

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、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 22 日 午後 2 時 00 分 神戸地方裁判所第 3 民事部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 8 月 4 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	4,860,000 3,888,000		980,000	67,343	15,050



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市二見町福里字上ノ川36番地3

建物の名称 グランプレステージ明石魚住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町福里36番3の302

建物の名称 302

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 56.53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 明石市二見町福里字上ノ川36番3

地 目 宅地

地 積 4307.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町福里字石圍686番10

地 目 宅地

地 積 1772.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市魚住町清水字西宿1925番9

地 目 宅地

地 積 89.84平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80000分の410



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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が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 明石市二見町福里字上ノ川36番地3

建物の名称 グランプレステージ明石魚住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町福里36番3の302

建物の名称 302

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 56.53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 明石市二見町福里字上ノ川36番3

地 目 宅地

地 積 4307.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町福里字石圃686番10

地 目 宅地

地 積 1772.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市魚住町清水字西宿1925番9

地 目 宅地

地 積 89.84平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80000分の410



令和7年(ケ)第30004号
令和7年4月14日受理
令和7年5月12日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官 黒木 浩 二

(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 明石市二見町福里字上ノ川36番地3

建物の名称 グランプレステージ明石魚住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町福里36番3の302

建物の名称 302

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 56.53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 明石市二見町福里字上ノ川36番3

地 目 宅地

地 積 4307.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町福里字石圍686番10

地 目 宅地

地 積 1772.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市魚住町清水字西宿1925番9

地 目 宅地

地 積 89.84平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80000分の410



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市二見町福里36番地の3 グランプレステージ明石魚住302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 (☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を 住居 として使用し、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	☒ 次のとおり 管理費 4,300円 修繕積立金 14,720円 駐輪料 200円	令和7年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～令和7年4月 計313,500円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本住宅管理株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記管理費等の滞納のほか、駐車場費（解約済み）の滞納があり、管理組合の総会に於いてされた承継人に請求する旨の決議に基づき承継人に請求する旨の届け出がある。上記滞納額合計には駐車場費の滞納額が含まれている。	
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（符号1ないし3） ☐ 公衆用道路（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ないし3） ☐ 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	土地建物位置関係概略図（参考図）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

■ 本件建物等の状況等

債務者兼所有者立会いのうえで立入調査を行ったところ、本件建物等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 壁紙に落書きが多数あった。
- 2 浴室の扉の亚克力が割れていた（写真⑤）。
- 3 和室の襖と障子がボロボロの状態の外されていた。
- 4 リビングダイニングの網戸が壊れてバルコニーに放置されていた。
- 5 符号1土地と符号2土地の間に水路が流れている（一部暗渠（写真⑩））。
- 6 公図その他図面による調査、明石市が公開している地番参考図等から、符号1土地は、マンション部分、符号2土地は、駐車場部分、符号3は国道2号線からマンションへ続く進入路部分と思われる。それぞれの大凡の位置関係は、本調査報告書添付の「土地建物位置関係概略図（参考図）」のとおりと思われる。
- 7 符号2土地の駐車場は、外見上地番686番1土地と一体となって駐車場となっていて、駐車場への出入りも共通であるが、地番686番1は件外土地である。
- 8 エントランスの掲示板によると、大規模修繕は令和7年11月中旬から令和8年5月中旬を予定しているようである。

■ 管理組合からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数176戸で構成されている。
- 2 駐車場159台。受付順。
- 3 集会室あり。
- 4 トランクルームあり。
- 5 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 6 大規模修繕を予定している。
- 7 修繕積立金は令和6年9月30日現在で3億3,301万5,487円である。
- 8 駐車場の一部（地番686番1）は、本マンションの駐車場ではありません。マンションの住人で借りている人がいるかもしれませんが、地主さんと直接契約していると思います。
- 9 駐車場費等の使用料については、承継人に請求できるようにするための議案（「管理費等の徴収に係る管理規約条項改訂の件」）として総会に上程され、上程どおり決議されています。管理規約には「承継人に請求する」との記載はなく「管理組合が規約に基づいて有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても権利を有するものとする。」との記載になっていますが、この記載は「承継人に請求する」という趣旨であり、当然請求できると考えています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件物件は、私が家族と住居として使用しています。 2 壁紙にたくさん落書きがあります。 3 浴室の扉が割れています。 4 和室の襖と障子がボロボロになったので外しています。 5 リビングダイニングの網戸が壊れたので外してバルコニーに置いています。 6 トランクルームは借りていません。 7 駐車場は以前借りていましたが、解約済みです。 8 リフォームはしていません。前の所有者がリフォームをしたと聞いています。 9 過去に上の階から漏水したことがあります。漏水は止まりましたがキッチンの冷蔵庫から廊下に掛けて漏水の後処理をしてくれないまま現在に至っていて、染みが残っています。 10 ペットは飼っていません。このマンションはペットの飼育は不可です。 11 本件物件内で事件や事故はありません。

(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
7年4月14日 (月)	執行官室	管理会社にファックス送信
7年4月15日 (火) 10 : 50 - 11 : 05	神戸地方法務局 明石支局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年4月15日 (火) 12 : 50 - 13 : 15	物件所在地	目的物件確認、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置 (110円)、現地管理人から事情聴取、道路部分等調査
7年4月15日 (火) 15 : 03 - 15 : 35	執行官室	債務者兼所有者から事情聴取 (電話・受信)
7年4月23日 (水) 9 : 25 - 10 : 05	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、道路部分等調査、写真撮影
7年4月23日 (水) 10 : 45 - 11 : 05	神戸地方法務局 明石支局	図面及び登記事項証明書交付申請
7年4月23日 (水) 14 : 31 - 14 : 35	執行官室	管理会社担当者から事情聴取 (電話・発信)
(特記事項) ■ 令和7年4月23日 相手方は不在で施錠されている可能性があったので、立会人と解錠技術者を同行したが、相手方が在宅した。 ■ 令和7年4月23日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

691-10
686-4

(座標値種別：図上測定)

+51828.381

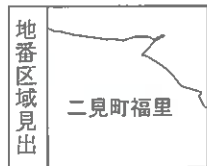
142366.102



+51703.381

(座標値種別：図上測定)

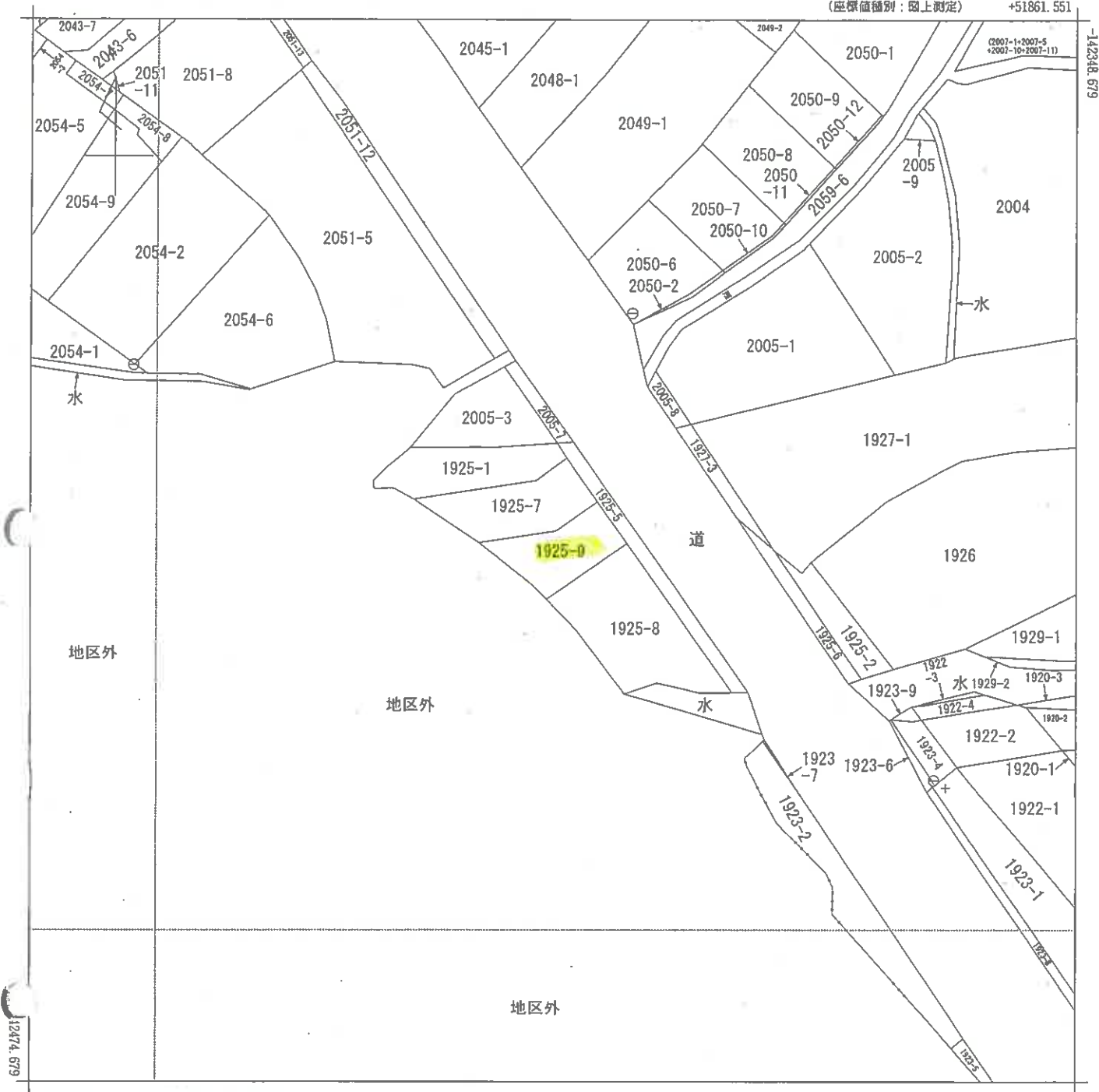
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部分	所在地	明石市二見町福里字石園				地番	686番10			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

22+31-23+3
1-24+31-25
+31-26+31-
27+31-28+3
1-29+31-32
+31-34+31-
35+31-36+3
1-37+31-38
+31-39+31-
41+31-43+3
1-44+31-45
+31-46+31-
47)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

