

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 7 年 5 月 20 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 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 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 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 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 7 年 5 月 20 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	16,070,000 12,856,000		3,220,000	154,270	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市西宮浜四丁目 2 番地 4 4

建物の名称 西宮マリナパークシティ・海のまち七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 4 4 の 7 - 3 0 1

建物の名称 七番館 3 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 89.57 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 西宮市西宮浜四丁目 2 番 4 4

地 目 宅地

地 積 21692.87 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 3681406 分の 9407



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

-
- 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】
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 西宮市西宮浜四丁目 2 番地 4 4

建物の名称 西宮マリナパークシティ・海のまち七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 4 4 の 7 - 3 0 1

建物の名称 七番館 3 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 89.57 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 西宮市西宮浜四丁目 2 番 4 4

地 目 宅地

地 積 21692.87 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 3681406 分の 9407



令和 6 年(ケ)第 59 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 7 年 1 月 8 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 西宮市西宮浜四丁目 2 番地 4 4

建物の名称 西宮マリナパークシティ・海のまち七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 4 4 の 7 - 3 0 1

建物の名称 七番館 3 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 89.57 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 西宮市西宮浜四丁目 2 番 4 4

地 目 宅地

地 積 21692.87 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 3681406 分の 9407



(2 枚目)

その他の事項

1 敷地について

東側、南側及び北側で道路に接している（北側道路は歩行者専用）。

各道路と概ね等高に接面している。

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。

本件対象物件を含む7棟のマンション（西宮マリナパークシティ・海のまち1番館～7番館）の敷地として利用されている。

なお、西側は公園（植樹帯）となっている。

2 本件区分所有建物について

インターフォンはエラー表示であった。

1階集合ポスト及び玄関先に所有者の氏がローマ字表記されていた。

外観調査時に1階集合ポストに差し置いた照会書入り封筒は、立入調査時にそのままの状態に残置されていた。

1階集合ポスト及び室内に、所有者Aあての郵便物のほか、転送されたアウェイクハウジング株式会社あての郵便物があった。同社の商業登記を調査したところ、所有者Aが代表者であった。

室内は、引っ越し作業中又は引っ越し作業後の状態と見受けられ、アウェイクハウジング株式会社の独立した占有徴表は見受けられなかった。

所有者Aあてに照会書を郵送したが、本報告書提出時までに応答はなかった。

よって、動産が存在する状態で所有者が占有しているものと判断した。

室内は、フローリングのめくれや建具及びクロス汚れが見られたが、その他目視で確認できた範囲において、特段の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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月26日 (火) 16:00	当庁 (FAX)	管理会社に対し管理費等の照会
R6年12月3日 (火) 14:25-14:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、照会書差置き (返信用郵券110円添付)
R6年12月3日 (火) 15:30-16:00	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書 (不動産)、公図等調査
R6年12月12日 (木) 10:20-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
R6年12月13日 (金) 14:00	当庁	所有者Aあてに照会書送付 (郵券110円使用、返信用郵券110円添付)
R6年12月17日 (火) 16:10-16:20	神戸地方法務局西宮支局	登記事項証明書 (商業) 調査
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 6年12月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

(座標値種別：図上測定)

+90938.836

-142157.619

地区外

2-40

2-43

14-1

15-1

15-2

2-35

2-44 (2/4)

地区外

-142283.619

+90813.836

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

西宮浜4丁目

請求部	所在	西宮市西宮浜四丁目				地番	2番44			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成8年2月22日				備考 年月日 (原簿)			補事	記項	

請求番号：21-4
(1/4)

(5 枚目)

公理

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+01153.836

-142157.619



2-40

2-41

2-43

2-44 (1/4)

2-56

2-45

619 836

+90938.836

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

西宮浜4丁目

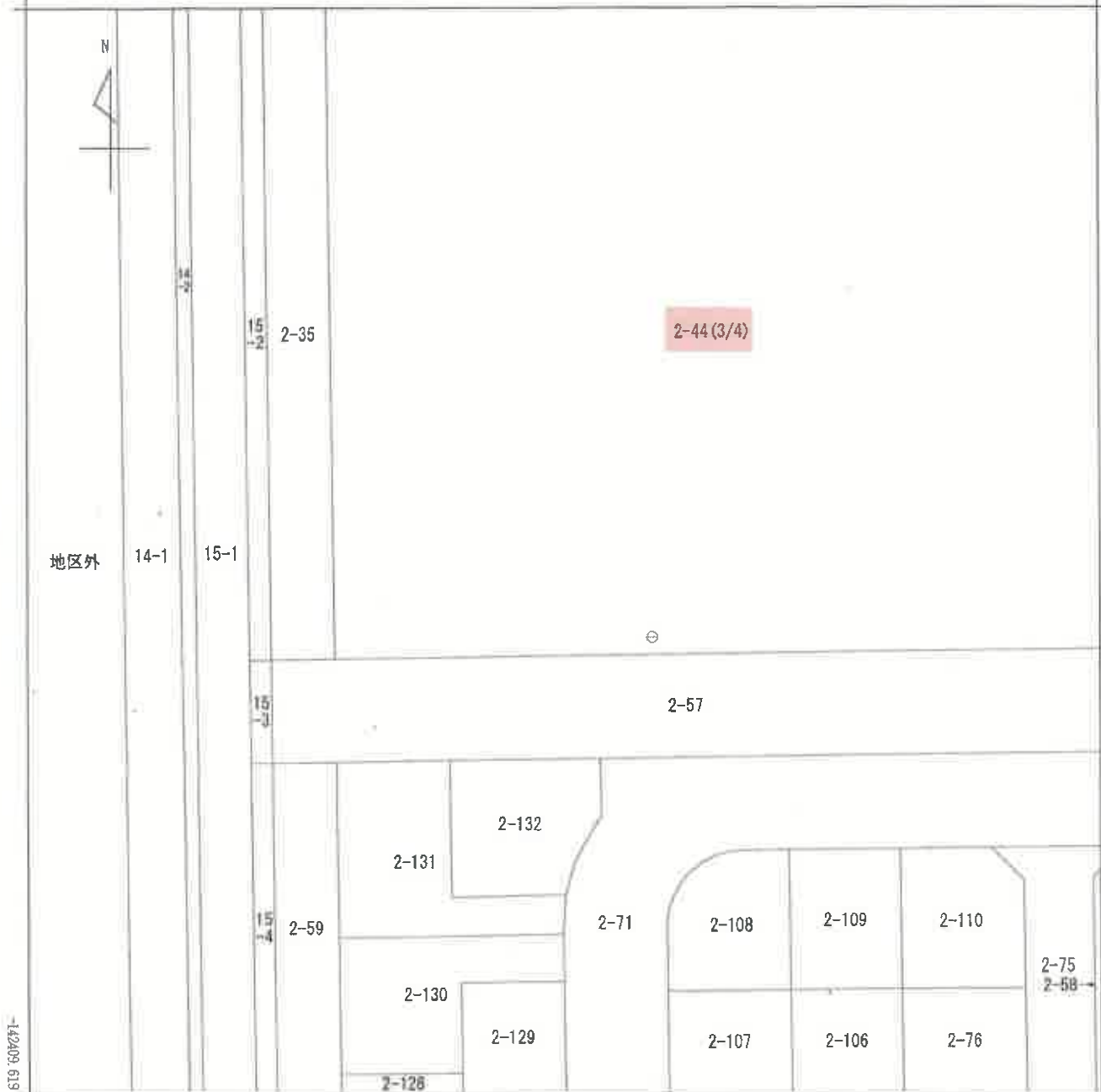
請 求 部 分	所 在 西宮市西宮浜四丁目					地 番	2番44			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	その他
作 成 年 月 日	平成8年2月22日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+90938.836

-142283.619



地区外

14-1

15-1

15-2

2-35

2-44(3/4)

15-3

2-57

2-132

2-131

15-4

2-59

2-130

2-129

2-128

2-71

2-108

2-109

2-110

2-107

2-106

2-76

2-75

2-58

+90813.836

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

西宮浜4丁目

請 求 部 分	所 在 西宮市西宮浜四丁目					地 番	2番44				
出 縮	力 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)		種 類	その他
作 成 年 月 日	平成8年2月22日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

請求番号：21-4

(3/4)

(7 枚目)

公開

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+91063.836

14283.619



2-44(4/4)

2-45

2-56

2-57

2-71

2-75

2-58

2-49

2-65

2-70

2-66

2-64

2-55

2-63

-14289.619

+90938.836

(座標値種別：図上測定)

地
番
区
域
見
出

西宮浜4丁目

請 求 分	所 在	西宮市西宮浜四丁目				地 番	2番44			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	その他
作 成 年 月 日	平成8年2月22日			補 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項			

請求番号：21-4
(4/4)

(8 枚目)

公開

登記年月日：平成8年3月4日

(9 枚目)

請求番号：21-5

(1/37)

