

## 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 8年 6月 1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 8年 6月17日から 令和 8年 6月24日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 8年 7月21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 8年 6月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 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二丁目1番地

建物の名称 RICイーストコート六番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中二丁目1番の126

建物の名称 126

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.94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二丁目1番

地 目 宅地

地 積 17788.95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 2969498分の8317

共有者 A 持分25分の21



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月14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】

本件共有者A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】

本件区分所有建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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二丁目1番地

建物の名称 RICイーストコート六番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中二丁目1番の126

建物の名称 126

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.94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二丁目1番

地 目 宅地

地 積 17788.95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 2969498分の8317

共有者 A 持分25分の21



令和7年(ヌ)第109号  
令和8年 1月22日受理  
令和8年 2月18日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所

執行官 平野 匡

(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二丁目1番地

建物の名称 RICイーストコート六番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中二丁目1番の126

建物の名称 126

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.94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二丁目1番

地 目 宅地

地 積 17788.95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 2969498分の8317

共有者 A 持分25分の21



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2丁目1番地215号棟126号室	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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 9,140円 修繕積立金(※) 13,720円 ※令和8年3月分から 16,210円に改定予定	令和8年2月4日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 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	持分25分の21の売却	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> 用悪水路 (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

- 1 本件建物の種類、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書編綴の写真により、2枚目のおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井、建具およびテラス等において、経年劣化等による傷みや汚れが認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には私および家族が住んでいます。</li><li>2 本件建物で過去にペットを飼育していましたが、今はいません。</li><li>3 本件建物でこれまでに事件や事故はありません。</li><li>4 リビングの掃出し窓のガラスにひびがありますが、そのままにしています。</li><li>5 キッチンに床下収納がありますが、蓋が弱ってきておりその上を歩くと撓むように沈みます。</li><li>6 洗面台の洗面ボールに物を落としてできた傷があります。</li></ol>

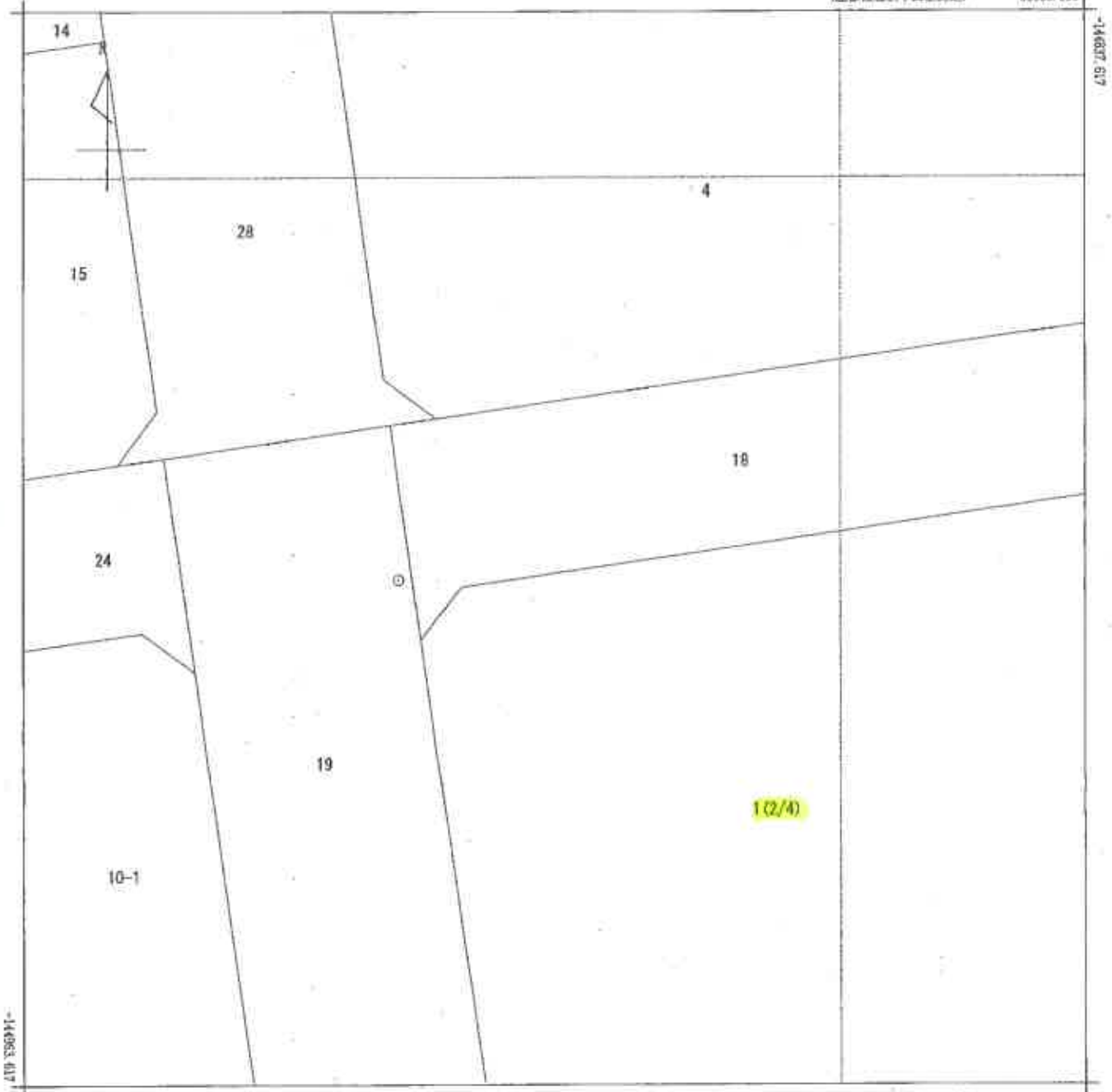
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1月23日(金)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年 1月23日(金) 9:45-10:30	神戸地方法務局東神戸出張所	■土地登記事項証明書および公図等取得(建物登記が閉鎖中で取得できず)
令和8年 1月23日(金) 17:45-18:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)手交 ■外観写真撮影
令和8年 1月30日(金) 9:45-10:05	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者Aより聴取
令和8年 1月30日(金) 10:35-10:50	神戸地方法務局東神戸出張所	■建物登記事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

