

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 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 8月21日から 令和 7年 8月28日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 4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 9月25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 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）
1～3	19,420,000 15,536,000	一括	3,890,000	106,300	26,791
1	10,000				
2	3,930,000				
3	15,480,000				



物 件 目 録

1 所 在 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 6 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1. 3 3平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 9 8. 5 3平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊丹市昆陽南四丁目 6 4 番地 3
家屋 番号 6 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 4 9. 4 1平方メートル
2階 4 5. 1 5平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 64番4
地 目 宅地
地 積 1.33平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 64番3
地 目 宅地
地 積 98.53平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊丹市昆陽南四丁目 64番地3
家屋 番号 64番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 45.15平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第30003号

令和7年2月19日受理

令和7年4月4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 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 64番4
地 目 宅地
地 積 1.33平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 64番3
地 目 宅地
地 積 98.53平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 伊丹市昆陽南四丁目 64番地3
家屋 番号 64番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 45.15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	伊丹市昆陽南4丁目2番36号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件1）		
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	☒ 物件1につき、共有者Aが他の共有者と共にごみ置場として使用占有してしている。 ☒ 物件2につき、土地所有者A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3		
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 上記の者が本建物を住居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

そ の 他 の 事 項

1 物件1土地の現況について

物件1土地を適宜概測、概観してみたところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測され、西側の市道面とはほぼ等高な平坦地で、端部には境界を示すプレート、鋸が見受けられた。物件1土地は、本件共有者Aが6分の1の共有持分を有しており、他の近隣共有者とともにごみ置き場として利用していると思われる。物件1土地は、登記上、課税台帳上は、地目が宅地となっているが、三方がブロックで囲われて周辺土地と明確に区別されており、主たる利用目的がごみ置き場であることを踏まえると、現況地目は雑種地であると認められる。

2 物件2土地の現況について

物件2土地を適宜概測、概観してみたところ、形状は概ね地積測量図に符合するものと推測される。西側の市道面とはほぼ等高な平坦地で、端部には境界プレート、鋸が見受けられ、物件3建物の敷地をなしている。

3 物件3建物の現況について

物件3建物の立入調査を実施したところ、形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであるほか、添付写真のとおり。登記上、平成29年8月3日新築の建物であり、経年相応の劣化はあるものの、特段の損傷などは見受けられなかった。1階居間・食堂部にガス温水式床暖房が設置されているが、稼働の有無は不明である。

占有関係は、表札や室内にあった郵便物など立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。

4 その他の状況について

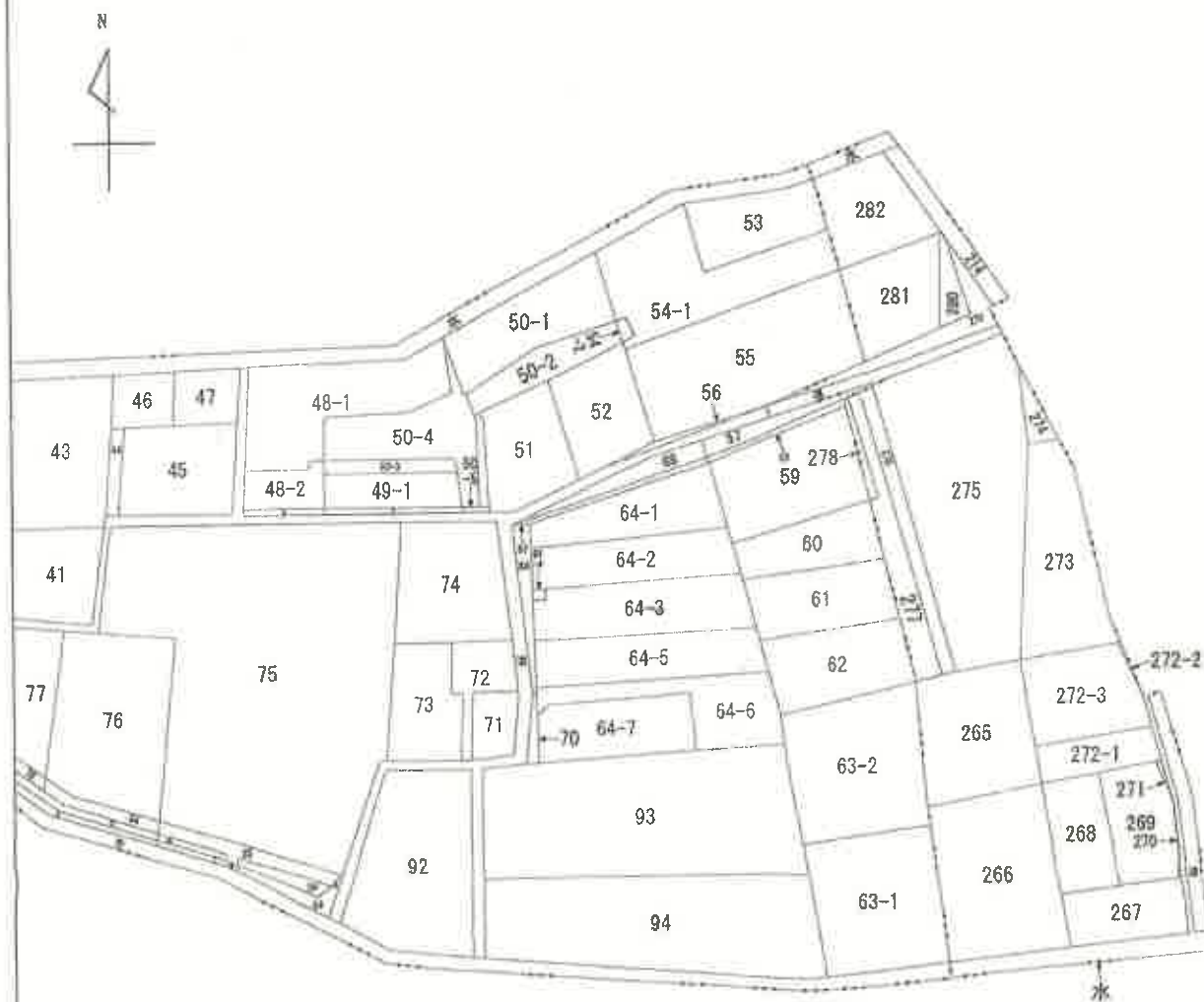
当職は、令和7年3月7日、居住者宛の照会書を郵便受けに投函し、立入調査日に確認したところ、同書面は郵便受けには存在しなかったものの、回答は得られていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月7日 (金) 12:01-12:23	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
7年3月13日 (木) 9:33-10:13	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年3月14日 (金) 11:30-11:45	神戸地方法務局伊丹支局	大島執行官による公図等、登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

イ 82 83 86 87 88 91 水 46-3 49-2 道 130-3



(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。



A 昆陽南4丁目
B 昆陽南1丁目

請求部	所在	伊丹市昆陽南四丁目				地番	64番3	
出力縮尺	縮尺不明	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	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7年3月14日
神戸地方裁判所伊丹支部
登記官

