

## 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 谷口 一郎

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 伊丹市美鈴町四丁目10番地

建物の名称 アズループレンオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町四丁目10番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.12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 伊丹市美鈴町四丁目10番

地 目 宅地

地 積 1113.89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 212885分の6444



## 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 谷 口 一 郎

---

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 伊丹市美鈴町四丁目10番地

建物の名称 アズループレンシオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町四丁目10番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.12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 伊丹市美鈴町四丁目10番

地 目 宅地

地 積 1113.89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 212885分の6444



令和5年(ケ)第30038号  
令和5年12月20日受理  
令和6年 1月 12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 伊丹市美鈴町四丁目10番地

建物の名称 アズループレシオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町四丁目10番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.12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 伊丹市美鈴町四丁目10番

地 目 宅地

地 積 1113.89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 212885分の6444





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県伊丹市美鈴町4丁目10番地 アズループレシオ702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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物に住居として利用し、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 5,500 円 修繕積立金 20,300 円 円 円 円	令和5年12月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和元年7月分～令和5年12月分 計1,251,950円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所</li> <li>支部</li> <li>年( )第</li> <li>号</li> <li>保管開始日</li> <li>年</li> <li>月</li> <li>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

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「アズルプレシオ」という。
  - 2 本件物件の占有状況は、玄関付近の表札及び集合ポストに債務者兼所有者の「姓」が漢字で表示されており、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、床面に動産類が大量に残置されており、詳細に確認することはできなかったが、猫の糞が大量に散見され、臭いも充満していた。また、タバコの臭いも感じられた。その他壁クロスにしみ、汚れ等が見られ、経年劣化相当以上の汚れ等が確認できた。
  - 4 管理費等の滞納額は2枚目の記載のとおりであるが、その以外にルーフバルコニーの使用料の滞納額が40、500円(月額900円)、自転車使用料13、500円(月額300円/3台分)、遅延損害金が439、982円となっている(令和5年12月現在)。
  - 5 滞納された管理費等に対しては年15.0パーセントの割合による遅延損害金が付加される。また、違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、請求される。
  - 6 管理組合は管理費等の債権について特定承継人に対して請求することができる。
  - 7 飼育禁止動物以外のペット飼育は可能だが、飼育許可が必要である。
- 
- マンション管理会社からの回答の要旨
  - 1 総戸数：32戸
  - 2 管理方式：委託
  - 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22台(受付順)
  - 7 積立金残高：28、985、596円(令和5年11月30日現在)
  - 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(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
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 現在は二人家族で住んでいます。</li> <li>2 他人に貸したことはありません。</li> <li>3 駐車場は借りていません。</li> <li>4 猫を2匹飼っています。</li> <li>5 オール電化のマンションです。</li> <li>6 廊下にある電気温水器の下の方から水があふれていたことがあり、現在は使用していません。壊れているかもしれませんが不明です。</li> <li>7 本件物件は中古で購入しましたが、和室の壁が白くなっていますが、これは当初から白くなっています。</li> <li>8 たばこは吸います。</li> <li>9 水回り等の不具合があるかどうかですが、現在は使用していないので、わかりません。</li> </ol>
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 滞納された管理費等に対しては年15.0パーセントの割合による遅延損害金が付加されます。</li> <li>2 違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算します。</li> <li>3 管理費等について有する債権について、管理組合は特定承継人に対して請求することになります。</li> <li>4 管理費等の未払い額のほかにその他内容証明代35,059円、違約金156,059円なども別途発生しています(令和5年12月現在)。なお、弁護士費用等の金額については現在未確定です。</li> </ol>
■ 近隣住民	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 空き家ではありません。</li> <li>2 お二人暮らしのはずです。</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

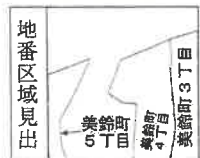
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月20日(水) 13:19-13:27	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R5年12月20日(水) 16:05-16:25	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函
R5年12月21日(木) 13:40-14:05	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R5年12月26日(火) 13:40-14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣住民及び債務者兼所有者から事情聴取、評価人帯同
R5年12月26日(火) 16:57-17:07	執行官室	管理会社担当者から管理費等について事情聴取(電話・受信)
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5年12月26日 執行場所の玄関で債務者兼所有者を呼び出すも応答がなく、目的物件は施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、解除技術者が解錠に着手していたところ、債務者兼所有者が応答し、執行に立ち会った。</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

