

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 5月20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 7年 6月 5日から 令和 7年 6月 12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月 19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 7年 7月 10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せん。
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 5月20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	8,650,000 6,920,000		1,730,000	51,542	12,389
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市西野一丁目 2 4 0 番地 1

建物の名称 シヤルマンコーポ伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野一丁目 2 4 0 番 1 の 3 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 7 . 5 1 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 伊丹市西野一丁目 2 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 4 1 8 . 8 6 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 2 1 5 4 6 9 1 分の 6 7 5 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3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】

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

【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 伊丹市西野一丁目 2 4 0 番地 1

建物の名称 シヤルマンコーポ伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野一丁目 2 4 0 番 1 の 3 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 7 . 5 1 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 伊丹市西野一丁目 2 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 4 1 8 . 8 6 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 2 1 5 4 6 9 1 分の 6 7 5 1



令和6年(ケ)第30050号
令和6年10月15日受理
令和6年11月20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 伊丹市西野一丁目 240番地1

建物の名称 シヤルマンコーポ伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野一丁目 240番1の318

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.51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 伊丹市西野一丁目240番1

地 目 宅地

地 積 12418.86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 2154691分の6751



(区分所有建物用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1丁目240番地1 シャルマンコーポ伊丹2-318号		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を空室のまま利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 3,890 円 修繕積立金 16,190 円	令和6年10月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和4年12月分～令和6年10月分 計461,360円 ☐ 不明	
管理費等照会先	東洋コミュニティサービス株式会社		
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	☒ 宅地(符号1) ☐ (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(2枚目)

その他の事項

■本件物件について

1 占有状況等について

- (1) 本件物件の占有状況は、マンションの案内板、集合ポスト及び表札にはAとあり、さらに表札にはBの表示もある。また、管理組合宛の居住者の届け出名はCとなっている。また、電気の契約はD名義だったようだが、すでに解約済みとのことである。以上により、関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目とおりと判断した。
- (2) 管理費等の滞納額に対して年14.6%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- (3) 管理費等の滞納額は2枚目のとおりであるが、その他遅延金が61,632円(令和6年10月21日現在)ある。

2 土地について

- (1) 符号1土地は、東側を幅員約6mの市道、南側を幅員約6m(一部約4m)の市道、西側を幅員約6mの市道に接面する宅地であり、北側も一部が幅員約8mの市道に接面している。
- (2) 符号1土地は、東側市道とは等高から2m程度高位に、南側市道とは2m程度高位に、西側市道とは等高から2m程度高位に位置している。
- (3) 符号1土地の形状は概ね建物図面のとおりである。

3 建物等について

- (1) 対象物件を含む一棟の建物は総戸数318戸の大規模マンションであり、東部分が1号棟、南部分が2号棟、西部分が3号棟となっている。対象物件は2号棟の3階に位置している。
- (2) エレベーターの停止階は、1階・4階・7階・10階・12階となっている。
- (3) 室内については、南側の洋室ガラスに破損が見受けられた(関係人の陳述参照)。また、クロス汚れが見受けられたが、その他に特筆すべき損傷等は確認できなかった(新築後約40年経過した建物であるが、賃貸に供されていたようであり、リフォームされた事がある様子であるが詳細は不明である)。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数318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
- 6 駐車場139台
- 7 積立金残高:44,716,357円(令和5年10月31日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり(令和8年頃予定)

■その他

- 1 債務者兼所有者の所在が確認できないため、照会書を送付することができなかった。

(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
■管理会社担当者	1 債務者兼所有者とは会ったことはありません。 2 債務者兼所有者は、本件物件に居住したことはないと思われます。 3 居住者が変更する場合は、管理組合に届け出をする必要がありますが、直近の居住者として届け出をしている人はCさんです。なお、Cさんはすでに退去していると思われます。 4 現在、空き家かもしれません。 5 居住している実態があるのかどうかわからないし、複数人が出入りしているのか、一人が出入りしているのか不明です。 6 Dさんというお名前は知りません。 7 水道料金は2ヶ月に1回請求していますが、2年ほど前に水道料金の請求はAさんにしています。これはAさん宛てに請求してほしい旨の連絡が来たからだ聞いています。 8 結局、誰が賃借人として居住しているのか不明です。 9 令和4年(2022年)11月頃から警察の調査があつて、同年12月頃に警察が室内にベランダから入室し、室内にいた者を逮捕したことがあります。どなたが逮捕されたのかも不明です。 10 窓ガラスが割れているのは警察官が入室した際のものです。なお、窓ガラスにテープをはった人も誰だかわかりません。
■管理会社担当者	1 水道は使用していないようです。 2 人の出入りはありません。

(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
R6年10月15日(火) 12:00-12:10	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)
R6年10月15日(火) 13:40-14:00	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10月17日(木) 13:20-14:00	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理会社担当者から事情聴取、通知文書を投函
R6年10月21日(月) 15:55-16:05	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)
R6年10月24日(木) 9:35-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R6年11月1日(金)	執行官室	関西電力株式会社宛てに照会書を送付
R6年11月11日(月) 16:45-16:55	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和6年10月24日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

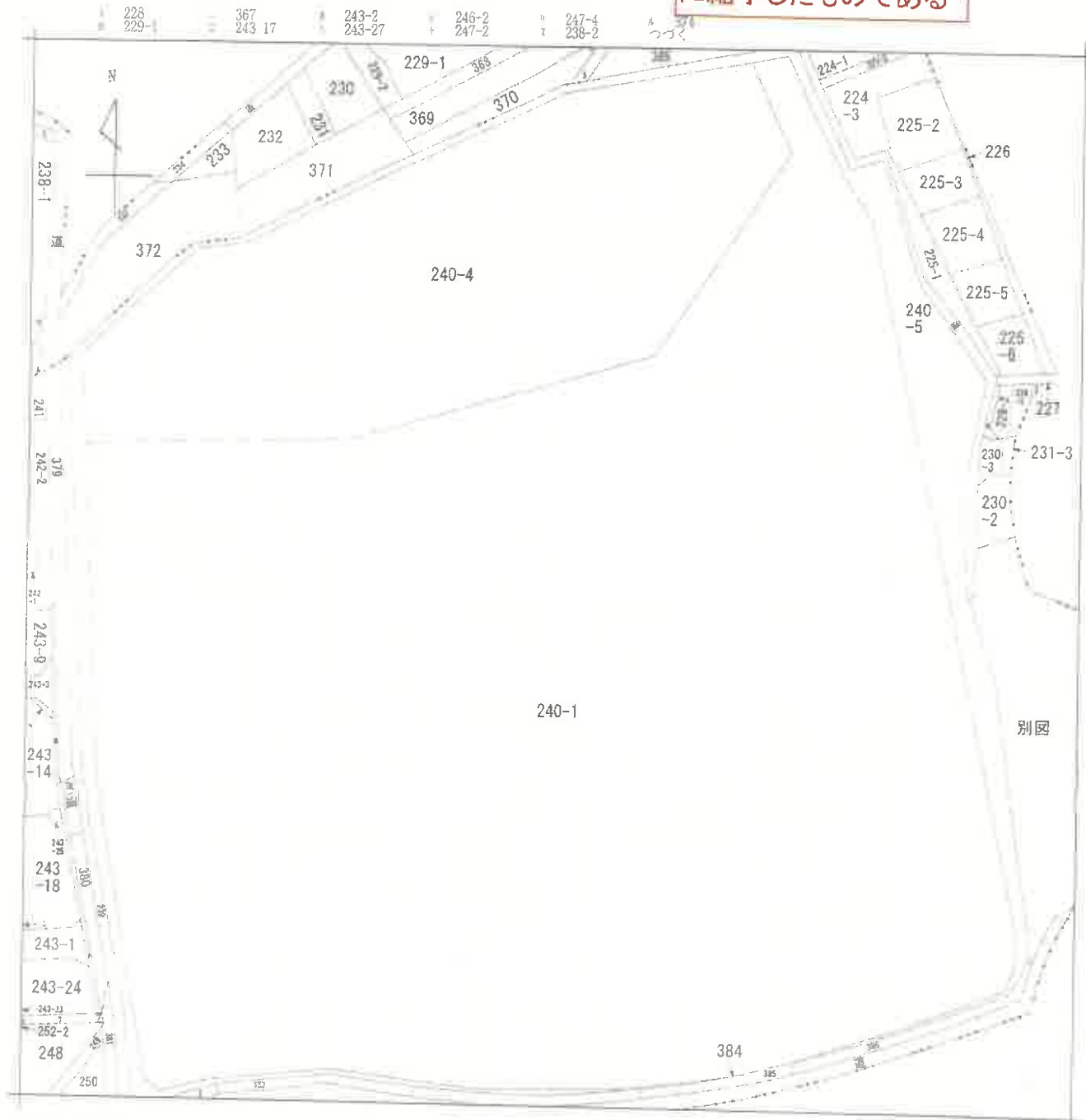
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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
西野
2丁目
西野1丁目

