

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 6月23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 7月 9日から 令和 8年 7月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 23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 8月 13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 6月23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 伊丹市車塚二丁目 13番地

建物の名称 レピア・アーバン塚口北アクアリッジ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 車塚二丁目 13番の215

建物の名称 215

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.16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 伊丹市車塚二丁目13番

地 目 宅地

地 積 5005.22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 903002分の7316



物 件 明 細 書

令和 8年 4月28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 伊丹市車塚二丁目 13番地

建物の名称 レピア・アーバン塚口北アクアリッジ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 車塚二丁目 13番の215

建物の名称 215

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.16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 伊丹市車塚二丁目13番

地 目 宅地

地 積 5005.22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 903002分の7316



令和8年(ヌ)第30004号

令和8年3月13日受理

令和8年4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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市車塚二丁目 13番地
建物の名称 レピア・アーバン塚口北アクアリッジ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 車塚二丁目 13番の215
建物の名称 215
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 70.16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 伊丹市車塚二丁目13番
地 目 宅地
地 積 5005.22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 903002分の7316



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	伊丹市車塚2丁目13番地 215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"/> 下記記載のとおり 管理費 10,250円 修繕積立金 19,030円 円 円 円	令和8年3月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	関電コミュニティ株式会社	
その他の事項		
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 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 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

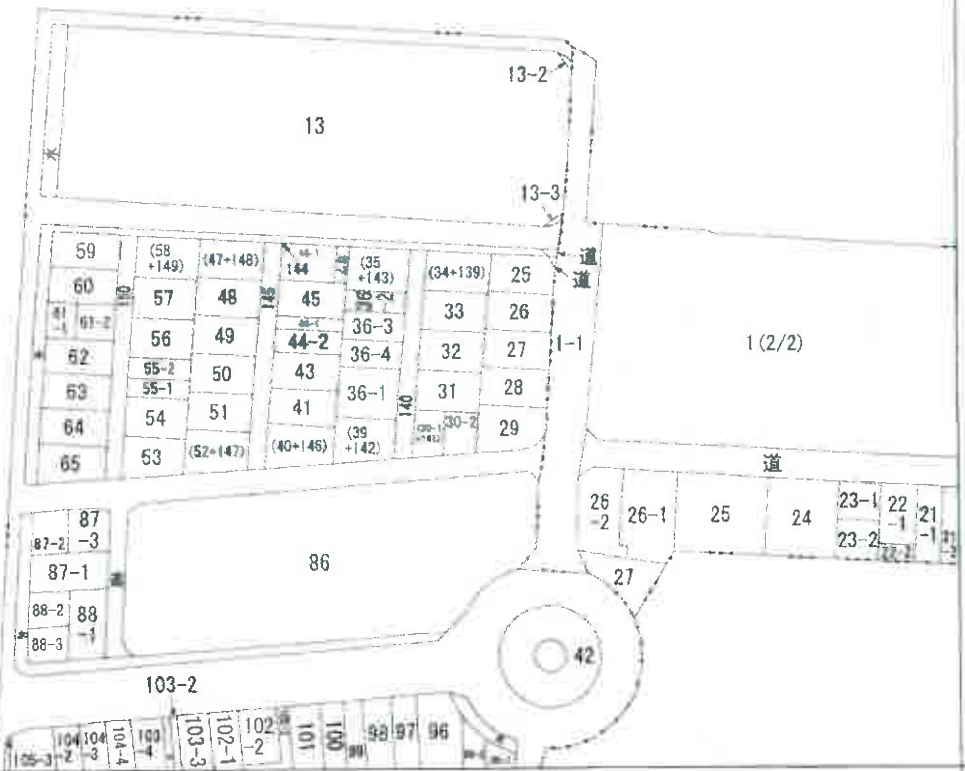
- 1 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1）を、地積測量図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測され、同土地は平坦地であり、物件1建物（以下「本件建物」という。）が所在する一棟のマンション「建物の名称 レピア・アーバン塚口北アクアリッジ」（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状は建物図面及び各階平面図と概ね一致したほか、建物内部の状況は別添写真のとおり。目視の限りでは、壁クロスの黄ばみ、フローリングの傷などが見受けられたが、特段の損傷箇所は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われた。玄関の西隣にはトランクルームが存し床面積に含まれている。なお、本件一棟のマンションの東側1階の通路庇が設けられている通路周辺の柱のタイルに黒ずみが散見された。
占有関係については、所有者宛ての郵便物の存在等、立入調査の結果に基づき2枚目記載のとおりと認めた。電気は通電しており、ガスは開栓状態になっていた。
- 3 その他の状況について
 - (1) 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。
 - (2) 当職は、令和8年3月18日、居住者宛て照会書を玄関ドアに差し込んで投函したが、立入調査日においても、差し込まれたままの状態であり、回答は得られていない。また、令和8年3月26日、所有者宛て照会書を送付するも、回答は得られていない。

(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
8年3月18日(水) 9:35-10:05	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
8年3月18日(水) 10:21-10:49	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
8年3月26日(木) 9:38-10:28	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
8年3月26日(木)	執行官室	所有者宛て照会書送付(郵券110円×2使用)
8年3月27日(金)	執行官室	管理会社へ照会書FAX
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、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

(4 枚目)



請求部	所在	伊丹市車塚二丁目		地番	13番		
出力縮	縮尺不明	精度区	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)			補事項	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成14年10月31日

前 13 後・新

地積測量図

44.10.31

地番	13, 13-2, -3
土地の所在	伊丹市車塚2丁目



102320

縮尺 1/500

申請人

(平成 14 年 10 月 24 日作製)

土地測量士

作製者

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

6 枚目

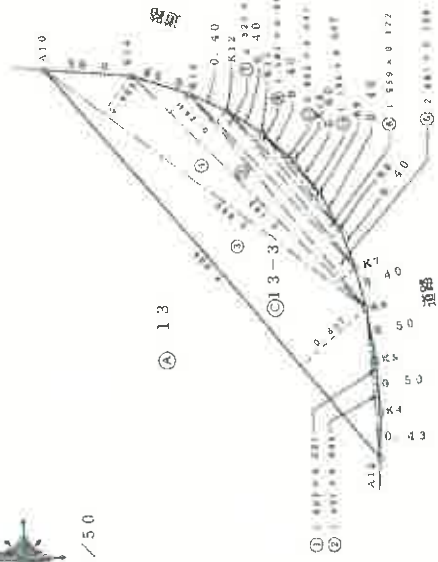
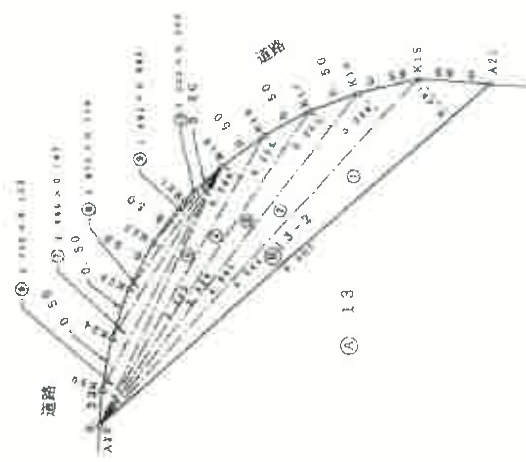
地積測量図

14.10.31

地番 13.13-2.-3

土地の所在 伊丹市車塚2丁目

2/4



102321

申請人



平成14年10月24日作製

製作者 土地整理部

縮尺 1/50

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

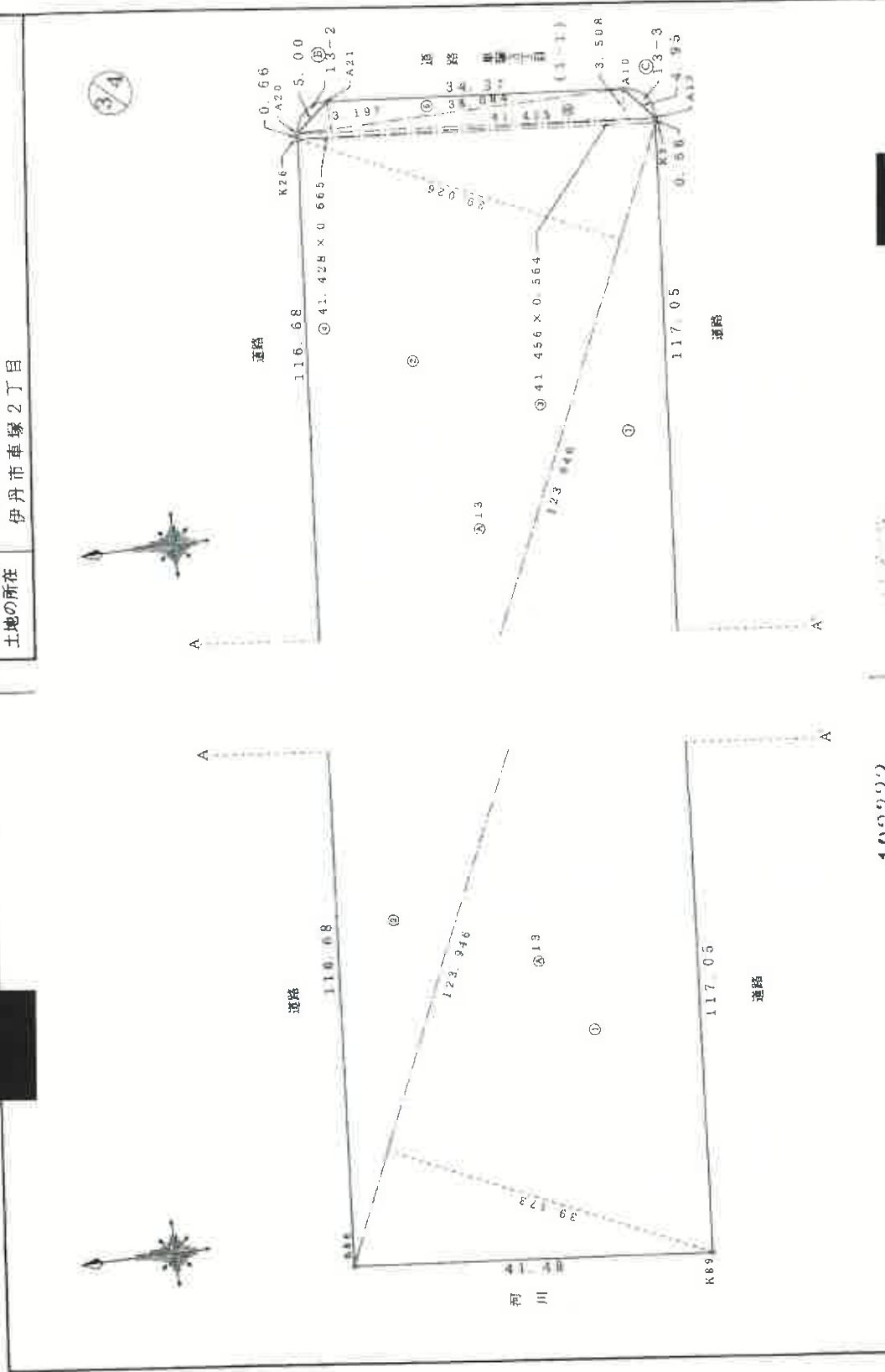
登記年月日 平成11年10月31日

地積測量図

14.003/

地番 13, 13-2, -3

土地の所在 伊丹市車塚2丁目



102322

申請人



14年10月24日作製

製作者 土地測量士

縮尺 1/500

(大阪土地測量士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(8 枚目)

