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。

令和　８年（ケ）第　　３８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００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　９年　１月　７日　午前１０時００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１１月１７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） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	77,700,000 62,160,000	一括	15,540,000	269,684	102,508
1	12,270,000				
2	18,160,000				
3	47,270,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　芦屋市岩園町

地　　番　　４０７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．９６平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６１
共有者　Ｂ　持分１００分の３９

２　所　　在　　芦屋市岩園町

地　　番　　４０７番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　１９８．３６平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６１
共有者　Ｂ　持分１００分の３９

３　所　　在　　芦屋市岩園町　４０７番地１１、４０７番地２

家屋　番号　　４０７番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０４．２９平方メートル
２階　　８０．４４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅・車庫

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺２階建

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　４９．９５平方メートル
　　２階　５１．５１平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
主たる建物の１階事務室は、東紅産業株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
その余の部分は、Ａ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。

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　芦屋市岩園町

地　　番　　４０７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．９６平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６１
共有者　Ｂ　持分１００分の３９

２　所　　在　　芦屋市岩園町

地　　番　　４０７番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　１９８．３６平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６１
共有者　Ｂ　持分１００分の３９

３　所　　在　　芦屋市岩園町　４０７番地１１、４０７番地２

家屋　番号　　４０７番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０４．２９平方メートル
２階　　８０．４４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅・車庫

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺２階建

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　４９．９５平方メートル
　　２階　５１．５１平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年(ケ)第　　３８号
令和　８年　７月１３日受理
令和　８年　８　月２０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

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　芦屋市岩園町

　　地　　番　　４０７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の６１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の３９

２　所　　在　　芦屋市岩園町

　　地　　番　　４０７番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９８．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００分の６１
　　共有者　Ｂ　持分１００分の３９

３　所　　在　　芦屋市岩園町　４０７番地１１、４０７番地２

　　家屋　番号　　４０７番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０４．２９平方メートル
　　２階　　８０．４４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺２階建

令和　8年（ケ）第　　38号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　49．95平方メートル
　　2階　51．51平方メートル

所有者　A

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	兵庫県芦屋市岩園町２番２４号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者Ａ　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件３
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■その他の者が主たる建物の１階事務室を動産残置の事務所として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり ■建物所有者Ａがその余の部分を動産残置の住居として占有している
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	□全部　■主たる建物の１階事務室
占有者	□債務者　■東紅産業株式会社
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ａ（物件１，２共有者兼物件３所有者兼東紅産業株式会社代表取締役）　■Ｃ（Ａの子兼東紅産業株式会社代表取締役））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

占有者会社は、Ａ（物件１、２共有者兼物件３所有者）及びＣ（Ａの子）が代表取締役である法人である。同社は破産手続が開始され破産管財人が選任されている。事務室の扉に同社の表示があること、事務机等の備品が設置されていること、廊下から直接占有部分に入ることができること等から、占有者会社に独立の占有を認めた。なお、玄関、廊下等の共用スペースは、同社に独立の占有は認められないが、建物所有者Ａから使用を許されている場所と思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　物件１、２土地について

物件１は西側、物件２は東側に位置する。

物件１、２は一体地として物件３建物の敷地として利用されている（以下物件１、２をあわせて「一体地」という。）。

物件１、２相互の筆界ははっきりとはわからなかった。

一体地として、南側で道路に接している。

一体地として、東側、北側、西側は隣接地と区画されている。

一体地として、北側へ向けた上り傾斜地である。物件３附属建物の１階は南側道路と等高である。物件３附属建物の東側に階段があり、階段を上った先に、物件３主たる建物の敷地面があり、物件３附属建物の２階玄関もこの敷地面にある。

2　物件３建物について

建築後相当の年数が経過しているが、主たる建物及び附属建物ともに、目視の限り特段の損傷箇所等は確認できず、通常の使用及び定期的なメンテナンスがなされていたものと思われる。

主たる建物の北側に外部倉庫があるが、設置状況等から工作物と判断した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（物件１，２共有者兼物件３所有者兼東紅産業株式会社代表取締役）、■C（Aの子兼東紅産業株式会社代表取締役）	1　物件１、２共有者のBは、Aの子で、Cの兄です。 2　物件３主たる建物の１階事務室は、東紅産業株式会社の事務所として使用してきました。賃料等のやり取りはありません。同社は破産手続が開始されましたが、弁護士の指示により同部屋に同社の備品等を残したままにしています。したがって、同部屋について同社が継続して占有していることになると思います。 物件３主たる建物のその余の部分をC世帯が、附属建物の２階居宅をAが主に使用していましたが、すでに引っ越し済みであり、若干の動産が残置されている状況です。東紅産業株式会社の占有部分以外の部分について、物件３建物所有者であるAが占有していることで違和感はありません。 3　本件物件について、損傷箇所、不具合箇所はありません。 4　リフォームはしていません。定期的なメンテナンスは行ってきました。 5　室内でペットは飼っていません。 6　本件物件内で、事件事故はありません。 7　境界に争いはありません。
■B（物件１，２共有者）	Bから提出された回答書の要旨は次のとおり 1　本件物件は、誰も居住しておらず、Aが管理しています。 ただし、弁護士の指示に従い、一部の動産について室内に置いています。 2　本件物件について、損傷箇所、不具合箇所はありません。 3　リフォームはしていません。 4　室内でペットは飼っていません。 5　本件物件内で、事件事故はありません。 6　境界に争いはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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23日（木） 15：10－15：20	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23日（木） 16：30－16：35	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）
R8年7月24日（金） 14：00	当庁	Ａ及びＢに対し照会書送付（郵券１１０円×２使用、返信用郵券１１０円×２添付）
R8年8月4日（火） 9：50－11：00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ａ及びＣから聴取、評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和　８年　８月　４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。

