

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 7 月 7 日

神戸地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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 7 月 23 日から 令和 7 年 7 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 7 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,410,000 3,528,000		890,000	33,458	8,026



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番地 2、302 番地
1、302 番地 3

建物の名称 パルシオ三宮フラワーロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目 302 番 2 の 807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 16.63 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 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番 2

地 目 宅地

地 積 287.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番 1

地 目 宅地

地 積 167.85 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 113.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284155分の1876



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 高 濱 宏 行

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】

Cが占有している。同人の賃借権は、差押え後に期限が経過している。

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 神戸市中央区浜辺通六丁目302番地2、302番地
1、302番地3

建物の名称 パルシオ三宮フラワーロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目302番2の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 16.63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 神戸市中央区浜辺通六丁目302番2

地 目 宅地

地 積 287.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目302番1

地 目 宅地

地 積 167.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目302番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 113.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284155分の1876



令和6年(ケ)第120号
令和7年5月2日提出

補充現況調査報告書

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

調 査 事 項

■ C ■ から賃借権の主張がなされたので、追加の調査を実施したところ、執行裁判所から補充現況調査命令が発せられたので調査結果を提出する。

■ C ■ 提出の賃貸借契約書及び同人から聴取した陳述の結果から、現況調査報告書4枚目を本報告書2枚目のとおり変更する。なお、本賃貸借は、平成16年の民法改正前の賃貸借である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■ ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ ☒ C (貸借人) ☐ ())の陳述／■提出文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成13年6月1日	
最初の契約日	平成13年6月1日	
契約等期間	平成13年6月1日から ■平成14年5月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和6年6月1日から ■令和7年5月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	■ ☒ C ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金46,000円(毎月末日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ なし ■ある(■敷金 400,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	敷引き 200,000円 管理費 4,950円	
執行官の意見等	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 仲介業者から本件物件が競売にかかっている事を聞いて初めて競売になっていることを知りました。 2 本件物件を借りているのは私です。A は親族ですが賃借人ではありません。現況調査時に本物件内に A の郵便物等があったようですが、A は住んでいません。 3 本件物件は神戸に来たときの住まいとして使用しています。長期不在にしていたが賃借して使用しています。 4 賃貸借契約の内容は、2枚目のとおりです。サブリースや転貸借ではありません。 5 共益費はありません。共益費が賃料に含まれているのかどうかは分かりませんが、管理費は4,950円です。 6 敷金は40万円で敷引きが20万円です。 7 契約期間は1年で自動更新です。これまでに契約書を作成し直したり、満了時に改めて合意を交わしたことはありません。 8 賃料の滞納はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月25日 (金) 16 :40－16 :45	物件所在地	物件所在地訪問、不在
7年4月25日 (金) 18 :28－19 :17	執務室	■ C ■ から事情聴取 (電話・発信)
(特記事項) なし		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第120号
令和6年12月18日受理
令和7年1月20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 神戸市中央区浜辺通六丁目302番地2、302番地
1、302番地3

建物の名称 パルシオ三宮フラワーロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目302番2の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 16.63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 神戸市中央区浜辺通六丁目302番2

地 目 宅地

地 積 287.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目302番1

地 目 宅地

地 積 167.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目302番3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 113.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284155分の1876



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市中央区浜辺通六丁目1-23 パルシオ三宮フラワーロード807	
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が異なる (☐ 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、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 4,950円 修繕積立金 4,950円	令和6年12月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし3) ☐ 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ないし3) ☐ 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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ () □ ())の陳述/□提示文書 ()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成13年(月日不明)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新 ■不明	
現在の契約等	期間	不明	
契約等	貸主	債務者兼所有者	
当事者	借主	A	
賃料・支払時期等		☐ ある ☐ なし ■不明 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■不明	
その他			
執行官の意見等		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

立会人 B 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 特段の汚損や破損は見受けられなかったが、ライフラインは全て閉栓され、室内には排水管の匂いとカビの匂いが充満しており、長期間出入りが無い状況が窺われた。
- 2 室内に A 宛ての郵便物があつたほか、1階集合ポスト内は取り出されていない多くの郵便物と共に A 宛ての本年度の年賀はがきが垣間見えた。
- 3 マンション北側の歩道との間に神戸市開発指導要綱に基づく生垣があつた。

■ 管理組合からの回答要旨

- 1 総戸数83戸で構成されている。
- 2 駐車場20台。受付順。現在、空き区画あり。居住者優先だが、現在、外部にサブリースしているので区画確保まで最大3か月かかる。
- 3 集会室なし。
- 4 トランクルームなし。
- 5 毎月の支払項目・金額は3枚目に記載のとおり。
- 6 近い将来に大規模修繕を予定している。
- 7 修繕積立金は令和6年11月30日現在で4,644万955円である。
- 8 807号室が現在賃貸中かどうかは把握していませんが、A の賃貸開始は2001年(平成13年)との届け出がされています。契約内容の詳細は届け出がないため分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件のライフラインは全て閉栓されていて、室内にはカビが発生し、排水管の悪臭が充満するなど、かなりの期間人の出入りがないことが窺えたことや、区役所での調査では住民票に該当がなかったことから、居住の実態は確認できないが、室内に「A」の郵便物が多数存在すること、1階集合ポストに本年度の「A」宛ての年賀状が確認できたことなどから、「A」が動産を残した状態で占有していると判断した。

債権者によると債務者兼所有者は、目的物件を投資用物件として購入し賃貸しているとの事であり、管理会社も、「A」が、平成13年から賃借している旨の届け出を受けているとの事であるので「A」が債務者兼所有者から賃借していると判断した。

但し、債務者兼所有者に送付した照会書は、「あて所に尋ねあたりません」として返送され、目的物件に差し置いた照会書に対する「A」の回答もなく、管理会社も契約内容を把握していないので、契約内容は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月19日 (木)	執行官室	管理会社にファックス送信
6年12月20日 (金) 16:20-16:40	神戸地方法務局	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年12月23日 (月) 10:15-10:35	物件所在地	目的物件確認、不在施錠、立入調査期日通知書及び照会書差置(110円)、現地管理人から事情聴取、道路部分調査
6年12月23日 (月)	執務室	債務者兼所有者住所宛て(記録上確認できる最後の住所地)立入調査期日通知書及び照会書発送(110円×2)
7年1月7日 (火) 9:25-10:00	物件所在地	立入調査、不在施錠、道路部分等調査、写真撮影
7年1月8日 (水) 13:13-13:19	執務室	管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)
7年1月8日 (水) 13:45-14:05	神戸市中央区役所	文書交付申請
7年1月9日 (木) 13:21-13:27	執務室	管理会社担当者から事情聴取(電話・発信)
(特記事項) ■ 令和7年1月7日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 B 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7年1月7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

(座標値種別：図上測定)

+79338.619

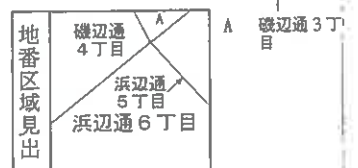
-145121.272



+79213.619

(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



請求部	所在	神戸市中央区浜辺通六丁目				地番	302番2		
出力縮	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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年8月31日				備考付年月日(原図)			補記事項	

各階平面

建物平面図

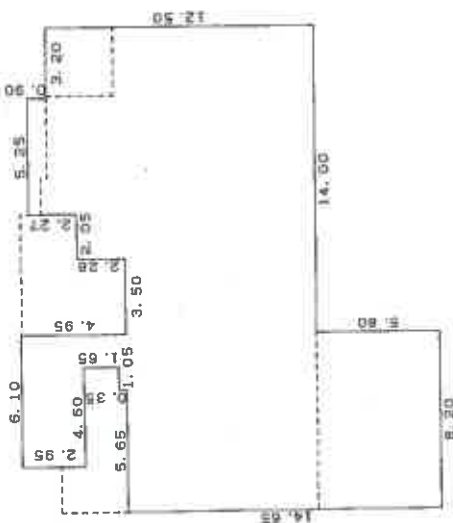
10.11.27

302-2-201 ~ 302-2-203
パルシオ三宮フラワーロード

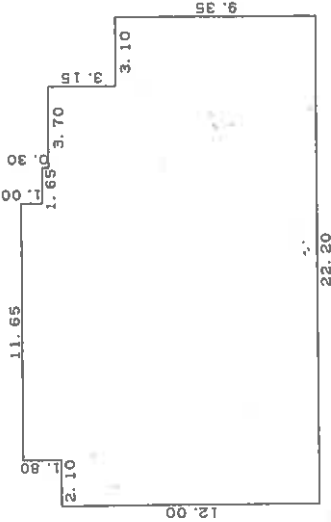
建物の所在
神戸市中央区浜辺通六丁目1番地2、1番地3、1番地4
(仮換地 市役所前換地区51街区2-1(特号))

302-2-302-1、302-3

2階



1階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

面
平
階
各

302-2-807

面
圖
物
建

 10.11.27

家屋番号	浜辺通六丁目 1番2の8-07
建物の所在	神戸市中央区浜辺通 (仮換地 市役所前換地)

302-2. 302-1, 302-3

区分した建物の存する部分 8階部分

建物の番号 807

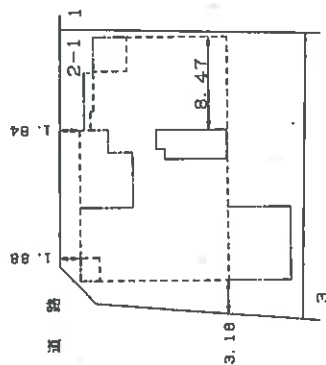
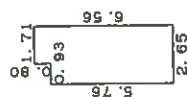


表 禮 求

1. 71 x	0. 80 =	1. 3680
2. 65 x	5. 76 =	15. 2640
	合計	16. 6320
	床面積	16. 63㎡

作者

縮尺

申請人

(增印附册)

200701

縮尺 1/

005

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

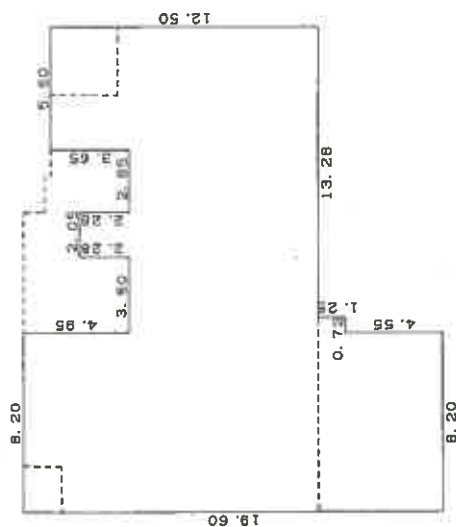
面 面
物 面
建 階 平
各 各

パルシオ三宮ツラワロード

神戸市中央区浜辺通六丁目1番地2、1番地3、1番地4
(仮換地 市役所前換地区5街区2-1符号)

302-2, 302-1, 302-3

9階, 10階 (各階同型)



3~8階(各階同型)

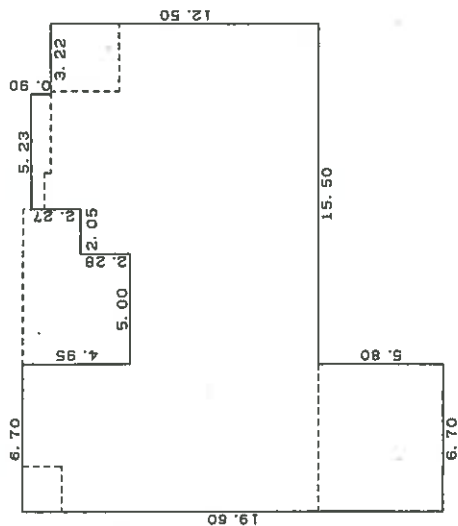


表
積
求

5.60	x	3.65=	20.4400
2.05	x	2.28=	4.6740
14.00	x	8.85=	123.9000
0.72	x	1.25=	0.9000
19.60	x	8.20=	160.7200
		合計	310.6340
		床面積	310.63㎡

表
箱
式

5.23	x	4.55	=	23.7965
3.22	x	3.65	=	11.7530
2.05	x	2.28	=	4.6740
15.50	x	8.85	=	137.1750
19.60	x	6.70	=	131.3200
合 計				308.7185
床面積				308.71㎡

作者

人請申

縮尺 1/

尺蠖

251

(總印刷部)

200037

请求番号: 3-2

$$(3/4)$$

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10年11月27日

各階平面 建物各階平面図

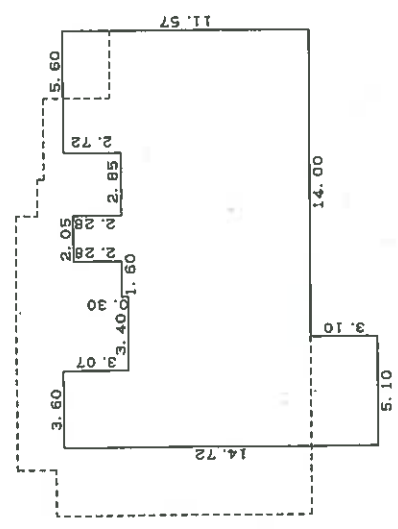
家屋番号 パルシオ三宮フラワロード

建物の所在 神戸市中央区浜辺通六丁目1番地2、1番地3、1番地4
(仮換地 市役所前換地区5十街区2-1付号)

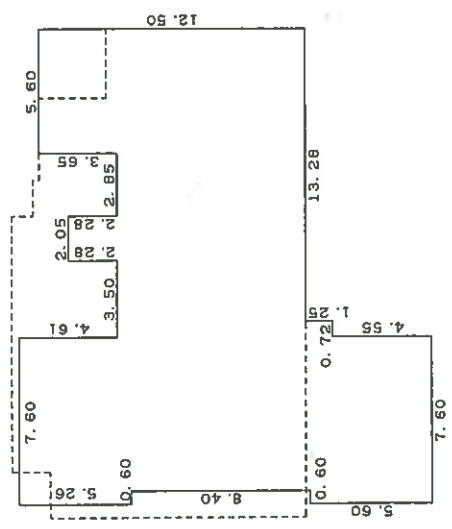
302-2, 302-1, 302-3

302

12階



11階



製作者

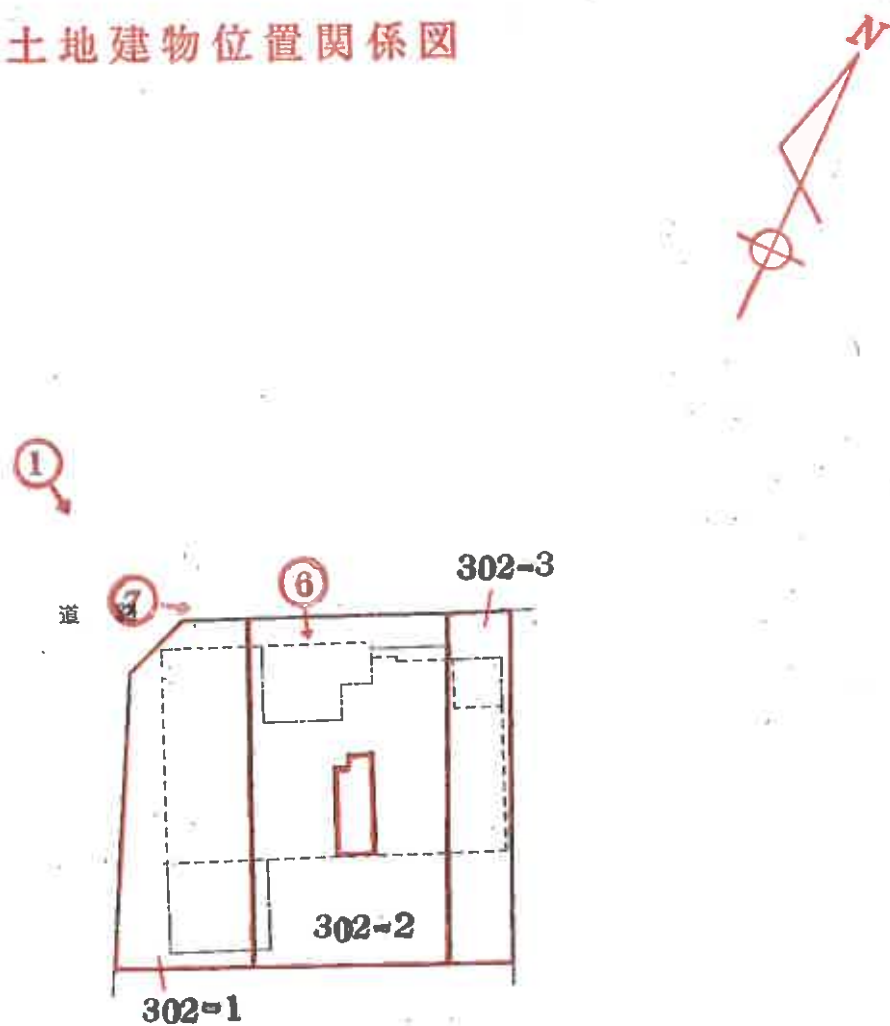
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

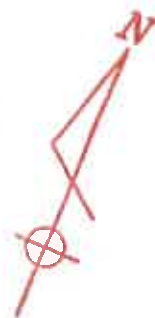
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

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



④



⑤



⑥



⑦

令和 6 年 (ケ) 第 120 号
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 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4,410,000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		
	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	J R 線 三ノ宮駅の南東方 約900m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	中高層の事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
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 % 600 % 防火地域 宅地造成等工事規制区域、地区計画 (税 関線東地区)、三ノ宮南地区まちづくり 基本協定、中央駐車場整備地区、眺望景 観形成地域
画 地 条 件	規模 568.93 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	北西側 約16m市道 南西側 約4m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	特にない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パルシオ三宮フラワーロード	
建物の用途	共同住宅 (総戸数83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10年8月13日 新築
	経過年数	26 年程度
	経済的残存耐用年数	20 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造12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 駐車場 集会所 その他	あり 受付順(総台数20台) なし 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 パルシオ三宮フラワーロード管理組合 委託 (株)ライフポート西洋 管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年11月30日 現在、 46,440,955 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。 ・近い将来大規模修繕を計画している模様である。	

(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	8 階 (807 号室) 主要開口部の方位： 南東向き
床 面 積	16.63㎡ (登記記載面積)
間 取 り	1 K バルコニー 南東向き
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	普通
管 理 費 等	管 理 費 月額 4,950円 修繕積立金 月額 4,950円 滞 納 額 なし (令和6年12月20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	16.63	1.37	0.42	2,390,000

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 26年、経済的残存耐用年数 20年、経済的全耐用年数 46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 0.10) ≒ 0.42

(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
732,000	1.05	568.93	0.90	1876/ 284155	1.00	2,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸中央5-3）

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/㎡)
877,000 × 106/ 100 × 100/ 100 × 100/ 127 ≒ 732,000

◇ 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/ 98 × 100/ 104 × 100/ 125 × 100/ 100 ≒ 100/ 127

イ 個別格差：角地等 (1.05)

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
2,390,000	2,600,000	0.98	4,890,000

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
0.98 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5年 6月 302,000 円/㎡

B 令和5年 9月 318,000 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	302,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{86}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	351,000
B	318,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{95}$	376,000

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
364,000	0.98	16.63	5,930,000

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あるが、その賃貸条件が不明であることから、標準的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 (6.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
829 千円 (16.9%)	339 千円	7.0%	4,843 千円 ≒ 4,840 千円	0.83961	4,064 千円 (83.1%)	4,893 千円 ≒ 4,890 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	540	540	532	532
	共益費収入	54	54	53	53
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	594	594	585	585
	空室損失	△ 59	△ 59	△ 59	△ 59
	貸倒損失	△ 18	△ 18	△ 18	△ 18
	有効総収益	517	517	508	508
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	59	59	59	59
	長期計画修繕費	159	59	59	59
	公租公課	41	41	41	41
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	269	169	169	169
ウ 経費率	(%)	52.03	32.69	33.27	33.27
エ 有効純収益	ア－イ	248	348	339	339
オ 複利現価率	(割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	234	310	285	

（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	4,890,000	1.00	4,890,000
②比準価格	5,930,000	1.00	5,930,000
③収益価格			4,890,000
④調整後の価格	5,510,000		

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
5,510,000	1.00	0.80	1.00	4,410,000

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)
なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 (神戸中央5-3)

所 在 : 神戸市中央区八幡通3丁目308番
「八幡通3-1-19」

価 格 : 877,000円/㎡

位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離580m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 430㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西側幅員11m市道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)

地 域 の 概 要 : 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 271,436,503円 (×1,876/284,155)

建物 : 2,104,000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 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番地 2、302 番地
1、302 番地 3

建物の名称 パルシオ三宮フラワーロード

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜辺通六丁目 302 番 2 の 807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 16.63 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 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番 2

地 目 宅地

地 積 287.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番 1

地 目 宅地

地 積 167.85 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 神戸市中央区浜辺通六丁目 302 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 113.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284155分の1876



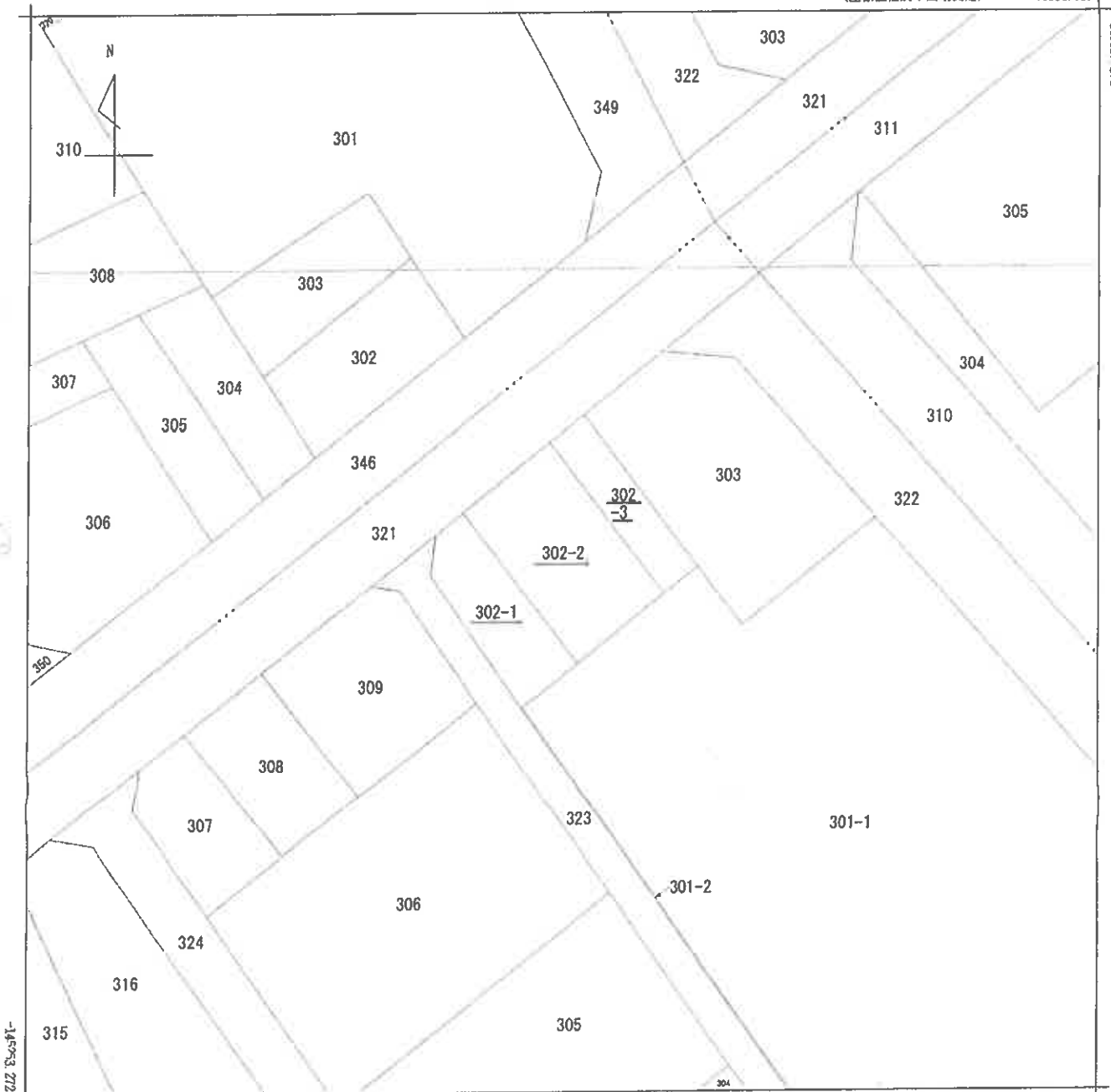


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

(座標値種別：図上測定)

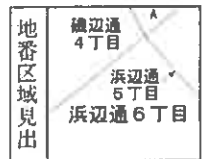
+79338.619

-145127.272



+79213.619

(座標値種別：図上測定)



A 横辺通 3丁目

請求部	所在	神戸市中央区浜辺通六丁目				地番	302番2			
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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成11年8月31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。
(神戸地方法務局管轄)

令和6年10月24日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M82406

(1/1)

縮版図

登記年月日：平成10年11月27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。
(神戸地方検察庁管轄)
令和6年10月24日 東京法務局品川出張所

令和6年10月24日

東京法務局品川出張所

縮版図

地圖整理番号: M82407

24

家屋番号	浜辺通六丁目 一番七の八〇-2	建物図面 各階平面図 10.11.27
建物の所在	神戸市中央区浜辺通六丁目一番地2、一番地3、一番地4 (阪神通 市役所南側地区5-1街区2-1月号)	

302-2. 302-1. 302-3

区分した建物の存する部分 8 階部分

建物番号 807

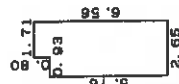
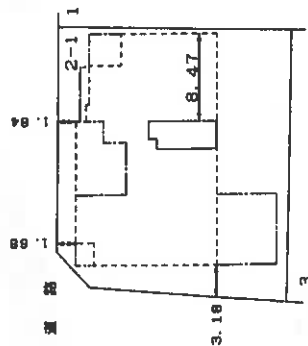


表 續

1. 71 x	0. 80 =	1. 3680
2. 65 x	5. 76 =	15. 2640
	合計	16. 6320
	床面積	16. 63㎡



建物図面写

著者

氏類

人請中

縮尺

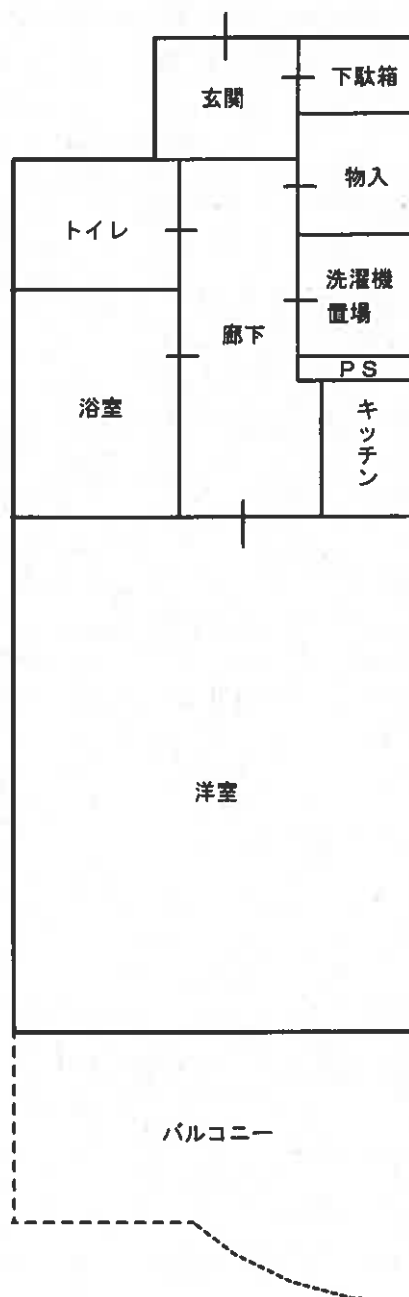
005

20101

(附錄B)

24

建物間取図



付 属 資 料

参 考 写 真



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物