

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 5 月 20 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 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 10 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 5 月 20 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 所 在 伊丹市野間北四丁目
地 番 130番6
地 目 宅地
地 積 36.08平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市野間北四丁目 130番地1、130番地4、
130番地5、130番地6、130番地7、130
番地1先

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 144.78平方メートル
2階 138.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野間北四丁目 130番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.64平方メートル
2階 24.64平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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, 2】

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和7年4月16日

賃 料 月額50,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 ペット飼育可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

上記3記載のとおり、A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 伊丹市野間北四丁目
地 番 130番6
地 目 宅地
地 積 36.08平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市野間北四丁目 130番地1、130番地4、
130番地5、130番地6、130番地7、130
番地1先
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 144.78平方メートル
2階 138.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野間北四丁目 130番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.64平方メートル
2階 24.64平方メートル



令和6年(ヌ)第30040号
令和 7年 1月27日受理
令和 7年 **3**月**14**日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部
執行官 田口幸弘

(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 伊丹市野間北四丁目
地 番 130番6
地 目 宅地
地 積 36.08平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市野間北四丁目 130番地1、130番地4、
130番地5、130番地6、130番地7、130
番地1先

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 144.78平方メートル
2階 138.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野間北四丁目 130番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.64平方メートル
2階 24.64平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県伊丹市野間北四丁目4番24号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐ その他の者 上記の者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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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	「その他の事項」のとおり		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者の子) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年春、夏ころ	
最初の	契約日	平成29年 4月 6日	
契約等	期間	平成29年 4月17日から ■平成31年 4月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 5年 4月17日から ■令和 7年 4月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■ペット飼育可	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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土地について

物件1のほか、地番130番1、地番130番4、地番130番5、地番130番7、地番130番地1先とともに、物件2の一棟の建物の敷地となっている。

地積測量図をもとに調査したところ、境界を示すものは見当たらなかったが、概測等によれば物件1の上に物件2が存するものと思われる。

南側で道路に接している。

公図上物件1の北側に「道」があり、現地においてはそのさらに北側に水路がある。

水路には水路橋が架けられている。

公図上の「道」部分及び水路橋には自動車が駐車されている。

公図上の「道」について、里道が存在すると思われるが、一部に物置等が設置されており、連続性は認められない状況であった。

水路橋について、伊丹市役所において調査した結果は、関係人の陳述欄に記載したとおり。

2 物件2建物について

所有者に対し照会書を送付したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

物件2は、5戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、東から2戸目に位置する。

一棟の建物については、物件2以外の専有部分の確認が困難であるため、現況を反映していない可能性がある。

犬を飼っていた影響による室内の傷み、タバコのヤニ汚れ、臭い等が見受けられ、保守状態は芳しいものではなかった。

動産類が多数存在し、目視できた範囲は限定的であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人 A の子)	1 本件物件は、所有者から賃借して住んでいます。私の母である A が借主です。A は一時的に他所に住んでいます、いつでも本件物件に戻る状況です。私も本件物件に住んでいます。 以前の所有者の C さんから A が借りてずっと住んでいます。C さんが所有権を取得された年の春か夏ころから C さんから借りて住みだしました。C さんとの間で賃貸借契約書は作成したと思いますが、手元にはありません。 今の所有者との間の賃貸借契約書を提示します。家賃の振込証明書も提示します。 2 雨漏りはないと思います。不具合や気になるところは次のとおりです。 階段が急です。 インターフォンの音が、1 階にしか鳴りません。 キッチンのシンクの流れが悪いです。 ウォッシュレットが壊れています。 ガスコンロの火が着きにくいです。 南側に新幹線が走っており、振動や騒音があります。 ゴミ当番が数週間に 1 回まわってきます。 連棟式建物であるため隣家の生活音が壁越しにかなり聞こえます。 3 小型犬を 6 匹飼っていましたが、五、六年前にすべて亡くなりました。 賃貸借契約の特約でペット可としてもらっています。 4 本件物件内で、事件、事故はありません。 5 水路橋に自動車を常時駐車してはいけないという話は聞いたことがありません。実際に駐車しています。
■ 伊丹市役所担当者	平成 16 年に水路占用許可が出て、水路橋が架けられました。5 年毎の更新が必要ですが、数回更新された後、現在は更新されていません。占用使用料は無償です。水路橋を駐車場として使用することは認められていません。

