

## 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 4月21日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月21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 6月11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 4月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市昆陽南一丁目 345番地

建物の名称 労金昆陽コーポA棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽南一丁目 345番の36

建物の名称 A-604号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.52平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 伊丹市昆陽南一丁目345番

地 目 宅地

地 積 7760.86平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1】  
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】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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】  
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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市昆陽南一丁目 345番地

建物の名称 芳金昆陽コーポA棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽南一丁目 345番の36

建物の名称 A-604号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.52平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 伊丹市昆陽南一丁目345番

地 目 宅地

地 積 7760.86平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1



令和7年(ケ)第30052号  
令和7年12月4日受理  
令和8年11月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市昆陽南一丁目 345番地

建物の名称 労金昆陽コーポA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽南一丁目 345番の36

建物の名称 A-604号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.52平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 伊丹市昆陽南一丁目345番

地 目 宅地

地 積 7760.86平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県伊丹市昆陽南一丁目11番1-A604号(労金昆陽コーポA棟)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 4,000円 修繕積立金 10,000円 円 円 円	令和 7年12月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年8月分～R7年12月分 計70,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 敷地について

四方で道路に接している。

西側、南側、東側道路とはほぼ等高である。北側道路よりも約1メートル低位にある。形状は概ね建物図面のとおりにある。

本件区分所有建物を含む一棟の建物（労金昆陽コーポA棟）は、符号1土地の北西側に位置する。その他符号1土地には、労金昆陽コーポB棟、同C棟、同D棟がそれぞれ建っている。

### 2 本件区分所有建物について

室内は、現所有者が令和3年に購入した際に全面的にリフォームしたということであり、設備の不具合箇所や損傷等は見受けられなかった。

1階にトランクルームがある。トランクルームの扉には部屋番号が付されており、各専有部分と紐づいている（写真⑧、⑨）。トランクルームは、共用部分にある専用使用部分と思われるが、専用使用料は発生していないようである。

### 3 管理費等について

管理組合からの回答書によると、2枚目記載の滞納額のほか、駐車場費月額9,000円（令和7年12月19日現在の滞納額45,000円（滞納期間令和7年8月分～同年12月分））、駐輪場費月額200円（令和7年12月19日現在の滞納額600円（滞納期間令和7年10月分～同年12月分））、自治会費月額200円（令和7年12月19日現在の滞納額800円（滞納期間令和7年9月分～同年12月分））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

