

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 (<http://bit.sikkou.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 6年 4月16日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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 6年 5月 2日から 令和 6年 5月10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月16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 6年 6月 6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 6年 4月16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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	5,280,000 4,224,000		1,060,000	47,142	12,073
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市昆陽五丁目 200番地1

建物の名称 コープ野村伊丹昆陽C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽五丁目 200番1の3403

建物の名称 C-403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.08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 伊丹市昆陽五丁目200番1

地 目 宅地

地 積 3996.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番2

地 目 宅地

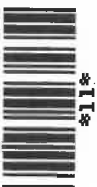
地 積 861.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番3

地 目 宅地

地 積 46.36平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の81



物件明細書

令和 6年 2月20日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 谷 口 一 郎

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】

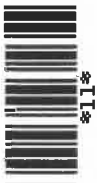
本件所有者が占有している。

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 伊丹市昆陽五丁目 200番地1

建物の名称 コープ野村伊丹昆陽C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽五丁目 200番1の3403

建物の名称 C-403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.08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 伊丹市昆陽五丁目200番1

地 目 宅地

地 積 3996.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番2

地 目 宅地

地 積 861.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番3

地 目 宅地

地 積 46.36平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の81



令和5年(ヌ)第30025号
令和6年1月24日受理
令和6年 2 月 14 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 伊丹市昆陽五丁目 200番地1

建物の名称 コープ野村伊丹昆陽C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽五丁目 200番1の3403

建物の名称 C-403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.08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 伊丹市昆陽五丁目200番1

地 目 宅地

地 積 3996.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番2

地 目 宅地

地 積 861.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番3

地 目 宅地

地 積 46.36平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の81



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5丁目200番地1 コープ野村伊丹昆陽C-403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住居として利用し、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 6,640 円 修繕積立金 14,700 円 円 円 円	令和6年1月26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	野村不動産パートナーズ株式会社	
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1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <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1～3) <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"/> 土地建物位置関係概略図のとおり	

(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

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「コープ野村伊丹昆陽C棟」という。
 - 2 敷地権の対象となる土地（符号1～符号3）は、コープ野村伊丹昆陽（A棟～D棟及び管理棟）の敷地となっている。各土地は市道（地番200-5）や公園（地番200-6）により分断され、それぞれが接面しない飛び地となっている。
 - 3 符号1土地はA棟～C棟の敷地、符号2土地はD棟及び管理棟の敷地、符号3土地はゴミステーション及び駐輪場として使用している。
 - 4 集会室は管理棟内にある。
 - 5 本件対象物件はC棟の一室である。
 - 6 本件物件の占有状況は、債務者の姓及び名前の一部が集合ポストに表示されており、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目のとおりと判断した。
 - 7 本件物件の状況は、目視で確認した限りでは、トイレのスイッチを入れるとブレーカーが落ちる不具合はあるものの、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：113戸
 - 2 管理方式：委託（日勤）
 - 3 集会室あり
 - 4 エレベーター なし
 - 5 トランクルームなし
 - 6 駐車場38台
 - 7 積立金残高：67,705,000円（令和5年12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	<ol style="list-style-type: none">1 物件1の所有者は私です。2 中古で購入しました。3 第三者に貸したことはありません。4 電気系のスイッチでヒューズが飛ぶところが2ヶ所（お風呂とトイレのスイッチ）あります。5 トイレのタンクに不具合があり、水が少し流れっぱなしです。たぶん、パッキンが壊れているのかもしれませんが。6 タバコは吸いません。7 オール電化ではありません。リビングダイニングの窓側が結露しています。カビによるものと思います。8 蛇一匹いますが、水槽の中におとなしくいるだけです。

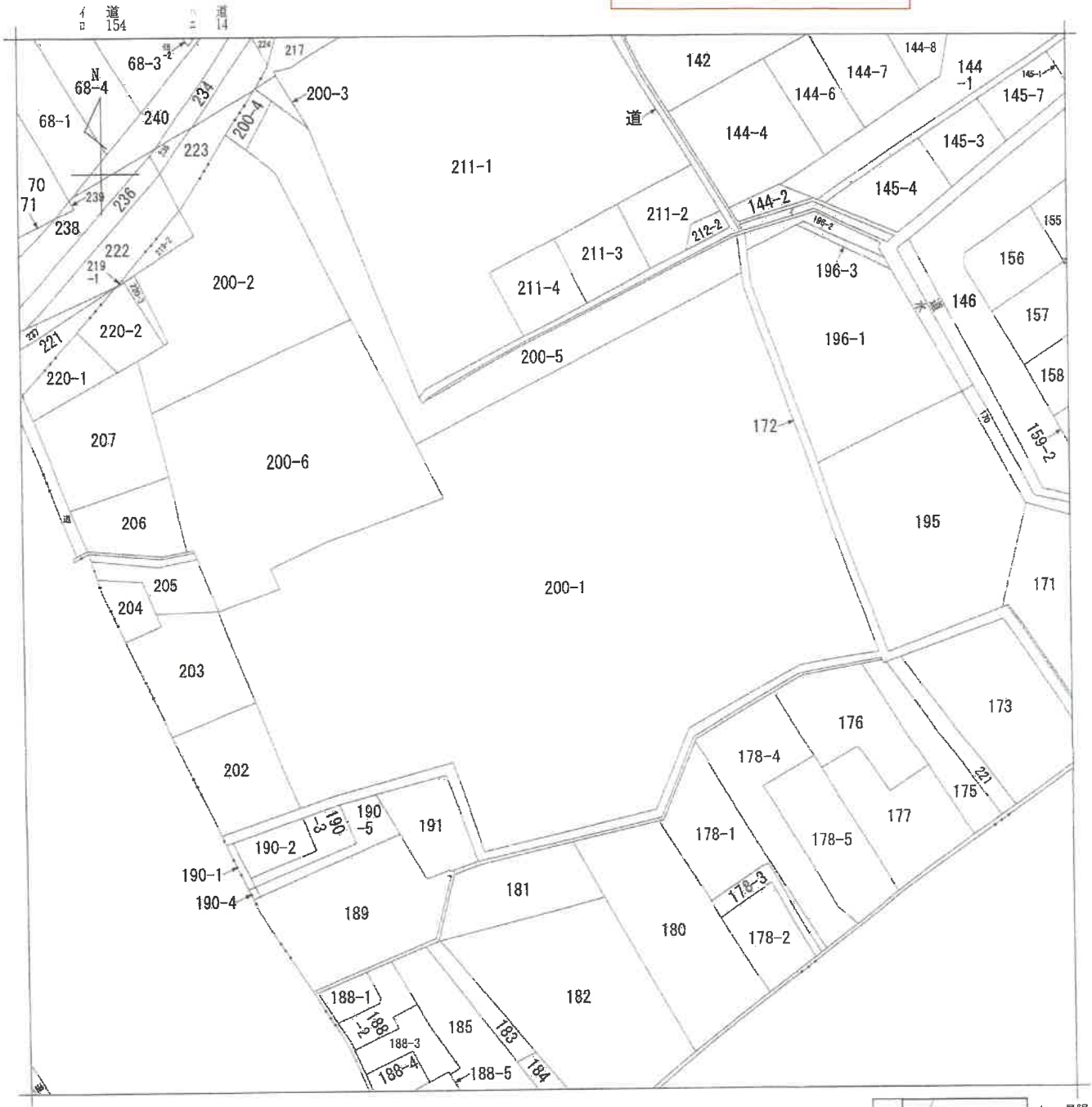
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年1月25日(木) 15:20-15:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、通知文書を投函(94円切手添付返信用封筒)
R6年1月25日(木) 16:00-16:25	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
R6年1月25日(木) 17:20-17:23	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及びFAX送信(電話・発信)
R6年2月6日(火) 9:40-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2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。</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、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>		