魚住町清水

請求部	所在地	明石市魚住町清水字西宿				地番	1925番9			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

前・後・別
36-3

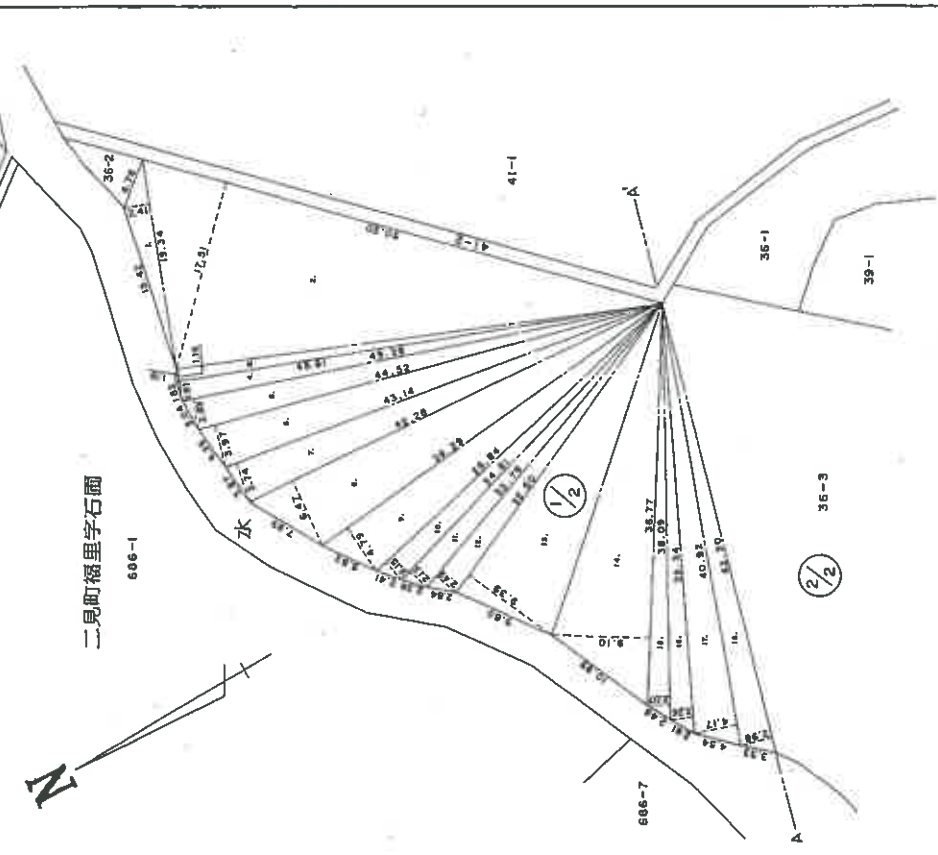
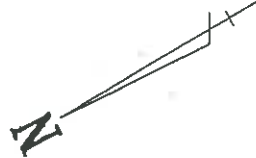
土地所在図
土地積測量図
1/2

地番
土地の所在

明石市二見町福里字上ノ川

魚住町瀬水字西宿
1925-1
水道

二見町福里字石圃
606-1



原図記号
明015-4
明025-2
明011-3
明021-1
明-
明-

作製者

申請人

縮尺

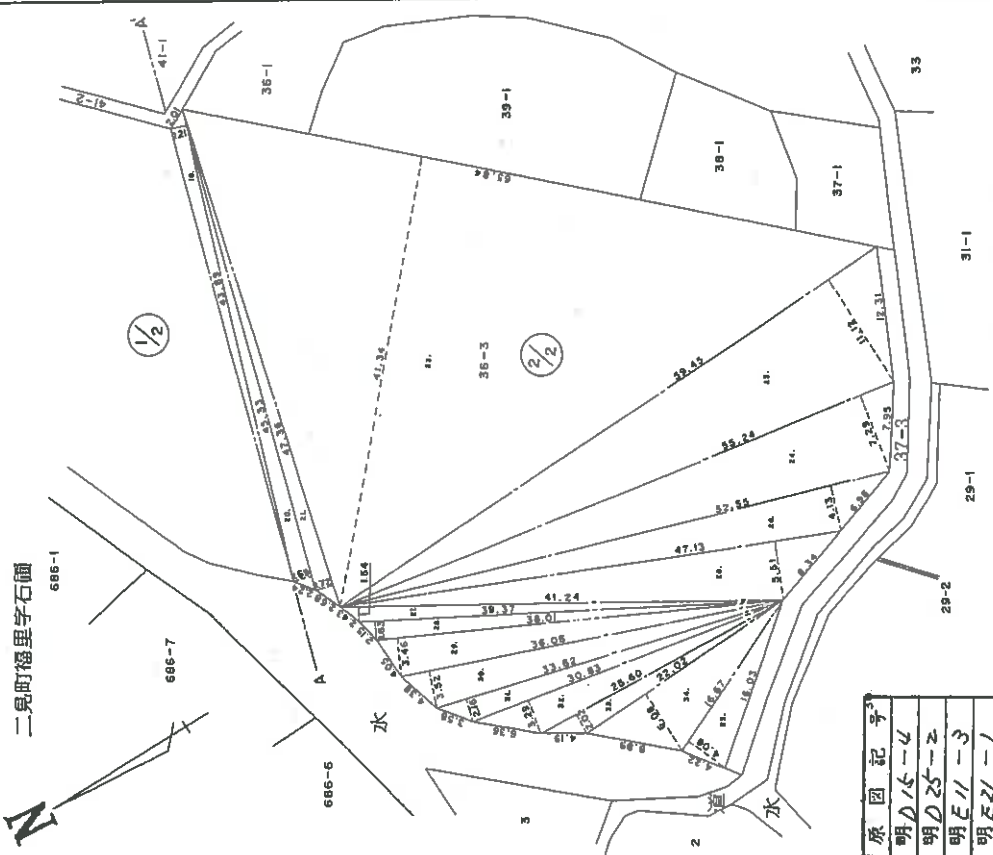
1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：昭和63年5月2日

土地積測量図 2/2

地番	36-3
土地の所在	明石市二見町福里字上ノ川



** 寸法 キロメートル **

カバツ	NO	テヘン	タガ	バヤキ	升計
36-3	1	19.34	2.41	46.6094	
	2	50.20	17.51	879.0020	
	3	45.61	1.18	53.8198	
	4	45.61	1.81	82.5541	
	5	45.39	2.89	131.1771	
	6	44.52	3.97	176.7444	
	7	43.14	3.74	161.3436	
	8	42.28	6.47	273.5516	
	9	38.29	4.79	183.4091	
	10	35.84	2.15	77.0560	
	11	34.81	2.13	74.1453	
	12	33.78	2.49	84.1122	
	13	32.50	9.39	305.1750	
	14	36.77	9.10	334.6070	
	15	38.09	2.07	78.8463	
	16	39.34	2.26	88.9084	
	17	40.92	4.17	170.6364	
	18	42.30	2.98	125.0540	
	19	43.89	1.21	53.1059	
	20	45.33	1.69	76.6077	
	21	47.36	1.72	81.4592	
	22	55.84	41.34	2721.8256	
	23	59.45	11.12	661.0840	
	24	55.24	7.29	402.6996	
	25	52.55	4.13	217.0315	
	26	47.13	5.51	259.6863	
	27	41.24	1.54	63.5096	
	28	39.37	1.63	64.1731	
	29	38.01	3.46	131.5146	
	30	36.06	3.52	126.9312	
	31	33.62	2.16	72.6192	
	32	30.83	3.29	101.4307	
	33	25.60	2.02	51.7120	
	34	22.02	6.08	133.8816	
	35	16.67	4.06	67.6802	
		7.1	8614.7047		M²
		1/2	4307.35235		4307.35

原図記号	明石市-4
	明石市-2
	明石市-3
	明石市-1
	明石市-1
	明石市-1

* ショウキ JEC M-2880 プログラムライタ-システム

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年9月26日

前686-1 後686-1

地積測量図

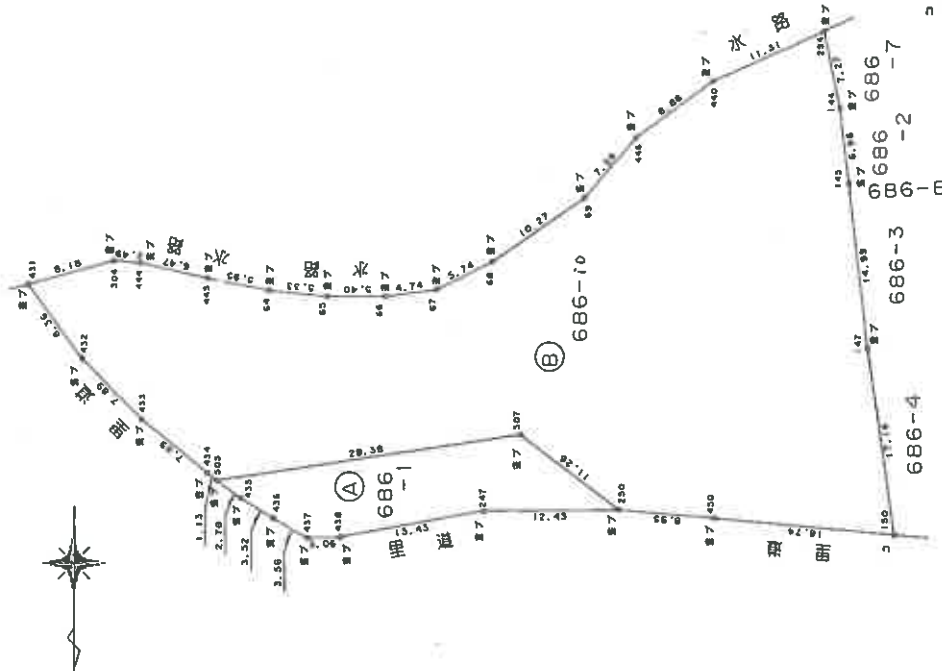
地番 686-1.-10

土地の所在 明石市二見町橋里字石匭

座標求積表

地番 測点	① 686-1 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
250	-142751.5720	51999.6070	-356779.183552	1.26	
507	-142758.3091	52008.6297	-138531.746354	28.38	
505	-142754.2356	52036.7191	293422.341648	2.78	
435	-142752.6320	52034.4390	180540.247118	3.92	
436	-142750.7860	52031.4430	186041.635002	3.56	
437	-142749.0180	52028.3330	96731.231111	3.06	
438	-142749.0990	52025.2720	-126431.410950	13.43	
247	-142751.4480	52012.0450	-128625.787285	12.43	
		密面積	377.326727		
		地積	188.663636		
		地積	188.66	m ²	

