

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11月25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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月23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 8年 1月13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 7年11月25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	36,300,000 29,040,000		7,260,000	204,358	47,193



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区中山手通三丁目 7 番地 3

建物の名称 ワコーレ ザ・神戸トアロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通三丁目 7 番 3 の 1 3 1 0

建物の名称 1 3 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 8 2. 1 5 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 神戸市中央区中山手通三丁目 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 4 4. 9 3 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 1 3 5 1 1 4 8 5 分の 8 5 3 0 0



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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 神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

建物の名称 ワコーレ ザ・神戸トアロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通三丁目7番3の1310

建物の名称 1310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分82.15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 神戸市中央区中山手通三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 2344.93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 13511485分の85300



令和7年(ケ)第68号
令和7年 7月14日受理
令和7年 8月12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 神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

建物の名称 ワコーレ ザ・神戸トアロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通三丁目7番3の1310

建物の名称 1310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分82.15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 神戸市中央区中山手通三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 2344.93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 13511485分の85300



(区分所有建物用 1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神戸市中央区中山手通3丁目7番28 ワコーレ ザ・神戸トアロード1310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 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 17,500 円 修繕積立金 13,650 円 駐車場費 32,000 円	令和7年8月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年8月分 計 629,800 円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	管理会社からの回答によると、次のとおりの回答がある。 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6年9月分～令和7年4月分までである。 3 駐車場カードキー代29,000円の滞納があり、承継人に請求できると認識している。	
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 ☐ 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

債務者兼所有者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 特段の不具合箇所は見受けられなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 192戸で構成されている。
- 2 駐車場 50台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームなし。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年6月30日現在で、1億7,327万7,271円である。
- 8 大規模修繕予定はなし。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 この部屋は私が住んでいますが、普段はここにいないことが多いです。 2 オール電化ではありません。 3 特段不具合はありません。 4 ペットは飼っていません。 5 新築時にオプションで間取りの変更（南側洋室に関して、2 部屋を 1 部屋に変更）しました。 6 新築後すぐに、リビング西側の壁紙を張り替えました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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15日(火) 11:55-12:10	神戸地方法務局	■登記事項証明書および公図等取得
令和7年7月15日(火) 13:10-13:30	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15日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年7月23日(水) 11:50-12:40	物件所在地	■立入調査、写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取

(特記事項)

■ 令和7年7月23日 評価人帯同

■ 令和7年7月23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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人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。

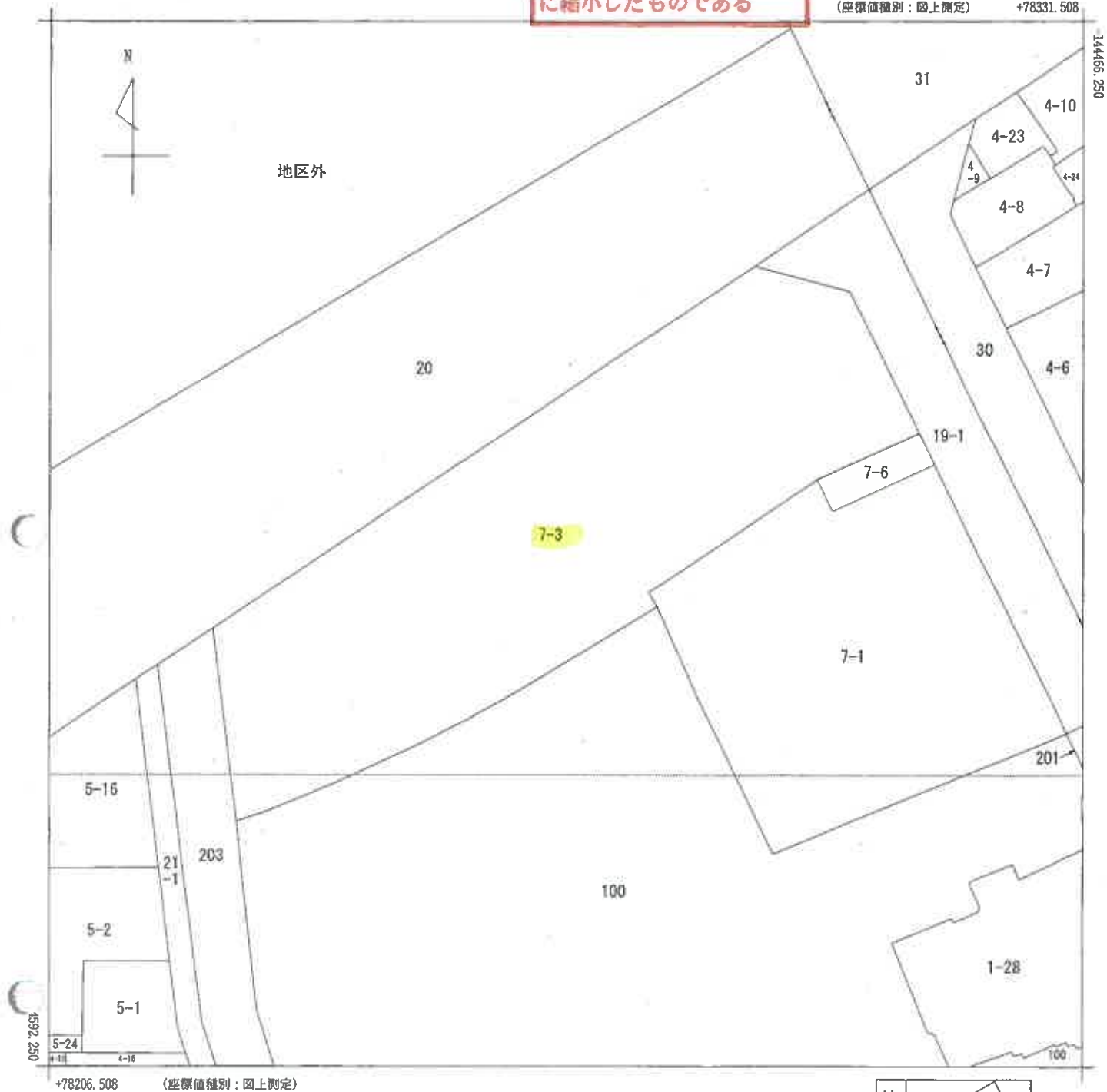
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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) +78331.508



請求部	所在	神戸市中央区中山手通三丁目				地番	7番3			
出力縮	1/500	精度分	甲一	座標系番号又は記号	V	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	平成2年9月27日			備付年月日(原図)	平成2年9月27日			補事項		

地番 7-3 土地積測量図 1/2

土地の所在 神戸市中央区中山手通3丁目

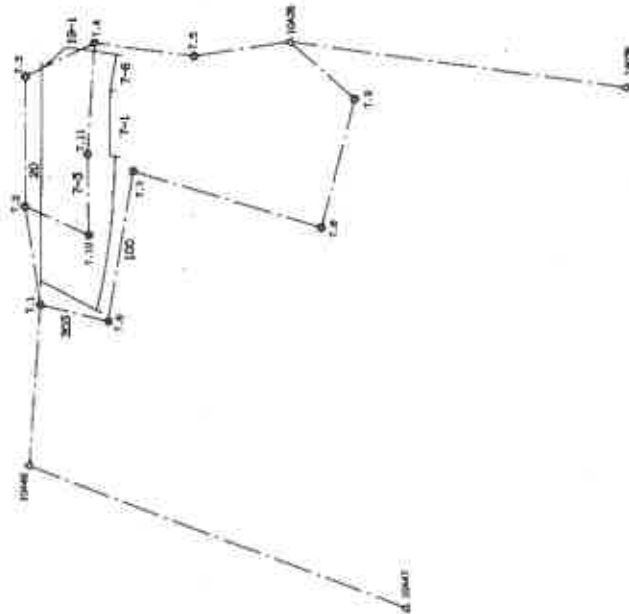
基準点網図



基準点の種類及び座標値

測点	基準点の種類	X	Y
10A-36	金属板(街区多角点)	-144566.535	78351.791
10A46	金属板(街区多角点)	-144574.214	78167.357
10A47	金属板(街区多角点)	-144720.422	78201.820
10A36	金属板(街区多角点)	-144680.020	78408.081
T.1	金属板	-144544.280	78219.040
T.2	金属板	-144519.238	78246.067
T.3	金属板	-144492.166	78286.157
T.4	金属板	-144506.717	78310.924
T.5	金属板	-144540.415	78327.835
T.6	金属板	-144568.851	78228.288
T.7	金属板	-144545.589	78279.607
T.8	金属板	-144614.995	78301.238
T.9	金属板	-144558.137	78347.747
T.10	金属板	-144544.933	78250.643
T.11	金属板	-144527.700	78274.987