(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1月27日（月） 13：50－13：55	当庁（電話、発信）	伊丹市役所担当者から住居表示について聴取
R7年1月28日（火） 8：20－8：50	物件所在地	所在確認、写真撮影
R7年1月28日（火） 9：00－9：15	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年1月29日（水） 14：00	当庁	軽自動車検査協会に対し車両照会（郵券１１０円使用、返信用郵券４６０円添付）
R7年2月4日（火） 12：00－12：10	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R7年2月4日（火） 13：50－14：20	伊丹市役所	里道、水路橋等調査
R7年2月4日（水） 14：00	当庁	所有者に対し照会書送付（郵券１１０円使用、返信用郵券１１０円添付）

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月19日（水） 9：50－10：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから聴取、評価人同行

(特記事項)

■ 令和 7 年 2 月 1 9 日

目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、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

128-1 128-5 128-8 130-1 130-4 130-5 130-6 130-7 129-10 129-11 129-3 124-4 125-1 124-6 126-1 126-32 126-34 126-12 126-33 126-17 126-18 126-19 126-31 126-22 126-23 126-26 126-27 126-28 126-3 126-7 126-25 126-6 126-32 127-6 125-4 292-6 125-5 292-3 292-2 278-17 126-30 126-11



別図

別図



A 野間北3丁目
B 野間北3丁目

地番区域見出

野間北
4丁目

(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 分	所 在					伊丹市野間北四丁目		地 番	130番6		
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 事 記 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1月28日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：5-4
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年10月12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1月28日 神戸地方建設局伊丹支局

(9 枚目)

登記官

請求番号：5-6

地 積 測 量 図

前 130-1 (地・積)

地 番	130-1 130-1	130-1 130-1	130-1 130-1	130-1 130-1
土地の所在	伊丹市野間北4丁目			

48.10.12

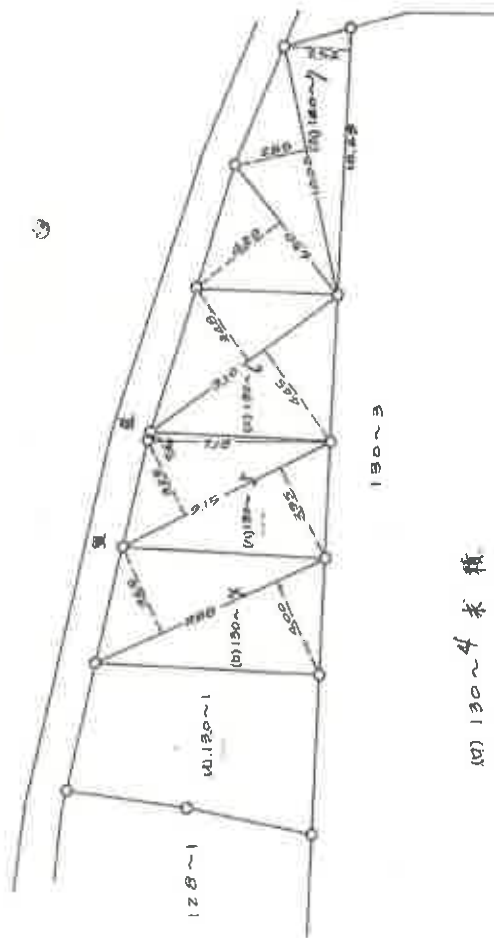
作 製 年 月 日
昭和48年10月12日

作 製 者

申請人

申請人

申請人



(1) 130-4 求積

9.88 x 3.65 = 36.062
9.88 x 4.00 = 39.520
合計 = 75.582
1/2 (m²) = 37.7910

(2) 130-5 求積

9.15 x 3.25 = 29.7375
9.15 x 3.95 = 36.1425
7.18 x 0.30 = 2.154
合計 = 68.034
1/2 (m²) = 34.0170

(3) 130-6 求積

9.10 x 3.48 = 31.668
9.10 x 4.45 = 40.495
合計 = 72.163
1/2 (m²) = 36.0815

(4) 130-7 求積

6.50 x 4.20 = 27.30
10.00 x 2.85 = 28.50
10.49 x 2.52 = 26.4348
合計 = 82.2348
1/2 (m²) = 41.1174

