

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 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）
1～3	3,330,000 2,664,000	一括	670,000	47,198	14,378
1	1,000,000				
2	640,000				
3	1,690,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 83番地8 |
| | 家屋 番号 | 83番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.11平方メートル
2階 41.80平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 19 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 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 伊丹市御願塚字宮巡 3 4 3 番 1

設定日 昭和 36 年 12 月 12 日

目 的 関西電力株式会社はこの土地に特別高圧送電線路を施設するものとする

関西電力株式会社はこの電線路の巡視事故の予防若しくはその復旧及び増設若しくは撤去工事などのためにこの土地に立入り及びその土地を通行することが出来るものとする

土地所有者は土地上に建造物等を施設し又は立竹木を植栽するなど関西電力株式会社のこの電線路保守上障害となる一切の行為をしないものとする

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】

本件土地の一部は通路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 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.01 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 83 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 83 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 41.11 平方メートル
2 階 41.80 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |



令和6年(ヌ)第30037号
令和7年1月7日受理
令和7年3月26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 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 83番地8 |
| | 家屋 番号 | 83番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.11平方メートル
2階 41.80平方メートル |



22*

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県伊丹市稲野町五丁目83番地8		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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：鉄骨造スレート葺2階建 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

1 物件 1, 2 土地について

(概要)

物件 1 上に物件 3 建物が建っており、物件 2 は庭として利用されている。
概測したところ、物件 1, 2 は地積測量図と概ね符合するものと思われる。
東側隣接地の地番 8 1 番 1 の土地に排水管がある可能性がある。

(接道及び通路状況)

物件 1 及び物件 2 は、いずれも道路に接していない。
物件 1 の南西側で、地番 8 3 番 5 の土地と接し、同土地の東側を通路として利用し、南側の公道に至っている。
物件 2 土地へは、物件 3 建物の勝手口から出入りしているほか、地番 8 3 番 3 の土地の東側を通して出入りしている。
物件 3 建物の建築計画概要書では、東側隣接地の地番 8 1 番 1 の土地の一部を東西に横切る形で通路が設けられ、東側の道路へ接道させている配置図になっている。しかし、現地調査において、現況、通路はなかった。

上記状況及び関係人の陳述等を考慮すると、物件 3 建物を新築する際に、東側隣接地である地番 8 1 番 1 の土地の一部を利用して建築したものの（利用権等は不明）、実際には地番 8 1 番 1 の土地の一部は通路として利用されずに、従前どおり物件 1 の南西側の地番 8 3 番 5 の土地の東側の一部を通路として利用し続けている状況だと思われる。

(地役権について)

物件 2 の登記事項証明書に次の地役権設定登記がある。

受付年月日 昭和 3 6 年 1 2 月 2 0 日

受付番号 1 7 3 5 5 号

原因 昭和 3 6 年 1 2 月 1 2 日設定

目的 関西電力株式会社はこの土地に特別高圧送電線路を施設するものとする

関西電力株式会社はこの電線路の巡視事故の予防若しくはその復旧及び増設若しくは撤去工事などのためにこの土地に立入り及びその土地を通行することが出来るものとする

土地所有者は土地上に建造物等を施設し又は立竹木を植栽するなど関西電力株式会社
のこの電線路保守上障害となる一切の行為をしないものとする

範囲 全部

要役地 伊丹市御願塚字宮巡 3 4 3 番 1

2 物件 3 建物について

関係人の陳述欄記載の不具合が述べられたほか、築後 5 0 年を経過した建物であり、相応の劣化はあると思われる。

東側隣接地（地番 8 1 番 1）に庇や軒が越境している可能性がある。

(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 (所有者)	1 本件物件は、私が家族で住んでいます。 2 平成18年に本件物件を購入しました。購入したときは、2階の西側の部屋を除いて畳の部屋でしたので、畳の部屋を全て板間の部屋にしました。内壁も漆喰を塗りました。大工さんにしてもらった箇所もありますが、自分でした箇所もあります。システムキッチンもなかったのですが、自分でキッチンを造作しました。洗濯機置場がなく、排水ができなかったのので、勝手口の横の壁に穴をあけて北側にホースを通して排水しています。以前の所有者が、陸屋根の上に傾斜のある屋根を作ったと聞いています。 3 不具合箇所については次のとおり 2階のトイレに排水の詰まりがあります。 お風呂の壁、タイルに亀裂があります。 お風呂と洗面の間のドア枠の下部が腐食しています。 お風呂を使用すると、お風呂の真上にある2階の押入れが湿気でカビがきます。2階の押入れは何も入れられず、開放しています。 2階の洋室と洋室の間の扉を取り外し、ベニヤ板で仮止めしています。 1度雨漏りがありましたが、その後気づくような雨漏りはありません。修理したかどうか覚えていません。 夏が熱く、冬が寒いです。外壁がALCであることが影響していると思っています。 ベランダがありません。 東側の庇が落下しました。修理はしていません。 4 猫を2匹飼っています。多いときは同時期に猫を11匹飼っていました。壁、柱、床に猫の引っ掻き傷があります。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。 6 境界に争いはありません。 7 南西側の通路を通って、南側の公道に出ています。私の家の前も通路として通ってもらっていますし、お互い様の状況で、特に取り決めや金銭的なやり取りはありません。通路を利用しているのは、向かいのBさん、南西側のCさん、北側のDさん、北西側の鉄塔の関係者くらいです。
■ C' (南西側建物居住者)	地番83番5の土地はDさんの所有で、当方は土地を借りて家を建てています。地番83番5の土地の東側は通路として利用されています。特に取り決めや金銭的なやり取りはありません。通路を利用しているのは、北側のBさん、北東側のAさん、地主のDさん、北側の鉄塔の関係者くらいです。
■ D (地番83番5土地所有者)	Dからの回答書要旨は次のとおり 物件1, 2土地は道路に面しておらず建物は建てられない状況でした。Fさんは隣地のEさんと協議したと思うのですが、Eさんの土地の北側を2メートル以上借りて確認申請を提出し許可を得て物件3建物を建築しました。しかし、竣工後、Fさんの家は、Eさん側からは出入りできないままでした。Fさんの家の進入路は従前と同じ南西側通路を利用する状況が続きました。Fさんがお亡くなりになり、その後Aさんが購入しました。本来ならEさん側から出入りをお願いしたいのですが、便宜上、建物の出入りは昔のまま南西側通路を利用しています。 上記のとおり、本来ならEさんの借地から出入りすべきですが、現況では

