

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、入札が無効となる場合がありますので、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 9 月 9 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

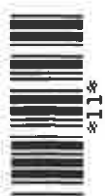
裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 9 月 25 日から 令和 7 年 10 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 9 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 10 月 30 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 9 月 9 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	17,280,000 13,824,000		3,456,000	113,250	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市津門稲荷町 22 番地 1

建物の名称 コスモ西宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門稲荷町 22 番 1 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 72.34 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 西宮市津門稲荷町 22 番 1

地 目 宅地

地 積 1158.41 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 284312 分の 7501



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 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

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

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 西宮市津門稲荷町 22 番地 1

建物の名称 コスモ西宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門稲荷町 22 番 1 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 72.34 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 西宮市津門稲荷町 22 番 1

地 目 宅地

地 積 1158.41 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 284312 分の 7501



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月7日受理
令和7年4月25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 西宮市津門稲荷町 2 2 番地 1

建物の名称 コスモ西宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門稲荷町 2 2 番 1 の 7 0 3

建物の名称 7 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 2 . 3 4 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 西宮市津門稲荷町 2 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 5 8 . 4 1 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 8 4 3 1 2 分の 7 5 0 1



(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	西宮市津門稲荷町1番6-703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	☒ 下記記載のとおり 管理費 8,000円 修繕積立金 16,300円 円 円 円	令和7年4月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	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答書によると、自治会費（月額200円）の負担がある。	
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		
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

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
敷地権の目的である土地（符号1）を、概観及び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。同土地は、北側で幅員約28メートルの国道（2号）と等高に接面する宅地であり、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「コスモ西宮」の敷地をなしている。
- 2 本件建物の現況について
債務者兼所有者立会いの上、立入調査を実施したところ、本件建物の形状は建物図面及び各階平面図と概ね一致していると思われるが、目視の限り、室内は全体的に書籍、ダンボール箱等が山積みされており、間取り、損傷箇所等の確認には困難が生じた。内部の状況は別添写真のとおり。債務者兼所有者の陳述によれば、水道は出ているが、ガス、給湯器、風呂は長期間使用していないようである。
- 3 その他の状況について
占有関係及び管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ 債務者兼所有者 (同上)	1 私は、本件建物を買ってからずっと居住しており、誰にも貸したりしていません。 2 ガスは、2018年の地震前から止まっており、給湯器も止まっています。風呂は10年程前から使用していません。水道は出ています。 3 リフォームしたことはありません。 4 室内でペットは飼ったことはありません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界等で争いは聞いたことはありません。

(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
7年3月26日（水） 13：01－13：22	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年3月31日（月） 9：51－10：19	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同、債務者兼所有者と面談
7年4月24日（木） 13：31－13：45	神戸地方法務局西宮支局	公図等閲覧、登記事項証明書交付申請
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

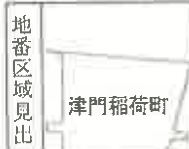
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者が在室していた。

☐ 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



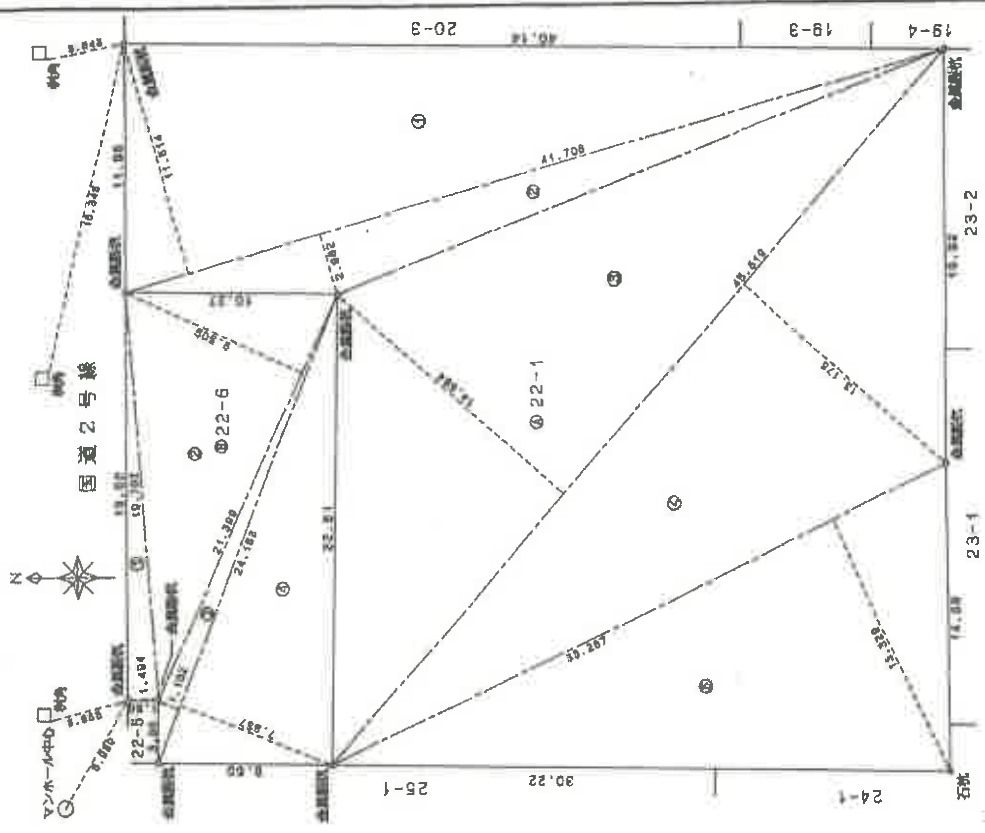
請求部	所在	西宮市津門稲荷町				地番	22番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 年月日 (原図)				補記事項	