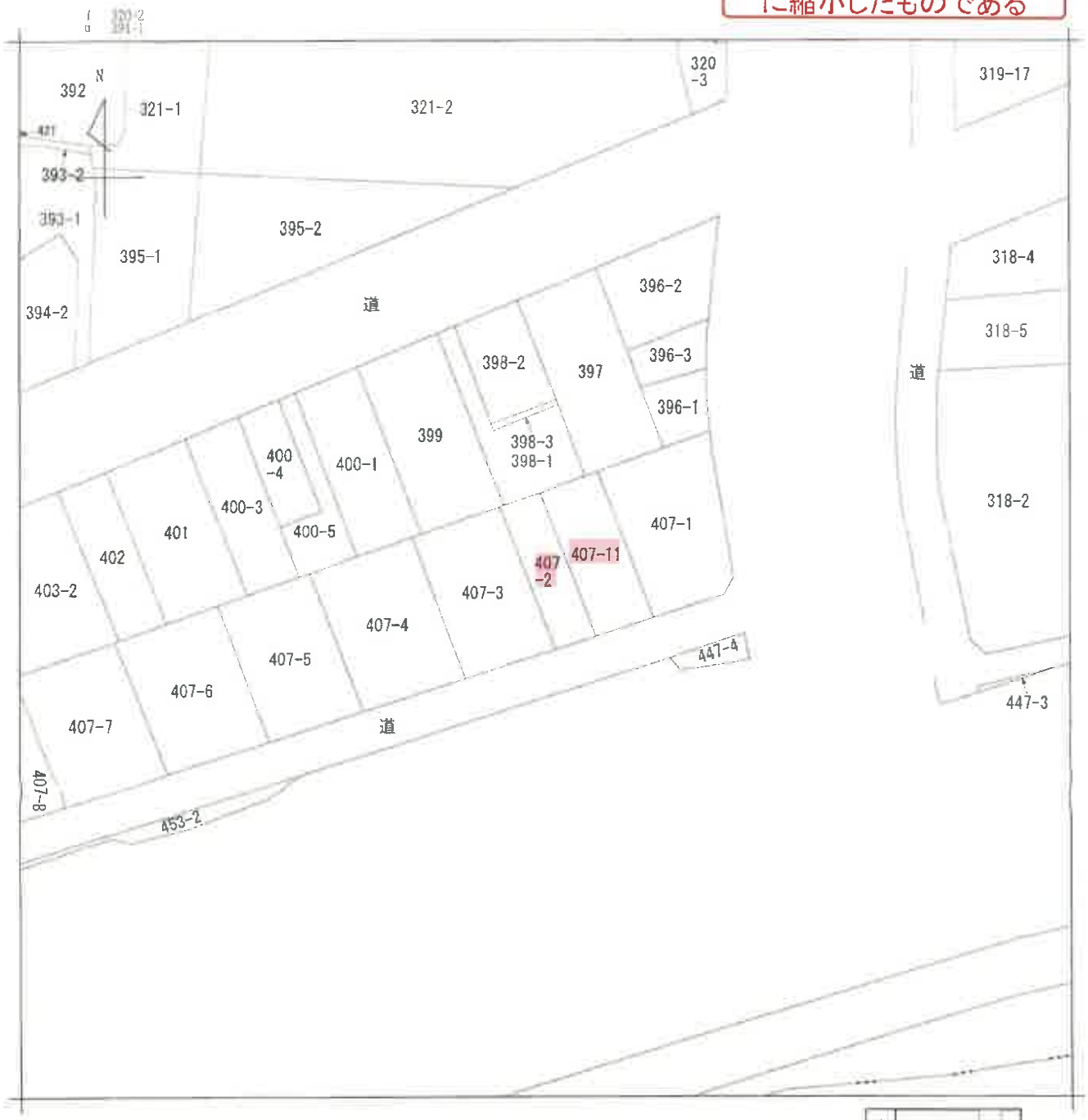
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

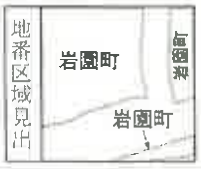
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



請求部分	所在	岸屋市岩園町				地番	407番2		
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36年9月27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8年7月23日
神戸地方法務局東神戸出張所
登記官 [redacted]

請求番号：6-2
（1/1）

（ 7 枚目）

公用

公開

登記年月日　昭和46年11月9日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年7月23日　神戸地方法務局東神戸出張所　登記官

（枚目）（　）

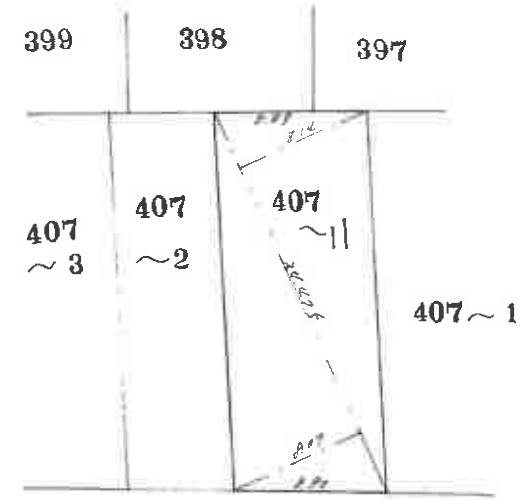
前 407-2 後・新 407-2 -11

地積測量図

地番	407～11
土地の所在	芦屋市岩園町

[redacted]

46.11.9



昭和 46 年 10 月 29 日 作製

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

求積表

[illegible]	[illegible]
地積	198m²36 (60年11)

縮尺	1/300

201259

(弘文堂印刷納)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号 6-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面
各階平面図

