

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11月18日

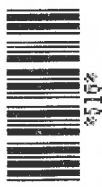
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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12月 4日から 令和 7年12月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月14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11月18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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4	12, 700, 000 10, 160, 000	一括	2, 540, 000	285, 203	61, 114
1	2, 450, 000				
2	4, 260, 000				
4	5, 990, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 高砂市松陽一丁目
地 番 13番5
地 目 宅地
地 積 159.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 高砂市松陽一丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

所有者 A

4 所 在 高砂市松陽一丁目13番地5、12番地2
家屋 番号 13番5
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 245.40平方メートル

所有者 高砂電子工業株式会社

(未登記附属建物)

種 類 店舗
構 造 木造平家建亜鉛メッキ鋼板葺
床 面 積 約40平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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, 2, 4】

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4】

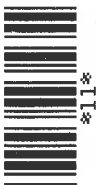
賃借権

範 囲	101号室
賃借人	B
期 限	期限の定めなし
賃 料	6万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	30万円
特 約	敷引なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

賃借権

範 囲	103号室
賃借人	D
期 限	期限の定めなし
賃 料	5万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	100万円
特 約	敷引20万円



上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 106号室（未登記附属建物）

賃借人 G

期 限 期限の定めなし

賃 料 7万円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 85万円

特 約 敷引25万5000円

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

【物件番号4】

102号室につきCが、104号室につきEが、105号室につきFが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 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 所 在 高砂市松陽一丁目
地 番 13 番 5
地 目 宅地
地 積 159.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高砂市松陽一丁目
地 番 12 番 2
地 目 宅地
地 積 277.68 平方メートル

所有者 A

4 所 在 高砂市松陽一丁目 13 番地 5、12 番地 2
家屋 番号 13 番 5
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 245.40 平方メートル

所有者 高砂電子工業株式会社

(未登記附属建物)

種 類 店舗
構 造 木造平家建亜鉛メッキ鋼板葺
床 面 積 約 40 平方メートル



令和7年(ケ)第 38号
令和7年 5月12日受理
令和7年 6月27日提出

現況調査報告書

物件1、2、4

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 所 在 高砂市松陽一丁目
地 番 13番5
地 目 宅地
地 積 159.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 高砂市松陽一丁目
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 277.68平方メートル

所有者 A

4 所 在 高砂市松陽一丁目13番地5、12番地2
家屋 番号 13番5
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 245.40平方メートル

