

## 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 9 月 9 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 9 月 25 日から<br>令和 7 年 10 月 2 日まで                                                                                               |                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                           | 令和 7 年 10 月 9 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 10 月 30 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 9 月 9 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7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 47,880,000<br>38,304,000 | 一括       | 9,576,000  | 349,690  | 91,289   |
| 1    | 16,130,000               |          |            |          |          |
| 2    | 31,750,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                     |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 芦屋市西藏町                                                              |
|   | 地 番   | 1 2 番 3                                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                                  |
|   | 地 積   | 2 1 5. 4 9 平方メートル                                                   |
| 2 | 所 在   | 芦屋市西藏町 1 2 番地 3                                                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 番 3                                                             |
|   | 種 類   | 店舗・居宅・共同住宅                                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建                                                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 2. 0 5 平方メートル<br>2 階 9 7. 2 4 平方メートル<br>3 階 8 4. 1 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 29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

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

---

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   | 芦屋市西蔵町                                                              |
|   | 地 番   | 1 2 番 3                                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                                  |
|   | 地 積   | 2 1 5. 4 9 平方メートル                                                   |
| 2 | 所 在   | 芦屋市西蔵町 1 2 番地 3                                                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 番 3                                                             |
|   | 種 類   | 店舗・居宅・共同住宅                                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建                                                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 2. 0 5 平方メートル<br>2 階 9 7. 2 4 平方メートル<br>3 階 8 4. 1 5 平方メートル |



## 賃借権等目録

|        |               |       |       |       |                  |
|--------|---------------|-------|-------|-------|------------------|
| 物件番号   | 2             | 2     | 2     | 2     | 2                |
| 階数     | 1階            | 1階    | 2階    | 2階    | 3階               |
| 範囲     | 101号室         | 102号室 | 201号室 | 202号室 | 301号室            |
| 占有者    | 株式会社アサヒウイニング社 | 所有者   | 所有者   | 所有者   | 一般社団法人芦屋青年会議所及びD |
| 占有権原等  | 賃借権（最先）       | 所有    | 所有    | 所有    | 明渡猶予             |
| 期限     | R7.11.30      |       |       |       |                  |
| 賃料（月額） | ¥150,000      |       |       |       |                  |
| 敷金等    |               |       |       |       |                  |
| 敷引等    |               |       |       |       |                  |
| 備考     | 新聞販売店として利用    |       |       |       |                  |

|        |         |  |  |  |  |
|--------|---------|--|--|--|--|
| 物件番号   | 2       |  |  |  |  |
| 階数     | 3階      |  |  |  |  |
| 範囲     | 302号室   |  |  |  |  |
| 占有者    | E       |  |  |  |  |
| 占有権原等  | 賃借権（最先） |  |  |  |  |
| 期限     | R7.7.31 |  |  |  |  |
| 賃料（月額） | ¥60,000 |  |  |  |  |
| 敷金等    | ¥50,000 |  |  |  |  |
| 敷引等    |         |  |  |  |  |
| 備考     |         |  |  |  |  |

※「占有権原等」欄の記載の詳細は下記のとおり

### 「占有権原等」欄について

#### 買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（最先）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

#### 物件の占有状況等に関する特記事項

「所有」

本件所有者（占有者欄記載の者）が占有している。

令和7年(ケ)第26号  
令和7年6月2日受理  
令和7年7月3日提出

## 現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部  
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   | 芦屋市西藏町                                                                 |
|   | 地 番   | 1 2 番 3                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                     |
|   | 地 積   | 2 1 5 . 4 9 平方メートル                                                     |
| 2 | 所 在   | 芦屋市西藏町 1 2 番地 3                                                        |
|   | 家屋 番号 | 1 2 番 3                                                                |
|   | 種 類   | 店舗・居宅・共同住宅                                                             |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建                                                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 0 5 平方メートル<br>2 階 9 7 . 2 4 平方メートル<br>3 階 8 4 . 1 5 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 住居表示           | 兵庫県芦屋市西藏町2番17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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）<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 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<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;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らは本件建物を住居、事務所、新聞販売店として、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(4枚目)」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;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           令和 年 月 日         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 令和 年( )第 号         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

(2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<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                  | 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                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                                         |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101号室<br>株式会社アサヒウイニング社(代表取締役C)   | <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 | R3.12.1<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>150,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                 | 朝日新聞の販売店<br>(ASA芦屋南)と<br>して使用されてい<br>る。 |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102号室及び202号室<br>A(債務者会社代表取締役)    | <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 | . .<br>自 . .<br>至 . .            | <input checked="" 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                                   | 102号室と202号室<br>は室内の階段で一つ<br>の構造になっている   |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号<br>A(債務者会社代表取締役)            | <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 | . .<br>自 . .<br>至 . .            | <input checked="" 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                                   |                                         |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>一般社団法人芦屋青年会議所(代表理事D)及びD | <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 | R6.4.1<br>自R7.4.1<br>至R8.3.31    | <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>55,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                                         |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302号室<br>E                       | <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 | R元.8.1<br>自R5.8.1<br>至R7.7.31    | <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>60,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>50,000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

( 3 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、集合ポストには、101号室はASA芦屋南、102号室は債務者会社代表取締役Aの姓が漢字で表示されていたところ、B宛の郵便物の存在、関係人の陳述及び各室内の立入調査の結果から2枚目、3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、西側約3mの2項道路(建築基準法第42条2項)と接面し、南側を幅員約4.9mの市道(建築基準法第42条1項1号)と等高に接面する宅地である。なお、物件2建物を建て替える際にはセットバックが必要と思われる。
  - (2) 物件1土地は、物件2建物の敷地となっている。
- 3 物件2建物について
  - (1) 物件2建物は、①債務者会社代表取締役兼所有者であるAらが102号室、201号室及び202号室を居宅として使用している。なお、102号室と202号室は室内の階段でひとつの構造になっている。②101号室は新聞販売店、③301号室は主に一般社団法人芦屋青年会議所の事務所、④302号室は居宅となっており、それぞれ賃借人がいる。
  - (2) 物件2建物の各室内の状態は、目視で確認した限りでは、(1)201号室の階段付近のフローリングにキズ等が散見された。(2)102号室のリビング付近の壁クロス等が黄ばみで変色していた。(3)302号室の南側の窓ガラスの2ヶ所ひびが入っていた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。
- 4 その他
  - 301号室の賃貸借契約書は2本立てとなっており、賃借人は一般社団法人芦屋青年会議所(代表理事D)及D個人となっているところ、賃料は合算した額を支払っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

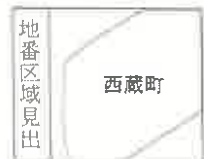
| 関係人の陳述等                     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<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) | 1 私は債務者会社の代表取締役です。私は2階の201号室に家族と居住しています。101号室、301号室及び302号室は賃貸です。                                                                                                                                                                                                            |
| ■ B (債務者会社取締役、Aの母親)         | 1 102号室と202号室は主に私が使用しています。室内で一つになっていて、階段で登るようになっています。床のフローリングや壁クロスの取替えはしていません。壁に黄ばみがあるのは亡夫がタバコを吸っていたからです。2階はAも仕事で使っています。<br>2 301号室は青年会議所の事務所で普段は不在です。<br>3 賃借人がかわるたびに、フローリングや壁クロスなどは新しくしています。<br>4 Aの住む201号室は、タバコは吸っていないはずですし、ペットも飼育していないと思います。<br>5 どの部屋も過去に事件又は事故はありません。 |
| ■ 株式会社アサヒウイニング社担当者          | 1 賃貸借契約の契約者名は、株式会社アサヒウイニング社代表取締役Cとなっています<br>2 101号室は新聞の販売店(ASA芦屋南)として借りています。<br>3 建物の近くにバイクが置いてありますが、家賃には駐輪場代も含まれます。<br>4 賃貸借契約の期間は1年ごとの自動更新だと思います。<br>5 賃料の差押えはありません。<br>6 水回り等の不具合はありません。<br>7 リフォームはしていません。<br>8 ペットの飼育はありません。<br>9 過去に事件又は事故はありません。                     |
| ■ D (一般社団法人芦屋青年会議所代表理事)     | 1 301号室の賃貸借契約書は2本あり、私個人が賃料20,000円/月額、一般社団法人芦屋青年会議所(代表理事D)が35,000円/月額です。こうなった理由は、初めは個人使用のつもりでしたが、一般社団法人芦屋青年会議所でも使用する必要があり、契約書が2通になりました。<br>2 一般社団法人芦屋青年会議所の物が置いてあります。<br>3 リフォームはしていません。<br>4 ペットの飼育はありません。<br>5 過去に事件又は事故はありません。<br>6 賃料の滞納があったので、まとめて払いました。                |
| ■ E (302号室)                 | 1 302号室に居住していて気になる点は、(1)南側の二つの部屋の窓ガラスがそれぞれ夏の暑さによる熱でヒビがあります。(2)お風呂場の床面にさびがあります。(3)北側廊下側のキッチンの窓枠にズレがあります。(4)玄関の扉が閉めにくい。<br>2 お風呂場の水道のパッキンを替えて、自分で直しました。<br>3 ペットいません。<br>4 煙草は吸います。                                                                                           |
| ■ Aの代理弁護士                   | 1 賃貸借の件で、賃料の滞納は概ねありません。                                                                                                                                                                                                                                                     |

(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                                                  |
| R7年6月3日(火)<br>14:00-14:30                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 神戸地方法務局<br>東神戸出張所 | 公函等及び全部事項証明書交付申請                                             |
| R7年6月3日(火)<br>14:50-15:06                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地             | 物件確認、外観撮影、A及びBから事情聴取、E<br>通知文書を手交及び301号室に投函(110円返信用<br>封筒同封) |
| R7年6月17日(火)<br>9:40-10:45                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地             | 外観撮影、全室立入、B、株式会社アサヒウイニ<br>ング社担当者及びEから事情聴取、評価人帯同              |
| R7年6月23日(月)<br>16:55-16:58                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室              | Aの代理人弁護士から賃料滞納状況等について事<br>情聴取(電話・発信)                         |
| R7年6月23日(月)<br>17:31-17:36                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 執行官室              | Dから301号室の賃貸借契約の状況等について<br>事情聴取(電話・発信)                        |
| R7年6月27日(金)<br>9:00-9:15                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 神戸地方法務局<br>東神戸出張所 | 履歴事項全部証明書交付申請                                                |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                                                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月17日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである



|           |            |  |         |  |                |  |     |          |         |  |      |           |
|-----------|------------|--|---------|--|----------------|--|-----|----------|---------|--|------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在        |  |         |  | 芦屋市西蔵町         |  |     |          | 地 番     |  | 12番3 |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600      |  | 精 度 区 分 |  | 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38年4月20日 |  |         |  | 備 付 年 月 日 (原図) |  |     |          | 補 事 記 項 |  |      |           |

請求番号：10-1  
(1/1)

( 7 枚目 )

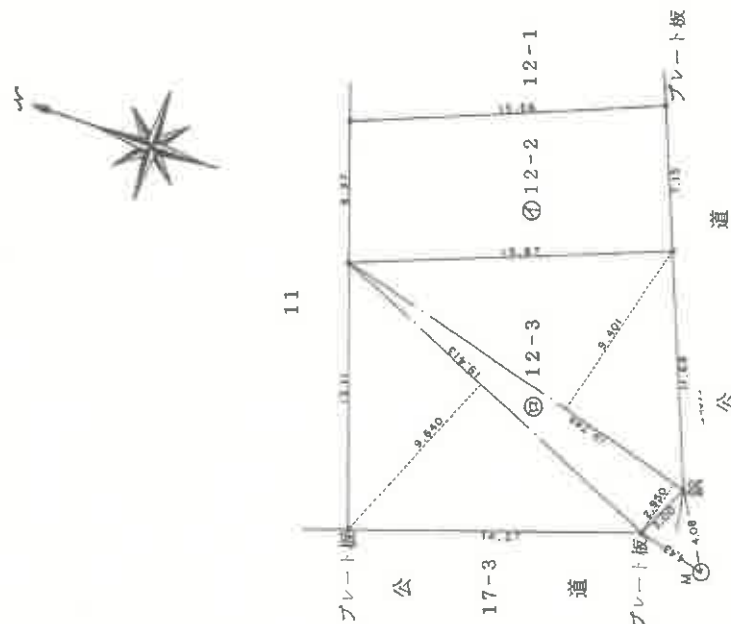
公用

龍 12-1 後・新 12-1 地積測量図 1.7.19

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 12-2, 12-3 |
| 土地の所在 | 芦屋市西蔵      |

| 地番     | 符号   | 底辺                   | 垂線        | 倍面積             |
|--------|------|----------------------|-----------|-----------------|
| ㊦ 12-3 |      | $19.413 \times$      | $9.640 =$ | $187.141320$    |
|        |      | $19.744 \times$      | $2.950 =$ | $58.244800$     |
|        |      | $19.744 \times$      | $9.401 =$ | $185.613344$    |
|        |      |                      | 合計        | $= 430.999464$  |
|        | 地積 = | $215.49 \text{ m}^2$ | 二除        | $= 215.4997320$ |
| ㊦ 12-2 |      |                      | 公簿        | $= 321.5537000$ |
|        |      |                      | 總計        | $= 215.4997320$ |
|        | 地積 = | $106.05 \text{ m}^2$ | 露地        | $= 106.0539680$ |



M. 雨水マンホール

作者

人請母

縮尺 1/250

(陳曉田譯)(五)



各階平面図

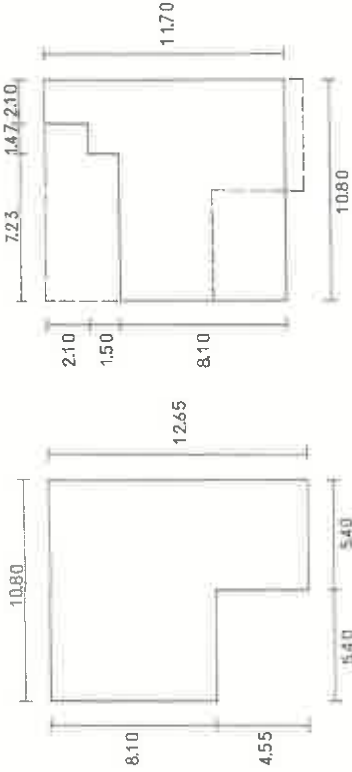
家屋番号 12番3

建物の所在 芦屋市西蔵町12番地3

建物図面

2.4.79

1階平面図



1階求積表

10.80×12.65=136.6200  
- 5.40×4.55= 24.5700

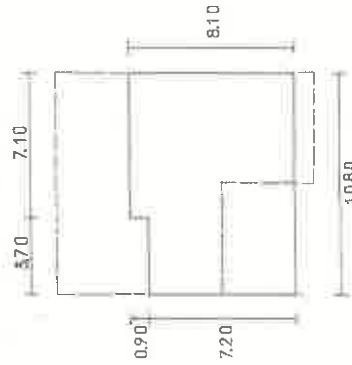
計 112㎡0500

2階求積表

10.80×11.70=126.3600  
- 1.47×2.10= 3.0870  
- 7.23×3.60= 26.0280

計 97㎡2450

3階平面図



3階求積表

10.80×8.10= 87.4800  
- 3.70×0.90= 3.3300

計 84㎡1500



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

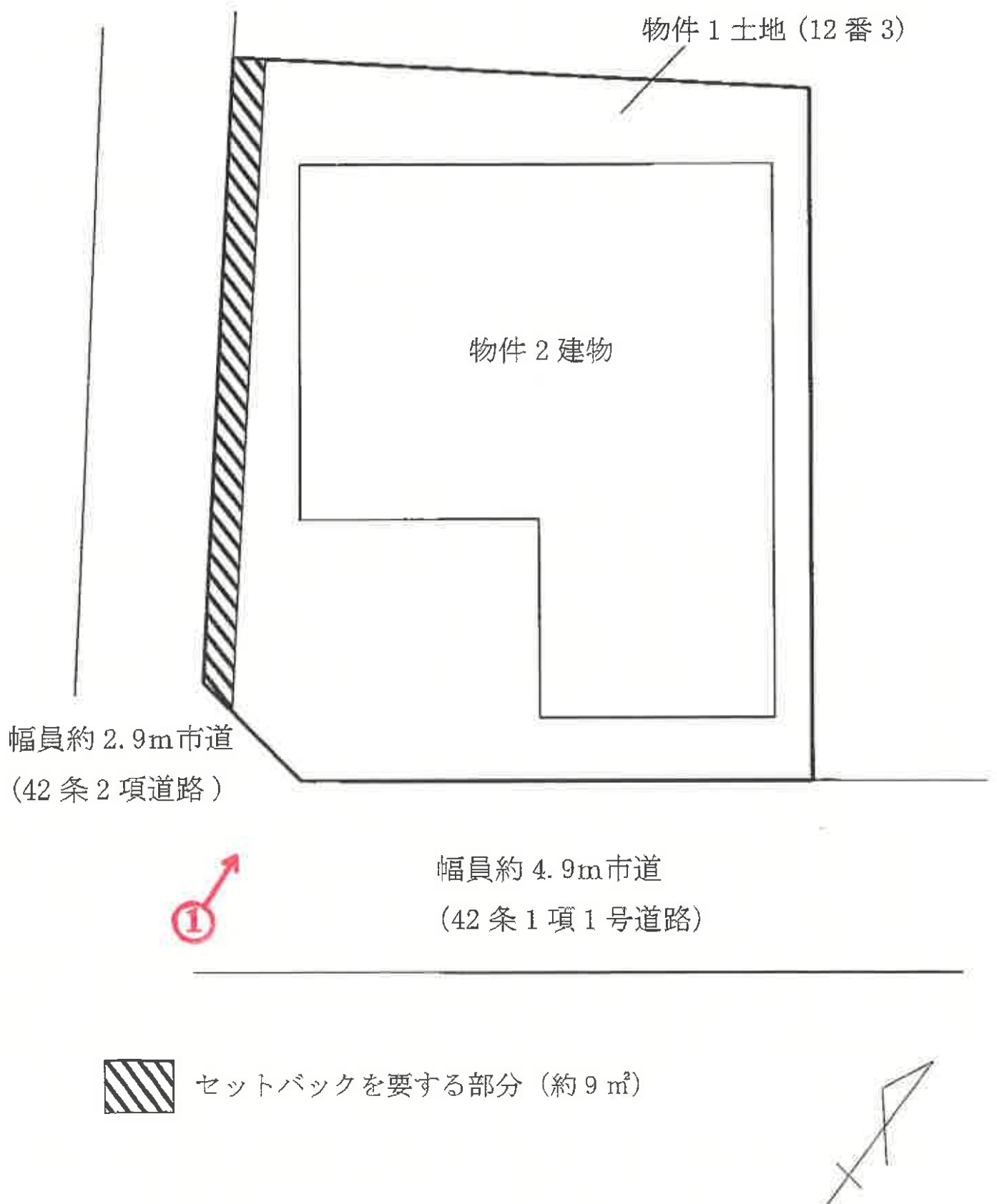
(弘文堂印刷)

803255

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

## 土地建物位置関係図

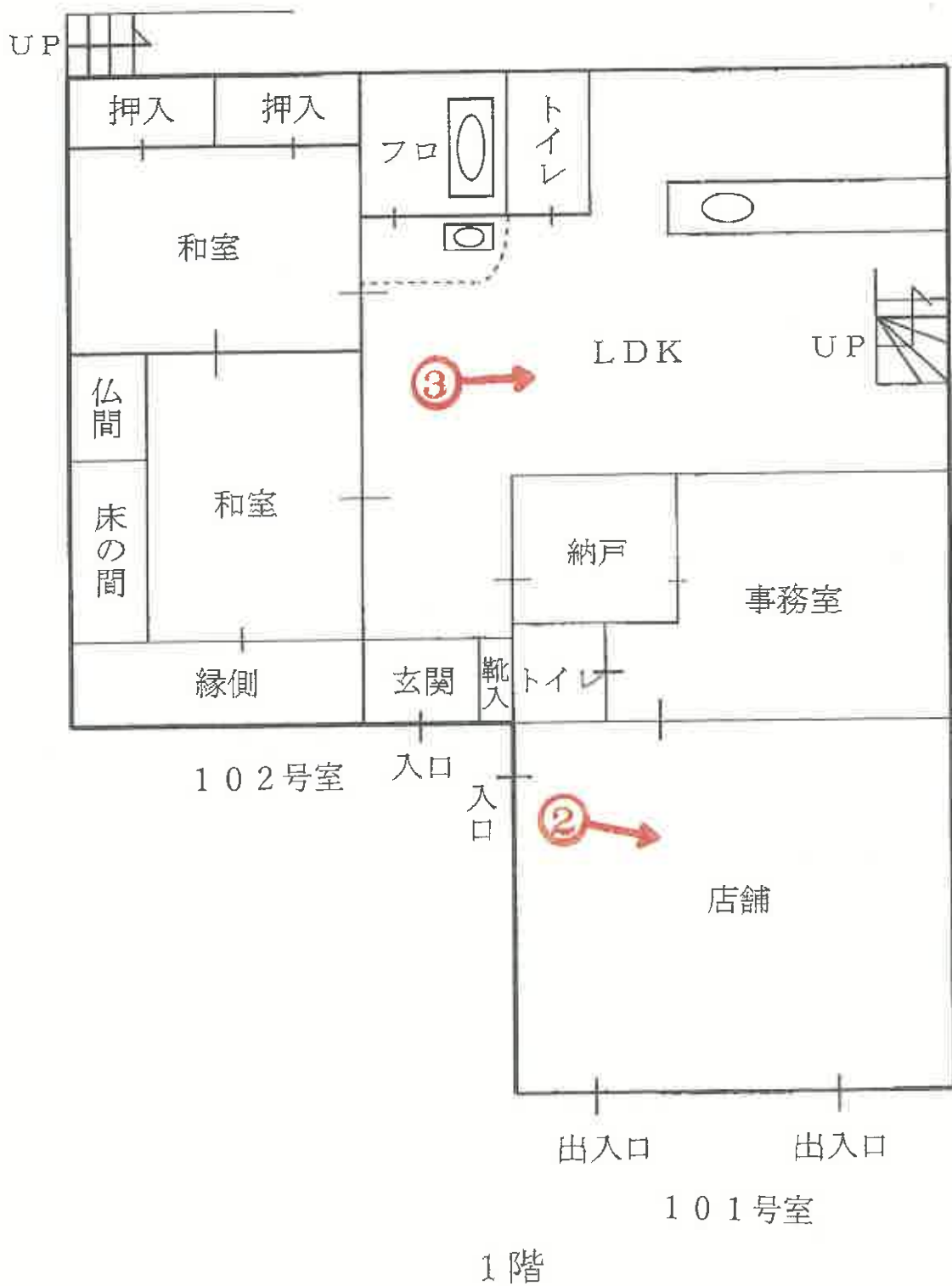


令和 7 年 (ケ) 第 26 号

(10 枚目)

(↑○は写真番号および撮影位置・方向)

