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。

令和　8年（ケ）第　　96号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月24日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　川　口　利　貴

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12月　9日から 令和　8年12月16日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月22日　午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月12日　午後　2時00分 神戸地方裁判所第３民事部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （1）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （2）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則33条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　8年11月24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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,990,000 7,192,000		1,798,000	69,556	15,994
備考					

令和　8年（ケ）第　　96号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市中央区熊内町四丁目１２番地２、１３番地１１

建物の名称　　新神戸アパートメント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　熊内町四丁目１２番２の１００１

建物の名称　　１００１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　３７．０８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　神戸市中央区熊内町四丁目１２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　９３１．５７平方メートル

土地の符号　　2

所在及び地番　神戸市中央区熊内町四丁目１３番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０８．１３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７３９７２０分の１００４０

令和　8年（ケ）第　　96号

物　件　明　細　書

令和　8年10月15日
神戸地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　川　口　利　貴

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。

令和　８年（ケ）第　　９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市中央区熊内町四丁目１２番地２、１３番地１１

建物の名称　　新神戸アパートメント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　熊内町四丁目１２番２の１００１

建物の名称　　１００１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　３７．０８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　神戸市中央区熊内町四丁目１２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　９３１．５７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市中央区熊内町四丁目１３番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０８．１３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７３９７２０分の１００４０

令和８年(ケ)第　９６号
令和８年８月　６日受理
令和８年９月 14 日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所
執行官　　齊藤　太香雄

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市中央区熊内町四丁目１２番地２、１３番地１１

建物の名称　　新神戸アパートメント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　熊内町四丁目１２番２の１００１

建物の名称　　１００１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　３７．０８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　神戸市中央区熊内町四丁目１２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　９３１．５７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市中央区熊内町四丁目１３番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０８．１３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７３９７２０分の１００４０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神戸市中央区熊内町４丁目１２番４－１００１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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（動産を残置した空き家）として使用し占有している。
管理費等の状況	■下記のとおり（月額） 管理費　　９，４７０円 修繕積立金　　４，６８０円 令和８年８月１７日現在 □滞納はない ■滞納がある　R7年12月分～R8年8月分の合計１２７，３５０円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社神戸支店
その他の事項	管理会社によると上記記載の滞納額のほかに管理協力金（月額３，０００円）の滞納があり、管理組合は承継人に管理協力金の滞納額を含めた金額を請求する。また、管理組合は本件建物の管理費、修繕積立金及び管理協力金の滞納額については承継人に対して年利14.6%の遅延損害金を加算して請求する。
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
形状	■公図のとおり（符号２）　■地積測量図のとおり（符号１） □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　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

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　管理組合の方から債務者兼所有者宛てに郵送物を発送しても送付されません。また、電話に出ることもありません。 2　本件建物には駐車場の割り当てはありません。 3　当管理組合は大規模修繕工事をしたところで、現時点では次の工事予定はありません。 4　管理組合は本件建物の管理費、修繕積立金及び管理協力金の滞納については、新所有者に対して年利14.6%の遅延損害金を加算して請求する予定です。管理規約の改正により、居住していない区分所有者は２０２６年８月分より管理協力金を負担することになっています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■　本件敷地（符号１、２）は本件建物を含む一棟建物の敷地として利用されている宅地で、 周囲を見分したところ、 その形状は添付の公図又は地積測量図の記載にほぼ一致するものと認められたため２枚目記載のとおり報告する。

■　本件建物について

１　本件建物の状況は別紙建物図面、 建物間取図及び添付写真のとおりである。

２　１階エントランスにある１００１号室の集合ポストは届けられた郵便物で一杯になっていた。また、本件建物の玄関脇にある棚に置いた立入通知書は、立入調査時にもそのままの状態で置かれていた。

３　管理組合の積立金残高は１１６，８７４，４５５円（令和８年７月末日現在）で、 近い将来において大規模修繕計画はない。（管理会社作成の回答書及び担当者の陳述による。）

４　本件建物はオール電化システムであり、室内には電気温水器が設置されていた。

５　本件建物内には生活用品などの動産類は存在せず、クーラー、室外機などが残置された状態であった。債務者兼所有者の住民票上の住所地に照会書を送付したが、本件報告書提出時においても回答書の返送はなかった。

６　本件建物の占有者及び占有状況については、 関係人の陳述及び立入調査の結果から２枚目記載のとおり報告する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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08年08月10日（月） 11：45－11：55	執行官室	管理会社へ聴取調査（架電）、ＦＡＸ送付
令和08年08月10日（月） 16：45－17：00	目的物件所在地	目的物件確認、物件調査、写真撮影、占有状況調査、立入通知書を投函
令和08年08月18日（火） 10：20－10：50	神戸地方法務局	登記事項証明書、図面の申請及び受領
令和08年08月18日（火） 13：10－13：20	執行官室	管理会社への聴取調査（架電）
令和08年08月19日（水） 15：55－16：20	目的物件所在地	目的物件立入り調査、写真撮影、占有状況調査 評価人同行
令和08年08月24日（月） ：　－　：	執行官室	債務者兼所有者宛てに照会文書の郵送（返信用封筒同封）（１１０円切手２枚）

（特記事項）

□　令和　年　月　　日
目的物件は不在で施錠されていることを想定して、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年８月１９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



請求部分	所在	神戸市中央区熊内町四丁目				地番	12番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年8月9日			備付年月日(原図)	昭和57年8月13日			補記事項	

請求番号：5-1
(1/1)

(6 枚目)

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

公用

公用

登記年月日：平成9年1月28日

平成9年1月28日

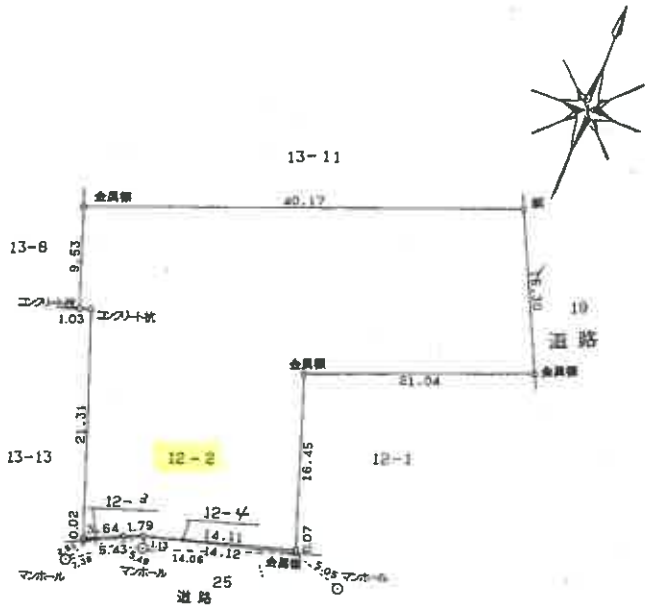
前12-2

地番	後新 12-2．12-3．12-4
土地の所在	神戸市中央区熊内町4丁目

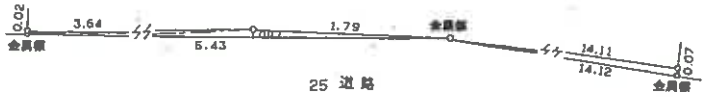
~~土地所在図~~
地積測量図

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
12	1	3.64 ×	0.02 =	0.0728	
-3	2	5.43 ×	0.07 =	0.3801	
		合計	0.4529		
		面積	0.2264	㎡	0.22 ㎡
12	1	14.12 ×	0.07 =	0.9884	
-4		合計	0.9884		
		面積	0.4942	㎡	0.49 ㎡
12		公簿	932.3000	㎡	
-2		総計	0.7206	㎡	
		残地	931.5794	㎡	931.57 ㎡