所有者 高砂電子工業株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	高砂市松陽1丁目13番5（物件1）、同12番2（物件2）			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☒ 物件配置略図のとおり			
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4			
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 ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：店舗 構造：木造平家建亜鉛メッキ鋼板葺 床面積：約40㎡ </td> </tr> </table>		{	種類：店舗 構造：木造平家建亜鉛メッキ鋼板葺 床面積：約40㎡
{	種類：店舗 構造：木造平家建亜鉛メッキ鋼板葺 床面積：約40㎡			
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、店舗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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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 ☒ 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、2 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■債務者会社取締役兼土地所有者A ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和55年7月30日	
最初の契約等	契約日	昭和55年7月ころ
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 ☐ 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 300,000 円（毎月末日限り当月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		賃料は、目的外土地13番1と合わせたもの
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
(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 101 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H14. 1. 7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	敷引なし
	B (えんや)		期限の定めなし				☐ 敷 ☒ 保 300,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 102 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 7. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円	敷引 36,000 円
	C (Bird street+)		自 R6. 7. 1 至 R7. 6. 30				☐ 敷 ☒ 保 180,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 103 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S55. 9. 15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	敷引 200,000 円
	D (鳥六)		期限の定めなし				☐ 敷 ☒ 保 1,000,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 104 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 4. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円	敷引 36,000 円
	E (cranberry)		自 R7. 4. 1 至 R8. 3. 31				☐ 敷 ☒ 保 180,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 105 号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 3. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 71,500 円	敷引 36,000 円
	F (パラビ塾)		自 R7. 4. 1 至 R8. 3. 31				☐ 敷 ☒ 保 180,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 106 号室 (未登記附属 建物)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9. 7. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円	敷引 255,000 円
	G (ゼフィー ル)		期限の定めなし				☐ 敷 ☒ 保 850,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■102 号室占有者 C	1 102 号室で「bird street+」という喫茶店をしています。 2 本件建物は、占有開始の際に内装工事をしましたので、現在特に不具合はありません。
■103 号室占有者 D	1 103 号室で「鳥六」という焼き鳥屋をしています。 2 提示された契約書は直近のもので、実際は45年前の昭和55年9月頃に賃貸借を開始して私の誕生日である10月27日に開店したのを覚えています。当時は2年ごとに契約書を作成していましたが、32, 33年前に大きく改装したときに古いものは廃棄したと思います。最初の契約は私の母名義でしたが、母の死亡後は私が引き継いでいます。 3 これまで水漏れ等何度か自分で直しましたが、現在は特に問題ありません。
■債務者会社代表者	1 103 号室の「鳥六」さんは最初からおられました。45年前の昭和55年9月頃に賃貸借を開始して現在占有者の誕生日である10月27日に開店したというのはその通りだと思います。
■土地所有者（債務者会社取締役） A	1 本件各土地の範囲ですが、東はブロック塀までか電柱の西側から、共同の駐車場のアスファルト敷きまでと認識しています。 2 東側の別棟については、物件2土地の空いてる場所を貸して欲しいと言われ平成9年頃に貸店舗として建てました。 3 建物所有者から本件各土地及び目的外土地13番1と合わせて月30万円の地代を頂いていました。
■101 号室占有者 B	1 101 号室で「えんや」という居酒屋をしています。最初食堂をしていましたが、コロナ以降予約のあるときだけ、週3, 4日くらい開けています。 2 使用上、特に問題はありません。
■104 号室占有者 E	1 104 号室で「Cranberry」というカフェを土日祝日のみ営業しています。 2 天井のエアコン付近と入り口側の天井沿いの壁に雨漏りがありましたが、直してもらって今は大丈夫です。 3 トイレの水が流れにくくなるときがあります。
■105 号室占有者 F	1 105 号室で「パラピ塾」という塾をしています。 2 トイレ前の水道に水漏れがあります。 3 南側の壁で湿気のためかアリなどの虫をよく見かけます。 4 南側のドアは一度壊されて盗難があったようです。北側の扉は傷んで少し建付けが悪くなっています。
■106 号室(未登記附属建物) 占有者 G	1 こちらで「ゼフィール」というペット美容院をしています。 2 特に不具合はありません。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、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 物件4建物は、物件1及び2土地上にあり、未登記附属建物は物件2土地上に存在する。物件1及び2土地の範囲について土地所有者の陳述では現況は公簿面積よりも2割程度広くなるが、境界杭等がなく、隣地との境界は判然としない。
- 3 本件建物については以下のとおり
 - ① 104号室で、雨漏りがあった。またトイレが流れにくくなるとの陳述がある。
 - ② 105号室で、トイレ前の水道に水漏れが今もある。南側の壁によくアリなどの小さな虫を見かける。扉の建付けが悪くなって開閉がしにくい。この部屋のみ南側に入口がある。
 - ③ 南側は建物からすぐに植栽があり雑草などが生えているため道路から行き来するようにはなっていない。

(調査経過用)

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5月13日(火) 9:09-9:21	神戸地方法務局加古川支局	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年5月23日(金) 11:25-12:18	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手交
令和7年5月23日(金) 17:15-17:19(鳥六) 17:21-17:23(パラピ塾)	執行官室(電話発信)	鳥六及びパラピ塾立入期日通知等日程調整 鳥六あて通知書発送(110円)
令和7年5月27日(火) 11:28-11:32(発信) 13:05-13:07(受信)	執行官室(電話発信、受信)	債権者担当者あて未登記附属建物について聴取調査
令和7年5月29日(木) 14:35-15:40	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
令和7年6月2日(月) 11:26-11:33	執行官室(電話発信)	債務者代表者に聴取調査
令和7年6月3日(火) 13:40-15:11	物件所在地	物件立入調査、占有者に聴取調査、評価人同行、写真撮影
(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 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 を立ち合わせ、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

(7 枚目)



請求部	所在	高砂市松陽一丁目				地番	12番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番は記号	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

