

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、神戸地方裁判所姫路支部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、神戸地方裁判所姫路支部執行官室（079-281-3505）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 1日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

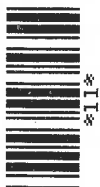
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 7月17日から 令和 7年 7月24日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30日 午前10時00分 神戸地方裁判所姫路支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月20日 午後 1時00分 神戸地方裁判所姫路支部競売係
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 1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）
1～7	2,290,000 1,832,000	一括	458,000	432,172	0
1	690,000				
2	880,000				
3	100,000				
4	260,000				
5	90,000				
6	220,000				
7	50,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番7
地 目 山林
地 積 948平方メートル
(現況)
地 目 一部山林、一部雑種地

所有者 株式会社曾賀建設

- 2 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番35
地 目 山林
地 積 1214平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

所有者 A

- 3 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番36
地 目 山林
地 積 171平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 6年(又)第 69号
令和 6年(又)第 70号

物 件 目 録

共有者 A 持分1043分の878

4 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷

地 番 688番54

地 目 山林

地 積 505平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷

地 番 688番55

地 目 山林

地 積 165平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

6 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷

地 番 688番56

地 目 山林

地 積 306平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

7 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷

地 番 688番57

地 目 山林

地 積 66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6年(又)第 69号
令和 6年(又)第 70号

物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

神戸地方裁判所姫路支部競売係

裁判所書記官 平 尾 良 子

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1～7】

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。

【物件番号2、3、6、7】

株式会社曾賀建設が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

株式会社曾賀建設が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。次の売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

(1) 種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床面積 約37.63平方メートル

(2) 種 類 便所

構 造 プラスチック造・プラスチック板葺 平家建

床面積 約1.2平方メートル

【物件番号5】

株式会社曾賀建設が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。次の売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。



種 類	倉庫・休憩室
構 造	鉄骨・木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
床面積	1階 約40平方メートル 2階 約35平方メートル

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1～7】

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を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」を御覧ください。
- 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 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番7
地 目 山林
地 積 948平方メートル
(現況)
地 目 一部山林、一部雑種地

所有者 株式会社曾賀建設

- 2 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番35
地 目 山林
地 積 1214平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

所有者 A

- 3 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番36
地 目 山林
地 積 171平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 6年(又)第 69号
令和 6年(又)第 70号

物 件 目 録

共有者 A 持分1043分の878

4 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷

地 番 688番54

地 目 山林

地 積 505平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番55
地 目 山林
地 積 165平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

6 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番56
地 目 山林
地 積 306平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

7 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番57
地 目 山林
地 積 66平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 6年(又)第 69号
令和 6年(又)第 70号

物 件 目 録

所有者 A



令和6年(ヌ)第 69号
令和6年(ヌ)第 70号
令和7年 2月17日受理
令和7年 3月26日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所姫路支部

執行官 吉 田 誠 之

(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 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番7
地 目 山林
地 積 948平方メートル

所有者 株式会社曾賀建設

2 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番35
地 目 山林
地 積 1214平方メートル

所有者 A

3 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番36
地 目 山林
地 積 171平方メートル

共有者 A 持分1043分の878

4 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番54
地 目 山林
地 積 505平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 姫路市苜編字伯母ヶ谷
地 番 688番55
地 目 山林
地 積 165平方メートル

所有者 A

6 所 在 姫路市苜編字伯母ヶ谷
地 番 688番56
地 目 山林
地 積 306平方メートル

所有者 A

7 所 在 姫路市苜編字伯母ヶ谷
地 番 688番57
地 目 山林
地 積 66平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(姫路市苫編688番地54 付近)		
土地	物件 1～7 (物件3 Aの持分1043分の878)		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件2～7) ☒ 一部山林、一部雑種地(物件1) ☐		
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 ☒ 物件配置略図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者のうち株式会社曾賀建設が物件4、5の土地上に、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 ☒ 上記の者のうち株式会社曾賀建設が廃棄物等を残置した状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
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(物件4、5の土地上、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 ☒ 物件配置略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2～7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社曾賀建設 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 廃棄物置場	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
株式会社曾賀建設は、物件2～7の土地所有者であるAが代表者を務める法人であり、同社の役員はA一人であることから、同社はAの個人会社と認められるので、物件2～7の土地の占有権原は使用借権と認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況(物件 4 関係)

①	所 在	姫路市苜編字伯母ヶ谷 6 8 8 番地 5 4
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■事務所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約 37.63 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(株式会社曾賀建設) □不明
	建 築 時 期	■昭和 60 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
	そ の 他 の 事 項	
②	所 在	姫路市苜編字伯母ヶ谷 6 8 8 番地 5 4
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■便所
	構 造	プラスチック造プラスチック板葺平家建
	床面積(概略)	約 1.2 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(株式会社曾賀建設) □不明
	建 築 時 期	■平成 27 年ころと思われる □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 5 関係)

