

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 8月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 8月20日から 令和 7年 8月27日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 2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 7年 9月22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 8月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,700,000 10,960,000		2,740,000	127,114	29,472

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番地
建物の名称 RICイーストコート参番街壹〇壹号棟

(専有部分の建物の表示)

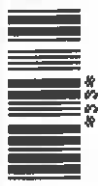
家屋 番号 向洋町中一丁目10番の1812
建物の名称 1812
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 18階部分 88.83平方メートル

(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 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番
地 目 宅地
地 積 17870.24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 4027347分の9212



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 宮 木 由理子

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 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番地

建物の名称 RICイーストコート参番街壱〇壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中一丁目10番の1812

建物の名称 1812

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 18階部分 88.83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 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番

地 目 宅地

地 積 17870.24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 4027347分の9212



令和6年(ケ)第137号
令和7年5月27日提出

補充現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 黒木 浩 二

(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 事 項

- 1 補充現況調査命令が発せられたので、評価人と共に現地調査を実施するとともに、管理会社に対し、再度照会を実施した。
- 2 管理会社への照会に基づき、現況調査報告書2枚目を本報告書2枚目のとおり変更する。
- 3 本マンションの上下水道料金は、マンション全体の上下水道を管理組合が水道局に支払い、各戸に個別に請求される。
- 4 本件物件所在地に差し置いた立入調査期日通知書及び照会書は、開封されないまま、差し置いた時と同じ状態で玄関扉横に置かれ、記録上明らかな債務者兼所有者住所地宛てに送付した照会書は、「あて所に尋ねあたりません」として返送されたが、室内には2日前の消費期限の生の弁当や消費期限後経過日の浅い食パンがあること、室内に債務者兼所有者宛の郵便物が多数確認できたことから、ライフラインは全て停まっているものの、債務者兼所有者が住居として使用していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(区分所有建物用1)

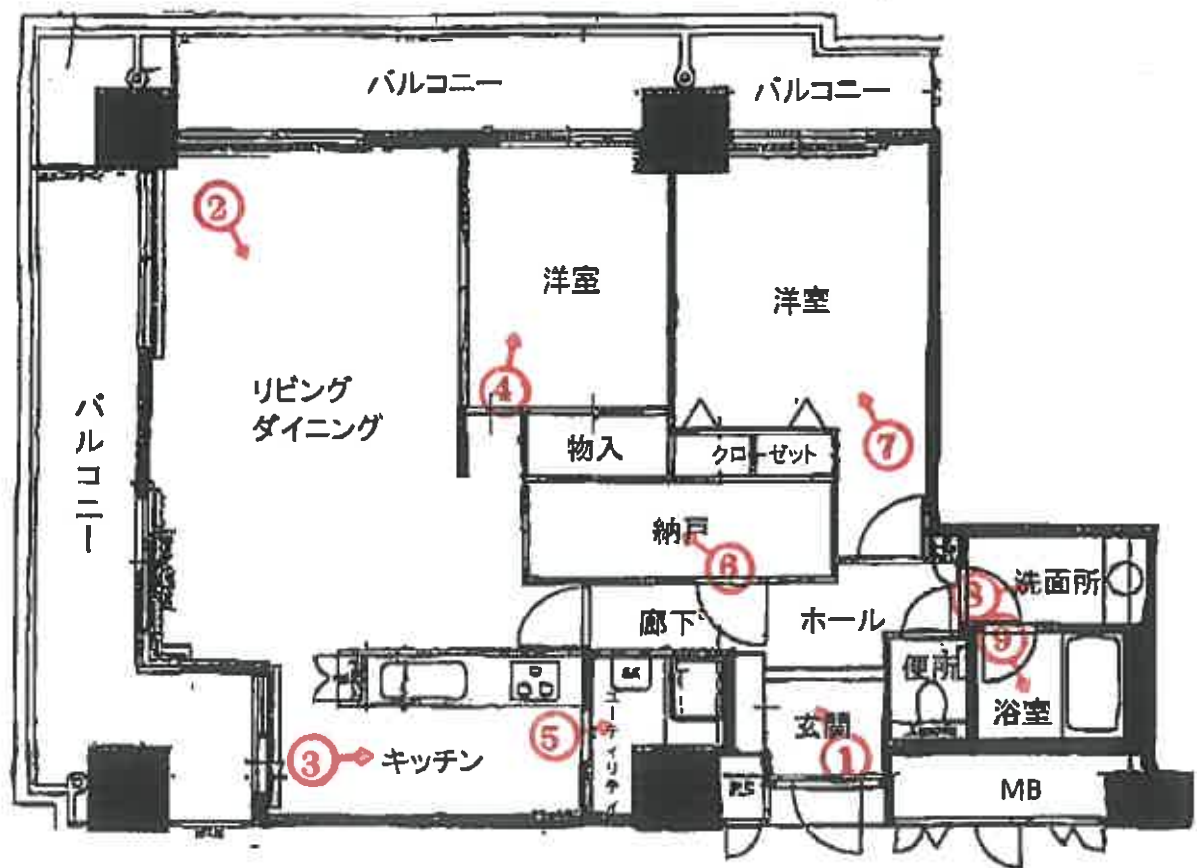
不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神戸市東灘区向洋町中一丁目10番地 RICイーストコート参番街101号棟1812号室		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 11,970円 修繕積立金 27,630円 駐車場費 16,000円 CATV基本利用料 550円 駐輪場使用料 200円	令和7年5月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年1月分～令和7年5月分 計1,405,587円 ☐ 不明	
管理費等照会先	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		
その他の事項	管理会社からの回答によると 1 上記管理費等の滞納のほか、水道料金（104,937円）とフロントサービス料の滞納があり承継人に請求するとの回答がある。上記滞納額合計には水道料金の滞納が含まれている。 2 管理費には自治会費（月額150円）が含まれている。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 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	敷地権の割合 4027347分の9212		
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月6日（火）	執行官室	管理会社にファックス送信
7年5月8日（木） 9：00－9：30	神戸地方法務局 東神戸出張所	図面及び登記事項証明書交付申請
7年5月8日（木） 9：55－10：30	物件所在地	目的物件訪問、不在、立入調査期日通知書及び照会書差置（110円）、現地管理人から事情聴取
7年5月8日（木）	執行官室	債務者兼所有者住所地に宛てて、立入調査期日通知書及び照会書発送（110円×2）
7年5月8日（木） 14：47－15：04	執務室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）
7年5月16日（金） 13：30－14：15	物件所在地	立入調査、不在施錠、写真撮影等、道路等調査、管理会社担当者から事情聴取
(特記事項) ■ 令和7年5月16日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 B 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7年5月16日 評価人帯同		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物間取図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