# 間取概略図

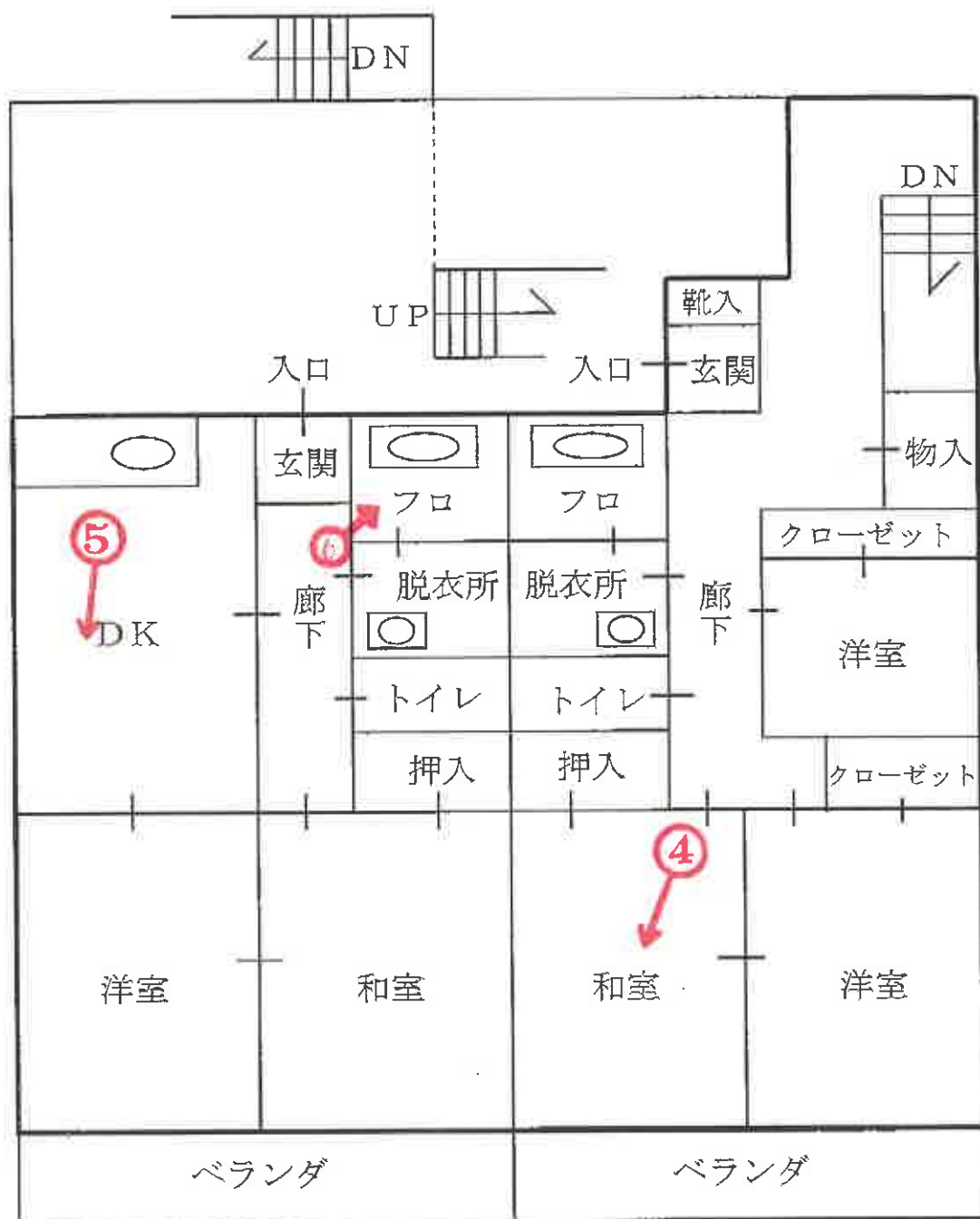


令和7年(ケ)第26号

(11枚目)

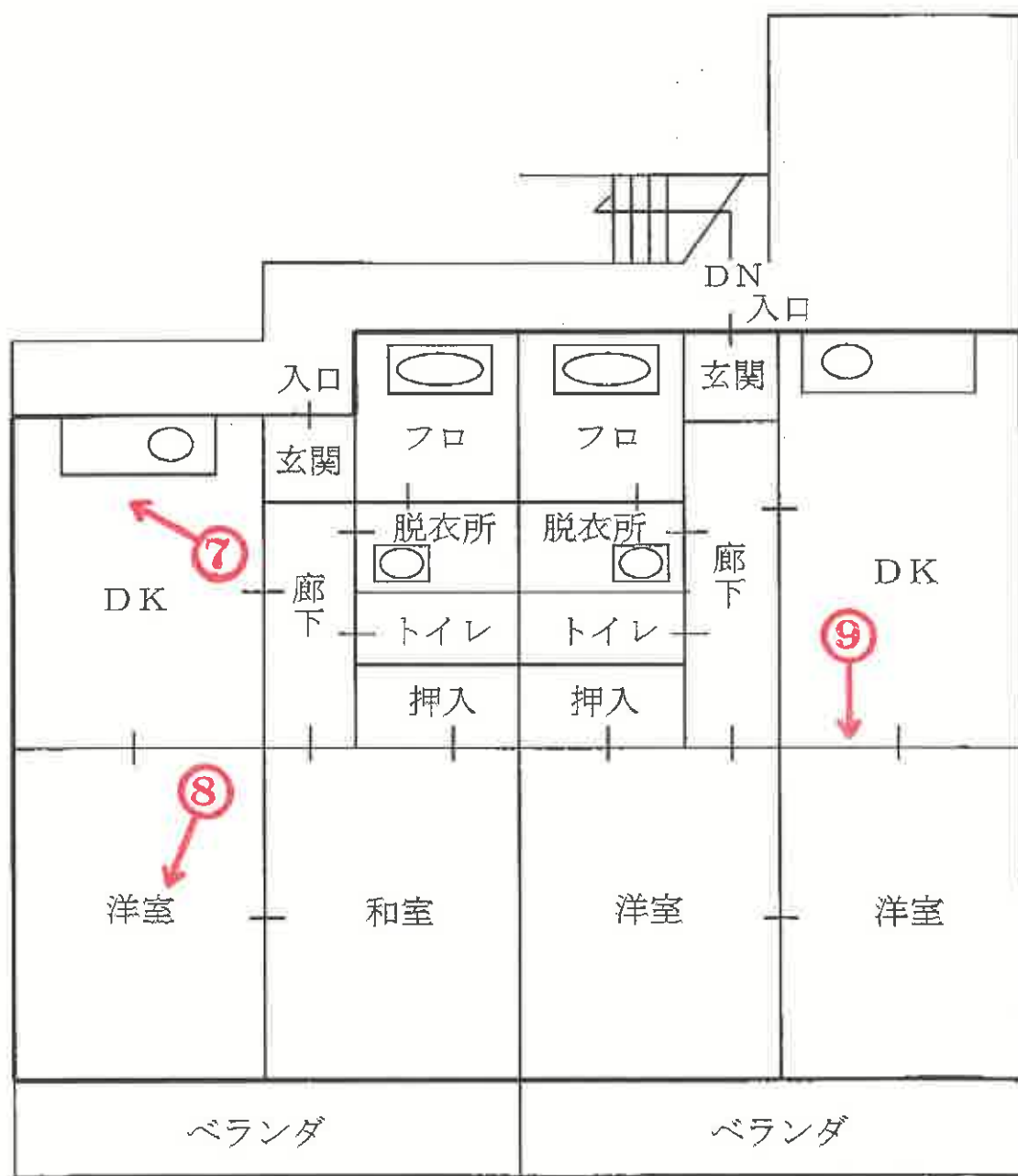
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

# 間取概略図



# 間取概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



301 号室

302 号室

3 階



令和 7 年 (ケ) 第 26 号

(13 枚目)



①



②

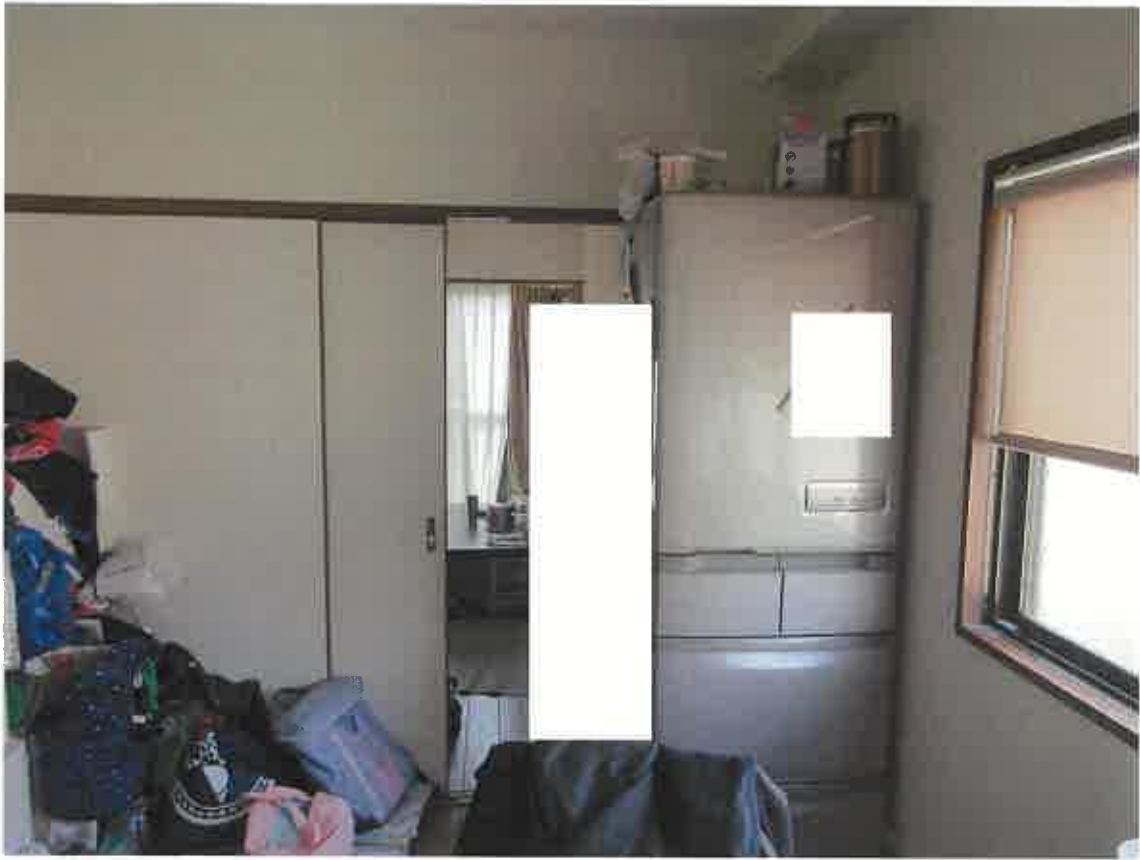


③



④





⑤

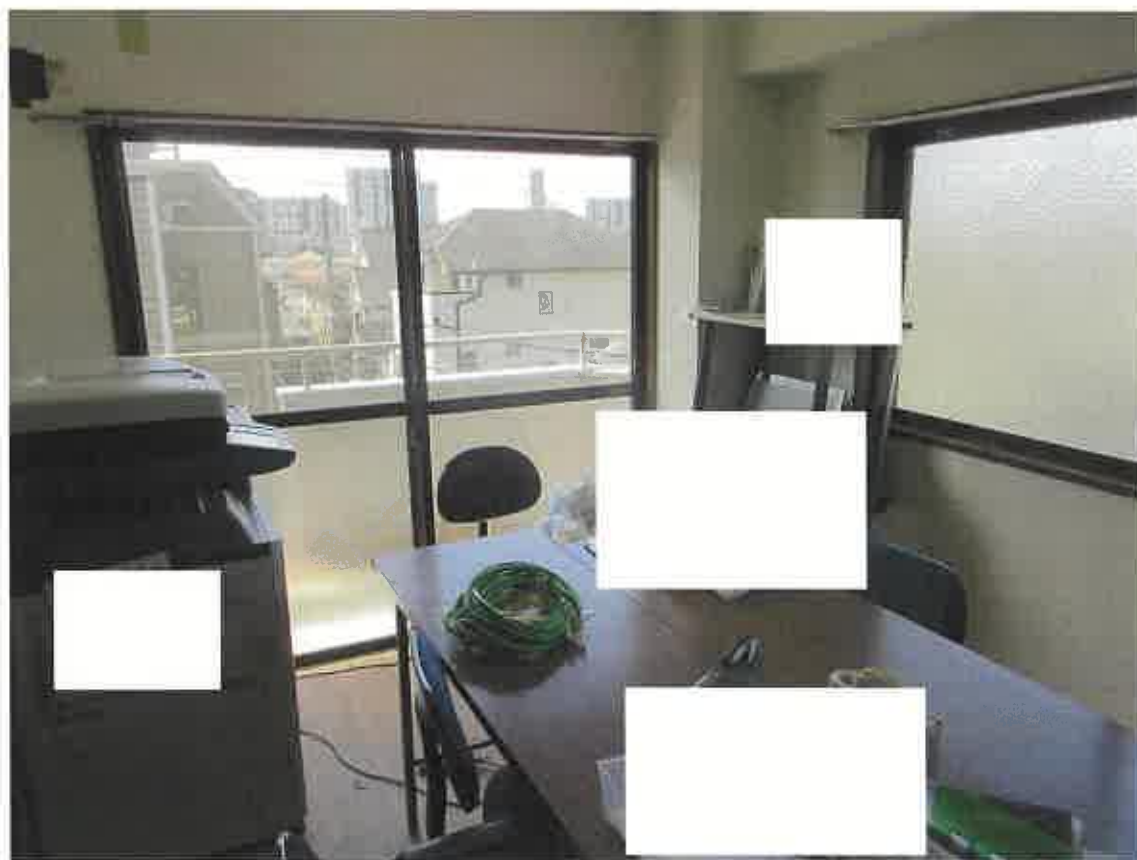


⑥





⑦



⑧



令和 7 年 (ケ) 第 26 号  
令和 7 年 6 月 17 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 10 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47,880,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1(土地)      | 金16,130,000円 |
| 物件2(建物)      | 金31,750,000円 |

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

## 第2 評価の条件

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

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号      | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 登 記        | 現 況 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|
| 1       | 所 在<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 |     |
| 特 記 事 項 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |     |
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は賃貸用の店舗(事務所)兼共同住宅であり、一部は自用の居宅となっている。3階建の各階につき2部屋ずつの構造であるが、102号室と202号室は内部で繋がっており、本件所有者の親族が居宅として使用している。201号室は本件所有者が居宅として使用している。賃貸借に供されている部分は101、301及び302号室であり、101号室は店舗(事務所)、301号室は事務所、302号室は居宅として使用されている。以上のように賃貸借に供されている部分が本件建物全体の半分程度であるため、本件の評価は収益物件としてではなく土地建物として行うこととした。</li> </ul> |            |     |

#### 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                                                       | 阪神本 線 打出駅の南西方 約600m (道路距離)<br>(附属資料位置図参照)                                                                                                                                            |                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道背後に中小規模一般住宅、低層共同住宅等のみられる住宅地域                                                                                                                                                       |                                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>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>第1種中高層住居専用地域<br>60 %<br>200 %<br>防火指定なし<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 215.49 m <sup>2</sup> の ほぼ整形地<br>間口×奥行 約13m×約16m                                                                                                                                  |                                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | 西側 約2.9m市道 (建築基準法第42条2項道路)<br>南側 約4.9m市道                                                                                                                                             |                                                                 |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件1は物件2建物の敷地                                                                                                                                                                         |                                                                 |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり<br>ガ ス 配 管 あり<br>下 水 道 あり<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>北側の一部が第1種住居地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)に指定されている。</li> <li>西側市道は建築基準法第42条2項道路に指定されており、建替等の際には一部セットバックを要するものと思料される。<br/>(附属資料：土地建物位置関係図参照)</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 | 建築年月日（登記記載） 平成2年4月22日 新築<br>経過年数 35 年程度<br>経済的残存耐用年数 15 年程度                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 仕 様             | 構 造 : 鉄筋コンクリート造<br>屋 根 : 陸屋根<br>外 壁 : タイル等<br>内 壁 : クロス壁等<br>天 井 : クロス等<br>床 : フローリング、タタミ等<br>設 備 : 特にない<br>そ の 他 : 特にない                                                                                                                                                                                                                    |
| 床面積（現況）         | 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途： 店舗・居宅・共同住宅<br>間取り： 附属資料間取概略図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項         | <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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い<br/>が、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・202号室廊下の床に汚損が散見された。</li> <li>・302号室の洋室2室の南側の窓ガラスに亀裂が見受けられた。</li> <li>・本件の評価方針等については「第3 目的物件 特記事項」(P. 3)を参照。</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   | 294,000              | 1.01           | 215.49          | 0.90      | 57,590,000               |
|     |                      |                |                 |           |                          |
|     |                      |                |                 |           |                          |
|     |                      |                |                 |           |                          |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（芦屋(県)-7）

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/㎡)  
 $309,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/104 \div 294,000$

◇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  
 $100/99 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/104$

イ 個別格差：角地、方位、セットバック等（1.01）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

#### (2) 建物価格（物件2）

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

| 番 号 | 再調達原価<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   | 200,000             | 293.44             | 0.27     | 15,850,000           |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |
|     |                     |                    |          |                      |

ウ 現価率

経過年数 35年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 50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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.27$



## 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  | 57,590,000         | 0.60          | 法定地上権 | 34,550,000         |
|    |                    |               |       |                    |
|    |                    |               |       |                    |
|    |                    |               |       |                    |

### (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             | 57,590,000          | -34,550,000                     |                     | 1.00           | 0.70            | 16,130,000               |
| 2             | 15,850,000          | +34,550,000                     | 0.90                | 1.00           | 0.70            | 31,750,000               |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
|               |                     |                                 |                     |                |                 |                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                     |                |                 | 47,880,000               |

ウ 占有減価修正： 賃借人の存在を考慮した。

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 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (芦屋(県)-7)  
所 在 : 芦屋市呉川町50番4  
「呉川町11-18」  
価 格 : 309,000円/㎡  
位 置 : 阪神本線「芦屋」駅より道路距離1.2km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 132㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側幅員4m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
物件1 : 32,711,380円  
物件2 : 19,526,070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 土地建物位置関係図
- 6 間取概略図
- 7 現況写真

以 上

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                     |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 芦屋市西蔵町                                                              |
|   | 地 番   | 1 2 番 3                                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                                  |
|   | 地 積   | 2 1 5. 4 9 平方メートル                                                   |
| 2 | 所 在   | 芦屋市西蔵町 1 2 番地 3                                                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 番 3                                                             |
|   | 種 類   | 店舗・居宅・共同住宅                                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建                                                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 2. 0 5 平方メートル<br>2 階 9 7. 2 4 平方メートル<br>3 階 8 4. 1 5 平方メートル |





※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

イ 6-2  
道



(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         | 神戸市西蔵町 |           |           |          | 地番 | 12番3 |           |
| 出力縮尺  | 1/600      | 精度区分   | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    | 種類   | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和38年4月20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。

令和7年4月21日  
神戸地方方法務局東神戸出張所  
登記官

請求番号：12-1  
(1/1)

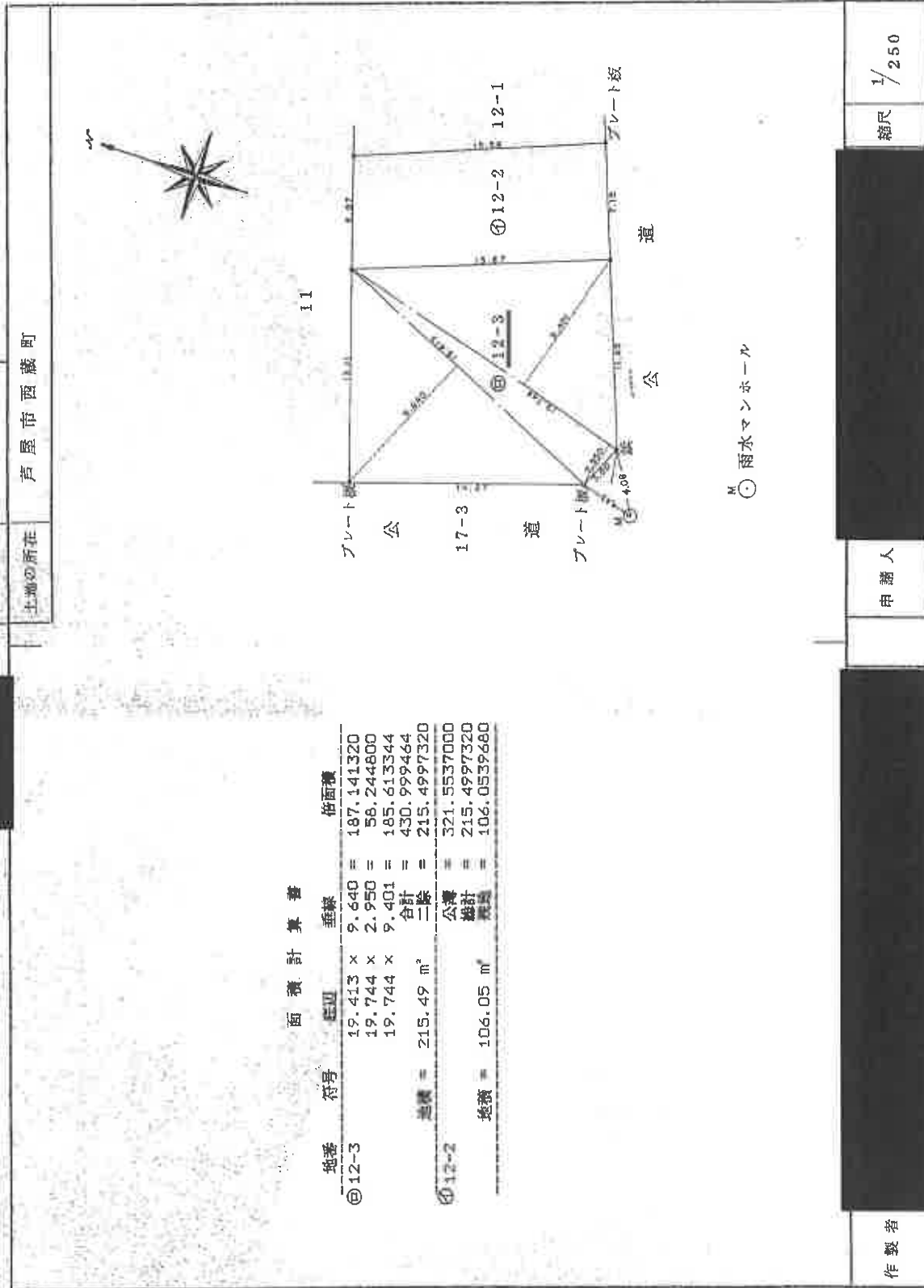


登記年月日：平成17年7月19日

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7年4月21日 神戸地方支庁局東神戸出張所 登記官

測量図 17.19  
新・旧 12-1  
地番 12-2, 12-3

土地の所在 芦屋市西蔵町



登記年月日：平成29年4月27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7年4月21日 神戸地方支庁神戸出張所