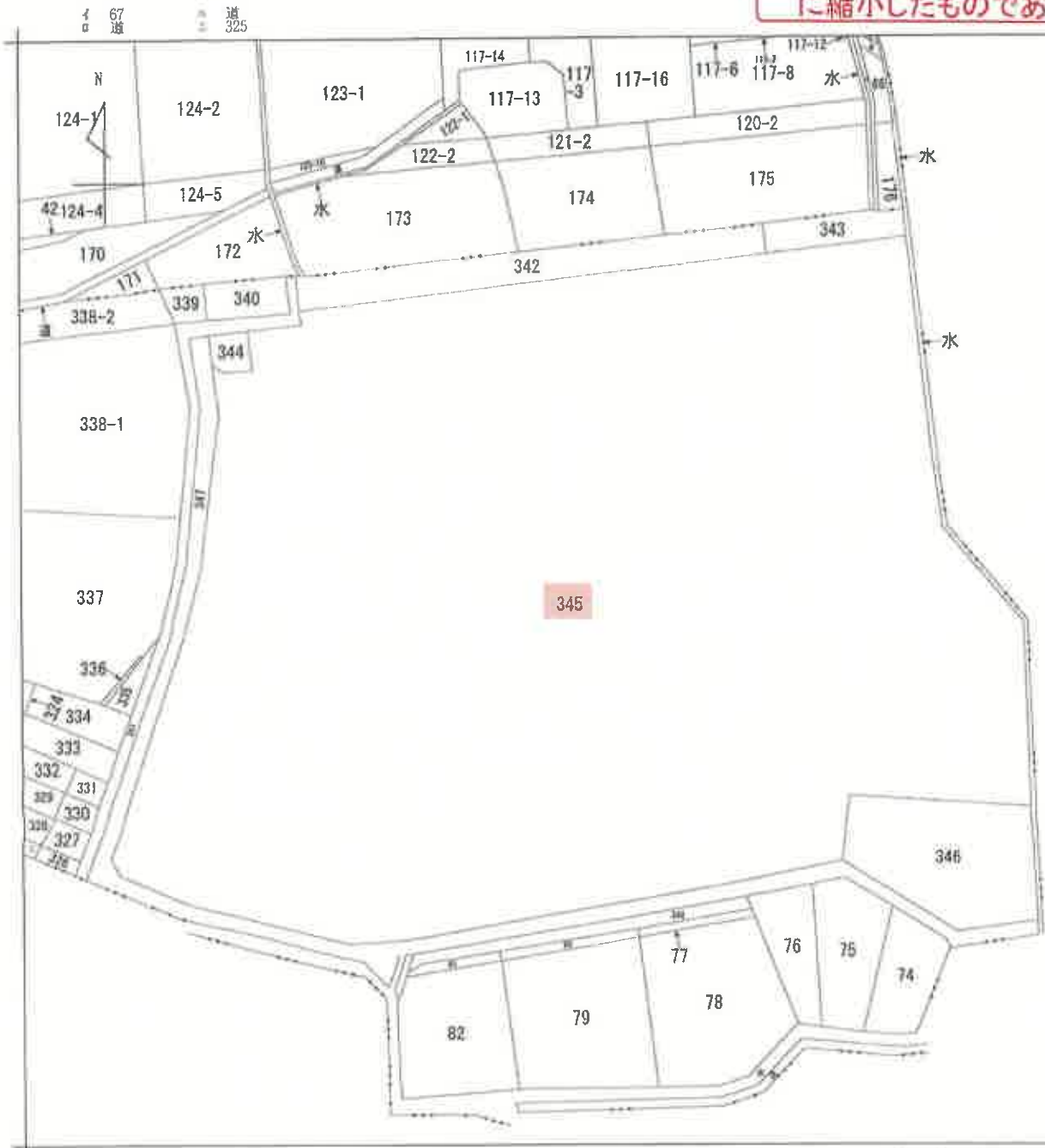
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	所有者からの回答書要旨は次のとおり 1 本件物件は、私が使用しています。 2 住んでいて不具合箇所はありません。 3 令和3年10月の入居前にフルリフォームしました。 4 室内でペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件、事故はありません。

(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
R7年12月5日(金) 11:00-11:10	物件所在地	所在確認、管理組合確認、写真撮影
R7年12月5日(金) 11:15-11:35	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12月15日(月) 16:20-16:35	物件所在地	外観調査、写真撮影、居住者あて照会書差置き(返信用郵券110円添付)、管理組合あて照会書差置き(返信用郵券110円添付)
R7年12月24日(水) 15:20-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の妻立会い、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月24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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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。



請求部	所在	伊丹市昆陽南一丁目			地番	345番			
出縮	方尺	縮尺不明	精度	座標系又は記号	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12月5日  
神戸地方法務局伊丹支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

( 6 枚目)

印

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

昭和51年8月3日

製作年月日  
昭和51年5月30日

製作者

申請人

建築物各階平面図

345-

22-1-36

伊丹市現橋字佐藤前22-1  
昆陽南1丁目345

区分した建物  
6階部分



求積

11.96 × 5.58	=	66.7368 m <sup>2</sup>	①
0.87 × 0.24	=	0.2088 m <sup>2</sup>	②
① - ②	=	66.5280 m <sup>2</sup>	
		66.5280 m <sup>2</sup>	

236224

縮尺 1/100 1/1000

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

登記年月日：昭和51年8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。  
令和7年12月5日 神戸地方広務局伊丹支局 登記係

