

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 7 年 8 月 5 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 7 年 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 4 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 7 年 9 月 25 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 7 年 8 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	24, 850, 000 19, 880, 000	一括	4, 970, 000	496, 387	109, 561
1	10, 190, 000				
2	14, 660, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 芦屋市浜町
 地 番 1 番
 地 目 宅地
 地 積 9 7 . 3 5 平方メートル

- 2 所 在 芦屋市浜町 1 番地
 家屋 番号 1 番 1
 種 類 事務所・共同住宅・車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積

1 階	6 2 . 2 7	平方メートル
2 階	5 9 . 1 6	平方メートル
3 階	6 2 . 1 9	平方メートル
4 階	5 9 . 2 9	平方メートル
5 階	5 9 . 2 9	平方メートル

 (現況)
 種 類 診療所・店舗・共同住宅



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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 2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 芦屋市浜町
 地 番 1 番
 地 目 宅地
 地 積 97.35 平方メートル

 - 2 所 在 芦屋市浜町 1 番地
 家屋 番号 1 番 1
 種 類 事務所・共同住宅・車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積

1 階	62.27 平方メートル
2 階	59.16 平方メートル
3 階	62.19 平方メートル
4 階	59.29 平方メートル
5 階	59.29 平方メートル
- (現況)
- 種 類 診療所・店舗・共同住宅



賃借権等目録

物件番号	2	2	2	2	2
階数	1階	2階	3階	4階	4階
範囲	全部	全部	全部	401号室	402号室
占有者	A	B	C	A	所有者
占有権原等	賃借権（最先）	賃借権（最先）	賃借権（最先）	賃借権（最先）	所有
期限	定めなし	定めなし	定めなし	定めなし	
賃料（月額）	¥385,000	¥101,852	¥81,482	¥68,000	
敷金等	¥20,000,000	¥1,000,000	¥100,000	¥300,000	
敷引等	¥5,000,000	¥500,000	なし	¥150,000	
備考	賃料は共益費込み	賃料は共益費込み	賃料は共益費込み	賃料は共益費込み	

物件番号	2	2	2	2	
階数	4階	5階	5階	5階	
範囲	403号室	501号室	502号室	503号室	
占有者	C	所有者	所有者	所有者	
占有権原等	賃借権（最先）	所有	所有	所有	
期限	定めなし				
賃料（月額）	¥44,000				
敷金等	なし				
敷引等	なし				
備考					

※「占有権原等」欄の記載の詳細は下記のとおり

「占有権原等」欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「賃借権（最先）」

占有者の賃借権は最先の賃借権である。

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有」

本件所有者（占有者欄記載の者）が占有している。

令和6年(ケ)第71号
令和7年1月31日受理
令和 **7** 年 **4** 月 **21** 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執 行 官 山 本 学

(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 | 所 在 | 芦屋市浜町 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芦屋市浜町 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.27平方メートル
2階 59.16平方メートル
3階 62.19平方メートル
4階 59.29平方メートル
5階 59.29平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	芦屋市浜町2番11号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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			
建物	物件2		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：診療所・店舗・共同住宅 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を診療所・店舗・共同住宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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			
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 1階全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H2・4・1 ----- 自R3・12・26 至期限の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 385,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 20,000,000円	種類 診療所（歯科医院） 平成2年4月1日始期の賃 貸借契約書は見当たらない とのこと。平成7年8月5 日始期の賃貸借契約書あり 賃料は共益費込み 敷引額5,000,000円
2	☒ 2階全部 ☐ B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・7・1 ----- 自R3・12・ 至期限の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 101,852円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 1,000,000円	ライブバーとして使用 賃料は共益費込み 敷引額500,000円
2	☒ 3階全部 ☐ C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・3・1 ----- 自R3・12・ 至期限の定めな し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 81,482円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 100,000円	音楽教室として使用 賃料は共益費込み
2	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H8・2・1 ----- 自R3・12・26 至期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 68,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 300,000円	歯科医院の控え室とし て使用 賃料は共益費込み 敷引額150,000円
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- Mビル(株) (債務者兼所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・7・22 ----- 自R3・12・ 至期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	敷金・保証金なし
2	☐ 全部 ☒ 501号室 ----- Mビル(株) (債務者兼所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 502号室 ----- Mビル(株) (債務者兼所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 503号室 ----- Mビル(株) (債務者兼所有者)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室。動産が多少残置されていたが、部屋全体の状況や当職がドアポストに投函した照会書が残置されたままの状態等から、所有者以外の者の占有は認められない。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事	. .	☐ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店	. .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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土地（以下「本件土地」という）の現況について

本件土地を適宜概測及び概観したところ、形状は概ね公図及び建物図面のとおりであると推測される。隣接地とはブロック塀・フェンスにより区分されており、北西側を幅員約50メートルの国道（43号線）及び北東側を幅員約20メートルから25メートルの市道に接面している。本件土地は、物件2建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。

2 本件建物の現況について

本件建物の形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。本件建物の登記上の建物の種類は、「事務所・共同住宅・車庫」となっているが、目視した限りでは、車庫の存在は認められなかった。また、1階部分は歯科医院として使用されており、現況の建物の種類としては「診療所」と認められる。2階部分は音楽などのライブバーとして使用されていると思われ、及び3階部分は音楽教室として使用されているので、それぞれ「店舗」と認めるのが相当と思われる。4階及び5階部分は共同住宅と認められる。

401号室は、洋室の床に漏水痕があった。また、ベランダ窓ガラスにひびが入っていたほか、内壁に打突痕が見受けられた。402号室、403号室、501号室及び503号室は、特段の損傷箇所等は見当たらなかった。502号室はリフォーム途中の状態と思われ、内壁・天井のクロス、フローリングが剥がされている。

