

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、入札が無効となる場合がありますので、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/>）のホームページ右下にある「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 高 濱 宏 行

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 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 22 日 午後 2 時 00 分 場 所 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	8,360,000 6,688,000		1,680,000	152,252	33,375
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 兵庫県三田市学園三丁目 2 番地

建物の名称 三田カルチャータウン・リフォレ五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 学園三丁目 2 番 6 の 2 1 5

建物の名称 I - 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 0 6 . 0 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 兵庫県三田市学園三丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 8 1 0 8 . 9 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 兵庫県三田市学園三丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 3 2 3 1 7 . 6 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 0 分の 1 8 1 5



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 兵庫県三田市学園三丁目 2 番地

建物の名称 三田カルチャータウン・リフォレ五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 学園三丁目 2 番 6 の 2 1 5

建物の名称 I - 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 0 6 . 0 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 兵庫県三田市学園三丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 8 1 0 8 . 9 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 兵庫県三田市学園三丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 3 2 3 1 7 . 6 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 0 分の 1 8 1 5



令和7年(ケ)第7号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 4月 3日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(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 兵庫県三田市学園三丁目 2 番地

建物の名称 三田カルチャータウン・リフォレ五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 学園三丁目 2 番 6 の 2 1 5

建物の名称 I - 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 0 6 . 0 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 兵庫県三田市学園三丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 8 1 0 8 . 9 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 兵庫県三田市学園三丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 3 2 3 1 7 . 6 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 0 分の 1 8 1 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	三田市学園3丁目2番地1棟215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 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 16,980円 分譲駐車場管理費 1,400円 修繕積立金(全体) 5,660円 修繕積立金(棟別) 6,790円 賃貸駐車場使用料 12,000円 水道使用料 不定	令和7年3月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分 合計 55,667円
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	分譲駐車場は目的外物件であるが、管理会社からの回答によると、分譲駐車場管理費滞納分(1,400円)が承継人に請求される(上記合計額に含む)。また、水道使用料は毎月の使用料に応じて計算される所、令和6年3月分(上水道7,436円、下水道5,401円)の滞納があり、上記合計額に加えて承継人に請求される。	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 用悪水路(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、2) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■A（占有者） ☐ （ ））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成２５年６月１５日	
最初の契約等	契約日	平成２５年６月 １日
	期間	平成２５年６月１５日から ■平成２７年６月１４日まで２年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 ５年６月１５日から ■令和 ７年６月１４日まで２年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他の者（Ｂ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 ７ ７ , ０ ０ ０ 円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ■ある（■敷金 １ ０ ０ , ０ ０ ０ 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	債務者兼所有者の陳述によると、賃貸借契約上の貸主Ｂは親族名義であるが実質的貸主は債務者兼所有者であるとのことである	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 1 本件建物の種類、構造および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、2枚目および3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具等において、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。
- 3 債務者兼所有者は本件建物（居宅）とは別に本件マンション地下の分譲駐車場（目的外物件）を所有しており、占有者Aに対して同分譲駐車場も併せて賃貸している。

(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
■ A (占有者)	1 本件建物には私と家族で、Bさんから賃借して住んでいます。 2 本件建物に雨漏りその他の不具合は特にありません。 3 本件建物でペットは飼っていません。 4 本件建物に私が入居してから事件や事故はありません。 5 上階のお宅の足音等の振動が酷く、日常生活を送るうえで差し障りがあると感じています。 6 2台分の駐車場を使用しています。1台はBさんから分譲駐車場1台(目的外建物)を借り、もう1台はBさん名義で賃貸駐車場を借りて貰い、それを転貸して貰っています。
■ 管理会社担当者	1 債務者兼所有者の管理費等については、現在、令和6年3月分のみが滞納となっています。 2 債務者兼所有者は分譲駐車場1台を所有しており、他に賃貸駐車場1台を借りています。
■ 債務者兼所有者	1 Aさんとの賃貸借契約書上の貸主Bは私の親族です。契約名義をBにしていることに特に理由はありませんが、本件建物の所有者は私ですので、実質的な貸主は私だと思います。 2 Aさんに貸している地下の分譲駐車場は、本件建物とは別に、後から購入したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月 6日 (木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年3月 6日 (木) 14:00-14:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年3月 6日 (木) 15:00-15:15	神戸地方法務局三田出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年3月 6日 (木)	執行官室	■債務者兼所有者に対し郵便照会(110円×2)
令和7年3月 7日 (金) 9:00-9:10	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(発信)
令和7年3月13日 (木) 12:50-13:40	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■Aより聴取
令和7年3月13日 (木) 14:50-15:30	神戸地方法務局三田出張所	■分譲駐車場の登記事項証明書取得
令和7年3月24日 (月) 13:15-13:20	執行官室	■債務者兼所有者より電話聴取(発信)
(特記事項) ■ 令和7年3月13日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人およ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Bを立ち合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

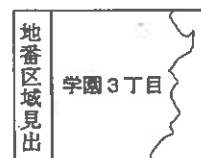
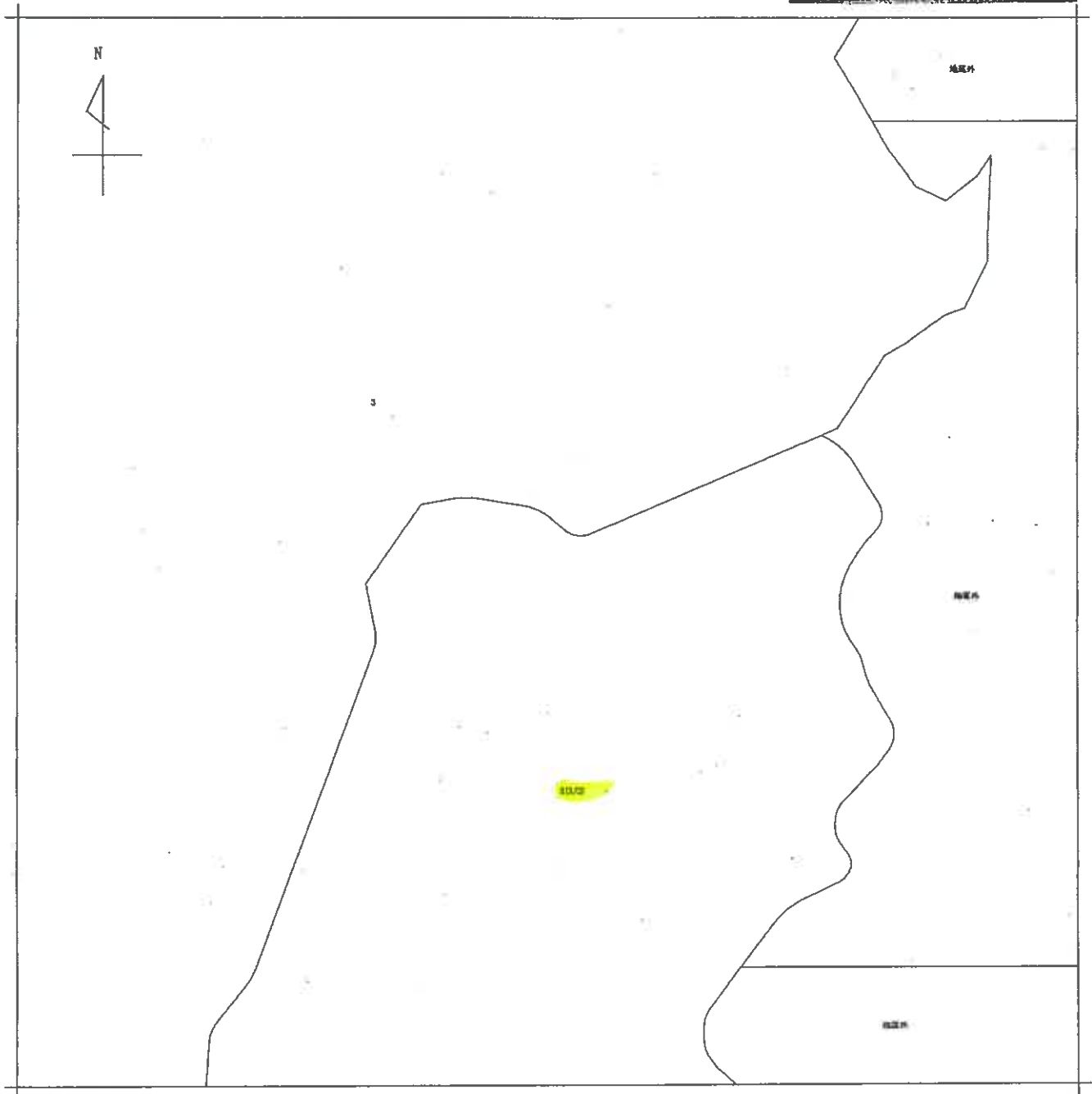
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