世界測地系による成果(5系)
測量完了年月日 平成22年3月23日



凡例	例
△	街区多角点
○	基準点

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/2000

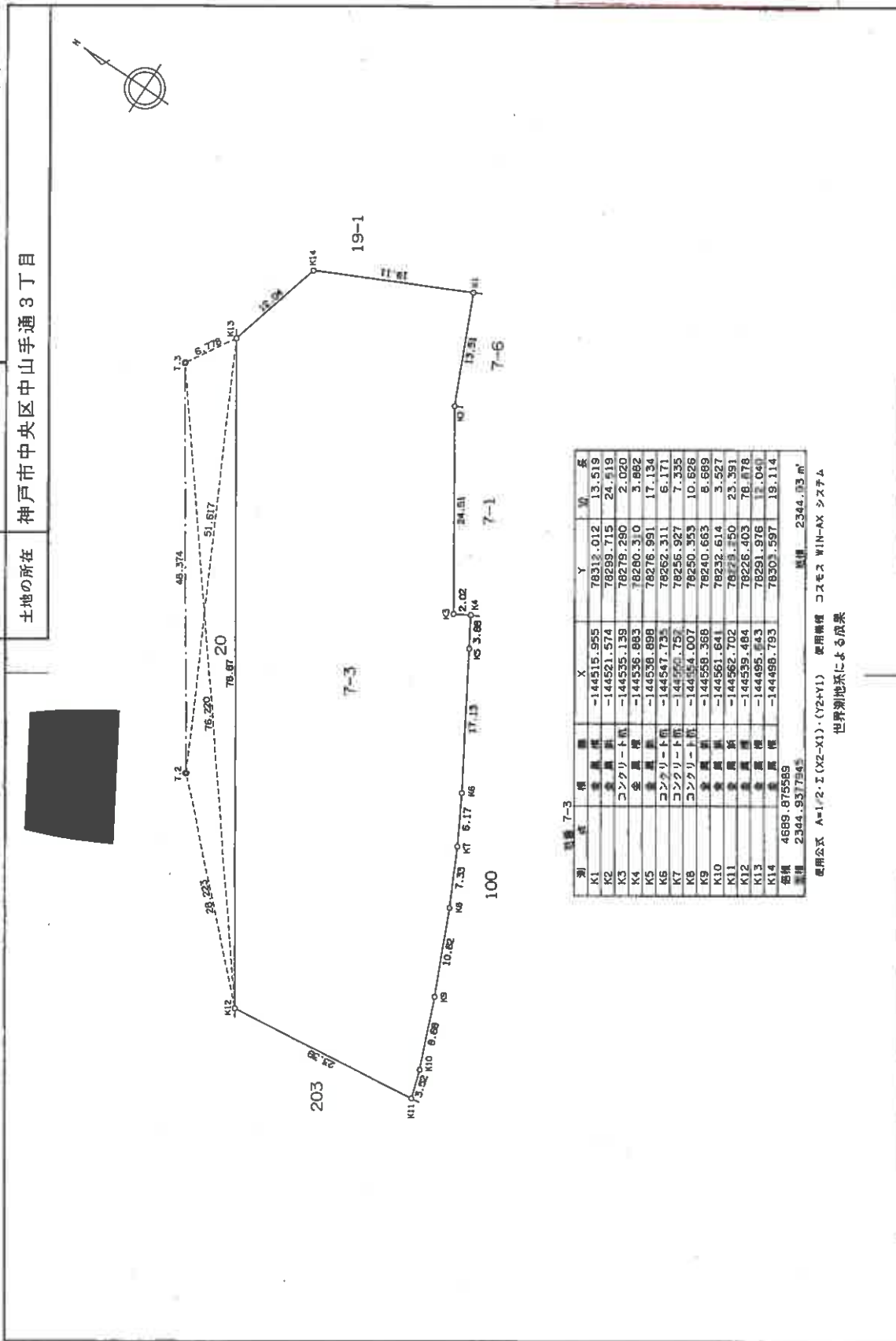
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

図 2/2

土地積測量

7-3

土地の所在 神戸市中央区中山手通3丁目



測点	座標	X	Y	高
K1	全周	-144515.955	78312.012	13.519
K2	全周	-144521.574	78299.715	24.519
K3	コンクリート	-144535.139	78279.290	2.020
K4	全周	-144536.883	78260.310	3.882
K5	全周	-144538.898	78276.991	17.134
K6	コンクリート	-144547.135	78262.311	6.171
K7	コンクリート	-144548.757	78255.927	7.355
K8	全周	-144554.007	78250.353	10.626
K9	全周	-144558.368	78240.663	8.689
K10	全周	-144561.641	78232.614	3.527
K11	全周	-144562.702	78229.150	23.591
K12	全周	-144539.484	78226.403	78.878
K13	全周	-144495.643	78291.976	12.040
K14	全周	-144498.793	78303.597	19.114
総計	4689.875589			
面積	2344.937754			
面積	2344.93 m ²			

測点公式 A=1/2・Σ(X2-Y1)・(Y2+Y1) 使用機種 コスモス WIN-AX システム
世界測地系による成果

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

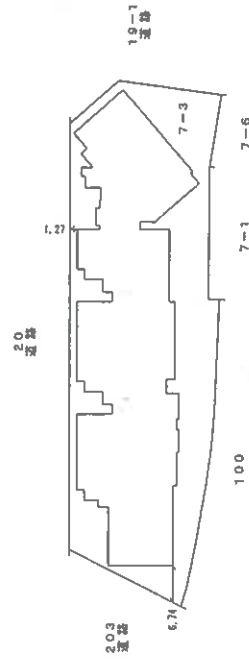
作成者

建築物図面

家屋番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

建築物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

一棟の建物



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

1
1000

各階平面図

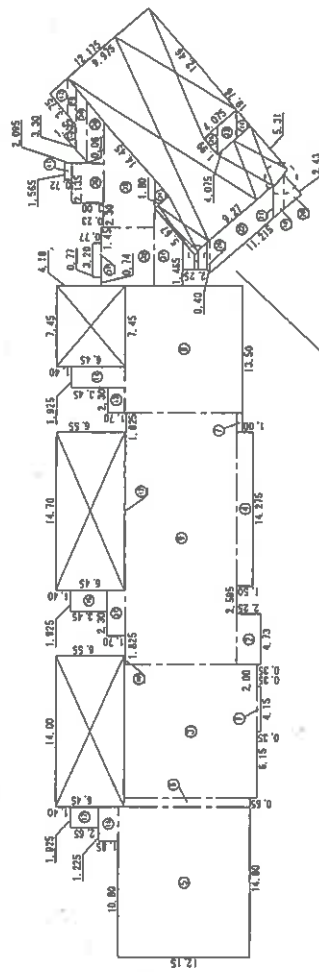
家屋番号 中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

建物の所在 神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求積表

①	4.1500 × 0.3500	=	1.45250000
②	4.7300 × 2.2500	=	10.64250000
③	12.3000 × 12.2500	=	150.67500000
④	14.2750 × 1.5000	=	21.41250000
⑤	13.9500 × 12.1500	=	169.49250000
⑥	0.8500 × 11.6000	=	9.86000000
⑦	1.8250 × 0.5000	=	0.91250000
⑧	11.6750 × 10.8500	=	126.67375000
⑨	23.4250 × 10.2500	=	240.10625000
⑩	0.8500 × 0.1000	=	0.08500000
⑪	4.2250 × 1.7000	=	7.18250000
⑫	14.7000 × 0.1000	=	1.47000000
⑬	2.3000 × 1.6000	=	3.68000000
⑭	1.9250 × 5.0500	=	9.72125000
⑮	3.1500 × 1.8500	=	5.82750000
⑯	1.9250 × 3.4500	=	6.64125000
⑰	1.9250 × 2.8500	=	5.50625000
⑱	(3.2957 + 2.9064) × 0.9721 / 2	=	3.014530705
⑲	0.5793 × 0.0372 / 2	=	0.01077498
⑳	3.2293 × 1.5990 / 2	=	2.58182535
㉑	(2.9064 + 3.0807) × 0.0862 / 2	=	0.25804401
㉒	(3.0807 + 3.0806) × 5.8065 / 2	=	17.88810229
㉓	2.6367 × 1.7698	=	4.66643166
㉔	2.6367 × 1.3055 / 2	=	1.721105925
㉕	(3.0806 + 2.5452) × 0.2651 / 2	=	0.74569979
㉖	(2.5452 + 1.8094) × 0.8463 / 2	=	1.84264899
㉗	(1.6450 + 1.3709) × 0.3453 / 2	=	0.520695135
㉘	0.1644 × 0.0814 / 2	=	0.00669108
㉙	(1.3709 + 2.5959) × 1.0648 / 2	=	2.11192432
㉚	(4.0609 + 7.1221) × 2.5610 / 2	=	14.87898150
㉛	4.8890 × 5.3918	=	26.36051020
㉜	(4.4739 + 9.8335) × 4.6590 / 2	=	33.32908830
㉝	2.7436 × 1.3584 / 2	=	1.86345312
㉞	3.0000 × 3.7000	=	11.10000000
㉟	(3.8335 + 5.7028) × 1.6250 / 2	=	7.74824375
㊱	0.7700 × 3.2000	=	2.46400000
㊲	(5.6398 + 5.6398) × 1.0378 / 2	=	5.85298444
㊳	2.2864 × 1.1321 / 2	=	1.29421672
㊴	(3.3534 + 3.3533) × 0.7997 / 2	=	2.681673995
㊵	0.7200 × 1.5550	=	1.12680000
㊶	3.3534 × 1.6604 / 2	=	2.78399268
㊷	3.14 × 10.7200 × (3.0549) / 360	=	-0.0001
㊸	-10.7200 × SIN(3.0549) / 2	=	
㊹	3.14 × 9.6000 × (2.3755) / 360	=	0.0003
㊺	-9.6000 × SIN(2.3755) / 2	=	
㊻	3.14 × 10.7200 × (11.1333) / 360	=	-0.0662
㊼	-10.7200 × SIN(11.1333) / 2	=	
合計			919.443774865
床面積			919.44 m ²

