

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10月20日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年11月 5日から 令和 8年11月12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11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 8年12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10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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	31,200,000 24,960,000		6,240,000	125,857	28,808
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市中央三丁目 413番地1

建物の名称 プラウド伊丹郷町マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 413番1の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.59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 伊丹市中央三丁目413番1

地 目 宅地

地 積 2403.73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 915376分の7500



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B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

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 伊丹市中央三丁目 413番地1

建物の名称 プラウド伊丹郷町マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 413番1の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.59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 伊丹市中央三丁目413番1

地 目 宅地

地 積 2403.73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 915376分の7500

令和8年(ケ)第30025号
令和 8年 7月21日受理
令和 8年 8月28日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 田口幸弘

(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 伊丹市中央三丁目 4 1 3 番地 1

建物の名称 プラウド伊丹郷町マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 4 1 3 番 1 の 1 1 0 2

建物の名称 1 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 7 1 . 5 9 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 伊丹市中央三丁目 4 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 0 3 . 7 3 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 9 1 5 3 7 6 分の 7 5 0 0



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県伊丹市中央三丁目3番14-1102号（プラウド伊丹郷町マークス）	
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 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「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 11,210円 修繕積立金 11,900円 駐車場使用料 15,000円 インターネット利用料 1,650円	令和 8 年 8 月 2 4 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 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」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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）	☒ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書写、A(所有者)の回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 1月15日	
最初の 契約等	契約日	令和 3年 1月15日	
	期間	令和 3年 1月15日から ■令和 6年 1月15日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 6年 1月15日から ■令和 9年 1月15日まで ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金85,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費・管理費 月額12,860円 駐車場使用料 月額15,000円	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 敷地について
東側、北側、西側で道路に接している。
これら道路とほぼ等高である。
周囲見分の結果、形状は地積測量図と概ね符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるプラウド伊丹郷町マークスの敷地として利用されている。
- 2 本件区分所有建物について
通常の居宅としての使用と見受けられ、目視の限り特筆すべき損傷や不具合箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

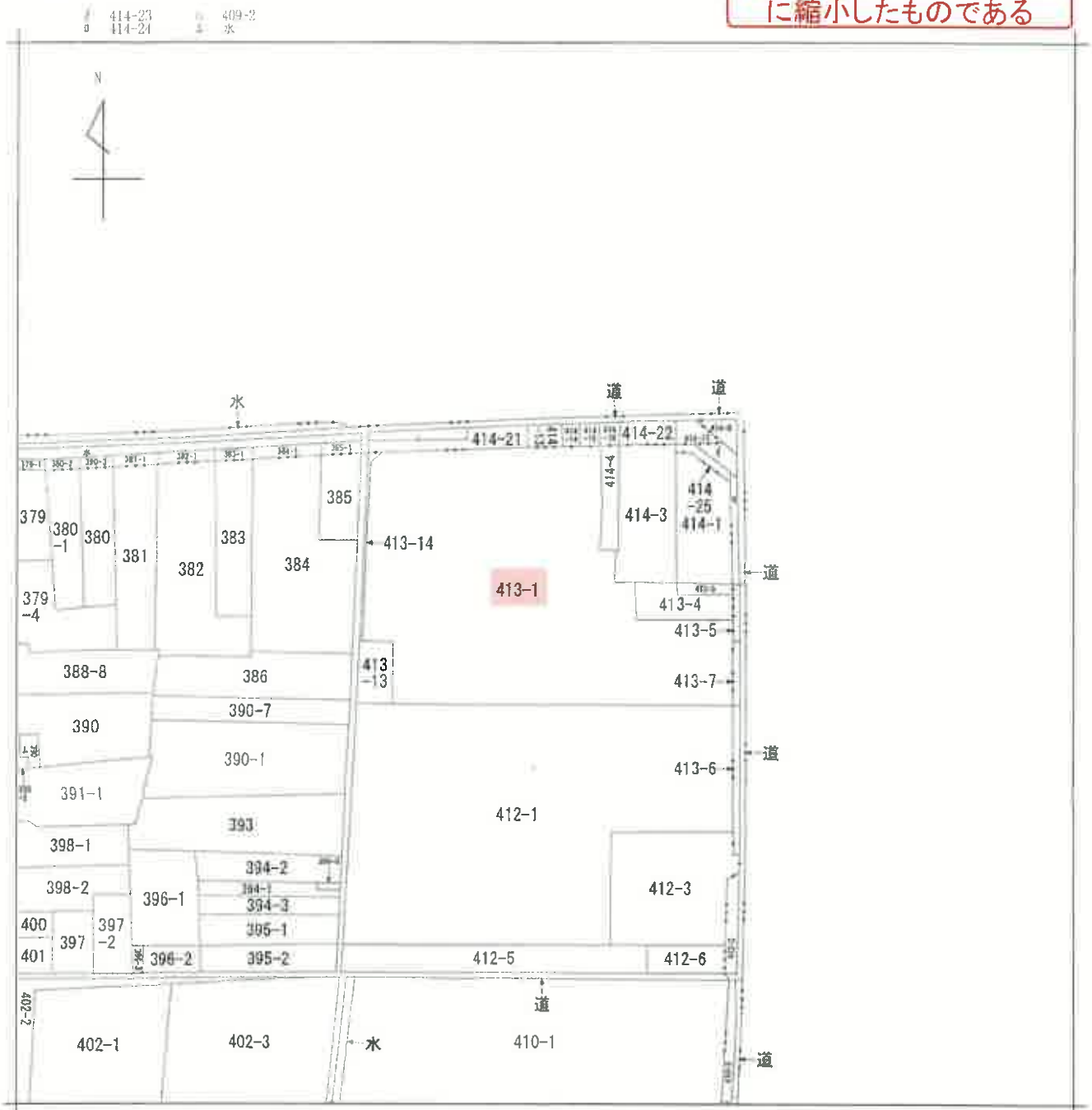
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	A (所有者) は、私の父の友人です。 執行官からの照会に対する回答は、A に記載してもらいましたので提出します。 A 作成の回答書要旨は次のとおり 1 賃貸借関係は3枚目のとおり 2 本件物件について、損傷箇所、不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 本件物件内で、ペットは飼っていません。 5 本件物件内で、事件事故はありません。 建物賃貸借契約書写し、直近3か月分の家賃領収書写しを提出します。 提出した建物賃貸借契約書写しは、令和6年1月15日作成のものです。が、これは更新時の契約書であり、令和3年1月から賃借しています。最初の賃貸借契約書は手元にありません。令和3年1月から本件物件に居住していることを示す資料としてマイナンバーカードを提示します。マイナンバーカードには本件物件所在地への住所変更の記載があり、住所変更の日付は令和3年1月25日です（当職は当該マイナンバーカードの記載を目視で確認した。）。 提出した家賃領収書写しについて、6月分、7月分が110,920円、8月分が112,860円ですが、金額が変わっているのは、共益費・管理費が値上がりしたためです。提出した建物賃貸借契約書写しでは、家賃85,000円、共益費・管理費10,920円、駐車場使用料15,000円の合計110,920円ですが、8月分から共益費・管理費が12,860円になったので、合計112,860円となります。

