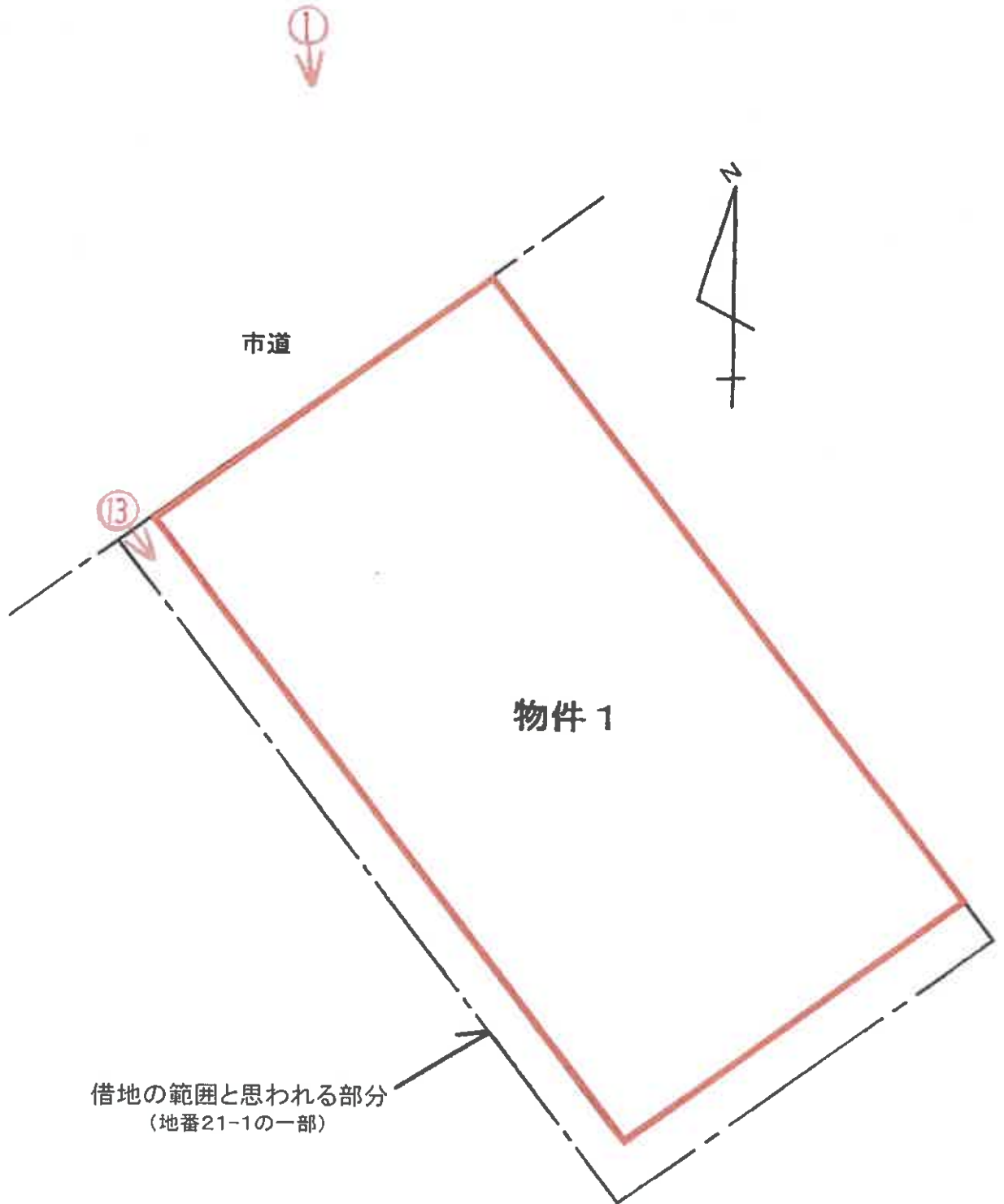


A 荒田町1丁目

請求部分	所在 神戸市兵庫区福原町				地番	21番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年9月3日			備付年月日(原図)	平成5年10月29日			補記事項	