出入りできないので、便宜上通行を認めています。

■E' (地番81番1土地所有者)

- 1 物件1の南東端にコンクリート杭があり、境界を示していると思います。この境界を前提とすると、物件3建物の外壁は、境界線ギリギリにあり、庇や軒は境界線を超えていると思います。また、庇が落ちてきたことがあります、危ないです。
- 2 私の敷地に排水の枡があり、A側の水が流れてきていると思います。
- 3 A宅の昭和48年当時の建築計画概要書で、私の土地の一部を東西に横切る形で通路が設けられ、東側の道路へ接道させている配置図になっているとのことですが、私の夫の親世代のときのことであり、かつ、夫の親も夫も亡くなっていますので、私はわかりません。現状として、Aが通れる通路はありません。当方の以前の家は、今よりもっと南側に建っており、A側の庭と庭で行き来できるようにしており、その名残りと思われるものとしてフェンスの一部が扉のように開く箇所があります。Aさんが転居してからは目隠し板を設置されましたので、その扉はまったく利用することはありません。Aさんの通路として私の土地が利用されていたことは過去も現在もなく、将来的にも困ります。

■関西電力送配電株式会社担当者

地番83番3に鉄塔があり、鉄塔の東側の通路は、地番83番3の土地の一部です。現状を変更する予定はありませんが、鉄塔の建替え等により、フェンスの位置が変更になり、通路部分が利用できなくなる可能性は否定できません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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14日（火） 16：20－16：50	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き（返信用郵券１１０円添付）
R7年1月17日（金） 12：00－12：30	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17日（金） 13：30－14：35	伊丹市役所	建築計画概要書、道路関係等調査
R7年1月29日（水） 11：20－11：40	物件所在地	道路関係、隣接地等調査
R7年2月3日（月） 9：50－11：15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから聴取、評価人同行、C'から聴取、Dに対し照会書差置き（返信用郵券１１０円添付）
R7年2月17日（月） 14：00	当庁	E' に対し照会書送付（郵券１１０円使用、返信用郵券１１０円添付）
R7年2月18日（火） 16：00－16：40	当庁	関西電力送配電株式会社担当者から聴取

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

(6 枚目)

調査の経過

[illegible]

(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 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



(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 若菜町5丁目
B 伊丹市市
C 伊丹市市
D 伊丹市市
E 伊丹市市
F 伊丹市市
G 伊丹市市
H 伊丹市市

請求部	所在	伊丹市稲野町五丁目		地番	83番8	
出力縮尺	1/1200	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
作成年月日						旧土地台帳附属地図
			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1月17日
神戸地方法務局伊丹支局

請求番号：24-1
(1/2)

登記官

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年12月3日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年1月17日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：24-14

地積測量図

前 83-5-登・新

地番	83-5・83-8
土地の所在	伊丹市粕野町5丁目

48.12.3
昭和四十八年九月九日
作製年月日

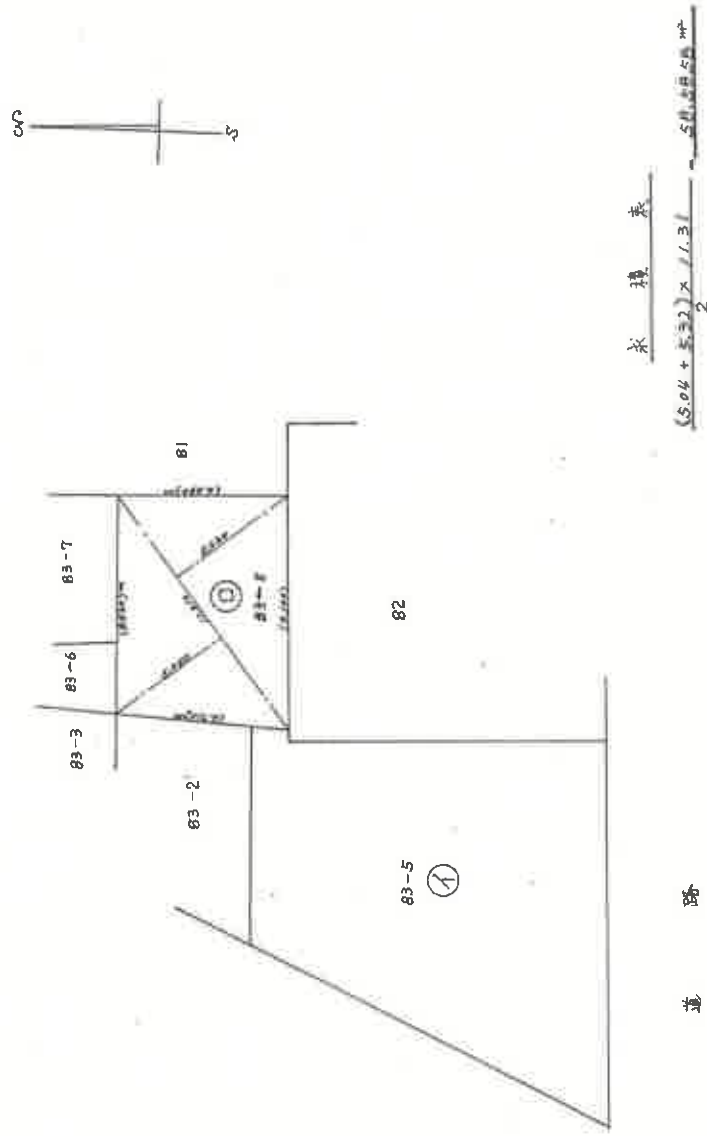
作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

