

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）
1～4	17,070,000 13,656,000	一括	3,420,000	92,371	39,586
1	3,370,000				
2	20,000				
3	200,000				
4	13,480,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番19
地 目 宅地
地 積 101.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番12
地 目 雑種地
地 積 1.95平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番11
地 目 公衆用道路
地 積 165平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 伊丹市大野二丁目 168番地19
家屋 番号 168番19
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.35平方メートル
2階 46.57平方メートル



物 件 目 録

3階 26.73平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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 伊丹市大野二丁目
地 番 168番19
地 目 宅地
地 積 101.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番12
地 目 雑種地
地 積 1.95平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番11
地 目 公衆用道路
地 積 165平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 伊丹市大野二丁目 168番地19
家屋 番号 168番19
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.35平方メートル
2階 46.57平方メートル



物 件 目 録

3階 26.73平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第30009号
令和7年4月15日受理
令和7年 5 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 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番19
地 目 宅地
地 積 101.85平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番12
地 目 雑種地
地 積 1.95平方メートル

共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 伊丹市大野二丁目
地 番 168番11
地 目 公衆用道路
地 積 165平方メートル

共有者 A 持分7分の1

- 4 所 在 伊丹市大野二丁目 168番地19
家屋 番号 168番19
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 28.35平方メートル
2階 46.57平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

3階 26.73平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示	未実施						
土地	物件1、物件2、物件3						
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件3） ■雑種地（物件2）						
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（物件2、物件3は共有） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し占有しており、物件2は他の共有持分者と共有し、ごみステーションとして占有し利用しており、物件3は他の共有持分者と共有して公衆用道路（私道）として使用し占有している。 ☐ 「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4						
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：		
{	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空き家と占有し、利用している ☐ 「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	「その他の事項（4枚目）」のとおり						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 支部 年 月 日 </td> <td> 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	支部 年 月 日	年（ ）第 号
[	地方裁判所 保管開始日	支部 年 月 日	年（ ）第 号				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり						

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本件物件の占有状況は、玄関前にあるポスト及び表札は何も記載されていなかったが、関係人の陳述、立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 2 物件1土地、物件2土地及び物件3土地について
- (1) 物件1土地は西側にある幅員約4.9mの道路(物件3土地を含む)と接面し、南側にある市道と接面する角地(隅切り地)で概ね等高の位置にある。なお、市備え付けの「道路台帳」、「地番図」によれば南側市道は、同所168番1土地及び民有地である地番157番及び地番158番2とともに組成されている。
- (2) 南側道路及び西側道路はともに建築基準法第42条第1項第5号道路であるが、西側道路は市道認定ではない。
- (3) 物件2土地は南側市道と接面し、付近住民のごみステーションとして使用されている。
- 3 物件4建物について
- (1) 物件4建物の室内の状況は、空き家の状態であり、築年数が浅いこともあり、特段損傷は認められなかった。
- (2) 2階から3階にかけて吹きぬけの構造になっている。

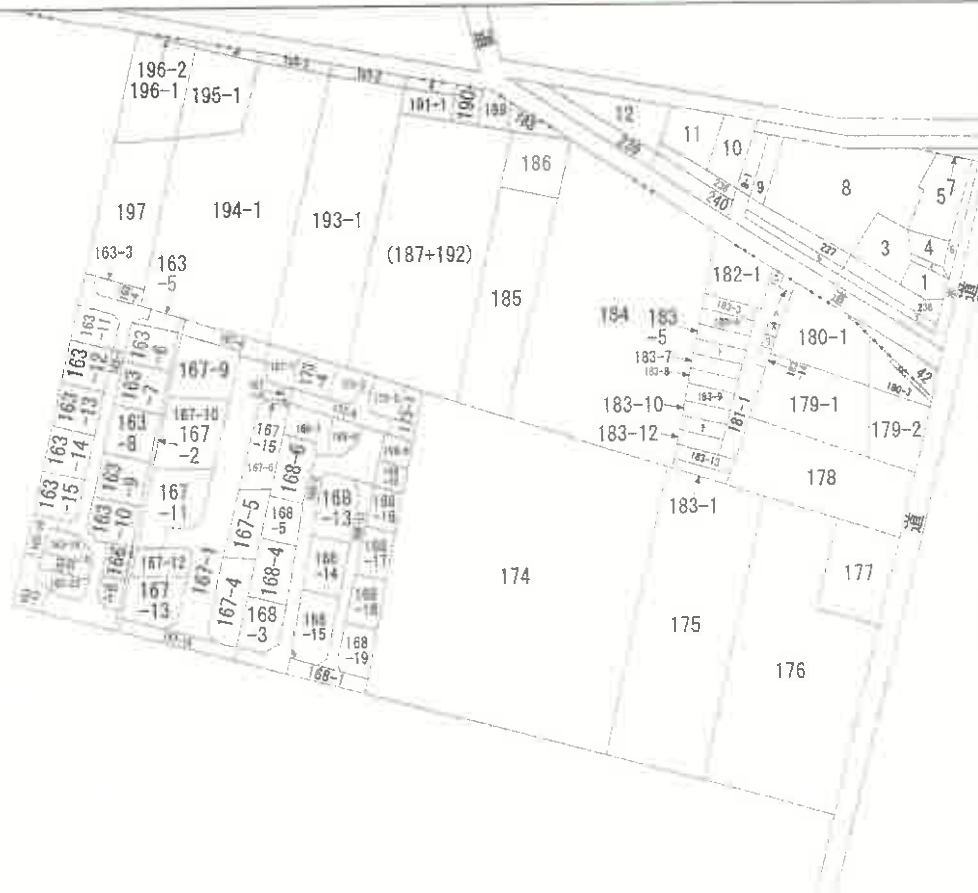
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件4建物自体に事件又は事故はありません。 2 太陽光パネルについては、Bのいう内容のとおりです。 3 お風呂、トイレ未使用です。
■ B (債務者兼所有者の親族)	1 ペットは飼育していません。 2 タバコは吸いません。 3 お風呂とトイレは未使用です。 4 物件4建物は事件又は事故はありません。 5 物件4建物には住んでおらず、荷物が少しある程度です。 6 この家が建つ前は文化住宅があったと業者さんから聞きました。 7 太陽光パネルのローンは自宅購入時のローンとセットだったと記憶しています。 8 天気が良い日は太陽光パネルでいけるようです。ただ、売電はできないと聞いています。 9 境界をめぐって近隣と争いにはなったことはありません。

