

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	17,230,000 13,784,000		3,450,000	109,667	26,240
備考					



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市楠町 15番地

建物の名称 レジデンス芦屋くすのき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠町 15番の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.61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 芦屋市楠町15番

地 目 宅地

地 積 8189.58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 206分の1

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社リブ・マックス

期 限 平成22年6月30日から同24年6月29日まで (法定更新)

賃 料 月額115,000円

敷 金 なし

特 約 譲渡転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借権を転借人マ・マーマカロニ株式会社が転借して占有中

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人が占有している。

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 芦屋市楠町 15番地

建物の名称 レジデンス芦屋くすのき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠町 15番の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.61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 芦屋市楠町15番

地 目 宅地

地 積 8189.58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 206分の1

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



令和5年(ケ)第 58号
令和5年12月27日受理
令和6年 2月 13日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部
執行官 齊藤 太香雄

(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 芦屋市楠町 15番地

建物の名称 レジデンス芦屋くすのき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠町 15番の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.61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 芦屋市楠町15番

地 目 宅地

地 積 8189.58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 206分の1

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	芦屋市楠町13番27-201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 { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し占有している。 <input checked="" 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 (月額) 管理費 6,420円 修繕積立金 8,800円 駐車場使用料 13,000円	令和6年1月14日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある。 管理費及び修繕積立金についてR5年8月分～R6年1月分の滞納がある。 合計91,320円
管理費等照会先	レジデンス芦屋くすのき管理組合 (自主管理)	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記滞納額に対しては、年14.5%の割合による遅延損害金が加算されて請求される。	
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 type="checkbox"/> 公図 (地籍図) 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) <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"/> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 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 checked="" 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	

(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1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> (株) リブ・マックス	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> (株) リブ・マックス社員) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> サブリース契約書及び同契約書に付随する覚書(写し))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成22年6月30日	
最初の契約等	契約日	平成22年6月30日
	期間	平成22年6月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年6月29日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者(A) <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他((株) リブ・マックス)
	賃料・支払時期	毎月 金115,000円(消費税込み) (毎月末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金200,000円円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理組合役員	<p>1 本件建物には債務者兼所有者らは居住していません。会社が本件建物を社宅として借り受けて、従業員及びその家族が居住しています。居住した時期は平成22年6月末頃だったと思います。</p> <p>2 現在、大規模修繕工事を実施しており今年の2月頃には完成予定となっています。</p> <p>3 積立金残高は令和5年4月現在で3億9000万円程度ありますが、今回の大規模修繕工事を実施することで、大幅に減少します。</p> <p>4 本件建物には管理費、修繕積立金の滞納がありますので、本件建物の買受人には年14.5%の割合による遅延損害金を加算して請求する予定です。</p> <p>5 駐車場の収容総数は130台で、駐車場の枠は空いています。本件建物の入居者は96番の区画を使用しています。</p>
■ C	<p>1 本件建物は社宅として利用しています。月額賃料125,000円及び駐車場使用料13,000円の合計額138,000円のうち8割を会社が負担して、2割を社員の自分が負担しています。</p>
■ D (Cの妻)	<p>1 平成22年6月30日から本件建物に居住しています。株式会社リーブ・マックスから夫が勤務する会社が社宅として借り受けています。本件建物の債務者兼所有者らとは面識はありません。賃貸借契約書の写しを提出します。</p> <p>2 本件建物に結露やカビが出る箇所があります。入居時から閉まりにくいドアがあります。台所のガスコンロは点火が少し難しく、洗濯機を置いている板には亀裂があります。経年劣化だと思います。</p> <p>3 本件建物内でペットは飼っていません。</p> <p>4 本件建物内で事故死などの不自然死はありません</p>
■ (株) リブ・マックス 担当者	<p>1 共有者Aと当社とのサブリース契約の締結日は平成22年6月末日です。同契約締結後の更新については、改めて契約書や覚書きなどは作成していません。</p> <p>2 サブリース契約の使用期間は2年ですので、当初の使用期間は平成22年6月30日から平成24年6月29日までになります。</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

執行官の意見

- 本件敷地（符号1）は本件建物を含む一棟建物の敷地として利用されている宅地で、周囲を見分したところ、その形状は添付の地積測量図の記載にほぼ一致するものと認められたため2枚目記載のとおり報告する。

- 本件建物について
 - 1 本件建物の状況は別紙建物図面、建物間取概略図及び添付写真のとおりである。
 - 2 本件建物は目視上、経年程度の劣化は認められ、関係人の陳述とおり破損箇所も存在した。
 - 3 本件建物の共有者A及びBの住民票の住所地に、令和6年1月29日を回答期限とする本件建物に関する照会書を送付したが、令和6年2月5日現在、回答は返送されていない。
 - 4 本件建物の占有者及び占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

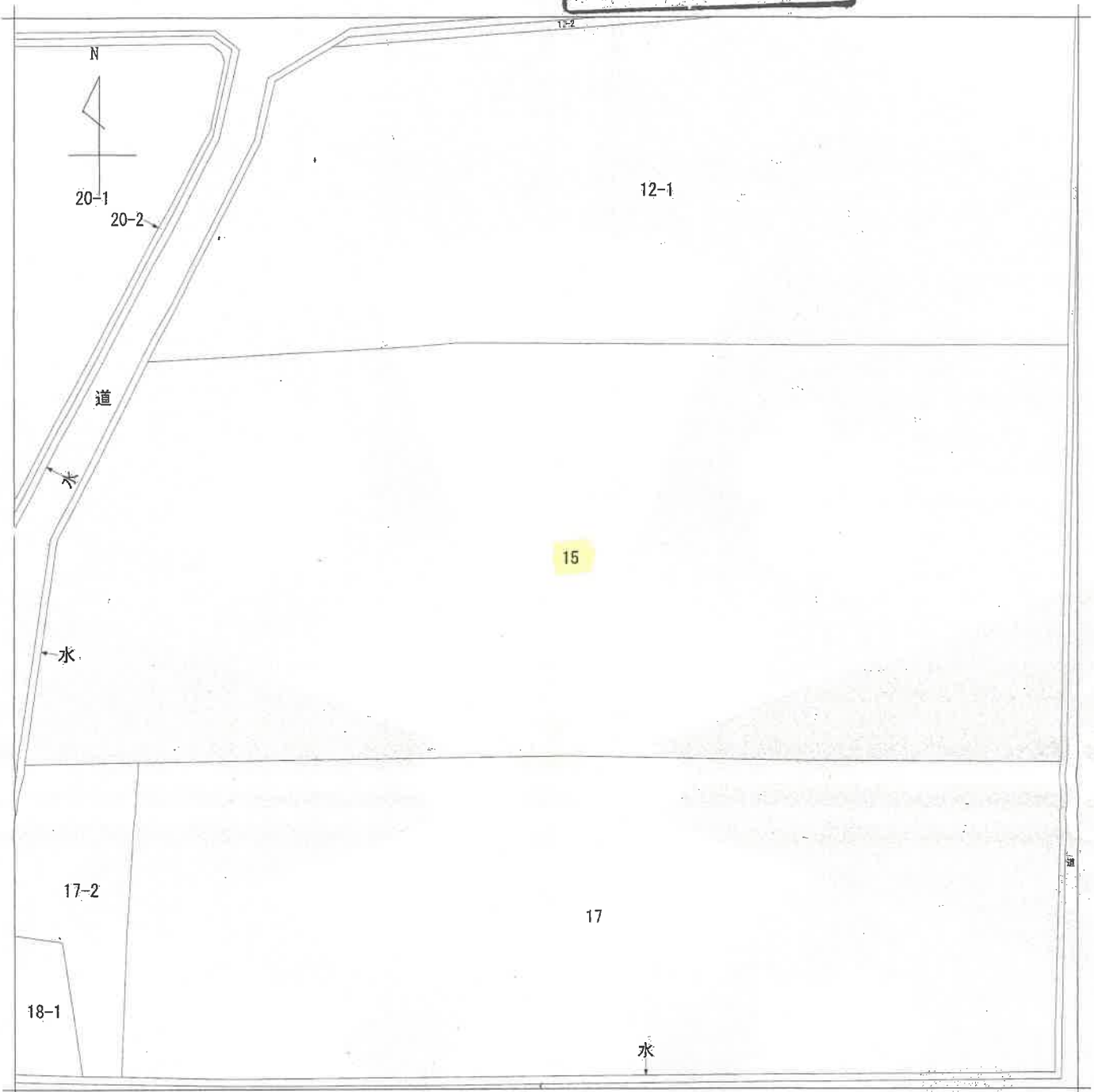
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和06年01月11日(木) 14:20-15:00	目的物件所在地	目的物件確認, 物件調査, 写真撮影, 占有状況調査, 立ち入り通知書を投入, 管理組合役員への聴取調査
令和06年01月12日(金) 11:10-11:15	執行官室	管理組合事務所へ聴取調査(架電), FAX送付
令和06年01月15日(月) 16:45-17:00	神戸地方法務局 尼崎支局	登記事項証明書, 函面の申請及び受領
令和06年01月17日(水) 09:45-10:45	目的物件所在地	目的物件立ち入り調査, 写真撮影, 占有状況調査, Dと面談, 評価人同行, 管理組合役員への聴取調査
令和06年01月23日(火) 18:40-18:45	執行官室	Cへの聴取調査(架電)
令和06年01月24日(水) 11:10-11:20	執行官室	(株)リブ・マックスへの聴取調査(架電)
令和06年02月02日(金) 13:50-14:10	神戸地方法務局 尼崎支局	占有者法人の履歴事項全部証明書の申請及び受領
<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 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。</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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

