

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、入札が無効となる場合がありますので、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 6 月 9 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 6 月 25 日から 令和 7 年 7 月 2 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 29 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
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 6 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

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三丁目 2 番地 6

建物の名称 エバーグリーンポートアイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町三丁目 2 番 6 の 4 1 1 0 2

建物の名称 4-1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 67.34 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三丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 16983.30 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区港島中町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

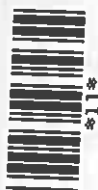
地 積 1318.36 平方メートル

(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 10 万分の 100



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 10万分の100



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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】

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 神戸市中央区港島中町三丁目2番地6

建物の名称 エバーグリーンポートアイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町三丁目2番6の41102

建物の名称 4-1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 67.34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三丁目2番6

地 目 宅地

地 積 16983.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区港島中町三丁目2番7

地 目 宅地

地 積 1318.36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 10万分の100



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 10 万分の 100



令和6年(ヌ)第74号
令和7年 2月10日受理
令和7年 3月11日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所

執 行 官 平 野 匡

(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三丁目 2 番地 6

建物の名称 エバーグリーンポートアイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町三丁目 2 番 6 の 4 1 1 0 2

建物の名称 4 - 1 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 7 . 3 4 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三丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 6 9 8 3 . 3 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区港島中町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 1 3 1 8 . 3 6 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 1 0 万分の 1 0 0



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1 0 万 分 の 1 0 0



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3丁目2番地の6 エバーグリーンポートアイランド4号棟1102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) ☐ 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 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費(月額) 8,800円 修繕積立金(〃) 14,640円 弁護士費用 348,408円	令和7年2月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年11月分～令和7年2月分 計1,537,617円	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	管理会社からの回答によると、上記滞納額合計に加えてCATV使用料(月額550円)および自治会費(月額150円)の滞納があり、承継人にはこれらも併せて請求され、さらに年14.6パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求される		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 用悪水路(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2) ☐ 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 保管開始日	支部 令和 年()第 号 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

その他の事項

- 1 本件物件の種類、構造等および占有関係については、現況調査の結果および現況調査報告書添付の写真により、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 本件建物の床、壁、天井および建具等において、長年の使用および経年劣化等による傷みや汚れが認められる。
- 3 本件建物の各居室において、食品、日用品、書籍、衣類等の大量の物資が床に置かれており、床面については十分な調査が困難であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物でペットは飼っていません。 3 本件建物で雨漏り等の不具合はありません。 4 本件建物で事件や事故はありません。 5 コンロはガスですが、給湯は電気温水器です。 6 以前、壁に手摺りを設けるリフォームを行いました。
■管理組合担当者	1 本件マンションの敷地のうち地番2番7の土地は神戸市が所有し地上権が設定され、その地上権に敷地権が設けられているということは知りませんでした。その地上権に対して対価を支払っているということは聞いたことはありませんが、念のため管理会社に聞いて下さい。
■管理会社担当者	1 本件マンション敷地のうち地番2番7の土地の地上権に対する対価を払っているという記録はないので、そのような支払いはないと思います。

(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2月12日(水)	執行官室	■管理会社あて照会書FAX送信
令和7年2月12日(水) 14:00-14:15	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2月14日(金) 13:05-13:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■立入通知書および照会書(110円)投函 ■外観写真撮影
令和7年2月21日(金) 9:55-10:55	物件所在地	■立入調査 ■評価人同行 ■写真撮影 ■債務者より聴取
令和7年2月21日(金) 16:15-16:25	執行官室	■管理組合担当者より電話聴取(発信)
令和7年2月27日(木) 16:50-17:00	執行官室	■管理会社担当者より電話聴取(発信)
(特記事項) ■ 令和7年2月21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。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：国上測定)

+80442.923

-147107.029

-147233.029

+80317.923

(座標値種別：国上測定)

地番区域見出
港島中町3丁目
港島中町
4丁目

請求部	所在	神戸市中央区港島中町三丁目				地番	2番6			
出力縮	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		

請求番号：11-4

(1/5)

(7枚目)

公用

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)

+80567.923

-147107.029

-147233.029

+80442.923

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

港島中町3丁目

請求部	所在	神戸市中央区港島中町三丁目				地番	2番6			
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		

請求番号：11-4

(2/5)

(8枚目)

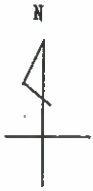
公用

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)

+80442.923

-147233.029



6

-2

2-6(3/5)

2-7

9

10

5-1

-147359.029

+80317.923

(座標値種別：図上測定)

港島中町
3丁目
港島中町
4丁目
地番区域見出

請求部	所 在	神戸市中央区港島中町三丁目				地 番	2番6			
出力縮	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 項		

請求番号：11-4

(3/5)

(9 枚 目)

公用

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)

+80567.923

-147233.029

620 555.923

+80442.923

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

港島中町3丁目

請 求 部	所 在	神戸市中央区港島中町三丁目				地 番	2番6			
出 力 縮	1/500	精 度 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		

請求番号：11-4

(4/5)

(10枚目)

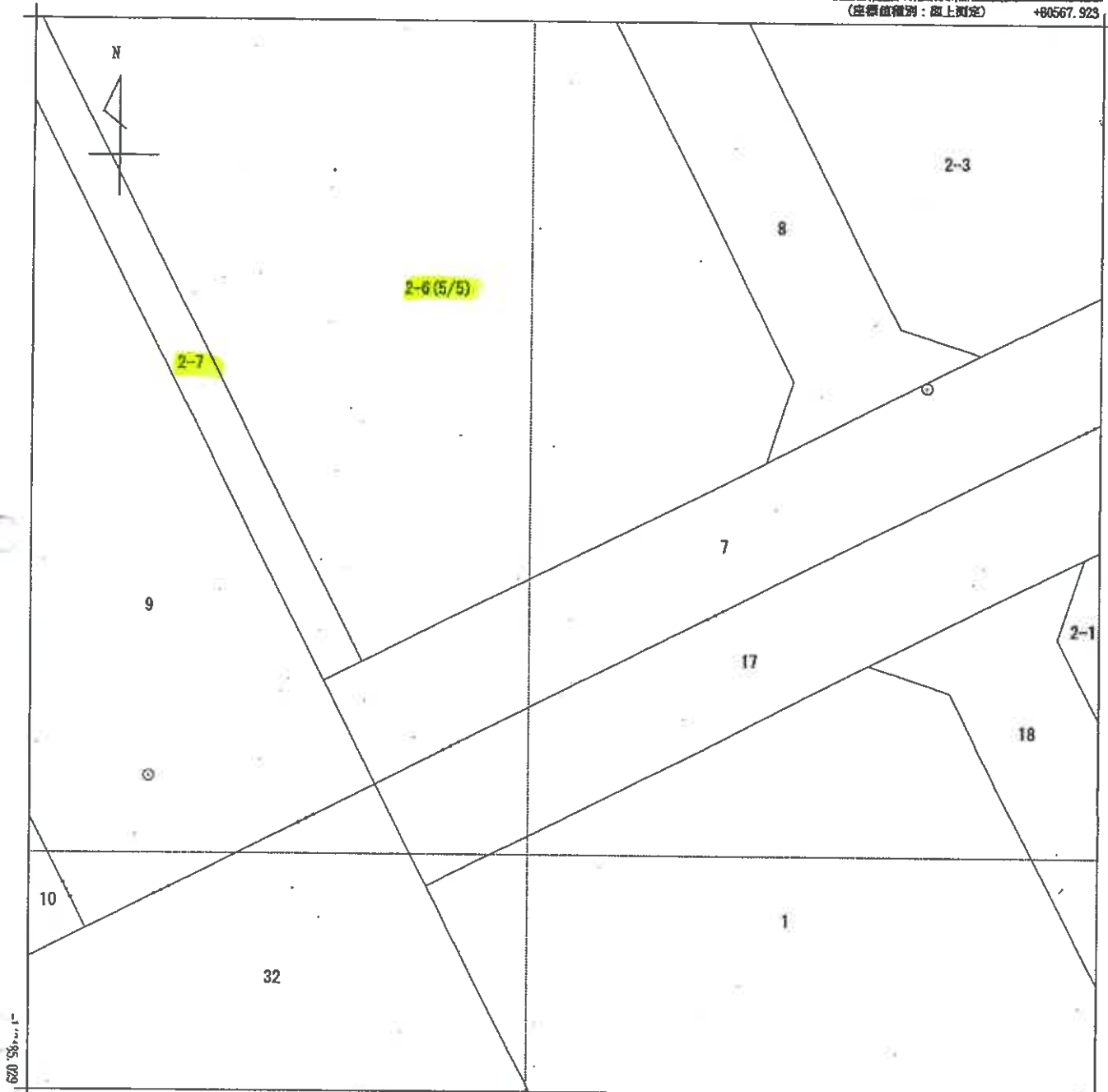
公用

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)

