

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 5月19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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 18日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前10時00分 場 所 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 5月 19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	9,630,000 7,704,000		1,926,000	44,870	11,570
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市南本町六丁目 29番地1

建物の名称 パレス新伊丹二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南本町六丁目 29番1の508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.00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 伊丹市南本町六丁目29番1

地 目 宅地

地 積 2060.69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 379787分の5300



物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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
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 伊丹市南本町六丁目 29番地1

建物の名称 パレス新伊丹二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南本町六丁目 29番1の508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.00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 伊丹市南本町六丁目29番1

地 目 宅地

地 積 2060.69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 379787分の5300



令和8年(ケ)第30002号
令和8年2月19日受理
令和8年3月6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 伊丹市南本町六丁目 29番地1

建物の名称 パレス新伊丹二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南本町六丁目 29番1の508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.00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 伊丹市南本町六丁目29番1

地 目 宅地

地 積 2060.69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 379787分の5300



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県伊丹市南本町6丁目4番7-508号	
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 () 上記の者が本件建物に 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 10,590円 修繕積立金 10,310円 円 円 円	令和8年3月2日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社	
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> (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) <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

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「パレス新伊丹二番館」という。
- 2 マンション敷地(符号1土地)は、北側は幅員約4.5mの市道、東側は幅員約6.0mの市道、南側は幅員約6.0mの市道にそれぞれ接面している。
- 3 本件物件の占有状況はマンションエントランス付近の居住者パネル及び玄関付近の表札には債務者兼所有者の姓が漢字で表示されており、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状態は、動産類が多く詳細は確認できなかったが、(1)台所付近に汚れやしみが散見された。(2)浴室内に黄ばみのような汚れが確認できた。(3)リビングの壁クロスに黄ばみが確認できた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数146戸
- 2 管理方式：委託
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：なし
- 6 駐車場：21台分(2番館：受付順)
- 7 積立金残高：3,740,362円(令和7年3月31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

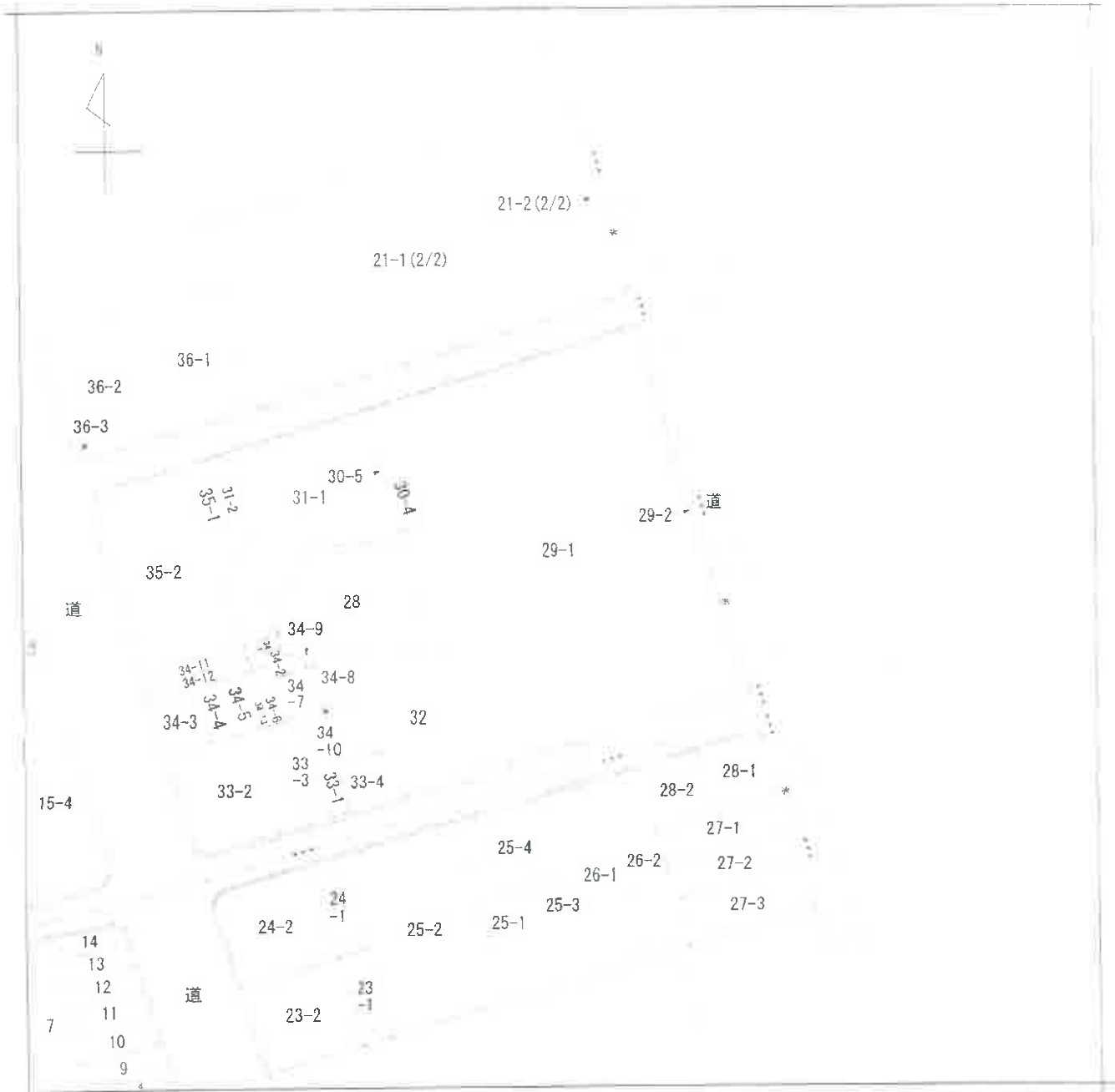
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 3人家族で居住しています。 2 第三者に貸したことはありません。 3 過去に事件又は事故等はありません。 4 水回り等に不都合はありません。 5 ペットの飼育はしていません。 6 タバコはリビングで吸っています。 7 リフォームはしていません。 8 購入時に壁クロスを張り替えました。 9 駐車場は借りていません。

(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
R8年2月24日(火) 16:00-16:20	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知書及び照会書を投函 (110円返信用封筒同封)
R8年2月26日(木) 9:50-10:05	神戸地方法務局 尼崎支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R8年3月2日(月) 10:13-10:18	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査 依頼(電話・発信)
R8年3月3日(火) 9:30-9:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴 取及び評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和8年3月3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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

地番区域見出し
伊丹市
南本町
6丁目
A

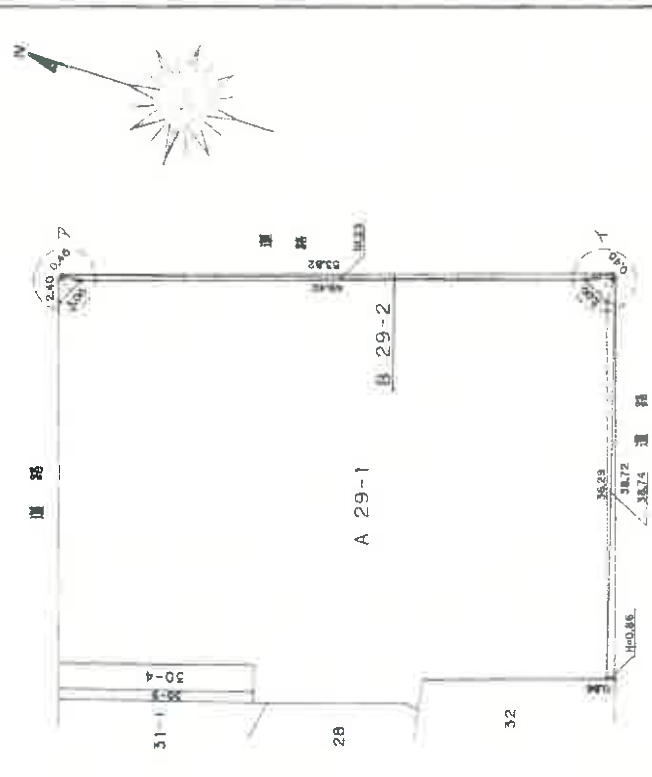
南本町
伊丹市
伊丹市

請求部	所在	伊丹市南本町六丁目		地番	29番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和13年3月12日		備付年月日 (原図)	補事項	旧土地台帳附属地図	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

