

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（コピーは不可）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、神戸地方裁判所尼崎支部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、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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 2 月 26 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 12 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 4 月 2 日 午前 10 時 00 分 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 2 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,320,000 17,056,000		4,264,000	159,570	0
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市西平町 54 番地 1

建物の名称 ワコーレ苦楽園レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平町 54 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 82.95 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 西宮市西平町 54 番 1

地 目 宅地

地 積 1129.32 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 1979475 分の 86420



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

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を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 西宮市西平町 54番地1

建物の名称 ワコーレ苦楽園レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平町 54番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.95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 西宮市西平町54番1

地 目 宅地

地 積 1129.32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 1979475分の86420



令和7年(ケ)第47号
令和7年9月10日受理
令和7年10月15日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大島 俊宏 (印)

(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 西宮市西平町 54 番地 1

建物の名称 ワコーレ苦楽園レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平町 54 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 82.95 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 西宮市西平町 54 番 1

地 目 宅地

地 積 1129.32 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 1979475 分の 86420



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	兵庫県西宮市西平町19番24-103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 上記の者が本件建物を空室のまま利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 14,690円 修繕積立金 25,060円 円 円 円	令和7年9月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年10月分～令和7年9月分 計 477,000円 ☐ 不明	
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社		
その他の事項	「その他の事項（3枚目）」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ （符号 ） ☐ （符号 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 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 年（ ）第 号 〔保管開始日 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

■本件物件について

- 1 本件専有部分を含む一棟建物の名称は「ワコーレ苦楽園レジデンス」という。
- 2 敷地について
 - (1) 南東側市道より約1.5mから約2.5m高く、段差を有する土地(三方路・ほぼ台形地)となっている。
 - (2) 周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断した。
 - (3) 「ワコーレ苦楽園レジデンス」のマンション敷地として利用されている。
- 3 建物について
 - (1) 一棟の建物であり、共同住宅となっている。
 - (2) 専有部分については、①種類：居宅、②間取り：3LDK、③バルコニー：南東向き、④特記設備：床暖房(居間・食堂部)
- 4 その他
 - (1) 本件物件の占有状況は、玄関付近には表札はなく、関係人の陳述から第三者の占有の可能性はないと思われるため、2枚目のとおりと判断した。
 - (2) 管理費等の滞納額については2枚目の記載のとおりであるが、その他分譲駐車場管理費の滞納額33,600円(月額2,800円)、分譲駐車場積立金の滞納額は57,360円(月額4,780円)、ホームセキュリティ費の滞納額19,140円(月額1,595円)、自治会費の滞納額1,200円(月額100円)などの費用が発生している(滞納期間は、それぞれ令和6年10月分から令和7年9月分まで)。
 - (3) 室内の状態は空き家の状態であり、室内は多少ゴミが散見されたものの、経年劣化相当の汚れ、しみ等はあると思われるが特段損傷は確認できなかった。
 - (4) 地下駐車場は共有持分として登記されている(家屋番号：54番1の4、種類：車庫、地下1階部分：52.11㎡、敷地権の割合：1979475分の27915)。なお、駐車場については差押の対象外となっている。

■マンション管理会社からの回答の要旨

- 1 総戸数19戸
- 2 管理方式：委託(日勤)
- 3 集会室なし
- 4 エレベーターあり
- 5 トランクルームなし
- 6 駐車場(分譲16台、賃貸3台)
- 7 積立金残高：24,426,634円(令和7年8月31日現在)
- 8 近い将来の大規模修繕計画なし

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

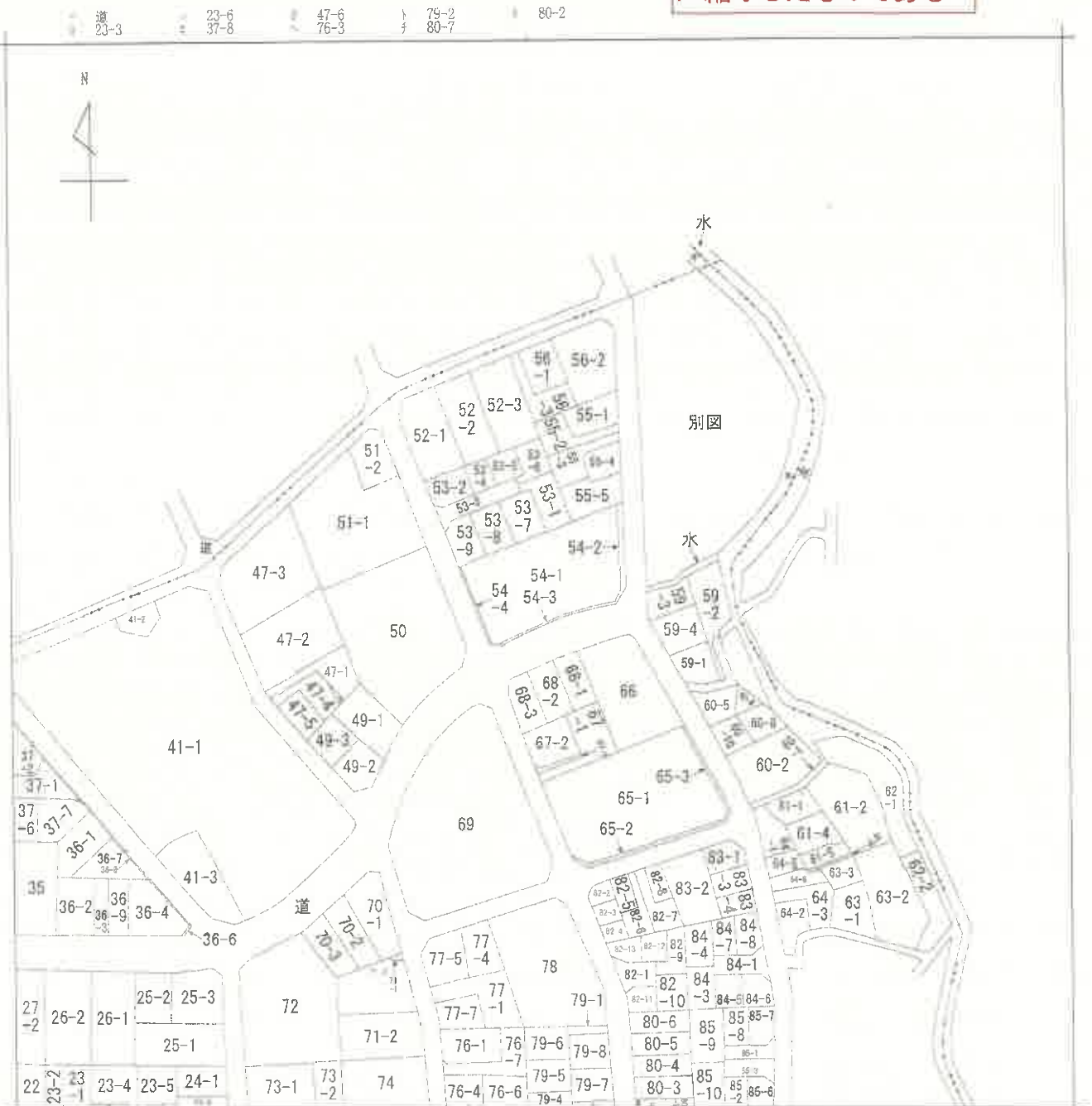
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	1 令和7年1月頃までは住んでいたと思います。 2 本件物件を購入する際に駐車場がついていたと思います。 3 電気、ガス及び水道は止まっていると思います。
■管理会社担当者	1 分譲駐車場の費用は、分譲駐車場管理費（月額2,800円）、分譲駐車場積立金（月額4,780円）がそれぞれ発生します。 2 地下駐車場は19台駐車できますが、賃貸用が3台、分譲駐車場は16台となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月10日(水) 13:12-13:22	執行官室	管理会社担当者に電話にて管理費等滞納状況等の調査依頼(電話・発信)
R7年9月11日(木) 10:10-10:30	神戸地方法務局 西宮支局	公函等及び全部事項証明書交付申請
R7年9月11日(木) 10:10-10:30	物件所在地	物件確認、外観撮影、管理会社担当者から事情聴取
R7年9月25日(木) 15:45-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
R7年9月29日(月) 14:30-14:33	執行官室	マンション管理会社担当者から分譲駐車場について事情聴取(電話・発信)
R7年10月1日(水) 10:30-11:00	神戸地方法務局 西宮支局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年9月25日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し臨場したところ、不在(無施錠)につき、立会人Aを立ち会わせて立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	西宮市西平町			地番	54番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

