

令和8年（ケ）第56号

お 知 ら せ

- 1 本件は、物件1、物件2、物件3に分けて売却しております。
- 2 入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。
- 3 なお、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済できる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定を留保することになりますので、予めご承知おきください。
(民事執行法73条1項, 188条)

以 上

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 8 年 9 月 28 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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 8 年 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 27 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 8 年 11 月 17 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 8 年 9 月 28 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,380,000 6,704,000		1,676,000	106,283	24,088



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 三田市武庫が丘五丁目 2 番地

建物の名称 セントラルヒルズ G 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 武庫が丘五丁目 2 番の 7 の 104

建物の名称 G-104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 96.57 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 三田市武庫が丘五丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 27814.20 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三田市武庫が丘五丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 30580.15 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1262



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 山 克 巳

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。
- ・本件区分所有建物を含む1棟の建物の敷地（①地番2番、地積27814.20平方メートル、②地番1番、地積30580.15平方メートル）につき、買戻特約登記がある。上記買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻特約登記記載の売買契約の日から10年が経過している。

《 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

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。

2 ページ



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三田市武庫が丘五丁目 2 番地

建物の名称 セントラルヒルズ G 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫が丘五丁目 2 番の 7 の 104

建物の名称 G-104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 96.57 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 三田市武庫が丘五丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 27814.20 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三田市武庫が丘五丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 30580.15 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1262



令和8年(ケ)第 56号
令和8年 5月18日受理
令和8年 6 月 29 日提出

現況 調査報告書 (物件 1)

神戸地方裁判所

執行官 佐 藤 彰 彦

(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 三田市武庫が丘五丁目 2 番地

建物の名称 セントラルヒルズ G 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武庫が丘五丁目 2 番の 7 の 104

建物の名称 G-104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 96.57 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 三田市武庫が丘五丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 27814.20 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三田市武庫が丘五丁目 1 番

地 目 宅地

地 積 30580.15 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1262



(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		三田市武庫が丘5丁目2番地G棟104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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 居宅(空き家) として所有している ☐ 「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 11,560 円 修繕積立金 12,820 円 専用庭使用料 650 円	令和8年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 2025年2月分～2026年5月分 計 397,780 円	
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス		
その他の事項	管理会社からの回答書によると、上記滞納額のほかに承継人には年14.6%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	
概 況 地 目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者代表者の父	1 代表者は現在自宅にはいません。私は本件についての詳細は分かりません。
■債務者兼所有者代表者の弁護士	1 本件について、代表者に聞いてみたところ表札の方の占有はなく空き家とのことでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の集合ポスト及び玄関ドア横に債務者兼所有者とは違う氏が貼られている。この者は登記簿上のかつての所有者の氏であるが、名義がその後債務者兼所有者に変更され内部に荷物等はなかったことからこの者の占有はないと認める。
- 3 本件建物内部は以下のとおり
 - ① フローリングの床がかなり傷んでいる。カーペットの床についてもシミや汚れがひどい。
 - ② カビがひどく、対面キッチンのカウンター下の壁クロスが激しくめくれている。
 - ③ 壁クロスのひび割れやめくれが見られた。
 - ④ 北西側の洋室は、カビがひどくにおいもある。ペットのゲージが置かれていた可能性がある。
 - ⑤ 専用庭側に離れがあり、離れに向かう廊下にミニキッチンがあったが、棚とアコーディオンカーテンを設置して収納に変更されている。

上記のとおり、利用するには床、壁及び天井と設備と大幅なりフォームを必要とすると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

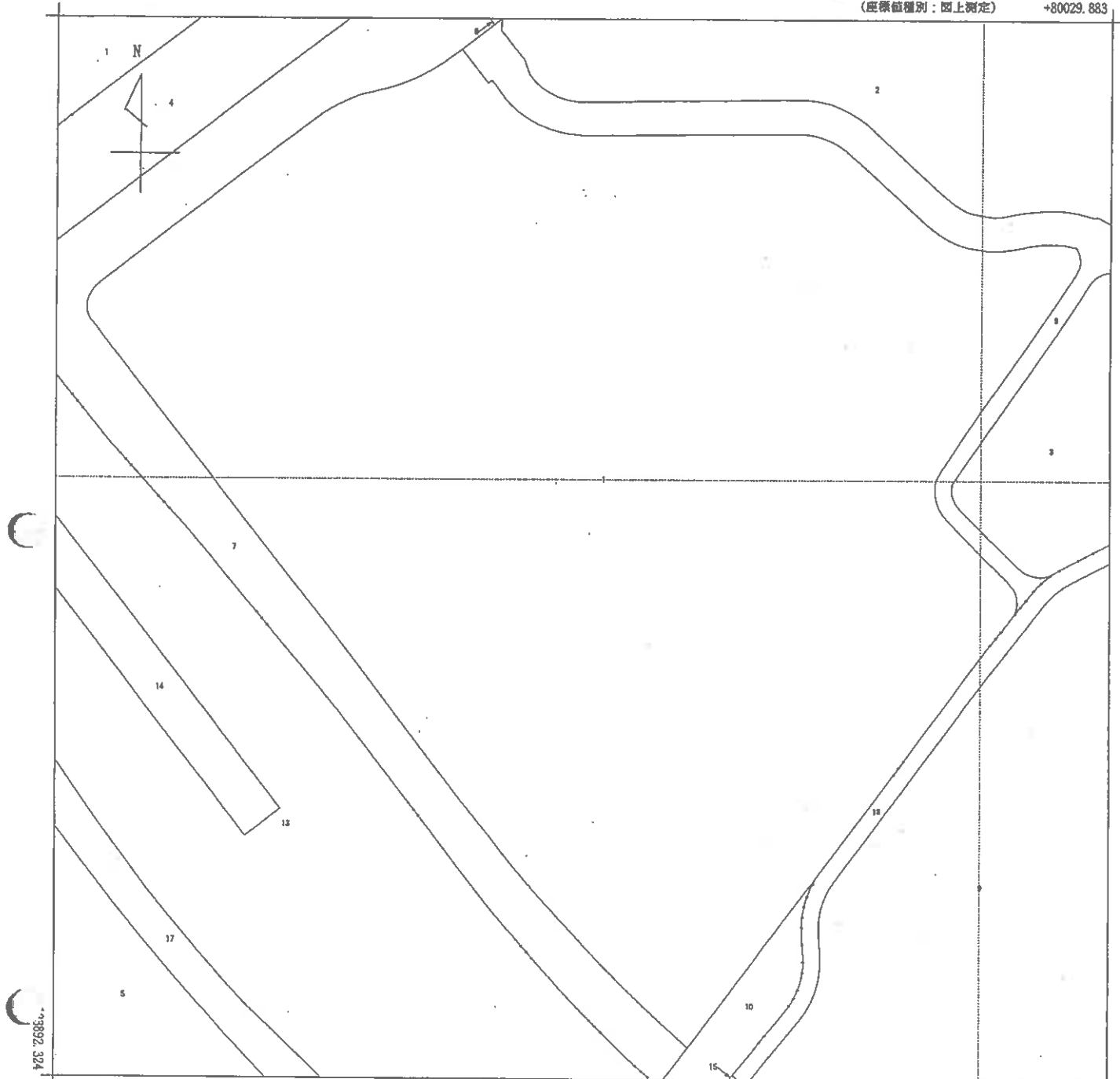
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月21日(木) 15:50-15:55	神戸地方法務局三田出張所	公図及び登記簿謄本交付申請 (受領)
令和8年5月25日(月) 14:03-14:07	執行官室 (電話発信)	管理会社から聴取調査
令和8年6月5日(金) 16:27-16:29	債務者兼所有者代表者住所	代表者の父から聴取調査
令和8年6月5日(金) 16:33-16:34	債務者兼所有者代表者住所 (電話発信)	代表者の代理人弁護士から聴取調査
令和8年6月5日(金) 17:48-17:52	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、立入調査期日通知書を投函 (返信用 110 円のちに回収)
令和8年6月9日(火) 10:52-10:53	執行官室 (電話受信)	代表者の代理人弁護士から聴取調査
令和8年6月11日(木) 12:36-12:59	物件所在地	物件立入調査、評価人同行、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年6月11日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和8年6月11日 目的物件は不在であったが解錠の必要がなかったため、立会人Aを立ち会わ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

