

本件では、先行事件である令和7年（ヌ）第6号事件（取消により終了）について提出された現況調査報告書、評価書を利用しています。

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票（コピーは不可）等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 8年 7月 9日から 令和 8年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月23日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月13日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市奥山 12番地

建物の名称 朝日プラザ芦屋山手一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥山 12番408

建物の名称 408号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.61平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 芦屋市奥山12番

地 目 宅地

地 積 4538.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 芦屋市奥山1番1625

地 目 宅地

地 積 178.68平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 芦屋市奥山1番1626

地 目 宅地

地 積 36.35平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 723096分の7561



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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
【物件番号1】
管理費等の滞納あり

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市奥山 12番地

建物の名称 朝日プラザ芦屋山手一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥山 12番408

建物の名称 408号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.61平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 芦屋市奥山12番

地 目 宅地

地 積 4538.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 芦屋市奥山1番1625

地 目 宅地

地 積 178.68平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 芦屋市奥山1番1626

地 目 宅地

地 積 36.35平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 723096分の7561



令和7年(ヌ)第6号
令和7年3月18日受理
令和7年4月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市奥山 12番地

建物の名称 朝日プラザ芦屋山手一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥山 12番408

建物の名称 408号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.61平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 芦屋市奥山12番

地 目 宅地

地 積 4538.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 芦屋市奥山1番1625

地 目 宅地

地 積 178.68平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 芦屋市奥山1番1626

地 目 宅地

地 積 36.35平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 723096分の7561



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県芦屋市奥山12番-408号	
建物	物件1	
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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 { 種類： 構造： 床面積：	
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 上記の者が本件建物に住居として利用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 8,040円 修繕積立金 12,520円 円 円 円	令和7年4月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和5年10月分～令和7年3月分 計370,080円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ビルサービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <input type="checkbox"/> (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

(3枚目)

その他の事項

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「朝日プラザ芦屋山手一番館」という。
- 2 本件物件の占有状況は、マンション入口の居住者名のパネル及び集合ポストには債務者の姓が漢字で表示されており、債務者宛ての郵便物の存在など立入調査の結果から2枚目のとおりである。
- 3 室内の状態は、動産類が多く床面等を詳細に確認できなかったが、東側の洋室の壁にしみや汚れが確認できたほか、経年劣化相当の汚れやしみ等が確認できた。
- 4 管理会社からの回答によると、3枚目記載の滞納額のほかに、駐車場費（滞納額198,000円/月額11,000円、滞納期間：令和5年10月分～令和7年3月分）、水道料(滞納額54,684円、滞納期間：令和5年10月分～令和7年2月分)及び遅延損害金（滞納額68,444円：令和7年4月1日現在）がそれぞれ発生している。
- 5 管理費等の滞納額に対しては年14%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 6 管理組合が管理費及び使用料等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。
- 7 管理組合の許可がない限り、犬・猫等の飼育は原則禁止されている。
- 8 玄関付近にトランクルームがある。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数95戸
- 2 管理方式：委託（管理人常駐）
- 3 集会室あり
- 4 エレベーターあり
- 5 トランクルームなし
- 6 駐車場29台(受付順)
- 7 積立金残高：117,154,098円（令和7年1月31日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

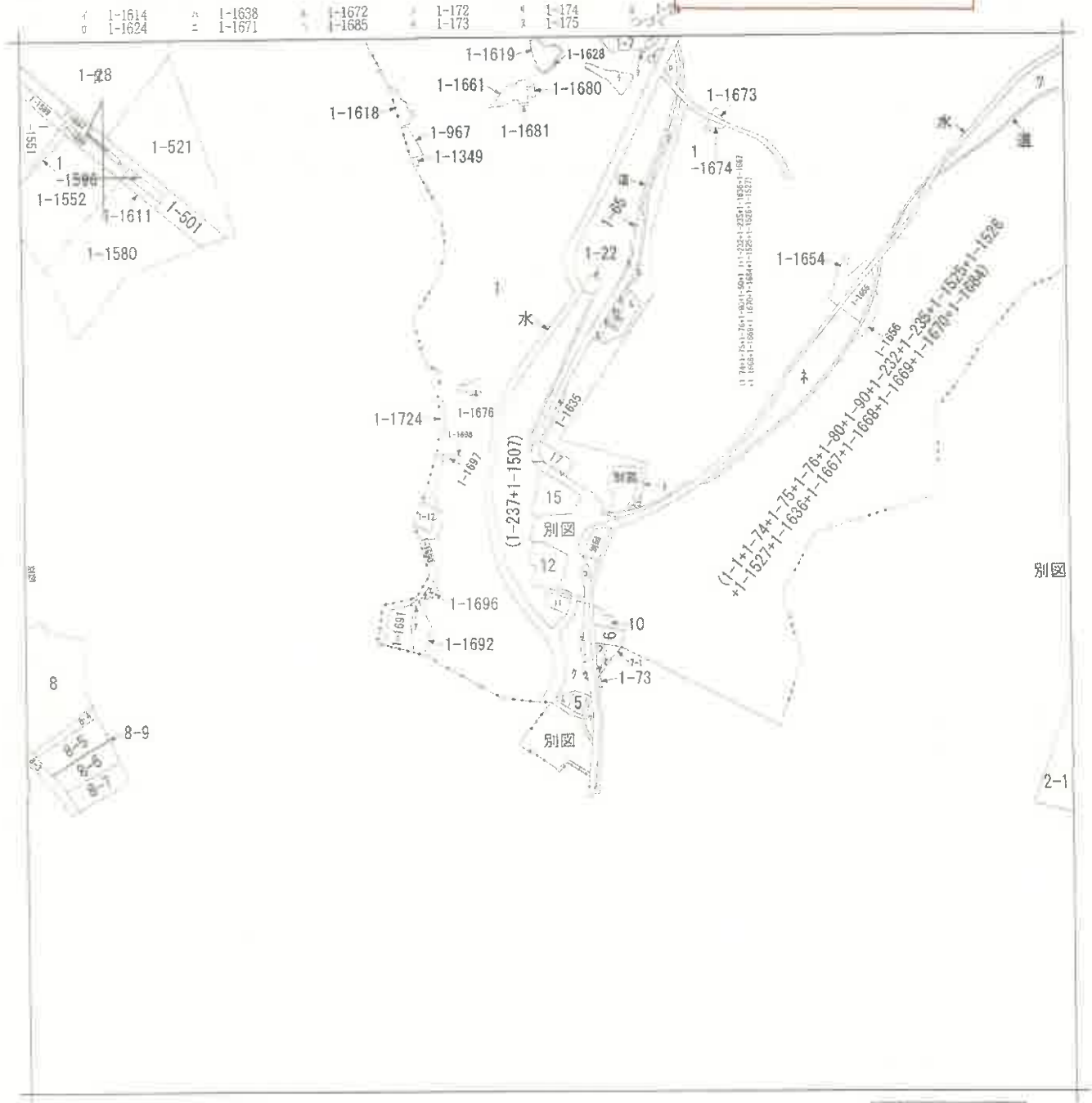
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 現在、私が居住しています。 2 損傷等や水回り、その他不具合はありません。 3 ペットは飼育していません。 4 過去に事件又は事故はありません。 5 オール電化ではありません。ガス使用です。 6 室内でタバコは吸います。 7 リフォームは約20年前に行いました。具体的には (1) リビングに棚を設置しました。 (2) 和室2つをフローリングにしました。また。押入れをクローゼットにしています。 (3) 北側の2つの部屋もカーペットからフローリングにしました。 (4) たなを設置し、クローゼットにしています。
■管理会社担当者	1 債務者の方は居住していると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

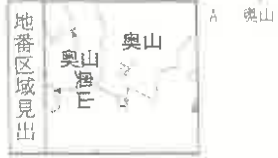
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年3月25日(火) 9:50-10:35	神戸地方法務局 東神戸出張所	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年3月25日(火) 10:55-11:05	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函
R7年3月25日(火) 14:40-14:45	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査を依頼(電話・発信)
R7年4月8日(火) 9:30-10:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月8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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



