

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

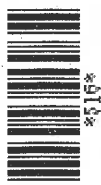
神戸地方裁判所姫路支部競売係

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）
3, 5	5,410,000 4,328,000	一括	1,082,000	94,558	20,262
3	2,360,000				
5	3,050,000				



物 件 目 録

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

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



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3, 5】

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3, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

101号室につきBが、102号室につきC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か月間明渡しが猶予される。その余の
部分につき本件所有者が占有している。

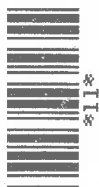
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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

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

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



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3、5

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

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

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

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1	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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5	
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 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 { 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 3 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57年10月14日	
最初の契約等	契約日	昭和57年10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5及び12番2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	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
			現在の契約					
5	☐ 全部 ☒ 101 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16. 4. 21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 60, 000 円	敷引 120, 000 円
	B (弐伍屋)		期限の定めなし				☐ 敷 ☒ 保 600, 000 円	
5	☐ 全部 ☒ 102 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28. 5. 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66, 000 円	敷引 36, 000 円
	C (COPAIN 美容院)		自 R7. 6. 1 至 R8. 5. 31				☐ 敷 ☒ 保 180, 000 円	
5	☐ 全部 ☒ 201 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
5	☐ 全部 ☒ 202 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自 至				☐ 敷 ☐ 保 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
■101 号室占有者 B	1 101 号室で「式伍屋」というお好み焼き屋をしています。 2 店舗内東側の座敷の下に、この建物全体の浄化槽があり、今は年 1 回業者が処理に来ます。その際こちらが水道を負担しているのと多少においがすることがあります。 3 それ以外は特にありません。
■102 号室占有者 C	1 102 号室で「コパン美容院」をしています。 2 トイレの壁の天井付近からたぶん雨水が来ていると思います。道路側の窓枠にも雨水が垂れることがあります。
■土地所有者（債務者会社取締役） A	1 本件土地の範囲ですが、東は自動販売機があるコンクリート部分から、美容院の西側の砂利を敷いたところまでと認識しています。 2 201 号室は 7、8 年前から、202 号室は 10 年前から空いています。 3 本件建物所有者から本件土地の地代として、目的外土地 13 番 5 及び 12 番 2 と合わせて月 30 万円の地代を頂いていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件土地について、土地所有者の陳述では現況は公簿面積よりも相当広くなるが、境界杭等がないため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 外壁にクラックが複数見られた。
 - ② 建物全体のトイレの浄化槽が1階の東側の店舗内の床下にあるが、現在年1回の業者による処理が必要である。
 - ③ 1階の西側の美容院では、天井からではないが壁からの雨水の進入があるとの陳述がある。
 - ④ 2階はいずれも空き店舗であるが、西側の店舗は改装途中で放置された状態である。
 - ⑤ 東西の外壁にはともに宣伝のための看板が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(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) 9:21-9:30	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) 12:18-12:40	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29日(木) 15:40-16:13	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) 11:33-11:36	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) 15:11-16:20	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)



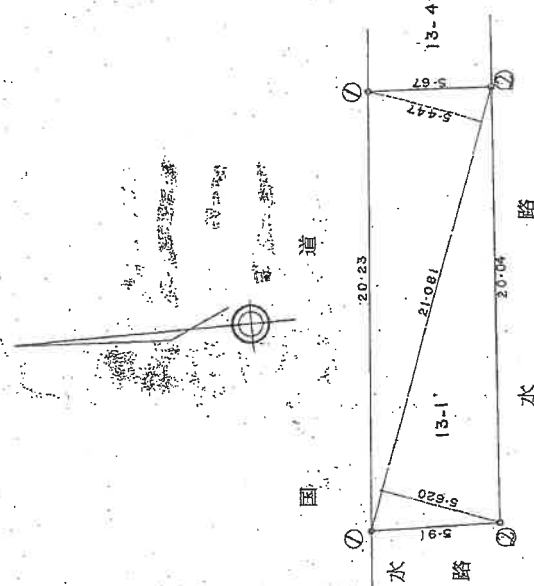
請求部	所在	高砂市松陽一丁目				地番	12番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和57年11月17日

