

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 10 月 21 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 21 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	7,640,000 6,112,000		1,528,000	110,810	0
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市生瀬武庫川町 1 9 9 番地 1

建物の名称 セルヴィオ 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬武庫川町 1 9 9 番 1 の 2 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 4 . 7 5 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 西宮市生瀬武庫川町 1 9 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 4 5 3 . 9 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 2 0 1 番 1

地 目 宅地

地 積 4 5 6 3 . 0 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 2 1 6 番 1 6

地 目 山林

地 積 2 5 8 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 2 1 6 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 3 1 4 . 7 4 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 3 7 9 番 1

地 目 山林

地 積 4 2 2 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 7 4 5 1 2 2 分の 7 7 2 1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 西宮市生瀬武庫川町 199 番地 1

建物の名称 セルヴィオ 2 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬武庫川町 199 番 1 の 2 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 74.75 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 西宮市生瀬武庫川町 199 番 1

地 目 宅地

地 積 21453.98 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 201 番 1

地 目 宅地

地 積 4563.04 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 216 番 16

地 目 山林

地 積 2580 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 2 1 6 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 3 1 4. 7 4 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 3 7 9 番 1

地 目 山林

地 積 4 2 2 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 7 4 5 1 2 2 分の 7 7 2 1



令和7年(ケ)第34号
令和7年7月10日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大島 俊宏 (印)

(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 西宮市生瀬武庫川町 199番地1

建物の名称 セルヴィオ2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬武庫川町 199番1の2の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.75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 西宮市生瀬武庫川町199番1

地 目 宅地

地 積 21453.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町201番1

地 目 宅地

地 積 4563.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町216番16

地 目 山林

地 積 2580平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町216番18

地 目 宅地

地 積 3314.74平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町379番1

地 目 山林

地 積 4220平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5745122分の7721



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市生瀬武庫川町2番2-404号		
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 上記の者が本件建物を住居として利用し、占有している。 ☐ 「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 管理費 8,650円 修繕積立金(棟別) 7,330円 修繕積立金(全体) 1,620円 令和7年7月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある平成30年8月分～令和7年7月分(修繕積立金(全体)は平成30年7月分～令和7年7月分) 計1,479,880円 ☐ 不明		
管理費等照会先	東洋近畿建物管理株式会社		
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」記載のとおり		
敷地権	符号1～5		
現況地目	☒ 宅地(符号1・2・4) ☒ 山林(符号3・5) ☐ (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1～5) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年()第 号 [保管開始日 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

そ の 他 の 事 項

■ 本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「セルヴィオ2番館」という。
- 2 敷地について
 - (1) 符号1・2・4土地は、対象物件を含むマンション（セルヴィオ1番館から5番館、駐車場棟、共用棟）の敷地、符号3・5土地は残置山林となっている。
 - (2) 対象物件を含む一棟の建物（セルヴィオ2番館）の敷地である符号1土地は、東側を幅員約10m～12mの県道と概ね等高に接面している。
 - (3) 符号1土地と符号2土地との間には市道が通っている。また、符号1土地と符号3・4土地との間には西宮市所有の用悪水路等が介在している。
 - (4) 符号1～符号5の各土地と建物との概ね位置関係は、土地建物位置関係図を参照
- 3 本件物件の占有状況は、玄関付近には表札はなかったが、本人宛の郵便物の存在、照会書の回答及び関係人の陳述から3枚目のとおりと判断した。
- 4 管理費等の滞納額については3枚目のとおりであるが、その他（1）駐車場費の滞納額は161,700円（月額4,900円、滞納期間：令和元年9月から令和4年5月）、（2）住宅情報積立の滞納額85,000円（月額1,000円、滞納期間：平成30年7月から令和7年7月）、（3）バイク置場使用料の滞納額18,000円（月額400円、滞納期間：令和元年9月から令和5年5月）がある。
- 5 室内の状態は、動産類が多く詳細は確認できなかったが、（1）たばこによる黄ばみが原因と思われる汚れがリビング、和室等の壁クロスに見受けられた。（2）浴室や台所等の水回りには多くの汚れが散見された。（3）過去に猫を1匹飼っていたとの事であり、壁クロスの一部に引っ掻き傷が見受けられた。その他経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数735戸
- 2 管理方式：委託（日勤）
- 3 集会室：あり
- 4 エレベーター：あり
- 5 トランクルーム：なし
- 6 駐車場収容総数：728台
- 7 積立金残高：1,493,058,188円（令和7年6月30日現在）
- 8 近い将来の大規模修繕計画：あり（令和8年1月頃 大規模修繕工事を予定）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

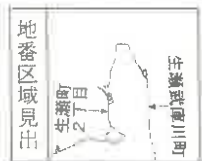
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 私が所有者です。 2 損傷箇所や水回り等で不具合はありません。 3 過去にペットの飼育はしていましたが、今はいません。 4 過去に事件又は事故はありません。 5 オール電化ではありません。 6 壁に汚れがあります。

(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
R7年7月10日(木) 17:01-17:06	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R7年7月11日(金) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、外観撮影、債務者兼所有者に通知文書を手交
R7年7月16日(水) 8:55-9:05	神戸地方法務局 西宮支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年7月16日(水) 10:40-11:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務兼所有者から事情聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年7月16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 を立ち会わせ、解錠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

