

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 9月22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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月11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 9月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区桜の杜一丁目208番地70
建物の名称 プレサンスロジェ須磨妙法寺桜の杜EASTHILLS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜の杜一丁目208番70の606
建物の名称 606
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 71.29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 神戸市須磨区桜の杜一丁目208番70
地 目 宅地
地 積 3356.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 498269分の7482



物 件 明 細 書

令和 7年 8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

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 神戸市須磨区桜の杜一丁目208番地70
建物の名称 プレサンスロジェ須磨妙法寺桜の杜EASTHILLS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜の杜一丁目208番70の606
建物の名称 606
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 71.29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 神戸市須磨区桜の杜一丁目208番70
地 目 宅地
地 積 3356.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 498269分の7482



令和7年(ケ)第80号
令和7年 7月 3日受理
令和7年 7月 28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 神戸市須磨区桜の杜一丁目208番地70
建物の名称 プレサンスロジェ須磨妙法寺桜の杜EASTHILLS

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜の杜一丁目208番70の606
建物の名称 606
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 71.29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 神戸市須磨区桜の杜一丁目208番70
地 目 宅地
地 積 3356.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 498269分の7482



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市須磨区桜の杜1丁目8番1-606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 住居 (空き家) として占有している ☐	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 7,480 円 修繕積立金 8,230 円 駐車場費 3,500 円	令和7年7月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年4月分～令和7年7月分 計 656,400 円
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 1 上記管理費等の滞納額には、年14%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。 2 駐車場費の滞納期間は令和4年4月分～令和4年11月までである。	
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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 (符号1) ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 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

立会人 **A** 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、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。経年による劣化のほか目視により確認した限りでは、

- 1 経年による劣化はあるものの、室内は比較的綺麗な状態であると感じた。
- 2 南東側洋室のフローリングに一部剥がれがみられた（写真⑩）。
- 3 キッチン付近の壁紙に一部こぶし大程度の剥がれが2箇所あった。
- 4 当職の差し置いた立入調査期日通知書及び照会書を同封していた封筒は、開封されずにそのまま残置されており、債務者兼所有者から事情を聴取することができなかった。
- 5 債務者兼所有者の名前が記載された書類が室内に残置されており、本件建物は債務者兼所有者が動産を残置し、空き家の状態で占有していると認定した。

■ 管理会社からの回答要旨（管理会社からの電話聴取を含む）

- 1 総戸数 65戸で構成されている。
- 2 駐車場あり。65台。受付順。ただし、状況によっては抽選とする場合がある。
- 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2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和6年10月31日現在で、5,973万305円である。
- 8 近い将来の大規模修繕工事予定なし。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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7月3日(木)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年7月4日(金) 8:30-8:50	物件所在地	■目的物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(返信用110円)を差置 ■外観写真撮影
令和7年7月4日(金) 9:00-9:35	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年7月14日(月) 9:45-10:25	物件所在地	■立入調査、写真撮影

(特記事項)

■ 令和7年7月14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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

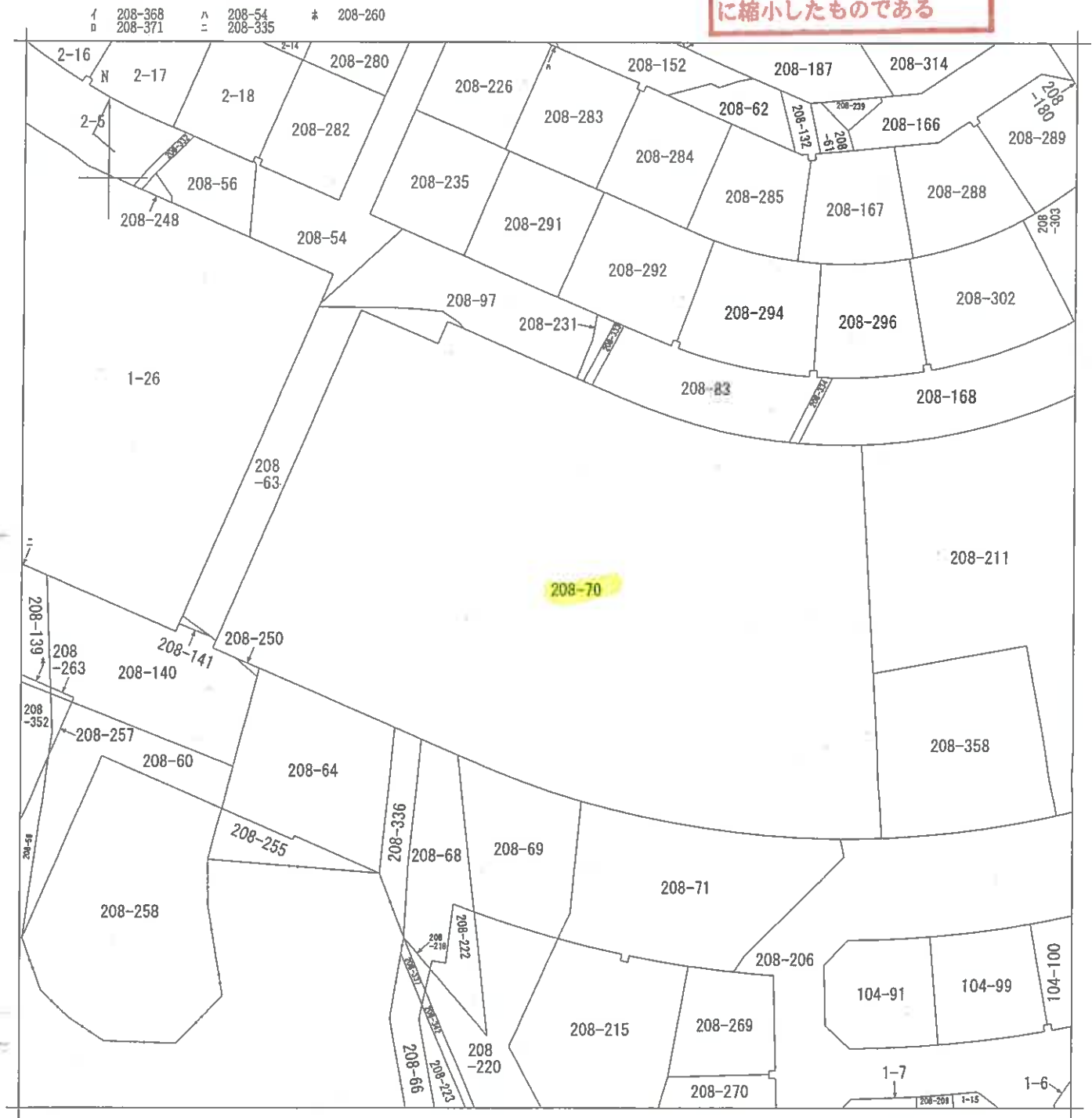
■ 令和7年7月14日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



地番区域見出

桜の杜1丁目

A 桜の杜2丁目

請求部	所 在	神戸市須磨区桜の杜一丁目				地 番	208番70			
出力縮	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26年12月15日				備付年月日 (原図)	平成26年12月25日		補記事項		

(5 枚目)

請求番号 : 6-1

(1/1)

公用

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

図図

土地積測量

208-70

地番

神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地V系)

地番	208-70	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均}	Y _{平均}
K819		-146425.737	71589.138	-20.253	-144999.4	81191.4			
d5577		-146428.554	71590.368	-1.279	-91564.080672				
d3720		-146427.016	71600.344	19.755	141464.795720				
d3724		-146408.789	71604.032	18.715	1340069.458880				
K820		-146408.301	71599.507	-16.938	-1212735.511566				
					339.850448 m ²				
					169.9252240 m ²				
					169.92 m ²				

点名	座標	X	Y
AT32	参照点板	-146393.559	71615.854
AT69	参照点板	-146441.080	71578.959
AT40	参照点板	-146446.010	71619.578

界点	参照点	距離
AT32		52.583
AT40		
K819		41.923
AT32		36.573
AT32		43.291
AT40		34.028
AT32		36.877
AT40		27.031
AT32		19.287
AT40		40.327
K820		22.764
AT32		43.196

(世界測地V系) 基本三角点等の座標及び座標値

点名	座標	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

作成者

縮尺

申請人

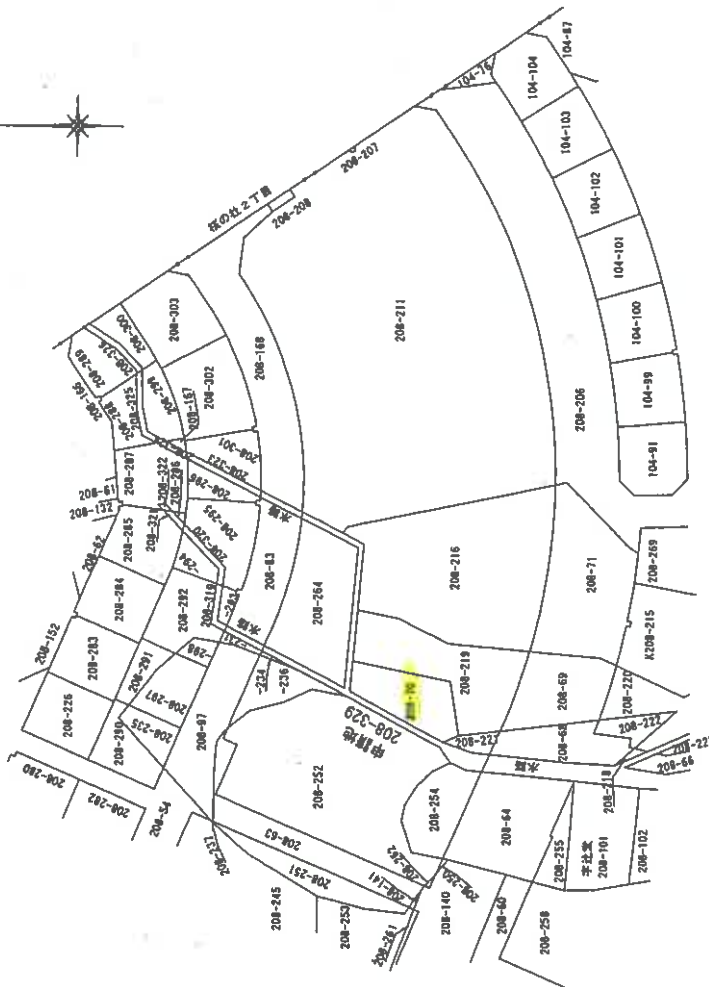
縮尺

500

地 番	208-329	土 地 積 量	図 1/2
-----	---------	---------	-------

(世界測地 V 系)

土地の所在
神戸市須磨区桜の杜 1 丁目



作成者	縮尺	申請人	縮尺
			1000

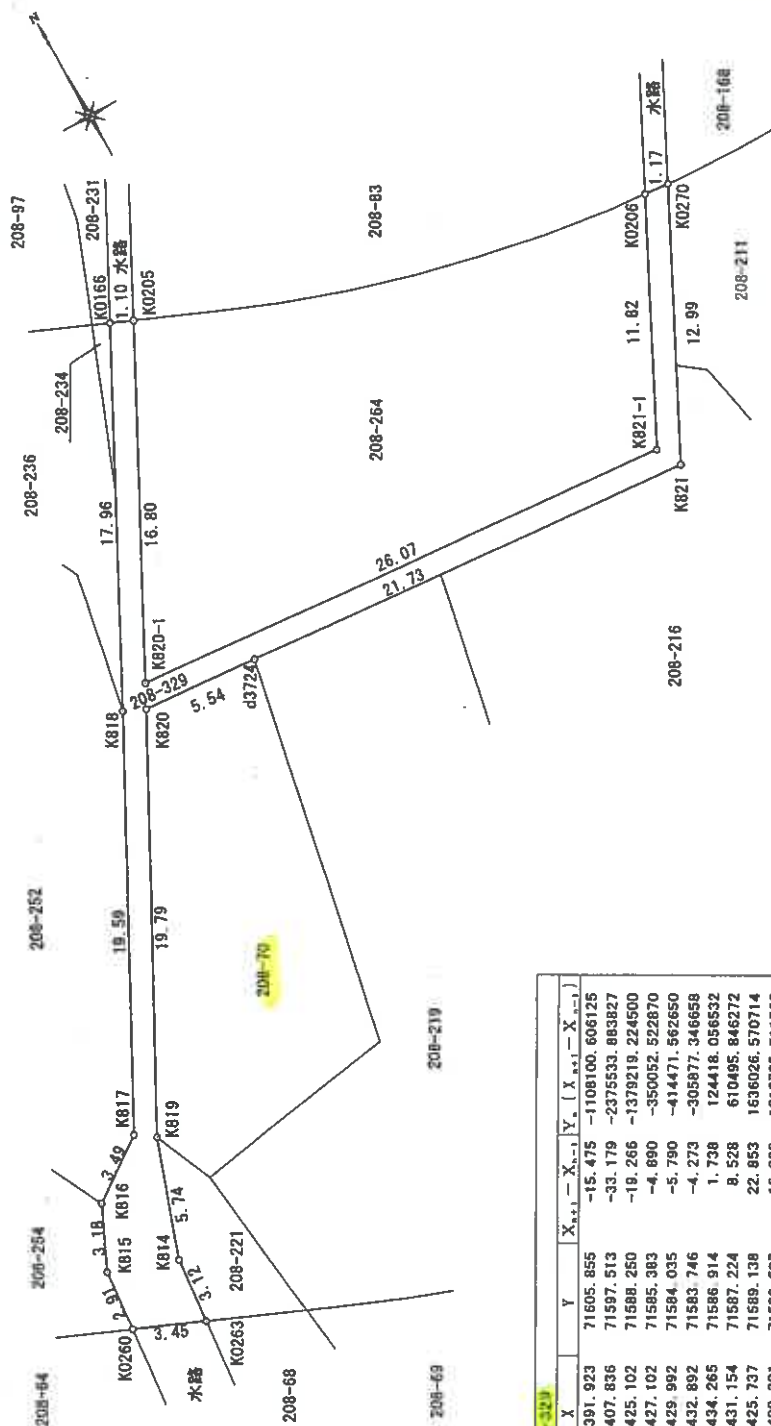
下面は A 3 版を A 4 版に縮小したものである

208-329

香地

目下、市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地V系)



地 番	地 名	X	Y	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$(X_{n+1} - \bar{X}_{n-1})$	$(Y_{n+1} - \bar{Y}_{n-1})$
K0166		-146391.923	71605.855	-15.475	-1108100.606125		
K818		-146407.836	71597.513	-33.179	-2375533.863827		
K0317		-146425.102	71588.250	-19.266	-1379219.224500		
K816		-146427.102	71585.383	-4.990	-350502.528270		
K815		-146429.992	71584.035	-5.790	-414471.562850		
K0260		-146432.892	71583.746	-4.273	-305877.346658		
K0263		-146434.265	71586.914	1.738	124418.056532		
K814		-146431.154	71587.224	8.528	610495.846272		
K819		-146425.737	71589.138	22.853	1636026.570714		
K820		-146408.301	71590.507	16.938	1212735.570714		
337324		-146408.799	71604.032	2.433	-175286.870336		
K821		-146410.749	71625.676	9.648	696970.136908		
K0270		-146399.166	71631.571	11.700	838089.380700		
K0206		-146399.044	71630.398	-10.421	-746460.377558		
K821-1		-146409.587	71625.034	-8.199	-587253.653766		
K820-1		-146407.248	71599.062	17.226	1233365.442012		
K0205		-146392.361	71596.866	15.325	1097375.221450		
	估面積				220.377864 m ²		
	面積				110.1589320 m ²		
	坪				110.15		

(世界測地V系) 基本三角点等の種類及び座標値

点 名	標 識	X	Y
10851	街区三角点	-146419.088	71197.812
10861	街区三角点	-145582.660	71681.971
10862	街区三角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

作者

臨兒

人 類

縮尺

250

1/3

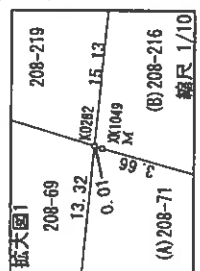
土地積測量図

(A)208-71
(B)208-216 (C)208-217

地番

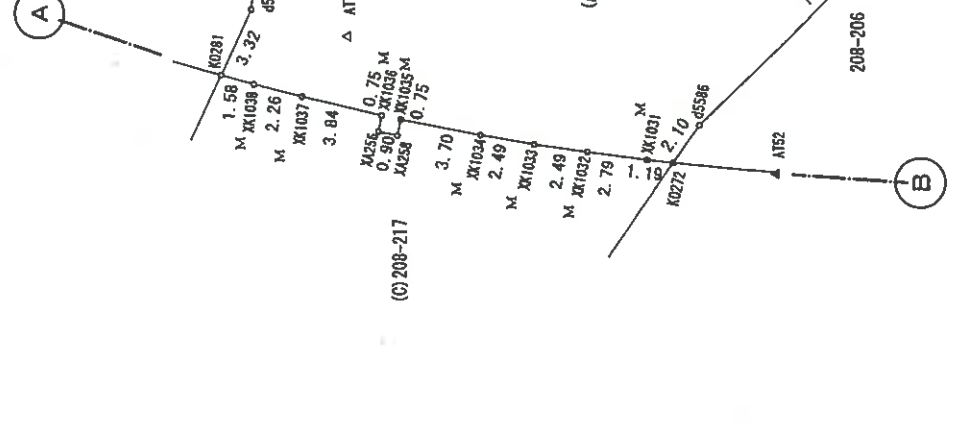
神戸市須磨区桜の杜1丁目

土地の所在



(世界測地系)

