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。

令和　８年（ケ）第　　８６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　細　見　隆　斗

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１１月２４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）
1～7	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	25,634	5,491
1	10,000				
2	10,000				
3	160,000				
4	100,000				
5	1,610,000				
6	230,000				
7	10,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１．６５平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

３　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．４２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　株式会社サンライズ

４　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番２

　　地　　目　　公衆用道路

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

地　　積　　１２５平方メートル

共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

5　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番３

地　　目　　雑種地

地　　積　　３０４平方メートル

所有者　株式会社サンライズ

6　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番４

地　　目　　雑種地

地　　積　　４３平方メートル

所有者　株式会社サンライズ

7　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１．００平方メートル

共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１６日
神戸地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　細　見　隆　斗

1　不動産の表示
【物件番号１～７】
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２，３，６，７】
地役権
範　囲　全部
要役地　伊丹市西野四丁目２８番
設定日　昭和５６年９月２５日
目　的　電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入もしくは通行の認容並びに建造物等の築造もしくは立竹木の植栽禁止並びに爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵することの禁止

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１，２，４，７】
本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者が占有している。
【物件番号３，５，６】
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３，５，６】
周辺隣地との境界が不明確である。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１．６５平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

３　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．４２平方メートル

　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　株式会社サンライズ

４　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番２

　　地　　目　　公衆用道路

令和　8年（ケ）第　　86号

物　件　目　録

地　　積　　１２５平方メートル

共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

5　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番３

地　　目　　雑種地

地　　積　　３０４平方メートル

所有者　株式会社サンライズ

6　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番４

地　　目　　雑種地

地　　積　　４３平方メートル

所有者　株式会社サンライズ

7　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１．００平方メートル

共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

令和８年(ケ)第　　８６号
令和８年　７月１６日受理
令和８年　８　月　25　日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１．６５平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

３　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．４２平方メートル

　　所有者　株式会社サンライズ

４　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２５平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　86号

物　件　目　録

5　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番３

地　　目　　雑種地

地　　積　　３０４平方メートル

所有者　株式会社サンライズ

6　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番４

地　　目　　雑種地

地　　積　　４３平方メートル

所有者　株式会社サンライズ

7　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

地　　番　　３４４７番５

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１．００平方メートル

共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	住居表示なし
土地	物件１～７
現況地目	□宅地（物件　）■公衆用道路（物件１、２、４、７） □農地（物件　）■雑種地（物件３、５、６）□山林（物件　）□
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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している（物件３、５、６） ■物件１、２、４、７土地を共有し公衆用道路として通行の用に供している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
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
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」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

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　本件物件の状況は、公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。

2　本件は物件１、２、４、７の各持ち分２分の１の公衆用道路と、物件３の宅地（登記地目上）と物件５、６の雑種地の競売である。

3　物件１、２、４、７土地は一体としてアスファルト舗装され、主に南西側に建つハイツへの進入路となっている。

4　物件２、３、６、７土地には以下のとおり地役権が設定されている。

原因　昭和５６年９月２５日設定

目的　電線の支持物を除く電線路を施設すること及びその保守運営のための土地立入もしくは通行の認容並びに建造物等の築造もしくは立竹木の植栽禁止並びに爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵することの禁止

範囲　全部

要役地　伊丹市西野４丁目２８番

5　物件３土地は北東側の道路にかけて傾斜があり境界は不明である。また、北西側の道路との境界は判然としない。

6　物件４土地の北東側は草木がアスファルト舗装にはみ出してきているため、境界は確認できなかった。

7　物件５土地は北東または南東にかけて平地、傾斜地、平地となっていると思われるが、草木が繁茂し詳細は不明である。各平地の広さは不明である。また、東端には土留めのようなものが見られた。物件５、６土地の北東境界は不明であるが畔のような通路があり、畔は東側の水路まで続いていた。

8　物件３のほぼすべてと、物件５、６土地の一部北側部分の草が刈られていた。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和８年７月２２日(水) 14:25-15:27	神戸地方法務局北出張所	公図及び登記簿謄本交付申請（受領）
令和８年７月２４日(金)	執行官室	立入調査期日通知書を送付（送信用 110 円、返信用 110 円）
令和８年７月３０日(木) 16:27-16:42	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
令和８年８月５日(水) 9:40-10:40	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　　年　月　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　及び解錠技術者を同行して臨場した。

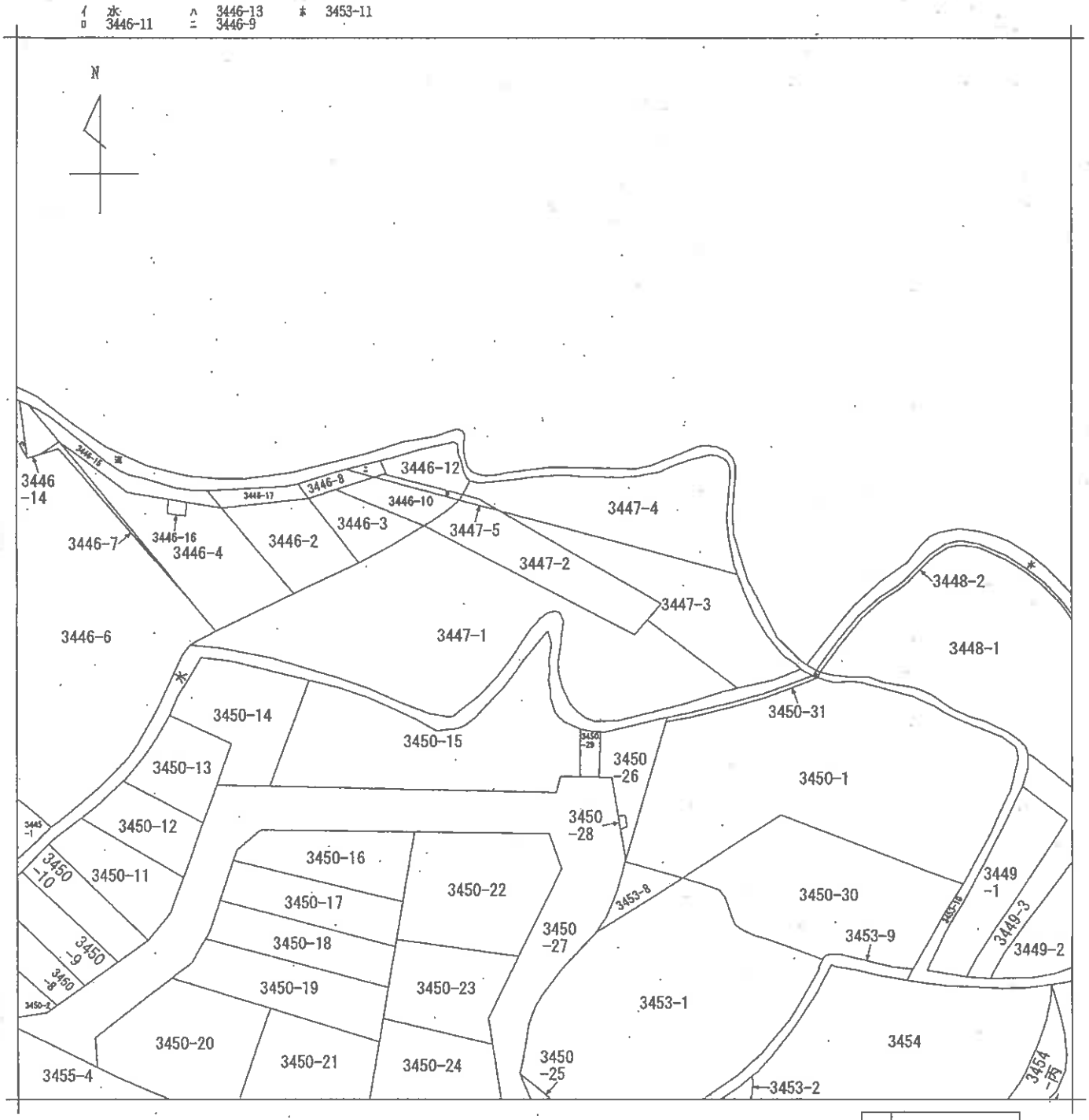
□ 令和　　年　月　日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　を立ち会わせ、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