拡大図 S=1/50



作製者	[redacted] (平成 9 年 1 月 14 日作製)	申請人	[redacted] 縮尺	1/500

000831

（7枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成9年2月25日

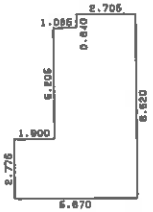
9.2.25

各階平面図

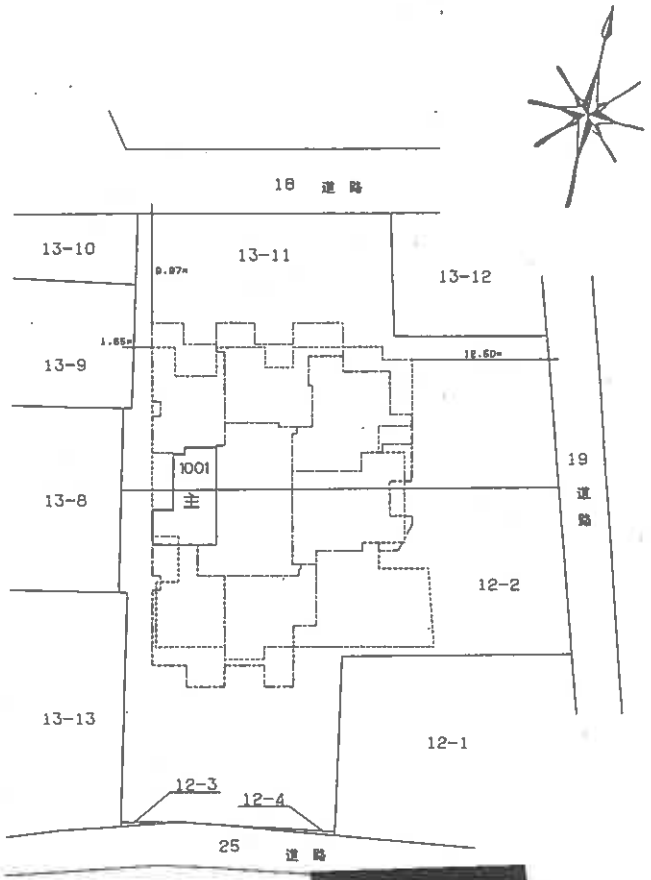
建物図面 各階平面図

家屋番号	熊内町4丁目 12番2の1001
建物の所在	神戸市中央区熊内町4丁目12番地2・13番地11

区分した建物



建物の存する部分 10階



求積表

0.640 × 2.705 =	1.731200
5.205 × 3.770 =	19.622850
2.775 × 5.670 =	15.734250
合計	37.088300
床面積	37.08 m²

作製者	[redacted] 平成 9 年 1 月 31 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

020053

（8 枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-3 (2/7)

公用

登記年月日：平成9年2月25日

平9.2.25

各階平面図

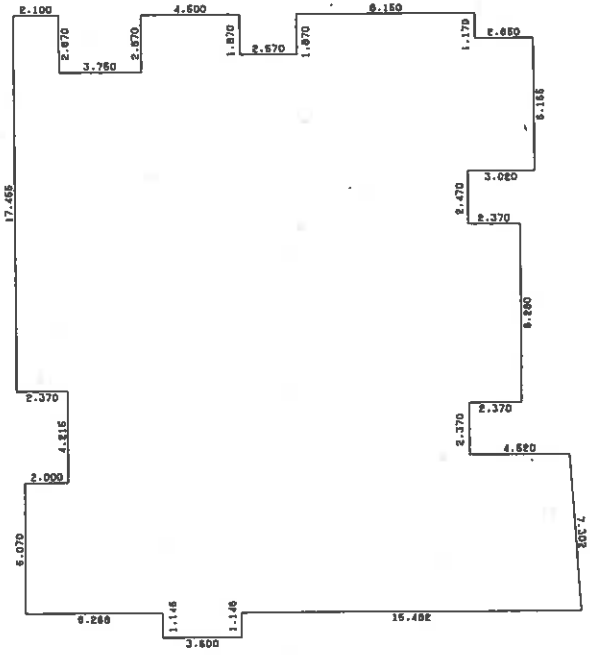
建物図面 各階平面図 1/6

家屋番号	熊内町4丁目 12-2-10～12-2-1407
建物の所在	神戸市中央区熊内町４丁目１２番地２・１３番地１１

[redacted]

1棟の建物

1階



求積表

1.170 × 8.150		=	9.5355000
1.870 × 4.500		=	8.4150000
2.670 × 2.100		=	5.6070000
0.700 × 10.800		=	7.5600000
0.800 × 17.870		=	14.2960000
4.665 × 23.720		=	110.6538000
2.470 × 20.700		=	51.1290000
7.650 × 23.070		=	176.4855000
0.630 × 20.700		=	13.0410000
2.370 × 18.330		=	43.4421000
(22.850 + 22.933) ×	1.215 ／ 2	=	27.8131725
(24.933 + 25.350) ×	6.070 ／ 2	=	152.6089050
1.146 × 3.600		=	4.1256000
	合 計		624.7125775
	床面積		624.71 ㎡

作製者	[redacted] 9 年 1 月 31 日作製)	縮尺	1／
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

019979

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（9葉目）

請求番号：5-3

公用

登記年月日：平成9年2月25日

平9.2.25

各階平面図

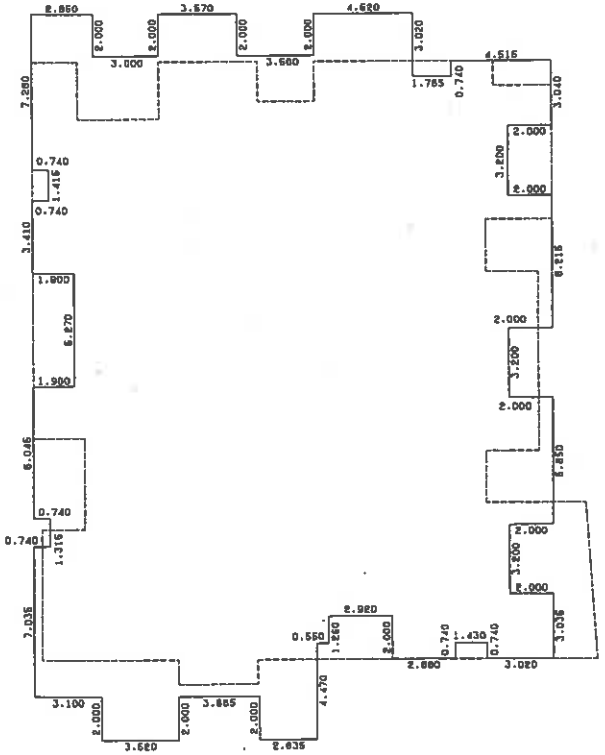
建物図面 各階平面図

2/6

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区脇内町４丁目１２番地２・１３番地１１

1 棟の建物

2階・3階・4階・5階・6階・7階（共通）



求積表

2.000	× 4.520	=	9.040000
2.000	× 3.570	=	7.140000
2.000	× 2.850	=	5.700000
1.020	× 17.440	=	17.788800
0.740	× 4.515	=	3.341100
2.300	× 23.720	=	54.556000
1.940	× 21.720	=	42.136800
1.260	× 20.980	=	26.434800
0.155	× 22.980	=	3.561900
3.410	× 23.720	=	80.885200
2.650	× 21.820	=	57.823000
2.620	× 19.820	=	51.928400
0.580	× 21.720	=	12.597600
5.465	× 23.720	=	129.629800
0.385	× 22.980	=	8.847300
0.930	× 20.980	=	19.511400
2.270	× 21.720	=	49.304400
1.035	× 23.720	=	24.550200
1.260	× 7.330	=	9.235800
0.740	× 3.020	=	2.234800
0.740	× 2.880	=	2.131200
1.260	× 13.470	=	16.972200
2.470	× 12.920	=	31.912400
2.000	× 2.635	=	5.270000
2.000	× 3.520	=	7.040000
	合計		679.573100
	床面積		679.57 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1／
	9 年 1 月 31 日作製)		
申請人	[redacted] ㊞	縮尺	1／250

019980

本図面はA３版をA４版に縮小したものである

（10枚目）

請求番号：5-3

(3/7)