①



②



③



④



⑤



⑥

(7 枚目)



⑦



⑧



9

令和6年(ケ)第 137号

令和7年 2月 3日受理

令和7年 3月 13日提出

現 況 調 査 報 告 書

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番地

建物の名称 RICイーストコート参番街老〇老号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中一丁目10番の1812

建物の名称 1812

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 18階部分 88.83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 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番

地 目 宅地

地 積 17870.24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 4027347分の9212



(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		神戸市東灘区向洋町中1丁目10番地101号棟1812号室		
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 { 種 類 : □ある { 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 として所有している □「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 11,970 円 修繕積立金 27,630 円 駐車場費 16,000 円 CATV 基本利用料 550 円 駐輪場使用料 200 円	令和7年2月13日現在 □滞納はない ■滞納がある 2023年12月分～2025年3月分 計 1,321,917 円	
	管 理 費 等 照 会 先	積水ハウスGMパートナーズ株式会社		
	そ の 他 の 事 項	管理会社からの回答によると、 1 上記管理費等の滞納のほか、水道料金 (101,967 円) とフロントサー ビス料の滞納があり承継人に請求するとの回答がある。上記滞納額合 計には水道料金の滞納が含まれている。 2 管理費には自治会費 (月額 150 円) が含まれている。		
	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

(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内部は、壁のクロスに一部ヒビが見られたが、それ以外に日常生活上支障があると思われる箇所は見当たらなかった。
- 3 債務者兼所有者から現時点まで照会に対する回答や連絡はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月7日(金) 16:58-17:00	神戸地方法務局東神戸出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(申請)
令和7年2月10日(月) 13:09-13:20	神戸地方法務局東神戸出張所	公図及び登記簿謄本交付申請(受領)
令和7年2月10日(月) 14:02-14:14	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函
令和7年2月10日(月)	執行官室	債務者兼所有者住所宛て立入調査期日通知書を送付(発信110円)
令和7年2月20日(木) 12:25-12:45	物件所在地	物件立入調査、写真撮影

(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2月20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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)



+85681.690

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 向洋町中
 5丁目
 向洋町中
 1丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地番	10番			
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	その他
作成年月日	平成2年12月25日				備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版
 に縮小したものである

N

19

33

○

4

28

9

10(1/4)

11

+85806.690

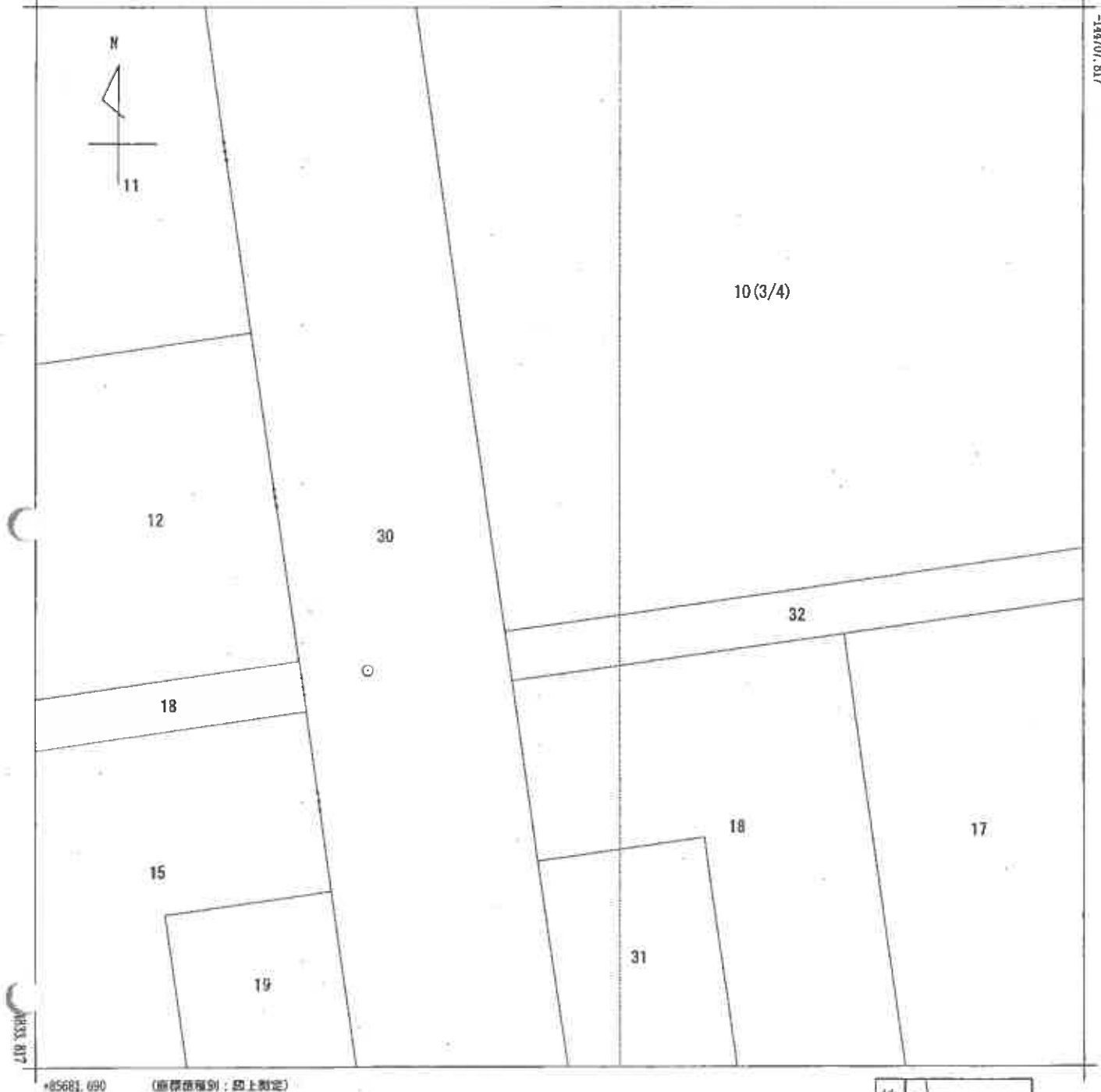
(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

向洋町中1丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地番	10番			
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	その他
作成年月日	平成2年12月25日				備付年月日(原図)			補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



