

物 件 概 要 (区分所有建物)

第1 公売の目的物件

| | |
|--------|---|
| 売却区分番号 | 224-3 |
| 所 在 等 | 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壺〇壺号棟1812 |
| 登記簿表示 | 後記のとおり（現況との相違は買受人の引受けである） |
| 住居表示 | 未実施 |
| 主な特記事項 | 管理費等の滞納あり |

第2 目的物件に係る参加申込期間等

| | |
|------------|-----------------------------------|
| 入札期間 | 令和7年3月11日8時45分から令和7年3月18日17時15分まで |
| 最高価申込者決定日時 | 令和7年3月24日10時 |
| 売却決定日時 | 令和7年4月8日10時 |
| 買受代金納付期限 | 令和7年4月8日11時30分 |

第3 目的物件の見積価額等

| | | | |
|---------|------------|-----------|-----------|
| 見積価額(円) | 23,280,000 | 公売保証金額(円) | 2,330,000 |
|---------|------------|-----------|-----------|

第4 目的物件に係る調査の経過

1 現地調査

令和6年11月27日

2 その他の調査

令和6年10月4日 管理組合より回答文書及び管理規約の受領

第5 目的物件の登記簿表示（令和7年1月14日現在）

（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 | R I C イーストコート参番街壹〇壹号棟 | |
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付41階建 | |
| 床 面 積 | 1階 1616.75㎡ | 2階 1548.61㎡ |
| | 3階 1225.95㎡ | 4階 1225.95㎡ |
| | 5階 1225.95㎡ | 6階 1225.95㎡ |
| | 7階 1225.95㎡ | 8階 1225.95㎡ |
| | 9階 1225.95㎡ | 10階 1225.95㎡ |
| | 11階 1225.95㎡ | 12階 1225.95㎡ |
| | 13階 1225.95㎡ | 14階 1225.95㎡ |
| | 15階 1225.95㎡ | 16階 1225.95㎡ |
| | 17階 1225.95㎡ | 18階 1225.95㎡ |
| | 19階 1225.95㎡ | 20階 1225.95㎡ |
| | 21階 1225.95㎡ | 22階 1225.95㎡ |
| | 23階 1225.95㎡ | 24階 1225.95㎡ |
| | 25階 1225.95㎡ | 26階 1225.95㎡ |
| | 27階 1225.95㎡ | 28階 1348.30㎡ |
| | 29階 1252.77㎡ | 30階 1341.87㎡ |
| | 31階 1341.87㎡ | 32階 1341.87㎡ |
| | 33階 1341.87㎡ | 34階 1341.87㎡ |
| | 35階 1341.87㎡ | 36階 1341.87㎡ |
| | 37階 1341.87㎡ | 38階 1145.67㎡ |
| | 39階 1145.67㎡ | 40階 1145.67㎡ |
| | 41階 104.70㎡ | 地下1階 2106.00㎡ |

（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㎡ |

（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㎡

(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

第6 目的物件の概況

1 土地の概況

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | 神戸新交通六甲アイランド線「アイランド北口」駅の南東方約130m（道路距離） | |
| 周辺の状況 | タワーマンションを中心に公園等が見られる住宅地域 | |
| 登記所の図面等公開状況 | 法14条地図 地図に準ずる図面 土地所在図 地積測量図 その他 | あり － － あり － |
| 主な都市計画制限等 （道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分 用途地域 指定建ぺい率 基準建ぺい率 指定容積率 高度地区 防火地域指定 地区計画 その他 | 市街化区域 第1種住居地域 60% 70% 300%（基準容積率同じ） 指定なし 建築基準法22条防火区域 六甲アイランド都市機能ゾーン：中高層住宅地区 宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 東西約126～166m、南北約127m、規模17,870.24㎡（登記＝実測数量）の不整形をした四方路地で、地盤面は前面道路とほぼ等高である。 | |
| 接面道路状況 | 北側：幅員約25mの市道「向洋2号線」 東側：幅員約27mの市道「向洋4号線」 西側：幅員約25mの市道「新交通六甲島線（一部独専）」 南側：幅員約5.8mの市道「向洋6号線（独専）」 | |
| 供給処理施設 | 上水道・都市ガス・下水道本管 | |
| 土地利用状況 | 南東側一部を除き一棟の建物（R I C イーストコート参番街）の敷地として利用されている。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・土壌汚染などに関する調査は行っていない。 | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|--------------------|--|--|
| 建 物 | R I C イーストコート参番街壱〇壱号棟 | |
| 登記所の図面 等公開状況 | 建 物 図 面 各階平面図 そ の 他 | あり あり ー |
| 登 記 上 の 建 築 時 期 | (専有部分参照) | |
| 設 備 等 | エレベーター 駐 車 場 共 用 施 設 | あり あり (申込順) コミュニティーホール、プレイルーム、ラウンジ、和室、ランドリールーム、音楽室、AVルーム、児童図書館、カルチャールーム等 |
| 管 理 形 態 | 管 理 組 合 管 理 形 式 管 理 会 社 | 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) 管理会社に委託 積水ハウスGMパートナーズ株式会社 |
| 全 体 的 な 利 用 状 況 | <ul style="list-style-type: none"> ・一棟の建物の総戸数は464戸 ・維持管理の状態は普通 | |
| 特 記 事 項 | アスベストなどに関する調査は行っていない。 | |

