

## 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/>) のホームページ右下にある「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29日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月28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 8月18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 8年 6月29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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番地35、975番地45、975番地47

建物の名称 リブコートフェリスガーデン垂水

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小東山本町一丁目975番35の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.48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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番35

地 目 宅地

地 積 3340.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番45

地 目 宅地

地 積 1106.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番47

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 114.29平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番125

地 目 宅地

地 積 1691.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番126

地 目 宅地

地 積 1190.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1441037分の8032



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 川 口 利 貴

---

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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番地35、975番地45、975番地47

建物の名称 リブコートフェリスガーデン垂水

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小東山本町一丁目975番35の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.48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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番35

地 目 宅地

地 積 3340.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番45

地 目 宅地

地 積 1106.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番47

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 114.29平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番125

地 目 宅地

地 積 1691.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番126

地 目 宅地

地 積 1190.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1441037分の8032



令和7年(ケ)第135号  
令和8年 2月 2日受理  
令和8年 3月 6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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番地35、975番地45、975番地47

建物の名称 リブコートフェリスガーデン垂水

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小東山本町一丁目975番35の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.48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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番35

地 目 宅地

地 積 3340.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番45

地 目 宅地

地 積 1106.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番47

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 114.29平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番125

地 目 宅地

地 積 1691.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番126

地 目 宅地

地 積 1190.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1441037分の8032



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	神戸市垂水区小東山本町一丁目7番1-714号															
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異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>															
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9,480円 修繕積立金 17,270円	令和8年2月4日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年1月分～令和8年2月分 計692,000円														
管理費等照会先	グローバルコミュニティ株式会社															
その他の事項																
敷地権	符号1ないし5															
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1ないし5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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															
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1ないし5) <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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)	<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

(3枚目)

その他の事項

立会人 **A** 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 建物内は全体的にカビ臭が漂っているように感じた。
- 2 玄関扉に錆が付着していた。
- 3 建物内には荷物が多くあり、床の状態等は細部まで確認することができなかった。
- 4 建物内には債務者兼所有者宛の郵便物が多数確認でき、債務者兼所有者が占有しているものと認定した。
- 5 当職の差し置いた立入調査期日通知書及び照会書はそのまま残置されており、事情を聴取することはできなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話による聴取を含む）

- 1 総戸数 181戸で構成されている。
- 2 駐車場 181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3枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年12月31日現在で、2億4,391万4,189円である。
- 8 大規模修繕予定はない。
- 9 2024年1月分は管理費の一部3,500円の入金があり、滞納額は3枚目記載のとおり。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

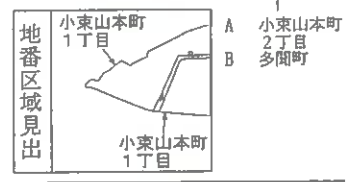
(4枚目)

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2月3日(火) 9:00-9:20	神戸地方法務局須磨出張所	■登記事項証明書および公図等取得
令和8年2月3日(火) 11:50-12:10	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8年2月3日(火)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和8年2月10日(火) 13:50-14:30	物件所在地	■立入調査、写真撮影
令和8年2月16日(月) 16:57-17:00	執行官室	■管理会社から聴取(電話発信)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月10日 評価人帯同</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>■ 令和8年2月10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

( 5 枚目)

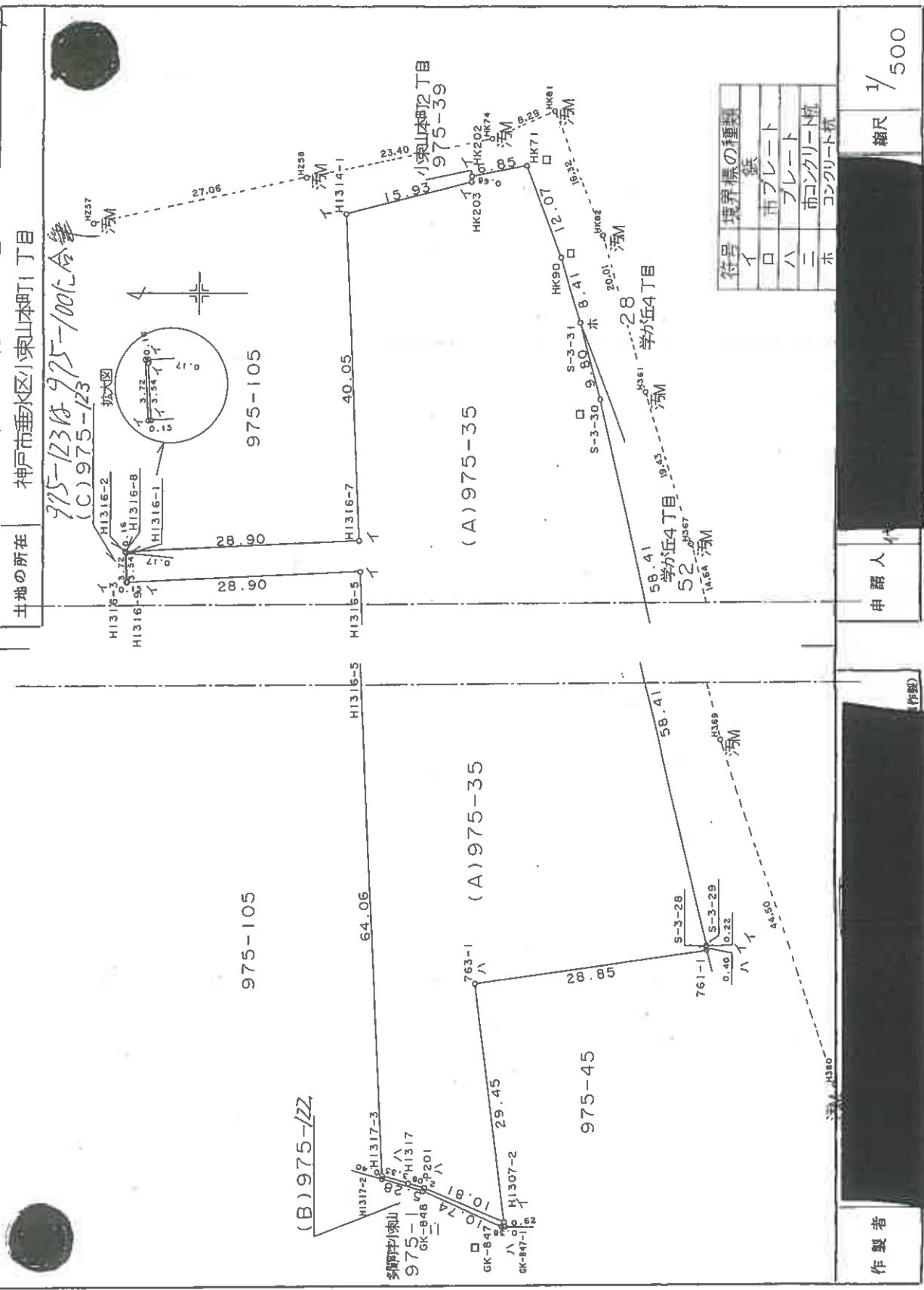
本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである。



請求分	所在	神戸市垂水区小東山本町一丁目			地番	975番35		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

登記年月日：平成11年9月21日

前 975-35 新 975-100 975-122  
 地番 (A)975-35 地積測量図 11.9.21  
 (B)975-222 1/2  
 (C)975-123



符号	境界線の種類
イ	鉄
ロ	市プレート
ハ	プレート
ニ	市コンクリート杭
ホ	コンクリート杭

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

222025

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(7 枚目)

地番 (A) 975-35 (B) 975-35 (C) 975-35

土地の所在 神戸市垂水区小東山本町1丁目

地積測量図

11.9.21

座標式座標

Table (A) 975-35 with columns for point ID, Xn, Yn, and coordinates. Includes points M1317-1 through M1317-10.

