

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 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 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 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。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市西野六丁目 33番地1

建物の名称 パレ武庫川プルミエールIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野六丁目 33番1の21

建物の名称 21

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 151.00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 伊丹市西野六丁目33番1

地 目 宅地

地 積 5263.52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 100万分の2667

共有者 A 持分12分の1



物件明細書

令和 6年10月 8日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 村上 陽子

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】

敷地権の目的である土地(符号1)につき

地役権

範囲 送電線路線下両保安線間の土地1110・74㎡

要役地 伊丹市西野字小割10番5

原因 昭和36年5月31日設定、平成8年7月5日変更

目的 現況調査報告書3枚目その他の事項1(4)アの目的記載のとおり

地役権

範囲 送電線路線下両保安線間の土地542・14㎡

要役地 伊丹市池尻字松木山29番

原因 昭和38年12月28日設定、平成8年7月5日変更

目的 現況調査報告書3枚目その他の事項1(4)イの目的記載のとおり

地役権

範囲 送電線路線下両保安線間の土地415・05㎡

要役地 伊丹市西野字塚穴32番1

原因 昭和44年2月27日設定、平成8年7月5日変更

目的 現況調査報告書3枚目その他の事項1(4)ウの目的記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者が区画番号51番の部分を占有している。

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。

本件建物（車庫）は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件のうち
区画番号51番を除く部分について当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 伊丹市西野六丁目 33番地1

建物の名称 パレ武庫川|プルミエールIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野六丁目 33番1の21

建物の名称 21

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 151.00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 伊丹市西野六丁目33番1

地 目 宅地

地 積 5263.52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 100万分の2667

共有者 A 持分12分の1



令和5年(ケ)第30043号
令和6年3月28日受理
令和6年5月16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 伊丹市西野六丁目 33番地1

建物の名称 パレ武庫川ブルミエールIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野六丁目 33番1の21

建物の名称 21

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 151.00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 伊丹市西野六丁目33番1

地 目 宅地

地 積 5263.52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 100万分の2667

共有者 A 持分12分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(伊丹市西野六丁目33番地の1パレ武庫川プルミエールⅣ21)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を車庫(空き車庫)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 駐車場管理費 2,750円 駐車場修繕積立金 1,000円	令和6年3月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成11年9月分～令和6年3月分 計1,106,250円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	晴耕雨耕株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

その他の事項

1 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について

- (1) 敷地権の目的である土地（符号1）を地積測量図を参考に概測すると、形状は概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- (2) 敷地権の目的である土地（符号1）は目的建物の所在するマンション「パレ武庫川プルミエールIV」（以下、「本件マンション」という。）の敷地となっている。
- (3) 敷地権の目的である土地（符号1）の接面道路は東側及び西側とも幅員約6メートル（概測）の建築基準法上の道路である。
- (4) 敷地権の目的である土地（符号1）の上空には送電線が通っており、地役権が設定されている。地役権の内容は次のとおり

ア 原因 昭和36年5月31日設定、平成8年7月5変更

目的 関西電力株式会社はこの土地に特別高圧送電線路を施設するものとする関西電力株式会社はこの電線路の巡視事故の予防若しくはその復旧及び増設若しくは撤去工事などのためにこの土地に立入り及びその土地を通行することが出来るものとする土地所有者は土地の上に建造物等を施設し又は立竹木を植栽するなど関西電力株式会社のこの電線路保守上障害となる一切の行為をしないものとする

範囲 送電線路線下両保安線間の土地1110・74㎡

要役地 伊丹市西野字小割10番5

イ 原因 昭和38年12月28日設定、平成8年7月5変更

目的 関西電力株式会社は、この土地の上空に特別高圧架空送電線（電線の支持物を除く）を施設することができるものとする関西電力株式会社は、この電線路の巡視、事故の予防若しくはその復旧及び増設若しくは撤去工事などのためにこの土地に立入り及びこの土地を通行することができるものとする土地所有者は、この土地にこの電線路の最下垂時における、電線路の高さから3m（電圧20キロボルト）を控除した高さを超えて建造物を施設しもしくは立竹木を植栽するなどこの電線路保守上障害となる一切の行為をしないものとする土地所有者は、この土地に建造物等を施設し、もしくは立竹木を植栽しようとする場合に於ては予め関西電力株式会社と協議しなければならないものとする