A



記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	鉄		

(世界測地系) 基本三角点等の座標及び距離値

点名	座標	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

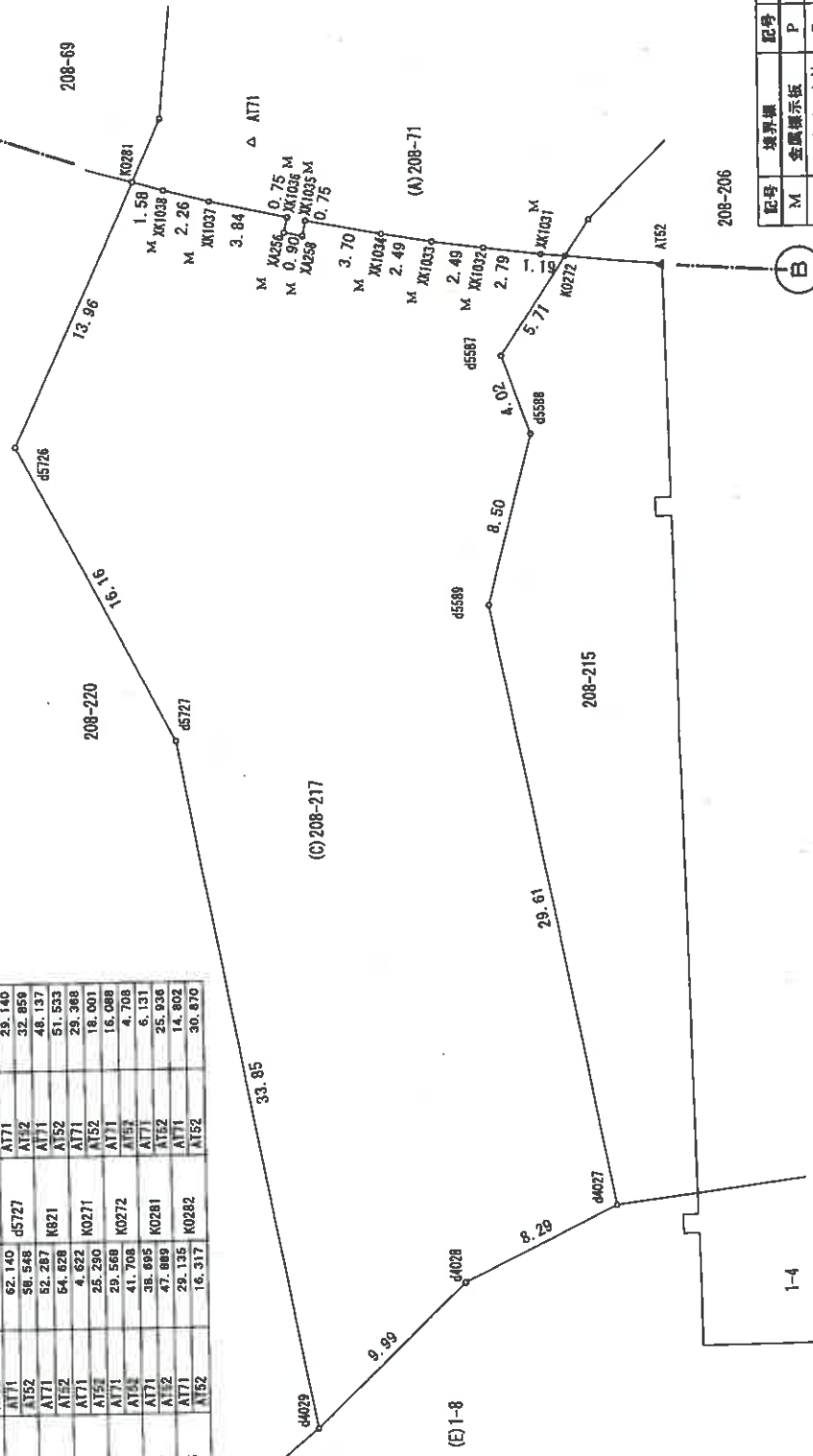
地番 (A) 208-71
(B) 208-216 (C) 208-217

土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地系)

案	引	引	点	座	座
a15	AT71	d5586	20.472	AT71	16.683
	AT52			AT52	4.165
a16	AT71	d5587	52.696	AT71	16.829
	AT52		56.534	AT52	8.944
d4027	AT71	d5588	46.528	AT71	19.455
	AT52		54.732	AT52	10.363
d4028	AT71	d5589	54.260	AT71	25.100
	AT52		45.424	AT52	18.448
d4029	AT71	d5726	55.970	AT71	18.634
	AT52		50.012	AT52	32.450
d5524	AT71	d5727	62.140	AT71	29.140
	AT52		58.548	AT52	32.859
d5582	AT71	K021	52.287	AT71	48.137
	AT52		54.878	AT52	51.533
d5583	AT71	K0271	4.622	AT71	29.368
	AT52		25.250	AT52	18.001
d5584	AT71	K0272	41.708	AT71	16.088
	AT52		38.695	AT52	4.131
d5585	AT71	K0281	47.889	AT71	25.936
	AT52		29.135	AT52	14.802
		K0282	16.317	AT52	30.870

点	座	座
AT56-1	-146407.473	71621.702
AT40	-146446.010	71619.578
AT71	-146455.881	71609.205
AT52	-146462.180	71628.976



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック板
C	コンクリート杭	S	石杭
N	杭		

作成者	縮尺	250
申請人	縮尺	250

登記年月日：平成26年7月7日

3/3

土地所測量図

(A)208-71
(B)208-216 (C)208-217

土地の所在

神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地V系)

地 番 点 名	(A)208-71		Y	X ₀ - X ₁	Y ₁ (X ₀ - X ₁ - 1)	X ₀ - X ₁ - 1	Y ₁ (X ₀ - X ₁ - 1)
	X	Y					
K0282	-146441.536	71605.973	71605.973	-13.259	-949423.596007	-13.259	-949423.596007
d5582	-146454.800	71604.736	71604.736	-16.290	-1166441.149440	-16.290	-1166441.149440
K0281	-146457.826	71603.358	71603.358	-3.435	-245957.534730	-3.435	-245957.534730
KX1038	-146458.235	71604.885	71604.885	-0.366	-69170.318910	-0.366	-69170.318910
KX1037	-146458.792	71607.083	71607.083	-1.392	-99677.059536	-1.392	-99677.059536
KX1036	-146459.627	71610.833	71610.833	-1.571	-112500.618643	-1.571	-112500.618643
XA256	-146460.363	71610.682	71610.682	-0.917	-65666.965594	-0.917	-65666.965594
XA258	-146460.544	71611.564	71611.564	0.554	39672.806456	0.554	39672.806456
KX1035	-146459.809	71611.715	71611.715	0.052	3723.809180	0.052	3723.809180
KX1034	-146460.492	71615.353	71615.353	-1.090	-78060.734770	-1.090	-78060.734770
KX1033	-146460.899	71617.812	71617.812	-0.745	-53355.269940	-0.745	-53355.269940
KX1032	-146461.237	71620.279	71620.279	-0.687	-49203.131673	-0.687	-49203.131673
KX1031	-146461.586	71623.054	71623.054	-0.465	-33304.720110	-0.465	-33304.720110
K0272	-146461.702	71624.242	71624.242	1.635	117105.635570	1.635	117105.635570
d5586	-146459.951	71625.409	71625.409	13.545	980871.164905	13.545	980871.164905
d5585	-146448.157	71637.270	71637.270	13.945	998981.730150	13.945	998981.730150
K0271	-146446.006	71636.828	71636.828	2.153	154234.090684	2.153	154234.090684
KX1185	-146446.004	71635.510	71635.510	0.131	9384.251810	0.131	9384.251810
KX1186	-146445.875	71631.840	71631.840	0.369	26432.148960	0.369	26432.148960
KX1187	-146445.635	71628.178	71628.178	0.525	47767.611250	0.525	47767.611250
KX1188	-146445.250	71624.523	71624.523	0.948	64790.047804	0.948	64790.047804
KX1053	-146444.687	71620.275	71620.275	1.180	84511.924500	1.180	84511.924500
KX1052	-146444.070	71616.668	71616.668	1.343	96181.185124	1.343	96181.185124
KX1051	-146443.344	71613.085	71613.085	1.567	112217.704195	1.567	112217.704195
KX1050	-146442.503	71609.521	71609.521	1.803	129111.966363	1.803	129111.966363
KX1049	-146441.541	71605.987	71605.987	0.967	69242.989429	0.967	69242.989429
			併面積		872.937327 m ²		872.937327 m ²
			面積		436.4686635 m ²		436.4686635 m ²

地番	(C)208-217	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
K0281		-146457.826	71603.358	-12.302	-880664.510116
d5726		-146470.537	71597.570	-27.008	-1933707.705560
d5727		-146484.834	71605.124	-47.542	-3404250.269528
d4029		-146518.079	71611.513	-26.304	-1884266.837952
d4028		-146511.138	71618.711	10.558	753630.350738
d4027		-146507.521	71626.172	32.646	2338308.011112
d5589		-146478.492	71620.309	37.268	2669145.675812
d5588		-146470.253	71622.427	12.034	861904.286518
d5587		-146466.458	71621.071	8.551	612431.778121
K0272		-146461.702	71624.242	4.872	348953.307024
KX1031		-146461.586	71623.054	0.465	420203.720110
KX1032		-146461.237	71620.279	0.687	492033.131673
KX1033		-146460.999	71617.812	0.745	53355.659940
KX1034		-146460.492	71615.353	1.090	78060.734770
KX1035		-146459.809	71611.715	-0.052	-3723.809180
XA258		-146460.544	71611.564	-0.554	-33672.806456
XA256		-146460.363	71610.682	0.917	65566.995394
KX1036		-146459.627	71610.833	1.571	112500.618643
KX1037		-146458.792	71607.083	1.392	99677.059536
KX1038		-146458.235	71604.885	0.966	69170.318910
合 計		併面積	面積		1943.918629 m ²
			地		971.9594145 m ²
					971.95
					2249.2521315

地番 点名	X	Y	$(X_{i+1} - X_i), (Y_{i+1} - Y_i), (X_{n+1} - X_n), (Y_{n+1} - Y_n)$			
			$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
a16	-146409.655	71613.538	-6.637	-475299.051706		
d5584	-146417.386	71611.987	-16.814	-1204083.949418		
d5583	-146426.469	71607.378	-24.150	-1729318.178700		
K0282	-146441.536	71605.973	-15.072	-1079245.225056		
KX1049	-146441.541	71605.987	-0.967	-69242.988429		
KX1050	-146442.503	71609.521	-1.803	-129111.966363		
KX1051	-146443.344	71613.085	-1.567	-112217.704195		
KX1052	-146444.070	71616.668	-1.343	-96181.185124		
KX1053	-146444.687	71620.275	-1.180	-84511.924500		
KX1188	-146445.250	71624.523	-0.948	-67900.047804		
KX1187	-146445.635	71628.178	-0.625	-44767.611250		
KX1186	-146445.875	71631.840	-0.369	-26432.148960		
KX1185	-146446.004	71636.828	-0.131	-9384.251910		
K0271	-146446.006	71636.828	38.452	2754579.310256		
d5524	-146407.552	71628.918	39.348	2818454.665464		
a15	-146406.658	71627.758	-3.197	-228993.942326		
K821	-146410.749	71625.676	-2.997	-214662.150972		
		依面積		1681.648107 m ²		
		地面積		840.8240535 m ²		

作成者	縮尺	申請人	縮尺

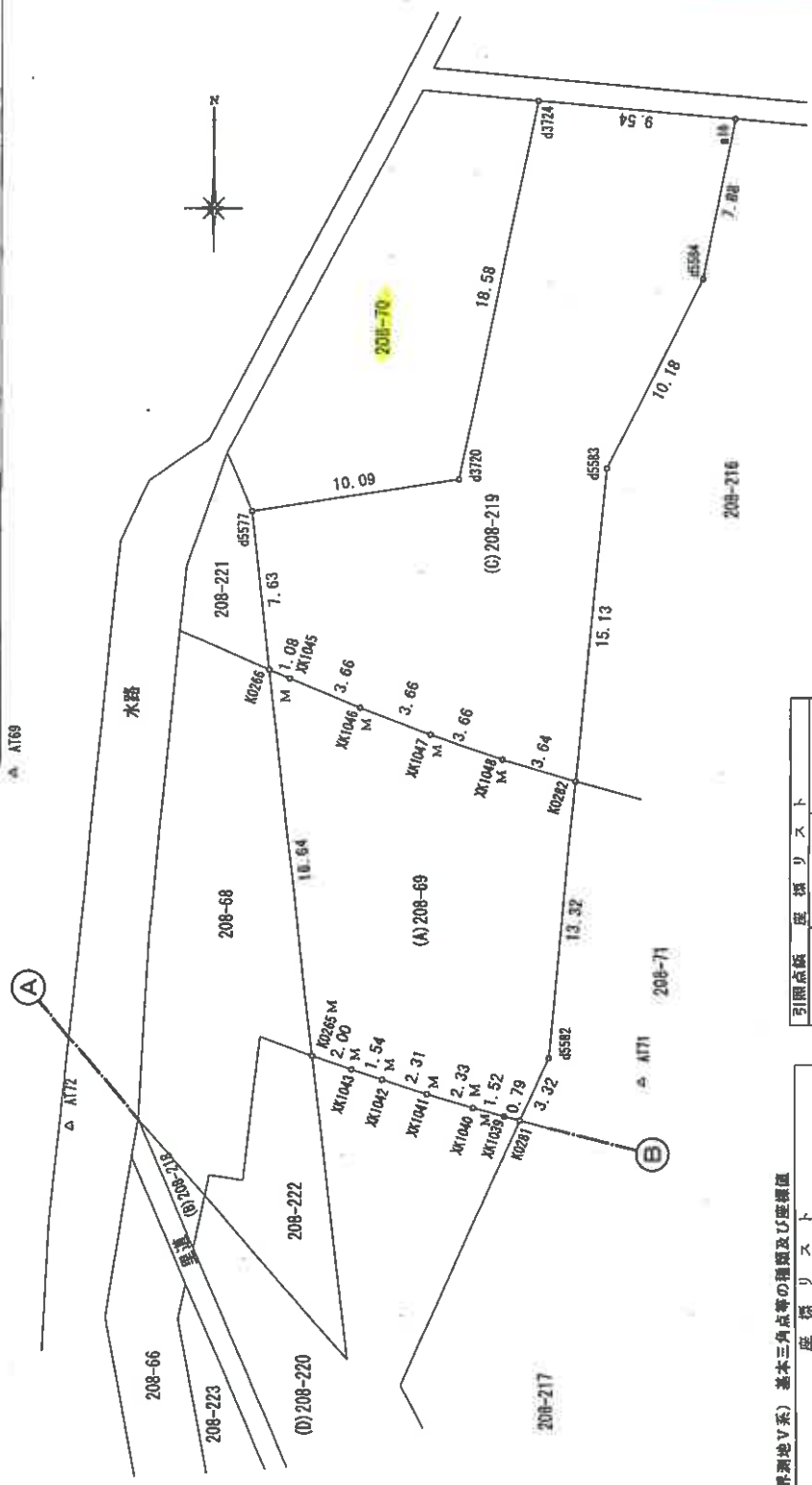
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番 (A) 208-69 (B) 208-218 (C) 208-219 (D) 208-220

土地積量 図 1/3

神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地系)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

点名	座標 X	座標 Y
AT56-1	-146407.473	71621.702
AT69	-146441.080	71578.959
AT72	-146457.999	71581.625
AT71	-146455.981	71609.205

点名	座標 X	座標 Y
10851 街区多角点	-146419.096	71197.812
10861 街区多角点	-146582.660	71681.971
10862 街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A 街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	鉄		