イ 106      ハ 68-2      ホ 84-1      ト 94      リ 99      ル 20-1  
 ロ 67-2      ニ 71-2      ヘ 93      チ 98      ス 12-6      レ 16-29



請求部	所在	伊丹市美鈴町四丁目			地番	10番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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	

請求番号：26-1  
 (1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成10年4月10日

前・後・新  
土地積量図

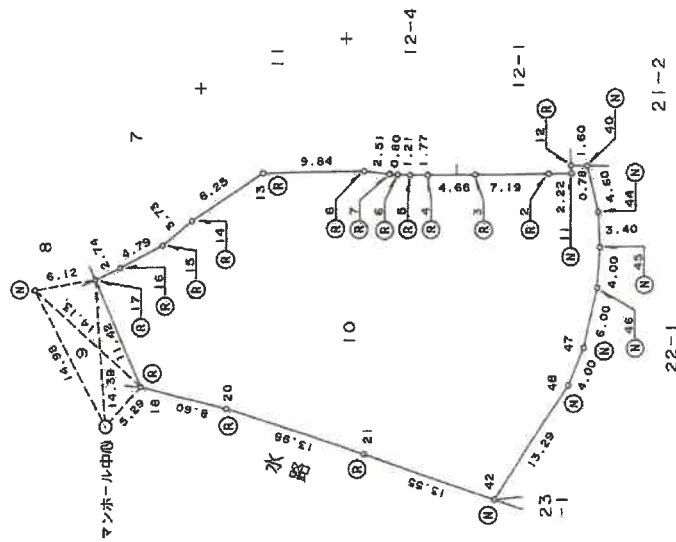
地番 10

土地の所在 伊丹市美鈴町4丁目

座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座
17	98.045	108.667	-342.301050	11.42
18	92.526	98.666	-1382.014662	8.60
20	84.038	97.311	-2150.670411	13.98
21	70.425	94.112	-2519.848800	13.55
42	57.263	90.898	-1766.602630	13.29
48	50.990	102.616	-788.090760	4.00
47	49.778	106.428	-206.044608	6.00
46	49.054	112.384	-69.678080	4.00
45	49.158	116.362	67.385176	3.40
44	49.633	119.749	228.002096	4.60
40	51.062	124.121	375.217783	1.60
12	52.656	123.880	184.606220	0.78
11	52.551	123.211	258.666311	2.22
2	54.757	122.967	1150.971120	7.19
3	61.911	122.242	1443.189052	4.68
4	66.563	121.772	781.532696	1.77
5	68.329	121.605	362.139690	1.21
6	69.941	121.534	244.891010	0.80
7	70.344	121.519	402.106371	2.51
8	72.850	121.571	1453.256593	9.84
13	82.927	120.485	1944.627900	6.25
14	88.990	115.240	1037.620960	3.73
15	91.631	112.600	752.843600	4.79
16	95.676	110.038	705.783732	2.74
前面積				2227.799311
后面積				1113.8996555
差				1113.8996555

測点の種別	記号
合成測点	(P)
金庫	(R)
コンクリート杭	(C)
刻	(M)
鉄	(N)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