地番 測点	② 686-10 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
505	-142754.2356	52036.7191	-177923.429785	28.38	
507	-142758.3091	52008.6297	138531.746354	1.26	
250	-142751.5720	51999.6070	389798.333937	8.93	
450	-142750.8130	51990.6840	118594.731572	16.74	
150	-142748.2890	51974.0050	-803777.987325	7.16	
147	-142766.2780	51976.4440	-1657580.775604	4.99	
145	-142781.1800	51978.1400	-113411.036660	6.96	
144	-142789.0970	51978.9650	-729472.794810	7.27	
294	-142795.2140	51980.4540	-132239.274976	11.31	
440	-142790.6410	51990.8090	506598.442896	8.86	
446	-142785.4700	51998.0860	556742.650242	7.28	
69	-142779.3340	52002.7360	588130.944160	10.27	
68	-142774.1600	52011.2390	434397.868128	5.74	
67	-142771.5820	52016.3780	165724.180308	4.74	
66	-142770.9740	52021.0800	31212.548000	5.40	
65	-142770.9820	52026.4890	-28614.568950	5.33	
64	-142771.3240	52031.7960	-87569.512668	5.95	
445	-142772.6650	52037.6360	-131447.068536	6.47	
444	-142774.0300	52043.9650	-81790.783650	2.49	
304	-142774.2750	52046.4460	99929.176320	8.18	
431	-142772.1300	52054.3450	463075.433120	8.36	
432	-142765.3790	52049.4050	644735.979735	7.89	
433	-142759.7430	52043.8820	545888.278258	7.89	
434	-142754.8900	52037.6500	286590.592481	1.13	
		密面積	3545.326468		
		地積	1772.696329		
		地積	1772.69	m ²	



凡例
コ...コンクリート杭
ダブ...埋設プレート

作製者

申請人

縮尺

1/500

278599

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成11年5月25日

前1925-8 後・新

地積測量図

地番 1925-8、1925-9

土地の所在 明石市魚住町清水字西宿

求積法

地番 ①1925-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
28	-142771.7544	52066.8861	-8.4833	1212603.341845
88	-142754.0045	52056.8087	-21.9619	3135148.171428
90	-142760.7040	52046.9242	-6.0547	864373.234508
40	-142764.4000	52050.5520	8.0828	-1293845.258898
41	-142771.8320	52055.8870	8.5480	-1383185.451930
42	-142770.7000	52060.1000	9.1130	-1301086.388100
43	-142771.8000	52065.1000	8.7861	-1254407.311980
合計			合計面積	180.8320655 m ²

地番 ②1925-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
88	-142754.0045	52056.8087	8.2079	-888202.584535
89	-142748.9819	52053.1321	-8.7297	1246155.787292
85	-142752.6175	52047.8770	-14.2783	2038284.888450
84	-142753.9280	52036.8538	-2.8940	427405.254444
38	-142758.6210	52044.8830	8.0704	-1192119.174818
90	-142760.7040	52046.9242	11.7237	-1673883.865484
合計			合計面積	89.8423755 m ²

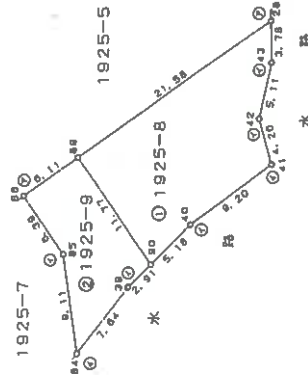
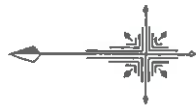
総合計面積 280.6744410 m²

地番	面積
①1925-8	180.8320655 m ²
②1925-9	89.8423755 m ²

引張点	名称	数
P29	1925番1 北東の境界点	
P34	1925番1 北西の境界点	

引張点	境界点	距離
P29	89	14.71
P29	90	18.84
P34	89	31.10
P34	90	24.55

境界点	境界線の種類
①	金 属 杭
②	金 属 杭
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	鋼みかん



作製者

申請人

縮尺

1/500

(複写版)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成12年8月3日

公用

各階平面図

建物図面 128.3
各階平面図

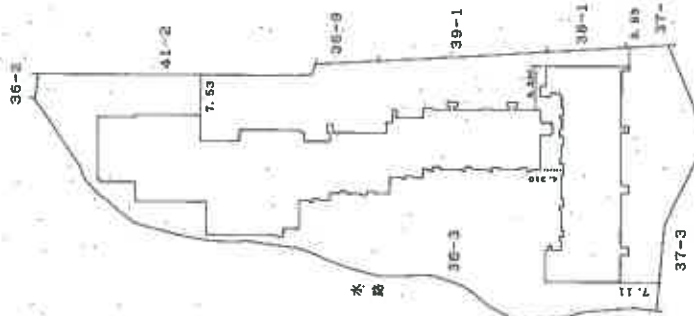
第一種住居
家屋番号

グランプレステージ明石係住

建物の所在
明石市二見町福里字上ノ川36番地3

1/17-1

36-3-2 ~ 36-3-4
36-3-10 ~ 36-3-115
36-3-20 ~ 36-3-22
36-3-30 ~ 36-3-32
36-3-40 ~ 36-3-42
36-3-50 ~ 36-3-520
36-3-60 ~ 36-3-620
36-3-70 ~ 36-3-719
36-3-80 ~ 36-3-815
36-3-90 ~ 36-3-910
36-3-100 ~ 36-3-1007
36-3-110 ~ 36-3-1107



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺

1/1000

(印図用紙)

009232

一線 17-1

本図面はA-3版をA-4版
に縮小したものである

(15枚目)

各階平面圖

建各階平面圖 128.3

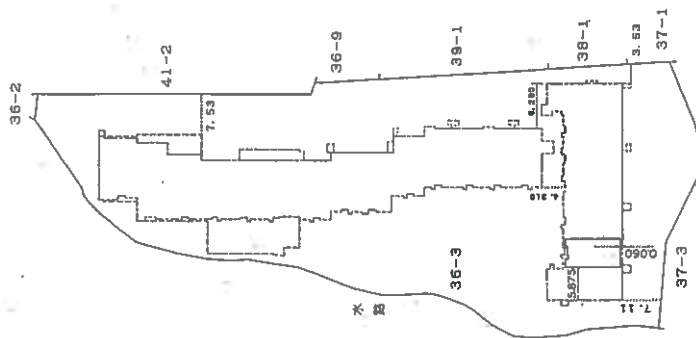
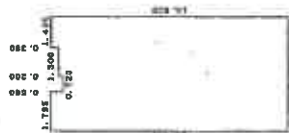
家屋番号	二見町福里 36番3の302
第一の建物の所在	明石市二見町福里字上

グランブレスターシ明石魚住

302 グランブル

34

遺物の存する部分



10.930	x	1.795	=	19.619350
10.980	x	7.720	=	7.7473600
10.580	x	1.300	=	13.754000
10.930	x	1.435	=	15.684550
		合計		56.531500
		床面積		56.53㎡

作者

尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(祖印倒轉)

009289

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

登記年月日：平成12年8月3日

公用

各階平面図 5/16

26-3-301 ~ 26-3-321/
26-3-401 ~ 26-3-421

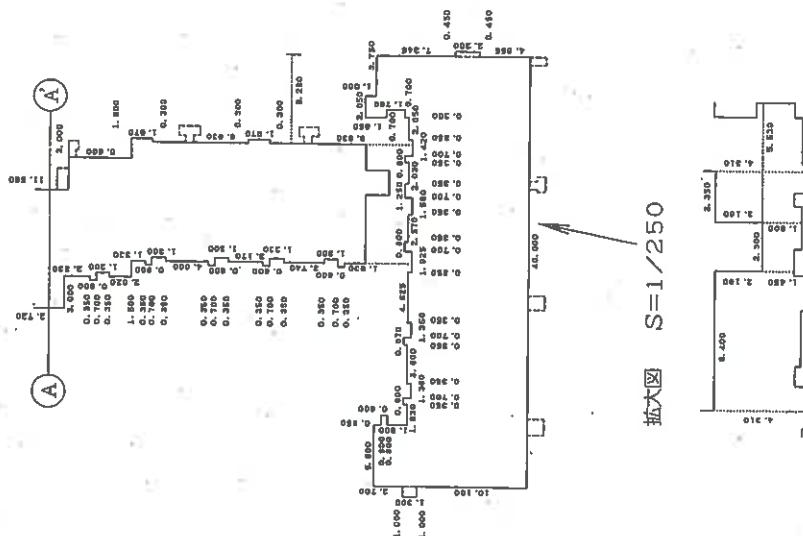
家屋番号 クラップステージ明石橋住

建物各階平面図 12.8.3

建物の所在 明石市二見町福里字上ノ川36番地3

1617-6

3階, 4階同型・同位置



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

(印影別付)

