

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 8年 2月10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 8年 2月 26日から 令和 8年 3月 5日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 3月 12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 4月 2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 8年 2月10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）
1～3	22,470,000 17,976,000	一括	4,494,000	114,450	27,935
1	10,000				
2	4,340,000				
3	18,120,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 伊丹市荒牧南四丁目
地 番 153番4
地 目 雑種地
地 積 1.97平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 伊丹市荒牧南四丁目
地 番 153番10
地 目 宅地
地 積 104.84平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊丹市荒牧南四丁目 153番地10
家屋 番号 153番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.07平方メートル
2階 43.65平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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

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 伊丹市荒牧南四丁目
地 番 153番4
地 目 雑種地
地 積 1.97平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 所 在 伊丹市荒牧南四丁目
地 番 153番10
地 目 宅地
地 積 104.84平方メートル
所有者 A

3 所 在 伊丹市荒牧南四丁目 153番地10
家屋 番号 153番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.07平方メートル
2階 43.65平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第30048号
令和7年10月29日受理
令和7年12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 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 伊丹市荒牧南四丁目
地 番 153番4
地 目 雑種地
地 積 1.97平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 伊丹市荒牧南四丁目
地 番 153番10
地 目 宅地
地 積 104.84平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 伊丹市荒牧南四丁目 153番地10
家屋 番号 153番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.07平方メートル
2階 43.65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	伊丹市荒牧南4丁目13番35号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件1）		
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	☒ 物件1につき、共有者Aが他の共有者と共にごみ置場として使用占有してしている。 ☒ 物件2につき、土地所有者A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			
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土地及び物件2土地の現況について

物件1土地及び物件2土地を適宜概測、概観してみたところ、形状は概ね地積測量図のとおりであると推測される。南東側に面する伊丹市所有の道路面は、北東から南西に掛けて若干緩やかな下り傾斜になっている。物件1土地は、本件共有者Aが6分の1の共有持分を有しており、他の近隣共有者とともにごみ置き場として使用している。物件2土地は、物件3建物（以下「本件建物」という。）の敷地をなしている。

2 本件建物の現況について

本件建物の立入調査を実施したところ、形状等は、概ね建物図面各階平面図のとおりであるほか、添付写真のとおり。目視の限り、特段の損傷箇所等は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われる。なお、Bの陳述によれば、1階から2階へ上がる階段の壁にある採光窓の開閉が出来ないとのことであった。

占有関係は2枚目記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (Aの妻)	1 本件建物と敷地は、Aと私ら家族が居住使用しています。誰にも貸したりなどしていません。敷地の南側にはゴミ置き場があり、共有持分を持っており、近隣者と共同で使用しています。 2 本件建物の不具合箇所ですが、1階から2階へ上がる階段の途中に窓がありますが、その窓の開閉が出来ない状態です。 3 本件建物内でペットは飼っていません。 4 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 5 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。なお、キッチンではIHを使用しており、風呂はガス給湯です。 6 敷地について、隣地との境界等で争いはありません。

(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11月7日（金） 16：07－16：25	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11月7日（金） 16：44－16：55	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、Bに照会書等交付
7年11月14日（金） 9：43－10：14	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
7年11月14日（金） 16：17－16：40	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書交付申請
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☒ 令和7年11月14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

イ 126-3 ハ 156-2
 157-3



地番区域見出



A 荒牧南4丁目

請求部	所在	伊丹市荒牧南4丁目				地番	153番10			
出力尺	縮尺不明	精度分	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				鋪付年月日(原図)				補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：27-1
 (1/1)

(6 枚目)