作製者

各階平面図

3/3

家屋番号

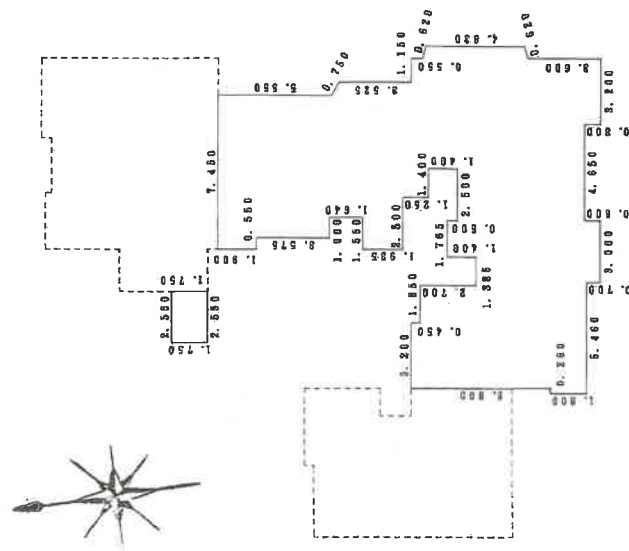
伊丹市美鈴町四丁目10番地

建物の所在

一棟の建物  
7階

求積表

2.550 x 1.750	4.462500
7.450 x 1.900	14.155000
6.900 x 3.575	24.637500
5.900 x 6.550	38.645000
( 5.900 + 6.550 ) x 0.375/2	2.334375
6.550 x 1.190	7.794500
8.100 x 1.935	15.673500
5.600 x 0.400	2.240000
3.200 x 0.450	1.440000
5.750 x 0.550	3.162500
5.050 x 0.700	3.535000
( 5.050 + 0.700 ) x 0.160/2	0.462500
7.350 x 0.140	1.029000
5.950 x 1.400	8.330000
1.765 x 0.500	0.882500
10.215 x 0.900	9.193500
16.650 x 2.330	38.794500
( 16.650 + 2.330 ) x 0.160/2	2.616000
16.050 x 1.100	17.655000
16.310 x 1.700	27.727000
8.460 x 0.100	0.846000
3.200 x 0.800	2.560000
3.000 x 0.700	2.100000
合計 204.417875	
床面積 204.41㎡	



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

登記年月日：平成15年2月13日

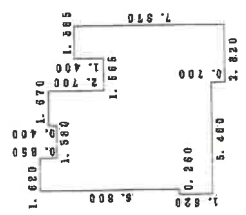
建物図面702  
各階平面図E

各階平面図

家屋番号  
美鈴町四丁目  
10番の702

建物の所在  
伊丹市美鈴町四丁目10番地

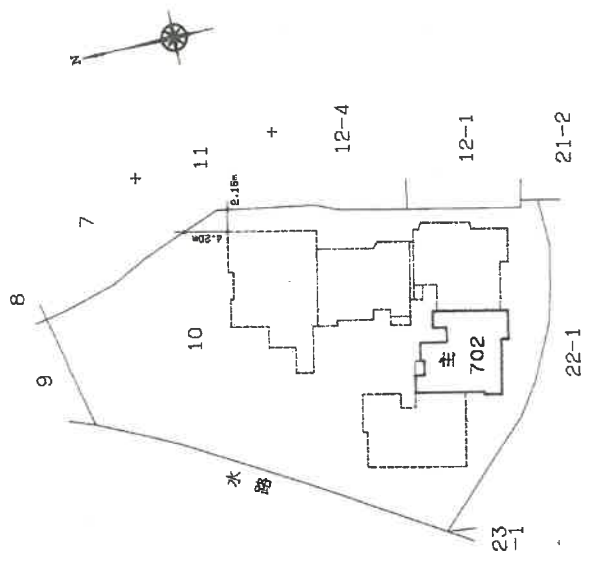
区分した建物



求積表

1. 620 x 0. 850 =	1. 377000
1. 670 x 0. 400 =	0. 668000
4. 870 x 2. 900 =	14. 201000
1. 585 x 1. 400 =	2. 219000
8. 020 x 3. 650 =	29. 273000
8. 260 x 1. 620 =	13. 385200
2. 820 x 0. 700 =	1. 974000
合計	60. 125600
床面積	60. 125㎡