公用

登記年月日：平成9年2月25日

各階平面図

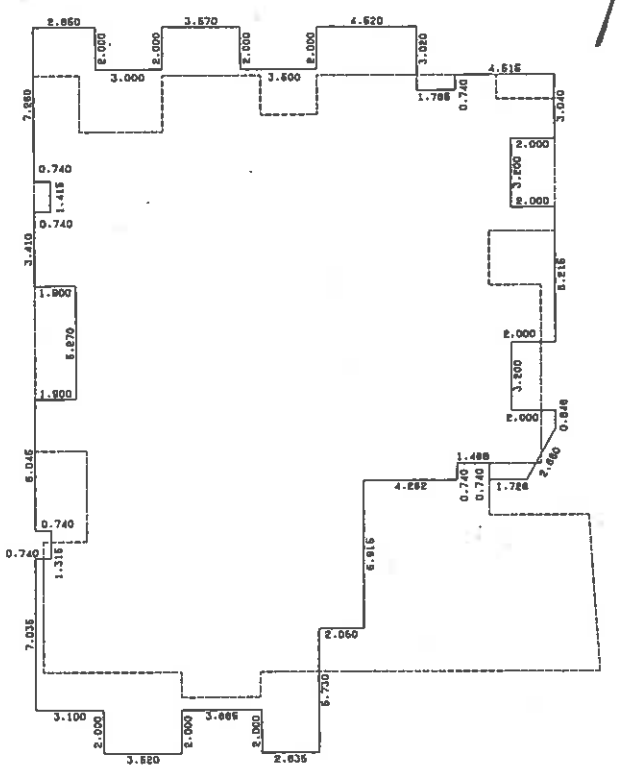
平9.2.25

建物図面 3/6
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区熊内町４丁目１２番地２・１３番地１１

1棟の建物

8階・9階（共通）



求積表

2.000	× 4.520		= 9.0400000
2.000	× 3.570		= 7.1400000
2.000	× 2.850		= 5.7000000
1.020	× 17.440		= 17.7888000
0.740	× 4.515		= 3.3411000
2.300	× 23.720		= 54.5560000
1.940	× 21.720		= 42.1368000
1.260	× 20.980		= 26.4348000
0.155	× 22.980		= 3.5619000
3.410	× 23.720		= 80.8852000
2.650	× 21.820		= 57.8230000
2.620	× 19.820		= 51.9284000
0.580	× 21.720		= 12.5976000
0.846	× 23.720		= 20.0671200
(23.720	+ 22.838) ×	1.584 ／ 2	= 36.8739360
(2.138	+ 1.726) ×	0.740 ／ 2	= 1.4296800
0.740	× 19.232		= 14.2316800
2.295	× 14.970		= 34.3561500
1.315	× 14.230		= 18.7124500
3.305	× 14.970		= 49.4758500
3.730	× 12.920		= 48.1916000
2.000	× 2.635		= 5.2700000
2.000	× 3.520		= 7.0400000
		合 計	608.5820660
		床面積	608.58 ㎡

作製者	[redacted] 9 年 1 月 31 日作製)	縮尺	1／
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

019981

（11枚目）

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-3

公用

登記年月日：平成9年2月25日

各階平面図

平9.2.25

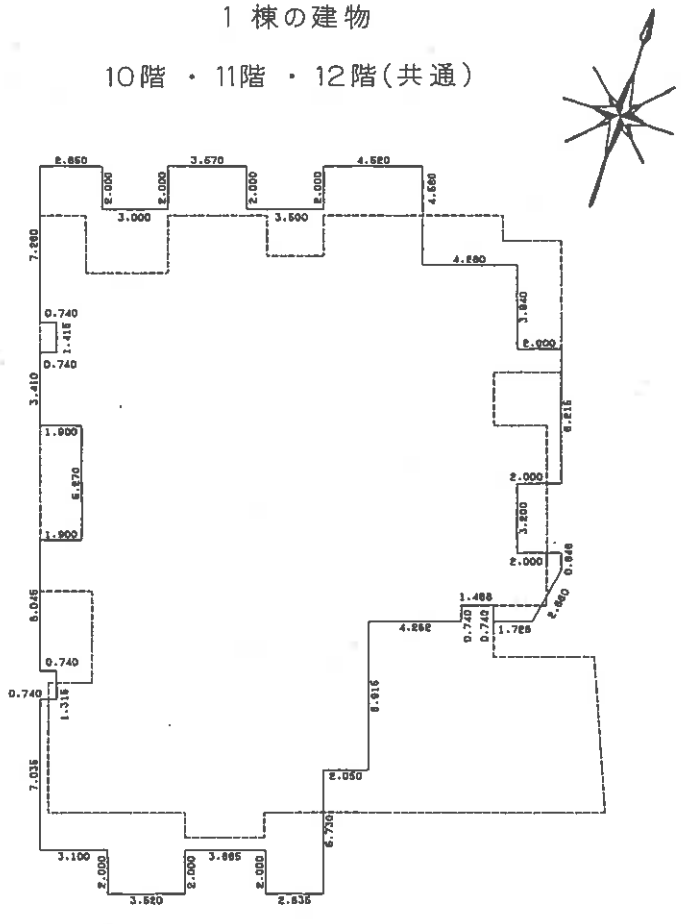
建物図面 各階平面図

4/6

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区熊内町４丁目１２番地２・１３番地１１

1 棟の建物

10階 ・ 11階 ・ 12階(共通)



求積表

2.000	× 4.520		= 9.0400000
2.000	× 3.570		= 7.1400000
2.000	× 2.850		= 5.7000000
2.580	× 17.440		= 44.9952000
2.680	× 21.720		= 58.2096000
1.260	× 20.980		= 26.4348000
0.155	× 22.980		= 3.5619000
3.410	× 23.720		= 80.8852000
2.650	× 21.820		= 57.8230000
2.620	× 19.820		= 51.9284000
0.580	× 21.720		= 12.5976000
0.846	× 23.720		= 20.0671200
(23.720 + 22.838)	×	1.584 ／ 2	= 36.8739360
(2.138 + 1.726)	×	0.740 ／ 2	= 1.4296800
0.740	× 19.232		= 14.2316800
2.295	× 14.970		= 34.3561500
1.315	× 14.230		= 18.7124500
3.305	× 14.970		= 49.4758500
3.730	× 12.920		= 48.1916000
2.000	× 2.635		= 5.2700000
2.000	× 3.520		= 7.0400000
		合 計	593.9641660
		床面積	593.96 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1／

9 年 1 月 31 日作製)

申請人	[redacted]	縮尺	1／250

019982

(12枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：5-3

(5/7)

公用

登記年月日：平成9年2月25日

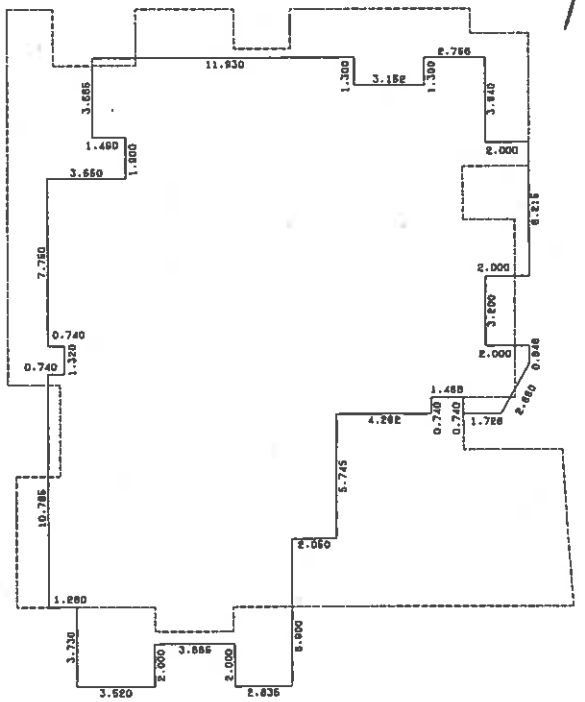
各階平面図

家屋番号	〒9.2.25
建物の所在	神戸市中央区熊内町４丁目１２番地２・１３番地１１

建物図面 各階平面図 5/6

1 棟の建物

13階 ・ 14階（共通）



求積表

1.300 × 2.758		=	3.5854000
1.300 × 11.930		=	15.5090000
2.385 × 17.840		=	42.5484000
0.255 × 16.350		=	4.1692500
1.645 × 18.350		=	30.1857500
4.570 × 21.900		=	100.0830000
3.180 × 19.900		=	63.2820000
0.020 × 19.160		=	0.3832000
0.846 × 21.160		=	17.9013600
(21.160 + 20.907) ×	0.454 ／ 2	=	9.5492090
(21.647 + 21.018) ×	1.130 ／ 2	=	24.1057250
(2.138 + 1.726) ×	0.740 ／ 2	=	1.4296800
0.740 × 17.412		=	12.8848800
5.745 × 13.150		=	75.5467500
3.170 × 11.100		=	35.1870000
1.730 × 9.820		=	16.9886000
2.000 × 2.635		=	5.2700000
2.000 × 3.520		=	7.0400000
	合 計		465.6492040
	床面積		465.64 ㎡

