

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 8年 4月27日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 粟 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 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 8年 6月16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 8年 4月27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 明石市二見町東二見字池ノ上643番地1

建物の名称 グランプレステージ明石西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見643番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.16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 明石市二見町東二見字池ノ上643番1

地 目 宅地

地 積 4951.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上643番2

地 目 用悪水路

地 積 12平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上664番2

地 目 用悪水路

地 積 20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 9000分の73



※
の
※

物件明細書

令和 8年 2月24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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 明石市二見町東二見字池ノ上643番地1
建物の名称 グランプレステージ明石西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見643番1の105
建物の名称 105
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 72.16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 明石市二見町東二見字池ノ上643番1
地 目 宅地
地 積 4951.12平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上643番2
地 目 用悪水路
地 積 12平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上664番2
地 目 用悪水路
地 積 20平方メートル



11

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 9000分の73



令和7年(ケ)第30038号

令和7年12月22日受理

令和8年1月30日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 明石市二見町東二見字池ノ上643番地1

建物の名称 グランプレステージ明石西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見643番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.16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 明石市二見町東二見字池ノ上643番1

地 目 宅地

地 積 4951.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上643番2

地 目 用悪水路

地 積 12平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上664番2

地 目 用悪水路

地 積 20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 9000分の73



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	明石市二見町東二見643番地の1 グランプレステージ明石西Ⅱ-105号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積:</div> </div>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (親族A) 上記の者が本件建物を居宅として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 占有者親族Aの占有権原は使用借権と思われる	
管理費等の状況	(以下は月額)	令和7年12月24日現在
	管理費 7,650円	<input type="checkbox"/> 滞納はない
	修繕積立金 19,530円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある
	駐車場費 9,500円	令和6年5月分～令和7年12月分
	バイク置場使用料 1,000円	計569,440円
	ポーチ使用料 150円	
	専用庭使用料 1,330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、管理費等の滞納額に対しては年14パーセント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1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路 (符号2、3)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日 令和 年 月 日</div> </div>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 1 本件物件の種類、構造等については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、3枚目のとおり認めた。
- 2 本件物件内の現況および関係人らの陳述から、本件物件は債務者兼所有者の親族Aが占有しているものと認めた。そのため債務者兼所有者および親族Aに対してそれぞれ占有権原等に関し郵便照会を実施したが何れからも本報告書提出日までに回答が無かった。
- 3 前項の事情により占有権原は明らかではないが、債務者兼所有者が親族Aの居住を実質的に黙認していることが伺われることに鑑み、親族Aの占有権原は少なくとも使用借権であると思われる。
- 4 本件建物の玄関扉、床、壁、天井、建具、テラスおよび専用庭等において、経年劣化および使用態様等による著しい傷みや汚れが認められる。特に著しいものを下記に列挙するが、これら以外にも著しい傷みや汚れがある。
 - (1) 本件建物全体に動物臭およびカビのような臭気が感じられる。
 - (2) 玄関扉のハンドルレバーが傷んでおりドアノブの機能を果たしていないほか、ポスト枠が傷んでいる(写真⑩の赤丸部分)。
 - (3) 各居室の壁にガムテープが貼られている箇所や家具等をぶつけたような壁穴が認められた。
 - (4) 洗面室および浴室の壁および床等にはカビと思われる酷い汚れが認められる(写真⑧、⑨)。
- 5 リビングに犬用ケージがあり、本件物件内で犬が飼われている様子が認められた。
- 6 本件物件の水回りにつき目視では確認できなかったが、吐水あるいは排水について水漏れや詰まりによる不良箇所がある可能性がある。

(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
■管理会社担当者	1 債務者兼所有者は本件建物を出ていると思われ、当社からの電話に 応答しないため連絡が取れず困っています。
■マンション管理人	1 債務者兼所有者は本件建物にはおられないと思います。親族Aさん は帰宅されてきたところを時々お見掛けします。
■親族Aの親族	1 親族Aについてはよく分かりません。うちの家にも来ますが、二見 のマンション（本件建物）に帰っていると思います。他にも帰ると ころがあるようですが詳しいことは分かりません。

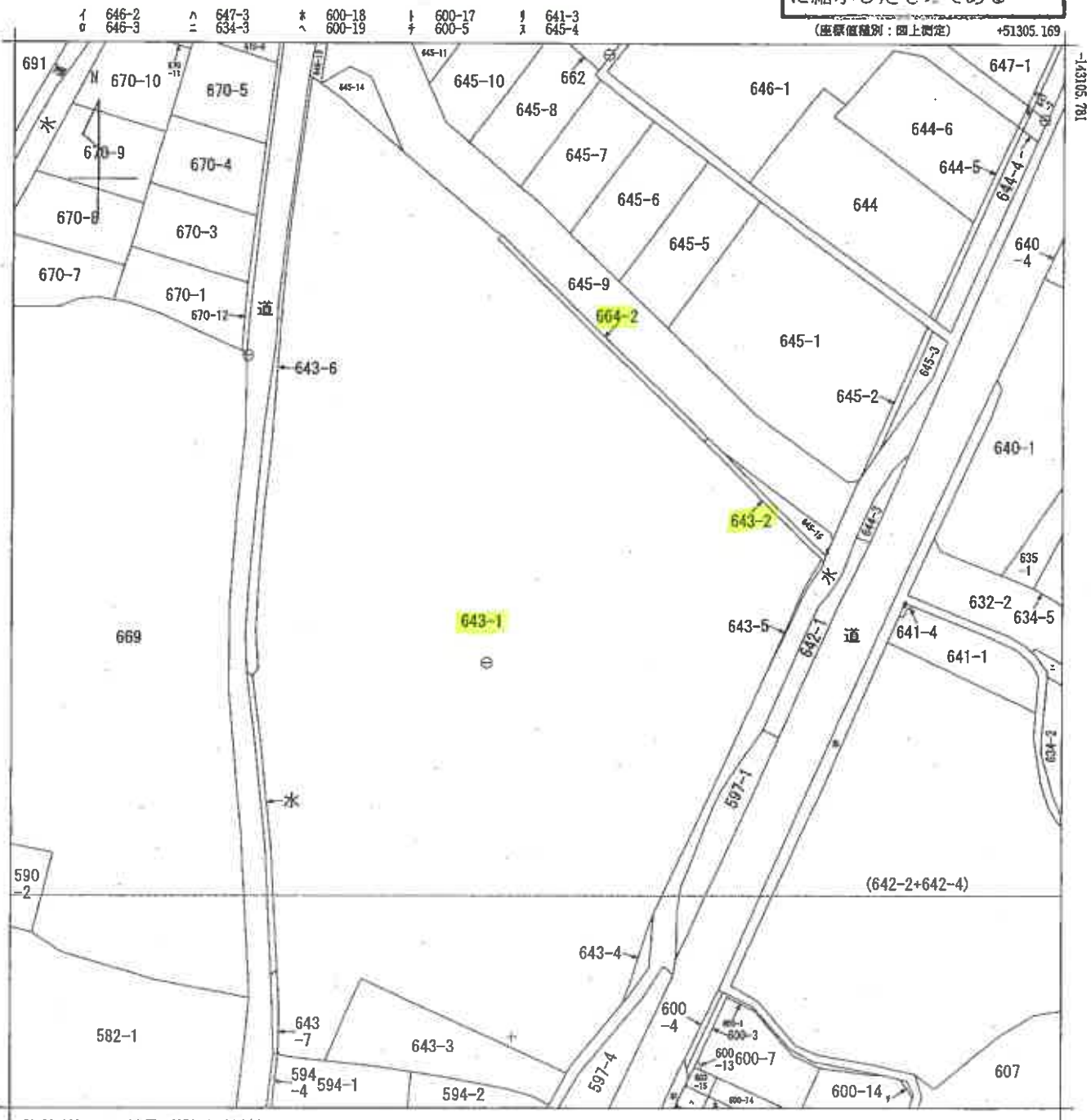
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月23日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年12月24日(水) 10:40-10:55	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12月24日(水) 11:45-12:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和8年1月8日(木) 10:00-10:40	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影
令和8年1月8日(木)	執行官室	■債務者兼所有者および占有者Aに対し郵便照会(110円×4)
令和8年1月9日(金) 9:50-9:55	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(発信)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和8年1月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) +51305.169



