

## 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 11 月 18 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 12 月 4 日から<br>令和 7 年 12 月 11 日まで                                                                                         |                                                 |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 11 月 18 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） |
| 1～4  | 36,260,000<br>29,008,000 | 一括       | 7,252,000  | 95,956   | 32,240   |
| 1    | 2,690,000                |          |            |          |          |
| 2    | 2,690,000                |          |            |          |          |
| 3    | 7,880,000                |          |            |          |          |
| 4    | 23,000,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 芦屋市東山町  
 地 番 225 番  
 地 目 宅地  
 地 積 44.46 平方メートル
  
- 2 所 在 芦屋市東山町  
 地 番 226 番  
 地 目 宅地  
 地 積 44.35 平方メートル
  
- 3 所 在 芦屋市東山町  
 地 番 227 番  
 地 目 宅地  
 地 積 130.10 平方メートル
  
- 4 所 在 芦屋市東山町 227 番地、226 番地、225 番地  
 家屋 番号 227 番の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 62.10 平方メートル  
           2階 48.99 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 16.96平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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1～4】  
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 225番  
地 目 宅地  
地 積 44.46平方メートル
- 2 所 在 芦屋市東山町  
地 番 226番  
地 目 宅地  
地 積 44.35平方メートル
- 3 所 在 芦屋市東山町  
地 番 227番  
地 目 宅地  
地 積 130.10平方メートル
- 4 所 在 芦屋市東山町 227番地、226番地、225番地  
家屋 番号 227番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 48.99平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 16.96平方メートル





令和 7年(ケ)第 37号  
令和 7年 7月22日受理  
令和 7年 9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 田口幸弘

(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 225 番  
地 目 宅地  
地 積 44.46 平方メートル
- 2 所 在 芦屋市東山町  
地 番 226 番  
地 目 宅地  
地 積 44.35 平方メートル
- 3 所 在 芦屋市東山町  
地 番 227 番  
地 目 宅地  
地 積 130.10 平方メートル
- 4 所 在 芦屋市東山町 227 番地、226 番地、225 番地  
家屋 番号 227 番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 62.10 平方メートル  
2階 48.99 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 16.96平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 住居表示           | 兵庫県芦屋市東山町19番13号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地             | 物件1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3） <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>上記の者が本土地上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         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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が異なる（ <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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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 type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を動産残置の空き家として占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: right;">支部 令和    年(    )第    号</div> <div style="text-align: right;">保管開始日    令和    年    月    日</div> </div> </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"/> 概略見取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |

(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1～3土地について

物件1～3は一体として（以下「一体地」という。）、物件4建物の敷地として利用されている。一体地として、いわゆる旗竿地の形状である。

物件1の東側で道路に接している。

南東側隣接地（地番228番）の北側に、物件1へ至る勝手口がある。南東側隣接地（地番228番）の所有者からは、この勝手口は現在全く使用していない旨の陳述を得た。

芦屋市の固定資産課税台帳記載事項証明書では、物件1の現況地目が私道となっているが、現地の状況から物件1は専用通路と見受けられ、現況地目は登記地目のとおり宅地と判断した。

境界標は見受けられず、物件1～3相互間の筆界も判然とはしなかったが、一体地としては、道路面、擁壁等により範囲は概ね明瞭であり、概測したところ公図と概ね符合するものと思われる。

2 物件4建物について

現況の附属建物は、法務局備付けの建物図面より北西へ約1メートル移動した位置にあるものと思われる。

附属建物の天井高は約1.98メートルであった。

主たる建物1階和室の障子の剥がれ、附属建物の天井モルタル塗装の剥がれがそれぞれ見受けられた。その他は経年相応の劣化と思われる。

庭に犬小屋があった。

太陽光発電システムが設置されていた。

室内に亡Aの氏名が記載された書類があった。その他第三者の占有徴表は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                     |                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                            |
| ■ B (亡A相続財産特別代理人)           | 私は裁判所から選任された特別代理人です。本件物件の詳細については承知しておりません。                                                                       |
| ■ C (南東側隣接地 (地番 228 番) 所有者) | 私は地番 228 番の土地所有者です。<br>私より以前の所有者が、物件 1 土地を利用していたようですが、私が地番 228 番の土地を購入してからは、北側の勝手口は全く使用しておらず、物件 1 土地を通ることはありません。 |

