

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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,360,000 11,488,000		2,872,000	105,520	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 5 2

建物の名称 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 5 2 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2 号

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 6 7 . 4 0 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 5 2

地 目 宅地

地 積 7 9 5 7 . 5 4 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 1 3 9 4 7 8 7 分の 7 0 7 4



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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52

建物の名称 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2番52の402

建物の名称 402号

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 67.40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52

地 目 宅地

地 積 7957.54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 1394787分の7074



令和7年(ケ)第10号
令和7年4月23日受理
令和7年5月15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 西宮市西宮浜四丁目 2 番地 5 2

建物の名称 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 5 2 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2 号

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 6 7 . 4 0 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 5 2

地 目 宅地

地 積 7 9 5 7 . 5 4 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 1 3 9 4 7 8 7 分の 7 0 7 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市西宮浜4丁目14番3-402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に 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(全体) 1,910円 管理費(住宅) 8,700円 修繕積立金(全体) 12,000円 修繕積立金(住宅) 3,500円	令和7年5月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年5月分～令和7年5月分 計 339,430円 ☐ 不明	
管理費等照会先	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ (符号) ☐ (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) ☐ 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「西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ」という。
- 2 本件物件の占有状況は、玄関側の表札には債務者兼所有者名の記載はなかったものの、債務者兼所有者宛ての郵便物の存在、関係人の陳述や立入調査の結果から2枚目のとおりと判断した。
- 3 室内の状態は目視で確認した限りでは損傷等が見受けられなかった。
- 4 管理費等の滞納額は2枚目のとおりであるが、その他駐車場費182,000円(月額14,000円、滞納期間:令和6年5月~令和7年5月)及び弁護士費用123,825円(令和7年5月1日現在)がある。
- 5 管理費等の滞納額に対しては年14.6%の割合による遅延損害金が付加され請求される。
- 6 管理組合が管理費及び使用料等について有する債権は、特定承継人等に対しても行うことができる。

■ マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数143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111台(受付順)
- 7 積立金残高:275,121,669円(令和7年3月31日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画あり(実施時期、内容は未定)

■債務者兼所有者宛ての照会書の要旨

- 1 私が所有者です。
- 2 ペットは飼育していません。
- 3 過去に事件又は事故はありません。
- 4 オール電化ではありません。
- 5 フローリング、ふすま、床暖房に不具合があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 事件又は事故等はありません。 2 約10年前に壁クロスの張替えとトイレのウォシュレットは取り換えました。 3 タバコは吸いません。 4 ペットは飼育していません。
■管理会社担当者	1 「西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ」内には、店舗部分と住宅部分に分かれています。 2 そのため、管理費及び修繕積立金についても建物全体に関する費用は全体として支払い、店舗又は住宅に関する費用はそれぞれ別途支払うということになっています。

(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4月24日(木) 10:00-10:35	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4月24日(木) 10:50-11:20	物件所在地	物件確認、外観撮影、事情聴取及び通知文書を投函(110円返信用封筒同封)、管理会社担当者に管理費等滞納状況等の調査を依頼
R7年5月2日(金) 12:45-13:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取、評価人帯同
R7年5月7日(水) 17:56-17:58	執行官室	管理費及び修繕積立金の内訳について事情聴取(電話・発信)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年5月2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、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。 ☐		

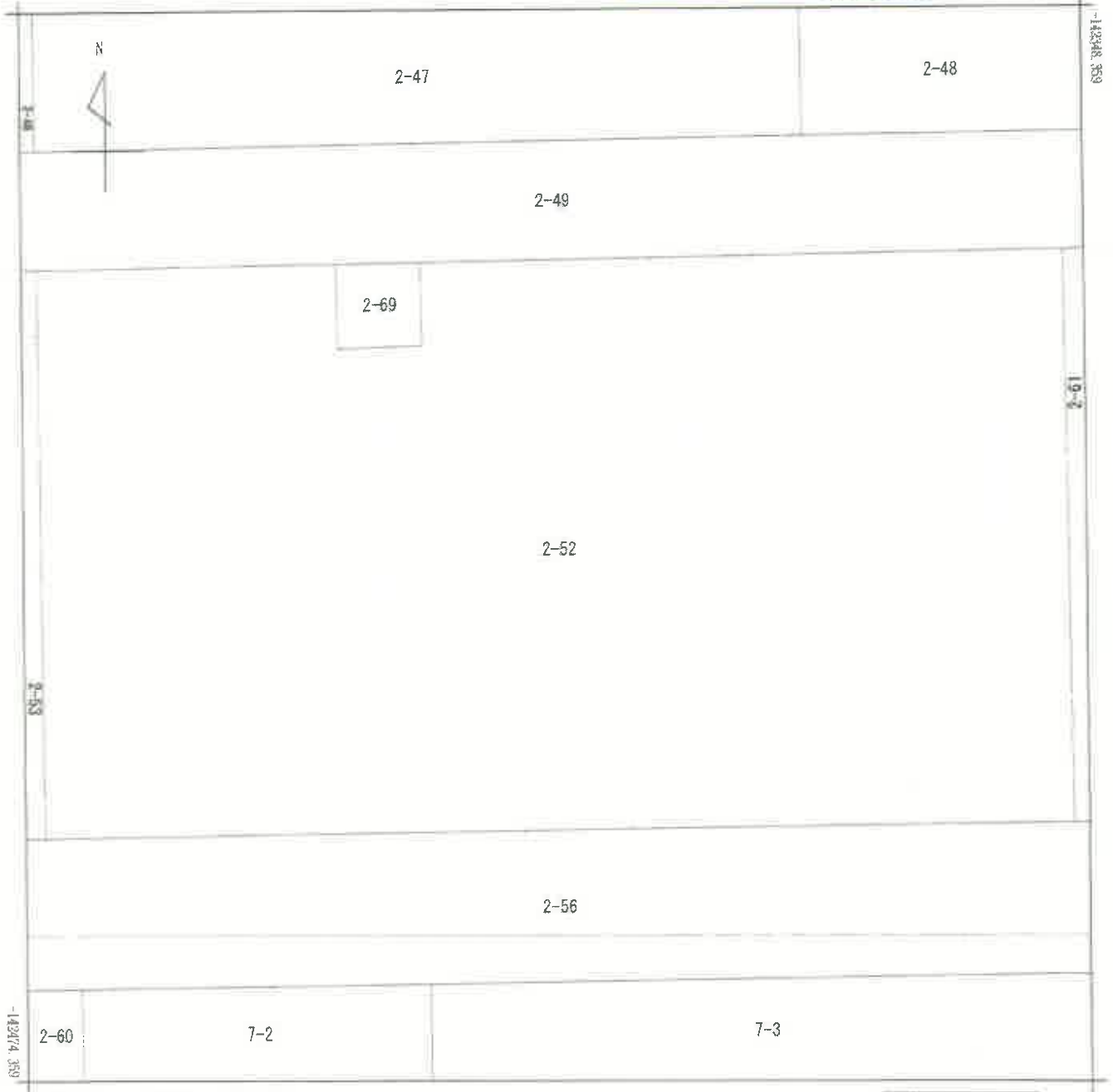
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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)