公用

登記申請日：平成14年10月31日

地積測量図

14.10.31

13.13-2-3

土地の所在

伊丹市車塚2丁目

4/4

求積表

Table with columns: 地積(㎡), 高さ(尺), 延床積(㎡), 容積率, 容積(㎡), 用途, 備考. Includes a summary row for total area and volume.

Table with columns: 地積(㎡), 高さ(尺), 延床積(㎡), 容積率, 容積(㎡), 用途, 備考. Includes a summary row for total area and volume.

Table with columns: 地積(㎡), 高さ(尺), 延床積(㎡), 容積率, 容積(㎡), 用途, 備考. Includes a summary row for total area and volume.

座標リスト

Table with columns: 点名, X座標, Y座標, 備考. Lists various points (A20, A21, K16, etc.) and their coordinates.

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

9 枚目

製作者 土地家産調査士

申請人

101323

平成14年10月24日(作製)

縮尺

(大阪土地家産調査士会)

平成14年10月31日

請求番号：4-2 (4/4)

登記年月日 平成14年12月4日

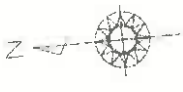
各階平面図

家屋番号
建物の所在

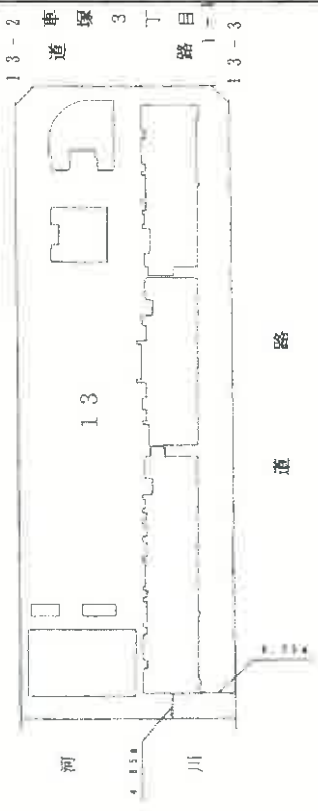
伊丹市車塚2丁目13番地

- 13-1 ~ 13-7
- 13-104 ~ 13-117
- 13-201 ~ 13-220
- 13-301 ~ 13-320
- 13-402 ~ 13-419
- 13-503 ~ 13-518
- 13-604 ~ 13-617
- 13-704 ~ 13-717

一棟の建物
レビア・アーバン塚口北アクリッジ



河川
道路
13-2
車塚3丁目
道路
13-3



227914



申請人

縮尺
1/500

書
12-105号
平成14年1月5日作製

製作者
上野

縮尺
1/1000

(大阪建築学院設計士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	車塚2丁目 13番の215
建物の所在	伊丹市車塚2丁目13番地

各階平面図

建物番号 215



求積法

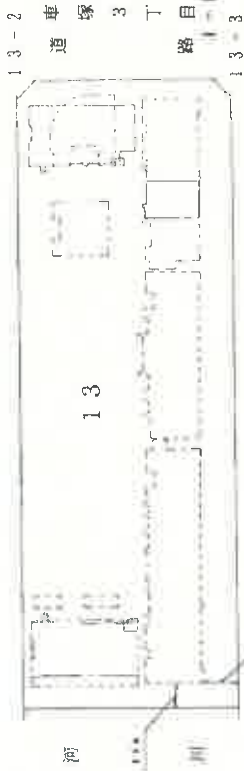
0.53 x 0.50 =	0.2650
2.52 x 0.30 =	0.7560
1.65 x 9.85 =	16.2525
合計	17.2735

床面積 70.16㎡



専有部分の建物

道 路



道 路

建物の存する部分 2階

縮尺 1/1000



申請人

縮尺 1/250

227962

平成14年11月18日作製

製作者

製作者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(●○は写真番号および撮影位置・方向)

(11枚目)

登録年月日：平成14年12月4日

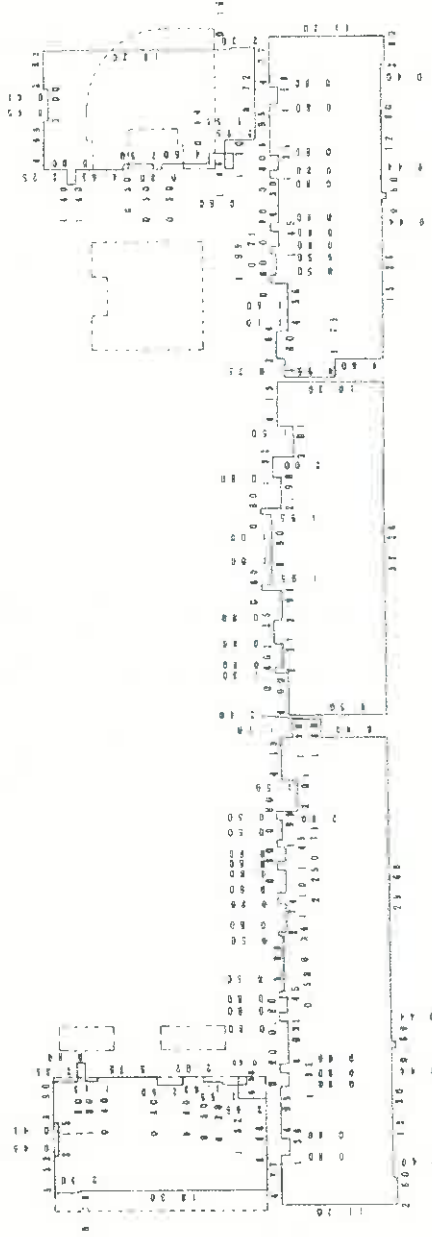
各階平面図

建物図面

各階平面図 1/2

家屋番号	13-20/ ~ 13-220 13-30/ ~ 13-320
建物の所在	伊丹市車塚2丁目13番地

一棟の建物
2階3階(全階同型)



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(12枚目)

平成14年12月4日

227917

縮尺 1/500



申請人

縮尺 1/500

大塚土地家屋調査士会

土地家屋調査士

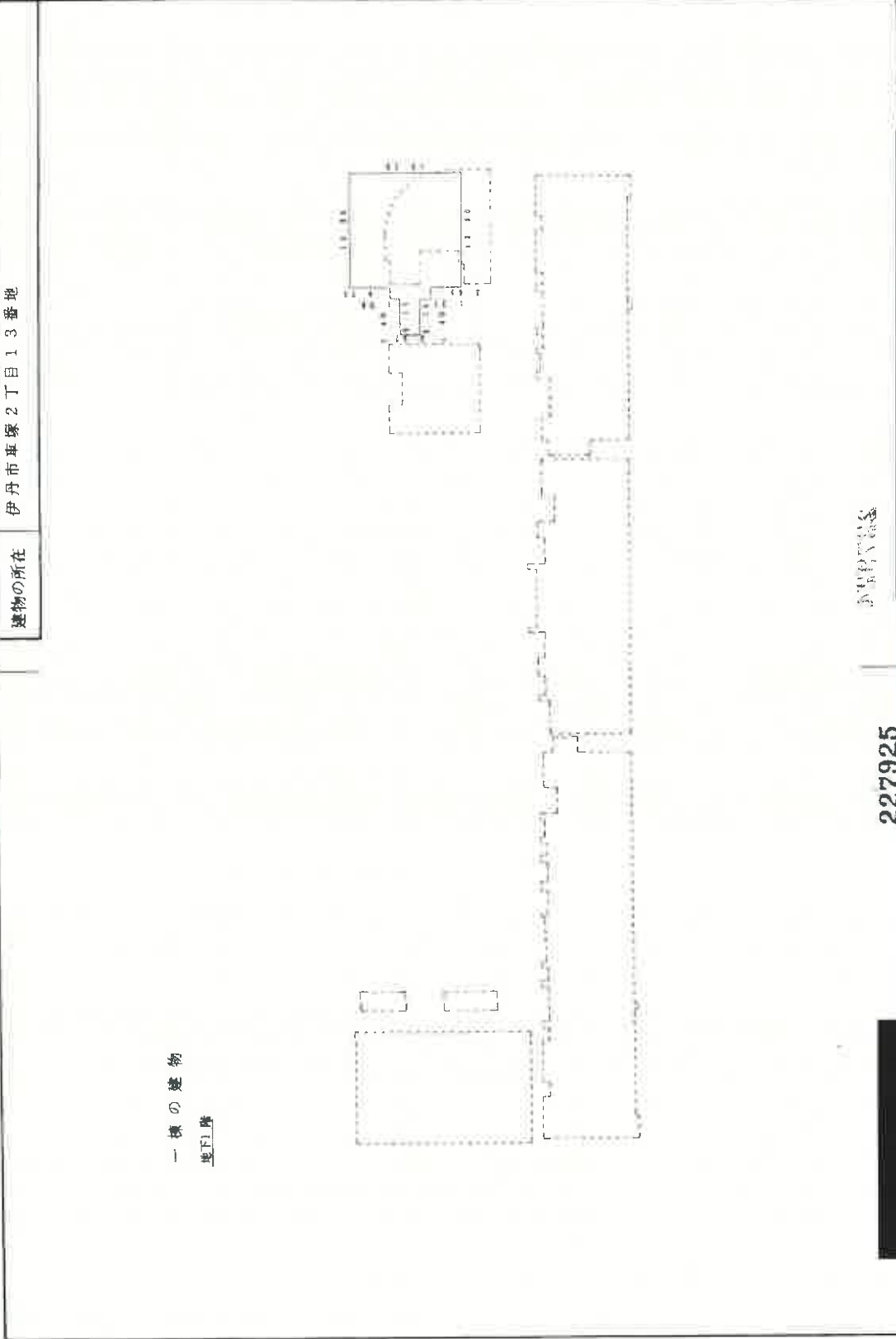
平成14年11月18日(製)