+51180.169 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
二見町東二見

請求部	所在	明石市二見町東二見字池ノ上			地番	643番1	
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
作成年月日	昭和42年1月			備付年月日(原図)		補記事項	

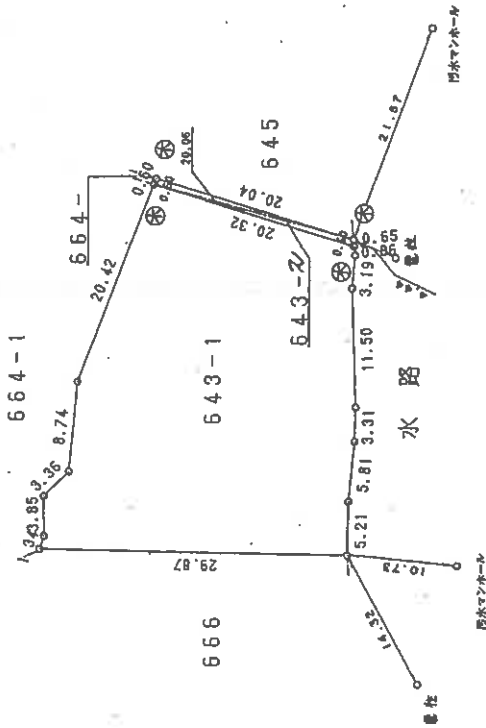
登記年月日：平成7年8月17日

地積測量図

前(4)-
地番 643-1
643-2

土地の所在 明石市二見町東二見字池ノ上

H7.8.17



地番 643-2		
地番	幅辺	高さ
1	20.06	0.60
2	20.32	0.60
		合計
		面積
		12.1140

地番 643-1		
公簿	面積	積
858.8586		12.0360
		12.1920
		24.2280
		面積
		12.1140

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

凡例

記号	境界線の種類
①	石
②	コンクリート板
③	プラスチック板
④	鉄線
⑤	金網
⑥	木
⑦	他

縮尺 1/500

申請人

274705

作製者

(加印印刷)

平成7年8月1日作製

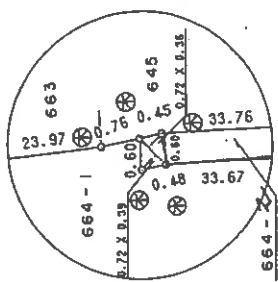
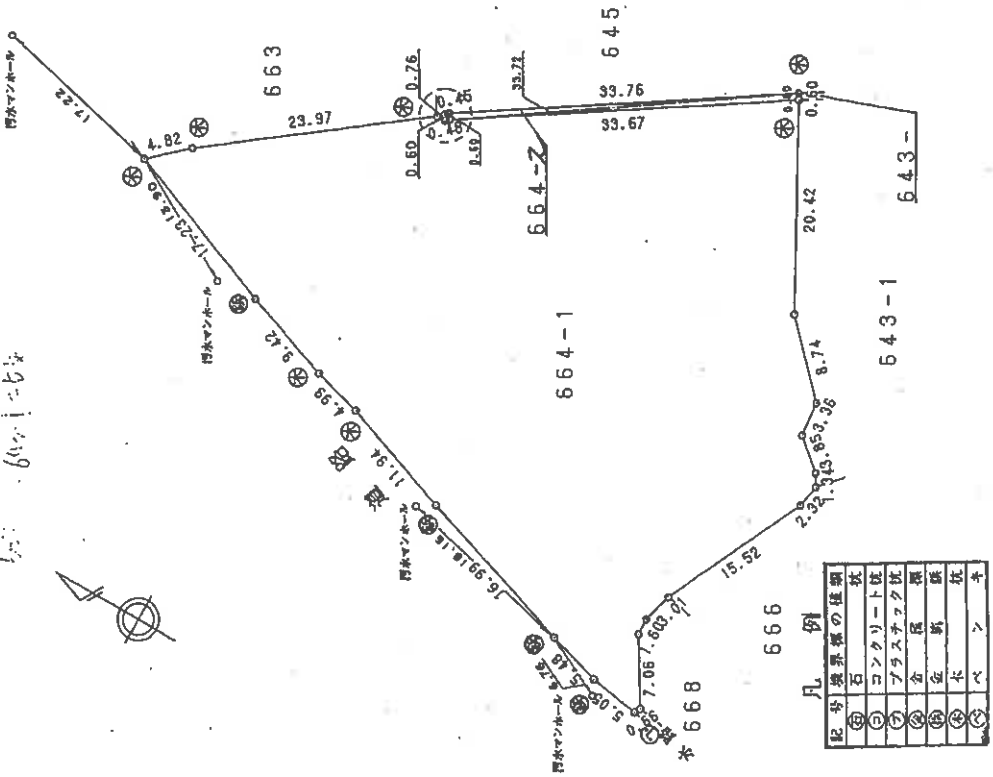
登記年月日：平成7年8月17日

地積測量図

前 664 後

地番 664-1
664-2

土地の所在 明石市二見町東二見字池ノ上



地番	664-2	底辺	高さ	積
1	0.72	0.39	0.2808	
2	0.72	0.36	0.2592	
3	33.76	0.60	20.2560	
4	33.72	0.60	20.2320	
		合計	41.0280	
		面積	20.5140	

地番	664-1	公簿	面積
		2182.4909	
		20.5140	
		合計	2161.9769

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

凡 例

記号	境界線の種類
⊙	石
⊗	鉄
⊕	コンクリート柱
⊖	プラスチック柱
⊘	金 網
⊙	金 網
⊗	木 柱
⊕	木 柱
⊖	ベ ン

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成7年8月1日(作製)

274727

登記年月日：平成9年1月13日

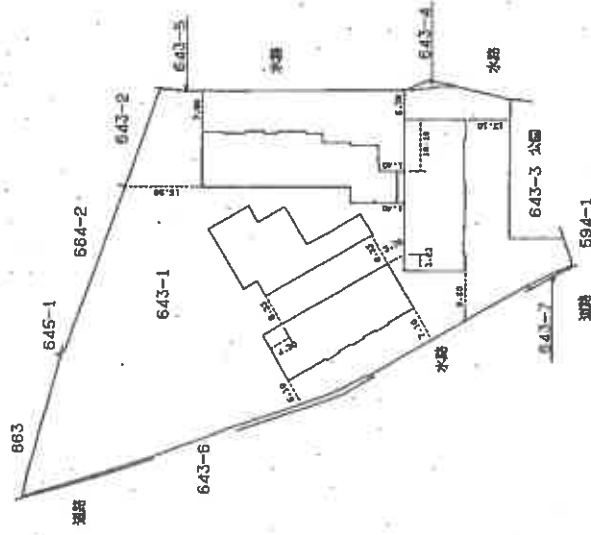
各階平面図

↓ 9.1.13

建築物各階平面図

NO.12-1

家屋番号	1-40
建物の所在	明石市二見町東二見字池ノ上643番地1



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者	作成者	申請人	縮尺
			1/1000

006701

登録年月日：平成9年1月13日

各階平面図

F.9.1.13

建築物各階平面図

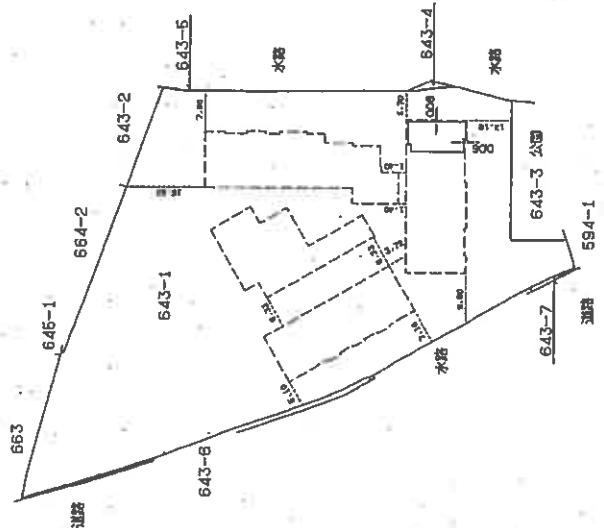
家屋番号 東二見643番1の 105
 一の所の 建築物の所在 明石市二見町東二見字池ノ上643番地1

