

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 7月28日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 山 永 義

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 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月30日 午後 1時00分 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 7月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※515※

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	52, 590, 000 42, 072, 000	一括	10, 518, 000	657, 229	150, 539
1	11, 000, 000				
2	41, 590, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------|--------|
| 1 | 所 在 | 高砂市高砂町浜田町二丁目 | | |
| | 地 番 | 3 3 1 番 6 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 4 0 4 . 3 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 高砂市高砂町浜田町二丁目 3 3 1 番地 6 | | |
| | 家屋 番号 | 3 3 1 番 6 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺8階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 3 5 . 8 5 | 平方メートル |
| | | 2階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |
| | | 3階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |
| | | 4階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |
| | | 5階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |
| | | 6階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |
| | | 7階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |
| | | 8階 | 1 2 9 . 4 2 | 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3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】

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2】

賃借権

範 囲 102号
賃借人 B
期 限 定めなし
賃 料 月額6万5000円
賃料前払 なし
敷 金 5万円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 602号
賃借人 P
期 限 令和8年4月9日まで
賃 料 月額5万円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 702号
賃借人 S
期 限 定めなし
賃 料 月額4万8000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 803号
賃借人 W
期 限 令和8年2月14日まで
賃 料 月額2万円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 806号
賃借人 Z
期 限 定めなし
賃 料 月額4万円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし

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

【物件番号2】

101号につきAが、103号につきCが、201号につきDが、202号につきEが、203号につきFが、301号につきGが、302号につき株式会社タクマ播磨工場が、303号につきIが、401号につきJが、402号につきKが、403号につきLが、501号につきMが、503号につきNが、601号につき三菱製紙株式会社高砂工場が、603号につきQが、701号につきRが、703号につきTが、801号につきUが、802号につきVが、804号につきXが、805号につきY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。

北側部分につき駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

その他の部分につき、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

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 高砂市高砂町浜田町二丁目

地 番 331番6

地 目 宅地

地 積 404.36平方メートル

2 所 在 高砂市高砂町浜田町二丁目331番地6

家屋 番号 331番6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺8階建

床 面 積	1階	135.85平方メートル
	2階	129.42平方メートル
	3階	129.42平方メートル
	4階	129.42平方メートル
	5階	129.42平方メートル
	6階	129.42平方メートル
	7階	129.42平方メートル
	8階	129.42平方メートル

令和7年（ケ）第112号

現況調査補充報告書

令和8年5月 / 日

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

令和8年2月12日付提出の現況調査報告書について、本件建物の各占有者には別紙のとおり月額賃料以外に管理費等の負担金があるので補充報告をいたします。

以 上

占有範囲	占有者	月額管理費(円)	月額水道代(円)	月額町会費(円)	備考
101	A	4,000	2,000	400	
102	B	賃料に込み	賃料に込み	賃料に込み	契約書上、管理費は共益費・管理費
103	C	4,000	2,000	400	
201	D	4,000	2,000	400	
202	E	4,000	2,000	400	
203	F	4,000	2,000	400	
301	G	4,000	4,000	400	
302	(株)タクマ播磨工場	4,000	2,000	400	
303	I	4,000	2,000	400	
401	J	4,000	2,000	400	
402	K	4,000	2,000	400	
403	L	4,000	2,000	400	
501	M	4,000	4,000	400	
502	空室	—	—	—	
503	N	4,000	2,000	400	
601	三菱製紙(株)高砂工場	4,000	2,000	400	
602	P	賃料に込み	2,500	400	契約書上、管理費は共益費、町会費は自治会費
603	Q	4,000	2,000	400	
701	R	4,000	2,000	400	
702	S	賃料に込み	2,500	400	契約書上、管理費は共益費
703	T	4,000	2,000	400	
801	U	4,000	2,000	400	
802	V	4,000	2,000	400	
803	W	5,000	2,500	400	契約書上、管理費は共益費
804	X	4,000	2,000	400	
805	Y	4,000	2,000	400	
806	Z	金額の記載なし	1,500	400	

補充書の提出あり

令和7年(ケ)第 112号
令和7年12月15日受理
令和8年 2月12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 所 在 高砂市高砂町浜田町二丁目

地 番 331番6

地 目 宅地

地 積 404.36平方メートル

2 所 在 高砂市高砂町浜田町二丁目331番地6

家屋 番号 331番6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺8階建

床 面 積	1階	135.85平方メートル
	2階	129.42平方メートル
	3階	129.42平方メートル
	4階	129.42平方メートル
	5階	129.42平方メートル
	6階	129.42平方メートル
	7階	129.42平方メートル
	8階	129.42平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	高砂市高砂町浜田町2丁目8-40 JPアパートメント高砂	
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、共同住宅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					
2	☐ 全部 ☒ 101号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 12. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円	
	A		自 R7. 12. 16 至 R9. 12. 15				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19. 2. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円	敷引きなし 駐車場区画A代込み 礼金 200,000 円
	B		自定めなし 至				☒ 敷 ☐ 保 50,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 103号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 12. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000 円	
	C		自 R6. 12. 28 至 R8. 12. 27				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 9. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	駐車場区画B代月 6,000 円
	D		自 R7. 9. 16 至 R9. 9. 15				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 8. 25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	E		自 R6. 8. 25 至 R8. 8. 24				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 10. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	
	F		自 R6. 10. 1 至 R8. 9. 30				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 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

(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
2	☐ 全部 ☒ 301号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 2. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000 円	
	自 R7. 2. 28 至 R9. 2. 27		☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円					
2	☐ 全部 ☒ 302号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 6. 6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000 円	Hが入居 礼金 46,000 円
	自 R6. 6. 6 至 R8. 6. 5		☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円					
2	☐ 全部 ☒ 303号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 3. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	自 R6. 3. 1 至 R8. 2. 28		☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円					
2	☐ 全部 ☒ 401号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 8. 19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,500 円	
	自 R6. 8. 19 至 R8. 8. 18		☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円					
2	☐ 全部 ☒ 402号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 12. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	自 R7. 12. 26 至 R9. 12. 25		☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円					
2	☐ 全部 ☒ 403号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 6. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	
	自 R7. 6. 30 至 R9. 6. 29		☐ 敷 ☐ 保 (なし) 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)

(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
2	☐ 全部 ☒ 501号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 10. 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	
	M		自 R6. 10. 30 至 R8. 10. 29				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 502号	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 503号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 9. 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	N		自 R7. 9. 16 至 R9. 9. 15				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 601号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 4. 15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	○が入居
	三菱製紙㈱ 高砂工場		自 R7. 4. 15 至 R9. 4. 14				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 602号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24. 4. 10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	礼金 180,000 円
	P		自 R6. 4. 10 至 R8. 4. 9				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 603号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 3. 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	駐車場区画C代月 6,000 円
	Q		自 R7. 3. 23 至 R9. 3. 22				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 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

(5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
2	☐ 全部 ☒ 701号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4. 2. 23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	
	R		自 R6. 2. 23 至 R8. 2. 22				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 702号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 2. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000 円	駐車場区画D代込み
	S		自定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 703号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 8. 27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	T		自 R7. 8. 27 至 R9. 8. 26				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 801号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8. 1. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000 円	
	U		自 R8. 1. 1 至 R9. 12. 31				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 802号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 8. 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円	礼金 120,000 円
	V		自 R6. 8. 28 至 R8. 8. 27				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 803号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 2. 15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円	
	W		自 R6. 2. 15 至 R8. 2. 14				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 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

(6 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	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 804号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R. 3. 8. 20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000 円	
	X		自 R7. 8. 20 至 R9. 8. 19				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 805号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7. 8. 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000 円	
	Y		自 R7. 8. 26 至 R9. 8. 25				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
2	☐ 全部 ☒ 806号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27. 3. 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	駐車場区画E代込み 長期不在と思われる
	Z		自定めなし 至				☐ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 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	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 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	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 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

