

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、入札が無効となる場合がありますので、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 6 月 2 4 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 7 月 1 0 日から 令和 7 年 7 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 6 月 2 4 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	8,520,000 6,816,000	一括	1,710,000	54,235	16,353
1	2,170,000				
2	4,190,000				
3	280,000				
4	1,880,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 伊丹市東有岡一丁目
- 地 番 38番7
- 地 目 宅地
- 地 積 92.71平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 伊丹市東有岡一丁目38番地7
- 家屋 番号 38番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 62.35平方メートル
2階 46.77平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 伊丹市東有岡一丁目
- 地 番 38番10
- 地 目 宅地
- 地 積 11.88平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 4 所 在 伊丹市東有岡一丁目



物 件 目 録

地 番 38番13

地 目 宅地

地 積 33.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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1～4】

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2】

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

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 伊丹市東有岡一丁目
地 番 38番7
地 目 宅地
地 積 92.71平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 伊丹市東有岡一丁目38番地7
家屋 番号 38番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.35平方メートル
2階 46.77平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 伊丹市東有岡一丁目
地 番 38番10
地 目 宅地
地 積 11.88平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 4 所 在 伊丹市東有岡一丁目



物 件 目 録

地 番 38番13

地 目 宅地

地 積 33.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和5年(ケ)第30019号
令和6年11月22日受理
令和7年 1 月 9 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 伊丹市東有岡一丁目
地 番 38番7
地 目 宅地
地 積 92.71平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 伊丹市東有岡一丁目38番地7
家屋 番号 38番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.35平方メートル
2階 46.77平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 伊丹市東有岡一丁目
地 番 38番10
地 目 宅地
地 積 11.88平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

- 4 所 在 伊丹市東有岡一丁目



物 件 目 録

地 番 38番13

地 目 宅地

地 積 33.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	兵庫県伊丹市東有岡1丁目38番地7			
土地	物件1、物件3、物件4			
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件3、物件4） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 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	☒ 土地共有者（A、B、C ） ☐ その他の者 上記の者らが物件1土地及び物件3土地に下記建物を所有し、占有している。また、物件4土地については上記の者らが更地の状態で所有し、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	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 上記の者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（4枚目）」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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

(3枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況は、水道契約の当事者はAであり、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目のとおりと判断した。
- 物件1土地、物件3土地及び物件4土地について
- 1 物件1土地及び物件3土地は一体となって物件2建物の敷地となっており、南西端部分が幅員約4mの市道と等高に接面している。なお、土地の形状は概ね地積測量図のとおりである。
 - 2 物件4土地はアスファルト塗装された長方形の土地であり、南側では幅約4mの市道と接面している。なお、土地の形状は概ね地積測量図のとおりである。
 - 3 物件1土地、物件3土地及び物件4土地との間には、対象外土地（38番5及び38番6）が存在している（土地建物位置関係図参照）。
 - 4 上記記載の対象外土地の概要は以下のとおりである。
 - (1) 38番5について
地目：宅地、地積：15.31㎡、登記上の所有者：D
 - (2) 38番6について
地目：雑種地、地積：8.77㎡、登記上の所有者：伊丹市
- 物件2建物について
- 1 物件2建物は、新築後約38年を経過した建物であり、床に浮き沈みを感じられる箇所や、建具の損傷及び修復痕、柱の落書き等の傷みが各所に見受けられた。また、天井には雨漏り痕が見受けられた。
 - 2 物件2建物の西側には、側面及び天井をビニール板で覆った簡易構築物（物置）がある。この簡易構築物は物件1土地及び対象外土地（38番5及び38番6）にまたがって築造されている（土地建物位置関係図参照）。

(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 (共有者)	1 現在は私が居住しています。 2 本件物件はもともと実家です。 3 リフォームはしていません。 4 トイレの壁やお風呂の壁にひびがあります。 5 ペットは飼育していません。 6 過去に事件又は事故等はありません。 7 オール電化ではありません。 8 ソーラーパネルはありません。 9 1年前までタバコは吸っていましたが、今は吸っていません。 10 土壁がはがれている箇所があつて、そこにはシートをはっています。 11 38番6が伊丹市の土地ということですが、経緯は知りません。
■ 伊丹市役所都市交通部 道路室道路建設課担当者	1 土地開発公社が本件物件土地付近を開発分譲していたようです。 2 伊丹市の土地となっている38番6についてですが、どうして伊丹市の土地なのか、過去の経緯を調べてみたのですが詳細は不明でした。