+91295.956



+91170.956

(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52			
出力縮尺	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(原図)				補記事項		

請求番号：2-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成9年6月19日

面 積 換 算

地 積 測 量 図

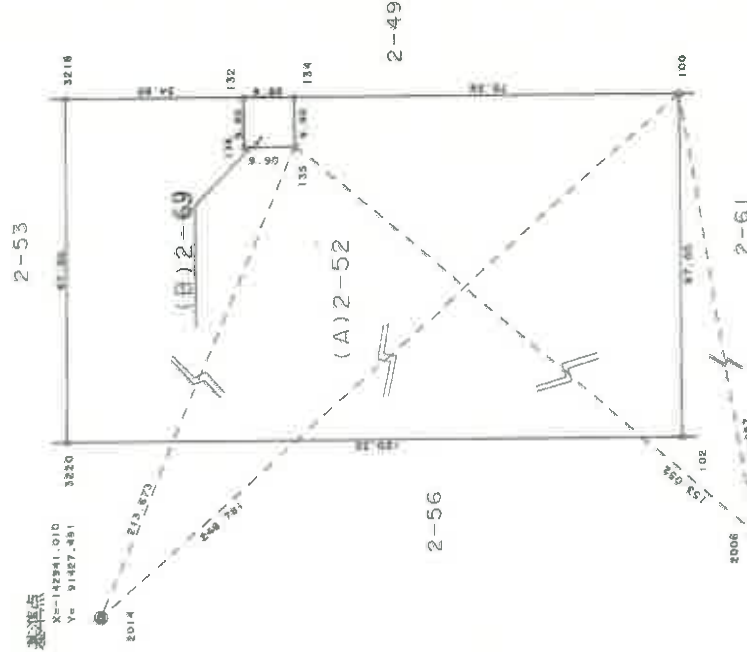
地 番 2-52, 2-69

土地の所在 西宮市西宮浜四丁目

座 標 求 値 表

番 号	(B)2-	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	延 量
132	-142721.144	91456.325	-918130.046675	8.90	
135	-142731.043	91456.465	-892523.641935	9.90	
135	-142730.903	91456.364	918230.828196	9.90	
134	-142721.004	91456.225	892618.889775	9.90	
計 算 値				96.029361	
地 積				96.0145805	
				96.01	m ²

番 号	(A)2-52	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	延 量
公 路	8055.556016	98.0146805	7957.5413355	7957.54 m ²	



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物平面図 116.21

家賃番号	西宮浜4丁目 2番52の1-404
建物の所在	西宮市西宮浜4丁目2番地52

一棟の建物番号 西宮マリナパークシティ、花のまちマリナプレイス



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

各 階 平 面 図

建 物 図 面

1.621

家屋番号
西宮浜4丁目
2番52の402

建物の所在
西宮市西宮浜4丁目2番地52

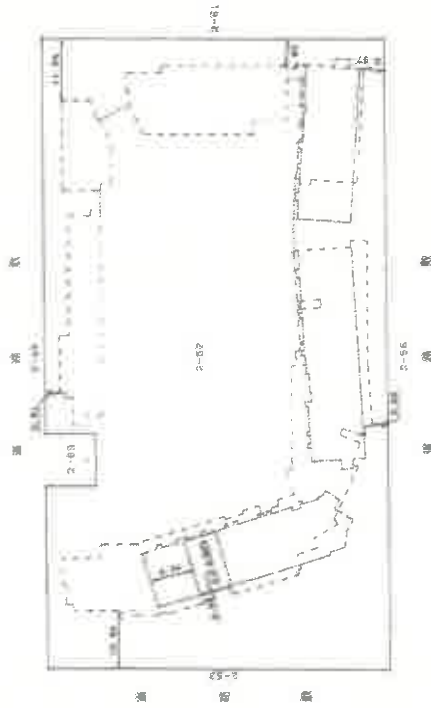
専有部分の建物

建物の番号 402号



一筆の建物番号 西宮マリンバウンダリー・花のまちマリンバウン

建物の存する部分 4階部分



求積算

6.37 x 10.65 =	67.8135
-0.73 x 0.34 =	-0.2462
-0.49 x 0.39 =	-0.1911
合 計	67.4012
床面積	67.4012