(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
R7年4月15日(火) 13:10-13:30	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年4月15日(火) 14:00-14:25	物件所在地	外観確認、写真撮影、通知書及び照会書を投函 (110円切手返信用封筒同封)
R7年4月15日(火)	執行官室	A宛てに照会書を送付(110円切手添付、110円切手 返信用封筒同封)
R7年4月25日(金) 9:45-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取及び評価人 帯同
R7年4月25日(金) 10:35-10:40	神戸地方法務局 伊丹支局	全部事項証明書交付申請
R7年4月28日(月) 17:26-17:29	執行官室	Aから居住実態等について事情聴取(電話・受信)
R7年5月1日(木) 17:53-17:56	執行官室	Aから居住実態等について事情聴取(電話・受信)
(特記事項) ☒ 令和7年4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 の立会いの下、解錠技術者が解錠し、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



地番区域見出

大野
2丁目

A 大野3丁目

請 求 部 分	所 在	伊丹市大野二丁目		地 番	168番19			
出 縮 力 尺	縮尺不明	精 度 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	

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

60	1
61	1
62	1
63	1
64	1
65	1
66	1
67	1
68	1
69	1
70	1
71	1
72	1
73	1
74	1
75	1
76	1
77	1
78	1
79	1
80	1
81	1
82	1
83	1
84	1
85	1
86	1
87	1
88	1
89	1
90	1
91	1
92	1
93	1
94	1
95	1
96	1
97	1
98	1
99	1
100	1

地圖整理番號：025518
(12/2)

(8 枚目)

地積測量図

地番 168番1、168番11
ないし699番19

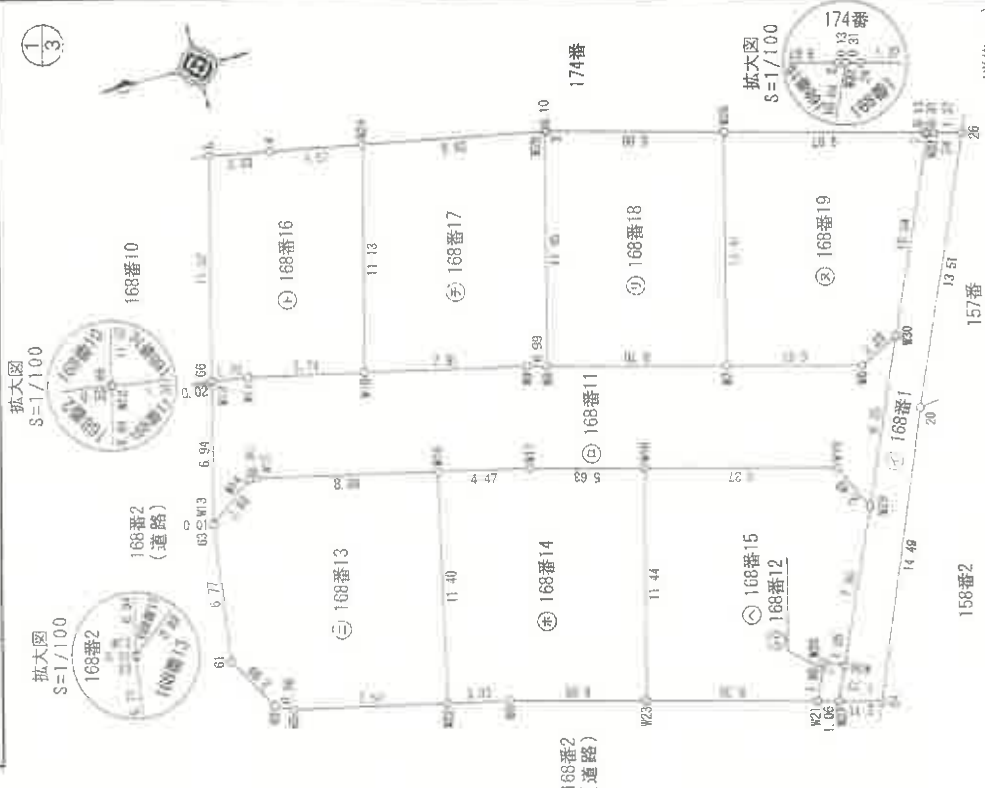
土地の所在 伊丹市大野二丁目

求積表

地番	点名	X	Y	距離	境界	面積
168番1	W29	-132170.185	97331.211	2.49	座標管理	50.670770
	W30	-132173.865	97336.812	8.35	座標管理	
	W6	-132177.543	97337.866	2.23	座標管理	
	W7	-132165.265	97339.606	6.81	座標管理	
	W8	-132156.810	97341.913	8.76	座標管理	
	W9	-132155.847	97342.176	0.99	座標管理	
	W10	-132148.141	97343.581	7.91	座標管理	
	W11	-132142.549	97345.290	5.74	座標管理	
	W12	-132140.800	97345.545	1.76	座標管理	
	W13	-132138.010	97338.631	6.94	座標管理	
168番11	W14	-132141.270	97340.523	2.83	座標管理	50.670770
	W15	-132141.636	97340.471	0.36	座標管理	
	W16	-132150.286	97338.446	8.88	座標管理	
	W17	-132154.843	97337.426	4.47	座標管理	
	W18	-132160.081	97335.942	5.53	座標管理	
	W19	-132189.126	97333.474	9.37	座標管理	
	W20	-132189.126	97333.474	331.213116	座標管理	
	W21	-132189.126	97333.474	165.606580	座標管理	
	W22	-132189.126	97333.474	165.606580	座標管理	
	W23	-132189.126	97333.474	165.606580	座標管理	