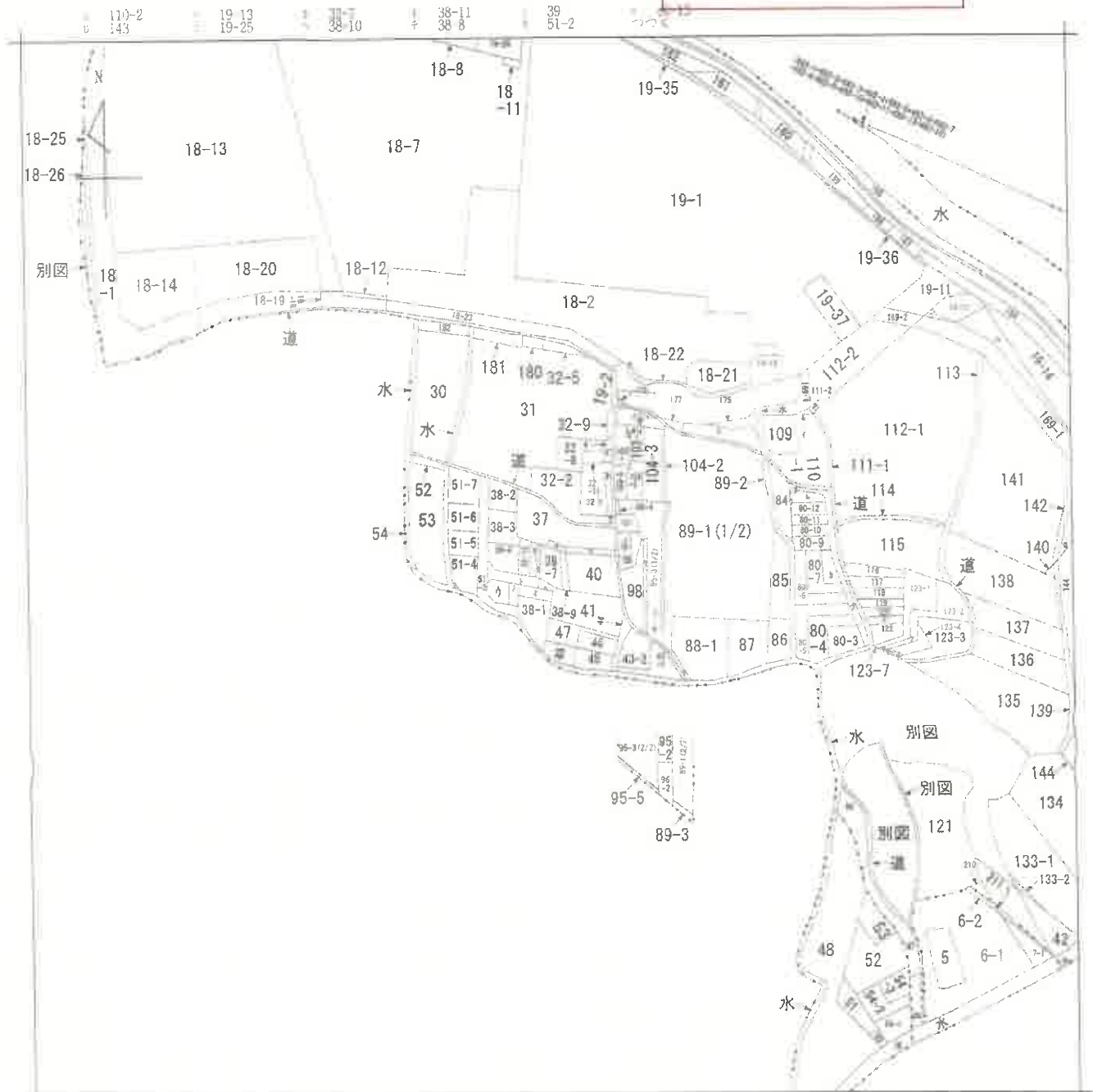
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月28日(木) 9:40-10:15	物件所在地	外観確認、写真撮影、Aから事情聴取及び通知書及び照会書を手交
R6年12月2日(月) 14:20-14:40	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
R6年12月5日(木) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取及び評価人 帯同
R6年12月9日(月) 13:35-14:10	神戸地方法務局 伊丹支局	全部事項証明書交付申請
R6年12月20日(金) 10:25-10:45	伊丹市役所	地番38番6について土地調査課担当者から事情聴 取
R6年12月20日(金) 10:50-10:55	伊丹市上下水道局	水道契約について照会書を提出
R6年12月23日(月) 16:10-16:15	伊丹市上下水道局	水道契約について回答書を受領
R7年1月7日(火) 15:03-15:06	執行官室	地番38番6について、道路建設課担当者から事情 聴取(電話・受信)
(特記事項) ■ 令和6年12月5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。 ☐		

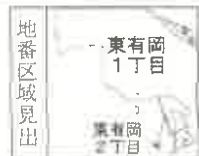
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



伊丹市
伊丹有岡4丁目
伊丹有岡1丁目

請求 区分	所 在 伊丹市東有岡一丁目				地 番	38番7			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 番 号 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 事 記 項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

