

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 10 月 20 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 1 0 月 2 0 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 芦屋市若葉町 3 番地

建物の名称 アステム芦屋A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 若葉町 3 番 10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.22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 芦屋市若葉町3番

地 目 宅地

地 積 9499.50平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2420386分の7322



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市若葉町 3 番地

建物の名称 アステム芦屋A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉町 3 番 10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.22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 芦屋市若葉町3番

地 目 宅地

地 積 9499.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2420386分の7322



令和 8年(ケ)第 30号
令和 8年 6月24日受理
令和 8年 7月30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（一棟の建物の表示）

所 在 芦屋市若葉町 3 番地

建物の名称 アステム芦屋A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 若葉町 3 番 10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.22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 芦屋市若葉町3番

地 目 宅地

地 積 9499.50平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2420386分の7322



(2 枚目)

その他の事項

- 1 敷地について
西側で道路に、南側で遊歩道に接している。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるアステム芦屋A棟のほか、アステム芦屋B棟の敷地として利用されている。
周囲見分の結果、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
隣接地である地番3番1の土地は、株式会社アステム外の共有地となっており、芦屋浜シーサイドタウン高層地区全体の駐車場、プレイロット、集会所の敷地として利用されている。
- 2 本件区分所有建物について
一棟の建物としてエレベーターはあるが、エレベーターの停止階は、共用階である1階、7階、12階、17階のみである。本件区分所有建物への出入りは、1階からの階段を使用している。
建物登記の建物の名称は203であるが、現地の部屋番号は232である。
数年前に全面的リフォームを行ったということであり、特段の損傷等は見受けられなかった。
- 3 管理費等について
管理会社からの回答書では、2枚目記載の滞納額のほか、自動振替手数料月額77円（令和8年3月分までは110円）があり、令和8年7月27日現在418円の滞納がある（滞納期間：令和8年3月分～令和8年7月分）。
また、同回答書では、管理費等の滞納額に対して、年率14.6パーセントの遅延損害金が発生している旨記載されている。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 平成11年に購入していますが、親族からの購入ということであり、購入時にリフォームはしていません。 数年前に上階から水漏れがあり、そのタイミングで、床、内壁、天井、キッチン、風呂、トイレ、間取り等の全面的リフォームをしました。費用は、各種保険で賄ってもらいました。 現在は、生活していて不具合箇所はありません。 3 中型犬を1匹飼っていましたが、最近亡くなりました。今は息子が飼っている小型犬を一時的に預かっています。 4 本件物件内で、事件事故はありません。
■管理会社担当者	駐車場について、当管理組合が直接管理している駐車場はありません。芦屋浜シーサイドタウン高層地区全体を管理している事務所が窓口になります。 制約はありますが、ペット飼育可です。

(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
R8年7月8日（水） 11：00－11：45	物件所在地	所在確認、写真撮影、管理会社調査
R8年7月8日（水） 12：10－12：45	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
R8年7月8日（水） 13：15－13：55	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）、管理会社担当者と面談
R8年7月8日（水） 17：15	当庁（FAX）	管理会社に対し管理費等の照会
R8年7月15日（水） 9：50－10：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行
R8年7月23日（木） 15：30－15：40	神戸地方法務局東神戸出張所	登記事項証明書（隣接地）調査
R8年7月29日（水） 14：50－14：55	当庁（電話、発信）	管理会社担当者から聴取
（特記事項） ■ 令和 8 年 7 月 1 5 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

