

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月22日
 神戸地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 土 井 結 貴

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 4月22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 神戸市垂水区陸ノ町
地 番 1069番3
地 目 宅地
地 積 164.40平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3
家屋 番号 1069番3
種 類 店舗・居宅
構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 118.72平方メートル
2階 133.21平方メートル
3階 10.11平方メートル

(現況)

- 構 造 木・鉄骨造スレート・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建



物 件 目 録

- 1 所 在 神戸市垂水区陸ノ町
地 番 1069番3
地 目 宅地
地 積 164.40平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3
家屋 番号 1069番3
種 類 店舗・居宅
構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 118.72平方メートル
2階 133.21平方メートル
3階 10.11平方メートル
- (現況)
- 構 造 木・鉄骨造スレート・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建



令和5年(ケ)第128号
令和5年11月30日受理
令和5年12月28日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩二

(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 神戸市垂水区陸ノ町
地 番 1069番3
地 目 宅地
地 積 164.40平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3
家屋 番号 1069番3
種 類 店舗・居宅
構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 118.72平方メートル
2階 133.21平方メートル
3階 10.11平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市垂水区陸ノ町1番4号
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(□主である建物 □附属建物) □種類: ■構造:木・鉄骨造スレート・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■1 建物所有者 ■2 その他の者 上記1の者が1階南西側店舗部分を除く部分を住居として占有し、2の者が1階南西側店舗部分を店舗として使用し、占有している ■2につき「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 [地方裁判所 支部 年()第 号 □ある [保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階南西側店舗部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社フィット
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 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ A (占有者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(不動産賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<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24年5月12日
最初の契約等	契約日 平成24年5月12日
契約等	期間 平成24年5月12日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年5月11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 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成26年5月12日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金280,000円 (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 checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金500,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1 敷引は実費 2 家賃には水道代を含む
執行官の意見等	<input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>所有者と債務者間の賃貸借関係は不明であるが、債務者代表者と所有者が親族であることから、債務者が所有者の了解のもと、占有者に賃貸している(他人物賃貸借)ものと思われる。債務者は解散し、所有者は後見開始がされており、詳細は確認することができない。</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

その他の事項

所有者後見人及び立会人 **B** 立ち会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 建物内は、大量の荷物が雑然とあり、足の踏み場もない部屋もあった。
- 2 1階食堂から台所とその北側の洋室にかけては、猫のゲージやえさ箱が何個も置かれていて、ひどい悪臭を放っていた。また、同所は床が緩くなっている歩いて歩くとかなり揺る。
- 3 1階北西側玄関を入った左手に大量の動産が積み上げられていたが、引き戸が壊れていて開ける事ができなかったため詳細は確認できなかった。また、動産の北側には北側隣地（地番1069番1（以下、「北側隣地」という。））との壁があったが、間近に寄って境界を確認することはできなかった（写真⑧）。
- 4 2階北西側洋室の上部に3階の物置に通じる梯子があった（写真⑭）。
- 5 屋根裏は物置として利用されていて多くの動産があった（写真⑮）。
- 6 屋根裏の横から3階の物置へ通じる踊り場（写真⑯）があったが、床が朽ちていてかなりもろくなっていた。
- 7 3階物置の上に天体ドームがあり（写真⑳）、中に大きな天体望遠鏡（写真㉑）があった。
- 8 天体ドームの北の端から直下の北側隣地との境界を確認したところ（写真㉒）、本件建物の底の一部が北側隣地に越境しているように見えた。
- 9 北側隣地所有者の認識を確認するために所有者宅を訪問したが会うことができなかったため、同人の認識を確認することはできなかった。
- 10 本件建物の1階の店舗の壁が柱の南面と面一になるように施工されていた（建物間取図1階点線部分）。
- 11 建物1階西側にシャッターがあった、シャッター奥は1階美容室の壁になっていてはめ殺し状態になっていた（写真㉓）。
- 12 本件土地の北側は、西側の擁壁が高く目視して確認できなかったが、垣間見えた本件建物北側のブロックの位置を北側の境界として概測したところ、概ね公簿面積と一致した。
- 13 物件1土地の西側通路（約2メートル）は、隣地所有者と持ち出しによる共用の通路となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者後見人</p>	<p>1 本件物件は、被後見人が住居として使用していました。 2 室内で猫を30匹ほど飼っていたと聞いています。</p>
<p>■ A</p>	<p>1 1階南西側の店舗は、当社が賃借して美容院として使用しています。 2 美容院内には不具合はありませんが、天井から度々ダニが出てきたり、住居部分からの悪臭に悩まされています。 3 賃貸借契約は債務者としています。契約の内容は、3枚目のとおりです。契約書上、水道料は借主負担となっていますが、上記2のような状況なので、水道料は家賃に含まれるとしてもらっています。 4 店舗の入口の壁面が建物の両サイドの柱の南面まで張り出して施工しているのかという質問ですが、業者に施工して貰ったのでよく分かりません。 5 賃料は、第三債務者として裁判所から仮差押えされています。現時点では、権利が確定したときにすぐに支払えるように手元に置いています。</p>
<p>■ 商店街組合世話人</p>	<p>1 商店街の管理は、垂水商店街1丁目組合と同2丁目街組合があり、本件物件は1丁目組合になります。 2 物件が、居宅か店舗かに関わらず、商店街に面していれば、商店会費(月額4,000円)とアーケード会費(月額3,000円)を頂いています。 3 商店街は、午前7時から午後7時まで車両の通行が禁止されています。通行するためには、警察で通行除外車証を取るか、その都度通行許可を取る必要があります。 4 商店街に車を駐車する方がいますが、商店街での駐車は困ります。本件物件を購入する方も車を使用するのであれば、商店街を通行する必要のない場所に駐車場を確保してください。</p>
<p>■ 北側隣地賃借人</p>	<p>私は賃借人なので、本件土地との境界がどの位置かはよく分かりません。本件建物の庇が北側隣地に越境しているかもしれないとのことですが私にはよく分かりません。大家さんは宮本町にいますのでそこで尋ねてください。</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
5年12月1日(金) 14:50-15:15	物件所在地	目的物件確認、1階南西側店舗の賃借人従業員に立入調査期日通知書手交、道路部分等調査
5年12月1日(金) 15:22-15:31	執務室	1階南西側店舗の賃借人代表者から事情聴取(電話聴取・受信)
5年12月1日(金) 16:25-16:45	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
5年12月4日(月) 13:04-13:09	執行官室	所有者後見人から事情聴取、同人に立入調査期日告知(電話聴取・発信)
5年12月7日(木) 11:20-13:00	物件所在地	立入調査、所有者後見人立会、写真撮影、道路部分等調査、北側隣地賃借人から事情聴取
5年12月7日(木) 13:10-13:20	垂水区宮本町	北側隣地所有者宅訪問(応答なし)
5年12月7日(木) 17:30-17:40	垂水区宮本町	北側隣地所有者宅訪問(応答なし)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年12月7日(午前11時20分開始分)</p> <ol style="list-style-type: none"> 所有者後見人とともに建物内に立ち入った。 1階西側のシャッターと扉が施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させた。 <p>■ 令和5年12月7日 評価人帯同</p>		