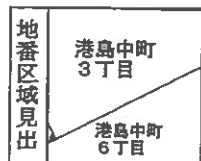
+80567.923

-147359.029



+80442.923

(座標値種別：図上測定)



A 港島中町4丁目

請求部	所在	神戸市中央区港島中町三丁目					地番	2番6			
出縮	力尺	1/500	精度区	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		

請求番号：11-4

(5/5)

(11枚目)

公用

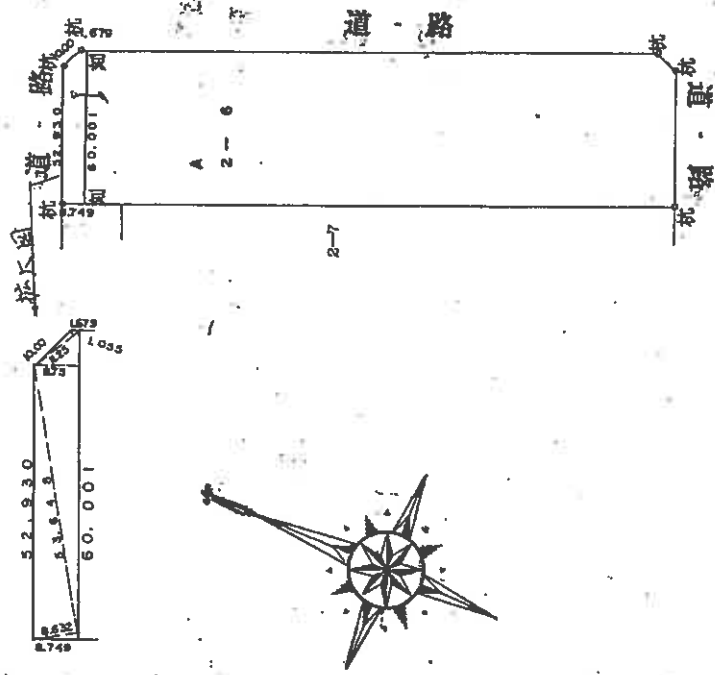
登記年月日：昭和56年5月25日

昭56年5月25日

地積測量図

地番 2-6-2-12
土地の所在 神戸市中央区港島中町3丁目

縮尺 1/1000



A 2-6

16,989.3047 - 4,999.9834 = 16,489.3213 m

B 2-8

53.648	X	6.632	=	483.0698
60.001	X	9.750	=	525.0087
11.250	X	1.055	=	11.8637
				計
				999.9669
				1/2 499.9834 m

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者 [Redacted]
申請人 [Redacted]
縮尺 1/2000

(昭和56年5月20日作成)

003895

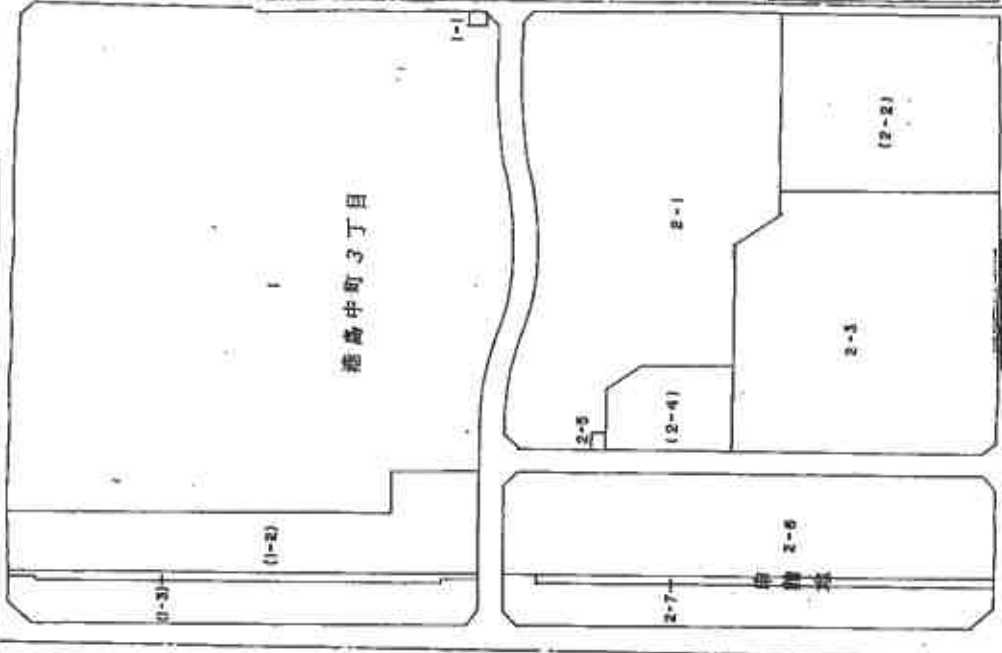
登記年月日：昭和55年9月12日

昭和55年9月12日

新設土地所在図
新設土地測量図

地番
土地の所在

中央区
神戸市兵庫区港島中町3丁目



港島中町々丁目

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

()は予定地番

縮尺 1/3000

港島中町6丁目

申請人

昭和55年9月5日作製

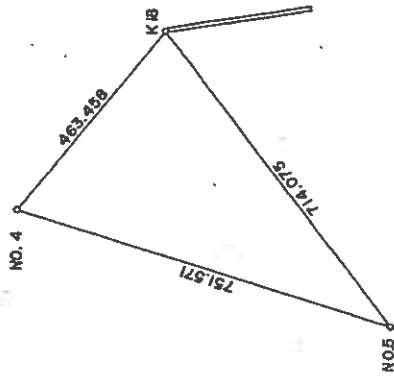
作製者

登記年月日：昭和55年3月12日

昭和55年3月27日

土地積測量図

地番	新設 2-7
土地の所在	中央区 神戸市兵庫区港島中町3丁目



- NO.4 コンテナ・/・ベース管理室屋上の鉄
NO.5 コンテナ-3 4ベース管理室屋上の鉄

境界線の種類	番号
コンクリート杭	17 / 8 8 / 6

(2-7) 面積計算表

NO	1	2	3	2 X 3
X		Y	$X_{n-1} - X_{n+1}$	$Y(X_{n-1} - X_{n+1})$
K17	2044.802	3096.871	- 89.067	- 275829.009357
K18	2049.539	3098.470	79.592	246613.424240
K 8	1965.210	3348.298	99.067	298222.857966
K16	1960.472	3346.700	- 79.592	- 266370.548400
計				2636.726449
1/2				1318.36 m ²

作製者	昭和55年3月5日(作製)
申請人	

003897

縮尺 1/2000

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
面圖 12.17

各階平面図

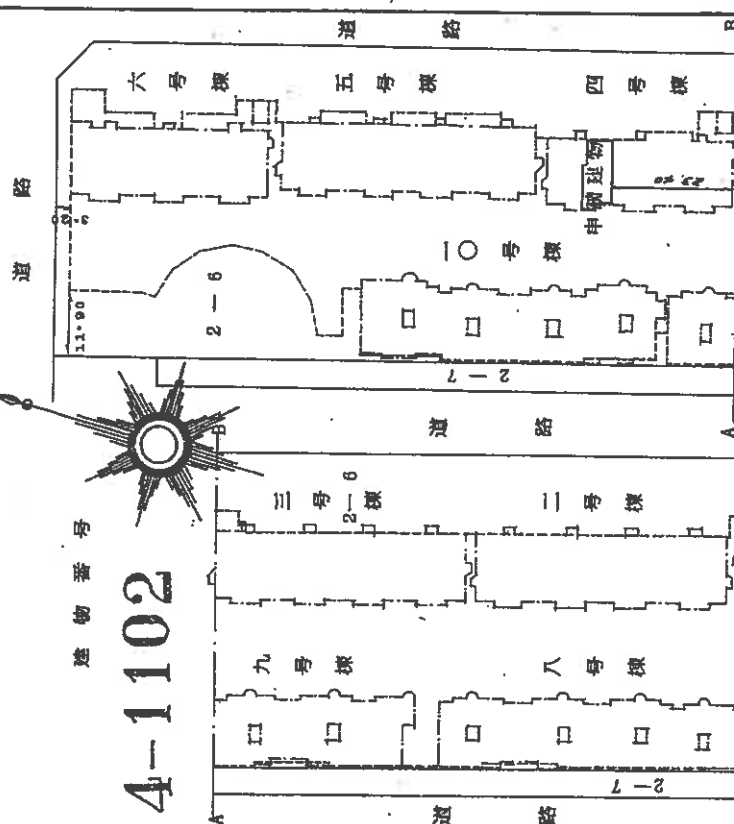
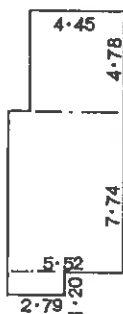
家屋番号	港島中町3丁目 2番6の41102
------	----------------------