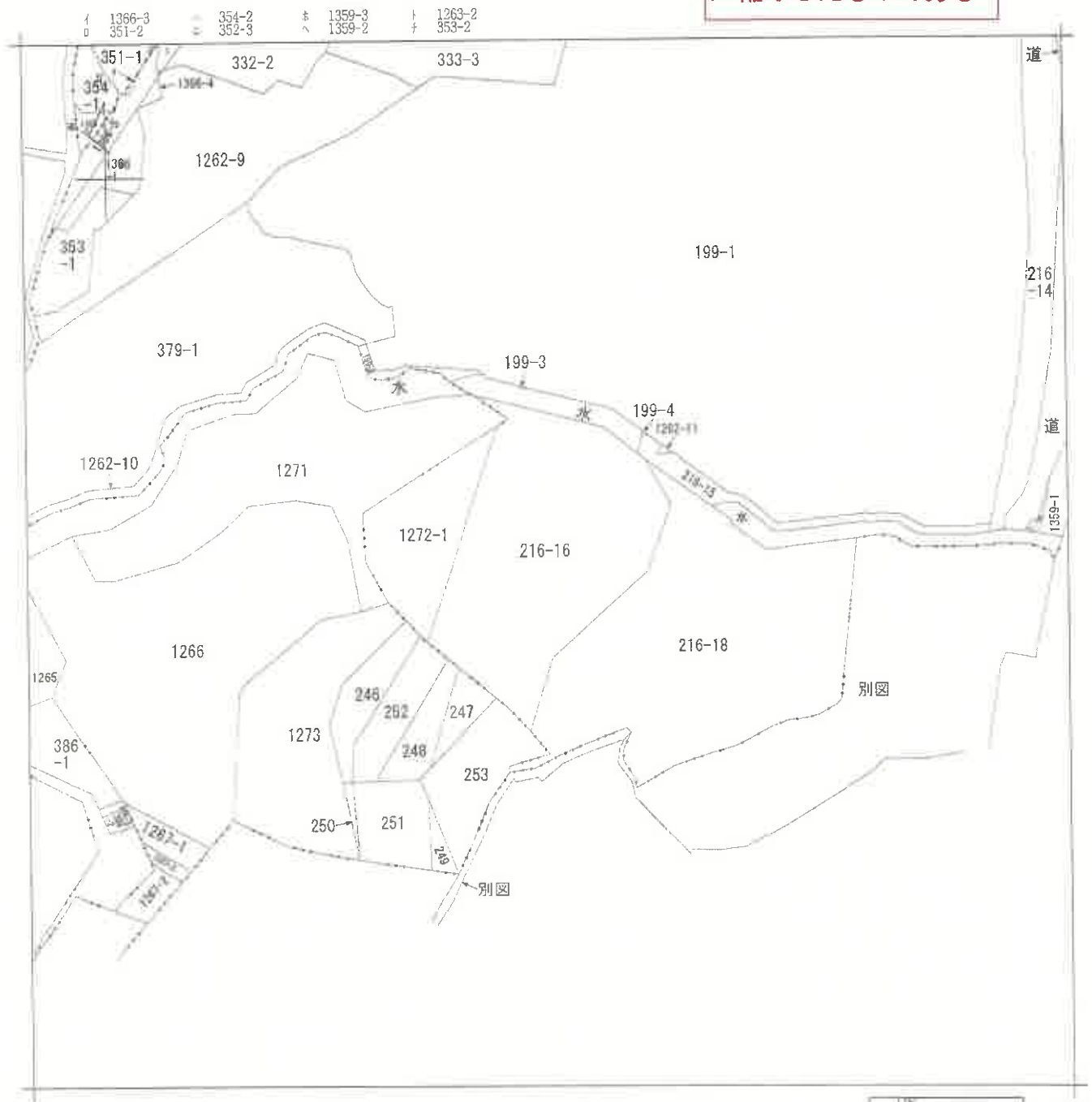
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



A 生瀬町2丁目
B 塩瀬町生瀬
C 西宮市

請求部	所在	西宮市生瀬武庫川町				地番	201番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成9年5月			備付年月日 (原図)		補事	記項			

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



A 生瀬町 2丁
B 西宮市
C 西宮市

請求部	所在	西宮市生瀬武庫川町				地番	216番16			
出力	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成9年5月			備付年月日(原図)		補記事項				

343-2	道	354-2	ト	199-4	353-2
351-2	448-5	道	チ	1263-2	



A 生瀬町 2 丁目
B 生瀬町 2 丁目
C 生瀬武庫川町
D 西宮市

請 部	求 分	所 在	西宮市生瀬武庫川町				地 番	379番1		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 分	座 番 は 記 号	系 又 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日	平成9年5月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