A 学園5丁目

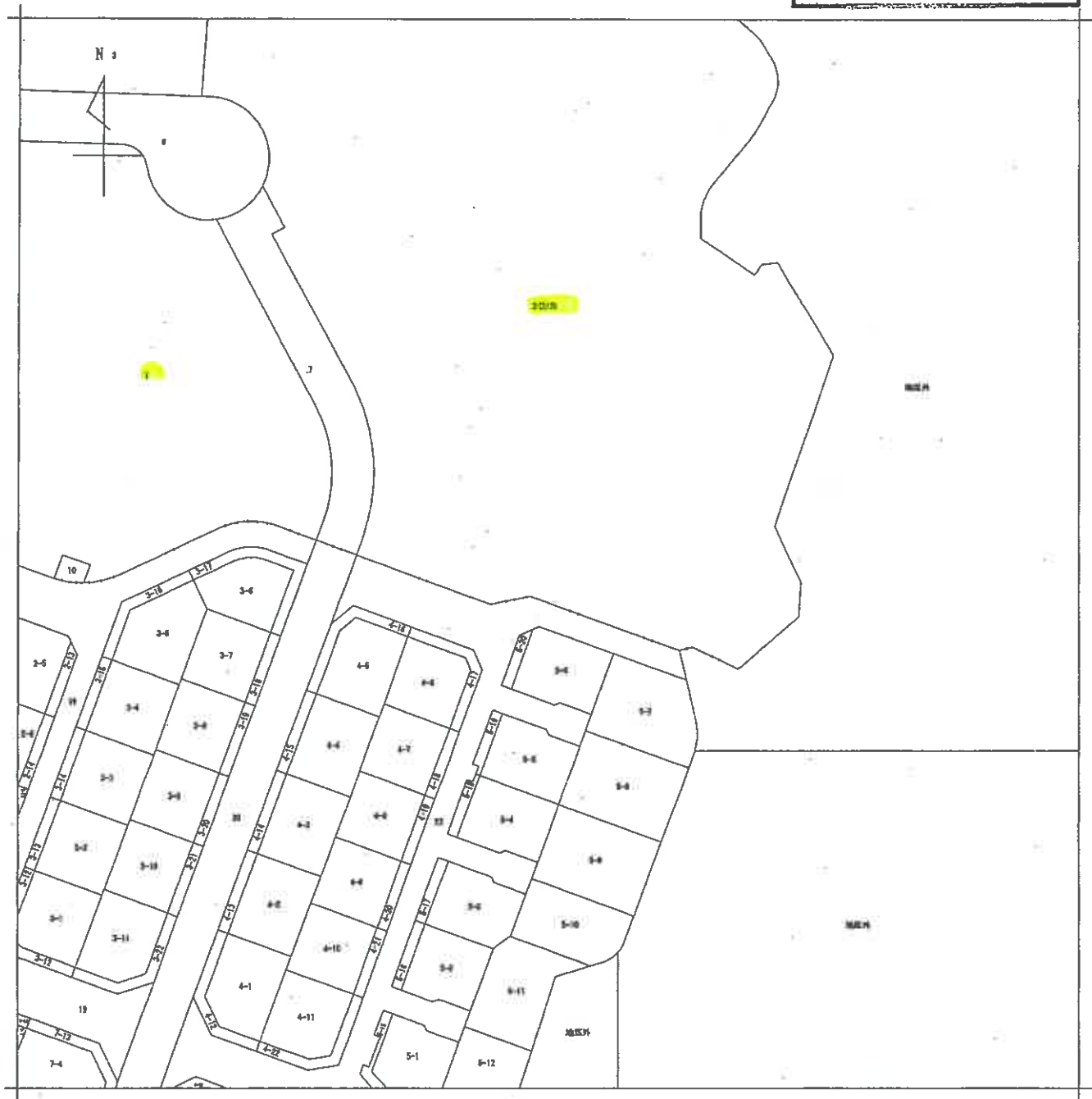
請 求 部 分	所 在					三田市学園三丁目					地 番	1番				
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面				種 類	その他			
作 成 年 月 日	平成9年8月25日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成9年9月24日					補 記 事 項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています			

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	三田市学園三丁目				地番	2番			
出力尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成7年4月25日			備考付年月日(原図)	平成7年6月8日			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所 在	三田市学園三丁目				地 番	2番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成7年4月25日				備付年月日(原図)	平成7年6月8日		補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

~~各階平面図~~

字圖3丁目2番6-215

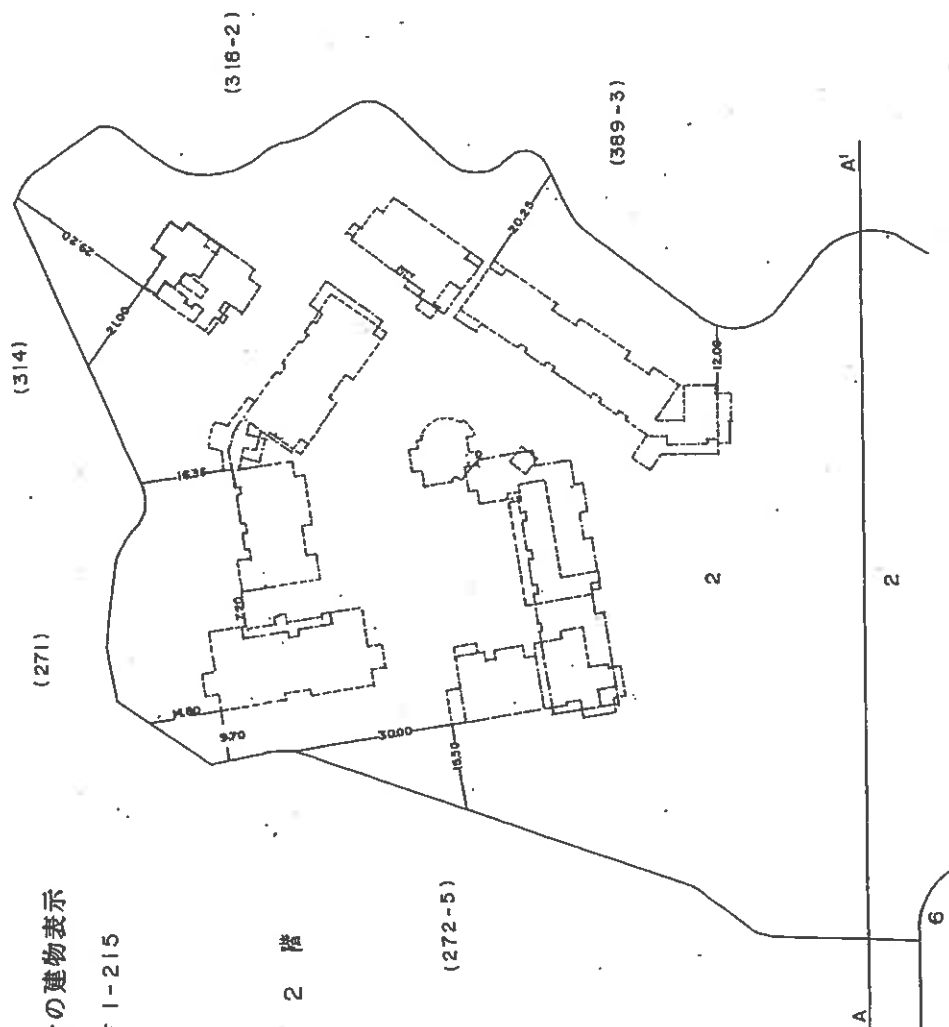
三田市学園3丁目2番地

面
区
物
建

平.6.3.17

専有部分の建物表示
建物番号 1-215

2 階 建物の存する部分



本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

作製者

+

申請人

尺蠖

外4名

10001
1

023592

横基亚配測量設計事務所 H.4.2 1,000.4.

图号: 7-3

(Y/I)

(10枚目)

登記年月日：平成6年3月17日

各階平面図

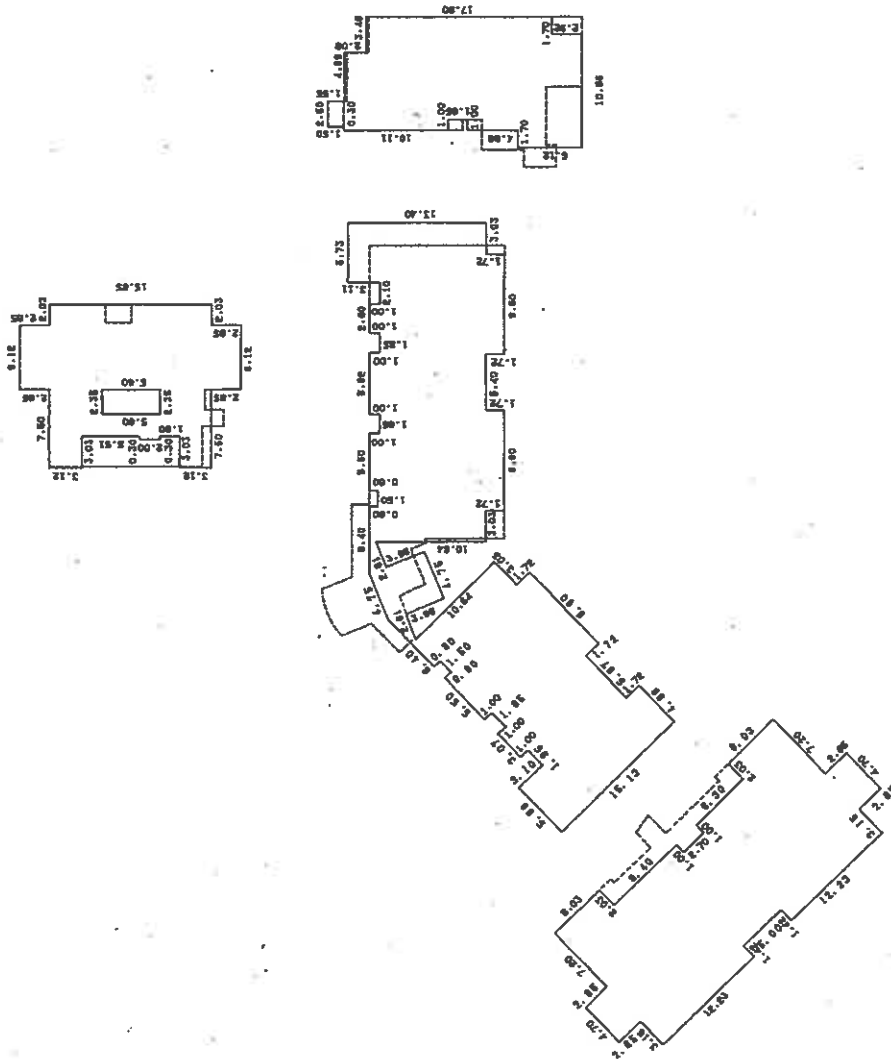
建築物図面

3/18

家屋番号	2-6-201 ~ 2-6-210 2-6-212 ~ 2-6-215
建築物の所在	三田市学園3丁目2番地

各階平面図

一棟建築物図面
2 階
5 番組 I 棟



平成六年三月十七日

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成 6 年 3 月 3 日作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