Table (B) 975-35 with columns for point ID, Xn, Yn, and coordinates. Includes points M1317-11 through M1317-20.

別添点表

Table of additional points (別添点表) with columns for point ID, Xn, Yn, and coordinates.

Main table with columns for point ID, Xn, Yn, and coordinates. Includes points M1317-1 through M1317-20.

作製者

申請人

縮尺 1/

(印)

222026

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11年9月21日

975-45 (975-122 に合筆) 新 975-45  
 975-122 地積測量図 11.9.21

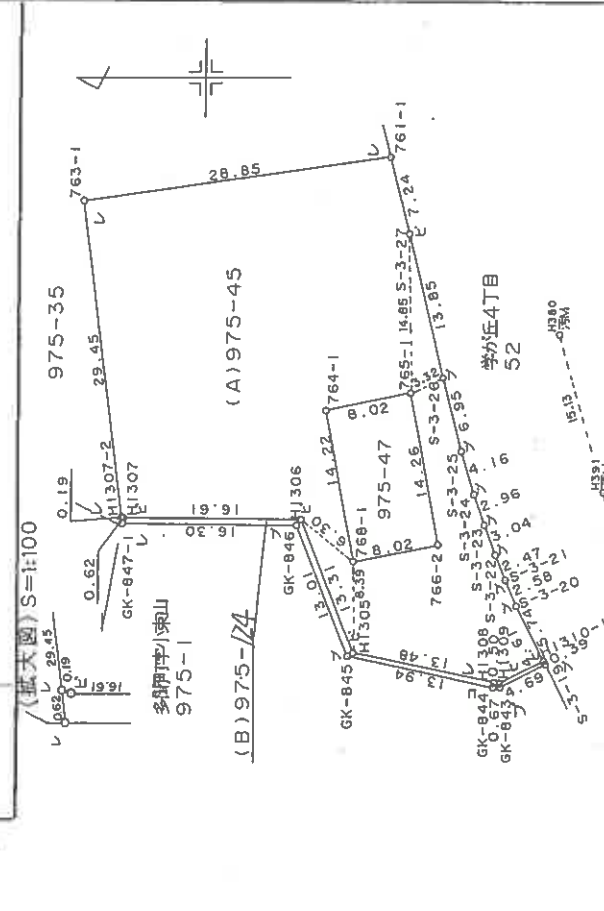
土地の所在  
 垂水区小栗山本町1丁目

座標求積表

測点	(A) 975-45	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距	積
H1306	-148594.803	66493.043	-1861.805204	-1204829.164287	13.31	13.31
H1305	-148599.724	66480.669	-910946.704809	-309387.913900	0.50	13.48
H1308	-148612.926	66477.903	-103243.224133	241805.894082	5.74	4.61
H1309	-148613.427	66477.850	131910.912320	135173.432021	3.04	5.74
H1307-1	-148617.580	66479.861	137173.980051	147287.040770	2.96	2.58
S-3-20	-148614.980	66484.986	66492.477	197768.778422	6.95	2.47
S-3-21	-148613.943	66487.355	329138.119765	335657.220390	13.85	3.04
S-3-22	-148612.996	66489.537	2023469.233184	1656277.105408	28.85	2.96
S-3-23	-148611.910	66492.477	65522.496	15256730.523192	0.19	6.95
S-3-24	-148610.933	66495.278	-1116287.824812	-1429932.889715	16.61	13.85
S-3-25	-148609.695	66499.253	-150664.221290	-348342.928758	8.02	6.95
S-3-26	-148607.959	66505.985	-698963.472120	-698963.472120	14.26	13.85
S-3-27	-148604.746	66519.465	348277.731372	348277.731372	8.02	6.95
761-1	-148602.913	66526.474	849464.294440	2213.070005	6.30	6.95
763-1	-148574.330	66522.496	1106.5350025	1106.53	0.19	6.30
H1307-2	-148578.015	66493.272				
H1307	-148578.191	66493.199				
H1306	-148594.803	66493.043				
768-1	-148599.696	66489.065				
764-1	-148597.069	66503.041				
765-1	-148604.934	66504.612				
766-2	-148607.579	66490.594				
768-1	-148599.696	66489.065				
倍面積積				2213.070005		
面積積				1106.5350025		
面積				1106.53	㎡	

座標求積表

測点	(B) 975-24	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距	積
GK-847-1	-148578.093	66492.654	-1089282.657828	-1089282.657828	16.30	16.30
GK-846	-148594.397	66492.461	-1404453.761242	-1404453.761242	13.01	13.01
GK-845	-148599.215	66480.376	-1226562.937200	-1226562.937200	13.94	13.94
GK-844	-148612.947	66477.941	-951292.180710	-951292.180710	0.67	0.67
GK-843	-148613.525	66477.470	-326404.377700	-326404.377700	4.59	4.59
S-3-19	-148617.757	66479.512	-269574.421160	-269574.421160	0.39	0.39
H1310-1	-148617.580	66479.861	287857.798130	287857.798130	4.61	4.61
H1309	-148613.427	66477.950	309387.913900	309387.913900	0.50	0.50
H1308	-148612.926	66477.903	910946.704809	910946.704809	13.48	13.48
H1305	-148599.724	66480.669	1204829.164287	1204829.164287	13.31	13.31
H1306	-148594.803	66493.043	1431794.694919	1431794.694919	16.61	16.61
H1307	-148578.191	66493.199	1116287.824812	1116287.824812	0.19	0.19
H1307-2	-148578.015	66493.272	6516.340656	6516.340656	0.62	0.62
倍面積積				50.105673		
面積積				25.0526365		
面積				25.05	㎡	
総計(分筆面積)				1131.58	㎡	



引照点表

P	座標	間 距	
		P 1	P 2
P1	H392	X座標-148631.245	Y座標 66471.488
P2	H391	X座標-148622.960	Y座標 66495.465
P3	H380	X座標-148618.814	Y座標 66510.022

境界点	間 距		
	P 1	P 2	P 3
S-3-19	15.69	16.78	30.52
S-3-23	28.53	11.44	18.85
S-3-26	41.62	18.32	11.58
S-3-27	54.80	30.12	16.94
761-1	61.85	36.92	22.88
763-1	76.42	55.63	46.19
GK-847-1	57.21	44.95	44.27
H1307-2	57.51	44.99	44.10

境界印別

境界印別	点	間 距	積
コンクリート	P 1	24.12	28.36
ブ	P 2	16.13	22.44
シ	P 3	26.97	22.83
プレート	P 1	42.30	20.21
	P 2	28.26	29.40

作製者

申請

縮尺 1/500

222027

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11年9月21日

11.9.21

前後新 地積測量図

地番 975-47

土地の所在 神戸市垂水区小東山本町1丁目

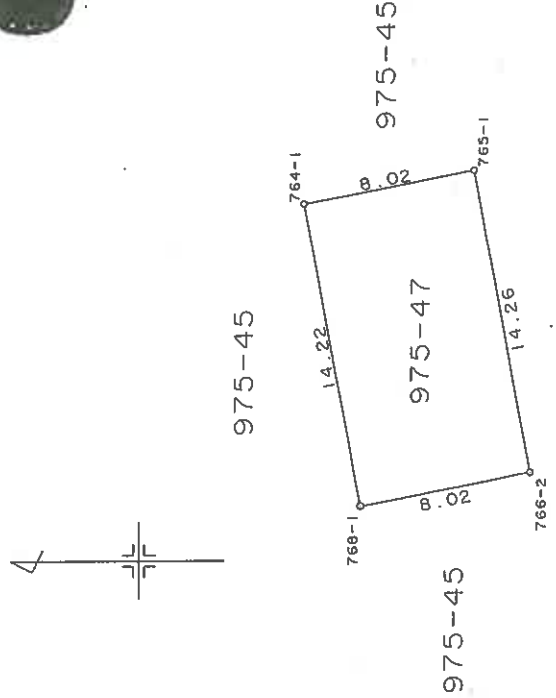
座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距
768-1	-148599.696	66489.065	-698800.073150	8.02
766-2	-148607.579	66490.594	-348277.731372	14.26
765-1	-148604.934	66504.612	698963.472120	8.02
764-1	-148597.069	66503.041	348342.928758	14.22
倍面積		228.596356		
面積		114.2981780		
地積		114.29		㎡