(10枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

建物の所在

西宮市生瀬武庫川町199番地1

セルヴィオ2番館
一棟の建物



作製者

縮尺

申請人

縮尺

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

9.9.2 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 生瀬武庫川町
199番1の2の404

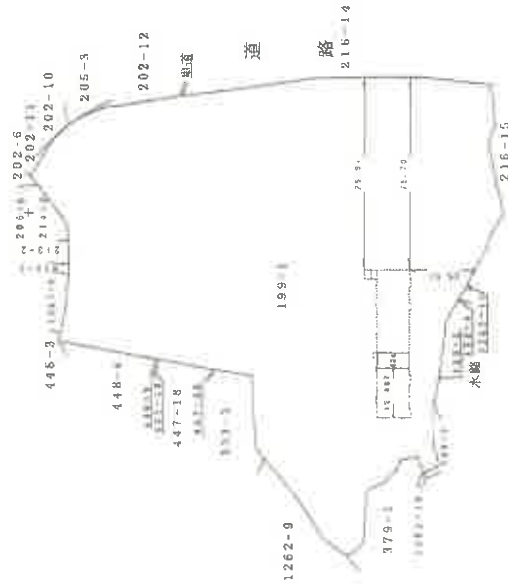
建物の所在 西宮市生瀬武庫川町199番地1

セルヴィオ2番館

建物の番号 404
建物の存する部分 4階



求積表			
12.15	×	6.15	= 74.75400
面積			74.75㎡



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

縮尺 1/2000
申請人

縮尺 1/2000

4.9.2 各階平面図

家屋番号

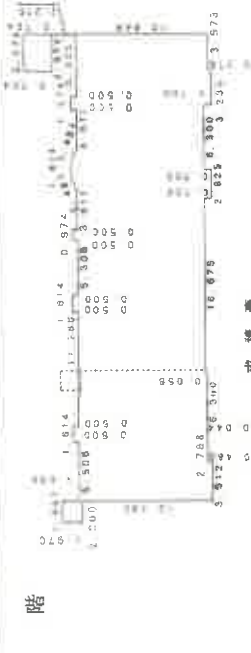
建物の所在

西宮市生瀬武庫川町199番地1

建物図面 各階平面図

セルゾイオ2番館
一棟の建物

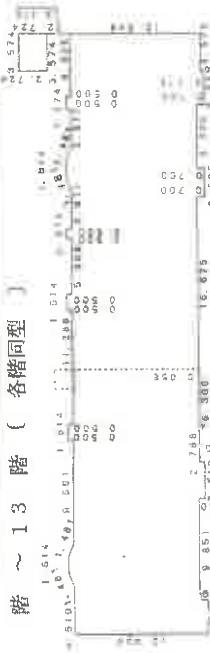
2 階



求積表

3.574	x	2.724	=	9.735576
1.987	x	1.970	=	3.914390
1.614	x	0.500	=	0.807000
1.614	x	0.500	=	0.807000
0.974	x	0.500	=	0.487000
1.274	x	0.500	=	0.637000
(1.614 + 4.404)	x	0.498 / 2	=	1.498482
(0.013 + 0.312)	x	0.004056	=	154.728000
12.600	x	12.224	=	315.379200
25.800	x	12.649	=	86.164988
6.812	x	0.700	=	1.977500
2.825	x	0.524	=	1.480672
3.512	x	0.074	=	0.260000
2.788	x	0.074	=	0.205552
3.239	x	0.275	=	0.890725
合 計				578.99077
床面積				578.99 m

3 階 ~ 13 階 (各階同型)



求積表

3.574	x	2.724	=	9.735576
1.987	x	0.500	=	0.987000
1.614	x	0.500	=	0.807000
0.974	x	0.500	=	0.487000
1.274	x	0.500	=	0.637000
(1.614 + 4.404)	x	0.498 / 2	=	1.498482
(3.281 + 12.924)	x	0.004056	=	42.420224
48.253	x	12.649	=	86.164988
6.812	x	0.580	=	2.036960
3.788	x	0.100	=	0.278800
6.300	x	0.056	=	0.352800
2.825	x	0.700	=	1.977500
2.825	x	0.275	=	0.890725
3.239	x	0.275	=	0.890725
合 計				739.137701
床面積				739.13 m

求積表

3.574	x	2.724	=	9.735576
1.987	x	1.870	=	3.715690
1.614	x	0.500	=	0.807000
0.974	x	0.500	=	0.487000
1.274	x	0.500	=	0.637000
0.013	x	0.212	=	0.002756
0.498	/ 2		=	0.249000
25.800	x	12.224	=	315.379200
6.812	x	12.649	=	86.164988
2.825	x	0.700	=	1.977500
3.239	x	0.275	=	0.890725
合 計				421.295917
床面積				421.29 m

作製者

申請人

縮 1 / 500
尺

縮 1 / 500
尺

各階平面図

建物図面
各階平面図

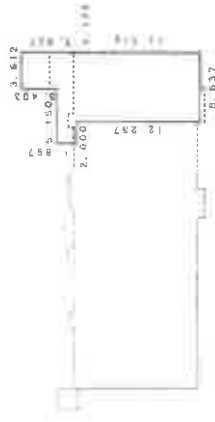
家屋番号

建物の所在

西宮市生瀬武庫川町199番地1

セルヴィオ2番館
一棟の建物

地下 2階



3.612 x 5.827 =	21.047124
2.000 x 1.897 =	3.794000
3.150 x 2.424 =	7.635600
6.637 x 11.710 =	77.718270
合計	110.195594
床面積	110.19

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

500

土地建物位置関係図

(○)は号番方および撮影位置・方向

【符号2土地】
(201番1)

(5番館)

縮尺 約1,000分の1

市道

【符号1土地】
(199番1)

(4番館)

対象物件を含む
一棟の建物
(セルヴィオ2番館)

(駐車場棟)

県道

【符号5土地】
(379番1)

(共用棟)

(3番館)

【符号4土地】
(216番18)

【符号3土地】
(216番16)