地番区域見出 有野町有野

請求部分	所在	神戸市北区有野町有野字下ン所			地番	3447番2			
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	旧土地台帳附属地図
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

請求番号：15-3
(1/1)

（6 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成25年11月15日

[redacted]

地番	3446-3、-8～-12
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所

地積測量図

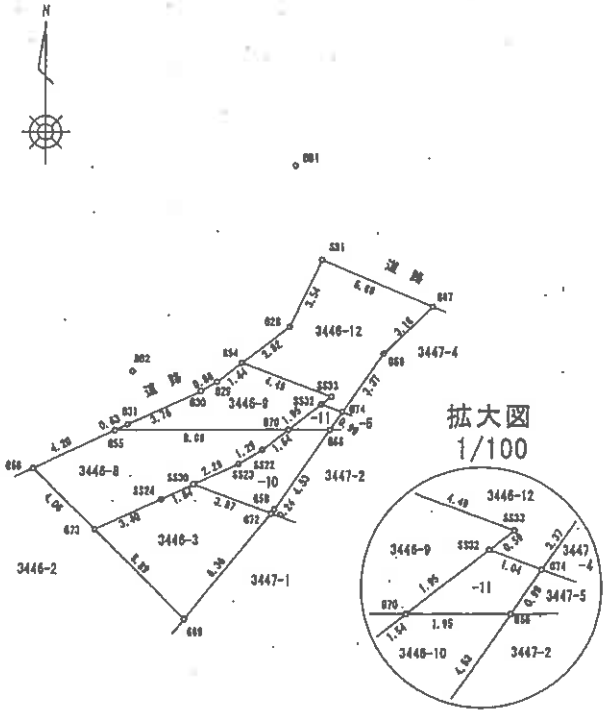
1/2

測点名		点間距離
引照点	BB1	
	BB2	12.340
境界点	SS1	4.574
	G28	7.609
	G31	14.488

測点名		点間距離
引照点	BB2	
	BB1	12.340
境界点	SS1	10.335
	G28	7.640
	G31	2.481

測点名		点間距離
引照点	BB2	
	BB3	13.912
境界点	G29	3.979
	G31	2.481
	G68	6.442

測点名		点間距離
引照点	BB3	
	BB2	13.912
境界点	G29	17.436
	G31	12.871
	G68	8.148



測点名	X座標	Y座標	備考
BB1	534.158	570.848	鋲
BB2	524.410	563.280	鋲
BB3	518.632	550.624	鋲

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

作製者	[redacted]	平成25年4月20日測量） 平成25年10月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（7 枚目）

請求番号：15-4 (1/2)

公用

登記年月日：平成25年11月15日

[redacted]

地番	3446-3、-8～-12	地積測量図
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所	

地番	3446-3			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G73		517.050	561.562	5.89
G69		512.907	565.752	6.36
G72		517.824	569.787	3.87
SS30		519.168	566.153	1.64
SS24		518.481	564.656	3.40
		倍面積	51.202980	
		面積	25.6014900	
		地積	25.60 ㎡	

地番	3446-8			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G68	金属鋲	519.908	558.672	4.06
G73		517.050	561.562	3.40
SS24		518.481	564.656	1.64
SS30		519.168	566.153	2.29
SS23		520.125	568.239	1.29
SS22		520.777	569.360	1.54
G70		521.718	570.580	8.09
G55		521.870	562.485	4.20
		倍面積	57.000447	
		面積	28.5002235	
		地積	28.50 ㎡	

地番	3446-9			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G55		521.870	562.485	8.09
G70		521.718	570.580	1.95
SS32		522.910	572.124	0.59
SS33		523.271	572.592	4.49
G54		524.827	568.379	1.44
G29	金属鋲	523.942	567.232	0.86
G30	金属鋲	523.609	566.486	3.76
G31	金属鋲	521.938	563.064	0.53
		倍面積	32.993661	
		面積	16.4968305	
		地積	16.49 ㎡	

地番	3446-10			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
SS30		519.168	566.153	3.87
G72		517.824	569.787	0.24
G58		518.010	569.939	4.53
G66		521.730	572.534	1.95
G70		521.718	570.580	1.54
SS22		520.777	569.360	1.29
SS23		520.125	568.239	2.29
		倍面積	21.556035	
		面積	10.7783180	
		地積	10.77 ㎡	

地番	3446-11			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G70		521.718	570.580	1.95
G66		521.730	572.534	0.99
G74		522.548	573.104	1.04
SS32		522.910	572.124	1.95
		倍面積	3.318620	
		面積	1.6593100	
		地積	1.65 ㎡	

地番	3446-12			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G54		524.827	568.379	4.49
SS33		523.271	572.592	0.59
SS32		522.910	572.124	1.04
G74		522.548	573.104	3.37
G59		526.312	575.033	3.18
G67		527.625	577.329	5.86
SS1	金属鋲	529.764	572.121	3.54
G28	金属鋲	526.552	570.614	2.82
		倍面積	58.852691	
		面積	29.4263455	
		地積	29.42 ㎡	

