

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 9月22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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21日 午前10時00分 場 所 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月11日 午後 2時00分 場 所 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 9月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



313

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五丁目6番地1

建物の名称 B r i l l i a 六甲アイランドブランズリビオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中五丁目6番1の104

建物の名称 104

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 74.27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五丁目6番1

地 目 宅地

地 積 20793.10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 3967426分の7770



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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 神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

建物の名称 B r i l l i a 六甲アイランドブランズリビオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中五丁目6番1の104

建物の名称 104

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 74.27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五丁目6番1

地 目 宅地

地 積 20793.10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 3967426分の7770



令和7年(ケ)第78号
令和7年7月3日受理
令和7年7月24日提出

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

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五丁目6番地1

建物の名称 Brillia六甲アイランドブランズリビオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中五丁目6番1の104

建物の名称 104

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 74.27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五丁目6番1

地 目 宅地

地 積 20793.10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 3967426分の7770



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五丁目6番地の1 Brillia六甲アイランドプランズリビオ104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	☒ 次のとおり 管理費 8,600円 修繕積立金 13,520円 駐車場費 24,000円 駐輪場使用料 200円 CATV使用料 550円 インターネット使用料 1,078円	令和7年7月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～令和7年7月分 合計 815,116円
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート	
その他の事項	管理会社からの回答によると、自治会費（月額150円）の滞納がある旨の回答がある。	
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 ）	
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

■ 本件建物等の状況等

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、室内等の状況は添付の写真に示すとおりであった。経年による劣化のほか、目視により確認した限りでは、

- 1 室内で犬が2匹飼われていた。
- 2 壁紙や床、天井に細かな傷みが散見された。
- 3 玄関横にトランクルームがあった（写真⑨）。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数495戸で構成されている。
- 2 駐車場566台。抽選。
- 3 管理形態は、日勤（午前9時から午後5時）。
- 4 集会室あり。
- 5 エレベーターあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 令和18年に大規模修繕を予定している。
- 8 修繕積立金は令和7年5月31日現在で、6億1,701万5,856円である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件物件は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 室内で犬を2匹飼っています。 3 室内の壁紙や床には剥がれや汚れが目立ちます。天井も一部傷んでいます。 4 浴室とトイレと洗面所の換気扇が壊れています。この換気扇は、連動して動く換気扇なので、それぞれ単体では動きません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

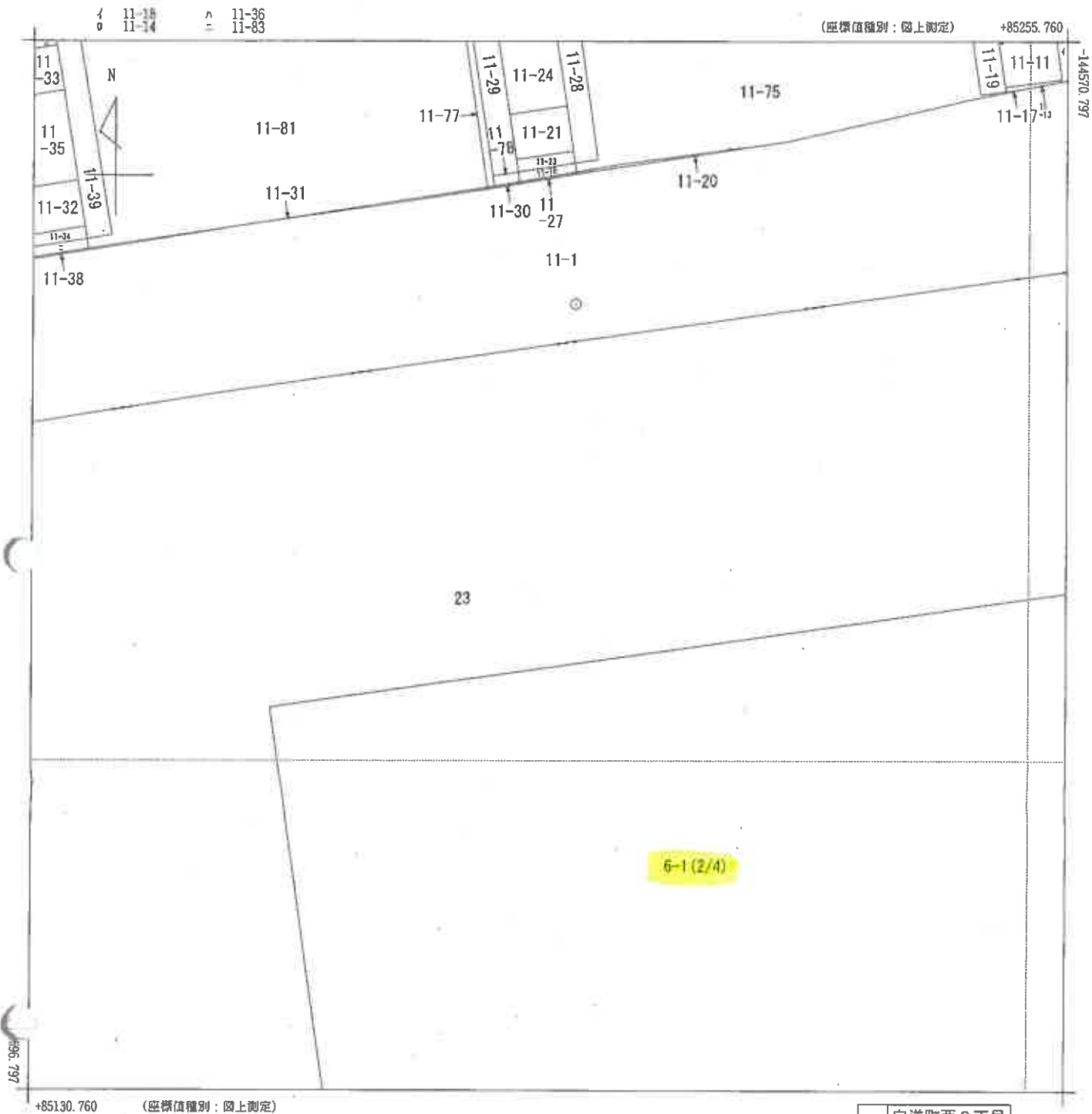
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月4日 (金)	執行官室	管理会社に照会書FAX送信
7年7月7日 (月) 11:35-12:10	物件所在地	目的物件確認、不在、居室玄関横に立入調査期日 通知書及び照会書差置(110円)
7年7月7日 (月) 12:30-13:35	神戸地方法務局 東神戸出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年7月15日 (火) 12:35-13:15	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者立会、写真撮影、道路 部分等調査

(特記事項)

■ 令和7年7月15日
相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を同行したが、相手方が在宅した。

■ 令和7年7月15日
評価人帯同

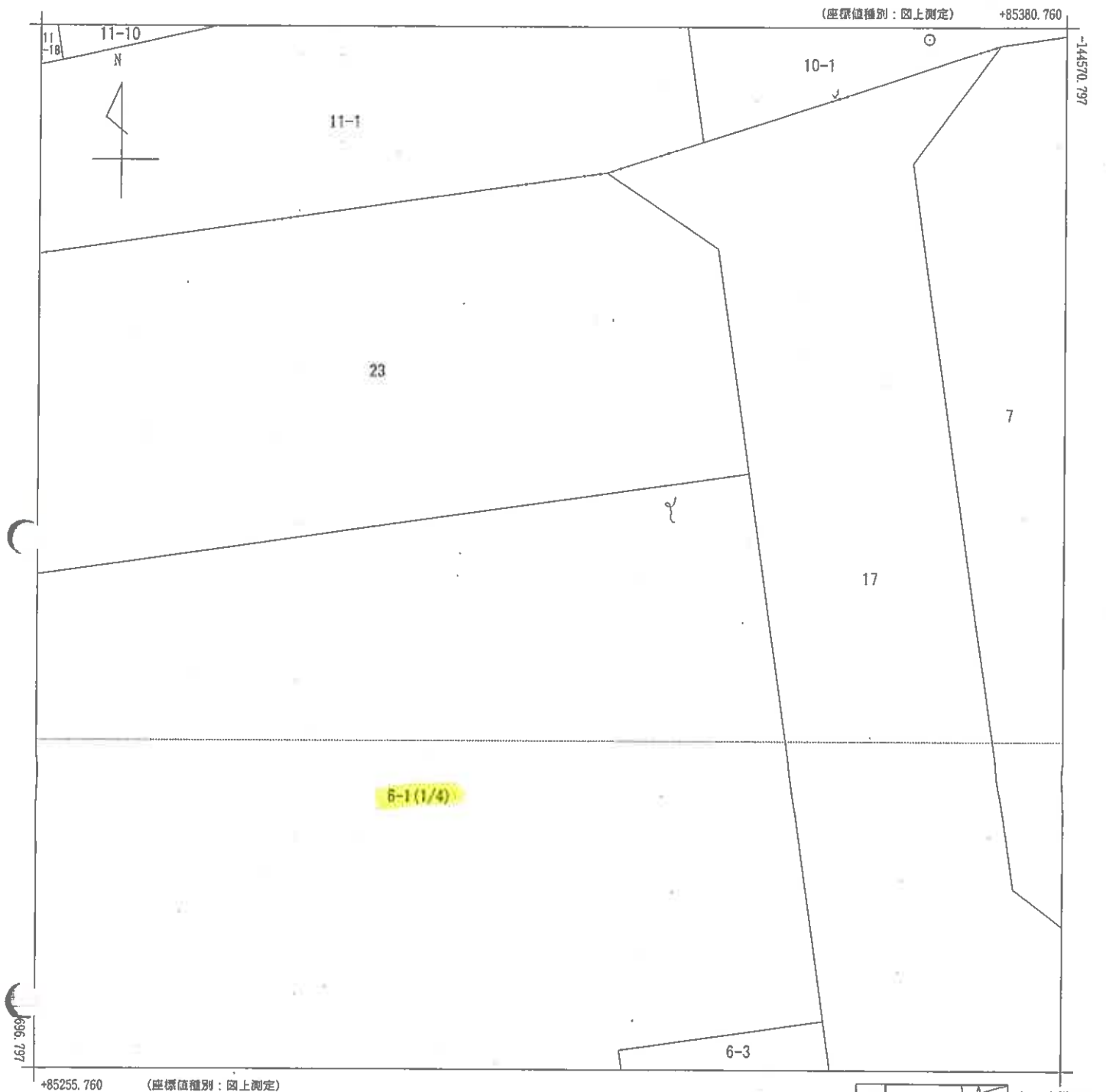
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地番区域見出	向洋町西2丁目
	向洋町中5丁目