2004年12月 第12卷第12期 第10页

前 38 番 38-1/2 38-12

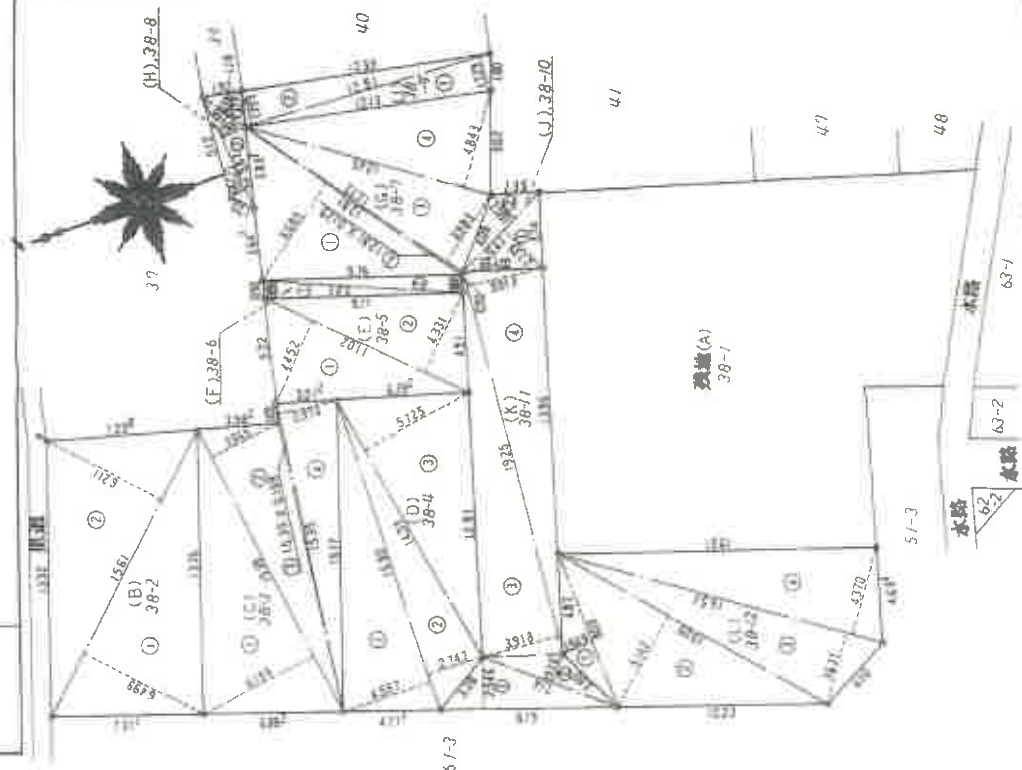
地積測量図

60.4.3

土地の所在 伊丹市東有田1丁目

地番	求積算	実積	面積	地番	求積算	実積	面積
(B)	1 15.61	6.499	101.44939	(H)	1 5.87	0.873	5.11451
	2 15.61	6.211	96.95571		2 5.87	1.265	7.47555
					3 2.58	1.330	5.43110
38-2	合計		198.40810	38-8	合計		15.1146
	2 15.61	6.713	99.70155		2 5.87	1.713	7.50713
			94.12447		3 2.58	1.759	22.00503
(C)	1 15.38	3.665	56.36770	(I)	1 12.51	1.759	22.00503
	2 15.35	0.108	1.65780		2 12.51	1.759	22.00503
	4 15.35	2.974	45.55090	38-9	合計		43.63488
38-3	合計		198.40182		2 12.51	1.759	22.00503
	2 15.38	3.665	56.36770		3 2.58	1.330	5.43110
	4 15.35	2.974	45.55090	38-10	合計		25.77262
(D)	1 15.30	1.597	24.45311		2 12.51	1.759	22.00503
	2 15.30	2.747	43.67710		3 2.58	1.330	5.43110
	3 14.37	5.725	82.26825	38-11	合計		184.7183
38-4	合計		198.41185		2 12.51	1.759	22.00503
	2 15.30	1.597	24.45311		3 2.58	1.330	5.43110
	3 14.37	5.725	82.26825	38-12	合計		222.47990
(E)	1 11.02	4.457	49.06104		2 12.51	1.759	22.00503
	2 11.02	4.331	47.72762		3 2.58	1.330	5.43110
38-5	合計		96.78866		4 16.51	4.370	72.23610
	2 11.02	4.331	47.72762		5 16.51	4.370	72.23610
	3 14.37	5.725	82.26825		6 16.51	4.370	72.23610
(F)	1 9.15	0.140	1.71170		7 16.51	4.370	72.23610
	2 9.83	0.895	8.79185		8 16.51	4.370	72.23610
38-6	合計		17.51655		9 16.51	4.370	72.23610
	2 9.15	0.140	1.71170		10 16.51	4.370	72.23610
	3 9.83	0.895	8.79185		11 16.51	4.370	72.23610
(G)	1 12.81	0.179	1.55243		12 16.51	4.370	72.23610
	2 12.72	3.983	50.66376		13 16.51	4.370	72.23610
	4 17.15	4.843	80.29335		14 16.51	4.370	72.23610
38-7	合計		185.41545		15 16.51	4.370	72.23610
	2 12.72	3.983	50.66376		16 16.51	4.370	72.23610
	4 17.15	4.843	80.29335		17 16.51	4.370	72.23610
	合計		97.18225		18 16.51	4.370	72.23610

求積算	実積	面積
元地	38	906.59887
分筆地	(B)~(I)-2~12	692.56209
残地	(A) 38-1	214.54797



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

前 38-5 38-73

地積測量図

地 帯 38番5,~13,

土地の所在 伊丹市 東有岡1丁目

求 積 表			
地番	算 式	積 算	面 積
1	10.21	3.204	32.71284
2	10.21	3.276	33.44756
38-73	合計		66.16040
	2除地積		33.08040

残地計算			
元 地	38-5		48.19433
分筆地	(B) 38-73		31.18040
残 地	(A) 38-5		15.11393



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/250

製 者

請求番号

登記年月日 昭和63年4月4日

63.4.4

建築物平面図

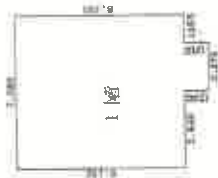
各階平面図

家屋番号

38番7

建物の所在

伊丹市東有間1丁目38番地7



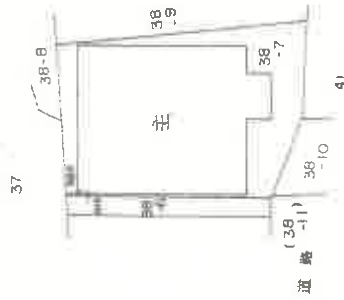
求積表

$3.640 \times 8.190 = 29.8116$
 $2.275 \times 4.550 = 10.3513$
 $1.365 \times 8.190 = 11.1793$
合計 62.3531
床面積 62.35 m²



求積表

$3.640 \times 8.190 = 29.8116$
 $0.910 \times 4.550 = 4.1405$
 $2.730 \times 4.090 = 11.1657$
 $0.910 \times 1.820 = 1.6562$
合計 46.7740
床面積 46.77 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(弘文堂印刷部)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



縮尺 約150分の1



※本図面は、物件1・物件3・物件4土地の位置関係、及び物件2建物が物件1土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

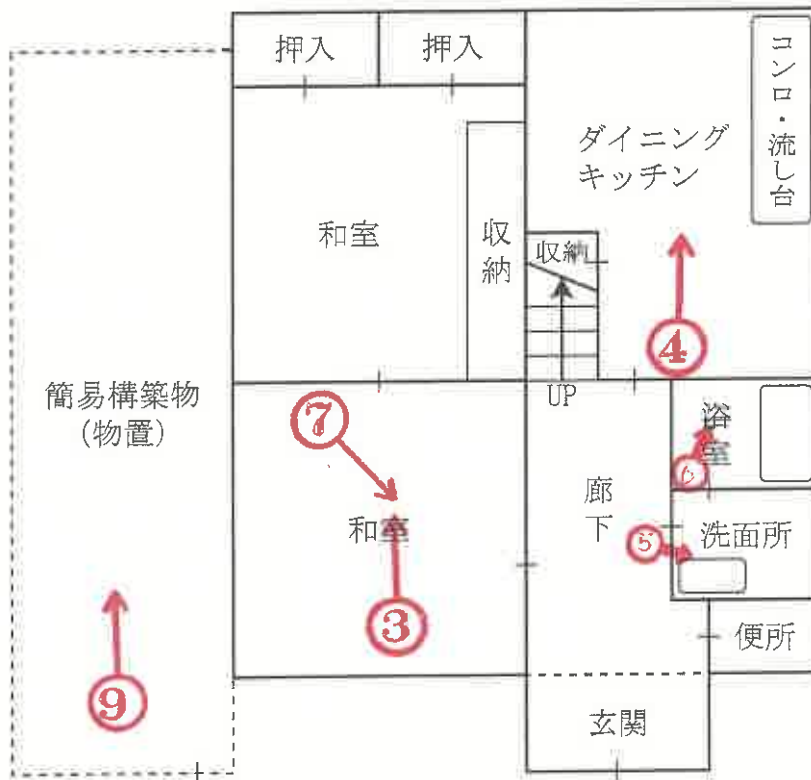
令和5年(ケ)第30019号

(12枚目)

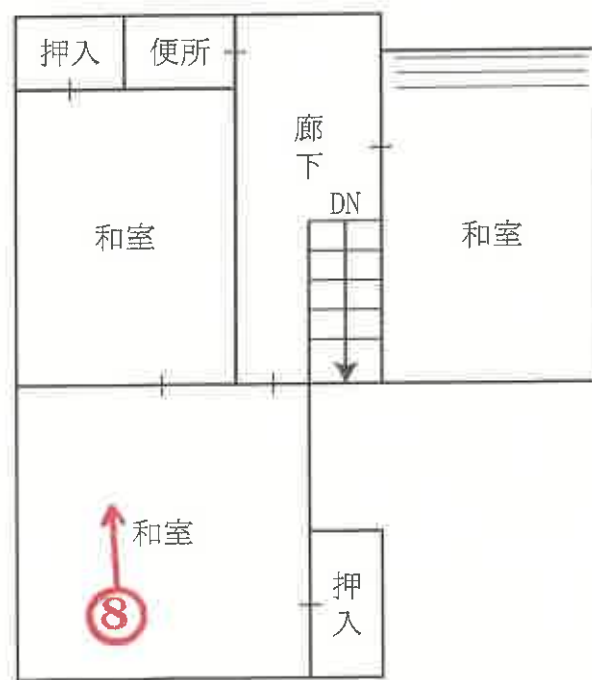
建 物 間 取 図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

