

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11月18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12月 4日から 令和 7年12月11日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18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 8年 1月 8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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,790,000 3,832,000	一括	958,000	45,228	11,484



物 件 目 録

1 所 在 伊丹市大鹿四丁目

地 番 61番1

地 目 宅地

地 積 964.23平方メートル

共有者 A 持分10000分の404

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市大鹿四丁目 61番地1

建物の名称 イスズハイツベル大鹿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鹿四丁目 61番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 51.38平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 伊丹市大鹿四丁目
地 番 61番1
地 目 宅地
地 積 964.23平方メートル
共有者 A 持分10000分の404

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市大鹿四丁目 61番地1
建物の名称 イスズハイツベル大鹿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鹿四丁目 61番1の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 51.38平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第30030号
令和7年8月6日受理
令和7年9月22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 伊丹市大鹿四丁目
地 番 61番1
地 目 宅地
地 積 964.23平方メートル
共有者 A 持分10000分の404

2 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市大鹿四丁目 61番地1
建物の名称 イスズハイツベル大鹿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鹿四丁目 61番1の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 51.38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	伊丹市大鹿四丁目61番地の1		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B) 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		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記記載のとおり 管理費 8,866円 修繕積立金 8,370円 円 円	令和7年8月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年8月分 計17,236円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社日本総管		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
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 ☒ B	
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))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成年月日不詳	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者B ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 ☐	
その他		契約書なし	
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土地の現況について

物件1土地を適宜概測、概観したところ、形状は概ね地積測量図のとおりであり、同土地は、平坦地であり、物件2建物（以下、「本件建物」という。）が所在する一棟のマンション（建物の名称 イスズハイツベル大鹿）（以下、「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしている。物件1土地の本件競売事件の対象は、持分10000分の404の共有持分である。

2 本件建物の現況について

B立会いの上、本件建物の立入調査を実施したところ、同建物の形状等は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるほか、添付写真のとおり。目視により確認した限りでは、特筆すべき損傷箇所等は見受けられず、経年相応の劣化の範囲内と思われる。占有関係については、2枚目、3枚目記載のとおり

3 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。なお、管理会社からの回答によると、水道料に関して、2か月ごとに一旦管理組合が親メーターの計量に基づいて区分所有者全体の水道料を自治体に支払い、その後各区分所有者に対して按分して請求する方法をとっており、管理規約には明記されていないものの従前からの取扱いであり、将来の新所有者に対しても、滞納分があれば承継されて請求することになるとのことであった。もっとも本件建物に関する水道料の滞納分は、令和7年8月20日時点では、無いとのことであった。

(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 (債務者兼所有者 A の 義母)	1 私は、本件建物を A から無償で借りて居住しています。A に住んでもよいと言われ、居住を始めたのはいつからかははっきりしませんが、平成の時期からです。契約書などはありません。A に対しては貸金をしていますが、返済がありません。A の居住先は分かりません。 2 本件建物には、損傷箇所や水回り、その他不具合な箇所はありません。 3 リフォームについては、時期は分かりませんが、トイレの便器を新しく交換しました。 4 建物内では、過去に小型犬を一匹飼っていましたが、今は飼っていません。 5 居室や敷地内で、過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いは聞いたことがありません。

(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
7年8月19日 (火) 8 : 37 - 8 : 55	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8月19日 (火) 9 : 03 - 9 : 20	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年8月19日 (火)	執行官室	管理会社に照会書等 F A X
7年8月22日 (金) 15 : 20 - 15 : 35	執行官室	管理会社に電話聴取 (発信)
7年8月25日 (月) 9 : 30 - 10 : 29	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、Bと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年8月25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