平成14年12月4日

建物一面
各階平面図

家屋番号	りし
建物の所在	伊丹市車塚2丁目13番地

各階平面図



一棟の建物
地下1階

227925

縮尺	1/500
----	-------



申請人

縮尺	1/500
----	-------

平成14年11月18日作製

製作者

製作者

製作者

製作者

製作者

製作者

製作者

製作者

製作者

製作者

大阪土地建設株式会社

登記年月日 平成14年12月4日

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(14枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	伊丹市車塚2丁目13番地

各階平面図

地下1階

求積表

13.30 x 4.75 =	63.1750
14.70 x 1.04 =	15.2820
18.81 x 2.27 =	44.5797
14.70 x 1.31 =	20.1390
13.30 x 3.65 =	48.5450
合計	192.0217

床面積 192.02㎡

227926

申請人



縮尺 1/

作成者
土地家屋調査士会
[平成14年11月18日作製]

縮尺 1/

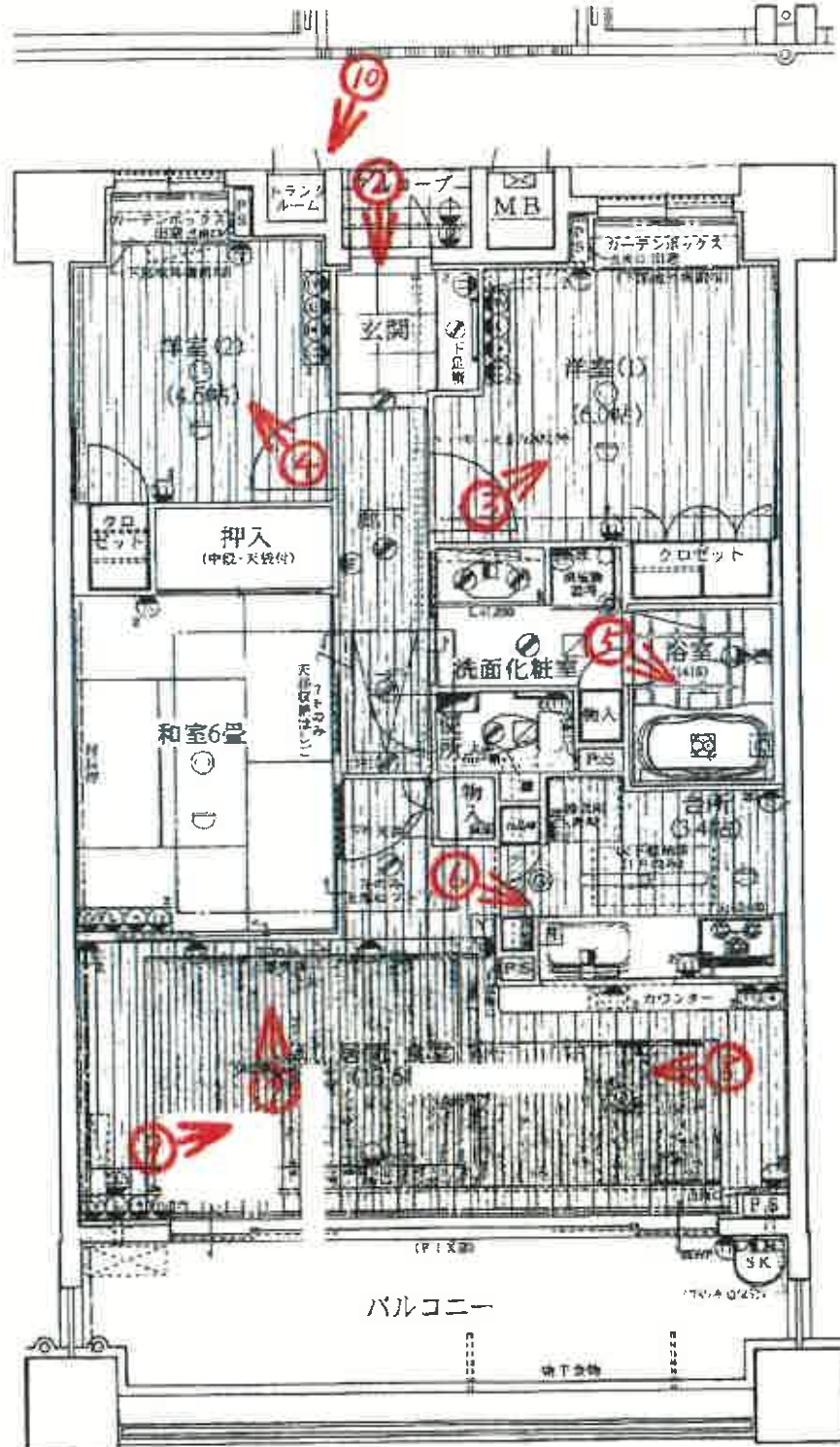
大阪土地家屋調査士会

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(15枚目)

建物間取略図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

令和 8 年 (又) 第 30004 号

← 16 枚目

本件一棟のマンション

①



②



(17 枚目)

③



④



(18 枚目)

⑤



⑥



(19 枚目)

⑦



⑧



(20 枚目)

⑨



⑩



(2 / 枚目)

令和 8 年 (又) 第 30004 号
令和 8 年 3 月 26 日 現地 調 査
令和 8 年 4 月 21 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

田中 計機

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金16,680,000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>
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	阪急電鉄線 稲野駅の西方 約1.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ地域に隣接する共同住宅を主体とする地域	
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% 防火指定なし 第2種高度地区
画地条件	規模 5,005.22 m ² の ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北側 約6m市道 東側 約12.7m市道 南側 約6m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の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状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・東側に存する近畿中央病院は、今後、市立伊丹病院に統合される予定であり、令和8年3月に診療は休止されている。 ・西側には開渠水路が流れている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レピア・アーバン塚口北アクアリッジ
建物の用途	共同住宅 (総戸数116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) 平成14年11月11日 新築 経過年数 23年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター あり 駐車場 受付順(総台数102台) 集会所 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 (レピア・アーバン塚口北アクアリッジ管理組合) 管理方式 委託 管理会社 関電コミュニティ株式会社 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年月日不詳現在、 226,551,220円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け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。 ・上記記載の積立金について、管理会社からの回答書には具体的な日付の記載はなかった。 ・外壁に汚れている箇所が散見される。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (215号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	70.16㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,250円 修繕積立金 月 額 19,030円 滞 納 額 なし (令和8年3月30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	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関横に共用廊下より出し入れできる小規模なトランクルーム(内幅/約45cm×約55cm)が存する。なお、当該部分も登記床面積に算入されている。 ・目視した限りでは、壁クロスの変色、フローリングの軽微な傷等が見受けられたが、特段の損傷箇所は見当たらず、劣化の程度は経年相応と思われる。

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	70.16	1.14	0.44	9,850,000

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 23年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.44

(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	1.00	5,005.22	0.90	7316/903002	1.00	8,100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹-28)

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/㎡)
202,000 × 100/100 × 100/100 × 100/91 ≒ 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 : 方位等 (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
100/100 × 100/101 × 100/90 × 100/100 ≒ 100/91

イ 個別格差 : 規模、三方路等 (1.00)

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
9,850,000	8,100,000	0.91	16,330,000

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
0.91 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6年 5月 336,000 円/㎡

B 令和7年 5月 327,000 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	336,000	100	100	100	100	100	364,000
		100	100	100	105	88	
B	327,000	100	100	100	100	100	360,000
		100	100	101	100	90	

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
362,000	0.91	70.16	23,110,000

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 (8.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
606 千円 (8.3%)	761 千円	9.0%	8,456 千円 ≒ 8,460 千円	0.79383	6,716 千円 (91.7%)	7,322 千円 ≒ 7,320 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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	131	131	131	131
	長期計画修繕費	1,732	232	232	232
	公租公課	110	110	110	110
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,983	483	483	483
ウ 経費率 (%)		157.01	38.24	38.83	38.83
エ 有効純収益	ア-イ	△ 720	780	761	761
オ 複利現価率 (割引率8.0%)		0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 667	669	604	

(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及び収益性を反映した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	16,330,000	1.00	16,330,000
②比準価格	23,110,000	1.00	23,110,000
③収益価格			7,320,000
④調整後の価格	20,850,000		

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
20,850,000	1.00	0.80	1.00	16,680,000

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-28)
所 在 : 伊丹市野間7丁目594番2
価 格 : 202,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「武庫之荘」駅より道路距離1.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側幅員6m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 : 中規模一般住宅とマンションが混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (平成7年度)
土地 : 631,351,256円 (×7316/903002)
建物 : 5,482,700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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市車塚二丁目 13番地

建物の名称 レピア・アーバン塚口北アクアリッジ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 車塚二丁目 13番の215

建物の名称 215

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.16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 伊丹市車塚二丁目13番