公用

地番	153番1, 153番3 ないし153番10
----	---------------------------

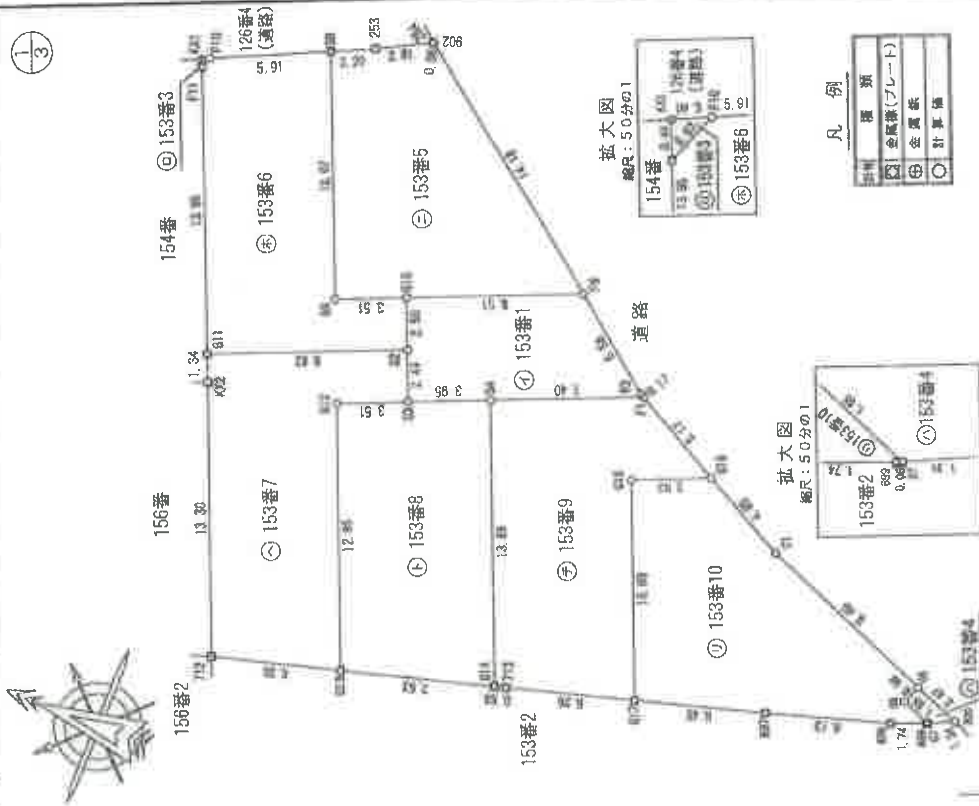
土地の所在
伊丹市荒牧南四丁目

[illegible]

品名	単位	数量	単価	金額
XXI	箱	316.66	108	9550.942
FII	箱	316.66	268	9550.574
FIO	箱	1316.66	471	6531.112
				0.190274
				0.0601370
				0.06 m ³

種類	数量	15344	X	Y	量	二	計数
55		-131703.957		96162.675		2.47	
56		-131709.617		96364.759		0.96	
57		-131711.065		96384.206		1.95	金庫(銀行)プレート
900		-131712.778		96364.792		1.34	
				量			3.845243
				面			1.9724215
				積			1.97 m

年 次	生 計 数	死 数	増 減 数
G0	-131679.803	3.51	98373.486
F9	-131687.686	6.61	98377.13
F0	-131676.390	14.61	98376.663
F1	-131676.324	2.85	98385.445
F2	-131676.836	2.85	98384.955
F3	-131671.821	2.20	98393.931
F4	-131676.571	12.07	98372.513
G9	-131676.571	209.	650549
			104.8302746
			104.83 m



(7 枚目)

縮尺 1/250

10月30日作成)

(单位: m)

登記年月日：平成30年11月2日

地積測量図

地番 153番1、153番2
ないし153番10

土地の所在 伊丹市荒牧南四丁目

2/3

地点名	X	Y	距離	境界線
F1	-131682.217	96373.727	5.17	
G4	-131685.402	96370.832	7.40	全築地(既プレート)
G14	-131680.797	96359.029	13.89	全築地(既プレート)
G13	-131681.316	96358.177	0.53	全築地(既プレート)
G17	-131697.333	96359.627	6.28	全築地(既プレート)
G15	-131693.181	96359.781	10.89	
G18	-131686.802	96371.320	3.93	
計			211.683198	
面積			105.9415990	
容積			108.84 m ³	

地点名	X	Y	距離	境界線
G6	-131709.817	96364.759	1.46	
G8	-131708.957	96365.475	0.94	
G1	-131701.097	96369.664	0.49	
G16	-131696.802	96371.320	4.88	
G15	-131693.181	96369.781	3.93	
G17	-131697.333	96359.627	10.69	全築地(既プレート)
G97	-131703.528	96361.728	6.45	全築地(既プレート)
G98	-131709.394	96363.528	6.13	全築地(既プレート)
G99	-131711.088	96364.178	1.74	全築地(既プレート)
G1	-131711.085	96364.208	0.08	全築地(既プレート)
計			209.69210	
面積			104.8496050	
容積			104.84 m ³	

合計面積 671.3017690m²

地点名	X	Y	距離	境界線
G2	-131680.784	96371.576	9.82	
G10	-131679.803	96373.886	2.50	
G8	-131676.471	96372.513	3.51	
G8	-131671.931	96383.821	12.07	全築地(既プレート)
F10	-131666.471	96381.112	5.81	全築地(既プレート)
F11	-131666.465	96380.574	0.67	全築地(既プレート)
G11	-131671.745	96367.735	13.95	全築地(既プレート)
計			200.245697	
面積			100.1228485	
容積			100.12 m ³	