神戸市中央区港島中町3丁目2番地の6

号
番
物
连

4-1102

分 部 有 限 公 司



本図面は A3 版を A4 版
に縮小したものである

建物の存する部分
4号棟 12階
-----棟 1階
-----棟 4階

作 者

申請人

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

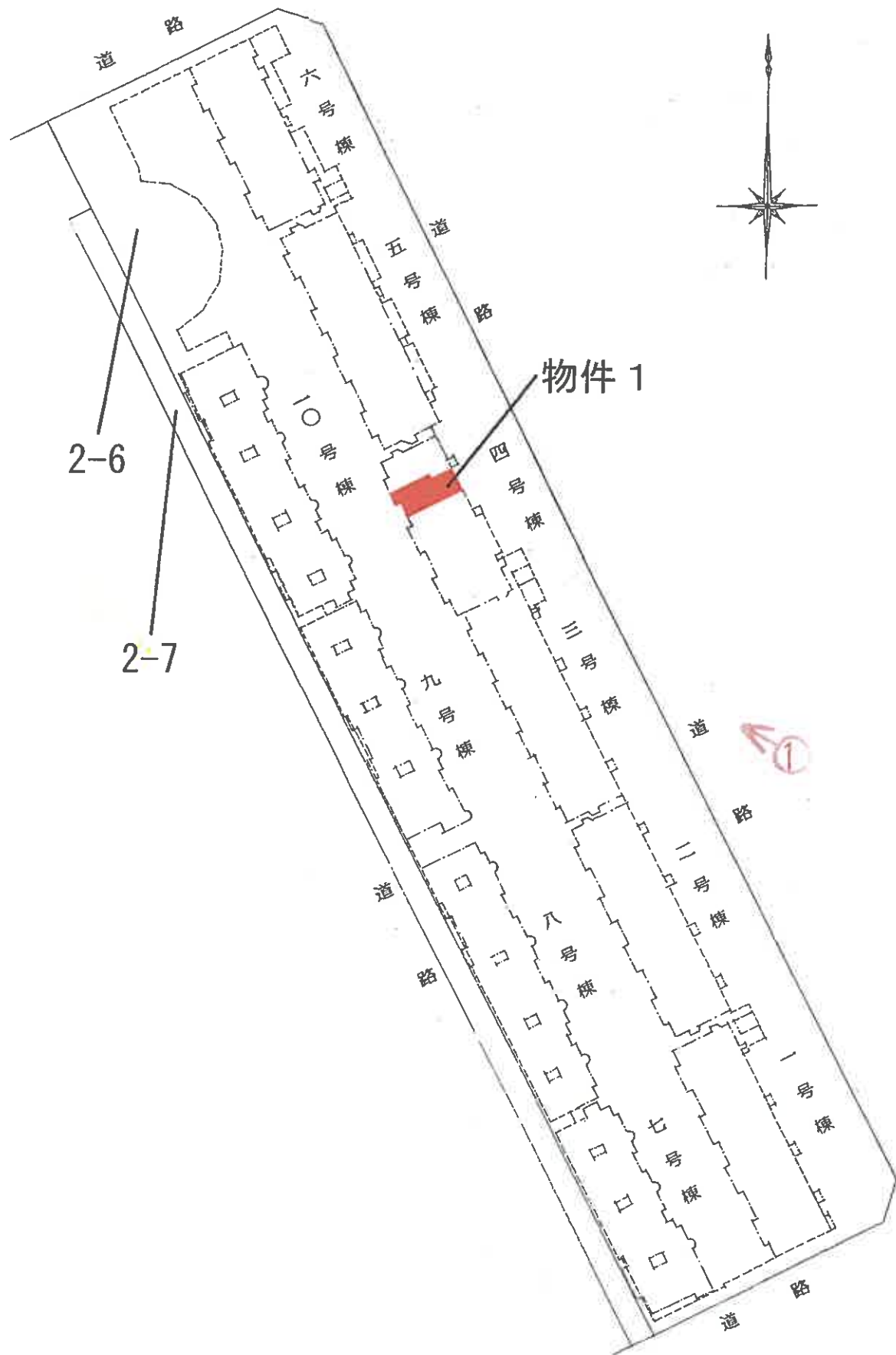
西曆 1923 年 5 月 23 日 星期日

222875

請求番号: 11-6

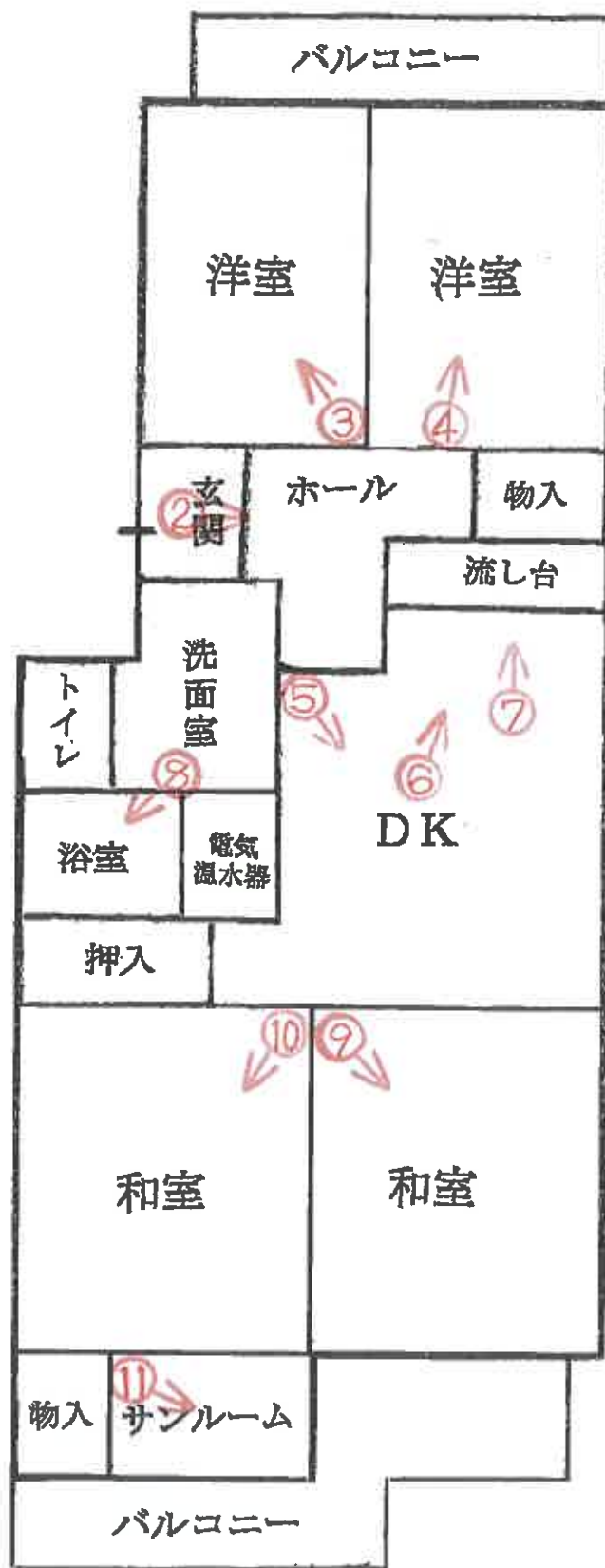
土地建物位置関係図

(←○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)





手前から三号棟、四号棟、五号棟、六号棟。本件物件は四号棟の11階。





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 6 年 (又) 第 74 号
令和 7 年 2 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 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