登記官

各階平面図

建物図面

2.4.77

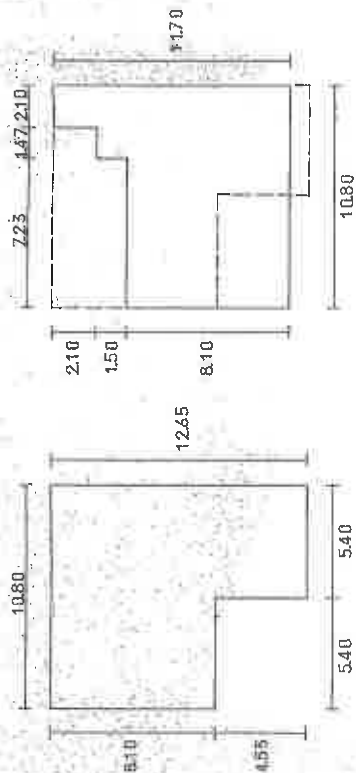
家屋番号

12番3

建物の所在

芦屋市西蔵町12番地3

1階平面図



1階求積表

1080×1265=1366200  
- 540×455= 245700

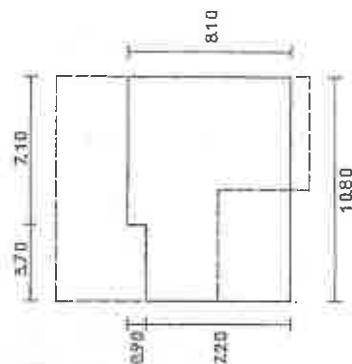
計 112㎡0500

2階求積表

1080×1170=1263600  
- 147×210= 30870  
- 723×540= 260280

計 97㎡2450

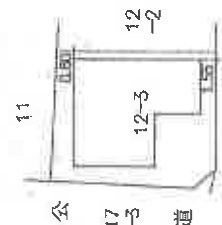
3階平面図



3階求積表

1080×810= 874800  
- 370×090= 33300

計 84㎡1500



作製者

縮尺 1/250

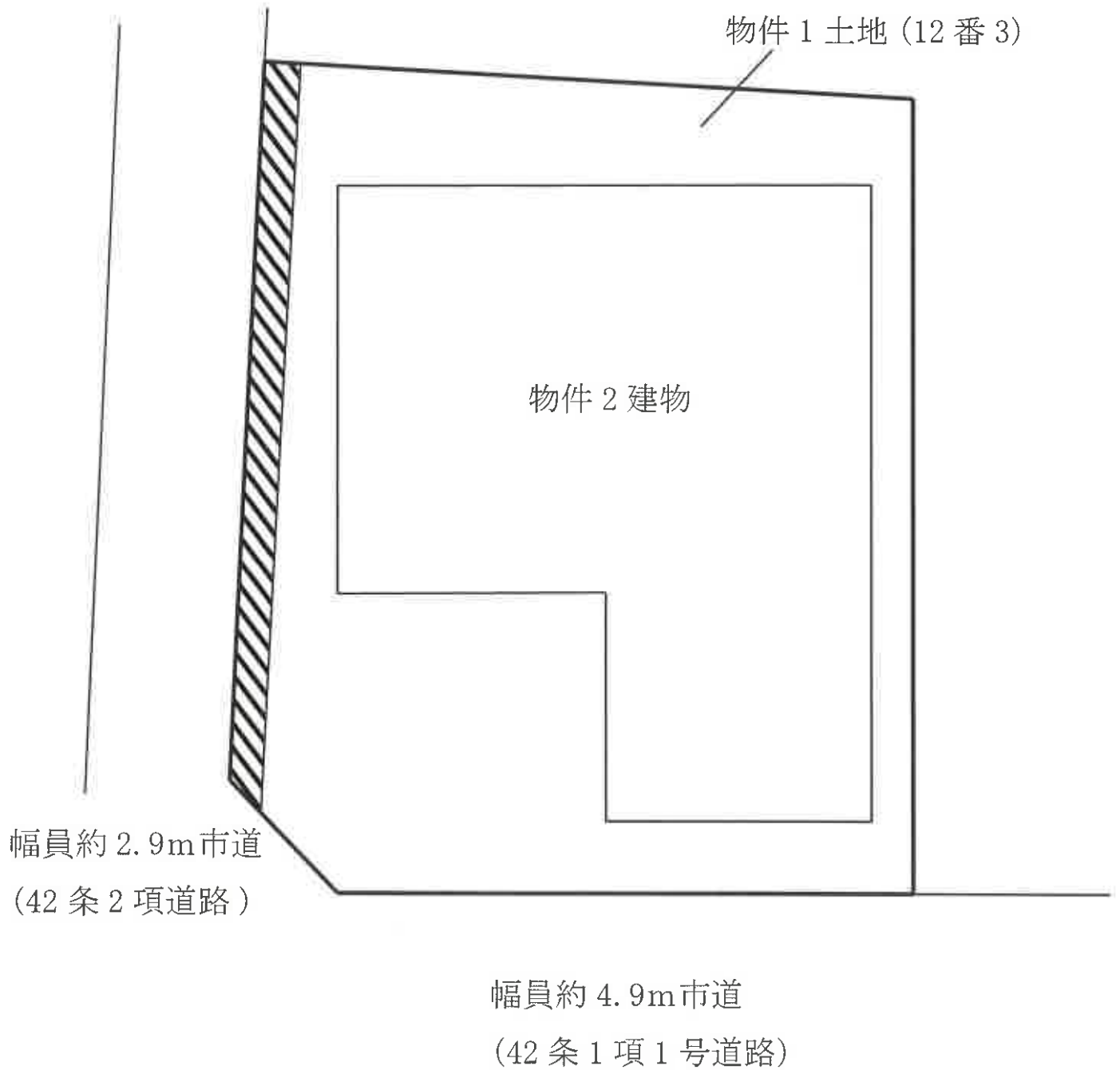
申請人

縮尺 1/500

（印）

803255

# 土地建物位置関係図

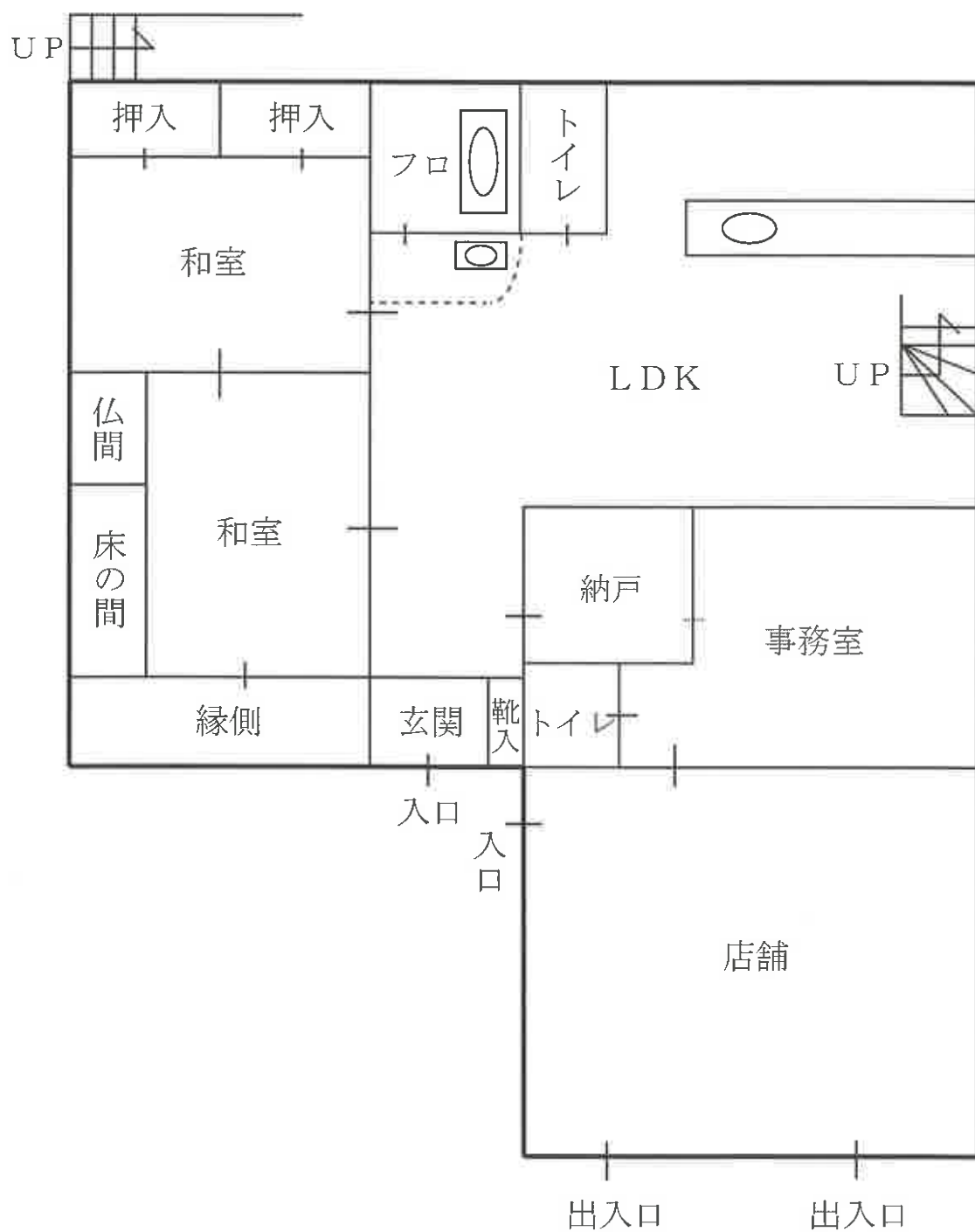


セットバックを要する部分 (約 9 m<sup>2</sup>)





