

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、入札が無効となる場合がありますので、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 6 月 24 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 7 月 10 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 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 7 年 8 月 14 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 7 年 6 月 24 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	35,400,000 28,320,000		7,080,000	232,775	63,118
		</			



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 芦屋市朝日ヶ丘町 594 番地 1

建物の名称 芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 朝日ヶ丘町 594 番 1 の 112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床 面 積 1階部分 104.52 平方メートル
地下1階部分 42.88 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 594 番 1

地 目 宅地

地 積 4481.77 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 360090分の15517



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 13 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 芦屋市朝日ヶ丘町 594 番地 1

建物の名称 芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 朝日ヶ丘町 594 番 1 の 112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付1階建

床 面 積 1階部分 104.52 平方メートル
地下1階部分 42.88 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 594 番 1

地 目 宅地

地 積 4481.77 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 360090分の15517



令和6年(ケ)第63号
令和6年12月12日受理
令和7年1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 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 594 番地 1

建物の名称 芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 朝日ヶ丘町 594 番 1 の 112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建

床 面 積 1 階部分 104.52 平方メートル
地下 1 階部分 42.88 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 594 番 1

地 目 宅地

地 積 4481.77 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 360090 分の 15517



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16番23-112号		
建物	物件1		
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	☒ 建物所有者 () ☐ その他の者 上記の者が本件建物に空室のまま利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 23,280 円 修繕積立金 45,000 円 円 円	令和7年1月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和3年11月分～令和6年12月分 計2,594,640円 ☐ 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	☒ 宅地(符号1) ☐ (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [保管開始日 年 月 日 地方裁判所 支部 年 () 第 号		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ」という。
- 2 本件物件の占有状況は、債務者兼所有者からの身分証明書の提示、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目とおりと判断した。
- 3 本件物件の室内の状態は、目視で確認した限りでは、1階天井付近の壁クロスの一部にはがれが確認できたほかは概ね問題ないと思われた。
- 4 本件物件1建物は1階及び地下1階の部屋があり、地下1階の和室には掘り炬燵がある。また、玄関の西側には専用テラスがある。
- 5 管理費等の滞納額に対しては年18.0%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 6 管理組合が管理費及び使用料等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数36戸
- 2 管理方式：委託（日勤）
- 3 集会室なし
- 4 エレベーター あり
- 5 トランクルームなし
- 6 駐車場36台(受付順)
- 7 積立金残高：153,158,241円（令和6年10月31現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり（現在実施中：令和7年1月終了予定）

(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
■債務者兼所有者	1 住居として居住しています。 2 リフォームはしていません。 3 水回り等に不具合はありません。 4 ペットは飼育していません。 5 過去に事件又は事故等はありません。 6 オール電化ではありません。 7 室内でタバコは吸っていません。 8 損傷部分はとくにありません。 9 地下1階のメゾネットがついているお部屋は2戸でそのうちの1戸が本件物件となっています。 10 地下1階の和室には掘り炬燵があります。 11 地下1階洋室のクローゼット裏には、ガス管と水道管があるので、リフォームをすればシャワー室又はミニキッチンを設置することが可能です。

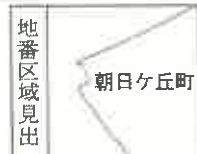
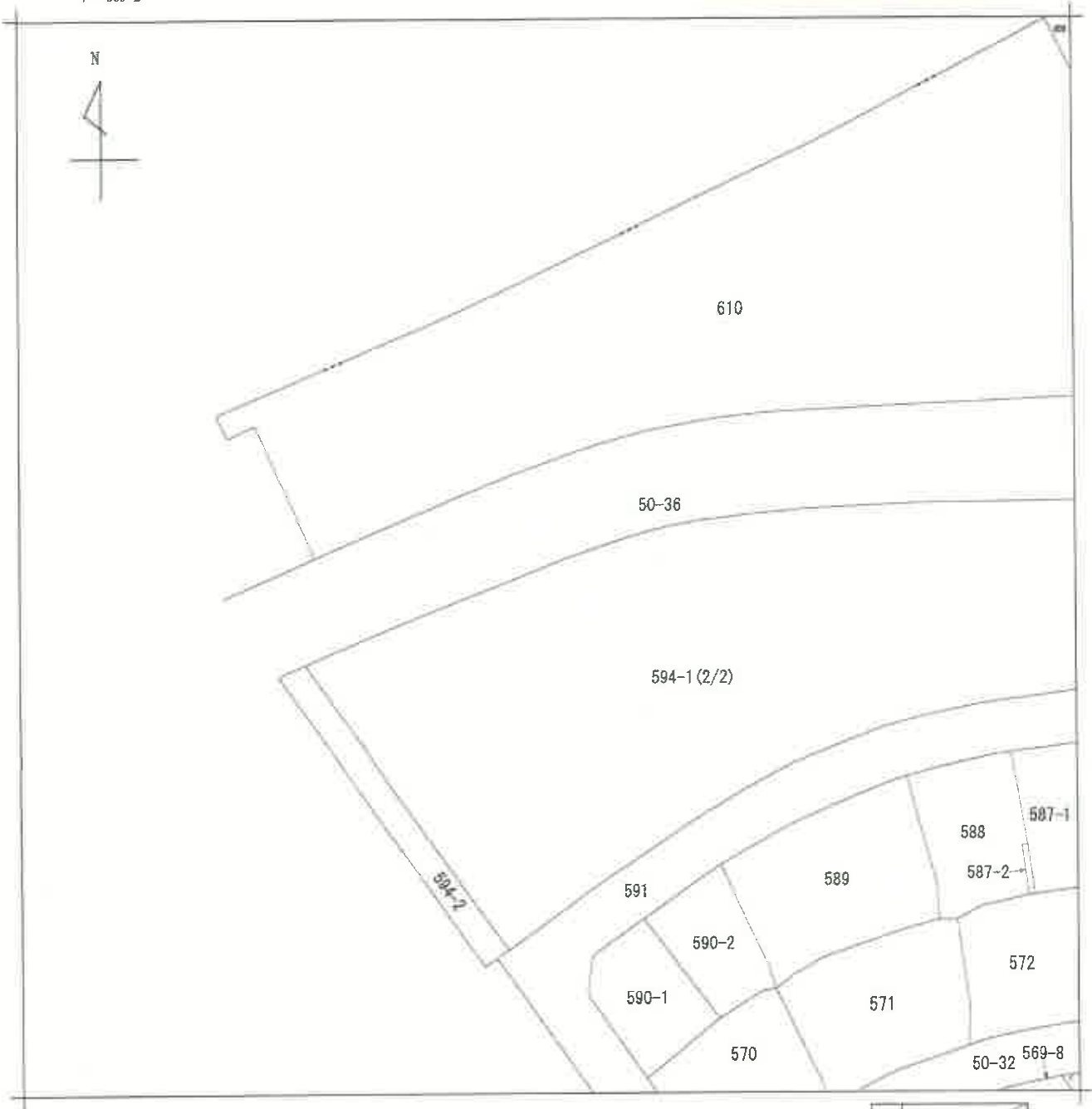
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月12日(木) 16:43-16:53	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等 の調査を依頼(電話・発信)
R6年12月16日(月) 11:55-12:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函(110円 返信用封筒同封)
R6年12月19日(木) 15:20-15:40	神戸地方法務局 東神戸出張所	公図等及び全部事項証明書交付申請
R6年12月25日(水) 13:55-14:30	物件所在地	物件確認、外観撮影、債務者兼所有者から事情聴 取、評価人帯同
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
(特記事項) ☒ 令和6年12月25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