家屋番号	407番11
建物の所在	芦屋市岩園町407番地11・407番地2

各階平面図

縮尺 1/500

縮尺 1/

申請人

作製者

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

公開

登記年月日：平成8年12月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年7月23日　西宮地方法務局東灘出張所　登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	407番11
建物の所在	芦屋市岩園町407番地11・407番地2

（附属建物1）

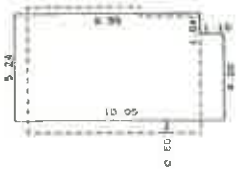
1階平面図



求積表

0.48 × 5.44	=	2.6112
8.75 × 5.42	=	47.3445
計		49.9557
床面積		49.95 ㎡

2階平面図

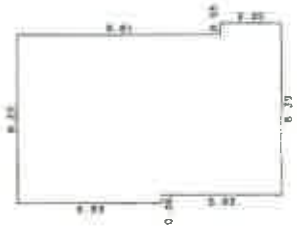


求積表

8.95 × 5.24	=	46.8980
1.10 × 4.20	=	4.6200
計		51.5180
床面積		51.51 ㎡

（主たる建物）

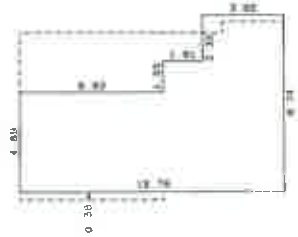
1階平面図



求積表

12.76 × 7.84	=	100.0384
0.38 × 6.83	=	2.6334
0.35 × 5.35	=	1.8725
計		104.2943
床面積		104.29 ㎡

2階平面図



求積表

6.93 × 4.89	=	33.8877
5.83 × 6.44	=	37.5452
2.30 × 3.92	=	9.0160
計		80.4489
床面積		80.44 ㎡

作製者	[redacted]	平成6年11月25日作製	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/250	

705333

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（1枚目）

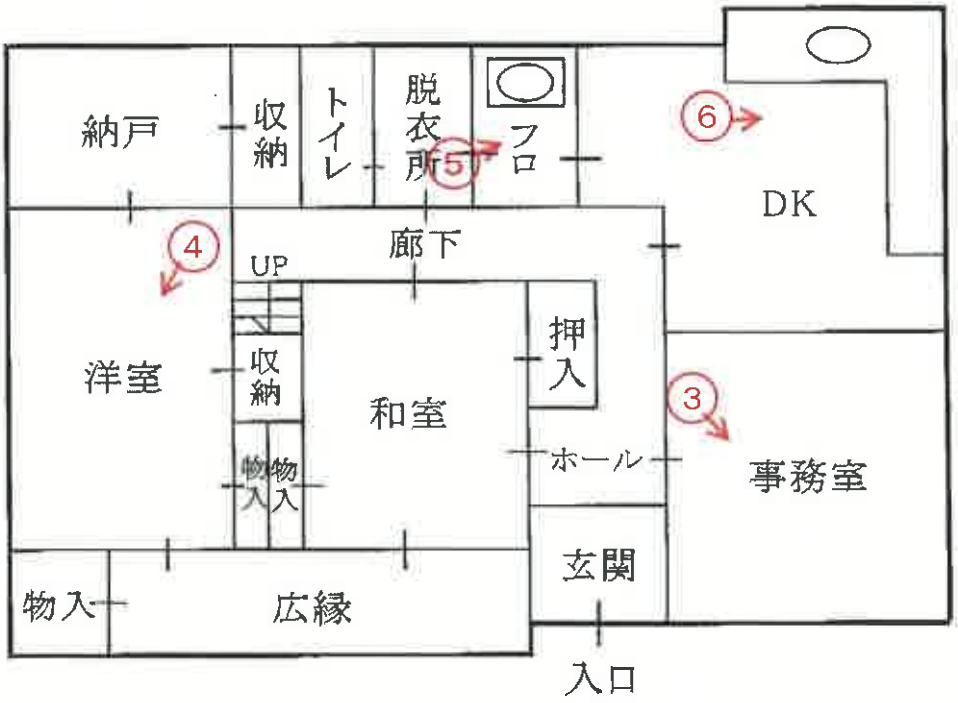
[redacted]

請求番号：6-4

(2/2)

