

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 10 月 21 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	18,990,000 15,192,000		3,798,000	143,840	0
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市一ケ谷町 53番地1

建物の名称 サンクタス西宮山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ケ谷町 53番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 82.68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 西宮市一ケ谷町53番1

地 目 宅地

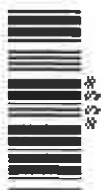
地 積 4395.28平方メートル

(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 749050分の8622



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 西宮市一ケ谷町 53 番地 1

建物の名称 サンクタス西宮山手

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 一ケ谷町 53 番 1 の 301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 82.68 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 西宮市一ケ谷町 53 番 1

地 目 宅地

地 積 4395.28 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 749050 分の 8622



令和7年(ケ)第18号
令和7年5月12日受理
令和7年6月2日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大島 俊 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市一ヶ谷町 53番地1

建物の名称 サンクタス西宮山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ヶ谷町 53番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 82.68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 西宮市一ヶ谷町53番1

地 目 宅地

地 積 4395.28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 749050分の8622



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市一ヶ谷町1番62-301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 上記の者が本件建物に ☐ その他の者 利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 10,200 円 修繕積立金 9,910 円 円 円 円 令和7年5月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年6月分～令和7年5月分 計221,210円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	「その他の事項（3枚目）」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （符号 ） ☐ （符号 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 [保管開始日 支部 年（ ）第 号 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

■ 本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「サンクタス西宮山手」といい、敷地は当該マンションの敷地として利用されている。また、東側市道面とはほぼ等高な平坦地(略台形地)となっていて、周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。
- 2 専有部分は、4LDKの角住戸であり、バルコニーは西・北向きである。
- 3 本件物件の占有状況は、債務者兼所有者宛ての納入通知や郵便物の存在など立入調査の結果から2枚目のとおりである。
- 4 室内の状態は、動産類が多く床面等を詳細に確認できなかった部屋もあったが、経年劣化相当の汚れやしみ等はあると思われるが、特段損傷等は確認できなかった。
- 5 管理会社からの回答によると、2枚目記載の滞納額のほかに、駐車場費(滞納額120,000円/月額12,000円、滞納期間:令和6年6月分~令和7年4月分)、自転車置場使用料(滞納額3,300円/300円、滞納期間:令和6年6月分~令和7年5月分)がそれぞれ発生している。
- 6 管理費等の滞納額に対しては年14.6%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 7 管理組合が管理費等について有する債権は、特定承継人に対しても行うことができる。
- 8 ペットの飼育は可能だが犬又は猫の場合、成長後も体高が40cm以内かつ体重15kg以内で、1住戸につき2匹を限度とする等の細則が存在する。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数94戸
- 2 管理方式:委託(管理形態:通勤)
- 3 集会室あり
- 4 エレベーターあり
- 5 トランクルームなし
- 6 駐車場87台(受付順)
- 7 積立金残高:98,734,085円(令和7年4月末日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(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	1 現在、私が居住し利用しています。 2 一人暮らしです。 3 和室押入れに損傷あります。 4 トイレの入り口のドアに傷があります。 5 浴室の換気機能に不具合があります。浴室暖房や換気扇は使えません。 6 ペットの飼育はありません。 7 過去に事件又は事故はありません。

(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
R7年5月13日(火) 11:45-12:15	物件所在地	物件確認、外観撮影、債務者兼所有者に通知文書を手交
R7年5月14日(水) 14:00-14:30	神戸地方法務局 西宮支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年5月14日(水) 11:50-11:54	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査を依頼(電話・発信)
R7年5月26日(月) 11:00-11:16	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年5月26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 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

(5 枚目)

中國國際貿易學院 國際貿易系

-137415.345



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

五月ヶ丘

一ヶ谷町

請求部	所在	西宮市一ヶ谷町	地番	53番1
-----	----	---------	----	------

地番 53番1

出力 1/500

精度

甲 一

系又号
標号記
座番は

lv

分類

地図(法第14条第1項)

種類

法務局作成地図

作 成
年 月 日

平成27年3月16日

備付
年月日
(原図)

平成27年3月16日

記項
補事

(1/1)