請求番号：9-4
(1/1)

(5 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

公用

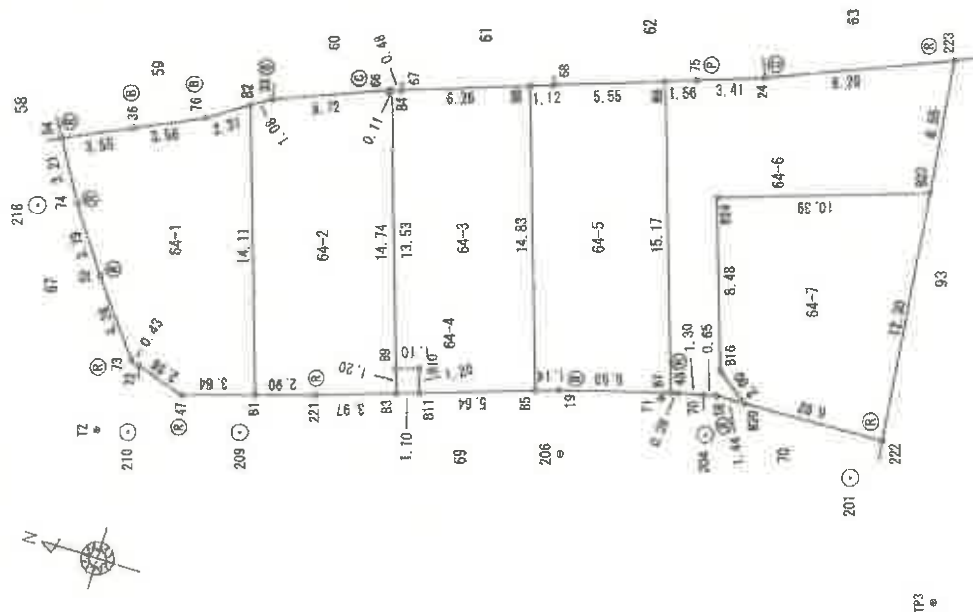
莊
子

土地の所在

トスリスタ

將正風

境界点名	引测点名	距離
	201	6.333
B20	206	9.511
	218	36.000
	201	15.206
B24	206	14.161
	218	33.284
	201	14.427
B23	206	22.193
	218	43.676



作成者

平成28年5月1日測量

申請人

縮	1	250
---	---	-----

(大阪十城家藏藏文全)

96 吟 咏 长 篇

Figure 10

登記年月日：平成28年7月22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7年3月14日 神戸地方支庁伊丹支局 登記官

(7 枚目)

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 64-1, -2, -3, -4, -5, -6, -7

土地の所在 伊丹市昆陽南4丁目

2-2

座 標 求 値

地 番	座 標	座 標	座 標
64-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
72	-131167.923	97132.800	279553.932800
73	-135167.106	97132.924	305677.311878
74	-135164.316	97135.358	478493.699508
75	-135162.180	97139.457	374064.048907
76	-135160.525	97142.212	-149887.575328
77	-135158.724	97143.754	-824148.619450
78	-135156.950	97145.287	-502143.962558
79	-135155.883	97146.546	-631743.988638
80	-135154.453	97133.184	-106778.037376
81	-135153.942	97132.068	578983.163240
82	-135152.453	97130.617	-200.027167
83	-135150.942	97129.167	100.01
84	-135149.453	97127.717	100.01

地 番	座 標	座 標	座 標
64-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
91	-135173.453	97133.184	71888.105534
92	-135168.593	97146.546	254390.888804
93	-135168.595	97147.139	-604332.351719
94	-135175.114	97149.274	-529056.194436
95	-135175.219	97149.311	-473235.656377
96	-135175.981	97135.357	634031.255072
97	-135176.222	97134.074	-200.040447
98	-135176.222	97132.068	100.02
99	-135176.222	97130.617	100.02

地 番	座 標	座 標	座 標
64-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
89	-135176.802	97136.497	526382.677243
90	-135175.219	97149.311	300339.592455
91	-135175.677	97149.475	-617870.661000
92	-135181.579	97151.380	-1048938.986780
93	-135186.371	97137.537	53619.320424
94	-135187.027	97135.714	596819.045362
95	-135180.638	97138.854	139391.385490
96	-135180.638	97136.497	-197.074336
97	-135180.638	97134.074	98.53
98	-135180.638	97132.068	98.53

地 番	座 標	座 標	座 標
64-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
87	-135179.981	97135.357	184889.237295
88	-135179.981	97135.357	-63818.678529
89	-135179.981	97135.357	-135091.385490
90	-135179.981	97135.357	63818.678529
91	-135179.981	97135.357	-2.662626
92	-135179.981	97135.357	1.33
93	-135179.981	97135.357	1.33

地 番	座 標	座 標	座 標
64-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
85	-135186.371	97137.537	571071.980023
86	-135181.579	97151.580	362783.959720
87	-135182.637	97151.587	-610891.905416
88	-135182.637	97153.822	-824168.218660
89	-135182.637	97159.464	39760.040778
90	-135182.637	97157.908	627284.658544
91	-135182.637	97157.908	-200.042389
92	-135182.637	97157.908	100.02
93	-135182.637	97157.908	100.02

地 番	座 標	座 標	座 標
64-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
87	-135192.767	97139.464	510273.804592
88	-135187.867	97153.822	332546.147594
89	-135185.340	97154.347	-455362.424889
90	-135192.554	97155.494	-1143811.600862
91	-135201.113	97159.118	-908340.594182
92	-135201.903	97152.611	87845.366485
93	-135192.068	97149.254	69079.658622
94	-135194.810	97141.720	-426835.861900
95	-135196.463	97140.092	-20399.419320
96	-135196.463	97140.092	201759.840233
97	-135196.463	97139.075	184565.762500
98	-135194.386	97139.568	157268.966592
99	-135193.120	97139.568	-210.399824
100	-135193.120	97139.568	105.19
101	-135193.120	97139.568	105.19

地 番	座 標	座 標	座 標
64-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
820	-135196.463	97140.092	432916.288500
821	-135194.810	97141.370	426935.661900
822	-135192.068	97149.254	-589079.658622
823	-135201.903	97152.611	-1099476.098637
824	-135203.385	97140.393	528443.787920
825	-135203.385	97140.393	-200.048569
826	-135203.385	97140.393	100.03
827	-135203.385	97140.393	100.03



申 新 人

縮 尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

平成28年5月1日測量

(平成 28 年 7 月 13 日作成)

作 成 者

縮 尺

1/

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日：平成29年8月8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。
令和7年3月14日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

(8 枚目)

建築物図面
各階平面図

家屋番号
64-3

建築物の所在
伊丹市臣陽南四丁目64番地3

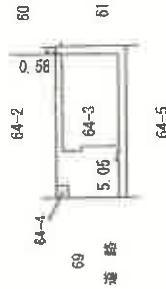
各階平面図



求積表	
9.000 × 5.400	48.600000
0.450 × 1.800	0.810000
合計	49.410000
床面積	49.41 m ²



求積表	
4.500 × 5.400	24.300000
3.150 × 4.050	12.757500
1.800 × 3.600	6.480000
0.900 × 1.800	1.620000
合計	45.157500
床面積	45.15 m ²