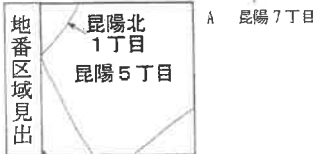
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

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	伊丹市昆陽五丁目			地番	200番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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。

請求番号 : 25-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和55年6月11日

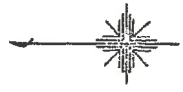
地積測量図

土地所在図 115
55.6.11

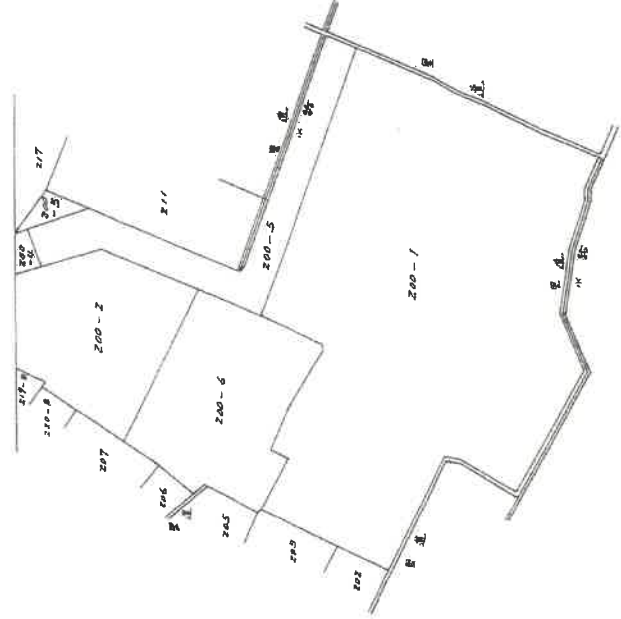
前 200 号 (後・新)

地 番 ① 200-1 ~ ⑥ 200-6

土地の所在 伊丹市昆陽 5 丁目



道 路



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請人

作製者

縮尺 1/1000

(昭和55年4月14日作成)

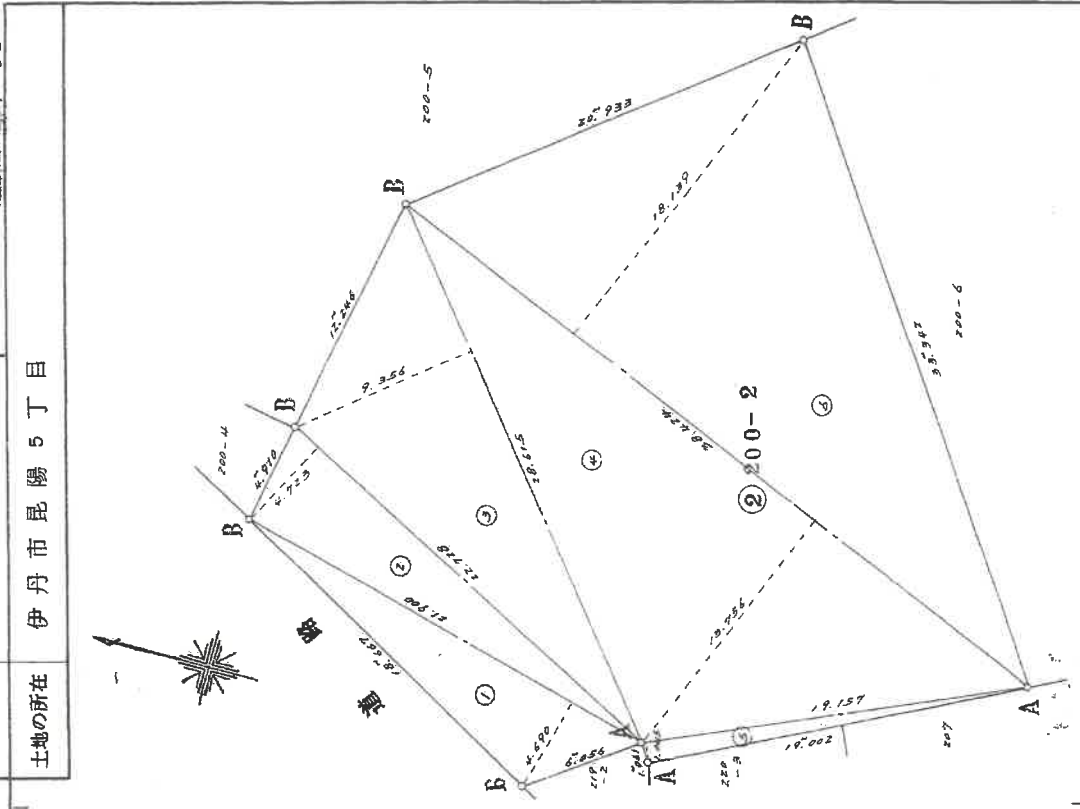
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月25日 神戸地方支務局伊丹支局

登記年月日：昭和65年6月11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6年1月25日 神戸地方支務局伊丹支局

地番 ② 200-2
 土地の所在 伊丹市昆陽5丁目



** 境界標の種類 **

番号	NO	方位	距離	高さ	種類
200	1	21.900	4.690	102.711000	境界標の種類
-2	2	22.728	4.723	107.344344	コンクリート杭
	3	28.615	9.356	267.721940	金属製プレート
	4	38.424	13.756	528.560544	
	5	19.157	1.045	20.090065	
	6	38.424	18.139	696.972936	
			7.1	1723.329829	
			1/2	861.664914	