改定登記測量設計事務所 H.4.2.1.000.4

023518

(2/4)

請求番号：7-3

面
图
物
建

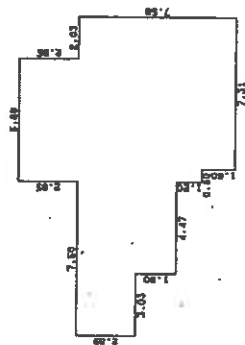
卡圖3丁目2卷6-2/5

吟社題家

三田市立第三幼稚園 所在地

専有部分の建物表示

建物番号1-215



2.85	×	5.88	=	16.7580
2.89	×	15.41	=	44.5349
1.90	×	12.38	=	23.5220
1.20	×	7.91	=	9.4920
1.60	×	7.31	=	11.6960
合 計				108.0029
床面積				108.00 m ²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作者

大正

$$\frac{1}{250}$$

申請人

外4名

縮尺

023593

H. 4. 2. 1. 000. 4. 2.

請求番号: 7-3

(3/4)

登記年月日：平成6年3月17日

各階平面図

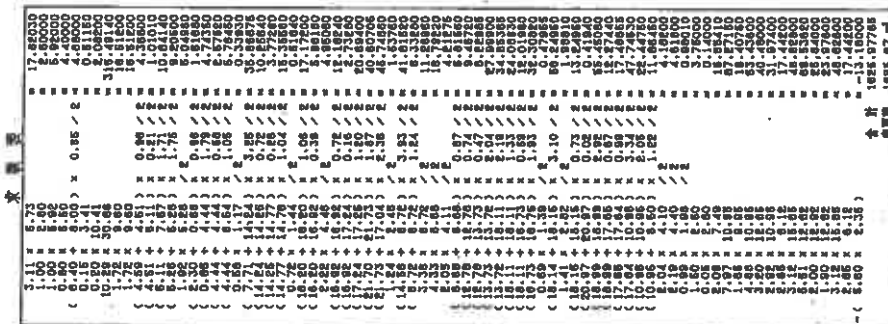
家屋番号

建物の所在
三田市学園3丁目2番地

建物図面

4/18

一棟建物図面
2 階
5 番館 I 棟



平成六年三月十七日

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 1/250

縮尺 1/500

023519

兵庫県建築設計事務所 H.4.2.1.000-4

(4/4)

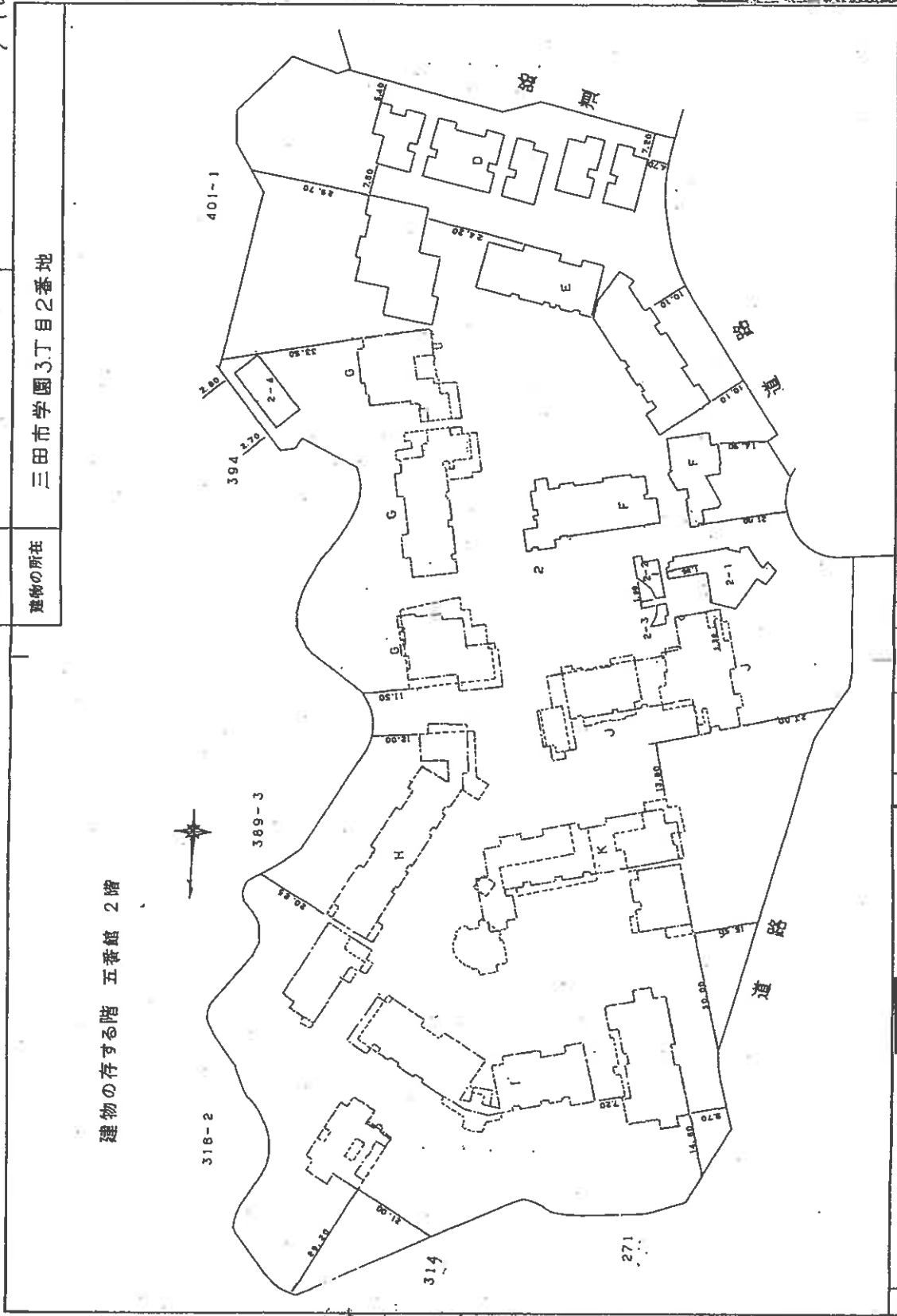
請求番号：7-3

登記年月日：平成8年3月25日

各階平面図

建物図面 2/16

家屋番号	
建物の所在	三田市学園3丁目2番地



三田市学園3丁目2番地

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	023134	
8年5月8日作製		

登記年月日：平成8年3月25日

各階平面図

各階平面図 2/14
建物図面

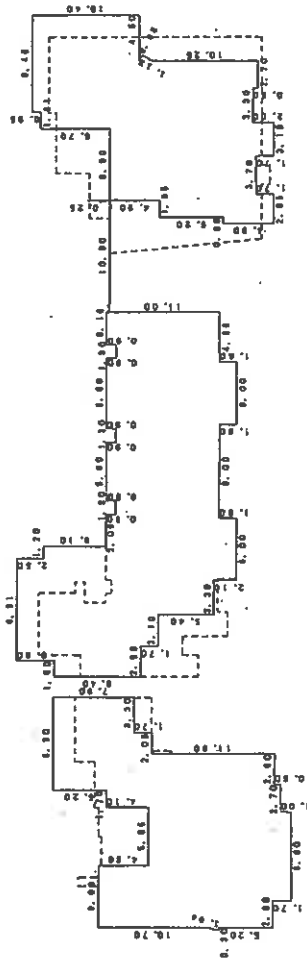
家屋番号	
建物の所在	三田市学園3丁目2番地

1棟の建物図面 五番館G棟

2階

求積表

9.91 x 3.60	35.6760
0.86 x 2.25	1.9125
1.20 x 1.10	1.3200
12.61 x 8.40	106.3240
8.09 x 8.40	10.5060
6.60 x 0.90	5.0400
6.60 x 0.90	6.1200
8.16 x 11.00	34.7800
5.20 x 8.80	46.7600
16.30 x 10.10	164.6300
2.70 x 8.30	8.9100
8.10 x 1.70	6.7700
3.30 x 7.10	23.4300
6.40 x 7.60	48.6400
1.30 x 0.58/2	0.3840
4.10 x 2.25	9.2250
4.40 x 4.96	21.7800
4.90 x 6.90	33.8100
6.00 x 1.60	9.6000
1.00 x 1.60/2	0.8000
6.20 x 8.56	53.0100
20.60 x 3.56	73.5160
3.10 x 6.30	19.5300
0.30 x 0.56	0.1680
4.80 x 3.16	13.8800
1.70 x 3.16	5.3720
16.90 x 6.00	101.4000
11.90 x 2.90	34.5100
12.80 x 7.90	101.1200
1.70 x 8.40	5.7800
1.00 x 5.20	5.2000
合 計1001.7185	
床面積1001.71㎡	



