

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10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月20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12月11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10月21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	7,357,000 5,885,600	一括	1,472,000	53,686	16,554
1	84,000				
2	2,786,000				
3	4,487,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 伊丹市千僧二丁目
地 番 1 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 8 7 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 8 0 分の 9
共有者 B 持分 8 0 分の 1
- 2 所 在 伊丹市千僧二丁目
地 番 1 6 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 0 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 伊丹市千僧二丁目 1 6 2 番地 1 1
家屋 番号 1 6 2 番 1 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 1 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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1～3】

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】

本件共有者A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2】

本件土地の一部は私道として利用されている。

《 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 伊丹市千僧二丁目
 地 番 162番1
 地 目 宅地
 地 積 152.87平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分80分の9
 共有者 B 持分80分の1
- 2 所 在 伊丹市千僧二丁目
 地 番 162番11
 地 目 宅地
 地 積 109.02平方メートル
 共有者 A 持分10分の9
 共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 伊丹市千僧二丁目 162番地11
 家屋 番号 162番11
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 44.14平方メートル
 2階 38.97平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和7年(ケ)第30005号
令和7年3月3日受理
令和7年 4 月 2 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 伊丹市千僧二丁目
地 番 162番1
地 目 宅地
地 積 152.87平方メートル
共有者 A 持分80分の9
共有者 B 持分80分の1
- 2 所 在 伊丹市千僧二丁目
地 番 162番11
地 目 宅地
地 積 109.02平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 伊丹市千僧二丁目 162番地11
家屋 番号 162番11
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.14平方メートル
2階 38.97平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	兵庫県伊丹市千僧2丁目162番地1											
土地	物件1、物件2											
現況地目	☒ 宅地・一部公衆用道路（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 雑種地											
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（共有） ☐ その他の者 上記の者ら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>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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（共有） ☐ その他の者 上記の者らのち、Aが本建物を住居として利用し占有している ☐ 「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（3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="text-align: right;">地方裁判所</td> <td style="text-align: left;">支部</td> <td style="text-align: left;">年（ ）第</td> <td style="text-align: left;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">[保管開始日</td> <td style="text-align: left;">年</td> <td style="text-align: left;">月</td> <td style="text-align: left;">日</td> </tr> </table>				地方裁判所	支部	年（ ）第	号	[保管開始日	年	月	日
地方裁判所	支部	年（ ）第	号									
[保管開始日	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 本件物件の占有状況は、物件3建物の表札に債務者兼共有者B及び共有者Aの姓が表示されており、Aの郵便物の存在、関係人の陳述及び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土地及び物件2土地について
- (1) 物件1土地は物件2土地と隣接し、等高な平坦地となっており、付近住民との共有の私道となっている。
- (2) 物件2土地は物件3建物の敷地であるとともに、一部の土地は私道負担部分となっている。概測したところ私道負担部分は約17.8㎡と思われる。
- (3) 物件2土地の私道負担部分と物件1土地は幅約4mの私道の一部を構成していると思われる。
- 3 物件3建物について
- (1) 物件3建物の室内の状態はすでに動産類が多く、床面等を詳細に確認できなかったが、目視で確認した限りでは、①階段クロスに浮きが確認できた。②2階和室の床がゆるく感じられた。③その他経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われるが、特段損傷は認められなかった。
- (2) 物件3建物の北東側にカーポートがあり、物件3建物の敷地内に物置や動産類が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