129845

縮尺 1/200

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

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1月28日 神戸地方方法務局伊丹支局

令和7年1月28日

神戸地方法務局伊丹支局

2014.05.14

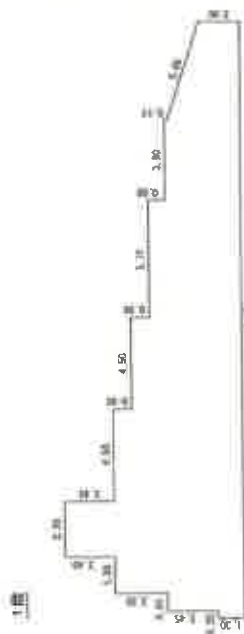
(10 枚目)

建各階平面圖

圖面平階各

家屋番号

伊丹野間北四丁目130番地1、130番地4、130番地5、130番地6、130番地7、130番地11
建物の所在



	0.35 X	1.30	0.4550
	0.90 X	3.75	3.8150
	0.90 X	6.30	96.7000
	2.70 X	2.40	6.4500
	2.50 X	0.90	4.0500
	0.20 X	4.50	48.9000
	3.50 X	3.70	14.4300
	12.00 X	3.80 /	13.3200
	X	3.80	14.78200

床面積 144.78 m²

組
別



求	算	式	得
9.00	×	6.30	56.70
1.50	×	2.70	84.00
4.50	×	5.40	24.30
4.50	×	4.50	20.25
6.70	×	3.70	24.79
3.90	×	3.50	13.65
(2.00 + 3.50)			5.50
			133.59

床面傾 138 31 E

知 貸 作

(令和3年5月27日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
世
世

箱尺	1	500
----	---	-----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

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1月28日 神戸地方方法務局伊丹支局

令和7年1月28日

神戶地方支務局伊丹支局

ଶିଖର ଲାଲ ସିଂହ

(11枚目)

請求番号: 5-13

 $(2/3)$

鐘	尺	$\frac{1}{100}$	1
---	---	-----------------	---

255211

3-11-55

(附贈日文原稿)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家 庭 番 号	建 物 の 所 在 地	各 階 面	作 業 年 月 日	作 業 者	申 請 人
130番	新潟県北見市		昭和44年12月11日		

一階建物の平面図

一階建物の断面図

二階建物の平面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

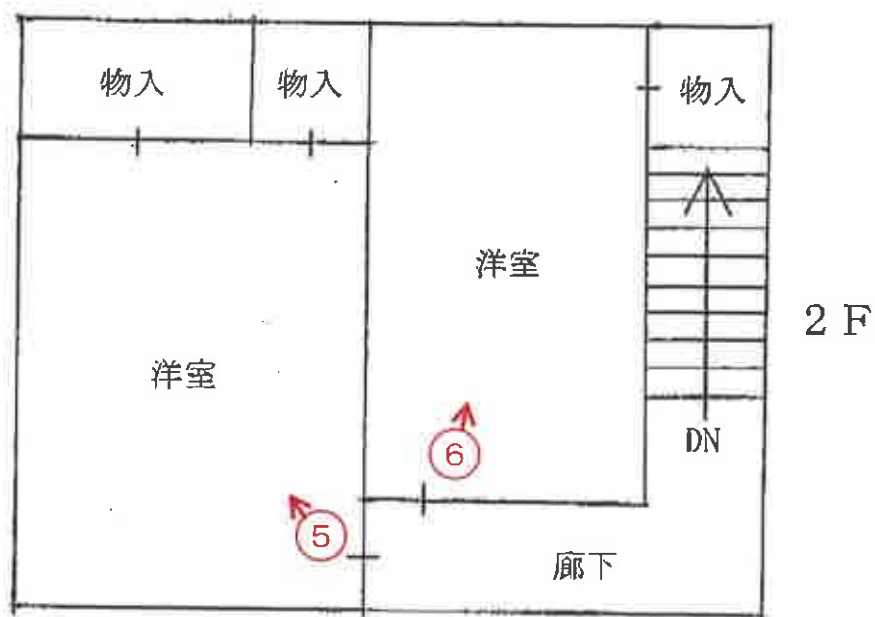
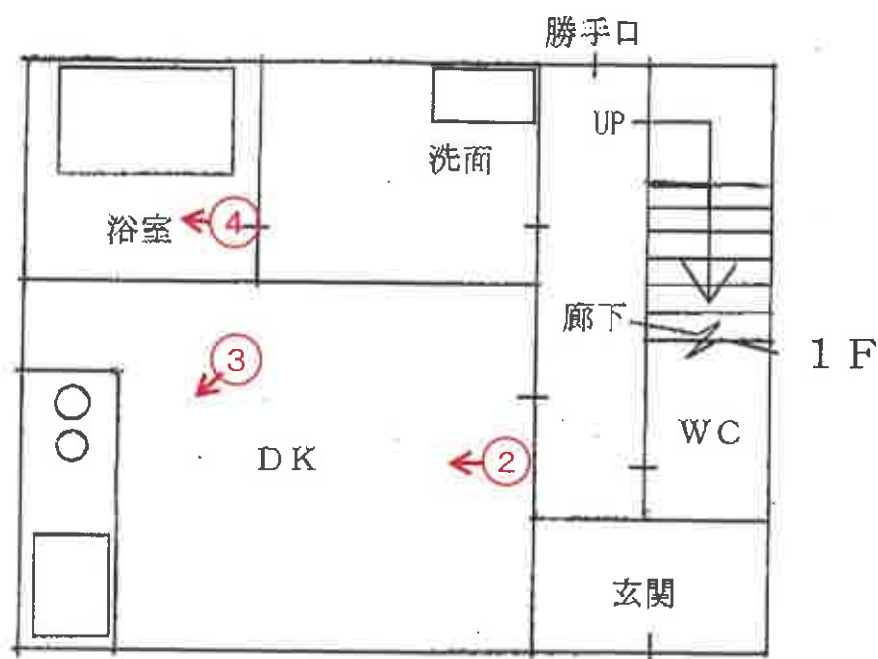
二階建物の断面図