請求番号：2-1
(1-1)

(6枚目)

公用

H.18.6.12

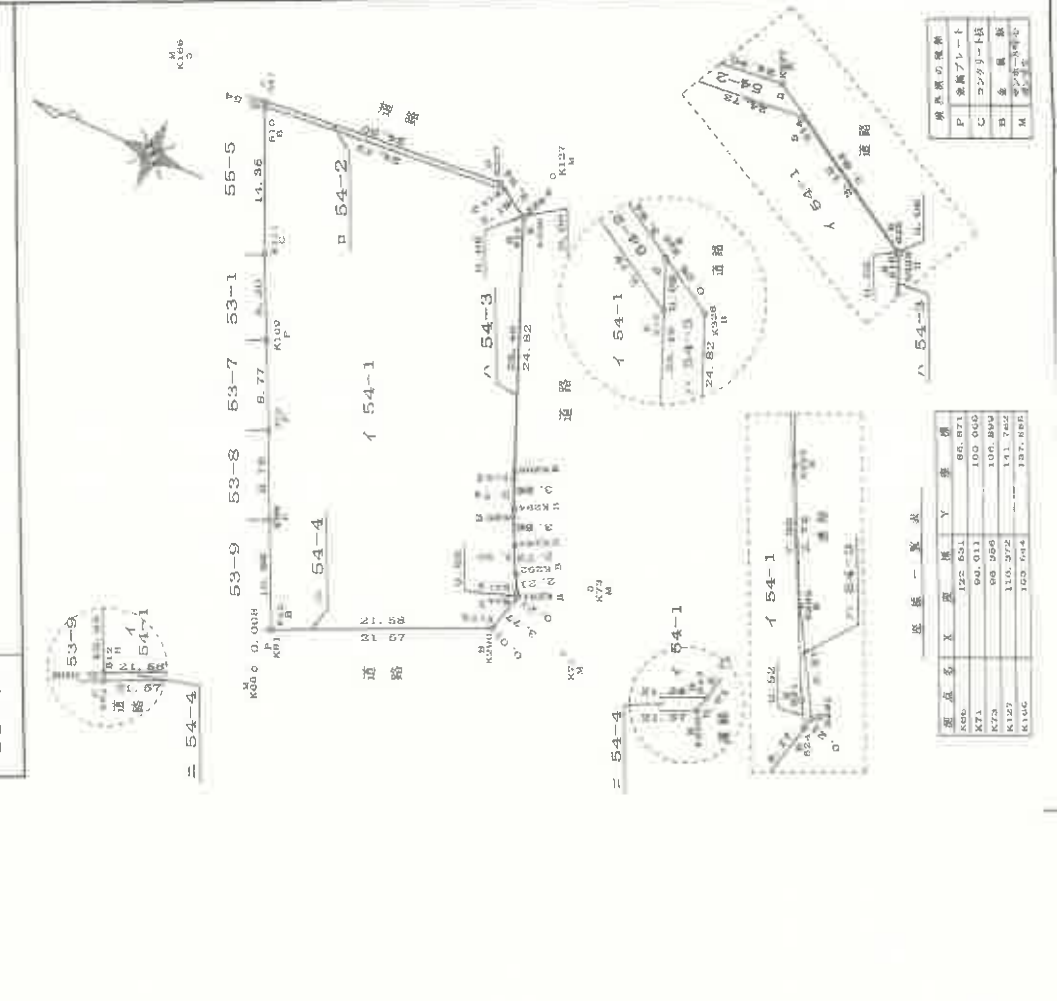
地積測量図

地番 54-1, 54-2, 54-3, 54-4

土地の所在 西宮市西平町

座標		(Xn+1 - Xn-1) Yn	
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
G10	134.710	136.087	2820.0082620
K111	136.082	122.943	1108.8084300
K100	135.046	118.455	-802.0556830
G02	131.210	107.077	-851.59487400
K08	127.407	96.074	-841.4381280
G12	125.744	80.040	-2171.3164740
G13	103.280	69.390	-2021.0080600
G24	102.409	103.007	62.0647760
G21	105.378	103.610	371.2803700
G06	106.896	116.013	686.3133700
G19	107.883	112.418	1287.2033000
G16	117.346	126.001	1720.6110330
G14	120.110	136.888	2702.4058100
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
G01	144.843	136.448	3206.8380160
G10	143.715	135.967	-3376.1041360
G14	120.116	136.650	-3702.7603000
G16	117.346	126.001	-376.7787110
G08	117.300	127.009	-406.8886830
K023	120.773	136.968	3833.0110940
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
G15	117.346	136.961	1343.4813220
G19	105.650	113.418	-1287.2683000
G21	105.678	103.610	-658.3187600
G24	102.409	102.087	-33.0812070
K341	102.367	102.271	111.0320800
K292	103.488	106.174	247.7809430
K244	104.713	107.012	386.6862840
K245	105.245	110.830	327.0134800
K246	107.009	114.083	1202.2104600
K346	117.300	106.970	1326.1040300
G25	117.300	107.000	6.0033300
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K01	132.740	80.030	-1761.3485000
K200	109.200	69.370	-1843.0428000
G13	103.280	69.380	1633.2048000
G12	122.743	94.048	1761.6747020
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K01	132.740	80.030	-1761.3485000
K200	109.200	69.370	-1843.0428000
G13	103.280	69.380	1633.2048000
G12	122.743	94.048	1761.6747020
座標点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K01	132.740	80.030	-1761.3485000
K200	109.200	69.370	-1843.0428000
G13	103.280	69.380	1633.2048000
G12	122.743	94.048	1761.6747020

座標点	X	Y	面積
K01	132.740	80.030	86.871
K200	109.200	69.370	100.040
G13	103.280	69.380	100.880
G12	122.743	94.048	131.742
K100	135.046	118.455	137.885



申請人

作成者

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

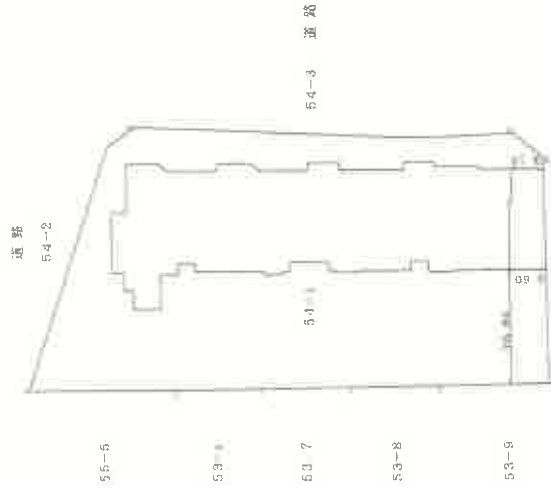
54-1/100-7 54-1/101-104 54-1/201-204 54-1/301-304 54-1/401-404

家屋番号 54-1-50/1-503 建物番号 54-1-50/1-503 図面番号 54-1-50/1-503

建物の所在 西宮市西平町54番地1

1 棟建物図面

(1 棟の建物の名称 ワコーレ西楽園レジデンス)



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

家屋番号	西平町 54番1の103
------	-----------------

建物平面図

家屋番号	西平町 54番1の103
建物の所在	西宮市西平町54番地1

张其成

1991-92	1,000	0	30	0	516000
1992-93	1,000	0	90	5	598000
1993-94	1,000	0	820	5	294400
1994-95	1,000	0	700	2	548700