請求部	所在	伊丹市西野一丁目				地番	240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	明治21年3月			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。

登記年月日 昭和59年10月20日

公用

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10月15日 神戶地方方法務局伊丹支局

(7 枚目)

測量番号 21-4

作製者

申請人

縮尺 1/1000

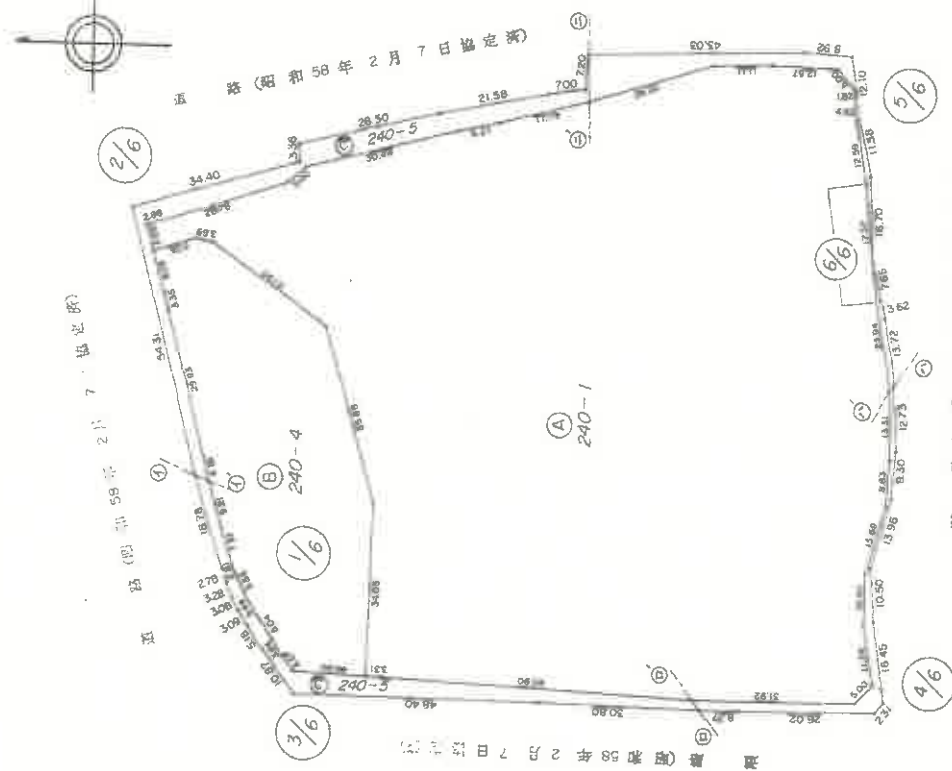
測量路(昭和58年2月7日協定済)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地の所在 伊丹市西野1丁目

地番 240-1
240番地
240番地

地積測量図 1/6
59.020

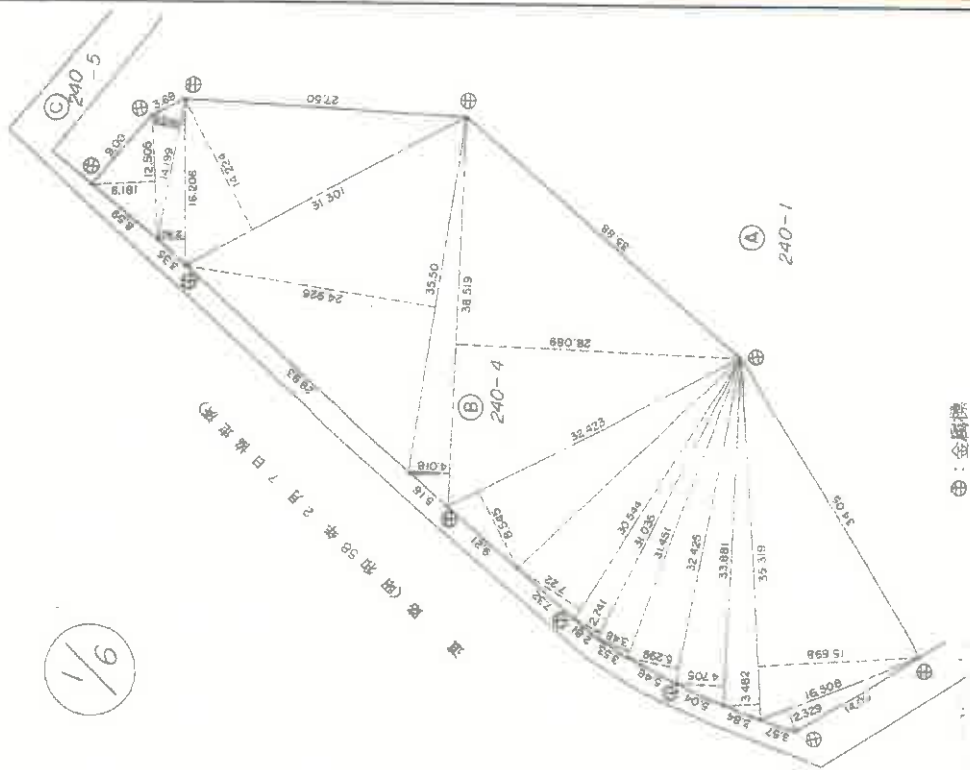


地積測量図 ^{2/6} 59.10.20

番 240番4

土地の所在 伊丹市西野1丁目

1/6



縮尺 1/500

申請人

作製者

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
 令和6年10月15日 神戸地方裁判所伊丹支部

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。

令和6年10月15日

神戸地方支局伊丹支局

(9 枚目)