地番	点名	X	Y	距離	境界	面積
168番12	W24	-132170.185	97331.211	2.49	座標管理	50.670770
	W25	-132173.865	97336.812	8.35	座標管理	
	W26	-132177.543	97337.866	2.23	座標管理	
	W27	-132165.265	97339.606	6.81	座標管理	
	W28	-132156.810	97341.913	8.76	座標管理	
	W29	-132155.847	97342.176	0.99	座標管理	
	W30	-132148.141	97343.581	7.91	座標管理	
	W31	-132142.549	97345.290	5.74	座標管理	
	W32	-132140.800	97345.545	1.76	座標管理	
	W33	-132138.010	97338.631	6.94	座標管理	

地番	点名	X	Y	距離	境界	面積
168番13	W34	-132170.185	97331.211	2.49	座標管理	50.670770
	W35	-132173.865	97336.812	8.35	座標管理	
	W36	-132177.543	97337.866	2.23	座標管理	
	W37	-132165.265	97339.606	6.81	座標管理	
	W38	-132156.810	97341.913	8.76	座標管理	
	W39	-132155.847	97342.176	0.99	座標管理	
	W40	-132148.141	97343.581	7.91	座標管理	
	W41	-132142.549	97345.290	5.74	座標管理	
	W42	-132140.800	97345.545	1.76	座標管理	
	W43	-132138.010	97338.631	6.94	座標管理	



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 168番1,168番11
ないし699番19

土地の所在 伊丹市大野二丁目

2/3

求積表

地番	点名	X	Y	距離	境界管理
168番16	W11	-132142.549	97345.290	1.76	境界管理
	W10	-132148.14	97343.981	5.74	境界管理
	W24	-132151.019	97354.236	11.13	境界管理
	5	-132145.533	97355.536	4.57	境界管理
	6	-132143.057	97356.222	2.92	境界管理
	W12	-132140.806	97345.569	11.02	境界管理
		-132140.800	97345.545	0.02	境界管理
			165.400985		
			82.7004971		
			82.70 m		

地番	点名	X	Y	距離	境界管理
168番17	W8	-132155.547	97342.176	7.91	境界管理
	W8	-132156.610	97341.913	0.99	境界管理
	W25	-132159.771	97352.928	11.45	境界管理
	W24	-132151.019	97354.236	8.92	境界管理
	W10	-132148.14	97343.981	11.13	境界管理
			200.950443		
			160.4752225		
			100.47 m		

地番	点名	X	Y	距離	境界管理
168番18	W8	-132156.810	97341.913	11.45	境界管理
	W7	-132156.265	97339.606	8.76	境界管理
	W26	-132166.215	97350.630	11.41	境界管理
	5	-132159.872	97352.928	8.60	境界管理
	W25	-132159.771	97352.929	0.10	境界管理
			200.478832		
			100.2593160		
			100.25 m		

地番	点名	X	Y	距離	境界管理
168番19	W30	-132173.665	97326.872	2.23	境界管理
	W31	-132177.850	97347.940	10.04	境界管理
	2	-132172.722	97347.976	0.13	境界管理
	W26	-132166.215	97350.630	9.87	境界管理
	W7	-132156.265	97352.928	11.41	境界管理
	W6	-132171.643	97337.956	6.91	境界管理
			203.704238		
			107.8521190		
			107.85 m		

合計面積 849.970202㎡

(単位：m)

作成者

縮尺

申請人

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

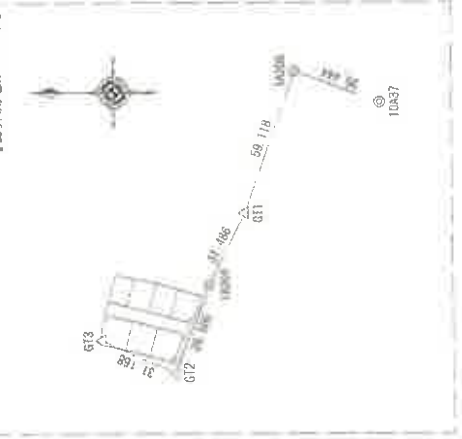
地積測量図

地番 168番1,168番11
ないし699番19

土地の所在 伊丹市大野二丁目

基準点網図

【世界測地系 V系】
縮尺 2000分の1



座標リスト

点番	X座標	Y座標	点種
ICA37	-132247.24	97429.303	金属板
IA206	-132130.463	97352.318	金属板
IA208	-132214.472	97436.077	金属板
G11	-132154.943	97380.277	銅釘
G12	-132167.255	97318.285	銅釘
G13	-132138.726	97330.843	金属板

(単位：m)