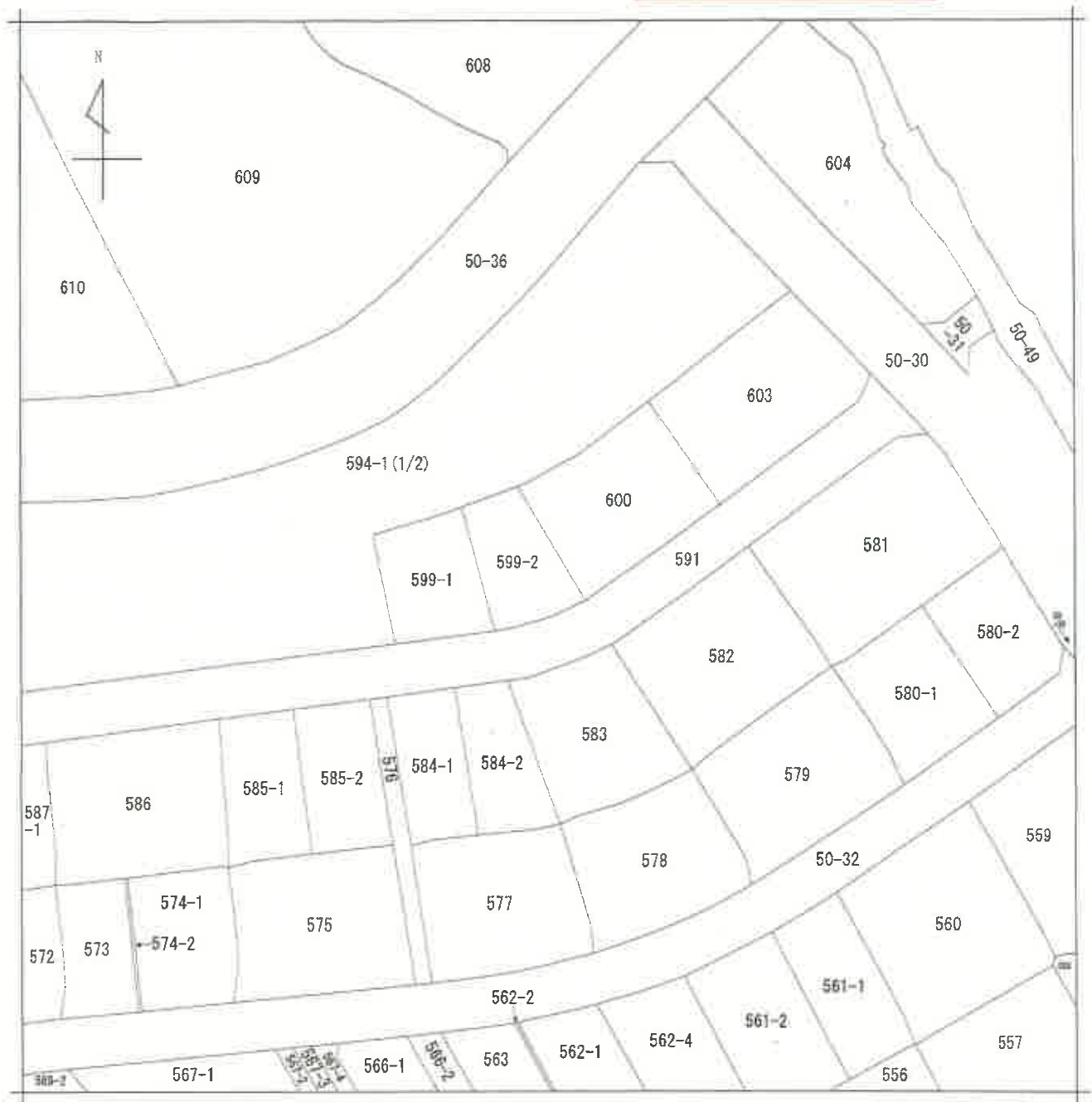
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1 569-2



請求部	所在	芦屋市朝日ヶ丘町				地番	594番1			
出力 縮尺	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			

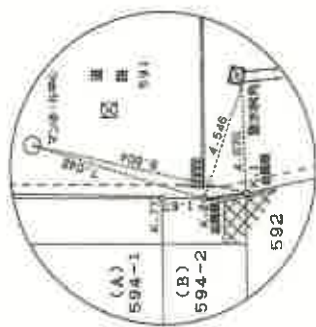
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



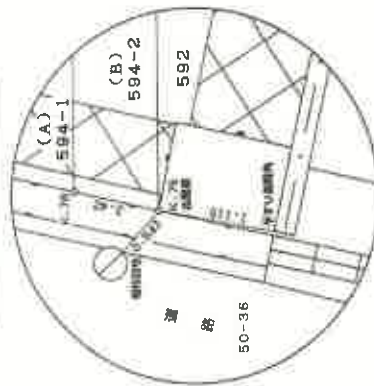
地番区域見出
朝日ヶ丘町

請 求 分	所 在 芦屋市朝日ヶ丘町				地 番 594番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 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 事 記 項		

K.1, K.2 引照点図



K.75 引照点図



本図面はA3版をA4版に縮小したものである



申請人

縮尺 1/1000

(大塚土地測量士会)

作製者

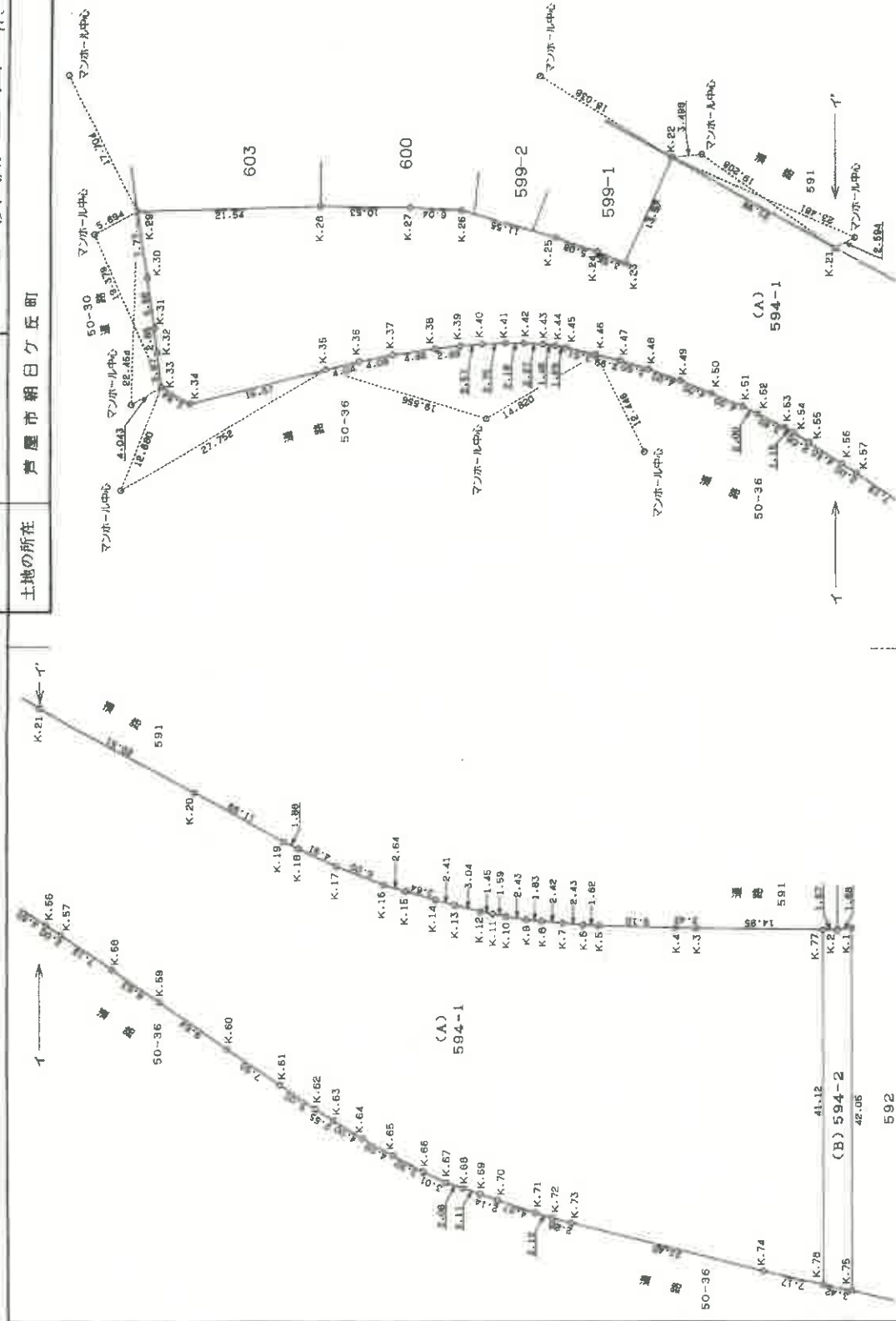
登記年月日：平成11年5月14日

3-2
11.5.14

地積測量図

594-1.-2

土地の所在
芦屋市朝日ヶ丘町



縮尺 1/500

申請人

200337

作製者
土地家屋調査士

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図

11.5.14

594-1.-2

番

土地の所在 芦屋市朝日ヶ丘町

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(A) 594-1	K.46	()	174.327	255.536	3.51	K.45- K.46
	K.47	()	173.562	252.645	2.99	K.46- K.47
	K.48	()	172.833	249.221	3.50	K.47- K.48
	K.49	()	172.215	245.269	4.00	K.48- K.49
	K.50	()	171.732	241.298	4.00	K.49- K.50
	K.51	()	171.300	237.321	4.00	K.50- K.51
	K.52	()	171.161	235.326	2.00	K.51- K.52
	K.53	()	171.009	231.729	3.60	K.52- K.53
	K.54	()	171.030	230.579	1.15	K.53- K.54
	K.55	()	171.108	228.500	2.08	K.54- K.55
	K.56	()	171.393	224.009	4.50	K.55- K.56
	K.57	()	171.571	222.017	2.00	K.56- K.57
	K.58	()	172.352	214.869	7.19	K.57- K.58
	K.59	()	173.066	208.278	6.63	K.58- K.59
	K.60	()	174.140	198.698	9.84	K.59- K.60
	K.61	()	174.787	191.226	7.50	K.60- K.61
	K.62	()	175.149	186.239	5.00	K.61- K.62
	K.63	()	175.299	183.693	2.55	K.62- K.63
	K.64	()	175.486	179.697	4.00	K.63- K.64
	K.65	()	175.489	175.607	4.09	K.64- K.65
	K.66	()	175.470	171.687	3.92	K.65- K.66
(B) 594-2	K.67	()	175.271	168.684	3.01	K.66- K.67
	K.68	()	174.923	166.633	2.08	K.67- K.68
	K.69	()	174.568	164.551	2.11	K.68- K.69
	K.70	()	174.208	162.440	2.14	K.69- K.70
	K.71	()	173.424	157.836	4.67	K.70- K.71
	K.72	()	172.960	155.767	2.12	K.71- K.72
	K.73	()	172.411	153.554	2.28	K.72- K.73
	K.74	()	166.669	130.869	23.40	K.73- K.74
	K.75	()	164.710	123.970	7.17	K.74- K.75
	K.76	()	128.507	143.487	41.12	K.75- K.76
	前面積		8963.540432	m ²	地積	
	後面積		4481.770216	m ²	地積	
(B) 594-2	K.75 (金屬網)	()	163.776	120.680	42.05	K.75- K.1
	K.1 (金屬網)	()	126.758	140.636	1.68	K.1- K.2
	K.2 (金屬網)	()	127.728	142.009	1.67	K.2- K.77
	K.77 ()	()	128.507	143.487	41.12	K.77- K.78
	K.78 ()	()	164.710	123.970	3.42	K.78- K.75
後面積		277.414017	m ²	地積		
後面積		138.7070085	m ²	地積		
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$						