一棟の建築物の番号 グランブレステス明石西II
 建築物の番号 105
 建築物の存する部分 I階



求積表

1.38 x 10.68	=	14.5248
1.22 x 11.38	=	13.8836
3.73 x 11.73	=	43.7529
合 計		72.1613
床面積		72.16 ㎡



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/1000
平成〇年1月〇日 (平成 年 月 日付)	006721		

登記年月日：平成9年1月13日

各階平面図

19.1.13

建築物図面

NO.12-2

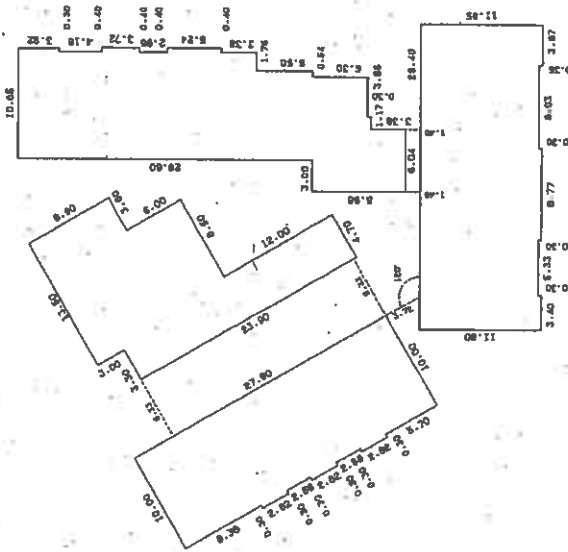
家屋番号
クラフレスターン特設区II
69-1-114

建築物の所在
明石市二見町東二見字池ノ上643番地1

1階

求積表

3.92 x 10.65 =	41.7480
4.15 x 10.35 =	43.0575
3.72 x 10.75 =	39.9900
2.65 x 10.75 =	28.4625
5.24 x 10.75 =	56.3300
2.38 x 10.35 =	24.5970
6.50 x 8.60 =	55.9000
6.30 x 11.05 =	69.6150
0.36 x 29.40 =	10.5840
3.38 x 6.04 =	20.4152
11.50 x 3.87 =	44.4150
0.35 x 3.77 =	1.3195
0.30 x 3.40 =	1.0200
10.00 x 27.90 =	279.0000
0.30 x 2.82 =	0.8460
0.30 x 2.82 =	0.8460
0.30 x 8.90 =	2.6700
3.60 x 14.90 =	53.6400
8.50 x 26.90 =	228.8550
1.40 x 23.90 =	33.4600
3.30 x 23.90 =	78.8700
合計	1272.2047
床面積	1272.20 m ²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

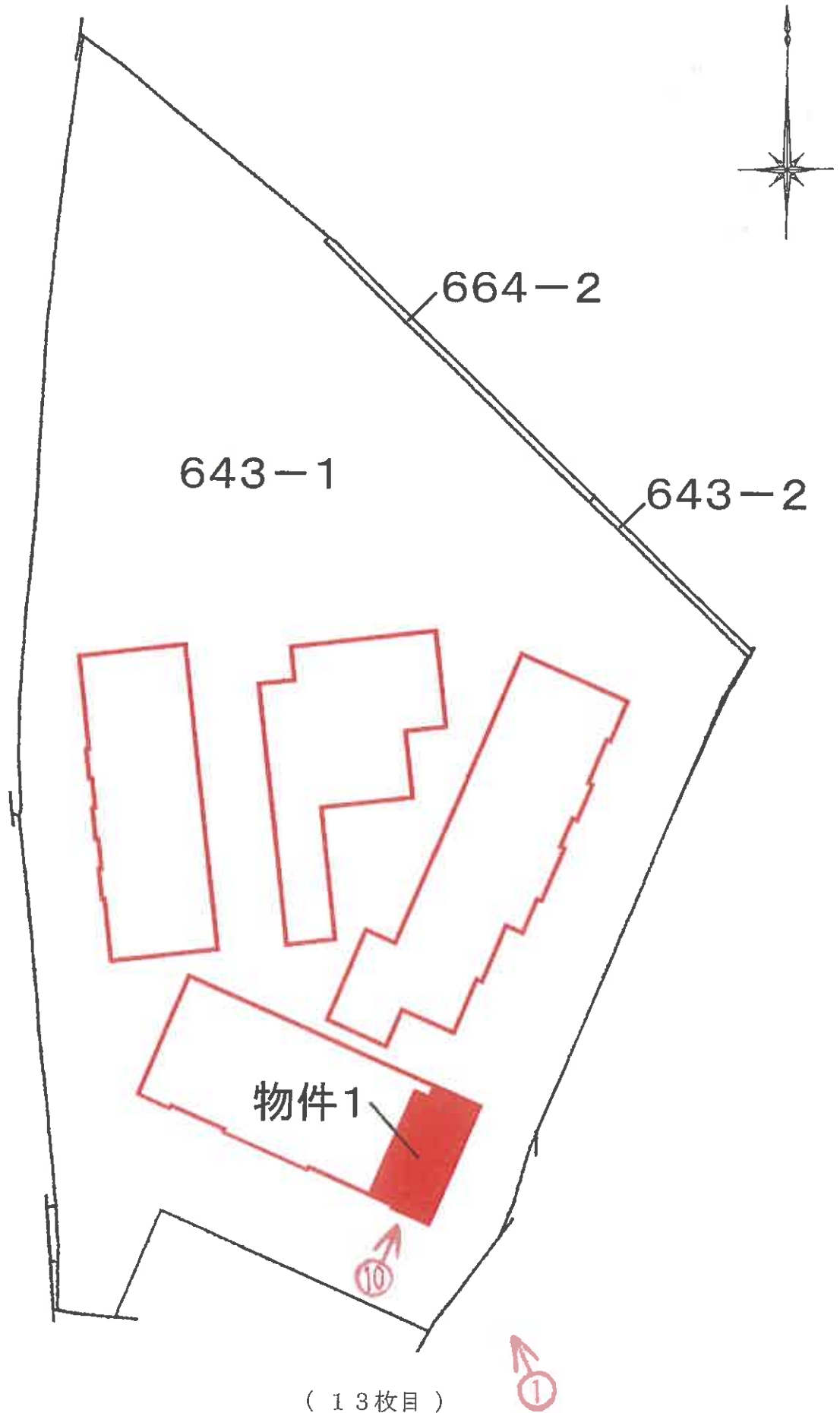
平成9年1月9日
(平成 年 月 日作製)

(細印刷紙)