測量年月日	令和 4年10月20日
測地系	世界測地系
座標系	V系

作成者

縮尺 1/

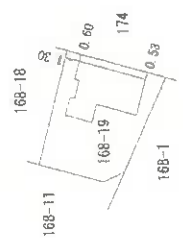
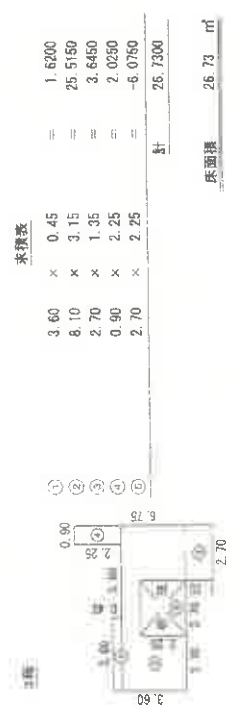
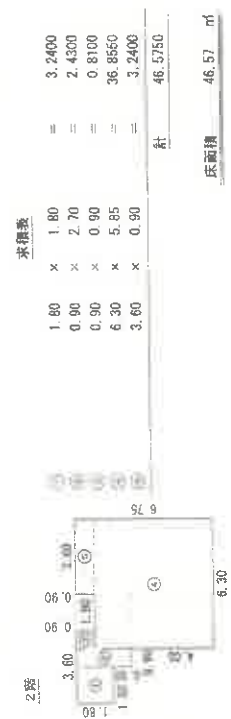
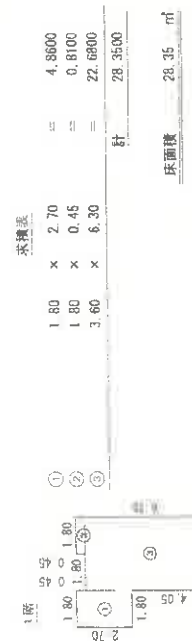
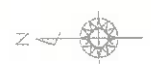
申請人

縮尺 /2000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 168番19
建物の所在 伊丹市大野二丁目168番地19

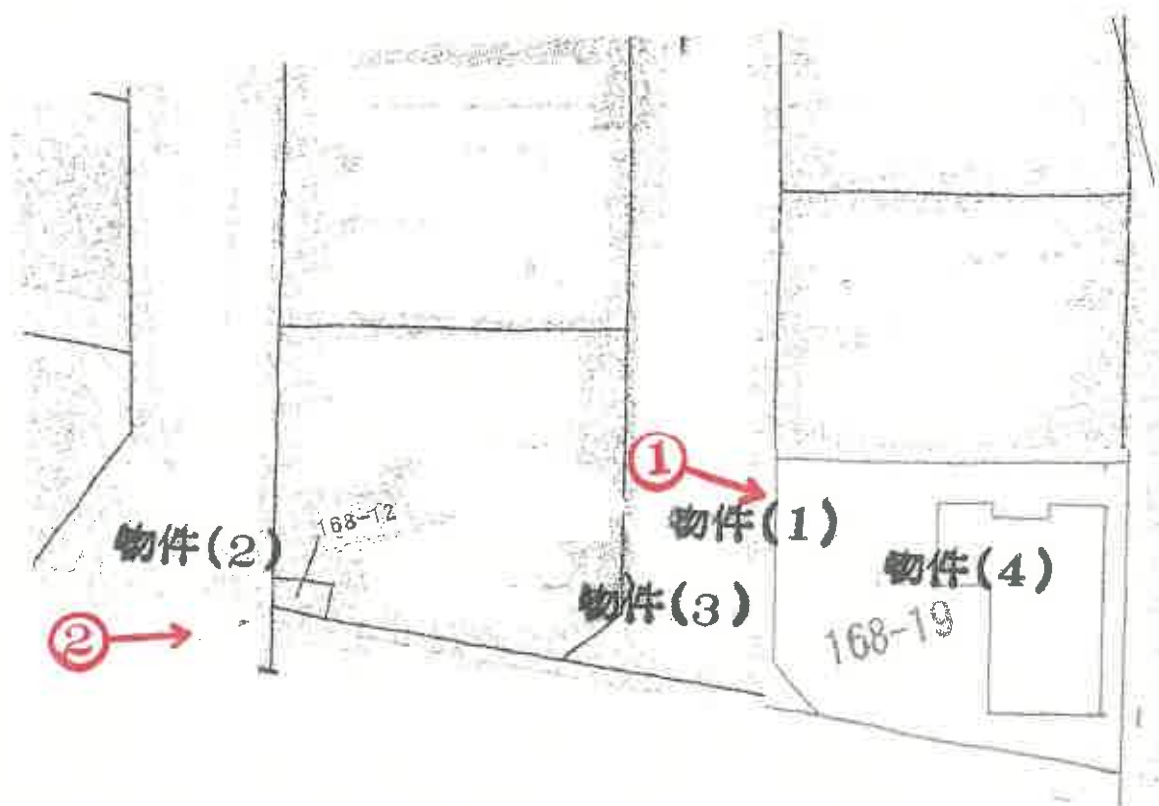


本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係概略図

(①○は写真番号および撮影位置・方向)

