

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 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 7 月 23 日から 令和 7 年 7 月 30 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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	8,850,000 7,080,000		1,770,000	91,164	20,497



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番地 1 2 5

建物の名称 アンビエントジェームス山三番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5 の 7 1 4

建物の名称 三番館 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 5 7 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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5

地 目 宅地

地 積 1 1 4 9 3 . 3 4 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 5 2 7 8 3 6 分の 7 2 8 0



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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

【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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番地 1 2 5

建物の名称 アンビエントジェームス山三番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5 の 7 1 4

建物の名称 三番館 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 5 7 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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5

地 目 宅地

地 積 1 1 4 9 3 . 3 4 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 5 2 7 8 3 6 分の 7 2 8 0



令和6年(ヌ)第77号
令和7年1月23日受理
令和7年3月14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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番地 1 2 5

建物の名称 アンビエントジェームス山三番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5 の 7 1 4

建物の名称 三番館 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 5 7 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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5

地 目 宅地

地 積 1 1 4 9 3 . 3 4 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 5 2 7 8 3 6 分の 7 2 8 0



(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	神戸市垂水区塩屋町671番地の125 アンビエントジェームス山三番館714号室	
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 上記の者が本建物を 住居 として使用し、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 5, 0 0 0 円 修繕積立金 1 2, 5 6 0 円	令和7年2月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年9月分～令和7年2月分 計749, 158円 ☐ 不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
そ の 他 の 事 項	管理会社からの回答によると、承継人に対し、弁護士費用875, 222円及び管理費等の滞納額に対する、年18. 25パーセントの遅延損害金が付加されて請求される。	
敷 地 権	符号1	
現 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 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

その他の事項

■ 本件建物等の状況等

立会人 A 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 室内は、床に雑然と物が置かれ床面が現認できない部分が多く、汚れてもいたが、特段、大きな破損箇所は確認できなかった。
- 2 本件物件のあるアンビエントジェームス山には、3棟の住居棟があるが、本件物件のある三番館は、敷地の東側の広い法面を下った東端の場所に位置する。
- 3 アンビエントジェームス山のメインエントランスは一、二番館のある北西側に位置するが、メインエントランス側から三番館に行くためには、鍵のかかった箇所を数ヶ所通って敷地内の法面（写真⑩）を下るか、メインエントランス側の駐車場の北東側の扉（写真⑪）を出て北側に回り込んで下るか、南側の細く区分された道（写真⑫から同⑬に続く道）を通過して大きく迂回し獣道のような細く急な坂道を下らなくては行くことができない。
- 4 メインエントランス側に駐車場棟があり屋上がテニスコートになっていた。
- 5 三番館の北側にバスケットボールのゴールを模した遊技場のようなプレイスペースがあった。
- 6 債務者からは、当職が差し置いた照会書に対する回答その他、何らの応答もなかったため、事情を聴取することはできなかった。

■ 管理会社からの回答要旨（電話聴取含む）

- 1 総戸数194戸で構成されている。
- 2 駐車場195台。受付順。
- 3 集会所あり。
- 4 トランクルームなし。
- 5 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 6 大規模修繕は予定は未定。
- 7 修繕積立金は令和6年12月31日現在で2億6,414万7,429円である。

■ その他

本件は、管理費の滞納金等について債務者に支払いを求める判決に基づく強制競売である。管理組合から届け出のあった管理費等の滞納額については、同判決の主文に含まれるものもあるため、本件売却代金の配当により管理費等の滞納の一部は解消する可能性がある。

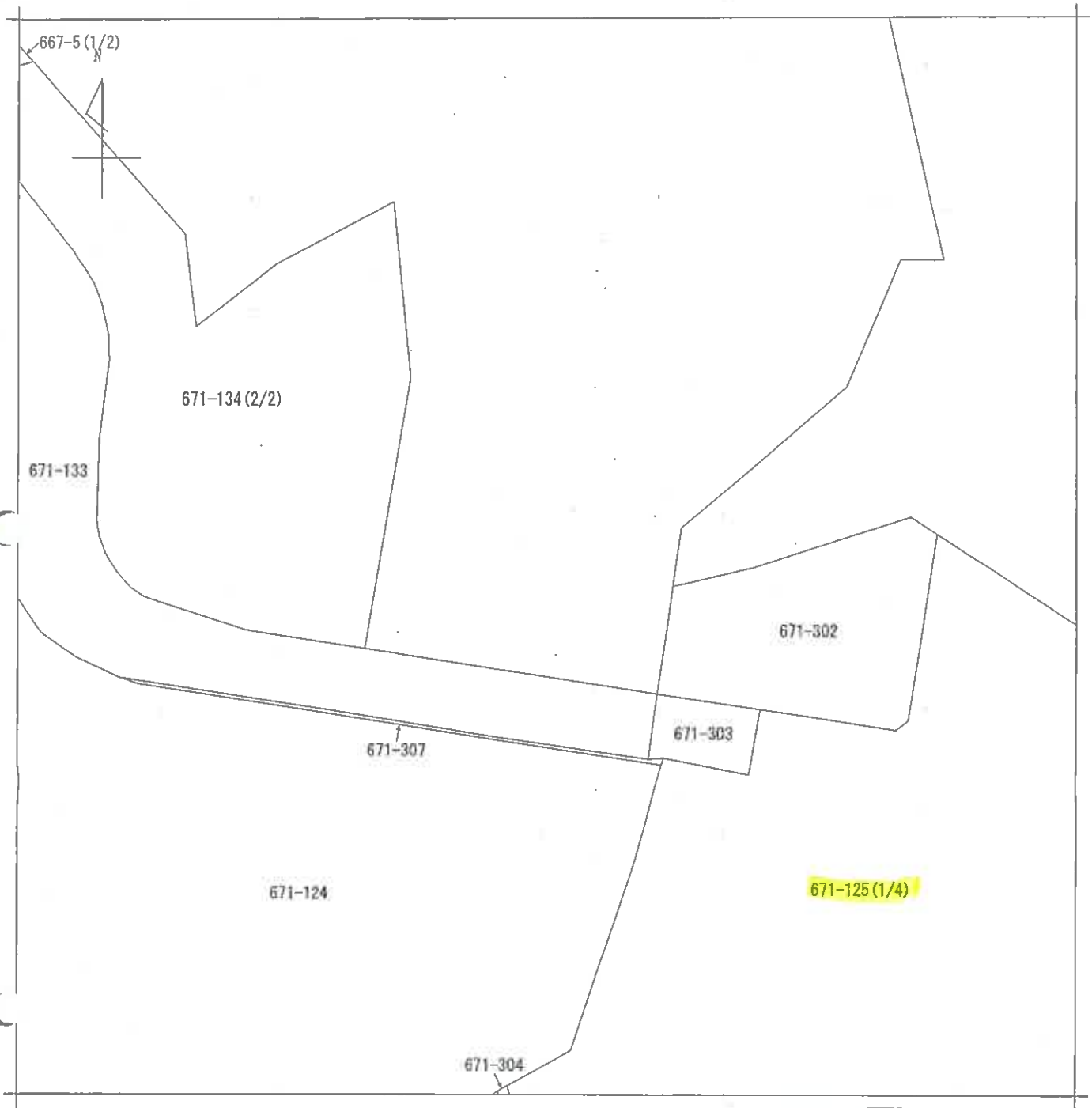
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月23日（木）	執行官室	管理会社にファックス送信
7年1月27日（月） 15：05－15：25	物件所在地	目的物件確認、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、道路部分等調査
7年1月27日（月） 16：00－16：25	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
7年2月3日（月） 9：45－10：15	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2月6日（木） 11：53－11：58	執行官室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）
7年2月21日（金） 15：29－15：34	執行官室	管理会社に回答書送付依頼（電話・発信）
7年2月28日（金） 16：28－16：31	執行官室	管理会社に回答書送付依頼（電話・発信）
(特記事項) ■ 令和7年2月3日 相手方は、不在で施錠されていたので、立会人 A 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7年2月3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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日（火） 9：48－9：52	執務室	管理会社担当者から事情聴取、資料追加依頼（電話・発信）
7年3月10日（月） 15：04－15：09	執務室	管理会社担当者から事情聴取、資料追加依頼（電話・発信）
7年3月10日（月） 16：41－16：48	執務室	管理会社担当者から事情聴取（電話・発信）