登記年月日：昭和41年12月14日

公用

地番 前 13-1 新 13-1 1-1

土地の所在 新潟県新井市 1-1-1

木松陽1期

地積測量図

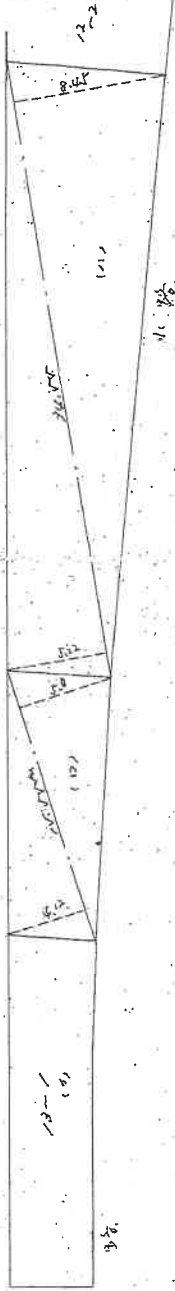
昭和41年12月14日
作製年 月 日

作製者

申請人



概略



13-5
 $56.00 \times (15.22 + 15.00) \times \frac{1}{2} = 836.14 \text{ m}^2$
(21.43)

13-4
 $56.00 \times (15.00 + 14.12) \times \frac{1}{2} = 79.12 \text{ m}^2$
(21.41)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

107507

縮尺 1/300

地積別臺

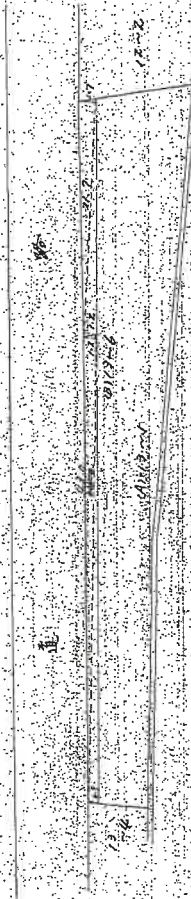
土地	番	前記 9-8136 地 9-10-6
土地の所在	田舎土名 野村中井戸	

本公陽曆11月

昭和 44 年 11 月 11 日

作者製

人請申



結 尺

表12 日本(ウズモツ) 1940-2000

809401

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和55年9月29日

公用

55-9.29

各階平面図

建物図面

家屋番号 1.3番5

建物の所在 高砂市松陽1丁目1番地2・13番地5



$$\begin{array}{r} 16.40 \times 6.00 = 98.40 \\ 22.00 \times 2.00 = 44.00 \\ \hline 242.40 \text{ m}^2 \end{array}$$

減価

水路

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

作製者

縮尺

1/100

申請人

縮尺

1/100

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

551098

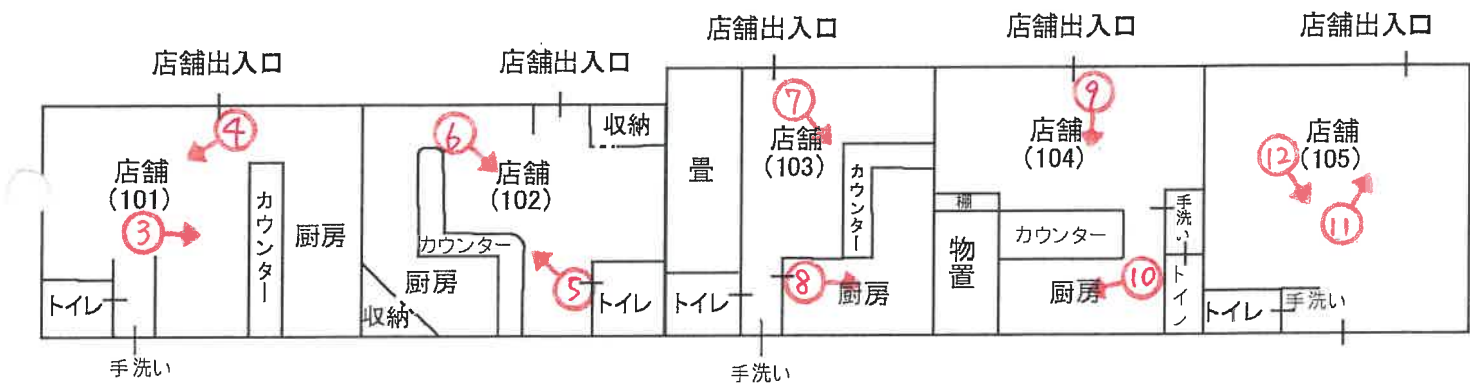
請求番号：2-2



(12 枚目)