(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
R8年7月27日 (月) 13:10-13:30	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年7月28日 (火) 13:45	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年7月29日 (水) 9:00-9:30	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き
R8年7月30日 (木) 14:00	当庁	A (所有者) に対し照会書送付 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R8年8月6日 (木) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、B (占有者) から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 8 月 6 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 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 を立ち会わせ、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。

伊丹2丁目
伊丹1丁目
中央3丁目
地番区域見出し

請求部	所在	伊丹市中央三丁目				地番	413番1			
出力縮	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8年7月27日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地積測量図

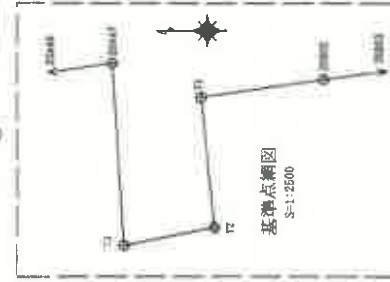
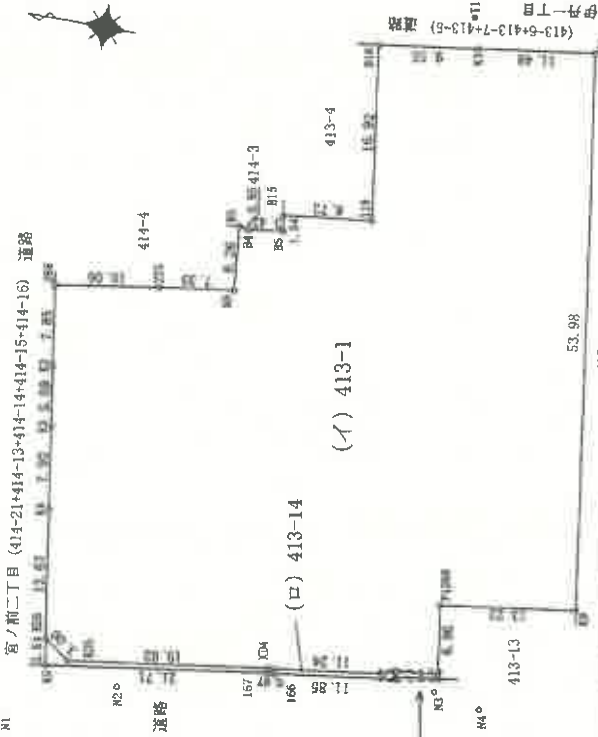
地番 413-1、413-14

土地の所在 伊丹市中央三丁目

座標求積表

地番 (イ) 413-1				
No.	採番	Xn	Yn	辺長
B16	①	-134625.419	99233.829	16.92
B19	②	-134627.622	99217.044	8.73
B15	③	-134618.841	99216.052	1.54
B5	④	-134619.187	99214.531	3.42
B4	⑤	-134615.797	99214.038	0.95
B3	⑥	-134614.875	99214.286	6.26
K6	⑦	-134615.416	99208.049	7.39
235	⑧	-134608.091	99207.033	10.06
288	⑨	-134598.154	99205.463	7.85
K2	⑩	-134599.321	99197.693	5.88
K3	⑪	-134600.197	99191.877	7.92
K4	⑫	-134601.350	99184.032	12.67
K6	⑬	-134603.202	99171.498	3.00
K05	⑭	-134605.600	99169.693	19.62
K04	⑮	-134625.043	99172.356	11.24
K03	⑯	-134636.190	99173.808	1.30
K02	⑰	-134637.393	99174.302	4.09
K01	⑱	-134641.468	99174.700	6.86
P1268	㉑	-134640.852	99181.505	13.23
K9	㉒	-134653.668	99183.265	53.98
30	㉓	-134645.256	99236.735	11.48
K1	㉔	-134634.885	99235.148	9.55
		管轄面積		4607.451587
		地積		2403.73
		㎡		