登記年月日：昭和59年9月21日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

請求番号：4-2

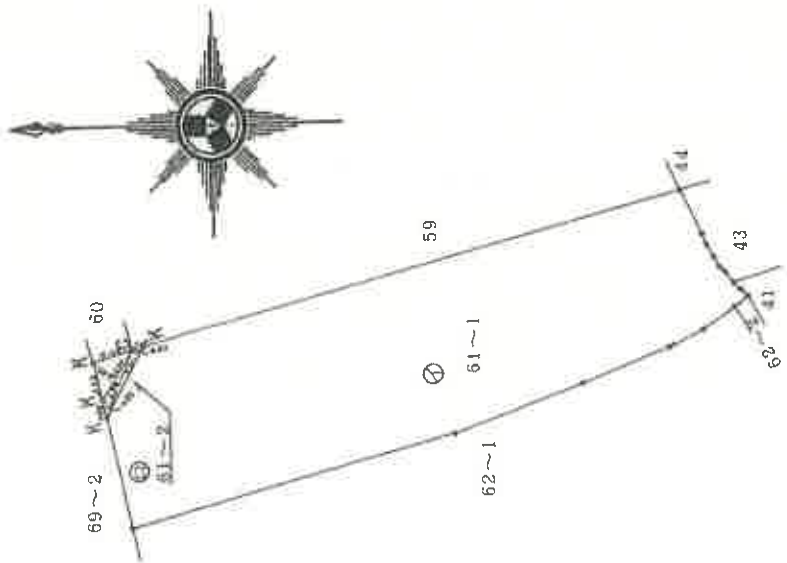
前 6/ 地積測量図 59.9.21

地番 61-1 61-2

土地の所在 伊丹市大鹿4丁目

** カラット キュウビツニシ **

NO.	タイプ	形状	ハイゼ
② 71-1-1 61-2			
1	5.71	2.56	14.6176
2	6.98	.82	6.4216
3	7.71	ケイ	6.5222
		1/2	27.3614
		1/2	13.6807
		1/2	13.68 M ²
④ * 71-1-1 61-1			
	エダ	エダ	977.9127
	ソカ	ソカ	13.6807
	ヤン	ヤン	964.2320
	ヤン	ヤン	964.23 M ²



境界線の種類

C コンクリート杭 K 金属標(鉄)

108466

作製者

土地調査士
家園

申請人

縮尺 1/500

昭和59年9月14日

(弘文堂印刷)

登記年月日：昭和59年10月12日

各階平面図

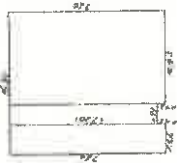
建物各階平面図

家屋番号
大田4丁目61番地
00315

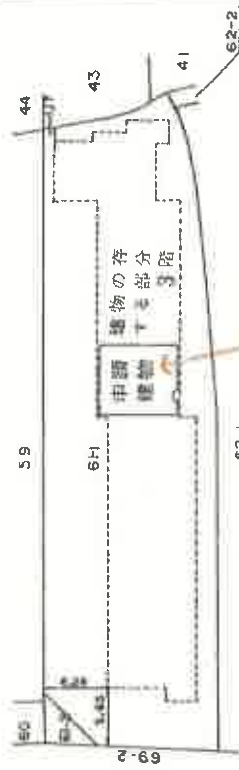
建物の所在
伊丹市大田4丁目61番地1

建物の番号
305号

区分した建物平面図（3階部分）



面積
 $1.46 \times 7.60 = 11.0960$
 $0.93 \times 7.20 = 6.6960$
 $4.42 \times 7.60 = 33.5920$
計 $51.3840 m^2$



本件建物

212572

作製者
土屋良一

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

昭和59年10月3日作成

(弘文堂印刷所)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(○は写真番号および位置・方向)

(9 枚目)

建各階平面圖——剖面圖

201-1-17 ~ 101-1-17
202-1-17 ~ 102-1-17
203-1-17 ~ 103-1-17

呼 春 風 集

伊丹市大鹿4丁目61番地1

59 10.12

舊九年拾月拾貳日

一棟の建物 2.3 階平面図

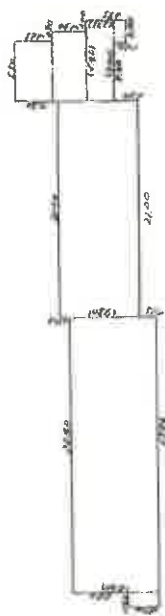


面

$$\begin{array}{r} 26.40 \times 8.50 = 224.4000 \\ 21.00 \times 7.80 = 163.8000 \\ 5.50 \times 3.65 = 20.0750 \\ 6.40 \times 3.30 = 21.1200 \\ 7.40 \times 2.75 = 20.3500 \\ \hline \text{計 } 449.7450 \text{ 元}^2 \end{array}$$

計 449.7450 π^2

——棟の建物：階平面図



面積

$$\begin{array}{r} 1.44 \times 3.00 = 4.3200 \\ 26.40 \times 8.50 = 224.4000 \\ 21.00 \times 7.80 = 163.8000 \\ 5.50 \times 3.65 = 20.0750 \\ 6.40 \times 3.30 = 21.1200 \\ 7.40 \times 2.75 = 20.3500 \\ 2.00 \times 1.20 = 2.4000 \\ \hline \text{रु० 456.4650 म०} \end{array}$$
計 456.4650 m²