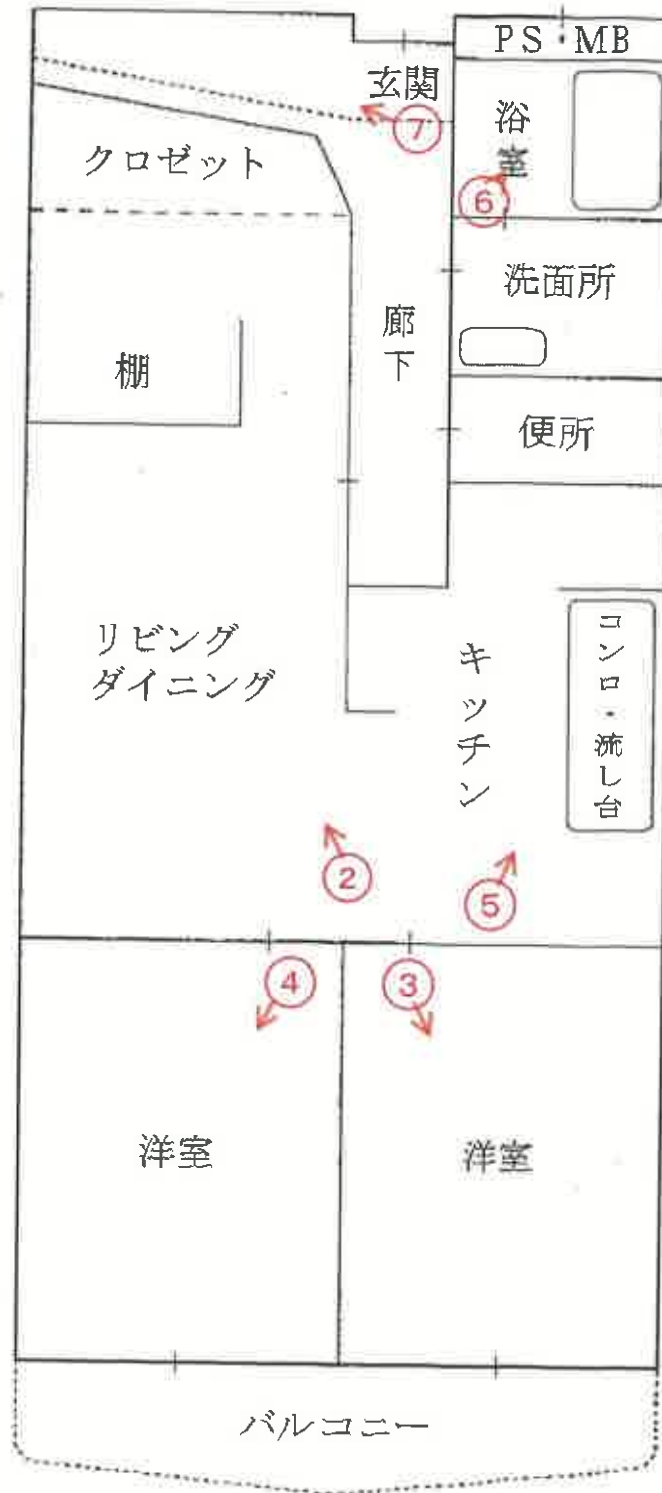
公用

(7枚目)

(1/3)

請求番号：7-3

建 物 間 取 図



令和7年(ケ)第30052号



①



②

( 9 枚目)



3



4



( 11 枚目)



7



8

( 12 枚目)



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 30052 号  
令和 7 年 12 月 24 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 16 日 評価

神戸地方裁判所  
尼崎支部 御中

評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金10,300,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p> <p>(敷地権の目的である土地)</p> <p>下記特記事項のとおり</p>
特 記 事 項			
<p>・特になし</p>			