公用

公衆

登記年月日：平成27年3月16日

地積測量図

地番 53-1

土地の所在 西宮市一ヶ谷町

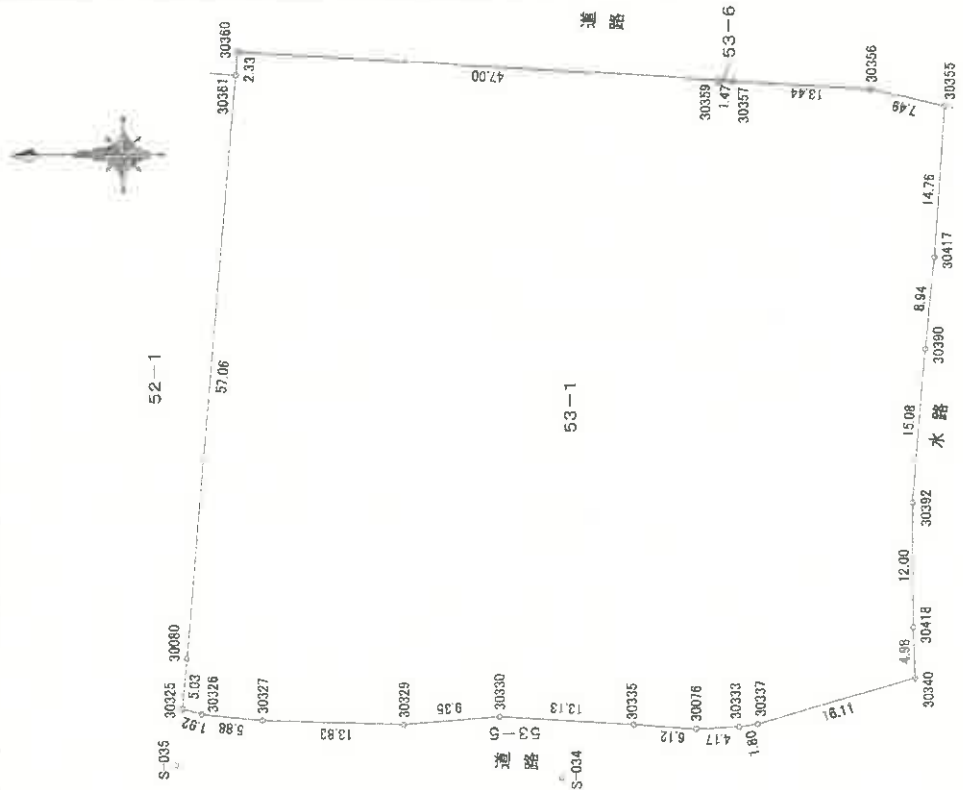
測点名	地番	境界線	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y(X _{n+1} -X _n -1)
30300	市金属板		-137440.784	92216.118	46.507	4288694.99826
30351	金属板		-137441.000	92213.791	-4.824	-444839.32784
30080	金属板		-137445.608	92156.911	-5.014	-452074.751754
30325	市金属板		-137446.014	92151.892	-2.317	-213515.933764
30326	市金属板		-137447.825	92151.645	-7.782	-717124.101390
30327	市金属板		-137453.796	92152.046	-19.563	-1802770.475898
30329	市金属板		-137467.488	92154.006	-22.750	-2096503.635300
30330	市金属板		-137476.548	92156.338	-22.107	-2037300.164166
30335	市金属板		-137469.595	92157.818	-19.144	-1764269.267792
30076	市金属板		-137495.890	92158.435	-10.167	-956974.808645
30333	市金属板		-137499.762	92159.363	-5.783	-532951.596229
30337	市金属板		-137501.473	92158.923	-16.144	-1487820.796912
30340	市金属板		-137515.906	92167.094	-13.436	-1238357.074984
30418	市金属板		-137514.909	92171.980	3.005	276976.799500
30392	市金属板		-137512.901	92183.818	3.177	292867.589786
30390	市金属板		-137511.732	92198.853	1.706	157291.243218
30417	市金属板		-137511.195	92207.777	1.919	176946.724663
30355	市金属板		-137508.813	92222.474	8.859	816895.897166
30356	市金属板		-137502.336	92222.959	20.837	1921642.796583
30357	市金属板		-137488.378	92221.462	14.828	1367552.058956
30359	市金属板		-137487.507	92221.302	48.192	4444328.985984
面積						8790.580806
面積						4395.2804030
面積						4395.28 m ²