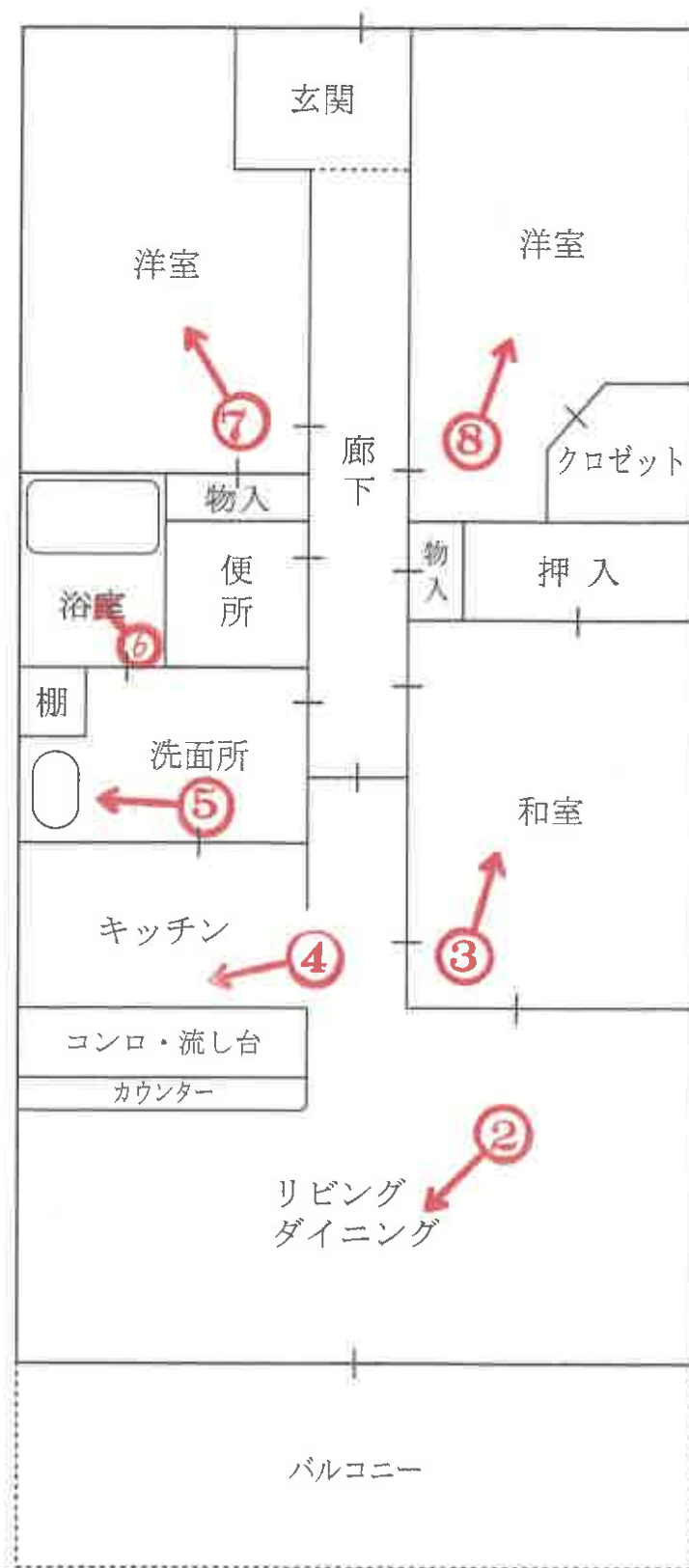
(1番館)

※本図面は、符号1～符号5土地の位置関係、及び対象物件を含むセルヴィオ1番館～5番館が符号1～符号5土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

令和7年(ケ)第34号

(15枚目)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





①

2番館



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

令和 7 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 7 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7,640,000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	J R線 生瀬駅の東方 約900m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付 近 の 状 況	マンション等が立地する武庫川西岸の住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 河川保全区域、埋蔵文化財推定地
画 地 条 件	規模 36,131.76 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	対象物件を含む一棟の建物（セルヴィオ2番館）の敷地である符号1土地は、東側を幅員約10m～12mの県道と概ね等高に接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1・2・4土地は、対象物件を含むマンション（セルヴィオ1番館～5番館、駐車場棟、共用棟）の敷地として利用されている。符号3・5土地は、残置山林となっている。	
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土地と符号2土地との間には市道が通っている。また、符号1土地と符号3・4土地との間には、西宮市所有の用悪水路等が介在している（各土地と建物との概ねの位置関係は、土地建物位置関係図参照）。 ・ 土砂災害警戒区域に含まれている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セルヴィオ2番館	
建物の用途	共同住宅（他棟も含めた全体総戸数 735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9年8月26日 新築
	経過年数	28 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造地下2階付15階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼り、吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 その他	あり あり（収容台数728台・受付順） あり プレイロット、バーベキュー場、ゲストルーム等
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり セルヴィオ管理組合 委託 東洋近畿建物管理(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年6月30日現在、 1,493,058,188 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、近い将来大規模修繕工事を行う計画があるとの事である。	

(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	4 階 (404 号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	74.75㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井 : クロス貼、合板等 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 : 洋室に床暖房あり そ の 他 : 特になし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,650円 修繕積立金(全体) 月 額 1,620円 修繕積立金(棟別) 月 額 7,330円 滞 納 額 あり (令和7年7月11日現在、1,479,880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、たばこによる黄ばみが原因と思われる汚れがリビング、和室等の壁クロスに見受けられた。また、浴室や台所等の水回りには多くの汚れが見受けられた。 ・過去に猫を 1 匹飼っていたとの事であり、壁クロスの一部に引っ掻き傷が見受けられた。なお、使用細則によれば、マンション内において小鳥・観賞魚以外の動物を飼育することは禁止されている。 ・上記管理費等欄に記載のほか、駐車場費の滞納161,700円(月額4,900円)、住宅情報積立の滞納85,000円(月額1,000円)、バイク置場使用料の滞納18,000円(月額400円)がある。 ・管理規約には、管理費等の滞納額に対しては年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の定めがある。 ・管理組合が管理費等について有する債権は、区分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
280,000	74.75	1.37	0.40	11,470,000

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 28年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 53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 0.20) ≒ 0.40

