

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 1 0 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 2 6 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 4 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 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	19,500,000 15,600,000		3,900,000	104,640	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市上田西町 1 0 番地 1

建物の名称 モンセーヌ西宮鳴尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田西町 1 0 番 1 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 3 . 2 5 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 西宮市上田西町 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 6 4 . 7 9 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 7 6 5 6 2 8 分の 6 8 0 3



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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】

Aが占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

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 西宮市上田西町 10 番地 1

建物の名称 モンセーヌ西宮鳴尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田西町 10 番 1 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.25 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 西宮市上田西町 10 番 1

地 目 宅地

地 積 4064.79 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 765628 分の 6803

令和7年(ヌ)第7号
令和7年3月18日受理
令和7年 4 月 18 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 西宮市上田西町 10番地1

建物の名称 モンセーヌ西宮鳴尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田西町 10番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.25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 西宮市上田西町10番1

地 目 宅地

地 積 4064.79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 765628分の6803

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市上田西町3番26-105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 が本件建物に住居として利用し、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 8,710 円 修繕積立金 12,250 円 円 円 円	令和7年3月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社阪急阪神ハウジングサポート	
その他の事項	「その他の事項(4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 ☒ 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 地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ■債務者())の陳述／■提示文書(賃貸住宅契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月1日	
最初の契約日	令和5年3月1日		
契約等期間	令和5年3月1日から ☒ 令和25年2月末日まで20年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(債務者) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者(A) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円(毎月末限り当月分支払) ☐ 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			
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			
債務者及びA(債務者の親族)から、両者の間で賃貸借契約を締結しているとの主張があり、「賃貸住宅契約書」と記載された書面の提出がAからあった。 しかし、(債務者及びAによれば賃料の支払いは手渡しとのことであり、賃料の支払事実に関する書面はなく、賃料の支払事実を確認することはできなかった。 また、契約期間は20年とあり、賃貸借契約の期間としては長く、敷金の授受もなく、契約締結時には仲介業者もいなかったということである。 債務者及びAの親子という特定の身分関係も考慮すると、正常な賃貸借契約を認めることには疑義があると判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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「モンセーヌ西宮鳴尾」という。
- 2 本件物件の占有状況は大阪ガスの契約締結者はAであり、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目、3枚目のとおりである。
- 3 室内の状態は、特段損傷等は確認できなかった。
- 4 室内にインコ(一羽)を飼育している。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数101戸
- 2 管理方式: 委託(日勤)
- 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100台(受付順)
- 7 積立金残高: 114,394,025円(令和7年2月28現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画(令和8年度末予定あり 第2回大規模修繕工事)
- 9 専用庭の使用料が月額260円、自転車置場使用料が月額300円(いずれも滞納額はない)

■債務者の回答書の要旨

- 1 Aに貸しています(賃料50,000円/毎月当月分支払い、賃貸借期間20年等)
- 2 家賃の滞納はありません。
- 3 賃料の差押えはありません。
- 4 リフォームはしていません。
- 5 損傷箇所や水回り等の不具合はありません。
- 6 過去に事件又は事故はありません。
- 7 オール電化ではありません。
- 8 室内でタバコは吸いません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

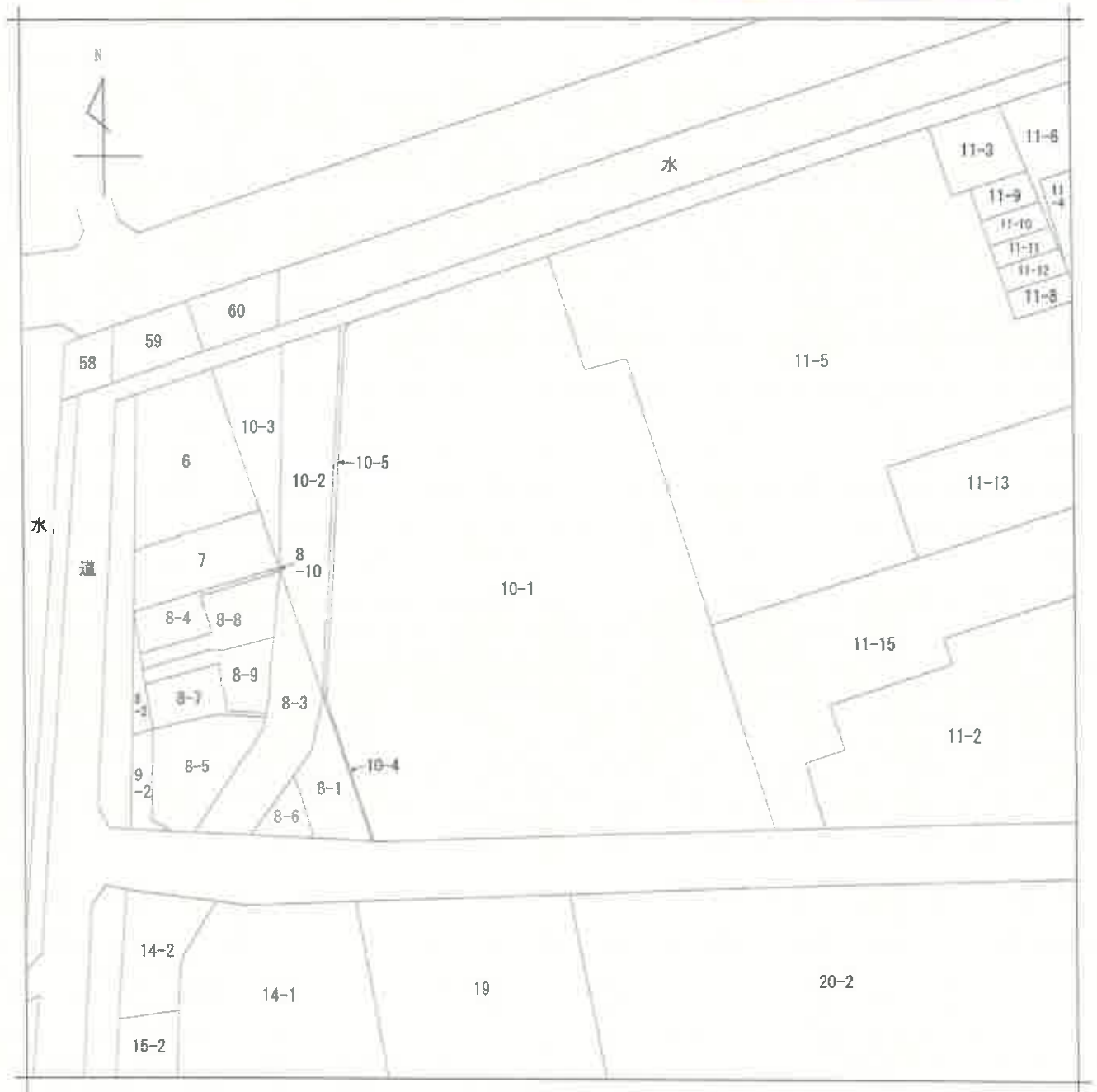
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者の親族)	1 本件物件は、もともとは夫の亡Bが新築で購入したものです。それ以降、現在まで住んでいます。債務者は本件物件に住んでいません。 2 本件物件を債務者名義にしたのは、私が高齢だからです。 3 亡Bが亡くなった後に、私の子である債務者との間で、賃貸借契約を結び、毎月5万円を賃料として債務者に払っています。年金受給者なので、年金が振り込まれた後に生活費を銀行からおろして、そこから手渡しで5万円渡しています。賃貸借にするにあたって、仲介業者さんはいません。 4 賃料は手渡しです。金銭授受に関する書面のようなものはありません。債務者はよく帰省するのでそのときに手渡ししています。 5 敷金がないのは、もともと私はこの家に住んでいるからです。 6 賃貸期間が20年と長期なのは、私自身は高齢ですが、人生100年時代というか、長生きする可能性があるからです。 7 賃貸借にしたのは、税理士の先生から、債務者は自営をしているので、私の居住を確保しておいた方がよいとアドバイスされたからです。 8 公共料金の支払いは私が払っています。大阪ガスの請求書で確認できると思います。 9 管理費等もきちんと支払っています。
■ 債務者	1 私は別の場所に住んでいます。 2 本件物件はAに貸しています。 3 賃料は手渡しで、Aから私に支払われています。 4 金銭授受に関して、何か記載したものではありません。 5 敷金をもらってないのは、親子だからです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月24日(月) 15:55-16:20	物件所在地	物件確認、外観撮影、Aより事情聴取及び通知文書を手交(110円返信用封筒同封)
R7年3月25日(火) 9:01-9:26	神戸地方法務局 西宮支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年3月25日(火) 14:25-14:35	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・受信)
R7年4月8日(火) 11:07-11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aより事情聴取、評価人帯同
R7年4月8日(火) 13:19-13:23	執行官室	債務者に賃貸借契約について事情聴取(電話・発信)
R7年4月10日(木) 15:53-15:58	執行官室	Aに賃貸借契約について事情聴取(電話・受信)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月8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 を立ち合わせ、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