土地所在図
地積測量図

地番	13番 / 新設地
土地の所在	高砂市松陽 / 丁目



求積

$$21.081 \times (5.620 + 5.447) \times \frac{1}{2} = 116.6517135$$

- ① コンクリート側溝 (金属ピン)
- ② コンクリート側溝角

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

107506

作製者

昭和57年10月21日(作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和57年11月5日

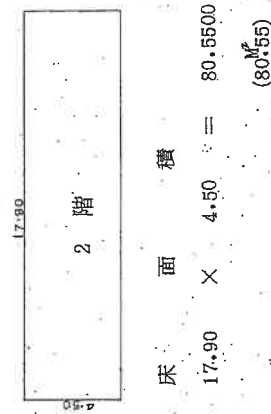
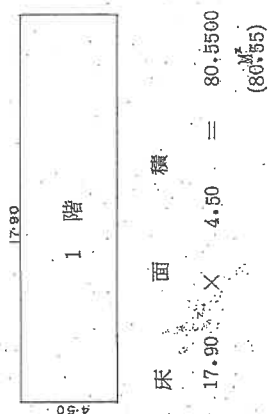
各階平面図

家屋番号 13番 /

建物図面

建物の所在 高砂市松陽 / 丁目 / 3番地 /

57.11.5



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

551097

作製者

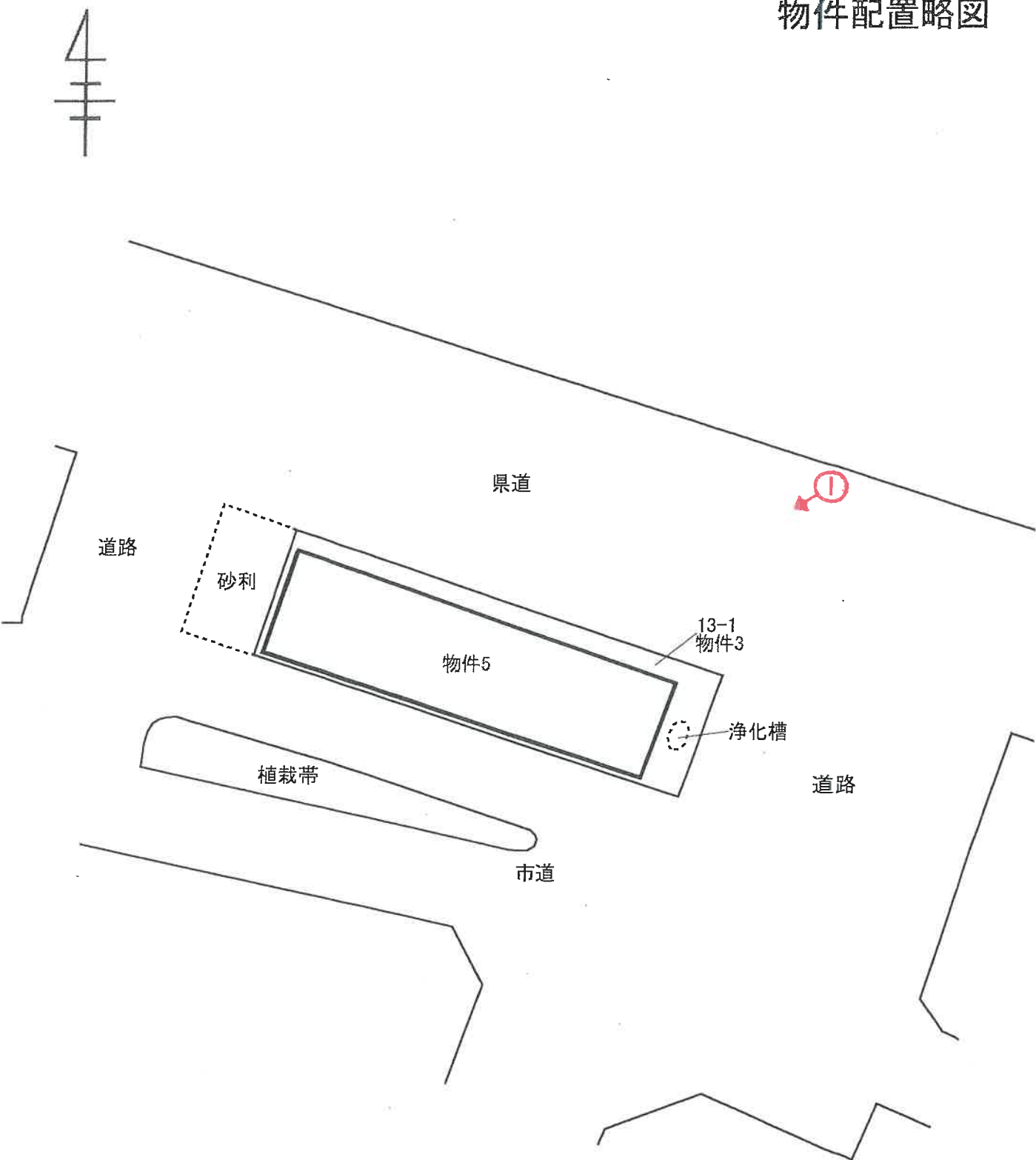
昭和57年10月16日(作製)