009237

1617-6

請求番号：18-1

登記年月日：平成12年8月3日

各階平面図 6/6

建物図面

各階平面図 12.8.3

家屋番号

マンション明5線住

建物の所在

明石市二見町福里字上ノ川36番地3

26-3-30/～26-3-32/
26-3-40/～26-3-42/

1/17-7

3階
4階
求積表

0.700	X	2.400	=	2.400000
10.700	X	1.000	=	74.500000
0.350	X	2.220	=	0.777000
0.700	X	1.550	=	1.085000
13.900	X	5.700	=	79.230000
0.350	X	4.850	=	1.697500
10.000	X	26.300	=	223.300000
0.350	X	0.600	=	0.210000
4.440	X	0.350	=	1.554000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.580	=	1.256500
0.700	X	0.600	=	0.420000
10.700	X	0.600	=	1.260000
10.510	X	9.200	=	96.652000
0.540	X	1.930	=	1.042200
0.890	X	0.600	=	0.534000
0.700	X	1.150	=	0.218500
0.350	X	1.920	=	0.672000
10.700	X	11.200	=	119.840000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	1.930	=	0.675500
0.700	X	1.240	=	0.868000
0.350	X	2.720	=	0.952000
7.700	X	5.700	=	43.890000
3.000	X	5.800	=	17.400000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	2.020	=	0.707000
10.700	X	21.800	=	233.250000
0.350	X	0.600	=	0.210000
0.350	X	4.000	=	1.400000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	3.170	=	1.109500
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.700	X	0.300	=	0.210000
0.700	X	0.600	=	0.420000
0.350	X	1.930	=	0.675500
2.050	X	1.880	=	3.997500
5.800	X	2.160	=	12.528000
1.350	X	3.400	=	4.590000
0.600	X	0.900	=	0.540000
0.670	X	0.700	=	0.469000
0.900	X	0.700	=	0.630000
1.250	X	0.700	=	0.875000
0.700	X	0.700	=	0.490000
1.930	X	0.350	=	0.675500
3.600	X	0.350	=	1.260000
4.625	X	0.350	=	1.618750
2.570	X	0.350	=	0.899500
2.030	X	0.350	=	0.710500
34.200	X	10.700	=	366.400000
1.300	X	0.600	=	0.780000
2.200	X	0.450	=	0.990000
合計				1412.528750
床面積				1412.52㎡

作製者

縮尺 1/

申請人

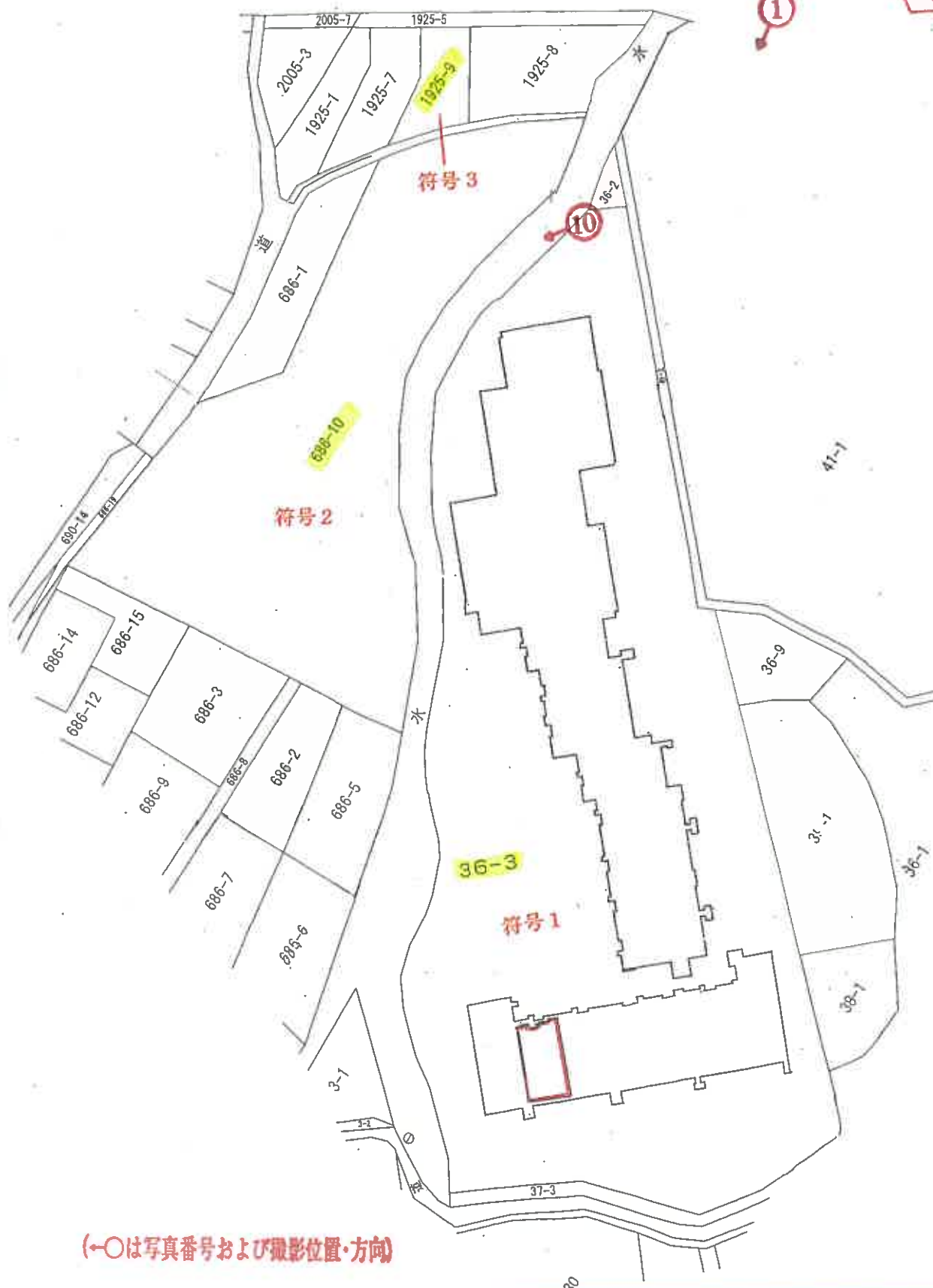
縮尺 1/ 1000

(組印刷)

009238

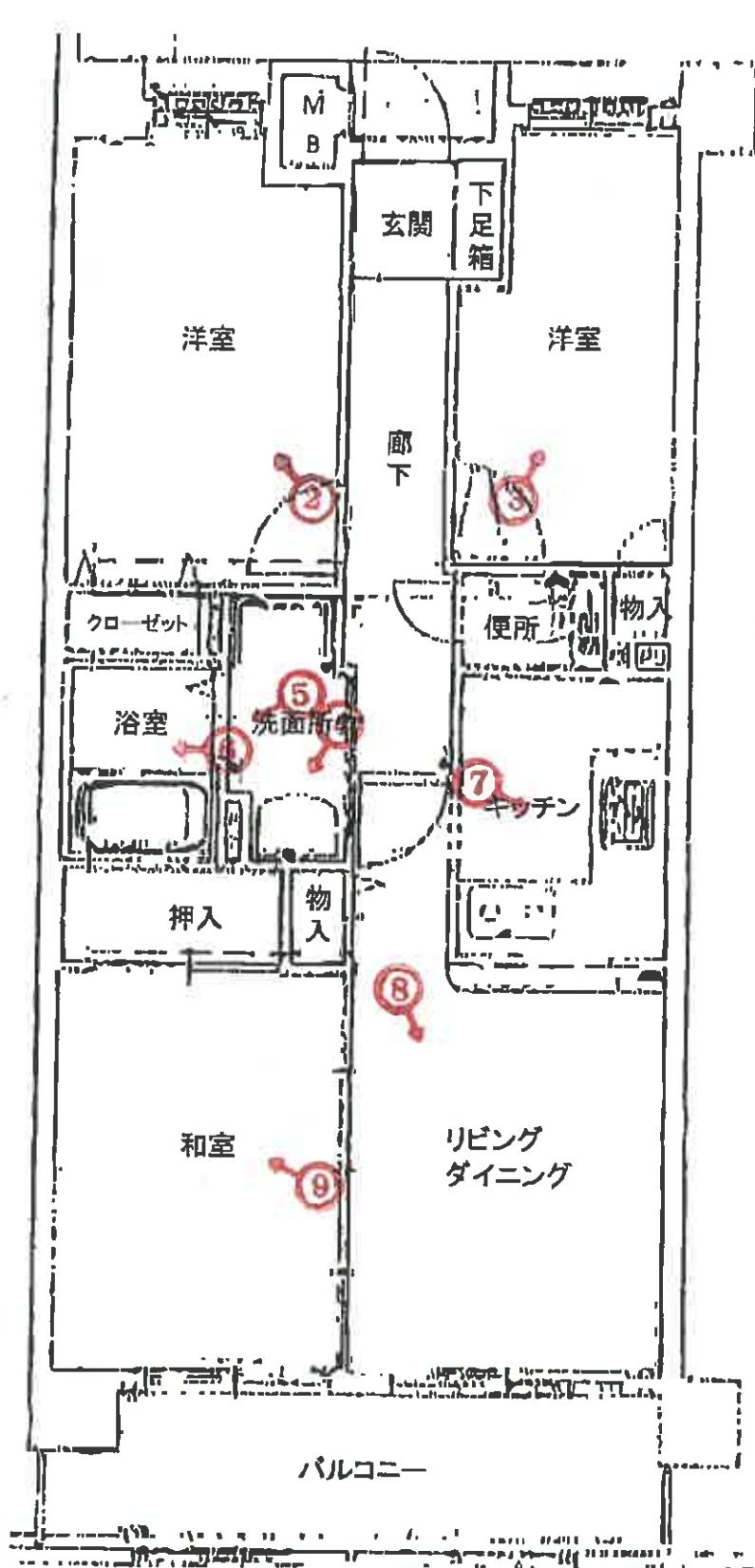
一棟 17-7

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



30

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有
建物を含む一
棟の建物



②



③

(21 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

(24枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 30004 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 5 月 19 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金4,860,000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) 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 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	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。
	特 記 事 項		
	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	J R 線 土山駅の南東方 約1.3 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 本件土地は、準住居地域(建ぺい率 60%、容積率200%)にまたがっている。
画 地 条 件	規模 6,169.88 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約14m国道 北側 約6m市道 南西側 約2～4m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
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	当該土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(石圃散布地)内にある。 土地符号1にマンション建物、符号2に立体駐車場等が存し、符号3が国道からの進入路となっている。各土地の間には水路が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランプレステージ明石魚住	
建物の用途	共同住宅 (総戸数176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12年6月27日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造11階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数159台) あり オートロックあり 宅配ボックスあり
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 グランプレステージ明石魚住管理組合 委託 日本住宅管理(株) 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年9月30日現在、 333,015,487 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。 近い将来の大規模修繕計画あり	

