

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 5 月 20 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 20 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	108,170,000 86,536,000	一括	21,640,000	556,902	182,385
1	970,000				
2	17,730,000				
3	17,320,000				
4	72,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 9 . 3 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 . 2 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 芦屋市東山町 2 5 6 番地 2、2 5 6 番地 3
 家屋 番号 2 5 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 4 . 1 5 平方メートル
 2 階 1 2 4 . 2 1 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約186.45平方メートル
	2階	124.21平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 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 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

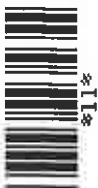
2 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 9. 3 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4. 2 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 芦屋市東山町 2 5 6 番地 2、2 5 6 番地 3
 家屋 番号 2 5 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 4. 1 5 平方メートル
 2 階 1 2 4. 2 1 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約186.45平方メートル
	2階	124.21平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第70号
令和7年1月21日受理
令和7年3月10日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官 山 本 学

(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 芦屋市東山町
 地 番 256 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 256 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 芦屋市東山町
 地 番 256 番 2
 地 目 宅地
 地 積 219.33 平方メートル

所有者 A

3 所 在 芦屋市東山町
 地 番 256 番 3
 地 目 宅地
 地 積 214.27 平方メートル

所有者 A

4 所 在 芦屋市東山町 256 番地 2、256 番地 3
 家屋 番号 256 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 144.15 平方メートル
 2 階 124.21 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	芦屋市東山町24番33-2号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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	☒ 物件2、3につき土地所有者Aが本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☒ 物件1につき公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約186.45㎡ 2階 124.21㎡		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1ないし3土地の状況については、3枚目記載のとおり。形状については、概観、一部概測したところ、概ね地積測量図のとおりであると推測される。物件2及び3土地は、物件4建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。物件1土地は、建築基準法42条1項2項の道路であるが、私道として、所有者Aのほか物件1土地に隣接する土地所有者らの共有名義になっており、公衆用道路として使用されている。
- 2 所有者A及びその妻B立会の上、立入調査を実施したところ、本件建物の状況については、3枚目記載のとおりのほか、添付写真のとおり。目視の限り、特段の損傷箇所等が見当たらず、経年相応の劣化の範囲内と思われる。室内では小型犬2匹が飼われていた。なお、1階部分の北東側には、本件建物と接続して一体的に使用され、室内から出入り可能な車庫部分が存在しているが、登記上には反映しておらず、Bの陳述によると建築当初からリフォームはしていないとのことであり、また提示のあった1階平面計画図には当該車庫部分の一部が載っていたことから、本件建物の建築当初から当該車庫部分は存在していたものと思われる。もっとも本件建物の種類については、全体的に見れば、主たる用途が居住の用に供されるものであるため、登記上のとおり「居宅」と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者 A の妻)	1 本件土地建物は、自分と A が家族と居住、使用しており、誰にも貸していません。 2 本件建物には、損傷箇所や水回り、その他の不具合箇所はありません。 3 本件建物をリフォームしたことはありません。 4 室内ではチワワ 2 匹を飼っています。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月13日 (木) 15:48-16:18	神戸地方法務局東神戸出張所	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年2月13日 (木) 16:44-16:57	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、所有者Aに照会書等交付
7年2月19日 (水) 10:20-11:14	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、A及びBと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和7年2月19日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	芦屋市東山町				地番	256番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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55年5月21日				備付年月日 (原図)		補記事項	方位不明		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：平成27年2月5日

1/2

地積測量図

地番 256-2, -3~-7

土地の所在 芦屋市東山町

座標求積表

地番	①256-2	②256-3	③256-4	④256-5	⑤256-6	⑥256-7	⑦256-8
測点	P5	P36	P37	P38	P9	K2	P3
座標	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
座標	89039.019	-139081.058	89039.019	-139081.058	89039.019	-139081.058	89039.019
座標	89040.039	-139074.841	89040.039	-139074.841	89040.039	-139074.841	89040.039
座標	89038.780	-139071.596	89038.780	-139071.596	89038.780	-139071.596	89038.780
座標	89039.762	-139066.674	89039.762	-139066.674	89039.762	-139066.674	89039.762
座標	89026.514	-139063.502	89026.514	-139063.502	89026.514	-139063.502	89026.514
座標	89024.538	-139075.449	89024.538	-139075.449	89024.538	-139075.449	89024.538
座標	89023.918	-139078.590	89023.918	-139078.590	89023.918	-139078.590	89023.918
座標	438.675918		438.675918		438.675918		438.675918
座標	219.3379590		219.3379590		219.3379590		219.3379590
座標	219.33		219.33		219.33		219.33
座標	66.34		66.34		66.34		66.34