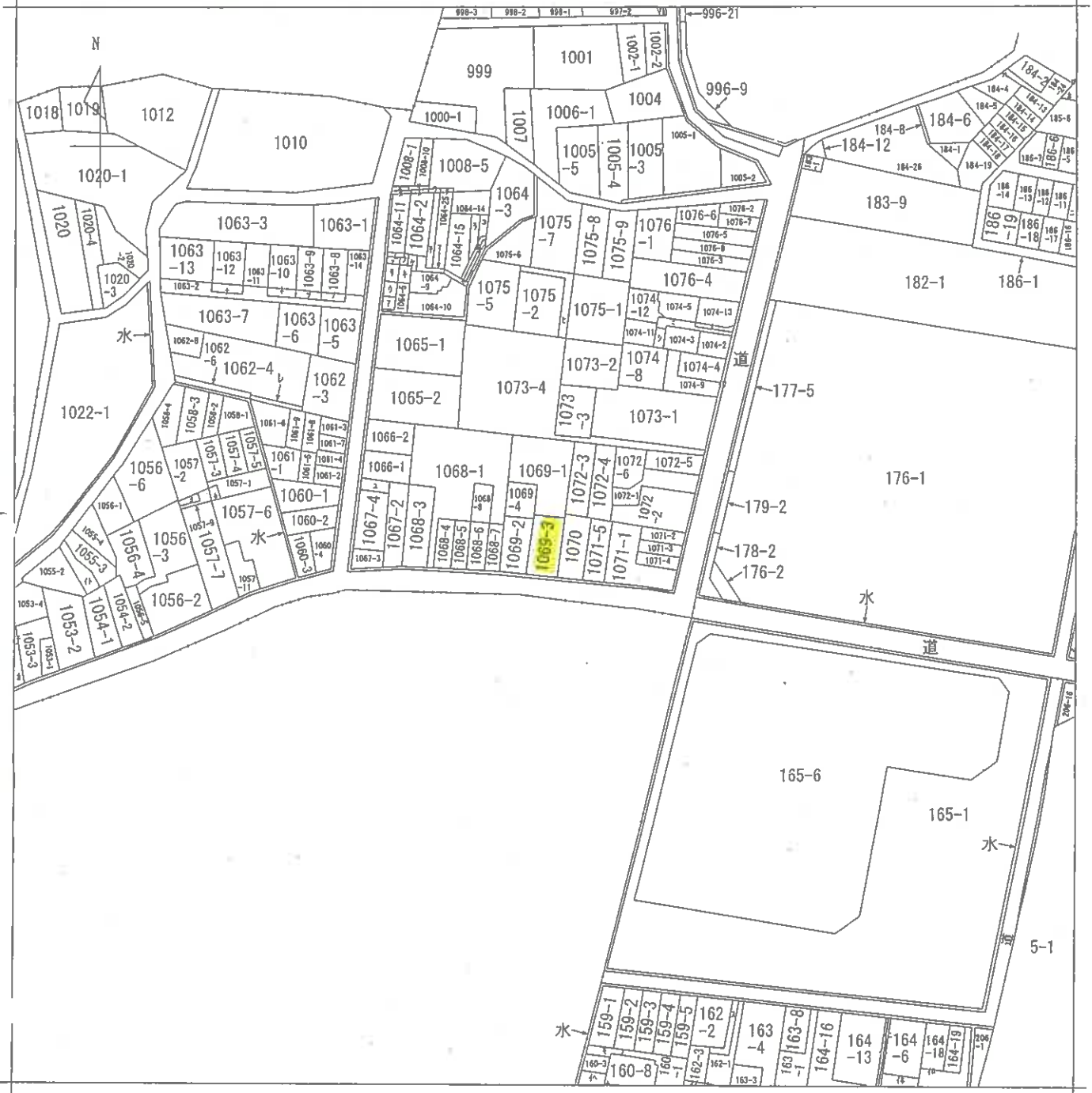
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月7日(木) 17:50-19:00	物件所在地	立入調査(1階南西側店舗部分)、 <input checked="" type="checkbox"/> A 立会、写真撮影、道路部分等調査
5年12月14日(木) 10:45-11:10	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
5年12月14日(木) 11:35-11:40	垂水区宮本町	北側隣地所有者宅訪問(応答なし)
5年12月14日(木) 11:45-13:35	物件所在地付近(商店街)	商店街組合世話人らから事情聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