作製者

平成8年2月13日(作製)

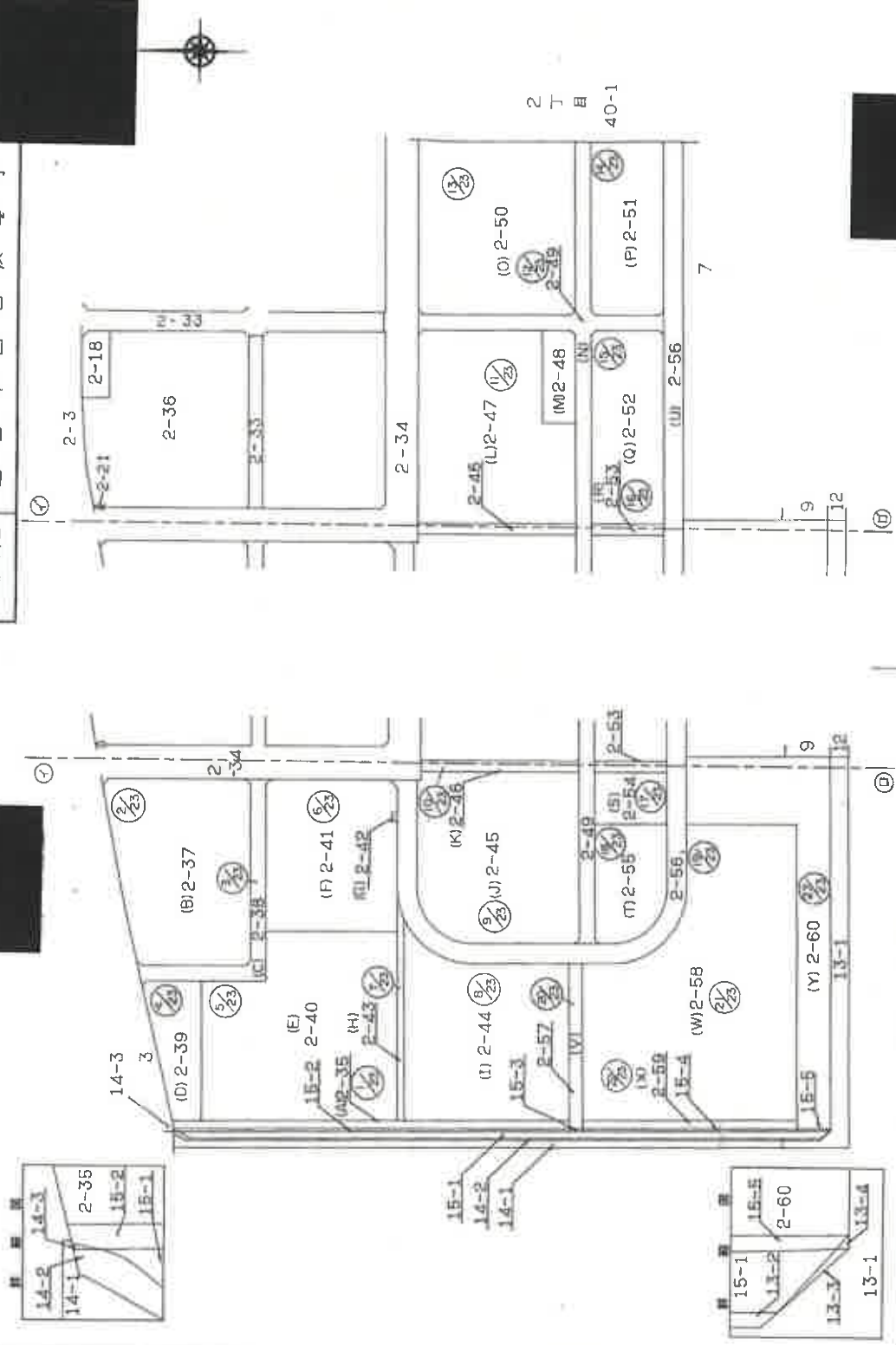
申請人

095552

1/4000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

新・新
地番
2-35, 2-37 乃至 2-60
土地の所在
西宮市西宮浜4丁
地積測量図
土地測量図



登記年月日 平成8年3月4日

請求番号: 21-5

(9/37)

土地積測量図 8-3-4

地番 2-44
土地の所在 西宮市西宮新4

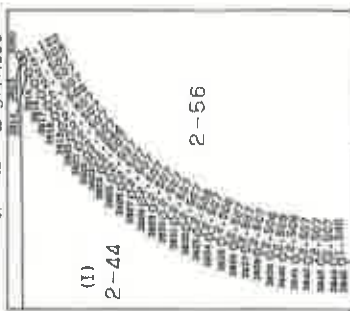
(1) 座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測 算
2-44	3309	()	-142552.875	91096.811	149.322	3309- 3303
	3303	()	-142702.186	91098.448	140.643	3303- 3256
	3256	()	-142700.205	91239.077	85.768	3256- 3845
	3845	()	-142614.441	91238.205	1.546	3845- 3844
	3844	()	-142612.895	91238.207	2.507	3844- 3843
	3843	()	-142610.389	91238.283	2.507	3843- 3842
	3842	()	-142607.888	91238.451	2.507	3842- 3841
	3841	()	-142605.394	91238.708	2.507	3841- 3840
	3840	()	-142602.912	91239.057	2.506	3840- 3839
	3839	()	-142600.443	91239.495	2.508	3839- 3838
	3838	()	-142597.993	91240.023	2.506	3838- 3837
	3837	()	-142595.563	91240.639	2.507	3837- 3836
	3836	()	-142593.157	91241.343	2.507	3836- 3835
	3835	()	-142590.778	91242.135	2.507	3835- 3834
	3834	()	-142588.430	91243.012	2.506	3834- 3833
	3833	()	-142586.115	91243.973	2.507	3833- 3832
	3832	()	-142583.836	91245.019	2.508	3832- 3831
	3831	()	-142581.597	91246.146	2.507	3831- 3830
	3830	()	-142579.400	91247.354	2.507	3830- 3829
	3829	()	-142577.249	91248.641	2.507	3829- 3828
	3828	()	-142575.146	91250.005	2.507	3828- 3827
	3827	()	-142573.094	91251.446	2.507	3827- 3826
	3826	()	-142571.095	91252.958	2.507	3826- 3825
	3825	()	-142569.153	91254.543	2.507	3825- 3824
	3824	()	-142567.269	91256.197	2.507	3824- 3823
	3823	()	-142565.447	91257.919	2.507	3823- 3822
	3822	()	-142564.356	91259.012	1.544	3822- 3821
	3821	()	-142562.638	91260.838	2.507	3821- 3820
	3820	()	-142560.988	91262.725	2.507	3820- 3819
	3819	()	-142559.407	91264.670	2.507	3819- 3818
	3818	()	-142557.898	91266.672	2.507	3818- 3817
	3817	()	-142556.463	91268.727	2.506	3817- 3816
	3816	()	-142555.103	91270.833	2.507	3816- 3815
	3815	()	-142553.820	91272.987	2.507	3815- 3814
	3814	()	-142552.617	91275.186	2.507	3814- 3813
	3813	()	-142551.494	91277.428	2.508	3813- 3812
	3812	()	-142551.028	91278.449	1.122	3812- 3811
	3811	()	-142552.875	91096.811	181.647	3811- 3309
		低面積	43385.742100			
		高面積	21692.8710500			

*使用計算式 JEC GEO STATION システム
*公 式 $A=1/2\Sigma(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$



詳細図 S:1:1000



作製者

申請人

095560

平成8年2月13日(制作)

縮尺 1/2000

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	西宮浜4丁目 2番407-101
建物の所在	西宮市西宮浜4

西宮市西宮浜4丁目2番地44

10.3.11

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



高橋正樹

縮尺 2500

人
類
史

民權

者 駁 作

825278

←○は写真番号、撮影位置・方向を示す

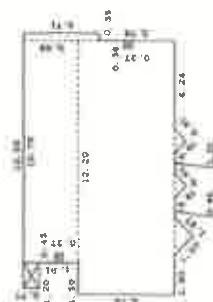
家屋番号 | 西宮浜4丁目
2番44の7-301

西宮市西宮浜4丁目2番地44

一種の建物の番号 西宮マリンパークシティ・海のまち7番館

専有部分の建物

建築物の存する部分 3階部分

[illegible]

其1 培養液の下を

音製作

人人有

12

1/250

正極

500/

242464

請求番号 21-6 (2/4)

(12枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13枚目)

建各階平面圖

家屋番号
西宮4丁目
2番467-101

所在地 西宮市西宮浜4丁目2番地44

西宮マリナーパークシティ・海のまち7番館

—一種の建物—3階

は、随時放座下を示す

我輩也

は1時間放電下を示す

者製作

人請申

332433

— 尺

尺蠖

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(14 枚目)

請求番号: 21-6

(4/4)