(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
84,200	0.58	36,131.76	0.90	7,721/ 5,745,122	1.00	2,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮－49

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/㎡)

$68,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/80 \div 84,200$

◇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(1.01)

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/105 \times 100/80 \times 100/100 \div 100/80$

イ 個別格差：形状・規模・山林を含む等(0.58)

ウ 地 積：土地符号1～5の合計登記記載数量

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。

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
11,470,000	2,130,000	0.94	12,780,000

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
0.94 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 4月 125,000 円/㎡

B 令和 7年 3月 170,000 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	125,000	100	100.0	100	100	100	156,000
		100	100	78	103	100	
B	170,000	100	100.0	100	100	100	150,000
		100	100	100	103	110	

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
153,000	0.94	74.75	10,750,000

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 (6.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
610 千円 (8.6%)	585 千円	7.5%	7,800 千円 ≒ 7,800 千円	0.82784	6,457 千円 (91.4%)	7,067 千円 ≒ 7,070 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	960	960	960	960
	共益費収入	96	96	96	96
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,056	1,056
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 106	△ 106
	貸倒損失	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
	有効総収益	929	929	929	929
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	106	106	106	106
	長期計画修繕費	1,116	116	116	116
	公租公課	111	111	111	111
	損害保険料	11	11	11	11
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,344	344	344	344
ウ 経費率	(%)	144.67	37.03	37.03	37.03
エ 有効純収益	ア－イ	△ 415	585	585	585
オ 複利現価率	(割引率6.5%)	0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 390	516	484	

（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	12,780,000	1.00	12,780,000
②比準価格	10,750,000	1.00	10,750,000
③収益価格			7,070,000
④調整後の価格	11,500,000		

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
11,500,000	1.00	0.80	0.83	7,640,000

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－49
所 在 : 西宮市生瀬町2丁目610番13
「生瀬町2－11－12」
価 格 : 68,000円/㎡
位 置 : JR線「生瀬」駅より道路距離480m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員4.6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
土地(符号1) : 645,544,900円 (×7,721/5,745,122)
土地(符号2) : 209,489,160円 (×7,721/5,745,122)
土地(符号3) : 3,018,600円 (×7,721/5,745,122)
土地(符号4) : 127,849,520円 (×7,721/5,745,122)
土地(符号5) : 4,515,400円 (×7,721/5,745,122)
建 物 : 6,252,850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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 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 西宮市生瀬武庫川町 199番地1

建物の名称 セルヴィオ2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生瀬武庫川町 199番1の2の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 74.75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 西宮市生瀬武庫川町199番1

地 目 宅地

地 積 21453.98平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町201番1

地 目 宅地

地 積 4563.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町216番16

地 目 山林

地 積 2580平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 2 1 6 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 3 1 4. 7 4 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 西宮市生瀬武庫川町 3 7 9 番 1

地 目 山林

地 積 4 2 2 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

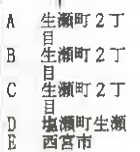
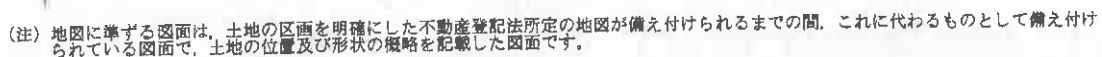
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 7 4 5 1 2 2 分の 7 7 2 1



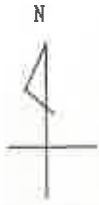
対象不動産等の所在図





A3判をA4判に縮小

476-8 1361-5
206-6 201-3



476-1

符号 2

201-1

476-10

201-11

201-8

201-5

201-10

201-7

208

207

206-4

202-6

202-10

202-3

202-11

202-12

205-2

1367-2

符号 1

199-1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出



A 生瀬町2丁目
B 西宮市
C 西宮市

請求部	所在	西宮市生瀬武庫川町				地番	201番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成9年5月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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7年5月21日

