

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 8 月 4 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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 8 月 20 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 3 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 9 月 24 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 8 月 4 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	21,730,000 17,384,000		4,346,000	108,672	25,579



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市枝川町 27 番地 24

建物の名称 ファインシティ甲子園サウスレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枝川町 27 番 24 の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 68.22 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 西宮市枝川町 27 番 24

地 目 宅地

地 積 6003.67 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 1145085 分の 7133



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 藤 田 敏 彦

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 西宮市枝川町 27番地24

建物の名称 ファインシティ甲子園サウスレジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 枝川町 27番24の216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.22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 西宮市枝川町27番24

地 目 宅地

地 積 6003.67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 1145085分の7133



令和 8 年(ケ)第 4 号
令和 8 年 4 月 8 日受理
令和 8 年 5 月 14 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 西宮市枝川町 27 番地 24

建物の名称 ファインシティ甲子園サウスレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枝川町 27 番 24 の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 68.22 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 西宮市枝川町 27 番 24

地 目 宅地

地 積 6003.67 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 1145085 分の 7133



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	兵庫県西宮市枝川町10番1-216号 (ファインシティ甲子園サウスレジデンス)	
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	☒ 下記のとおり ①管理費 6,710円 ②修繕積立金(棟別) 7,130円 ③修繕積立金(団地) 8,920円 ④エリアマネジメント費 500円 ⑤自転車置場使用料 400円	令和 8 年 4 月 1 4 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ① R6年7月分～R8年4月分 ②～⑤R6年6月分～R8年4月分 計 5 3 6 , 9 2 0 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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	☒ 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	「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者Bの母) ■A(所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 2年 2月20日	
最初の契約日	令和 2年 2月 1日	
契約等	期間 令和 2年 2月20日から ■令和 4年 2月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間 令和 8年 2月20日から ■令和10年 2月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金125,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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	共益費：月額15,000円 エリアマネジメント費：月額500円 駐輪場代(2台分)：月額400円 礼金：345,000円	
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	

(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
四方で道路に接している。
これらの道路とほぼ等高である。
周囲見分の結果、地積測量図と概ね符合するものと思われる。
本件区分所有建物を含む一棟の建物であるファインシティ甲子園サウスレジデンスのほか、ファインシティ甲子園ノースレジデンスの敷地として利用されている。
- 2 本件区分所有建物について
室内でペットを飼っており、内壁のクロスや建具の一部に傷が見受けられた。
洗面所の壁に打突痕、リビングのフローリングに少しめくれている箇所があった。
その他特筆すべき損傷箇所、不具合箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	Aからの回答書要旨は次のとおり 1 本件物件はBに賃貸しています。賃貸借契約書の写しを提出します。 2 本件物件に不具合箇所はありません。 3 リフォームはしていません。 4 ペットは飼っていましたし、賃借人も飼っています。 5 本件物件内で、事件事故はありません。
■ C (占有者Bの母)	1 私たち家族が本件物件を借りて住んでいます。賃借人はBです。私はBの母です。賃貸借契約書等を提示します。 2 洗面所の壁に穴があり、リビングのフローリングの一部が少しめくれてきています。中型犬2匹、猫1匹飼っています。ペットによる傷みだと思いますが、内壁クロス、建具の一部に傷があります。その他住んでいて不具合はありません。 3 リフォームはしていません。 4 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

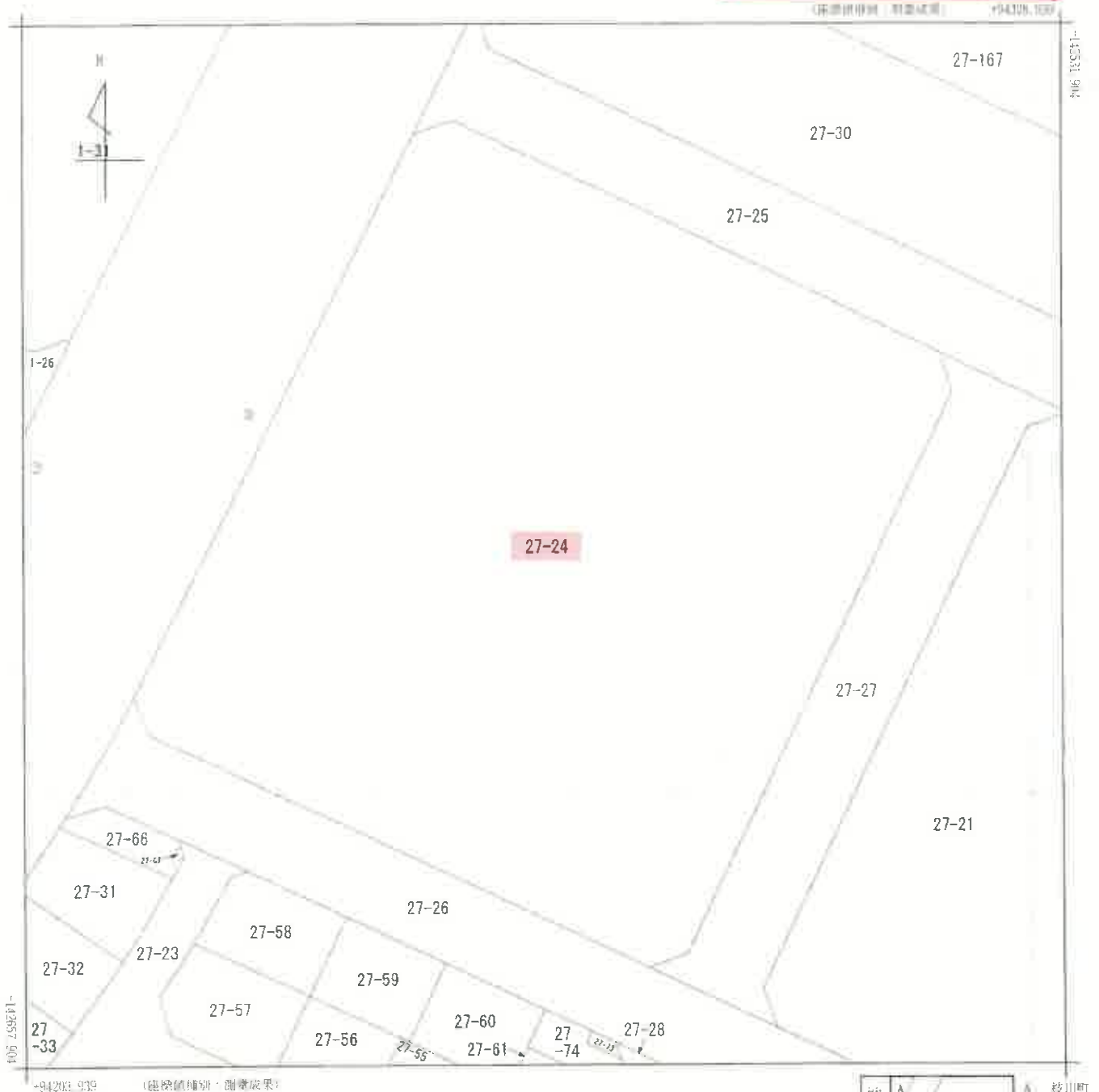
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月8日 (水) 15 : 45 - 16 : 00	物件所在地	所在確認、管理会社調査、写真撮影
R8年4月8日 (水) 16 : 15 - 16 : 45	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書、公図等調査
R8年4月9日 (木) 14 : 00	当庁	A (所有者) に対し照会書送付 (郵券 1 1 0 円使用、返信用郵券 1 1 0 円添付)
R8年4月13日 (月) 10 : 40 - 10 : 50	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券 1 1 0 円添付)
R8年4月13日 (月) 16 : 50	当庁 (F A X)	管理会社に対し管理費等の照会
R8年4月28日 (火) 13 : 50 - 14 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、C (占有者Bの母) から聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
(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 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

