

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 3月24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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月23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 場 所	令和 8年 5月14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 3月24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 伊丹市西野八丁目 3番地1

建物の名称 桜台ハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野八丁目 3番5

建物の名称 1-105号

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.67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 伊丹市西野八丁目3番1

地 目 宅地

地 積 10289.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市西野八丁目3番2

地 目 宅地

地 積 774.09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 21720分の70



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21720分の70

共有者 亡A相続財産 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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】

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】

売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市西野八丁目 3番地1

建物の名称 桜台ハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野八丁目 3番5

建物の名称 1-105号

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.67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 伊丹市西野八丁目3番1

地 目 宅地

地 積 10289.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市西野八丁目3番2

地 目 宅地

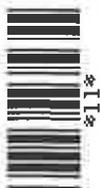
地 積 774.09平方メートル

(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 21720分の70



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21720分の70

共有者 亡A相続財産 持分3分の1



令和7年(ヌ)第30025号
令和7年10月29日受理
令和7年11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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市西野八丁目 3番地1

建物の名称 桜台ハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野八丁目 3番5

建物の名称 1-105号

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.67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 伊丹市西野八丁目3番1

地 目 宅地

地 積 10289.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市西野八丁目3番2

地 目 宅地

地 積 774.09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 21720分の70

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21720分の70

共有者 亡A相続財産 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県伊丹市西野8丁目3番地1 桜台ハイツ1-105号室	
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 (共有者B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居・店舗として利用し、占有している。 <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 5,900円 修繕積立金 14,850円 円 円 円	令和7年11月5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～令和 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社浪速管理	
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1～2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～2) <input type="checkbox"/> (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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1～2) <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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(3枚目)

その他の事項

■ 本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「桜台ハイツ壱号棟」という。
- 2 本件物件の占有状況は、店舗入り口付近に店舗名を表示した看板や表示があり、関係人の陳述及び立入調査時の状況から、3枚目のとおりと判断した。
- 3 管理費及び修繕費については3枚目のとおりであるが、その他に駐車場費が月額6,100円発生している。
- 4 敷地について
(1) 土地の符合1と土地の符合2は武庫川新橋により南北に分断されており、前者は間口長大なほぼ長方形地、後者はほぼ台形地である。いずれも、東側市道より約1~2m程度高い概ね平坦地である。周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。
(2) 対象一棟建物を含む桜台ハイツ壱・式・参号棟の敷地として利用されている。
- 5 建物について
(1) 一棟の建物は店舗・共同住宅となっている。
(2) 専有部分については、①種類：居宅、②間取り：2LDK及び店舗（中住戸）、③バルコニー：なし、④特記設備：特になし。
- 6 室内の状態については、特段損傷は確認できなかった。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数333戸
- 2 管理方式：委託（管理人常駐）
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：あり
- 6 駐車場164台（受付順）
- 7 積立金残高：343,629,463円（令和7年9月30日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(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 (共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は亡Aの親族です。 2 私が現在居住しています。 3 本件物件室内の店舗でスナックをしていましたが、現在はお休みしています。 4 犬が一匹います。 5 第三者に貸したことはありません。 6 もともと、親族の亡A (債務者) が住んでいましたが、その後、本件物件に店舗兼住居ということで、ここにいます。 7 平成31年3月頃に洋室だった部屋を店舗に改装しています。 8 過去に事件又は事故等はありません。 9 私自身はタバコを吸いません。 10 日常生活をする上で不都合な点はありません。
■ 管理組合法人担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 現在はBさんが居住しています。

(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11月5日(水) 9:45-10:05	神戸地方法務局 伊丹支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年11月5日(水) 10:20-10:35	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理会社担当者に管理費等 滞納状況等の調査依頼
R7年11月6日(木) 15:45-16:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、B(共有者)から事情聴 取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月6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。		
<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、解錠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"/>		

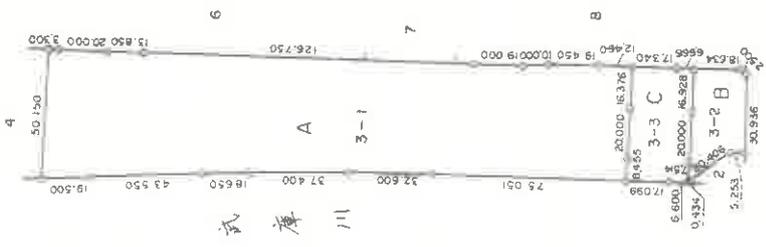
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

