

## 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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 濱 井 啓 行

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 6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 6年 4月16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 芦屋市朝日ヶ丘町 504番地1  
建物の名称 朝日ヶ丘アーバンライフ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日ヶ丘町 504番1の617  
建物の名称 617  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 6階部分 69.22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 芦屋市朝日ヶ丘町504番1  
地 目 宅地  
地 積 5498.33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 739494分の6922

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



## 物件明細書

令和 6年 2月15日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 福島 直美

- 
- 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】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 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 芦屋市朝日ヶ丘町 504番地1

建物の名称 朝日ヶ丘アーバンライフ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日ヶ丘町 504番1の617

建物の名称 617

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 69.22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 芦屋市朝日ヶ丘町504番1

地 目 宅地

地 積 5498.33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 739494分の6922

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



令和5年(ケ)第64号  
令和6年1月17日受理  
令和6年 2月 8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 芦屋市朝日ヶ丘町 504番地1  
建物の名称 朝日ヶ丘アーバンライフ

### (専有部分の建物の表示)

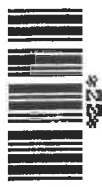
家屋 番号 朝日ヶ丘町 504番1の617  
建物の名称 617  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 6階部分 69.22平方メートル

### (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 芦屋市朝日ヶ丘町504番1  
地 目 宅地  
地 積 5498.33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 739494分の6922  
共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町10番35-617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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物に空室として占有している。  <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 10,140 円 修繕積立金 11,420 円	令和6年1月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和5年1月分～令和6年1月分(修繕積立金は令和4年12月分～令和6年1月分) 計285,472円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 年( ) 第 号</li> <li>[保管開始日 年 月 日]</li> </ul>	
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"/> 土地建物位置関係概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

## その他の事項

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「朝日ヶ丘アーバンライフ」という。
  - 2 本件物件の占有状況は、玄関横の表札及び居住者案内板の表示にはA及びBの姓が表示されており、A宛の郵便物の存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
  - 3 本件物件の状態は、目視で確認した限りでは和室の畳の傷み等の損傷や汚れ、各部屋の壁に汚れやしみ等が確認でき、タバコの黄ばみと思われる汚れなど、全体的に経年劣化相当の汚れ等が確認できた。
  - 4 管理会社の回答書によると、管理費等の滞納額については2枚目のとおりであるが、その他遅延損害金23,864円(令和6年1月22日現在)が発生している。
  - 5 管理規約によると、管理費等の滞納額に対しては年利14.6%の遅延損害金が付加されて請求される。
  - 6 ペットについては飼育条件を満たした犬、猫等の動物及び小鳥類、観賞魚、昆虫又は飼育容器内で飼育可能な動物となっている。
- 
- マンション管理会社からの回答の要旨
  - 1 総戸数：83戸
  - 2 管理方式：委託（管理人常駐）
  - 3 集会室なし
  - 4 エレベーターあり
  - 5 トランクルームあり
  - 6 駐車場 40台
  - 7 積立金残高 123,451,972円（令和5年11月30日現在）
  - 8 近い将来の大規模修繕計画あり（2027年頃）

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 現在空き家です。</li><li>2 二人暮らしで住んでいました。</li><li>3 たばこは吸っていません。</li><li>4 ペットは飼っていません。</li><li>5 築40数年経っていますから、汚れ等などあります。</li><li>6 リフォームはしていません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

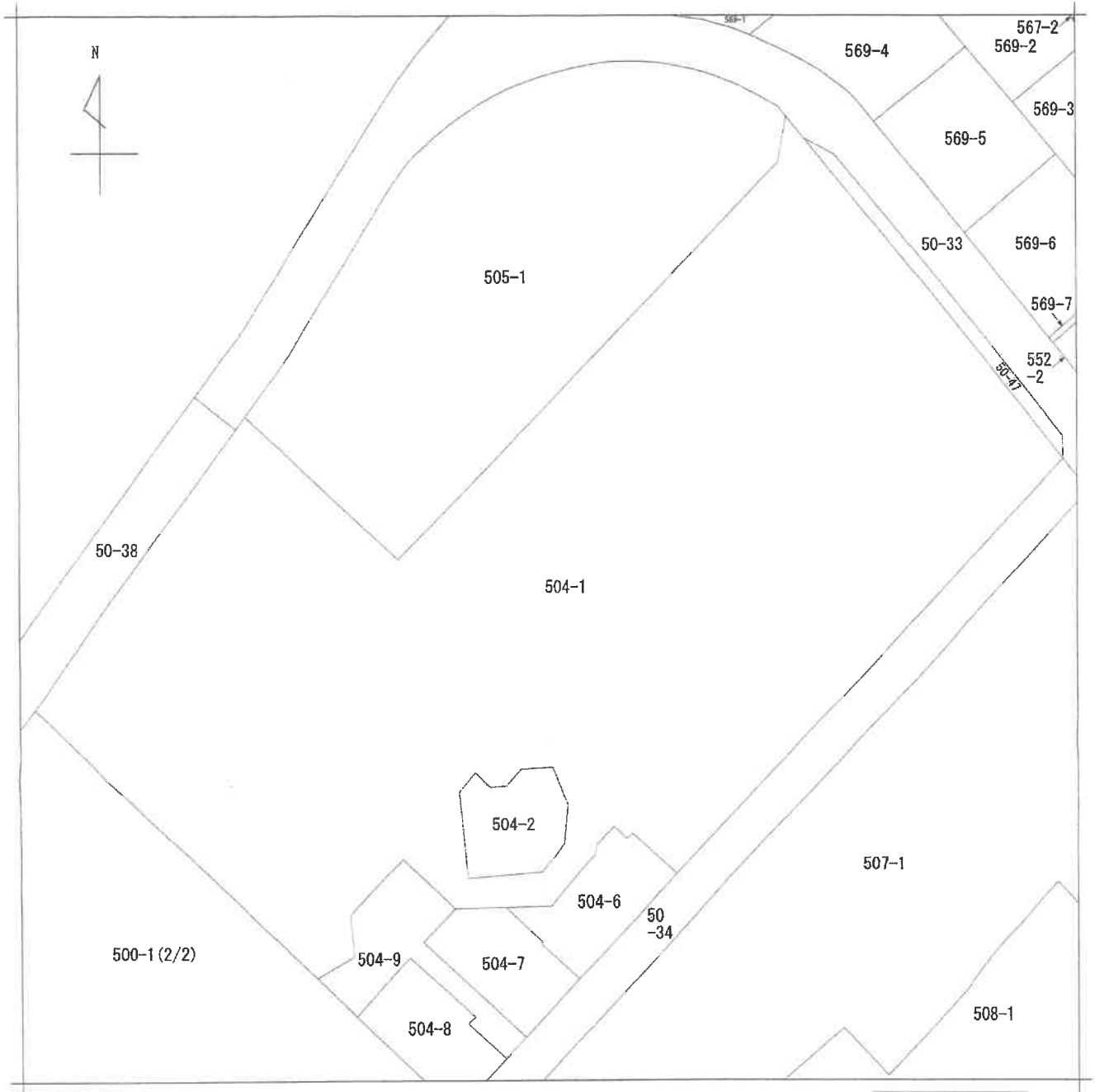
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月17日(水) 14:42-14:52	執行官室	管理会社担当者にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R6年1月18日(木) 14:55-15:15	神戸地方法務局 東神戸出張所	公函等及び全部事項証明書交付申請
R6年1月18日(木) 15:55-16:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函
R6年1月26日(金) 11:47-11:52	執行官室	Aから事情聴取(電話・発信)
R6年1月26日(金) 14:40-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

4 567-3



地番区域見出  
朝日ヶ丘町

請求部	所在	芦屋市朝日ヶ丘町			地番	504番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年5月19日			備付年月日(原図)			補事項		

