

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 7年 3月18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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 3月18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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	23,940,000 19,152,000		4,790,000	91,208	21,782
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市中央六丁目 503番地2
建物の名称 伊丹中央シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目 503番2の806
建物の名称 806
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 82.90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 伊丹市中央六丁目503番2
地 目 宅地
地 積 1720.74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 10万分の1361
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7



物件明細書

令和 7年 1月30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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 伊丹市中央六丁目 503番地2

建物の名称 伊丹中央シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目 503番2の806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 82.90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 伊丹市中央六丁目503番2

地 目 宅地

地 積 1720.74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 10万分の1361

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



令和6年(ケ)第30051号
令和6年10月22日受理
令和6年**11**月**15**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 伊丹市中央六丁目 503番地2

建物の名称 伊丹中央シティハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目 503番2の806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 82.90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 伊丹市中央六丁目503番2

地 目 宅地

地 積 1720.74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 10万分の1361

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県伊丹市中央6丁目3番15-806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 type="checkbox"/> 建物所有者 () <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として利用し、占有している。 <input checked="" 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 12,000 円 修繕積立金 13,090 円 円 円	令和6年10月現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和5年6月分～令和6年9月分 計401,440円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
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	
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 <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 年() 第 号 [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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者)■D(占有者の家族))の陳述/■提示文書(不動産賃貸借契約証書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年5月頃
最初の契約日	令和3年5月4日
契約等期間	令和3年5月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年5月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年5月31日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金108,000・円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■保証金(敷金)500,000円 <input type="checkbox"/> 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	・敷引200,000円 ・賃料108,000円の他に共益費12,000円(合計120,000円)を支払う
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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「伊丹中央シティハウス」という。
- 2 本件物件の占有状況は、マンション内の集合ポスト及び表札にはC及びDの姓が漢字で表示されており、C及びD宛ての郵便物存在、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目、3枚目とおりと判断した。
- 3 室内の状態は概ね問題ないと思われた。
- 4 概測したところ、床面積にはトランクルーム及びメーターボックスも含んでいると思われる。
- 5 管理費等の滞納額は2枚目のとおりであるが、その他有線聴取料16,592円(月額1,037円、滞納期間:令和5年6月~令和6年9月)及び裁判のための弁護士費用501,000円(令和6年10月現在)がある。
- 6 管理費等の滞納額に対しては年18.25%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 7 管理組合が管理費及び使用料等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数74戸
- 2 管理方式:委託(日勤)
- 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(本件物件にはあり)
- 6 駐車場31台
- 7 積立金残高:102,061,114円(令和6年9月30現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり(令和10年頃:工事内容は未定)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (賃借人の家族)	<ol style="list-style-type: none"> 1 賃料は120,000円/月額(共益費込み) 2 敷金は500,000円(敷引200,000円)です。 3 令和3年5月に入居しました。 4 駐車場は使用していません。
■ C (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 現在は二人暮らしです。 2 入居時にコンロを入れ替えてもらいました。 3 生活をする上で水回り等に不具合はありません。 4 過去に事件又は事故はありません。入居時に何も聞いていません。 5 オール電化ではありません(大阪ガスを使用)。 6 損傷部分はないと思います。丁寧に使用していますから。
■ 管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 有線聴取料はTVを見るうえで必要となる費用で、強制的に支払う必要があります。 2 マンション全体にはトランクルームはありませんが、この部屋にはトランクルームがあります。 3 駐車場は現在順番待ちの状態、空きはありません。 4 大規模修繕工事は令和10年(2028年)に予定していますが、工事内容は未定です。

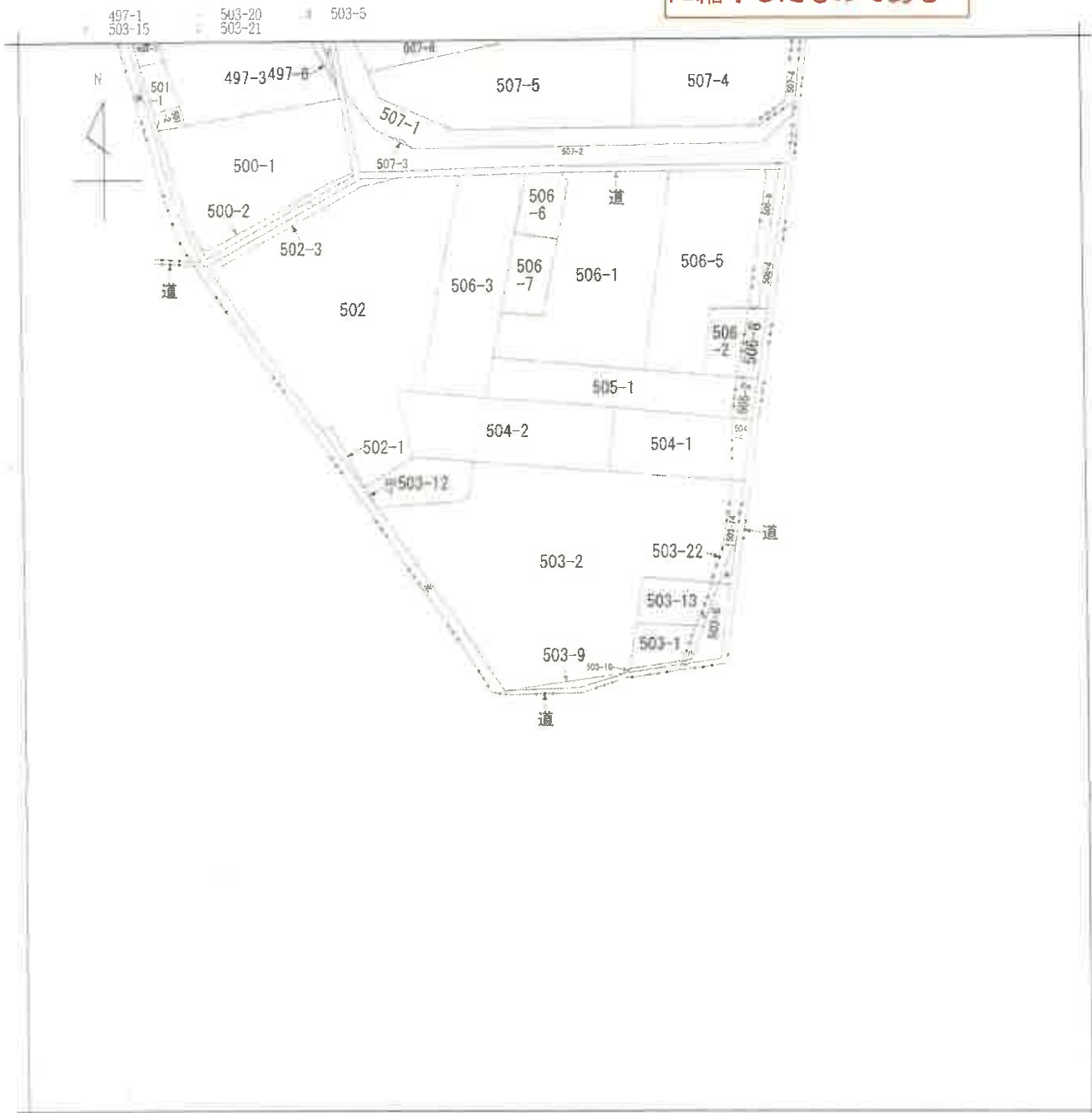
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年10月22日(火) 14:30-14:40	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を依頼(電話・発信)
R6年10月23日(水) 16:10-16:40	物件所在地	物件確認、外観撮影、事情聴取及び通知文書をDに手交
R6年10月25日(金) 16:10-16:25	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R6年11月1日(金) 9:40-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、C及びDから事情聴取、評価人帯同
R6年11月1日(金) 13:04-13:09	執行官室	管理会社担当者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月1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、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"/>		