(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                                             |
| R7年7月22日（火）<br>15：15－15：50 | 神戸地方法務局東神戸出張所 | 登記事項証明書、公図等調査                                           |
| R7年7月22日（火）<br>16：10－16：20 | 物件所在地         | 所在確認、写真撮影                                               |
| R7年7月28日（月）<br>10：50－10：55 | 物件所在地         | 外観調査、写真撮影、照会書差置き（返信用郵券110円添付）                           |
| R7年7月28日（月）<br>16：50－16：55 | 当庁（電話、発信）     | B（亡A相続財産特別代理人）から聴取                                      |
| R7年8月4日（月）<br>9：50－10：40   | 物件所在地         | 立入調査、写真撮影、評価人同行、南東側隣接地（地番228番）所有者に対し照会書差置き（返信用郵券110円添付） |
| R7年8月12日（火）<br>10：35－10：45 | 当庁（電話、発信）     | C（南東側隣接地（地番228番）所有者）から聴取                                |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：          |               |                                                         |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

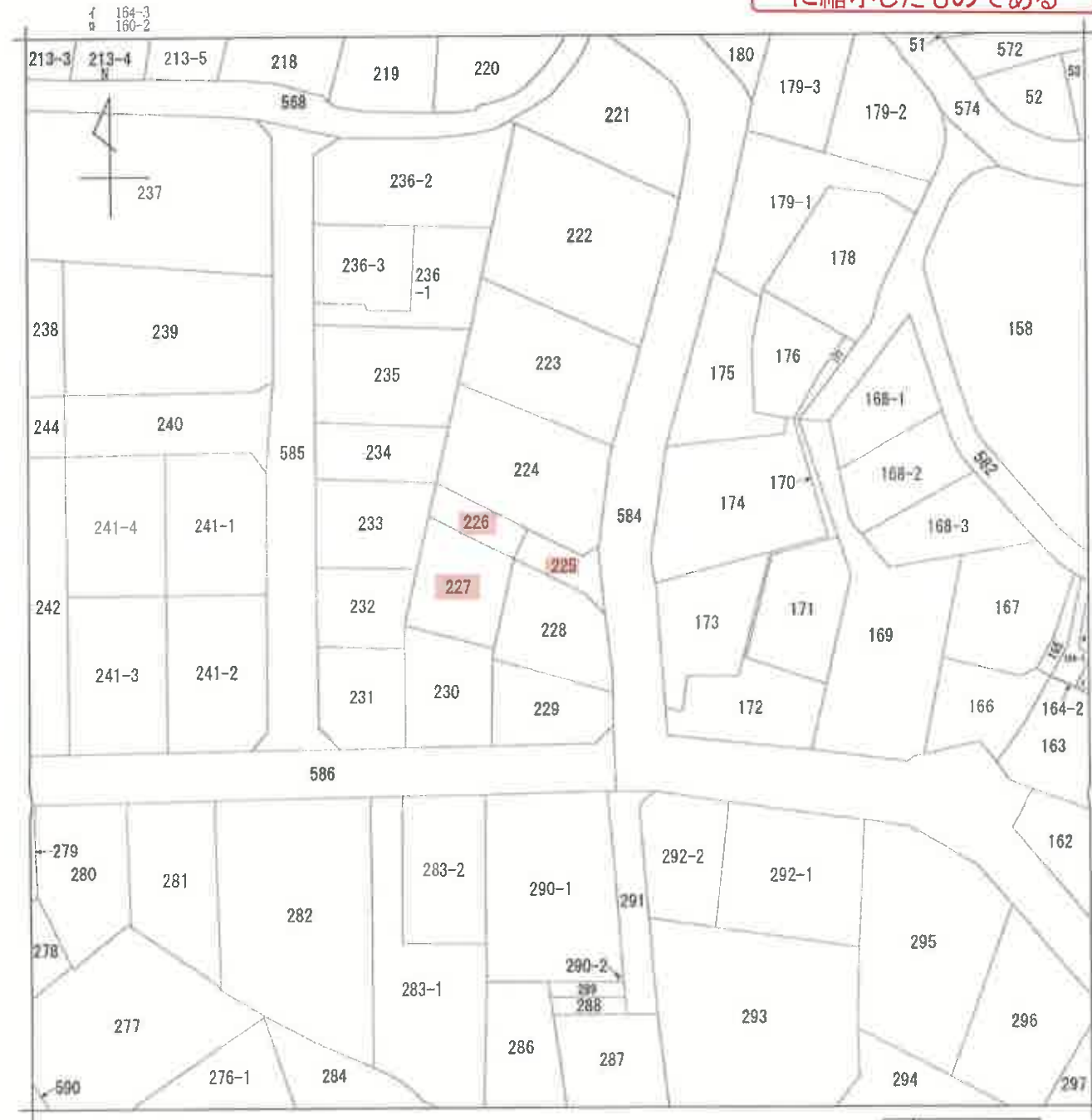
☒ 令和 7年 8月 4日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(注) ①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。