請求番号 : 10-1  
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和54年12月15日

前 504-1 後・竊

地積測量図

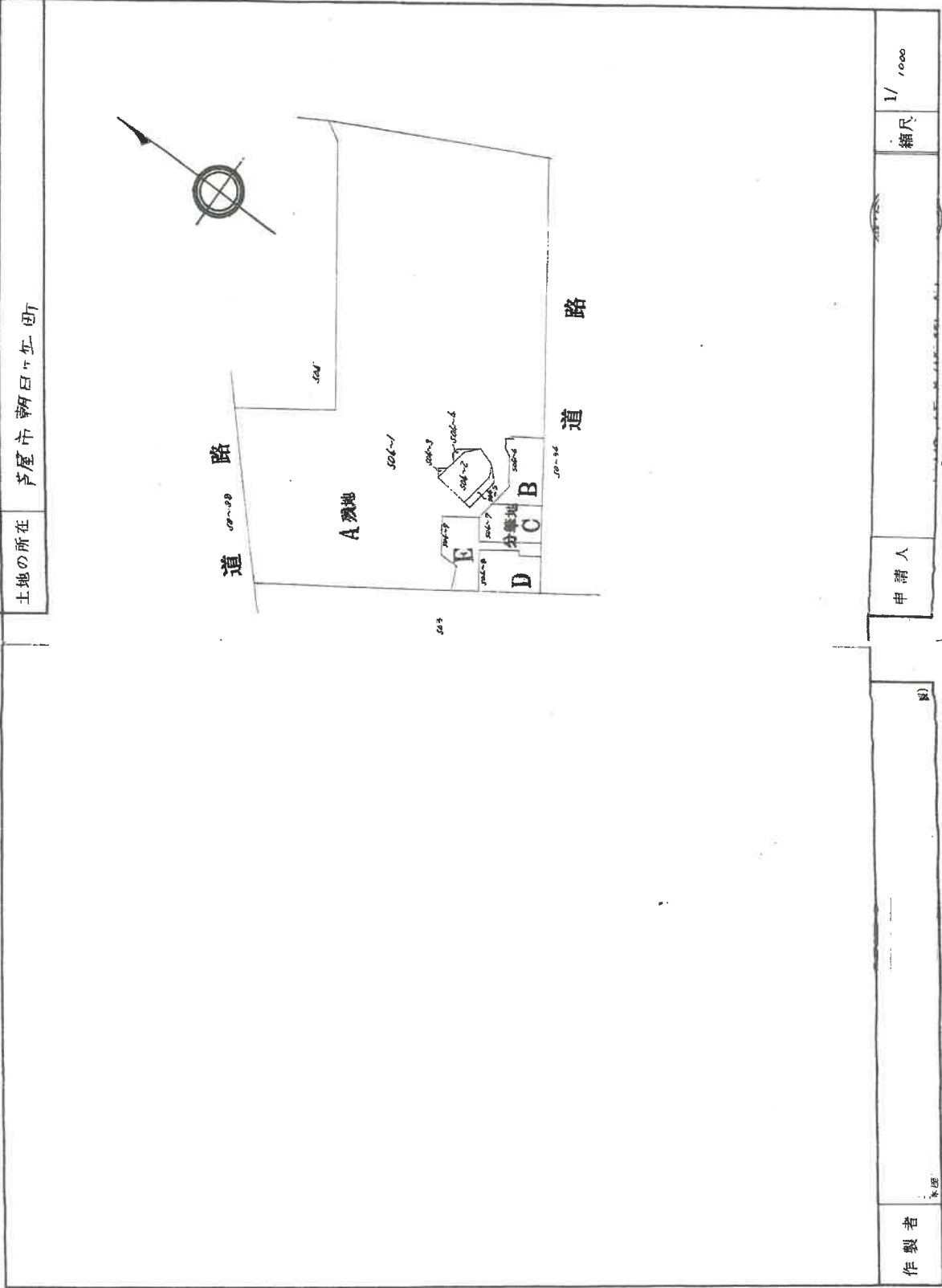
3-1

土地の所在

54.12.15

番 504~678.9.1

土地の所在 芦屋市朝日町五丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製者	申請人	縮尺
		1/1000

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和54年12月15日

3-2

地積測量図

504-6,7,8,9

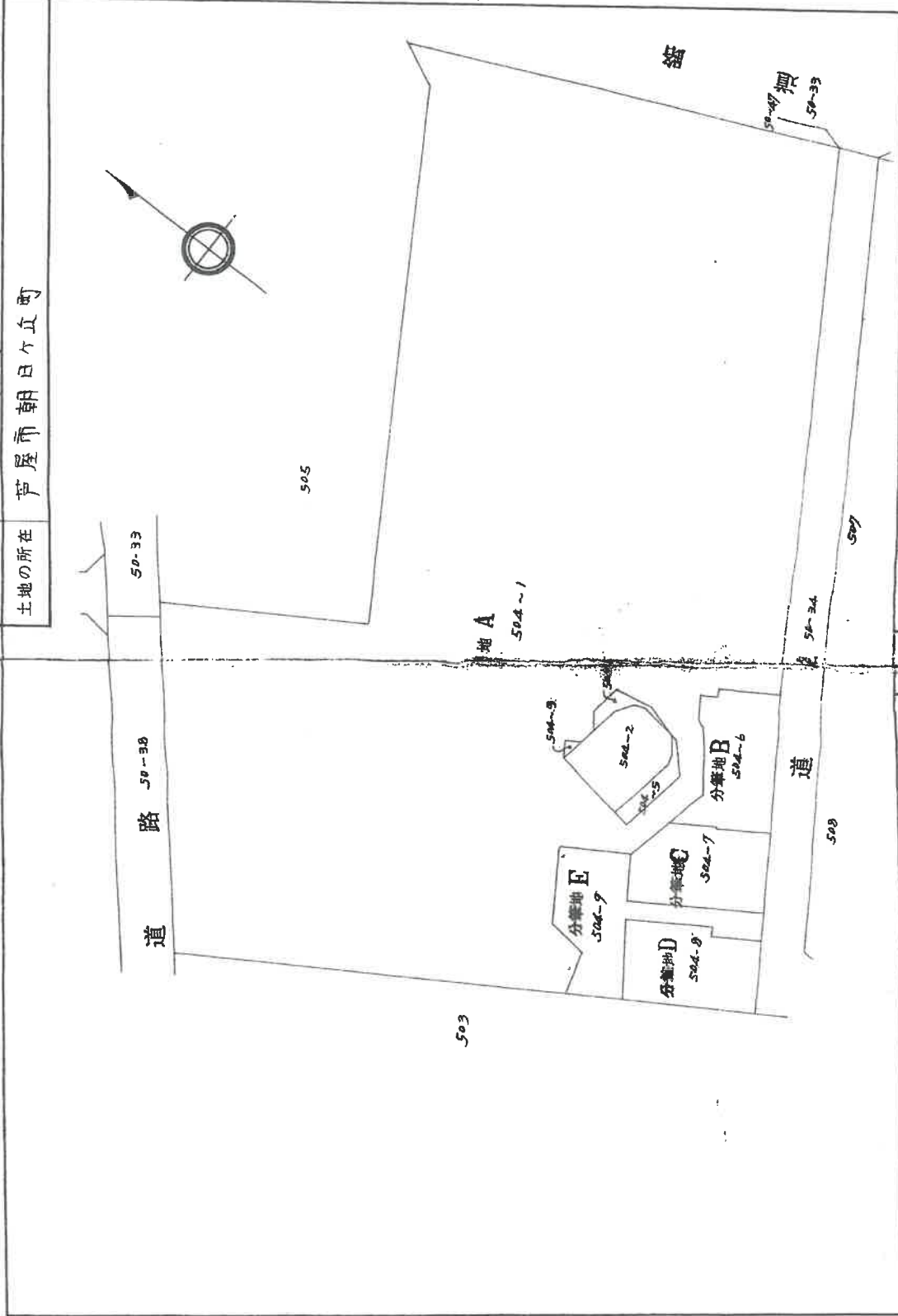
芦屋市朝日ヶ丘町

地番

土地の所在

54.12.15

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



製作者 土地調査士 家庭	申請人	縮尺 1/500
--------------------	-----	-------------

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

公用

登記年月日：昭和54年12月15日

3-3

地積測量図

54.12.15

地番 506-6.7.8.9  
土地の所在 芦屋市朝日ヶ丘団

面積計算表

符号	底辺	高さ	面積
<b>B</b>			
1	7.342	0.877	6.43896
2	3.572	1.670	5.96560
3	6.278	0.999	6.27782
4	10.000	2.817	28.17000
5	13.617	3.956	52.648308
6	16.690	3.215	73.728950
7	10.222	1.547	15.81346
8	9.203	2.702	24.864504
9	5.993	4.016	24.087808
10	6.251	2.120	13.351220
T			300.235968
1/2			150.067907
<b>C</b>			
1	10.867	2.247	24.418169
2	10.867	0.111	1.206297
3	13.827	6.114	77.295678
4	16.828	9.624	157.160472
5	11.682	5.235	60.768270
T			300.169086
1/2			150.084503
<b>D</b>			
1	10.679	1.680	18.070600
2	12.968	7.783	100.774224
3	15.864	8.516	134.810672
4	10.669	6.882	73.216368
T			301.659704
1/2			150.784802
<b>E</b>			
1	7.368	6.249	46.000920
2	9.725	5.098	49.389990
3	12.942	2.500	32.455500
4	12.942	4.084	77.962608
5	11.534	1.401	16.155930
6	10.287	4.791	48.667797
7	10.586	1.893	20.180918
8	16.320	2.046	32.972248
9	6.269	3.235	20.280215
10	6.103	1.375	8.391625
T			340.112741
1/2			170.056370