(座標値種別：図上測定)

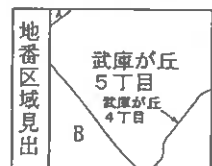
+80029.883

-123640.324



+79779.883

(座標値種別：図上測定)



A 武庫が丘 7丁目
B 狭間が丘 5丁目

請求部	所在	三田市武庫が丘五丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成3年10月1日				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

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)

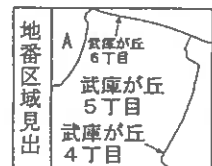
+80116.603

-123467.350



+79866.603

(座標値種別：図上測定)



A 武庫が丘 7丁目

請求部分	所 在				三田市武庫が丘五丁目				地 番	2番						
出力縮尺	1/1000		精 度 区 分	甲二		座標系番号又は記号	V		分類	地図に準ずる図面				種類	その他	
作成年月日	平成3年10月1日					備 付 年月日 (原図)					補 記 事 項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています				

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5年3月23日

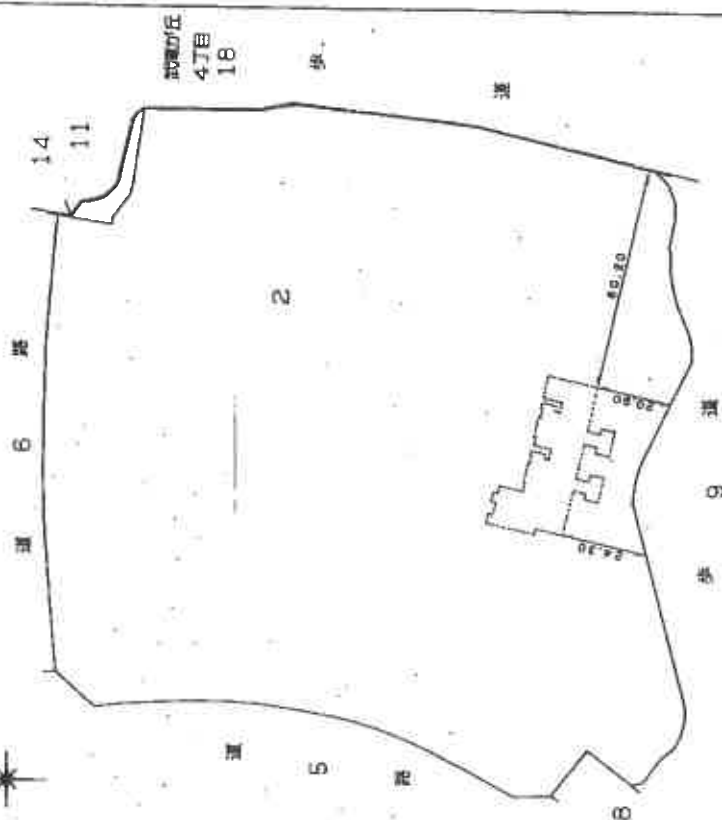
各階平面図

建物図面

系図番号	
建物の所在	三田市武庫が丘5丁目2番地

平成 五年 参月 貳拾日

上様の建物の番号 セントラルヒルズG棟



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

073345

作図者

(平成 5 年 3 月 15 日作成)

縮尺

縮尺 1/1500

登記年月日：平成5年3月23日

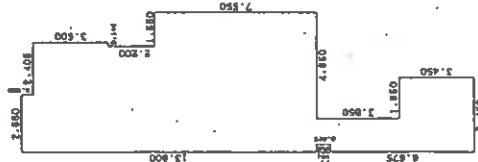
建物図面

建物番号	武庫が丘5丁目 2番の7-104
建物の所在	三田市武庫が丘5丁目2番地

専有部分の建物表示

建物番号 G-104

1棟の建物の番号 セントラルヒルズC棟



求積表

0.550 x 2.680	=	1.474000
3.500 x 6.085	=	21.297500
2.200 x 4.800	=	10.560000
7.550 x 6.450	=	48.697500
0.625 x 1.225	=	0.765625
3.225 x 1.600	=	5.160000
3.450 x 3.450	=	11.902500
合計		96.577125
床面積		96.57 m ²

建物の存する部分 1 階部分

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

073356

作成者	(平成 5 年 3 月 15 日作製)	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	---------------------	----------	----------

登記年月日：平成5年3月23日

各階平面図

各階平面図

建築物図面

武庫が丘5丁目

2番地7-102～105

家屋番号

三田市武庫が丘5丁目2番地

建築物の所在

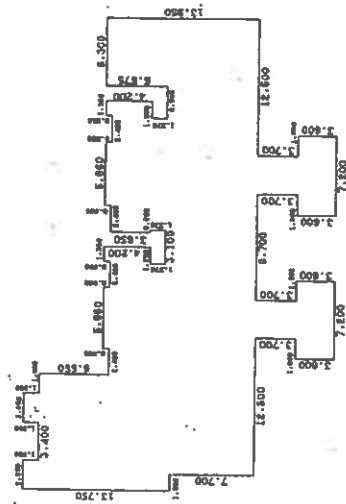
1 棟の建築物の番号 セントラルヒルズG棟

1 棟の建築物の表示

1 階

求積表

1.500 x 2.650	=	3.975000
1.500 x 2.650	=	3.975000
1.500 x 10.500	=	68.775000
5.575 x 6.300	=	35.122500
0.550 x 1.350	=	0.742500
0.550 x 5.860	=	3.213300
0.550 x 1.350	=	0.742500
0.550 x 5.860	=	3.213300
3.650 x 11.850	=	43.152500
3.650 x 22.350	=	81.552500
1.575 x 10.100	=	15.916250
1.575 x 21.800	=	34.147500
0.575 x 43.500	=	24.862500
3.700 x 41.700	=	154.290000
3.700 x 7.500	=	27.750000
3.600 x 7.500	=	27.000000
3.700 x 7.500	=	27.750000
3.600 x 7.200	=	25.920000
合計		714.86 m ²



073346

1

棟R

(平成 5 年 3 月 16 日作成)