006702

土地建物位置関係図

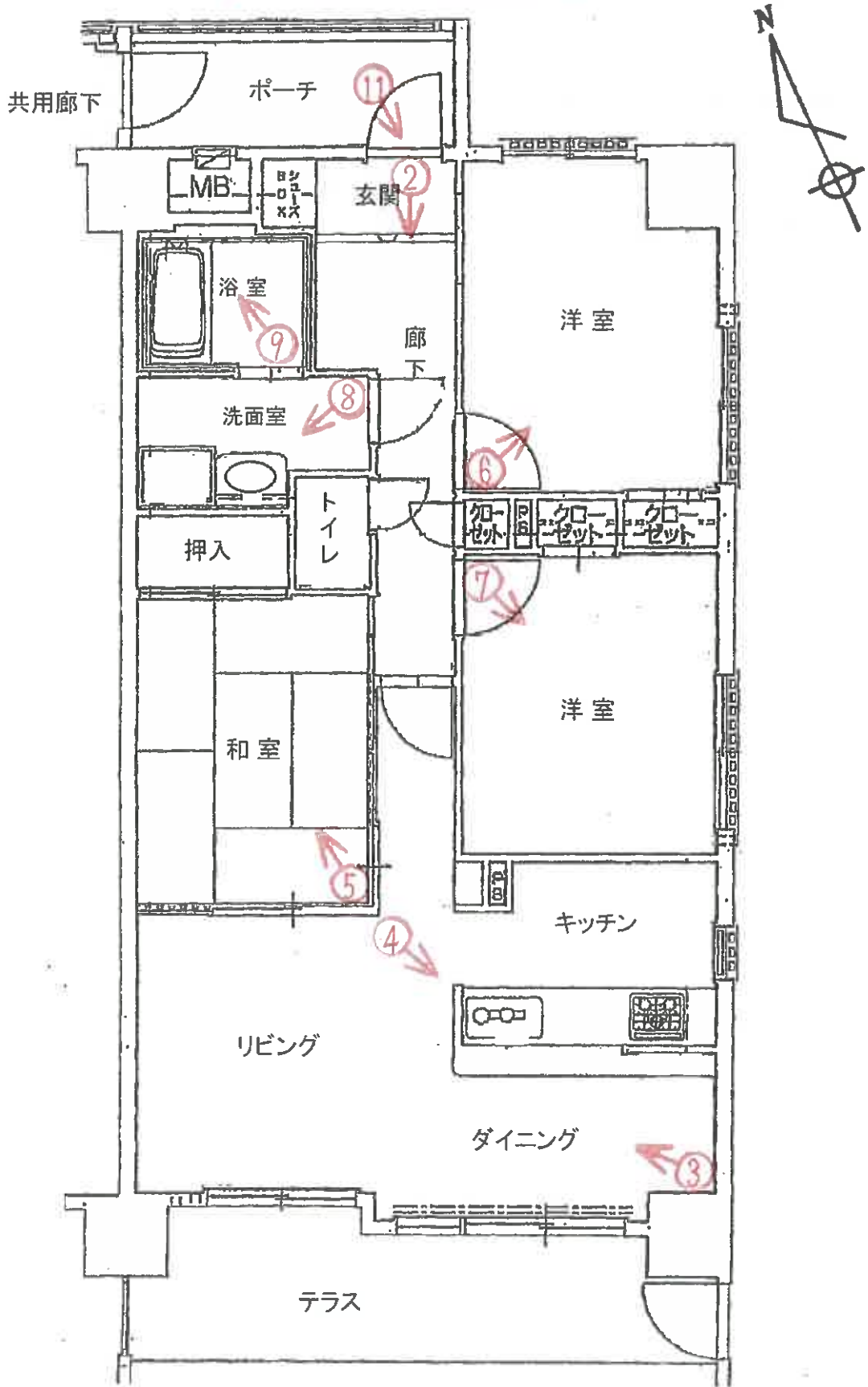
(←○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



(13枚目)

建物間取略図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



専用庭

(14 枚目)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③



④



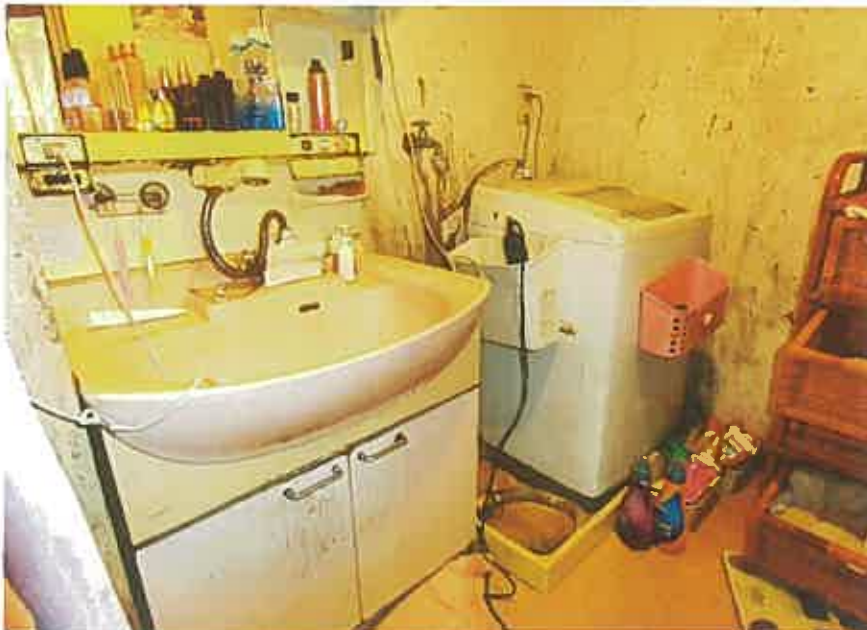
⑤



⑥



⑦



⑧



9



10



11



令和 7 年 (ケ) 第 30038 号
令和 8 年 1 月 8 日 現地調査
令和 8 年 1 月 30 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6,460,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 物件目録記載のとおり 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>		<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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	山陽電鉄線 東二見駅の北東方 約1km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅、マンション等が建ち並ぶ地域	
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 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 4,983.12 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	南東側 約10m市道 北東側 約5m市道 西側 約3m市道 (建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランプレステージ明石西Ⅱ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数150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8年12月16日 新築
	経過年数	29年程度
	経済的残存耐用年数	25年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造14階建	
仕様	屋根：ルーフィング・スレート葺・陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(収容台数136台)
	集会室	あり
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり グランプレステージ明石西Ⅱ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本住宅管理株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年11月30日現在、 102,590,142円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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ですが、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。 ・管理会社の回答書によると令和9年9月頃に大規模修繕計画ありとのこと。 	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建																		
位 置	1階 (105号室) 主要開口部の方位： 南西向き																		
床 面 積	72.16㎡ (登記記載面積)																		
間 取 り	3LDK バルコニー 南西向き																		
仕 様	天井： クロス等 床： フローリング、カーペット、タタミ等 内 壁： クロス壁等 設 備： 特になし その他： 特になし																		
保守管理の 状 態	やや劣る																		
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>月額</td> <td>7,650円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>月額</td> <td>19,530円</td> </tr> <tr> <td>駐車場費</td> <td>月額</td> <td>9,500円</td> </tr> <tr> <td>バイク置場使用料</td> <td>月額</td> <td>1,000円</td> </tr> <tr> <td>ポーチ使用料</td> <td>月額</td> <td>150円</td> </tr> <tr> <td>専用庭使用料</td> <td>月額</td> <td>1,330円</td> </tr> </table> <p>滞 納 額 あり (令和7年12月24日現在 569,440円) 遅延損害金については現況調査報告書をご参照</p>	管 理 費	月額	7,650円	修繕積立金	月額	19,530円	駐車場費	月額	9,500円	バイク置場使用料	月額	1,000円	ポーチ使用料	月額	150円	専用庭使用料	月額	1,330円
管 理 費	月額	7,650円																	
修繕積立金	月額	19,530円																	
駐車場費	月額	9,500円																	
バイク置場使用料	月額	1,000円																	
ポーチ使用料	月額	150円																	
専用庭使用料	月額	1,330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	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側洋室の壁クロスのカビ汚れや剥離箇所、洗面室及び浴室のカビ汚れが目立っていた。 ・物件内で犬が飼育されている形跡があった。 																		

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	72.16	1.12	0.39	8,830,000

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 29年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 54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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.39$$

(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
98,500	0.98	4,983.12	0.90	73/9000	1.00	3,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（明石（県）-21）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$98,500 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 98,500$$

◇ 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)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/98 \times 100/103 \times 100/103 \times 100/100 \approx 100/104$$

イ 個別格差：形状、接道状況、水路含む、セットバック等 (0.98)

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
8,830,000	3,510,000	0.87	10,740,000

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
0.87 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5年 11月 131,000 円/㎡

B 令和6年 6月 119,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	131,000	100	100.0	100	100	100	152,000
		100	100	86	100	100	
B	119,000	100	100.0	100	100	100	137,000
		100	100	87	100	100	