〔地籍調査〕 測量成果

44203.939



44203.939

〔地籍調査〕 測量成果

地籍区域見出

枝川町

枝川町

請求部	所 在 西宮市枝川町					地 番 27番24				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)図測法19-5指定		種類	用地実測図
作成年月日	平成24年8月28日				備付年月日(原図)	平成25年4月26日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月8日

神戸地方法務局西宮支局

請求番号: 8-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

公印

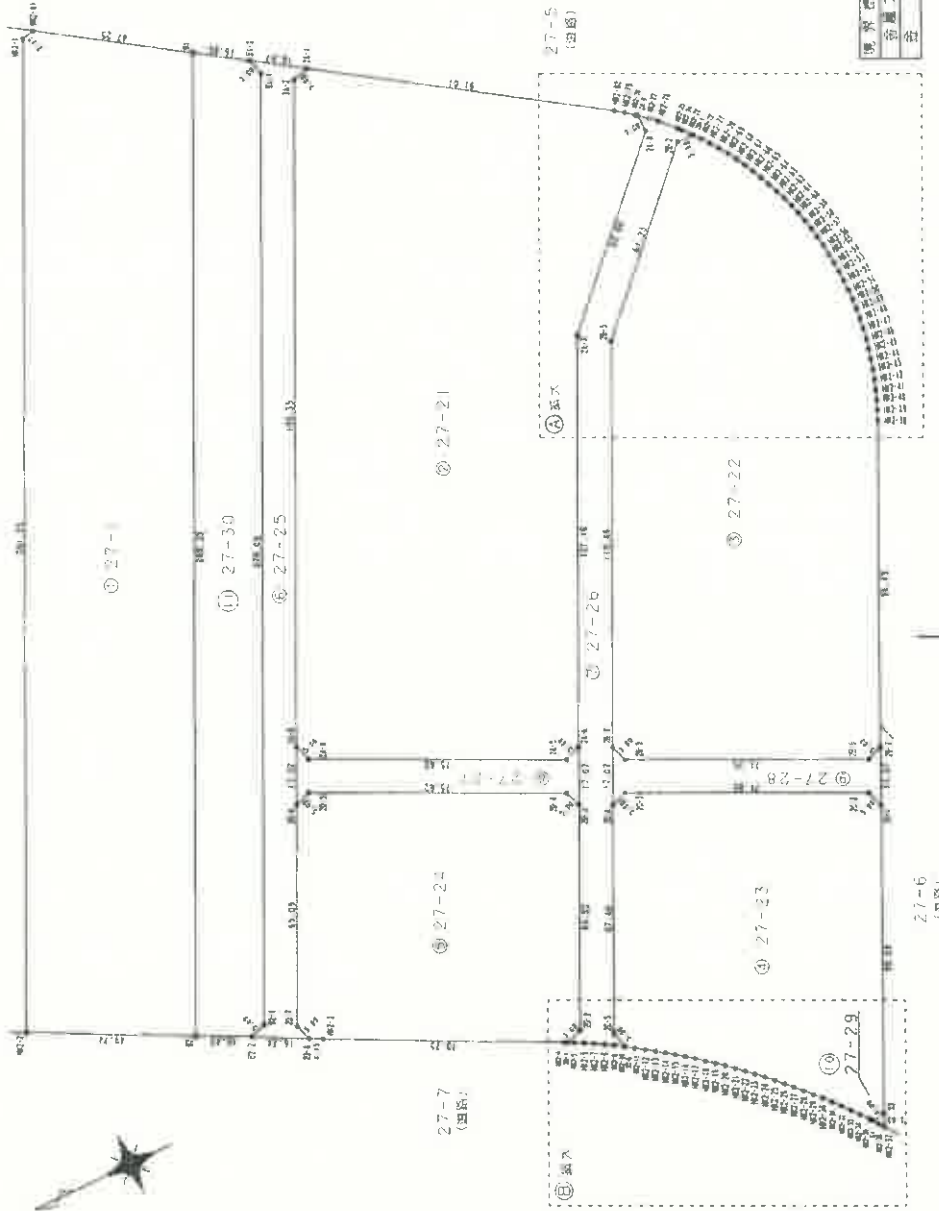
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地積測量図 1/6

地番 27-1, 27-21乃至27-30

土地の所在 西宮市横川町

(測量)
27-3



境界線の種類	記号
境界線	—
境界線	- - -
境界線	...

縮尺 1/1500

申請人

(平成 26 年 11 月 5 日測量)
(平成 26 年 11 月 6 日作成)

作成者



各階平面図

建物図面

家屋番号 枝川町27番24の216

建物の所在 西宮市枝川町27番地24

建物の名称 216

27-25
道路

27-7
道路

27-24
道路

27-27
道路

27-26
道路

建物の存する部分 2階

ファインシティ甲子園
ノースレジデンス あり

本件区分所有建物
を含む一棟の建物

本件区分所有建物

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1
1/500

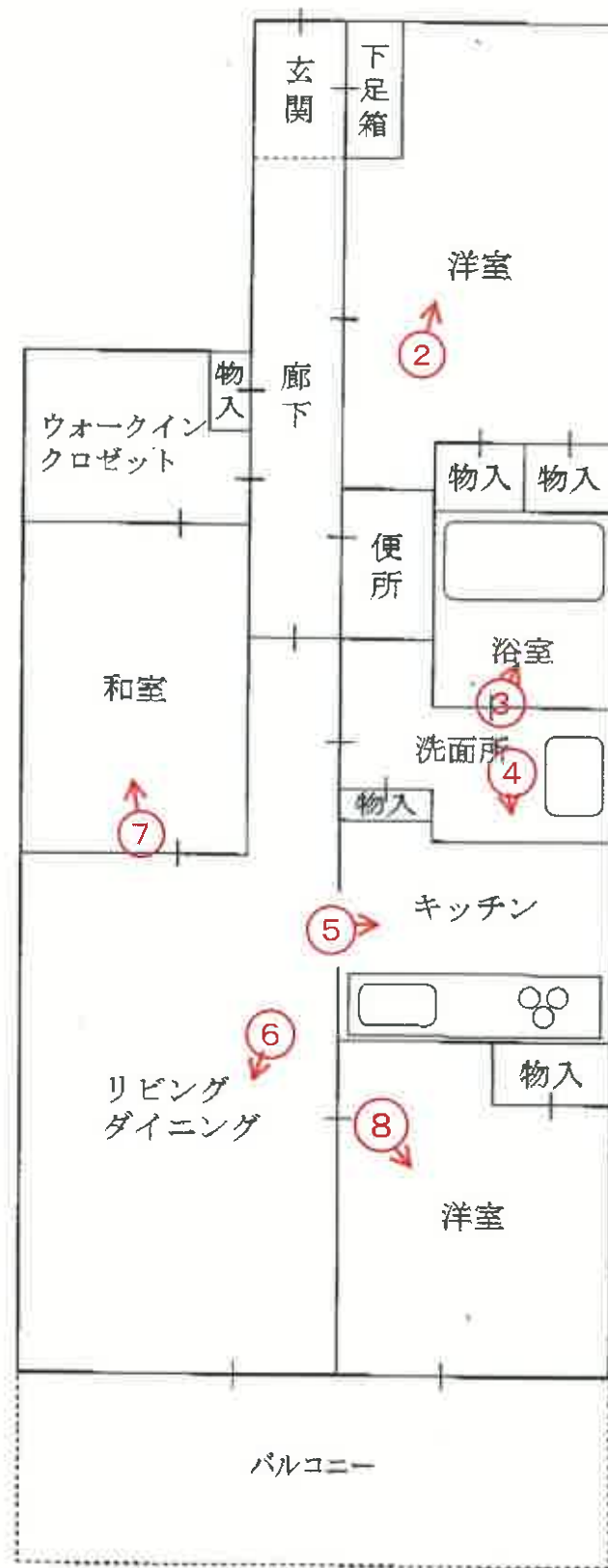
申請人

1/250

作成者

年2月21日作成

建 物 間 取 図

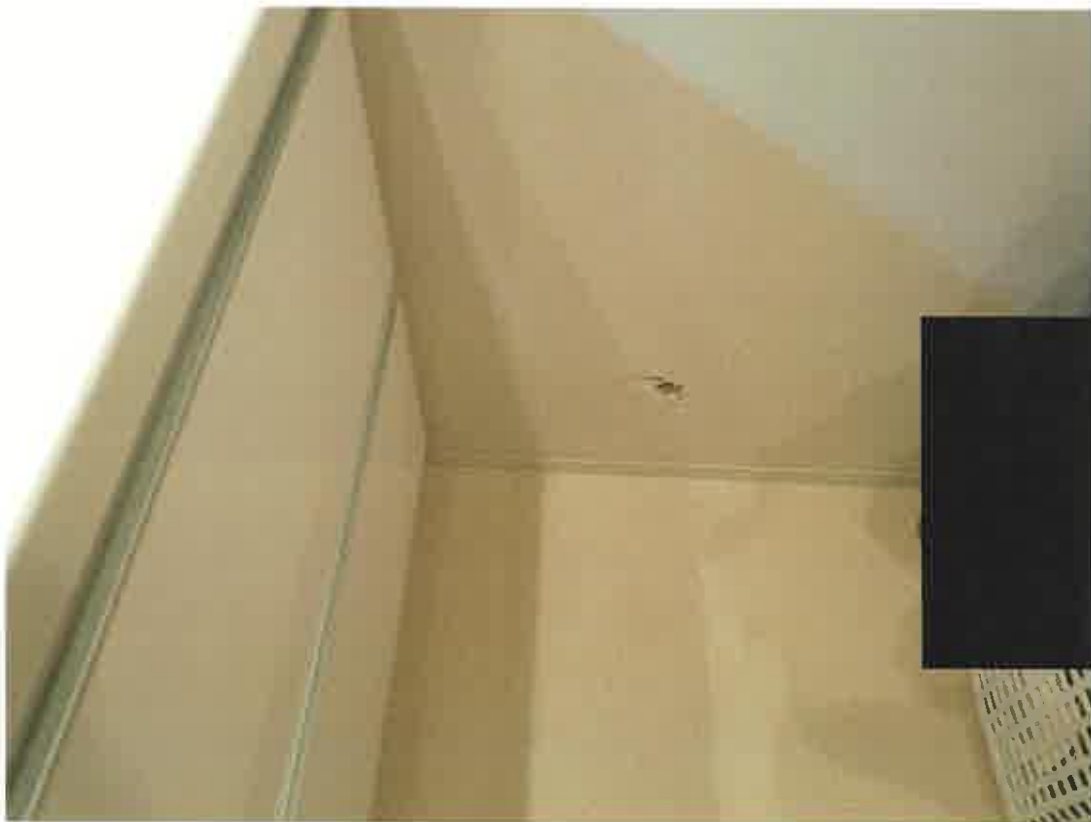


令和8年(ケ)第4号





③



④





7



8

令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 4 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 月 26 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21,730,000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	阪神電鉄線 鳴尾・武庫川女子大前駅の南西方 約1.6 k m (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅及び中規模戸建住宅を主体とする浜手の住宅地域	
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 % 防火指定なし 地区計画 (浜甲子園団地)
画 地 条 件	規模 6,003.67 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 幅員 約 10 m 市道 南側 幅員 約 10 m 市道 西側 幅員 約 7 m 市道 北側 幅員 約 9.5 m 市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1土地は、対象専有部分を含むファインシティ甲子園サウスレジデンス及びファインシティ甲子園ノースレジデンス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	・ 地区計画 (浜甲子園団地・住宅地区B) により、敷地面積 500m ² 以上の場合の建築物の高さの最高限度は20m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	ファインシティ甲子園サウスレジデンス	
建物の用途	共同住宅（ノースレジデンスも含め、全体総戸数145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29年2月14日 新築
	経過年数	9 年程度
	経済的残存耐用年数	45 年程度
構造	鉄筋コンクリート造 7 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147台）
	集会室	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 ファインシティ甲子園団地管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)長谷工コミュニティ
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日 現在、 133,102,013 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。 ・管理会社からの回答書によれば、近い将来に大規模修繕を予定しているとのことである。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (216号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	68.22㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK
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 6,710円 修繕積立金(棟別) 月 額 7,130円 修繕積立金(団地) 月 額 8,920円 エリアマネジメント費 月 額 500円 自転車置場使用料 月 額 400円 滞 納 額 あり(令和8年4月14日現在、536,920円)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり(賃貸借契約の概要は下記特記事項参照)
特 記 事 項	・室内でペットを飼っており、内壁のクロスや建具の一部に傷(引っ掻き傷)が見受けられた。また、洗面所の壁に打突痕、リビングのフローリングには少しめくれている箇所があった。このほか、特筆すべき損傷箇所や不具合箇所は見受けられなかった。 ・管理組合が組合員に対して有する債権(管理費等、使用料及びその他管理組合に納入すべき費用)は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行使できる旨、管理規約に規定されている。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人…A 賃 借 人…B 占有開始日…令和2年2月20日 保証金(敷金)…なし 現在の賃料…月額140,900円 (上記の賃料には、共益費・駐輪場代・エリアマネジメント費を含む。) 特 約 等…ペット飼育による汚損・毀損の原状回復費用については借主負担とする旨の特約あり。

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	68.22	1.07	0.76	15,530,000

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 9年、経済的残存耐用年数 45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 0.10) ≒ 0.76