イ 道



(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
補町

請求部分	所在	芦屋市補町		地番	15番	
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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。

(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和6年1月15日

神戸地方方法務局尼崎支局

登記官

請求番号：12-4

(1/1)

(7枚目)

公用

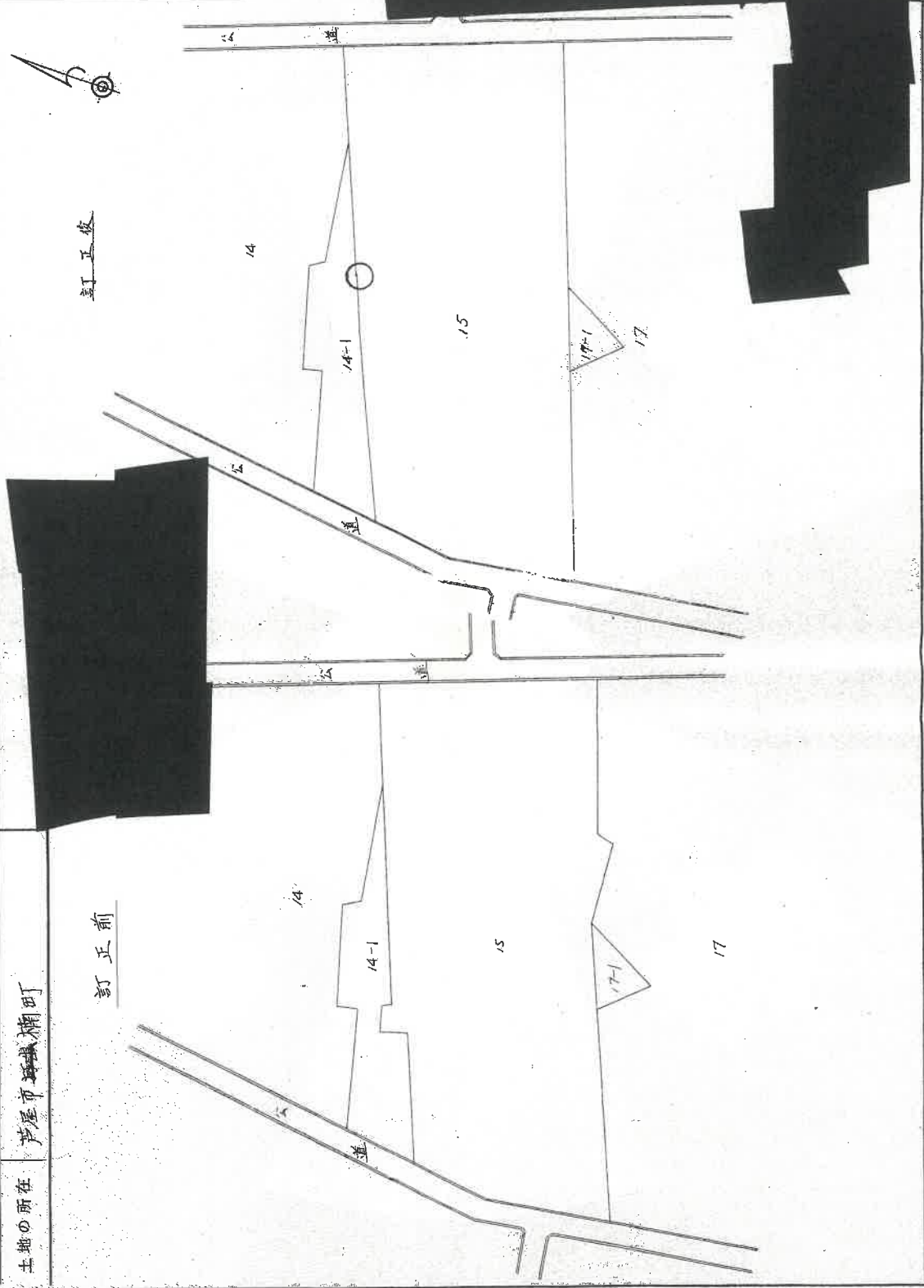
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

2-1
43.12.19

作製年月日
昭和四十年六月八日

製作者
土地家屋調査士

(公文書印刷用)



204085

登記年月日：昭和43年12月19日

前、後物

地番	心巻
土地の所在	芦屋市環磯楠町

訂正前

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。

(神戸地方法務局東灘支店出張所発給)