3 その他の状況について

当職は、令和7年2月21日、債務者兼所有者宛てに照会書等を送付したが、回答は得られていない。

（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 (賃借人)	1 私は本件建物の1階部分を平成2年4月1日から、401号室を平成8年2月1日から、それぞれ現在の所有者より以前の所有者から賃借してこれまで継続してきました。なお、1階部分の平成2年4月1日始期の賃貸借契約書は紛失して見当たりません。 2 1階部分では歯科医院を経営しており、401号室は歯科医院の控室として使用しています。 3 1階部分は、スケルトン貸しであり、内装工事は私の方で実施しています。 4 1階部分で不具合な箇所としては、シャッターが動きにくい点です。401号室の不具合な箇所は、令和6年12月に床下に漏水が生じていた部分を自己の費用で修理し、現在は止まっていますが、クロスを敷いて対応しています。原因は不明です。 5 1階部分及び401号室はリフォームはしておらず、ペットなどは飼っていません。 6 1階部分及び401号室では、室内などで事件や事故はありません。 7 1階部分及び401号室はオール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 8 本件建物の敷地について、隣地との境界などでの争いは聞いたことがありません。
■ B (賃借人)	(回答書による) 1 私は、本件建物の2階部分を、現在の所有者より以前の所有者と賃貸借契約を結び、平成28年7月1日からこれまで使用してきました。 2 室内などで損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所としては、これまでに雨の日に2階の階段の踊り場のライトが消えたり、シンクが逆流するのか臭いがすることがあります。 3 リフォームについては、私はしていませんが、以前の借主がしていたようです。 4 室内でペットなどは飼っていません。 5 室内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化かどうか分かりませんが、使用部分にはガスはありません。 7 敷地について、隣地との境界などでの争いは聞いたことがありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (賃借人)	1 私は、本件建物の3階部分を平成24年3月1日から、403号室を令和2年7月22日から、それぞれ、現在の所有者よりも以前の所有者と賃貸借契約を結んで使用し始めました。 2 3階部分は音楽教室として使用しており、403号室は居住用として契約をしていますが、どちらも寝泊まりすることはありません。 3 建物内の不具合な箇所として、3階部分では窓ガラスが2箇所ひびが入っている所があるほか、キッチンの排水が少し滞ることがあります。また、最近、部屋のコンセントの一部から煙が出てきたので、使用を中止し、電気屋さんに配線を切ってもらいました。403号室については、キッチンの排水に時間がかかることと、便座が入居当時からぐらぐらしています。 4 リフォームに関しては、3階部分は、入居時に床、建具、壁紙の貼り替えを行っており、さらに令和4年3月に大部屋のみ壁紙の張り替えを実施しています。403号室についても、入居時に床と壁の貼り替え、扉の塗り替えを行っています。 5 3階部分及び403号室では、いずれもペットなどを飼ったことはありませんし、事故や事件もありません。 6 3階部分及び403号室は、いずれもオール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。なお、どちらの部屋もガスを使用しないので、ガス契約をしていません。 7 敷地について、隣地との境界などでの争いは聞いたことがありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月20日 (木) 14:48-15:51	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函(郵券110円×8使用)、Aの従業員及びCと面談並びに照会書等交付
7年2月20日 (木) 16:02-16:20	神戸地方法務局東神戸出張所	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年2月21日 (金)	執行官室	債務者兼所有者宛て照会書等送付(郵券110円×1、180円×1使用)
7年3月3日 (月) 10:15-13:54	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Aと面談
7年3月6日 (木) 13:56-14:24	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Cと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和7年3月3日 目的物件の2階部分、502号室及び503号室は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったほか、402号室及び501号室は不在で解錠の必要がなかったため、上記立会人を立ち合わせ、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



請求部	所在	芦屋市浜町				地番	1番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	昭和38年4月20日			備考 付年月日 (原図)				補記事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成1年8月7日