土地建物位置関係図

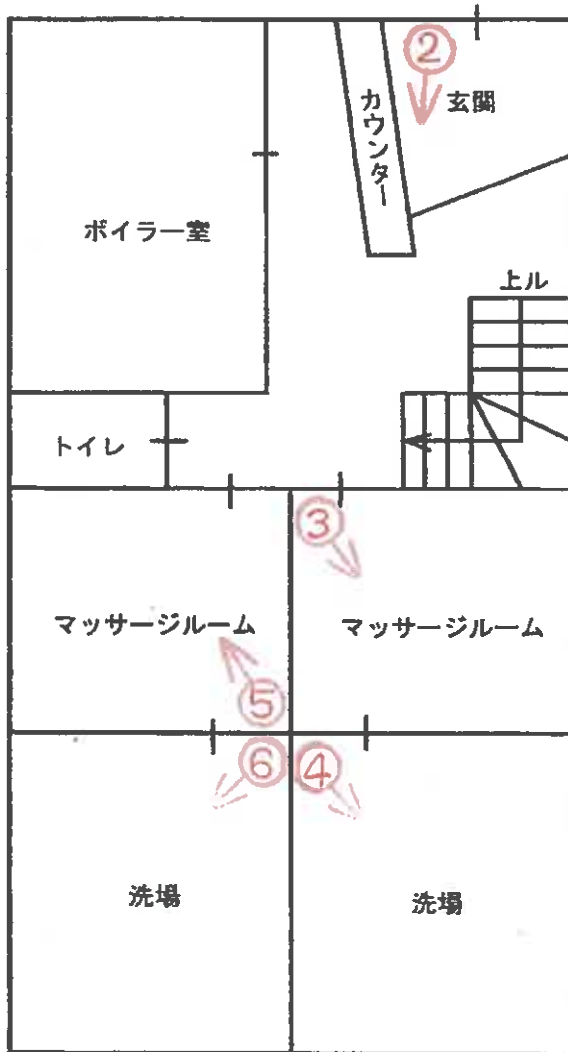
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



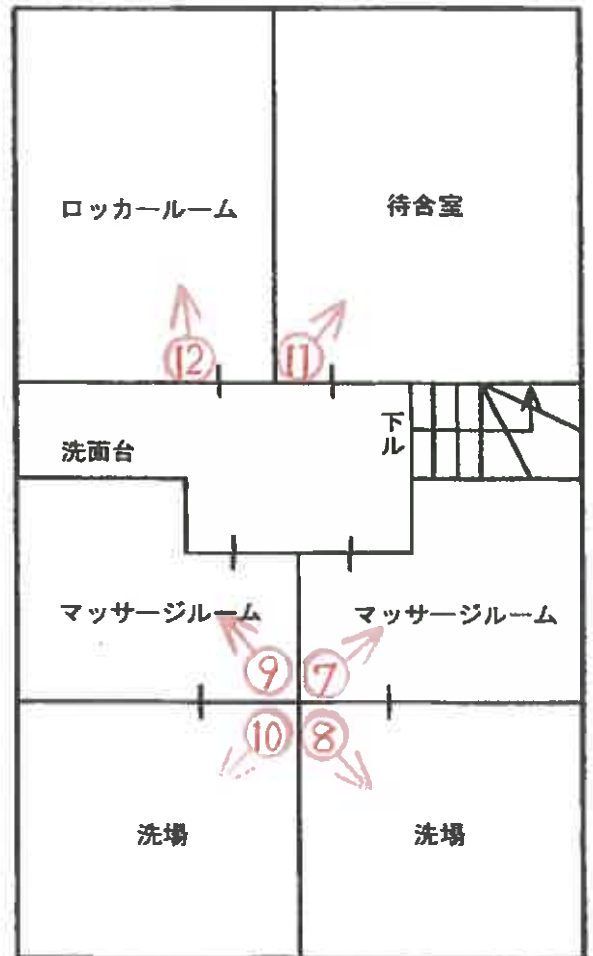
※ 概略図であり境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない。

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



1階



2階



①

←



②

←



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



9



10



11



12



13

令和 5 年 (ケ) 第 138 号
令和 6 年 7 月 4 日 現地調査
令和 6 年 8 月 1 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

番号	評価額
1	金4,540,000円

物件1の価格は借地権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 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	現況構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 現況床面積 1階約48㎡ 2階約44㎡
特記事項			
<p>対象物件は借地権付建物であり、建物は賃借人が店舗（個室付浴場）として営業している。 物件1建物の現況構造は木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建となっている。 物件1建物の現況床面積は1階約48㎡、2階約44㎡となっている。建物が古く法務局備付建物図面及び各階平面図は無く、増改築がなされた箇所等は判然としない。</p>			

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	神戸市営地下鉄線 湊川公園駅の北東方 約240m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	店舗、マンション等が混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 500 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域 中央駐車場整備地区、眺望景観形成地域
面地条件	規模 55.29 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側 約5m市道	
土地の利用状況	物件1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	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。	
借地契約内容	所在地 賃貸人 賃借人 契約の目的 契約面積 契約期間 月額賃料 滞納の有無 特約の有無	神戸市兵庫区福原町21番1のうち 土地所有者 建物所有者 建物所有 55.29m ² 30年 22,000円 なし なし
特記事項	借地部分の範囲については、図面等はなく、現地においても北東側は隣接建物と密接しており、南西側及び南東側は隣接建物と若干の隙間があるが境界標等はなく判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

