別紙１　物件調書・位置図・写真

――――――――――――――――注意事項――――――――――――――――

●物件調書・位置図・写真は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず各自で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。**なお、現況と異なる場合は現況が優先し、契約後も現況での引渡しとなります。**

●面積や地目について、公簿と実測（現況）に相違がある物件がありますが、地積更正等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。

●物件の現況や電柱、支線、街灯柱、クリーンステーション、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえで、お申込みください。

●地下基礎調査等の事由により、売却対象地内に掘削跡があることがあります。

●各種供給処理施設(ガス・上下水道等)の利用にあたっては、各供給事業者と十分協議してください。なお、利用にあたって工事が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。

●物件の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関等にご確認ください。
物件調書記載項目の主な問い合わせ先は以下のとおりです。

項目	担当	問い合わせ先
都市空間向上計画	都市局 都市計画課	078-595-6711
がけ条例	建築住宅局 建築指導部 建築安全課	078-595-6562
宅地造成等工事規制区域	建設局 森林・防災部 防災課	078-322-6089
地区計画	地区により所管が異なりますので、「開発の関係課一覧」において、問い合わせ先をご確認ください。	

その他問い合わせは神戸市ホームページ「開発の関係課一覧」をご参照ください。
https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/shigaikakuiki/300601kaihatsu/index.html

●物件調書の道路状況欄中、〔　〕内の表記は建築基準法上の道路種別を表します。
https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0000000201/20230616_505AC0000000063

●「道路明示」、「境界確認」が「無」となっている物件について、事業遂行上で境界確認書等が必要となる場合は、落札者の負担で行ってください。

物　件　調　書

１号地

物件担当課		都市局用地活用推進課（TEL:078-595-6751）					
基本情報	所在地	地　番	神戸市東灘区北青木２丁目50番５				
		住居表示	神戸市東灘区北青木２丁目６街区				
	面　積	公　簿	26.21㎡				
		実　測	26.21㎡				
	地　目	宅地					
	地　勢	平坦		現　況	宅地		
	区域区分	市街化区域		用途地域	第１種住居地域		
	建ぺい率	60%		容積率	200%		
	高度地区	第５種高度地区		防火・準防火地域等	準防火地域		
	地区計画等	■無　□有→（　　）					
現況	接面道路	東　側	幅員約4.0mの公道〔42条１項１号〕				
		西　側	無				
		南　側	幅員約10.0mの公道〔42条１項２号〕				
		北　側	無				
	交通機関	阪神電車「青木」駅から徒歩約３分					
	擁壁・石積等	■無　□有 ※擁壁・石積等の有無に関わらず、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称：がけ条例）の適用を受ける場合があります。詳細は、別紙1の表紙にある「問い合わせ先」にご確認ください。					
	私道負担	■無　□有					
	境　界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
インフラ	電　気	配管等状況	前面道路に配線有	照会先	関西電力㈱		
	ガ　ス		前面道路［南］に75㎜の配管有		大阪ガス㈱		
	水　道		前面道路［南］に150㎜の配管有		神戸市水道局		
	下水道		前面道路［東］に250㎜、［南］に200㎜の配管有		神戸市建設局		
	工業用水		無				