1階



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

500

各階平面図

家賃番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

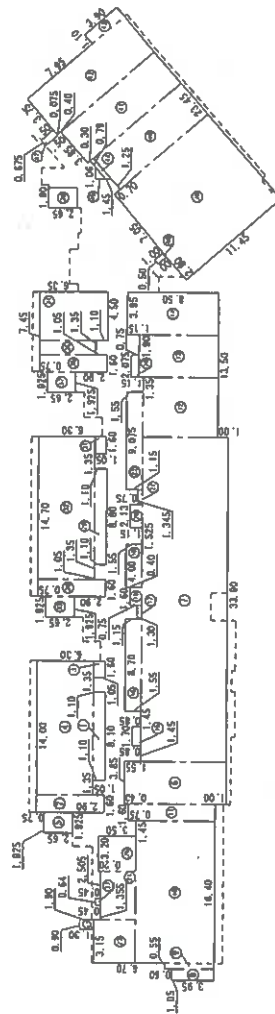
建築物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求積表

①	8.1000 ×	1.1000	=	8.91000000
②	1.6000 ×	6.3000	=	10.08000000
③	1.6000 ×	1.0500	=	1.68000000
④	12.4000 ×	5.2500	=	65.10000000
⑤	1.9250 ×	2.6500	=	5.10125000
⑥	3.8500 ×	9.5000	=	36.57500000
⑦	30.0500 ×	7.9500	=	238.89750000
⑧	1.0500 ×	3.9500	=	4.14750000
⑨	0.5500 ×	4.5500	=	2.50250000
⑩	13.2000 ×	7.3500	=	97.02000000
⑪	1.6000 ×	8.1000	=	12.96000000
⑫	5.5750 ×	6.9500	=	38.74625000
⑬	3.9750 ×	7.3500	=	29.21625000
⑭	3.9500 ×	8.5000	=	33.57500000
⑮	1.7000 ×	0.8500	=	1.44500000
⑯	8.7000 ×	1.5500	=	13.48500000
⑰	1.3000 ×	0.4000	=	0.52000000
⑱	1.6000 ×	1.1500	=	1.84000000
⑲	4.0000 ×	1.5500	=	6.20000000
⑳	2.1300 ×	1.1500	=	2.44950000
㉑	1.3450 ×	0.4000	=	0.53800000
㉒	9.0750 ×	1.5500	=	14.06625000
㉓	4.0500 ×	3.9000	=	15.79500000
㉔	4.5000 ×	3.3000	=	14.85000000
㉕	3.2000 ×	3.5000	=	11.20000000
㉖	2.0750 ×	0.7500	=	1.55625000
㉗	0.6400 ×	0.4500	=	0.28800000
㉘	0.9000 ×	1.3000	=	1.17000000
㉙	8.8000 ×	1.1000	=	9.68000000
㉚	1.6000 ×	6.3000	=	10.08000000
㉛	1.6000 ×	1.0500	=	1.68000000
㉜	13.1000 ×	5.2500	=	68.77500000
㉝	1.9250 ×	2.6500	=	5.10125000
㉞	4.5000 ×	6.3500	=	28.57500000
㉟	1.6000 ×	6.3000	=	10.08000000
㊱	1.3500 ×	5.2500	=	7.08750000
㊲	1.9250 ×	2.6500	=	5.10125000
㊳	1.9000 ×	2.6500	=	5.03500000
㊴	10.3500 ×	11.4500	=	118.50750000
㊵	3.8000 ×	10.7500	=	40.85000000
㊶	3.8500 ×	11.4500	=	44.08250000
㊷	4.3500 ×	11.8500	=	51.54750000
㊸	1.1000 ×	3.9000	=	4.29000000
㊹	(2.5500 + 2.2020) ×	0.4000 / 2	=	0.95040000
㊺	1.4120 ×	0.6990 / 2	=	0.49349400
㊻	0.5000 ×	1.0000	=	0.50000000
㊼	0.6750 ×	1.5000	=	1.01250000

合計 1083.34314400
床面積 1083.34 m²

2階～9階
(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

500

各階平面図

家屋番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

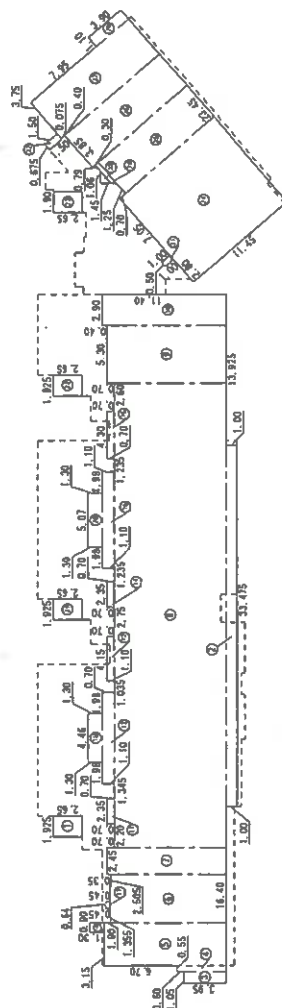
建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求積表

①	1.9250 ×	2.6500	5.101250000
②	33.4750 ×	1.0000	33.475000000
③	1.0500 ×	3.9500	4.147500000
④	0.5500 ×	4.5500	2.502500000
⑤	4.0500 ×	11.2500	45.562500000
⑥	4.5000 ×	10.6500	47.925000000
⑦	2.4500 ×	11.0000	26.950000000
⑧	43.0000 ×	10.3000	442.900000000
⑨	5.3000 ×	11.0000	58.300000000
⑩	2.9000 ×	11.4000	33.060000000
⑪	2.3500 ×	0.7000	1.645000000
⑫	8.4200 ×	1.1000	9.262000000
⑬	4.1500 ×	0.7000	2.905000000
⑭	2.3500 ×	0.7000	1.645000000
⑮	9.0300 ×	1.1000	9.933000000
⑯	4.3000 ×	0.7000	3.010000000
⑰	0.6400 ×	0.4500	0.288000000
⑱	0.9000 ×	1.3000	1.170000000
⑲	4.4600 ×	1.3000	5.798000000
⑳	5.0700 ×	1.3000	6.591000000
㉑	1.9250 ×	2.6500	5.101250000
㉒	1.9250 ×	2.6500	5.101250000
㉓	1.9000 ×	2.6500	5.035000000
㉔	10.3500 ×	11.4500	118.507500000
㉕	3.8000 ×	10.7500	40.850000000
㉖	3.8500 ×	11.4500	44.082500000
㉗	4.3500 ×	11.8500	51.547500000
㉘	1.1000 ×	3.9000	4.290000000
㉙	(2.5500 + 2.2020) ×	0.4000 / 2	0.950400000
㉚	1.4120 ×	0.6990 / 2	0.493494000
㉛	0.5000 ×	1.0000	0.500000000
㉜	0.6750 ×	1.5000	1.012500000

合 計 1019.64214400
床面積 1019.64 m²

10階～13階
(各階同型)



作成者

申請人

500

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

家賃番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

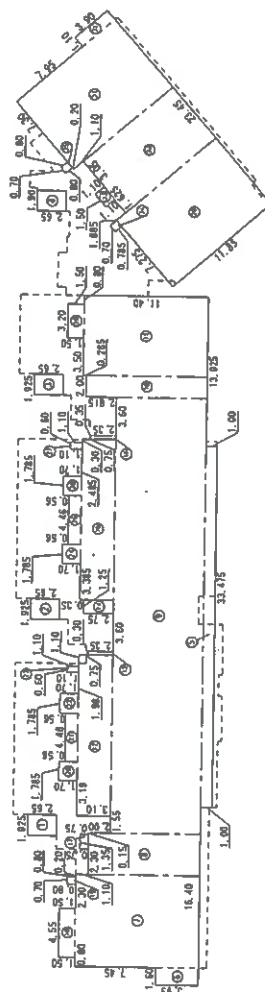
各階平面図

建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求 賃 表

①	1.9250 × 2.6500	=	5.10125000
②	1.9250 × 2.6500	=	5.10125000
③	1.9250 × 2.6500	=	5.10125000
④	1.9000 × 2.6500	=	5.03500000
⑤	33.4750 × 1.0000	=	33.47500000
⑥	1.6000 × 3.9500	=	6.32000000
⑦	8.5500 × 11.4000	=	97.47000000
⑧	3.8000 × 10.3000	=	39.14000000
⑨	40.3500 × 8.3000	=	334.90500000
⑩	2.0000 × 11.1150	=	22.23000000
⑪	7.5000 × 11.4000	=	85.50000000
⑫	14.9000 × 3.1000	=	46.19000000
⑬	0.3000 × 2.3500	=	0.70500000
⑭	1.2500 × 2.7500	=	3.43750000
⑮	14.8000 × 3.1000	=	45.88000000
⑯	0.3500 × 2.3500	=	0.82250000
⑰	1.3500 × 0.7500	=	1.01250000
⑱	4.5500 × 1.5000	=	6.82500000
⑲	0.7000 × 0.8000	=	0.56000000
㉑	1.7850 × 1.7000	=	3.03450000
㉒	4.4600 × 1.1400	=	5.08440000
㉓	1.7850 × 1.7000	=	3.03450000
㉔	0.6000 × 1.1000	=	0.66000000
㉕	1.7850 × 1.7000	=	3.03450000
㉖	4.4600 × 1.1400	=	5.08440000
㉗	1.7850 × 1.7000	=	3.03450000
㉘	0.6000 × 1.1000	=	0.66000000
㉙	3.2000 × 1.5000	=	4.80000000
㉚	7.9750 × 11.8500	=	94.50375000
㉛	6.1750 × 10.7500	=	66.38125000
㉜	8.2000 × 11.8500	=	97.17000000
㉝	1.1000 × 3.9000	=	4.29000000
㉞	1.5000 × 1.1000	=	1.65000000
㉟	0.7000 × 0.7850	=	0.54950000
㊱	0.7000 × 0.8000	=	0.56000000
合 計		1038.34255000	
床面積		1038.34	m ²