|        |     |
|--------|-----|
| 勘定区域見出 | 東山町 |
|--------|-----|

|       |            |        |    |                 |               |    |          |     |    |           |
|-------|------------|--------|----|-----------------|---------------|----|----------|-----|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 芦屋市東山町 |    |                 |               | 地番 | 225番     |     |    |           |
| 出力縮   | 1/500      | 精度区    | 甲三 | 座標系<br>番号<br>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<br>(原図) |    |          | 補事項 |    |           |

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7月22日

神戸地方法務局東神戸出張所

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

公用



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7月22日 神戸地方方法務局東神戸出張所

附錄

請求番号: 11-2

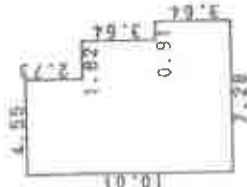
各階平面図

227番の2

家歷譜序

青屋市東山町227番地・226番地・225番地

一、(四)



張  
集  
保

$$10.01 \times 4.55 = 45.5455$$

$$7.28 \times 1.82 = 13.2496$$

$$3.64 \times 0.91 = 3.3124$$

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 62.1075              |
| 床面積 | 62.10 m <sup>2</sup> |

2 (五)

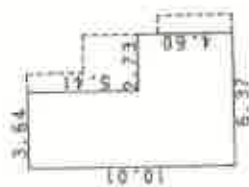


表  
積  
式

$$10.01 \times 3.64 = 36.4364$$

$$4.60 \times 2.73 = 12.5580$$

4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
616  
617  
618  
619  
620  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633  
634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723  
724  
725  
726  
727  
728  
729  
730  
731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774  
775  
776  
777  
778  
779  
780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832  
833  
834  
835  
836  
837  
838  
839  
840  
841  
842  
8

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 48.9944              |
| 床面積 | 48.99 m <sup>2</sup> |

「附」



張  
積  
氏

$$3.20 \times 5.30 = 16.9600$$

16.9600  
16.96 m

作製者

平成 9 年 1 月 13 日作製)