申請人

縮尺

1/250

物件配置略図

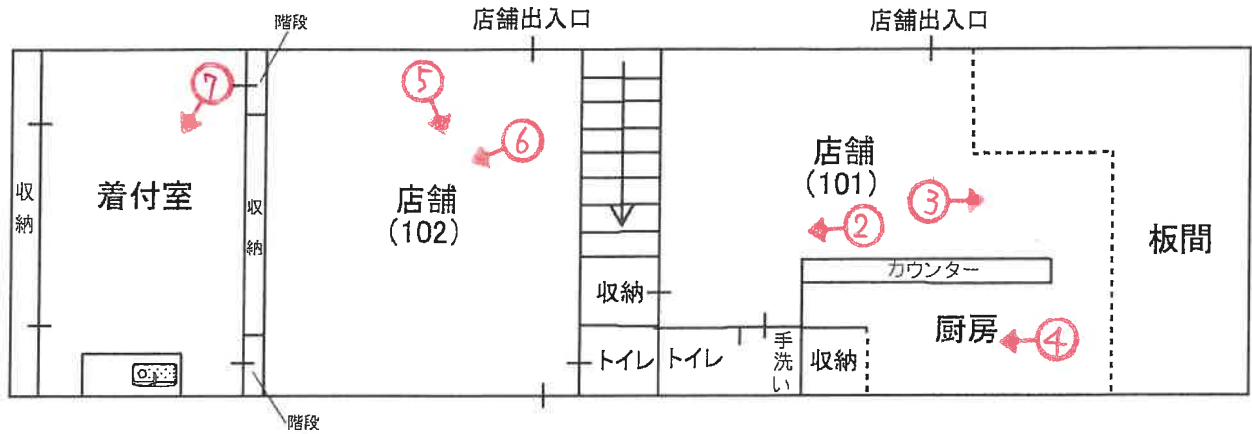


(➡○は写真番号および撮影位置・方向)

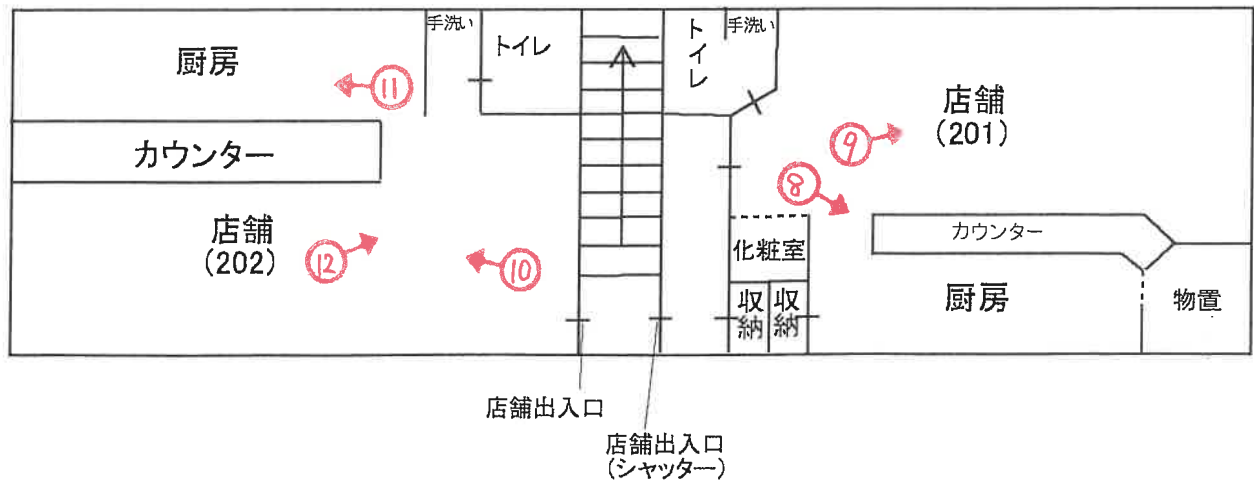
令和7年(ケ)第38号

【物件5主要建物】

(1F)