(7 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
■占有者A (101)	1 キッチンのシンク下の排水の臭いがすることがあります。 2 インターホンの接触が悪く鳴らないことがあります。 3 風呂の蛇口から水漏れがあります。
■占有者B (102)	1 西側の壁と床に隙間があります。 2 部屋でたばこを吸っています。
■占有者D (201)	1 どこからか分かりませんがときどき油っぽい臭いがします。また、トイレの電気スイッチがつきにくいです。
■占有者E (202)	1 キッチンのシンクを下側の塗装が剥がれています。
■占有者F (203)	1 占有開始時期について、契約書では令和4年となっていますが、実際は令和元年1月5日から入居しています。以前は職場の会社が契約していたものです。
■占有者G (301)	1 キッチンのシンクに錆びのようなものがあります。
■入居者H (302)	1 以前トイレの水があふれたことがあり、しばらくフロアが浮いたような感じでしたが、今は解消されています。
■占有者J (401)	1 風呂の排水口から臭いがすることがあります。
■占有者K (402)	1 風の強い日はサッシが揺れて風の音が大きく感じます。
■占有者L (403)	1 トイレのレバーが壊れて使いにくいです。 2 ベランダの洗濯用蛇口に水漏れがします。 3 温水器の温度が設定しても上がらず、ぬるくて困っています。
■占有者M (501)	1 風でガタガタしたせいか、ベランダに出る掃き出し窓の下の網入りガラスにヒビが入っています。
■占有者N (503)	1 2月末で退去予定です。
■入居者O (601)	1 たまにキッチンのシンク下の排水の臭いがすることがあります。
■占有者P (602)	1 ベランダ西側の防火壁がぐらついています。
■占有者Q (603)	1 玄関ドアが閉まりにくいです。 2 キッチン下の扉が歪んでいます。
■占有者S (702)	1 トイレの扉が開きにくいです。 2 キッチンのシンクの排水音が大きくボコボコ音がします。
■占有者T (703)	1 玄関からリビングへの引き戸が勝手に開きます。
■占有者U (801) の兄	1 エアコンの音が大きいです。 2 西角の柱の中でネズミのような小動物の足音がすることがあります。
■占有者V (802)	1 壁に汚れと穴があります。
■占有者W (803)	1 風呂の換気扇が付きません。 2 玄関ドアが閉まりにくいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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
■占有者X(804)	3 事故物件(2013年病死による)ということで安く借りています。 4 天井裏に鳥がいると思います。
■占有者Y(805)	1 私の認識では2018年8月20日から占有しています。 2 エレベーター前が暗いです。 1 天井裏でネズミが走る音がします。

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 本件建物は賃貸用共同住宅で、1階から7階までは各3室、8階は6室の計27室ある。また敷地北側に駐車場が5台分と駐輪場がある。
- 3 本件建物の共用部分については以下のとおり
 - ① 敷地西側のブロック塀に、ブロックの割れやゆがみなどの劣化が見られた。
 - ② 1階入口付近のポーチが一部破損している。
 - ③ 1階エレベーター前の天井が剥がれている。
 - ④ 2階エレベーター前の廊下のコンセントからコードが配電盤に接続されていて、電気系統の不良を応急処置している。
 - ⑤ 各階廊下の外壁にクラックが見られ、概ね補修されているが3階は未補修であった。
 - ⑥ 階段部分の電灯がつかず、暗いとの占有者らの陳述がある。
- 4 各部屋の状況及び占有者の陳述の主なものは以下のとおり
 - ① 室内の引き戸やふすまの建付けが悪く隙間があったり、開閉が重い部屋がある。
 - ② 玄関ドアの閉まりが悪い部屋がある（603、803）。
 - ③ 経年程度の壁クロスの汚れくすみ、めくれが見られた。
 - ④ 排水口から臭いが上がってくることがある。
 - ⑤ 隣家や階上の音が漏れることがある。
 - ⑥ 102号室において、壁と床の間に隙間があり、若干床がそちらに傾いているように感じた。
 - ⑦ 201号室において、トイレのドアに穴を補修した跡が見られた。
 - ⑧ 203号室において、東側の壁に雨漏りの跡と思われる箇所があり、天井付近の壁クロスに大きめの浮きと床に濡れたようなシミが見られた。外から見ると壁に穴が開けられケーブルがぶら下がっていてそこからの浸水の可能性がある。
 - ⑨ 502号室において、壁クロスとふすまに汚れと穴、床に傷、リビングへの引き戸のガラスが2枚割れている。
 - ⑩ 602号室において、ベランダの鍵が固いと感じられた。
 - ⑪ 806号室において、壁クロスにシミが多く悪臭が感じられた。また、この部屋の占有者Zは駐車場Eを契約しているが、同場所に不動車が駐車されている。管理会社によると家賃の滞納はないとのことであるが、調査時には連絡がとれない状況であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(/ 〇 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12月15日(月) 13:54-14:00① 14:15-14:41②	執行官室 (電話発信)	①債権者、②J P株式会社に聴取調査
令和7年12月15日(月)	執行官室	J P株式会社に資料請求 (送付 110 円、返信用 550 円)
令和7年12月16日(火) 10:28-10:40	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12月18日(木) 13:08-13:17	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年1月5日(月) 12:19-14:28	物件所在地	占有調査、立入調査期日通知書を手交又は投函 (返信用 110 円×26 のちに 11 回収)
令和8年1月18日(日) 12:18-14:05 14:40-15:55	物件所在地 (101, 301, 302, 401, 402, 501, 601, 701, 702, 703, 801, 802, 804, 805)	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8年1月21日(水) 12:54-15:11 16:13-16:30	物件所在地 (102, 201, 403, 502, 503, 602, 803, 806)	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8年1月23日(金) 10:02-11:35	物件所在地 (103, 202, 203, 303, 603)	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8年1月29日(木) 11:44-11:52	執行官室 (電話発信)	J P株式会社から聴取調査
(特記事項) ■ 令和8年1月21日 目的物件 (403) は占有者が解錠しなかったため、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 目的物件 (806) は不在で施錠されていたので、立会人 A A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和8年1月18日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

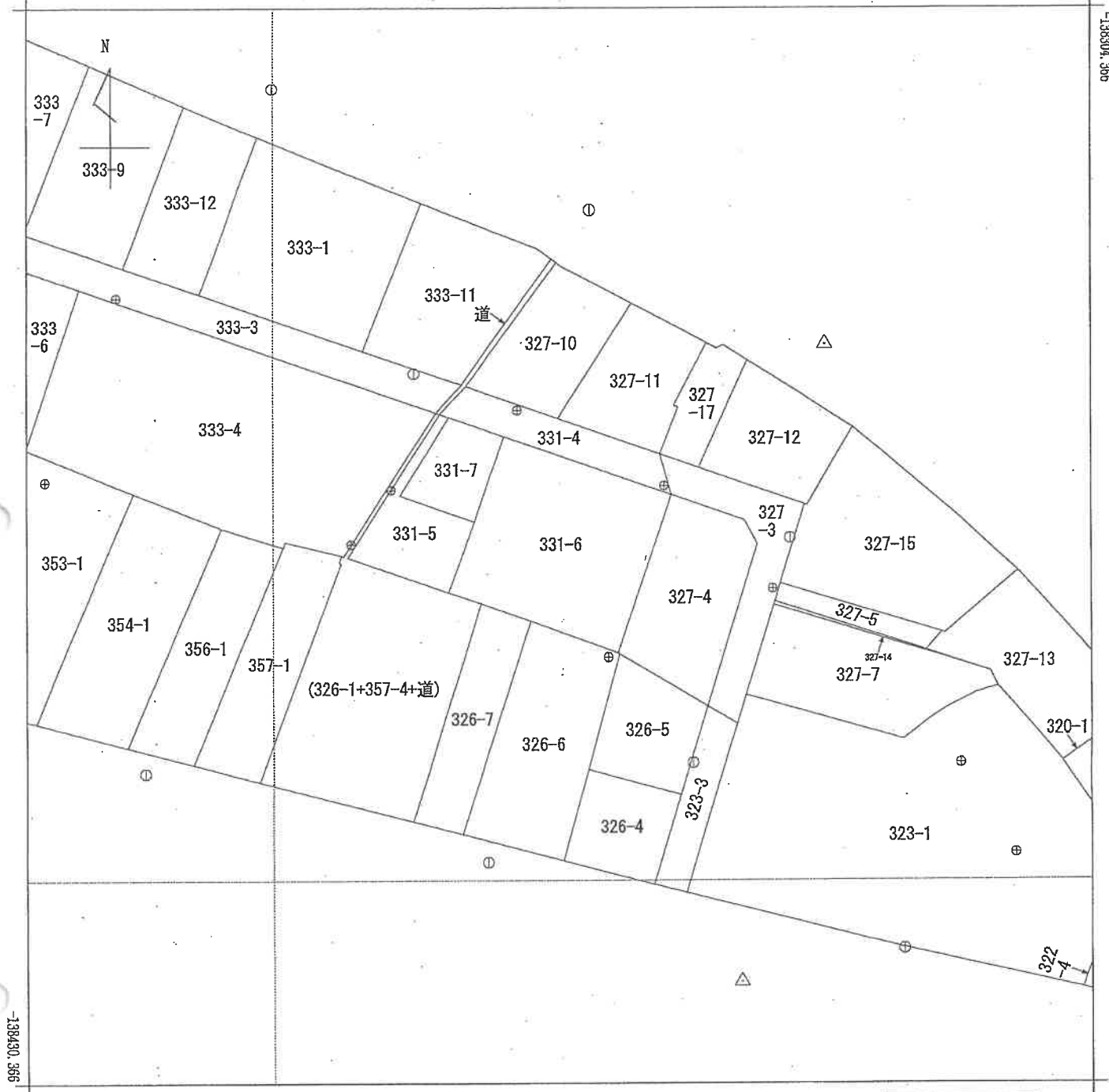
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(// 枚目)

(座標値種別：測量成果)

+42847.899

-138304.366



+42722.899

(座標値種別：測量成果)

地番
区域見出高砂町浜田町
2丁目

請求 部 分	所 在	高砂市高砂町浜田町二丁目				地 番	331番6			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成30年3月6日		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：平成2年9月26日

