

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10月20日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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10月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,940,000 3,952,000		990,000	57,789	13,150

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

建物の名称 ウェステージ明石壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見44番5-1-906

建物の名称 壺番館906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.31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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番5

地 目 宅地

地 積 19383.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町西二見字東山ノ上89番2

地 目 宅地

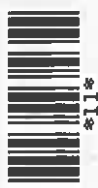
地 積 3447.95平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町西二見字岡ノ下31番3

地 目 宅地

地 積 275.05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 100万分の1672



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 栗 田 哲 司

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

なし

《 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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

建物の名称 ウェステージ明石壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見44番5-1-906

建物の名称 壺番館906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.31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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番5

地 目 宅地

地 積 19383.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町西二見字東山ノ上89番2

地 目 宅地

地 積 3447.95平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町西二見字岡ノ下31番3

地 目 宅地

地 積 275.05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 100万分の1672



令和7年(ケ)第30016号

令和7年 6月16日受理

令和7年 7月15日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 小 林 圭 太

(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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

建物の名称 ウェステージ明石壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見44番5-1-906

建物の名称 壺番館906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.31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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番5

地 目 宅地

地 積 19383.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町西二見字東山ノ上89番2

地 目 宅地

地 積 3447.95平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町西二見字岡ノ下31番3

地 目 宅地

地 積 275.05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 100万分の1672



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市二見町西二見44番地の5 ウェステージ明石壱番館906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)	
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 動産を残置した状態で 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	(以下は月額) 管理費 8,120 円 修繕積立金 10,230 円	令和7年6月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	弁護士法人 御堂筋法律事務所 三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	弁護士からの回答によると、上記管理費等の滞納額はないが、 1 弁護士費用相当金及び督促手続費用として400,700円が付加されて請求される。 2 過去の管理費等の滞納額に対して、年14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。	
敷地権	符号1・2・3	
概況地目	☒ 宅地(符号1・2・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・2・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 令和 年 () 第 号 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

その他の事項

A 立会いのもと立入調査を行ったところ本件建物等の状況は、以下に記載のとおりのほか添付の図面及び写真のとおりであった。

- 1 玄関を解錠すると、玄関口は天井近くまで衣類やカラーボックスが積み上げられており、室内に立ち入ることができなかった（写真④）。
- 2 北側の洋室2部屋ともに窓ガラス越しから見ると、室内にはかなりの量と思われる動産が残置されているのが窺えた。
- 3 玄関扉は汚れがこびり付いていた。
- 4 債務者兼所有者からの照会書の返信はなかった。

■ 弁護士法人からの回答要旨

- 1 総戸数 77戸で構成されている。
- 2 駐車場 542台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年6月23日現在で、6,181万1,232円である。

■ その他

令和7年6月27日時点では管理費・修繕積立金の滞納はないが、

- 1 弁護士費用相当金及び督促手続費用として400,700円が付加されて請求される。
- 2 過去の管理費・修繕積立金の滞納元金678,105円に対しての遅延損害金が年14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。

(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
■ マンション管理人	1 本件建物の玄関前（アールコープ）前およびメーターボックス内に債務者兼所有者の荷物が長期間放置されていました。 2 近隣の住民等からの苦情もあり、手続きをとって、令和6年1月28日に撤去し、マンション管理組合の倉庫に移しました。 3 債務者兼所有者はここには住んでいないと思います。

(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
令和7年6月18日(水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年6月18日(水) 8:40-9:00	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■外観写真撮影 ■立入通知書および照会書を差置(返信用110円)
令和7年6月18日(水) 13:40-14:00	神戸地方法務局明石支局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年6月24日(火) 13:45-14:30	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■管理人から事情聴取

(特記事項)

■ 令和7年6月24日 評価人帯同

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人を同行して臨場した。

■ 令和7年6月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて立ち入ろうとしたが、玄関扉を開けると玄関口に荷物が山積しており、それ以上立ち入ることができなかった。

□ 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

(6 枚目)

+51107.988



二見町西二見
地番区域見出

請求部	所在地	明石市二見町西二見字西山ノ上				地番	44番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年1月				備付年月日(原図)			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	

圖量積地

番 44-5, -21, -22

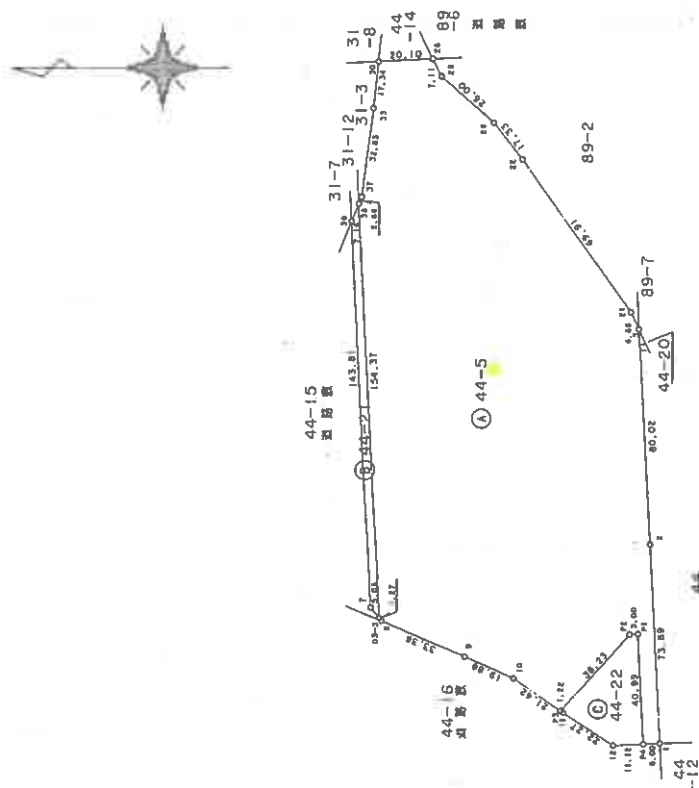
可也

土地の所在
新石市二見町西二見字西山ノ上

 $\frac{1}{4}$ [illegible]

型番	B	4	4	2	1	底辺	高さ	倍	面積
N ₀	4	147.917	2.917	3.000	431.47389				
		154.375			463.125000				
					894.59889				
					447.299445				
					447.29				

地番	C	4	4	-	2	2	倍	面	積
N.O.	底	230	高	さ					
1	38	230	1	209			45	220070	
2	41	773					842	477864	
3	42	458	2	895			122	915910	
4	42	458					456	829088	
5	42	458	10	736			1167	472932	
6	72	721	660				733	7214660	
7	73	72					733	72	



本図画はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{2000}$

登記年月日：平成5年6月4日

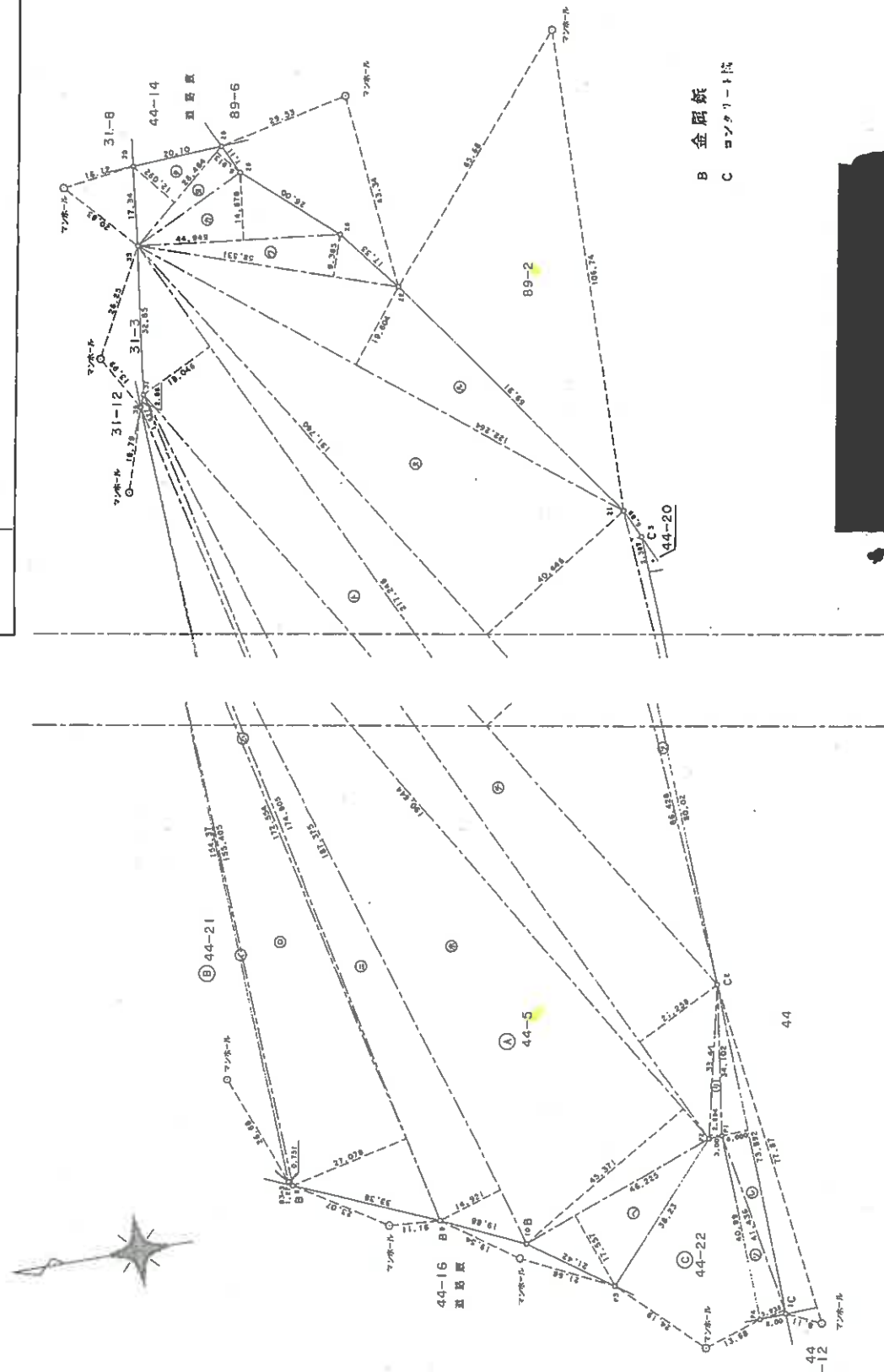
前44-5 後・新

地積測量図

地番 44-5, -21, -22

土地の所在 明石市二見町西二見字西山ノ上

2/4



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成5年5月12日作製)