参照点表

境界点	点間距離	
	H380	H391
768-1	28.36	24.12
766-2	22.44	16.13
765-1	14.89	20.21
764-1	22.83	26.97
H380	0.00	15.13
H391	15.13	0.00

H380、H391は、マンホール中心



作製者

申請人

縮尺 1/250

(封印取消)

222004

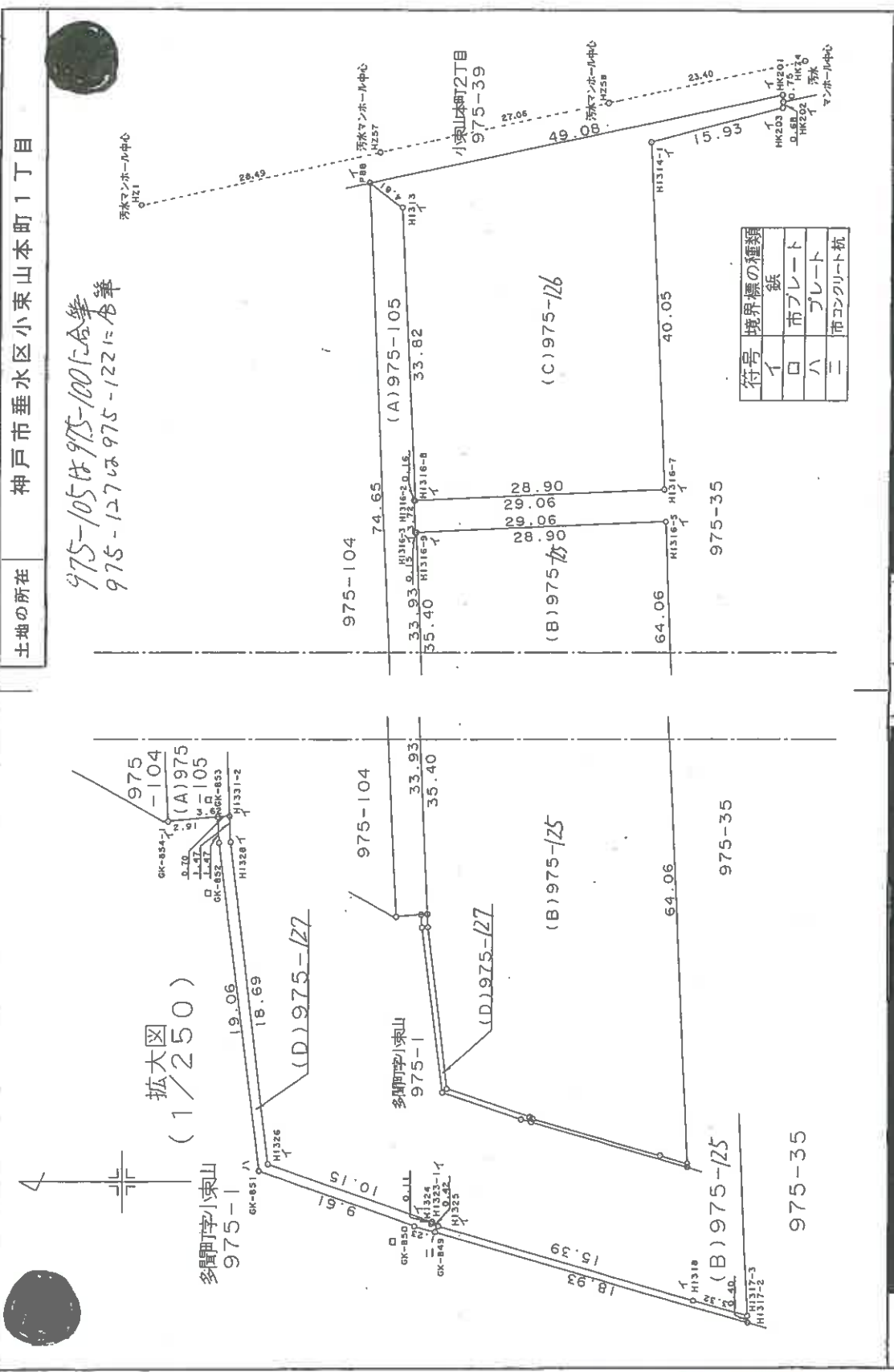
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成11年9月21日

前 975-105 後 975-125 ~ 975-127 新 975-100-975-122 11.8.21  
 地 番 (A) 975-105 ~ (D) 975-127 地積測量図 1/2

土地の所在 神戸市垂水区小東山本町1丁目

975-105は975-100に合筆  
 975-127は975-122に合筆



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

申請者 (黒塗り)

申請人 (黒塗り)

縮尺 1/500

222028

(加印取付)

11.9.21  
2/2

地番 (A) 975-105 (D) 975-27 地積測量図

土地の所在 神戸市垂水区小束山本町1丁目

座標表 概要

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	傾
CK-853	-148531.876	66527.878	40714.938936		1.47	
CK-852	-148531.370	66526.210	-166248.998790		19.06	
CK-851	-148534.375	66507.295	-764301.834140		9.61	
CK-850	-148543.462	66504.192	-663729.186712		1.23	
CK-849	-148544.856	66503.825	-1288777.624875		18.93	
H1317-2	-148562.841	66498.541	-1208012.495806		0.40	
H1317-3	-148562.822	66498.947	213528.118817		3.32	
H1318	-148559.630	66499.864	1195601.054856		15.39	
H1325	-148544.843	66504.163	1009732.706829		0.42	
H1324	-148544.447	66504.307	23143.498836		0.11	
H1323-1	-148544.495	66504.412	635516.161072		10.15	
H1326	-148534.891	66507.710	787783.824350		18.69	
H1328	-148532.850	66526.267	153809.150303		1.47	
H1331-2	-148532.582	66527.737	51492.468438		0.70	
				倍面積		
				面積	25.991570	
				地積	25.89	m

総計 3180.907660 m<sup>2</sup> (分筆前面積)

参照点表

P	X座標	Y座標
P 1 HZ1	-148498.563	66599.409
P 2 HZ57	-148526.411	66605.433
P 3 HZ58	-148552.867	66611.143
P 4 HK74	-148575.769	66615.948

境界点	P 1	P 2	P 3	P 4
H1317-2	119.60	112.92	113.04	118.11
CK-849	106.11	103.23	107.63	116.35
CK-851	98.83	96.46	105.48	116.27
CK-853	79.08	77.94	86.06	98.58
CK-854	78.13	78.03	87.05	100.12
H1316-3	49.70	44.02	54.18	70.47
H1316-2	46.81	40.30	50.87	67.76
P88	26.72	3.65	29.17	52.49
HK201	75.71	47.26	20.35	4.62
HK203	75.51	47.11	20.37	5.86
H1314-1	59.68	31.41	6.64	20.21
H1316-7	69.36	51.10	44.98	51.80
H1316-5	71.35	54.09	48.70	55.32
H1317-3	119.25	112.53	112.93	117.71

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	傾
CK-854	-148528.971	66527.437	-493300.945355		3.62	
H1316-2	-148532.582	66527.737	-136448.386587		33.93	
H1316-3	-148531.022	66561.638	114286.332446		0.15	
H1316-3	-148530.865	66561.631	22098.461432		3.72	
H1316-2	-148530.690	66565.352	998.480280		0.16	
H1316-8	-148530.850	66565.359	109899.407709		33.82	
H1313	-148529.039	66599.131	378482.861473		4.81	
P88	-148525.167	66601.996	4528.935728		74.65	
				倍面積		
				面積	272.9725930	
				地積	272.57	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	傾
H1326	-148534.891	66507.710	-787783.824350		10.15	
H1323-1	-148544.495	66504.412	-635516.161072		0.11	
H1324	-148544.447	66504.307	-23143.498836		0.42	
H1325	-148544.843	66504.163	-1009732.706829		15.39	
H1318	-148559.630	66499.864	-1195601.054856		3.32	
H1317-3	-148552.822	66498.947	-17622.220955		64.06	
H1316-9	-148559.695	66562.944	2116701.619200		28.90	
H1316-9	-148531.022	66561.638	1813471.827310		35.40	
H1328	-148532.650	66526.267	-257390.127023		18.69	
				倍面積		
				面積	3383.851989	
				地積	1691.92	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	傾
H1316-8	-148530.850	66565.359	-2042890.867710		28.90	
H1316-7	-148559.729	66566.696	-1793905.821014		40.05	
H1314-1	-148557.799	66506.690	-899589.955140		15.93	
HK203	-148573.235	66610.661	-1031532.686246		0.68	
HK202	-148573.285	66611.346	2064.951726		0.75	
P88	-148573.204	66612.098	3205240.931564		49.08	
H1313	-148525.167	66601.996	2941477.153340		4.81	
H1313	-148529.039	66599.131	-378482.861473		33.82	
				倍面積		
				面積	2381.035047	
				地積	1190.5175235	m

作製者

申請人

縮尺 1/

(縮印版付)

222029

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12年11月13日

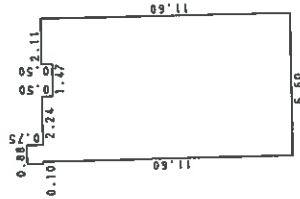
各階平面図

建築物各階平面図

12.11.13

家屋番号  
小栗山本町1丁目  
975番35の7/4

建築物の所在  
神戸市垂水区小栗山本町1丁目975番地35, 975番地45, 975番地47



求積表

0.88 x 0.75 =	0.6600
3.02 x 0.50 =	1.5100
2.11 x 0.50 =	1.0550
5.60 x 11.10 =	73.2600
計	76.4850

床面積 76.48㎡

975-128

975-125

975-126

小栗山本町2丁目 65-525

975-45

975-122

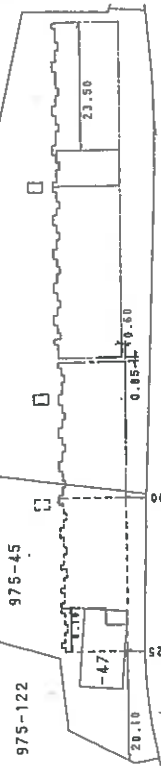
975-33

975-45

975-122

975-126

975-128



小栗山本町4丁目 52

小栗山本町4丁目 28

(建築物の存する部分 7階)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

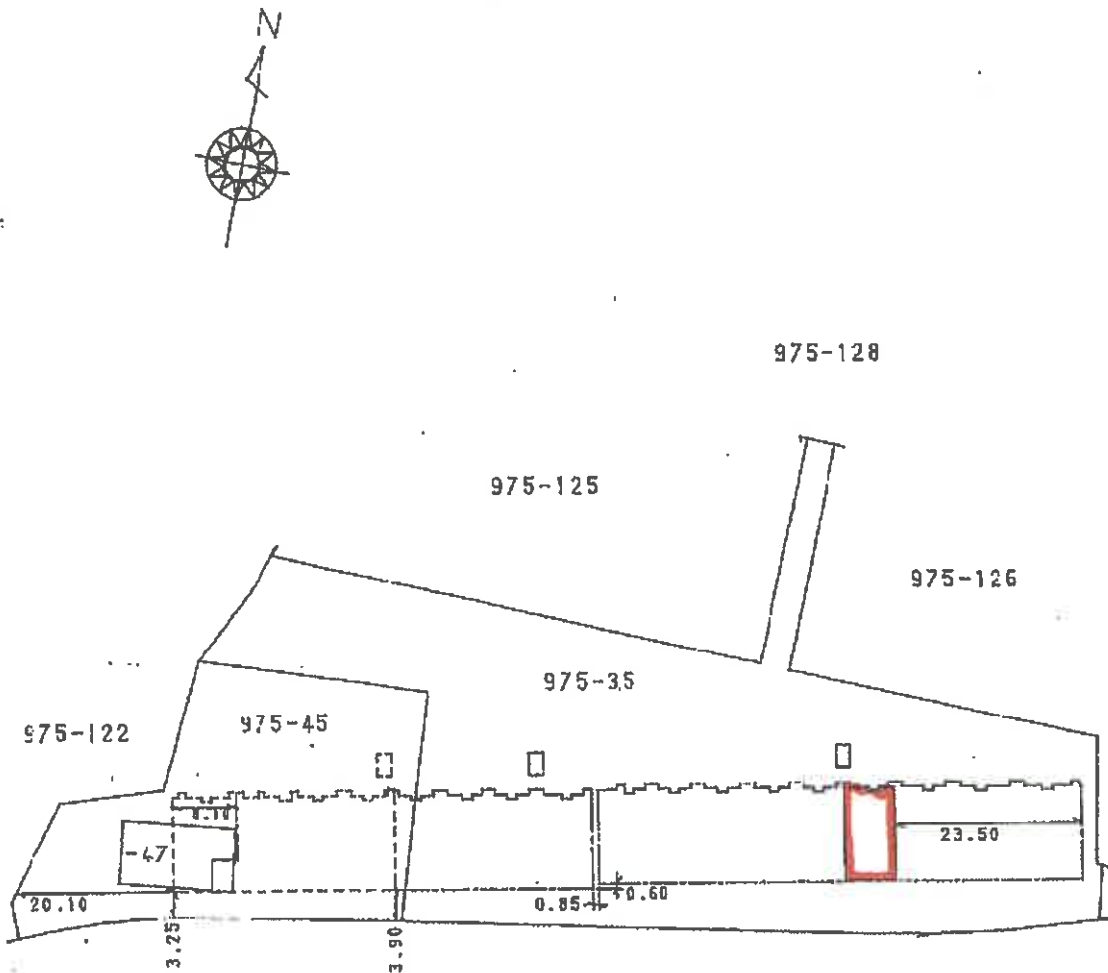
627131

(封印印刷)