+85681.690

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
向洋町中
1丁目

請求 部 分	所 在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地 番	10番			
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	その他
作 成 年 月 日	平成2年12月25日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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)

+85931.690

-144707.817



10(4/4)

11

4

8

32

13

28

14

17

+4833.817

+85806.690

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

向洋町中1丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地番	10番			
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	その他
作成年月日	平成2年12月25日				備付年月日(原図)			補記事項		

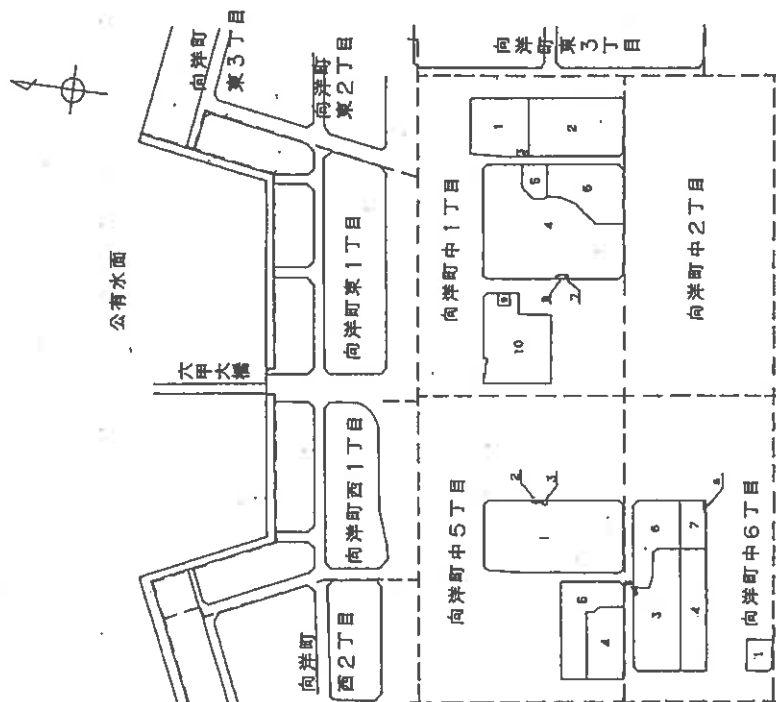
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成1年7月29日

新・後・新

1.2.29 2 / 2
所在地

地番	10
土地の所在	神戸市東灘区向洋町中1丁目



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

(平成11年7月14日作製)

申請人

101010

縮尺

1/10000

登記年月日：平成1年7月29日

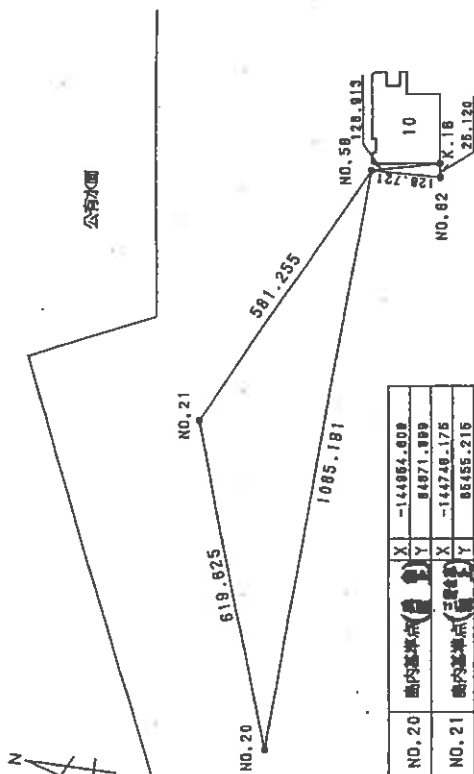
1.7.29 2-2

地 積 測 量 図

10

地 番

土地の所在 神戸市東灘区向洋町中1丁目



NO. 20	案内基準点(角点)	X	-144864.909
		Y	84871.899
NO. 21	案内基準点(角点)	X	-144746.175
		Y	86455.215
NO. 59	案内新設基準点	X	-144889.888
		Y	86935.853
NO. 82	案内新設基準点	X	-145128.280
		Y	85981.534

坐 標 表

点番	NO.	X	Y	DX	DY	DND	方位角	距離
K.1	-145242.083	85127.829	81.884	-5.851	-5.851	-549.416184	82.480	
K.2	-145238.413	85142.428	8.824	3.824	31.828	124.118524	43.884	
K.3	-145029.894	85143.481	13.481	-1.848	19.489	952.781428	13.891	
K.4	-145228.435	85118.325	-3.481	-24.481	23.488	-115.875826	24.303	
K.5	-145035.180	85112.753	24.256	-3.478	0.557	134.757250	24.488	
K.6	-145231.701	85137.832	24.334	24.332	24.332	81.781140	24.892	
K.7	-144889.817	85132.894	28.784	-3.809	47.578	999.881928	31.991	
K.8	-144875.383	85127.753	4.354	-8.384	28.378	174.358804	7.789	
K.9	-144892.828	85012.853	-18.483	-114.484	-82.812	1384.888236	118.882	
K.10	-145036.248	85013.877	-7.423	1.071	-184.721	1489.382808	7.500	
K.11	-145001.382	85008.854	-1.131	-7.823	-293.887	230.884971	8.824	
K.12	-145032.384	85008.813	0.936	-8.144	-211.854	-308.114152	8.882	
K.13	-145002.838	85008.997	-2.438	-18.823	-220.721	557.164356	17.897	
K.14	-144888.385	85007.821	8.426	-9.818	-248.880	-1588.813800	8.502	
K.15	-144889.232	85008.323	-2.827	-18.801	-287.077	757.897448	18.884	
K.16	-145134.848	85008.431	-125.714	16.881	-269.817	33748.817538	137.003	
K.17	-145106.883	85111.798	17.883	125.725	-120.478	-2252.874974	128.592	
						合計	38746.482318	
						距離	17978.241899	

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

記号	境界線の種類
K.1~K.17	コンクリート杭

作製者

(平成1年7月14日作製)