(座標補正) : 地上測定 +86030.000



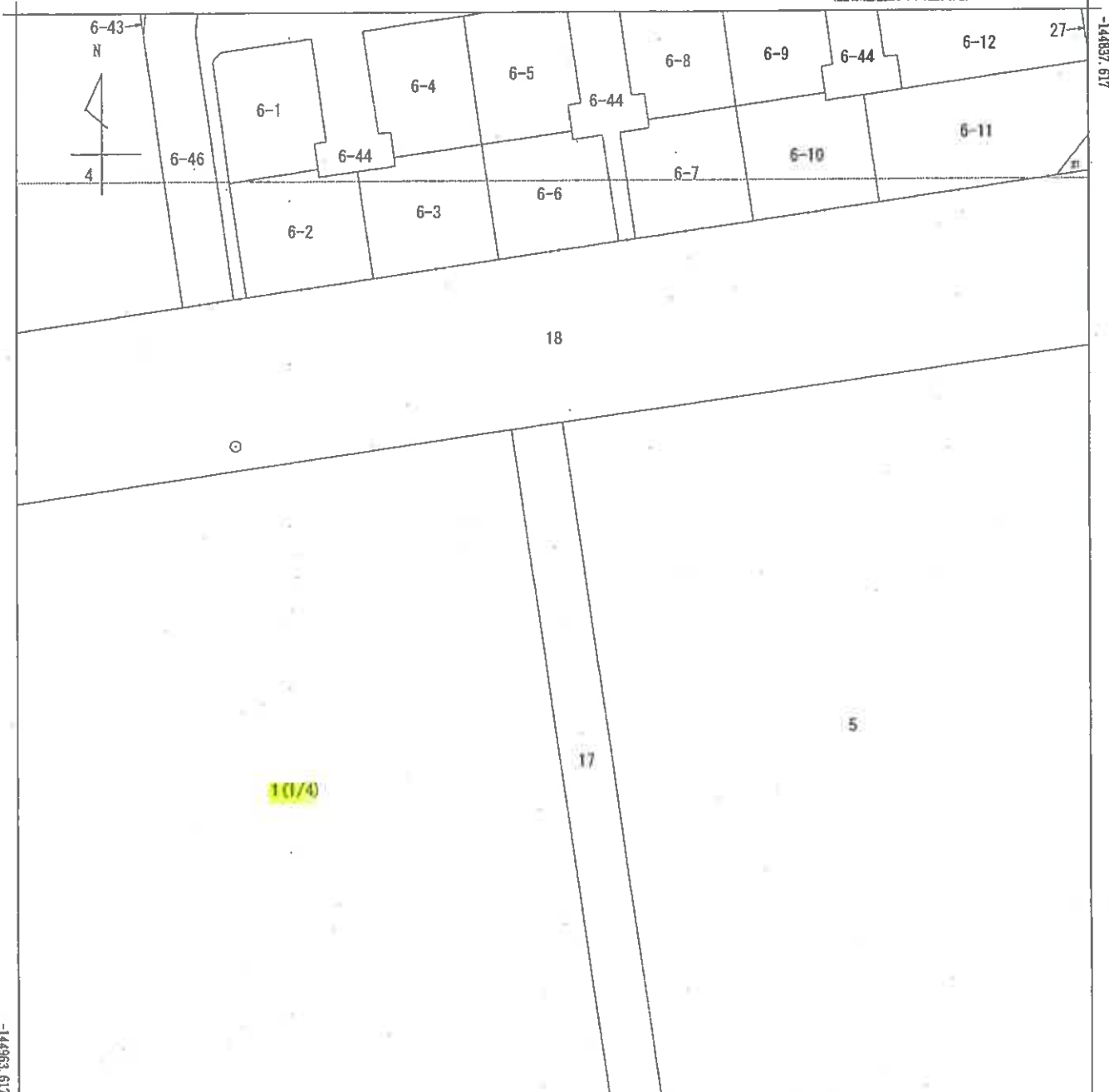
+85905.000 (座標補正) : 地上測定

地番区域見出  
向洋町中1丁目  
向洋町中2丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1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) +86155.000



+86030.000 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
向洋町中1丁目  
向洋町中2丁目

請求分	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目			地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	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) +86030.000



-144983.617

-145089.617

+85905.000 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
向洋町中2丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1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) +86155.000



-144963.617

-145089.617

+86030.000 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
向洋町中2丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1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		

登記年月日：平成1年10月30日

1.10.30

新・後・新

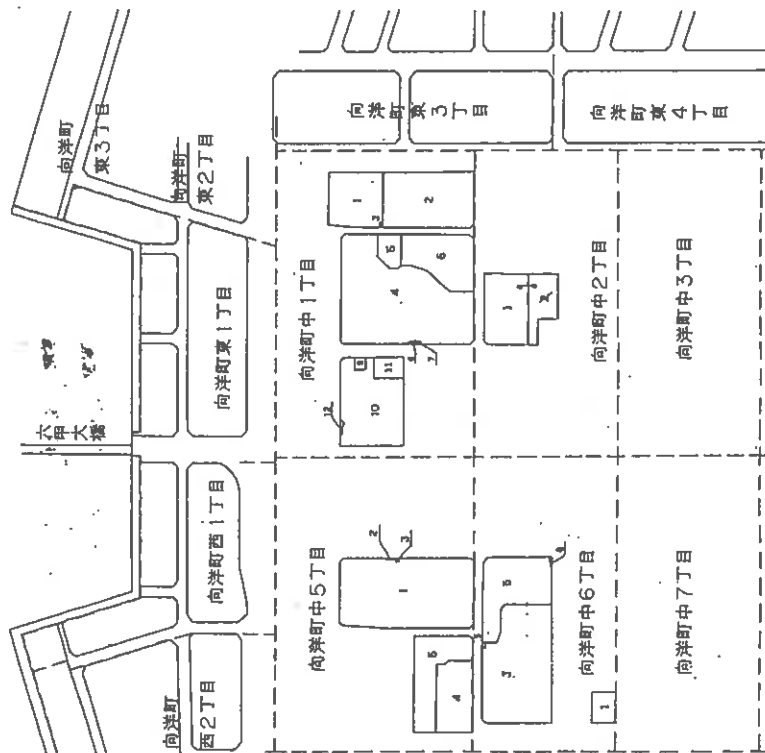
土地所在図

地番	1, 2
土地の所在	神戸市東灘区向洋町中2丁目

1) 合筆 → 1c  
2)



公有水面



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/10000

申請人

101038

作製者

平成元年10月1日(作製)

公用

登記年月日：平成1年10月30日

1/10,30

地積測量図

地番 1, 2

土地の所在 神戸市東灘区向洋町中2丁目

2) 計算 -> /

1/2

公称水価

S=1:12000

NO. 20	勘内基準点 (角点)	X	-144854.609
		Y	84671.898
NO. 21	勘内基準点 (角点)	X	-144746.175
		Y	85455.215
NO. 59	勘内基準点	X	-144888.688
		Y	85955.853
NO. 64	勘内新設基準点	X	-145235.587
		Y	88171.809
NO. 65	勘内新設基準点	X	-145387.378
		Y	88188.517

境界	境界線の種類
K.2~K.5	コンクリート杭
K.7~K.8	列
K.1, K.6	印

作製者 [Redacted] (平成元年10月1日作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

101039

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11枚目)

請求番号：4-2 (2/3)