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：平成8年3月4日

前22-1 後・新
地番 22-1,-6
地積測量図

土地の所在 西宮市津門稻荷町



求積表

区画番号	面積	高さ	積算面積
1	41.706	11.514	480.202864
2	41.706	2.892	124.367292
3	45.519	14.584	666.856186
4	45.519	13.175	599.712825
5	33.287	13.329	443.582423
合計			2316.821610
合計面積			1158.4108050
合計高さ			1158.41

区画番号	面積	高さ	積算面積
1	19.702	1.434	28.14798
2	21.313	9.505	202.63081
3	24.182	1.102	26.65554
4	24.182	7.957	192.25034
合計			451.80437
合計面積			225.3007185
合計高さ			225.30

合計面積 1384.3415235 ㎡

作製者

土地家屋調査士

平成8年2月19日作成

申請人

縮尺

1/250

070619

本図面はA3版をA4版に縮小したものがある

(7 枚目)

登記年月日：平成8年3月13日

各階平面図

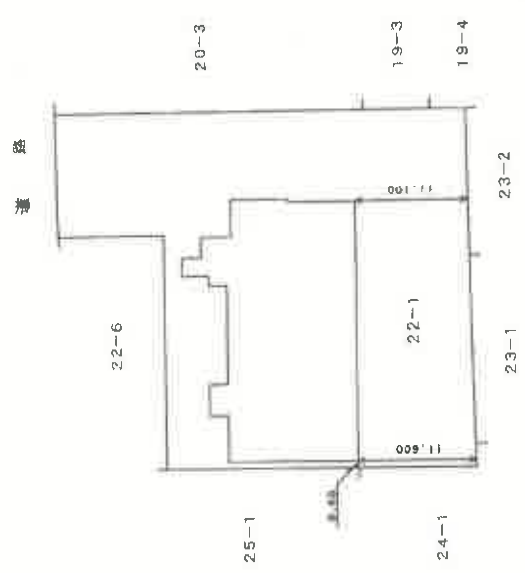
建物各階平面図

家屋番号
22-1010-156
22-6610-605
22-3310-205
22-6610-205
22-1010-902

建物の所在
西宮市津門稻荷町22番地1



1棟の建物図面



作製者
土庫

縮尺
1/

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

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)