縮尺
1/500

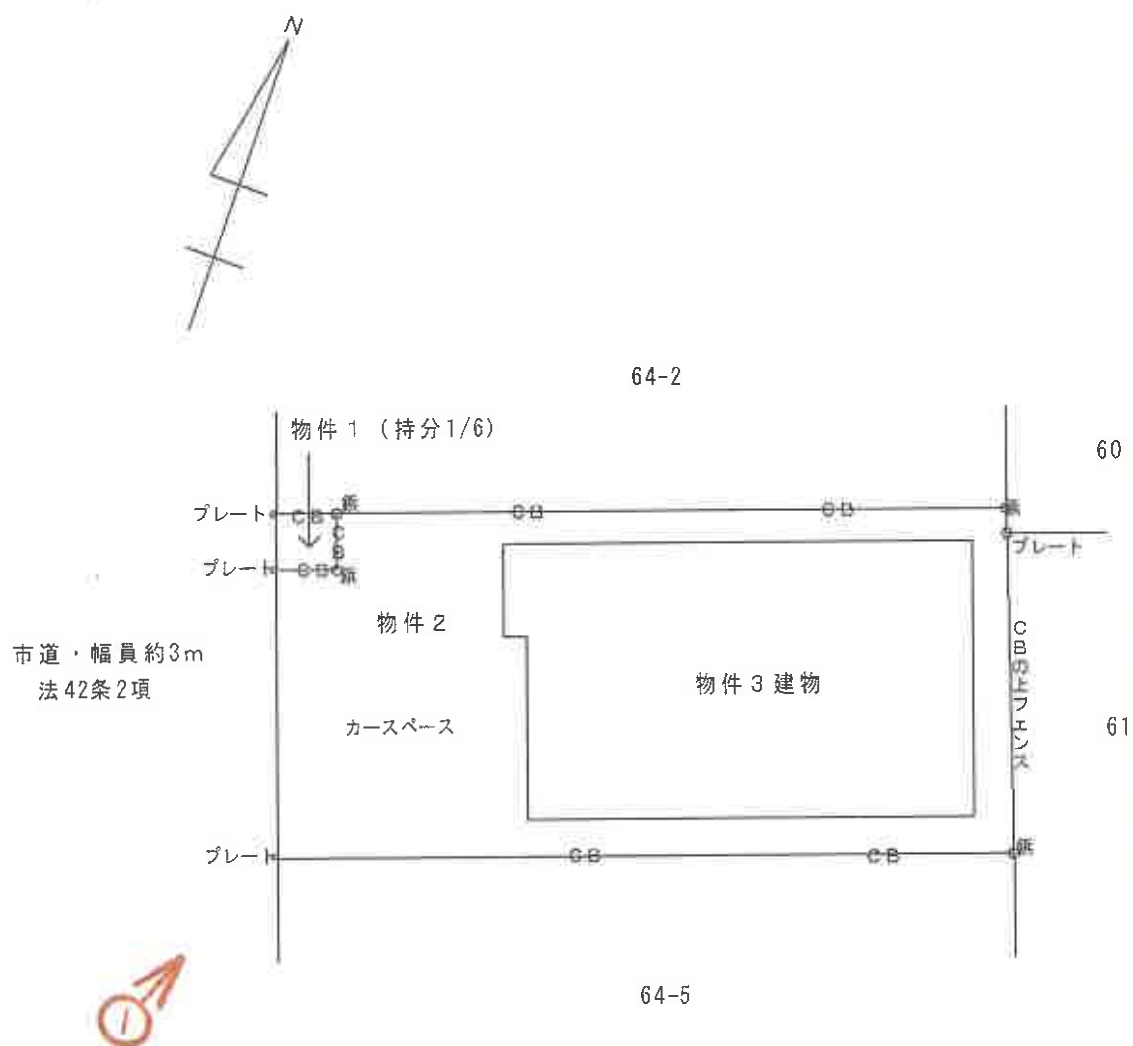
縮尺
1/250

年 8 月 4 日作成

作成者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

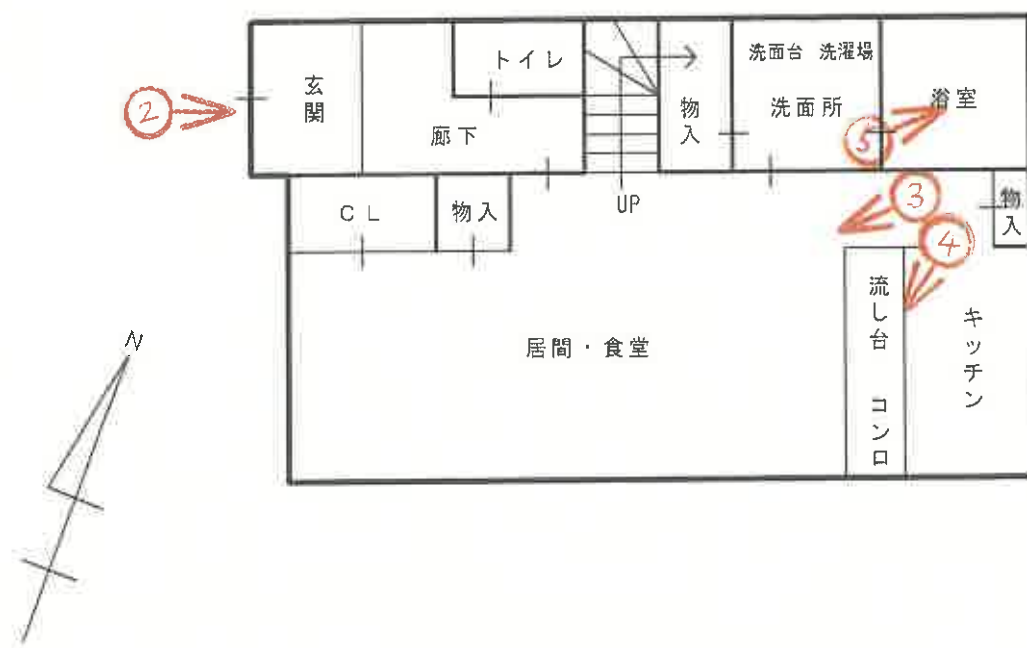
概略見取図 (縮尺記載なし)