(ロ) 413-14					点間No
地番	採番	Xn	Yn	辺長	
No.					
P1269	①	-134641.524	99174.294	0.40	K01
K01	②	-134641.468	99174.700	4.09	K02
K02	③	-134637.393	99174.302	1.30	K03
K03	④	-134636.190	99173.808	11.24	K04
K04	⑤	-134625.043	99172.356	19.62	K05
K05	⑥	-134605.600	99169.693	3.00	K06
K06	⑦	-134603.202	99171.498	2.64	K5
K5	⑧	-134603.889	99168.879	21.71	167
167	⑨	-134625.088	99171.932	0.67	166
166	⑩	-134625.763	99171.982	11.85	K12
K12	⑪	-134637.514	99173.511	0.26	K15
K15	⑫	-134637.604	99173.774	2.48	P1269
K13	⑬	-134639.974	99174.077	1.56	
管 界 面 積				41.282026	
地 積				20.64	
合 計				2424.37179	㎡



測点	採番	X	Y	座標
20A46	3 終点	-134480.557	99238.258	
20A47	3 終点	-134590.920	99254.833	
20B02	3 終点	-134694.148	99246.873	
20B03	3 終点	-134805.141	99262.132	
T1	(金属板)	-134634.166	99238.170	
T2	(金属板)	-134640.767	99174.041	
T3	(金属板)	-134595.368	99165.126	

世界測地系第5系 縮尺係数1.000021

測点	採番	X	Y	座標
M1	マンホール中心	-134599.784	99163.493	
M2	マンホール中心	-134610.852	99168.056	
M3	マンホール中心	-134641.484	99173.028	
M4	マンホール中心	-134646.072	99172.085	

平成26年3月21日測量

作成者

申請人

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

登記年月日 平成27年2月2日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和8年7月27日 伊丹市地方事務局伊丹支局 登記官

(枚目)

図面番号 0121

登記年月日：平成27年2月27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8年7月27日 神戸地方裁判所伊丹支部 登記官

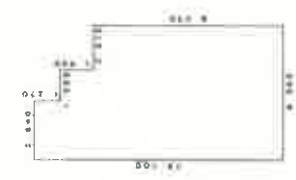
各階平面図 建築物平面図

家屋番号 中央三丁目 413番1の1102

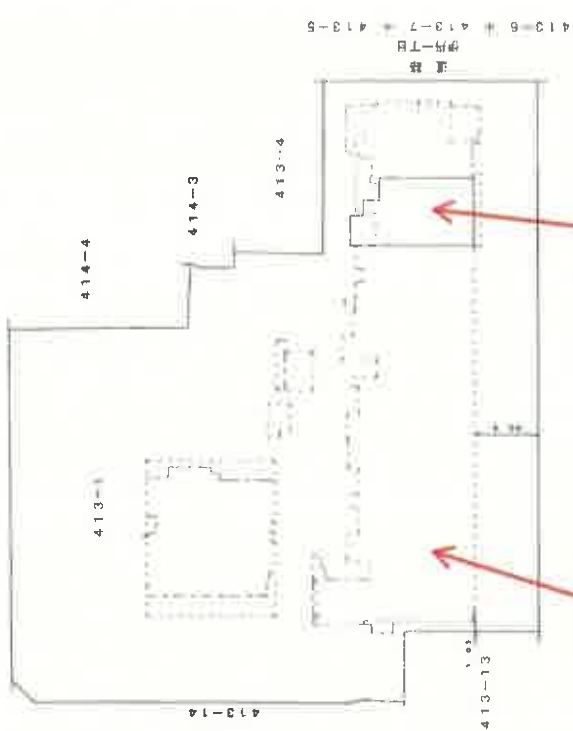
建築物の所在 伊丹市中央三丁目413番地1

専有部分の建物
建物の名称 1102

建物の存する部分 11階部分



東ノ側二丁目
414-21 + 414-13 + 414-14 + 414-15 + 414-16
道路



求積表

2,840 x 2,870 =	8,150,800
1,550 x 1,600 =	2,480,000
6,605 x 2,230 =	60,904,150
合計	71,534,950
概算積	71,534,950