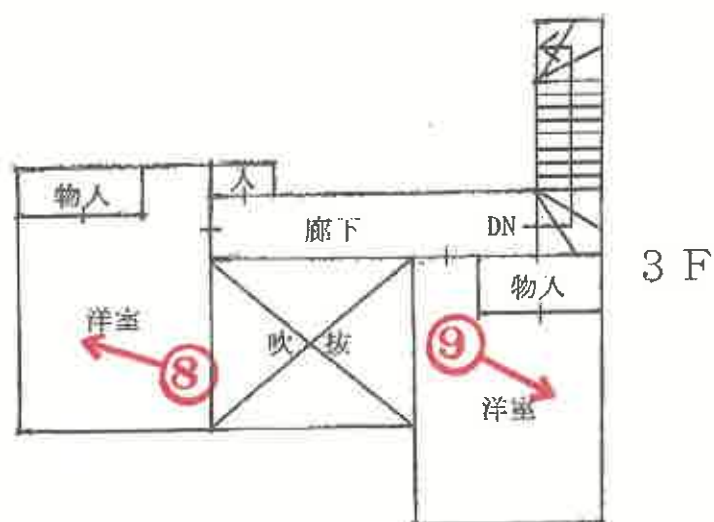
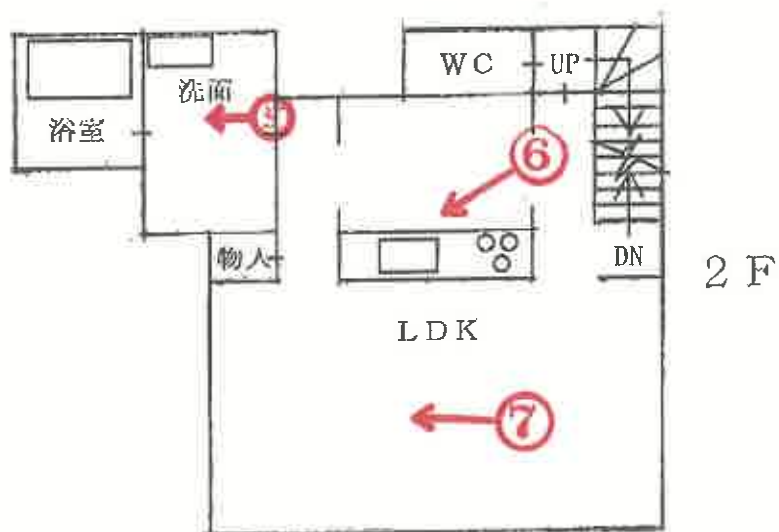
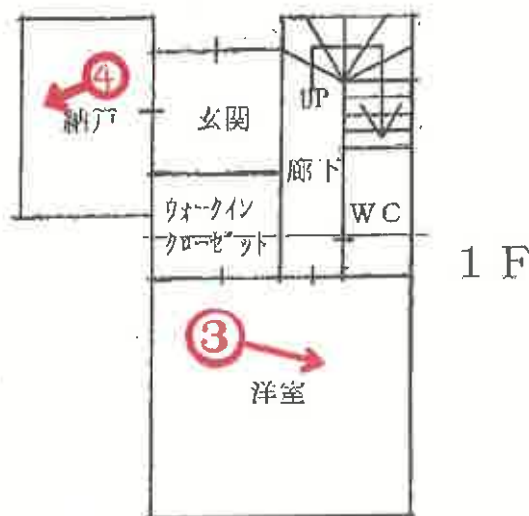


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した概略参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年(ケ)第30009号

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図





①



②



③



④

(16枚目)



⑤



⑥

(17枚目)



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 30009 号
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 5 月 13 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

澤田 良一

第1 評価額

一 括 価 格	
金17,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金3,370,000円
物件2(土地)	金20,000円
物件3(土地)	金200,000円
物件4(建物)	金13,480,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1～3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項			
	・ 物件1土地は物件4建物の敷地となっており、物件2土地はゴミステーション（共有）、物件3土地は私道（共有）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1～3）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 伊丹駅の北西方 約3.5km（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	当市北部中央付近に位置し、県道寺本川西線の北西方背後に所在する。付近は小規模一般住宅を中心に、共同住宅等も見られる周辺には農地の多い地域となっている。	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第2種高度地区・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	以下は物件1についての記載 ・登記数量 101.85 m ² の ほぼ整形地 ・西側正面間口約6.6m、奥行約11.4m	
接面道路の状況	西側 約4.9m私道 （建築基準法42条1項5号） 南側 約3m市道 （建築基準法42条1項5号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件4建物の敷地・物件2はゴミステーション（共用）・物件3は道路（共用）	
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	・南側接面道路は目的外土地（同所168番1、157番及び158番2の一部等）で組成されており、位置指定道路図において位置指定道路としての幅員は4mとなっている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 4)

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） 令和5年6月18日 新築 経過年数 2 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : ソーラーパネルあり
床面積（現況）	目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途： 居宅 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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

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	125,000	1.05	101.85	0.90	12,030,000
2	125,000	1.00	約 0.27	—	30,000
3	125,000	0.10	約 23.57	—	290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（伊丹-12）

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/㎡)
 $144,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/113 \div 125,000$

◇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（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/113$

イ 個別格差：＜物件1＞ 接道優る等（1.05）

＜物件2＞ 標準的（1.00）

＜物件3＞公共性の強弱の程度、宅地還元化の可能性等（0.10）

ウ 地 積：＜物件1＞ 登記記載数量

＜物件2・3＞ 持分に対応する地積

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4）

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
4	160,000	101.65	0.74	12,040,000

ウ 現価率

経過年数 2年、 経済的残存耐用年数 25年、 経済的全耐用年数 27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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \div 0.74$

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	12,030,000	0.60	法定地上権	7,220,000
				7,220,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,030,000	-7,220,000		1.00	0.70	3,370,000
2	30,000			1.00	0.70	20,000
3	290,000			1.00	0.70	200,000
4	12,040,000	+7,220,000	1.00	1.00	0.70	13,480,000
一 括 価 格 (合 計)						17,070,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 必要なし

オ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (伊丹-12)

所 在 : 伊丹市東野4丁目1番9

価 格 : 144,000円/㎡

位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離3km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模住宅、共同住宅が併存する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 8,165,925円

物件2 : 120,884円 (×1/7)

物件3 : 不明(非課税と思われる)