宋面頰

著者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人壽

縮入 $\frac{1}{500}$

請求番号 23

 $(2, 3)$

建築階平面圖 19.10

家屋番号

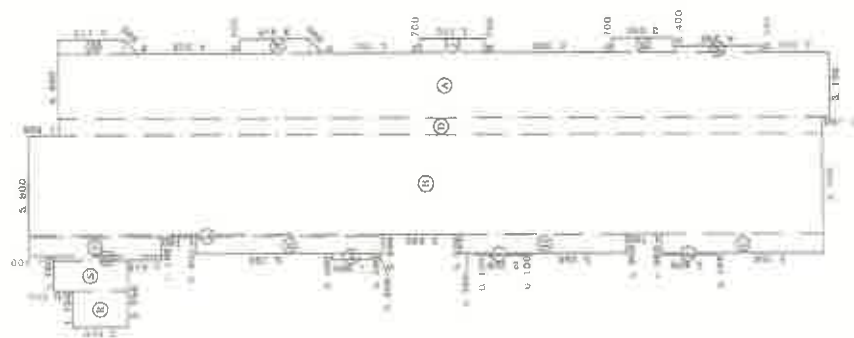
建築物の所在
西宮市西平町54番地1

人
讀
中

縮尺

著作

縮尺 1/250

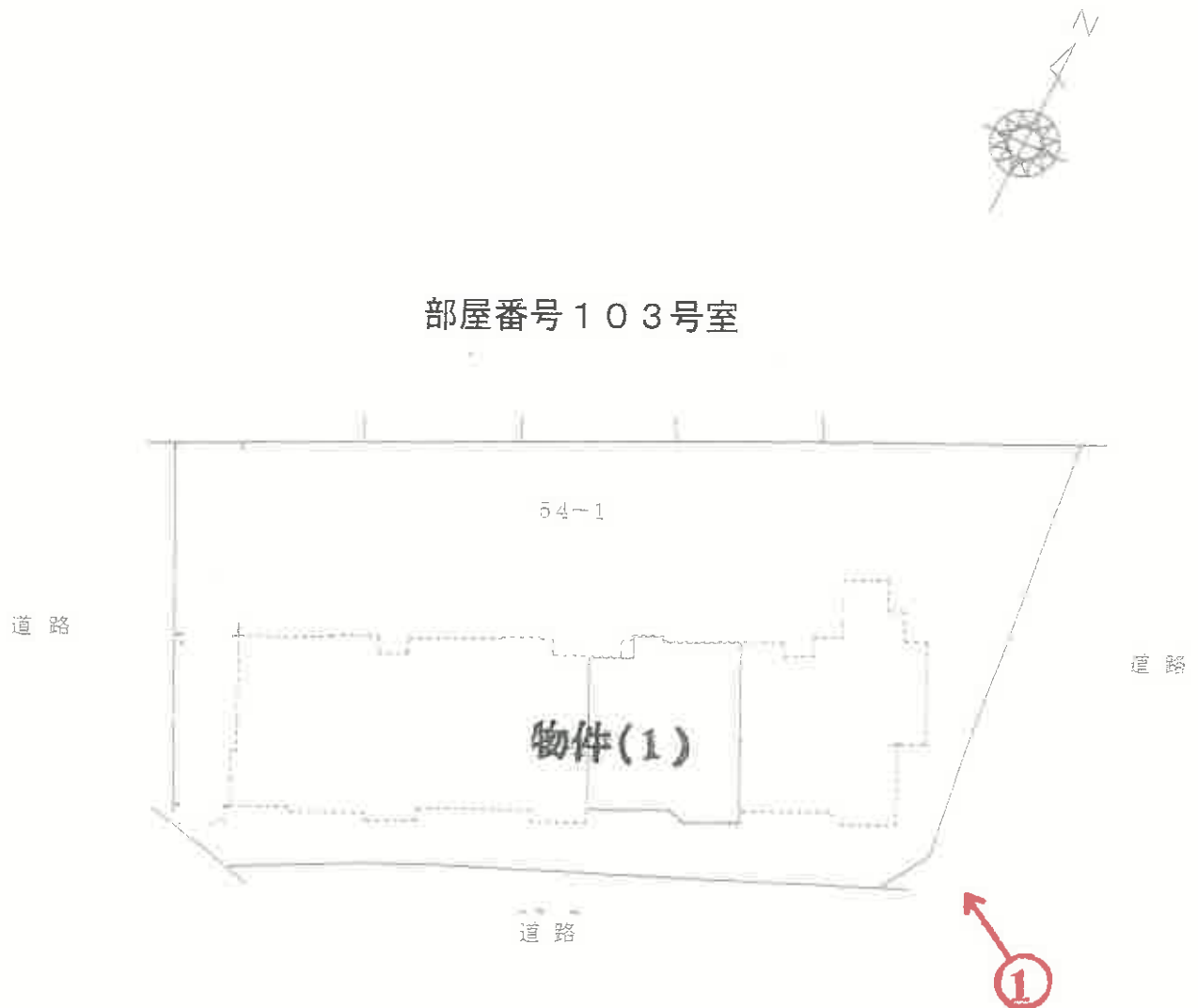


項目	金額	摘要
①	2,100	5,100
②	18,800	4,800
③	7,950	0,500
④		0,800
⑤		0,400
⑥	0,000	0,100
⑦	0,000	0,700
⑧	1,000	0,400
⑨	100	0,100
⑩	200	0,200
⑪	300	0,100
⑫	400	0,200
⑬	500	0,300
⑭	600	0,400
⑮	700	0,500
⑯	800	0,600
⑰	900	0,700
⑱	1,000	0,800
⑲	1,100	0,900
⑳	1,200	1,000
㉑	1,300	1,100
㉒	1,400	1,200
㉓	1,500	1,300
㉔	1,600	1,400
㉕	1,700	1,500
㉖	1,800	1,600
㉗	1,900	1,700
㉘	2,000	1,800
㉙	2,100	1,900
㉚	2,200	2,000
㉛	2,300	2,100
㉜	2,400	2,200
㉝	2,500	2,300
㉞	2,600	2,400
㉟	2,700	2,500
㊱	2,800	2,600
㊲	2,900	2,700
㊳	3,000	2,800
㊴	3,100	2,900
㊵	3,200	3,000
㊶	3,300	3,100
㊷	3,400	3,200
㊸	3,500	3,300
㊹	3,600	3,400
㊺	3,700	3,500
㊻	3,800	3,600
㊼	3,900	3,700
㊽	4,000	3,800
㊾	4,100	3,900
㊿	4,200	4,000
①	4,300	4,100
②	4,400	4,200
③	4,500	4,300
④	4,600	4,400
⑤	4,700	4,500
⑥	4,800	4,600
⑦	4,900	4,700
⑧	5,000	4,800
⑨	5,100	4,900
⑩	5,200	5,000
⑪	5,300	5,100
⑫	5,400	5,200
⑬	5,500	5,300
⑭	5,600	5,400
⑮	5,700	5,500
⑯	5,800	5,600
⑰	5,900	5,700
⑱	6,000	5,800
⑲	6,100	5,900
⑳	6,200	6,000
㉑	6,300	6,100
㉒	6,400	6,200
㉓	6,500	6,300
㉔	6,600	6,400
㉕	6,700	6,500
㉖	6,800	6,600
㉗	6,900	6,700
㉘	7,000	6,800
㉙	7,100	6,900
㉚	7,200	7,000
㉛	7,300	7,100
㉜	7,400	7,200
㉝	7,500	7,300
㉞	7,600	7,400
㉟	7,700	7,500
㊱	7,800	7,600
㊲	7,900	7,700
㊳	8,000	7,800
㊴	8,100	7,900
㊵	8,200	8,000
㊶	8,300	8,100
㊷	8,400	8,200
㊸	8,500	8,300
㊹	8,600	8,400
㊺	8,700	8,500
㊻	8,800	8,600
㊼	8,900	8,700
㊽	9,000	8,800
㊾	9,100	8,900
㊿	9,200	9,000
①	9,300	9,100
②	9,400	9,200
③	9,500	9,300
④	9,600	9,400
⑤	9,700	9,500
⑥	9,800	9,600
⑦	9,900	9,700
⑧	10,000	9,800
⑨	10,100	

床面覆 385.24 寸

土地建物位置関係図

(←○は写真番号および撮影位置・方向)