一階建物の断面図

二階建物の断面図

一階建物の断面図

建物間取図



令和6年(又)第30040号



①



②



3



4



⑤



⑥



7



8

令和 6 年 (ヌ) 第 30040 号
令和 7 年 2 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 3 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2,290,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,050,000円
物件2(建物)	金1,240,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	一棟の建物については、対象専 有部分以外の専有部分につき、 構造及び床面積の詳細な確認は 困難であるから、現況を反映し ていない可能性がある
特 記 事 項			
・ 物件2建物は5戸1の連棟式建物のうちの1戸であり、一棟の中央付近より東寄りに位置する。 ・ 法務局備付地積測量図をもとに調査した結果、境界を示すものは見あたらなかったが、概測等によれば物件1土地上に物件2建物が存するものと思われる。従って、いわゆる土地付建物としての評価を行うものとする。			

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)

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 伊丹駅の南西方 約2.9km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	当市市街地南西部に位置し、新幹線高架の北方直背後に所在する。付近は中小規模一般住宅、共同住宅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2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
画 地 条 件	・登記数量 36.08 m²の ほぼ台形地 ・間口約5.8m、奥行最大約7.1m	
接面道路の状況	南側 約9.5m市道 北側 約1m里道 (建築基準法上の道路ではない)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 あり※ ※目的外土地を介して引き込まれている可能性がある 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	・接面道路及び各隣接地とほぼ等高な略平坦地である。 ・北側市道には上記里道(公図上の「道」)及び幅約2mの水路を介して接面し、水路には幅約2.8mのコンクリート橋が設置され、物件1土地に出入り可能な状況にある。 ・市担当課への聴取によれば、以前は水路占用許可を受けていたが更新されておらず、また、水路橋を駐車場として使用することは認められないとのことであった。 ・上記里道はコンクリート舗装されているが、一部に物置等が設置されており連続性は認められない状況にある。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	専有部分の建物
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48年11月15日 新築 経過年数 51 年程度 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 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 : 特にない
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	劣る
保守管理の状態	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、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。 ・室内では、動産類が多く存し、内壁クロス及び床の汚損箇所等が視認できた。 ・建ぺい率が超過している可能性がある。 ・以前は室内で犬を数匹飼育していたとの関係人の陳述がある。 ・連棟式建物であるため隣家の生活音が壁越しにかなり聞こえるとの関係人の陳述がある。 ・新幹線高架至近に位置するため、列車通過時に振動及び騒音があるとの関係人の陳述がある。

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）

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	165,000	0.88	36.08	0.90	4,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （伊丹-24）