建物間取図

【物件4主要建物】



【物件4未登記附属建物】



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和 7 年 (ケ) 第 38 号



1



2



3

(14 枚目)



4



5



6



7



8



9



10



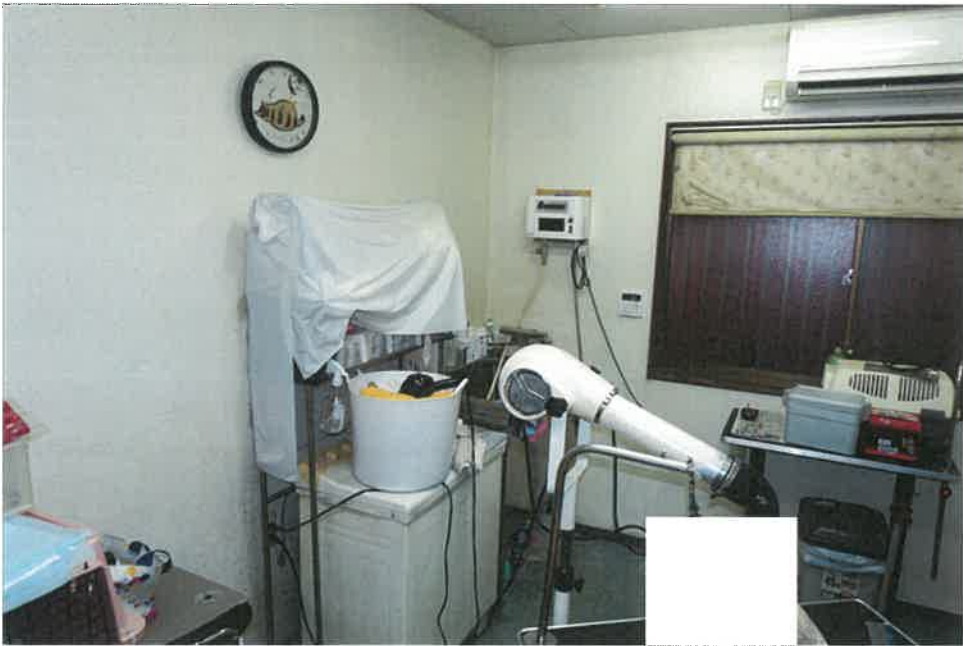
11



12



13



14

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 5 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 3 日
令和 7 年 6 月 24 日 評 価
(その 1)

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

一 括 価 格	
金12,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,450,000円
物件2(土地)	金4,260,000円
物件4(建物)	金5,990,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
○ 物件1・2は、一体画地を構成している。土地数量は、所有者が認識する敷地境界部分を現地にて概測すると2割以上の縄延びがあるがその他の資料（建物図面・建築計画概要書など）からは若干の縄延びがある程度。法務局備付けの地積測量図は存せず、また境界杭等も見られない。周囲土地との境界・範囲等は判然としないため、公簿数量と概ね同等とする。 ○ 物件4には、以下の未登記附属建物が存する。 （未登記附属建物の概況） 種 類：店舗 構 造：木造 平家建 亜鉛メッキ鋼板葺き 床面積：約40㎡ 建築時期：平成9年頃新築			

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・2)

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 山陽曾根駅の北東方 約1.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに、低層の沿道型店舗や事業所ビル等が連たんする商業地域	
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 第2種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 都市計画道路(浜幹線)、第4種高度地区
画 地 条 件	規模 436.68 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約9.5m県道 西側 約14m道路 (建築基準法未判定)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1及び物件2は一体画地を構成し、物件4建物の敷地となっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 南側は植栽帯を挟んで、建築基準法の道路でない判定のある歩行者と軽車両のみ通行可能な道路である。 ・ 周囲に隣接する土地は、いずれも公有地で、一部に官民境界協定はあるものの、相当に古い時期のもので、現況と異なるものもあり、周囲土地との境界・範囲等は判然としない。	

2-1 建物の概況及び利用状況等 (物件4 主要建物)