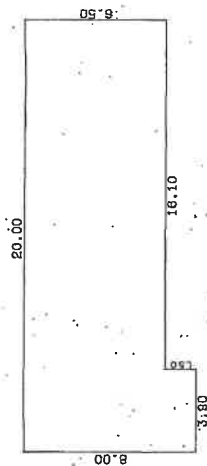
各階平面図

家屋番号 351番 6

建物図面

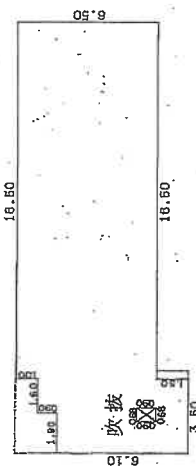
H2.9.26

建物の所在 高砂市高砂町浜田町2丁目331番地 6



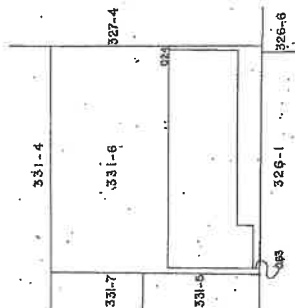
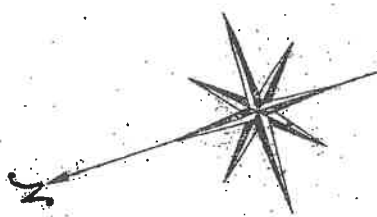
求積表

$3.90 \times 8.00 = 31.2000$
 $16.10 \times 6.60 = 104.8600$
合計 135.8500
床面積 135.85 m²



求積表

$1.90 \times 6.10 = 11.5900$
 $1.60 \times 7.00 = 11.2000$
 $16.50 \times 6.60 = 107.2500$
 $-(0.68 \times 0.90) = -0.6120$
合計 129.4280
床面積 129.42 m²



563800

作製者

平成 2 年 9 月 19 日(作製)

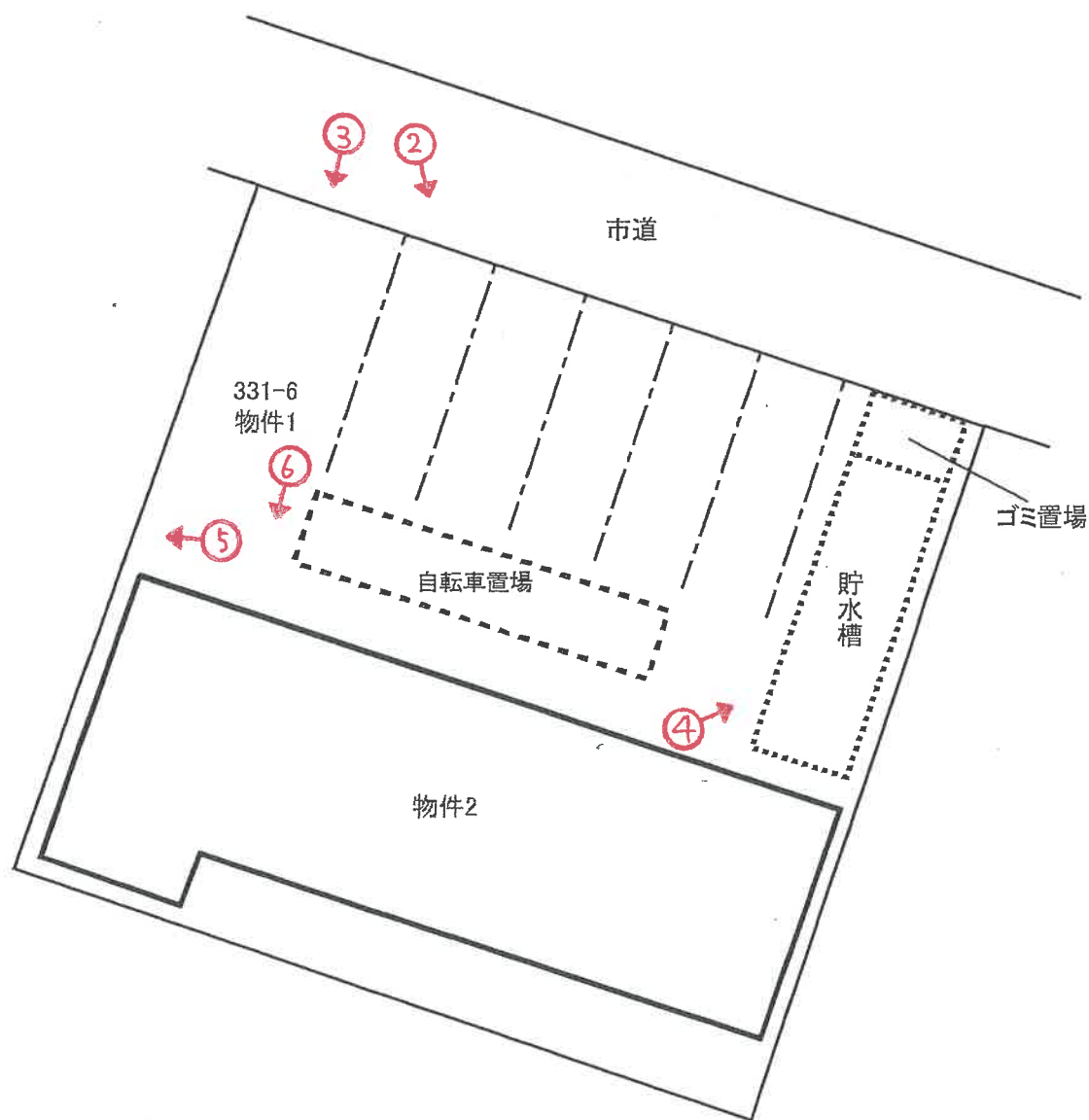
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4

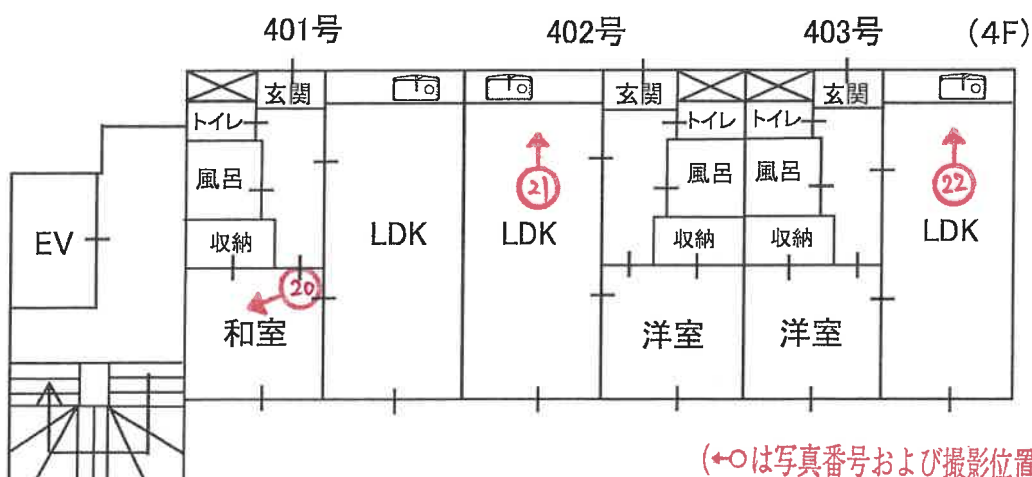
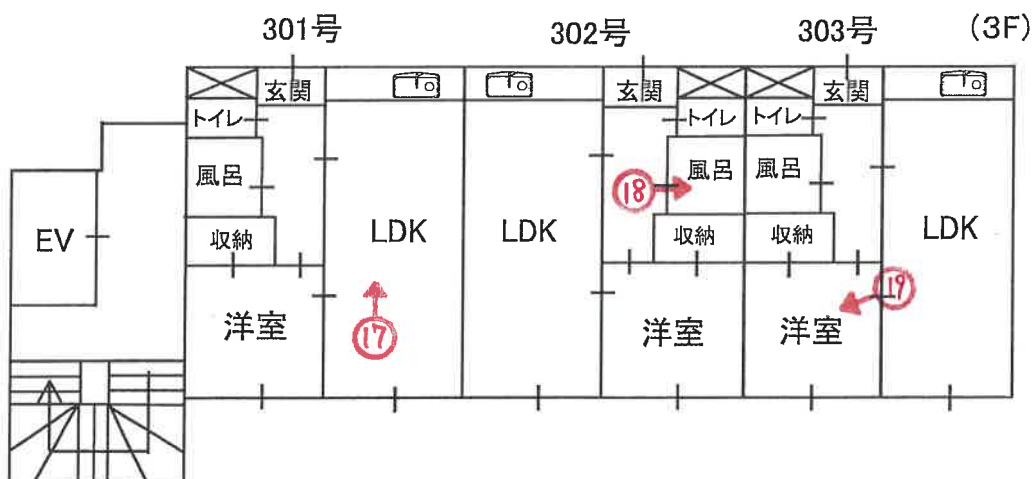
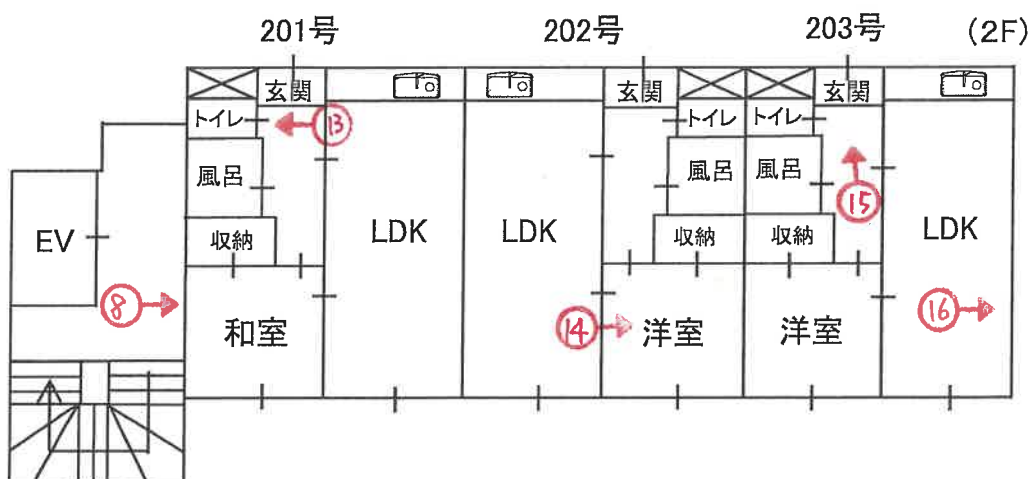
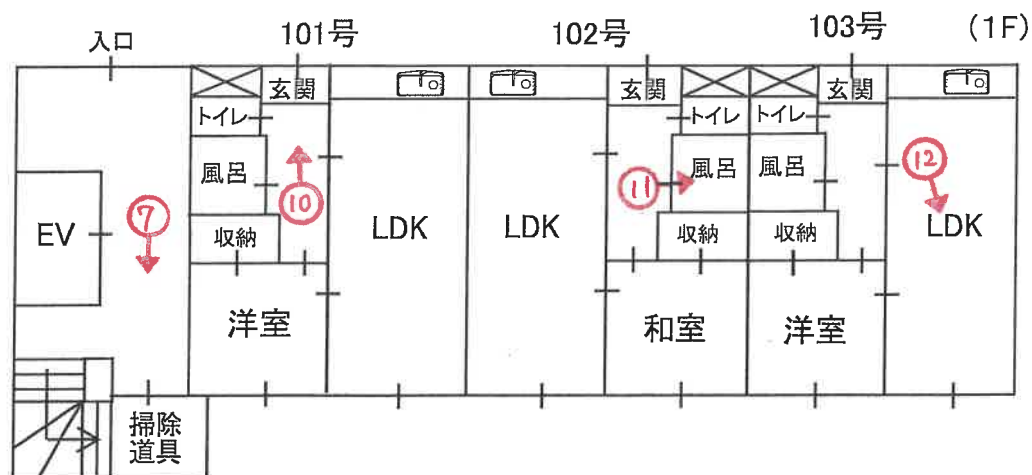