申請人

縮尺

1/1500

101011

各階平面図

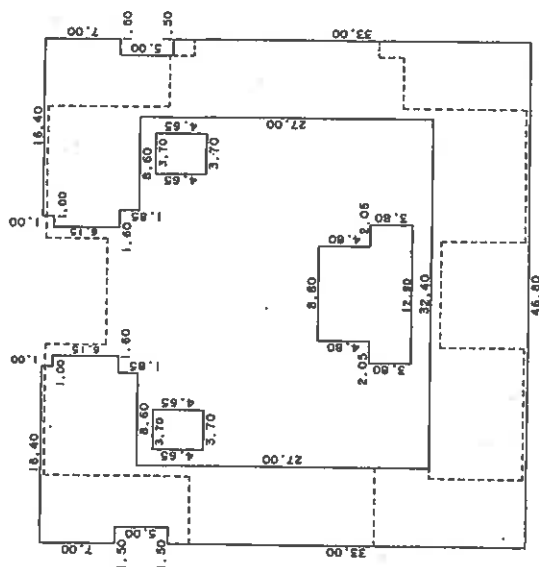
面
区
物
建

~~3.12.10~~

— 棟 の 建 物 —

神戸市東灘区向洋町中1丁目10番地
(建物の番号 R1C1-E-3番街 101号棟)

地址：天津法租界五十四号路101号



求積表	7.00 X 1.50	= 10.5000
	33.00 X 1.50	= 49.5000
	45.00 X 5.70	= 256.5000
	9.00 X 8.60	= 77.4000
	7.15 X 0.60	= 4.2900
	6.15 X 1.00	= 6.1500
	9.00 X 32.40	= 291.6000
	6.15 X 1.00	= 6.1500
	7.15 X 0.60	= 4.2900
	9.00 X 8.60	= 77.4000
	45.00 X 5.70	= 256.5000
	7.00 X 1.50	= 10.5000
	33.00 X 1.50	= 49.5000
	4.65 X 3.70	= 17.2050
	4.65 X 3.70	= 17.2050
	4.80 X 8.80	= 42.2400
	3.80 X 12.90	= 49.0200
合計		1225.9500
床面積		1225.95 ㎡

本図面はA.3版をA.4版
に縮小したものである

作製者

(平成 3 年 11 月 27 日作製)

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

申請人

405128

登記年月日：平成3年12月10日

各階平面図

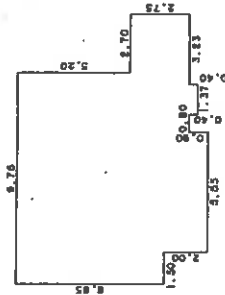
家屋番号 向洋町中1丁目10番の1812

建物図面 312.10

専有部分の建物
(建物番号 1812)

建物の所在 神戸市東灘区向洋町中1丁目10番地
(建物の番号 R1C1E1S1T3番街101号棟)

道 28 路



求積表

5.20 X 9.75	=	50.7000
1.65 X 12.45	=	20.5425
1.10 X 10.95	=	12.0450
0.40 X 1.37	=	0.5480
0.90 X 5.55	=	4.9950
合計		88.8305
床面積		88.83 m ²

道

10

33

路

12

32

路

道

30

路

階

建物の右

作製者

(平成 3 年 11 月 27 日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 1000

405399

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

— 建物間取図 —

(←○は写真番号および撮影位置・方向)





1

北東方面から全景



2

(14 枚目)



3



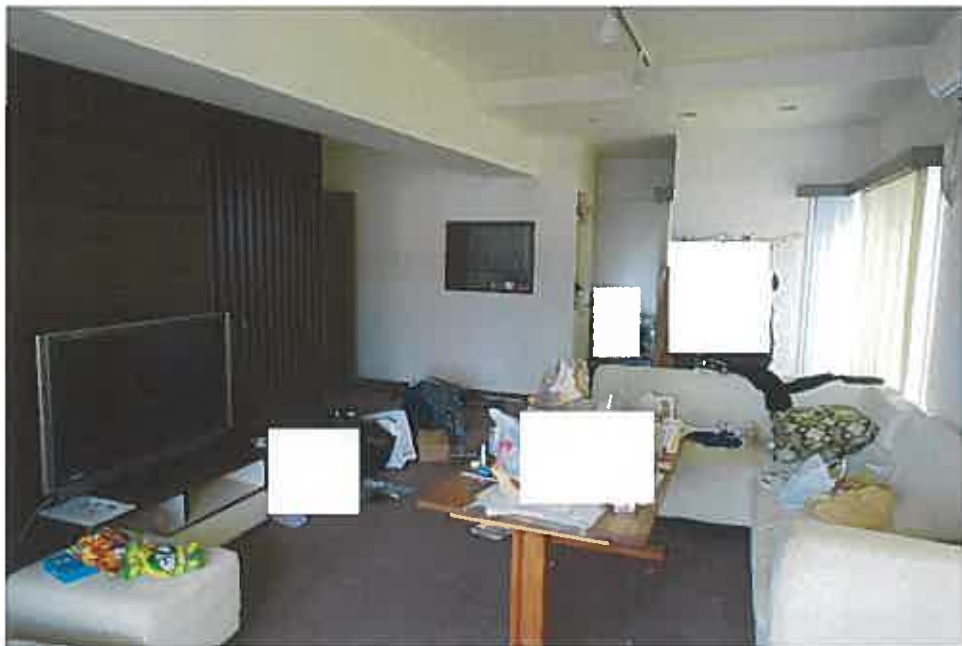
4



5



6



7



8



9

令和 6 年 (ケ) 第 137 号
令和 7 年 5 月 16 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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13,700,000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	神戸新交通線 アイランド北口駅の南東方 約200m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンションが建ち並ぶ埋立島の住宅地域	
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種住居地域 60 % 300 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 地区計画 (六甲アイランド都市機能ゾーン)
画 地 条 件	規模 17,870.24 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約25m市道 東側 約27m市道 南側 約6m市道(遊歩道) 西側も遊歩道となっている。	
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	R I C イーストコート三番街㊦㊦号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数464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3年9月25日 新築
	経過年数	34 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下1階付41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464台)・各戸1台確保
	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 六甲アイランドC I T Y イーストコート3番街管理組合法人
	管理方式	委託
	管理会社	積水ハウスGMパートナーズ株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年3月31日現在、 -98,113,660 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	18階(1812号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	88.83㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK+S バルコニー 西向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 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 11,970円 駐車場費(月額16,000円) 修繕積立金 月額 27,630円 CATV基本利用料(月額550円) 駐輪場使用料(月額200円) 滞 納 額 あり (令和7年5月7日現在 1,405,587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	北側にもバルコニーあり。 管理会社によると、水道料金(104,937円)及びフロントサービス料(3,900円)の滞納があり、承継人に請求するとの回答がある。 上記滞納額には水道料金の滞納額が含まれている。 管理費には自治会費(月額150円)が含まれている。 空き缶や弁当等が散在していた。