作製者

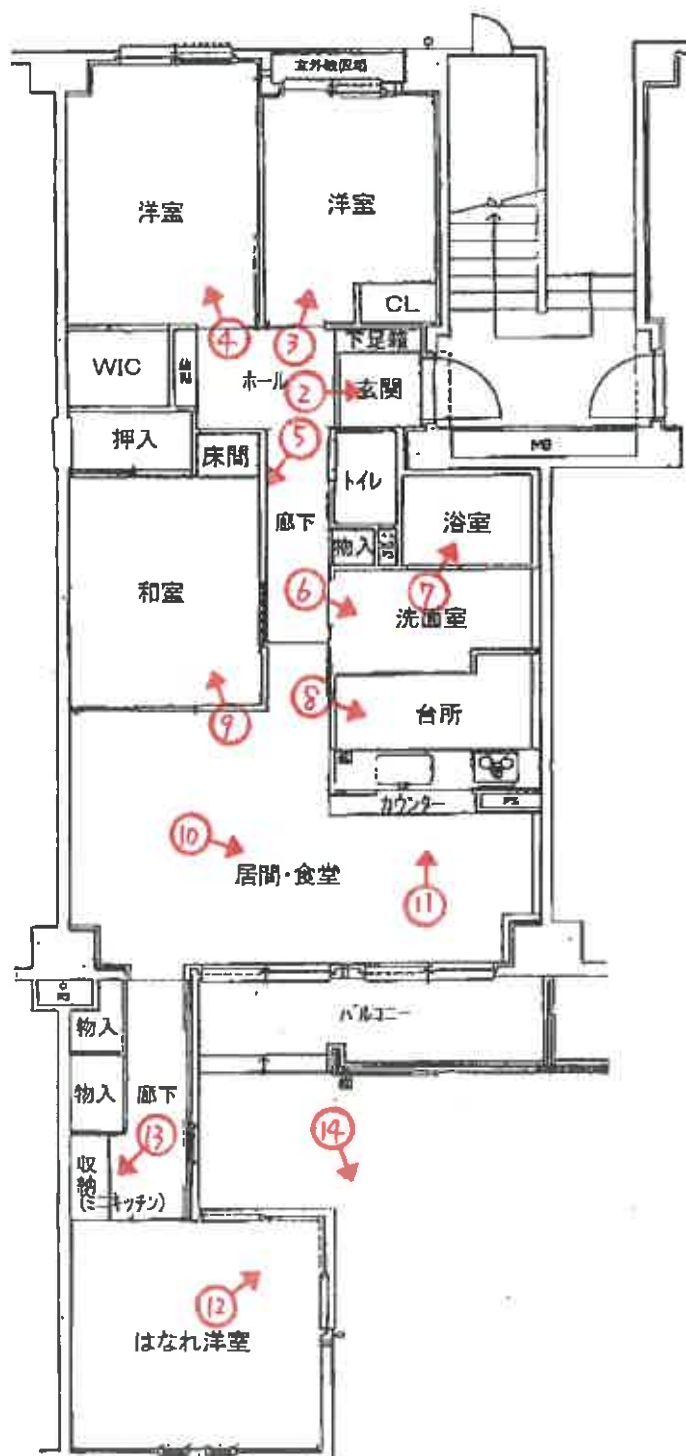
1

棟R

500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

物件 1



(←○は写真番号および撮影位置・方向)



1

北方向から
撮影



2



3

(12 枚目)



4



5



6



7



8



9

(14 枚目)



10



11



12

(15 枚目)



13



14

令和 8 年 (ケ) 第 56 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 日 評 価

神戸地方裁判所
第三民事部 御中

評 価 書

〈物件 1〉

評価人 不動産鑑定士

田 中 浩

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金8,380,000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 物件目録記載のとおり 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		(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	神戸電鉄線 フラワータウン駅の東方 約250m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域	
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 蔽 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 % 防火指定なし 特記事項参照
画 地 条 件	規模 58,394.35 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	主に西側で幅員約21.5mの市道に接面する。	
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	・ 北摂三田フラワータウン地区計画（中高層住宅地区）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラルヒルズG棟		
建物の用途	共同住宅 (他棟も含め全体総戸数879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5年3月1日 新築	
	経過年数	33 年程度	
	経済的残存耐用年数	15 年程度	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建		
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付等		
設備等	エレベーター	あり	
	駐車場	受付順(総台数881台)	
	集会所	あり	
	その他	—	
品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	セントラルヒルズ管理組合
	管理方式	委託	
	管理会社	(株)穴吹ハウジングサービス	
	管理形態	管理人 日勤	
管理の状況	普通		
積立金	令和7年11月30日現在、 1,677,569,966 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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	1 階 （1 0 4 号室） 主要開口部の方位： 南西向き		
床 面 積	96.57㎡ （登記記載面積）		
間 取 り	3 L D K + 1 K バルコニー 南西向き		
仕 様	天 井 ： クロス等 床 ： フローリング・カーペット等 内 壁 ： クロス壁等 設 備 ： 特になし そ の 他 ： ー		
保 守 管 理 の 状 態	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 月 額 11,560円 修繕積立金 月 額 12,820円 専用庭使用料 月 額 650円 滞 納 額 あり （令和8年6月5日現在 397,780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	・ 管理会社からの回答によれば、上記管理費等の滞納額に対しては年14.6%の割合による遅延損害金が付加されて請求される。 ・ 経年による劣化のほか、室内にはカビの発生やフローリング・クロスの剥がれや変色が見られるなど、損傷・劣化がかなり進んでいる。		

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
250,000	96.57	1.23	0.31	9,210,000

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 33年、経済的残存耐用年数 15年、経済的全耐用年数 48年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び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) ≒ 0.31

(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
65,800	0.80	58,394.35	0.90	1262/ 1000000	1.00	3,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（三田(県)-9）

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/㎡)
 $63,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 65,800$

◇ 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
 $100/94 \times 100/94 \times 100/115 \times 100/95 \div 100/97$

イ 個別格差：四方路・形状・規模・地勢等 (0.80)

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
9,210,000	3,490,000	0.78	9,910,000

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
0.78 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 5月 158,000 円/㎡

B 令和7年 9月 113,000 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	158,000	100 100	102.0 100	100 94	100 100	100 105	163,000
B	113,000	100 100	102.0 100	100 96	100 80	100 100	150,000

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
157,000	0.78	96.57	11,830,000

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 (8.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
170 千円 (3.1%)	605 千円	9.0%	6,722 千円 ≒ 6,720 千円	0.79383	5,335 千円 (96.9%)	5,505 千円 ≒ 5,510 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	1,200	1,200
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,200	1,200	1,200	1,200
	空室損失	△ 120	△ 120	△ 120	△ 120
	貸倒損失	△ 36	△ 36	△ 36	△ 36
	有効総収益	1,044	1,044	1,044	1,044
イ 総費用	維持管理費（修繕費含む）	144	144	144	144
	長期計画修繕費	1,656	156	156	156
	公租公課	130	130	130	130
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	1,939	439	439	439
ウ 経費率	(%)	185.73	42.05	42.05	42.05
エ 有効純収益	ア－イ	△ 895	605	605	605
オ 複利現価率	(割引率8.0%)	0.92592	0.85733	0.79383	
カ 有効純収益の現価	エ×オ	△ 829	519	480	

（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を重視し、物件の個別性を反映した①及び収益性を反映した③をそれぞれ比較考量して、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	9,910,000	1.00	9,910,000
②比準価格	11,830,000	1.00	11,830,000
③収益価格			5,510,000
④調整後の価格	11,140,000		

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
11,140,000	1.00	0.80	0.94	8,380,000

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 (三田(県)-9)
所 在 : 三田市武庫が丘4丁目3番15
価 格 : 63,800円/㎡
位 置 : 神戸電鉄線「フラワータウン」駅より道路距離800m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側幅員6m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 : 中規模戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年度)
土地 : 2,090,804,641円 (×1,262/1,000,000)
建物 : 7,152,333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 三田市武庫が丘五丁目2番地

建物の名称 セントラルヒルズG棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 武庫が丘五丁目2番の7の104

建物の名称 G-104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 96.57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 三田市武庫が丘五丁目2番