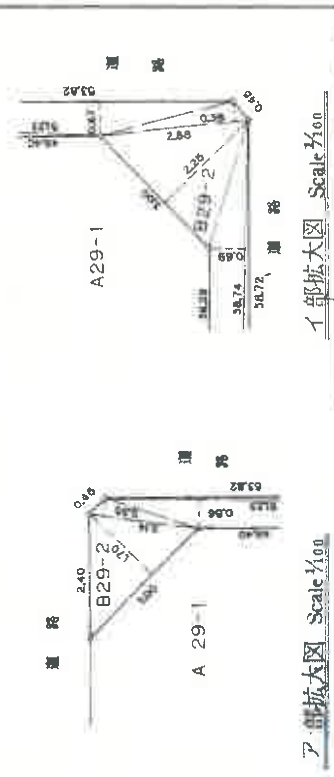
前 29-2 (後・新) 土地積測量所存在図 5/13

地番 29-2 伊丹市南本町6丁目



*** キロメートル ***

項目	面積 (㎡)	積算率	坪数
全坪	3.00	X	5,1000
ア	2.14	X	0.7490
イ	51.23	X	28,6888
ロ	53.82	X	36,0594
ハ	2.88	X	1,0944
ニ	3.00	X	6,7500
ヒ	38.74	X	26,7306
ヘ	38.74	X	33,3164
合計			138,4886
ハ			69,2443



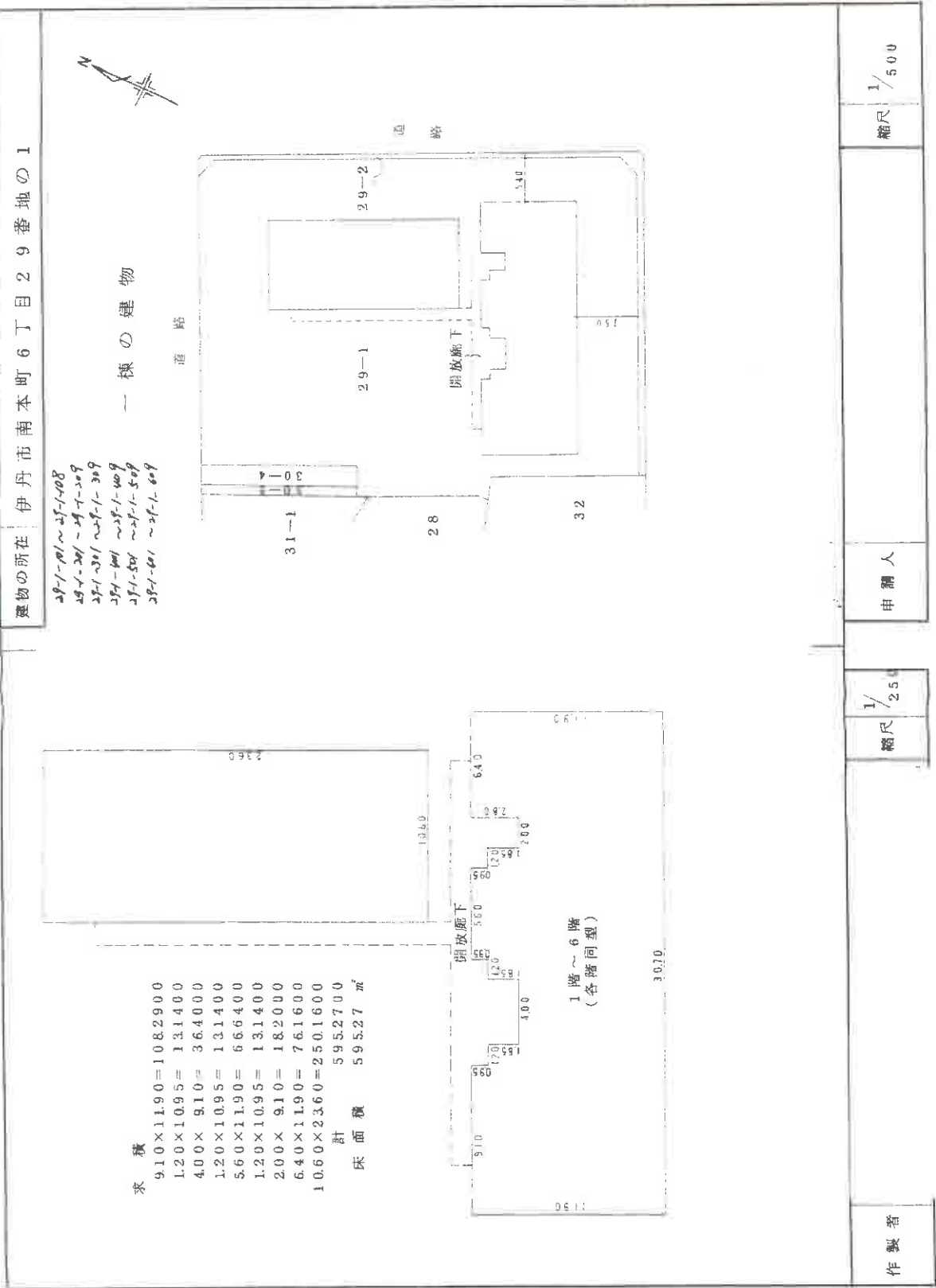
申請人
縮尺 500m

製作者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

家屋番号
伊丹市南本町6丁目29番地の1



求積

9.10×11.90=108.2900
1.20×10.95=13.1400
4.00×9.10=36.4000
1.20×10.95=13.1400
5.60×11.90=66.6400
1.20×10.95=13.1400
2.00×9.10=18.2000
6.40×11.90=76.1600
10.60×23.60=250.1600
計 595.2700
床面積 595.27㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