1.8.7

各階平面図

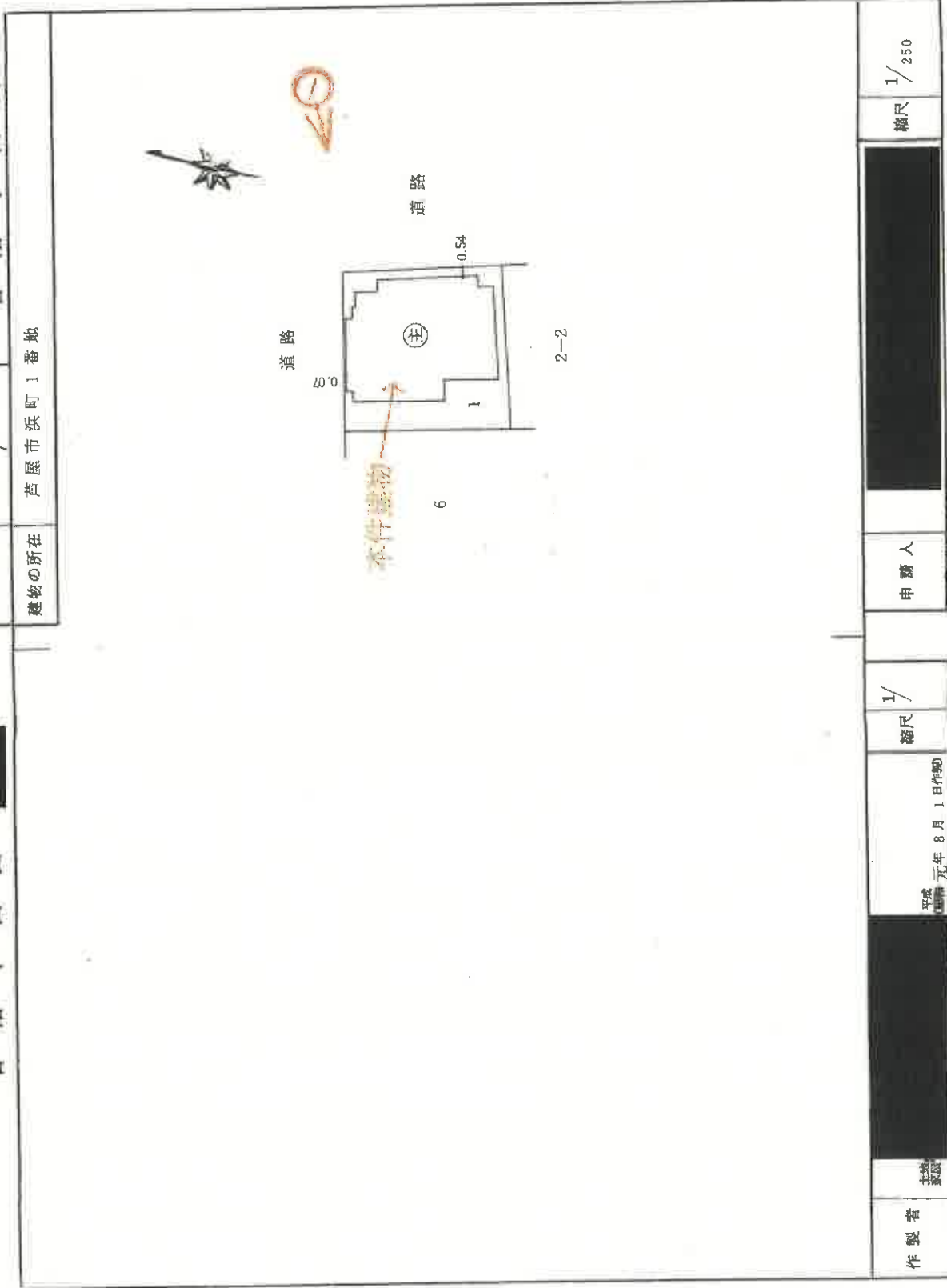
建物図面

家屋番号

1-1

建物の所在

芦屋市浜町1番地



作製者

士地家

縮尺

1/

平成
元年 8月 1日作製

申請人

805543

縮尺

1/250

※図面はA3紙をA4版に縮小したものである

(+○は写真番号および図形位置・方向)

(10 枚目)

登記年月日：平成1年8月7日

各階平面図

1.8.7

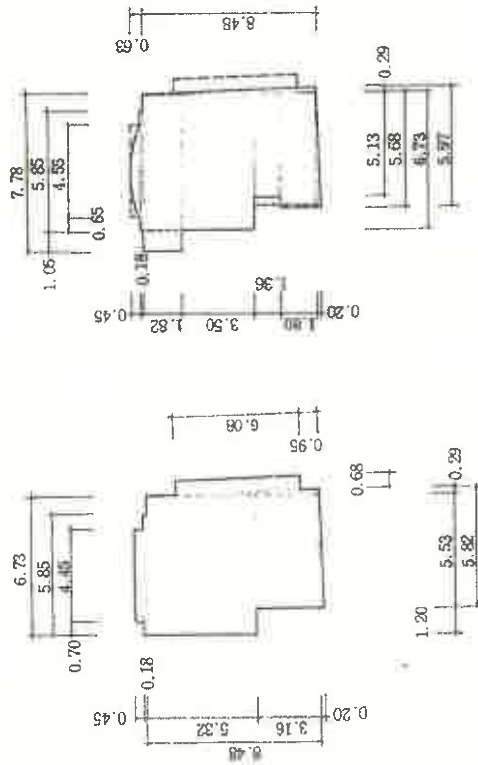
建物平面図

家屋番号

1-1

建物の所在

芦屋市浜町1番地



2 階

1 階

求 積 計 算			
1階	62.27㎡		
0.45 × 4.45		2.0025	
0.18 × 5.85		1.0530	
5.32 × 6.73		35.8036	
3.16 × 5.53		17.4748	
0.20 × 5.82 ÷ 2		0.5820	
8.48 × 0.29 ÷ 2		1.2296	
6.08 × 0.68		4.1344	
		62.2799	
2階	59.16㎡		
0.45 × 4.45 × 2/3		1.3650	
0.18 × 5.85		1.0530	
1.82 × 7.78		14.1596	
3.50 × 6.73		23.5550	
1.36 × 5.13		6.9768	
1.80 × 5.68		10.2240	
0.20 × 5.82 ÷ 2		0.5970	
8.48 × 0.29 ÷ 2		1.2296	
		59.1600	

製作者

昭和21年8月1日作成

縮尺 1/250

申請人

805541

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

各階平面図

187

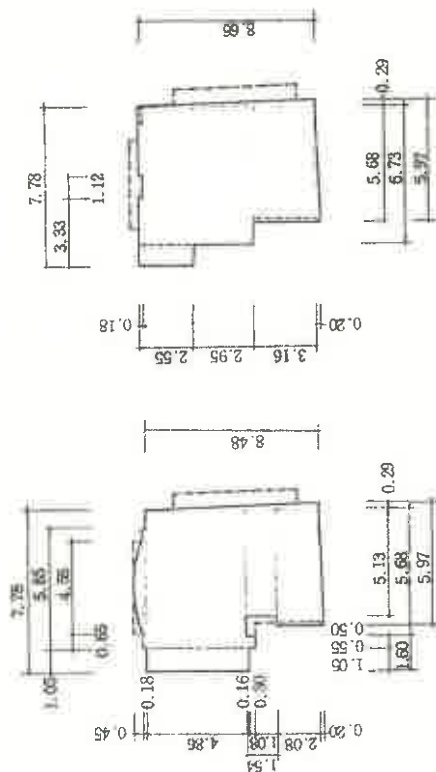
面圖
平面

各階
剖面

家庭番号

各階平面區

建物の所在
芦屋市浜町1番地



330

4, 5 階同型

3 階	62.19 坪				
0.45	X	4.55	X	2.3	= 1.3650
0.18	X	5.85			= 1.0530
4.86	X	7.78			= 37.8108
0.16	X	1.60			= 0.2560
0.30	X	0.55			= 0.1650
1.54	X	5.13			= 7.9002
2.08	X	5.68			= 11.8144
0.20	X	5.97	÷ 2		= 0.5970
8.48	X	0.29	÷ 2		= 1.2296
4.5 階	59.29 坪				62.1910
2.55	X	7.78			= 19.8390
2.95	X	6.73			= 19.8535
3.16	X	5.68			= 17.9488
0.20	X	5.97	÷ 2		= 0.5970
8.66	X	0.29	÷ 2		= 1.2557
-0.18	X	1.12			= -0.2016
					59.2924

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12 枚目)