建物の存する部分 7 階



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

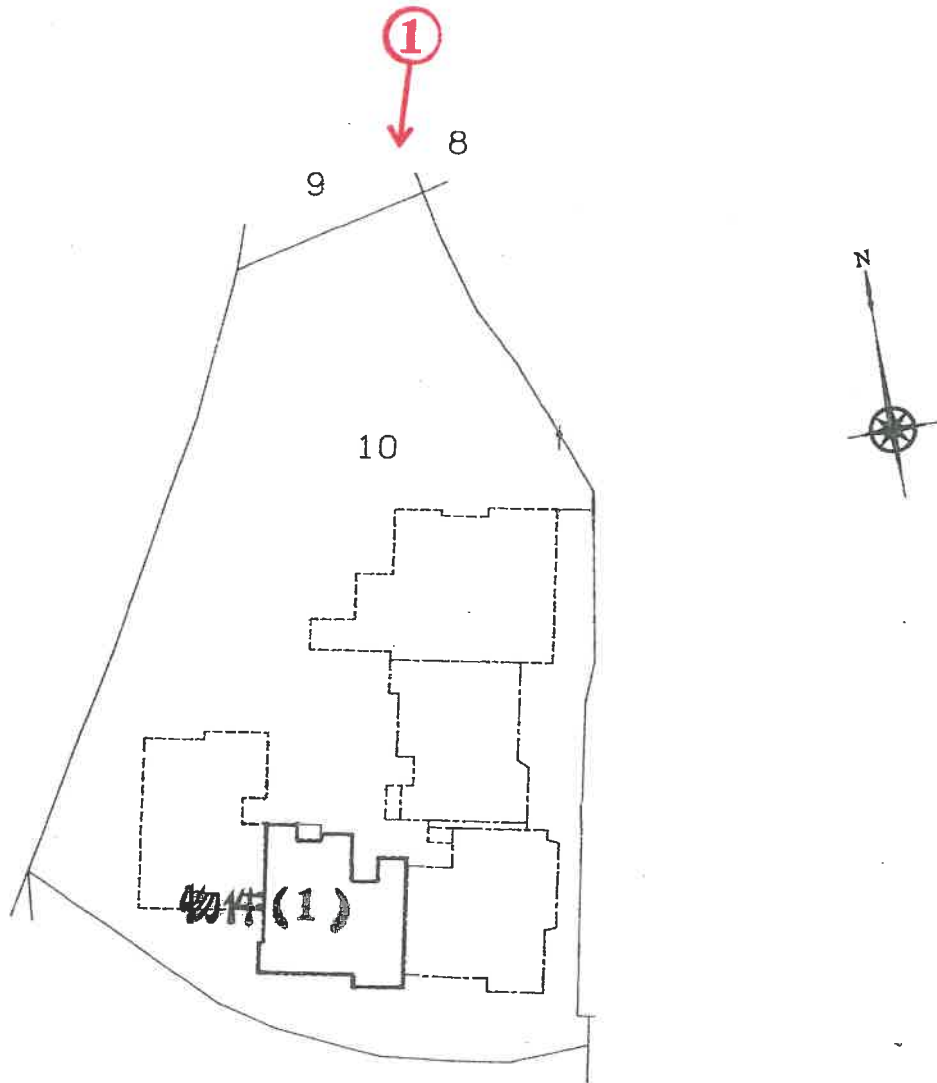


# 土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分 7 階

部屋番号 702号室

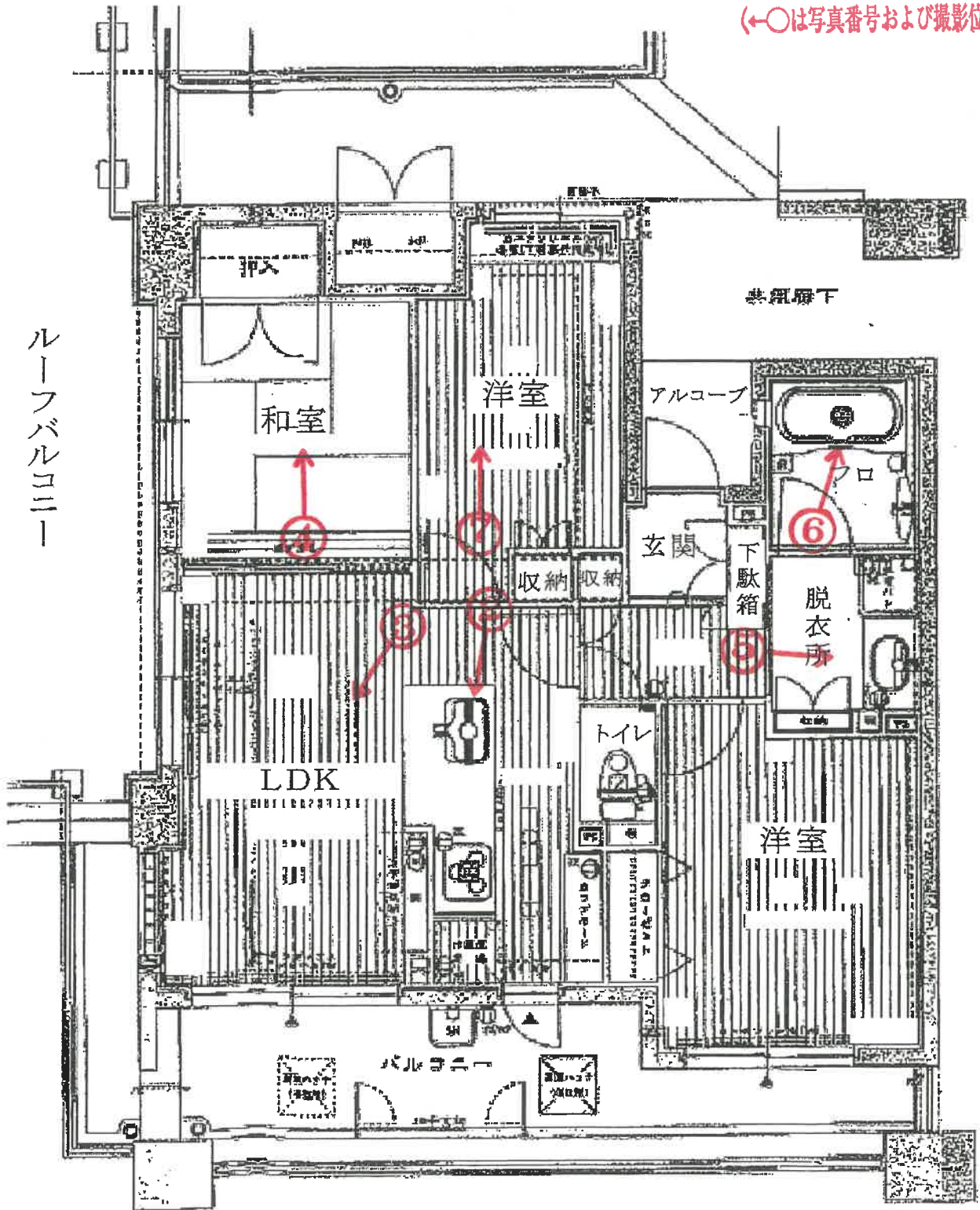


令和5年(ケ)第30038号

(10枚目)

# 間取概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(ケ)第30038号

(11枚目)



①



②

(12枚目)





③



④

(13枚目)



⑤



⑥

(14枚目)



⑦

(15枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 30038 号  
令和 5 年 12 月 26 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 9 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14,520,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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	阪急伊丹線 新伊丹駅の西方 約1.5km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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% 200% 防火指定なし —
面地条件	規模 1,113.89 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約6.3m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>本件敷地の南東側の一部が第1種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)に指定されている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アズループレシオ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数32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15年2月3日 新築