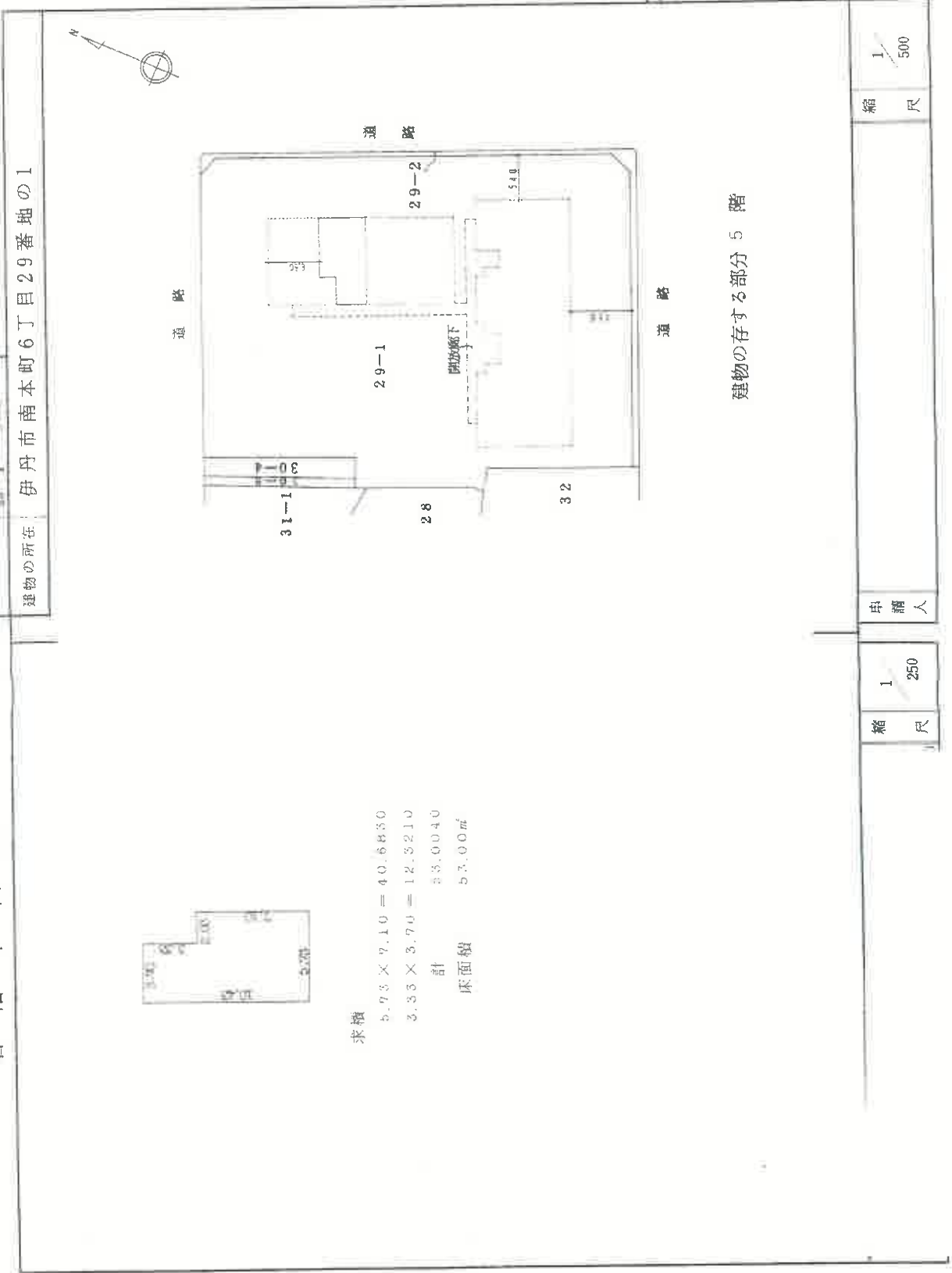
(株)文堂建設

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面

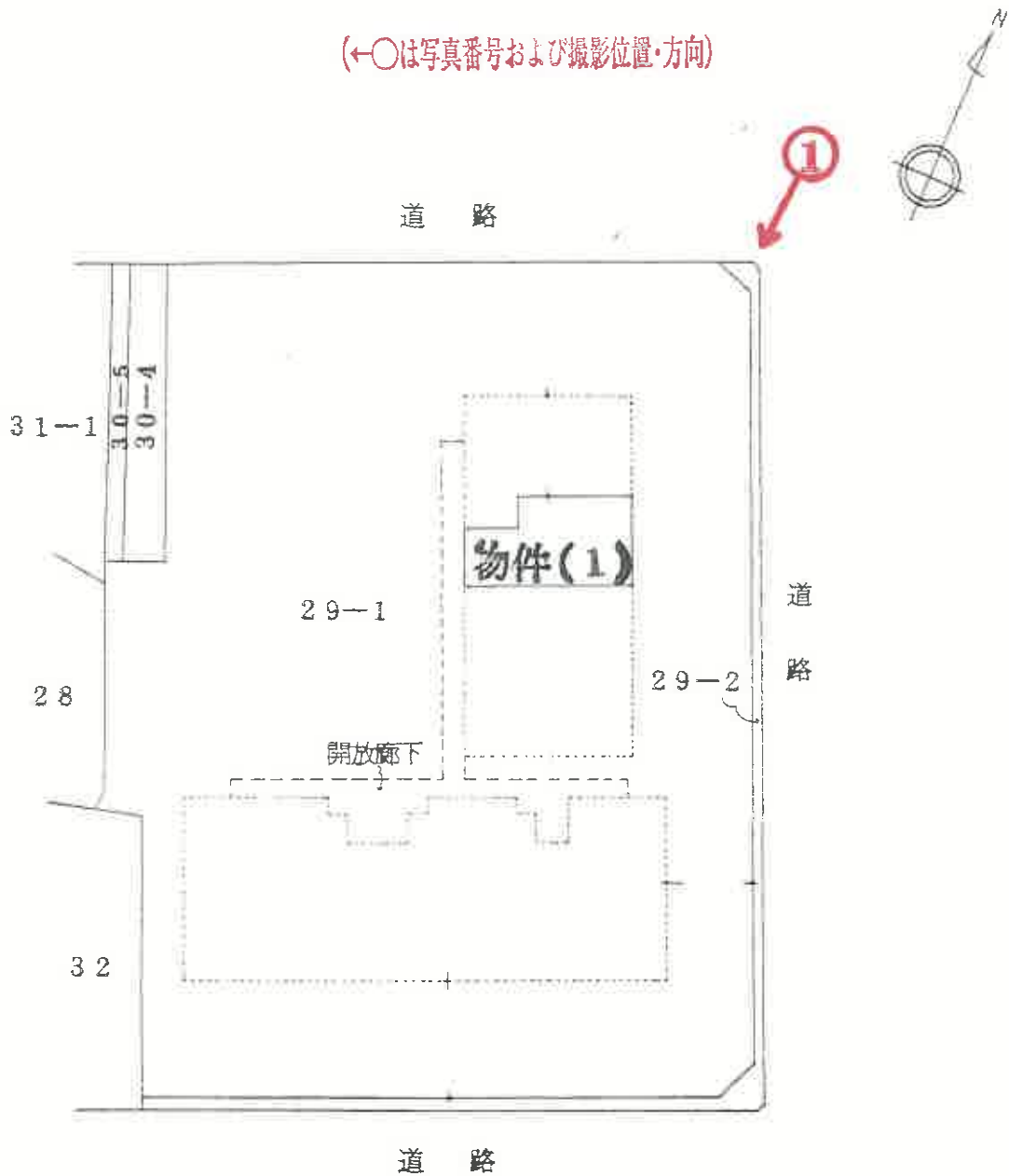
家屋番号 南本町6丁目
 建築物の所在 伊丹市南本町6丁目29番地の1

各階平面図



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 5 階

部屋番号 508号室

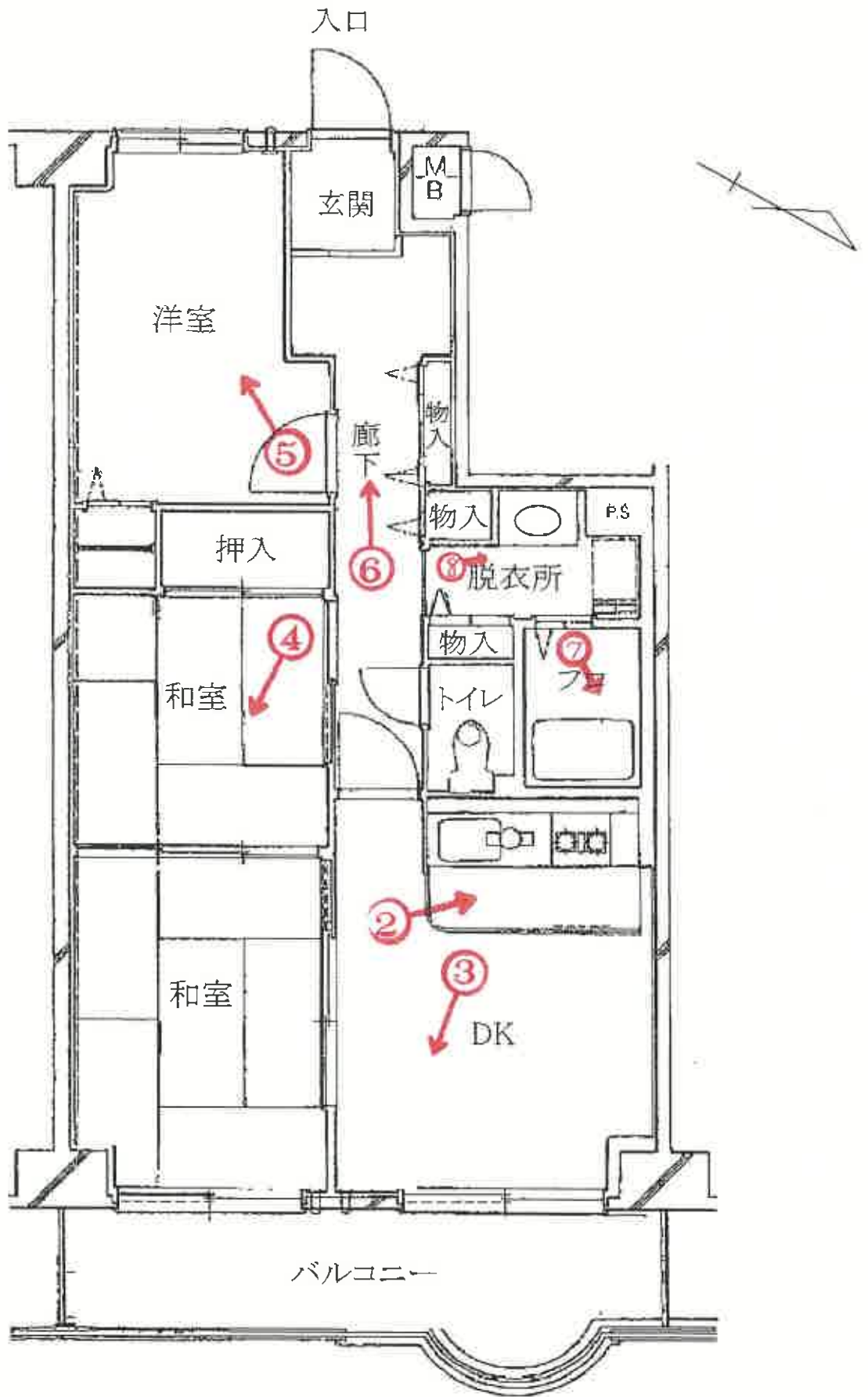
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和8年(ケ)第30002号