(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



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		



671-125(2/4)

671-156

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地番区域見出

塩屋町

請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成年月日				備付年月日 (原図)				補事項		



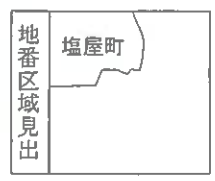
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	その他	
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

製作者



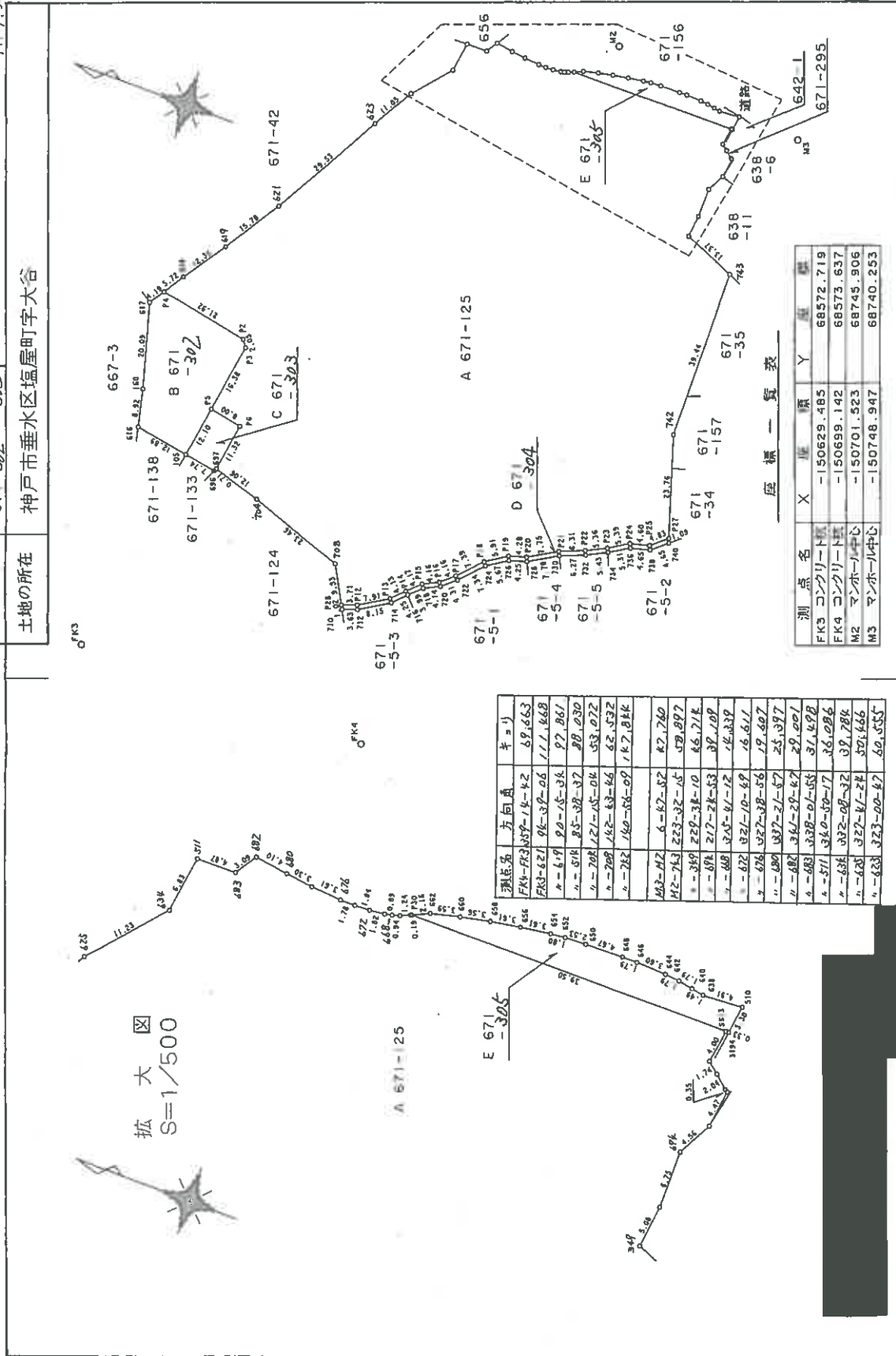
申請人

227387

縮尺 1/1000

(大塚土地家産調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
FK3 コンクリート	-150629.485		68572.719	
FK4 コンクリート	-150699.142		68573.637	
M2 マンホール中心	-150701.523		68745.906	
M3 マンホール中心	-150748.947		68740.253	

地積測量図

地番 671-125
671-302-305

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町字大谷

前 671-125 後・新 671-302-671-305

11.9.30

2

地積測量図

671-125
671-302 ~ -305土地の所在
神戸市垂水区塩屋町字大谷

應 求 積 表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	(2/2)
P22	(P)	-150733.787	58633.844	732940.820076	
P21	(P)	-150727.924	58631.505	862903.912365	
P20	(P)	-150721.214	58627.617	741315.518834	
P19	(P)	-150717.122	58626.351	622921.388027	
P18	(P)	-150712.137	58623.170	690349.090200	
P17	(P)	-150707.062	58617.789	566174.319351	
P16	(P)	-150703.878	58615.105	474953.756810	
P15	(P)	-150700.140	58613.269	467119.135352	
P14	(P)	-150697.070	58610.439	411045.140049	
P13	(P)	-150694.149	58607.511	667208.044475	
P12	(P)	-150687.345	58603.467	706890.123968	
P28	(P)	-150683.845	58602.231	206355.510848	
		倍面積		162.199548	
		地積		81.0997740	81.09 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	(1/2)
P30	(P)	-150693.501	58736.717	-2580788.776482	
S513	(P)	-150733.005	58737.085	-2738554.203485	
3194	(P)	-150733.342	58737.088	-61107.271232	
510	(P)	-150733.694	58740.341	299089.223691	
638	(P)	-150728.991	58739.991	437805.002679	
640	(P)	-150727.525	58740.270	222649.734530	
642	(P)	-150725.752	58740.551	244991.323764	
644	(P)	-150723.961	58740.708	370824.860368	
646	(P)	-150720.356	58740.837	371063.038126	
648	(P)	-150718.563	58740.831	444134.509091	
650	(P)	-150713.895	58740.699	494795.551402	
652	(P)	-150711.365	58740.571	297440.450717	
654	(P)	-150709.568	58740.382	368860.889812	
656	(P)	-150705.999	58739.842	490046.333618	
658	(P)	-150702.439	58739.221	484474.029508	
660	(P)	-150698.951	58738.500	479794.730000	
662	(P)	-150695.459	58737.637	374820.121650	
		倍面積		239.547857	
		面積		119.7739285	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	(1/2)
P22	(P)	-150733.787	58633.844	732940.820076	
P21	(P)	-150727.924	58631.505	862903.912365	
P20	(P)	-150721.214	58627.617	741315.518834	
P19	(P)	-150717.122	58626.351	622921.388027	
P18	(P)	-150712.137	58623.170	690349.090200	
P17	(P)	-150707.062	58617.789	566174.319351	
P16	(P)	-150703.878	58615.105	474953.756810	
P15	(P)	-150700.140	58613.269	467119.135352	
P14	(P)	-150697.070	58610.439	411045.140049	
P13	(P)	-150694.149	58607.511	667208.044475	
P12	(P)	-150687.345	58603.467	706890.123968	
P28	(P)	-150683.845	58602.231	206355.510848	
		倍面積		162.199548	
		地積		81.0997740	81.09 m ²

① コンクリート杭
② プレート

作製者

申請人



縮尺

縮尺

(大阪土地家屋調査士会)

227388

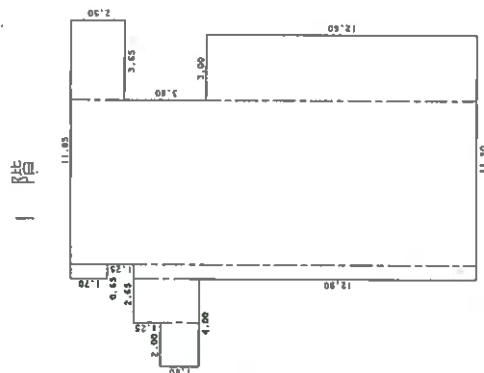
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