地 目 宅地

地 積 27814.20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 三田市武庫が丘五丁目1番

地 目 宅地

地 積 30580.15平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

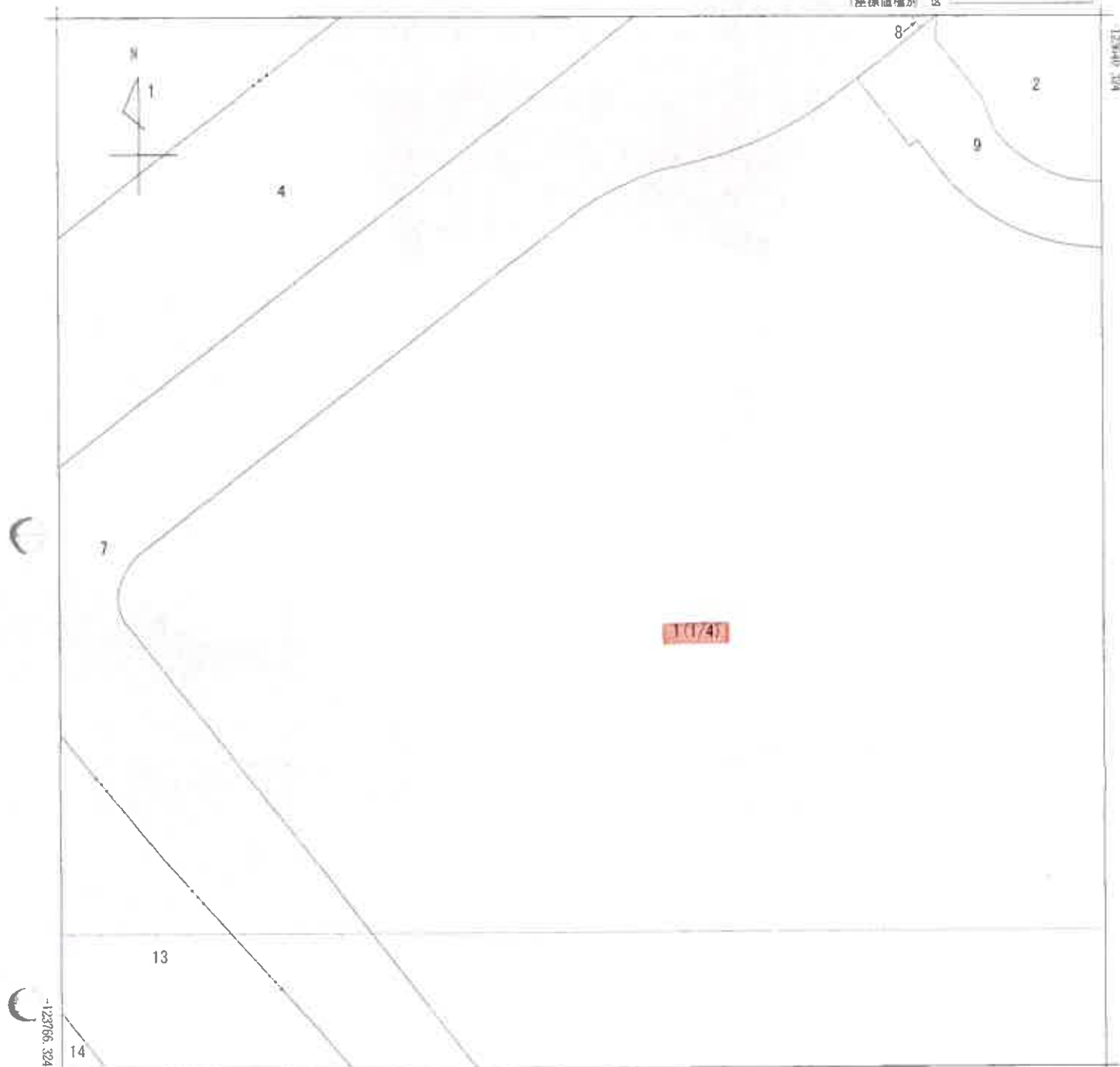
敷地権の割合 100万分の1262



対象不動産及び地価公示地等の位置図



国土地理院地図を基に加筆、作成



+79779 883 (座標値種別・図上測定)

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。

地番区域見出
A
武庫が丘
5丁目
狭間が丘
5丁目

A 武庫が丘7丁目

請求部	所在	三田市武庫が丘五丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成3年10月1日			備付年月日(原図)				補事項		

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。

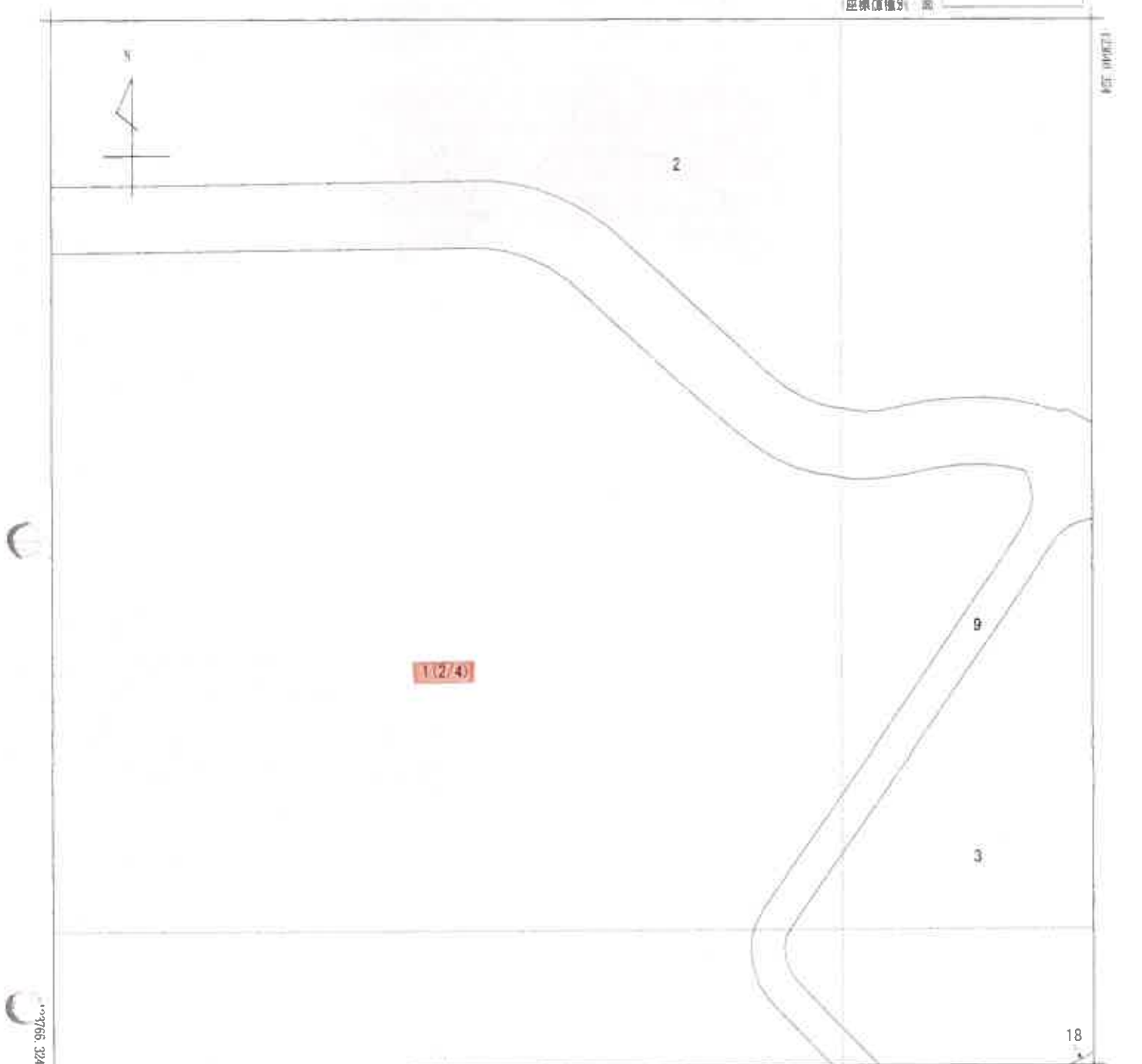
縮版図

令和8年4月16日

神戸地方法務局三田出張所

請求番号：3-7

登記官



+79904 883 (座標値種別 図上測定)