【1 F】



【2 F】



令和5年(ケ)第30019号

(13枚目)



①



②



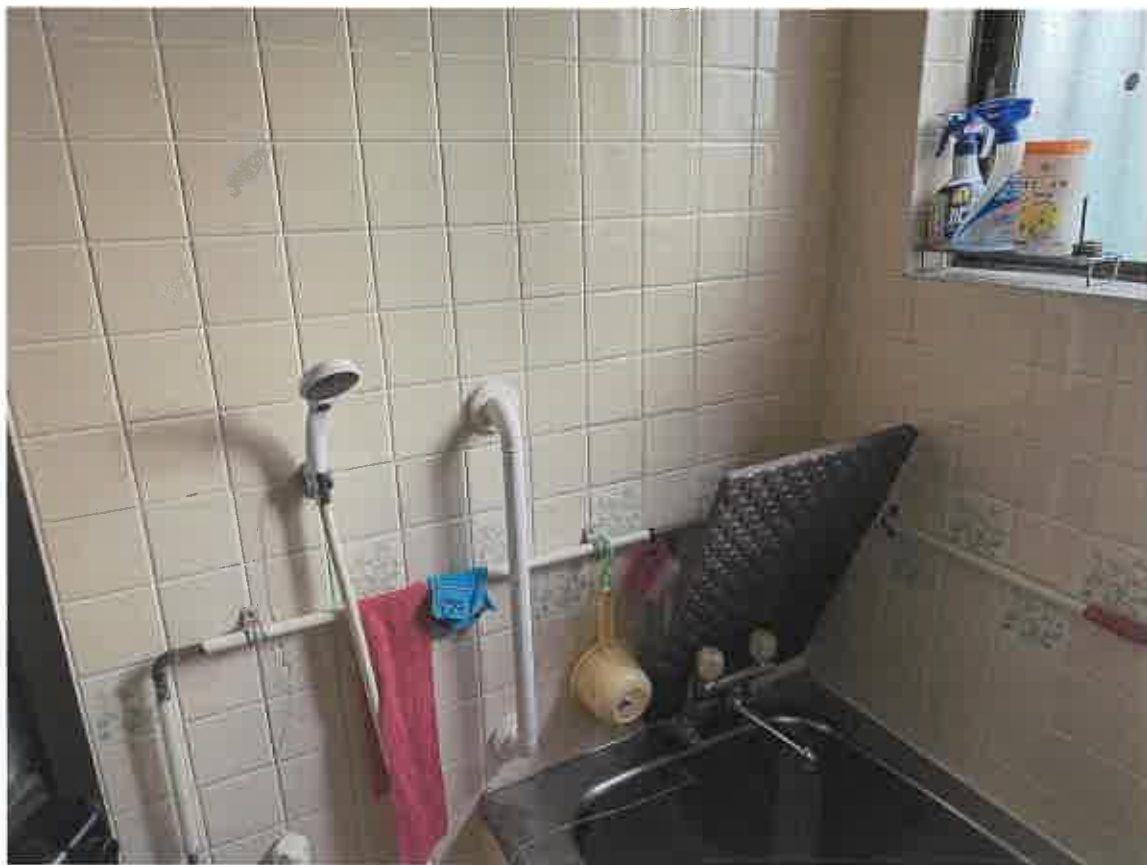
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 5 年 (ケ) 第 30019 号
令和 6 年 12 月 5 日 現地調査
令和 7 年 1 月 9 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

明 井 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金8,520,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,170,000円
物件2(建物)	金4,190,000円
物件3(土地)	金280,000円
物件4(土地)	金1,880,000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・3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 ・ 3 ・ 4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	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			
	・特になし		

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・4)

位 置 ・ 交 通	J R 線 伊丹駅の南東方 約520m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 工業地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	【物件1・物件3】 南西端部分を市道と等高に接面する規模104.59㎡の不整形地 【物件4】 南側を市道と等高に接面する規模33.08㎡の長方形地 間口×奥行 約3.5m×約9.5m	
接面道路の状況	(物件1・3の) 西側 幅員約4m 市道 (行き止まり道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3は一体として一画地をなしており、物件2建物の敷地となっている。物件4はアスファルト舗装された更地の状態となっている。	
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	- 物件1・物件3土地と物件4土地の間には、対象外の土地2筆(38番5及び38番6)が介在している。位置関係については附属資料の土地建物位置関係図参照。 - 地番38番5は、地目：宅地、地積：15.31㎡、所有者は個人となっている。地番38番6は、地目：雑種地、地積：8.77㎡、所有者は伊丹市となっている(いずれも登記事項による)。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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61年10月20日 新築 経過年数 38 年程度 経済的残存耐用年数 一 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 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス壁、砂壁等 天 井 : 合板等 床 : タタミ、CFシート等 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 (延床面積:109.12㎡)
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	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、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。 ・物件2建物は新築後約38年を経過した建物であり、床に浮き沈みを感じられる箇所や、建具の損傷及び修復痕、柱の落書き等の傷みが各所に見受けられた。また、天井には雨漏り痕が見受けられた。 ・物件2建物の西側には側面及び天井をビニール板で覆った簡易構築物 (物置) がある。この簡易構築物は、物件1土地及び対象外の土地 (38番5及び38番6) にまたがって築造されている。(土地建物位置関係図参照)

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・4）

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	129,000	0.90	92.71	0.80	8,610,000
3	129,000	0.90	11.88	0.80	1,100,000
4	129,000	0.70	33.08	1.00	2,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊丹-29

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/㎡)
 $210,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/168 \rightleftharpoons 129,000$

◇ 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
 $100/112 \times 100/100 \times 100/150 \times 100/100 \rightleftharpoons 100/168$

イ 個別格差：物件1・3：形状等(0.90)

物件4：規模過小等(0.70)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件1・3については、地上建物が経済的耐用年数を満了した建物で保守管理の
 状態もやや劣ることから、建物取壊費用等考慮して査定した。

(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	150,000	109.12	0.05	820,000

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	8,610,000	0.60	法定地上権	5,170,000
3	1,100,000	0.60	法定地上権	660,000
物件1・物件3の土地利用権等価格の合計				5,830,000