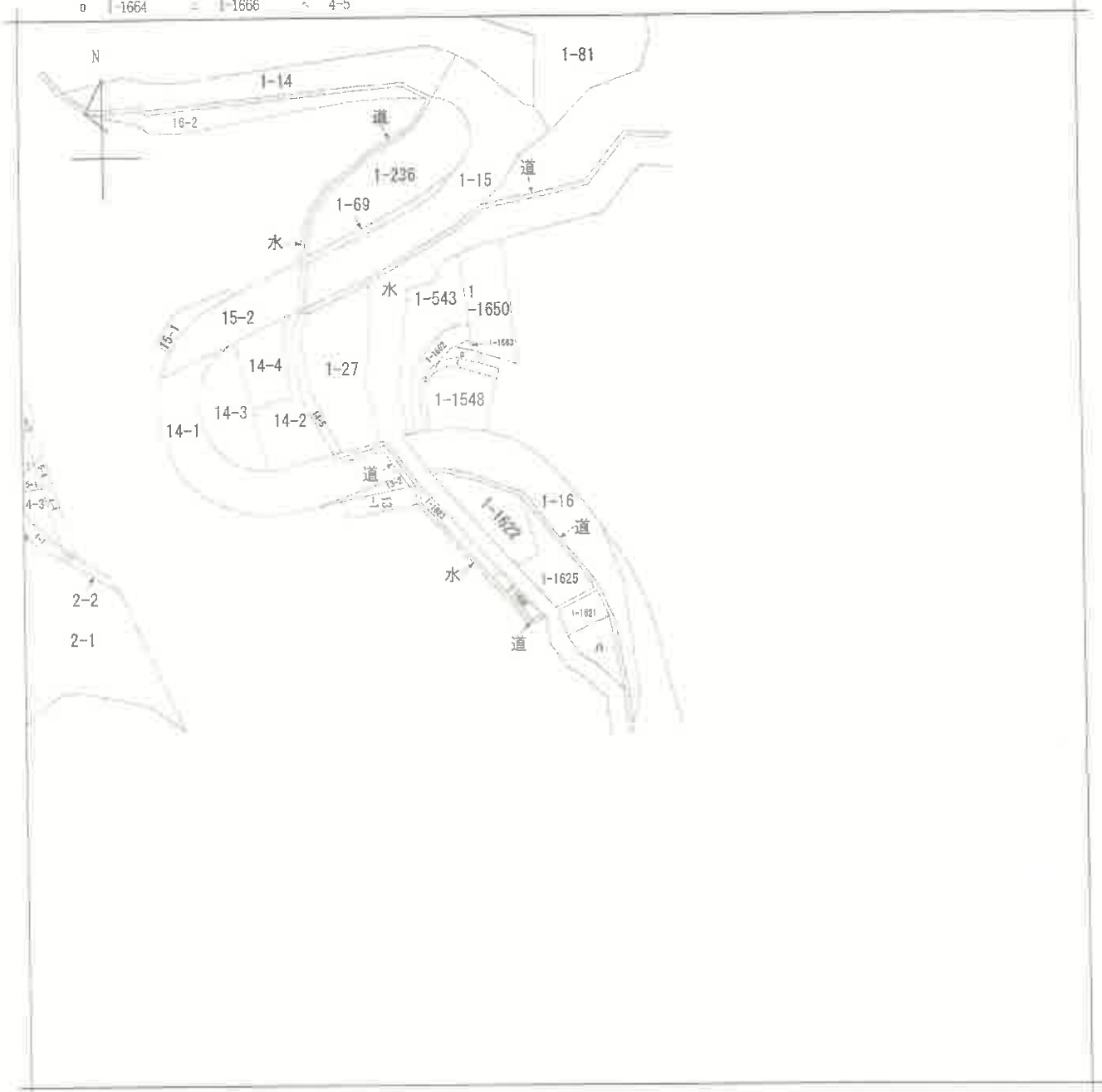
請求部	所在	芦屋市奥山		地番	12番	
出力	縮尺不明	精度区	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月			備付年月日(原図)	補事項	旧土地台帳附属地図	

公用

(7枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 0 -1556 -1664 1627 1666 4-2 4-5 5-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	芦屋市奥山			地番	1番1625		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

公用

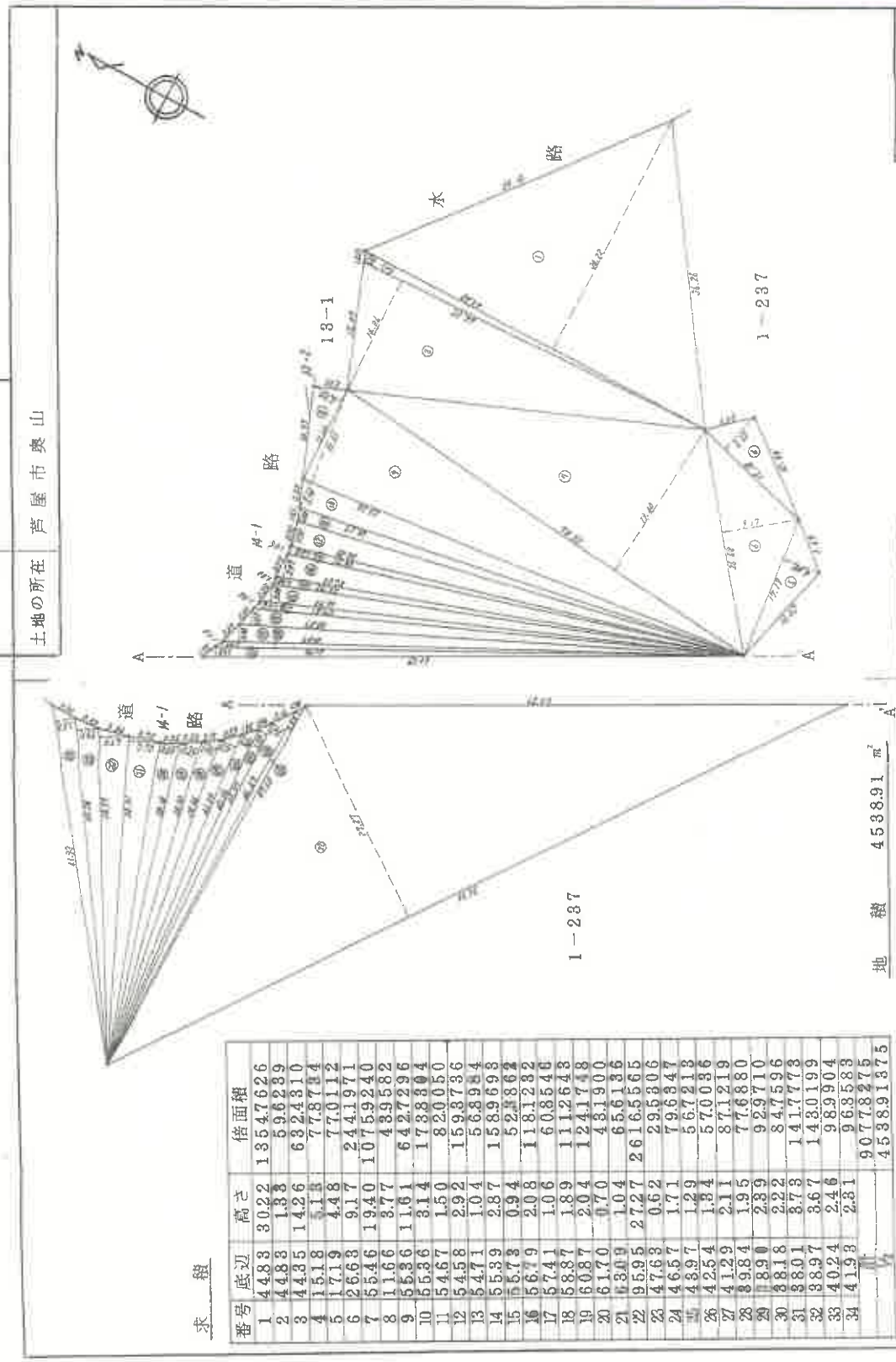
(8枚目)