11.11.1

家屋番号

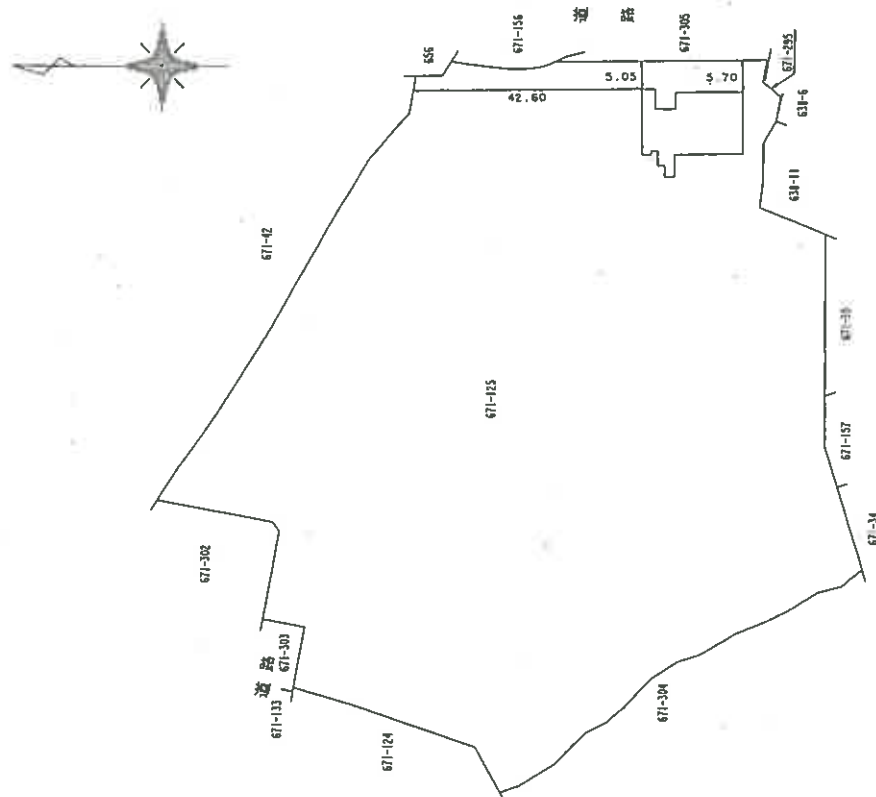
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

建築物の所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷671番地125 1棟の建物の番号 アンビエントシェームス山三番館
--------	--



求	損	表
1.80	2.00	3.5000
3.05	2.00	6.1000
1.70	0.65	1.1050
5.95	0.65	10.3673
18.90	7.55	142.6550
2.50	3.65	37.9100
2.50	3.00	37.1200

合計	210.7925
床面積	210.79 m



作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

631701

縮 正

(大阪土地家屋調査士会)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

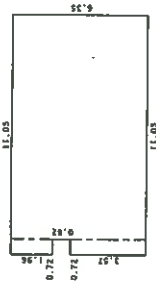
各階平面図

建物図面
各階平面図 11.11.1

家屋番号	塩屋町大字大谷671番 125の714
建物の所在	神戸市垂水区塩屋町大字大谷671番地125 1棟の建物の番号 アンビエントジェームス山三番館

建物番号 三番館7 | 4

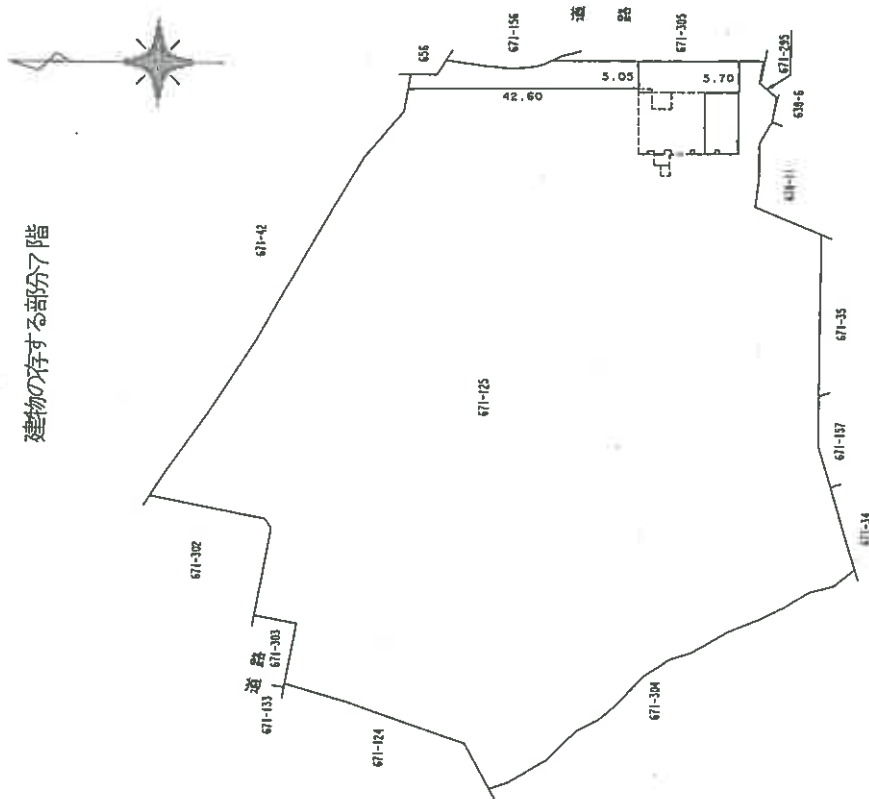
建物の存する部分7階



求 積 表

1.96 × 0.72 =	1.4112
3.57 × 0.72 =	2.5704
6.35 × 10.33 =	65.5955

合 計 69.5771
床面積 69.57 m²



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

11.11.1

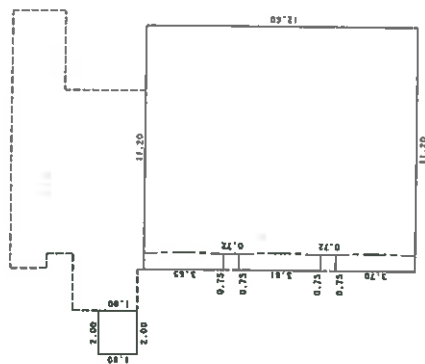
建築物圖面
各階平面圖

1棟の建物の表示

建物の所在

神戸市垂水区塩屋町字大谷671番地125
1棟の建物の番号 アンビエントジェームス山三番館

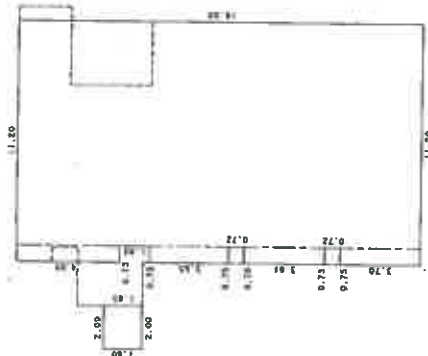
總 88



張
禮
氏

3.65	X	0.75	=	2.7375
3.81	X	0.75	=	2.8575
3.70	X	0.75	=	2.7750
12.60	X	0.45	=	131.6700
1.80	X	2.00	=	3.6000
合計				143.6400
床面積				143.64 m

2~7階
(各階同型)



救
遺
來

4.90	X	0.75	=	3.6750
3.65	X	0.75	=	2.7375
3.81	X	0.75	=	2.8575
3.70	X	0.75	=	2.7750
18.90	X	0.45	=	197.5050
1.80	X	2.00	=	3.6000