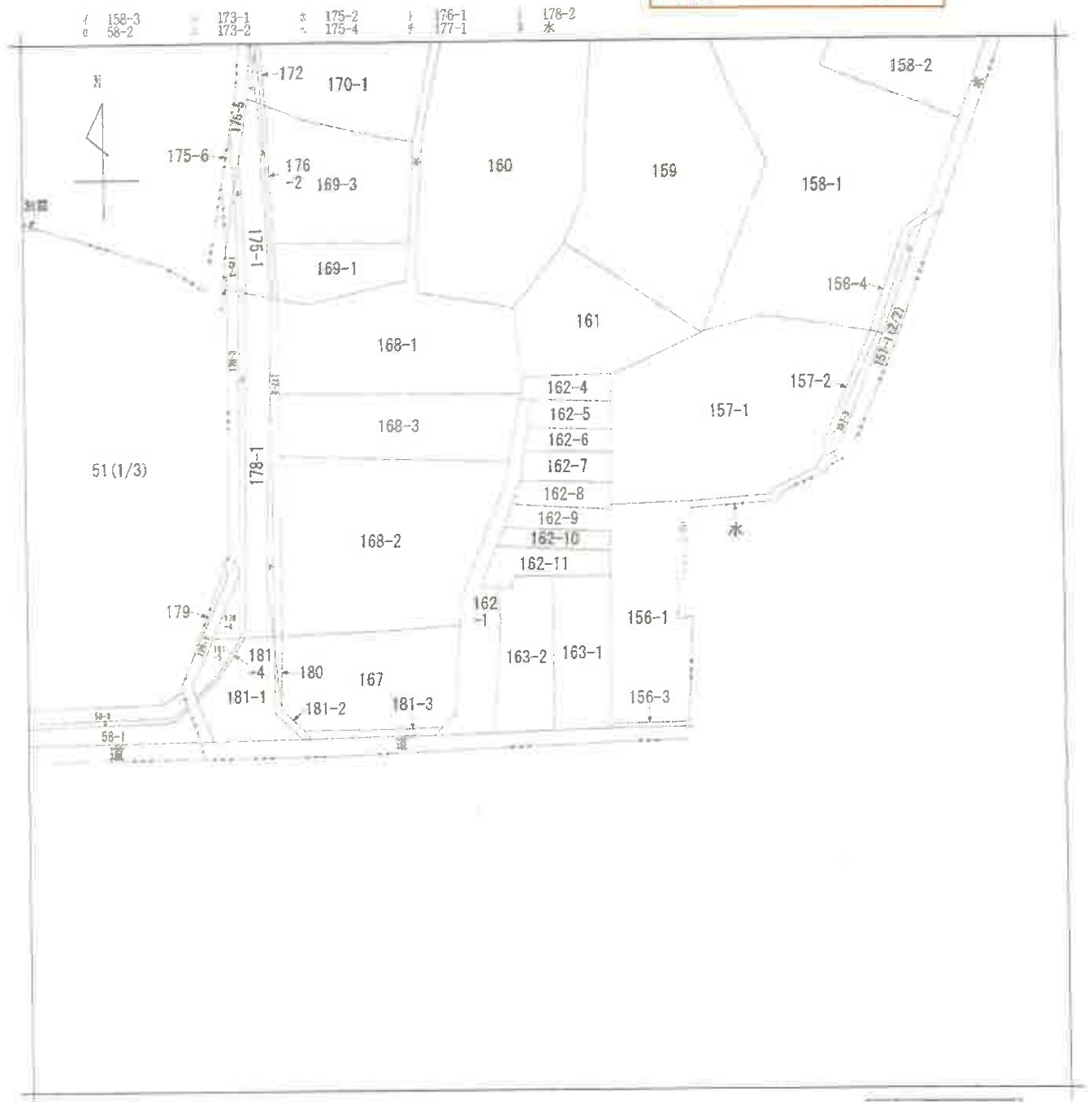
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	1 現在は、私の親族が居住しています。もともとは両親の家です。 2 第三者に貸したことはありません。 3 以前猫を飼育していましたが、期間は4ヶ月ほどでした。それ以外でのペットの飼育はしていません。 4 タバコは吸いません。 5 過去に事件又は事故等はありません。 6 水回り等については、不具合はありません。 7 オール電化ではありません。 8 平成8年時にリフォームした家を購入しました。なお、阪神大震災時に傷んだ箇所をリフォームしたと聞きましたが、具体的なことはわかりません。 9 物件1土地の私道について、共有者同士との取り決めのような書面のやり取りがあったかどうかは不明です。 10 駐車場が自宅敷地内でない方の場合、私道の決められた場所に自動車を駐車しています。 11 私の家の場合、物件2土地の敷地内に自動車を駐車できます。

(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
R7年3月7日(金) 12:30-12:50	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3月7日(金) 14:45-15:10	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
R7年3月17日(月) 11:15-11:45	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年3月17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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



(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	伊丹市千僧二丁目				地番	162番11			
出力縮	縮尺不明	精度区	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)				補事項		

地積測量圖

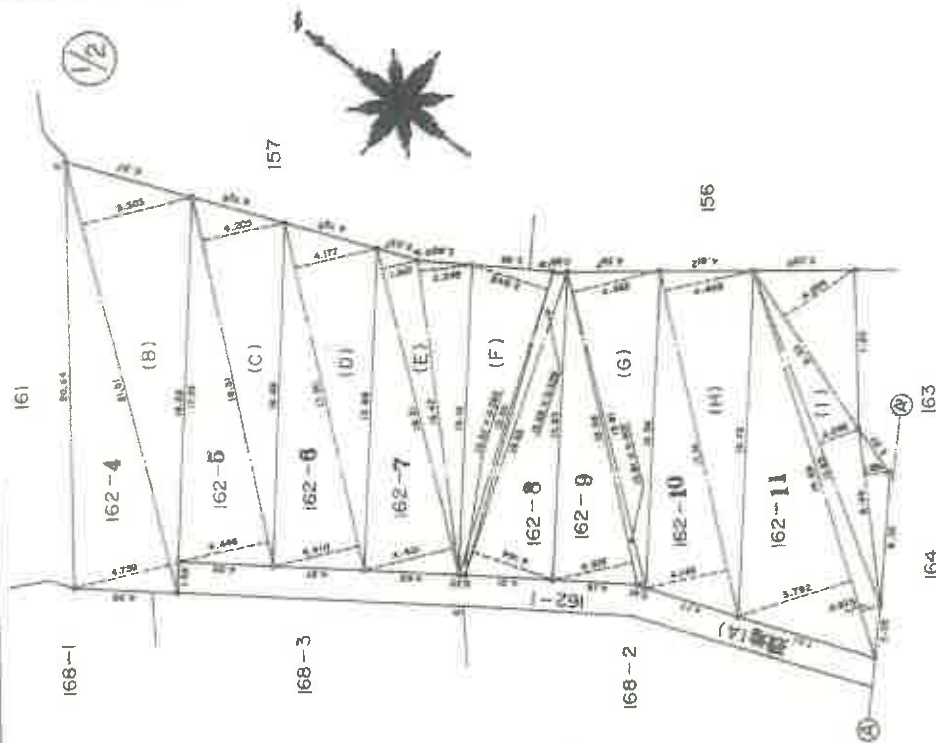
館 1-27/新

162基1, ~4, ~5, ~3,
7, ~8, ~9, ~10, ~11.