地積測量図

3/6

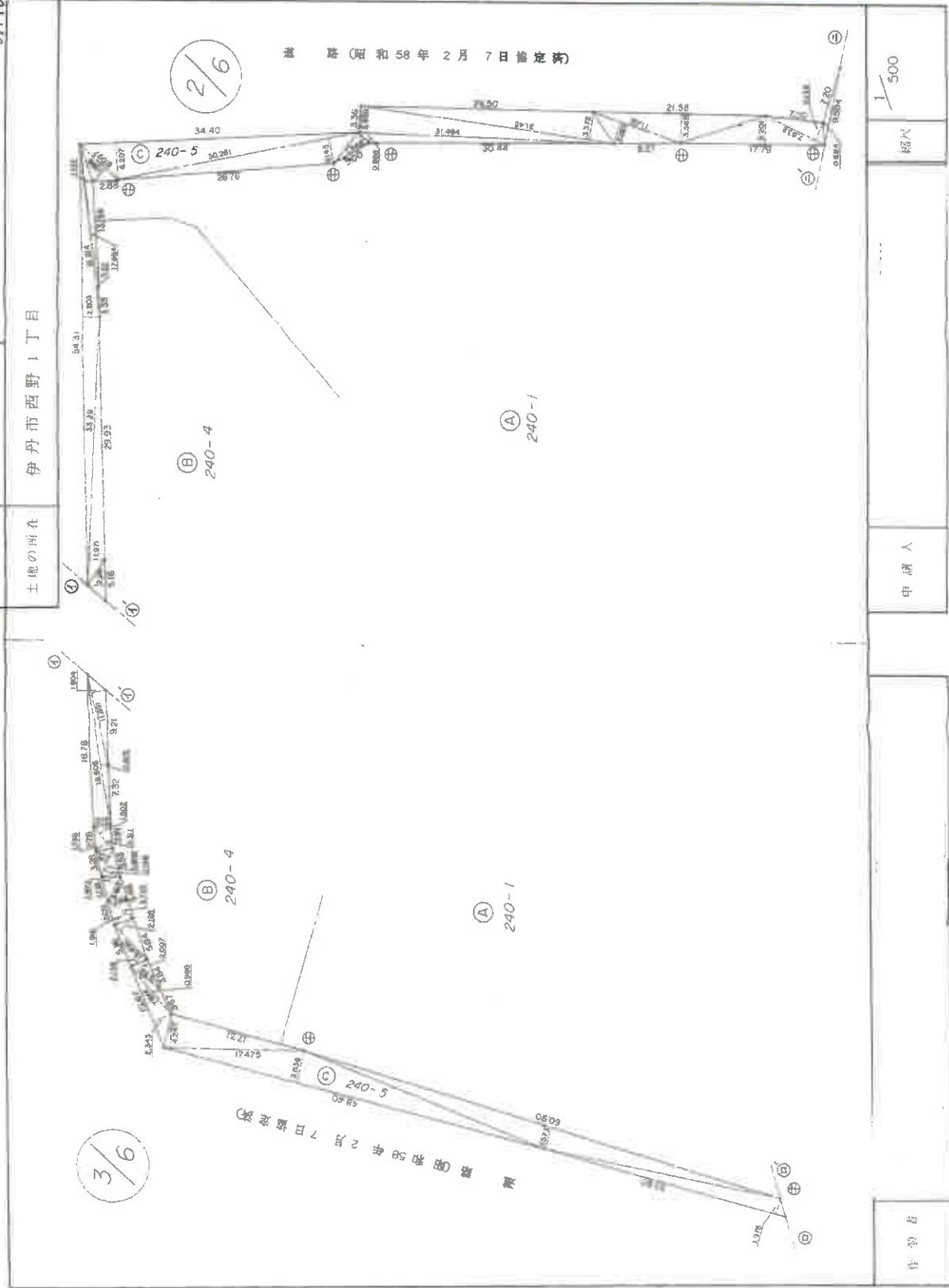
59.10.30

240番5

地番

伊丹市西野1丁目

土地の所在



作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日 昭和59年10月20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10月15日 神戸地方裁判所伊丹支部

(10枚目)

地積測量図

240番地

地番

伊丹市西野1丁目

土地の所在

⊕：金属標

4/6

5/6

Ⓐ 240-1

Ⓐ 240-1

Ⓒ 240-5

Ⓒ 240-5

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



測量 (昭和58年2月7日協定済)

測量 (昭和58年2月7日協定済)

縮尺 1/500

申請人

製

作製者 土家

(4/6)

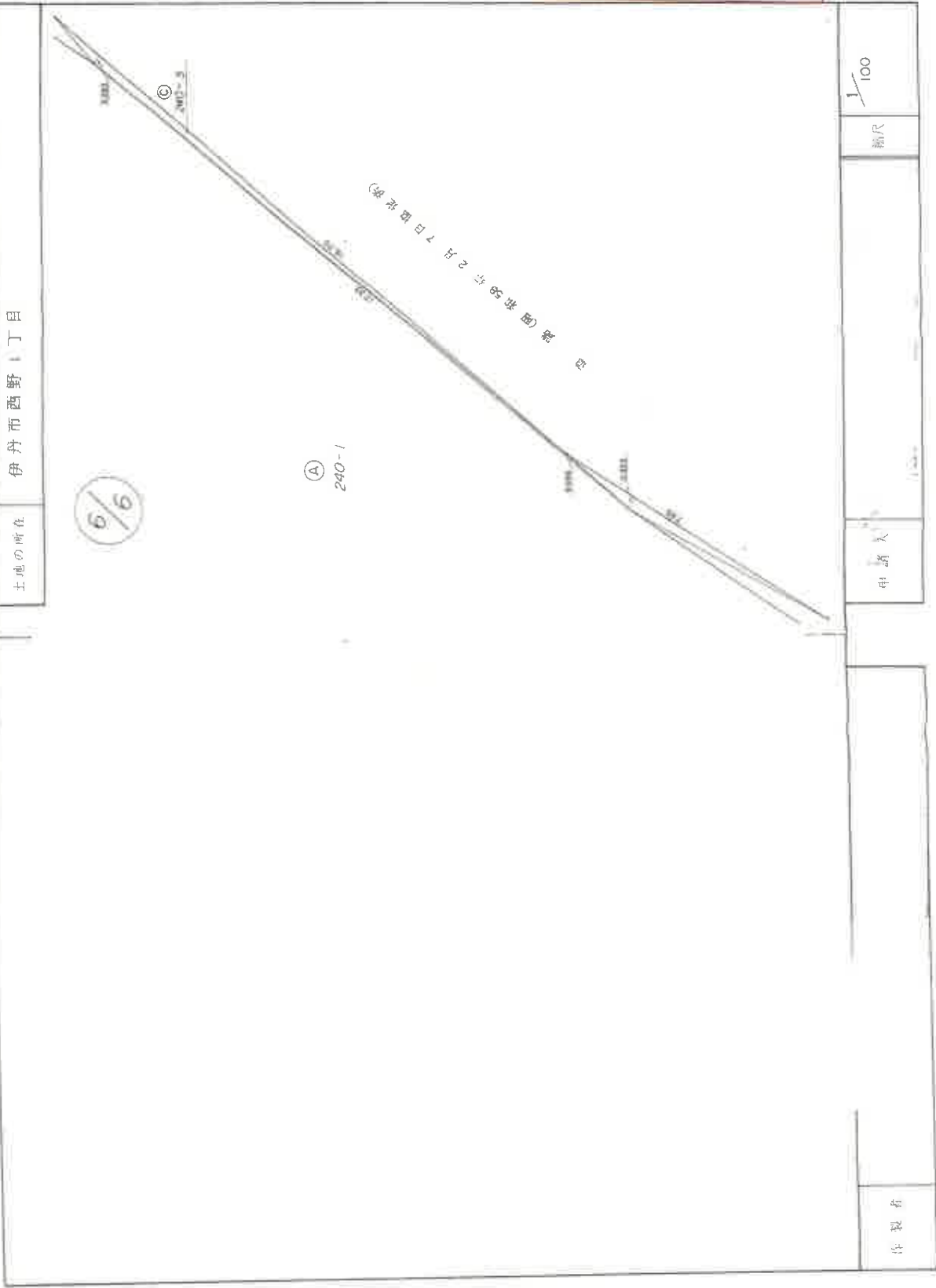
測量番号 21-4

登記年月日 昭和59年10月20日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和6年10月15日 沖縄地方検察局伊丹支局