イ 185-9 ハ 184-25 ホ 185-8 ト 997-3 ニ 1008-12 ヘ 1008-7
 ロ 185-10 ニ 186-10 ヘ 205 ト 1008-11 ニ 1008-6 ト 1008-7



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市垂水区陸ノ町			地番	1069番3		
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		

ヲ 1008-8
ワ 1008-9
カ 1052-3
ヨ 1057-10
ケ 1057-8
レ 1062-7
ゾ 1063-15
ツ 1063-16
ネ 1063-17
ナ 1063-18
ラ 1064-1
ム 1064-12
ク 1064-13
ノ 1064-16
オ 1064-17
ク 1064-18
ヤ 1064-19
マ 1064-21
ケ 1064-22
フ 1064-23
コ 1064-24
エ 1064-26
テ 1064-27
ア 1064-4
キ 1064-6
キ 1064-7
ユ 1067-1
メ 1074-1
ミ 1074-6
シ 1074-7
ヒ 1075-3
モ 160-10
セ 160-6
ス 162-4
ソ 162-5
イ 162-6
ロ 164-1
ハ 164-14
仁 164-15
164-21
160-5+160
-7)
1055-1
存 1052-2
例 水

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

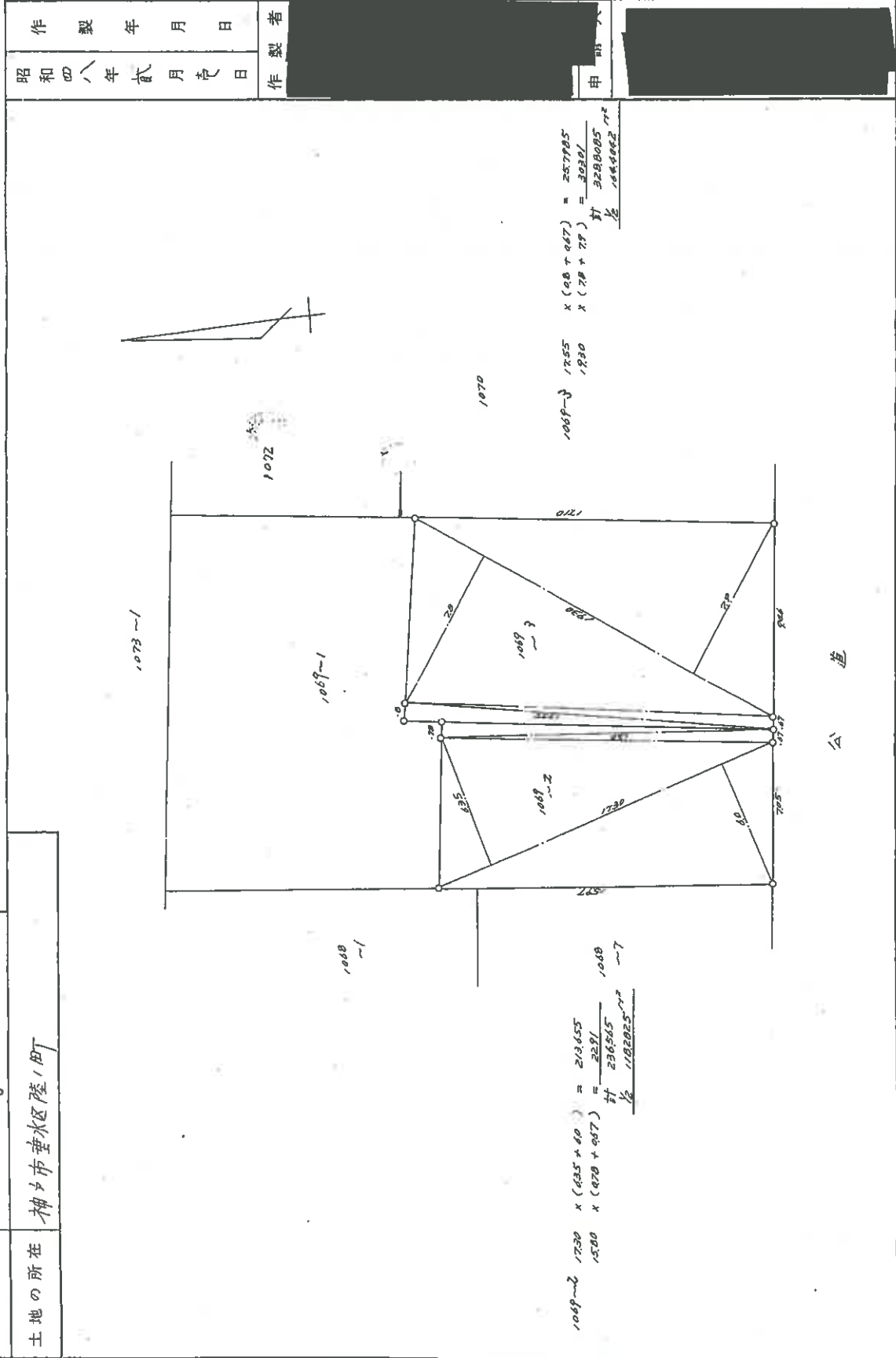
登記年月日：昭和48年3月2日

前1069 後・新

土地積測量図

48.3.2

地番	1069 ~ 3 1069-1
土地の所在	柳ヶ市童水区陸1町



製作年月日
昭和四八年貳月壹日

製作者
[Redacted]