作者

平成
（昭和）元年 8 月 1 日作製

縮尺 1/250

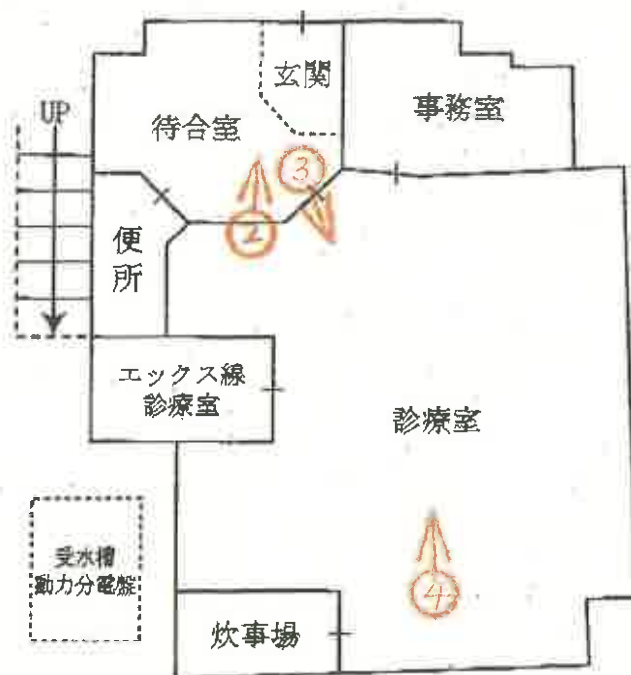
人中精

805545

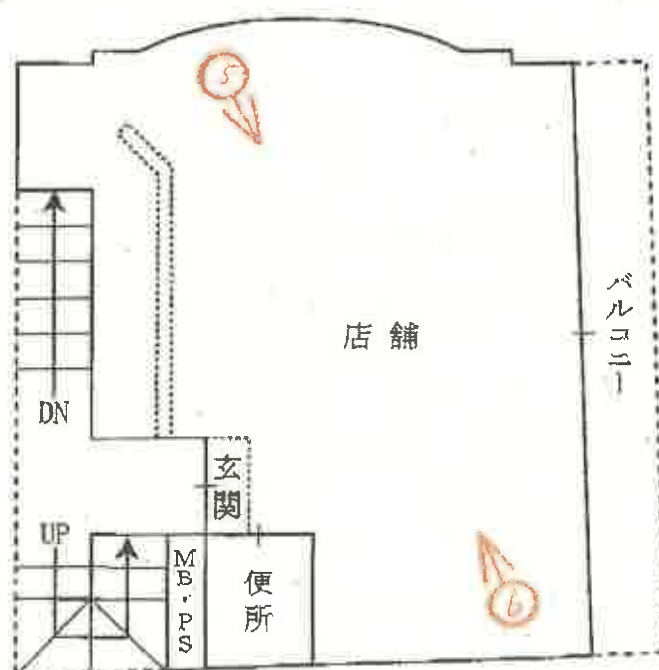
氏操

建 物 間 取 図

【1 F】



【2 F】

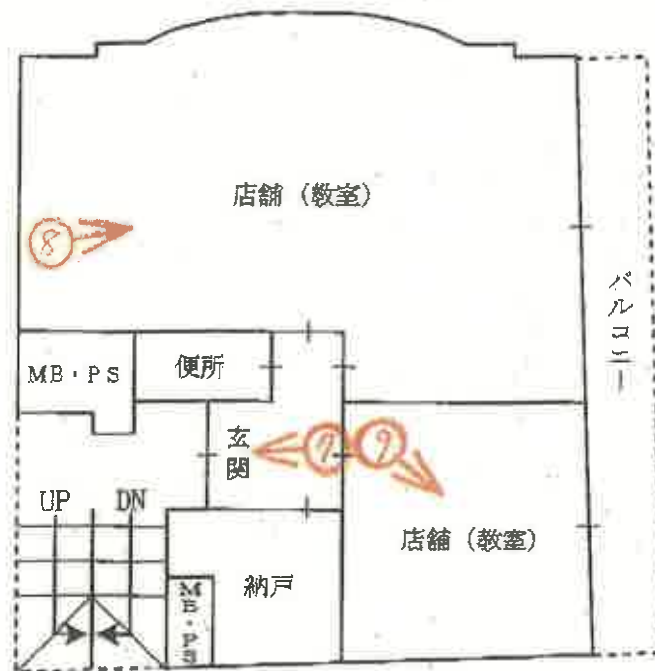


(○は写真番号および撮影位置・方向)