③	所 在	姫路市苜編字伯母ヶ谷 6 8 8 番地 5 5		
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □		
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫・休憩室 □		
	構 造	鉄骨・木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
	床 面 積 (概 略)	1 階約 4 0 平方メートル 2 階約 3 5 平方メートル		
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (株式会社曾賀建設) □不明		
	建 築 時 期	■昭和 6 0 年ころ □不明		
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■不明		
	そ の 他 の 事 項			
	所 在			
	家 屋 番 号	□ない (未登記) □		
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □		
	構 造			
	床 面 積 (概 略)			
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者 () □不明		
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ □不明		
	建 築 者	□現所有者 □その他の者 () □不明		
	そ の 他 の 事 項			

(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

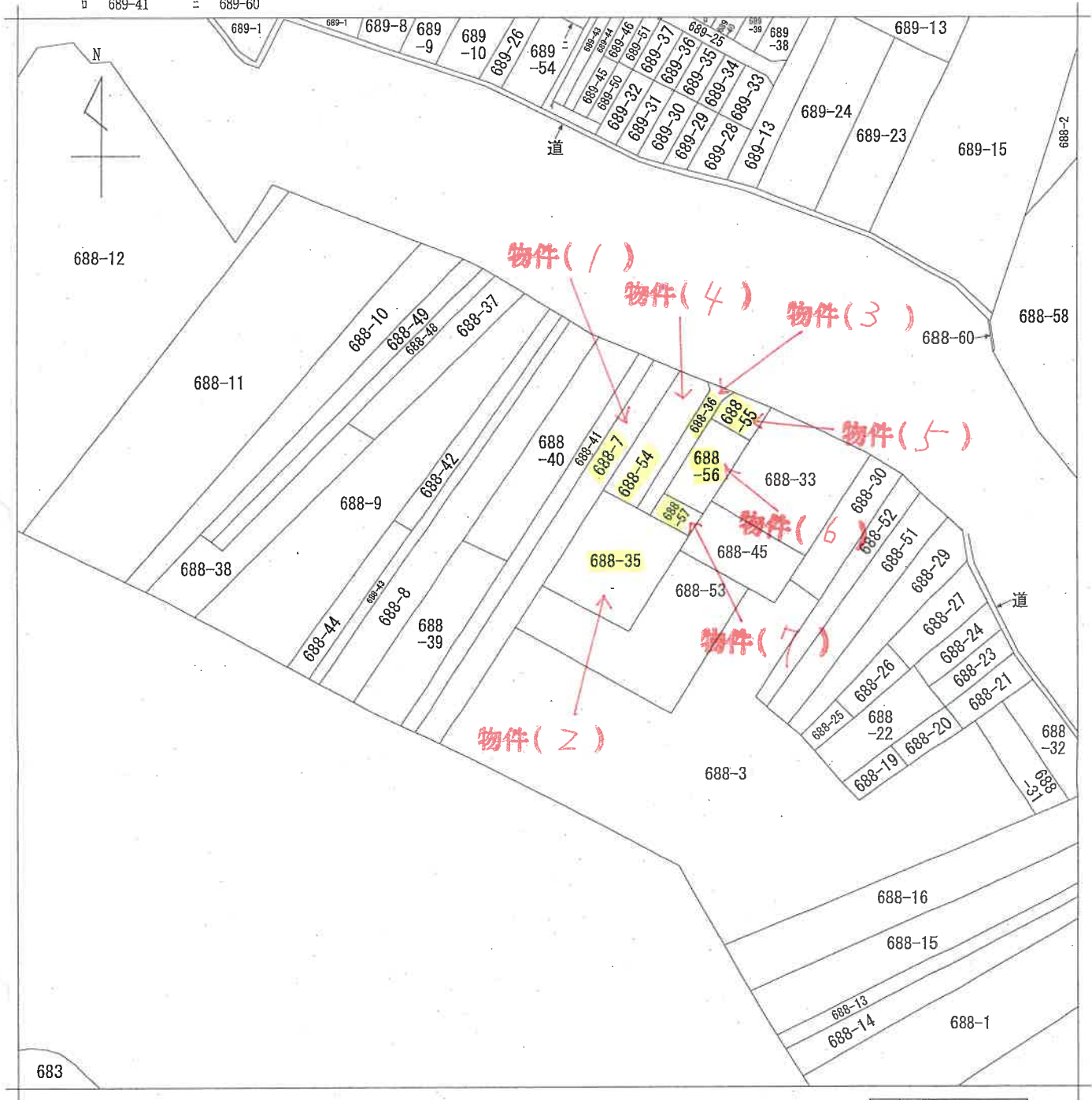
- 1 物件1～7の土地は、以下に記載の状況のほか添付図面及び添付写真のとおり一団の土地であるが、接面道路から入り口付近は概ね平坦地であるが、その奥は山林を切り開いたと思われる傾斜地となっている。
- 添付写真のとおり、土地全体に解体家屋の廃材、プラスチック、コンクリート片、モルタル、伐採木の残渣、電化製品などの廃棄物が大量に放置されており、撤去には莫大な費用を要すると思われる。
- 2 物件1～7の土地の周辺に境界標識等は見受けられず隣接地との境界は判然としない。
- 固定資産課税台帳記載事項証明書に記載の建物を見分したところ、物件4の土地上に未登記目的外建物①②が存在し、物件5の土地上に未登記目的外建物③が存在するものと認めた。
- そこで、地積測量図、土地の状況に基づき一部を概測したところによれば、物件3～7の形状はおよそ地積測量図のとおりであり、地積についてはおよそ公簿どおりであるものと推測される。
- 物件2の土地は、物件3、4、7の土地の山側にあると思われるが、地積測量図があるものの大量の廃棄物により不整形な傾斜地となっているため概測ができず範囲は判然としない。