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
300,000	88.83	1.65	0.21	9,230,000

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 34年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 44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) ≒ 0.21

(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
244,000	0.93	17,870.24	0.90	9212/4027347	1.00	8,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（東灘(県)-1）

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/㎡)
218,000 × 104/100 × 100/100 × 100/93 ≒ 244,000

◇ 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
100/93 × 100/96 × 100/110 × 100/95 ≒ 100/93

イ 個別格差：形状・規模・四方路等(0.93)

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
9,230,000	8,350,000	0.97	17,050,000

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
0.97 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 7月 242,000 円/㎡

B 令和5年 8月 258,000 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	242,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	258,000
B	258,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	251,000

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
255,000	0.97	88.83	21,970,000

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	
1,130 千円 (13.6%)	701 千円	8.0%	8,763 千円 ≒ 8,760 千円	0.81629	7,151 千円 (86.4%)	8,281 千円 ≒ 8,280 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項 目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	1,440	1,440	1,418	1,418
	共益費収入	144	144	142	142
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,584	1,584	1,560	1,560
	空室損失	△ 158	△ 158	△ 156	△ 156
	貸倒損失	△ 48	△ 48	△ 47	△ 47
	有効総収益	1,378	1,378	1,357	1,357
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	158	158	158	158
	長期計画修繕費	1,133	333	333	333
	公租公課	156	156	156	156
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,456	656	656	656
ウ 経費率	(%)	105.66	47.61	48.34	48.34
エ 有効純収益	ア－イ	△ 78	722	701	701
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	△ 73	631	572	

(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、物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を中心に、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	17,050,000	1.00	17,050,000
②比準価格	21,970,000	1.00	21,970,000
③収益価格			8,280,000
④調整後の価格	19,240,000		

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
19,240,000	1.00	0.80	0.89	13,700,000

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 (東灘(県)-1)

所 在 : 神戸市東灘区向洋町中1丁目2番37

価 格 : 218,000円/㎡

位 置 : 神戸新交通線「アイランドセンター」駅より道路距離650m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 176㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側幅員6m私道に接面

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 : 中規模の戸建住宅が建ち並ぶ埋立島の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

土地 : 1,965,905,102円 (×9,212/ 4,027,347)

建物 : 8,335,100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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番地
建物の名称 RICイーストコート参番街壹〇壹号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中一丁目10番の1812
建物の名称 1812
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 18階部分 88.83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 神戸市東灘区向洋町中一丁目10番
地 目 宅地
地 積 17870.24平方メートル

(敷地権の表示)

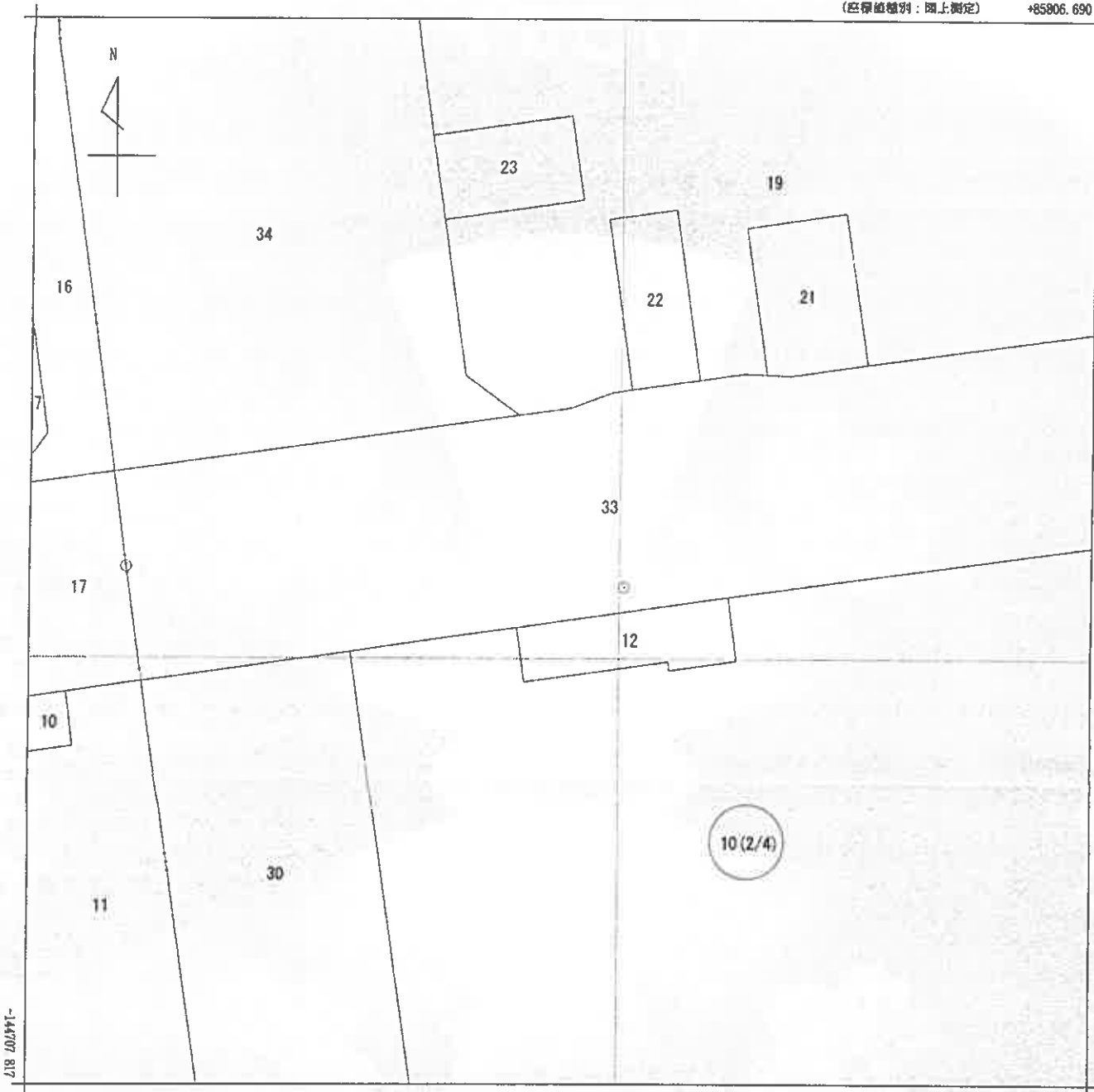
土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 4027347分の9212