(10枚目)

(+○は写真番号および撮影位置・方向)

間取概略図



令和8年(ケ)第30002号

(11枚目)



①



②

(12枚目)

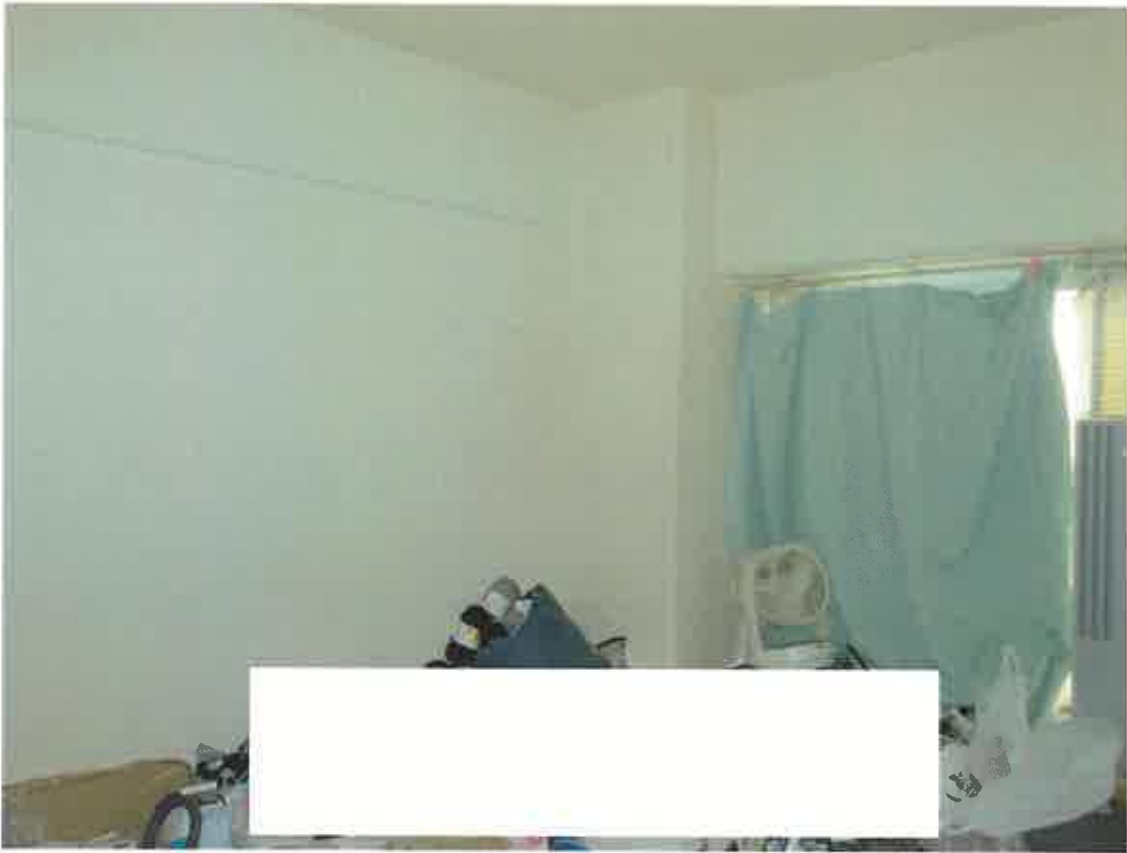


③

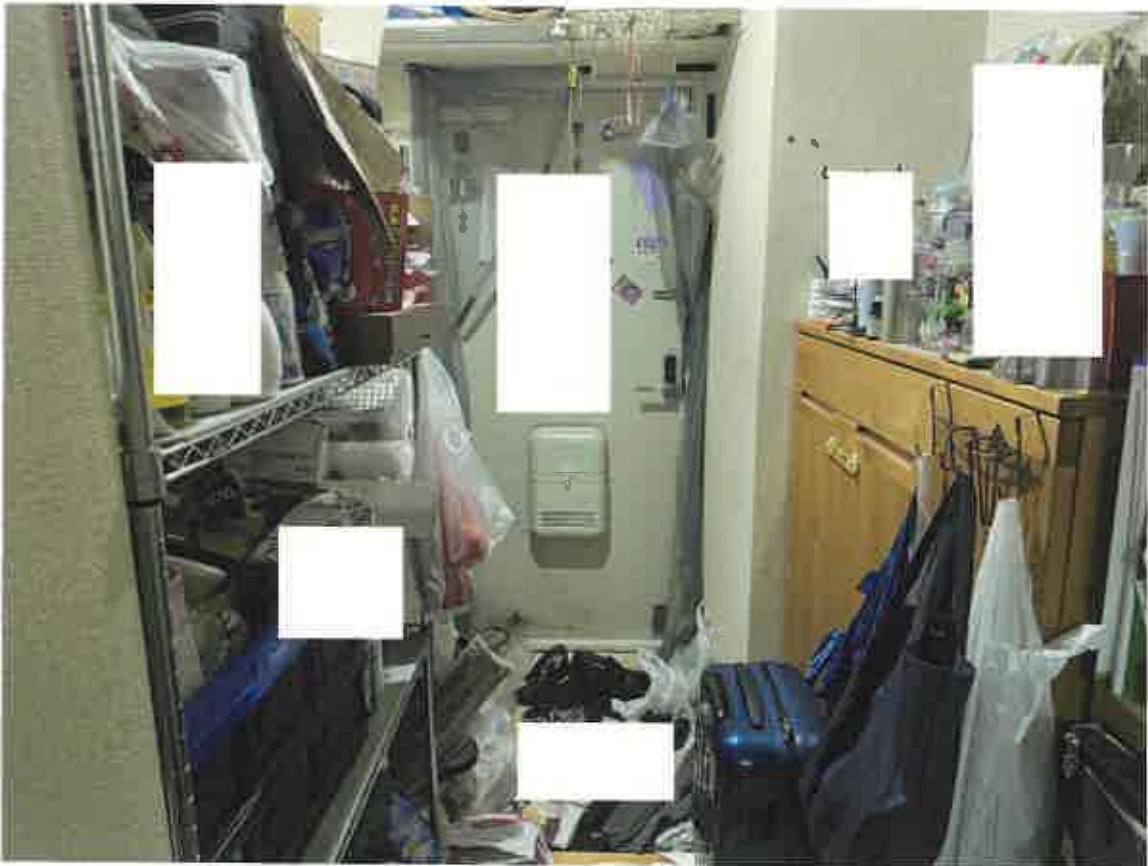


④

(13枚目)