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

＜次頁につづく＞

物　件　調　書

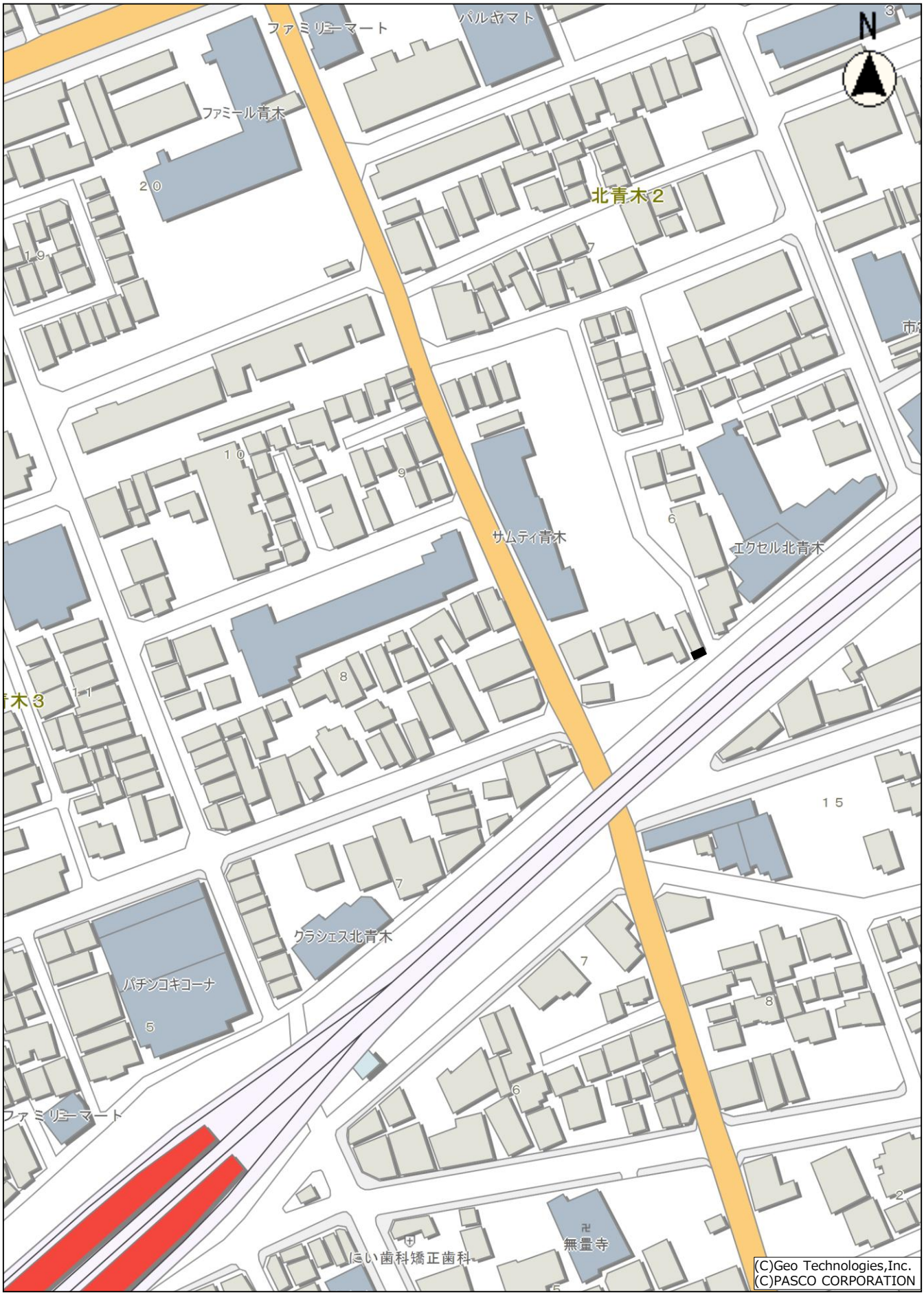
１号地

その他制限	都市空間向上計画（立地適正化計画）	居住に関する区域	■駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）
		都市機能に関する区域	■広域型都市機能誘導区域【旧市街地型】
	宅地造成等工事規制区域		■該当あり ※神戸市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。
特記事項	地歴 等		・売却対象地は、阪神電鉄本線の連続立体交差事業の残地です。
	協議事項 等		・南側前面道路の歩道を車道乗入構造に改修する場合は、本市乗入設置基準に則り、道路管理者（建設局東部建設事務所（TEL: 078-854-2195）に道路工事承認申請を行う必要があります。承認後、申請者の費用にて改修工事を行うことができます。
	地下埋設物 等		・売却対象地において、面掘りによる地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去しています。その深さ以下の部分及び調査箇所以外の部分については不明ですが、現状での引き渡しとなります。調査結果については、物件担当課までお問い合わせください。
	土壌汚染 等		・売却対象地において土壌分析を実施し、分析項目については土壌環境基準以下となっています。調査結果については、物件担当課までお問い合わせください。
	構造物、残置物、越境の状況 等		・売却対象地に以下の構造物等が残置していますが、現状での引き渡しとなります。残置物の調査及び撤去等に要する一切の費用は落札者の負担となります。 ①売却対象地北側：縁石 ②売却対象地西側：コンクリート基礎 （西側隣接地にまたがっている可能性有）
	周辺状況		・南側前面道路に街灯があります。 ・東側前面道路に止水栓及び雨水桝があります。
物件担当課			都市局用地活用推進課（TEL:078-595-6751）

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

位置図

１号地



ファミリーマート
パルヤマト
ファミール青木
北青木２
サムティ青木
エクセル北青木
青木３
クラシェス北青木
パチンコキコーナ
ファミリーマート
にい歯科矯正歯科
無量寺
N
(C)Geo Technologies,Inc.
(C)PASCO CORPORATION

写真

１号地

①南東から北西を撮影

②南西から北東を撮影

物　件　調　書

２号地

物件担当課		都市局用地活用推進課（TEL:078-595-6751）					
基本情報	所在地	地　番	神戸市中央区熊内橋通５丁目330番				
		住居表示	神戸市中央区熊内橋通５丁目１街区				
	面　積	公　簿	51.48㎡				
		実　測	51.48㎡				
	地　目	宅地					
	地　勢	平坦（擁壁あり）			現　況	宅地	
	区域区分	市街化区域			用途地域	第２種住居地域	
	建ぺい率	60%			容積率	200%	
	高度地区	第５種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
	地区計画等	■無　□有→（　　）					
現況	接面道路	東　側	無				
		西　側	無				
		南　側	無				
		北　側	幅員約3.8mの公道〔42条２項〕				
	交通機関	市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅から徒歩約７分					
	擁壁・石積等	□無　■有（詳細は特記事項参照） ※擁壁・石積等の有無に関わらず、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称：がけ条例）の適用を受ける場合があります。詳細は、別紙1の表紙にある「問い合わせ先」にご確認ください。					
	私道負担	■無　□有					
	境　界	道路明示	換地処分	境界確認	換地処分	境界標	有（一部無）
インフラ	電　気	配管等状況	前面道路に配線有		照会先	関西電力㈱	
	ガ　ス		前面道路[北]に50mm・75mmの配管有			大阪ガス㈱	
	水　道		前面道路[北]に100mmの配管有			神戸市水道局	
	下水道		前面道路[北]に250mmの配管有			神戸市建設局	
	工業用水		無				