1 4 階



作成者

申請人

500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

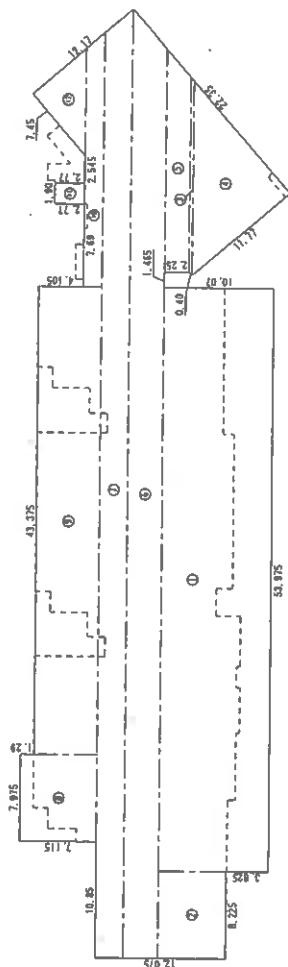
本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

圖面階各

中山年通三丁目7番3の1～
中山年通三丁目7番3の1408

神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

地下1階



	求	積	差
①	53. 9750 ×	10. 0700	
②	8. 2250 ×	6. 2450	
③	(17. 9484 + 17. 9482) ×	0. 2650 / 2	
④	17. 9484 ×	8. 8870 / 2	
⑤	(17. 9482 + 20. 5446) ×	2. 2570 / 2	
⑥	(84. 2096 + 87. 9530) ×	3. 2540 / 2	
⑦	(87. 9530 + 85. 7136) ×	2. 5760 / 2	
⑧	7. 9750 ×	7. 1150	
⑨	43. 3750 ×	5. 8250	
⑩	(23. 5136 + 22. 0184) ×	1. 7200 / 2	
⑪	1. 9000 ×	2. 7700	
⑫	9. 8824 ×	4. 8930 / 2	
			合 計
			1604. 63295730
			1604. 63
			底面積