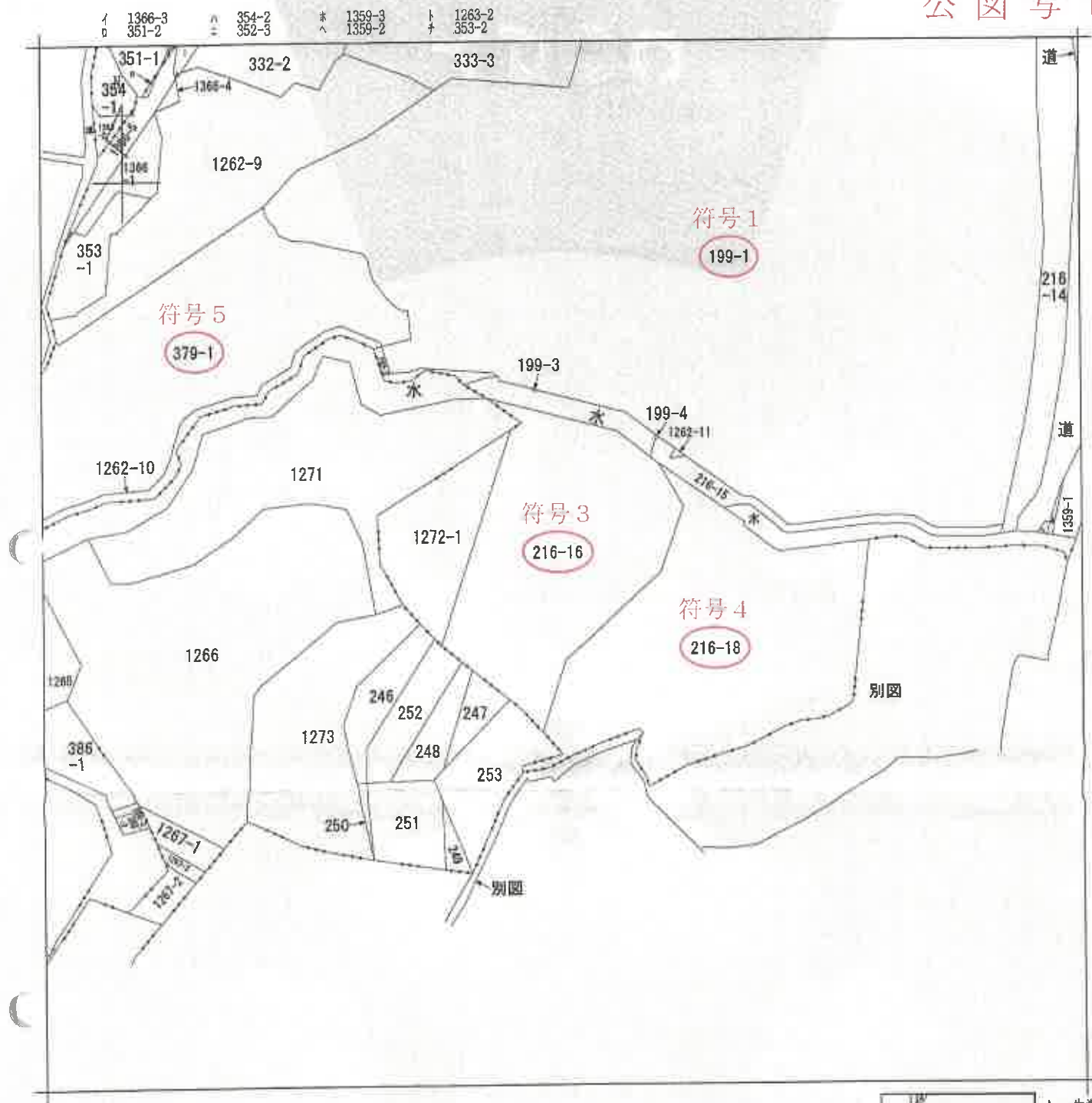
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-3

(1/1)

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 生瀬町2丁目
B 西宮市
C 西宮市

請求部	所在	西宮市生瀬武庫川町				地番	216番16		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成9年5月			備付年月日(原図)	補記事項				