地番区域見出
上田西町

請求部	所在	西宮市上田西町				地番	10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				補付年月日(原図)				補事項		

請求番号：3-1
(1/1)

公用

(7 枚目)

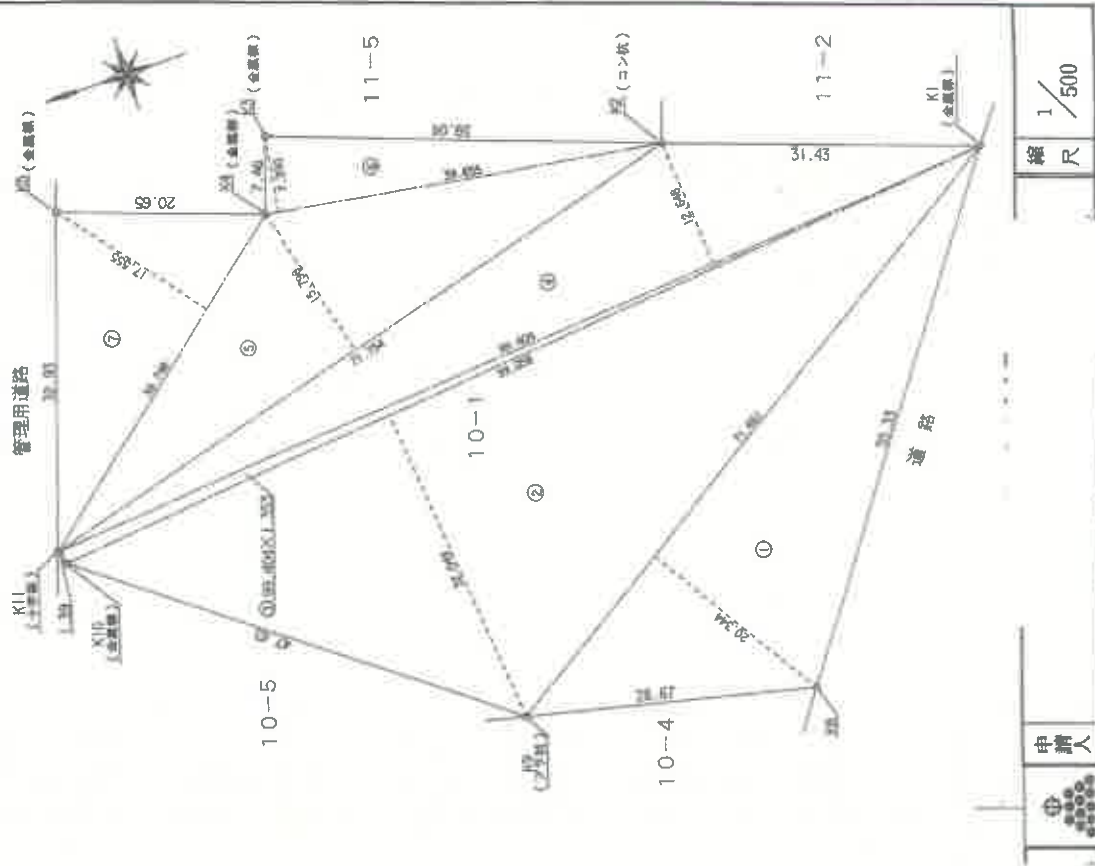
H 12.12.14

前・後・新

地積測量図

地番 10-1

土地の所在 西宮市上田西町



三斜求積表

符号	底辺	高さ	面積
1	71.661	20.344	1457.871364
2	99.058	32.048	3174.709842
3	99.404	1.303	734.493612
4	99.404	12.640	1257.261792
5	71.754	15.788	1133.569692
6	39.655	7.350	291.464250
7	36.746	17.555	680.221740
計			8128.591712
面積			4064.7958560

作製者



申請人

005508

(大塚土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(前・後・新)