(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 (302 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	56.53m ² (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : CFシート・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 月 額 4,300円 駐輪料(月額200円) 修繕積立金 月 額 14,720円 滞 納 額 あり (令和7年4月15日現在 313,500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	浴室の扉の亚克力板が割れていた、和室の襖等が破損していた。クロスに汚れや落書きが見られる。 上記滞納額には駐車場費(解約済み)の滞納額も含まれている。

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
250,000	56.53	1.13	0.38	6,070,000

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 25年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 45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) ≒ 0.38

(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
85,400	0.65	6,169.88	0.90	410/80000	1.00	1,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-8）

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/㎡)
 $76,900 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/91 \div 85,400$

◇ 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：不要 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/95 \times 100/107 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/91$

イ 個別格差：形状・利用状況等 (0.65)

ウ 地 積：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
6,070,000	1,580,000	0.90	6,890,000

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
0.90 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2年 12月 121,000 円/㎡

B 令和6年 6月 119,000 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	121,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{95.6}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	126,000
B	119,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.1}{100}$	$\frac{100}{87}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{95}$	130,000

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
128,000	0.90	56.53	6,510,000

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 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
41 千円 (1.3%)	294 千円	8.0%	3,675 千円 ≒ 3,680 千円	0.81629	3,004 千円 (98.7%)	3,045 千円 ≒ 3,050 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	660	660	650	650
	共益費収入	66	66	65	65
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	726	726	715	715
	空室損失	△ 73	△ 73	△ 72	△ 72
	貸倒損失	△ 22	△ 22	△ 21	△ 21
	有効総収益	631	631	622	622
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	58	58	58	58
	長期計画修繕費	982	182	182	182
	公租公課	82	82	82	82
	損害保険料	6	6	6	6
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,128	328	328	328
ウ 経費率 (%)		178.76	51.98	52.73	52.73
エ 有効純収益 アーイ		△ 497	303	294	294
オ 複利現価率 (割引率7.0%)		0.93457	0.87343	0.81629	
カ 有効純収益の現価 エ×オ		△ 464	265	240	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	6,890,000	1.00	6,890,000
②比準価格	6,510,000	1.00	6,510,000
③収益価格			3,050,000
④調整後の価格	6,610,000		

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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
6,610,000	1.00	0.80	0.92	4,860,000

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 (明石-8)

所 在 : 明石市二見町福里字池之下563番45

価 格 : 76,900円/㎡

位 置 : JR線「土山」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 99㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側幅員5.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 247,880,900円 (×410/80,000)

建物 : 4,602,500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 建物間取図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市二見町福里字上ノ川36番地3

建物の名称 グランプレステージ明石魚住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町福里36番3の302

建物の名称 302

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 56.53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 明石市二見町福里字上ノ川36番3

地 目 宅地

地 積 4307.35平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町福里字石圃686番10

地 目 宅地

地 積 1772.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市魚住町清水字西宿1925番9

地 目 宅地

地 積 89.84平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

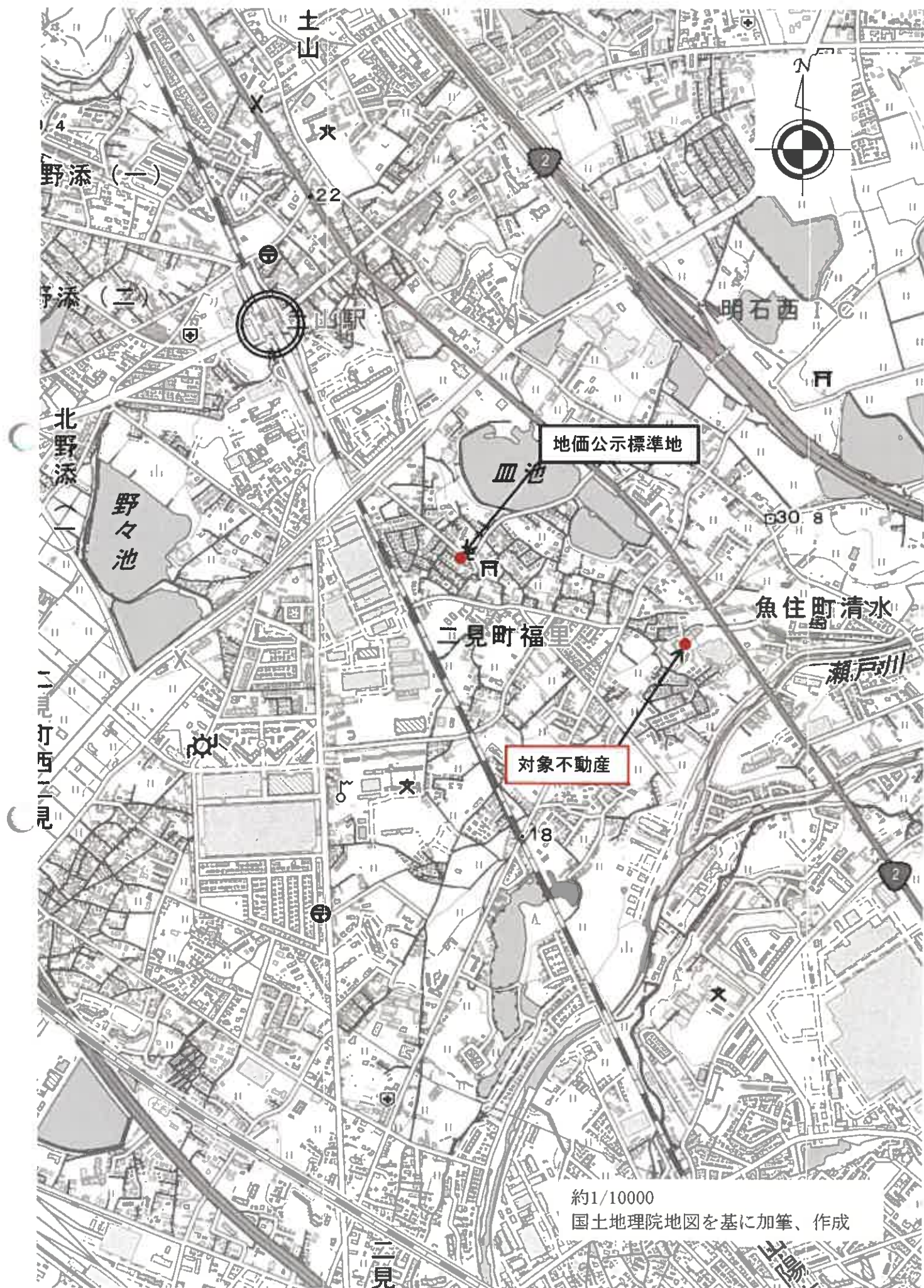
土地の符号 1・2・3

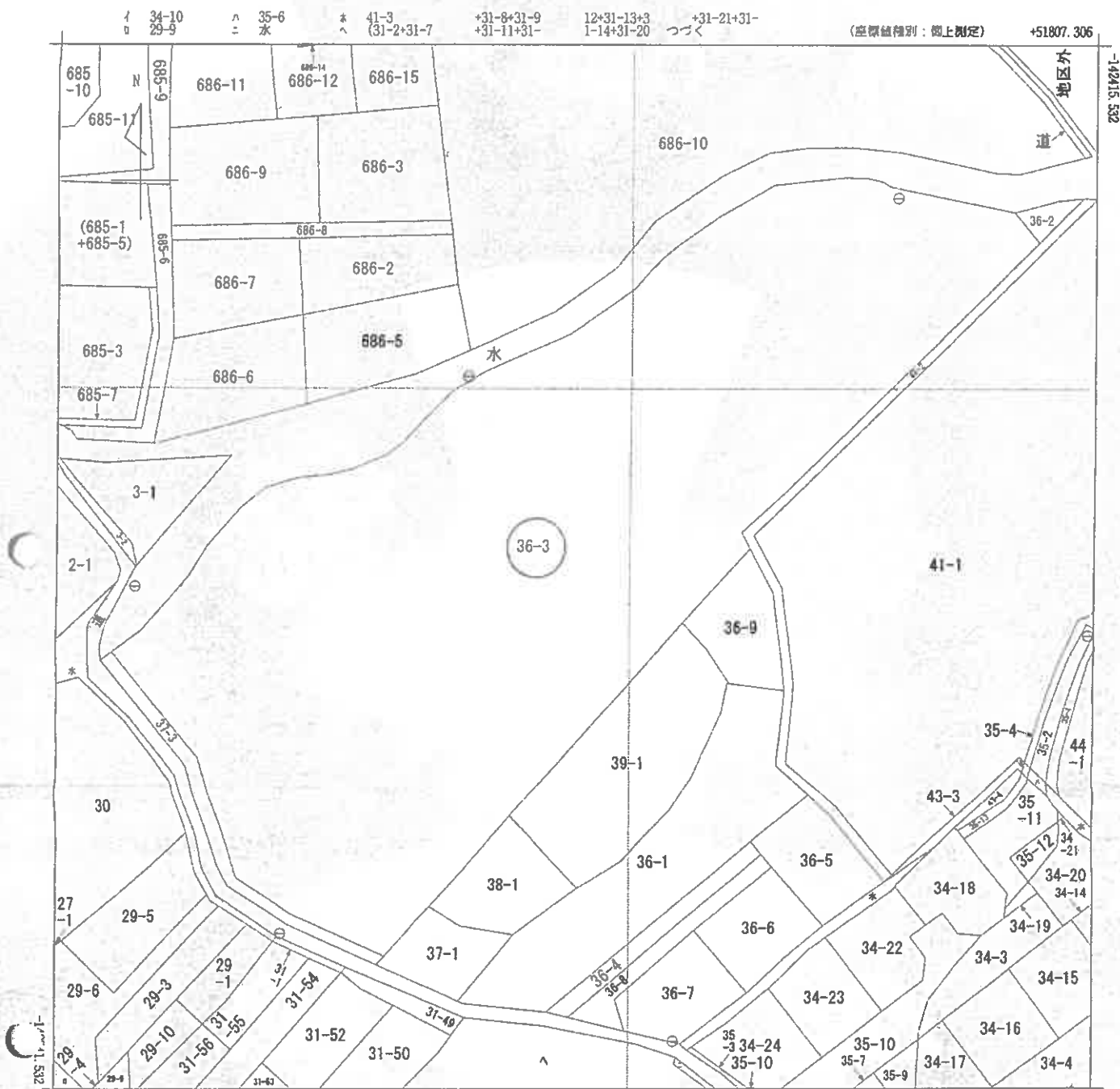
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80000分の410