作製者	[redacted]	（平成25年4月20日測量） （平成25年8月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（8枚目）

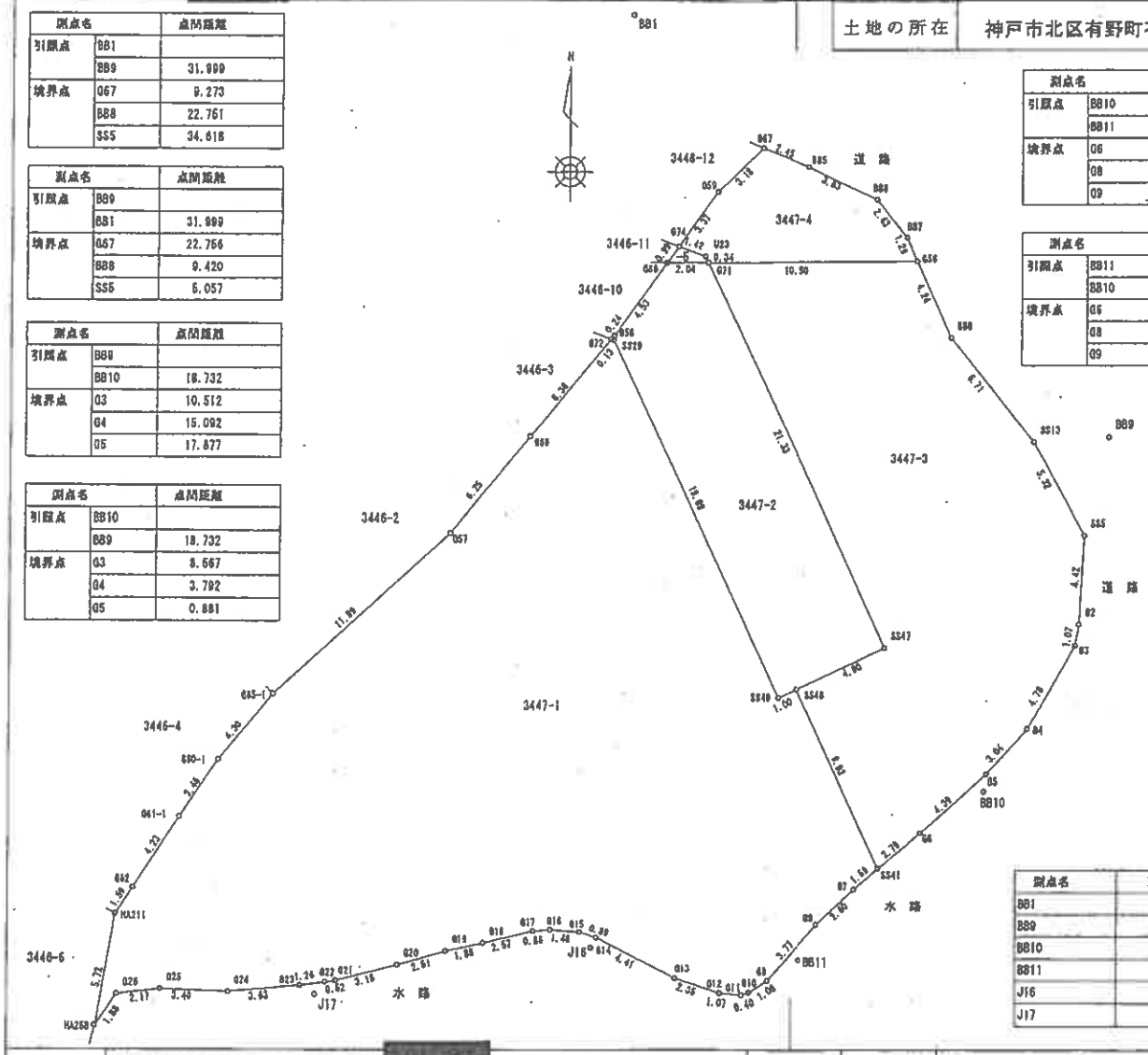
請求番号：15-4　(2/2)

公用

登記年月日：平成25年11月15日

地積測量図

地番	3447-1～-5
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所



測点名		点間距離
引照点	BB1	
	BB9	31.999
境界点	G67	9.273
	BB8	22.761
	SS5	34.618

測点名		点間距離
引照点	BB9	
	BB1	31.999
境界点	G67	22.756
	BB8	9.420
	SS5	5.057

測点名		点間距離
引照点	BB9	
	BB10	18.732
境界点	G3	10.512
	G4	15.092
	G5	17.877

測点名		点間距離
引照点	BB10	
	BB9	18.732
境界点	G3	8.567
	G4	3.792
	G5	0.881

測点名		点間距離
引照点	BB10	
	BB11	12.584
境界点	G6	3.797
	G8	10.758
	G9	14.483

測点名		点間距離
引照点	BB11	
	BB10	12.584
境界点	G6	8.864
	G8	2.004
	G9	1.820

1/3

測点名		点間距離
引照点	BB11	
	J16	10.320
境界点	G11	3.403
	G13	6.241
	G14	10.138

測点名		点間距離
引照点	J16	
	BB11	10.320
境界点	G11	7.794
	G13	4.401
	G14	0.590

測点名		点間距離
引照点	J16	
	J17	14.031
境界点	G18	5.461
	G23	14.690
	KA258	25.178

測点名		点間距離
引照点	J17	
	J16	14.031
境界点	G18	8.773
	G23	0.873
	KA258	11.090

測点名	X座標	Y座標	備考
BB1	534.158	570.848	鋲
BB9	512.858	594.729	鋲
BB10	495.173	588.554	鋲
BB11	486.649	579.296	鋲
J16	487.250	568.993	鋲
J17	484.883	555.183	鋲

作製者	[redacted]（平成25年4月20日測量）（平成25年8月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（9枚目）

請求番号：15-5　(1/3)

公用

登記年月日：平成25年11月15日

[redacted]