登記年月日：平成1年10月30日

1.10.30

地積測量図

1. 2

神戸市東灘区向洋町中2丁目

地番

土地の所在

2/2

坐標表

座標	X	Y	DX	DY	DHD	距離
K.1	-145332.8614	88211.8409	-76.8384	11.2858	-619.303780	79.167
K.2	-145313.7873	88214.4578	19.8239	136.6118	3114.19748	139.014
K.3	-145218.1140	88216.2649	81.2375	-12.9188	23032.118074	231.106
K.4	-145119.1320	88215.2400	-74.8012	-121.1192	143.5223	-2816.221724
K.5	-145214.3270	88208.5458	-4.2358	-17.8331	57.5230	-59.318724
					面積	3243.434970
					延面積	11722.12 m <sup>2</sup>

座標	X	Y	DX	DY	DHD	距離
K.1	-145332.8614	88211.8409	-76.8384	11.2858	-619.303780	79.167
K.2	-145352.7270	88214.8170	-19.2818	3.2711	-320.4327	517.485997
K.3	-145344.8520	88208.1489	7.3893	3.9325	-218.1448	-1592.208224
K.4	-145392.7450	88221.8888	-36.8810	5.2484	-134.6588	817.038510
K.5	-145321.5484	88215.6129	12.2862	85.1150	-31.4644	-816.876818
K.6	-145313.1371	88218.6173	59.1801	-9.2852	6.2167	12137.62783
					面積	4184.288113
					延面積	8196.27 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者

申請人

縮尺

1/

(平成元年10月13日作成)

101040



登記年月日：平成3年8月27日

平成3年8月27日

各階平面図

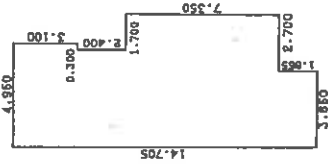
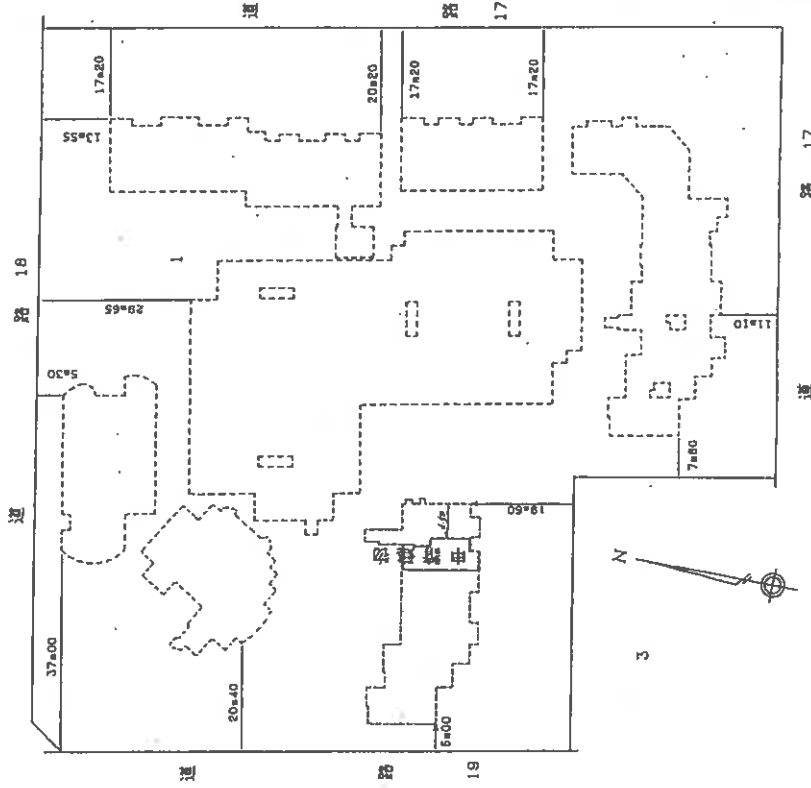
建築物各階平面図

家屋番号  
向洋中2丁目  
1番の126

建築物の所在  
神戸市東灘区向洋中2丁目1番地  
(R1C1-ストコート6番街)

専有部分

(建物番号 126)



床面積計算表

3.100 x 4.850	=	15.245000
2.400 x 4.850	=	11.640000
7.350 x 3.350	=	24.622500
1.855 x 3.650	=	6.770750
合計		79.948250
床面積		79.94 m <sup>2</sup>

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建築物の存する部分 I 階

製作者	年 月 日 (作成)	縮尺	申請人	縮尺
[Redacted]	平成3年 8月 26日	1/250	[Redacted]	1/1000

(捺印)

405776

登記年月日：平成3年8月27日

各階平面図

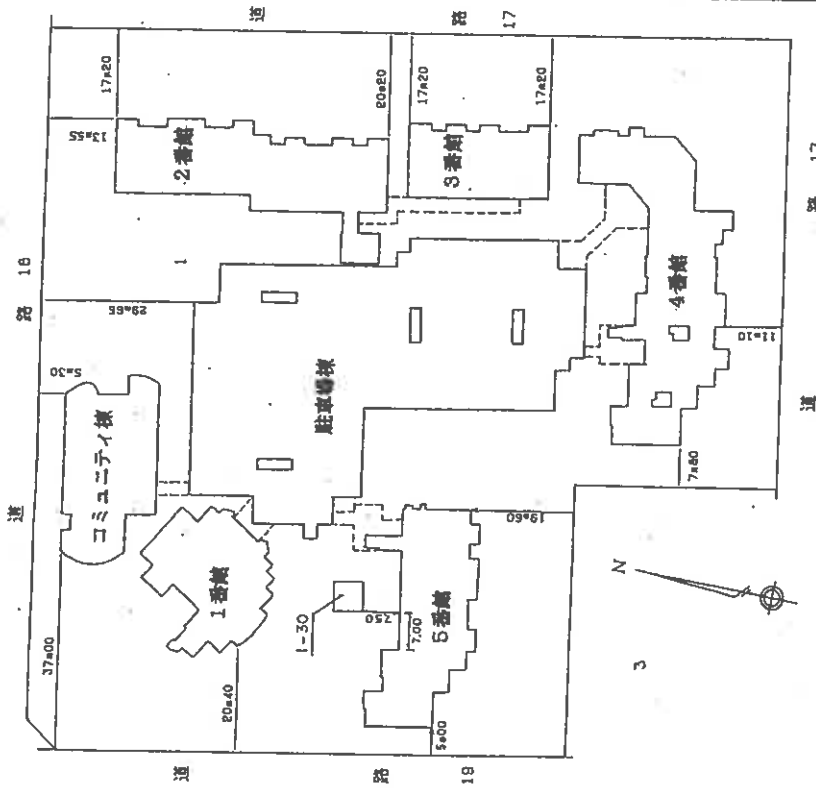
平成3年8月27日

建物所在図

神戸市東灘区向洋町中2丁目1番地  
(建物の番号 RICY-ストコート6番街)