間取概略図

（主である建物）

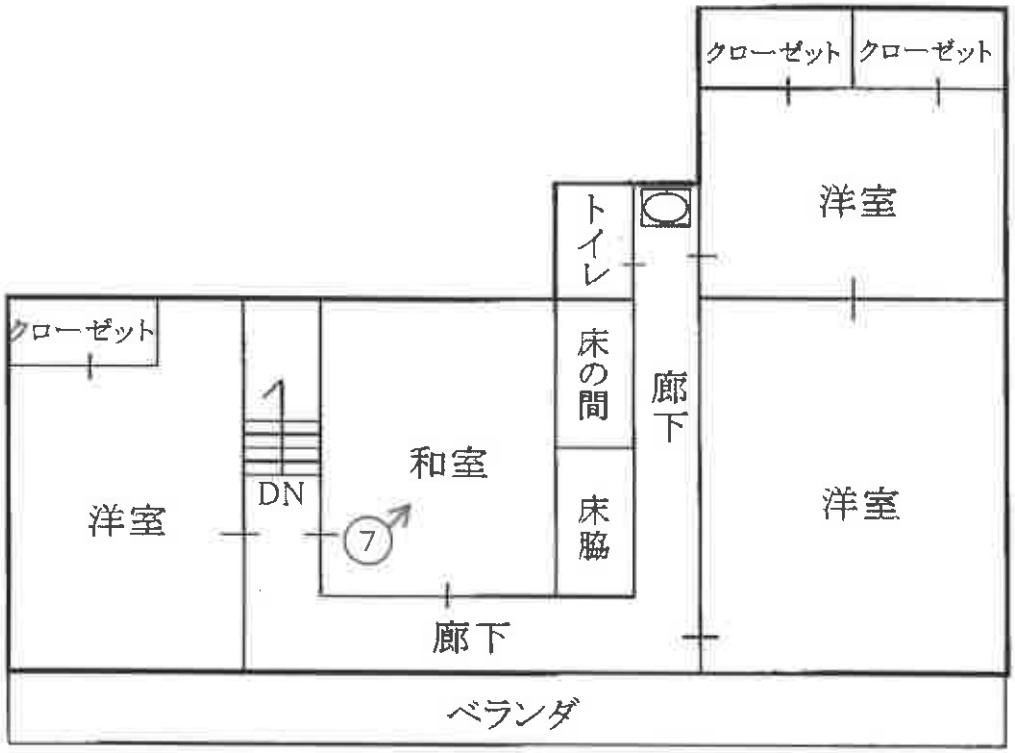


1階

令和8年（ケ）第38号

間取概略図

（主である建物）

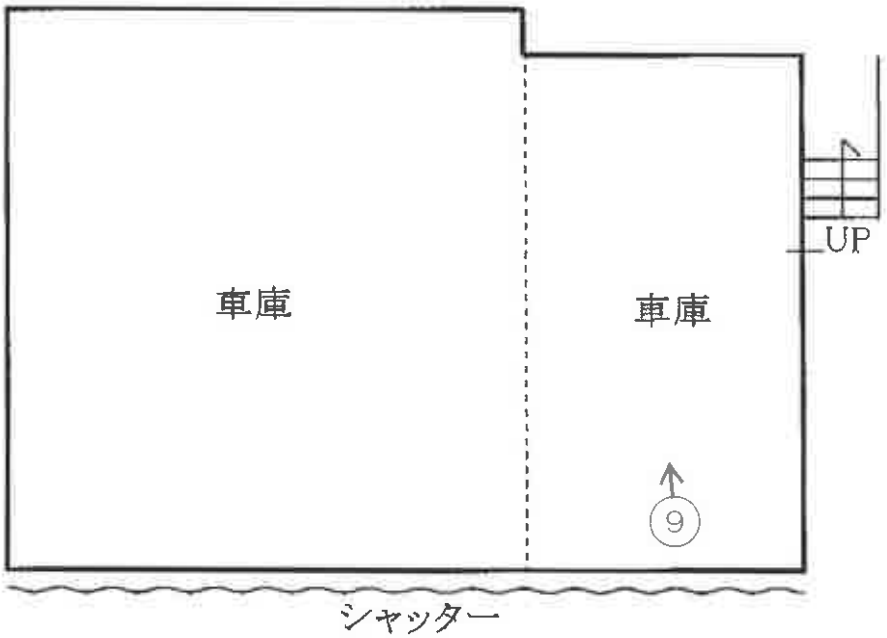


2階

令和8年(ケ)第38号

間取概略図

（附属建物）

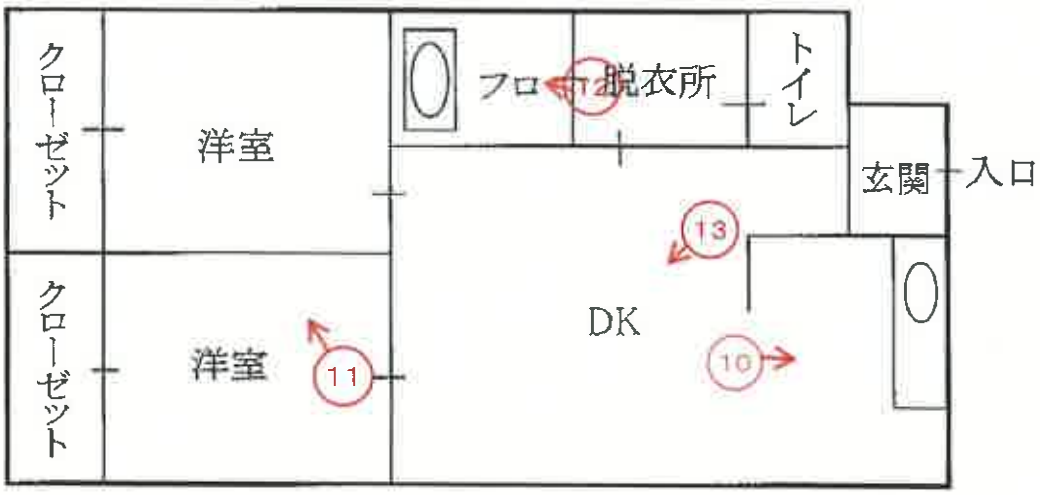


1階

令和8年（ケ）第38号

間取概略図

（附属建物）



2階

令和8年（ケ）第38号

1





2



③



④



⑤



⑥



7



8



⑨



⑩



11



12



13



14

補第８０３３８号

補　充　書

神戸地方裁判所
　　尼崎支部　　御中

令和８年７月１０日付ご下命、令和８年８月２８日付提出に係る評価書につきましては、本書をもって補充申し上げます。

提出日
令和８年９月２４日

評　　価　　人　　齋藤　誠
（不動産鑑定士）

１．補充すべき評価書

・　御庁事件番号
　　令和８年(ケ)第３８号

２．補　充　内　容

評価書第２頁：第１評価額　物件１乃至３内訳価格の修正

評価書第８頁：２（1）土地利用権等価格　イ　土地利用権等割合
「0.60　法定地上権」に修正。

附属資料：現況写真　モノクロをカラーに修正

差替用の２頁、８頁及び修正後の現況写真資料を後に添付する。

以　　上

第１　評価額

一　括　価　格	
金77,700,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金12,270,000円
物件２（土地）	金18,160,000円
物件３（建物）	金47,270,000円