〔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。

地番区域見出

武庫が丘5丁目

A 武庫が丘4丁目

請求部	所在	三田市武庫が丘五丁目				地番	1番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成3年10月1日				備付年月日(原図)			補事項		

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。

縮版図

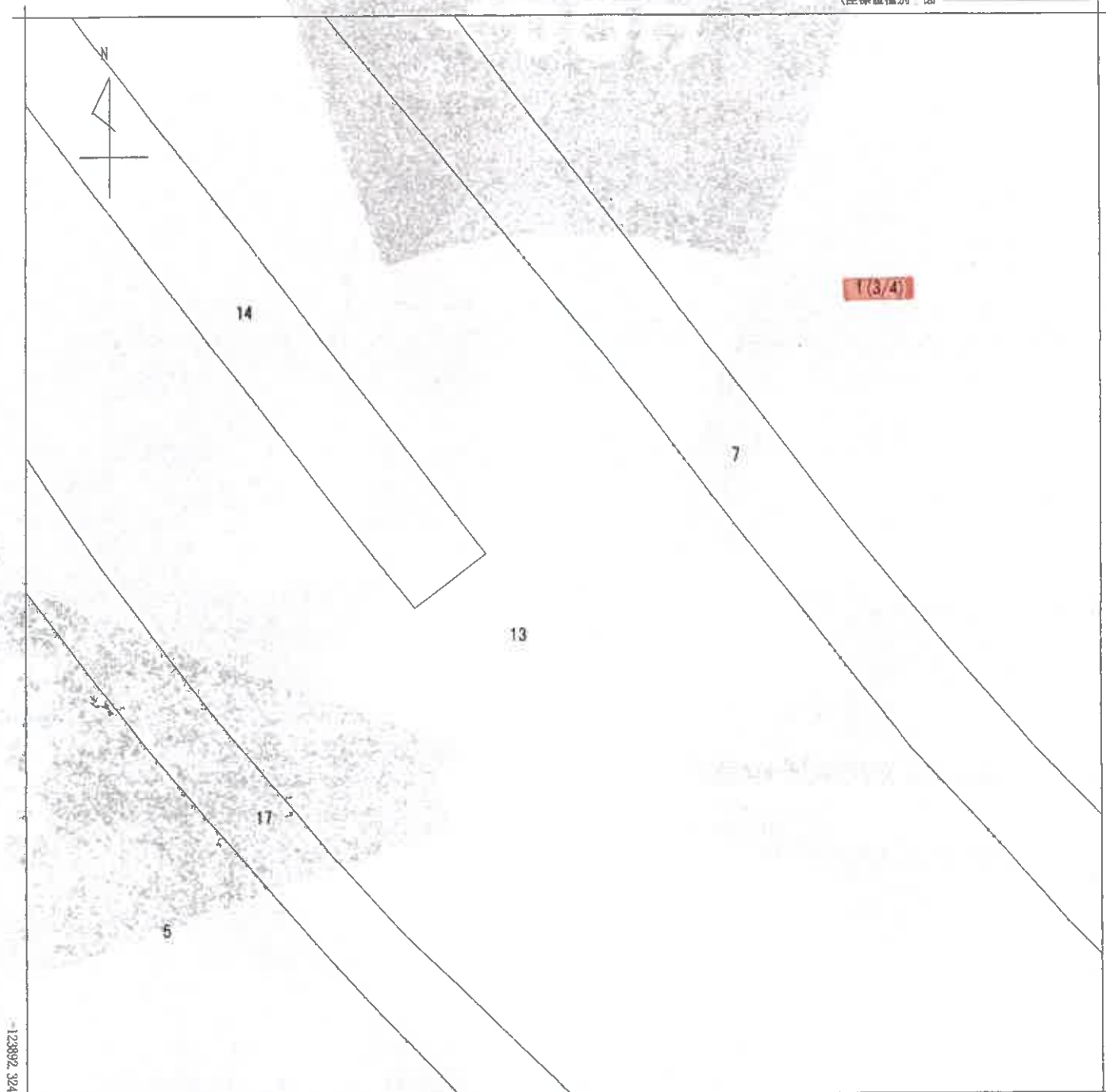
令和8年4月16日

神戸地方法務局三田出張所

登記官

請求番号：3-7

(2/4)



+79779.883

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出

武庫が丘
5丁目狭間が丘
5丁目

請求 部分	所 在 三田市武庫が丘五丁目				地 番 1番			
出力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成3年10月1日			備 付 年月日 (原図)			補 事 記 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。