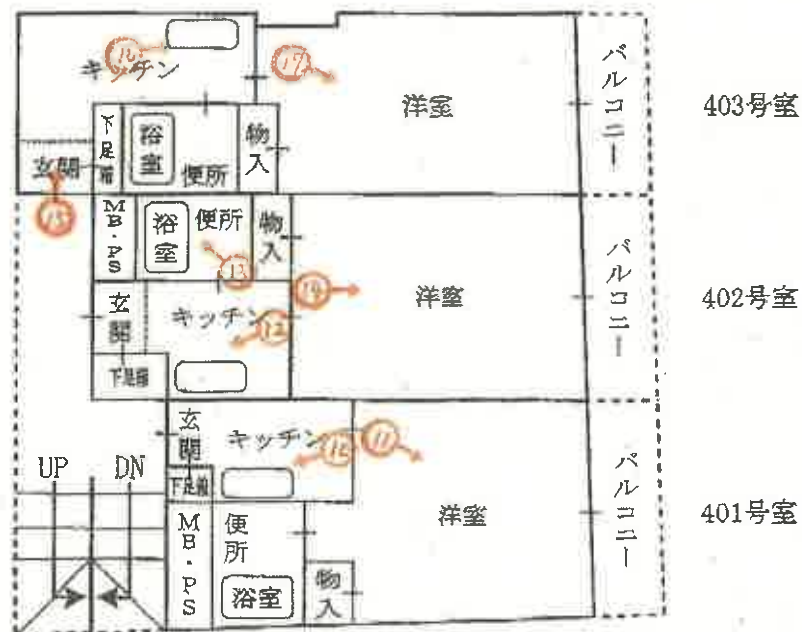
令和6年(ケ)第71号

建 物 間 取 図

【3 F】



【4 F】



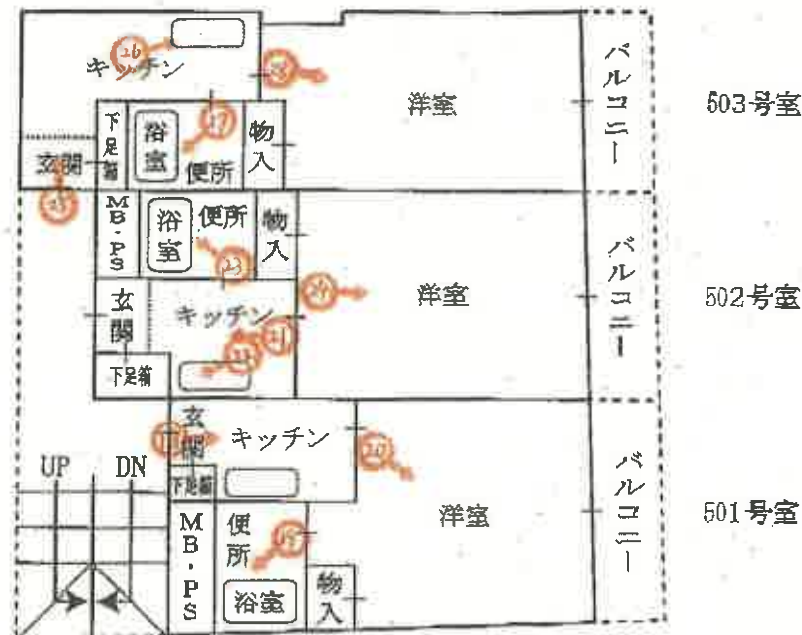
○は写真撮影および撮影位置・方向

令和6年(ケ)第71号

(14 枚目)

建 物 間 取 図

【5F】



(○は写真番号および撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第71号

(15 枚目)

本件建物

①



②



(16 枚目)

③



④



(17 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



（ 20 枚目）

⑪



⑫



(2 / 枚目)

⑬



⑭



(22 枚目)

⑮



⑯



(23 枚目)

⑪



⑫



(24 枚目)

①9



②0



（25 枚目）

②1



②2



(26 枚目)

②3



②4



(27 枚目)

②5



②6



《28 枚目》

②7



②8



(29 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 71 号

令和 7 年 3 月 3 日 現 地 調 査

令和 7 年 3 月 6 日 評 価

令和 7 年 4 月 18 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

明井 英雄

第1 評価額

一括価格	
金24,850,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,190,000円
物件2(建物)	金14,660,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	下記特記事項のとおり
特 記 事 項			
	・物件2建物の登記上の種類は事務所・共同住宅・車庫となっているが、現況用途は診療所・店舗・共同住宅である。		

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）

位 置 ・ 交 通	阪神電鉄線 打出駅の南東方 約150m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 特にない
画 地 条 件	規模 97.35 m ² の 整形地 間口（北西側）×奥行 約9.7m×約10m	
接面道路の状況	北西側 約50m 国道 北東側 約20m～25m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
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	土壤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壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・物件1土地は、隣接地とはブロック塀・フェンスにより区分されており、形状は概ね公図（土地区画整理所在図）及び建物図面のとおりである。 ・地積測量図がないが、現況地積は概ね登記地積を充足している。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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） 平成1年7月17日 新築 経過年数 36 年程度 経済的残存耐用年数 15 年程度
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 小口タイル貼、吹付タイル等 内 壁 : クロス貼等 天 井 : クロス貼、ボード等 床 : フローリング、カーペット等 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（延床面積302.20㎡）
現況用途等	現況用途： 診療所(1階)、店舗(2階～3階)、共同住宅(4階～5階) 間取り： 附属資料建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり (賃貸借契約の概要は、第6特記事項参照)
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～3階はフロア貸しの診療所・店舗、4階～5階は各階3戸の住戸である。 ・4階の402号室、5階の501号室、502号室、503号室は空住戸、その他は賃貸借中となっている。 ・物件2建物の延床面積を敷地面積で除した使用容積率は約310%であり、基準容積率（300%）を超過している。 ・各室の状況は、第6特記事項参照。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	344,000	1.05	97.35	0.90	31,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 芦屋5-3

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/㎡)
 $381,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 344,000$

◇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
 $100/93 \times 100/101 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/113$

イ 個別格差：角地等(1.05)

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2）

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
2	270,000	302.20	0.23	18,770,000

ウ 現価率

経過年数36年、経済的残存耐用年数15年、経済的全耐用年数51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)}
 $\times (1－観察減価0.3) \div 0.23$

観察減価率は一部老朽化の著しい居室がある点等を十分に考慮して判定した。

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建 付 地 価 格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	31,650,000	0.60	法定地上権	18,990,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	積 算 価 格 (円)	構 成 比
	ア	イ	ア+イ	
1	31,650,000	-18,990,000	12,660,000	25.1%
2	18,770,000	+18,990,000	37,760,000	74.9%
積 算 価 格 (合 計)			50,420,000	

2 収益価格の試算

(1) 賃貸借条件の概要 (令和7年3月6日現在)

物件概要	用 途	診療所・店舗・共同住宅	築後年数	36年
	賃貸戸数	入居戸数	空 室 率	
	9 戸	5 戸	44.4 %	
家 賃	月 額 支 払 賃 料 680,334円		年 額 支 払 賃 料 8,164,008円	
保 証 金	保 証 金 総 額 21,400,000円		要 返 還 保 証 金 15,750,000円	

空室率：空室戸数/賃貸戸数

家賃・保証金：現況調査報告書記載の額による。
月額支払賃料には共益費を含む。
但し要返還保証金額は、買受人の引受となる賃借権にかかるものの合計である。

(2) 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
8,164,008円	1.00	13%	1.00	62,800,000円

ア 総収益：年額支払賃料

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：最近の家賃動向、収益用不動産の需給動向等を踏まえて決定した。

エ その他補正：特に必要なし

3 評価額の判定

土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	その他の控 除減価(円) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	58,000,000	25.1%	1.00	0.70		10,190,000
2		74.9%	1.00	0.70	15,750,000	14,660,000
一 括 価 格 (合 計)						24,850,000