これは地図に準ずる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7年5月21日

東京法務局中野出張所

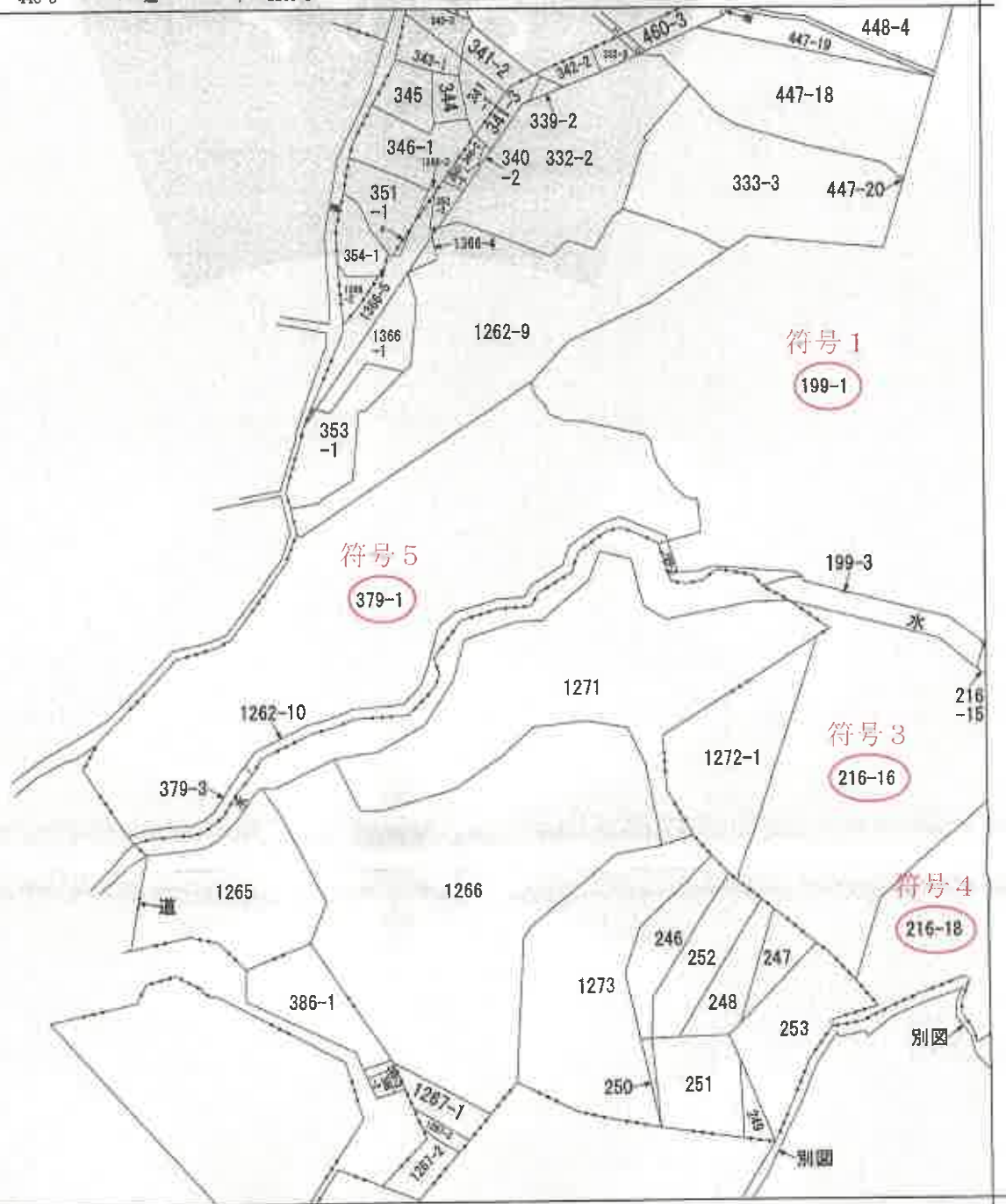
登記官

請求番号: 6-4

(1/1)

A3判をA4判に縮小

イ 343-2 ハ 道 448-5 ホ 354-2 ト 199-4 チ 353-2
ロ 351-2 ニ 448-5 ヘ 道 フ 1263-2 リ 353-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 生瀬町2丁
B 生瀬町2丁
C 生瀬武庫川
D 西宮市

請求部	所在	西宮市生瀬武庫川町				地番	379番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成9年5月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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7年5月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-5

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年9月2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7年5月21日 東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-1