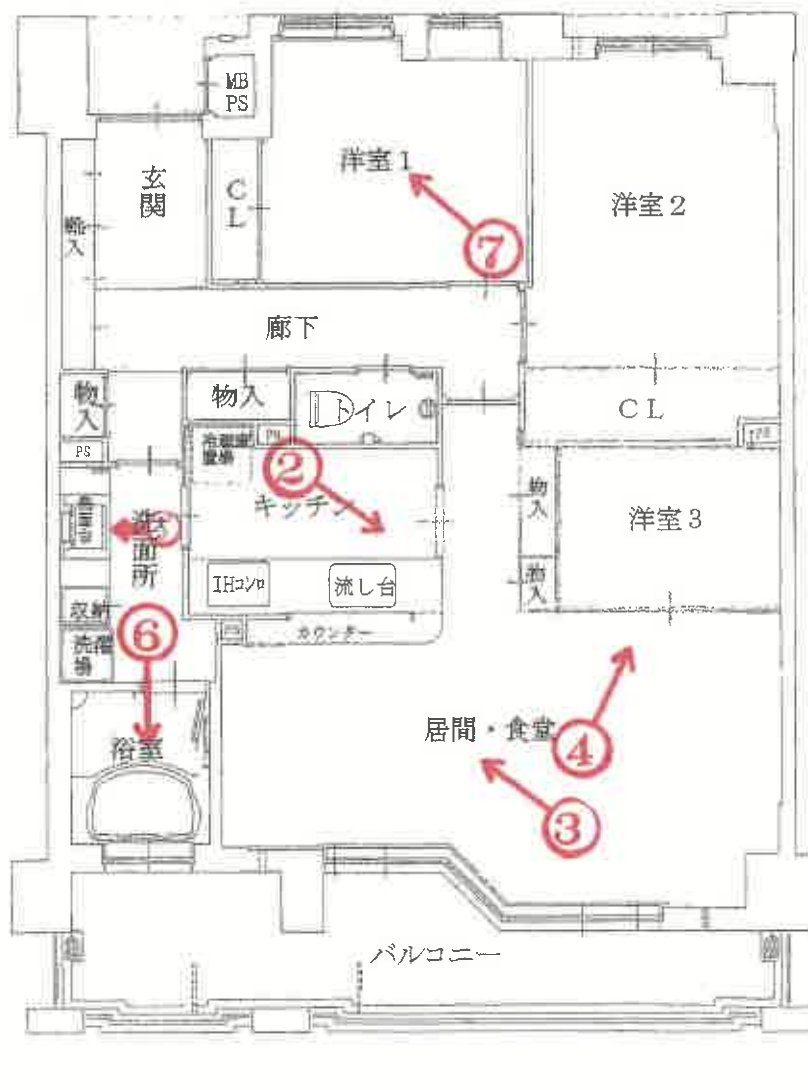
当図面は、土地と建物とのおおよその位置関係を示した参考図であり、土地及び建物の範囲・境界を確定的に示すものではない。

令和7年(ケ)第47号

建物間取図
(縮尺記載なし)

(←○は写真番号および撮影位置・方向)

共用廊下



令和7年(ケ)第47号

(12枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 9 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 22 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

廣嶋琢也

第1 評価額

番号	評 価 額
1	金21,320,000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

番号	所 在 等	登 記	現 況
	(一棟の建物の表示) 所 在 物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積		(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簿面積(＝内法面積)を用いる。
1	(敷地権の目的たる土地の表示) 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			
④ 本件所有者兼債務者は当該一棟の建物の地下1階に所在する区分所有車庫（家屋番号54番1の4）の共有持分を保有しているが、対象外である。			

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	阪急甲陽線 苦楽園口駅の北方 約1.2km（道路距離） （附属資料「対象不動産・公示地等の所在図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の他、マンションも見られる山手の住宅地域	
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 % 建築基準法22条区域 第2種高度地区、宅地造成等工事規制区域 第3種風致地区（東六甲山地区）
画 地 条 件	登記地積 1129.32㎡ の ほぼ台形地（三方路） 南東側間口×奥行 約43m×約24m 南東側市道面より約1.5mから約2.5m高い、段差を有する土地 である。周囲見分の結果、地積測量図と符合するものと判断し た。	
接面道路の状 況	南東側 約10m市道（建築基準法42条1項1号） 東側 約5m市道（建築基準法42条1項1号） 南西側 約5.9m市道（建築基準法42条1項1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の建物のマンション敷地として利用さ れている。	
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	ワコーレ苦楽園レジデンス	
建物の用途	共同住宅 (総戸数19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19年9月26日 新築
	経過年数	18 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付5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	あり (9人乗り 1 基)
	駐 車 場	分譲16台・賃貸3台 (受付順)
	集 会 室	なし
	そ の 他	オートロックシステム等
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ワコーレ苦楽園レジデンス管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年8月31日 現在、 24,426,634 円	
特記事項	・石綿使用等の有無 対象建物についてはアスベスト等を含有する吹付け材等が使用されている可能性は低い。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。 ・近い将来の大規模修繕計画 無し	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（103号室） 主要開口部の方位： 南東向き		
床 面 積	82.95㎡ （登記記載数量）		
間 取 り	3LDK （中住戸） バルコニー 南東向き		
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	：	床暖房（LD部） コンロIH
	そ の 他	：	特になし
保 守 管 理 の 状 態	経年劣化以外に特段の損傷等は見受けられなかった。		
管 理 費 等	管 理 費	月 額	14,690円
	修繕積立金	月 額	25,060円
	滞 納 額	あ り	（令和7年9月12日現在： 477,000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	特になし。		

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物価格に、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	82.95	1.26	0.50	14,630,000

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 18年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 38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) ≒ 0.50

(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
256,000	1.02	1,129.32	0.95	86420/ 1979475	1.00	12,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 （西宮－66）

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/㎡)
 $231,000 \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/88 \div 256,000$

◇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：方位（1.03）

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 100/88$

イ 個別格差：三方路、地勢（1.02）

ウ 地 積：登記地積

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
14,630,000	12,230,000	0.94	25,250,000

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
0.94 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 6月 374,000 円/㎡

B 令和7年 3月 370,000 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	374,000	100	102.4	100	100	100	348,000
		100	100	110	100	100	
B	370,000	100	101.2	100	100	100	377,000
		100	100	105	90	105	

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

㎡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
363,000	0.94	82.95	28,300,000

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）による価格を以下のとおり査定した。

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	正味復帰価値の現価					収益価格 ア＋カ
	4年目 の正味 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	
1,811 千円 (12.3%)	898 千円	6.0%	14,967 千円 ≒ 14,970 千円	0.86383	12,932 千円 (87.7%)	14,743 千円 ≒ 14,740 千円 (100%)

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、上記のとおり決定した。

オ 複利現価率： 複利現価率に用いる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決定した。

《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	1,680	1,680	1,663	1,663
	共益費収入	134	134	133	133
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,814	1,814	1,796	1,796
	空室損失	△ 181	△ 181	△ 180	△ 180
	貸倒損失	△ 54	△ 54	△ 54	△ 54
	有効総収益	1,579	1,579	1,562	1,562
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	181	181	181	181
	長期計画修繕費	1,008	308	308	308
	公租公課	160	160	160	160
	損害保険料	15	15	15	15
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,364	664	664	664
ウ 経費率	(%)	86.38	42.05	42.51	42.51
エ 有効純収益	アーイ	215	915	898	898
オ 複利現価率	(5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	205	830	776	