伊丹市4僧2丁目

地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面	地 點	基 本	求 費	式 份	面
(B)	21 ^M 51	4 ^M 793	5.503	102.36609	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81	(G)	15 ^M 39	4 ^M 013	0.407	15.81
162	21.51	5.503		118.36953	162	15.81	0.462		220.73562	162	15.81	0.462		220.73562	162	15.81	0.462		220.73562	162	15.81	0.462		220.73562	162	15.81	0.462		220.73562	162	15.81	0.462		220.73562	162	15.81	0.462		220.73562
-4				220.73562	-9				110.36781	-9				110.36781	-9				110.36781	-9				110.36781	-9				110.36781	-9				110.36781	-9				110.36781
(C)	18 ^M 31	4 ^M 448		81.44288	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		76.99353	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		77.18958	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		77.18958	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		77.18958	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		77.18958	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		77.18958	(H)	17 ^M 16	4 ^M 433		77.18958
162	18.31	4.205		158.43643	162	17.16	4.468		79.218215	162	17.16	4.468		148.27956	162	17.16	4.468		148.27956	162	17.16	4.468		148.27956	162	17.16	4.468		148.27956	162	17.16	4.468		148.27956	162	17.16	4.468		148.27956
-5				79.218215	-10				76.29300	-10				74.213978	-10				74.213978	-10				74.213978	-10				74.213978	-10				74.213978	-10				74.213978
(D)	17 ^M 30	4 ^M 410		72.26210	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		72.26210	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		113.98656	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		113.98656	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		113.98656	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		113.98656	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		113.98656	(I)	19 ^M 68	5 ^M 792		113.98656
162	17.30	4.177		148.59510	(I)	17.35	2.048		74.21755	(I)	17.35	2.048		35.53280	(I)	17.35	2.048		35.53280	(I)	17.35	2.048		35.53280	(I)	17.35	2.048		35.53280	(I)	17.35	2.048		35.53280	(I)	17.35	2.048		35.53280
-6				74.21755	-11				72.10651	-11				10.15404	-11				10.15404	-11				10.15404	-11				10.15404	-11				10.15404	-11				10.15404
(E)	16 ^M 31	4 ^M 421		72.10651	(I)	9.35	4.204		72.10651	(I)	9.35	4.204		218.04536	(I)	9.35	4.204		218.04536	(I)	9.35	4.204		218.04536	(I)	9.35	4.204		218.04536	(I)	9.35	4.204		218.04536	(I)	9.35	4.204		218.04536
162	16.31	1.801		29.37431																																			

元 地	162 - 1	M ² 468705
分筆地	(8) ~ (1), 4 ~ 1	636 M ² 99332
勘 査	(4), 162 - 1	152 M ² 870385



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

参考文献 P—プラスチック板, R—金属板, C—コンクリート板

作者

250

地積測量図 60.12.2

地 番 162-1, ~4, ~5, ~6, ~7, ~8, ~9, ~10, ~11,

土地の所在 伊丹市子爵2丁目

(2/2)



① ②

168-2

164

残地(A)