対象不動産及び地価公示等の位置図





(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
二見町福里

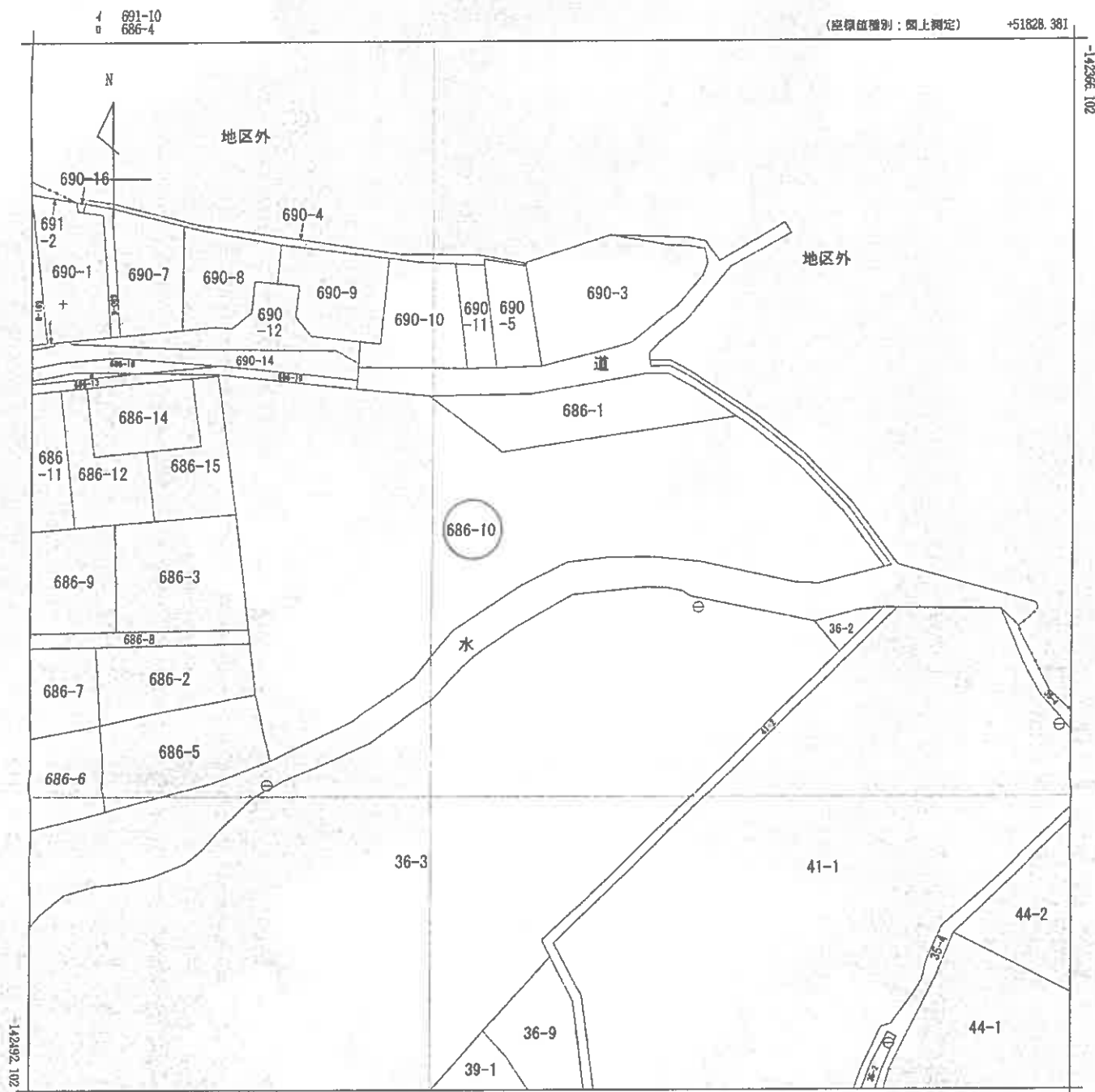
請求部分	所 在 明石市二見町福里字上ノ川					地 番	36番3				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月				備付年月日(原図)				補記事項		

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。

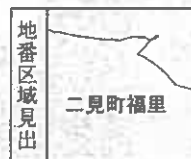
令和7年2月6日
神戸地方法律局明石支局
登記官

請求番号：21-1
(1/2)

A4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。



請 求 部 分	所 在 明石市二見町福里字石園					地 番 686番10	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 又 番 号 記 号 V	分 類 地図に準ずる図面	種 類 地籍図	
作 成 年 月 日	昭和40年3月			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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。

令和7年2月6日
神戸地方法務局明石支局
登記官

請求番号：21-4
(1/1)

A4に縮小



A4に縮小

登記年月日：昭和63年5月2日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年2月6日 神戸地方裁判所明石支部

登記官

請求番号：21-2

(1/2)

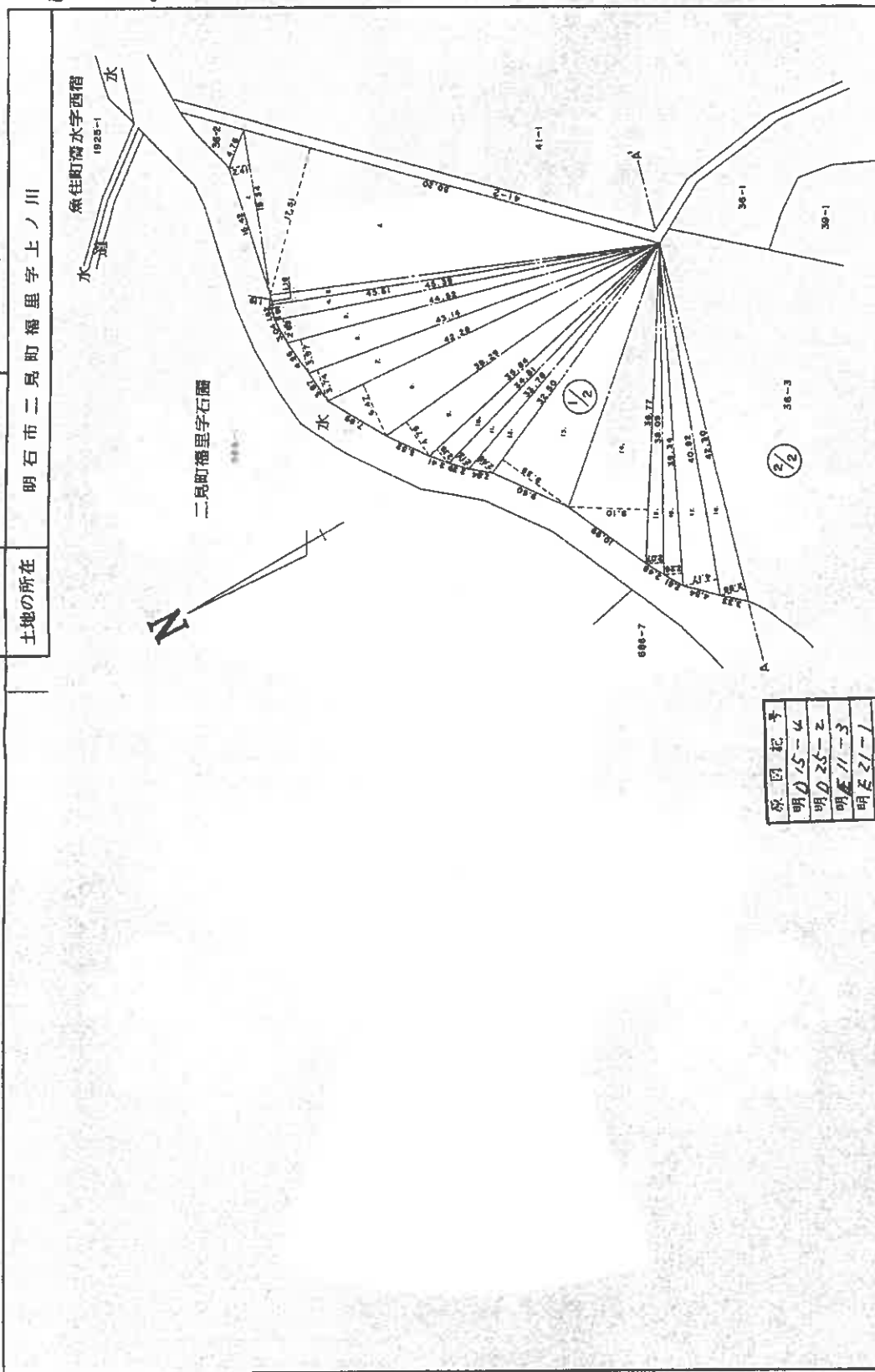
A4に縮小

前・後・別
36-3

土地積測量図
1/2

明石市二見町福里字上ノ川

地番
土地の所在



原図記号
明015-4
明025-2
明011-3
明021-1
明-
明-

申請人
(昭和63年4月17日作製)