- 物件1の土地は、地積測量図によれば分筆後の残地であり、地積測量図自体が古く参考とならない可能性があるが、物件2、4の土地のおよそ西側から北西側に接した間口が6メートル程度の山に向かって細長い土地として存在するものと思われるが範囲は判然としない。
- なお、物件1の土地の西側から北西側に隣接する土地にも物件1～7の土地と同様に大量の廃棄物が放置されているものと思われ、少なくとも物件1の土地の西側から北西側にある地番688番41の土地や地番688番40、同番39の土地にも廃棄物を放置している可能性が高いと思われる。
- よって、物件1～7の土地の地積及び周辺隣接地との境界については、周辺隣接土地所有者の立会いの下、専門家による測量等により確定する必要がある。
- 3 物件1～7の土地の占有状況としては、未登記目的外建物①に設置された「曾賀建設」の看板、郵便受けに表示された「曾賀建設」の表示から株式会社曾賀建設が占有しているものと認めた。
- 未登記目的外建物に使用者や居住者はおらず、Aの占有を示すものは認められなかった。
- なお、3月7日の臨場時に郵便受け内を確認したところ、事前に投函した不在連絡文書、調査期日変更通知が持ち去られていた。
- 4 添付写真のとおり、物件4の土地の奥と思われる付近に、長期間放置されていると思われる用途不明の大型装置があるほか、大型装置の奥にプレハブラシきものがある。大型装置は、その設置状況から土地に定着性のある工作物と認め、プレハブラシきものは動産と認めた。
- 目的外建物①②に隣接するアルミ性の屋根やカーポートらしきものは、いずれもその設置状況から土地に定着性のある工作物と認めた。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月17日(月) 13:30-13:51	神戸地方法務局 姫路支局	公図等閲覧及び登記事項証明書交付申請
7年2月17日(月) 15:00-15:23	姫路市役所資産税課	固定資産課税台帳記載事項証明書交付申請
7年2月19日(水) 10:50-11:40	物件所在地	物件確認・物件調査、写真撮影、占有者不在連絡文書 投函
7年2月26日(水) 16:30-16:33	物件所在地	占有者不在調査期日変更通知投函
7年3月7日(金) 13:15-14:20	物件所在地	物件調査、写真撮影、評価人と同行
7年月日() :-:		
7年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 7年 月 日 本日まで居住者からの連絡はなく、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 7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 7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