作 製 者

縮尺
1/250

申 請 人

縮尺
1/1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面

11621

家屋番号	西宮浜4丁目 2番52の10-1
建物の所在	西宮市西宮浜4丁目2番地52

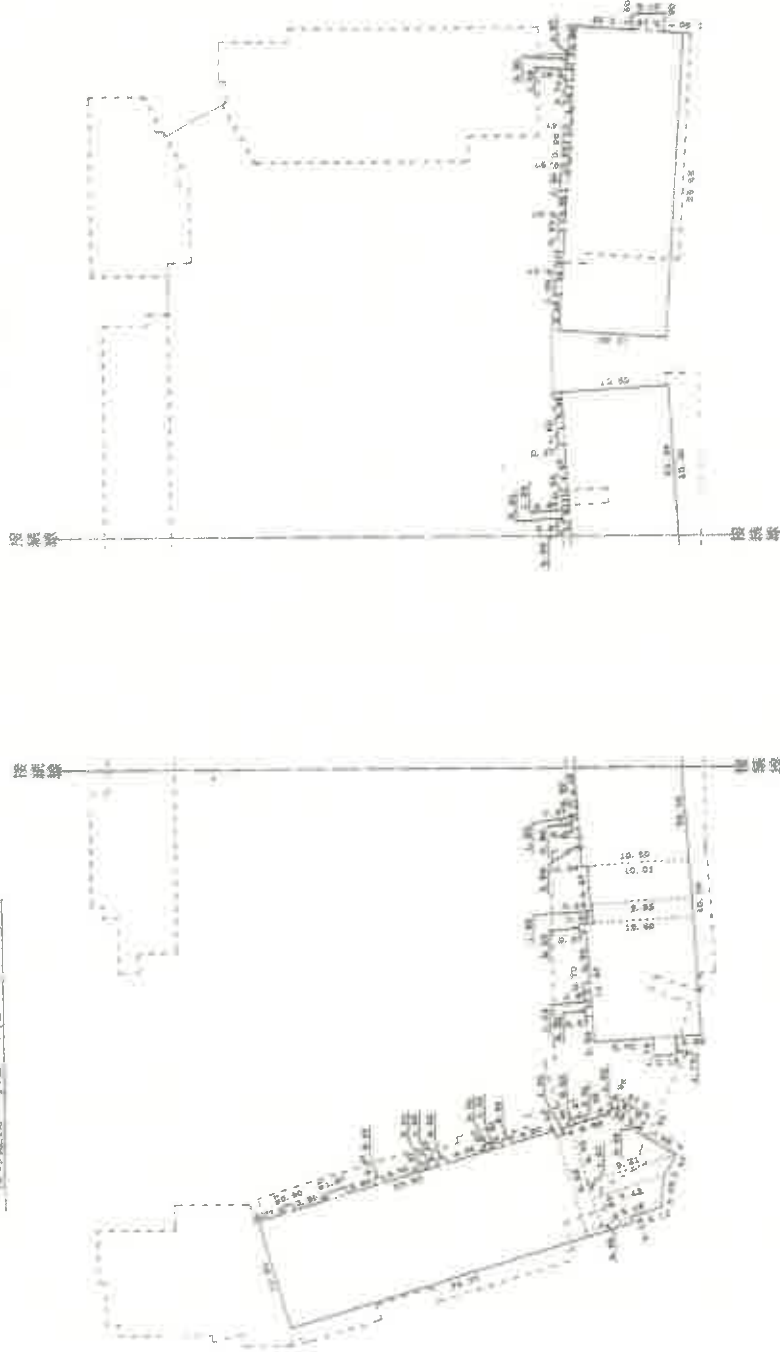
各階平面図

一棟の建物番号 西宮マリンバ-クシティ・花のまちマリゲッラ

一棟の建物 4階～7階（各階同型）

一棟の建物番号 西宮マリンバ-クシティ・花のまちマリゲッラ

一棟の建物 4階～7階（各階同型）



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/600