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) 昭和55年7月30日 新築 経過年数 45 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 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス・ボード・タイル等 天 井 : クロス・ボード等 床 : 長尺シート、コンクリート等 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 間取り : 附属資料建物間取図のとおり
品 等	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	・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。 ・物件4は、5戸の貸し店舗で満室稼働の状態にあり、内装はいずれも借主が負担して借主仕様となっている。賃貸借契約の詳細は、現況調査報告書の通り。また外壁はクラックが複数箇所を確認できる。その他借家人によると、105号室は、洗面に水漏れ、南側の壁に隙間があり虫が入ってくるとのことである。また、104号室は、以前に北東部天井の雨漏り、トイレが詰まることがあったとのことである。

2-2 建物の概況及び利用状況等 (物件4未登記附属建物)

区 分	附属建物
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9年6月頃 新築 経過年数 28 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 : モルタル等 内 壁 : クロス・ボード等 天 井 : クロス・ボード等 床 : 長尺シート等 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 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	・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。 ・建築時期については、建築計画概要書並びに賃貸者契約書の関係から推認した。 ・未登記附属建物は1戸の貸店舗で、賃貸借契約の詳細は、現況調査報告書の通り。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2）

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	78,500	0.95	159.00	0.90	10,670,000
2	78,500	0.95	277.68	0.90	18,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（高砂5-5）

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/㎡)
 $78,500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 78,500$

◇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
 $100/104 \times 100/107 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：形状・角地等(0.95)

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4）

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
4	150,000	245.40	0.05	1,840,000
未登記 附属建物	140,000	約 40.00	0.05	280,000
				計 2,120,000

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。

(3) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	10,670,000	0.50	借地権	5,340,000
2	18,640,000	0.50	借地権	9,320,000
				計 14,660,000

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	積 算 価 格 (円) ア+イ	構 成 比
1	10,670,000	-5,340,000	5,330,000	17.0%
2	18,640,000	-9,320,000	9,320,000	29.6%
4	2,120,000	+14,660,000	16,780,000	53.4%
積 算 価 格 (合 計)			31,430,000	100.0%

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年6月3日現在)

物件概要	用 途	店 舗		築後年数	主要建物 45年 未登記附属建物 28年
	賃貸戸数 6 戸		入居戸数 6 戸		空 室 率 0 %
家 賃	月 額 支 払 賃 料 383,500円			年 額 支 払 賃 料 4,602,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 2,690,000円			要 返 還 保 証 金 1,695,000円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。
但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
4,602,000円	1.00	13%	0.80	28,320,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：水漏れ修理、外壁・屋根の補修の必要性が高い。

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	29,360,000	17.0%	0.70	0.70		2,450,000
2		29.6%	0.70	0.70		4,260,000
4		53.4%	0.70	0.70	1,695,000	5,990,000
一 括 価 格 (合 計)						12,700,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格に重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (3) ②参照。

ウ 市場性修正：境界不分明、長期賃借人の存在等を考慮した。

エ 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。

オ その他の控除減価

要返還保証金を考慮

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (高砂5-5)
所 在 : 高砂市荒井町中新町8番2
「荒井町中新町8-16」
価 格 : 78,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「荒井」駅より道路距離650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 366㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員30m県道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、併用住宅等が混在する商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 9,227,883円
物件2 : 16,122,100円
物件4 : 2,626,785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 物件配置略図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 高砂市松陽一丁目
 地 番 13 番 5
 地 目 宅地
 地 積 159.00 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 高砂市松陽一丁目
 地 番 12 番 2
 地 目 宅地
 地 積 277.68 平方メートル
 所有者 A