家屋番号

建物の所在



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1 / 1000

申請人

405713

縮尺 1 /

製作者

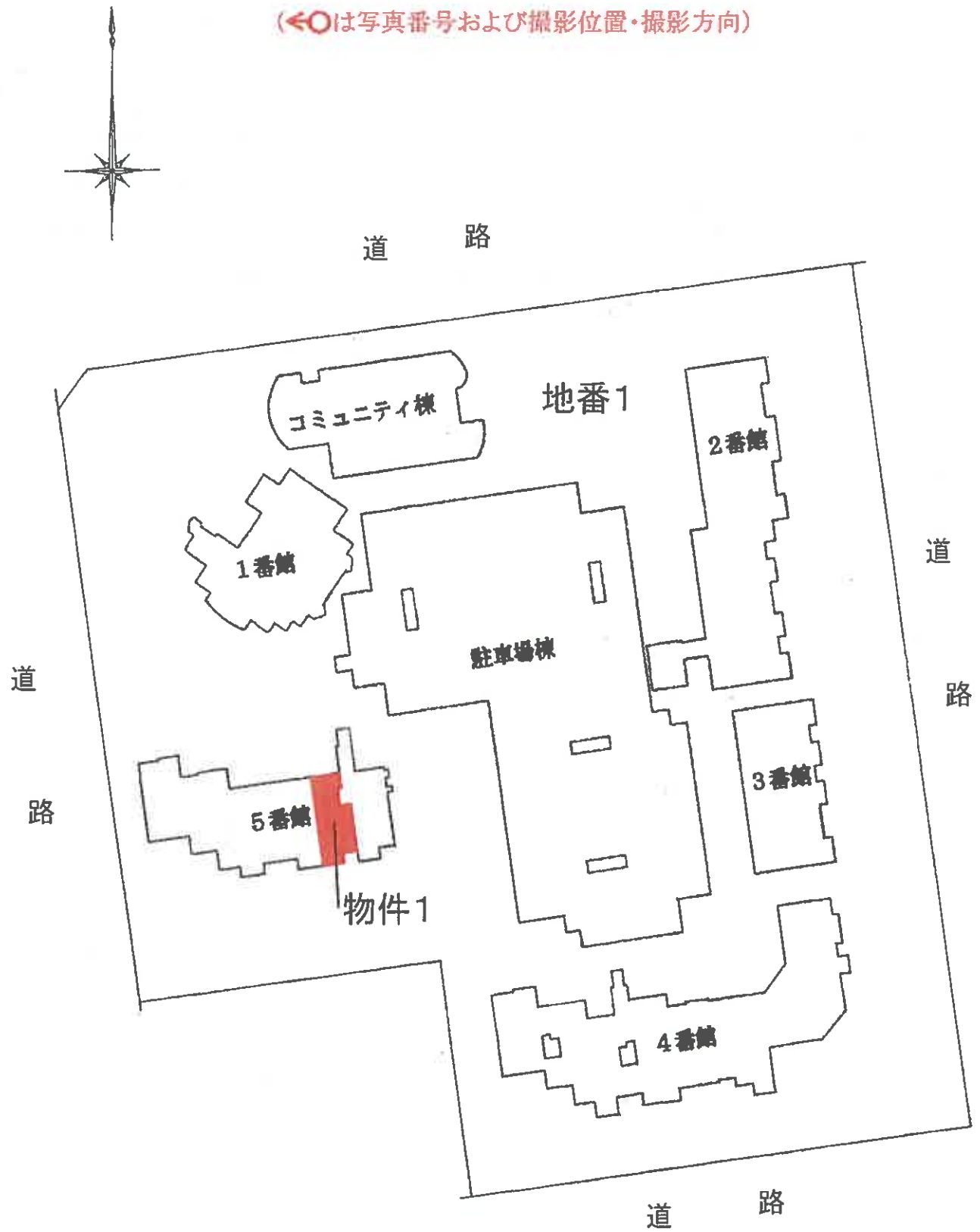
8月22日(作製)

(平成3年)



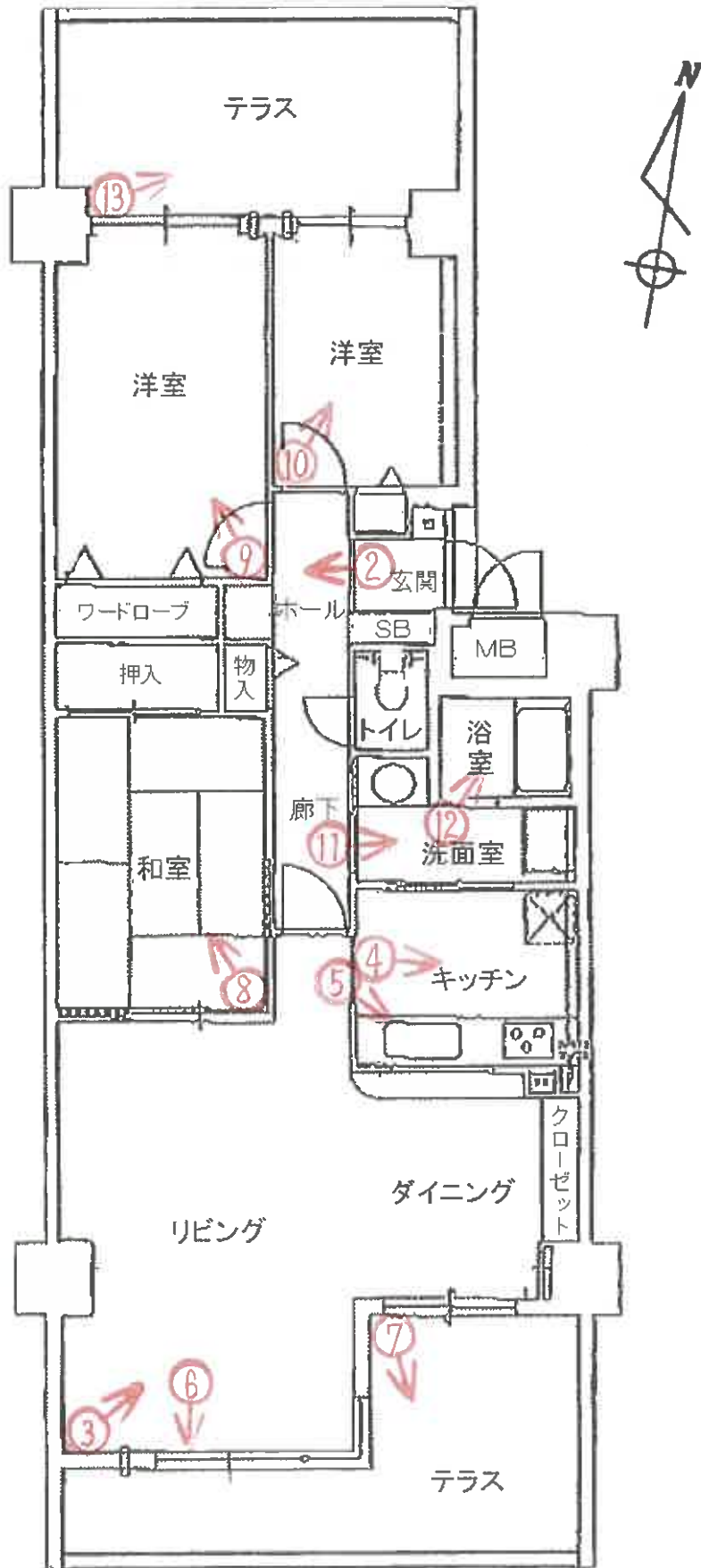
# 土地建物位置関係図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