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
145,000	0.87	72.16	9,100,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差 : 前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (7.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
113 千円 -(3.0%)	376 千円	8.0%	4,700 千円 ≒ 4,700 千円	0.81629	3,837 千円 (103.0%)	3,724 千円 ≒ 3,720 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	864	864	851	851
	共益費収入	86	86	85	85
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	950	950	936	936
	空室損失	△ 95	△ 95	△ 94	△ 94
	貸倒損失	△ 29	△ 29	△ 28	△ 28
	有効総収益	826	826	814	814
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	1,438	238	238	238
	公租公課	96	96	96	96
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
総費用合計	1,638	438	438	438	
ウ 経費率 (%)	198.31	53.03	53.81	53.81	
エ 有効純収益 アーイ	△ 812	388	376	376	
オ 複利現価率 (割引率7.0%)	0.93457	0.87343	0.81629		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	△ 759	339	307		

(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	10,740,000	1.00	10,740,000
②比準価格	9,100,000	1.00	9,100,000
③収益価格			3,720,000
④調整後の価格	9,080,000		

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
9,080,000	1.00	0.80	0.89	6,460,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価 (管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (明石(県)-21)
所 在 : 明石市二見町東二見字原寺342番5外
価 格 : 98,500円/㎡
位 置 : 山陽電鉄線「東二見」駅より道路距離650m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 西側幅員6.8m市道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 中小規模一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 222,889,500円 (×73/9,000)
建物 : 5,287,400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 明石市二見町東二見字池ノ上643番地1

建物の名称 グランプレステージ明石西Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二見町東二見643番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 72.16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 明石市二見町東二見字池ノ上643番1

地 目 宅地

地 積 4951.12平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上643番2

地 目 用悪水路

地 積 12平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 明石市二見町東二見字池ノ上664番2

地 目 用悪水路

地 積 20平方メートル



物 件 目 録

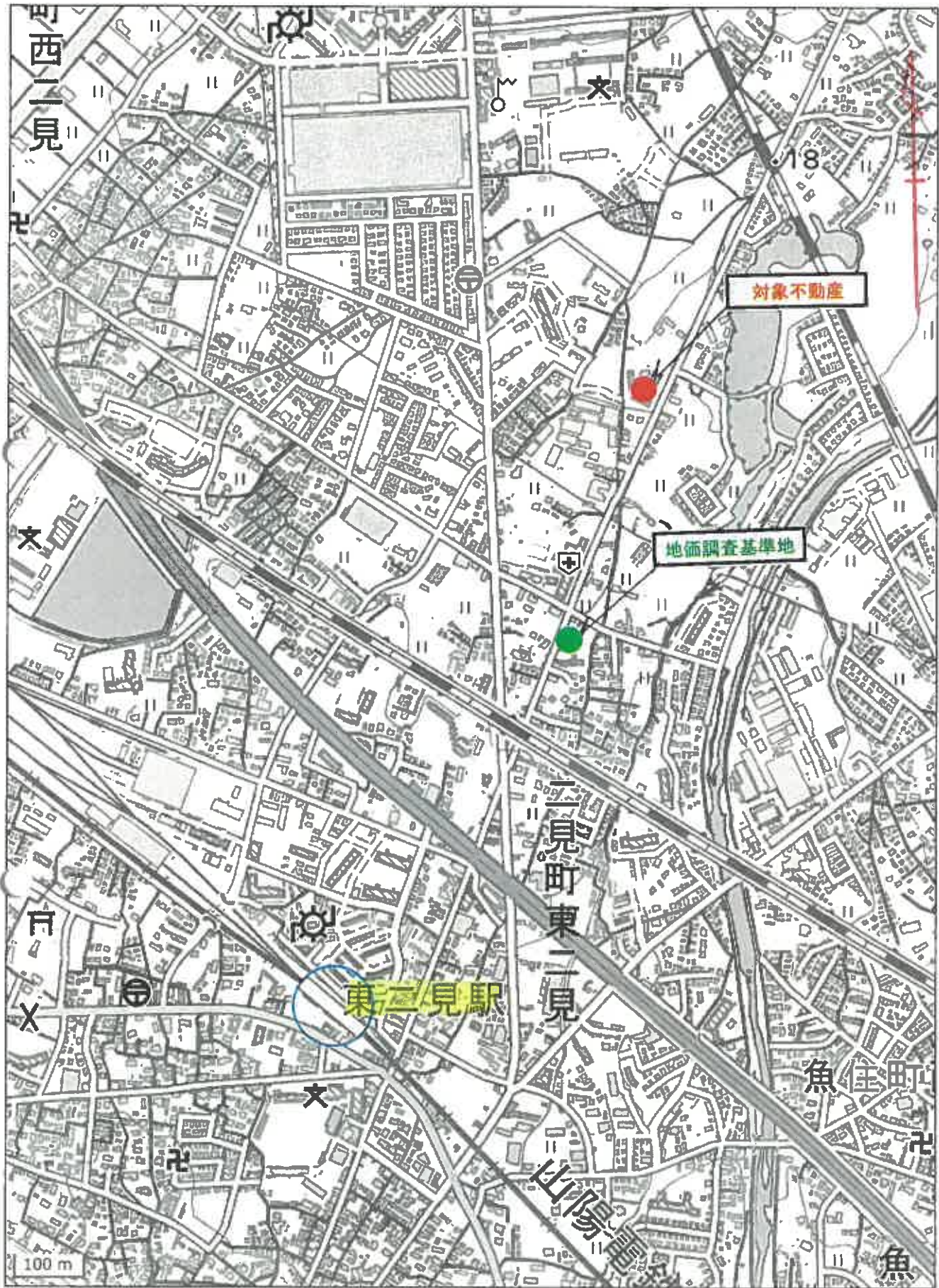
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

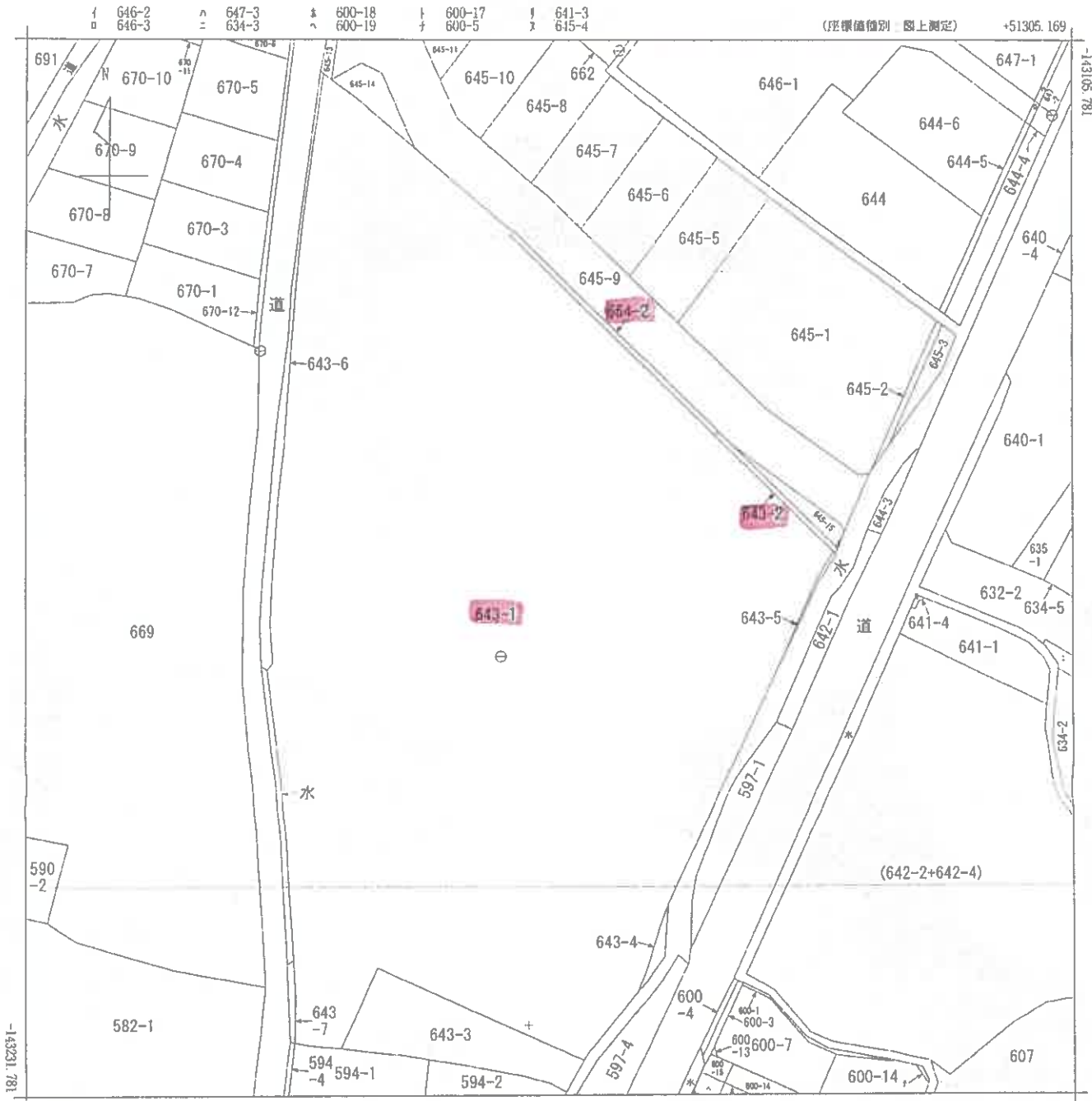
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9000分の73