~~3 所 在 高砂市松陽一丁目
 地 番 13 番 1
 地 目 宅地
 地 積 116.65 平方メートル
 所有者 A~~

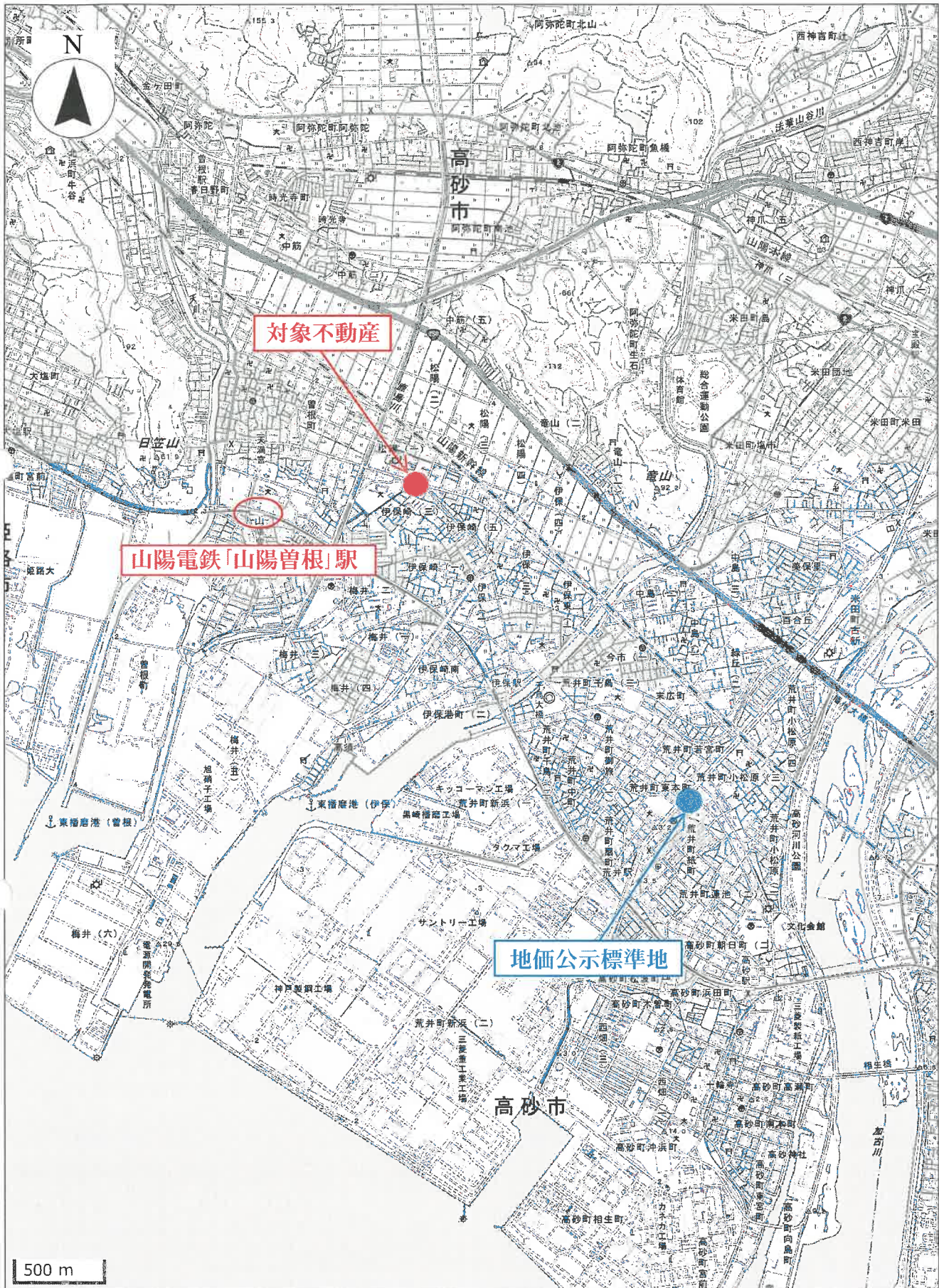
4 所 在 高砂市松陽一丁目 13 番地 5、12 番地 2
 家屋 番号 13 番 5
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 245.40 平方メートル

物 件 目 録

所有者 高砂電子工業株式会社

~~5 所 在 高砂市松陽一丁目13番地1~~~~家屋 番号 13番1~~~~種 類 店舗~~~~構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建~~~~床 面 積 1階 80.55平方メートル
2階 80.55平方メートル~~

所有者 高砂電子工業株式会社



* 国土地理院地図データを基に加筆・作成した。

N

地区外

水

14

(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 部 分	所 在	高砂市松陽一丁目			地 番		13番5	
出 力 縮 尺	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			

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。

(神戸地方法務局加古川支局管轄)

令和7年3月17日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：44-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和42年11月22日