新・後 3
 地番 3-2, 3-3
 土地の所在 伊丹市西野8丁目

土地積測量
 図
 図



作製者		縮尺	1/2000
申請人			

地積測量図

7/2
4.3.17

地番 3-2・3-3
土地の所在 伊丹市西野8丁目

B 地番 3-2

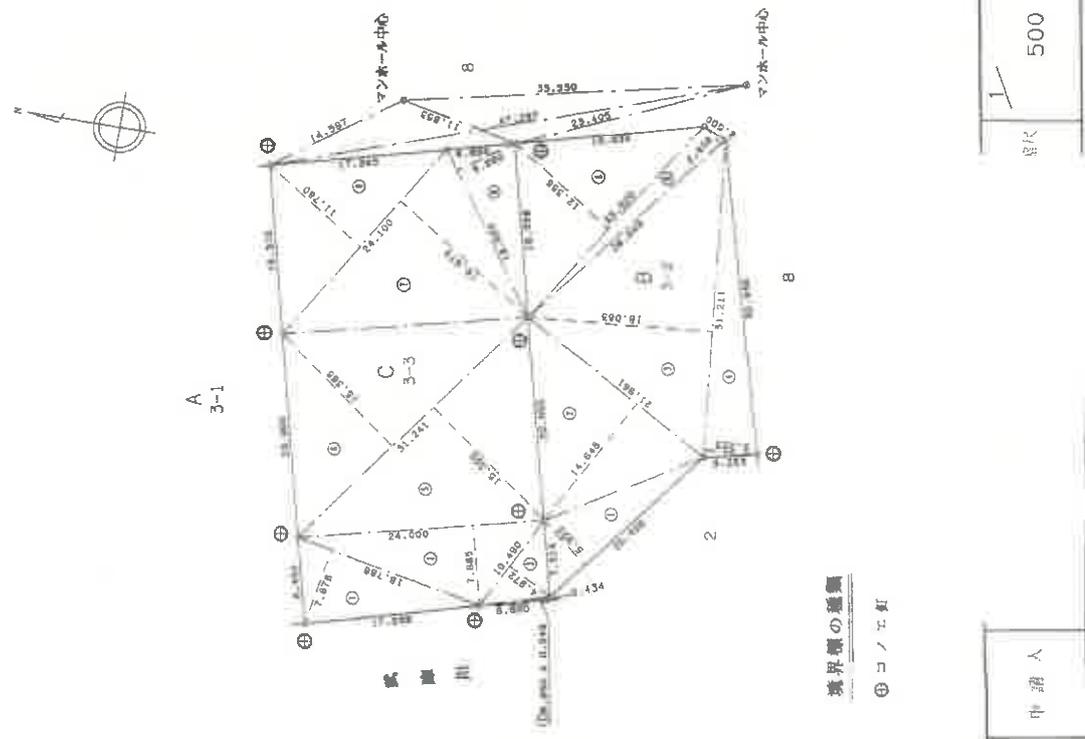
符号	底面積	高さ	積面積
1	20.406	5.922	120.844332
2	21.961	14.648	321.684728
3	31.211	18.083	564.368513
4	31.211	5.223	163.015053
5	26.049	2.416	62.934384
6	25.520	12.356	315.325120
計			1348.192130
1/2			774.09 m ²

C 地番 3-3

符号	底面積	高さ	積面積
1	18.786	7.678	144.236908
2	24.000	7.865	188.760000
3	10.490	4.972	52.156280
4	6.950	0.249	1.739550
5	31.241	15.365	480.017965
6	31.241	15.365	480.017965
7	24.100	16.673	401.819300
8	18.020	6.260	112.895200
9	24.100	11.780	283.898000
計			2145.444168
1/2			1072.722084