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

家屋番号	西宮浜4丁目 2番52の101
建物の所在	西宮市西宮浜4丁目

西宮マリンパーク・花のまちマリンパーク

— 1 株の建物 4 階～7 階（巻梯同型）

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

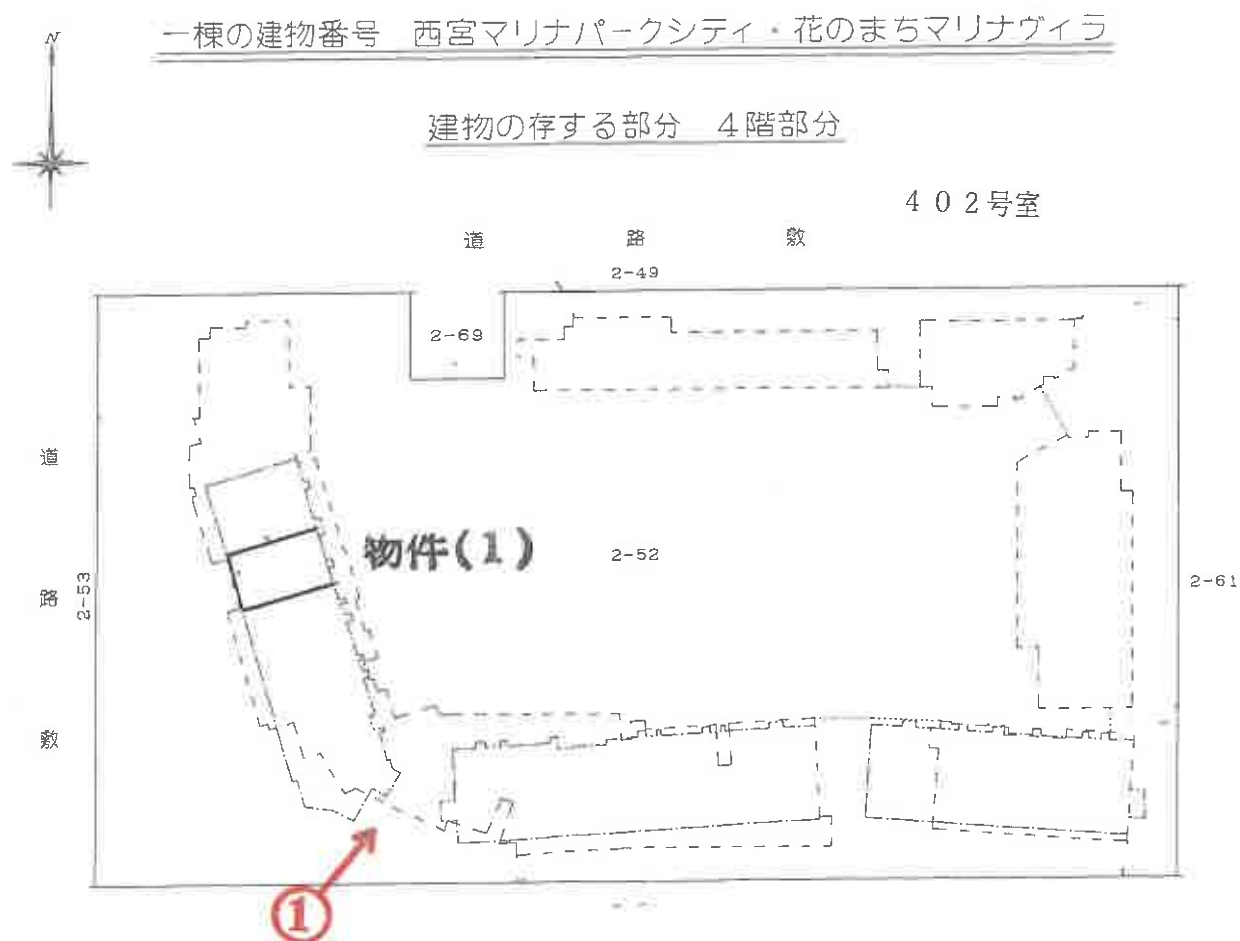
[illegible]

縮尺	1/	申請人	543629
----	----	-----	--------

製作費

巴 林 3-3 (44)