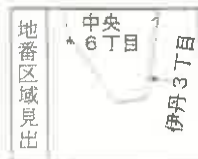
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(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。



伊丹市

請求部分	所在	伊丹市中央六丁目		地番	503番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		係又等	係又等	係又等
出縮				係又等		
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

請求番
012

公明

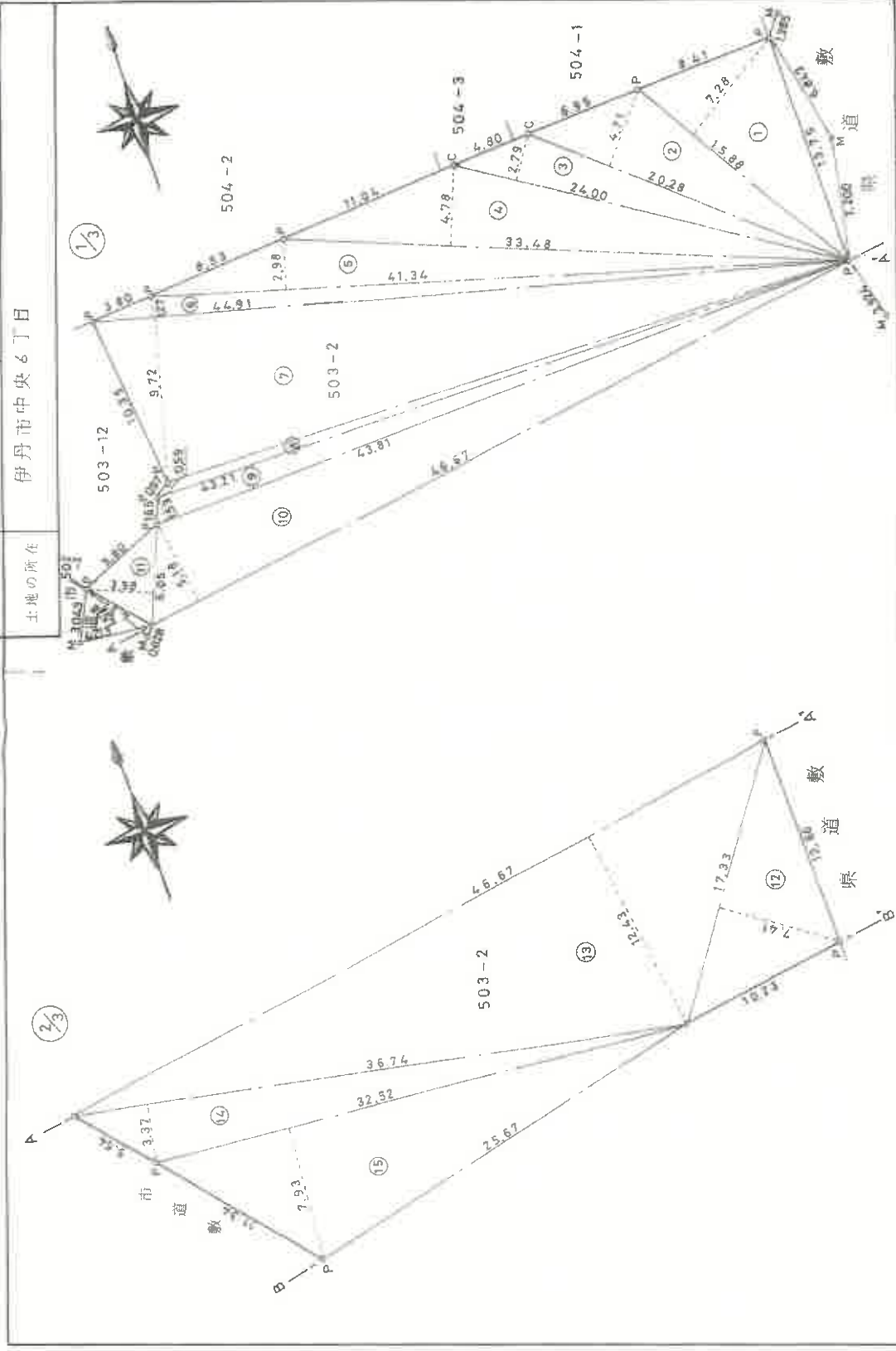
(7枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

503-2
伊丹市中央6丁目

地番
土地の所在



縮尺 250

申請人

作製者

登記年月日 平成17年6月12日

公州

(9枚目)

(2/3)

請求番号 29-2

地積測量図

3/3
1.6.12.

前巻
地番 503-2
伊丹市中央6丁目

符号	境界線の種類
P	金属プレート
C	コンクリート杭

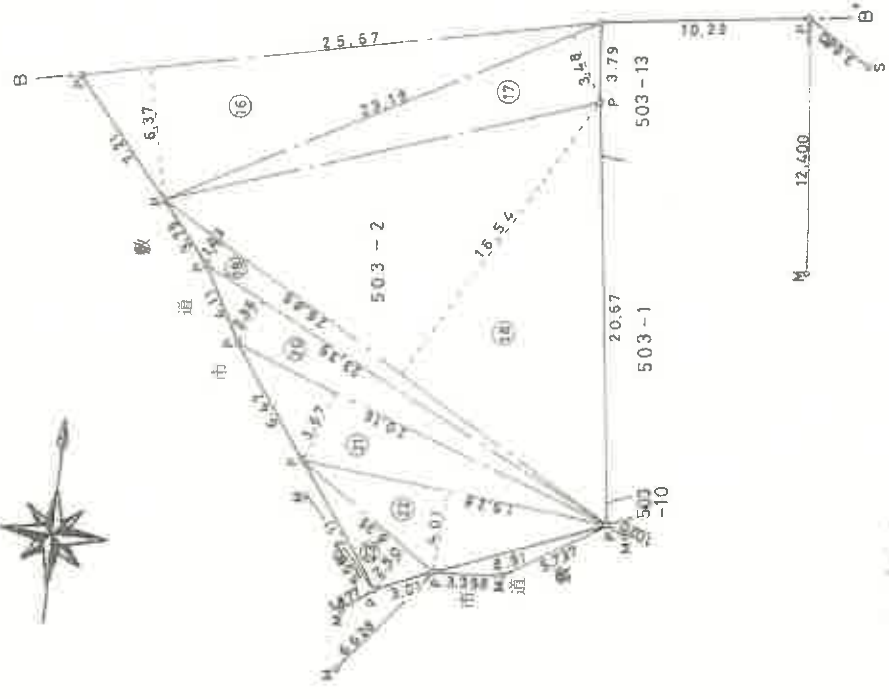
符号	注記
M	マンホール中心
S	集水桝北西角

3/3



三 斜 求 積 表

地番 NO	辺 長	辺 高	斜 求 積	倍 面 積	地 積
1	15.88	X	7.28	115.6064	
2	20.28	X	4.71	95.5188	
3	24.00	X	2.79	66.9600	
4	33.48	X	4.78	160.0344	
5	41.34	X	2.98	123.1932	
6	44.91	X	1.27	57.0357	
7	44.91	X	9.72	436.5252	
8	43.21	X	0.59	25.4939	
9	43.81	X	1.53	87.0293	
10	46.67	X	5.18	241.7506	
11	6.05	X	3.98	124.0790	
12	17.33	X	7.41	128.4153	
13	46.67	X	12.43	580.1081	
14	36.74	X	3.37	123.8138	
15	32.52	X	7.93	257.8636	
16	25.67	X	6.37	163.5179	
17	23.19	X	3.48	80.7012	
18	26.85	X	16.54	444.0890	
19	26.85	X	1.43	38.3855	
20	23.39	X	2.36	95.2004	
21	20.16	X	3.67	73.9526	
22	15.28	X	4.01	61.5750	
23	8.35	X	2.50	20.8750	
合 計				3441.4963	1720.74㎡
				1720.74815	㎡