令和6年1月15日

神戸地方法務局尼崎支局

登記簿

公用

(8 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

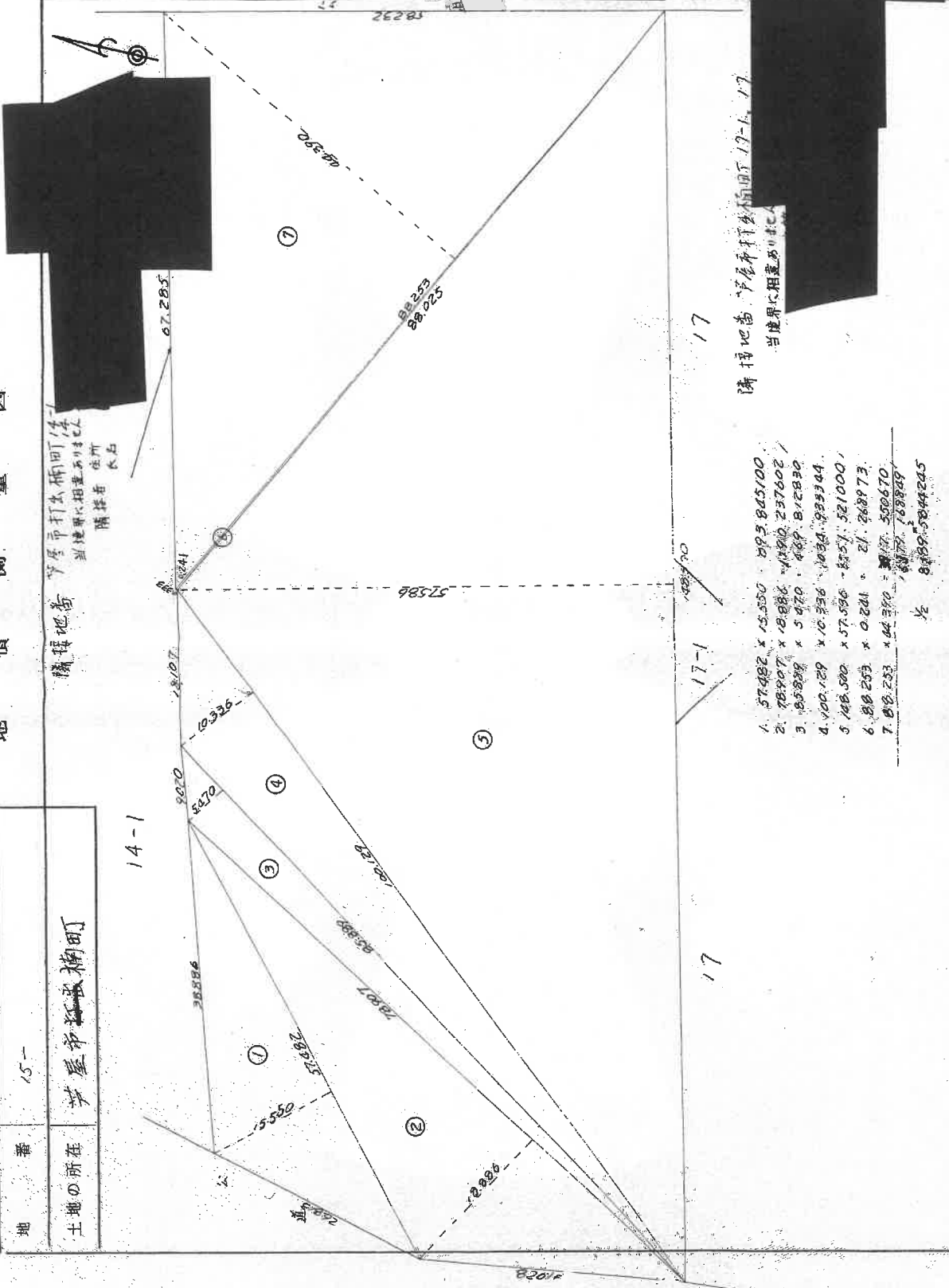
2-2

43.12.19

作製年月日
昭和43年12月5日

作製者
[Redacted]

地積測量図



地番	15-
土地の所在	茅屋赤坂町

隣接地番
茅屋市打本所町4番
当境界に相違あり
隣接者 長石

隣接地番
茅屋市打本所町12-1、17
当境界に相違あり

1. $57482 \times 15550 = 893,865,100$
 2. $78907 \times 18886 = 1,490,237,602$
 3. $185889 \times 5470 = 1,018,812,830$
 4. $100,129 \times 10,356 = 1,036,933,344$
 5. $148,500 \times 57,596 = 8,551,521,000$
 6. $88,253 \times 0,261 = 23,034,973$
 7. $88,253 \times 44,390 = 3,917,500,670$
- Σ 8,499,584,245

(本文並印刷)

204086

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和43年12月19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。
(神戸地方支務局 神戸出張所 管轄)
令和6年1月15日 神戸地方支務局 尼崎支局 登記官

公用

(9枚目)

請求番号：12-5 (2/2)

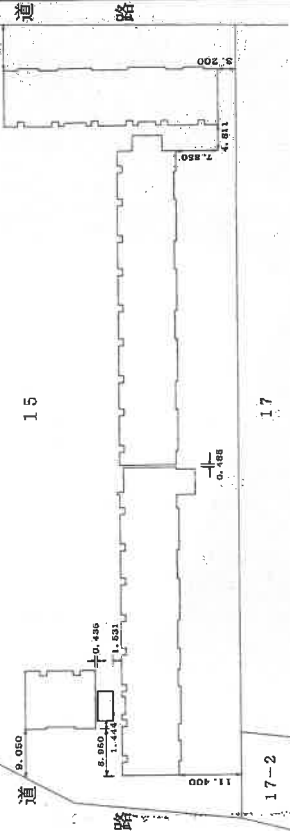
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面
各階平面図 10.5.20

家屋番号	1棟
建物の所在	芦屋市楠町15番地

レジデンス芦屋くすのき
一棟の建物

15-1~15-7
15-022
15-023
15-024
15-101~15-125
15-201~15-225
15-301~15-325
15-401~15-425
15-501~15-525
15-601~15-624
15-702~15-723
15-807~15-823
15-907~15-921



各階平面図

製作者	縮尺	申請人	縮尺
	1/		1/1000

登記年月日：平成10年5月20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。

(神戸地方務局東神戸出張所管轄)

令和6年1月15日

神戸地方務局尼崎支局

登記簿

(10枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面 10.5.20
各階平面図

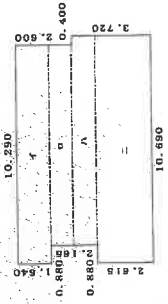
家屋番号 棟町1-5番の201

建物の所在 芦屋市棟町1-5番地

建物番号 201

建物の存する部分 2階

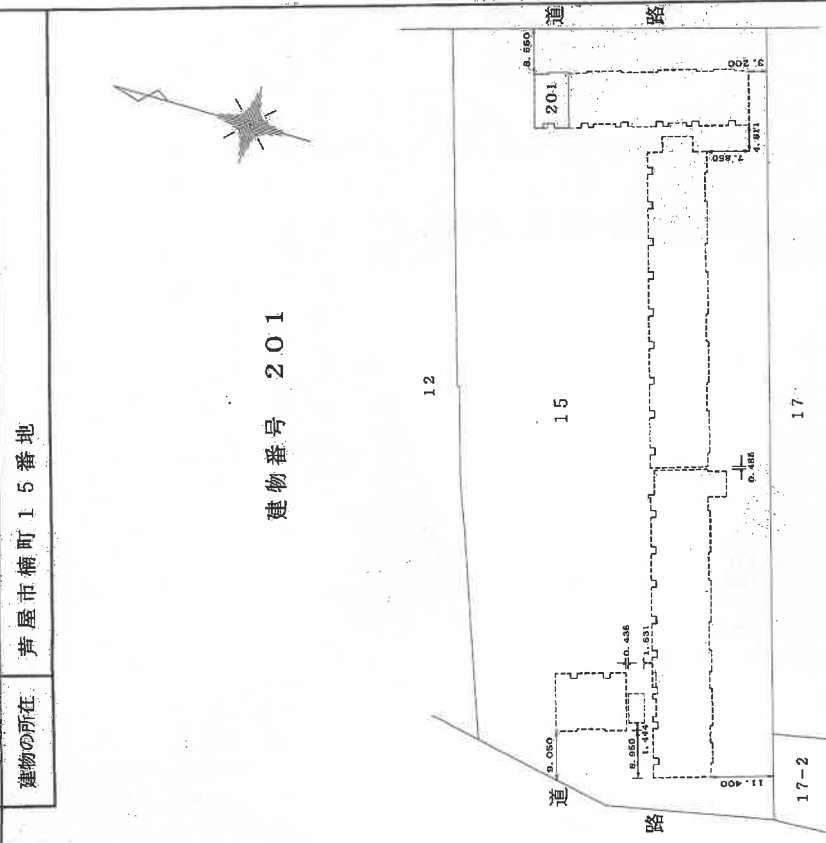
各階平面図



求積表

イ	1.540 x 10.290	=	15.846600
ロ	1.060 x 9.410	=	9.974600
ハ	1.105 x 9.810	=	10.840050
ニ	2.615 x 10.690	=	27.954350

合計 64.615600
床面積 64.61 m²



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

平成10年4月20日

作製者

登記年月日：平成10年5月20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

(神戸地方事務局長神戸戸出事務所管轄)

令和6年1月15日

神戸地方事務局長 尾崎 幸高

登記簿

(11枚目)