既知点の座標及び座標値 (世界測地系)

点名	X座標	Y座標
S-034	92151.614	4級基準点
S-035	-137446.311	4級基準点

測量年月日 平成26年10月16日

座標系 V系



縮尺 1/500

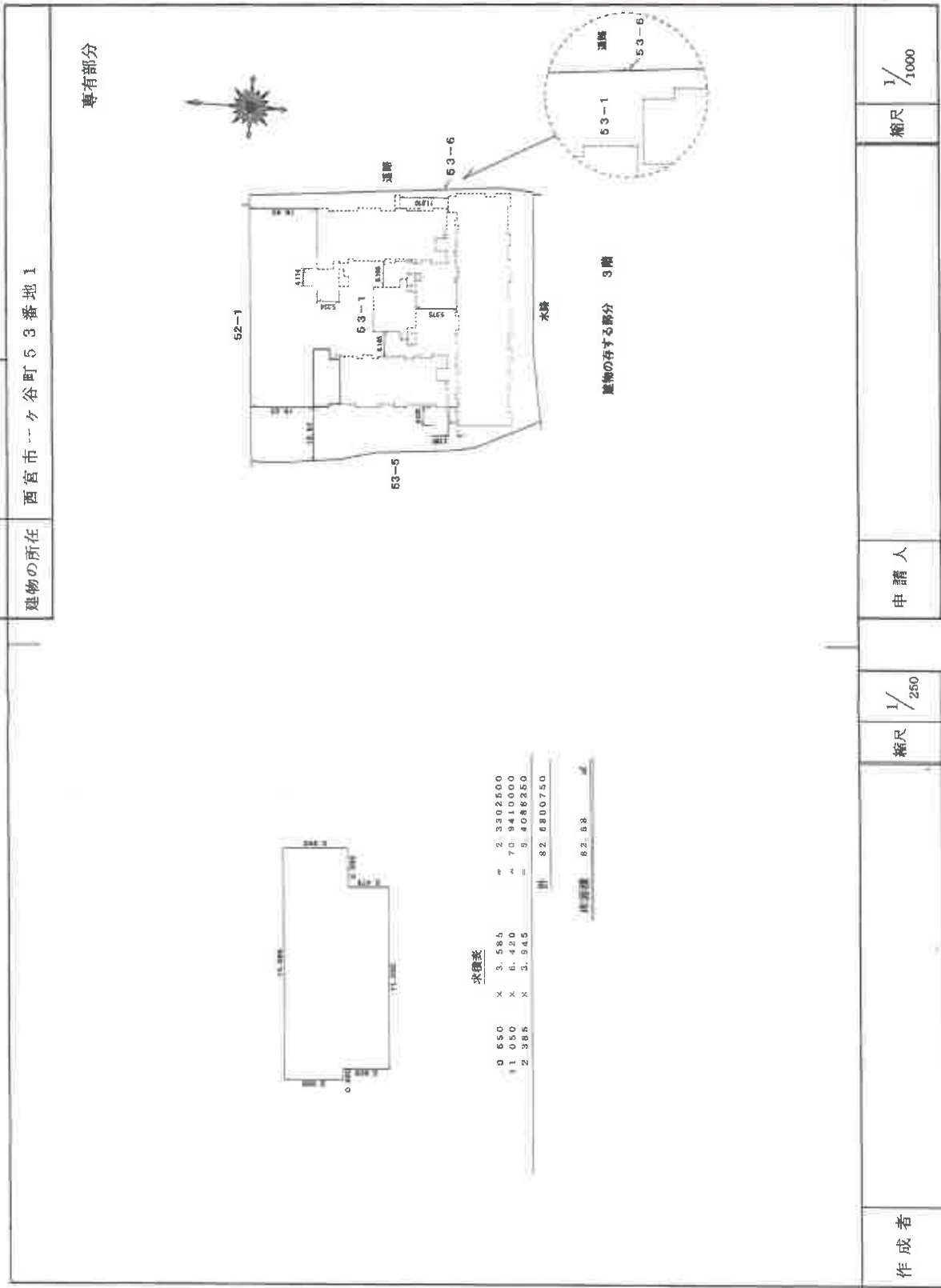
申請人

作成者

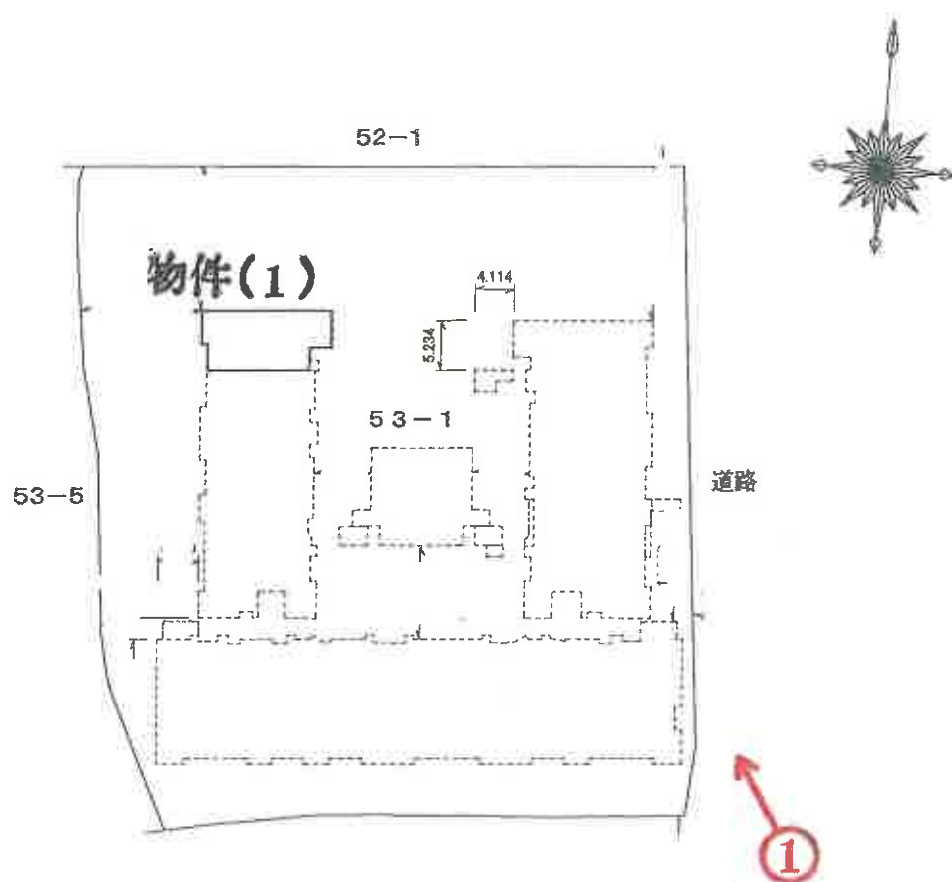
各階平面図

建物図面図

家屋番号	一ヶ谷町53番1の301
建物の所在	西宮市一ヶ谷町53番地1



土地建物位置関係図



建物の存する部分 3階

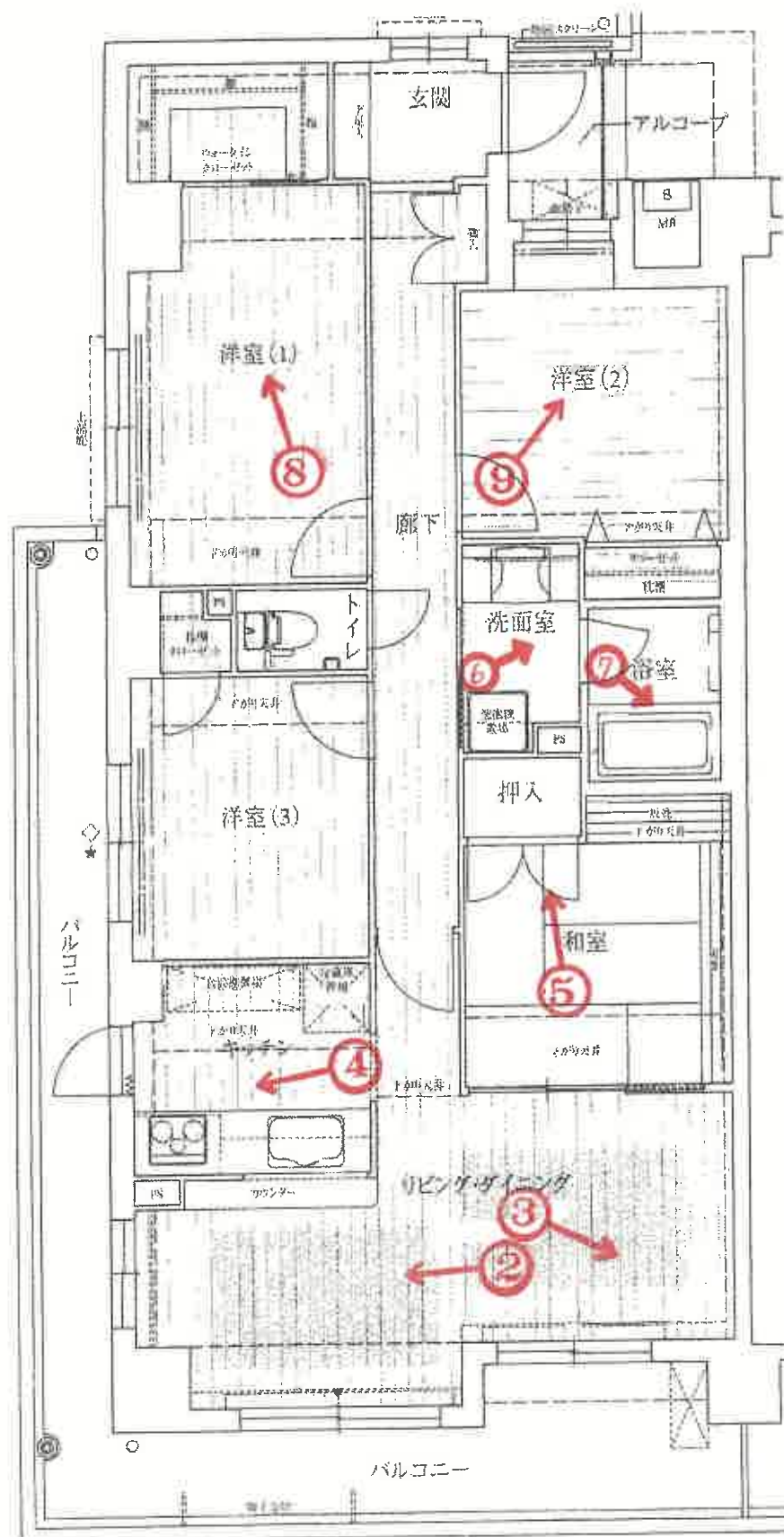
部屋番号 301号室

当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、
土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年(ケ)第18号

(9枚目)

建物間取図 (縮尺記載なし)





①



②



③



④



⑤



⑥

(13枚目)



⑦



⑧

(14枚目)



⑨

(15枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 5 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 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

廣嶋琢也

第1 評価額

番号	評 価 額
1	金18,990,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
	(一棟の建物の表示) 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		(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簿面積(＝内法面積)を用いる。