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 1/250
-----	-----	----------

各階平面図

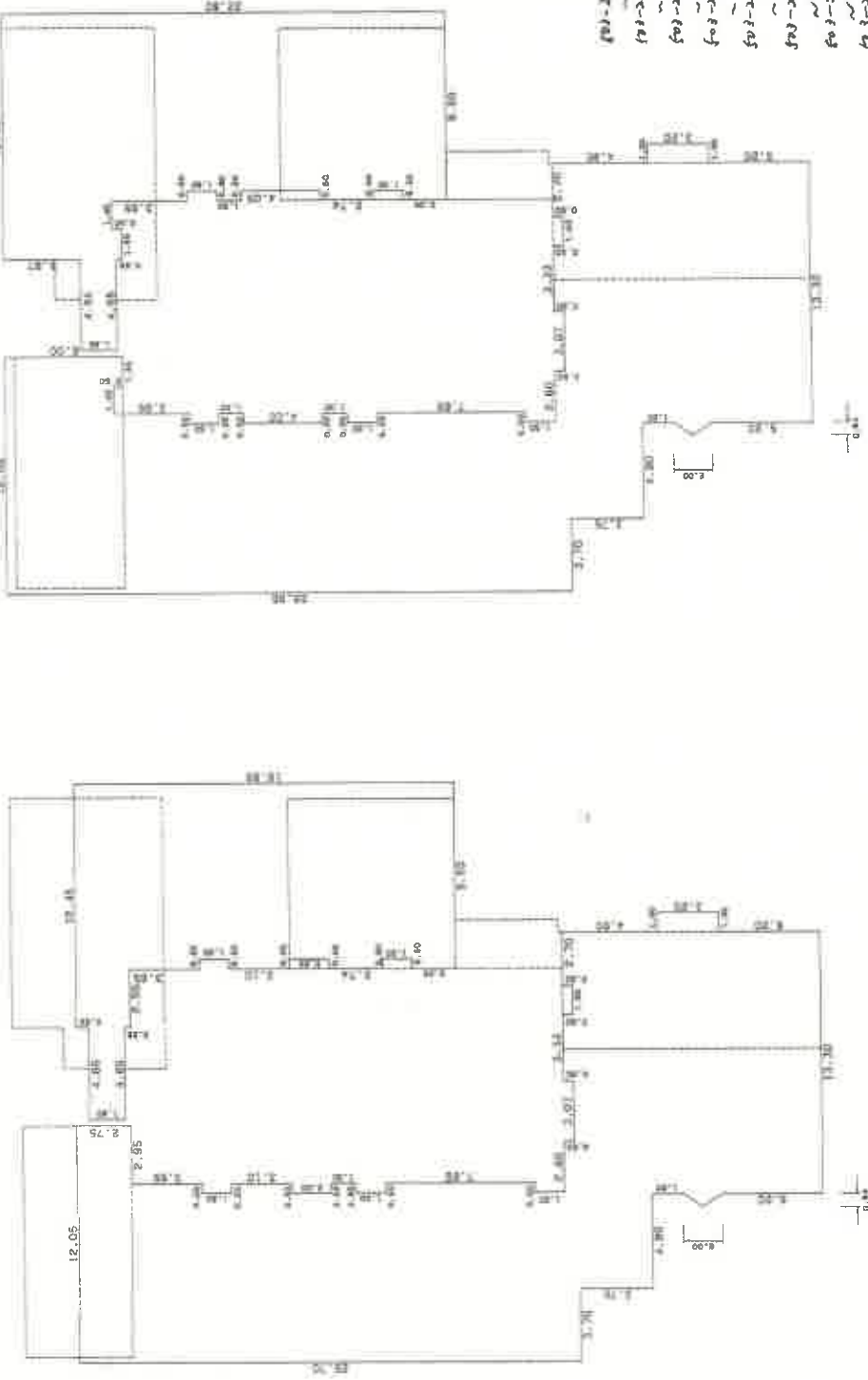
家屋番号

伊州市中央6丁目503番地2

建物図3/4

建物の所在
伊州市中央6丁目503番地2
一棟の建物
5階ないし11階(各階同型)

一棟の建物
5階ないし11階(各階同型)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

- 503-2-401
- 503-2-402
- 503-2-403
- 503-2-404
- 503-2-405
- 503-2-406
- 503-2-407
- 503-2-408
- 503-2-409
- 503-2-410
- 503-2-411
- 503-2-412
- 503-2-413
- 503-2-414
- 503-2-415
- 503-2-416
- 503-2-417
- 503-2-418
- 503-2-419
- 503-2-420

1 / 250 縮尺

1 / 250 縮尺

申請人

作製者

各階平面図

この図面は、設計図書に示す内容を正確に表現したものである。
神戸地方建設局伊丹支局

建物図面 3.14

家屋番号

伊丹市中央6丁目503番地2

建物の所在

一棟の建物 3階 4階
(各階同型)

3.70 x 28.95	=	107.1150
4.80 x 35.70	=	156.6600
0.64 x 41.50 / 2	=	0.6400
0.50 x 41.50	=	4.7250
1.40 x 5.50	=	7.7000
1.55 x 6.00	=	9.3000
0.50 x 1.30	=	0.6500
0.50 x 7.65	=	3.8250
2.60 x 13.30	=	34.5800
3.07 x 12.80	=	39.2960
3.33 x 13.10	=	44.2690
1.50 x 12.80	=	19.2000
2.70 x 13.30	=	35.9100
1.00 x 3.20	=	3.2000
4.65 x 1.85	=	8.6025
1.40 x 5.50	=	7.7000
0.50 x 9.45	=	4.7250
0.50 x 1.30	=	0.6500
0.50 x 2.74	=	1.3700
0.50 x 2.25	=	1.1300
9.00 x 22.80	=	205.2000
合計	=	710.8675
床面積	=	710.86 m ²

求積表

4.13 x 13.75	=	54.9290
1.80 x 27.25	=	49.0500
0.67 x 13.75	=	9.2125
6.23 x 8.55	=	53.2665
2.55 x 1.85	=	4.7175
0.65 x 3.98	=	0.1990
2.05 x 5.28	=	10.8240
0.40 x 7.85	=	3.1400
11.75 x 7.80	=	88.5300
11.75 x 5.50	=	64.6250
合計	=	338.4935
床面積	=	338.49 m ²

- f03-2-1 ~ f03-2-5
- f03-2-6 ~ f03-2-10
- f03-2-11 ~ f03-2-15
- f03-2-16 ~ f03-2-20
- f03-2-21 ~ f03-2-25
- f03-2-26 ~ f03-2-30
- f03-2-31 ~ f03-2-35
- f03-2-36 ~ f03-2-40
- f03-2-41 ~ f03-2-45
- f03-2-46 ~ f03-2-50
- f03-2-51 ~ f03-2-55
- f03-2-56 ~ f03-2-60
- f03-2-61 ~ f03-2-65
- f03-2-66 ~ f03-2-70
- f03-2-71 ~ f03-2-75
- f03-2-76 ~ f03-2-80
- f03-2-81 ~ f03-2-85
- f03-2-86 ~ f03-2-90
- f03-2-91 ~ f03-2-95
- f03-2-96 ~ f03-2-100
- f03-2-101 ~ f03-2-105
- f03-2-106 ~ f03-2-110

一棟の建物 1階

一棟の建物 5階ないし1階
(各階同型)