8枚目

025154

登記年月日：平成8年3月13日

各階平面図

建物図面

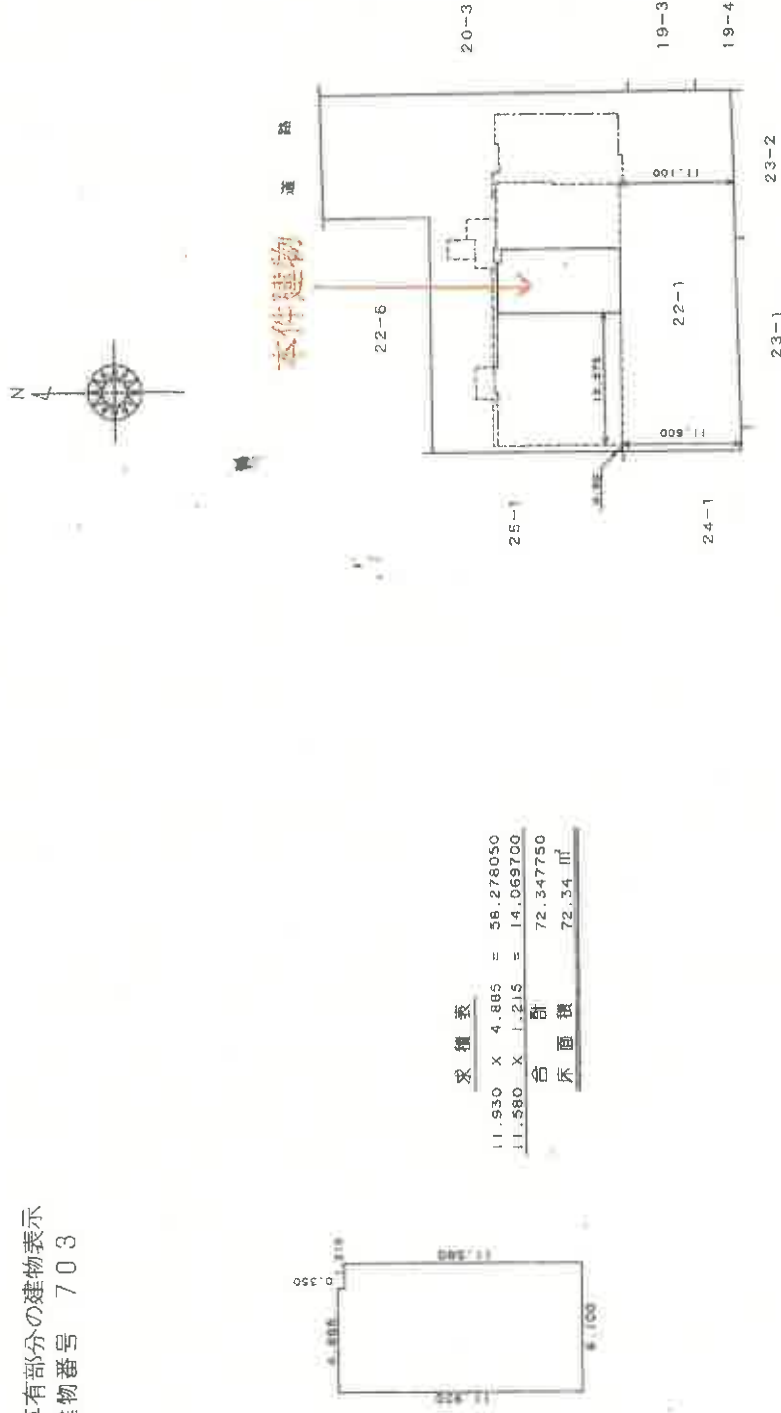
家屋番号
津門稲荷町
22番1の703

建物の所在
西宮市津門稲荷町22番地1

専有部分の建物表示
建物番号 703

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

9 枚目



建物の存する部分7階

求積表

11.930	X	4.885	=	58.278050
11.580	X	1.215	=	14.069700
合計				72.347750
床面積				72.34 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

326191

登記年月日：平成8年3月13日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在