請求部	所 在	神戸市東灘区向洋町中五丁目					地 番	6番1		
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

地番区域見出

向洋町西2丁目
向洋町中5丁目

A 向洋町西1丁目

請求分	所在	神戸市東灘区向洋町中五丁目				地番	6番1			
出力尺	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)			補事項		

N

6-1 (3/4)

23

12

6-2

522.797

+85130.760

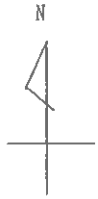
(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番
区域見出

向洋町中5丁目
←向洋町西5丁目

請求 部分	所 在	神戸市東灘区向洋町中五丁目					地 番	6番1		
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		



6-1 (4/4)

6-3

17

1

22

6-2

○

+85255.760

+85255.760

(座標値種別：図上測定)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番区域見出

向洋町中5丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中五丁目				地番	6番1			
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		

登記年月日：平成19年12月21日

前 6-1 後・新 6-2

地 積 測 量 図

平成十九年築月式管日寄記

土地の所在 神戸市東灘区向洋町中5丁目

座標表

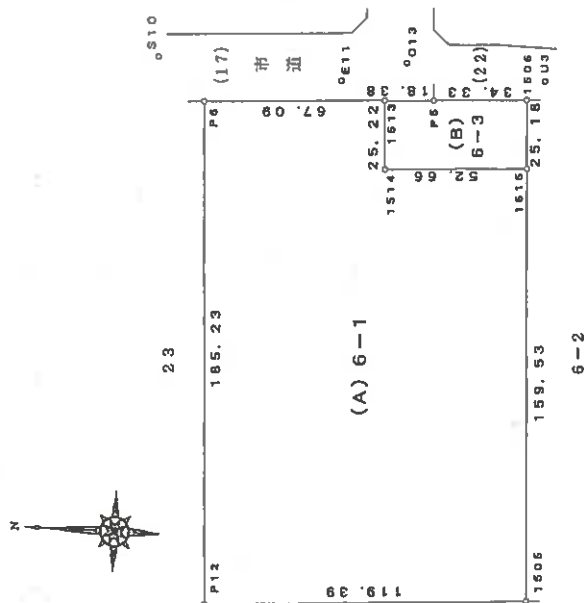
地番	(A) 6-1	点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
P6	(既設金属標)	1346.498	977.736	55.124	54874.455264		
P12	(既設金属標)	1336.642	792.817	-130.017	-103079.687889		
1506	(既設金属標)	1216.491	800.231	-110.170	-88161.449270		
1515	(金属標)	1228.472	958.515	61.551	59088.702916		
1514	(金属標)	1278.042	955.387	64.046	51608.432252		
1513	(金属標)	1278.518	981.576	88.468	67184.766656		
			倍面積		41586.219938		m ²
			面積		20793.1099690		m ²
			地積		20793.10		m ²

地番	(B) 6-3	点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
1506	(既設金属標)	1226.691	984.859	56.691	38143.464369		
P6	(既設金属標)	1261.163	982.827	52.627	57112.711129		
1513	(金属標)	1278.518	981.576	16.879	15668.021304		
1514	(金属標)	1278.042	955.387	-54.046	-51668.432252		
1515	(金属標)	1225.472	958.515	-51.151	-49060.151755		
			倍面積		2654.612775		m ²
			面積		1327.3063875		m ²
			地積		1327.30		m ²

点名	座標	X	Y
E11	MH外枠ボンプ穴	1295.877	988.024
O13	MH中心	1271.841	985.984
S10	伏拝部外枠ボンプ穴	1354.553	993.235
U3	MH中心	1220.346	981.889

引照点間距離表

照点	引照点	距離
P6	S10	23.803
	E11	51.656
1513	E11	17.584
	O13	16.308
1506	O13	46.350
	U3	9.827



作成者

申請人

縮尺

1/2000

101163

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

面
图
物
建

一、木

哈梅爾斯

建物の所在
神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

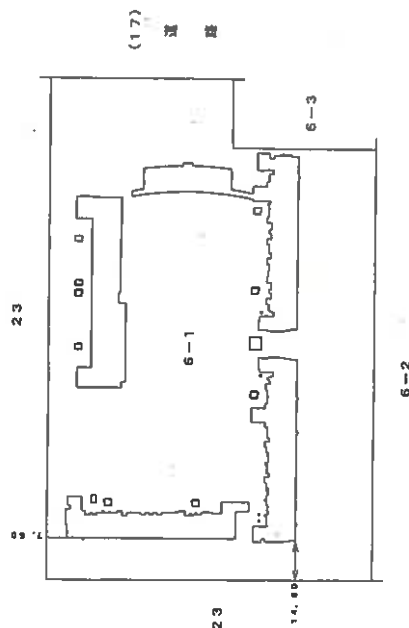
年	月	日	星期	晴雨	温度	湿度	风向	风速	气压	云量	能见度	其他
1977	10	1	星期日	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	2	星期一	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	3	星期二	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	4	星期三	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	5	星期四	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	6	星期五	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	7	星期六	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	8	星期日	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	9	星期一	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	10	星期二	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	11	星期三	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	12	星期四	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	13	星期五	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	14	星期六	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	15	星期日	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	16	星期一	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	17	星期二	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	18	星期三	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	19	星期四	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	20	星期五	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	21	星期六	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	22	星期日	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	23	星期一	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	24	星期二	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	25	星期三	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	26	星期四	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	27	星期五	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	28	星期六	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	29	星期日	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	30	星期一	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	
1977	10	31	星期二	晴	18~25	65~85	东南	3~4	1012.5	100	10000	

1/31



—棟の産物図面

建物の名称 **B r i l l i a 六甲アイランドブランドズリビオ**



平成 〇 年 〇 月 〇 日 登記

作者

民權

人
能
出

四、

$$\frac{1}{2000}$$

409631

請求番号：12-6

(11枚目)

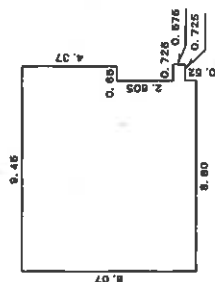
本書はA3版をA4版に縮小したものである

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号 向洋町中五丁目6番1の104

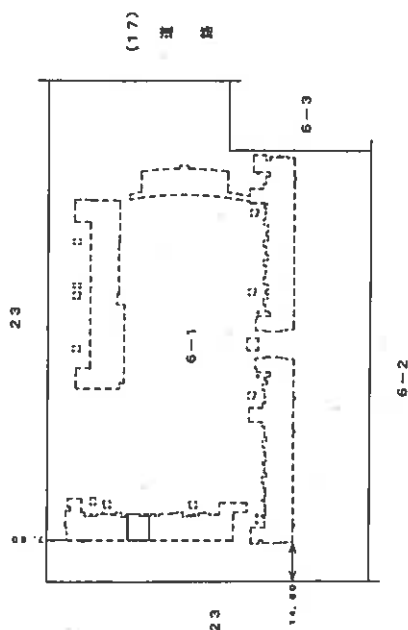
建物の所在 神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地 1



求 積 表

8.800	×	8.070	=	71.016000
0.850	×	4.370	=	2.940500
0.726	×	0.576	=	0.418876
			計	74.273376

床面積 74.27 m²



作 成 者

縮 尺

1/250

申 請 人

縮 尺

1/2000

409682

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面圖

面
圖
物
建

收神固本

所在地 神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

1 階

ଝ



A

0.05 (0.5)