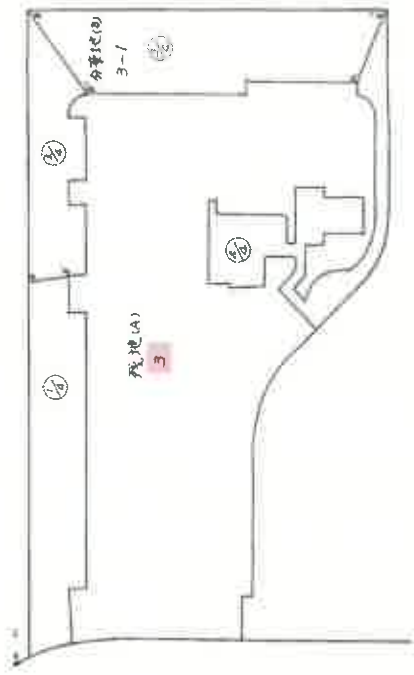
登記年月日 昭和54年7月14日

（本図面に記載されている内容を証明した書面である）
令和元年7月8日 神戸地方建設局東灘区出納所

登記書

（ 6 枚目）

地番 3
土地の所在 芦屋市若葉町
土地測量図 1/500



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 1/1500

昭和54年7月10日作製

213437

登記年月日：昭和55年2月26日

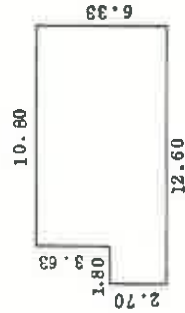
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月8日 神戸地方裁判所東神戸出張所

登記官

各階平面図 建物図面 各階平面図 55.2.26

家屋番号 若葉町3番 10
建物の所在 芦屋市 若葉町 3番地

専有部分の建物
建物番号 203



$$10.80 \times 6.33 = 68.3640$$
$$1.80 \times 2.70 = 4.8600$$
$$73.2240 \text{ m}^2$$

建物の存する部分

2 階部分

1

本件区分所有建物

本件区分所有建物を含む一棟の建物

アステム芦屋
B棟あり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

作製者

年月日 (日付欄)

縮尺 1/250M

申請人

818711

縮尺 1/100M

建 物 間 取 図



令和8年(ケ)第30号



①



②



③



④



5



6



7

令和 8 年 (ケ) 第 30 号
令和 8 年 7 月 15 日 現地調査
令和 8 年 7 月 30 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

明井 英雄

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金8,070,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称	物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		(専有部分) 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。
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積		
	(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		
	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

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 芦屋駅の南東方 約1.9km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	高層マンションを主体とする芦屋浜シーサイドタウン内の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 9,499.50 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約18m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1土地は、対象専有部分を含むアステム芦屋A棟及びアステム芦屋B棟の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	- 対象土地は南側も芦屋市所有の遊歩道（地番7番の部分、有効幅員約4.5m・植樹帯を含む幅員約10m）に接面しているが、当該遊歩道は建築基準法上の道路には該当しない。 - 対象土地に隣接する地番3番1の土地は、株式会社アステム外の共有地となっており、芦屋浜シーサイドタウン高層地区全体の駐車場・プレイロット・集会所の敷地として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アステム芦屋A棟		
建物の用途	共同住宅 総戸数317戸(アステム芦屋A棟・B棟の合計戸数)		
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54年2月28日 新築	
	経過年数	47 年程度	
	経済的残存耐用年数	15 年程度	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 19階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：プレキャストコンクリート板等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	なし	
	集会所	なし	
	その他	特になし	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	アステム芦屋A・B棟団地管理組合法人
	管理方式	委託	
	管理会社	(株)日本ネットワークサービス	
	管理形態	管理人 巡回	
管理の状況	普通		
積立金	令和8年3月31日現在、 315,511,376 円		
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・エレベーターの停止階は共用階（1階・7階・12階・17階）のみである。 ・敷地の共有部分に駐車場はないが、芦屋浜シーサイドタウン高層地区全体の共用駐車場が利用可能である。		

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (232号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	73.22㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+N バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス貼等 設 備 : 地域熱供給システムあり (下記特記事項参照) その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや優る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,600円 修繕積立金 月 額 15,100円 滞 納 額 あり (令和8年7月27日時点 123,500円)
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	・数年前に全面的にリフォームを行ったとの事であり、特段の損傷等は見受けられなかった。 ・登記上の建物の名称は203となっているが、部屋番号は232号室である。 ・管理会社によると、管理費及び修繕積立金のほか、自動振替手数料の滞納418円(月額77円)があるとのこと。また、管理費等の滞納額に対しては年率14.6%の遅延損害金が付加されて請求されとのことである。 ・対象物件については地域熱供給システムが導入されており、芦屋浜エネルギーサービス株式会社により給湯及び冷暖房の供給がなされている。

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

建物の価格に、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
250,000	73.22	1.33	0.28	6,820,000

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 47年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 62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)}
×(1－観察減価 0.00) ≒ 0.28