範囲 送電線路線下両保安線間の土地542・14㎡

要役地 伊丹市池尻字松木山29番

ウ 原因 昭和44年2月27日設定、平成8年7月5変更

目的 特別高圧送電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入り若しくは通行の忍容並びに建物等の築造若しくは立竹木の植栽禁止

範囲 送電線路線下両保安線間の土地415・05㎡

要役地 伊丹市西野字塚穴32番1

2 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は建物図面（各階平面図）とほぼ一致した。
- (2) 目的建物は、本件マンションの地下駐車場（車庫）の一部を敷地権付区分建物として登記されているものであり、目的建物には合計12台分の駐車区画があり、債務者兼所有者Aには区画番号51番が割り当てられている。
- (3) 目的建物の51番区画には、車止めの後方のスペースに、タイヤ、プラスチックケースなどの動産類が残置されている。
- (4) 目的建物は目視の限り、経年相当の劣化が認められる。
- (5) 管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり

以上

(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
■ マンション管理会社担当者	債務者兼所有者Aには、目的物件のうち駐車区画51番が割り当てられています。タイヤ止めと壁との間に残置されている動産は、数年以上前から放置されたままの状態です。債務者兼所有者Aとの連絡は取れていない状態です。
■ 申立代理人弁護士	本件車庫は、本件マンションの区分所有者以外の者が買受けできないものではないが、管理組合としては、住環境の防犯上の観点から、本件マンションの区分所有者に購入していただきたい意向である。
■ 伊丹市固定資産税課担当者	目的建物の課税対象床面積（持分按分前の合計面積）と登記上面積が異なっているのは、共用部分を含んで課税しているためです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

目的建物の占有関係

目的建物51番区画の駐車スペースには自動車は駐車しておらず、車止めの後方に動産類が残置されている状態であるところ、関係人の陳述、立入調査の結果から、第三者による占有を示す徴表が特段見当たらない。したがって、動産が残置されている状態で債務者兼所有者Aが占有しているものと判断せざるを得ない。