5/6
59.10.20
地積測量図

地番	240番ち
土地の所在	伊丹市西野1丁目



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59年10月20日

これは図面に記載された土地の位置を証明する図面である。
昭和59年10月15日 神奈川県伊豆市役所

地積測量図

6/6
59.10.20

地番 240番4
240-5
土地の所在 伊丹市西野1丁目

** サンシャ キムホセコ **				
チハシ	NO	ディン	カガ	ハシキ
(B) 240-4	1	12.505	6.181	77.293405
	2	14.199	3.053	43.349547
	3	16.206	2.500	40.515000
	4	31.301	14.224	445.225424
	5	35.500	24.926	884.873000
	6	38.519	4.018	154.769342
	7	38.519	28.089	1081.960191
	8	32.423	8.545	277.054535
	9	30.544	7.220	220.527680
	10	31.035	2.741	85.066935
	11	31.451	3.480	109.449480
	12	32.425	5.299	171.820075
	13	33.881	4.705	159.410105
	14	35.319	3.482	122.980758
	15	35.319	15.698	554.437662
	16	16.508	2.329	38.447132
キイ				4467.180271
1/2				2233.5901355
				2233.59
(C) 240-5	1	5.160	2.260	11.661600
	2	33.290	1.971	65.614590
	3	54.310	2.203	119.644930
	4	21.214	0.320	6.788480
	5	17.884	1.133	20.262572
	6	6.097	1.998	12.181806
	7	34.400	4.207	144.720800
	8	30.281	3.143	95.173183
	9	5.000	1.346	6.730000
	10	31.494	0.888	27.966672
	11	31.494	3.359	105.788346
	12	31.450	3.372	106.049400
	13	11.620	2.637	30.841940
	14	21.580	3.568	76.997440
	15	17.790	3.201	56.945790
	16	7.838	2.138	16.757644
	17	9.504	0.694	6.595776
	18	11.391	1.804	20.549364
	19	18.606	0.972	18.085032
	20	18.780	2.120	39.813600
	21	3.311	1.802	5.966422
	22	3.311	1.738	5.754518
	23	3.898	1.750	6.821500
	24	3.898	2.018	7.866164
	25	3.462	1.973	6.830526
	26	5.480	2.318	12.702640
	27	3.725	1.916	7.137100
	28	5.466	2.128	11.631648
	29	5.466	2.138	11.686308
	30	4.320	2.007	8.670240
	31	7.634	0.988	7.542392
	32	10.870	2.343	25.468410

** サンシャ キムホセコ **				
チハシ	NO	ディン	カガ	ハシキ
(C) 240-5	33	17.475	6.247	74.216325
	34	48.400	3.839	185.807600
	35	60.900	2.573	156.695700
	36	30.800	1.978	60.922400
	37	9.864	1.704	16.808256
	38	35.720	1.531	54.687320
	39	35.720	1.763	62.974360
	40	5.853	3.537	20.702061
	41	5.853	1.742	10.195926
	42	16.113	0.953	15.355689
	43	16.450	1.990	32.735500
	44	10.400	1.863	19.375200
	45	10.500	1.408	14.784000
	46	13.690	1.086	14.867340
	47	13.960	0.660	9.213600
	48	8.830	0.907	8.008810
	49	9.300	0.877	8.156100
	50	13.310	1.050	13.975500
	51	12.730	0.771	9.814830
	52	26.200	9.159	239.965800
	53	43.030	2.286	98.366580
	54	17.910	1.317	23.587470
	55	15.644	1.475	23.074900
	56	15.644	2.299	35.965556
	57	6.143	3.253	19.983179
	58	12.100	0.333	4.029300
	59	5.977	0.170	1.016090
	60	4.520	0.448	2.024960
	61	11.580	0.456	5.280480
	62	12.590	0.439	5.527010
	63	16.700	0.253	4.225100
	64	17.320	0.066	1.143120
	65	7.650	0.335	2.547450
	66	23.940	0.495	11.850300
	67	18.330	0.619	11.346270
	68	14.773	0.839	12.394547
キイ				2398.671462
1/2				1199.335731
				1199.33

(A) 240-1
カガ 15851.786057
ハシキ 3432.9258665
12418.8601905 12418.86
* ショウキョウ JEC N-2880 アロシグインライ9-57576

作製者

59年 9

申請人

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和元年11月15日 所 地方自治局(伊丹市)

(13枚目)

各階平面図

- 240-1-101 ~ 240-1-134
- 240-1-200 ~ 240-1-234
- 240-1-301 ~ 240-1-334
- 240-1-401 ~ 240-1-433
- 240-1-501 ~ 240-1-531
- 240-1-601 ~ 240-1-630
- 240-1-701 ~ 240-1-728
- 240-1-801 ~ 240-1-825
- 240-1-901 ~ 240-1-923
- 240-1-1001 ~ 240-1-1013
- 240-1-1101 ~ 240-1-1113
- 240-1-1201 ~ 240-1-1212
- 240-1-1301 ~ 240-1-1309

家屋番号

伊丹市西野1丁目240番通1

建物の所在

建物図面
各階平面図



道路

240-4

(6-1000) 壁花

道路(240-5)