(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	8,610,000	-5,170,000		0.90	0.70	2,170,000
2	820,000	+5,830,000		1.00	0.90	0.70
3	1,100,000	-660,000		0.90	0.70	280,000
4	2,990,000				0.90	0.70
一 括 価 格 (合 計)						8,520,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件1・3土地と物件4土地の間に対象外の土地が介在すること等により、一体として市場性の減退が認められる点を考慮した。

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－ 2 9
所 在 : 伊丹市伊丹 6 丁目 2 0 番 1 1
「伊丹 6－ 7－ 1 9」
価 格 : 210, 000円/㎡
位 置 : J R 線「新伊丹」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5. 5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第 1 種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件 1 : 6, 593, 906円
物件 2 : 2, 296, 641円
物件 3 : 844, 953円
物件 4 : 2, 352, 781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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 伊丹市東有岡一丁目
地 番 38番7
地 目 宅地
地 積 92.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 伊丹市東有岡一丁目38番地7
家屋 番号 38番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.35平方メートル
2階 46.77平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 伊丹市東有岡一丁目
地 番 38番10
地 目 宅地
地 積 11.88平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 伊丹市東有岡一丁目



※22※

物 件 目 録

地 番 38番13

地 目 宅地

地 積 33.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

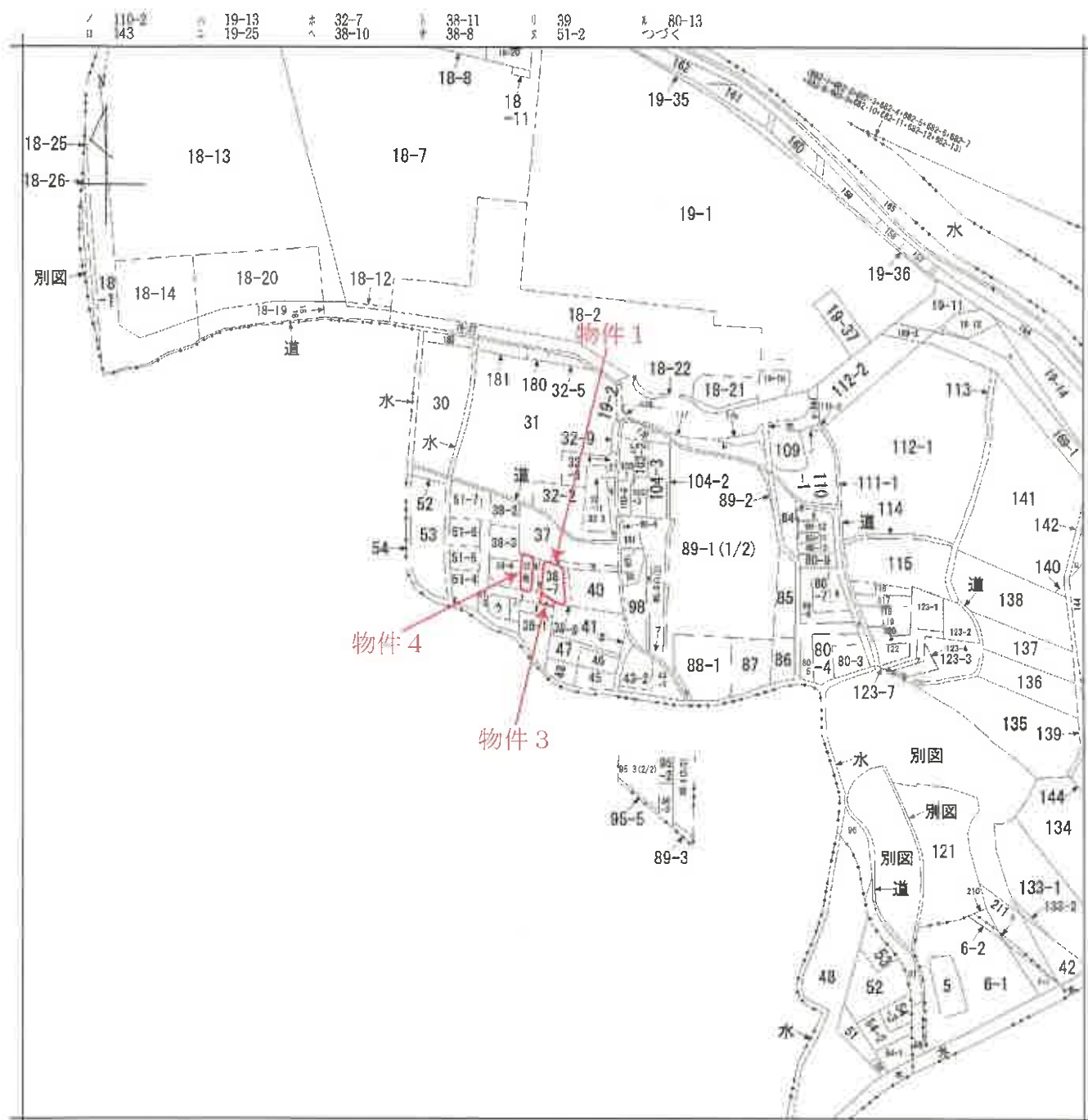
共有者 C 持分3分の1



対象不動産等の所在図



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成



請求部	所在	伊丹市東有岡一丁目				地番	38番7			
出尺	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)				補記事項	