筆界	境界標の種類
A	コンクリート杭
B	金属製プレート

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

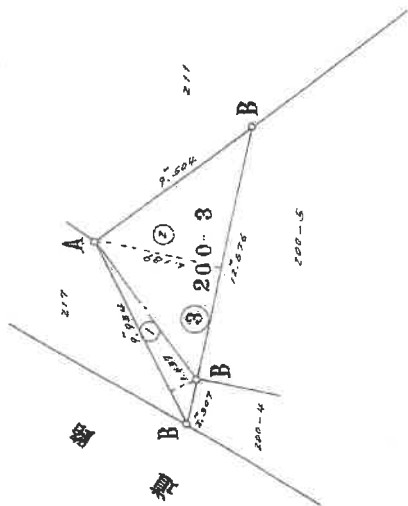
縮尺 1/250

申請人

作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番	③ 200-3
土地の所在	伊丹市昆陽5丁目



** 方位角 計算表 **

子番 NO	子番	方位角	子番
200-3	1	9.934	14.275158
	2	12.676	78.451764
		5 1	92.726922
		1 2	46.363461
			46.36

申請人	
縮尺	1/250
作製者	

登記年月日：昭和55年6月11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6年1月25日 神戸地方司法務局伊丹支局

(10枚目)

(3/5)

請求番号：25-2

公用

公用

登記年月日：昭和55年6月11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6年1月25日 神戸地方支務局伊丹支局

地積測量図 7/5
 55.6.11

地番 ④ 200-4 ⑤ 200-5
 土地の所在 伊丹市昆陽5丁目

子ハシ NO	チイハシ	クワサキ	キソウキ	ハシヤキ	サキキ
200-4	1 9.402	1.972	18.540744		
	2 9.402	4.187	39.366174		
		キ 1	57.906918		
		1/2	28.953459		28.95
200-5	1 14.970	6.789	101.631330		
	2 14.970	6.514	97.514580		
	3 26.622	4.922	131.033484		
	4 39.640	2.152	85.305280		
	5 39.640	4.893	193.958520		
	6 9.734	0.524	5.100616		
	7 9.960	0.876	8.724960		
	8 56.085	5.332	299.045220		
	9 56.085	6.180	346.605300		
		キ 1	1268.919290		
		1/2	634.459645		634.45

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

(11 枚目)

請求番号：25-2 (4/5)

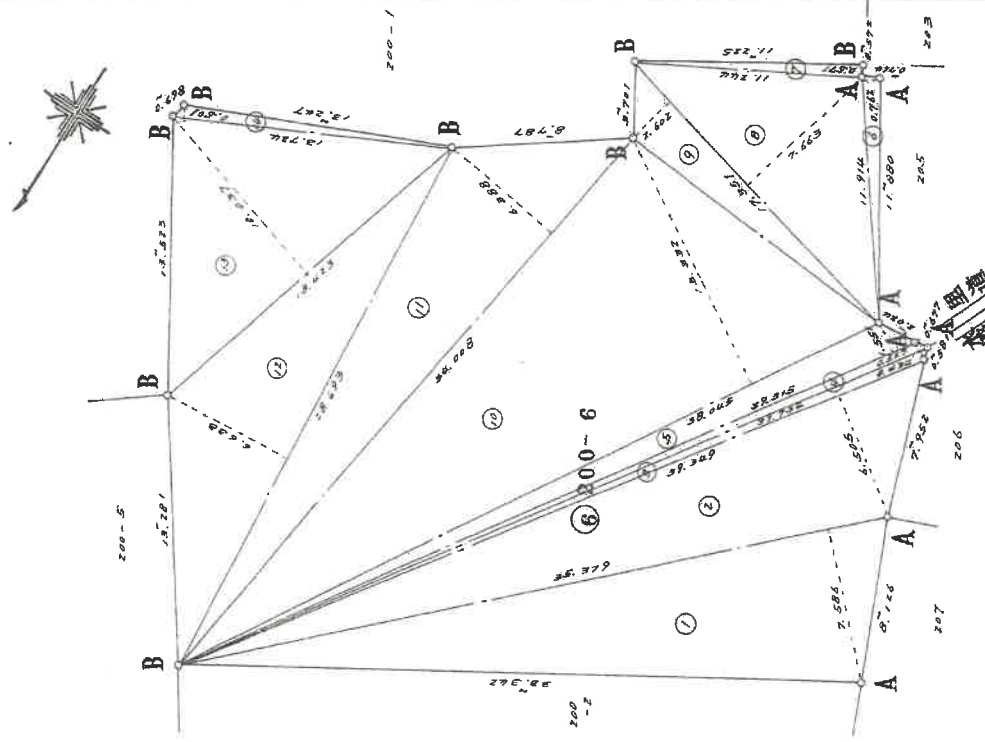
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和55年6月11日

公用

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6年1月25日 神戸地方方法務局伊丹支局

地番 ⑥ 200-6 2.00-1
 土地の所在 伊丹市昆陽5丁目



** サマシキ キコウキセキヨウ **

チハシ NO	チハシ	クハシ	ハイトキ	チキキ
200-6				
1	35.379	7.586	268.385094	
2	30.349	6.505	255.952245	
3	39.734	0.434	17.244556	
4	39.734	0.527	20.939818	
5	39.315	1.551	60.977565	
6	11.914	0.762	9.078468	
7	11.244	0.571	6.420324	
8	17.351	7.663	132.960713	
9	17.351	2.602	45.147302	
10	38.045	13.332	507.215940	
11	34.008	6.388	217.243104	
12	28.693	6.633	190.320669	
13	18.423	10.037	184.911651	
14	13.724	0.501	6.875724	
		5.1	1923.686173	961.84
		1/2	961.843086	961.84

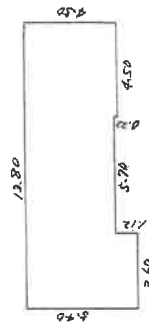
① 200-1 (残地)

$$6.822^{\circ} 44.691' - (861^{\circ} 44.914' + 46^{\circ} 46.3441' + 18^{\circ} 48.3459' + 134^{\circ} 45.9465' + 941^{\circ} 84.3086') = 332^{\circ} 102.045'$$