地番	①256-2	②256-3	③256-4	④256-5	⑤256-6	⑥256-7	⑦256-8
測点	K1	P9	P38	P40	K12	K13	
座標	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
座標	89028.326	-139052.554	89028.326	-139052.554	89028.326	-139052.554	89028.326
座標	89026.514	-139063.502	89026.514	-139063.502	89026.514	-139063.502	89026.514
座標	89039.762	-139066.674	89039.762	-139066.674	89039.762	-139066.674	89039.762
座標	89046.673	-139066.674	89046.673	-139066.674	89046.673	-139066.674	89046.673
座標	89047.454	-139066.674	89047.454	-139066.674	89047.454	-139066.674	89047.454
座標	89042.482	-139054.958	89042.482	-139054.958	89042.482	-139054.958	89042.482
座標	89038.215	-139054.242	89038.215	-139054.242	89038.215	-139054.242	89038.215
座標	428.559361		428.559361		428.559361		428.559361
座標	214.2796805		214.2796805		214.2796805		214.2796805
座標	214.27		214.27		214.27		214.27
座標	64.81		64.81		64.81		64.81

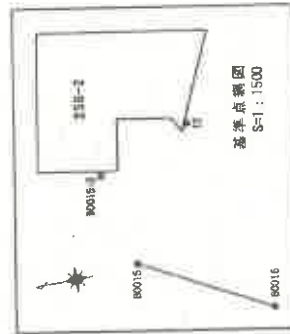
恒久的地物の名称及び座標値

与点電子座標点	X座標	Y座標	緯度	経度	備考
西宮	-141027.439	95894.767	34° 43' 27.304"	135° 22' 48.360"	6.99
位置参照点	B0015	-139076.289	89095.920	金剛山	
位置参照点	B0016	-139114.319	89077.274	金剛山	
位置参照点	T2	-139037.806	89034.753	金剛山	
位置参照点	B0015-2	-139070.367	89023.962	金剛山	
位置参照点	B5	-139097.637	89019.807	金剛山	
位置参照点	B6	-139112.241	89054.832	金剛山	

世界測地系V系 縮尺係数 0.99998 測量年月日 平成27年2月2日

引張点間距離表

境界点	引張点	点間距離
K7	B5	12.831
K8	B6	27.552
	B5	42.176
	B6	6.694



作製者

(平成 27 年 2 月 2 日作成)

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

建各階平面圖

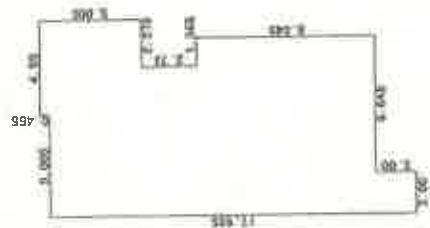
256番2

味香

建物の所在
芦屋市東山町256番地2、256番地3

圖五 平陸各

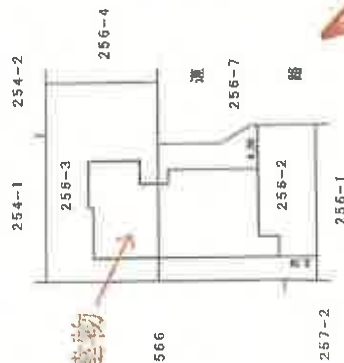
臨



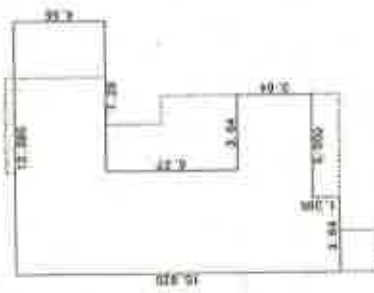
表續

2.000 × 2.000	=	4.000000
8.645 × 8.645	=	74.736025
5.005 × 7.280	=	36.436400
2.275 × 7.735	=	17.597125
2.275 × 5.005	=	11.386375
合計		144.155925

物類彙編



缺2



求 證 表

3,640 × 5,005	= 18,218,200
5,005 × 3,640	= 18,218,200
5,005 × 10,920	= 54,654,600
7,280 × 4,550	= 33,124,000
合計	124,215,000

합계 124.235000

床面積 124.21 m²

作者

(平成 29 年 5 月 19 日作成)