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/㎡)
 $178,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/107 \approx 165,000$

◇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（1.02）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/96 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/97 \approx 100/107$

イ 個別格差：形状劣る・規模過小等（0.88）

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2）

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
2	140,000	49.28	0.05	340,000

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
1	4,710,000	0.60	法定地上権	2,830,000

(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	4,710,000	-2,830,000		0.80	0.70	1,050,000
2	340,000	+2,830,000	0.70	0.80	0.70	1,240,000
一 括 価 格 (合 計)						2,290,000

ウ 占有減価修正： 占有態様

エ 市場性修正： ▲ 20%

(個別的要因等を充分考慮したが、本件建物は連棟式建物のうちの1戸であること等より、なお市場性が劣ると判断されるため所要の修正を施した。)

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-24)
所 在 : 伊丹市野間北2丁目8番9
「野間北2-7-5」
価 格 : 178,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離2.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員4.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
物件1 : 3,604,933円
物件2 : 989,000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 所 在 伊丹市野間北四丁目
地 番 130番6
地 目 宅地
地 積 36.08平方メートル

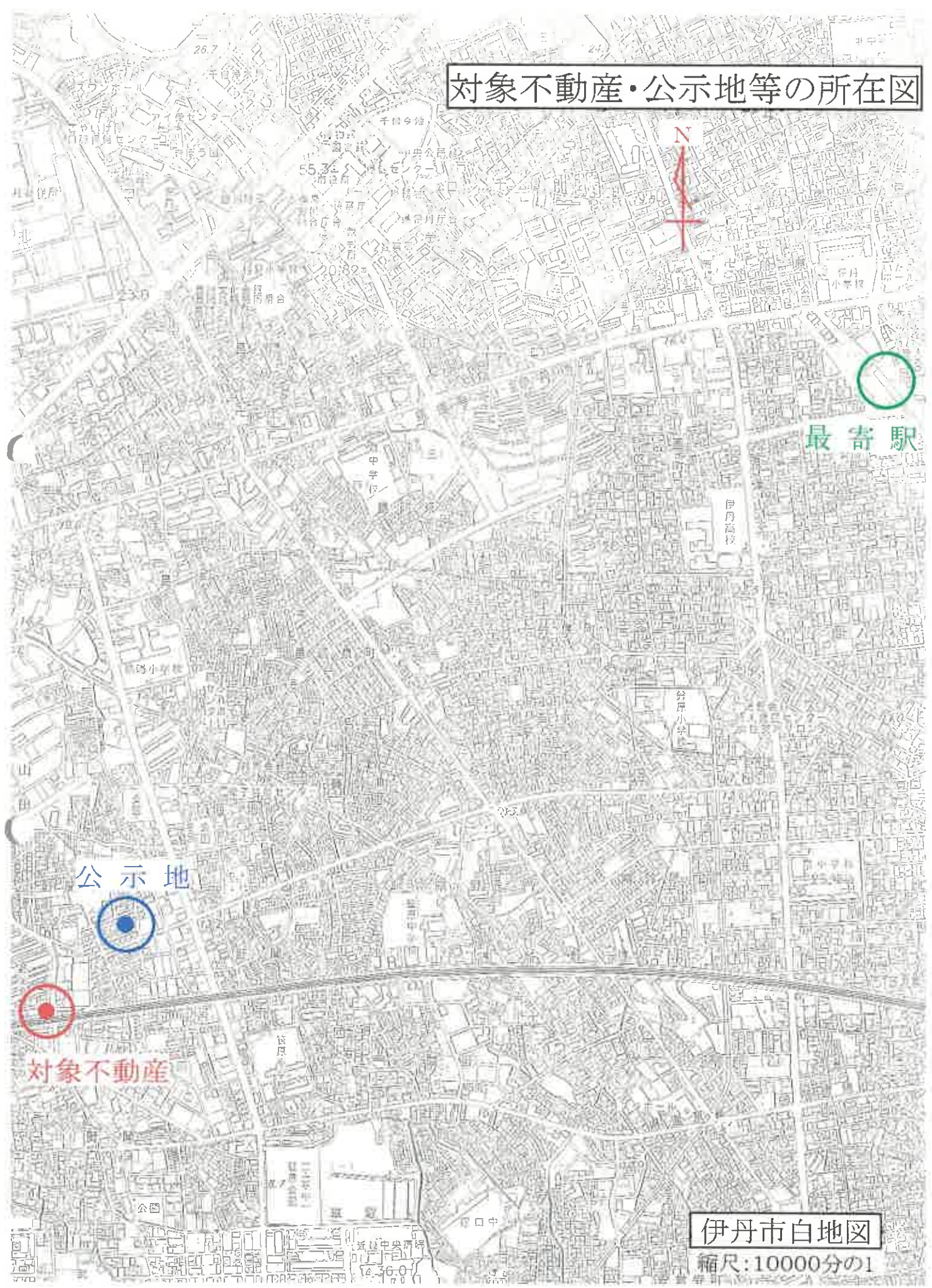
2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市野間北四丁目 130番地1、130番地4、
130番地5、130番地6、130番地7、130
番地1先
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 144.78平方メートル
2階 138.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野間北四丁目 130番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.64平方メートル
2階 24.64平方メートル