$6112.50^{m^2} = (150.067907 + 150.084503 + 150.784802 + 170.056370 + 170.304802) = 548.298482$

申請人 縮尺 1/200

製作者 4

(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

(9枚目)

請求番号：10-2 (3/3)



各階平面図

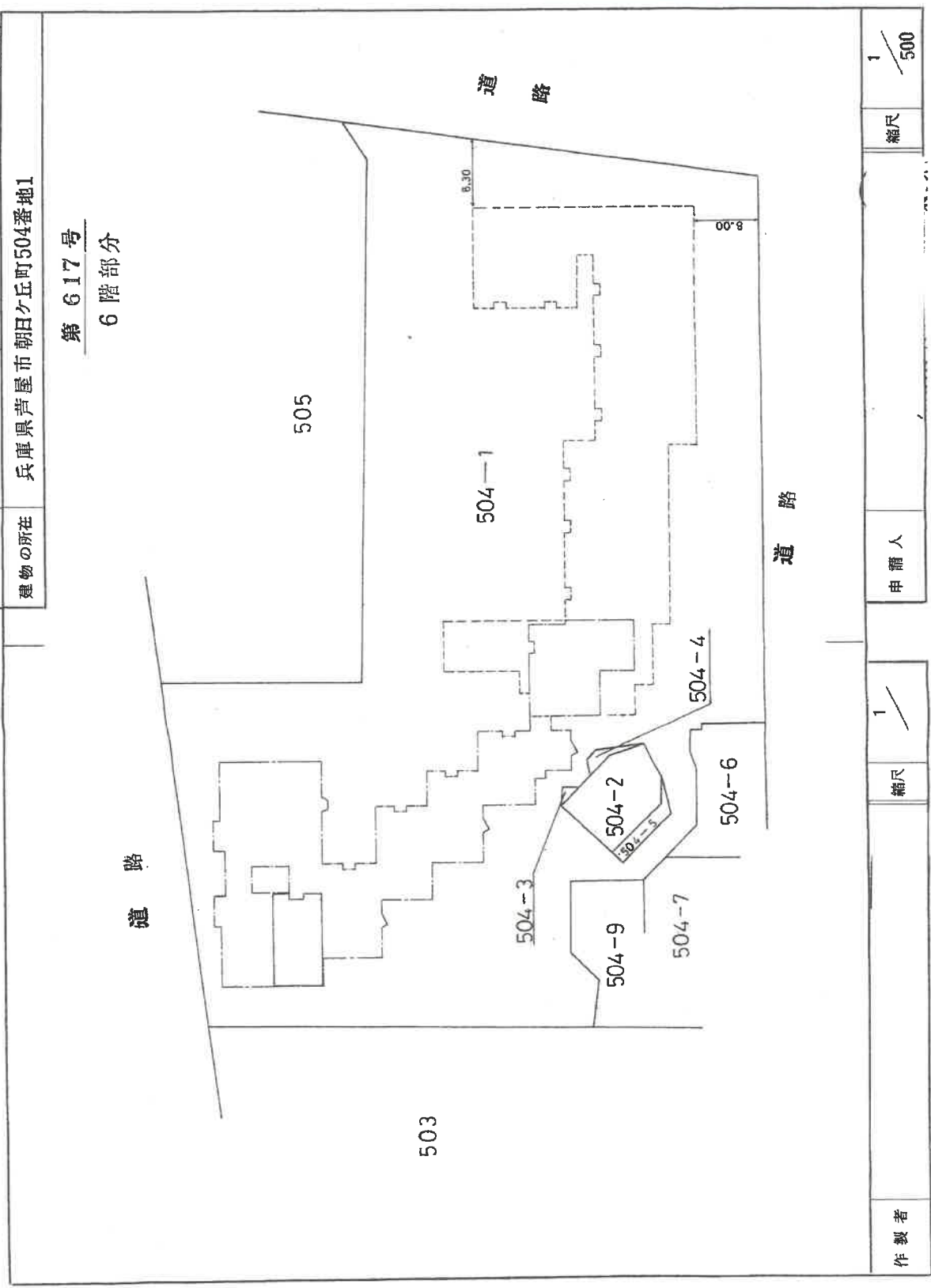
家屋番号 朝日ヶ丘町504番1の617

建物の所在 兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

建築物各階平面図

55.1.5

第617号  
6階部分



製作者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

各階平面図

建築物各階平面図

55/15

朝日ヶ丘町504番1の617

兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

第617号

6階部分



求積表

$11.38 \times 6.18 = 70.3284$   
 $(-) 0.70 \times 1.57 = (-) 1.0990$   
合計 = 69.2294㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	縮尺	1 /	縮尺	1 / 250
申請人				

建築物図面

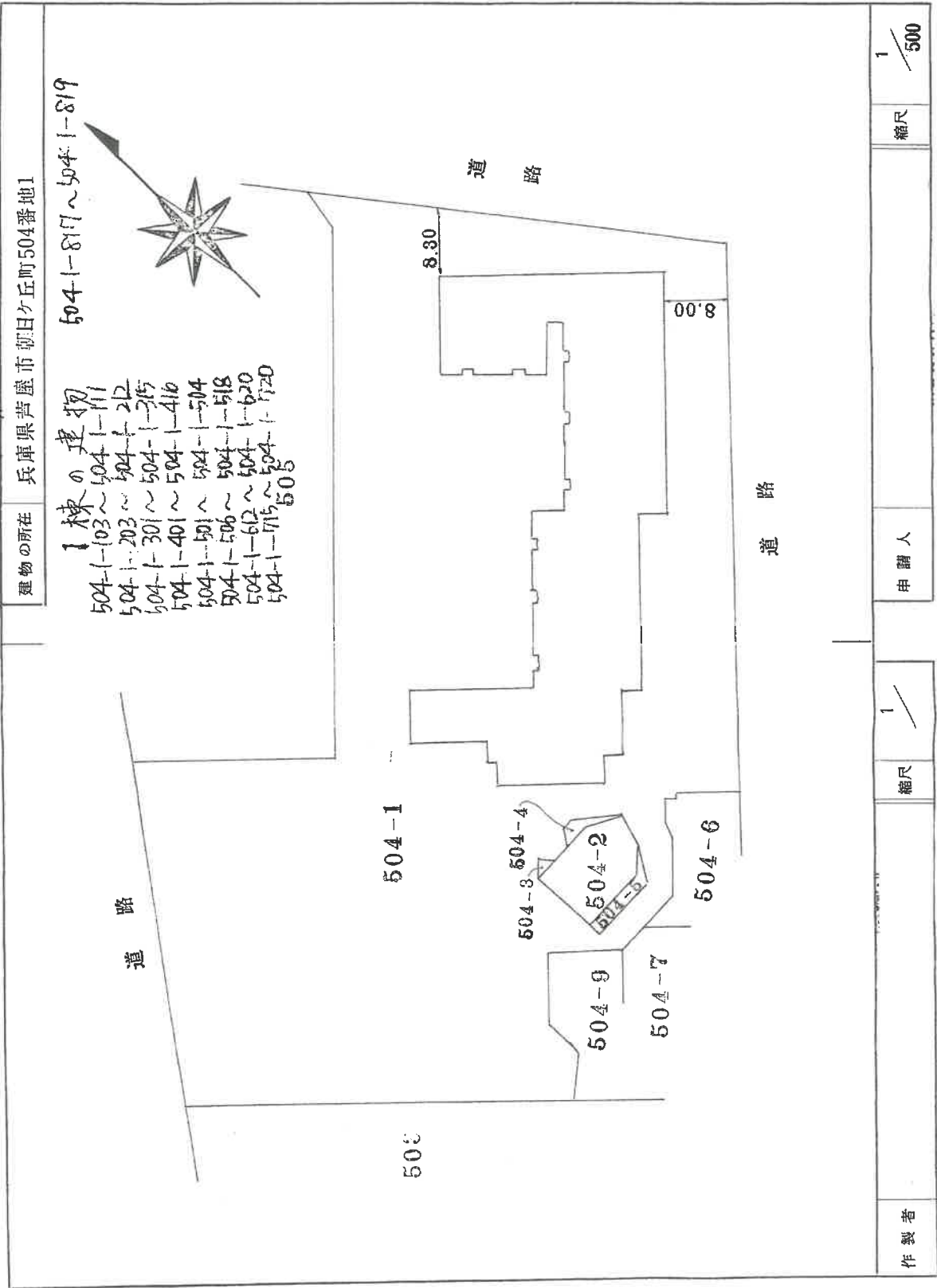
家屋番号 1棟

建築物の所在 兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

各階平面図

504-1-817~504-1-819

- 1棟の建物
- 504-1-103~504-1-111
  - 504-1-203~504-1-212
  - 504-1-301~504-1-315
  - 504-1-401~504-1-416
  - 504-1-501~504-1-514
  - 504-1-506~504-1-518
  - 504-1-612~504-1-620
  - 504-1-715~504-1-720
  - 505