地点名	X	Y	距離	境界線
G3	-131681.758	96368.284	3.51	
G2	-131680.784	96371.576	2.49	
G1	-131671.745	96367.735	9.82	全築地(既プレート)
KY2	-131672.271	96366.501	1.34	全築地(既プレート)
G12	-131673.439	96354.236	13.30	全築地(既プレート)
G13	-131683.550	96355.971	6.35	全築地(既プレート)
G12	-131678.520	96367.306	12.85	
計			207.281514	
面積			103.6307970	
容積			103.63 m ³	

地点名	X	Y	距離	境界線
G4	-131685.402	96370.832	13.89	
G3	-131681.758	96369.284	3.85	
G12	-131678.520	96367.308	8.51	
G13	-131683.550	96355.971	12.85	全築地(既プレート)
G14	-131690.797	96358.029	7.53	全築地(既プレート)
計			300.746125	
面積			100.3710626	
容積			100.37 m ³	

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

平成30年10月30日(作成)

(単位：m)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

登記年月日：平成30年11月22日

地積測量図

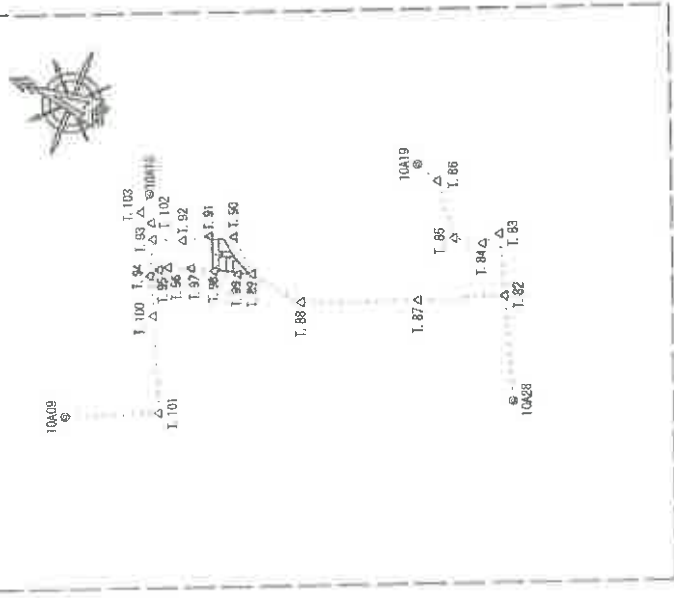
153番1,153番3
ないし153番10

地番

土地の所在 伊丹市荒牧南四丁目

③

基準点網図 縮尺：5000分の1



登記年月日：令和2年2月17日

各階平面図

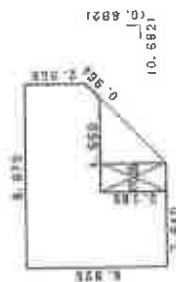
1 階



求積表

6.825 × 5.005	=	34.159125
10.847 × 12.887	=	140.315405
合計		174.474530

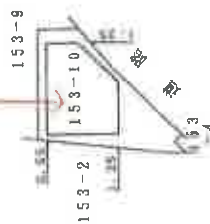
2 階



求積表

6.825 × 3.640	=	24.843000
10.847 × 12.887	=	140.315405
合計		165.158405

本件建物



建物図面

家屋番号 153番10

建物の所在 伊丹市荒牧南四丁目153番地10

作成者

縮尺 1/250

申請人

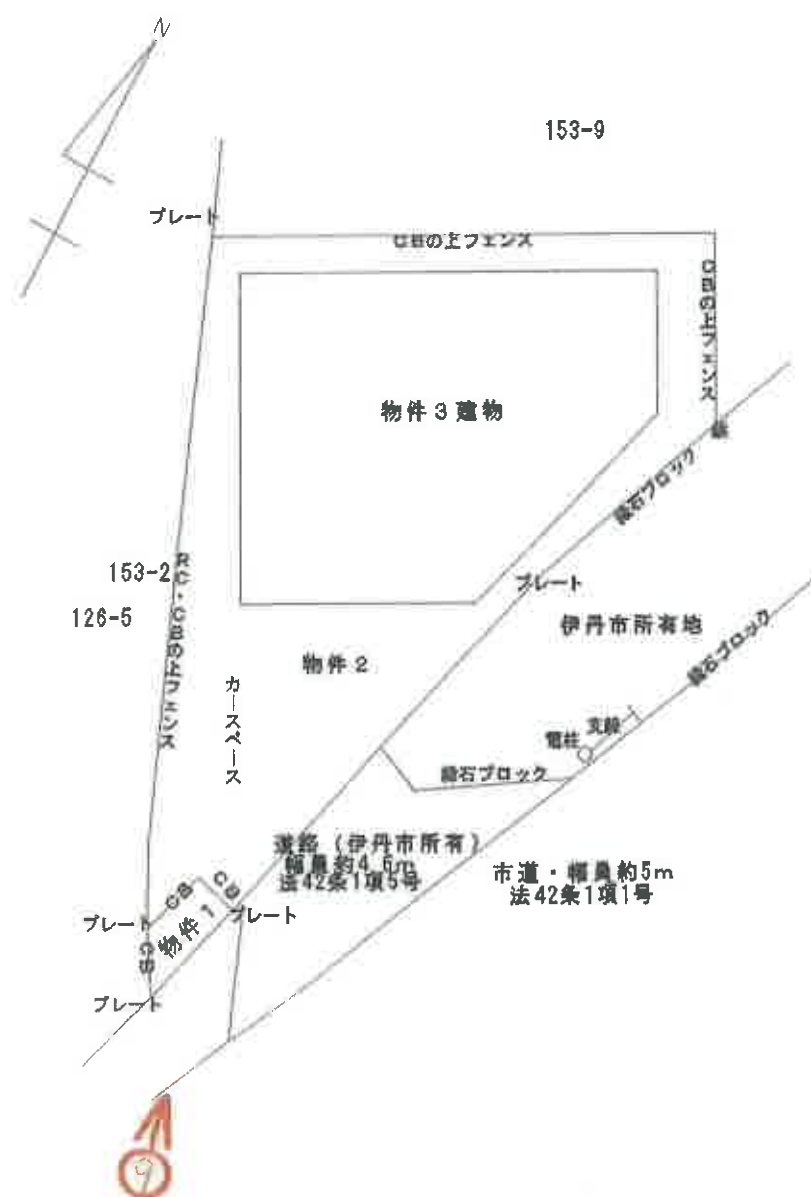
縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

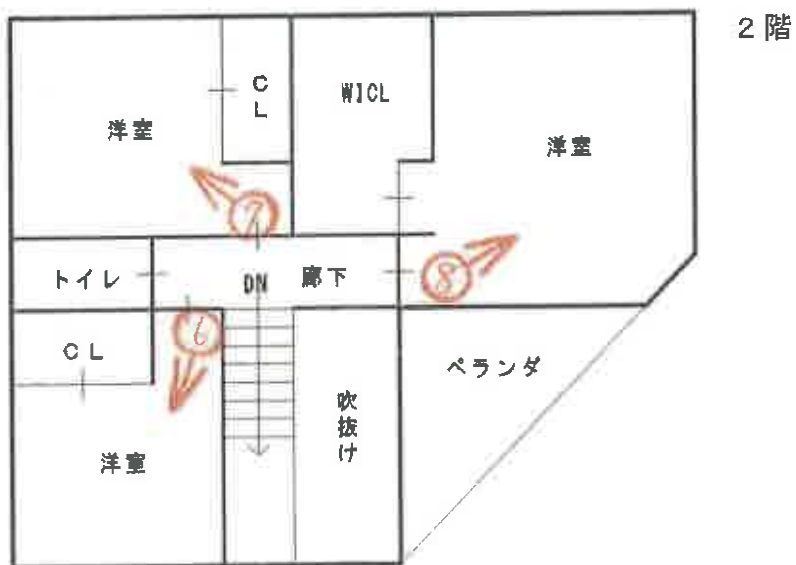
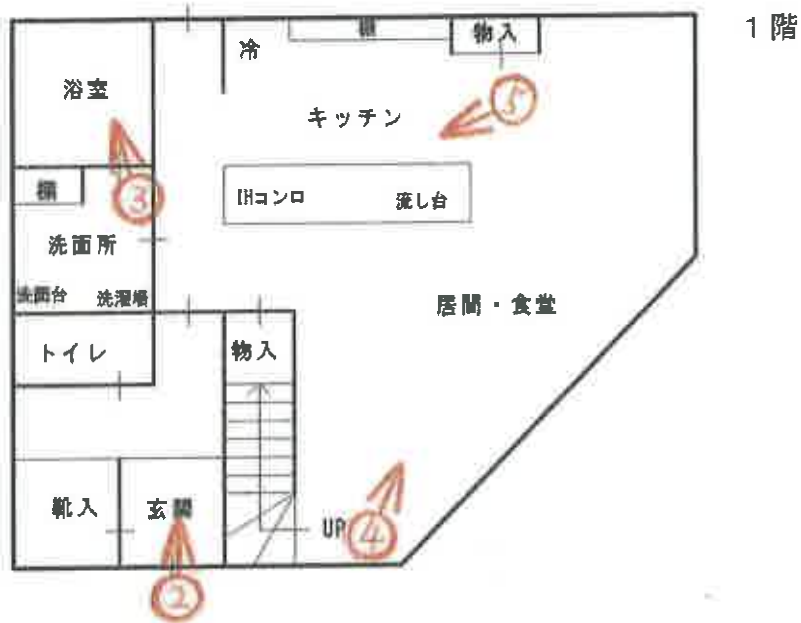
(10 枚目)