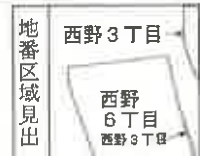
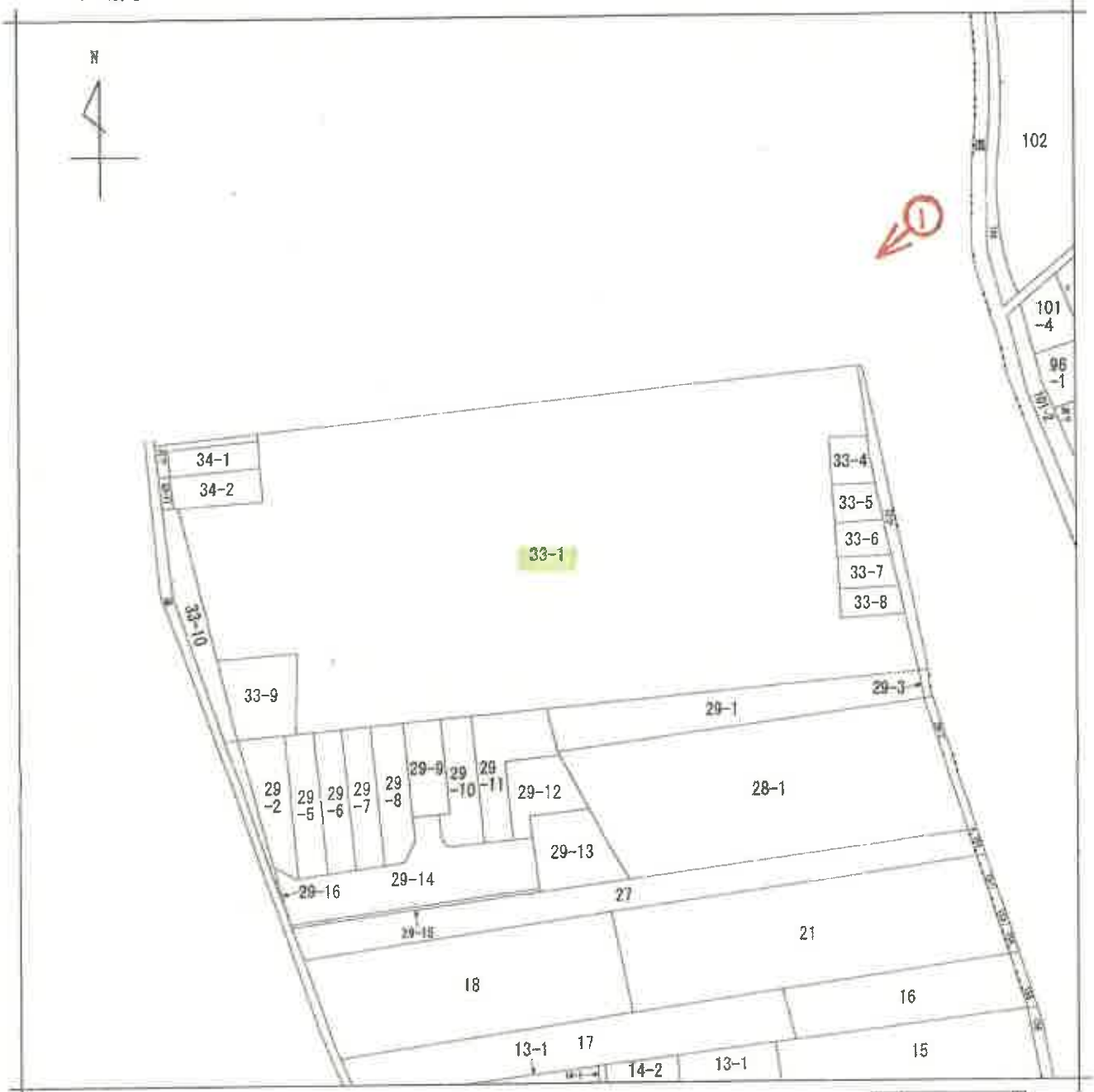
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年4月11日(木) 14:10-14:39	神戸地方法務局伊丹支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
6年4月11日(木) 14:45-15:10	伊丹市役所	住民登録照会
6年4月11日(木) 15:37-16:17	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影
6年4月12日(金) 11:05-11:09	執行官室	マンション管理会社に電話、照会書FAX
6年4月25日(木) 17:05-17:10	執行官室	マンション管理会社に電話
6年4月26日(金) 9:12-9:44	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
6年5月10日(金) 14:17-14:21	執行官室	伊丹市固定資産税課に電話
6年5月13日(月) 16:20-16:25	執行官室	申立代理人弁護士に電話
(特記事項) <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。 <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



請求部分	所在	伊丹市西野六丁目		地番	33番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は 座番は記号	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			

本図面はA3版をA4版に縮小したものである (←○は写真番号および撮影位置・方向)

登記年月日：平成8年7月5日

土地積測量図
所在図
33-133-9-33-10
伊丹市西野6丁目

地番
土地の所在

請求積表

積算NO	辺長	高さ	倍面積	地積
33 -9	1 20.28 X 2 20.28 X 合計 面積	5.81 = 9.82 = 337.2564 168.6282	138.1068 199.1496	168.62 m ²
33 -10	1 5.66 X 2 10.18 X 3 13.15 X 4 25.31 X 5 37.36 X 6 12.15 X 7 6.65 X 8 8.14 X 9 8.14 X 合計 面積	1.07 = 0.57 = 0.23 = 0.53 = 1.15 = 1.14 = 1.12 = 0.37 = 0.07 = 95.0222 47.5111	6.0562 5.8026 3.0245 13.4143 42.9640 13.8510 6.3280 3.0118 0.5698	47.51 m ²
33 -1	公積 延積 残積	5479.6576 216.1393 5263.5283	m ² m ² m ²	5263.52 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(9枚目)

128393

330651

製作者
申請人
(平成8年5月28日作成)