物件4 : 10,433,913円

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在図
- 2 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 伊丹市大野二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 8 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 8 5 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 2 | 所 在 | 伊丹市大野二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1. 9 5 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 7 分の 1 |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 伊丹市大野二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 6 5 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 7 分の 1 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 伊丹市大野二丁目 1 6 8 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8. 3 5 平方メートル
2 階 4 6. 5 7 平方メートル |

物 件 目 録

3階 26.73平方メートル

所有者 A

対象不動産等の所在図



対象不動産

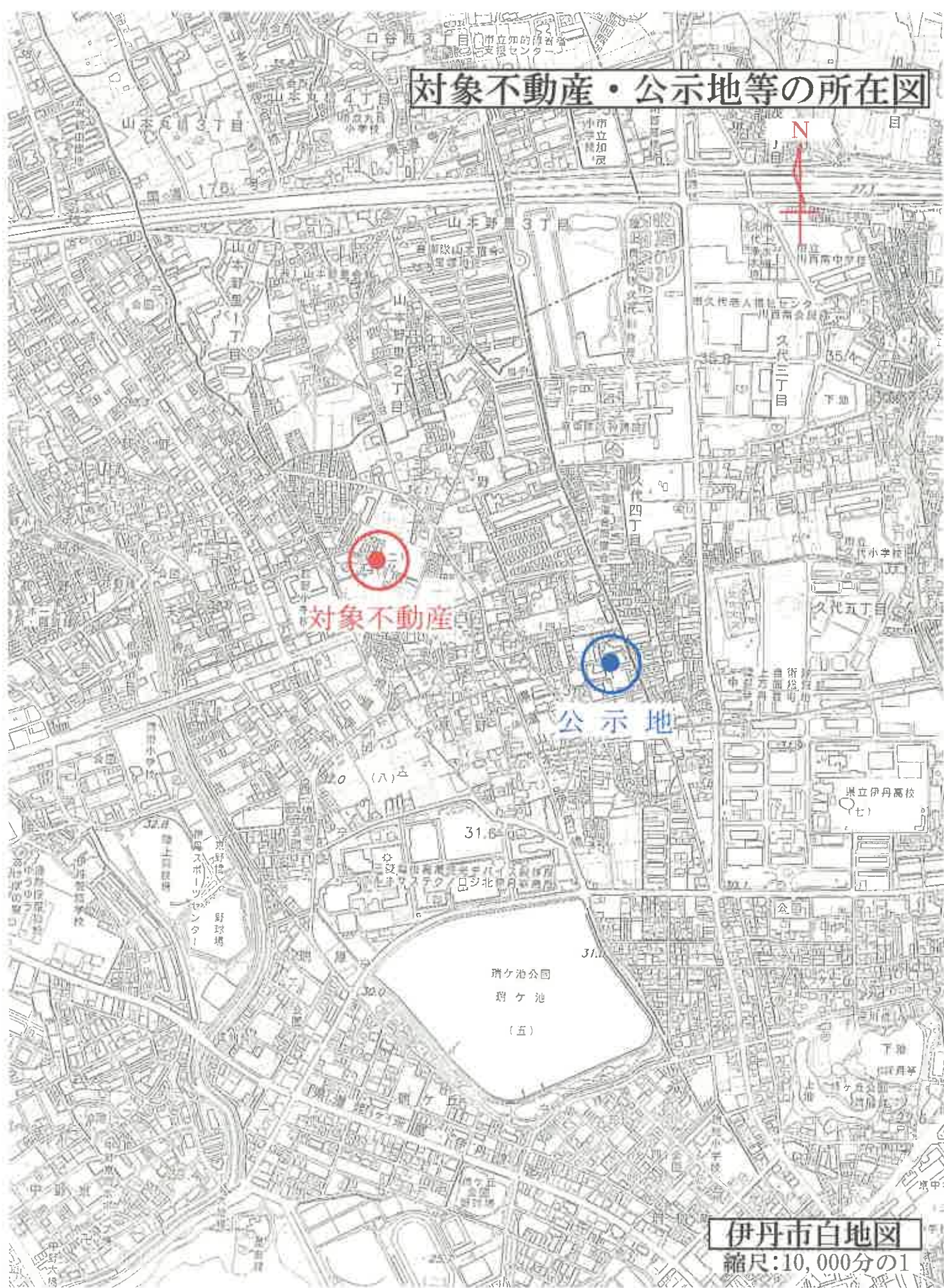


最寄駅

国土地理院地形図

縮尺:50,000分の1

対象不動産・公示地等の所在図



公 义 写



THE
NEW
FEDERAL
REPUBLIC
OF
GERMANY

(注) 国境に隣接する国境面は、土地の返還を希望しない不動産登記簿上の地目が借入れられるまでの間、これに代わり、前記として換え付けられている国境面である。土地の返還を希望しない状況の国境面は、第一号位置関係。