作成者	縮尺	申請人	縮尺
			250

図 2/3

所在地 土地積量

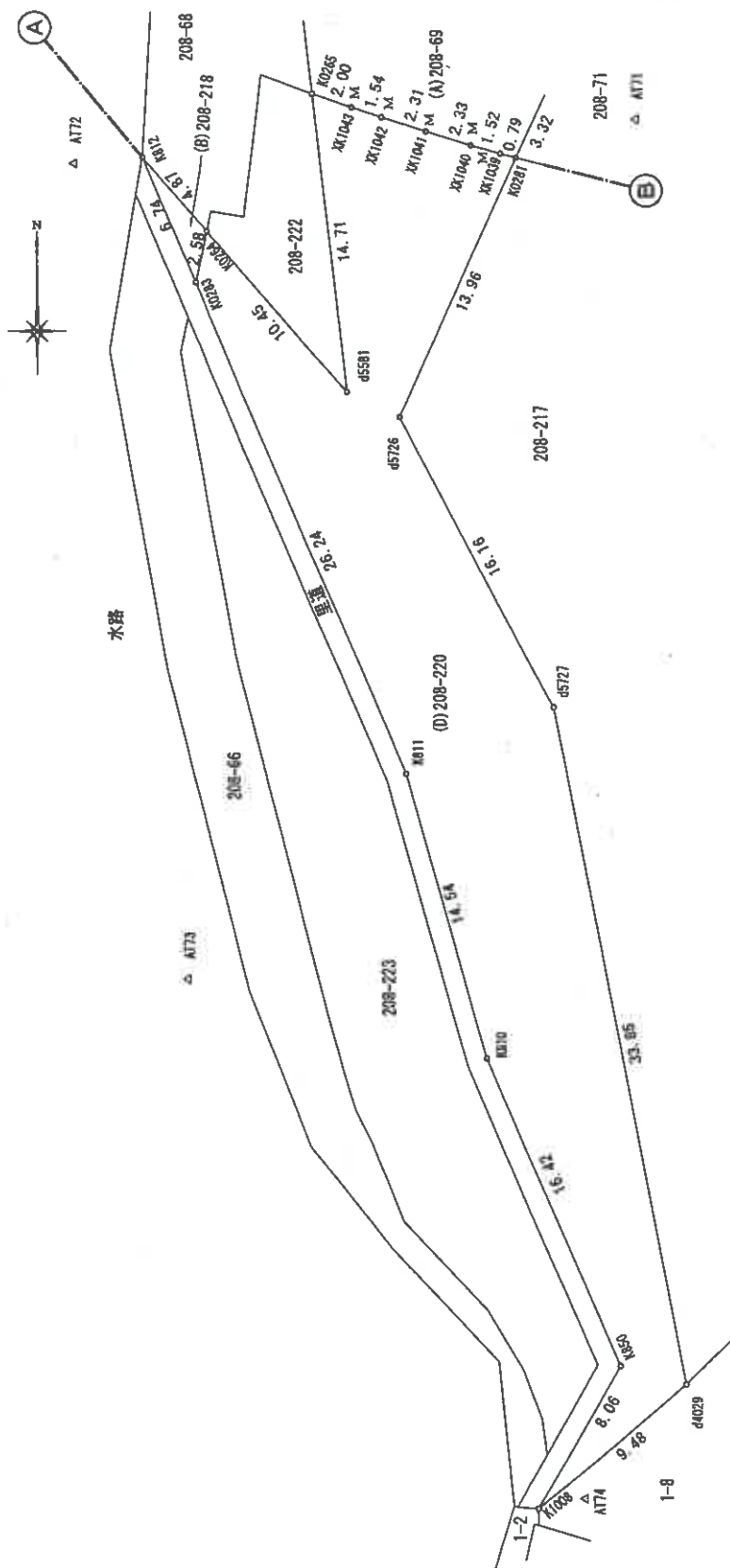
番 (A) 208-69 (B) 208-218
(C) 208-219 (D) 208-220

(世界測地系)

神戸市須磨区桜の杜1丁目

地 番

土地の所在



引地	座標	リス	ト
点	X	Y	
AT72	-146457.999	71581.625	
AT73	-146498.074	71587.123	
AT74	-146523.675	71606.520	
AT71	-146455.981	71609.205	

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	板		

作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(世界測地系)

境界点	座標	距離
A169	33.717	
A171	48.725	
A169	48.725	
A171	48.725	
A169	25.995	
A171	30.290	
A169	40.874	
A171	47.484	
A169	83.597	
A171	62.140	
A169	15.943	
A171	33.272	
A169	32.443	
A171	19.471	
A169	25.200	
A171	4.622	
A169	31.954	
A171	29.568	
A169	40.647	
A171	36.695	
A169	34.843	
A171	18.634	
A169	50.980	
A171	29.140	
A169	65.113	
A171	48.682	
A169	50.633	
A171	34.031	
A169	17.667	
A171	24.318	
A169	81.529	
A171	61.192	
A169	86.858	
A171	68.373	
A169	22.285	
A171	21.746	
A169	19.775	
A171	15.929	
A169	13.227	
A171	26.776	
A169	29.592	
A171	5.131	
A169	27.017	
A171	14.802	
A169	24.401	
A171	23.028	

地番	(D)208-220	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
K0265	-146454.664	71593.330	-13.959	-999371.293470		
d5581	-146469.287	71594.989	-6.723	-481333.111047		
K0264	-146461.387	71598.141	5.380	385144.198580		
K0283	-146463.907	71587.583	-28.673	-1909455.601359		
K811	-146488.060	71597.843	-38.146	-2731171.319078		
K810	-146502.053	71601.808	-29.106	-2084042.223648		
K850	-146517.166	71608.249	-22.122	-1584117.684378		
K1008	-146524.175	71604.250	-0.913	-85374.680250		
d4029	-146518.079	71611.513	39.341	2817268.532933		
d5727	-146484.834	71605.124	47.542	3404250.805208		
d5726	-146470.537	71597.570	27.008	1933707.170560		
K0281	-146457.826	71603.358	12.815	924757.368570		
KX1039	-146457.822	71602.592	0.620	44393.607040		
KX1040	-146457.206	71601.123	1.090	78045.224070		
KX1041	-146456.532	71598.891	1.383	99021.266253		
KX1042	-146455.823	71596.886	1.204	86202.409944		
KX1043	-146455.328	71595.220	1.159	82978.859880		
倍面積				903.529908 m ²		
面積				451.7649540 m ²		
合計				1020.8947810		

地番	(A)208-69	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
K0266	-146436.136	71591.228	-18.088	-1295858.044344		
K0265	-146454.664	71593.330	-19.192	-1374019.189360		
KX1043	-146455.328	71596.686	-1.159	-82978.859880		
KX1042	-146455.823	71596.886	-1.204	-86202.409944		
KX1041	-146456.532	71598.891	-1.383	-99021.266253		
KX1040	-146457.206	71601.123	-1.090	-78045.224070		
KX1039	-146457.822	71602.592	-0.620	-44393.607040		
K0281	-146457.926	71603.358	0.822	202064.676276		
d5582	-146454.800	71604.736	16.290	1166441.149440		
K0282	-146441.536	71605.973	14.322	1023540.745306		
KX1048	-146439.274	71602.485	2.262	161964.821070		
KX1047	-146439.274	71599.025	2.502	179140.760550		
KX1046	-146437.976	71595.602	2.708	193880.890216		
KX1045	-146436.566	71592.220	1.840	131729.684800		
倍面積				444.126667 m ²		
面積				222.0633335 m ²		
合計				222.06		

地番	(B)208-218	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
K812	-146457.702	71584.947	-2.520	-180394.066440		
K0283	-146463.907	71587.583	-3.685	-263800.243355		
K0264	-146461.387	71588.141	6.205	444204.414905		
倍面積				10.105110 m ²		
面積				5.0525550 m ²		
合計				5.05		

地番	(C)208-219	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
d3724	-146408.799	71604.032	-17.361	-1243117.599552		
d3720	-146427.016	71600.344	-19.755	-1414464.795720		
d5577	-146428.554	71590.368	-9.120	-652804.156160		
K0266	-146436.136	71591.228	-8.012	-573588.918736		
KX1045	-146436.566	71592.220	-1.840	-131729.684800		
KX1046	-146437.976	71595.602	-2.708	-193880.890216		
KX1047	-146439.274	71599.025	-2.502	-179140.760550		
KX1048	-146440.478	71602.485	-2.262	-161964.821070		
K0282	-146441.536	71605.973	14.009	1003128.075757		
d5583	-146426.469	71607.378	24.150	1729318.178700		
d5584	-146417.386	71611.987	16.814	1204083.949418		
a16	-146409.655	71613.538	8.587	614945.450806		
倍面積				684.027877 m ²		
面積				342.0139385 m ²		
合計				342.01		

作成者

縮尺

申請人

縮尺

土地積測量図

地番 (A) 208-68
(B) 208-221 (C) 208-222

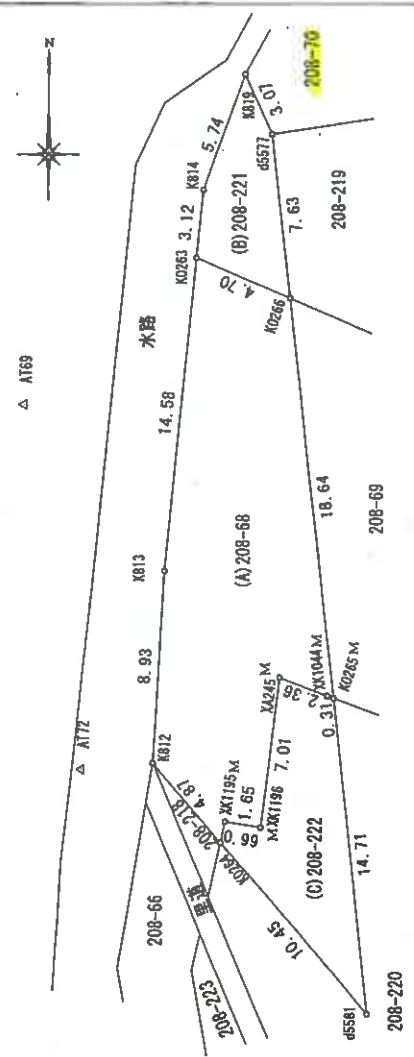
土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地系)

地名	(A) 208-68	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
K0263	-146434.265	71586.914	-12.647	-905359.701358		
K813	-146448.783	71585.489	-23.437	-1677748.636953		
K812	-146457.702	71584.947	-12.604	-902256.671988		
K0264	-146461.387	71588.141	-2.718	-194576.567238		
KX1195	-146460.420	71588.355	0.702	50255.025210		
KX1196	-146460.685	71589.984	6.698	479509.712832		
KX245	-146453.722	71590.823	6.126	438565.381698		
KX1044	-146454.559	71593.031	-0.942	-67440.635202		
K0265	-146454.664	71593.330	18.423	1318963.918590		
K0266	-146436.136	71591.228	20.399	1460389.459972		
				301.285563 m		
				150.6427815 m		
				150.64 m		

地名	(B) 208-221	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
K819	-146425.737	71589.138	-2.600	-186131.758800		
K814	-146431.154	71587.224	-6.528	-810495.846272		
K0263	-146434.265	71586.914	-4.982	-356646.005548		
K0266	-146436.136	71591.228	5.711	408857.503708		
d5577	-146428.554	71590.368	10.399	744468.236832		
				52.129320 m		
				26.0646800 m		
				26.06 m		

地名	(C) 208-222	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$
XA245	-146453.722	71590.823	-6.126	-438565.381698		
KX1196	-146460.685	71589.984	-6.698	-479509.712832		
KX1195	-146460.420	71588.355	-0.702	-50255.025210		
K0264	-146461.387	71588.141	-8.867	-634772.046247		
d5581	-146459.287	71594.989	6.723	111047.111047		
K0265	-146454.664	71593.330	14.728	1054426.564240		
KX1044	-146454.559	71593.031	0.942	67440.635202		
				98.144502 m		
				49.0722510 m		
				49.07 m		
合計				225.7796925		



基点	基点	距離
d5577	A169	17.127
	A172	16.943
d5581	A169	30.716
	A172	32.443
K812	A169	17.667
	A172	3.335
K813	A169	10.085
	A172	9.985
K814	A169	12.918
	A172	27.422
K819	A169	18.412
	A172	33.125
K0263	A169	10.475
	A172	24.316
K0264	A169	22.286
	A172	7.344
K0265	A169	19.775
	A172	12.170
K0266	A169	13.227
	A172	23.875

基点	座標	X	Y
A169	-146441.080	71578.959	
A172	-146457.999	71581.825	

(世界測地系) 基本三角点等の種類及び座標値

基点	座標	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	旗		

作成者

申請人

縮尺

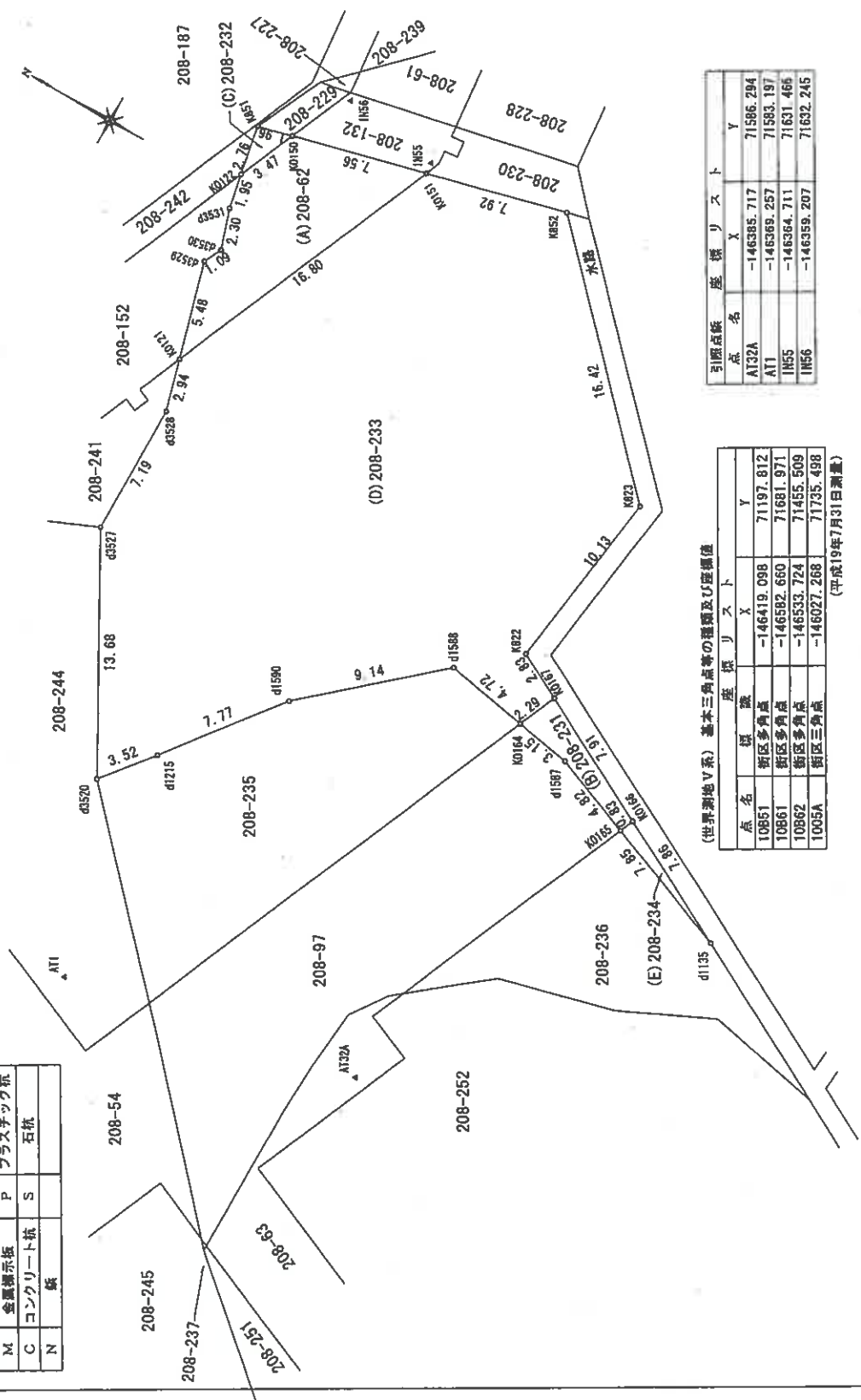
縮尺 1/250

地番
(A) 208-62
(B) 208-231~(E) 208-234

土地の所在
神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地系)

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	なし		



(世界測地系) 基本三角点等の座標及び距離値
(平成19年7月31日測量)

点名	経度	緯度	X	Y
10851	新区多角点	-146419.098	71197.812	
10861	新区多角点	-146582.660	71681.971	
10862	新区多角点	-146533.724	71455.509	
1005A	新区三角点	-146027.268	71735.498	