概略見取図 (縮尺記載なし)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図 (縮尺記載なし)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

①



②



③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



⑦



⑧



(16 枚目)

⑨



(17 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30048 号
令和 7 年 11 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 12 月 10 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

一括価格	
金22,470,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金4,340,000円
物件3(建物)	金18,120,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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評価するものであり、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	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	
特 記 事 項			
物件1は共有のゴミ置場で、物件2は物件3建物の敷地である。			

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	J R 福知山線 中山寺駅の南東方 約1.8 k m (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	中小規模一般住宅の他、市営住宅等が見られる住宅地域。	
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	<物件2：物件3建物の敷地> 登記地積 104.84m² の略台形地 (中間画地) 間口×奥行 約14m×約10m 道路 (伊丹市所有) 面とほぼ等高な平坦地で、プレート・ 鋸・CBにより範囲は明瞭であり、概測の結果、地積測量図 と符合するものと判断した。 <物件1：共有のゴミ置場> 道路面とほぼ等高な平坦地で、共有のゴミ置場として利用さ れている。CBにより範囲は明瞭で、概測の結果、地積測量 図と符合するものと判断した。	
接面道路の状況	南東側 約4.6m道路 (伊丹市所有) (建築基準法42条1項5号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件3建物の敷地、物件1は共有のゴミ置き場である。	
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	特になし	

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） 令和2年2月16日 新築 経過年数 6 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度と判定
仕 様	構 造 ； 木造 屋 根 ； 合金メッキ鋼板葺 外 壁 ； ボード等 内 壁 ； クロス等 天 井 ； クロス等 床 ； フローリング等 設 備 ； 特になし（コンロはIH） そ の 他 ； 特になし
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	普通
保守管理の状態	特段の損傷等は見受けられなかった。なお、階段途中にある採光窓の開閉ができないとのことである。
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等を含有する成形材等が使用されている可能性は低い。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) 建付地等価格（物件1・2）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	158,000	0.05	1.97 × 1/6	1.00	10,000 ※
2	158,000	1.04	104.84	0.90	15,500,000

※最低価格設定

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（伊丹(県)－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/㎡)
 $169,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/109 \div 158,000$

◇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
 $100/102 \times 100/102 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/109$

イ 個別格差：物件2 方位、形状、周囲の状況(1.04)

物件1 利用の現況(ゴミ置場)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件2 建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

物件1 不要

(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＝エ
3	235,000	96.72	0.73	16,590,000

ウ 現価率

経過年数 6年、 経済的残存耐用年数 25年、 経済的全耐用年数 31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)}
 $\times (1－観察減価 0.10) \div 0.73$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2）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	15,500,000	0.60	法定地上権	9,300,000
計				9,300,000

(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	10,000			1.00	0.70	10,000
2	15,500,000	-9,300,000		1.00	0.70	4,340,000
3	16,590,000	+9,300,000	1.00	1.00	0.70	18,120,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						22,470,000

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(県)－8)
所 在 : 伊丹市荒牧5丁目258番
「荒牧5－18－4」
価 格 : 169,000円/㎡
位 置 : JR福知山線「中山寺」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 112㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側巾員6m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 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
物件1 : 107,187円 (持分6分の1)
物件2 : 6,803,067円
物件3 : 7,038,258円

第7 附属資料の表示

- 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
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 概略見取図
- 7 建物間取図
- 8 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 伊丹市荒牧南四丁目

地 番 153番4

地 目 雑種地

地 積 1.97平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 伊丹市荒牧南四丁目

地 番 153番10

地 目 宅地

地 積 104.84平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊丹市荒牧南四丁目 153番地10