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成5年6月4日

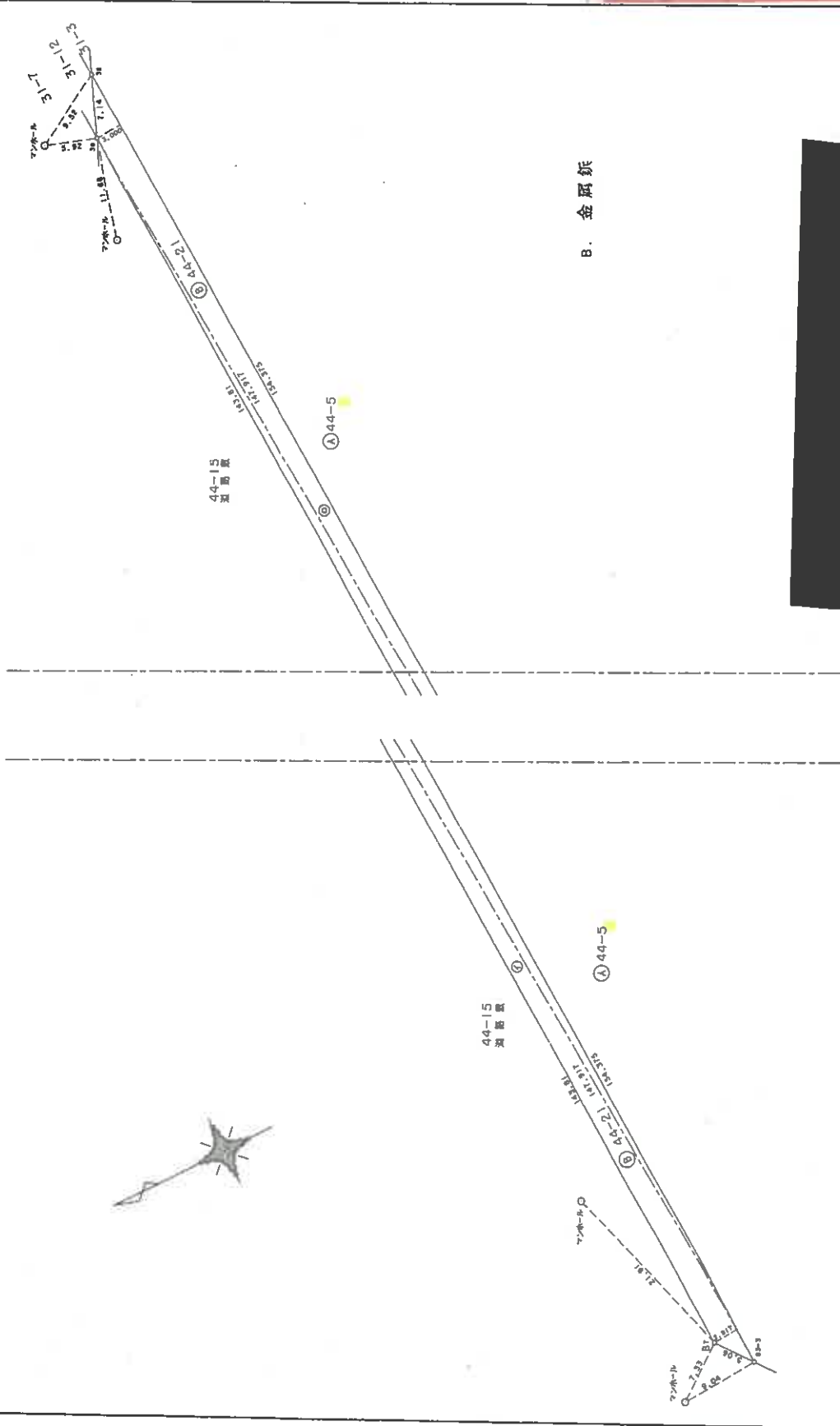
前44-5 後・新

地積測量図

地番 44-5.-21.-22

土地の所在 明石市二見町西二見字西山ノ上

3/4v



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/500

申請人

(平成5年5月12日作製)

作製者

268923

登記年月日：平成5年6月4日

前44-5 後・新

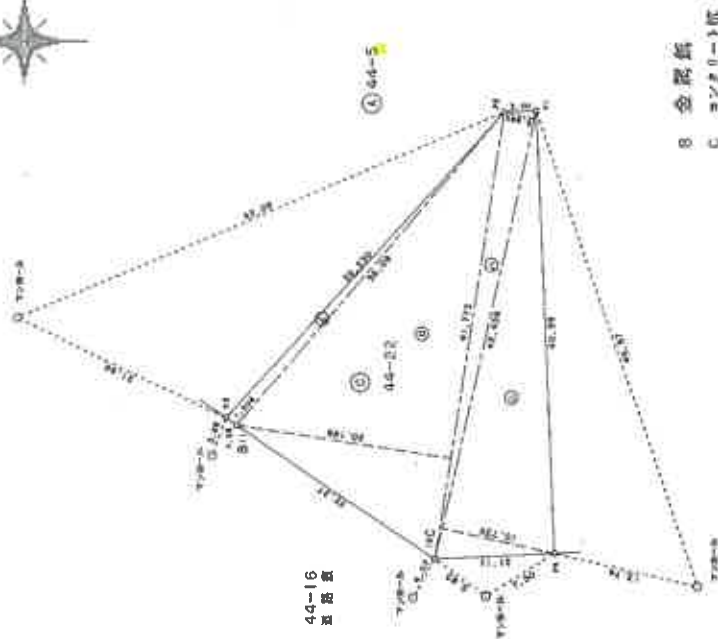
地積測量図

44-5, -21, -22

朝霞市二見町西二見手西山ノ上

土地の所在

4/4



作製者

(平成5年5月12日作製)

申請

縮尺 1/500

2688

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5年6月4日

新・後・新

地積測量図

地番 89-2

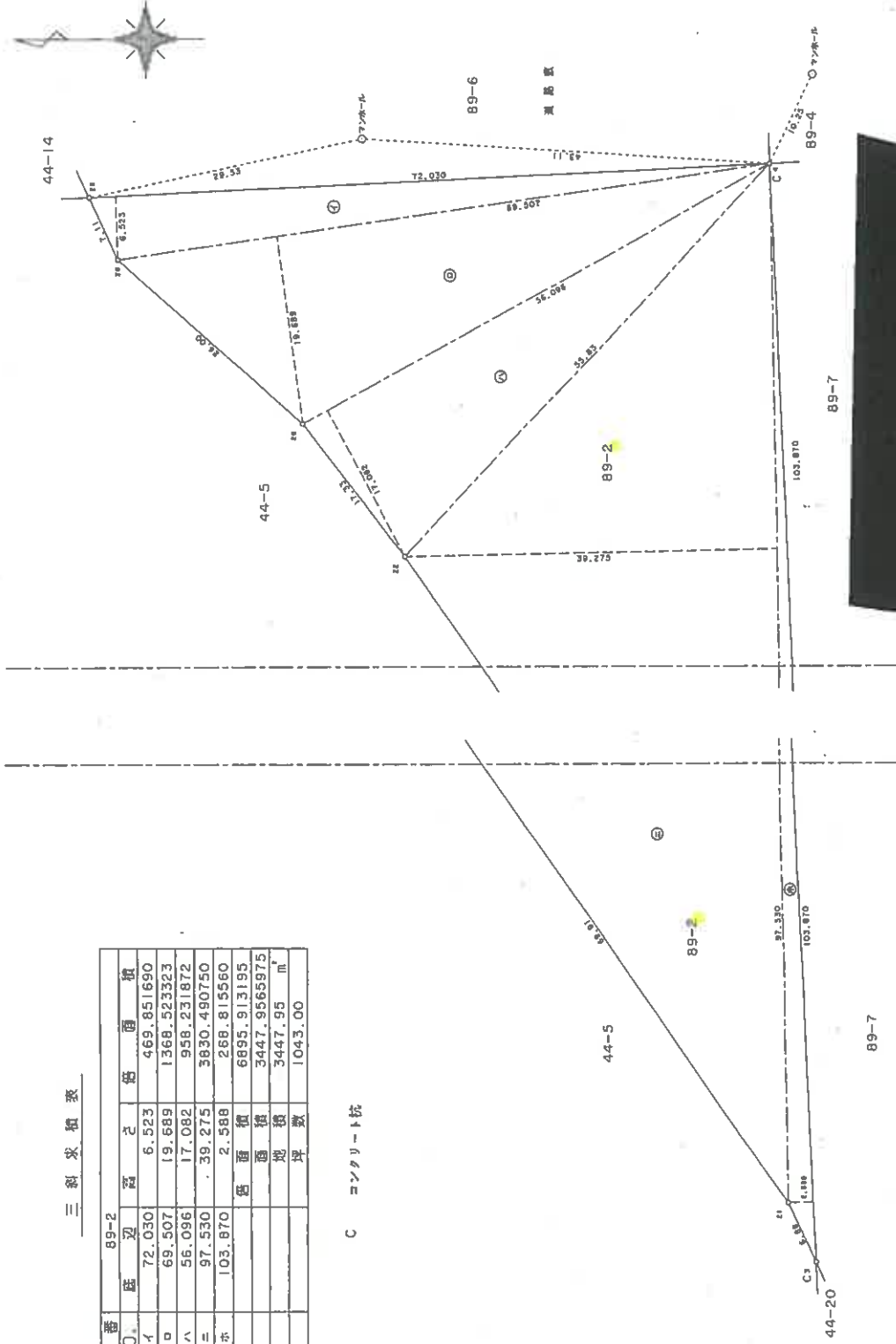
土地の所在 明石市二見町西二見字東山ノ上

45.6.4

三斜求積表

地番	89-2	座	辺	高	高	さ	積	面	積
NO.									
イ			72.030			6.523		469.851	690
ロ			69.507			19.689		1368.523	323
ハ			56.096			17.082		958.231	872
ニ			97.530			39.275		3830.490	750
ホ			103.870			2.588		268.815	560
							積面	6895.913	195
							面積	3447.956	5975
							地積	3447.95	m ²
							坪数	1043.00	

C コンクリート杭



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成5年5月12日作製)

申請人

縮尺 1/500

268963

登記年月日：平成5年6月4日

前31-3 特・新

地積測量図

地番 31-3-12

土地の所在 明石市二見町西二見字岡ノ下

45.6.4

三斜求積表

地番	④	31-3				
NO.	底	辺	高	さ	積	積
イ	52.084		1.203		62.657052	
ロ	49.499		6.527		323.079573	
ハ	18.487		8.891		164.367917	
			底	面積	550.104942	
			面	積	275.0524710	
			地	積	275.05	m ²
			坪	数	83.20	

地番	⑤	31-12				
NO.	底	辺	高	延	面積	
イ	57.980		3.000		173.940000	
ロ	52.140		0.599		31.231860	
ハ	52.140		2.425		126.439500	
			底	面積	331.611360	
			面積	面積	165.8056800	
			地積	地積	165.80	m ²
			坪数	坪数	50.15	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

B 金属釘
P プラスチック釘

作製者

(平成5年5月12日作製)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年3月31日

各階平面図

家屋番号

建物図面

6.3.31

明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

建物の所在

ウエステージ明石 香番館

44-5-1-101 ~ 44-5-1-107
44-5-1-201 ~ 44-5-1-207
44-5-1-301 ~ 44-5-1-307
44-5-1-401 ~ 44-5-1-407
44-5-1-501 ~ 44-5-1-507
44-5-1-601 ~ 44-5-1-607
44-5-1-701 ~ 44-5-1-707
44-5-1-801 ~ 44-5-1-807
44-5-1-901 ~ 44-5-1-907
44-5-1-1001 ~ 44-5-1-1007
44-5-1-1101 ~ 44-5-1-1107



敷地面積
44-21

西二見字西山ノ上
89-2

西二見字西山ノ上
44-5

道路幅
44-18

89-7
44-20



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

6年 3月 5日作製

縮尺

1

申請人

縮尺

1

1500

000204

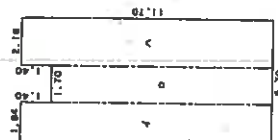
建 物 圖 面

6.3.31

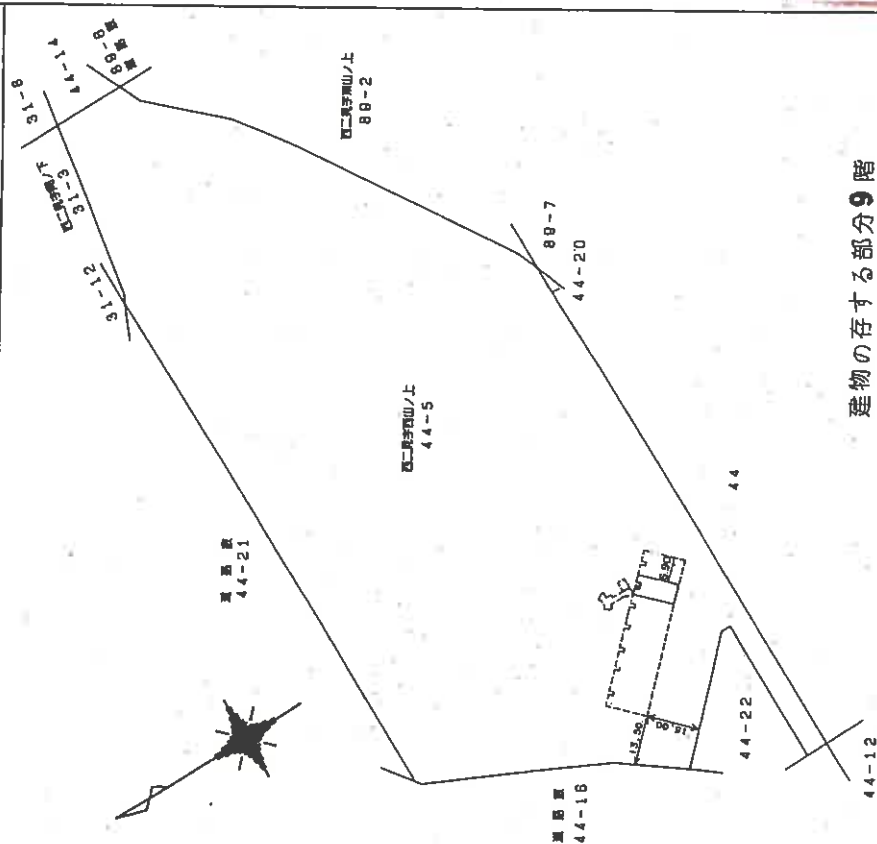
西二見44番5-1-906

明石市二見即西二見字西山ノ上44番地5

建物の所在



求積表					
イ	11.70	×	1.84	=	21.5280
ロ	10.30	×	1.70	=	17.5100
ハ	11.70	×	2.16	=	25.2720
合 計					64.3100
床面積					64.31㎡