座標リスト

点名	X	Y
A132A	-146385.717	71586.294
A131	-146369.257	71583.197
A135	-146384.711	71631.466
A135	-146359.207	71632.245

作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

2/2

土地所測量図

(A) 208-62
(B) 208-231-(E) 208-234

地番

(世界測地系)

神戸市須磨区桜の杜1丁目

土地の所在

地番	(E) 208-234	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K0165		-146391.590	71605.087	-6.986	-498944.246216
d1135		-146398.891	71602.202	-0.333	-23843.533266
K0166		-146391.923	71605.855	7.301	522794.347355
			倍面積		6.567873 m ²
			面積		3.2839365 m ²
			地積		3.28 m ²
合計					714.2491755

引	界	点	面
IN55	A132A	49.817	
IN55	A132A	44.998	
d1135	A132A	20.654	
IN55	A132A	35.444	
d1215	A132A	20.580	
IN55	A132A	33.268	
d1587	A132A	20.113	
IN55	A132A	27.439	
d1588	A132A	22.009	
IN55	A132A	30.228	
d1590	A132A	20.741	
IN55	A132A	38.087	
d3520	A132A	21.499	
IN55	A132A	28.790	
d3527	A132A	32.977	
IN55	A132A	19.781	
d3528	A132A	37.605	
IN55	A132A	13.456	
d3529	A132A	45.089	
IN55	A132A	12.385	
d3530	A132A	45.516	
IN55	A132A	11.254	
d3531	A132A	47.678	
IN55	A132A	27.169	
K822	A132A	24.774	
IN55	A132A	21.816	
K823	A132A	34.648	
IN55	A132A	8.673	
K851	A132A	61.928	
IN55	A132A	2.832	
K852	A132A	48.328	
IN55	A132A	17.388	
K0121	A132A	40.170	
IN55	A132A	10.370	
K0122	A132A	49.401	
IN55	A132A	7.710	
K0150	A132A	51.298	
IN55	A132A	0.630	
K0151	A132A	48.232	
IN55	A132A	30.827	
K0164	A132A	21.198	
IN55	A132A	37.680	
K0165	A132A	18.689	
IN55	A132A	37.388	
K0166	A132A	20.521	
IN55	A132A	28.825	
K0167	A132A	23.247	

地番	(A) 208-62	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K0121	-146358.055	71615.423	-8.124	-581803.696452	
K0151	-146364.745	71630.836	0.650	48560.043400	
K0150	-146357.405	71629.000	8.726	625034.654000	
K0122	-146356.019	71625.810	1.015	72700.197150	
d3531	-146356.390	71623.888	-1.085	-77711.918480	
d3530	-146357.104	71621.692	-0.231	-65444.610852	
d3529	-146356.621	71620.713	-0.951	-68111.298063	
		倍面積		123.370703 m ²	
		面積		61.6853515 m ²	
		地積		61.68 m ²	

地番	(B) 208-231	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K0164	-146384.003	71607.421	-2.186	-156533.822306	
d1587	-146387.103	71606.861	-7.587	-543281.254407	
K0165	-146391.590	71605.087	-4.820	-345136.519340	
K0166	-146391.923	71605.855	6.673	477825.870415	
K0167	-146384.917	71609.528	7.920	567147.461760	
		倍面積		21.736122 m ²	
		面積		10.8680610 m ²	
		地積		10.86 m ²	

地番	(C) 208-232	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
K0122	-146356.019	71625.810	-1.909	-136733.671290	
K0150	-146357.405	71629.000	0.523	37461.967000	
K851	-146355.496	71628.523	1.386	99277.132878	
		倍面積		5.428568 m ²	
		面積		2.7142940 m ²	
		地積		2.71 m ²	

地番	(D) 208-233	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
d3520	-146365.428	71593.405	-8.815	-631095.865075	
d1215	-146367.646	71596.143	-7.034	-503607.269862	
d1590	-146372.462	71602.248	-11.710	-638462.324080	
d1588	-146379.356	71608.261	-11.541	-826430.940201	
K0164	-146384.003	71607.421	-5.561	-398208.868181	
K0167	-146384.917	71609.528	1.600	114575.244800	
K822	-146382.403	71610.846	1.124	80490.590904	
K823	-146383.793	71620.890	9.967	713845.410630	
K852	-146372.436	71632.760	19.048	1364460.812480	
K0151	-146364.745	71630.836	14.381	1030123.052516	
K0121	-146358.055	71615.423	5.920	423963.304160	
d3528	-146358.825	71612.581	-0.776	-55571.362856	
d3527	-146358.831	71605.390	-6.603	-472810.390170	
		倍面積		1271.395065 m ²	
		面積		635.6975325 m ²	
		地積		635.69 m ²	

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(A) 208-97 (B) 208-235
(C) 208-236 (D) 208-237

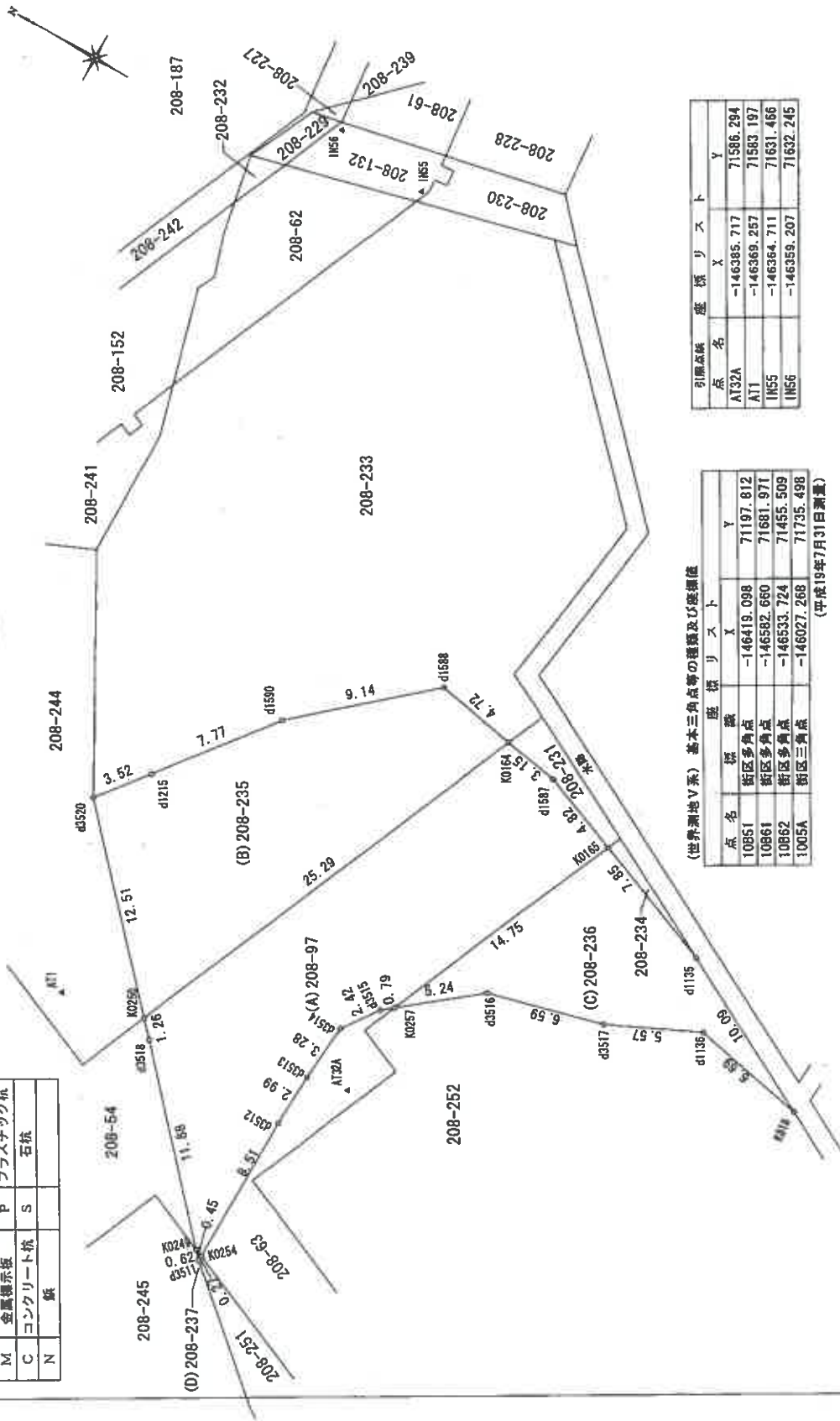
地 番

(世界測地V系)

神戸市須磨区桜の杜1丁目

土地の所在

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	旗		



(世界測地V系) 基本三角点等の種類及び座標値

点 名	座 標	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

引張点	座 標	X	Y
AT32A		-146385.717	71586.294
AT1		-146369.257	71583.197
IN55		-146364.711	71631.466
IN56		-146359.207	71632.245

作成者

縮尺

申請人

250

(世界測地系)

神戸市須磨区桜の杜1丁目

(A) 208-97						
地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n \{ X_{n+1} - X_{n-1} \}$	
K0250		-146373.930	71584.219	9.212	659433.825428	
d3518		-146374.791	71583.289	-8.849	-633440.524361	
K0249		-146382.779	71574.494	-8.406	-601655.196564	
K0254		-146383.197	71574.313	-0.455	-32566.312415	
d3512		-146383.234	71582.823	-0.186	-13314.405078	
d3513		-146383.383	71585.811	-0.472	-33788.502792	
d3514		-146383.706	71589.076	-1.716	-122846.854416	
d3515		-146385.099	71591.055	-2.016	-144327.568880	
K0257		-146385.722	71591.552	-6.491	-484700.764032	
K0165		-146391.590	71605.087	-1.381	-98886.625147	
d1587		-146387.103	71606.861	7.587	543281.254407	
K0164		-146384.003	71607.421	13.173	943284.558833	
			倍面積		472.884983 m ²	
			面積		236.4424915 m ²	
			地積		236.44 m ²	

(B) 208-235						
地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n \{ X_{n+1} - X_{n-1} \}$	
d3520		-146365.428	71593.405	-6.284	-449892.957020	
K0250		-146373.930	71584.219	-18.575	-1329676.867925	
K0164		-146384.003	71607.421	-5.426	-388541.866346	
d1588		-146379.356	71608.261	11.541	826430.940201	
d1590		-146372.462	71602.248	11.710	838462.324080	
d1215		-146367.646	71596.143	7.034	503607.269862	
			倍面積		388.842852 m ²	
			面積		194.4214260 m ²	
			地積		194.42 m ²	

(C) 208-236						
地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n \{ X_{n+1} - X_{n-1} \}$	
K0257		-146385.722	71591.552	1.771	126788.638592	
d3516		-146389.819	71594.821	-10.491	-751101.267111	
d3517		-146396.213	71596.452	-11.450	-819779.375400	
d1136		-146401.269	71598.812	-11.623	-832192.991876	
K018		-146407.836	71597.513	2.378	170258.885914	
d1135		-146398.891	71602.202	16.246	1163249.373692	
K0165		-146391.590	71605.087	13.169	942967.390703	
			倍面積		190.654514 m ²	
			面積		95.3272570 m ²	
			地積		95.32 m ²	

(D) 208-237						
地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n \{ X_{n+1} - X_{n-1} \}$	
d3511		-146383.196	71574.035	-0.418	-29917.946630	
K0254		-146383.197	71574.313	0.417	29846.488521	
K0249		-146382.779	71574.494	0.001	71.574494	
			倍面積		0.116385 m ²	
			面積		0.0581925 m ²	
			地積		0.05 m ²	

合 計		526.2493670
-----	--	-------------

合計 526.2493670

申請人

縮尺

作成者

請求番号：7-7

地 輪

神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界海地V系)

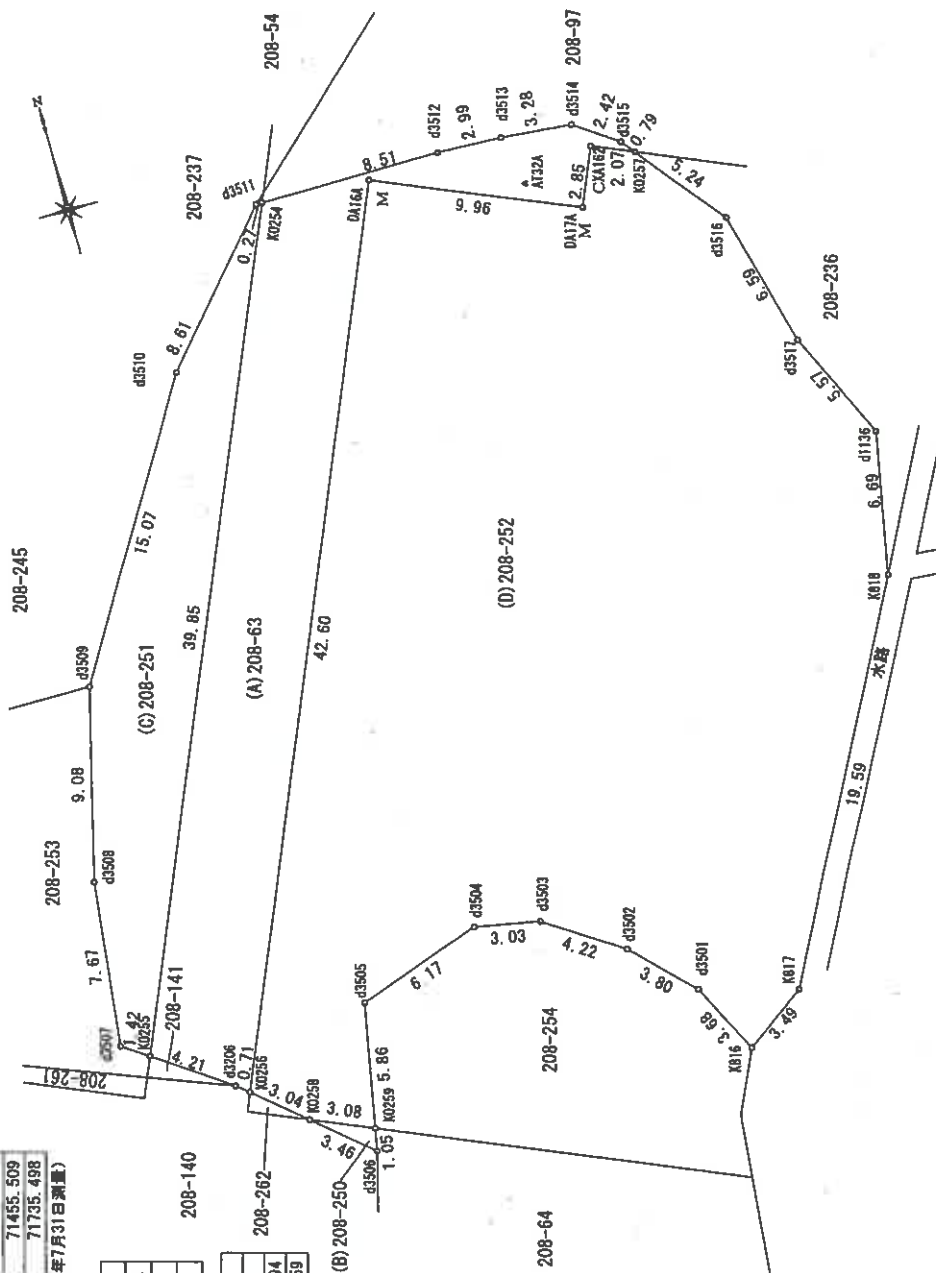
(世界測地V系) 基本三角点等の種類及び座標値

座標	点名	経緯	X	Y
	10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
	10861	街区多角点	-146582.560	71681.971
	10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
	1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

記号	境界標	記号	境界標
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	旗		

引照点紙	座標リスト
点名	X Y
AT32A	-146385.717 71586.294
AT69	-146441.080 71570.959



作者

人讀

縮尺

250

神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地系)

土地の所在

地 点 名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+2} - X_{n+1}$
DA16A	-146383.567	71579.373	-35.134	-2514869.690882	-2939712.651180
K0255	-146422.655	71562.420	-41.079	-2939712.651180	-230223.736410
K0258	-146424.846	71564.730	-3.217	-230223.736410	324057.898096
K0259	-146425.872	71567.557	4.528	324057.898096	550578.024486
d3505	-146420.118	71568.702	7.693	550578.024486	96625.658700
d3504	-146418.179	71574.562	1.350	96625.658700	-209783.772671
d3503	-146418.768	71577.541	-2.931	-209783.772671	-359837.973539
d3502	-146421.110	71581.057	-5.027	-359837.973539	-428929.835992
d3501	-146423.795	71583.751	-5.992	-428929.835992	-93562.095581
K816	-146427.102	71585.383	-1.307	-93562.095581	19.266
K817	-146425.102	71588.250	19.266	19.266	1706383.527329
K818	-146407.836	71597.513	23.833	1706383.527329	832182.991876
d1136	-146401.269	71598.812	11.823	832182.991876	819779.375400
d3517	-146396.213	71596.452	11.450	819779.375400	751101.267111
d3516	-146389.819	71594.821	10.491	751101.267111	3523002.027392
K0257	-146385.722	71591.552	4.921	3523002.027392	-128789.783948
XA162	-146384.898	71589.652	-1.799	-128789.783948	95284.326775
DA17A	-146387.521	71588.525	1.331	95284.326775	1804.781362
合 計					1255.7360945