	経過年数	21年程度
	経済的残存耐用年数	29年程度
構造	鉄筋コンクリート造7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22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 アズループレシオ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年11月30日現在、 28,985,596円	
特記事項	<p>・石綿使用等の有無</p> <p>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。</p>	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (702号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	60.12㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー南向き (ルーフバルコニー西向き)
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	劣る
管 理 費 等	管理費 月額 5,500円 修繕積立金 月額 20,300円 滞 納 額 あり (令和5年12月26日現在 1,251,950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>・関係人の陳述によると、オール電化のマンションとのことである。廊下のメーターボックスに電気温水器が設置されているが、以前水漏れがあり、現在も壊れているかもしれないとのことである。</li> <li>・室内で猫2匹を飼育している。</li> <li>・室内は衣類等の日用品やゴミ類が散乱し、足の踏み場がない状況であった。また大量の猫の糞も見られ、においも感じられた。壁や天井のクロスにたばこによると思われる黄ばみが見られ、猫によると思われる損傷等も散見された。</li> <li>・西側にルーフバルコニーが位置する。</li> <li>・上記管理費等の滞納額のほか、ルーフバルコニーの使用料の滞納額40,500円(月額900円)、自転車使用料の滞納額13,500円(月額900円)及び遅延損害金がある。</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
240,000	60.12	1.14	0.48	7,900,000