(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
149,000	0.80	9,499.50	0.90	7,322/ 2,420,386	1.00	3,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 芦屋－16

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/㎡)
 $159,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 149,000$

◇ 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
 $100/95 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/94 \div 100/108$

イ 個別格差：形状等 (0.80)

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を考慮

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
6,820,000	3,080,000	1.00	9,900,000

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・改装費の程度から
1.00 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 4月 123,000 円/㎡

B 令和 6年 3月 168,000 円/㎡

(比準表)

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	123,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.7}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	138,000
B	168,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.8}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{85}$	161,000

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
150,000	1.00	73.22	10,980,000

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	
1,572 千円 (20.5%)	599 千円	8.0%	7,488 千円 ≒ 7,490 千円	0.81629	6,114 千円 (79.5%)	7,686 千円 ≒ 7,690 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	960	960	960	960
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,056	1,056
	空室損失	△ 53	△ 53	△ 53	△ 53
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	982	982	982	982
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	116	116	116	116
	長期計画修繕費	190	190	190	190
	公租公課	70	70	70	70
	損害保険料	7	7	7	7
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	383	383	383	383
ウ 経費率	(%)	39.00	39.00	39.00	39.00
エ 有効純収益	ア－イ	599	599	599	599
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	560	523	489	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	9,900,000	1.00	9,900,000
②比準価格	10,980,000	1.00	10,980,000
③収益価格			7,690,000
④調整後の価格	10,400,000		

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
10,400,000	1.00	0.80	0.97	8,070,000

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－16
所 在 : 芦屋市浜風町12番46
「浜風町22-2」
価 格 : 159,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「打出」駅より道路距離1.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6.3m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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和8年度）
土地（符号1） : 892,953,000円（×7,322/2,420,386）
建 物 : 3,613,490円

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 公図写
- 3 地積測量図・土地所在図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市若葉町 3番地

建物の名称 アステム芦屋A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉町 3番10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 73.22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 芦屋市若葉町3番

地 目 宅地

地 積 9499.50平方メートル

(敷地権の表示)

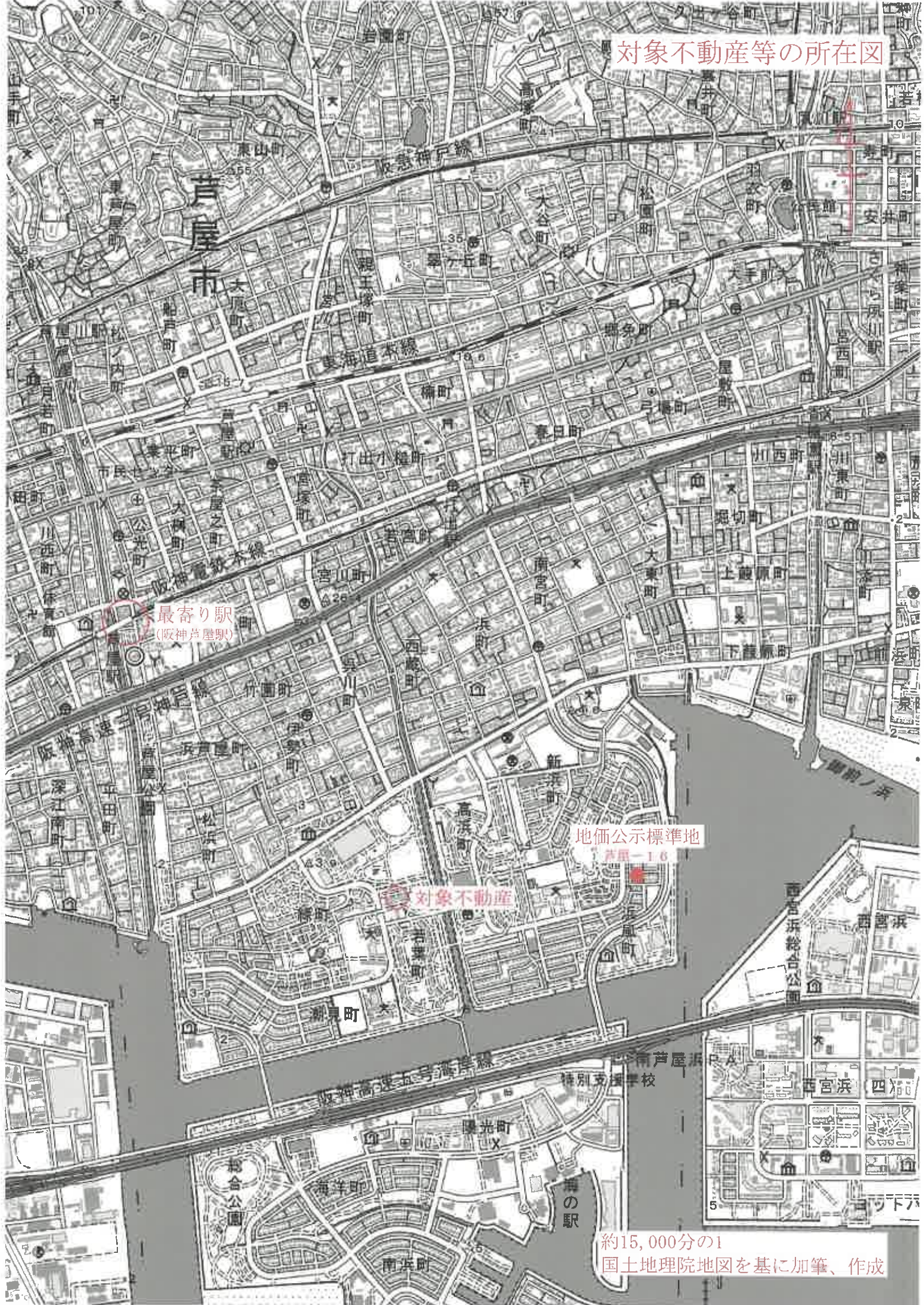
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2420386分の7322