3.70 x 28.95	=	95.0900
4.80 x 29.45	=	141.3600
0.64 x 2.00 / 2	=	0.6400
0.10 x 38.25	=	3.8250
0.50 x 6.40	=	3.2000
2.95 x 2.75	=	8.1125
0.50 x 3.10	=	1.5500
0.50 x 1.30	=	0.6500
0.50 x 7.65	=	3.8250
2.60 x 13.30	=	34.5800
3.07 x 12.80	=	39.2960
3.33 x 13.30	=	44.2690
1.50 x 12.80	=	19.2000
2.70 x 13.30	=	35.9100
1.00 x 3.20	=	3.2000
4.65 x 1.85	=	8.6025
1.40 x 5.50	=	7.7000
0.50 x 9.45	=	4.7250
0.50 x 1.30	=	0.6500
0.50 x 2.74	=	1.3700
0.50 x 2.25	=	1.1300
9.00 x 19.55	=	175.9500
合計	=	634.6425
床面積	=	634.64 m ²

求積表

3.70 x 28.95	=	107.1150
4.80 x 35.70	=	156.6600
0.64 x 41.50 / 2	=	0.6400
0.50 x 41.50	=	4.7250
1.40 x 5.50	=	7.7000
1.55 x 6.00	=	9.3000
0.50 x 1.30	=	0.6500
0.50 x 7.65	=	3.8250
2.60 x 13.30	=	34.5800
3.07 x 12.80	=	39.2960
3.33 x 13.30	=	44.2690
1.50 x 12.80	=	19.2000
2.70 x 13.30	=	35.9100
1.00 x 3.20	=	3.2000
0.50 x 2.74	=	1.3700
0.50 x 2.25	=	1.1300
9.00 x 1.85	=	76.9500
4.65 x 1.85	=	8.6025
2.95 x 6.00	=	17.7000
3.25 x 7.80	=	25.3500
合計	=	603.2925
床面積	=	603.29 m ²

求積表

一棟の建物 2階

作製者

申請人

1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

大用

登記年月日 平成30年3月11日

各階平面図

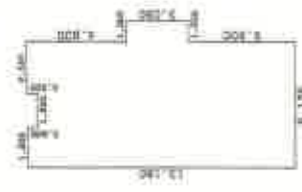
家屋番号 中央6丁目503番2の806

建物図面

建物の所在 伊丹市中央6丁目503番地2

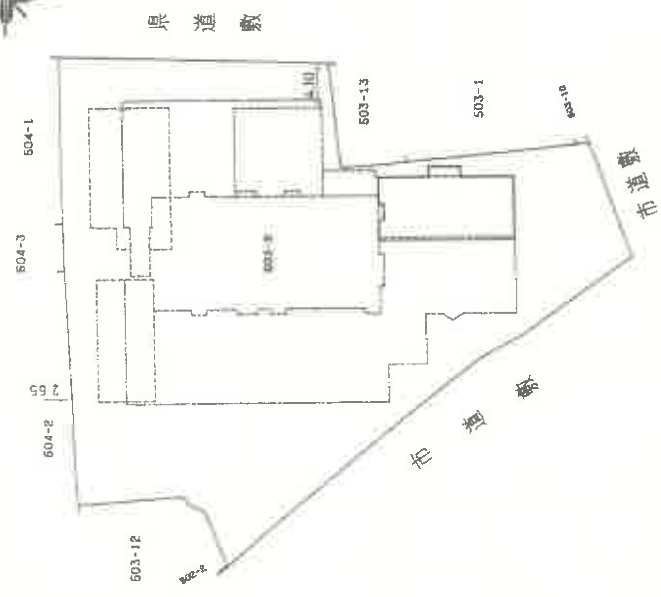
(建物の番号 806)

建物の存する部分 8階



求積表

1.935 x 13.150 =	25.446250
1.650 x 12.650 =	20.872500
2.550 x 13.150 =	33.532500
1.000 x 3.050 =	3.050000
合計	82.900250
床面積	82.90 m ²



8階形状
1階形状

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

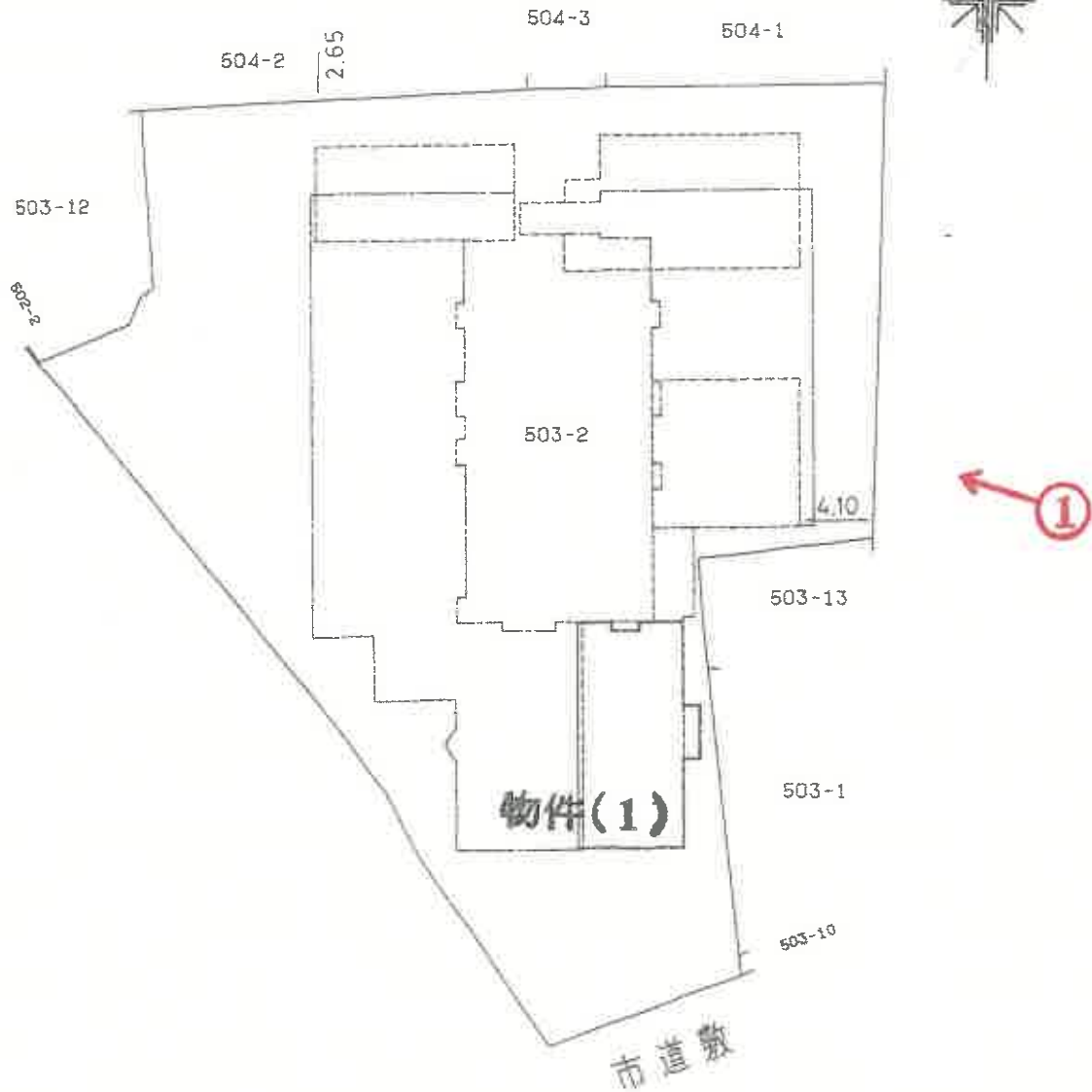
① 本図面は図面に記載されている内容を説明した書面である。
 ② 平成6年10月25日 伊丹市役所伊丹支局