ア 調整後の合計価格

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格にやや重きを置き、積算価格を考量して評定した。

イ 構成比：1 (2)②参照。

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

オ その他の控除減価

要返還保証金を考慮

第6 特記事項

【賃貸借契約の概要】

- ・ 1階（フロア貸し）
賃借人…A
賃貸借の開始日（占有開始日）…平成2年4月1日
保証金(敷金)…20,000,000円（敷引額5,000,000円）
要返還保証金…15,000,000円
現在の賃料(共益費込み)…月額385,000円
- ・ 2階（フロア貸し）
賃借人…B
賃貸借の開始日（占有開始日）…平成28年7月1日
保証金(敷金)…1,000,000円（敷引額500,000円）
要返還保証金…500,000円
現在の賃料(共益費込み)…月額101,852円
- ・ 3階（フロア貸し）
賃借人…C
賃貸借の開始日（占有開始日）…平成24年3月1日
保証金(敷金)…100,000円（敷引額なし）
要返還保証金…100,000円
現在の賃料(共益費込み)…月額81,482円
- ・ 401号室
賃借人…A
賃貸借の開始日（占有開始日）…平成8年2月1日
保証金(敷金)…300,000円（敷引額150,000円）
要返還保証金…150,000円
現在の賃料(共益費込み)…月額68,000円
- ・ 403号室
賃借人…C
賃貸借の開始日（占有開始日）…令和2年7月22日
保証金(敷金)…なし
要返還保証金…なし
現在の賃料(共益費込み)…月額44,000円

【各室内の状況等】

- ・ 1 階（賃貸借中）
診療所（歯科医院）として使用されている。
スケルトン貸し（内装工事は賃借人においてなされている。）
賃借人によれば、シャッターが動きにくいとのこと。
- ・ 2 階（賃貸借中）
ライブバーとして使用されている。
賃借人において内装工事はなされておらず、居抜きでの賃借とのこと。
賃借人によれば、シンクが逆流するのか、臭いがすることがあるとのこと。
- ・ 3 階（賃貸借中）
音楽教室として使用されている。
スケルトン貸し（内装工事は賃借人においてなされている。）
窓ガラス（2箇所）にひびあり。
賃借人によれば、キッチンの排水が少し滞ることがあるとのこと。
また、コンセントの一部から煙が出てきたため使用を中止し、電気屋に配線を切ってもらったとのこと。
- ・ 4 0 1 号室（賃貸借中）
1 階歯科医院の控室として使用されている。
ベランダ窓ガラスにひび、内壁に打突痕、洋室の床に漏水痕あり。
賃借人によれば、漏水が生じていた部分は自己の費用で修理したとのこと。
- ・ 4 0 2 号室（空室）
片付けがなされた状態であり、特段の損傷なし。
- ・ 4 0 3 号室（賃貸借中）
賃借人において入居時に床と壁紙の貼替、扉の塗り替えをしたとのこと。
特段の損傷なし。
- ・ 5 0 1 号室（空室）
片付けがなされた状態であり、特段の損傷なし。
- ・ 5 0 2 号室（空室）
リフォーム途中の状態であり、内壁及び天井のクロス、フローリングが剥がされた状態となっている。
- ・ 5 0 3 号室（空室）
多少の動産が残置されているものの、片付けがなされた状態であり、特段の損傷なし。

第7 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 芦屋5－3
所 在 : 芦屋市打出町5 1 番 5
「打出町1－1 8」
価 格 : 381,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「打出」駅 近接
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 140㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域（建ぺい率80%，容積率300%）
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗兼住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 12,772,320円
物件2 : 30,493,320円

第8 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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 芦屋市浜町 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.35 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 芦屋市浜町 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.27 平方メートル
2 階 59.16 平方メートル
3 階 62.19 平方メートル
4 階 59.29 平方メートル
5 階 59.29 平方メートル |





約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成



(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 分	所 在 芦屋市浜町				地 番 1番		
出 力 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38年4月20日			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 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。

(神戸地方務局東神戸出張所管轄)

令和6年11月25日

東京法務局

地図整理番号：M81229

登記官

登記年月日：平成1年8月7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。

(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和6年11月25日

東京法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

1 整理番号：M81230

(1/3)