1	(敷地権の目的たる土地の表示) 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			
・ 特記事項なし			

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	阪急甲陽線 甲陽園駅の南東方 約1.8km (道路距離) (附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の他、マンションも見られる山手の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 建築基準法22条区域 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記地積 4395.28㎡ の ほぼ台形地 (二方路) 東側間口×奥行 約69m×約57m 東側市道面とほぼ等高な平坦地である。 周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。 南側の一部を水路管理用通路として掘出している。	
接面道路の状 況	東側 約12.5m市道(建築基準法42条1項1号) 西側 約6m市道(建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の建物のマンション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調査を要する。	
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクタス西宮山手	
建物の用途	共同住宅 (総戸数94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23年2月18日 新築
	経過年数	14 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5階建	
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： 吹付タイル・タイル貼り	
設備等	エレベーター 駐 車 場 集 会 室 そ の 他	あり (9人乗り 2 基) 受付順 (87台) あり オートロックシステム等
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり サンクタス西宮山手管理組合 委託 株式会社大京アステージ神戸支店 管理人 通勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年4月30日 現在、 98,734,085 円	
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い。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。 ・近い将来の大規模修繕計画 無し	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階(301号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	82.68㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK (角住戸) バルコニー： 西・北向き
仕 様	天 井： クロス等 床： フローリング、タタミ等 内 壁： クロス壁等 設 備： 床暖房(LD部) そ の 他： 特になし
保 守 管 理 の 状 態	比較的丁寧に使用されており、経年劣化以外に特段の損傷等は見受けられなかった。 なお、居住者によれば、浴室の換気機能(コントローラー)に不具合があるとのことである。
管 理 費 等	管 理 費 月額 10,200円 修繕積立金 月額 9,910円 滞 納 額 あり (令和7年5月23日現在： 221,210円※) ※他に駐車料・自転車置場使用料の滞納がある
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	特になし。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
265,000	82.68	1.09	0.59	14,090,000