分積面積
B 3-2 12136.1885
C 3-3 774.096065
A 3-1 1072.722084
10289.370351

地積 10289.37 m²



縮尺 1/500

申請人

製作者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面各階平面図

家屋番号
伊丹市西野8丁目5番地

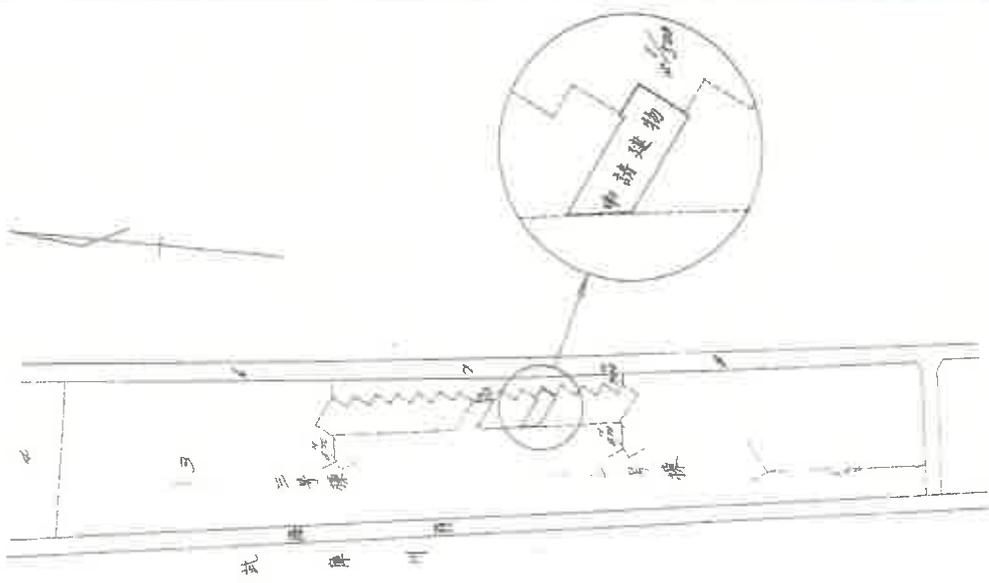
建物の所在

各階平面図

専有部分



0.91	3.38	1.0578
10.000000	10.000000	10.000000
10.000000	10.000000	10.000000



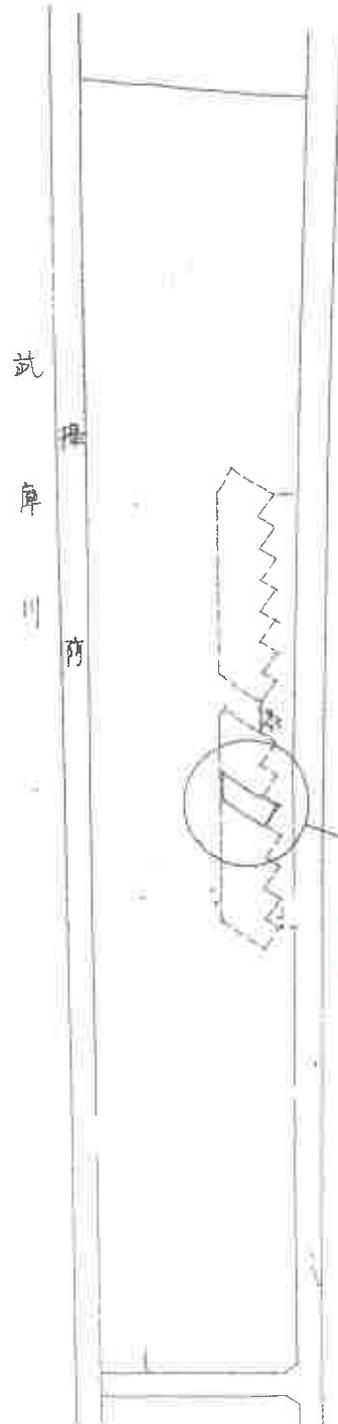
縮尺 1/2000

申請人

縮尺 1/2000

作製者

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分：1階

部屋番号105号室

物件(1)