(2F)



(←○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



4



5



6

(14 枚目)



7



8



9

(15 枚目)



10



11



12

(16 枚目)

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 評 価
令和 7 年 6 月 24 日 評 価
(その 2)

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5,410,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金2,360,000円
物件5(建物)	金3,050,000円

- 1 一括価格は、物件3、5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	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
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	特にない
特 記 事 項			
	土地数量は、所有者が認識する敷地境界部分（西の砂利敷の駐車場を含む）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（地積測量図・建物図面・建築計画概要書・官民境界協定図など）からは若干の縄延びがある程度。なお、境界杭等は見当たらず、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。		

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3)

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 116.65 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北側 約9.5m県道 東側 約14m道路 (建築基準法未判定) 南側 約3m市道 (建築基準法未判定) ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件5建物の敷地。占有者・占有権原は現況調査報告書のとおり。	
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	・ 公共下水道の処理区域であるが、対象地は未整備である。 ・ 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が、所有者の認識と異なり、西駐車場部分が含まれるか否か、専門家による調査を要する。 ・ 接面道路について 南側で接面する市道は、植栽帯を挟んで全幅約10mあり、そのうち物件3に接面する部分は幅約3m(建築基準法未判定)の道路となっている。また、西道路は約3.5mの砂利敷部分を介して、幅員約6.5mの道路(建築基準法未判定)に接面する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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57年10月14日 新築 経過年数 43 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 : ALC板等 内 壁 : クロス・ボード・合板等 天 井 : クロス・ボード等 床 : 長尺シート、フローリング、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	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。 ・101号室は、浄化槽からと思われる臭いがある。借家人によると、年1回の汲み取りがあり、全4軒分の汲み取り作業が101号室の東窓から店内にホースを伸ばし汲み取る仕様。また雨の日は臭いが室内に漂うとのことである。 ・102号室は、トイレと北の窓付近から雨漏りがある。 ・201号室は、前借家人仕様の飲食店舗の状態で空室となっている。 ・202号室は、改修工事途中で放置され、スケルトンに近い状態にある。また、東側の壁上方に大きな穴が確認できる。 ・階段は損傷している箇所が複数箇所を確認できる。外壁はクラックが複数箇所を確認できる。 ・東・西の外壁面に看板が有る。

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3）

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
3	78,500	1.00	116.65	0.90	8,240,000

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：3方路等(1.00)

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5）

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
5	150,000	161.10	0.05	1,210,000

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
3	8,240,000	0.50	借地権	4,120,000

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
3	8,240,000	-4,120,000	4,120,000	43.6%
5	1,210,000	+4,120,000	5,330,000	56.4%
積 算 価 格 (合 計)			9,450,000	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	43年
	賃貸戸数 4 戸	入居戸数 2 戸	空 室 率 50 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 126,000円		年 額 支 払 賃 料 1,512,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 780,000円		要 返 還 保 証 金 0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
1,512,000円	1.00	13%	0.70	8,140,000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：公共下水道への接続、階段等共用部分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
3	8,580,000	43.6%	0.90	0.70		2,360,000
5		56.4%	0.90	0.70	0	3,050,000
一 括 価 格 (合 計)						5,410,000

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
特になし

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3 : 6,785,413円
物件5 : 2,004,385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