(座標値種別：図上測定) +85806.690

-144581.817



+85681.690 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
向洋町中
6丁目
向洋町中
1丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地番	10番			
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	その他
作成年月日	平成2年12月25日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月21日
神戸地方法律局東神戸出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/4)

A4に縮小

(座標値種別：図上測定) +85931.690

-144581.817



19

33

10 (1/4)

9

28

4

11

-144707.817

+85806.690

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

向洋町中1丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中一丁目					地番	10番			
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	その他
作成年月日	平成2年12月25日				備付年月日(原図)				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6年11月21日
神戸地方法務局東神戸出張所
登記官

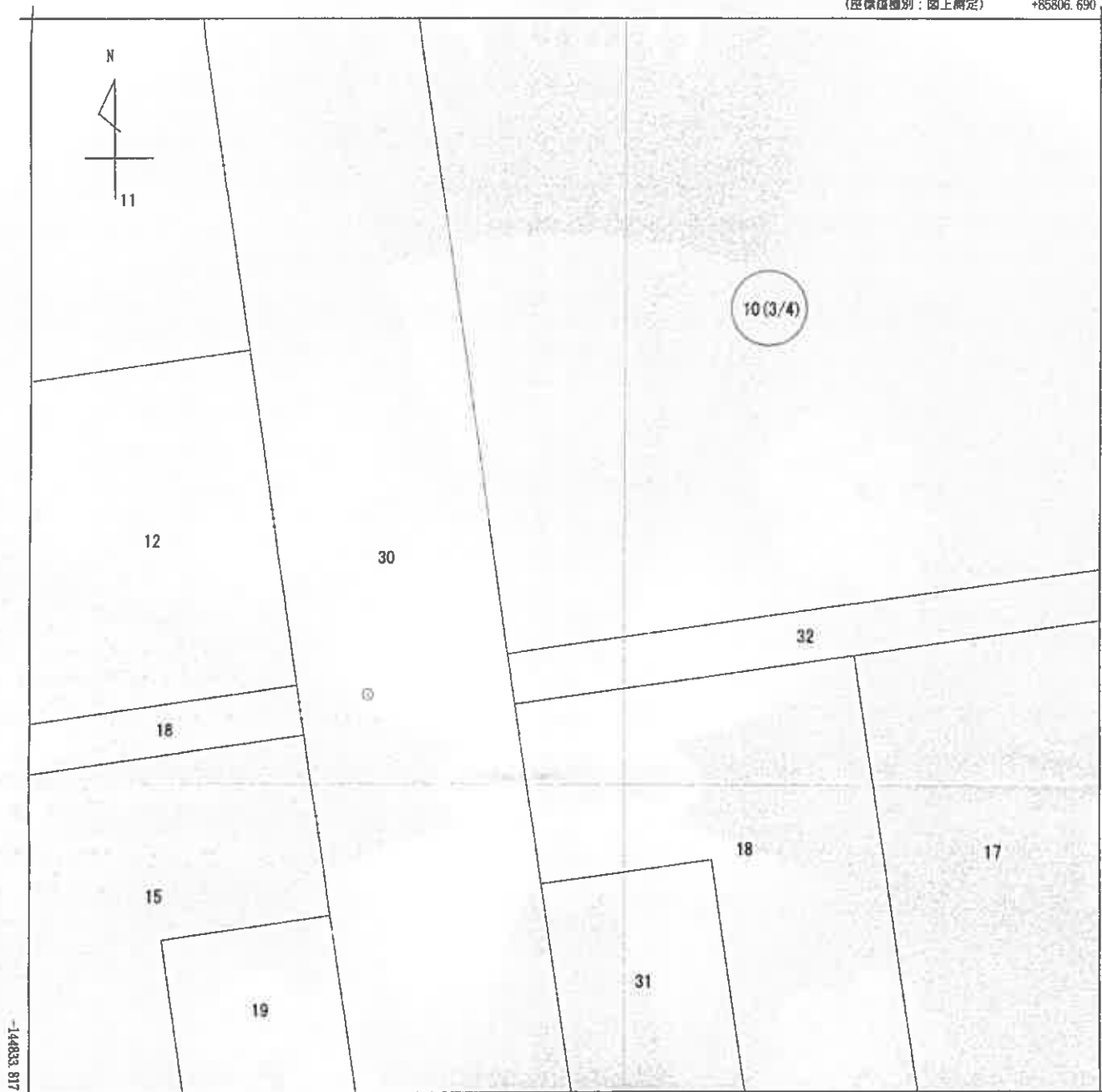
請求番号：6-1
(2/4)

A4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+85806.690

-144707.817



+85681.690

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
向洋町中5丁目
向洋町中1丁目

請求部	所 在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地 番	10番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作 成 年月日	平成2年12月25日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月21日
神戸地方法務局東神戸出張所
登記官

請求番号：6-1
(3/4)

A4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+85931.690

-144707.817



10 (4/4)

11

4

32

13

28

17

14

-144833.817

+85906.690

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

向洋町中1丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中一丁目				地番	10番			
出力縮	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	その他
作成年月日	平成2年12月25日				備付年月日(原図)			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6年11月21日

神戸地方方法務局東神戸出張所

登記官

請求番号：6-1

(4/4)

A4に縮小

登記年月日：平成17年7月29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6年11月21日 神戸地方方法務局東神戸出張所

登記官

請求番号：6-2

(1/2)

符・後・新

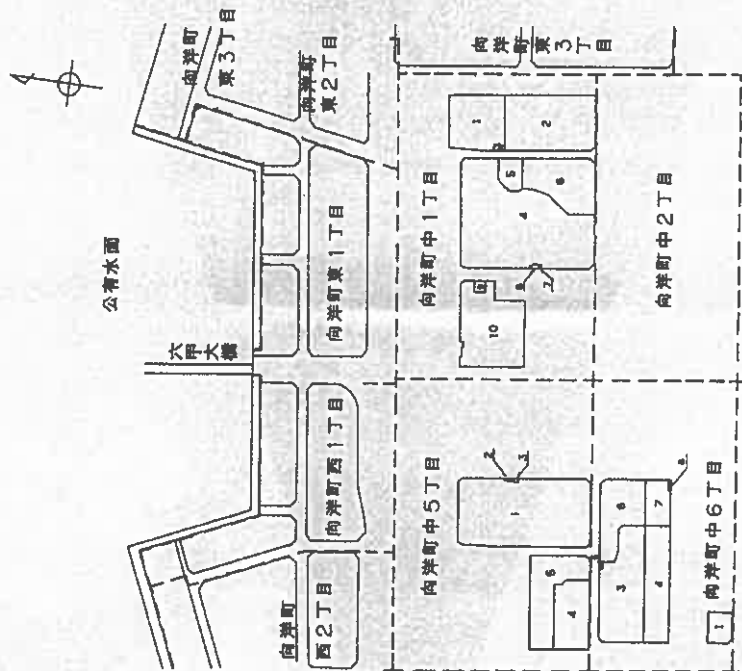
地番

10

所在地

神戸市東灘区向洋町中1丁目

土地の所在



作製者

(平成17年7月14日作成)