イ 689-11 ハ 689-52
ロ 689-41 ニ 689-60



請求部	所在	姫路市苦編字伯母ヶ谷				地番	688番7			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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				備考年月日(原図)				補事項		

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

登記年月日：昭和44年5月23日

44-5-23

688-7
688-7 (688-3), 688-35, -36, -54, -55, -56, -57

測量所
土地積
在量

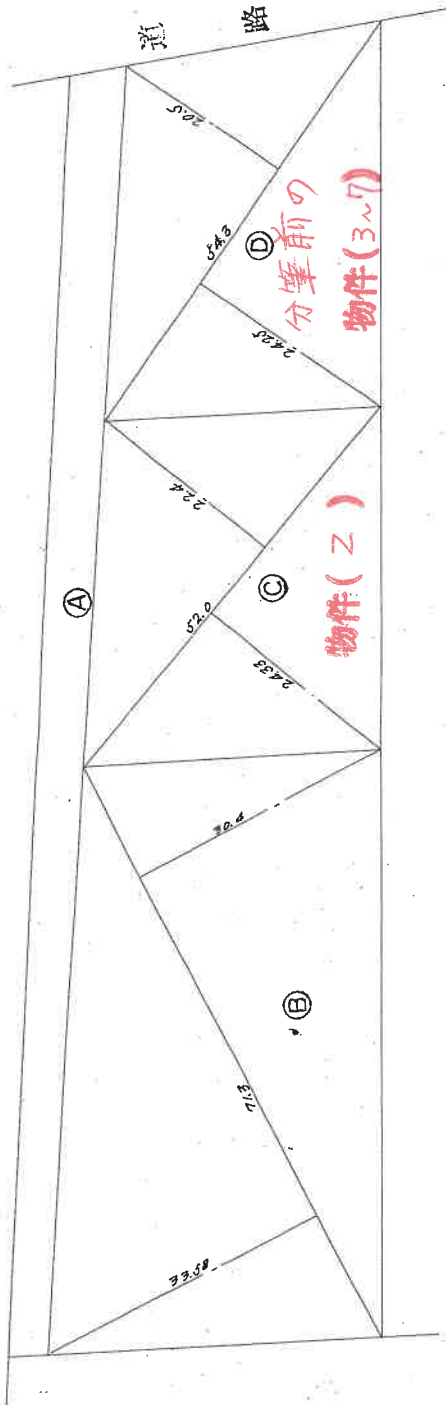
地番
688-7
688-34, -35, -36

土地の所在
姫路市古編字伯母ヶ谷

作製年月日
昭和44年五月拾四日

作製者

申請人



⑥ 求 積	⑤ 求 積	④ 求 積
$71.3 \times 33.58 = 2394.254$	$52.0 \times 22.4 = 1164.80$	$54.3 \times 20.5 = 1113.15$
$71.3 \times 30.4 = 2167.52$	$52.0 \times 24.83 = 1295.16$	$54.3 \times 24.25 = 1316.775$
計 $4,561.774$	計 2429.96	計 2429.925
$\times \frac{1}{2} = 2280.887 \text{ m}^2$	$\times \frac{1}{2} = 1214.98 \text{ m}^2$	$\times \frac{1}{2} = 1214.9625 \text{ m}^2$

縮 尺 $1/400$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)
211849

本図面は A³ 版を A⁴ 版に縮小したものである

(10 枚目)

新築

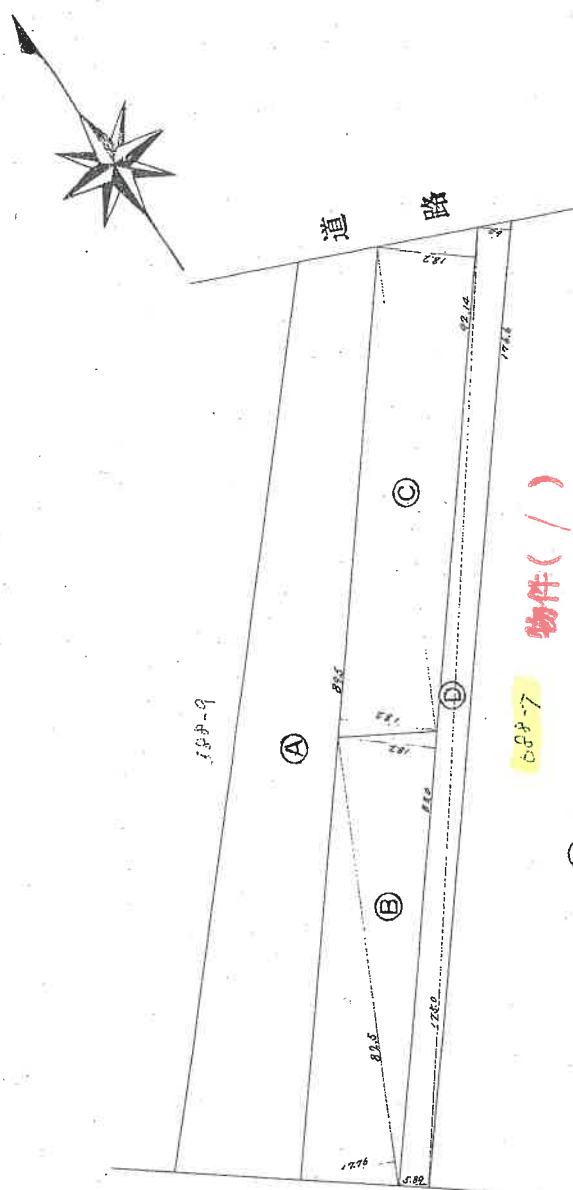
244.7.5

土地積測量所

地番 688-8
688-39 ~ 40 ~ 41

土地の所在 姫路市芒編宮伯母ヶ谷

作製年 昭和44年七月五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
------------------	-------------------	-------------------



588-7 物件(/)

⑧求積	⑨求積	⑩求積
82.5 × 17.76 = 1465.2	89.5 × 18.2 = 1628.9	175.0 × 6.0 = 1050.0
83.0 × 18.2 = 1510.6	92.14 × 18.2 = 1676.948	176.6 × 6.0 = 1059.60
計 2,975.8	計 3,305.848	計 2090.55
× 1/2 1,487.90 m ²	× 1/2 1,652.924 m ²	× 1/2 1045.275 m ²

縮尺 1/1000

(全国土地家屋調査士会連合会用紙) 211851

本図面は A3 版を A4 版に縮小したものである

(1/枚目)