１　一括価格は、物件１～３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及び２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	48,680,000	0.60	法定地上権	29,210,000
2	72,080,000	0.60	法定地上権	43,250,000
				計　72,460,000

(2)　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	48,680,000	-29,210,000		0.90	0.70	12,270,000
2	72,080,000	-43,250,000		0.90	0.70	18,160,000
3	2,570,000	+72,460,000	1.00	0.90	0.70	47,270,000
一括価格（合計）						77,700,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　本件建物につき、主である建物が居宅、附属建物も居宅部分を有し、建物の規模が相対的に大きいことによる市場性の減退を考慮した。

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。

現 況 写 真



令和 8 年 （ケ） 第 38 号
令和 8 年 8 月 4 日現地調査
令和 8 年 8 月 28 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77,700,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金27,600,000円
物件２（土地）	金40,870,000円
物件３（建物）	金9,230,000円

１　一括価格は、物件１～３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及び２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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
1，2	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	
3	（主である建物） 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
	特記事項		
	特にない		

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、２ ）

位置・交通	ＪＲ東海道本線　芦屋駅の北東方　約1.2ｋｍ（道路距離） （附属資料位置図参照）
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分　市街化区域 用途地域　第１種中高層住居専用地域 建ぺい率　60 % 容積率　200 % 防火規制　防火指定なし その他の規制　宅地造成等工事規制区域
画地条件	物件1：地積133.96㎡　ほぼ整形 物件2：地積198.36㎡　ほぼ整形
接面道路の状況	南側　約6m市道
土地の利用状況等	物件１及び２土地は一体として物件３建物（主である建物及び附属建物）の敷地として利用されている
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　あり 下水道　あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。
特記事項	・本件土地2筆の境界及び範囲について、一部に境界標も見受けられ、周囲は塀等で囲われており、その範囲等は概ね把握できる状況であった。ただ物件１及び２の筆界は判然としなかった。現地概測するに、その形状等は法務局備付の公図に概ね一致するものと思料される。 ・本件土地2筆は南側で市道に面しており、北側に主である建物（居宅）、南側に附属建物（居宅・車庫）という配置になっている。

2　建物の概況及び利用状況等　　（ 物件３ 主である建物）

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）　　昭和36年12月1日 新築 昭和52年12月5日増築 経過年数　　65 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　瓦葺等 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　ボード等 床　　：　フローリング等 設　備　：　特にない 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：　居宅 間取り：　附属資料間取概略図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

（ 物件３ 附属建物）

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）　　昭和36頃 新築 昭和63年10月10日増築、平成8年10月30日変更、増築 経過年数　　30～65　年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：　木・鉄筋コンクリート造 屋　根　：　スレート葺 外　壁　：　吹付等 内　壁　：　クロス壁等 天　井　：　ボード等 床　　：　フローリング、土間コンクリート等 設　備　：　特にない 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：　居宅・車庫 間取り：　附属資料間取概略図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・1階が車庫、2階が居宅となっている。関係人の陳述によると、昭和63年に1階車庫部分を増築、平成8年に2階居宅部分を増築したとのことである。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格（物件１、２）

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（円/㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	412,000	0.98	133.96	0.90	48,680,000
2	412,000	0.98	198.36	0.90	72,080,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（芦屋-10）

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/㎡)

368,000 × 102/ 100 × 100/ 100 × 100/ 91 ≒ 412,000

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不 要（1.00）

◇地域格差：　街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/ 100 × 100/ 99 × 100/ 95 × 100/ 97 ≒ 100/ 91

イ個別格差：高低差等（0.98）

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３）

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

番　号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
３主	180,000	184.73	0.05	1,660,000
３附属	180,000	101.46	0.05	910,000
				計　2,570,000

ウ現価率

対象建物は主である建物、附属建物共に既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率（５％）程度と判定される。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1)　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	48,680,000	0.10	敷地占有利益	4,870,000
2	72,080,000	0.10	敷地占有利益	7,210,000
				計　12,080,000

(2)　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	48,680,000	−4,870,000		0.90	0.70	27,600,000
2	72,080,000	−7,210,000		0.90	0.70	40,870,000
3	2,570,000	+12,080,000	1.00	0.90	0.70	9,230,000
一括価格（合計）						77,700,000

ウ 占有減価修正：　必要なし

エ 市場性修正：　本件建物につき、主である建物が居宅、附属建物も居宅部分を有し、建物の規模が相対的に大きいことによる市場性の減退を考慮した。

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-10）

所　　在	：	芦屋市岩園町２７５番１０ 「岩園町２０－３」
価　　格	：	368,000円/㎡
位　　置	：	ＪＲ東海道本線「芦屋」駅より道路距離1.7ｋｍ
価格時点	：	令和８年１月１日
地　　積	：	329㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	西側幅員6m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）

物件１：	25,787,300円
物件２：	38,184,300円
物件３：	4,356,260円

第７　附属資料

１　対象不動産及び地価公示地等の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　間取概略図
６　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第　　３８号

物　件　目　録

１　所　　在　　芦屋市岩園町

地　　番　　４０７番２

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．９６平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６１
共有者　Ｂ　持分１００分の３９

２　所　　在　　芦屋市岩園町

地　　番　　４０７番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　１９８．３６平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の６１
共有者　Ｂ　持分１００分の３９

３　所　　在　　芦屋市岩園町　４０７番地１１、４０７番地２

家屋　番号　　４０７番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１０４．２９平方メートル
２階　　８０．４４平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　居宅・車庫