合計	1604.63295730
床面積	1604.63 m ²

作 成 者

人 研 串



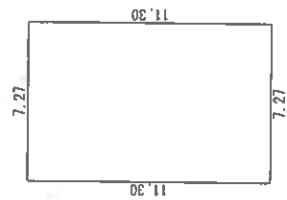
作 成 者

500

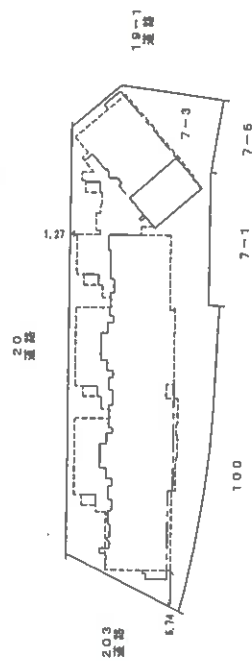
登記年月日：令和1年8月2日

各階平面図 建物図面

家屋番号	中山手通三丁目 7番3の1310
建物の所在	神戸市中央区中山手通三丁目7番地3



求積表	
7.270×11.300	$= 82.151000$
合計	82.151000
床面積	82.15 m ²



区分した建物の存する部分 13階部分
建物の名称 1310

作成者

申請人

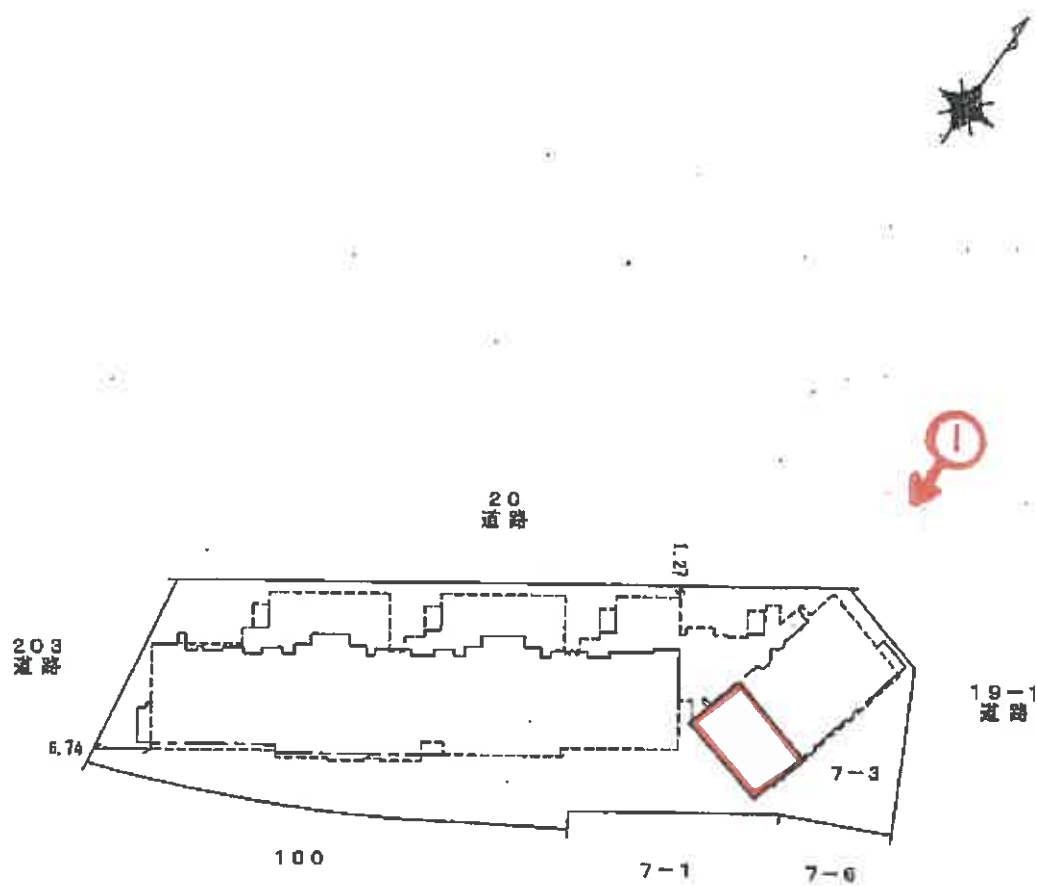
縮尺 250

縮尺 1000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

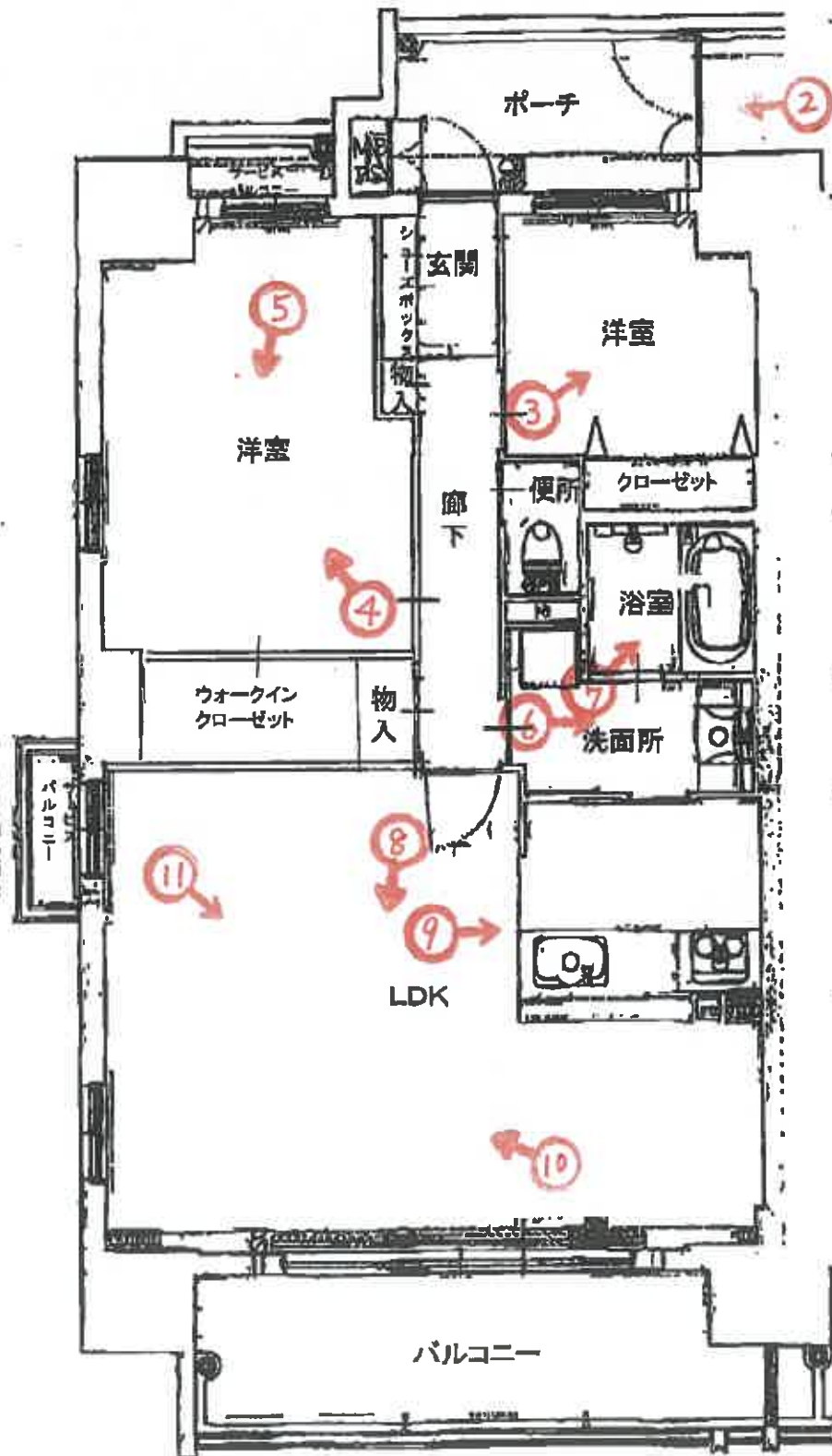
土地建物位置関係図

(←○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 68 号
令和 7 年 7 月 23 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

尾崎 潤

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金36,300,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
	特 記 事 項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 線 元町駅の北方 約600m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域 地区計画 (トアロード地区)
画 地 条 件	規模 2,344.93 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北西側 約36m市道 西側 約10m市道 北東側 約15m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	周知の埋蔵文化財包蔵地内(生田遺跡)内にある。	

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 ザ・神戸トアロード	
建物の用途	共同住宅 (総戸数192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)	令和1年7月26日 新築
	経過年数	6 年程度
	経済的残存耐用年数	40 年程度
構造	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：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(総台数50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 ワコーレ ザ・神戸トアロード管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年6月30日現在、 173,277,271 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	13階(1310号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	82.15㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK バルコニー 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 : 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 17,500円 駐車場費(月額32,000円) 修繕積立金 月額 13,650円 滞 納 額 あり (令和7年8月1日現在 629,800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	管理会社によると管理費等の滞納額に対する遅延損害金が付加されて請求されとのことである。駐車場カードキー代については現況調査報告書のとおり。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
330,000	82.15	1.25	0.70	23,720,000

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 6年、経済的残存耐用年数 40年、経済的全耐用年数 46年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.70

(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
852,000	1.03	2,344.93	0.90	85300/13511485	1.00	11,690,000

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5-11）

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/㎡)
1,100,000 × 103/100 × 100/100 × 100/133 ≒ 852,000

◇ 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 × 100/102 × 100/130 × 100/100 ≒ 100/133

イ 個別格差：三方路・形状等 (1.03)

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
23,720,000	11,690,000	1.03	36,470,000

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
1.03 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 1月 498,000 円/㎡

B 令和6年 3月 583,000 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	498,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{100}$	531,000
B	583,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{96}$	620,000

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
576,000	1.03	82.15	48,740,000

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 (4.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
4,489 千円 (14.1%)	1,712 千円	5.5%	31,127 千円 ≒ 31,130 千円	0.87629	27,279 千円 (85.9%)	31,768 千円 ≒ 31,770 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	2,520	2,520	2,482	2,482
	共益費収入	252	252	248	248
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	2,772	2,772	2,730	2,730
	空室損失	△ 277	△ 277	△ 273	△ 273
	貸倒損失	△ 83	△ 83	△ 82	△ 82
	有効総収益	2,412	2,412	2,375	2,375
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	222	222	222	222
	長期計画修繕費	466	166	166	166
	公租公課	251	251	251	251
	損害保険料	24	24	24	24
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	963	663	663	663
ウ 経費率	(%)	39.93	27.49	27.92	27.92
エ 有効純収益	ア－イ	1,449	1,749	1,712	1,712
オ 複利現価率	(割引率4.5%)	0.95693	0.91572	0.87629	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	1,387	1,602	1,500	

（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	36,470,000	1.00	36,470,000
②比準価格	48,740,000	1.00	48,740,000
③収益価格			31,770,000
④調整後の価格	46,300,000		

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
46,300,000	1.00	0.80	0.98	36,300,000

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5-11)
所 在 : 神戸市中央区中山手通2丁目1番21
「中山手通2-1-13」
価 格 : 1,100,000円/㎡
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 223㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員36m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)
土地 : 1,108,696,973円 (×85,300/ 13,511,485)
建物 : 13,462,900円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

建物の名称 ワコーレ ザ・神戸トアロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中山手通三丁目7番3の1310

建物の名称 1310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分82.15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 神戸市中央区中山手通三丁目7番3

地 目 宅地

地 積 2344.93平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

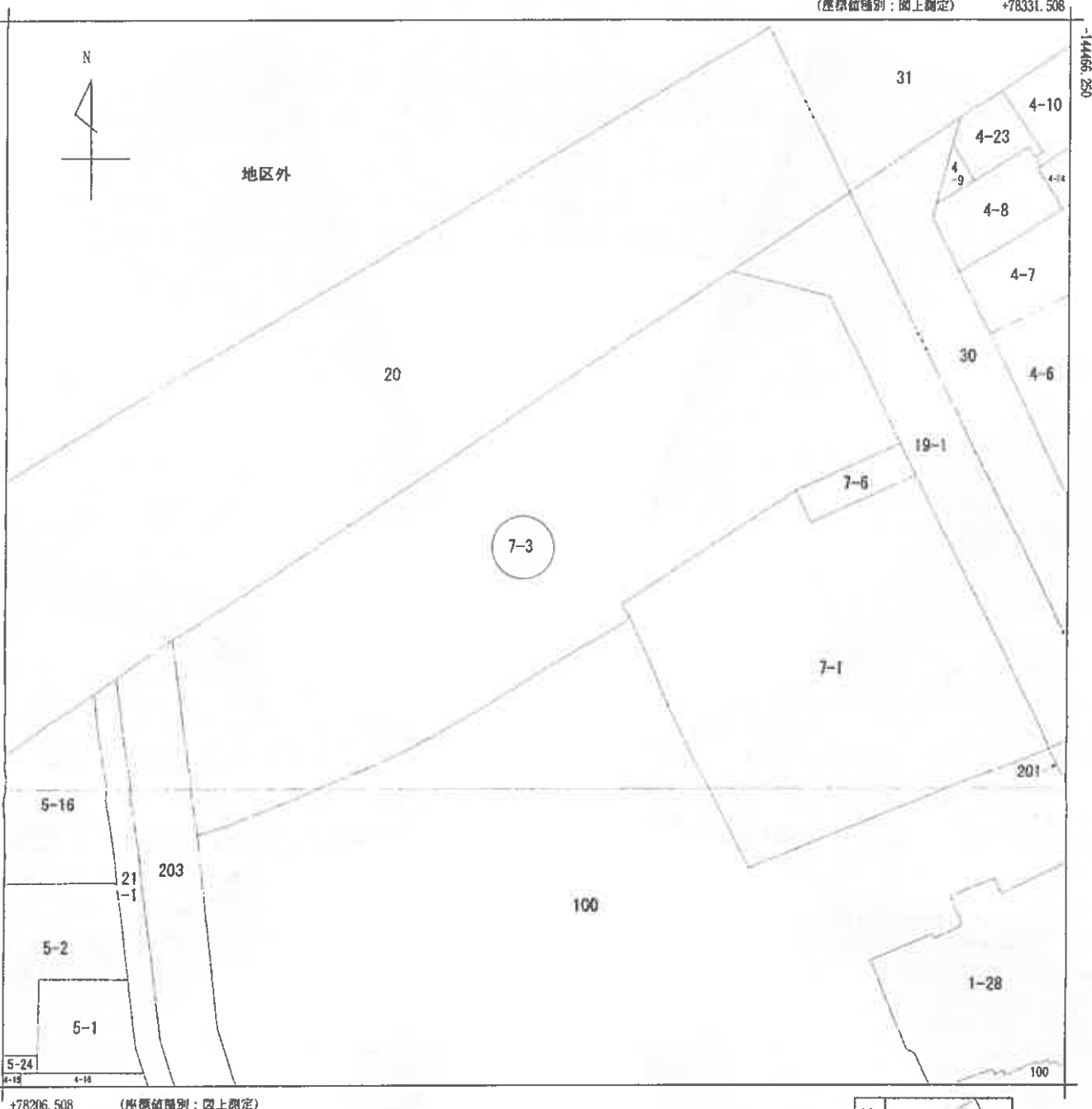
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13511485分の85300



対象不動産及び地価公示等の位置図





地番区域見出
中山手通
2丁目
中山手通3丁目

請求部	所在	神戸市中央区中山手通三丁目				地番	7番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	V	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	平成2年9月27日			備付年月日(原図)	平成2年9月27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7年4月2日
神戸地方方法務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