作製者

申請人

縮尺
1/500

277183

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。
令和7年2月6日 神戸地方法務局明石支局

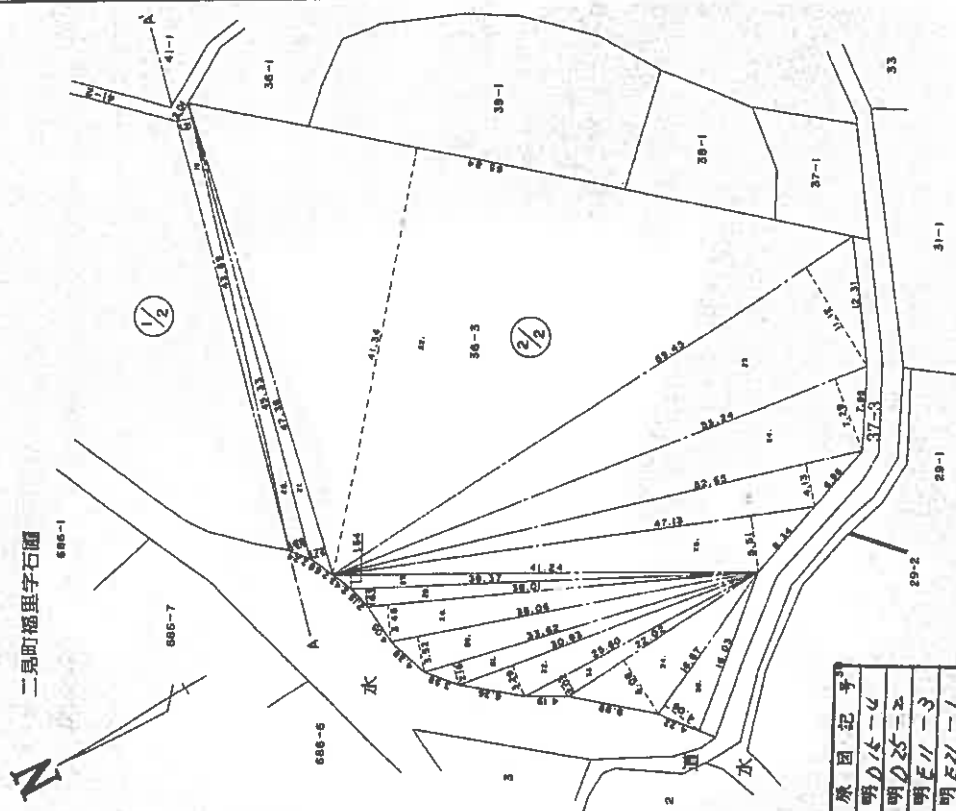
登記官

(2/2)

A4に縮小

土地の所在

二見町福里字石園



原图记号	明D15-4	明D25-2	明E11-3	明E21-1	明—	明—
------	--------	--------	--------	--------	----	----

申請人

(昭和13年4月19日作製)

作者

2

 $\frac{1}{500}$

★ ★ ガンジヤ キコウビキコウ ★ ★

チバツ	NO	タイム	スコア	バードキ	飛升
36	1	19.34	2.41	46.6094	
	2	50.20	17.51	879.0020	
3	4	45.61	1.18	53.8198	
4	3	45.61	1.81	82.5541	
5	5	45.39	2.89	131.1771	
6	7	44.52	3.97	176.7444	
7	4	43.14	3.74	161.3436	
8	8	42.28	6.47	273.5516	
9	9	38.29	4.79	183.4091	
10	10	35.84	2.15	77.0560	
11	11	34.81	2.13	74.1453	
12	12	33.78	2.49	84.1122	
13	13	32.50	9.39	305.1750	
14	14	36.77	9.10	334.6070	
15	15	38.09	2.07	78.8463	
16	17	39.34	2.26	88.9084	
17	14	40.92	4.17	170.6364	
18	42	42.30	2.98	126.0540	
19	43	43.89	1.21	53.1069	
20	20	45.33	1.69	76.6077	
21	21	47.36	1.72	81.4592	
22	22	65.84	41.34	2721.8256	
23	23	59.45	11.12	661.0840	
24	24	55.24	7.29	402.6996	
25	25	52.55	4.13	217.0315	
26	26	47.13	5.51	259.6963	
27	27	41.24	1.54	53.5096	
28	28	39.37	1.63	64.1731	
29	29	38.01	3.46	131.5146	
30	30	36.06	3.52	126.9312	
31	31	33.62	2.16	72.6192	
32	32	30.83	3.29	101.4307	
33	33	25.60	2.02	51.7120	
34	34	22.02	6.08	133.8816	
35	35	16.67	4.06	67.6802	

Mr

* ショッピング JEC M-2880 プロダクションライター システム

* ショウキシユ

登記年月日：平成9年9月26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。
令和7年2月6日 神戸地方広務局明石支局 登記官

請求番号：21-5

A4に縮小

地積測量図

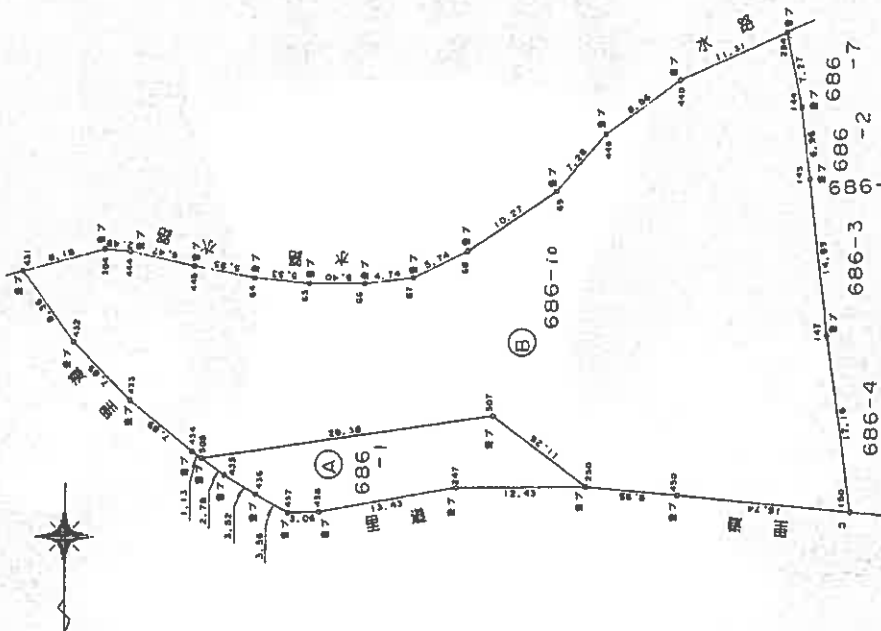
地番 686-1-10

土地の所在 明石市二見町橋聖寺石塚

経緯求積表

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 686-1					
250		-142751.5720	51898.6070	-356778.183052	11.26
507		-142750.3091	52006.6297	38551.746354	28.38
505		-142754.2356	52036.7191	295422.341648	2.78
435		-142752.6320	52034.4380	180340.247118	3.32
436		-142750.7660	52031.4430	188041.635002	3.56
437		-142749.0180	52028.3330	98731.231111	3.06
439		-142749.0980	52023.2720	-126421.410860	13.43
247		-142751.4580	52012.0450	-128825.767285	12.43
高田積				377.326727	
地積				188.663636	
地積				188.66	㎡

地番	点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 686-10					
505		-142754.2356	52036.7191	-177923.429785	29.38
507		-142750.3091	52006.6297	136531.746354	11.26
250		-142751.5720	51999.6070	388738.833987	9.95
430		-142750.8130	51990.6840	118694.731572	16.74
150		-142749.2690	51974.0050	-603777.987325	17.16
147		-142766.2780	51976.4440	-1657590.773604	14.89
145		-142761.1800	51978.1400	-1134111.036860	8.96
144		-142768.0970	51876.9650	-728472.794810	7.27
294		-142755.2140	51950.4540	-132238.274876	11.31
440		-142790.6410	51990.8080	506358.442896	8.86
446		-142765.4700	51998.0060	596742.650242	7.28
59		-142778.9340	52002.7390	588150.844160	10.27
68		-142774.1000	52011.3390	434357.868128	3.74
67		-142771.5420	52016.3780	165724.180308	4.74
66		-142770.3740	52021.0800	31212.648000	5.40
65		-142770.9820	52026.4690	-28614.568950	3.33
64		-142771.3240	52031.7960	87363.512668	8.95
443		-142772.6650	52037.6360	31447.064536	6.47
444		-142774.0500	52043.9630	-63710.783550	2.49
304		-142774.2750	52046.4460	99929.176320	8.18
431		-142772.1300	52054.3450	463075.453120	8.36
432		-142765.5790	52048.7400	644735.879735	7.89
433		-142759.7430	52043.8820	548888.278238	7.83
434		-142754.8900	52037.4500	286390.592481	1.13
高田積				3543.392648	
地積				1772.895258	
地積				1772.89	㎡



作成者

平成9年9月10日作成

申請人

縮尺 1/500

278599

登記年月日：平成11年5月25日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年2月6日 神戸地方裁判所明石支部

前195-8 積地測量図
番 1925-8, 1925-9
土地の所在 明石市魚住町清水字西宿

本測量

地番	①1925-8	②1925-9	③1925-8	④1925-9
NO	X ₀	Y ₀	X ₀	Y ₀
28	-142771.7544	52058.8861	-8.4833	1212003.341945
88	-142754.0045	52056.8067	-21.9619	3135149.171428
90	-142760.7040	52046.9242	-0.0547	864373.234508
40	-142764.4000	52050.5520	9.0628	-1293845.258998
41	-142771.8320	52055.9870	9.5480	-1363185.451938
42	-142770.7050	52060.1000	4.1130	-1301059.389100
43	-142771.8000	52065.1000	8.7881	-1254407.311980
合計			-381.064131	190.8320955
面積			190.83	m ²

地番	①1925-8	②1925-9	③1925-8	④1925-9
NO	X ₀	Y ₀	X ₀	Y ₀
89	-142754.0045	52058.8861	8.2078	-888202.584535
88	-142748.9819	52053.1321	-8.7297	1248155.787292
85	-142752.6175	52047.8770	-14.2783	2038264.988450
84	-142753.9260	52036.8538	-2.9940	427405.254444
39	-142758.6210	52044.8830	8.0704	-1152119.174818
90	-142760.7040	52046.9242	11.7237	-1673683.065484
合計			-179.084751	89.8423755
面積			89.84	m ²

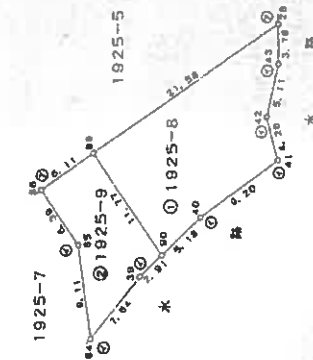
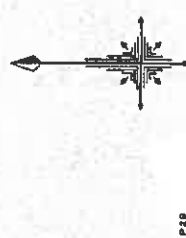
合計面積 280.674410 m²