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 8 階

部屋番号 806号室



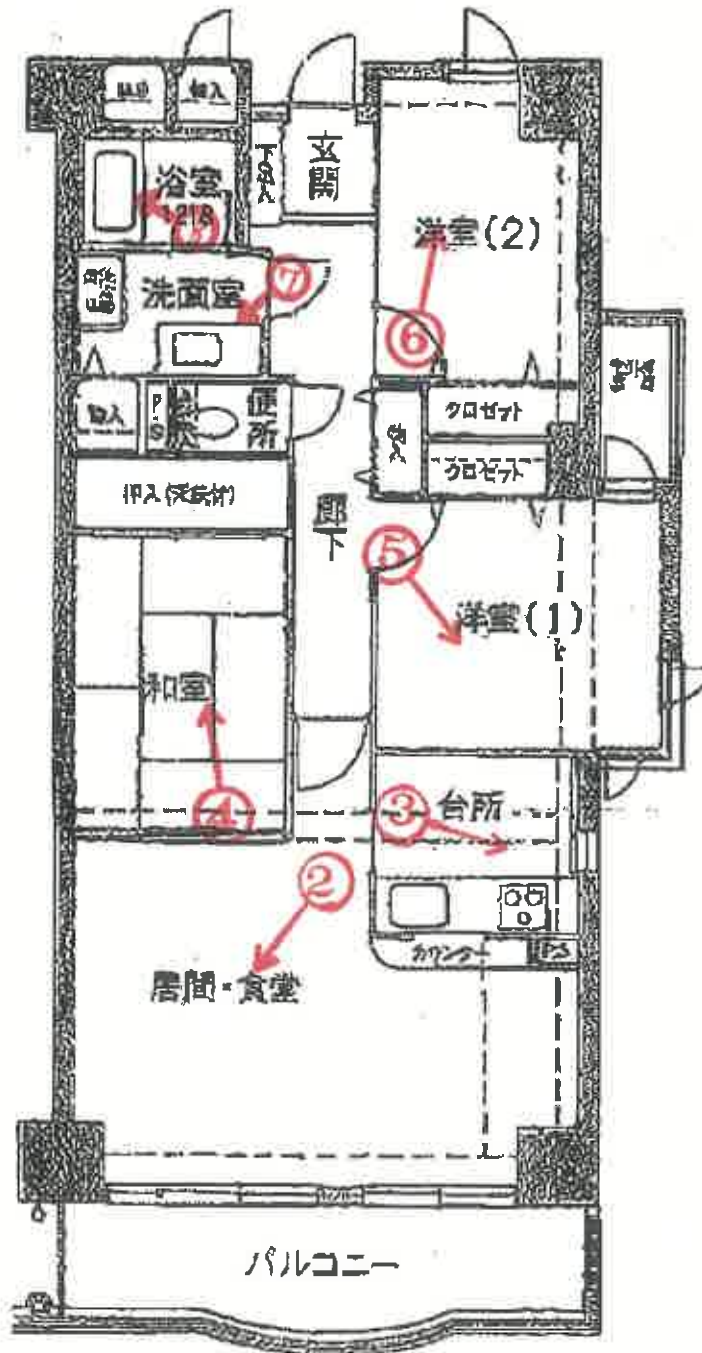
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和6年(ケ)第30051号

(14枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物間取図



令和6年(ケ)第30051号

(15枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(18枚目)



⑦



⑧

令和 6 年 (ケ) 第 30051 号
令和 6 年 11 月 1 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 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

澤田良一

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金23,940,000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	阪急電鉄線 伊丹駅の南東方 約550m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市市街地中心部付近に位置し、県道尼崎池田線沿いに所在する。付近は事業所、店舗、マンション等が建ち並ぶ地域となっている。	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 駐車場整備地区
画地条件	登記数量 1720.74 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 約27m 県道 南側 約6.5m 市道 南西側 約3~4m 市道 (建築基準法第42条2項道路) 北側 約2~3m 私道 (建築基準法第42条2項道路)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地(有岡城跡伊丹郷町)の範囲内にある。 ・南側道路より約0~1.5m高位、南西側道路より約1.5~2m高位にある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	伊丹中央シティハウス
建物の用途	共同住宅 (総戸数74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3年3月11日 新築 経過年数 34年程度 経済的残存耐用年数 10年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根: ルーフイング葺 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31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 伊丹中央シティハウス管理組合 管理方式 委託 管理会社 住友不動産建物サービス(株) 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和6年9月30日現在、 102,061,114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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 近い将来に大規模修繕の予定がある模様。

(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	8階 (806号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	82.90㎡ (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：タタミ、フローリング等 内壁：クロス壁等 設備：特にない その他：特にない
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,000円 修繕積立金 月額 13,090円 滞 納 額 あり (令和6年10月現在 410,440円) ※上記以外に、有線聴取料(月額1,037円)の滞納及び弁護士費用があり、管理費等の滞納額に対しては遅延損害金が付加され請求されるとの管理会社からの回答がある。
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	・北西端付近にトランクルームが存する。

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
240,000	82.90	1.12	0.21	4,680,000

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 34年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 44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) ≒ 0.21

(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
330,000	0.84	1,720.74	0.90	1361/100000	1.00	5,840,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹5-4)

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/㎡)
317,000 × 103/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 330,000

◇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
100/100 × 100/101 × 100/103 × 100/95 ≒ 100/99

イ 個別格差 : 接道優る・形状劣る・側道幅員劣る・地勢劣る等 (0.84)

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
4,680,000	5,840,000	0.99	10,410,000

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・改装費の程度等から
0.99 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 342,000 円/㎡

B 令和5年 6月 527,000 円/㎡

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	342,000	100	99.0	100	100	100	387,000
		100	100	106	81	102	
B	527,000	100	97.2	100	100	100	413,000
		100	100	119	93	112	

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
400,000	0.99	82.90	32,830,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として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	
1,671 千円 (17.9%)	808 千円	8.5%	9,506 千円 ≒ 9,510 千円	0.80496	7,655 千円 (82.1%)	9,326 千円 ≒ 9,330 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	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,440	1,440	1,418	1,418
	空室損失	△ 144	△ 144	△ 142	△ 142
	貸倒損失	△ 43	△ 43	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,253	1,253	1,233	1,233
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	144	144	144	144
	長期計画修繕費	658	158	158	158
	公租公課	113	113	113	113
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	925	425	425	425
ウ 経費率 (%)		73.82	33.92	34.47	34.47
エ 有効純収益	ア-イ	328	828	808	808
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	305	716	650	

(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概ね標準的・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	10,410,000	1.00	10,410,000
②比準価格	32,830,000	1.00	32,830,000
③収益価格			9,330,000
④調整後の価格	30,530,000		

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
30,530,000	1.00	0.80	0.98	23,940,000

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5-4)
所 在 : 伊丹市伊丹3丁目528番1
「伊丹3-1-57」
価 格 : 317,000円/m²
位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 237m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員27m県道に接面
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
地 域 の 概 要 : 店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 342,743,876円 (×1,361/100,000)
建物 : 5,768,800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 現況写真

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市中央六丁目 503番地2

建物の名称 伊丹中央シテイハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央六丁目 503番2の806

建物の名称 806

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 82.90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 伊丹市中央六丁目503番2