(2) 専有部分の建物の概要

| | | |
|---------------------|---|--|
| 建物の名称 | 1812 | |
| 登記所の図面等公開状況 | 各階平面図 その他 | あり — |
| 登記上の建築時期 | 平成3年9月25日新築 | |
| 管理費等 (管理組合回答による) | 管理費 修繕積立金 | 月額11,970円 月額27,630円 |
| | 滞納額 (令和6年10月3日時点) | 管理費：263,340円 修繕積立金：529,560円 駐車場費用：228,800円 その他（上下水道料等）：96,427円 合計：1,118,127円 |
| | その他 | 管理費等の滞納期間に応じて遅延損害金が徴収される（別記2、3参照）。 |
| 専有部分の利用状況 | 所有者に聞くと居住しているとのことであった（別記1参照）。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none">・41階建の18階部分。・主要開口部の方位は西・北向きの角住戸である。・室内に家財有り。室内の動産の処理については、所有者と協議を要すると思われる（別記1参照）。・管理組合は、目的物件に係る滞納管理費等を買受人に請求することができる（別記2、3参照）。 | |

公売財産が不動産である場合、執行機関は公売財産の保全・引渡義務を負わない。占有者等に対して明渡しを求める場合や公売財産内の動産を処理する場合は、全て買受人の責任において行うことになる。

公売財産の瑕疵は買受人の引受けとなり、執行機関は契約不適合責任を負わない。

(別記1)

現地調査（令和6年11月27日）時の状況は、概要次のとおりであった。

- (1) 物件には所有者が居住しているとのことであった。
- (2) 生活用品があり、家電・家具等も設置されたままである。
- (3) 居間兼食堂の東隣の居室については、和室から洋室にリフォームされているものと思料される。
- (4) 浴室を中心にカビの発生が認められるなど、維持管理状態は良くない。

(別記2)

管理規約第65条第2項より、滞納管理費等に関しては、滞納期間に応じて年14.6%の割合による遅延損害金と違約金として弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。また、当該物件に関して管理組合（管理会社）からの回答は、次のとおりであった。

- (1) 令和6年10月3日時点、管理費等の滞納は1,118,127円である。
- (2) 管理費等の支払期日（期限）は、毎月末日である。
- (3) 近い将来の大規模修繕計画はない。

(別記3)

管理組合は、目的物件に関して滞納管理費など建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第7条第1項の債権を有する場合、区分所有法第8条により当該債権を買受人に請求することができる。

(別記4)