⑤

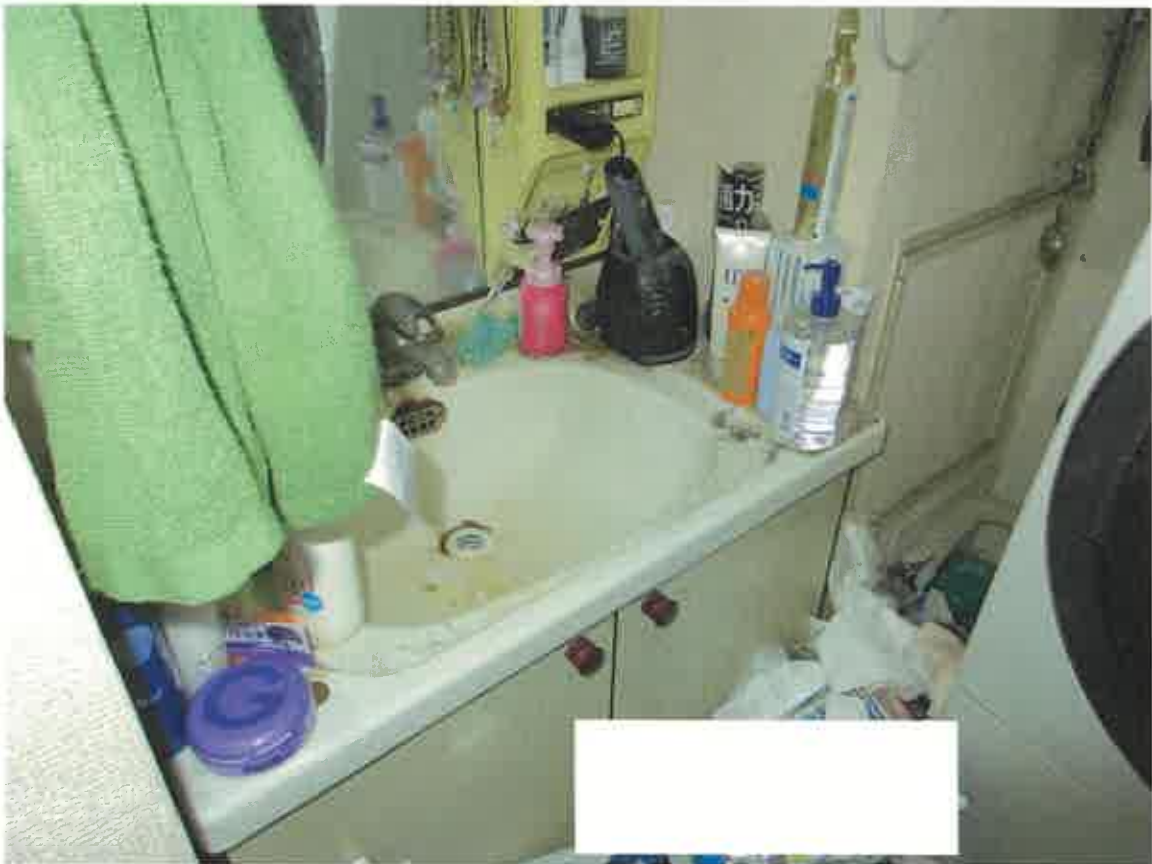


⑥

(14枚目)



⑦



⑧

(15枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 30002 号
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 4 月 7 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

番 号	評 価 額
1	金9,630,000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 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>(敷地権の目的である土地の表示)</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>	<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>	
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 新伊丹駅の南東方 約650m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中高層共同住宅、中小規模一般住宅のほか、小規模な事業所等もみられる幹線背後の住宅地域。	
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 工業地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 2,060.69 m ² の ほぼ整形地 間口 × 奥行 約55m × 約37m	
接面道路の状況	東側 約6m市道 南側 約6m市道 北側 約4.5m市道	
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	
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	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	パレス新伊丹二番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数61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61年3月12日 新築 経過年数 40年程度 経済的残存耐用年数 20年程度
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等
設備等	エレベーター あり 駐車場 受付順(総台数21台) 集会所 あり その他 オートロックあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり パレス新伊丹管理組合 管理方式 委託 管理会社 グローバルコミュニティ株式会社 北摂支店 管理形態 管理人 常駐
管理の状況	普通
積立金	令和7年3月31日現在、 3,740,362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、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。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階 (508号室) 主要開口部の方位：北東向き
床 面 積	53.00㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 北東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,590円 修繕積立金 月 額 10,310円 滞 納 額 なし
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	●リビングの壁クロスが全体的に黄ばんでいた。

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
280,000	53.00	1.09	0.29	4,690,000

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 40年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 60年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) ≒ 0.29

(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
222,000	0.90	2,060.69	0.90	5300 / 379787	1.00	5,170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹-29)

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/㎡)

$226,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 222,000$

◇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

$100/99 \times 100/101 \times 100/102 \times 100/100 \div 100/102$

イ 個別格差 : 形状等 (0.90)

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 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
4,690,000	5,170,000	0.96	9,470,000

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
0.96 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8年 1月 280,000 円/㎡

B 令和7年 9月 259,000 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	280,000	100	100	100	100	100	264,000
		100	100	101	100	105	
B	259,000	100	100	100	100	100	247,000
		100	100	100	105	100	

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
256,000	0.96	53.00	13,030,000

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	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
1,101 千円 (16.4%)	594 千円	8.5%	6,988 千円 ≒ 6,990 千円	0.80496	5,627 千円 (83.6%)	6,728 千円 ≒ 6,730 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	127	127	127	127
	長期計画修繕費	624	124	124	124
	公租公課	56	56	56	56
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
		総費用合計	812	312	312
ウ 経費率 (%)		88.45	33.99	34.44	34.44
エ 有効純収益	ア-イ	106	606	594	594
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	99	524	478	

(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	9,470,000	1.00	9,470,000
②比準価格	13,030,000	1.00	13,030,000
③収益価格			6,730,000
④調整後の価格	12,040,000		

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
12,040,000	1.00	0.80	1.00	9,630,000

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-29)
所 在 : 伊丹市伊丹6丁目20番11
「伊丹6-7-19」
価 格 : 226,000円/m²
位 置 : 阪急伊丹線「新伊丹」駅より道路距離500m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員5.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 280,290,932円 (×5,300/379,787)
建物 : 2,553,200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 間取概略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市南本町六丁目 29番地1

建物の名称 パレス新伊丹二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南本町六丁目 29番1の508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.00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 伊丹市南本町六丁目29番1