# 建物略間取図

(◀○は写真番号および撮影位置・撮影方向)



①



本件区分所有建物を含む一棟の建物

②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

令和 7 年 ( 又 ) 第 109 号  
令和 8 年 1 月 30 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 20 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

中村 要

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金10,390,000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			
・本件は共有持分25分の21が評価対象である。			

#### 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	神戸新交通線 アイランドセンター駅の東方 約350m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	高層マンションが建ち並ぶ住宅地域	
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% 200% 防火指定なし  地区計画(六甲アイランド都市機能ゾーン)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 17,788.95 m <sup>2</sup> の 不整形地	
接面道路の状況	北側 約20m市道 西側 約27m市道 東側 約4m市道 (独立専用自転車歩行者道) 南側 約4m市道 (独立専用自転車歩行者道)	
土地の利用状況等	対象専有部分の属する一棟建物及び他棟の敷地として利用	
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	特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	R I Cイーストコート六番街	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数348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7月11日 新築
	経過年数	35年程度
	経済的残存耐用年数	15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15階建	
仕様	屋根：陸屋根・ルーフィング葺 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	各戸1台(総台数292台)
	集会室	あり
	トランクルーム	なし
	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 R I Cイーストコート6番街管理組合
	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8月31日現在、 700,471,800円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ですが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・管理会社からの回答書によると令和12年頃に外壁等改修工事の計画ありとのこと。</li> </ul>	

## (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	1階 (126号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	79.94㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : カーペット・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 北面にバルコニー (テラス) あり
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,140円 修繕積立金 月 額 13,720円 ※修繕積立金は令和8年3月分から16,210円に改定予定  滞 納 額 なし (令和8年2月4日現在 0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、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
250,000	79.94	1.43	0.27	7,720,000

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 35年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 50年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数)}  
× (1 - 観察減価 0.20) ≒ 0.27

#### (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
242,000	1.00	17,788.95	0.90	8317/ 2969498	1.00	10,850,000

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/㎡)  
230,000 × 104/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 242,000

◇ 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 × 100/97 × 100/110 × 100/100 ≒ 100/99

イ 個別格差：形状、接道状況等 (1.00)

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
7,720,000	10,850,000	0.94	17,460,000

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7年 9月 284,000 円/㎡

B 令和6年 7月 242,000 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	284,000	100	100.0	100	100	100	274,000
		100	100	97	107	100	
B	242,000	100	100.0	100	100	100	263,000
		100	100	92	100	100	

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
269,000	0.94	79.94	20,210,000

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	
1,697 千円  (15.9%)	882 千円	8.0%	11,025 千円 ≒ 11,030 千円	0.81629	9,004 千円  (84.1%)	10,701 千円 ≒ 10,700 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	1,380	1,380	1,359	1,359
	共益費収入	138	138	136	136
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,518	1,518	1,495	1,495
	空室損失	△ 152	△ 152	△ 150	△ 150
	貸倒損失	△ 46	△ 46	△ 45	△ 45
	有効総収益	1,320	1,320	1,300	1,300
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	121	121	121	121
	長期計画修繕費	867	167	167	167
	公租公課	122	122	122	122
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,118	418	418	418
ウ 経費率 (%)		84.70	31.67	32.15	32.15
エ 有効純収益	ア-イ	202	902	882	882
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	189	788	720	

(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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
①積算価格	17,460,000	1.00	17,460,000
②比準価格	20,210,000	1.00	20,210,000
③収益価格			10,700,000
④調整後の価格	19,320,000		

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×持分
19,320,000	0.80	0.80	1.00	×21/25 10,390,000

イ 市場性修正 : 共有持分であることを考慮した。

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)  
なし

## 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 : 230,000円/m<sup>2</sup>  
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7年7月1日  
地 積 : 176m<sup>2</sup>  
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 : 1,867,021,458円 (×8,317/2,969,498)  
建物 : 6,137,900円  
※評価対象は上記の共有持分25分の21

## 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二丁目1番地

建物の名称 RICイーストコート六番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向洋町中二丁目1番の126

建物の名称 126

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.94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二丁目1番