中村 要

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金6,400,000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	神戸新交通線 みなとじま駅の東方 約300m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	高層の店舗付マンションを中心とした地域	
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 % 防火指定なし 眺望景観形成地域、地区計画（ポータアイランド中央地区）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 18,301.66 m ² の ほぼ整形地	
接面道路の状況	南西側 約65m市道 南東側 約27m市道 北東側 約14m市道 北西側 約14m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の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	・ 一部、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）等の指定を受けている。 ・ 符号2土地の所有者は神戸市であり、地上権が設定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーグリーンポートアイランド	
建物の用途	店舗・共同住宅（4号棟のみ戸数78戸、全体総戸数686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）	昭和56年5月13日 新築
	経過年数	44 年程度
	経済的残存耐用年数	10 年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付15階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備等	エレベーター	あり（各階停止ではない）
	駐車場	なし（管理会社回答による）
	トランクルーム	なし（管理会社回答による）
	集会所	あり
	その他	ー
品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり エバーグリーンポートアイランド管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和7年1月31日現在、 716,801,735 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。	

(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	12階(4-1102号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	67.34㎡ (登記記載面積)
間 取 り	4DK バルコニー 南西向き
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 : 北東面にバルコニーあり エレベーター停止階ではない
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 8,800円 修繕積立金 月 額 14,640円 弁護士費用 348,408円 滞 納 額 あり (令和7年2月13日現在 1,537,617円) 滞納額には上記弁護士費用を含む。上記以外の費用の滞納状況 及び遅延損害金に関しては現況調査報告書ご参照
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	室内に大量の動産類が置かれており、床面の詳細な状況は確認できなかった。

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
230,000	67.34	1.17	0.18	3,260,000

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 44年、経済的残存耐用年数 10年、経済的全耐用年数 54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) ≒ 0.18

(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
350,000	1.05	18,301.66	0.90	100/ 100000	0.97	5,870,000

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5-19）

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/㎡)
 $489,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/141 \div 350,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/99 \times 100/140 \times 100/104 \div 100/141$

イ 個別格差：接道状況等 (1.05)

ウ 地 積：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、一部地上権

(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
3,260,000	5,870,000	0.90	8,220,000

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
0.90 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 208,000 円/㎡

B 令和5年 8月 190,000 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	208,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{107}$	180,000
B	190,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{103}$	173,000

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
177,000	0.90	67.34	10,730,000

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目 の有効 純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ	複利 現価率 (7.0%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
812 千円 (10.8%)	655 千円	8.0%	8,188 千円 ≒ 8,190 千円	0.81629	6,685 千円 (89.2%)	7,497 千円 ≒ 7,500 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	1,080	1,080	1,064	1,064
	共益費収入	108	108	106	106
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,188	1,188	1,170	1,170
	空室損失	△ 119	△ 119	△ 117	△ 117
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 35	△ 35
	有効総収益	1,033	1,033	1,018	1,018
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	107	107	107	107
	長期計画修繕費	1,178	178	178	178
	公租公課	75	75	75	75
	損害保険料	3	3	3	3
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,363	363	363	363
ウ 経費率 (%)		131.95	35.14	35.66	35.66
エ 有効純収益	ア－イ	△ 330	670	655	655
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	△ 308	585	535	

(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	8,220,000	1.00	8,220,000
②比準価格	10,730,000	1.00	10,730,000
③収益価格			7,500,000
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)	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
10,120,000	1.00	0.80	0.79	6,400,000

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 (神戸中央5-19)
所 在 : 神戸市中央区磯上通4丁目336番
「磯上通4-2-22」
価 格 : 489,000円/㎡
位 置 : JR線「三ノ宮」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 362㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員15m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 : 中層事務所、マンション等が混在する商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
土地 : 3,419,961,087円 (×100/100,000)
建物 : 3,378,200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 建物間取略図
- 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三丁目 2 番地 6

建物の名称 エバーグリーンポートアイランド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港島中町三丁目 2 番 6 の 4 1 1 0 2

建物の名称 4-1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 7. 3 4 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三丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 6 9 8 3. 3 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 神戸市中央区港島中町三丁目 2 番 7

地 目 宅地

地 積 1 3 1 8. 3 6 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 1 0 万分の 1 0 0