申請人
 縮尺 1/250
 作製者

各階平面図

建物番号 C-403



実積表

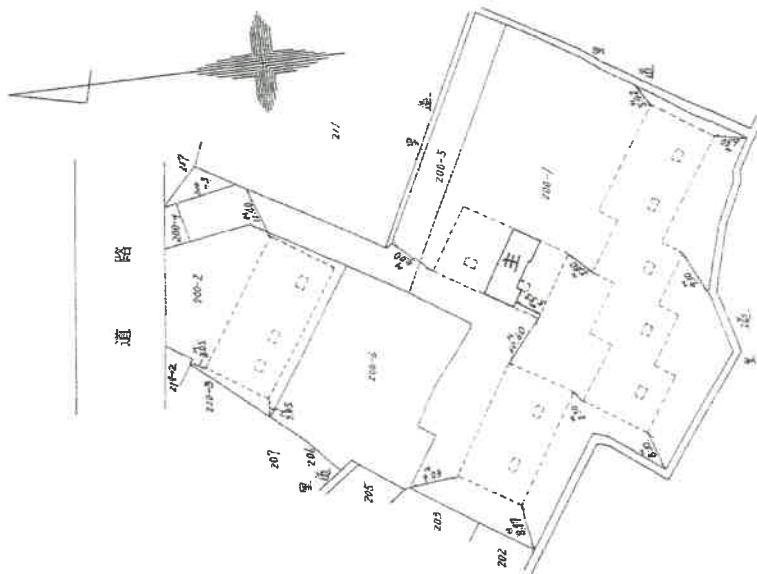
4.60	X	4.60	=	20.2600
4.28	X	5.70	=	24.3960
5.40	X	3.60	=	19.4400
			合計	= 64.0960

床面積 = 64.096

建物図面

家屋番号 昆陽5丁目200番/の3403

建物の所在 伊丹市昆陽5丁目200番地/



区分建物の存する部分 4 階

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

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。
 令和6年1月25日 神戸地方支務局伊丹支局

登記年月日：昭和55年6月16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6年1月25日 神戸地方支務局伊丹支局

建築物図面

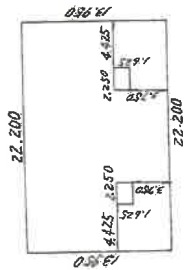
家屋番号

伊丹市昆陽5丁目200番地1

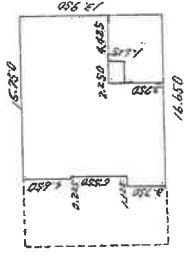
建築物の所在

200-1-319/ ~ 200-1-3104
200-1-320/ ~ 200-1-3104
200-1-321/ ~ 200-1-3104
200-1-322/ ~ 200-1-3104
200-1-323/ ~ 200-1-3104
200-1-324/ ~ 200-1-3104

巻積の建物の表示



C棟 1階～4階平面図
(1階～4階各階同型)



C棟 5階平面図

求積表

8.375 × 22.200 =	187.345000
1.425 × 4.425 =	7.190625
1.425 × 8.850 =	14.581250
1.425 × 4.425 =	7.190625
8.750 × 22.200 =	83.250000
合計	302.372000

床面積 302.37

求積表

4.650 × 15.750 =	73.237500
3.925 × 14.525 =	40.936625
1.425 × 8.850 =	14.581250
1.425 × 4.425 =	7.190625
3.750 × 16.650 =	62.437500
合計	218.182500