2階 H棟+I棟+K棟+G棟+J棟=4854.37㎡

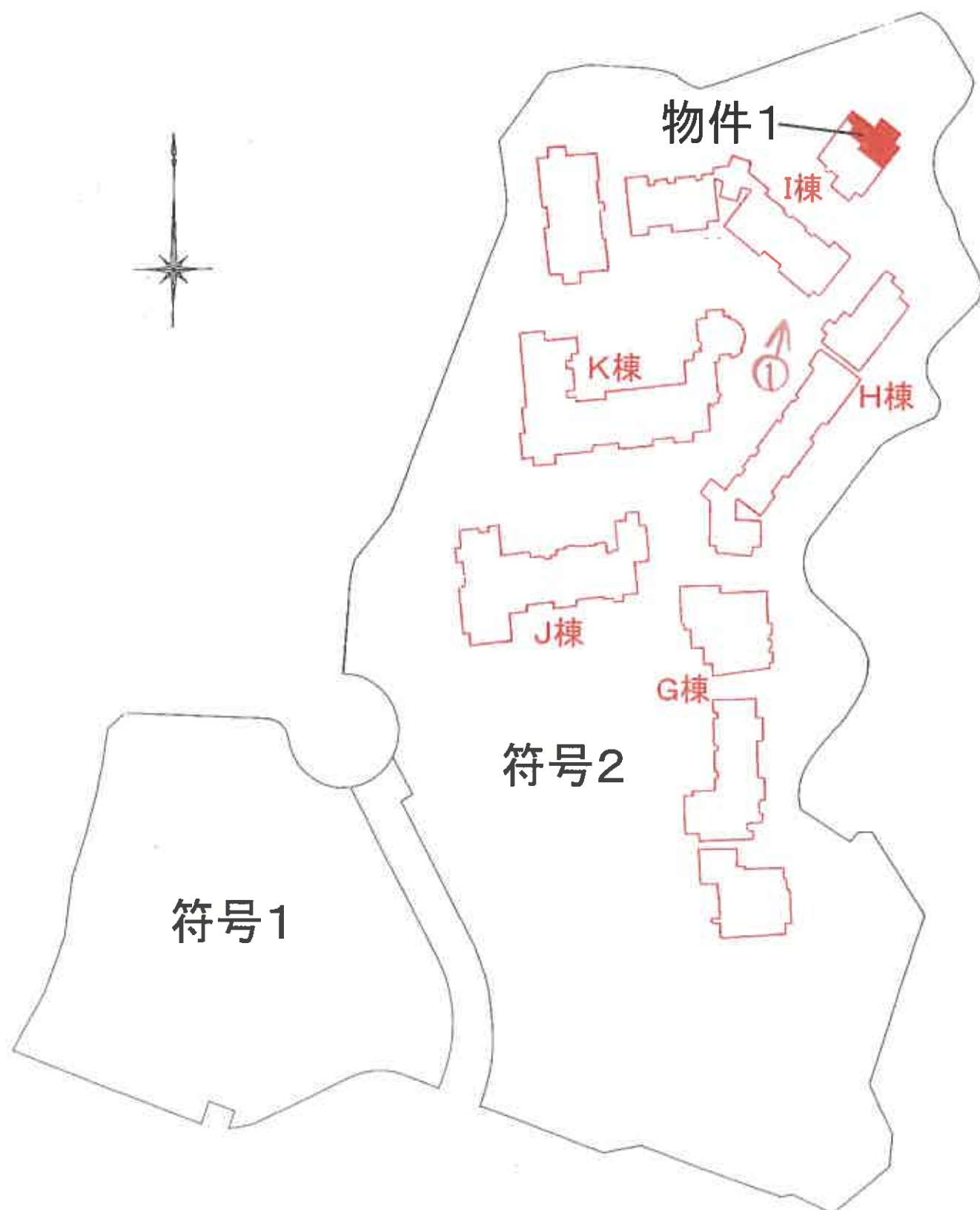
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	申請人	縮尺	1/500
平成8年3月6日作成			
023150			

東京登記測量院事務所 H17.4.1.000.4

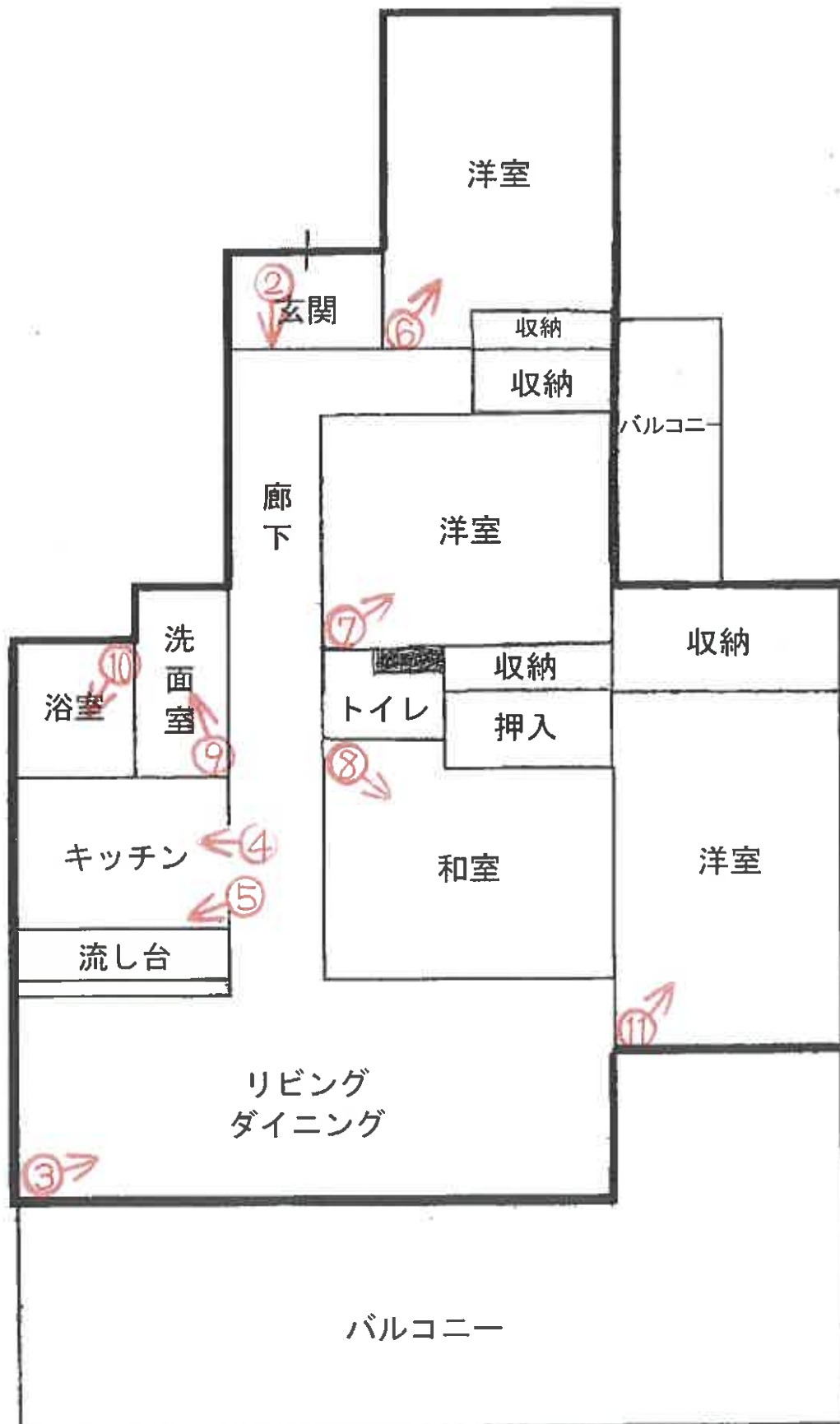
土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



建物間取図

(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)