地 目 宅地

地 積 5005.22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

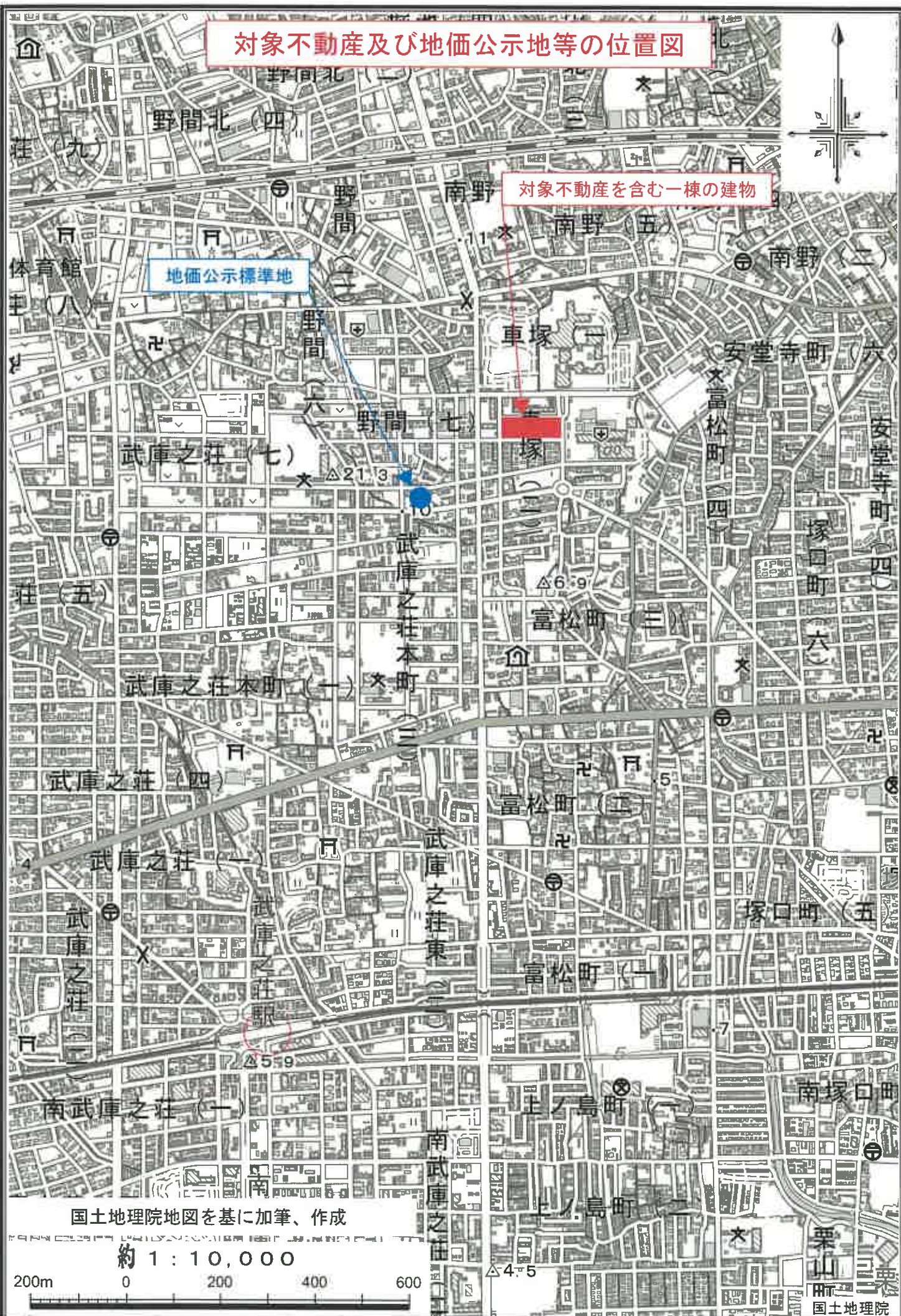
敷地権の割合 903002分の7316



対象不動産及び地価公示地等の位置図

対象不動産を含む一棟の建物

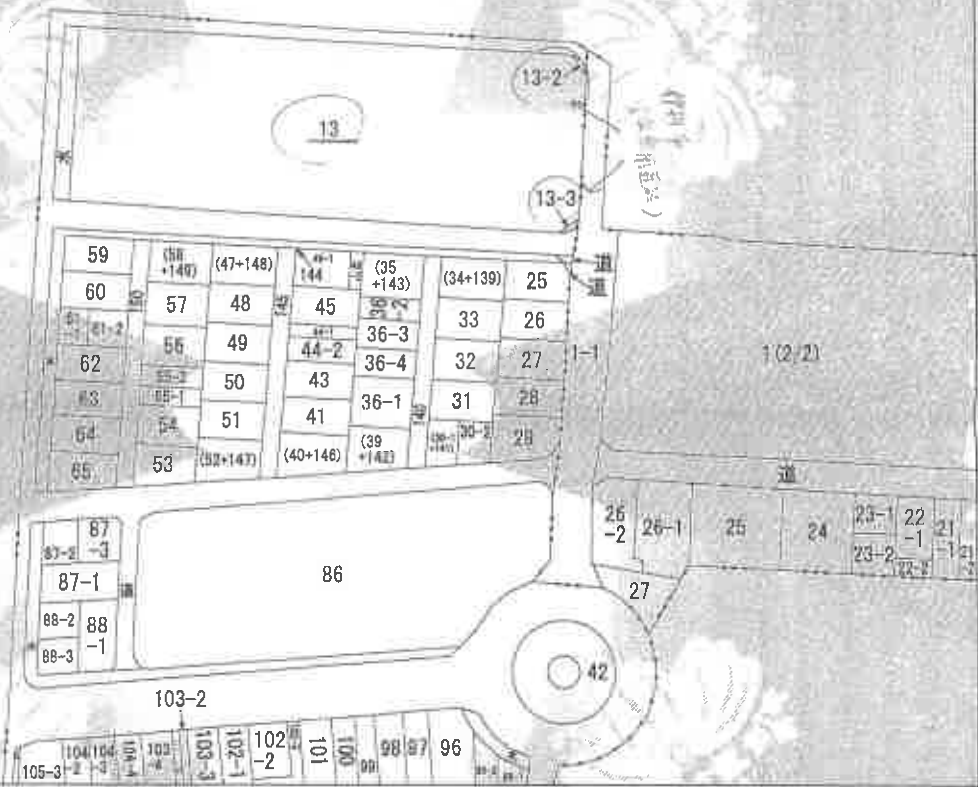
地価公示標準地



国土地理院地図を基に加筆、作成

約 1 : 10,000

200m 0 200 400 600



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法上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。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	伊丹市車塚二丁目		地番	13番	
出力 形式	縮尺不明	精度 区分	地籍系 番号又は 採記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日		備付 年月日 (原図)		備考	旧土地台帳附属地図	

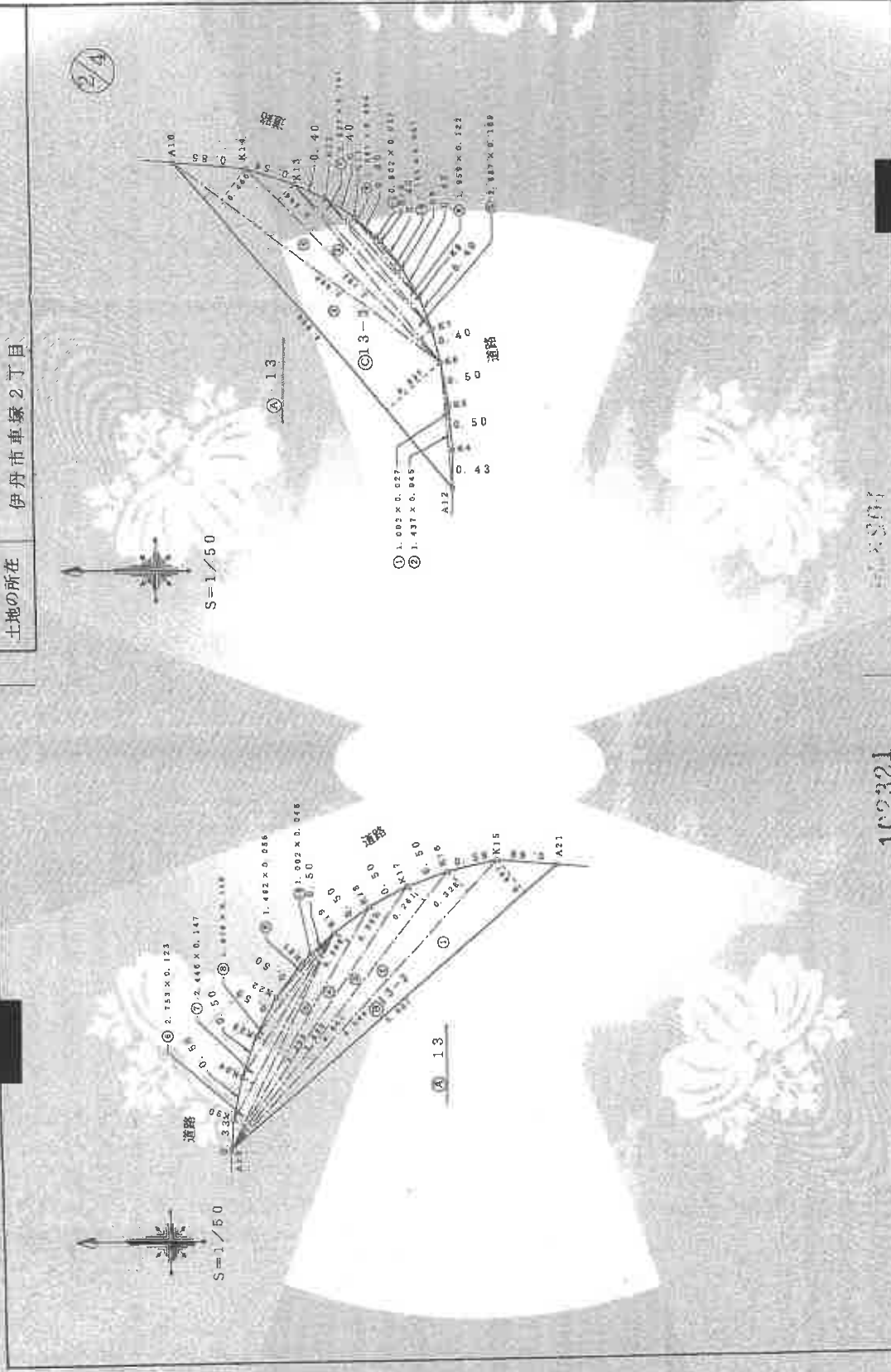
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)
令和7年10月21日
神戸地方方法務局