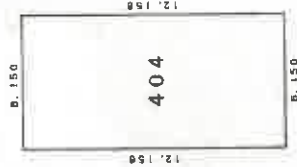
9.9.2 各階平面図

建物図面
各階平面図

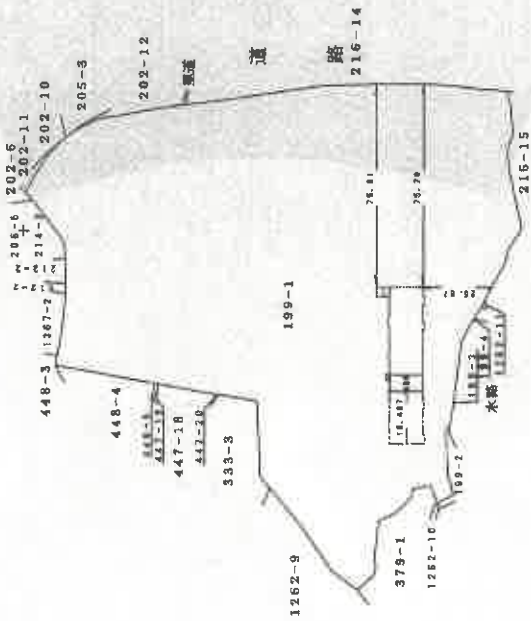
家屋番号
生瀬武庫川町
199番1の2の404

建物の所在
西宮市生瀬武庫川町199番地1

セルヴィオ2番館
建物の番号 404
建物の存する部分 4階



求積表
12.156 x 8.150 = 74.758400
床面積 74.75 m²

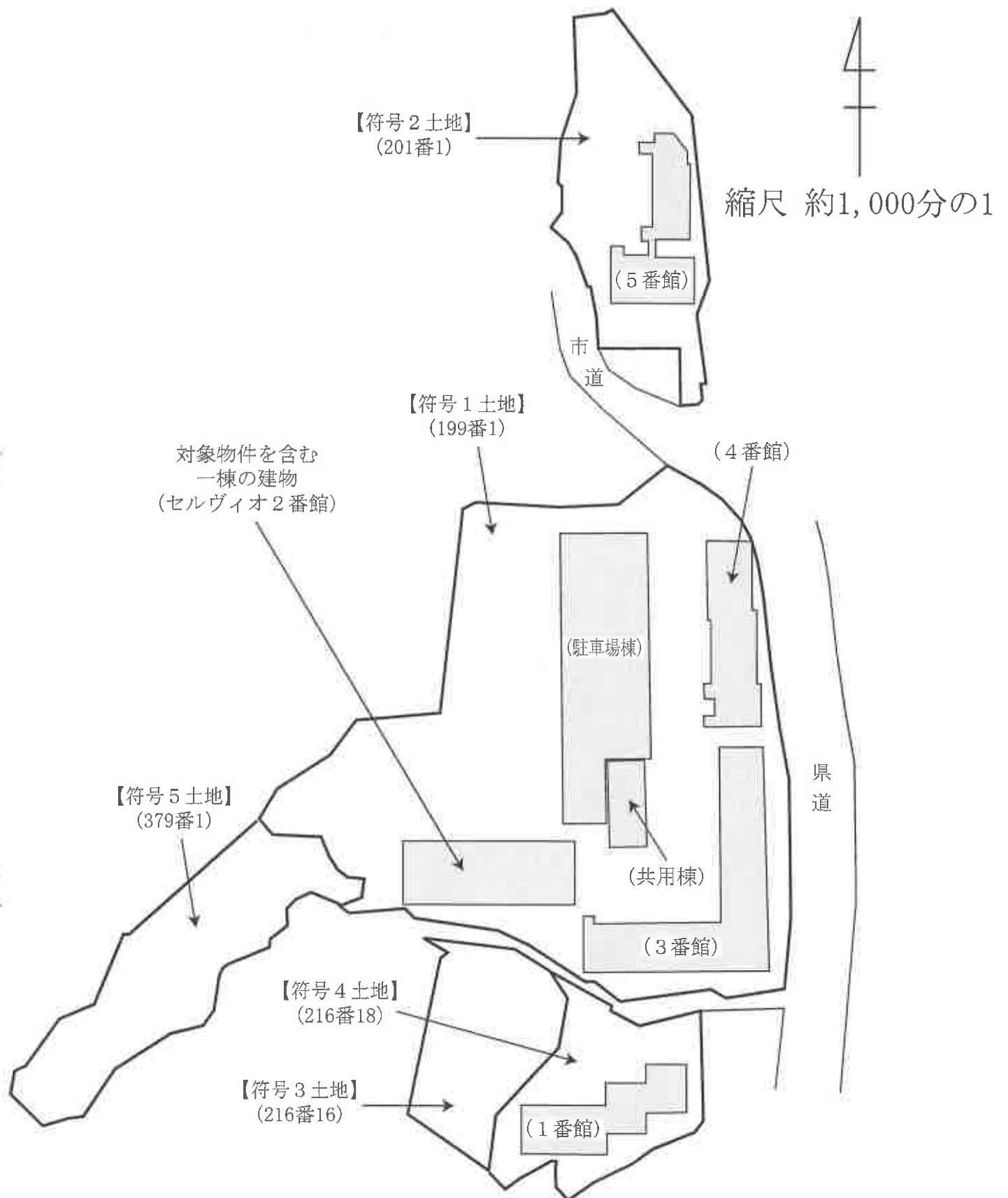


作製者 土地調査士 家屋	縮 1/250	申請人 [Redacted]	縮 1/2000
--------------------	------------	-------------------	-------------

406611

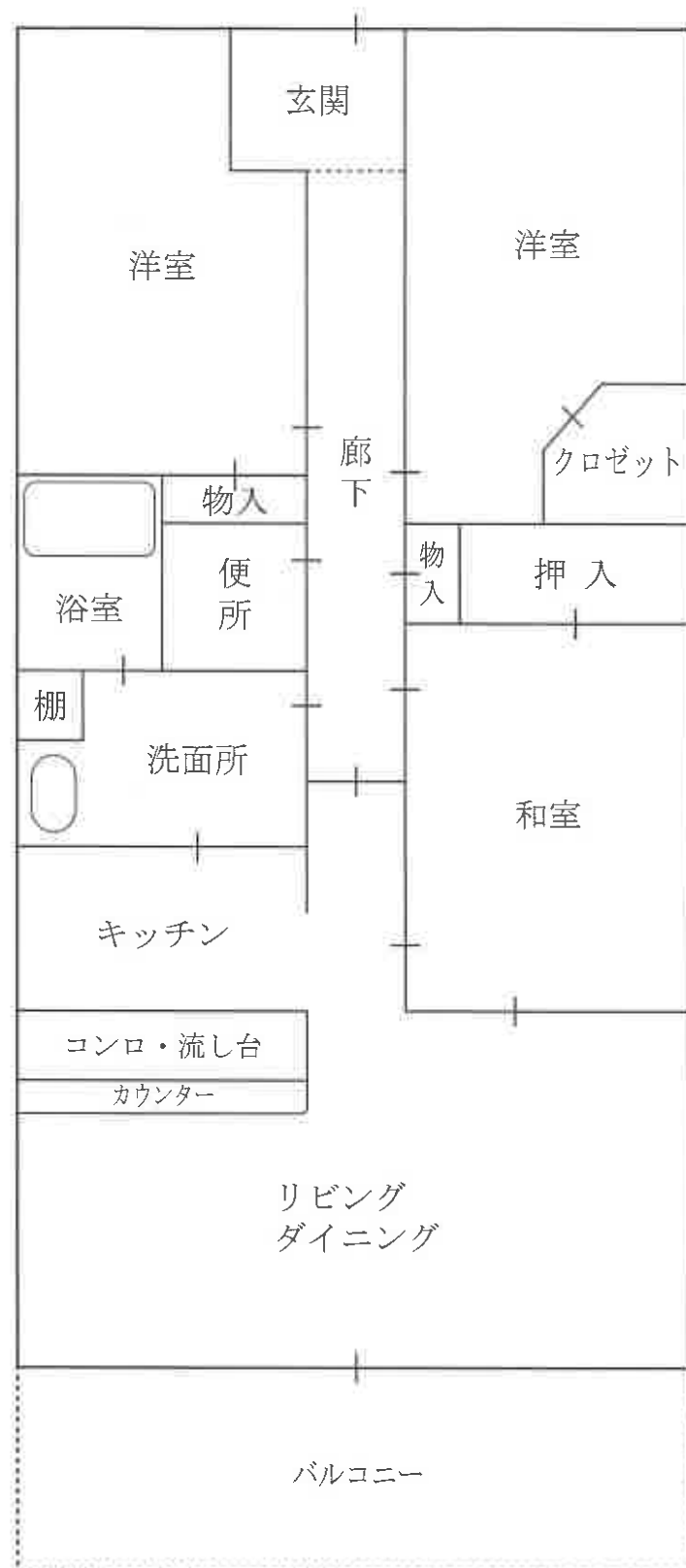
(2/4)

土地建物位置関係図



※本図面は、符号1～符号5土地の位置関係、及び対象物件を含むセルヴィオ1 番館～5 番館が符号1～符号5土地上にどのように配置されているかを表した概略図であり、土地の形状、建物の形状、方位、縮尺等について正確性を担保しているものではない。

建 物 間 取 図





対象物件を含む
セルヴィオ2 番館
北方から撮影



対象物件を含む
セルヴィオ2 番館
南西方から撮影



共用棟から
セルヴィオ2番館へ
通じるエントランス
付近を撮影



対象物件を含む
セルヴィオ2番館
東方から撮影

共用棟