地番	3447-1～-5	地積測量図
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所	

2/3

地番	3447-1			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
G72		517.824	569.787	0.13
SS29		517.779	569.909	19.69
SS49		499.894	578.186	1.00
SS48		500.314	579.076	9.93
SS41		491.282	583.242	1.59
G7	プラスチック杭	490.265	582.030	2.60
G8	プラスチック杭	488.467	580.141	3.77
G9	プラスチック杭	485.583	577.692	1.09
G10	プラスチック杭	484.969	576.787	0.40
G11	プラスチック杭	484.849	576.408	1.07
G12	プラスチック杭	484.946	575.341	2.35
G13	プラスチック杭	485.727	573.123	4.41
G14	プラスチック杭	487.794	569.222	0.89
G15	プラスチック杭	488.084	568.374	1.48
G16	プラスチック杭	488.189	566.897	0.86
G17	プラスチック杭	488.117	566.040	2.67
G18	プラスチック杭	487.501	563.537	1.88
G19	プラスチック杭	487.102	561.691	2.51
G20	プラスチック杭	486.403	559.278	3.18
G21	プラスチック杭	485.598	556.198	0.52
G22	プラスチック杭	485.525	555.883	1.26
G23	プラスチック杭	485.352	554.426	3.63
G24	プラスチック杭	486.026	550.803	3.40
G25	プラスチック杭	485.160	547.399	2.17
G26	プラスチック杭	484.906	545.235	1.88
HA258	コンクリート杭	483.344	544.180	5.72
HA211	コンクリート杭	488.983	545.137	1.59
G62		490.332	545.996	4.23
G61-1		493.907	548.272	3.46
G60-1		496.766	550.222	4.30
G65-1		500.073	552.975	11.89
G57		508.071	561.785	6.25
G69		512.907	565.752	6.36
		倍面積	1344.636015	
		面 積	672.3175075	
		地 積	672.31 ㎡	

地番	3447-2			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
G72		517.824	569.787	0.13
SS29		517.779	569.909	19.69
SS49		499.894	578.186	1.00
SS48		500.314	579.076	4.90
SS47		502.369	583.627	21.33
G71		521.742	574.582	2.04
G68		521.730	572.534	4.53
G58		518.010	569.939	0.24
		倍面積	250.874779	
		面 積	125.4373895	
		地 積	125.43 ㎡	

地番	3447-3			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
G71		521.742	574.582	21.33
SS47		502.369	583.627	4.90
SS48		500.314	579.076	9.93
SS41		491.282	583.242	2.79
G6	プラスチック杭	493.109	585.366	4.39
G5	プラスチック杭	498.051	588.637	3.04
G4	プラスチック杭	498.322	590.868	4.78
G3	プラスチック杭	502.485	593.020	1.07
G2	プラスチック杭	503.545	593.219	4.42
SS6	プラスチック杭	507.958	593.476	5.32
SS13	プラスチック杭	512.636	590.934	6.71
BS8	プラスチック杭	517.919	586.783	4.24
G56		521.803	585.085	10.50
		倍面積	609.178343	
		面 積	304.5891715	
		地 積	304.58 ㎡	

作製者	[redacted]	（平成25年4月20日測量） （平成25年10月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

（ 1 0 枚目 ）

請求番号：15-5　　(2/3)

公用

登記年月日：平成25年11月15日

[redacted]

地番	3447-1～-5	地積測量図
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所	

3/3

地番	3447-4			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
G74		522.548	573.104	1.42
U23		522.055	574.438	0.34
G71		521.742	574.582	10.50
G56		521.803	585.086	1.29
BB7	プラスチック杭	522.994	584.664	2.43
BB6	プラスチック杭	524.901	583.054	3.83
BB5	プラスチック杭	526.654	579.589	2.45
G67		527.625	577.329	3.18
G59		526.312	575.033	3.37
		倍面積	86.646189	
		面 積	43.3230945	
		地 積	43.32 ㎡	

地番	3447-5			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
G66		521.730	572.534	2.04
G71		521.742	574.582	0.34
U23		522.055	574.438	1.42
G74		522.548	573.104	0.99
		倍面積	2.014974	
		面 積	1.0074870	
		地 積	1.00 ㎡	

672.3175075+125.4373895+304.5891715+43.3230945+1.0074870

＝1146.674650

合計地積＝1146.67㎡

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

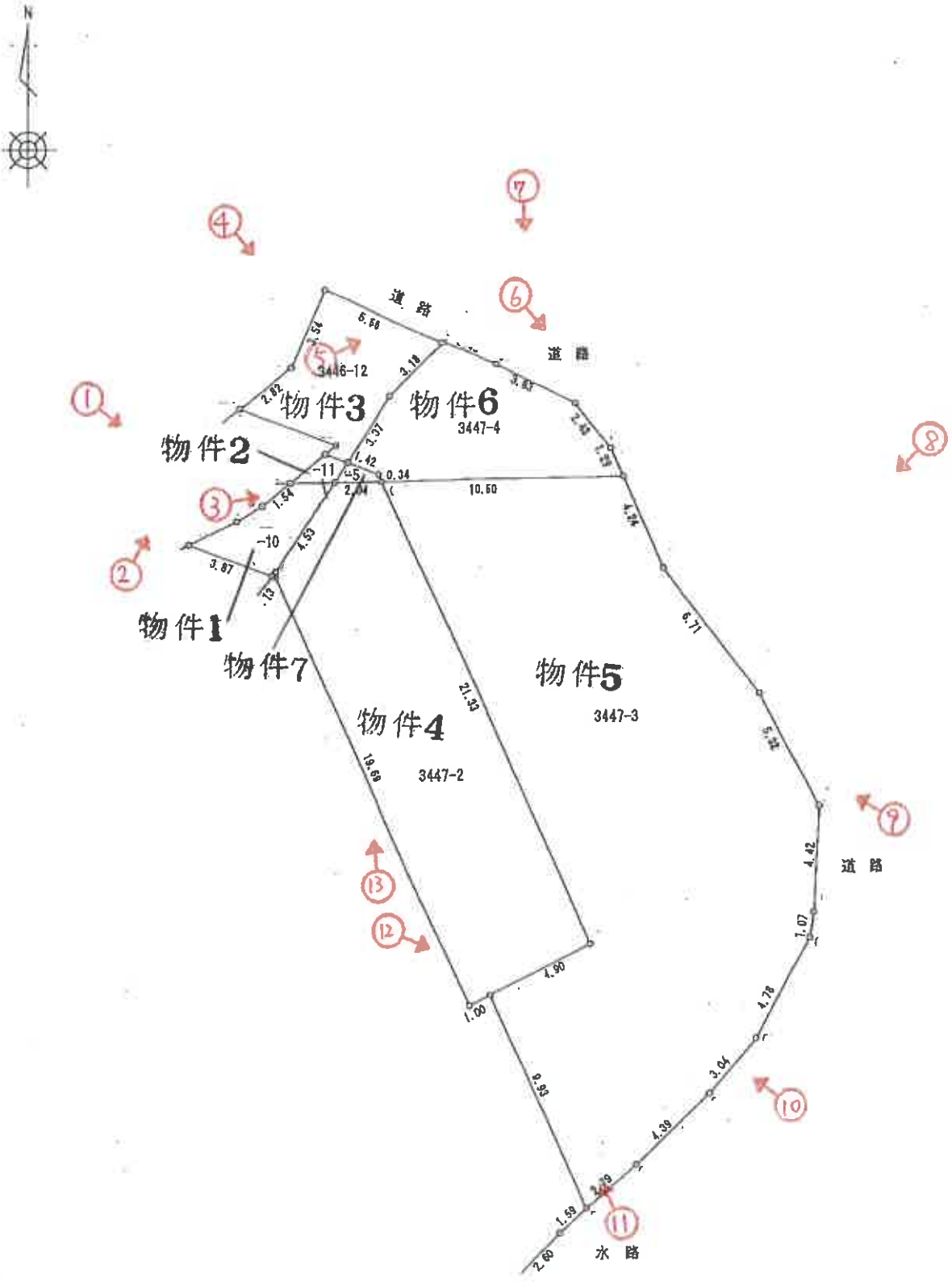
作製者	[redacted] （平成25年4月20日測量）（平成25年10月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（11枚目）