地番	面積
①1925-8	180.8320955 m ²
②1925-9	89.8423755 m ²

引取	面積	名	計
P29	192581	北宿町西宿	
P34	192591	北宿町西宿	

引取点	面積	名	計
P29	89	14.71	
P29A	90	18.84	
P34	89	31.10	
P34	90	24.55	

境界点	境界線の種類
①	金 網
②	金 網
③	コンクリート
④	フラスチック
⑤	鋼み



申請人

(平成11年5月15日作成)

235321

登記年月日：平成12年8月3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。
令和7年2月6日 神戸地方方法務局明石支局

登記官

請求番号：21-3

各階平面図

36-3-21 ~ 36-3-4
36-3-101 ~ 36-3-115
36-3-201 ~ 36-3-221
36-3-301 ~ 36-3-321
36-3-401 ~ 36-3-421
36-3-501 ~ 36-3-520
36-3-601 ~ 36-3-620
36-3-701 ~ 36-3-719
36-3-801 ~ 36-3-815
36-3-901 ~ 36-3-910
36-3-1001 ~ 36-3-1007
36-3-1101 ~ 36-3-1107

建築物平面図

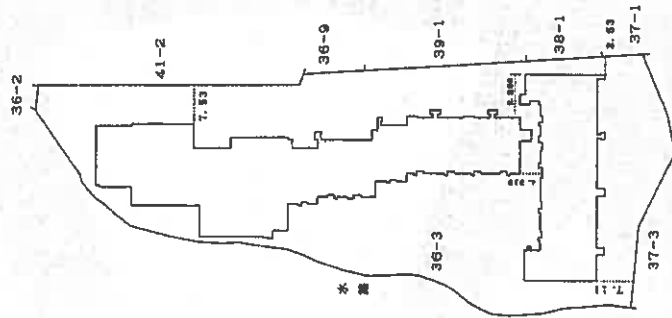
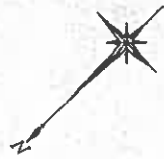
建築計画書明細書

家屋番号

明石市二見町福里字上ノ川36番地3

建築物の所在

版17-1



作製者

平成12年7月25日
作成年月日

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

(印鑑)

009232

線 17-1

(1/4)

A4に縮小

登記年月日：平成12年8月3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。
令和7年2月6日 神戸地方裁判所明石支部

登記官

各階平面図

家屋番号
二見町権理
36番地の302

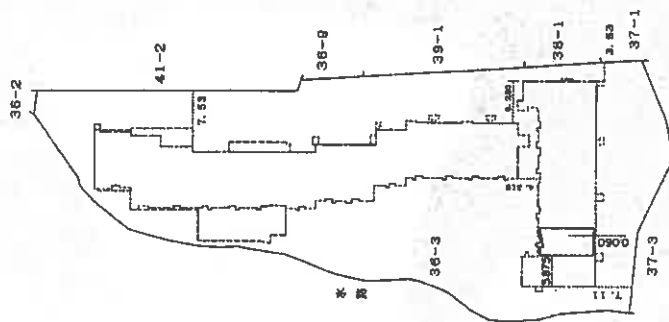
建物各階平面図
12.8.3

建物の所在
明石市二見町権理字上ノ川136番地3

一棟の建物の番号
グランプレステージ明石藤住

建物の番号
302

建物の存する部分
3階



求積表

10.930 x 1.785=	19.618350
10.380 x 0.720=	7.473600
10.580 x 1.300=	13.754000
10.930 x 1.435=	15.684550
合計	56.531500
床面積	56.53㎡

作製者

平成12年7月25日
(平成 年 月 日作成)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

(加印願付)

009289

請求番号：21-3 (2/4)

A4に縮小

登記年月日：平成12年8月3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。
令和7年2月6日 神戸地方広務局 明石支局

送配管

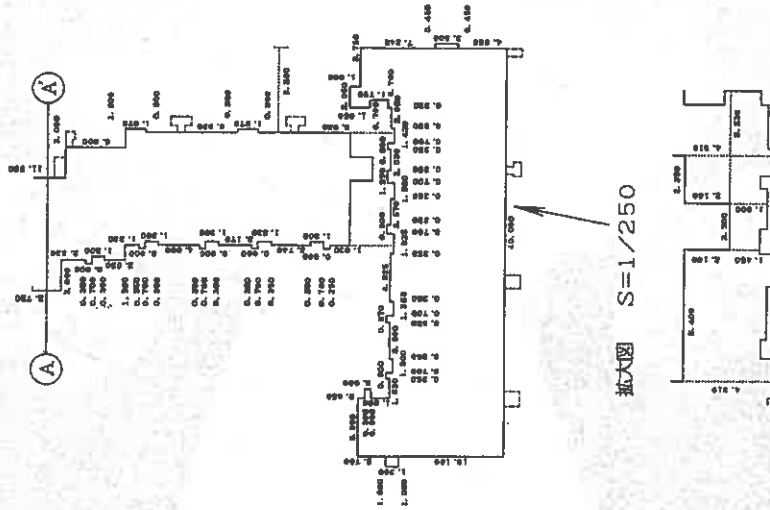
各階平面図 5/6

26-3-301 ~ 26-3-321
26-3-401 ~ 26-3-421

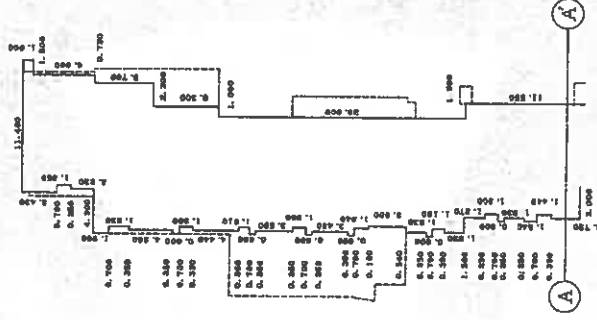
建物図面 各階平面図 12.8.3

家屋番号 26-3-301 ~ 26-3-421
建物の所在 明石市二見町福里字上ノ川36番地3

底17-6



3階、4階同型・同位置



作製者

平成12年7月25日 総尺 1/500
成 年 月 日 作製

1/500

申請人

1/500

(縮印図面)

009237

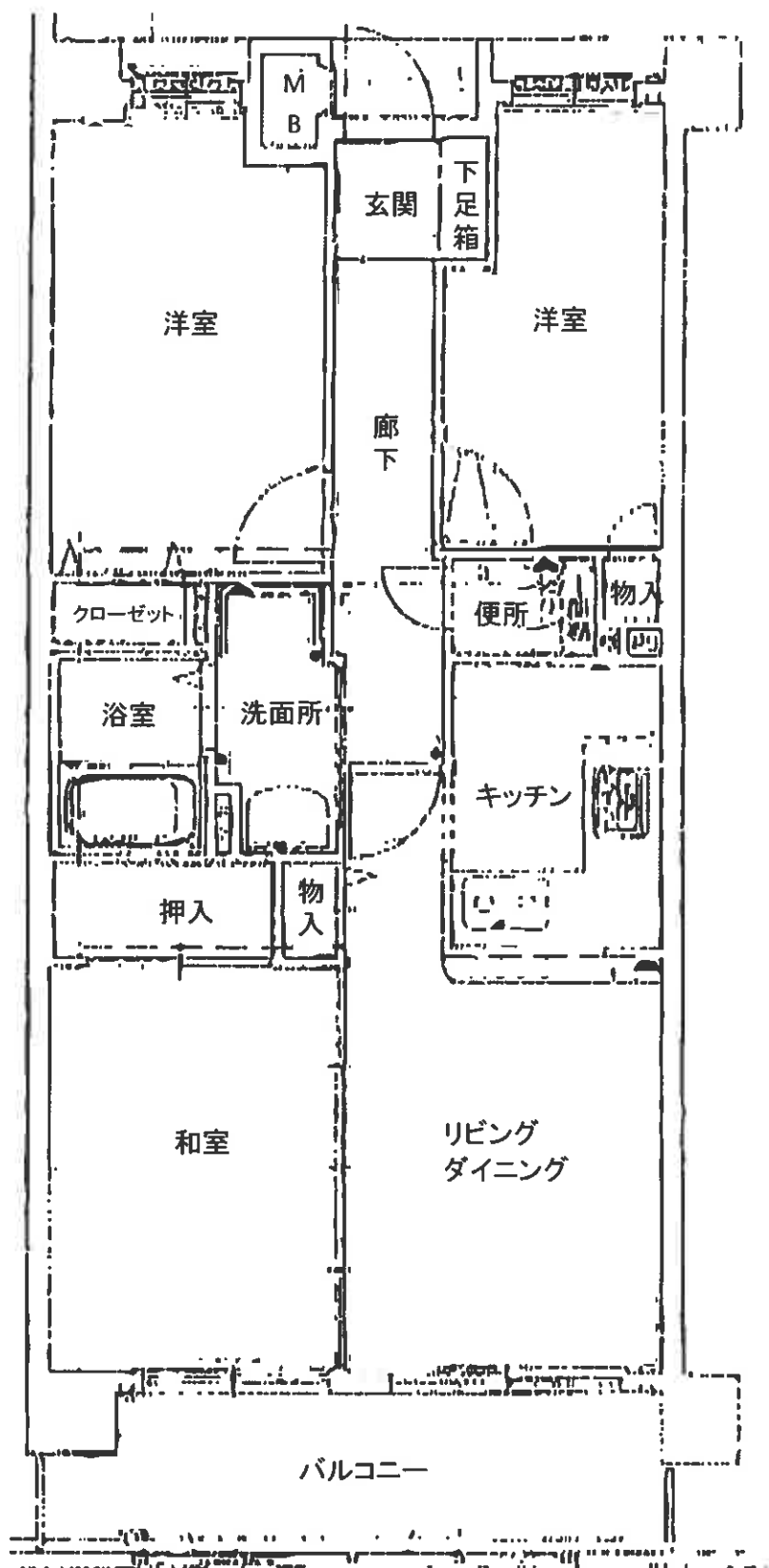
一様17-6

請求番号：21-3

(3/4)

A4に縮小

建物間取図



令和7年(ケ)第30004号



対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