当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

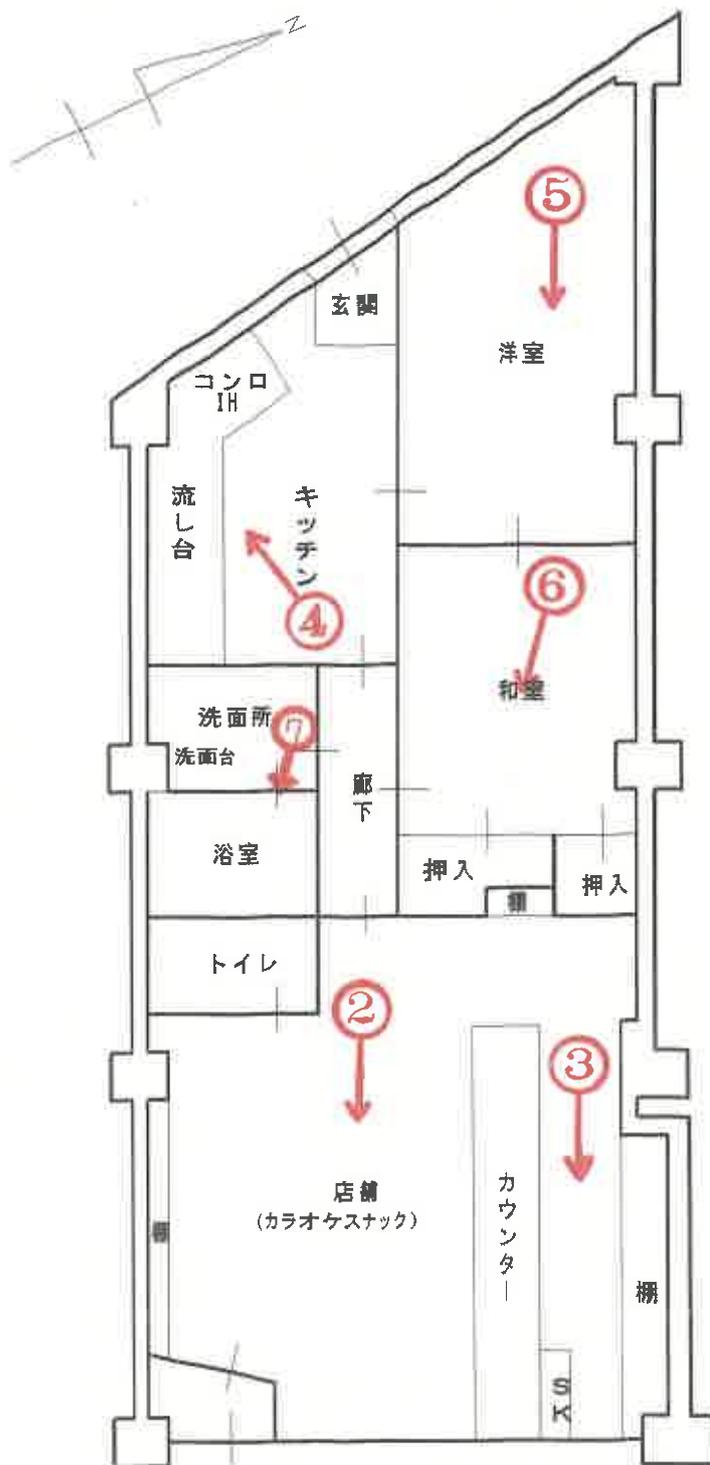
令和7年（又）第30025号

(10枚目)

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

物件1建物



②



③



④

(13枚目)



⑤



⑥



⑦

(15枚目)

令和 7 年 (又) 第 30025 号
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査
令和 7 年 12 月 5 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	金1,390,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 物件目録記載のとおり</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</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簿面積(=内法面積)を用いる。</p>
1	<p>(敷地権の目的たる土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>		
特 記 事 項			
<p>○ 対象は持分3分の1である。</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	阪急伊丹線 伊丹駅の北西方 約4.9km(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	武庫川左岸沿いにマンション、一般住宅の他、工場等も見られる混在住宅地域	
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 準工業地域、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、第3種高度地区※ 河川保全区域 ※土地の符号1の北側部分
画地条件	登記地積 11063.46㎡ 土地の符号1と土地の符号2は武庫川新橋により南北に分断されており、前者は間口長大なほぼ長方形地、後者はほぼ台形地で、いずれも東側市道より約1~2m程度高い概ね平坦地である。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	東側 約6m市道(建築基準法42条1項1号) 南側 約4.5m市道(建築基準法42条1項1号) 西側 約4m堤防内道路(建築基準法道路未判定)	
土地の利用状況等	対象一棟の建物を含む桜台ハイツ壱・弐・参号棟の敷地として利用されている。 なお、土地の符号2は西野八丁目2番・同3番3とともに団地内駐車場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	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	桜台ハイツ壱号棟
建物の用途	共同住宅・店舗 (総戸数333戸※) ※桜台ハイツ壱・貳・参号棟の合計
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50年4月16日 新築 経過年数 51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4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 あり 駐車場 受付順(164台) 集会室 あり その他 特になし
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 桜台ハイツ管理組合法人 管理方式 委託 管理会社 株式会社浪速管理 管理形態 管理人 常駐
管理の状況	普通
積立金	令和7年9月30日 現在、 343,629,463円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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	1階（1-105号室） 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	67.67㎡（登記記載数量）
間 取 り	2DK+店舗（中住戸） バルコニー：無し
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、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	経年劣化以外に特段の損傷等は見受けられなかった。
管 理 費 等	管 理 費 月額 5,900円 修繕積立金 月額 14,850円 滞 納 額 なし（令和7年11月5日現在）
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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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
250,000	67.67	1.07	0.11	1,990,000

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 51年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 56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 ※ 0.20) ≒ 0.11

※旧耐震基準の建物であることによる市場性の減退を加味

(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
119,000	0.98	11,063.46	0.95	70/21720	1.00	3,950,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹-3)

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/㎡)
126,000 × 102/100 × 100/103 × 100/105 ≒ 119,000

◇ 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
100/99 × 100/101 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/105

イ 個別格差：形状・接面街路配置 (0.98)

ウ 地積：合計登記地積

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 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
1,990,000	3,950,000	0.92	5,460,000

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
0.92 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 7月 198,000 円/㎡

B 令和6年 10月 277,000 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	198,000	100	100.0	100	100	100	116,000
		100	100	155	100	110	
B	277,000	100	101.0	100	100	100	108,000
		100	100	137	140	135	

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

㎡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
112,000	0.92	67.67	6,970,000

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）による価格を以下のとおり査定した。

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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の正味純収益 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	
815 千円 (15.0%)	487 千円	8.5%	5,729 千円 ≒ 5,730 千円	0.80496	4,612 千円 (85.0%)	5,427 千円 ≒ 5,430 千円 (100%)

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、上記のとおり決定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いる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決定した。

《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	876	876	867	867
	共益費収入	44	44	43	43
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	920	920	910	910
	空室損失	△ 92	△ 92	△ 91	△ 91
	貸倒損失	△ 28	△ 28	△ 27	△ 27
	有効総収益	800	800	792	792
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	74	74	74	74
	長期計画修繕費	684	184	184	184
	公租公課	45	45	45	45
	損害保険料	2	2	2	2
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	805	305	305
ウ 経費率	(%)	100.63	38.13	38.51	38.51
エ 有効純収益	アイ	△ 5	495	487	487
オ 複利現価率	(7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 5	428	392	

(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 評価額の決定

(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を重視し、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	5,460,000	1.00	5,460,000
②比準価格	6,970,000	1.00	6,970,000
③収益価格			5,430,000
④調整後の価格	6,510,000 (持分価格※ : 2,170,000)		