无谓的网聊

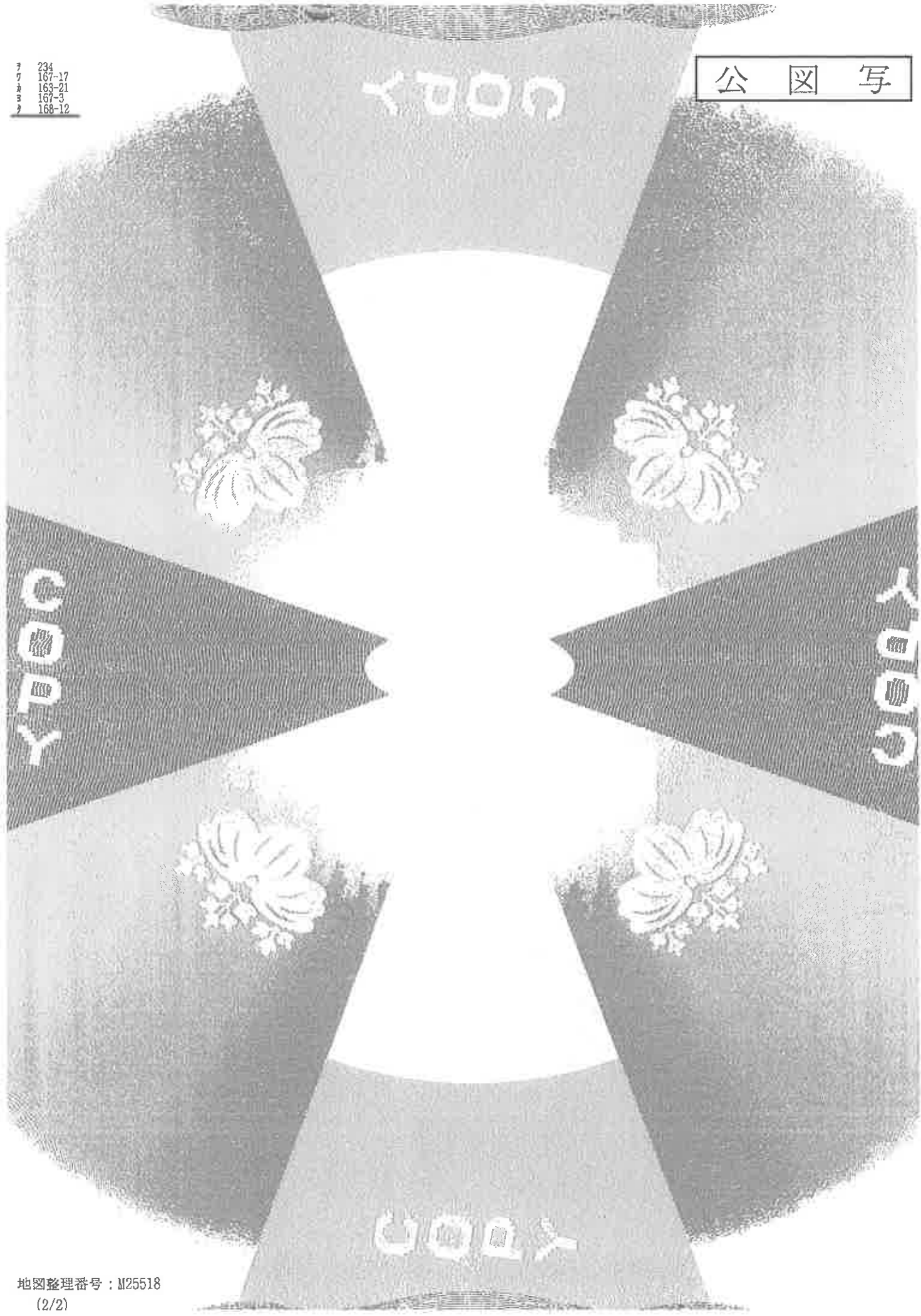
大野
2丁目

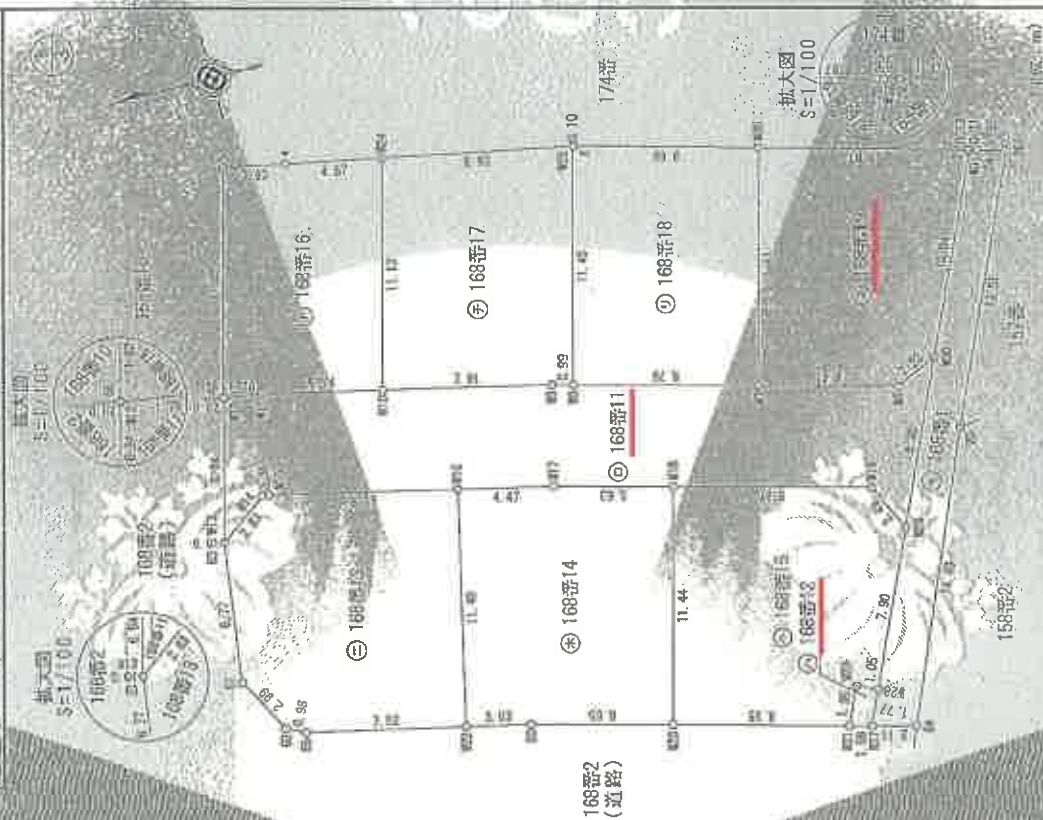
大野 3 丁目

請 部	表 分	所 在	伊丹市太野三丁目			地 番	168番19			
出 隔	力 尺	幅 瓦 不 明	積 算 面 積	座 標 座 標 号	分 類	地図に準ずる図面		地 類	旧土地収用附屬地区	
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原圖)			簡 事 記 項		