(法文書印刷)



道

永続表

$$\frac{(504 + 532) \times 1.31}{2} = 541.54 \text{ m}$$

106339

02.01.03

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

登記年月日：昭和48年12月3日

これは図面に記載されている内容を証明した書画である。
令和7年1月17日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：24-15

地積測量図

新 83-7 係・新

地番	83-7・83-9
土地の所在	伊丹市稲野町5丁目

48.12.3

作製年月日
昭和四十八年九月九日

作製者

申請人

申請人

申請人

(法定印刷機)



家持地

$$\frac{(4.52 + 4.18) \times 0.74}{2} = 38.0190 \text{ m}^2$$

106340

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和49年6月25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17日 神戸地方支務局伊丹支局

(枚目)

登記官

請求番号：24-22

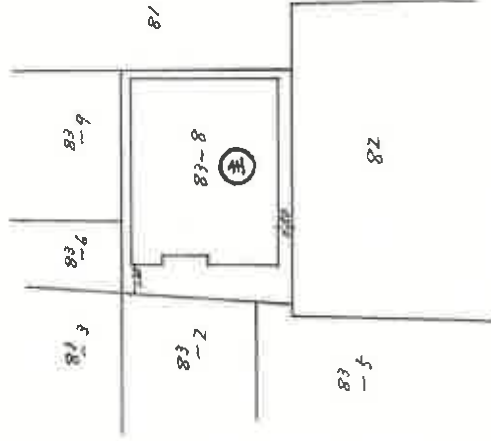
建築物平面図

49.6.25

家屋番号	83~8
建築物の所在	伊丹市相野所5丁目83番地8
1 階 6.89 5.75 7.27 x 5.75 = 41.8025 (-) 1.82 x 0.38 = (-) 0.6716 合計 41.1309 床面積 41.11 (㎡) 2 階 7.27 5.75 7.27 x 5.75 = 41.8025 床面積 41.80 (㎡)	
縮尺	1/200
縮尺	1/200

210226

SSQ0FS



昭和49年6月25日	製作者	申請人
------------	-----	-----

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(弘文堂印刷)

土地建物位置関係図



※ 現況通路

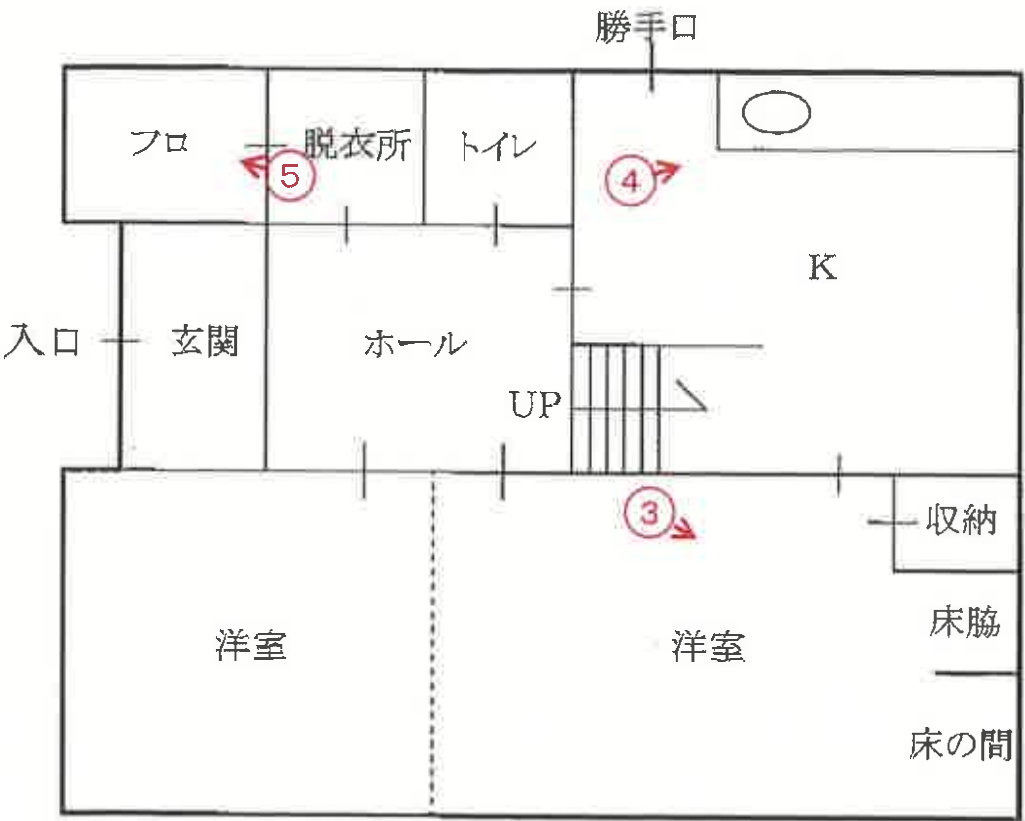
(注) 本件図面は本件土地建物及びその周辺土地等の概ねの位置関係、配置等を表した概略図であり、当該土地建物等の正確な形状、境界等を示すものではない。