212552

作者

1983年10月

人請申

縮尺 1/500

縮尺 $1/500$

(弘文堂印刷所)

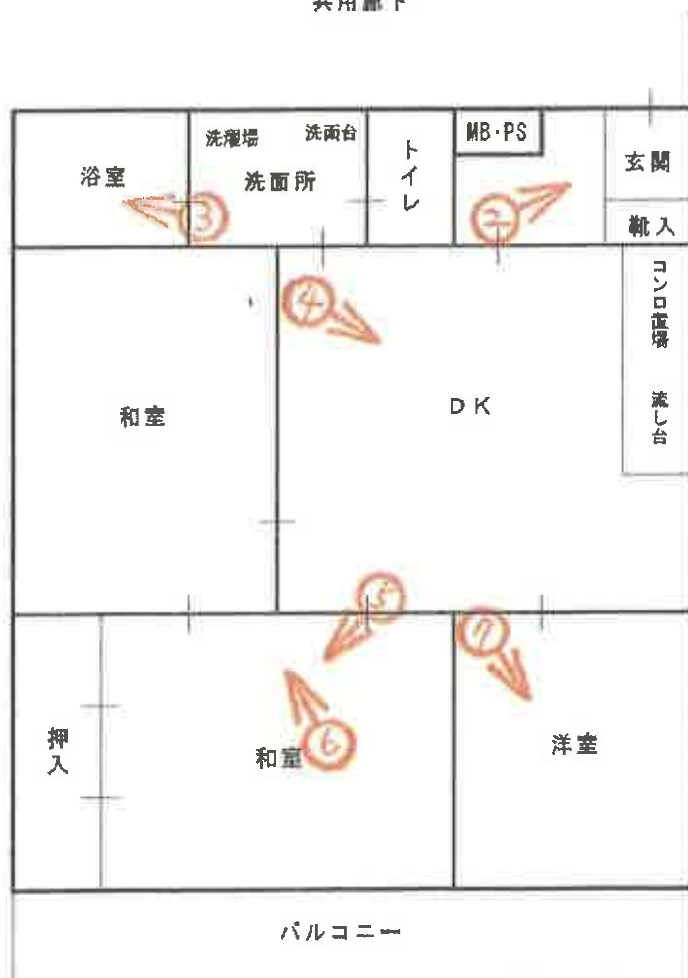
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(10 枚目)

建物間取図 (縮尺記載なし)



共用廊下



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(// 枚目)

本件一棟のマンション

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30030 号
令和 7 年 8 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 19 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

番号	評 価 額
1・2	金4,790,000円

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 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
2	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(＝内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

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

位 置 ・ 交 通	阪急伊丹線 伊丹駅の北方 約1.4km（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、共同住宅等が混在する住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 建築基準法22条区域 第2種高度地区
画 地 条 件	登記地積 964.23㎡ の ほぼ長方形地（中間画地） 間口×奥行 約7m×約62m 市道面とはほぼ等高な概ね平坦地である。周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	北東側幅員約7mの市道とは伊丹市所有地（60番・61番2土地）を介して接道する。 61番2・60番土地は都市計画道路内にあり、イスズハイツベル大鹿の建築後に伊丹市に寄付したとのことで、本件敷地は、都市計画道路（幅員12m）予定地に接道している状況である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用されている。	
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調査を要する。	
特 記 事 項	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イスズハイツベル大鹿	
建物の用途	共同住宅 (総戸数24戸)	
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59年9月12日 新築
	経過年数	41 年程度
	経済的残存耐用年数	5 年程度
構造	鉄筋コンクリート造3階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル等
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	なし
	集会所	なし
	その他	特になし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり イスズハイツベル大鹿管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社日本総管
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	普通	
積立金	令和7年6月30日現在、 -3,781,072 円	
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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。	
	・近い将来の大規模修繕計画 なし	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (305号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	51.38㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3DK (中住戸) バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス、合板等 床 : タタミ、CF等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	比較的丁寧地使用されており、経年劣化以外に特段の損傷等は見受けられなかった。 以前に犬を1匹飼育していたとのことである。
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,866円 修繕積立金 月額 8,370円 水道料金 2ヶ月毎に請求される。 滞 納 額 あり (令和7年8月20日現在 : 17,236円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地持分価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
230,000	51.38	1.07	0.14	1,770,000