10

185-1-2-3-4-5

地慎測重區 60.12.3

554

家 算 式 価 算				家 算 式 価 算					
地番	算	式	価	算	地番	算	式	価	
(B)	1	15.61	6.439	101.44339	(H)	1	5.87	0.173	5.12451
	2	15.61	6.211	96.95371		2	5.87	1.265	7.42555
						3	2.58	1.330	3.43140
38-2	合計		198.40310		38-8	合計		15.3146	
	2	15.61	6.439	99.70195		2	5.87	0.173	7.43073
	2	15.61	6.211	94.12547		3	2.58	1.330	21.62914
(C)	合計		56.86710		(I)	1	17.51	1.729	21.62914
	1	15.38	3.665	56.86710		2	12.51	1.759	22.00509
	2	15.38	3.665	1.63700					
	3	15.35	0.108	45.65090	38-9	合計		43.63488	
	4	15.35	2.974	45.65090		2	5.47	1.507	21.11744
38-3	合計		198.40182		(J)	1	5.47	2.149	14.36231
	2	15.38	4.357	99.70091		2	5.47	1.507	7.79023
	2	15.38	4.357	72.45530	38-10	合計		23.77762	
(D)	合計		43.67730			2	5.47	1.507	17.68431
	1	15.37	2.747	43.67730		1	18.15	2.516	22.27150
	2	15.37	5.775	43.67730		2	7.14	1.575	11.25284
38-4	合計		198.40185		(K)	3	19.25	3.918	75.42150
	2	15.37	4.357	99.700925		4	19.25	3.913	75.32525
	2	15.37	4.357	72.45530	38-11	合計		184.27669	
(E)	合計		47.17762			2	5.87	0.173	5.12451
	1	11.02	4.331	47.17762		3	15.09	5.142	77.59278
38-5	合計		96.78856		(L)	2	16.53	3.637	60.11961
	2	9.83	0.895	8.79785		4	16.53	4.370	72.73510
	2	9.83	0.895	8.79785	38-12	合計		272.47950	
38-6	合計		17.56655			2	5.87	0.173	111.73995
	2	12.81	3.983	17.56655					
(F)	合計		50.66376						
	1	12.81	3.983	50.66376					
	2	12.81	0.129	1.65249					
	3	12.12	3.983	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-7	合計		185.11845						
	2	12.81	3.983	17.56655					
	2	12.81	0.129	1.65249					
(G)	合計		50.66376						
	1	12.12	3.983	50.66376					
	2	12.12	4.143	60.29515					
	3	12.12	4.143	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-8	合計		198.40310						
	1	15.61	6.439	99.70195					
	2	15.61	6.211	96.95371					
38-9	合計		198.40182						
	1	15.38	3.665	56.86710					
	2	15.38	3.665	1.63700					
(H)	合計		45.65090						
	1	15.35	0.108	45.65090					
	2	15.35	2.974	45.65090					
38-10	合計		198.40185						
	1	15.37	4.357	99.700925					
	2	15.37	4.357	72.45530					
(I)	合計		47.17762						
	1	11.02	4.331	47.17762					
38-11	合計		96.78856						
	2	9.83	0.895	8.79785					
	2	9.83	0.895	8.79785					
38-12	合計		17.56655						
	2	12.81	3.983	17.56655					
(J)	合計		50.66376						
	1	12.81	3.983	50.66376					
	2	12.81	0.129	1.65249					
	3	12.12	3.983	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-13	合計		185.11845						
	2	12.81	3.983	17.56655					
	2	12.81	0.129	1.65249					
(K)	合計		50.66376						
	1	12.12	3.983	50.66376					
	2	12.12	4.143	60.29515					
	3	12.12	4.143	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-14	合計		198.40310						
	1	15.61	6.439	99.70195					
	2	15.61	6.211	96.95371					
38-15	合計		198.40182						
	1	15.38	3.665	56.86710					
	2	15.38	3.665	1.63700					
(L)	合計		45.65090						
	1	15.35	0.108	45.65090					
	2	15.35	2.974	45.65090					
38-16	合計		198.40185						
	1	15.37	4.357	99.700925					
	2	15.37	4.357	72.45530					
(M)	合計		47.17762						
	1	11.02	4.331	47.17762					
38-17	合計		96.78856						
	2	9.83	0.895	8.79785					
	2	9.83	0.895	8.79785					
38-18	合計		17.56655						
	2	12.81	3.983	17.56655					
(N)	合計		50.66376						
	1	12.81	3.983	50.66376					
	2	12.81	0.129	1.65249					
	3	12.12	3.983	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-19	合計		185.11845						
	2	12.81	3.983	17.56655					
	2	12.81	0.129	1.65249					
(O)	合計		50.66376						
	1	12.12	3.983	50.66376					
	2	12.12	4.143	60.29515					
	3	12.12	4.143	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-20	合計		198.40310						
	1	15.61	6.439	99.70195					
	2	15.61	6.211	96.95371					
38-21	合計		198.40182						
	1	15.38	3.665	56.86710					
	2	15.38	3.665	1.63700					
(P)	合計		45.65090						
	1	15.35	0.108	45.65090					
	2	15.35	2.974	45.65090					
38-22	合計		198.40185						
	1	15.37	4.357	99.700925					
	2	15.37	4.357	72.45530					
(Q)	合計		47.17762						
	1	11.02	4.331	47.17762					
38-23	合計		96.78856						
	2	9.83	0.895	8.79785					
	2	9.83	0.895	8.79785					
38-24	合計		17.56655						
	2	12.81	3.983	17.56655					
(R)	合計		50.66376						
	1	12.81	3.983	50.66376					
	2	12.81	0.129	1.65249					
	3	12.12	3.983	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-25	合計		185.11845						
	2	12.81	3.983	17.56655					
	2	12.81	0.129	1.65249					
(S)	合計		50.66376						
	1	12.12	3.983	50.66376					
	2	12.12	4.143	60.29515					
	3	12.12	4.143	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-26	合計		198.40310						
	1	15.61	6.439	99.70195					
	2	15.61	6.211	96.95371					
38-27	合計		198.40182						
	1	15.38	3.665	56.86710					
	2	15.38	3.665	1.63700					
(T)	合計		45.65090						
	1	15.35	0.108	45.65090					
	2	15.35	2.974	45.65090					
38-28	合計		198.40185						
	1	15.37	4.357	99.700925					
	2	15.37	4.357	72.45530					
(U)	合計		47.17762						
	1	11.02	4.331	47.17762					
38-29	合計		96.78856						
	2	9.83	0.895	8.79785					
	2	9.83	0.895	8.79785					
38-30	合計		17.56655						
	2	12.81	3.983	17.56655					
(V)	合計		50.66376						
	1	12.81	3.983	50.66376					
	2	12.81	0.129	1.65249					
	3	12.12	3.983	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-31	合計		185.11845						
	2	12.81	3.983	17.56655					
	2	12.81	0.129	1.65249					
(W)	合計		50.66376						
	1	12.12	3.983	50.66376					
	2	12.12	4.143	60.29515					
	3	12.12	4.143	60.29515					
	4	12.12	4.143	60.29515					
38-32	合計		198.40310						
	1	15.61	6.439	99.70195					
	2	15.61	6.211	96.95371					
38-33	合計		198.40182						
	1	15.38	3.665	56.86710					
	2	15.38	3.665	1.63700					
(X)	合計		45.65090						
	1	15.35	0.108	45.65090					
	2	15.35	2.974	45.65090					
38-34	合計		198.40185						
	1	15.37	4.357	99.700925					
	2	15.37	4.357	72.45530					
(Y)	合計		47.17762						
	1	11.02	4.331	47.17762					
38-35	合計</								