本件区分所有建物を含む一棟の建物





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金8,360,000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 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		(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	神戸電鉄線 ウッディタウン中央駅の西方 約2.8km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高層マンションを中心とした住宅地域	
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 第2種高度地区、新市街地開発事業、北 摂三田カルチャータウン地区計画
画 地 条 件	規模 40,426.53 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	西側 約18m市道 本件土地の西側から中央部を経て南側にかけて約12m市道が 走行している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	三田カルチャータウン・リフォレ五番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数92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6年1月14日 新築
	経過年数	31 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付16階建	
仕様	屋根：陸屋根・瓦葺 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(収容台数344台)
	集会所	あり
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり 三田カルチャータウン・リフォレ団地管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社穴吹ハウジングサービス
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年2月28日現在、 77,800,915 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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階 (I-215 号室) 主要開口部の方位: 南東向き
床 面 積	106.00m ² (登記記載面積)
間 取 り	4LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : カーペット・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし そ の 他 : 北東面にバルコニーあり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 16,980円 分譲駐車場管理費 月 額 1,400円 修繕積立金 (全体) 月 額 5,660円 賃貸駐車場使用料 月 額 12,000円 修繕積立金 (棟別) 月 額 6,790円 水道使用料 不定 滞 納 額 あり (令和7年3月6日現在 55,667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	債務者兼所有者は本物件とは別に目的外物件である分譲駐車場を所有しており、本物件の賃借人に当該駐車場を賃貸しているとのこと。

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
220,000	106.00	1.56	0.34	12,370,000

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 31年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 51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) ≒ 0.34

(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
42,300	0.65	40,426.53	0.90	1815/ 1000000	1.00	1,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 （三田（県）-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/㎡)
 $76,200 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/182 \div 42,300$

◇ 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
 $100/95 \times 100/112 \times 100/180 \times 100/95 \div 100/182$

イ 個別格差：規模、接道状況等 (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
12,370,000	1,820,000	0.96	13,620,000

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6年 3月 117,000 円/㎡

B 令和6年 5月 129,000 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	117,000	100	100.0	100	100	100	107,000
		100	100	88	125	99	
B	129,000	100	100.0	100	100	100	105,000
		100	100	92	140	95	

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
106,000	0.96	106.00	10,790,000

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あるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行って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 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
652 千円 (14.8%)	424 千円	9.0%	4,711 千円 ≒ 4,710 千円	0.79383	3,739 千円 (85.2%)	4,391 千円 ≒ 4,390 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	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	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	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	211	211	211	211
	長期計画修繕費	574	74	74	74
	公租公課	185	185	185	185
	損害保険料	12	12	12	12
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	982	482	482	482
ウ 経費率	(%)	106.97	52.51	53.20	53.20
エ 有効純収益	ア－イ	△ 64	436	424	424
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 59	374	337	

（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	13,620,000	1.00	13,620,000
②比準価格	10,790,000	1.00	10,790,000
③収益価格			4,390,000
④調整後の価格	10,880,000		

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
10,880,000	1.00	0.80	0.96	8,360,000

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 (三田(県)-8)
所 在 : 三田市あかしあ台3丁目8番13
価 格 : 76,200円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「南ウッディタウン」駅より道路距離660m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 277㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 731,034,213円 (×1,815/1,000,000)
建物 : 10,624,102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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 兵庫県三田市学園三丁目 2 番地

建物の名称 三田カルチャータウン・リフォレ五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 学園三丁目 2 番 6 の 2 1 5

建物の名称 I - 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 0 6 . 0 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 兵庫県三田市学園三丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 8 1 0 8 . 9 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 兵庫県三田市学園三丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 3 2 3 1 7 . 6 1 平方メートル

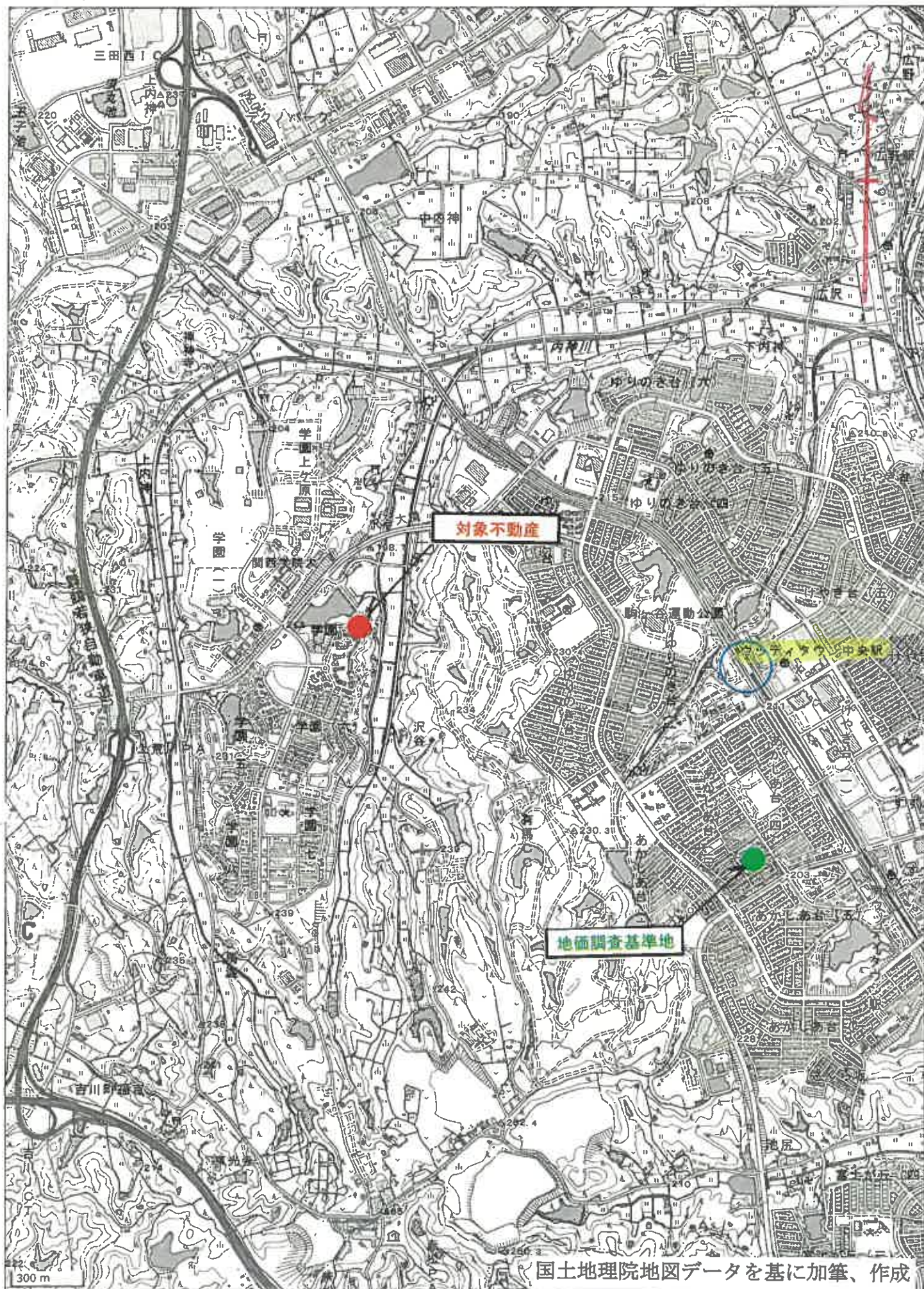
(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

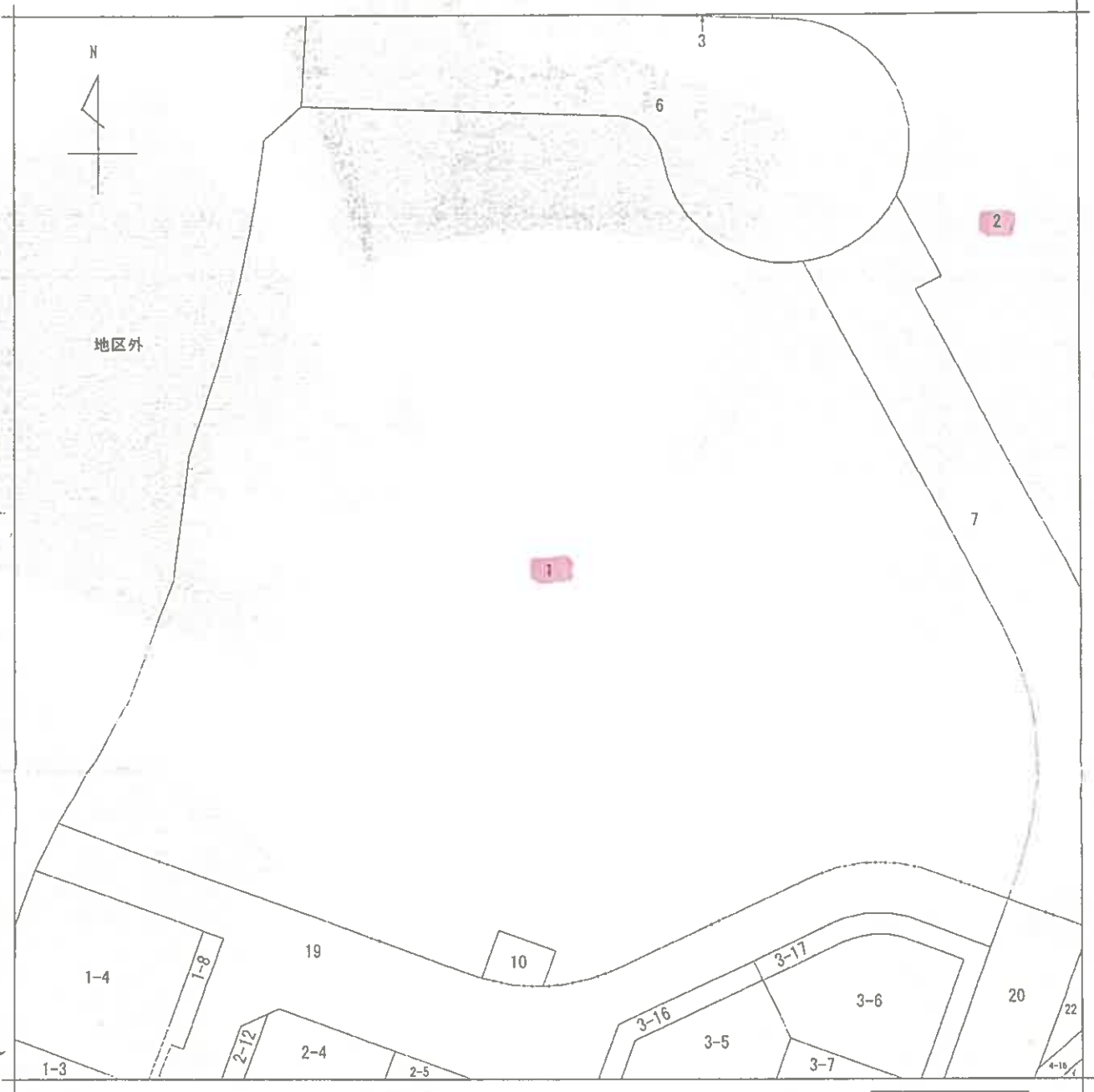
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 0 0 分の 1 8 1 5





