

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 3月24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 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月23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 場 所	令和 8年 5月14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 8年 3月24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 伊丹市美鈴町一丁目 4番地1

建物の名称 セントラル新伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町一丁目 4番1の104

建物の名称 104

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 205.20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 伊丹市美鈴町一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1025.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市美鈴町一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 173.60平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 248866分の21030



物件明細書

令和 8年 1月15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】

(1) 別紙「賃借権目録」記載のとおり

(2) 賃借権(不明)

範囲 本件建物のうち、別紙「平面概略図」記載⑤の駐車場区画

賃借人 D

占有権原の存否は不明である。

(3) 賃借権(不明)

範囲 本件建物のうち、別紙「平面概略図」記載⑦の駐車場区画

賃借人 F

占有権原の存否は不明である。

(4) 賃借権(不明)

範囲 本件建物のうち、別紙「平面概略図」記載⑩の駐車場区画

賃借人 H

占有権原の存否は不明である。

(5) 転借人Jが占有している。

範囲 本件建物のうち、別紙「平面概略図」記載⑫の駐車場区画

賃借人 Jの義父

期限 令和7年12月31日

賃料 月額1万4000円

敷金(保証金) なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件建物のうち、別紙「平面概略図」記載の駐車場区画⑥は、Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

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 伊丹市美鈴町一丁目 4番地1

建物の名称 セントラル新伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町一丁目 4番1の104

建物の名称 104

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 205.20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 伊丹市美鈴町一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1025.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市美鈴町一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 173.60平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 248866分の21030

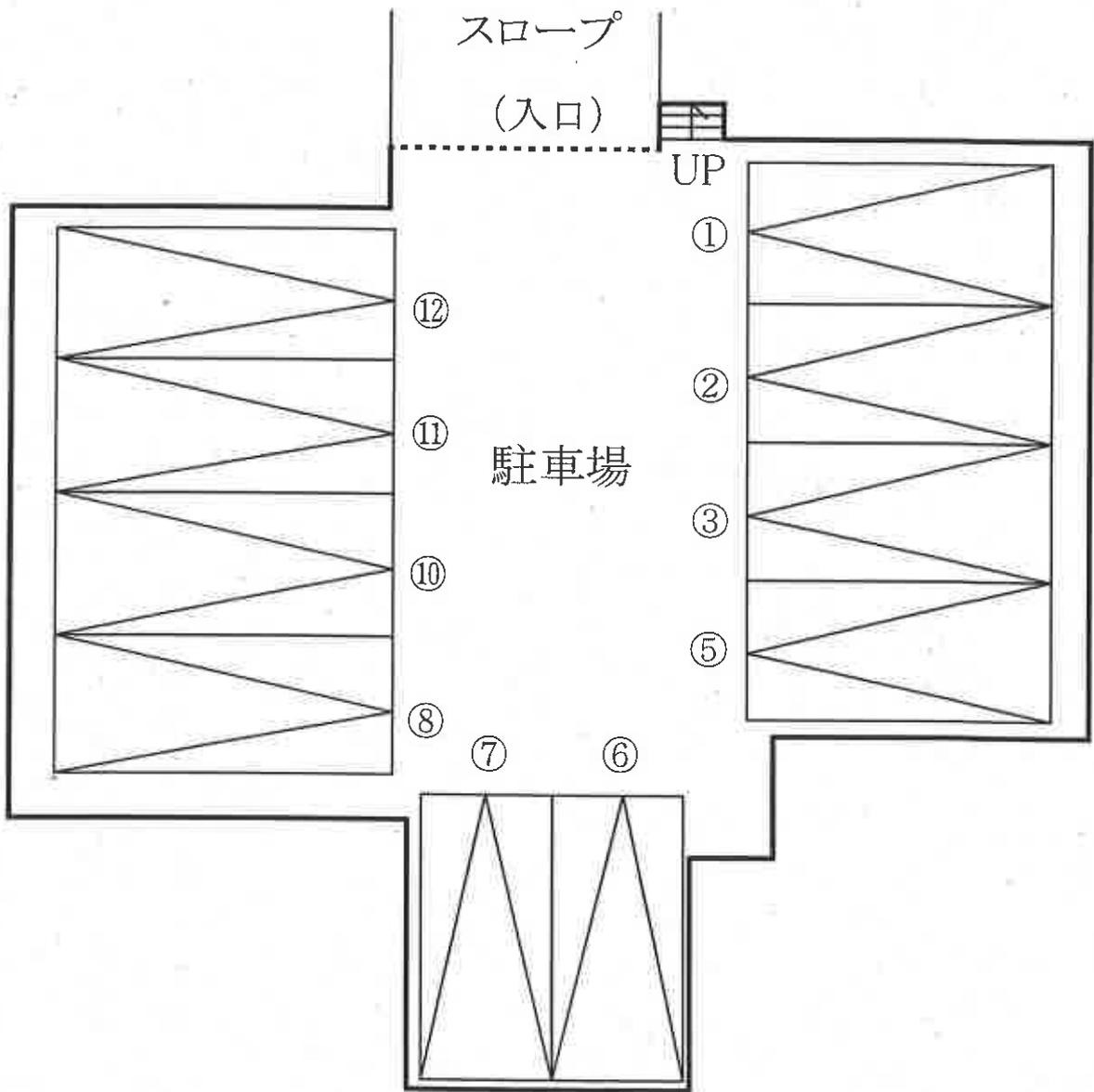


(別紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	敷金(保証金)	備考
本件建物のうち、 別紙「平面概略 図」記載①の駐車 場区画	A	令和7年12月31日	月額1万5276円	なし	この賃借権は最先の賃借権である。 期限後の更新は買受人に対抗できる。
本件建物のうち、 別紙「平面概略 図」記載②の駐車 場区画	B	不明	月額1万5276円	なし	
本件建物のうち、 別紙「平面概略 図」記載③の駐車 場区画	C	不明	月額1万5000円	なし	この賃借権は最先の賃借権である。
本件建物のうち、 別紙「平面概略 図」記載⑧の駐車 場区画	G	令和7年12月31日	月額1万5000円	なし	この賃借権は最先の賃借権である。 期限後の更新は買受人に対抗できる。
本件建物のうち、 別紙「平面概略 図」記載⑩の駐車 場区画	I	令和7年12月31日	月額1万5276円	なし	この賃借権は最先の賃借権である。 期限後の更新は買受人に対抗できる。

平面概略図



令和7年(ケ)第30041号
(物件1)
令和7年11月28日提出

現況調査報告書（補充）

頭書事件につき、令和7年11月20日提出の現況調査報告書（3枚目ないし5枚目）

を次のとおり補充する。なお、補充箇所を下線で示している。

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画1番 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H24・9・1 自H23・1・1 至H23・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 15,276円 □敷 □保 円	回答書、賃貸借契約書 写し、最初の契約時の 賃料月15,000円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画2番 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 15,276円 □敷 □保 円	回答書 敷金保証金なし
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画3番 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H10・11・1 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 15,000円 □敷 □保 円	回答書
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画5番 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	回答なし 占有権原不明
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画6番 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・12・26 自H31・2・1 至H33・1・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 10,000円 □敷 □保 円	回答書、賃貸借契約書 写し
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画7番 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	回答なし 占有権原不明

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画8番 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H22・12・20 自H23・1・1 至H23・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書、賃貸借契約書 写し、賃料滞納額45万 円(令和5年5月分か ら)
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画10番 H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答なし 占有権原不明
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画11番 I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H23・1・1 自H23・1・1 至H23・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,276円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書、賃貸借契約書 写し、最初の契約時の 賃料月15,000円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画12番 J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・8頃 自H23・1・1 至H23・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 若し くは <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 14,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書、賃貸借契約書写 し。最初の契約時の賃借人 は亡義父。駐車場代は義母 名義口座から引落、Jが同 額を義母に交付。Jは所有 者から駐車場使用の承諾を 受けている。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉	・ ・ 自 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉	・ ・ 自 ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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）（以下、「符号1土地」という。）及び敷地権の目的である土地（符号2）（以下、「符号2土地」という。）の現況について
符号1土地及び符号2土地について、地積測量図を参考に、概観、一部概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると推測される。両土地は平坦地であり、符号2土地の北東側を県道米谷昆陽尼崎線が通っている。両土地とも一体的に物件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 セントラル新伊丹）（以下、「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしているが、符号2土地については、北東側の一部の現況が、歩道になっている。なお、符号2土地は、前記県道米谷昆陽尼崎線の道路拡幅のための都市計画道路予定地（塚口長尾線）に含まれている。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状等は、建物図面及び各階平面図と概ね一致したほか、別添写真のとおり。
本件建物の種類は駐車場であり、全部で10区画に分かれており、占有調査のために当職が令和7年10月15日に立ち入った際には全ての区画に自動車が増車されていた。そこで各自動車の登録上の所有者又は使用者を占有者と認めて、照会書を各人に送付して回答を求め、その回答が得られた限度（令和7年11月25日時点）で3枚目及び4枚目のとおり、占有権原を認定した。
なお、当職は、令和7年10月17日債務者兼所有者である阪神プロパティーズ株式会社宛てに照会書等を送付するも、あて所に尋ねあたらずとして返戻され、回答は得られていない。
- 3 その他の状況について
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。なお、管理会社からの回答書によると、2枚目記載の滞納額のほかに駐車場電力料（月額2000円）の滞納があり、承継人にはこの駐車場電力料の滞納額を含めた金額が請求される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ケ)第30041号
令和7年10月3日受理
令和7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 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 伊丹市美鈴町一丁目 4番地1