A4に縮小

登記年月日：平成22年9月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月2日 神戸地方方法務局

土地積測量所 在 図 1/2

地 番 7-3

土地の所在 神戸市中央区中山手通3丁目

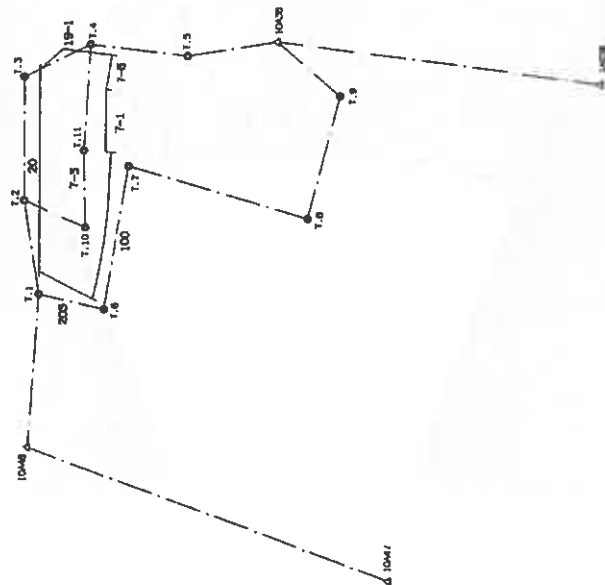
基準点網図



基準点の座標及び距離

点	点名	X	Y
10A38	金庫前(旧5A4-1)	-144556.535	78351.791
10A46	金庫前(旧5A4-2)	-144574.214	78187.357
10A47	金庫前(旧5A4-3)	-144720.422	78201.820
10A56	金庫前(旧5A4-5)	-144680.020	78408.081
T.1	金庫前	-144544.250	78219.040
T.2	金庫前	-144519.238	78246.067
T.3	金庫前	-144492.166	78246.157
T.4	金庫前	-144506.717	78310.924
T.5	金庫前	-144540.415	78327.835
T.6	金庫前	-144568.851	78228.288
T.7	金庫前	-144545.969	78278.607
T.8	金庫前	-144614.985	78301.238
T.9	金庫前	-144598.637	78347.747
T.10	金庫前	-144544.933	78250.643
T.11	金庫前	-144527.780	78274.987

世界測地系による座標(5系)
測量完了年月日 平成22年3月23日



凡 例
△ 新設多角点
○ 基準点

作成者

月 日 日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/2000

登記年月日：平成22年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方裁判所

登記簿

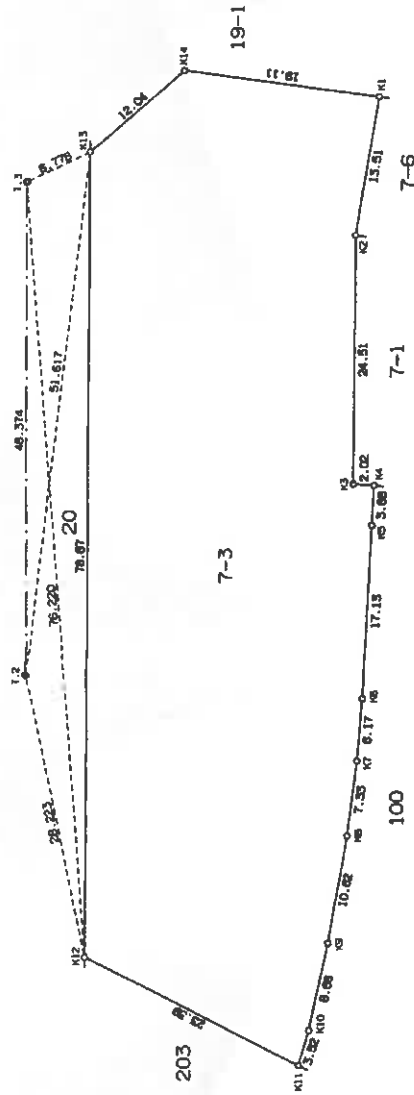
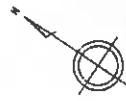
調査番号：B-2

(2/2)

A4に縮小

地番 7-3 土地積測量 図2/2

土地の所在 神戸市中央区中山手通3丁目



測量 7-3			
点	X	Y	注
K1	-144515.955	78312.012	13.519
K2	-144511.574	78329.715	24.319
K3	-144535.133	78279.230	3.020
K4	-144535.889	78300.310	3.882
K5	-144535.889	78300.310	17.134
K6	-144547.755	78256.927	7.335
K7	-144550.782	78250.353	10.628
K8	-144558.358	78240.863	8.689
K9	-144561.641	78234.614	3.527
K10	-144562.703	78229.250	23.391
K11	-144539.433	78226.403	78.878
K12	-144498.143	78291.976	12.040
K13	-144498.143	78303.597	13.114
K14	-144498.143	78303.597	13.114
面積	4689.875569		
容積	244.9377945		

測量公式 $A=1/2 \cdot \sum (Y_2 \cdot X_1 - Y_1 \cdot X_2)$ 使用機器 コスモス WIN-AX システム
世界測地系による成果

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年8月2日

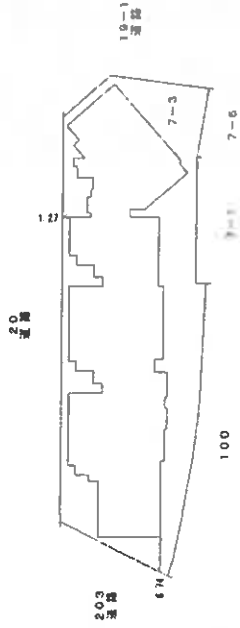
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方法務局

建物図面

家屋番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

一棟の建物



縮尺
1/1000

申請人

令和7年7月26日作成

請求番号：8-3

41/71

A4に縮小

登記年月日：令和1年8月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方裁判所

登記官

請求番号：8-3

(2/7)

各階平面図

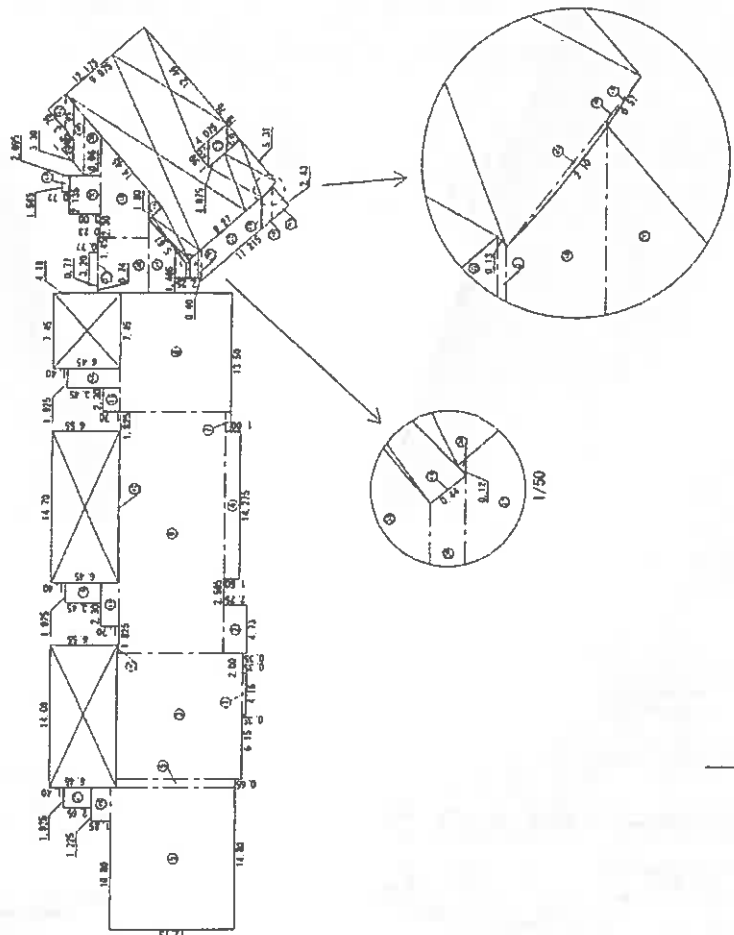
家屋番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求 積 表	
①	4.1500×0.3500
②	4.7300×2.2500
③	12.3000×12.2500
④	14.2750×1.5000
⑤	13.9500×12.1500
⑥	0.8500×11.6000
⑦	1.8250×0.5000
⑧	11.6750×10.8500
⑨	23.4250×10.2500
⑩	0.8500×0.1000
⑪	4.2250×1.7000
⑫	14.7000×0.1000
⑬	2.3000×1.6000
⑭	1.9250×5.0500
⑮	3.1500×1.8500
⑯	1.9250×3.4500
⑰	1.9250×2.6500
⑱	$(3.2957 + 2.9064) \times 0.9721 / 2$
⑲	$0.5793 \times 0.0372 / 2$
⑳	$3.2293 \times 1.5990 / 2$
㉑	$(2.9064 + 3.0807) \times 0.0862 / 2$
㉒	$(3.0807 + 3.0806) \times 5.8066 / 2$
㉓	2.6367×1.7698
㉔	$2.6367 \times 1.3055 / 2$
㉕	$(3.0906 + 2.5452) \times 0.2651 / 2$
㉖	$(2.5452 + 1.8094) \times 0.8463 / 2$
㉗	$(1.6450 + 1.3709) \times 0.3453 / 2$
㉘	$0.1644 \times 0.0814 / 2$
㉙	$(1.3709 + 2.5859) \times 1.0648 / 2$
㉚	$(4.0608 + 7.1221) \times 2.6610 / 2$
㉛	4.8890×5.3918
㉜	$(4.4739 + 9.8335) \times 4.6590 / 2$
㉝	$2.7436 \times 1.3584 / 2$
㉞	3.0000×3.7000
㉟	$(3.8335 + 5.7028) \times 1.8250 / 2$
㊱	0.7700×3.2000
㊲	$(5.6398 + 5.6398) \times 1.0378 / 2$
㊳	$2.2864 \times 1.1321 / 2$
㊴	$(3.3534 + 3.3533) \times 0.7997 / 2$
㊵	0.7200×1.5550
㊶	$3.3534 \times 1.6604 / 2$
㊷	$3.14 \times 10.7200^2 \times (3.0549) / 360$
㊸	$-10.7200^2 \times \sin(3.0549) / 2$
㊹	$3.14 \times 9.6000^2 \times (2.3755) / 360$
㊺	$-9.6000^2 \times \sin(2.3755) / 2$
㊻	$3.14 \times 10.7200^2 \times (11.1333) / 360$
㊼	$-10.7200^2 \times \sin(11.1333) / 2$