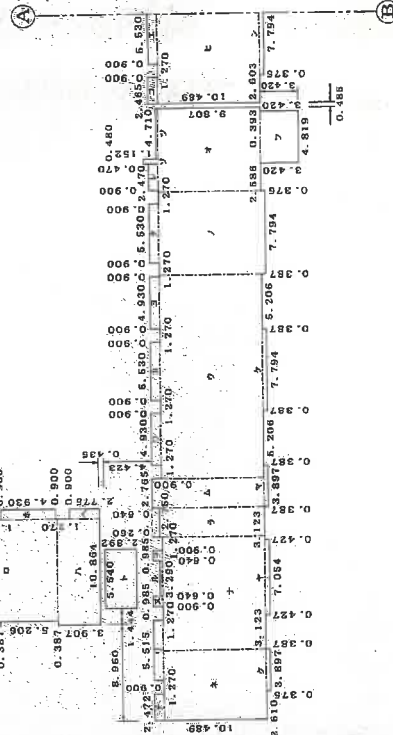
請求番号：12-6 (2/3)

公用

各階平面図

レジデンス芦屋くすのき
一棟の建物

2階



求積表

イ	3.904	x	0.387	=	1.510848
ロ	9.110	x	9.577	=	87.248470
ハ	2.772	x	9.964	=	38.929348
ニ	4.930	x	0.900	=	2.494800
ホ	2.775	x	0.900	=	4.437000
ヘ	2.882	x	5.540	=	2.497600
ト	0.900	x	5.840	=	16.021680
チ	0.900	x	2.372	=	2.224800
リ	0.900	x	5.515	=	4.963500
ヌ	0.900	x	3.290	=	0.885400
ル	0.900	x	0.885	=	0.437000
ラ	0.900	x	4.930	=	4.437000
カ	0.900	x	6.680	=	4.977000
キ	0.900	x	4.930	=	4.437000
ク	0.900	x	5.530	=	4.437000
ケ	0.900	x	2.470	=	2.223000
コ	0.900	x	4.580	=	4.090000
サ	1.370	x	0.480	=	0.657600
シ	0.218	x	4.710	=	1.026780
ス	9.589	x	6.507	=	62.395623
セ	9.837	x	2.750	=	27.051750
ソ	10.477	x	2.765	=	28.968905
タ	9.577	x	19.338	=	185.209026
チ	9.964	x	7.794	=	77.659416
ツ	9.589	x	7.798	=	74.795022
テ	0.375	x	3.897	=	1.461375
ト	0.427	x	7.054	=	3.012058
ナ	0.387	x	3.897	=	1.508432
ネ	3.420	x	4.819	=	16.480980
ノ	0.900	x	2.465	=	2.218500
ハ	0.900	x	5.830	=	4.437000
ヒ	0.900	x	5.530	=	4.437000
フ	0.900	x	4.580	=	4.090000
ボ	0.900	x	2.470	=	2.223000

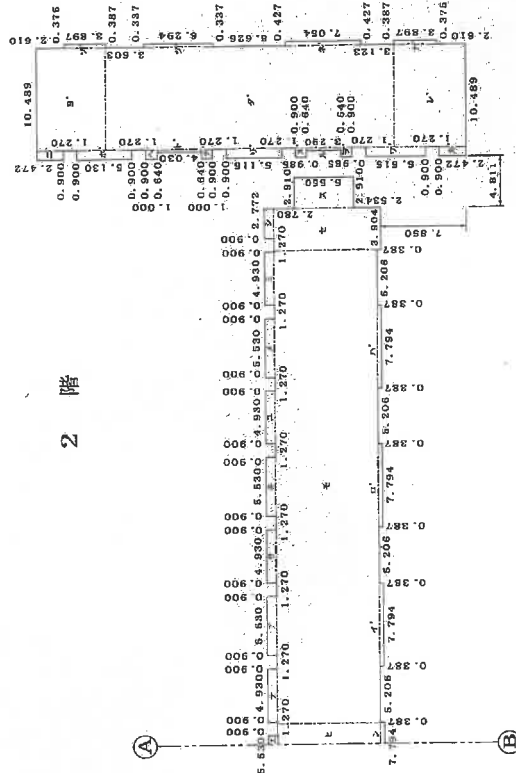
建物各階平面図 10.5.20

家屋番号

建築物の所在 芦屋市楠町15番地

15-201~15-225

2階



求積表

ア	0.900	x	5.530	=	4.977000
イ	0.900	x	4.930	=	4.437000
ロ	0.900	x	5.530	=	4.977000
ハ	0.900	x	4.930	=	4.437000
ニ	0.900	x	5.530	=	4.977000
ホ	0.900	x	4.930	=	4.437000
ヘ	0.900	x	2.772	=	2.494800
ト	9.589	x	10.397	=	99.696833
チ	9.577	x	44.206	=	423.360862
リ	9.964	x	3.904	=	38.899456
ヌ	5.550	x	2.910	=	16.150500
ル	0.375	x	7.794	=	2.922750
ラ	0.387	x	7.794	=	3.016278
カ	0.387	x	7.794	=	3.016278
キ	2.472	x	0.900	=	2.224800
ク	5.130	x	0.900	=	4.617000
ケ	1.000	x	0.900	=	0.900000
コ	4.030	x	0.260	=	1.047800
サ	1.000	x	0.900	=	0.900000
シ	5.115	x	0.900	=	4.603500
ス	0.985	x	0.900	=	0.886500
セ	3.290	x	0.260	=	0.855400
ソ	0.985	x	0.900	=	0.886500
タ	5.515	x	0.900	=	4.963500
チ	2.472	x	0.900	=	2.224800
ツ	6.507	x	9.589	=	62.395623
テ	26.600	x	9.577	=	254.748200
ト	6.507	x	9.589	=	62.395623
ナ	3.897	x	0.375	=	1.461375
ネ	6.594	x	0.337	=	2.212078
ノ	7.054	x	0.427	=	3.016278
ハ	3.897	x	0.375	=	1.461375
ヒ	2.224800	x	0.375	=	0.834300
フ	4.617000	x	0.375	=	1.731375
ボ	2.224800	x	0.375	=	0.834300
ド	4.617000	x	0.375	=	1.731375
ト	1812.410315	合計			
床面積				1812.41 m	

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

株式会社

縮尺 1/500

作業者

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。

(神戸地方方法務局専任戸出事務所発給)