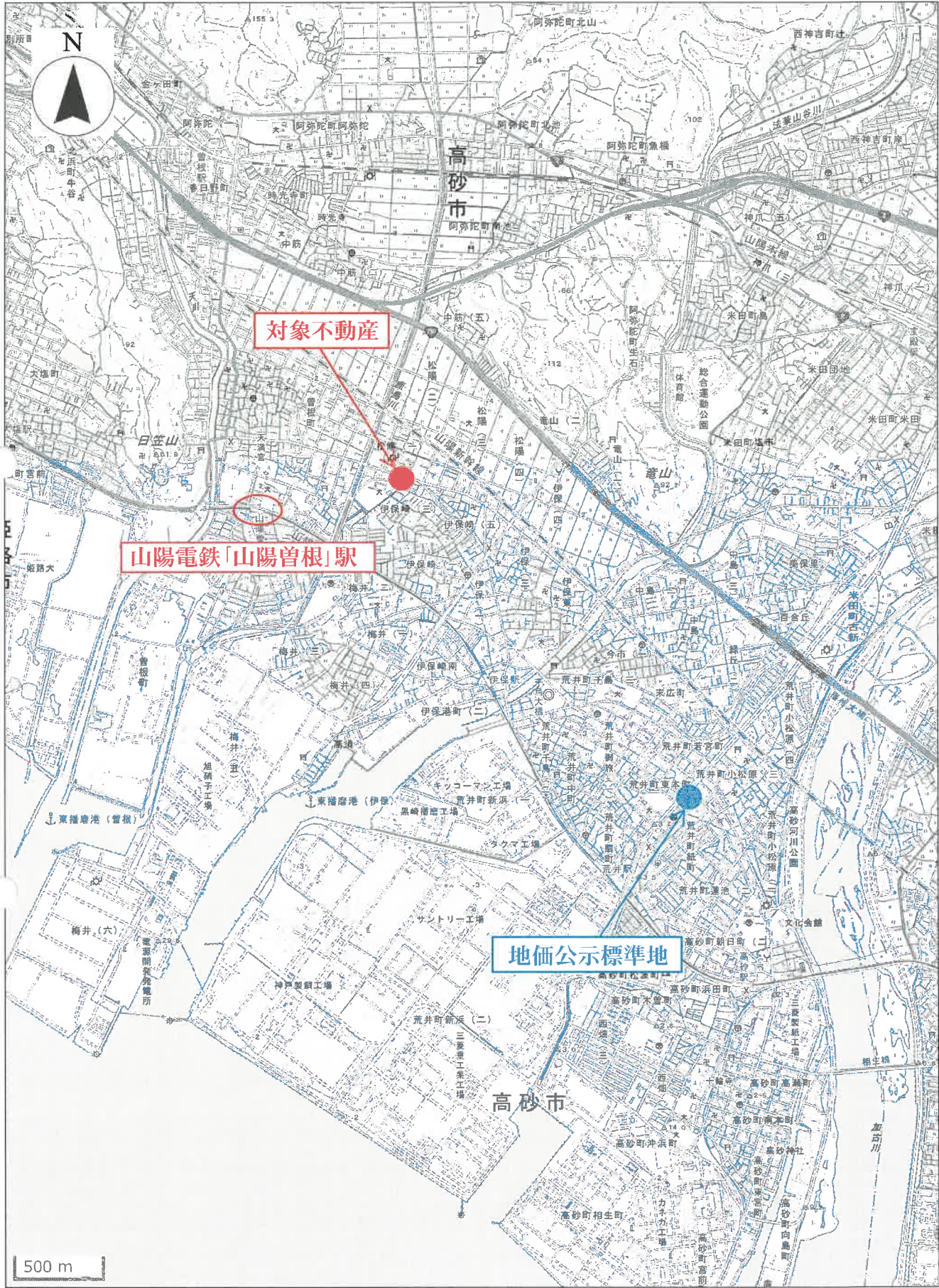
家屋 番号 13番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

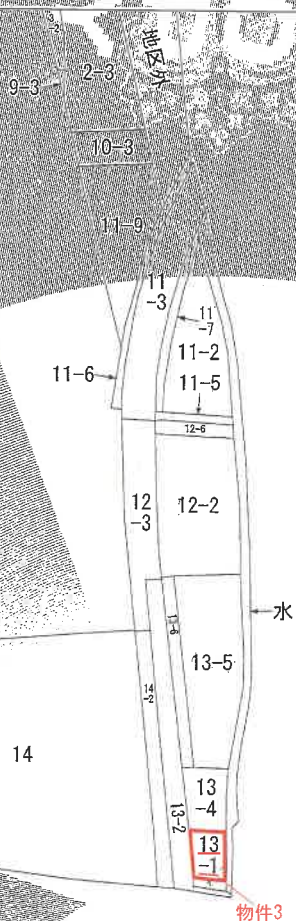
床 面 積	1階	80.55平方メートル
	2階	80.55平方メートル

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



(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	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					備考 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