（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 評価額の決定

(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を若干考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	25,250,000	1.00	25,250,000
②比準価格	28,300,000	1.00	28,300,000
③収益価格			14,740,000
④調整後の価格	27,470,000		

イ 占有減価 : 必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価 (管理費等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
27,470,000	1.00	0.80	0.97	21,320,000

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競売不動産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控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (西宮ー66)
所 在 : 西宮市美作町25番
「美作町8ー7」
価 格 : 231,000円/㎡
位 置 : 阪急甲陽線「苦楽園口」駅より道路距離1.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 357㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側幅員6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 159,697,140円 (×86,420/1,979,475)
建物 : 8,020,390円

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 対象不動産・公示地等の所在図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図
- 7 参考写真

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市西平町 54番地1

建物の名称 ワコーレ苦楽園レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平町 54番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.95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 西宮市西平町54番1

地 目 宅地

地 積 1129.32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 1979475分の86420





道
23-3

23-6
37-8

N

対象一棟の
建物敷地

《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製図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。



部 分	所 在	西宮市西平町			地 番	54番1		
出 発 点	幅尺不明	精 度 区 分	準 據 系 番 号 及 補 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				施 工 日 期			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記載されて、公図と認められた図面である。
(神戸地方方法務局西宮支局寄贈
令和7年7月8日
福岡法務局)

地図整理番号：M74303
(1/1)

縮版図面 A 3 → A 4

21.9.6.12

前

地積測量圖

前
時
雖
知
如
此

上
述
的
理
由

[illegible][illegible]

n	$\bar{X}_n$	$\bar{X}_{n-1}$	$\bar{X}_n - \bar{X}_{n-1}$	Y_n
1	117.545	136.981	-1287.28430500	1
2	107.555	113.410	-636.31337500	2
3	105.995	110.410	-371.29037500	3
4	103.878	104.610	-53.07192500	4
5	102.408	105.067	2.65857500	5
6	102.387	101.271	11.11620500	6
7	103.488	108.174	247.76994400	7
8	104.735	107.812	295.68628400	8
9	106.245	110.830	327.61346000	9
10	107.489	114.848	1392.21060000	10
11	117.308	128.212	1398.21086000	11
12	119.666	136.939	8.09533900	12
13	120.000	147.508	7.17150800	13
14	120.000	158.857	3.08878300	14

[illegible]