床面積 218.18

申請人

縮尺

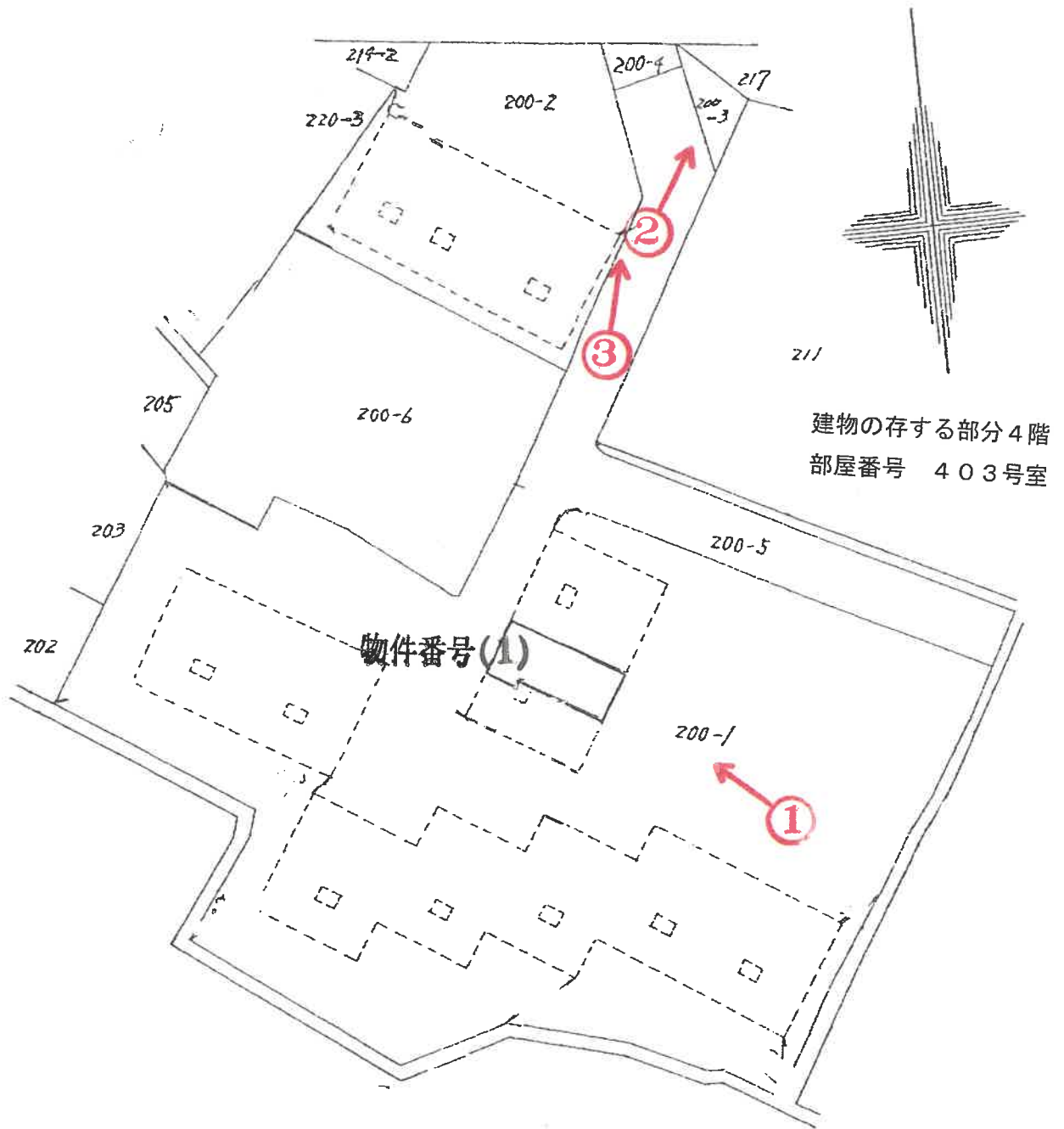
1/

縮尺 1/500

製作者

土地建物位置関係概略図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



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

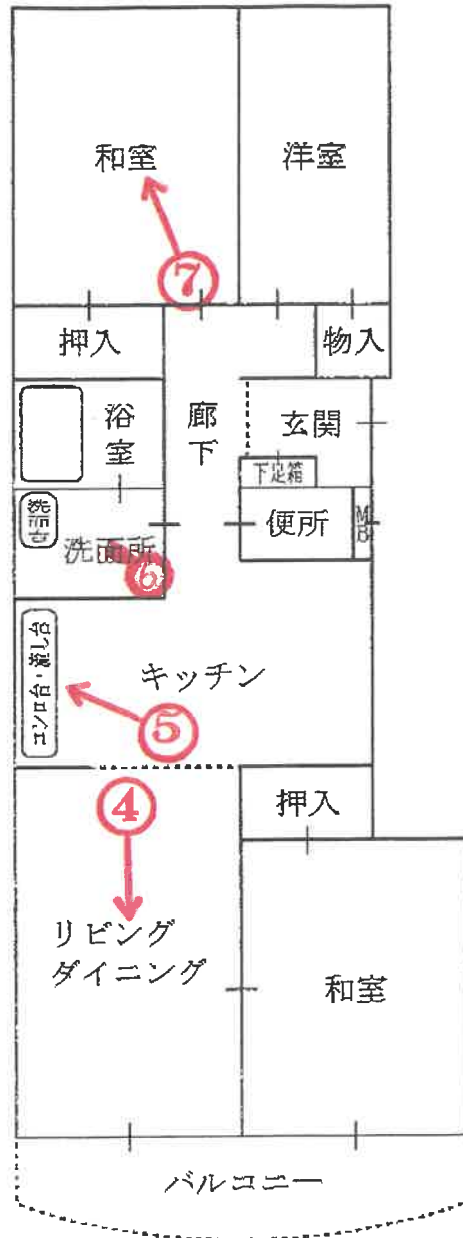
令和5年(又)第30025号

(15枚目)

建物間取図



(+○は写真番号および撮影位置・方向)



令和5年(又)第30025号

(16枚目)



①



②

(17枚目)



③



④

(18枚目)



⑤



⑥

(19枚目)

⑦



(20枚目)

令和 5 年 (又) 第 30025 号
令和 6 年 2 月 6 日 現地調査
令和 6 年 2 月 9 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5,280,000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			
<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1.9km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	国道171号の背後に位置する住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 防火指定なし 特になし
画地条件	規模 4,904.20 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 幅員約6m 市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含むコープ野村伊丹昆陽 (A棟～D棟及び管理棟) 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	<ul style="list-style-type: none"> 敷地権の対象となる符号1～符号3の各土地は、市道(地番200-5)や公園(地番200-6)により分断され、それぞれが接面しない飛び地となっている。 符号2及び符号3土地の一部は、国道171号に接面している。 国道171号から30mまでの範囲は、準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)となっている。 符号1土地はA棟～C棟の敷地、符号2土地はD棟及び管理棟の敷地、符号3土地はゴミステーション及び駐輪場として使用されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コープ野村伊丹昆陽C棟
建物の用途	共同住宅（C棟のみ19戸、他棟を含め全体総戸数 113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55年5月1日 新築 経過年数 44年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
構造	鉄筋コンクリート造5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 なし 駐車場 抽選（収容総数38台） 集会室 管理棟にあり その他 特になし
品等	やや劣る
管理の形態等	管理組合 あり コープ野村伊丹昆陽管理組合 管理方式 委託 管理会社 野村不動産パートナーズ(株) 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和5年12月31日現在、 67,705,000円（他棟を含めた全体の積立金）
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、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。 コープ野村伊丹昆陽使用規則によれば、他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物の飼育は禁止されており、犬・猫の飼育についても禁止されている。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (C-403号室) 主要開口部の方位：北西向き
床 面 積	64.08㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天井：クロス貼、合板等 床：フローリング、タタミ等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,640円 修繕積立金 月 額 14,700円 滞 納 額 なし (令和6年1月26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	・室内については、トイレの照明スイッチを入れるとブレーカーが落ちる不具合が見受けられた。対象建物は建築後約44年経過した建物であり、経年相応の劣化・汚れはあるものの、その他特筆すべき損傷等は見受けられなかった。

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
180,000	64.08	1.14	0.20	2,630,000

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 44年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 54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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.20$$

(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
167,000	0.80	4,904.20	0.90	81/10,000	1.00	4,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 伊丹-19

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$169,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/102 \approx 167,000$$

◇ 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 (1.01)

$$\text{地域格差} = \frac{\text{街路条件}}{100/98} \times \frac{\text{接近条件}}{100/100} \times \frac{\text{環境条件}}{100/105} \times \frac{\text{行政条件}}{100/99} \approx 100/102$$

イ 個別格差：形状・飛び地等 (0.80)

ウ 地 積：合計登記記載数量

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。

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
2,630,000	4,780,000	0.87	6,450,000

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0.87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4年 12月 116,000 円/㎡

B 令和4年 6月 90,600 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	116,000	100	101.4	100	100	100	132,000
		100	100	89	100	100	
B	90,600	100	102.0	100	100	100	111,000
		100	100	83	100	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
122,000	0.87	64.08	6,800,000

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	
123 千円 (3.1%)	405 千円	8.5%	4,765 千円 ≐ 4,770 千円	0.80496	3,840 千円 (96.9%)	3,963 千円 ≐ 3,960 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	720	720	720	720
	共益費収入	72	72	72	72
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	792	792	792	792
	空室損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
	貸倒損失	△ 16	△ 16	△ 16	△ 16
	有効総収益	736	736	736	736
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	87	87	87	87
	長期計画修繕費	1,182	182	182	182
	公租公課	59	59	59	59
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,331	331	331	331
ウ 経費率 (%)	180.84	44.97	44.97	44.97	
エ 有効純収益	ア-イ	△ 595	405	405	405
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	△ 553	350	326	

(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	6,450,000	1.00	6,450,000
②比準価格	6,800,000	1.00	6,800,000
③収益価格			3,960,000
④調整後の価格	6,600,000		

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
6,600,000	1.00	0.80	1.00	5,280,000