地 目 宅地

地 積 1720.74平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

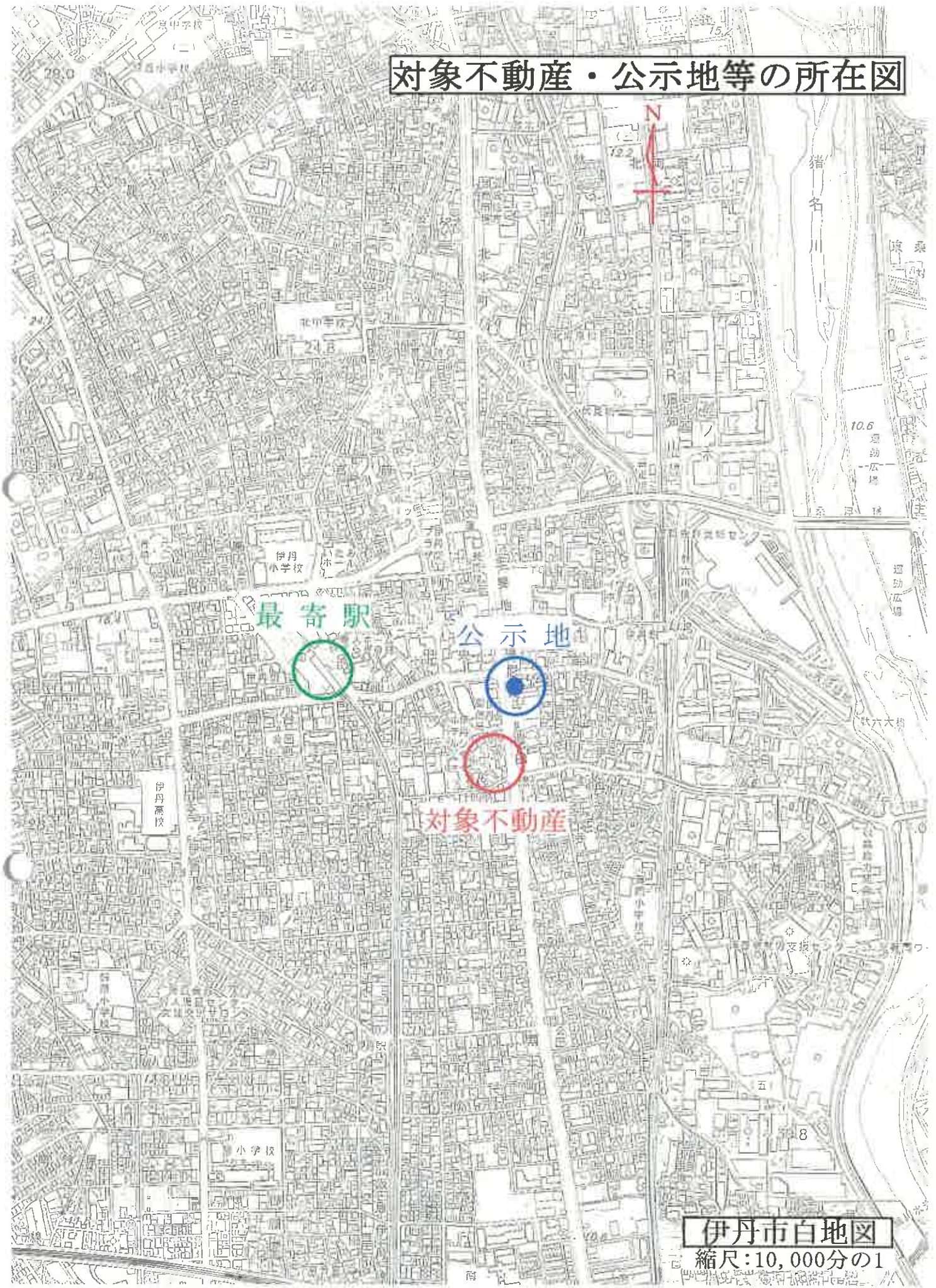
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1361

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

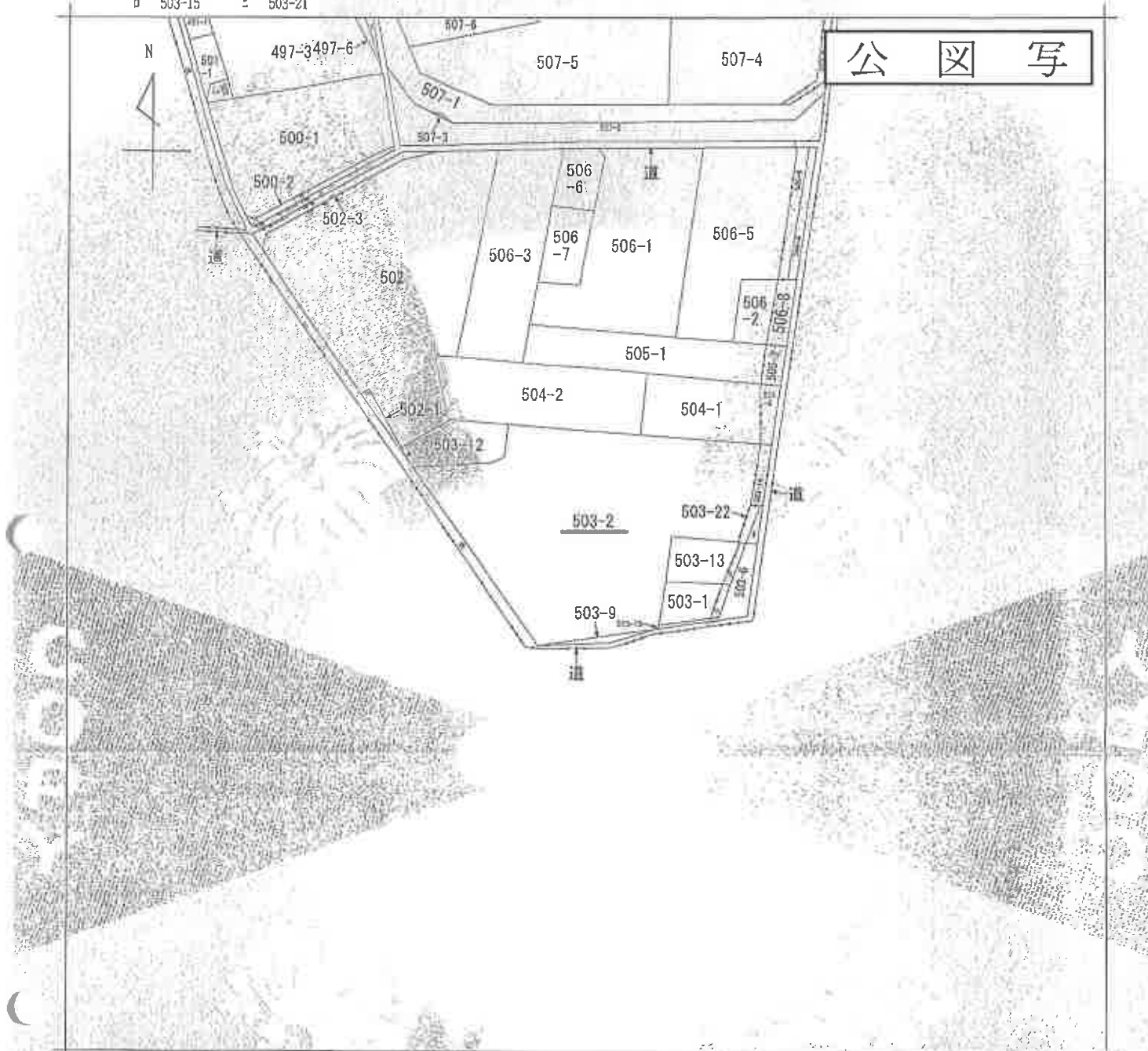
対象不動産・公示地等の所在図



伊丹市白地図
縮尺:10,000分の1

イ 497-1 △ 503-20 ※ 503-5
 ロ 503-15 ≡ 503-21

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を根拠と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あり、土地の位置及び形状の正確を記すことが出来ず、



A. 伊丹市

請求部分	所在	伊丹市中央六丁目			地番	503番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		図面番号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附屬地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：平成14年6月12日