A3版をA4版に縮小

請求番号：44-1

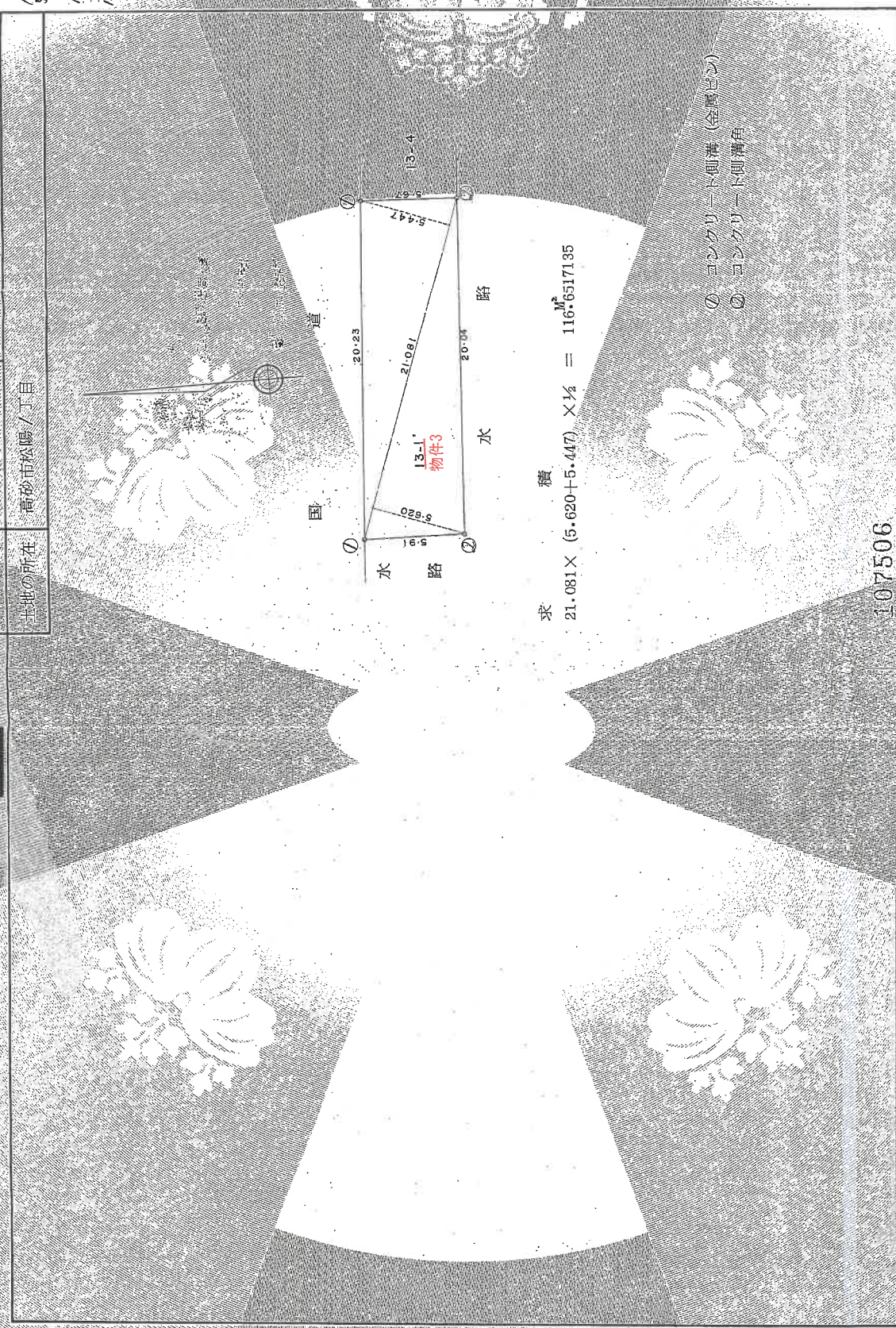
(1/1)

登記年月日：昭和57年11月17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。
(神戸地方税務局加古川支局管轄)
令和7年3月17日 神戸地方税務局