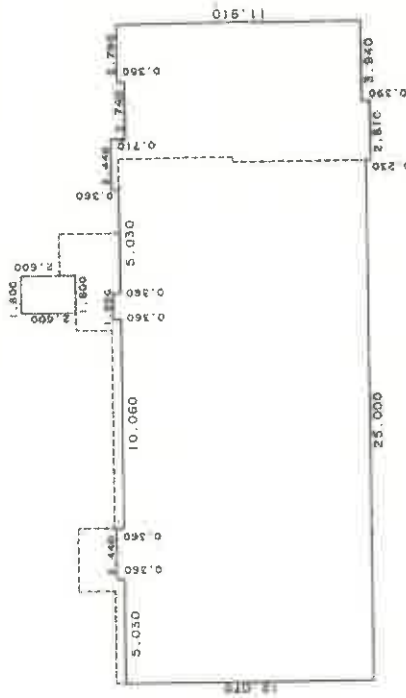
西宮市津門稲荷町2番地1

8-31273

求積表

0.350	X	2.440	=	0.878400
0.360	X	1.220	=	0.439200
0.360	X	2.440	=	0.878400
0.350	X	26.220	=	9.177000
0.350	X	2.790	=	0.976500
11.560	X	31.750	=	367.030000
0.160	X	27.610	=	4.449600
0.230	X	2.810	=	0.646300
2.600	X	1.800	=	4.680000
合計				389.155400
床面積				389.15 ㎡

1棟の建物表示
2階～8階
(各階同型)



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/250

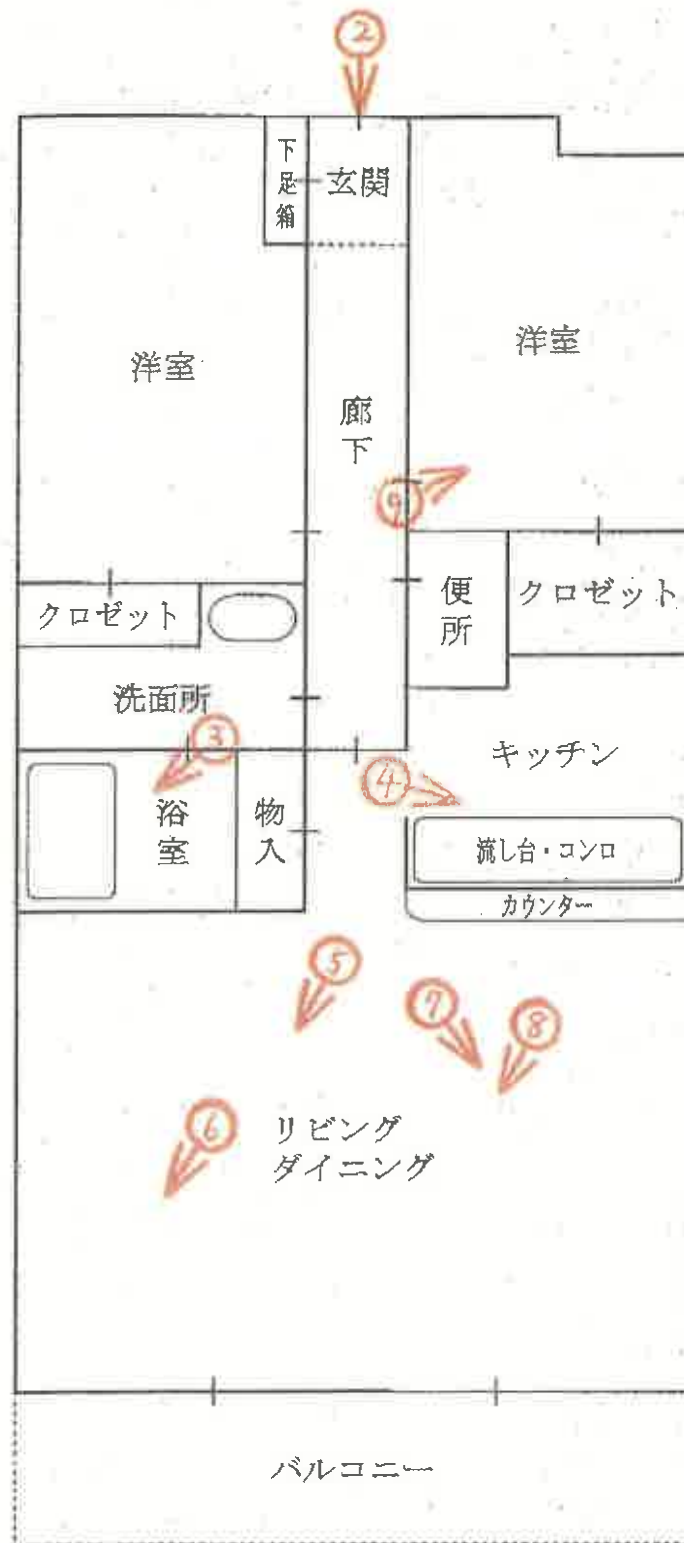
(平成 8 年 3 月 5 日作成)