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

令和6年(ヌ)第 30037 号

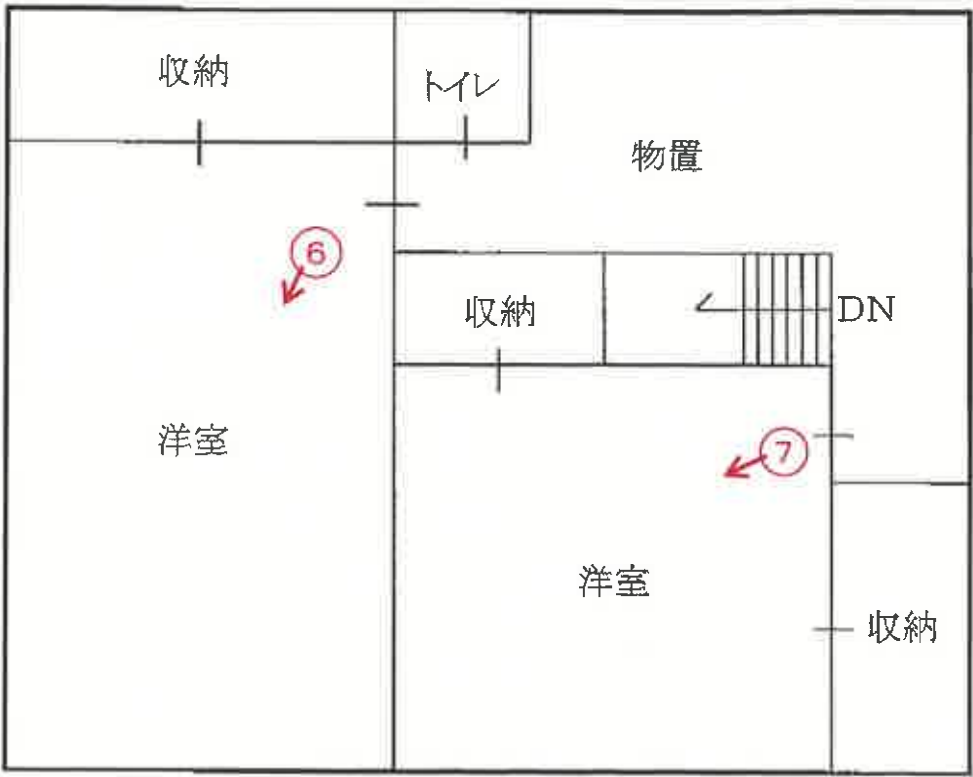
(12 枚目)

間取概略図



1階

間取概略図



2階



令和6年(ヌ)第 30037 号

(14 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



7



8



9



10



補第70302号

補 充 書

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

令和7年1月6日付ご下命、令和7年3月31日付提出に係る評価書につきましては、本書をもって補充申し上げます。

提出日
令和7年8月5日

評 価 人
(不動産鑑定士)

齋藤 誠

1. 補充すべき評価書

- ・ 御庁事件番号
令和6年(ヌ)第30037号
- ・ 評価書発行番号
評第70302号

2. 補 充 内 容

評価書第8頁：8頁全部の差替
差替用の8頁を後に添付する。

以 上

第6 特記事項

- ・ 物件1及び2土地の境界及び範囲について、出し合いの通路部分等判然としない状況であった。ただ物件1南西角に境界杭がみられ、物件2の周辺にはフェンス等が設置されている等、概ねの範囲は把握できた。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。
- ・ 市役所備付の建築計画概要書(確認年月日：昭和48年6月20日 確認番号：第72号)では、物件1, 2東側隣接地(81番1)に通路が設けられ、当該通路を介して東側道路(位置指定道路)に接道する配置図となっている。ただ現況は当該通路は見受けられず、当該隣接地を介して東側道路に行き来できる状況ではなかった。
(詳細は現況調査報告書参照)
- ・ 既述のごとく接道条件に劣り、建替等困難な状況であるものと思料される。
- ・ 排水管が前記東側隣接地を介して南方市道に通じている可能性がある。
- ・ 前記東側隣接地に庇等が越境している可能性がある。
- ・ 物件2土地について、地役権が設定されている。内容は以下のとおり。

原因：昭和36年12月12日設定

目的：関西電力株式会社はこの土地に特別高圧送電線路を施設するものとする

関西電力株式会社はこの電線路の巡視事故の予防若しくはその復旧及び増設若しくは撤去工事などのためにこの土地に出入り及びその土地を通行することが出来るものとする

土地所有者は土地上に建造物等w施設し又は立竹木を植栽するなど関西電力株式会社のこの電線路保守上障害となる一切の行為をしないものとする

範囲 全部

要役地 伊丹市御願塚字宮巡343番1

- ・ 風呂場のタイルに亀裂が向けられた。
- ・ 関係人の陳述によると、2階北西側収納内に風呂場の湿気によるカビ、2階トイレの排水の詰まりがあり、以前2階で雨漏りがあったとのことである。また猫2匹を飼育しており、多いときには11匹を飼育していたため、内壁、柱、床に猫によるひっかき傷があるとのことである。

令和 6 年 《又》 第 30037 号
令和 7 年 2 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 27 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3,330,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,000,000円
物件2(土地)	金640,000円
物件3(建物)	金1,690,000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1、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、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	構造：鉄骨造スレート葺2階建
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、2)

位 置 ・ 交 通	阪急伊丹線 稲野駅の南西方 約500m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小一般住宅、低層共同住宅のみられる住宅地域の一角にあって、狭小な通路沿いに一般住宅の密に建ち並ぶ地域。	
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1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし —
画 地 条 件	〈物件1〉 規模58.58㎡ のほぼ長形状地 (間口約6.7m×奥行約8.7m) 〈物件2〉 規模38.01㎡ のほぼ長形状地 (間口約6.3m×奥行約5.8m)	
接面道路の状況	物件1、物件2ともに接面道路はなく、西側で1～1.5m程度の連続する通路に面する形となっている。物件1は当該通路の一部を負担し、物件2が面する通路は西側隣接地の一部であるものと思料される。当該通路の南側延長は目的外土地(83番5)を通じて幅約5mの市道と接続している。関係人の陳述によると、物件1、2から公道への出入りは当該通路が利用されている。(土地建物位置関係図参照)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、2は物件3建物の敷地である。物件2は現況「庭」である。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	南方市道に本管あり 南方市道に本管あり 南方市道に本管あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の周辺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。	