登記年月日：昭和60年7月31日

前 688-36 後・新

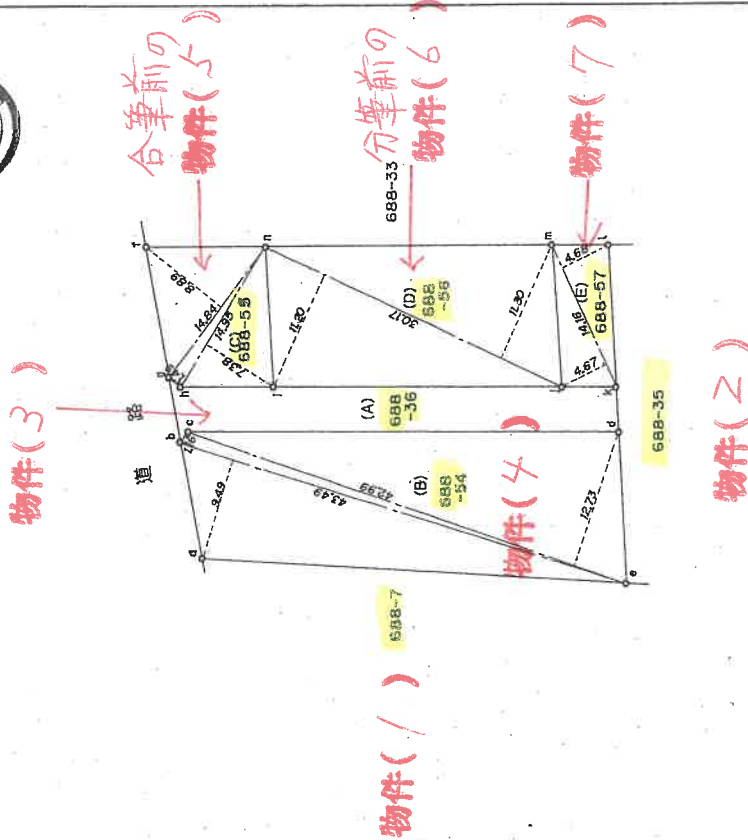
地 積 測 量 図
N602.31

地 番
688-54、-55
-56、-57、-36

土地の所在
姫路市苫留字伯母ヶ谷

** サウザヤ キコウキセツヨウ **

チャップ	NO	タイン	タガ	ハツヤキ	チヤキ
688 (B) -54	1	43.49	9.49	412.7201	
	2	43.49	1.16	50.4484	
	3	42.99	12.73	547.2627	
688 (C) -55			ケ 1	1010.4312	505.21
			1/2	505.2156	
	1	14.84	8.89	131.9276	
688 (D) -56	2	14.95	1.49	22.2755	
	3	14.95	7.38	110.3310	
			ケ 1	264.5341	132.26
688 (E) -57			1/2	132.26705	
	1	30.17	11.30	340.9210	
	2	30.17	11.20	337.9040	
688 (A) -36			ケ 1	678.8250	339.41
			1/2	339.4125	
	1	14.16	4.68	66.2688	
688 (A) -36	2	14.16	4.67	66.1272	
			ケ 1	132.3960	66.19
			1/2	66.1980	
688 (A) -36			コホハ	1214.9625	
			ソカイ	1043.09315	
			サツチ	171.86935	171.86
* ジョウキシル JEC M-2880 プログラミングライター システム					



測量界の発展
a~k 測量ペンキ
l~n 合線防

作製者

申請人

縮尺 1/500

(印文並印刷)

昭和60年7月25日作製

211861

688-56 前 後 新 (688-56). 688-56
N 61.1.27
所 在 地 積 量

地 番 688-56

土地の所在 姫路市苅母ヶ谷

688-56 1/500



物件(3)

路 道

物件(5)

688-55

13.15

2.52

33.0045

33.1380

66.1445

33.07225

33.07

688-54

物件(4)

688-56

物件(6)

688-57

物件(7)

688-33

三 斜 求 積 表

地 番 (B)	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	13.15	2.51	33.0045
2	13.15	2.52	33.1380
		倍 面 積	66.1445
		倍 面 積	33.07225
		地 積	33.07