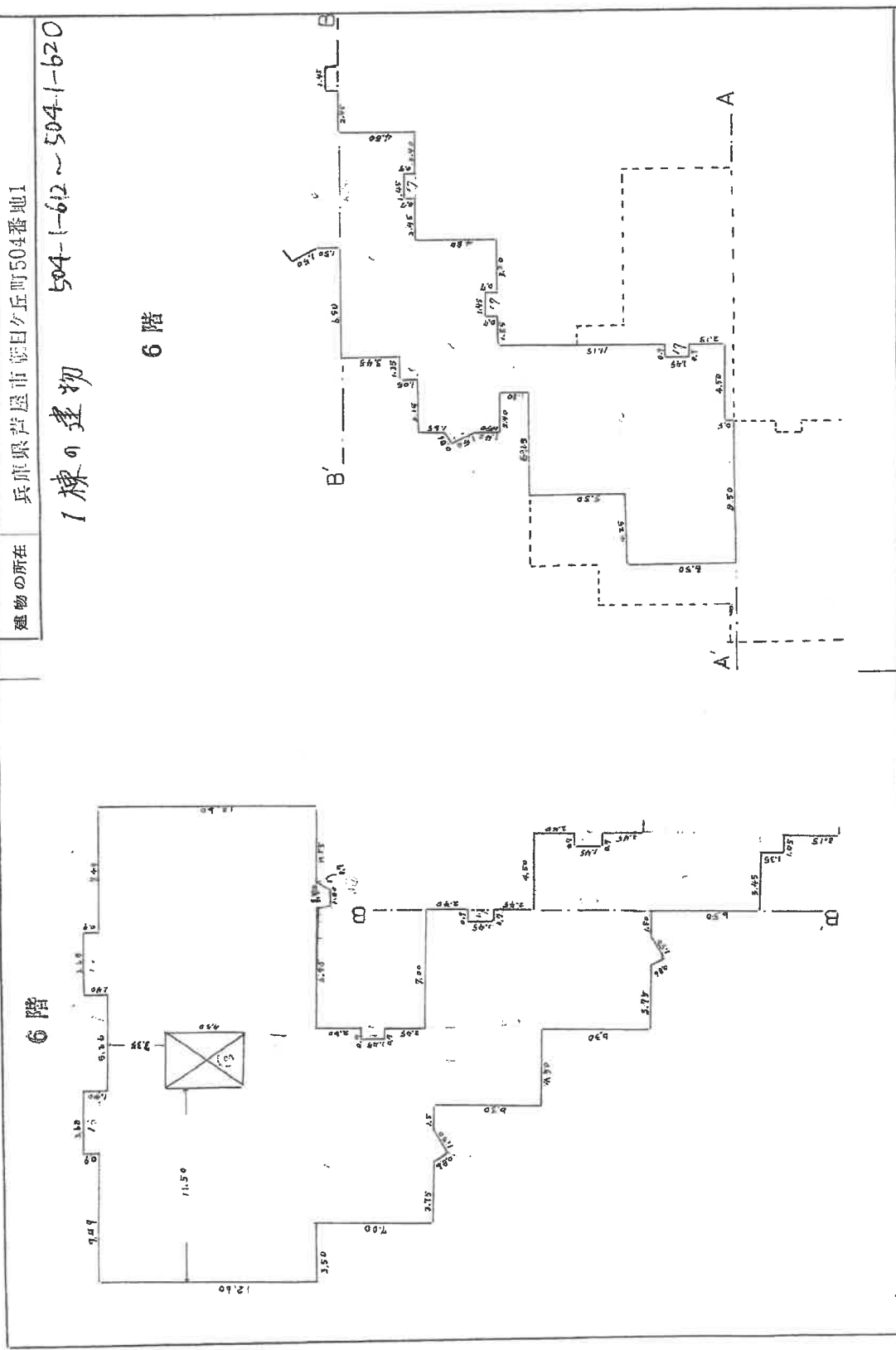
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

登記年月日：昭和54年12月20日

54.12.20 5/3  
建築物図面  
各階平面図

各階平面図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号  
建物の所在  
504-1-612 ~ 504-1-620  
1棟の建物

6階

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

公用

登記年月日：昭和54年12月20日

54.12.20 17/13  
 建物図面  
 各階平面図  
 4の13

各階平面図

求積表

4階	7.40 × 7.90 = 58.4600	7.40 × 9.40 = 69.5000
	5.10 × 1.50 = 7.6500	19.80 × 12.50 = 247.5000
	19.80 × 12.50 = 247.5000	2.00 × 6.00 = 12.0000
	2.00 × 6.00 = 12.0000	12.50 × 29.20 = 365.0000
	12.50 × 29.20 = 365.0000	3.50 × 0.50 = 1.7500
	3.50 × 0.50 = 1.7500	13.00 × 21.90 = 284.7000
	13.00 × 21.90 = 284.7000	4.50 × 0.50 = 2.2500
	4.50 × 0.50 = 2.2500	13.00 × 12.00 = 156.0000
	13.00 × 12.00 = 156.0000	1.50 × 9.70 = 14.5500
	2.60 × 1.80 = 4.6800	2.60 × 1.80 = 4.6800
	11.50 × 4.80 = 55.2000	11.50 × 4.80 = 55.2000
	1.35 × 1.05 = 1.4175	1.35 × 1.05 = 1.4175
	13.30 × 4.50 = 59.8500	13.30 × 4.50 = 59.8500
	13.10 × 7.00 = 91.7000	6.30 × 7.00 = 44.1000
	13.10 × 4.50 = 58.9500	7.10 × 11.50 = 81.6500
	6.80 × 7.00 = 47.6000	$1.50 \times 0.86 \times \frac{1}{2} = 0.6450$
	$\frac{1.50 + 1.0}{2} \times 0.7 \times 3 = 1.9350$	$\frac{1.50 + 1.0}{2} \times 0.7 \times 3 = 2.6250$
	1.45 × 0.7 × 3 = 3.0450	1.45 × 0.7 × 3 = 3.0450
	1.60 × 0.7 × 3 = 3.3600	1.60 × 0.7 × 3 = 3.3600
	1.60 × 0.7 = 1.1200	1.45 × 0.7 × 12 = 12.1800
	合計 1444.9455	合計 1386.7200

家屋番号  
 建築物の所在  
 兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

1棟の建物求積表

2階	5.00 × 18.00 = 90.0000	12.75 × 12.50 = 159.3750
	2.20 × 8.60 = 12.9200	2.00 × 6.25 = 12.5000
	12.75 × 12.50 = 159.3750	12.50 × 29.20 = 365.0000
	2.00 × 6.25 = 12.5000	3.50 × 0.50 = 1.7500
	12.50 × 29.20 = 365.0000	13.00 × 21.90 = 284.7000
	3.50 × 0.50 = 1.7500	4.50 × 0.50 = 2.2500
	13.00 × 21.90 = 284.7000	2.30 × 7.80 = 17.9400
	4.50 × 0.50 = 2.2500	13.00 × 12.00 = 156.0000
	20.50 × 6.50 = 133.2500	1.20 × 2.75 = 3.3000
	13.00 × 5.50 = 71.5000	10.50 × 6.50 = 68.2500
	(-) 1.45 × 0.7 × 8 = (-) 8.1200	(-) 1.45 × 0.7 × 8 = (-) 8.1200
	合計 1131.1250	合計 1062.9450

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/

(14枚目)

請求番号：10-4

(3/4)