家屋 番号 153番10

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 53.07平方メートル

2階 43.65平方メートル

所有者 A





イ 126-3
157-3

156-2



物件 2

物件 1

(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。

地番区域見出



A 荒牧南4丁目

請求部	所在	伊丹市荒牧南四丁目				地番	153番10			
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9月16日

神戸地方方法務局伊丹支局

地図整理番号：M26752

登記官



縮版図面 A 3 → A 4

登記年月日：平成30年11月2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。

令和7年9月16日

神戸地方支局伊丹支局

登記官

地図整理番号：M26753

(1/3)

地積測量図

地番	153番1, 153番3 ないし153番10
土地の所在	伊丹市荒牧南四丁目

求積表

地番 ① 153番1				
地点	X	Y	距離	境界線
F9	-131687.638	98377.213	8.51	
R2	-131692.062	98373.809	5.58	
F1	-131692.217	98373.737	0.17	
G4	-131685.402	98370.832	7.40	
G3	-131681.758	98369.284	3.95	
G2	-131680.784	98371.576	2.49	
G10	-131679.803	98373.886	2.50	
		積面積	-99.201768	
		積面積	48.500840	
		積面積	49.60	m

地番 ② 153番3				
地点	X	Y	距離	境界線
KX1	-131666.108	98380.942	0.40	金属板
F11	-131666.255	98380.574	0.40	金属板(民プレート)
F10	-131666.471	98381.112	0.57	金属板(民プレート)
		積面積	0.160274	
		積面積	0.0801370	
		積面積	0.08	m

地番 ③ 153番4				
地点	X	Y	距離	境界線
G5	-131709.967	98365.675	2.47	
G6	-131709.617	98364.759	0.98	
G7	-131711.066	98364.206	1.55	金属板(民プレート)
G00	-131712.278	98364.792	1.34	
		積面積	3.945249	
		積面積	1.9726219	
		積面積	1.97	m

地番 ④ 153番5				
地点	X	Y	距離	境界線
G10	-131679.803	98373.886	3.51	
F9	-131687.638	98377.213	8.51	
G2	-131676.390	98385.853	14.18	
G24	-131676.324	98385.845	0.06	金属板(民プレート)
G3	-131673.826	98384.555	2.81	金属板(民プレート)
G8	-131671.831	98383.621	2.20	金属板(民プレート)
G9	-131676.571	98372.513	12.07	
		積面積	209.560549	
		積面積	104.8302745	
		積面積	104.83	m



拡大図
総尺：50分の1

154番	KX1	126番4
13.95	126番4	(道路)
13.95	126番4	(道路)
13.95	126番4	(道路)
13.95	126番4	(道路)

拡大図
総尺：50分の1

153番2	G9	153番4
0.06	153番4	
0.06	153番4	
0.06	153番4	
0.06	153番4	

記号	種類
□	金属板(プレート)
⊕	金属板
○	計算値

作成者	宮本アキ土地家屋調査士法人代表社員 土地家屋調査士
縮尺	縮尺 1/250
申請人	株式会社ティ・エヌ・ケー 代表取締役

縮尺図面 A3 → A4

登記年月日：平成30年11月2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。
令和7年9月16日 神戸地方務局伊丹支局

登記号

地図整理番号：N26753

(2/3)

地積測量図

地番 153番1、153番3
ないし153番10

土地の所在 伊丹市荒牧南四丁目

2/3

地番名	X	Y	距離	境界線
F1	-131682.217	96373.727	5.17	
G4	-131685.402	96370.832	7.40	
G14	-131690.797	96358.029	13.89	金属板(民プレート)
G13	-131691.316	96358.177	0.53	金属板(民プレート)
G17	-131697.333	96359.927	6.26	金属板(民プレート)
G15	-131693.181	96369.781	10.69	
G16	-131696.802	96371.320	3.93	
管面積			211.683198	
地積			105.8415990	
地積			105.84 m ²	

物件2

地番名	X	Y	距離	境界線
G6	-131709.617	96364.758	1.55	
G5	-131709.957	96365.675	0.98	
G1	-131701.097	96369.064	9.49	
G16	-131696.802	96371.320	4.85	
G15	-131693.181	96369.781	3.93	
G17	-131697.333	96359.927	10.69	金属板(民プレート)
G57	-131703.328	96351.729	6.45	金属板(民プレート)
G58	-131709.394	96363.528	6.13	金属板(民プレート)
G99	-131711.008	96364.179	1.74	金属板(民プレート)
G7	-131711.055	96364.206	0.06	金属板(民プレート)
管面積			209.699210	
地積			104.8496050	
地積			104.84 m ²	