#### 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	阪急電鉄線 伊丹駅の西方 約1.6km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	中高層マンションを主体として店舗等も見られる商住混在地域	
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2種住居地域 60% 200% 防火指定なし 特になし
画地条件	規模 7,760.86㎡の やや不整形地	
接面道路の状況	北側 幅員 20 m 県道 東側 幅員 7 m 市道 西側 幅員 6.5m 市道 南側 幅員 6 m 市道	
土地の利用状況等	符号1土地は、対象専有部分を含む労金昆陽コーポA棟及び労金昆陽コーポB～D棟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状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・符号1土地は、四方をほぼ道路に接する土地であり、形状は概ね建物図面に等しい。</li> <li>・西側・南側・東側の各市道とは概ね等高に接面しているが、北側の県道とは若干の高低差を有し、符号1土地は県道よりも約1m低位にある。</li> <li>・北側県道から30mを超える範囲については、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)となっている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	芳金昆陽コーポA棟
建物の用途	共同住宅（他棟も含め、全体総戸数210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51年6月21日 新築 経過年数 50年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：樹脂吹き付け等
設備等	エレベーター あり 駐車場 あり（収容台数101台・抽選） 集会室 あり その他 トランクルームあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり ろうきん昆陽コーポ管理組合 管理方式 自主管理 管理会社 ----- 管理形態 管理人日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年11月30日現在、 201,454,910円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建物の1階にトランクルームがある。このトランクルームは共用部分にある専用使用部分と思われるが、専用使用料はない。</li> <li>・敷地部分にプレイロットあり。</li> <li>・管理組合からの回答書によれば、近い将来大規模修繕を行う計画があるとのことである。</li> </ul>

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (A-604号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	66.52㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス貼等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保守管理の 状 態	優る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,000円 修繕積立金 月 額 10,000円 滞 納 額 あり (令和7年12月19日現在、70,000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	<ul style="list-style-type: none"><li>・上記管理費等欄に記載のほか、駐車場費の滞納45,000円(月額9,000円)、駐輪場費の滞納600円(月額200円)、自治会費の滞納800円(月額200円)がある。</li><li>・室内については、現所有者が令和3年10月に入居する前にフルリフォームを行ったとのことであり、設備の不具合箇所や損傷等は見受けられず、綺麗な状態が保たれている。</li></ul>

## 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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、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	66.52	1.32	0.27	5,450,000

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 50年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 65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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.00) \approx 0.27$$

\*室内については令和3年頃にフルリフォームがなされており、綺麗な状態が保たれていることから、観察減価は不要と判断した。

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
209,000	1.05	7,760.86	0.90	1/210	1.00	7,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 伊丹(県) 5-3

$$\text{公示価格等(円/㎡) 時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)} \\ 268,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/132 \approx 209,000$$

◇ 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)

$$\text{◇ 地域格差：} \quad \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率} \\ 100/100 \times 100/110 \times 100/120 \times 100/100 \approx 100/132$$

イ 個別格差：四方路地・道路との高低差・形状等 (1.05)

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を考慮した。

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
5,450,000	7,300,000	1.02	13,010,000

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・床面積・改装費の程度から  
1.02 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 6月 134,000 円/㎡

B 令和7年 1月 192,000 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	134,000	100	100.7	100	100	100	176,000
		100	100	93	75	110	
B	192,000	100	101.2	100	100	100	217,000
		100	100	83	90	120	

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
197,000	1.02	66.52	13,370,000

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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
2,060 千円  (21.5%)	792 千円	8.5%	9,318 千円 ≒ 9,320 千円	0.80496	7,502 千円  (78.5%)	9,562 千円 ≒ 9,560 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	1,020	1,020	1,020	1,020
	共益費収入	102	102	102	102
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,122	1,122	1,122	1,122
	空室損失	△ 56	△ 56	△ 56	△ 56
	貸倒損失	△ 22	△ 22	△ 22	△ 22
	有効総収益	1,044	1,044	1,044	1,044
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	56	56	56	56
	長期計画修繕費	123	123	123	123
	公租公課	68	68	68	68
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	252	252	252	252
ウ 経費率 (%)	24.14	24.14	24.14	24.14	
エ 有効純収益 アーイ	792	792	792	792	
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	737	685	638		

(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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	13,010,000	1.00	13,010,000
②比準価格	13,370,000	1.00	13,370,000
③収益価格			9,560,000
④調整後の価格	13,000,000		