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49年5月7日 新築 経過年数 51 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 : 鉄骨造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス壁等 天 井 : ボード等 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： 附属資料間取概略図のとおり
品 等	やや劣る
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。

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、2）

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	183,000	0.46	58.58	0.90	4,440,000
2	183,000	0.46	38.01	0.90	2,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（伊丹-13）

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/㎡)
 $258,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/137 \div 183,000$

◇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
 $100/115 \times 100/102 \times 100/130 \times 100/90 \div 100/137$

イ 個別格差（物件1、2）：形状劣、接道条件劣、現況通路等（0.46）

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
3	140,000	82.91	0.03	350,000

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(3%)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	4,440,000	0.60	法定地上権	2,660,000
2	2,880,000	0.60	法定地上権	1,730,000

(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	4,440,000	-2,660,000		0.80	0.70	1,000,000
2	2,880,000	-1,730,000		0.80	0.70	640,000
3	350,000	+2,660,000	1.00	0.80	0.70	1,690,000
一 括 価 格 (合 計)						3,330,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 接道条件に劣る老朽化した物件であり、市場性が劣る点を考慮した。

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 特記事項

- ・ 本件敷地（目的外土地、28番59、28番82、28番83）が南側で面する道路法務局備付の全部事項証明書によると、兵庫県の所有となっている。（土地建物位置関係図参照）
- ・ 物件2建物は1階105～108の4部屋、2階は201～204の4部屋からなる共同住宅であり、各部屋につき賃貸借契約が締結されている。詳細は現況調査報告書を参照。
- ・ 2階201のみユニットバスを設置しており、他の部屋にはフロがない。
- ・ 各部屋室内の不具合等につき、以下の状況が見受けられた。
 - 1階105：床に腐食あり。空き部屋で管理状態は劣る。
 - 1階106：洋室にリフォームしている。（賃貸中）
 - 1階107：ゴミ等の動産類が散乱していた。（賃貸中）
 - 1階108：洋室にリフォームしている。（空き部屋）
 - 2階201：洋室にリフォームされ、ユニットバスが設置されていた。（空き部屋）
 - 1階202：床、内壁、天井等に経年相応の劣化が見受けられた。（賃貸中）
 - 1階203：比較的保守状態は良好であった。（賃貸中）
 - 1階204：床、内壁、天井等につき傷みが激しい状態であった。（空き部屋）

第7 参考価格資料

1 地価公示価格等 (伊丹-13)

所 在 : 伊丹市稲野町5丁目53番1

価 格 : 258,000円/㎡

位 置 : 阪急伊丹線「稲野」駅より道路距離350m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 233㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員4.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 5,173,785円

物件2 : 3,357,043円

物件3 : 1,949,500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 建物図面・各階平面図写

5 土地建物位置関係図

6 間取概略図

7 現況写真

以 上

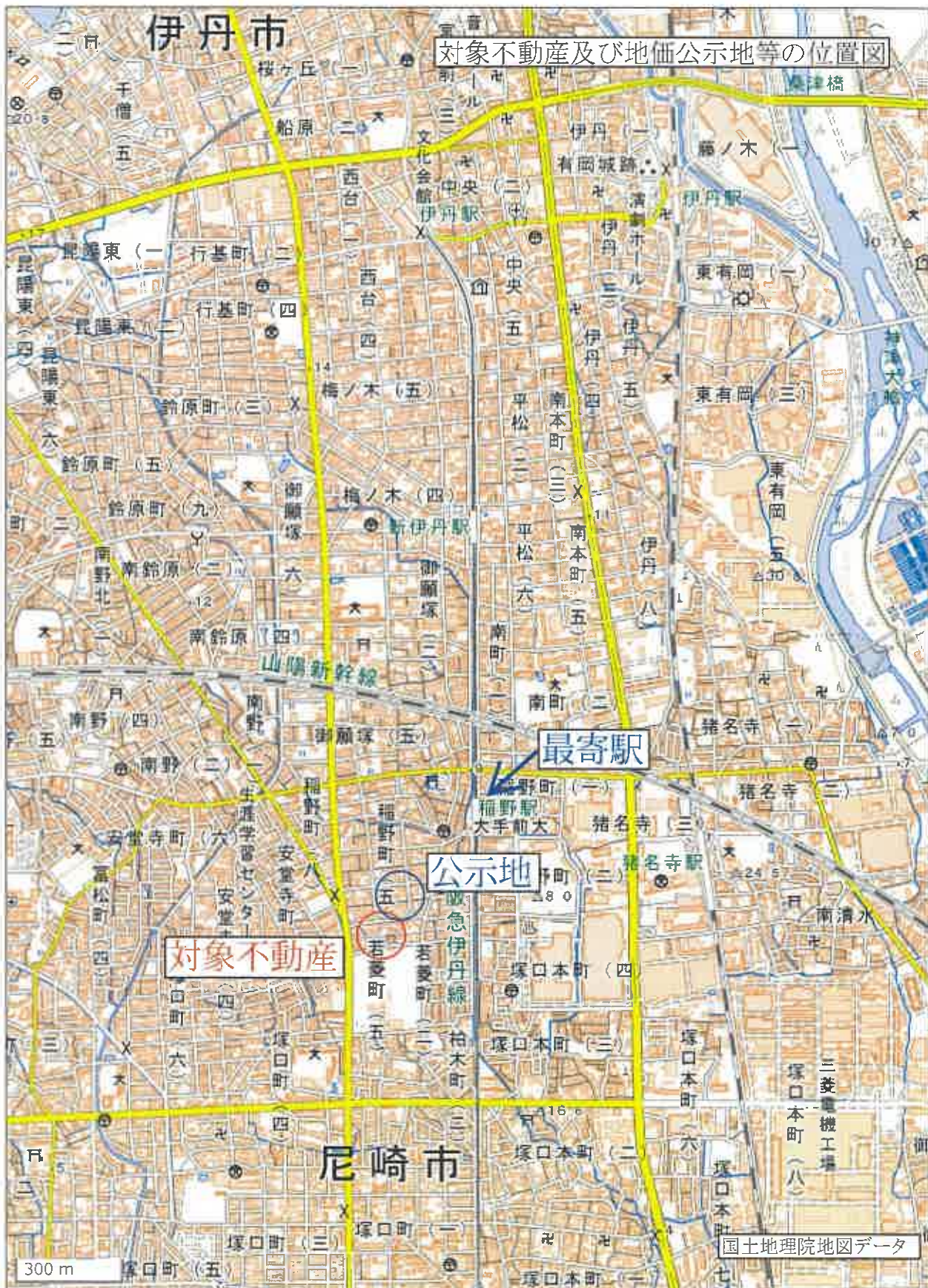
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 |
| | 地 番 | 83番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊丹市稲野町五丁目 83番地8 |
| | 家屋 番号 | 83番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.11平方メートル
2階 41.80平方メートル |