※対象持分：3分の1

イ 占有減価：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格（持分価格）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 (持分考慮後) (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
2,170,000	0.80	0.80	1.00	1,390,000

イ 市場性修正：共有持分であることによる市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の競売不動産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）

調査時点において管理費等の滞納が無いため不要と判断した。

第6 参考価格資料

地価公示価格等 (伊丹一3)

所 在 : 伊丹市西野6丁目117番

価 格 : 126,000円/m²

位 置 : 阪急伊丹線「伊丹」駅より道路距離5.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 139m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側巾員4.8m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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

土地 : 849,146,984円 (×70/21,720)

建物 : 1,999,226円

※対象持分は3分の1である。

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市西野八丁目 3番地1

建物の名称 桜台ハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野八丁目 3番5

建物の名称 1-105号

種 類 居宅・店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.67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 伊丹市西野八丁目3番1

地 目 宅地

地 積 10289.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市西野八丁目3番2

地 目 宅地

地 積 774.09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 21720分の70



物 件 目 録

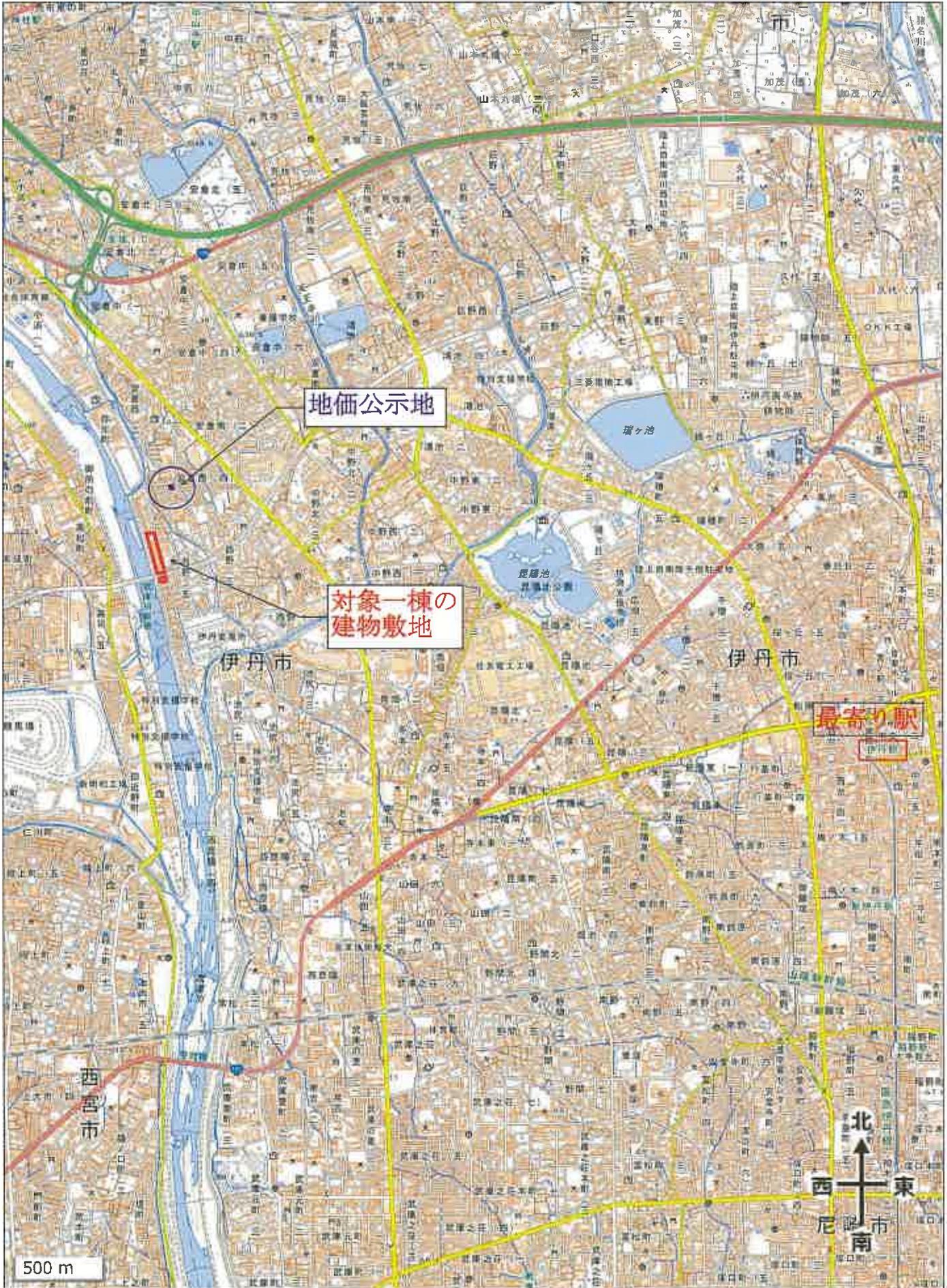
土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21720分の70