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(A) 594-1	K.77	()	128.507	143.487	14.95	K.77- K.3
	K.3	()	135.476	156.713	2.42	K.3- K.4
	K.4	()	136.582	158.666	9.10	K.4- K.5
	K.5	()	140.682	166.990	1.82	K.5- K.6
	K.6	()	141.462	168.639	2.43	K.6- K.7
	K.7	()	142.410	170.872	2.42	K.7- K.8
	K.8	()	143.363	173.096	1.83	K.8- K.9
	K.9	()	144.055	174.790	2.43	K.9- K.10
	K.10	()	144.892	177.071	1.59	K.10- K.11
	K.11	()	145.400	178.578	1.45	K.11- K.12
	K.12	()	145.820	179.968	3.04	K.12- K.13
	K.13	()	146.634	182.895	2.41	K.13- K.14
	K.14	()	147.203	185.237	3.64	K.14- K.15
	K.15	()	148.012	188.786	2.64	K.15- K.16
	K.16	()	148.551	191.370	6.00	K.16- K.17
	K.17	()	149.417	197.307	4.91	K.17- K.18
	K.18	()	149.779	202.204	1.88	K.18- K.19
	K.19	()	149.917	204.079	11.99	K.19- K.20
	K.20	()	149.906	216.073	20.51	K.20- K.21
	K.21	()	149.886	236.583	21.96	K.21- K.22
(B) 594-2	K.22	()	149.739	258.543	13.57	K.22- K.23
	K.23	()	163.275	257.562	3.55	K.23- K.24
	K.24	()	163.693	261.095	5.08	K.24- K.25
	K.25	()	164.538	266.111	11.55	K.25- K.26
	K.26	()	167.022	277.399	6.04	K.26- K.27
	K.27	()	169.616	282.862	10.53	K.27- K.28
	K.28	()	174.524	292.190	21.54	K.28- K.29
	K.29	()	185.364	310.813	7.77	K.29- K.30
	K.30	()	191.587	306.160	5.98	K.30- K.31
	K.31	()	196.420	302.631	2.85	K.31- K.32
	K.32	()	198.741	300.970	3.97	K.32- K.33
	K.33	()	201.977	298.663	3.84	K.33- K.34
(B) 594-2	K.34	()	202.136	294.826	16.57	K.34- K.35
	K.35	()	190.994	282.561	4.04	K.35- K.36
	K.36	()	188.284	279.564	4.08	K.36- K.37
	K.37	()	185.704	276.402	4.96	K.37- K.38
	K.38	()	182.726	272.434	2.98	K.38- K.39
	K.39	()	181.042	269.974	2.57	K.39- K.40
	K.40	()	179.648	267.814	2.75	K.40- K.41
	K.41	()	178.236	265.453	2.18	K.41- K.42
	K.42	()	177.186	263.541	2.27	K.42- K.43
	K.43	()	176.206	261.492	1.45	K.43- K.44
	K.44	()	175.661	260.147	1.29	K.44- K.45
	K.45	()	175.248	258.924		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



土地測量調査士

申請人

縮尺 1/

200338

(大阪土地測量調査士会)

登記年月日：平成11年11月17日

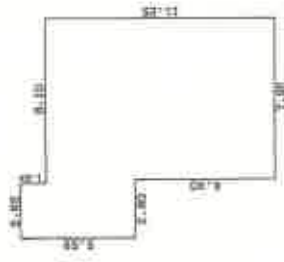
各階平面図

家屋番号 朝日ヶ丘町594番1の112
建物の所在 芦屋市朝日ヶ丘町594番地1

建物図面
各階平面図1.11.17

専有部分の建物

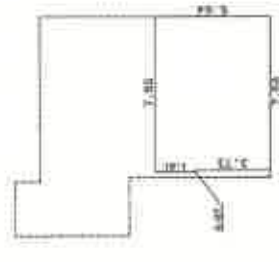
1 階



求積表

1.24 × 2.62 =	3.2488
4.35 × 10.72 =	46.6320
6.90 × 7.92 =	54.6480
合計	104.5288
床面積	104.52 m ²