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用品) 218081

(日測法10)

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63年4月4日

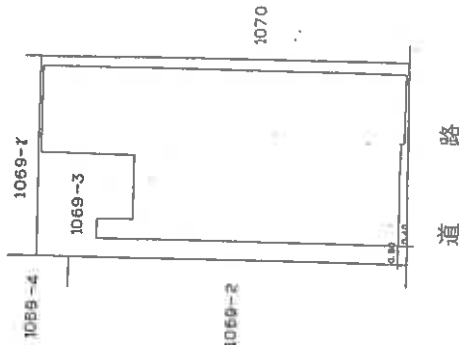
各階平面図

建築物各階平面図

63.4.4

家屋番号 1069番3

建築物の所在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3



製作者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

621203

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63年4月4日

公用

各階平面図

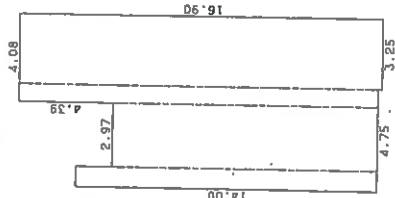
建築物平面図

家屋番号 1069番 3

6344

建築物の所在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3

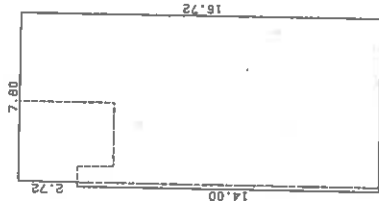
1階



床面積

14.00 X 0.95	=	13.3000
12.33 X 2.97	=	36.6201
16.72 X 0.83	=	13.8776
16.90 X 3.25	=	54.9250
合計		118.7227
床面積		118.72

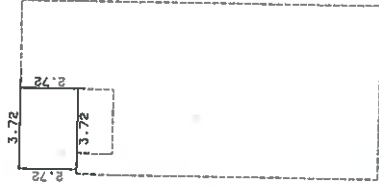
2階



床面積

14.00 X 0.20	=	2.8000
16.72 X 7.80	=	130.4160
合計		133.2160
床面積		133.21

8階



床面積

2.72 X 3.72	=	10.1184
合計		10.1184
床面積		10.11

製作者

縮尺 1/250

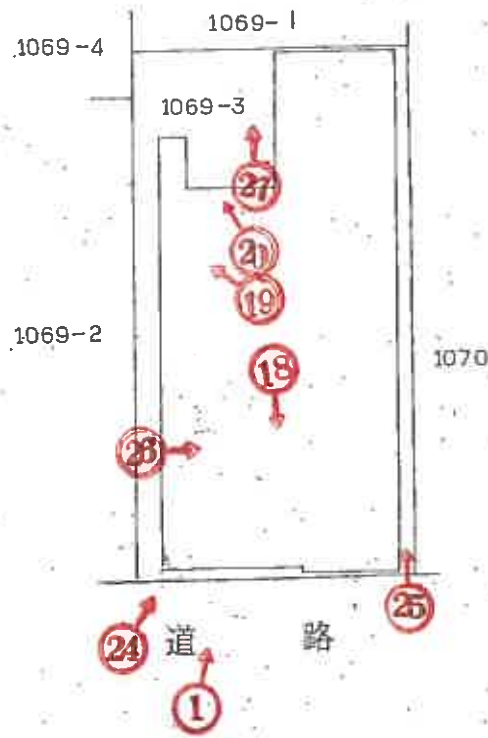
申請人

621204

縮尺 1/250

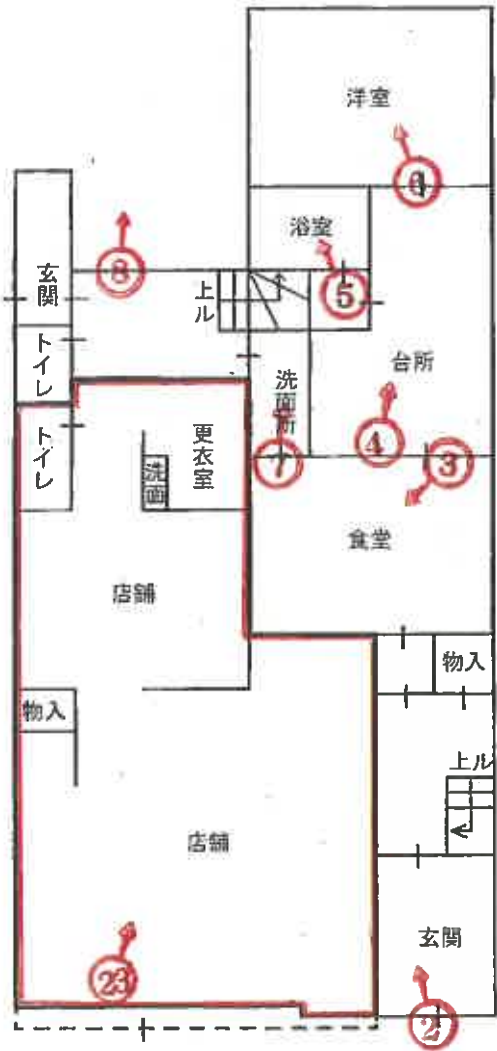
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図