建物の存する部分9階

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

平成 8 年 3 月 5 日 作製

縮尺

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

申請人

縮尺

1500

000267

登記年月日：平成6年3月31日

公用

各階平面図

家屋番号

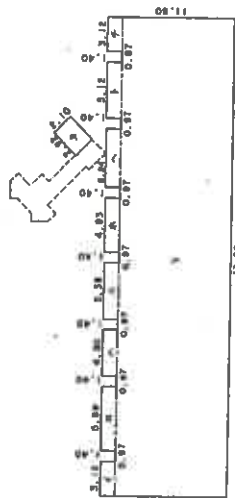
建物の所在

建物図面

6.3.31

明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

2階、3階、4階、5階
6階、7階、8階、9階
10階、11階 (各階同型)

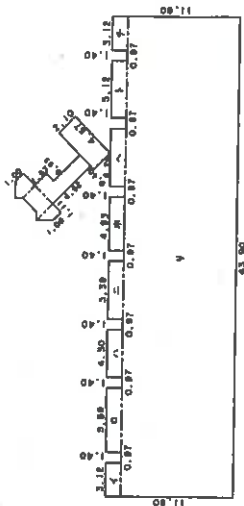


求積表

イ	1.40	X	3.12	=	4.3680
ロ	1.40	X	5.89	=	8.2460
ハ	1.40	X	4.30	=	6.0200
ニ	1.40	X	5.39	=	7.5460
ホ	1.40	X	4.93	=	6.9020
ヘ	1.40	X	5.24	=	7.3360
ト	1.40	X	5.12	=	7.1680
チ	1.40	X	3.12	=	4.3680
リ	10.40	X	43.90	=	456.5600
ス	2.10	X	2.92	=	6.1320
計					514.6460
床面積					514.64 m ²

44-5-1-101~44-5-1-107
44-5-1-201~44-5-1-207
44-5-1-301~44-5-1-307
44-5-1-401~44-5-1-407
44-5-1-501~44-5-1-507
44-5-1-601~44-5-1-607
44-5-1-701~44-5-1-707
44-5-1-801~44-5-1-807
44-5-1-901~44-5-1-907
44-5-1-1001~44-5-1-1007
44-5-1-1101~44-5-1-1107

1 階



求積表

イ	1.40	X	3.12	=	4.3680
ロ	1.40	X	5.89	=	8.2460
ハ	1.40	X	4.30	=	6.0200
ニ	1.40	X	5.39	=	7.5460
ホ	1.40	X	4.93	=	6.9020
ヘ	1.40	X	5.24	=	7.3360
ト	1.40	X	5.12	=	7.1680
チ	1.40	X	3.12	=	4.3680
リ	10.40	X	43.90	=	456.5600
ス	2.10	X	4.67	=	9.8070
ル	1.35	X	4.92	=	6.6420
ヲ	1.53	X	0.93	=	1.4229
カ	(2.11 + 1.00)	X	1.11	X 1/2	= 1.72605
コ	(1.60 + 2.11)	X	0.46	X 1/2	= 0.8533
セ	1.60	X	1.86	=	2.9760
タ	(2.11 + 1.60)	X	0.46	X 1/2	= 0.8533
テ	(1.00 + 2.11)	X	1.11	X 1/2	= 1.72605
合計					534.52060
床面積					534.52 m ²

縮尺 1/500

縮尺 1/500

8年 3月 5日(作製)

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

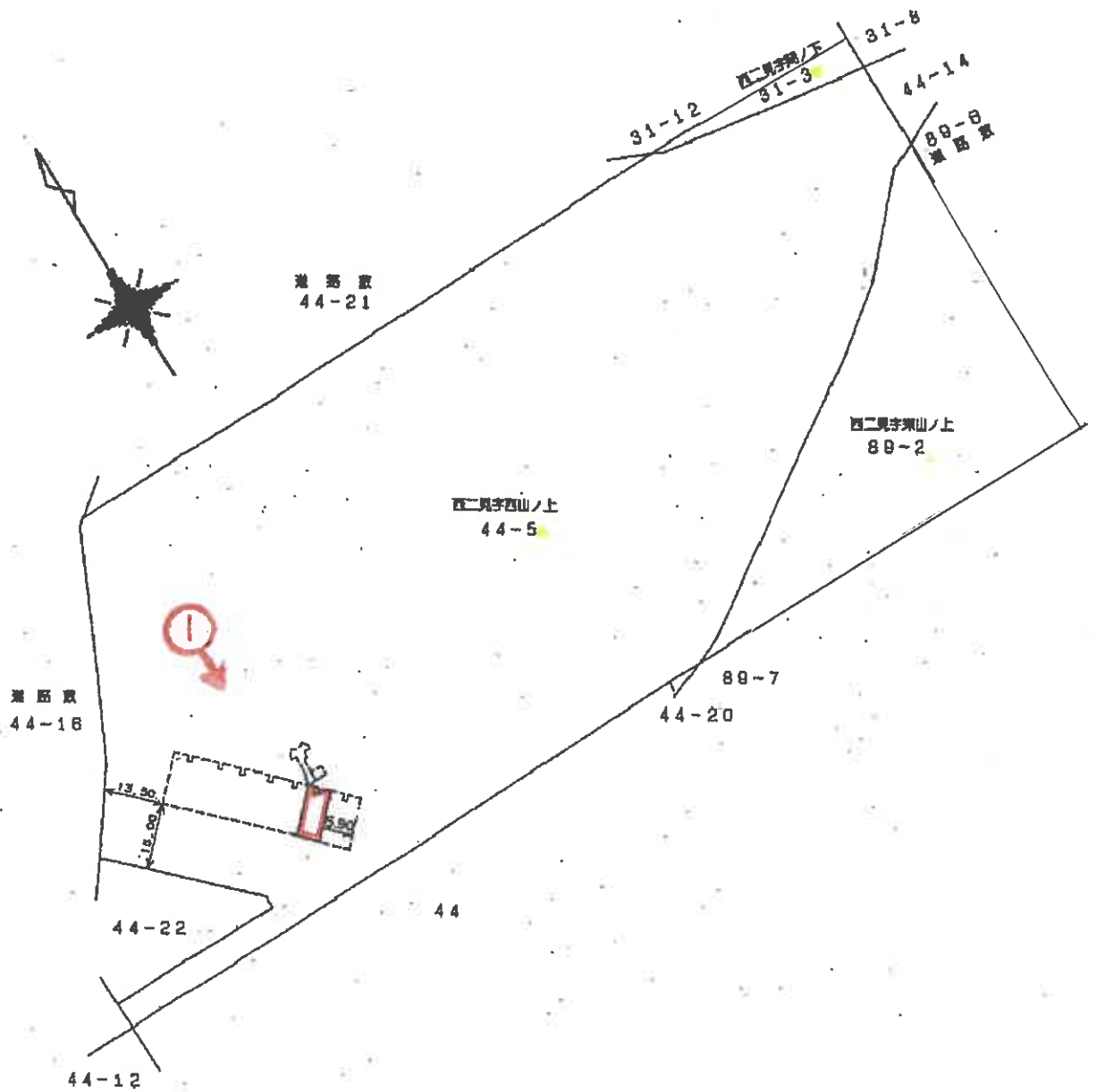
縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

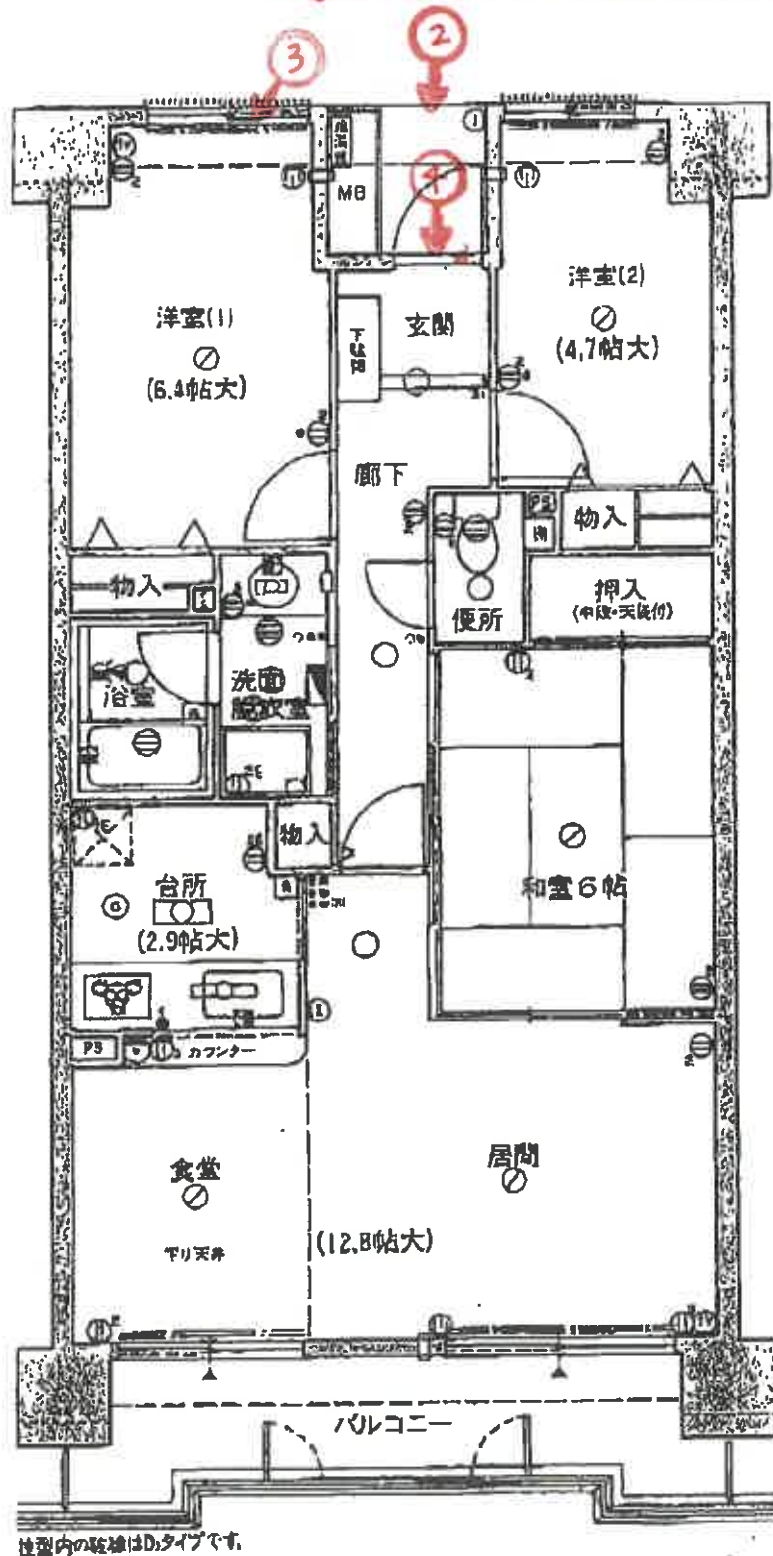
土地建物位置関係図

(◀○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)



管理会社からのパンフレットの間取図である。
立ち入りが出来なかったため、現状と異なる可能性がある。



①



②



③

④



令和 7 年 (ケ) 第 30016 号
令和 7 年 6 月 24 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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4,940,000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 土山駅の南方 約1 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅・マンション・店舗等が混在する地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 23,106.75 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	北側 約12m市道 東側 約13m市道 北西側 約9.5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物のほかウエステージ明石のマンション等の敷地として利用	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウェステージ明石壱番館	
建物の用途	共同住宅 (総戸数77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3月11日 新築
	経過年数	31 年程度
	経済的残存耐用年数	15 年程度
構造	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	あり
	駐車場	受付順(総台数542台)
	集会所	他の棟にあり
	その他	オートロックなし
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ウェステージ明石管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	三菱地所コミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年6月23日現在、 61,811,232 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	9 階 (老番館 9 0 6 号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	64.31㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3 L D K (管理会社のパンフレット 間取図による) バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 不明 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 不明 その他 : 不明
保守管理の 状 態	かなり劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 8,120円 修繕積立金 月額 10,230円 滞 納 額 なし (令和7年6月27日現在 0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	玄関を開けると、動産類が天井まで積み上がっており立ち入りが不可であった。廊下側の窓からも荷物が積み上がっていることが伺われた。仕様及び維持管理の状態については玄関付近以外は不明である。 弁護士費用相当金及び督促手続費用、遅延損害金については現況調査報告書のとおり。