公用

登記年月日：平成8年7月18日

建物平面図

家屋番号
西野6丁目
33番1-21

建物の所在
伊丹市西野6丁目33番地1

各階平面図



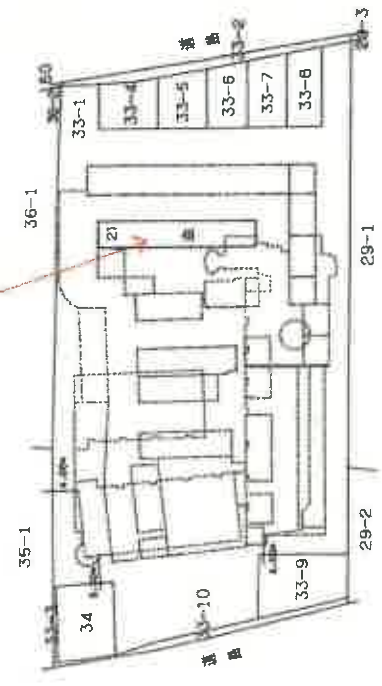
建物の存する部分 地下1階



区分した建物



目的建物



平成 8年7月18日

求積表

30.200 x 5.000 =	151.000000
合計	151.000000
床面積	151.00 m ²

252284

作製者



8年7月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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8年7月18日

各階平面図

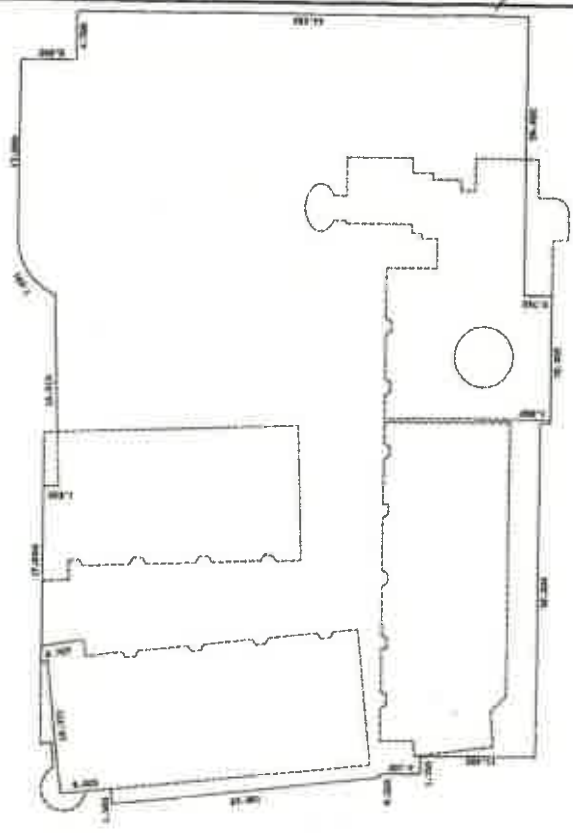
建物図面
各階平面図

家屋番号
伊丹市西野6丁目33番地1

建物の所在



1棟の建物
地下1階



平成 8年7月18日

求積表

X x 6.000 x 67.7093 / 360	=	4.6166205
(17.000 + 24.500) x 3.800 / 2	=	75.0500000
(16.900 + 24.157) x 0.700 / 2	=	11.6650000
(22.500 + 41.000) x 0.800 / 2	=	16.4228000
(25.157 + 70.600) x 0.600 / 2	=	19.9500000
(20.600 + 70.650) x 0.600 / 2	=	40.7271000
(73.650 + 74.900) x 4.500 / 2	=	337.6125000
(76.500 + 76.500) x 25.800 / 2	=	7.5550000
4.100 x 73.900	=	1932.4200000
9.650 x 73.100	=	299.9150000
1.750 x 44.600	=	78.0500000
1.000 x 12.300	=	12.3000000
合計	=	3559.8815205
体積数	=	3559.88 ㎡

252163

縮 1 / 尺 (日作製) 8年7月

申請人

縮 1 / 500 尺

製作者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(// 枚目)

【パレ武庫川プルミエールⅣ 地下駐車場】

BF平面図(駐車場)



写真撮影位置方向図

(←は写真番号および撮影位置・方向)