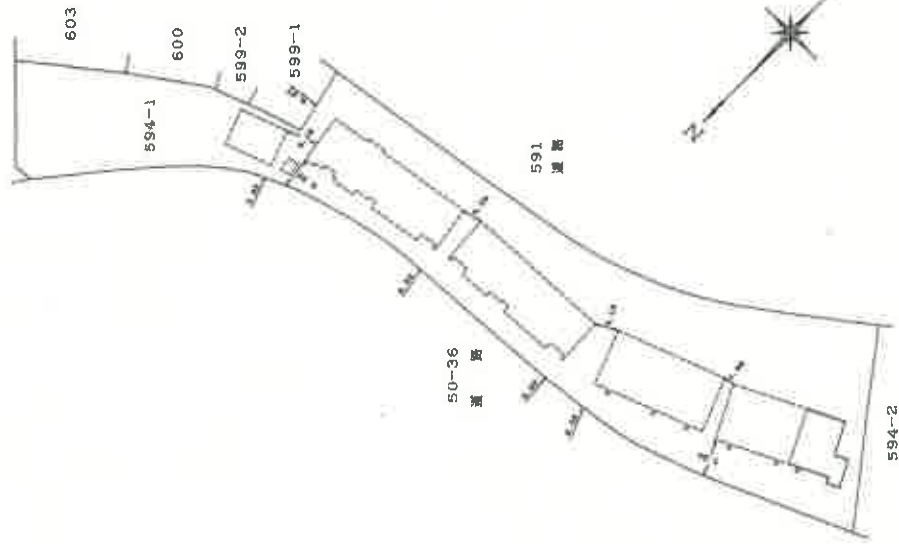
地下1 階



求積表

1.91 × 7.65 =	14.6115
3.73 × 7.58 =	28.2734
合計	42.8849
床面積	42.88 m ²

建物の存する部分 1階・地下1階 50-30 道 脇



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家 愿 番 号

芦屋市朝日ヶ丘町594番地1

5941-101~194-1-14

I棟の建物

1. 全

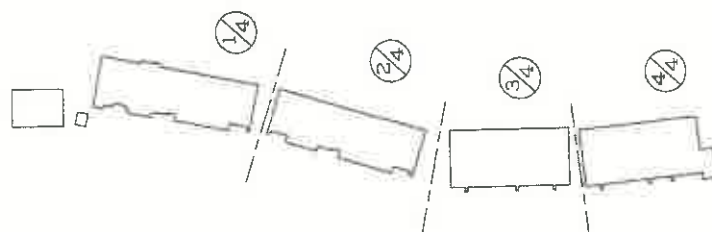


表 續

[illegible]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作 者

飞碟

申請人

端尺

登記年月日：平成11年11月17日

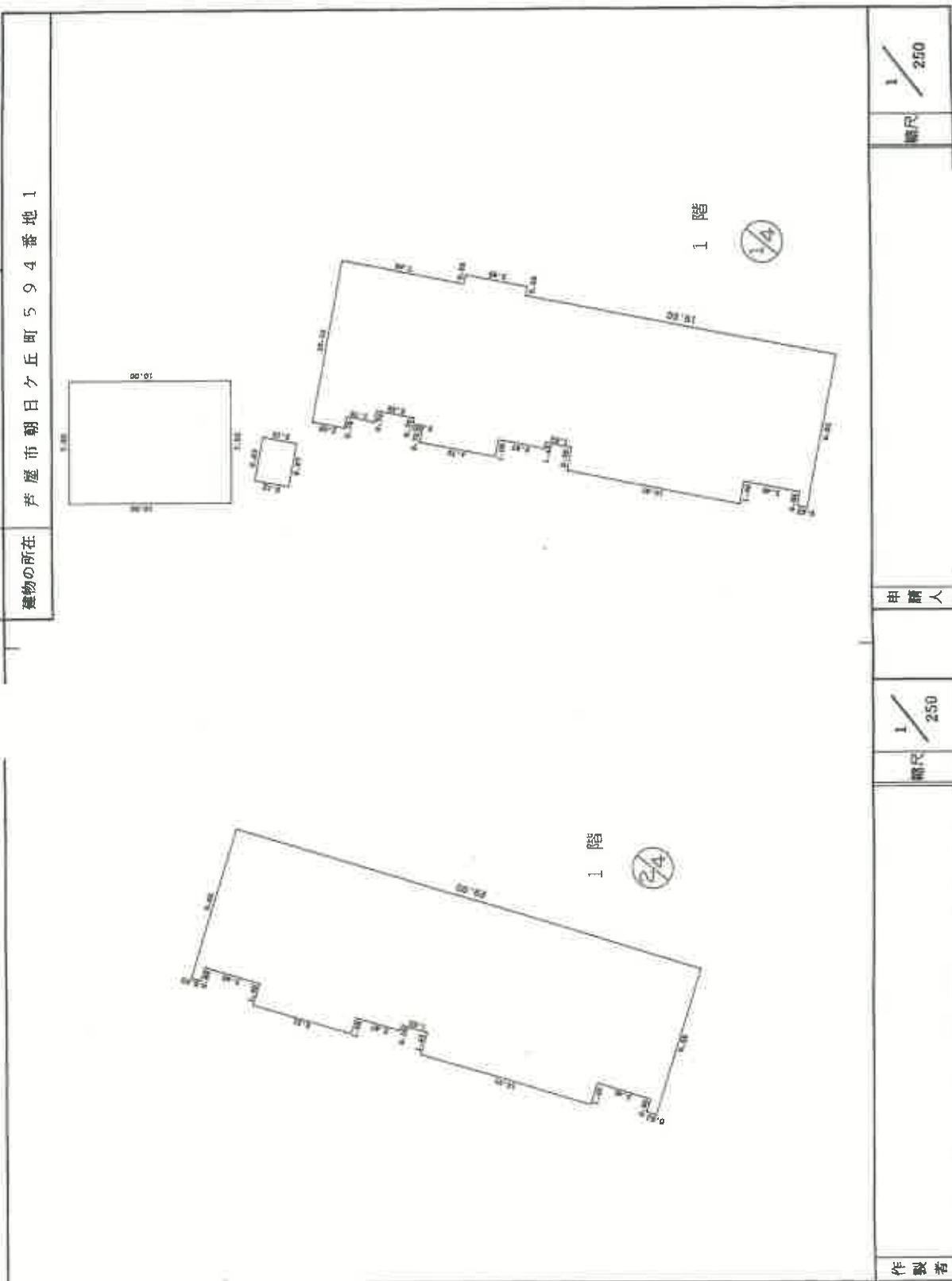
各階平面図

家屋番号

建物の所在

芦屋市朝日ヶ丘町594番地1

建物図面
各階平面図 1.1.1.1



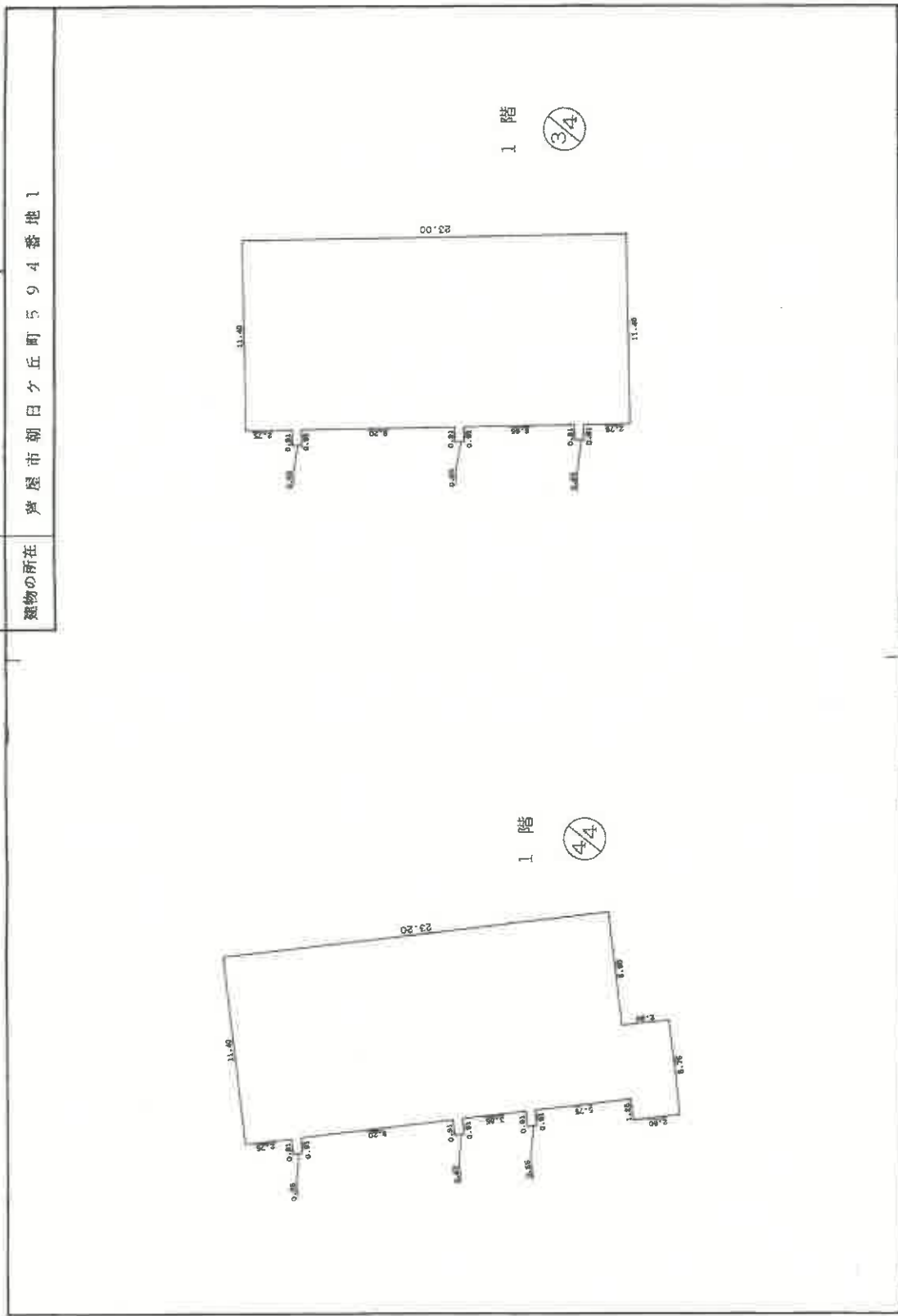
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成11年11月17日

各階平面図

建物図面 3/3
各階平面図 11.11.17

家屋番号	
建物の所在	芦屋市朝日ヶ丘町594番地1

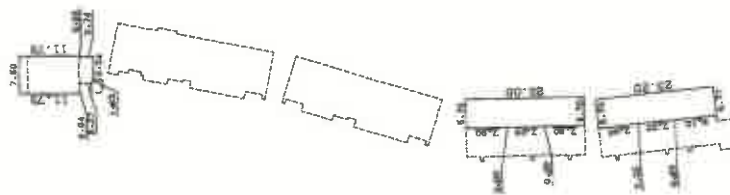


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/250
-----	-----	----------	----------

各階平面図

1棟の建物
地下1階



建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在 芦屋市朝日ヶ丘町594番地1

594-1-10

594-1-11

求積表

11.79 x 7.50	88.4250
2.37 x 5.24	12.4188
(5.24 + 3.34) x 0.37 / 2	1.5873
7.90 x 5.70	45.0300
7.20 x 5.72	41.1840
7.90 x 5.70	45.0300
7.90 x 5.72	45.0300
7.20 x 5.72	41.1840
8.10 x 5.77	46.7370
合計	386.8261
所置量	386.82 ㎡

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

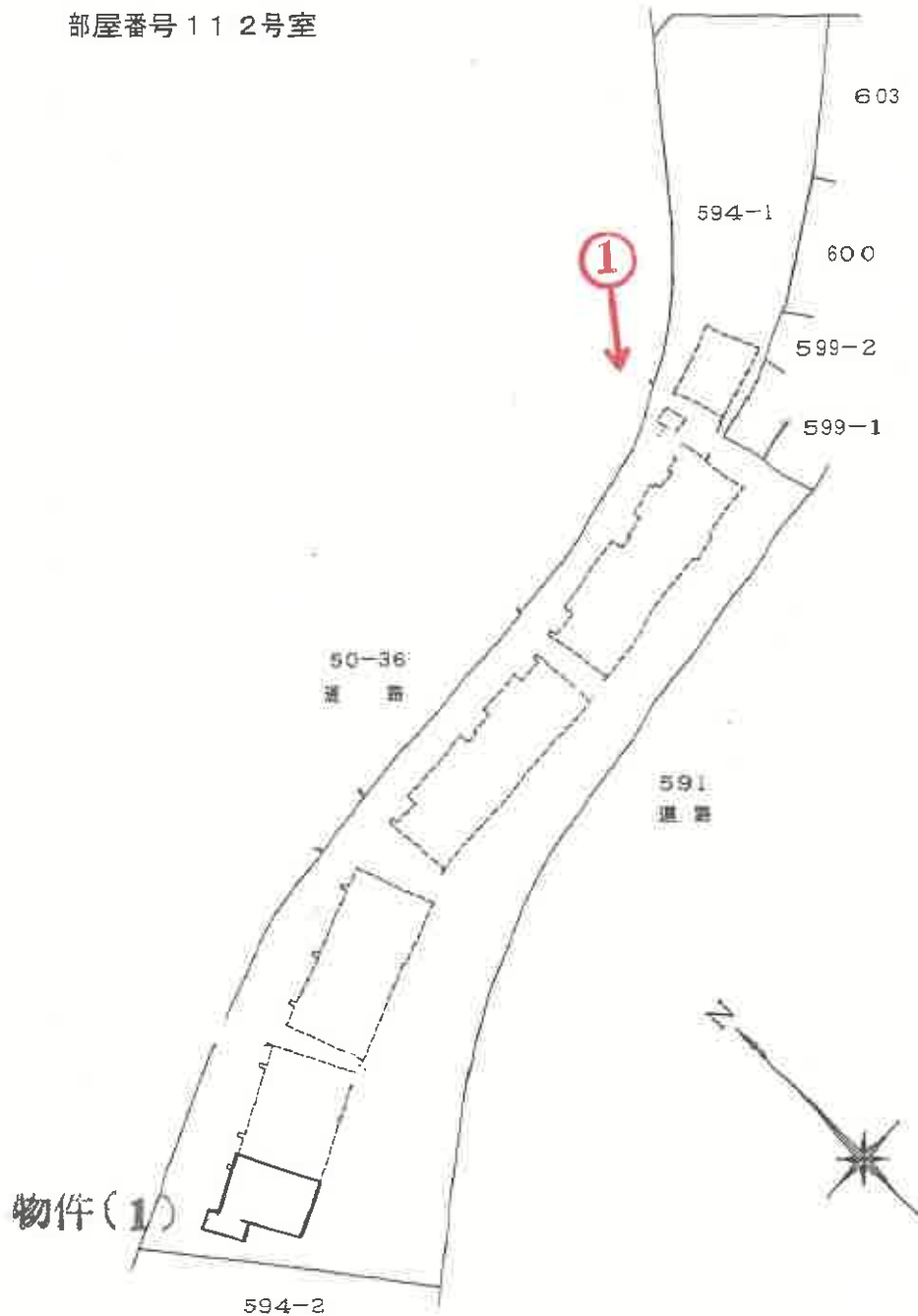
土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分 1階・地下1階