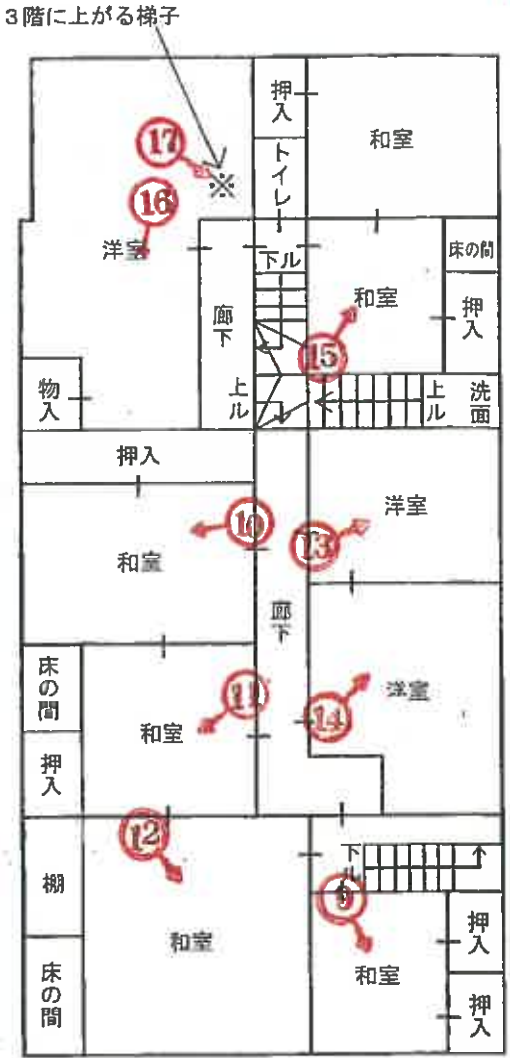


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

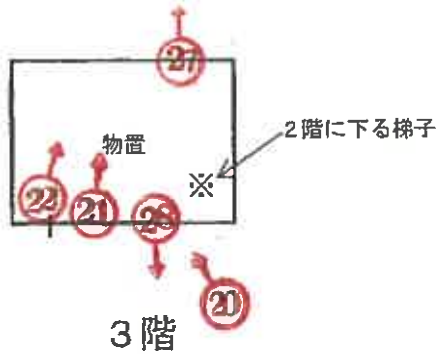
建物間取図



1階



2階



3階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②

(15 枚目)



③



④



⑤



⑥

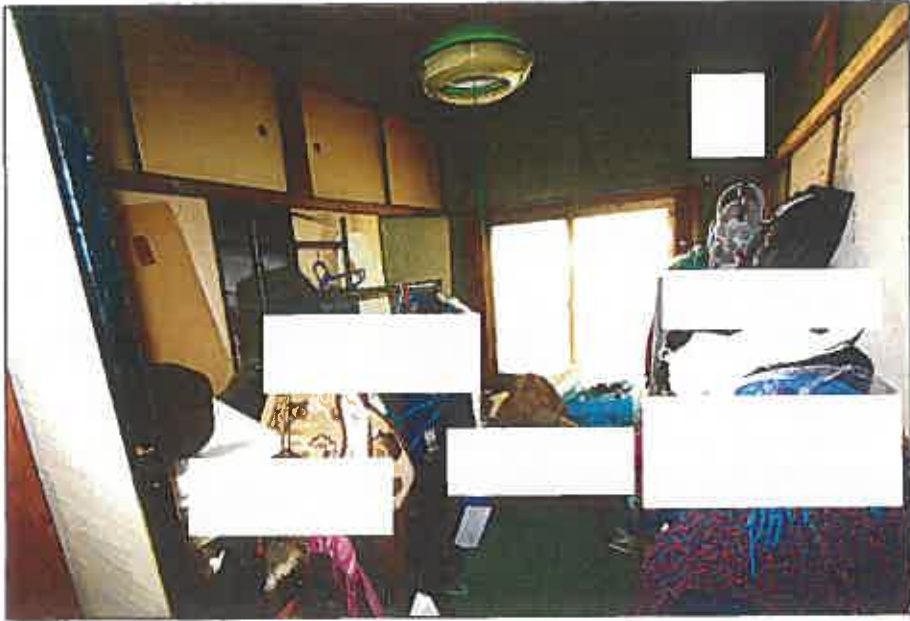
(17 枚目)