(①-⑥は写真番号および撮影位置・方向)



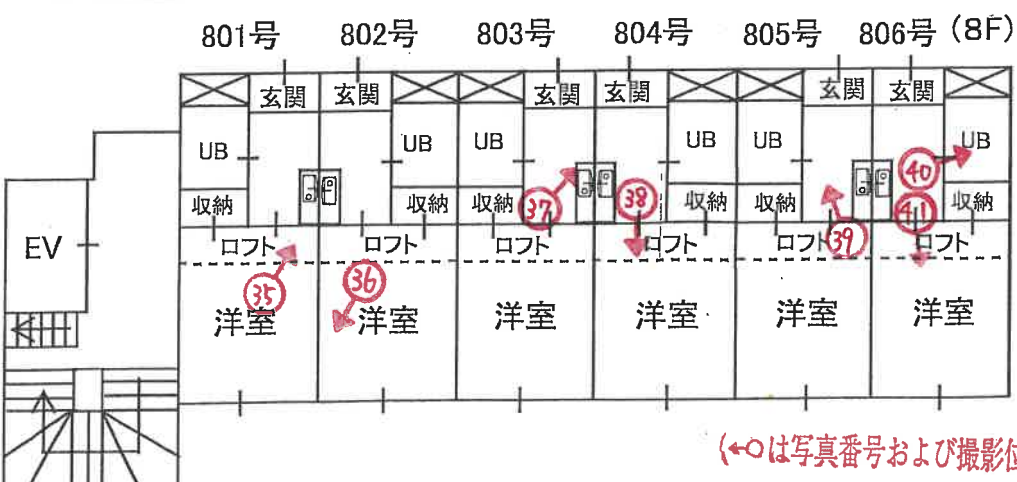
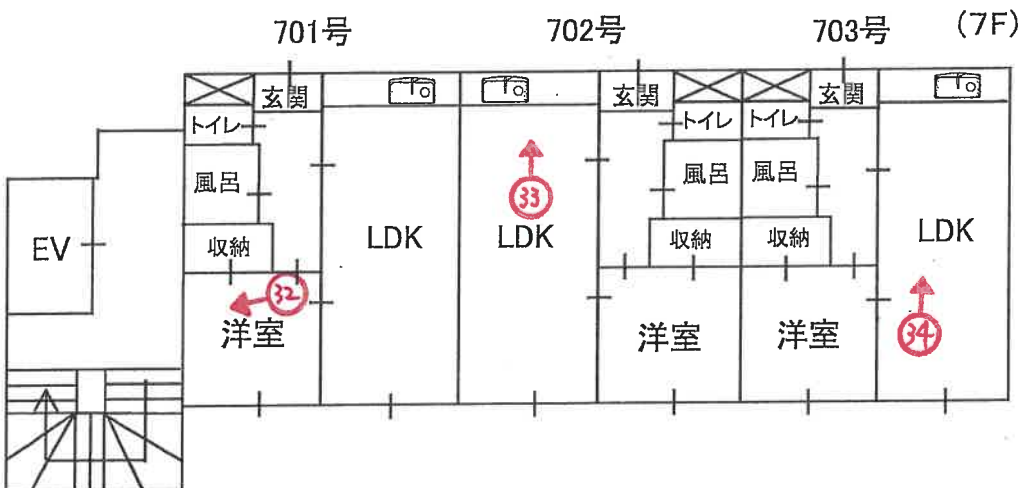
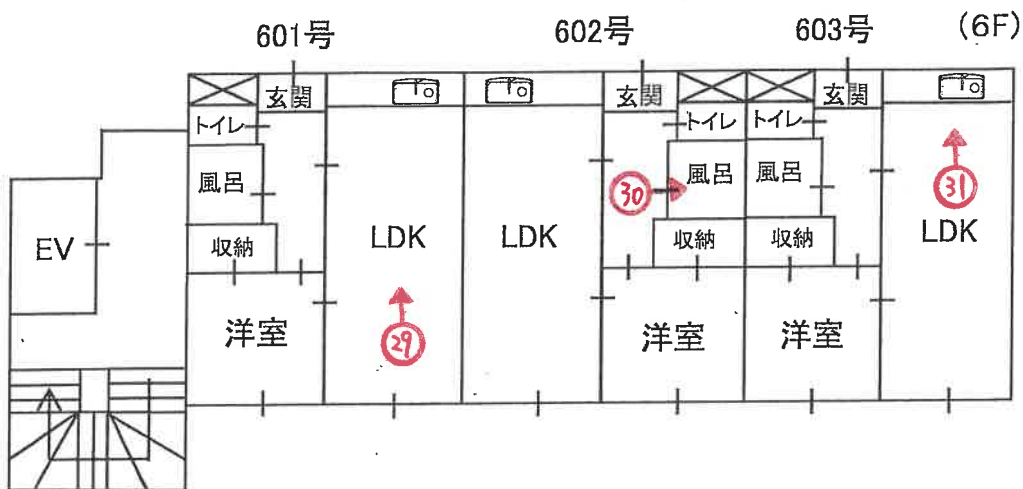
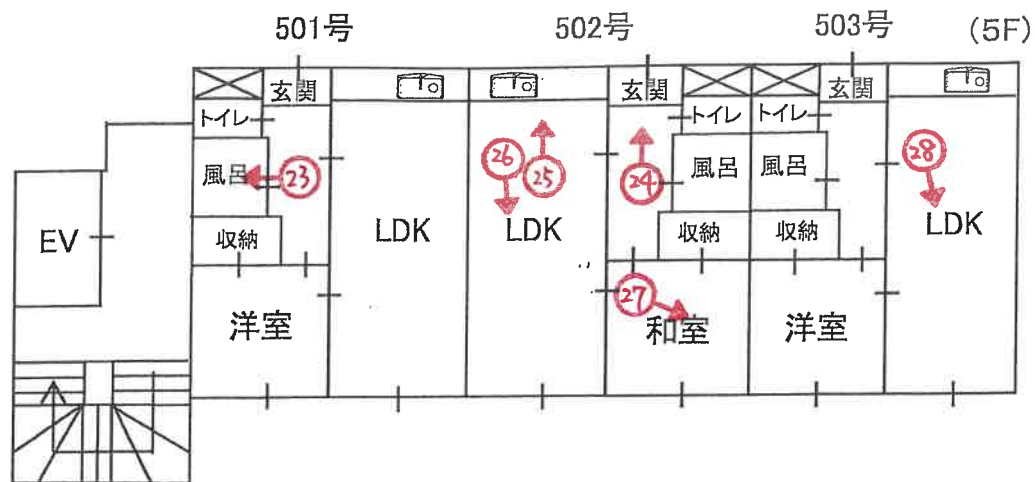
令和7年(ケ)第112号