登記年月日：昭和59年1月31日

前・後・新
地 番 1 2
土地の所在 芦屋市奥山

59.1.31

地 積 測 量 図



求 積

番号	底辺	高さ	倍面積
1	4483	3022	13547626
2	4483	133	596289
3	4435	1426	6324310
4	1518	513	778784
5	1719	448	770112
6	2663	917	2441971
7	5546	1940	10759240
8	1166	377	439582
9	5536	161	6427296
10	5536	314	1738804
11	5467	150	820050
12	5458	292	1593736
13	5471	104	568984
14	5539	287	1589698
15	5573	094	521862
16	5679	208	1181282
17	5741	106	608548
18	5887	189	112643
19	6087	204	1241748
20	6170	070	431900
21	6309	104	656136
22	9595	2727	26165565
23	4763	062	295306
24	4657	171	796347
25	4397	129	567213
26	4254	134	570936
27	4129	211	871219
28	3984	195	776880
29	3890	239	929710
30	3818	222	847596
31	3801	373	1417773
32	3897	367	1430199
33	4024	246	989904
34	4193	231	963589
			90778275
			4538.91

地 積 4538.91 m²

縮尺 1/500

申請人

作製者 土 田

(弘文堂印刷)

新・後・積・地 測量図

地番 1-1623

土地の所在 芦屋市奥山

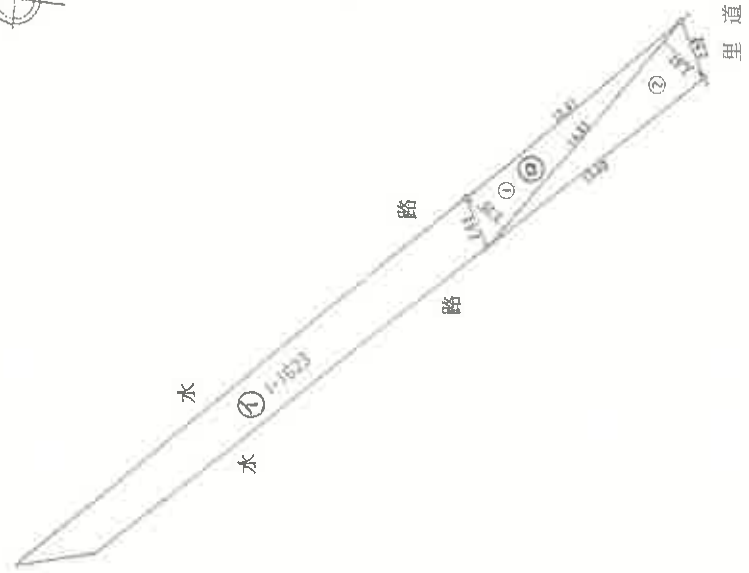
求積

NO.	寸法	面積	合算面積
1	14.63	2.35	34.3805
2	14.63	2.62	38.3306
	合計		72.7111
	合計		36.35555

$96.4935 - 36.3555 = 60.13795$
 ① ② ④

地積

① $\frac{60}{100} M^2$
 ② $\frac{36}{100} M^2$



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/250

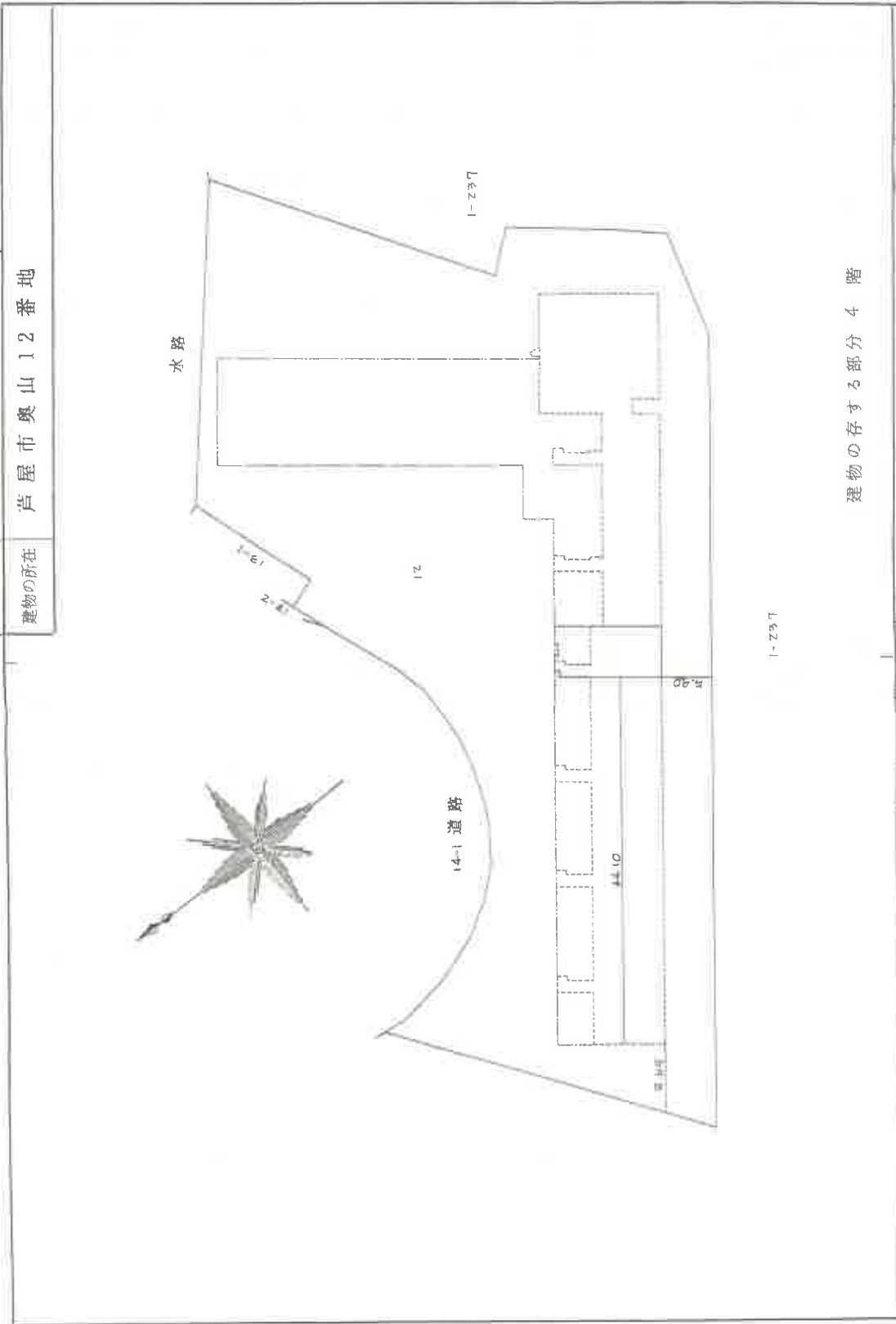
(弘文堂印刷社)

各階平面図

6133

建物図面

家屋番号	奥山12番40号
建物の所在	芦屋市奥山12番地



製作者	
縮尺	1/500
甲 請 人	
縮尺	1/500

建物の存する部分 4 階

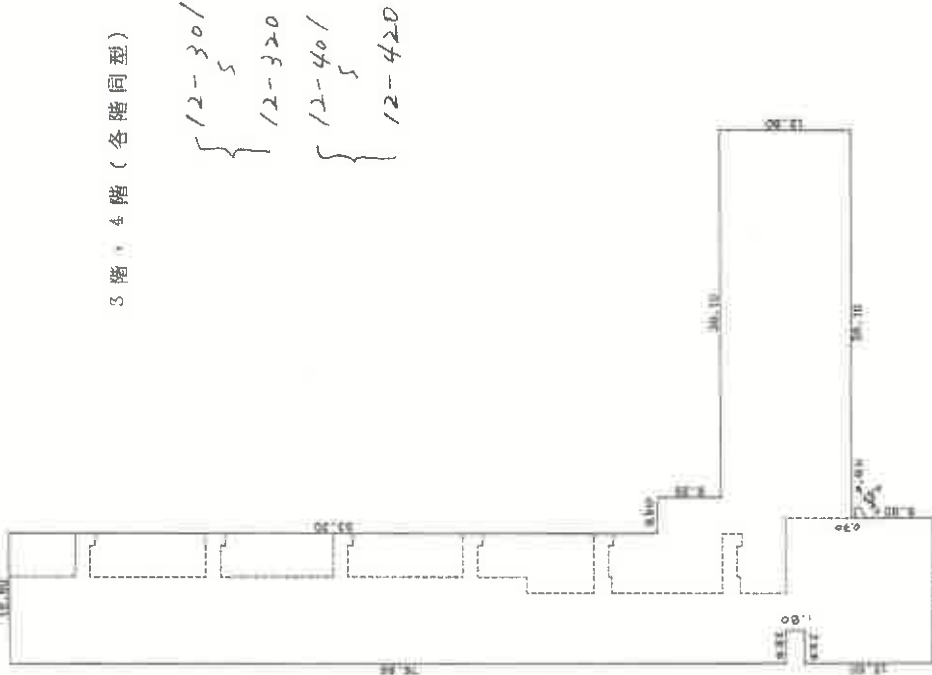
各階平面図

建築物平面図

家屋番号

芦屋市奥山12番地

建築物の所在



3階、4階（各階同型）

求積表

3.32 x 75.65	=	251.8220
3.32 x 12.60	=	41.8320
9.48 x 90.25	=	855.5700
1.60 x 26.95	=	43.1200
2.00 x 19.05	=	38.1000
36.10 x 12.80	=	462.0800
(1.10 x 0.60) x 0.86 / 2	=	0.2310
(0.26 x 0.60) / 2	=	0.0780
合計	=	1593.3330
床面積	=	1593.33 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