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
13,000,000	1.00	0.80	0.99	10,300,000

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考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 伊丹(県) 5-3  
所 在 : 伊丹市行基町1丁目107番  
価 格 : 268,000円/㎡  
位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離650m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 495㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 北側幅員21m県道に接面  
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 店舗、診療所、共同住宅等が見られる商業地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)  
土地(符号1) : 900,446,020円 (×1/210)  
建 物 : 3,149,741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 参考写真

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市昆陽南一丁目 345番地

建物の名称 労金昆陽コーポA棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽南一丁目 345番の36

建物の名称 A-604号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.52平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 伊丹市昆陽南一丁目345番

地 目 宅地

地 積 7760.86平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1



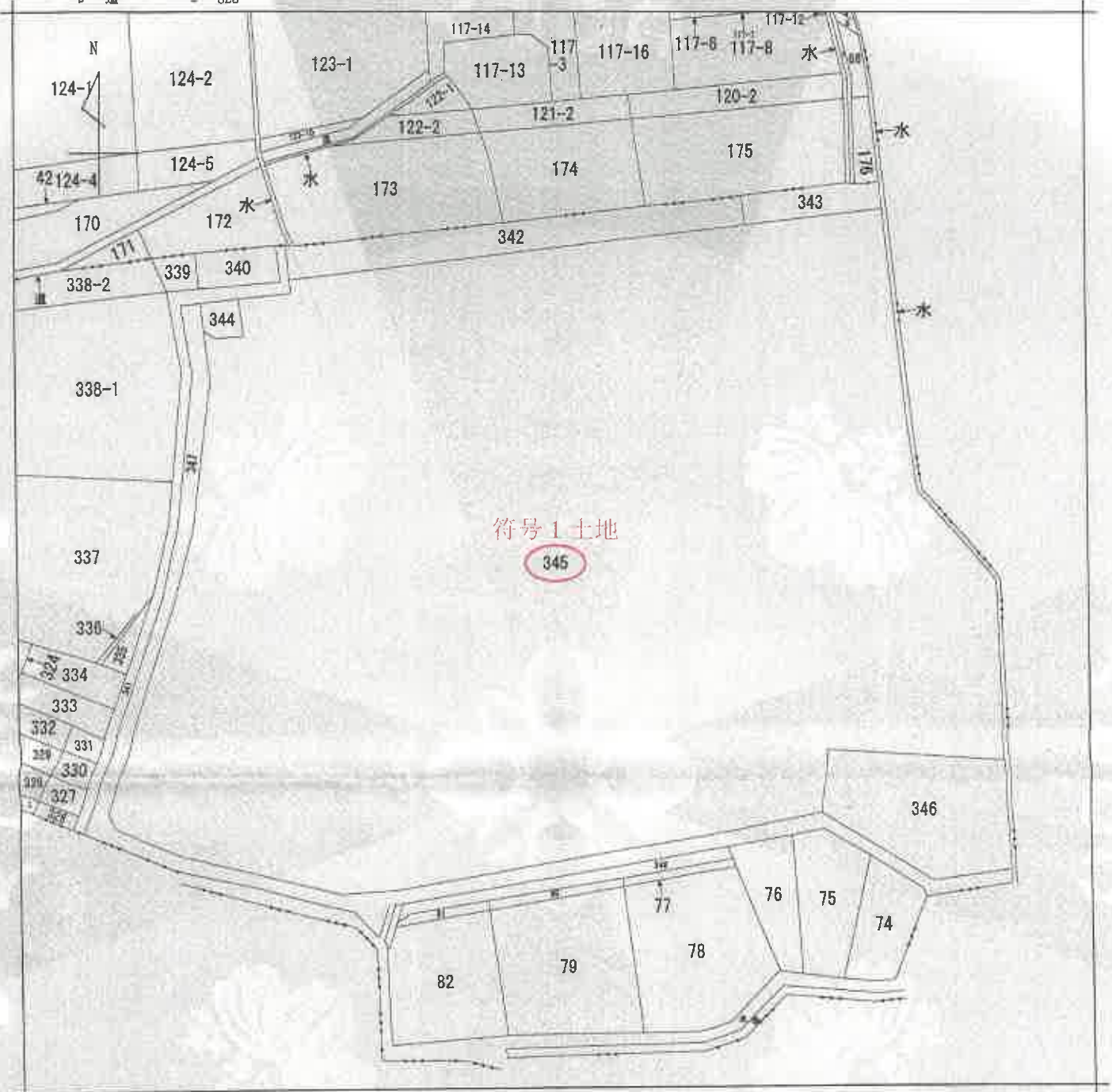
対象不動産等の所在図



約20,000分の1  
国土地理院地図を基に加筆、作成



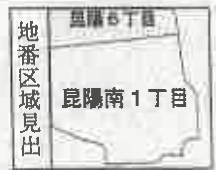
伊丹市 道 325



符号1土地

345

(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	伊丹市毘陽南一丁目				地番	345番			
出力縮尺	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。