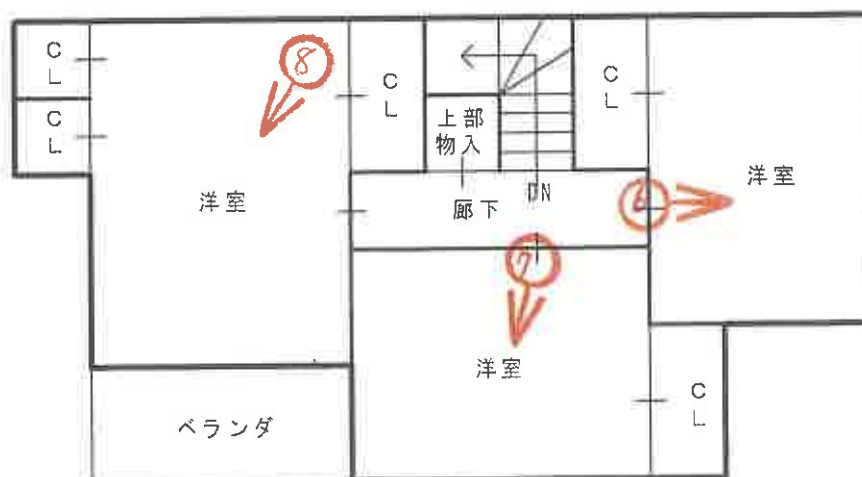
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図 (縮尺記載なし)

1 階



2 階



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

物件 3 建物

①



②



(// 枚目)

③



④

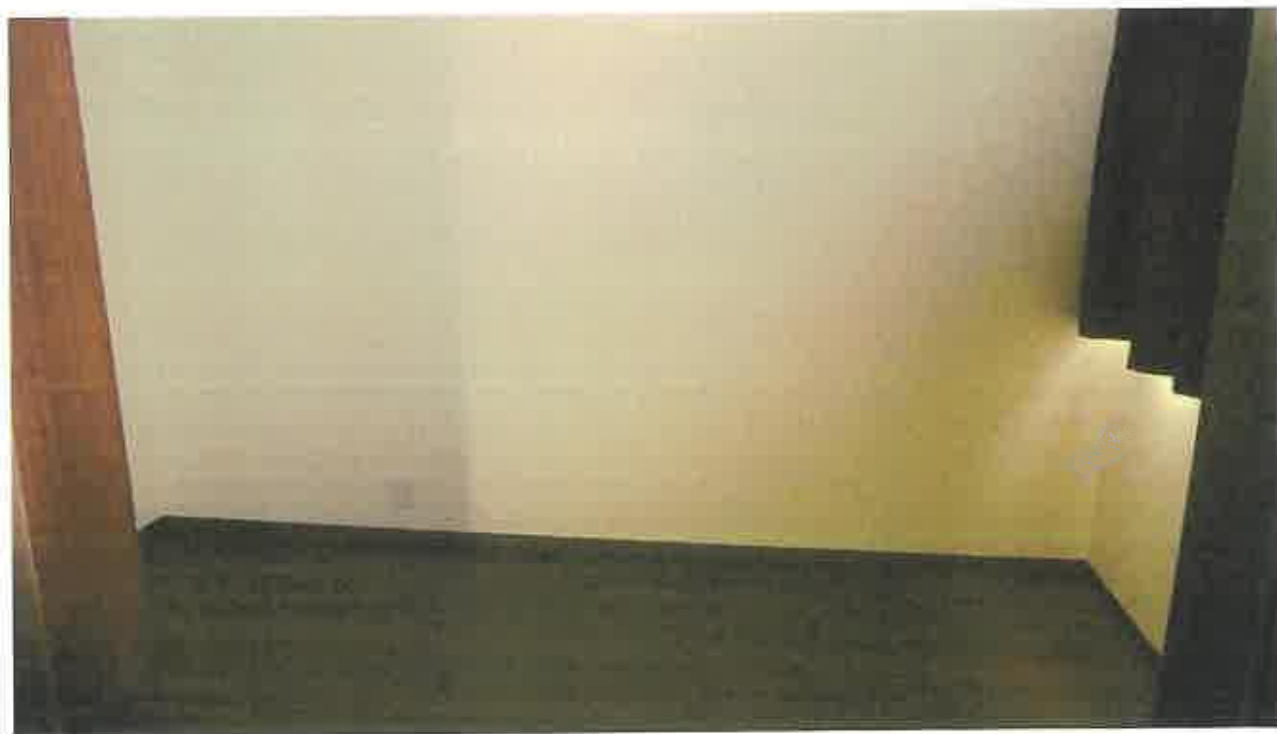


(12 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



(14 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30003 号
令和 7 年 3 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 8 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

廣嶋琢也

第1 評価額

一括価格	
金19,420,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金3,930,000円
物件3(建物)	金15,480,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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評価するものであり、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	地目：雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	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は共有のゴミ置場で、物件2は物件3建物の敷地である。			

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・2)

位 置 ・ 交 通	阪急伊丹線 伊丹駅の西方 約2km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 50 % 100 % 建築基準法22条区域 第2種高度地区
画 地 条 件	<物件2：物件3建物の敷地> 登記地積 98.53㎡ のほぼ長方形地 (中間画地) 間口×奥行 約15m×約13m 市道面とほぼ等高な平坦地である。端部には境界を示すと思われるプレート又は鋳があり、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。 <物件1：共有のゴミ置場> 物件1の北西に隣接する共有のゴミ置き場である。端部には境界を示すと思われるプレート又は鋳があり、概測の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	西側 約3m市道(建築基準法42条2項※) ※物件2はセットバック不要と判断する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件3建物の敷地、物件1は共有のゴミ置き場である。	
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調査を要する。	
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 3)

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29年8月3日 新築 経過年数 8 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度と判定
仕 様	構 造 ； 木造 屋 根 ； スレート葺 外 壁 ； サイディング等 内 壁 ； クロス等 天 井 ； クロス等 床 ； フローリング・CF等 設 備 ； ガス温水式床暖房（居間・食堂部） （稼働の有無は未確認） そ の 他 ； 特になし。
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	普通
保守管理の状態	経年劣化の他には特段の損傷等は見受けられなかった。
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 対象建物についてはアスベスト等を含有する成形材等が使用されている可能性は低い。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) 建付地等価格（物件1・2）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	163,000	0.05	1.33 × 1/6	1.00	10,000 ※
2	163,000	0.97	98.53	0.90	14,020,000

※最低価格設定

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（伊丹-11）

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/㎡)
 $169,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 163,000$

◇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
 $100/105 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/105$

イ 個別格差：物件1 利用の現況（ゴミ置場）

イ 個別格差：物件2 ゴミ置場前（0.97）

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1 不要

物件2 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3）

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=エ
3	210,000	94.56	0.69	13,700,000

ウ 現価率

経過年数 8年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 33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)}
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \approx 0.69$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2）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
2	14,020,000	0.60	法定地上権	8,410,000
		計		8,410,000

(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	10,000			1.00	0.70	10,000
2	14,020,000	-8,410,000		1.00	0.70	3,930,000
3	13,700,000	+8,410,000	1.00	1.00	0.70	15,480,000
	一 括 価 格 (合 計)					19,420,000

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-11)
所 在 : 伊丹市昆陽南5丁目121番
「昆陽南5-13-15」
価 格 : 169,000円/㎡
位 置 : 阪急伊丹線「伊丹」駅より道路距離2.1km
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 : 西側巾員4.8m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 : 小規模建売住宅のほか農地の残る住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 83,790円 (持分6分の1)
物件2 : 7,942,010円
物件3 : 6,255,334円