地積測量図 1/5
土地所在図 1/6.1/2

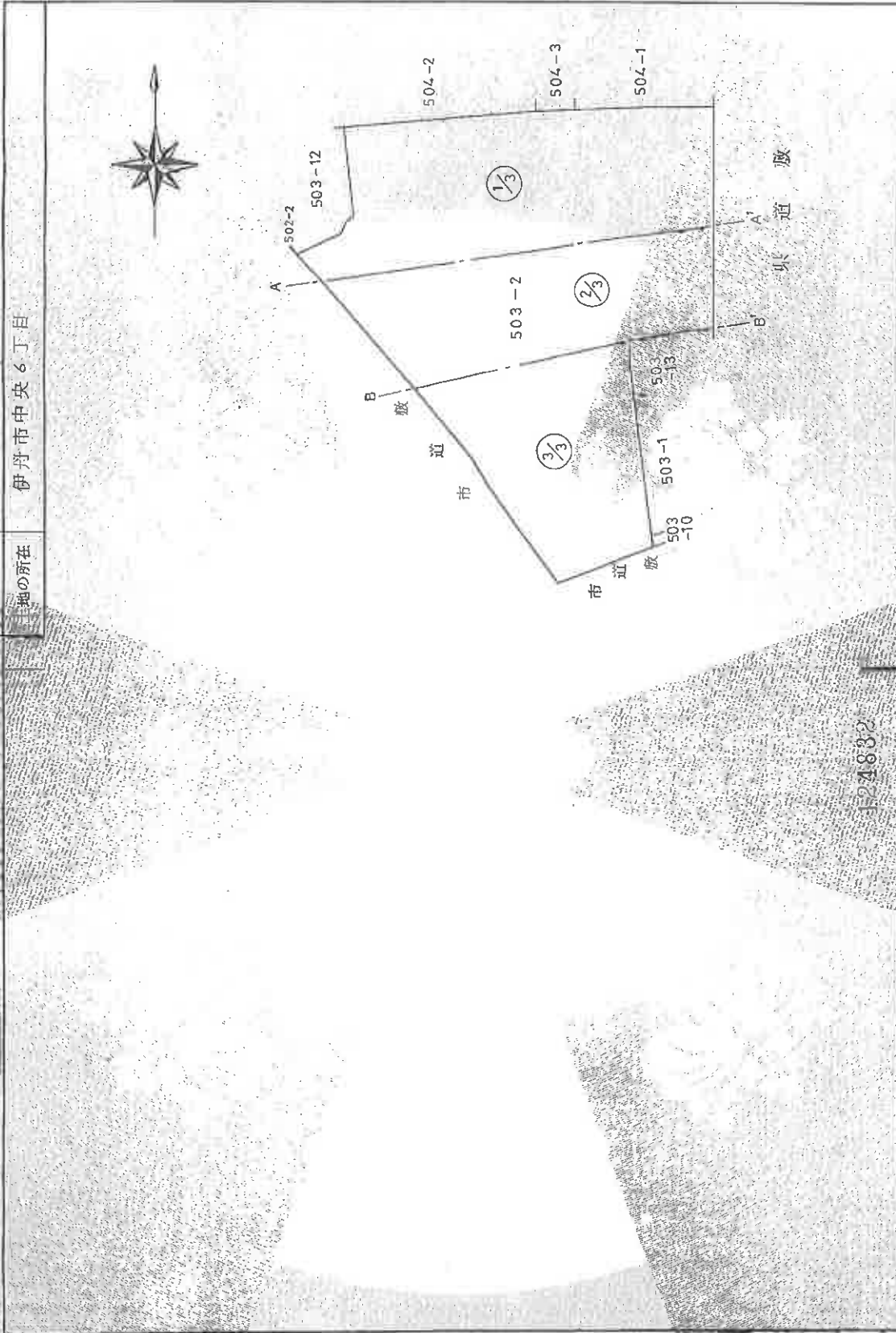
前・後・新

503-2

番

伊丹市中央6丁目

地の所在



24832

製作者

申請人

縮尺 1/500

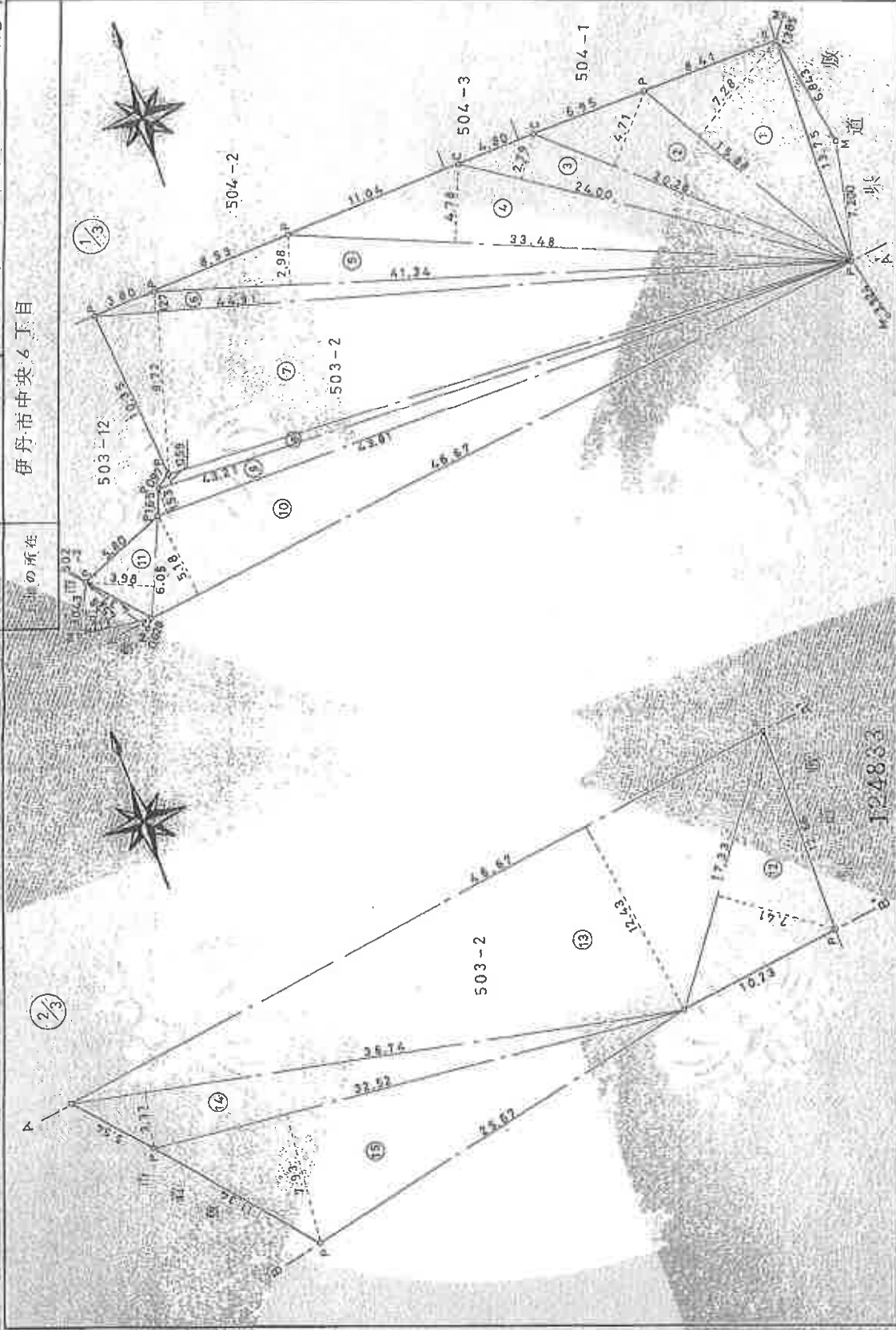
大阪土地家屋調査士会

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年6月12日

地積測量図 $\frac{2}{3}$ 1.6.14

地番	503-2
地の所在	伊丹市中央6下目



縮尺	1/250
測量者	
測量日	
測量地	

A3をA4に縮小

登記年月日：平成1年6月12日

前後番

3/3
1.6.12

地積測量図

区番	503-2
市町村	伊丹市中央6丁目

符号	注
M	マンホールの口
S	築水桝北西向

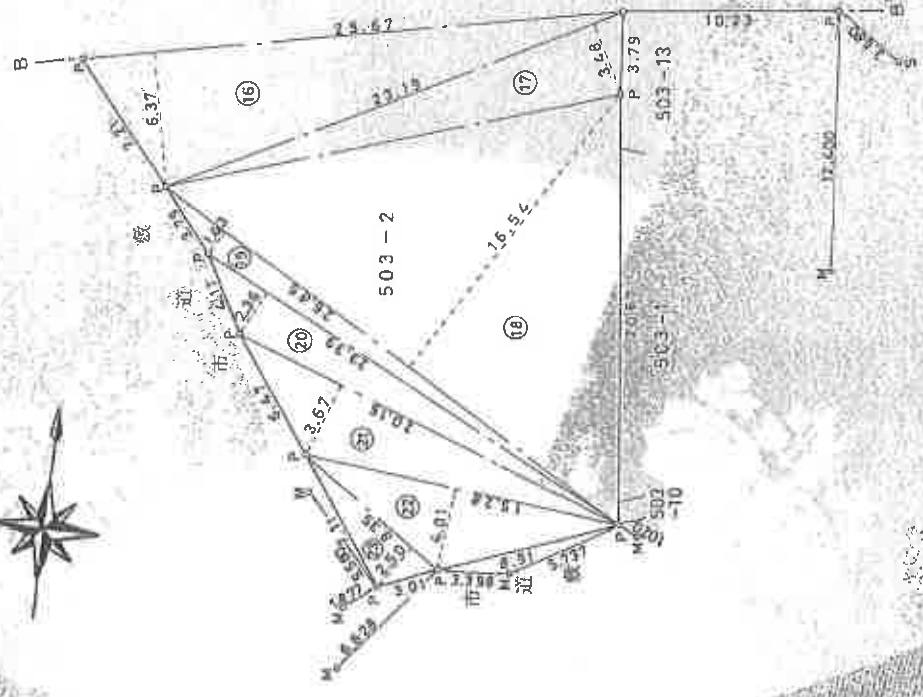
符号	境界線の種類
P	金属プレート
C	コンクリート杭



3/3

三斜求積表

順番	NO	底辺	高さ	面積	積算
1	15.88	X	7.28	115.6064	
2	10.28	X	4.71	48.5188	
3	10.00	X	4.78	47.8000	
4	33.48	X	2.98	99.8704	
5	41.34	X	1.27	52.4918	
6	44.91	X	0.53	23.7033	
7	43.21	X	1.53	66.1113	
8	48.67	X	3.91	152.1006	
9	17.53	X	7.99	139.4133	
10	16.67	X	12.43	207.1031	
11	39.74	X	3.37	133.9138	
12	39.52	X	7.93	313.8538	