测地计算	
元 地	38
分 地	(B) ~ (L) - 2 ~ 12
测 地	214 54797

杭 州 路 標 界 號

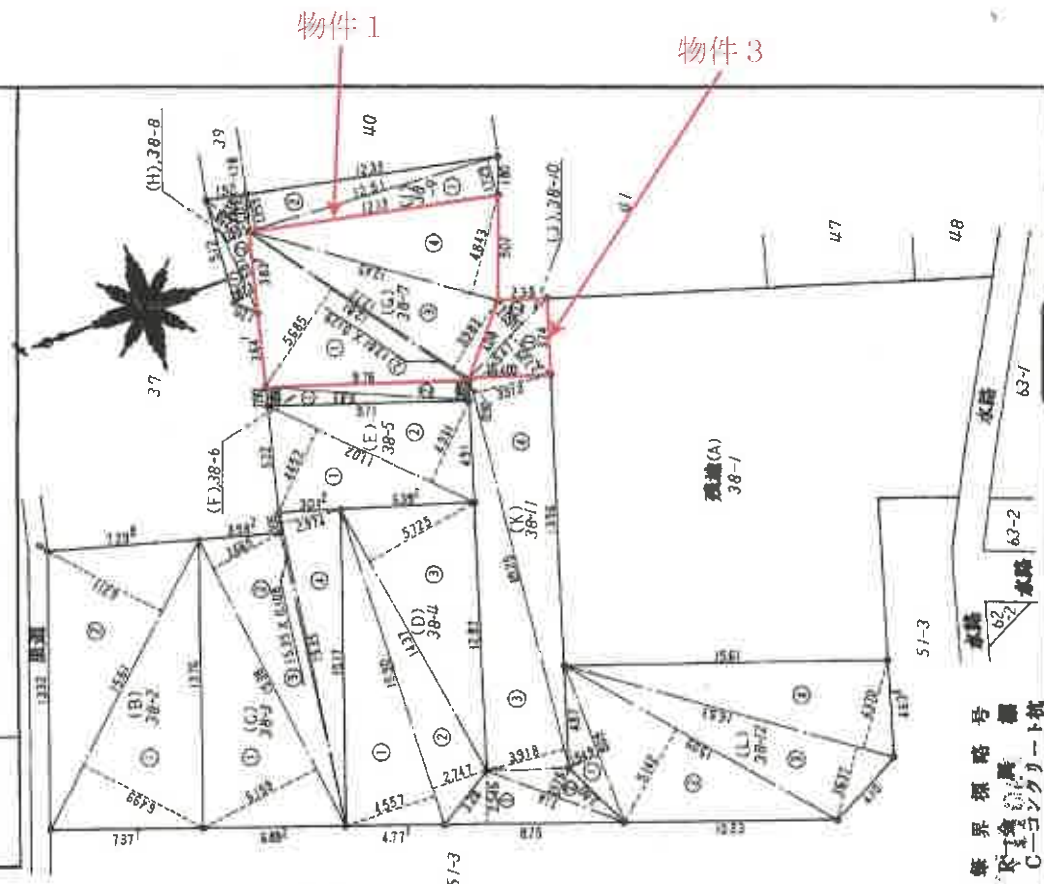
昭和 50 年 11 月 25 日作製)

土地家屋調査士

昭和60年11月25日(作製)

人語在

252 羅氏



A3判をA4判に縮小

前 38-5 38-13

地積測量図

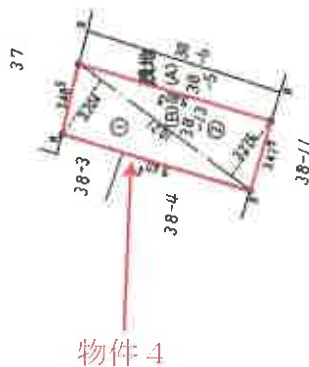
地番 38番5,~13,

土地の所在 伊丹市 東有岡ノ丁目

求積表			
地番算	式	積	面
1	10.21	3.204	32.71284
2	10.21	3.276	33.44796
(B)			
38-13	合計		66.16080
	之餘地積		33.08040

物件4

残地計算		
元地	38-5	48.59433
分筆地	(B) 38-13	33.08040
残地	(A) 38-5	15.51393



130119

境界測略号 R-金 属 標

作製者

土地家屋調査士

昭和 60 年 12 月 14 (日作製)

申請人

縮尺

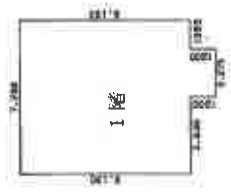
1/250

各階平面図

建築物階平面図

63.4.4

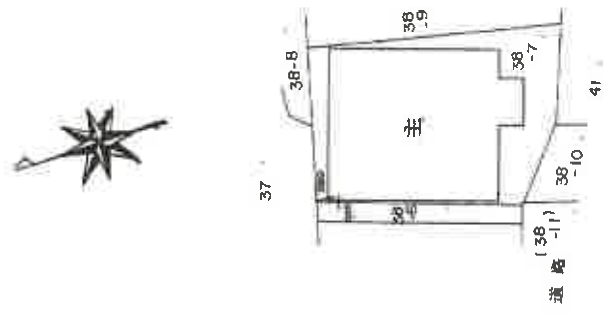
家屋番号	38番7
建築物の所在	伊丹市東有岡1丁目38番地7



求積表	
3.640×8.190	$= 29.8116$
2.275×9.390	$= 21.3622$
1.565×8.190	$= 11.1793$
合計	62.3531
床面積	62.35 m ²



求積表	
3.640×8.190	$= 29.8116$
0.910×4.550	$= 4.1405$
2.730×4.090	$= 11.1657$
0.910×1.820	$= 1.6562$
合計	46.7740
床面積	46.77 m ²