構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺２階建

令和　8年（ケ）第　　38号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４９．９５平方メートル
　　2階　５１．５１平方メートル

所有者　A

地理院地図
GSI Maps

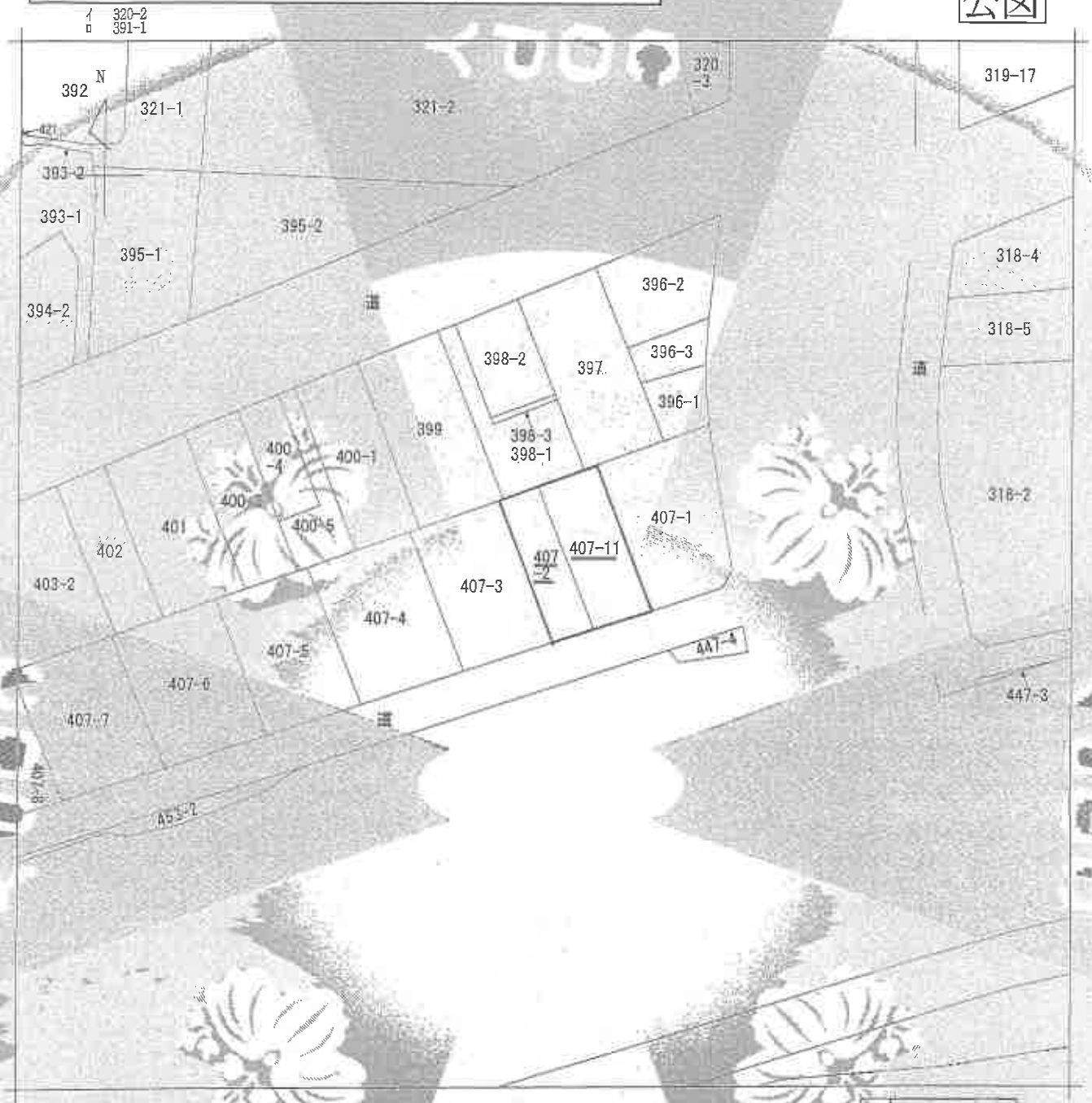


※国土地理院地図データ(下記URL)を基に加筆・修正した。

https://maps.gsi.go.jp/#15/34.737797/135.309351/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法第14条第1項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並びに境界標等を参考に作画したもの。



請求部分	所在	尾屋市岩園町				地番	407番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		方位	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36年9月27日			備付年月日（原図）				備考	

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。

（神戸地方法務局東神戸出張所管轄）

令和8年6月12日

東京法務局

[redacted]

地図整理番号：M02371

(1/1)

登記年月日　昭和46年11月9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。
（神戸地方法務局東神戸出張所管轄）
令和8年6月12日　東京法務局

前 407-2 後・新 407-2 -11

地積測量図

地番	407～11
土地の所在	芦屋市岩園町

[redacted]

46.11.9

作製年月日	昭和 46年 10月 29日

[redacted]

399　398　397

407～3　407～2　407～11　407～1

公道

求積表

[redacted]	[redacted]
地積	198m²36 (60坪01)

縮尺	1/300

(弘文堂印刷納)

201259

地図整理番号：M02372

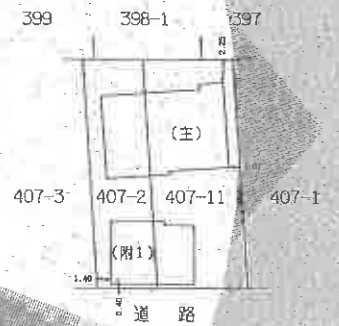
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成8年12月3日

建物図面
~~各階平面図~~ 8.12.3

家屋番号	４０７番１１
建物の所在	芦屋市岩園町４０７番地１１・４０７番地２

~~各階平面図~~



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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。
（神戸地方法務局東神戸出張所管轄）
令和8年6月12日　東京法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M02373　(1/2)