地 番 : (A). 688-56 - (B) =
339.4125 306.34025
地 積 306.34 m²

作 製 者

申 請 人

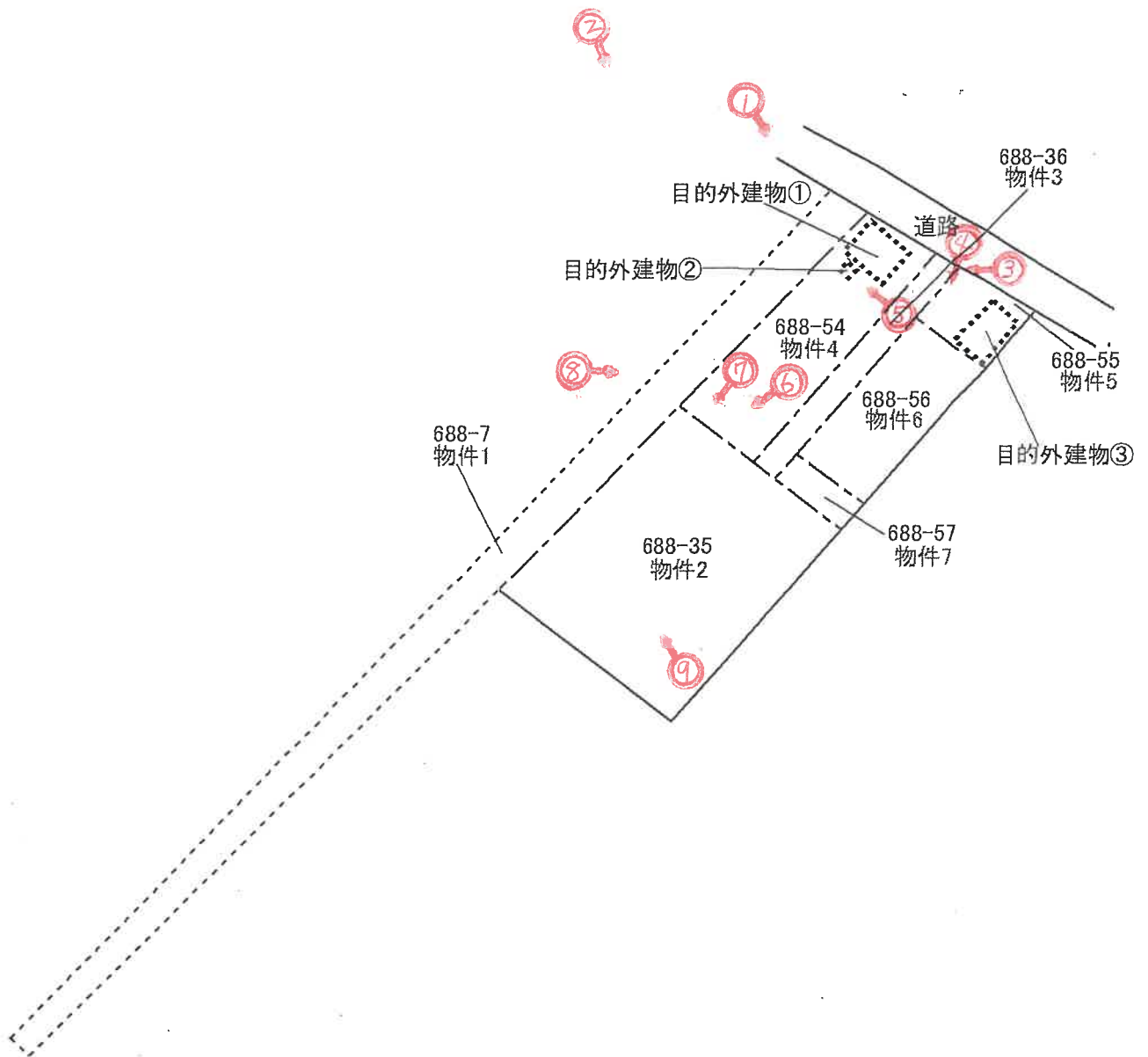
縮 尺 1/500

211862

平 月 (日) 自 作 製

本図面は A³ 版を A⁴ 版
に縮小したものである

4



令和6年(又)第69号
令和6年(又)第70号

(←○は写真撮影位置および方向)

(1/4 枚目)

未登記目的外建物 ③

未登記目的外建物 ①

物件2と
思われる土地

写真 ①



物件3の土地

物件4の土地

物件1の土地

未登記目的外建物 ①

物件2と
思われる土地

写真 ②



物件1の土地

物件1の土地の西側、南西側に
ある地番688番41、同番40と
思われる土地

物件2と思われる
土地

大型装置

未登記目的外建物 ①

写真 ③



物件3の土地

物件4の土地

未登記目的外建物 ③

物件6の土地

物件2と
思われる土地 写真 ④



物件5の土地

物件3の土地

カーポート(工作物)

アルミサッシ製
屋根(工作物)

写真 ⑤



未登記目的外建物 ①

物件4の土地

未登記目的外建物 ②

物件2と思われる土地

写真 ⑥



大型装置

物件4と思われる土地





物件2と思われる土地

令和 6 年 (又) 第 69 号
令和 6 年 (又) 第 70 号
令和 7 年 3 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