合計面積 671.3017890m²

地番名	X	Y	距離	境界線
G2	-131690.784	96371.576	9.82	
G10	-131679.803	96373.066	2.50	
G9	-131676.571	96372.513	3.51	
G8	-131671.831	96383.821	12.07	金属板(民プレート)
F10	-131666.471	96381.112	6.91	
F11	-131666.265	96380.574	0.52	金属板(民プレート)
G11	-131671.745	96367.745	13.95	金属板(民プレート)
管面積			200.245697	
地積			100.1228485	
地積			100.12 m ²	

地番名	X	Y	距離	境界線
G3	-131651.758	96359.284	3.51	
G2	-131690.784	96371.576	2.49	
G11	-131671.745	96367.735	0.82	金属板(民プレート)
KX2	-131672.271	96366.501	1.34	金属板(民プレート)
G12	-131677.439	96354.236	13.30	金属板(民プレート)
G13	-131683.550	96355.971	6.35	金属板(民プレート)
G12	-131678.520	96367.908	12.95	
管面積			207.251514	
地積			103.6307570	
地積			103.63 m ²	

地番名	X	Y	距離	境界線
G4	-131685.402	96370.832	13.89	
G3	-131681.758	96369.284	3.95	
G12	-131678.520	96367.908	3.51	
G13	-131683.550	96355.971	12.95	金属板(民プレート)
G14	-131690.797	96358.029	7.53	金属板(民プレート)
管面積			200.746125	
地積			100.3790625	
地積			100.37 m ²	

作成者 宮本アアク土地家屋調査士法人代表社員
土地家屋調査士
申請人 株式会社ティ・エヌ・ケー
代表取締役
縮尺 1/

(平成30年10月30日作成)

(単位：m)

登記年月日：令和2年2月17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9月16日 神戸地方建設局伊丹支局

登記官

縮版図面A3→A4

地図整理番号 M26754

建物図面図

各階平面図

家屋番号	153番10
建物の所在	伊丹市荒牧南四丁目153番地10

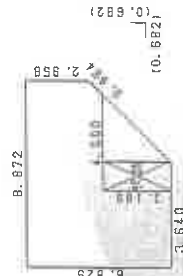
1 階



求積表

1	6.825	×	5.005	=	34.159125
2	2.958	×	12.887	=	38.011446
3	2.887	×	12.887	=	37.141469
合計	53.0745555				

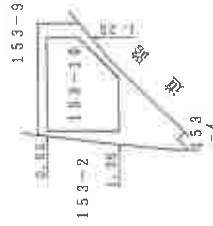
2 階



求積表

1	6.825	×	3.640	=	24.843000
2	4.550	×	3.640	=	16.562000
3	2.958	×	12.887	=	38.011446
4	2.887	×	12.887	=	37.141469
合計	43.556915				