申請人

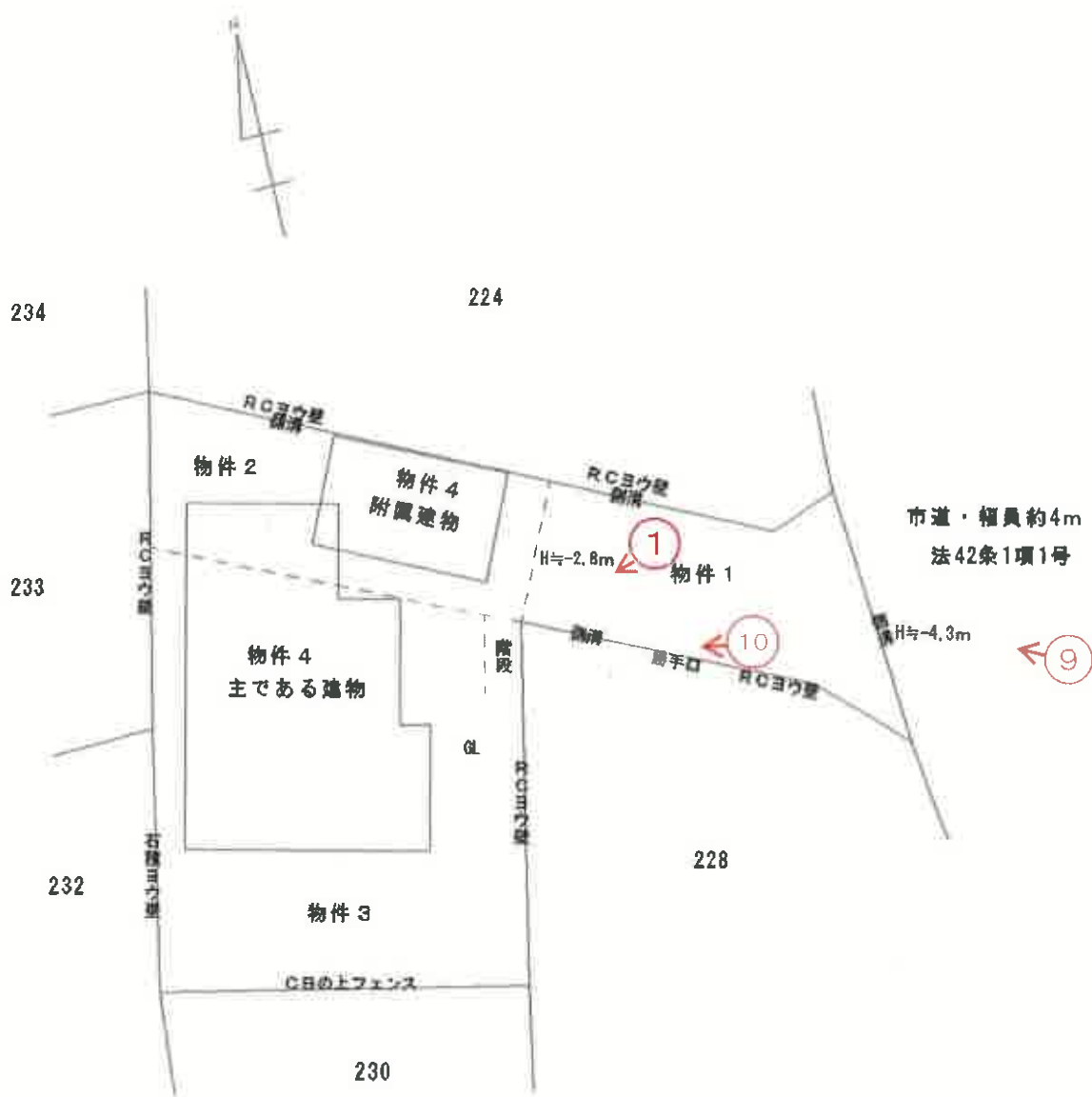
816408

總尺

500

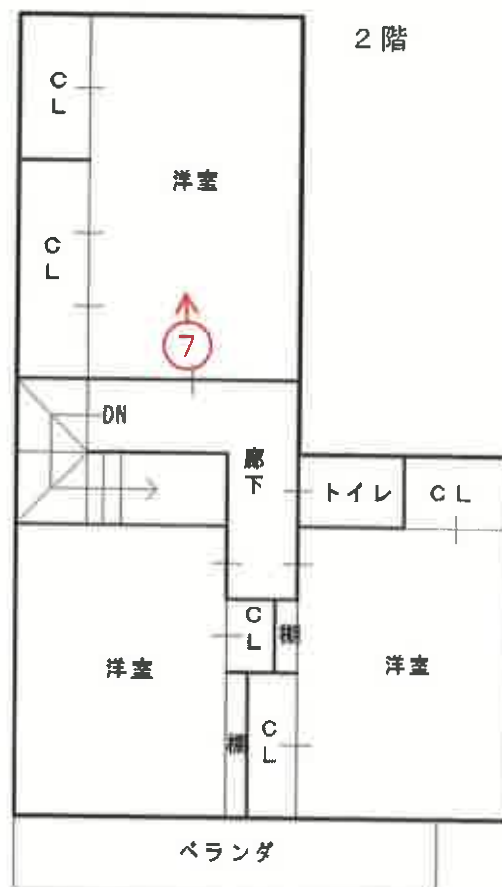
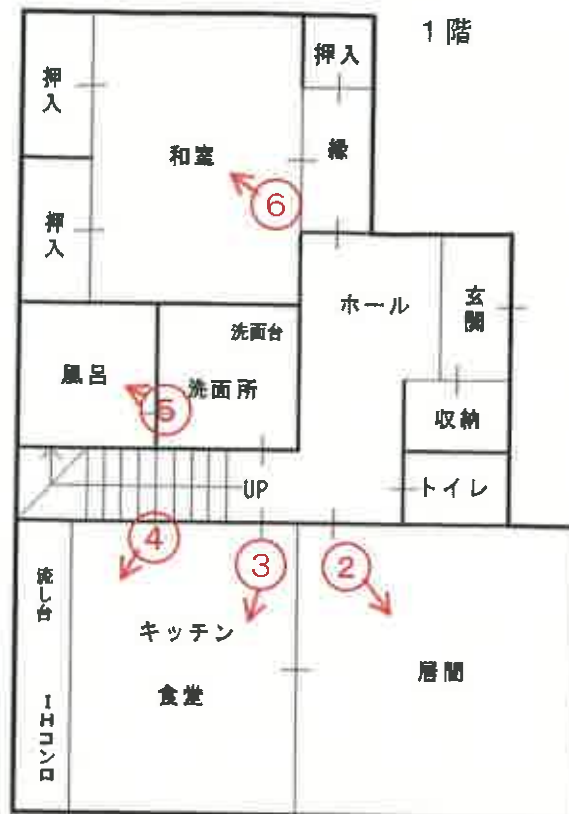
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