4.60
(2.02)
4.20
4.80
(3.10)

作者

縮尺

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

409632

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成武〇年 貳月貳貳日 登記

區面平階各

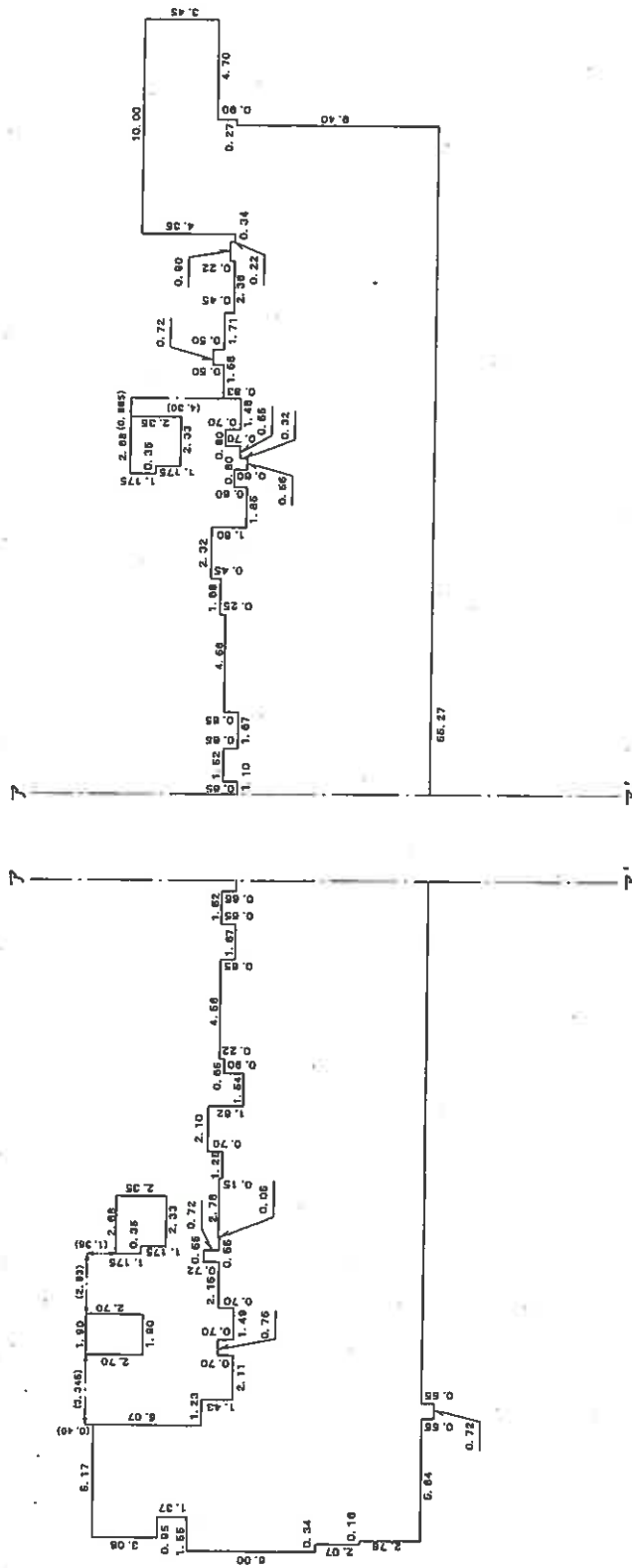
一棟各階平面圖

吟
香
閣
家

神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

$\left\{ \begin{array}{l} 6-1-1 \\ 6-1-9 \end{array} \right\}, \left\{ \begin{array}{l} 6-1-1 \\ 6-1-127 \end{array} \right\}$

5/31



作成者

縮尺

1

申請人

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

409633

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(14 枚目)