54.12.20 13/13  
建物 各階 平面図 縮尺 1/4

各階 平面図

求積表

8階

1	$7.0 \times 11.50 = 80.5000$	$13.10 \times 7.00 = 91.7000$
	$12.60 \times 26.00 = 327.6000$	$13.30 \times 4.50 = 59.8500$
	$0.90 \times 3.68 = 3.3120$	$7.00 \times 7.00 = 49.0000$
	$0.90 \times 3.68 = 3.3120$	$12.60 \times 28.00 = 352.8000$
1	$0.50 \times 5.66 = 2.8300$	$0.90 \times 3.68 = 3.3120$
	$\frac{1.5+1.0}{2} \times 0.7 = 0.8750$	$0.90 \times 3.68 = 3.3120$
	$1.45 \times 0.7 = 1.0150$	$1.50 \times 0.86 \times \frac{1}{2} = 0.6450$
	$4.50 \times 3.25 = 14.6250$	$\frac{1.5+1.0}{2} \times 0.7 = 0.8750$
	合計 397.1290	(-) $0.50 \times 5.66 = 2.8350$
		(-) $1.45 \times 0.70 = 1.0150$
		(-) $2.00 \times 0.70 = 1.4000$
		(-) $4.50 \times 3.25 = 14.6250$
	合計 541.6240	

家屋番号

建物の所在 兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

1棟の建物 求積表

5階

(-) $4.50 \times 3.25 = 14.6250$	$7.40 \times 7.90 = 58.4600$
合計 1715.7835	$5.10 \times 1.50 = 7.6500$
	$19.80 \times 12.50 = 247.5000$
6階	$2.00 \times 3.70 = 7.4000$
1	$8.50 \times 0.50 = 4.2500$
	$13.00 \times 6.00 = 78.0000$
	$8.75 \times 5.50 = 48.1250$
	$2.60 \times 1.80 = 4.6800$
	$11.50 \times 4.80 = 55.2000$
	$1.35 \times 1.05 = 1.4175$
	$13.30 \times 4.50 = 59.8500$
	$13.10 \times 7.00 = 91.7000$
	$13.30 \times 4.50 = 59.8500$
	$7.00 \times 7.00 = 49.0000$
	$12.60 \times 28.00 = 352.8000$
	$0.90 \times 3.68 = 3.3120$
	$0.90 \times 3.68 = 3.3120$
	$\frac{1.5+1.0}{2} \times 0.7 = 0.8750$
	$1.50 \times 0.86 \times \frac{1}{2} = 0.6450$
	$0.5 \times 5.66 = 2.8300$
	$4.50 \times 3.25 = 14.6250$
	(-) $1.45 \times 0.7 \times 12 = 1.2060$
	(-) $1.87 \times 0.7 = 1.3090$
	(-) $1.60 \times 0.7 = 1.1200$
	合計 791.7765

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

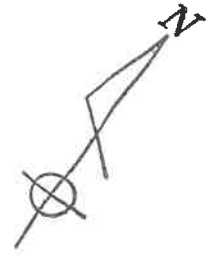
作製者

縮尺

申請人

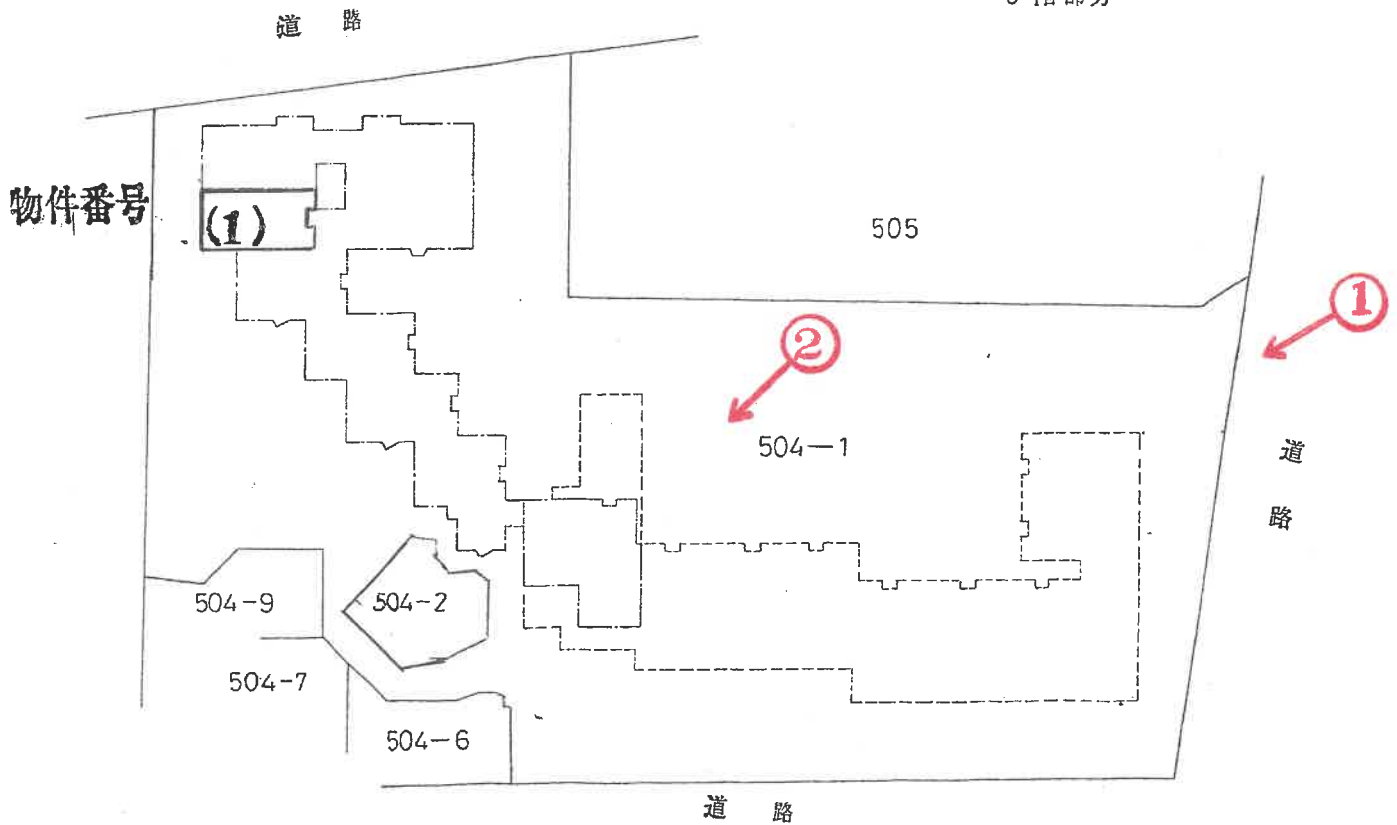
縮尺

# 土地建物位置関係概略図



(←○)は写真番号および撮影位置・方向

第 617 号  
6 階部分



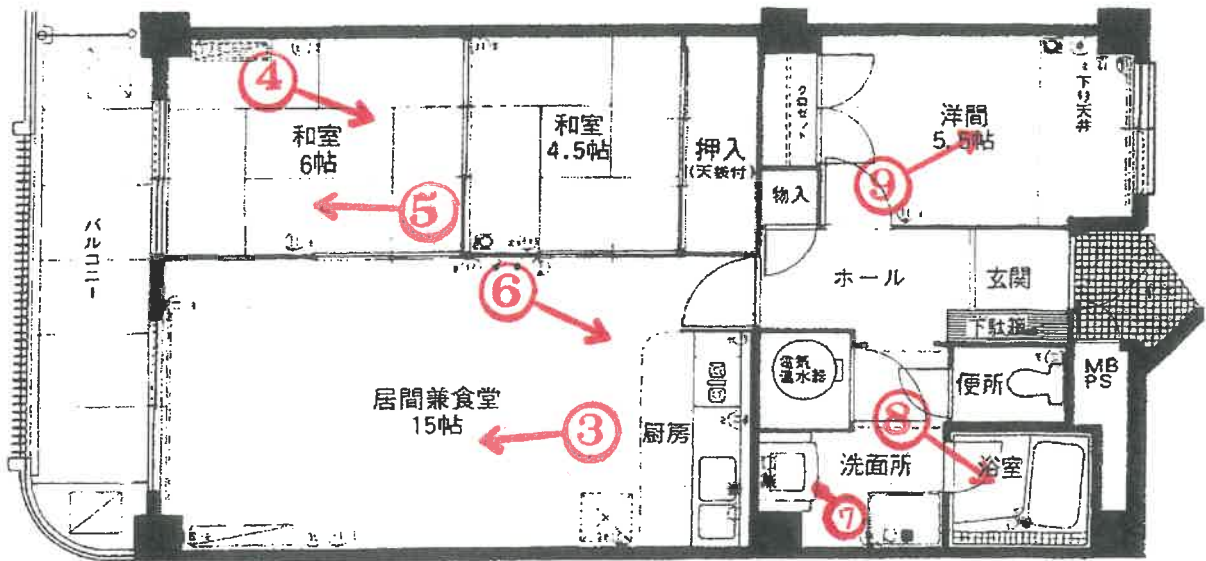
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和 5 年 (ケ) 第 6 4 号