(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
230,000	1.10	6,003.67	1.00	7,133/ 1,145,085	1.00	9,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮－43

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/㎡)
 $282,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/124 \div 230,000$

◇ 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
 $100/99 \times 100/109 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/124$

イ 個別格差：四方路等 (1.10)

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
15,530,000	9,460,000	0.98	24,490,000

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
0.98 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 8年 3月 323,000 円/㎡

B 令和 7年 7月 413,000 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	323,000	100	100.2	100	100	100	432,000
		100	100	98	90	85	
B	413,000	100	101.0	100	100	100	484,000
		100	100	98	110	80	

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
458,000	0.98	68.22	30,620,000

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考とし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 (4.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
2,595 千円 (12.7%)	1,118 千円	5.5%	20,327 千円 ≒ 20,330 千円	0.87629	17,815 千円 (87.3%)	20,410 千円 ≒ 20,410 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	180	180	180	180
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	11	11	11	11
	可能総収益	1,691	1,691	1,691	1,691
	空室損失	△ 85	△ 85	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 34	△ 34	△ 34	△ 34
	有効総収益	1,572	1,572	1,572	1,572
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	101	101	101	101
	長期計画修繕費	703	203	203	203
	公租公課	134	134	134	134
	損害保険料	16	16	16	16
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	954	454	454	454
ウ 経費率	(%)	60.69	28.88	28.88	28.88
エ 有効純収益	ア－イ	618	1,118	1,118	1,118
オ 複利現価率	(割引率4.5%)	0.95693	0.91572	0.87629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	591	1,024	980	

（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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
①積算価格	24,490,000	1.00	24,490,000
②比準価格	30,620,000	1.00	30,620,000
③収益価格			20,410,000
④調整後の価格	28,000,000		

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） 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
28,000,000	1.00	0.80	0.97	21,730,000

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 西宮ー43
所 在 : 西宮市鳴尾町4丁目159番4外
「鳴尾町4ー14ー7」
価 格 : 282,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「鳴尾・武庫川女子大前」駅より道路距離700m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 131㎡
供給処理施設 : ガス、水道、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 : 一般住宅のほか、駐車場も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
土地（符号1）： 736,109,970円 （×7,133/1,145,085）
建 物 ： 6,998,130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 西宮市枝川町 27 番地 24

建物の名称 ファインシティ甲子園サウスレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枝川町 27 番 24 の 216

建物の名称 216

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 68.22 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 西宮市枝川町 27 番 24

地 目 宅地

地 積 6003.67 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

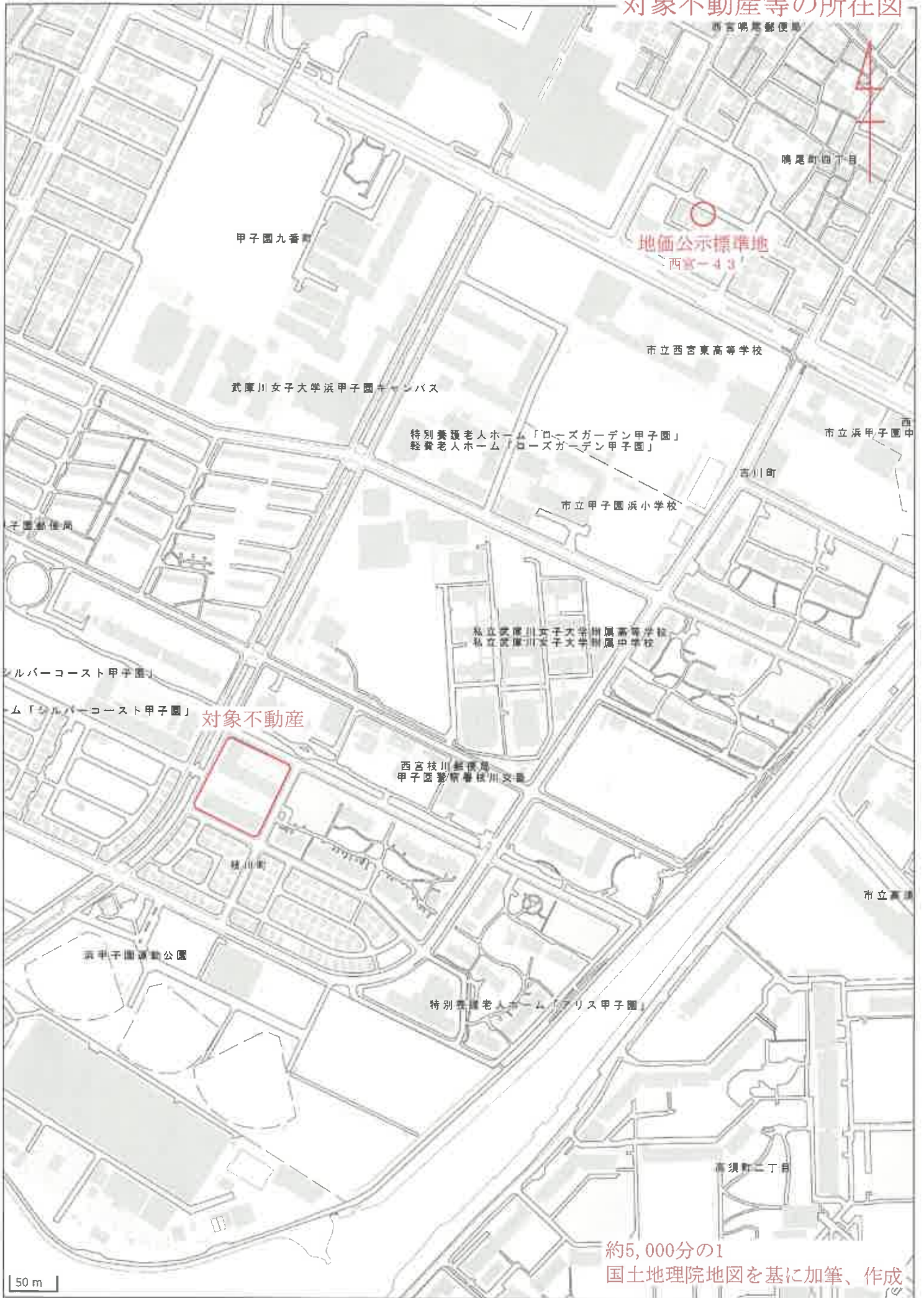
敷地権の割合 1145085 分の 7133

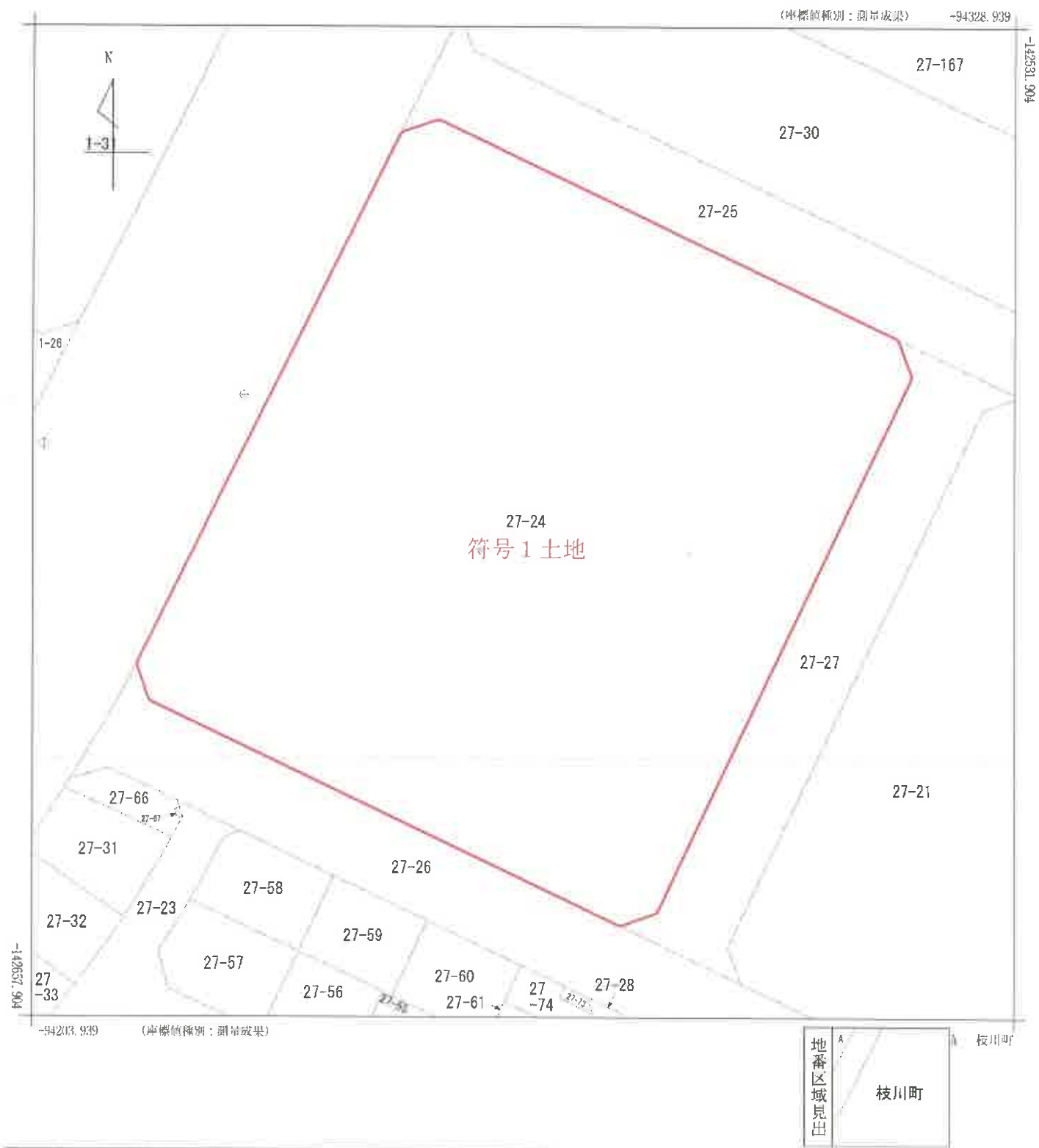


対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図





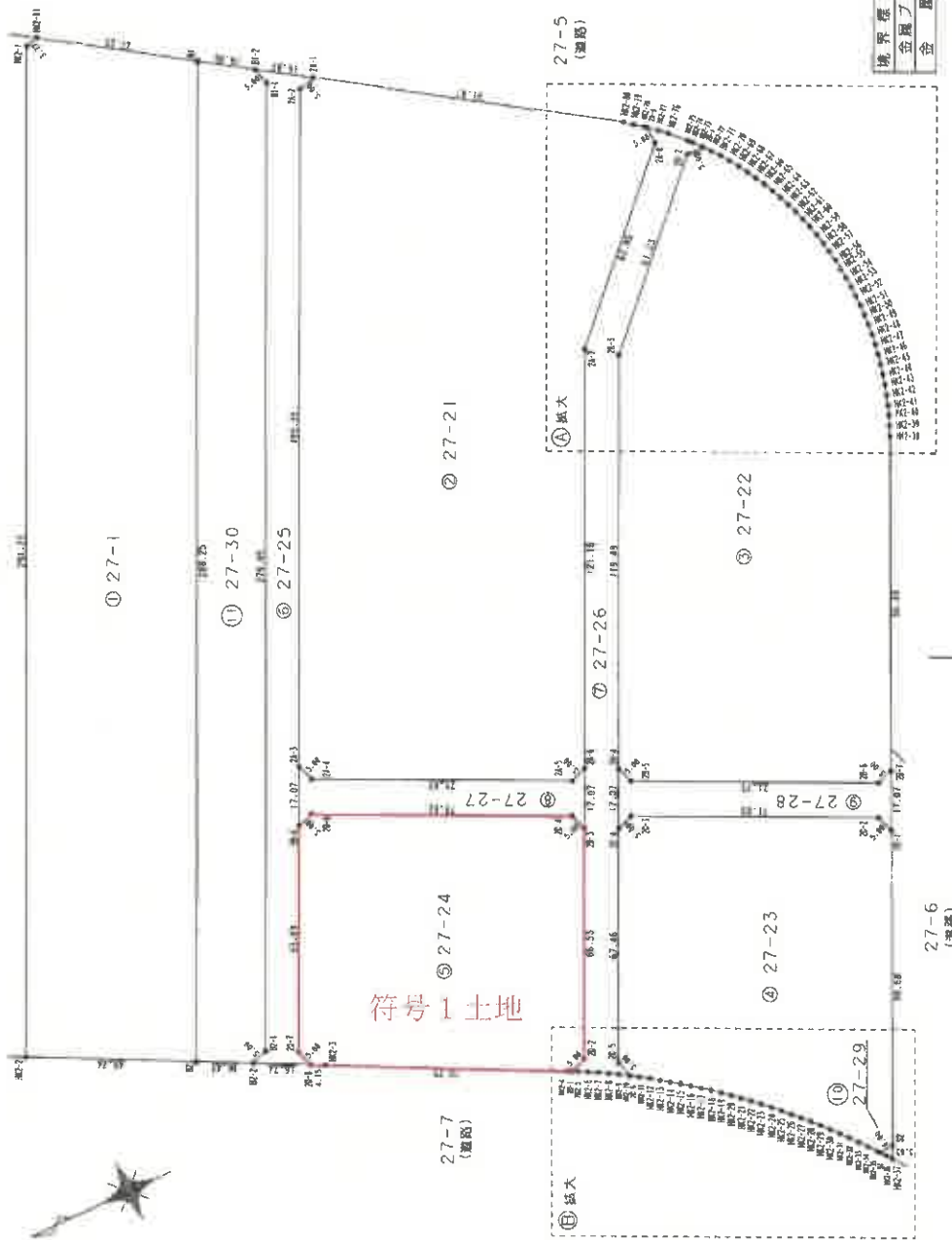
請 求 部 分	所 在	西宮市枝川町					地 番	27番24			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)国調法 19-5 指定			種 類	用地実測図
作 成 年 月 日	平成24年8月28日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年4月26日			補 記 事 項		

地積測量図 1/6

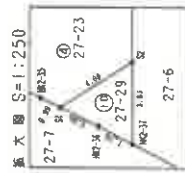
地番 27-1, 27-2, 乃至27-30

土地の所在 西宮市校川町

(道路)
27-3



符号1土地



境界線の種類・記号	記号
金属プレート	●
金属架	⊕

作成者

(平成26年11月5日測量)
(平成26年11月6日作成)

申請人

縮尺 1/1500

地積測量図 5/6

番 27-1, 乃至 27-30

地

土地の所在 西宮市校川町

座標求積表

地番	⑤ 27-24	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	備
		2D-1	-142612.966	94216.996	-549850.388656		5.00
		2D-2	-142617.690	94218.636	-3132675.428364		66.53
		2D-3	-142646.215	94278.750	-2531007.322500		5.00
		2D-4	-142644.516	94283.461	6600407.970766		75.62
		2D-5	-142576.209	94315.882	6888643.389516		5.00
		2D-6	-142571.498	94314.203	3076057.730845		65.09
		2D-7	-142543.594	94255.393	2476371.940289		5.00
		2D-8	-142545.225	94250.665	-503864.055090		4.15
		HK2-3	-142548.940	94248.809	-6279703.894861		70.25
		HK2-4	-142611.854	94217.546	-6032372.60096		1.24
				面積	12007.341749		
				面積	6003.6708725		
				面積	6003.67	m ²	

符号1土地

地番	⑤ 27-25	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	備
		2A-1	-142667.377	94507.479	880526.181843		16.87
		31-2	-142653.247	94516.702	1207356.351348		5.00
		31-1	-142654.603	94511.889	11177921.12030		279.05
		32-1	-142534.977	94258.779	11721580.557766		5.00
		32-2	-142530.249	94258.148	-955957.500704		16.74
		2D-8	-142545.225	94250.665	-1257775.24425		5.00
		2D-7	-142543.594	94255.393	-2476371.940289		65.09
		2D-6	-142571.498	94314.203	-3322029.172269		17.07
		2A-3	-142578.817	94329.627	-8590221.812382		195.35
		2A-2	-142662.564	94506.122	-8369462.164320		5.00
				面積	5566.488598		
				面積	2783.2442990		
				面積	2783.24	m ²	

座標求積表

地番	④ 27-23	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距	備
		2D-1	-142726.521	94240.653	-3477197.737341		5.00
		2D-2	-142724.833	94245.360	627297.161600		71.80
		2D-3	-142659.961	94276.142	6560016.788786		5.00
		2D-4	-142655.250	94274.463	3170638.739616		67.46
		2D-5	-142626.329	94213.515	2592473.792255		5.00
		2D-6	-142627.733	94208.715	-349325.915220		2.71
		HK2-11	-142630.037	94207.275	-460956.196575		3.09
		HK2-12	-142632.626	94205.586	-48244.189148		3.04
		HK2-13	-142635.155	94203.890	-471490.469450		3.02
		HK2-14	-142637.631	94202.160	-464322.446640		2.98
		HK2-15	-142640.084	94200.465	-460169.271525		3.02
		HK2-16	-142642.516	94198.675	-457146.169775		3.02
		HK2-17	-142644.937	94196.869	-453181.136759		3.02
		HK2-18	-142647.327	94195.010	-445824.982330		2.99
		HK2-19	-142649.670	94193.145	-440729.725455		3.03
		HK2-20	-142652.006	94191.214	-437141.424174		3.01
		HK2-21	-142654.311	94189.268	-428561.169400		2.98
		HK2-22	-142656.556	94187.307	-423466.132272		3.01
		HK2-23	-142658.807	94185.295	-420254.786290		3.03
		HK2-24	-142661.018	94183.223	-413181.799301		3.01
		HK2-25	-142663.94	94181.136	-402812.718572		2.97
		HK2-26	-142665.295	94179.034	-401485.221942		3.03
		HK2-27	-142667.457	94176.898	-402041.177562		3.01
		HK2-28	-142669.564	94174.746	-393838.787772		3.03
		HK2-29	-142671.639	94172.529	-386484.059016		3.00
		HK2-30	-142673.665	94170.307	-381013.062122		3.04
		HK2-31	-142675.685	94168.031	-372152.058512		2.95
		HK2-32	-142677.620	94165.792	-363668.288704		2.97
		HK2-33	-142679.547	94163.527	-362152.924842		3.01
		HK2-34	-142681.465	94161.207	-357435.941772		2.98
		HK2-35	-142683.343	94158.681	-255208.884738		0.99
		S1	-142683.964	94158.110	-432468.199230		4.00
		S2	-142687.936	94158.586	4007106.944402		90.68
				面積	13138.524916		
				面積	6569.2624580		
				面積	6569.26	m ²	

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成26年11月5日測量)
(平成26年11月6日作成)