項目	金額	単位	備考
1. 雑費	3,000	円	
2. 雑費	4,000	円	
3. 雑費	5,000	円	
4. 雑費	6,000	円	
5. 雑費	7,000	円	
6. 雑費	8,000	円	
7. 雑費	9,000	円	
8. 雑費	10,000	円	
9. 雑費	11,000	円	
10. 雑費	12,000	円	
11. 雑費	13,000	円	
12. 雑費	14,000	円	
13. 雑費	15,000	円	
14. 雑費	16,000	円	
15. 雑費	17,000	円	
16. 雑費	18,000	円	
17. 雑費	19,000	円	
18. 雑費	20,000	円	
19. 雑費	21,000	円	
20. 雑費	22,000	円	
21. 雑費	23,000	円	
22. 雑費	24,000	円	
23. 雑費	25,000	円	
24. 雑費	26,000	円	
25. 雑費	27,000	円	
26. 雑費	28,000	円	
27. 雑費	29,000	円	
28. 雑費	30,000	円	
29. 雑費	31,000	円	
30. 雑費	32,000	円	
31. 雑費	33,000	円	
32. 雑費	34,000	円	
33. 雑費	35,000	円	
34. 雑費	36,000	円	
35. 雑費	37,000	円	
36. 雑費	38,000	円	
37. 雑費	39,000	円	
38. 雑費	40,000	円	
39. 雑費	41,000	円	
40. 雑費	42,000	円	
41. 雑費	43,000	円	
42. 雑費	44,000	円	
43. 雑費	45,000	円	
44. 雑費	46,000	円	
45. 雑費	47,000	円	
46. 雑費	48,000	円	
47. 雑費	49,000	円	
48. 雑費	50,000	円	
49. 雑費	51,000	円	
50. 雑費	52,000	円	
51. 雑費	53,000	円	
52. 雑費	54,000	円	
53. 雑費	55,000	円	
54. 雑費	56,000	円	
55. 雑費	57,000	円	
56. 雑費	58,000	円	
57. 雑費	59,000	円	
58. 雑費	60,000	円	
59. 雑費	61,000	円	
60. 雑費	62,000	円	
61. 雑費	63,000	円	
62. 雑費	64,000	円	
63. 雑費	65,000	円	
64. 雑費	66,000	円	
65. 雑費	67,000	円	
66. 雑費	68,000	円	
67. 雑費	69,000	円	
68. 雑費	70,000	円	
69. 雑費	71,000	円	
70. 雑費	72,000	円	
71. 雑費	73,000	円	
72. 雑費	74,000	円	
73. 雑費	75,000	円	
74. 雑費	76,000	円	
75. 雑費	77,000	円	
76. 雑費	78,000	円	
77. 雑費	79,000	円	
78. 雑費	80,000	円	
79. 雑費	81,000	円	
80. 雑費	82,000	円	
81. 雑費	83,000	円	
82. 雑費	84,000	円	
83. 雑費	85,000	円	
84. 雑費	86,000	円	
85. 雑費	87,000	円	
86. 雑費	88,000	円	
87. 雑費	89,000	円	
88. 雑費	90,000	円	
89. 雑費	91,000	円	
90. 雑費	92,000	円	
91. 雑費	93,000	円	
92. 雑費	94,000	円	
93. 雑費	95,000	円	
94. 雑費	96,000	円	
95. 雑費	97,000	円	
96. 雑費	98,000	円	
97. 雑費	99,000	円	
98. 雑費	100,000	円	
99. 雑費	101,000	円	
100. 雑費	102,000	円	
101. 雑費	103,000	円	
102. 雑費	104,000	円	
103. 雑費	105,000	円	
104. 雑費	106,000	円	
105. 雑費	107,000	円	
106. 雑費	108,000	円	
107. 雑費	109,000	円	
108. 雑費	110,000	円	
109. 雑費	111,000	円	
110. 雑費	112,000	円	
111. 雑費	113,000	円	
112. 雑費	114,000	円	
113. 雑費	115,000	円	
114. 雑費	116,000	円	
115. 雑費	117,000	円	
116. 雑費	118,000	円	
117. 雑費	119,000	円	
118. 雑費	120,000	円	
119. 雑費	121,000	円	
120. 雑費	122,000	円	
121. 雑費	123,000	円	
122. 雑費	124,000	円	
123. 雑費	125,000	円	
124. 雑費	126,000	円	
125. 雑費	127,000	円	
126. 雑費	128,000	円	
127. 雑費	129,000	円	
128. 雑費	130,000	円	
129. 雑費	131,000	円	
130. 雑費	132,000	円	
131. 雑費	133,000	円	
132. 雑費	134,000	円	
133. 雑費	135,000	円	
134. 雑費	136,000	円	
135. 雑費	137,000	円	
136. 雑費	138,000	円	
137. 雑費	139,000	円	
138. 雑費	140,000	円	
139. 雑費	141,000	円	
140. 雑費	142,000	円	
141. 雑費	143,000	円	
142. 雑費	144,000	円	
143. 雑費	145,000	円	
144. 雑費	146,000	円	
145. 雑費	147,000	円	
146. 雑費	148,000	円	
147. 雑費	149,000	円	
148. 雑費	150,000	円	
149. 雑費	151,000	円	
150. 雑費	152,000	円	
151. 雑費	153,000	円	
152. 雑費	154,000	円	
153. 雑費	155,000	円	
154. 雑費	156,000	円	
155. 雑費	157,000	円	
156. 雑費	158,000	円	
157. 雑費	159,000	円	
158. 雑費	160,000	円	
159. 雑費	161,000	円	
160. 雑費	162,000	円	
161. 雑費	163,000	円	
162. 雑費	164,000	円	
163. 雑費	165,000	円	
164. 雑費	166,000	円	
165. 雑費	167,000	円	
166. 雑費	168,000	円	
167. 雑費	169,000	円	
168. 雑費	170,000	円	
169. 雑費	171,000	円	
170. 雑費	172,000	円	
171. 雑費	173,000	円	