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

縮尺 1/1000

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。
令和6年10月15日 神戶地方裁判所伊丹支部

建物図面
各階平面図

家屋番号
西野1丁目
240-1-318

建物の所在
伊丹市西野1丁目240番地1

各階平面図

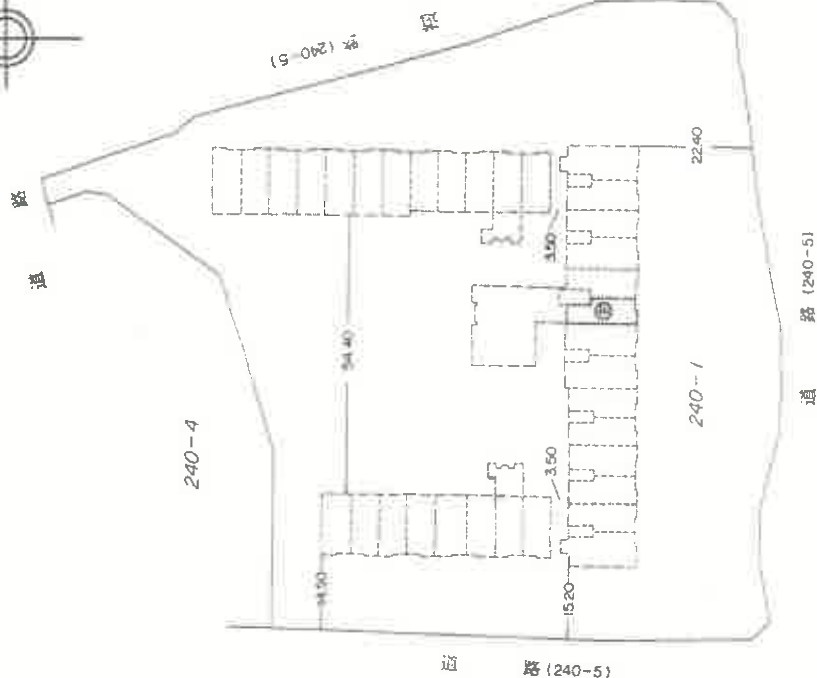
専有部分の建物



** 功 能 **

3.95 X	4.80	=	18.9600
5.32 X	8.98	=	47.7736
2.62 X	0.30	=	0.7860
トイ			67.5196
			67.51

建物の存する部分 3階



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

各階平面図

建物図面

3/4
1/2

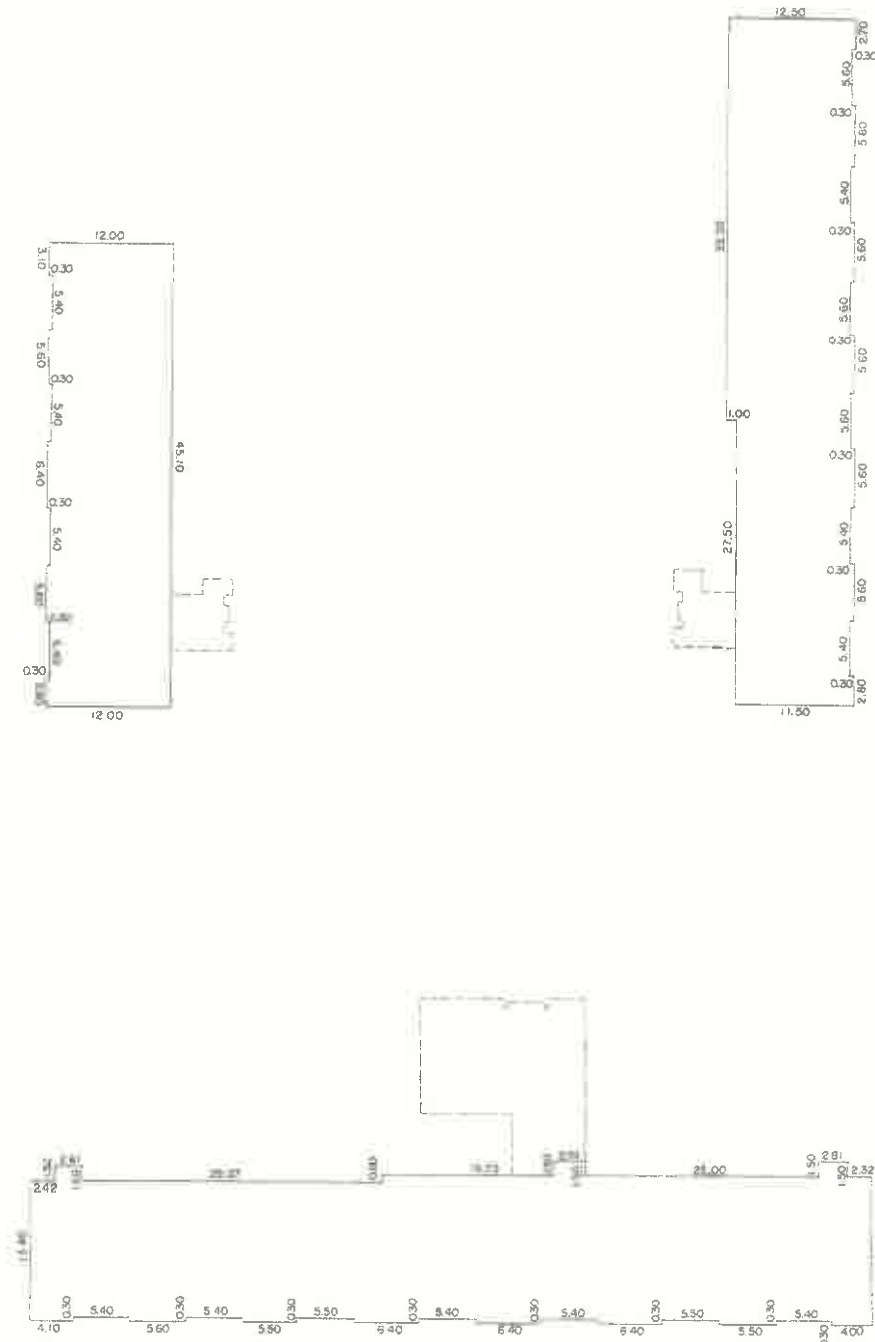
家屋番号

449-1-441 ~ 240-1-443

建物の所在

伊丹市西野1丁目240番地1

1 棟 の 建 物 3 階



作製者

縮尺

1/500

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

れが図面に記録されてゐる内容を証明した書面である
 令和元年四月一日 神奈川地方裁判所伊丹支部

各階平面圖

建筑物平面图

建物の所在
伊丹市西野1丁目240番地1

參到世界日報

建物の所在

[illegible]

10	階	1340 × 2750 =	36850
		1430 × 4760 =	67592
		480 × 120 =	576
		570 × 340 =	1938
		150 × 281 =	4215
		- 030 × 540 =	648
		- 030 × 550 =	330
		- 030 × 270 =	81
		-----	081
			1063185
11	階	480 × 120 =	576
		1340 × 2750 =	36850
		1430 × 4760 =	67592
		150 × 274 =	411
		150 × 281 =	4215
		- 030 × 540 =	648
		- 030 × 550 =	330
		- 030 × 270 =	81
		-----	081

[illegible]

3	階	$1340 \times 3430 = 45962$ $1420 \times 4760 = 67592$ $150 \times 274 = 411$ $150 \times 281 \times 2 = 843$ $\sim 030 \times 540 \times 5 = 810$ $\sim 030 \times 550 \times 2 = 330$ $1200 \times 4510 = 54120$ $\sim 030 \times 540 \times 3 = 648$ $1150 \times 2750 = 31625$ $1250 \times 3920 = 49000$ $\sim 030 \times 560 \times 3 = 504$ $\sim 030 \times 540 \times 3 = 456$	$1340 \times 3430 = 45962$ $1420 \times 4760 = 67592$ $600 \times 711 = 4266$ $1260 \times 1600 = 20160$ $\sim 150 \times 281 \times 2 = 843$ $\sim 540 \times 30 \times 5 = 810$ $\sim 550 \times 30 \times 2 = 330$ $\sim 640 \times 350 = 140$ $\sim 030 \times 392 \times 2 = 0702$ $1200 \times 4510 = 54120$ $600 \times 350 = 3300$ $280 \times 150 = 420$ $\sim 030 \times 540 \times 4 = 648$ $\sim 105 \times 080 \times 2 = 168$ $040 \times 160 = 064$ $150 \times 2750 = 31625$ $1250 \times 3920 = 49000$ $280 \times 230 = 3300$ $\sim 030 \times 540 \times 3 = 644$ $\sim 030 \times 560 \times 3 = 504$ $\sim 040 \times 160 = 064$ $\sim 080 \times 105 \times 2 = 168$	246775 45962 67592 1938 843 810 330 47650 1080 486	2777798
4	階	$1340 \times 3430 = 45962$ $1420 \times 4760 = 67592$ $340 \times 570 = 1938$ $\sim 030 \times 281 \times 2 = 843$ $\sim 030 \times 540 \times 5 = 810$ $\sim 030 \times 550 \times 2 = 330$ $1200 \times 3930 = 47650$ $600 \times 180 = 1080$ $\sim 030 \times 540 \times 3 = 486$	$1340 \times 3430 = 45962$ $1420 \times 4760 = 67592$ $600 \times 711 = 4266$ $1260 \times 1600 = 20160$ $\sim 150 \times 281 \times 2 = 843$ $\sim 540 \times 30 \times 5 = 810$ $\sim 550 \times 30 \times 2 = 330$ $\sim 640 \times 350 = 140$ $\sim 030 \times 392 \times 2 = 0702$ $1200 \times 4510 = 54120$ $600 \times 350 = 3300$ $280 \times 150 = 420$ $\sim 030 \times 540 \times 4 = 648$ $\sim 105 \times 080 \times 2 = 168$ $040 \times 160 = 064$ $150 \times 2750 = 31625$ $1250 \times 3920 = 49000$ $280 \times 230 = 3300$ $\sim 030 \times 540 \times 3 = 644$ $\sim 030 \times 560 \times 3 = 504$ $\sim 040 \times 160 = 064$ $\sim 080 \times 105 \times 2 = 168$	45962 67592 1938 843 810 330 47650 1080 486	2777798