これは図面に記載されている内容を証明し、書面である。
(神戸地方事務局加古川支局管轄)
令和7年3月17日 神戸地方事務局

地積測量図

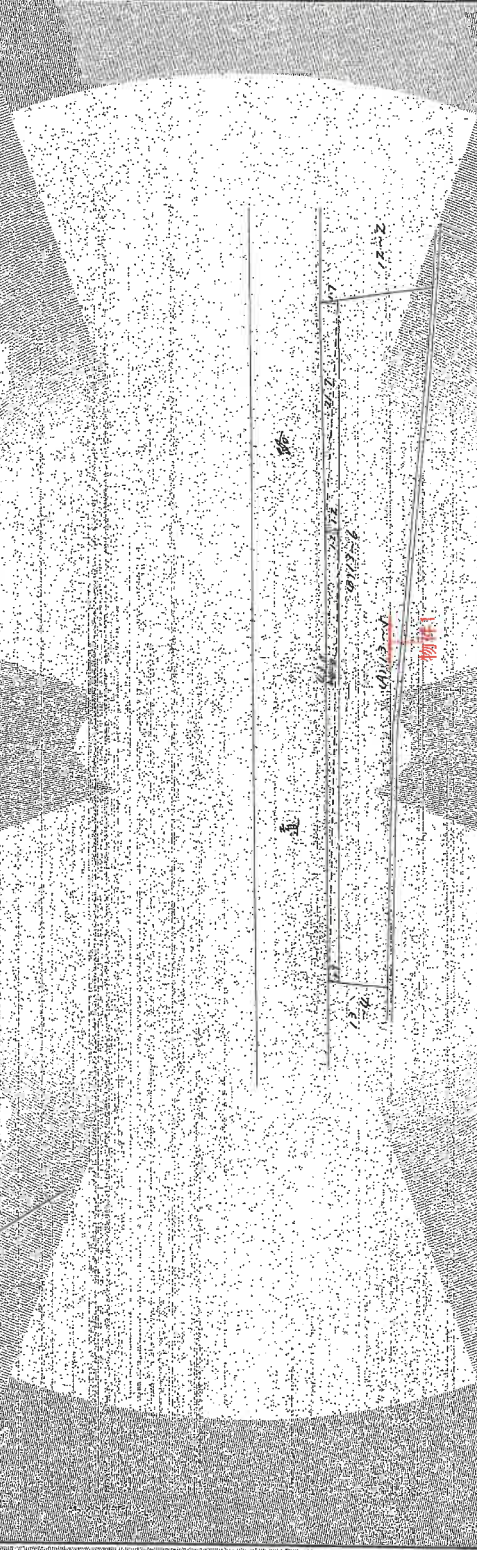
地番	所
13-5	13-5-5
土地の所在	神戸市垂穂町字5-30

米公陽(丁)

昭和42年11月22日
作製年月日
作製者

申請人

申請人



107508

第2 第4 (5555) 402 2000

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和55年9月29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。

(神戸地方方法務局加土川支局管轄)

令和7年3月17日

神戸地方方法務局

登記官

請求番号：44-4

A3版をA4版に縮小

各 階 平 面 図

家屋番号 113番5

建 物 図 面

建物の所在 高砂市松陽1丁目12番地2・13番地5



床面積

$$\begin{array}{r} 16.40 \times 6.00 = 98.40 \\ 22.00 \times 2.00 = 44.00 \\ \hline 244.40 \text{ m}^2 \end{array}$$