建物の名称 セントラル新伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町一丁目 4番1の104

建物の名称 104

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 205.20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 伊丹市美鈴町一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1025.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市美鈴町一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 173.60平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 248866分の21030

(/ 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	伊丹市美鈴町一丁目4番地1 セントラル新伊丹104	
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 上記の者が本建物を駐車場として使用している <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"/> 下記記載のとおり 管理費 23,130円 修繕積立金 57,840円 円 円 円	令和7年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年4月分～令和7年9月分 計2,745,330円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	セントラルステージ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路 (符号2) <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 令和 年 () 第 号 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画1番 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	所 賃 使 転 他	所 務 借 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答なし 占有権原不明
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画2番 B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	所 賃 使 転 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,276円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書 敷金保証金なし
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画3番 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H10・11・1 自 至	所 賃 使 転 他	所 務 借 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画5番 D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	所 賃 使 転 他	所 務 借 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答なし 占有権原不明
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画6番 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・12・26 自H31・2・1 至H33・1・31	所 賃 使 転 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 10,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書、賃貸借契約書 写し
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画7番 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自 至	所 賃 使 転 他	所 務 借 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答なし 占有権原不明

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画8番 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答なし 占有権原不明
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画10番 H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答なし 占有権原不明
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画11番 I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H23・1・1 自H23・1・1 至H23・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 15,276円 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書、賃貸借契約書 写し、最初の契約時の 賃料月15,000円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画12番 J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・8頃 自H23・1・1 至H23・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 若し くは <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 14,000円 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	回答書、賃貸借契約書写 し。最初の契約時の賃借人 は亡義父。駐車場代は義母 名義口座から引落、Dが同 額を義母に交付。Dは所有 者から駐車場使用の承諾を 受けている。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉	・ ・ 自	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉	・ ・ 自	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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）（以下、「符号1土地」という。）及び敷地権の目的である土地（符号2）（以下、「符号2土地」という。）の現況について
符号1土地及び符号2土地について、地積測量図を参考に、概観、一部概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると推測される。両土地は平坦地であり、符号2土地の北東側を県道米谷昆陽尼崎線が通っている。両土地とも一体的に物件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 セントラル新伊丹）（以下、「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしているが、符号2土地については、北東側の一部の現況が、歩道になっている。なお、符号2土地は、前記県道米谷昆陽尼崎線の道路拡幅のための都市計画道路予定地（塚口長尾線）に含まれている。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状等は、建物図面及び各階平面図と概ね一致したほか、別添写真のとおり。
本件建物の種類は駐車場であり、全部で10区画に分かれており、占有調査のために当職が令和7年10月15日に立ち入った際には全ての区画に自動車が駐車されていた。そこで各自動車の登録上の所有者又は使用者を占有者と認めて、照会書を各人に送付して回答を求め、その回答が得られた限度（令和7年11月19日時点）で3枚目及び4枚目のとおり、占有権原を認定した。
なお、当職は、令和7年10月17日債務者兼所有者である阪神プロパティーズ株式会社宛てに照会書等を送付するも、あて所に尋ねあたらずとして返戻され、回答は得られていない。
- 3 その他の状況について
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。なお、管理会社からの回答書によると、2枚目記載の滞納額のほかに駐車場電力料（月額2000円）の滞納があり、承継人にはこの駐車場電力料の滞納額を含めた金額が請求される。

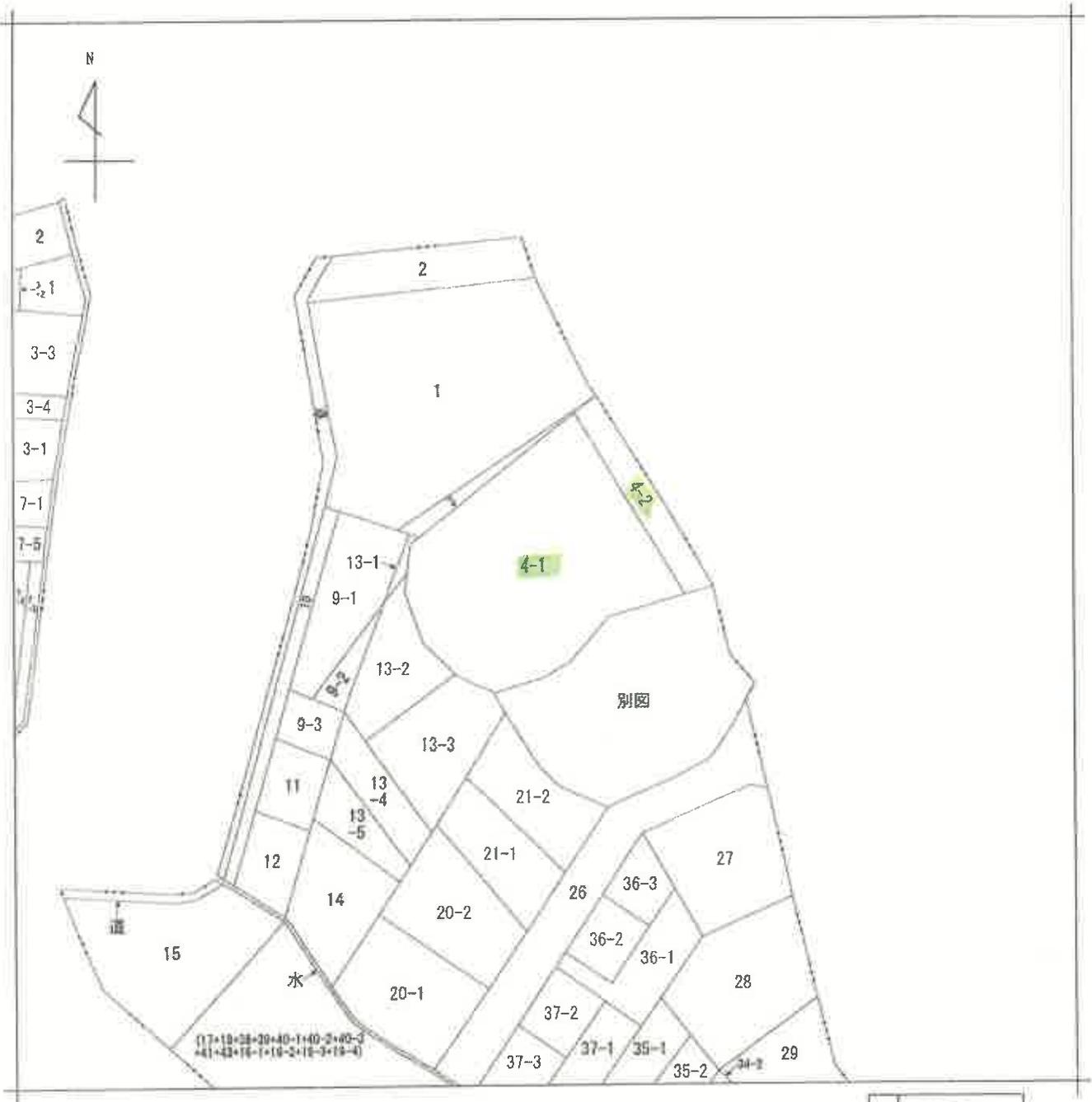
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (同上)	1 本件建物の所有者である阪神プロパティーズ株式会社が、駐車場の利用者とどのような契約を交わしているかは、管理会社では把握していません。なお、管理組合が管理している本件マンションの駐車場の利用料は、月額1万5000円です。
■マンション管理人 (同上)	1 阪神プロパティーズ株式会社とは、2年程前から連絡が取れていない状態です。本件建物である駐車場の利用者は、全て本件マンションの住人の方だと思えます。

(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
7年10月15日(水) 15:51-16:18	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
7年10月17日(金)	執行官室	阪神プロパティーズ株式会社に照会書等送付(郵券110円使用)
7年10月17日(金)	執行官室	マンション管理会社へ照会書等FAX
7年10月20日(月) 9:40-10:10	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、管理人に聴取り
7年10月20日(月) 10:21-10:39	神戸地方法務局伊丹支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年10月23日(木) 14:00-14:10	執行官室	マンション管理会社担当者に電話聴取(発信)
7年10月31日(金)	執行官室	国交省兵庫陸運部及び軽自動車検査協会兵庫事務所宛て登録事項等証明書交付申請(郵券110円×2, 180円×1, 460円×1使用)
7年11月7日(金)	執行官室	本件建物に駐車車両所有者らに照会書等送付(郵券110円×20使用)
<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 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