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 21年、経済的残存耐用年数 29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) ≒ 0.48

#### (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
182,000	0.95	1,113.89	0.90	6444/ 212885	1.00	5,250,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹-7)

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/㎡)  
191,000 × 101/100 × 100/101 × 100/105 ≒ 182,000

◇ 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 (1.01)

◇ 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 × 100/103 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/105

イ 個別格差 : 形状等 (0.95)

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
7,900,000	5,250,000	0.98	12,890,000

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 4月 280,000 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	280,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{70}$	373,000
B	388,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	381,000

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
377,000	0.98	60.12	22,210,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 イ÷ウ	複利現価率 (6.5%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
976 千円  (11.1%)	711 千円	7.5%	9,480 千円 ≒ 9,480 千円	0.82784	7,848 千円  (88.9%)	8,824 千円 ≒ 8,820 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)	66	66	66	66
	長期計画修繕費	1,244	244	244	244
	公租公課	102	102	102	102
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	1,420	420	420
ウ 経費率 (%)		123.69	36.59	37.14	37.14
エ 有効純収益	ア-イ	△ 272	728	711	711
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 255	642	589	

(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	12,890,000	1.00	12,890,000
②比準価格	22,210,000	1.00	22,210,000
③収益価格			8,820,000
④調整後の価格	19,940,000		

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
19,940,000	1.00	0.80	0.91	14,520,000

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 (伊丹-7)

所 在 : 伊丹市鈴原町9丁目376番

価 格 : 191,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 阪急伊丹線「新伊丹」駅より道路距離1km

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 170m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

土地 : 113,395,115円 (×6,444/212,885)

建物 : 5,323,500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 伊丹市美鈴町四丁目10番地

建物の名称 アズループレシオ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町四丁目10番の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 60.12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 伊丹市美鈴町四丁目10番

地 目 宅地

地 積 1113.89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 212885分の6444





# 地理院地図

GSI Maps



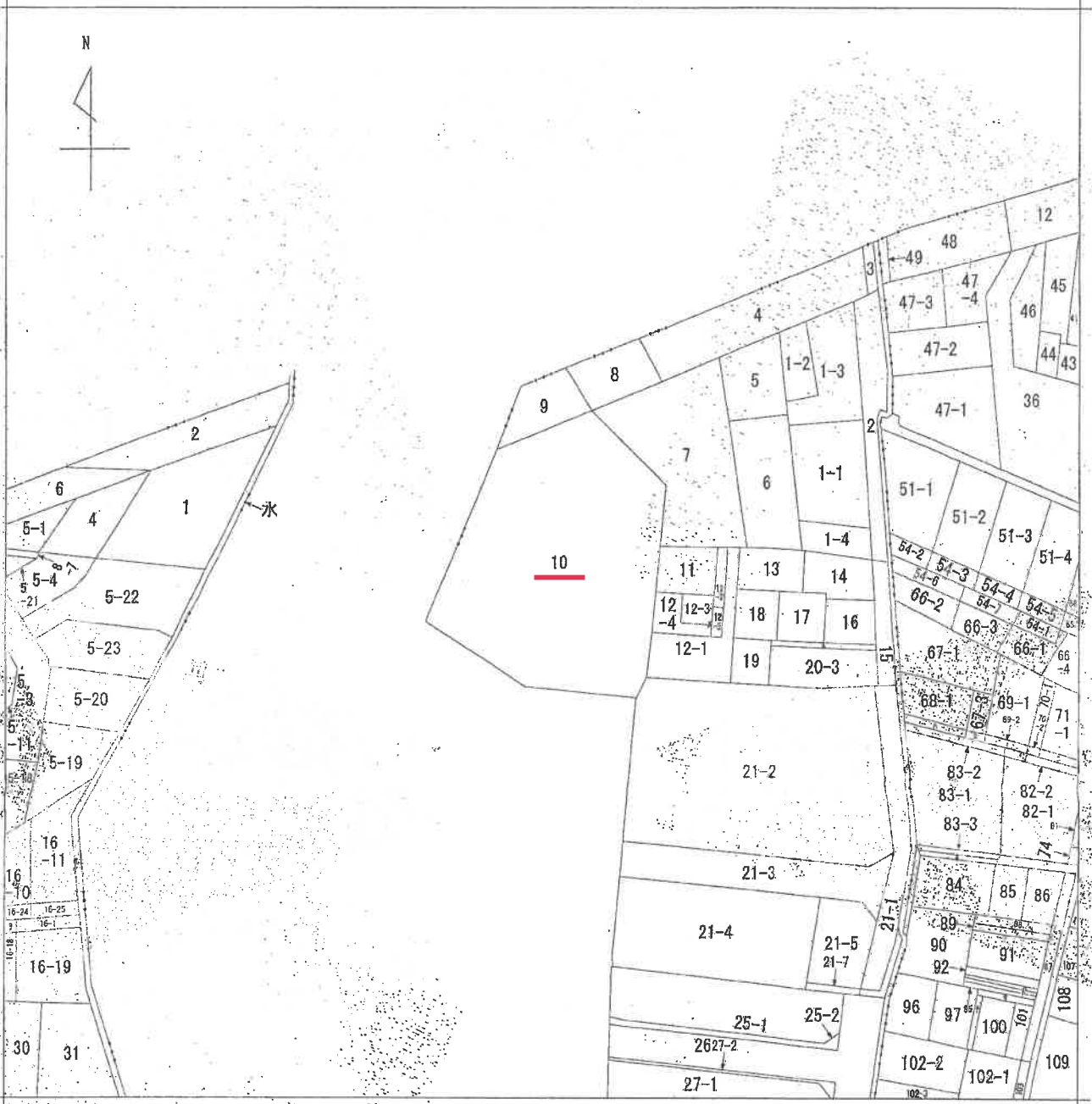
※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