イ 専有面積 : 登記記載面積

ウ 共用修正 : 共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 41年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 46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)}
× (1 - 観察減価 ※ 0.10) ≒ 0.14

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
196,000	0.75	964.23	0.90	404/ 10000	1.00	5,150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (伊丹(県) - 10)

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/㎡)
 $188,000 \times 105/100 \times 100/103 \times 100/98 \equiv 196,000$

◇ 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 (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
 $100/97 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \equiv 100/98$

イ 個別格差 : 形状・接道状況 (0.75)

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

オ 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
1,770,000	5,150,000	0.89	6,160,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から
0.89 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準（又は基準階中間）専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和 7年 1月 81,000 円/㎡

B 令和 7年 6月 134,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試 算 価 格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	81,000	100	101.6	100	100	100	133,000
		70	100	103	90	95	
B	134,000	100	100.6	100	100	100	135,000
		100	100	100	95	105	

事 情 補 正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時 点 修 正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標 準 化 補 正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地 域 格 差 修 正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建 物 品 等 比 較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
134,000	0.89	51.38	6,130,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (7.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
	ア	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
656 千円 (12.3%)	494 千円	8.5%	5,812 千円 ÷ 5,810 千円	0.80496	4,677 千円 (87.7%)	5,333 千円 ÷ 5,330 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	816	816	804	804
	共益費収入	82	82	80	80
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	898	898	884	884
	空室損失	△ 90	△ 90	△ 88	△ 88
	貸倒損失	△ 27	△ 27	△ 27	△ 27
	有効総収益	781	781	769	769
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	108	108	108	108
	長期計画修繕費	808	108	108	108
	公租公課	57	57	57	57
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	975	275	275	275
ウ 経費率	(%)	124.84	35.21	35.76	35.76
エ 有効純収益	ア－イ	△ 194	506	494	494
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 180	438	398	

（注）設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	6,160,000	1.00	6,160,000
②比準価格	6,130,000	1.00	6,130,000
③収益価格			5,330,000
④調整後の価格	6,110,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
6,110,000	1.00	0.80	0.98	4,790,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ その他の控除減価(管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (伊丹(県)－10)
所 在 : 伊丹市大鹿4丁目46番
価 格 : 188,000円/㎡
位 置 : 阪急伊丹線「伊丹」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側巾員4m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 : 中小規模一般住宅、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7年度)
土地 : 88,751,586円 (×404/10,000)
建物 : 2,633,002円

第7 附属資料

- 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(残地)
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 伊丹市大鹿四丁目
地 番 61番1
地 目 宅地
地 積 964.23平方メートル
共有者 A 持分10000分の404

2 (一棟の建物の表示)