神戸地方裁判所
姫路支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

一色 かつみ

第1 評価額

一括価格	
金2,290,000円	
内訳価格	
物件1	金690,000円
物件2	金880,000円
物件3	金100,000円
物件4	金260,000円
物件5	金90,000円
物件6	金220,000円
物件7	金50,000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き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	現況地目：雑種地 (一部山林) (下記特記事項のとおり)
特 記 事 項			
		○ 物件1～7は一団の土地で、接面道路から入り口付近は概ね平坦地であるが、その奥は傾斜地で、産業廃棄物が堆積しており、現況地目は全体として、雑種地（物件1の一部は山林）と認定した。なお法務局備付けの地積測量図は存するが、現地にて敷地境界を示すような境界杭等の確認はできず、各土地の筆界、周囲土地との境界、範囲等は判然としないが、周囲隣接地（688-40、688-41付近）にも産業廃棄物を放置している可能性が高い。 ○ 物件4付近に、以下の未登記の目的外建物2棟がある。 目的外建物①（課税台帳記載事項による：現況概ね同等） 種 類：事務所 構 造：軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺、平家建 床面積：約37.63㎡ 建築時期：昭和60年頃 所有者：株式会社曾賀建設 目的外建物② 種 類：便所 構 造：プラスチック造 プラスチック板葺、平家建 床面積：約1.2㎡ 建築時期：不明（平成27年頃：築10年程度） 所有者：株式会社曾賀建設 ○ 物件5付近に、以下の未登記の目的外建物がある。 目的外建物③ 種 類：倉庫・休憩室 構 造：鉄骨・木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺、2階建 床面積：1階 約40㎡ 2階 約35㎡ 建築時期：昭和60年頃 所有者：株式会社曾賀建設	

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	J R 線 英賀保駅の北東方 約3 k m（道路距離） （附属資料位置図参照）	
付 近 の 状 況	公共施設や事業所、飲食店のほか、戸建住宅も混在する住宅・商業の混在地域	
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	市街化調整区域 指定なし 60 % 200 % 防火指定なし 土砂災害警戒区域、山腹崩壊危険区域
画 地 条 件	規模 3,375.00 m ² の 不整形地	
接面道路の状況	北東側 約6m道路（建築基準法43条2項になり得る空地）	
土 地 の 利 用 状 況 等	産業廃棄物が堆積している。詳細は3ページ特記事項、及び 下記特記事項参照。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 不明（特記事項のとおり） （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	現況は産業廃棄物が堆積し、焼却炉と思われる大型装置もあり、土壌汚染リスクは存在するが、汚染の有無とその程度は専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。	
特 記 事 項	○目的外建物①及び②の敷地範囲を、当該建物の規模・位置・浄化槽等、利用状況から、物件4全部と認定した。 ○目的外建物③の敷地範囲を、当該建物の規模・位置等から、物件5全部と認定した。 ○下水道は、特別支援学校付近まで敷設されているが、本件土地に引込可能か否かは不明。 ○山林開発について、姫路市農林水産環境局担当課にて確認したところ、伐採については面積にかかわらず届出を要するが、15年前の航空写真で既に資材置場のような使用になっており、届出書等の保管期限は超過しているため、資料は残っていないとの回答を得た。	

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
1	11,500	0.30	948.00	1.00	3,270,000
2	11,500	0.30	1,214.00	1.00	4,190,000
3	11,500	0.30	171.00	1.00	590,000
4	11,500	0.30	505.00	0.80	1,390,000
5	11,500	0.30	165.00	0.80	460,000
6	11,500	0.30	306.00	1.00	1,060,000
7	11,500	0.30	66.00	1.00	230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（姫路-2）

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/㎡)

$16,800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/146 \div 11,500$

◇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

$100/96 \times 100/113 \times 100/150 \times 100/90 \div 100/146$

イ 個別格差：規模、形状、地目（雑種地・一部山林）、地勢（傾斜地）等(0.30)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：物件4・5につき、建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

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×持分
1	3,270,000	1.00	0.30	0.70	690,000
2	4,190,000	1.00	0.30	0.70	880,000
3	590,000	1.00	0.30	0.70	×878/1043 100,000
4	1,390,000	0.90	0.30	0.70	260,000
5	460,000	0.90	0.30	0.70	90,000
6	1,060,000	1.00	0.30	0.70	220,000
7	230,000	1.00	0.30	0.70	50,000
一 括 価 格 (合 計)					2,290,000

イ 底地割合：敷地占有利益付建物の存する土地

ウ 市場性修正：土壤汚染の可能性、産業廃棄物が堆積する土地であること、境界不分明であること、土地利用規制が強いことによる市場の減退等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (姫路-2)
所 在 : 姫路市西脇字構ノ内437番
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : JR線「太市」駅より道路距離300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 388㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側幅員3.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 : 9,293,244円
物件2 : 11,900,842円
物件3 : 695,286円 (持分878/1043)
物件4 : 10,764,075円
物件5 : 3,516,975円
物件6 : 6,522,390円
物件7 : 1,406,790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 物件配置略図
- 5 現況写真

以 上

物 件 目 録

1 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 6 8 8 番 7
地 目 山林
地 積 9 4 8 平方メートル