本件マンション

①



②

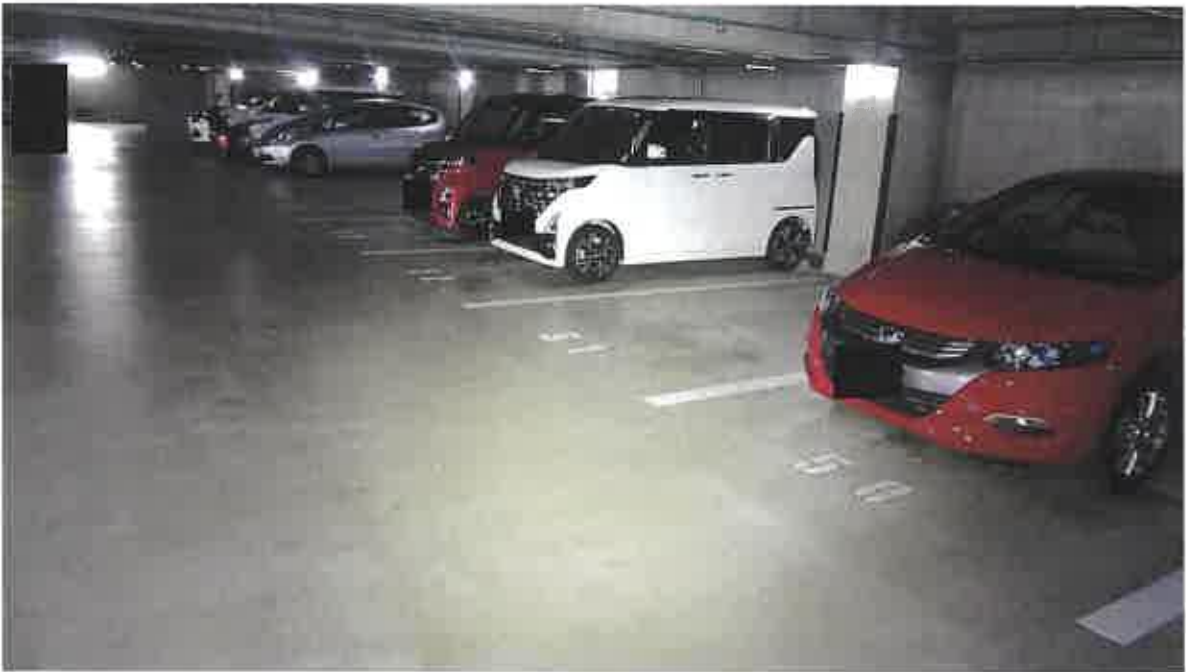


(13 枚目)

③



④



(14 枚目)

⑤



⑥



(15 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 30043 号
令和 6 年 4 月 26 日 現地 調 査
令和 6 年 5 月 13 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230,000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
	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。</p>
1	<p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 共 有 者</p>		
特 記 事 項			
<ul style="list-style-type: none"> ・対象専有部分は地下駐車場（自走式）の一画に存し、合計12台分の平面車庫（区画番号48番乃至59番）となっており、本件所有者は区画番号「51番」を使用している模様。 ・本件車庫は、本件マンションの区分所有者以外の者が買受けできないものではないが、管理組合としては本件マンションの区分所有者に購入していただきたい意向であるとの関係人の陳述がある。 			

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5.1km (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	当市北西端付近に位置し、武庫川左岸の北東方背後に所在する。付近はマンション、一般住宅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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 防火指定なし 第2種高度地区・周知の埋蔵文化財包蔵地 (西野遺跡)内
画地条件	登記数量	5263.52 m ² の 不整形地
接面道路の状況	東側 約6m市道 西側 約6m市道	
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"> 東端及び西端付近の上空に高圧送電線が存する。 北東端付近に地下駐車場へのスロープ(幅約5.5m)が設置されている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ武庫川プルミエールⅣ
建物の用途	共同住宅・車庫 (総戸数108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8年7月4日 新築 経過年数 28年程度 経済的残存耐用年数 15年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付9階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等
設備等	エレベーター あり 駐車場 あり 集会所 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 パレ武庫川プルミエールⅣ管理組合 管理方式 委託 管理会社 晴耕雨耕 (株) 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和6年3月31日現在、 41,981,499円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 石綿使用等の有無 <p>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。</p>

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	B1階 (21号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	151.00㎡ (登記記載数量)
間 取 り	駐車場仕様
仕 様	天井：----- 床：コンクリート打ち放し 内壁：----- 設備：特にない その他：特にない
保守管理の 状 態	やや劣る
管理費等※ ※対象共有持 分に係るもの	駐車場管理費 月額 2,750円 駐車場修繕積立金 月額 1,000円 滞 納 額 あり (令和6年3月31日現在 1,106,250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	<ul style="list-style-type: none"> 天井高は約2.3m、駐車区画は1区画あたり幅約2.5m、奥行約5mとなっている。 本件所有者が使用していたと思われる区画番号「51番」の西端にはタイヤ等が残置されている。