申請人

縮尺

1/10000

A4に縮小

登記年月日：平成17年7月29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6年11月21日 神戸地方方法務局東神戸出張所

登記官

請求番号：6-2

(2/2)

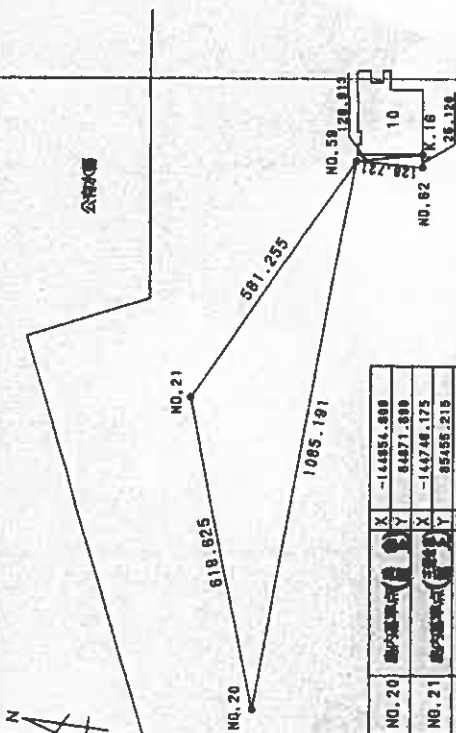
A4に縮小

地積測量図

10

地番

土地の所在 神戸市東灘区西津町 中1丁目



NO.	座標	X	Y
NO. 20	境界点	-144554.888	84271.888
NO. 21	境界点	-144746.175	85455.215
NO. 59	境界点	-144988.888	88888.888
NO. 82	境界点	-145178.288	88881.554

坐標表

NO.	X	Y	DX	DY	DMD	距離
K.1	-145045.888	88127.888	81.884	-8.881	-8.881	82.488
K.2	-145039.818	88112.528	5.884	-38.888	21.888	40.888
K.3	-145038.888	88110.488	13.481	-5.888	58.888	73.881
K.4	-145038.428	88110.228	-3.481	-24.228	33.228	34.888
K.5	-145038.188	88112.788	24.228	-3.428	3.428	24.888
K.6	-145031.781	88127.028	3.484	24.228	23.228	24.888
K.7	-144988.888	88127.888	23.228	-3.888	17.888	21.888
K.8	-144988.888	88127.888	-4.884	-8.888	38.888	40.888
K.9	-144988.888	88127.888	-18.888	-11.888	-82.888	119.888
K.10	-144988.888	88127.888	-7.428	1.871	-188.728	189.388
K.11	-144988.888	88127.888	-1.132	-7.828	-283.828	284.888
K.12	-144988.888	88127.888	0.888	-0.144	-211.888	212.888
K.13	-144988.888	88127.888	-2.428	-18.828	-223.728	224.888
K.14	-144988.888	88127.888	8.428	-0.318	-248.888	249.888
K.15	-144988.888	88127.888	-2.837	-18.881	-287.881	288.881
K.16	-144988.888	88127.888	-128.714	18.881	-288.817	289.817
K.17	-144988.888	88127.888	17.888	128.728	-223.728	224.888

記号	境界線の種類
K.1~K.17	コンクリート杭

製作者

申請人

縮尺

1/1500

(作成し 7月14日)

1010

これは図面に記録されている内容を証明した趣向である
令和6年11月21日 神戸地方方法務局東神戸出張所

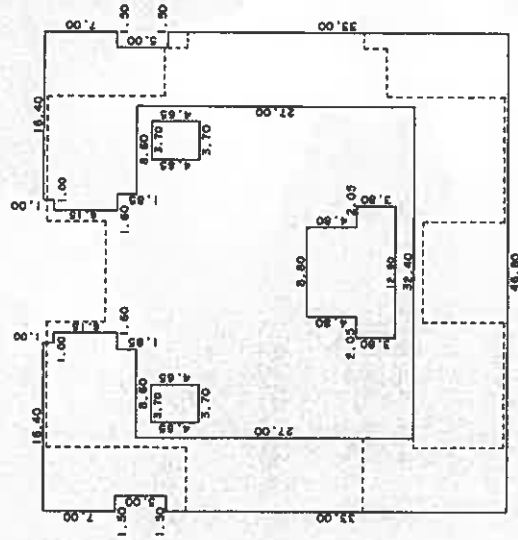
家庭號碼

面
圖
物
建

~~312~~ 10

—棟の建物

3階、27階(各階同型)



求積表

7.00 X 1.50	= 10,5000
33.00 X 1.50	= 49,5000
45.00 X 5.70	= 255,5000
9.00 X 8.60	= 77,4000
7.15 X 0.60	= 4,2900
6.15 X 1.00	= 6,1500
9.00 X 32.40	= 291,6000
6.15 X 1.00	= 6,1500
7.15 X 0.60	= 4,2900
9.00 X 8.60	= 77,4000
45.00 X 5.70	= 255,5000
7.00 X 1.50	= 10,5000
33.00 X 1.50	= 49,5000
4.65 X 3.70	= 17,2050
4.65 X 3.70	= 17,2050
4.80 X 8.80	= 42,2400
3.80 X 12.90	= 49,0200

合計	1225.9500
床面積	1225.95 m ²

作製者

平成 3 年 11 月 27 日 (複製)

1 / 500
縮尺

申請人

СЪДЪЖАНИЕ

$$\frac{(1/2)}{}$$

請求番号：6-3

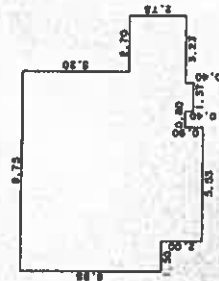
A4に縮小

登記年月日：平成3年12月10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6年11月21日 神戸地方支庁東神戸出張所 登記官