本件区分所有建物を含む一棟の建物

本件区分所有建物

○は写真番号、撮影位置・方向を示す

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

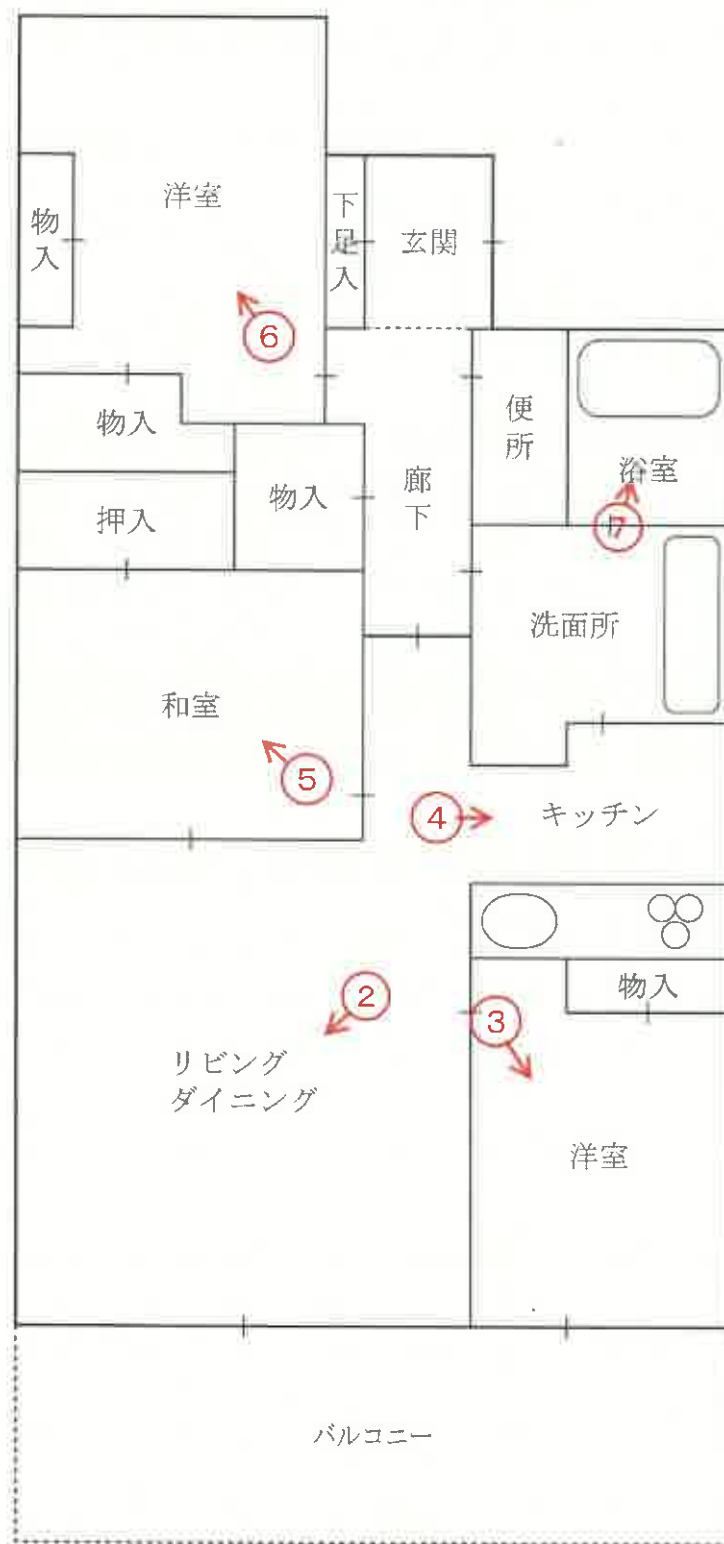
縮尺

1/500

縮尺

1/250

建 物 間 取 図



令和8年(ケ)第30025号



1



2



3



4



5



6



7

令和 8 年 (ケ) 第 30025 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 28 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31,200,000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)		(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。
	所 在	物件目録記載のとおり	
	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			
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	J R 線 伊丹駅の西方 約450m (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンション、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 駐車場整備地区 景観計画重点地区 (伊丹郷町地区)
画 地 条 件	規模 2,403.73 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	東側 幅員約 27 m 県道 北側 幅員約 7 m 市道 西側 幅員約 4 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プラウド伊丹郷町マーク ス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	土壤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 関による土壤汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・対象地は埋蔵文化財包蔵地「有岡城跡・伊丹郷町遺跡」の区 域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラウド伊丹郷町マークス		
建物の用途	共同住宅（総戸数121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27年2月17日 新築	
	経過年数	12 年程度	
	経済的残存耐用年数	45 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造 1 3 階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	あり（収容総数84台・受付順）	
	集会室	なし	
	その他	特になし	
品等	やや優る		
管理の形態等	管理組合	あり	プラウド伊丹郷町マークス管理組合
	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8年7月31日 現在、 193,764,674 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。 ・管理会社からの回答書によれば、近い将来に大規模修繕を予定しているとのことである。		

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階 (1102号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	71.59㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、タタミ、CFシート等 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	やや優る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 11,210円 修繕積立金 月 額 11,900円 駐車場使用料 月 額 15,000円 インターネット使用料 月 額 1,650円 滞 納 額 なし (令和8年8月24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	・賃貸借に供されている。(賃貸借契約の概要は下記のとおり) 賃貸人…A (所有者) 賃借人…B 占有開始日…令和3年1月15日 現在の契約期間…令和6年1月15日から令和9年1月15日まで 保証金(敷金)…なし 現在の賃料…月額85,000円 共益費・管理費…月額12,860円 駐車場使用料…月額15,000円 ・管理組合が管理費等(駐車場使用料等を含む)について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使できる旨、管理規約に規定されている。 ・室内については、特筆すべき損傷や不具合箇所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
310,000	71.59	1.12	0.80	19,880,000

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 12年、経済的残存耐用年数 45年、経済的全耐用年数 57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 0.00) ≒ 0.80

※室内の保守管理の状態から、観察減価については不要と判断した。

(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
375,000	1.00	2,403.73	1.00	7,500/ 915,376	1.00	7,390,000

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/㎡)
 $343,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 375,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \div 100/95$

イ 個別格差：三方路地・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
19,880,000	7,390,000	1.05	28,630,000

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
1.05 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 3月 570,000 円/㎡

B 令和 6年 12月 373,000 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	570,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.9}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	608,000
B	373,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{95}$	561,000

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
585,000	1.05	71.59	43,970,000