共有者 亡A相続財産 持分3分の1





※地理院地図に加筆

（神戸地方支務局伊丹支局管轄）
令和7年4月14日 神戸地方支務局

前 名 後・新

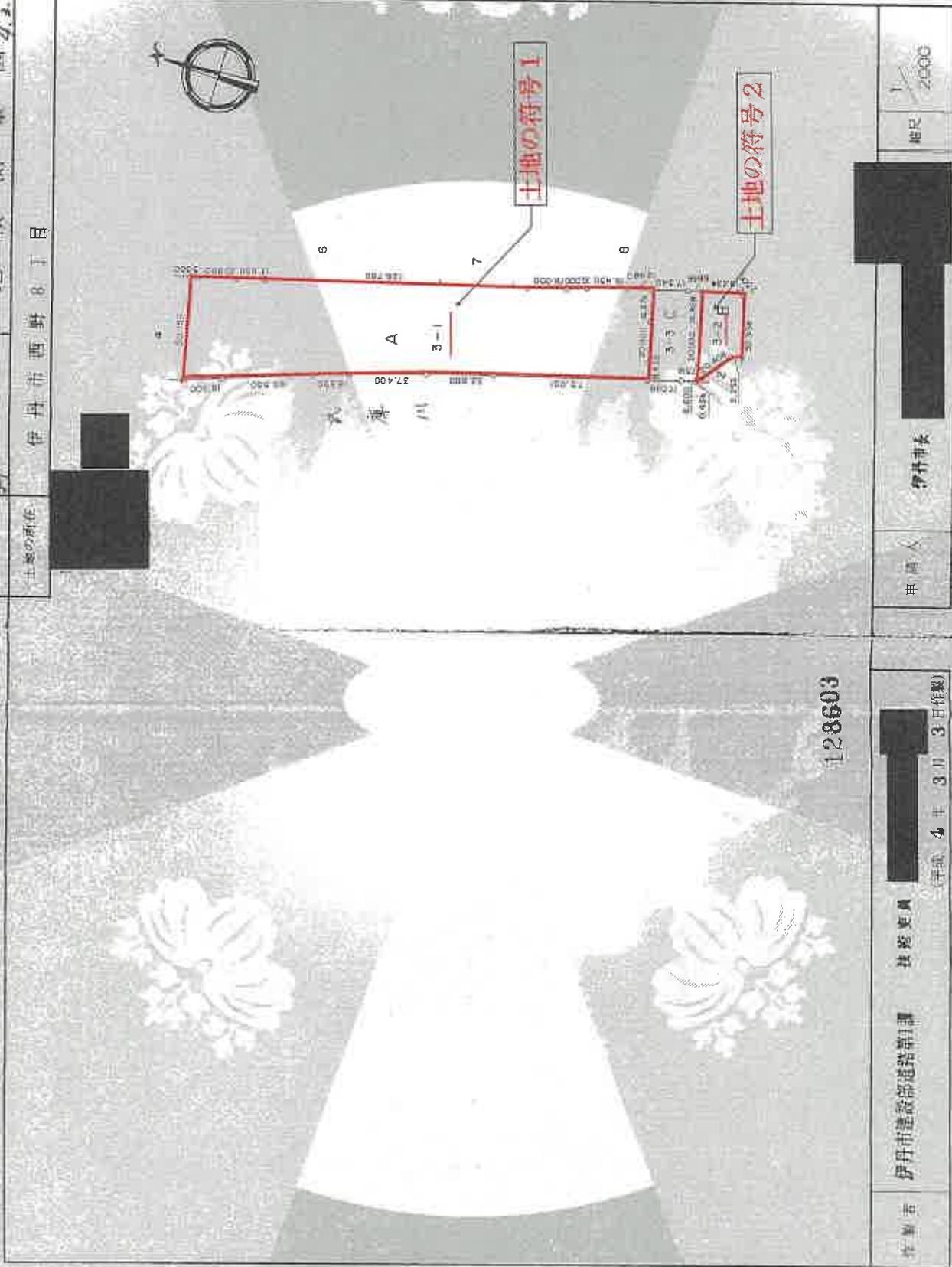
地 番 3-2-3-3

土地の所在 伊丹市西野 8 丁目

土地積測費 図

112

図 4.3.17



128603

作成者 伊丹市建設部道路課

社 長 氏 員

申請人 [Redacted]

伊丹市長

申請人

NR

ZEQQ

(平成 4 年 3 月 3 日作製)