合計	213.1500
床面積	23.13 m

作製者



縮 尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

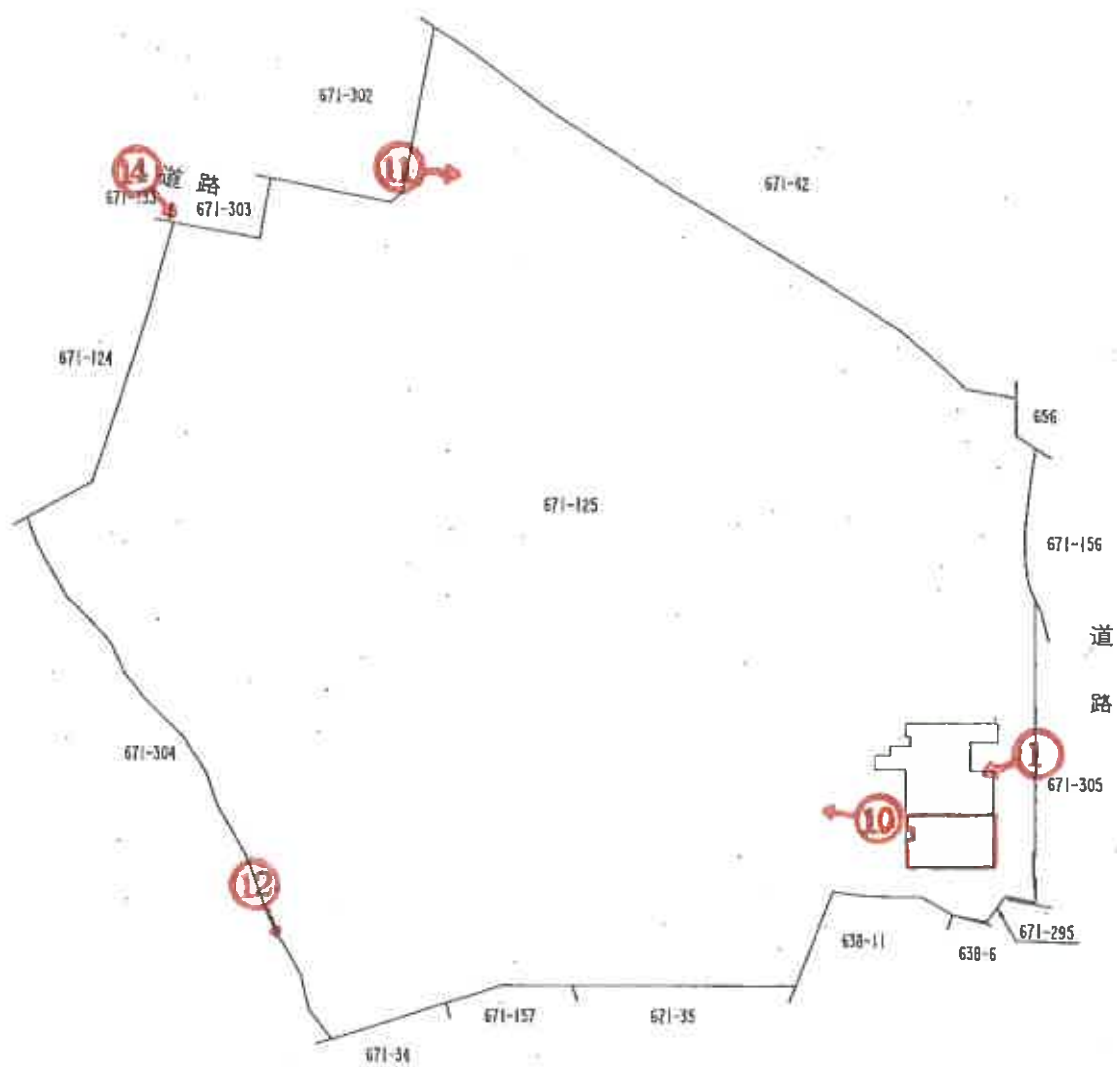
631702

箱 尺

150

(大阪土地家屋調査士会)

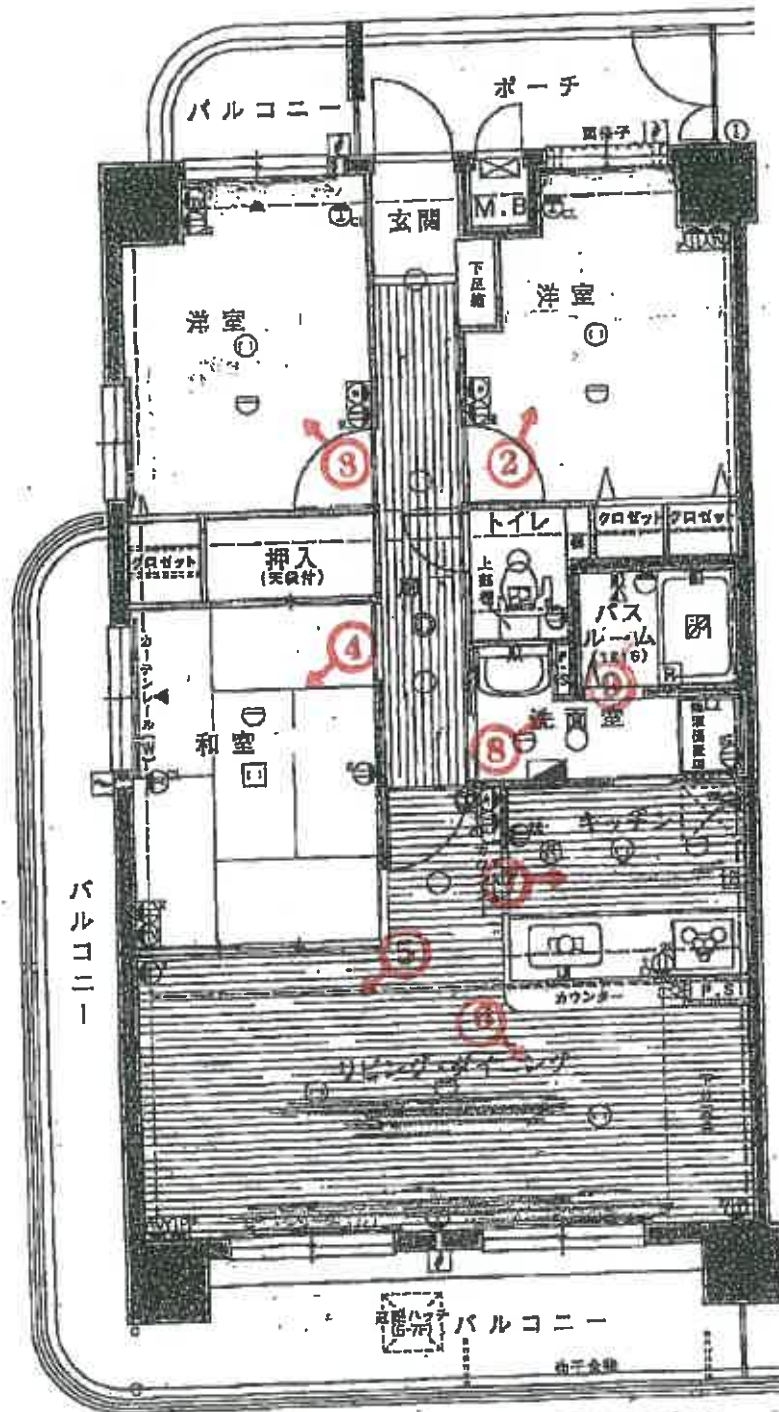
土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(15 枚目)

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

(17 枚目)



④



⑤



⑥

(18 枚目)



⑦



⑧

(19 枚目)