イ 106    ハ 68-2    ニ 84-1    ト 94    ヨ 99    ナ 20-1  
ロ 67-2    ヒ 71-2    ヘ 93    チ 98    ヱ 12-6    ニ 16-29



(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	伊丹市美鈴町四丁目		地番	10番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。  
 (神戸地方方法務局伊丹支局管轄)  
 令和5年10月4日  
 福岡法務局



登記年月日：平成15年2月13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。  
 (伊丹市地方技術局(伊丹支局)管轄)

令和5年10月4日 福岡技術局

登記官

各階平面図

家屋番号

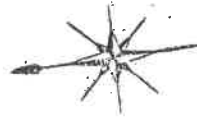
建物の所在

伊丹市美鈴町四丁目10番地

建物各階平面図

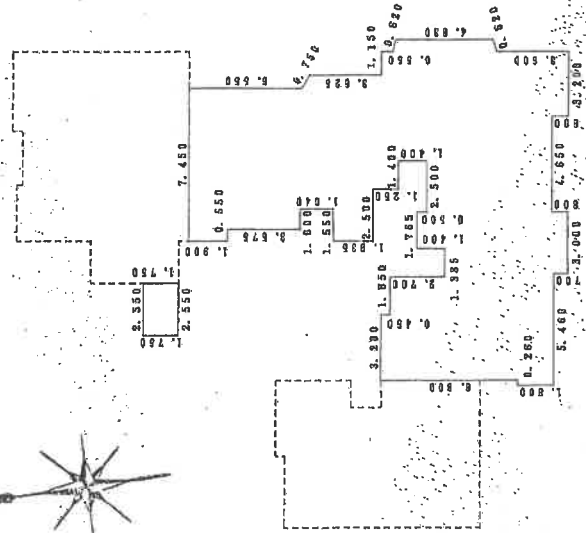
1/3

一棟の建物  
7階



求積表

2.550 x 1.750	4.482500
7.450 x 1.900	14.155000
6.900 x 3.575	24.567300
( 2.800 x 0.975 ) x 0.375 / 2	0.442500
8.550 x 1.130	2.389375
8.100 x 1.935	7.794500
3.200 x 0.400	1.280000
3.600 x 0.450	1.620000
6.750 x 0.550	3.712500
( 6.750 x 2.700 ) x 0.140	1.320000
7.350 x 0.140	1.029000
5.950 x 1.400	8.330000
1.765 x 0.500	0.882500
18.215 x 0.500	9.107500
( 16.650 x 2.390 ) x 0.160 / 2	39.793500
( 18.650 x 18.050 ) x 1.100	2.616000
18.310 x 1.700	17.658000
8.460 x 0.100	27.727000
3.200 x 0.800	0.848000
3.000 x 0.700	2.100000
合計	204.417875
床面積	204.41㎡