# 概略見取図 (縮尺記載なし)



←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

# 建物間取図 (縮尺記載なし)





①



②



③



④



5



6





7



8







令和 7 年 (ケ) 第 37 号  
令和 7 年 8 月 4 日 現 地 調 査  
令和 7 年 8 月 30 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

廣嶋琢也

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金36,260,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件 1 (土地)    | 金2,690,000円  |
| 物件 2 (土地)    | 金2,690,000円  |
| 物件 3 (土地)    | 金7,880,000円  |
| 物件 4 (建物)    | 金23,000,000円 |

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 乃至 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評価するものであり、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 5 8 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<br>乃至<br>3 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                       | 物件目録記載のとおり |     |
| 4            | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>(附属建物)<br>符 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                                                                        |            |     |
|              | 特になし。                                                                          |            |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1乃至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)<br>(附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)                                                                                                                                                                     |                                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域                                                                                                                                                                                                                |                                                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40 %<br>80 %<br>建築基準法22条区域<br>第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 登記地積 218.91m <sup>2</sup> の旗竿状の不整形地 (中間画地)<br>間口×奥行 約8m×約22m<br>市道面とは等高から約4.3m高い土地である。<br>境界標は見受けられず、各物件の筆界も判然としないが、物件1乃至3の一団の土地は市道面・ヨウ壁等により範囲は概ね明瞭で、概測した結果、公図 (1/500) と符合するものと判断した。<br>なお、南東側隣接地228番土地から本物件の専用通路部分へ至る勝手口が存している。 |                                                                           |
| 接面道路の状況                                                         | 東側 約4m市道 (建築基準法42条1項1号)                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                              | 物件1乃至3は物件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<br>ガ ス 配 管      あり<br>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調査を要する。                                                                                                                                                            |                                                                           |
| 特 記 事 項                                                         | ・特になし。                                                                                                                                                                                                                           |                                                                           |

2 建物の概況及び利用状況等 ( 物件 4 )

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物<br>(附属建物は「特記事項」に記載)                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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8年12月29日 新築<br>経過年数 29 年程度<br>経済的残存耐用年数 5 年程度と判定                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦葺</p> <p>外 壁 : モルタル等</p> <p>内 壁 : クロス・土壁等</p> <p>天 井 : クロス・合板等</p> <p>床 : フローリング・タタミ等</p> <p>設 備 : 太陽光発電システムあり</p> <p>そ の 他 : ウッドデッキ (南側) あり。</p>                                                                                                                |
| 床面積 (現況)        | 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途 : 居宅</p> <p>間 取 り : 附属資料建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | 1 階和室の障子の剥がれが見受けられた。それ以外は概ね経年相当の劣化と判断した。                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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/>対象建物についてはアスベストを含有する成形材等が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細の把握には専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・附属建物について<br/>建物図面より北西方へ約 1 m 移動した位置にある。<br/>昭和52年頃新築された鉄筋コンクリート造の掘込車庫である。<br/>天井モルタル塗装の剥がれが見受けられた。それ以外には特段の損傷等は見受けられなかった。天井高は約1.98mである。</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乃至3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番 号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1   | 308,000              | 0.78            | 44.46           | 0.90      | 9,610,000                |
| 2   | 308,000              | 0.78            | 44.35           | 0.90      | 9,590,000                |
| 3   | 308,000              | 0.78            | 130.10          | 0.90      | 28,130,000               |
|     |                      |                 |                 |           |                          |