地 目 宅地

地 積 17788.95平方メートル

### (敷地権の表示)

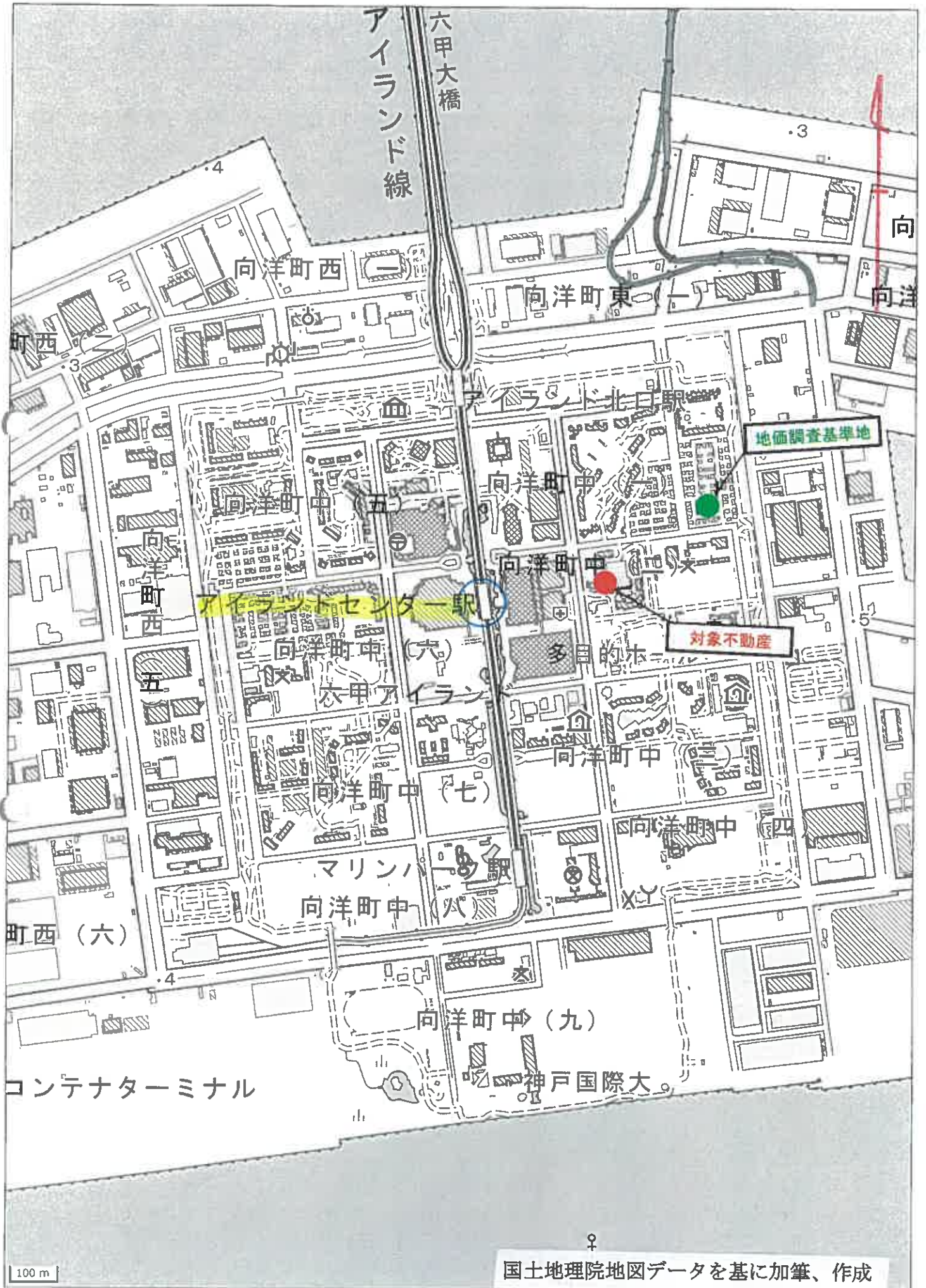
土地の符号 1

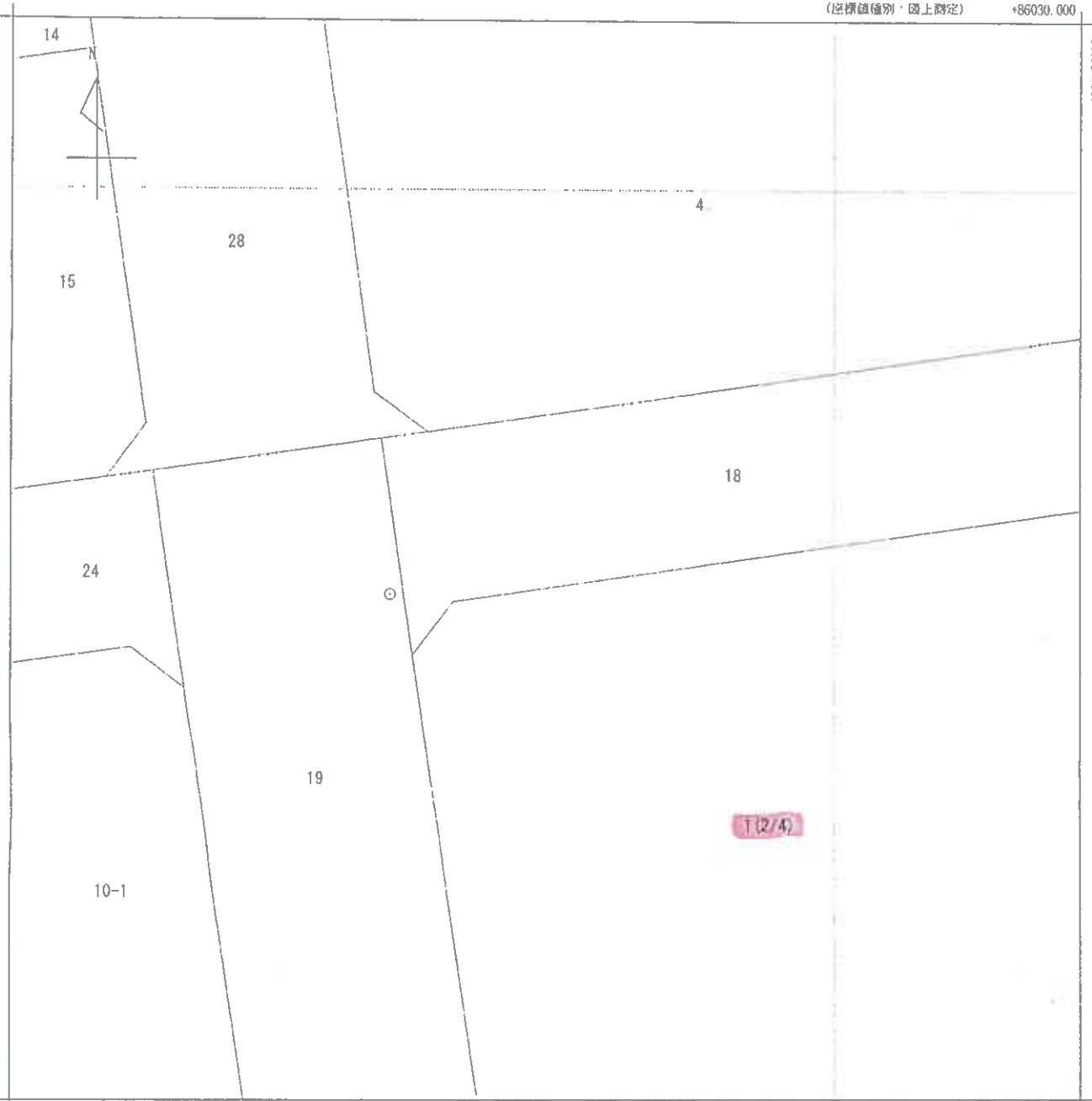
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2969498分の8317

共有者 A 持分25分の21







地番 区域 見出	向洋町中 1丁目
	向洋町中2丁目

請求 部分	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1番			
出縮 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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方務局東神戸出張所管轄)

令和7年11月21日

大阪法務局

請求番号：17-1  
(1/4)

登記官



縮小版

公図与

(座標値種別 図上測定) +86155.000



(座標値種別: 図上測定)

地番区域見出  
向洋町中1丁目  
向洋町中2丁目

請求部	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1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。

(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年11月21日

大阪法務局

請求番号: 17-1  
(2/4)

登記官



縮小版

# 公図写

(座標値種別 図上測定) +86030.000

14493.617



+85905.000 (座標値種別 図上測定)

地番  
区域見出  
向洋町中2丁目

請求 部分	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1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。

(神戸地方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年11月21日  
大阪法務局

請求番号：17-1

登記官

縮小版

# 公図写

(座標値種別：図上測定)

+86155.000

-14493.617



17(4/4)

17

5

7

8

-145089.617

+86030.000

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
向洋町中2丁目

請求部分	所在	神戸市東灘区向洋町中二丁目				地番	1番			
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年11月21日

大阪法務局

請求番号：17-1  
(4/4)

登記官

縮小版

登記年月日：平成1年10月30日

前 / 後・新 /

土地所在図

1.16.30

1. 2. 1.