⑦



⑧



⑨

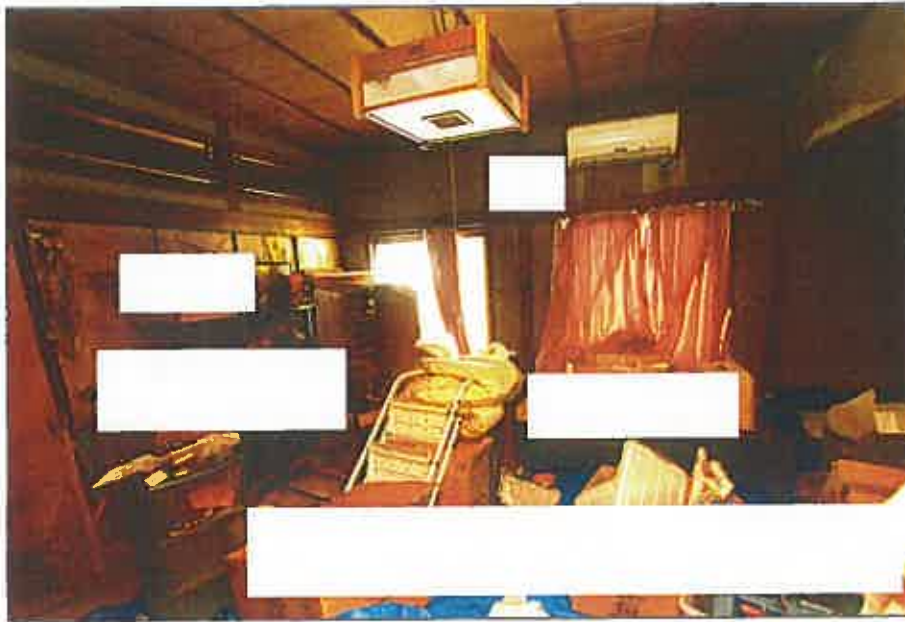


⑩



⑪

(19 枚目)



⑫



⑬



⑭

(20 枚目)



⑮



⑯



⑰

(21 枚目)



18



19



20

(22 枚目)



㉑



㉒



㉓

(23 枚目)



②4



②5

(24枚目)



26



27

(25 枚目)



28

(26枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 128 号
令和 5 年 12 月 7 日 現地調査
令和 6 年 1 月 15 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31,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金9,000,000円
物件2(建物)	金22,470,000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。

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	構造の現況は、木・鉄骨造 スレート・瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺陸屋根3階建となっ ている。
特記事項			
<p>物件1の西側通路（約2m）は隣地所有者と持ち出しによる共用の通路となっている。 商店街組合世話人によると、建物が居宅か店舗かに関わらず、商店街に面していれば、商店会費（月額4,000円）とアーケード会費（月額3,000円）を徴収しているとのことである。</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 (物件1)

位置・交通	JR線 垂水駅の北方 約210m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	アーケード商店街沿いに店舗、医院等が建ち並ぶ商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区
画地条件	規模 164.40 m ² の ほぼ整形地 間口×奥行 約9.7m×約17.1m	
接面道路の状況	南側 約6m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 <small>(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。</small>	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南側市道はアーケード商店街であり、午前7時から午後7時まで車両の通行が禁止されている。 ・ 西側通路は隣地所有者と共用の通路（建築基準法の道路に該当しない）であり、幅員約2mのうち半分を負担していると思料される。 ・ 物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地である「垂水日向遺跡」の範囲内に位置する。 	

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	<p>建築年月日 (登記記載) 昭和2年 建築 昭和46年11月20日増築、種類・構造変更 昭和51年8月31日増築、構造変更</p> <p>経過年数 97年程度</p> <p>経済的残存耐用年数 一年程度</p> <p>※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。</p>
仕 様	<p>構造 : 木・鉄骨造</p> <p>屋根 : スレート・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根</p> <p>外壁 : モルタル等</p> <p>内壁 : 合板・セカイ壁・クロス壁等</p> <p>天井 : 合板・ボード・クロス等</p> <p>床 : タタミ・フローリング・タイル等</p> <p>設備 : 特になし</p> <p>その他 : 特になし</p>
床面積(現況)	目的物件記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途 : 店舗・居宅</p> <p>間取り : 附属資料建物間取図のとおり</p>
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	<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。 ・固定資産課税台帳登録事項証明書によると昭和2年(月日不詳)建築である。 ・1階南西側は店舗、それ以外は居宅となっている。 ・居宅部分は家財道具、衣類等が散乱し、また、室内の汚れ、破損及び悪臭等が酷い。なお、以前、室内で猫を30匹程度飼っていたとのことである。 ・2階東側に屋根裏(物置として利用)に上がる階段がある。当該屋根裏から屋上を通過して3階に至る。なお、2階北西側洋室の梯子を利用して3階に上られる。3階物置の上には天体ドームが設置されている。 ・物件2建物の実効建ぺい率(約81%÷建築面積÷敷地面積)は、基準建ぺい率80%を超過している。 ・北側の庇が隣地に越境している可能性がある。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	343,000	0.95	164.40	0.80	42,860,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (垂水(県)5-2)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
 $390,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/117 \approx 343,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/102 \approx 100/117$

イ 個別格差 : 一部共用の通路等 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	262.04	0.05	2,100,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	42,860,000	0.70	法定地上権	30,000,000

(2) 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	42,860,000	-30,000,000		1.00	0.70	9,000,000
2	2,100,000	+30,000,000	1.00	1.00	0.70	22,470,000
一括価格(合計)						31,470,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

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 (垂水(県)5-2)
所 在 : 神戸市垂水区神田町111番4外
「神田町2-10」
価 格 : 390,000円/m²
位 置 : JR線「垂水」駅より道路距離70m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 97m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員9m市道に接面
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)
物件1 : 36,825,600円
物件2 : 2,045,800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 神戸市垂水区陸ノ町
地 番 1069番3
地 目 宅地
地 積 164.40平方メートル
- 2 所 在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3
家屋 番号 1069番3
種 類 店舗・居宅
構 造 木・鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 118.72平方メートル
2階 133.21平方メートル
3階 10.11平方メートル