土地積測量図

地番	13番/和波川
土地の所在	高砂市松陽/丁目



107506

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日：昭和57年11月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方公務局加古川支局管轄)

令和7年3月17日

神戸地方公務局

登記官

各階平面図

建物図面

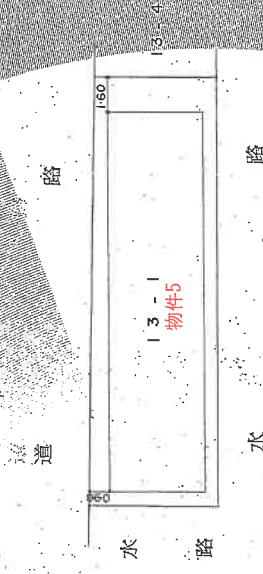
家屋番号	73番1
建物の所在	高砂市松原ノ丁目73番地1



床面積
 $17.90 \times 4.50 = 80.5500$
(80.55)



床面積
 $17.90 \times 4.50 = 80.5500$
(80.55)



551097

作製者

57年10月16日(作製)

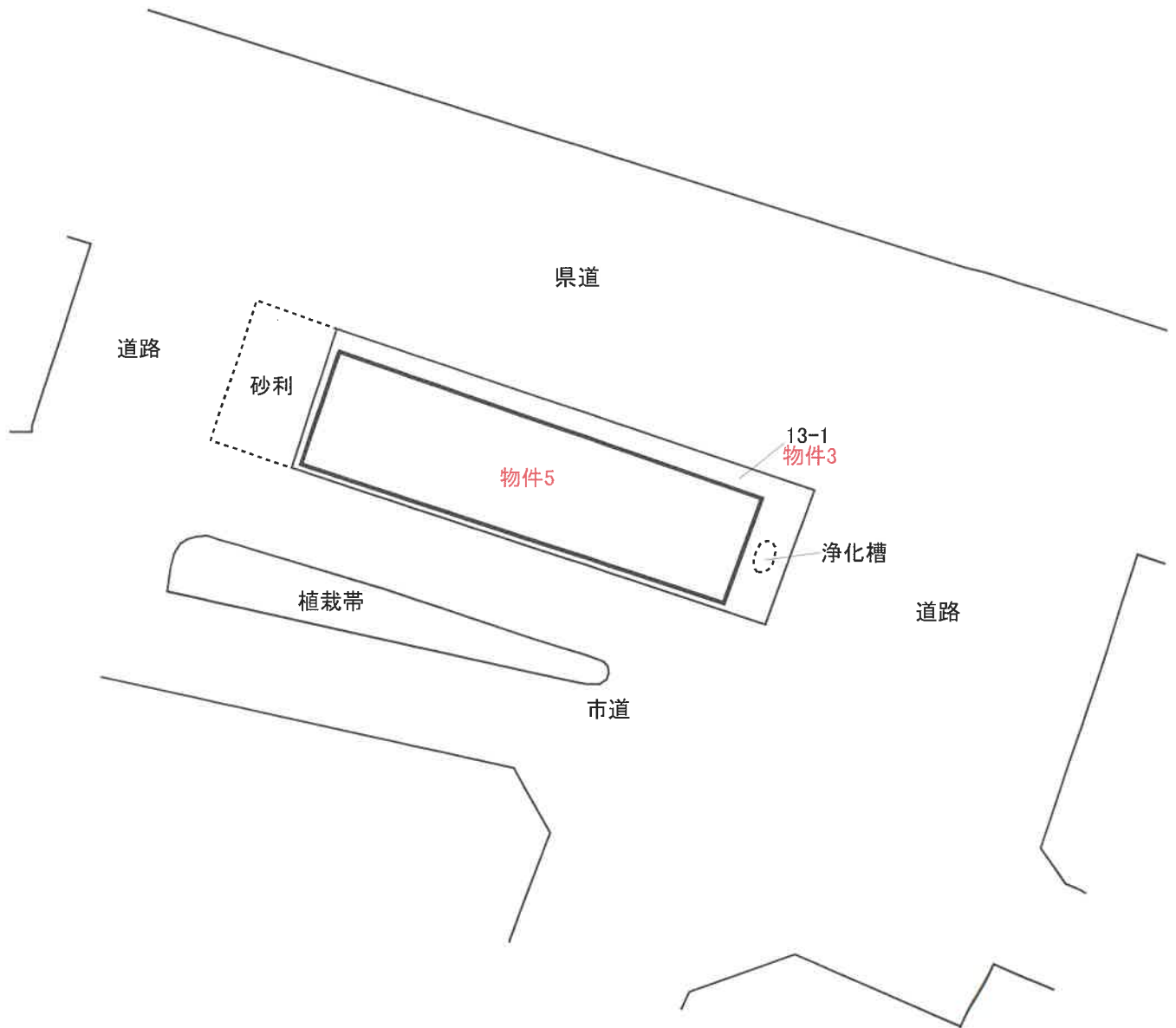
申請人

縮尺

1/250

4

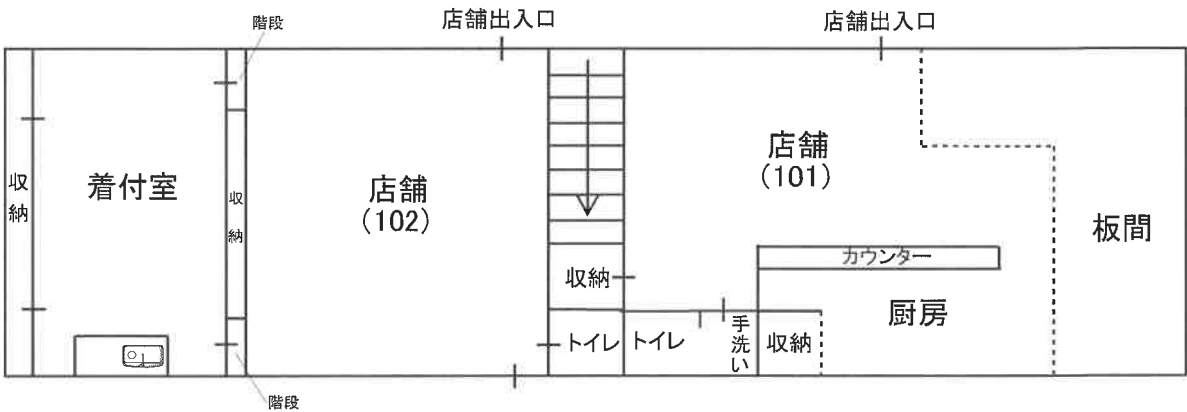
物件配置略図



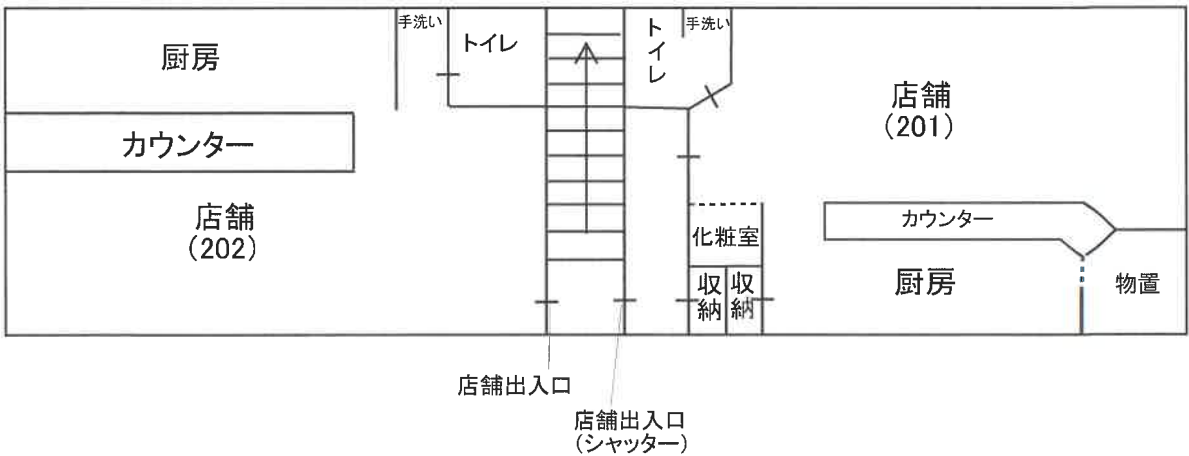
建物間取図

【物件5主要建物】

(1F)



(2F)



現況写真