326158

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10枚目)

建 物 間 取 図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

本件一棟のマンション

①



②



③



④



(13 枚目)

⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



（ 15 枚目 ）



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 31 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 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17,280,000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 建 物 の 名 称	物件目録記載のとおり	
	(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	阪急電鉄線 阪神国道駅の西方 約160m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	中高層マンション及び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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 特になし
画 地 条 件	規模 1,158.41 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北側 幅員約 28 m 国道	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1土地は、対象専有部分を含むコスモ西宮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	・ 北側国道との境界から30mを超える部分については、第1種住居地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）となっており、符号1土地全体の基準容積率は約270%である。 ・ 符号1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（津門稻荷町遺跡・津門稻荷山古墳）の区域内に含まれている。現況の建物建築の際に試掘調査は実施済みであり、建物の再建築を行うにあたり、建物を同じ場所に配置し、かつ基礎も同じ深さまでであれば、発掘調査が必要となる可能性は低いとのことである。（西宮市文化財課での聴取による）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ西宮
建物の用途	共同住宅（総戸数37戸、非分譲住戸を含む）
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3月5日 新築 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
構造	鉄筋コンクリート造9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21台） 集会室 なし その他 特になし
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり コスモ西宮管理組合 管理方式 委託 管理会社 大和ライフネクスト(株) 管理形態 管理人日勤（但し、月火木の9時～15時）
管理の状況	普通
積立金	令和6年2月28日現在、 81,427,624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。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (703号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	72.34㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング等 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,000円 修繕積立金 月額 16,300円 滞 納 額 なし (令和7年4月4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	・室内については、すべての部屋にゴミや書籍等が散乱・山積みされた状態であり、間取りや仕様の詳細、損傷や不具合箇所の確認ができなかった。また、浴室・洗面所・台所等の水回りについては、長期間使用されていない様子であった。

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
280,000	72.34	1.18	0.34	8,130,000

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 29年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 54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 0.30) ≒ 0.34

観察原価率は保守管理の状態が劣る点等を十分に考慮して判定した。

(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
380,000	0.90	1,158.41	1.00	7,501/ 284,312	1.00	10,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮 5－1 3

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/㎡)
 $495,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/133 \div 380,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/133$

イ 個別格差：形状・基準容積率・埋蔵文化財包蔵地に含まれる (0.90)

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
8,130,000	10,450,000	0.89	16,540,000

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
0.89 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 6月 370,000 円/㎡

B 令和 6年 1月 349,000 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	370,000	100	101.0	100	100	100	388,000
		100	100	108	85	105	
B	349,000	100	101.5	100	100	100	447,000
		100	100	88	90	100	

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
418,000	0.89	72.34	26,910,000

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 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
624 千円 (4.5%)	1,116 千円	7.0%	15,943 千円 ≒ 15,940 千円	0.83961	13,383 千円 (95.5%)	14,007 千円 ≒ 14,010 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	1,500	1,500	1,500	1,500
	共益費収入	150	150	150	150
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,650	1,650	1,650	1,650
	空室損失	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83
	貸倒損失	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33
	有効総収益	1,534	1,534	1,534	1,534
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	99	99	99	99
	長期計画修繕費	2,698	198	198	198
	公租公課	113	113	113	113
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,918	418	418	418
ウ 経費率	(%)	190.22	27.25	27.25	27.25
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,384	1,116	1,116	1,116
オ 複利現価率	(割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 1,306	993	937	

（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	16,540,000	1.00	16,540,000
②比準価格	26,910,000	1.00	26,910,000
③収益価格			14,010,000
④調整後の価格	24,000,000		

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
24,000,000	0.90	0.80	1.00	17,280,000

イ 市場性修正 : 室内はいわゆるゴミ屋敷の状態であり、ゴミ等の処分に多額の費用を要する可能性がある点等を考慮した。

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 西宮5-13
所 在 : 西宮市松原町48番
「松原町4-4」
価 格 : 495,000円/㎡
位 置 : JR線「西宮」駅より道路距離220m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 273㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員28m国道に接面
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 : 中高層店舗、事務所が集まる国道沿いの商業地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
土地（符号1）： 267,453,700円（×7,501/284,312）
建 物 : 5,339,470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 西宮市津門稲荷町 22番地1