公図写



+51180.169 (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
二見町東二見

請求部	所在	明石市二見町東二見字池ノ上			地番	643番1	
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
作成年月日	昭和42年1月			備付年月日(原図)		補記事項	
種類	地籍図						

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。

(神戸地方法務局明石支局管轄)
令和7年10月29日
福岡法務局

地図整理番号：M78622
(1/1)

登記官



縮小版

登記年月日：平成7年8月17日

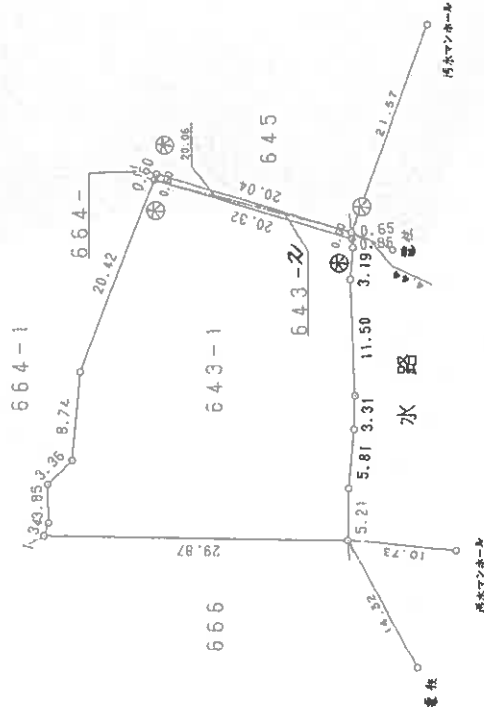


新・新
643-1
643-2

地積測量図

明石市二見町東二見字池ノ上

HP:U



地番 643-2

符号	盛込	高さ	積
1	20.06	0.60	12.0360
2	20.31	0.60	12.1920
		合計	24.2280
		面積	12.1140

地番 643-1

	公積	858.8386
	合計	12.1140
	面積	846.7246

凡例

正	号	記	系	標	の	種	類
①	石	枕					
②	コ	ン	ク	リ	ー	ト	注
③	プ	ラ	ス	チ	ャ	ク	杭
④	金	風					標
⑤	多	敷					標
⑥	木						目
⑦	ベ						ン
⑧	キ						キ

作製者

(加印)

申請人

274705

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年8月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (神戸地方支庁登記所)
 令和7年10月29日 国土院法務局

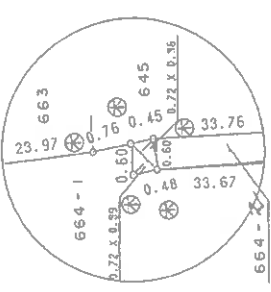
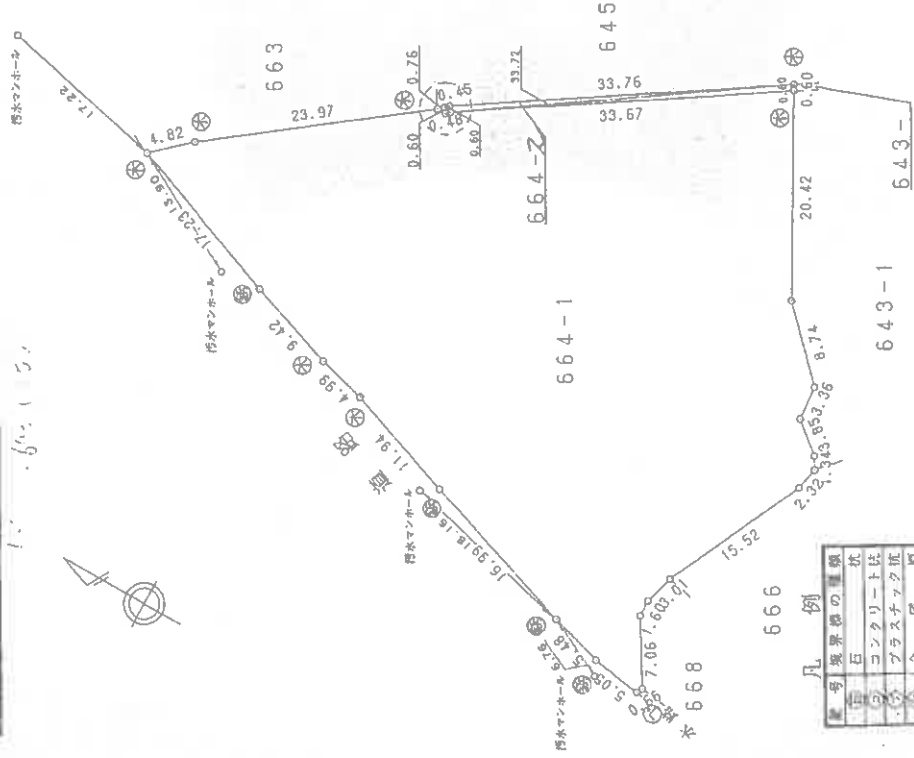
登記官

前 664 様

地番 664-1
664-2

土地の所在 明石市二見町東二見寺池ノ上

地積測量図



地番	符号	長さ	高さ	積	
664-2	1	0.72	0.39	0.2808	
	2	0.72	0.36	0.2592	
	3	33.76	0.60	20.2560	
	4	33.72	0.60	20.2320	
			合計	41.0280	
				面積	20.5140

地番	664-1	公積	2182.4909
		合計	20.5140
		面積	2161.9769

凡 例

符号	境界線の種類
⊙	石
○	コンクリート
△	プラスチック
◇	金属
▽	風
◇	木
▽	土
◇	ベ
▽	ベ

縮尺 1/500

作製者

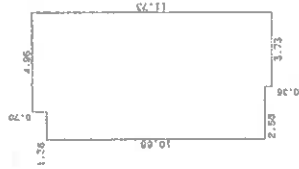
274727

地図整理番号：N78624

縮小版

登記年月日：平成9年1月13日

各階平面図



求積表

1.26 x 10.66	=	14.5246
1.22 x 11.38	=	13.8636
3.73 x 11.73	=	43.7529
合計		72.1613
床面積		72.16 ㎡