區
面
平
階
各

吹梅笛怨

西宮浜4丁目
2番44の7-101

建 物 面
各 階 平 面

圖 10.3.11

建物の所在

西宮市西宮区西宮2丁目2番44号

一棟の建物の番号 西宮マリンパークシティ・海のまち7番館

—棟の建物 3階

三、研究意义

[illegible]

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

民權

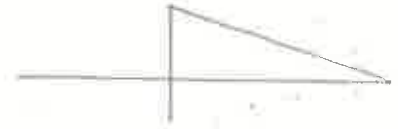
人
類
史

氏鑑

342434

(4/4)

建 物 間 取 図



令和6年(ケ)第59号





③



④



5



6





9

令和 6 年 (ケ) 第 59 号
令和 6 年 12 月 12 日 現地調査
令和 7 年 1 月 9 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16,070,000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	物件目録記載のとおり	
	建 物 の 名 称		
	(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 西宮駅の南西方 約3.2 k m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	高層マンションを主体とする人工島内の住宅地域	
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 特になし
画 地 条 件	規模 21,692.87 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	東側 幅員約18m 市道 南側 幅員約23m 市道 (植樹帯を含む) 北側 幅員約6 m 市道 (歩行者専用道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1土地は、対象物件を含む7棟のマンション(西宮マリ ナパークシティ・海のまち1番館～7番館)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	・符号1土地の西側は、公園(植樹帯)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	西宮マリナパークシティ・海のまち七番館
建物の用途	共同住宅（他棟も含めた全体総戸数 450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10年2月9日 新築 経過年数 27 年程度 経済的残存耐用年数 25 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 13 階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付タイル、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450台） 集会室 あり その他 トランクルーム、マリナストレージ等
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり 西宮マリナパークシティ・海のまち団地管理組合 管理方式 委託 管理会社 積水ハウスGMパートナーズ(株) 管理形態 管理人日勤
管理の状況	普通
積立金	令和6年3月31日 現在、 493,472,804 円（団地積立金） 203,396,527 円（七番館積立金）
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。 ・敷地内にバスケットボールコート有り

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (七番館 3 0 1 号室) 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	89.57㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4 LDK
仕 様	天 井 : クロス貼等 床 : フローリング、カーペット、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 11,850円 修繕積立金(棟別) 月 額 9,000円 修繕積立金(団地) 月 額 5,200円 自転車置場使用料 月 額 200円 滞 納 額 あり (令和6年12月3日現在、183,750円)
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	・室内については、多少の動産が残置されていたほか、フローリングのめくれや建具及びクロスの汚れが見られたが、その他目視で確認できた範囲内において、特段の不具合箇所は見受けられなかった。 ・管理組合が管理費等（共用部分及び付属施設に係る使用料を含む）について有する債権は、建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる旨、管理規約に規定されている。

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
240,000	89.57	1.27	0.46	12,560,000

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 27年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 52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) ≒ 0.46

(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
172,000	1.03	21,692.87	1.00	9,407/ 3,681,406	1.00	9,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 西宮(県)－3

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/㎡)
 $212,000 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/122 \div 172,000$

◇ 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：方位等 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/100 \div 100/122$

イ 個別格差：三方路等 (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
12,560,000	9,820,000	0.86	19,250,000

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
0.86 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 6月 370,000 円/㎡

B 令和 6年 1月 349,000 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	370,000	100	100.7	100	100	100	274,000
		100	100	108	120	105	
B	349,000	100	101.2	100	100	100	321,000
		100	100	88	125	100	

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
298,000	0.86	89.57	22,950,000

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 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	
1,342 千円 (11.6%)	855 千円	7.0%	12,214 千円 ≒ 12,210 千円	0.83961	10,252 千円 (88.4%)	11,594 千円 ≒ 11,590 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	1,440	1,440	1,440	1,440
	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	1,440	1,440	1,440	1,440
	空室損失	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
	貸倒損失	△ 29	△ 29	△ 29	△ 29
	有効総収益	1,339	1,339	1,339	1,339
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	144	144	144	144
	長期計画修繕費	1,173	173	173	173
	公租公課	154	154	154	154
	損害保険料	13	13	13	13
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,484	484	484	484
ウ 経費率 (%)		110.83	36.15	36.15	36.15
エ 有効純収益	ア－イ	△ 145	855	855	855
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	△ 137	761	718	

（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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	19,250,000	1.00	19,250,000
②比準価格	22,950,000	1.00	22,950,000
③収益価格			11,590,000
④調整後の価格	20,500,000		

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
20,500,000	1.00	0.80	0.98	16,070,000

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(県)ー3
所 在 : 西宮市泉町19番
価 格 : 212,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「香櫨園」駅より道路距離1.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側幅員8m市道に接面、背面道あり
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅を中心に、共同住宅等も介在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地(符号1) : 1,897,258,410円 (×9,407/3,681,406)
建 物 : 8,125,060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 西宮市西宮浜四丁目 2 番地 4 4

建物の名称 西宮マリナパークシティ・海のまち七番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 4 4 の 7 - 3 0 1

建物の名称 七番館 3 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 89.57 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 西宮市西宮浜四丁目 2 番 4 4

地 目 宅地

地 積 21692.87 平方メートル

(敷地権の表示)

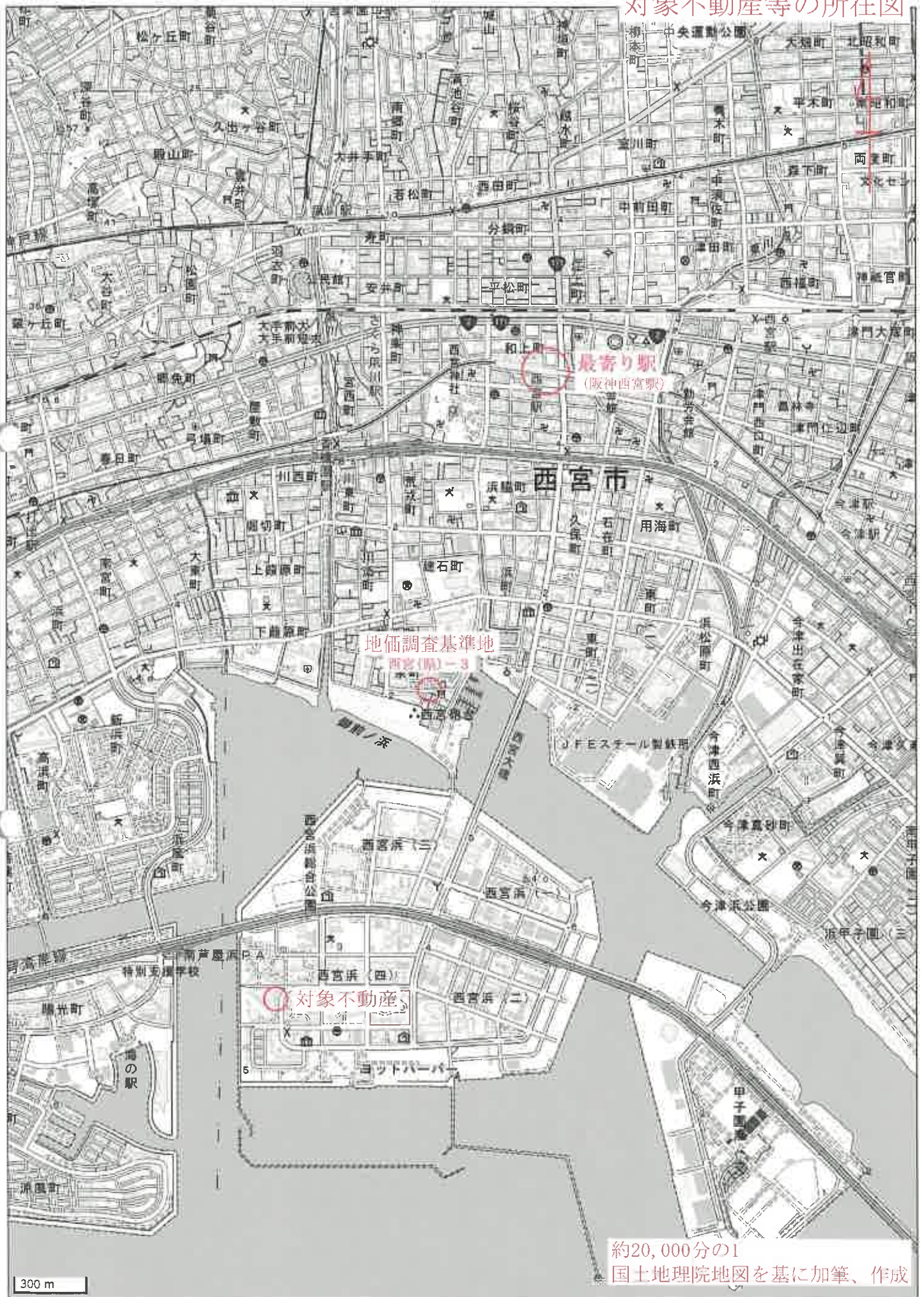
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