請求番号: 12-6

$$\overline{(G/P)}$$

各階平面図

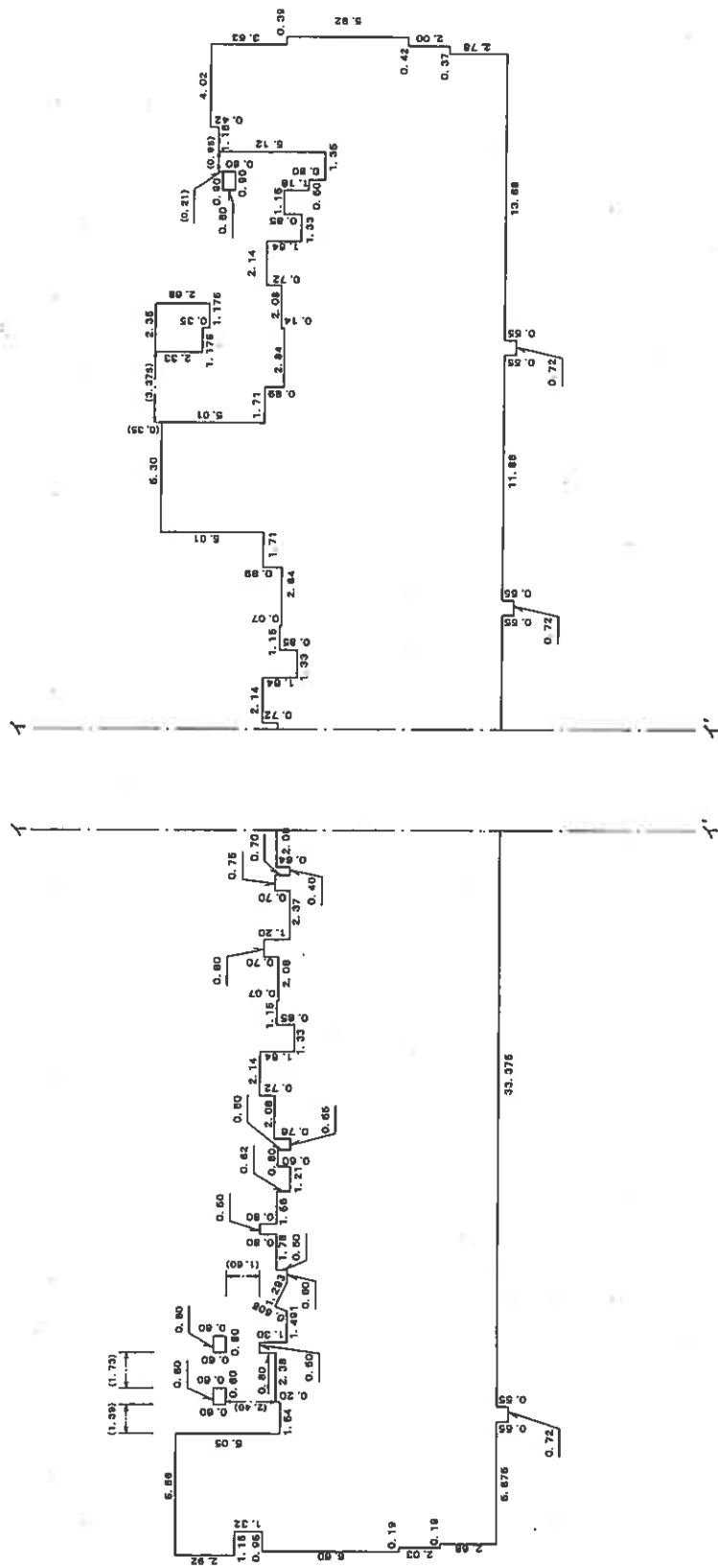
家屋番号

建物図面 2/7

建物の所在
神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

6/31

B



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

409634

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

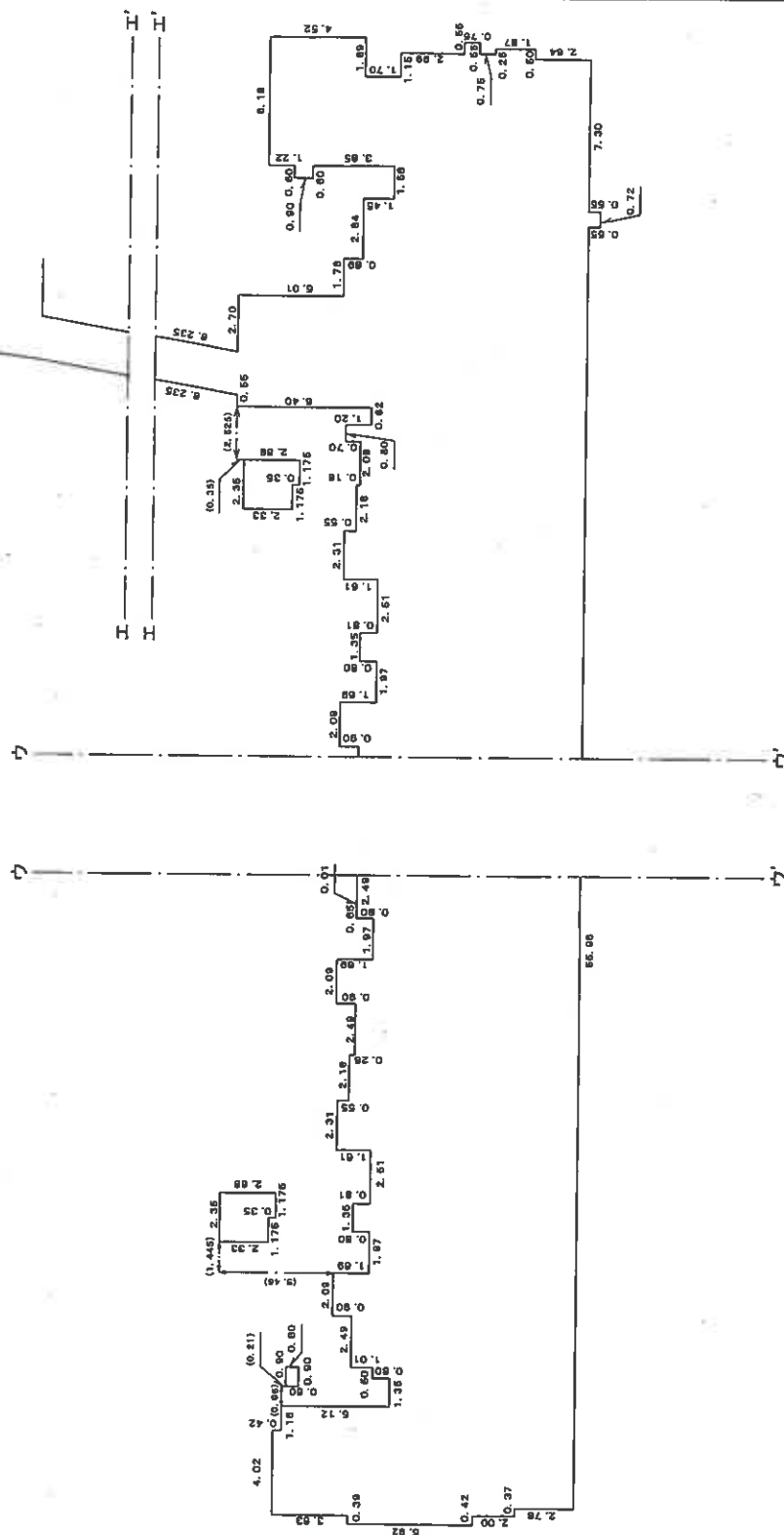
各階平面図

家 屋 番 号

建物の所在地

建筑物剖面

7/31



作者

正
端

$$\frac{1}{250}$$

人語中

縮尺

 $\frac{1}{2}$

409635

(6/10)

請求番号：12-6

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20年2月22日

各階平面図

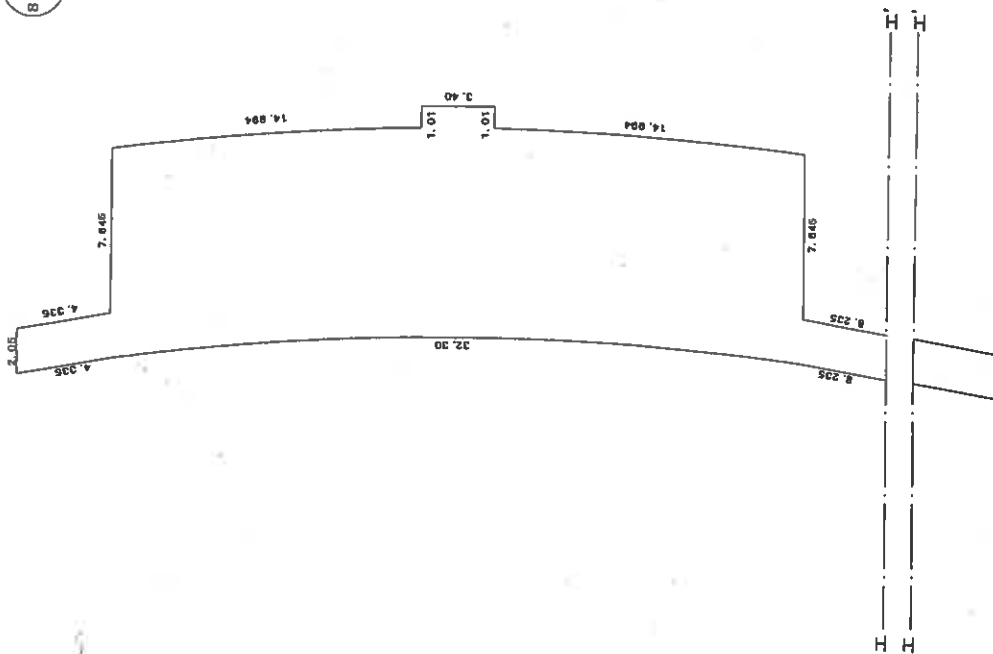
家屋番号

建物の所在

神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

建物図面

8/31



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

409636

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(17枚目)

請求番号：12-6

(7/10)