地理院地図

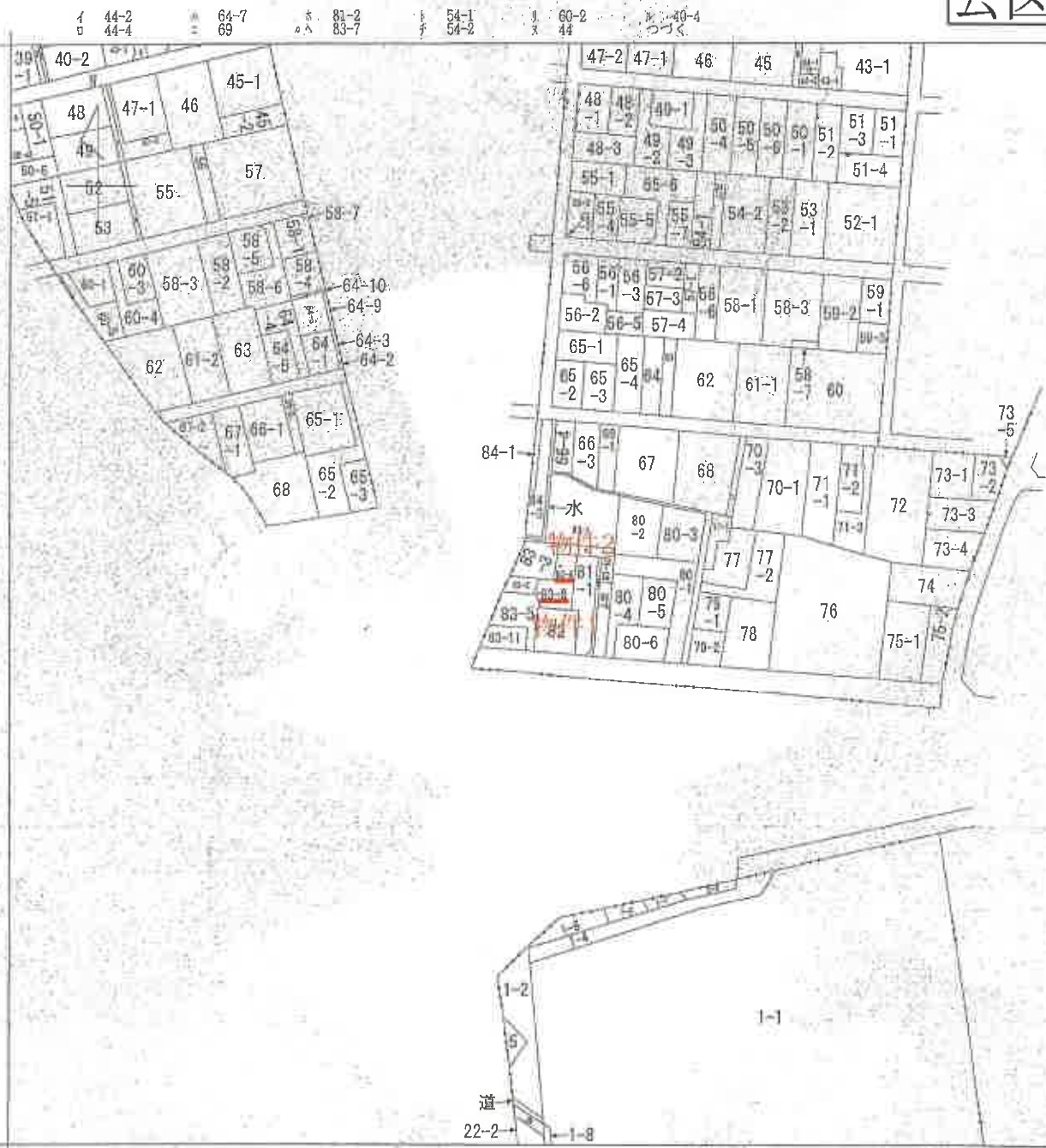
GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図



(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 若葉町5丁目
B 伊丹市
C 伊丹市
D 伊丹市
E 伊丹市
F 伊丹市
G 伊丹市
H 伊丹市

請求部	所在	伊丹市稲野町五丁目		地番	83番8	
出力 縮尺	1/1200	精度 区分	地図 番号 文 記号	公積 地区 標準 平面 図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日			前 付 年月日 (原図)	前 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。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和6年10月30日

神戸地方方法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/2)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