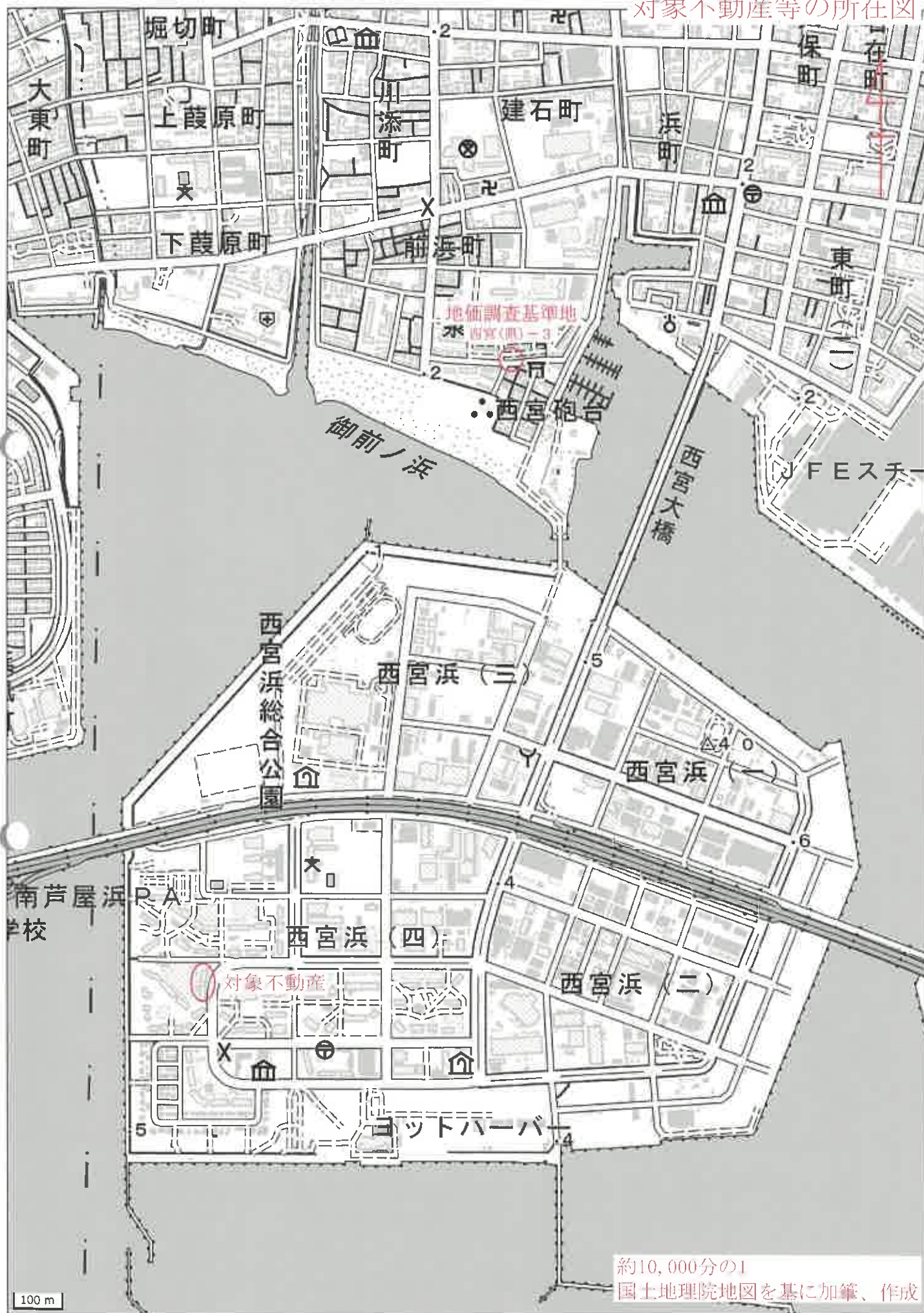
敷地権の割合 3681406 分の 9407

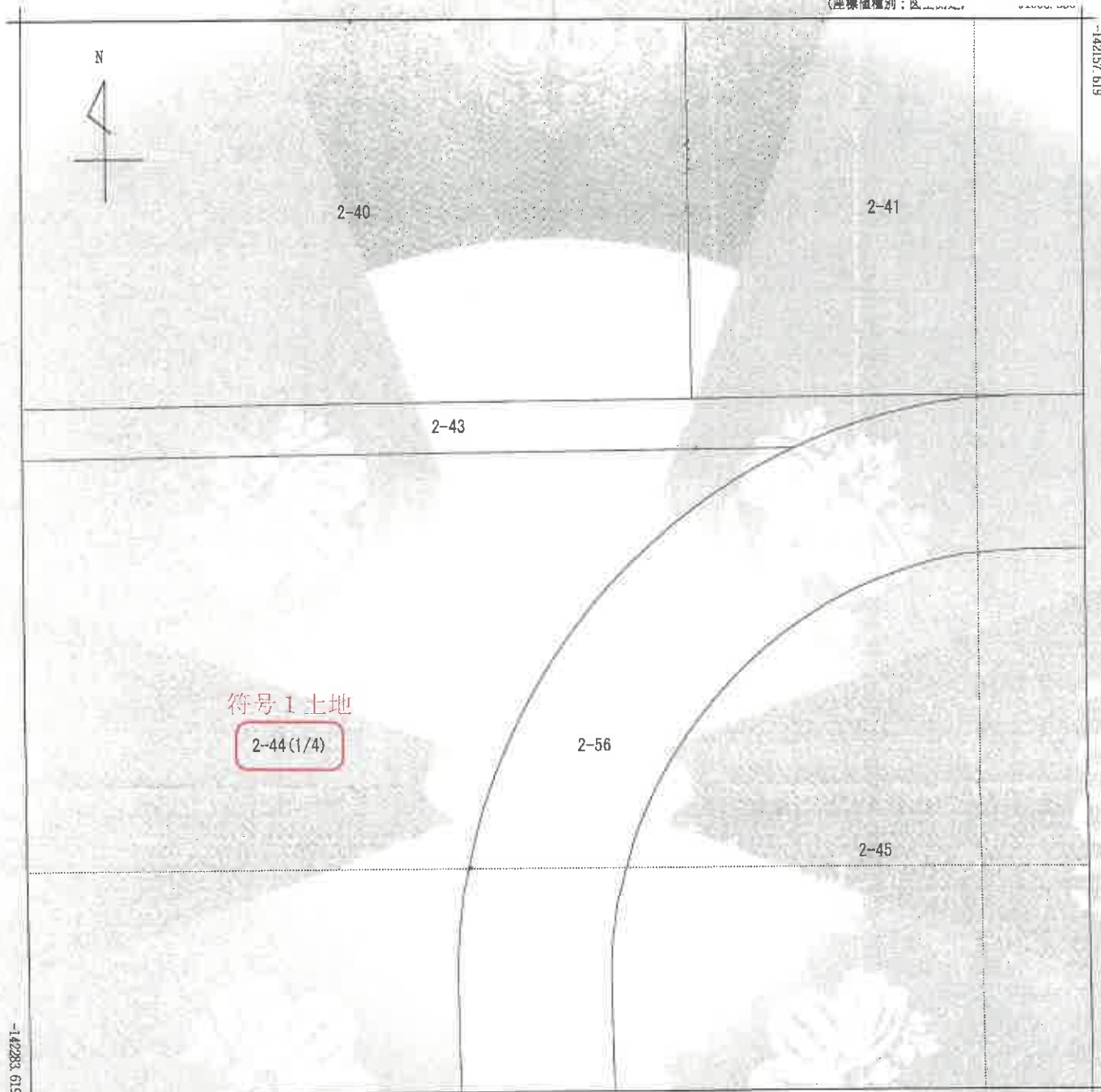


対象不動産等の所在図



対象不動産等の所在図





+90938.836

(座標値種別：図上制定)

地番区域見出

西宮浜4丁目

請求部	所在	西宮市西宮浜四丁目				地番	2番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成8年2月22日			備付年月日(原図)		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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和6年9月27日