土地建物位置関係図

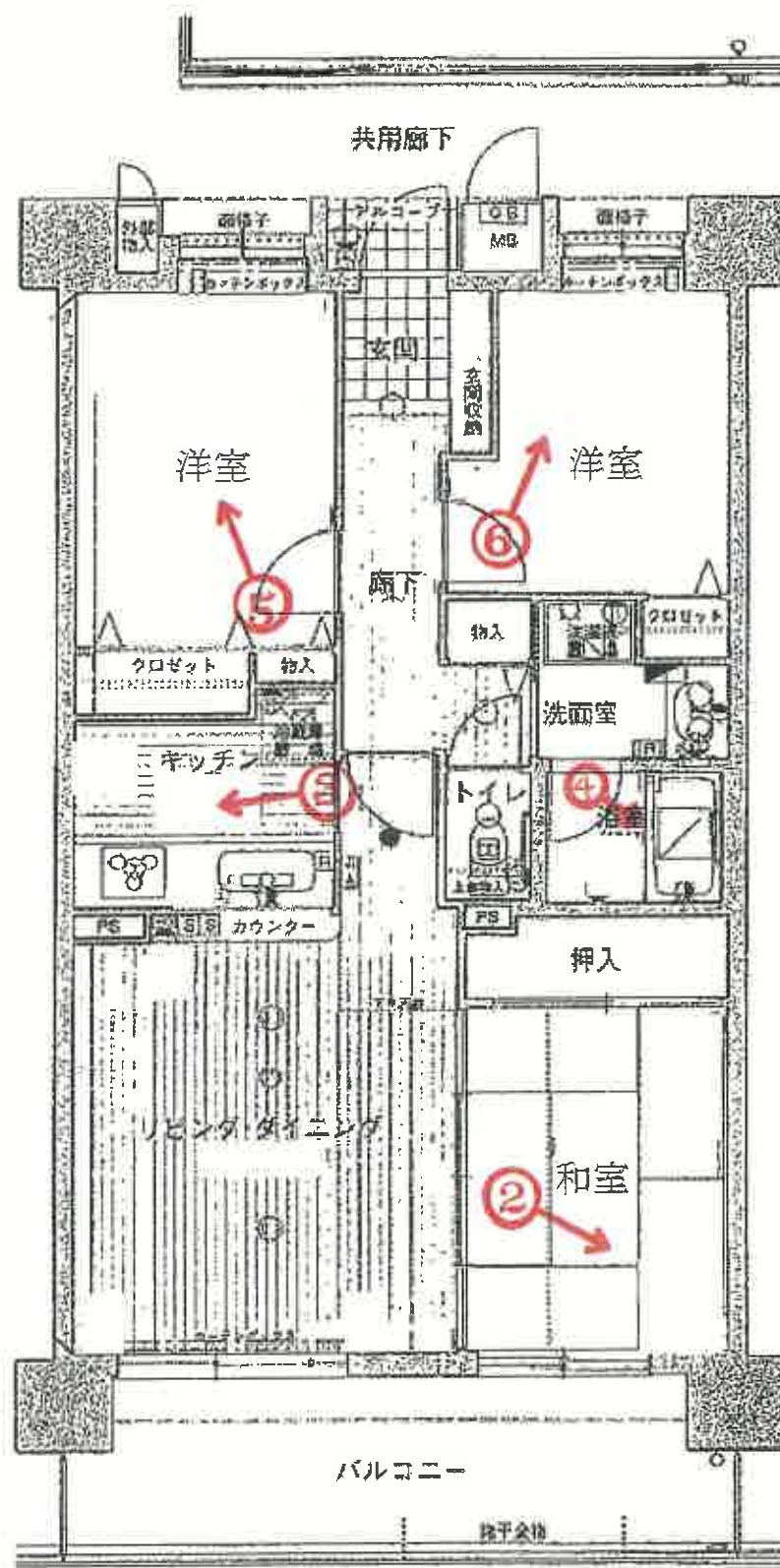


当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年（ケ）第10号

（12枚目）

間取概略図



令和7年(ケ)第10号

(13枚目)



①



②

(14枚目)



③



④

(15枚目)



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 5 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 6 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

齋藤 誠

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金14,360,000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き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)	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。
	所 在		
	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	特 記 事 項		
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 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 西宮駅の南方 約3.2 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	高層マンションが建ち並ぶ西宮浜（人工島）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 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 —
画 地 条 件	規模 7,957.54 m ² の ほぼ整形地 間口約120m × 奥行約67m	
接面道路の状況	南側 約18m市道 西側 約10m市道 北側 約14m市道	
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 関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	特にない	

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・花のまちマリナヴィラ		
建物の用途	共同住宅 (総戸数143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11年5月13日 新築	
	経過年数	26 年程度	
	経済的残存耐用年数	24 年程度	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造14階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等		
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 抽選(総台数111台) あり オートロックあり	
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 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ管理組合 委託 積水ハウスGMパートナーズ株式会社 管理人 日勤	
管理の状況	普通		
積立金	令和7年3月31日現在、 275,121,669 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。		

(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 (402号室) 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	67.40㎡ (登記記載数量)
間 取 り	3 L D K バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、タタミ等 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	やや劣る
管 理 費 等	管理費(全体) 月額 1,910円 管理費(住宅) 月額 8,700円 修繕積立金(全体) 月額 12,000円 修繕積立金(住宅) 月額 3,500円 滞 納 額 あり (令和7年5月1日現在 339,430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	・ 管理会社からの回答書によると、上記滞納額のほか、駐車場費の滞納額182,000円(月額14,000円、令和6年5月～令和7年5月)及び弁護士費用123,825円(令和7年5月1日現在)がある。

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
250,000	67.40	1.16	0.40	7,820,000

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 26年、経済的残存耐用年数 24年、経済的全耐用年数 50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
160,000	1.05	7,957.54	0.90	7074/1394787	1.00	6,100,000

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/㎡)
 $233,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/143 \approx 160,000$

◇ 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
 $100/97 \times 100/105 \times 100/140 \times 100/100 \approx 100/143$

イ 個別格差 : 三方路等 (1.05)

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 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
7,820,000	6,100,000	0.96	13,360,000

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
0.96 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 383,000 円/㎡

B 令和7年 3月 370,000 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	383,000	100	100	100	100	100	319,000
		100	100	100	120	100	
B	370,000	100	100	100	100	100	303,000
		100	100	101	115	105	

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
311,000	0.96	67.40	20,120,000

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%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ		カ	ア+カ
1,731 千円	818 千円	7.5%	10,907 千円 ÷ 10,910 千円	0.82784	9,032 千円	10,763 千円 ÷ 10,760 千円 (100%)
(16.1%)					(83.9%)	

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	1,320	1,320	1,300	1,300
	共益費収入	132	132	130	130
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,452	1,452	1,430	1,430
	空室損失	△ 145	△ 145	△ 143	△ 143
	貸倒損失	△ 44	△ 44	△ 43	△ 43
	有効総収益	1,263	1,263	1,244	1,244
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	127	127	127	127
	長期計画修繕費	686	186	186	186
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	926	426	426	426
ウ 経費率	(%)	73.32	33.73	34.24	34.24
エ 有効純収益	ア－イ	337	837	818	818
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	316	738	677	