[illegible]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製首

尺 縮

人 將 申

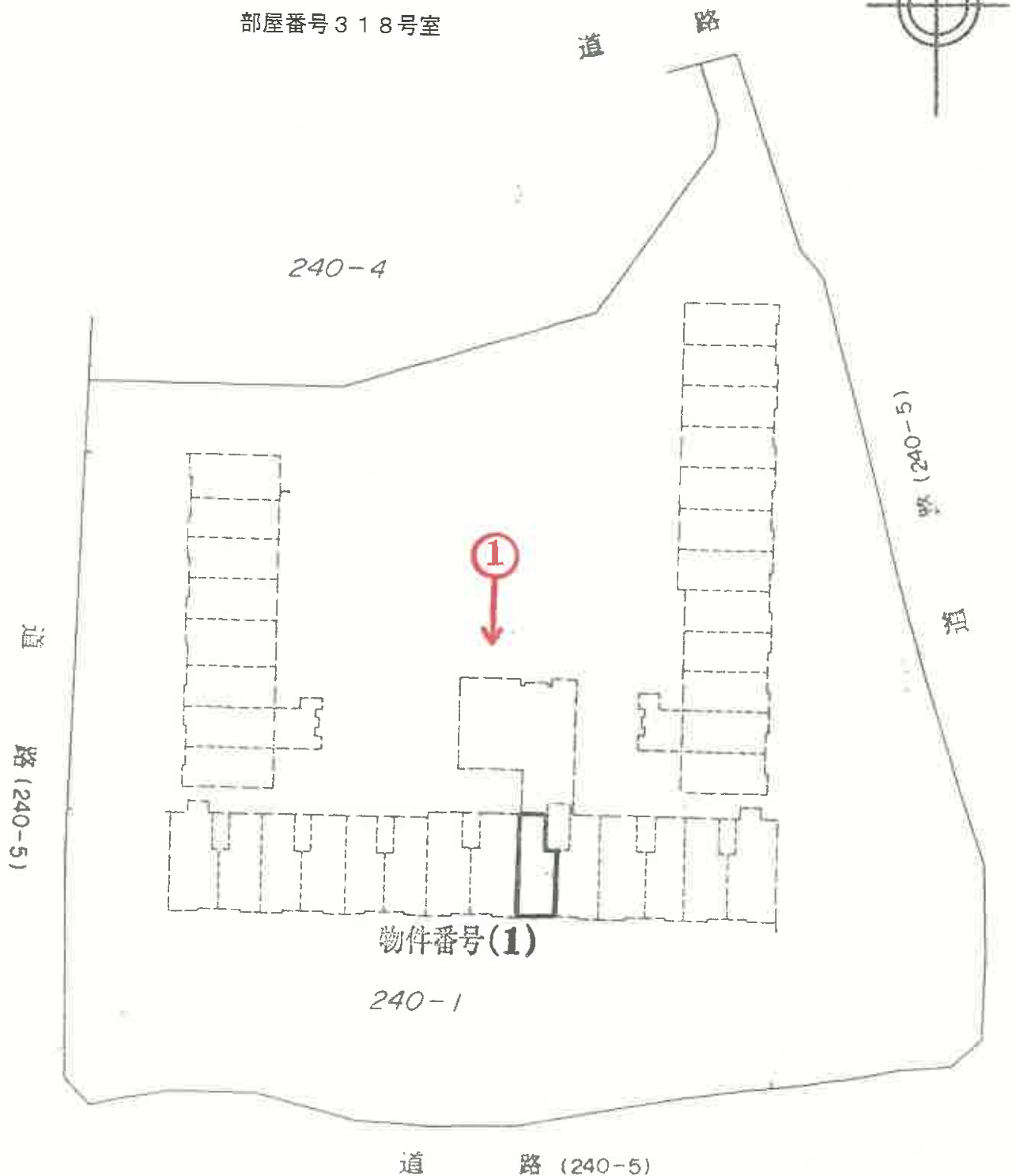
箱

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)

建物の存する部分 3 階

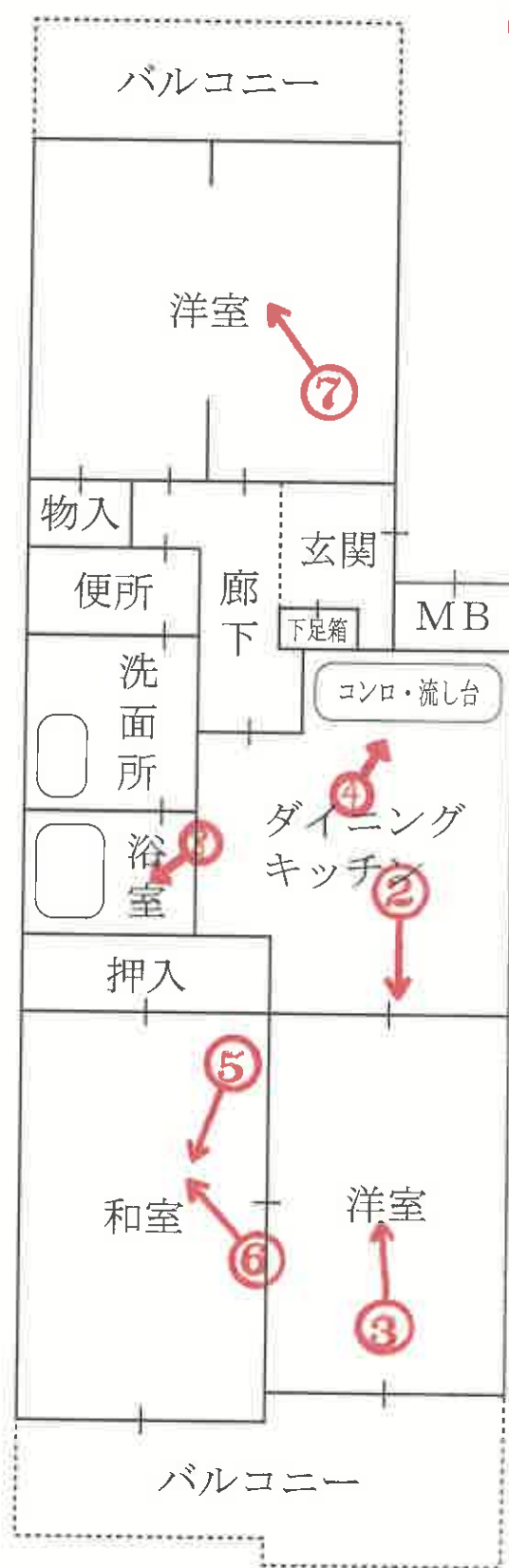
部屋番号 3 1 8 号室



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 6 年（ケ）第 3 0 0 5 0 号

(17 枚目)



(←○は写真番号および撮影位置・方向)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 6 年 (ケ) 第 30050 号
令和 6 年 10 月 24 日 現地調査
令和 6 年 11 月 16 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8,650,000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
	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	(専有部分) 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。
1	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		
特 記 事 項			
	・特になし		

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 伊丹駅の北西方 約4 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	小中規模の戸建住宅及び共同住宅を主体とする住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 12,418.86 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 幅員約6 m 市道 南側 幅員約6 m (一部約4 m) 市道 西側 幅員約6 m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1土地は、対象専有部分を含むシャルマンコーポ伊丹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	・ 符号1土地は、北側も一部が幅員約8 mの市道に接面している。 ・ 符号1土地は、東側市道とは等高～2 m程度高位に、南側市道とは2 m程度高位に、西側市道とは等高～2 m程度高位に位置している。 ・ 符号1土地の形状は概ね建物図面のとおりであり、現況地積は登記地積を概ね充足している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルマンコーポ伊丹	
建物の用途	共同住宅（総戸数 318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59年9月10日 新築
	経過年数	40 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 13 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	あり（収容台数139台・受付順）
	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 シャルマンコーポ伊丹管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	東洋コミュニティサービス(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和5年10月31日 現在、 44,716,357 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。 ・管理会社からの回答書によれば、令和8年頃に大規模修繕工事を予定しているとのことである。 ・対象物件を含む一棟の建物は、東部分が1号棟、南部分が2号棟、西部分が3号棟となっている。 ・エレベーターの停止階は、1階・4階・7階・10階・12階となっている。	

(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	3 階 (3 1 8 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	67.51m ² (登記記載面積)
間 取 り	3DK (附属資料 建物間取図のとおり)
仕 様	天 井 : クロス貼、ボード等 床 : CFシート、カーペット、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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 3,890円 修繕積立金 月 額 16,190円 滞 納 額 あり (令和6年10月21日現在、461,360円)
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	・対象専有部分は2号棟の3階に位置している。 ・管理会社からの回答書によれば、管理費等の滞納額に対しては年14.6%の割合による遅延損害金等が付加されて請求されるところである。 ・上記記載の滞納額のほか、その他遅延金61,632円(令和6年10月21日現在)がある。 ・室内については、南側の洋室ガラスに破損が見受けられた。また、クロスの汚れ等が見受けられたが、その他に特筆すべき損傷等は確認できなかった。 ・対象建物は賃貸に供されていたようであり、リフォームされた事がある様子であるが、詳細は不明である。