<物件3建物>



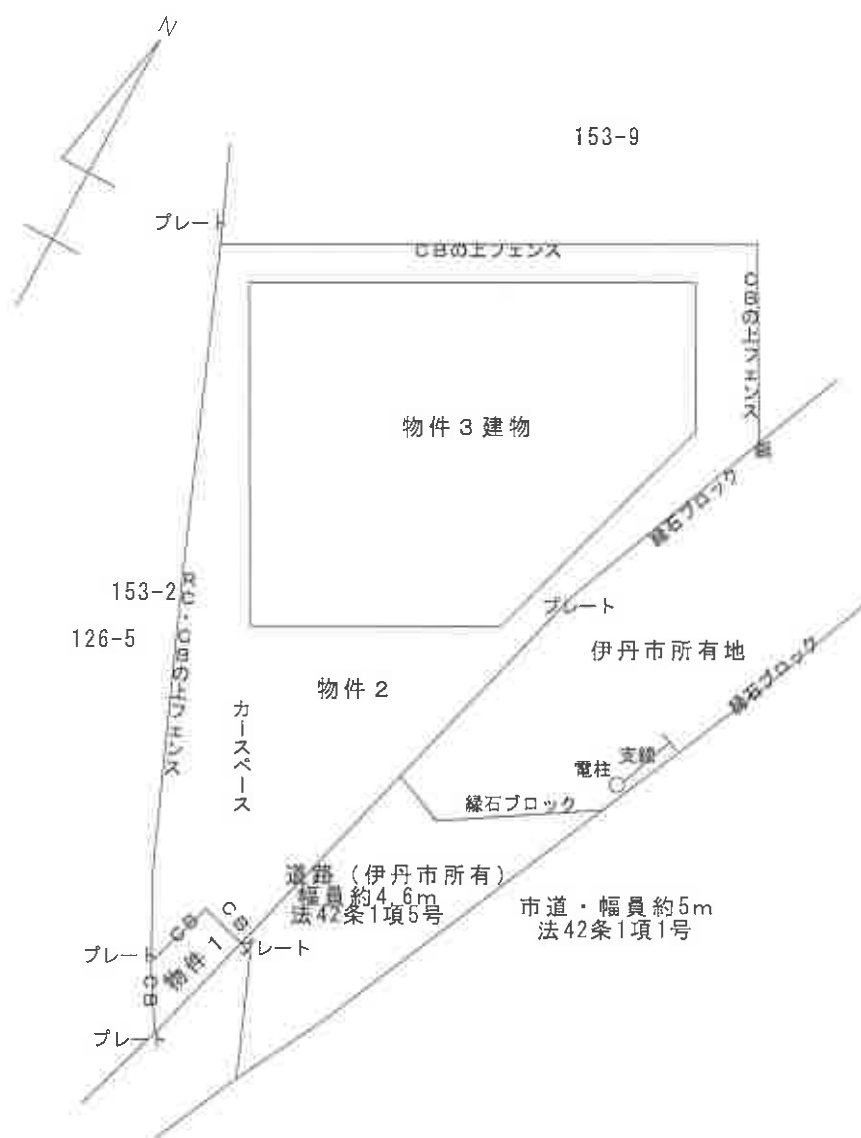
作成者
中野 陽雄士
家屋

縮尺
(作図 2 年 2 月 16 日)

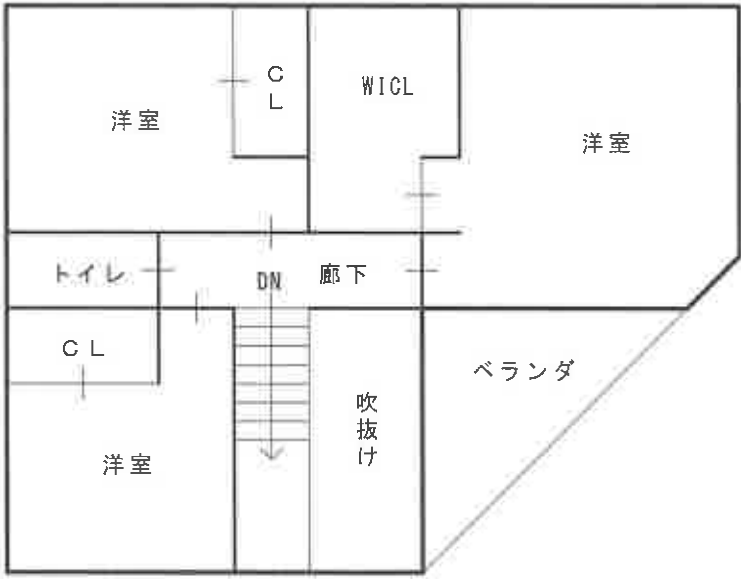
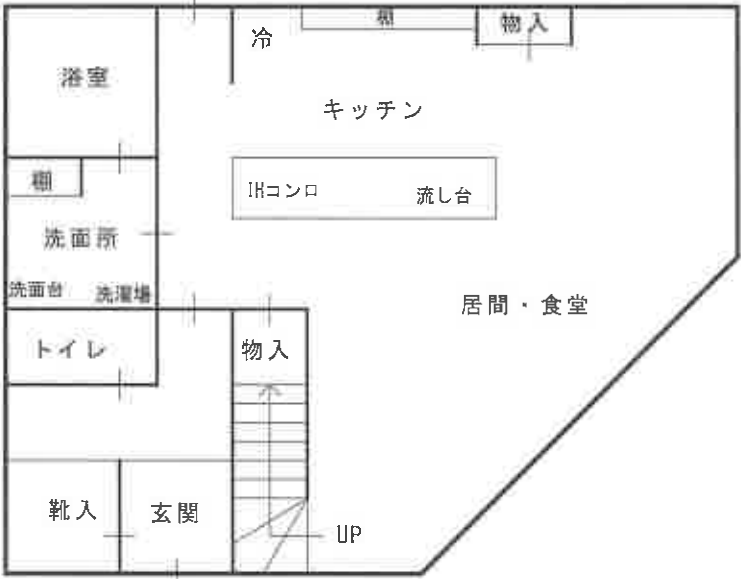
申請入

縮尺
1/500

概略見取図 (縮尺記載なし)



建物間取図
(縮尺記載なし)



参考写真

東方より



南東方より