(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	13,360,000	1.00	13,360,000
②比準価格	20,120,000	1.00	20,120,000
③収益価格			10,760,000
④調整後の価格	18,510,000		

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
18,510,000	1.00	0.80	0.97	14,360,000

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-69)
所 在 : 西宮市久保町85番4
「久保町11-14」
価 格 : 233,000円/㎡
位 置 : 阪神本線「西宮」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 164㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員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6年度)
土地 : 751,430,500円 (×7,074/1,394,787)
建物 : 5,460,180円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取概略図
- 6 現況写真

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 5 2

建物の名称 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西宮浜四丁目 2 番 5 2 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2 号

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 6 7 . 4 0 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 5 2

地 目 宅地

地 積 7 9 5 7 . 5 4 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 1 3 9 4 7 8 7 分の 7 0 7 4



地理院地図

GSI Maps

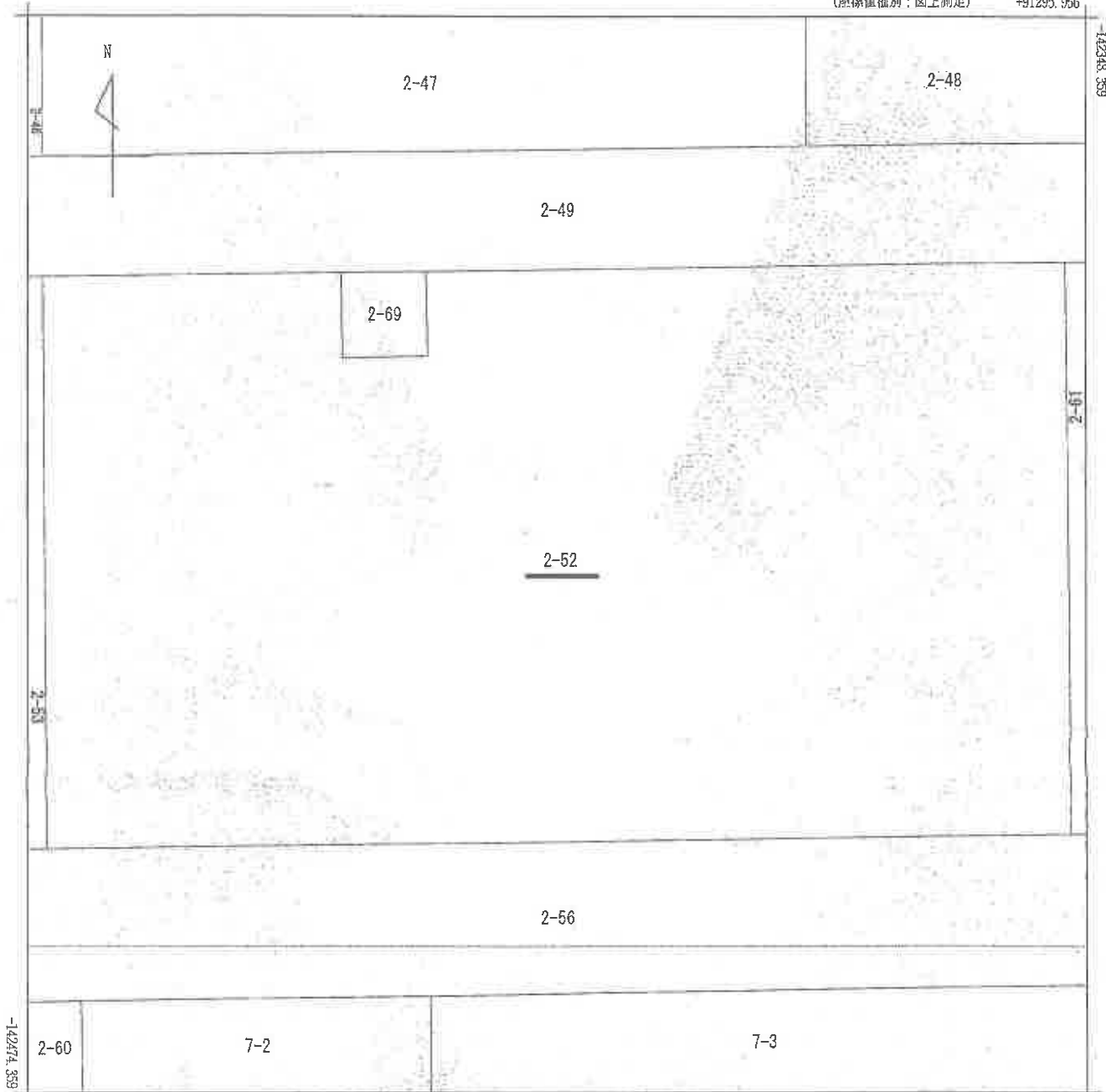


※国土地理院地図データ(上記URL)を基に加筆・修正した。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公図

(座標値種別：図上測定) +91295.956



+91170.956 (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52			
出力縮尺	1/500	精度	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)			補記事項		

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。
(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和7年2月12日
東京法務局中野出張所

請求番号：10-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成9年6月19日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。

(神戸地方支務局西宮支局登録)