作製者	[redacted] 9年 1月 31日作製)	縮尺	1／
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

019983

（13枚目）

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：5-3 (6/7)

公用

登記年月日：平成9年2月25日

各階平面図

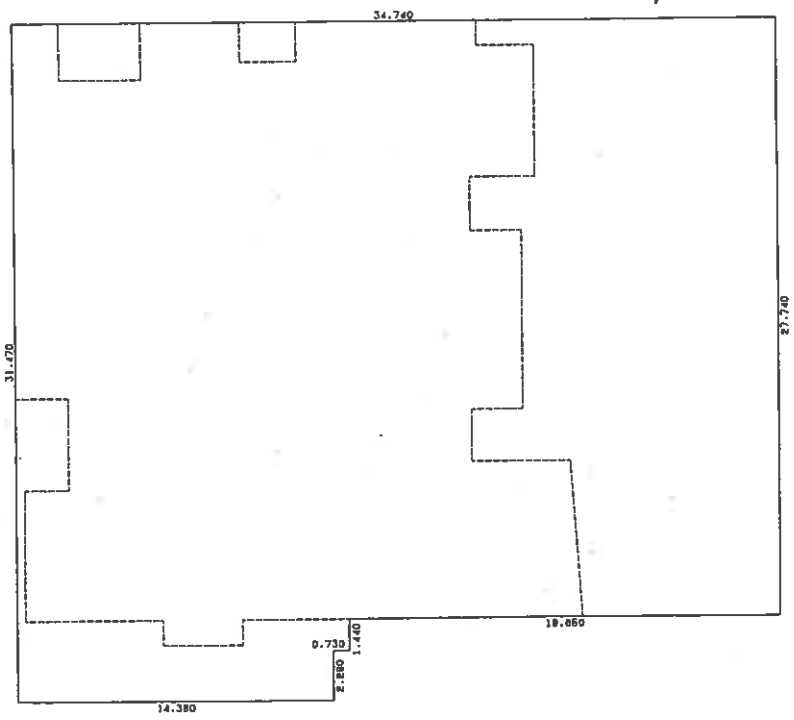
平9.2.25

建物図面 6/6
各階平面図

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区脇内町４丁目１２番地２・１３番地１１

１棟の建物

地下１階



求積表

27.740 × 34.740	=	963.687600
1.440 × 15.090	=	21.729600
2.290 × 14.360	=	32.884400
合計		1018.301600
床面積		1018.30 ㎡

作製者	[redacted] 9 年 1 月 31 日作製)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

019984

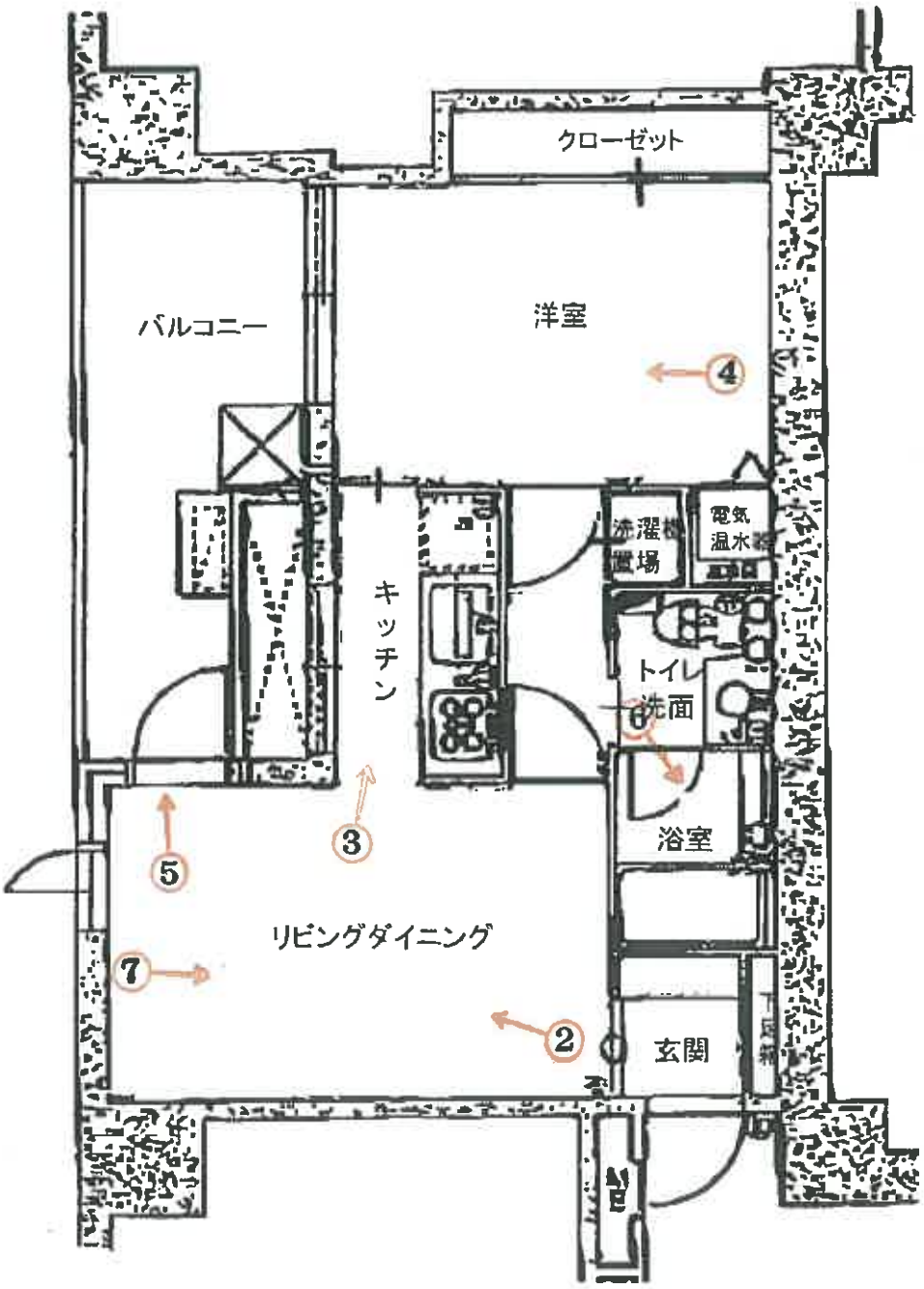
（14枚目）

本図面はＡ３版をＡ４版に縮小したものである

請求番号：5-3

(7/7)

建物間取図



写真撮影位置方向図

(↔は写真番号および撮影位置・方向)

令和8年(ケ)第96号

南西側から撮影　　写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



令和 8 年 （ケ） 第 96 号
令和 8 年 8 月 19 日 現地調査
令和 8 年 9 月 11 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

尾﨑　潤

第１　評価額

番　号	評　　価　　額
1	金8,990,000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	神戸市営地下鉄線　新神戸駅の北東方　約200m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	マンションを中心に店舗等が見られる地域	
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 商業地域 80％ 800％ 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　　1,739.70㎡の　不整形地	
接面道路の状況	北側　約6m市道 南側　約4m市道　（建築基準法第42条2項道路） 東側　約4.5m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	新神戸アパートメント
建物の用途	共同住宅　　(総戸数96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9年2月7日 新築 経過年数　　30 年程度 経済的残存耐用年数　　20 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付14階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート打放し等
設備等	エレベーター　　あり 駐車場　　分譲(総台数52台) 集会所　　あり 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　新神戸アパートメント管理組合 管理方式　　委託 管理会社　　三井不動産レジデンシャルサービス関西(株) 管理形態　　管理人　日勤
管理の状況	普通
積立金	令和8年7月31日 現在、 116,874,455 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。