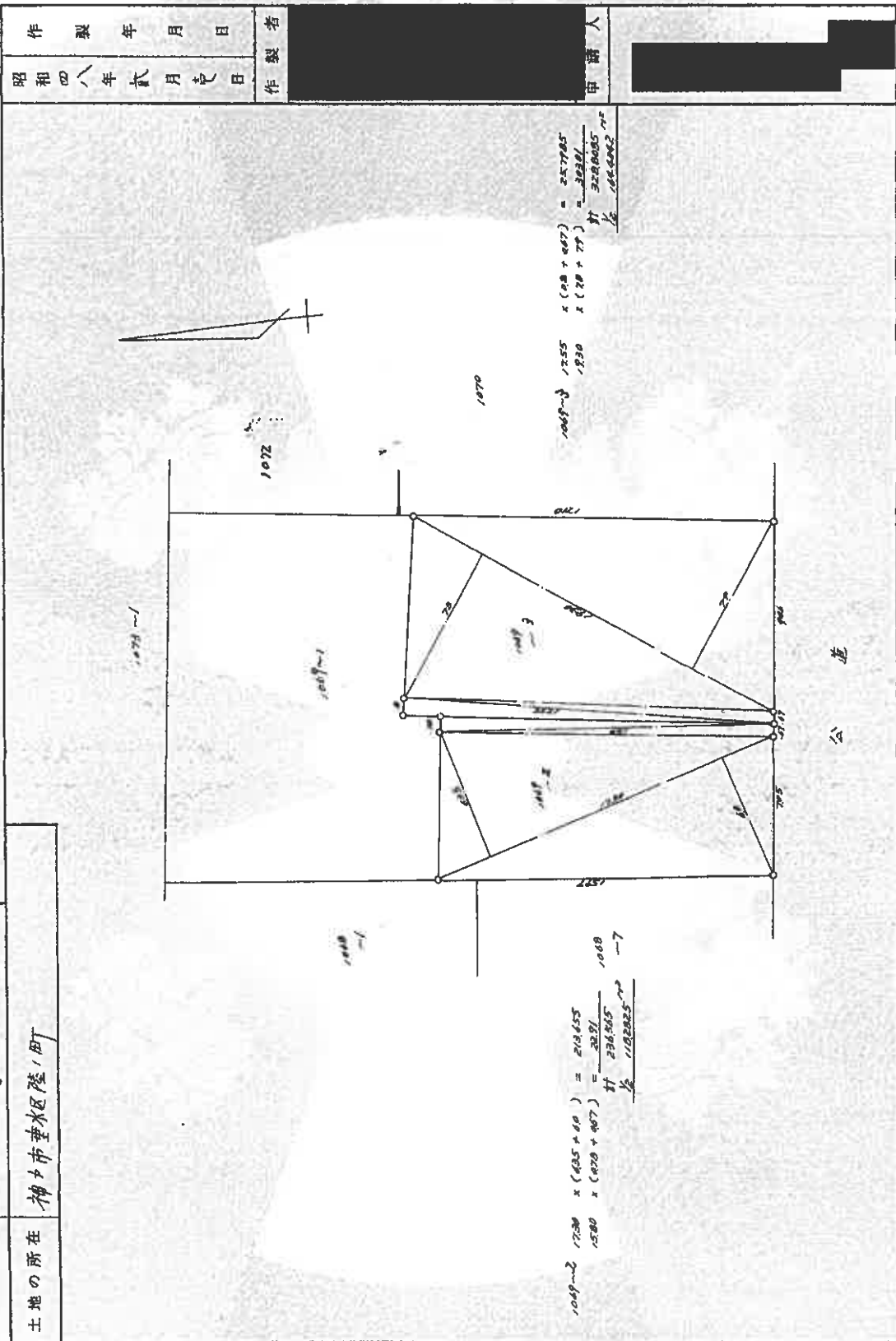
※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

登記年月日：昭和48年3月2日

48.3.2

主地積測量所存在

地番	1059 ~ 3 1060-1
土地の所在	神戸市垂水区陸1町



$$\begin{aligned}
 1069-2 \quad 1720 \times (425 + 410) &= 213,855 \\
 1580 \times (420 + 407) &= 328,110 \\
 \hline
 \text{計 } 213,855 + 328,110 &= 541,965 \text{ m}^2 \rightarrow 1068 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \times 112,225 \text{ m}^2 &= 56,112.5 \text{ m}^2 \rightarrow 1067
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 1069-3 \quad 1755 \times (40 + 407) &= 25,795 \\
 1830 \times (20 + 77) &= 328,085 \\
 \hline
 \text{計 } 25,795 + 328,085 &= 353,880 \text{ m}^2 \\
 \hline
 \frac{1}{2} \times 124,002 \text{ m}^2 &= 62,001 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 218081

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。
 (神戸地方方法務局須磨出張所管轄)
 令和5年5月2日 神戸地方方法務局

縮版図

請求番号：12-2

登記年月日：昭和63年4月4日

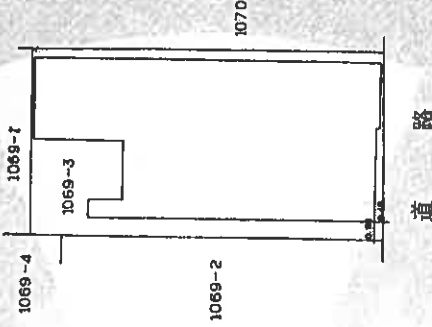
各階平面図

家屋番号 1069番8

建物の所在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地8

建物図面

各階平面図 6344



建築図面

縮尺 1/250

申請人

縮尺

作製者

621203

昭和63年4月28日作成

(1/2)

請求番号：12-3

縮尺

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。
(神戸地方公務局系輸出業務管理)