各階平面図

1-8.7

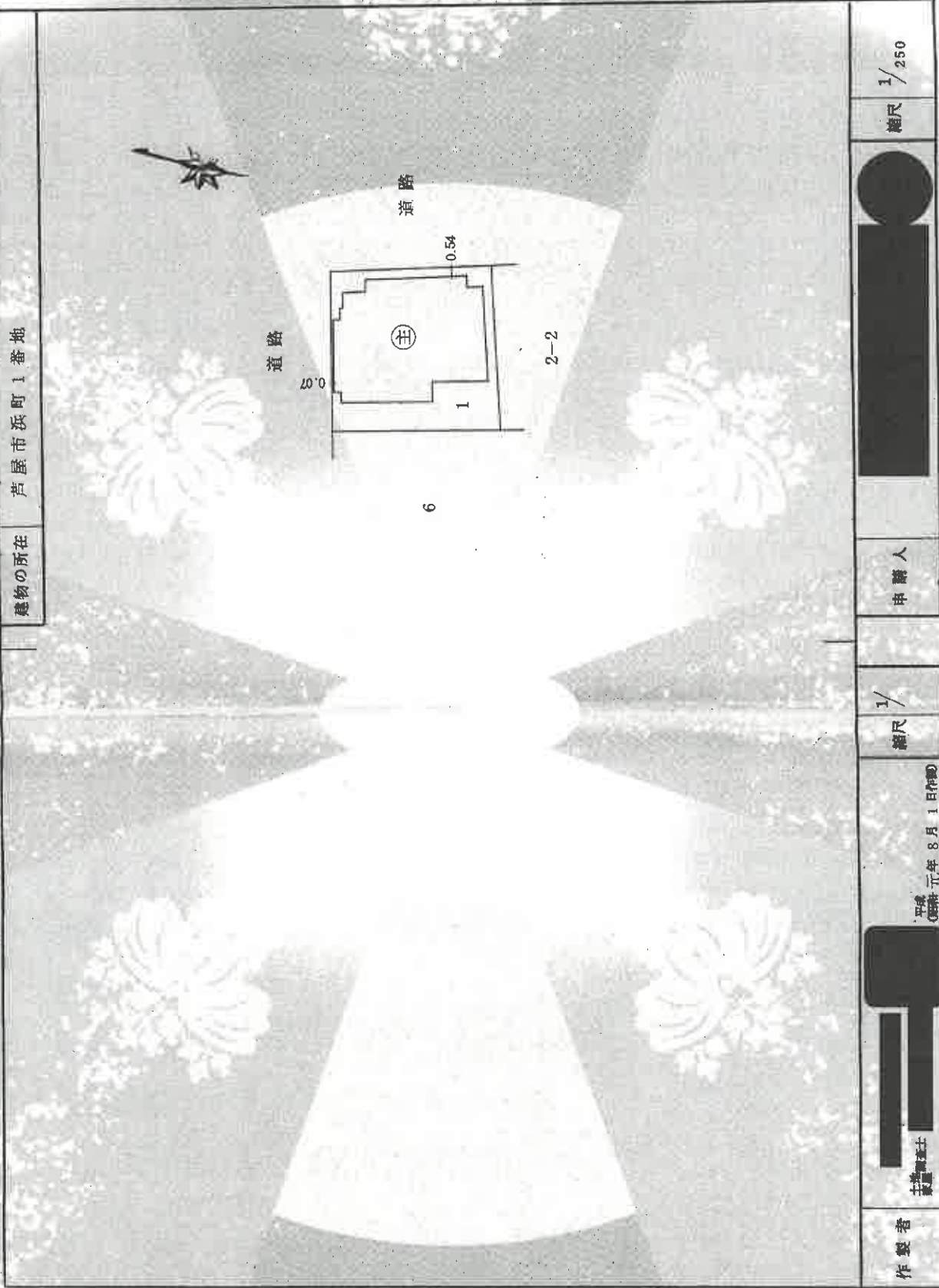
建物平面図

家屋番号

1-1

建物の所在

芦屋市浜町1番地



登記年月日：平成1年8月7日

(神戸地方裁判所東神戸出張所管轄)

令和6年11月25日 東京法務局

登記官

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。

各階平面図

1.87

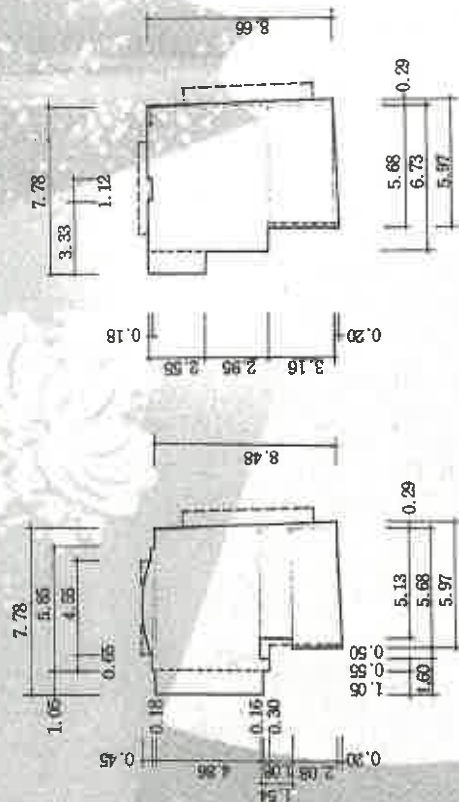
建築物平面図

家屋番号

1-1

建築物の所在

芦屋市浜町1番地



3 階

4, 5 階同型

求 積 計 算		
3 階	62.19 m ²	
0.45 × 4.55 × 2/3 =	1.3650	
0.18 × 5.85 =	1.0530	
4.86 × 7.78 =	37.8108	
0.16 × 1.60 =	0.2560	
0.30 × 0.55 =	0.1650	
1.54 × 5.13 =	7.9002	
2.08 × 5.68 =	11.8144	
0.20 × 5.97 ÷ 2 =	0.5970	
8.48 × 0.29 ÷ 2 =	1.2296	
4.5 階同型	59.29 m ²	
2.55 × 7.78 =	19.8390	
2.95 × 6.73 =	19.8535	
3.16 × 5.68 =	17.9488	
0.20 × 5.97 ÷ 2 =	0.5970	
8.66 × 0.29 ÷ 2 =	1.2557	
-0.18 × 1.12 =	-0.2016	
	59.2924	

作製者

土地株式会社

平成
元 年 月 日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

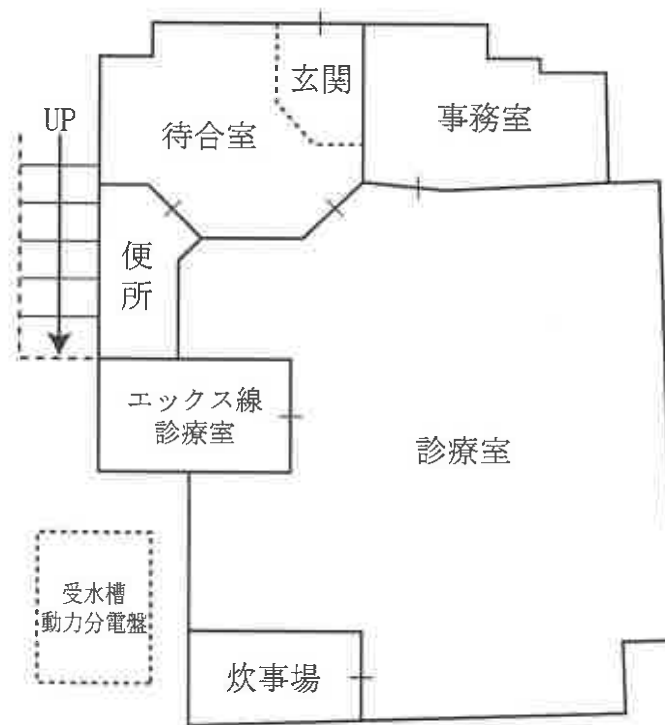
1/

805545

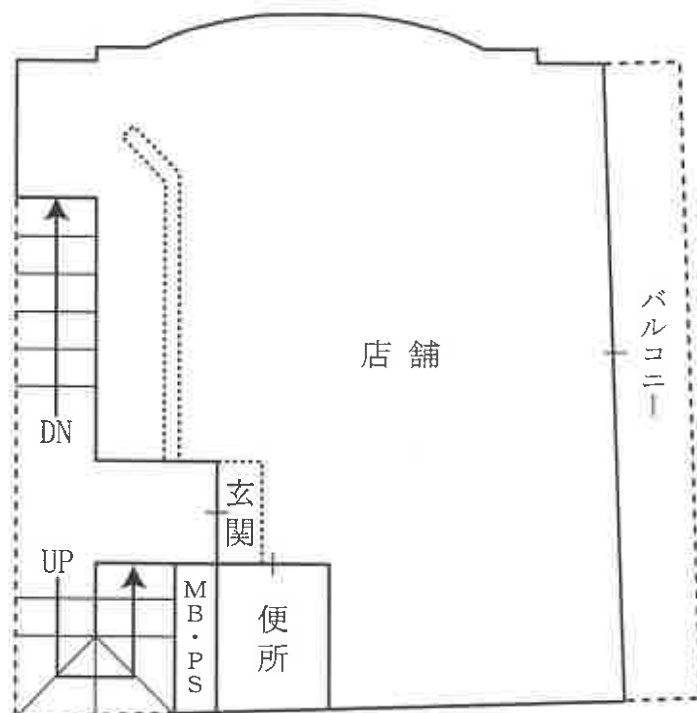
整理番号：M81230 (3/3)