管理規約に基づくペット飼育細則があり、飼育できるペット、許可手続、遵守事項等が定められている。

第7 参考図面（図面は原図を縮小・加工している）

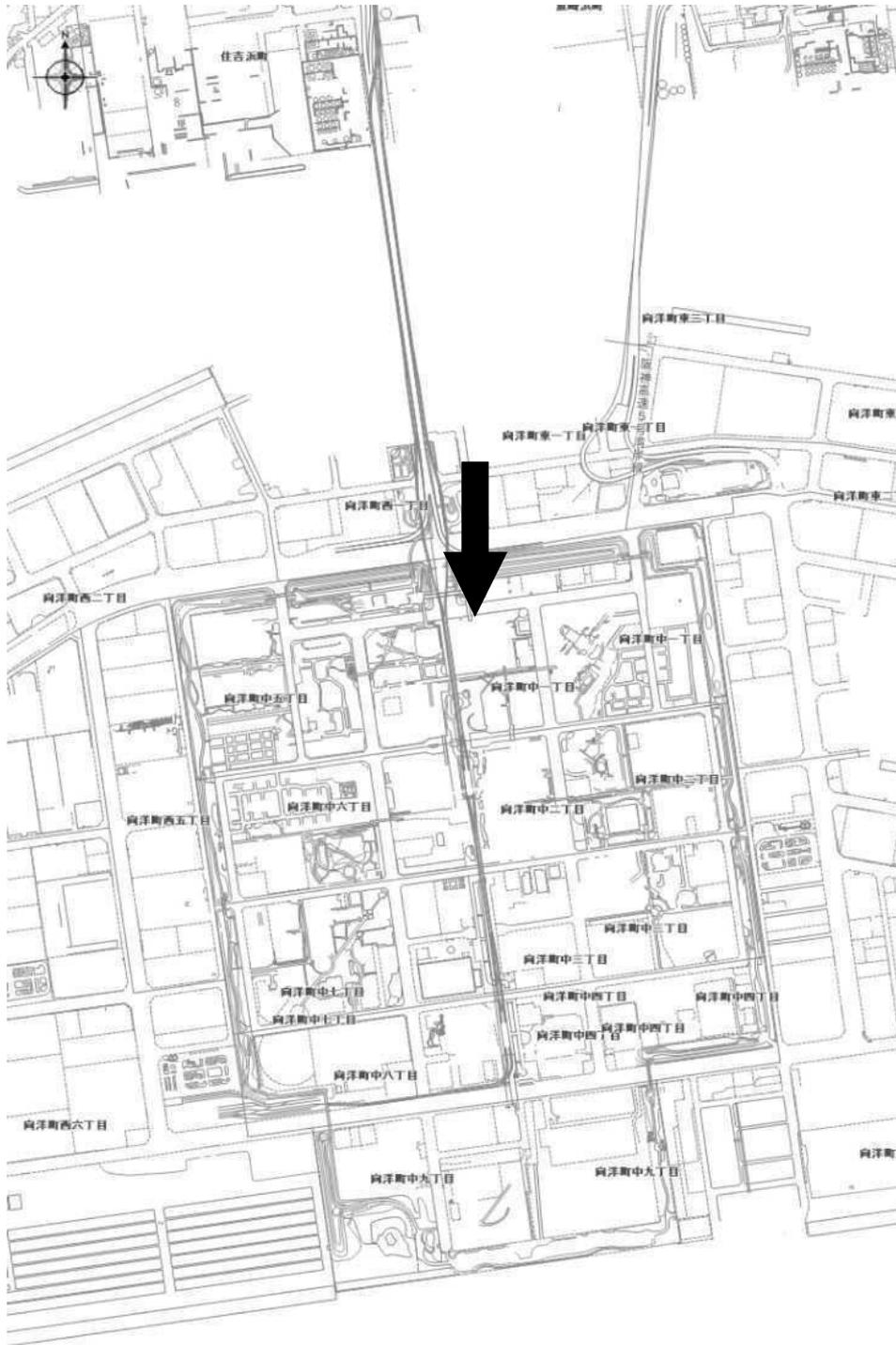
目的物件周辺地形図

登記所地図写し

登記所地積測量図写し

登記所建物図面・各階平面図写し

間取り参考図



100m



地番区域見出
 向洋町中5丁目
 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 | | | |

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。
 (神戸地方法務局東神戸出張所管轄)

令和7年1月21日
 神戸地方法務局

請求番号：2-1
 (1/4) 登記官



公用



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 | | | |

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1月21日

神戸地方法務局

請求番号：2-1
(2/4)

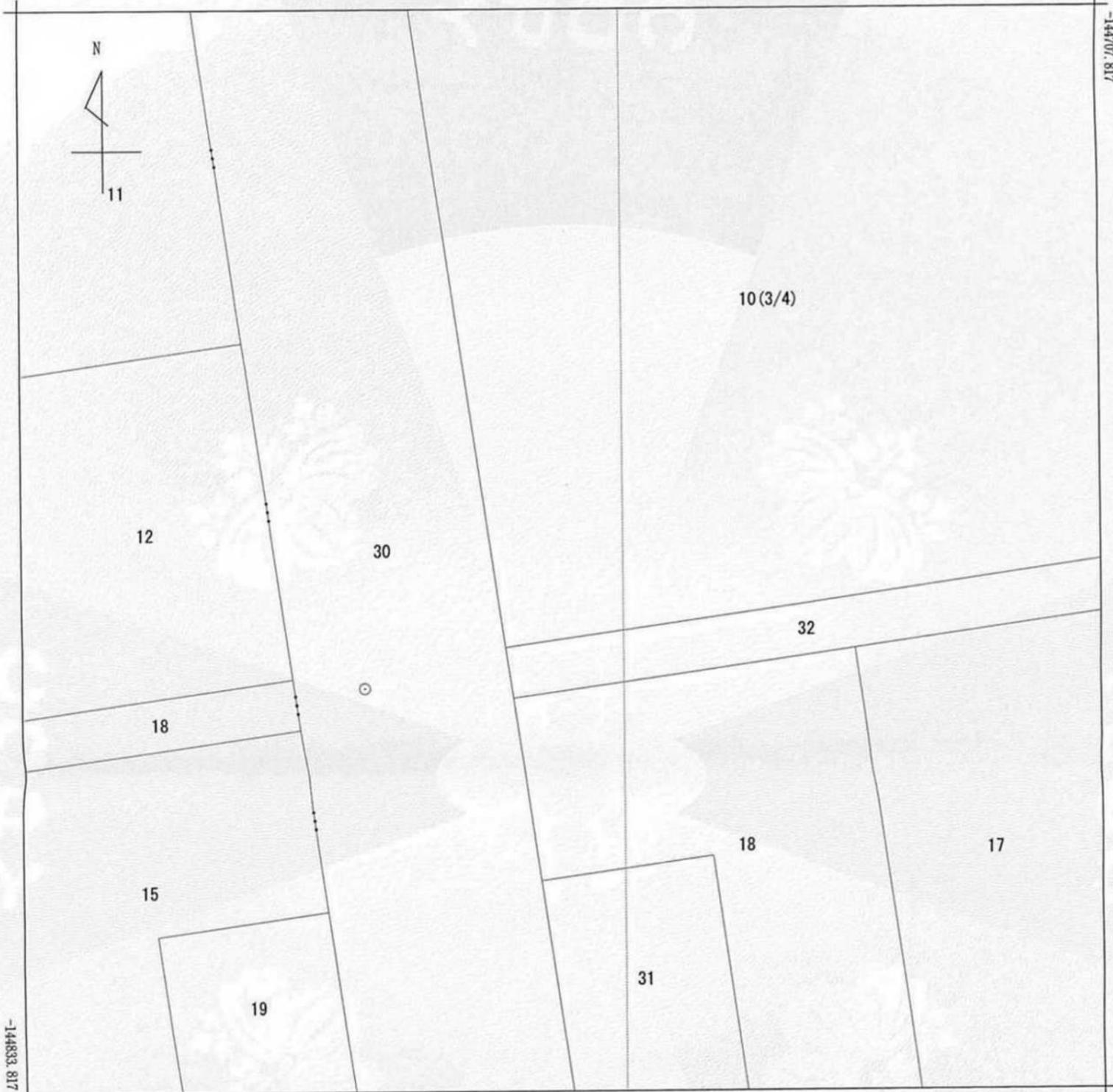
登記官



公用

(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1月21日

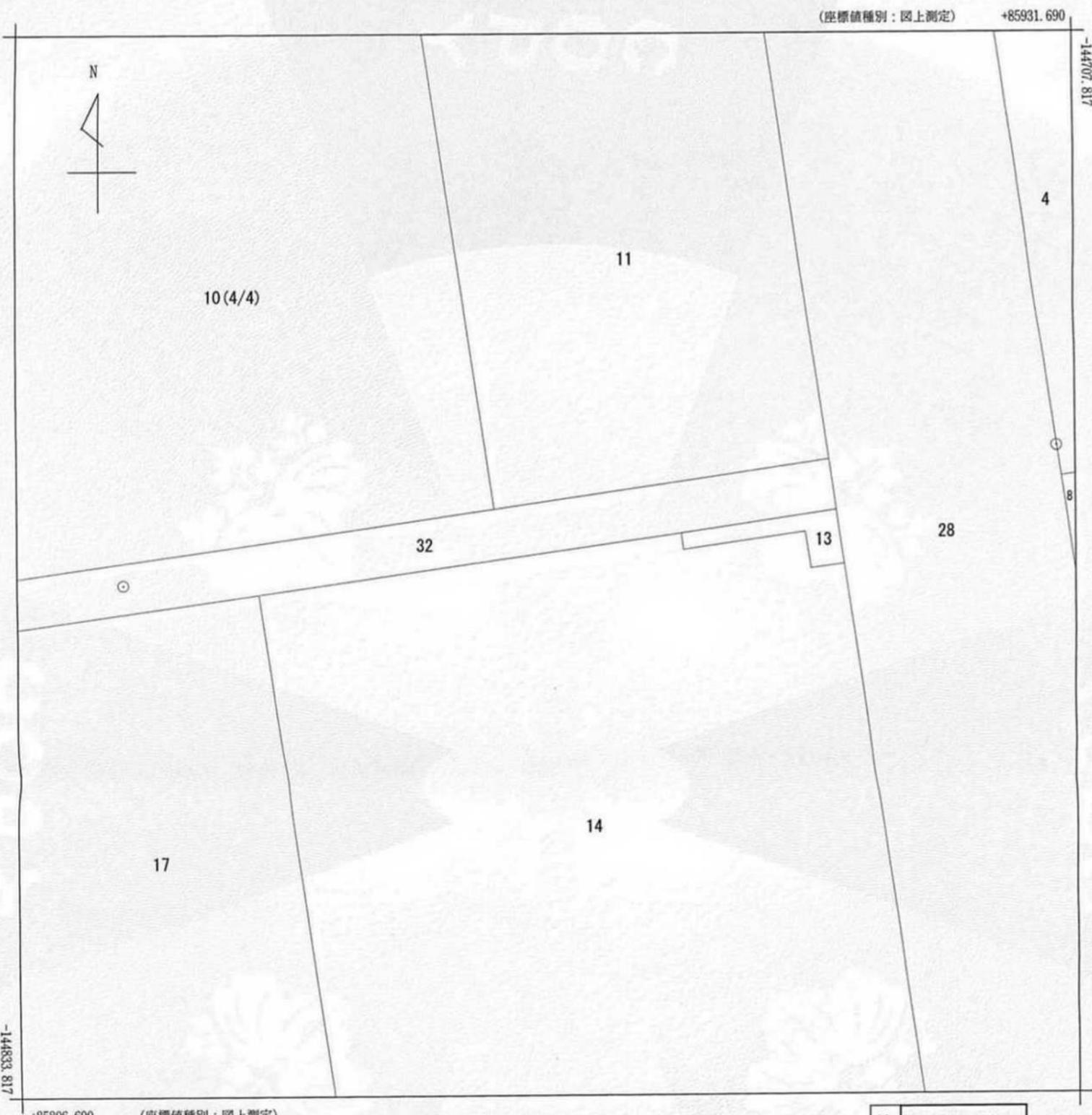
神戸地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(3/4)

公用



| | | | | | | | | | |
|-------|------------------|------|----|-----------|----|-----|--------------|----|-----|
| 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 | | |

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1月21日

神戸地方法務局

請求番号：2-1
(4/4)

登記官



公用

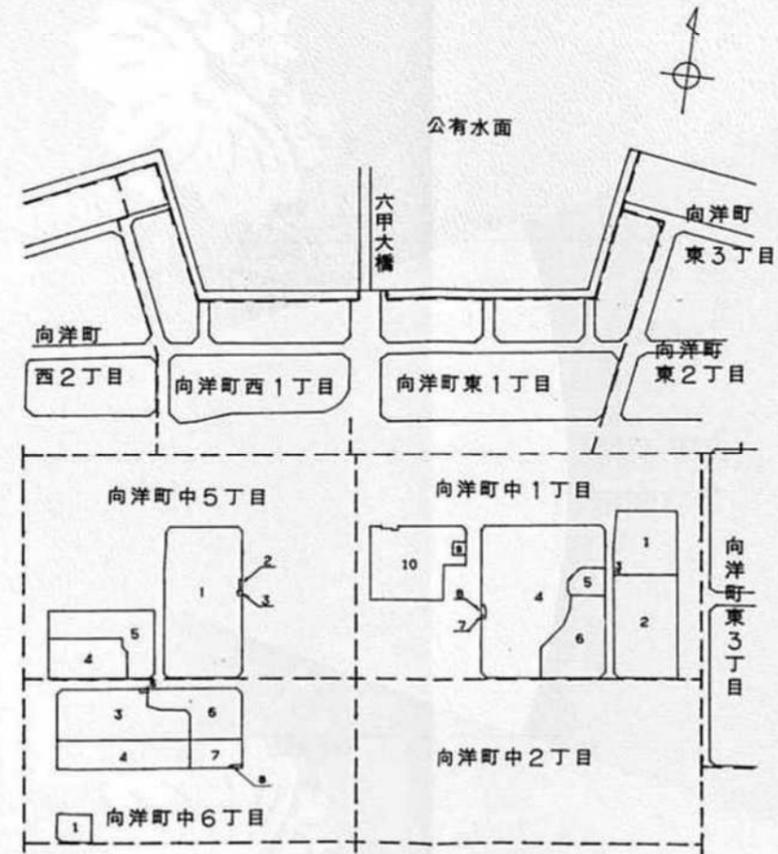
公用

登記年月日：平成1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。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和6年10月30日 神戸地方方法務局

登記官

| | | |
|-------|---------------|---------------------------|
| 地番 | 10 | 新・後・前 土地所在図 1.7.29 2/1 |
| 土地の所在 | 神戸市東灘区向洋町中1丁目 | |



作製者



申請人



縮尺

1/10000

101010

公用

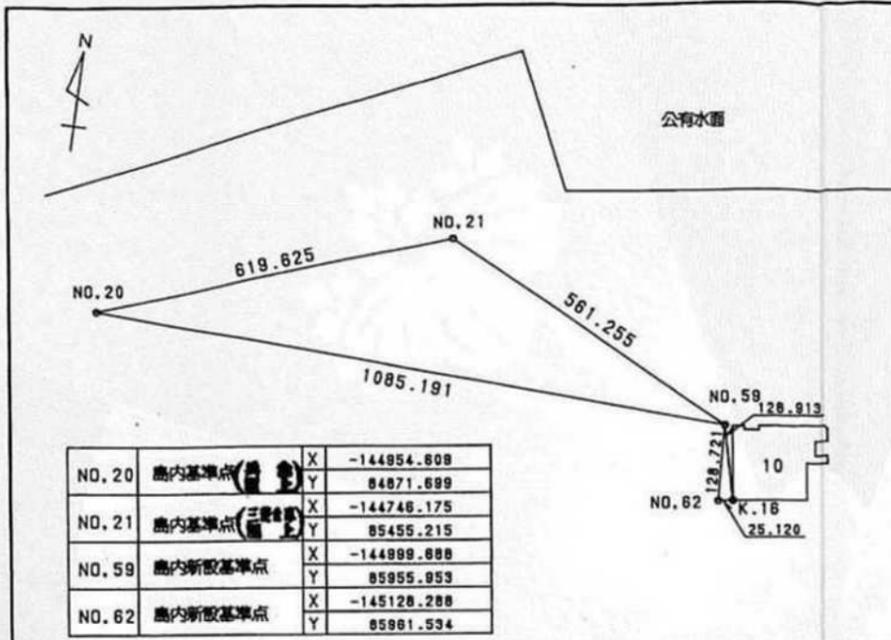
登記年月日：平成1年7月29日

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。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和6年10月30日 神戸地方方法務局