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	64.31	1.09	0.29	5,080,000

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 15年、経済的全耐用年数 46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) ≒ 0.29

(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
92,300	0.95	23,106.75	0.90	1672/ 1000000	1.00	3,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（明石-3）

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
85,800 × 101/ 100 × 100/ 101 × 100/ 93 ≒ 92,300

◇ 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：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/ 96 × 100/ 97 × 100/ 105 × 100/ 95 ≒ 100/ 93

イ 個別格差：三方路・規模・形状等 (0.95)

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
5,080,000	3,050,000	0.80	6,500,000

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
0.80 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4年 6月 190,000 円/㎡

B 令和4年 11月 171,000 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	190,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{96.9}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{106}$	168,000
B	171,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.3}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	188,000

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
178,000	0.80	64.31	9,160,000

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 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
-361 千円 -(10.6%)	427 千円	9.0%	4,744 千円 ≒ 4,740 千円	0.79383	3,763 千円 (110.6%)	3,402 千円 ≒ 3,400 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	780	780	768	768
	共益費収入	78	78	77	77
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	858	858	845	845
	空室損失	△ 86	△ 86	△ 85	△ 85
	貸倒損失	△ 26	△ 26	△ 25	△ 25
	有効総収益	746	746	735	735
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	103	103	103	103
	長期計画修繕費	1,729	129	129	129
	公租公課	71	71	71	71
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,908	308	308	308
ウ 経費率	(%)	255.76	41.29	41.90	41.90
エ 有効純収益	ア－イ	△ 1,162	438	427	427
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	△ 1,076	376	339	

（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	6,500,000	1.00	6,500,000
②比準価格	9,160,000	1.00	9,160,000
③収益価格			3,400,000
④調整後の価格	7,720,000		

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
7,720,000	0.80	0.80	1.00	4,940,000

イ 市場性修正 : 内部の状況が不明であり、利用するためには過分の費用負担の可能性があること等

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-3)

所 在 : 明石市二見町西二見字山中 1 5 7 番 6 0

価 格 : 85,800円/㎡

位 置 : J R 線「土山」駅より道路距離1.3 k m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 141㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側幅員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60%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般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7年度)

土地 : 931,225,000円 (×1,672/ 1,000,000)

建物 : 3,871,600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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

建物の名称 ウェステージ明石壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町西二見44番5-1-906

建物の名称 壺番館906

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 64.31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 明石市二見町西二見字西山ノ上44番5

地 目 宅地

地 積 19383.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町西二見字東山ノ上89番2

地 目 宅地

地 積 3447.95平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町西二見字岡ノ下31番3

地 目 宅地

地 積 275.05平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

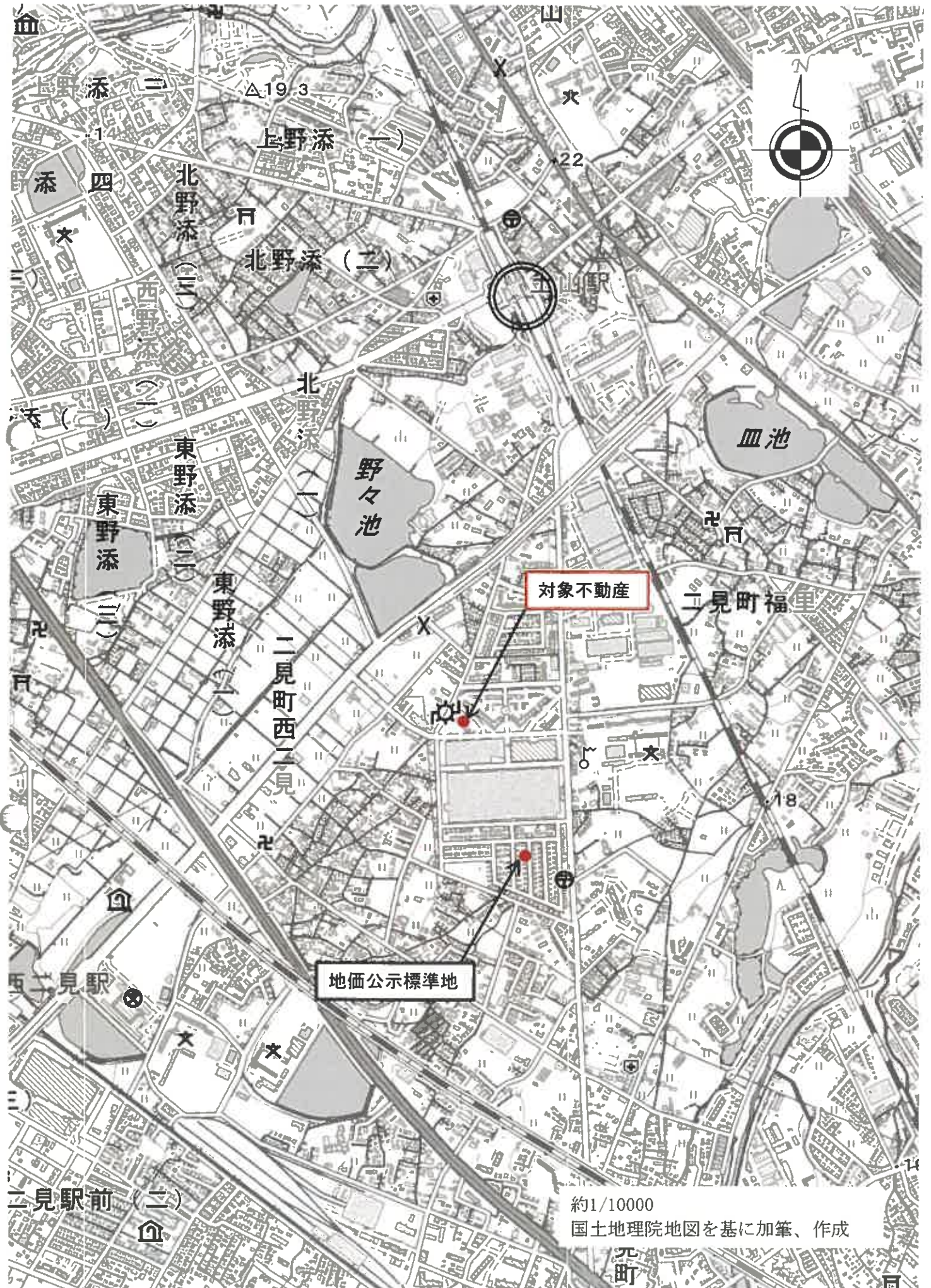
土地の符号 1・2・3

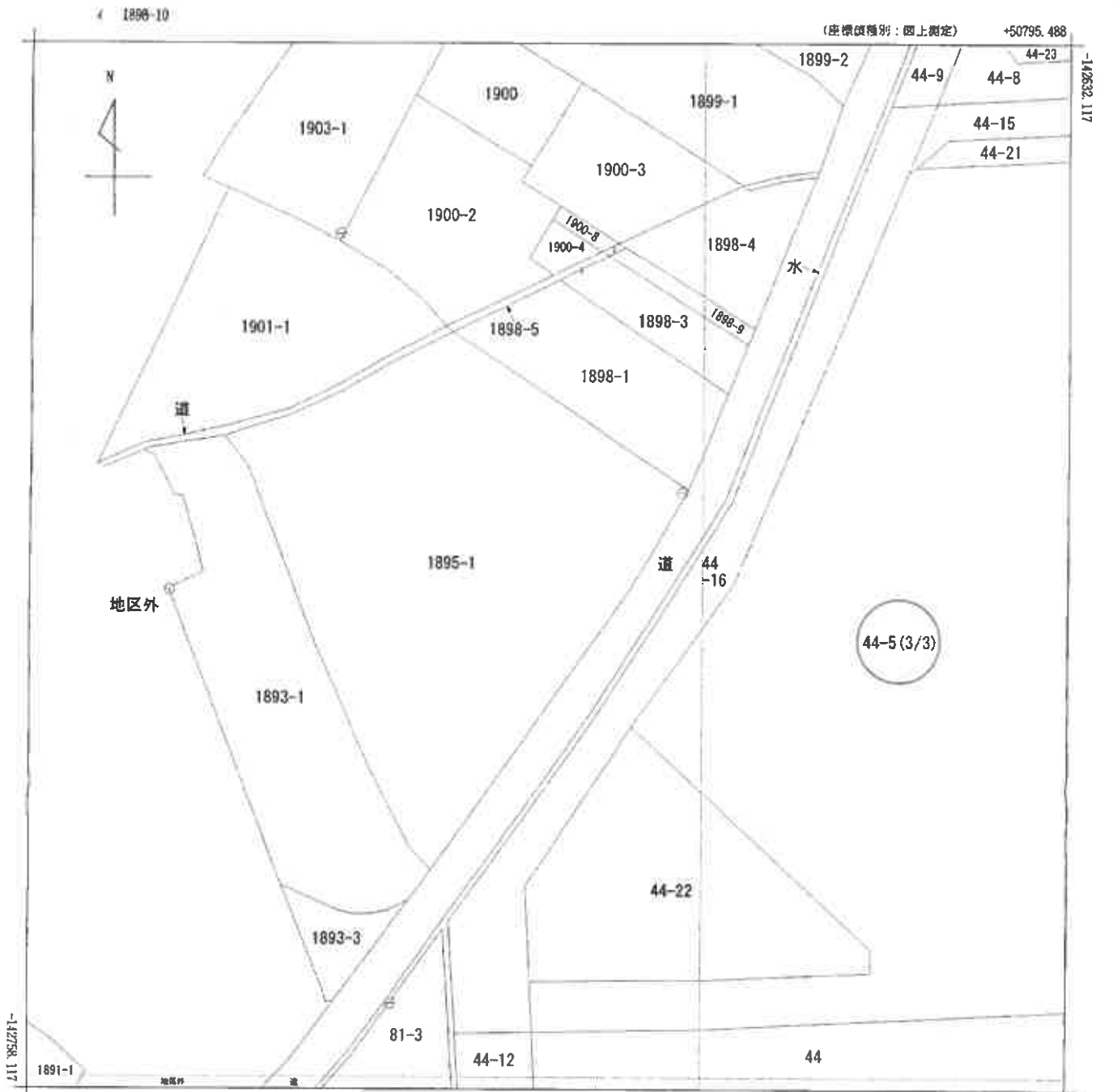
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1672



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

二見町西二見

A 二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字西山ノ上				地番	44番5			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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42年1月			備付年月日(原図)				補記事項		

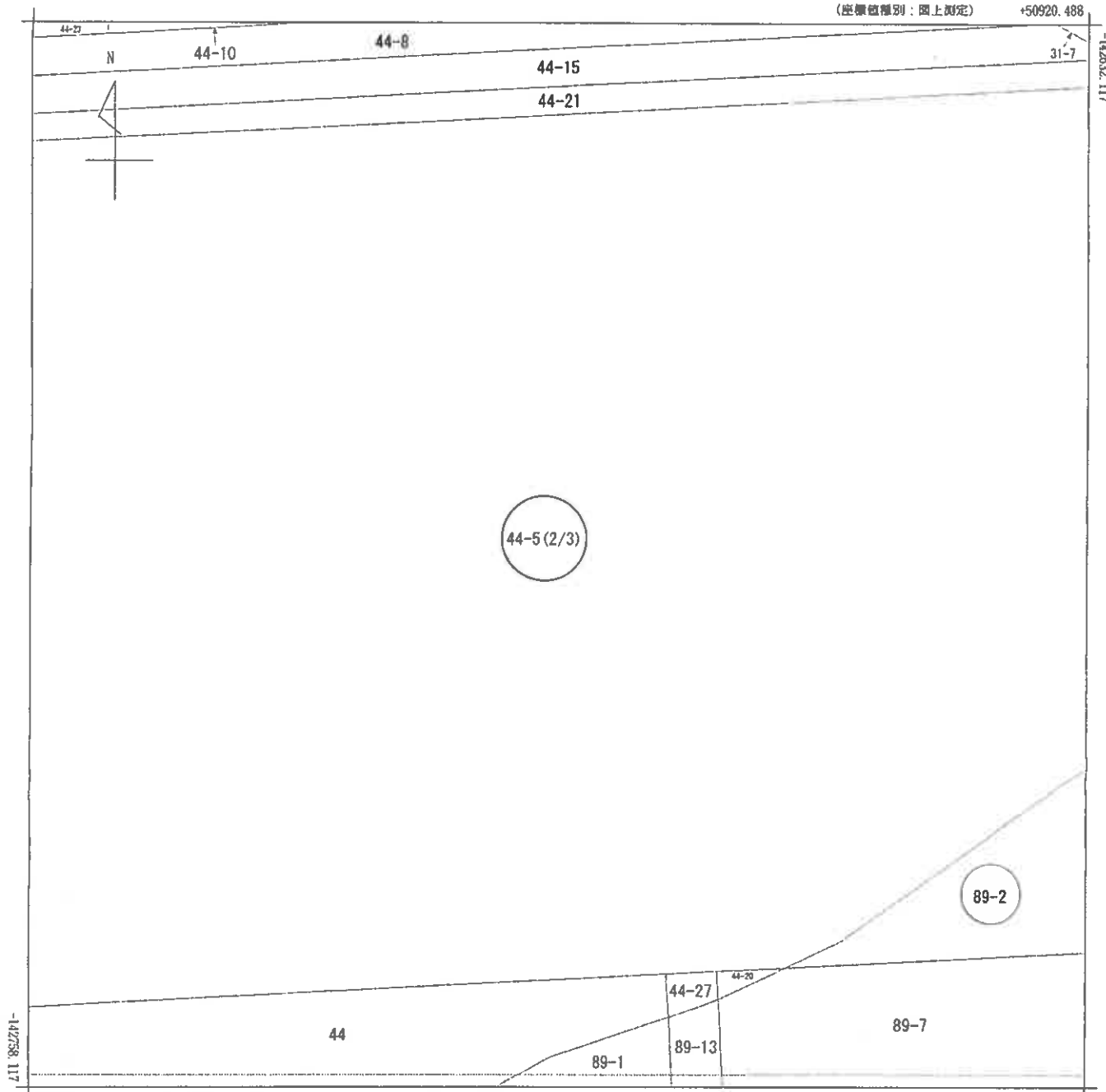
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。