613.3

建築物平面図

家屋番号 奥山12番40号

建築物の所在 芦屋市奥山12番地

専有部分の建物
建物番号 40号



求積表

0.70 x 11.94	=	9.4326
1.71 x 12.60	=	21.5460
1.60 x 12.15	=	19.4400
2.00 x 12.60	=	25.2000
合計		75.6186
床面積		75.61

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

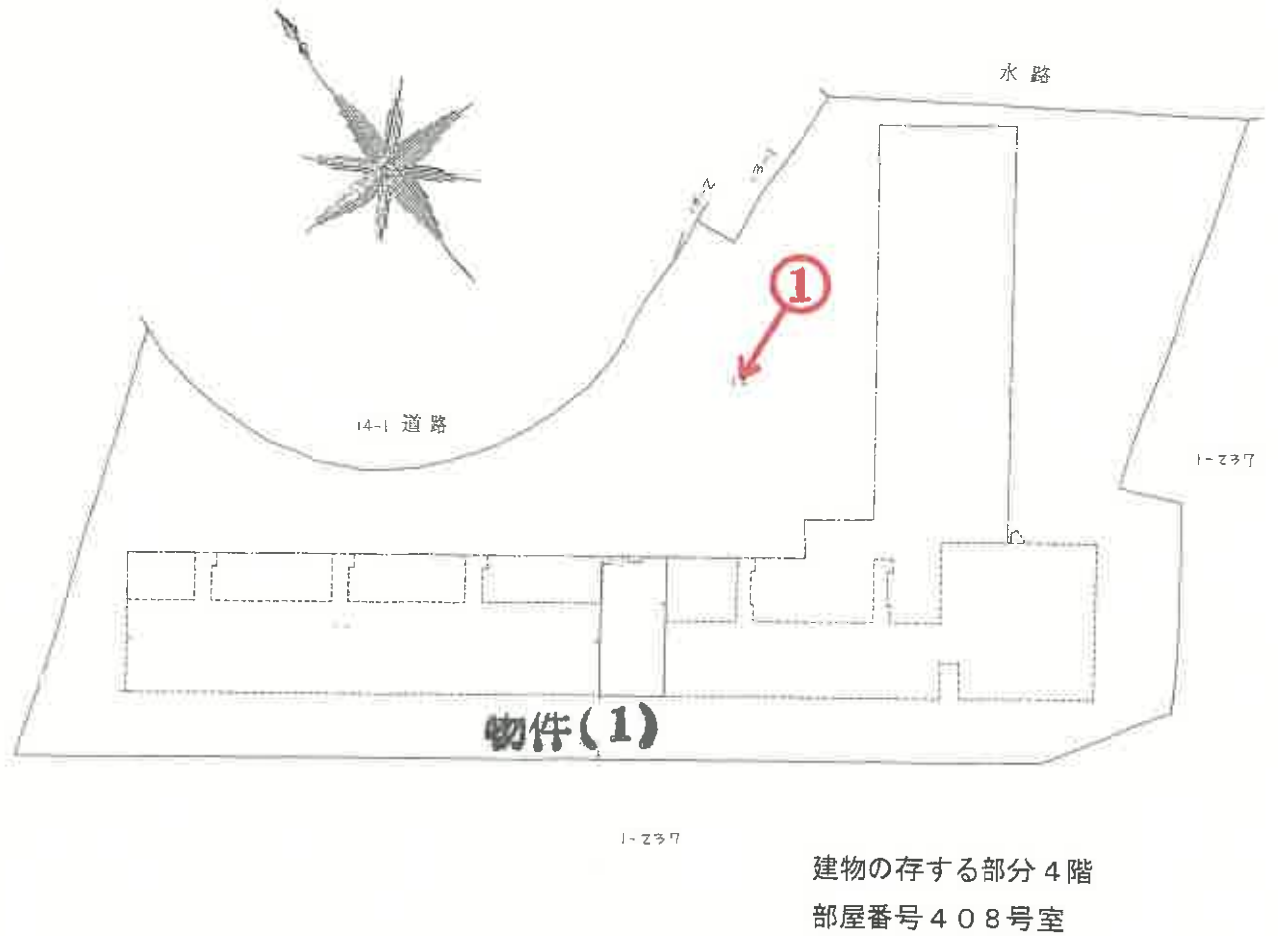
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



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

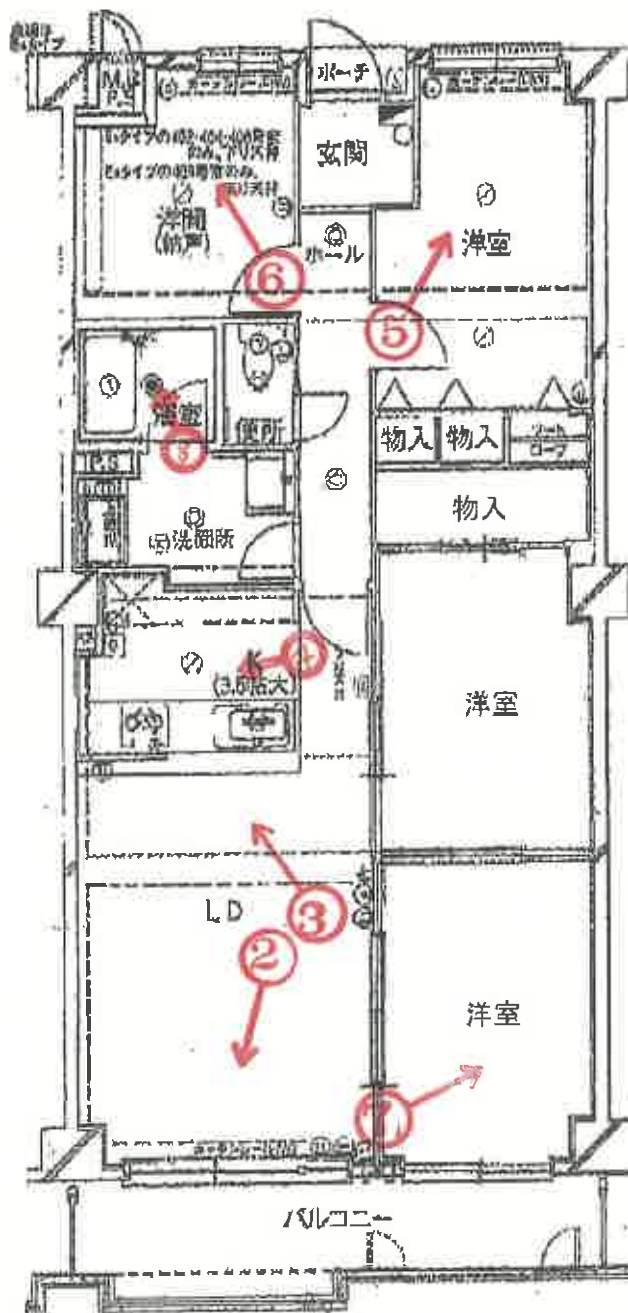
令和7年(又)第7号

(15枚目)