縮版図

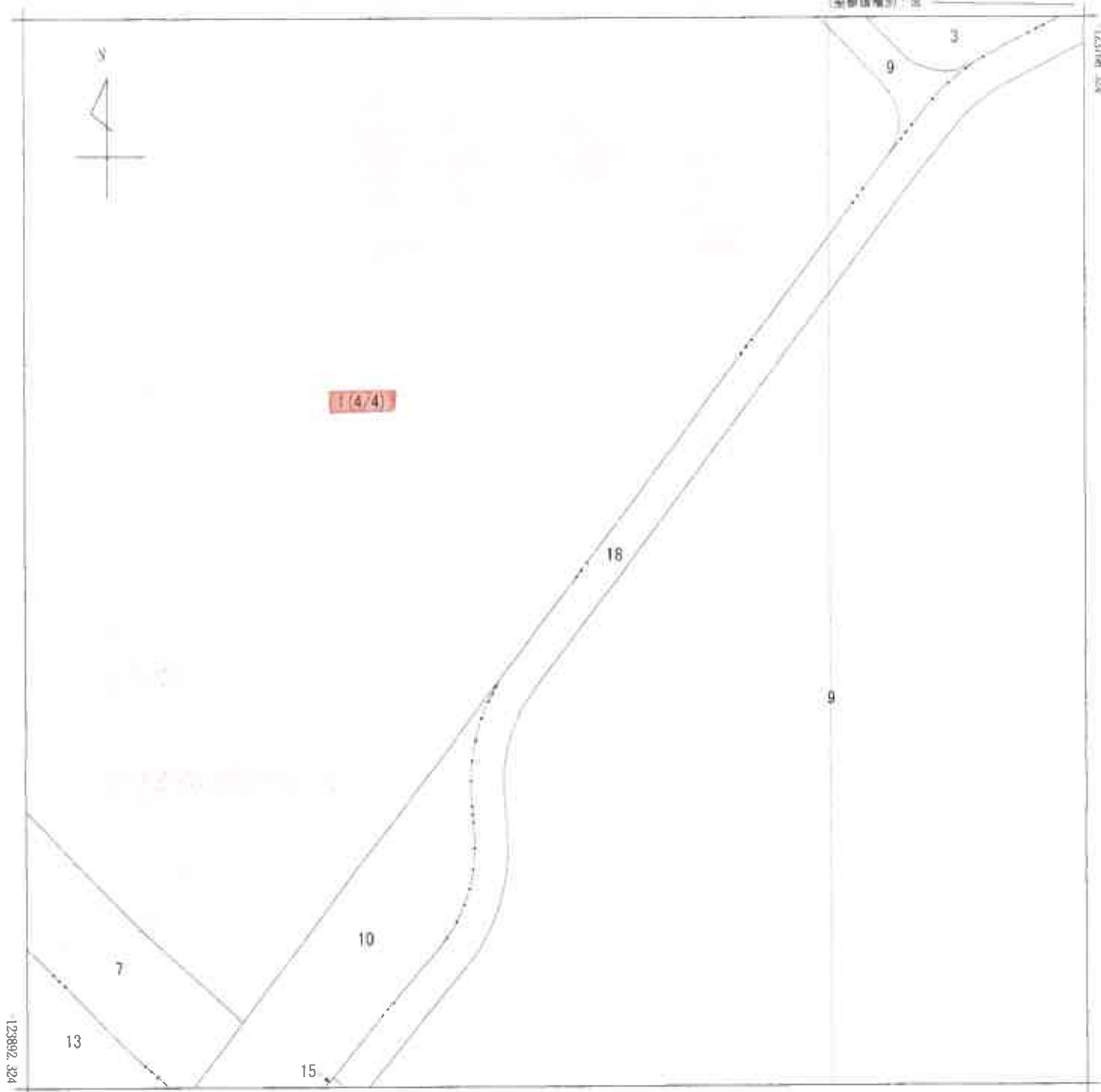
令和8年4月16日

神戸地方方法務局三田出張所

登記官

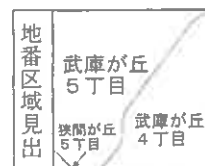
請求番号：3-7

(3/4)



+79904.883 (座標値種別: 図上測定)

(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	三田市武庫が丘五丁目				地番	1番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成3年10月1日			備付年月日(原図)			補事項		

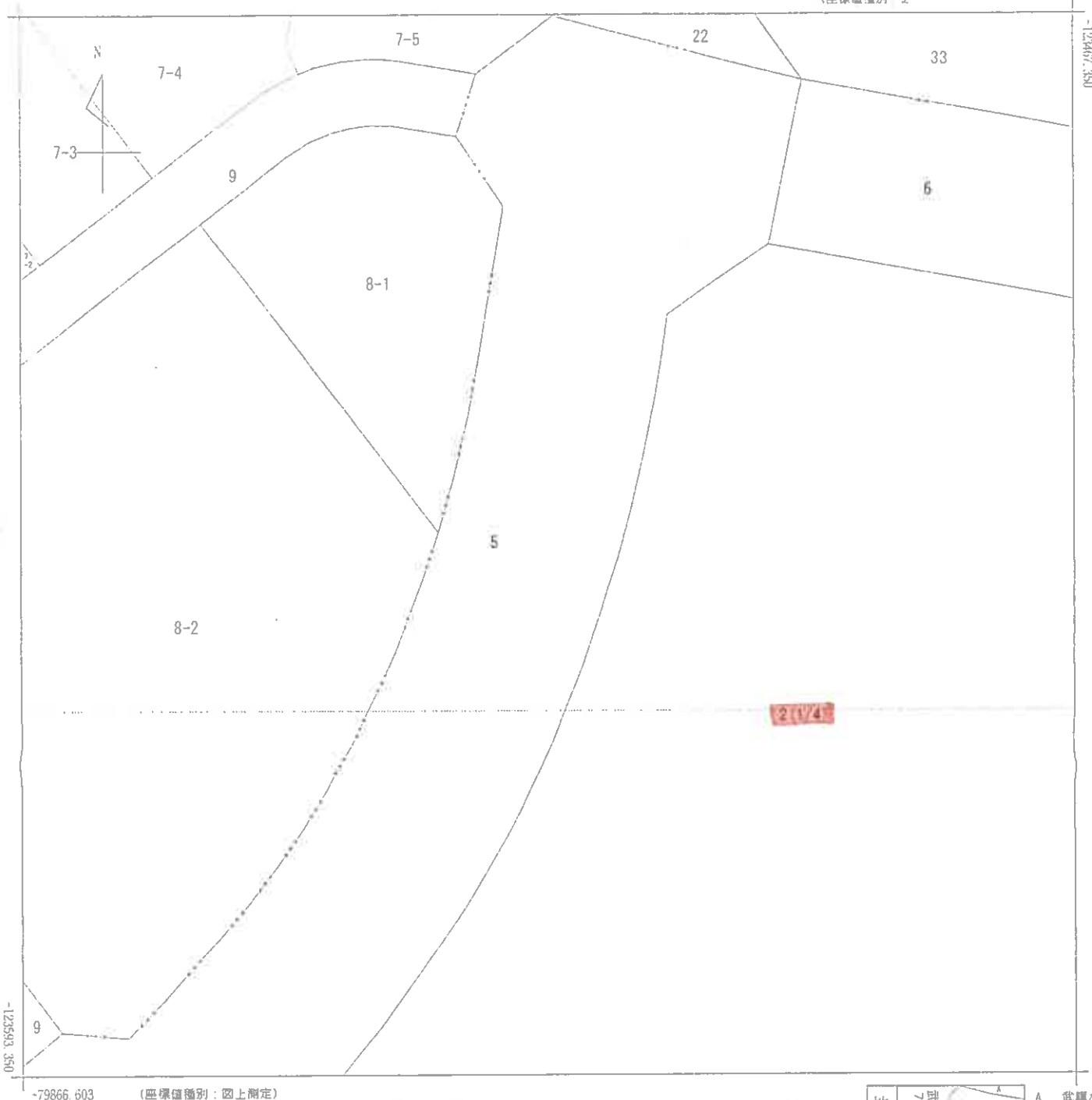
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

縮版図

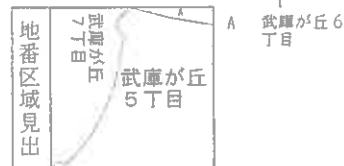
令和8年4月16日
神戸地方法務局三田出張所
登記官

請求番号: 3-7

1(4/4)



(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 分	所 在					三田市武庫が丘五丁目					地 番		2番					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		甲二		座 標 系 番 号 又 是 記 号		V		分 類		地図に準ずる図面		種 類		その他	
作 成 年 月 日		平成3年10月1日						備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項						

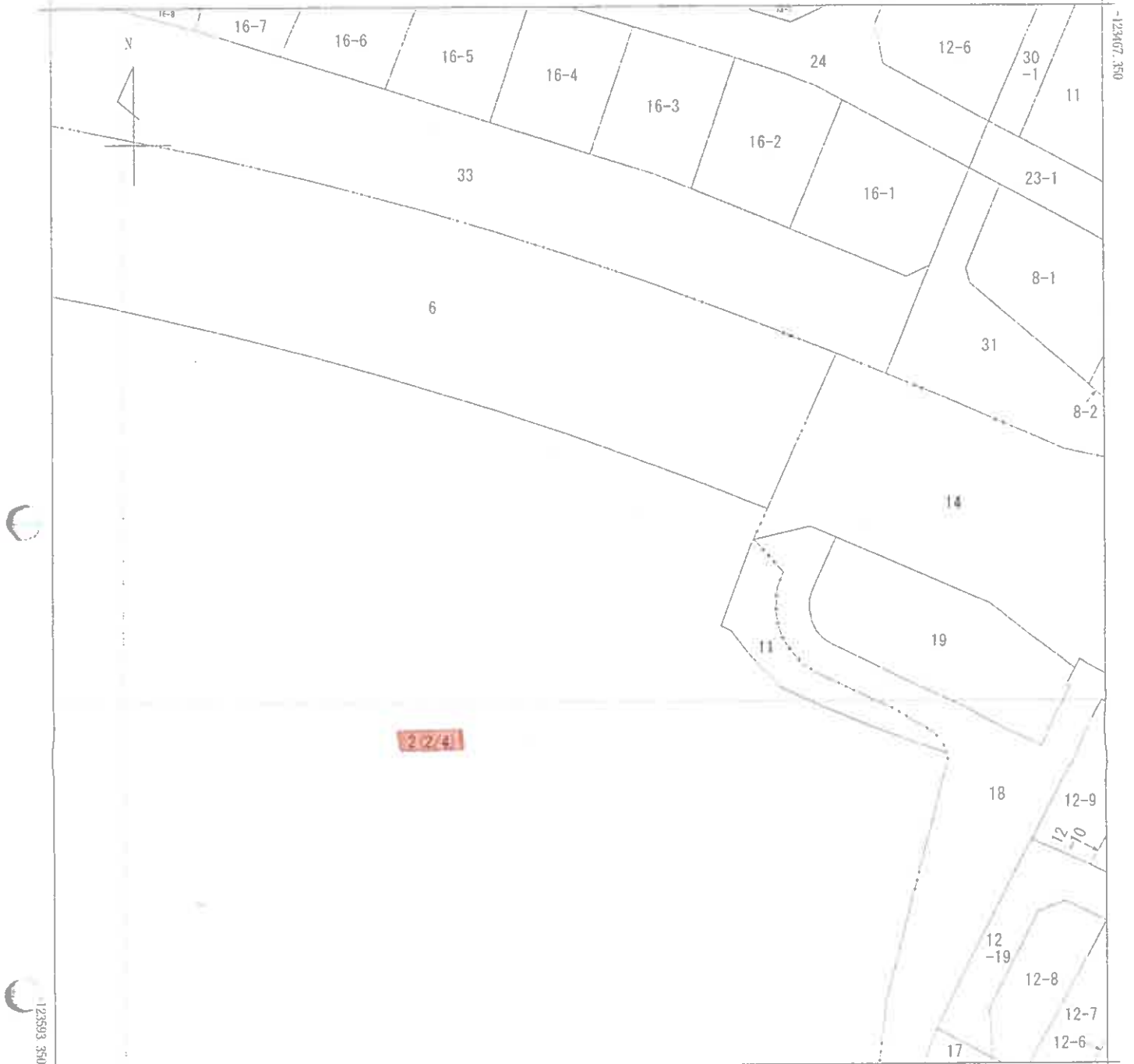
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

縮版図

令和8年4月16日
神戸地方方法務局三田出張所
登記官

公図写

(座標値種別：図)



-79991.603 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在	三田市武庫が丘五丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成3年10月1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。

縮版図

令和8年4月16日
神戸地方方法務局三田出張所
登記官

請求番号：3-6

24



+79866.603

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出
武庫が丘5丁目

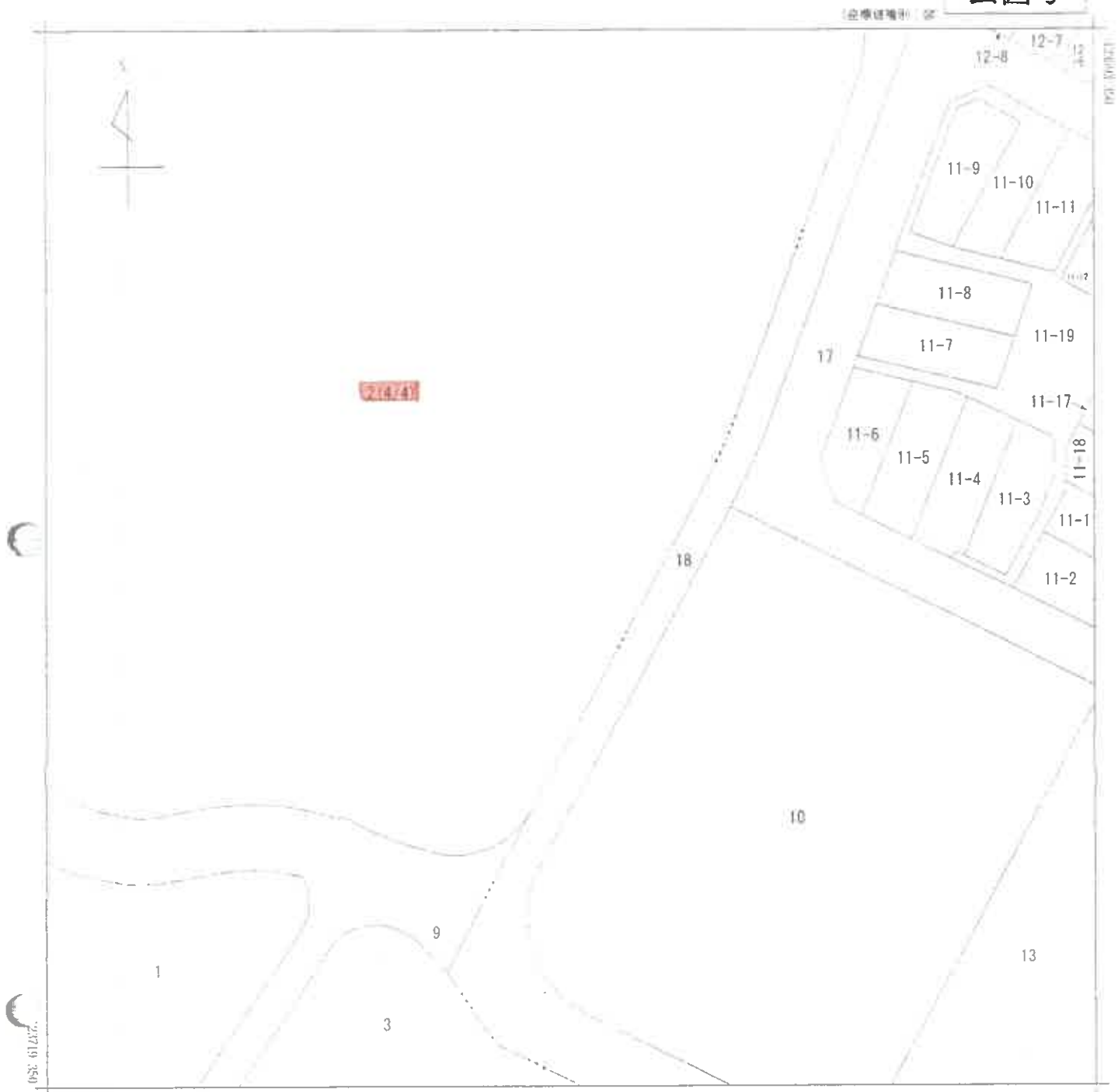
請求部	所在	三田市武庫が丘五丁目				地番	2番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成3年10月1日				備付年月日(原図)			補事項		

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。

縮版図

令和8年4月16日
神戸地方法務局三田出張所
登記官

公図写



79991.603 図 測定
(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
武庫が丘
5丁目
武庫が丘
4丁目

請求部	所在	三田市武庫が丘五丁目				地番	2番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	原簿系 番号又は 記号	V	分類	地図に準ずる図面			種類 その他
作成 年月日	平成3年10月1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。

縮版図

令和8年4月16日
神戸地方方法務局三田出張所
登記官

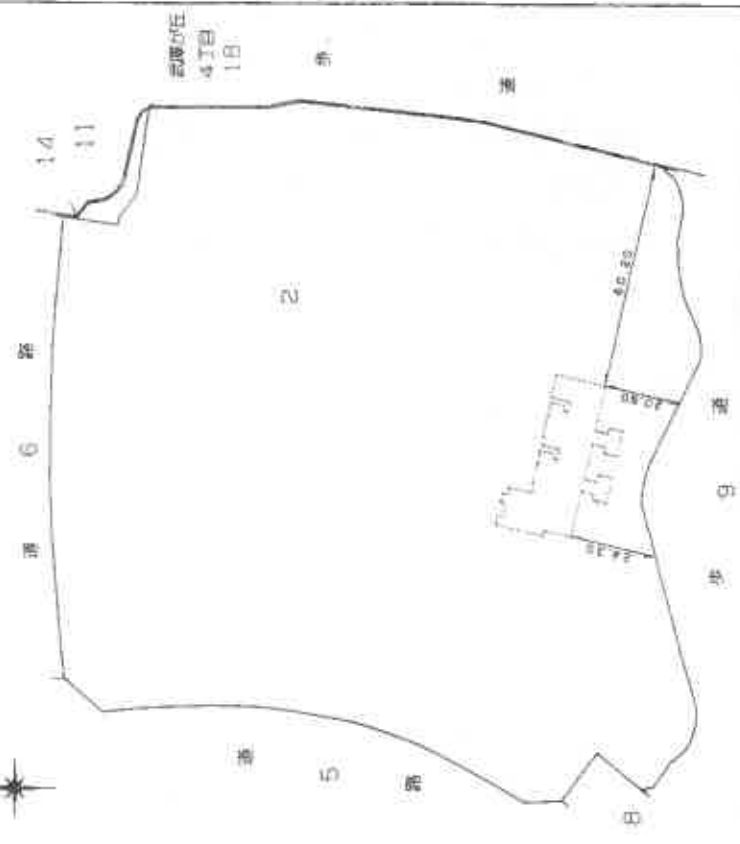
建物図面写

建物図面

登録番号	
建物の所在	三田市武庫が丘5丁目2番地

平成 五年 参 月 貳 拾 日

1. 建物の番号 セントラルビルズG棟



縮尺	1/1500
作成者	
確認者	
073345	

各階平面図

登記簿第1号 平成5年3月22日

本図は図面に記載されている内容と一致した図面であることを
 令和5年4月16日 神戸地方裁判所三田出張所 登記簿

縮版図

これは図面に記号と注している内容を証明した図面である。
令和8年4月16日 神戸地方支庁第三田出事務所

登記簿

建物図面

家屋番号
武蔵が丘5丁目
2番の7-104

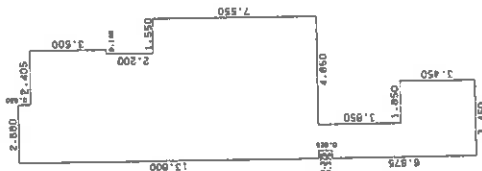
建物の所在
三田市武蔵が丘5丁目2番地

平成 五年 参月 貳拾日

専有部分の建物表示

建物番号 G-104

1棟の建物の番号 セントラルヒルズC棟



求積表

0.550 x 2.680	=	1.474000
3.500 x 5.085	=	17.797500
2.200 x 4.900	=	10.780000
7.550 x 6.450	=	48.697500
0.825 x 1.225	=	0.765625
3.225 x 1.600	=	5.160000
3.450 x 3.450	=	11.902500
合計	=	96.577125
床面積	=	96.57 m ²

建物の存する部分 1 階部分

建物図面写

甲 第 人

073356

縮尺 1/250

作製者

縮版図

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を説明した縮版図である。
令和8年4月16日 沖田地方建設局三田出張所 登記官

各階平面図

各階平面図
建物図面

家屋番号 武庫が丘5丁目
2番の7-102 ~ 105-

建物の所在 三田市武庫が丘5丁目2番地

1 棟の建物の番号 セントラルヒルズG棟

1 棟の建物の表示

1 階

求積表

1.500 x 2.650 =	3.975000
1.500 x 2.650 =	3.975000
6.550 x 10.500 =	68.775000
5.575 x 6.300 =	35.122500
0.550 x 1.350 =	0.742500
0.550 x 5.660 =	3.113300
0.550 x 1.350 =	0.742500
0.550 x 5.660 =	3.113300
3.680 x 11.880 =	43.725300
3.680 x 22.350 =	82.266000
1.375 x 10.100 =	13.887500
0.675 x 20.800 =	14.034000
0.675 x 43.200 =	29.160000
7.700 x 41.700 =	321.090000
3.600 x 3.500 =	12.600000
3.600 x 7.200 =	25.920000
3.700 x 3.500 =	12.975000
3.600 x 7.200 =	25.920000
合計	714.86 m ²
床面積	714.86 m ²



073346

1

縮尺

作図者

縮版図

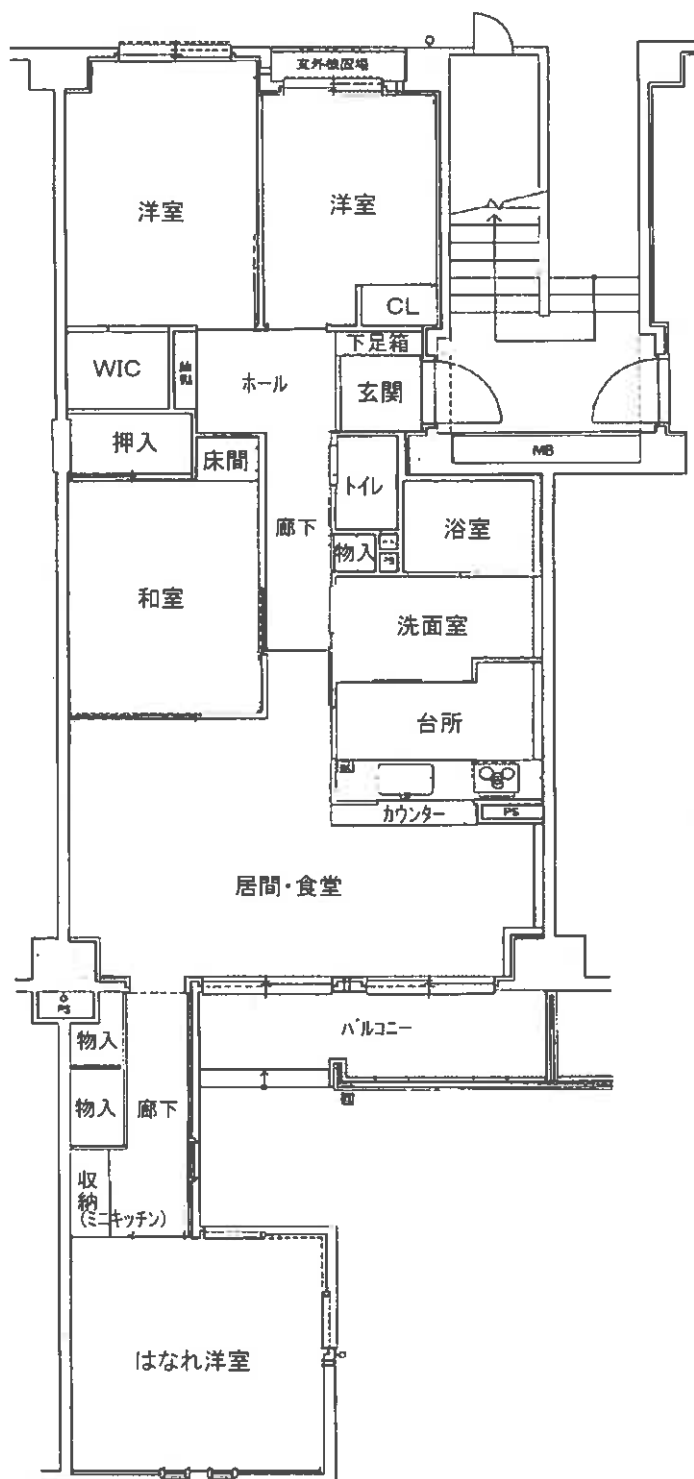
建物図面写

1

縮尺

500

物件 1



現況写真（物件 1）



一棟の建物



エントランス



専有部分