4 4-5



(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	所在	三田市学園三丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成9年8月25日			備付年月日(原図)	平成9年9月24日			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1月9日
神戸地方法務局三田出張所
登記官

請求番号：2-2
(1/1)

縮小版



(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。

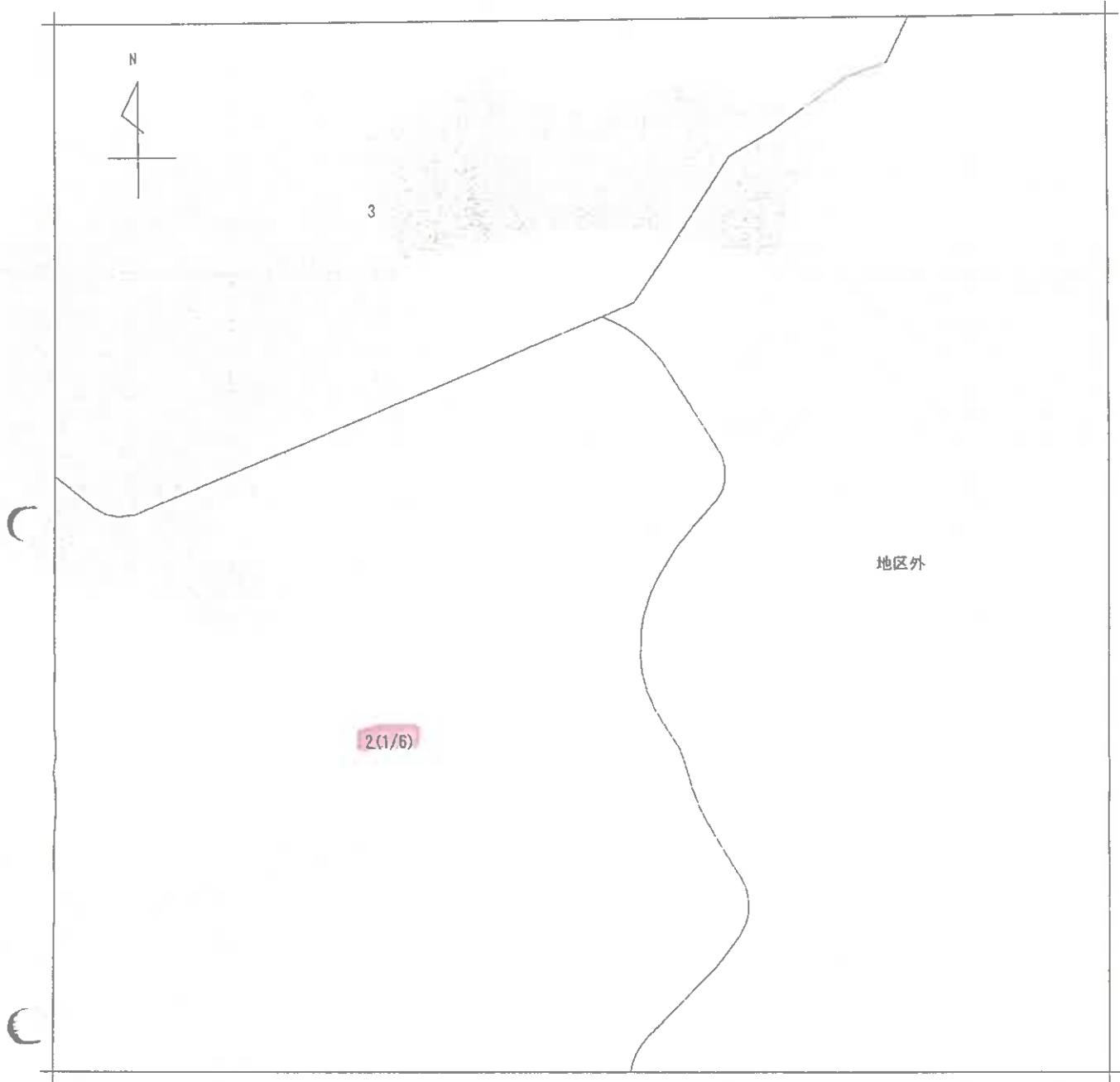
地番
区域見出
学園3丁目

請求部	所在	三田市学園三丁目				地番	2番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成7年4月25日			備付年月日 (原図)	平成7年6月8日			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1月9日
神戸地方法務局三田出張所
登記官





(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					地 番								
					三田市学園三丁目					2番				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座 標 系 又 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他	
作 成 年 月 日	平成7年4月25日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成7年6月8日					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1月9日
神戸地方法務局三田出張所
登記官

請求番号：2-3
(2/6)

縮小版



(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
学園3丁目

請求部	所在	三田市学園三丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類 その他
作成年月日	平成7年4月25日			備付年月日(原図)	平成7年6月8日			補記事項		

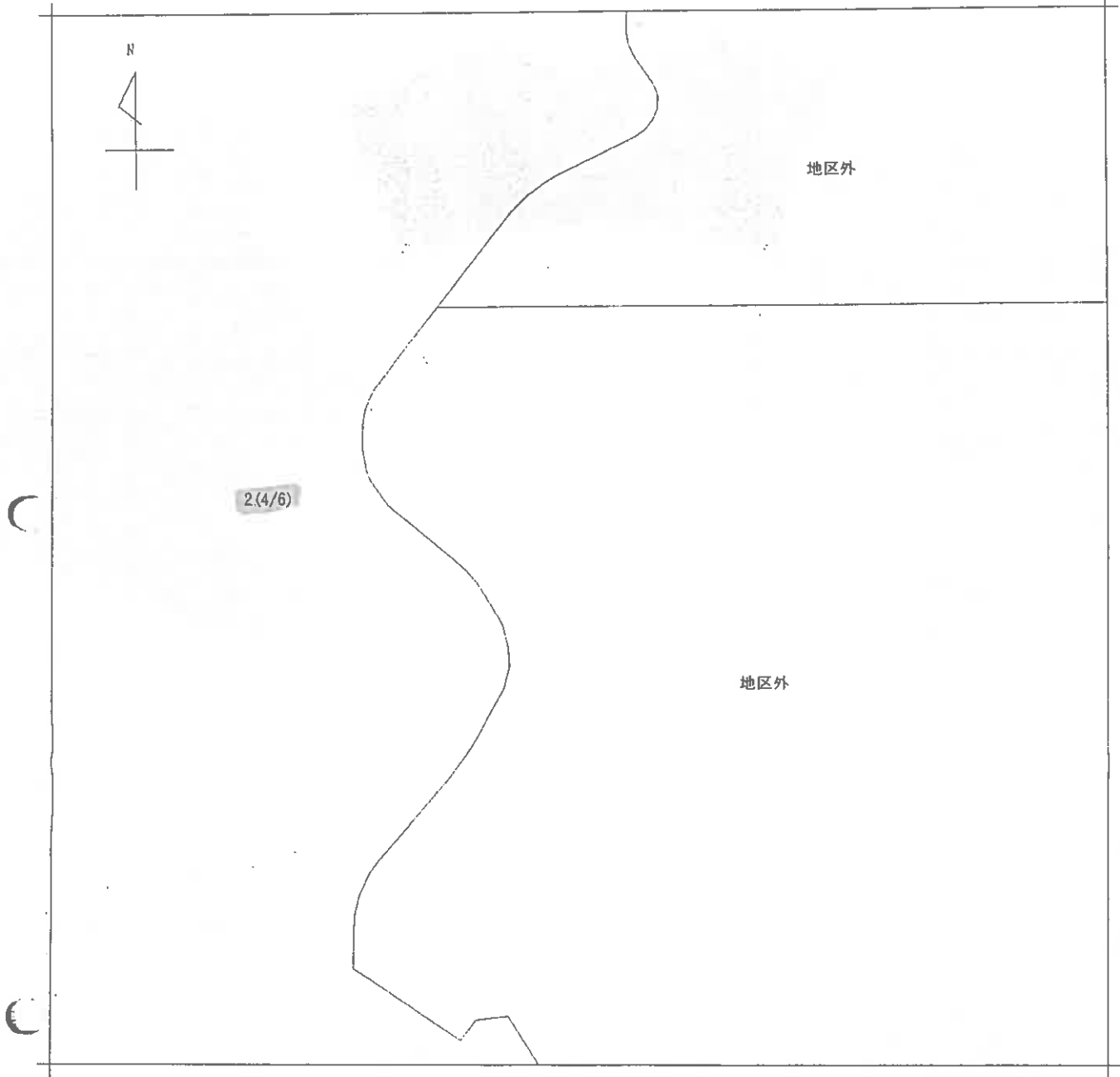
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月9日
神戸地方法務局三田出張所
登記官