地 目 宅地

地 積 2060.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

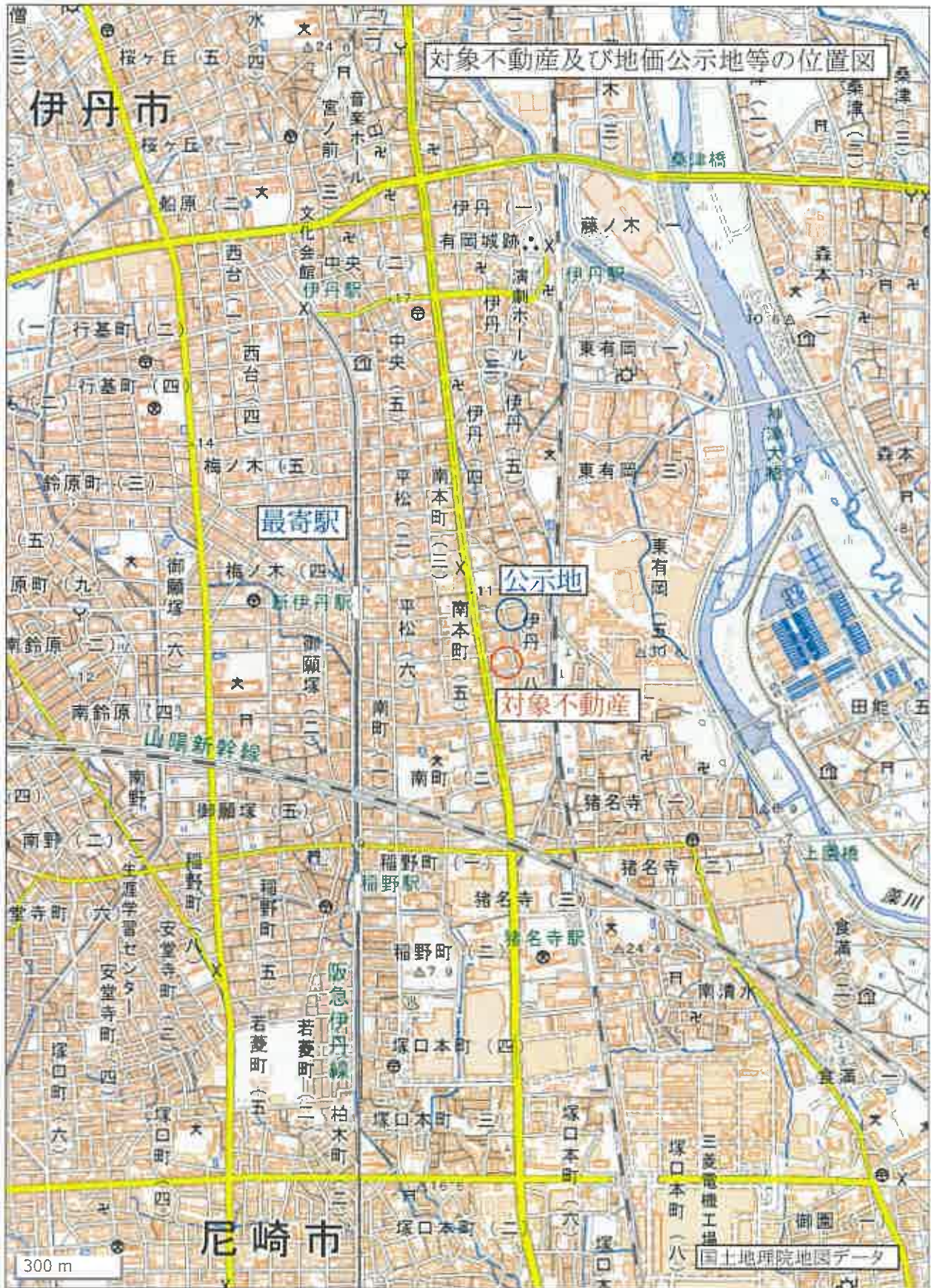
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 379787分の5300



地理院地図

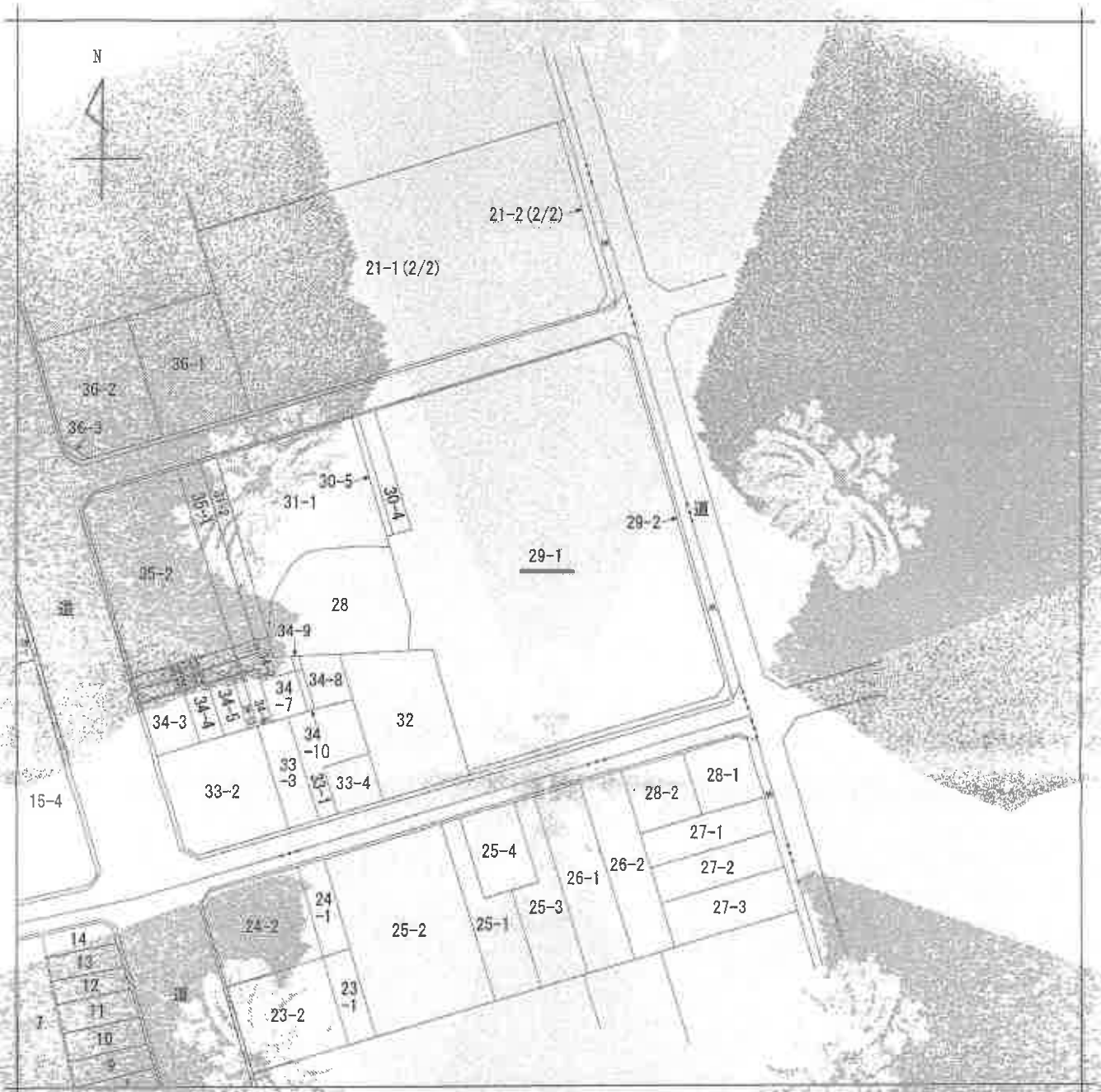
GSI Maps



※国土地理院地図データ(下記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



この図面に示す図面は、土地の区画を明確にし、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す。土地の区画及びその権利を記載した図面です。



備考	所在地	法務局中野出張所			地番	29番1	
出典	図尺不明	用途	用途区分	用途番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和13年3月12日			備付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に準ずる図面登記簿されている内容を証明した書面である。

(神戸地方司法務局伊丹支局管轄)