(16 枚目)

# 建物間取略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(ケ)第64号

(17枚目)





①



②

(18枚目)



③



④

(19枚目)



⑤



⑥

(20枚目)



⑦



⑧

(21枚目)



⑨

(22枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 64 号  
令和 6 年 1 月 26 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 5 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

田中 計機

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金10,350,000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  (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  (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	物件目録記載のとおり	(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。
	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	JR線 芦屋駅の北西方 約1.8km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	傾斜のある地勢の中、分譲マンション、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成工事規制区域 六甲山風致地区(第3種) 第2種高度地区(最高高さ15m)
画地条件	規模 5,498.33 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約7.5m市道 南東側 約5.0m市道 北西側 約6.0m市道	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南方に向かって下り勾配の地勢となっている。</li> <li>・北西側及び北東側接面街路の車両交通は一方通行になっている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日ヶ丘アーバンライフ
建物の用途	共同住宅 (総戸数83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54年11月22日 新築 経過年数 44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8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等
設備等	エレベーター あり 駐車場 総台数40台 集会所 なし その他 トランクルーム
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり (管理組合の名称は不明) 管理方式 委託 管理会社 関電コミュニティ株式会社 管理形態 管理人 常駐
管理の状況	普通
積立金	令和5年11月30日現在、 123,451,972円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・小型ペットの飼育は可能であるとの関係人の陳述がある。</li> <li>・近い将来 (2027年頃) に大規模修繕計画があるという管理組合からの回答がある。</li> </ul>

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (617号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	69.22㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : ボード等 床 : カーペット、タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 10,140円 修繕積立金 月額 11,420円 滞 納 額 あり (令和6年1月22日現在 285,472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	<ul style="list-style-type: none"><li>・若干の動産類(衣類等)が残置されているが、空き家の状態にある。</li><li>・タタミに損傷部分が認められる他、クロスが全体的に黄ばんでいる。その他大きな損傷部分はなく、経年程度の劣化と認められる。</li></ul>

## 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
230,000	69.22	1.15	0.12	<b>2,200,000</b>

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 44年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 49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 0.20) ≒ 0.12

#### (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
263,000	0.90	5,498.33	0.80	6922/739494	1.00	<b>9,750,000</b>

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (芦屋-13)

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/㎡)  
 $260,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 263,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差 : 規模、形状等 (0.90)

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
2,200,000	9,750,000	0.94	<b>11,230,000</b>

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  
0.94 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5年 5月 208,000 円/㎡

B 令和5年 6月 202,000 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	208,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{93}$	217,000
B	202,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	224,000

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
221,000	0.94	69.22	<b>14,380,000</b>

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 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,126 千円  (13.2%)	779 千円	8.5%	9,165 千円 ≒ 9,160 千円	0.80496	7,373 千円  (86.8%)	8,499 千円 ≒ 8,500 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	1,200	1,200	1,182	1,182
共益費収入	120	120	118	118
駐車場収入	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0
可能総収益	1,320	1,320	1,300	1,300
空室損失	△ 132	△ 132	△ 130	△ 130
貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 39	△ 39
有効総収益	1,148	1,148	1,131	1,131
イ 総費用				
維持管理費(修繕費含む)	132	132	132	132
長期計画修繕費	1,145	145	145	145
公租公課	73	73	73	73
損害保険料	2	2	2	2
その他費用	0	0	0	0
総費用合計	1,352	352	352	352
ウ 経費率 (%)	117.77	30.66	31.12	31.12
エ 有効純収益 アーイ	△ 204	796	779	779
オ 複利現価率 (割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価 エ×オ	△ 190	689	627	

(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、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及び収益性を反映した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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	11,230,000	1.00	11,230,000
②比準価格	14,380,000	1.00	14,380,000
③収益価格			8,500,000
④調整後の価格	13,480,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
13,480,000	1.00	0.80	0.96	10,350,000

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-13)  
所 在 : 芦屋市朝日ヶ丘町327番  
「朝日ヶ丘町2-18」  
価 格 : 260,000円/㎡  
位 置 : JR線「芦屋」駅より道路距離1.6km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 132㎡  
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種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い山手の住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和5年度)  
土地 : 6,679,500円 (×6,922/739,494)  
建物 : 3,118,510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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市朝日ヶ丘町 504番地1

建物の名称 朝日ヶ丘アーバンライフ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日ヶ丘町 504番1の617

建物の名称 617

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 69.22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 芦屋市朝日ヶ丘町504番1

地 目 宅地

地 積 5498.33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 739494分の6922

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



# 対象不動産及び地価公示地等の位置図



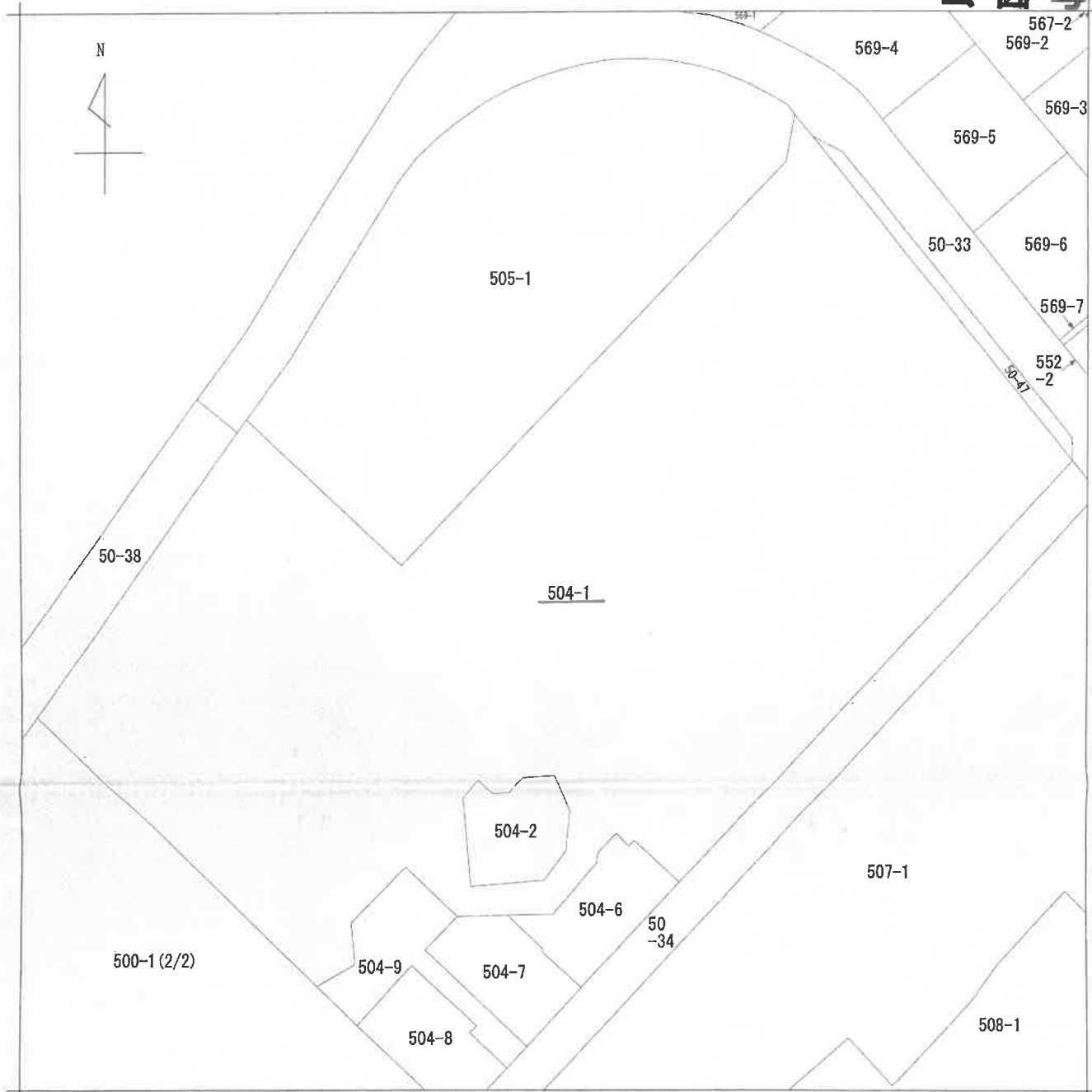
対象不動産の存する一棟の建物

地価公示標準地

国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600



(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  
朝日ヶ丘町

請求部分	所在	芦屋市朝日ヶ丘町			地番	504番1			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	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53年5月19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5年11月2日  
神戸地方法務局東神戸出張所