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るが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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 (5.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
3,228 千円 (17.1%)	1,196 千円	6.5%	18,400 千円 ≒ 18,400 千円	0.85161	15,670 千円 (82.9%)	18,898 千円 ≒ 18,900 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	1,680	1,680	1,680	1,680
	共益費収入	154	154	154	154
	駐車場収入	180	180	180	180
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,014	2,014	2,014	2,014
	空室損失	△ 101	△ 101	△ 101	△ 101
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 40	△ 40
	有効総収益	1,873	1,873	1,873	1,873
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	161	161	161	161
	長期計画修繕費	161	161	161	161
	公租公課	155	155	155	155
	損害保険料	20	20	20	20
	その他費用	180	180	180	180
	総費用合計	677	677	677	677
ウ 経費率	(%)	36.15	36.15	36.15	36.15
エ 有効純収益	ア－イ	1,196	1,196	1,196	1,196
オ 複利現価率	(割引率5.5%)	0.94786	0.89845	0.85161	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	1,134	1,075	1,019	

（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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	28,630,000	1.00	28,630,000
②比準価格	43,970,000	1.00	43,970,000
③収益価格			18,900,000
④調整後の価格	39,000,000		

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
39,000,000	1.00	0.80	1.00	31,200,000

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) : 必要なし

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 : 343,000円/㎡
位 置 : JR線「伊丹」駅より道路距離450m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 237㎡
供給処理施設 : ガス、水道、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8年度）
土地（符号1） : 449,016,764円（×7,500/915,376）
建 物 : 8,376,701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 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市中央三丁目 413番地1

建物の名称 プラウド伊丹郷町マークス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央三丁目 413番1の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.59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 伊丹市中央三丁目413番1

地 目 宅地

地 積 2403.73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 915376分の7500

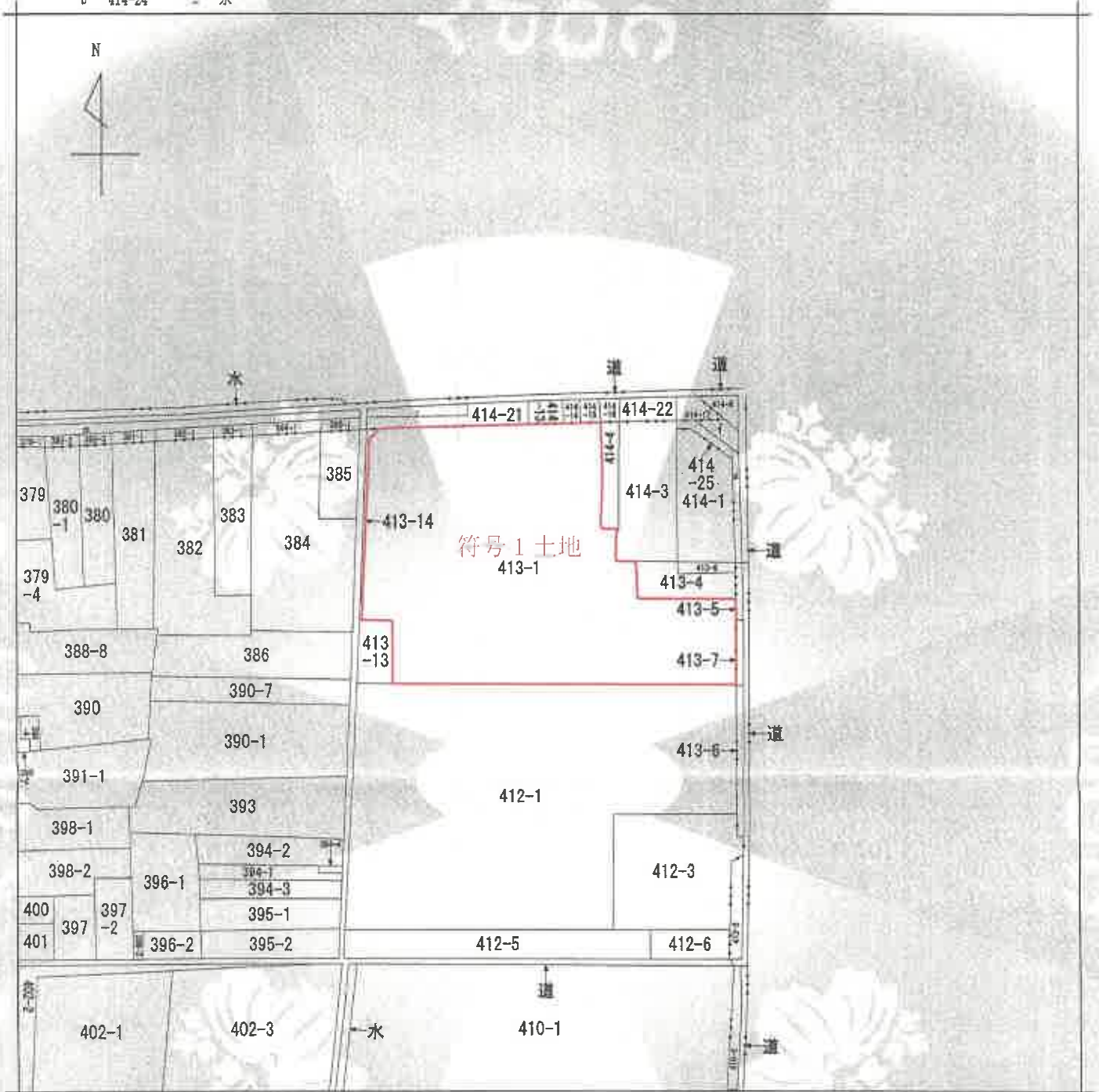


4



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

イ 414-23
0 414-24
△ 409-2
水



(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 分	所 在				伊丹市中央三丁目		地 番		413番1	
出 力 縮 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 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。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和8年6月4日

大津地方法務局

地図整理番号：M34200

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年2月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支務局伊丹支庁管轄)