請求番号：15-5　(3/3)

写真撮影位置方向図

(↔Oは写真番号および撮影位置・方向)



(12 枚目)



1



2



3

（13　枚目）



4



5



6



7



8



9

10



11



12





令和 8 年 （ケ） 第 86 号
令和 8 年 8 月 5 日現地調査
令和 8 年 8 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

尾崎　潤

第１　評価額

一　括　価　格	
金2,130,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金10,000円
物件２	金10,000円
物件３	金160,000円
物件４	金100,000円
物件５	金1,610,000円
物件６	金230,000円
物件７	金10,000円

１　一括価格は、物件１～7の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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
１～７	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件３の現況地目は雑種地である。
	所在 地番 地目 地積		
	特記事項		
	特にない		

第４　目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件１～７）

位置・交通	神戸電鉄線　田尾寺駅の北東方　約450m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付近の状況	共同住宅、駐車場、未利用地等が見られる地域	
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種住居地域 60％ 200％ 防火指定なし ―
画地条件	規模　376.42㎡の　不整形地(物件３・５・６)	
接面道路の状況	南西側　約5.9m私道　（建築基準法上の道路でない） 南側　約6m市道	
土地の利用状況等	物件３・５・６は一体となって雑草等の繁る空地(雑種地)。物件１・２・４・７は一体となって前面私道である。当該欄は主として物件３・５・６の内容。	
供給処理施設	上水道　なし ガス配管　なし 下水道　なし (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	物件３・５・６のうち物件３付近は草が刈られていた。残りは雑草が繁り土地の状態は判然としないが、法地部分と平地部分があるものと思われる。上記接面道路のほか、北西側に未舗装市道、北東側から東側にかけて未舗装の里道(畦状)がある可能性があるがいずれも境界等判然としない。 物件１・２・４・７の私道は共有持分(２分の１)で北西側で舗装済み市道に接続する。同私道はアスファルト舗装されているが行き止まりで、物件４の一部は草に覆われている。 上空を送電線が通過しており、物件２・３・６・７に地役権の設定がある。	

第５　評価額算出の過程

１　土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番　号	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ
3	27,100	0.35	29.42	—	280,000
5	27,100	0.35	304	—	2,880,000
6	27,100	0.35	43	—	410,000
1	27,100	0.10	5.00	—	10,000
2	27,100	0.10	0.83	—	10,000
4	27,100	0.10	62.50	—	170,000
7	27,100	0.10	0.50	—	10,000

ア標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　（神戸北-15）

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/㎡）

41,000 × 102/ 100 × 100/ 103 × 100/ 150 ≒ 27,100

◇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：方位等（1.03）

◇地域格差：街路条件　接近条件　環境条件　行政条件　格差率

100/ 103 × 100/ 98 × 100/ 150 × 100/ 99 ≒ 100/ 150

イ個別格差：物件３・５・６　形状・地勢・地役権設定・地目等（0.35）

物件１・２・４・７利用状況（0.10）

ウ地　積：物件３・５・６登記記載数量

物件１・２・４・７登記記載数量×1/2

エ建付減価：必要なし

※裁判所との取り決めにより最低売却単位を1万円とする。

２　評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番　号	土地価格（円） ア	底地割合 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評　価　額（円） ア×イ×ウ×エ
3	280,000	1.00	0.80	0.70	160,000
5	2,880,000	1.00	0.80	0.70	1,610,000
6	410,000	1.00	0.80	0.70	230,000
1	10,000	1.00	0.80	0.70	10,000
2	10,000	1.00	0.80	0.70	10,000
4	170,000	1.00	0.80	0.70	100,000
7	10,000	1.00	0.80	0.70	10,000
一　括　価　格（合　計）					2,130,000

イ底地割合：必要なし

ウ市場性修正：雑草が繁り地盤の状態が不明等

エ競売市場修正：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。

※裁判所との取り決めにより最低売却単位を1万円とする。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格等　（神戸北-15）

所	在	神戸市北区有野町有野字白原３６９０番１２
価	格	41,000円/㎡
位	置	神戸電鉄線「田尾寺」駅より道路距離600m
価格時点		令和８年１月１日
地	積	100㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接面街路		南側幅員4.5m市道に接面
用途指定等		第１種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要		住宅を中心に事業所や農地も見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１：	0円
物件２：	0円
物件３：	498,669円
物件４：	0円
物件５：	2,061,120円
物件６：	291,540円
物件７：	0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　地積測量図合成図
４　地積測量図写
５　現況写真

以　上

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１０

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１０平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

２　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１．６５平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