162-1

167

163

道路

境界線 号 R-金 属 標

申請人

縮尺 1/250

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面図

162番地

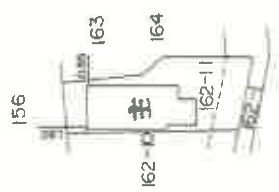
家屋番号

建物の所在 伊賀市千代田2丁目162番地1

各階平面図



遮床面積	
4.40 X 9.10	= 35.6400
4.05 X 0.90	= 3.6450
2.70 X 1.80	= 4.8600
合計	44.1450



式 階床面積	
4.40 X 7.20	= 31.6800
2.70 X 2.70	= 7.2900
合計	38.9700

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者 土井 孝弘

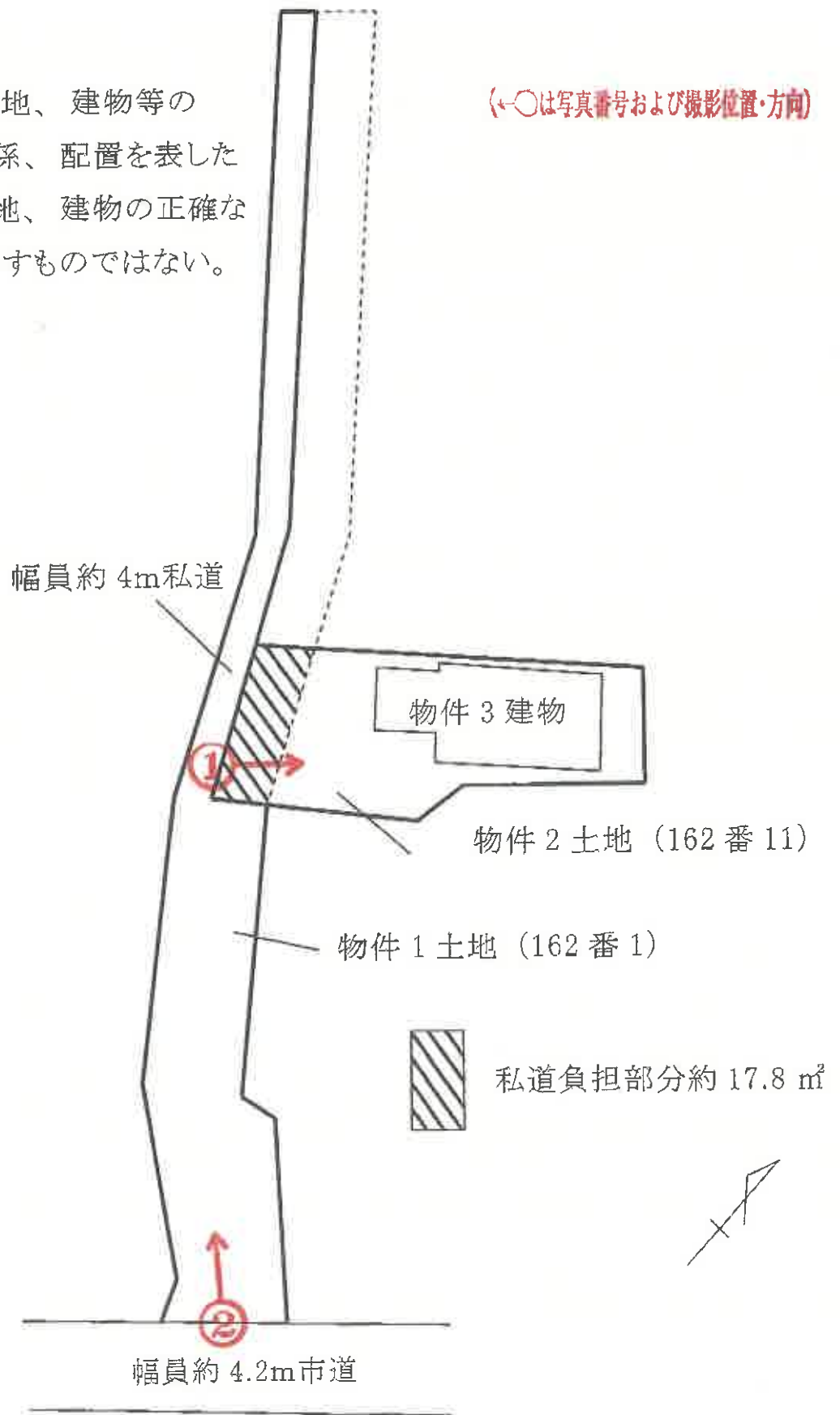
(兵庫県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日 昭和三十九年一月十四日