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

1



2

3



(17 枚目)



4



5



6



7



8



9

クラックの
補修跡

(19 枚目)



10



11



12



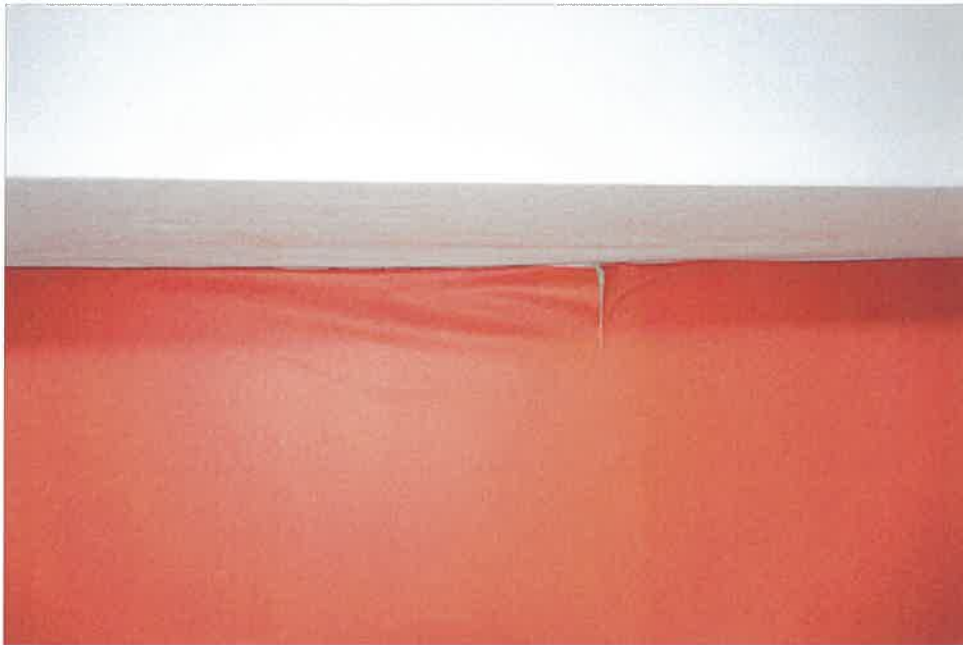
13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

(24 枚目)



25



26



27

(25 枚目)



28



29



30

(26 枚目)



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41

令和 7 年 (ケ) 第 112 号
令和 8 年 2 月 2 日 評 価
令和 8 年 5 月 12 日 補 充

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

補 充 書

提出済みの評価書に関し、2 頁、8 頁、9 項をそれぞれ本書 2 頁、8 頁、9 項
のとおりとする。

評価人 不動産鑑定士

一色 かつみ

第1 評価額

一 括 価 格	
金52,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金11,000,000円
物件2(建物)	金41,590,000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。

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和8年1月23日現在)

物件概要	用 途	共同住宅		築後年数	35年
	賃貸戸数 27 戸		入居戸数 26 戸	空 室 率 3.7 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 1,193,500円			年 額 支 払 賃 料 14,322,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 50,000円			要 返 還 保 証 金 50,000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。支払い賃料に管理費を含む。
 なお、水道代及び町会費は通り抜け費用として計上しない。
 また、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
14,322,000円	1.00	13%	1.00	110,170,000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：特に必要なし

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	75,200,000	20.9%	1.00	0.70		11,000,000
2		79.1%	1.00	0.70	50,000	41,590,000
一 括 価 格（合 計）						52,590,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産ではあるが、現在の対象物件の空室状況、現賃借人の今後の動向、現下の賃貸市場の需給動向等を勘案し、本件では積算価格に重きを置き、収益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：必要なし

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

補充書の提出あり

令和 7 年 (ケ) 第 112 号
令和 8 年 1 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 21 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 23 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 2 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

一色 かつみ

第1 評価額

一括価格	
金50,670,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,600,000円
物件2(建物)	金40,070,000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 番 地 目 地 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		
	特記事項なし		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	山陽電鉄線 高砂駅の西方 約300m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体に、共同住宅や事業所等が散見される地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 まちなか景観形成地区
画 地 条 件	規模 404.36 m ² の 整形地 間口×奥行 約20.8m×約19.5m	
接面道路の状況	北側 約4m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	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	・北東に貯水槽、ゴミ置き場が設置されている。 ・北市道に面して駐車場5台分がある。 ・駐車場の背後に自転車置き場がある。 ・ブロック塀の傾きが複数個所で認められる。	

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2年9月17日 新築 経過年数 35 年程度 経済的残存耐用年数 5 年程度
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : タイル、吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : CFシート・フローリング・タタミ等 設 備 : EV 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： 共同住宅 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	普通
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。 ・1階～7階は各階3戸、8階は6戸の計27戸の賃貸用共同住宅である。建物の共用部分、各戸の状態は特記事項参照。

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）

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	66,400	1.00	404.36	0.90	24,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（高砂（県）5-1）

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/㎡)
 $77,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/116 \div 66,400$

◇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
 $100/105 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/108 \div 100/116$

イ 個別格差：特になし(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
2	230,000	1,041.79	0.14	33,550,000

ウ 現価率

経過年数35年、経済的残存耐用年数5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)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \div 0.14$

(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	24,160,000	0.50	法定地上権	12,080,000

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	24,160,000	-12,080,000	12,080,000	20.9%
2	33,550,000	+12,080,000	45,630,000	79.1%
積 算 価 格 (合 計)			57,710,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和8年1月23日現在)

物件概要	用 途	共同住宅		築後年数	35年
	賃貸戸数 27 戸		入居戸数 26 戸	空 室 率 3.7 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 1,104,500円			年 額 支 払 賃 料 13,254,000円	
保 証 金	保 証 金 総 額 50,000円			要 返 還 保 証 金 50,000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
13,254,000円	1.00	13%	1.00	101,950,000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：特に必要なし

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	72,460,000	20.9%	1.00	0.70		10,600,000
2		79.1%	1.00	0.70	50,000	40,070,000
一 括 価 格 (合 計)						50,670,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産ではあるが、現在の対象物件の空室状況、現賃借人の今後の動向、現下の賃貸市場の需給動向等を勘案し、本件では積算価格に重きを置き、収益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：必要なし

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 特記事項

(共用部分について)

- ・ 1階出入口付近のポーチが一部破損している。
- ・ 1階EV前の天井が剥がれている。
- ・ 2階EV前の廊下の電気系統に不良がある模様。
- ・ 各階廊下にクラックの補修痕と3階は未補修の部分がある。
- ・ 3階の東側面に、穴が開けられ何かの線が垂れ下がっている。

(各部屋について)

- ・ 101…内壁クロスの浮き、風呂の蛇口の水漏れがある。
- ・ 102…建付の悪いドアがある。タバコ臭がある。
- ・ 103…キッチン横のドアの建付悪い。
- ・ 201…トイレの電気がつきにくい。キッチン横のドアの建付悪い。
- ・ 202…玄関の電気がつきにくい。洋室のクロス剥がれがある。
- ・ 203…洋室床に軋み、若干建付の悪いドアがある。LDK東内壁に雨水の染み込み痕があり、クロスが剥がれている。3階東側面の穴が影響している可能性がある。
- ・ 301…特にない。
- ・ 302…建付の悪い箇所、洋室収納のドアが開き難い。
- ・ 303…洋室の北側ドアに隙間がある。
- ・ 401…内壁クロスに浮きがある。
- ・ 402…特にない。
- ・ 403…トイレの水栓に不良、風呂の温度が低い。建付の悪いドアがある。ベランダの水道蛇口水漏れ。
- ・ 501…ベランダの掃き出し窓のガラスにヒビがはいっている。
- ・ 502…玄関付近のクロスに汚れ、LDKの床に軋み、キズがある。キッチン横のドアガラスが割れている。
- ・ 503…内壁クロスの剥がれがある。
- ・ 601…流し下の配管から臭いがあがるとの陳述がある。
- ・ 602…ベランダの鍵がかたい。ベランダ西側防火壁がぐらついている。
- ・ 603…流し下の扉が歪んでいる。キッチン横のドアの開閉がし辛い。洋室東ドアに隙間がある。
- ・ 701…建付の悪い箇所がある。
- ・ 702…キッチン流しボコボコ音がするとの陳述がある。
- ・ 703…建付の悪い箇所、内壁クロスの貼り方が雑。
- ・ 801…小動物の足音がするときがあるとの陳述がある。
- ・ 802…西側の壁に穴、汚れがある。玄関正面のドアが勝手に開く。
- ・ 803…玄関ドアが閉まり難い。風呂の換気扇が壊れている。契約書によると事故物件（病死による）との回答がある。
- ・ 804…特にない。
- ・ 805…天井の上から小動物の音がするとの陳述がある。
- ・ 806…部屋全体に悪臭が認められる。内壁クロスにシミが多い。