３　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．４２平方メートル

　　所有者　株式会社サンライズ

４　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２５平方メートル

　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

令和　８年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

５　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３０４平方メートル

　　所有者　株式会社サンライズ

６　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４３平方メートル

　　所有者　株式会社サンライズ

７　所　　在　　神戸市北区有野町有野字下ン所

　　地　　番　　３４４７番５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１．００平方メートル

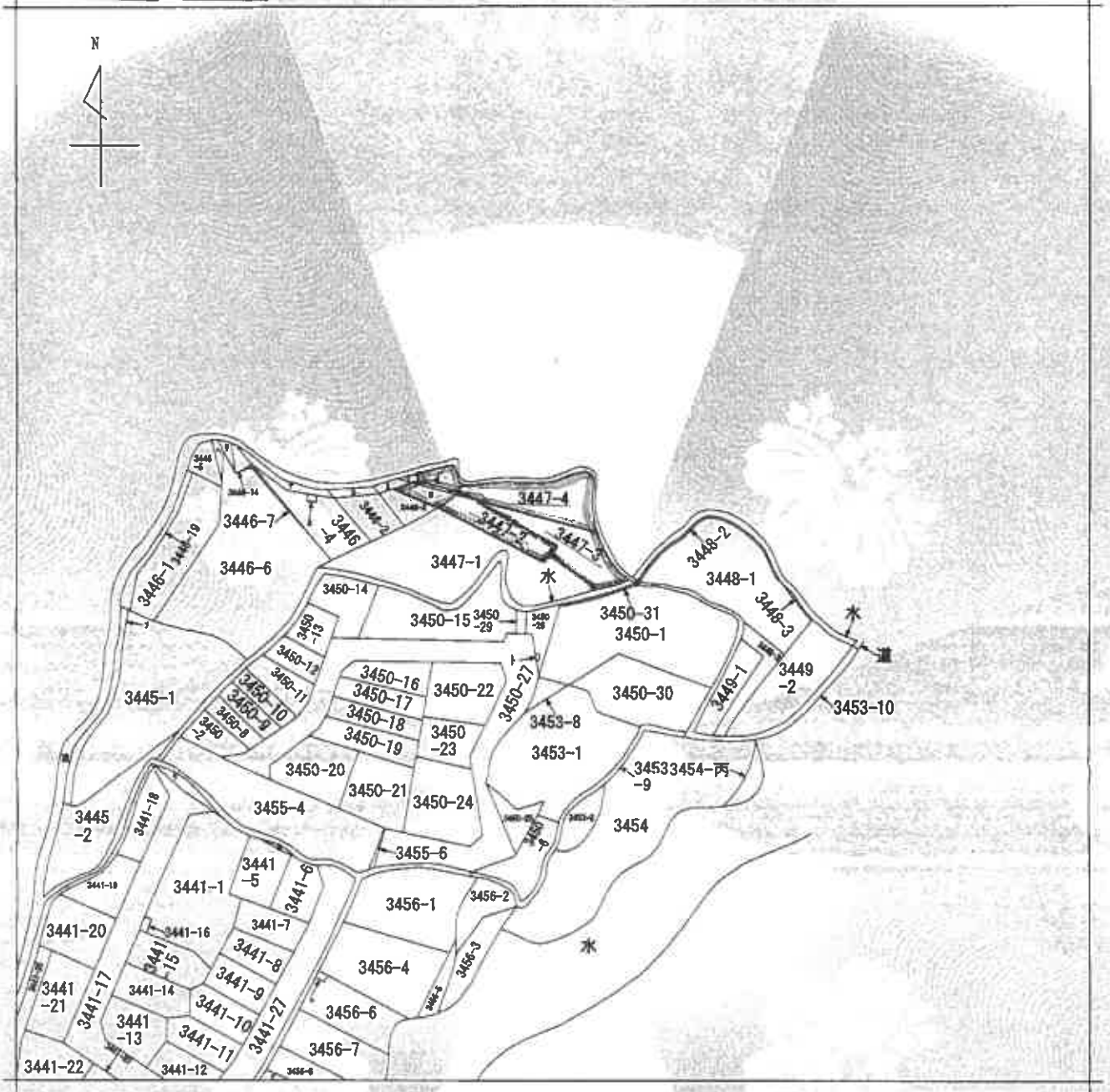
　　共有者　株式会社サンライズ　持分２分の１

対象不動産及び地価公示等の位置図



公図写

イ 3446-12　ロ 3446-11　ハ 3446-16　ニ 3450-28　ホ 3446-13　ヘ 3446-17
ト 3446-10　チ 3447-5　リ 3446-18　ヌ 3446-15　ル 3446-8　ヲ つづく



（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	神戸市北区有野町有野字下ン所			地番	3447番3			
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	旧土地台帳附属地図
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。