これは図面に記録されている測量結果に基づき作成された図面です。
 (神戸地方方法務局伊丹支局管轄)
 令和7年4月14日 神戸地方方法務局

地積測量図 4.3.17

3-2、3-3
 伊丹市西野8丁目

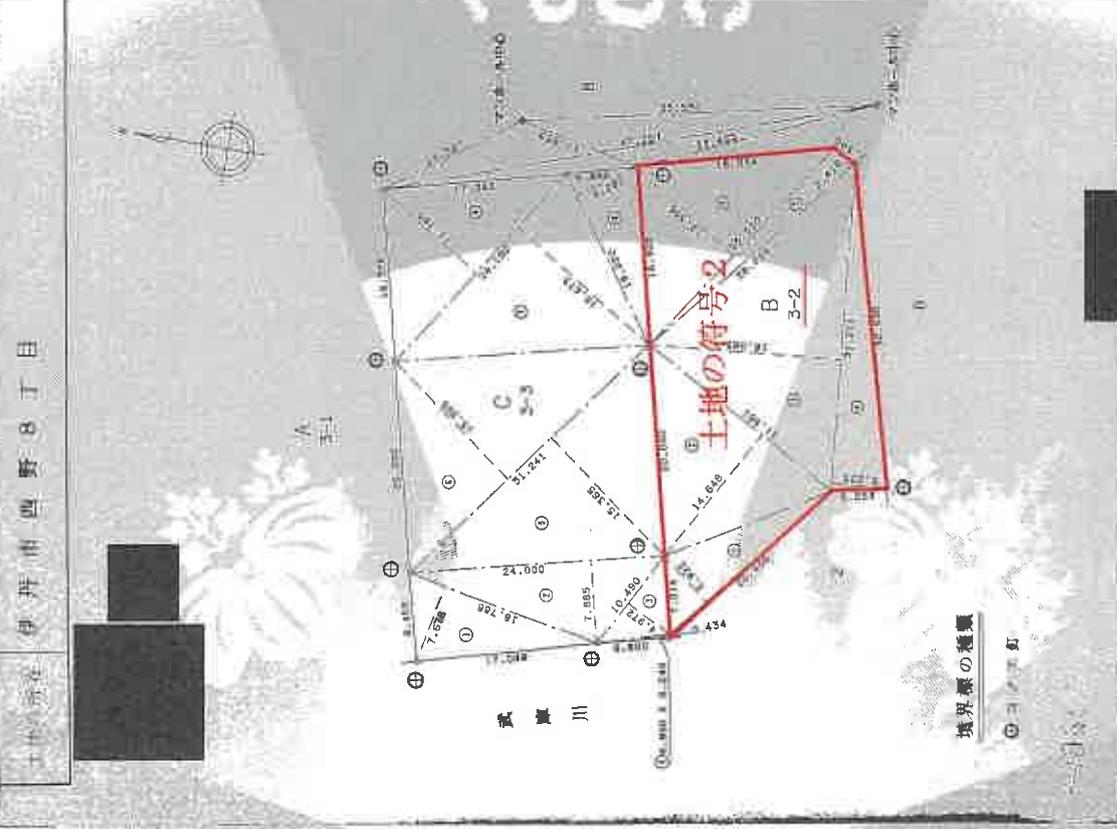
土地の符号2

面積	長さ	幅	積
1	20,406	5,972	120,844.50
2	21,561	14,640	321,604.26
3	31,211	18,083	564,186.13
4	31,211	5,223	163,015.02
5	30,849	2,416	74,534.36
6	25,920	12,356	319,325.20
計			1,598,152.20
1/2			774,076.05
面積			774.08 m ²

面積	長さ	幅	積
1	16,786	7,678	144,238.90
2	24,000	7,865	188,760.00
3	10,490	4,972	52,156.28
4	6,950	0,249	1,730.55
5	31,241	15,305	480,017.95
6	31,241	15,365	480,017.96
7	24,100	16,673	401,815.00
8	18,020	6,260	112,805.20
9	24,100	11,780	283,898.00
計			2,145,444.68
1/2			1,072,722.04
面積			1,072.72 m ²

土地の符号1

分母面積	12,136.1885
母 3-2	774.096065
母 3-3	1,072.722084
父 3-1	10,289.370351
父 積	102,893.7016



128604

伊丹市建設部道路課 技術委員
 伊丹市 3-1-3 (伊丹市)

伊丹市 伊丹市長
 500

登記年月日： 昭和54年7月12日

此は図面に記載された内容が全部ではないものとする
(神戸地方建設局使用文庫管理)