(神戸地方務局伊丹支局管轄)  
令和7年11月6日  
高松法務局

登記年月日：昭和51年7月23日

343, 342, 340, 338, 347, 345, 344  
341, 335, 334, 333, 331, 330, 327, 326

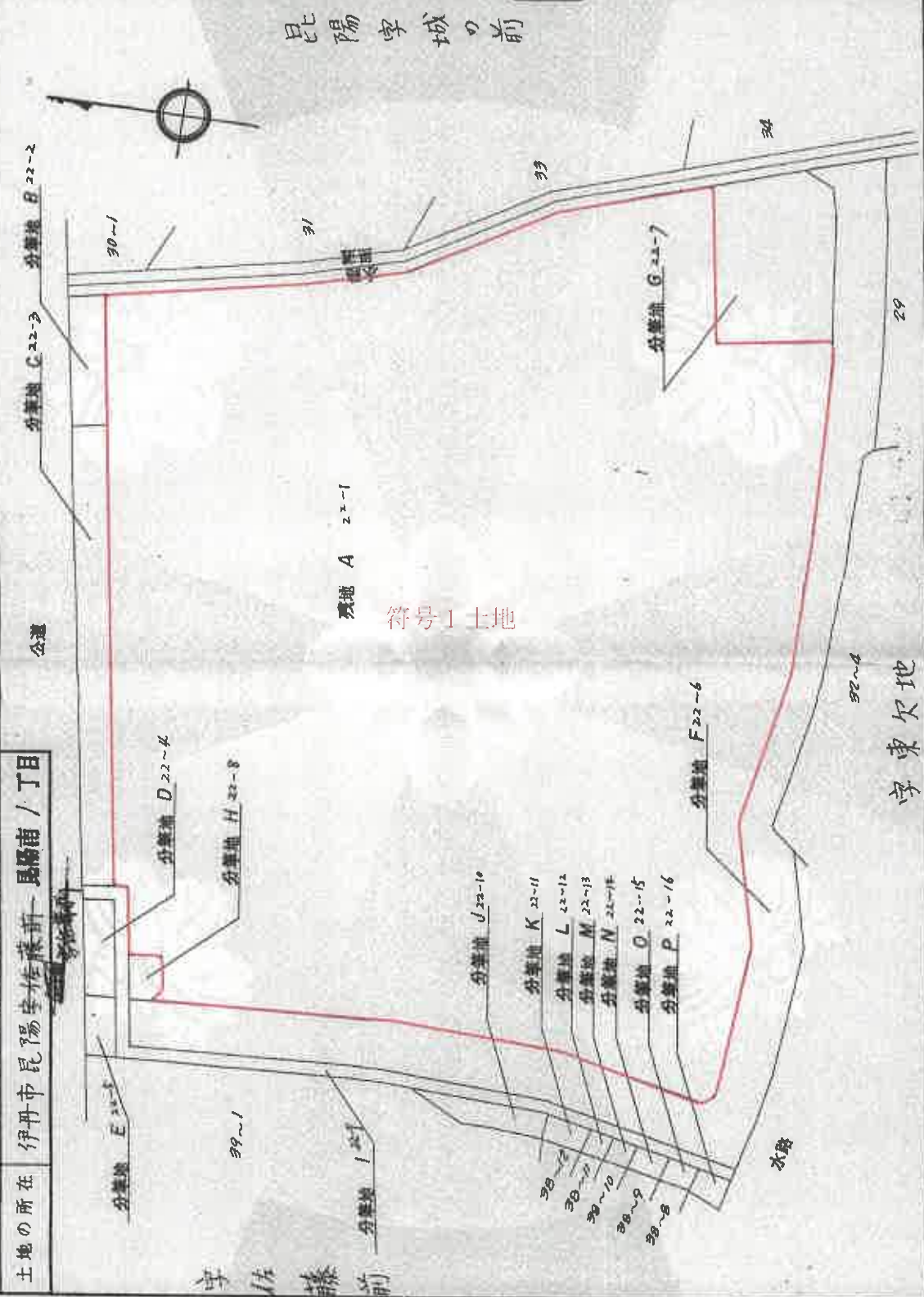
土地積測量区  
地積測量区  
地積測量区  
地積測量区

前 22-1  
後 22-16

826, 327  
新330, 331, 333, 334, 335  
340, 341, 342, 343, 344, 346  
347, 349, 345  
51.2.23

地番	22024 12-2201/20
土地の所在	伊丹市昆陽堂佐藤前 昆陽南 / 丁目

製作年月日	昭和51年7月15日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