地番

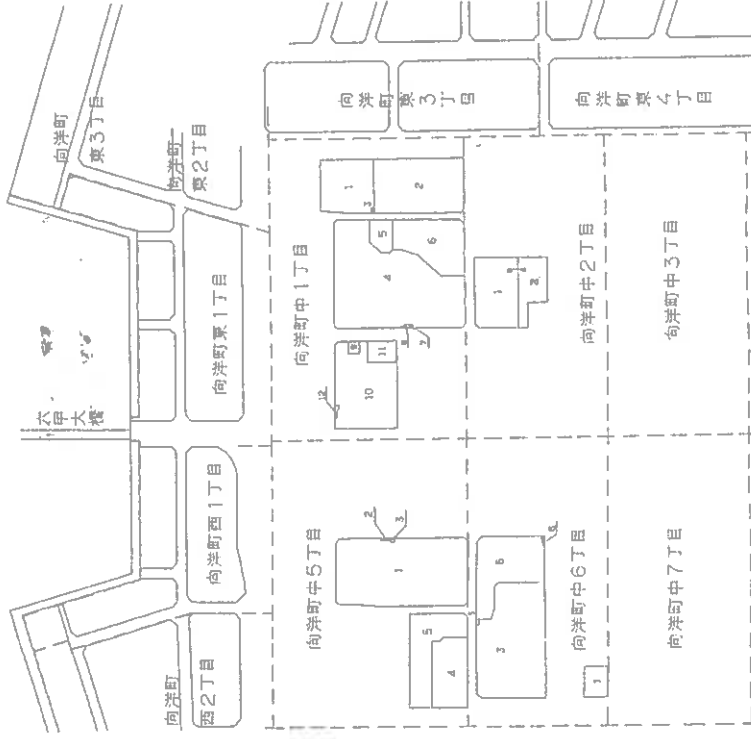
神戸市東灘区向洋町中2丁目

土地の所在

1) 分筆 → / 1c  
2)



公有水面



申請人

作製者

縮尺 1/10000

101000

縮小版

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。

神戸地方方法務局 東灘戸出事務所 電話

令和7年11月21日 大臣官務局

登記官

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。  
 (神戸地方方法務局東神戸出張所電報)

令和7年11月21日 大阪法務局

登記官

地積測量図 1/2

地番 1, 2  
 土地の所在 神戸市東灘区向洋町中2丁目

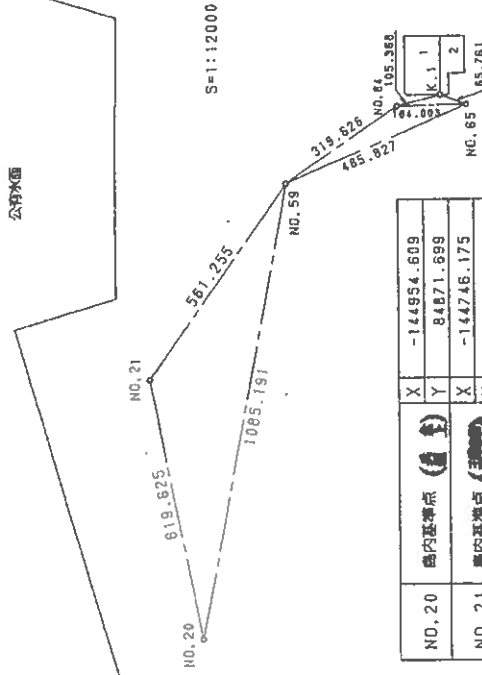
1/2

1) 1等 → 1

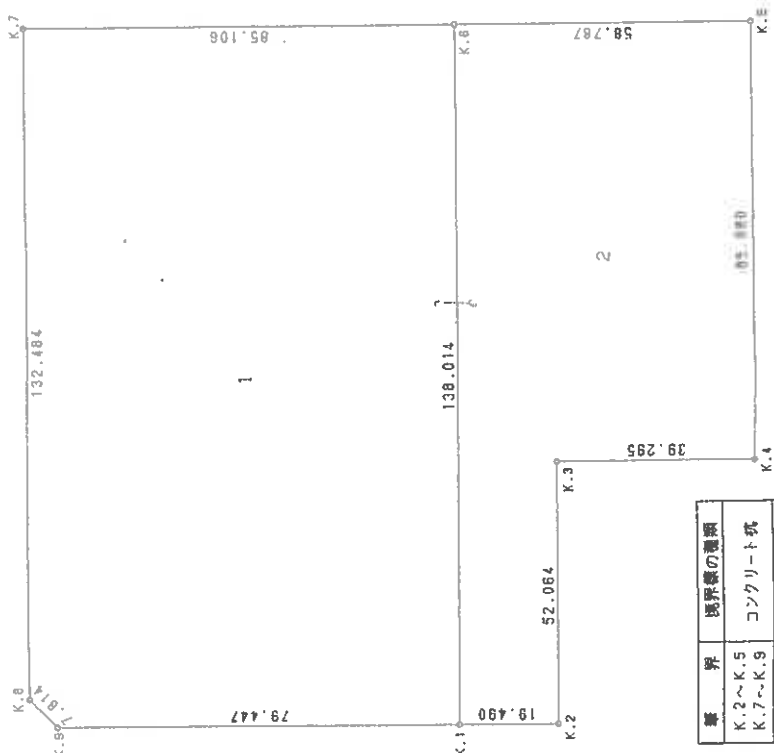


公称水面

公称水面



NO. 20	室内基準点 (A)	X	-144954.609
		Y	84871.699
NO. 21	室内基準点 (B)	X	-144746.175
		Y	85455.215
NO. 59	室内基準点	X	-144899.688
		Y	85855.953
NO. 64	室内新設基準点	X	-145235.597
		Y	86171.609
NO. 65	室内新設基準点	X	-145397.376
		Y	86198.517



境界	境界線の種類
K.2~K.5	コンクリート杭
K.7~K.9	刻
K.1, K.6	印

製作者

申請人

101

縮尺 1/1000

縮小版

登記年月日：平成17年10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。  
 (神戸地方法務局登記簿目録所管簿)

令和7年11月21日 大阪法務局

登記簿



請求番号：24-1

縮小版

地積測量図

10.30

地番 1, 2

土地の所在 神戸市東灘区向洋団 中2丁目

2/2

点線表

図番 NO.	X	Y	DX	DY	DX	DY	面積	距離
K.1	-145332.9814	86211.8409	-78.6784	11.2959			-888.302794	79.447
K.2	-145313.9513	86348.4528	13.0139	136.6118	158.2037		3121.197488	136.114
K.7	-145229.1140	86336.3140	84.2426	-13.0188	283.7288		3902.136676	106.106
K.8	-145149.1011	86205.1480	-11.8880	-131.1180	140.3742		-2688.231728	112.481
K.9	-145254.3421	86116.5450	-6.2400	-4.7133	4.7033		-28.348744	7.114
						合計	2344.454810	
						面積	11720.227410	
						距離	11729.22	