172. 雑費	174,000	円	
173. 雑費	175,000	円	
174. 雑費	176,000	円	
175. 雑費	177,000	円	
176. 雑費	178,000	円	
177. 雑費	179,000	円	
178. 雑費	180,000	円	
179. 雑費	181,000	円	
180. 雑費	182,000	円	
181. 雑費	183,000	円	
182. 雑費	184,000	円	
183. 雑費	185,000	円	
184. 雑費	186,000	円	
185. 雑費	187,000	円	
186. 雑費	188,000	円	
187. 雑費	189,000	円	
188. 雑費	190,000	円	
189. 雑費	191,000	円	
190. 雑費	192,000	円	
191. 雑費	193,000	円	
192. 雑費	194,000	円	
193. 雑費	195,000	円	
194. 雑費	196,000	円	
195. 雑費	197,000	円	
196. 雑費	198,000	円	
197. 雑費	199,000	円	
198. 雑費	200,000	円	
199. 雑費	201,000	円	
200. 雑費	202,000	円	
201. 雑費	203,000	円	
202. 雑費	204,000	円	
203. 雑費	205,000	円	
204. 雑費	206,000	円	
205. 雑費	207,000	円	
206. 雑費	208,000	円	
207. 雑費	209,000	円	
208. 雑費	210,000	円	
209. 雑費	211,000	円	
210. 雑費	212,000	円	
211. 雑費	213,000	円	
212. 雑費	214,000	円	
213. 雑費	215,000	円	
214. 雑費	216,000	円	
215. 雑費	217,000	円	
216. 雑費	218,000	円	
217. 雑費	219,000	円	
218. 雑費	220,000	円	
219. 雑費	221,000	円	
220. 雑費	222,000	円	
221. 雑費	223,000	円	
222. 雑費	224,000	円	
223. 雑費	225,000	円	
224. 雑費	226,000	円	
225. 雑費	227,000	円	
226. 雑費	228,000	円	
227. 雑費	229,000	円	
228. 雑費	230,000	円	
229. 雑費	231,000	円	
230. 雑費	232,000	円	
231. 雑費	233,000	円	
232. 雑費	234,000	円	
233. 雑費	235,000	円	
234. 雑費	236,000	円	
235. 雑費	237,000	円	
236. 雑費	238,000	円	
237. 雑費	239,000	円	
238. 雑費	240,000	円	
239. 雑費	241,000	円	
240. 雑費	242,000	円	
241. 雑費	243,000	円	
242. 雑費	244,000	円	
243. 雑費	245,000	円	
244. 雑費	246,000	円	
245. 雑費	247,000	円	
246. 雑費	248,000	円	
247. 雑費	249,000	円	
248. 雑費	250,000	円	
249. 雑費	251,000	円	
250. 雑費	252,000	円	
251. 雑費	253,000	円	
252. 雑費	254,000	円	
253. 雑費	255,000	円	
254. 雑費	256,000	円	
255. 雑費	257,000	円	
256. 雑費	258,000	円	
257. 雑費	259,000	円	
258. 雑費	260,000	円	
259. 雑費	261,000	円	
260. 雑費	262,000	円	
261. 雑費	263,000	円	
262. 雑費	264,000	円	
263. 雑費	265,000	円	
264. 雑費	266,000	円	
265. 雑費	267,000	円	
266. 雑費	268,000	円	
267. 雑費	269,000	円	
268. 雑費	270,000	円	
269. 雑費	271,000	円	
270. 雑費	272,000	円	
271. 雑費	273,000	円	
272. 雑費	274,000	円	
273. 雑費	275,000	円	
274. 雑費	276,000	円	
275. 雑費	277,000	円	
276. 雑費	278,000	円	
277. 雑費	279,000	円	
278. 雑費	280,000	円	
279. 雑費	281,000	円	
280. 雑費	282,000	円	
281. 雑費	283,000	円	
282. 雑費	284,000	円	
283. 雑費	285,000	円	
284. 雑費	286,000	円	
285. 雑費	287,000	円	
286. 雑費	288,000	円	
287. 雑費	289,000	円	
288. 雑費	290,000	円	
289. 雑費	291,000	円	
290. 雑費	292,000	円	
291. 雑費	293,000	円	
292. 雑費	294,000	円	
293. 雑費	295,000	円	
294. 雑費	296,000	円	
295. 雑費	297,000	円	
296. 雑費	298,000	円	
297. 雑費	299,000	円	
298. 雑費	300,000	円	
299. 雑費	301,000	円	
300. 雑費	302,000	円	
301. 雑費	303,000	円	
302. 雑費	304,000	円	
303. 雑費	305,000	円	
304. 雑費	306,000	円	
305. 雑費	307,000	円	
306. 雑費	308,000	円	
307. 雑費	309,000	円	
308. 雑費	310,000	円	
309. 雑費	311,000	円	
310. 雑費	312,000	円	
311. 雑費	313,000	円	
312. 雑費	314,000	円	
313. 雑費	315,000	円	
314. 雑費	316,000	円	
315. 雑費	317,000	円	
316. 雑費	318,000	円	
317. 雑費	319,000	円	
318. 雑費	320,000	円	
319. 雑費	321,000	円	
320. 雑費	322,000	円	
321. 雑費	323,000	円	
322. 雑費	324,000	円	
323. 雑費	325,000	円	
324. 雑費	326,000	円	
325. 雑費	327,000	円	
326. 雑費	328,000	円	
327. 雑費	329,000	円	
328. 雑費	330,000	円	
329. 雑費	331,000	円	
330. 雑費	332,000	円	
331. 雑費	333,000		