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
170,000	151.00	1.27	0.31	10,110,000

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 28年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 43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) ≒ 0.31

(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
113,000	0.92	5,263.52	0.90	2667/1000000	1.00	1,310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (伊丹-3)

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)
123,000 × 101/100 × 100/103 × 100/107 ≒ 113,000

◇ 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 (1.03)

◇ 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 × 100/100 × 100/110 × 100/99 ≒ 100/107

イ 個別格差 : 接道優る・形状劣る・一部高圧線下地等 (0.92)

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
10,110,000	1,310,000	0.94	10,730,000

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
0.94 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3年 4月 100,000 円/㎡
B 令和3年 3月 129,000 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	100,000	100	93.8	100	100	100	153,000
		100	100	50	120	102	
B	129,000	100	93.7	100	100	100	148,000
		100	100	100	90	91	

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
151,000	0.94	151.00	21,430,000

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 (6.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,907 千円 (18.9%)	740 千円	7.5%	9,867 千円 ≒ 9,870 千円	0.82784	8,171 千円 (81.1%)	10,078 千円 ≒ 10,080 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	1,728	1,728	1,702	1,702
	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	1,728	1,728	1,702	1,702
	空室損失	△ 173	△ 173	△ 170	△ 170
	貸倒損失	△ 52	△ 52	△ 51	△ 51
	有効総収益	1,503	1,503	1,481	1,481
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	397	397	397	397
	長期計画修繕費	256	156	156	156
	公租公課	178	178	178	178
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	841	741	741	741
ウ 経費率 (%)		55.95	49.30	50.03	50.03
エ 有効純収益	ア-イ	662	762	740	740
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	622	672	613	

(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	10,730,000	1.00	10,730,000
②比準価格	21,430,000	1.00	21,430,000
③収益価格			10,080,000
④調整後の価格	20,330,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に共有持分を乗じた上、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
20,330,000 ×持分	1.00	0.80	0.17	230,000

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-3)

所 在 : 伊丹市西野6丁目117番

価 格 : 123,000円/m²

位 置 : 阪急電鉄線「伊丹」駅より道路距離5.2km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 139m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側幅員4.8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

土地 : 239,942,822円 (×280,035/1,260,000,000)

建物 : 10,355,448円 (×1/12)

第7 附属資料

- 1 対象不動産等の所在図
- 2 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊丹市西野六丁目 33番地1

建物の名称 パレ武庫川プルミエールIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野六丁目 33番1の21

建物の名称 21

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 151.00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 伊丹市西野六丁目33番1