地番区域見出
伊丹市美鈴町一丁目

請求部分	所在			伊丹市美鈴町一丁目	地番	4番1		
出力尺	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

請求番号：6-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

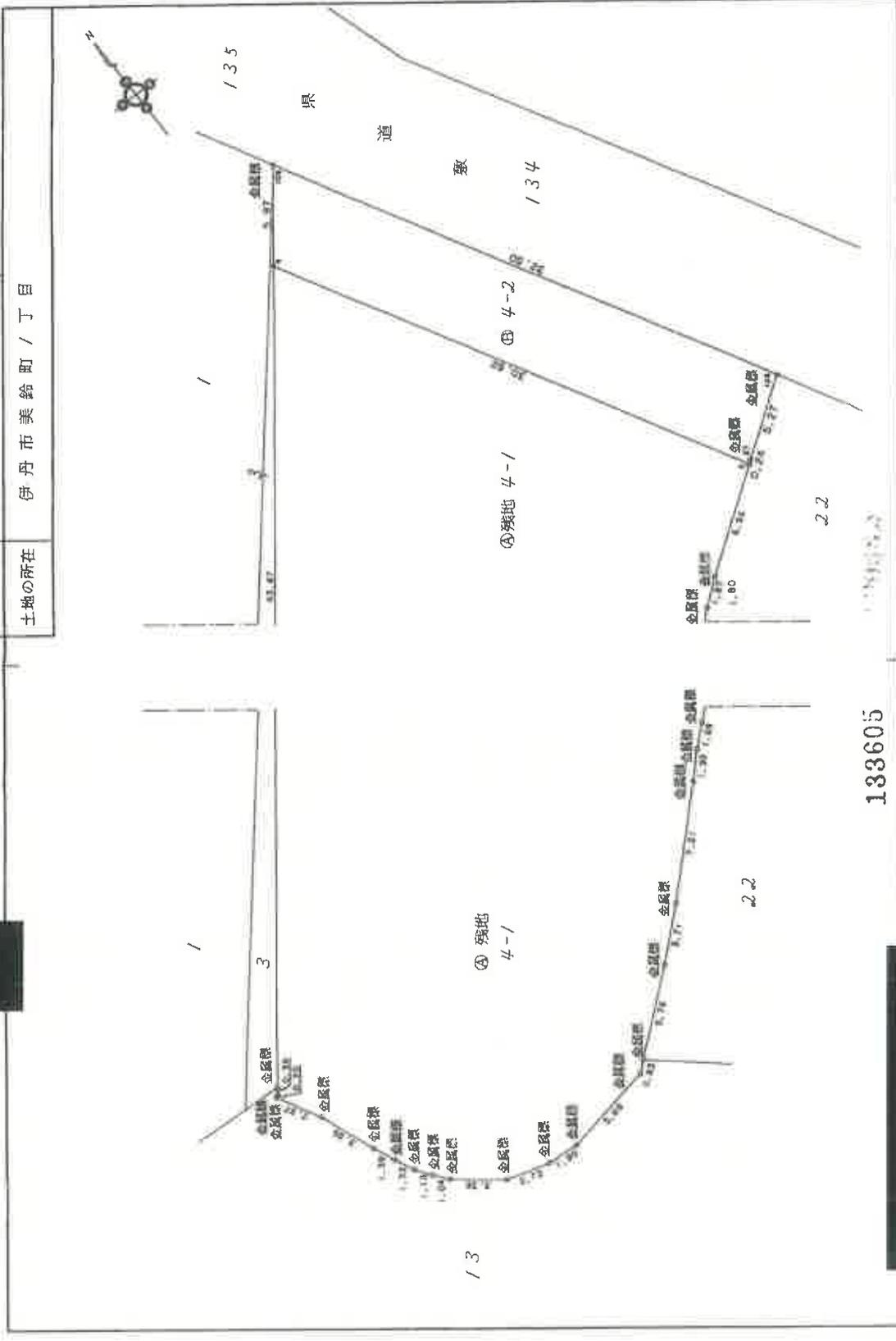
公用

登記年月日：平成3年6月14日

地積測量図

1/2
2.6.14

地番	4-1.-2
土地の所在	伊丹市美給町 / 丁目



作成者	[Redacted]
完成 (出来)	平成 3 年 7 月 25 日 (作戦)
申請人	[Redacted]
縮尺	1 / 200

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9 枚目)

請求番号：6-3 (1/2)

登記年月日：平成3年6月14日

地積測量図

3/2
3.6.14

地番 4-1-2

土地の所在 伊丹市美鈴町 / 丁目

座標求積表

地番測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
4	30.486	-6.027	198.378705
3	-0.142	-6.294	192.627870
27	-0.119	-6.048	-2.491776
126	0.270	-0.790	-25.984680
109	32.773	-0.507	-15.319512
估面積			347.210607
面積換算			173.6053035
坪数			173.60
坪数			52.515

地番測点	X_n	Y_n	合計
公簿	1198.6530265		173.6053035
			1025.0477230
			1025.04

133606

作製者

平成3年4月25日作成
(昭和)

申請人

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

登記年月日：平成5年3月16日

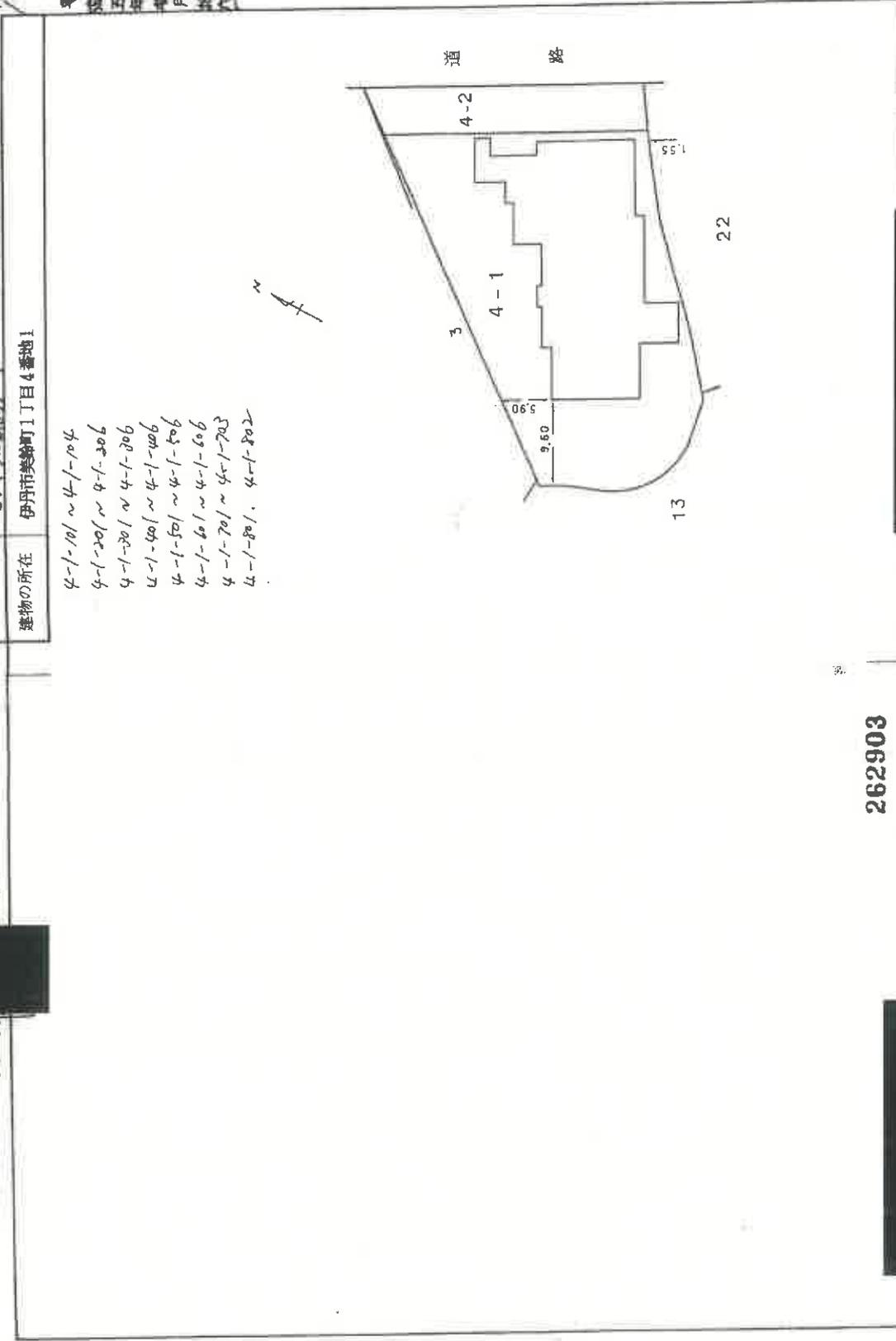
建物図面
各階平面図

家屋番号
棟の建地
セントラル東伊丹

建物の所在
伊丹市美穂町1丁目4番地1

- 4-1-101 ~ 4-1-104
- 4-1-201 ~ 4-1-206
- 4-1-301 ~ 4-1-306
- 4-1-401 ~ 4-1-406
- 4-1-501 ~ 4-1-506
- 4-1-601 ~ 4-1-606
- 4-1-701 ~ 4-1-703
- 4-1-801, 4-1-802