48.12.3

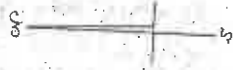
作製年月日	昭和48年12月3日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

(3文書印刷部)

図面
測量
測所
積地
土地

前 83-5-後・新

地番	83-5-83-8
土地の所在	伊丹市稲野町5丁目



求積表

$$\frac{(504 + 532) \times 1.31}{2} = 523.954 \text{ m}^2$$

道路

000000

106339

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

登記年月日：昭和48年12月3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。

(神戸地方方法務局伊丹支局登録)

令和6年10月30日

神戸地方方法務局

図面番号

縮尺番号：9-2

登記年月日：昭和48年12月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方法律局伊丹支店管轄)
令和6年10月30日 神戸地方法律局

登記書

請求番号 9-4

第 83-7 図

番 83-7・83-9

土地の所在 伊丹市稲野町5丁目

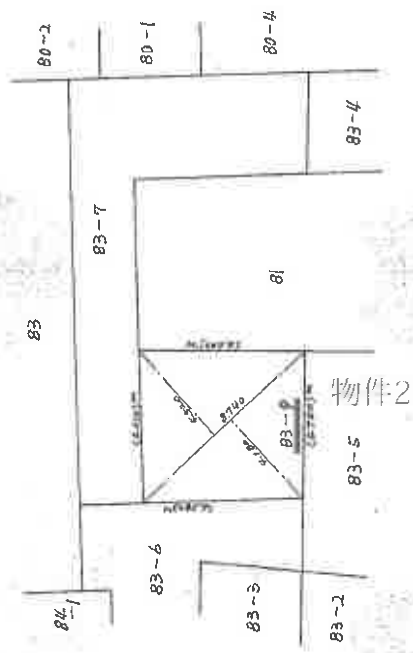
地 積 測 量 図 図
土 地 所 在 地 図

48.12.3

作 製 年 月 日
昭和48年12月3日

作 製 者

申 請 人



$$\frac{(4.52 + 4.18) \times 8.74}{2} = 38.0190 \text{ m}^2$$

106340

縮 尺 1/200

(印文堂印刷)

登記年月日：昭和49年6月25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。
(神戸地方方法務局伊丹支局鑑印)
令和6年10月30日 神戸地方方法務局

登記官

請求番号：9-3

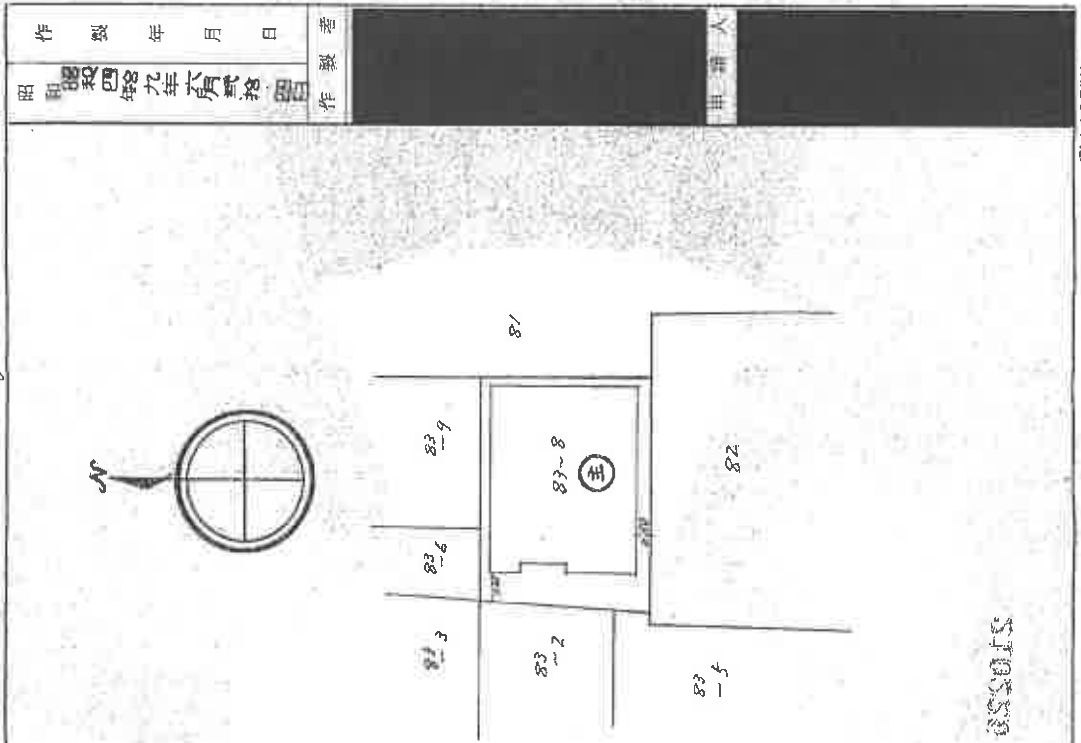
建築物平面図

49.6.25

家屋番号	83 ~ 8
建築物の所在	伊丹市梅野所5丁目83番地8
1 階 22.7 x 5.25 = 118.025 118.025 x 2.125 = 250.816 合計 36.0716 床面積 36.07 (m²) 2 階 25.04 x 5.25 = 131.45 131.45 x 2.91 = 383.0095 合計 38.1725 床面積 38.17 (m²)	
縮尺	1/200

210226 838015

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(以下省略)