合 計 919.44374865
床面積 919.44 m²

1 階



作成者

申請人

縮尺 500

A4に縮小

登録年月日：令和1年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方裁判所

登記官

各階平面図

家屋番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

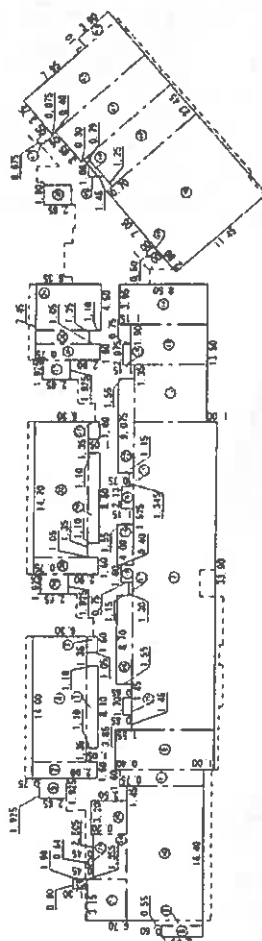
建築物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求積表

①	8.1000 × 1.1000	8.91000000
②	1.8000 × 6.3000	10.08000000
③	1.6000 × 1.0500	1.68000000
④	12.4000 × 5.2500	65.10000000
⑤	1.9250 × 2.6500	5.10125000
⑥	3.8500 × 9.5000	36.57500000
⑦	30.0500 × 7.9500	238.89750000
⑧	1.0500 × 3.9500	4.14750000
⑨	0.5500 × 4.5500	2.50250000
⑩	13.2000 × 7.3500	97.02000000
⑪	1.6000 × 8.1000	12.96000000
⑫	5.5750 × 6.9500	38.74625000
⑬	3.9750 × 7.3500	29.21625000
⑭	3.9500 × 8.5000	33.57500000
⑮	1.7000 × 0.8500	1.44500000
⑯	8.7000 × 1.5500	13.48500000
⑰	1.3000 × 0.4000	0.52000000
⑱	1.6000 × 1.1500	1.84000000
⑲	4.0000 × 1.5500	6.20000000
⑳	2.1300 × 1.1500	2.44950000
㉑	1.3450 × 0.4000	0.53800000
㉒	9.0750 × 1.5500	14.06625000
㉓	4.0500 × 3.9000	15.79500000
㉔	4.5000 × 3.3000	14.85000000
㉕	3.2000 × 3.5000	11.20000000
㉖	2.0750 × 0.7500	1.55625000
㉗	0.6400 × 0.4500	0.28800000
㉘	0.9000 × 1.3000	1.17000000
㉙	8.8000 × 1.1000	9.68000000
㉚	1.6000 × 6.3000	10.08000000
㉛	1.6000 × 1.0500	1.68000000
㉜	13.1000 × 5.2500	68.77500000
㉝	1.9250 × 2.6500	5.10125000
㉞	4.5000 × 6.3500	28.57500000
㉟	1.6000 × 3.3000	5.28000000
㊱	1.3500 × 5.2500	7.08750000
㊲	1.9250 × 2.6500	5.10125000
㊳	1.9000 × 2.6500	5.03500000
㊴	10.3500 × 11.4500	118.50750000
㊵	3.8000 × 10.7500	40.85000000
㊶	3.8500 × 11.4500	44.08250000
㊷	4.3500 × 11.8500	51.54750000
㊸	1.1000 × 3.9000	4.29000000
㊹	(2.5500 + 2.2020) × 0.4000 / 2	0.95040000
㊺	1.4120 × 0.6990 / 2	0.49349400
㊻	0.5000 × 1.0000	0.50000000
㊼	0.6750 × 1.5000	1.01250000

合計 1083.34314400
床面積 1083.34 m²

2階～9階
(各階同型)



作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方建設局

登記官

各階平面図

家屋番号
中山手通三丁目7番3の1～
中山手通三丁目7番3の1408

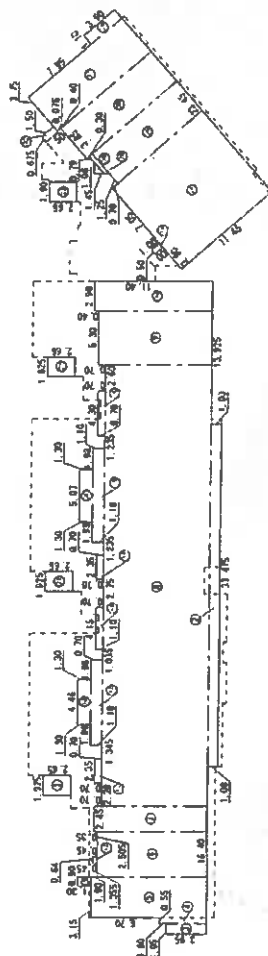
建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求積表

①	1.9250 ×	2.6500	=	5.10125000
②	33.4750 ×	1.0000	=	33.47500000
③	1.0500 ×	3.9500	=	4.14750000
④	0.5500 ×	4.5500	=	2.50250000
⑤	4.0500 ×	11.2500	=	45.56250000
⑥	4.5000 ×	10.6500	=	47.92500000
⑦	2.4500 ×	11.0000	=	26.95000000
⑧	43.0000 ×	10.3000	=	442.90000000
⑨	5.3000 ×	11.0000	=	58.30000000
⑩	2.9000 ×	11.4000	=	33.06000000
⑪	2.3500 ×	0.7000	=	1.64500000
⑫	8.4200 ×	1.1000	=	9.26200000
⑬	4.1500 ×	0.7000	=	2.90500000
⑭	2.3500 ×	0.7000	=	1.64500000
⑮	9.0300 ×	1.1000	=	9.93300000
⑯	4.3000 ×	0.7000	=	3.01000000
⑰	0.6400 ×	0.4500	=	0.28800000
⑱	0.9000 ×	1.3000	=	1.17000000
⑲	4.4600 ×	1.3000	=	5.79800000
⑳	5.0700 ×	1.3000	=	6.59100000
㉑	1.9250 ×	2.6500	=	5.10125000
㉒	1.9000 ×	2.6500	=	5.03500000
㉓	10.3500 ×	11.4500	=	118.50750000
㉔	3.8000 ×	10.7500	=	40.85000000
㉕	3.8500 ×	11.4500	=	44.08250000
㉖	4.3500 ×	11.8500	=	51.54750000
㉗	1.1000 ×	3.9000	=	4.29000000
㉘	(2.5500 + 2.2020) ×	0.4000 / 2	=	0.95040000
㉙	1.4120 ×	0.6990 / 2	=	0.49349400
㉚	0.5000 ×	1.0000	=	0.50000000
㉛	0.5750 ×	1.5000	=	0.86250000

合計 1019.64214400
床面積 1019.64 m²

10階～13階
(各階図型)