(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	１０階（１００１号室） 主要開口部の方位：　西向き
床　面　積	37.08㎡　（登記記載面積）
間　取　り	１ＬＤＫ　　バルコニー 西向き
仕　　様	天 井 ：　クロス等 床　　：　フローリング・カーペット等 内 壁 ：　クロス壁等 設 備 ：　特になし その他：　特になし
保守管理の状態	やや劣る
管理費等	管 理 費　月額　　9,470円 修繕積立金　月額　　4,680円 滞 納 額　あり　（令和8年8月17日現在　　127,350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	空き家状態である。室内に電気温水器が設置されていた。 管理費等には上記のほか管理協力金（月額3,000円）がある。

第５　評価額算出の過程

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

１ 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
300,000	37.08	1.41	0.34	5,330,000

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　30年、 経済的残存耐用年数 20年、 経済的全耐用年数 50年、 残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
現価率＝{残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数/経済的全耐用年数)}
×(1－観察減価 0.20)　≒ 0.34

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
430,000	0.90	1,739.70	0.90	10040/ 1739720	1.00	3,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価公示　　(神戸中央5-13)
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/㎡)
510,000 × 102/ 100　× 100/ 100　×　100/ 121　≒　430,000
◇ 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/ 105　× 100/ 99　× 100/ 120　× 100/ 97　≒ 100/ 121
イ 個別格差 ： 三方路・形状等 (0.90)
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
5,330,000	3,500,000	0.99	8,740,000

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
0.99　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 6年　3月　　317,000 円/㎡
B　令和 5年　6月　　302,000 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	317,000	100/100	100.0/100	100/90	100/103	100/100	342,000
B	302,000	100/100	100.0/100	100/86	100/95	100/100	370,000

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
356,000	0.99	37.08	13,070,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目の有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ	(7.0%)	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
2,026 千円	796 千円	8.0%	9,950 千円 ≒ 9,950 千円	0.81629	8,122 千円	10,148 千円 ≒ 10,150 千円
(20.0%)					(80.0%)	(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	1,140	1,140	1,123	1,123
	共益費収入	114	114	112	112
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,254	1,254	1,235	1,235
	空室損失	△ 125	△ 125	△ 124	△ 124
	貸倒損失	△ 38	△ 38	△ 37	△ 37
	有効総収益	1,091	1,091	1,074	1,074
イ　総費用	維持管理費（修繕費含む）	125	125	125	125
	長期計画修繕費	163	63	63	63
	公租公課	85	85	85	85
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	378	278	278	278
ウ　経費率　(%)		34.65	25.48	25.88	25.88
エ　有効純収益　アーイ		713	813	796	796
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		666	710	650	

（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と収益性を反映した③を中心に、物件の個別性を反映した①とを比較考量して、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	8,740,000	1.00	8,740,000
②比準価格	13,070,000	1.00	13,070,000
③収益価格			10,150,000
④調整後の価格	11,470,000		

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
11,470,000	1.00	0.80	0.98	8,990,000

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　（神戸中央5-13）

所　　在　：　神戸市中央区生田町2丁目329番
「生田町２－２－５」

価　　格　：　510,000円/㎡

位　　置　：　神戸市営地下鉄線「新神戸」駅より道路距離330ｍ

価格時点　：　令和８年１月１日

地　　積　：　202㎡

供給処理施設　：　水道、ガス、下水

接面街路　：　南東側幅員18ｍ市道に接面

用途指定等　：　近隣商業地域（建ぺい率80%，容積率300%）

地域の概要　：　中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

土地：　377,685,389円　（×10,040/ 1,739,720）

建物：　4,605,100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

令和　８年（ケ）第　　９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　神戸市中央区熊内町四丁目１２番地２、１３番地１１

建物の名称　　新神戸アパートメント

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　熊内町四丁目１２番２の１００１

建物の名称　　１００１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　３７．０８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　神戸市中央区熊内町四丁目１２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　９３１．５７平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　神戸市中央区熊内町四丁目１３番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　８０８．１３平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

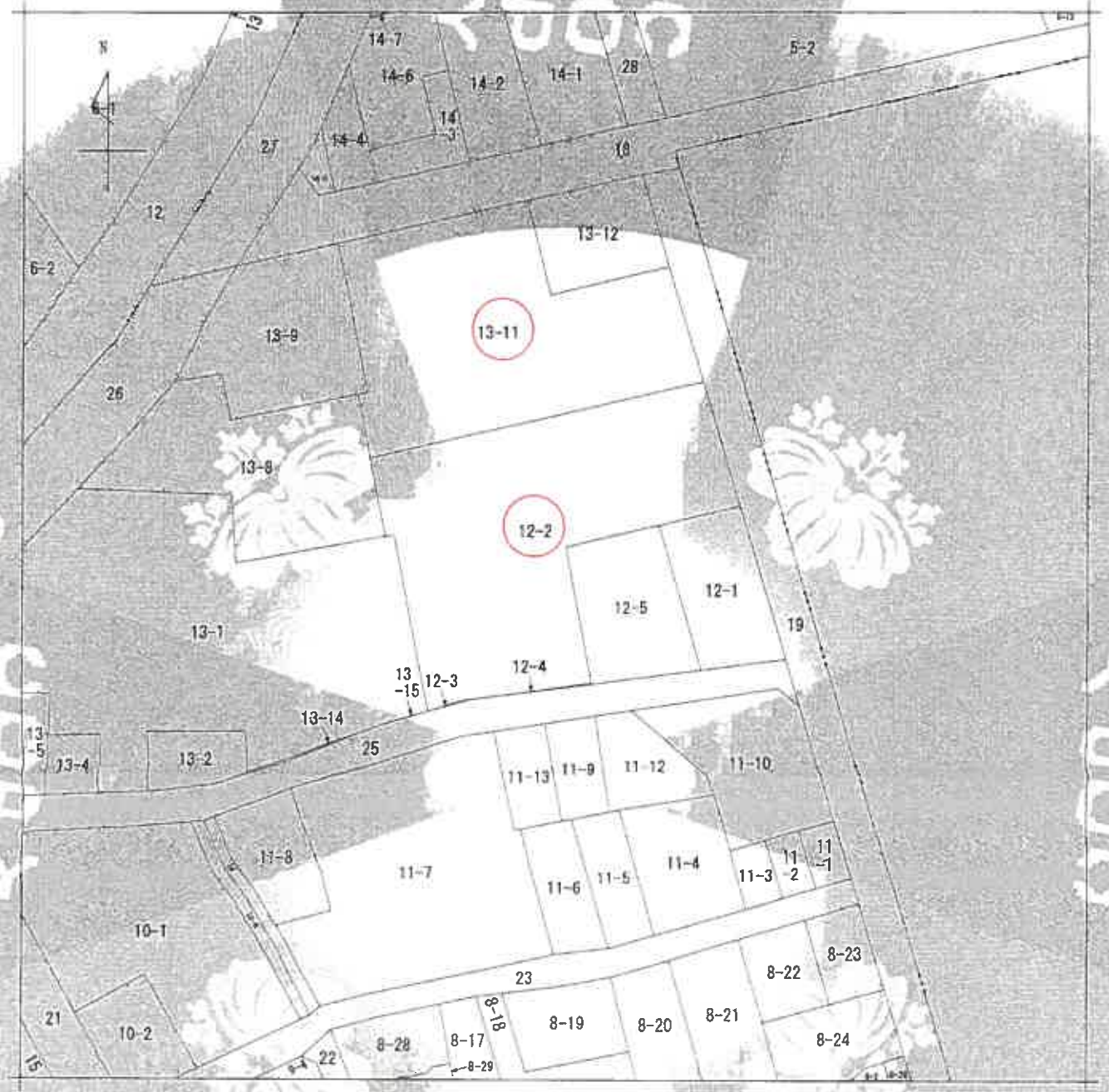
敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１７３９７２０分の１００４０

対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写



請求部分	所在	神戸市中央区熊内町四丁目				地番	12番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年8月9日			備付年月日(原図)	昭和57年8月13日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月15日
神戸地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：13-1
(1/1)