公図写

(座標値種別：図上測定)

+50920.488



+50795.488 (座標値種別：図上測定)

(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

二見町西二見

請求部分	所在	明石市二見町西二見字西山ノ上				地番	44番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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42年1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5月1日

神戸地方法務局明石支局

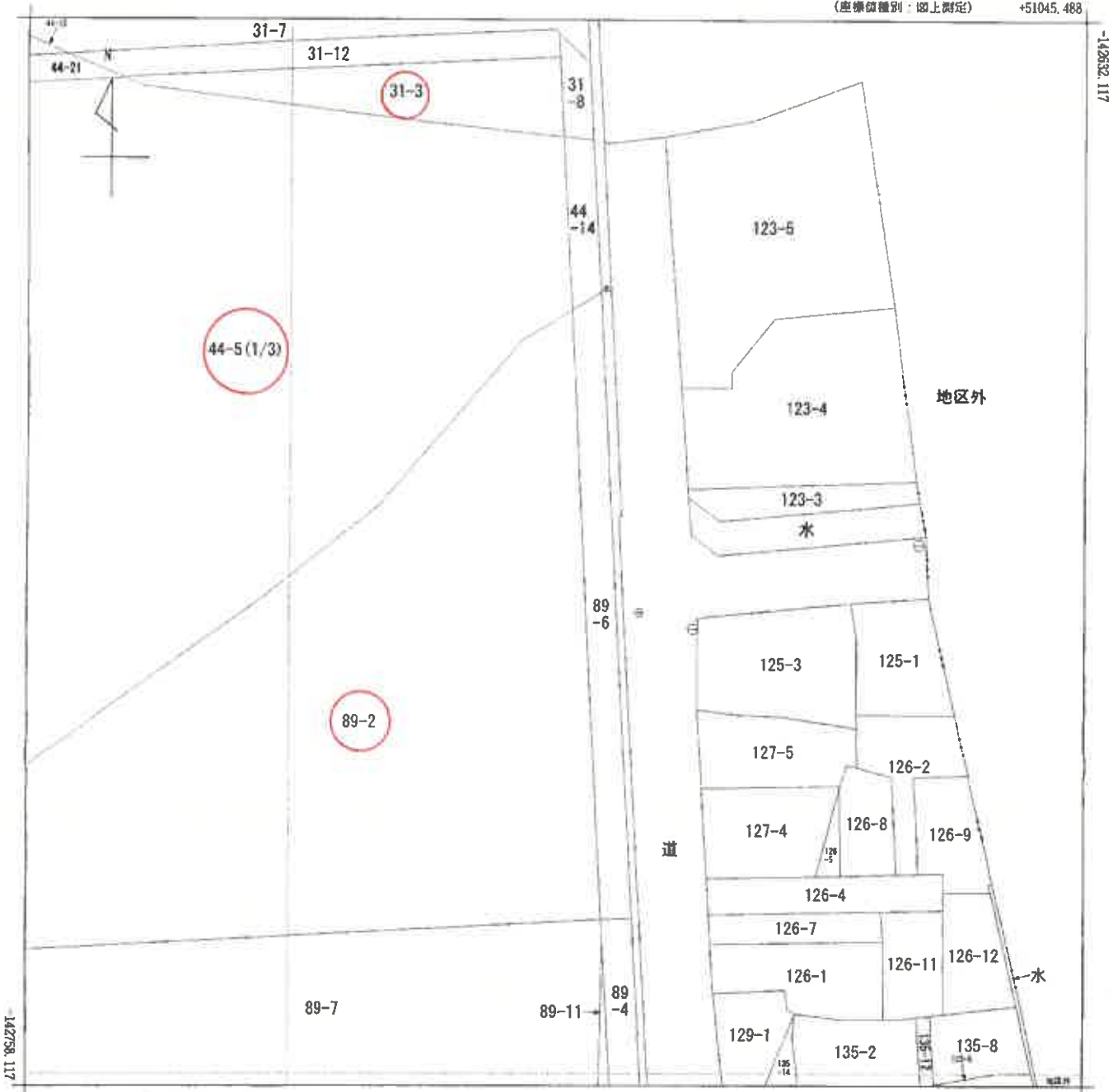
地図整理番号：M20616

登記官

(2/3)

A4に縮小

(座標値種別：図上測定) +51045.488



+50920.488 (座標値種別：図上測定)
(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
二見町西二見

請求部	所在	明石市二見町西二見字西山ノ上				地番	44番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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42年1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。

登記年月日：平成5年6月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和7年5月2日 神戸地方広務局明石支局 登記官

通 44-5 登・新

地 積 測 量 図

地 番 44-5.-21.-22

土地の所在 明石市二見町西二見寺西山ノ上

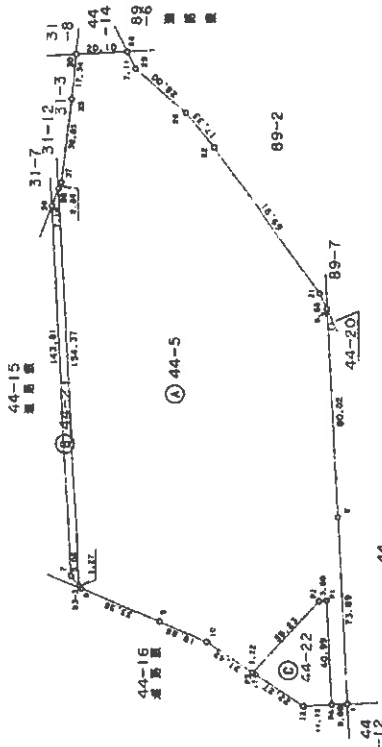
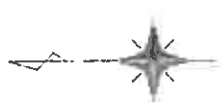
1/4

三 斜 求 積 表

地 番 A 44-5			
測 点 NO	底 辺	高 さ	積 面 積
1	55.705	0.751	41.709155
2	17.534	27.019	472.53759
3	174.905	1.627	284.570435
4	187.375	1.921	2795.82375
5	190.644	45.371	8649.708924
6	46.225	17.557	811.572325
7	217.246	18.046	3920.421316
8	217.246	21.256	4617.730976
9	34.102	2.891	98.591188
10	191.760	40.446	7755.92490
11	121.854	19.604	2396.83456
12	86.428	2.397	201.157916
13	58.531	9.385	549.313435
14	44.949	14.678	659.761422
15	28.484	6.913	196.909892
16	28.484	12.092	344.428528
17	73.892	6.000	443.32000
18	41.436	5.935	245.922660
合 計			38767.510729
地 積			19381.755645
地 積			19381.75

地 番 B 44-21			
測 点 NO	底 辺	高 さ	積 面 積
1	47.917	2.917	431.473889
2	54.375	3.000	463.125000
合 計			894.598889
地 積			447.294445
地 積			447.29

地 番 C 44-22			
測 点 NO	底 辺	高 さ	積 面 積
1	38.230	1.209	46.220070
2	41.773	20.168	842.477864
3	42.458	2.895	122.915910
4	42.458	10.736	455.839088
合 計			1461.442932
地 積			733.711660
地 積			733.72



作 製 者

(平成 5 年 5 月 12 日作成)

縮尺

1 / 2000

登記年月日：平成5年6月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月2日 神戸地方広務局明石支局

登記官

地図整理番号：W20618

(2/4)

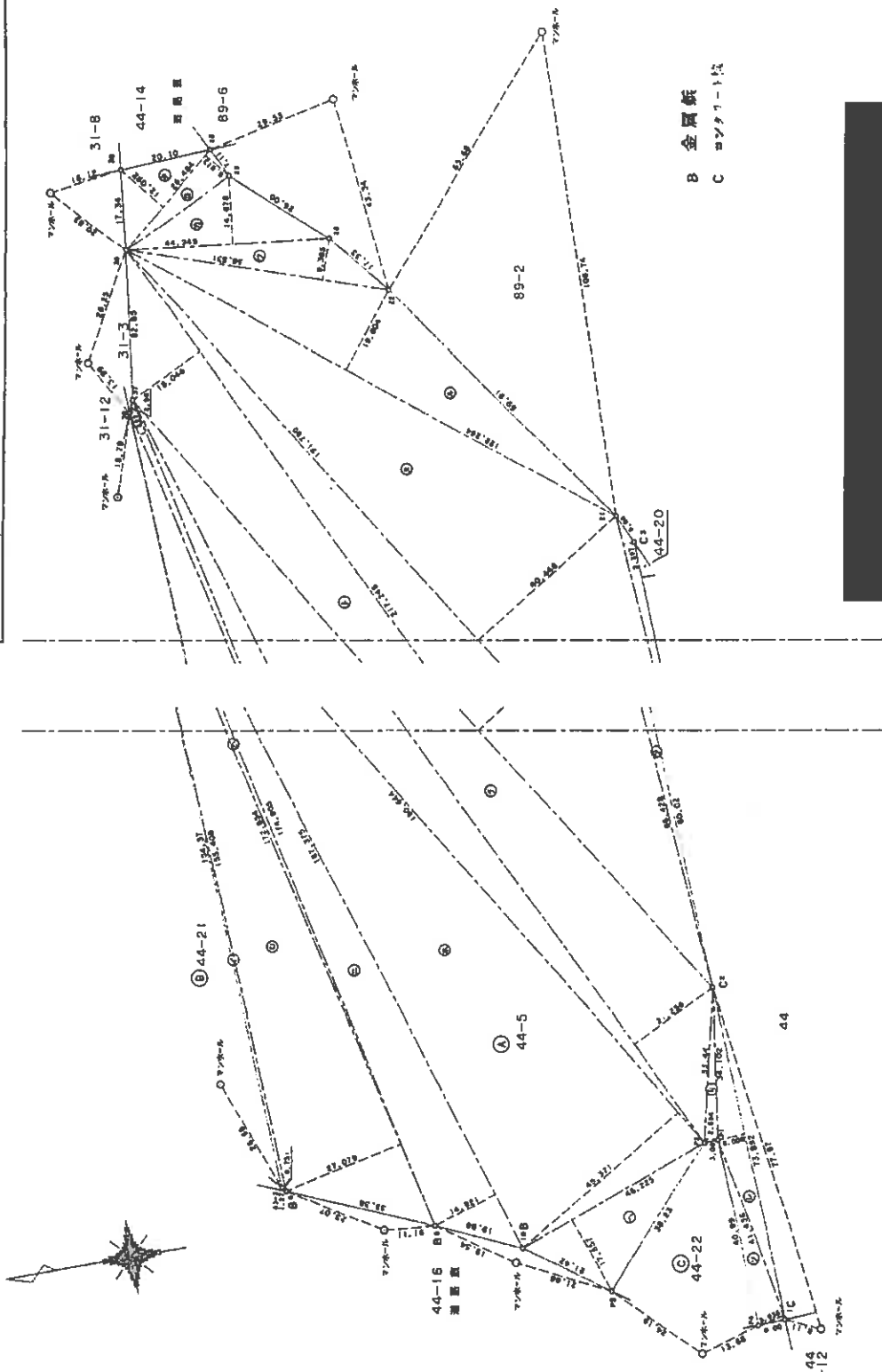
A4に縮小

前 44-5 様・新

地積測量図

地番	44-5、-21、-22
土地の所在	明石市二見町西二見字西山ノ上

2/4



申請人

(平成5年5月12日作成)