請求番号：2-3
(3/6)



縮小版



(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	所在	三田市学園三丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成7年4月25日			備付年月日(原図)	平成7年6月8日			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1月9日
神戸地方法務局三田出張所
登記官

請求番号：2-3
(4/6)



縮小版



(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	学園3丁目
	学園6丁目

請求部	所在	三田市学園三丁目				地番	2番			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成7年4月25日				備付年月日(原図)	平成7年6月8日		補記事項		

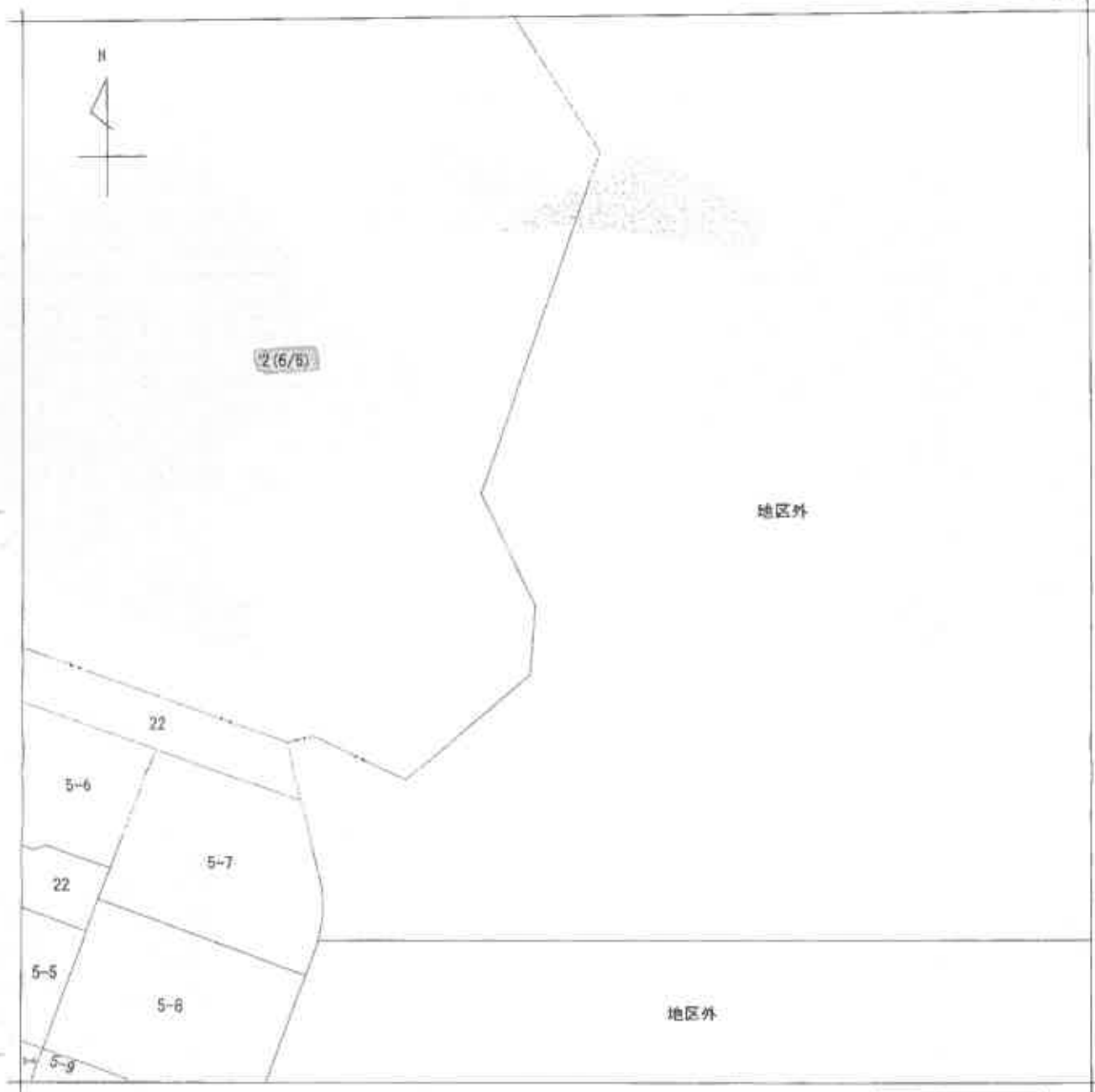
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した掛面である。

令和7年1月9日
神戸地方方法務局三田出張所
登記官

請求番号：2-3
(5/6)



縮小版



(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編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み付けられている図面であり、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				三田市学園三丁目				地 番		2番	
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日	平成7年4月25日				備考 付年月日 (原図)	平成7年6月8日			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1月9日
神戸地方方法務局三田出張所
登記官

請求番号：2-3
(6/6)

縮小版

各階平面圖

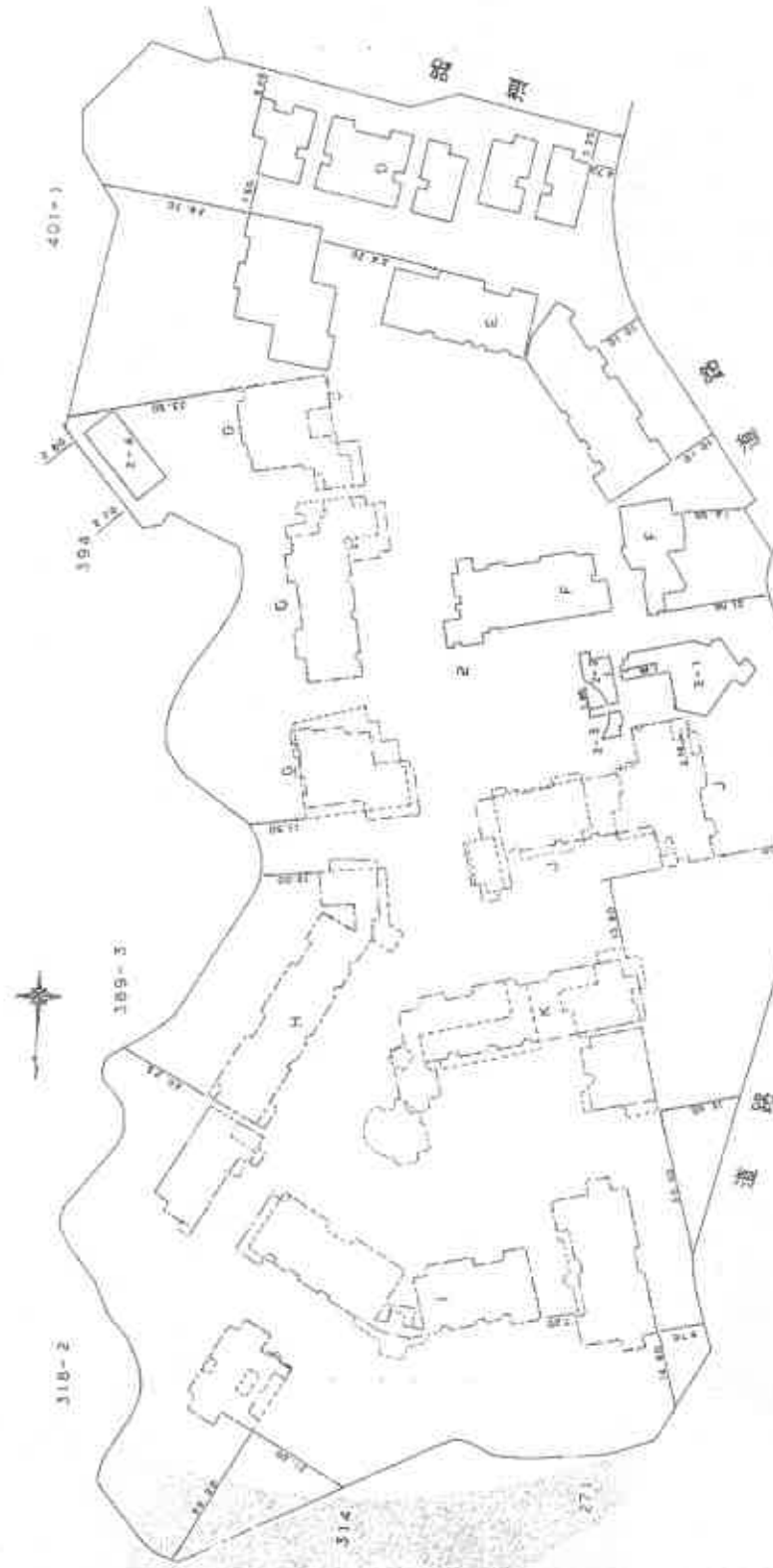
建物図面

各型圖表

三田市立第三幼稚園

建築物の所在

建物の存する階 五番館 2階



些 諸 耶

學 證 人

豆蔻

$$\frac{1}{1000}$$

縮小版

請求證券: 2+1

(172)