地 点 名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+2} - X_{n+1}$
K0254	-146383.197	71574.313	-36.520	-2613893.910760	-38.990
K0255	-146419.754	71559.440	-36.520	-2613893.910760	-2790063.575600
d3206	-146422.187	71561.877	-2.901	-2790063.575600	-207601.005177
K0256	-146422.655	71562.420	38.620	-207601.005177	2763740.660400
DA16A	-146383.567	71579.373	35.134	2763740.660400	2514869.690882
DA17A	-146387.521	71589.652	-1.331	2514869.690882	95284.326775
XA162	-146384.898	71589.652	1.799	95284.326775	128789.783948
K0257	-146385.722	71591.552	-0.201	128789.783948	-14389.901952
d3515	-146385.099	71591.055	2.016	-14389.901952	144327.566880
d3514	-146383.706	71589.076	1.716	144327.566880	122846.954416
d3513	-146383.383	71585.811	0.472	122846.954416	33788.502792
d3512	-146382.234	71592.823	0.186	33788.502792	13314.405078
倍面積					444.744232 m ²
面積					222.3721160 m ²
地 積					222.37 m ²

地 点 名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+2} - X_{n+1}$
K0258	-146424.646	71564.730	-1.033	-73926.366090	-19.325
d3506	-146426.905	71567.351	-1.226	-73926.366090	-87741.572326
K0259	-146425.872	71567.557	2.259	-87741.572326	161671.111263
倍面積					3.172847 m ²
面積					1.5864235 m ²
地 積					1.58 m ²

地 点 名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+2} - X_{n+1}$
d3511	-146383.196	71574.035	-6.474	-463370.302590	-19.325
d3510	-146389.671	71568.346	-19.325	-463370.302590	-1383058.286450
d3509	-146402.521	71560.462	-21.636	-1383058.286450	-1548282.155832
d3508	-146411.307	71558.149	-16.407	-1548282.155832	-174054.550643
d3507	-146418.928	71557.273	-8.447	-174054.550643	-604444.285031
K0255	-146419.754	71558.440	35.731	-604444.285031	2556854.619640
K0254	-146383.197	71574.313	36.558	2556854.619640	258.773748 m ²
倍面積					129.3868740 m ²
面積					129.38 m ²

地 点 名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+2} - X_{n+1}$
d1136	-146383.197	71574.313	-36.520	-2613893.910760	-38.990
d3206	-146419.754	71559.440	-36.520	-2613893.910760	-2790063.575600
d3501	-146422.187	71561.877	-2.901	-2790063.575600	-207601.005177
d3502	-146422.655	71562.420	38.620	-207601.005177	2763740.660400
d3503	-146383.567	71579.373	35.134	2763740.660400	2514869.690882
d3504	-146387.521	71589.652	-1.331	2514869.690882	95284.326775
d3505	-146385.722	71591.552	-0.201	95284.326775	128789.783948
d3506	-146385.099	71591.055	2.016	128789.783948	-14389.901952
d3507	-146383.706	71589.076	1.716	-14389.901952	144327.566880
d3508	-146383.383	71585.811	0.472	144327.566880	122846.954416
d3509	-146382.234	71592.823	0.186	122846.954416	33788.502792
d3510	-146381.082	71599.295	0.891	33788.502792	13314.405078
d3511	-146379.891	71600.186	0.891	13314.405078	444.744232 m ²
d3512	-146378.700	71601.077	0.891	444.744232 m ²	222.3721160 m ²
d3513	-146377.509	71601.968	0.891	222.3721160 m ²	222.37 m ²
d3514	-146376.318	71602.859	0.891	222.37 m ²	
d3515	-146375.127	71603.750	0.891		
d3516	-146373.936	71604.641	0.891		
d3517	-146372.745	71605.532	0.891		
DA16A	-146383.196	71574.035	-6.474	-463370.302590	-19.325
DA17A	-146389.671	71568.346	-19.325	-463370.302590	-1383058.286450
K816	-146402.521	71560.462	-21.636	-1383058.286450	-1548282.155832
K817	-146411.307	71558.149	-16.407	-1548282.155832	-174054.550643
K818	-146418.928	71557.273	-8.447	-174054.550643	-604444.285031
K0254	-146383.197	71574.313	36.558	-604444.285031	2556854.619640
K0255	-146389.671	71568.346	-19.325	2556854.619640	258.773748 m ²
K0256	-146402.521	71560.462	-21.636	258.773748 m ²	129.3868740 m ²
K0257	-146411.307	71558.149	-16.407	129.3868740 m ²	129.38 m ²
K0258	-146418.928	71557.273	-8.447		
K0259	-146425.872	71567.557	2.259		
DA16A	-146383.196	71574.035	-6.474		
DA17A	-146389.671	71568.346	-19.325		
K816	-146402.521	71560.462	-21.636		
K817	-146411.307	71558.149	-16.407		
K818	-146418.928	71557.273	-8.447		
K0254	-146383.197	71574.313	36.558		
K0255	-146389.671	71568.346	-19.325		
K0256	-146402.521	71560.462	-21.636		
K0257	-146411.307	71558.149	-16.407		
K0258	-146418.928	71557.273	-8.447		
K0259	-146425.872	71567.557	2.259		

作成者

申請人

縮尺

縮尺

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番 (A) 208-64
(B) 208-254(C) 208-255

土地の所在 土地積測量図

(世界測地系)

神戸市須磨区桜の杜1丁目

点名	(A) 208-64	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)^2$	$(Y_{n+1} - Y_n)^2$
K0259	-146425.872	71567.557	5.987	428474.963759			
d3506	-146426.905	71567.351	-11.597	-829966.569547			
u3	-146437.469	71564.535	-15.527	-1111182.534945			
K0252	-146442.432	71563.212	-8.653	-619236.873436			
XA244	-146446.122	71571.706	-3.230	-231176.610380			
K1212	-146445.662	71571.905	-3.944	-282276.593320			
K515	-146450.066	71582.032	12.770	914102.548640			
K0260	-146432.892	71583.746	24.194	1731897.150724			
		倍面積	632.881495				
		面積	316.4407475				
		地積	316.44				

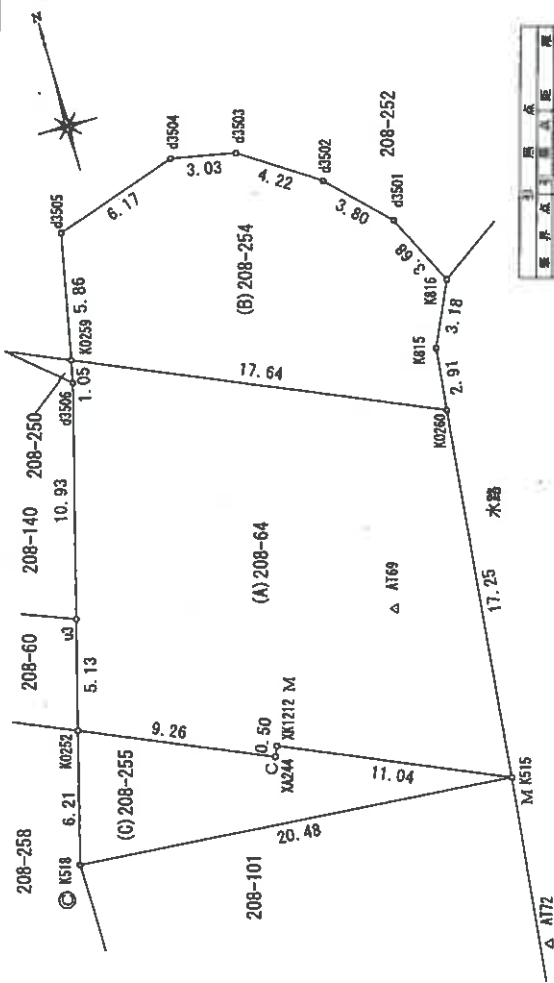
点名	(B) 208-254	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)^2$	$(Y_{n+1} - Y_n)^2$
d3505	-146420.118	71568.702	-7.693	-550578.024486			
K0259	-146425.872	71567.557	-12.774	-914203.973118			
K0260	-146432.892	71583.746	-4.120	-294925.033520			
K815	-146429.992	71584.035	5.790	414471.562650			
K816	-146427.102	71585.383	6.197	443614.618451			
d3501	-146423.795	71583.751	5.992	428928.835992			
d3502	-146421.110	71581.057	5.027	359837.972671			
d3503	-146418.768	71577.541	2.931	209793.772671			
d3504	-146418.179	71574.562	-1.350	-96625.658700			
		倍面積	315.073479				
		面積	157.5367395				
		地積	157.53				

点名	(C) 208-255	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)^2$	$(Y_{n+1} - Y_n)^2$
K0252	-146442.432	71563.212	-2.320	-166026.051840			
K518	-146448.442	71561.610	-7.634	-546301.330740			
K515	-146450.066	71582.032	2.780	198998.048960			
K1212	-146445.662	71571.905	3.944	282276.593320			
XA244	-146446.122	71571.706	3.230	231176.610380			
		倍面積	126.270080				
		面積	63.1350400				
		地積	63.13				
		合計	537.1125270				

(世界測地系) 基本三角点等の座標及び面積値

点名	経緯	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)



記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	なし	O	既設境界線

境界点	点名	座標	距離
A169	A169	17.127	
A172	A172	17.938	
d3501	d3501	34.270	
d3502	d3502	20.079	
d3503	d3503	38.883	
d3504	d3504	22.357	
d3505	d3505	38.443	
d3506	d3506	40.441	
K515	K515	18.321	
K518	K518	34.213	
K815	K815	9.496	
K816	K816	7.843	
K0252	K0252	22.178	
K0259	K0259	12.194	
K0260	K0260	28.110	
u3	u3	15.383	
A169	A169	31.124	
A172	A172	16.804	
A172	A172	24.111	
A172	A172	19.007	
A172	A172	35.072	
A172	A172	9.484	
A172	A172	25.195	
A172	A172	14.869	
A172	A172	28.712	

引換点	座標	リスト
点名	X	Y
A169	-146441.080	71578.959
A172	-146457.999	71581.625

作成者

申請人

縮尺

縮尺

250

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26年7月7日

土地積測量図

地番 (A) 208-140 (B) 208-261
(C) 208-262 (D) 208-263

土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地V系)

地番	(A) 208-140	(B) 208-261	(C) 208-262	(D) 208-263
点名	X	Y	X	Y
K0277	-146428.231	71542.866	-14.516	-1038516.242856
XA252	-146429.443	71545.656	-1.728	-123630.893568
K0253	-146429.959	71545.432	-8.026	-574223.637232
u3	-146437.469	71564.535	3.054	218558.089890
d3506	-146426.905	71567.351	12.823	917708.141873
K0258	-146424.645	71564.730	3.417	244536.682410
XA250	-146423.488	71562.059	1.991	142480.059469
K0256	-146422.655	71562.420	1.301	93102.708420
d3206	-146422.187	71561.877	1.977	141477.830829
K0280	-146420.678	71559.039	0.618	44222.868102
XA249	-146421.569	71557.652	5.751	411528.056652
K0278	-146414.927	71542.360	-6.562	-476615.202320
		併面積		628.461669 m ²
		面積		314.2308345 m ²
		地積		314.23 m ²

地番	(B) 208-261	X	Y	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_n$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_n$	$\bar{X}_{n+1} - \bar{X}_{n-1}$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$
u11		-146414.507	71542.344	5.751	411440.020344		
K0278		-146414.927	71542.360	-7.062	-505232.146320		
XA249		-146421.569	71557.652	-5.751	-411528.056652		
K0280		-146420.678	71558.039	7.062	505342.871418		
			底面積		22.688790 m ²		
			面積		11.3443950 m ²		
			地積		11.34 m ²		

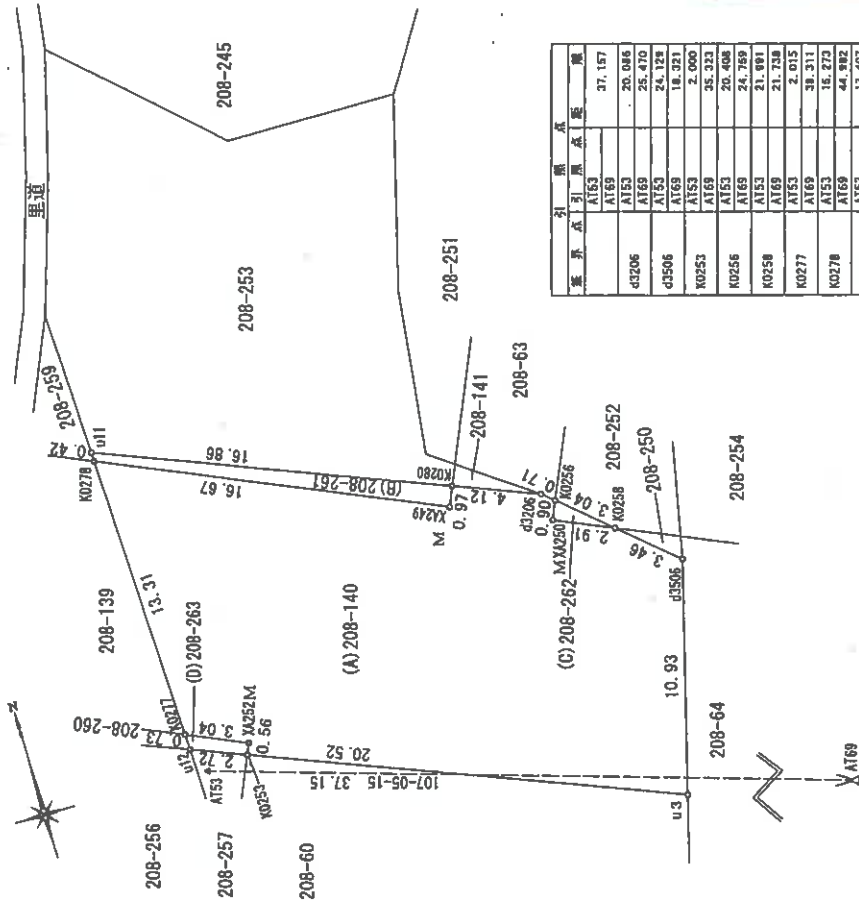
地番	(C) 208-262	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$ Y_n \sqrt{X_{n+1} - X_n}$
K0256		-146422.655	71562.420	1.158	82869.282360
XA250		-146423.488	71562.059	-1.991	-142480.059469
K0258		-146424.646	71564.730	0.833	59613.420090
			併面積		2.642981 m ²
			面積		1.3214905 m ²
			地積		1.32 m ²

地番	(D) 208-263	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n [X_{n+1} - X_{n-1}]$
K0277		-146428.231	71542.866	0.482	34483.661412
u12		-146428.961	71542.894	-1.728	-123626.120832
K0253		-146429.959	71545.432	-0.482	-34484.898224
XA252		-146429.443	71545.656	1.728	123630.893568
			併面積		3.535924 m ²
			面積		1.7679620 m ²
			地積		1.76 m ²
合計					328.6646820

(世界測地V系) 基本三角点等の座標及び面積値

点名	座標	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)



境界点	引張点	距離
A153	A153	37.157
A153	A153	20.086
A153	A153	25.470
A153	A153	25.128
A153	A153	18.321
K0253	A153	2.000
K0256	A153	35.323
K0258	A153	20.408
K0277	A153	21.991
K0278	A153	21.738
K0278	A153	2.015
K0278	A153	38.311
K0278	A153	16.273
K0278	A153	44.882
K0280	A153	17.407
K0280	A153	26.221
u3	A153	22.322
u11	A153	14.869
u12	A153	15.893
u12	A153	45.241
u12	A153	1.320
u12	A153	38.046