作成者

中階人

縮尺 500

登記年月日：令和1年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方方法務局

登記書

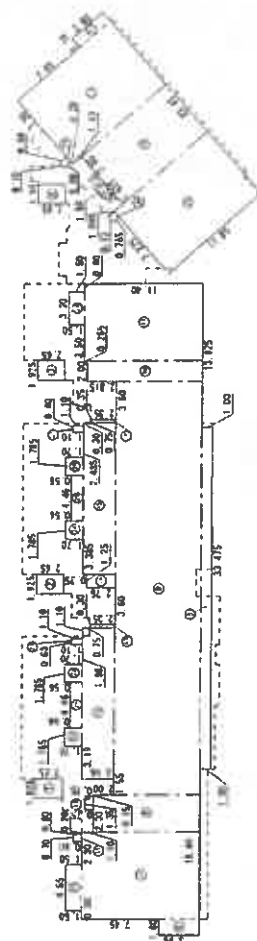
各階平面図

家賃番号
中山手通三丁目7番地の1～
中山手通三丁目7番地の108

建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

求積数	
① 1.9250 × 2.6500	= 5.10125000
② 1.9250 × 2.6500	= 5.10125000
③ 1.9250 × 2.6500	= 5.10125000
④ 1.9000 × 2.6500	= 5.03500000
⑤ 33.4750 × 1.0000	= 33.47500000
⑥ 1.8000 × 3.9500	= 6.32000000
⑦ 8.5500 × 11.4000	= 97.47000000
⑧ 3.8000 × 10.3000	= 39.14000000
⑨ 40.3500 × 8.3000	= 334.90500000
⑩ 2.0000 × 11.1150	= 22.23000000
⑪ 7.5000 × 11.4000	= 85.50000000
⑫ 14.9000 × 3.1000	= 46.19000000
⑬ 0.3000 × 2.3500	= 0.70500000
⑭ 1.2500 × 2.7500	= 3.43750000
⑮ 14.8000 × 3.1000	= 45.88000000
⑯ 0.3500 × 2.3500	= 0.82250000
⑰ 1.3500 × 0.7500	= 1.01250000
⑱ 4.5500 × 1.5000	= 6.82500000
⑲ 0.7000 × 0.8000	= 0.56000000
⑳ 1.7850 × 1.7000	= 3.03450000
㉑ 4.4600 × 1.1400	= 5.08440000
㉒ 1.7850 × 1.7000	= 3.03450000
㉓ 0.6000 × 1.1000	= 0.66000000
㉔ 1.7850 × 1.7000	= 3.03450000
㉕ 4.4600 × 1.1400	= 5.08440000
㉖ 1.7850 × 1.7000	= 3.03450000
㉗ 0.6000 × 1.1000	= 0.66000000
㉘ 3.2000 × 1.5000	= 4.80000000
㉙ 7.9750 × 11.8500	= 94.50375000
㉚ 6.1750 × 10.7500	= 66.38125000
㉛ 8.2000 × 11.8500	= 97.17000000
㉜ 1.1000 × 3.9000	= 4.29000000
㉝ 1.5000 × 1.1000	= 1.65000000
㉞ 0.7000 × 0.7850	= 0.54950000
㉟ 0.7000 × 0.8000	= 0.56000000
合計	1038.34255000
床面積	1038.34 m ²

14階



作成者

（令和1年8月2日作成）

特 許 人

縮尺 500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方方法務局

是日我於此遊覽

1000

(6/7)

A4に縮小

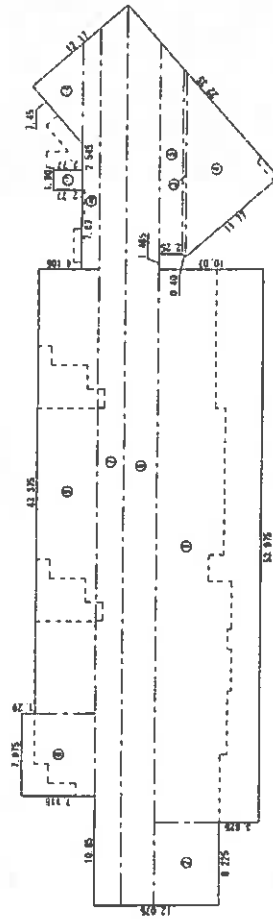
圖 面 平 階 各

中山平通三丁目7番3の1~
中山平通三丁目7番3の1408

神戸市中央区中山手通三丁目7番地3

建物の所在

體下



來 稿	合 計
① 53.9750 × 10.0700	1604.63295730
② 8.2250 × 6.2450	1604.63295730
③ (17.9484 + 17.9482) × 0.2050 / 2	
④ 17.9484 × 8.8970 / 2	
⑤ (17.9482 + 20.5446) × 2.2570 / 2	
⑥ (84.2096 + 87.9530) × 3.2540 / 2	
⑦ (87.9530 + 85.7136) × 2.5760 / 2	
⑧ 7.9750 × 7.1150	
⑨ 43.3750 × 8.8750	
⑩ (23.5136 + 22.0184) × 1.7200 / 2	
⑪ 1.9000 × 2.7700	
⑫ 9.8924 × 4.8930 / 2	

合計	1604.63295730	m
床面積	1604.63	m

申請人

氏鑑

也。

500

20

登記年月日：令和1年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月2日 神戸地方裁判所

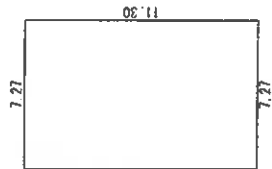
登記官

各階平面図

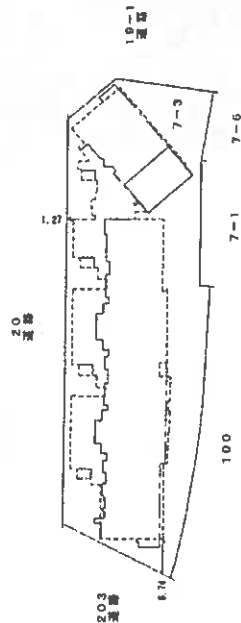
家屋番号
中山手通三丁目
7番3の1310

建物図面

建物の所在
神戸市中央区中山手通三丁目7番地3



求積率	
7.270×11.300	$= 82.151000$
合計	82.151000
床面積	82.15 m ²



区分した建物の存する部分 13階部分
建物の名称 1310

作成者

(令和元年7月26日作成)

縮尺 250

申請人

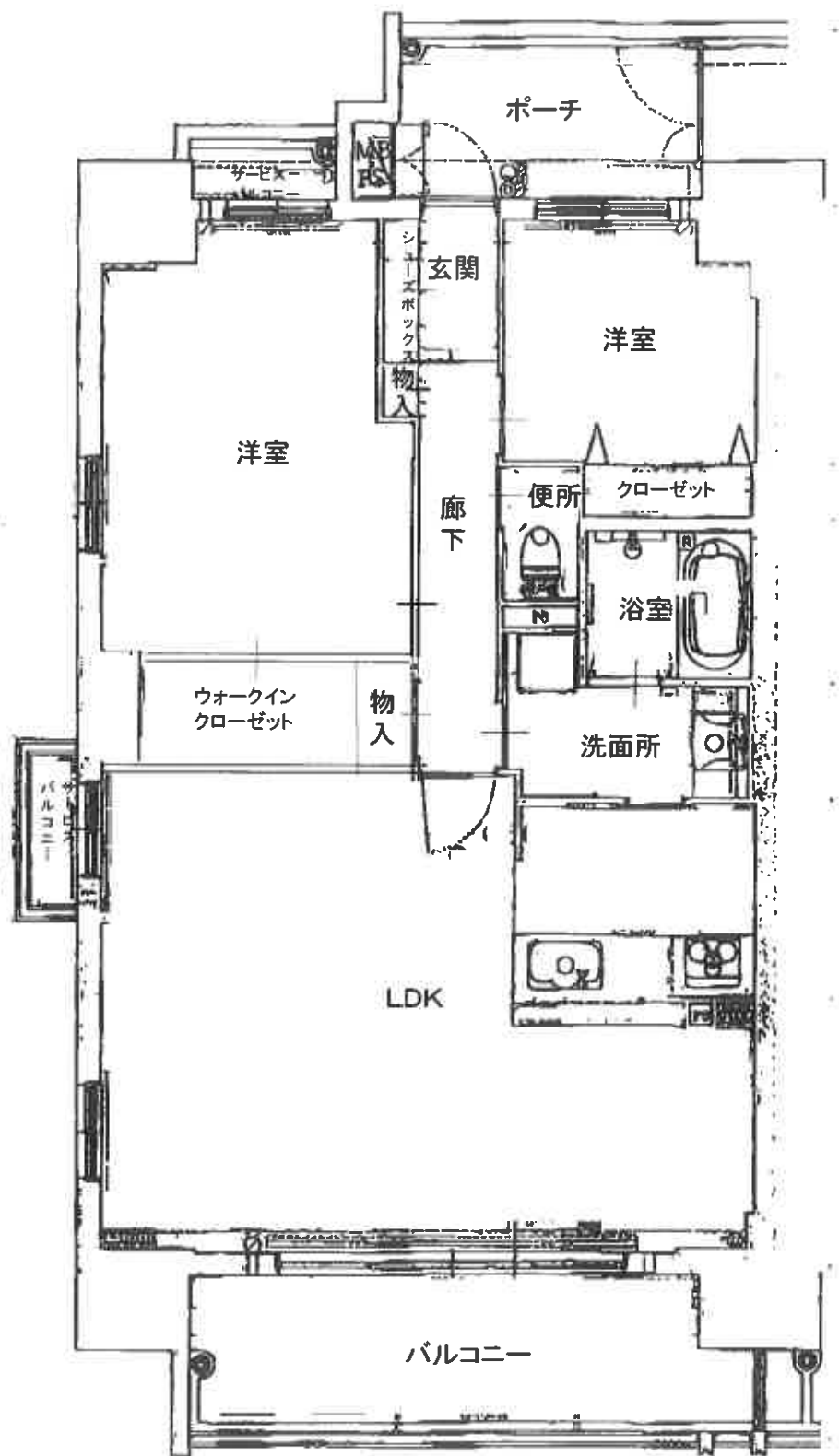
縮尺 1000

請求番号：8-3

(7/7)

A4に縮小

建物間取図





対象物件
を含む一
棟の建物



対象物件
を含む一
棟の建物