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



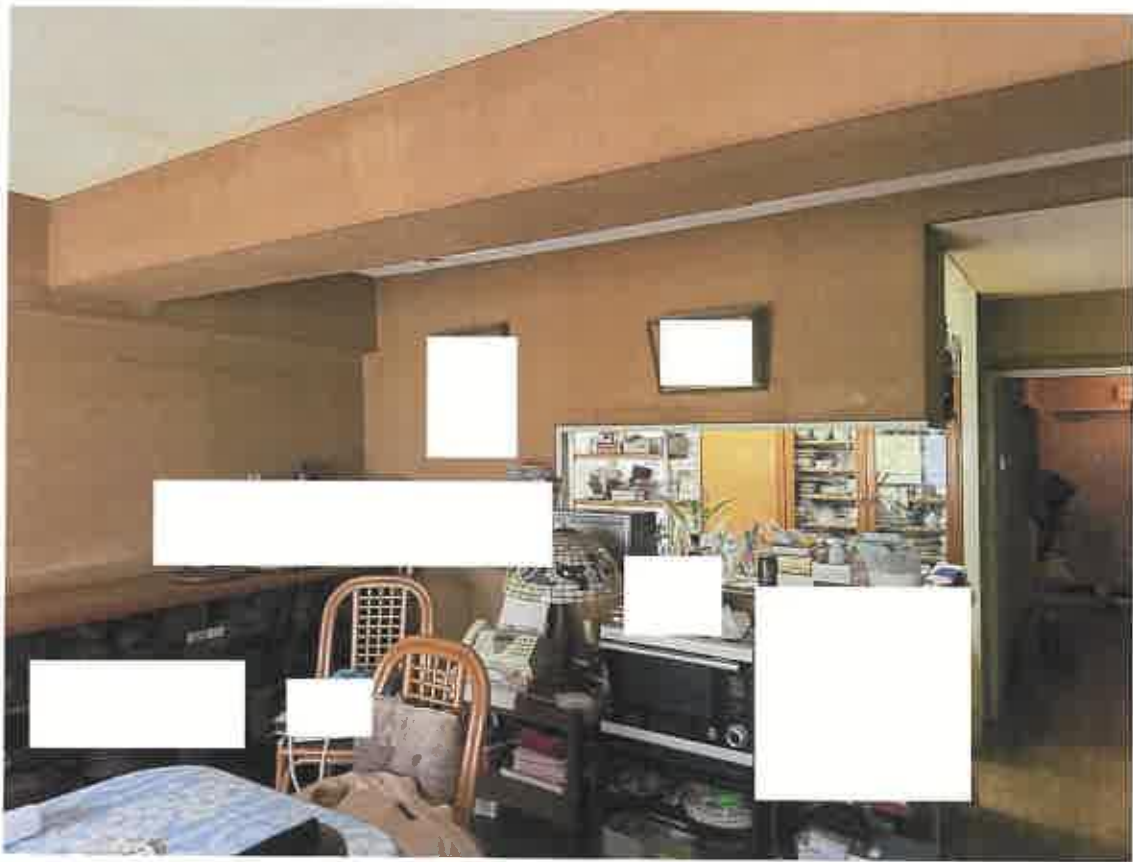
令和7年(又)第6号



①



②



③



④



⑤



⑥

(19枚目)



⑦



⑧

(20枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 6 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 日 評価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

澤田良一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金12,650,000円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。</p>
特 記 事 項			
<p>・敷地権の目的である土地「符号1」～「符号3」は一体化し、一団地として機能する。但し、土地「符号2」及び「符号3」間には水路が介在し、市担当課での聴取によると水路占用許可は受けていないとのことであった。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	阪急電鉄線 芦屋川駅の北西方 約1.6km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市市街地の北西端付近に位置し、県道奥山精道線沿いに所在する。付近は略南方への下り傾斜の地勢の中、マンションが点在する地域となっている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 40% 200% 防火指定なし 風致地区・宅地造成等工事規制区域・砂防指定地(一部)・土砂災害警戒区域(一部)
画地条件	登記数量合計 4753.94 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約10m県道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	・接面道路より約0～6.5m低位にあり、敷地内では10m以上の高低差を生じている箇所も存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ芦屋山手一番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数95戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和61年2月13日 新築 経過年数 39年程度 経済的残存耐用年数 5年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター あり 駐車場 受付順(総台数29台) 集会所 あり その他 特になし
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 朝日プラザ芦屋山手1番館管理組合 管理方式 委託 管理会社 日本ビルサービス(株) 管理形態 管理人 常駐
管理の状況	普通
積立金	令和7年1月31日現在、 117,154,098円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・地勢的要因よりエントランスは2階部分に存する。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (408号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	75.61㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,040円 修繕積立金 月額 12,520円 滞 納 額 あり (令和7年4月1日現在 370,080円※) ※このほか、駐車場費、上下水道使用料の滞納があり、遅延損害金についても請求されるとの管理会社からの回答がある。
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・室内には動産類が多く、床等の詳細な確認は困難であったが、内壁クロスの汚損箇所等が視認できた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
280,000	75.61	1.17	0.13	3,220,000

イ 専有面積 : 登記記載面積

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 39年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 44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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.13$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
110,000	0.62	4,753.94	0.90	7561/ 723096	1.00	3,050,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (芦屋(県)-9)

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$55,500 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/50 \approx 110,000$$

◇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)

$$\text{◇地域格差 : } \begin{matrix} \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} & \text{格差率} \\ 100/98 & \times 100/91 & \times 100/60 & \times 100/94 & \approx 100/50 \end{matrix}$$

イ 個別格差 : 形状劣る・地勢劣る・水路介在等 (0.62)

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

オ 敷地権割合 : 登記記載のとおり

カ 敷地権の種類 : 所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,220,000	3,050,000	0.86	5,390,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度等から
0.86 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和 6年 6月 275,000 円/㎡

B 令和 6年 6月 400,000 円/㎡

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	275,000	100	98.3	100	100	100	270,000
		100	100	92	112	97	
B	400,000	100	98.3	100	100	100	272,000
		100	100	103	115	122	

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地 域 格 差 修 正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建 物 品 等 比 較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
271,000	0.86	75.61	17,620,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
769 千円 (11.1%)	604 千円	8.0%	7,550 千円 ≒ 7,550 千円	0.81629	6,163 千円 (88.9%)	6,932 千円 ≒ 6,930 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,080	1,080	1,064	1,064
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,080	1,080	1,064	1,064
	空室損失	△ 108	△ 108	△ 106	△ 106
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
	有効総収益	940	940	926	926
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	97	97	97	97
	長期計画修繕費	1,051	151	151	151
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,222	322	322	322
ウ 経費率 (%)	130.00	34.26	34.77	34.77	
エ 有効純収益	ア-イ	△ 282	618	604	604
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 264	540	493	

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における概ね標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	5,390,000	1.00	5,390,000
②比準価格	17,620,000	1.00	17,620,000
③収益価格			6,930,000
④調整後の価格	16,470,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
16,470,000	1.00	0.80	0.96	12,650,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価(管理費等) : 売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (芦屋(県)-9)
所 在 : 芦屋市奥池町1番1623
「奥池町14-25」
価 格 : 55,500円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「芦屋川」駅より道路距離6.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 500m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率30%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 大中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 200,101,827円 ※ (×7,561/723,096)
建物 : 4,232,500円

※ 符号1～3土地の合計

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 対象不動産等の所在図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市奥山 12番地
建物の名称 朝日プラザ芦屋山手一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥山 12番408
建物の名称 408号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 75.61平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 芦屋市奥山12番
地 目 宅地
地 積 4538.91平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 芦屋市奥山1番1625
地 目 宅地
地 積 178.68平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 芦屋市奥山1番1626
地 目 宅地
地 積 36.35平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 723096分の7561