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック板
C	コンクリート杭	S	石杭
N	版		

参照点	座標	X	Y
A153		-146430.162	71543.442
A153		-146441.080	71578.959

作成者

中略人

縮尺

縮尺

250

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26年7月7日

図 1/2

土地積測量図

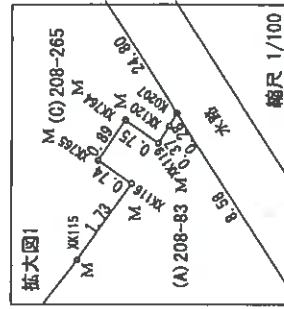
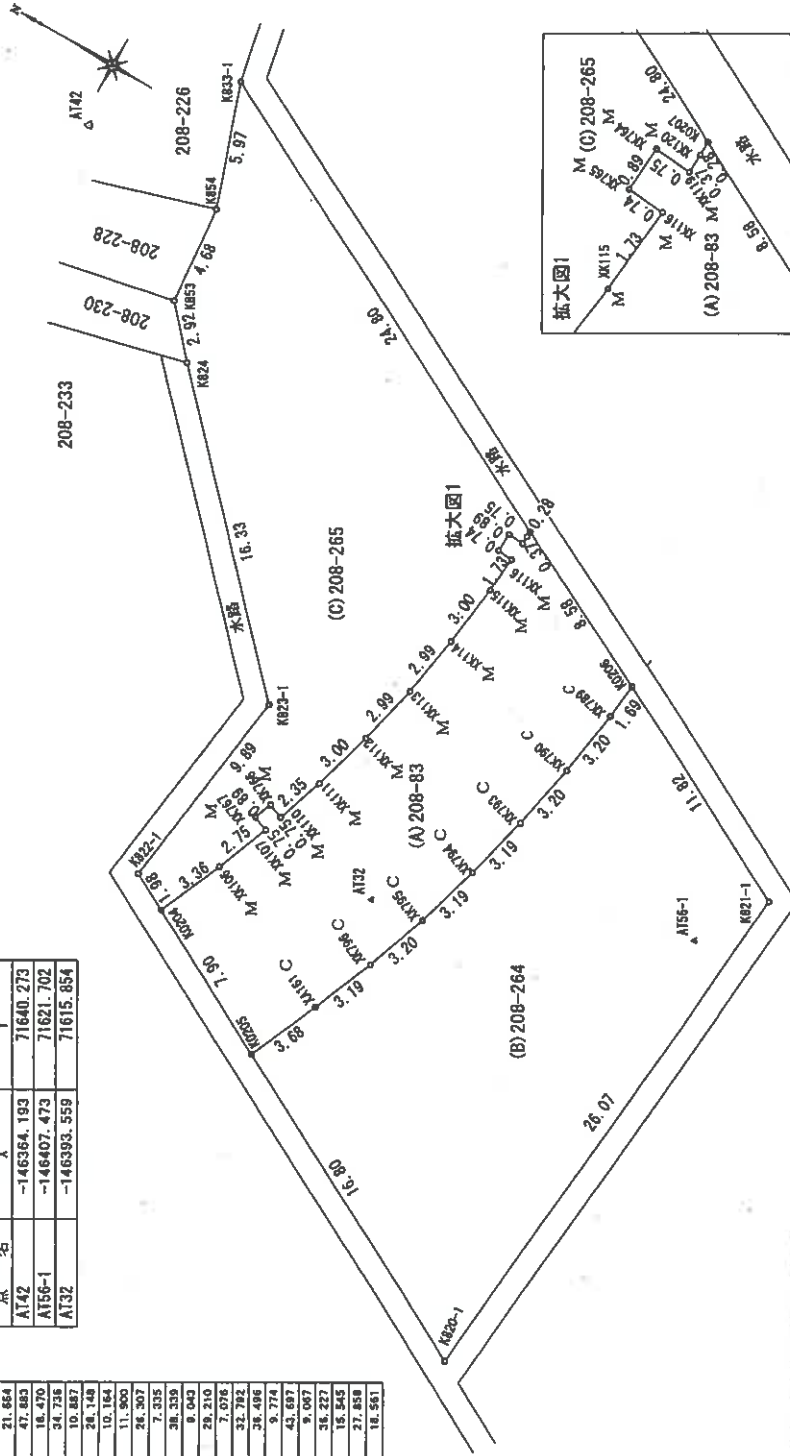
地番 (A) 208-83
(B) 208-264 (C) 208-265

土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地V系)

境界点	引照点	距離
A142	A132	38.192
K020-1	A142	59.599
K021-1	A132	21.664
K022-1	A142	47.883
K023-1	A132	18.470
K024	A142	34.258
K025	A132	10.882
K026	A142	28.148
K027	A132	10.164
K028	A142	11.800
K029	A132	7.335
K030	A142	38.339
K031	A132	6.043
K032	A142	29.210
K033	A132	32.782
K034	A142	7.076
K035	A132	38.496
K036	A142	9.774
K037	A132	43.697
K038	A142	9.097
K039	A132	36.227
K040	A142	16.545
K041	A132	27.858
K042	A142	18.561

引照点	座標	X	Y
A142		-146364.193	71640.273
A156-1		-146407.473	71621.702
A132		-146393.559	71615.854



(世界測地V系) 基本三角点等の種類及び座標値

点名	座標	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-146582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71456.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

記号	境界線	記号	境界線
M	金属標示板	P	プラスチック板
C	コンクリート杭	S	石杭
N	紙		

作成者

申請人

縮尺

250

2/2

土地積測量図

地番 (A) 208-83 (B) 208-264 (C) 208-265

土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

(世界測地系)

地番	点名	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$[X_{n-1} - X_{n-2}]$
(C) 208-265	K833-1	-146369.298	71645.541	20.141	1443012.841281	
	K854	-146371.260	71639.898	-2.405	-172293.954690	
	K853	-146371.703	71635.234	-2.404	-172211.102595	
	K824	-146373.664	71633.067	-13.252	-949281.403884	
	K823-1	-146384.955	71621.285	-9.933	-711414.025245	
	K822-1	-146383.597	71611.461	-0.401	-28716.195861	
	K0204	-146385.356	71610.539	-3.099	-221921.060361	
	KX106	-146386.696	71613.625	-2.370	-169724.291250	
	KX107	-146387.726	71616.183	0.324	-23203.643292	
	KX767	-146387.020	71616.446	0.396	28360.112616	
	KX766	-146387.330	71617.289	-1.015	-72691.548335	
	KX110	-146388.035	71617.027	-1.462	-104704.093474	
	KX111	-146388.792	71619.261	-1.564	-112012.524204	
	KX112	-146389.599	71622.156	-1.492	-106860.256752	
	KX113	-146390.284	71625.075	-1.185	-84875.713875	
	KX114	-146390.764	71628.033	0.877	-37606.280775	
	KX115	-146391.161	71631.011	-0.525	-62817.784941	
	KX116	-146391.309	71632.740	0.596	42693.113040	
	KX765	-146390.565	71632.805	0.685	49068.471425	
	KX764	-146390.624	71633.698	-0.807	-57808.394286	
	KX119	-146391.372	71633.638	-0.768	-55014.633984	
	KX120	-146391.392	71634.010	-0.029	-2077.386290	
	K0207	-146391.401	71634.290	22.094	158268.003260	
合 計			倍面積	588.247597	m ²	
			面積	294.1237935	m ²	
			地積	294.12	m ²	
				817.1381845		

地番	点名	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$[X_{n-1} - X_{n-2}]$
(A) 208-83	K0204	-146385.356	71610.539	-5.665	-405673.703435	
	K0205	-146392.361	71606.866	-6.470	-606510.150020	
	XA161	-146393.826	71610.245	-2.678	-191772.236110	
	KX796	-146395.039	71613.201	-2.281	-163349.711481	
	KX795	-146396.107	71616.220	-1.983	-142014.964260	
	KX794	-146397.022	71619.286	-1.687	-120821.735482	
	KX793	-146397.794	71622.391	-1.388	-98411.878708	
	KX790	-146398.410	71625.532	-1.085	-77713.702220	
	KX789	-146398.879	71628.707	-0.639	-45770.743773	
	K0206	-146399.049	71630.398	7.478	53562.116244	
	K0207	-146391.401	71634.290	7.657	548503.758530	
	KX120	-146391.392	71634.010	0.029	2077.386290	
	KX119	-146391.372	71633.638	0.768	55014.633984	
	KX764	-146390.624	71633.698	0.807	57808.394286	
	KX765	-146390.565	71632.805	-0.685	-49068.471425	
	KX116	-146391.309	71632.740	-0.596	-42693.113040	
	KX115	-146391.161	71631.011	0.525	37606.280775	
	KX114	-146390.764	71628.033	0.877	62817.784941	
	KX113	-146390.284	71625.075	1.185	84875.713875	
	KX112	-146389.599	71622.156	1.492	106860.256752	
	KX111	-146388.792	71619.261	1.564	112012.524204	
	KX110	-146388.035	71617.027	1.462	104704.093474	
	KX766	-146387.330	71617.289	1.015	72691.548335	
	KX767	-146387.020	71616.446	-0.396	-28360.112616	
	KX107	-146387.726	71616.183	0.324	23203.643292	
	KX106	-146386.696	71613.625	2.370	169724.291250	
			倍面積	391.898662	m ²	
			面積	195.9483310	m ²	
			地積	195.94	m ²	

地番	点名	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$[X_{n-1} - X_{n-2}]$
(B) 208-264	K0205	-146392.361	71606.866	-13.422	-961107.355452	
	K820-1	-146407.248	71599.082	-17.226	-123365.442012	
	K821-1	-146409.587	71625.034	8.199	587253.653766	
	K0206	-146399.049	71630.398	10.708	767018.301784	
	KX789	-146398.879	71628.707	0.639	45770.743773	
	KX790	-146398.410	71625.532	1.085	77713.702220	
	KX793	-146397.794	71622.391	1.388	98411.878708	
	KX794	-146397.022	71619.286	1.687	120821.735482	
	KX795	-146396.107	71616.220	1.983	142014.964260	
	KX796	-146395.039	71613.201	2.281	163349.711481	
	XA161	-146393.826	71610.245	2.678	191772.236110	
			倍面積	654.130120	m ²	
			面積	327.0650800	m ²	
			地積	327.06	m ²	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

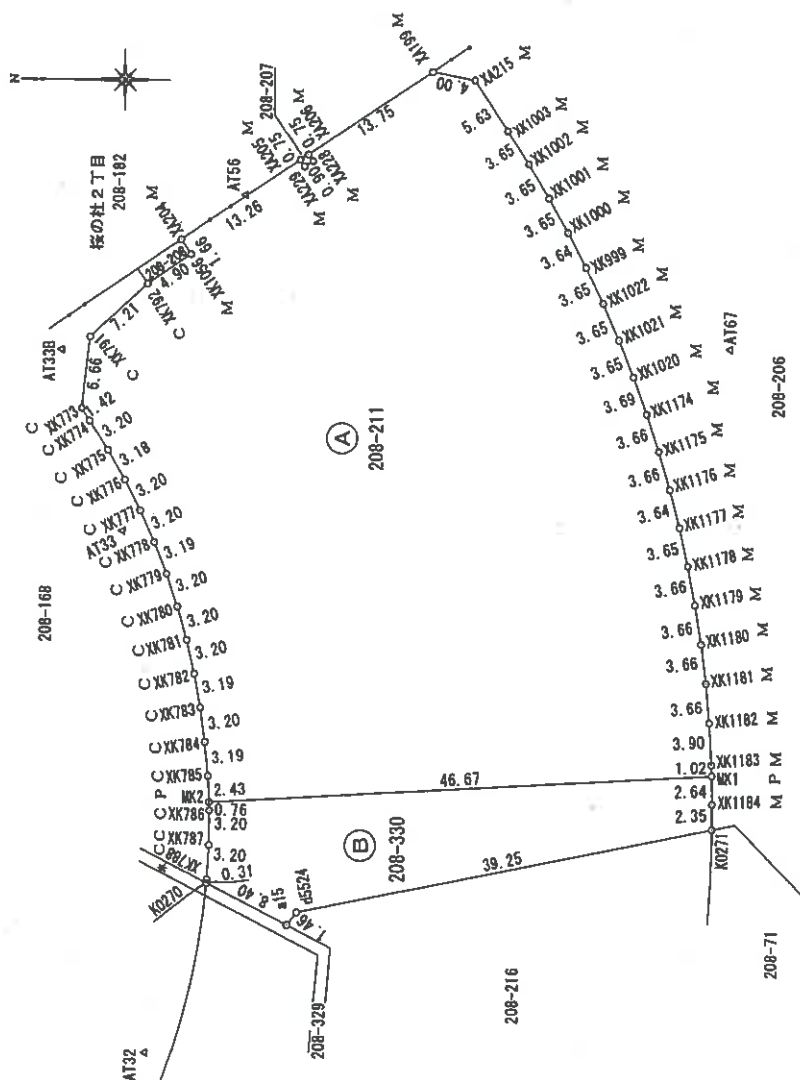
作成者

縮尺

申請人

縮尺

(世界測地V系)



(世界測地V系)基本三角点等の種類及び座標値

座標	リ	ス	ト
点名	標識	X	Y
10851	街区多角点	-146419.098	71197.812
10861	街区多角点	-148582.660	71681.971
10862	街区多角点	-146533.724	71455.509
1005A	街区三角点	-146027.268	71735.498

(平成19年7月31日測量)

1
K

点 名	模 数	X	Y
AT32	引照点铁	-143393.559	71615.854
AT33	引照点铁	-143931.061	71664.170
AT33B	引照点铁	-146305.196	71680.997
AT56	引照点铁	-164602.274	71695.349
AT67	引照点铁	-146447.292	71681.397

延 醫

	引照点	距	離
K0270	AT32		48.380
	AT33		
	AT32		16.687
a15	AT33		33.591
	AT32		17.699
	AT33		39.611
d5524	AT32		19.143
	AT33		38.918
K0271	AT32		56.485
	AT33		61.372
	AT32		58.459
Wk1	AT33		59.249
Wk2	AT32		23.903
	AT33		26.451

記号	境界標	記号	境界標
M	金属標示板	P	プラスチック杭
C	コンクリート杭	S	石杭
N	仮		

者
成
作

縮尺

申請人

尺蠖

500

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

登記年月日：平成26年10月28日

(世界測地V系)

地番 208-211 208-330 土地積測量図 2/2

土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$\{X_{n+1} - X_n\}$	$\{Y_{n+1} - Y_n\}$
K0270		-146399.166	71631.571	7.461	534443.151231		
KX788		-146399.197	71631.883	-0.195	-13966.217185		
KX787		-146399.361	71635.083	-0.179	-12822.679857		
KX786		-146399.376	71638.284	0.021	1504.403964		
MX2		-146399.340	71639.048	-46.558	-3335370.796784		
MX1		-146445.934	71641.822	-46.571	-3343595.474562		
KX1184		-146446.011	71639.180	-0.072	-5158.020960		
K0271		-146446.006	71636.828	38.459	2755080.768052		
d5524		-146407.552	71628.918	39.348	2819454.665464		
a15		-146406.658	71627.758	8.386	600670.378588		
		併面積		761.822049 m ²			
		面積		380.9110245 m ²			
		地積		380.91 m ²			

合計 3117.0887215

地番	点名	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$\{X_{n+1} - X_n\}$	$\{Y_{n+1} - Y_n\}$
KX773		-146387.096	71675.565	0.025	1791.889125		
KX791		-146387.871	71682.185	-6.077	-435612.638245		
KX792		-146393.173	71687.072	-9.358	-670847.619776		
KX1056		-146397.229	71689.826	-3.126	-224102.396076		
KX204		-146396.299	71691.203	-10.056	-720926.737368		
KX205		-146407.285	71698.634	-11.408	-817938.016672		
KX229		-146407.707	71698.011	-1.169	-83814.974859		
KX228		-146408.454	71698.516	-0.323	-23158.620668		
KX206		-146408.030	71699.138	-10.973	-786754.641274		
KX199		-146419.427	71706.846	-15.323	-1088764.001258		
KX215		-146423.353	71706.075	-7.080	-507679.011000		
KX1003		-146426.507	71701.404	-5.151	-369333.932004		
KX1002		-146428.504	71698.339	-3.908	-280197.108812		
KX1001		-146430.415	71695.221	-3.701	-265344.012921		
KX1000		-146432.205	71692.040	-3.479	-249416.607160		
KX999		-146435.483	71688.806	-3.278	-234995.906068		
KX1021		-146436.969	71685.516	-3.075	-220432.961700		
KX1020		-146438.335	71682.182	-2.852	-204437.583064		
KX1174		-146439.603	71678.797	-2.634	-188801.951298		
KX1175		-146440.762	71675.327	-2.427	-173956.018629		
KX1176		-146441.793	71671.852	-2.190	-156961.355880		
KX1177		-146442.724	71668.334	-1.962	-140613.271308		
KX1178		-146442.724	71664.805	-1.749	-125341.743945		
KX1179		-146443.542	71661.238	-1.516	-108638.436008		
KX1180		-146444.240	71657.843	-1.292	-92581.674756		
KX1181		-146444.834	71654.026	-1.062	-76096.575612		
KX1182		-146445.302	71650.395	-0.825	-59111.575875		
KX1183		-146445.659	71646.749	-0.602	-43131.342898		
MX1		-146445.904	71642.851	-0.275	-19701.784025		
MX2		-146445.934	71641.822	-46.564	-335929.789608		
KX785		-146399.340	71639.048	46.708	3346116.653984		
KX784		-146399.226	71641.480	0.410	29373.006800		
KX783		-146398.930	71644.657	0.741	53088.690837		
KX782		-146398.485	71647.836	1.042	74657.045112		
KX781		-146397.888	71650.977	1.344	96298.913088		
KX780		-146397.141	71654.089	1.648	118085.938672		
KX779		-146396.240	71657.161	1.935	138656.606535		
KX778		-146395.206	71660.190	2.219	159013.961610		
KX777		-146394.021	71663.156	2.510	179874.521560		
KX776		-146392.696	71666.076	2.801	200736.678876		
KX775		-146391.220	71668.922	3.074	220310.266228		
KX774		-146389.622	71671.682	3.324	238236.670968		
		-146387.896	71674.387	2.526	181049.501562		
		併面積		5472.355394 m ²			
		面積		2736.1776970 m ²			
		地積		2736.17 m ²			