建物の名称 コスモ西宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 津門稲荷町 22番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 72.34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 西宮市津門稲荷町22番1

地 目 宅地

地 積 1158.41平方メートル

(敷地権の表示)

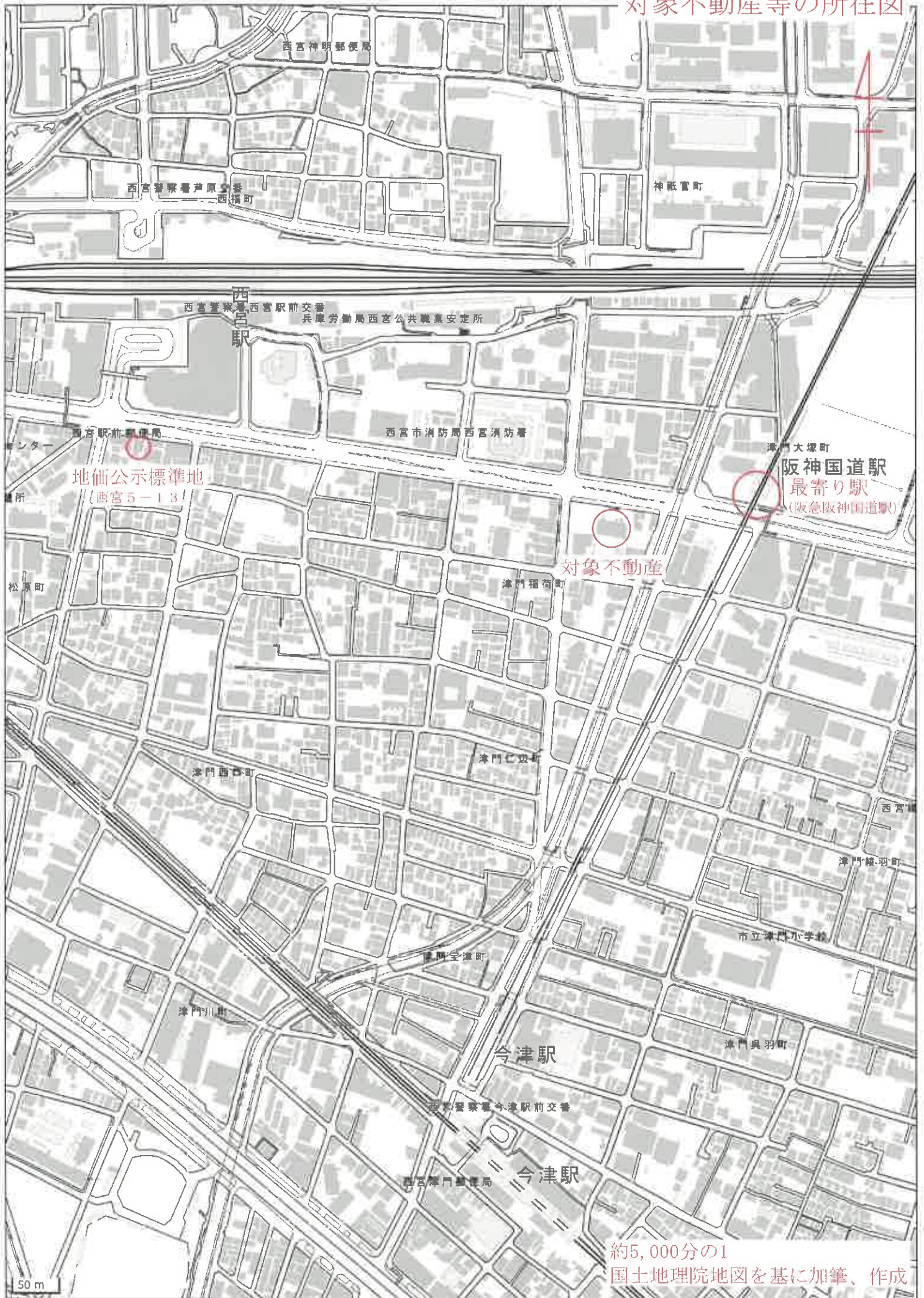
土地の符号 1

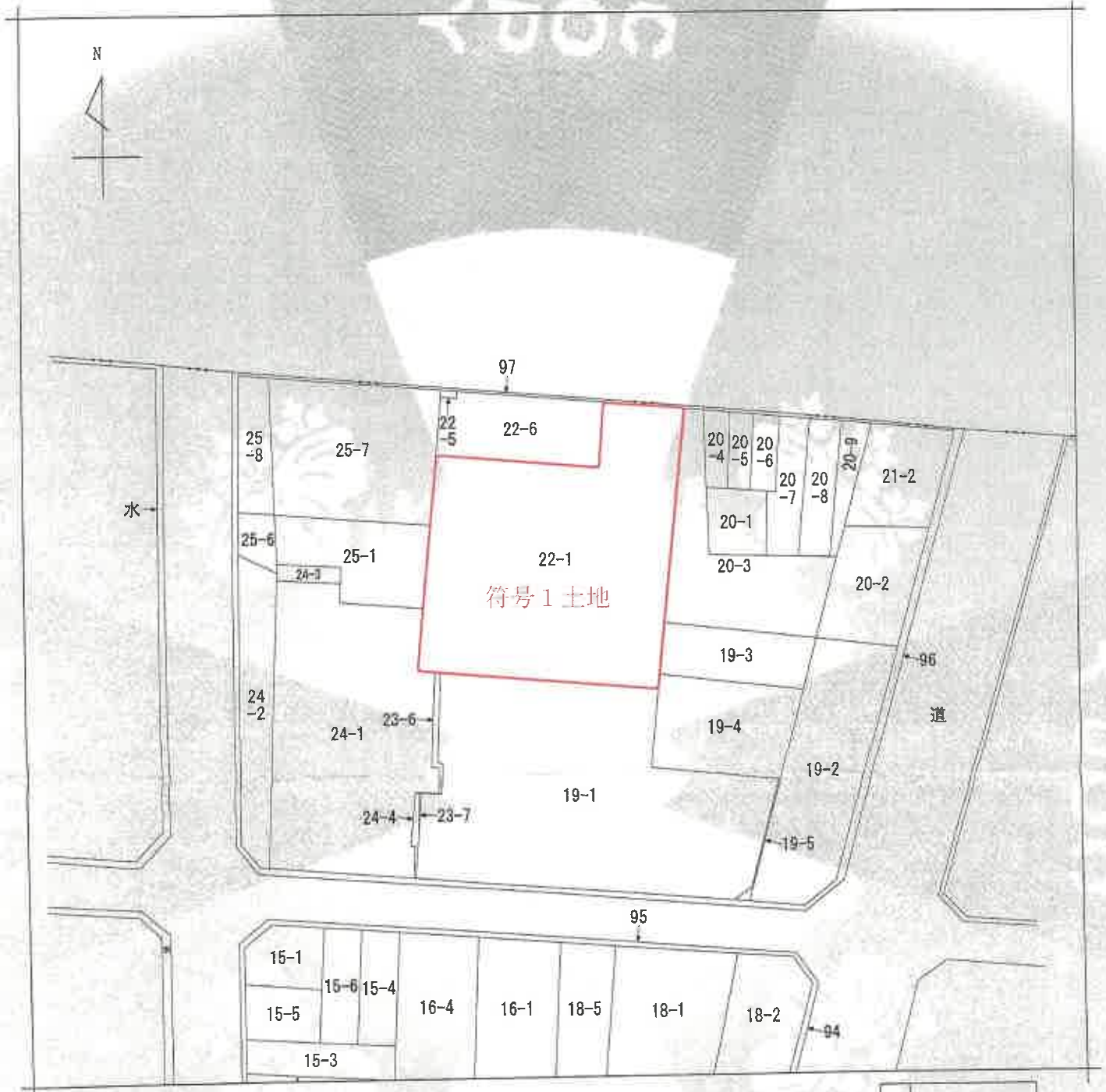
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284312分の7501



対象不動産等の所在図





(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。

地番区域見出し

津門稲荷町

請求部	所在	西宮市津門稲荷町				地番	22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				備付年月日(原図)			補正事項		

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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年1月15日

福岡法務局

地図整理番号：M67503

(1/1)