土地建物位置関係図

※本図面は本件土地、建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

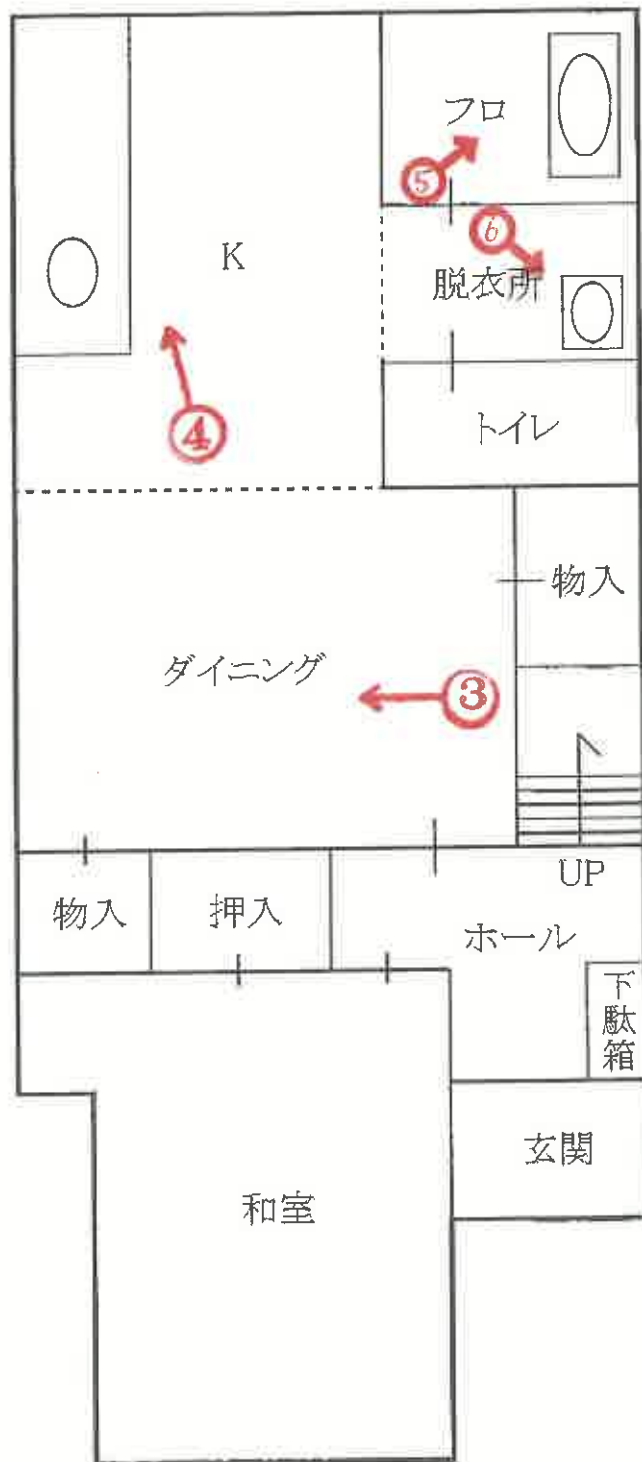


令和 7 年 (ケ) 第 30005 号

(10枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取概略図



1 階



令和 7 年 (ケ) 第 30005 号

(11枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

間取概略図



2 階



(12枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30005 号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 7 年 (ケ) 第 30005 号
令和 7 年 3 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 16 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

一括価格	
金10,510,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金120,000円
物件2(土地)	金3,980,000円
物件3(建物)	金6,410,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地目 積	物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
2	所在地 地目 積	物件目録記載のとおり	地目：宅地一部公衆用道路
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8分の1（80分の10）の持分が対象である。

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 伊丹駅の北西方 約1.2km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、中低層共同住宅等がみられる住宅地域	
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 60 % 200 % 防火指定なし —
画地条件	〈物件1〉幅員約4mの私道敷を構成する。物件2土地ほか当該私道沿いの各筆が当該私道の一部を負担しており、係る各筆と物件1土地により当該私道敷となっている。 (土地建物位置関係図参照) 〈物件2〉規模109.02㎡の不整形地	
接面道路の状況	〈物件1〉 南側 約4.2m 市道 〈物件2〉 西側 約 4m 私道(前記私道敷※) (※建築基準法上非道路)	
土地の利用状況等	〈物件1〉既述のごとく幅員約4mの私道敷を構成する。当該私道敷沿いに一般住宅が建ち並ぶ。共有者らが持分に応じて、南側市道から共有者らの当該各所有土地に至る私道として利用している。 〈物件2〉物件2は物件3建物の敷地であり、また上記私道の一部を負担している。	
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等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	・本物件2土地の境界及び範囲について、特に物件1土地との筆界は判然としなかったが、周辺をブロック塀等で囲われており、その範囲は概ね把握できた。現地概測するに、その形状等は法務局備付の地積測量図に概ね一致するものと思料される。なお既述のごとく、物件2土地は前面私道の一部を負担している。	

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) 昭和60年12月26日 新築 経過年数 39 年程度 ※目的建物は経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : クロス等 床 : タタミ・フローリング等 設 備 : 特にない そ の 他 : 特にない
床面積 (現況)	概ね目的物件記載のとおり (特記事項参照)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料間取概略図のとおり
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
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を含有する成形板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。 ・市役所における調査によると、物件3建物は北側に連なる7住戸と一体の連棟式住宅として建築確認等が行われていた。(確認年月日: 昭和60年9月5日、確認番号: 第109号、完了検査年月日: 昭和60年12月28日 完了検査番号: 第109号) ・外観調査によると、物件3建物と北側隣接住戸の外壁は近接していたが、隙間が見受けられた。 ・室内について、階段横クロスの剥離、キッチンの床の撓み等が見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1、2）

目的土地の建付地価格等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	179,000	0.05	152.87	-----	×持分1/8 170,000
2	179,000	0.81	109.02	0.90	14,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（伊丹-8）

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/㎡)

$$193,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 179,000$$

◇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
 $100/104 \times 100/99 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/108$

イ 個別格差：物件1：私道減価(0.05)

物件2：形状劣、私道負担等(0.81)

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
3	150,000	83.11	0.05	620,000

ウ 現価率

対象建物は既に経済的耐用年数を満了しており、その経済価値は残価率(5%)程度と判定される。

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
2	14,230,000	0.60	法定地上権	8,540,000

(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	170,000	---		1.00	0.70	120,000
2	14,230,000	-8,540,000		1.00	0.70	3,980,000
3	620,000	+8,540,000	1.00	1.00	0.70	6,410,000
一 括 価 格 (合 計)						10,510,000

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-8)

所 在 : 伊丹市千僧2丁目10番4

価 格 : 193,000円/㎡

位 置 : 阪急伊丹線「伊丹」駅より道路距離1.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 102㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側幅員4.5m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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 1,727,431円

物件2 : 10,101,793円

物件3 : 1,114,724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 土地建物位置関係図

5 建物図面・各階平面図写

6 間取概略図

7 現況写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 伊丹市千僧二丁目
地 番 1 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 8 0 分の 9
共有者 B 持分 8 0 分の 1
- 2 所 在 伊丹市千僧二丁目
地 番 1 6 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 0 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 伊丹市千僧二丁目 1 6 2 番地 1 1
家屋 番号 1 6 2 番 1 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 1 4 平方メートル
2 階 3 8 . 9 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1