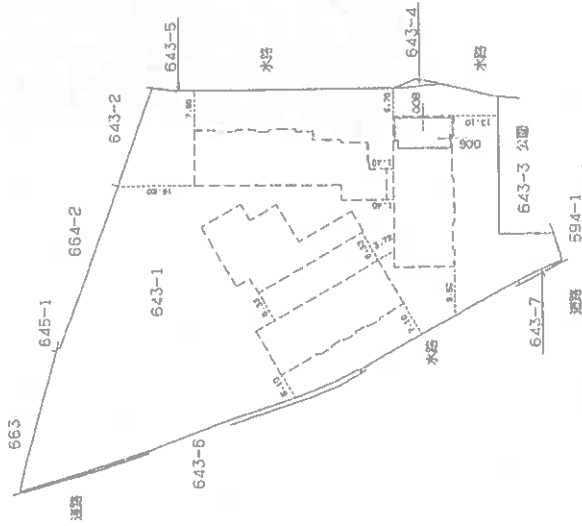
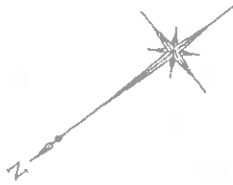
建物各階平面図

9.1.13

家屋番号 東二見643番1の105

建物の所在 明石市二見町東二見字池ノ上643番地1

一棟の建物の番号 グランプレステージ明石西Ⅱ
建物の番号 105
建物の存する部分 1階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

