

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)	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	12,500 万円	満室想定年収	10,297,200円	名 称	クローバメゾン伊川谷
		満室想定表面利回り	8.23%		

【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	

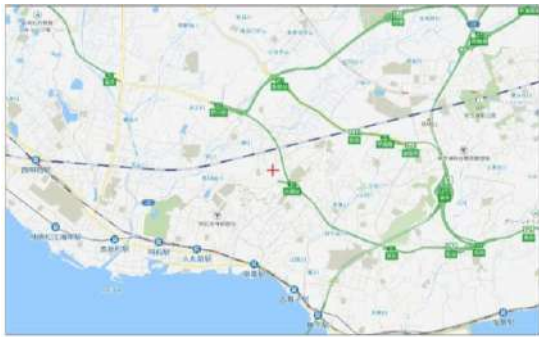
<販売価格>	125,000,000 円(税込)
現況年収	10,165,200 円
満室想定年収	10,297,200 円
現況利回り	8.13 %
満室想定利回り	8.23 %

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 9,189,600円	満室想定表面利回り 9.37%	名 称	ミュゼ大蔵谷	

【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 %