A4に縮小

登記年月日：昭和54年12月15日

前 504-1 後・籍

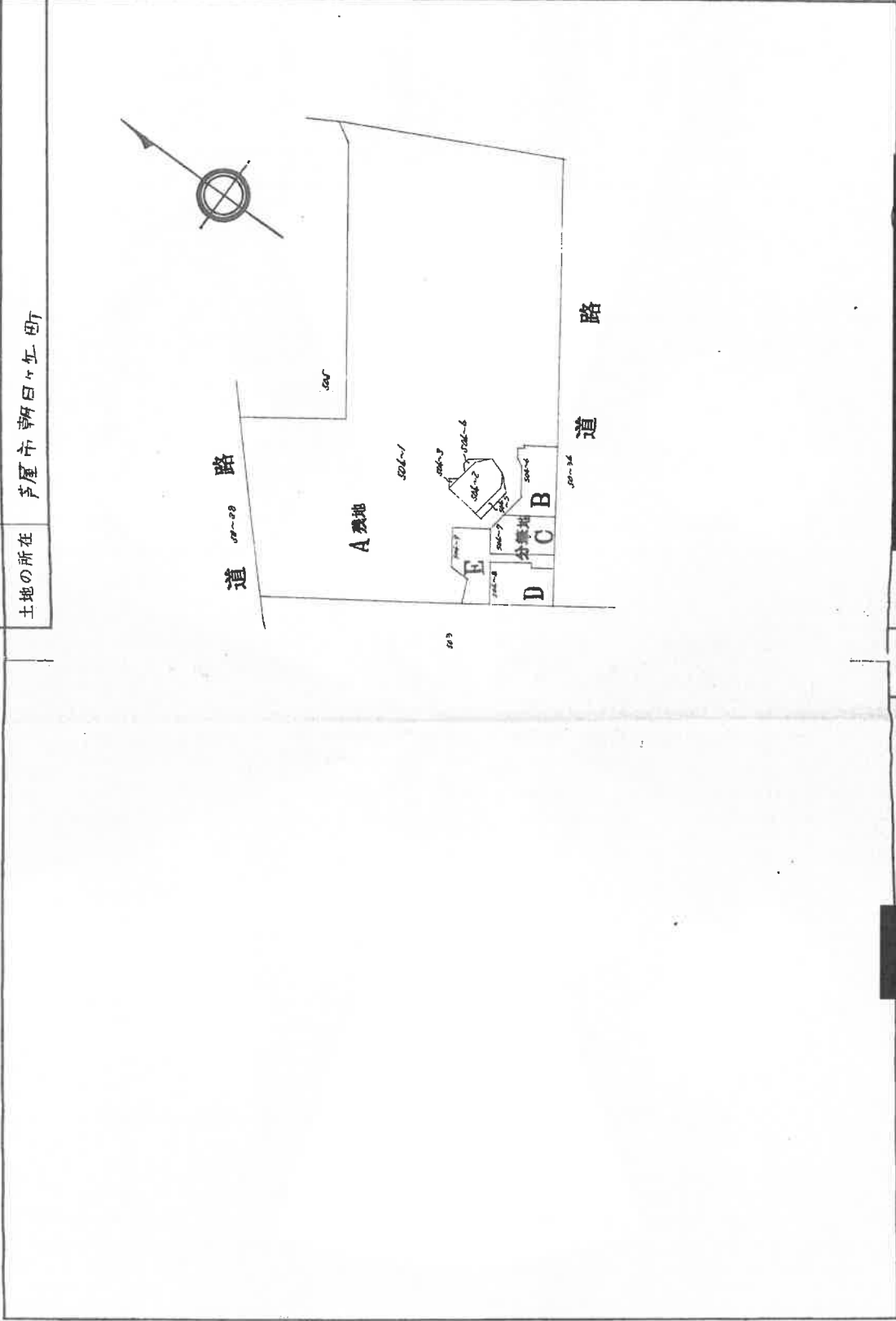
3-1

地積測量図

土地所在 54.12.15

番 504~678.9.1

土地の所在 芦屋市朝日町五丁目



作製者	申請人	縮尺
		1/1000

200308

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

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5年11月2日 神戸地方方法務局東神戸出張所

A4に縮小

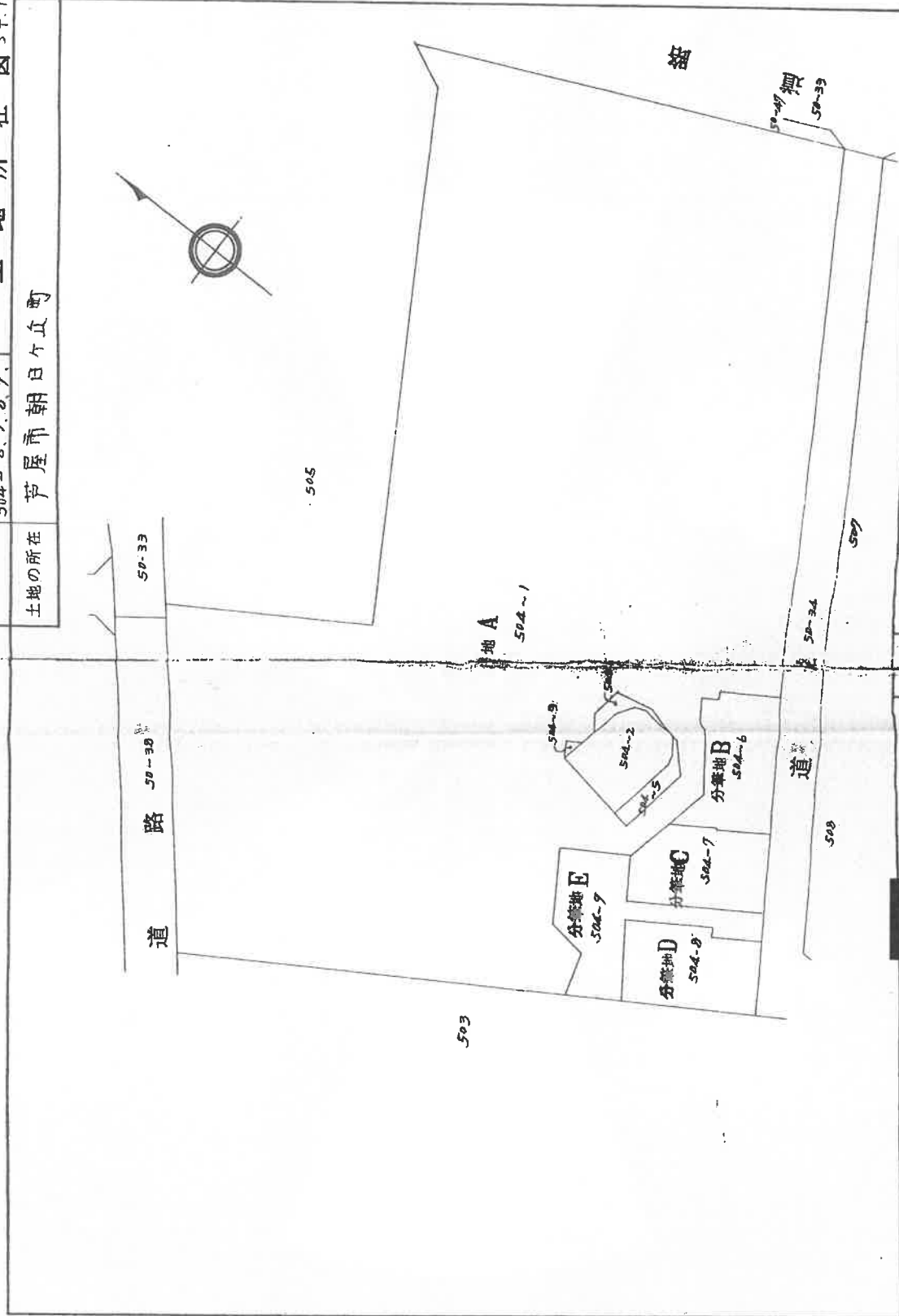
登記年月日：昭和54年12月15日

3-2

地積測量図

土地所在 54.12.15

地番 504-6.7.8.9  
土地の所在 芦屋市朝日ヶ丘町



作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

200309

(兵庫県土地家屋調査士会印)