（神戸地方法務局北出張所管轄）

令和8年4月8日

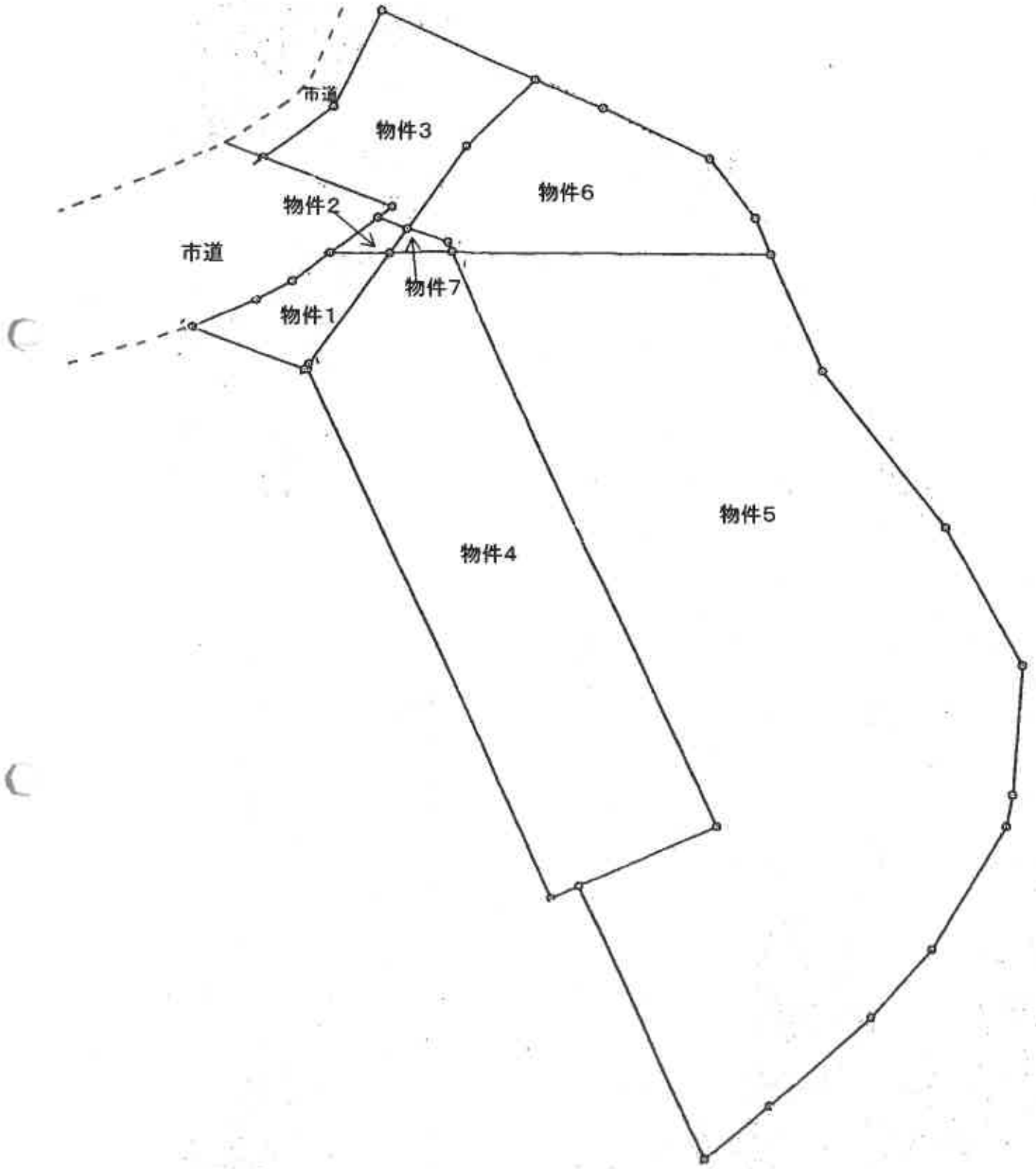
大阪法務局守口出張所

地図整理番号：M18076　　登記官 [redacted]

(1/2)

A4に縮小

地積測量図合成図



令和8年(ケ)第86号

登記年月日：平成25年11月15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。
（神戸地方法務局北出張所管轄）
令和8年4月8日　大阪法務局守口出張所
登記官

[redacted]

[redacted]

地番	3446-3、-8～-12	地積測量図
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所	

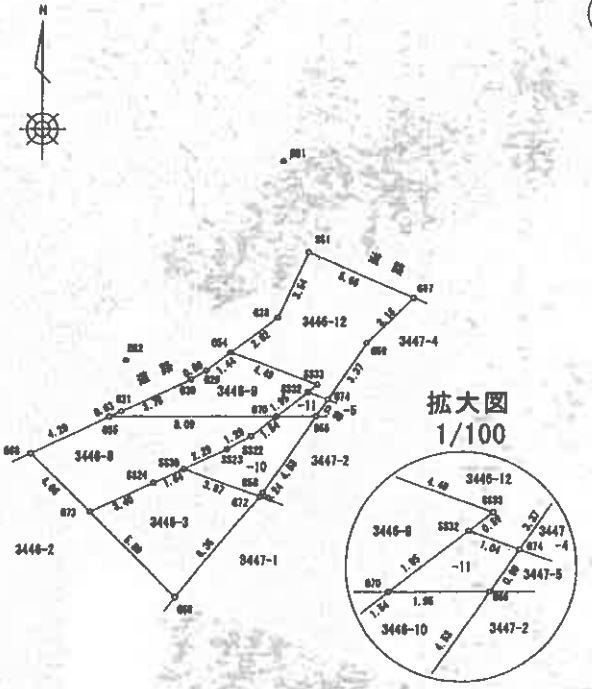
1/2

測点名		点間距離
引照点	881	
	882	12.340
境界点	831	4.574
	829	7.809
	831	14.488

測点名		点間距離
引照点	882	
	881	12.340
境界点	831	10.335
	829	7.640
	831	2.481

測点名		点間距離
引照点	882	
	883	13.912
境界点	829	3.979
	831	2.481
	888	8.442

測点名		点間距離
引照点	883	
	882	13.912
境界点	829	17.436
	831	12.871
	838	8.148



測点名	X座標	Y座標	備考
881	534.158	570.848	鉄
882	524.410	563.290	鉄
883	518.632	550.624	鉄

作製者	[redacted] 平成25年4月20日測量） 平成25年10月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

地図整理番号：M18077　(1/2)

A4に縮小

登記年月日：平成25年11月15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。
（神戸地方法務局北出張所管轄）
令和8年4月8日　大阪法務局守口出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

地番	3446-3、-8～-12	地積測量図
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所	

2/2

地番	3446-3			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G73		517.050	561.562	5.89
G59		512.907	565.752	6.38
G72		517.824	569.787	3.87
SS30		519.168	566.153	1.64
SS24		518.481	564.656	3.40
		倍面積	51.202980	
		面積	25.6014900	
		地積	25.60	㎡

地番	3446-8			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G68	金属鋲	519.908	558.672	4.06
G73		517.050	561.562	3.40
SS24		518.481	564.656	1.64
SS30		519.168	566.153	2.29
SS23		520.125	568.239	1.29
SS22		520.777	569.360	1.54
G70		521.718	570.580	8.09
G55		521.670	562.485	4.20
		倍面積	57.000447	
		面積	28.5002235	
		地積	28.50	㎡

地番	3446-9			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G55		521.670	562.485	8.09
G70		521.718	570.580	1.95
SS32		522.910	572.124	0.59
SS33		523.271	572.592	4.49
G54		524.827	568.379	1.44
G29	金属鋲	523.942	[illegible]	0.86
G30	金属鋲	523.508	[illegible]	3.76
G31	金属鋲	521.938	[illegible]	0.83
		倍面積	[illegible]	
		面積	16.4988305	
		地積	16.49	㎡

地番	3446-10			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
SS30		519.168	566.153	3.87
G72		517.824	569.787	0.24
G59		518.010	569.939	4.53
G66		521.730	572.534	1.95
G70		521.718	570.580	1.54
SS22		520.777	569.360	1.29
SS23		520.125	568.239	2.29
		倍面積	21.556638	
		面積	10.7783180	
		地積	10.77	㎡

地番	3446-11			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G70		521.718	570.580	1.95
G66		521.730	572.534	0.99
G74		522.548	573.104	1.04
SS32		522.910	572.124	1.95
		倍面積	3.318620	
		面積	1.6593100	
		地積	1.65	㎡

地番	3446-12			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G54		524.827	568.379	4.49
SS33		523.271	572.592	0.59
SS32		522.910	572.124	1.04
G74		522.548	573.104	3.37
[illegible]		525.312	575.033	3.19
[illegible]		527.526	577.329	5.66
SS1	金属鋲	529.764	572.121	3.54
G28	金属鋲	[illegible]	570.614	2.62
		倍面積	59.852691	
		面積	29.4263455	
		地積	29.42	㎡

作製者	[redacted]	（平成25年4月20日測量） （平成25年8月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

地図整理番号：M18077　(2/2)

A4に縮小

登記年月日：平成25年11月15日

[redacted]