第7 附属資料の表示

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図
- 7 概略見取図
- 8 参考写真

以 上

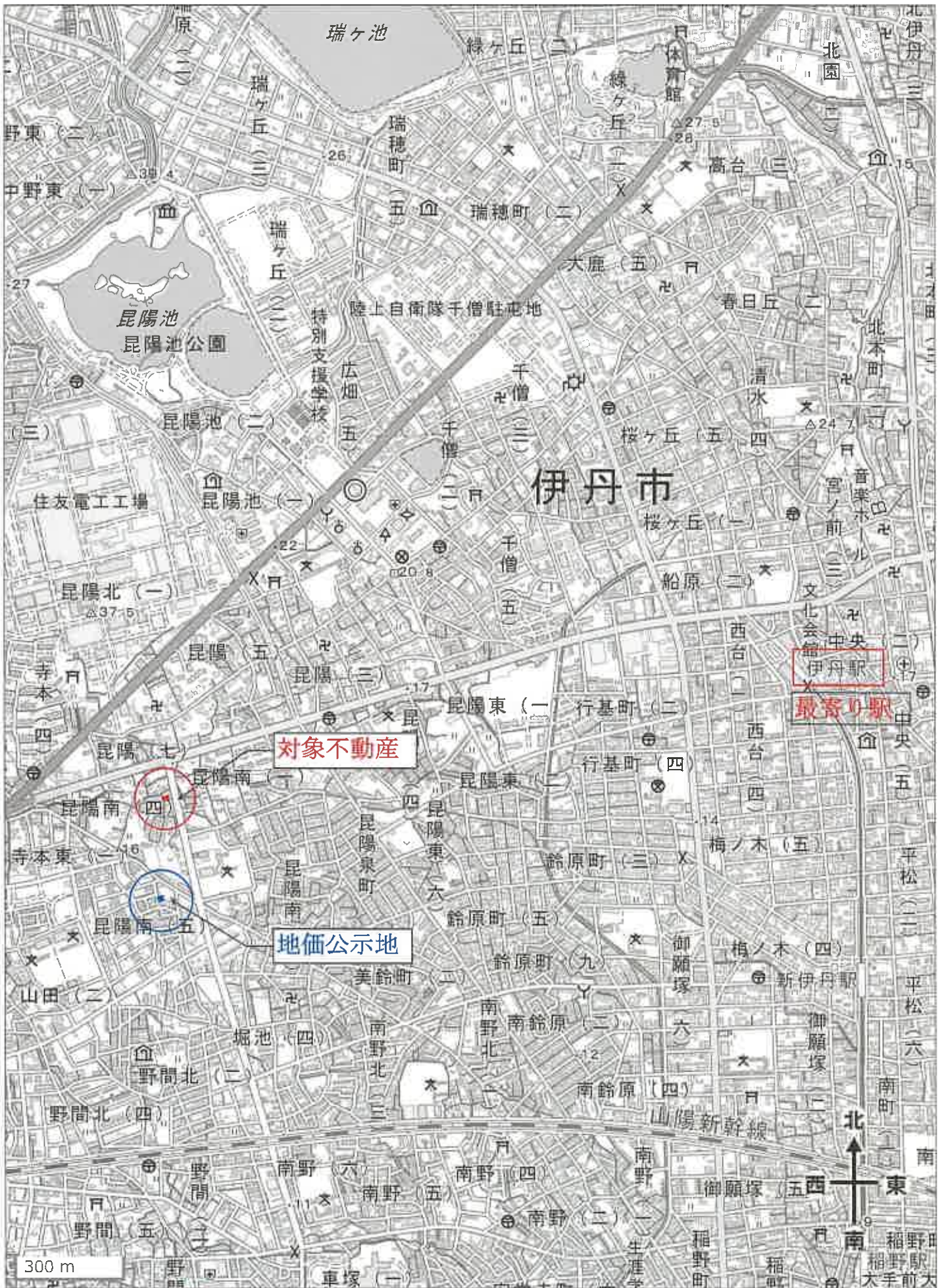
物 件 目 録

1 所 在 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 64番4
地 目 宅地
地 積 1.33平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 所 在 伊丹市昆陽南四丁目
地 番 64番3
地 目 宅地
地 積 98.53平方メートル
所有者 A

3 所 在 伊丹市昆陽南四丁目 64番地3
家屋 番号 64番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.41平方メートル
2階 45.15平方メートル
所有者 A





※地理院地図に加筆

登記年月日：平成18年7月22日

令和7年1月16日

神戸地方気象台非公式文書

これは図面に記載されている内容に基づいた文書です。

地籍測量図

地籍測量図
表紙
伊勢市道徳南4丁目

住居表示

地番	地番	面積	用途	注
2A611	伊勢市道徳南4丁目	135,421.033	住宅	7004.874
2A612	伊勢市道徳南4丁目	135,421.549	住宅	7006.050
70006	伊勢市道徳南4丁目	135,421.000	住宅	7110.197
71	伊勢市道徳南4丁目	135,421.183	住宅	7110.071
72	伊勢市道徳南4丁目	135,421.574	住宅	7110.111
73	伊勢市道徳南4丁目	135,421.205	住宅	7110.192
74	伊勢市道徳南4丁目	135,421.039	住宅	7110.198
75	伊勢市道徳南4丁目	135,421.488	住宅	7110.199
76	伊勢市道徳南4丁目	135,421.319	住宅	7110.192
77	伊勢市道徳南4丁目	135,421.469	住宅	7110.192
78	伊勢市道徳南4丁目	135,421.002	住宅	7110.192
79	伊勢市道徳南4丁目	135,421.508	住宅	7110.196

参照点

境界点名	参照点名	距離
81	201	29.407
	206	15.118
	218	14.104
82	201	34.634
	206	22.756
	218	11.471
83	201	22.703
	206	8.498
	218	19.784
84	201	26.403
	206	18.548
	218	18.132
85	201	16.148
	206	1.340
	218	26.110
86	201	24.140
	206	18.011
	218	24.602
87	201	11.821
	206	6.241
	218	32.207
88	201	21.411
	206	18.031
	218	31.258

物件1

物件2

基準点配置図



縮尺 1/250

株式会社 ニッセシステム
代表取締役

伊勢市道徳南4丁目

伊勢市道徳南4丁目

(内表紙記載用紙主部)

登記年月日：平成28年7月12日

これは図面に記載されている内容を確認
令和7年1月16日 神戸地方方法務局 第三部 登記課

地積測量図

地積測量図
地積測量図

所在地 神戸市垂穂南4丁目

測量成果表

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1	15117.63	97132.100	27755.92700
2	15117.196	97132.921	39637.01181
3	15118.516	97131.551	43441.68926
4	15116.167	97139.457	12634.04850
5	15116.023	97142.311	14693.37523
6	15116.724	97143.254	24144.619450
7	15116.950	97143.302	22014.54258
8	15116.883	97146.545	-631743.85511
9	15117.453	97133.144	102716.03774
10	15117.453	97132.058	370903.16340
11	15117.453	97132.058	-200.027167
12	15117.453	97132.058	100.01
13	15117.453	97132.058	100.01