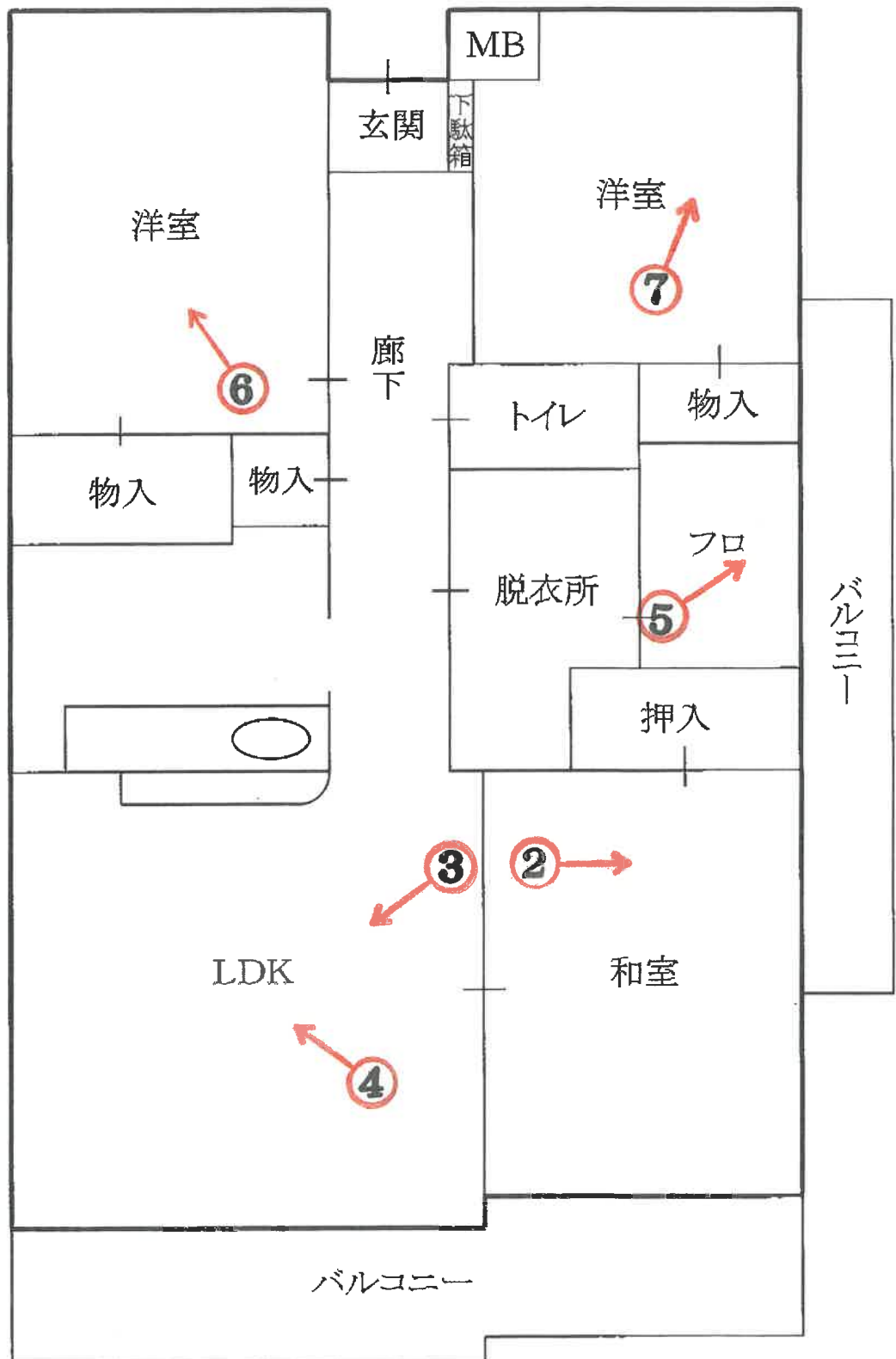
令和6年1月15日

神戸地方方法務局尾崎 智 高

登記簿

(12枚目)

間取概略図



○は写真番号および撮影位置・方向

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

南西側から撮影

写真①



写真②



(14枚目)

写真③



写真④

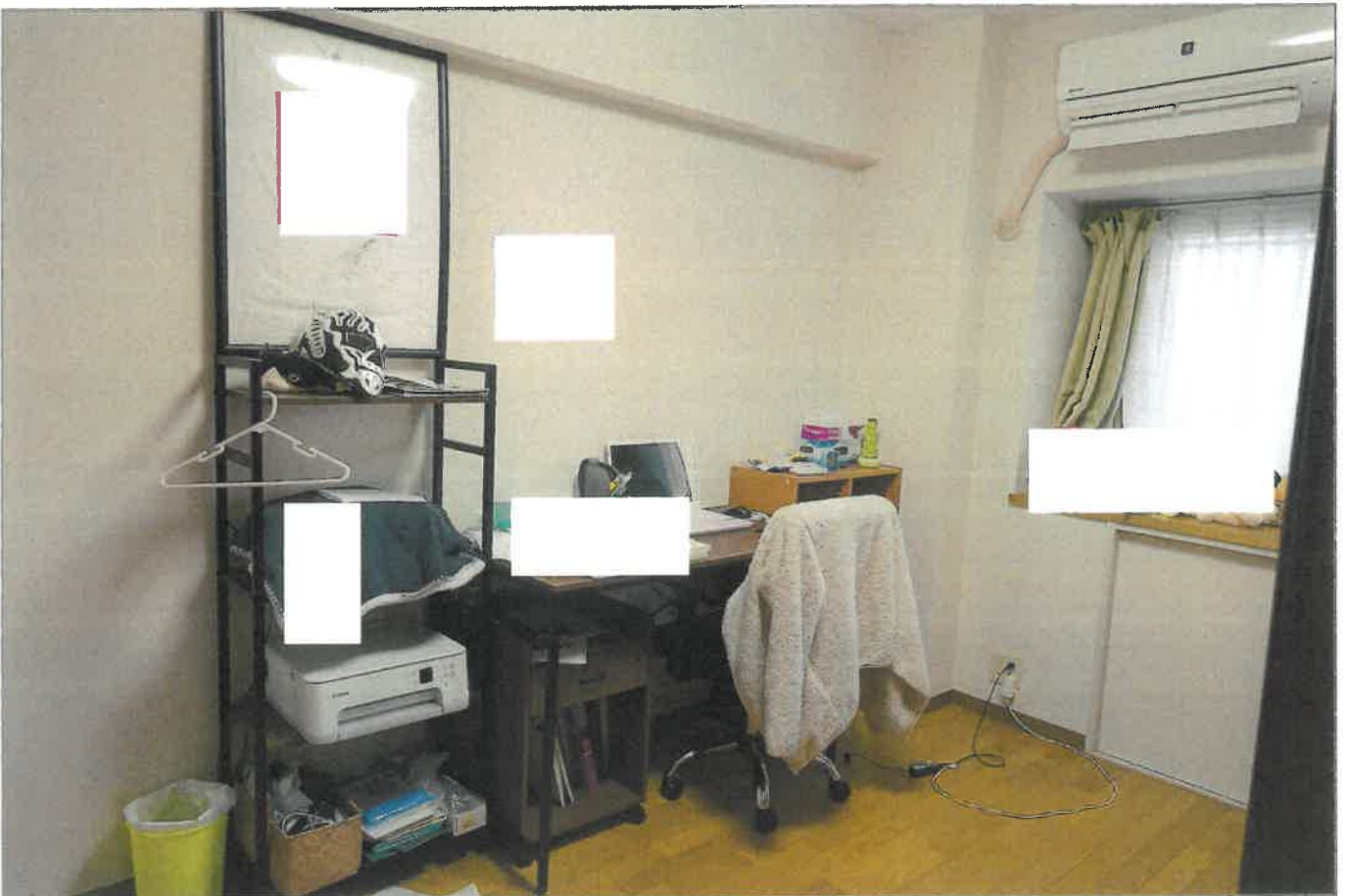


(15枚目)

写真⑤



写真⑥





令和 5 年 (ケ) 第 58 号
令和 6 年 1 月 17 日 現地調査
令和 6 年 2 月 19 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

番 号	評 価 額
1	金17,230,000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	阪神本線 打出駅の北東方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	マンションが多く見られる国道背後の住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	規模 8,189.58 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	西側 約8m市道 東側 約6m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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レジデンス芦屋くすのき	
建物の用途	共同住宅 (総戸数206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)	平成10年4月23日 新築
	経過年数	26年程度
	経済的残存耐用年数	24年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付9階建	
仕様	屋根：陸屋根 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130台)
	集会所	あり
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり レジデンス芦屋くすのき管理組合
	管理方式	自主管理
	管理会社	—
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和5年4月現在、(特記事項参照) 390,000,000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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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。 関係人の陳述によると、修繕積立金について、調査時、大規模修繕工事が行われており(令和6年2月完了予定)上記金額は当該修繕工事係る精算前のもので、精算後、大幅に減少することである。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (201号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	64.61㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 6,420円 駐車場使用料(月額13,000円) 修繕積立金 月額 8,800円 滞 納 額 あり (令和6年1月14日現在 91,320円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	サブリース契約による賃貸借に供されている。詳細は現況調査 報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・和室内壁等に結露によると思われるシミ等が見受けられた。 ・脱衣所の洗濯パンに亀裂が見受けられた。

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
240,000	64.61	1.37	0.40	8,500,000

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 26年、経済的残存耐用年数 24年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.40

(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
373,000	1.02	8,189.58	0.90	1/206	1.00	13,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (芦屋-18)

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/㎡)
366,000 × 102/100 × 100/100 × 100/100 ≒ 373,000

◇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
100/103 × 100/102 × 100/95 × 100/100 ≒ 100/100