A3判をA4判に縮小

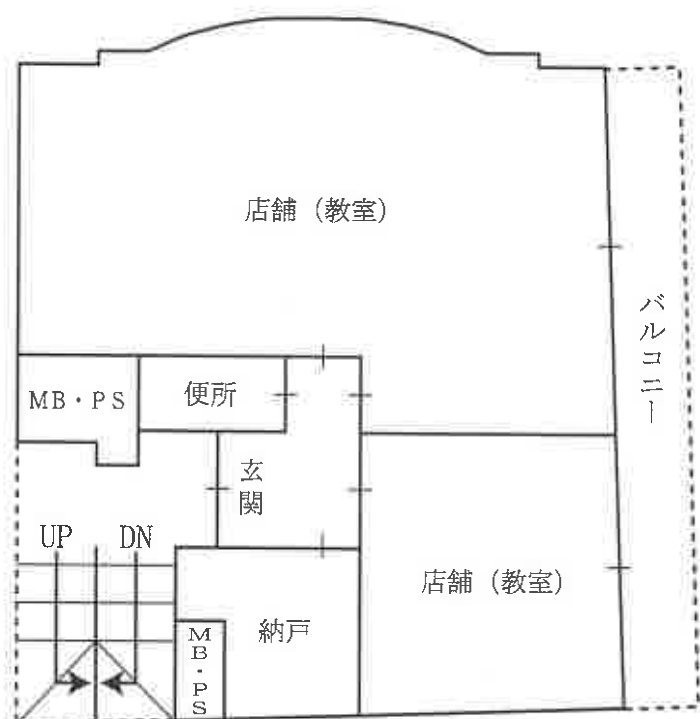
【 1 F 】



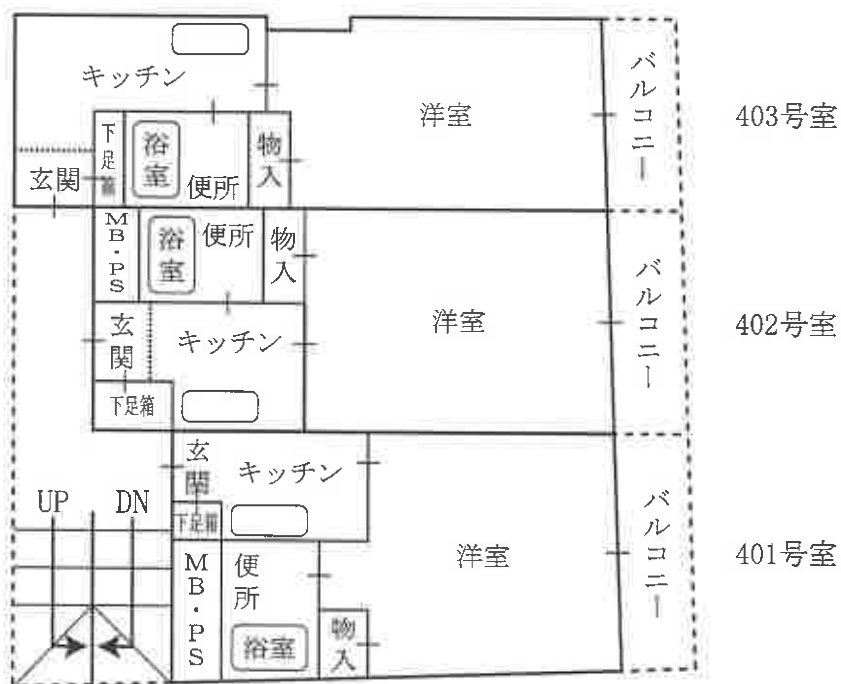
【 2 F 】



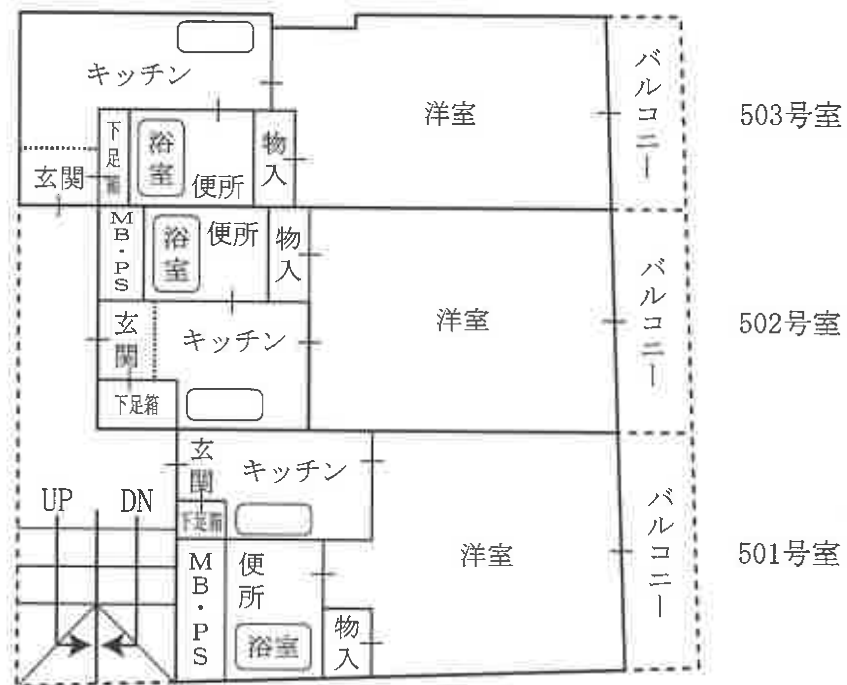
【 3 F 】



【 4 F 】



【5F】





物件2建物を
南東方から撮影



物件2建物を
北東方から撮影