

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10月20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11月 5日から 令和 7年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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10月20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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,480,000 5,184,000		1,300,000	69,588	16,669
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番地 1

建物の名称 神戸パークシティ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町六丁目 2 番 1 の 3 2 0 0 4

建物の名称 A-2004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 20 階部分 62.45 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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 15839.54 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 4242076 分の 6501



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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

なし

《 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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番地 1

建物の名称 神戸パークシテイ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町六丁目 2 番 1 の 3 2 0 0 4

建物の名称 A-2004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 20 階部分 62.45 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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 15839.54 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 4242076 分の 6501



令和7年(ケ)第74号
令和7年 6月19日受理
令和7年 7月15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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番地 1

建物の名称 神戸パークシティ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町六丁目 2 番 1 の 3 2 0 0 4

建物の名称 A-2004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 20 階部分 62.45 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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 15839.54 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 4242076 分の 6501



(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	神戸市中央区港島中町6丁目2番地の1 神戸パークシティA号棟2004号	
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)	
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	(以下は月額) 管理費 9,570 円 修繕積立金 13,650 円 駐車場費 13,500 円	令和7年6月27日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社 神戸支店	
その他の事項		
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)

その他の事項

債務者兼所有者立会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 建物内はリフォーム工事途中の状態で放置されていた。
- 2 元々はリビングであった部屋の間仕切り壁が取り払われた状態であった。
- 3 天井の壁は一部が取り払われており、木材が剥き出しの状態となっている箇所があった。
- 4 壁紙が剥がれている箇所が多数見受けられた。
- 5 電気配線やダクトが露出しており、電気コードが垂れ下がってきている状態で放置されていた。
- 6 部屋の床には衣類やゴミ袋等が散乱していたため、フローリングの状態は確認できなかった。

■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数 480戸で構成されている。
- 2 駐車場 270台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 4 エレベーターあり。
- 5 トランクルームあり。
- 6 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 7 修繕積立金は令和7年3月31日現在で、13億3,982万8,655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

(3枚目)

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、私が住んでいます。 2 猫を1匹飼っています。 3 オール電化です。 4 物件内で事件、事故は特にありません。 5 時期は不明ですが、以前にリビングあたりで上の階から水漏れがありました。 6 約5年前に間取り変更をしようと思い、工事業者に工事を発注しました。フローリングの張り替えは自分で行いました。 7 ユニットバスの交換、床下の配管工事、間仕切りの撤去は一旦完了しましたが、排水工事に関して施工不良（逆勾配となっていた等）が発覚しました。 8 その後、工事業者と連絡がつかなくなり、工事が途中で止まりました。 9 一昨年か昨年に、工事が終わっている部分までの代金を支払い、工事業者とは和解しました。 10 現在も工事途中の状態のままで住んでいます。

(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7年6月20日(金) 11:30-11:50	物件所在地	☒ 目的物件確認 ☒ 立入通知書および照会書(110円)差置 ☒ 外観写真撮影
令和7年6月20日(金) 13:00-13:15	神戸地方法務局	☒ 登記事項証明書および公図等取得
令和7年7月1日(火) 9:15-10:00	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者より聴取

(特記事項)

☒ 令和7年7月1日 評価人帯同

☒ 令和7年7月1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 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 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

(5 枚目)

本図面は A 3 版を A 4 版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+80641.998

-147259.025



2-3

8

7

17

(1/6)

+80516.998

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	
	港島中町 3 丁目

A 港島中町 6
丁目

請 求 部 分	所 在	神戸市中央区港島中町六丁目				地 番	2番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	その他
作 成 年 月 日	平成3年6月17日			備 付 年 月 日 (原図)	平成3年7月1日			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)

+80766.998

6
-147259.025

2-2

2-2

2-10

2-3

7

17

2-1(2/6)

47385.025

+80641.998

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
港島中町
3丁目
港島中町
6丁目

請求 部分	所 在 神戸市中央区港島中町六丁目					地 番	2番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	V	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	その他
作 成 年 月 日	平成3年6月17日				備 付 年 月 日 (原図)	平成3年7月1日		補 事 記 項		

(7 枚目)