イ 個別格差 : 二方路等 (1.02)

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
8,500,000	13,610,000	0.98	21,670,000

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
0.98 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 9月 438,000 円/㎡

B 令和5年 8月 388,000 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	438,000	100	100	100	100	100	463,000
		100	100	105	90	100	
B	388,000	100	100	100	100	100	448,000
		100	100	97	85	105	

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
456,000	0.98	64.61	28,870,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
2,470 千円 (15.9%)	1,086 千円	7.0%	15,514 千円 ≒ 15,510 千円	0.83961	13,022 千円 (84.1%)	15,492 千円 ≒ 15,490 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	1,500	1,500	1,478	1,478
	共益費収入	150	150	148	148
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,650	1,650	1,626	1,626
	空室損失	△ 165	△ 165	△ 163	△ 163
	貸倒損失	△ 50	△ 50	△ 49	△ 49
	有効総収益	1,435	1,435	1,414	1,414
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	77	77	77	77
	長期計画修繕費	606	106	106	106
	公租公課	136	136	136	136
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	828	328	328	328
ウ 経費率 (%)		57.70	22.86	23.20	23.20
エ 有効純収益	ア-イ	607	1,107	1,086	1,086
オ 複利現価率 (割引率6.0%)		0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	573	985	912	

(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	21,670,000	0.80	17,340,000
②比準価格	28,870,000	0.80	23,100,000
③収益価格			15,490,000
④調整後の価格	21,760,000		

イ 占有減価修正 : 賃借人の存在を考慮

(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
21,760,000	1.00	0.80	0.99	17,230,000

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-18)
所 在 : 芦屋市春日町339番外
「春日町11-6」
価 格 : 366,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「打出」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 281㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員15m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 : 中規模一般住宅が多い幹線街路沿いの住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年度)
土地 : 5,516,020円 (敷地権割合に基づく按分後の評価額)
建物 : 6,920,000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

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 芦屋市楠町 15番地

建物の名称 レジデンス芦屋くすのき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠町 15番の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 64.61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 芦屋市楠町15番

地 目 宅地

地 積 8189.58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 206分の1

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

地理院地図

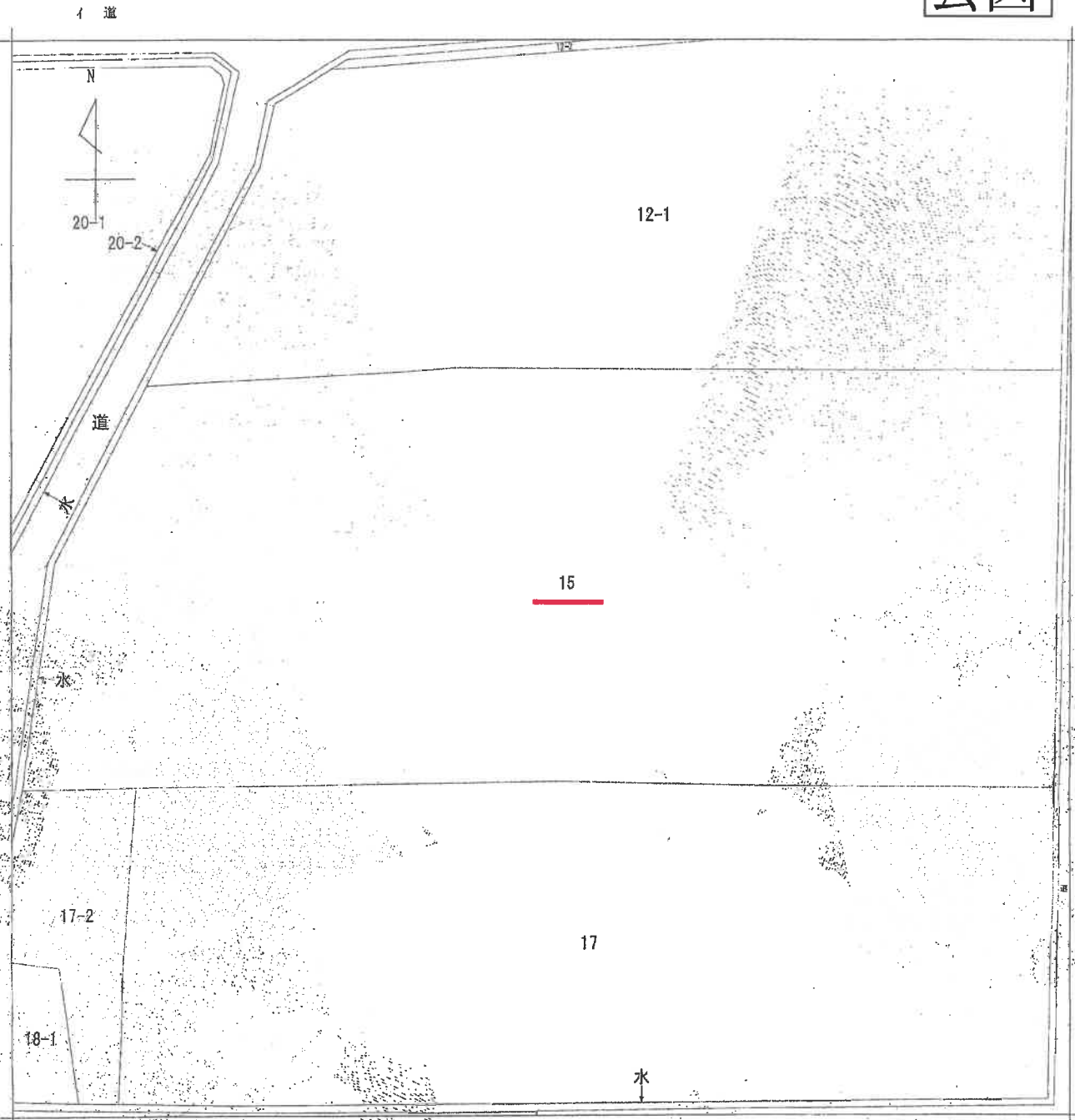
GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

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) 地図に準ずる図面式、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。

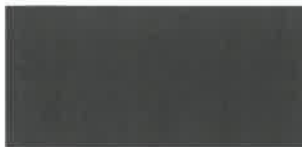
地番区域見出
楠町

請求部	所在	芦屋雨楠町			地番	15番		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番は記号	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	

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9月29日
神戸地方法務局東神戸出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)