50-30
道 路

部屋番号 112号室

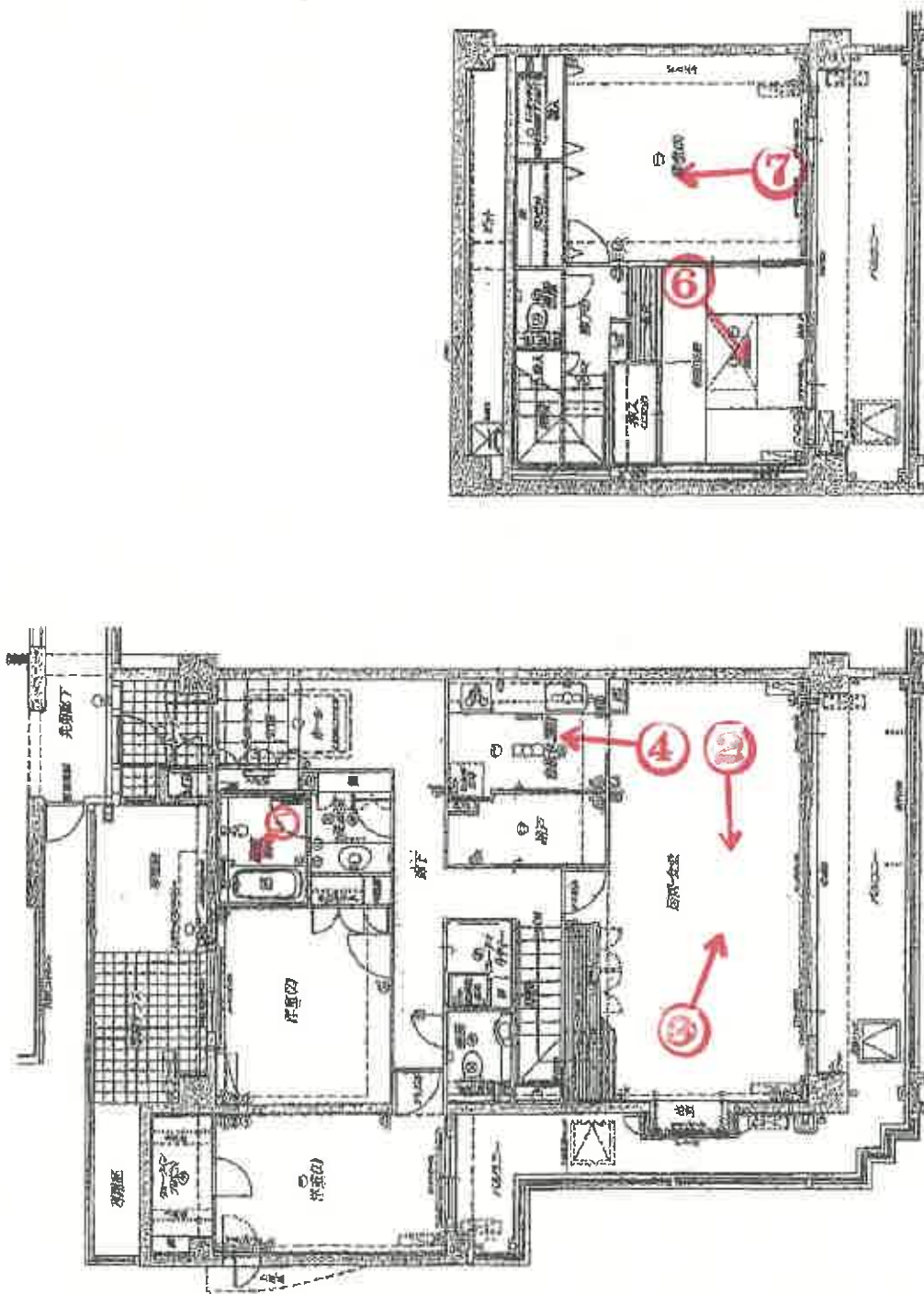


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年(ケ)第63号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



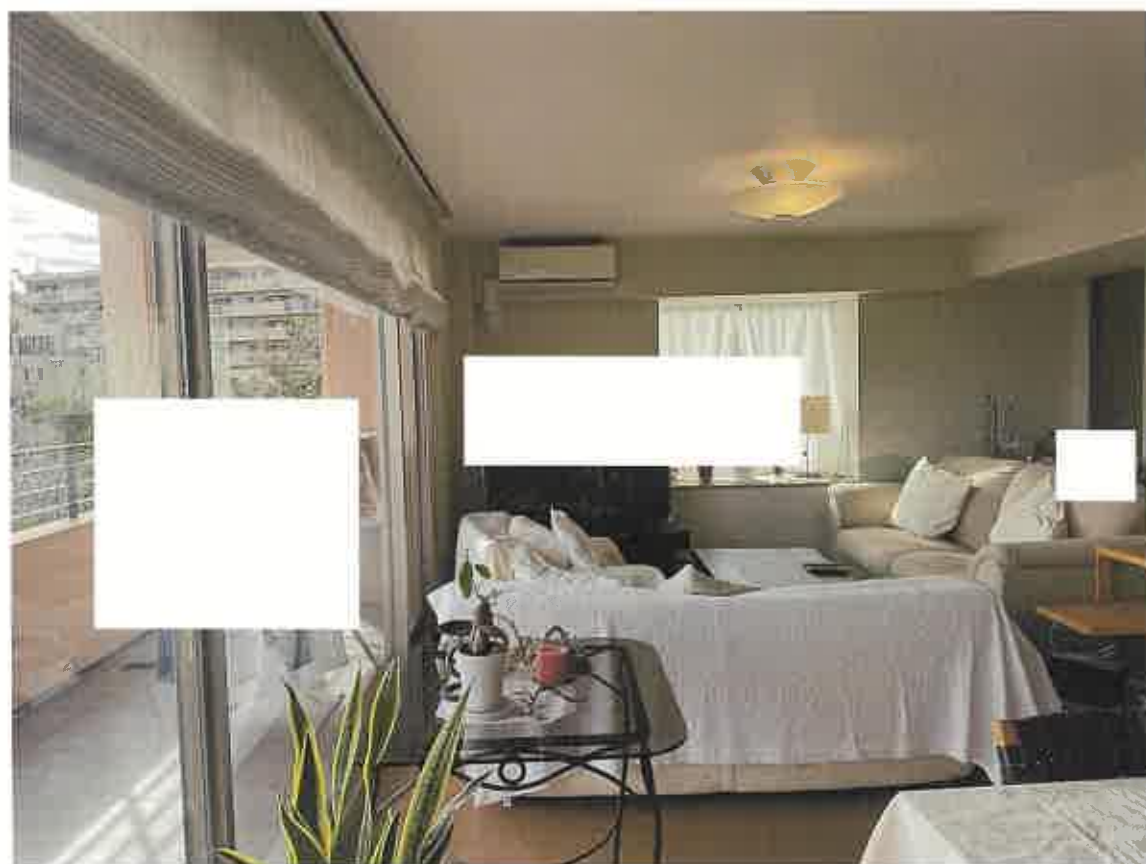
図下●

図上●

令和6年(ケ)第63号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 6 年 (ケ) 第 63 号
令和 6 年 12 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 3 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

澤 田 良 一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金35,400,000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)	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。		
	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					
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