対象不動産等の所在図

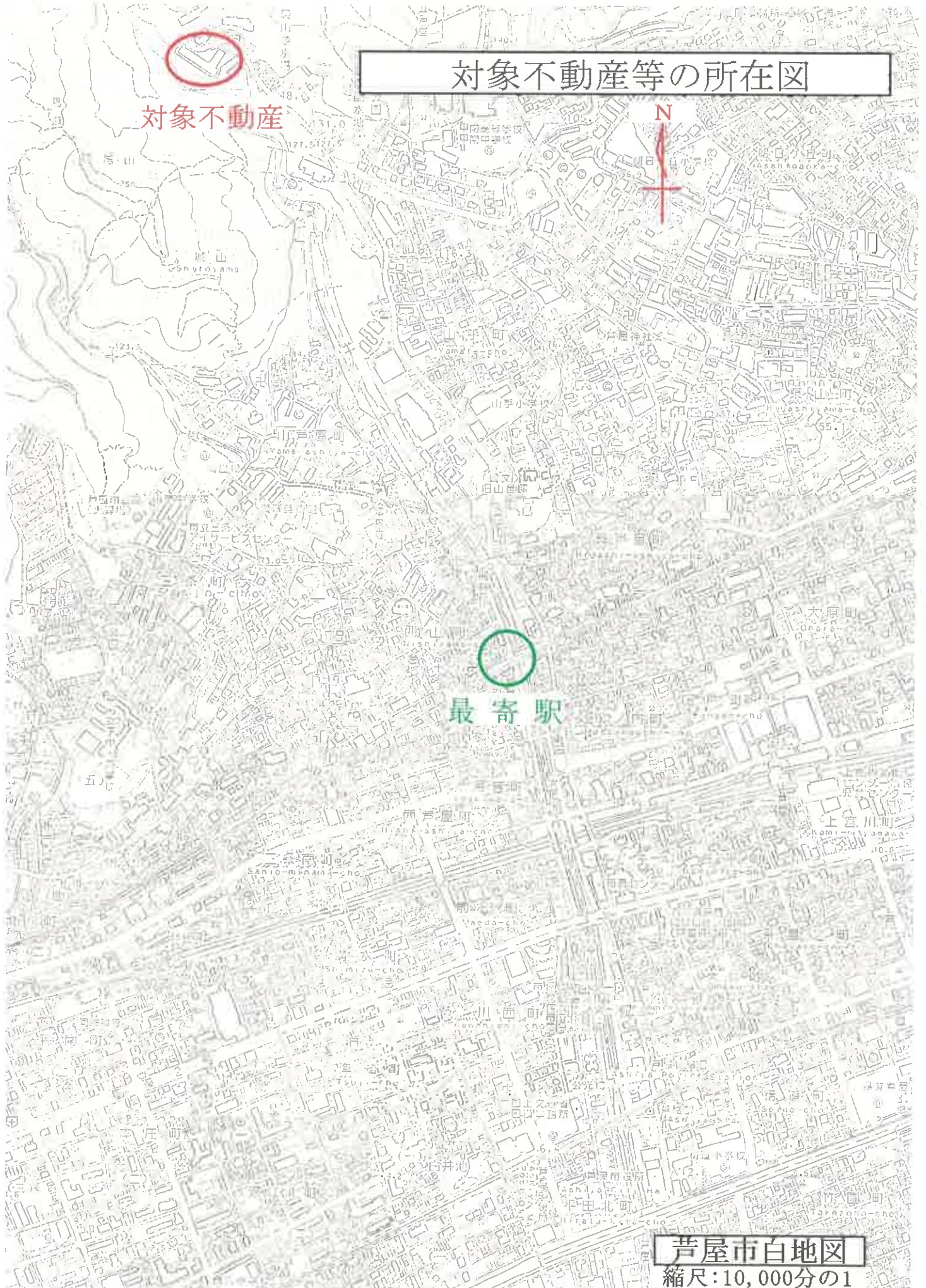
対象不動産

N

最寄駅

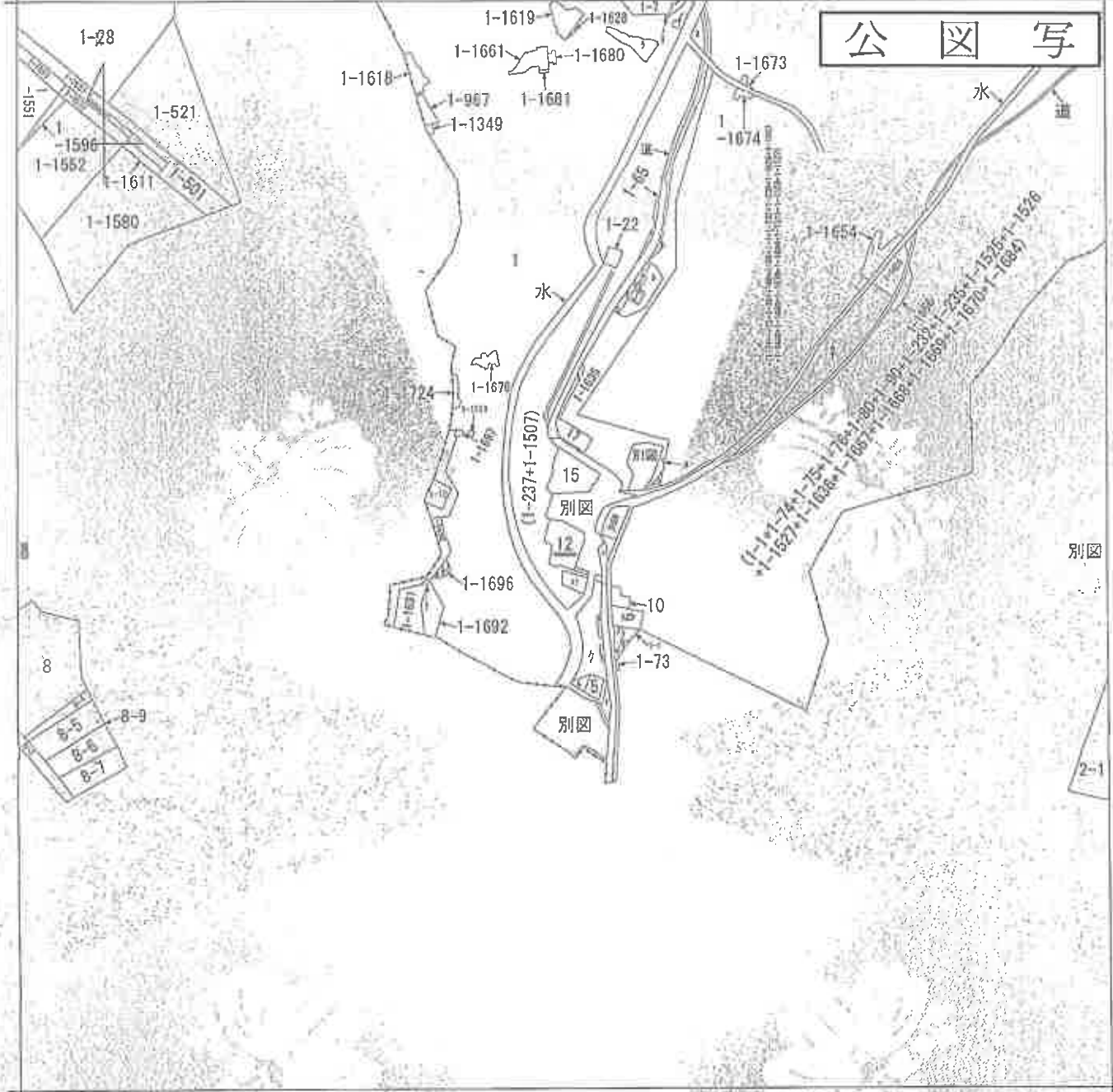
芦屋市白地図

縮尺:10,000分の1



イ 1-1614 ㇿ 1-1638 ㇾ 1-1672 ト 1-172 ㇿ 1-174 ㇿ 1-24
 0 1-1624 ㇿ 1-1671 ㇾ 1-1685 ㇿ 1-173 ㇿ 1-175 つづく

写 図 公



(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簿の定められた範囲が揃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す。土地の位置及び形状の誤差を記録した図面です。



請求部	所在	芦屋市奥山		地番	12番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種別	国土台巻附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

イ 1-1556 ハ 1-1627 キ 4-2 ク 5-2
 ロ 1-1664 ニ 1-1666 ケ 4-5

写 図 公



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を精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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	芦屋市奥山		地番	1番1625		
出力縮尺	縮尺不明	積算区分	正誤訂正等	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項	