登記官

A3判をA4判に縮小

8.3.4
地積測量図

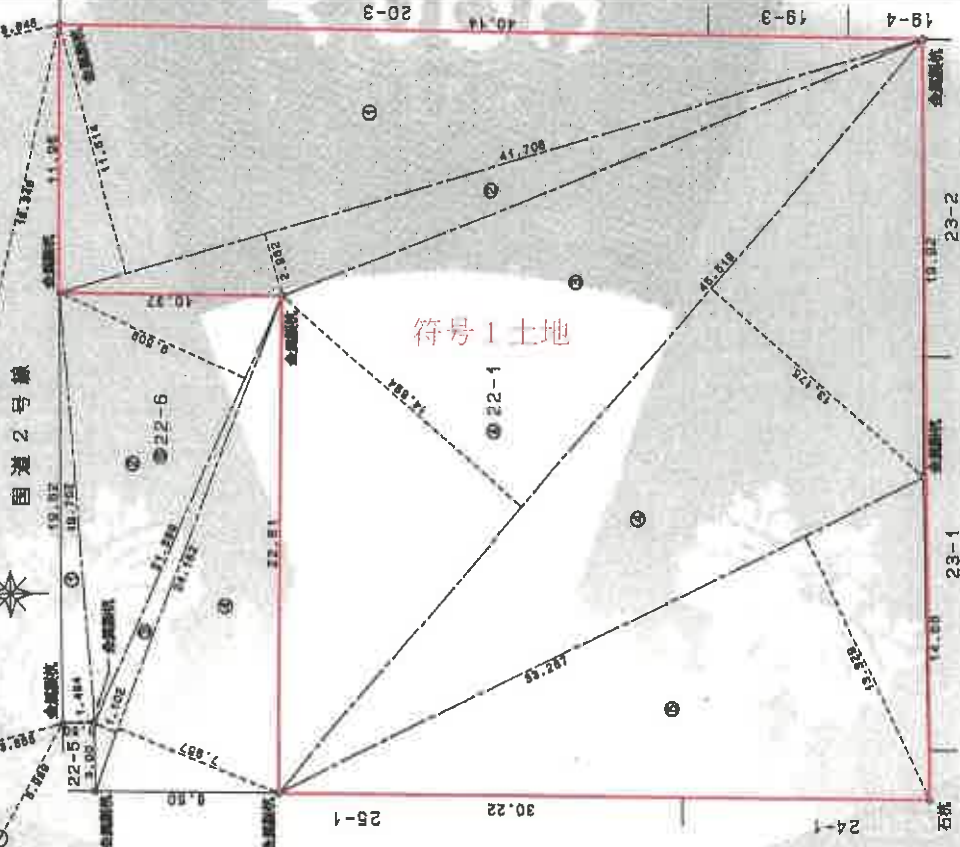
前22-1 後・新

地番 22-1-6

土地の所在 西宮市津門稻荷町



マンホール中心口
マンホール中心口



求積表

地番	区画	面積	合算面積
1	41.706	11.514	480.202884
2	41.706	2.982	124.367292
3	45.518	14.694	568.856166
4	45.518	13.175	559.712825
5	33.287	13.328	443.682423
合計		2316.821610	1158.4108050
合算面積		1158.41	㎡

地番	区画	面積	合算面積
1	19.702	1.494	29.434788
2	21.399	9.508	203.483091
3	24.162	1.102	26.626524
4	24.162	7.957	192.257034
合計		451.801437	225.9007185
合算面積		225.90	㎡

合算面積 1384.3115235 ㎡

作製者

土地測量士

(平成8年2月19日作成)

申請人

070619

縮尺

1/250

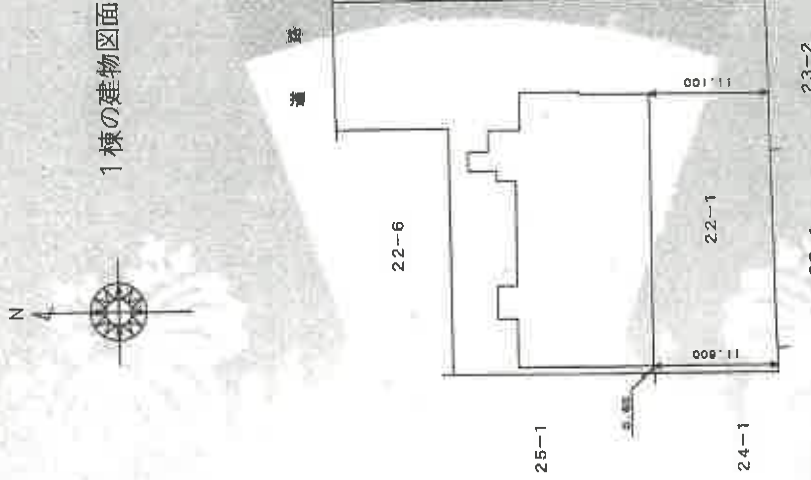
登記年月日：平成8年3月13日

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。
(神戸地方法務局西宮支局管轄)
令和7年1月15日 福岡法務局 登記官

各階平面図

家屋番号	22-151-106 22-120/1-221 22-1-461-405 22-1-461-505
建物番号	22-1-661-405 22-1-701-305 22-1-801-305 22-1-911

建物の所在 西宮市津門稲荷町22番地1



作製者

(平成 8 年 3 月 6 日)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

226154

登記年月日：平成8年3月13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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和7年1月15日 福岡法務局

登記官

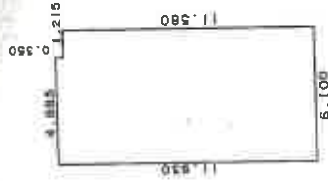
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M67505

(2/3)

各 階 平 面 図

専有部分の建物表示
建物番号 703

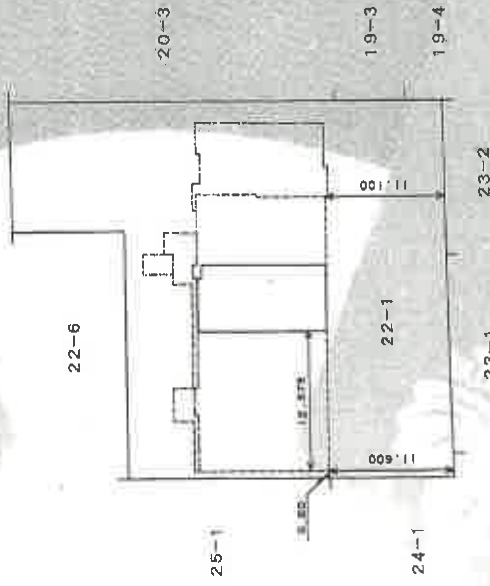


求 積 表

11.930	X	4.885	=	58.278050
11.580	X	1.215	=	14.069700
合 計				72.347750
床 面 積				72.34 ㎡



道 路



建物の存する部分7階

建 物 平 面 図

津門稲荷町
22番1の703

家屋番号

建物の所在
西宮市津門稲荷町22番地1

作 製 者

平成 8 年 3 月 5 日 作成

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

326191

登記年月日：平成8年3月13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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和7年1月15日 福岡法務局

登記号

建物各階平面図
8-3(239)