登記年月日：平成10年5月20日

各階平面図

家屋番号 棟

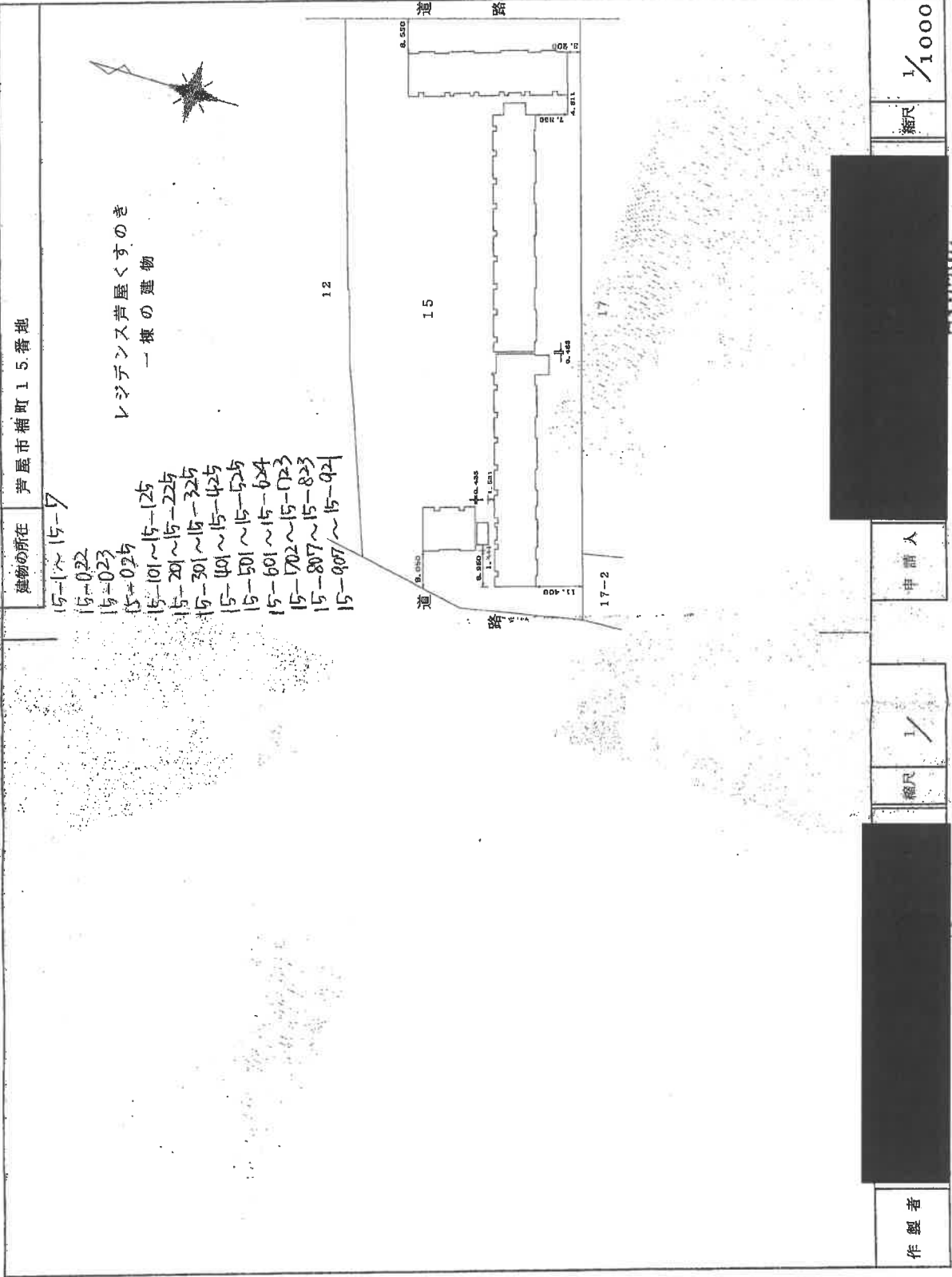
建築物の所在 芦屋市楠町15番地

- 15-1~15-7
- 15-022
- 15-023
- 15-024
- 15-101~15-125
- 15-201~15-225
- 15-301~15-325
- 15-401~15-425
- 15-501~15-525
- 15-601~15-624
- 15-702~15-723
- 15-807~15-823
- 15-907~15-921

レジデンス芦屋くすのき
一棟の建物



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

712790

(1/3)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和5年9月29日 神戸地方建設局 神戸出張所

登録官

縮尺番号：13-3

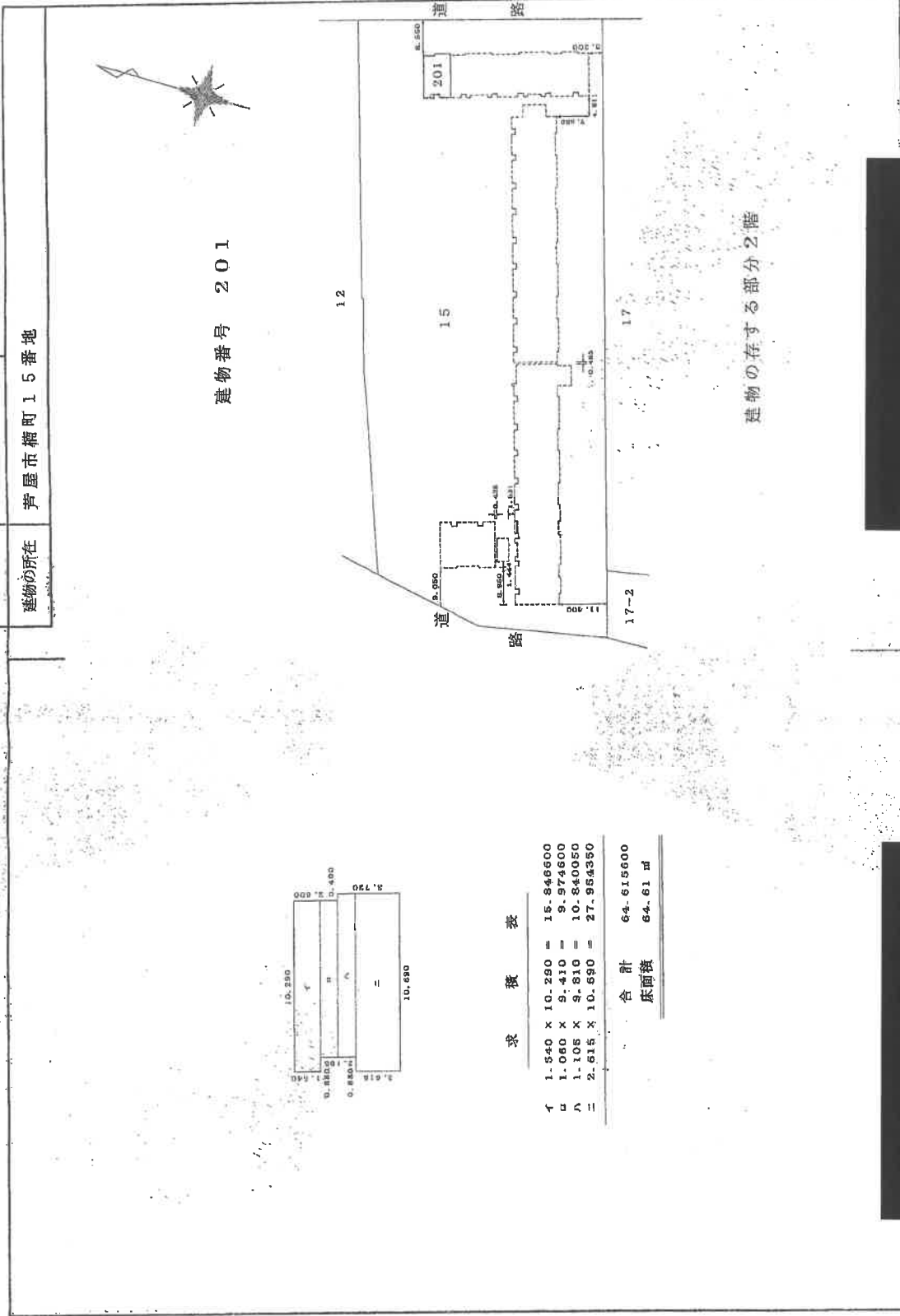
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物平面図 10.5.20

家屋番号 楠町15番の201
 建築物の所在 芦屋市楠町15番地

各階平面図

建物番号 201



求積表

イ	1.540 X 10.250 =	15.846500
ロ	1.060 X 9.410 =	9.974600
ハ	1.108 X 9.810 =	10.840950
ニ	2.815 X 10.680 =	27.954350

合計 64.615600
 床面積 64.61 m²

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

712835

登記年月日：平成10年5月20日

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9月29日 神戸地方裁判所 神戸出張所 出願所

登記官

(2/3)