令和8年6月4日

大津地方支務局

登記官

地図整理番号：M34202

地積測量図

地番 413-1、413-14

土地の所在 伊丹市中央三丁目

境界求積表

地番	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
B16	①	-134625.419	99233.829	16.92	B19
B18	②	-134627.622	99217.044	8.73	B15
B15	③	-134618.941	99216.052	1.54	B5
B5	④	-134619.187	99214.531	3.42	D4
B4	⑤	-134615.797	99214.038	0.95	K3
B3	⑥	-134614.875	99214.286	6.26	K6
K6	⑦	-134615.416	99208.049	7.39	K5
K5	⑧	-134608.091	99207.033	10.06	K28
K28	⑨	-134608.154	99205.463	7.85	K2
K2	⑩	-134609.321	99197.093	5.88	K3
K3	⑪	-134600.197	99191.877	7.92	K4
K4	⑫	-134601.350	99184.032	12.67	K6
K6	⑬	-134603.202	99171.498	3.00	K6
K5	⑭	-134605.600	99169.693	19.62	K4
K4	⑮	-134625.043	99172.356	11.24	K3
K3	⑯	-134636.190	99173.808	1.30	K2
K2	⑰	-134637.393	99174.302	4.09	K1
K1	⑱	-134641.468	99174.700	6.86	P1268
P1268	⑲	-134640.552	99181.505	13.23	K9
K9	⑳	-134653.668	99183.265	53.98	K3
K3	㉑	-134646.256	99236.735	11.48	K1
K1	㉒	-134634.885	99235.148	9.55	B16
停面積				4807.451567	
面積				2403.73078	
地積				2403.73	

符号1土地

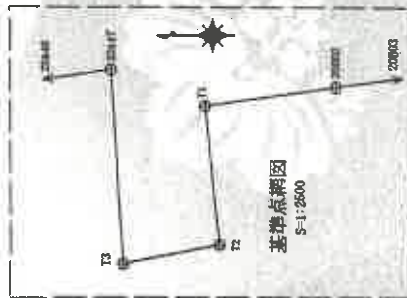
拡大図
1/90



(イ) 413-1

符号1土地

地番	種類	Xn	Yn	辺長	点間No
P1269	①	-134641.524	99174.294	0.40	KD1
KD1	②	-134641.468	99174.700	4.09	KD2
KD2	③	-134637.393	99174.302	1.30	KD3
KD3	④	-134636.190	99173.808	11.24	KD4
KD4	⑤	-134625.043	99172.356	19.62	KD5
KD5	⑥	-134605.600	99168.693	3.00	KD6
KD6	⑦	-134603.202	99171.498	2.64	K5
K5	⑧	-134603.593	99168.879	21.71	167
167	⑨	-134625.088	99171.932	0.67	166
166	⑩	-134625.763	99171.982	11.85	K12
K12	⑪	-134637.514	99173.511	0.28	K15
K15	⑫	-134637.504	99173.774	2.48	K13
K13	⑬	-134639.974	99174.077	1.56	P1269
停面積				41.282026	
面積				20.64101	
地積				20.64	
合計				2424.37179	



基準点座標一覧表

測点	種類	X	座標	Y	座標
20A46	3級基準点	-134480.557	99238.268		
20A47	3級基準点	-134590.920	99254.833		
20B02	3級基準点	-134694.148	99246.873		
20B03	3級基準点	-134806.141	99262.132		
T1	(金庫)	-134634.168	99238.170		
T2	(金庫)	-134640.767	99174.041		
T3	(金庫)	-134596.368	99165.125		

世界測地系第5系 縮尺係数1.000021

引張点座標一覧表

測点	種類	X	座標	Y	座標
N1	マンホール中心	-134598.784	99163.493		
N2	マンホール中心	-134610.852	99168.088		
N3	マンホール中心	-134641.484	99173.028		
N4	マンホール中心	-134646.072	99172.085		

平成26年3月21日測量

作成者
土地家屋調査士



申請人
(平成 26 年 12 月 15 日作成)

縮尺
1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年2月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)

令和8年6月4日

大津地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M34201

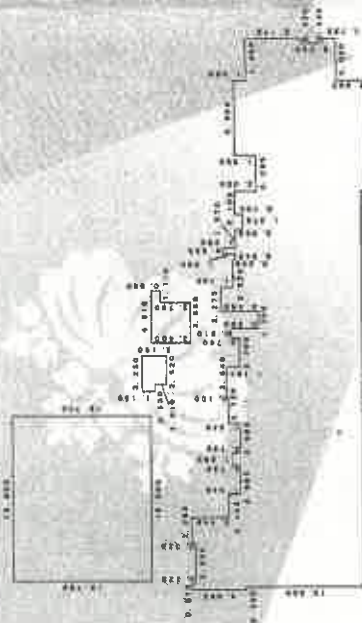
(1/3)