平成五年三月拾六日



縮尺
1/500

申請人



262903

縮尺
1/—

5年3月2日作製

製作者

(大阪土地環境調査士会)

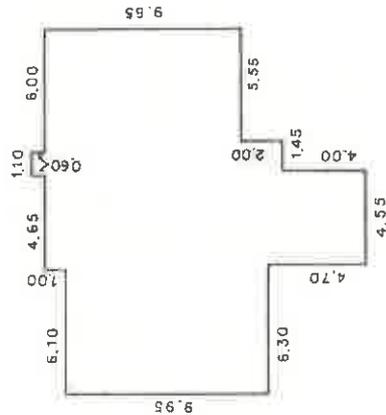
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(// 枚目)

登記年月日：平成5年3月16日

各階平面図

専有部 104



9.95 x 6.10 =	60.6950
10.95 x 0.20 =	2.1900
15.65 x 4.45 =	69.6425
16.25 x 0.10 =	1.6250
12.25 x 1.00 =	12.2500
11.65 x 0.45 =	5.2425
9.65 x 5.55 =	53.5575
合計 205.2025	

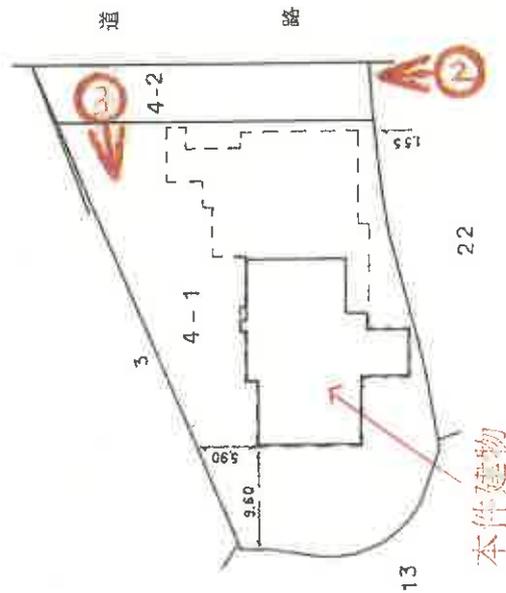
基面積 205.20㎡

建物図面各階平面図

家屋番号 美穂町1丁目 4-1-104

建物の所在 伊丹市美穂町1丁目4番地1

平成五年三月十六日



建物の存する部分 1階

262911

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者

申請人

縮尺 1/500

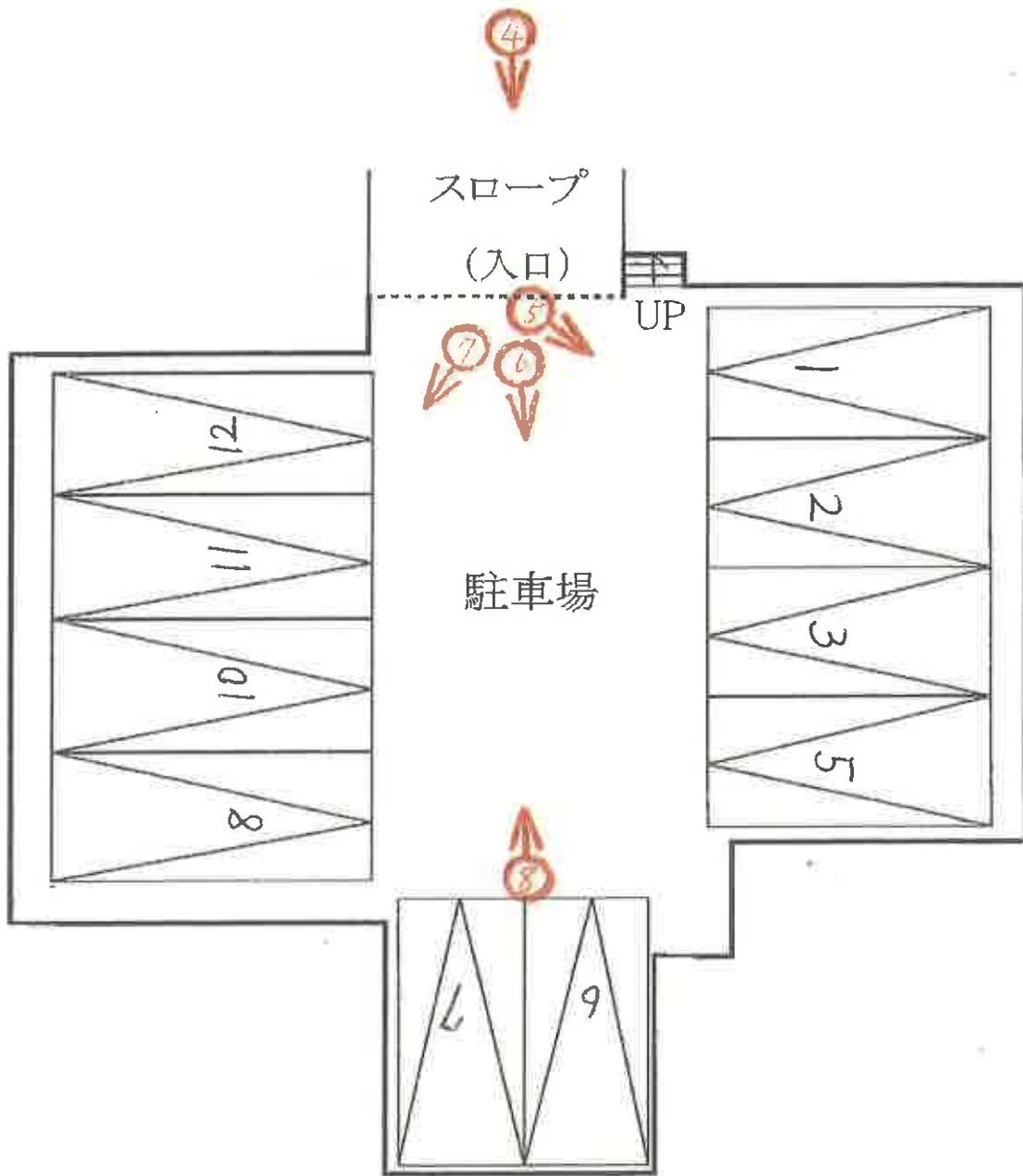
(大阪土地家屋調査士会)

(○は写真番号および撮影位置・方向)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12枚目)

平面概略図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)

令和7年(ケ)第30041号

(14 枚目)

①



②



(15 枚目)

③



④



(16 枚目)

⑤



⑥



(17 枚目)

⑦



⑧



(18 枚目)

補第70306号

補 充 書

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

令和7年10月2日付ご下命、令和7年11月21日付提出に係る評価書につきましては、本書をもって補充申し上げます。

提出日
令和8年1月7日

評 価 人
(不動産鑑定士)

齋藤 誠

1. 補充すべき評価書

- 御庁事件番号
令和7年(ケ)第30041号

2. 補 充 内 容

評価書第5頁：2. (1) 「設備等 駐車場」の内容を
「総台数37台(特記事項参照)」に修正。
差替用の5頁を後に添付する。

以 上

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラル新伊丹	
建物の用途	共同住宅 (総戸数37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5年2月24日 新築
	経過年数	33年程度
	経済的残存耐用年数	2年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	総台数37台(特記事項参照)
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり セントラル新伊丹管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	セントラルステージ株式会社
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和7年9月30日現在、 53,857,151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ですが、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。 ・管理会社の回答によると、駐車場総台数37台のうち、10台は組合所有、27台は阪神プロパティーズ株式会社（本件債務者兼所有者）所有とのことである。 	