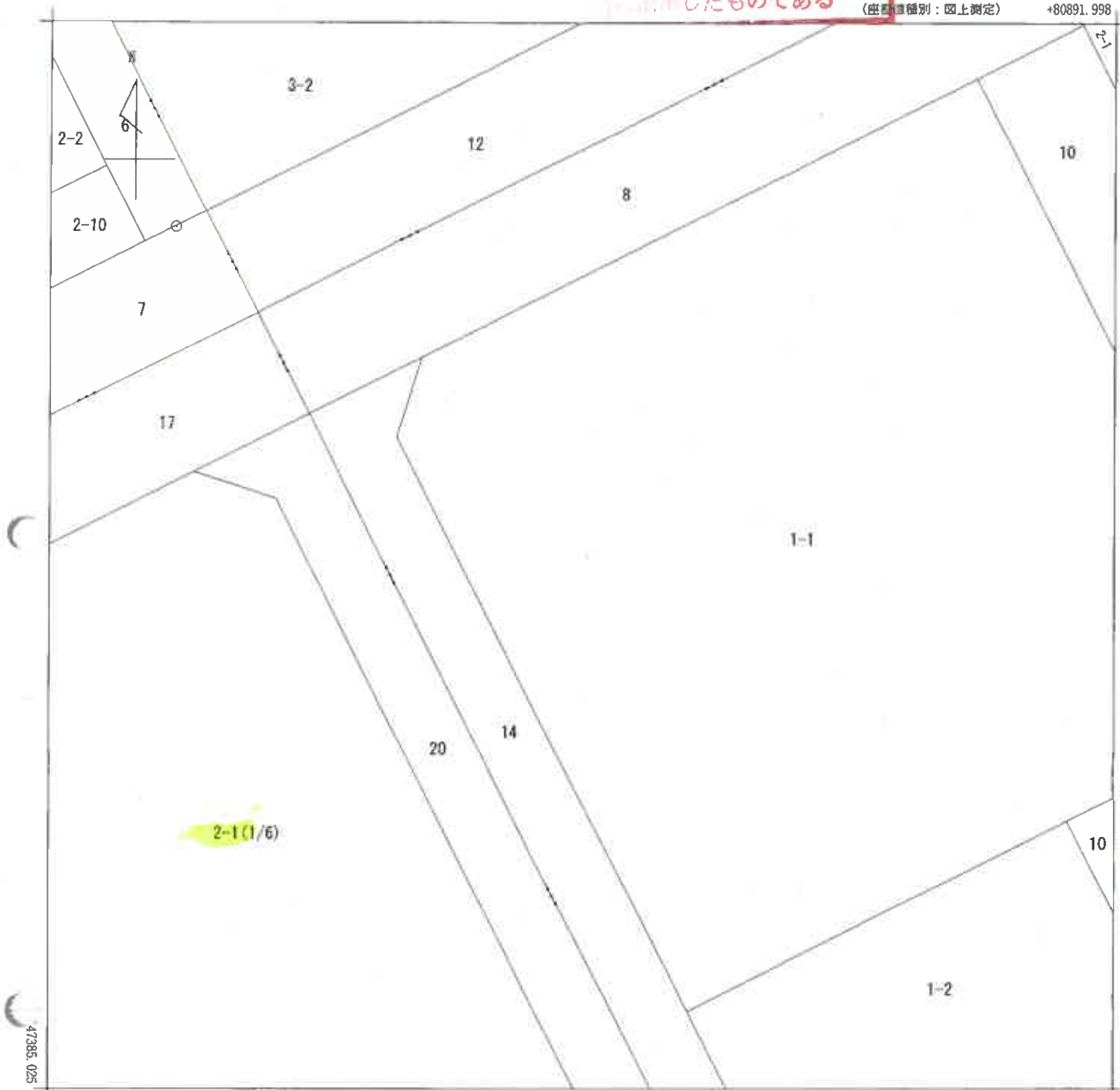
図面はA3版をA4版

縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

+80891.998

-147259.025



+80766.998

(座標値種別：図上測定)



A 港島中町2丁目
B 港島中町3丁目

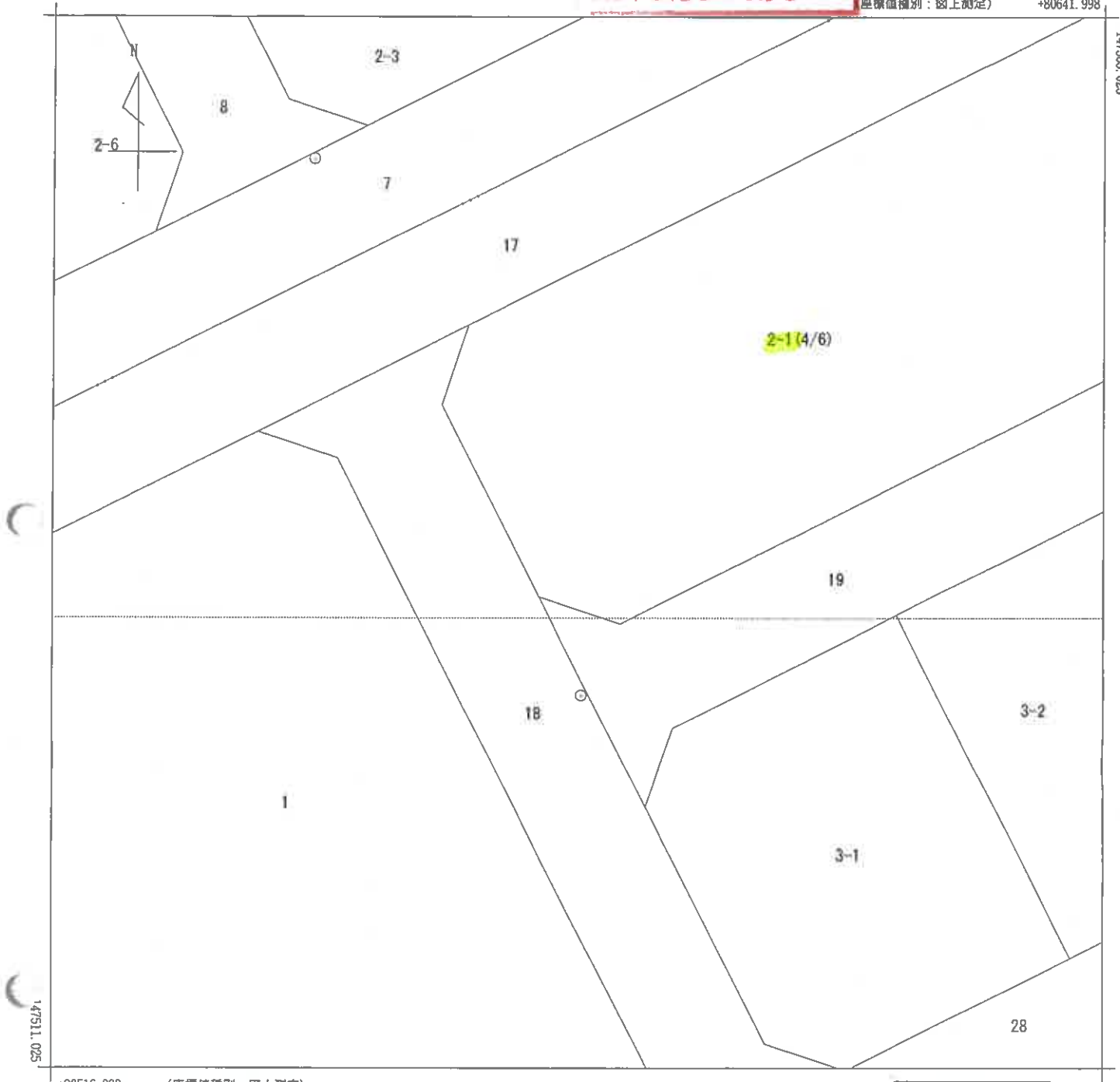
請求部	所在	神戸市中央区港島中町六丁目					地番	2番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成3年6月17日				備付年月日(原図)	平成3年7月1日			補記事項	

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)

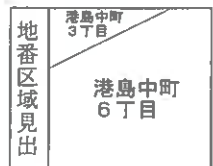
+80641.998

-147385.025



+80516.998

(座標値種別：図上測定)