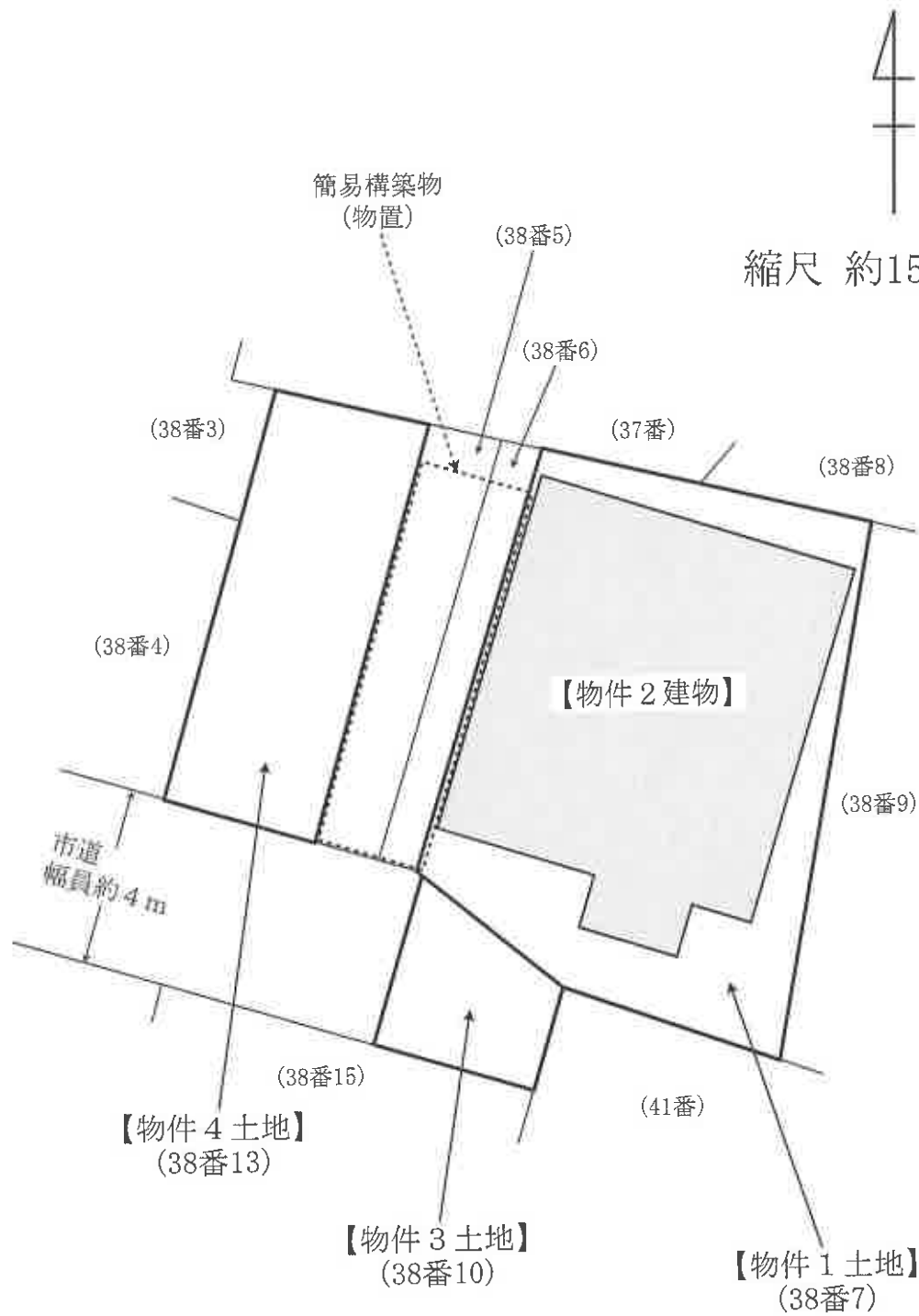
255641

伊丹市

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
(昭和63年3月24日作成)			

(印文部印刷)

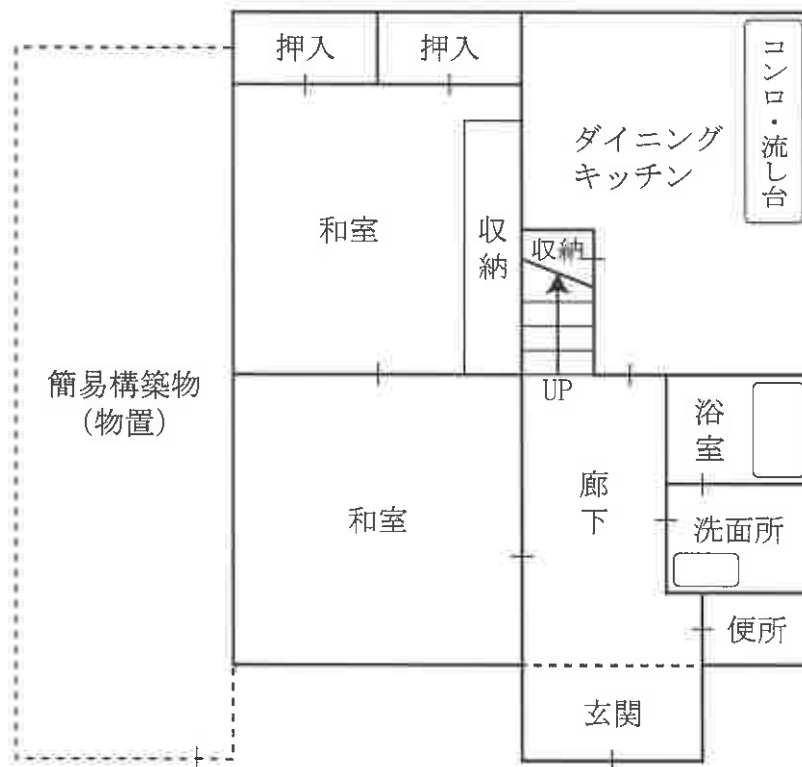
土地建物位置関係図



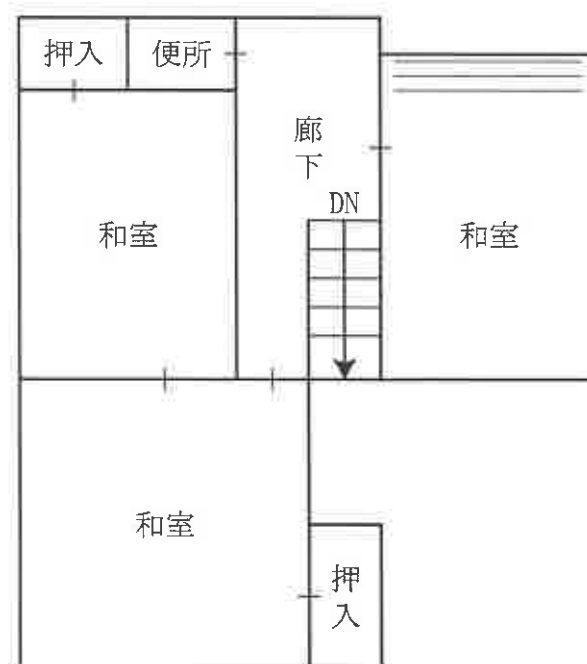
※本図面は、物件1・物件3・物件4土地の位置関係、及び物件2建物が物件1土地にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図

【 1 F 】



【 2 F 】



参 考 写 真

物件2の建物



対象物件を
西方から撮影



物件2の建物
対象物件を
南西方から撮影



物件4の土地を
南方から撮影