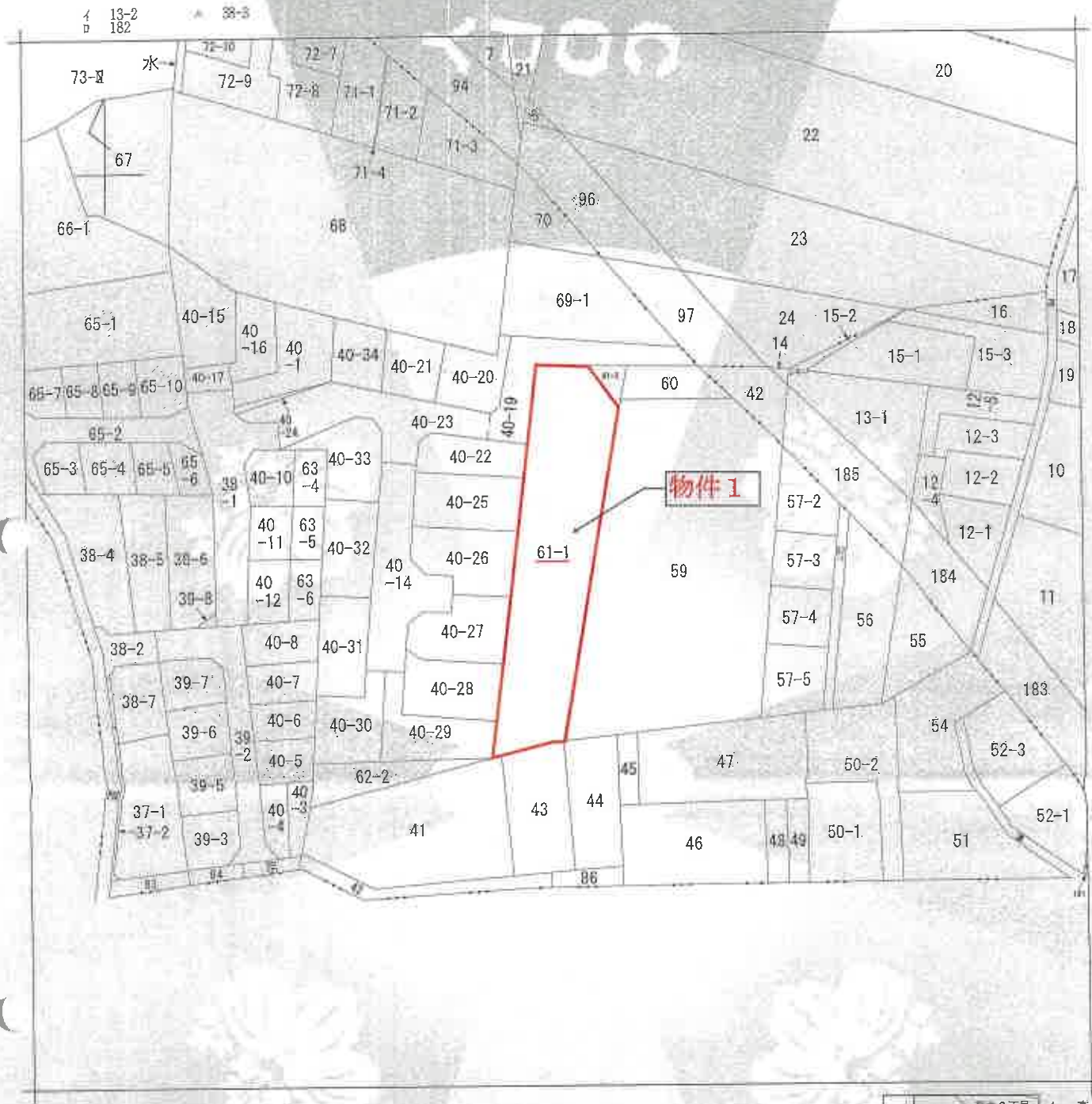
所 在 伊丹市大鹿四丁目 61番地1
建物の名称 イスズハイツベル大鹿

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鹿四丁目 61番1の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 51.38平方メートル
所有者 A







(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	伊丹市大皿4丁目			地番	61番1		
出方尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分断	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(車区)				備考

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を印刷した書面である。

(神戸地方支局伊丹支局管轄)

令和7年6月24日

福岡法務局

請求番号: 19-1

(1/1)

登記簿

縮版図面 A3 → A4

登記年月日：昭和59年9月21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管轄)
令和7年6月24日 福岡法務局 登記官

前 6/ 登・新

地 積 測 量 図

59.9.21

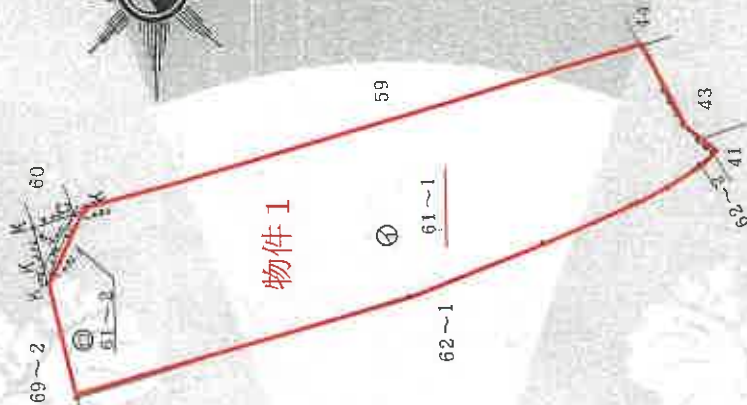
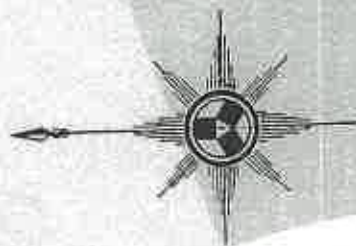
地 番 61-1 61-2

土地の所在 伊丹市大鹿4丁目

** 方丈・モルタル **

NO.	方丈	列丈	ハイツ
③ 方丈・61-2			
1	5.71	2.56	14.6176
2	6.98	.92	6.4216
3	7.71	.82	6.3222
		7.1	27.3614
		1/2	13.6807
		1/2	13.68 M
④ * 方丈・61-1			
	777.9127		
	13.6807		
	964.2320		
	964.23 M		