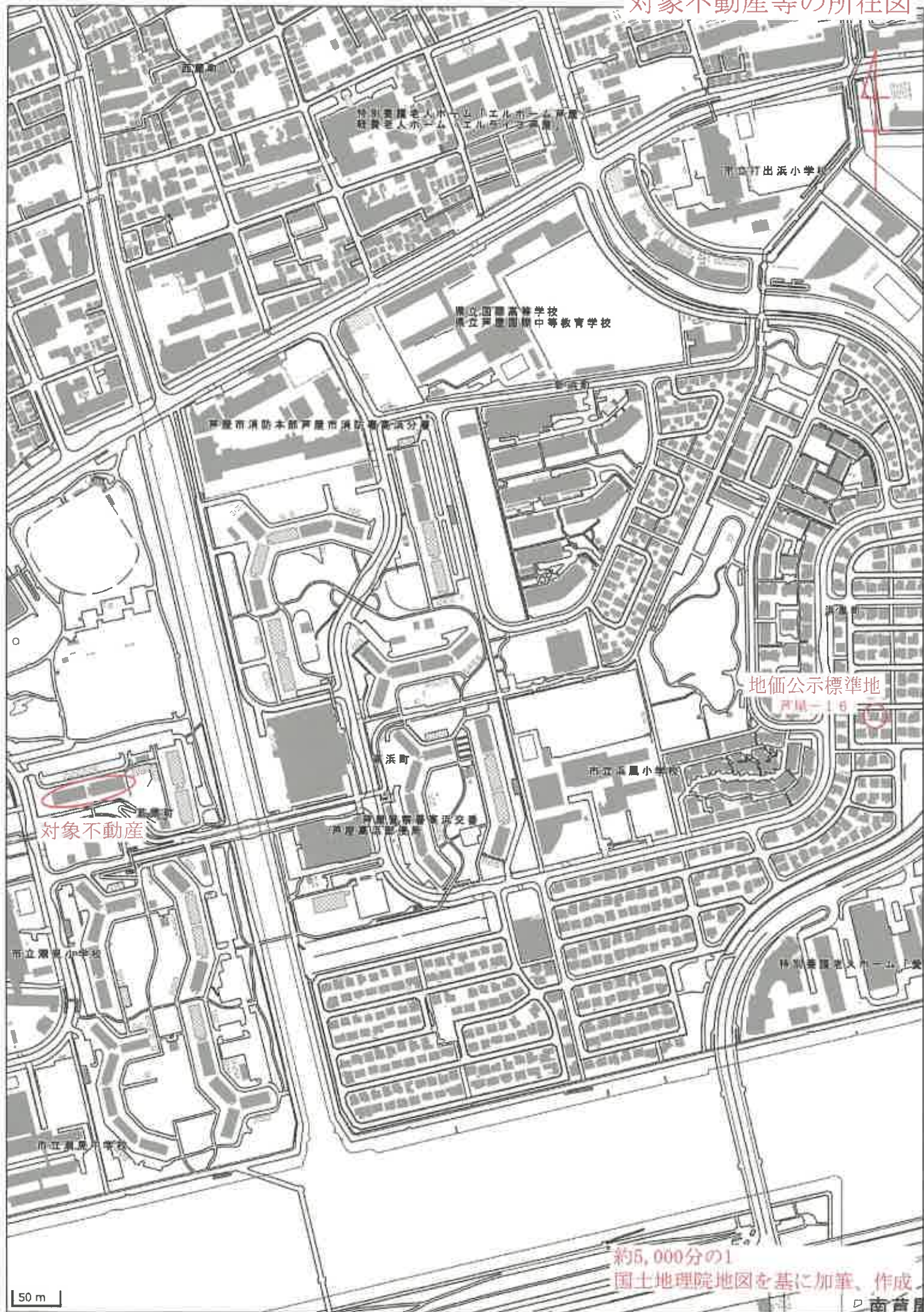


対象不動産等の所在図



約15,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

対象不動産等の所在図



N

1

符号 1 土地

3 (1/2)

3-1

7

4

6

5-1

-141625.869

+89822.452

(座標値種別：国土地院)

(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。

地番区域見出

若葉町

請求部	所在	芦屋市若葉町				地番	3番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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8年5月19日

神戸地方法務局東神戸出張所

地図整理番号：M12627

登記官

(2/2)

A3判をA4判に縮小



3-1

3(2/2)
符号1土地

7

4-4

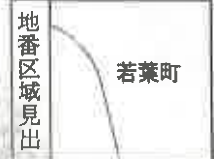
4

4-3

141625.869

+89697.452 (座標値種別：図上測定)

(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 分	所 在	芦屋市若葉町				地 番		3番		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				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8年5月19日