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/㎡)  
 $329,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 308,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要(1.00)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/102 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差：形状、高低差、方位(0.78)

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。番号に続く主は主である建物、附は附属建物を表わす。

| 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 |
|-----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 4 主 | 230,000             | 111.09             | 0.17     | 4,340,000            |
| 4 附 | 130,000             | 16.96              | 0.05     | 110,000              |
| 計   |                     |                    |          | 4,450,000            |

ウ 現価率

<主である建物>

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 34年、残価率 5%の耐用年数に基づく方法及び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)}  
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.17$

<附属建物>

対象建物は既に経済的全耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定した。

## 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  | 9,610,000      | 0.60          | 法定地上権 | 5,770,000           |
| 2  | 9,590,000      | 0.60          | 法定地上権 | 5,750,000           |
| 3  | 28,130,000     | 0.60          | 法定地上権 | 16,880,000          |
|    |                |               |       |                     |
|    |                |               | 計     | 28,400,000          |

### (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<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1  | 9,610,000           | -5,770,000                      |                     | 1.00           | 0.70            | 2,690,000                   |
| 2  | 9,590,000           | -5,750,000                      |                     | 1.00           | 0.70            | 2,690,000                   |
| 3  | 28,130,000          | -16,880,000                     |                     | 1.00           | 0.70            | 7,880,000                   |
| 4  | 4,450,000           | +28,400,000                     | 1.00                | 1.00           | 0.70            | 23,000,000                  |
|    |                     |                                 |                     |                |                 |                             |
|    | 一 括 価 格 (合 計)       |                                 |                     |                |                 | 36,260,000                  |

ウ 占有減価修正： 不要と判断した。

エ 市場性修正： 不要と判断した。

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 : 329,000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7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7年度)  
物件1 : 666,900円  
物件2 : 5,938,460円  
物件3 : 17,420,390円  
物件4 : 2,560,890円

## 第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 概略見取図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上



物 件 目 録

- 1 所 在 芦屋市東山町  
 地 番 225番  
 地 目 宅地  
 地 積 44.46平方メートル
- 2 所 在 芦屋市東山町  
 地 番 226番  
 地 目 宅地  
 地 積 44.35平方メートル
- 3 所 在 芦屋市東山町  
 地 番 227番  
 地 目 宅地  
 地 積 130.10平方メートル
- 4 所 在 芦屋市東山町 227番地、226番地、225番地  
 家屋 番号 227番の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 62.10平方メートル  
           2階 48.99平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 16.96平方メートル