各階平面図

家屋番号
建物階平面図

伊丹市中央三丁目413番地1

1階平面図

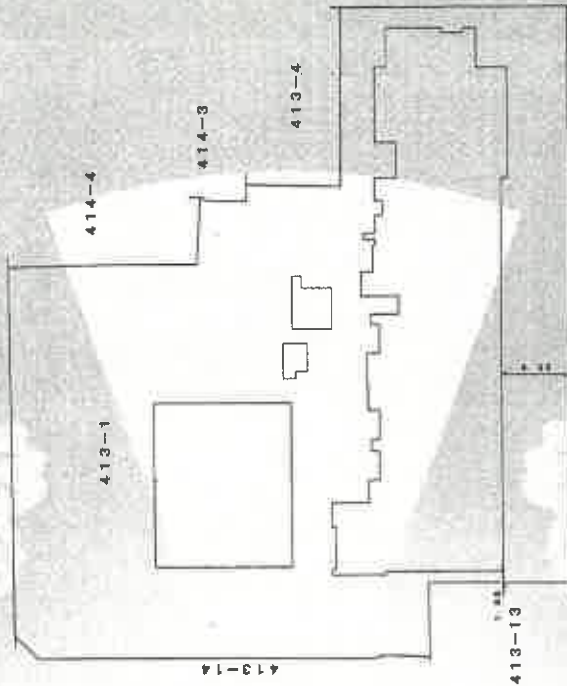


1棟の建物

宮ノ前二丁目

414-21 + 414-13 + 414-14 + 414-15 + 414-16

道路



家積表

0.620 x 1.150=	0.724500
1.150 x 2.150=	2.472500
12.700 x 15.300=	194.310000
13.600 x 3.600=	49.000000
1.110 x 0.850=	0.943500
0.325 x 0.570=	0.185250
0.325 x 2.285=	0.742625
0.555 x 1.080=	0.600450
1.090 x 0.750=	0.817500
4.640 x 6.775=	31.436000
1.520 x 2.145=	3.260400
0.480 x 6.460=	3.100800
1.520 x 2.720=	4.134400
1.620 x 2.540=	4.114800
0.470 x 2.700=	1.269000
1.230 x 0.910=	1.118100
1.950 x 6.955=	13.562250
3.450 x 2.525=	8.718750
2.110 x 2.770=	5.844700
1.150 x 0.775=	0.891250
2.175 x 0.195=	0.424125
0.575 x 3.370=	1.938375
1.180 x 0.430=	0.507400
10.880 x 23.950=	260.576000
19.550 x 2.750=	53.762500
10.340 x 1.230=	12.718200
合 計	
床面積 826.84675	

縮 1 / 500

縮 1 / 500

作成者
土肥家路通至士

申請人

登記年月日：平成27年2月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局伊丹支局管轄)
令和8年6月4日 大津地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

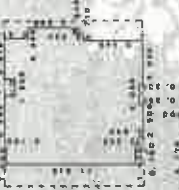
地図整理番号：W24201 (2/3)

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 方角地目動マース

建物の所在 伊丹市中央三丁目413番地1

4～13階平面図 (各階同型)



2階平面図, 3階平面図 (各階同型)

求積表

0.120 x	0.925	0.090000
1.000 x	3.770	3.770000
2.245 x	3.815	8.566875
4.085 x	0.540	2.206900
11.815 x	2.425	28.610225
0.235 x	7.790	1.830575
11.360 x	5.420	61.571200
0.330 x	9.555	3.155175
5.440 x	2.900	15.776000
0.400 x	7.855	3.142200
1.200 x	1.335	1.602000
1.175 x	0.800	0.940000
2.750 x	4.980	13.705000
0.555 x	1.090	0.604950
2.540 x	4.480	11.379200
4.950 x	3.110	15.404550
2.720 x	4.380	11.913600
0.665 x	2.870	1.908575
2.720 x	4.380	11.913600
1.090 x	2.870	3.129300
2.525 x	3.370	8.509375
2.770 x	3.540	9.815800
6.460 x	3.330	21.523800
2.700 x	3.330	9.034225
0.315 x	1.815	0.570675
1.775 x	2.880	5.113800
1.860 x	2.590	4.817400
0.200 x	2.065	0.413000
1.835 x	1.530	2.806575
5.655 x	7.205	40.585825
10.780 x	9.330	100.870700
34.695 x	8.020	277.851800
5.075 x	2.135	10.835125
3.310 x	2.780	9.193250
合計	0.850/2	773.53050
延床積		773.53㎡

求積表

4.400 x	7.825	34.430000
1.400 x	1.345	1.883000
1.175 x	0.900	1.057800
2.750 x	3.800	10.450000
2.275 x	4.980	11.329500
0.555 x	1.090	0.604950
2.540 x	4.480	11.379200
4.950 x	3.110	15.404550
2.720 x	4.380	11.913600
0.665 x	2.870	1.908575
2.720 x	4.380	11.913600
1.090 x	2.870	3.129300
2.525 x	3.370	8.509375
2.770 x	3.540	9.815800
6.460 x	3.330	21.523800
2.700 x	3.330	9.034225
0.315 x	1.815	0.570675
1.775 x	2.880	5.113800
1.860 x	2.590	4.817400
0.200 x	2.065	0.413000
1.835 x	1.530	2.806575
5.655 x	7.205	40.585825
10.780 x	9.330	100.870700
34.695 x	8.020	277.851800
5.075 x	2.135	10.835125
3.310 x	2.780	9.193250
合計	0.650/2	826.711625
延床積		826.71㎡

作成者

土地家屋調査士

縮尺

0.27m

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成27年2月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局伊丹支局(管轄))
令和8年6月4日 大津地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M34201

(3/3)