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、本件では減価不要と判断した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 伊丹-19
所 在 : 伊丹市昆陽5丁目149番
価 格 : 169,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離1.8km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4.5m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 : 中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5年度)
土地 : 490,457,458円 (×81/10,000)
建物 : 2,690,029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 土地所在図・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 伊丹市昆陽五丁目 200番地1

建物の名称 コープ野村伊丹昆陽C棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昆陽五丁目 200番1の3403

建物の名称 C-403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 64.08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 伊丹市昆陽五丁目200番1

地 目 宅地

地 積 3996.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番2

地 目 宅地

地 積 861.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊丹市昆陽五丁目200番3

地 目 宅地

地 積 46.36平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の81

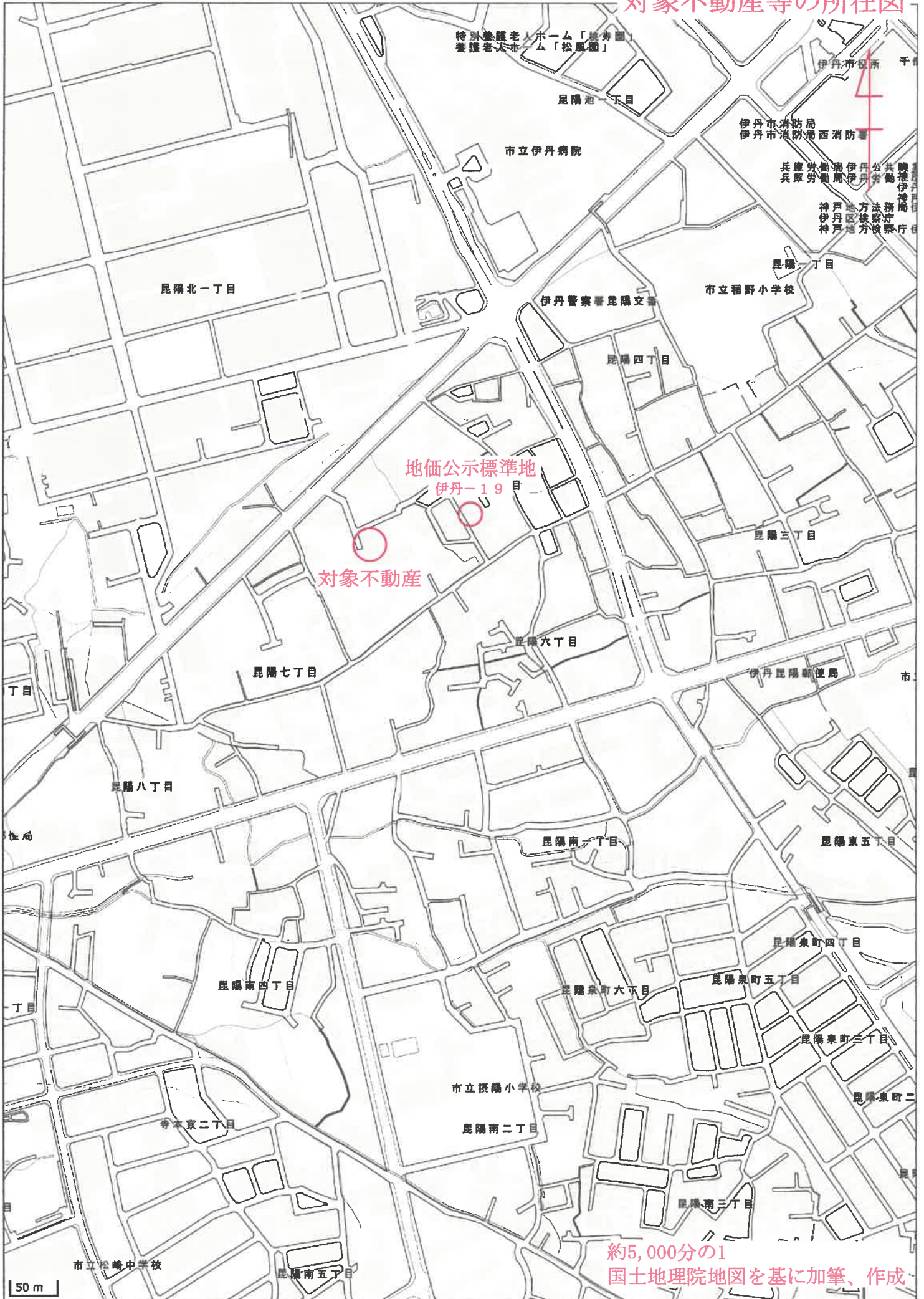


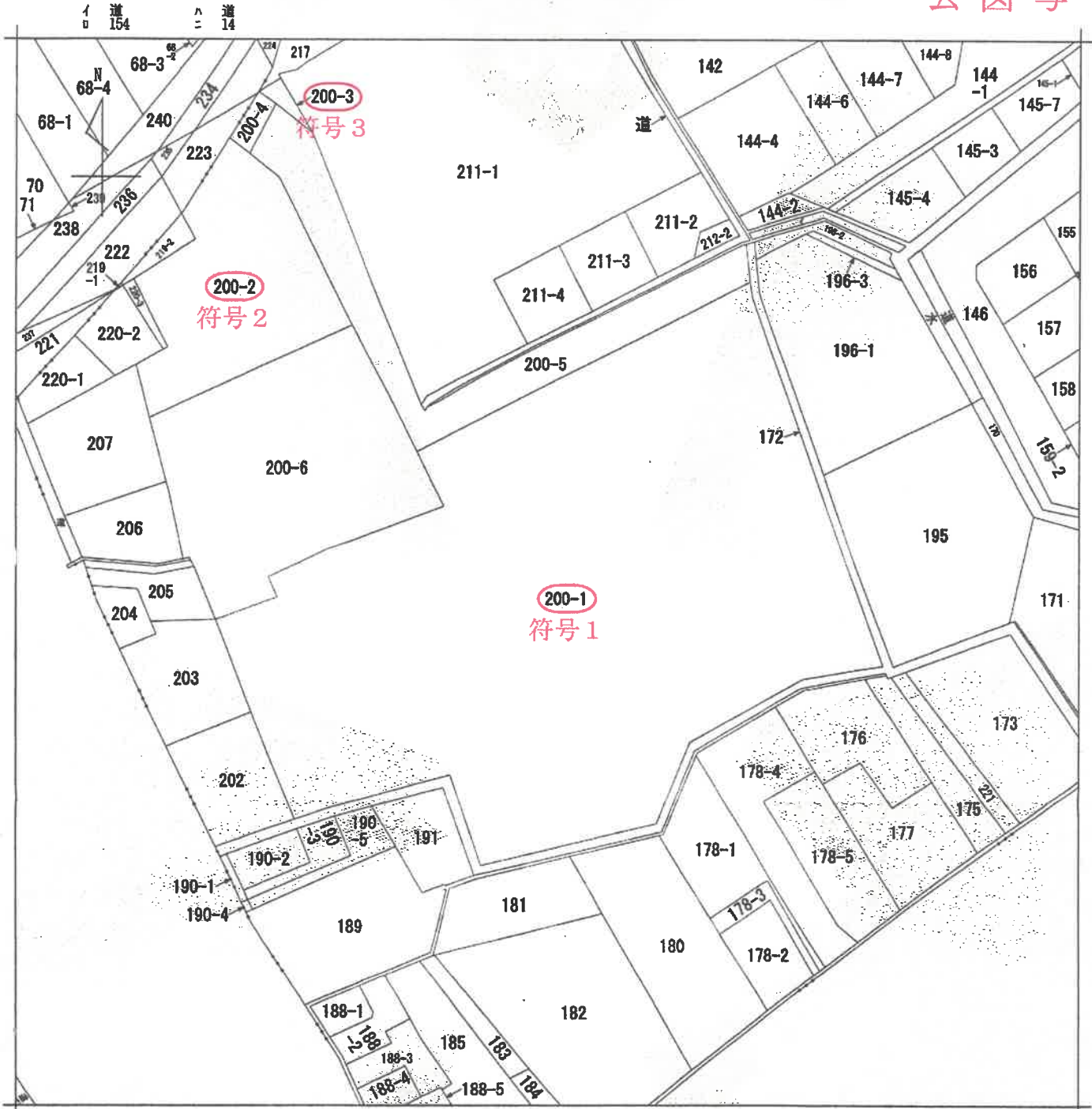
対象不動産等の所在図



約20,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

対象不動産等の所在図





(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
 兵庫北
 1丁目
 兵庫5丁目

A 兵庫7丁目

請求分	所在	伊丹市兵庫五丁目				地番	200番1	
出力尺	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5年11月8日
 神戸地方方法務局伊丹支局
 登記官

地図整理番号：M23560
 (1/1)

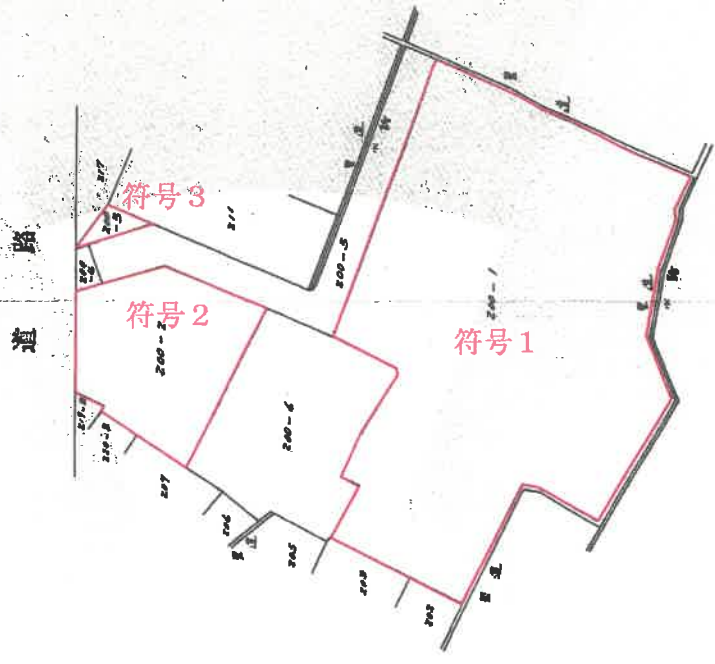
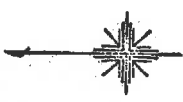
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年6月11日

地積測量図

115
55.6.11

前 200 千 後・新
地 番 ① 200-1 ~ ⑥ 200-6
土地の所在 伊丹市昆陽 5 丁目



118097

中 蔵 人

(昭和55年4月14日作成)

作 製 者

縮尺 1/1000

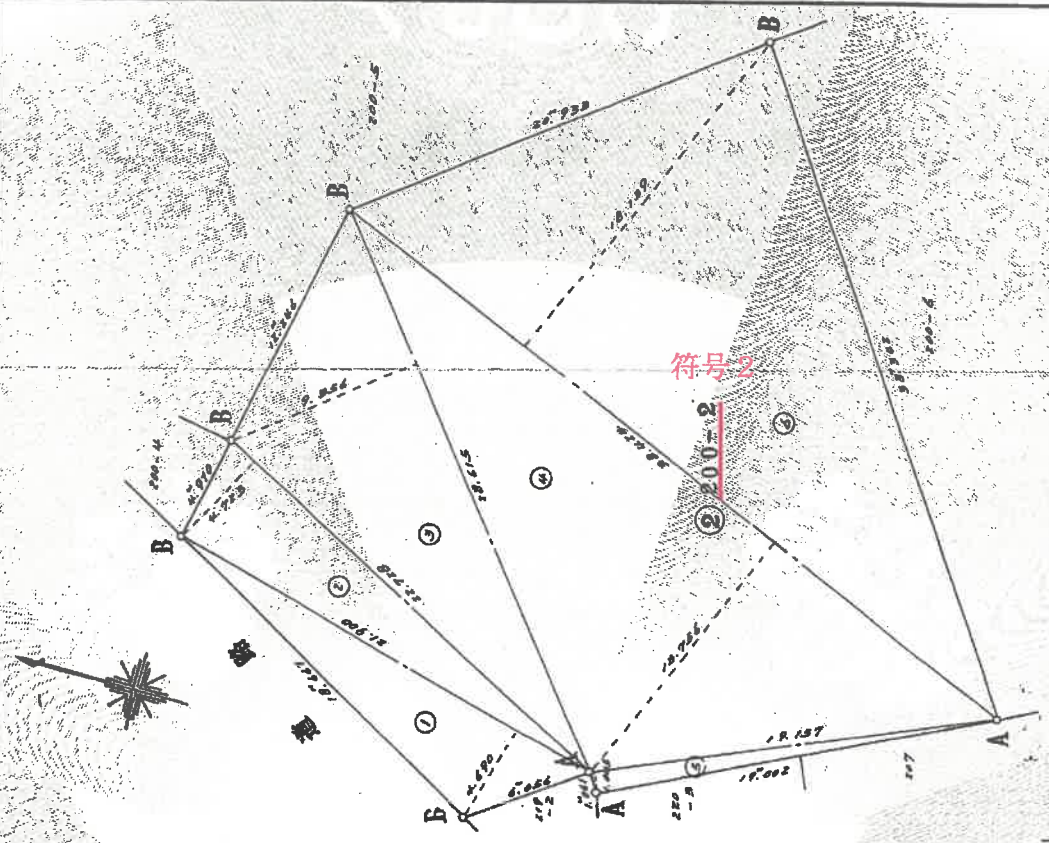
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月8日 神戸地方支務局伊丹支局 登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年6月11日