令和 7 年（ケ）第 30041 号
令和 7 年 10 月 20 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金860,000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	(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 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (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	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物区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。
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	阪急伊丹線 新伊丹駅の西方 約1.3km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに店舗付共同住宅、低層店舗付住宅、店舗、営業所等のみられる地域。	
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種住居地域 60% 200% 防火指定なし —
画地条件	規模 1,198.64 m ² の ほぼ整形地 間口 × 奥行 約32.5m × 約50m	
接面道路の状況	北東側 約8.8m県道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北側の一部が近隣商業地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)、西側の一部が第1種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)に指定されている。 ・接面県道について、都市計画道路予定地となっている。(計画決定：平成13年10月23日 名称：塚口長尾線 本件敷地付近予定幅員18m 事業化予定：前期着手予定路線(令和6～10年度)) ・前面県道に面する符号2土地(4番2)の一部は歩道となっている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラル新伊丹	
建物の用途	共同住宅 (総戸数37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5年2月24日 新築
	経過年数	33年程度
	経済的残存耐用年数	2年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	総台数30台(特記事項参照)
	集会所	なし
	その他	—
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり セントラル新伊丹管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	セントラルステージ株式会社
	管理形態	管理人 常駐
管理の状況	普通	
積立金	令和7年9月30日現在、 53,857,151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ですが、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。 ・管理会社の回答によると、駐車場総台数37台のうち、10台は組合所有、27台は阪神プロパティーズ株式会社（本件債務者兼所有者）所有とのことである。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (建物の名称: 104)
床 面 積	205.20㎡ (登記記載数量)
間 取 り 等	10区画の平面駐車場
仕 様	天井 : ボード等 床 : 土間コンクリート 内 壁 : コンクリート打ち放し等 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 23,130円 修繕積立金 月 額 57,840円 滞 納 額 あり (令和7年9月30日現在 2,745,330円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	10区画の平面駐車場として賃貸に供されている。賃貸借契約の内容等、詳細は現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・ 現況調査報告書によると、10区画全てが賃貸に供されており、5区画について当該賃料等が判明し、他の5区画については不明である。後記「第5評価額算出の過程 2 収益価格の試算」において、判明している5区画の賃料については当該現行を、賃料不明の5区画の賃料については、本件マンションの標準的な賃料(月額15,000円)を採用して試算を行うものとする。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
120,000	205.20	1.08	0.08	2,130,000

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 33年、経済的残存耐用年数 2年、経済的全耐用年数 35年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.08

(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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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
199,000	0.96	1,198.64	0.90	21030 / 248866	1.00	17,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹-7)

公示価格等(円/m²) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/m²)
201,000 × 102 / 100 × 100 / 101 × 100 / 102 ≒ 199,000

◇ 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)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100 / 95 × 100 / 101 × 100 / 108 × 100 / 98 ≒ 100 / 102

イ 個別格差 : 形状、都市計画道路等 (0.96)

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
2,130,000	17,420,000	0.50	9,780,000

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等・改装費の程度から
0.50 と判定

2 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10区画の平面駐車場である。賃貸借条件の判明している5区画について、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。賃貸借条件の判明していない5区画については、本件マンションの標準的賃料（月額15,000円）を採用して試算を行うものとする。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 イ÷ウ	複利現価率 (5.0%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
-103 千円	297 千円	6.0%	4,950 千円 ≒ 4,950 千円	0.86383	4,276 千円	4,173 千円 ≒ 4,170 千円 (102.5%) (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	1,735	1,735	1,709	1,709
	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	1,735	1,735	1,709	1,709
	空室損失	△ 174	△ 174	△ 171	△ 171
	貸倒損失	△ 52	△ 52	△ 51	△ 51
	有効総収益	1,509	1,509	1,487	1,487
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	278	278	278	278
	長期計画修繕費	1,694	694	694	694
	公租公課	214	214	214	214
	損害保険料	4	4	4	4
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,190	1,190	1,190	1,190
ウ 経費率 (%)		145.13	78.86	80.03	80.03
エ 有効純収益	ア-イ	△ 681	319	297	297
オ 複利現価率 (割引率5.0%)		0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 649	289	257	

(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。

3 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、収益性を反映した②を重視し、物件の個別性を反映した①を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	9,780,000	1.00	9,780,000
②収益価格			4,170,000
③調整後の価格	5,110,000		

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
5,110,000	1.00	0.80	0.21	860,000

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-7)
所 在 : 伊丹市鈴原町9丁目376番

価 格 : 201,000円/m²
位 置 : 阪急伊丹線「新伊丹」駅より道路距離1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 170m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地 : 133,934,834円 (×21,030/248,866)
建物 : 10,344,141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 平面概略図
- 6 現況写真

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市美鈴町一丁目 4番地1

建物の名称 セントラル新伊丹

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美鈴町一丁目 4番1の104

建物の名称 104

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 205.20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 伊丹市美鈴町一丁目4番1

地 目 宅地

地 積 1025.04平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊丹市美鈴町一丁目4番2

地 目 宅地

地 積 173.60平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

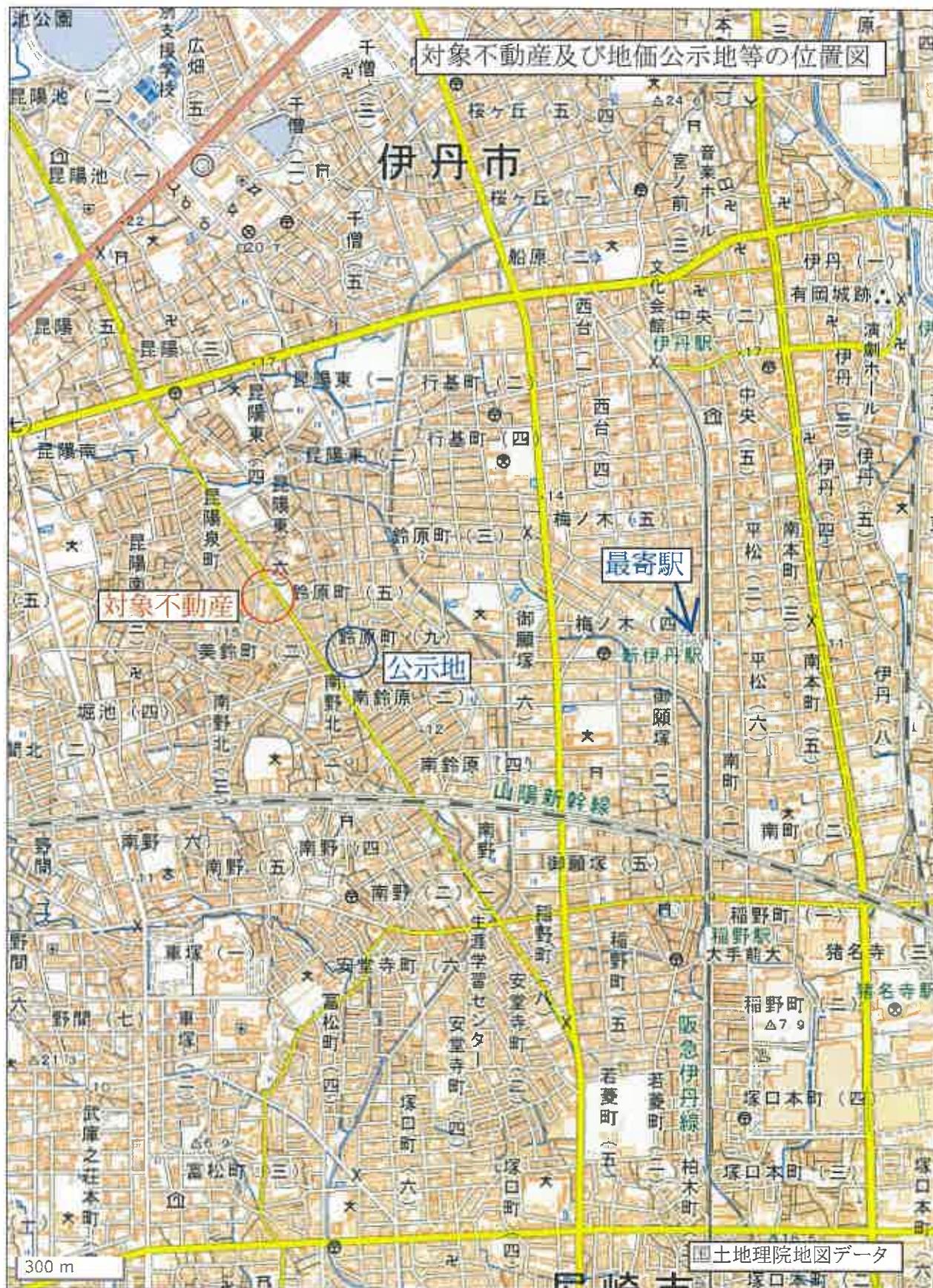
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 248866分の21030