平成20年2月22日登記

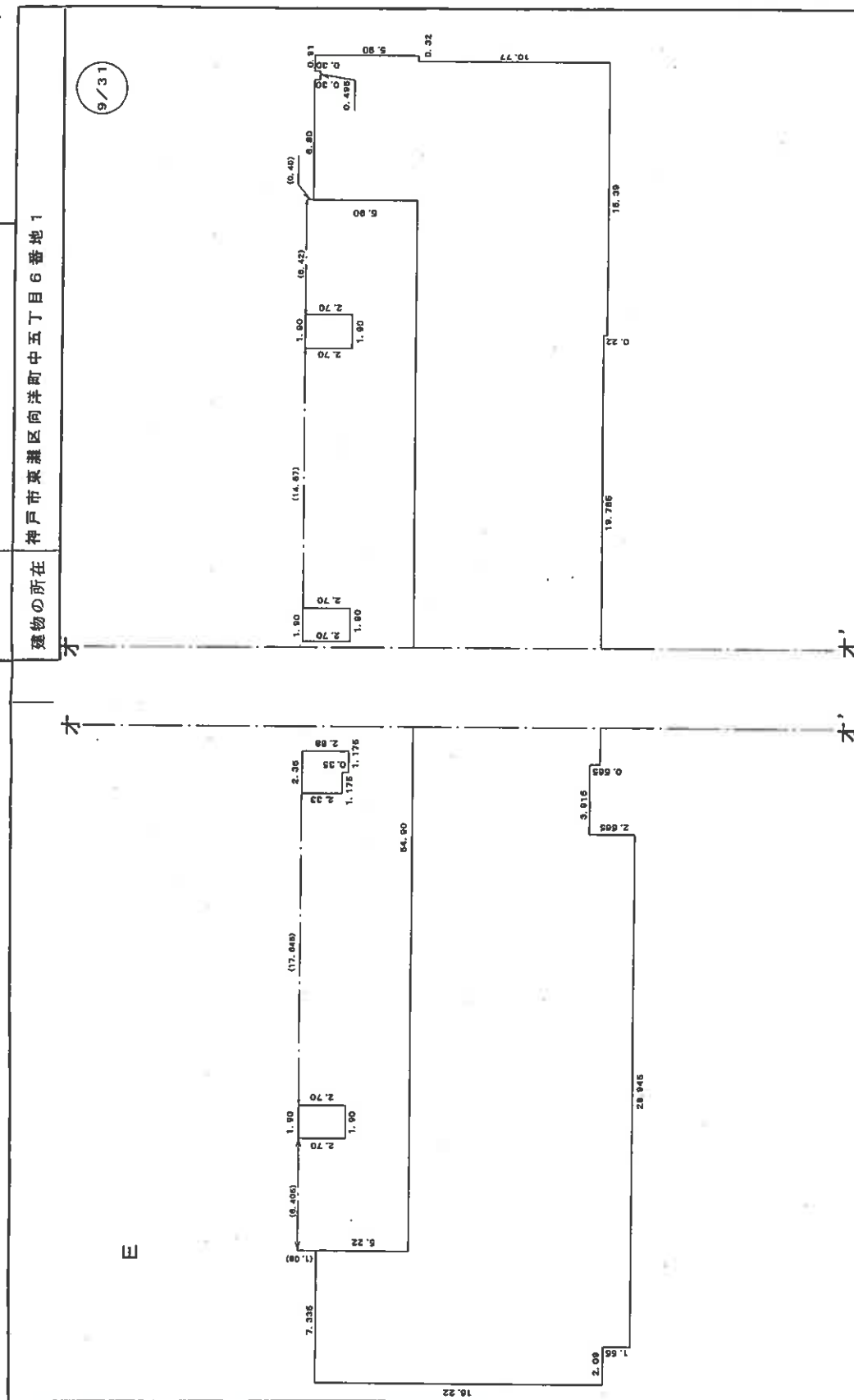
各階平面図

建物図面

家屋番号

建物の所在
神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

9/31



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

縮尺

1/250

申請人

409637

縮尺

1/250

各階平面図

家屋番号

建物図面 6/1

1階

神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

建物の所在

0.800	x	0.600	0.480000
4.220	x	0.780	3.207200
2.140	x	0.720	1.540800
1.160	x	0.850	0.977600
2.080	x	0.780	1.622400
0.800	x	1.200	0.960000
0.540	x	0.280	2.391200
0.760	x	0.700	0.528000
2.040	x	0.640	1.331200
2.140	x	1.380	2.910400
19.770	x	0.780	16.420800
1.160	x	0.070	0.080600
0.720	x	0.680	0.489600
8.720	x	0.880	7.660800
0.300	x	0.010	26.653000
0.720	x	0.660	0.475200
2.360	x	2.320	5.475600
2.080	x	0.140	0.291200
1.175	x	0.350	0.411250
2.140	x	0.860	1.840400
7.335	x	5.220	38.288700
31.035	x	8.986	700.198125
28.945	x	1.016	31.500525
1.160	x	1.550	44.864750
0.800	x	0.860	0.687500
0.670	x	0.600	0.402000
6.180	x	3.210	19.838700
4.020	x	0.420	1.682400
1.900	x	2.700	5.130000
4.600	x	4.200	19.800000
59.580	x	4.010	238.916800
6.670	x	3.210	19.838700
5.180	x	0.420	1.682400
4.020	x	2.700	5.130000
59.180	x	2.800	119.320000
0.800	x	0.600	0.480000
82.650	x	0.460	37.574000
51.100	x	0.340	17.374000
4.680	x	0.780	3.618200
50.600	x	0.210	10.626000
7.900	x	0.010	0.079000
2.080	x	0.800	1.664000
2.360	x	2.320	5.475600
1.175	x	0.350	0.411250
36.175	x	0.866	31.273875
1.360	x	0.800	1.088000
1.175	x	0.350	0.411250
1.900	x	2.700	5.130000
2.310	x	0.650	1.520500
4.480	x	0.580	2.590400
9.070	x	0.280	2.541600
(19.580 +19.580)	x	0.010	0.195800
2.080	x	0.800	1.664000
0.550	x	0.010	0.005500
2.230	x	0.780	1.731700
2.080	x	0.900	1.881000
1.800	x	2.700	4.809000
16.380	x	0.220	3.583600
1.350	x	0.800	1.088000
7.370	x	0.500	3.685000
18.030	x	0.400	7.212000

1.160	x	2.820	3.268800
0.180	x	0.600	0.108000
0.180	x	8.630	1.539700
0.570	x	11.310	6.445700
0.560	x	0.720	0.395000
10.860	x	1.060	11.392500
8.480	x	60.580	512.715400
23.270	x	0.160	3.723200
59.850	x	0.330	19.733500
60.460	x	0.800	48.368000
67.370	x	4.010	270.163700
68.660	x	2.700	186.092400
68.660	x	5.080	347.788500
9.130	x	0.320	2.937600
16.490	x	0.720	11.878400
8.070	x	0.180	1.452600
6.000	x	0.340	2.040000
0.720	x	0.580	0.395000
0.800	x	0.600	0.480000
2.880	x	0.200	0.576000
0.320	x	14.940	4.760800
6.820	x	4.220	28.760400
0.220	x	38.680	8.773800
0.500	x	0.800	0.400000
0.500	x	0.600	0.300000
0.260	x	21.260	5.518600
0.320	x	16.430	5.257600
0.600	x	0.800	0.480000
1.430	x	1.230	1.758900
0.600	x	0.360	0.216000
0.700	x	0.760	0.532000
0.430	x	6.210	2.640300
0.660	x	0.560	0.369600
0.660	x	1.520	0.998000
0.660	x	0.600	0.396000
0.700	x	1.620	1.134000
0.380	x	12.620	4.796500
0.220	x	4.660	1.003200
4.350	x	6.300	27.615000
0.700	x	2.100	1.470000
0.100	x	8.010	0.801000
0.220	x	0.900	0.198000
0.460	x	3.890	1.785600
0.080	x	2.760	0.220800
0.720	x	0.660	0.475200
0.250	x	4.000	1.000000
0.500	x	0.720	0.360000
0.460	x	2.320	1.044000
3.450	x	4.700	16.215000
1.429	x	0.560	0.829176
2.360	x	2.330	5.475600
3.350	x	2.330	7.795500
3.080	x	0.950	2.926000
3.840	x	0.600	2.304000
1.175	x	0.350	0.411250
2.700	x	1.900	5.130000
1.175	x	0.350	0.411250
0.600	x	0.800	0.480000

3/31

1階

縮尺

縮尺

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1

409638

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

建物図面 7/7

家屋番号	
建物の所在	神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

4/31

1階

2.310 x 0.650 = 1.270600
4.490 x 0.160 = 0.718400
6.210 x 5.600 = 46.976000
6.806 x 0.300 = 2.041600
2.350 x 2.320 = 5.476000
1.176 x 0.380 = 0.411260
0.800 x 0.700 = 0.560000
7.000 x 0.880 = 6.280400
9.900 x 0.500 = 4.950000
6.300 x 5.010 = 28.663000
0.910 x 0.300 = 0.273000
(8.236 + 8.236) x 2.019 = 2 = 16.626466
(4.336 + 4.336) x 2.019 = 2 = 8.784384
0.696 x 32.200 = 312.179000
0.720 x 0.660 = 0.396000
0.600 x 0.900 = 0.540000
4.290 x 16.220 = 66.282800
(3.400 + 32.200) x 1.088 = 2 = 19.386400
1.010 x 3.400 = 3.434000
x 1300.280 x 6' 35" 38" / 380' = 2.164816
x 1300.280 x 6' 35" 38" / 380' = 2.164816
x 1300.280 x 6' 35" 38" / 380' = 2.164816
1.890 x 4.820 = 8.542800
0.800 x 9.000 = 8.100000
0.260 x 6.380 = 1.590000
0.550 x 0.750 = 0.412600
x 118.373 x 16' 38" 03" / 380' = 2 = 23.636426
計 3628.180705