神戸地方方法務局東神戸出張所

地図整理番号：M12627

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和54年7月14日

前3 後3 3-1 地積測量図 547 1/6

地番

3

土地の所在

芦屋市若葉町

1/6



作製者

土地家屋調査士

昭和54年7月10日作製

申請人

213437

縮尺

1/1500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年5月19日 神戸地方法務局東神戸出張所

登記官

登記年月日：昭和55年2月26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8年5月19日 神戸地方方法務局東神戸出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M12626

各階平面図

専有部分の建物

建物番号 203



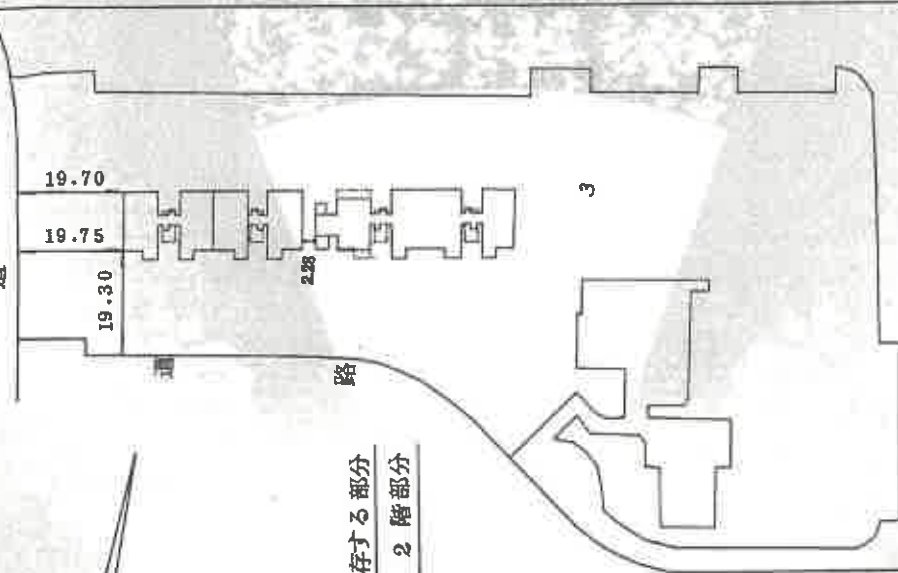
$$\begin{aligned} 10.80 \times 6.33 &= 68.3640 \\ 1.80 \times 2.70 &= 4.8600 \\ \hline \text{計 } 73.2240 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建物図面
各階平面図 55-226

家屋番号 若葉町3番 10

建物の所在 芦屋市 若葉町 3番地

道路



建物の存する部分
2階部分

3-1

河川敷

縮尺 1/250 M

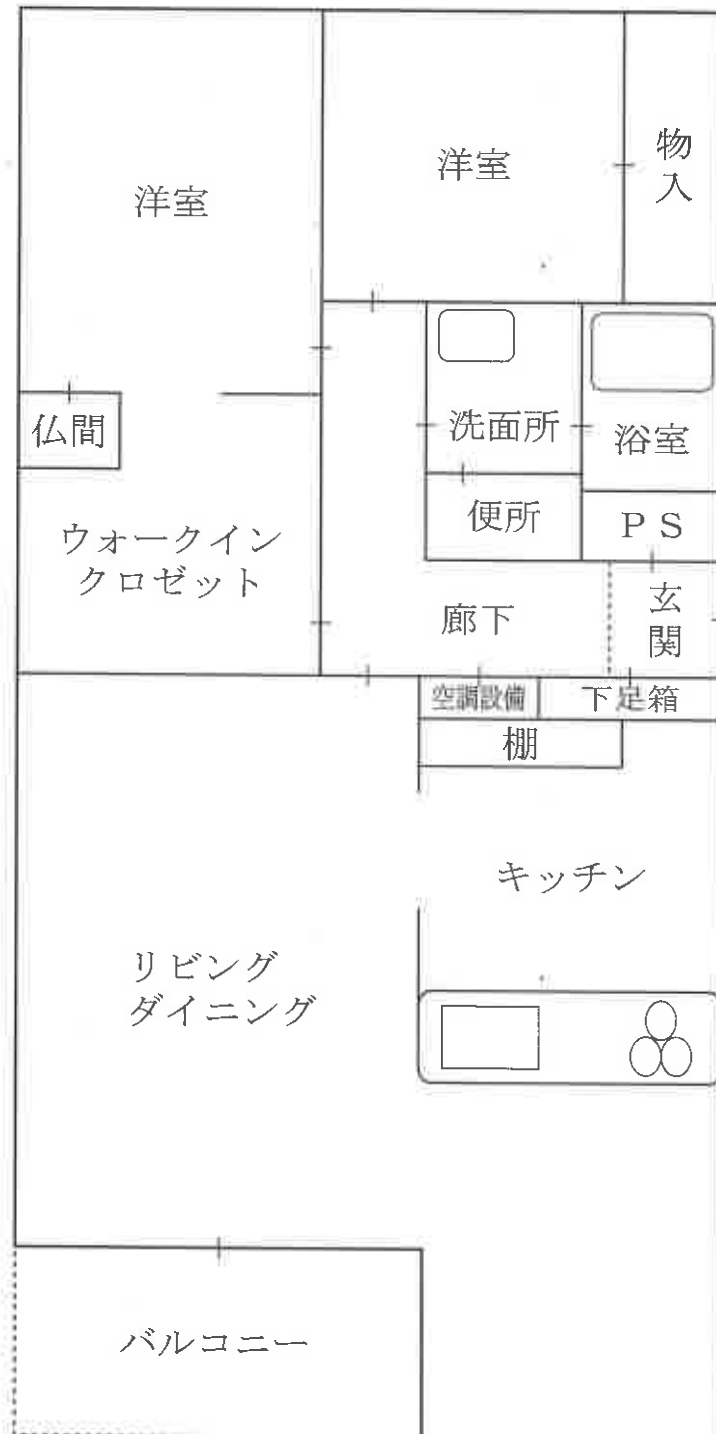
作成者 土地家屋調査士
昭和55年2月26日作成

申請人

818711

縮尺 1/100 M

建 物 間 取 図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
南西方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
西方から撮影