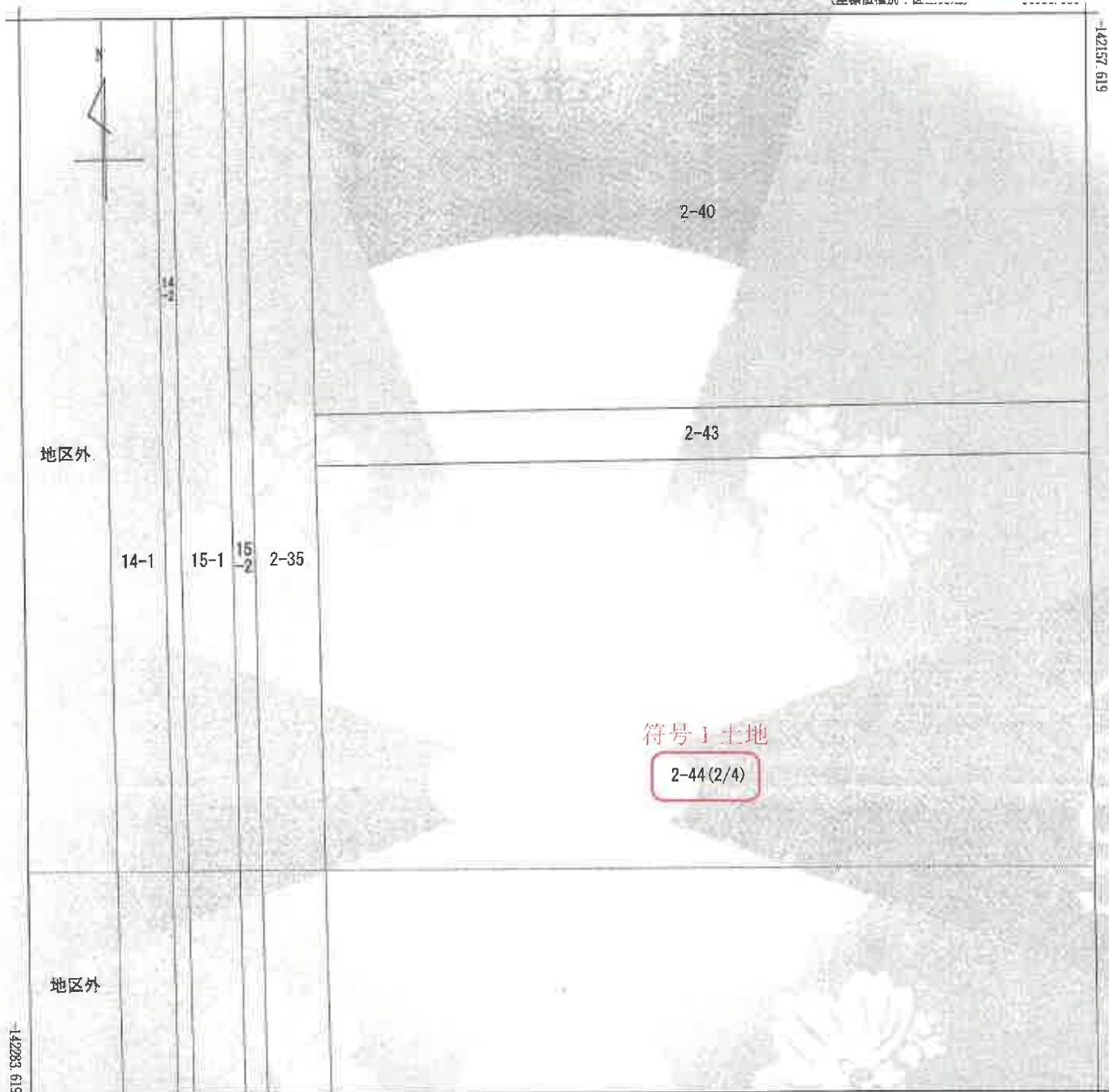
福岡法務局

地図整理番号：M63729

登記官

(2/4)

A3判をA4判に縮小



+90813.836

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

西宮浜4丁目

請求部分	所在	西宮市西宮浜四丁目				地番	2番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成8年2月22日			備付年月日(原図)		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。

(神戸地方法律局西宮支局管轄)

令和6年9月27日

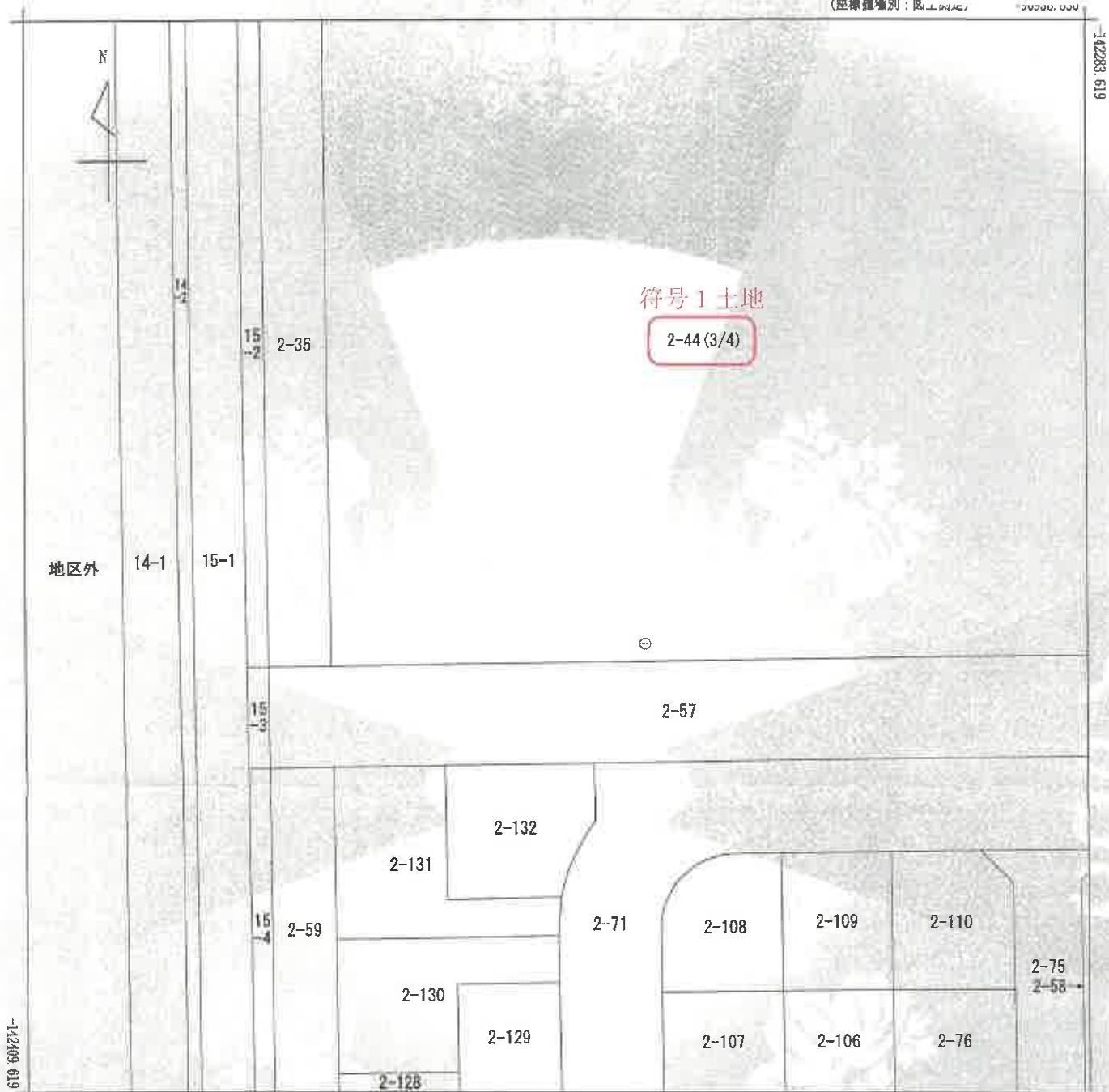
福岡法律局

地図整理番号：M63729

登記官

(1/4)

A3判をA4判に縮小



+90813.836

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
西宮浜4丁目

請求部	所 在	西宮市西宮浜四丁目				地 番	2番44			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成8年2月22日				備付年月日(原図)			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。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和6年9月27日