床面積 3628.16 m²

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作成者

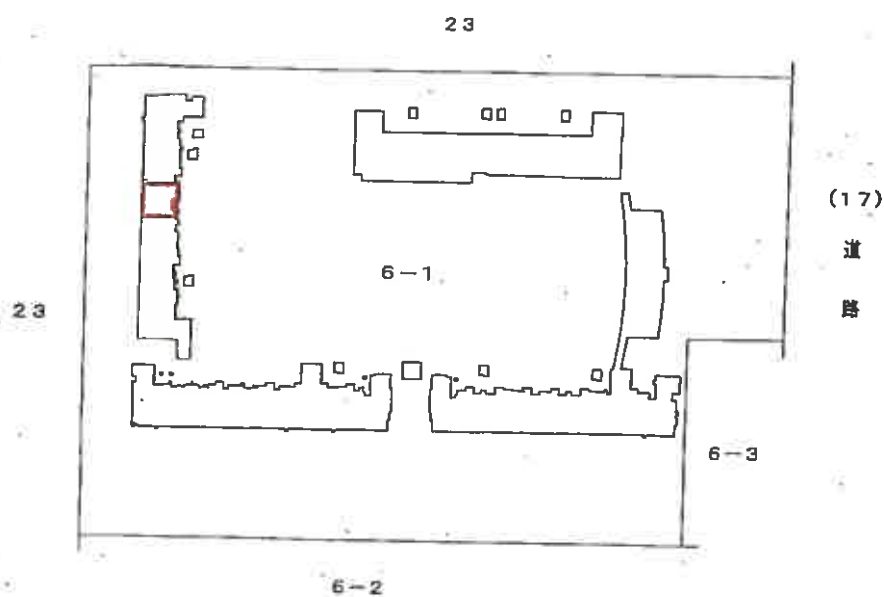
縮尺

申請人

409639

縮尺

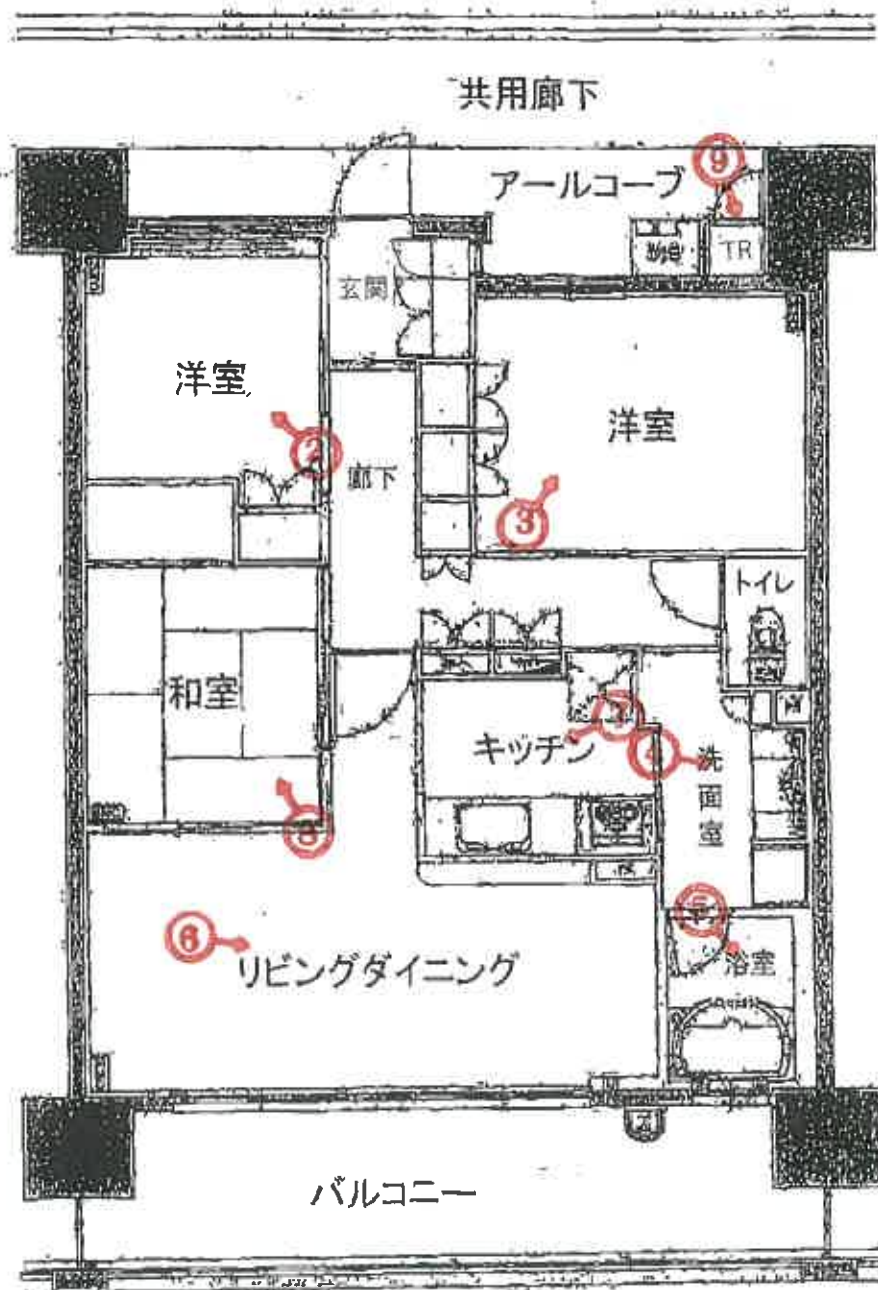
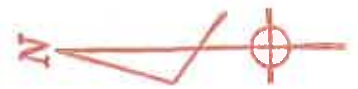
土地建物位置関係図



(-Oは写真番号および撮影位置・方向)

(21枚目)

建物間取図



(○は写真番号および撮影位置・方向)



①

本件区分所有建物を含む一棟の建物



②



③

(23 枚目)



④



⑤



⑥

(24 枚目)



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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

橋本 明人

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金17,300,000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き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 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 (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		(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		
	特にはなし		

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西方 約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	マンション等がみられる	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 建築基準法第22条区域 地区計画（六甲アイランド都市機能ゾ ン）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	登記記載数量20,793.10㎡の不整形地	
接面道路の状況	東側 約25m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	
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	特にはなし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	Brillia六甲アイランドプランズリビオ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数495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20年1月10日 新築
	経過年数	18 年程度
	経済的残存耐用年数	35 年程度
構造	鉄筋コンクリート造14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選 (収容総数566台)
	集会室	あり
	その他	
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり Brillia六甲アイランドプランズリビオ管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社東京建物アメニティサポート
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年5月31日現在、 617,015,856 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。 ・管理会社からの回答書によれば、大規模修繕計画あり (令和18年予定) とのこと。	

(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 (104号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	74.27㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 西向き
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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,600円 修繕積立金 月 額 13,520円 駐 車 場 費 月 額 24,000円 駐 輪 場 使 用 料 月 額 200円 C A T V 使 用 料 月 額 550円 インターネット使用料 月 額 1,078円 滞 納 額 あり (令和7年7月7日現在 815,116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	・室内で犬を2匹飼育している。クロスの剥がれや床フローリングの傷み等がみられた。 ・所有者の陳述によると、浴室・洗面所・トイレの換気扇が壊れているとのこと。 ・管理会社からの回答書によると、自治会費(月額150円)の滞納があるとのこと。

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
280,000	74.27	1.29	0.54	14,490,000

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 35年、経済的全耐用年数 53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) ≒ 0.54

(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
194,000	0.98	20,793.10	0.90	7770 / 3967426	1.00	6,970,000

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/㎡)
 $218,000 \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 117 \equiv 194,000$

◇ 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
 $100 / 93 \times 100 / 98 \times 100 / 135 \times 100 / 95 \equiv 100 / 117$

イ 個別格差：形状等 (0.98)

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
14,490,000	6,970,000	0.95	20,390,000

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
0.95 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 12月 385,000 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	$\frac{100}{100}$	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{80}$	323,000
B	385,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	351,000

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
337,000	0.95	74.27	23,780,000

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 (5.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
1,724 千円 (12.0%)	881 千円	6.0%	14,683 千円 ≒ 14,680 千円	0.86383	12,681 千円 (88.0%)	14,405 千円 ≒ 14,410 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	120	120	118	118
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,560	1,560	1,536	1,536
	空室損失	△ 156	△ 156	△ 154	△ 154
	貸倒損失	△ 47	△ 47	△ 46	△ 46
	有効総収益	1,357	1,357	1,336	1,336
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	922	172	172	172
	公租公課	144	144	144	144
	損害保険料	14	14	14	14
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,205	455	455	455
ウ 経費率	(%)	88.80	33.53	34.06	34.06
エ 有効純収益	ア－イ	152	902	881	881
オ 複利現価率	(割引率5.0%)	0.95238	0.90702	0.86383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	145	818	761	

(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概ね標準的・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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	20,390,000	1.00	20,390,000
②比準価格	23,780,000	1.00	23,780,000
③収益価格			14,410,000
④調整後の価格	23,000,000		

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)	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
23,000,000	1.00	0.80	0.94	17,300,000

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 (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/m²

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 : 176m²

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7年度)

土地 : 2,005,120,219円 (×7,770/3,967,426)

建物 : 7,689,600円

第7 附属資料

1 対象不動産等の所在位置略図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取略図

6 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市東灘区向洋町中五丁目 6 番地 1

建物の名称 B r i l l i a 六甲アイランドブランズリビオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中五丁目 6 番 1 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 7 4 . 2 7 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五丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 7 9 3 . 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

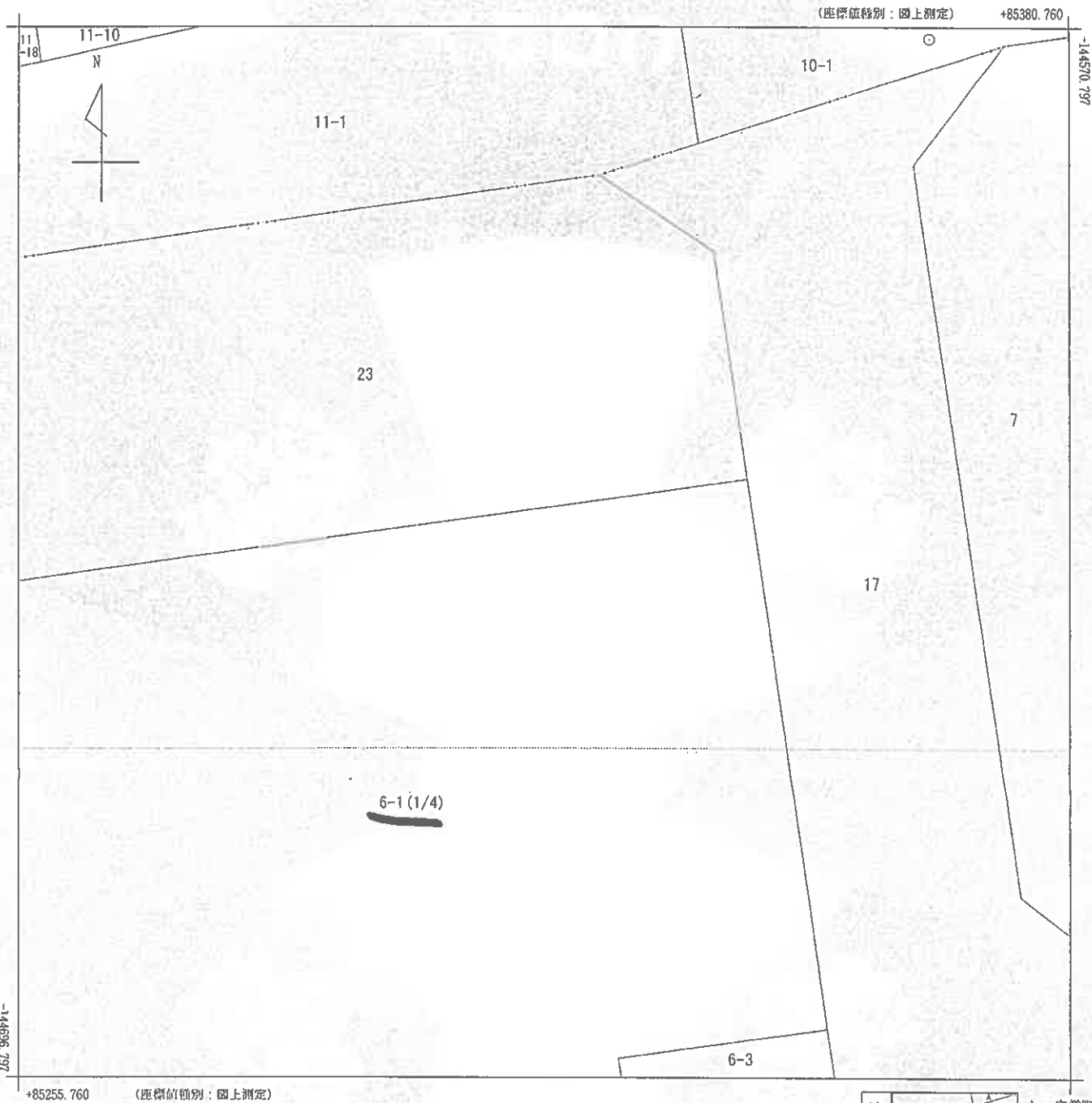
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 9 6 7 4 2 6 分の 7 7 7 0