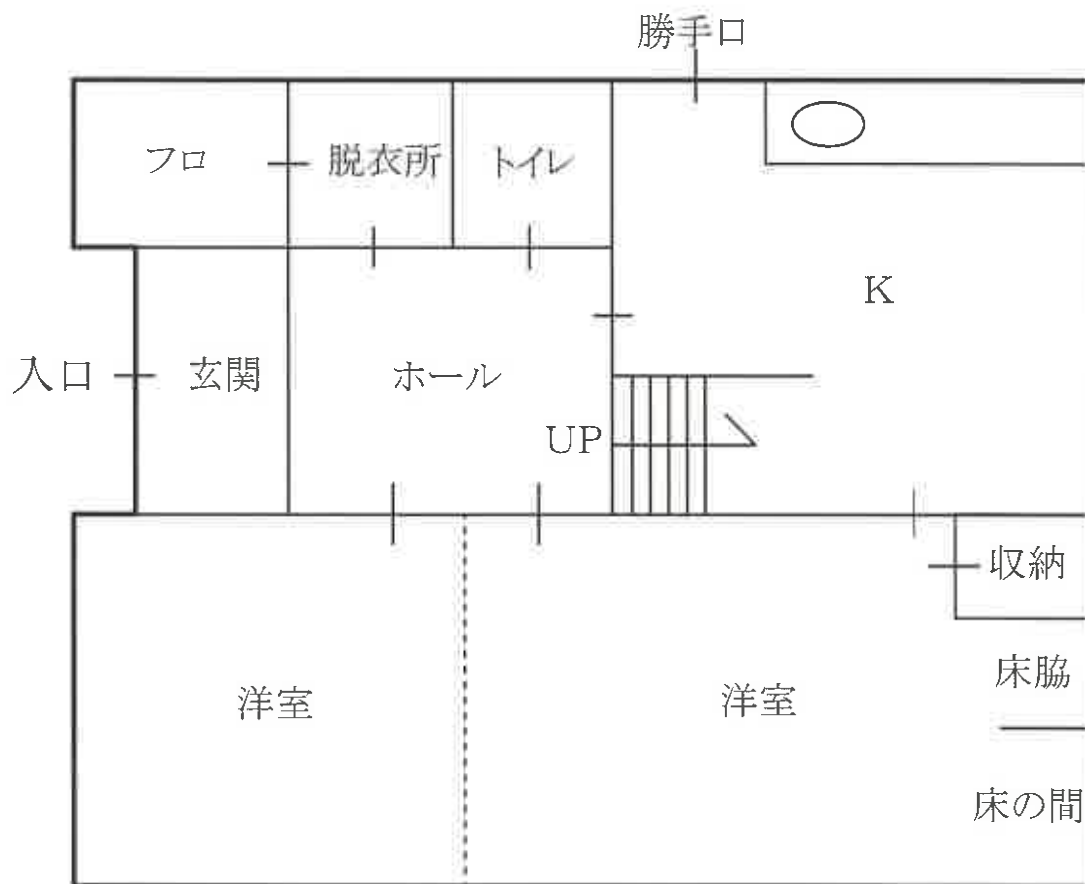
土地建物位置関係図



※ 現況通路

(注) 本件図面は本件土地建物及びその周辺土地等の概ねの位置関係、配置等を表した概略図であり、当該土地建物等の正確な形状、境界等を示すものではない。

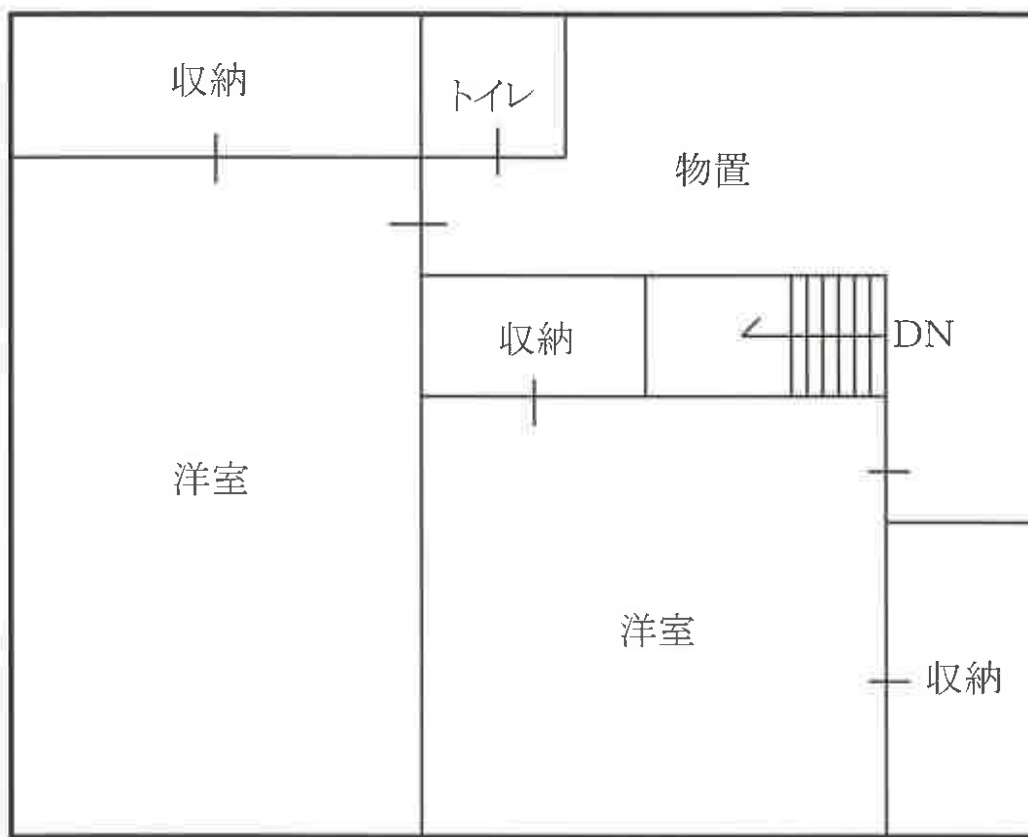
間取概略図



1階



間取概略図



2階



現況写真

写真1



写真2



公道より物件3建物に至る通路