位 置 ・ 交 通	J R 線 芦屋駅の北方 約2.1 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市市街地北端中央付近より東寄りに位置し、山麓線沿いに所在する。付近は略南東方への下り傾斜の地勢の中、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ地域となっている。	
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種低層住居専用地域 40 % 80 % 防火指定なし 第1種高度地区・風致地区・宅地造成工事 規制区域・土砂災害警戒区域・砂防指定地 (一部)
画 地 条 件	登記数量 4481.77 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約12m市道 北東側 約9m市道 南側 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	・ 北側市道より約3～3.5m低位、南側市道より約3.5～6m高位にあり、略南東方への下り傾斜の地勢となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数36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11年11月9日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付3階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数36台)
	集会所	なし
	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 芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	関電コミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年10月31日 現在、 153,158,241 円	
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト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、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。 ・調査時において大規模修繕を実施中であった。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付1階建
位 置	地下1階付1階 (112号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	147.40㎡ (登記記載数量)※ ※延床面積
間 取 り	4LDK バルコニー 南・西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : タタミ、フローリング等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特にない その他 : 特にない
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 23,280円 修繕積立金 月 額 45,000円 滞 納 額 あり (令和7年1月8日現在 2,594,640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	・対象専有部分は1階及び地下1階が内階段で行き来できる所謂メソネットタイプ住戸に該当する。 ・室内では、1階リビング天井付近の内壁クロスの剥離箇所等が視認できた。 ・地下1階の和室には掘り炬燵が、1階北側の屋外に専用庭が存する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、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
220,000	147.40	1.12	0.33	11,990,000

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 25年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 40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) ≒ 0.33

(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
246,000	0.55	4,481.77	0.90	15517/ 360090	1.00	23,520,000

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/㎡)

$263,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 246,000$

◇ 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
 $100/97 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/106 \div 100/109$

イ 個別格差 : 形状劣る・地勢劣る等 (0.55)

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
11,990,000	23,520,000	1.00	35,510,000

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・改装費の程度等から
1.00 と判定

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和 6年 6月 275,000 円/㎡

B 令和 6年 6月 400,000 円/㎡

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	275,000	100	98.7	100	100	100	351,000
		100	100	106	82	89	
B	400,000	100	98.7	100	100	100	338,000
		100	100	118	100	99	

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
345,000	1.00	147.40	50,850,000

* ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の有効 純収益 イ	最終還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ エ	複利 現価率 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,628 千円 (14.5%)	800 千円	7.0%	11,429 千円 ≒ 11,430 千円	0.83961	9,597 千円 (85.5%)	11,225 千円 ≒ 11,230 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	2,280	2,280	2,246	2,246
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,280	2,280	2,246	2,246
	空室損失	△ 228	△ 228	△ 225	△ 225
	貸倒損失	△ 68	△ 68	△ 67	△ 67
	有効総収益	1,984	1,984	1,954	1,954
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	296	296	296	296
	長期計画修繕費	1,147	547	547	547
	公租公課	296	296	296	296
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,754	1,154	1,154	1,154
ウ 経費率	(%)	88.41	58.17	59.06	59.06
エ 有効純収益	ア－イ	230	830	800	800
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	217	739	672	

（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概ね標準的・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	35,510,000	1.00	35,510,000
②比準価格	50,850,000	1.00	50,850,000
③収益価格			11,230,000
④調整後の価格	48,100,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
48,100,000	1.00	0.80	0.92	35,400,000

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 : 263,000円/㎡
位 置 : JR線「芦屋」駅より道路距離1.6km
価 格 時 点 : 令和6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6年度)
土地 : 614,423,723円 (×15,517/360,090)
建物 : 12,214,030円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 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 594 番地 1
建物の名称 芦屋朝日ヶ丘北公園アーバンライフ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 朝日ヶ丘町 594 番 1 の 112
建物の名称 112
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階付 1 階建
床 面 積 1 階部分 104.52 平方メートル
地下 1 階部分 42.88 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 594 番 1
地 目 宅地
地 積 4481.77 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 360090 分の 15517

対象不動産・公示地等の所在図

N

対象不動産

公示地

最寄駅

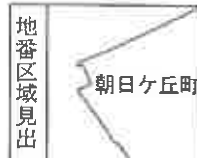
芦屋市白地図

縮尺:10,000分の1

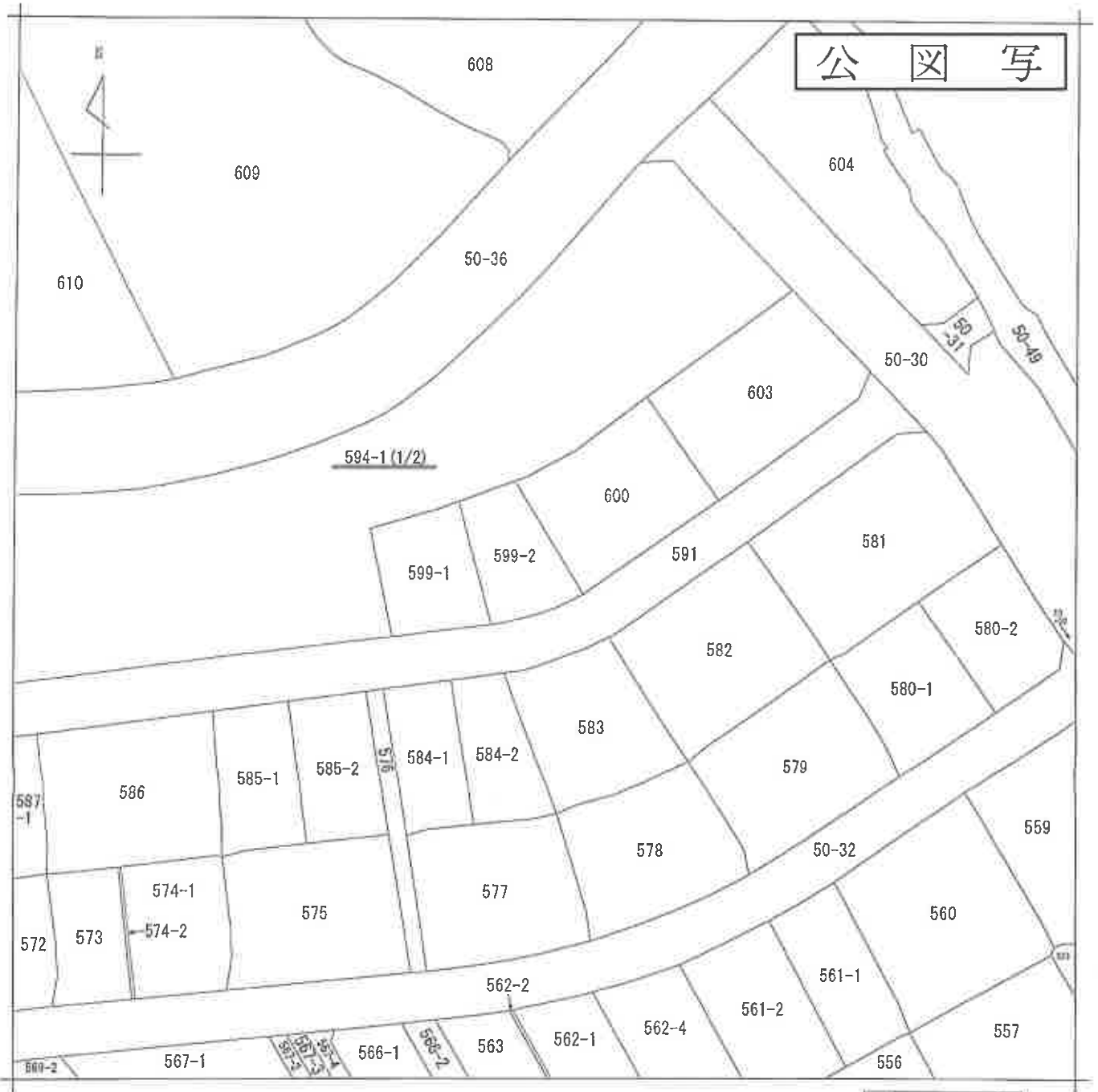
公 図 写



(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	所在	芦屋市朝日ヶ丘町				地番	594番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	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	A3をA4に縮小	



(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				地 番		594番1				
出 力 縮 小		1/500		縮 小 率	甲 三	座 標 系 又 是 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 記 項		A3をA4に縮小		