22

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。

登記年月日：昭和60年12月9日

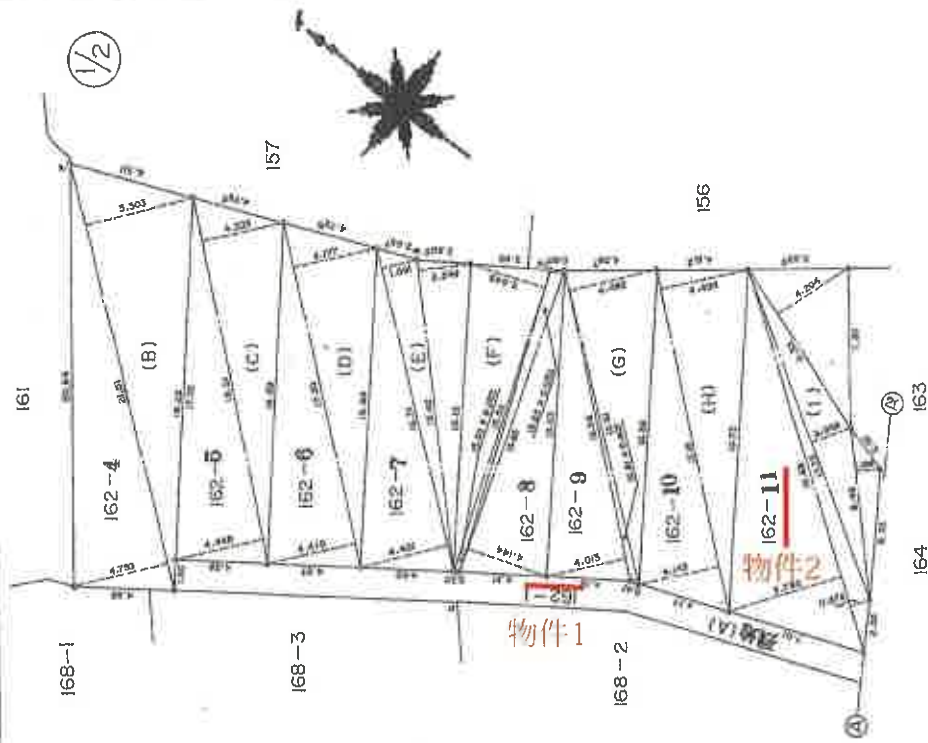
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和6年12月12日 福岡法務局 登記官

地積測量図

162-1 巻・新
162-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

地番

土地の所在
伊丹市4倍2丁目



求積表			求積表		
地番	式	積	地番	式	積
(B)	21.51	4.739	15.58	4.013	62.52254
162	21.51	5.505	15.61	0.407	6.43467
-4	合計	220.73562	15.81	4.462	70.54422
	2除地積	110.36781	合計		139.50143
(C)	18.31	4.448	17.16	4.43	71.09388
162	18.31	4.205	17.16	4.498	77.18568
-6	合計	158.43643	合計		148.27856
	2除地積	79.218215	19.68	5.752	113.98656
(D)	17.30	4.410	19.68	0.973	19.14864
162	17.30	4.177	17.35	2.048	35.53280
-8	合計	148.55510	9.33	4.204	39.22352
	2除地積	74.27755	8.49	1.196	10.15404
(E)	16.31	4.421	合計		218.04536
162	16.31	1.801	2除地積		109.02268
-7	合計	140.78640			
	2除地積	70.39320			
(F)	15.52	3.845			
	15.52	0.292			
162	15.65	0.626			
-8	合計	64.85360			
	2除地積	32.42680			

残地計算		
元地	162-1	809.468705
分筆地	162-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	636.59832
残地	(A), 162-1	152.870385

123291

境界線、P-プラスチック、R-金、民、路、C-コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺
1/250

登記年月日：昭和60年12月9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。
(神戸地方裁判所伊丹支部管轄)
令和6年12月12日 福岡法務局

登記官

地積測量図 60.12.9

地 番 163-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

土地の所在 伊丹市4倍2丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(2/2)



① ②

168-2

164

残地(A)

162-1

物件1

167

163

道路

123292

筆界標略号 R-金 属 標

作製者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：12-2

(2/2)

登記年月日：昭和61年1月14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。
(神戸地方支務局伊丹支局管轄)

令和6年12月12日 福岡支務局

登記官

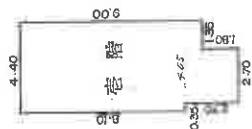
各階平面図

建物図面

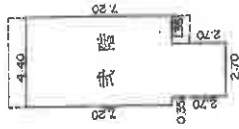
家屋番号 162系11

建物の所在 伊丹市千僧2丁目162番地11

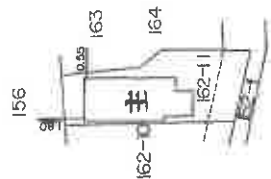
61
14



1st 階床面積
 $4.40 \times 8.10 = 35.6400$
 $4.05 \times 0.90 = 3.6450$
 $2.70 \times 1.80 = 4.8600$
合計 44.1450