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (高砂(県) 5-1)
所 在 : 高砂市高砂町浜田町2丁目311番5
「高砂町浜田町2-4-13」
価 格 : 77,000円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「高砂」駅より道路距離100m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 75㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員9m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率400%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗等が集まる駅前の商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 19,409,280円
物件2 : 43,710,075円

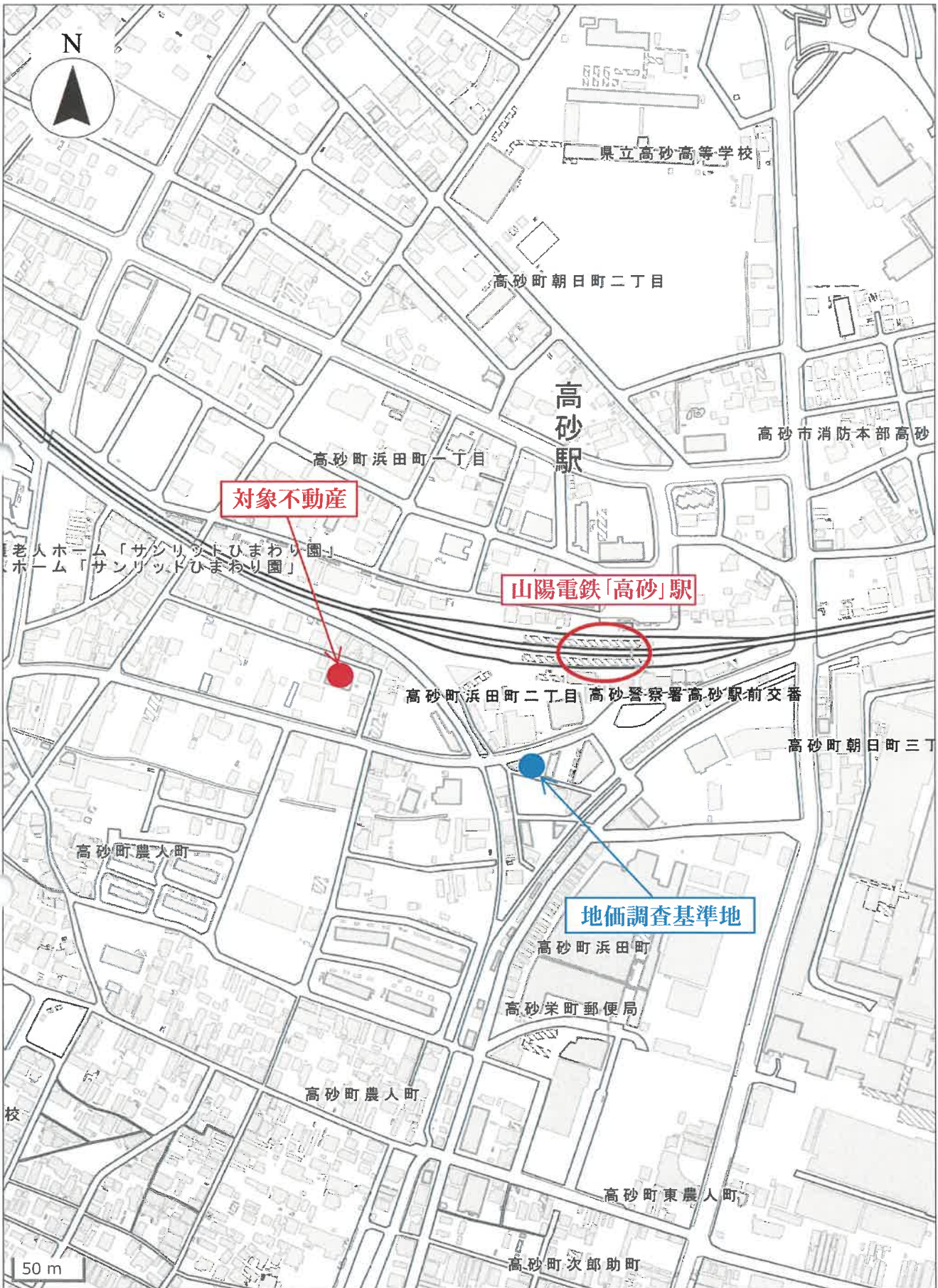
第8 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 物件配置略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

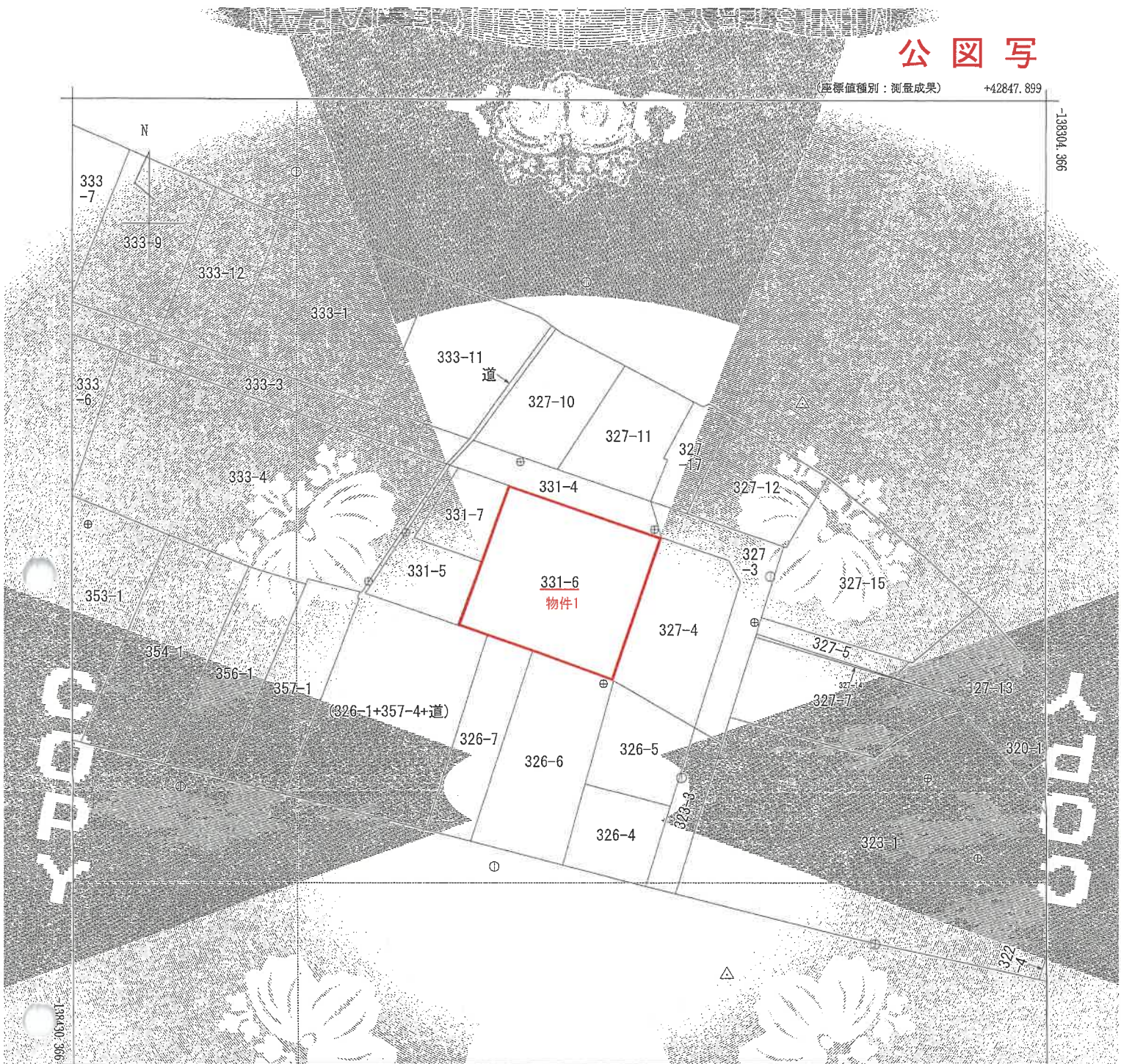
以 上

物 件 目 録

1	所 在	高砂市高砂町浜田町二丁目
	地 番	3 3 1 番 6
	地 目	宅地
	地 積	4 0 4. 3 6 平方メートル
2	所 在	高砂市高砂町浜田町二丁目 3 3 1 番地 6
	家屋 番号	3 3 1 番 6
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄骨造スレート葺8階建
	床 面 積	1階 1 3 5. 8 5 平方メートル
		2階 1 2 9. 4 2 平方メートル
		3階 1 2 9. 4 2 平方メートル
		4階 1 2 9. 4 2 平方メートル
		5階 1 2 9. 4 2 平方メートル
		6階 1 2 9. 4 2 平方メートル
		7階 1 2 9. 4 2 平方メートル
		8階 1 2 9. 4 2 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。