A4に縮小

登記年月日：平成9年1月28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8年6月15日
神戸地方法務局

登記官

平成9年1月28日

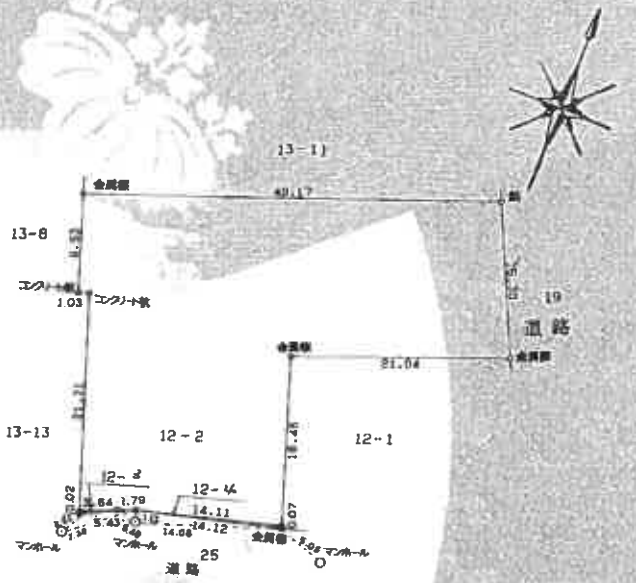
前12-2

地番	12-2，12-3，12-4
土地の所在	神戸市中央区熊内町4丁目

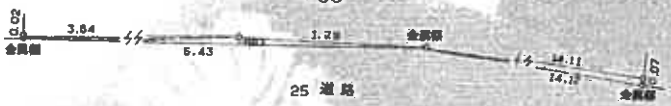
土地所在図
地積測量図

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
12-3	1	3.64 ×	0.02 =	0.0728	
	2	5.43 ×	0.07 =	0.3801	
		合計	0.4529		
		面積	0.2264	㎡	0.22 ㎡
12-4	1	14.12 ×	0.07 =	0.9884	
		合計	0.9884		
		面積	0.4942	㎡	0.49 ㎡
12-2		公簿	932.3000	㎡	
		総計	0.7206	㎡	
		残地	931.5794	㎡	931.57 ㎡



拡大図 S=1/50



作製者	[redacted]	(平成9年1月14日作製)	申請人	[redacted]	尺	1/500

請求番号：13-2

A4に縮小

登記年月日：平成9年2月25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8年6月15日
神戸地方法務局
登記官

[redacted]

[redacted]

各階平面図

平 9. 2. 25

家屋番号	熊内町4丁目 12-2-10～12-2-1407
建物の所在	神戸市中央区熊内町４丁目１２番地２・１３番地１１

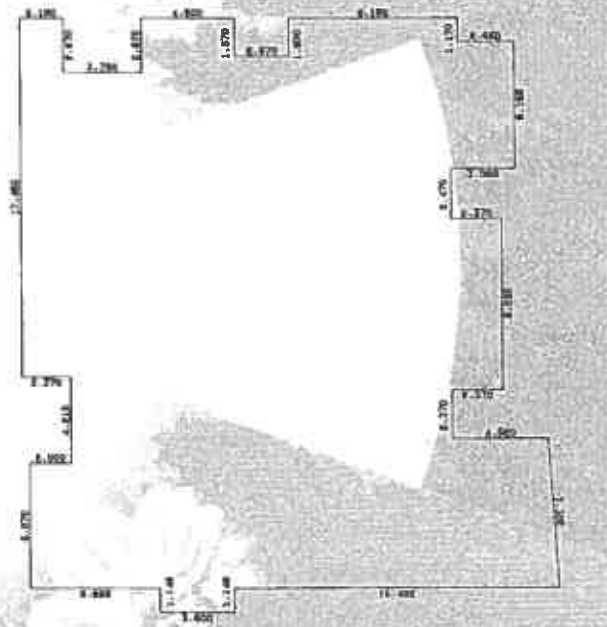
建物図面 各階平面図

1/6

[redacted]

1 棟の建物

1階



求積表

1.170 × 8.150		=	9.5355000
1.870 × 4.500		=	8.4150000
2.670 × 2.100		=	5.6070000
0.700 × 10.800		=	7.5600000
0.800 × 17.870		=	14.2960000
4.885 × 23.720		=	110.6538000
2.470 × 20.700		=	51.1290000
7.650 × 23.070		=	176.4855000
0.630 × 20.700		=	13.0410000
2.370 × 18.330		=	43.4421000
(22.850 + 22.933) ×	1.215 ／ 2	=	27.8131725
(24.933 + 25.350) ×	6.070 ／ 2	=	152.6089050
1.146 × 3.600		=	4.1256000
	合 計		624.7125775
	床面積		624.71 m²

作製者	[redacted]	年 1 月 31 日(作製)	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

[redacted]

[redacted]

請求番号：13-3

(1/7)

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8年6月15日
神戸地方法務局

登記日：平成9年3月25日

各階平面図

平9.2.25

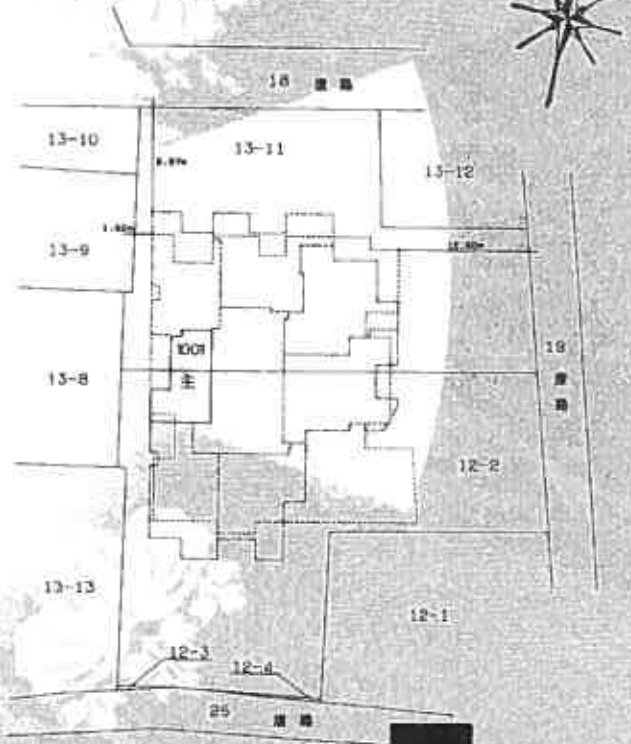
建物図面
各階平面図

家屋番号	鵯内町4丁目 12番2の1001
建物の所在	神戸市中央区鵯内町4丁目12番地2・13番地11

区分した建物



建物の存する部分 10階



求積表

0.640	× 2.705	=	1.731200
5.205	× 3.770	=	19.622850
2.775	× 5.670	=	15.734250
	合計		37.088300
	床面積		37.08 ㎡

作製者	[redacted]	（平成 9 年 1 月 31 日作製）	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

020053

A4に縮小

登記年月日：平成9年2月25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4年6月15日
神戸地方法務局

[redacted]

[redacted]