作製者

縮尺 1/1000

登記年月日：平成5年6月4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5月2日 神戸地方支務局明石支局

登記官

地図管理番号：M20618

(3/4)

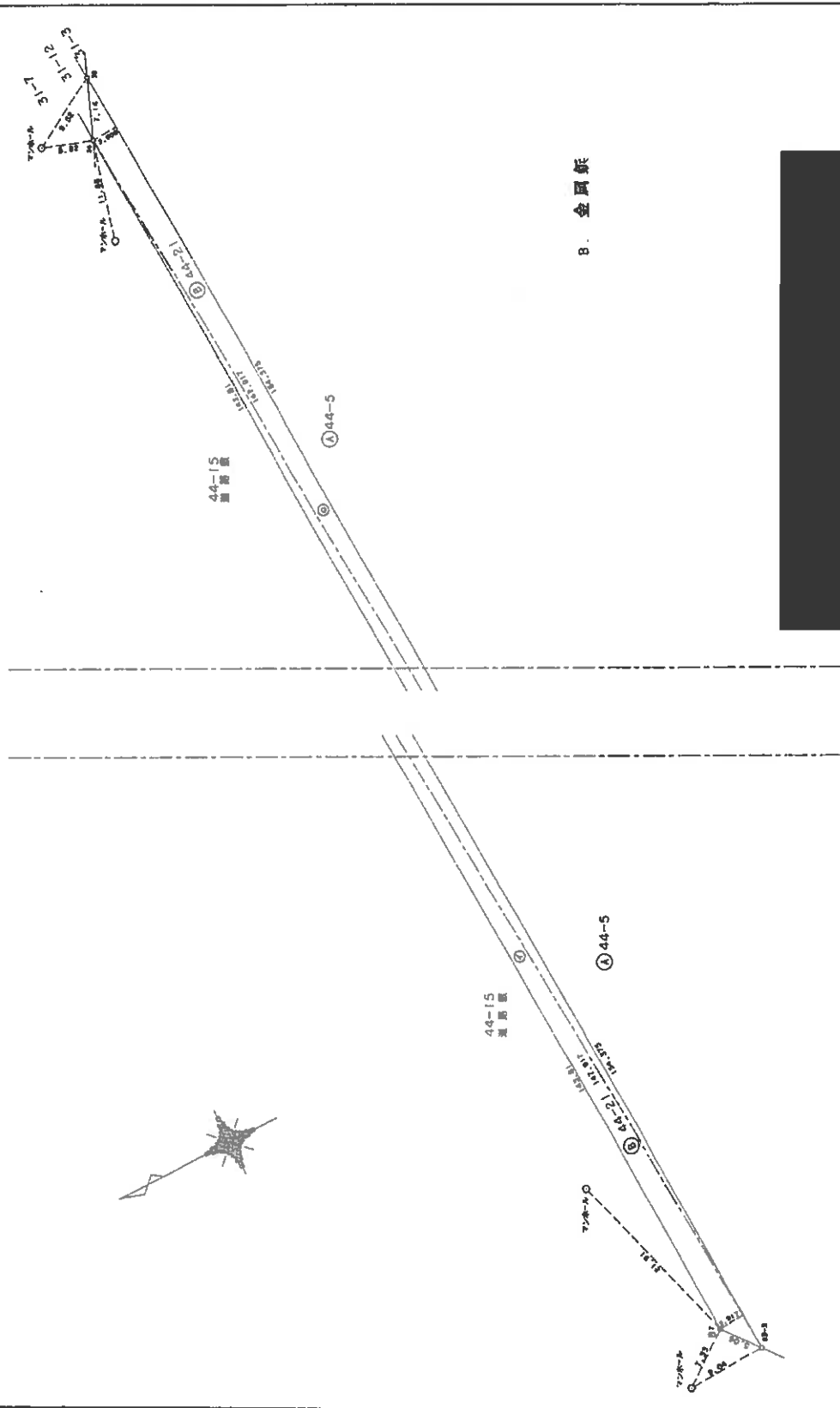
A4に縮小

前 44-5 後・新

地 積 測 量 図

地 番	44-5, -21, -22
土地の所在	明石市二月町西二丁目西山ノ上

3/4



申請人

(平成5年5月12日作成)

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年6月4日

これは図面に記載されている内容を確認した地図である。
令和7年5月2日 神戸地方建設局 文書

登記書

地図整理番号：M20618

(4/4)

A4に縮小

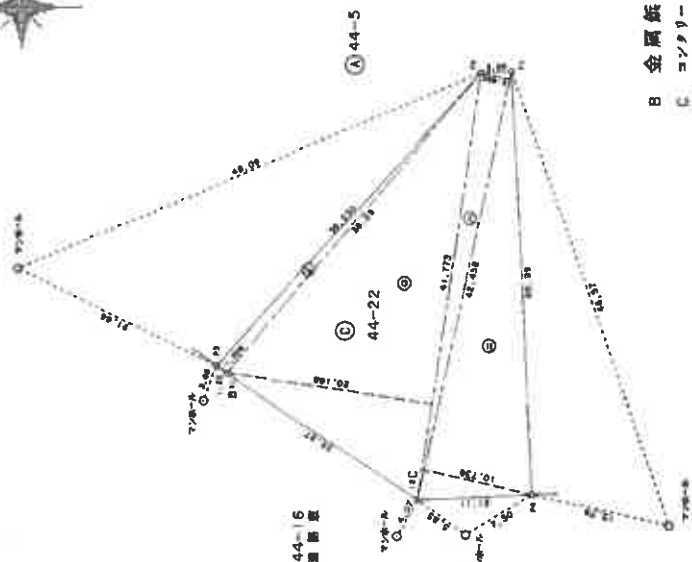
前 44-5 後・新

地 積 測 量 図

地 番 44-5-21-22

土地の所在 明石市二見町西二見字西山ノ上

4/4



作 製 者

(平成 5 年 5 月 12 日作成)

縮尺 1/500

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5月2日 神戸地方方法務局明石支局

地圖整理番号：M20619

前 44-5 後・新

土地の所在
明石市二見町西二見字西山ノ上

65

10

29

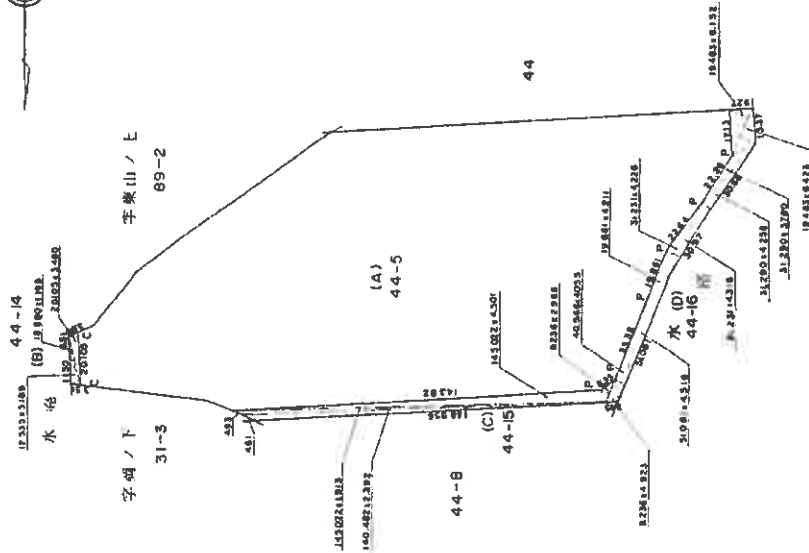


*** 2007年12月25日 ***

期日	NO	千円	万円	小計	合計
(B) 44-14	1	12,535	3,189	39,974,115	
	2	18,880	1,199	22,637,120	
	3	20,105	3,480	69,965,400	
			7 1	132,576,635	
			1/2	66,288,317	66.28
(C) 44-15	1	140,482	2,392	336,035,944	
	2	145,022	1,913	277,427,084	
	3	145,022	4,501	652,744,022	
	4	9,236	2,968	27,412,448	
			7 1	1293,616,500	
			1/2	646,808,250	646.80
(D) 44-16	1	9,236	4,923	45,468,828	
	2	40,566	4,055	164,495,130	
	3	51,061	4,516	250,591,476	
	4	19,861	4,211	83,634,671	
	5	31,231	4,226	131,982,206	
	6	31,231	4,316	134,792,996	
	7	31,290	4,258	133,232,820	
	8	31,290	3,780	118,276,200	
	9	19,483	6,423	125,139,309	
	10	19,483	8,152	158,825,416	
			7 1	1326,439,052	
			1/2	663,219,526	663.21

(a) 44-5

* 252452 JEC N-2880 7°02'10"N 131°51'-58"E



和
一
二
三
四
五

十
百
千
萬
億
兆

59年10月6日作製)

申請人

6892

縮尺

 $\frac{1}{2000}$

地圖整理番号：M20619

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5月2日 神戸地方法務局明石支局

神戸地方法務局明石支局



A4に縮小

THE

5. 10. 4

●●● 370257 ●●●

3012	44	5	9	350	3994
25.310	X	X	4	535	1
29.585	X	X	10	245	
* 29.585	X	X	14	425	
53.266	X	X	24	487	
56.041	X	X	7	715	
68.311	X	X	16	700	
70.877	X	X	2	675	
74.508	X	X	46	237	
110.975	X	X	5	213	
115.341	X	X	66	329	
115.341	X	X	73	527	
118.915	X	X	66	181	
118.915	X	X	31	383	
112.148	X	X	26	332	
78.423	X	X	26	861	
84.310	X	X	13	133	
84.310	X	X			

① **PM C-105**

30443.082027平方米
221958.981185平方米
8484.100842平方米

コウキ
ソウタイ
ミコト

NO	境界標
0112	金岡郷
0113	太城
0114	・
0115	・
0116	コソノリク
0117	・
0118	金岡郷
0119	金岡郷
0120	・

NO	種別	種別
101	金庫	金庫
102	金庫	金庫
103	金庫	金庫
104	金庫	金庫
105	金庫	金庫
106	金庫	金庫
107	金庫	金庫
108	金庫	金庫

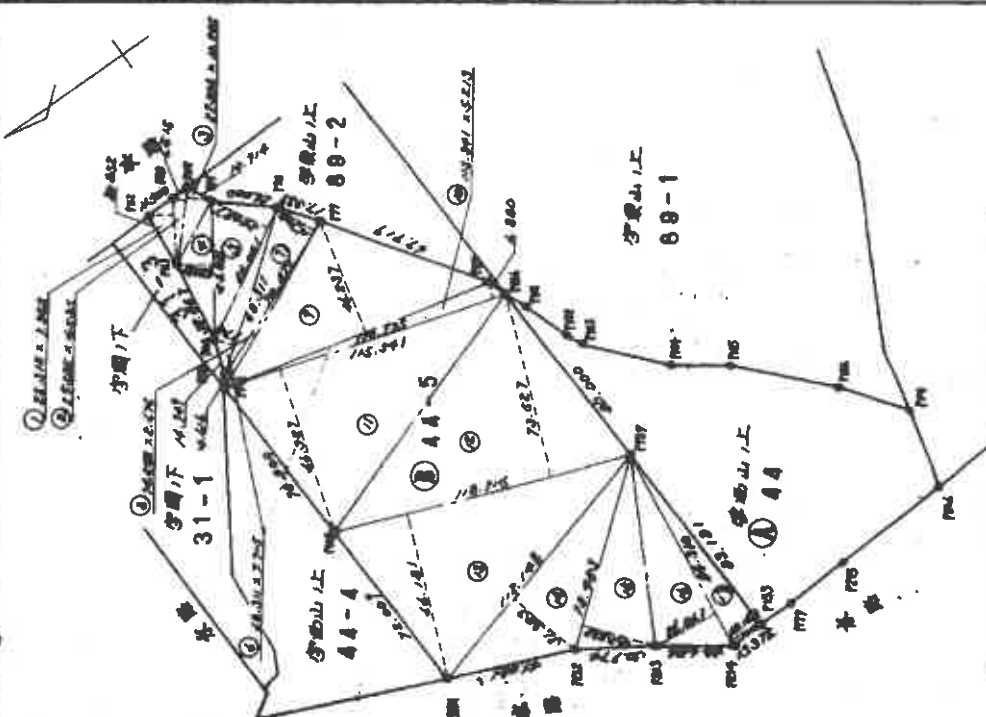
看
明
作

昭和55年 8月2日(作中)

● 中國人

000000

四

 $\frac{1}{2000}$ 

登記年月日：平成5年6月4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5月2日 神戸地方方法務局 明石支局

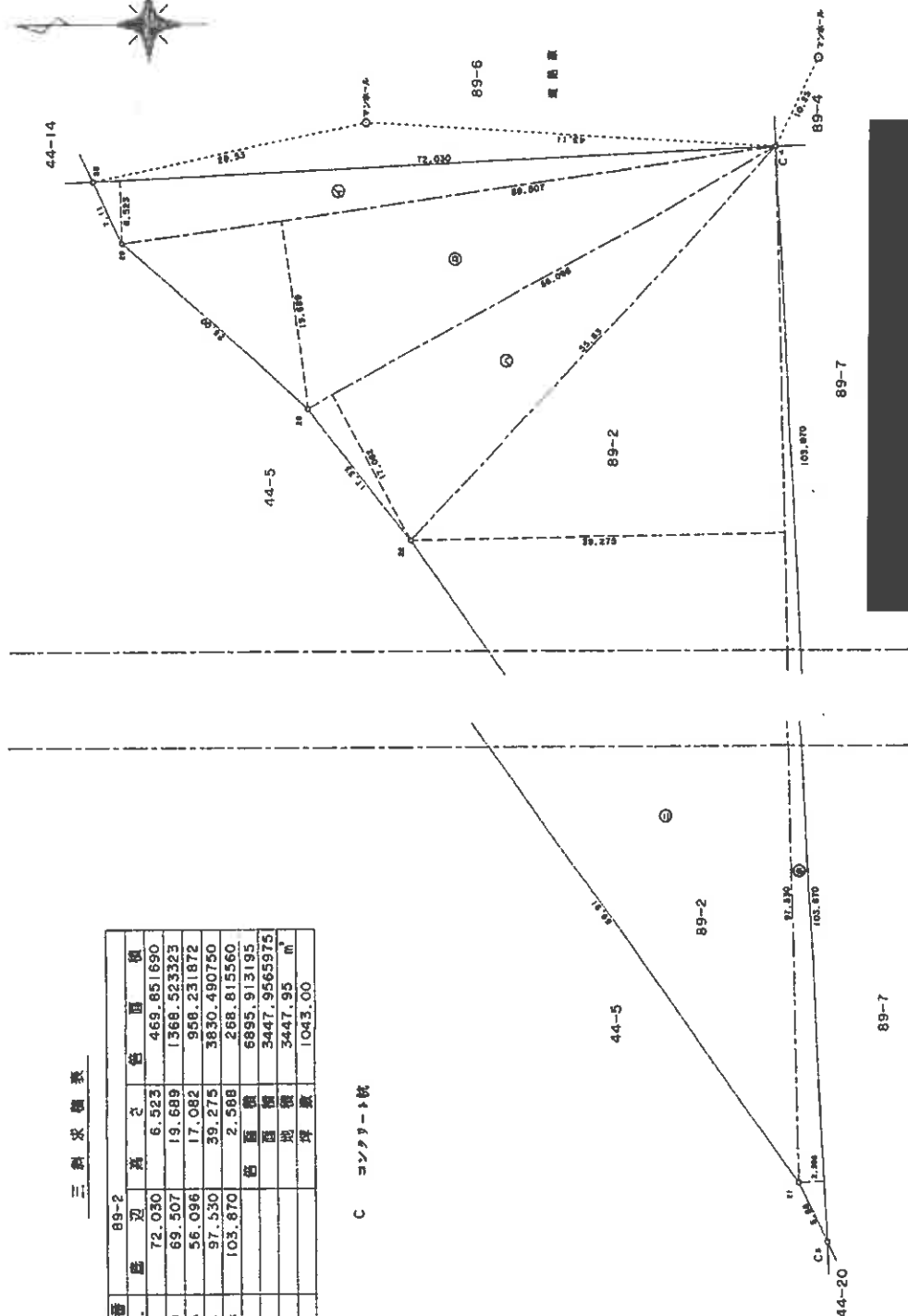
前・後・新 地積測量図

地番 89-2
土地の所在 明石市二見町西二見茅葺山ノ上

三斜求積表

地番	NO.	89-2	底辺	高さ	底面積
イ	1	72.030	6.523		469.851690
ロ	2	69.507	19.689		1368.523323
ハ	3	56.096	17.082		958.231872
ニ	4	97.530	39.275		3830.490750
ホ	5	103.870	2.588		268.815560
			底面積		6895.913195
			底面積		3447.9565975
			地積		3447.95 m ²
			地積		1043.00

C コンピュータ検



作製者

(平成5年5月12日作成)

申請人

268

縮尺 1/500

登記年月日：昭和59年10月29日

これは図面に記録されている内容を確認した図面である
令和7年5月2日 神戸地方支局 明石支局

登記官

地図整理番号：M20622

家 屋

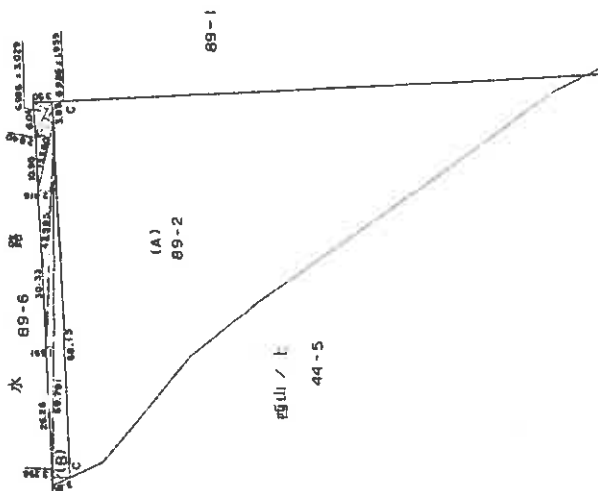
前 89-2 後・新

土地積測量所

地 番 89-2 89-6

土地の所在 明石市二見町西二見字原山ノ上

** リンガ 41264307 **					
ライン	NO	ライン	50m	ハイト	チビ
(B) 89-6	1	6.986	3.029	21.160594	
	2	6.986	1.959	13.685574	
	3	13.560	2.840	38.510400	
	4	43.585	2.416	105.301360	
	5	69.791	1.391	97.079281	
	6	69.791	3.398	237.149818	
(A) 89-2	7	1	7.1	512.887027	256.44
	1/2			256.443513	
コラ 3701.510000					
コラ 256.443513					
7.7 3445.066487					
* 507551 JEC M-2880 7°07'12"519- 57576					



C = マンク リート 壁

作製者

59年10月 6日作製

申請人

縮尺 1/1000

268963

A4に縮小

登記年月日：平成5年6月4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5月2日 神戸地方支庁明石支局

地図管理番号：M20623

A4に縮小

地積測量図

前 31-3 後・新

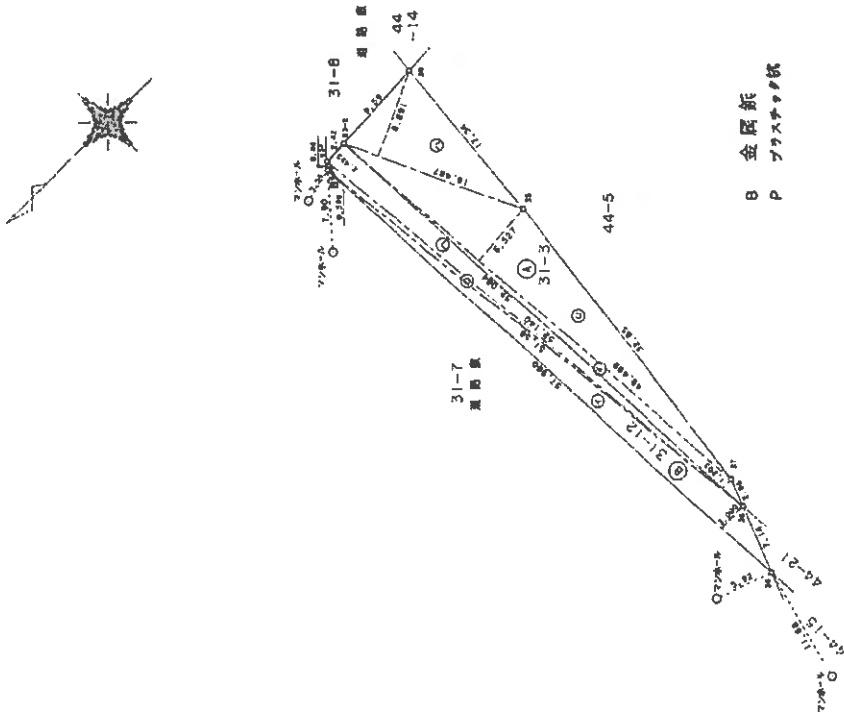
地 番 31-3-12

土地の所在 明石市二見町二見寺岡ノ下

三 斜 求 積 表

地 番 ㊤ 31-3				
NO.	座 標	高 さ	積 算 積	
1	52.084	1.203	62.657052	
2	49.499	6.527	323.079573	
3	18.487	8.891	164.367917	
4		積 算 積	550.104942	
5		面 積	275.0524710	
6		地 積	275.05	m ²
7		坪 数	83.20	

地 番 ㊤ 31-12				
NO.	座 標	高 さ	積 算 積	
1	57.980	3.000	173.940000	
2	52.140	0.599	31.231860	
3	52.140	2.425	126.435500	
4		積 算 積	331.611360	
5		面 積	165.8056800	
6		地 積	165.80	m ²
7		坪 数	50.15	



申請人

(平成 5 年 5 月 12 日作成)

製作者

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5月2日 神戸地方方法務局明石支局

神戸地方支務局明石支局

地区整理番号: M20625

[illegible]

昭和三年三月廿一日(星期一)

有製作

人
體
學

26885

縮尺	$\frac{1}{1000}$
----	------------------

新·後·新

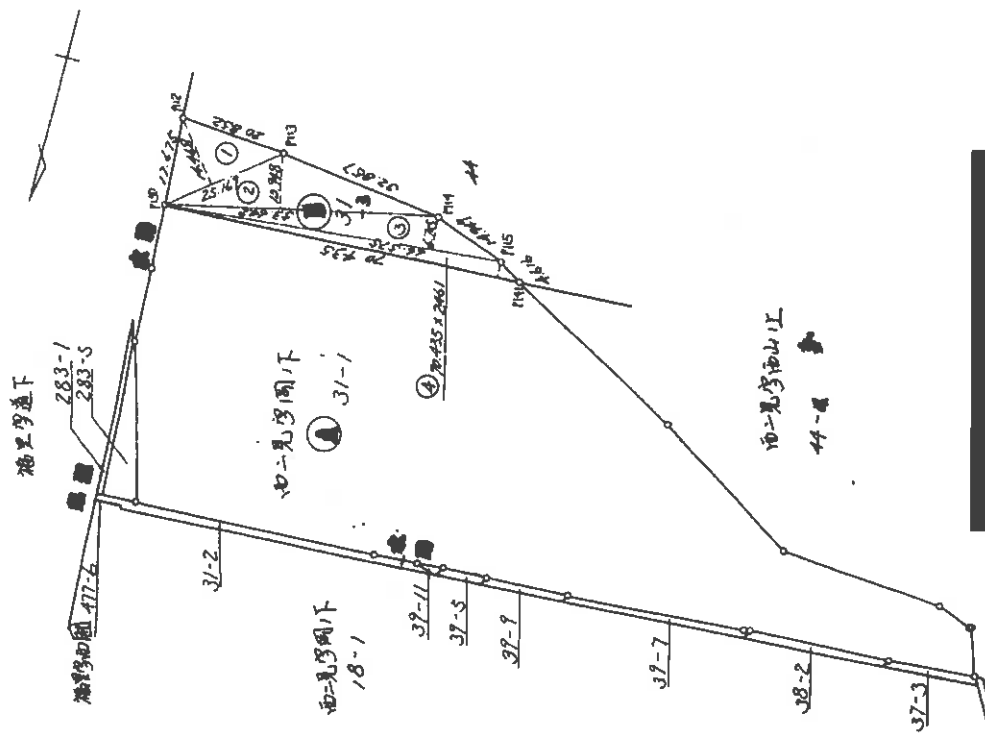
地積測量圖

31-1, 81-3

湘
興

土地の所在

55. 9. 18



登記年月日：昭和59年10月29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5月2日 神戸地方建設局明石支局