+42722.899

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

高砂町浜田町
2丁目

請 求 部 分	所 在 高砂市高砂町浜田町二丁目					地 番 331番6				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地区(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成30年3月6日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局加古川支局管轄)

令和7年10月22日

横浜地方支務局神奈川出張所

登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：30-1

(1/1)

登記年月日：平成29年9月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局加古川支局管轄)

令和7年10月22日

横浜地方支務局加古川出張所

登記官

各階平面図

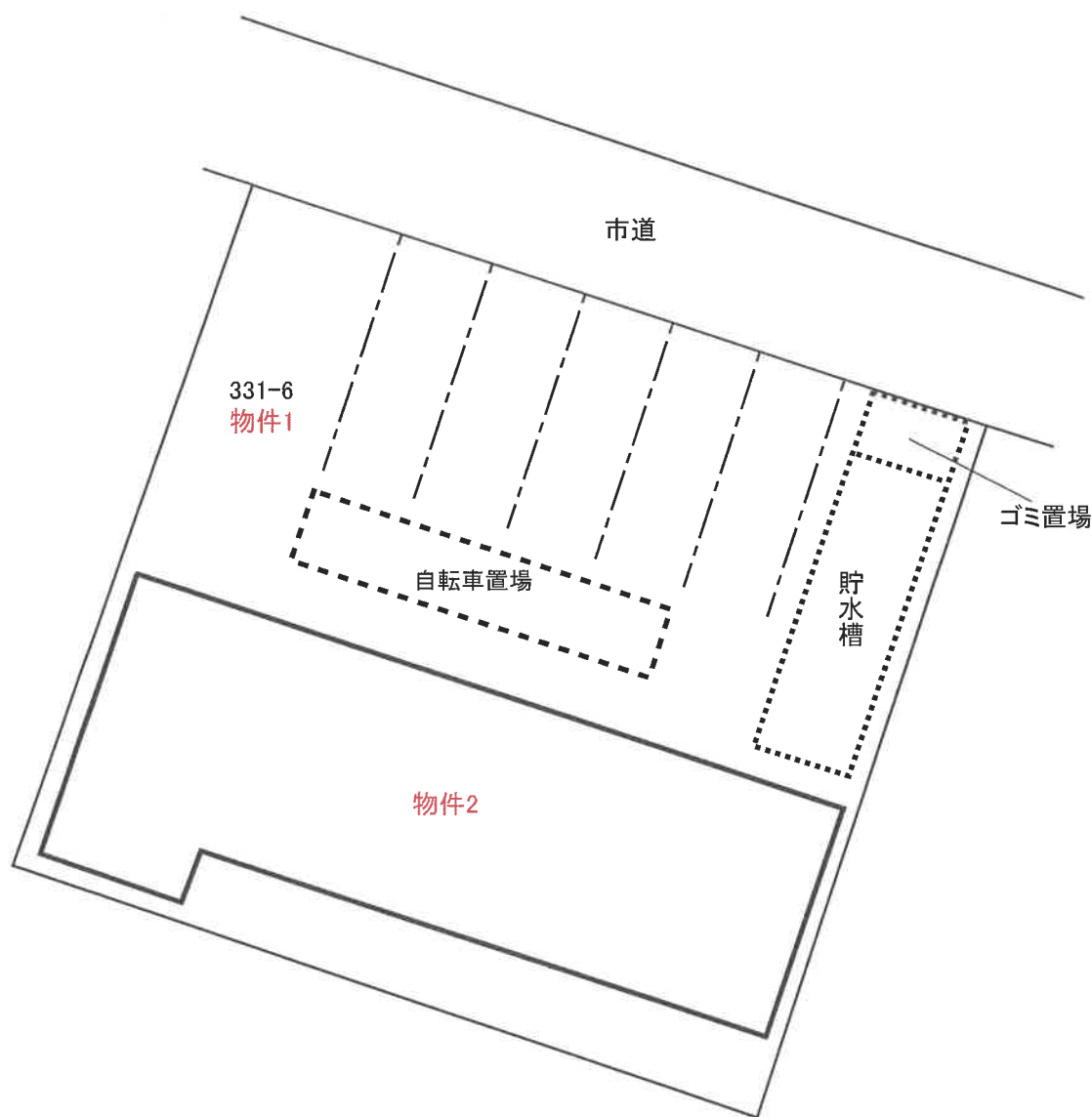
建物図面

付2.126

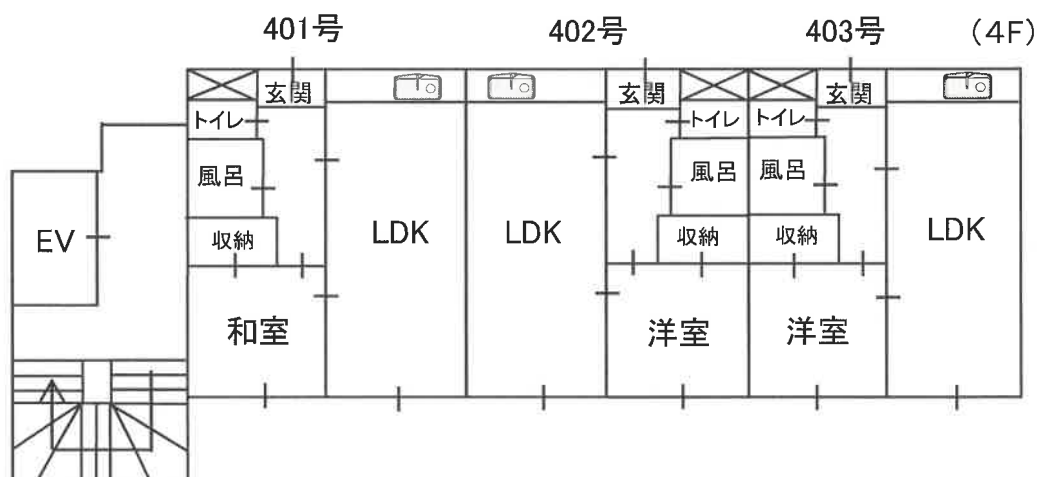
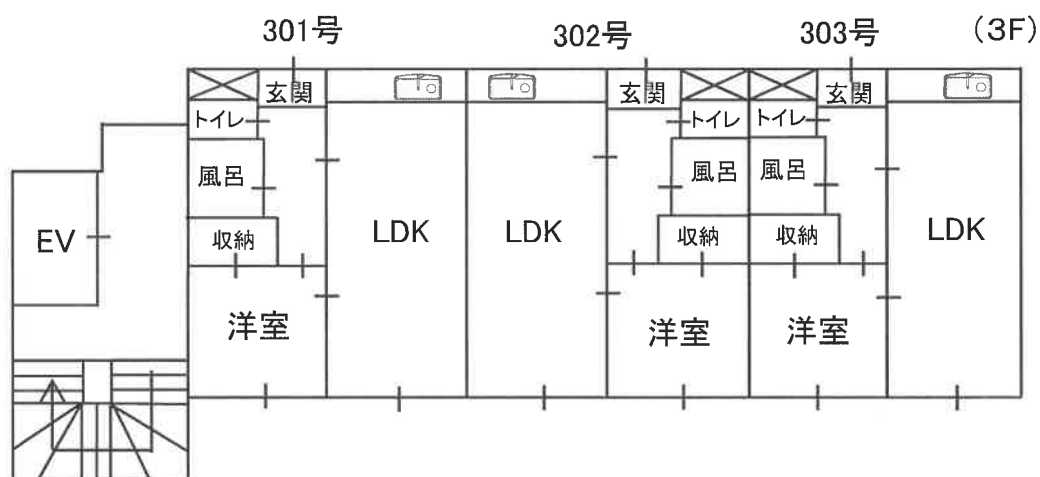
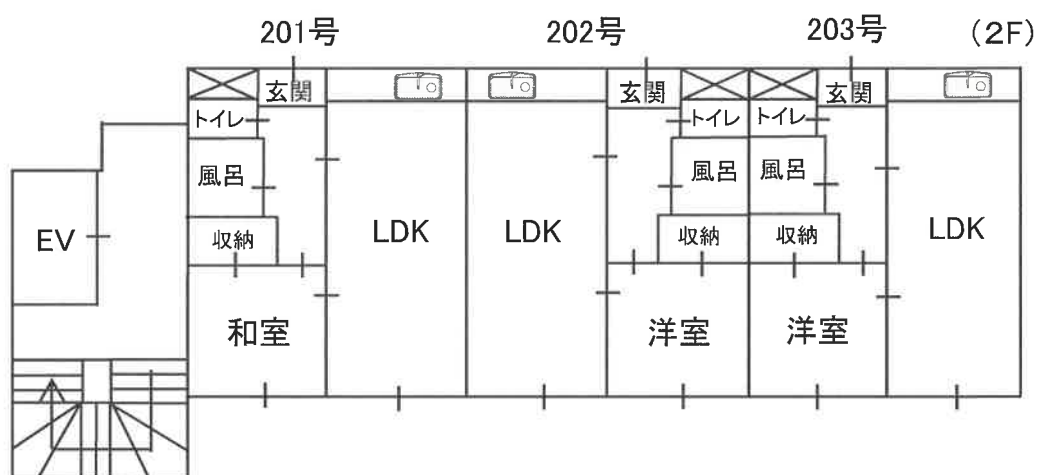
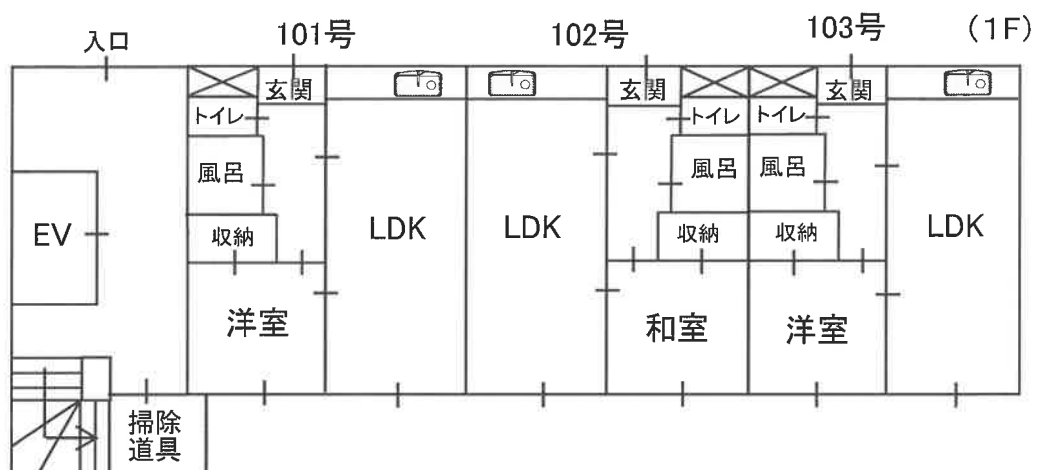
家屋番号	551番6
建物の所在	高砂市高砂町浜田町2丁目33番地・6