⑨



⑩



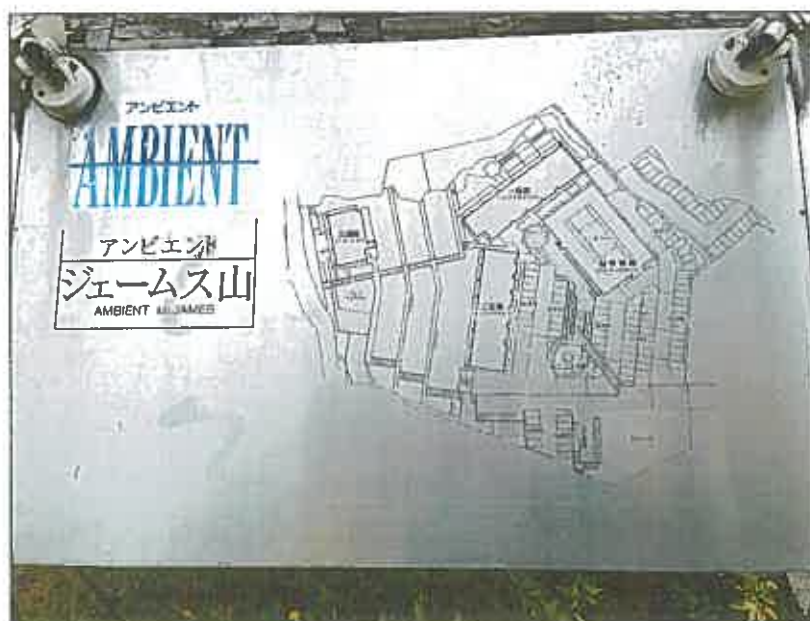
⑪



⑫



⑬



⑭

令和 6 年 (又) 第 77 号
令和 7 年 2 月 3 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8,850,000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 塩屋駅の北方 約1.2 k m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付 近 の 状 況	マンションや一般住宅が混在する地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 11,493.34 m ² の 不整形地 中央部は東傾斜の急峻な法面となっている。	
接面道路の状況	東側 約9m市道 西側 約8m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	- 一部、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第5種高度地区等の指定を受けている。 - 東側道路は事業中の都市計画道路(塩屋多井畑線)であり、本件土地の前面の一部は幅員約12m程度となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アンビエントジェームス山三番館	
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数194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11年10月18日 新築
	経過年数	25 年程度
	経済的残存耐用年数	25 年程度
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
仕様	屋根：ルーフィング葺・陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	受付順(収容台数195台)
	集会所	あり
	トランクルーム	なし
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり アンビエントジェームス山管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	住友不動産建物サービス株式会社
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年12月31日 現在、 264,147,429 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が、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。	

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (三番館714号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	69.57㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 東向き
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・カーペット・タタミ等 内 壁 : クロス壁等 設 備 : 特になし その他 : 南面と西面にバルコニーあり
保 守 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,000円 修繕積立金 月 額 12,560円 滞 納 額 あり (令和7年2月7日現在 749,158円) 遅延損害金及び弁護士費用については現況調査報告書をご参照
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	広範囲に動産類が雑然と置かれており、床面が確認できない箇所が多かった。

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	69.57	1.26	0.42	8,470,000

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 25年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 50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) ≒ 0.42

(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
78,000	0.65	11,493.34	0.90	7280/ 1527836	1.00	2,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 神戸垂水-51

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/㎡)
 $94,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 \div 78,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/95 \div 100/121$

イ 個別格差：形状、規模、地勢、接道状況等 (0.65)

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

(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
8,470,000	2,500,000	0.97	10,640,000

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
0.97 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 11月 149,000 円/㎡

B 令和4年 5月 180,000 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	149,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{91}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{98}$	186,000
B	180,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	188,000

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
187,000	0.97	69.57	12,620,000

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 (6.5%) オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
958 千円 (13.3%)	566 千円	7.5%	7,547 千円 ≒ 7,550 千円	0.82784	6,250 千円 (86.7%)	7,208 千円 ≒ 7,210 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	960	960	946	946
	共益費収入	96	96	95	95
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,056	1,056	1,041	1,041
	空室損失	△ 106	△ 106	△ 104	△ 104
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 31	△ 31
	有効総収益	918	918	906	906
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	63	63	63	63
	長期計画修繕費	758	158	158	158
	公租公課	111	111	111	111
	損害保険料	8	8	8	8
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	940	340	340	340
ウ 経費率	(%)	102.40	37.04	37.53	37.53
エ 有効純収益	ア－イ	△ 22	578	566	566
オ 複利現価率	(割引率6.5%)	0.93896	0.88165	0.82784	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 21	510	469	

（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	10,640,000	1.00	10,640,000
②比準価格	12,620,000	1.00	12,620,000
③収益価格			7,210,000
④調整後の価格	12,150,000		

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
12,150,000	1.00	0.80	0.91	8,850,000

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 神戸垂水-51
所 在 : 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番 2 0 0
価 格 : 94,400円/㎡
位 置 : JR線「塩屋」駅より道路距離1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側幅員6.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年度)
土地 : 411,484,558円 (×7,280/1,527,836)
建物 : 6,190,900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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番地 1 2 5

建物の名称 アンビエントジェームス山三番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5 の 7 1 4

建物の名称 三番館 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 9 . 5 7 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 神戸市垂水区塩屋町字大谷 6 7 1 番 1 2 5

地 目 宅地

地 積 1 1 4 9 3 . 3 4 平方メートル

(敷地権の表示)

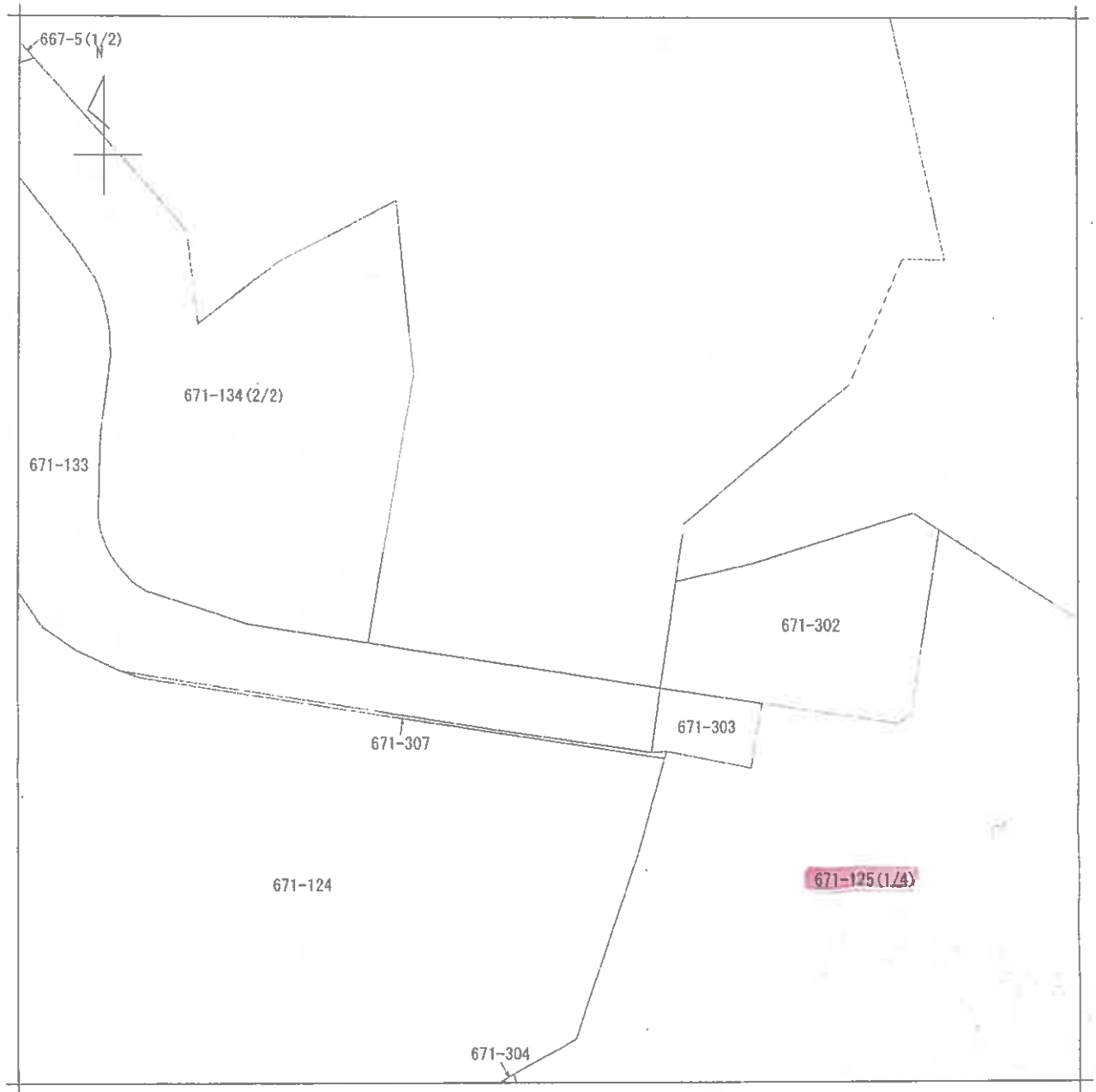
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 5 2 7 8 3 6 分の 7 2 8 0







(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力 縮尺	不明	精度 区分		座標系 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方税务局須磨出張所管轄)

令和6年12月16日

大阪法務局北出張所

整理番号：H22633-1

登記官

(1/4)

縮小版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補正事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局須磨出張所管轄)

令和6年12月16日

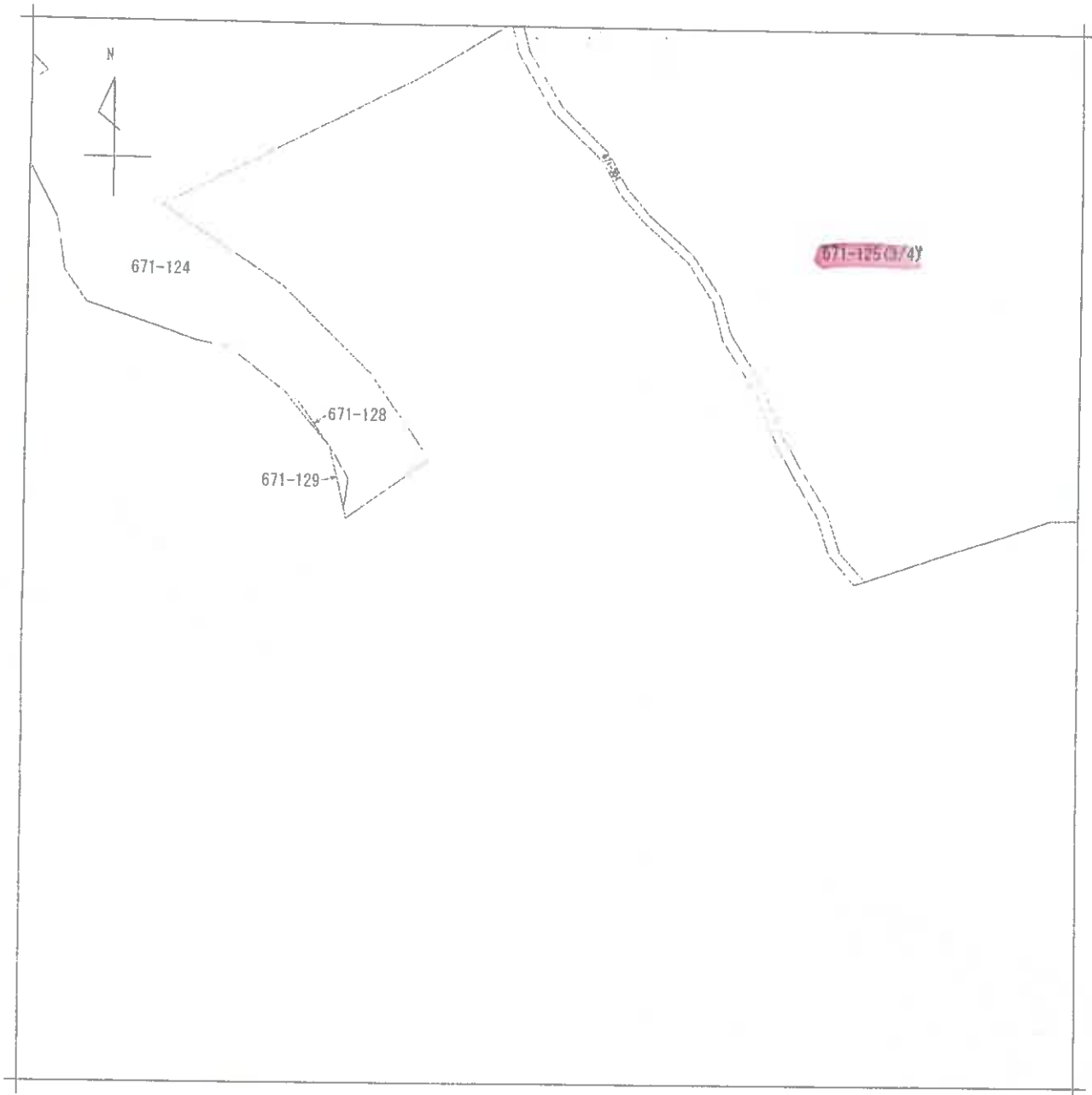
大阪法務局北出張所

整理番号 H22633-1
(2/4)

登記官



縮小版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷				地番	671番125			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	その他	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和6年12月16日

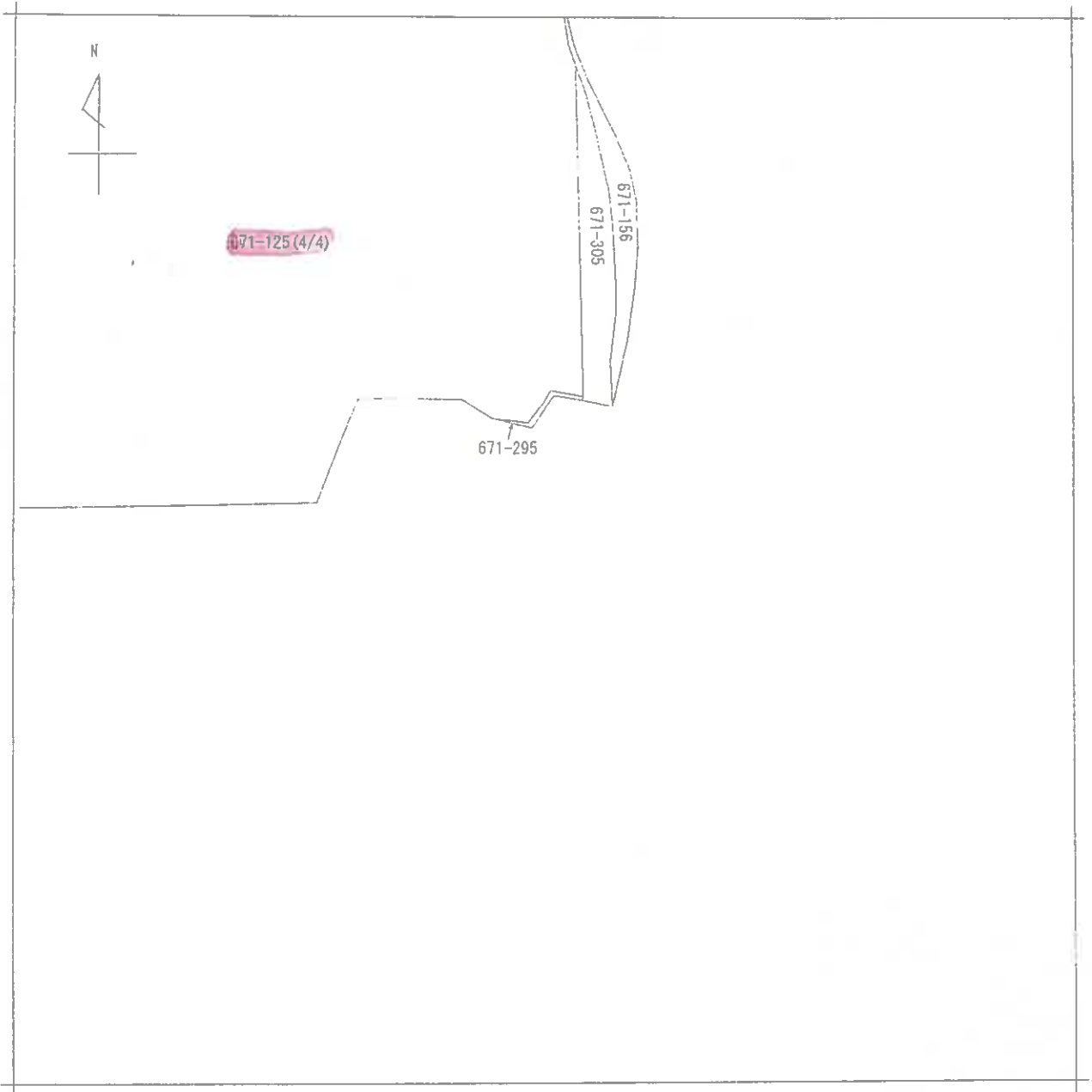
大阪法務局北出張所

登記官

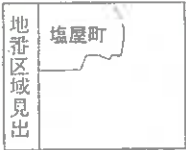
整理番号：H22633-1
(3/4)



縮小版



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	神戸市垂水区塩屋町字大谷					地番	671番125			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和6年12月16日

大阪法務局北出張所

整理番号：H22633-1
(4/4)

登記官



縮小版

登記年月日：平成11年9月30日

これは図面に記録されている内容を証明した街面である。
(神戸地方裁判所第10回審判記録)
令和6年12月16日 大塚法務局北出

登記官

登記番号 H22634-1

(2/2)

地積測量図

地番 希 671-125
671-302 - - 305

土地の所在 神戸市垂水区塩屋町字六谷

座標求積表

地番	希	671-125	(2/2)
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P22	-150733.787	68633.844	732940.820076
P21	-150727.924	68631.505	862903.912355
P20	-150721.214	68627.617	741315.518834
P19	-150717.122	68626.351	622921.388027
P18	-150712.137	68623.170	690349.090200
P17	-150707.082	68617.789	556714.319351
P16	-150703.878	68615.105	474953.755810
P15	-150700.140	68613.269	467119.135352
P14	-150697.070	68610.439	411045.140049
P13	-150694.149	68607.511	667206.044475
P12	-150687.345	68603.467	706890.123968
P28	-150683.845	68602.231	206355.510848
		倍面積	152.199548
		面積	81.09 m ²

地番	希	671-302	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P30	-150693.501	68736.717	-258078.776482
S513	-150733.005	68737.085	-273855.203485
3194	-150733.342	68737.088	-61107.271232
510	-150733.894	68740.341	299089.223691
638	-150728.991	68739.981	437805.002879
640	-150727.525	68740.270	222649.734530
642	-150723.752	68740.551	244991.323764
644	-150723.961	68740.708	370924.860368
646	-150720.356	68740.837	371063.038126
648	-150718.563	68740.831	444134.309091
650	-150713.895	68740.699	494795.351402
652	-150711.365	68740.571	297440.450717
654	-150709.568	68740.382	368860.889812
656	-150705.999	68739.842	490046.333618
658	-150702.439	68739.221	484474.029608
660	-150698.951	68738.500	479794.730000
662	-150695.459	68737.637	374620.121650
		倍面積	239.547857
		面積	119.77 m ²

地番	希	671-125	面積
公簿	12375.1707723	881.8257770	881.8257770
		11493.3449955	11493.3449955
		11493.34	11493.34

①	コンクリート杭
②	プレート

地番	希	671-302	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P4	-150619.688	68655.690	163545.682530
617	-150617.406	68652.165	-210144.277065
160	-150622.749	68632.796	-502048.902740
616	-150624.721	68624.092	-1008636.904216
105	-150637.447	68621.984	-1017458.156768
25	-150639.548	68633.901	-343100.871059
P3	-150642.446	68650.023	-116361.788985
P2	-150641.243	68651.685	1562375.047230
		倍面積	1169.828887
		面積	584.91 m ²

地番	希	671-303	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P5	-150639.548	68633.901	685240.867584
105	-150637.447	68621.984	-380577.323264
696	-150645.094	68620.731	-546289.839481
697	-150645.408	68621.371	-160368.144027
P6	-150647.431	68632.511	402186.514460
		倍面積	192.075262
		面積	96.03 m ²

地番	希	671-304	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
710	-150684.337	68601.336	-268917.237120
712	-150687.765	68602.539	-715730.289387
714	-150694.770	68606.711	-686821.783921
716	-150697.776	68609.722	-407953.407012
718	-150700.716	68612.433	-437301.865945
720	-150704.441	68614.256	-482289.605424
722	-150707.745	68617.032	-571785.727656
724	-150712.774	68622.381	-673597.291896
726	-150717.561	68625.434	-607609.592656
728	-150721.628	68626.699	-742746.763277
730	-150728.384	68630.575	-863921.678100
732	-150734.216	68632.896	-734371.987200
734	-150739.084	68635.314	-646819.199136
736	-150743.640	68638.059	-622341.288953
738	-150748.151	68639.216	-556114.928032
740	-150751.742	68642.172	-223842.122892
P27	-150751.412	68643.221	278622.834039
P25	-150747.683	68640.141	561956.834367
P24	-150743.225	68639.992	623242.047360
P23	-150738.603	68636.203	647788.483914

作成者

申請人



縮尺 1/

227388

(大阪土地審判部第10回)

縮小版

登記年月日：平成11年11月1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。
(神戸地方法律局須磨出張所管轄)
令和6年12月16日 大阪法律局北出張所

令和6年12月16日 大阪法務局北出張所

摘要

整理号: H22635-1

$$\overline{(1/3)}$$

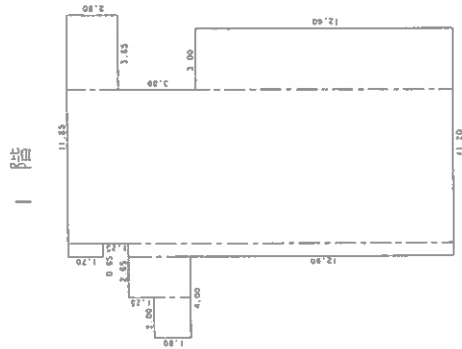
各隨平面圖

11.11.11

建筑物平面图

家屋番号

建物の所在
神戸市垂水区塩屋町字大谷671番地125
1棟の建物の番号 アンビエント・エム・スミヤ三番館

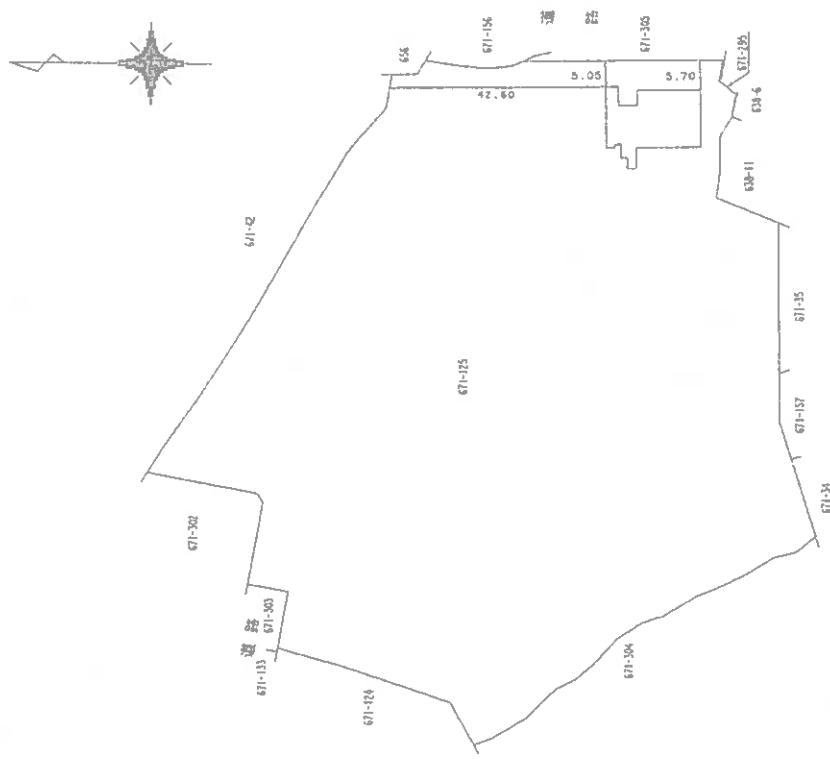


—

來 據 報

1.60	x	2.00	=	3.6000
3.05	x	2.00	=	6.1000
1.70	x	0.65	=	1.1050
15.95	x	0.65	=	10.3675
13.90	x	7.55	=	142.9550
2.50	x	3.65	=	9.1250
12.60	x	3.00	=	37.8000

合計	210,792.5
床面積	210,79.4



仁義和

250/1

申請人

631701

尺 縮 $\frac{1}{1000}$

(大阪土地事典調査士会)

縮小版

登記年月日：平成11年11月1日

圖面平階各

家庭番号	塩屋町字大谷671番 1256714
------	-----------------------

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

11.1.1

これは図面に記録されている内容を証明した重面である。
(神戸地方検務局須磨出張所管轄)
令和6年12月16日 大阪法務局北出張所

令和6年12月16日

建物番号 三番館7-4

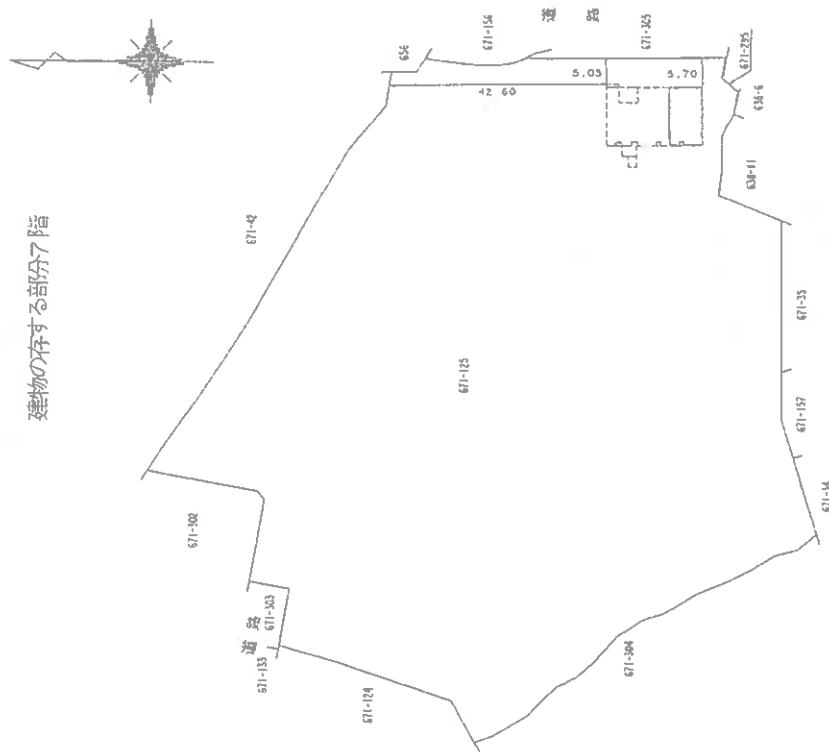


衰
潰
成

1	96	x	0.72	=	1	4112
3	37	x	0.72	=	2	5704
6	35	x	10.33	=	63	5955

合計	69.5771
区面積	69.5771

建築物の存する部分7階



作製者

箱	尺	1/250
---	---	-------

申請人

人 類 學 學 報

納尺 $\frac{1}{1000}$

631719

(原土地整理調查士會)

经理编号: H22635-1

(2/3)

縮小張

登記年月日：平成11年11月13日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(神戸地方建設局須磨出張所管轄)

令和6年12月16日 大阪建設局北出張所

登記官

11.11.1

建築物図面

1棟の建物の表示

家屋番号

建物の所在

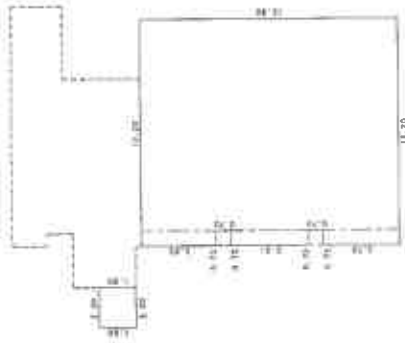
神戸市垂水区塩屋町字大谷671番地1255
アンビエントシェームス山三番館
1棟の建物の番号

各階平面図

2/2

2~7階
(各階同型)

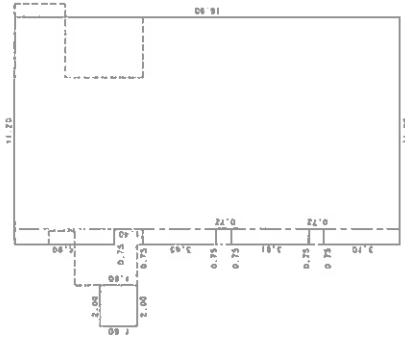
8階



床面積表

3.65	X	0.75	=	2.7375
3.81	X	0.75	=	2.8575
3.70	X	0.75	=	2.7750
12.60	X	10.45	=	131.6700
1.80	X	2.00	=	3.6000

合計 143.6400
床面積 143.64 m²



床面積表

4.90	X	0.75	=	3.6750
3.65	X	0.75	=	2.7375
3.81	X	0.75	=	2.8575
3.70	X	0.75	=	2.7750
18.90	X	10.45	=	197.5050
1.80	X	2.00	=	3.6000

合計 213.1500
床面積 213.15 m²

作製者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/250

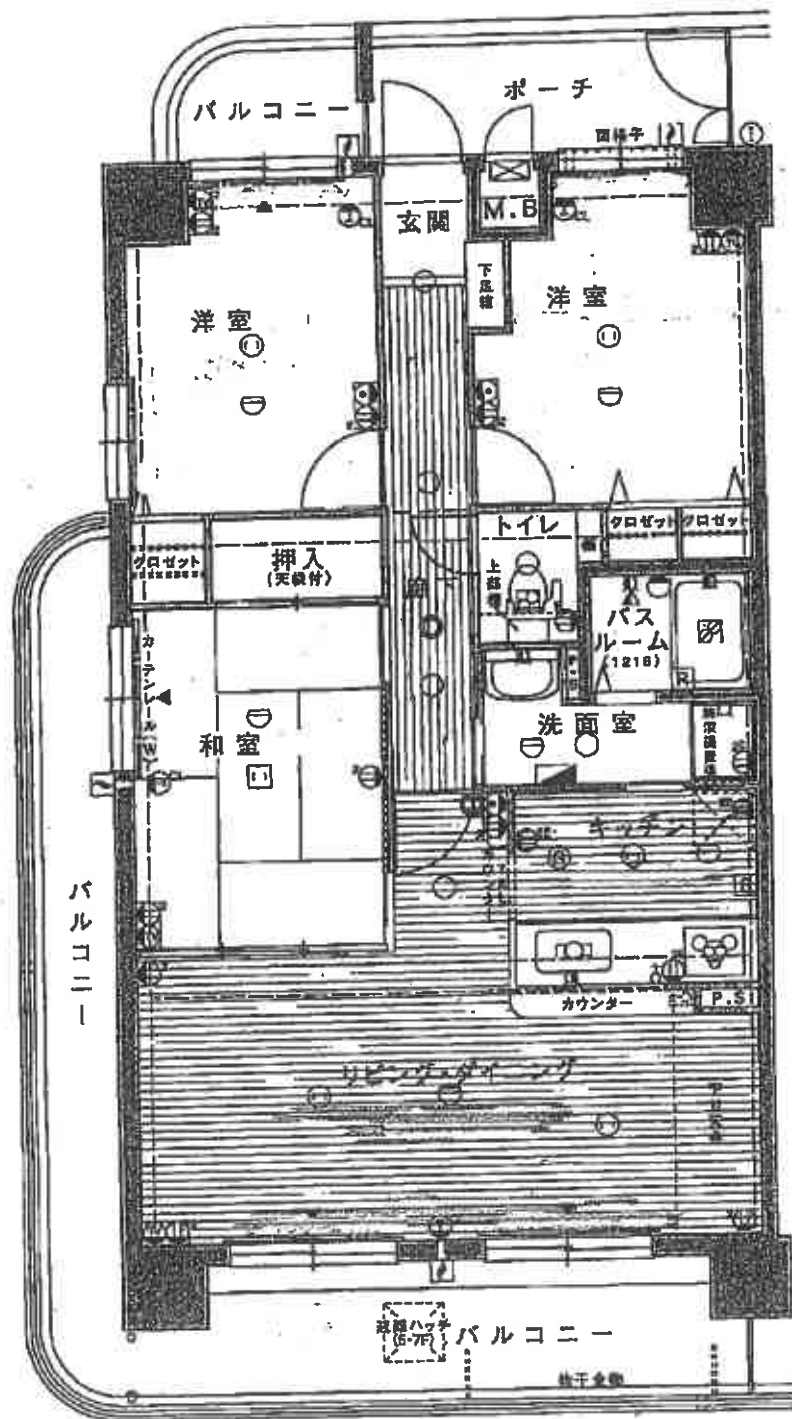
631702

(大阪土地学理調査士会)

縮小版

図理番号：H22535-1

(3/3)



現況写真