図 7/5
地 55.6.11

地 香 ② 200-2
土地の所在 伊丹市昆陽5丁目



号	NO	方位	距離	面積	積算
200	-2				
1	21.900	4.690	102.711000		
2	25.728	4.723	107.344344		
3	28.615	9.356	267.721940		
4	38.424	13.756	528.560544		
5	18.157	1.045	20.019065		
6	38.424	18.139	696.972936		
				7-1	1723.329829
				1/2	861.664914
					861.66

筆界	境界標の種類
A	コンクリート杭
B	金属製プレート

118098

申請人
(昭和55年4月14日作成)

縮尺 1/250

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5年11月8日 神戸地方支庁伊丹支局 登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年6月11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5年11月8日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

A3判をA4判に縮小

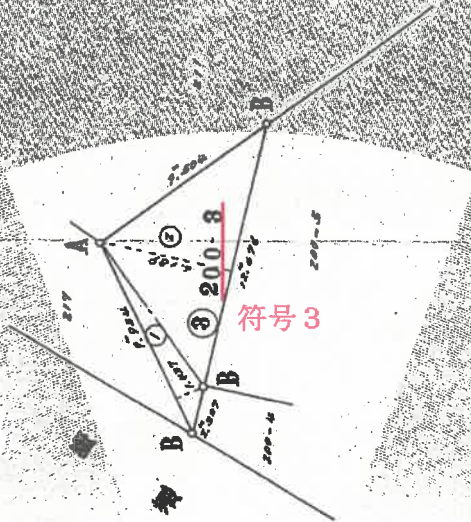
図整理番号：M23564

(3/5)

地籍
図
55.6.11

地番 ⑧ 200-8

土地の所在 伊丹市昆陽5丁目



** 方位角 距離 面積 **

番号	NO	方位	距離	面積
200	1	9.934	1.437	14.275158
-3	2	12.676	6.189	78.451764
			7.1	92.726922
			172	46.363461
				46.36

118099

申請人

作製者

(昭和55年4月14日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和55年6月16日

昭和55年8月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号 昆陽5丁目200番/の3403

建物の所在 伊丹市昆陽5丁目200番地/

建物番号 C-403



水取表

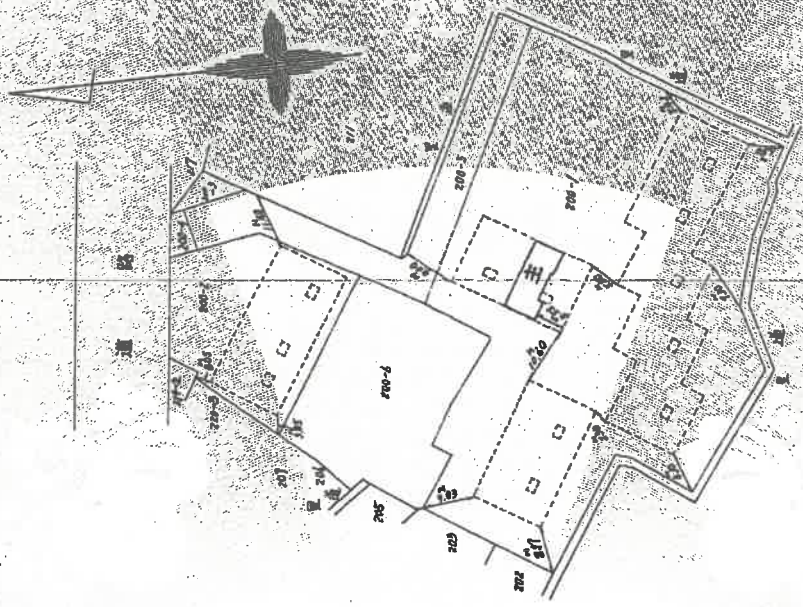
$4.50 \times 4.50 = 20.2500$

$4.28 \times 5.70 = 24.3960$

$5.40 \times 3.60 = 19.4400$

合計 = 64.0860

床面積 = 64.08



区分建物の存する部分 4 階

232894

縮尺 1/250

(昭和55年3月1日作成)

製作者

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。

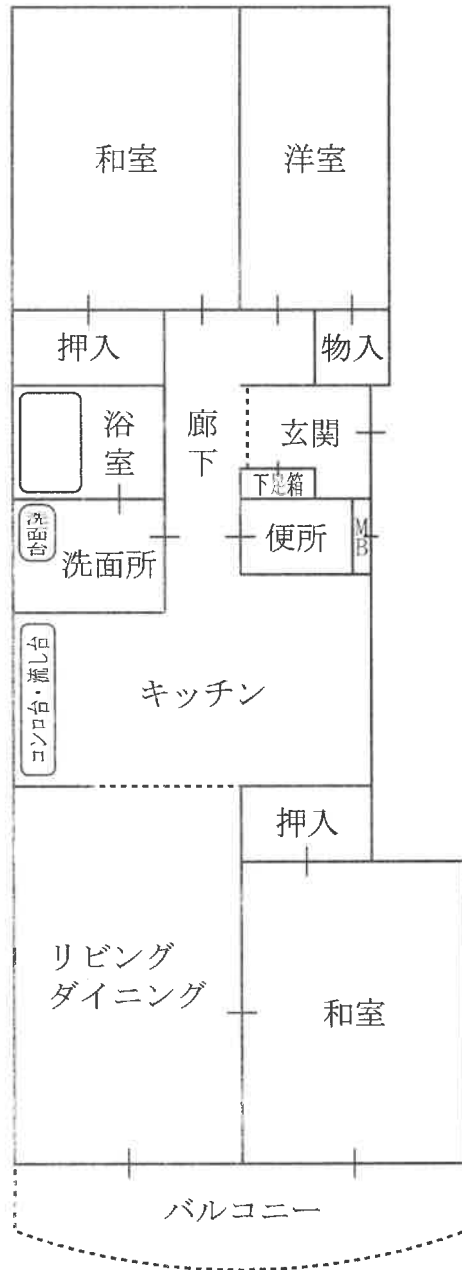
令和5年11月8日

神戸地方支庁伊丹支局

登記官

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
北西方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北東方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
南方から撮影