登記官

地番 10 地積測量図 1.7.29
2-2

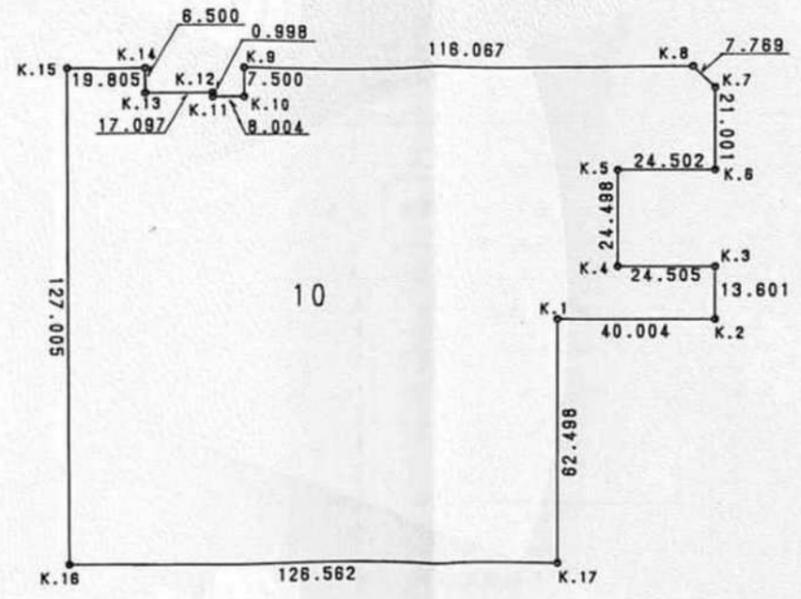
土地の所在 神戸市東灘区向洋町 中1丁目



| | | | |
|-------|---------|---|-------------|
| NO.20 | 勘内基準点 | X | -144854.809 |
| | | Y | 84871.899 |
| NO.21 | 勘内基準点 | X | -144746.175 |
| | | Y | 85455.215 |
| NO.59 | 勘内新設基準点 | X | -144899.888 |
| | | Y | 85955.853 |
| NO.62 | 勘内新設基準点 | X | -145128.288 |
| | | Y | 85981.534 |

求積表

| 地番 | NO. | X | Y | DX | DY | DMD | 倍率 | 距離 |
|----|------|-------------|-----------|----------|----------|----------|-------------------------|---------|
| 10 | K.1 | -145045.099 | 86102.828 | 61.884 | -8.881 | -8.881 | -549.414184 | 62.498 |
| | K.2 | -145039.415 | 86142.428 | 5.684 | 39.598 | 21.838 | 124.115824 | 40.004 |
| | K.3 | -145025.854 | 86140.481 | 13.481 | -1.945 | 59.489 | 800.781428 | 13.601 |
| | K.4 | -145029.435 | 86116.225 | -3.481 | -24.256 | 33.288 | -115.875528 | 24.505 |
| | K.5 | -145005.185 | 86112.750 | 24.250 | -3.475 | 5.557 | 134.757250 | 24.488 |
| | K.6 | -145001.701 | 86137.003 | 3.484 | 24.253 | 26.335 | 91.751140 | 24.502 |
| | K.7 | -144988.917 | 86133.994 | 20.784 | -3.009 | 47.578 | 888.881936 | 21.001 |
| | K.8 | -144978.383 | 86127.700 | 4.554 | -8.294 | 38.278 | 174.308904 | 7.789 |
| | K.9 | -144992.828 | 86012.808 | -16.483 | -114.884 | -82.912 | 1364.980256 | 118.087 |
| | K.10 | -145000.248 | 86013.877 | -7.423 | 1.071 | -186.735 | 1480.383905 | 7.500 |
| | K.11 | -145001.382 | 86005.954 | -1.133 | -7.923 | -203.587 | 230.684071 | 8.004 |
| | K.12 | -145000.394 | 86005.810 | 0.988 | -0.144 | -211.854 | -209.114192 | 0.998 |
| | K.13 | -145002.830 | 85988.887 | -2.438 | -18.923 | -228.721 | 557.184356 | 17.097 |
| | K.14 | -144998.395 | 85987.871 | 8.435 | -0.918 | -248.580 | -1588.613600 | 6.500 |
| | K.15 | -144988.232 | 85988.370 | -2.837 | -18.601 | -287.077 | 757.697449 | 19.805 |
| | K.16 | -145124.946 | 85988.431 | -125.714 | 18.081 | -288.817 | 33788.917536 | 127.005 |
| | K.17 | -145108.983 | 86111.709 | 17.983 | 125.278 | -125.278 | -2252.874274 | 126.582 |
| | | | | | | 合計 | 35740.492320 | |
| | | | | | | 面積 | 17870.2481600 | |
| | | | | | | 地積 | 17870.24 m ² | |



| 記号 | 境界線の種類 |
|----------|---------|
| K.1~K.17 | コンクリート杭 |

作製

申請人

縮尺

1/1500

101011

公用

登記年月日：平成3年12月10日

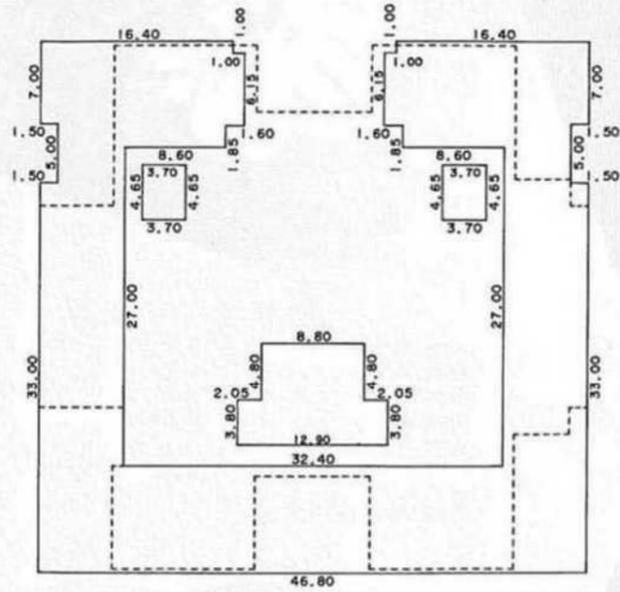
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和6年10月30日 神戸地方方法務局

登記官

各階平面図

一棟の建物

3階～27階(各階同型)



公用

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。
(神戸地方方法務局東神戸出張所管轄)
令和6年10月30日 神戸地方方法務局

登記官

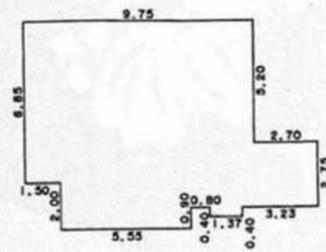
各階平面図

建物図面 3.12.10

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)

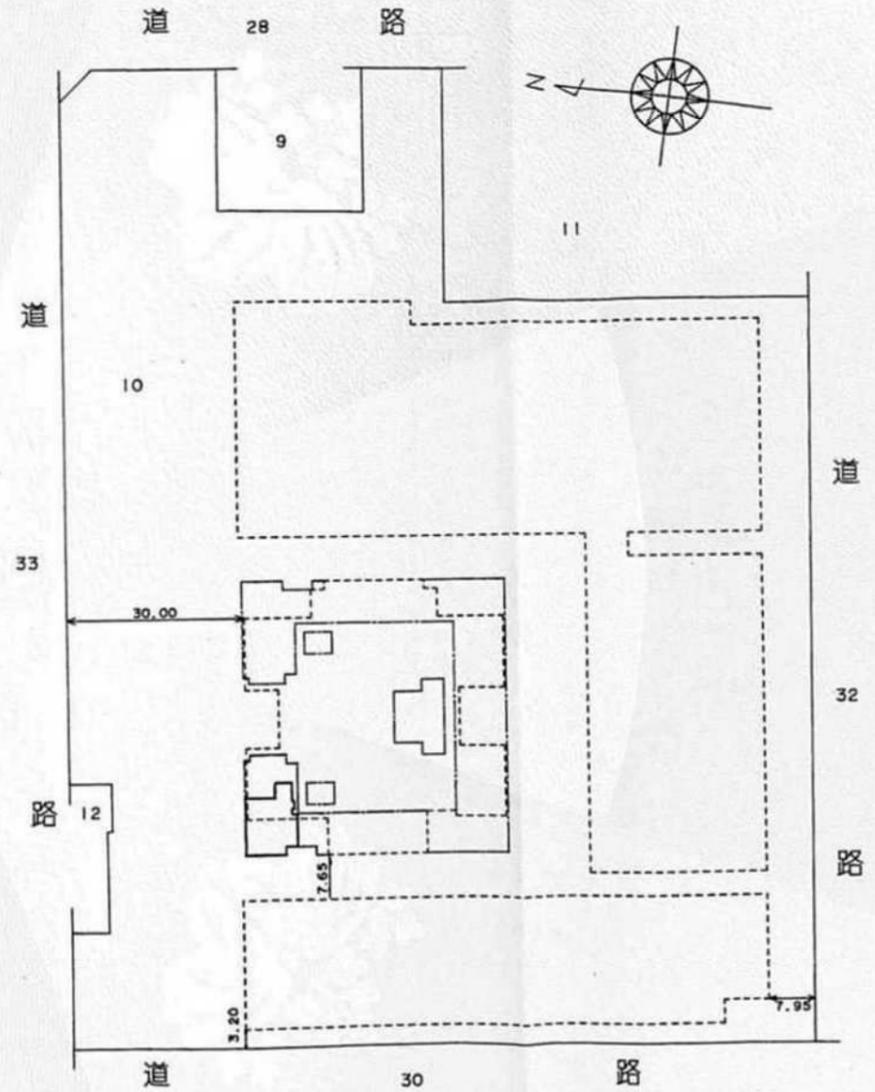
専有部分の建物
(建物番号 1812)



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㎡



建物の階

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

405399

建物間取図

家屋番号：向洋町中1丁目10番の1812





