

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 9 月 8 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 8 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 10 月 29 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 9 月 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	13,250,000 10,600,000	一括	2,650,000	64,269	16,515
					</



物 件 目 録

1 所 在 西宮市東町一丁目
 地 番 94 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1901.88 平方メートル
 共有者 A 持分 321823 分の 7946

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市東町一丁目 94 番地 3
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積
 1 階 614.65 平方メートル
 2 階 619.75 平方メートル
 3 階 619.75 平方メートル
 4 階 522.85 平方メートル
 5 階 449.53 平方メートル
 6 階 449.53 平方メートル
 7 階 284.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町一丁目 94 番 3 の 405
 建物の名称 405
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 79.46 平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 8 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 西 田 直 樹

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 2】

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 所 在 西宮市東町一丁目
 地 番 94 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1901.88 平方メートル
 共有者 A 持分 321823 分の 7946

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市東町一丁目 94 番地 3
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積
 1 階 614.65 平方メートル
 2 階 619.75 平方メートル
 3 階 619.75 平方メートル
 4 階 522.85 平方メートル
 5 階 449.53 平方メートル
 6 階 449.53 平方メートル
 7 階 284.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町一丁目 94 番 3 の 405
 建物の名称 405
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 79.46 平方メートル
 所有者 A



令和8年(ケ)第23号
令和8年5月19日受理
令和8年6月23日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所 尼崎支部

執 行 官 黒 木 浩 

(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 所 在 西宮市東町一丁目
 地 番 94 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1901.88 平方メートル
 共有者 A 持分 321823 分の 7946

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市東町一丁目 94 番地 3
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積
 1 階 614.65 平方メートル
 2 階 619.75 平方メートル
 3 階 619.75 平方メートル
 4 階 522.85 平方メートル
 5 階 449.53 平方メートル
 6 階 449.53 平方メートル
 7 階 284.67 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町一丁目 94 番 3 の 405
 建物の名称 405
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 79.46 平方メートル
 所有者 A

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		西宮市東町一丁目１０番５ ユニハイム西宮Ⅱ４０５号	
建 物		物件２	
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（□主である建物 □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 上記の者が住居（空き家）として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	■下記のとおり 管 理 費 ８，６６０円 修繕積立金 ２２，４２０円 令和８年６月１１日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年１月分～令和８年５月分 計 ５１４，９９０円		
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
その他の事項	管理会社からは、上記のほか、水道使用料（令和７年１月～令和８年５月の間）の滞納（５９，４５０円）及び駐輪場使用料（月額１，２００円（令和７年１月～同年４月までの間）の滞納（４，８００円）があり、承継人に請求できるとの回答があったが、請求根拠についての資料の提出を求めたものの提出されなかった。		
土 地		物件１	
現 況 地 目	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	■土地共有者 □その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	持分３２１８２３分の７９４６が売却の対象である		
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		
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

■ 本件建物等の状況等

立会人 **B** 立会いのうえで立入調査を実施したところ、建物の状況は、添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか、目視等により確認したところでは、

- 1 居間・食堂部の一部床フローリングに少し損傷が認められたほかは、特段の損傷等は見受けられなかった。
- 2 水回りを含めて近年に全面リフォームを行ったと思われ、全体としては良好な状態であった。
- 3 マンションのエントランスはオートロックではない。
- 4 物件1土地の南西側は南側の歩道側に通じる排水路敷になっている（写真⑩、⑪）。
- 5 債務者兼所有者からは照会書に対する回答のほか、何らの応答もなかったので同人から事情を聴取することはできなかった。
- 6 管理会社に対し、水道使用料及び駐輪場使用料の滞納分を承継人に請求できると回答してきたことについて、請求できる根拠となる管理規約等の提出を求めたが提出されなかった。

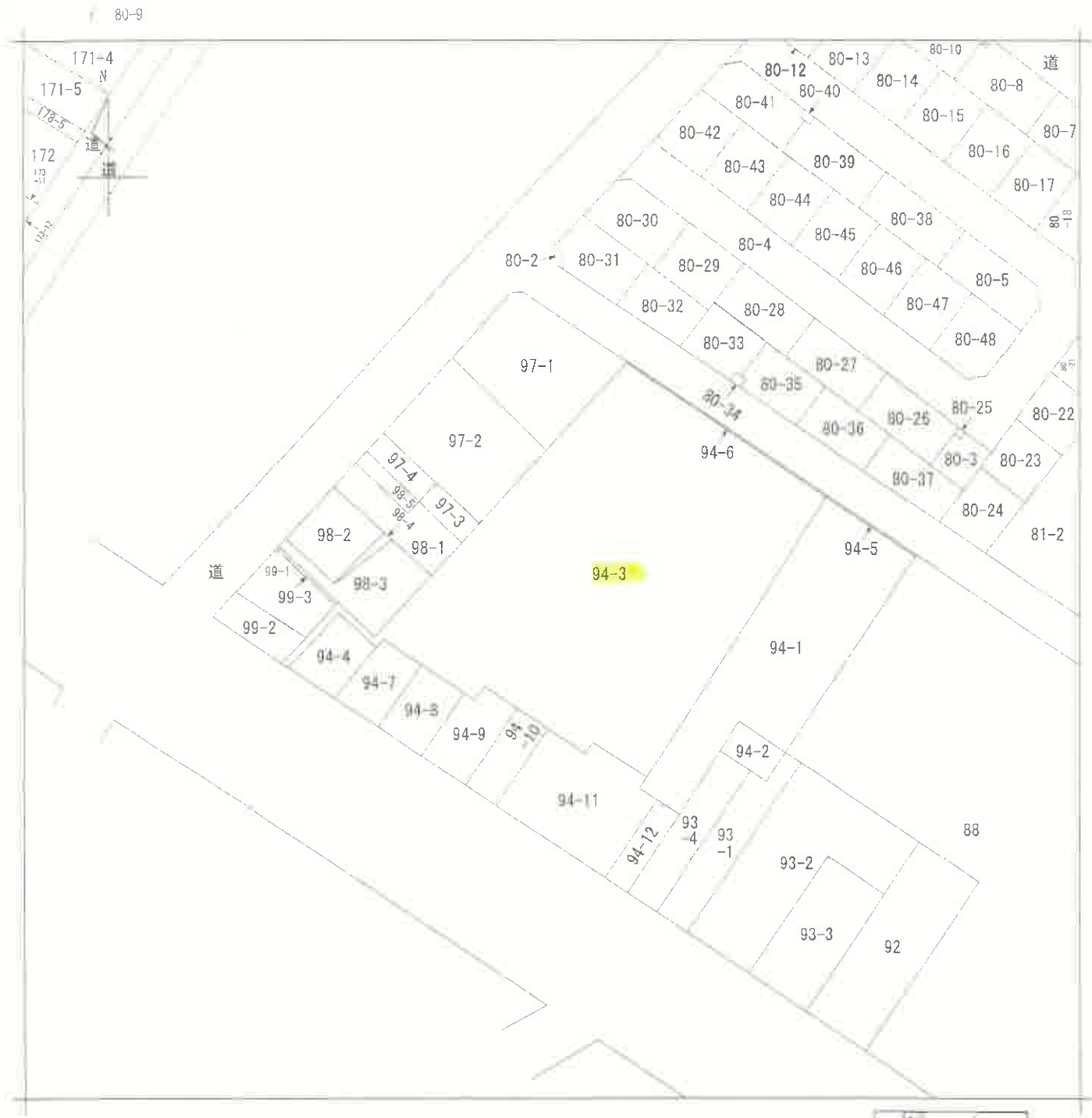
■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数39戸。
- 2 駐車場15台。
- 3 トランクルームなし。
- 4 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 5 近い将来に大規模修繕を予定している。
- 6 令和8年5月31日現在の修繕積立金は、7144万6962円である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月19日（火）	執行官室	管理会社にファックス送信
8年5月20日（水） 9：00－9：50	神戸地方法務局 西宮支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
8年5月20日（水） 10：00－10：30	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置（110円）、外観写真撮影等、道路部分調査
8年5月28日（木） ①12：25－13：40 ②15：20－15：50	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等
8年5月28日（木） 16：26－16：34	執行官室	管理会社担当者に管理費等照会書回答依頼及び事情聴取（電話聴取・発信）
8年6月11日（木） 15：45－15：48	執行官室	管理会社担当者に管理費等照会書回答依頼（電話・発信）
8年6月12日（金）	執行官室	管理会社にファックス送信（追加資料提出依頼）
8年6月16日（火） 15：36－15：38	執行官室	管理会社担当者に追加資料提出依頼（電話・発信）
8年6月22日（月） 14：43－14：45	執行官室	管理会社担当者に追加資料提出依頼（電話・発信）
(特記事項) ■ 令和8年5月28日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、解錠技術者に命じて解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和8年5月28日 評価人帯同		

(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



請 求 部 分	所 在	西宮市東町一丁目				地 番	94番3				
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和38年3月11日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項 事 項				

85-5-18

地積測量區

地

番

94-66

94-3

土地の所在
西宮市東町一丁目



道路

47

94-3 砖地

97-1

97-2

97-3

၈

100

269

1

A	$\frac{1}{2}$
C	$\frac{1}{2} + \frac{1}{2} = 1$

人
世
間

縮尺 1/500

097918

(弘文堂印刷)

請求番号: 2-2

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(6 枚目)

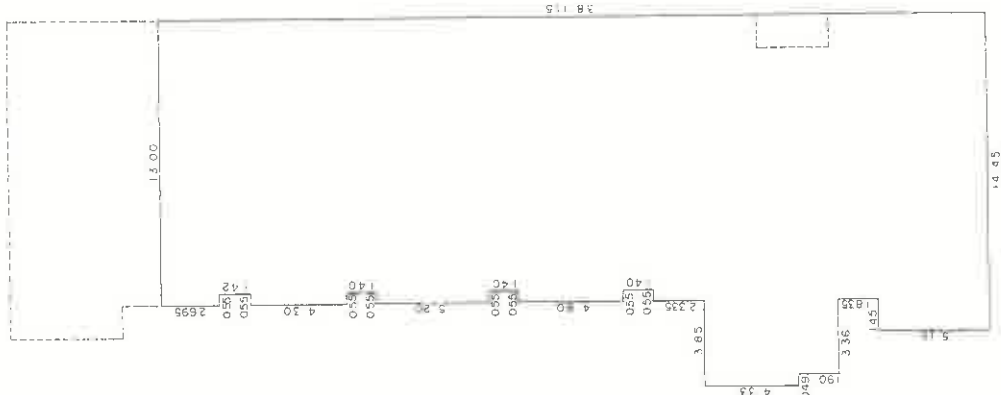
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

建築物の所在 西宮市東町1丁目94番地3

老棟の建物
4 階



3.85	×	4.33	=	16.6705		
3.36	×	1.90	=	6.3840		
1.45	×	5.10	=	7.3950		
13.00	×	38.115	=	495.4950		
—) 0.55	×	1.42	=	0.7810		
—) 0.55	×	1.40	×	3	=	23.100
						522.8535

床面積 522㎡85

作製者

縮尺 1/250

申請人

362901

縮尺 1/

(大阪土地家屋調査士会)

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

東町1丁目94番3の405

建物の所在

西宮市東町1丁目94番地3

建物図面

建物の存する部分 4階
建物番号 405

専有部分の建物

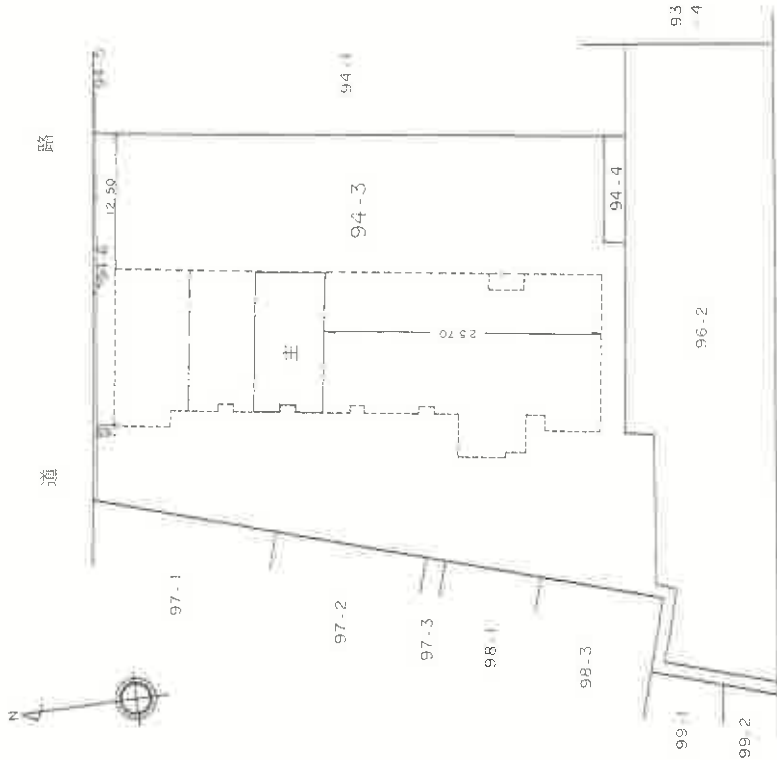


計算法

$$\begin{aligned} 6.25 \times 12.85 &= 80.3125 \\ \rightarrow 1.55 \times 0.55 &= 0.8525 \end{aligned}$$