令和7年12月25日

東京法務局中野出張所
登記官

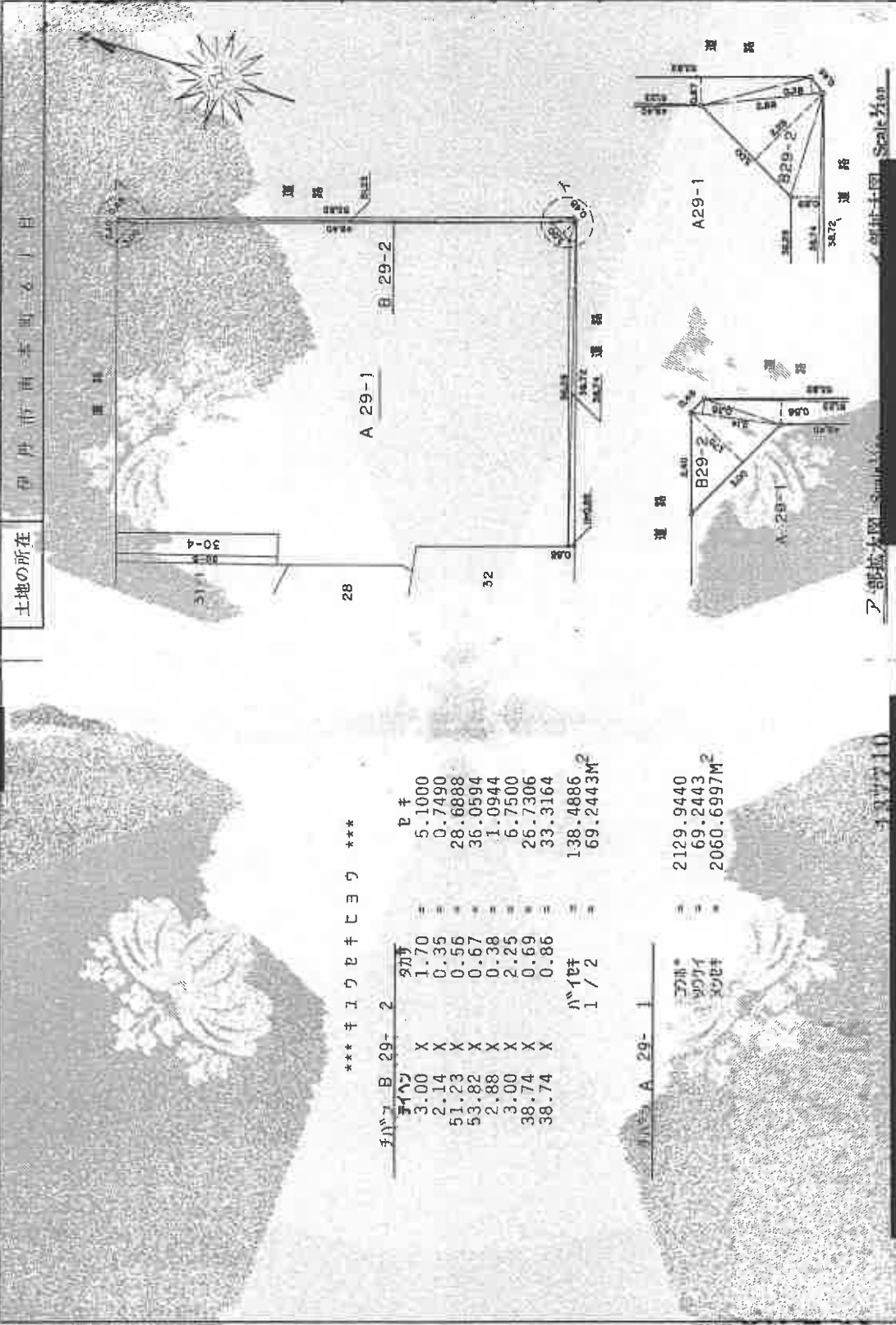
請求番号: 16-1
(1/1)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前番 25-2 伊丹市南本町6-1 伊丹市南本町6-1 伊丹市南本町6-1

地番 25-2 伊丹市南本町6-1 伊丹市南本町6-1 伊丹市南本町6-1



縮尺 1/500m

キノウピキヨウ

種別	面積	積算	延床
敷地	3.00	X	5.1000
道路	2.14	X	0.7490
宅地	51.23	X	28.6888
農地	53.82	X	36.0594
雑種地	2.88	X	1.0944
空地	3.00	X	6.7500
その他	38.74	X	33.3164
合計			138.4886
延床	1/2		69.2443M ²

敷地	2129.9440
宅地	69.2443
農地	2060.6997M ²

申請人

作成者

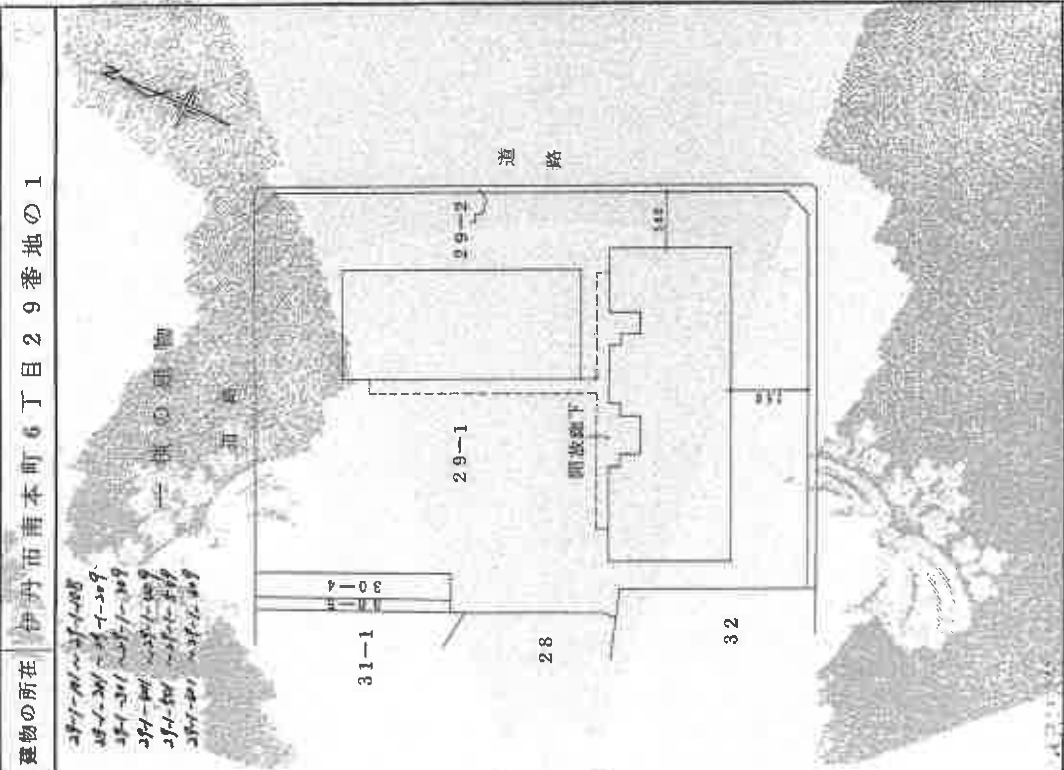
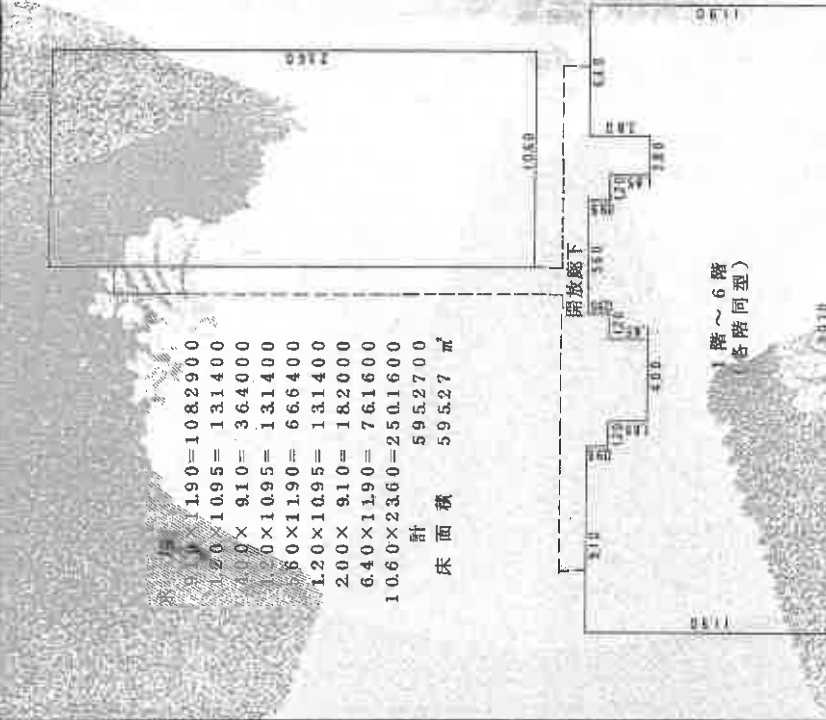
令和7年12月25日 東京法務局中野出張所 登記官

登記年月日：昭和61年12月25日

各階平面図

建物各階平面図

120×1190=108,290
 120×1095=131,400
 100×910=91,000
 100×1095=109,500
 60×1190=71,400
 120×1095=131,400
 200×910=182,000
 640×1190=761,600
 10,600×2360=250,160
 計 595,270
 床面積 595,270 ㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和61年4月23日

業種番号

建物の所在

281-281-281-281
 281-281-281-281
 281-281-281-281
 281-281-281-281
 281-281-281-281