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
270,000	67.51	1.12	0.28	5,720,000

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 15年、経済的全耐用年数 55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 0.10) ≒ 0.28

(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
140,000	1.00	12,418.86	1.00	6,751 / 2,154,691	1.00	5,450,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 伊丹-10

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/㎡)
 $140,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 140,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/99 \div 100/102$

イ 個別格差 : 三方路地、規模形状等 (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を考慮し、減価不要と判断

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
5,720,000	5,450,000	0.93	10,390,000

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
0.93 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 245,000 円/㎡

B 令和 5年 5月 199,000 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	245,000	100	100.6	100	100	100	175,000
		100	100	98	120	120	
B	199,000	100	101.8	100	100	100	208,000
		100	100	85	110	104	

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
192,000	0.93	67.51	12,050,000

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	
725 千円 (11.9%)	565 千円	8.5%	6,647 千円 ≒ 6,650 千円	0.80496	5,353 千円 (88.1%)	6,078 千円 ≒ 6,080 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	864	864	864	864
	共益費収入	86	86	86	86
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	950	950	950	950
	空室損失	△ 48	△ 48	△ 48	△ 48
	貸倒損失	△ 19	△ 19	△ 19	△ 19
	有効総収益	883	883	883	883
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	48	48	48	48
	長期計画修繕費	1,000	200	200	200
	公租公課	64	64	64	64
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,118	318	318	318
ウ 経費率	(%)	126.61	36.01	36.01	36.01
エ 有効純収益	ア－イ	△ 235	565	565	565
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	△ 219	489	455	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	10,390,000	1.00	10,390,000
②比準価格	12,050,000	1.00	12,050,000
③収益価格			6,080,000
④調整後の価格	11,500,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
11,500,000	1.00	0.80	0.94	8,650,000

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 伊丹ー10
所 在 : 伊丹市西野2丁目43番
価 格 : 140,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 161㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西側幅員4.5m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 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 （令和6年度）
土地(符号1) : 858,428,859円 （×6,751/2,154,691）
建 物 : 3,233,403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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 参考写真

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊丹市西野一丁目 240 番地 1

建物の名称 シヤルマンコーポ伊丹

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西野一丁目 240 番 1 の 318

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 67.51 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 伊丹市西野一丁目 240 番 1