字東欠地  
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)  
120511

縮尺	1/600	1/
----	-------	----

(日測連10)

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11月6日 高松法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年8月3日

昭和51年8月3日

建築物平面図

345-

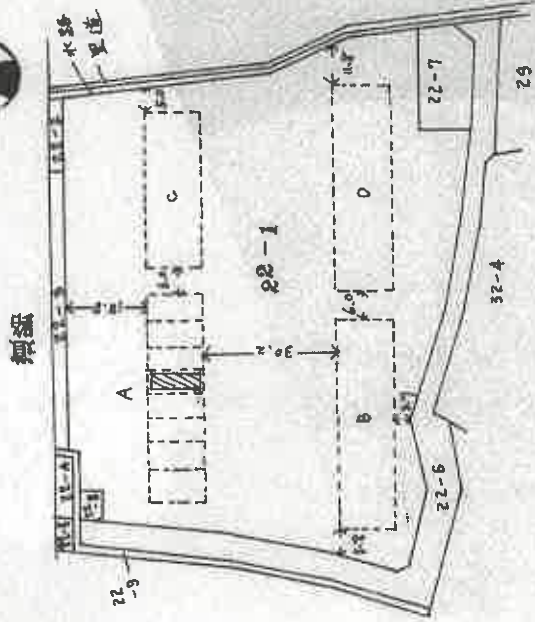
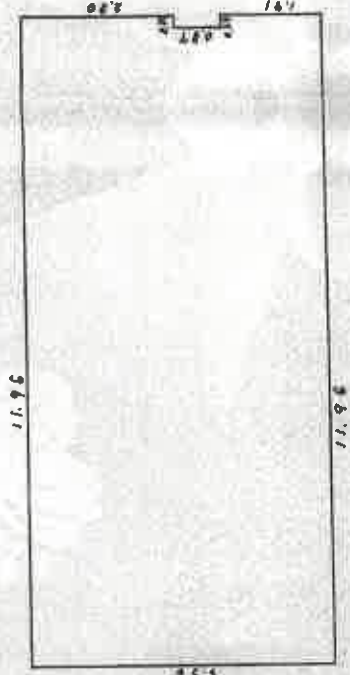
家屋番号	345-22-1-36
所在地	伊丹市民権字佐藤前92-1 昆陽南1丁目245