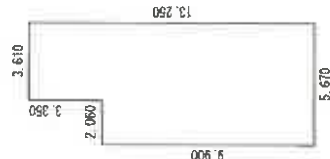
各階平面図

建物図面

家屋番号 枝川町27番24の216

建物の所在 西宮市枝川町27番地24

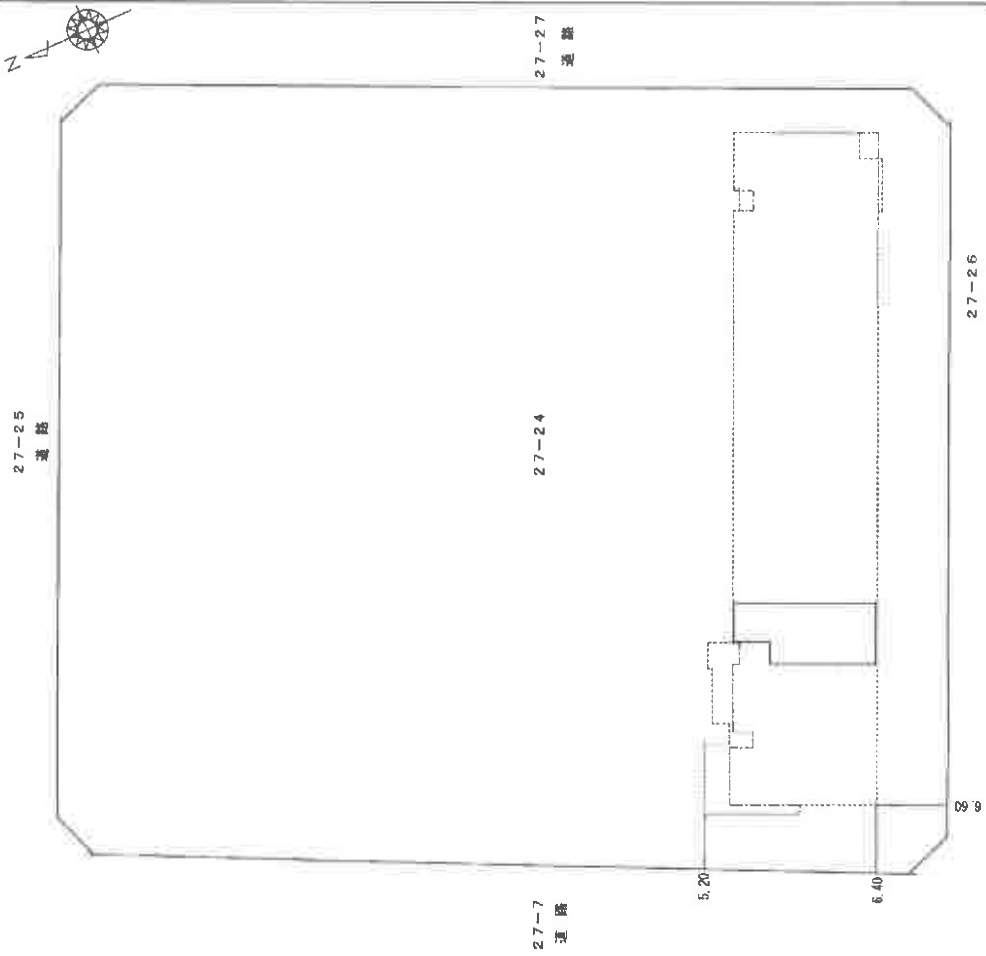
建物の名称 216



求積表

5.670 × 9.900	=	56.133000
3.610 × 3.350	=	12.093500
計		68.226500

床面積 68.22 m²



建物の存する部分 2階

作成者

土地家屋調査士

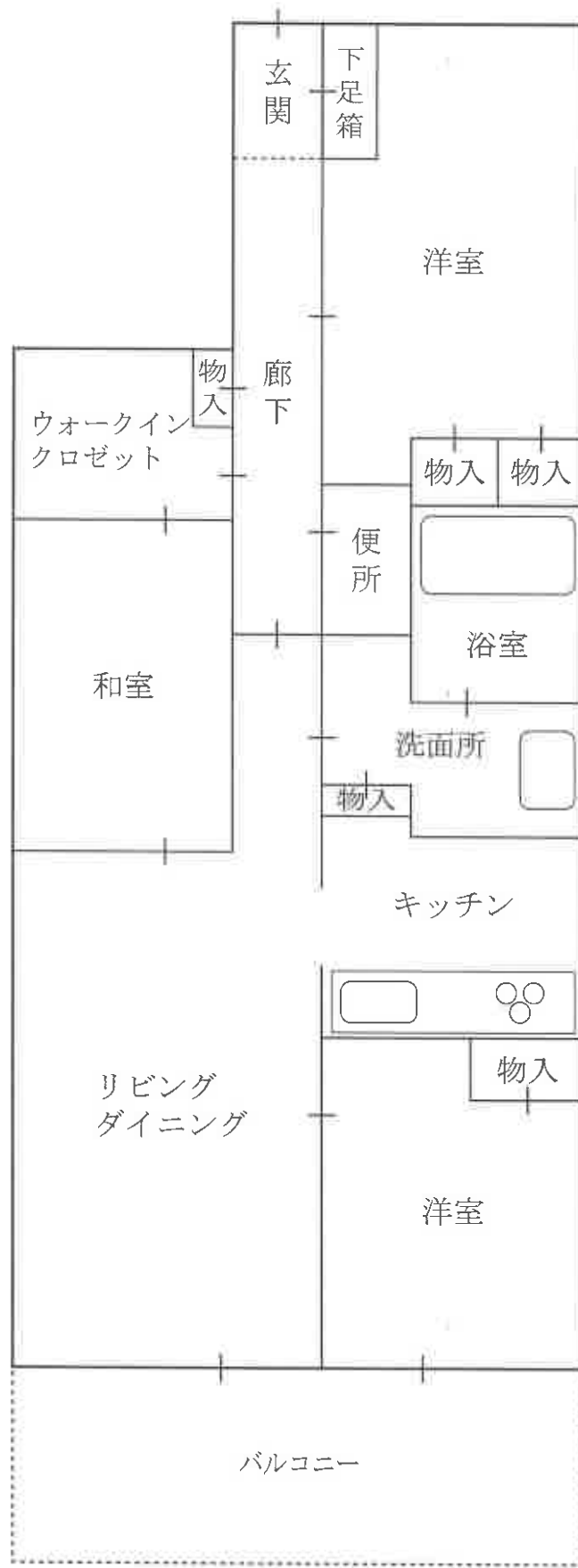
9年2月21日作成

1/250

申請人

1/500

建 物 間 取 図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
南西方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
北西方から撮影



一棟の建物の
エントランス付近を撮影