地 目 宅地

地 積 12418.86 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

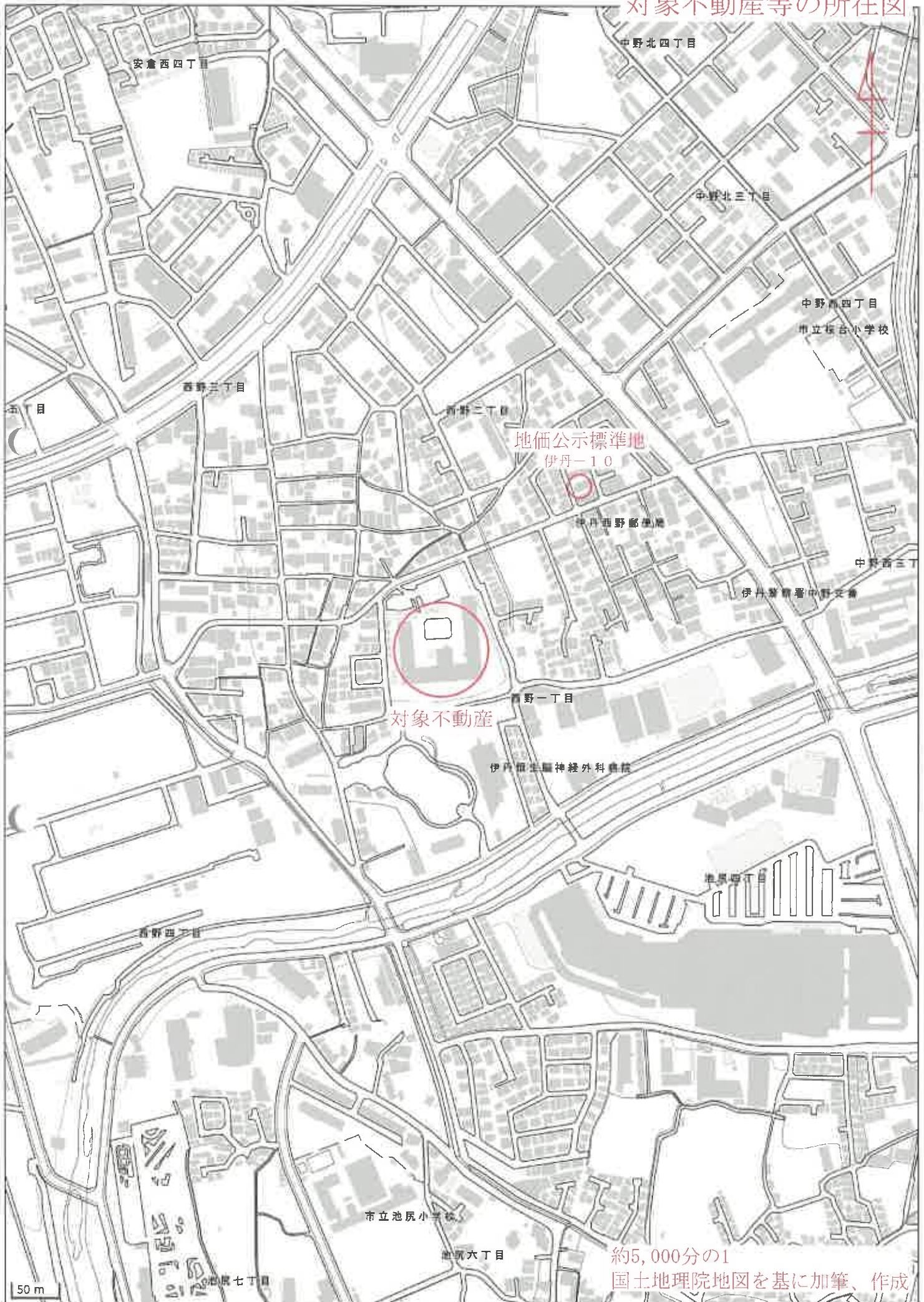
敷地権の割合 2154691 分の 6751



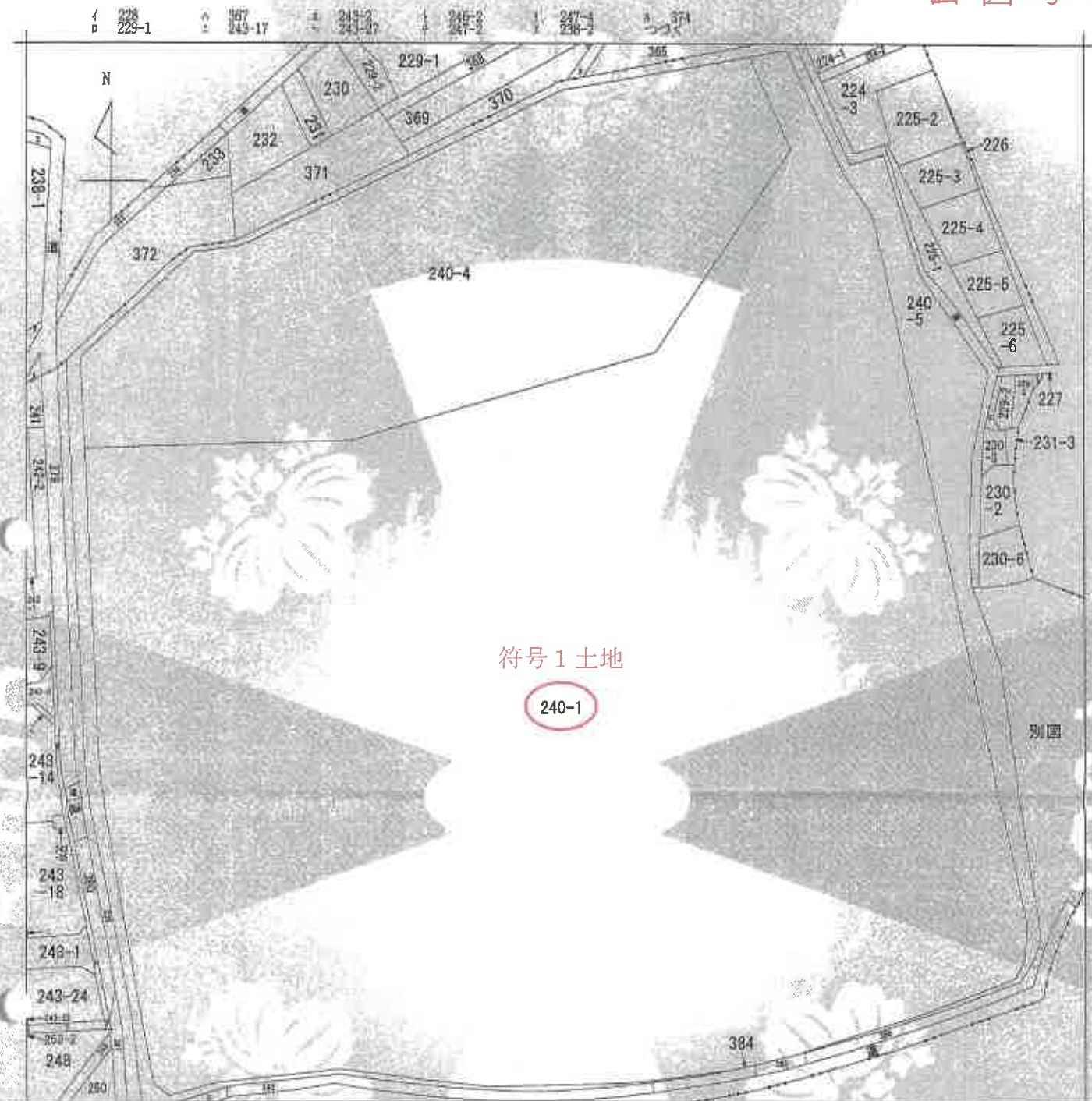
対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

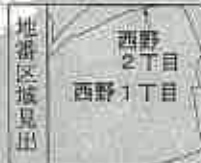


符号1土地

240-1

別園

(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附属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。



積部	求分	所在	伊丹市西野一丁目	地番	240番1
出籍	力足	精度	不明	種類	旧土地台帳附属地図
作成	年月日	明治21年3月	備考	年月日	(明図)

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。

令和6年8月8日

神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

地図整理番号：M24641

(1/2)

A3判をA4判に縮小

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8月8日 神戸地方広務局伊丹支局 登記官

建物図面

家屋番号	西野1丁目 240-1-318
建物の所在	伊丹市西野1丁目240番地1

各階平面図

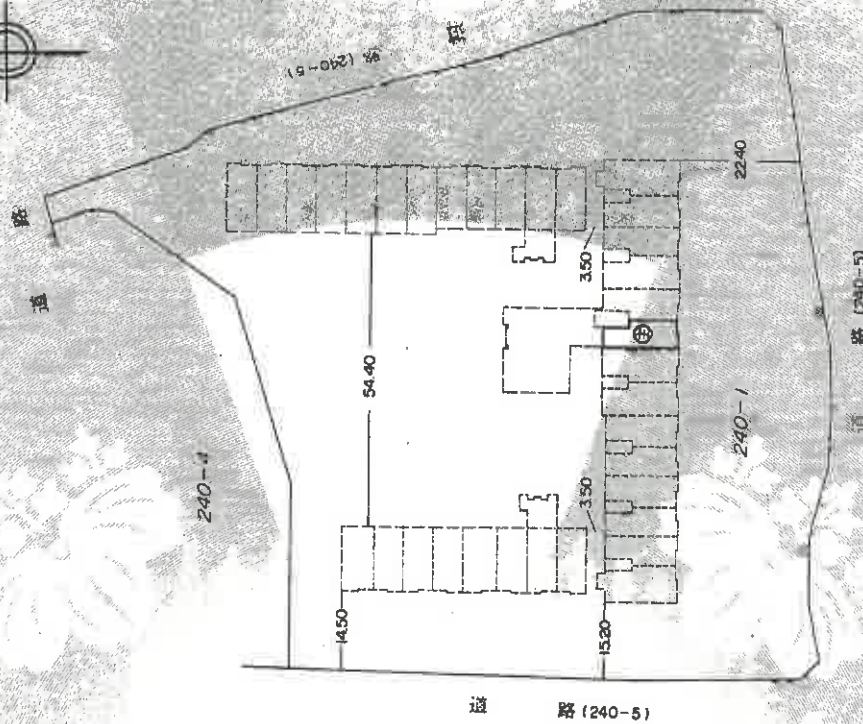
専有部分の建物



** 平方メートル **

3.95 X 4.80 =	18.9600
5.32 X 8.98 =	47.7736
2.62 X 0.30 =	0.7860
合計	
	67.5196
	67.51

建物の存する部分 3 階



251022

作製者
士 調査士
支局

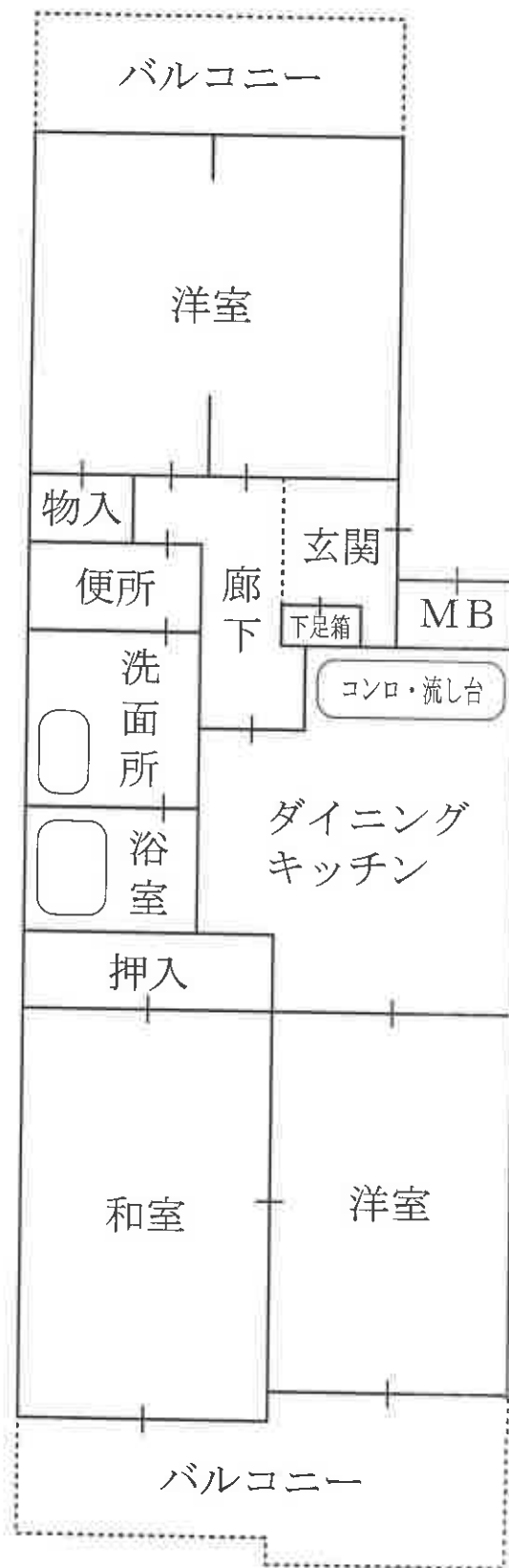
39年10月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

59年10月23日





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
南西方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北方から撮影