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

＜次頁につづく＞

物　件　調　書

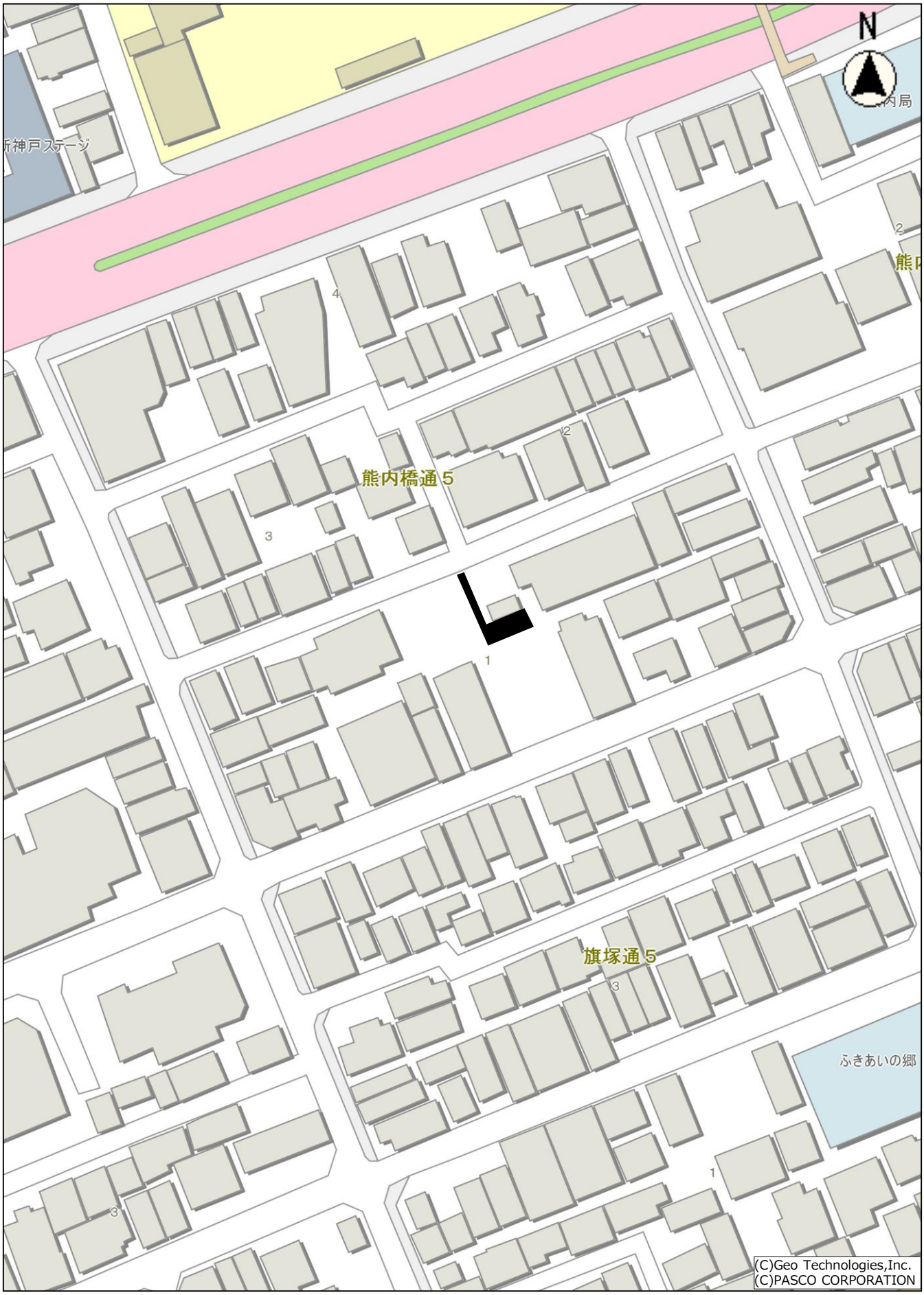
２号地

その他制限	都市空間向上計画（立地適正化計画）	居住に関する区域	■駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）
		都市機能に関する区域	■広域型都市機能誘導区域【旧市街地型】
	景観計画区域（重点地域・地区）※景観計画区域のうち、特に重点的に都市景観の形成を図る地域・地区		■該当あり→（眺望景観形成地域(ポーアイしおさい公園、ビーナステラス／区域ａ)） 詳細は神戸市ホームページ「開発の関係課一覧」をご参照ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/shigaikakuiki/300601kaihatsu/index.html)
	埋蔵文化財包蔵地		■該当なし（すぐ西側に熊内遺跡の範囲有）
	宅地造成等工事規制区域		■該当あり ※神戸市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。
	臨港、文教、大規模集客施設制限地区		■該当あり→（中央駐輪場整備地区） 詳細は、神戸市ホームページ内「駐車施設の附置義務と届出」ページをご確認ください。 （https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/chushajousin.html）
特記事項	地歴 等		・売却対象地は、葺合地区復興土地区画整理事業の残地です。
	協議事項 等		・売却対象地は、建築にあたり、「建築基準法第43条第２項第二号に基づく許可」が必要となります。許可の区分や条件等により、建築計画に影響を及ぼす場合があります。詳しくは神戸市ホームページ内「接道許可」ページをご確認ください。 （https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/43.html） （届け先：建築住宅局建築指導部建築安全課　TEL:078-595-6553）
	地下埋設物 等		・売却対象地において、筋堀による地下基礎等の調査を実施し、GL-50cmまでの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去しています。その深さ以下の部分および調査実施以外の部分については不明ですが、現状での引き渡しとなります。調査結果については、物件担当課までお問い合わせください。
	土壌汚染 等		・過去に土壌汚染の想定される土地利用が確認できないことから、土壌汚染調査は行っておりません。
	構造物、残置物、越境の状況 等		・売却対象地南側に約2.5mの石積み擁壁が存在しており、その一部が南側隣接地へ越境していますが、現状での引き渡しとなります。 ・売却対象地北側において道路構造物の一部が対象地へ越境していますが、現状での引き渡しとなります。
	前面道路 等		・北側前面道路は幅員が４ｍ未満の２項道路（建築基準法第42条第２項）のため、建築の際は道路の中心線から水平距離で２ｍ後退する必要があります。
物件担当課			都市局用地活用推進課（TEL:078-595-6751）

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

位置図

２号地


N
新神戸ステージ
熊内橋通５
旗塚通５
ふきあいの郷
(C)Geo Technologies,Inc.
(C)PASCO CORPORATION

写真

２号地

①北から南を撮影

②西から北を撮影

物　件　調　書

３号地

物件担当課		建設局事業用地課（TEL：078-595-6021）					
基本情報	所在地	地　番	神戸市長田区梅ヶ香町２丁目８番60、８番61				
		住居表示	神戸市長田区梅ヶ香町２丁目５街区				
	面　積	公　簿	56.73㎡				
		実　測	56.70㎡				
	地　目	宅地					
	地　勢	平坦			現　況	宅地	
	区域区分	市街化区域			用途地域	準工業地域	
	建ぺい率	60%			容積率	300%	
	高度地区	第５種高度地区			防火・準防火地域等	準防火地域	
	地区計画等	■無　□有→（　　）					
現況	接面道路	東　側	無				
		西　側	幅員約29.0mの公道〔42条１項１号〕				
		南　側	幅員約4.0mの私道〔42条２項〕				
		北　側	無				
	交通機関	阪神電車「高速長田」駅より徒歩約11分					
	擁壁・石積等	■無　□有 ※擁壁・石積等の有無に関わらず、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称：がけ条例）の適用を受ける場合があります。詳細は、別紙1の表紙にある「問い合わせ先」にご確認ください。					
	私道負担	□無　■有（詳細は特記事項参照）					
	境　界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
インフラ	電　気	配管等状況	前面道路［西］に配線有		照会先	関西電力㈱	
	ガ　ス		前面道路［西］に75mm、［南］に50mmの配管有			大阪ガス㈱	
	水　道		前面道路［西］に150mm、［南］に75mmの配管有			神戸市水道局	
	下水道		前面道路［西］に200mmの配管有			神戸市建設局	
	工業用水		無				

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

＜次頁につづく＞

物　件　調　書

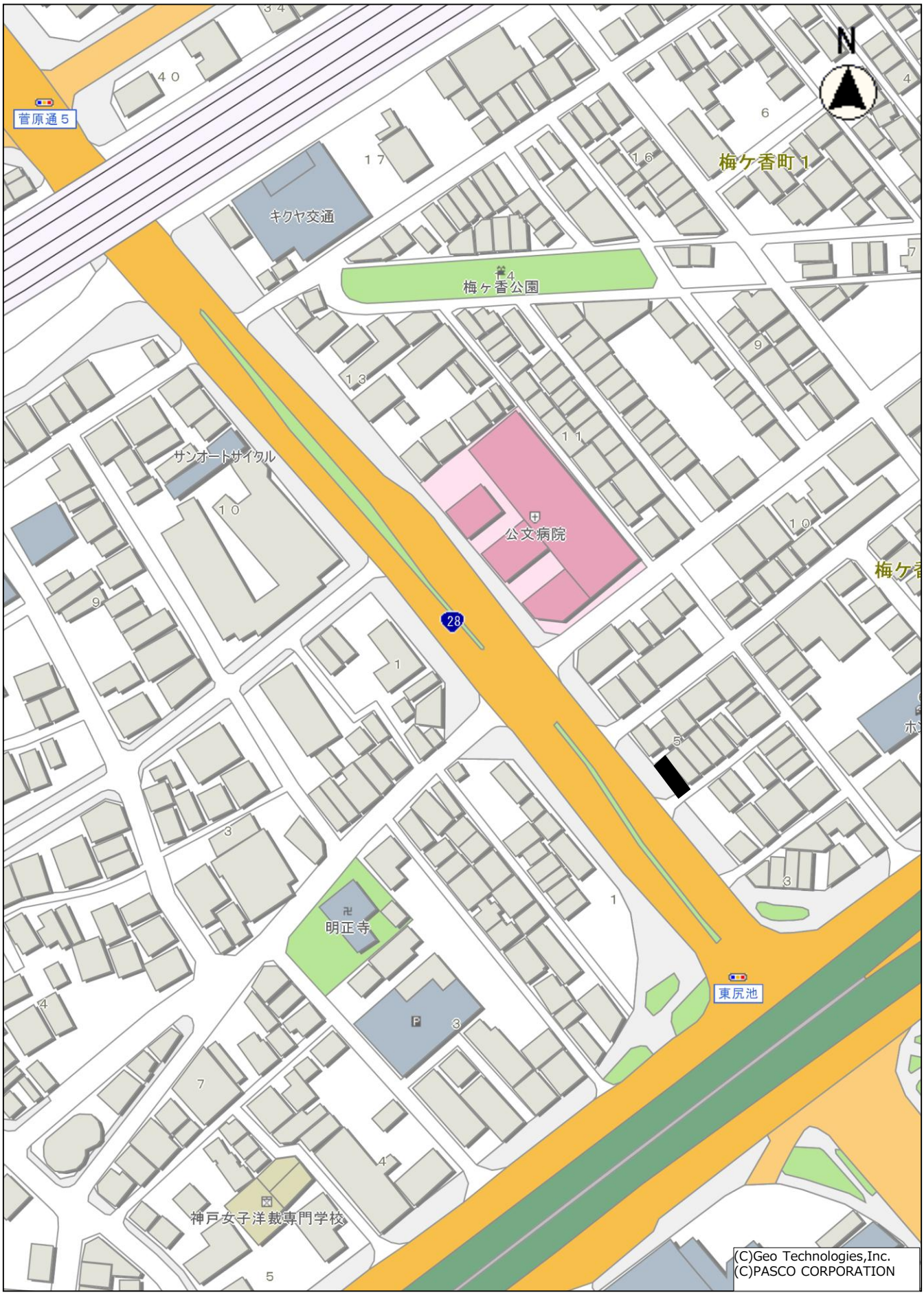
３号地

その他制限	都市空間向上計画（立地適正化計画）	居住に関する区域	■駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）
		都市機能に関する区域	■広域型都市機能誘導区域【旧市街地型】
	景観計画区域（重点地域・地区）※景観計画区域のうち、特に重点的に都市景観の形成を図る地域・地区		■該当あり→（眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）） ※詳細は、神戸市ホームページ「開発の関係課一覧」をご参照ください。 (https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/business/kaihatsu/kaihatsukyoka/shigaikakuiki/300601kaihatsu/index.html)
	宅地造成等工事規制区域		■該当あり ※神戸市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。
	臨港、文教、大規模集客施設制限地区		■該当あり→（大規模集客施設制限地区） 詳細は、神戸市ホームページ内「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」ページをご確認ください。 （https://www.city.kobe.lg.jp/a84931/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/daikibo.html）
特記事項	地歴 等		・売却対象地は、国道28号線（長田工区）道路改良事業の残地です。
	地下埋設物 等		・売却対象地は、過去に建築歴がありますが、建物解体時に地下埋設物が確認されなかったことから、地下埋設物調査は実施していません。建物の建築範囲外の地下埋設物の状況は不明ですが、現状での引渡しとなります。
	土壌汚染 等		・過去に土壌汚染の想定される土地利用が確認できないことから、土壌汚染調査は行っておりません。
	構造物、残置物 等		・売却対象地に以下の構造物等が残置していますが、現状での引渡しとなります。残置物の調査及び撤去等に要する費用は落札者の負担となります。 ①売却対象地南東側：水道メーターボックス ②売却対象地南東側：汚水桝 ③売却対象地南東側：雨水等を排水するパイプ
	越境状況、契約条件 等		・売却対象地内地下東側：隣接地の汚水管、給排水管が存在 ・売却対象地北東側：隣接地の水道メーターボックス、汚水桝が存在 しており、隣接者が利用していますが、現状での引渡しとなります。落札者は所有権移転後も、当該隣接者の埋設管利用を継続させるとともに、当該隣接者から埋設管の工事等に伴う同意を求められた場合は、同意してください。当該部分は敷地境界から北側0.33m、南側0.54mの点を結ぶ線から東側の範囲です。この内容については、契約書に特記事項として記載します。 ・北側前面道路は幅員が４m未満の２項道路（建築基準法第42条第２項）のため、建築の際は道路の中心線から水平距離で２m後退する必要があります。
	私道負担・前面道路		・売却対象地の面積は、南側の私道部分（8.45㎡）を含んでいます。 ・私道部分に上下水道・ガス管の埋設管があります。
	その他		・売却対象地東側において、境界鋲以東は売却対象外（隣地）です。
物件担当課			建設局事業用地課（TEL：078-595-6021）

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

位置図

３号地


N
菅原通５
キクヤ交通
梅ケ香公園
梅ケ香町１
サンオートサイクル
公文病院
28
明正寺
東尻池
神戸女子洋裁専門学校
(C)Geo Technologies,Inc.
(C)PASCO CORPORATION