令和7年4月14日

神戸地方建設局

管理

建物図面各階平面図

対象建物 西野町1丁目
建物の所在地 神戸市西野町1丁目

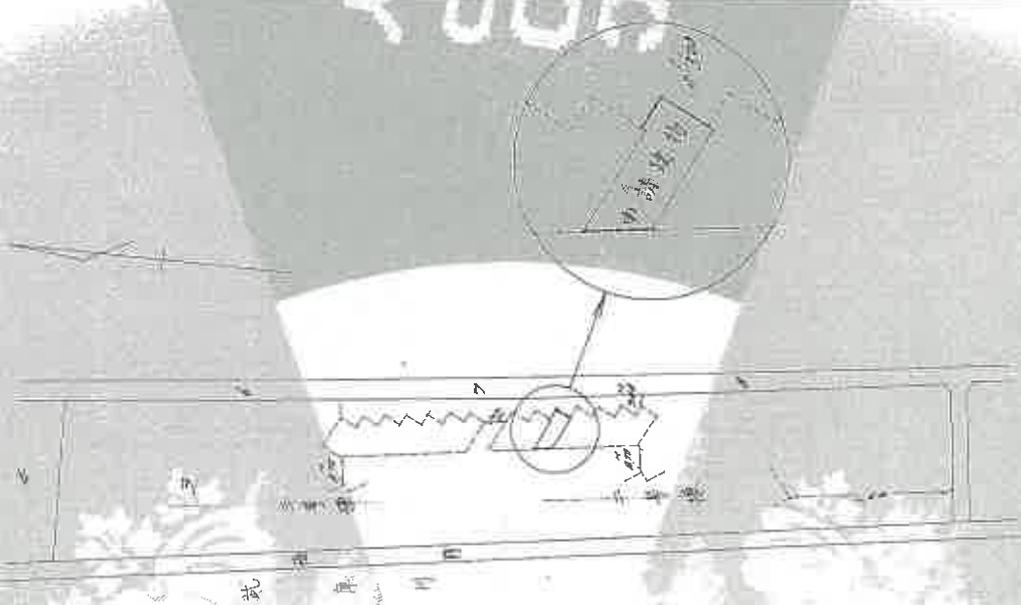
各階平面図

<対象専有部分>

専有部分



0.31	2.28	1.8578
1.0000	0.0000	0.0000
合		87.8703 ㎡

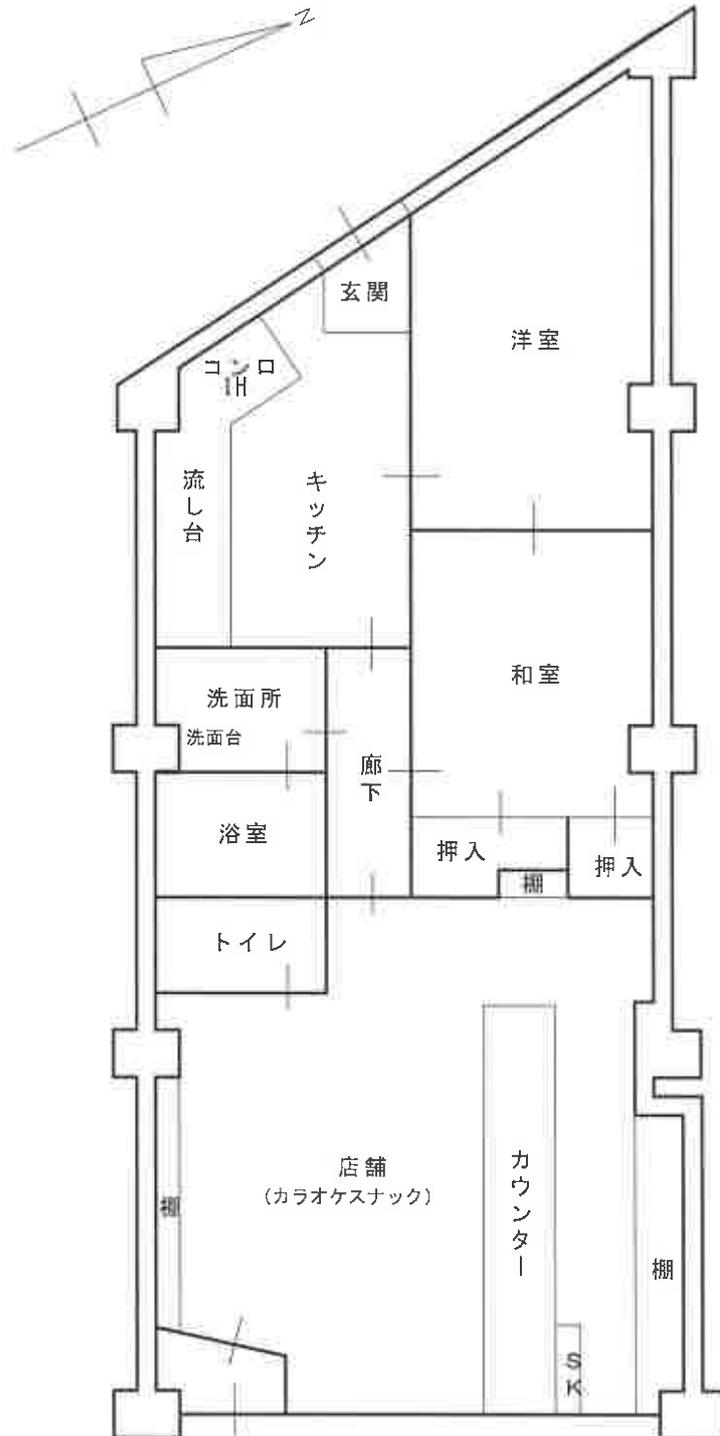


252627

作成者 西野町1丁目
 専有部 西野町1丁目
 面積 180
 階数 1
 図番 252627
 申請人
 備考

建物間取図

(縮尺記載なし)



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

南東方より



北東方より