登記年月日：平成11年5月14日

前 594 積・延

地 番 594-1.-2

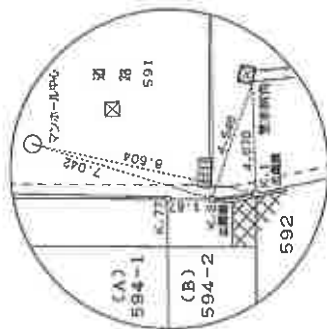
土地の所在 芦屋市朝日ヶ丘町

地積測量図

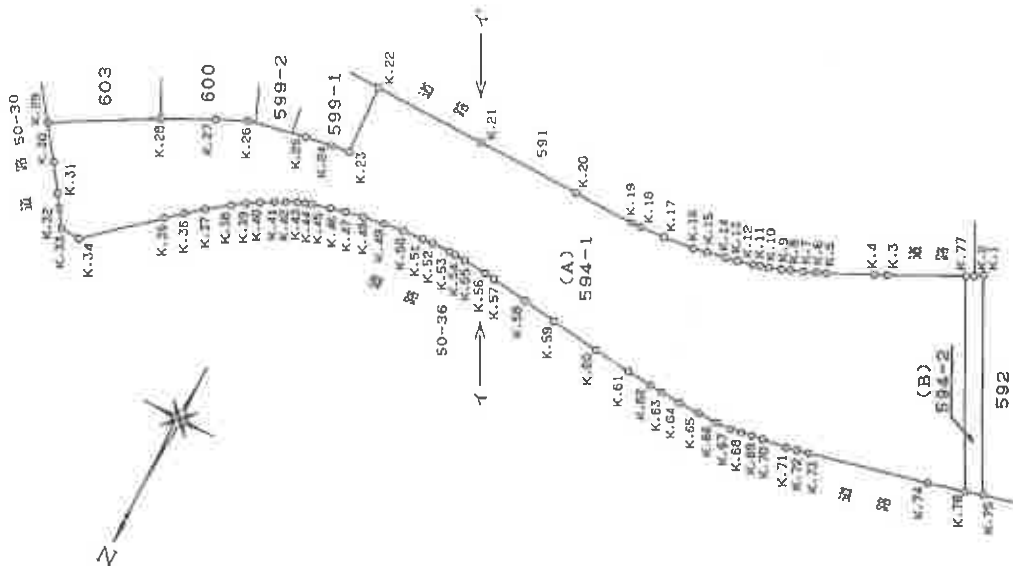
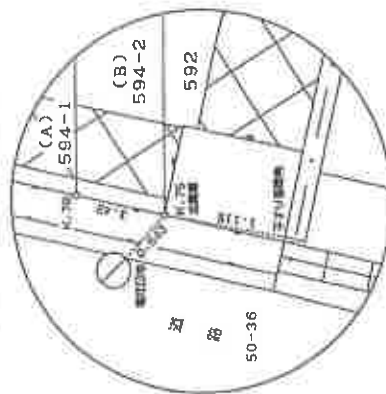
3-1

11.5.14

K.1.K.2 引照点図



K.75 引照点図



作製者
土地家屋調査士

年 4 月 20 日 (作成)



申請人

縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

200336

A3をA4に縮小

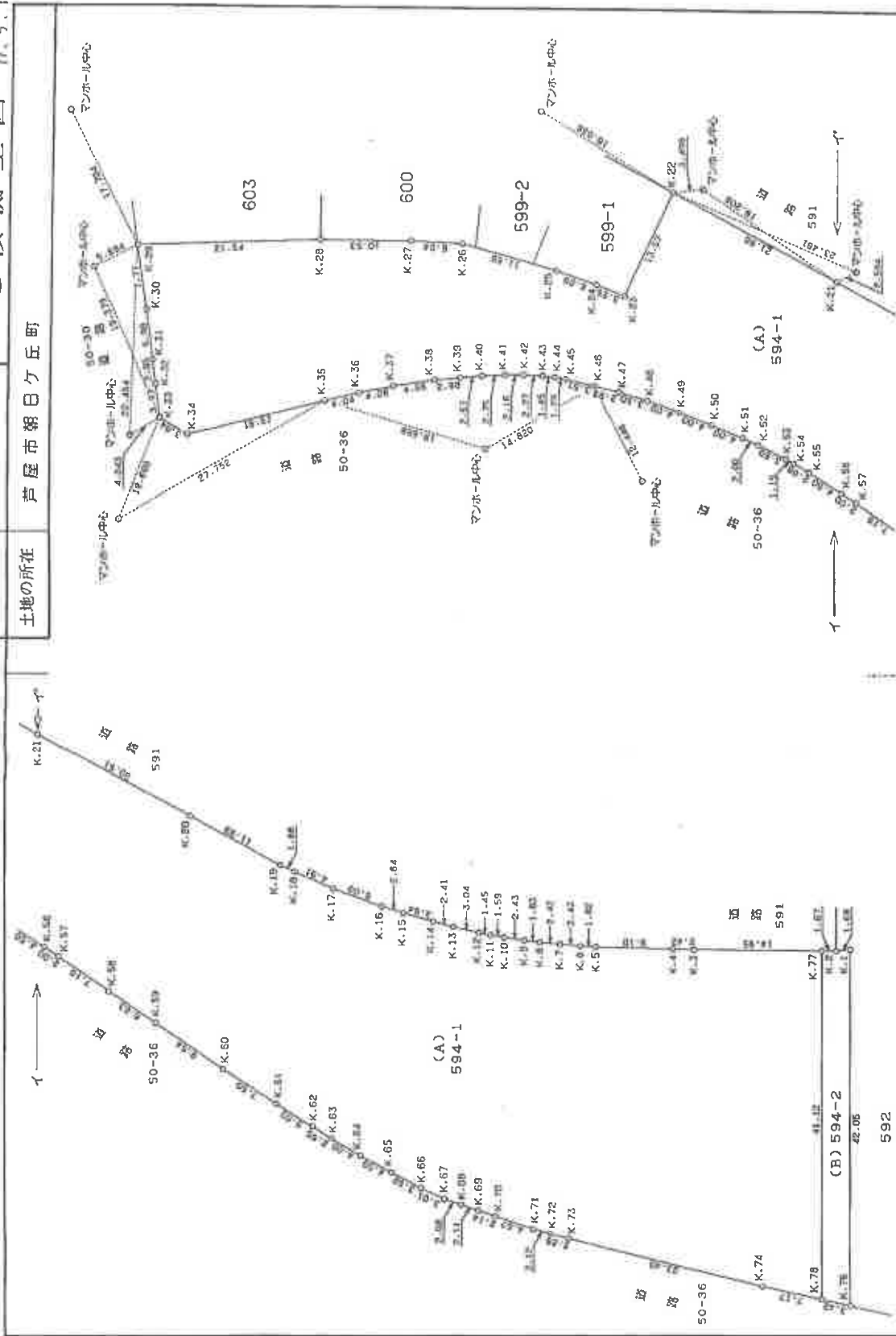
登記年月日：平成11年5月14日

3-2
11.5.14

地積測量図

地番 594-1.-2

土地の所在 芦屋市朝日ヶ丘町



A3をA4に縮小

作製者
土地家屋調査士

年 4月 20日(作成)



申請人

2003

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

地積測量図

11.5.14

地番 594-1.-2

土地の所在 芦屋市朝日ヶ丘町

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(A) 594-1	K.46	()	174.327	255.536	3.51	K.45- K.46
	K.47	()	173.562	252.645	2.99	K.46- K.47
	K.48	()	172.833	249.221	3.50	K.47- K.48
	K.49	()	172.215	245.269	4.00	K.48- K.49
	K.50	()	171.732	241.298	4.00	K.49- K.50
	K.51	()	171.300	237.321	4.00	K.50- K.51
	K.52	()	171.161	235.326	2.00	K.51- K.52
	K.53	()	171.009	231.729	3.60	K.52- K.53
	K.54	()	171.030	230.579	1.15	K.53- K.54
	K.55	()	171.108	228.500	2.08	K.54- K.55
	K.56	()	171.393	224.009	4.50	K.55- K.56
	K.57	()	171.571	222.017	2.00	K.56- K.57
	K.58	()	172.352	214.869	7.19	K.57- K.58
	K.59	()	173.066	208.278	6.63	K.58- K.59
	K.60	()	174.140	198.698	9.64	K.59- K.60
	K.61	()	174.787	191.226	7.50	K.60- K.61
	K.62	()	175.149	186.239	5.00	K.61- K.62
	K.63	()	175.299	183.693	2.55	K.62- K.63
	K.64	()	175.486	179.697	4.00	K.63- K.64
	K.65	()	175.489	175.607	4.09	K.64- K.65
(B) 594-2	K.66	()	175.470	171.887	3.92	K.65- K.66
	K.67	()	175.271	168.684	3.01	K.66- K.67
	K.68	()	174.923	166.633	2.08	K.67- K.68
	K.69	()	174.568	164.551	2.11	K.68- K.69
	K.70	()	174.208	162.440	2.14	K.69- K.70
	K.71	()	173.424	157.836	4.67	K.70- K.71
	K.72	()	172.960	155.787	2.12	K.71- K.72
	K.73	()	172.411	153.554	2.28	K.72- K.73
	K.74	()	166.669	130.869	23.40	K.73- K.74
	K.75	()	164.710	123.970	7.17	K.74- K.75
	K.76	()	128.507	143.487	41.12	K.75- K.76
	倍面積		8963.540432	㎡	地積	4481.77 ㎡
	K.75 (金屬標)	()	163.776	120.680	42.05	K.75- K.1
	K.1 (金屬標)	()	126.758	140.636	1.68	K.1- K.2
	K.2 (金屬標)	()	127.728	142.009	1.67	K.2- K.77
	K.77 ()	()	128.507	143.487	41.12	K.77- K.78
	K.78 ()	()	164.710	123.970	3.42	K.78- K.75
	K.75 (金屬標)	()	163.776	120.680	277.414017	㎡
	倍面積		138.7070085	㎡	地積	138.70 ㎡
	*公式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$					