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 14年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 39年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.10) ≒ 0.59

(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
208,000	1.01	4,395.28	0.95	8622/ 749050	1.00	10,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（西宮－36）

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/㎡)
 $200,000 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/96 \div 208,000$

◇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（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
 $100/97 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/96$

イ 個別格差：二方路・一部通路負担（1.01）

ウ 地積：登記地積

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
14,090,000	10,100,000	0.92	22,250,000

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・改装費の程度から
0.92 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 7年 1月 238,000 円/㎡

B 令和 6年 6月 374,000 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	238,000	100	100.8	100	100	100	327,000
		100	100	98	107	70	
B	374,000	100	102.0	100	100	100	324,000
		100	100	102	105	110	

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

㎡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
326,000	0.92	82.68	24,800,000

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）による価格を以下のとおり査定した。

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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の正味 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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,735 千円 (11.0%)	978 千円	6.0%	16,300 千円 ÷ 16,300 千円	0.86383	14,080 千円 (89.0%)	15,815 千円 ÷ 15,820 千円 (100%)

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、上記のとおり決定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いる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決定した。

《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	1,485	1,485
	共益費収入	120	120	119	119
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,620	1,620	1,604	1,604
	空室損失	△ 162	△ 162	△ 160	△ 160
	貸倒損失	△ 49	△ 49	△ 48	△ 48
	有効総収益	1,409	1,409	1,396	1,396
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	130	130	130	130
	長期計画修繕費	1,130	130	130	130
	公租公課	144	144	144	144
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,418	418	418	418
ウ 経費率	(%)	100.64	29.67	29.94	29.94
エ 有効純収益	アーイ	△ 9	991	978	978
オ 複利現価率	(5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 9	899	845	

（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 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	22,250,000	1.00	22,250,000
②比準価格	24,800,000	1.00	24,800,000
③収益価格			15,820,000
④調整後の価格	24,220,000		

イ 占有減価：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（管理費等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 （管理費等） エ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ
24,220,000	1.00	0.80	0.98	18,990,000

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競売不動産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控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (西宮ー36)
所 在 : 西宮市上ヶ原十番町104番22
「上ヶ原十番町1ー5ー13」
価 格 : 200,000円/㎡
位 置 : 阪急甲陽線「甲陽園」駅より道路距離2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員5.9m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中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6年度)
土地 : 510,468,220円 (×8,622/749,050)
建物 : 7,310,500円

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市一ヶ谷町 53 番地 1

建物の名称 サンクタス西宮山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一ヶ谷町 53 番 1 の 301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 82.68 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 西宮市一ヶ谷町 53 番 1

地 目 宅地

地 積 4395.28 平方メートル

(敷地権の表示)

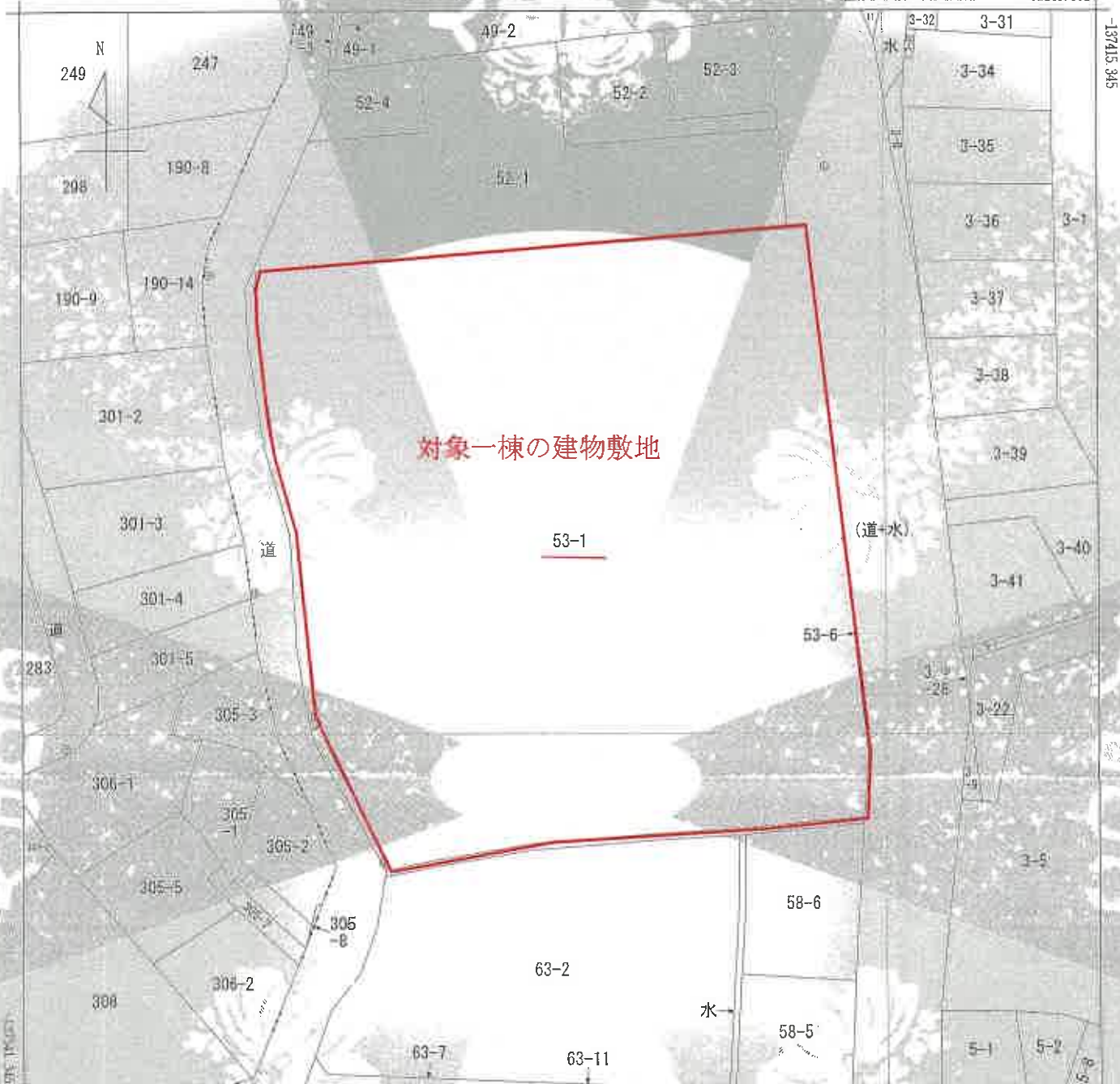
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 749050 分の 8622







部 分	所 在					西宮市一ヶ谷町		地 番	53番1	
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 表示方法及注記号	V	分類	他図(国等1:4条項1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成27年3月16日			編 制 日 月 日 原 図	平成27年3月16日			推 定 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した表面である。

令和7年3月11日

神戸地方方法務局西宮支局

登記官

地図整理番号：M13351

(1/1)

令和7年3月11日 神戸地方裁判所 第三民事部 登記官

各階平面図

建物階平面図

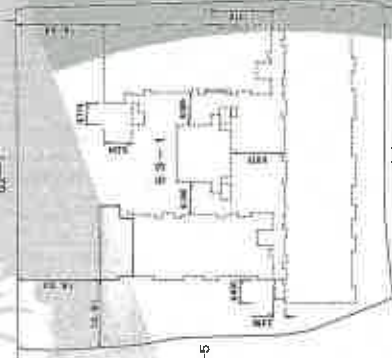
建物番号	二ノ宮53番地10001
建物所在地	西宮市一ツ谷町53番地11

<対象専有部分>

専有部分



53-5



水廻り

0.850	x	3.585	=	2.3302500
11.050	x	6.420	=	70.9410000
2.385	x	3.945	=	9.4088250
				計 82.680750

総面積 82.68

建築物の専有部 3階

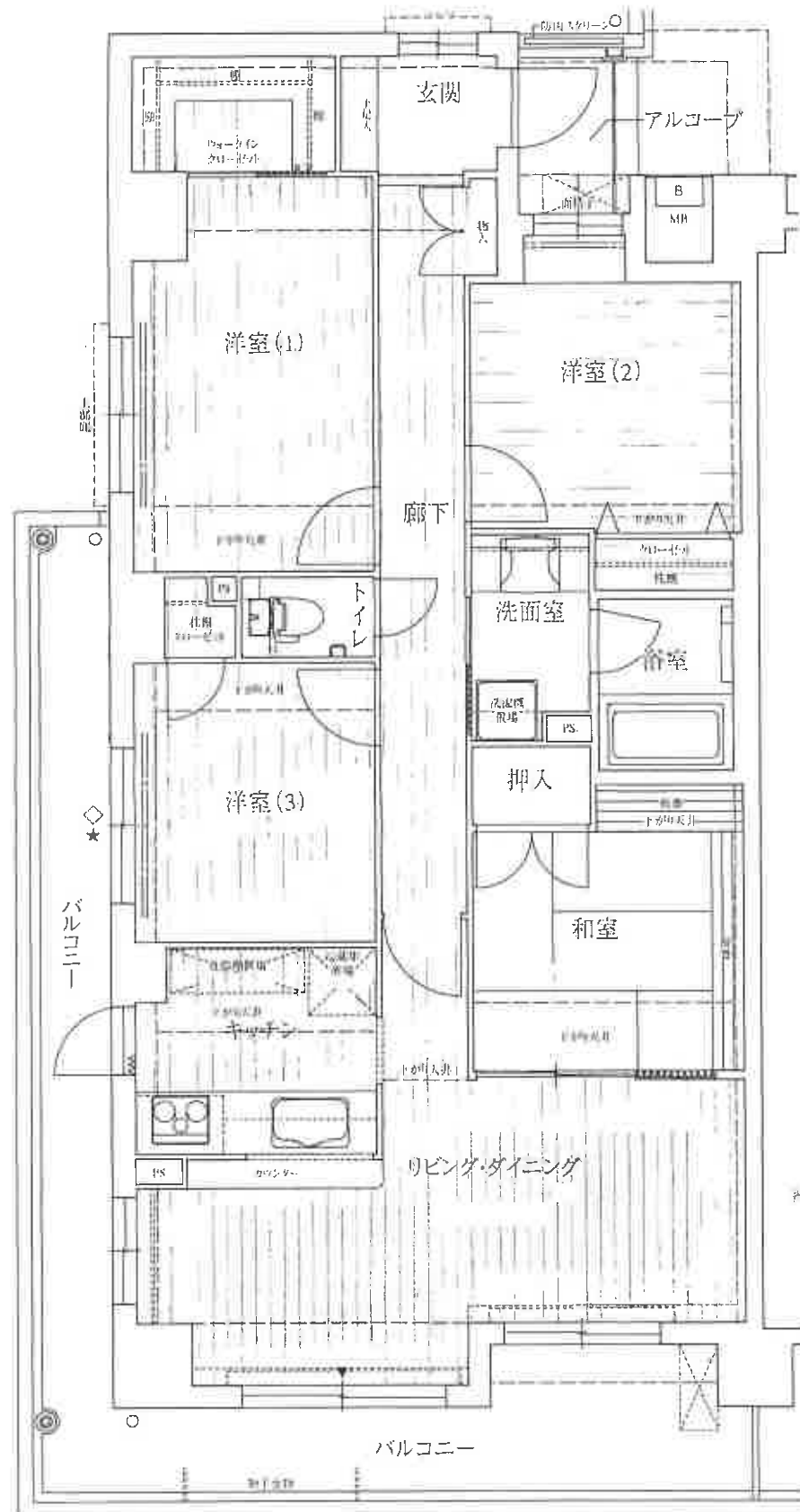
53-1

3-6

作成者	建設士 〇〇〇〇	縮尺	1/250
作成者 〇〇〇〇 建設士 〇〇〇〇		縮尺 1/1000	

申請人	オリックス不動産株式会社 代表取締役 〇〇〇〇	縮尺	1/1000
-----	-------------------------	----	--------

建物間取図 (縮尺記載なし)



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

南東方より



北東方より