対象不動産・公示地等の所在図



伊丹市白地図

縮尺:10000分の1

イ 129-9 ハ 126-15 キ 292-3 ク 278-17 ケ 126-11
 ロ 292-6 ニ 125-5 ヘ 292-2 コ 126-30

公 図 写

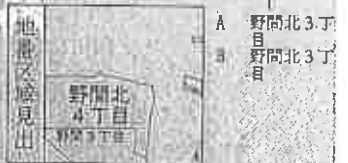
N

別図

別図

292-7

(注) 地図に添せる図面は、土地の区画を算定した不動産登記法上の地図が備え付けられるまでの間、これに代り右の図として備え付けられている図面である。土地の位置及び形状の正確を記載する図面である。



部 分	所 在	伊丹市野間北4丁目		地 番	130番6	
出 力	幅尺不明	精 度	区 分	分 類	地図に準ずる図面	種 類
作 成	年 月 日	備 付	年 月 日	補 記	事 項	
		年 月 日	(原図)			

登記年月日：昭和48年10月12日

前 130-1 (後・裁)

項	130-1
項	130-1
項	130-1
項	130-1
項	130-1

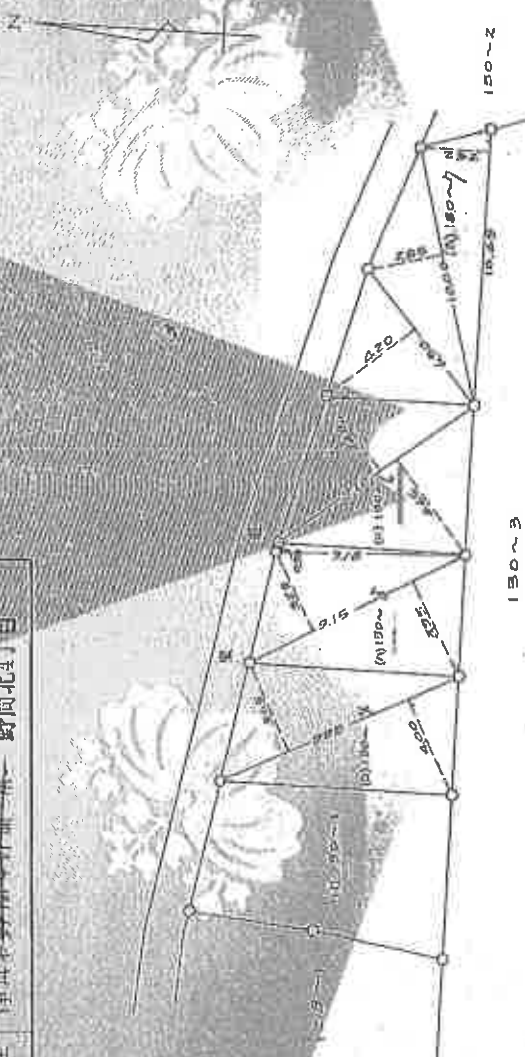
土地の所在 住川市野間寺野間一帯 野間北4丁目

土地測量図

48.10.12

作製年月日	昭和48年10月12日
作製者	住川市野間寺野間一帯 野間北4丁目

申請人	住川市野間寺野間一帯 野間北4丁目
-----	-------------------



(四) 130-4 求積

9.88 x 3.65 =	36.062
9.88 x 4.00 =	39.520
合計 =	75.582
1/2 (m²) =	37.791

(五) 130-5 求積

9.15 x 3.25 =	29.7375
9.15 x 3.55 =	32.5825
9.15 x 3.80 =	34.7700
合計 =	97.0900
1/2 (m²) =	48.5450