各階平面図

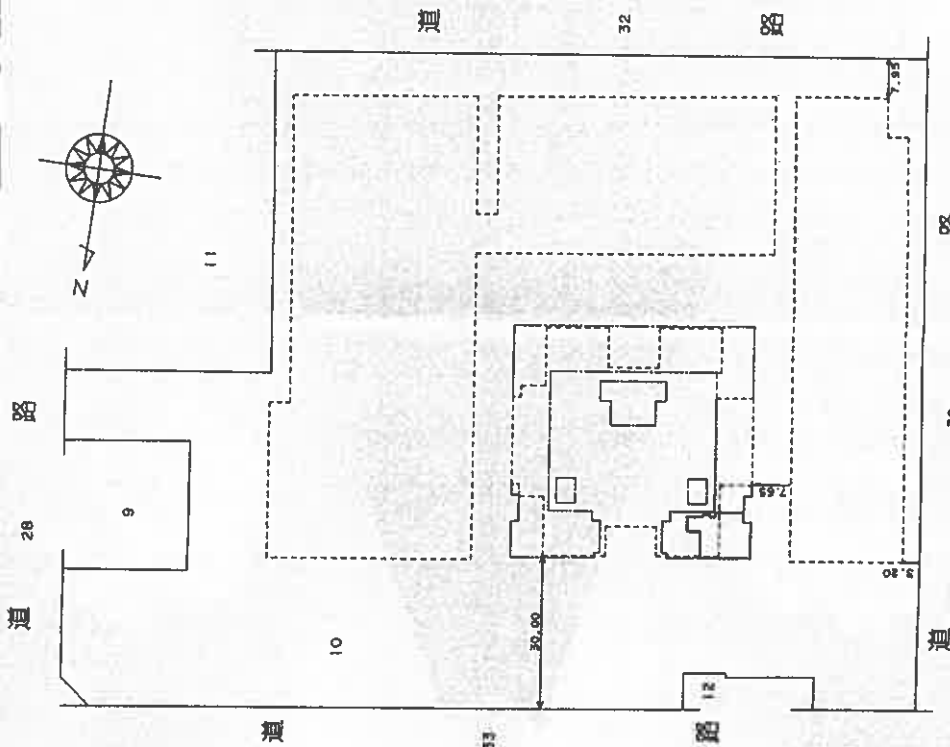
専有部分の建物
(建物番号 1812)



求積表	
5.20 X 9.75	= 50.7000
1.65 X 12.45	= 20.5425
1.10 X 10.95	= 12.0450
0.40 X 1.37	= 0.5480
0.90 X 5.55	= 4.9950
合計	88.8305
床面積	88.83 m ²

家屋番号 向洋町中1丁目10番の1812

建物の所在 神戸市東灘区向洋町中1丁目10番地
(建物の番号 RICイーストコート3番街101号棟)



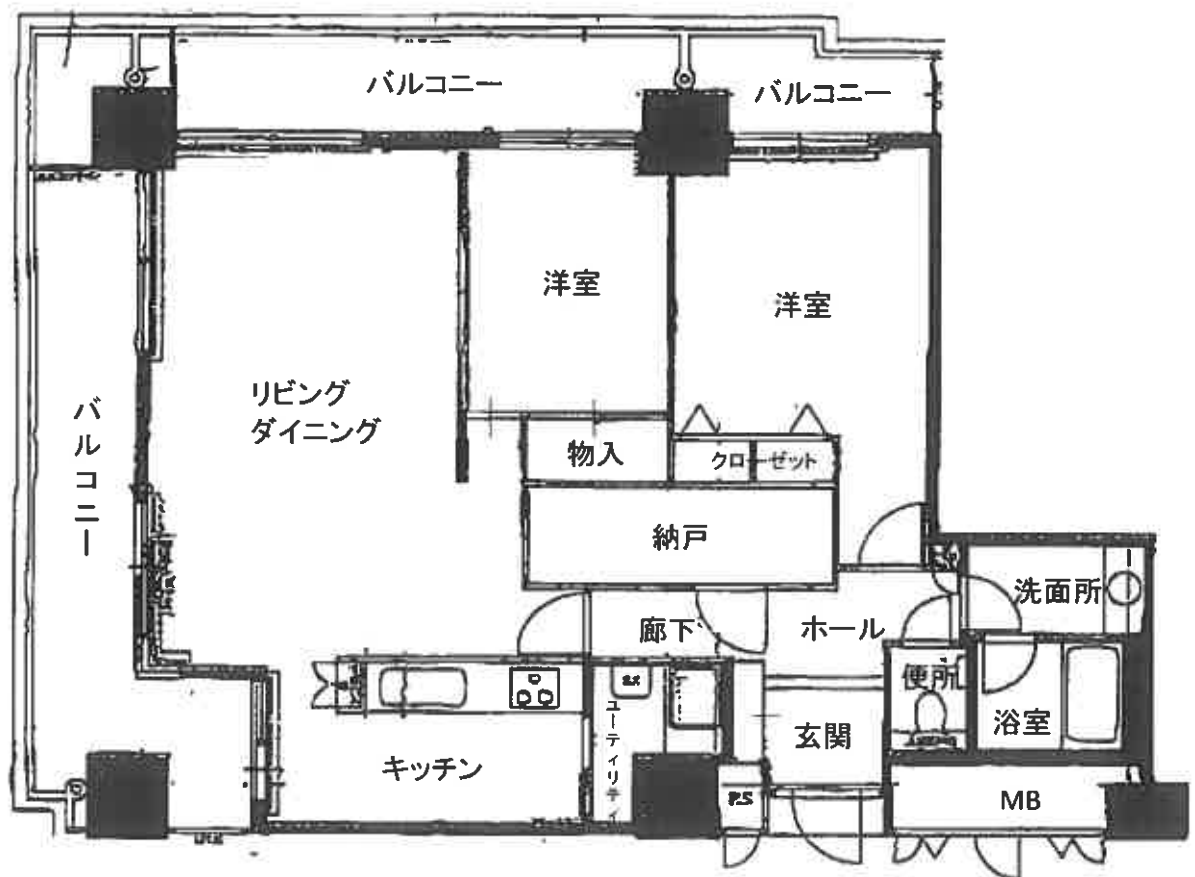
申請人 [Redacted]
405399

縮尺 1/250

(平成3年11月27日作成)

作製者 [Redacted]

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