令和5年5月2日 神戸地方公務局

登記年月日：昭和63年4月4日

各階平面図

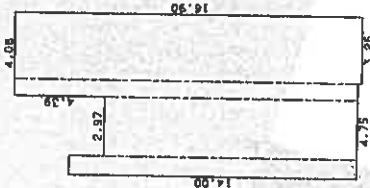
建物平面図

家屋番号 1069番3

建物の所在 神戸市垂水区陸ノ町1069番地3

図面番 6344

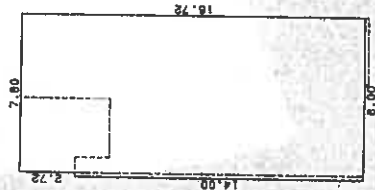
1階



床面積

$14.00 \times 0.95 = 13.3000$
 $12.33 \times 2.97 = 36.8201$
 $16.72 \times 0.83 = 13.8776$
 $16.90 \times 3.25 = 54.9250$
 合計 118.7227 ㎡
 床面積 118.72 ㎡

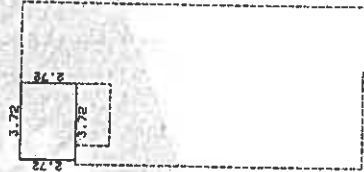
2階



床面積

$14.00 \times 0.20 = 2.8000$
 $16.72 \times 7.80 = 130.4160$
 合計 133.2160 ㎡
 床面積 133.21 ㎡

3階



床面積

$2.72 \times 3.72 = 10.1184$
 合計 10.1184 ㎡
 床面積 10.11 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建物平面図

621204

縮版図

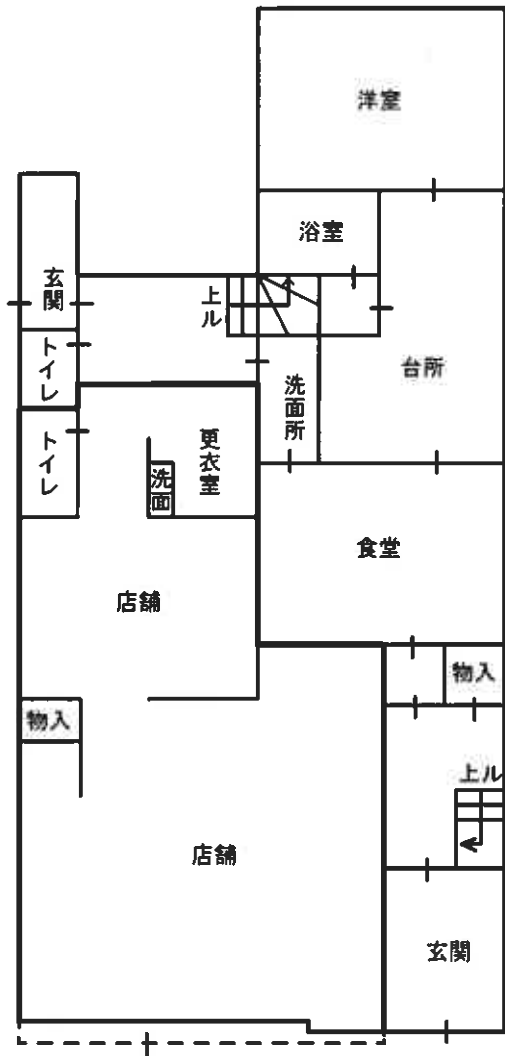
登記官

令和5年5月2日 神戸地方事務所

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。

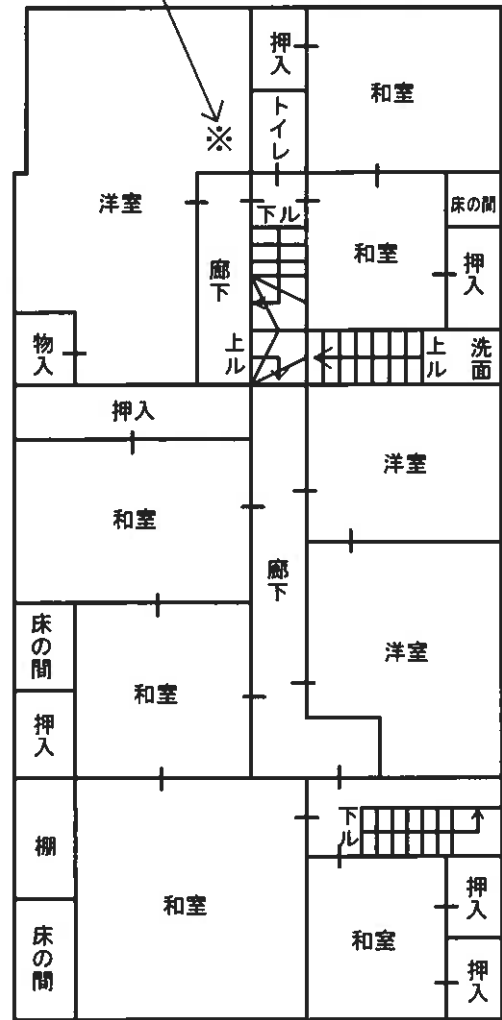
(神戸地方事務所登記課所管)

建物間取図

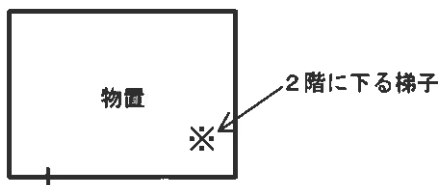


1階

3階に上がる梯子



2階



3階

付 属 資 料

参 考 写 真



付 属 資 料

参 考 写 真



西側通路