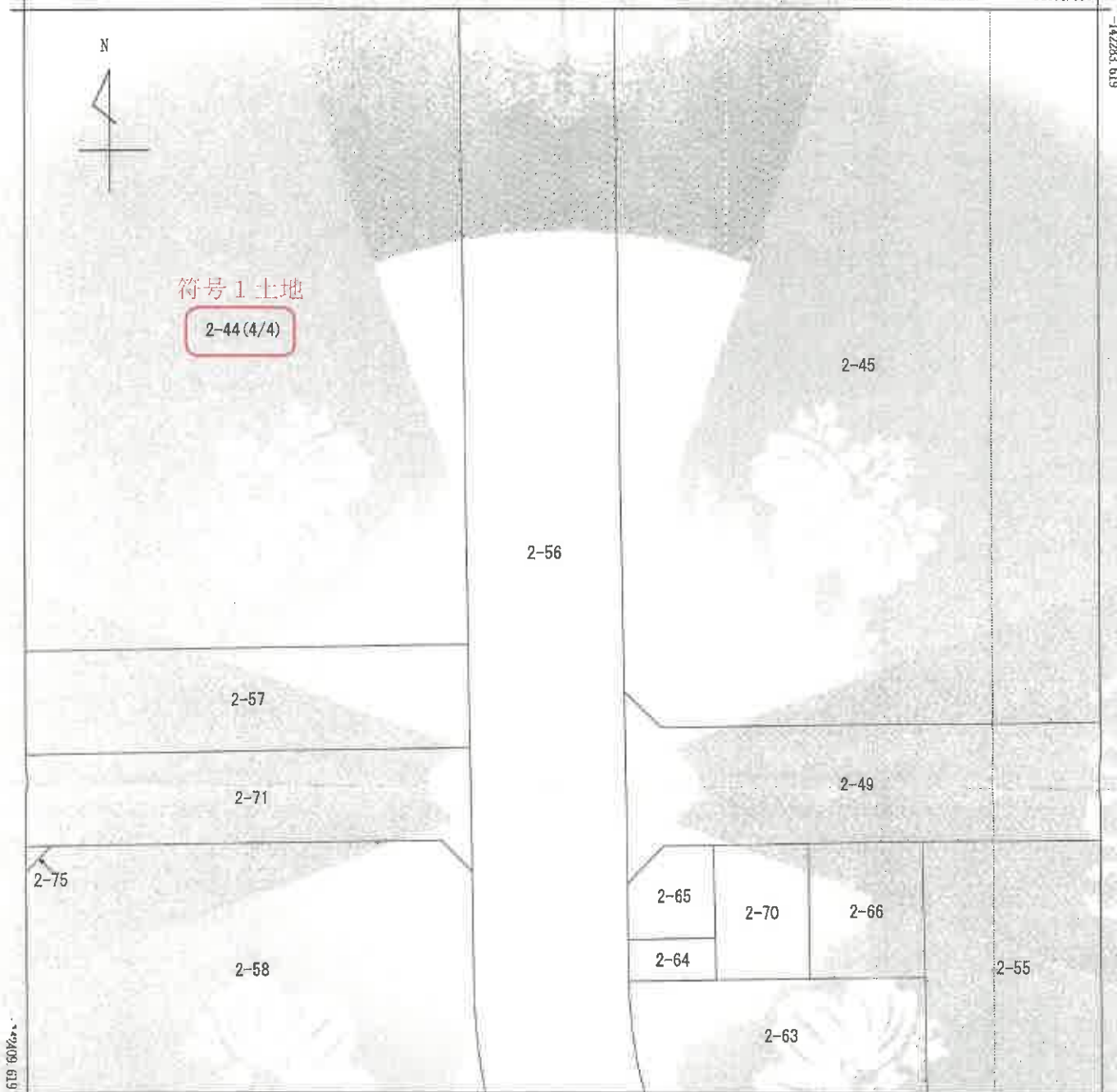
福岡法務局

地図整理番号：M63729

登記官

(3/4)

A3判をA4判に縮小



+90938.836

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

西宮浜4丁目

請 求 部 分	所 在 西宮市西宮浜四丁目					地 番 2番44			
出 縮 力 尺	1/500	精 区 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)	種 類	その他
作 年 月 日	平成8年2月22日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和6年9月27日

福岡法務局

地図整理番号：M63729

(4/4)

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成8年3月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方支庁西宮支局管轄)

令和6年9月27日

福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

図整理番号：M63730

(1/37)

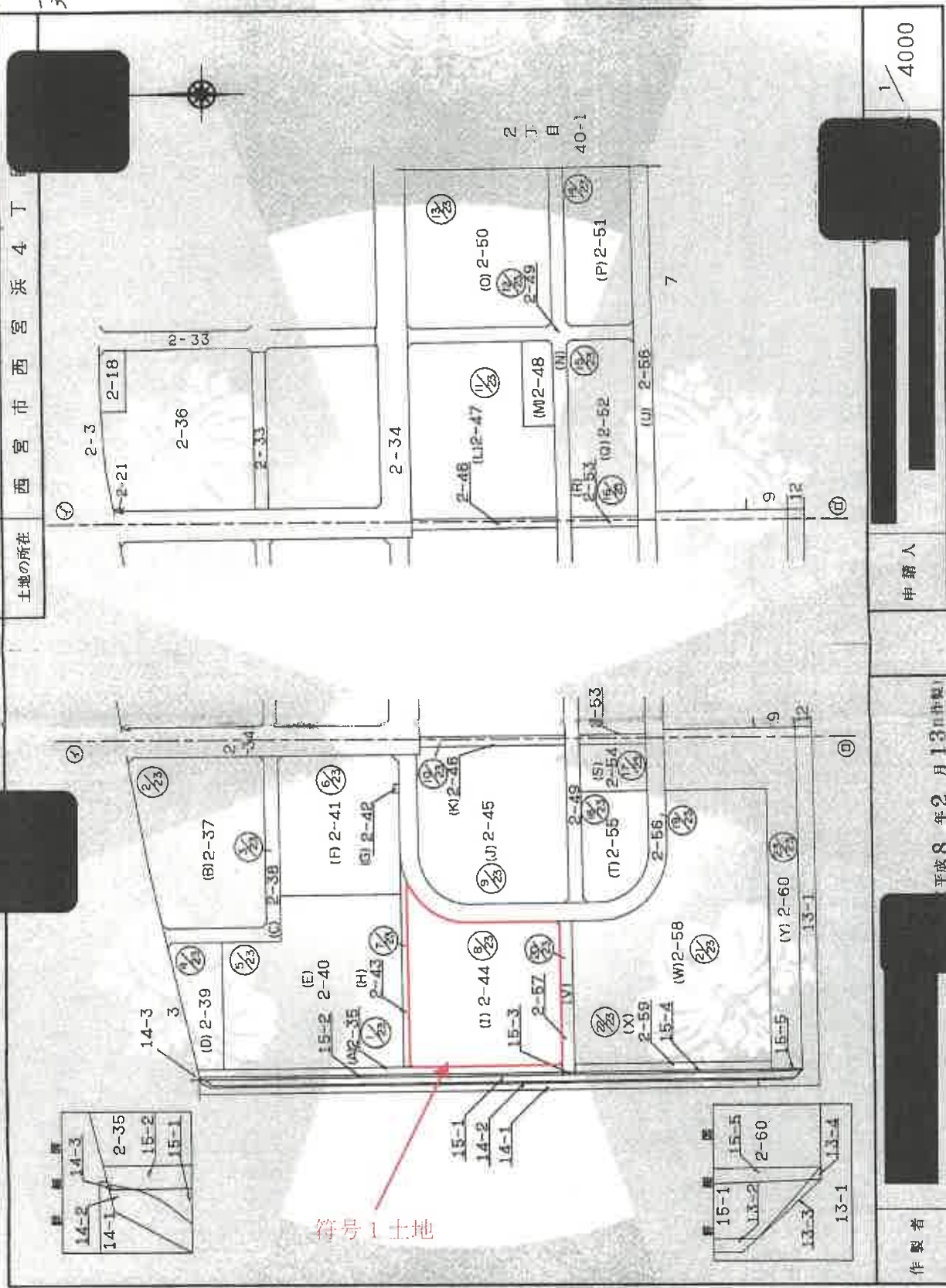
作製者

平成8年2月13日(市製)

申請人

095552

1/4000



登記年月日：平成8年3月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和6年9月27日

福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

図整理番号：M63730

(9/37)