各階平面図

建物階平面図

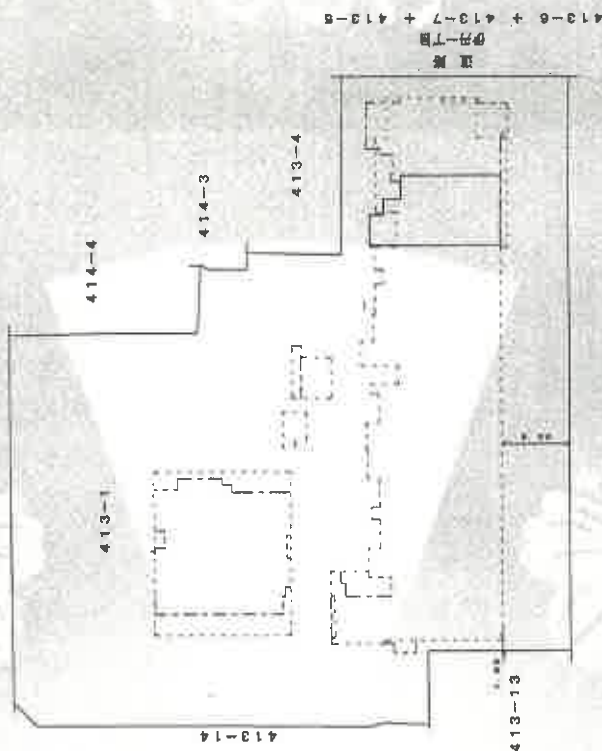
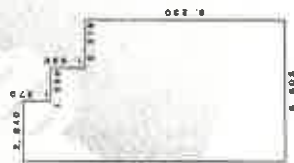
家屋番号
中央三丁目
413番1の1102

建物の所在
伊丹市中央三丁目413番地1

専有部分の建物
建物の名称 1102

建物の存する部分 11階部分

宮/第二丁目
414-21 + 414-13 + 414-14 + 414-15 + 414-16
道路



面積表

2.840 x 2.870=	8.150800
1.550 x 1.600=	2.480000
6.606 x 9.230=	60.984160
合計	71.594960
延面積	71.59㎡

作成者

土地家屋調査士

平成27年

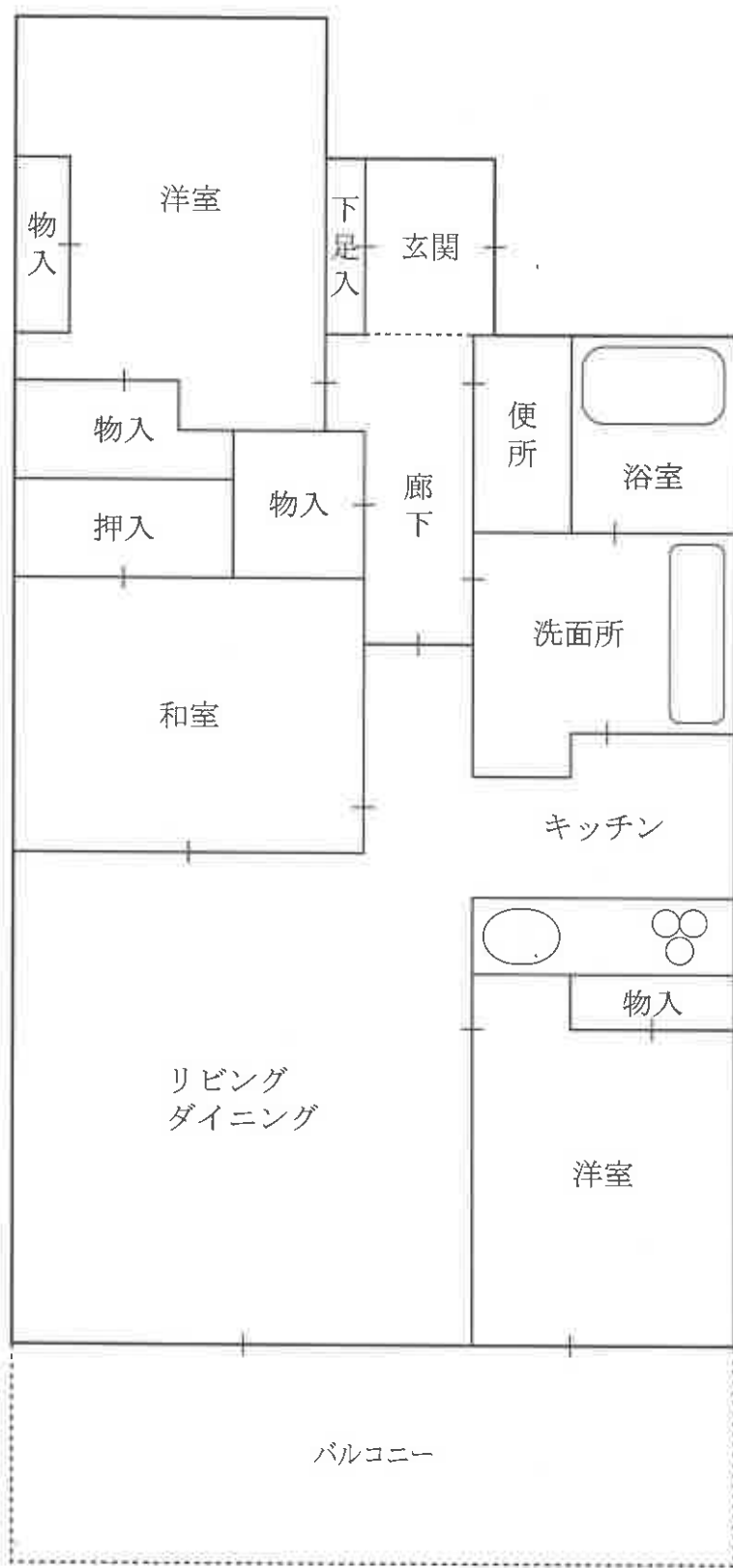
縮尺

申請人

縮尺

500

建 物 間 取 図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
東方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
南東方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
北西方から撮影



エントランス付近を
撮影