登記官

地図管理番号：M20624

A4に縮小

前31-3 後・新 土地積測量図

地番 31-7-8 31-3

土地の所在 明石市二見町第二見字西ノト

59

10

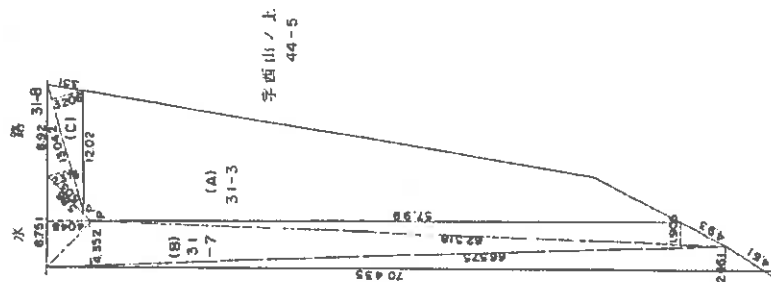
29



** 面積計算表 **

区分	NO	面積	合計	平方
(B) 31-7	1	8.251	4.048	35.424048
	2	70.435	2.461	173.340535
	3	66.575	4.352	289.734400
	4	62.518	1.905	119.096790
(C) 31-8	1	617.595773	1/2	308.797886
	2	30.987792	3.206	41.812652
(A) 31-3	1	72.800444	1/2	36.400222
	2	36.400222	1/2	36.40

* 面積計算表 JEC 1-2880 2007100515- 5454



44-8

字西ノト

作製者

昭和59年10月 8日(作製)

申請人

268889

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年3月31日

各階平面図

44-5-1-101 ~ 44-5-1-1107
44-5-1-201 ~ 44-5-1-267
44-5-1-301 ~ 44-5-1-367
44-5-1-401 ~ 44-5-1-467
44-5-1-501 ~ 44-5-1-567
44-5-1-601 ~ 44-5-1-667
44-5-1-701 ~ 44-5-1-767
44-5-1-801 ~ 44-5-1-867
44-5-1-901 ~ 44-5-1-967
44-5-1-1001 ~ 44-5-1-1067
44-5-1-1101 ~ 44-5-1-1107

建物図面 6.3.31

家屋番号

明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5

建物の所在

ウエステージ明石 巻道館

巻道館
44-21

西二見字西山ノ上
88-2

西二見字西山ノ上
44-5

巻道館
44-18

88-7
44-20

44

44-22

44-12

作製者

8年 3月 5日作成

縮尺

1 / 1500

申請人

000204

地図整理番号 M20615

(1/3)

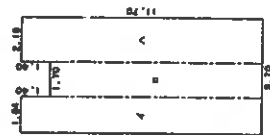
A4に縮小

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5月1日 神戸地方方法務局明石支局

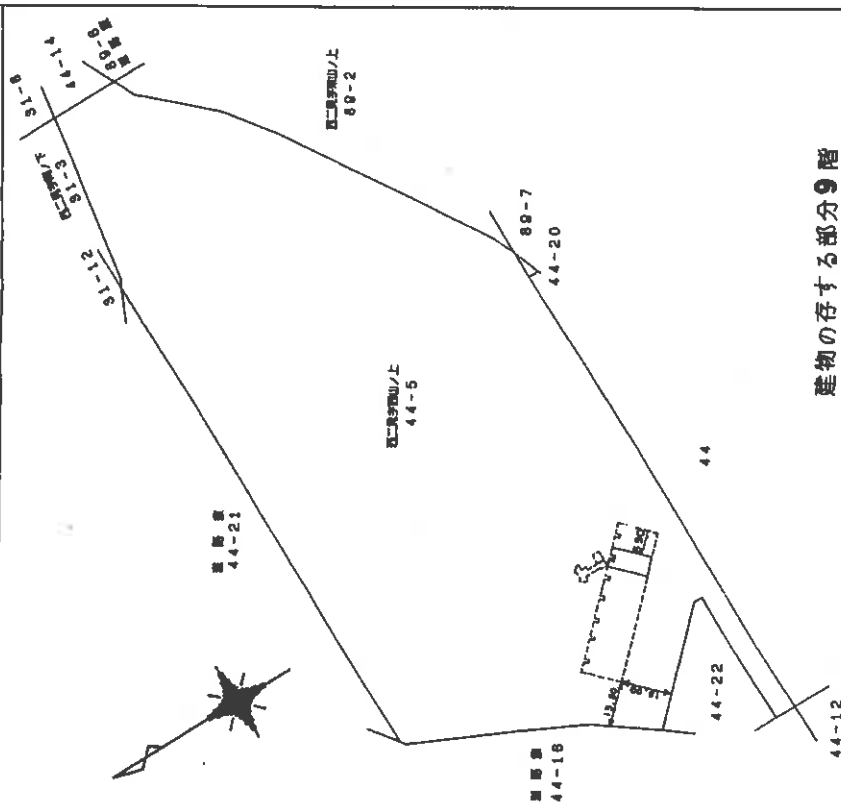
建筑物图面

63.31

明石市二見町西二見字西山ノ上44番地5



求積表			
1	11.70	$\times$ 1.84	= 21.5280
0	10.30	$\times$ 1.70	= 17.5100
8	11.70	$\times$ 2.16	= 25.2720
合 計			64.3100
床面積			64.31 m ²



建築物の存する部分9階

申請人

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

縮尺

城 邑 年 9 月 8 日 作 廢

縮尺 $\frac{1}{1500}$

地図整理番号：M20615

(2/3)

A4に縮小

登記年月日：平成6年3月31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。
令和7年5月1日 神戸地方建築局 明石支局

各階平面図

家屋番号

建物の所在

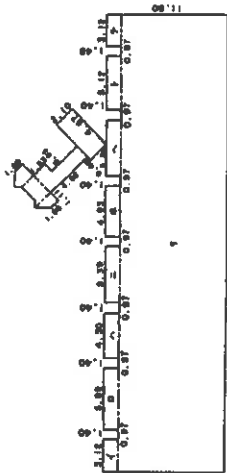
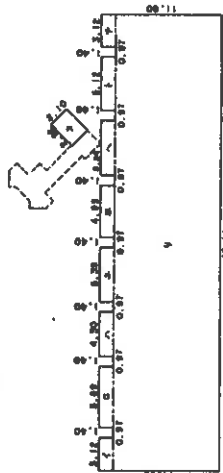
建物図面

6.3.310

明石市二見町西二見寺西山ノ上44番地5

2階、3階、4階、5階
6階、7階、8階、9階
10階、11階 (各階図型)

1 階



求積表

イ	1.40	X	3.12	=	4.3680
ロ	1.40	X	5.89	=	8.2460
ハ	1.40	X	4.30	=	6.0200
ニ	1.40	X	5.39	=	7.5460
ホ	1.40	X	4.93	=	6.9020
ヘ	1.40	X	5.24	=	7.3360
ト	1.40	X	5.12	=	7.1680
チ	1.40	X	4.67	=	6.5380
リ	10.40	X	43.90	=	456.5600
ス	2.10	X	2.92	=	6.1320
セ	2.10	X	2.92	=	6.1320
合計					514.6460
床面積					514.64 m ²

求積表

イ	1.40	X	3.12	=	4.3680
ロ	1.40	X	5.89	=	8.2460
ハ	1.40	X	4.30	=	6.0200
ニ	1.40	X	5.39	=	7.5460
ホ	1.40	X	4.93	=	6.9020
ヘ	1.40	X	5.24	=	7.3360
ト	1.40	X	5.12	=	7.1680
チ	1.40	X	4.67	=	6.5380
リ	10.40	X	43.90	=	456.5600
ス	2.10	X	4.67	=	9.8070
セ	1.35	X	4.92	=	6.6420
ソ	1.53	X	0.93	=	1.4229
タ	(2.11 + 1.00)	X	1.11	X	1/2 = 1.72605
チ	(1.60 + 2.11)	X	0.46	X	1/2 = 0.8533
リ	1.60	X	1.86	=	2.9760
セ	(2.11 + 1.60)	X	0.46	X	1/2 = 0.8533
ソ	(1.00 + 2.11)	X	1.11	X	1/2 = 1.72605
合計					534.52060
床面積					534.52 m ²

44-5-1-101~44-5-1-107
44-5-1-201~44-5-1-207
44-5-1-301~44-5-1-307
44-5-1-401~44-5-1-407
44-5-1-501~44-5-1-507
44-5-1-601~44-5-1-607
44-5-1-701~44-5-1-707
44-5-1-801~44-5-1-807
44-5-1-901~44-5-1-907
44-5-1-1001~44-5-1-1007
44-5-1-1101~44-5-1-1107

作製者

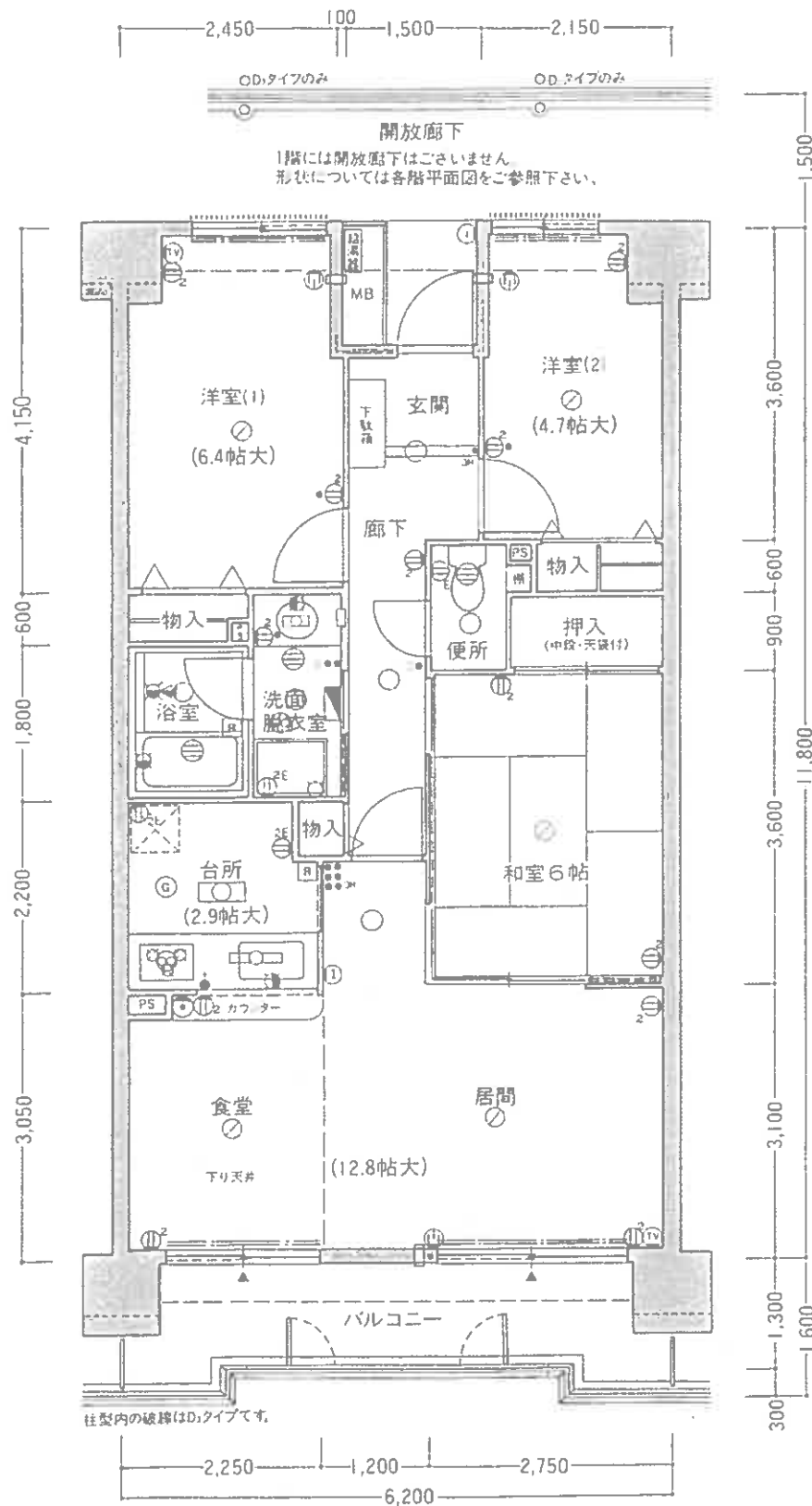
8年 3月 5日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



管理会社からのパンフレットの間取図である。
立ち入りが出来なかったので、現状と異なる可能性がある。

令和7年(ケ)第30016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