登記年月日：平成8年12月3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。

（神戸地方法務局東神戸出張所管轄）

令和8年6月12日　東京法務局

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	407番11
建物の所在	芦屋市岩園町407番地11・407番地2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

（附属建物）

1階平面図

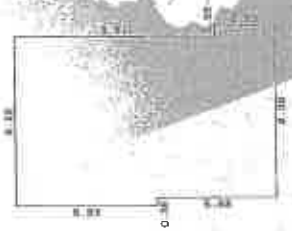


求積表

0.48 X 5.44	=	2.6112
8.35 X 5.67	=	47.3445
計		49.9557
床面積		49.95 ㎡

（主たる建物）

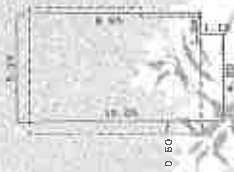
1階平面図



求積表

12.76 X 7.84	=	100.0384
0.38 X 6.93	=	2.6334
[illegible]		[illegible]
計		102.7418
床面積		102.29 ㎡

2階平面図



求積表

[illegible]		[illegible]
1.15 X 4.20	=	4.8300
計		51.5180
床面積		51.51 ㎡

2階平面図



求積表

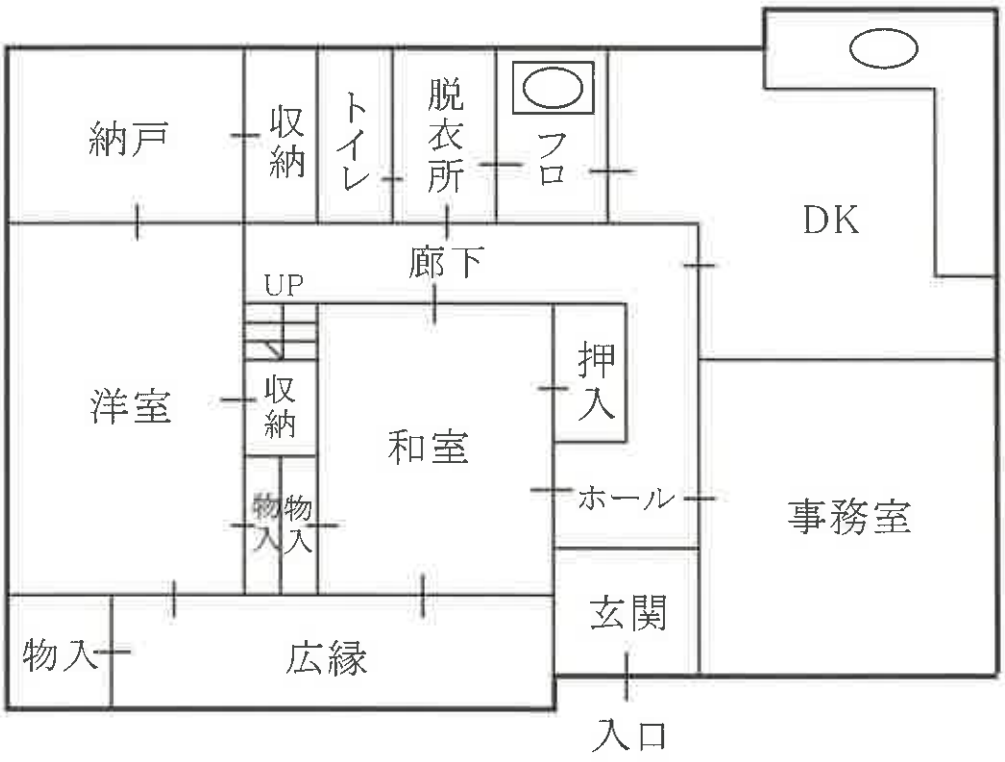
6.93 X 4.89	=	33.8877
5.83 X 6.44	=	37.5452
2.38 X 3.92	=	9.0160
計		80.4489
床面積		80.44 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M02373　(2/2)