縮尺

人
體
母

緒

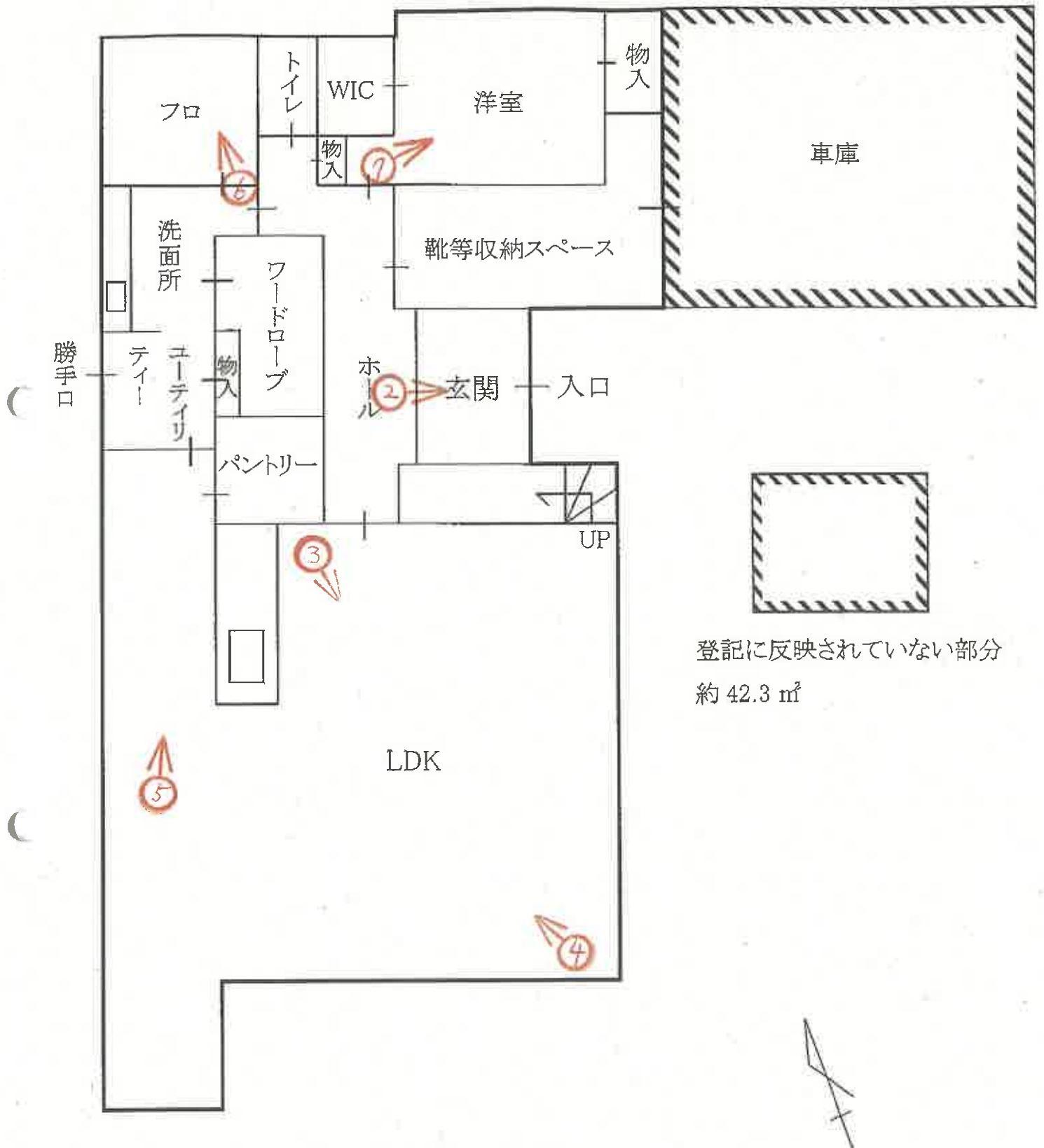
500

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

間取概略図



WIC : ウォークインクローゼット

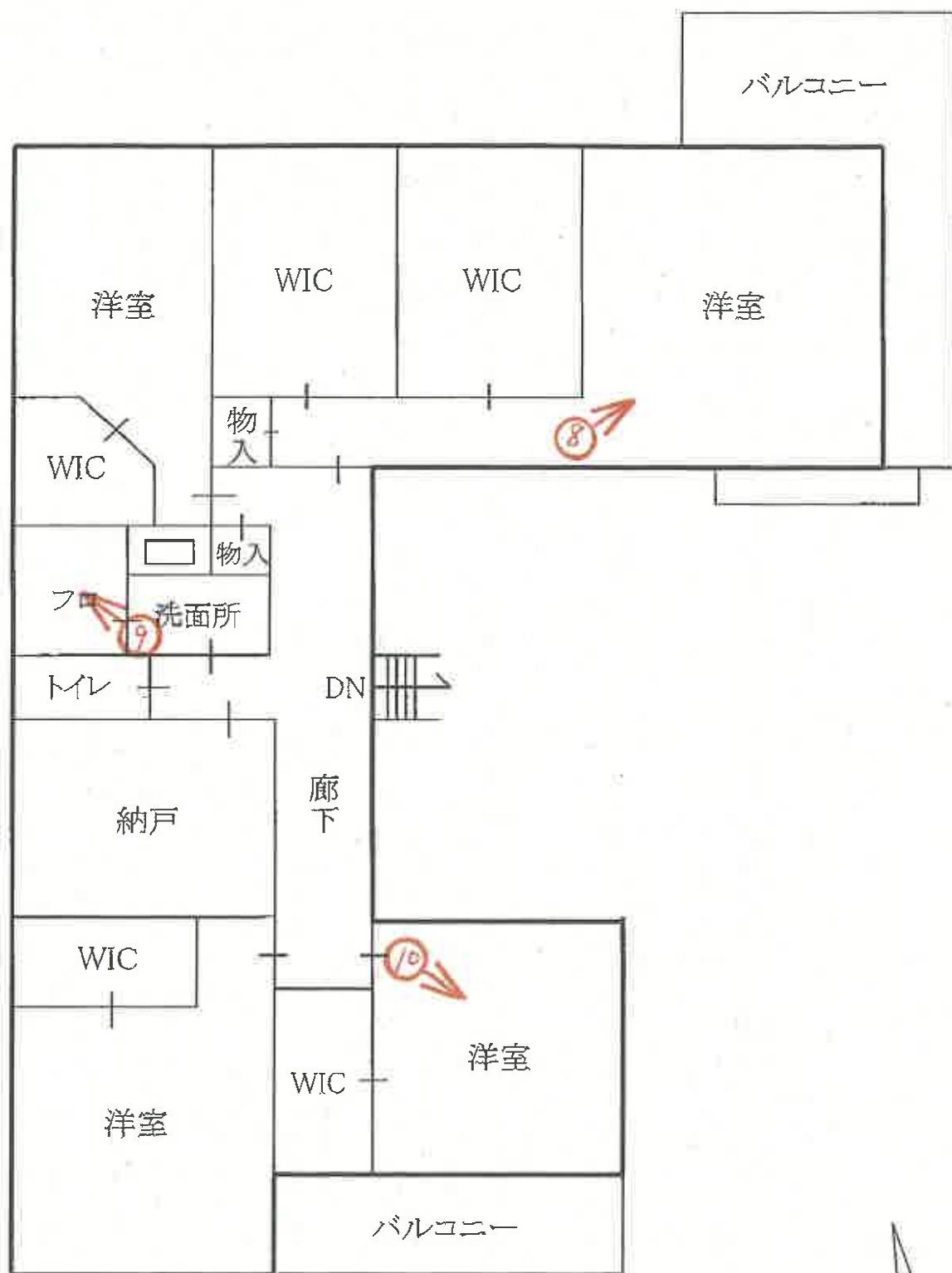
1階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(11 枚目)

令和6年(ケ)第70号

間取概略図



WIC : ウォークインクローゼット

2階

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(12 枚目)

令和6年(ケ)第70号

本件建物

①



②



(13 枚目)

③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



⑩



(17 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 70 号
令和 7 年 2 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

一括価格	
金108,170,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金970,000円
物件2(土地)	金17,730,000円
物件3(土地)	金17,320,000円
物件4(建物)	金72,150,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	・1階車庫部分が登記に反映されていないものと思料される。床面積の概要は以下の通り。 1階約186.45㎡(未反映約42.3㎡) 2階 124.21㎡ <u>合計 310.66㎡</u>
特 記 事 項			
			- 物件2、3土地は一体化して物件4建物の敷地となっており、物件1土地は当該敷地東側で面する幅員約6mの共用私道である。 - 物件1は持分6分の2の持分が対象である。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1～3)

位置・交通	J R 東海道本線 芦屋駅の北方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	〈物件1〉 規模256㎡ 幅約6m、奥行約33mの通路状画地 〈物件2, 3〉 一体化して物件1 共用私道に接面する。 物件2: 規模219.33㎡、間口約6m×奥行約19mの長方形地 物件3: 規模214.27㎡、間口約15m×奥行約15mのほぼ台形地	
接面道路の状況	〈物件1〉 南側 約5.5m 市道 〈物件2, 3〉 東側 約4m 私道 (建築基準法42条1項2号道路) 西側 約2m 市道 (建築基準法上非道路)	
土地の利用状況等	〈物件1〉 幅約6mの共用私道。戸建分譲の小規模開発地内にあつて当該宅地の所有者が共有し、使用している。 〈物件2, 3〉 一体化して物件4建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	・ 本物件1～3土地の境界及び範囲について、境界標が複数箇所見受けられ、現地概測するに、形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思われる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成29年5月15日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 22 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメントかわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、石面調タイル等 設 備 : 特にない その他 : —
床面積（現況）	概ね目的物件記載のとおり（特記事項参照）
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： 附属資料間取概略図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・1階車庫部分が登記に反映されていないものと思料される。床面積の概要は以下の通り。 1階 約186.45㎡(未反映約42.3㎡) 2階 124.21㎡ 合計 310.66㎡ ・室内で小型犬2匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1～3）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	324,000	0.05	256	—	4,150,000
2	324,000	0.99	219.33	0.90	63,320,000
3	324,000	0.99	214.27	0.90	61,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（芦屋-17）

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/㎡)
 $321,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 324,000$

◇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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/100$

イ 個別格差：物件1：私道減価(0.05)

物件2, 3：二方路、形状等(0.99)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	150,000	約 310.66	0.60	27,960,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、経済的全耐用年数30年、残価率5%の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
 $\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.6$