地積測量図

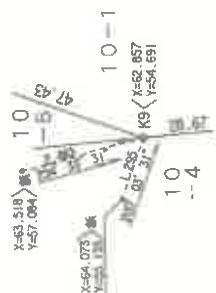
H12.12.14

地番	10-1
土地の所在	西宮市上田西町

K10, K11 引照点図
S=1:100



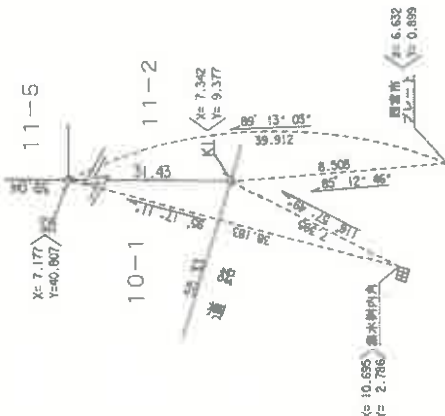
K9 引照点図
S=1:100



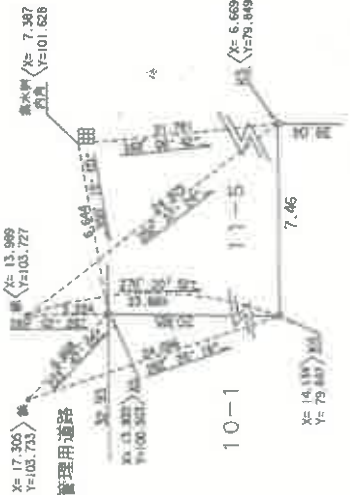
K8 引照点図
S=1:200



K1, K2 引照点図
S=1:200



K3, K4, K5 引照点図
S=1:200



申請人

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

作製者

登記年月日：平成13年3月19日

各階平面図

10-1-1～-4 10-1-105～-109 10-1-201～-212
10-1-201～-312 10-1-401～-412 10-1-501～-512
10-1-601～-612 10-1-701～-712 10-1-801～-812
10-1-901～-912 10-1-1001～-1012

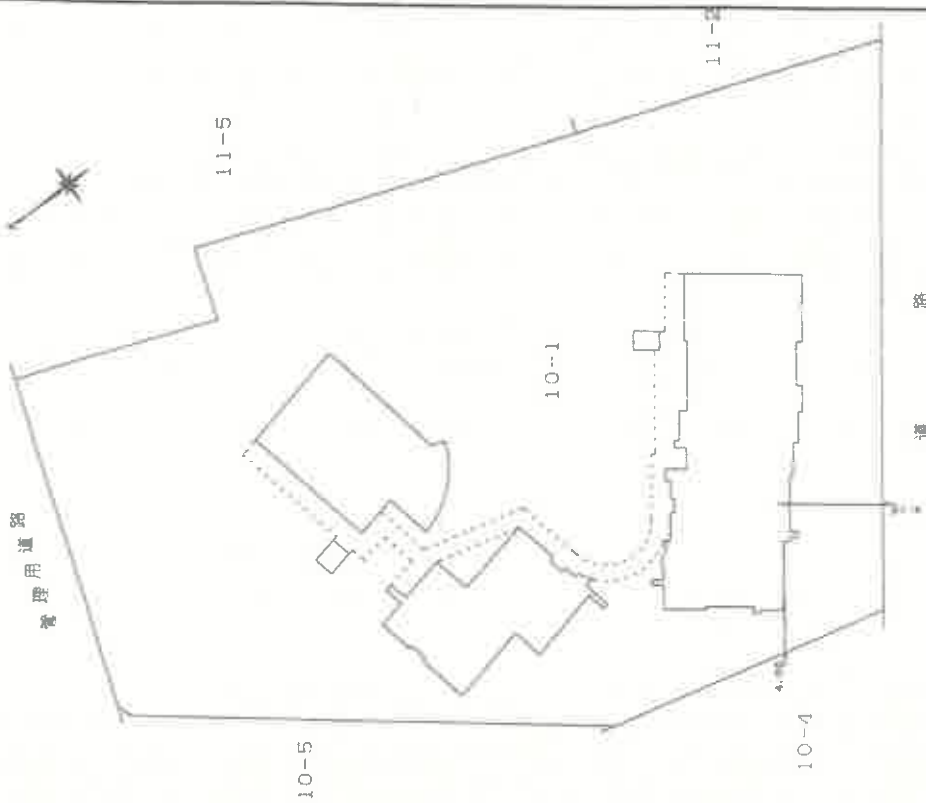
面図

家屋番号
建物の所在

西宮市上田西町10番地1

一棟の建物

管理用道路



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

各 階 平 面 図

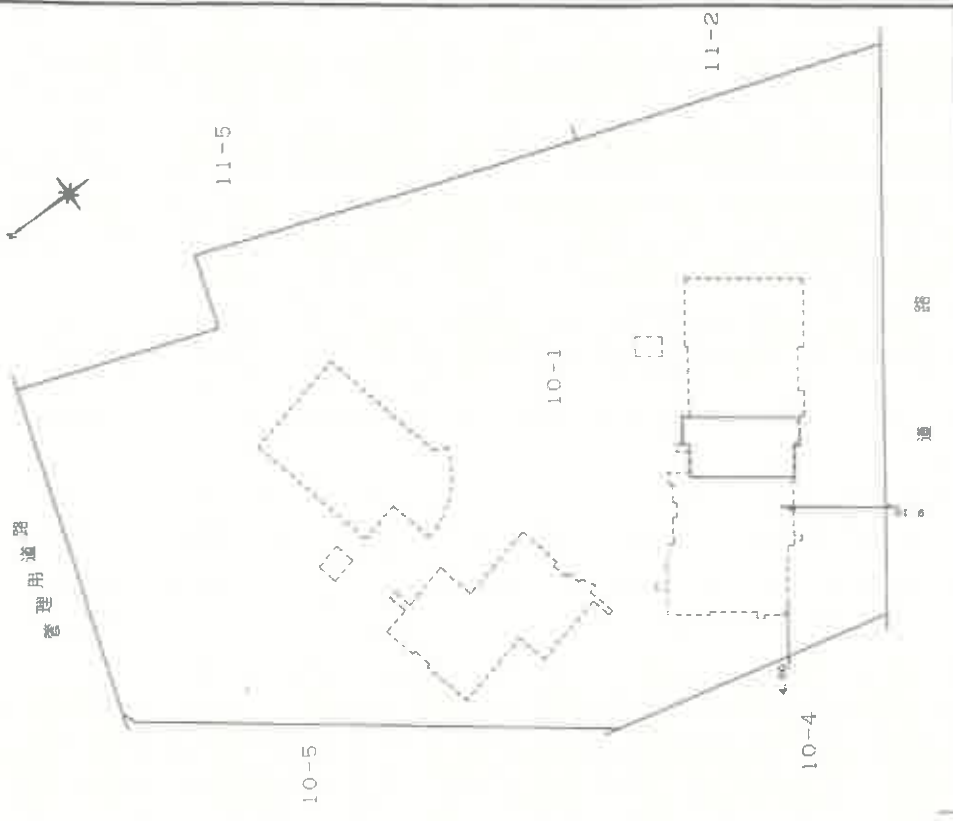
建 物 図 面 図

家 屋 番 号
上田西町
10番1の105

建物の所在
西宮市上田西町10番地1

専有部分の建物 1階
建物の番号 105

建物の存する部分 1階部分



求 積 表

2,700 x 0,700 =	1,890,000
5,900 x 10,180 =	60,062,000
2,600 x 0,500 =	1,300,000
合 計	63,252,000
床面積	63.25㎡

縮尺 1/500

申 請 人

縮尺 1/250

作 製 者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

家屋番号

建物の所在

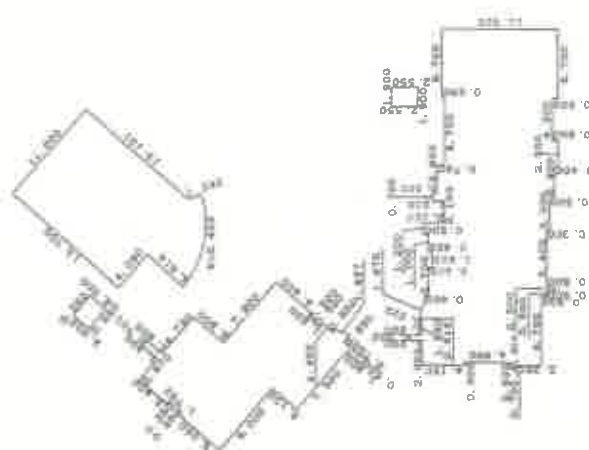
西宮市上田西町10番地1

各階平面図

1階平面図

求積表

2.550 x	2.000	5.100000
13.700 x	1.000	13.700000
0.700 x	1.900	1.330000
0.350 x	3.400	1.190000
4.614 x	0.824 x 6.710/2	18.244490
1.403 x	1.181/2	0.828471
7.750 x	5.150	39.912500
3.14 x	9.459 x	44.67489
-9.063 x	8.303/2	37.62504
8.000 x	5.050	40.400000
7.400 x	1.350	9.990000
0.500 x	4.400	2.200000
0.500 x	1.300	0.650000
7.500 x	8.150	61.125000
1.350 x	0.850 x 1.400/2	1.540000
0.500 x	2.700	1.350000
1.900 x	1.200	4.845000
0.500 x	1.500	0.750000
0.300 x	0.600 x 0.116/2	0.052200
0.600 x	1.568/2	0.470400
0.400 x	2.700	1.080000
0.400 x	1.700	0.680000
0.300 x	1.200	0.360000
1.200 x	0.700	0.840000
0.700 x	2.800	1.960000
4.150 x	4.400	18.260000
3.850 x	0.600	8.355000
0.700 x	6.400	4.480000
5.300 x	6.400	33.920000
2.350 x	6.400	15.136000
11.300 x	6.400	72.320000
0.500 x	0.800	0.400000
10.400 x	6.200	64.480000
10.610 x	6.700	71.087000
0.500 x	2.900	1.450000
0.600 x	6.700	4.020000
11.500 x	6.700	77.050000
合 計 719.4249115		
床面積 719.42㎡		



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/500

申請人

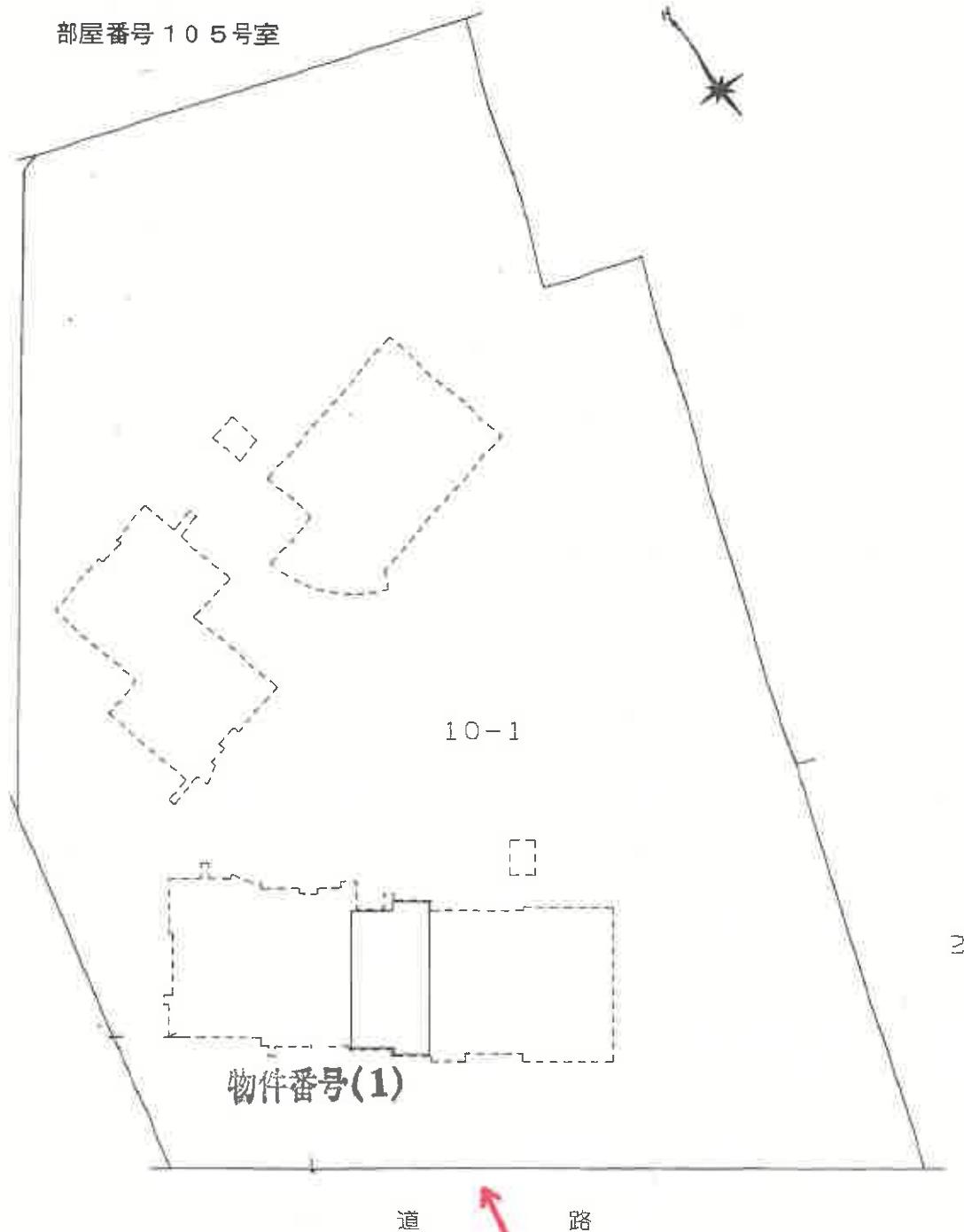
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

建物の存する部分 1階部分

部屋番号 105号室

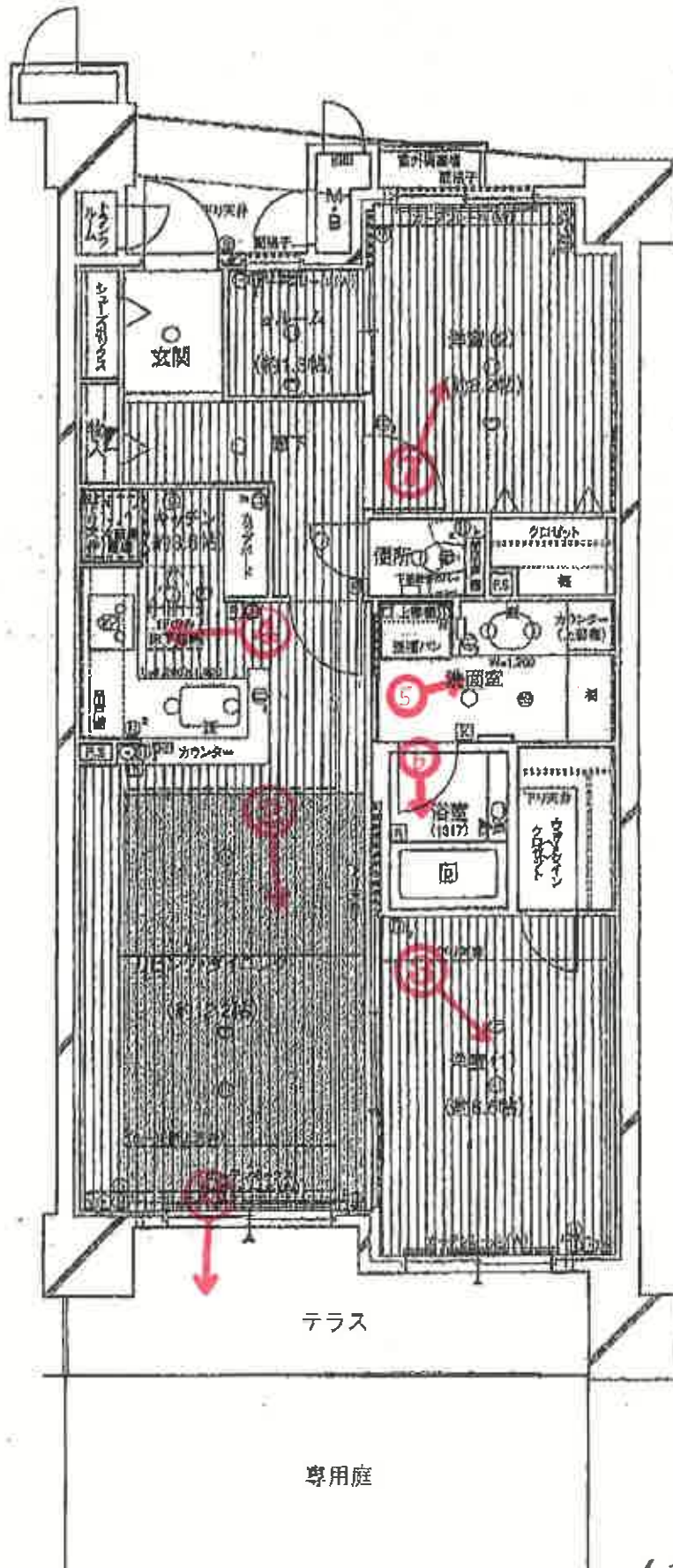


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（又）第7号

建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



令和7年(又)第7号

(14枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ヌ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 17 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19,500,000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			
特にない			

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	阪神電鉄線 洲先駅の北西方 約750m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	当市市街地南東部に位置し、小曾根線の西方背後に所在する。付近は店舗、マンション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1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 第5種高度地区
画 地 条 件	登記数量 4064.79 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約8m市道 北側 約3m道路 （建築基準法上の道路ではない）	
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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モンセーヌ西宮鳴尾
建物の用途	共同住宅 (総戸数101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13年3月8日 新築 経過年数 24 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11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 受付順(総台数100台) 集会所 あり その他 オートロックあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり モンセーヌ西宮鳴尾管理組合 管理方式 委託 管理会社 (株)阪急阪神ハウジングサポート 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年2月28日現在、 114,394,025 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。 ・近い将来に大規模修繕の予定がある模様。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1階 (1 0 5 号室) 主要開口部の方位： 南西向き		
床 面 積	63.25㎡ (登記記載数量)		
間 取 り	2 L D K		

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/㎡) 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	63.25	1.15	0.33	6,720,000

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 24年、経済的残存耐用年数 15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 0.20) ≒ 0.33

(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
197,000	0.97	4,064.79	0.90	6803/ 765628	1.00	6,210,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-84)

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/㎡)
201,000 × 100/ 100 × 100/ 100 × 100/ 102 ≒ 197,000

◇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 × 100/ 102 × 100/ 100 × 100/ 100 ≒ 100/ 102

イ 個別格差 : 水路近接等 (0.97)

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
6,720,000	6,210,000	0.98	12,670,000

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
0.98 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 5月 365,000 円/㎡

B 令和 7年 3月 306,000 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	365,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.2}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	412,000
B	306,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{77}$	422,000

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
417,000	0.98	63.25	25,850,000

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。

目的物件は関係人の陳述によれば賃貸借に供されている建物とのことであるが、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 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,577 千円 (16.8%)	650 千円	7.0%	9,286 千円 ÷ 9,290 千円	0.83961	7,800 千円 (83.2%)	9,377 千円 ÷ 9,380 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	1,200	1,200	1,182	1,182
	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	1,200	1,200	1,182	1,182
	空室損失	△ 120	△ 120	△ 118	△ 118
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 35	△ 35
	有効総収益	1,044	1,044	1,029	1,029
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	108	108	108	108
	長期計画修繕費	356	156	156	156
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	579	379	379	379
ウ 経費率 (%)		55.46	36.30	36.83	36.83
エ 有効純収益	ア－イ	465	665	650	650
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	439	592	546	

(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	12,670,000	1.00	12,670,000
②比準価格	25,850,000	1.00	25,850,000
③収益価格			9,380,000
④調整後の価格	24,370,000		

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
24,370,000	1.00	0.80	1.00	19,500,000

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 (西宮-84)
所 在 : 西宮市上田中町115番
「上田中町5-6」
価 格 : 201,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「洲先」駅より道路距離560m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 75㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 406,844,830円 (×6,803/765,628)
建物 : 5,448,970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 現況写真

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 西宮市上田西町 10 番地 1

建物の名称 モンセーヌ西宮鳴尾

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上田西町 10 番 1 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.25 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 西宮市上田西町 10 番 1

地 目 宅地

地 積 4064.79 平方メートル

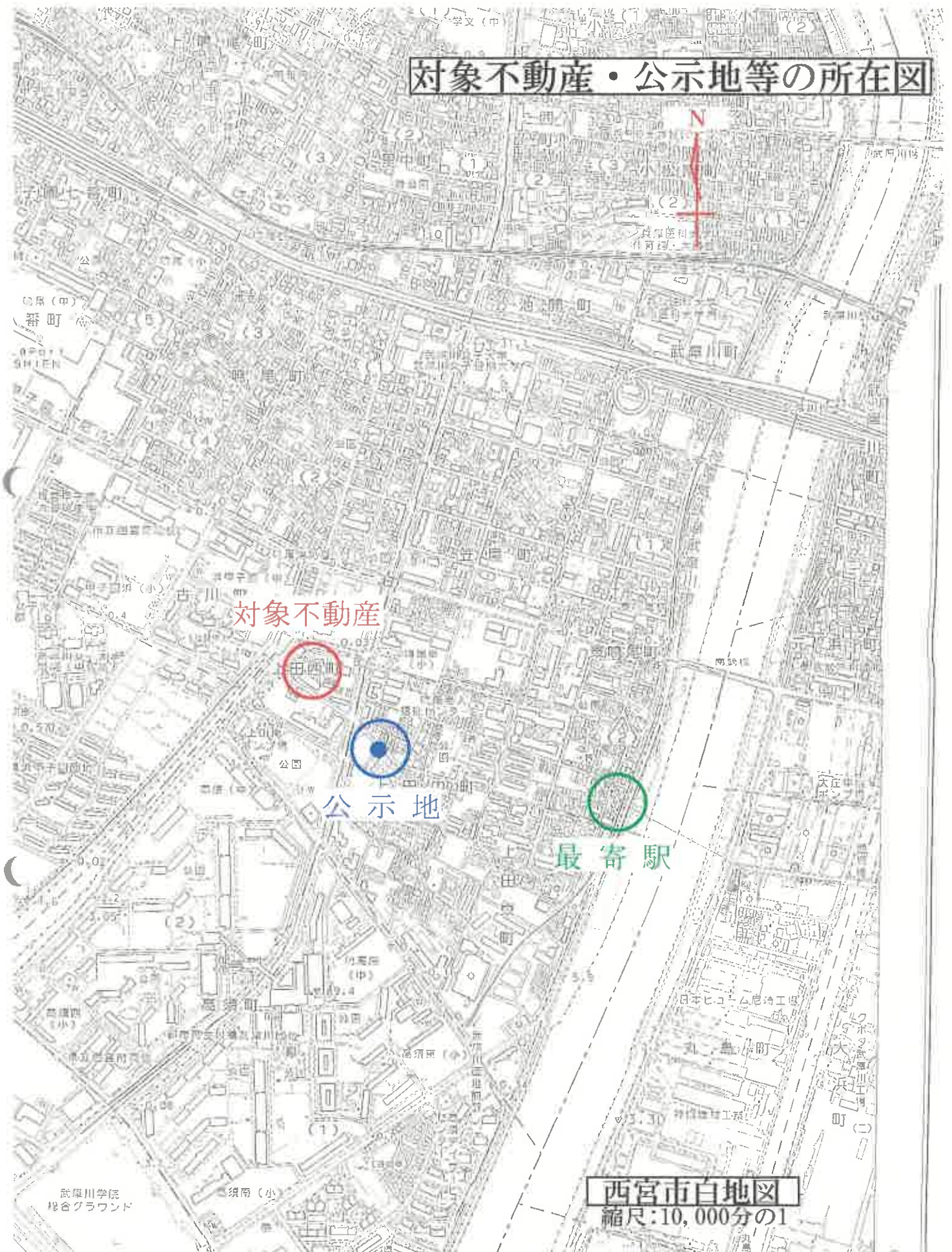
（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

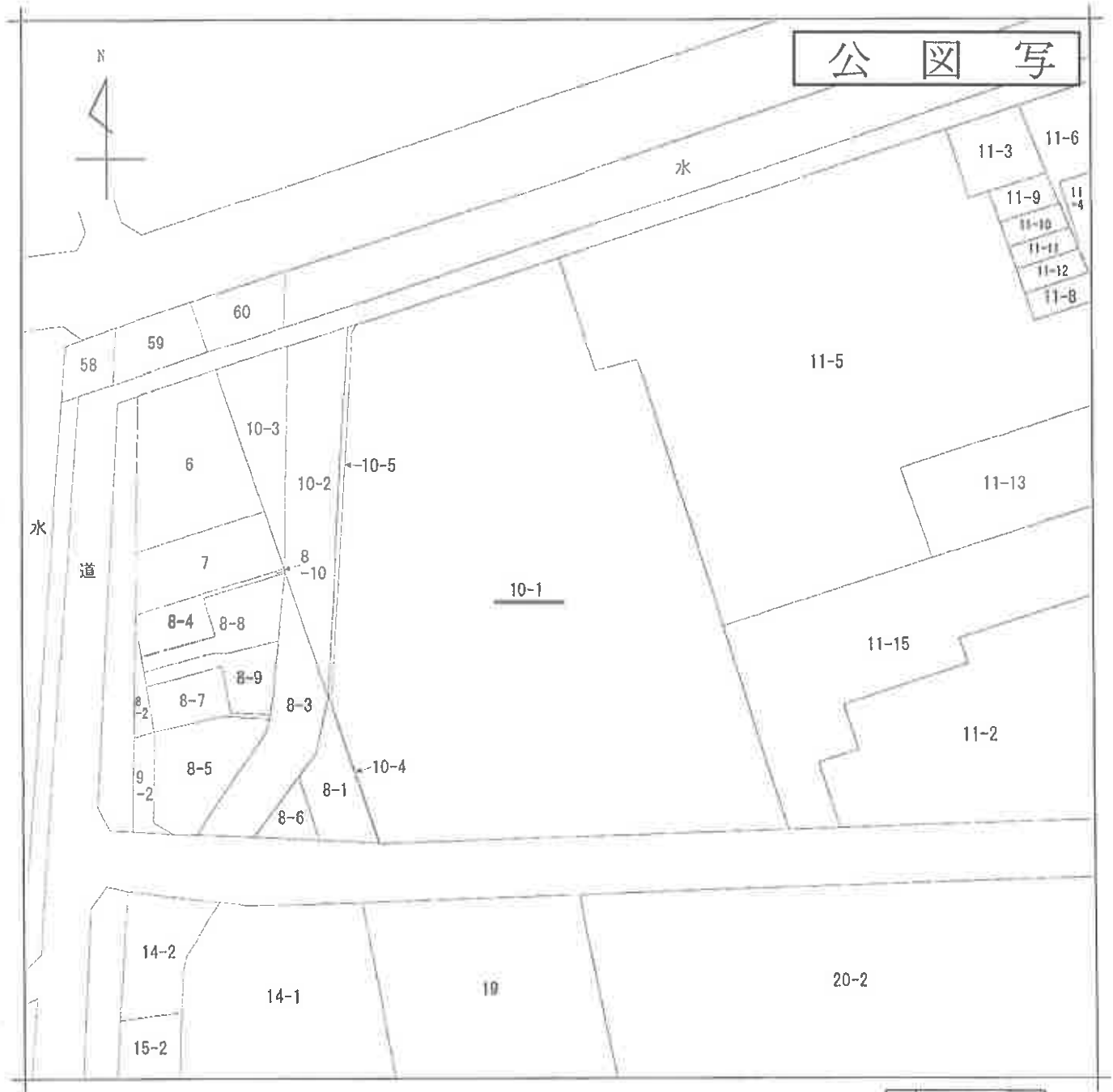
敷地権の割合 765628 分の 6803

対象不動産・公示地等の所在図



西宮市白地図
縮尺:10,000分の1

公 図 写



(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図略を記載した図面です。



請求部	所在	西宮市上田西町				地番	10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		

登記年月日：平成12年12月14日

H 12. 12. 14

地積測量図

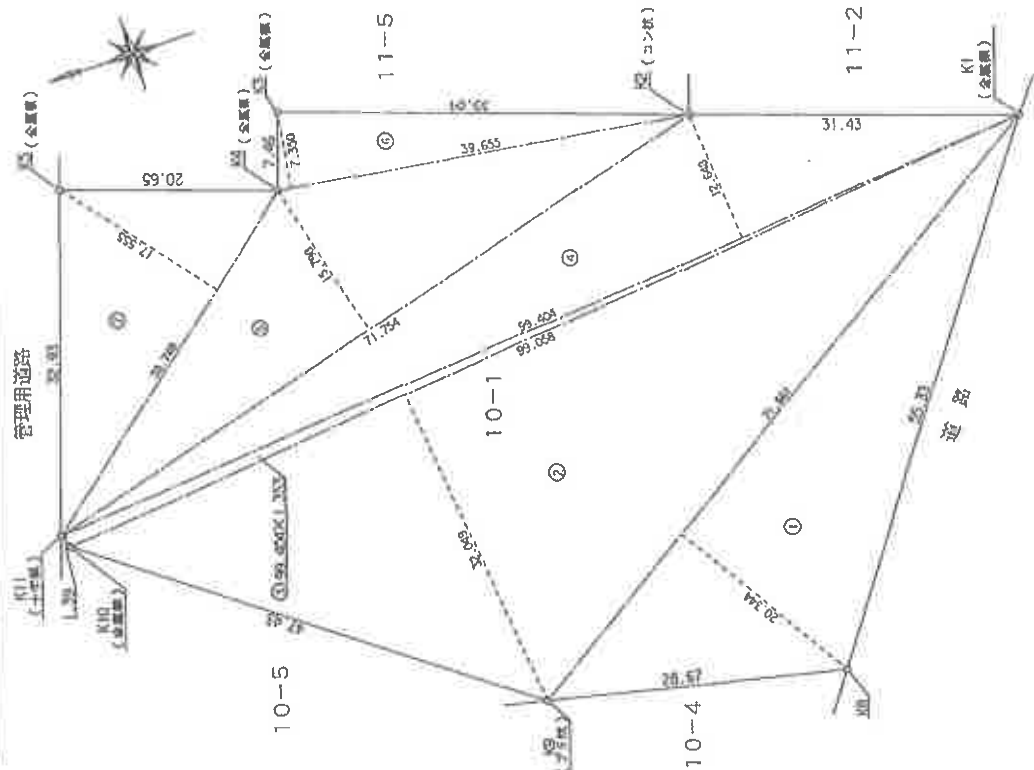
前・後・新

地番 10-1

土地の所在 西宮市上田西町

三 部 交 換 表

10-1			
符号	辺 長	面 積	備 考
1	71.661	20.344	1457.071384
2	99.050	32.043	3176.709842
3	99.404	1.353	134.493612
4	99.404	12.648	1257.561792
5	71.754	15.790	1133.369692
6	59.653	7.350	291.464230
7	56.740	17.353	686.321140
計			8129.321712
面積			4064.7958560



作製者

平成12年12月1日 印刷



申請人

005508

縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年3月19日

各階平面図

専有部分の建物 1階
建物の番号 105



求積表

2.700 x 0.700=	1.890000
5.900 x 10.180=	60.062000
2.600 x 0.500=	1.300000
合計	63.252000
床面積	63.25㎡