図番 NO.	X	Y	DX	DY	DX	DY	面積	距離
K.1	-145332.9814	86111.8409	-1.1238	-111.6118	-136.6118		2880.858784	118.114
K.2	-145352.9230	86214.6120	-1.2816	2.2711	-21.1446		517.465307	19.460
K.3	-145314.8830	86266.1480	7.3900	51.5370	-21.1446		-1597.04584	52.064
K.4	-145317.664	86271.1111	5.1433	5.1433	-148.1511		8187.041888	39.191
K.5	-145371.1480	86311.1072	17.1782	85.1050	-88.4016		-836.401888	88.188
K.6	-145333.3521	86348.4528	19.1182	-1.3107	8.2372		485.812113	16.187
						合計	12137.467203	
						面積	11720.227410	
						距離	8168.17	

申請人

101

製作者





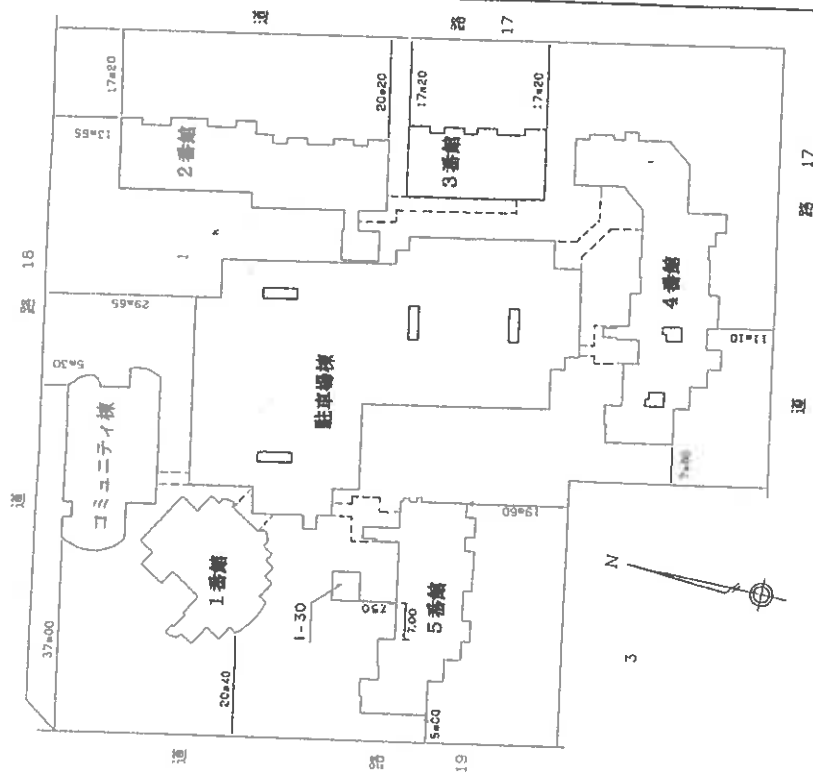


登記年月日：平成3年8月27日

各階平面図

13年8月27日  
 建物図面  
 神戸市東灘区向洋町中2丁目1番地  
 (建物の番号 RICイーストコート6番街)

家屋番号  
 建物の所在



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(3/4)

本図は図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方事務所兼神戸出雲所管轄)  
 令和7年11月21日 大府法務局

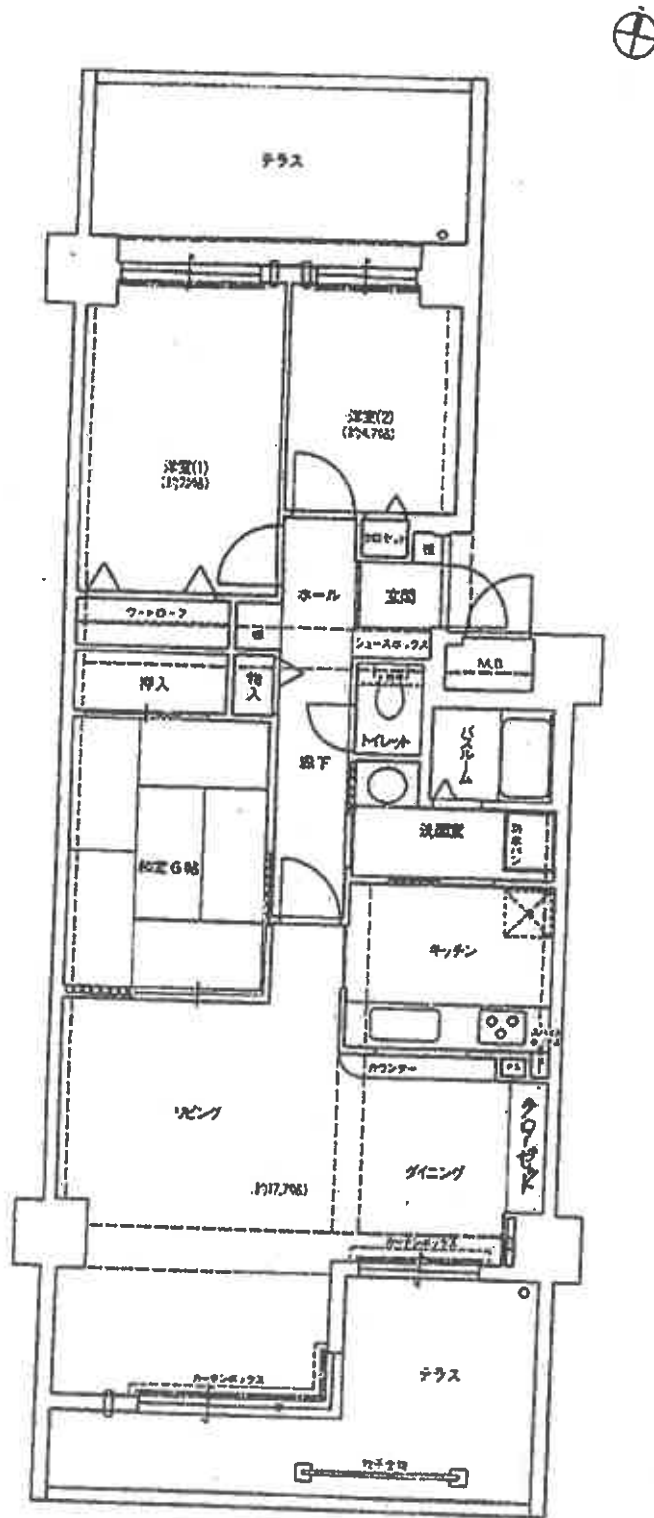
登記官

請求番号：17-2

縮小版



# 【建物間取略図】



# 現況写真