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) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
2	63,320,000	0.60	法定地上権	37,990,000
3	61,860,000	0.60	法定地上権	37,120,000
				(合計)75,110,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×2/6(持分)
1	4,150,000			1.00	0.70	970,000
2	63,320,000	-37,990,000		1.00	0.70	17,730,000
3	61,860,000	-37,120,000		1.00	0.70	17,320,000
4	27,960,000	+75,110,000	1.00	1.00	0.70	72,150,000
一 括 価 格 (合 計)						108,170,000

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 (芦屋-17)
所 在 : 芦屋市東山町266番
「東山町21-13」
価 格 : 321,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「芦屋」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 371㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 1,612,540円 (持分(6分の2)按分後の評価額)
物件2 : 41,453,370円
物件3 : 40,497,030円
物件4 : 17,794,520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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 5 6 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 2
- 2 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 9. 3 3 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 芦屋市東山町
 地 番 2 5 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4. 2 7 平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 芦屋市東山町 2 5 6 番地 2、2 5 6 番地 3
 家屋 番号 2 5 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 4. 1 5 平方メートル
 2 階 1 2 4. 2 1 平方メートル



物 件 目 録

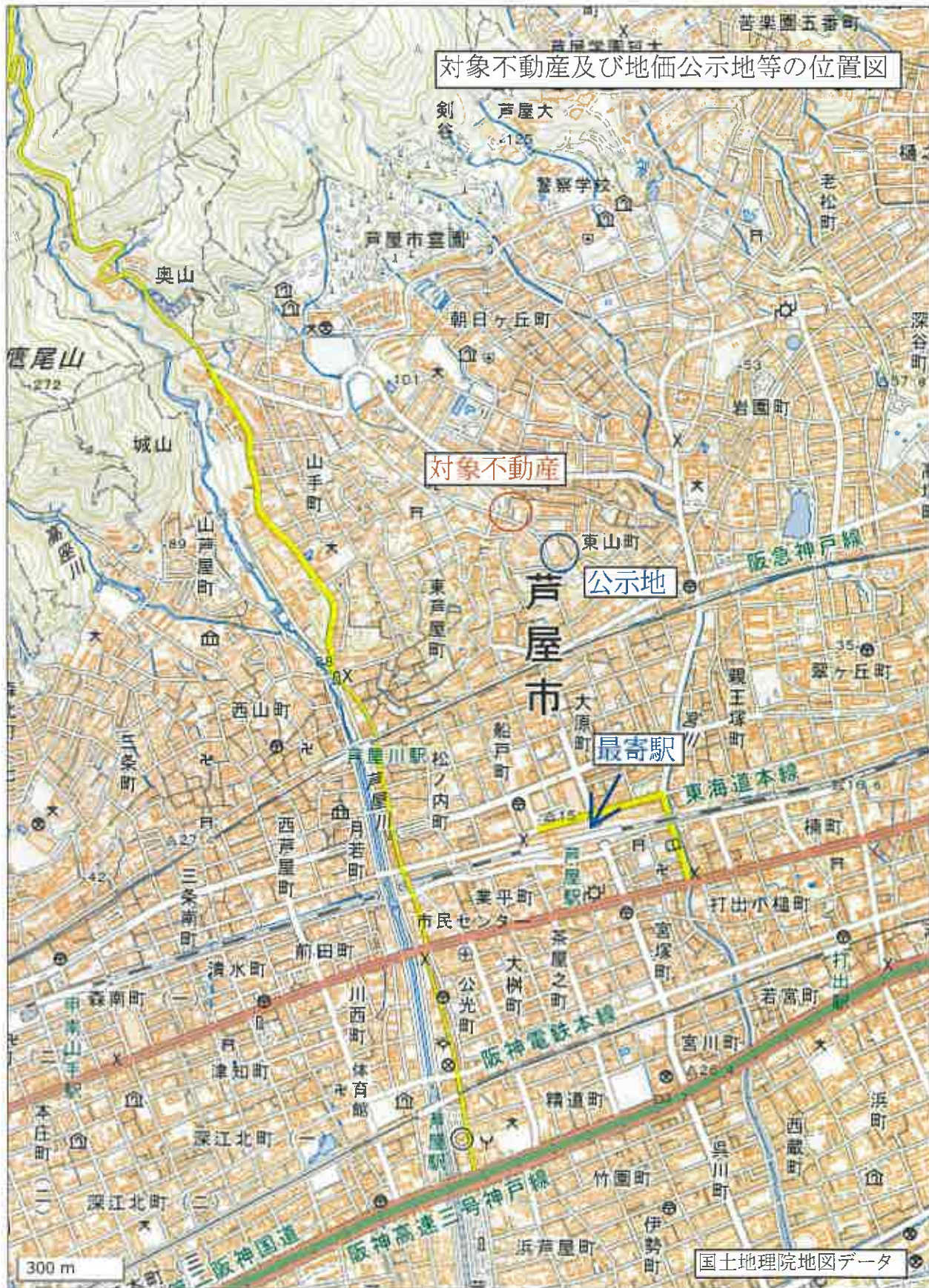
所有者 A



22

地理院地図

GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(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	芦屋市東山町				地番	256番2			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号		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55年5月21日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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。