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(A) 594-1	K.77	()	128.507	143.487	14.95	K.77- K.3
	K.3	()	135.476	156.713	2.42	K.3- K.4
	K.4	()	136.582	158.866	9.10	K.4- K.5
	K.5	()	140.882	166.990	1.82	K.5- K.6
	K.6	()	141.452	168.639	2.43	K.6- K.7
	K.7	()	142.410	170.872	2.42	K.7- K.8
	K.8	()	143.363	173.096	1.83	K.8- K.9
	K.9	()	144.055	174.790	2.43	K.9- K.10
	K.10	()	144.892	177.071	1.59	K.10- K.11
	K.11	()	145.400	178.578	1.45	K.11- K.12
	K.12	()	145.820	179.966	3.04	K.12- K.13
	K.13	()	146.634	182.895	2.41	K.13- K.14
	K.14	()	147.203	185.237	3.64	K.14- K.15
	K.15	()	148.012	188.786	2.64	K.15- K.16
	K.16	()	148.951	191.370	6.00	K.16- K.17
	K.17	()	149.417	197.307	4.91	K.17- K.18
	K.18	()	149.779	202.204	1.88	K.18- K.19
	K.19	()	149.917	204.079	11.99	K.19- K.20
	K.20	()	149.905	216.073	20.51	K.20- K.21
	K.21	()	149.886	236.583	21.96	K.21- K.22
(B) 594-2	K.22	()	149.739	258.543	13.57	K.22- K.23
	K.23	()	163.275	257.582	3.55	K.23- K.24
	K.24	()	163.693	261.095	5.08	K.24- K.25
	K.25	()	164.538	266.111	11.55	K.25- K.26
	K.26	()	167.022	277.399	6.04	K.26- K.27
	K.27	()	169.618	282.882	10.53	K.27- K.28
	K.28	()	174.524	292.190	21.54	K.28- K.29
	K.29	()	185.364	310.813	7.77	K.29- K.30
	K.30	()	191.587	306.160	5.98	K.30- K.31
	K.31	()	196.420	302.631	2.85	K.31- K.32
	K.32	()	198.741	300.970	3.97	K.32- K.33
	K.33	()	201.977	298.663	3.84	K.33- K.34
	K.34	()	202.136	294.826	16.57	K.34- K.35
	K.35	()	190.994	282.561	4.04	K.35- K.36
	K.36	()	188.284	279.564	4.08	K.36- K.37
	K.37	()	185.704	276.402	4.96	K.37- K.38
	K.38	()	182.726	272.434	2.98	K.38- K.39
	K.39	()	181.042	269.974	2.57	K.39- K.40
	K.40	()	179.648	267.614	2.75	K.40- K.41
	K.41	()	178.236	265.453	2.18	K.41- K.42
(C) 594-3	K.42	()	177.186	263.541	2.27	K.42- K.43
	K.43	()	176.206	261.492	1.45	K.43- K.44
	K.44	()	175.661	260.147	1.29	K.44- K.45
	K.45	()	175.248	258.924		

作製者

土地家屋調査士



申請人

11年4月20日(印)

200338

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成11年11月17日

各階平面図

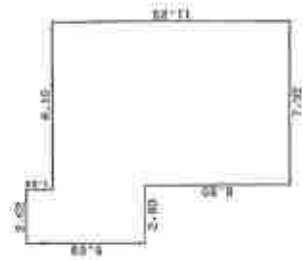
建物図面
各階平面図 1.11.17

家屋番号 朝日ヶ丘町594番1の112

建物の所在 芦屋市朝日ヶ丘町594番地1

専有部分の建物

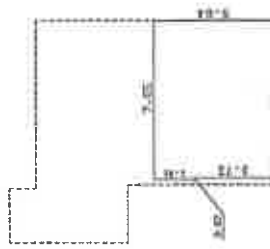
1 階



求積表

1.24 × 2.62 =	3.2488
4.35 × 10.72 =	46.6320
6.90 × 7.92 =	54.6480
合計	104.5288
床面積	104.52 m ²

地下1 階

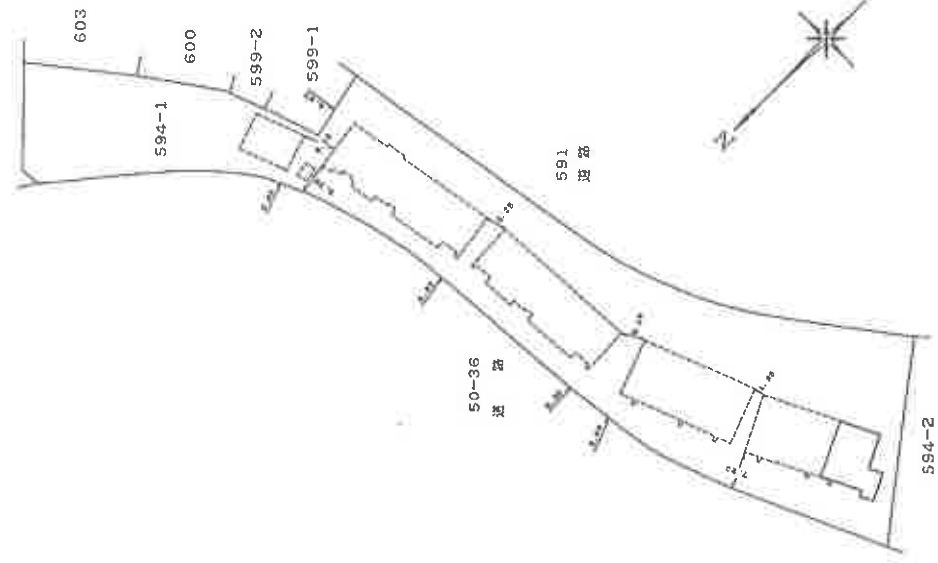


求積表

1.91 × 7.65 =	14.6115
3.73 × 7.59 =	28.2734
合計	42.8849
床面積	42.88 m ²

建物の存する部分 1階・地下1階

50-30
道路



作製者

平成11年10月25日作成

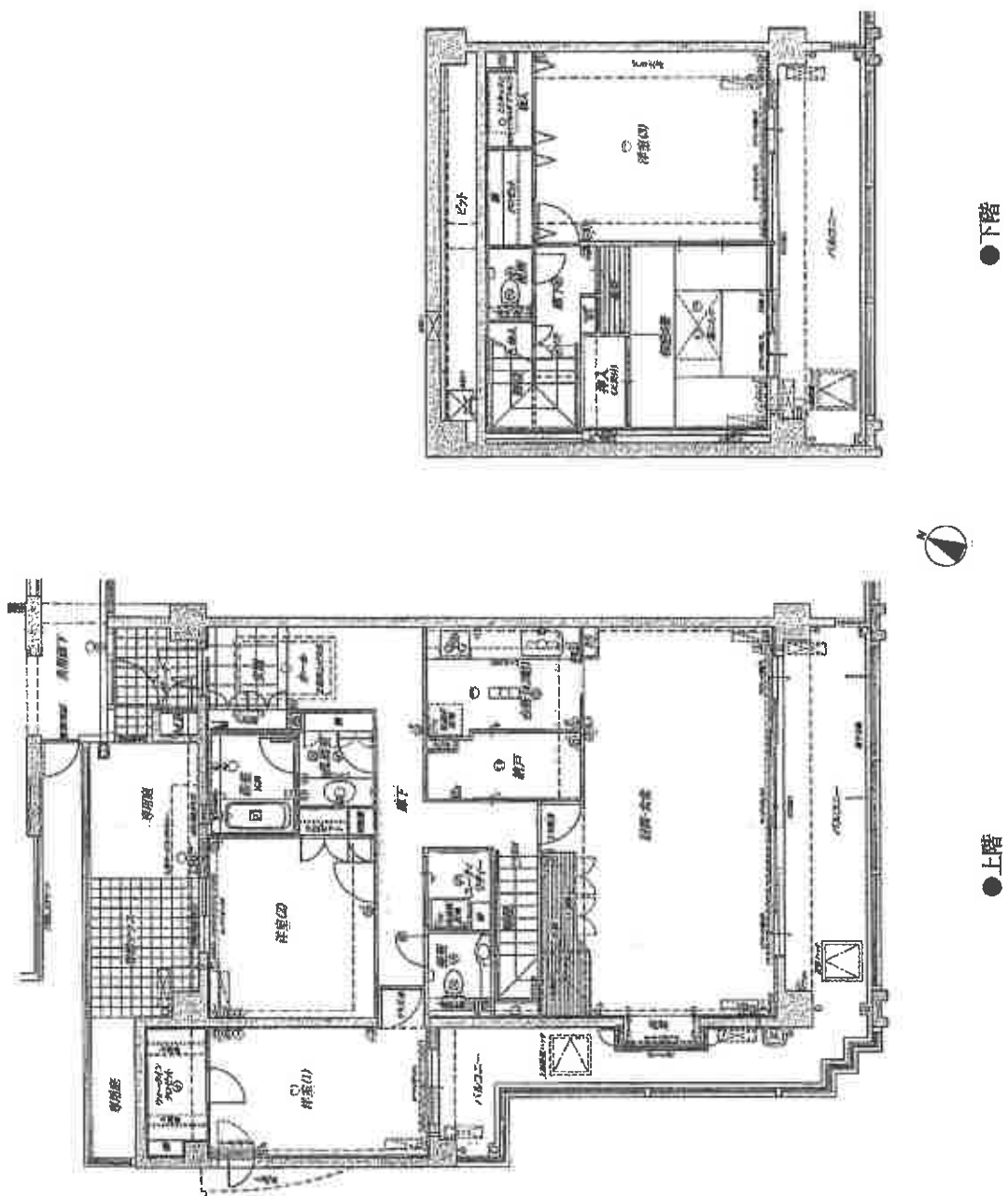
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3をA4に縮小

建物間取図



令和6年(ケ)第63号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス