

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 2月10日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 2月26日から 令和 8年 3月 5日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月12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 4月 2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 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,590,000 3,672,000		918,000	63,169	14,440



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川西市笹部一丁目 28番地、26番地

建物の名称 コンドミニアム山下駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹部一丁目 28番の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 75.34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 川西市笹部一丁目28番

地 目 宅地

地 積 1000.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市笹部一丁目26番

地 目 宅地

地 積 953.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市笹部一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 8.43平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 263164分の8174



物 件 明 細 書

令和 7年12月11日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 川西市笹部一丁目 28番地、26番地

建物の名称 コンドミニアム山下駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹部一丁目 28番の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 75.34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 川西市笹部一丁目28番

地 目 宅地

地 積 1000.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市笹部一丁目26番

地 目 宅地

地 積 953.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市笹部一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 8.43平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 263164分の8174



令和7年(ケ)第30046号
令和 7年10月23日受理
令和 7年12月 9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 川西市笹部一丁目 28番地、26番地

建物の名称 コンドミニアム山下駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹部一丁目 28番の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 75.34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 川西市笹部一丁目28番

地 目 宅地

地 積 1000.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市笹部一丁目26番

地 目 宅地

地 積 953.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市笹部一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 8.43平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 263164分の8174



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県川西市笹部一丁目10番4号 301 (コンドミニアム山下駅前)	
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が異なる (☐ 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 9,200円 修繕積立金 18,310円 円 円 円	令和 7年10月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年1月分～R7年10月分 計820,250円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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

その他の事項

1 敷地について

符号1～3は一体として、本件区分所有建物を含む一棟の建物の敷地として利用されている。

一体地として、北側の一部で道路に接している。駐車場部分は同道路と概ね等高に接しているが、一棟の建物敷地部分は北側道路よりも約1メートル～2メートル程度低位にある。さらに、一体地の南側は川が流れている。

周囲見分の結果、形状は概ね建物図面のとおり。

2 本件区分所有建物について

新築後約37年経過する建物であるが、リフォーム済みの物件を購入(令和2年1月)したものと思われ、一部に内壁クロスの汚れが見られたものの、特段の不具合箇所は見受けられなかった。

3 管理費等について

管理会社からの回答によると、3枚目記載の滞納額のほか、専有部分の水道代の滞納がある(毎月の額は不定。滞納期間令和5年1月～令和7年10月、滞納額161,092円)。

また、管理会社から提出された規約には、管理費等の未払金額について年利14パーセントの遅延損害金を加算して請求することができる旨の定めがある。

(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
■所有者	1 本件物件は、私が住居として使用しています。 2 住んでいて不具合箇所はありません。 3 私はリフォームしていません。令和2年に中古で購入する際、きれいな状態でした。 4 室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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

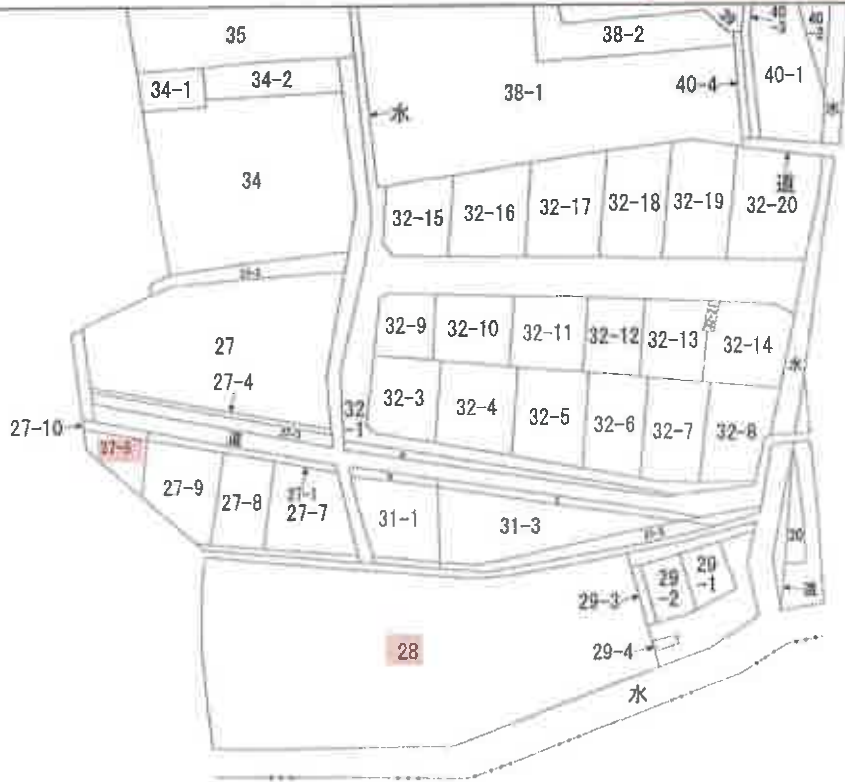
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月24日 (金) 13:50-14:15	神戸地方法務局伊丹支局	登記事項証明書、公図等調査
R7年10月28日 (火) 10:00	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R7年10月28日 (火) 13:20-13:40	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 110円添付)
R7年11月4日 (火) 13:45-13:50	当庁 (電話、発信)	管理会社担当者から補足事項聴取
R7年11月10日 (月) 11:20-11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年11月10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

31-4
31-2

32-2



(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

笹部
1丁目

請求 部	所在	川西市笹部一丁目				地番	28番			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分		座標系 番号又号		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。

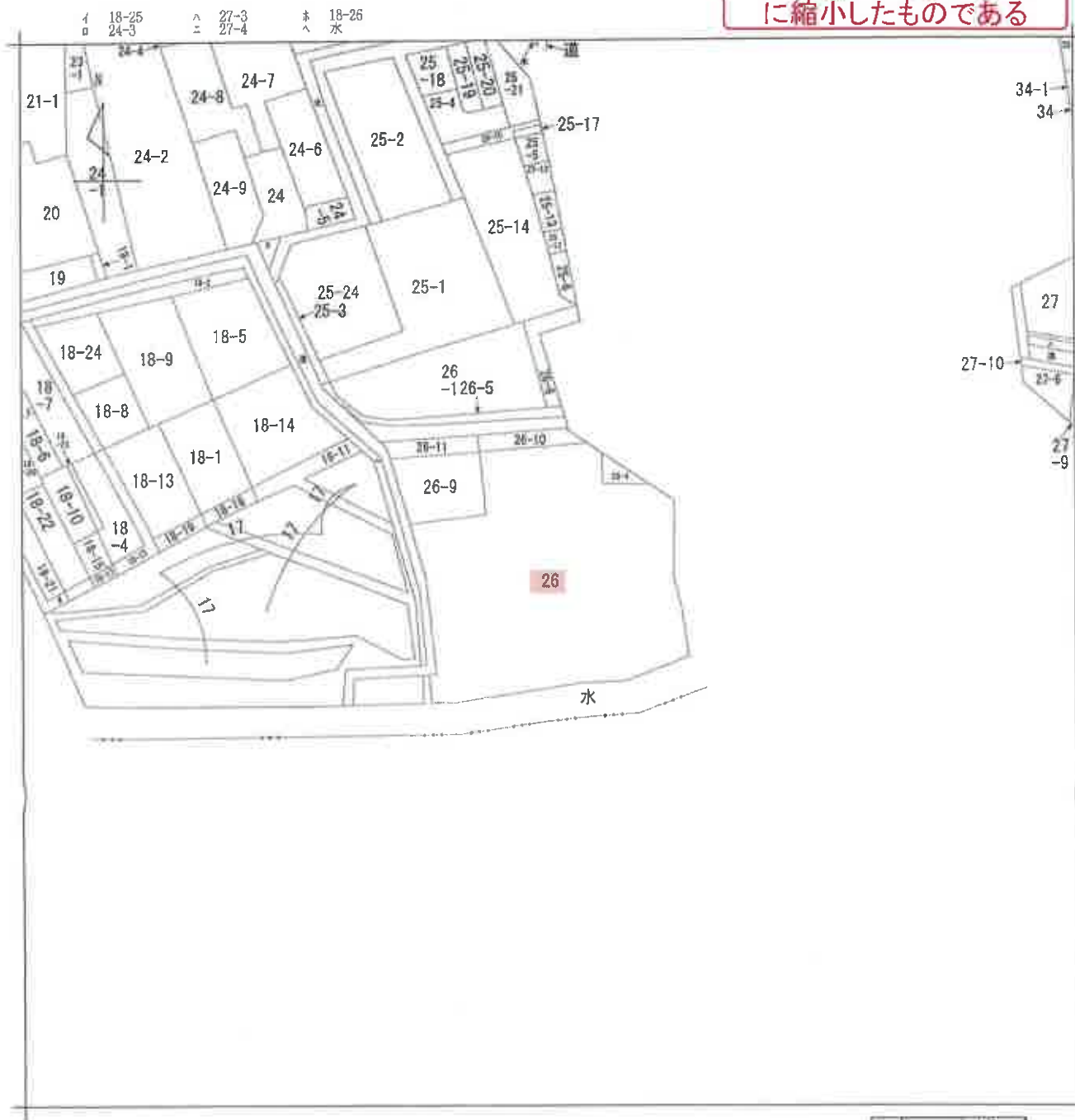
令和7年10月24日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：16-1
(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



(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。



A 笹部1丁目

請求部	所在	川西市笹部一丁目				地番	26番			
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7年10月24日
神戸地方方法務局伊丹支局
登記官

請求番号：16-2
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成1年8月24日

知照

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。
令和7年10月24日 宮戸地方方法務局伊丹支局

登記簿

(9 枚目)

各 階 平 面 図

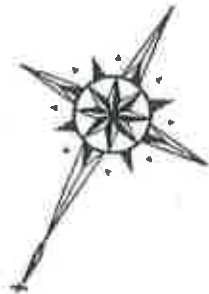
建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号	笹部字大道ノ西 28番の301
建物の所在	川西市笹部字大道ノ西28番地 一土井ノ内26番地

笹部1丁目

平成 元年 月 日

専有部分



笹部字大道ノ西

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

本件区分所有建物

** 功 効 **

14.630 X	6.700	=	98.021000
-1.420 X	8.490	=	-12.058800
-1.860 X	2.790	=	-5.189400
-0.930 X	1.680	=	-1.562400
-0.650 X	0.650	=	-0.422500
-3.700 X	0.930	=	-3.441000
		クイ	75.349900
			75.34

一〇は写真番号、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

620105 601050

建物の存する部分 3 階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

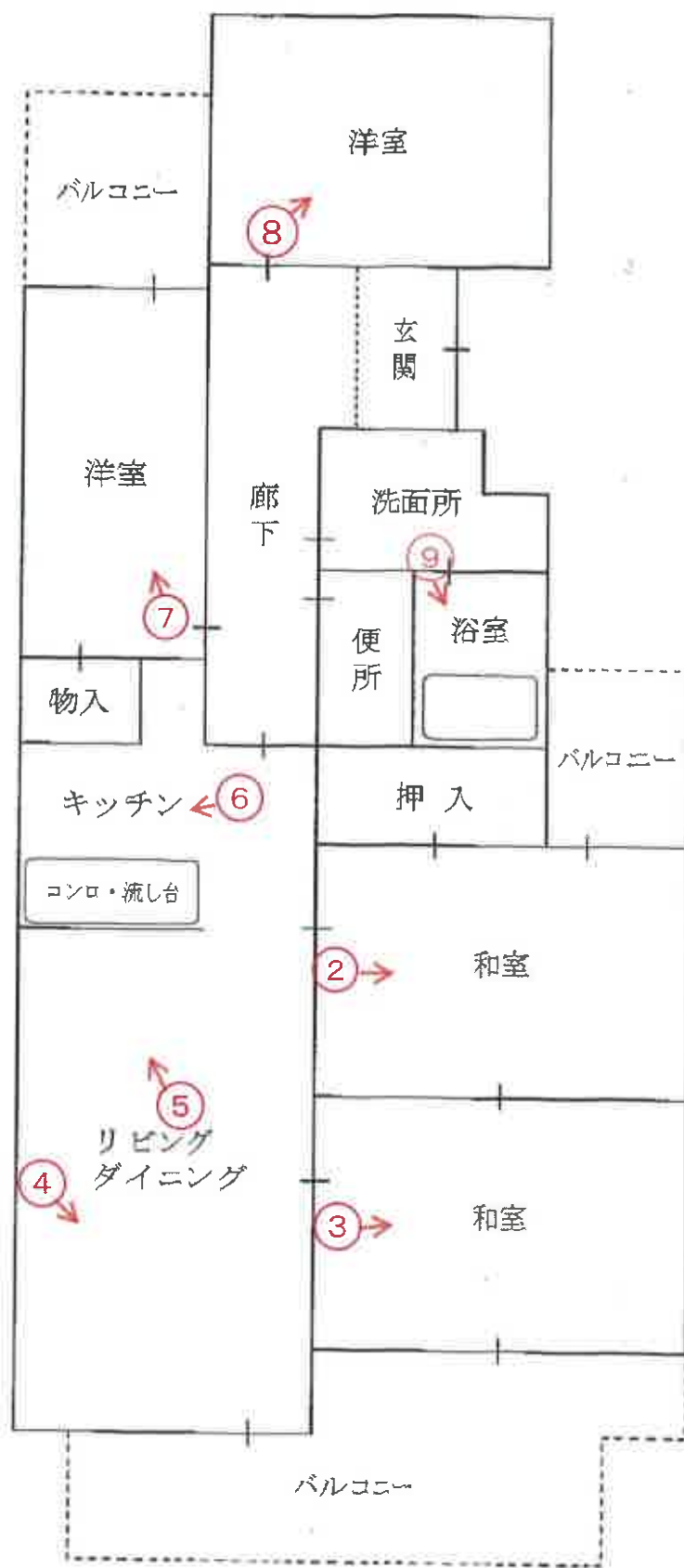
平成元年8月1日作製

(印字部は消滅)

(1/3)

請求番号 16-7

建 物 間 取 図



令和7年(ケ)第30046号



1



2

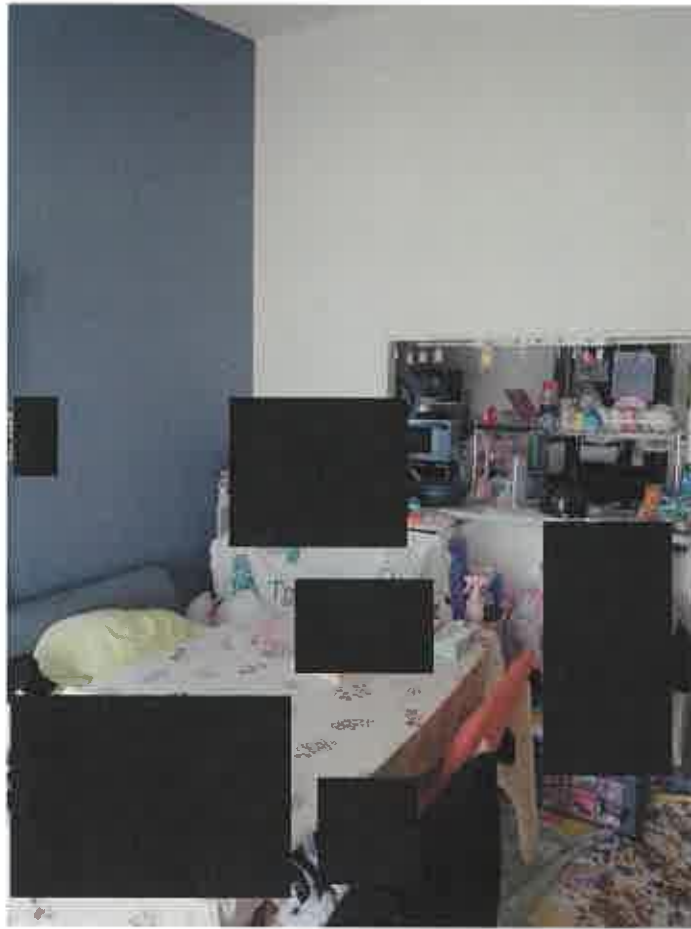


3



4

(12 枚目)



5



6



⑦



⑧



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 30046 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 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4,590,000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)	物件目録記載のとおり	(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		
	(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	能勢電鉄線 山下駅の北西方 約450m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体としてマンションも見られる住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
画 地 条 件	規模 1,961.53 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 幅員約5m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含むマンション (コンドミニアム山下駅前) 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	・ 対象土地は画地内に高低差があり、駐車場部分は市道と概ね等高に接面しているが、建物敷地部分は北側市道よりも1m～2m程度低位にある。 ・ 南側は河川 (初谷川) 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	コンドミニウム山下駅前	
建物の用途	共同住宅	(総戸数32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1年8月1日 新築
	経過年数	36 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄筋コンクリート造 3 階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：樹脂吹付等	
設備等	エレベーター	なし
	駐車場	あり（収容台数4台・抽選）
	集会室	なし
	その他	特になし
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり コンドミニウム山下駅前管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本住宅管理株式会社
	管理形態	管理人 巡回
管理の状況	やや劣る	
積立金	令和6年12月31日 現在、 63,493,639 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、アスベスト含有建材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	3階 (301号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	75.34㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、タタミ等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,200円 修繕積立金 月 額 18,310円 滞 納 額 あり (令和7年10月28日現在、820,250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	・室内については、新築後相当年数を経過する建物であるが、リフォーム済み物件を購入(令和2年1月頃)したものと思われ、一部に内壁クロスの汚れが見られたものの、特段の不具合箇所は見受けられなかった。 ・上記管理費等欄に記載のほか、専有部分の水道代の滞納161,092円(月額不定)がある。 ・管理規約には、管理費等の未払金額に対しては年利14%の遅延損害金を加算して請求することができる旨の定めがある。

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
250,000	75.34	1.25	0.23	5,420,000

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 36年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 46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) ≒ 0.23

(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
64,100	0.70	1,961.53	0.90	8,174/ 263,164	1.00	2,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 川西(県)－13

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/㎡)
 $80,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/126 \div 64,100$

◇ 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
 $100/98 \times 100/101 \times 100/130 \times 100/98 \div 100/126$

イ 個別格差：形状・画地内高低差等 (0.70)

ウ 地 積：合計登記記載数量

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。

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
5,420,000	2,460,000	0.94	7,410,000

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
0.94 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 7年 9月 80,000 円/㎡

B 令和 7年 4月 97,000 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	80,000	100	100.0	100	100	100	98,000
		100	100	86	90	106	
B	97,000	100	100.0	100	100	100	94,000
		100	100	91	105	108	

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
96,000	0.94	75.34	6,800,000

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 (7.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
809 千円 (14.8%)	490 千円	8.5%	5,765 千円 ≒ 5,770 千円	0.80496	4,645 千円 (85.2%)	5,454 千円 ≒ 5,450 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	900	900	900	900
	共益費収入	90	90	90	90
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	990	990	990	990
	空室損失	△ 50	△ 50	△ 50	△ 50
	貸倒損失	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20
	有効総収益	920	920	920	920
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	728	228	228	228
	公租公課	78	78	78	78
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	930	430	430	430
ウ 経費率	(%)	101.09	46.74	46.74	46.74
エ 有効純収益	ア－イ	△ 10	490	490	490
オ 複利現価率	(割引率7.5%)	0.93023	0.86533	0.80496	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 9	424	394	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	7,410,000	1.00	7,410,000
②比準価格	6,800,000	1.00	6,800,000
③収益価格			5,450,000
④調整後の価格	7,000,000		

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
7,000,000	1.00	0.80	0.82	4,590,000

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 川西(県)－13
所 在 : 川西市見野2丁目236番1
「見野2－23－18」
価 格 : 80,000円/㎡
位 置 : 能勢電鉄線「山下」駅より道路距離350m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 123㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側幅員4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 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7年度)
土地(符号1) : 29,738,081円 (×8,174/263,164)
土地(符号2) : 28,339,300円 (×8,174/263,164)
土地(符号3) : 250,674円 (×8,174/263,164)
建 物 : 4,210,220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 川西市笹部一丁目 28 番地、26 番地

建物の名称 コンドミニアム山下駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹部一丁目 28 番の 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 75.34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 川西市笹部一丁目28番

地 目 宅地

地 積 1000.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 川西市笹部一丁目26番

地 目 宅地

地 積 953.03平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 川西市笹部一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 8.43平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

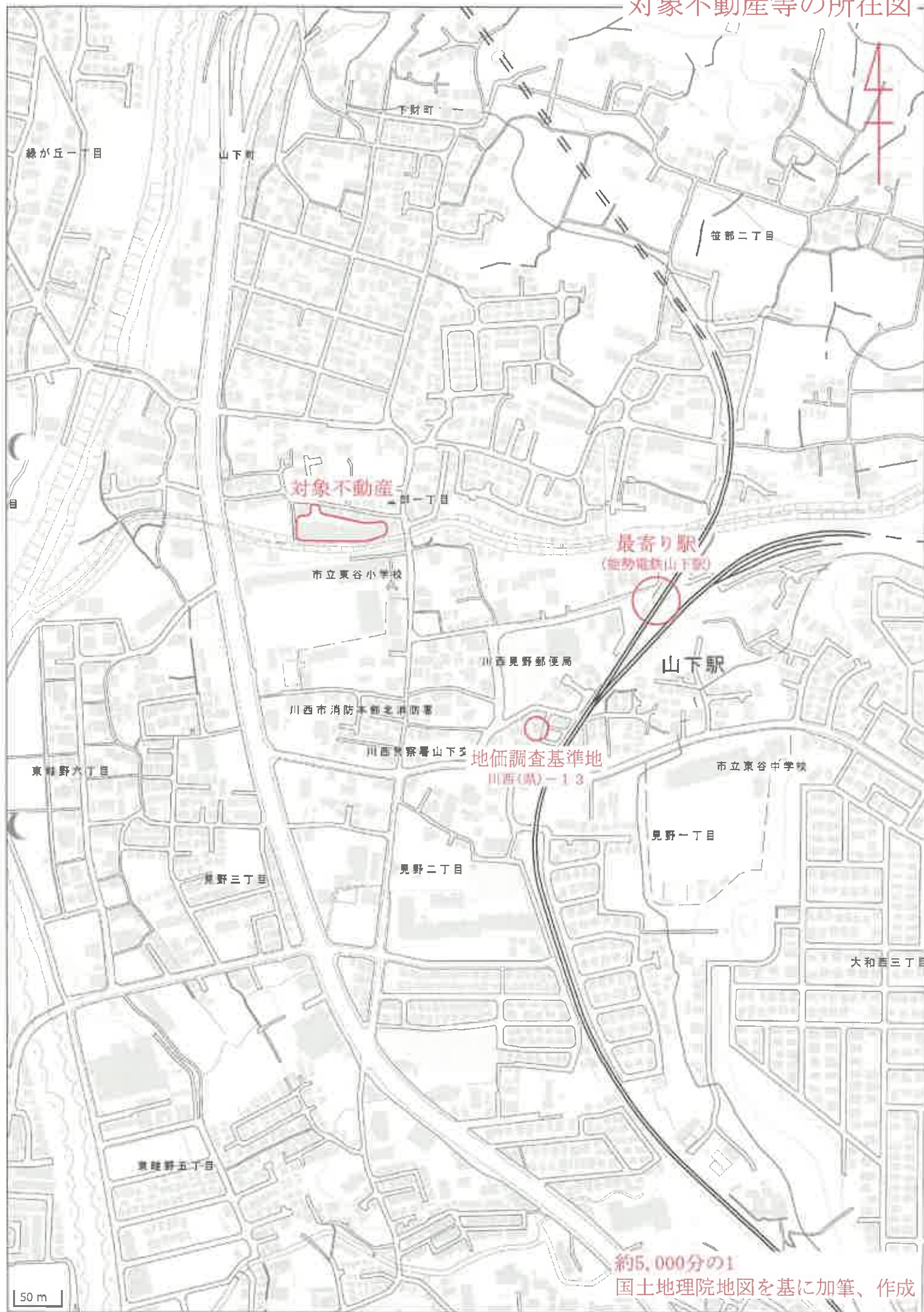
土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

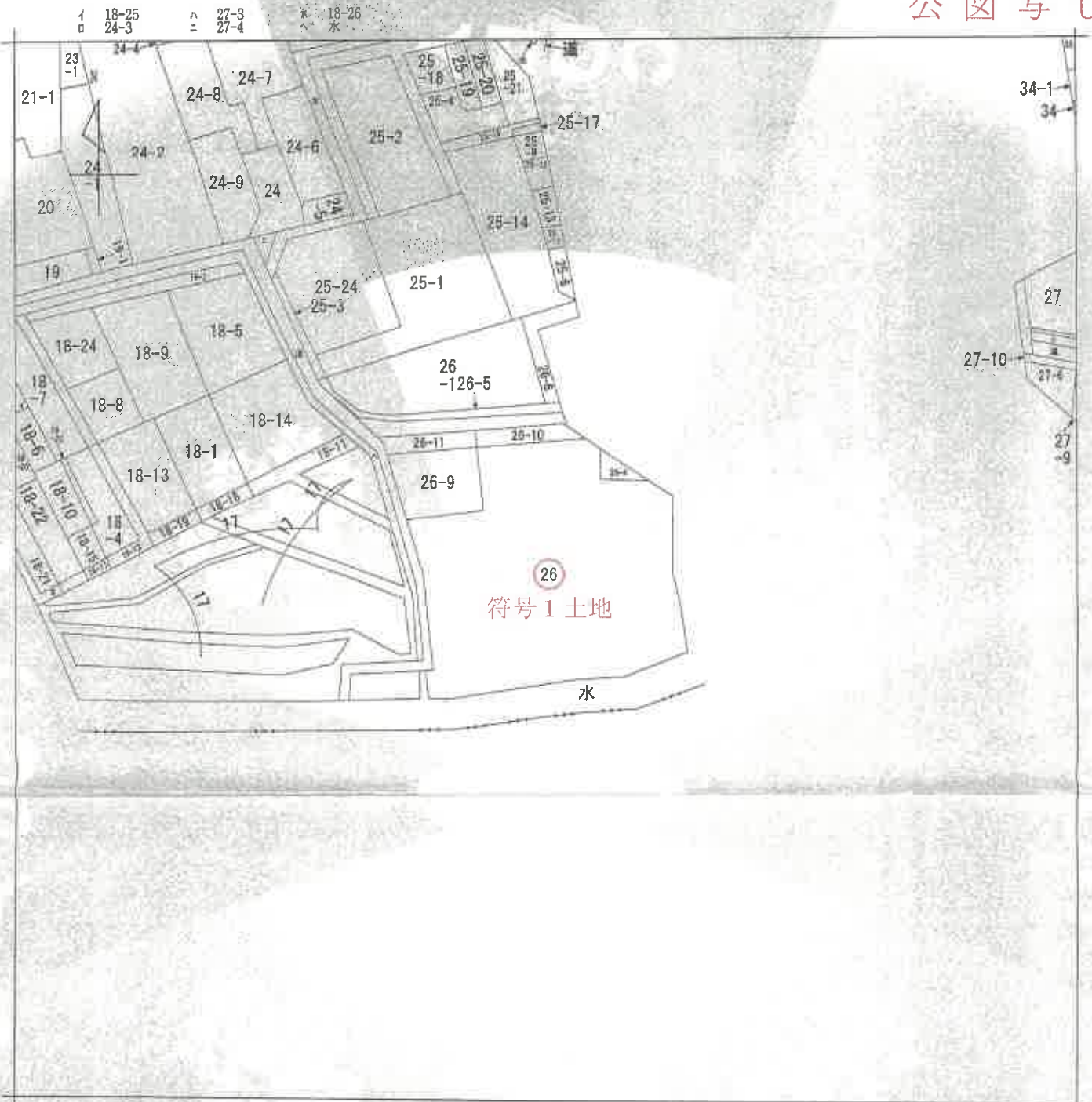
敷地権の割合 263164分の8174



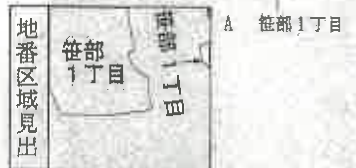
対象不動産等の所在図



約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成



(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		川西市笹部一丁目		地 番		26番		
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 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。

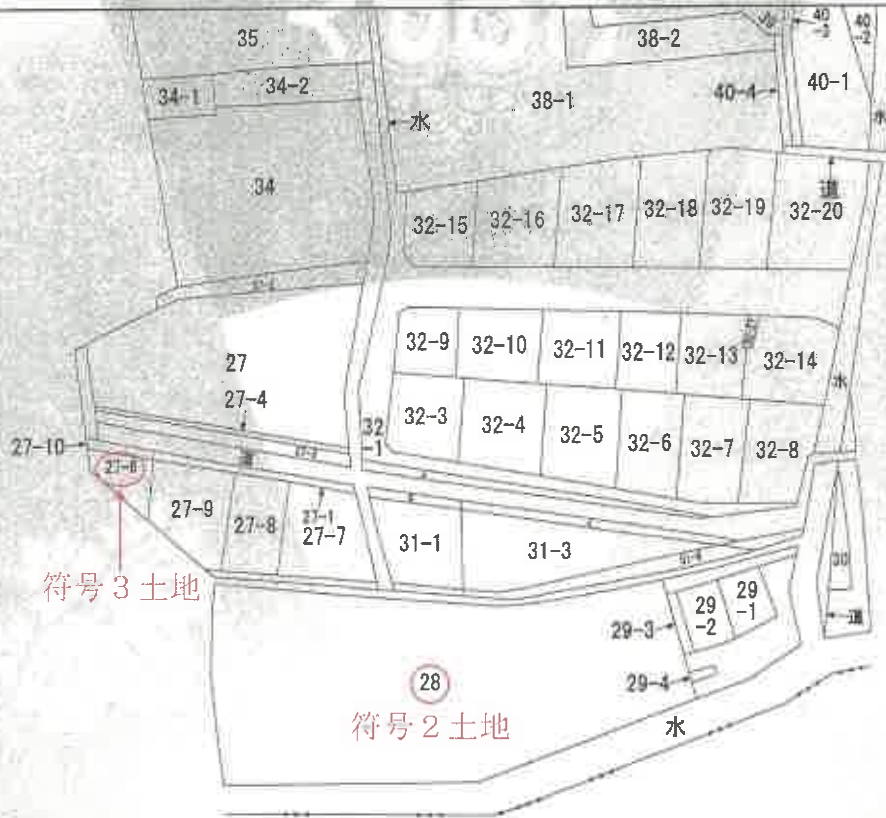
令和7年8月25日
神戸地方方法務局伊丹支局

登記官

請求番号：10-2
(1/1)

A3判をA4判に縮小

イ 31-4
31-2



(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	所在	川西市笹部一丁目				地番	28番	
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7年8月25日
神戸地方裁判所伊丹支部
登記官

請求番号: 10-1
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年4月20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。
令和7年8月25日 神戸地方方法務局伊丹支局 登記官

前・後・側

番 28番

地 番

土地の所在 川西市世帯子大池一車能部1丁目

地積測量図 1.4.20

1/2



517137

(平成元年4月17日作製)

申請人

縮尺

1/250

作製者

(1/2)

※番号：10-3

A3判をA4判に縮小

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。

令和7年8月25日

神戸地方支務局伊丹支局

登記官

A3判をA4判に縮小

1/2
1.43

地積測量図

28番

番

地

川西市はるかみどり西 第1丁目

土地の所在

** 計算式 **

符号1土地

計算式	NO	計算式	X	Y	計算式	計算式
28	100	(	67.582	127.937	100-	63
	63	(	53.805	132.933	6.263	100-
	65	(	53.660	142.669	12.694	63-
	66	(	53.250	145.753	3.914	65-
	68	(	51.323	148.220	3.130	66-
	69	(	48.486	151.988	4.717	68-
	70	(	47.393	153.127	1.579	69-
	71	(	44.588	156.860	4.669	70-
	72	(	43.157	159.236	2.774	71-
	73	(	42.565	160.486	1.383	72-
	75	(	41.995	162.227	1.832	73-
	76	(	41.425	163.844	1.715	75-
	77	(	40.497	165.993	2.341	76-
	78	(	39.295	168.970	3.211	77-
	79	(	38.718	170.901	2.015	78-
	80	(	38.253	172.855	2.009	79-
	81	(	37.661	175.049	2.272	80-
	182	(	37.638	175.600	0.551	81-
	181	(	31.405	173.982	6.440	182-
	180	(	28.327	173.119	3.197	181-
	179	(	28.563	172.625	1.832	180-
	87	(	28.980	158.666	14.167	179-
	88	(	34.891	139.383	20.169	87-
	89	(	35.861	139.097	1.011	88-
	90	(	41.015	130.162	10.315	89-
	102	(	47.795	116.207	15.515	90-
	61	(	57.397	120.478	10.509	102-
	100	(	67.582	127.937	12.624	61-
			計算式 2A	2000.159204		100-
			計算式 A	1000.079602		
			計算式	302.5240		
					計算式	1000.07

* 計算式 *
JEC M-2880 プログラム
A = 1/2 (X2-X1)(Y2+Y1)

517138

181813

作製者

(平成14年4月17日作製)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成15年5月22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。

令和7年8月25日

神戸地方支務局伊丹支局

登記官

番号：10-4 (2/2)

1/2

地積測量図 1532

地番 26番10

土地の所在 川西市常盤丁1丁目1番 笹部1丁目



517130

517130

作製者

(平成元年5月18日作製)

申請人

縮尺

1/

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年5月22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。
令和7年8月25日 神戸地方裁判所伊丹支部

登記官

R番号：10-4

(1/2)

前 26 後・新 26-10 地 積 測 量 図 1/250

地 番 26番10
土地の所在 川西市龍部字土井1丁内 笹部1丁目

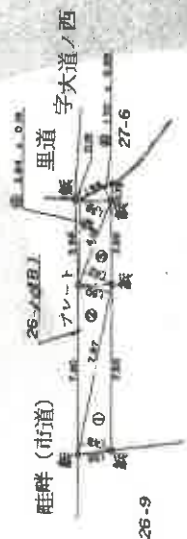
** 面積 ㎡ **

区分	NO	面積	㎡	㎡
26 10-8	1	7.97	1.46	11.6362
	2	7.97	1.50	11.9550
	3	4.18	1.42	5.9356
	4	3.94	0.19	0.7486
	5	4.18	1.38	5.7684
	6	1.70	0.69	1.1730
		7.1	37.2168	18.60
		1/2	18.6084	

26A	771.6450025	953.03
	18.6084	
	953.0366025	

* 26AのJEC M-2880 プリントアウト システム

符号2土地



26 (A)

517129

517129

(平成1年5月17日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小



登記年月日：平成17年8月24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25日 神戸地方支務局伊丹支局

登記官

R番号：10-6

A3判をA4判に縮小

各階平面図



** 功 丈 時 **	
14.630 X	6.700 = 98.021000
-1.420 X	8.490 = -12.055800
-1.860 X	2.790 = -5.189400
-0.930 X	1.680 = -1.562400
-0.650 X	0.650 = -0.422500
-3.700 X	0.930 = -3.441000
71 75.349900	
75.34	