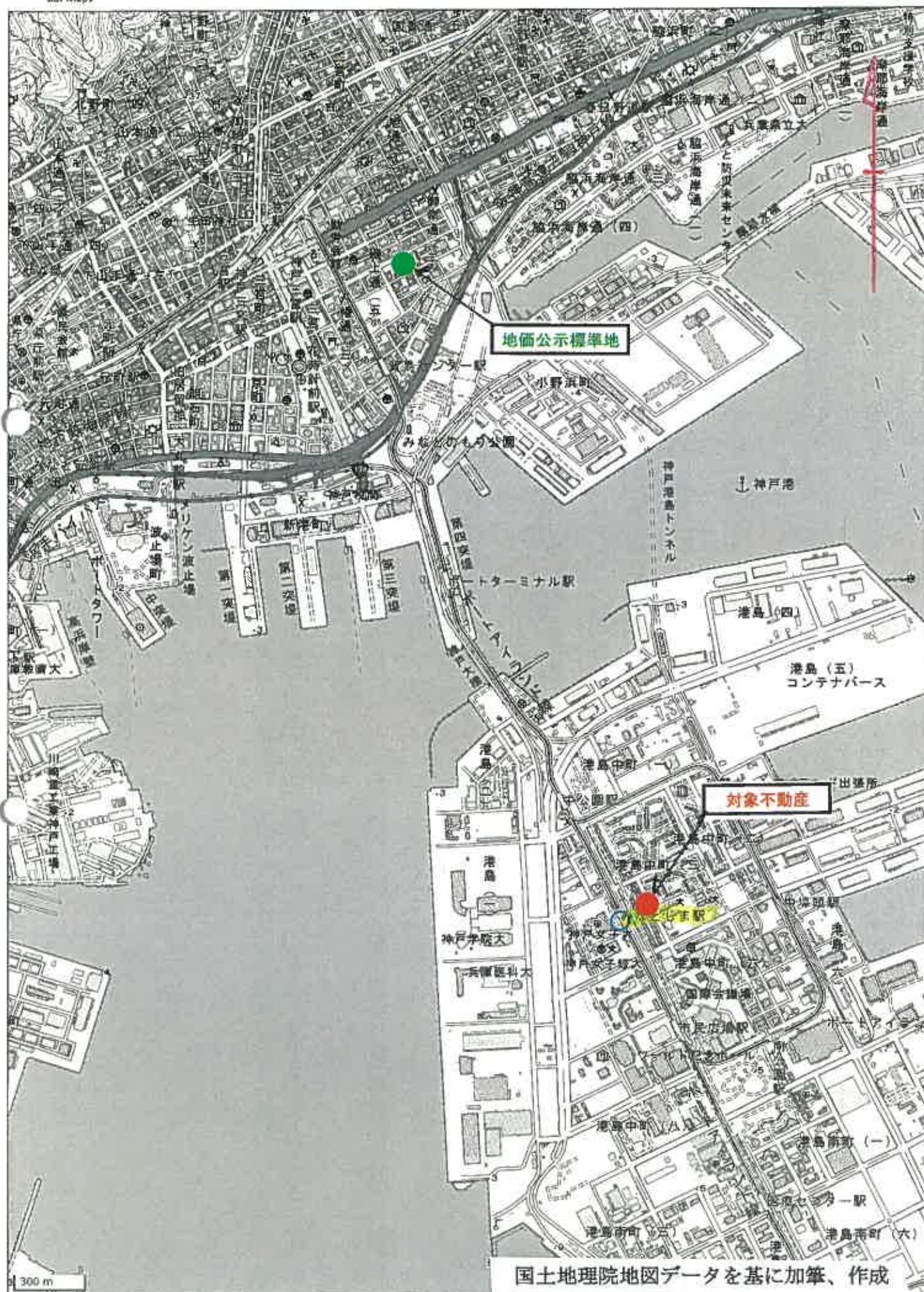
物 件 目 録

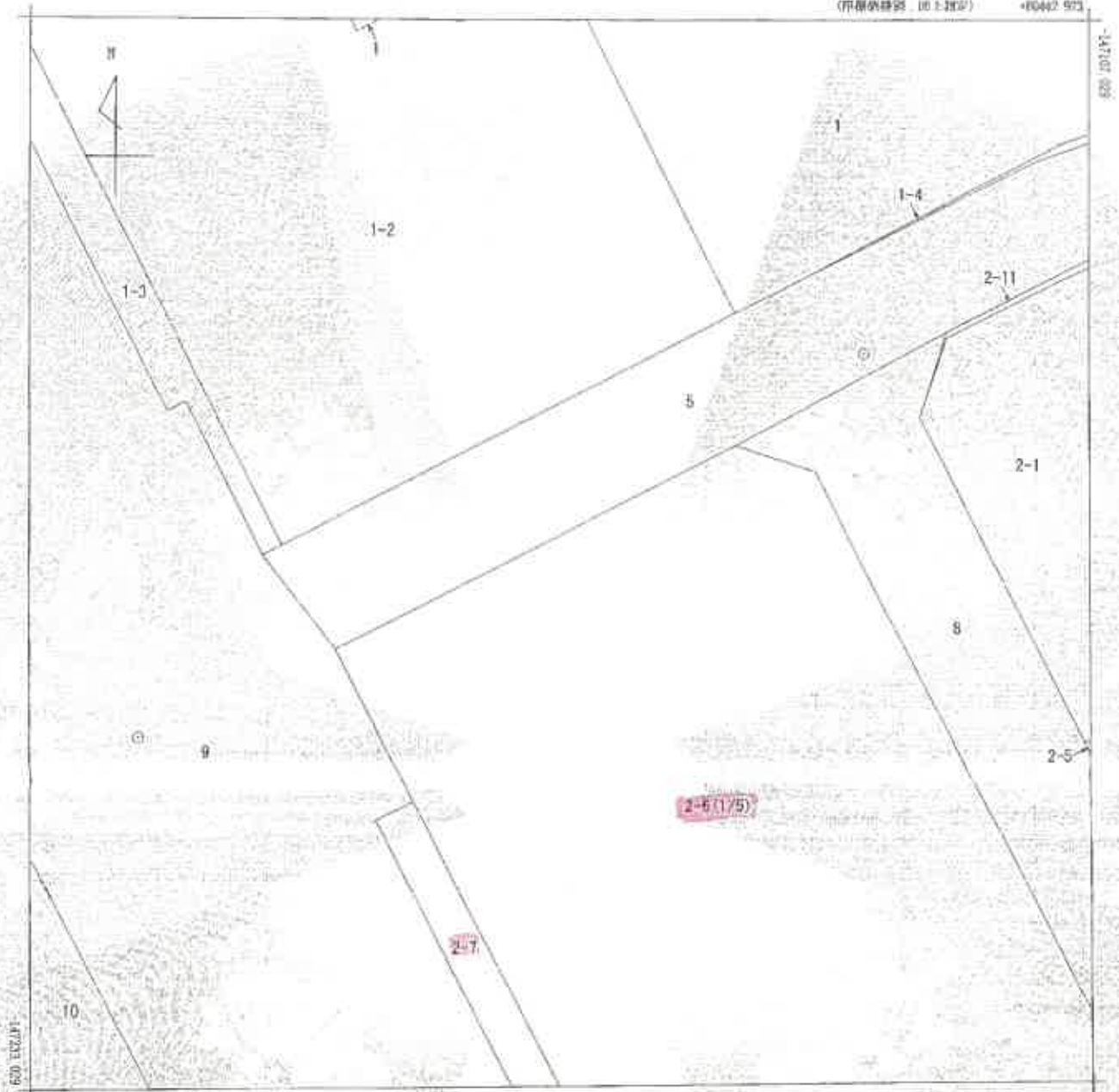
土地の符号 2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 1.0万分の100







40442 923 (市部外録第 10 号第 2 項)

地番区域見出
港島中町 3 丁目
港島中町 4 丁目

請求 部分	所在	神戸市中央区港島中町三丁目				地番	2番6			
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)			
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		

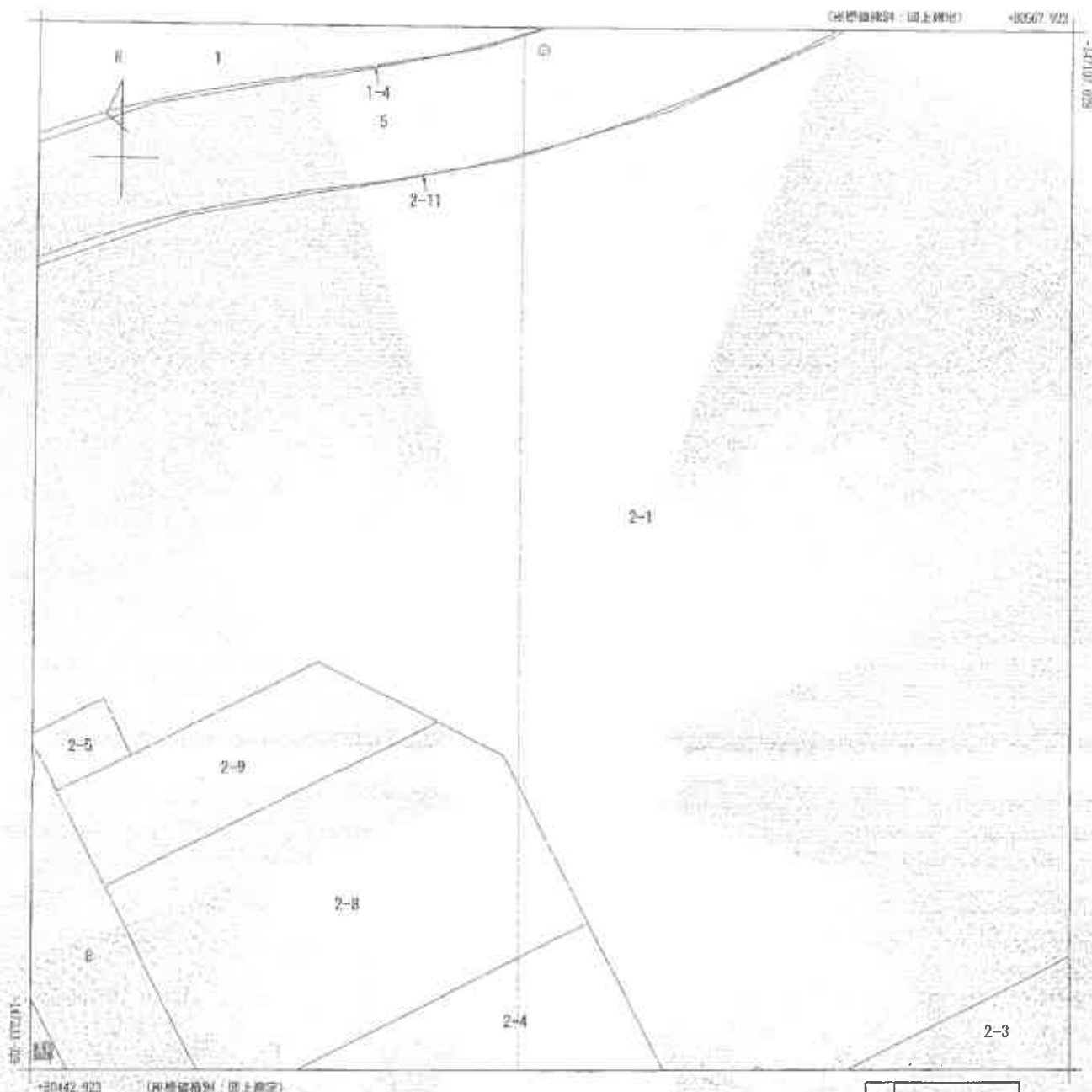
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月22日
神戸地方裁判所

地図整理番号: M33046
(1/5)

登記官

縮小版



地番区域見出
港島中町3丁目

部 分	所 在	神戸市中央区港島中町三丁目				地 番	2番6				
出 力 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 事	記 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。