道路

物件4

作製者

申請人

縮尺

縮尺

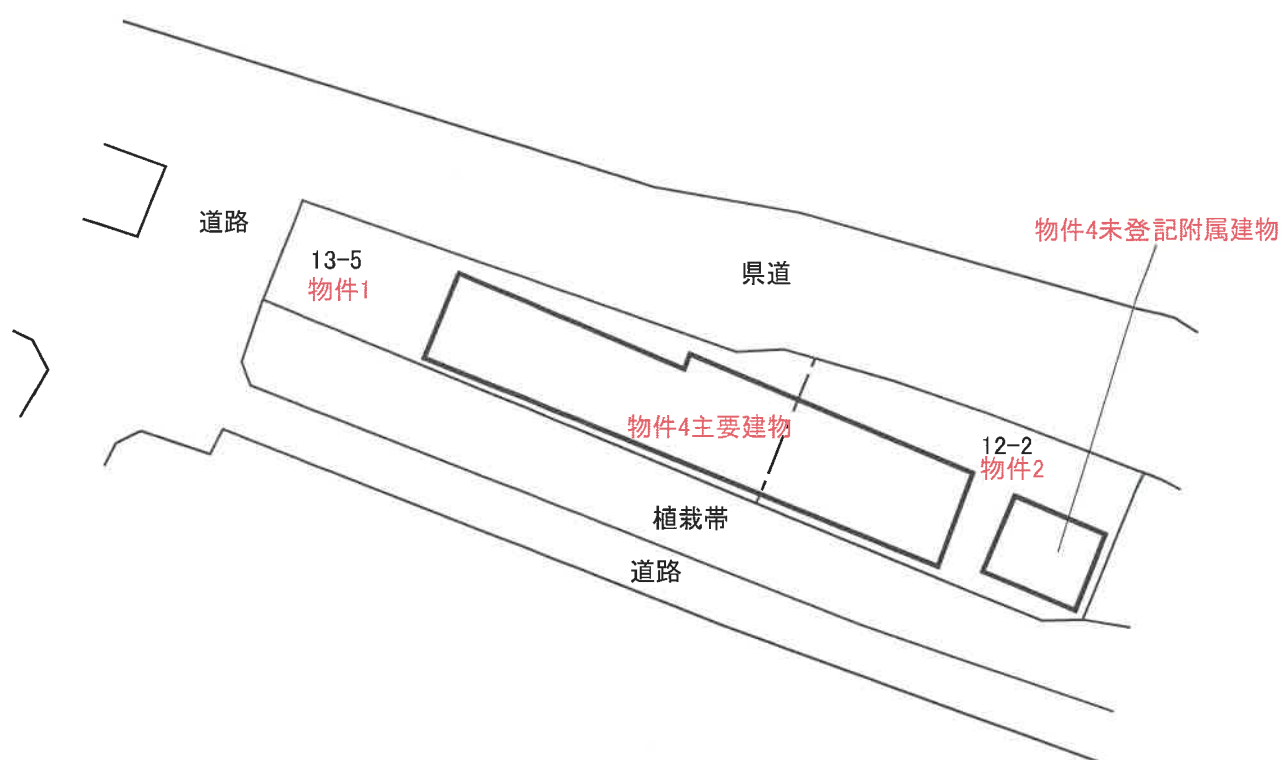
昭和55年9月29日作成

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

551098

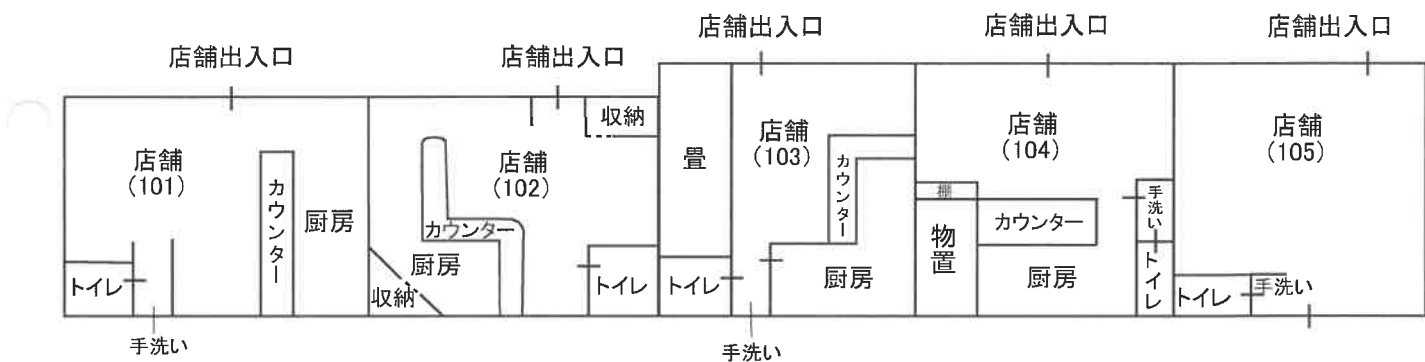
4

物件配置略図



建物間取図

【物件4主要建物】



【物件4未登記附属建物】



現況写真



物件4未登記附属建物

物件4



物件4未登記附属建物

物件4