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1	15117.453	97133.144	711889.10536
2	15116.893	97116.546	354390.599808
3	15116.809	97117.139	40432.951710
4	15117.114	97148.274	-57006.100406
5	15117.521	97143.011	-472825.696637
6	15117.911	97135.357	-97426.763011
7	15117.222	97134.074	534091.235072
8	15117.222	97134.074	-200.040447
9	15117.222	97134.074	100.02
10	15117.222	97134.074	100.02

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1	15117.592	97110.487	62632.677243
2	15117.215	97148.211	180339.552565
3	15117.871	97148.478	-61730.661000
4	15117.514	97151.502	-105434.995520
5	15116.371	97137.537	55619.474444
6	15116.023	97135.714	104679.04362
7	15116.536	97116.854	153371.285430
8	15116.536	97116.854	187.07443
9	15116.536	97116.854	88.52
10	15116.536	97116.854	88.52

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1	15117.301	97116.357	19018.23119
2	15117.592	97116.481	5818.51813
3	15116.518	97128.854	133105.355407
4	15116.027	97135.274	52116.34161
5	15116.027	97135.274	2.56731
6	15116.027	97135.274	1.33
7	15116.027	97135.274	1.33

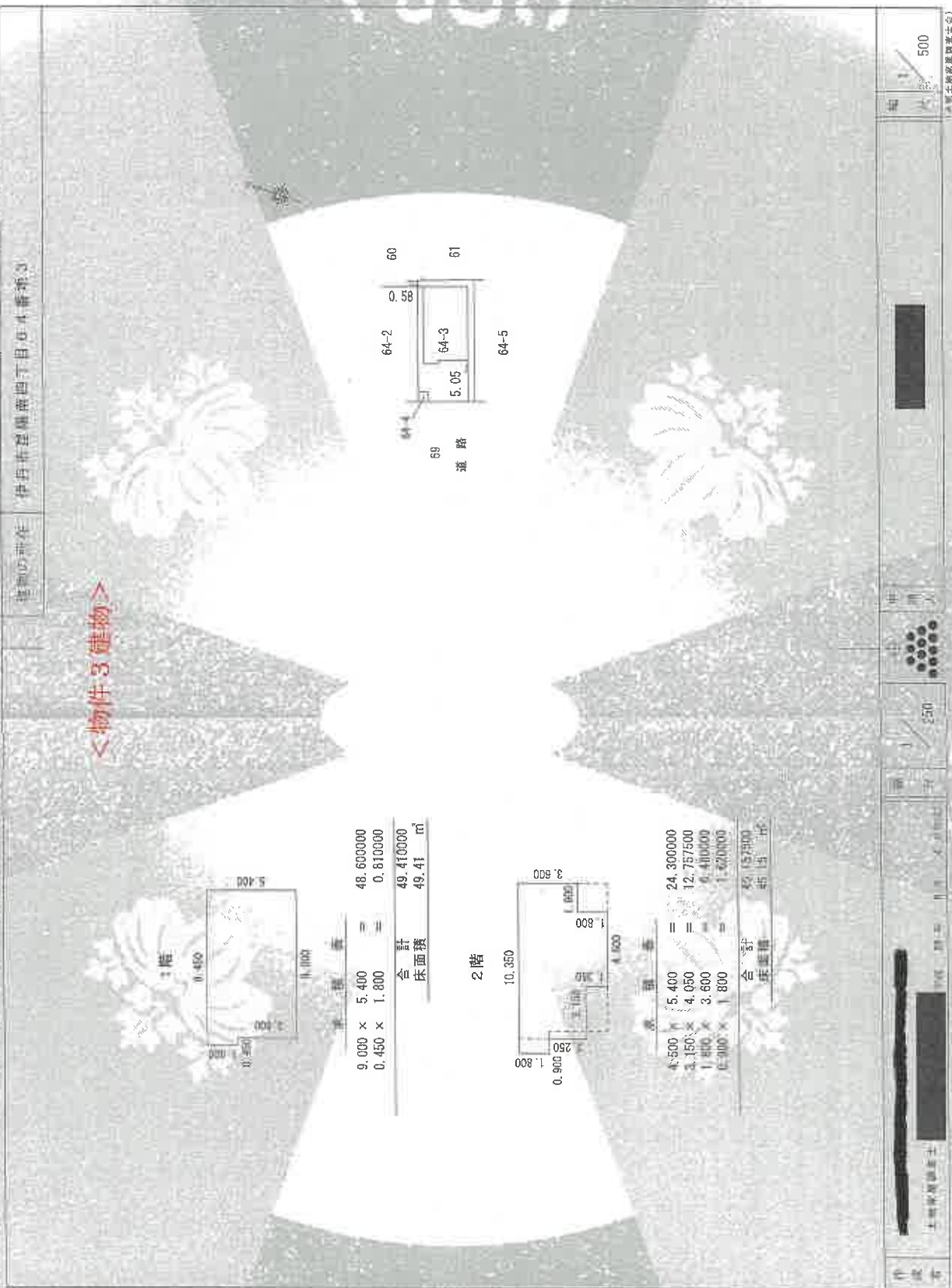
測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1	15116.377	97137.137	17107.58002
2	15116.179	97131.000	36763.66710
3	15116.213	97131.903	31637.56511
4	15116.167	97132.824	34413.23824
5	15116.167	97132.824	34413.23824
6	15116.167	97132.824	34413.23824
7	15116.167	97132.824	34413.23824
8	15116.167	97132.824	34413.23824
9	15116.167	97132.824	34413.23824
10	15116.167	97132.824	34413.23824
11	15116.167	97132.824	34413.23824
12	15116.167	97132.824	34413.23824
13	15116.167	97132.824	34413.23824
14	15116.167	97132.824	34413.23824
15	15116.167	97132.824	34413.23824
16	15116.167	97132.824	34413.23824
17	15116.167	97132.824	34413.23824
18	15116.167	97132.824	34413.23824
19	15116.167	97132.824	34413.23824
20	15116.167	97132.824	34413.23824
21	15116.167	97132.824	34413.23824
22	15116.167	97132.824	34413.23824
23	15116.167	97132.824	34413.23824
24	15116.167	97132.824	34413.23824
25	15116.167	97132.824	34413.23824
26	15116.167	97132.824	34413.23824
27	15116.167	97132.824	34413.23824
28	15116.167	97132.824	34413.23824
29	15116.167	97132.824	34413.23824
30	15116.167	97132.824	34413.23824
31	15116.167	97132.824	34413.23824
32	15116.167	97132.824	34413.23824
33	15116.167	97132.824	34413.23824
34	15116.167	97132.824	34413.23824
35	15116.167	97132.824	34413.23824
36	15116.167	97132.824	34413.23824
37	15116.167	97132.824	34413.23824
38	15116.167	97132.824	34413.23824
39	15116.167	97132.824	34413.23824
40	15116.167	97132.824	34413.23824
41	15116.167	97132.824	34413.23824
42	15116.167	97132.824	34413.23824
43	15116.167	97132.824	34413.23824
44	15116.167	97132.824	34413.23824
45	15116.167	97132.824	34413.23824
46	15116.167	97132.824	34413.23824
47	15116.167	97132.824	34413.23824
48	15116.167	97132.824	34413.23824
49	15116.167	97132.824	34413.23824
50	15116.167	97132.824	34413.23824
51	15116.167	97132.824	34413.23824
52	15116.167	97132.824	34413.23824
53	15116.167	97132.824	34413.23824
54	15116.167	97132.824	34413.23824
55	15116.167	97132.824	34413.23824
56	15116.167	97132.824	34413.23824
57	15116.167	97132.824	34413.23824
58	15116.167	97132.824	34413.23824
59	15116.167	97132.824	34413.23824
60	15116.167	97132.824	34413.23824
61	15116.167	97132.824	34413.23824
62	15116.167	97132.824	34413.23824
63	15116.167	97132.824	34413.23824
64	15116.167	97132.824	34413.23824
65	15116.167	97132.824	34413.23824
66	15116.167	97132.824	34413.23824
67	15116.167	97132.824	34413.23824
68	15116.167	97132.824	34413.23824
69	15116.167	97132.824	34413.23824
70	15116.167	97132.824	34413.23824
71	15116.167	97132.824	34413.23824
72	15116.167	97132.824	34413.23824
73	15116.167	97132.824	34413.23824
74	15116.167	97132.824	34413.23824
75	15116.167	97132.824	34413.23824
76	15116.167	97132.824	34413.23824
77	15116.167	97132.824	34413.23824
78	15116.167	97132.824	34413.23824
79	15116.167	97132.824	34413.23824
80	15116.167	97132.824	34413.23824
81	15116.167	97132.824	34413.23824
82	15116.167	97132.824	34413.23824
83	15116.167	97132.824	34413.23824
84	15116.167	97132.824	34413.23824
85	15116.167	97132.824	34413.23824
86	15116.167	97132.824	34413.23824
87	15116.167	97132.824	34413.23824
88	15116.167	97132.824	34413.23824
89	15116.167	97132.824	34413.23824
90	15116.167	97132.824	34413.23824
91	15116.167	97132.824	34413.23824
92	15116.167	97132.824	34413.23824
93	15116.167	97132.824	34413.23824
94	15116.167	97132.824	34413.23824
95	15116.167	97132.824	34413.23824
96	15116.167	97132.824	34413.23824
97	15116.167	97132.824	34413.23824
98	15116.167	97132.824	34413.23824
99	15116.167	97132.824	34413.23824
100	15116.167	97132.824	34413.23824