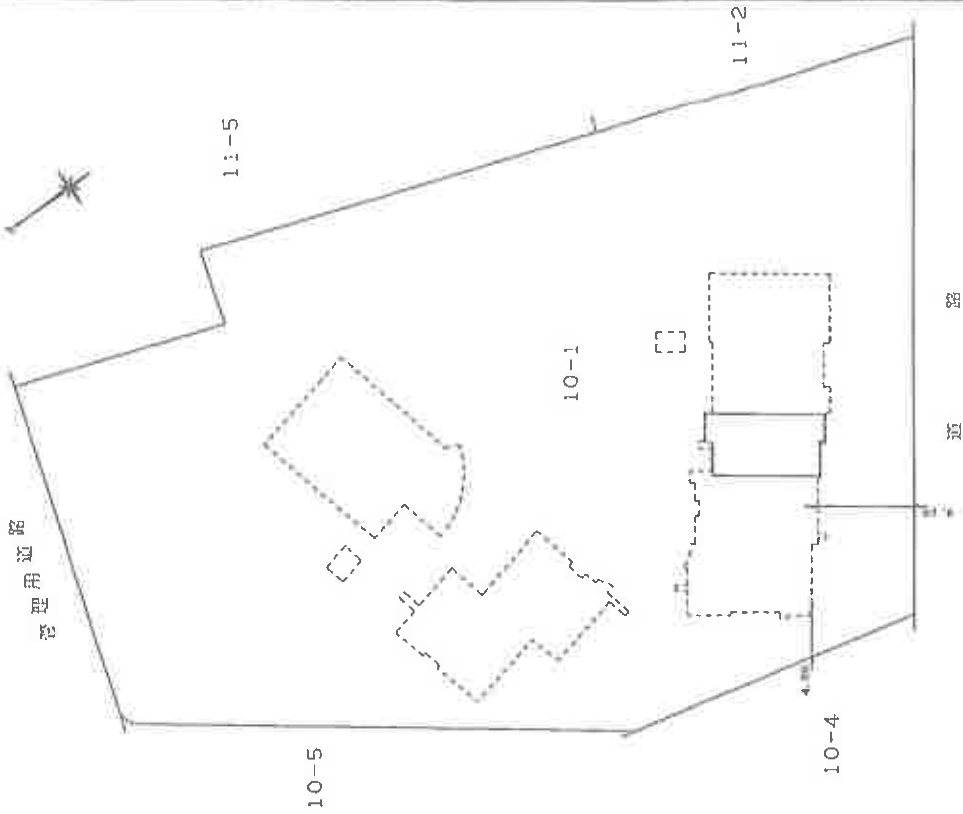
建物図面
各階平面図

家屋番号
上田西町
10番地の105

建物の所在
西宮市上田西町10番地1

建物の存する部分 1階部分

管理用道路



道路

作製者
土地建物

縮尺
1/250

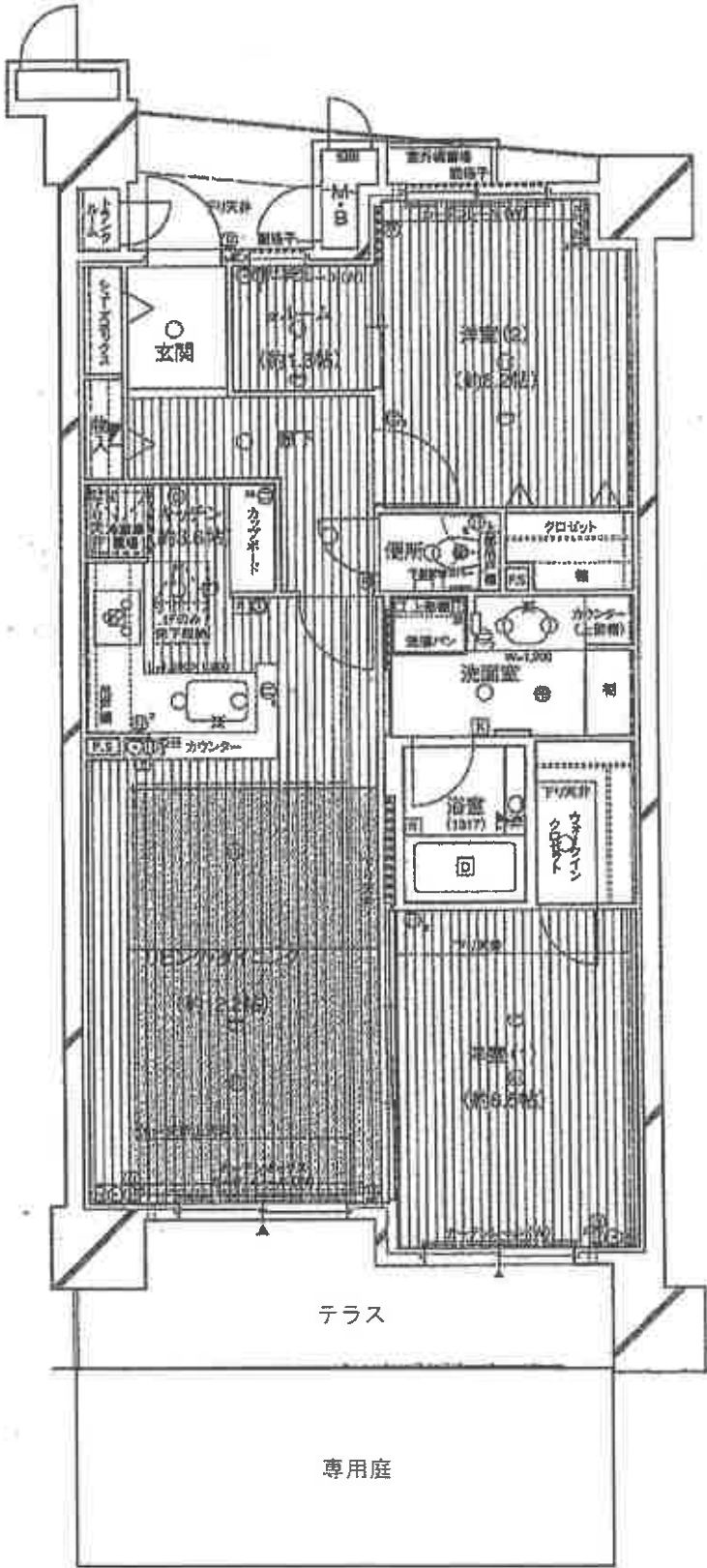
申請人

縮尺
1/500

A3をA4に縮小

213322

建物間取図



令和7年(ヌ)第7号

現況写真

写真1



対象物件を含む一棟の建物

写真2



エントランス