地番	3447-1～-5
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所

地積測量図

1/3

測点名		点間距離
引照点	BB1	
	BB9	31.999
境界点	667	9.273
	668	22.751
	555	34.618

測点名		点間距離
引照点	BB9	
	BB1	31.999
境界点	667	22.766
	668	9.420
	555	5.067

測点名		点間距離
引照点	BB9	
	BB10	18.732
境界点	63	10.512
	64	15.092
	65	17.877

測点名		点間距離
引照点	BB10	
	BB9	18.732
境界点	63	8.587
	64	3.782
	65	0.891

測点名		点間距離
引照点	BB10	
	BB11	12.584
境界点	66	3.797
	68	10.758
	69	14.483

測点名		点間距離
引照点	BB11	
	BB10	12.584
境界点	66	8.664
	68	2.004
	69	1.920

測点名		点間距離
引照点	BB11	
	J16	10.320
境界点	611	3.403
	613	5.241
	614	10.139

測点名		点間距離
引照点	J16	
	BB11	10.320
境界点	611	7.794
	613	4.401
	614	0.590

測点名		点間距離
引照点	J16	
	J17	14.031
境界点	618	5.461
	623	14.490
	HA258	25.116

測点名		点間距離
引照点	J17	
	J16	14.031
境界点	618	8.773
	623	0.873
	HA259	11.080

測点名	X座標	Y座標	備考
BB1	534.158	570.648	鋲
BB9	512.858	564.729	鋲
BB10	495.173	568.564	鋲
BB11	486.649	579.296	鋲
J16	497.250	568.993	鋲
J17	484.883	555.163	鋲

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺
	（平成25年4月20日 測量）			1/250
	（平成25年8月20日 作製）			

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。

（神戸地方法務局北出張所管轄）

令和8年4月8日　大阪法務局守口出張所

登記官

[redacted]

地図整理番号：M18078　(1/3)

A4に縮小

登記年月日： 平成25年11月15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。
（神戸地方法務局北出張所管轄）
令和8年4月8日　大阪法務局守口出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

[redacted]

地番	3447-1～-5
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所

地　積　測　量　図

2/3

地番	3447-1			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G72		517.824	569.787	0.13
SS29		517.779	569.909	19.69
SS49		499.894	578.166	1.00
SS48		500.314	579.076	9.93
SS41		491.292	583.242	1.59
G7	プラスチック杭	490.255	582.030	2.60
G8	プラスチック杭	488.467	580.141	3.77
G9	プラスチック杭	485.593	577.882	1.09
G10	プラスチック杭	484.969	576.797	0.40
G11	プラスチック杭	484.849	576.408	1.07
G12	プラスチック杭	484.946	575.341	2.35
G13	プラスチック杭	485.727	573.123	4.41
G14	プラスチック杭	487.794	569.222	0.89
G15	プラスチック杭	488.084	568.374	1.48
G16	プラスチック杭	488.189	566.897	0.86
G17	プラスチック杭	488.117	566.040	2.57
G18	プラスチック杭	487.501	563.537	1.88
G19	プラスチック杭	487.102	561.691	2.51
G20	プラスチック杭	486.403	559.278	3.18
G21	プラスチック杭	485.598	556.108	0.52
G22	プラスチック杭	485.525	555.663	1.26
G23	プラスチック杭	485.352	554.426	3.63
G24	プラスチック杭	485.026	550.803	3.40
G25	プラスチック杭	485.160	547.389	2.17
G26	プラスチック杭	484.906	545.235	1.88
HA250	コンクリート杭	483.344	544.180	5.72
HA211	コンクリート杭	488.[illegible]	545.137	1.59
G62		490.332	545.896	4.23
G61-1		493.907	548.272	3.46
G60-1		496.766	550.222	4.30
G65-1		500.073	552.975	11.89
G57		508.071	561.785	6.25
G69		512.907	565.752	6.36
		倍面積	1344.835015	
		面積	672.3175075	
		地積	672.31	㎡

地番	3447-2			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G72		517.824	569.787	0.13
SS29		517.779	569.909	19.69
SS49		499.894	578.166	1.00
SS48		500.314	579.076	4.90
SS47		502.369	583.527	21.33
G71		521.742	574.582	2.04
G66		521.730	572.534	4.53
G58		518.010	569.939	0.24
		倍面積	250.874779	
		面積	125.4373895	
		地積	125.43	㎡

地番	3447-3			
測点名	標識	X座標	Y座標	距離
G71		521.742	574.582	21.33
SS47		502.369	583.527	4.90
SS48		500.314	579.076	9.93
SS41		491.292	583.242	2.79
G8	プラスチック杭	493.109	585.366	4.39
G5	プラスチック杭	496.051	589.637	3.04
G4	プラスチック杭	498.322	590.668	4.78
G3	プラスチック杭	502.485	593.020	1.07
G2	プラスチック杭	503.545	593.219	4.42
SS5	プラスチック杭	507.958	593.475	5.32
SS13	プラスチック杭	512.636	590.934	6.71
SS8	プラスチック杭	517.919	586.783	4.24
G55		521.803	585.085	10.50
		倍面積	609.178343	
		面積	304.5891715	
		地積	304.59	㎡

作製者	[redacted]	平成25年4月20日測量） 平成25年10月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

地図整理番号：M18078　(2/3)

A4に縮小

登記年月日：平成25年11月15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。
（神戸地方法務局北出張所管轄）
令和8年4月8日　大阪法務局守口出張所
登記官

[redacted]

地番	3447-1～-5	地積測量図
土地の所在	神戸市北区有野町有野字下ン所	

3/3

地番	3447-4			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
674		522.548	573.104	1.42
U23		522.056	574.438	0.34
671		521.742	574.562	10.59
658		521.603	585.095	1.29
657	プラスチック杭	522.894	584.584	2.43
656	プラスチック杭	524.901	583.054	3.83
655	プラスチック杭	526.554	579.588	2.45
667		527.525	577.329	3.18
659		525.312	576.033	3.37
		倍面積	86.646189	
		面 積	43.3230945	
		地 積	43.32 ㎡	

地番	3447-5			
測点名	摘要	X座標	Y座標	距離
668		521.730	572.534	2.04
671		521.742	574.562	0.34
U23		522.056	574.438	1.42
674		522.548	573.104	0.99
		倍面積	2.014974	
		面 積	1.0074870	
		地 積	1.00 ㎡	

672.3175075+125.4373895+304.5891715+43.3230945+1.0074870
＝1146.674650
合計地積＝1146.67㎡

作製者	[redacted]	（平成25年4月20日測量） （平成25年10月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

地図整理番号：M18078　(3/3)

A4に縮小