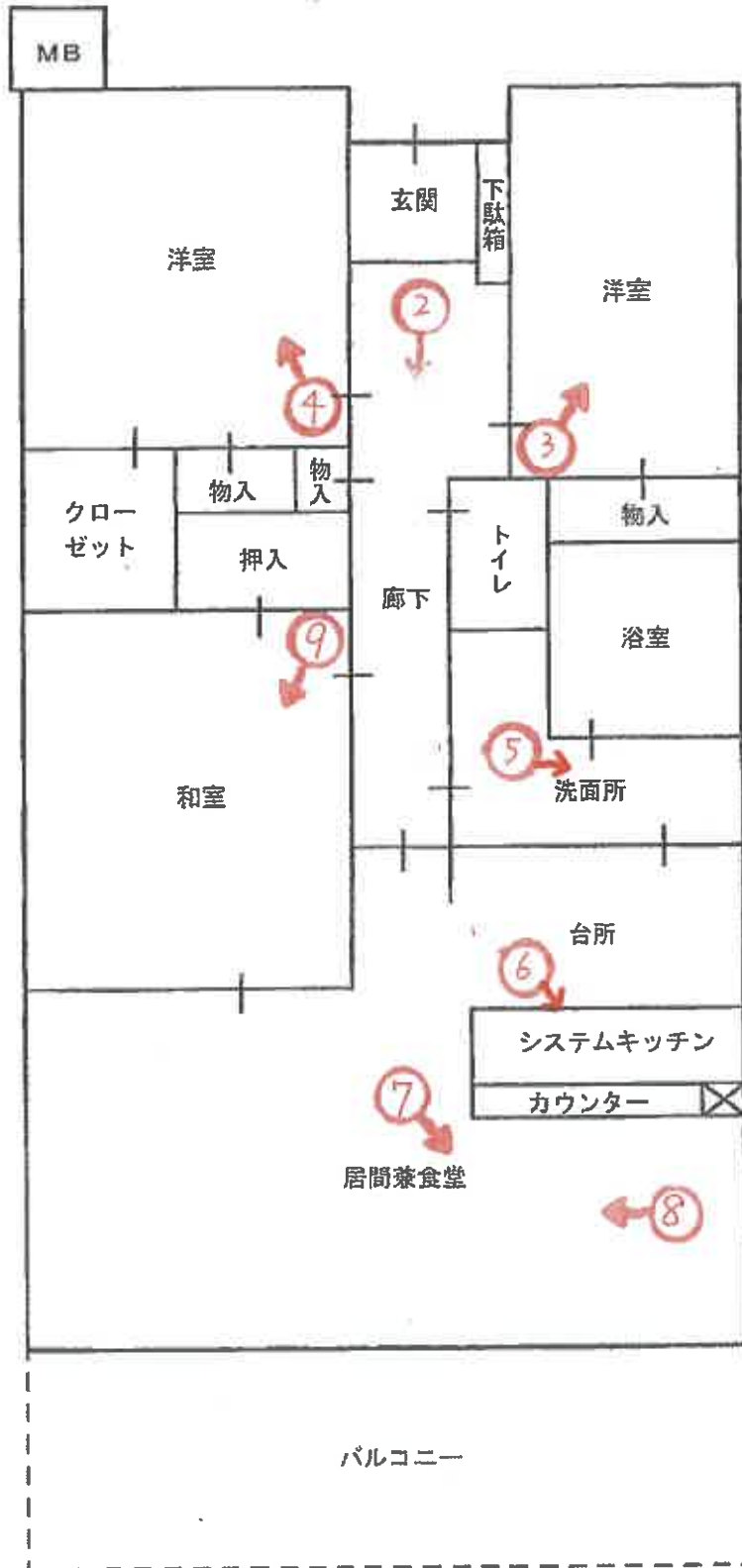
# 土地建物位置関係図

(←○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)



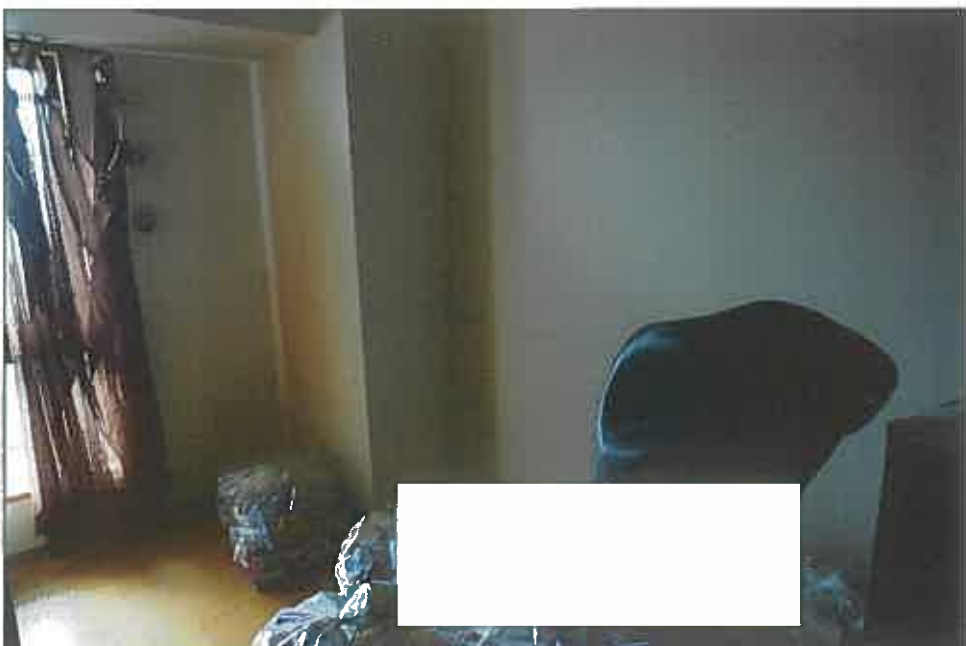


①

本件建物を含む  
一棟の建物



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年 (ケ) 第 135 号  
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 16 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

松崎 庄二

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金12,300,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>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。</p>
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	神戸市営地下鉄線 学園都市駅の南方 約2.7km (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに店舗、マンション、一般住宅等が建ち並ぶ地域	
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 第2種住居地域 60% 200% 防火指定なし 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 7,443.65㎡の やや不整形地	
接面道路の状況	南側 約20m市道 東側 約7.5m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	南側市道より30m以内の範囲 第2種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%) 南側市道より30m超の範囲 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%) 防火規制、その他の規制は上記と同じ	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リブコートフェリスガーデン垂水	
建物の用途	共同住宅 (総戸数181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12年11月6日 新築
	経過年数	25年程度
	経済的残存耐用年数	20年程度
構造	鉄筋コンクリート造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	抽選(総台数181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 リブコートフェリスガーデン垂水管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	グローバルコミュニティ(株)
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年12月31日現在、 243,914,189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、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>・周辺は西方向に下り傾斜の地勢となっており、地勢的にエントランスは3階となっている。</li> </ul>	

## (2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (714号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	76.48㎡ (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：タタミ・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 9,480円 修繕積立金 月額 17,270円 滞 納 額 あり (令和8年2月4日現在 692,000円)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	室内は衣類、家財道具等が散乱した状態である。

## 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	76.48	1.11	0.43	10,220,000

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 25年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 45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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.43$$

#### (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
128,000	0.88	7,443.65	0.90	8032/1441037	1.00	4,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸垂水5-1）

$$\text{公示価格等(円/㎡) 時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$121,000 \times 105/100 \times 100/101 \times 100/98 \approx 128,000$$

◇ 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：二方路等（1.01）

$$\text{地域格差：} \quad \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/98$$

イ 個別格差：形状、規模、地勢、角地等（0.88）

ウ 地積：合計登記記載数量

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
10,220,000	4,210,000	0.94	13,560,000

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 1月 216,000 円/㎡

B 令和7年 8月 136,000 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	216,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{93}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	232,000
B	136,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{70}$	$\frac{100}{85}$	236,000

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
234,000	0.94	76.48	16,820,000

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 (6.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
2,420 千円  (15.7%)	1,179 千円	7.5%	15,720 千円 ≐ 15,720 千円	0.82784	13,014 千円  (84.3%)	15,434 千円 ≐ 15,430 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	1,740	1,740	1,714	1,714
	共益費収入	174	174	171	171
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,914	1,914	1,885	1,885
	空室損失	△ 191	△ 191	△ 189	△ 189
	貸倒損失	△ 57	△ 57	△ 57	△ 57
	有効総収益	1,666	1,666	1,639	1,639
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	115	115	115	115
	長期計画修繕費	1,011	211	211	211
	公租公課	124	124	124	124
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,260	460	460	460
ウ 経費率 (%)		75.63	27.61	28.07	28.07
エ 有効純収益	ア-イ	406	1,206	1,179	1,179
オ 複利現価率 (割引率6.5%)		0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	381	1,063	976	

(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	13,560,000	1.00	13,560,000
②比準価格	16,820,000	1.00	16,820,000
③収益価格			15,430,000
④調整後の価格	16,360,000		

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
16,360,000	1.00	0.80	0.94	12,300,000

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 (神戸垂水5-1)  
所 在 : 神戸市垂水区小束山本町3丁目868番762  
「小束山本町3-2-2」  
価 格 : 121,000円/㎡  
位 置 : 神戸市営地下鉄線「学園都市」駅より道路距離3.4km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 1,590㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東側幅員12m市道、背面道に接面  
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 住宅地に介在する郊外型商業施設が建ち並ぶ地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年度)  
土地 : 561,742,488円 (×8,032/1,441,037)  
建物 : 6,676,500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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番地35、975番地45、975番地47

建物の名称 リブコートフェリスガーデン垂水

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小東山本町一丁目975番35の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.48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 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番35

地 目 宅地

地 積 3340.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番45

地 目 宅地

地 積 1106.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番47

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 114.29平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番125

地 目 宅地

地 積 1691.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 神戸市垂水区小東山本町一丁目975番126

地 目 宅地

地 積 1190.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

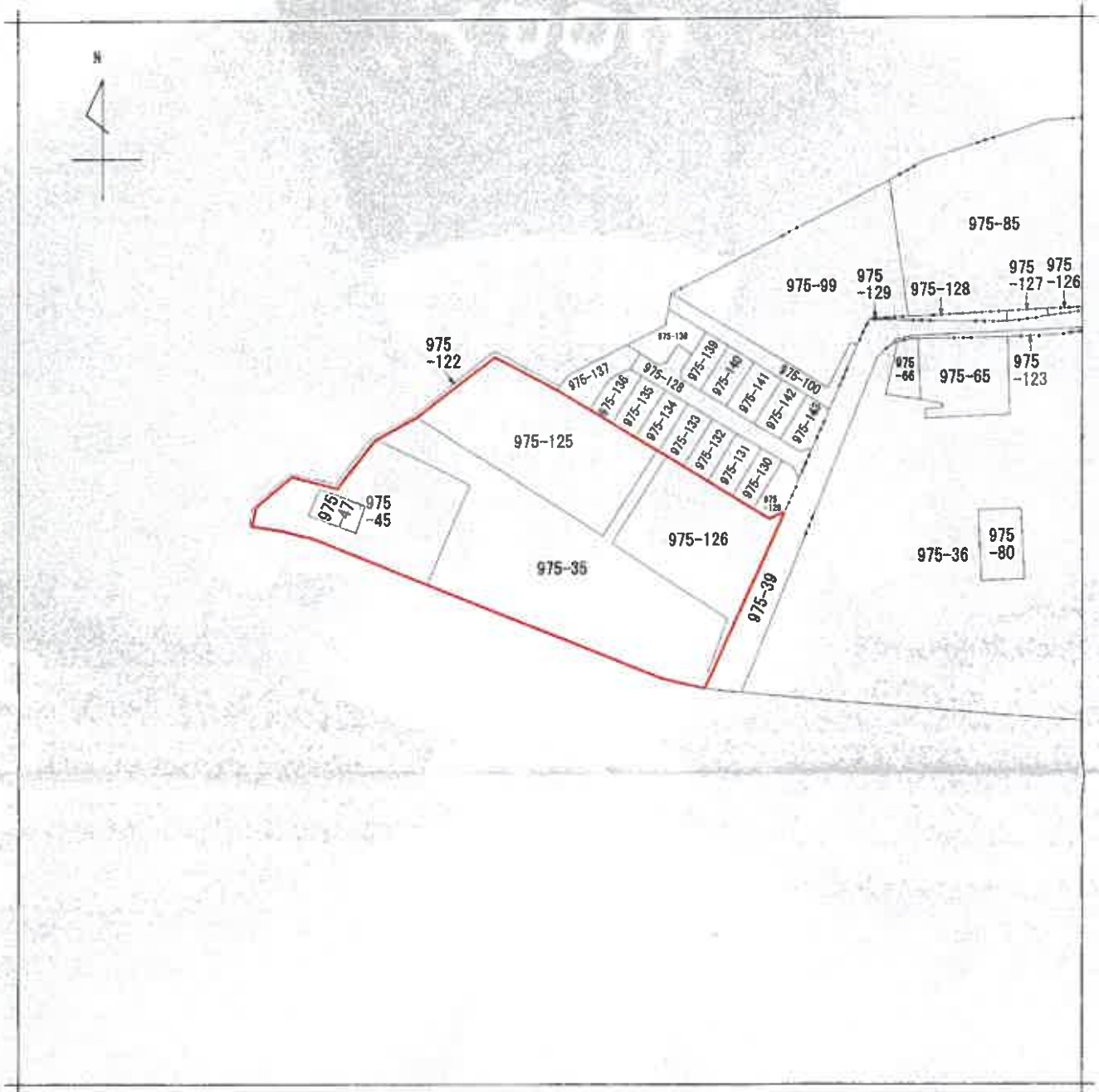
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1441037分の8032





※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在 神戸市垂水区小東山本町一丁目				地番	975番35	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 其他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和7年12月4日

東京法務局

請求番号: 5-1

(1/1)

登記官

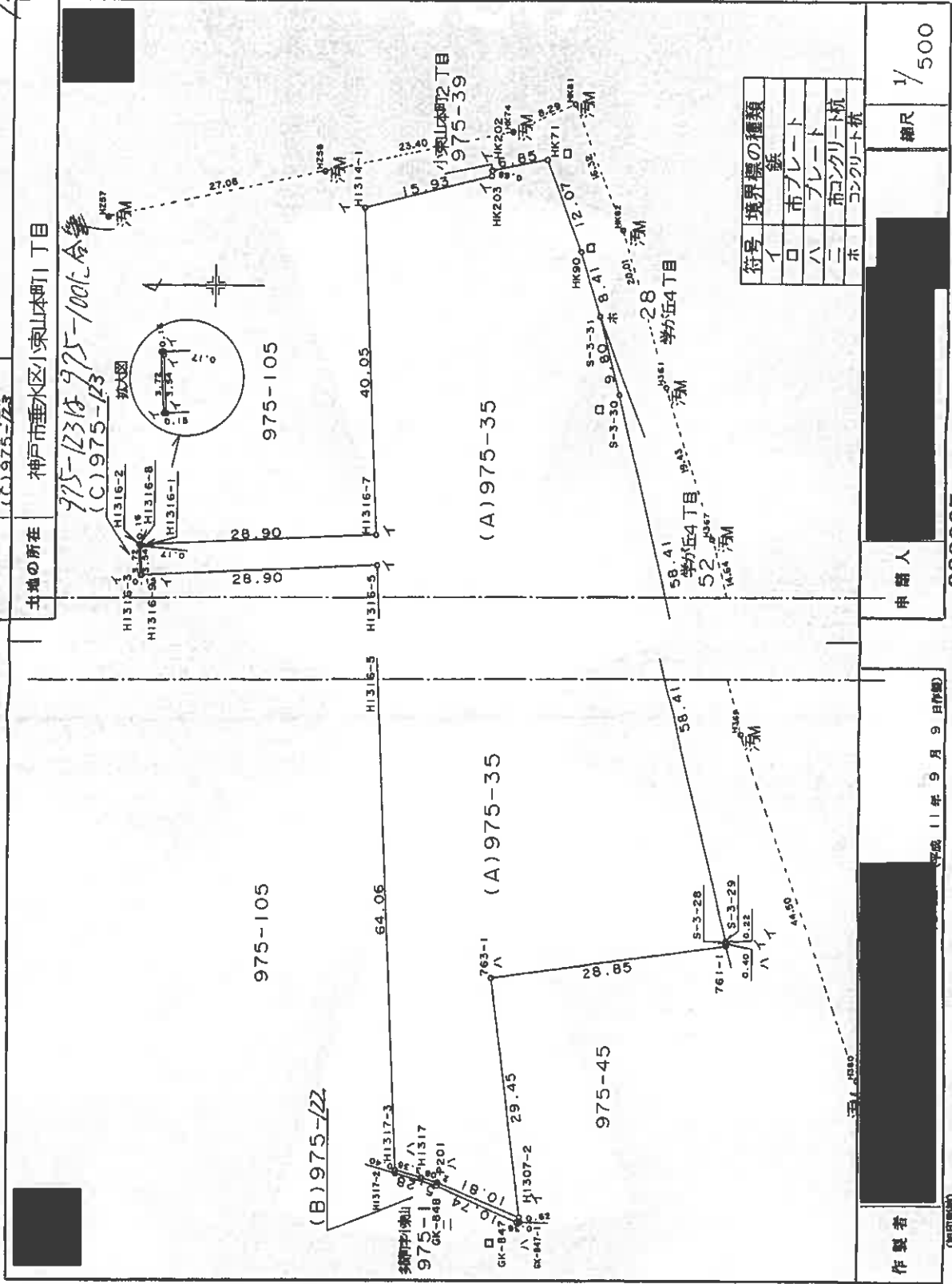
縮版図

登記年月日：平成11年9月21日

新 975-35 新 975-35 975-35 975-122  
 地番 {A} 975-35 地積測量図 11.9.21  
 {B} 975-22 1/2  
 {C} 975-23

土地の所在 神戸市垂水区小栗山本町1丁目

975-123は975-100に合筆  
 (C) 975-23



申請人 [Redacted]  
 222025  
 縮尺 1/500

作成者 [Redacted]  
 平成11年9月9日作成

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。  
 (神戸地方事務局長 藤田 隆 署名)  
 令和7年12月4日 東京法律局

縮版図



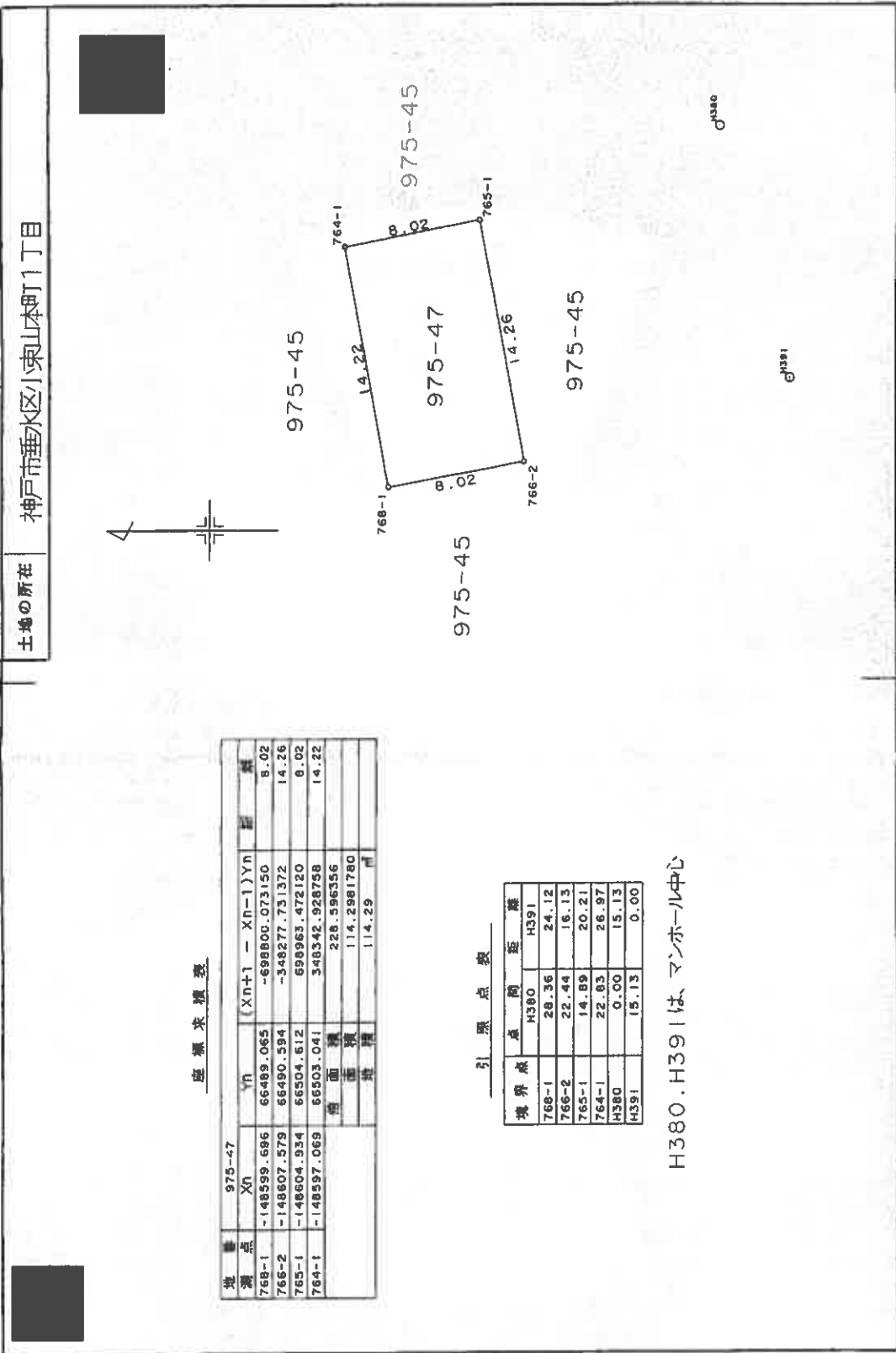


登記年月日：平成11年9月21日

11.9.21  
地積測量図

新・築・新  
地番 975-47  
土地の所在 神戸市垂水区小栗山本町1丁目

地積測量図写



座標求積表

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面積
768-1	-148599.686	66489.065	-698806.073150	8.02
766-2	-148607.579	66490.594	-348277.731372	14.26
765-1	-148604.934	66504.612	698963.472120	8.02
764-1	-148597.069	66503.041	348342.928758	14.22
積面積			228.556356	
地積			114.2981780	㎡

引照点表

境界点	点	間	距離
768-1	H380	H391	
766-2	28.36	24.12	
765-1	22.44	16.13	
764-1	14.89	20.21	
H380	22.63	26.87	
H391	0.00	15.13	0.00

H380、H391はマンホール中心

製作者 [Redacted] (印)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

222004

(平成11年9月10日作成)

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。  
(神戸地方裁判所 登記部 提出書類)  
令和7年12月4日 東京法務局