写真

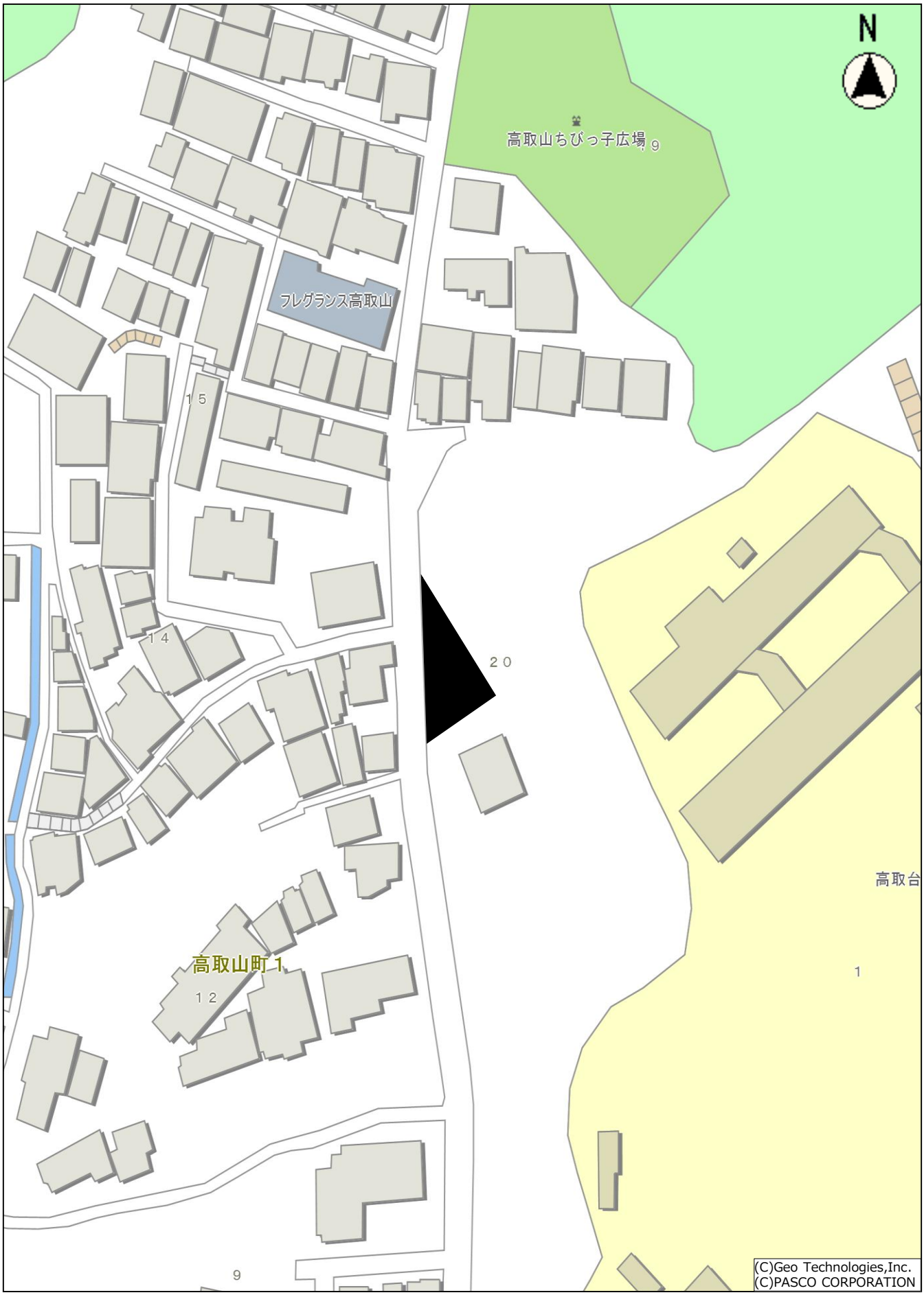
３号地

①南から北を撮影

②西から東を撮影

位置図

４号地


N
高取山ちびっ子広場
9
フレグランス高取山
15
14
20
高取台
1
高取山町１
12
9
(C)Geo Technologies,Inc.
(C)PASCO CORPORATION

物　件　調　書

４号地

2026年10月28日更新

物件担当課		行財政局資産活用課（TEL:078-322-5051）					
基本情報	所在地	地　番	神戸市長田区高取山町１丁目104番21				
		住居表示	－				
	面　積	公　簿	207.13㎡				
		実　測	207.13㎡				
	地　目	宅地					
	地　勢	平坦（道路との高低差あり）		現　況	宅地		
	区域区分	市街化区域		用途地域	第一種中高層住居専用地域		
	建ぺい率	60%		容積率	200%		
	高度地区	第３種高度地区		防火・準防火地域等	準防火地域		
	地区計画等	■無　□有→（　　）					
現況	接面道路	東　側	無				
		西　側	幅員約5.5mの公道〔42条１項１号〕				
		南　側	無				
		北　側	無				
	交通機関	市営地下鉄・山陽電車「板宿」駅から市営バス「鷹取団地前」まで約７分、バス停より徒歩約６分					
	擁壁・石積等	□無　■有（詳細は特記事項参照） ※擁壁・石積等の有無に関わらず、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称：がけ条例）の適用を受ける場合があります。詳細は、別紙1の表紙にある「問い合わせ先」にご確認ください。					
	私道負担	■無　□有					
	境　界	道路明示	有	境界確認	有	境界標	有
インフラ	電　気	配管等状況	前面道路に配線有		照会先	関西電力㈱	
	ガ　ス		前面道路［西］に150mmの配管有			大阪ガス㈱	
	水　道		前面道路［西］に100mmの配管有			神戸市水道局	
	下水道		前面道路［西］に250mmの配管有			神戸市建設局	
	工業用水		無				

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月28日に作成したものです。

＜次頁につづく＞

物　件　調　書

４号地

その他制限	都市空間向上計画（立地適正化計画）	居住に関する区域	■駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）
		都市機能に関する区域	■該当なし
	土砂災害警戒区域等		■土砂災害警戒区域※イエローゾーン（急傾斜） ※詳細は、兵庫県神戸土木事務所（TEL:078-737-2135）までお問い合わせください。
	砂防三法の指定		■急傾斜地崩壊危険区域 ※盛土等一定の行為を行う場合には県知事の許可が必要です。詳細は兵庫県神戸土木事務所管理課（TEL:078-737-2135）までお問い合わせください。
	宅地造成等工事規制区域		■該当あり ※神戸市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。
特記事項	協議事項　等		・西側前面道路を改修する場合は、道路管理者（建設局西部建設事務所（TEL:078-742-2422））に道路工事承認申請を行う必要があります。承認後、申請者の費用にて改修工事を行うことができます。
	地下埋設物　等		・売却対象地において、面堀りによる地下基礎等の調査を実施し、GL-50cm までの掘削において判明したコンクリートガラ等は撤去しています。その深さ以下の部分および調査箇所以外の部分については不明です。調査結果については、物件担当課までお問い合わせください。
	土壌汚染　等		・過去に土壌汚染の想定される土地利用が確認できないことから、土壌汚染調査は行っておりません。
	構造物、残置物　等		・売却対象地東側に石積擁壁があります。根入れ深さは不明であり、また、経年劣化が見られますが、現状での引き渡しとなります。擁壁の撤去及び改修等に要する一切の費用は、落札者の負担となります。
	越境の状況　等		・売却対象地南側：隣接地から対象地へ電線が越境していますが、現状での引き渡しとなります。
	周辺状況		・売却対象地の西側前面道路に電柱、自治会掲示板、クリーンステーションがありますが、現状での引き渡しとなります。クリーンステーションの移設等に関しては、実施要領14ページのＱ＆Ａをご確認ください。 ・売却対象地南側にブロック塀がありますが、現状での引き渡しとなります。
	その他		・売却対象地は西側前面道路と高低差があり、約３ｍ程度低くなっており、道路から敷地へ侵入するための階段は、道路区域に跨って設置されています。
物件担当課			行財政局資産活用課（TEL:078-322-5051）

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月28日に作成したものです。

写真

４号地

①北東から南西を撮影

②南から北を撮影

物　件　調　書

５号地

物件担当課		建設局事業用地課（TEL:078-595-6021）					
基本情報	所在地	地　番	神戸市西区玉津町高津橋字堀割山504番１				
		住居表示	－				
	面　積	公　簿	597㎡				
		実　測	597.49㎡				
	地　目	山林					
	地　勢	傾斜地（特記事項参照）			現　況	雑種地	
	区域区分	市街化区域			用途地域	第一種住居地域	
	建ぺい率	60%			容積率	200%	
	高度地区	第５種高度地区			防火・準防火地域等	防火指定なし （建築基準法第22条区域）	
	地区計画等	■無　□有→（　　）					
現況	接面道路	東　側	無				
		西　側	幅員約15.9ｍの公道〔42条１項１号〕				
		南　側	無				
		北　側	無				
	交通機関	JR「明石」駅、山陽電気鉄道本線「山陽明石」駅から約10分、神姫バス「高津橋北」バス停から徒歩約４分					
	擁壁・石積等	□無　■有（詳細は特記事項参照） ※擁壁・石積等の有無に関わらず、神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条（通称：がけ条例）の適用を受ける場合があります。詳細は、別紙1の表紙にある「問い合わせ先」にご確認ください。					
	私道負担	■無　□有					
	境　界	道路明示	一部有	境界確認	無	境界標	有
インフラ	電　気	配管等状況	前面道路に配線有		照会先	関西電力㈱	
	ガ　ス		前面道路に150㎜の配管有			大阪ガス㈱	
	水　道		前面道路に500㎜の配管有			神戸市水道局	
	下水道		前面道路に200㎜の配管有			神戸市建設局	
	工業用水		無				

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

＜次頁につづく＞

物　件　調　書

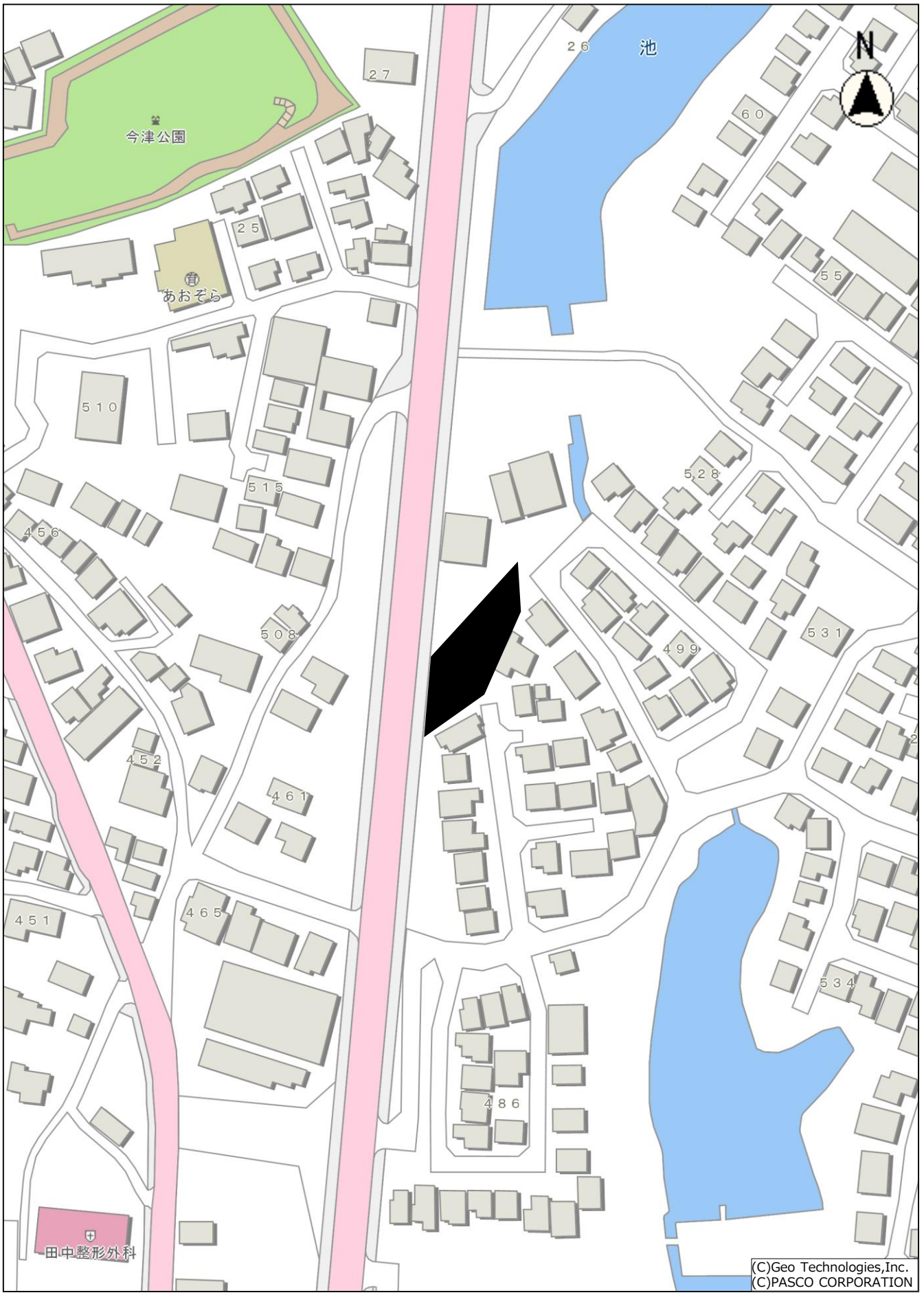
５号地

その他制限	都市空間向上計画（立地適正化計画）	居住に関する区域	■山麓・郊外居住区域
		都市機能に関する区域	■該当なし
	宅地造成等工事規制区域		■該当あり ※神戸市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。
特記事項	地歴 等		・売却対象地は、都市計画道路明石木見線の残地です。
	地下埋設物 等		・売却対象地は、建物が建築された形跡はありませんので、地下基礎等の調査は実施していません。
	土壌汚染 等		・過去に土壌汚染の想定される土地利用が確認できないことから、土壌汚染調査は行っておりません。
	構造物、残置物、越境の状況 等		・売却対象地には以下の構造物等が残置していますが、現状での引渡しとなります。残置物の調査及び撤去等に要する一切の費用は落札者の負担となります。 ①防草シート ②複数の切り株 ③売却対象地西側：南側隣地（字岸山484番22）にまたがっている擁壁 （撤去した場合、擁壁上部の住宅に影響を及ぼす可能性があるため） ・売却対象地北側：隣接水路から対象地へ桝が越境していますが、現状での引渡しとなります。
	周辺状況		・売却対象地前面道路に街路樹があります。
	その他		・道路面から最高部で約３ｍ高く、最低部（水路際）で約３ｍ低くなっています。
物件担当課			建設局事業用地課（TEL:078-595-6021）

この物件に関して記載している内容は、関係機関や現地を確認のうえ2026年10月１日に作成したものです。

位置図

５号地


今津公園
あおぞら
田中整形外科
池
N
27
26
25
60
55
510
515
528
456
508
499
531
452
461
465
451
534
486
(C)Geo Technologies,Inc.
(C)PASCO CORPORATION

写真

５号地

①南西から北東を撮影

②北東から南西を撮影

写真

５号地

③南西から北東を撮影

物　件　調　書

６号地

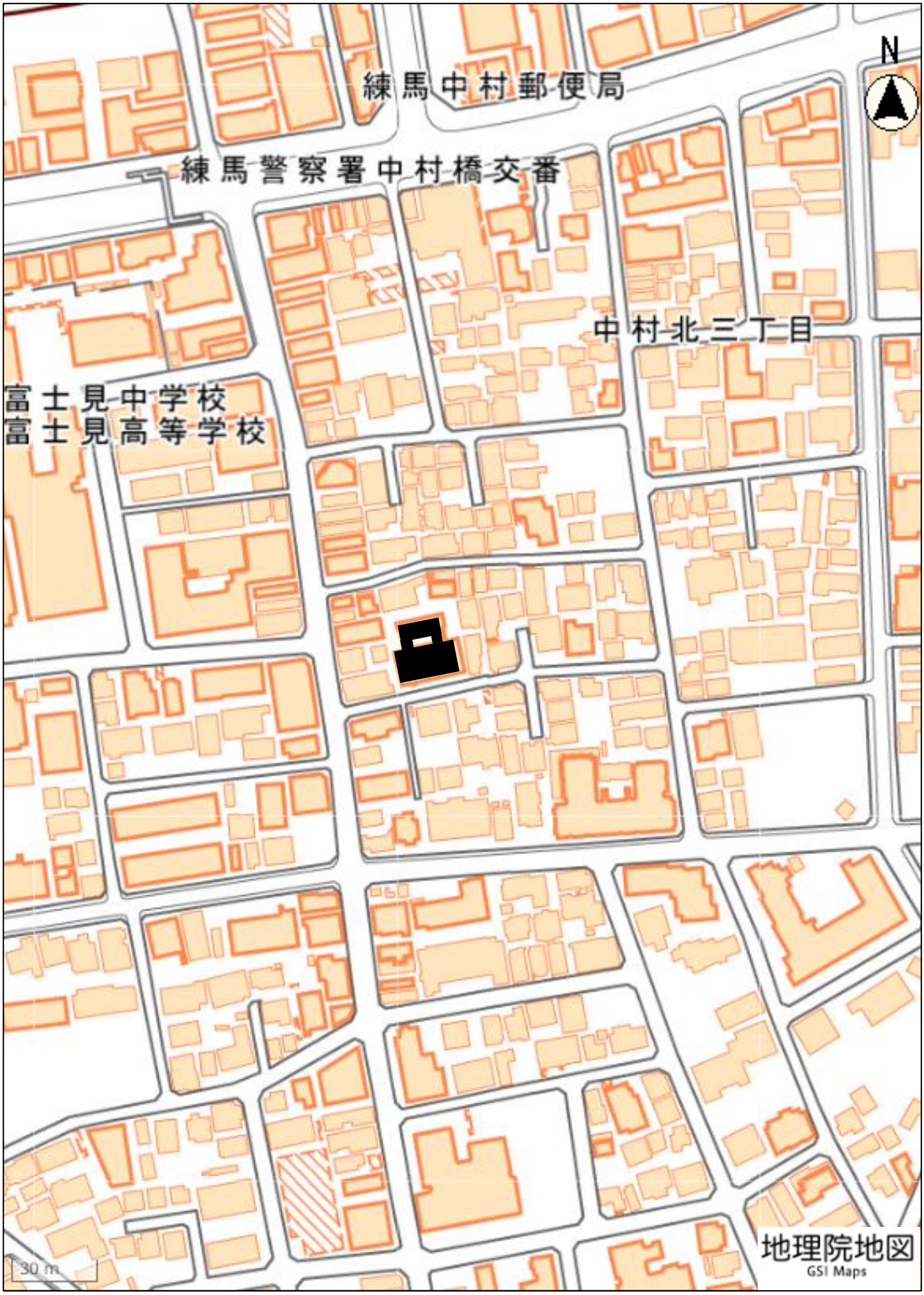
土　地	所　在　地	地　番	東京都練馬区中村北３丁目 20 番６
		住居表示	東京都練馬区中村北３丁目 20－３
	地　目	宅地	
	地　積	692.09 ㎡（公簿）　持分 98,616 分の 6,258	
建物（一棟）	マンション名	ニューハイム中村橋	
	築 年 月 日	1981 年 11 月 16 日新築	
	構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建	
	床面積（公簿）	１階　338.06 ㎡ ２階　382.64 ㎡ ３階　381.86 ㎡	
	主 な 仕 様	（躯体）鉄筋コンクリート造 （屋根）アスファルト露出防水 （外壁）吹付タイル一部小口タイル貼	
	総　戸　数	17 戸	
	階　数	3 階	
	主たる用途	住宅	
	管 理 組 合	ニューハイム中村橋管理組合	
	建物管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス（株）	
	建 築 確 認	第 3426 号（昭和 56 年 4 月 16 日付）	
専有建物	家屋番号	中村北三丁目　20 番６の 11	
	建物名称	ニューハイム中村橋	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	壁芯面積 66.85 ㎡（登記面積 62.58 ㎡）	
	敷地権	所有権	
	所有権以外の権利の設定	無	
	設備	浴室、台所、電気、都市ガス、公共下水道、電気温水器、トイレ	
	主な仕様	（天井）ビニールクロス貼　等 （壁）　ビニールクロス貼　等 （床）　カーペット・クッションフロア　等	
	専有使用権	バルコニー、テラス、玄関扉・扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、外気に面する網戸	
	修繕履歴	2021 年９月に台所改修、洗面化粧台の交換、リビングダイニング・洋室・洗面室・トイレのクロス、床張り替えを行っています。	
法令等に基づく制限	区域区分	■市街化区域　　□市街化調整区域	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	高度地区	第２種高度地区	
	防火・準防火	準防火地域	
	地区計画	□有（　　）　■無	
	宅地造成等規制法	■宅地造成等工事規制区域　■特定盛土等規制区域	
	その他制限	□無　■有 練馬区景観ガイドライン上の「街なか住まい景観ゾーン」に該当	
道 路 状 況	東　側	無	
	南　側	幅員約 4mの公道（法第 42 条第 2 項の道路）に接面	
	西　側	無	
	北　側	無	
私道の負担等		無	
最寄り駅及び交通機関		西武池袋線「中村橋」駅　徒歩 4 分	
管理費等		（管理費）月額 20,060 円（修繕積立費）月額 12,030 円	

インフラ	電　　気	東京電力
	ガ　　ス	東京ガス
	水　　道	都営水道
	下　水　道	都営下水道
	工 業 用 水	無
耐震性・耐震診断	・1981 年新耐震基準　□適法　　■非適法	
建物状況調査の有無とその結果	・状況調査　□実施　■未実施	
石綿(アスベスト)調　　査	・調査　□実施　■未実施	
特記事項	・土地部分は消費税非課税、建物部分は消費税課税（10%）となります。最低売却価格は建物部分の消費税及び地方消費税相当額を含まない価格です。入札にあたっては、建物部分の消費税及び地方消費税相当額を含まない価格で記載してください。落札金額（税抜き）は最低売却価格の割合で土地・建物に按分し、端数処理は次のとおり行います。 ・土地価格：切り捨て ・建物価格（税抜き）：切り上げ ・建物消費税：切り捨て ・区分所有建物の一室であるため、他の物件とは異なる「不動産売買契約書（６号地）」を定めています。詳しくは、別紙２「様式・記入例」の不動産売買契約書（６号地）をご確認ください。 ・本物件は、1982 年に神戸市が取得し、宿舎として使用していました。2025 年４月より空き部屋となり、現在に至ります。 ・各種設備及び残置物につきましては、現状有姿の引き渡しとなり、各種設備の使用の可否については、神戸市は責を負いません。 ・本物件の共用部分および土地については、区分所有者全員の共有に属するものとします。 ・区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできません。また、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはなりません。 ・本物件の専有部分の用途について、区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはなりません。 ・不特定又は多数の者を対象とした休憩所又は宿泊施設等として使用するための募集・広告等を行ってはなりません。（インターネット等の媒体への登録を含む。） ・その専有部分を住宅宿泊事業法第３条第１項の届出を行って営む同法第２条第３項の住宅宿泊事業に使用してはなりません。 ・管理規約については、入札参加申込者に提供いたします。 ・記載の内容が現況と相違している場合は、現況が優先します。	

本物件の記載内容は、関係機関や現地を確認の上、2026 年 10 月 1 日に作成したものです。
詳細については、港湾局経営企画課（TEL:078-595-6267）までお問い合わせください。

位置図

６号地

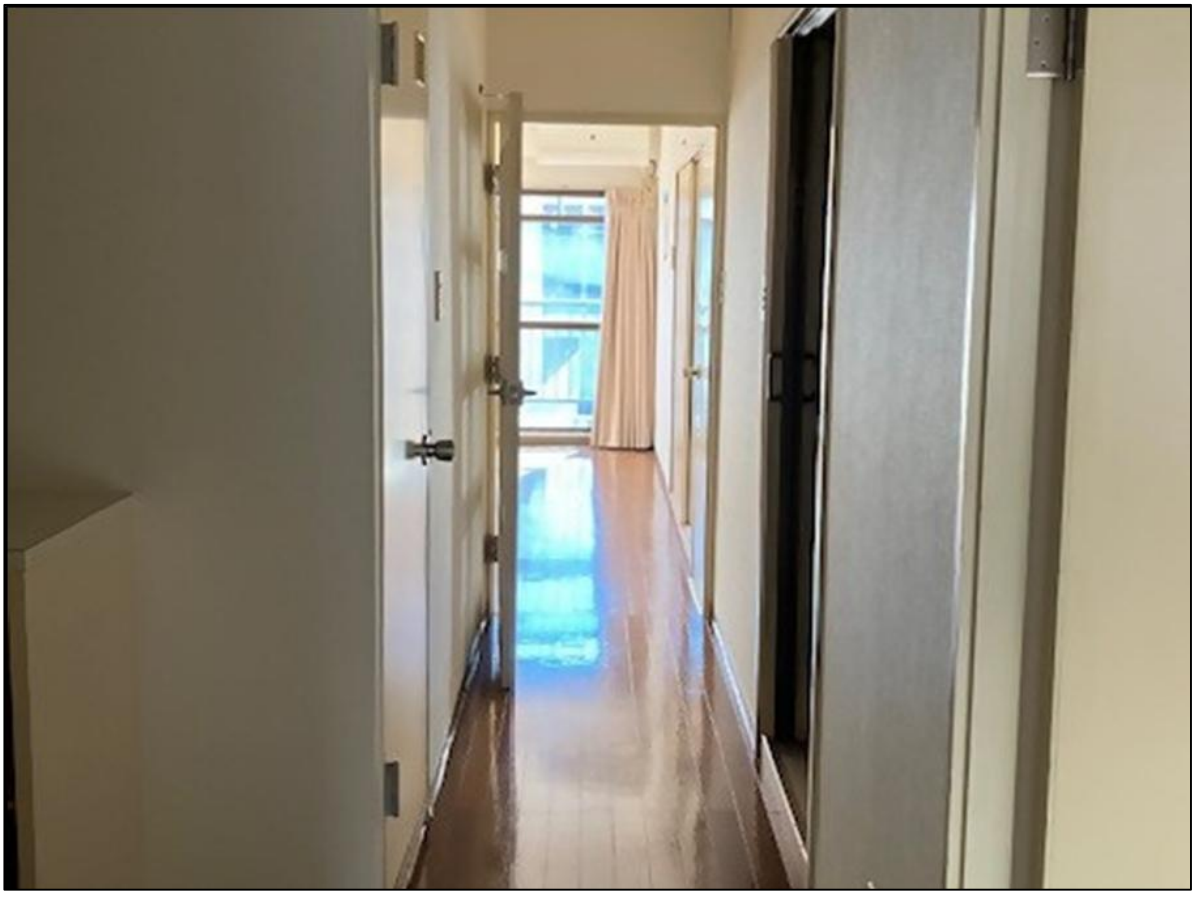

練馬中村郵便局
練馬警察署中村橋交番
中村北三丁目
富士見中学校
富士見高等学校
N
30 m
地理院地図
GSI Maps

写真

６号地

①南西から正面外観を撮影

②玄関から廊下を撮影



写真

６号地

③リビングを撮影

④和室を撮影

写真

６号地

⑤和室を撮影

⑥洋室１を撮影

写真

６号地

⑦洋室２を撮影

⑧キッチンを撮影

写真

６号地

⑨洗面台を撮影