2nd 階床面積
 $4.40 \times 7.20 = 31.6800$
 $2.70 \times 2.70 = 7.2900$
合計 38.9700



240775

240775

240775

1/250
縮尺

1/500
縮尺

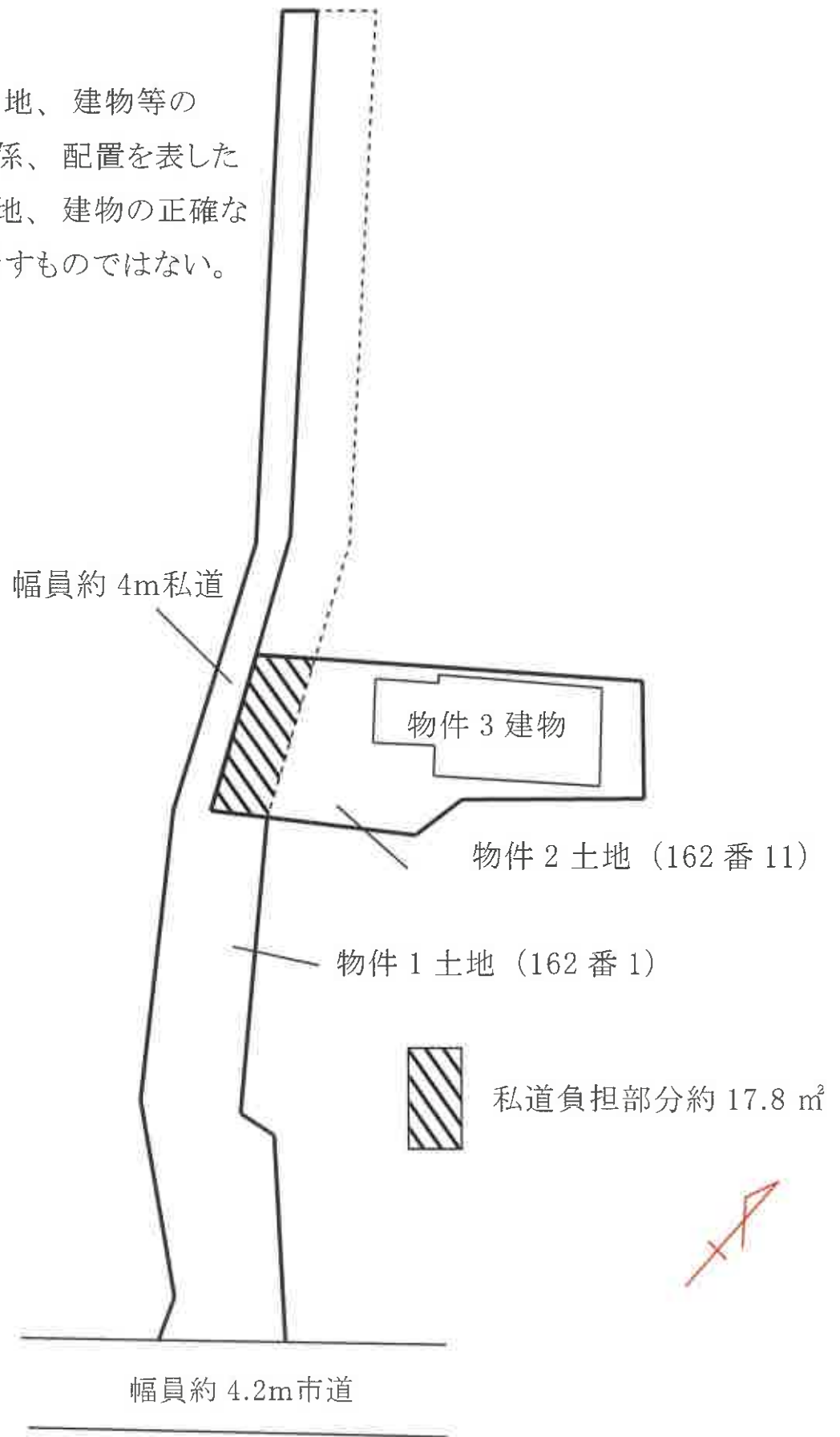
作製者

申請人

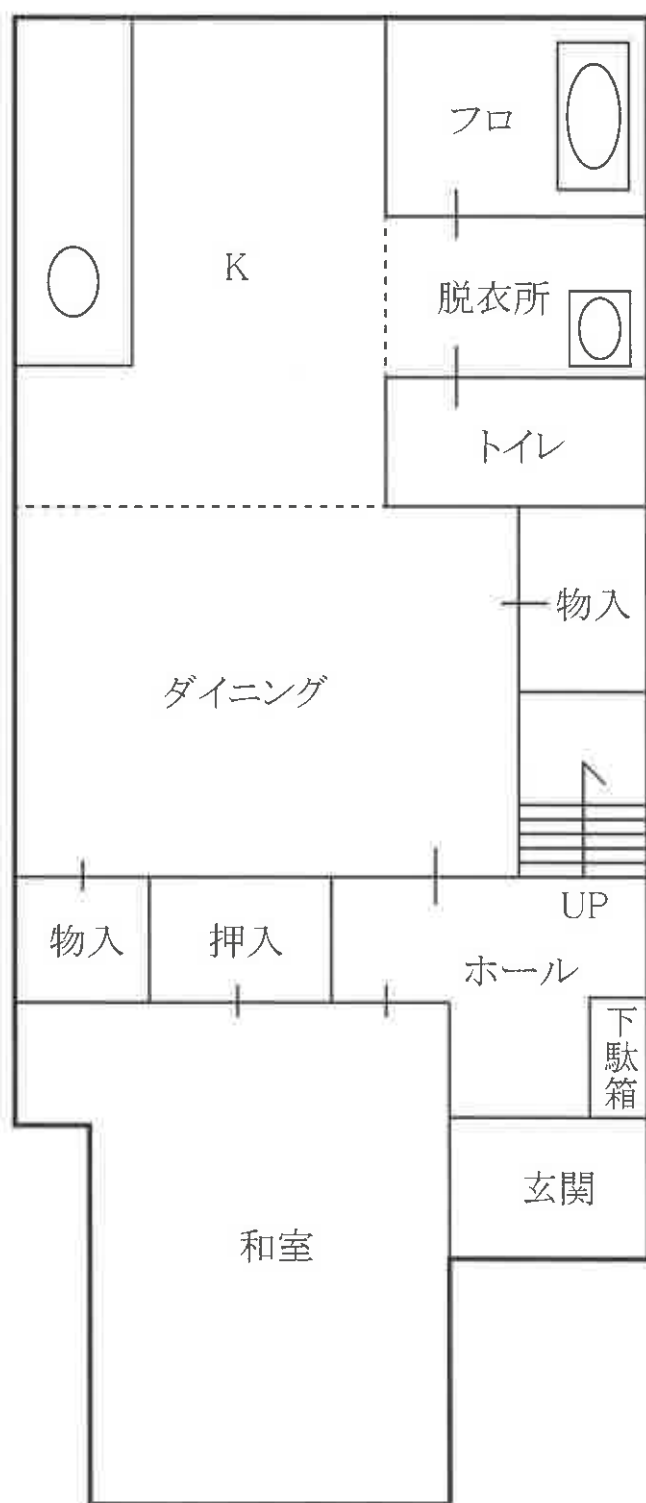