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
1	15116.167	97132.824	34413.23824
2	15116.167	97132.824	34413.23824
3	15116.167	97132.824	34413.23824
4	15116.167	97132.824	34413.23824
5	15116.167	97132.824	34413.23824
6	15116.167	97132.824	34413.23824
7	15116.167	97132.824	34413.23824
8	15116.167	97132.824	34413.23824
9	15116.167	97132.824	34413.23824
10	15116.167	97132.824	34413.23824
11	15116.167	97132.824	34413.23824
12	15116.167	97132.824	34413.23824
13	15116.167	97132.824	34413.23824
14	15116.167	97132.824	34413.23824
15	15116.167	97132.824	34413.23824
16	15116.167	97132.824	34413.23824
17	15116.167	97132.824	34413.23824
18	15116.167	97132.824	34413.23824
19	15116.167	97132.824	34413.23824
20	15116.167	97132.824	34413.23824
21	15116.167	97132.824	34413.23824
22	15116.167	97132.824	34413.23824
23	15116.167	97132.824	34413.23824
24	15116.167	97132.824	34413.23824
25	15116.167	97132.824	34413.23824
26	15116.167	97132.824	34413.23824
27	15116.167	97132.824	34413.23824
28	15116.167	97132.824	34413.23824
29	15116.167	97132.824	34413.23824
30	15116.167	97132.824	34413.23824
31	15116.167	97132.824	34413.23824
32	15116.167	97132.824	34413.23824
33	15116.167	97132.824	34413.23824
34	15116.167	97132.824	34413.23824
35	15116.167	97132.824	34413.23824
36	15116.167	97132.824	34413.23824
37	15116.167	97132.824	34413.23824
38	15116.167	97132.824	34413.23824
39	15116.167	97132.824	34413.23824
40	15116.167	97132.824	34413.23824
41	15116.167	97132.824	34413.23824
42	15116.167	97132.824	34413.23824
43	15116.167	97132.824	34413.23824
44	15116.167	97132.824	34413.23824
45	15116.167	97132.824	34413.23824
46	15116.167	97132.824	34413.23824
47	15116.167	97132.824	34413.23824
48	15116.167	97132.824	34413.23824
49	15116.167	97132.824	34413.23824
50	15116.167	97132.824	34413.23824
51	15116.167	97132.824	34413.23824
52	15116.167	97132.824	34413.23824
53	15116.167	97132.824	34413.23824
54	15116.167	97132.824	34413.23824
55	15116.167	97132.824	34413.23824
56	15116.167	97132.824	34413.23824
57	15116.167	97132.824	34413.23824
58	15116.167	97132.824	34413.23824
59	15116.167	97132.824	34413.23824
60	15116.167	97132.824	34413.23824
61	15116.167	97132.824	34413.23824
62	15116.167	97132.824	34413.23824
63	15116.167	97132.824	34413.23824
64	15116.167	97132.824	34413.23824
65	15116.167	97132.824	34413.23824
66	15116.167	97132.824	34413.23824
67	15116.167	97132.824	34413.23824
68	15116.167	97132.824	34413.23824
69	15116.167	97132.824	34413.23824
70	15116.167	97132.824	34413.23824
71	15116.167	97132.824	34413.23824
72	15116.167	97132.824	34413.23824
73	15116.167	97132.824	34413.23824
74	15116.167	97132.824	34413.23824

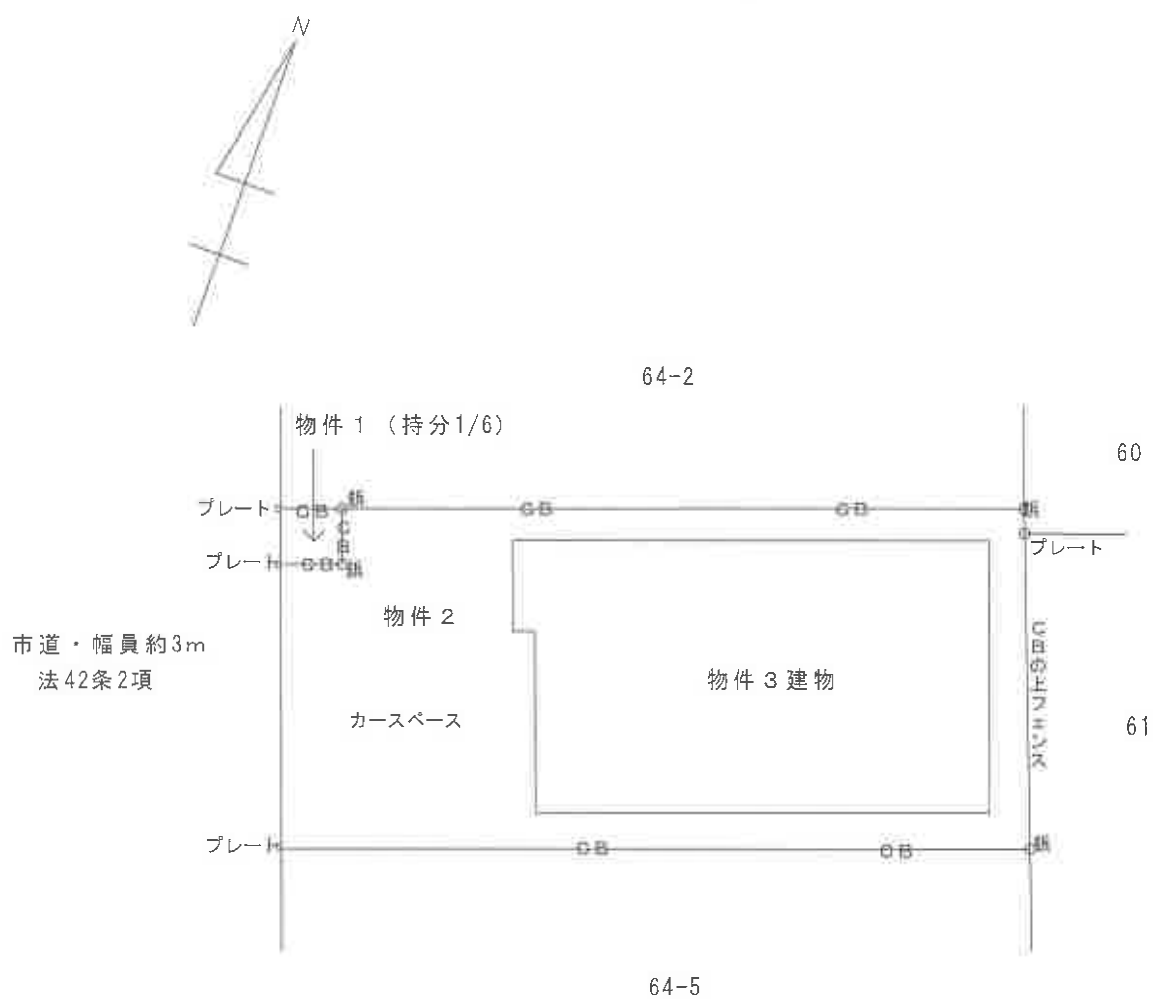
建築物図面
各階平面図

建物名称	階数
伊豆市立図書館新館地下1階	1階

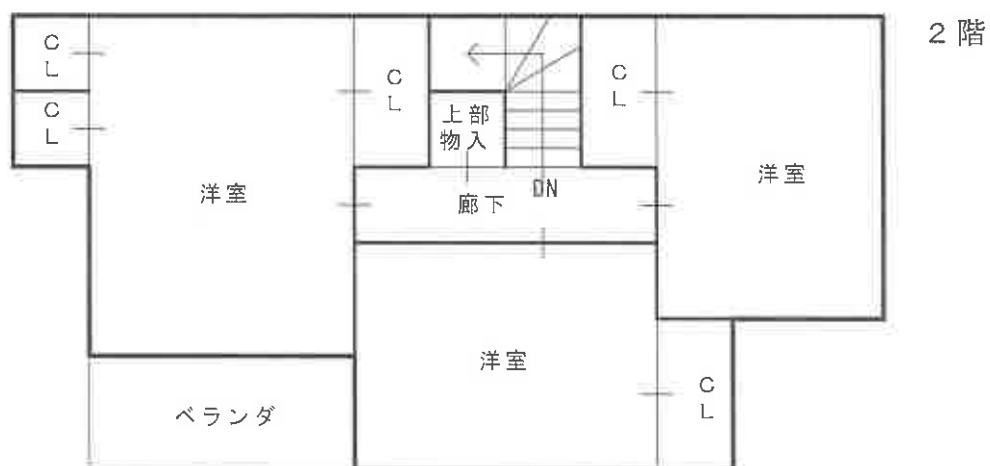
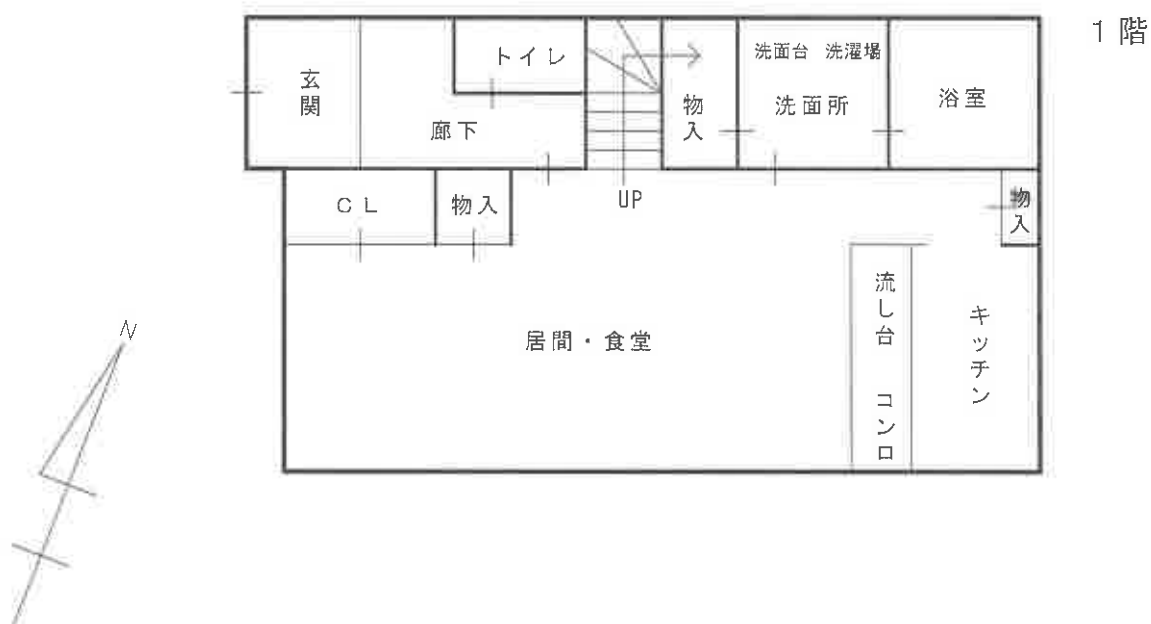
<物件3 建物>



概略見取図 (縮尺記載なし)



建物間取図 (縮尺記載なし)



参考写真

南西方より



北西方より