登記年月日：平成14年10月31日

地積測量図 14.10.31/

地番 13-13-2,-3
土地の所在 伊丹市車塚2丁目



102321

作業者 土地家理調査士	申請人	尺 50
(平成14年10月21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。
 (神戸地方事務所伊丹支店(簿籍))
 令和7年10月21日 神戸地方事務所

A4に縮小

登記年月日：平成14年10月31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10月21日 神戸地方方法務局

地積測量図 14.10.31

地番 13.13-2-3

土地の所在 伊丹市車塚2丁目

求積表

地番	底辺	高さ	面積
1	1.437	0.491	0.716
2	4.956	0.328	1.626
3	3.980	0.261	1.039
4	3.193	0.236	0.754
5	2.687	0.188	0.506
6	2.327	0.123	0.288
7	1.959	0.096	0.188
8	1.581	0.087	0.138
9	1.195	0.087	0.104
10	0.812	0.037	0.030
合計			5.500

地番	底辺	高さ	面積
1	1.002	0.027	0.027
2	1.437	0.046	0.066
3	4.956	0.837	4.148
4	3.980	0.450	1.784
5	3.193	0.264	0.842
6	2.687	0.168	0.451
7	2.327	0.151	0.351
8	1.959	0.122	0.239
9	1.581	0.096	0.151
10	1.195	0.087	0.104
合計			8.173

地番	底辺	高さ	面積
1	123.946	39.173	4865.336
2	133.946	39.026	5227.156
3	41.456	0.554	23.118
4	41.428	0.665	27.549
5	41.426	3.508	146.319
6	38.084	3.197	121.548
合計			10232.3

座標リスト

点名	X座標	Y座標	座標系
A20	169.707	321.619	市アール
A21	185.882	324.890	市アール
K15	186.573	324.998	
K16	187.153	324.776	
K17	187.627	324.605	
K18	188.074	324.374	
K19	188.486	324.086	
K21	188.862	323.750	
K22	189.169	323.353	
K23	189.406	322.911	
K24	189.575	322.440	
K90	189.680	321.951	
A10	191.625	321.870	市アール
A12	148.426	318.185	
K4	148.416	318.623	
K6	148.451	319.124	
K6	148.540	318.817	
K7	148.637	320.008	
K8	148.780	320.384	
K9	148.973	320.736	
K10	149.220	321.054	
K11	149.521	321.321	
K12	149.857	321.541	
K13	150.222	321.712	
K14	150.774	321.859	市アール
K88	199.504	204.683	
K89	198.190	200.973	市アール
K3	148.438	317.620	市アール
K26	148.760	320.856	市アール
K22	198.339	330.948	内国
K21	188.324	333.684	内国
K90	177.849	332.447	内国
K55	148.734	330.146	内国
K58	143.626	329.485	内国
K56	143.193	315.113	内国
K55	144.065	219.225	市アール中心
K54	165.846	192.244	市アール中心
K93	189.588	199.352	市アール中心
K82	201.894	198.318	市アール中心

縮尺 1/

(大阪土地建物調査士会)

A4に縮小

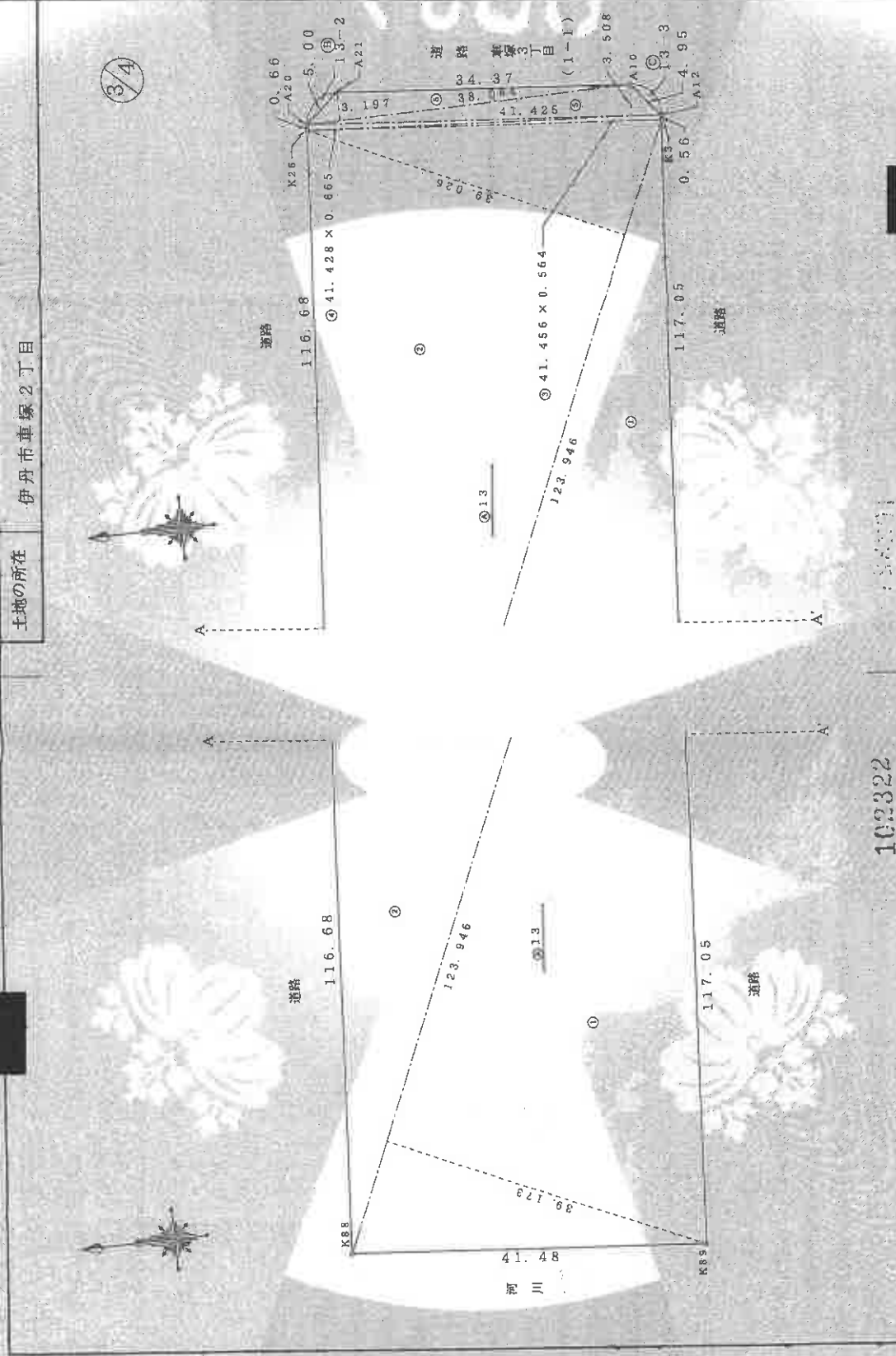
登録年月日：平成14年10月31日

地積測量図

14.10.31

地番 13, 13-2, 3

土地の所在 伊丹市車塚2丁目



申請人



(平成14年10月24日作成)

作製者

士積家理測技士

縮尺

1/500

(大阪士積家理測技士会)

102322

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。
 (神戸地方事務所伊丹支店(管轄))
 令和7年10月21日 神戸地方事務所