地理院地図

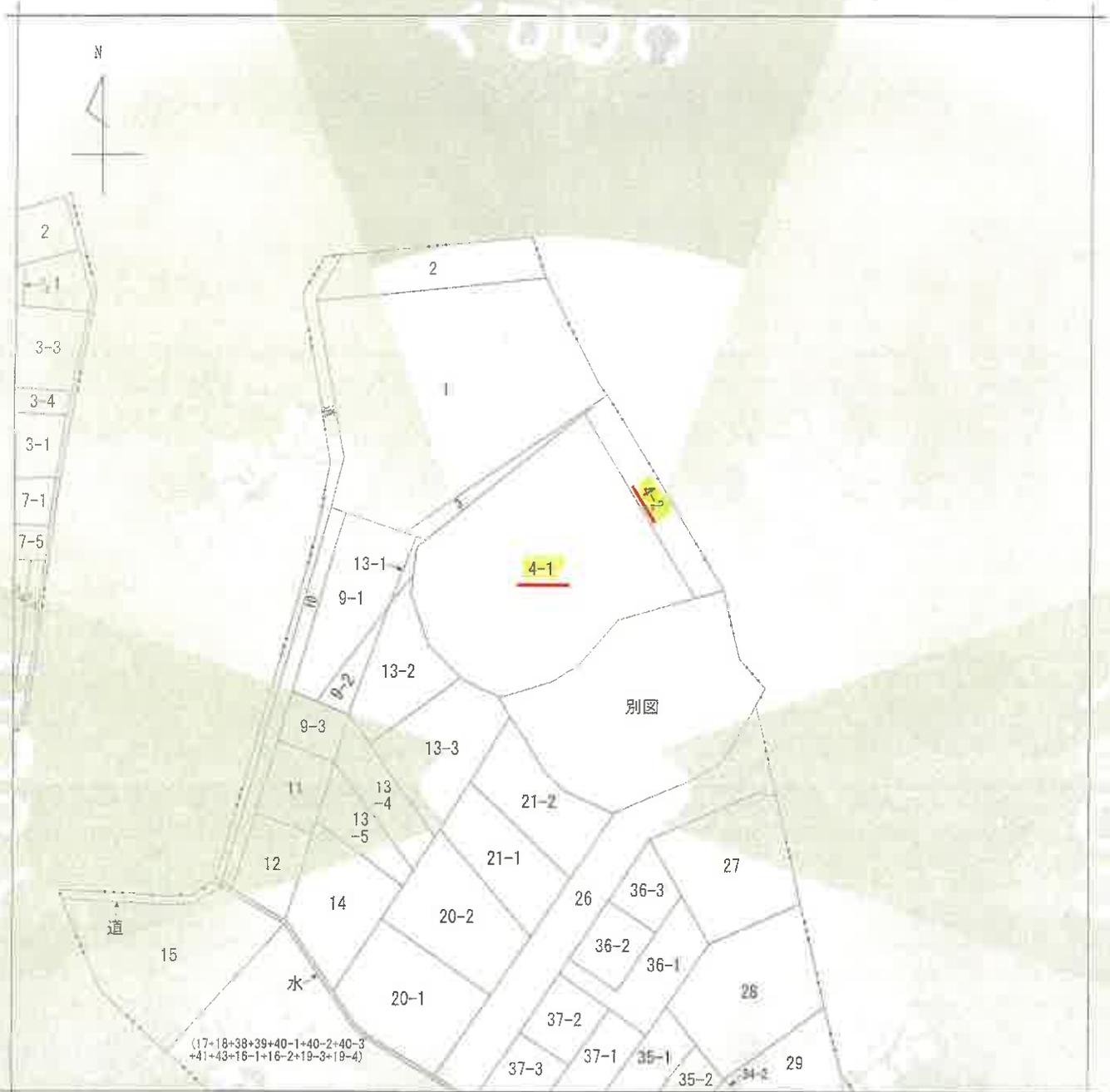
GSI Maps



※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

住宅地図



※ 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	伊丹市美鈴町一丁目			地番	4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7年8月5日
神戸地方法務局伊丹支局
登記官



登記年月日：平成33年6月14日

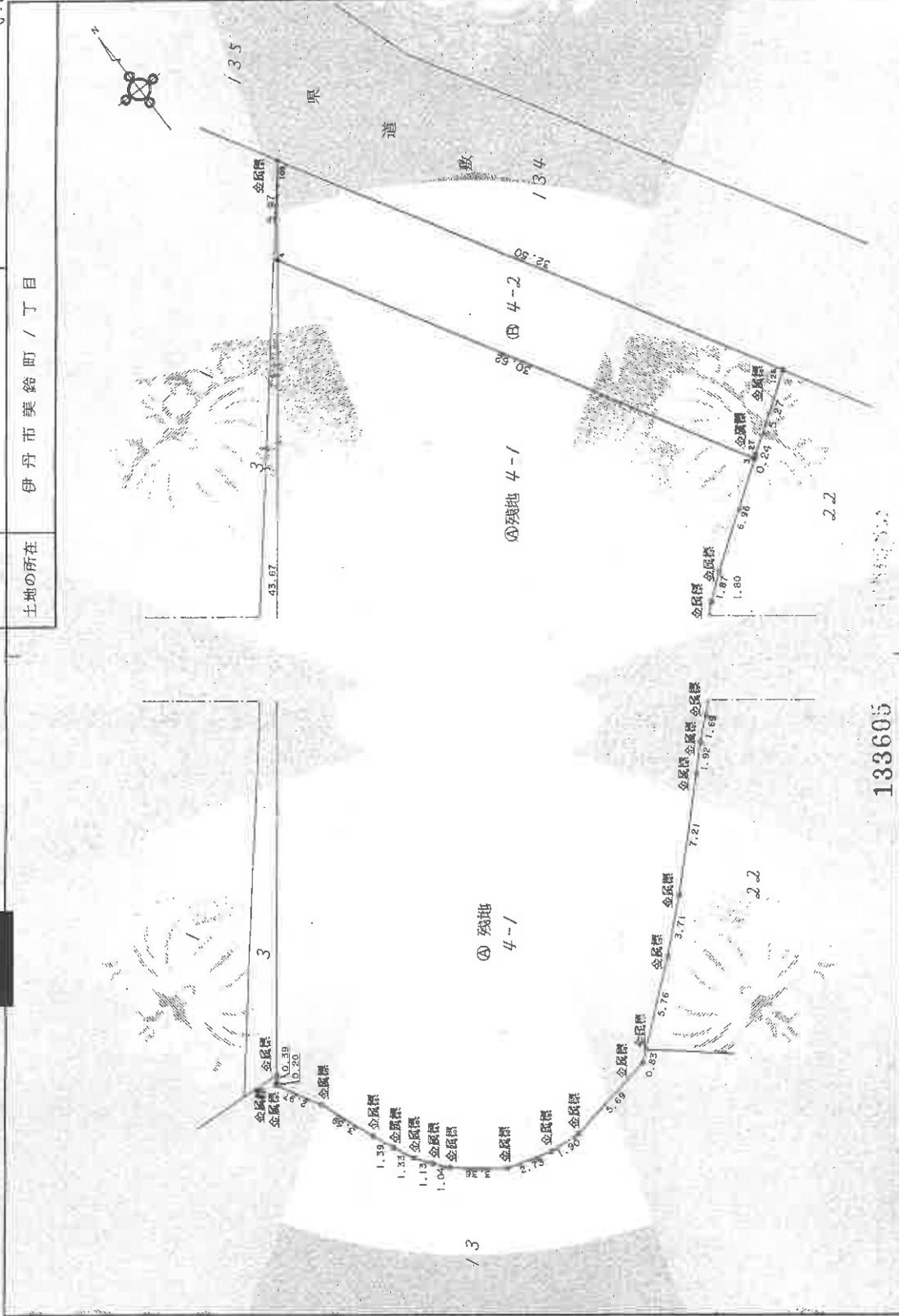
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月5日 神戸地方法務局伊丹支局

地積測量図

前地番 4-1.-2
後地番 3.6.1d

土地の所在 伊丹市美鈴町ノ丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



133605

製作者

申請人

1/250

登記年月日：平成3年6月14日

地積測量図

3.6.14
7/2

地番 4-1.-2

土地の所在 伊丹市美鈴町ノ丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
4	30.486	-6.027	198.378705	
3	-0.142	-6.294	192.627870	
27	-0.119	-6.048	-2.491776	
126	0.270	-0.790	-25.984680	
109	32.773	-0.507	-15.319512	
合 計				347.210607
面積				173.6053035
地積				173.60 m ²
坪数				52.515

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn
4	1198.6530265	173.6053035	1025.0477230	
3		1025.0477230	1025.04	
27		1025.04		
126				
109				
合 計				173.6053035
面積				1025.0477230
地積				1025.04 m ²