地 目 宅地

地 積 5263.52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 100万分の2667

共有者 A 持分12分の1

対象不動産等の所在図

N

対象不動産

最寄駅

国土地理院地形図

縮尺:50,000分の1

市

西

伊丹市

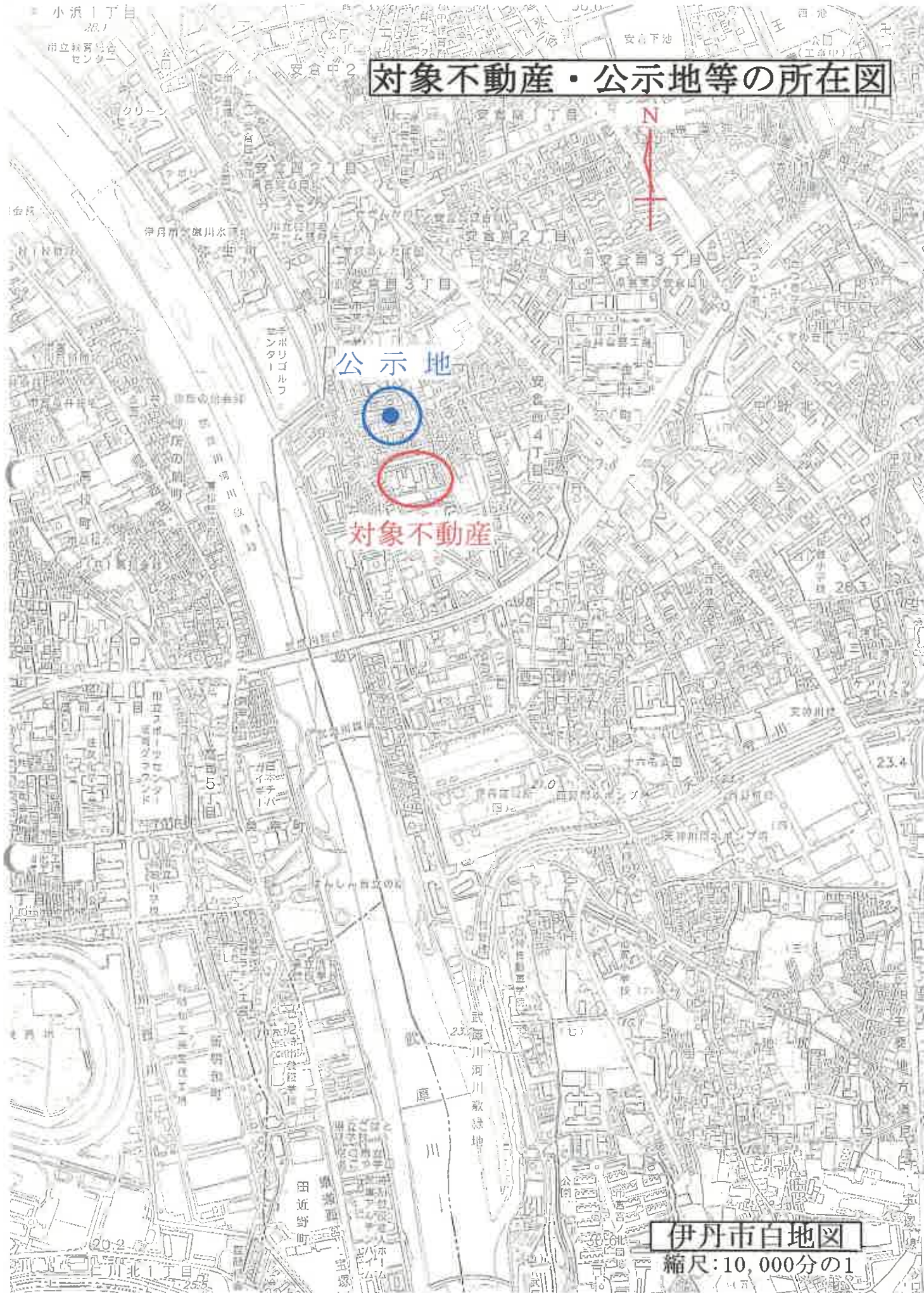
池

指

市

市

対象不動産・公示地等の所在図



公示地

対象不動産

伊丹市白地図
縮尺: 10,000分の1

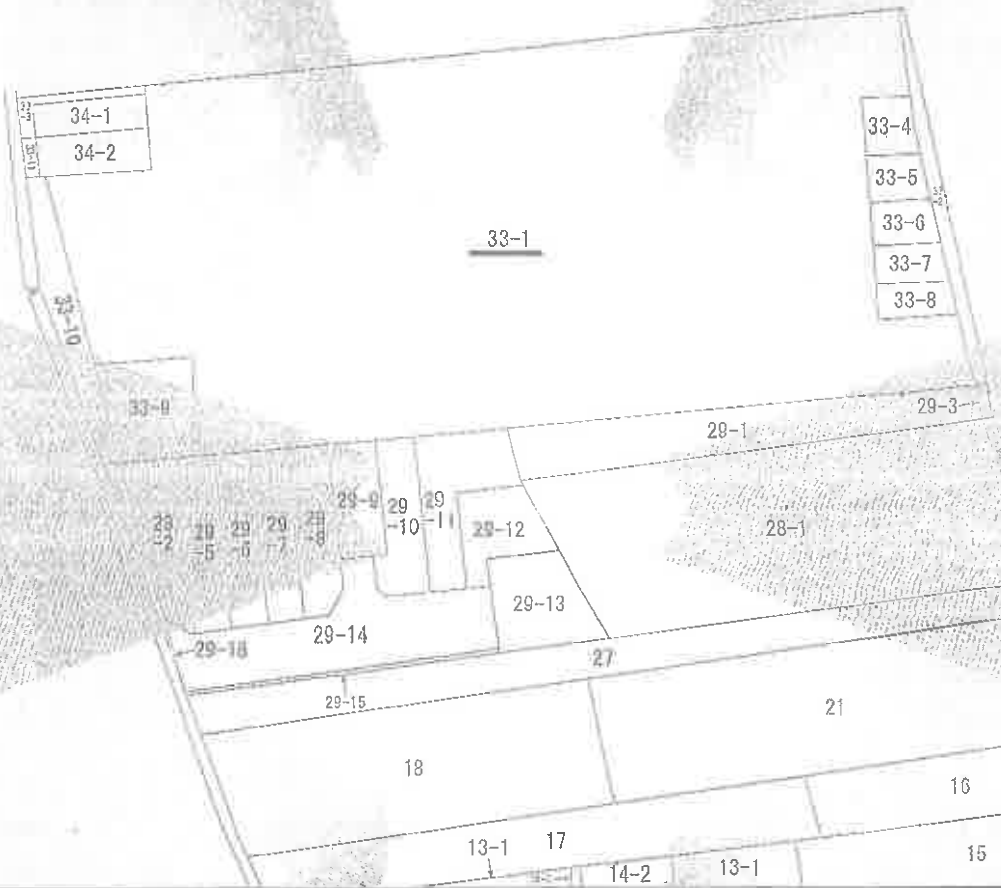
公 図 写



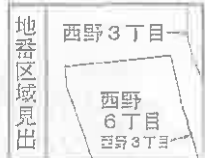
102

101
-4

106
-1



(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「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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	伊丹市西野六丁目		地番	33番1	
出縮力尺	縮尺不明	精度区	西野希漢字 漢字漢字	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	明治21年3月		備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				備考	事項	

登記年月日：平成28年7月5日

土地所産図
地積測図 0.7.6

33-133-9-33-10

伊丹市西野6丁目

地積

土地の所在

積算表

地番	NO	坪数	坪数	延面積	土地面積
33	1	20.28 X	6.81 =	138.1069	
-9	2	20.28 X	9.82 =	198.1496	
		合計	337.2564		
		面積	168.6282		168.62 坪
33	1	5.66 X	1.07 =	6.0562	
-10	2	10.18 X	0.57 =	5.8026	
	3	13.15 X	0.23 =	3.0245	
	4	25.51 X	0.53 =	13.4143	
	5	37.36 X	1.15 =	42.9640	
	6	12.15 X	1.14 =	13.8510	
	7	5.65 X	1.12 =	6.3280	
	8	8.14 X	0.37 =	3.0118	
	9	8.14 X	0.07 =	0.5688	
		合計	95.0222		
		面積	47.5111		47.51 坪
33		合計	5479.6676		
-1		合計	216.1393		
		合計	5263.5283		5263.52 坪

128333

02051

作成者

申請人

縮尺

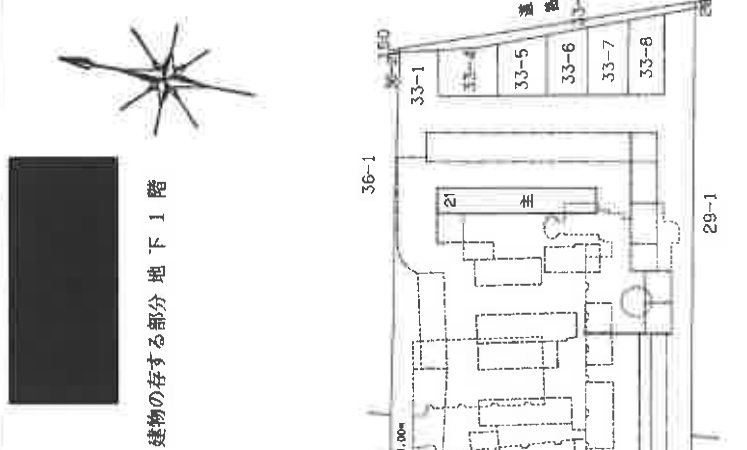
1/

平成28年6月25日

建物平面図

家屋番号
西野6丁目
33番1-21

建物の所在
伊丹市西野6丁目33番地1



平成 8年7月18日

求積表

30.200 x 5.000 =	151.000000
合計	151.000000
床面積	151.00 m ²

252284

作製者

年 7 月 1 日(作製)

縮 1 / 250 尺

申請人

縮 1 / 1000 尺

A3をA4に縮小

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2