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5年11月2日 神戸地方支務局東神戸出張所

A4に縮小

登記年月日：昭和54年12月15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5年11月2日 神戸地方技術局兼神戸出張所

地積測量図

3-3

54.12.15

地番	504-6-7-8-9
土地の所在	芦屋市朝日ヶ丘

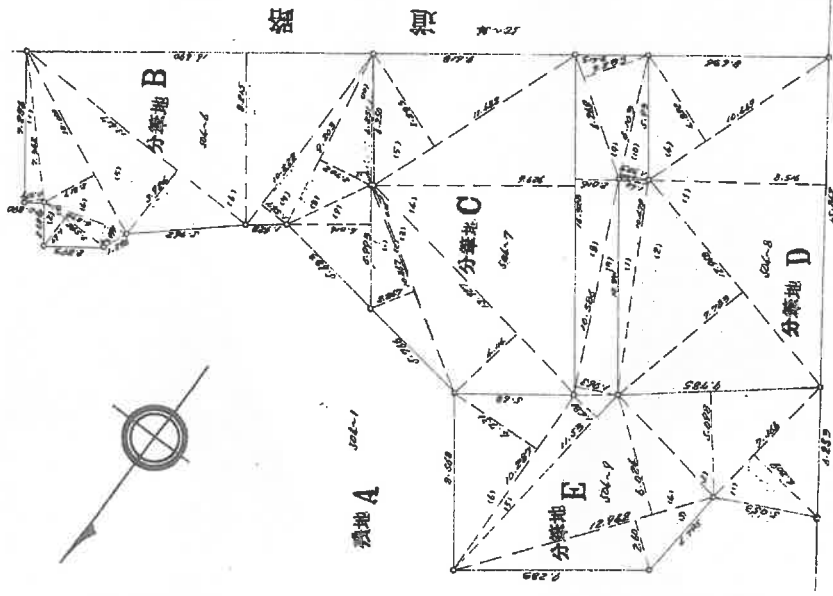
面積計算表

符号	底辺	高さ	積面積
1	7.342	0.877	6.438956
2	3.592	1.670	5.998640
3	6.878	0.877	6.023722
4	10.000	2.817	28.170000
5	13.617	3.926	52.648398
6	16.690	3.215	53.710950
7	10.222	1.547	15.813636
8	9.203	2.792	25.688806
9	5.993	6.016	36.078888
10	6.251	0.120	0.750120
T			300.135902
1/2			150.067901

符号	底辺	高さ	積面積
1	10.867	2.267	24.618169
2	10.867	0.111	1.206297
3	13.927	4.116	57.298678
4	16.320	9.626	157.160672
5	11.632	5.235	60.108370
T			300.169006
1/2			150.084803

符号	底辺	高さ	積面積
1	10.479	1.600	16.766200
2	12.948	7.783	100.776274
3	10.862	0.376	4.084272
4	10.669	2.372	25.193488
T			301.569706
1/2			150.784852

符号	底辺	高さ	積面積
1	7.348	4.269	31.168852
2	9.785	5.078	49.699950
3	12.942	2.600	33.649200
4	12.942	6.824	88.328088
5	11.530	1.431	16.507900
6	10.287	4.731	48.467797
7	10.586	1.963	20.780918
8	12.328	2.216	27.317248
9	6.269	3.235	20.280215
10	6.103	1.375	8.391655
T			340.412345
1/2			170.2061725



6112.08<sup>m</sup> (100.067901 + 100.084803 + 100.784852 + 170.206173 + 170.309905) = 569.353

製作者	縮尺
申請人	1/250

(兵庫県土地家屋調査士会用品)

200310

登記年月日：昭和55年1月15日

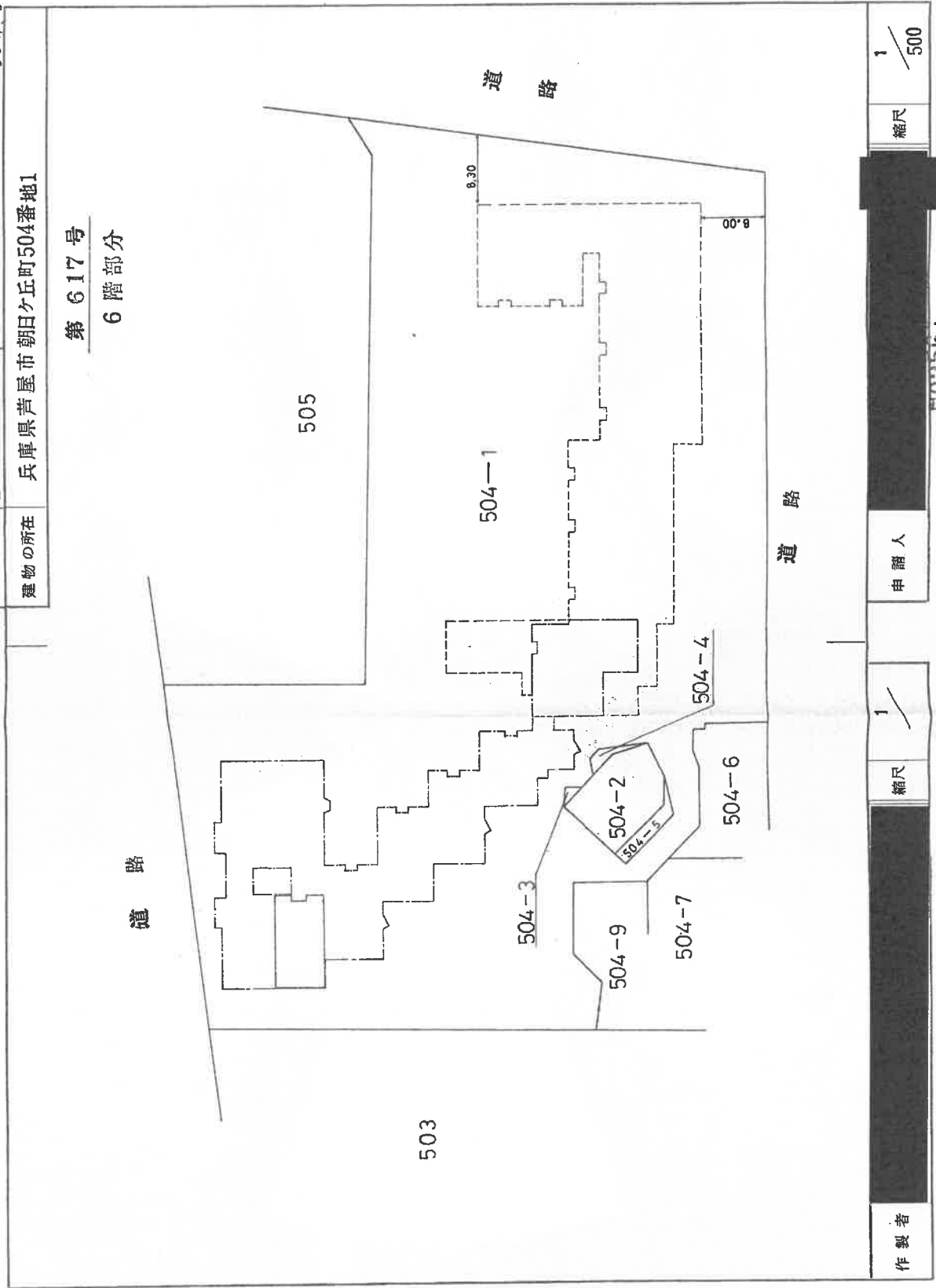
各階平面図

建物図面  
各階平面図 55.1.5

家屋番号 朝日ヶ丘町504  
番1の617

建物の所在 兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

第617号  
6階部分



製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/500		1/500

702561

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5年11月2日 神戸地方支務局東神戸出張所

A4に縮小

登記年月日：昭和55年1月5日

各階平面図

建物各階平面図

55.1.5

家屋番号  
朝日ヶ丘町604  
第1の617

建物の所在  
兵庫県芦屋市朝日ヶ丘町504番地1

第617号

6階部分



求積表

$$11.38 \times 6.18 = 70.3284$$

$$(-) 0.70 \times 1.57 = (-) 1.0990$$

$$\text{合計} = 69.2294 \text{ m}^2$$

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/250

702562

A4に縮小

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5年11月2日 神戸地方支務局東神戸出張所



# 建物間取略図



令和5年(ケ)第64号

参 考 写 真

令和5年(ケ)第64号

- ・北方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影



- ・北東方より対象不動産を含む一棟の建物を撮影