133606

作成者

申請人



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7年8月5日 神戸地方支務局伊丹支局

登記

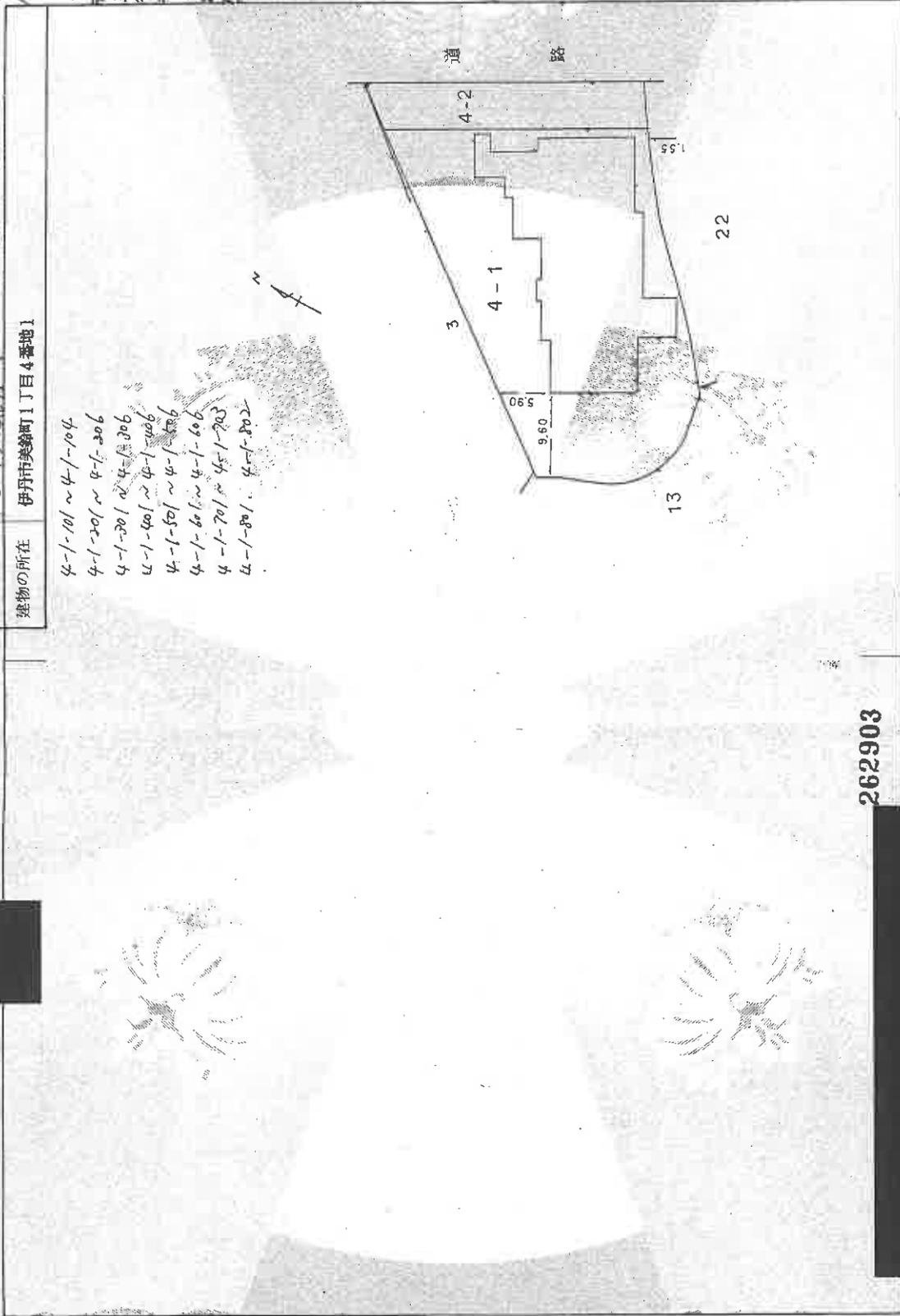
登記年月日：平成5年3月16日

これは図面に記載されている内容を証明した場面である。
令和7年8月5日 神戸地方公務員伊丹支店

建物図面
各階平面図

家屋番号	一棟の建物 セントラルビル伊丹
建物の所在	伊丹市美鈴町1丁目4番地1

- 4-1-101 ~ 4-1-104
- 4-1-201 ~ 4-1-206
- 4-1-301 ~ 4-1-306
- 4-1-401 ~ 4-1-406
- 4-1-501 ~ 4-1-506
- 4-1-601 ~ 4-1-606
- 4-1-701 ~ 4-1-703
- 4-1-801 ~ 4-1-802



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成5年3月16日

262903

縮尺 1/500

申請人



縮尺 1/1

製作者

(大阪土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

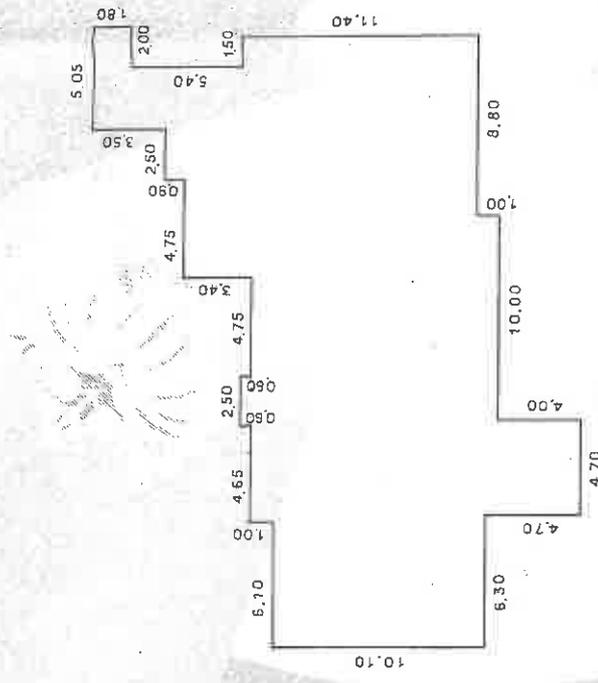
平成五年参月拾六

建物図面
各階平面図

家屋番号	棟の建物 セントラル新伊丹
建物の所在	伊丹市美鈴町1丁目4番地1

各階平面図

1階



10	1.10	1.0	6.10	61.6100
11	1.30	1.0	2.2200	22.2200
12	1.40	1.0	70.41000	70.41000
13	1.80	1.0	27.19000	27.19000
14	1.20	1.0	56.05000	56.05000
15	1.20	1.0	45.85000	45.85000
16	1.10	1.0	37.75000	37.75000
17	1.80	1.0	56.60000	56.60000
18	1.10	1.0	17.10000	17.10000
合計			407.8200	407.8200

延床積 407.82m²

縮尺 1/1

(大阪土地家屋調査士会)