縮尺 1/

申請人

縮尺

作成者

建物図面図

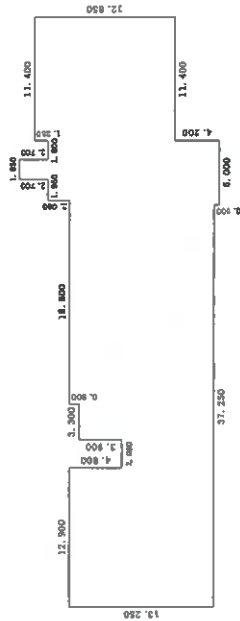
一棟の建物

家屋番号

建物の所在
神戸市須磨区松の杜一丁目208番地70

各階平面図

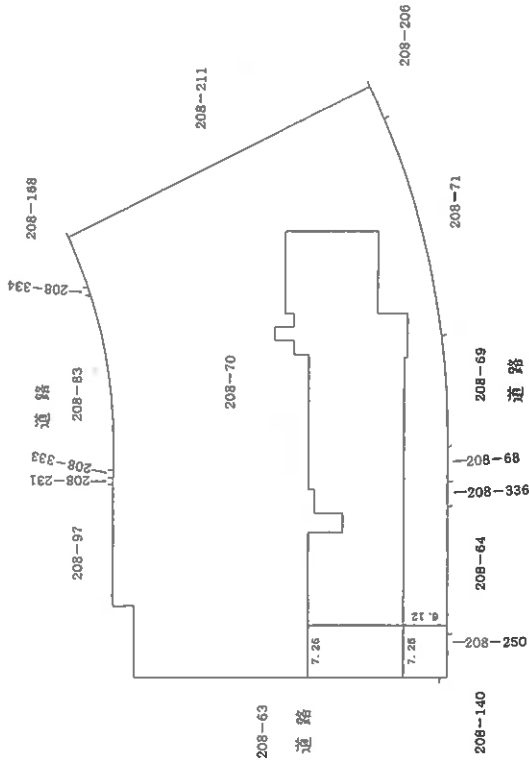
1階



求積表

12.900	x	13.250	=	170.925000
2.650	x	8.450	=	22.392500
3.300	x	12.350	=	40.755000
18.400	x	13.250	=	243.800000
0.400	x	13.750	=	5.500000
5.600	x	15.800	=	88.480000
1.850	x	2.700	=	4.995000
11.400	x	12.850	=	146.490000
計				723.337500

床面積 723.33 m²



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺

1/750

図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面図

家屋番号
校の柱一丁目208番70の
606

建物の所在
神戸市須磨区校の柱一丁目208番地70

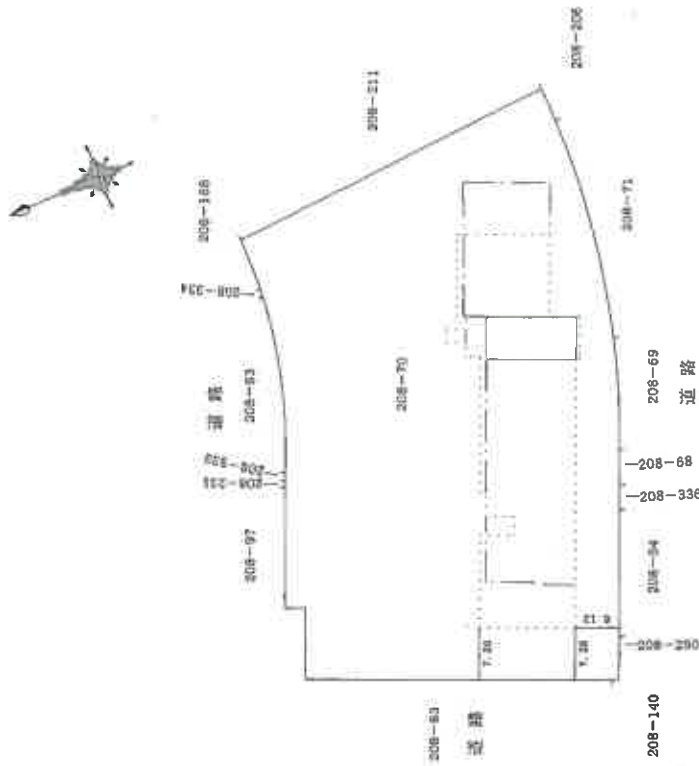


平面図

12.82m × 12.82m

平面図

12.82m × 12.82m



建物の存する部分 6階

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/750

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物図面図

各階平面図

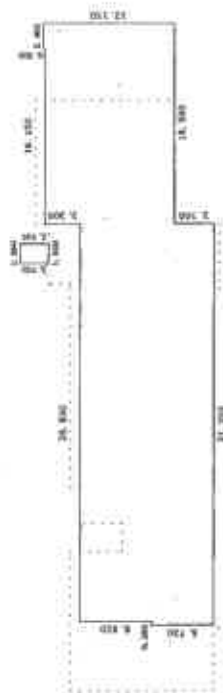
家屋番号 一棟の建物

建築物の所在 神戸市須磨区桜の社一丁目208番地70

2階平面図(各階同型)



6階7階平面図(各階同型)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

申請人

縮尺

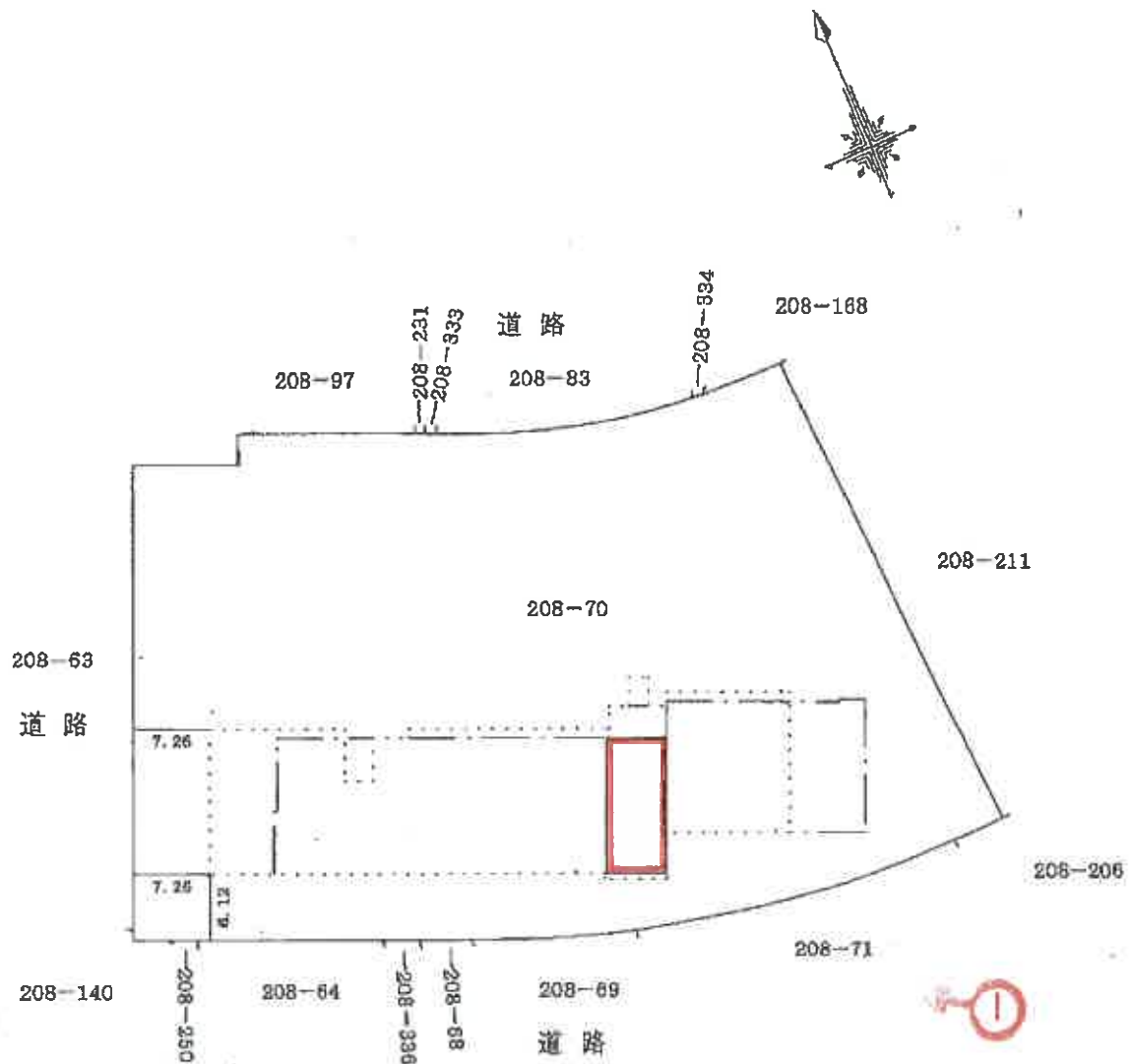
1/500

縮尺

1/500

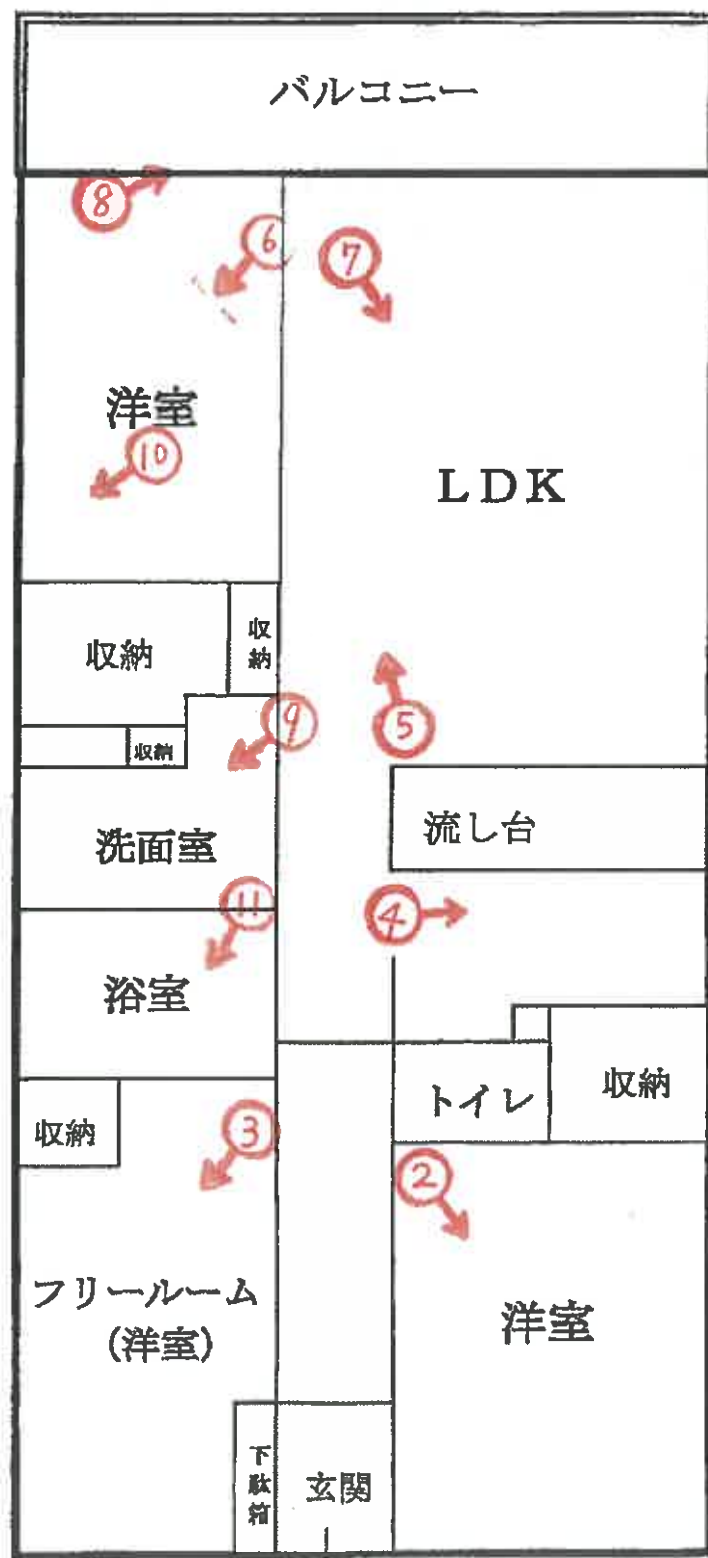
土地建物位置関係図

(←○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)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 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22,060,000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	物件目録記載のとおり	
	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		(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。
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積		
	(敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		
特 記 事 項			
	特にない		

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	神戸市営地下鉄線 妙法寺駅の北東方 約800m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	高層マンションが建ち並ぶ高台の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 防火指定なし 第4種高度地区、地区計画(妙法寺駅東地区)、宅地造成等工事規制区域、地すべり防止区域
面 地 条 件	規模 3,356.82 m ² の ほぼ台形地	
接面道路の状況	南西側 約12m市道 北東側 約6m市道 北西側 約5m市道 (歩行者専用道路)	
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	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	プレサンスロジエ須磨妙法寺桜の杜EASTHILLS		
建物の用途	共同住宅 (総戸数65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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成29年9月6日 新築 8 年程度 45 年程度	
構造	鉄筋コンクリート造8階建		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等		
設備等	エレベーター 駐車場 集会室 トランクルーム その他	あり 受付順(総台数65台) あり なし オートロックあり	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 日本住宅管理株式会社 管理人 日勤	プレサンスロジエ須磨妙法寺桜の杜EASTHILLS管理組合
管理の状況	普通		
積立金	令和6年10月31日 現在、 59,730,305 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	6 階 (606号室) 主要開口部の方位： 南西向き
床 面 積	71.29m ² (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+F バルコニー 南西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 7,480円 修繕積立金 月 額 8,230円 駐車場費 月 額 3,500円 滞 納 額 あり (令和7年7月15日現在 656,400円) 遅延損害金については現況調査報告書ご参照
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	特になし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
280,000	71.29	1.20	0.77	18,440,000

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 8年、経済的残存耐用年数 45年、経済的全耐用年数 53年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.10) ≒ 0.77

(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
113,000	0.98	3,356.82	0.90	7482/ 498269	1.00	5,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-40）

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/㎡)
 $104,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/94 \div 113,000$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：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
 $100/100 \times 100/104 \times 100/90 \times 100/100 \div 100/94$

イ 個別格差：地勢、接道状況等 (0.98)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)×ウ
18,440,000	5,020,000	0.99	23,230,000

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
0.99 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 3月 444,000 円/㎡

B 令和5年 11月 360,000 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	444,000	100	100.0	100	100	100	444,000
		100	100	100	100	100	
B	360,000	100	100.0	100	100	100	416,000
		100	100	93	95	98	

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
430,000	0.99	71.29	30,350,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,433 千円 (15.1%)	949 千円	6.0%	15,817 千円 ≒ 15,820 千円	0.86383	13,666 千円 (84.9%)	16,099 千円 ≒ 16,100 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	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	144	144	142	142
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,584	1,584	1,560	1,560
	空室損失	△ 158	△ 158	△ 156	△ 156
	貸倒損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	有効総収益	1,378	1,378	1,357	1,357
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	95	95	95	95
	長期計画修繕費	311	111	111	111
	公租公課	184	184	184	184
	損害保険料	18	18	18	18
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	608	408	408	408
ウ 経費率	(%)	44.12	29.61	30.07	30.07
エ 有効純収益	ア－イ	770	970	949	949
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	733	880	820	