13	25.67	X	6.37	163.6929	
14	23.10	X	3.76	87.0512	
15	28.85	X	16.54	476.9846	
16	23.76	X	2.46	58.4556	
17	23.76	X	2.97	70.5772	
18	18.28	X	4.01	73.5028	
19	18.28	X	2.50	45.7000	
20	18.28	X	2.50	45.7000	
21	18.28	X	2.50	45.7000	
22	18.28	X	2.50	45.7000	
23	18.28	X	2.50	45.7000	
合計				3441.4963	㎡
合計				1720.74815	㎡



作成者	
検査者	
縮尺	1/250

A3をA4に縮小

登記年月日 平成33年8月14日

各階平面図

登記番号 中央6丁目503番2の806

建物の所在 伊丹市中央6丁目503番地2

3.3.14

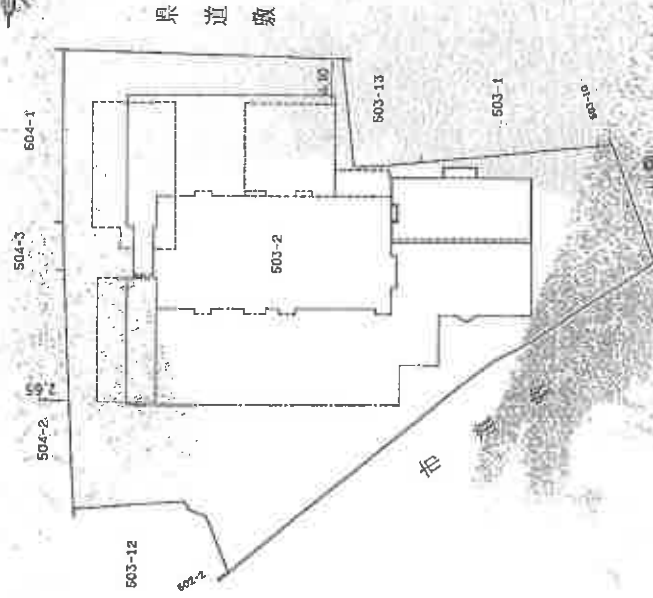
(建物の番号 806)

建物の存する部分 8階



求積表

1.85 × 13.150 =	25.45250
1.650 × 13.150 =	21.69750
1.850 × 1.650 =	3.05250
1.650 × 1.650 =	2.72250
合計	32.90250
天井高	82.90
	㎡



8階形状
1階形状

243879

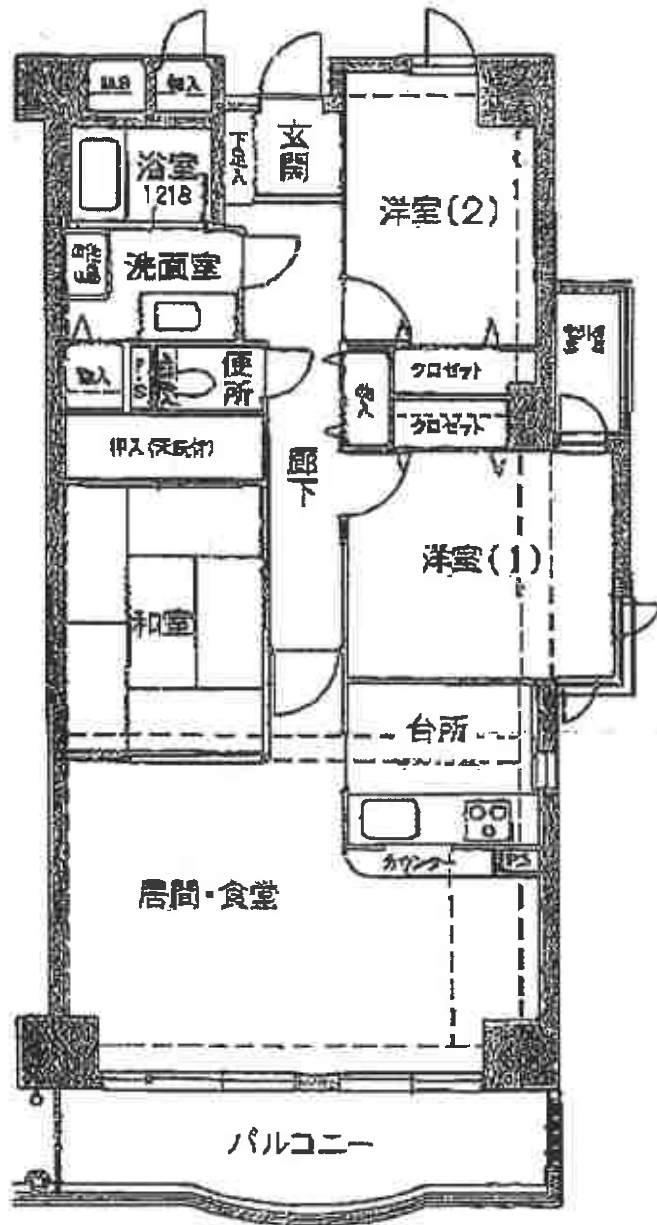
住
支

5月10日
1/250

1/500

A3をA4に縮小

建物間取図



令和6年(ケ)第30051号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス