

令和8年2月吉日

懇親業者 各位

兵庫県西宮市中屋町6-1
株式会社高岡エステート
担当：村上 聖治

当社所有物件一棟収益マンション（神戸市西区今寺2物件）

バルク販売【税込20,000万円（満室想定9.74%）】のお知らせ

時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

今般、当社所有一棟収益マンションの下記物件をバルク販売することとなりました。価格は、税込20,000万円となります。御社での直接購入は勿論の事、仲介も可能ですので、是非販売協力の程宜しくお願い申し上げます。

記

①所 在：神戸市西区今寺33-15

物件名称：クローバメゾン伊川谷 総戸数：22室（現在満室）

満室想定年収：10,297,200万円

販売価格：12,500万円

②所 在：神戸市西区今寺3-9

物件名称：ミュゼ大蔵谷 総戸数：29室（現在6室空き）

満室想定年収：9,189,600円

販売価格：9,800万円

※今回は、通常販売価格の12,500万円+9,800万円の計22,300万円より、
2物件バルク販売で税込20,000万円となります。

●取引態様：売主

●手数料：正規

| | | | | | | | | | |
|-------|-----|--------------------------|----|--------------------------------|---------------------------|------|------------|--|--|
| 売 買 | 価 格 | (税込) 12,500 万円 | 交通 | JR山陽本線「明石」駅 バス15分「伊川谷住宅前」 徒歩4分 | 物件種類 | 共同住宅 | | | |
| 収益1棟M | | | | 満室想定年収 10,297,200円 | 満室想定表面利回り 8.23% | 名 称 | クローバメゾン伊川谷 | | |

【神戸市西区今寺 一棟収益マンション】



◆土地面積：約133.45坪 ◆延床面積：約298.95坪
◆満室想定利回り：8.23% ◆JR山陽本線「明石」駅 バス15分「伊川谷住宅前」徒歩4分
◆1R×20戸・1DK×2戸・敷地内駐車場×7台、エレベーター有



| | | | | |
|-------------------------------|------------------|--|-------|--------------|
| 所在 | (住居表示) | 兵庫県神戸市西区今寺33-15 | | |
| | (地 番) | 兵庫県神戸市西区今寺33番12、13、14 | | |
| 土 地 | 面 積 | 441.18 m ² (133.45695 坪) | | |
| | 権 利 | 所有権 | 地目 | 宅地 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建蔽率 | 60% | 容積率 | 200% |
| | その他 | 法22条区域・第3種高度地区・宅造工事規制区域 | | |
| | 道路種別 | 公道 | 道路方向 | 東・西 |
| | 道路幅員 | 東側:約10.3m 西側:約7.1m | | |
| | 建 物 | 権 利 | 所有権 | 種類 |
| 構 造 | | 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建 | | |
| 築年月 | | 平成3年6月(西暦1991年) | | |
| 総戸数・間取り | | 1R×20戸・1DK×2戸・敷地内駐車場×7台 | | |
| 延床面積 | | 988.29 m ² (298.957725 坪) | | |
| 施工会社 | | (株)富士エステート・コーポレーション | 検査済証 | 有 |
| 設 備 | | 関西電力 公営水道 公共下水 プロパンガス | | |
| 現 況 | | 賃貸中 | | |
| 現況年収 | | 10,165,200円 | 現況利回り | 8.13 % |
| 返還金 | | 無 | 返還債務 | 関西方式 |
| そ の 他 | <令和6年度固定資産税等評価額> | | | |
| | 土地: | 23,926,955 円 | 建物: | 60,599,200 円 |
| | <令和6年度固定資産税等税額> | | | |
| | 土地: | 79,753 円 | 建物: | 1,030,185 円 |
| | ※エレベーター有 | | | |
| | ※プロパンガス | | | |
| ※202号室 2台契約中 P-4前に柱があり、車の駐車不可 | | | | |

(社)全国宅地建物取引業保証協会会員

宅地建物取引業者免許番号 兵庫県知事(3)第204067号



TAKAOKA ESTATE

株式会社高岡エステート

662-0868

兵庫県西宮市中屋町6番1号

担 当

取引態様

引渡

手数料

TEL

0798-39-7998

村上

売主

相談

正規

FAX

0798-39-7999

クローバメゾン伊川谷 レントロール

| 部屋番号 | 現況 | 間取り | 契約開始日 | 賃料 | 共益費 | 消費税 | 合計 | 敷金 | 礼金 | 備考 |
|------|-----|-----|------------|----------|----------|--------|----------|----|----|------------------------------------|
| 101 | 賃貸中 | 1R | 2017/6/20 | 21,000円 | 6,000円 | 0円 | 27,000円 | 0円 | 0円 | |
| 102 | 賃貸中 | 1R | 2020/9/25 | 30,000円 | 6,000円 | 0円 | 36,000円 | 0円 | 0円 | |
| 103 | 賃貸中 | 1R | 2023/6/1 | 32,000円 | 6,000円 | 0円 | 38,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 105 | 賃貸中 | 1R | 2023/6/1 | 32,000円 | 6,000円 | 0円 | 38,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 106 | 賃貸中 | 1R | 2020/9/21 | 22,000円 | 6,000円 | 0円 | 28,000円 | 0円 | 0円 | |
| 107 | 賃貸中 | 1R | 2025/6/15 | 32,000円 | 6,000円 | 0円 | 38,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 108 | 賃貸中 | 1R | 2019/9/14 | 22,000円 | 6,000円 | 0円 | 28,000円 | 0円 | 0円 | |
| 109 | 賃貸中 | 1R | 2025/2/15 | 28,000円 | 6,000円 | 0円 | 34,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 201 | 賃貸中 | 1R | 2025/5/1 | 29,000円 | 6,000円 | 0円 | 35,000円 | 0円 | 0円 | |
| 202 | 賃貸中 | 1R | 2025/9/1 | 29,700円 | 6,600円 | 0円 | 36,300円 | 0円 | 0円 | |
| 203 | 賃貸中 | 1R | 2016/7/7 | 20,000円 | 6,000円 | 0円 | 26,000円 | 0円 | 0円 | |
| 205 | 賃貸中 | 1R | 2016/4/9 | 22,000円 | 6,000円 | 0円 | 28,000円 | 0円 | 0円 | |
| 206 | 賃貸中 | 1R | 2020/6/1 | 22,000円 | 6,000円 | 0円 | 28,000円 | 0円 | 0円 | |
| 301 | 募集中 | 1R | 2025/10/1 | 34,000円 | 6,000円 | 0円 | 40,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 302 | 賃貸中 | 1R | 2023/7/1 | 34,000円 | 6,000円 | 0円 | 40,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 303 | 賃貸中 | 1R | 2013/1/19 | 29,000円 | 6,000円 | 0円 | 35,000円 | 0円 | 0円 | |
| 305 | 賃貸中 | 1R | 2025/9/1 | 34,000円 | 6,000円 | 0円 | 40,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 306 | 賃貸中 | 1R | 2021/10/21 | 24,000円 | 6,000円 | 0円 | 30,000円 | 0円 | 0円 | |
| 307 | 賃貸中 | 1R | 2021/11/1 | 30,000円 | 6,000円 | 0円 | 36,000円 | 0円 | 0円 | |
| 308 | 賃貸中 | 1R | 2023/6/1 | 28,000円 | 6,000円 | 0円 | 34,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 401 | 賃貸中 | 1DK | 2025/9/1 | 52,000円 | 6,000円 | 0円 | 58,000円 | 0円 | 0円 | 法人契約 転貸借 |
| 402 | 賃貸中 | 1DK | 2017/3/30 | 44,000円 | 6,000円 | 0円 | 50,000円 | 0円 | 0円 | |
| P-1 | 賃貸中 | | 2023/6/1 | 10,000円 | 0円 | 1,000円 | 11,000円 | 0円 | 0円 | 308号室 契約中 |
| P-2 | 賃貸中 | | 2021/8/1 | 10,000円 | 0円 | 1,000円 | 11,000円 | 0円 | 0円 | 108号室 契約中 |
| P-3 | 賃貸中 | | 2023/6/1 | 10,000円 | 0円 | 1,000円 | 11,000円 | 0円 | 0円 | 308号室 契約中 |
| P-4 | 賃貸中 | | 2022/6/16 | 8,000円 | 0円 | 800円 | 8,800円 | 0円 | 0円 | 202号室 2台契約中 P-4前に柱があり 車の駐車不可 |
| P-5 | 賃貸中 | | 2022/6/16 | 10,000円 | 0円 | 1,000円 | 11,000円 | 0円 | 0円 | |
| P-6 | 募集中 | | | 10,000円 | 0円 | 1,000円 | 11,000円 | 0円 | 0円 | 空 |
| P-7 | 賃貸中 | | 2016/4/9 | 10,000円 | 0円 | 1,000円 | 11,000円 | 0円 | 0円 | 205号室 契約中 |
| 合計 | | | | 718,700円 | 132,600円 | 6,800円 | 858,100円 | 0円 | 0円 | |

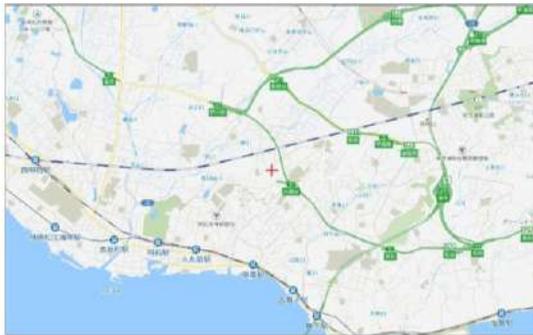
| | |
|---------|-------------------|
| <販売価格> | 125,000,000 円(税込) |
| 現況年収 | 10,165,200 円 |
| 満室想定年収 | 10,297,200 円 |
| 現況利回り | 8.13 % |
| 満室想定利回り | 8.23 % |

| | | | | | | | |
|--------------|-------------------------|----|-----------------------------|-----------|------|---------|--|
| 売 買 収益1棟M | 価 格 (税込) 9,800 万円 | 交通 | JR山陽本線「明石」駅 バス14分「日向前」 徒歩9分 | | 物件種類 | 共同住宅・車庫 | |
| | | | 満室想定年収 | 満室想定表面利回り | 名 称 | ミュゼ大蔵谷 | |
| | | | 9,189,600円 | 9.37% | | | |

【神戸市西区今寺 一棟収益マンション】



◆土地面積：約110.32坪 ◆延床面積：約225.40坪
◆満室想定利回り：9.37% ◆JR山陽本線「明石」駅 バス14分「日向前」徒歩9分
◆1R×29 ◆鉄筋コンクリート造陸屋根5階建



| | | | | |
|-------|------------------|--|-------|--------------|
| 所 在 | (住居表示) | 兵庫県神戸市西区今寺3番地9 | | |
| | (地 番) | 兵庫県神戸市西区今寺3番地9 | | |
| 土 地 | 面 積 | 364.71 m ² (110.324775 坪) | | |
| | 権 利 | 所有権 | 地目 | 宅地 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | |
| | 建蔽率 | 60% | 容積率 | 200% |
| | その他 | 法22条区域・第3種高度地区・宅造工事規制区域 | | |
| | 道路種別 | 公道 | 道路方向 | 北西 |
| | 道路幅員 | 6m | | |
| 建 物 | 権 利 | 所有権 | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 | | |
| | 築年月 | 平成2年4月(西暦1991年) | | |
| | 総戸数・間取り | 1R×29戸 | | |
| | 延床面積 | 745.13 m ² (225.401825 坪) | | |
| | 施工会社 | | 検査済証 | 有 |
| | 設 備 | 関西電力 公営水道 公共下水 都市ガス | | |
| | 現 況 | 賃貸中 | | |
| | 現況年収 | 8,019,600円 | 現況利回り | 7.64 % |
| | 返還金 | 無 | 返還債務 | 関西方式 |
| そ の 他 | <令和7年度固定資産税等評価額> | | | |
| | 土地: | 20,927,059 円 | 建物: | 42,662,400 円 |
| | <令和7年度固定資産税等税額> | | | |
| | 土地: | 69,756 円 | 建物: | 725,260 円 |

(社)全国宅地建物取引業保証協会会員 宅地建物取引業者免許番号 兵庫県知事(3)第204067号



TAKAOKA ESTATE

株式会社高岡エステート

| | | | | | |
|----------|---------------|-----|------|----|-----|
| 662-0868 | 兵庫県西宮市中屋町6番1号 | 担 当 | 取引態様 | 引渡 | 手数料 |
| TEL | 0798-39-7998 | 村上 | 売主 | 相談 | 正規 |
| FAX | 0798-39-7999 | | | | |

ミュゼ大蔵谷 レントロール

| 部屋番号 | 現況 | 間取り | 契約開始日 | 賃料 | 共益費 | 消費税 | その他 | 合計 | 敷金 | 礼金 | 備考 |
|------|-----|-----|------------|----------|----------|--------|--------|----------|----------|----|---------|
| 101 | 賃貸中 | 1R | 2015/8/17 | 17,000円 | 5,000円 | 0円 | 1,800円 | 23,800円 | 0円 | 0円 | |
| 102 | 賃貸中 | 1R | 2010/12/25 | 24,000円 | 3,000円 | 0円 | 0円 | 27,000円 | 0円 | 0円 | |
| 103 | 賃貸中 | 1R | 2016/4/1 | 20,000円 | 0円 | 0円 | 1,800円 | 21,800円 | 0円 | 0円 | |
| 104 | 賃貸中 | 1R | 2022/7/10 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 550円 | 24,550円 | 0円 | 0円 | |
| 105 | | 1R | | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | ※空室 |
| 106 | 賃貸中 | 1R | 2021/4/23 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 550円 | 24,550円 | 0円 | 0円 | |
| 107 | 賃貸中 | 1R | 2024/8/3 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | |
| 108 | 賃貸中 | 1R | 2015/4/10 | 17,000円 | 5,000円 | 0円 | 1,800円 | 23,800円 | 0円 | 0円 | |
| 201 | 賃貸中 | 1R | 2018/10/25 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | |
| 202 | 賃貸中 | 1R | 2023/7/25 | 19,000円 | 5,000円 | 1,900円 | 0円 | 25,900円 | 0円 | 0円 | |
| 203 | | 1R | | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | ※空室 |
| 204 | 賃貸中 | 1R | 2023/5/9 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 550円 | 24,550円 | 0円 | 0円 | |
| 205 | 賃貸中 | 1R | 2011/9/26 | 27,000円 | 3,000円 | 0円 | 0円 | 30,000円 | 0円 | 0円 | |
| 206 | 募集中 | 1R | 2012/4/1 | 20,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 25,000円 | 0円 | 0円 | |
| 207 | 賃貸中 | 1R | 2014/6/1 | 25,000円 | 0円 | 0円 | 0円 | 25,000円 | 0円 | 0円 | |
| 208 | 賃貸中 | 1R | 2012/12/28 | 20,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 25,000円 | 0円 | 0円 | |
| 301 | 賃貸中 | 1R | 2001/4/1 | 20,000円 | 5,000円 | 0円 | 550円 | 25,500円 | 0円 | 0円 | |
| 302 | 賃貸中 | 1R | 2022/12/15 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | |
| 303 | 賃貸中 | 1R | 2022/11/23 | 15,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 20,000円 | 0円 | 0円 | |
| 304 | 賃貸中 | 1R | 2024/7/1 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | |
| 305 | 賃貸中 | 1R | 1998/4/1 | 25,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 30,000円 | 100,000円 | 0円 | |
| 306 | 賃貸中 | 1R | 2015/1/11 | 17,000円 | 5,000円 | 0円 | 2,350円 | 24,350円 | 0円 | 0円 | |
| 307 | 募集中 | 1R | | 21,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 26,000円 | 0円 | 0円 | ※空室 |
| 308 | 募集中 | 1R | | 21,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 26,000円 | 0円 | 0円 | ※空室 |
| 401 | | 1R | | 16,500円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 21,500円 | 0円 | 0円 | ※空室 |
| 402 | 賃貸中 | 1R | 2011/2/1 | 27,000円 | 3,000円 | 0円 | 0円 | 30,000円 | 0円 | 0円 | |
| 403 | | 1R | | 15,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 20,000円 | 0円 | 0円 | ※空室 |
| 404 | 賃貸中 | 1R | 2024/3/24 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | |
| 405 | 賃貸中 | 1R | 2018/12/1 | 19,000円 | 5,000円 | 0円 | 0円 | 24,000円 | 0円 | 0円 | |
| 屋上 | 賃貸中 | | 2025/4/25 | 45,000円 | 0円 | 4,500円 | 0円 | 49,500円 | 0円 | 0円 | ※楽天アンテナ |
| 合計 | | | | 620,500円 | 129,000円 | 6,400円 | | 765,800円 | 100,000円 | 0円 | |

| <販売価格> | | 98,000,000 円(税込) |
|---------|--|------------------|
| 現況年収 | | 7,491,600 円 |
| 満室想定年収 | | 9,189,600 円 |
| 現況利回り | | 7.64 % |
| 満室想定利回り | | 9.37 % |