令和7年2月12日

東宮支務局中野出張所

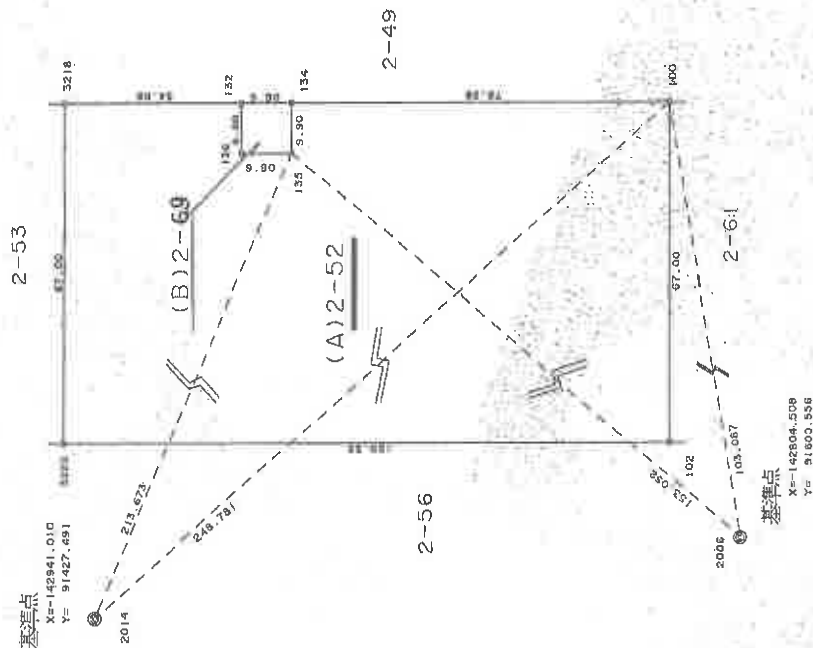
登記台

請求番号：10-2

地番 2-52, 2-69

地積測量図

土地の所在 西宮市西宮浜四丁目



面積求積表

地番	(B)12-Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
132	-142721.144	91456.325	-918130.046675	9.90
136	-142731.043	91456.465	-892523.841935	9.90
135	-142730.903	91466.364	918230.628196	9.90
134	-142721.004	91466.225	892618.889775	9.90
倍面積			196.029351	
面積			98.0146805	
面積			98.01	㎡

地番	(B)12-Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
132	-142721.144	91456.325	-918130.046675	9.90
136	-142731.043	91456.465	-892523.841935	9.90
135	-142730.903	91466.364	918230.628196	9.90
134	-142721.004	91466.225	892618.889775	9.90
倍面積			196.029351	
面積			98.0146805	
面積			98.01	㎡

製作者

申請人

095600

1/1000

登記年月日：平成11年6月21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。

(神戸地方裁判所西宮支部)

令和7年2月12日

東京地裁西宮支部

登記官

請求番号：10-3
(1/4)

建築物図面
各階平面図 11.6.21

家屋番号 西宮4丁目
2番52の1-04

建築物の所在 西宮市西宮浜4丁目2番地52

一棟の建物番号 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナヴィラ



作製者

縮尺

1/1000

申請人

343621

縮尺

1/1000

登記年月日：平成11年6月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方延務局西宮支店管轄)

令和7年2月12日

東京延務局中野出張所

登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号
西宮浜4丁目
2番52の402

建築物の所在
西宮市西宮浜4丁目2番地52

1.6.21

専有部分の建物

建物の番号 402号

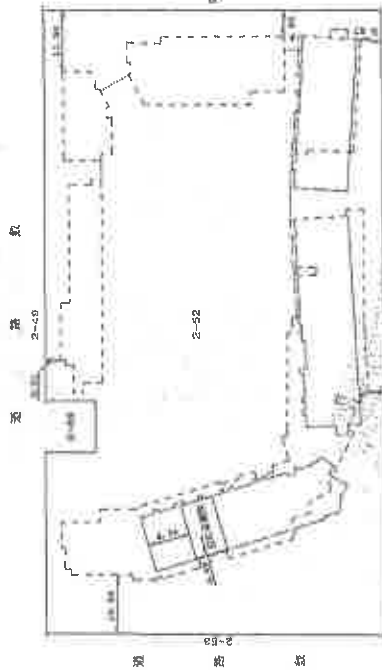
一棟の建物番号 西宮マリナパークシティ・市のまちマリナガイユ

建物の存する部分 4階部分



計算表

6.37 x 10.65 =	67.8405
-0.73 x 0.39 =	-0.2847
-0.35 x 0.39 =	-0.1365
合計	67.4193
床面積	67.40㎡



作 製 者

縮 尺

1 / 250

申 請 人

縮 尺

1 / 1000

543593

登記年月日：平成11年6月21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。

(神戸地方裁判所西宮支部)

令和7年2月12日

東京法務局中野出張所

登記書

請求番号：10-3
(3/4)