間取概略図

（主である建物）

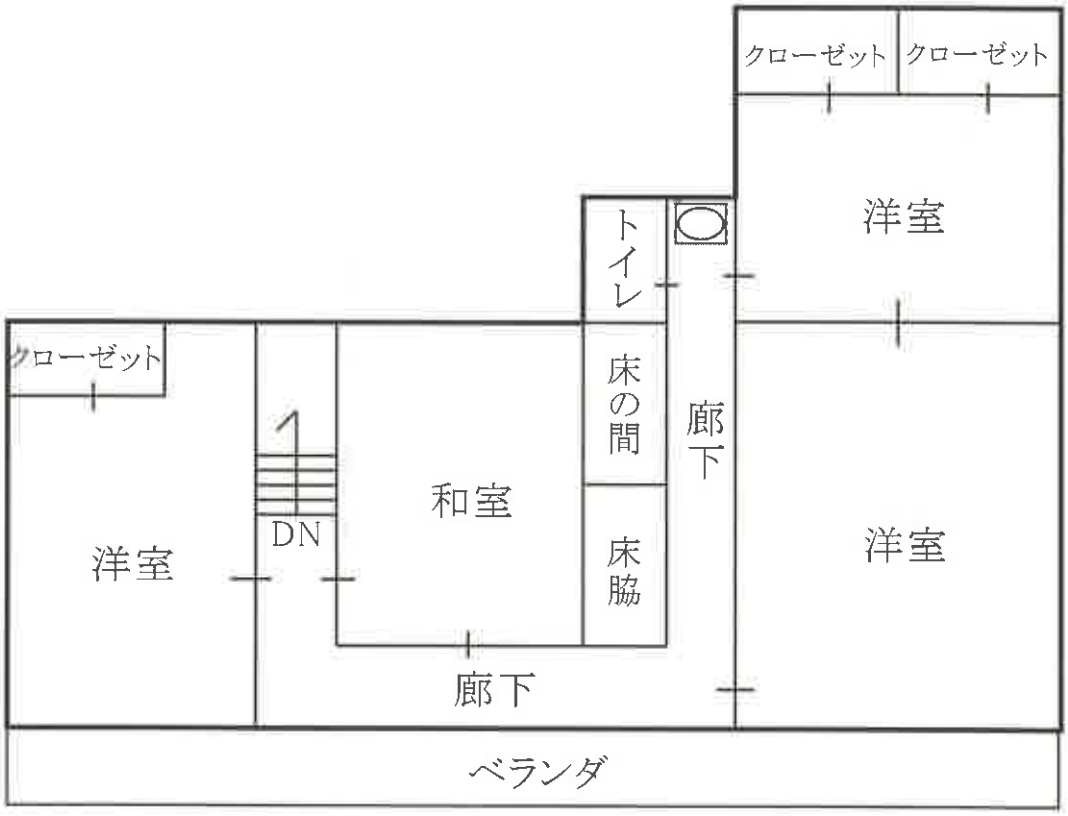


1階

令和8年(ケ)第38号

間取概略図

（主である建物）

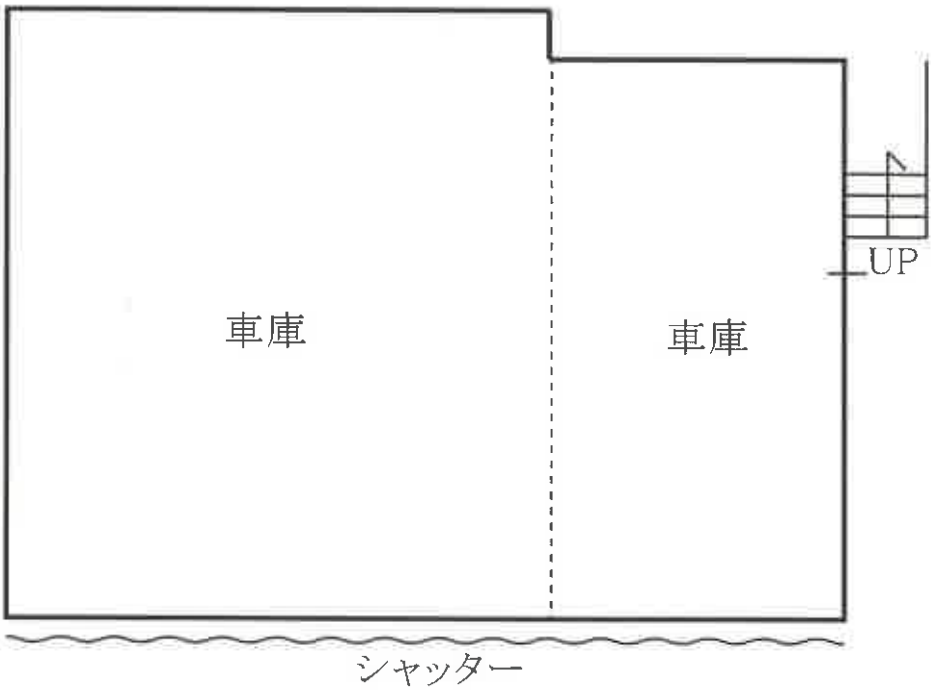


2階

令和8年（ケ）第38号

間取概略図

（附属建物）

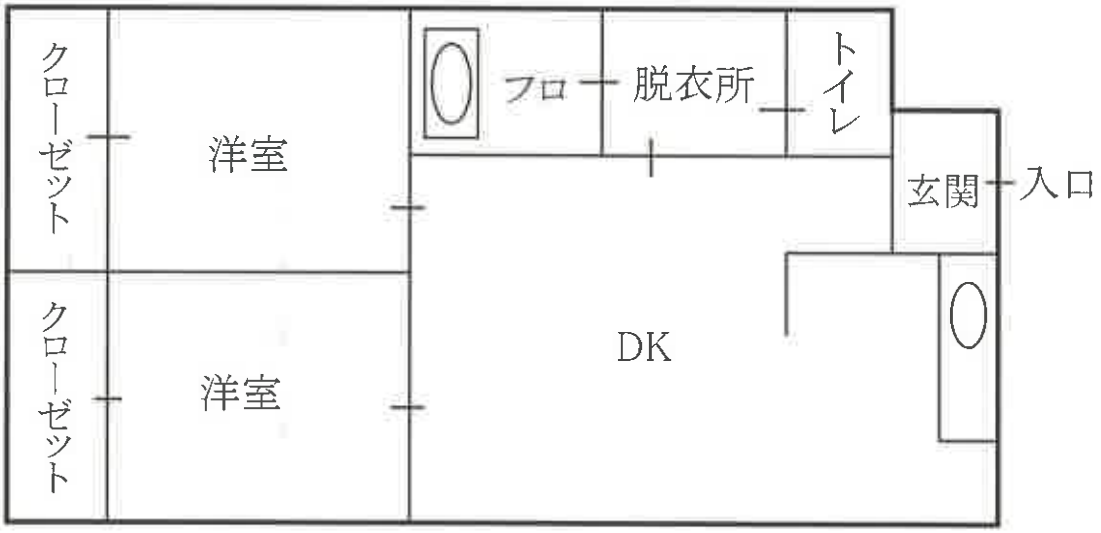


1階

令和8年(ケ)第38号

間取概略図

（附属建物）



2階

令和8年（ケ）第38号

現 況 写 真