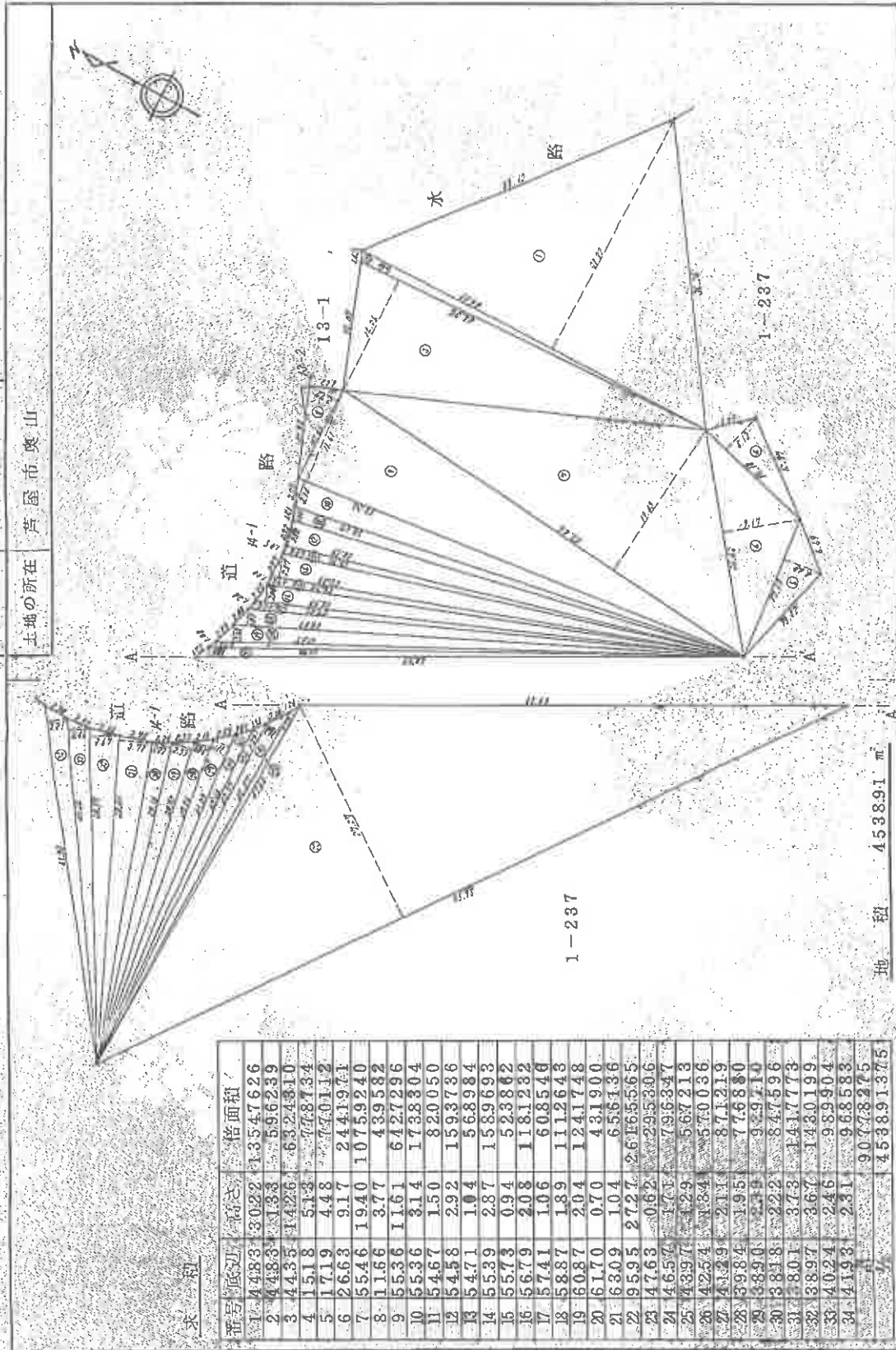
登記年月日：昭和59年1月31日

59.1.3 /
地積測量図

前・後・新

地番 12

土地の所在 芦屋市奥山



求積

番号	底辺	高さ	積面積
1	4483	3022	13547626
2	4483	133	596239
3	4435	1426	6324310
4	1518	513	778734
5	1719	448	770112
6	2663	917	2441971
7	5546	1940	10759240
8	1166	377	439582
9	5536	1161	6427296
10	5536	314	1738304
11	5467	150	820050
12	5458	292	1593736
13	5471	104	568984
14	5539	287	1589693
15	5573	094	523862
16	5679	208	1181232
17	5741	106	608546
18	5887	189	1112643
19	6087	204	1241748
20	6170	070	431900
21	6309	104	656136
22	9595	2727	26165565
23	4763	062	295306
24	4657	171	796347
25	4397	129	567213
26	4254	134	570036
27	4129	211	871219
28	3984	195	776830
29	3890	144	557140
30	3818	222	847596
31	3801	373	141773
32	3897	367	1430199
33	4024	246	989904
34	4193	231	968583
計			90778275
			453891375

地積 453891 m²

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和58年8月10日作成)

(GLC印図機)

203713

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和三十九年五月

59.4.5

地積測量図

前ノ1622 後ノ新

地番 1-1622

土地の所在 芦屋市奥山

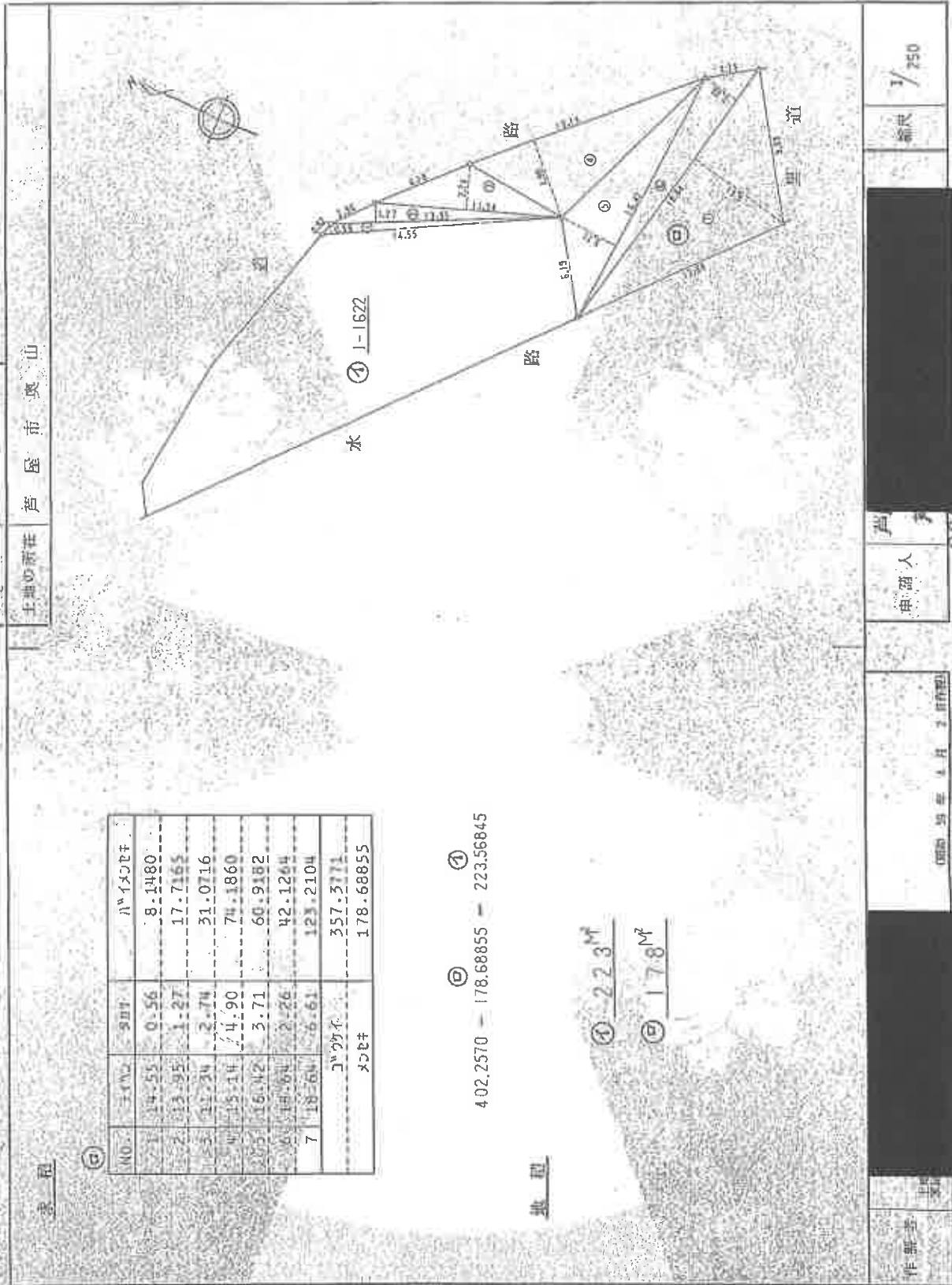
表型

NO.	面積	割合	平方メートル
1	14.55	0.56	8.1480
2	13.25	1.27	17.7165
3	11.24	3.71	31.0716
4	15.14	4.90	74.1860
5	16.42	3.71	60.9182
6	14.64	2.26	42.1264
7	18.54	6.61	123.2104
計			357.3771
欠付			178.68855