A4に縮小

登記年月日：平成14年12月4日

平成14年12月4日

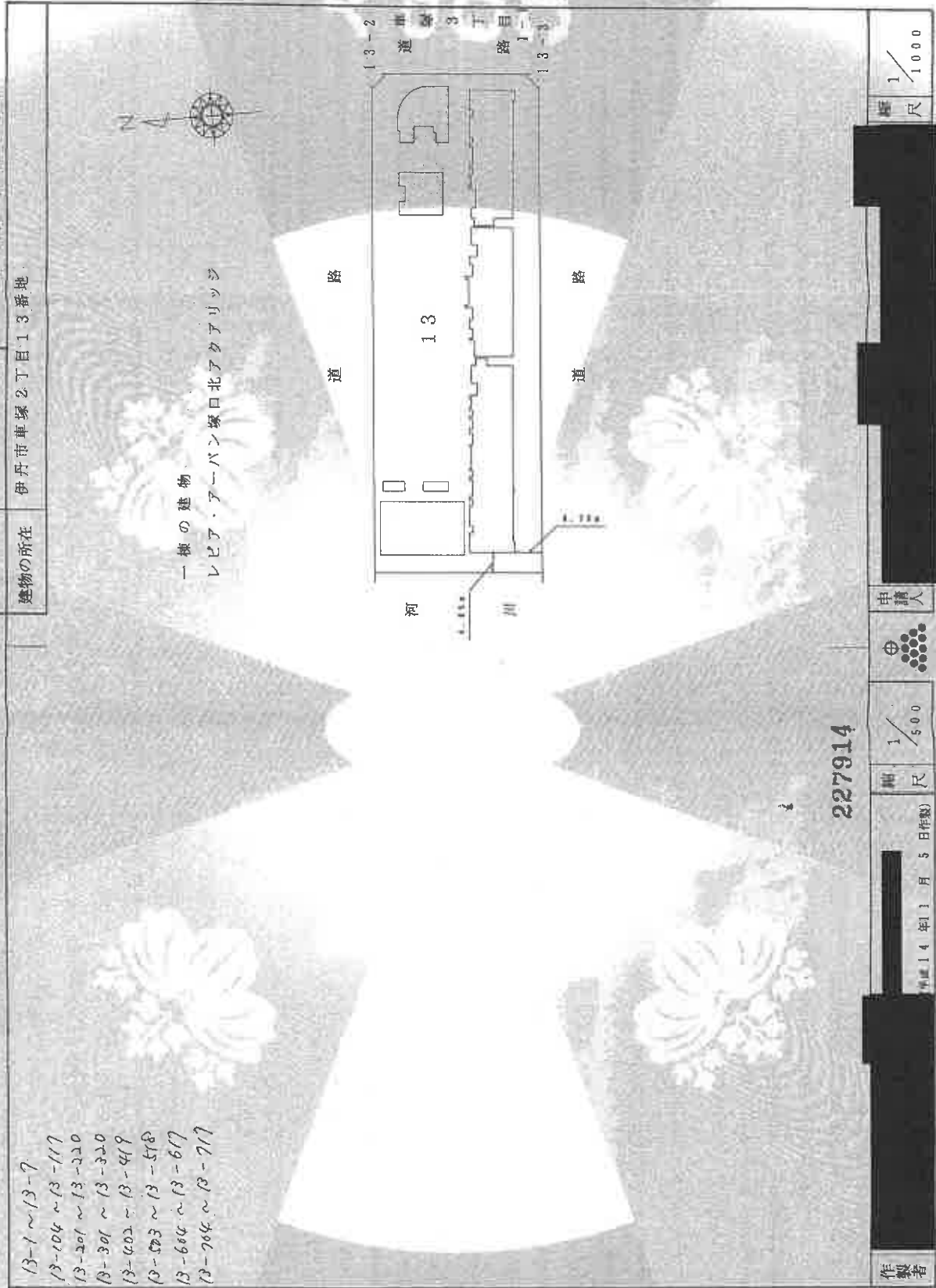
建物図面 各階平面図

家屋番号	
建物の所在	伊丹市草塚2丁目13番地

各階平面図

- 13-1 ~ 13-7
- 13-104 ~ 13-117
- 13-201 ~ 13-220
- 13-301 ~ 13-320
- 13-402 ~ 13-419
- 13-503 ~ 13-518
- 13-604 ~ 13-617
- 13-704 ~ 13-717

一棟の建物
レピア・アーバン塚口北アクリアリス



縮尺 1/1000
神戸建築計画士会

申請人
神戸建築計画士会

縮尺 1/500

作成者
平成14年11月5日作製

227914

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)
令和7年10月21日 神戸地方方法務局

A4に縮小

登記年月日：平成14年12月4日

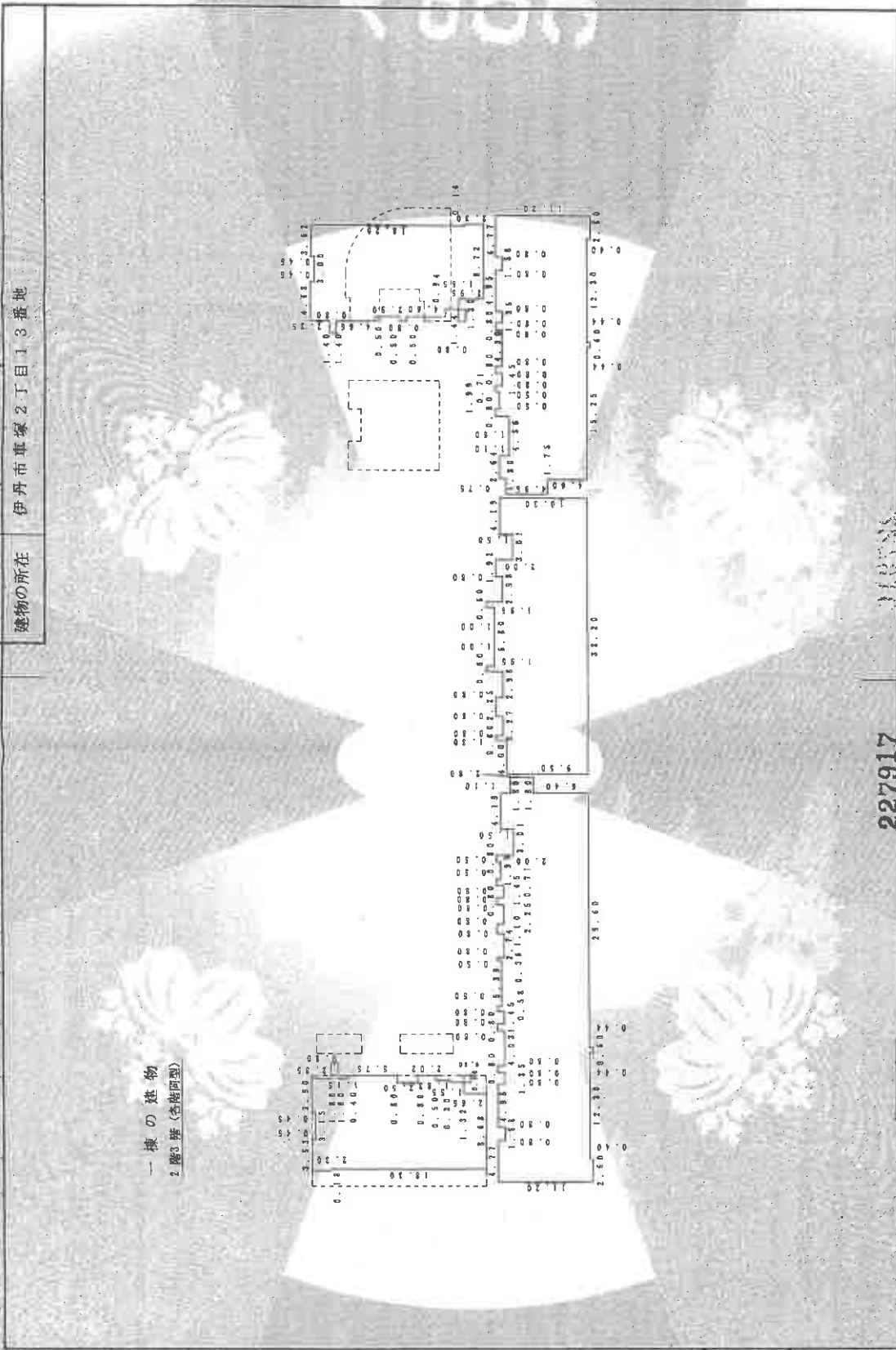
2007

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。
(倉戸地方事務所伊丹支局管轄)
令和7年10月21日 倉戸地方事務所

各階平面図

建物図面

家屋番号	13-20/13-220 13-30/13-320
建物の所在	伊丹市車塚2丁目13番地



一棟の建物
2階3階(各階別型)

227917



申請人

縮尺 1/500

平成14年11月18日(作製)

作製者

縮尺 1/500
(大阪土地家屋調査士会)

平成14年12月4日

A4に縮小

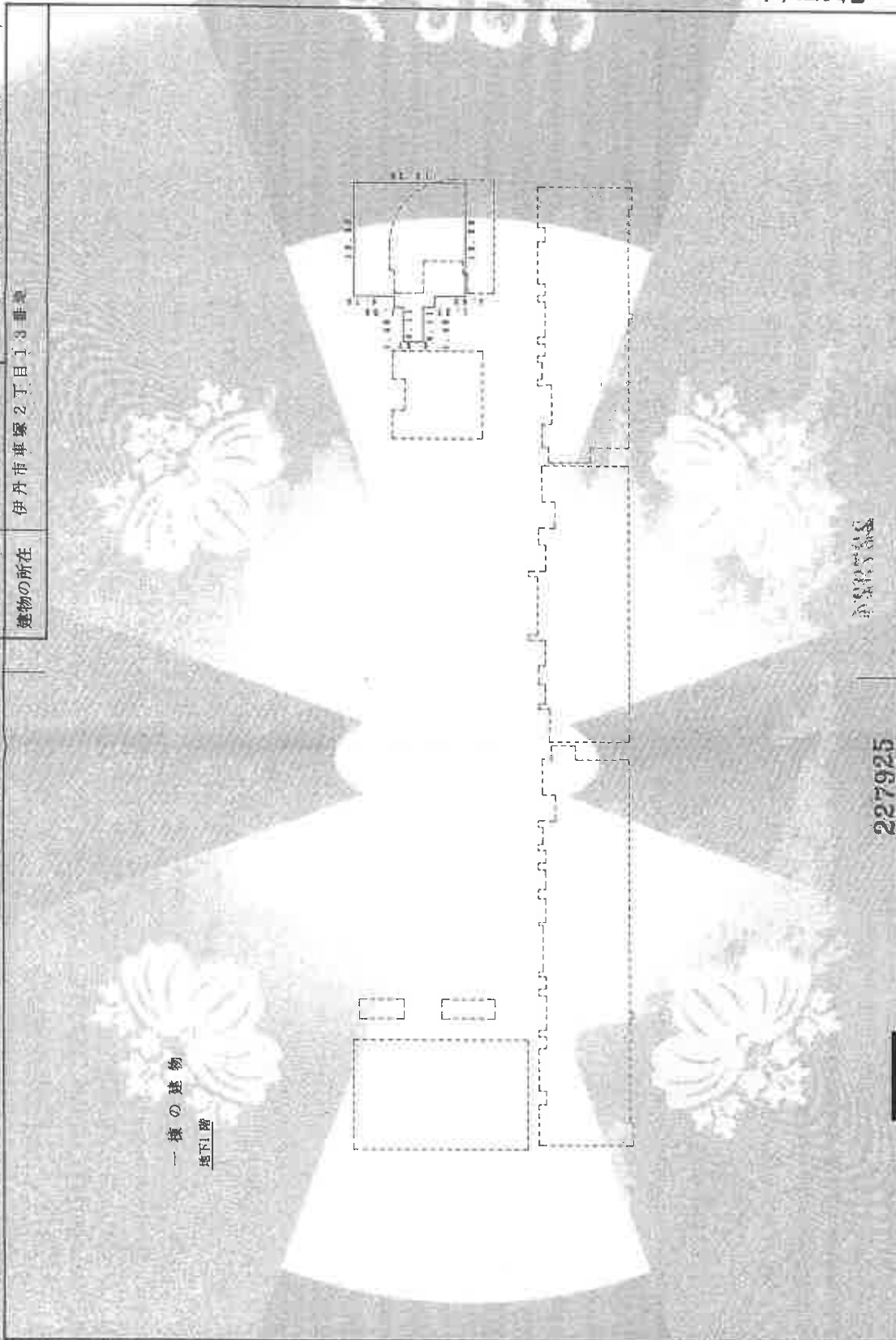
平成14年12月4日

A4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	なし
建物の所在	伊丹市車塚2丁目13番地

各階平面図



縮尺 1/500

申請人



227925

縮尺 1/500

作成日 平成14年11月18日(作製)