登記官

縮版図

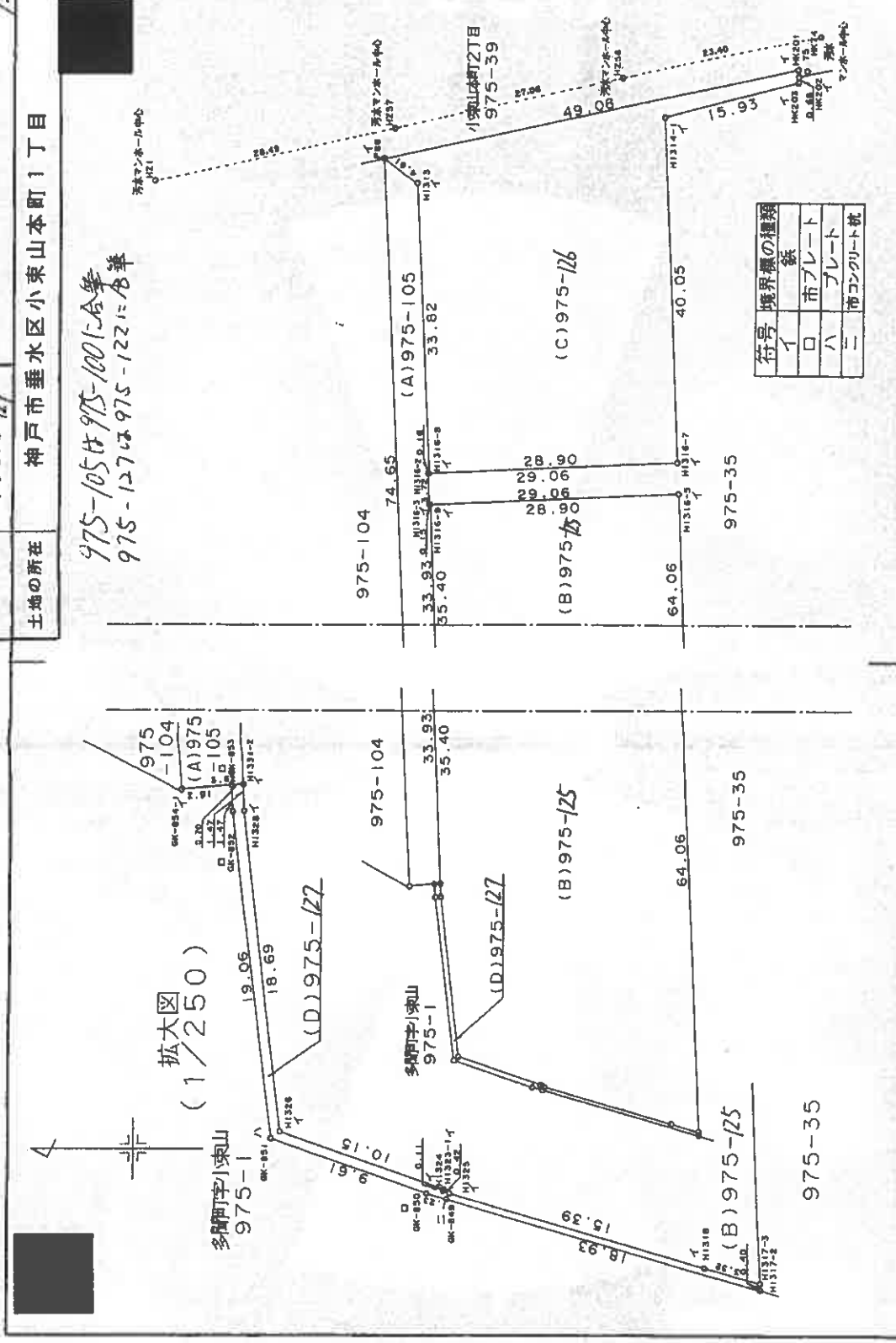
請求番号：5-4

登記年月日：平成11年9月21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。  
(神戸地方支務局 登記出典所管轄)  
令和7年12月4日 東京支務局

前 975-105 後 975-125 ~ 975-127 新 975-125, 975-126, 975-127  
地 番 (A) 975-105 (新) 975-125  
~ (D) 975-127  
土地の所在 神戸市垂水区小栗山本町1丁目

975-105 等 975-100 に合筆  
975-127 等 975-122 に合筆



符号	境界線の種類
イ	鉄
ロ	市プレート
ハ	プレート
ニ	市コンクリート杭

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

平成11年9月9日 作成

222028

縮版図

請求番号：5-5 (1/2)

登記年月日：平成11年9月21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。  
(神戸地方方法務局測量所管轄)  
令和7年12月4日 東京法務局

11.9.21  
1/2

地番 (A)975-105  
~(D)975-127

土地の所在 神戸市垂水区小東山本町1丁目

座標表

Table with columns: 地番 (A)975-105, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) Yn, 距離. Contains coordinate data for points CK-853 to CK-858 and HK201 to HK203.

総計 3180.907680 m (分毫未満)

引線点表

Table with columns: P, X座標, Y座標. Lists points P1 to P4 with their respective X and Y coordinates.

Table with columns: 境界点, P, X座標, Y座標. Lists boundary points P1 to P4 with their X and Y coordinates.

Table with columns: 地番 (C)975-105, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) Yn, 距離. Contains coordinate data for points HK201 to HK203 and PR8.

Table with columns: 地番 (D)975-127, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1) Yn, 距離. Contains coordinate data for points HK201 to HK203 and PR8.

縮版図

作製者

申請人

222029

縮尺

1/

平成11年9月9日作成

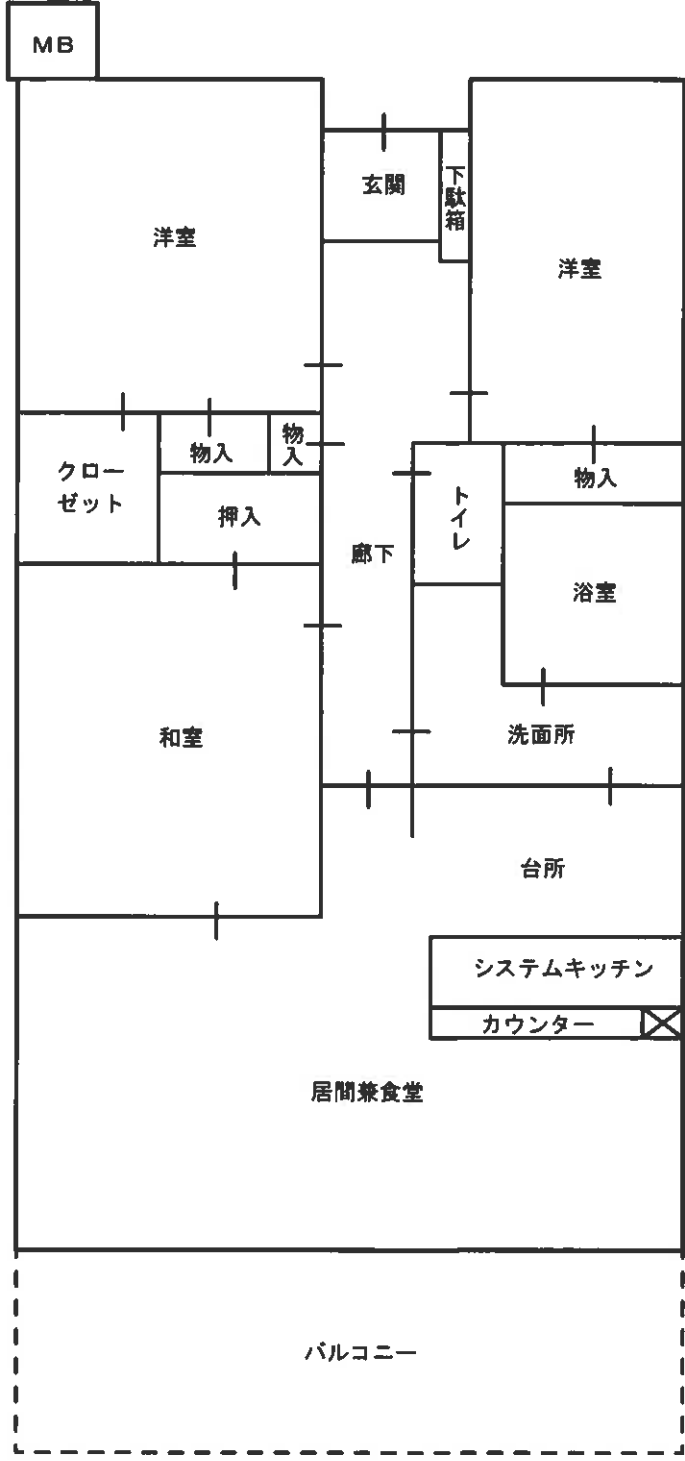
(編印000)

請求番号：5-5

地積測量図



建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象不動産を含む一棟の建物



対象不動産を含む一棟の建物