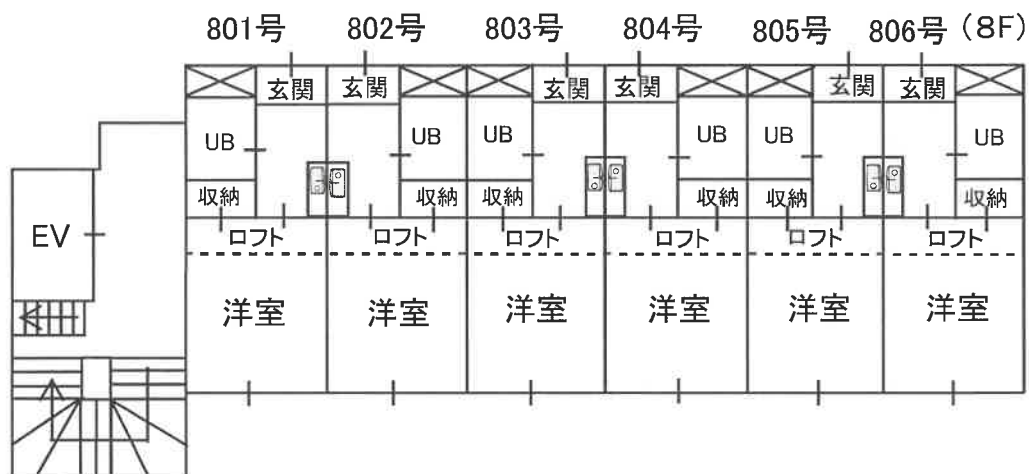
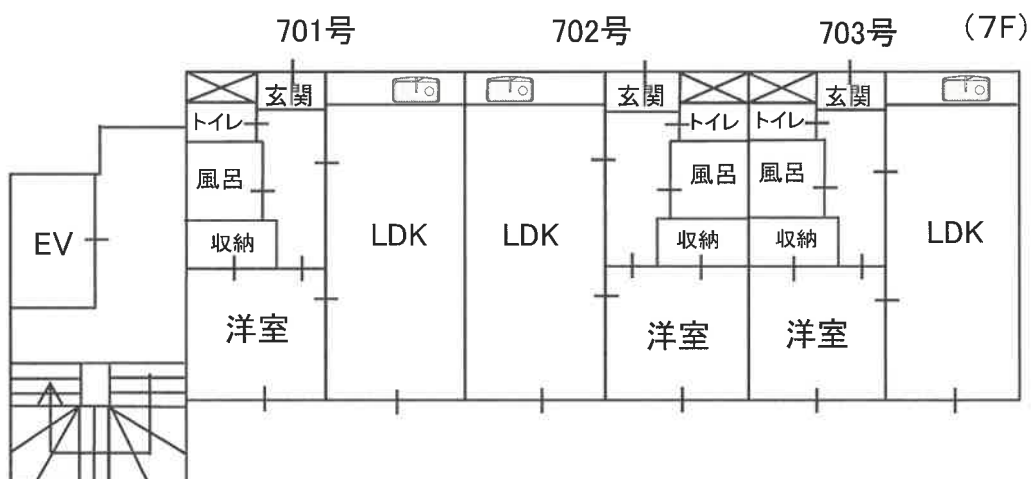
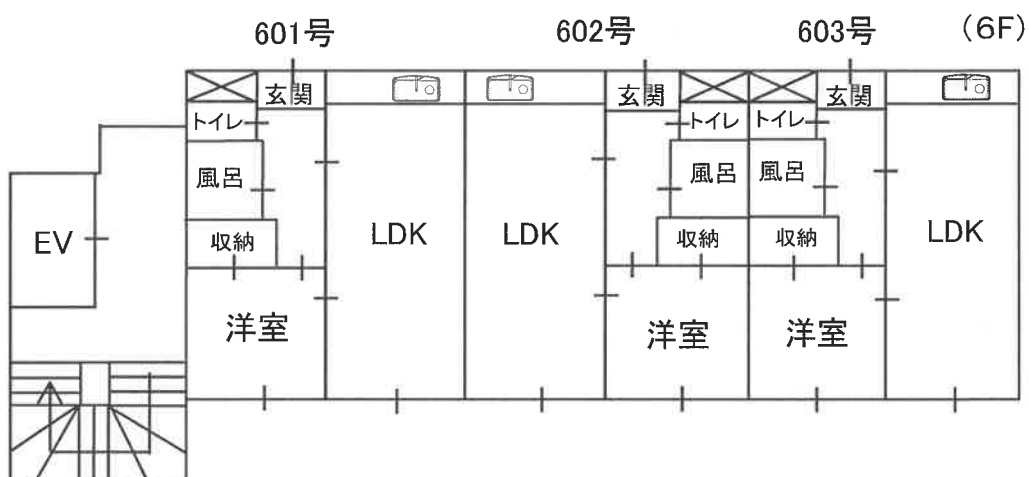
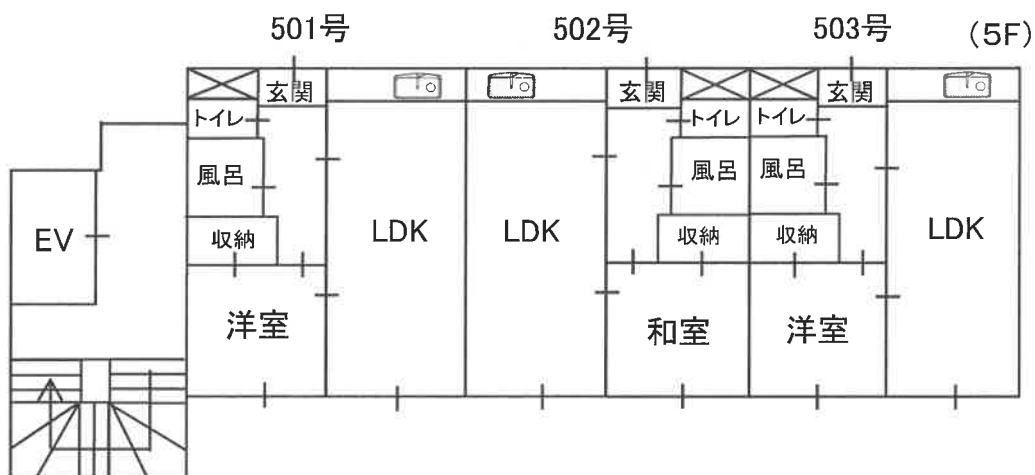
作製者		縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/250
29年9月19日			



建物間取図



建物間取図



物件1



現況写真