作製者

登記年月日：平成14年12月4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10月21日 神戸地方支務局

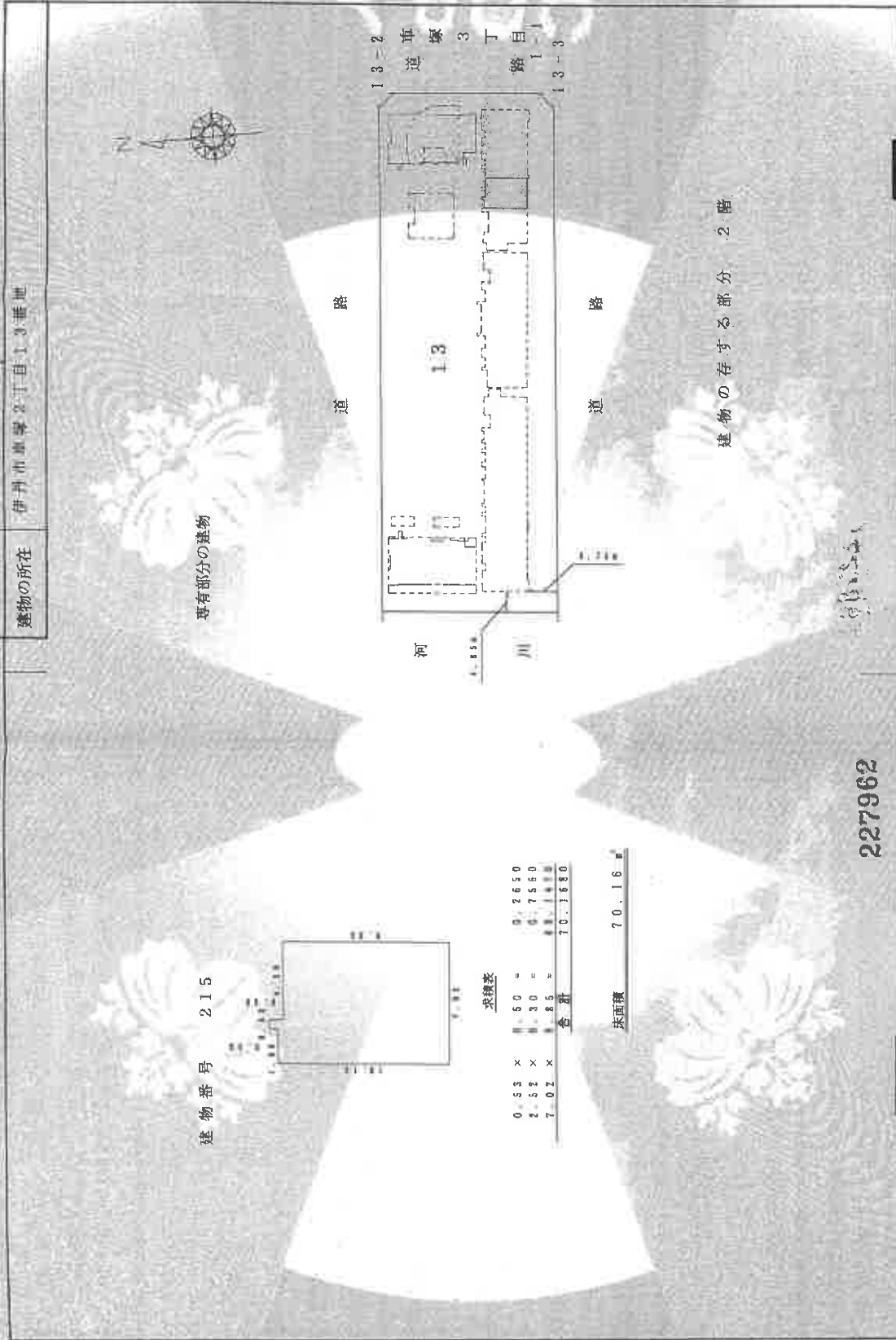
登記年月日：平成14年12月4日

平成14年12月4日

建物図面

各階平面図

家屋番号	車庫2丁目 13番の215
建物の所在	伊丹市車庫2丁目13番地



建物番号 215

求積表

0.53 x 1.50 =	0.2650
2.52 x 1.30 =	0.7560
7.02 x 1.85 =	12.9870
合計	14.0080

床面積 70.16㎡

227962

縮尺 1/250



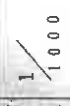
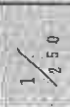
申請人



縮尺 1/1000

(大阪土地家屋調査士会)

作成者



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。
(神戸地方公務局伊丹支店管轄)

令和7年10月21日 神戸地方公務局

(02/6)

請求番号：17-3

A4に縮小

登記年月日：平成14年12月4日

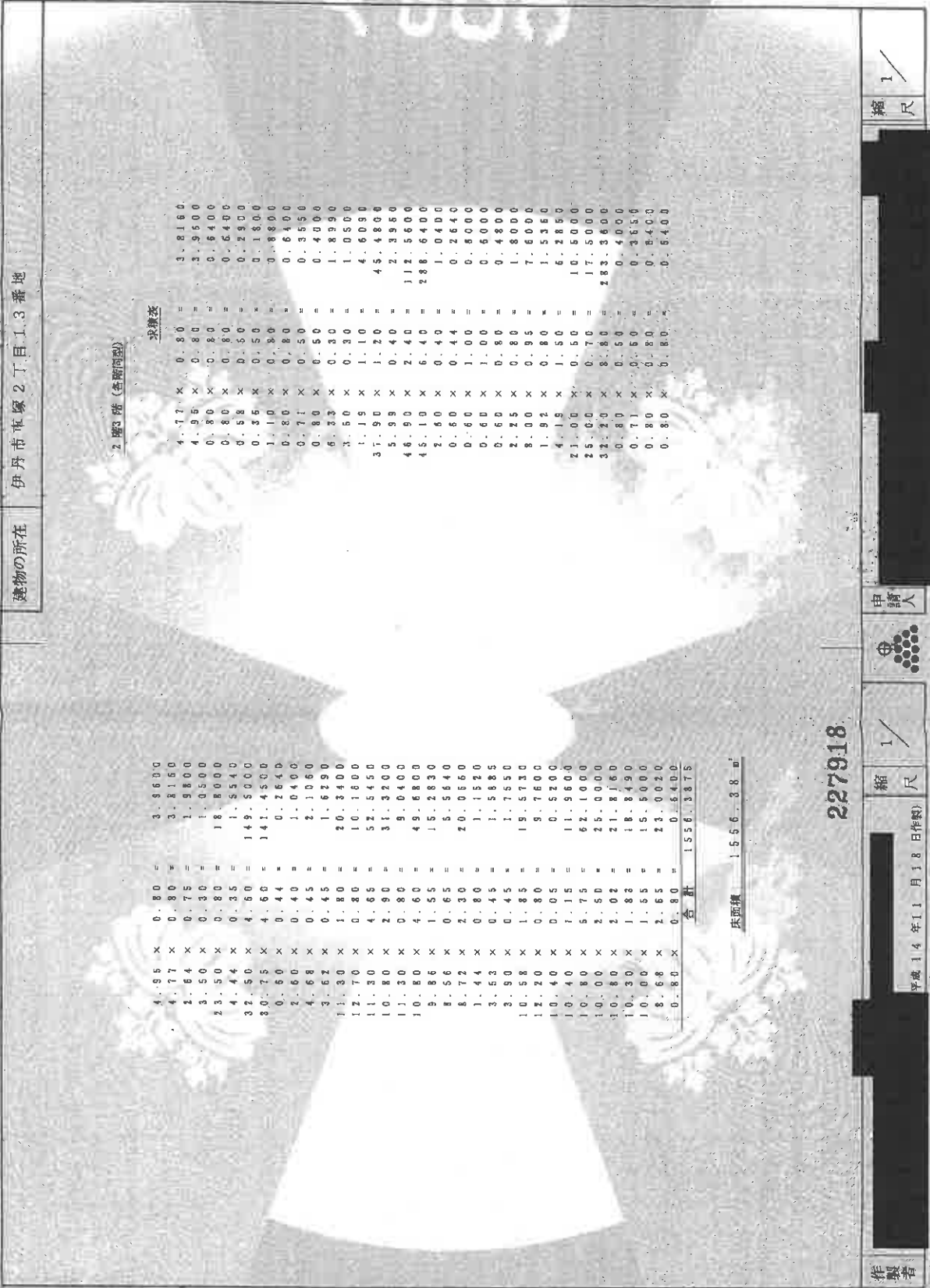
平成14年12月4日

建築物平面図

家屋番号 伊丹市車塚2丁目1.3番地

各階平面図

建築物の所在 伊丹市車塚2丁目1.3番地



2階3階(各階同型)