234
167-17
163-21
167-3
168-12

公 図 写



[illegible][illegible][illegible]

168番1,168番11
ないし699番19

在 伊丹市大野二丁目

[illegible][illegible]

區 號	Q 160515	X	Y	距 離	註 意
W20	-132.54	10.23	8722.4	1.06	陸軍管轄
W20	-132.50	10.15	8723.1	7.80	陸軍管轄
W19	-132.45	10.27	8723.4	2.49	陸軍管轄
W18	-132.41	10.37	8723.7	0.37	陸軍管轄
W23	-132.52	10.15	8722.5	1.44	陸軍管轄
W21	-132.46	10.25	8723.0	1.44	陸軍管轄
W20	-132.48	10.18	8722.8	1.44	陸軍管轄

443311

1992

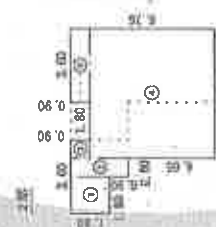
附录 17

各階平面圖

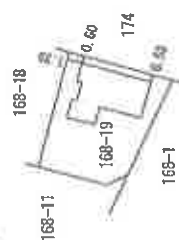
168番19	伊丹市大野二丁目168番地
--------	---------------



	求積表	
(1)	1.80×1.80	$= 3.2400$
(2)	0.90×2.70	$= 2.4300$
(3)	0.90×0.90	$= 0.8100$
(4)	6.30×5.85	$= 36.8550$
(5)	3.60×0.90	$= 3.2400$
		$\underline{\hspace{1cm}}$
		46.5750



床面積	46.57	m ²
-----	-------	----------------

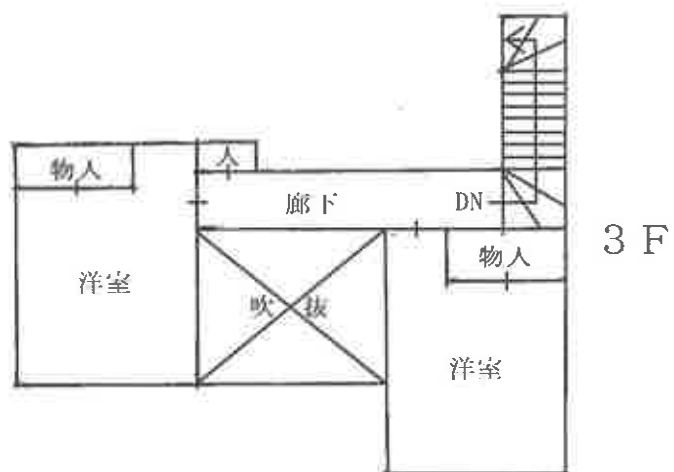
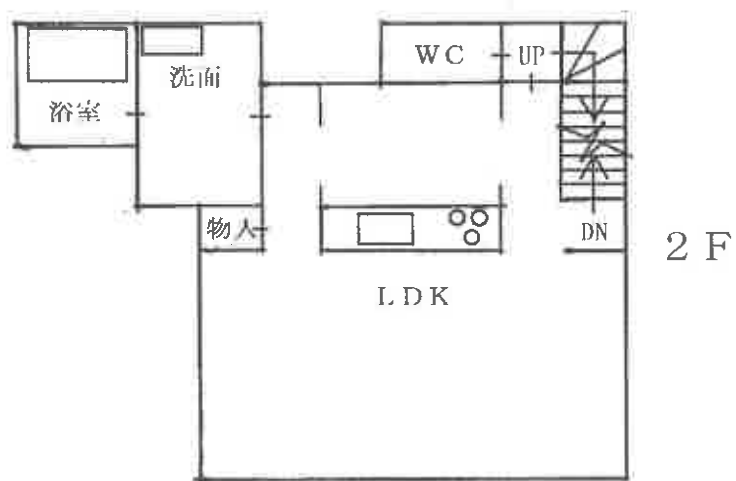
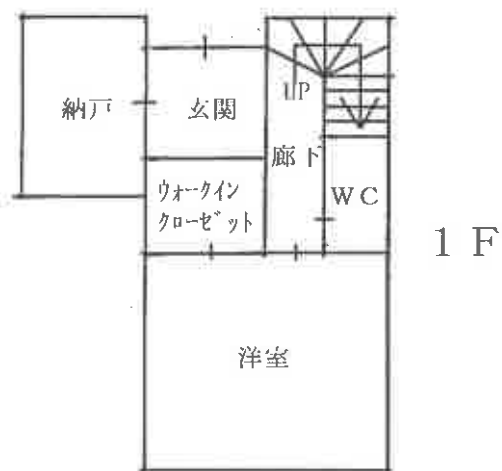


乘数	×	0.45
3.60	×	3.15
8.10	×	1.35
5.70	×	2.25
9.90	×	2.25
2.70	×	

3.122

A3をA4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第30009号

現況写真

写真1



物件1・4

写真2



物件2

現況写真

写真 3



物件 3