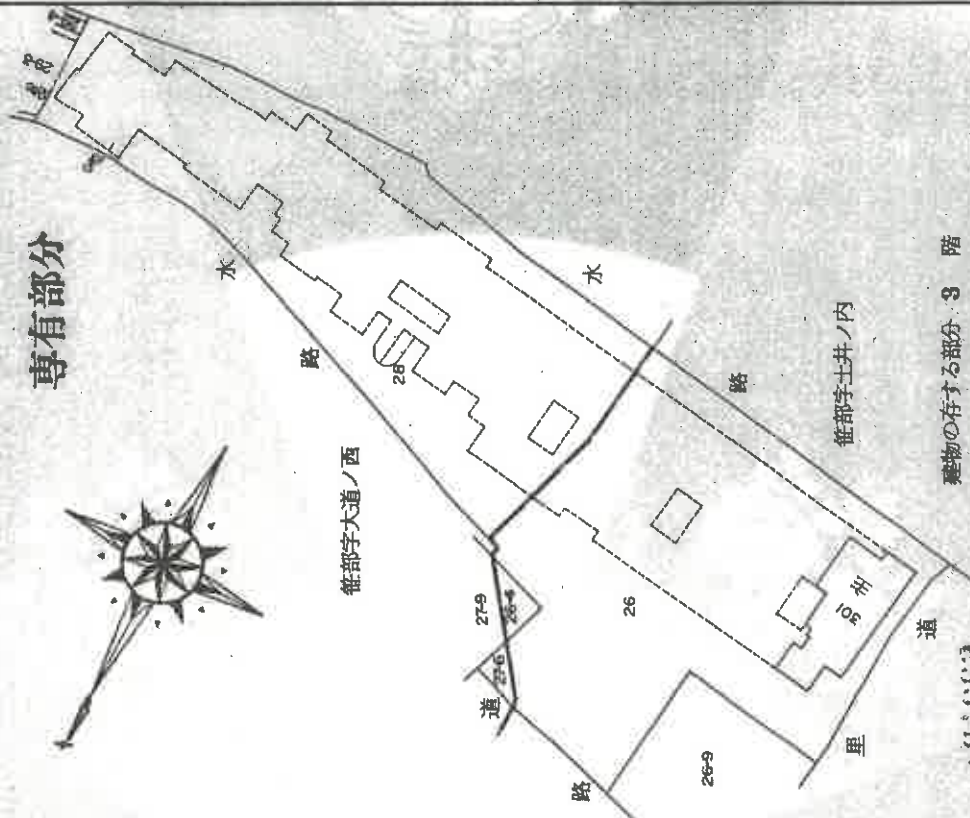
建物階平面図

家屋番号
28番の301

建物の所在
川西市土井ノ内28番地
土井ノ内26番地

建物1丁目

専有部分



建物の存する部分 3 階

620105

620105

縮尺 1/500

縮尺 1/250

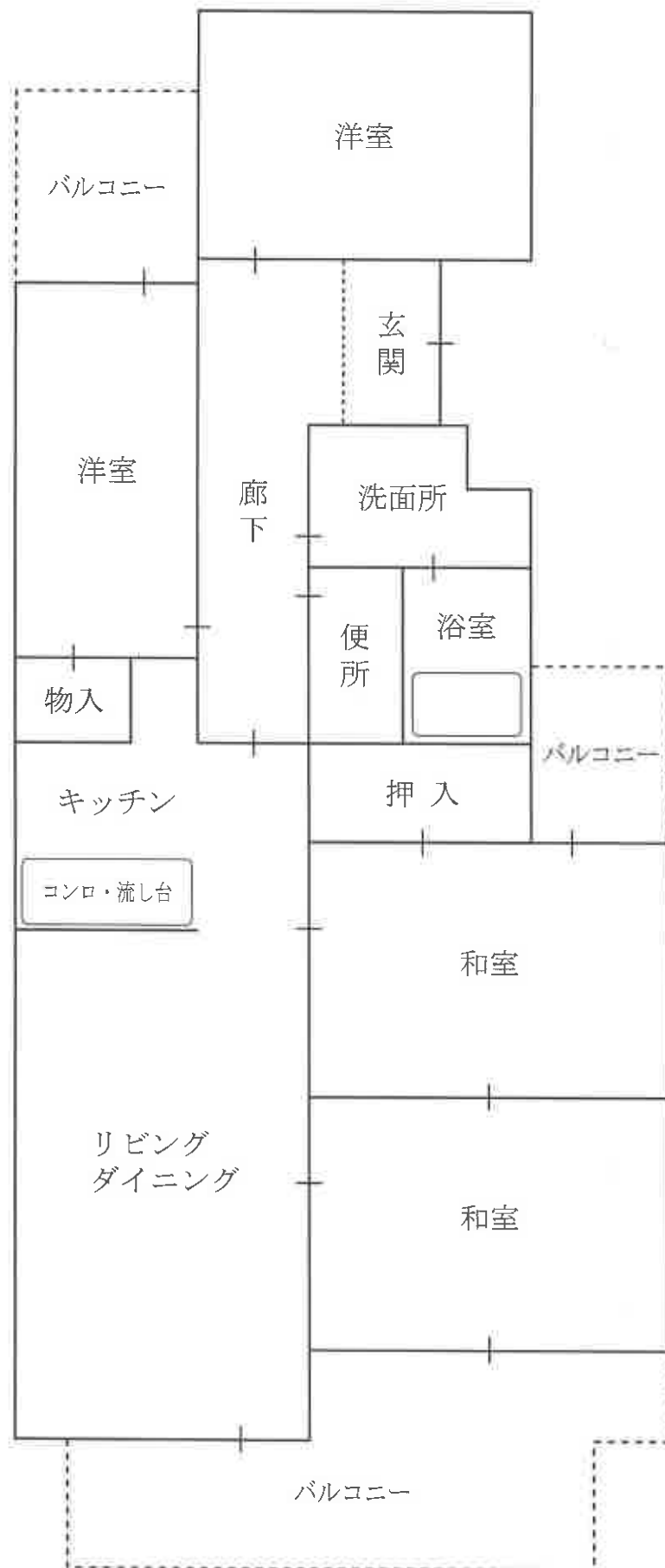
(平成元年8月1日作成)

作製者
土井ノ内
支務局

(印文並印刷)

(1/3)

建 物 間 取 図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
北方から撮影

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
一棟の建物を
北東方から撮影