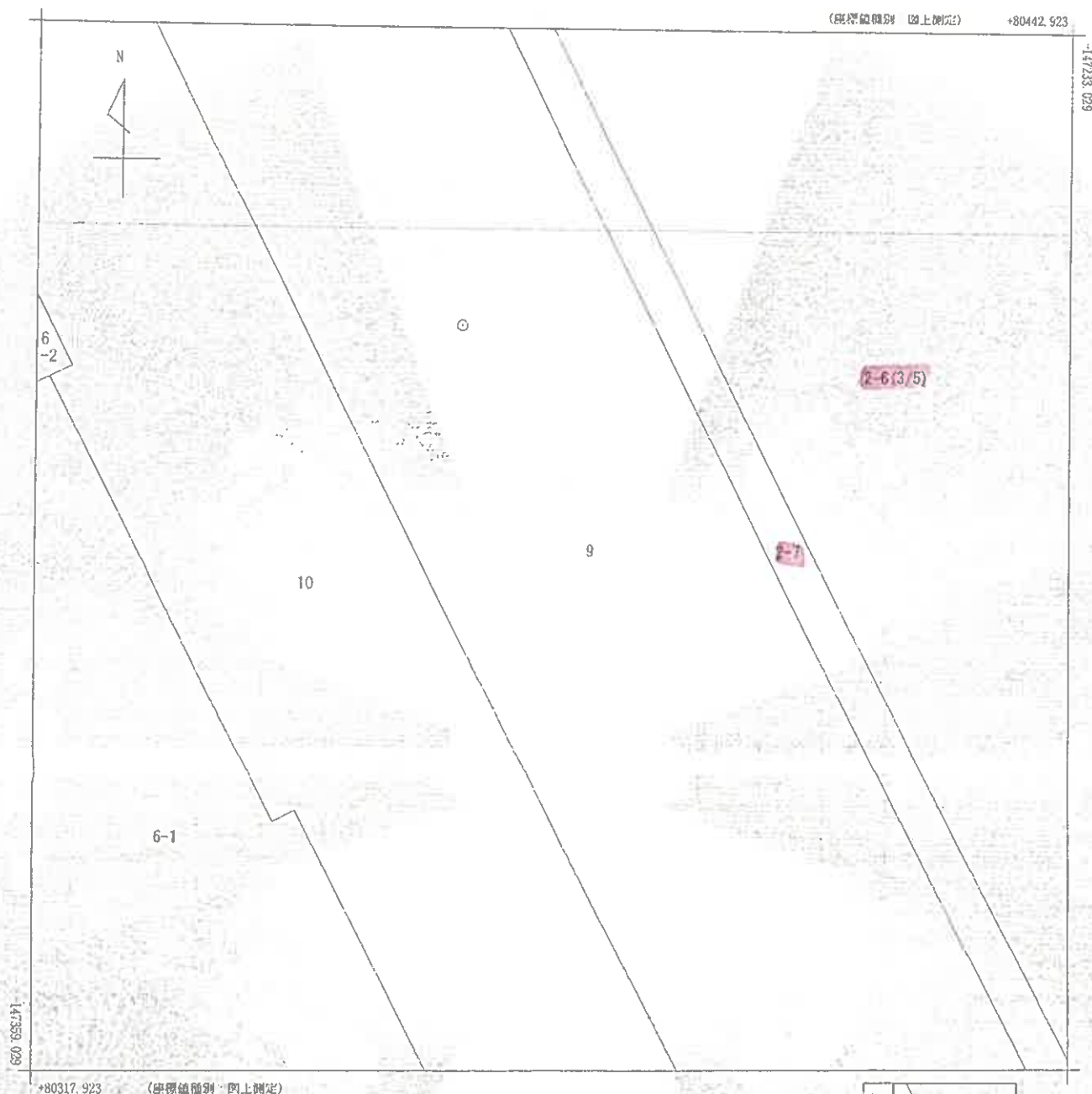
令和6年11月22日
神戸地方方法務局

地図整理番号: M33046
(2/5)

登記官

縮小版

公図写



(座標値補測・図上測定)

地番区域見出
港島中町
3丁目
4丁目

部 分	所 在	神戸市中央区港島中町三丁目				地 番	2番6			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	中二	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 事 記 項		

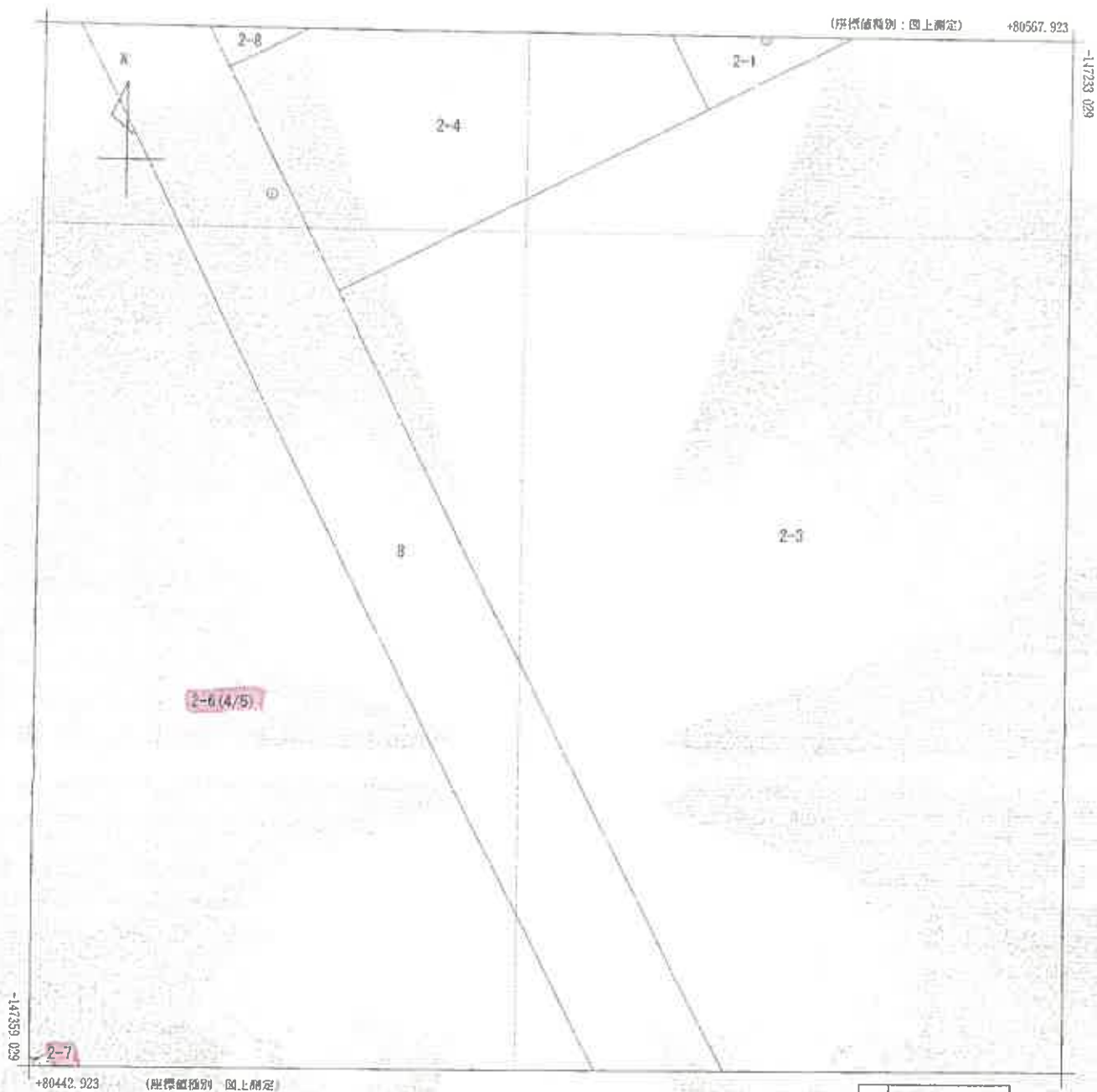
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月22日
神戸地方方法務局

地図整理番号: M33046
(3/5)

登記官

縮小版



地番区域見出
港島中町3丁目

請求部	所 在	神戸市中央区港島中町三丁目				地 番	2番6			
出力尺	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		

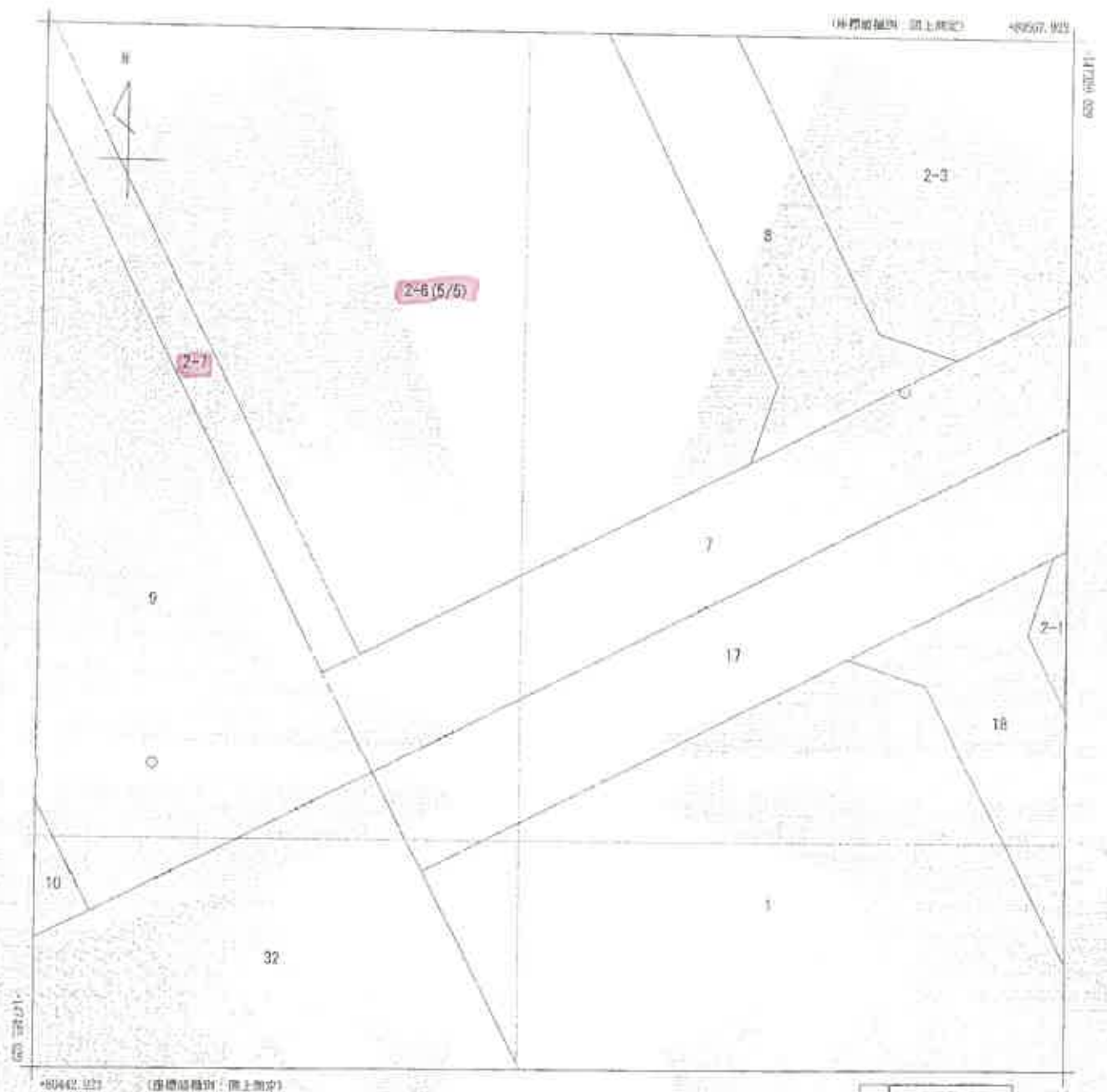
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月22日
神戸地方法務局
地図整理番号：M33046
(4/5)
登記官



縮小版

公図写



調査区分	所在地					地番		2番6		
出方図尺	1/500	精度区分	中二	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		備考	その他
作成年月日	平成3年6月17日			勘定年月日(原簿)	平成3年7月1日			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。

令和6年11月22日
神戸地方裁判所

地図整理番号: 地33046
(5/5)

登記官

縮小版

登記年月日：昭和56年5月25日

これは図面に記載されている内容と一致しない図面である。
令和6年11月17日 国土院 地籍課

図面

昭和56年5月25日

地積測量図

新2-6 依 新2-6 2-8

地積測量図

土地の所在地 神戸市中央区港島中町3丁目

2-8は2-6に合算

縮尺 1/1000



A 2-6

16903.3047 - 499.3624 = 16403.9423

B 2-8

53.648	X	8.632	=	463.0885
60.001	X	6.755	=	405.0087
11.250	X	1.055	=	11.8687
				580.9660
				409.9034

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

道・路

作製者

縮尺 1/2000

003895

地籍測量課 第33348

縮小版

昭和55年9月22日

新設
2-7
中央区
土地所在図

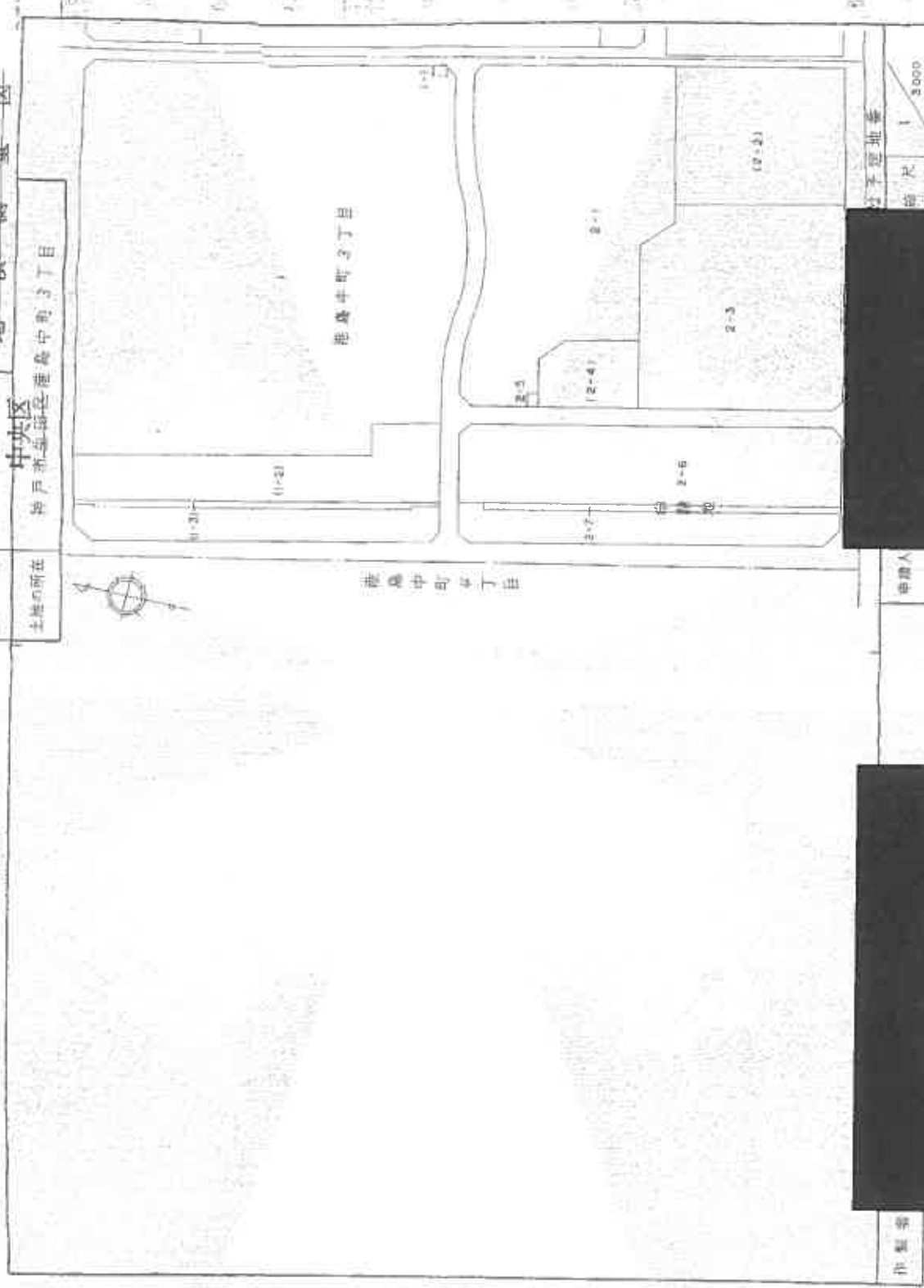
地番

土地の所在
神戸市中央区港島中町3丁目



港島中町4丁目

港島中町3丁目



縮尺	1/3000
縮尺	1/3000

作製者

申請人

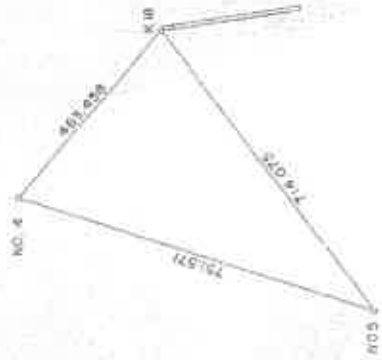
登記年月日：昭和55年3月15日

昭和55年3月2日

新設

土地積測量図

地番	2-7
土地の所在	中央区 神戸市兵庫区港島中町3丁目



NO.4 コンテナ・イン・バス普通室屋上の鉄

NO.5 コンテナ・イン・バス普通室屋上の鉄

境界線の種類	番 号
コンクリート壁	17 / 8 8 / 6

(2-7) 面積計算表

NO.	1	2	3	2 X 3
X	$X_{n-1} - X_{n+1}$	Y	$X_{n+1} - X_{n+1}$	$Y(X_{n+1} - X_{n+1})$
NO.7	2044.802	3036.871	- 89.067	- 275829.009357
NO.9	2049.539	3038.470	79.592	246613.424240
K.6	1985.210	3348.298	89.067	298222.657956
K10	1950.472	3346.700	- 79.592	- 266370.546400
計				2636.726449
1/2				1318.36 m ²



申請人

縮尺 1 / 2000

縮小版

登記年月日：昭和38年12月7日

これは図面に記載のたてやうの建築計画に準じて建築せらるべきものである
 昭和36年11月22日 東京府知事 藤田 隆雄

第22号

各階平面図

建物図面
各階平面図

家賃番号 府島中町3丁目
2番地の41102
建設事務所 府島中町3丁目2番地の6

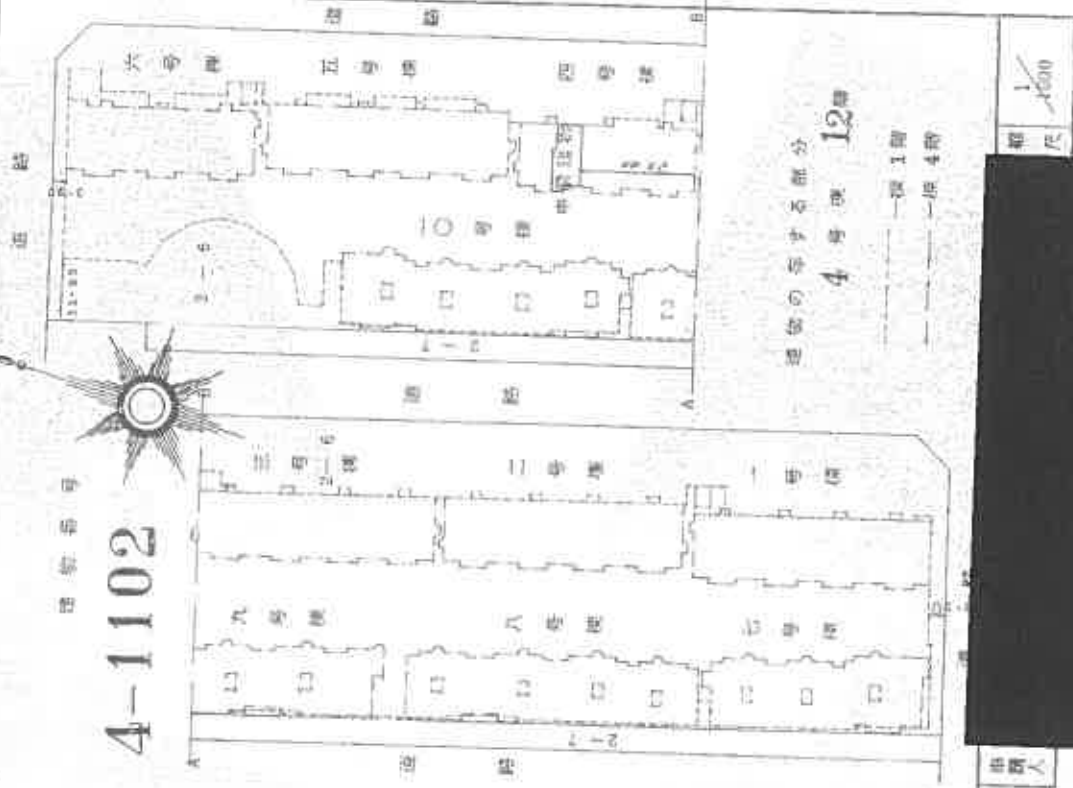
建築番号

4-1102

各部部分



4.76	4.45	21.2210
7.74	5.52	42.7248
1.20	2.79	3.3480
合	計	67.3438㎡



建物の各部分
4号棟 12階
一階 1階
二階 4階

設計人

縮尺 1/250

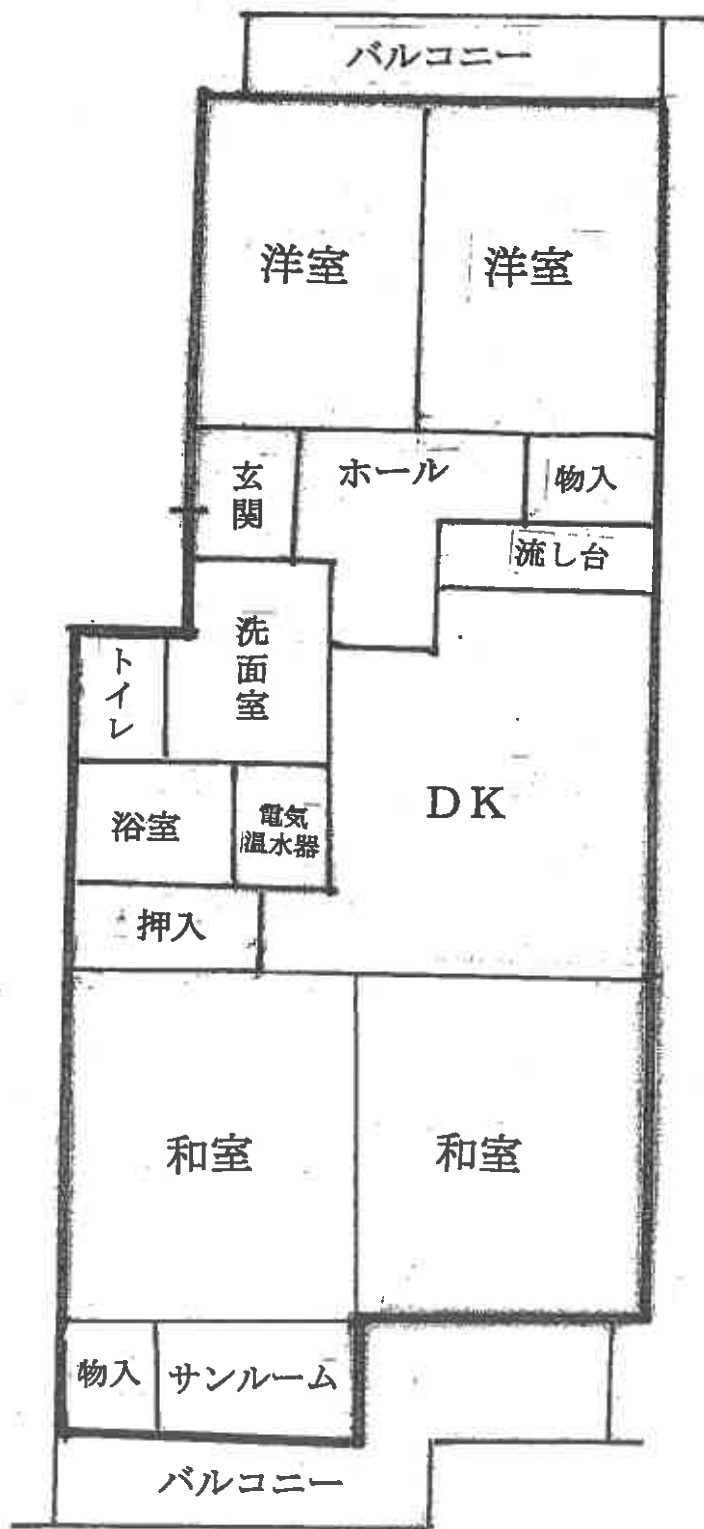
作成者

縮尺 1/1000

地図調査番号：001049

縮小版

【建物間取略図】



現況写真