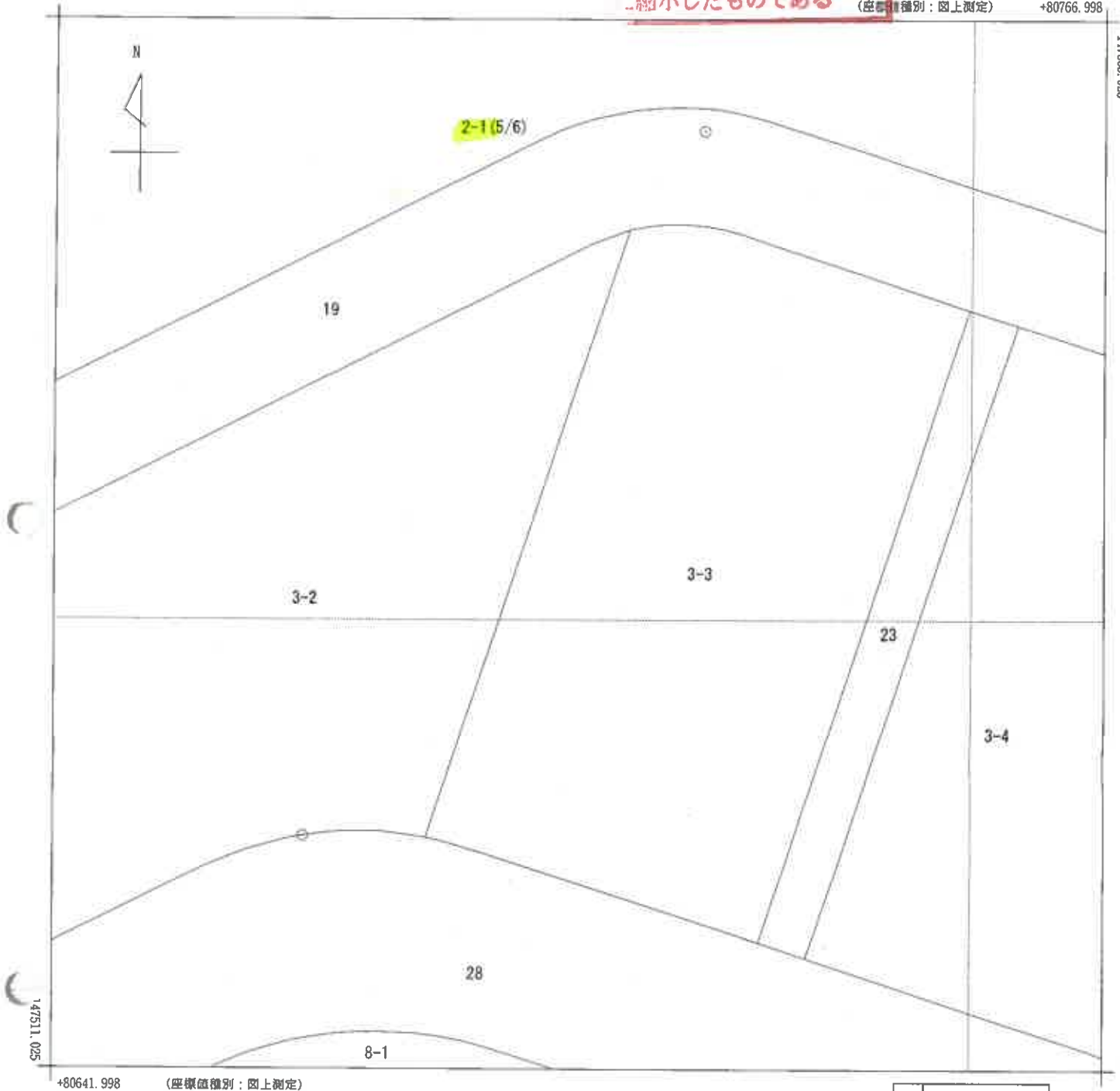
請 求 部 分	所 在 神戸市中央区港島中町六丁目					地 番 2番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	V	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	その他
作 成 年 月 日	平成3年6月17日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成3年7月1日		補 事 記 項	

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)

+80766.998

-147385.025



地番
区域見出
港島中町6丁目

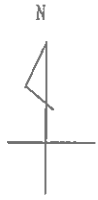
請求部	所在	神戸市中央区港島中町六丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日	平成3年6月17日			備付年月日(原図)	平成3年7月1日			補記事項		

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)

+80891.998

-147385.025



2-1 (6/6)

1-2

16

21

14

5-1

20

3-7

2-2

19

3-4

2-3

3-5

2-4

2-5

28

+80766.998

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

港島中町
6丁目
港島中町7丁目

請 求 部 分	所 在					神戸市中央区港島中町六丁目		地 番	2番1					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		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3年6月17日					備 付 年 月 日 (原図)	平成3年7月1日				補 記 事 項			

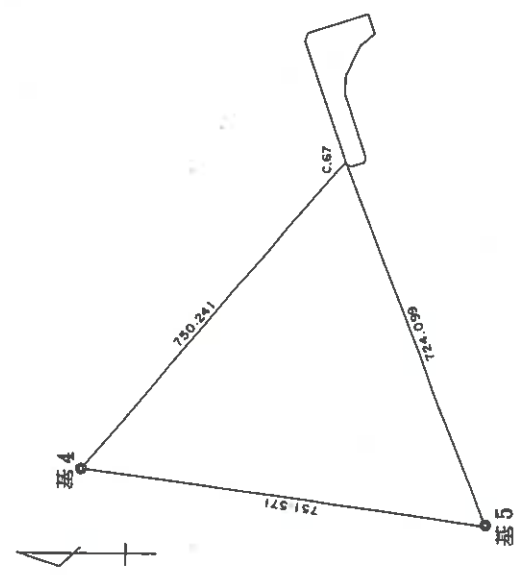
登記年月日：昭和58年7月6日

昭和58年7月6日

前後抄

土地所在図
地積測量図

地番	2-1
土地の所在	神戸市中央区港島中町6丁目



- No.4 コンテナ1パース管理室屋上の鉄
- No.5 コンテナ3、4パース管理室屋上の鉄



※ () は予定地番

作製者	申請人	縮尺	1 / 5000
58年6月23日作製			

土地積測量圖

前後新

番 2-1

昭和58年7月6日

神戸市中央区港島中町6丁目

土地の所在

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

縮尺

申請人

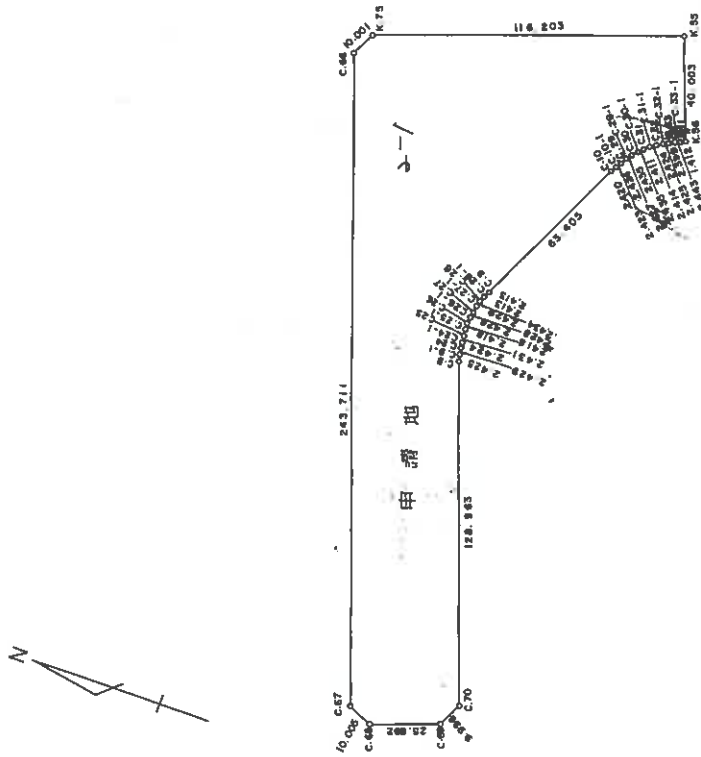
003984

(58年6月23日作製)

作者

請求番号：9-2

(13 枚目)



種別	NO.	ヒコシキ コングリ-ト統	X	Y	X-X	Y(Y-X)
C.67	"	コンクリート統	1874.986	3346.356	-235.359	-787595.001804
C.68	"	"	1879.429	3355.320	-3.819	-12813.967080
C.69	"	"	1871.167	3379.858	-17.235	-58251.852630
C.70	"	"	1862.194	3384.264	-131.153	-443856.376392
C.8	"	"	1740.014	3342.991	-124.496	-416189.007536
C.8-1	プレート		1737.698	3342.272	-4.686	-15661.886592
C.24	コンクリート統		1735.328	3341.742	-4.759	-15903.350178
C24-1	プレート		1732.939	3341.333	-4.811	-16075.153064
C.25	コンクリート統		1730.517	3341.126	-4.839	-16167.708714
C.25-1	プレート		1728.100	3341.042	-4.833	-16147.255986
C.26	コンクリート統		1725.684	3341.144	-4.833	-16147.748952
C.26-1	プレート		1723.267	3341.354	-4.808	-16065.230032
C.27	コンクリート統		1720.876	3341.777	-4.761	-15910.200297
C.27-1	プレート		1718.506	3342.309	-4.686	-15662.059974
C.28	コンクリート統		1716.190	3343.058	-4.558	-15237.658364
C28-1	プレート		1713.948	3343.950	-4.448	-14873.889600
C.9	コンクリート統		1711.742	3344.928	-59.011	-197387.546208
C.10	"		1654.937	3373.094	-58.938	-198803.414172
C.10-1	プレート		1652.804	3374.238	-4.182	-14111.063316
C.29	コンクリート統		1650.755	3375.531	-4.029	-13600.014399
C.29-1	プレート		1648.775	3376.930	-3.841	-12970.788130
C.30	コンクリート統		1646.914	3378.488	-3.625	-12247.019000
C.30-1	プレート		1645.150	3380.167	-3.436	-11614.253812
C.31	コンクリート統		1643.478	3381.937	-3.201	-10825.580337
C.31-1	プレート		1641.949	3383.801	-2.923	-9890.850323
C.32	コンクリート統		1640.555	3385.772	-2.673	-9050.168556
C.32-1	プレート		1639.276	3387.831	-2.407	-8154.509217
C.33	コンクリート統		1638.148	3389.978	-2.075	-7034.204350
C.33-1	プレート		1637.201	3392.182	-1.862	-6316.242884
C.11	コンクリート統		1636.286	3394.447	-1.347	-4572.320109
C.56	"		1635.854	3395.791	-38.333	-130170.856403
K.55	"		1597.953	3382.995	-0.730	-2469.586350
C.75	"		1635.124	3272.898	46.117	150936.237066
C.56	"		1644.070	3268.427	239.862	78397.437074
					ハビメント	-31676.087012
					マセキ	15839.543506

各階平面図

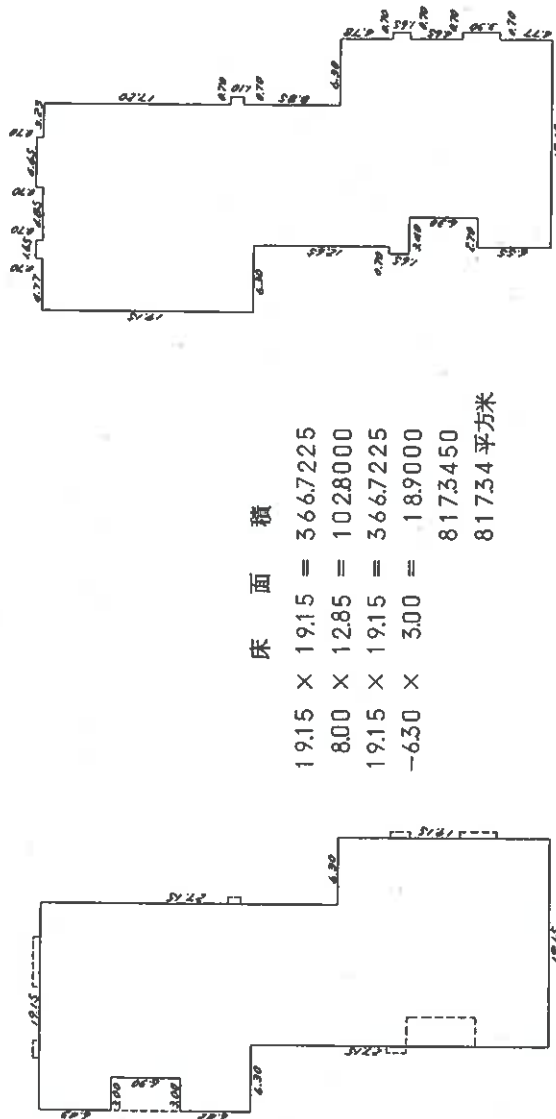
2-1-30101~2-1-32408
1棟分
建物図面
各階平面図
R59.4.3
1/2

家庭番号

建物の所在
神戸市中央区港島中町6丁目2番地1

1棟の建物
1階平面図

2階平面図



床面積

19.15 X 19.15 = 366.7225
8.00 X 12.85 = 102.8000
19.15 X 19.15 = 366.7225
-6.30 X 3.00 = 18.9000
817.3450
817.34 平方米

床面積

0.70 X 1.65 = 1.1550
0.70 X 4.65 = 3.2550
19.15 X 19.15 = 366.7225
1.10 X 0.70 = 0.7700
8.00 X 12.85 = 102.8000
1.65 X 0.70 = 1.1550
1.65 X 0.70 = 1.1550
19.15 X 19.15 = 366.7225
3.30 X 0.70 = 2.3100
-6.30 X 2.70 = 17.0100
829.0350
829.03 平方米

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

作製者

3月12日作製

縮尺

1/500

申請人

223498

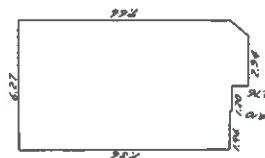
縮尺

1/500

各 階 平 面 図

専有部分の建物 20 階

建物番号 A-2004



床 面 積

$$1.94 \times 9.56 = 18.5464$$

$$4.33 \times 9.66 = 41.8278$$

$$(2.34 + 3.13) \times 0.76 \div 2 = 2.0786$$

$$62.4528$$

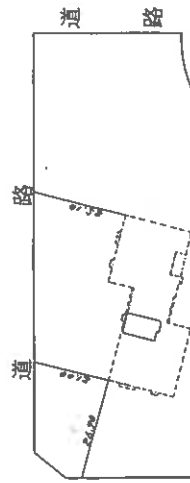
$$62.45 \text{ 平方メートル}$$

建 物 図 面 各 階 平 面 図 55, 4, 3

家屋番号 港島中町6丁目2番1の32004

建物の所在 神戸市中央区港島中町6丁目2番地1

建物の存する部分 20 階



道 路

2-1

道 路

道 路

道 路

申請人

223616

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/1500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(16枚目)

学 号 : 9-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

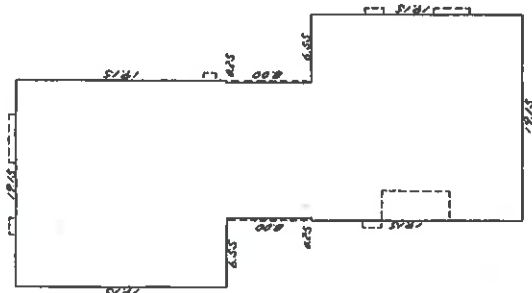
建各階平面圖

棟分

時報

建物の所在 神戸市中央区島町6丁目2番地1

3階～24階同型平面図



積面床

$$19.15 \times 19.15 = 366.7225$$
$$800 \times 1235 = 988000$$
$$19.15 \times 19.15 = 366.7225$$

8322450

83224平方米

作者

12日(作製)

民權

1.

人
類
每

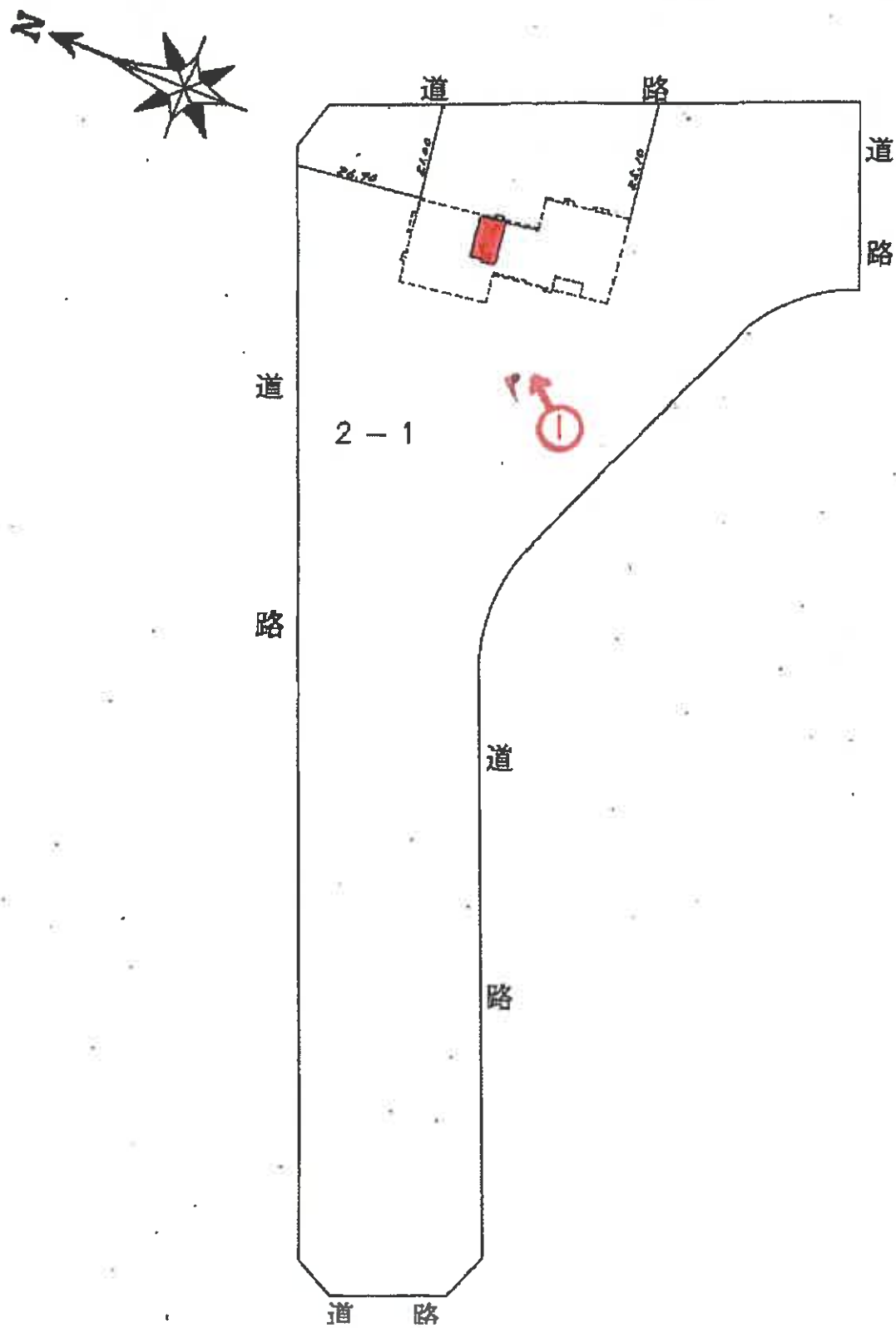
氏

 $\frac{1}{500}$

223499

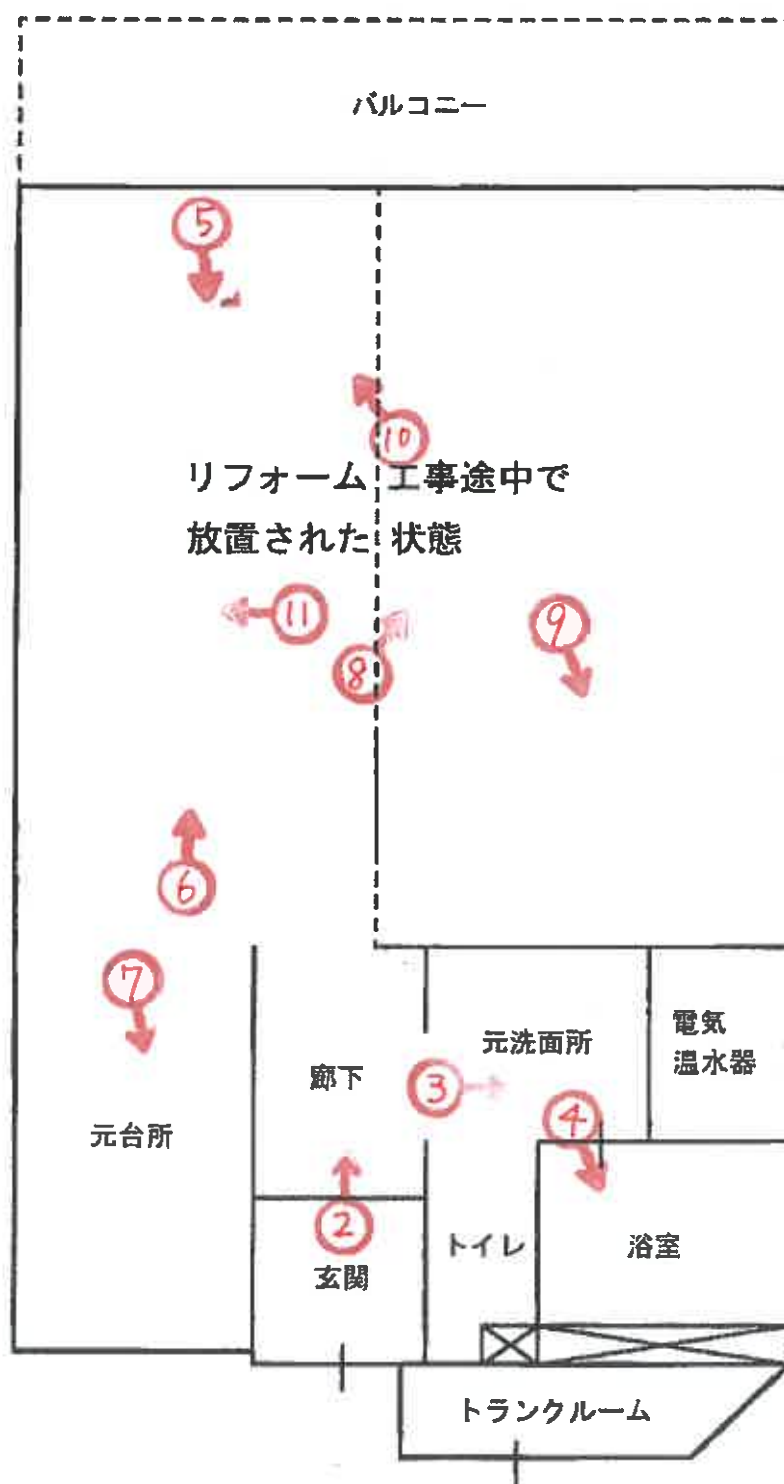
土地建物位置関係図

(◀○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



②





⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 74 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 30 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6,480,000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 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 中埠頭駅の南西方 約320m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事務所ビル、学校等が混在する地域	
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 商業地域 80 % 400 % 防火指定なし 地区計画 (ポートアイランド東地区)、 宅地造成等工事規制区域、眺望景観形成 地域
画 地 条 件	規模 15,839.54 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側 約27m市道 北東側 約16m市道 南東側 約12m市道 南西側 約14m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟建物及び神戸パークシティの他棟の 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	神戸パークシティA棟	
建物の用途	共同住宅	(他棟も含め全体戸数480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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年2月29日 新築 41 年程度 10 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 24 階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数270台) あり オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 神戸パークシティ管理組合 委託 三井不動産レジデンシャルサービス関西(株) 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、 1,339,828,655 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、アスベスト含有建材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。 ・近い将来大規模修繕を計画しているが、詳細な時期及び内容については未定である。	

(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	20階(A-2004号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	62.45㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK (リフォーム前) バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : 工事途中、一部クロス 床 : 工事途中、一部タイル 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : トランクルームあり
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額 9,570円 修繕積立金 月額 13,650円 駐車場費 月額 13,500円 滞 納 額 なし (令和7年6月27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	対象物件は元々2LDKであったが、現在はリフォーム途中で放置されている状態である。現状は天井、間仕切り、キッチン、洗面台、ドア等は撤去され、床も一部施行されているのみであり、天井及び壁からは電気の配線等がむき出しとなっている。また、室内にはゴミ、衣類及び生活用品等が散乱している。 玄関横の共用廊下側にトランクルームが存する。

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	62.45	1.37	0.19	4,550,000

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 41年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 51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) ≒ 0.19

(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
257,000	0.95	15,839.54	0.90	6501/ 4242076	1.00	5,330,000

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/㎡)
 $218,000 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/89 \approx 257,000$

◇ 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
 $100/93 \times 100/97 \times 100/110 \times 100/90 \approx 100/89$

イ 個別格差：規模、接道等 (0.95)

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
4,550,000	5,330,000	0.63	6,220,000

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
0.63 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 2月 387,000 円/㎡

B 令和7年 2月 319,000 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	387,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	283,000
B	319,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{94}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	283,000

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
283,000	0.63	62.45	11,130,000

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	
-1,742 千円 -(29.5%)	749 千円	8.0%	9,363 千円 ≒ 9,360 千円	0.81629	7,640 千円 (129.5%)	5,898 千円 ≒ 5,900 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	1,200	1,200	1,182	1,182
	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	1,320	1,320	1,300	1,300
	空室損失	△ 132	△ 132	△ 130	△ 130
	貸倒損失	△ 40	△ 40	△ 39	△ 39
	有効総収益	1,148	1,148	1,131	1,131
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	119	119	119	119
	長期計画修繕費	4,172	172	172	172
	公租公課	86	86	86	86
	損害保険料	5	5	5	5
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	4,382	382	382	382
ウ 経費率	(%)	381.71	33.28	33.78	33.78
エ 有効純収益	ア－イ	△ 3,234	766	749	749
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	△ 3,022	669	611	

（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	6,220,000	1.00	6,220,000
②比準価格	11,130,000	1.00	11,130,000
③収益価格			5,900,000
④調整後の価格	10,120,000		

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
10,120,000	0.80	0.80	1.00	6,480,000

イ 市場性修正 : リフォーム途中で放置されている状態を考慮した。

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 : 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7年度)

土地 : 2,295,434,457円 (×6,501/ 4,242,076)

建物 : 4,384,300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 神戸市固定資産(土地)地番参考図写
- 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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番地 1

建物の名称 神戸パークシティ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町六丁目 2 番 1 の 3 2 0 0 4

建物の名称 A-2004

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 20 階部分 62.45 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 神戸市中央区港島中町六丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 15839.54 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 4242076 分の 6501





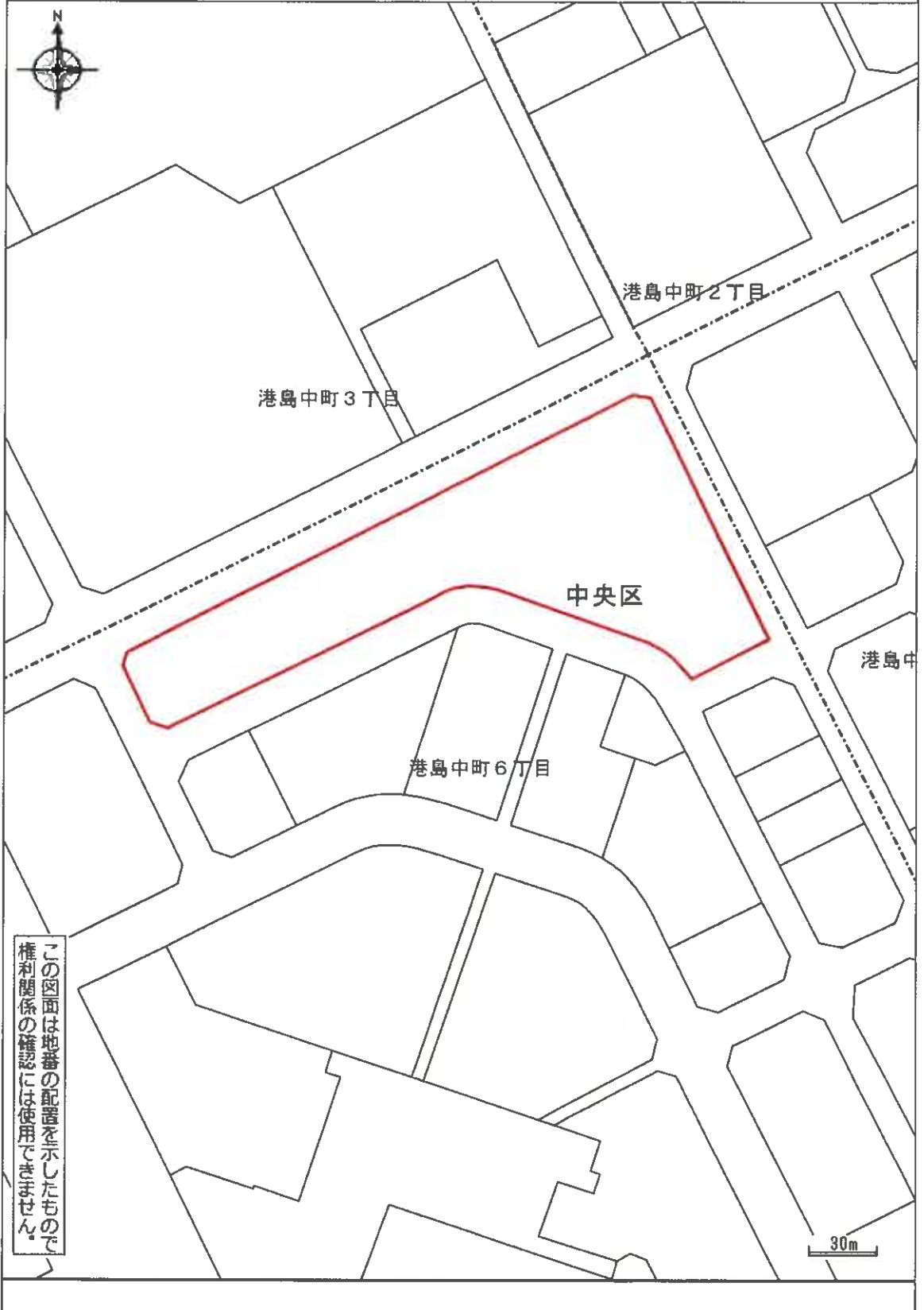
※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。



※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

神戸市固定資産（土地）地番参考図

中心地 | 神戸市中央区港島中町 6 丁目 付近



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。
(地戸地方法務局管轄)

令和7年5月15日 東京法務局

登記簿

縮版図

地図整理番号：M87792

(2/2)

作製者

(58年6月23日作製)

申請人

003984

縮尺

1/2000

地積測量図

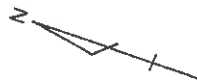
土地積測量図

前後折

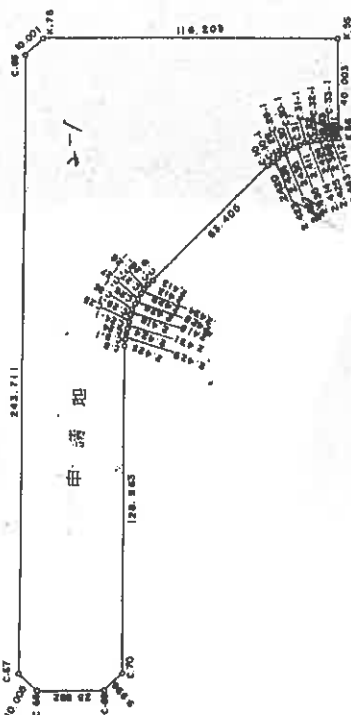
番 2-1

昭和58年7月6日

土地の所在
神戸市中央区港島中町6丁目



点番	点名	X	Y	X-X	Y(Y-X)
C.67	コンクリート杭	1874.986	3346.356	335.359	787595.001804
C.68	"	1879.429	3355.320	-3.819	-12813.967080
C.69	"	1871.167	3379.858	-17.235	-58251.852630
C.70	"	1862.194	3384.264	-131.153	-443856.376392
C.8	"	1740.014	3342.991	-124.496	-416189.007536
C.8-1	ブレード	1737.698	3342.272	-4.686	-15661.886592
C.24	コンクリート杭	1735.328	3341.742	-4.759	-15903.350178
C.25	コンクリート杭	1732.939	3341.333	-4.811	-16075.153063
C.26	コンクリート杭	1730.517	3341.126	-4.839	-16167.70814
C.25-1	ブレード	1728.100	3341.042	-4.833	-16147.255986
C.26	コンクリート杭	1725.684	3341.144	-4.833	-16147.748952
C.27	コンクリート杭	1723.267	3341.354	-4.808	-16065.230032
C.27-1	ブレード	1720.876	3341.777	-4.761	-15910.200297
C.28	コンクリート杭	1718.506	3342.309	-4.686	-15662.059974
C.28-1	ブレード	1716.190	3343.058	-4.558	-15237.658364
C.9	コンクリート杭	1713.948	3343.950	-4.448	-14873.889600
C.10	"	1711.742	3344.928	-59.011	-197387.546208
C.10-1	ブレード	1654.937	3373.094	-58.938	-198803.414172
C.29	コンクリート杭	1652.804	3374.238	-4.182	-14111.063316
C.29-1	ブレード	1650.755	3375.531	-4.029	-13600.014399
C.30	コンクリート杭	1648.775	3376.930	-3.841	-12970.788130
C.30-1	ブレード	1646.914	3378.488	-3.625	-12247.019000
C.31	コンクリート杭	1645.150	3380.167	-3.436	-11614.253812
C.31-1	ブレード	1643.478	3381.937	-3.201	-10825.580337
C.32	コンクリート杭	1641.949	3383.801	-2.923	-9890.850323
C.32-1	ブレード	1640.555	3385.772	-2.673	-9050.168556
C.33	コンクリート杭	1639.276	3387.831	-2.407	-8154.509217
C.33-1	ブレード	1638.148	3389.978	-2.075	-7034.204350
C.11	コンクリート杭	1637.201	3392.182	-1.862	-6316.242884
K.56	"	1636.286	3394.447	-1.347	-4572.320109
K.55	"	1635.854	3395.791	-38.333	-130170.856403
K.55	"	1597.953	3382.995	-0.730	-2469.586350
C.75	"	1635.124	3272.898	46.117	150936.237066
C.56	"	1644.070	3268.427	239.862	783971.437074
			ハイメック		-31679.087612
			メック		15839.543506



登記年月日：昭和59年4月3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。
(神戸地方裁判所電帳)

令和7年5月15日

東京法務局

登記官

各階平面図 建築物図面図 各階平面図 59,4,3

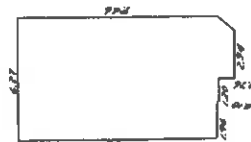
家屋番号 港島中町6丁目2番1の32004

建築物の所在 神戸市中央区港島中町6丁目2番地1

専有部分の建築物10階

建物番号 A-2004

建築物の存する部分10階



床面積

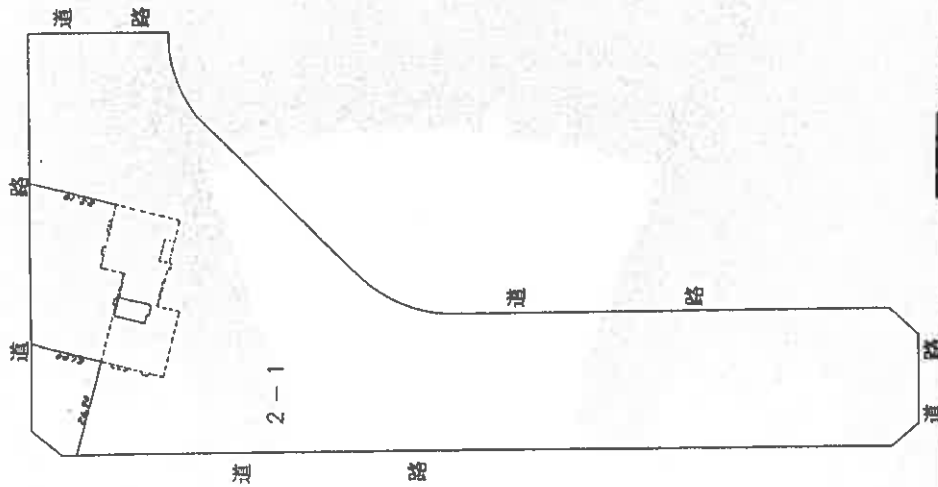
$$1.94 \times 9.56 = 18.5464$$

$$4.33 \times 9.66 = 41.8278$$

$$(2.34 + 3.13) \times 0.76 + 2 = 20.786$$

$$62.4528$$

$$62.45 \text{ 平方米}$$



製作者

12月(作製)

縮尺

1/250

申請人

223648

縮尺

1/1500

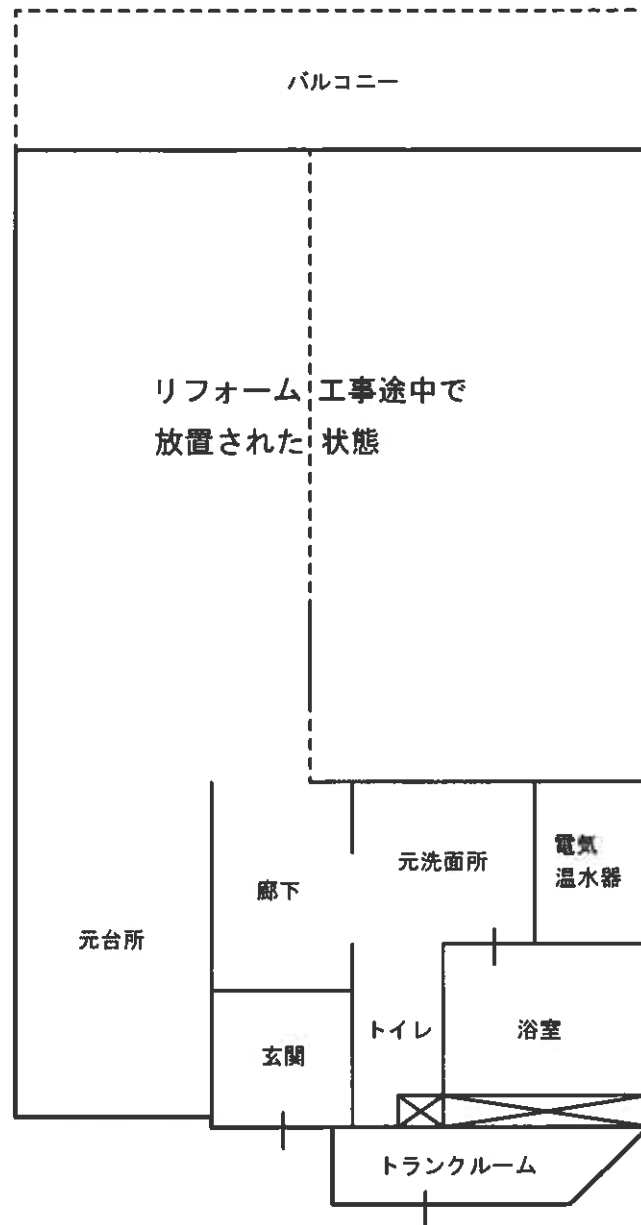
建築物図面等

縮版図

地図整理番号：M87790

(2/3)

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