請求番号：13-3

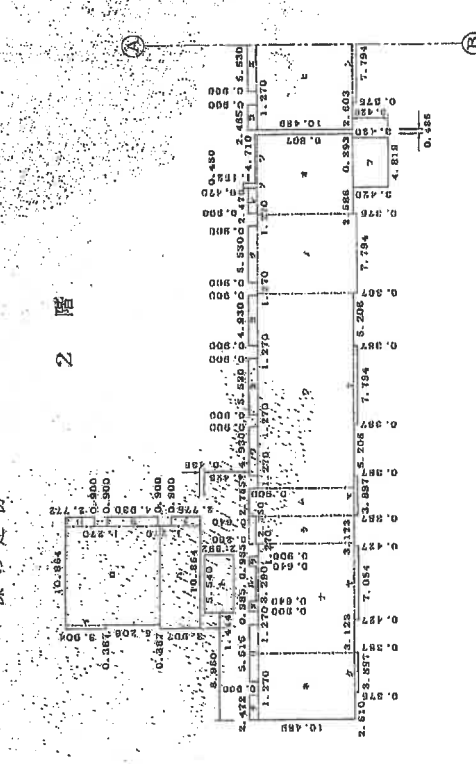
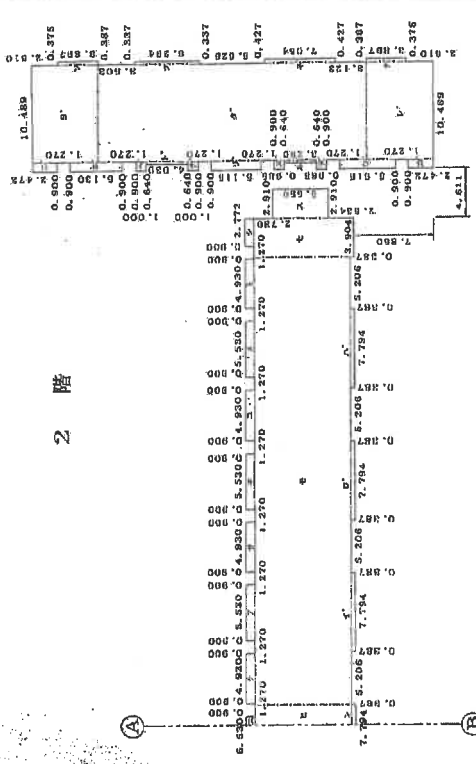
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物各階平面図 10.5.20

家屋番号
建物の所在
15-201-15-225
芦屋市楠町15番地

各階平面図

レジデンス芦屋ぐすのき
一棟の建物



求積表

1	3.904	X	0.387	=	1.510848
2	9.110	X	0.377	=	3.424470
3	2.772	X	0.900	=	2.498400
4	4.930	X	0.900	=	4.437000
5	2.775	X	0.900	=	2.498400
6	2.892	X	5.401	=	15.618000
7	0.900	X	2.472	=	2.224800
8	0.900	X	5.515	=	4.985400
9	0.260	X	3.290	=	0.866400
10	0.900	X	4.930	=	4.437000
11	0.900	X	0.985	=	0.886500
12	0.900	X	0.900	=	0.810000
13	0.900	X	10.397	=	9.351300
14	0.964	X	44.206	=	42.660000
15	5.550	X	2.910	=	16.140500
16	0.375	X	7.794	=	2.922750
17	0.387	X	7.794	=	3.016278
18	0.387	X	7.794	=	3.016278
19	2.472	X	0.900	=	2.224800
20	5.130	X	0.900	=	4.617000
合計					182.410215
床面積					1812.41 m ²

求積表

1	1.370	X	0.480	=	0.657600
2	0.218	X	4.710	=	1.026780
3	9.589	X	6.507	=	62.395623
4	9.577	X	10.550	=	101.037850
5	9.837	X	2.750	=	27.051750
6	10.477	X	2.765	=	28.968905
7	9.577	X	19.338	=	185.200026
8	9.964	X	7.794	=	77.659416
9	3.589	X	7.798	=	28.000000
10	0.427	X	7.054	=	3.012058
11	0.387	X	7.794	=	3.016278
12	0.387	X	7.794	=	3.016278
13	3.420	X	4.819	=	16.469950
14	0.900	X	2.465	=	2.218500
15	0.900	X	5.550	=	4.995000
16	0.900	X	0.900	=	0.810000
合計					457.0000

作製者
申請人
縮尺 1/500
縮尺 1/500

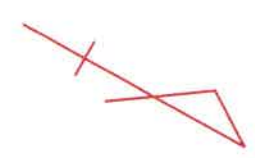
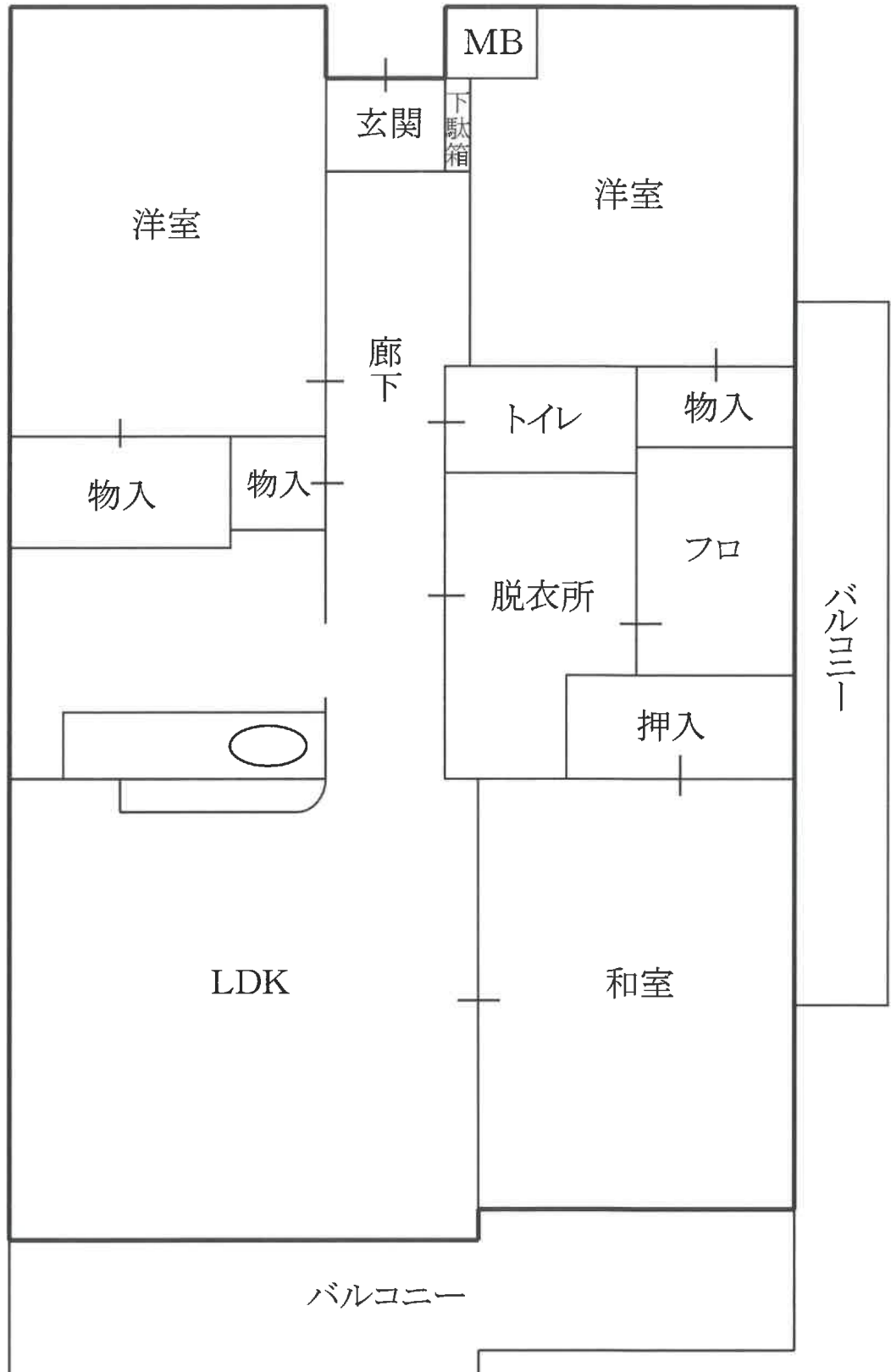
712792

登記年月日：平成10年5月20日

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9月20日 神戸地方建設局 芦屋支庁 出典所

登記簿

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

対象物件を含む一棟の建物3



エントランス付近