請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中五丁目				地番	6番1			
出力尺	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		

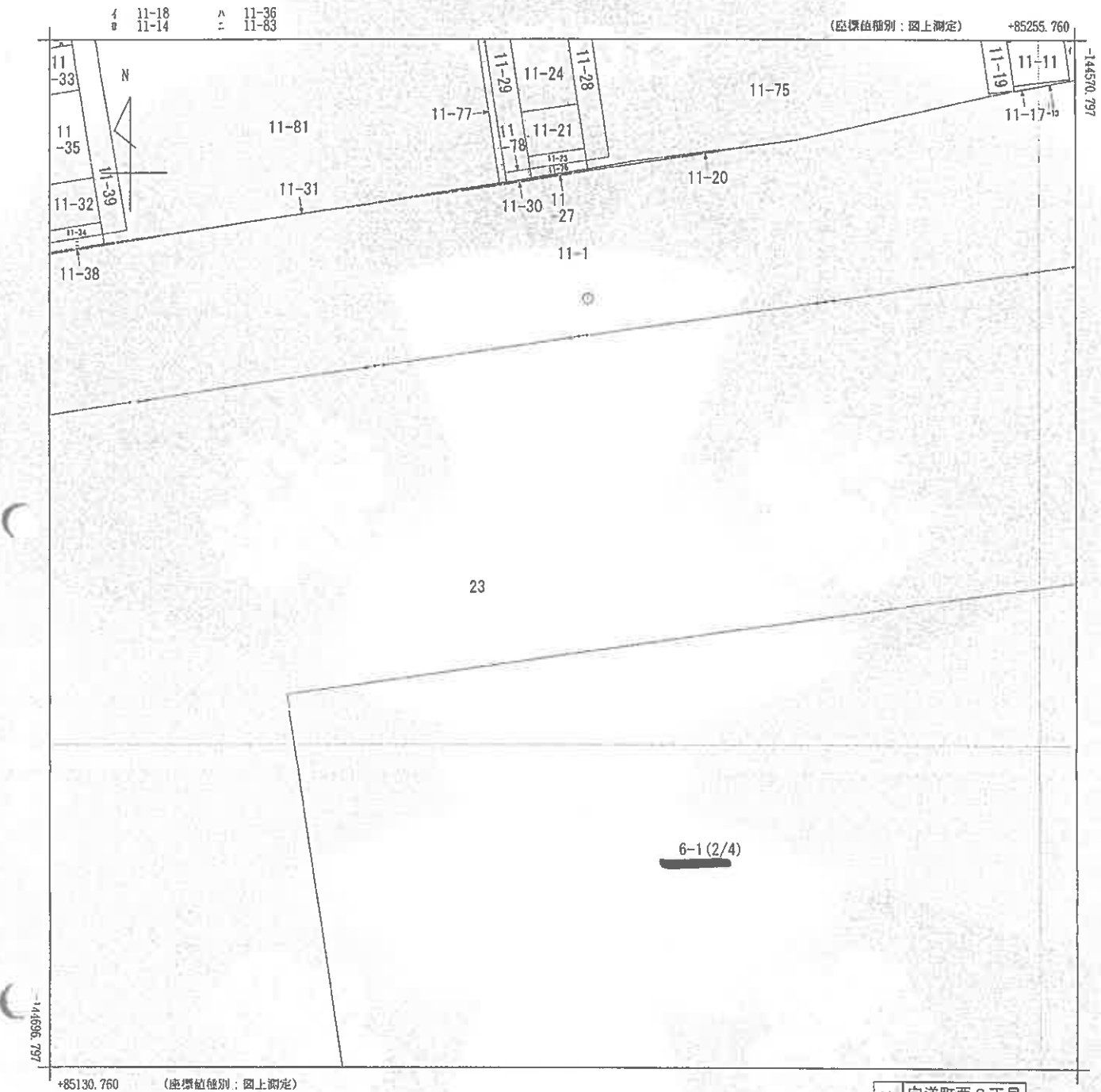
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月26日
神戸地方法務局東神戸出張所
地図整理番号：M12089
(2/4)

登記官



公図写
縮小版



地番区域見出	向洋町西2丁目
	向洋町中5丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中五丁目				地番	6番1			
出力尺	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7年5月26日

神戸地方法務局東神戸出張所

地図整理番号：M12089

登記官

(1/4)

公図写

縮小版

(座標値種別：図上測定)

+85255.760

-144696.797

N

6-1 (3/4)

23

12

6-2

+85130.760

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
向洋町中5丁目
向洋町西5丁目

部 分	所 在	神戸市東灘区向洋町中五丁目				地 番	6番1			
出 縮 力 尺	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	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7年5月26日

神戸地方方法務局東神戸出張所

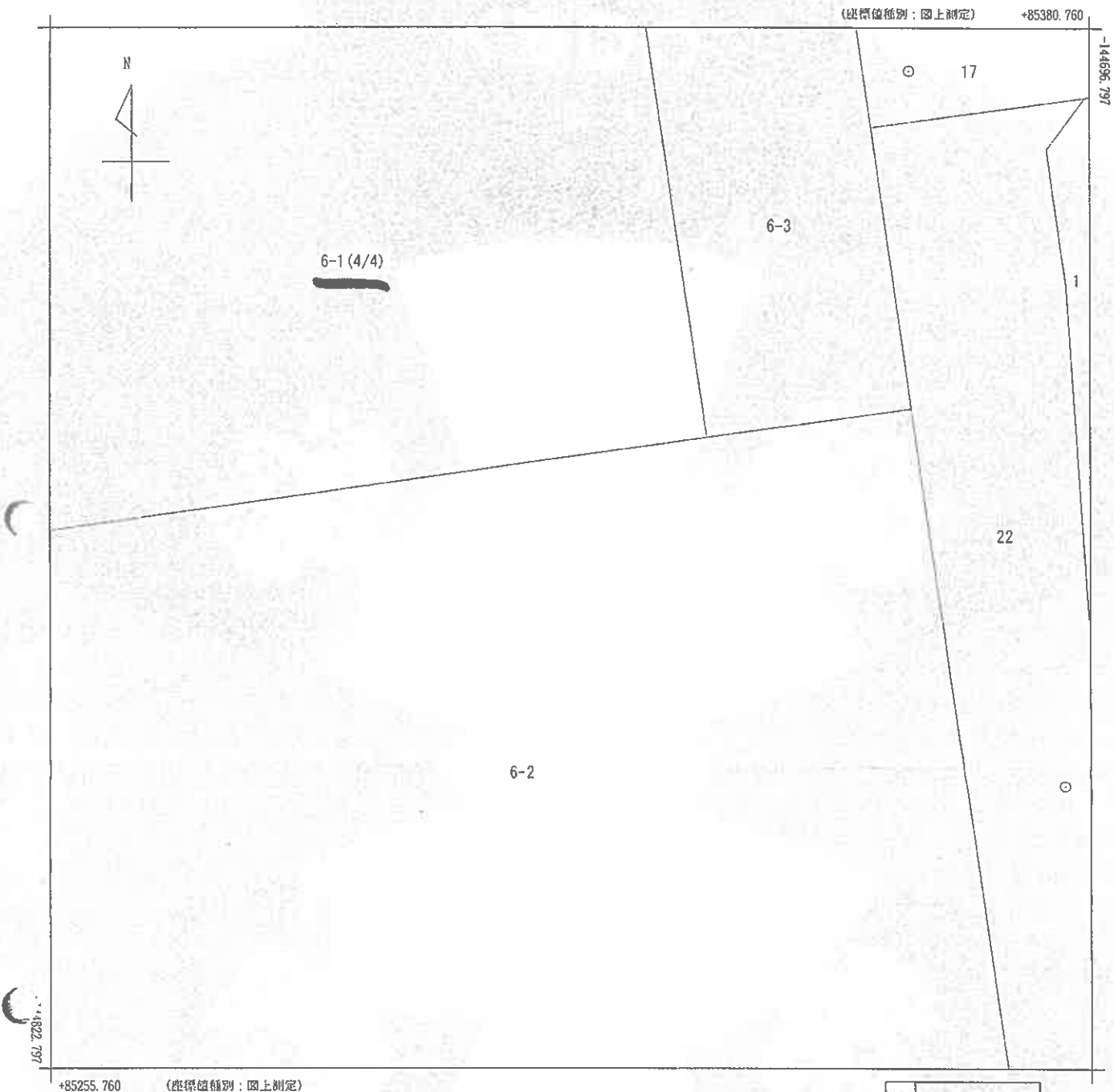
地図整理番号：M12089

登記官

(3/4)