(1) 座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
2-44	3309	()	-142552.875	91096.811	149.322	3309-3303
	3303	()	-142702.188	91096.448	140.643	3303-3256
	3256	()	-142700.205	91239.077	85.768	3256-3845
	3845	()	-142614.441	91238.205	1.546	3845-3844
	3844	()	-142612.895	91238.207	2.507	3844-3843
	3843	()	-142610.389	91238.283	2.507	3843-3842
	3842	()	-142607.888	91238.451	2.507	3842-3841
	3841	()	-142605.394	91238.708	2.507	3841-3840
	3840	()	-142602.912	91239.057	2.508	3840-3839
	3839	()	-142600.443	91239.495	2.506	3839-3838
	3838	()	-142597.993	91240.023	2.507	3838-3837
	3837	()	-142595.563	91240.639	2.507	3837-3836
	3836	()	-142593.157	91241.343	2.507	3836-3835
	3835	()	-142590.778	91242.135	2.506	3835-3834
	3834	()	-142588.430	91243.012	2.507	3834-3833
	3833	()	-142586.115	91243.973	2.508	3833-3832
	3832	()	-142583.836	91245.019	2.507	3832-3831
	3831	()	-142581.597	91246.146	2.507	3831-3830
	3830	()	-142579.400	91247.354	2.507	3830-3829
	3829	()	-142577.249	91248.641	2.507	3829-3828
	3828	()	-142575.146	91250.005	2.507	3828-3827
	3827	()	-142573.094	91251.445	2.507	3827-3826
	3826	()	-142571.095	91252.958	2.507	3826-3825
	3825	()	-142569.153	91254.543	2.507	3825-3824
	3824	()	-142567.269	91256.197	2.507	3824-3823
	3823	()	-142565.447	91257.919	2.507	3823-3822
	3822	()	-142564.356	91259.012	1.544	3822-3821
	3821	()	-142562.638	91260.838	2.507	3821-3820
	3820	()	-142560.988	91262.725	2.507	3820-3819
	3819	()	-142559.407	91264.670	2.507	3819-3818
	3818	()	-142557.898	91266.672	2.506	3818-3817
	3817	()	-142556.463	91268.727	2.507	3817-3816
	3816	()	-142555.103	91270.833	2.507	3816-3815
	3815	()	-142553.820	91272.987	2.507	3815-3814
	3814	()	-142552.617	91275.186	2.508	3814-3813
	3813	()	-142551.494	91277.428	1.122	3813-3812
	3812	()	-142550.360	91278.449	181.647	3812-3811
	3811	()	-142549.228	91096.811		3811-3810
	3810	()	-142548.096	91096.811		3810-3809
	3809	()	-142546.964	91096.811		3809-3808
	3808	()	-142545.832	91096.811		3808-3807
	3807	()	-142544.700	91096.811		3807-3806
	3806	()	-142543.568	91096.811		3806-3805
	3805	()	-142542.436	91096.811		3805-3804
	3804	()	-142541.304	91096.811		3804-3803
	3803	()	-142540.172	91096.811		3803-3802
	3802	()	-142539.040	91096.811		3802-3801
	3801	()	-142537.908	91096.811		3801-3800
	3800	()	-142536.776	91096.811		3800-3799
	3799	()	-142535.644	91096.811		3799-3798
	3798	()	-142534.512	91096.811		3798-3797
	3797	()	-142533.380	91096.811		3797-3796
	3796	()	-142532.248	91096.811		3796-3795
	3795	()	-142531.116	91096.811		3795-3794
	3794	()	-142530.000	91096.811		3794-3793
	3793	()	-142528.868	91096.811		3793-3792
	3792	()	-142527.736	91096.811		3792-3791
	3791	()	-142526.604	91096.811		3791-3790
	3790	()	-142525.472	91096.811		3790-3789
	3789	()	-142524.340	91096.811		3789-3788
	3788	()	-142523.208	91096.811		3788-3787
	3787	()	-142522.076	91096.811		3787-3786
	3786	()	-142520.944	91096.811		3786-3785
	3785	()	-142519.812	91096.811		3785-3784
	3784	()	-142518.680	91096.811		3784-3783
	3783	()	-142517.548	91096.811		3783-3782
	3782	()	-142516.416	91096.811		3782-3781
	3781	()	-142515.284	91096.811		3781-3780
	3780	()	-142514.152	91096.811		3780-3779
	3779	()	-142513.020	91096.811		3779-3778
	3778	()	-142511.888	91096.811		3778-3777
	3777	()	-142510.756	91096.811		3777-3776
	3776	()	-142509.624	91096.811		3776-3775
	3775	()	-142508.492	91096.811		3775-3774
	3774	()	-142507.360	91096.811		3774-3773
	3773	()	-142506.228	91096.811		3773-3772
	3772	()	-142505.096	91096.811		3772-3771
	3771	()	-142503.964	91096.811		3771-3770
	3770	()	-142502.832	91096.811		3770-3769
	3769	()	-142501.700	91096.811		3769-3768
	3768	()	-142500.568	91096.811		3768-3767
	3767	()	-142499.436	91096.811		3767-3766
	3766	()	-142498.304	91096.811		3766-3765
	3765	()	-142497.172	91096.811		3765-3764
	3764	()	-142496.040	91096.811		3764-3763
	3763	()	-142494.908	91096.811		3763-3762
	3762	()	-142493.776	91096.811		3762-3761
	3761	()	-142492.644	91096.811		3761-3760
	3760	()	-142491.512	91096.811		3760-3759
	3759	()	-142490.380	91096.811		3759-3758
	3758	()	-142489.248	91096.811		3758-3757
	3757	()	-142488.116	91096.811		3757-3756
	3756	()	-142486.984	91096.811		3756-3755
	3755	()	-142485.852	91096.811		3755-3754
	3754	()	-142484.720	91096.811		3754-3753
	3753	()	-142483.588	91096.811		3753-3752
	3752	()	-142482.456	91096.811		3752-3751
	3751	()	-142481.324	91096.811		3751-3750
	3750	()	-142480.192	91096.811		3750-3749
	3749	()	-142479.060	91096.811		3749-3748
	3748	()	-142477.928	91096.811		3748-3747
	3747	()	-142476.796	91096.811		3747-3746
	3746	()	-142475.664	91096.811		3746-3745
	3745	()	-142474.532	91096.811		3745-3744
	3744	()	-142473.400	91096.811		3744-3743
	3743	()	-142472.268	91096.811		3743-3742
	3742	()	-142471.136	91096.811		3742-3741
	3741	()	-142470.004	91096.811		3741-3740
	3740	()	-142468.872	91096.811		3740-3739
	3739	()	-142467.740	91096.811		3739-3738
	3738	()	-142466.608	91096.811		3738-3737
	3737	()	-142465.476	91096.811		3737-3736
	3736	()	-142464.344	91096.811		3736-3735
	3735	()	-142463.212	91096.811		3735-3734
	3734	()	-142462.080	91096.811		3734-3733
	3733	()	-142460.948	91096.811		3733-3732
	3732	()	-142459.816	91096.811		3732-3731
	3731	()	-142458.684	91096.811		3731-3730
	3730	()	-142457.552	91096.811		3730-3729
	3729	()	-142456.420	91096.811		3729-3728
	3728	()	-142455.288	91096.811		3728-3727
	3727	()	-142454.156	91096.811		3727-3726
	3726	()	-142453.024	91096.811		3726-3725
	3725	()	-142451.892	91096.811		3725-3724
	3724	()	-142450.760	91096.811		3724-3723
	3723	()	-142449.628	91096.811		3723-3722
	3722	()	-142448.496	91096.811		3722-3721
	3721	()	-142447.364	91096.811		3721-3720
	3720	()	-142446.232	91096.811		3720-3719
	3719	()	-142445.100	91096.811		3719-3718
	3718	()	-142443.968	91096.811		3718-3717
	3717	()	-142442.836	91096.811		3717-3716
	3716	()	-142441.704	91096.811		3716-3715
	3715	()	-142440.572	91096.811		3715-3714
	3714	()	-142439.440	91096.811		3714-3713
	3713	()	-142438.308	91096.811		3713-3712
	3712	()	-142437.176	91096.811		3712-3711
	3711	()	-142436.044	91096.811		3711-3710
	3710	()	-142434.912	91096.811		3710-3709
	3709	()	-142433.780	91096.811		3709-3708
	3708	()	-142432.648	91096.811		3708-3707
	3707	()	-142431.516	91096.811		3707-3706
	3706	()	-142430.384	91096.811		3706-3705
	3705	()	-142429.252	91096.811		3705-3704
	3704	()	-142428.120	91096.811		3704-3703
	3703	()	-142426.988	91096.811		3703-3702
	3702	()	-142425.856	91096.811		3702-3701
	3701	()	-142424.724	91096.811		3701-3700
	3700	()	-142423.592	91096.811		3700-3699
	3699	()	-142422.460	91096.811		3699-3698
	3698	()	-142421.328	91096.811		3698-3697
	3697	()	-142420.196	91096.811		3697-3696
	3696	()	-142419.064	91096.811		3696-3695
	3695	()	-142417.932	91096.811		3695-3694
	3694	()	-142416.800	91096.811		3694-3693
	3693	()	-142415.668	91096.811		3693-3692
	3692	()	-142414.536	91096.811		3692-3691
	3691	()	-142413.404	91096.811		3691-3690
	3690	()	-142412.272	91096.811		3690-3689
	3689	()	-142411.140	91096.811		3689-3688
	3688	()	-142410.008	91096.811		3688-3687
	3687	()	-142408.876	91096.811		3687-3686
	3686	()	-142407.744	91096.811		3686-3685
	3685	()	-142406.612	91096.811		3685-3684
	3684	()	-142405.480	91096.811		3684-3683
	3683	()	-142404.348	91096.811		3683-3682</