申請人



262904

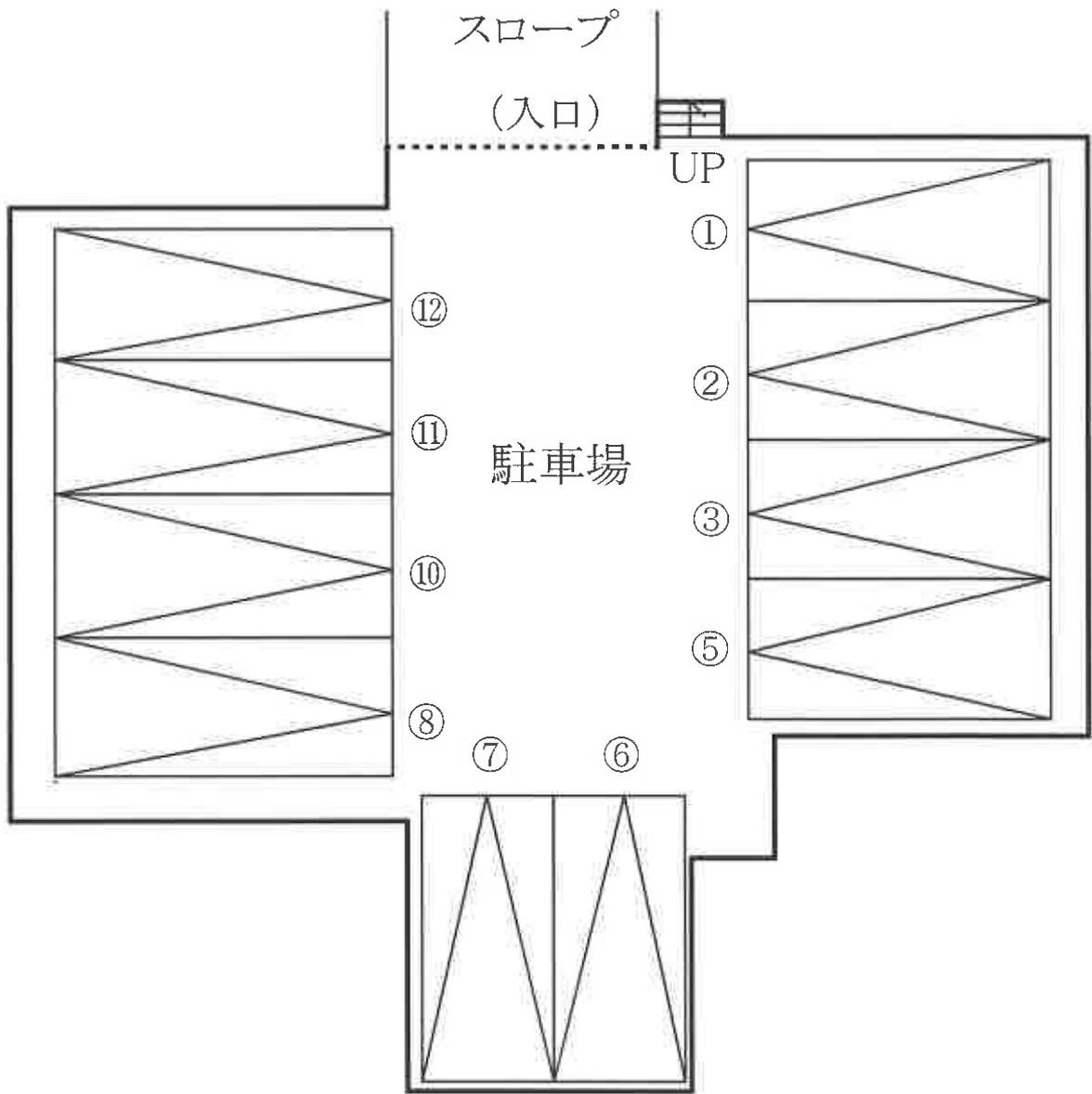
縮尺 1/250

製作者

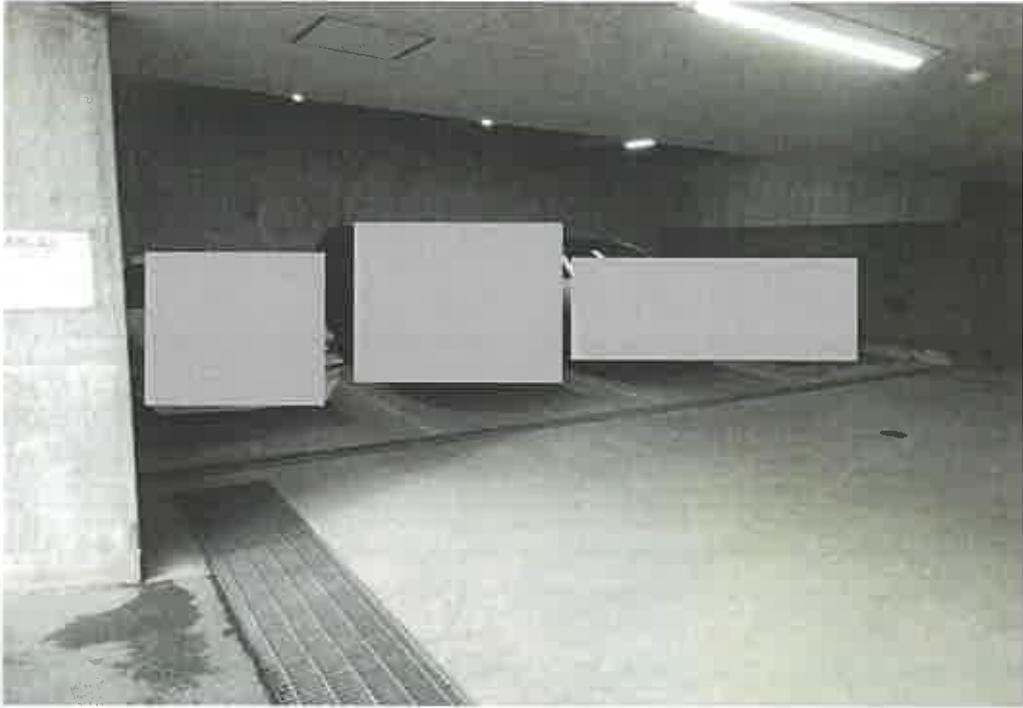
登記年月日：平成5年3月16日

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7年8月5日 神戸地方事務所伊丹支局 登記係

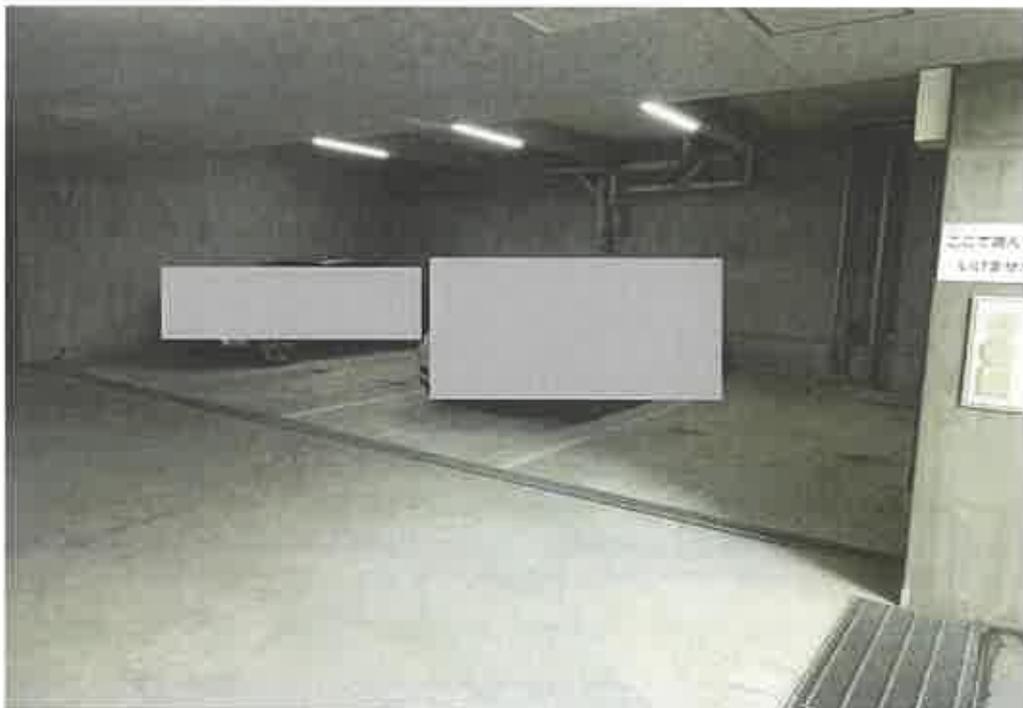
平面概略図



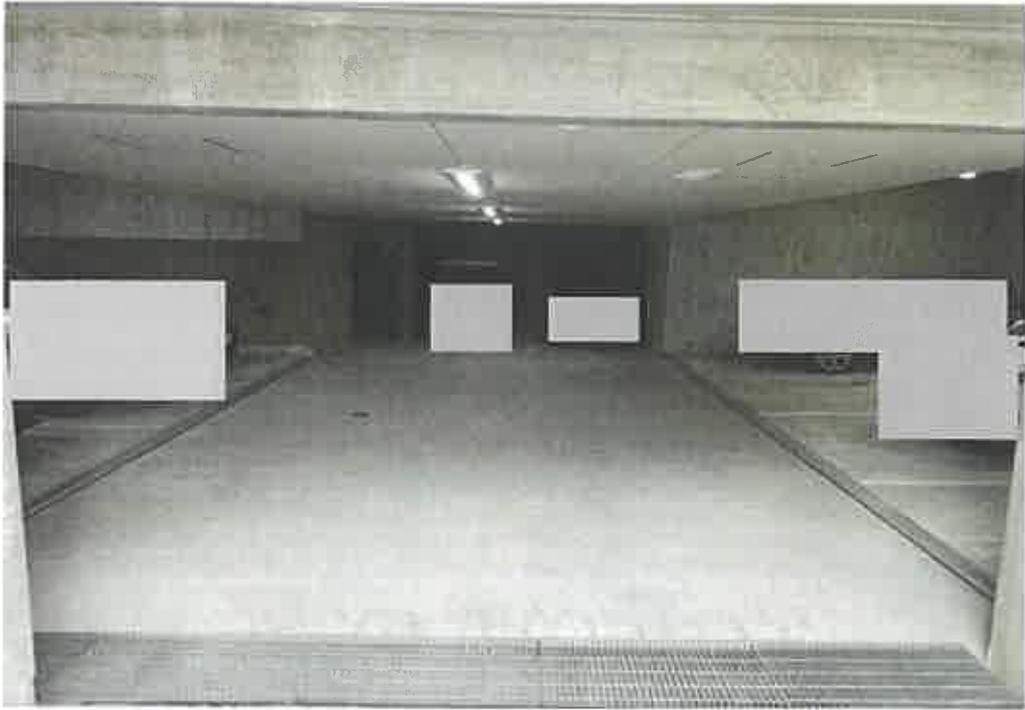
現況写真



東側区画



西側区画



北側から南側区画を臨む



対象駐車場入口付近



対象不動産を含む1棟建物



エントランス