(六) 130-6 求積

9.10 x 3.48 =	31.668
9.10 x 4.49 =	40.849
合計 =	72.517
1/2 (m²) =	36.2585

(七) 130-7 求積

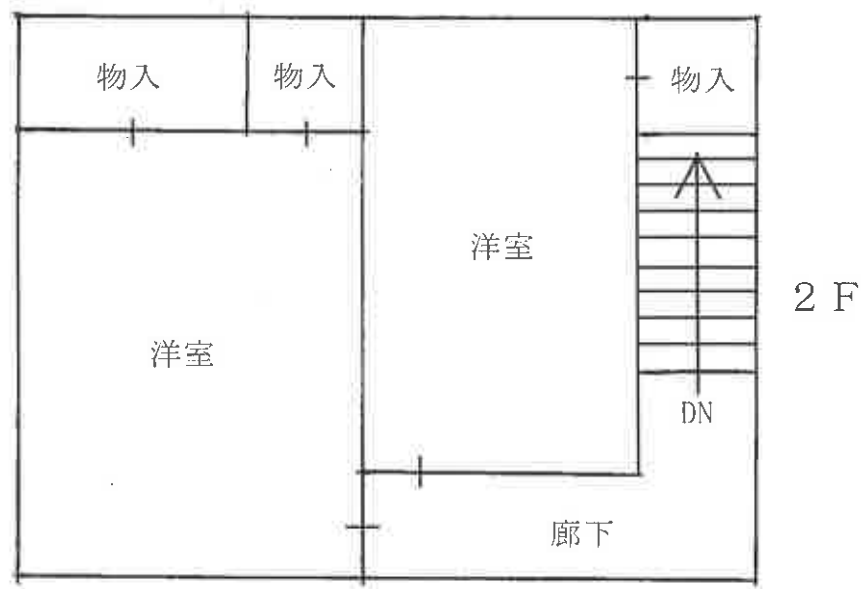
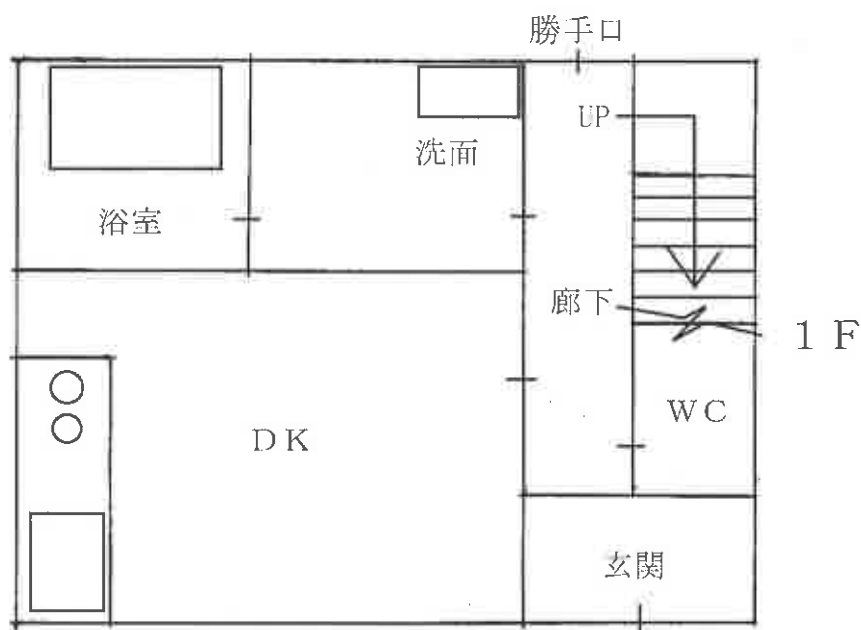
6.50 x 4.20 =	27.30
6.50 x 2.85 =	18.525
6.50 x 2.52 =	16.380
合計 =	62.205
1/2 (m²) =	31.1025

1293.15

1/200

A3をA4に縮小

建物間取図



現況写真

写真1



写真2