物件 1



境界線の種類

C コンクリート杭 K 金属標 (鉄)

108466

作 製 者

土地調査士
家園

申 請 人

五十鈴建設株式会社

代表取締役

縮尺 1/500

作成日 昭和59年9月21日

(弘文堂印刷)

請求番号：19-2

縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：昭和68年10月12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7年6月24日 福岡支務局

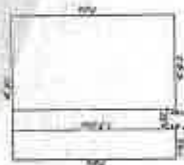
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	大野4丁目61番1 0155
建物の所在	伊丹市大野4丁目61番地1

建物の番号 305号

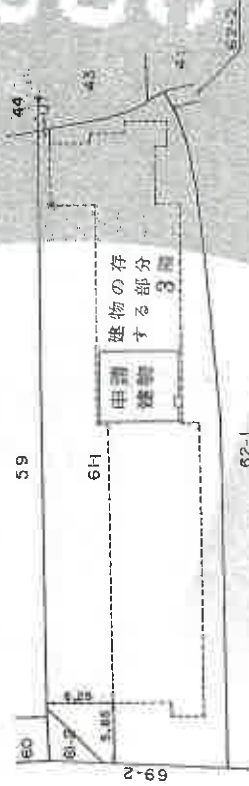
<物件2 (対象専有部分)>

区分した建物平面図 (3階部分)



面積

$1.46 \times 7.60 = 11.0960$
 $0.93 \times 7.20 = 6.6960$
 $4.42 \times 7.60 = 33.5920$
計 $51.3840m^2$



212572

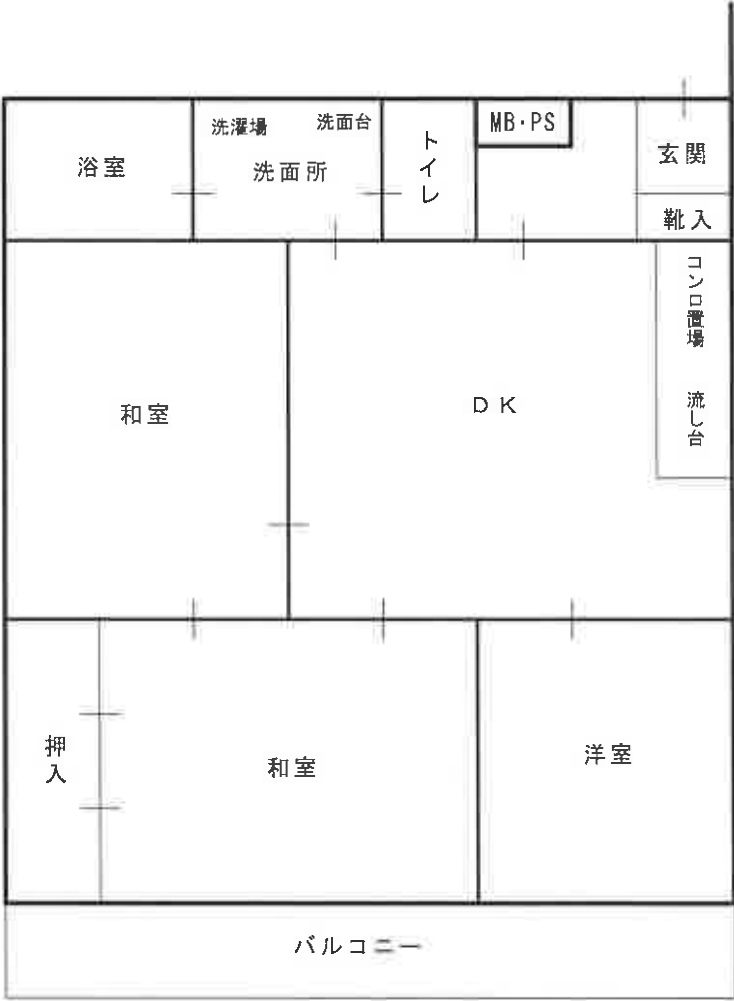
作製者	主地調査士 家屋調査士	縮尺	1/550
申請人	五十鈴建設株式会社 代表取締役	縮尺	1/500

(以下を印刷)

建物間取図
(縮尺記載なし)



共用廊下



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

北東方より



東方より