登記年月日：平成6年3月17日

各階平面圖

学園3丁目2番6-215

三田市学園3丁目2番地

面
区
物
建

専有部分の建物表示

建物番号 1-215

2 建物に存する部分

(272-5)

2

2

4

10

作者

縮尺

~~052~~
T

申請人

023592

事務所 H4.2.1.000 7.

$$\frac{1}{1000}$$

縮小版

請求番号: 2-1 (1/4)

$$(1/4)$$

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1月22日 神戸地方裁務局三田出張所

2007年12月

請求番号: 2-1

各階平面図

地区物産

$$\frac{3}{8}$$

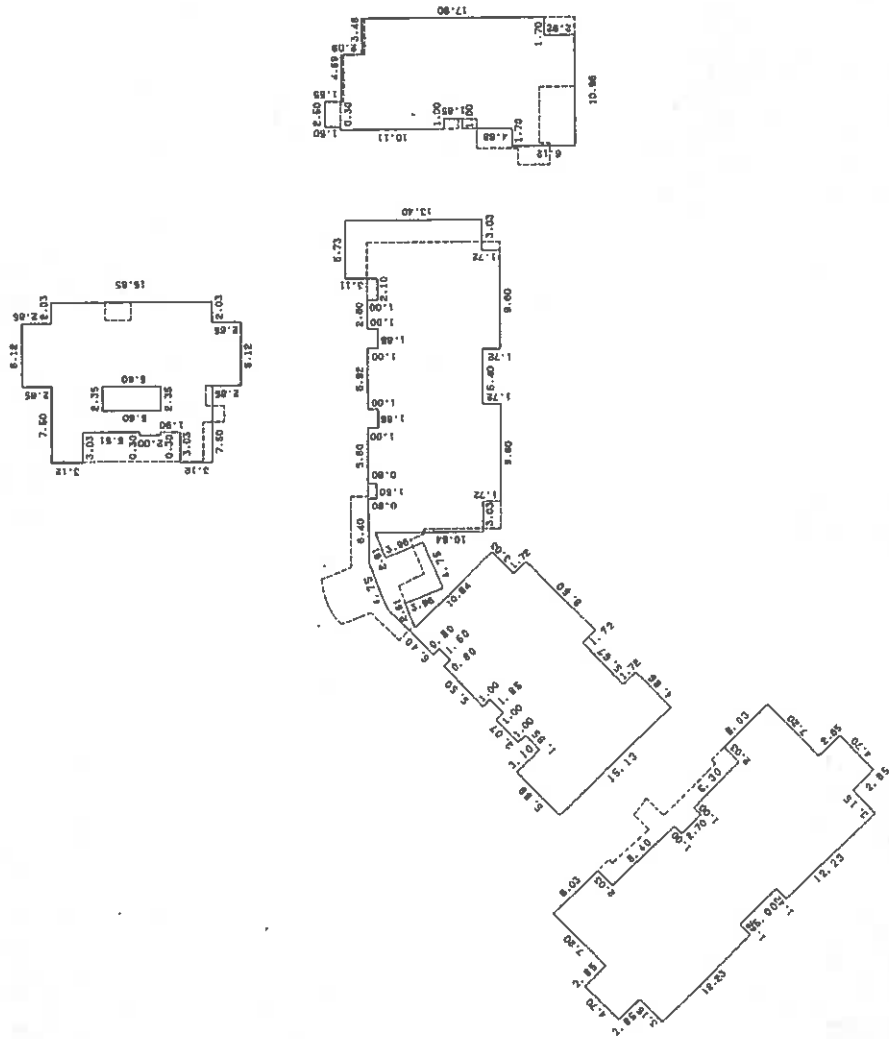
各階平面図

2-6-201 ~ 2-6-210

2-6-212 ~ 2-6-215

三田市学園3丁目2番地

一棟重軌図面
2 階
5番館工棟



申請人

縮尺

作製者

$$\frac{1}{500}$$

計算部 14,200.00

縮小版

(12/4)

二、**中轴长**

한글로 쓰기

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。
 令昭和七年一月二十二日 神戸地方方法務局三田出張所

登記年月日：平成6年3月17日

各階平面図

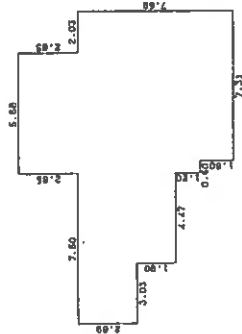
家屋番号 学園3丁目2番6-215

建物図面

建物の所在 三田市学園3丁目2番地

専有部分の建物表示

建物番号 1-215



求積表

2.65 x 5.68	= 15.7580
2.68 x 15.41	= 44.5349
1.90 x 12.38	= 23.5220
1.20 x 7.91	= 9.4920
1.60 x 7.31	= 11.6960
合計	106.0029
床面積	106.00 m ²

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1

計測単位 1/1000

縮小版

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1月22日 神戸地方裁判所三田出張所

登記年月日：平成6年3月17日

各階平面図

建物図面

4/18

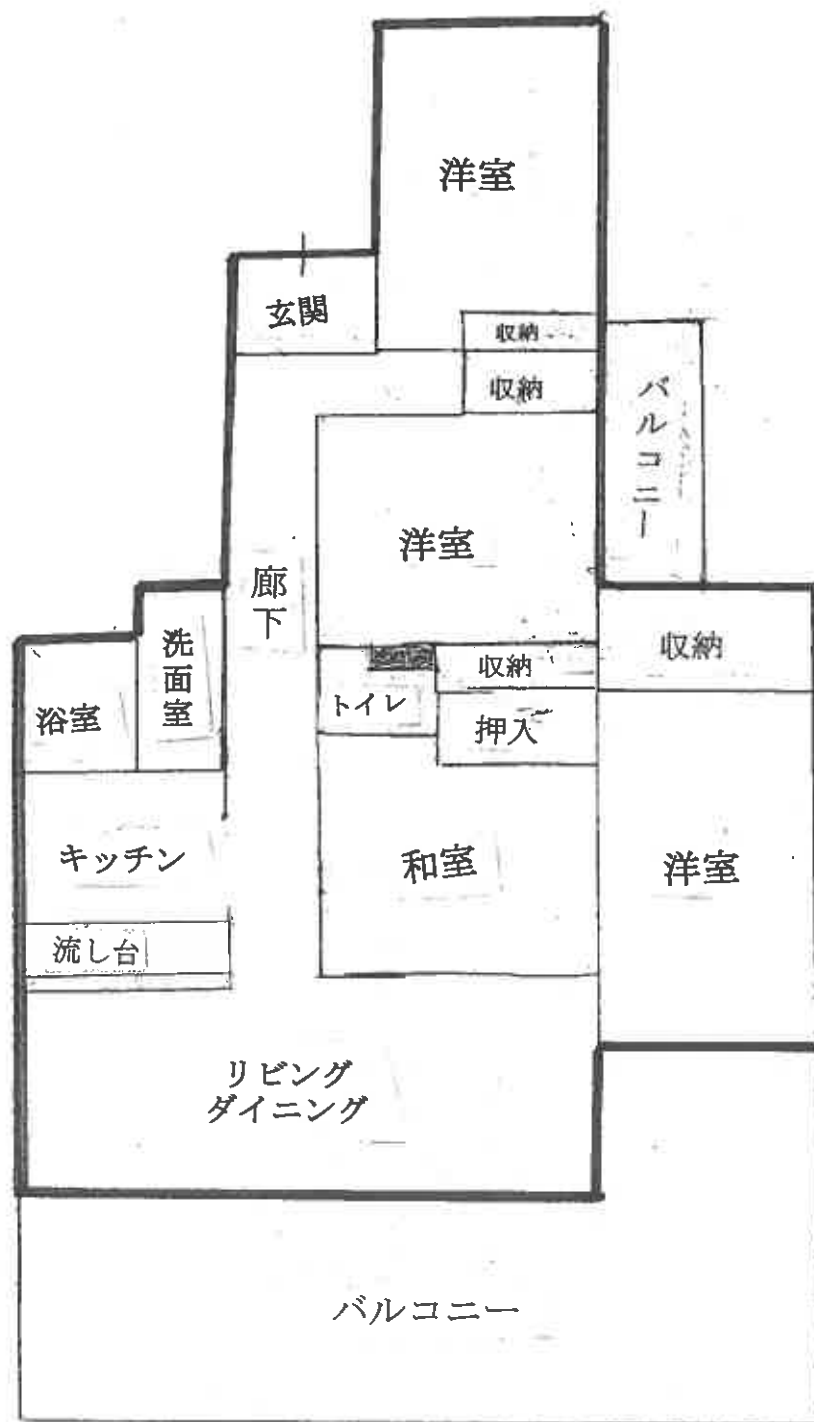
これは図面に記録されている内容を証明し、書面である。
令和7年1月22日 神戸地方裁判所 田中雄一

一階建物図面
2 階
5 番館I棟

家屋番号	三田市学園3丁目2番地
建物の所在	

17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.85	2	17.82030	0.8
----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	------	---	----------	-----

【建物間取略図】



現況写真