家屋番号

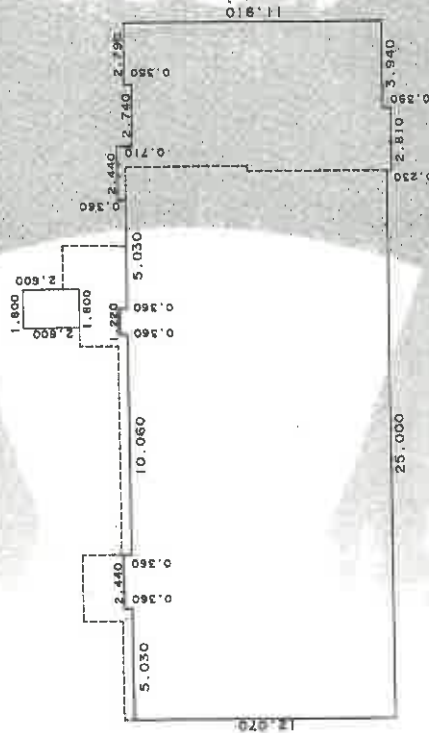
建物の所在
西宮市津門稲荷町22番地1

各階平面図

1 棟の建物表示
2 階～8 階
(各階同型)

求積表

0.360 X 2.440	=	0.878400
0.360 X 1.220	=	0.439200
0.360 X 2.440	=	0.878400
0.360 X 26.220	=	9.177000
0.350 X 2.790	=	0.976500
11.560 X 31.750	=	367.030000
0.160 X 27.810	=	4.449600
0.230 X 2.810	=	0.646300
2.600 X 1.800	=	4.680000
合 計		389.155400
床 面 積		389.15 m ²



作製者

平成 8 年 3 月 5 日 (作製)

縮尺

1/

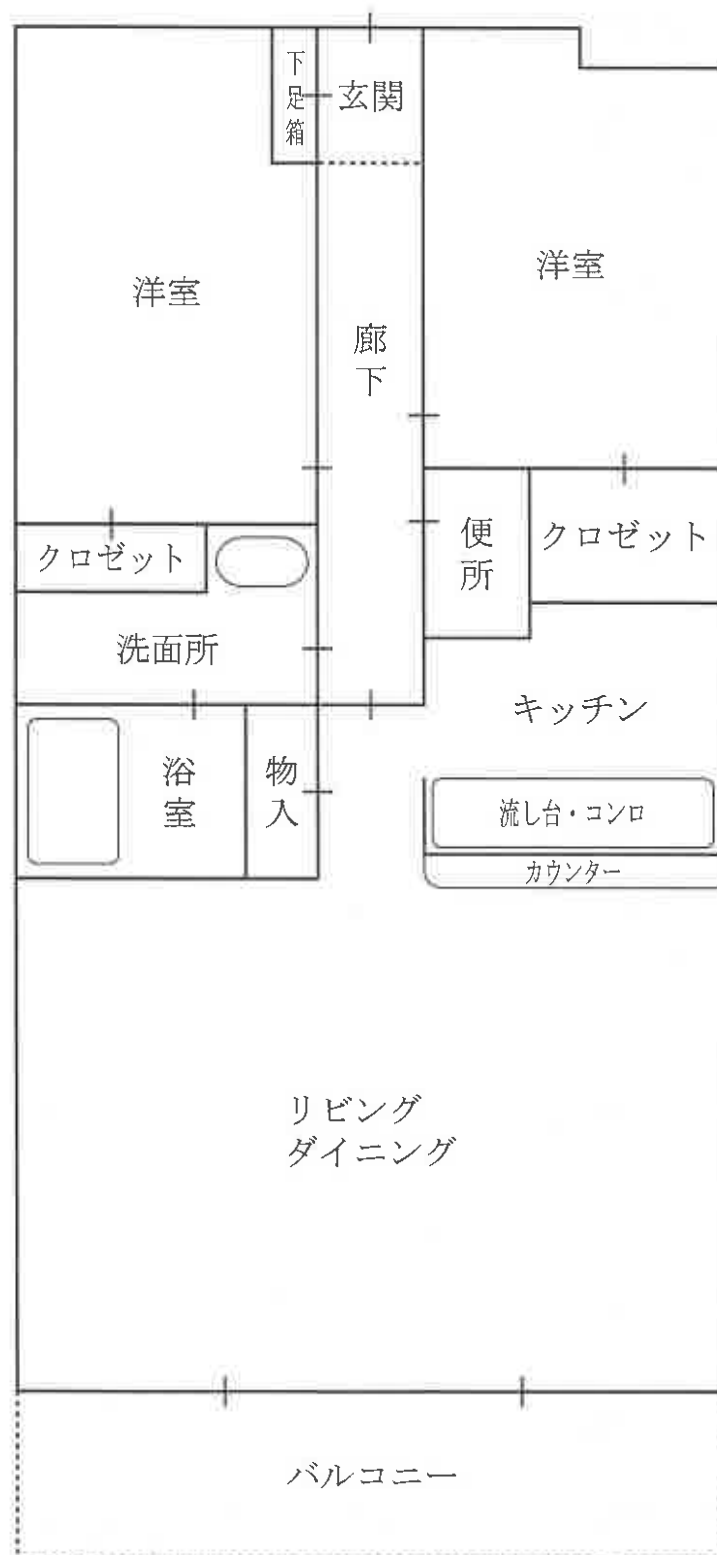
申請人

323156

縮尺

1/250

建 物 間 取 図





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
北方から撮影



一棟の建物の
エントランス部分



対象物件の室内
(廊下部分を撮影)