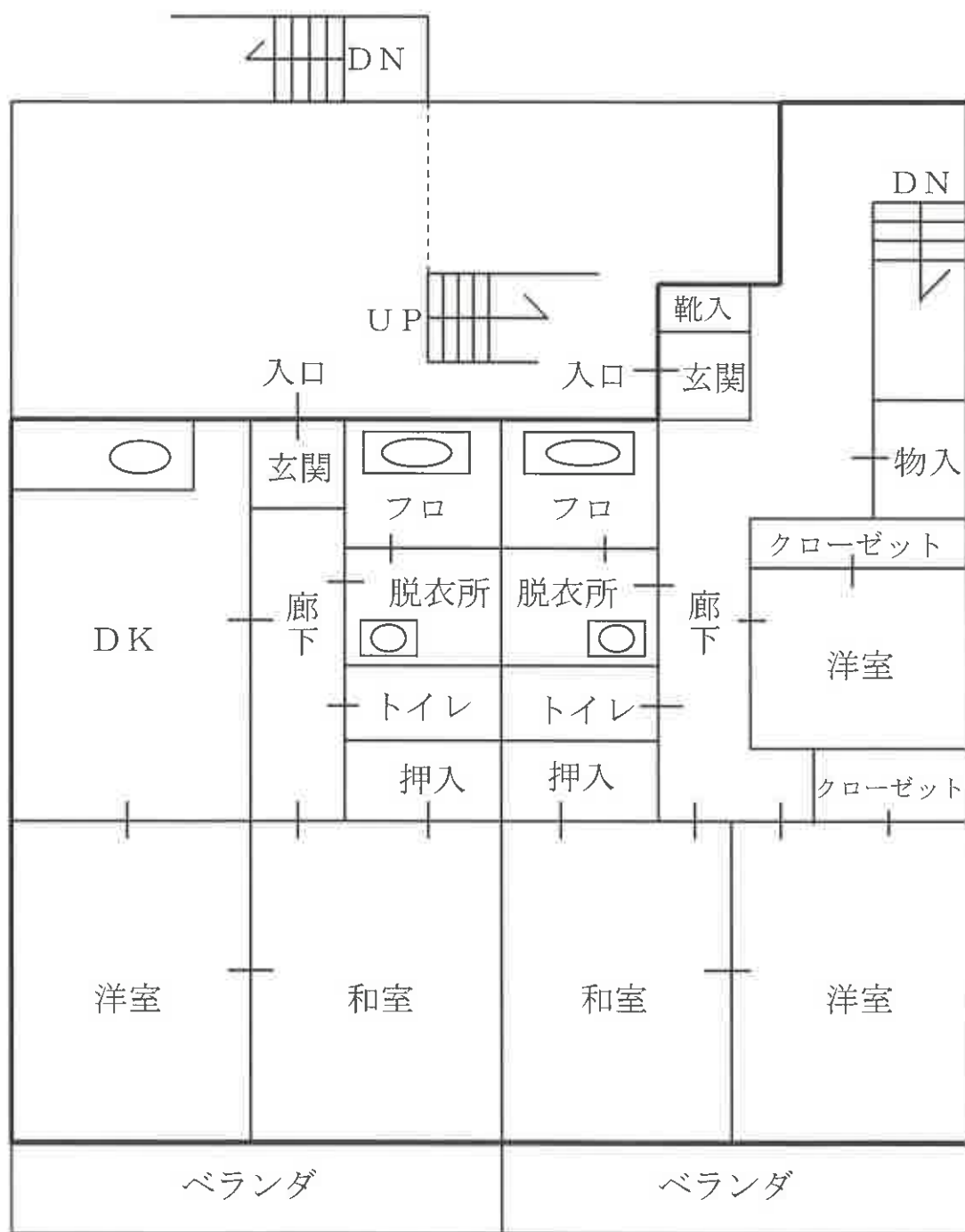
# 間取概略図



1 階



# 間取概略図

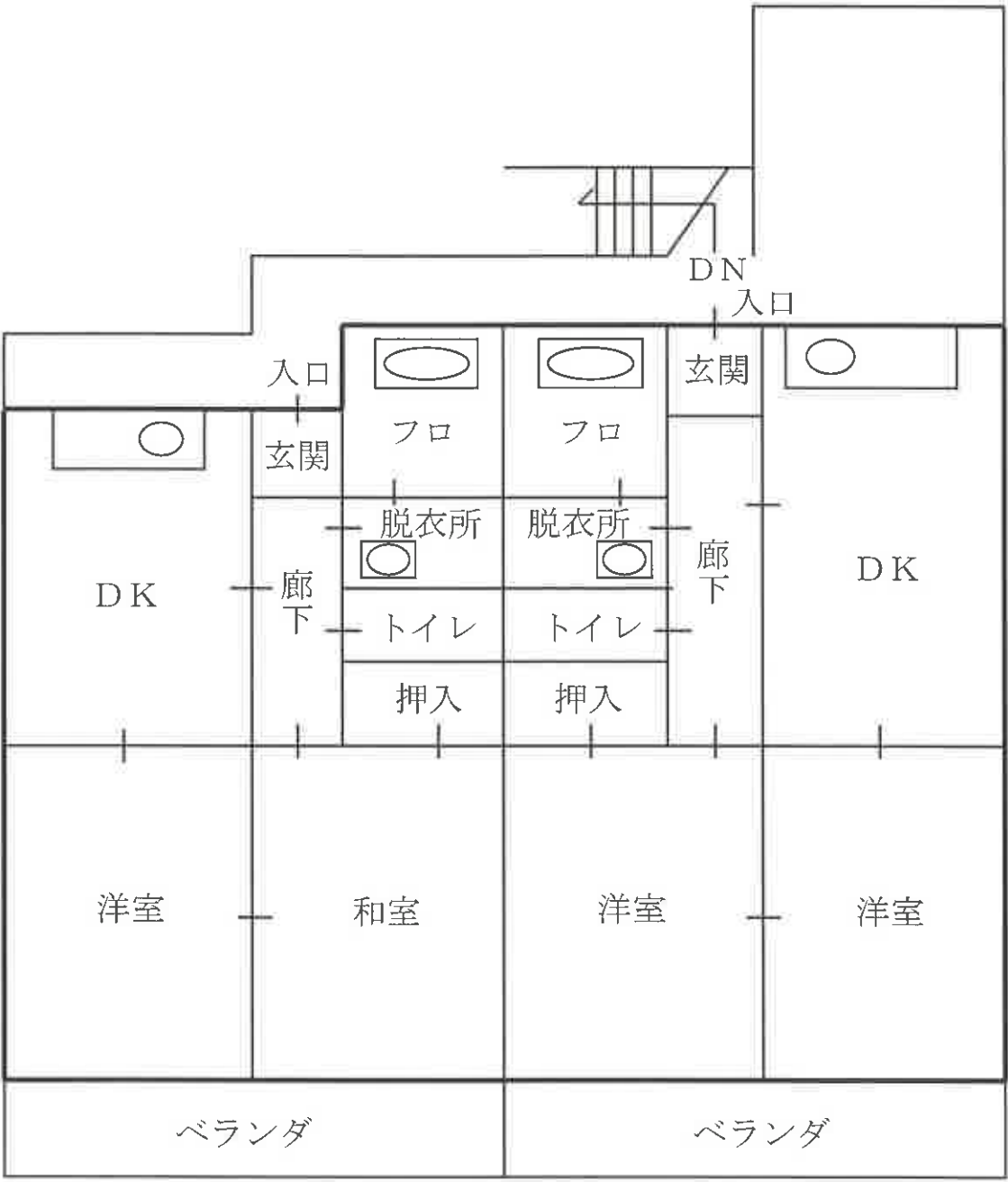


201 号室

202 号室

2 階

間取概略図



301 号室

302 号室

3 階



## 現況写真

写真1



写真2