各階平面図

平9.2.25

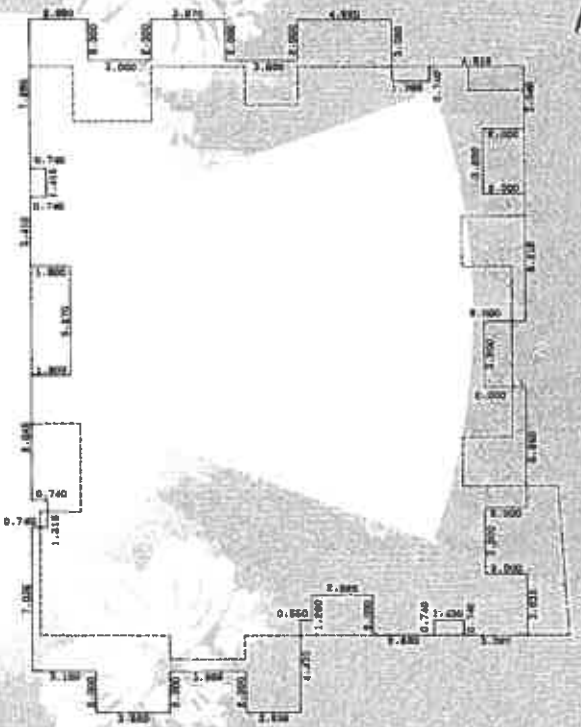
建物図面 各階平面図

2/6

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区鵜内町4丁目12番地2・13番地11

1棟の建物

2階・3階・4階・5階・6階・7階（共通）



求積表

2.000	×	4.520	=	9.040000
2.000	×	3.570	=	7.140000
2.000	×	2.850	=	5.700000
1.020	×	17.440	=	17.788800
0.740	×	4.515	=	3.341100
2.300	×	23.720	=	54.556000
1.940	×	21.720	=	42.136800
1.260	×	20.980	=	26.434800
0.155	×	22.980	=	3.561900
3.410	×	23.720	=	80.885200
2.650	×	21.820	=	57.823000
2.620	×	19.820	=	51.928400
0.580	×	21.720	=	12.597600
5.465	×	23.720	=	129.629800
0.385	×	22.980	=	8.847300
0.930	×	20.980	=	19.511400
2.270	×	21.720	=	49.304400
1.035	×	23.720	=	24.550200
1.260	×	7.330	=	9.235800
0.740	×	3.020	=	2.234800
0.740	×	2.880	=	2.131200
1.260	×	13.470	=	16.972200
2.470	×	12.920	=	31.912400
2.000	×	2.635	=	5.270000
2.000	×	3.520	=	7.040000
		合計		679.573100
		床面積		679.57 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

019980

A4に縮小

登記年月日：平成9年2月25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8年6月15日
神戸地方法務局

各階平面図

平9.2.25

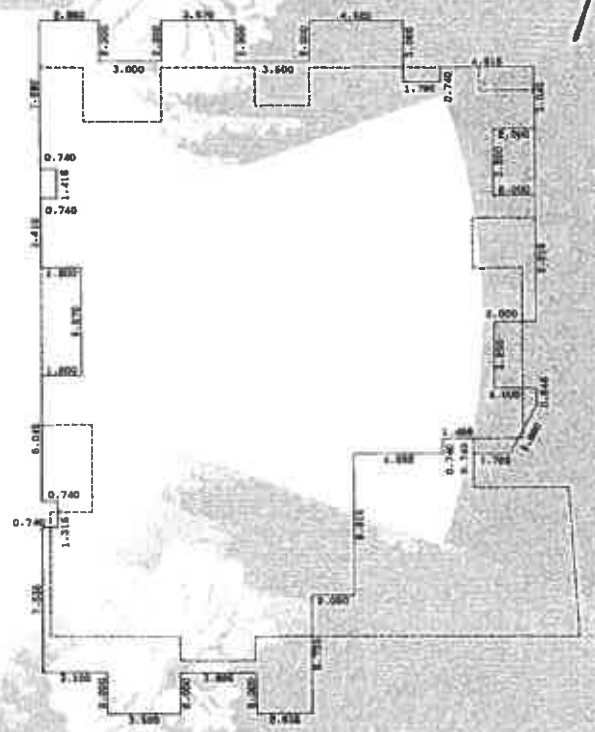
建物図面 各階平面図

3/6

家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区脇内町4丁目12番地2・13番地11

1棟の建物

8階・9階（共通）



求積表

2.000 × 4.520	=	9.0400000
2.000 × 3.570	=	7.1400000
2.000 × 2.850	=	5.7000000
1.020 × 17.440	=	17.7888000
0.740 × 4.515	=	3.3411000
2.300 × 23.720	=	54.5560000
1.940 × 21.720	=	42.1368000
1.260 × 20.980	=	26.4348000
0.155 × 22.980	=	3.5619000
3.410 × 23.720	=	80.8852000
2.650 × 21.820	=	57.8230000
2.620 × 19.820	=	51.9284000
0.580 × 21.720	=	12.5976000
0.846 × 23.720	=	20.0671200
(23.720 + 22.838) × 1.584 ／ 2	=	36.8739360
(2.138 + 1.726) × 0.740 ／ 2	=	1.4296800
0.740 × 19.232	=	14.2316800
2.295 × 14.970	=	34.3561500
1.315 × 14.230	=	18.7124500
3.305 × 14.970	=	49.4758500
3.730 × 12.920	=	48.1916000
2.000 × 2.635	=	5.2700000
2.000 × 3.520	=	7.0400000
合計		608.5820660
床面積		608.58 ㎡

作製者	[redacted]	年 1 月 31 日(作製)	縮尺	1/	
申請人	[redacted]		縮尺	1/250	

015981

[redacted]

[redacted]

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8年6月15日　神戸地方法務局

登記年月日：平成9年2月25日

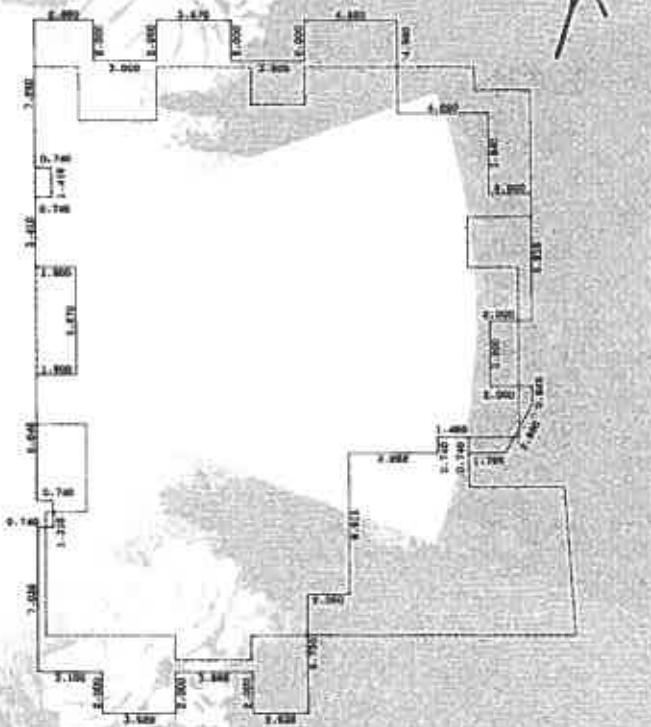
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	平9.2.25
建物の所在	神戸市中央区琴内町4丁目12番地2・13番地11

1棟の建物

10階・11階・12階(共通)



求積表

2.000	× 4.520		= 9.0400000
2.000	× 3.570		= 7.1400000
2.000	× 2.850		= 5.7000000
2.580	× 17.440		= 44.9952000
2.680	× 21.720		= 58.2096000
1.260	× 20.980		= 26.4348000
0.155	× 22.980		= 3.5619000
3.410	× 23.720		= 80.8852000
2.650	× 21.820		= 57.8230000
2.820	× 19.820		= 51.9284000
0.580	× 21.720		= 12.5976000
0.846	× 23.720		= 20.0671200
(23.720	+ 22.838) ×	1.584 ／ 2	= 36.8739360
(2.138	+ 1.726) ×	0.740 ／ 2	= 1.4296800
0.740	× 19.232		= 14.2316800
2.295	× 14.970		= 34.3561500
1.315	× 14.230		= 18.7124500
3.305	× 14.970		= 49.4758500
3.730	× 12.920		= 48.1916000
2.000	× 2.635		= 5.2700000
2.000	× 3.520		= 7.0400000
		合 計	593.9641660
		床面積	593.96 ㎡

作製者	[redacted] 9年1月31日作製	縮尺	1／
申請人	[redacted]	縮尺	1／250

019982

COPY

請求番号：13-3

(5/7)

A4に縮小

登記年月日：平成9年2月25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8年6月15日
神戸地方法務局

登記官

[redacted]