平成15年2月13日

作製者

15年2月10日(制作)

縮尺

263357

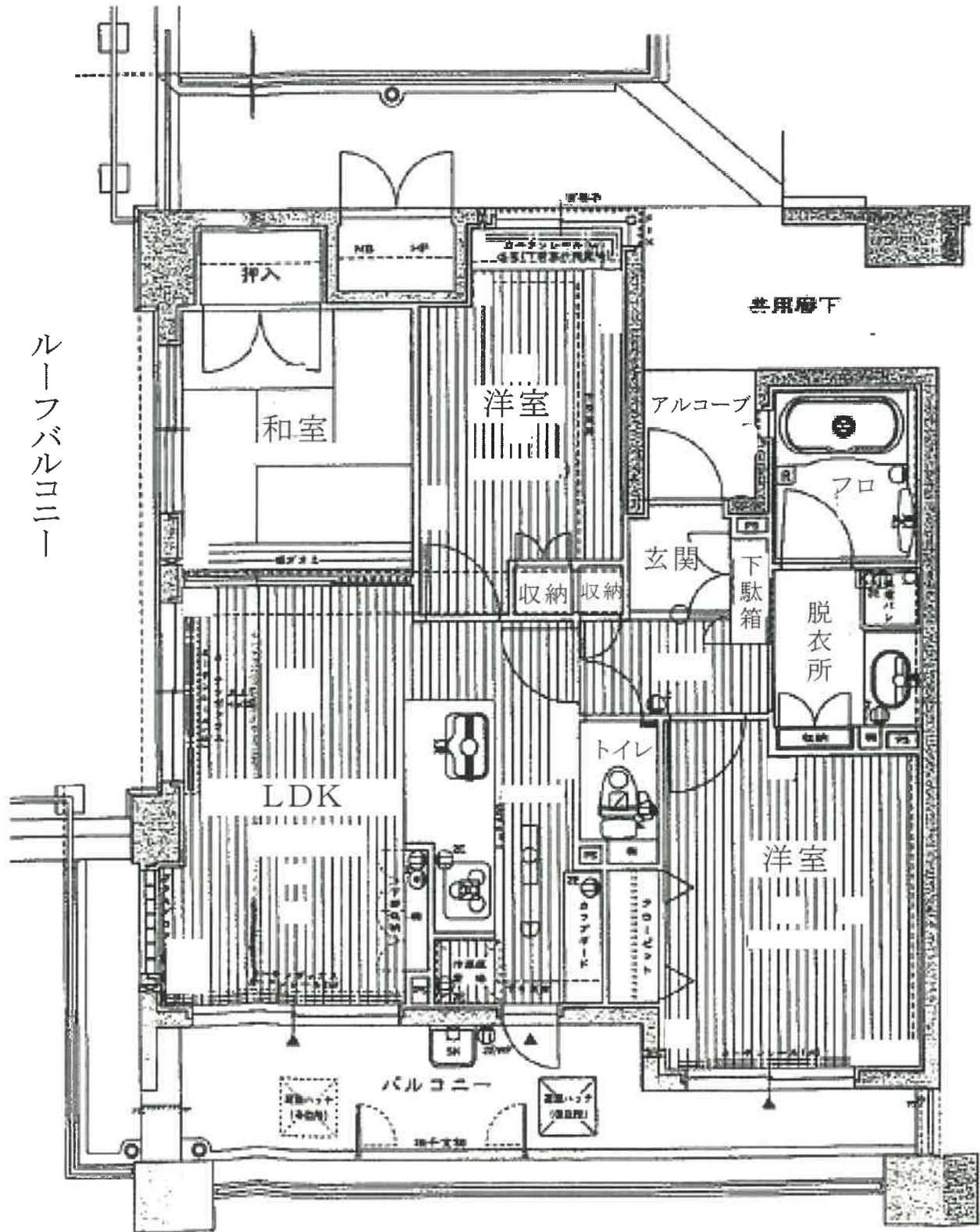
申請人

縮尺

1/250



# 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  
エントランス



専有部分玄関付近