令和6年12月9日
神戸地方法務局東神戸出張所
登記官

地図整理番号：M11783
(1/1)



登記年月日：平成27年2月5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。
令和6年12月9日 神戸地方裁判所神戸出張所

登記官

地積測量図 ①/2

地番 256-2、-3~-7
土地の所在 芦屋市東山町

座標求積表

地番	①256-2	②256-3	③256-4	④256-5	⑤256-6
測点	測点	測点	測点	測点	測点
P5	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P36	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P37	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P38	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P9	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
K2	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P3	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
積面積	積面積	積面積	積面積	積面積	積面積
地積	地積	地積	地積	地積	地積
坪数	坪数	坪数	坪数	坪数	坪数

地番	①256-2	②256-3	③256-4	④256-5	⑤256-6
測点	測点	測点	測点	測点	測点
K1	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P9	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P38	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P39	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
P40	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
K12	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
K13	全周長	全周長	全周長	全周長	全周長
積面積	積面積	積面積	積面積	積面積	積面積
地積	地積	地積	地積	地積	地積
坪数	坪数	坪数	坪数	坪数	坪数

恒久的地物の名称及び座標値

与点電子座標点	X座標	Y座標	緯度	経度	備記
西宮	141027.439	95894.767	34° 43' 27.3064"	135° 22' 48.3680"	6.90
種別	測点名	X座標	Y座標	緯度	経度
位置参照点	B0015	-139076.289	88896.920	金 属 標	考
	B0016	-139114.319	88877.274	金 属 標	
	T2	-139097.806	89034.753	金 属 標	
多角点	B0015-2	-139070.367	89023.962	金 属 標	
	B5	-139097.637	89019.807	金 属 標	
引張点	B6	-139112.241	89054.832	金 属 標	

世界測地系第2次 緯度経度 0.999998 測量年月日 平成27年2月2日

引張点間距離表

引張点	間距離
B5	12.831
B6	27.552
K7	42.176
K8	6.694

基準点緯図
S=1:1500

作製者

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成27年2月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年12月9日 神戸地方裁判所東神戸出張所

登記官

地積測量図 2/2

地番 256-2、-3~-7

土地の所在 芦屋市東山町

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地番	③256-4	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	K9-2	金庫	-139059.357	89068.284	988876.586720
K10	境界線	-139058.998	89066.586	189444.628422	
K11	境界線	-139057.230	89056.036	285602.70452	
P40	境界線	-139055.791	89047.454	-338470.828884	
P39	境界線	-139066.646	89045.673	-1053054.128898	
P41	境界線	-139067.617	89051.594	-305625.070608	
P43	境界線	-139070.078	89066.594	735690.066440	
倍面積				483.962664	
面積				231.9813320	m ²
坪数				70.17	

地番	④256-5	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	P35	境界線	-139088.552	89063.682	1363475.907738
P43	境界線	-139070.078	89066.594	1864609.145390	
P41	境界線	-139067.617	89051.594	-308118.515240	
P42	境界線	-139073.538	89050.623	-729858.907108	
P15	境界線	-139075.813	89045.962	-1055106.603758	
P34	境界線	-139085.387	89044.391	-1134336.496949	
倍面積				685.531053	
面積				332.765465	m ²
坪数				100.66	

地番	⑤256-6	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	K8	境界線	-139108.603	89060.509	1161972.460923
P35	境界線	-139088.552	89063.682	2075118.172892	
P34	境界線	-139085.387	89044.391	-769254.493849	
P20	境界線	-139037.191	89042.454	-1443556.264248	
P21	境界線	-139101.599	89044.816	-1024193.473632	
倍面積				686.401886	
面積				343.2009430	m ²
坪数				103.81	

地番	⑥256-7	境界線の種類	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点	K7	境界線	-139096.049	89032.540	-704603.521560
P21	境界線	-139101.599	89044.816	-101689.178872	
P20	境界線	-139097.191	89042.454	1443556.264248	
P34	境界線	-139085.387	89044.391	1903590.990798	
P15	境界線	-139075.813	89045.962	1055106.603758	
P42	境界線	-139073.538	89050.623	729858.907108	
P41	境界線	-139067.617	89051.594	613743.585848	
P39	境界線	-139066.646	89045.673	173015.742639	
P38	境界線	-139065.674	89039.752	-440657.732648	
P37	境界線	-139071.595	89038.780	-816218.496260	
P36	境界線	-139074.841	89040.039	-842585.889057	
P5	境界線	-139091.058	89039.019	-1677851.274036	
P4	境界線	-139093.686	89036.947	-1334752.872477	
倍面積				512.127469	
面積				256.0637345	m ²
坪数				77.45	

作製者

申請人

縮尺

地図整理番号：M11784

(2/2)

これは函面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月9日 神戸地方方法務局東神戸出張所

神戸地方法務局東神戸出張所

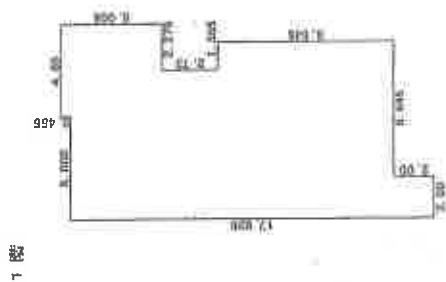


各階平面圖

建各 物平 圖面 圖面

家屋番号 256番2

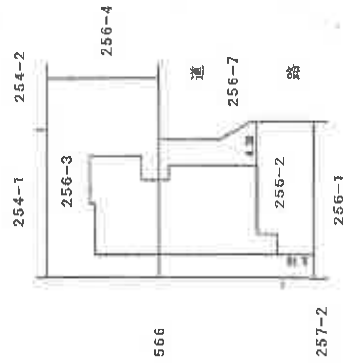
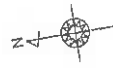
建物の所在



求 積 表

$$\begin{array}{r} 2.000 \times 2.000 \\ 8.645 \times 8.645 \\ 5.005 \times 7.280 \\ 2.275 \times 7.735 \\ 2.275 \times 5.005 \end{array} = \begin{array}{r} 4.000000 \\ 74.736025 \\ 36.436400 \\ 17.597125 \\ 11.386375 \end{array}$$

合計 144,155,925

床面積 144.15 m²

求 證

$$\begin{array}{rcl} 3,640 \times 5,005 & = & 18,218,200 \\ 5,005 \times 3,640 & = & 18,218,200 \\ 5,005 \times 10,920 & = & 54,654,600 \\ 7,280 \times 4,550 & = & 33,124,000 \end{array}$$

124,215,000

床面積 124.21 m²

作者

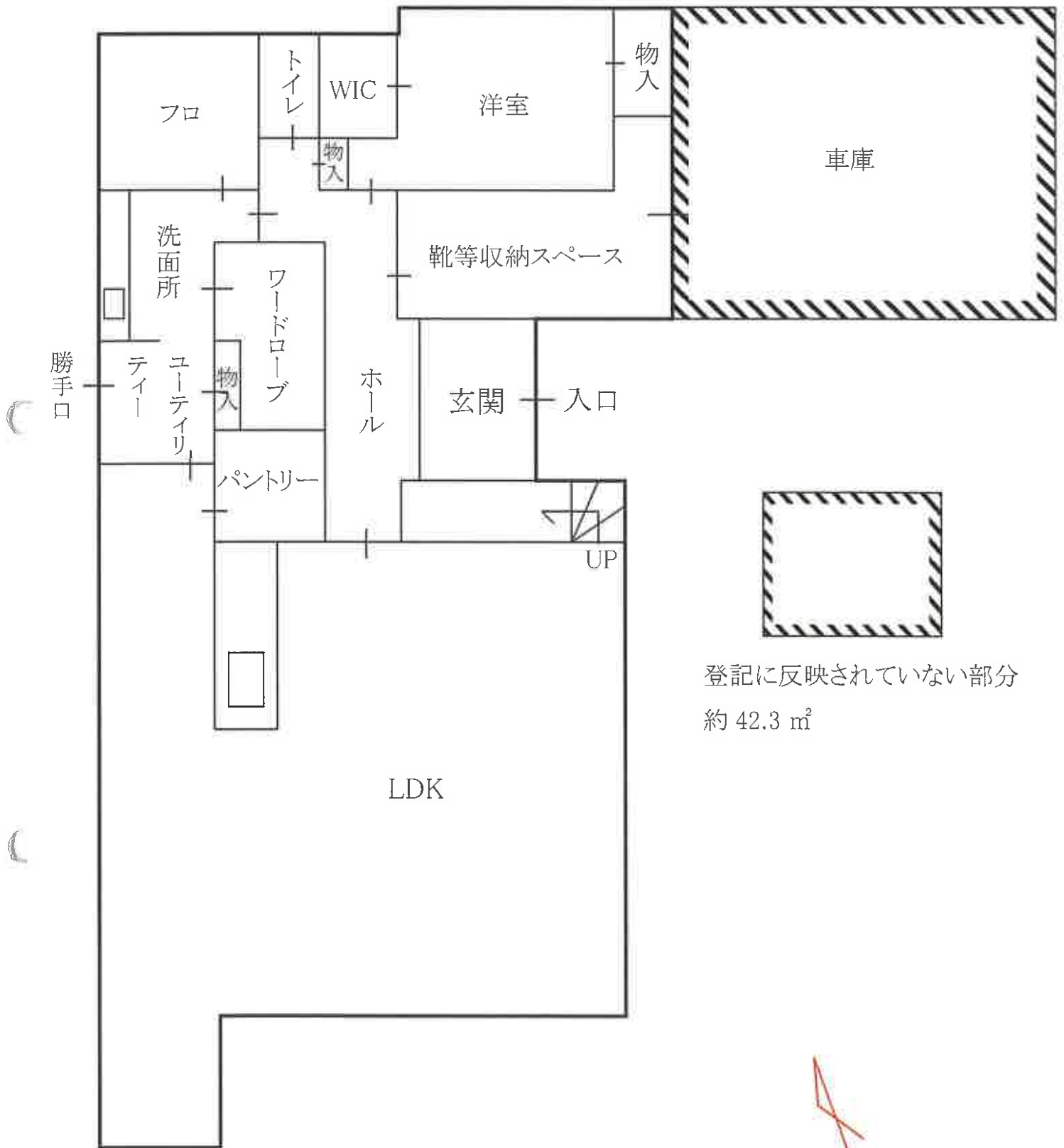
縮尺

申請人

理兒

005

間取概略図

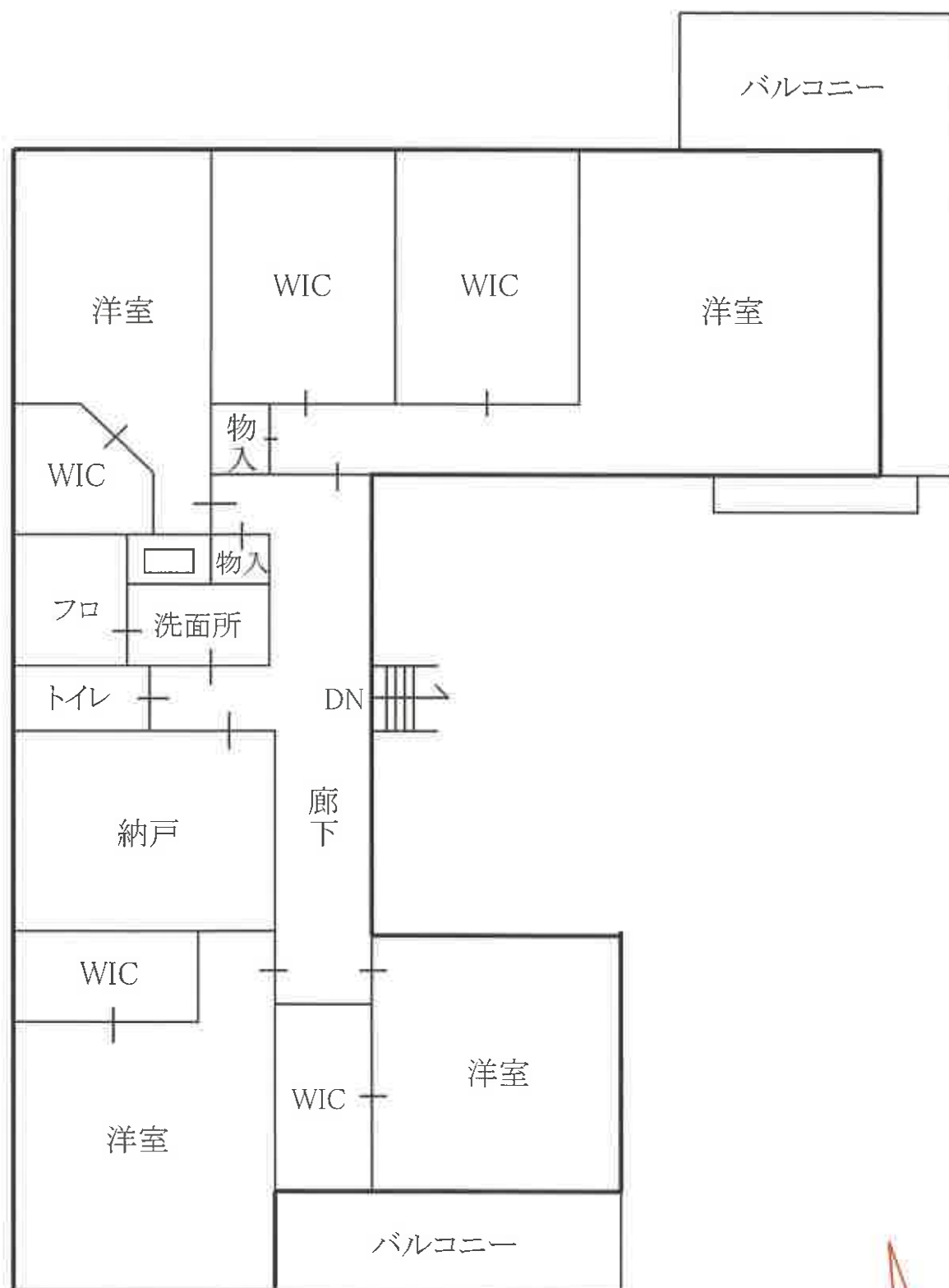


WIC : ウォークインクローゼット

1階

令和6年(ケ)第70号

間取概略図



WIC : ウォークインクローゼット

2階

令和6年(ケ)第70号

現況写真

写真1



写真2



写真3