各階平面図

平9.2.25

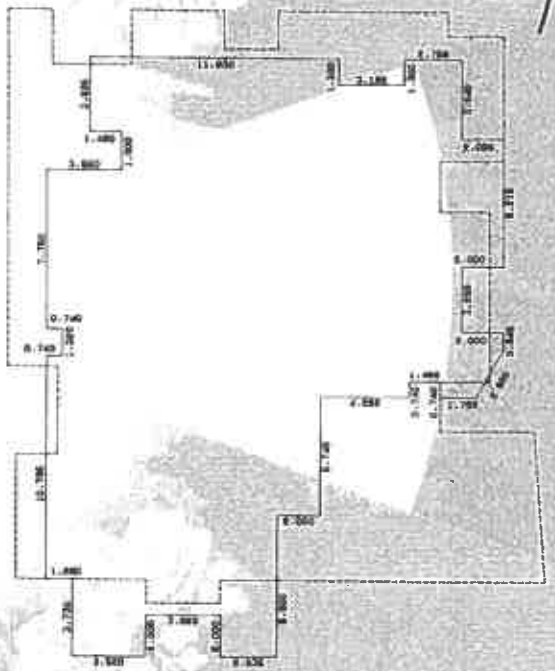
家屋番号	
建物の所在	神戸市中央区熊内町4丁目12番地2・13番地11

建物図面
各階平面図

5/6

1棟の建物

13階・14階（共通）



求積表

1.300 × 2.758		=	3.5854000
1.300 × 11.930		=	15.5090000
2.385 × 17.840		=	42.5484000
0.255 × 16.350		=	4.1692500
1.645 × 18.350		=	30.1857500
4.570 × 21.900		=	100.0830000
3.180 × 19.900		=	63.2820000
0.020 × 19.160		=	0.3832000
0.846 × 21.160		=	17.9013600
(21.160 + 20.907) ×	0.454 ／ 2	=	9.5492090
(21.647 + 21.018) ×	1.130 ／ 2	=	24.1057250
(2.138 + 1.726) ×	0.740 ／ 2	=	1.4296800
0.740 × 17.412		=	12.8848800
5.745 × 13.150		=	75.5467500
3.170 × 11.100		=	35.1870000
1.730 × 9.820		=	16.9886000
2.000 × 2.635		=	5.2700000
2.000 × 3.520		=	7.0400000
	合計		465.6492040
	床面積		465.64 ㎡

作製者	[redacted]	年 1月 31日作製	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

019983

請求番号：13-3 (6/7)

A4に縮小

登記年月日：平成9年2月25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8年6月15日
神戸地方法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

各階平面図

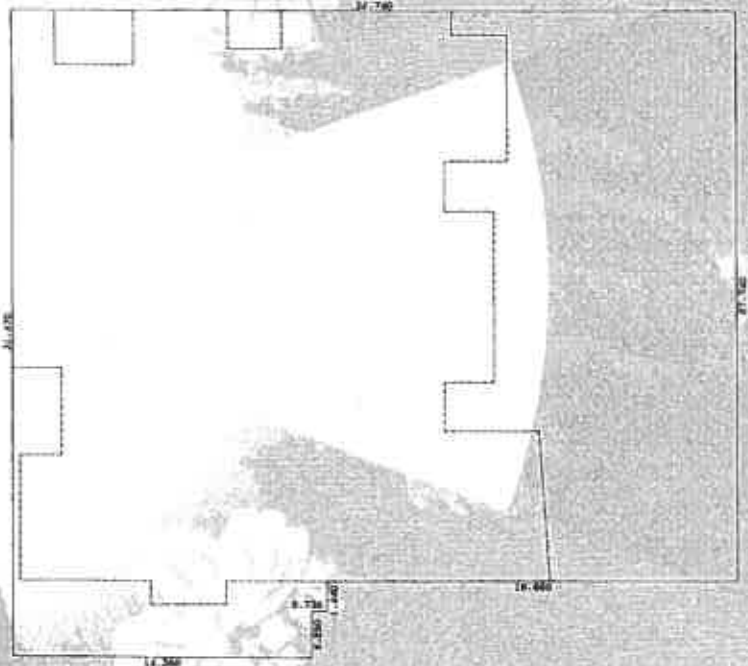
家屋番号	9.2.25
建物の所在	神戸市中央区熊内町４丁目１２番地２・１３番地１１

建物図面
各階平面図

6/6

1棟の建物

地下1階



求積表

27.740 × 34.740	=	963.687600
1.440 × 15.090	=	21.729600
2.290 × 14.360	=	32.884400
合計		1018.301600
床面積		1018.30 m²

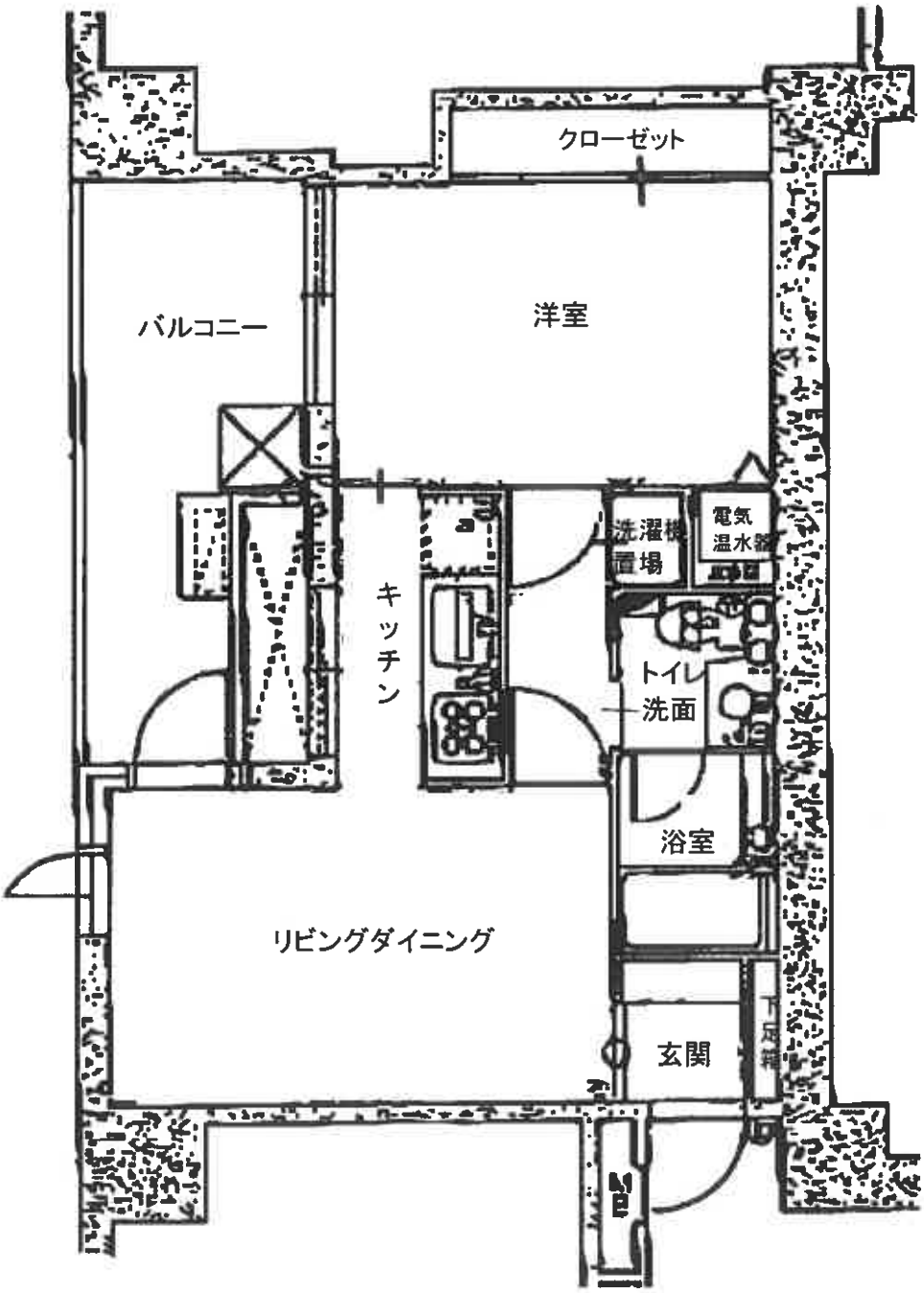
作製者	[redacted] 9年1月31日(作製)	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

019984

請求番号：13-3　(7/7)

A4に縮小

建物間取図



令和8年(ケ)第96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