0067

0067

縮小版

19.1.13

各階平面図

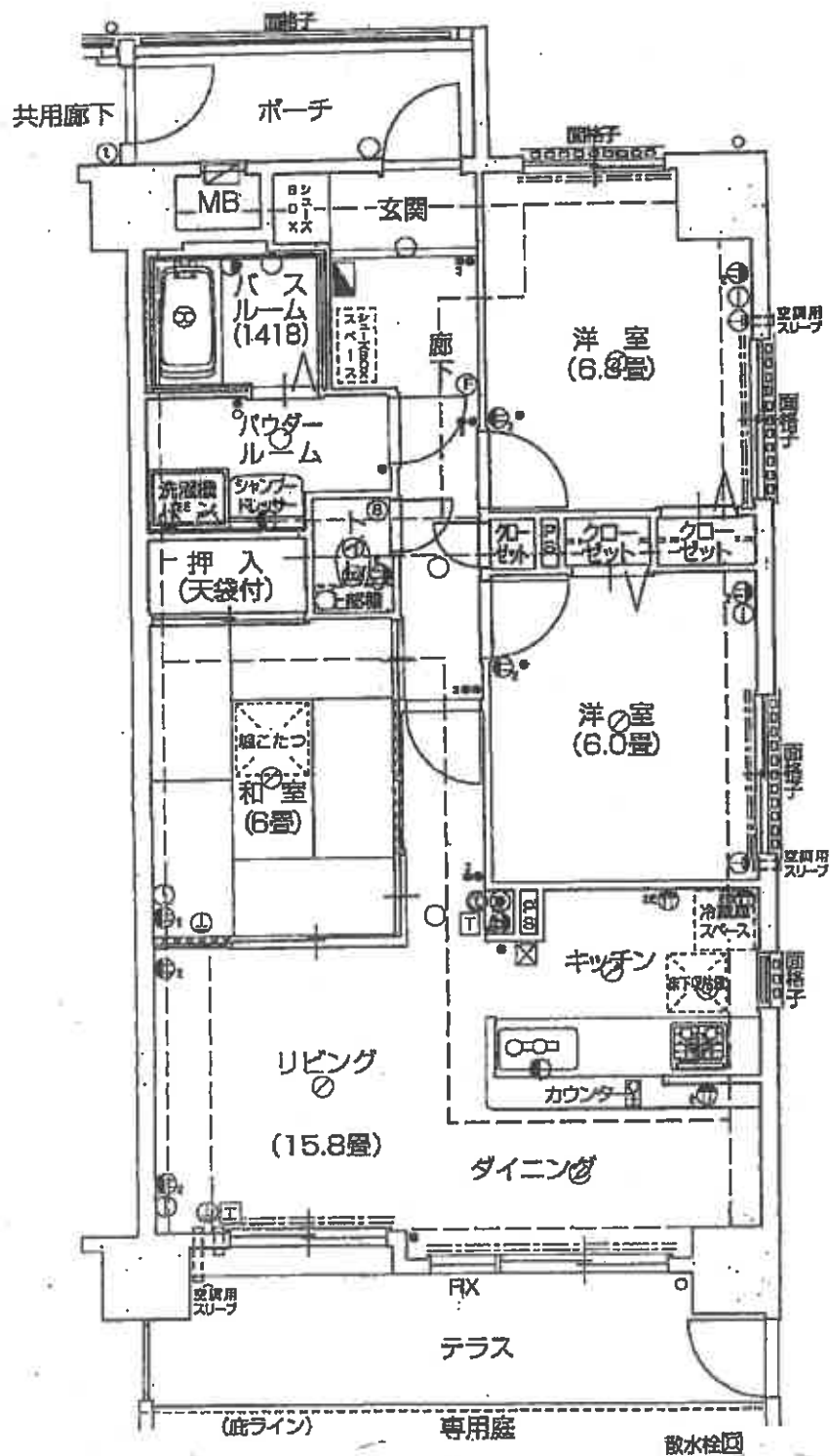
建物各階平面図

物品番号 19.1.13
建物の所在 明石市二見町東二見字池ノ土643番地1 NO.12-2

1階

3.05	×	10.35	=	41.7450
4.14	×	10.35	=	43.0560
4.72	×	10.35	=	49.0800
5.28	×	10.35	=	54.7800
5.85	×	10.35	=	60.5550
6.40	×	10.35	=	66.4050
6.95	×	10.35	=	72.3225
7.50	×	10.35	=	78.2850
8.05	×	10.35	=	84.2850
8.60	×	10.35	=	90.3150
9.15	×	10.35	=	96.3750
9.70	×	10.35	=	102.4650
10.25	×	10.35	=	108.5850
10.80	×	10.35	=	114.7350
11.35	×	10.35	=	120.9150
11.90	×	10.35	=	127.1250
12.45	×	10.35	=	133.3600
13.00	×	10.35	=	139.6200
13.55	×	10.35	=	145.9050
14.10	×	10.35	=	152.2150
14.65	×	10.35	=	158.5500
15.20	×	10.35	=	164.9100
15.75	×	10.35	=	171.2925
16.30	×	10.35	=	177.6975
16.85	×	10.35	=	184.1250
17.40	×	10.35	=	190.5750
17.95	×	10.35	=	197.0475
18.50	×	10.35	=	203.5425
19.05	×	10.35	=	210.0600
19.60	×	10.35	=	216.5925
20.15	×	10.35	=	223.1425
20.70	×	10.35	=	229.7100
21.25	×	10.35	=	236.2950
21.80	×	10.35	=	242.9025
22.35	×	10.35	=	249.5325
22.90	×	10.35	=	256.1850
23.45	×	10.35	=	262.8600
24.00	×	10.35	=	269.5575
24.55	×	10.35	=	276.2775
25.10	×	10.35	=	283.0200
25.65	×	10.35	=	289.7850
26.20	×	10.35	=	296.5725
26.75	×	10.35	=	303.3825
27.30	×	10.35	=	310.2150
27.85	×	10.35	=	317.0700
28.40	×	10.35	=	323.9475
28.95	×	10.35	=	330.8475
29.50	×	10.35	=	337.7700
30.05	×	10.35	=	344.7150
30.60	×	10.35	=	351.6825
31.15	×	10.35	=	358.6725
31.70	×	10.35	=	365.6850
32.25	×	10.35	=	372.7200
32.80	×	10.35	=	379.7775
33.35	×	10.35	=	386.8575
33.90	×	10.35	=	393.9600
34.45	×	10.35	=	401.0850
35.00	×	10.35	=	408.2325
35.55	×	10.35	=	415.4025
36.10	×	10.35	=	422.5950
36.65	×	10.35	=	429.8100
37.20	×	10.35	=	437.0475
37.75	×	10.35	=	444.3075
38.30	×	10.35	=	451.5900
38.85	×	10.35	=	458.8950
39.40	×	10.35	=	466.2225
39.95	×	10.35	=	473.5725
40.50	×	10.35	=	480.9450
41.05	×	10.35	=	488.3400
41.60	×	10.35	=	495.7575
42.15	×	10.35	=	503.1975
42.70	×	10.35	=	510.6600
43.25	×	10.35	=	518.1450
43.80	×	10.35	=	525.6525
44.35	×	10.35	=	533.1825
44.90	×	10.35	=	540.7350
45.45	×	10.35	=	548.3100
46.00	×	10.35	=	555.9075
46.55	×	10.35	=	563.5275
47.10	×	10.35	=	571.1700
47.65	×	10.35	=	578.8350
48.20	×	10.35	=	586.5225
48.75	×	10.35	=	594.2325
49.30	×	10.35	=	601.9650
49.85	×	10.35	=	609.7200
50.40	×	10.35	=	617.4975
50.95	×	10.35	=	625.2975
51.50	×	10.35	=	633.1200
52.05	×	10.35	=	640.9650
52.60	×	10.35	=	648.8325
53.15	×	10.35	=	656.7225
53.70	×	10.35	=	664.6350
54.25	×	10.35	=	672.5700
54.80	×	10.35	=	680.5275
55.35	×	10.35	=	688.5075
55.90	×	10.35	=	696.5100
56.45	×	10.35	=	704.5350
57.00	×	10.35	=	712.5825
57.55	×	10.35	=	720.6525
58.10	×	10.35	=	728.7450
58.65	×	10.35	=	736.8600
59.20	×	10.35	=	744.9975
59.75	×	10.35	=	753.1575
60.30	×	10.35	=	761.3400
60.85	×	10.35	=	769.5450
61.40	×	10.35	=	777.7725
61.95	×	10.35	=	786.0225
62.50	×	10.35	=	794.2950
63.05	×	10.35	=	802.5900
63.60	×	10.35	=	810.9075
64.15	×	10.35	=	819.2475
64.70	×	10.35	=	827.6100
65.25	×	10.35	=	836.0950
65.80	×	10.35	=	844.6025
66.35	×	10.35	=	853.1325
66.90	×	10.35	=	861.6850
67.45	×	10.35	=	870.2600
68.00	×	10.35	=	878.8575
68.55	×	10.35	=	887.4775
69.10	×	10.35	=	896.1200
69.65	×	10.35	=	904.7850
70.20	×	10.35	=	913.4725
70.75	×	10.35	=	922.1825
71.30	×	10.35	=	930.9150
71.85	×	10.35	=	939.6700
72.40	×	10.35	=	948.4475
72.95	×	10.35	=	957.2475
73.50	×	10.35	=	966.0700
74.05	×	10.35	=	974.9150
74.60	×	10.35	=	983.7825
75.15	×	10.35	=	992.6725
75.70	×	10.35	=	1001.5850
76.25	×	10.35	=	1010.5200
76.80	×	10.35	=	1019.4775
77.35	×	10.35	=	1028.4575
77.90	×	10.35	=	1037.4600
78.45	×	10.35	=	1046.4850
79.00	×	10.35	=	1055.5325
79.55	×	10.35	=	1064.6025
80.10	×	10.35	=	1073.6950
80.65	×	10.35	=	1082.8100
81.20	×	10.35	=	1091.9475
81.75	×	10.35	=	1101.1075
82.30	×	10.35	=	1110.2900
82.85	×	10.35	=	1119.4950
83.40	×	10.35	=	1128.7225
83.95	×	10.35	=	1137.9725
84.50	×	10.35	=	1147.2450
85.05	×	10.35	=	1156.5400
85.60	×	10.35	=	1165.8575
86.15	×	10.35	=	1175.1975
86.70	×	10.35	=	1184.5600
87.25	×	10.35	=	1193.9450
87.80	×	10.35	=	1203.3525
88.35	×	10.35	=	1212.7825
88.90	×	10.35	=	1222.2350
89.45	×	10.35	=	1231.7100
90.00	×	10.35	=	1241.2075
90.55	×	10.35	=	1250.7275
91.10	×	10.35	=	1260.2700
91.65	×	10.35	=	1269.8350
92.20	×	10.35	=	1279.4225
92.75	×	10.35	=	1289.0325
93.30	×	10.35	=	1298.6650
93.85	×	10.35	=	1308.3200
94.40	×	10.35	=	1317.9975
94.95	×	10.35	=	1327.6975
95.50	×	10.35	=	1337.4200
96.05	×	10.35	=	1347.1650
96.60	×	10.35	=	1356.9325
97.15	×	10.35	=	1366.7225
97.70	×	10.35	=	1376.5350
98.25	×	10.35	=	1386.3700
98.80	×	10.35	=	1396.2275
99.35	×	10.35	=	1406.1075
99.90	×	10.35	=	1416.0100
100.45	×	10.35	=	1425.9350
101.00	×	10.35	=	1435.8825
101.55	×	10.35	=	1445.8525
102.10	×	10.35	=	1455.8450
102.65	×	10.35	=	1465.8600
103.20	×	10.35	=	1475.8975
103.75	×	10.35	=	1485.9575
104.30	×	10.35	=	1496.0400
104.85	×	10.35	=	1506.1450
105.40	×	10.35	=	1516.2725
105.95	×	10.35	=	1526.4225
106.50	×	10.35	=	1536.5950
107.05	×	10.35	=	1546.7900
107.60	×	10.35	=	1556.9075
108.15	×	10.35	=	1567.0475
108.70	×	10.35	=	1577.2100
109.25	×	10.35	=	1587.3950
109.80	×	10.35	=	1597.6025
110.35	×	10.35	=	1607.8325
110.90	×	10.35	=	1618.0850
111.45	×	10.35	=	1628.3600
112.00	×	10.35	=	1638.6575
112.55	×	10.35	=	1648.9775
113.10	×	10.35	=	1659.3200
113.65	×	10.35	=	1669.6850
114.20	×	10.35	=	1680.0725
114.75	×	10.35	=	1690.4825
115.30	×	10.35	=	1700.9150
115.85	×	10.35	=	1711.3700
116.40	×	10.35	=	1721.8475
116.95	×	10.35	=	1732.3475
117.50	×	10.35	=	1742.8700
118.05	×	10.35	=	1753.4150
118.60	×	10.35	=	1763.9825
119.15	×	10.35	=	1774.5725
119.70	×	10.35	=	1785.1850
120.25	×	10.35	=	1795.8200
120.80	×	10.35	=	1806.4775
121.35	×	10.35	=	1817.1575
121.90	×	10.35	=	1827.8600
122.45	×	10.35	=	1838.5850
123.00	×	10.35	=	1849.3325
123.55	×	10.35	=	1860.1025
124.10	×	10.35	=	1870.8950
124.65	×	10.35	=	1881.7100
125.20	×	10.35	=	1892.5475
125.75	×	10.35	=	1903.4075
126.30	×	10.35	=	1914.2900
126.85	×	10.35	=	1925.1950
127.40	×	10.35	=	1936.1225
127.95	×	10.35	=	1947.0725
128.50	×	10.35	=	1958.0450
129.05	×	10.35	=	1969.0400
129.60	×	10.35	=	1980.0575
130.15	×	10.35	=	1991.0975
130.70	×	10.35	=	2002.1600
131.25	×	10.35	=	2013.2450
131.80	×	10.35	=	2024.3525
132.35	×	10.35	=	2035.4825
132.90	×	10.35	=	2046.6350
133.45	×	10.35	=	2057.8100
134.00	×	10.35	=	2069.0075
134.55	×	10.35	=	2080.2275
135.10	×	10.35	=	2091.4700
135.65	×	10.35	=	2102.7350
136.20	×	10.35	=	2114.0225
136.75	×	10.35	=	2125.3325
137.30	×	10.35	=	2136.6650
137.85	×	10.35	=	2148.0300
138.40	×	10.35	=	2159.4175
138.95	×	10.35	=	2170.8275
139.50	×	10.35	=	2182.2600

【建物間取略図】



現況写真