申請人

1/250

作製者

これは図面と記載される内容と異なる場合があります。

（所在地は青本町青本町）

令和7年12月25日

東京法務局中野出張所

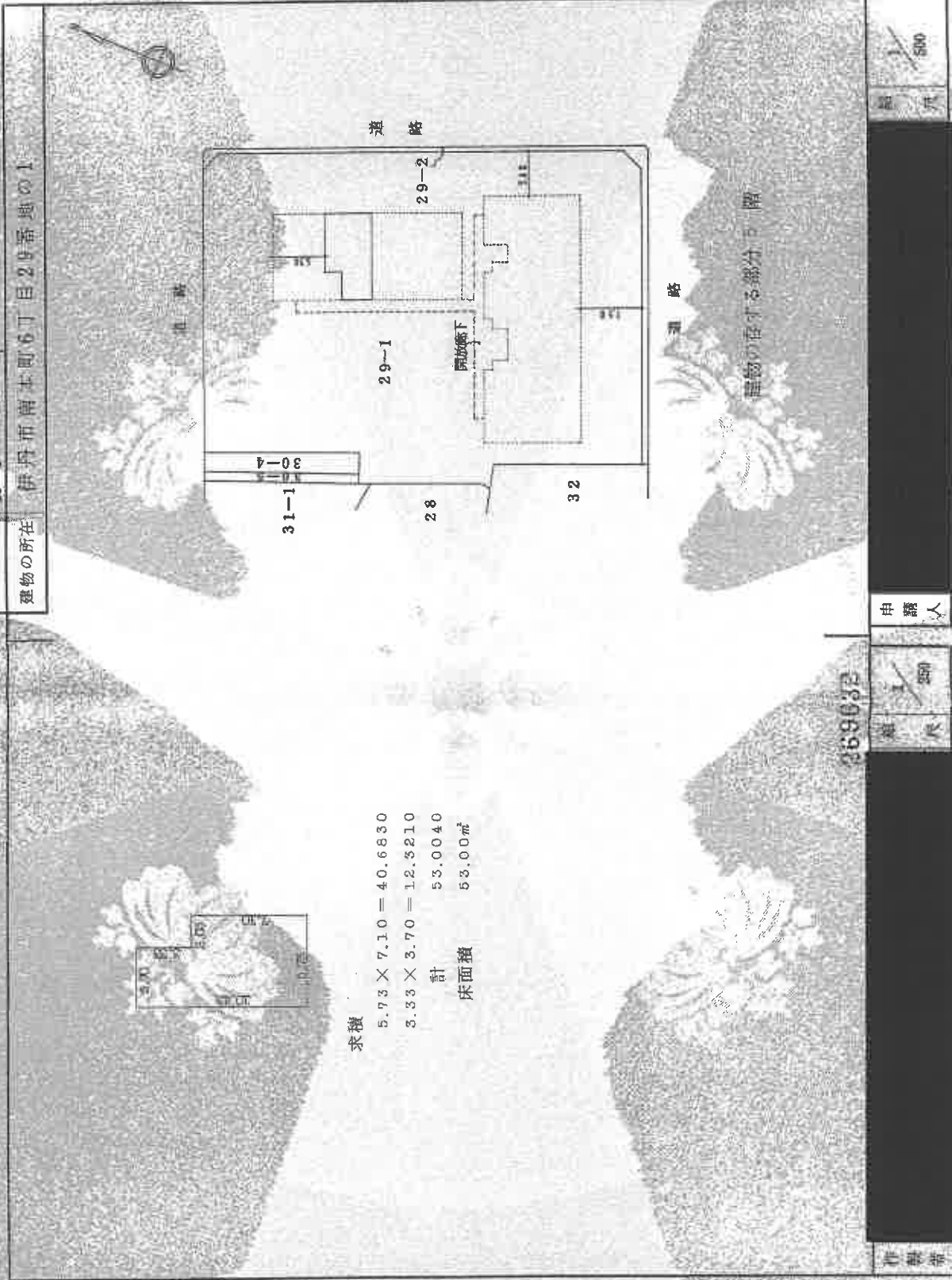
登記簿

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成30年4月23日

建築物図面

家屋番号 市4町6丁目 29-1-1-1
建築物の所在 伊丹市南土町6丁目29番地の1



各階平面図

求積
 $5.73 \times 7.10 = 40.6830$
 $3.33 \times 3.70 = 12.3210$
 計 53.0040
 床面積 53.00㎡

申請人

269032

作製者

登記年月日：平成30年4月23日

これは図面に記載されたものと同じと申請した図面である。

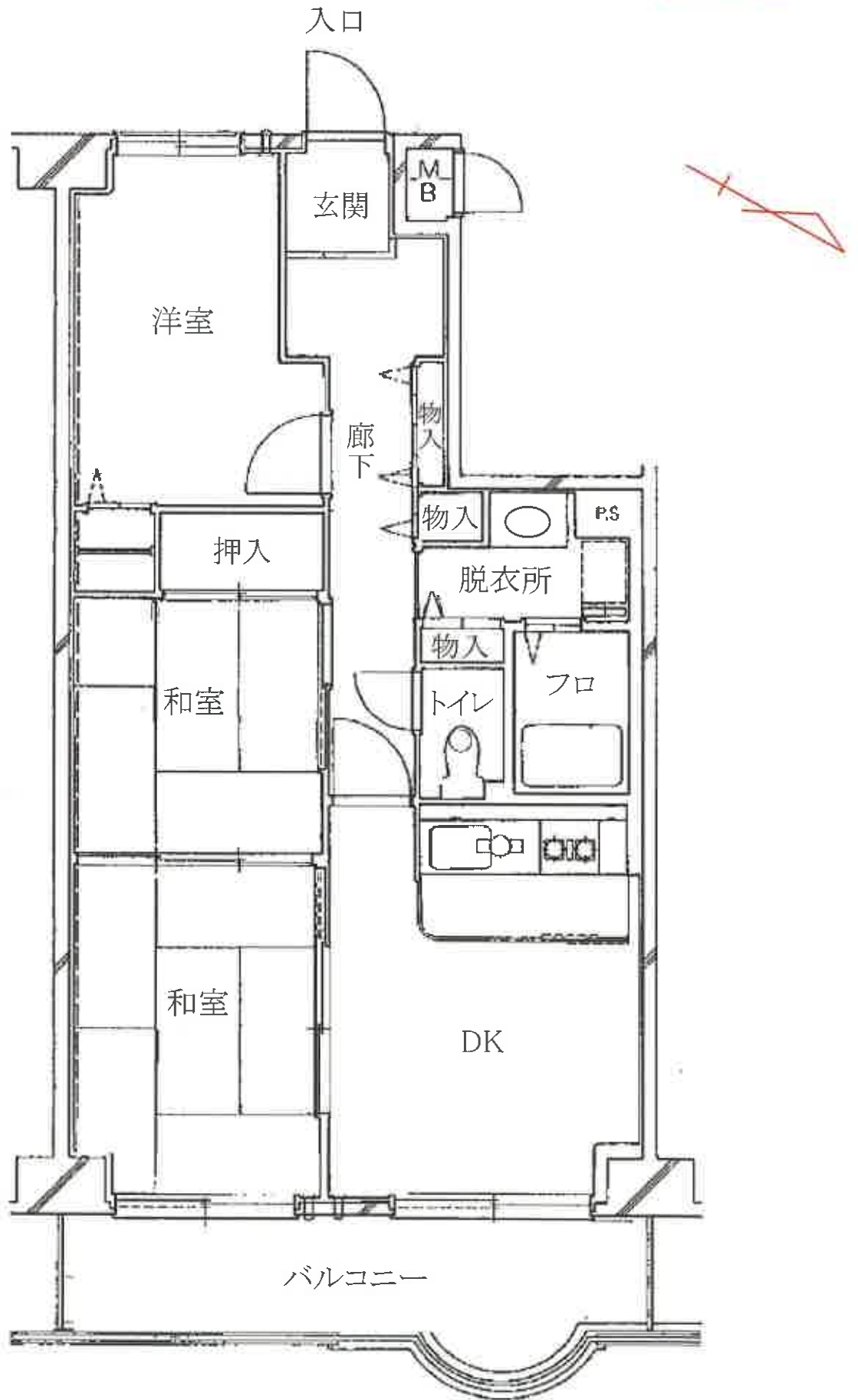
(神戸地方支庁局印) 支庁局印

令和7年12月25日

東京法務局中野出張所

登記官

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近