79.4600

床面積 79 m² 46



道

道

路

作製者

縮尺

1/250

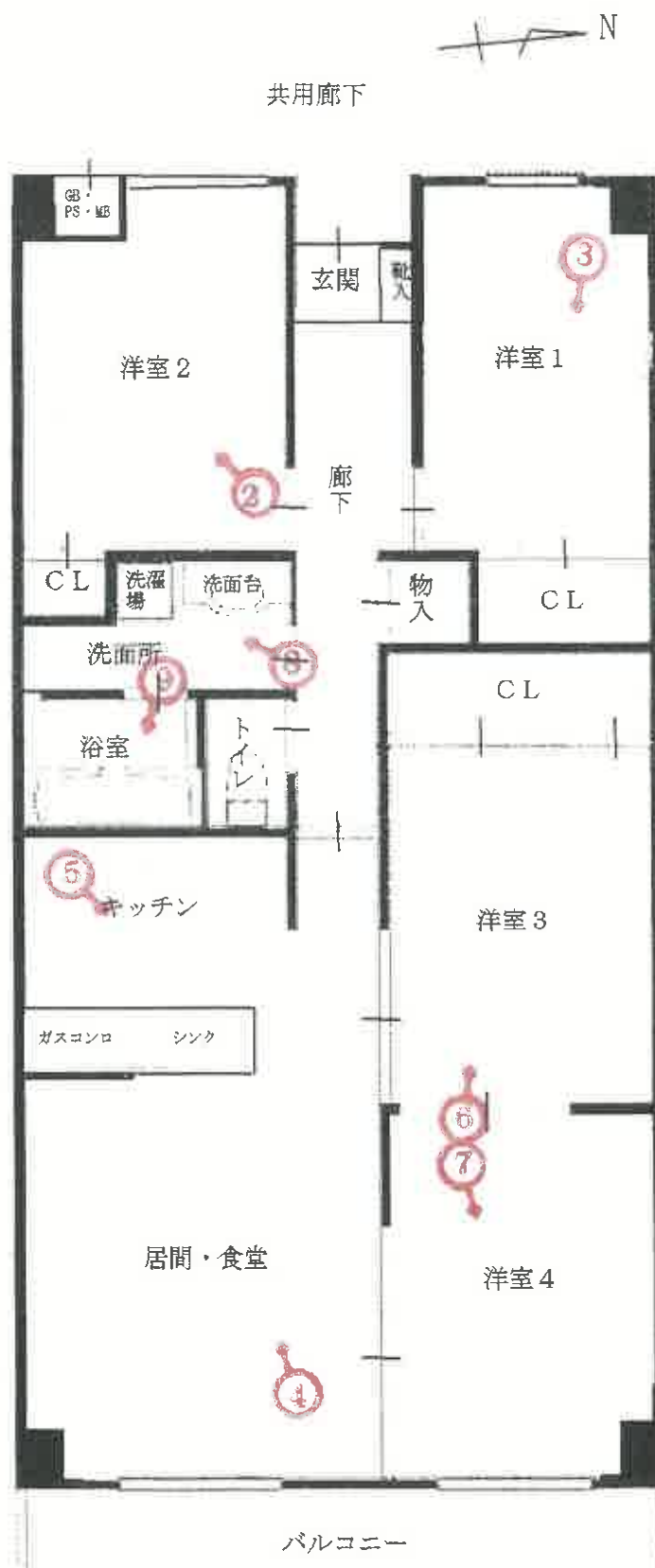
縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



建物間取図 (縮尺記載なし)



(○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③

(11 枚目)



④



⑤



⑥

(12 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩

(14 枚目)



⑪

令和 8 年（ケ）第 23 号
令和 8 年 5 月 28 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 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・2	金13,250,000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	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	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。
		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	阪神本線 西宮駅の南東方 約1.5 k m (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	中小規模一般住宅の他、共同住宅も見られる西宮市南部の住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 建築基準法22条区域 第5種高度地区 特別用途地区(酒蔵地区)
画 地 条 件	登記地積 1901.88㎡ の やや不整形地 北側間口×奥行 約34m×約50m 市道面とほぼ等高な概ね平坦地である。 周囲見分の結果、地積測量図(残地)と符合するものと判断した。 南西部に排水路敷地が存する。	
接面道路の状況	北側 約5.9m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	ユニハイム西宮Ⅱ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数39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)	昭和58年7月25日 新築
	経過年数	43 年程度
	経済的残存耐用年数	5 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 : 吹付タイル等	
設備等	エレベーター	あり (9人乗り1基)
	駐車場	あり (15台)
	集会室	なし
	その他	オートロック無し
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ユニハイム西宮Ⅱ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和8年5月31日 現在、 71,446,962 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、壁裏等の目視できない箇所に耐火被覆材等として吹付けアスベスト等が使用されている可能性を否定できない。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。 ・近い将来の大規模修繕計画あり	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (405号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	79.46㎡ (登記記載数量)
間 取 り	4LDK (中住戸) バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス、合板等 床 : フローリング、CF等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	近年に水回りを含めて全面リフォームを行った模様である。 居間・食堂部の一部床フローリングに損傷が存していた以外 には特段の損傷等は見受けられなかった。
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,660円 修繕積立金 月 額 22,420円 滞 納 額 あり (令和8年6月11日現在 : 514,990円)※ ※他に水道使用料・駐輪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、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、敷地持分価格を加算して、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	79.46	1.12	0.13	3,240,000

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 43年、経済的残存耐用年数 5年、経済的全耐用年数 48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) ≒ 0.13

(2) 敷地持分価格

目的土地の敷地持分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	持分割合 オ	持分の種類 カ	敷地持分価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
235,000	1.03	1,901.88	0.90	7946/ 321823	1.00	10,230,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (西宮-69)

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/㎡)
242,000 × 102/100 × 100/99 × 100/106 ≒ 235,000

◇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 : 不整形 (0.99)

◇地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/102 × 100/104 × 100/100 × 100/100 ≒ 100/106

イ 個別格差 : 方位 (1.03)

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 持分割合 : 登記記載のとおり

カ 持分の種類 : 所有権

(3) 積算価格の判定(敷地持分付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地持分価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
3,240,000	10,230,000	0.94	12,660,000

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
0.94 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 3月 179,000 円/㎡

B 令和8年 3月 323,000 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	179,000	100	101.5	100	100	100	247,000
		100	100	100	105	70	
B	323,000	100	100.5	100	100	100	236,000
		100	100	100	110	125	

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
242,000	0.94	79.46	18,080,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (7.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
1,634 千円	893 千円	8.0%	11,163 千円 ≒ 11,160 千円	0.81629	9,110 千円	10,744 千円 ≒ 10,740 千円
(15.2%)					(84.8%)	(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	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	144	144	142	142
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,584	1,584	1,560	1,560
	空室損失	△ 158	△ 158	△ 156	△ 156
	貸倒損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	有効総収益	1,378	1,378	1,357	1,357
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	111	111	111	111
	長期計画修繕費	1,069	269	269	269
	公租公課	81	81	81	81
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,264	464	464	464
ウ 経費率	(%)	91.73	33.67	34.19	34.19
エ 有効純収益	ア－イ	114	914	893	893
オ 複利現価率	(割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	107	798	729	

(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を若干考量して、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	12,660,000	1.00	12,660,000
②比準価格	18,080,000	1.00	18,080,000
③収益価格			10,740,000
④調整後の価格	17,440,000		

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
17,440,000	1.00	0.80	0.95	13,250,000

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控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (西宮一69)
所 在 : 西宮市久保町85番4
「久保町11-14」
価 格 : 242,000円/m²
位 置 : 阪神本線「西宮」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 164m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側巾員8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の住宅、併用住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和8年度)
土地 : 222,310,750円 (×7,946/321,823)
建物 : 3,403,190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(残地)
- 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 所 在 西宮市東町一丁目

地 番 94番3

地 目 宅地

地 積 1901.88平方メートル

共有者 A 持分321823分の7946

2 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市東町一丁目 94番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	614.65平方メートル
	2階	619.75平方メートル
	3階	619.75平方メートル
	4階	522.85平方メートル
	5階	449.53平方メートル
	6階	449.53平方メートル
	7階	284.67平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町一丁目 94番3の405

建物の名称 405

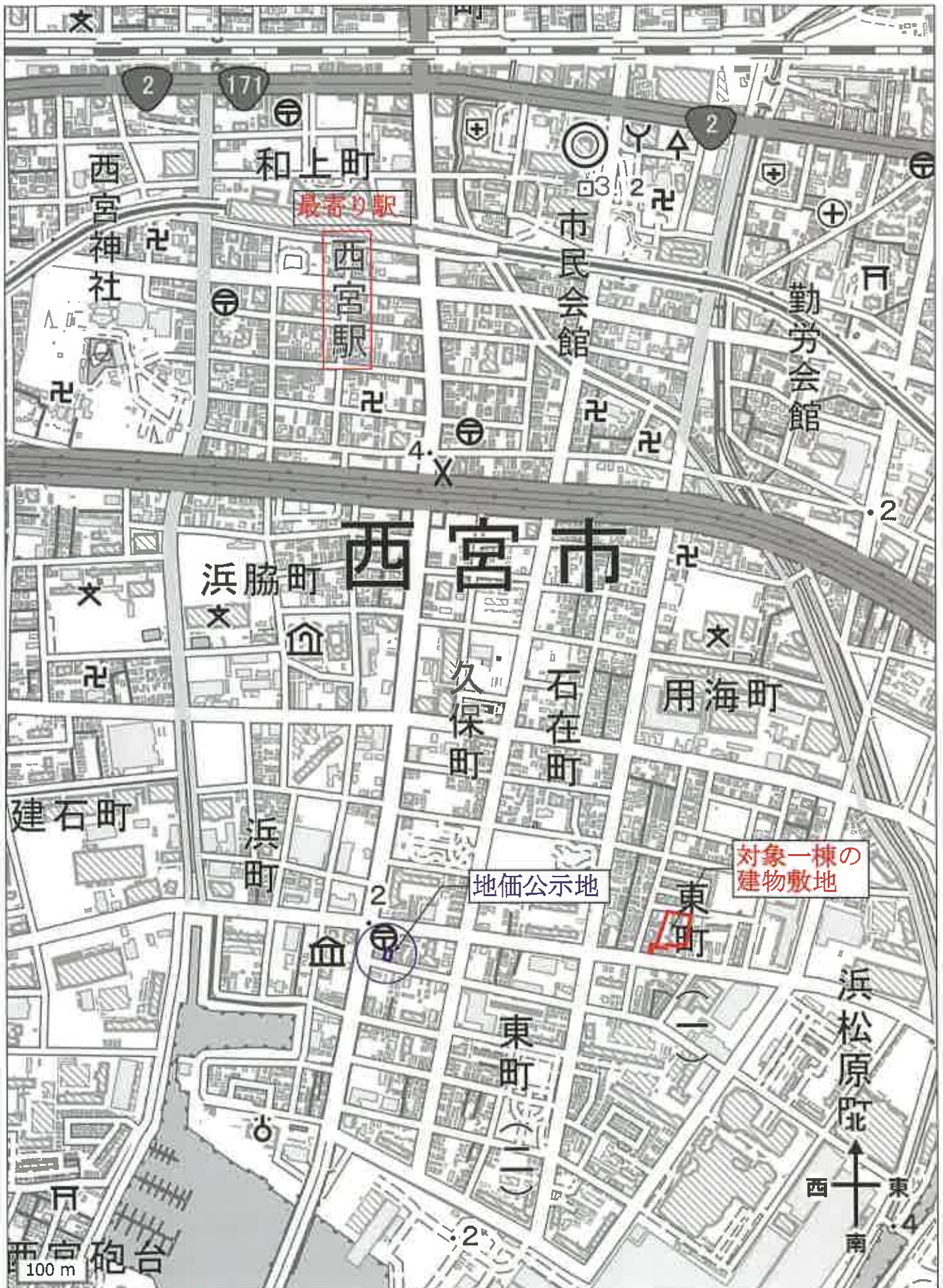
種 類 居宅

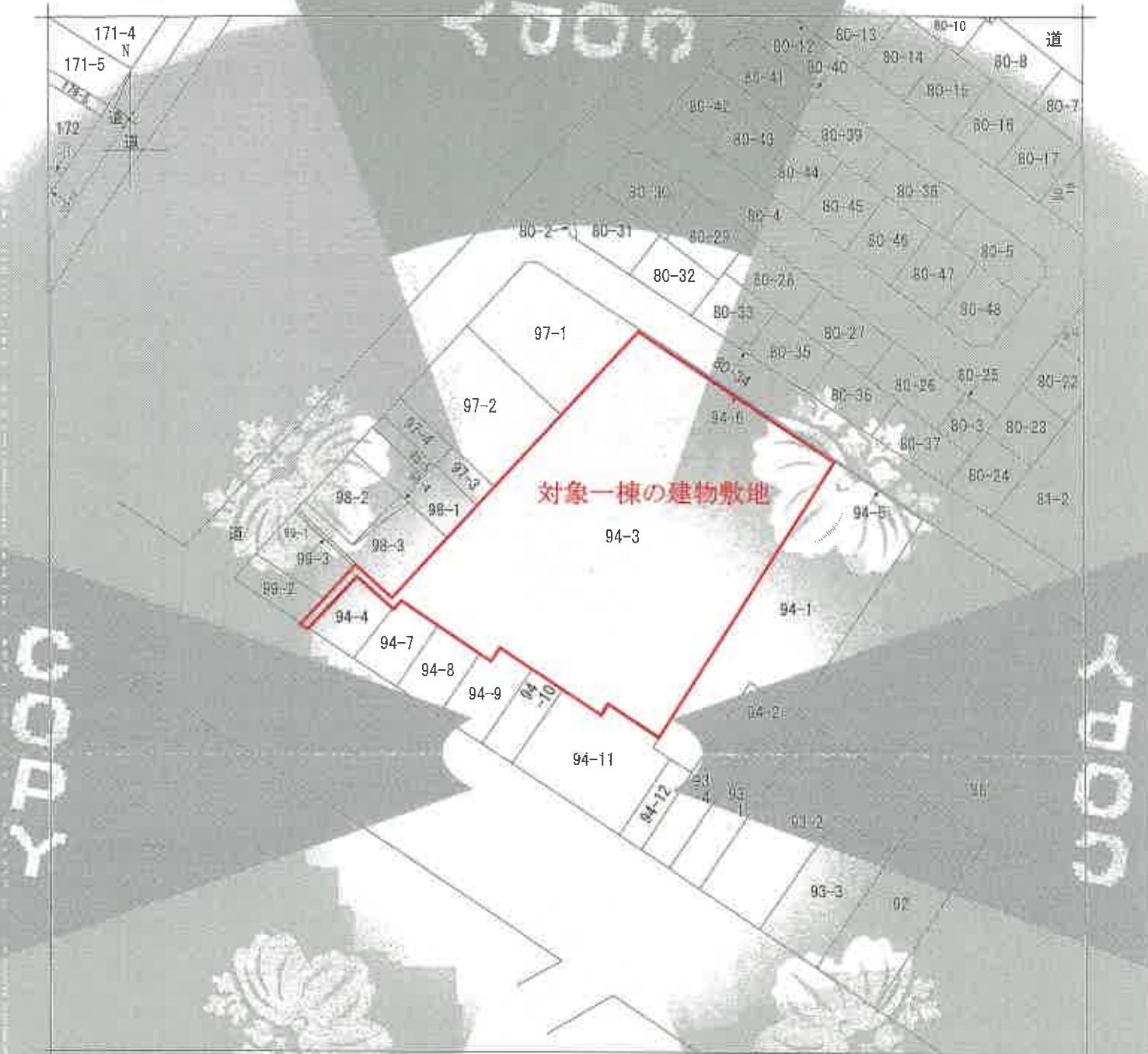
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 79.46平方メートル

所有者 A







(注) 地図に準ずる図面は、土地の権利関係に於て、土地の権利関係が確定するまでの間、これに準ずるものとして用いられる。土地の権利関係が確定した後、土地の権利関係が確定した図面に準ずるものとして用いられる。

地番
80番
東町一丁目

地番	80番	東町一丁目	地番	94番3			
出典	縮尺不明	精度区分	原簿系番号は20号	変更	出典に準ずる図面	縮尺	土地図面整理番号図
作成年月日	昭和38年9月11日			縮尺	1/1000	備考	

これは地図に準ずる図面に記載された土地の権利関係を示す図面である。

令和8年3月25日
神戸地方方法務局登記部

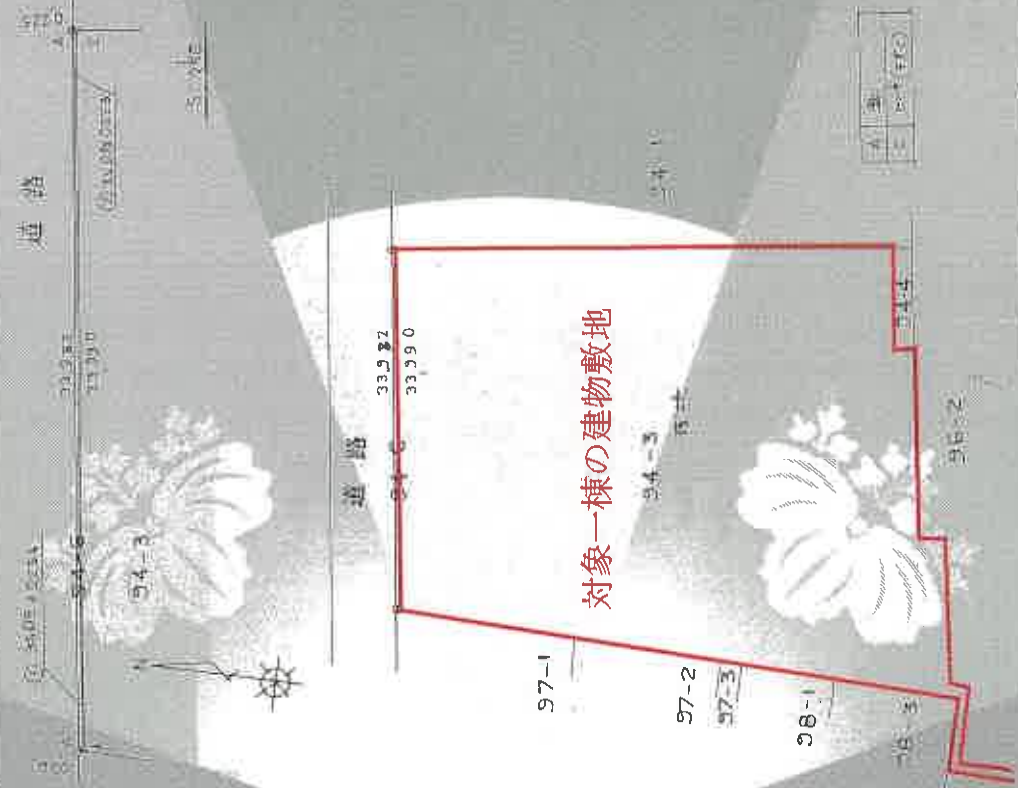
令和8年3月25日

地 積 測 量 図
(8).5-18

苗(44-3) 隆・新

地	74-6	74-7
---	------	------

二、在已施行



対象一棟の建物敷地

94-6	
① 34.09×0.254	= 8.6589
② 34.09×0.223	= 7.6020
計	= 16.2608
1/2	= 8.1304



005	2011
-----	------

王二平九鼎金銀首飾店

請 申

mm 5843 #14

THESE

均價五十七元

0517918

(14) 文法問題 (7)