402.2570 - 178.68855 = 223.56845

表型

① 223^M
② 178^M



作業者	申請人	縮尺	1/750

203578

A3をA4に縮小

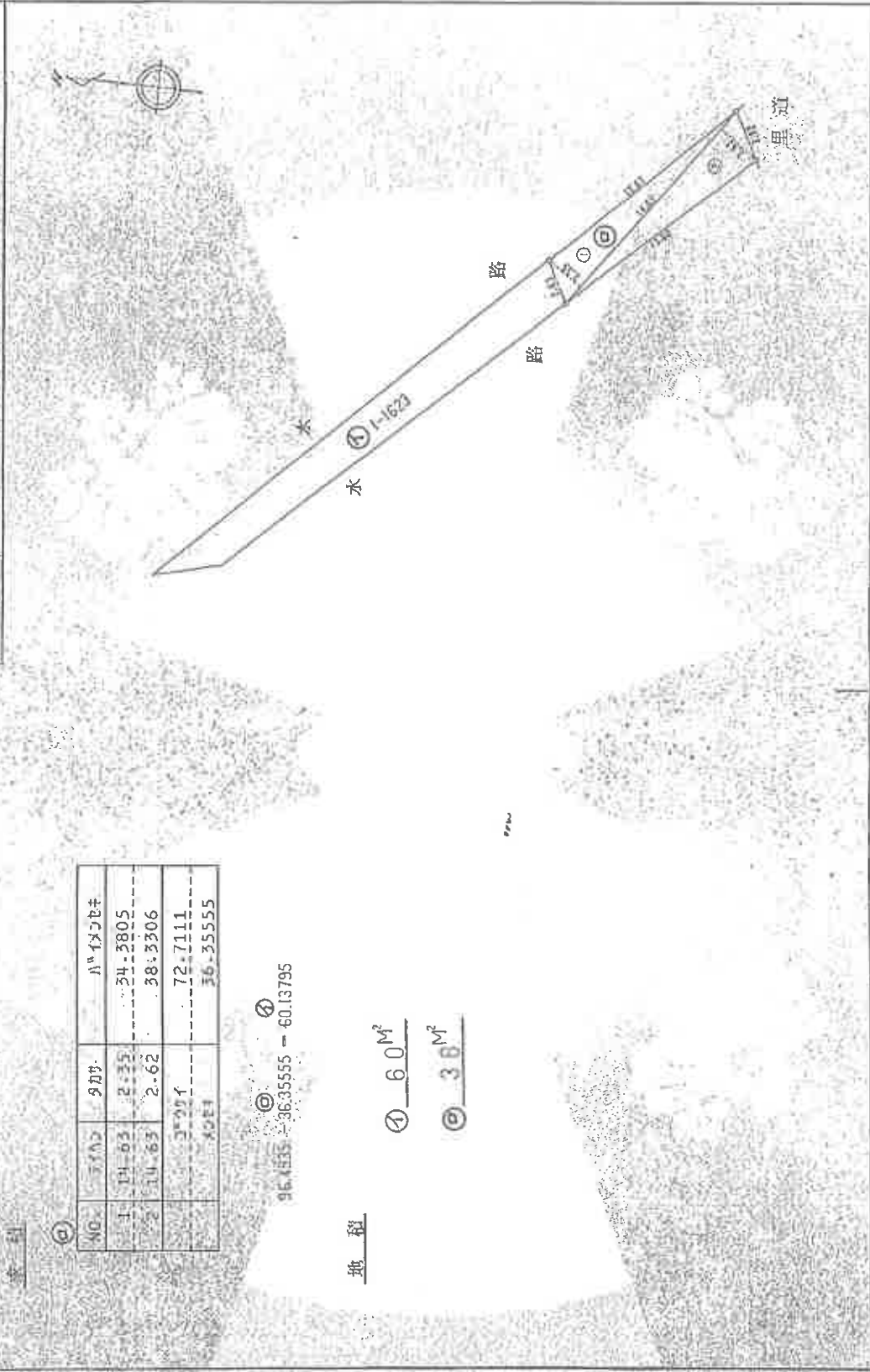
登記年月日：昭和59年11月5日

59.4.5

前1-1623後・新

地積測量図

地番	1-1623
土地の所在	戸田市東山



NO.	面積	合計	平方メートル
1	14.63	2.35	34.2805
2	11.63	2.62	38.3306
	3.001		72.7111
	4.021		36.35555

96.4535 - 36.35555 - 60.13795
 ㊦ ㊧ ㊨ ㊩ ㊪ ㊫ ㊬ ㊭ ㊮ ㊯ ㊰ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

地積

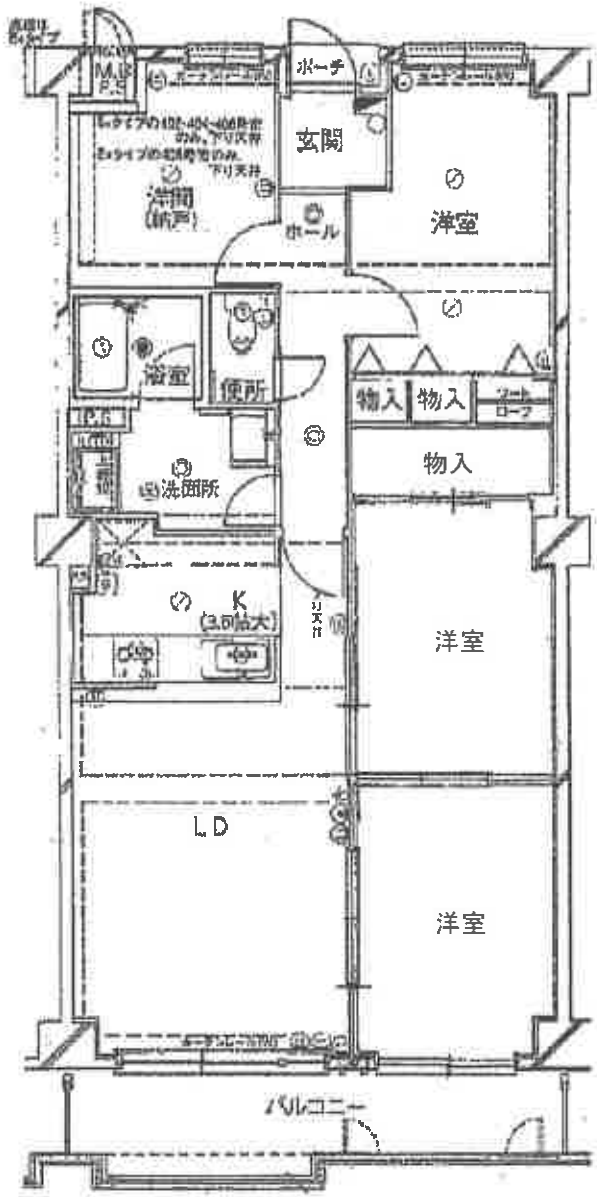
㊦ 6.0^{M²}
 ㊧ 3.6^{M²}

作成者	[Redacted]	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
(昭和59年4月2日内訳)					
203373					

A3をA4に縮小

(GUSO印製所)

建物間取図



現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス