

## 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（コピーは不可）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、入札が無効となる場合がありますので、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、神戸地方裁判所尼崎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、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 11 月 6 日から<br>令和 7 年 11 月 13 日まで |                                                                                                                                 |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                              | 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分<br>神戸地方裁判所尼崎支部開札場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                              | 令和 7 年 12 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>神戸地方裁判所尼崎支部競売係                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        |                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 月 21 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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 | 27,900,000<br>22,320,000 | 一括       | 5,580,000  | 298,230  | 0        |
| 1    | 21,200,000               |          |            |          |          |
| 2    | 6,700,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 西宮市今津曙町  
地 番 20 番 1  
地 目 宅地  
地 積 130.08 平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市今津曙町 20 番地 1  
家屋 番号 20 番の 1  
種 類 店舗兼居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建  
床 面 積 1 階 108.00 平方メートル  
2 階 108.00 平方メートル  
3 階 108.00 平方メートル  
4 階 108.00 平方メートル  
5 階 27.00 平方メートル

(現況)

種 類 店舗, 倉庫, 事務所, 共同住宅・居宅

所有者 株式会社横井商店



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

---

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 1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- (1) 本件建物のうち、3 階部分、4 階部分、2 階北東側端の部屋部分（別紙建物見取図表示【2 F】の赤い線で囲まれた範囲）、1 階店舗部分（別紙建物見取図表示【1 F】の店舗部分）及び 1 階倉庫部分（別紙建物見取図表示【1 F】の赤い線で囲まれた範囲）を除く部分につき本件所有者が占有している。
- (2) 本件建物のうち 3 階部分及び 4 階部分につき A が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
- (3) 本件建物のうち、2 階北東側端の部屋部分（別紙建物見取図表示【2 F】の赤い線で囲まれた範囲）につき B が占有している。同人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。
- (4) 本件建物のうち 1 階店舗部分（別紙建物見取図表示【1 F】の店舗部分）につき D 及び E が占有している。D 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。
- (5) 本件建物のうち 1 階倉庫部分（別紙建物見取図表示【1 F】の赤い線で囲まれた範囲）につき株式会社吉村工販が占有している。同社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。

---

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 西宮市今津曙町

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 130.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市今津曙町 20番地1

家屋 番号 20番の1

種 類 店舗兼居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積  
 1階 108.00平方メートル  
 2階 108.00平方メートル  
 3階 108.00平方メートル  
 4階 108.00平方メートル  
 5階 27.00平方メートル

(現況)

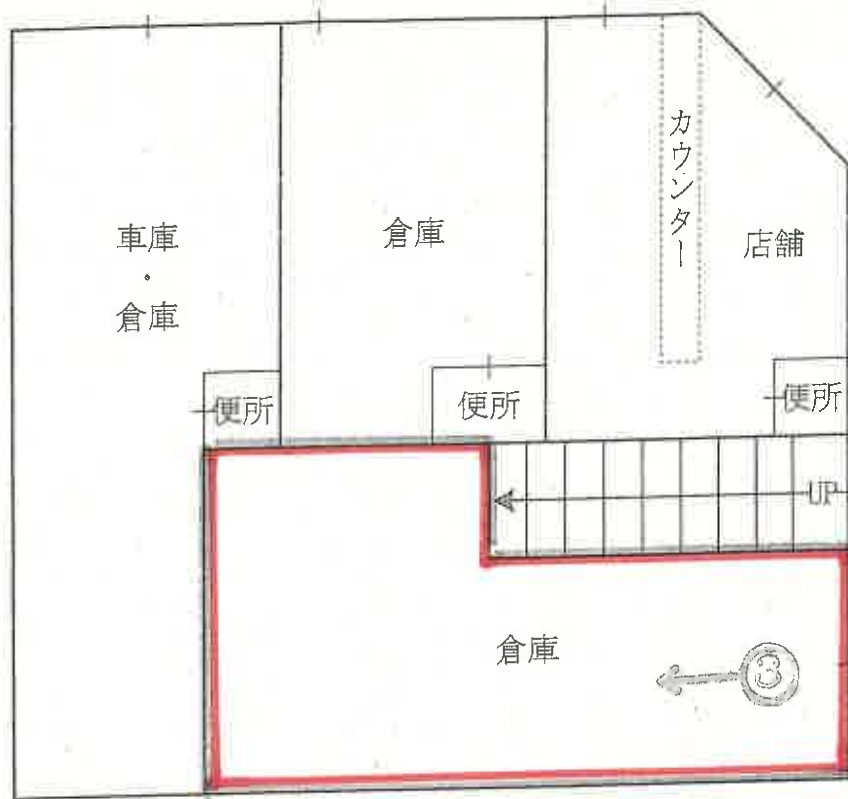
種 類 店舗, 倉庫, 事務所, 共同住宅・居宅

所有者 株式会社横井商店

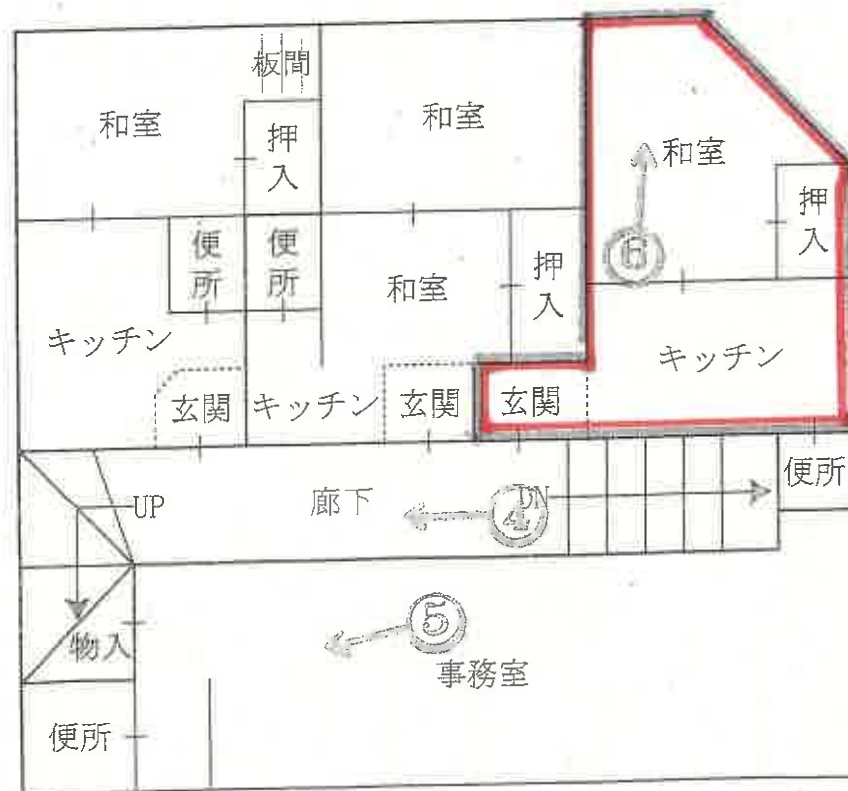


(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【1F】



【2F】



令和7年(ケ)第13号  
令和7年4月16日受理  
令和7年 **5** 月 **22** 日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(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 西宮市今津曙町

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 130.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市今津曙町 20番地1

家屋 番号 20番の1

種 類 店舗兼居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 108.00平方メートル |
|       | 2階 | 108.00平方メートル |
|       | 3階 | 108.00平方メートル |
|       | 4階 | 108.00平方メートル |
|       | 5階 | 27.00平方メートル  |

所有者 株式会社横井商店



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 住居表示           | 兵庫県西宮市今津曙町13番10号                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（株式会社横井商店）<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗、倉庫、事務所、共同住宅・居宅<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（株式会社横井商店） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（A、B、D、E及び株式会社吉村工販）<br>上記の者らは本件建物を事務所、店舗、倉庫、住居として、占有し使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div>                                                                        |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

(占有関係用〈単独〉)

| 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                                                                                                 |     | ■債務者(株式会社横井商店) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                |  |
| 占有状況                                                                                                |     | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者:株式会社横井商店代表取締役) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨                              |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                              |     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |
| 最初の                                                                                                 | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |
| 契約等                                                                                                 | 期間  | 年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                       |  |
| 更新の種類別                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の                                                                                                 | 期間  | 年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                       |  |
| 契約等<br>当事者                                                                                          | 貸主  | ■所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                     | 借主  | ■占有者(株式会社横井商店) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                      |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                            |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 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                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり                                                                                                                          |  |
| 当職がAに問い合わせたところ、土地の所有者であるAと株式会社横井商店間で賃貸借契約はしていないとのことであり、会計処理についても賃貸借契約についての記載ないとのことであったので、使用貸借と判断した。 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                                                         |                                                                                                                                                               |                                    |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                                                                                              |  |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                                                             | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等            |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                                                                                              |  |
|           |                                                                                                                         |                                                                                                                                                               | 占有開始                               | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新                                                                                                | 賃料                                                                                                                                                           | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                                     |  |
|           |                                                                                                                         |                                                                                                                                                               | 現在の契約                              | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 種別                                                                                                | 敷金等                                                                                                                                                          |                                                                                              |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 3階及び4階<br>A                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | S46・7月頃<br>自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input checked="" type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     | 株式会社横井商店代<br>表取締役であるA及び<br>親族が居住している。<br>会社に対し家賃の支<br>払いはないとのこと。                             |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階北東側端の<br>部屋((12枚目)の<br>建物間取図赤い線<br>で囲んだ部分)<br>B    | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 昭和52年以降<br>自不明<br>至不明              | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>30,000 円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>不明 円                | 賃貸借契約書が貸<br>主及び借主双方にな<br>いため、契約内容不<br>明である。<br>水道料金は月額1,0<br>00円である。                         |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗<br>D及びE                                         | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | H31・4・16<br>自 R3・4・16<br>至期間の定めなし  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>50,000 円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保<br>100,000円 | 賃貸借契約書の借主<br>名はDだが、Dの母親<br>のEが店舗営業し、実<br>際は家賃を支払ってい<br>る。<br>賃料以外に水道基本<br>料が月額2,000円であ<br>る。 |  |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階倉庫((12枚<br>目)の建物間取図<br>の赤い線で囲んだ<br>部分)<br>株式会社吉村工販 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | R5・12・1<br>自 R6・12・1<br>至 R7・11・30 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>49,500 円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                   | 貸主及び借主から<br>申し出がない場合<br>は、契約期間は、自<br>動的に1年間延長。                                               |  |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                                                                 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                     |                                                                                              |  |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                                                                 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br>自 . .<br>至 . .              | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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)

## その他の事項

### ■占有状況について

- 1 本件物件の占有状況は、物件2建物の1階シャッターには株式会社横井商店と表示されており、集合ポストには、(株)横井商店、吉村工販、JLC英語教室及びA及び親族の表示があり、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目、3枚目及び4枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地について
  - (1) 物件1土地は、南東側及び北東側を幅員約8mの市道と等高に接面する宅地である。形状は概ね建物図面のとおりである。なお、南東側市道は、南西方向に車輛一方通行となっている。
  - (2) 物件1土地には地積測量図はないが、現況地積は若干数㎡小さい可能性はあるが、概ね登記地積を充足しているものと思われる。
  - (3) 物件2建物と南西側及び北西側隣家との間(物件1土地と隣接地との境界付近)には戸が設置されているが、A(債務者兼所有者)によれば、南西側及び北西側の戸はそれぞれの隣家所有者により設置されたものであるという。
- 3 物件2建物について
  - (1) 物件2建物の登記上の種類は店舗兼居宅となっているが、現況用途は、店舗(1階北東側)、倉庫(1階東側等)、事務所(2階北側端の部屋は英会話スクールの事務所、2階南側は所有者の株式会社横井商店の事務所)、共同住宅・居宅(3階及び4階)となっている。なお、2階北側の2室は空き部屋となっている。
  - (2) 物件2建物は新築後約55年を経過する建物であり、室内については、建具(窓ガラスのひび、畳の損傷等)、内壁、天井、床の損傷や汚れが各所に見受けられた。
- 4 その他  
登記上の土地面積(敷地面積)は130.08㎡、物件2建物の延床面積は459.00㎡、使用容積率は353%であるが、当該敷地の都市計画法上の指定容積率は300%であり、現状は容積率をオーバーしている。

(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<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ A (債務者会社代表者<br>代表取締役兼所有者) | <p>1 私は債務者会社（株式会社横井商店）の代表取締役ですが、建物は同社の所有です。</p> <p>2 私は物件1土地の所有者です。建物所有者である株式会社横井商店に貸しているという形にはなっていますが、借地代はもらっていません。</p> <p>3 3階及び4階は、家族と居住しています。債務者会社から借りているという形になりますが、家賃は払っていません。</p> <p>4 昭和45年過ぎから住んでいたと思います。</p> <p>5 水回り等の不具合はありません。</p> <p>6 ペットは飼育していません。</p> <p>7 過去に事件又は事故はありません。</p> <p>8 ソーラーパネルはありません。</p> <p>9 天井、壁、床は経年劣化しています。</p> <p>10 南西側隣家との間にある戸は隣家所有者が設置したと思います。</p> <p>11 北西側隣家との間にある戸は隣家所有者が設置したと思います。</p> <p>12 駐車場に止めている自動車は私の自動車です。</p> <p>13 2階の英会話スクールは現在営業していません。なお、Bさんとの賃貸借契約書は見つかりませんでした。</p> <p>14 株式会社吉村工販は1階東側倉庫を利用しています。</p> |
| ■ C (2階にある英会話<br>スクール)      | <p>1 私はBの親族です。Bは物件2建物の2階の一室を借りて英会話スクールをしていましたが、2年くらいはただ家賃を支払っているだけの状態で、英会話はやっていません。</p> <p>2 昭和51年よりあとに借りているはずですが、なお、賃貸借契約書はありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ■ E (1階店舗借主)                | <p>1 契約書の借主名は子のD名義になっていますが、物件2建物の1階で居酒屋を営業しているのは私です。</p> <p>2 お店を営業するにあたって、数百万円の改装費を使いました。まだ、ローンがあるので、競売でオーナーが代わっても、この場所でお店の営業を継続したい希望があります。</p> <p>3 西宮市納税課から「差押債権弁済金の支払請求書(令和7年2月21日付)」が来たので、2ヶ月分家賃を市役所に支払いました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ F (1階倉庫借主会社<br>代表取締役)     | <p>1 私は株式会社吉村工販代表取締役のFです。</p> <p>2 倉庫として使用しています。</p> <p>3 倉庫は1階東側を借りています。</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                                        |
| R7年4月17日(木)<br>14:20-14:50 | 神戸地方法務局<br>西宮支局 | 公図等及び全部事項証明書交付申請                                   |
| R7年4月17日(木)<br>15:05-15:30 | 物件所在地           | 物件確認、外観撮影、Aの親族より事情聴取及び<br>通知文書を投函(110円×3枚:返信用封筒同封) |
| R7年4月21日(月)<br>16:58-17:03 | 執行官室            | Aから賃借人について事情聴取(電話・受信)                              |
| R7年4月30日(水)<br>9:40-11:40  | 物件所在地           | 外観撮影、全室立入、A、E及びFから事情聴<br>取、評価人帯同                   |
| R7年5月2日(金)<br>16:49-16:54  | 執行官室            | Cから賃貸借契約の内容等について事情聴取<br>(電話・発信)                    |
| R7年5月12日(月)<br>14:15-14:25 | 神戸地方法務局<br>西宮支局 | 履歴事項全部証明書交付申請                                      |
| R7年5月12日(月)<br>15:42-15:44 | 執行官室            | Aから借地関係及び賃貸借契約について事情聴取<br>(電話・発信)                  |

(特記事項)

☒ 令和7年4月30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    を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

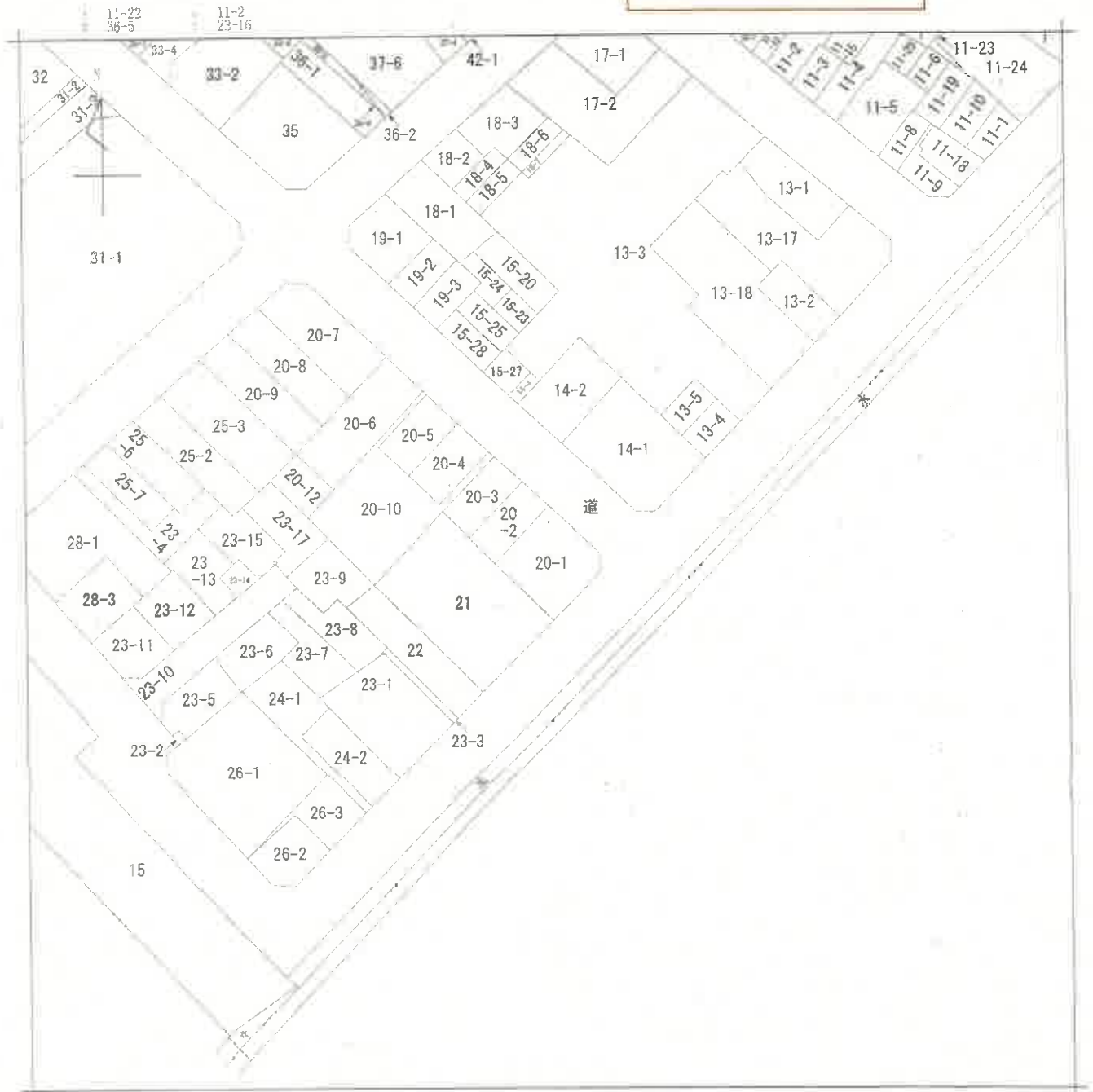
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである



(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、る図面で、土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

西宮市  
今津曙町  
地番区域見出し

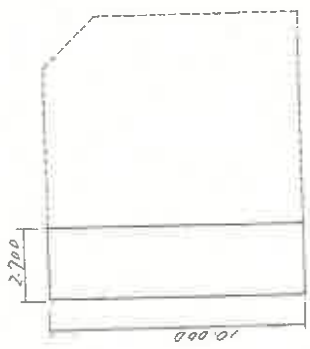
|                  |        |      |            |                  |                       |                               |        |          |  |        |        |           |
|------------------|--------|------|------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|--------|----------|--|--------|--------|-----------|
| 請<br>部           | 求<br>分 | 所 在  |            |                  | 西宮市今津曙町               |                               |        | 地 番      |  | 20番1   |        |           |
| 出<br>縮           | 力<br>尺 | 縮尺不明 |            | 精<br>度<br>区<br>分 | 座<br>番<br>は<br>記<br>号 | 系<br>又<br>号                   | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |  |        | 種<br>類 | 土地区画整理所在図 |
| 作<br>年<br>月<br>日 | 最<br>日 |      | 昭和37年5月10日 |                  |                       | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図) |        |          |  | 補<br>事 | 記<br>項 |           |

建築物平面図

|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 20-1         |
| 建物の所在 | 昭和三十九年田20番地1 |

|     |            |
|-----|------------|
| 作製者 | 昭和46年7月20日 |
| 作製年 | 日          |

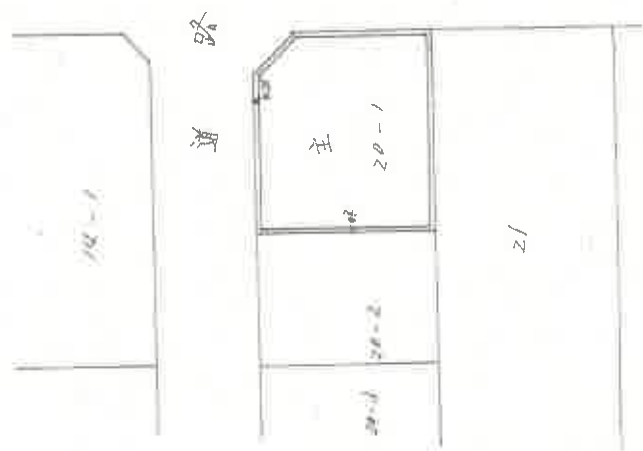
546.7.20. 1/2



5階平面図

於此表

|     |                                                             |         |
|-----|-------------------------------------------------------------|---------|
| 1 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$ | 20,000  |
|     | $8,000 \times 11,000 = 88,000$                              | 88,000  |
|     | 計                                                           | 108,000 |
| 2 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$ | 20,000  |
|     | $8,000 \times 11,000 = 88,000$                              | 88,000  |
|     | 計                                                           | 108,000 |
| 3 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$ | 20,000  |
|     | $8,000 \times 11,000 = 88,000$                              | 88,000  |
|     | 計                                                           | 108,000 |
| 4 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$ | 20,000  |
|     | $8,000 \times 11,000 = 88,000$                              | 88,000  |
|     | 計                                                           | 108,000 |
| 5 F | $2,700 \times 10,000 = 27,000$                              | 27,000  |
|     | 計                                                           | 27,000  |



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

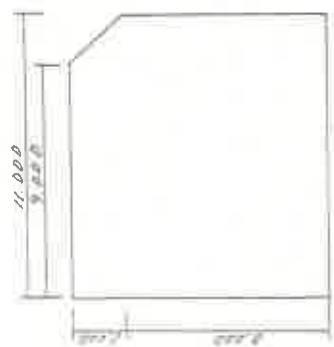
|    |             |
|----|-------------|
| 縮尺 | 1/200 1/300 |
|----|-------------|

建築物階平面図

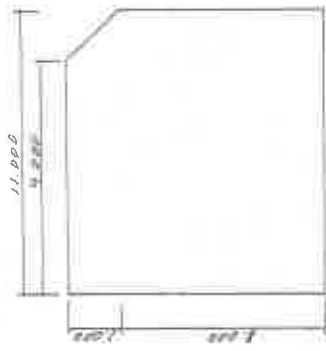
|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 20-1             |
| 建物の所在 | 46.7.20.1 20.1.1 |

|      |   |    |     |
|------|---|----|-----|
| 作製年  | 月 | 日  | 作製者 |
| 昭和46 | 7 | 20 | 1   |

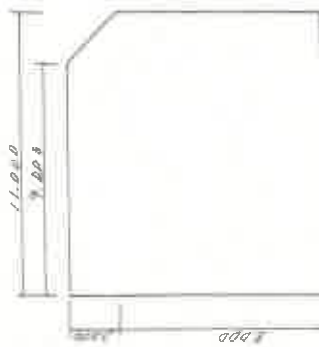
46.7.20.1 20.1.1



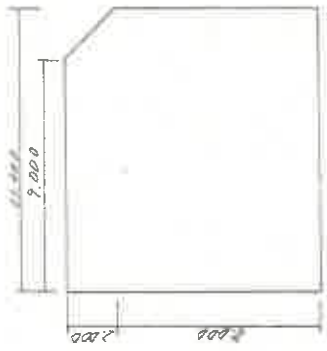
1 階 平 面 図



3 階 平 面 図



2 階 平 面 図



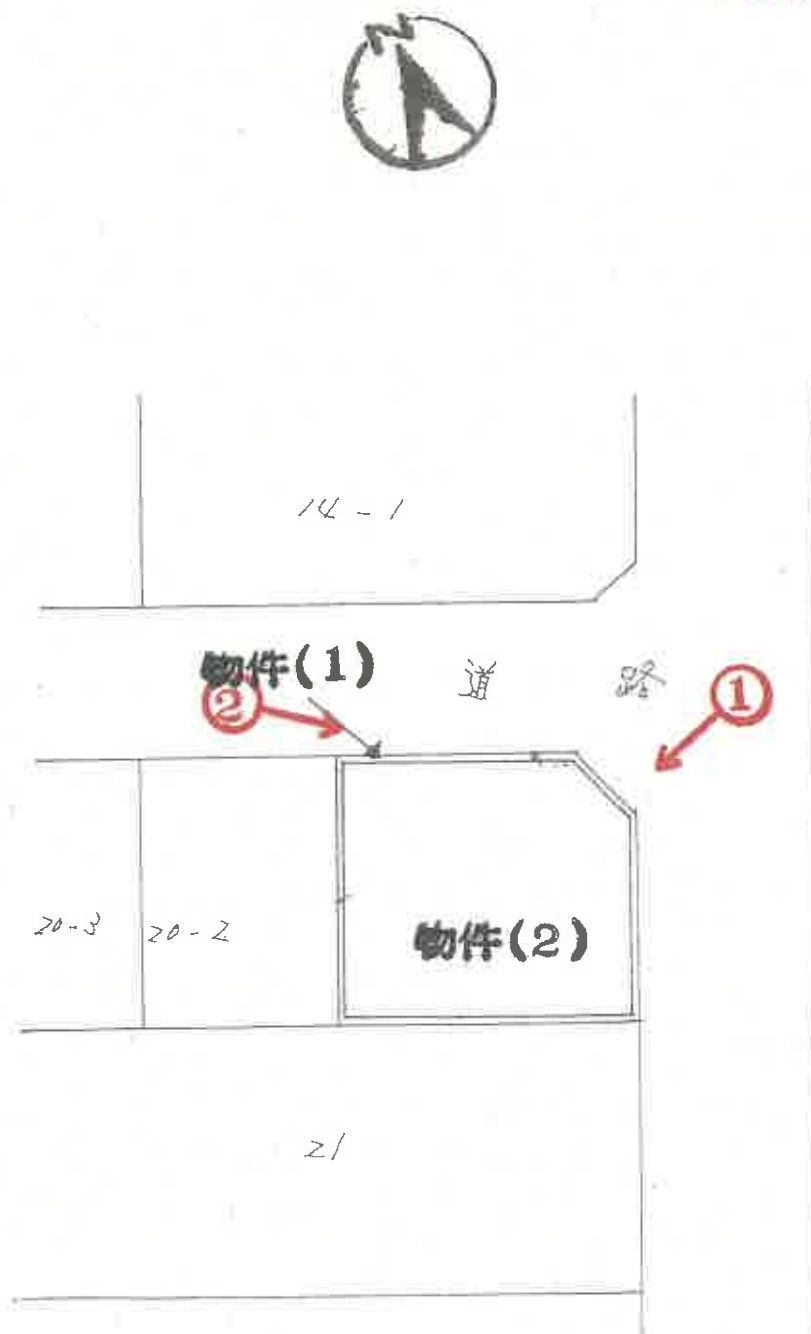
4 階 平 面 図

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

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)



当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、  
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

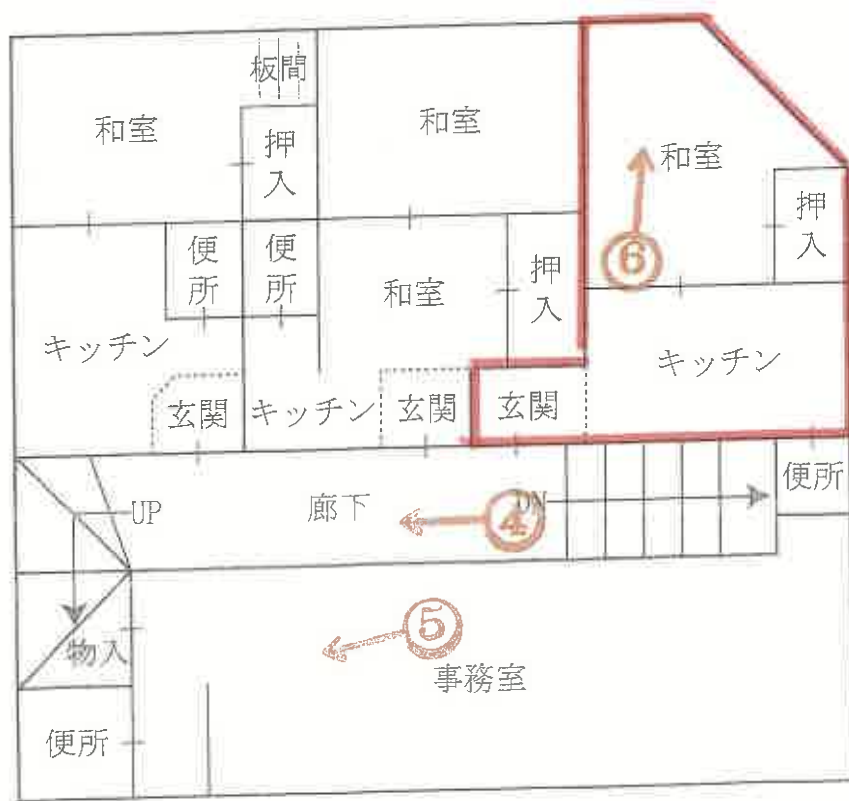
令和7年（ケ）第13号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【 1 F 】



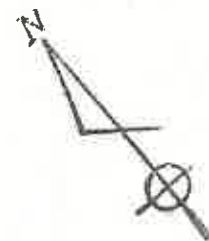
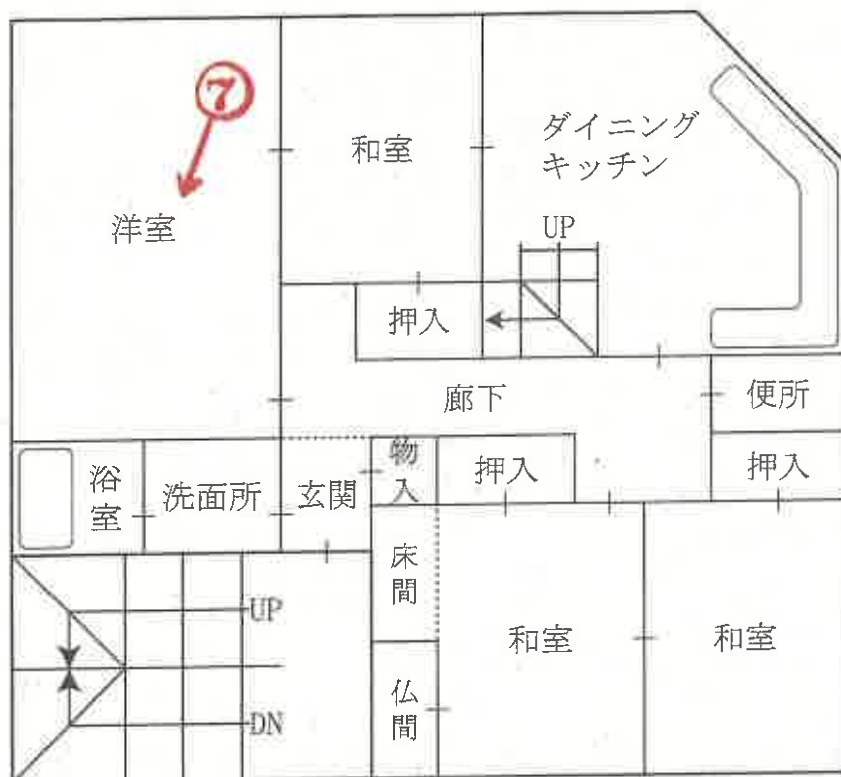
【 2 F 】



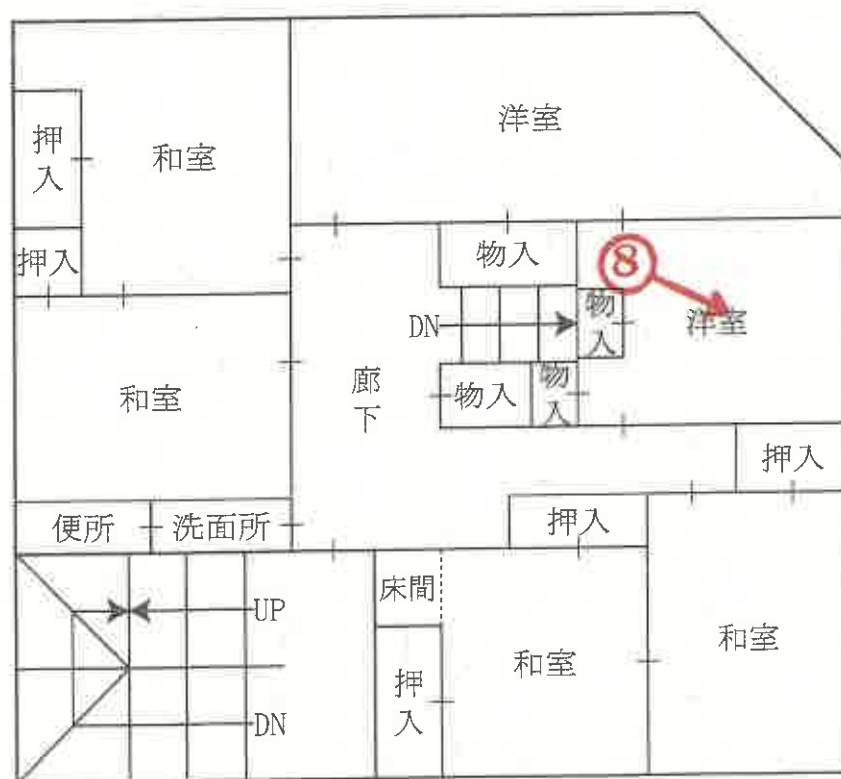
# 建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【3 F】



【4 F】



【5 F】



令和7年(ケ)第13号

(13枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 13 号  
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 3 日 評価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

# 評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

**明井 英雄**

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金27,900,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金21,200,000円 |
| 物件2(建物)      | 金6,700,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                        | 物件目録記載のとおり |            |
| 2       | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>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 |                                                                 |            |            |
|         | <p>・物件2建物の登記上の種類は店舗兼居宅となっているが、現況用途は店舗・倉庫・事務所・共同住宅・居宅となっている。</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                                                       | 阪神電鉄線 久寿川駅の東方 約160m（道路距離）<br>（附属資料所在図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模の戸建住宅及び共同住宅を主体とする住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80 %<br>300 %<br>準防火地域<br>特にない |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 130.08 m <sup>2</sup> の 整形地<br>間口×奥行 約10.5m×約11.5m                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側 約8m 市道<br>北東側 約8m 市道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |
| 土 利 用 地 状 況 の 等                                                 | 物件1は物件2建物の敷地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道      あり<br>ガ ス 配 管      あり<br>下 水 道      あり<br><br>（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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地には地積測量図がないが、形状は概ね建物図面のとおりでである。</li> <li>・ 現況地積は概ね登記地積を充足しているものと思われるが、数m<sup>2</sup>程度小さい可能性がある。なお、正確な地積を把握するためには、専門家による測量が必要である。</li> <li>・ 南東側市道は、南西方向に車輛一方通行となっている。</li> <li>・ 物件2建物と南西側及び北西側隣家との間（物件1土地と隣接地との境界付近）には、戸が設置されているが、A（債務者兼所有者）によれば、いずれも隣家の所有者により設置されたものであるとのことである。</li> </ul> |                                                   |

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45年11月1日 新築</p> <p>経過年数 55 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 : 鉄筋コンクリート造</p> <p>屋 根 : 陸屋根</p> <p>外 壁 : 吹付タイル等</p> <p>内 壁 : クロス貼、砂壁、板貼等</p> <p>天 井 : クロス貼、ボード、合板等</p> <p>床 : タタミ、CFシート、タイル等</p> <p>設 備 : 特にない</p> <p>そ の 他 : 特にない</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・倉庫・事務所・共同住宅・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         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 建物の利用状況         | <p>現況調査報告書のとおり</p> <p>（賃貸借契約の概要は、第6特記事項参照）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿使用等の有無<br/>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。</li> <li>・登記上の土地面積（敷地面積）＝130.08㎡、物件2建物の延床面積＝459.00㎡、使用容積率≒353%であるが、当該敷地の都市計画法上の指定容積率は300%であり、現状は容積率をオーバーしている。</li> <li>・物件2建物は新築後約55年を経過する建物であり、室内については建具や内壁・天井・床の損傷や汚れが各所に見受けられた。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 308,000              | 1.05            | 130.08          | 0.80      | 33,650,000               |
|     |                      |                 |                 |           |                          |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮－25

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/㎡)

$$352,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/113 \approx 308,000$$

◇ 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：方位等 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率

$$100/98 \times 100/97 \times 100/125 \times 100/95 \approx 100/113$$

イ 個別格差：方位・角地・若干登記地積より小さい可能性がある (1.05)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物は経済的耐用年数を満了しており、建物と環境との適合性が劣る点を十分に考慮した。

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2   | 270,000             | 459.00             | 0.05     | 6,200,000            |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |

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)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |        | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円)<br>ア×イ |
|-----|--------------------|----------------------|--------|----------------------------|
| 1   | 33,650,000         | 0.10                 | 敷地占有利益 | 3,370,000                  |
|     |                    |                      |        |                            |
|     |                    |                      |        |                            |

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番 号           | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 1             | 33,650,000          | -3,370,000                      |                     | 1.00           | 0.70            | 21,200,000               |
| 2             | 6,200,000           | +3,370,000                      | 1.00                | 1.00           | 0.70            | 6,700,000                |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 27,900,000               |

ウ 占有減価修正： 一部賃貸借に供されているが、買受人の負担となる要返還保証金はなく、本件では減価不要と判断した。

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 特記事項

### 【賃貸借契約の概要】

- ・ 1 階店舗部分  
賃借人…D・E  
賃貸借の開始日（占有開始日）…平成31年4月16日  
保証金(敷金)…100,000円  
要返還保証金…100,000円  
現在の賃料…月額50,000円  
その他…賃料のほかに水道基本料月額2,000円
- ・ 1 階倉庫部分（南端部分の倉庫）  
賃借人…株式会社吉村工販  
賃貸借の開始日（占有開始日）…令和5年12月1日  
保証金(敷金)…なし  
現在の賃料(共益費込み)…月額49,500円
- ・ 2 階北端部分の一室  
賃借人…B  
賃貸借の開始日（占有開始日）…不明  
保証金(敷金)…不明  
要返還保証金…不明  
現在の賃料(共益費込み)…月額30,000円  
その他…賃料のほかに水道基本料月額1,000円

## 第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 西宮－25  
所 在 : 西宮市今津上野町54番3  
「今津上野町7－13」  
価 格 : 352,000円/㎡  
位 置 : 阪神電鉄線「久寿川」駅より道路距離400m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 113㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員6m市道に接面  
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 : 一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）  
物件1 : 28,670,930円  
物件2 : 11,965,330円

## 第8 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 西宮市今津曙町

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 130.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 西宮市今津曙町 20番地1

家屋 番号 20番の1

種 類 店舗兼居宅

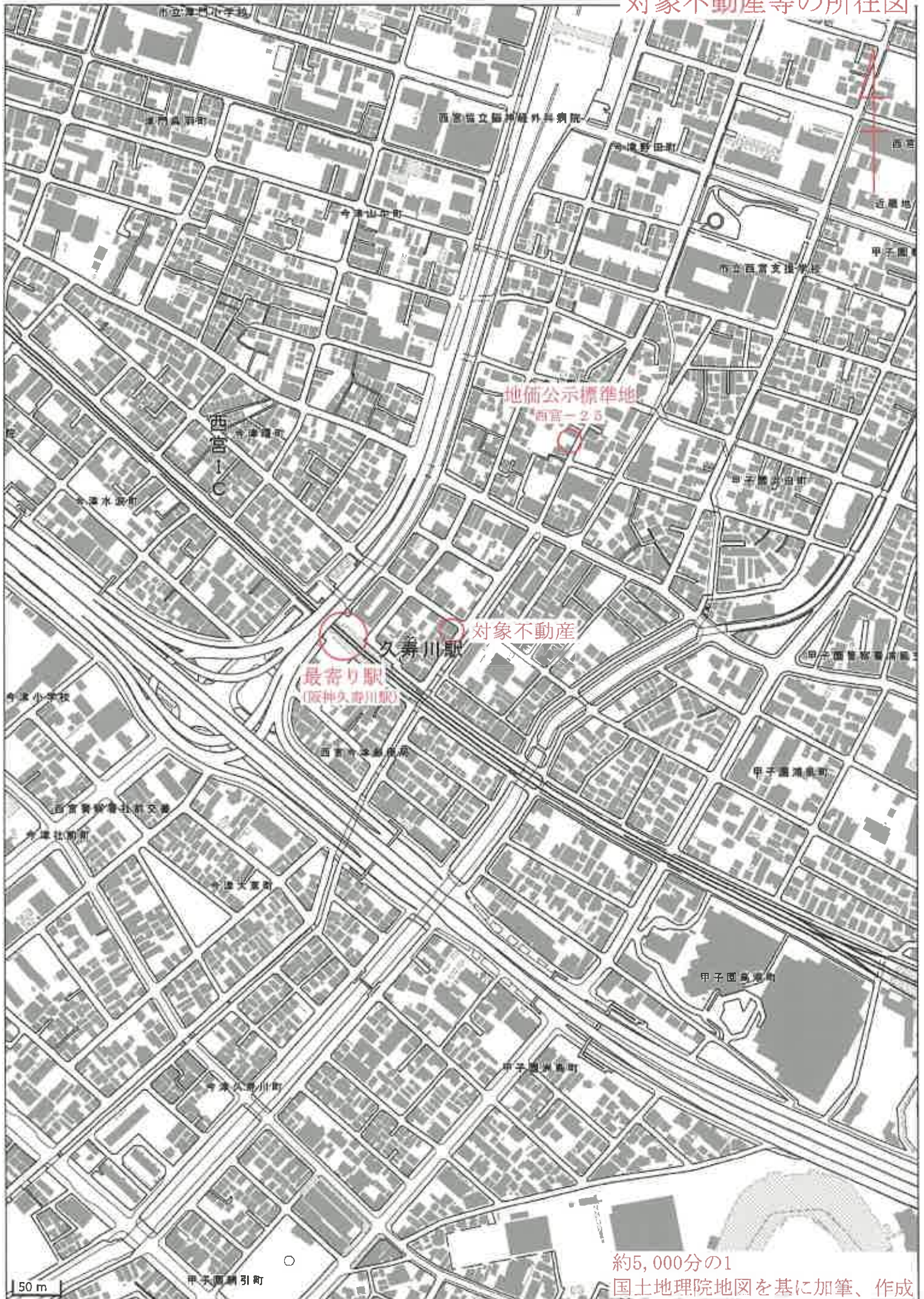
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

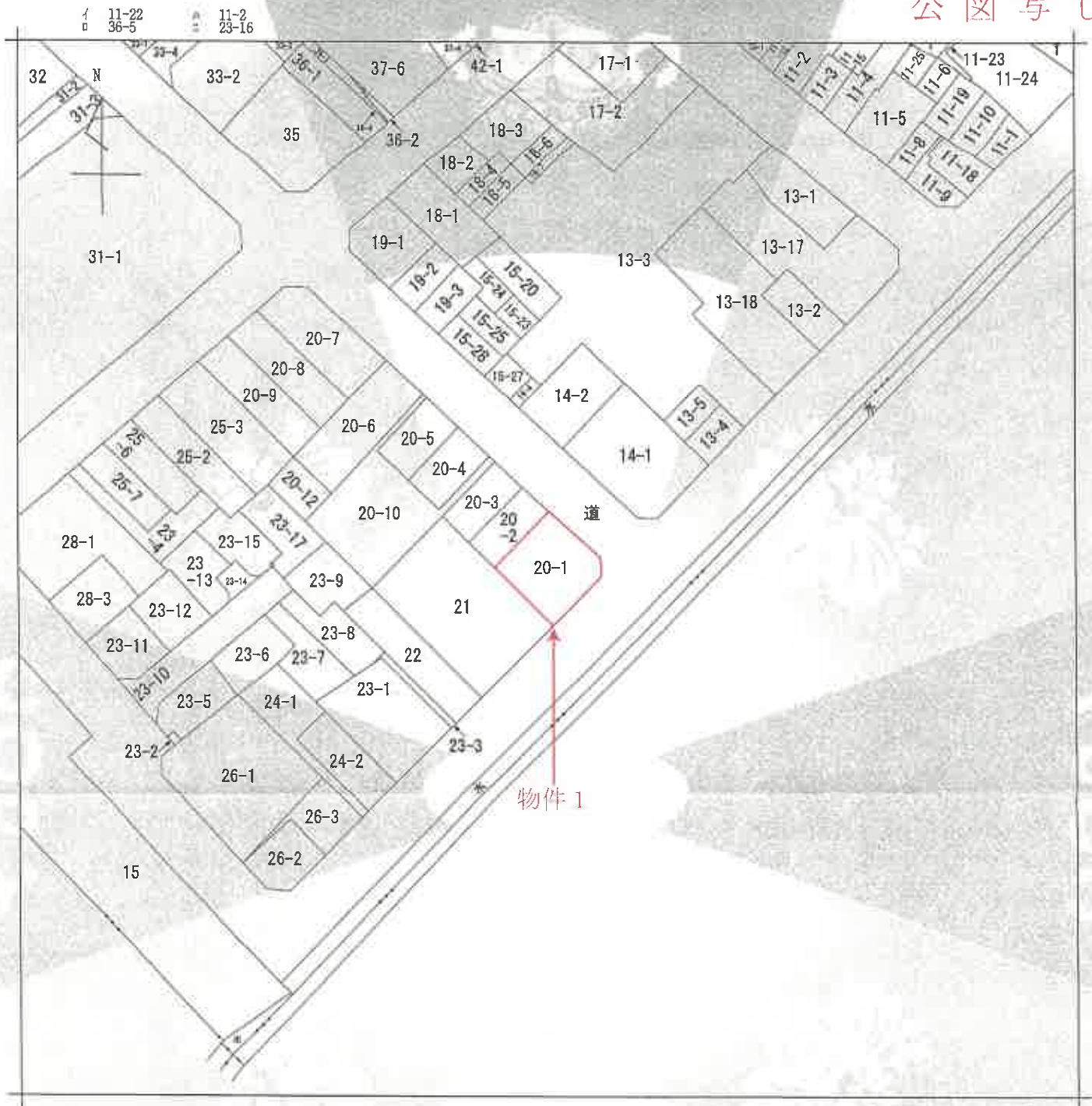
|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 108.00平方メートル |
|       | 2階 | 108.00平方メートル |
|       | 3階 | 108.00平方メートル |
|       | 4階 | 108.00平方メートル |
|       | 5階 | 27.00平方メートル  |

所有者 株式会社横井商店



## 対象不動産等の所在図





(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         | 西宮市今津曙町 |           |           |          | 地番 | 20番1 |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明       | 精度区     | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |      |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和37年5月10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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年3月10日

神戸地方法務局

登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

A3判をA4判に縮小

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。

(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和7年3月10日

神戸地方方法務局

登記官

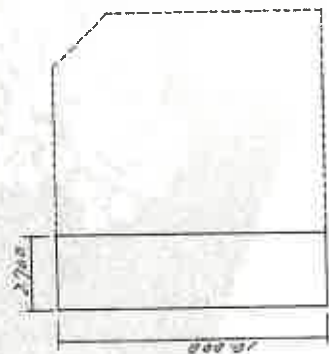
番号：3-2

A3判をA4判に縮小

建築物階平面図

|       |             |
|-------|-------------|
| 家屋番号  | 20-1        |
| 建物の所在 | 西宮市大沢町20番地1 |

546.7.20. 1/2



5階平面図

水柱敷

|     |                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$<br>$8,000 \times 11,000 = 88,000$<br>計 = 108,000 m <sup>2</sup> |
| 2 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$<br>$8,000 \times 11,000 = 88,000$<br>計 = 108,000 m <sup>2</sup> |
| 3 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$<br>$8,000 \times 11,000 = 88,000$<br>計 = 108,000 m <sup>2</sup> |
| 4 F | $(11,000 + 9,000) \times 2,000 \times \frac{1}{2} = 20,000$<br>$8,000 \times 11,000 = 88,000$<br>計 = 108,000 m <sup>2</sup> |
| 5 F | $2,700 \times 10,000 = 27,000$<br>計 = 27,000 m <sup>2</sup>                                                                 |

206786

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/300 |
|----|-------|-------|

登記年月日：昭和46年7月20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。

(神戸地方方法務局西宮支庁管轄)

令和7年3月10日

神戸地方方法務局

登記官

番号：3-2

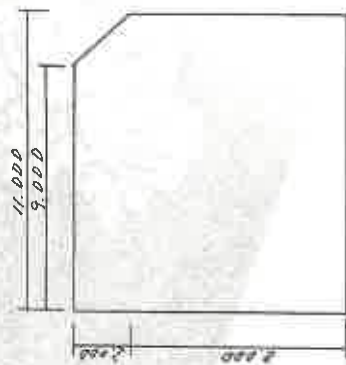
A3判をA4判に縮小

建物平面図

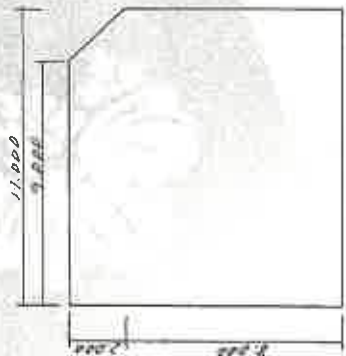
|       |             |
|-------|-------------|
| 家屋番号  | 20-1        |
| 建物の所在 | 西宮市東灘区東灘1丁目 |

46.7.20

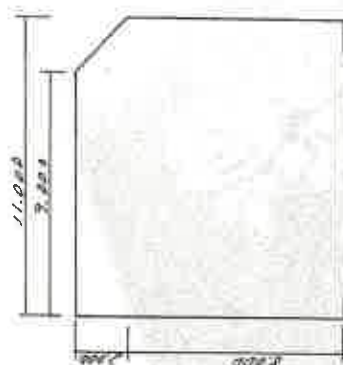
|            |       |
|------------|-------|
| 昭和46年7月20日 | 作製年月日 |
| 作製者        | 作製人   |



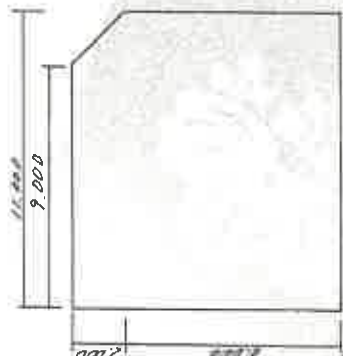
1 階 平 面 図



3 階 平 面 図



2 階 平 面 図



4 階 平 面 図

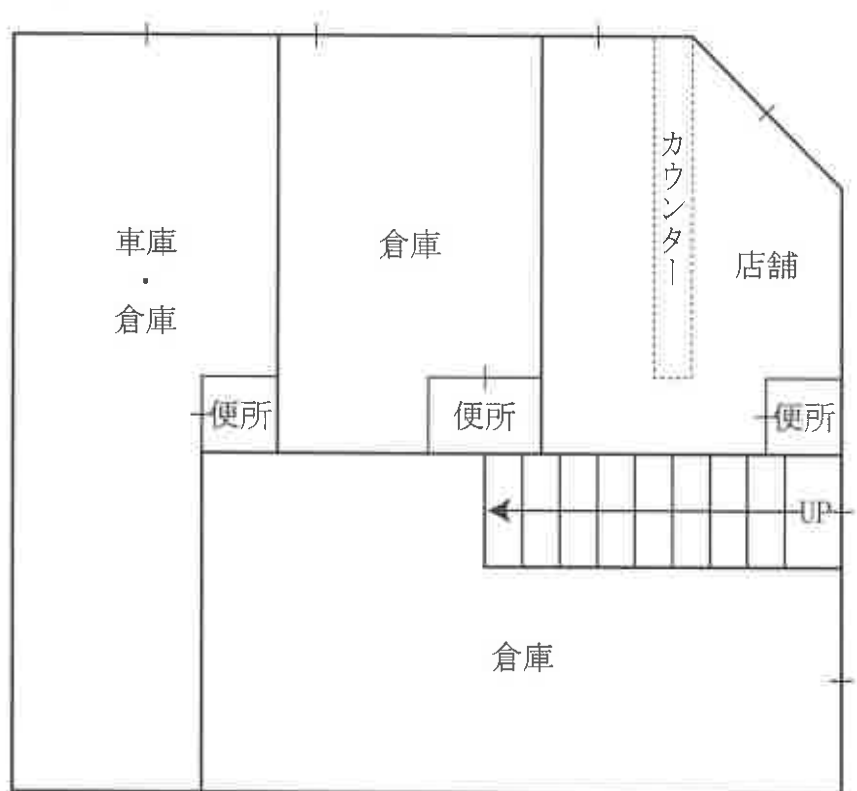
206787

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

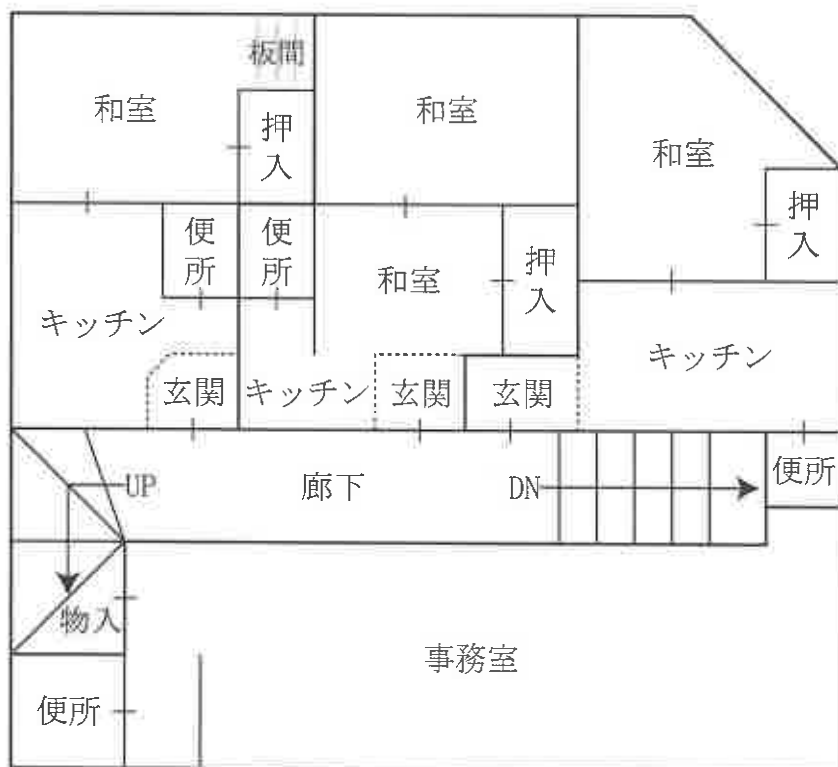
(2/2)

# 建 物 間 取 図

## 【 1 F 】

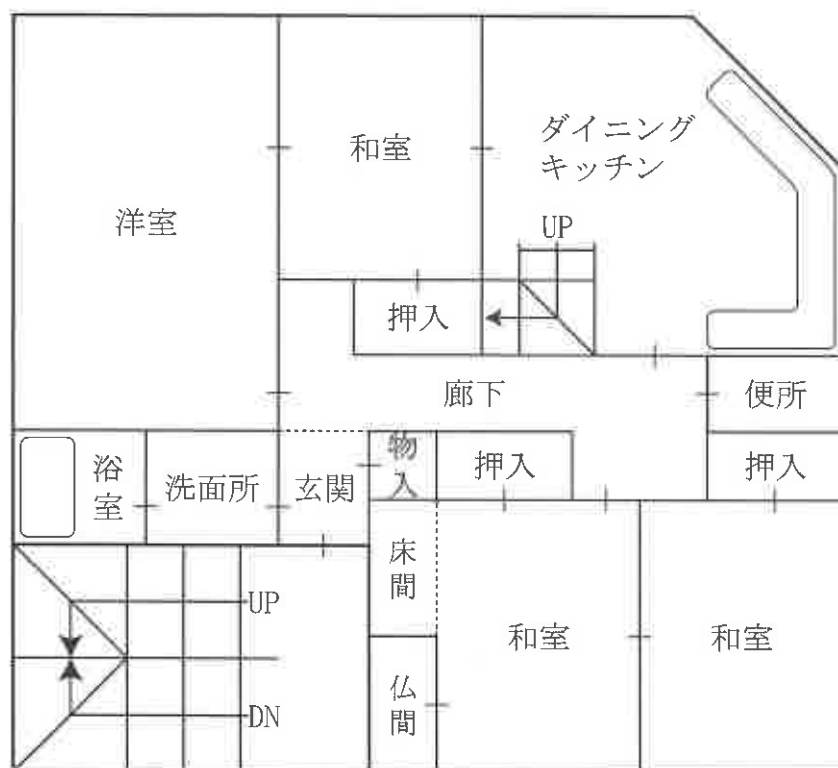


## 【 2 F 】

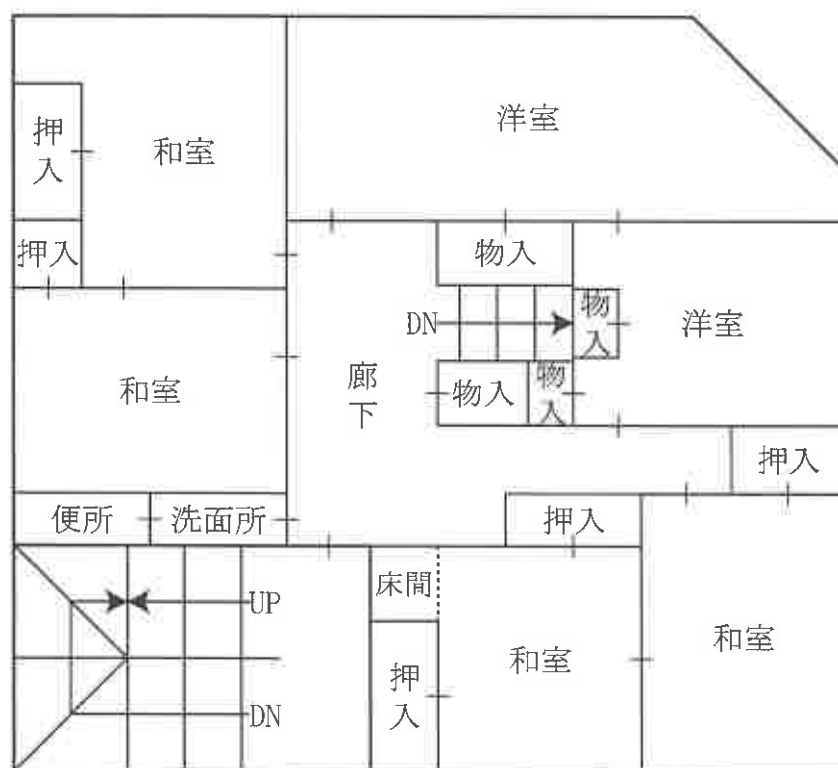


建 物 間 取 図

【 3 F 】



【4 F】



【5 F】



物件 2 の建物



対象物件を  
南方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を  
北西方から撮影

物件 2 の建物



対象物件を  
東方から撮影