Age Group	Percentage (%)
18-29	~65
30-49	~75
50-69	~85
70+	~90

001200 001200 和申美丰株式会社 代理/専任 001200

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年7月8日 福岡法務局

地图整理番号: M74304

縮版面A 3→A 4

登記年月日：平成19年10月11日

これは図面に記録されている土地の図面です。
(神戸地方支務局西宮支店管理)
令和7年7月8日 福岡支務局

各 階 平 面 図

家屋番号
三 支 店 上 部 住 宅 区 画

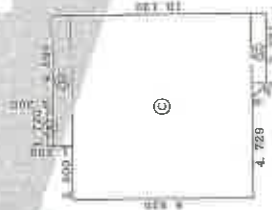
建 築 物 平 面 図

図 面 図 10.3

建物名称
西宮市西宮区西宮三丁目

<対象専有部分>

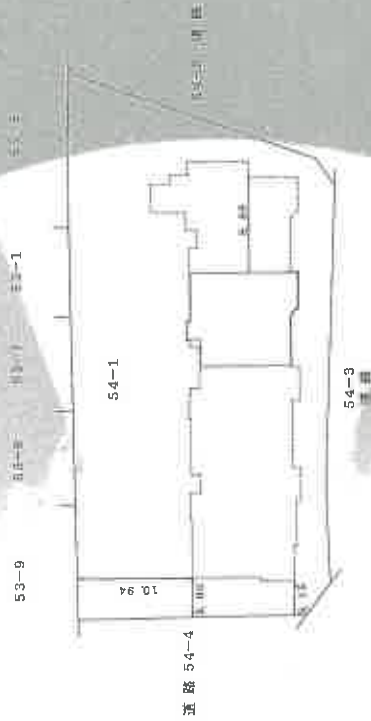
建物の名称 10.3



求積表

①	1 750 × 0.300	=	0.516000
②	6 250 × 0.500	=	3.125000
③	8 750 × 8.520	=	74.284500
④	(3 291+3 981) × 0.700 / 2	=	2.548700
計			82.957100

面積 82.95 ㎡



作成者

土地家屋調査士

日付

年月日

申請人

神戸鮮魚株式会社

代表取締役

署名

1/100

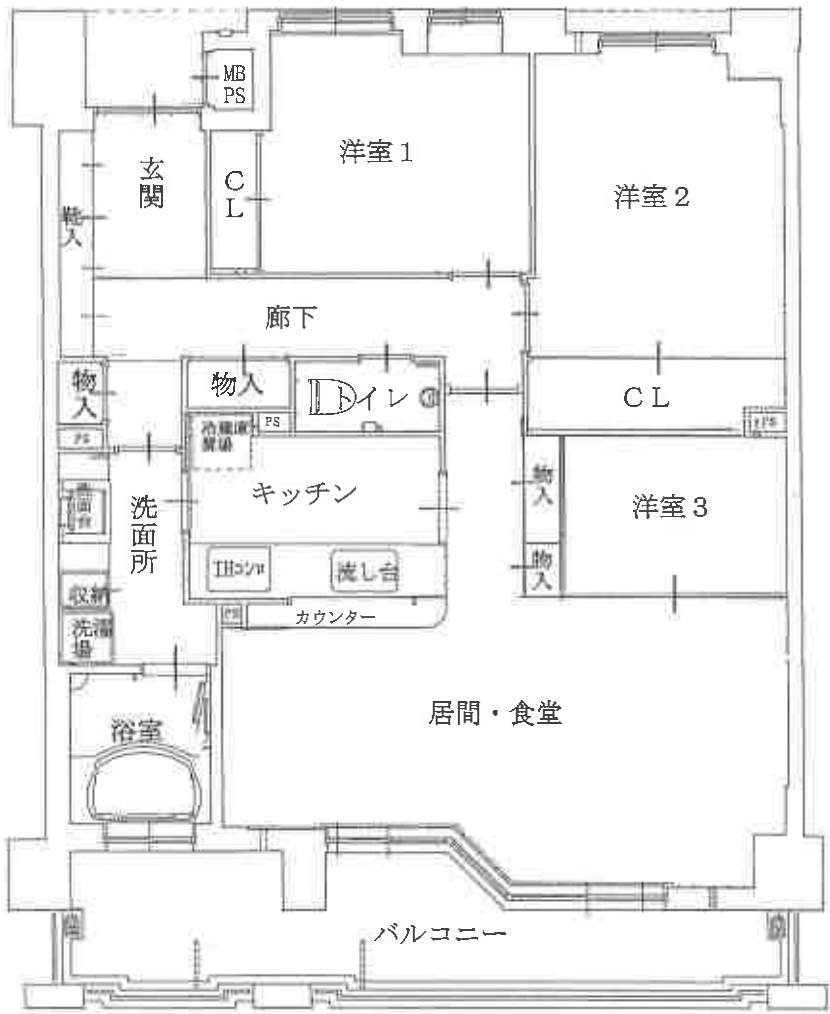
241110

地図整理番号：M74305

縮版図面A3→A4

建物間取図
(縮尺記載なし)

共用廊下



参考写真

(対象物件を含む一棟の建物)

南西方より



南東方より