(兵庫県土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図

※本図面は本件土地、建物等のおおよその位置関係、配置を表した概略図であり、土地、建物の正確な形状、境界等を示すものではない。



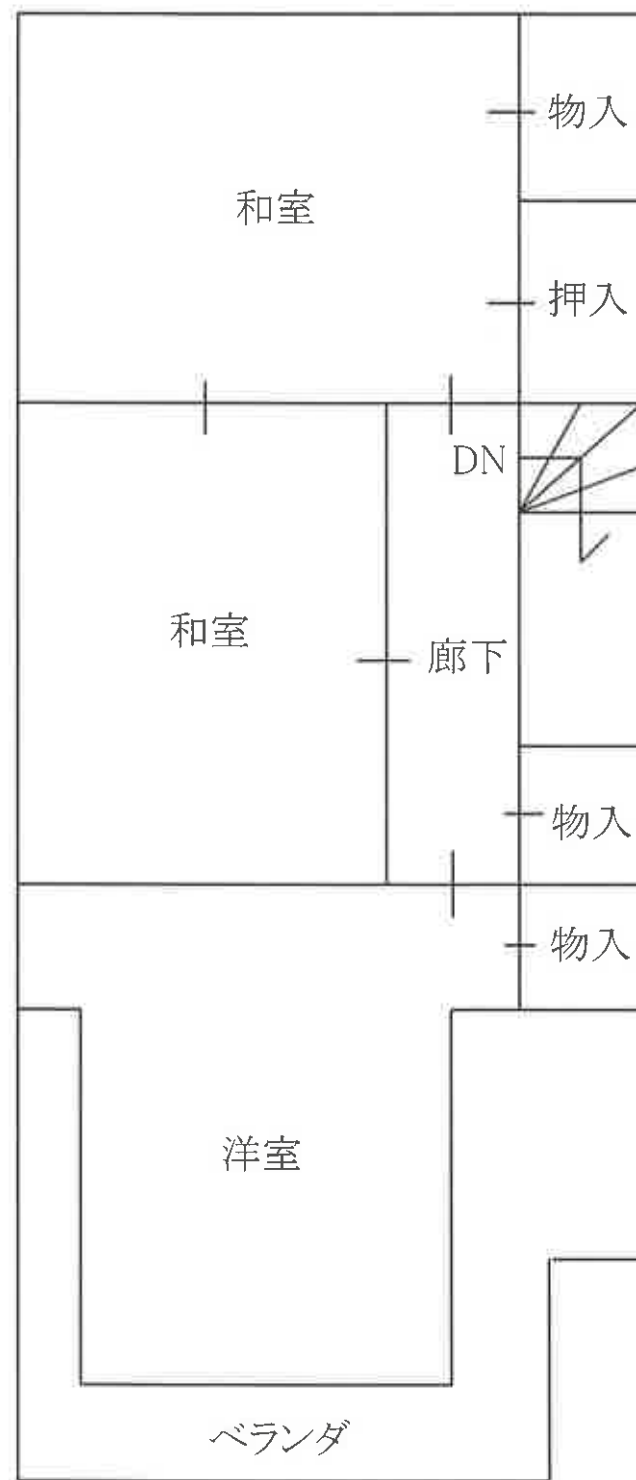
間取概略図



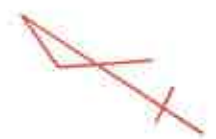
1 階



間取概略図



2 階



現況写真

写真1



物件1土地(共用私道)