登記年月日：平成10年3月11日

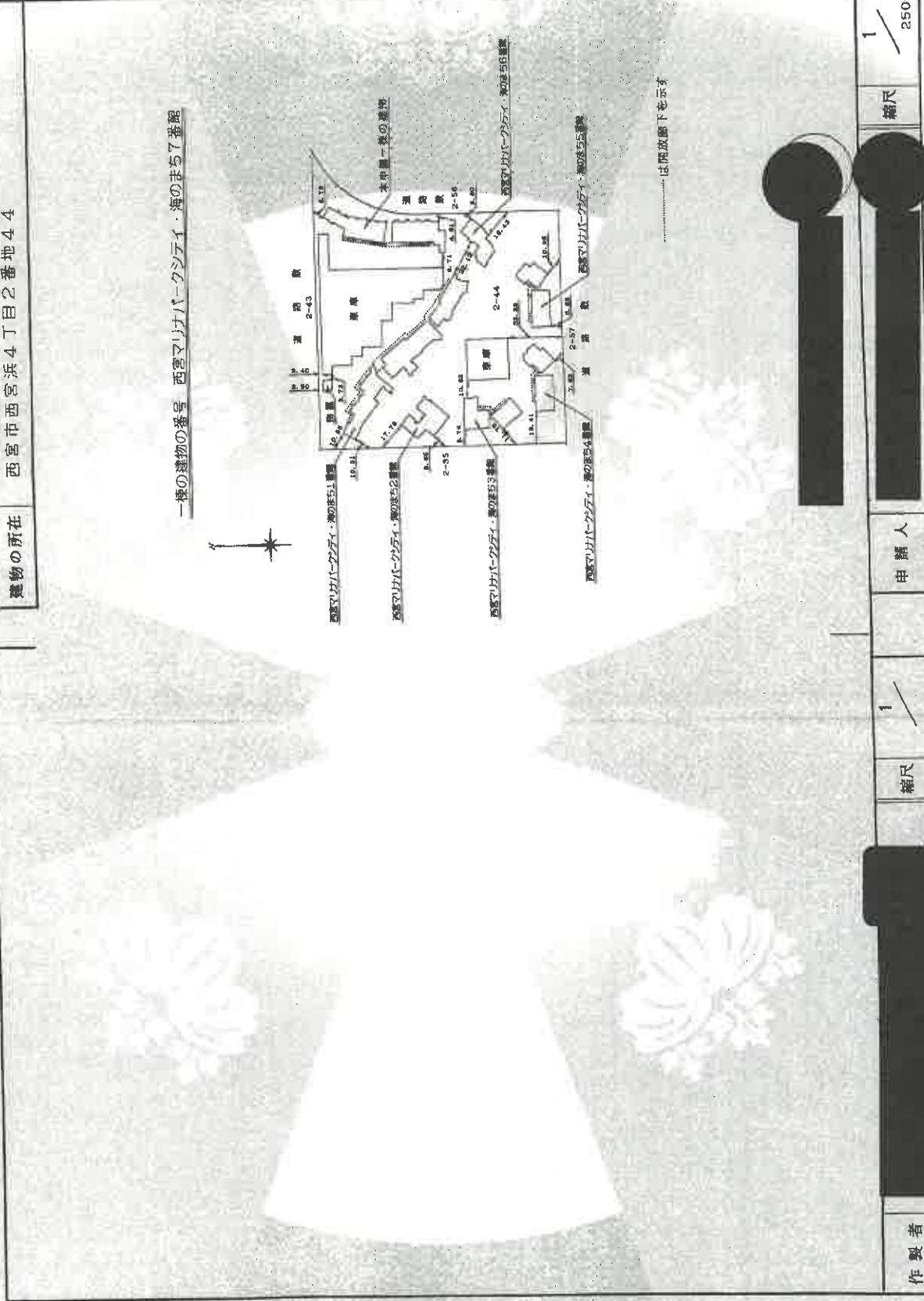
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支庁西宮支局(筆跡))
令和6年9月27日 福岡支務局

登記官

A3判をA4判に縮小

建築物図面 各階平面図 10.3.11

家屋番号	西宮浜4丁目 2番44の1-101
建築物の所在	西宮市西宮浜4丁目2番地44



申請人

342328

縮尺

作製者

(1/4)

図整理番号：M63731

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方務務局西宮支局管轄)
令和6年9月27日 福岡地方務務局

發給證書

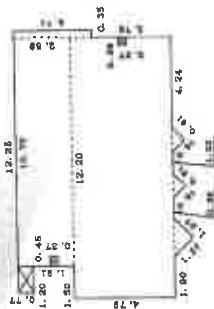
運輸番号: M63731

建各階平面圖 10.3.11

西宮マリナパークシティ・海のまち7番館

建物の番号 7番館301号

建物の存する部分 3階部分



1	0	80645	0	80645
1	0	32805	0	32805
1	0	31100	58	31100
1	0	27700	28	27700
1	0	1665	-0	1665
1	0	1332	-0	1332
1	0	57635	89	57635
1	0	57	89	57

は1階壁放壓下を示す

作者

箱尺 250

申請人

242464

尺蠖

 $\frac{1}{500}$

(2/4)

面 区 物 建

建 物 面 面
各 階 平 面

(98)

'10.3.11

家屋番号 西宮浜4丁目 2番44の7-101

西宮市西宮浜4丁目2番地44

一棟の建物の番号 西富マリナパークシティ・海のまち7番館

一棟の建物 3階

各階平面図

接統線

は1階開放廊下を示す

雞城集

は1層開放露下を示す

作者

縮尺

人 類 世

312433

氏

✓

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方検務局西宮支局管轄)
令和6年9月27日 福岡法務局

登記官

图整理番号：M63731

$$(3/4)$$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年3月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方支務局西宮支局管轄)
令和6年9月27日 福岡支務局

登記書

A3判をA4判に縮小

図整理番号：M63731

(4/4)

各階平面図

家屋番号
西宮4丁目
2番44の1-101

建物の所在
西宮市西宮浜4丁目2番地44

建物図面
各階平面図10.3.11

一棟の建物の番号 西宮マリナパークシティ・海のまち7番館

一棟の建物 3階

求積量

1.34 x	1.34/2	0.6976
0.88 x	0.88/2	0.3872
2.00 x	0.89	8.2000
10.85 x	3.81	1.3350
1.13 x	1.74	41.3385
1.13 x	2.59	1.9662
1.13 x	1.64	2.9533
1.13 x	0.77	2.9785
1.20 x	7.68	0.8701
10.85 x	21.01	86.0160
0.35 x	7.38	227.5585
2.63 x	3.79	2.3560
1.15 x	0.80	1.5575
1.13 x	2.59	1.0170
1.13 x	1.64	1.8532
1.13 x	0.77	2.9785
0.35 x	8.84	0.8701
11.20 x	7.38	95.9140
10.85 x	5.02	82.6560
11.20 x	3.59	54.4570
(11.98 x	14.87	50.59125
0.63 x	0.55	32.1375
		0.8965
		合計 766.84825
		中 768.84

申請人

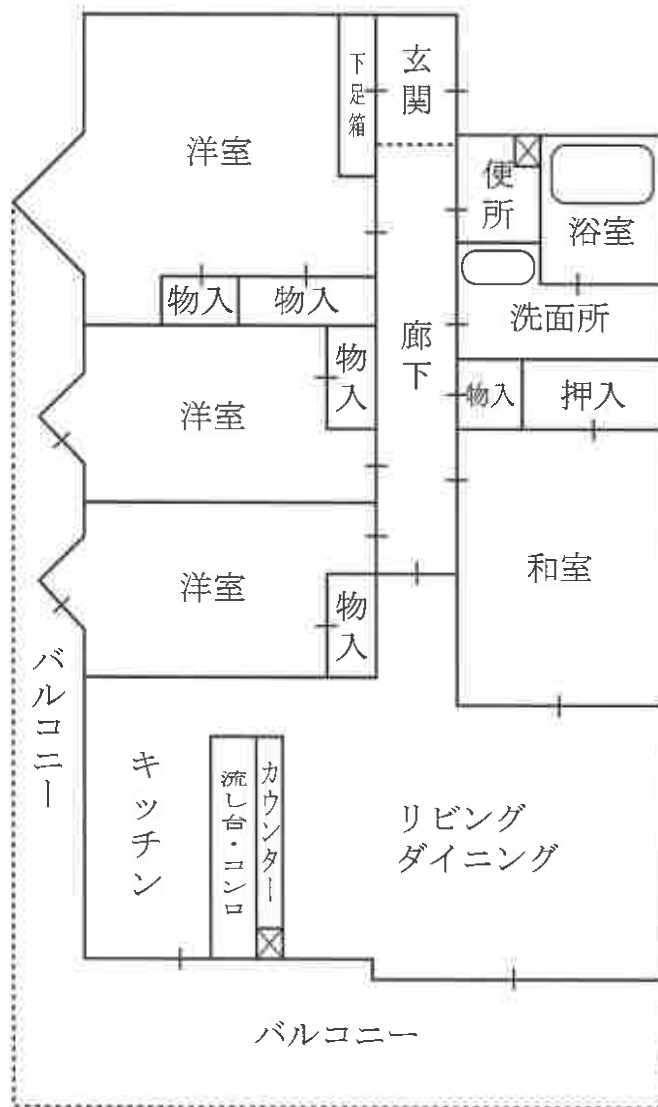
総尺

作製者

総尺

342434

建 物 間 取 図





対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
南方から撮影



対象物件を含む
一棟の建物

対象物件を
北東方から撮影