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(固定資産課税台帳登録事項証明書記載) 昭和23年8月 新築 経過年数 76年程度 経済的残存耐用年数 一年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : サイディング、吹付等 内壁 : クロス壁等 天井 : クロス等 床 : カーペット等 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: 店舗(個室付浴場) 間取り: 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
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	<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。 ・建物は全体的に古く、浴室のタイルにヒビ割れ、汚れ等が見られる。 ・下記の通り現況建ぺい率が基準建ぺい率を超過している。 基準建ぺい率80% < 現況建ぺい率約87% ＝建築面積約48㎡ ÷ 敷地面積55.29㎡

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の敷地）

契約に基づく土地利用の制約及び通常の建付地としての減価を行って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	建付減価等 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	174,000	1.00	55.29	0.90	8,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸兵庫5-3）

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/㎡)
 $332,000 \times 102/100 \times 100/98 \times 100/199 \approx 174,000$

◇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：形状(0.98)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/107 \times 100/101 \times 100/160 \times 100/115 \approx 100/199$

イ 個別格差：特になし(1.00)

ウ 地 積：借地数量

エ 建付減価等：契約減価の有無とその程度、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1）

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
1	250,000	約 92.00	0.05	1,150,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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)	土 地 利 用 権 等 割 合		土 地 利 用 権 等 価 格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1の敷地	8,660,000	0.70	借地権	6,060,000

(2) 評価額(又は内訳価格及び一括価格)

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,150,000	+6,060,000	1.00	0.90	0.70	4,540,000
一 括 価 格 (合 計)						4,540,000

ウ 占有減価修正： 収益物件としての需要が見込めることから不要と判断した。

エ 市場性修正： 物件自体に内在する特殊性（借地）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 (神戸兵庫5-3)
所 在 : 神戸市兵庫区新開地5丁目1番8
「新開地5-1-8」
価 格 : 332,000円/㎡
位 置 : 神戸高速鉄道線「新開地」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 171㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員20m市道に接面
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)
地域の概要 : 中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
物件1 : 478,900円

第7 附属資料

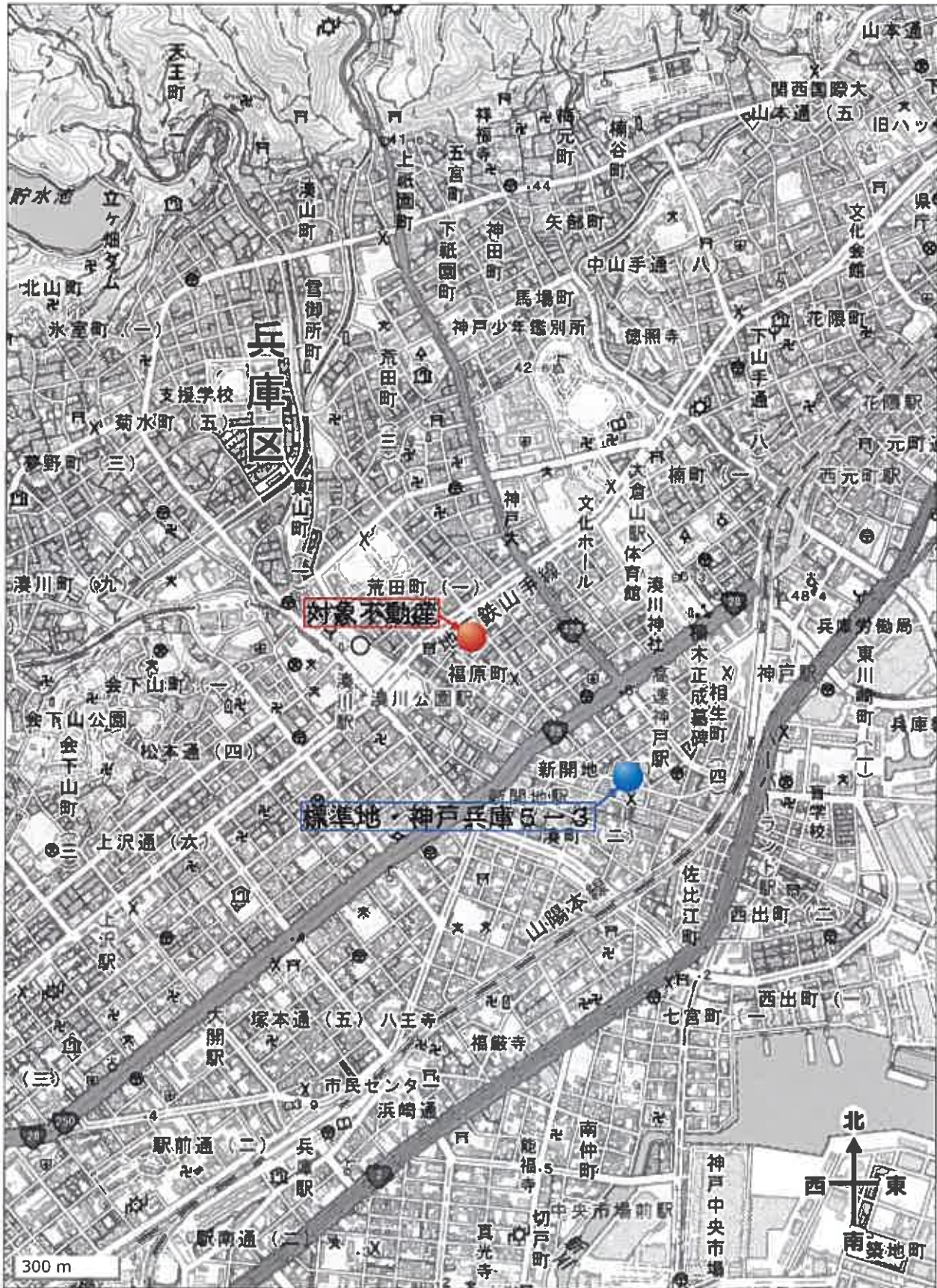
- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物配置概略図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