7/10

建築物図面

11621

家屋番号
西宮浜4丁目
2番52の101

建築物の所在
西宮市西宮浜4丁目2番地52

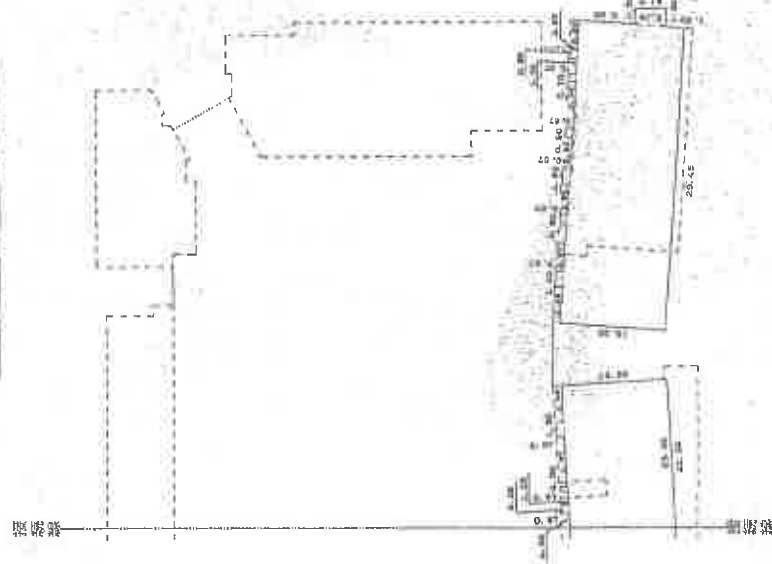
各階平面図

一棟の建物番号 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナアイランド

一棟の建物 4階～7階(各階同型)

一棟の建物番号 西宮マリナパークシティ・花のまちマリナアイランド

一棟の建物 4階～7階(各階同型)



縮尺
1/500

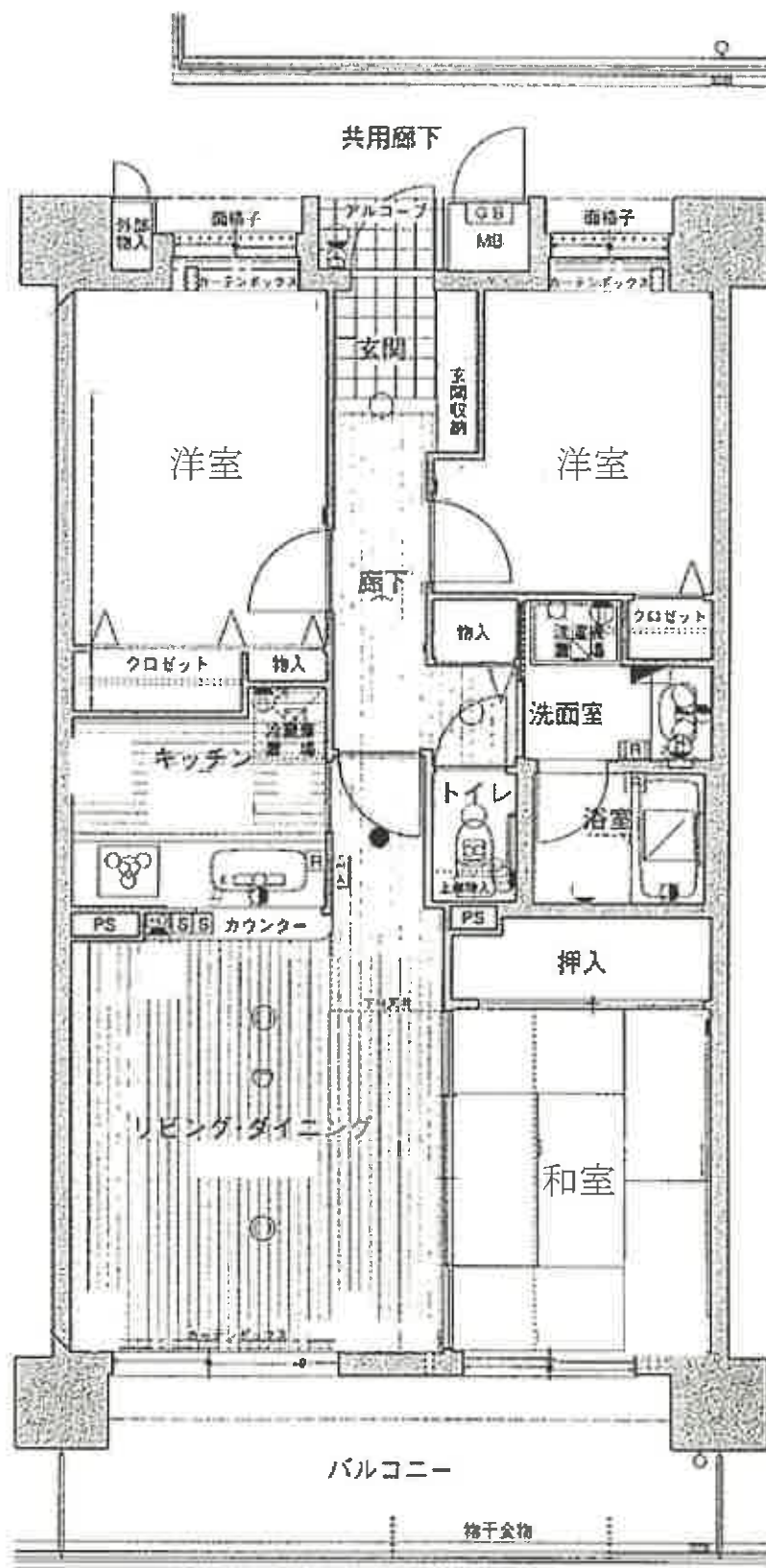
申請人

343628

縮尺
1/500

作製者

間取概略図



現況写真

対象物件を含む一棟の建物 1



対象物件を含む一棟の建物 2



現況写真

エントランス



専有部分玄関付近