登記年月日：平成9年1月16日

これは図面に記録されている内容の証明として提出する。  
(神戸地方支務局東神戸出張所管轄)  
令和7年4月24日 大阪支務局北田支所

各階平面図

建物図面

9.1.16

227番の2

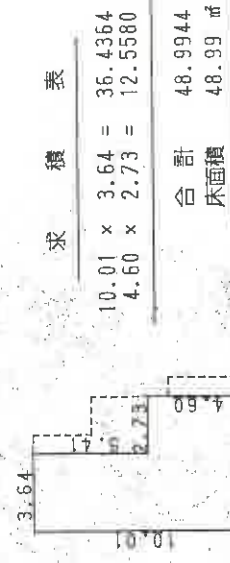
図

建築物の所在 芦屋市東山町227番地・226番地・225番地

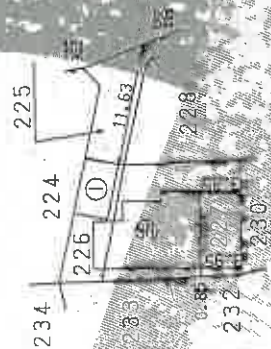
(主) 1 階



(主) 2 階



1 階



作製者

土橋誠士

平

縮尺

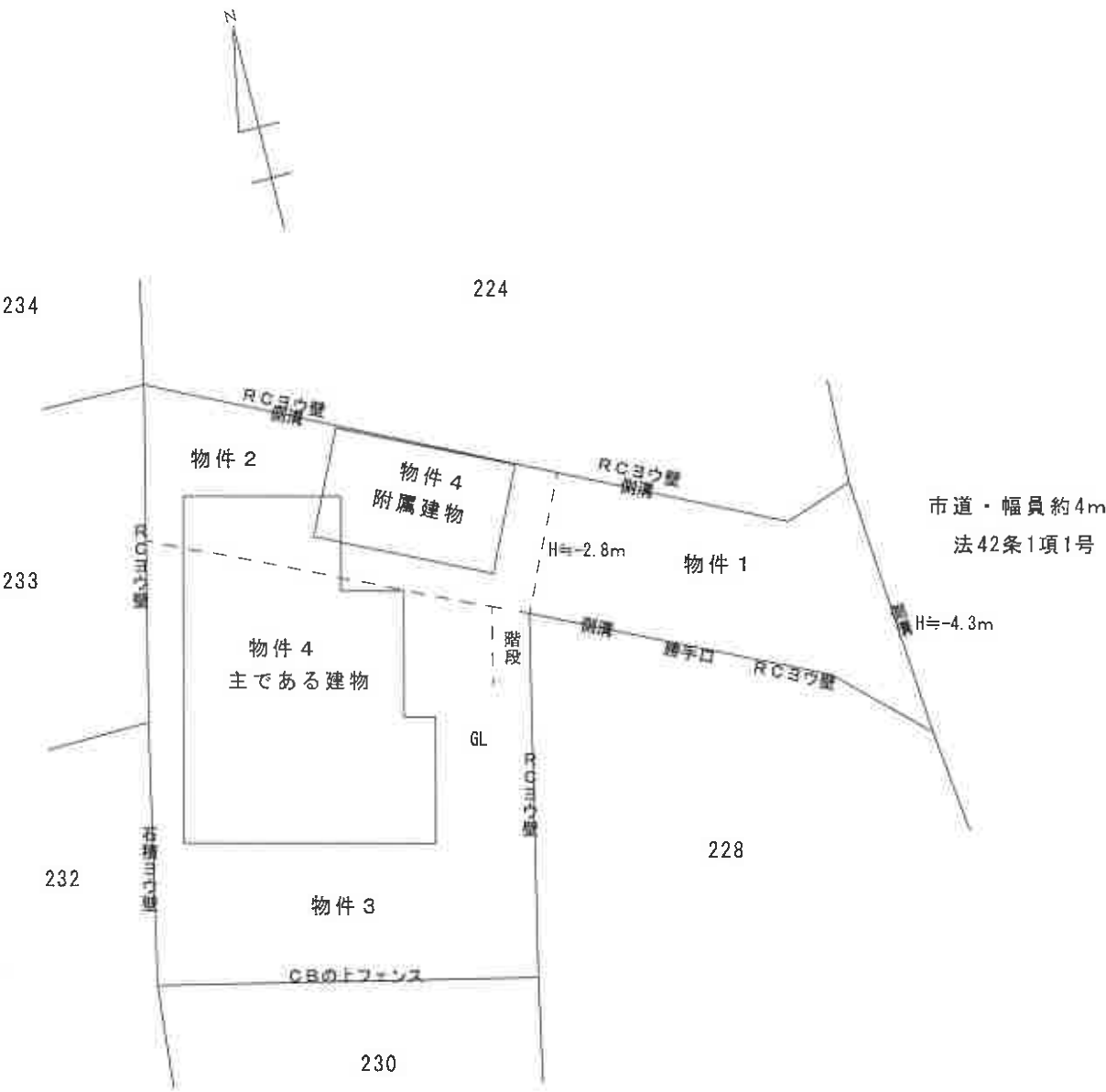
用紙

805918

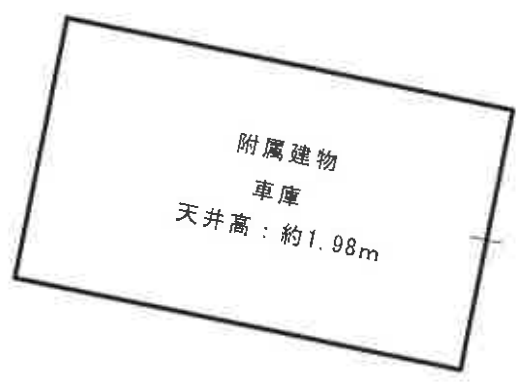
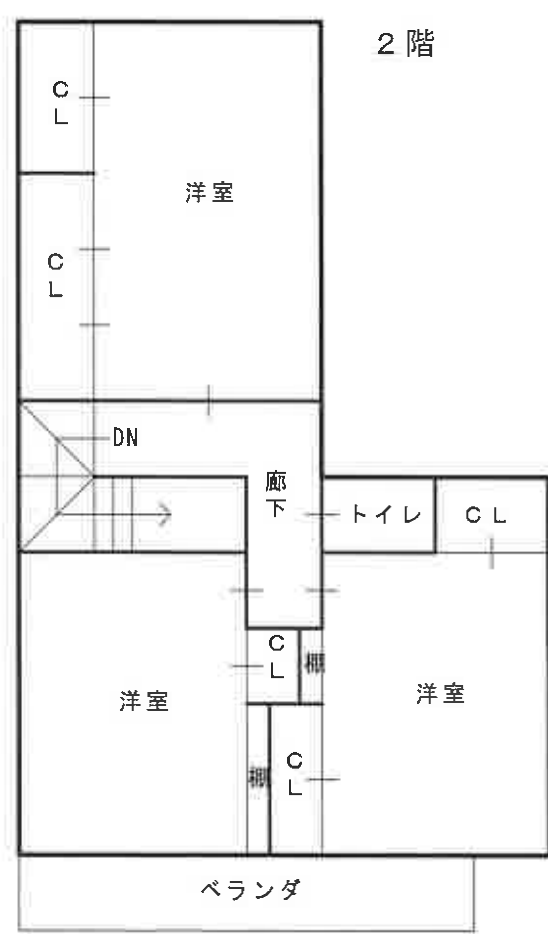
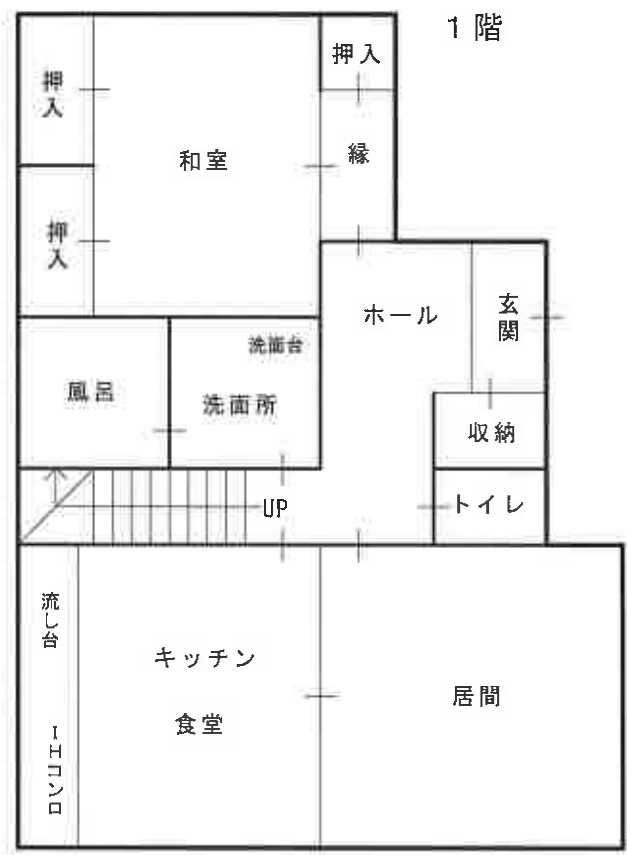
縮尺

1/500

概略見取図  
(縮尺記載なし)



# 建物間取図 (縮尺記載なし)





# 参考写真

東方より



東方より