4.95 x 0.80 =	3.9600	4.77 x 0.80 =	3.8160
4.77 x 0.80 =	3.8160	4.95 x 0.80 =	3.9600
3.64 x 0.75 =	2.7300	0.80 x 0.80 =	0.6400
3.50 x 0.30 =	1.0500	0.80 x 0.80 =	0.6400
23.50 x 0.30 =	7.0500	0.80 x 0.50 =	0.4000
4.44 x 0.35 =	1.5540	0.1800	0.1800
32.50 x 4.60 =	149.5000	0.6400	0.6400
30.75 x 4.60 =	141.4500	0.3550	0.3550
0.60 x 0.44 =	0.2640	0.4000	0.4000
2.60 x 0.40 =	1.0400	0.80 x 0.50 =	0.4000
4.68 x 0.45 =	2.1060	0.80 x 0.30 =	0.2400
3.62 x 0.45 =	1.6290	3.50 x 0.30 =	1.0500
11.30 x 1.80 =	20.3400	1.19 x 1.10 =	1.3090
12.70 x 0.80 =	10.1600	37.90 x 1.20 =	45.4800
11.30 x 4.65 =	52.5450	5.99 x 0.40 =	2.3960
10.80 x 2.90 =	31.3200	46.90 x 2.40 =	112.5600
11.30 x 0.80 =	9.0400	45.10 x 6.40 =	288.6400
10.80 x 4.60 =	49.6800	1.0400	1.0400
9.86 x 1.55 =	15.2830	0.2640	0.2640
8.56 x 0.65 =	5.5640	0.60 x 1.00 =	0.6000
8.72 x 2.30 =	20.0560	0.60 x 0.80 =	0.4800
1.44 x 0.80 =	1.1520	2.25 x 0.80 =	1.8000
3.63 x 0.45 =	1.6335	9.00 x 0.95 =	8.5500
3.90 x 0.45 =	1.7550	1.92 x 0.80 =	1.5360
10.58 x 1.85 =	19.5730	4.15 x 1.50 =	6.2250
12.20 x 0.80 =	9.7600	21.00 x 0.50 =	10.5000
10.40 x 0.05 =	0.5200	29.00 x 0.70 =	20.3000
10.40 x 1.15 =	11.9600	32.20 x 8.80 =	283.3600
10.80 x 5.75 =	62.1000	0.80 x 0.50 =	0.4000
10.00 x 2.50 =	25.0000	0.71 x 0.50 =	0.3550
10.80 x 2.02 =	21.8160	0.80 x 0.80 =	0.6400
10.30 x 1.88 =	19.3640	0.80 x 0.80 =	0.6400
10.00 x 1.65 =	16.5000		
8.68 x 2.65 =	23.0020		
0.80 x 0.80 =	0.6400		
合計	1556.3875		

床面積 1556.38㎡

227918



申請人

縮尺 1/

尺

平成14年11月18日(作製)

作製者

縮尺 1/

阪土地家産調査士会

平成14年12月4日

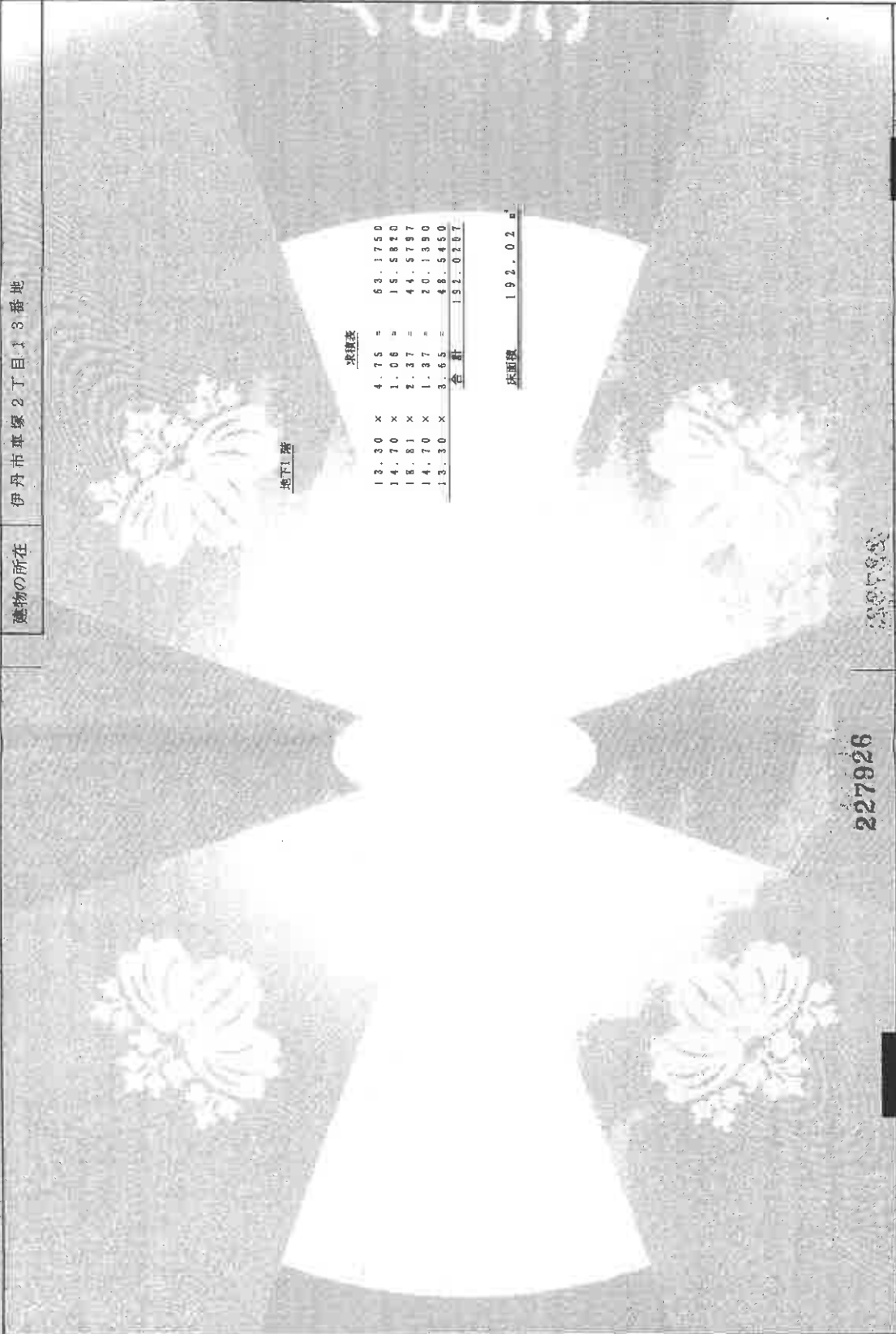
建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在

伊丹市車塚2丁目113番地

各階平面図



地下1階

縮尺

申請人



縮尺

平成14年11月18日(作製)

作製者

227926

大阪土地家屋調査士会

A4に縮小

登記年月日：平成14年12月4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筆跡)

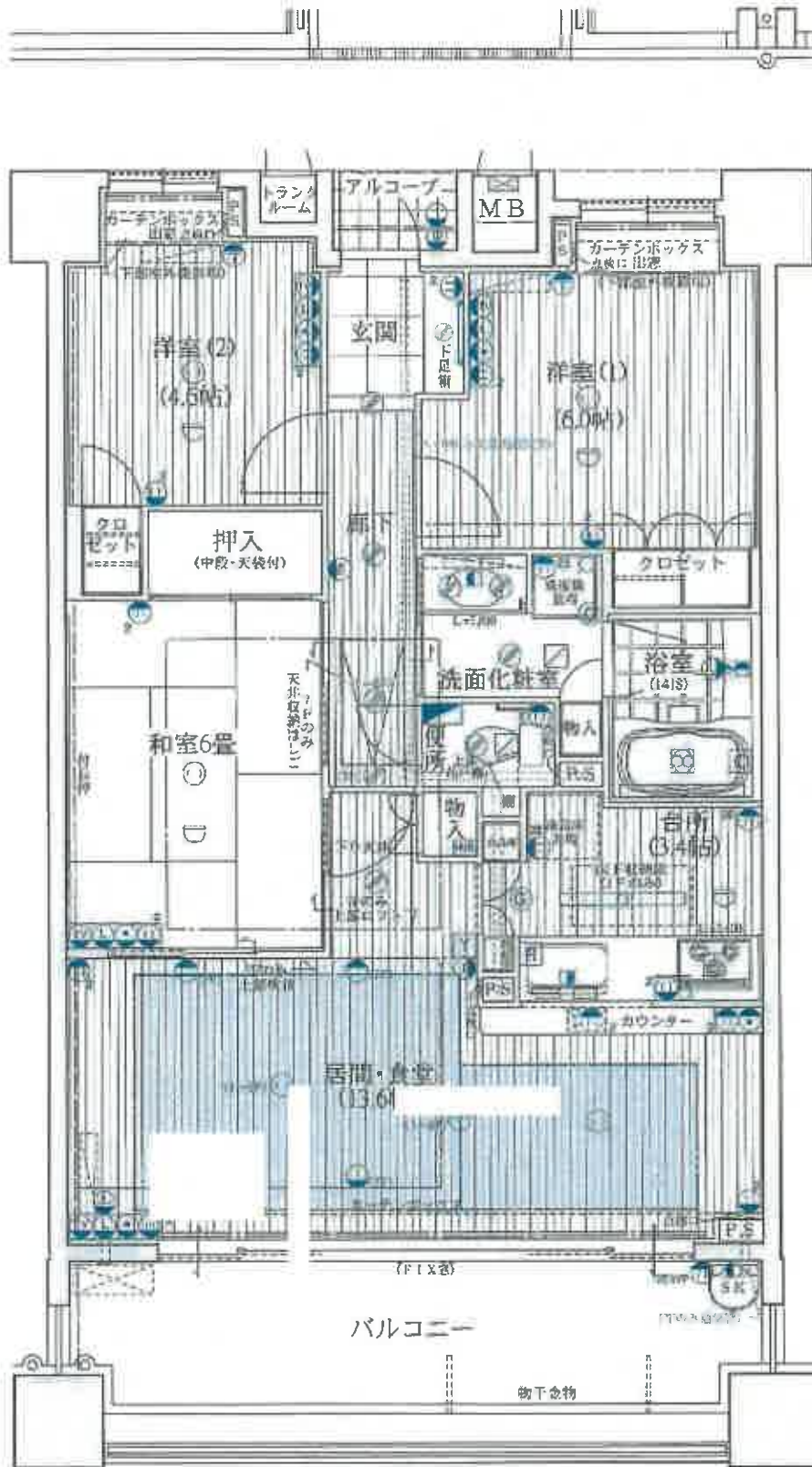
令和7年10月21日

神戸地方方法務局

(6/6)

請求番号：17-3

建物間取略図



参 考 写 真
令和8年（又）第30004号

・北東方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影



・北西方より対象不動産の存する一棟の建物を撮影