（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) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	23,230,000	1.00	23,230,000
②比準価格	30,350,000	1.00	30,350,000
③収益価格			16,100,000
④調整後の価格	28,430,000		

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
28,430,000	1.00	0.80	0.97	22,060,000

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 (神戸須磨-40)
所 在 : 神戸市須磨区道正台1丁目2番3
「道正台1-3-12」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 神戸市営地下鉄線「妙法寺」駅より道路距離400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 3,498㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側幅員12m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 : 中高層マンション等が多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 212,030,178円 (×7,482/498,269)
建物 : 10,229,500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 建物間取略図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 神戸市須磨区桜の杜一丁目 208 番地 70
建物の名称 プレサンスロジエ須磨妙法寺桜の杜EASTHILLS

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜の杜一丁目 208 番 70 の 606
建物の名称 606
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 6 階部分 71.29 平方メートル

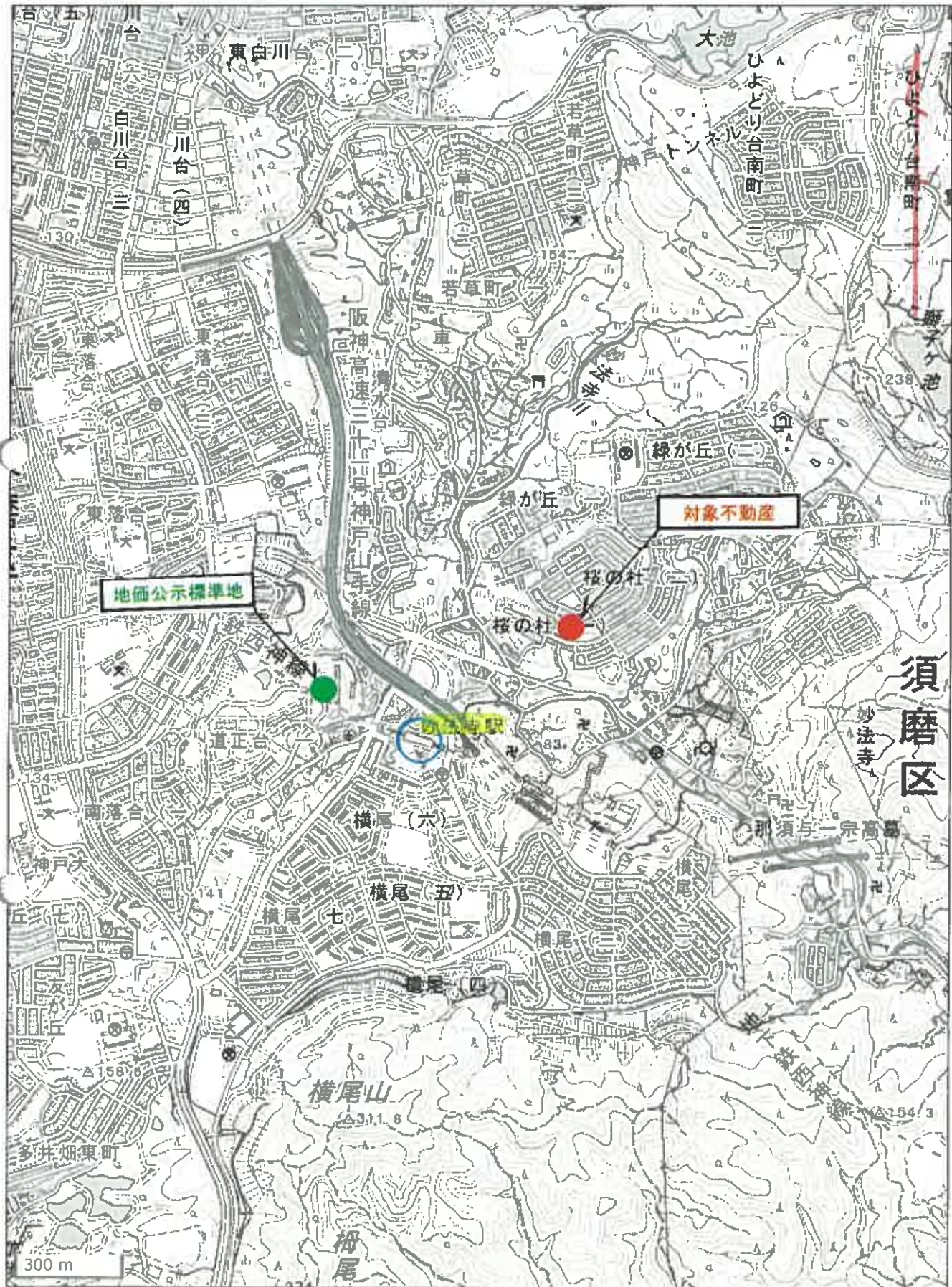
（敷地権の目的である土地の表示）

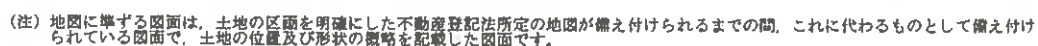
土地の符号 1
所在及び地番 神戸市須磨区桜の杜一丁目 208 番 70
地 目 宅地
地 積 3356.82 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 498269 分の 7482







A 桜の杜 2丁

請求部	所在	神戸市須磨区桜の杜一丁目				地番	208番70			
出力縮	1/500	精度区	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26年12月15日				備付年月日(原図)	平成26年12月25日		補記事項		

(1/1)

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。
(登記方法務局 須磨出張所 保管)

令和7年6月2日

名古屋法律事務所 豊橋支局

豊橋支局

縮小版

(世界測地系)

地番 208-211 208-330

土地積測量 図 2/2

土地の所在 神戸市須磨区桜の杜1丁目

地 番	(B) 208-330	X	Y	$X_{i+1} - X_i, Y_{i+1} - Y_i, \sqrt{(X_{i+1} - X_i)^2 + (Y_{i+1} - Y_i)^2}$		
				$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$\sqrt{(X_{i+1} - X_i)^2 + (Y_{i+1} - Y_i)^2}$
地 点 名						
K0270		-146399.166	71631.571	7.461	554443.151231	
XX788		-146399.197	71631.883	-0.195	-13968.271185	
XX787		-146399.361	71635.083	-0.179	-1282.679857	
XX786		-146399.376	71638.284	0.021	1504.403964	
線2		-146399.340	71639.048	-46.558	-3335370.790784	
線1		-146445.934	71641.822	-46.671	-3343595.474582	
KK184		-146446.011	71639.180	-0.072	-5158.020980	
K0271		-146446.006	71636.828	38.459	2755080.768052	
d5524		-146407.552	71628.918	39.348	2818454.085484	
a15		-146406.658	71627.758	8.386	6060670.378588	
併面積				761.822049 m ²		
面積				380.9110245 m ²		
地 積				380.91 m ²		

合計 3117.0887215

地番	(A) 208-211	X	Y	$X_{i-1} - X_{i-2} \times \frac{Y_i}{Y_{i-1}}$	$X_{i-1} - X_{i-2} \times \frac{Y_i}{Y_{i-1}}$
KK773	-146387.096	71675.565	71682.185	-6.077	1791.889125
KK791	-146387.071	71682.185	71689.072	-9.358	435812.638245
KK792	-146393.173	71689.072	71691.203	-10.956	670847.3199776
KK1056	-146397.229	71689.826	71691.203	-11.408	619076.398076
KA204	-146396.299	71691.203	71698.634	-11.408	720928.373358
KA205	-146407.285	71698.634	71698.011	-1.169	817938.168782
KA229	-146407.707	71698.011	71699.516	-0.323	83814.974859
KA228	-146406.454	71699.516	71708.846	-10.973	23158.620668
KA206	-146406.030	71699.138	71706.075	-15.923	786754.612174
KA199	-146419.427	71706.075	71701.404	-5.923	089764.001258
KA215	-146423.353	71706.075	71701.404	-5.151	9507678.011000
KK1003	-146426.507	71701.404	71698.339	-3.008	369333.932004
KK1002	-146428.504	71698.339	71695.221	-3.701	280197.108812
KK1001	-146430.415	71695.221	71692.040	-3.479	265344.012921
KK1000	-146432.205	71692.040	71688.806	-3.278	249416.807160
KK999	-146433.894	71688.806	71685.516	-3.076	2343995.906868
KK1022	-146435.483	71685.516	71682.182	-2.852	220492.3655880
KK1021	-146436.969	71682.182	71678.797	-2.634	204437.583064
KK1020	-146438.335	71678.797	71675.327	-2.427	188801.951298
KK1174	-146439.603	71675.327	71671.852	-2.190	1739356.018629
KK1175	-146440.782	71671.852	71668.334	-1.962	156961.355880
KK1176	-146441.793	71668.334	71664.805	-1.749	140613.271308
KK1177	-146442.724	71664.805	71661.238	-1.516	125341.743945
KK1178	-146443.542	71661.238	71657.643	-1.292	108838.436808
KK1179	-146444.240	71657.643	71654.026	-1.062	92581.674756
KK1180	-146444.834	71654.026	71650.395	-0.825	76096.575612
KK1181	-146445.302	71650.395	71646.749	-0.625	59111.575875
KK1182	-146445.659	71646.749	71642.851	-0.275	43313.342998
KK1183	-146445.904	71642.851	71641.822	48.564	19701.784025
KK1	-146399.340	71639.048	71639.048	48.708	3335929.799608
KK2	-146399.340	71639.048	71641.480	0.410	3348116.653804
KK785	-146399.226	71641.480	71644.657	0.741	29373.006900
KK784	-146398.630	71644.657	71647.836	1.042	53088.690837
KK783	-146398.485	71647.836	71650.977	1.344	76457.045112
KK782	-146397.888	71650.977	71654.089	1.648	98298.913088
KK781	-146397.141	71654.089	71657.161	1.935	118085.936872
KK780	-146396.240	71657.161	71660.190	2.219	138566.908535
KK779	-146395.206	71660.190	71663.156	2.510	159013.961610
KK778	-146394.021	71663.156	71666.076	2.801	179874.521660
KK777	-146392.696	71666.076	71668.922	3.074	200736.678876
KK776	-146391.220	71668.922	71671.682	3.324	220310.266228
KK775	-146389.622	71671.682	71674.387	2.528	238236.670968
KK774	-146387.896	71674.387			181049.501562
併面積				5472.355394	m ²
面積				2736.1778970	m ²
地積				2736.17	m ²

申請人

縮尺

作成者

縮尺

登記年月日：平成29年10月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方建設局須磨出張所管轄)

令和7年6月2日

神戸建設局豊橋支局

登記官

地図製図番号：M23570

(1/2)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

一棟の建物

建物の所在

神戸市須磨区桜の杜一丁目208番地70

1階



求積表

12,900 × 13,250	= 170,925,000
2,650 × 8,450	= 22,392,500
3,300 × 12,360	= 40,755,000
18,400 × 13,250	= 243,800,000
0,400 × 13,750	= 5,500,000
8,600 × 15,800	= 88,480,000
1,850 × 2,700	= 5,055,000
13,400 × 13,800	= 185,120,000
計	722,937,500

床面積 722.94 ㎡

作成者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/750

縮小版

登記年月日：平成29年10月6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。
(神戸地方方法務局須磨出張所登録)
令和7年6月2日 神戸市須磨区役所 登記係

各階平面図

家屋番号 208番70の
806

建物図面
各階平面図

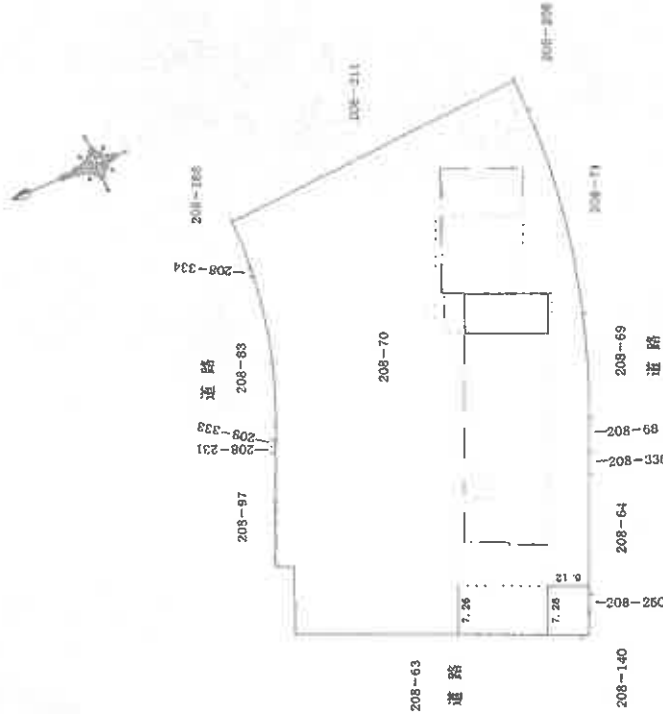
建物の所在 神戸市須磨区校の社一丁目208番地70



求積表

5.820 × 12.250 = 71.295000

床面積 71.29 m²



建物の存する階分 6階

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/750

（これは図面と同等と見做すものとする）

（神戸地方建設事務所登録事項）

令和7年5月23日

神戸市建設局建築課

登記簿

出願番号：M23070

（3/3）

各階平面図

家屋番号 一棟の建物

建物の所在 神戸市須磨区桜の辻一丁目208番地70

建物図面図

家屋番号

建物の所在

2階（半地下型）



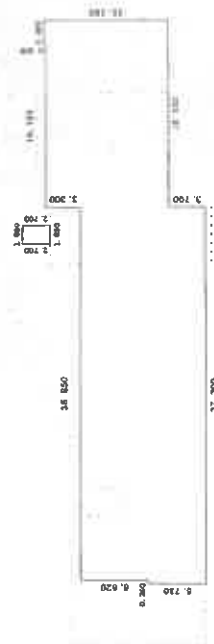
面積表

1. 1階	2. 2階	3. 3階	4. 4階	5. 5階
42,336	2,400	2,400	2,400	2,400
1,136	2,400	2,400	2,400	2,400
1,136	2,400	2,400	2,400	2,400
1,136	2,400	2,400	2,400	2,400

計 243,640.00

図面縮尺 1/500

6階7階（各階型）



面積表

0. 350	5. 730	6. 850	7. 970	8. 1090
36,850	12,350	1,850	2,700	2,400
1,850	11,760	2,400	2,400	2,400
2,400	0. 200			

計 87,400.00

図面縮尺 1/500

作成者

縮尺

1/500

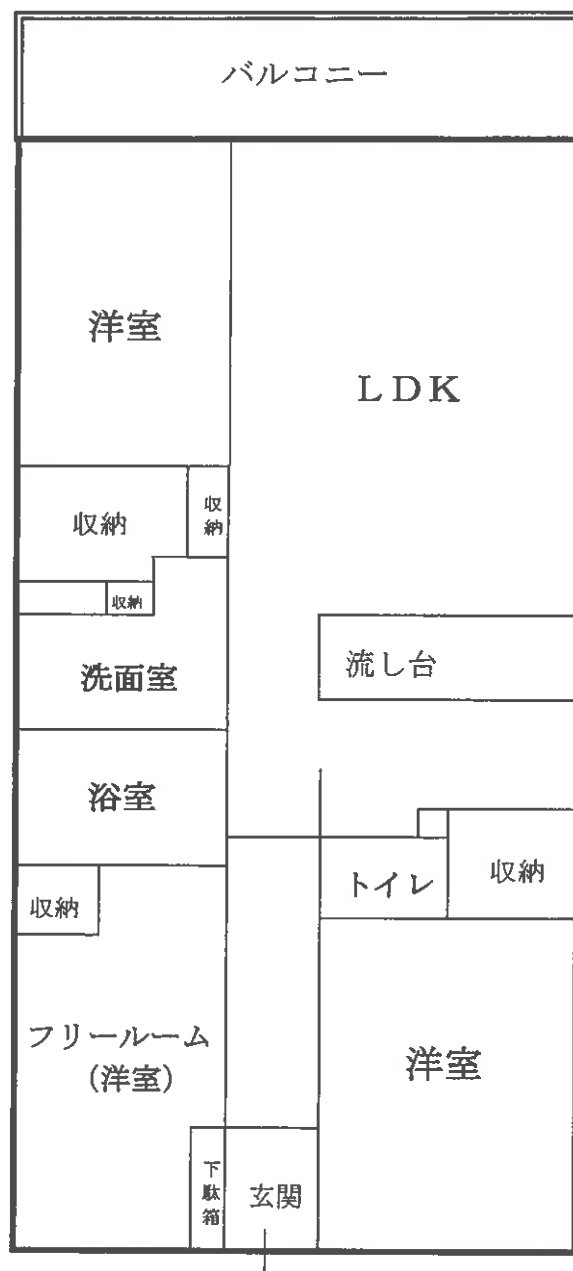
申請人

縮尺

1/500

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