公図写

縮小版



請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中五丁目				地番	6番1			
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7年5月26日
神戸地方法務局東神戸出張所
地図整理番号：M12089
(4/4)

登記官

公図写

縮小版

登記年月日：平成19年12月21日

前 6-1 後・新 6-3

地 積 測 量 図

地 番 (A) 6-1 (B) 6-3

土地の所在 神戸市東灘区向洋町中5丁目

座標表(単位)

点 名	座 標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
P6	(鉄線金庫)	1345.498	977.736	56.124	54874.465264		
P12	(鉄線金庫)	1333.642	792.817	-130.017	-103079.687889		
1505	(鉄線金庫)	1216.481	800.231	-110.170	-88161.449270		
1515	(金庫)	1235.472	950.515	61.661	59058.702816		
1514	(金庫)	1278.042	956.397	54.046	51689.432262		
1513	(金庫)	1278.518	981.678	88.466	67194.766958		
				倍面積	41586.219938		
				面 積	20793.1089690		
					20793.10		

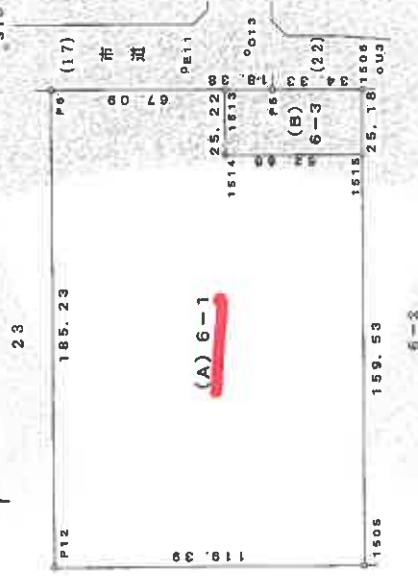
地 番	座 標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
1506	(鉄線金庫)	1220.891	984.459	35.691	35143.464369		
P6	(鉄線金庫)	1281.183	982.627	62.627	51712.711129		
1513	(金庫)	1279.518	981.676	16.879	16866.021304		
1514	(金庫)	1278.042	956.397	-54.046	-51689.432262		
1515	(金庫)	1235.472	959.516	-61.161	-49880.151765		
				倍面積	864.612775		
				面 積	1327.3063875		
					1327.30		

座 標 リ ス ト

点 名	座 標	X	Y
E11	MH外輪中心	1295.877	988.824
O13	MH中心	1271.941	996.964
S10	住居区界線中心	1364.563	983.336
U3	MH中心	1230.346	991.990

引 附 点 間 距 離 表

界 界 点	引 附 点	距 離
P6	S10	23.803
	E11	51.856
1513	E11	17.584
	O13	16.308
1506	O13	46.350
	U3	9.827



作成者

申請人

縮尺

1/2000

9年12月19日作成

101163

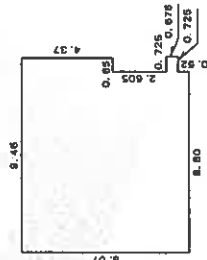
縮小版

各階平面図

家屋番号 向洋町中五丁目6番1の104

建物の所在 神戸市東灘区向洋町中五丁目6番地1

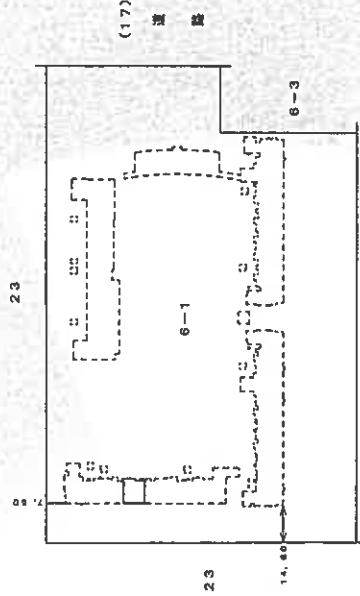
建物図面



求積表

8.800	×	8.070	=	71.016000
0.850	×	4.370	=	3.714500
0.725	×	0.575	=	0.416875
計				74.273375

床面積 74.27 m²



作成者

縮尺

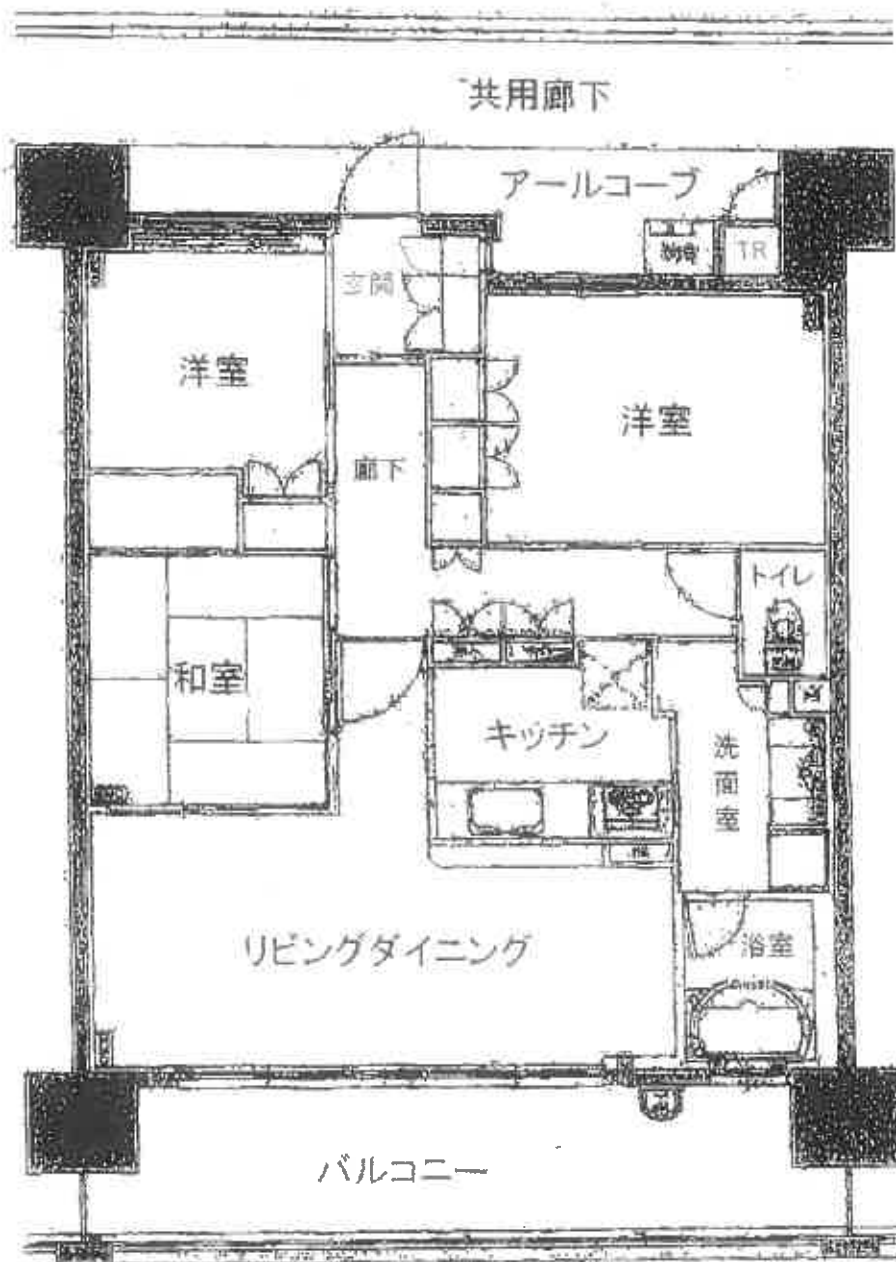
1/250

申請人

縮尺

1/2000

平成20年2月22日登記



建物間取略図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物

現況写真