作製年月日  
昭和51年5月30日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

区分した建物  
6階部分



求積

①	11.96 × 5.58 = 66.7368 m <sup>2</sup>
②	0.87 × 0.24 = 0.2088 m <sup>2</sup>
③	① - ② = 66.5280 m <sup>2</sup>
	66.5280 m <sup>2</sup>

236224

縮尺 1/100 1/1000

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11月6日 高松法務局

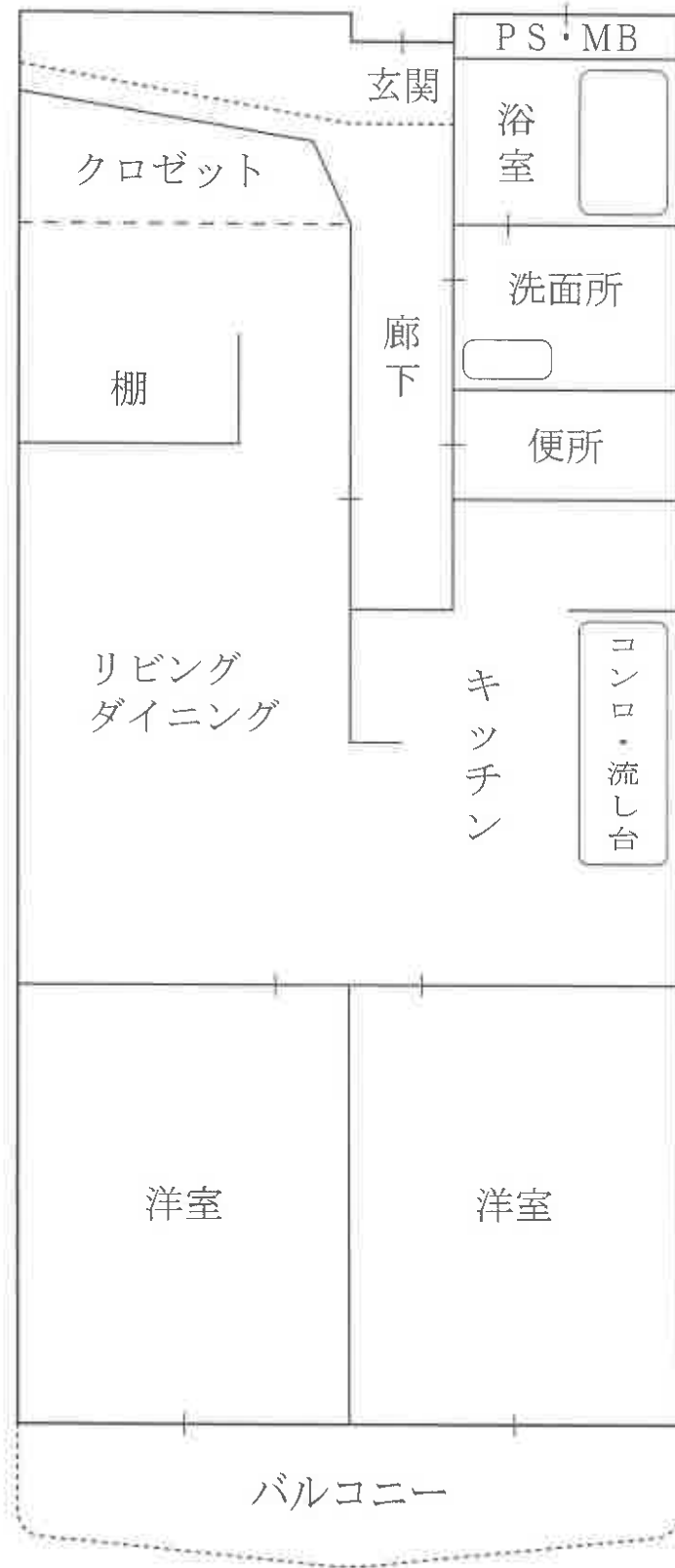
登記簿

整理番号：M30437

(1/3)

A3判をA4判に縮小

建 物 間 取 図



# 参 考 写 真

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を  
西方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を  
南西方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を  
南方から撮影