地区整理番号: M14115

縮版面A 3→A 4

登記年月日 令和8年3月25日

これは図面に記録
令和8年3月25日

登記簿 図面記載事項の記入

各階平面図

建築物面

建物1階部分面積32.40.5

西宮市東町1丁目9番地3

<対象専有部分>

専有部分の建物

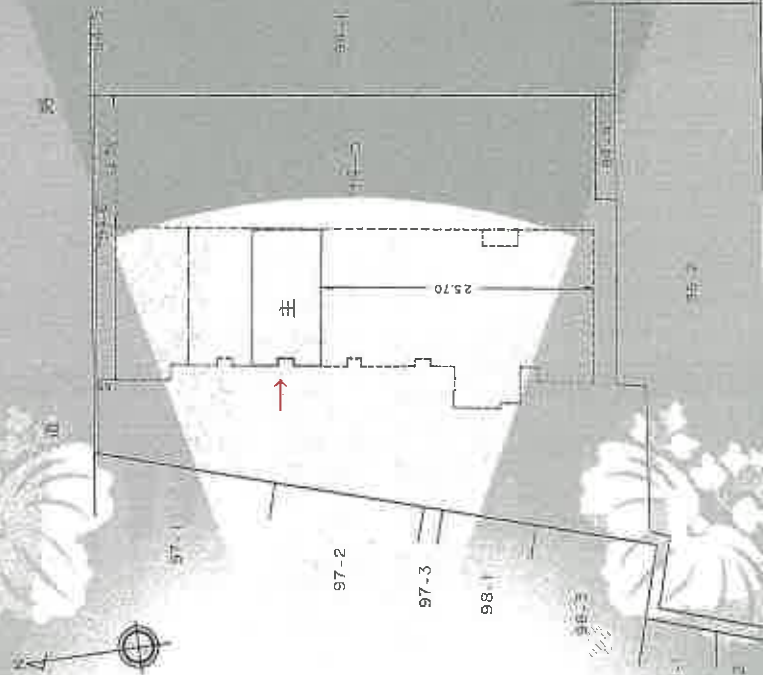


計 算 式

$$\begin{aligned} \text{面積} & \times 13.85 = 80.3125 \\ -) 1.50 \times 5.55 & = 0.8525 \end{aligned}$$

床面積 79㎡46

70.4610



北

作製者

三井不動産

(昭和54年10月1日現在)

縮尺 1/500

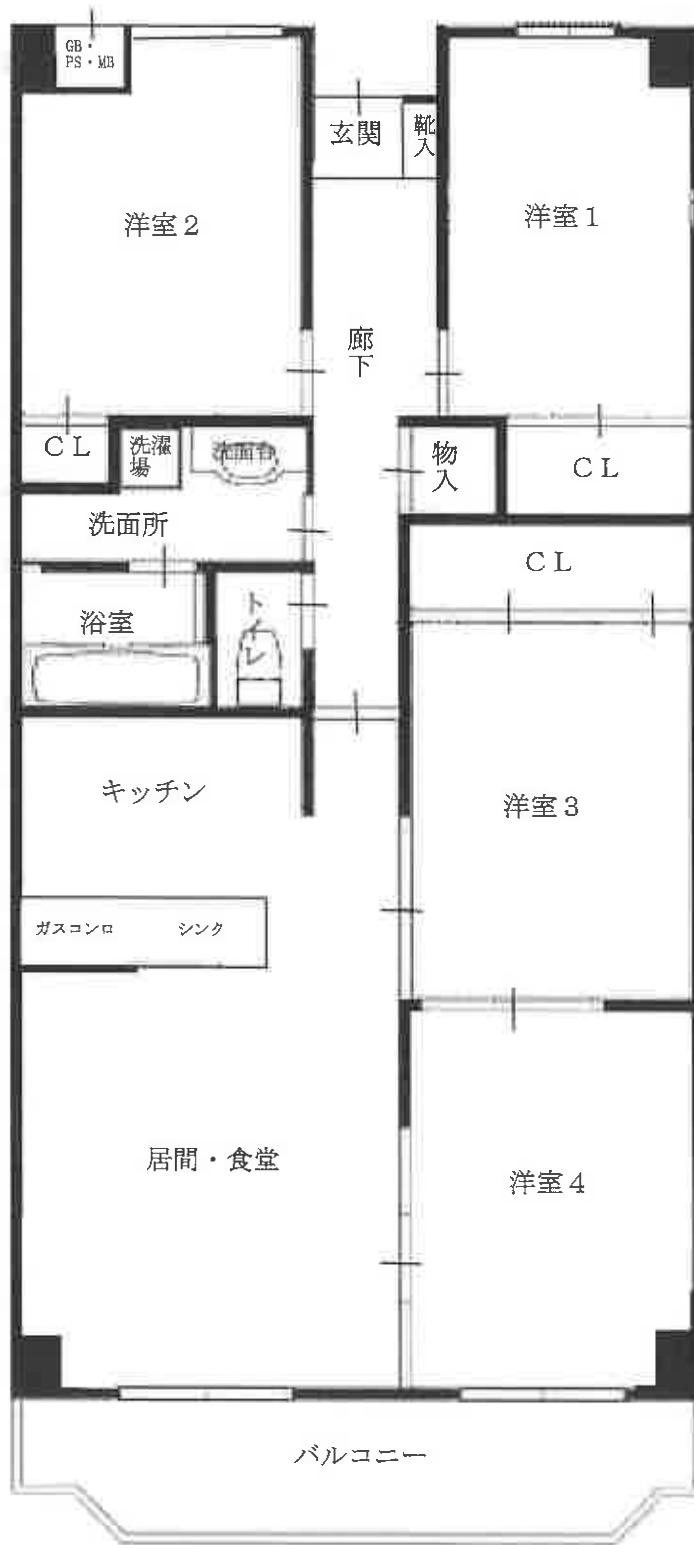
362928

48尺 1/500

建物間取図
(縮尺記載なし)



共用廊下



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

北東方より



北西方より