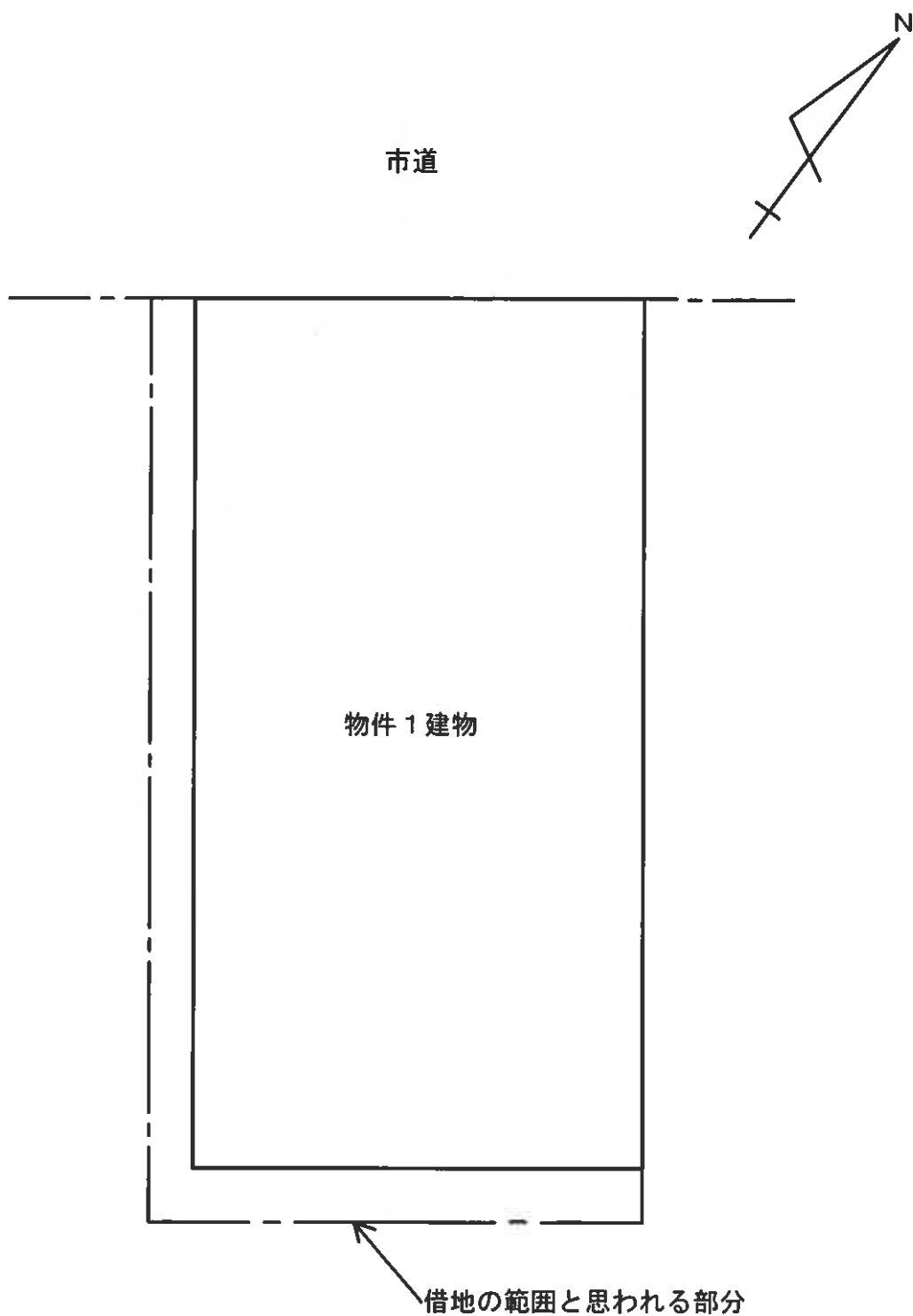
1 所 在 神戸市兵庫区福原町21番地1
家屋 番号 21番1の9
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル





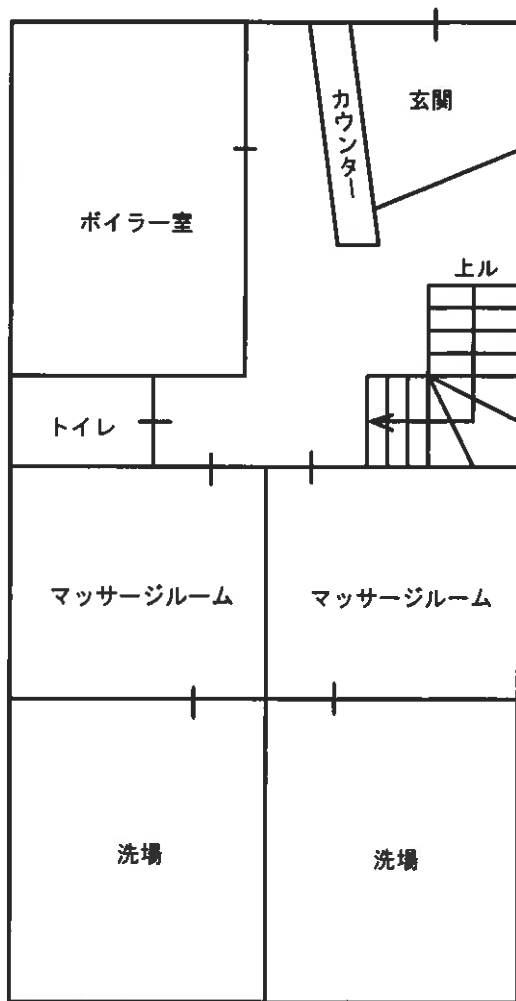
※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

土地建物配置概略図

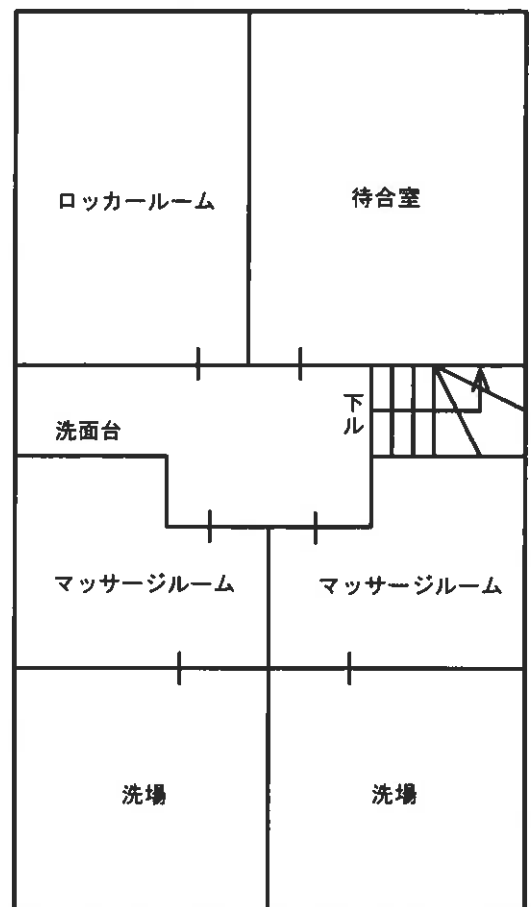


※ 概略図であり境界・範囲・形状等を特定・明示するものではない。

建物間取図



1階



2階

付 属 資 料

参 考 写 真