所有者 株式会社曾賀建設

2 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 6 8 8 番 3 5
地 目 山林
地 積 1 2 1 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 6 8 8 番 3 6
地 目 山林
地 積 1 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 4 3 分の 8 7 8

4 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 6 8 8 番 5 4
地 目 山林
地 積 5 0 5 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番55
地 目 山林
地 積 165平方メートル

所有者 A

6 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番56
地 目 山林
地 積 306平方メートル

所有者 A

7 所 在 姫路市苫編字伯母ヶ谷
地 番 688番57
地 目 山林
地 積 66平方メートル

所有者 A

位置図

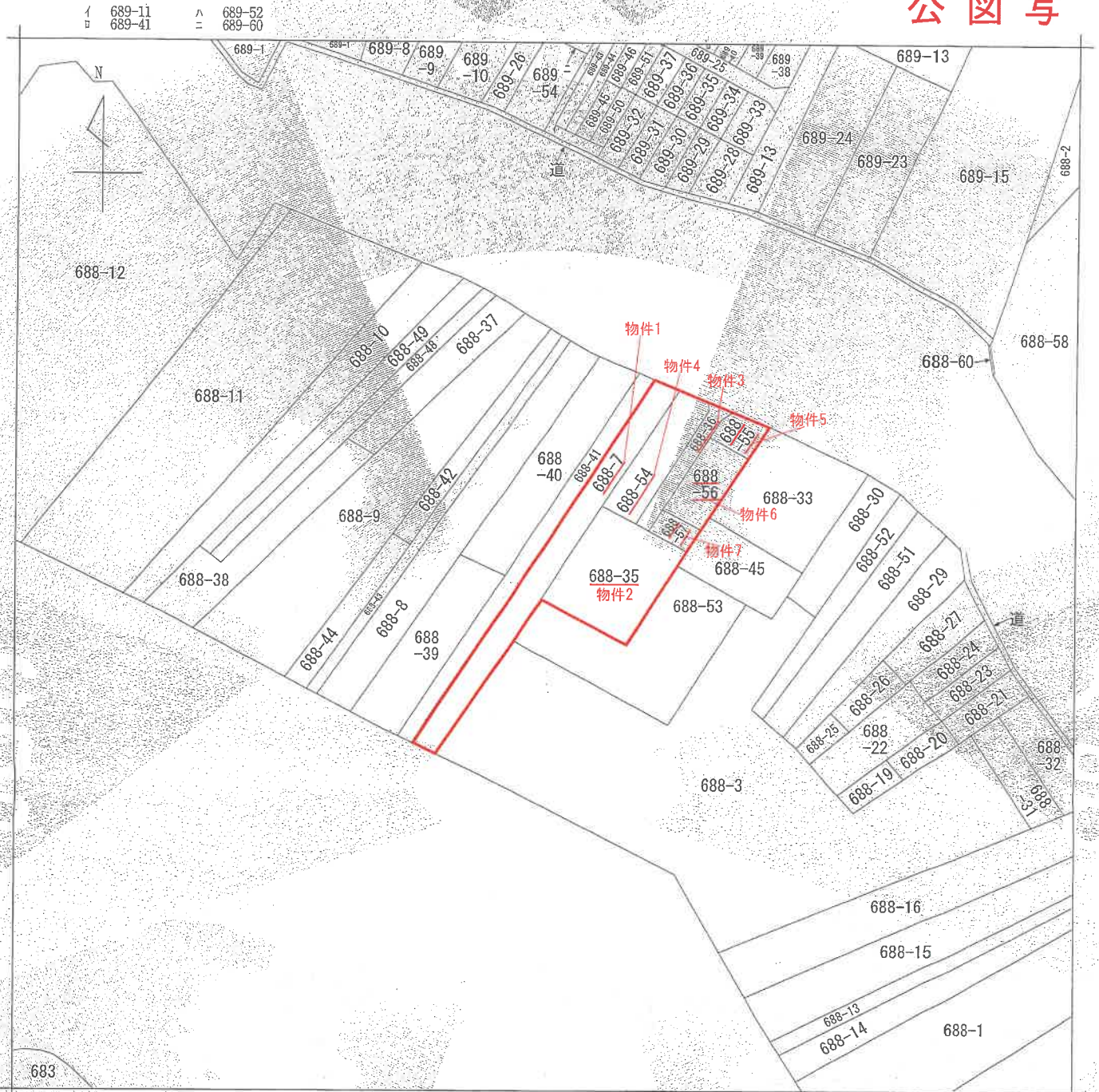
地価公示標準地

対象不動産

JR英賀保駅

姫路市役所『白地図』

S=1:50,000



(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	姫路市苦編字伯母ヶ谷				地番	688番7			
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。

(神戸地方法務局姫路支局管轄)

令和6年12月11日

大阪法務局

地図整理番号：M44058

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

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。
(神戸地方裁判所姫路支部管轄)
令和6年12月11日 大阪法務局 登記官

前 後・隣 688-7, (688-3), 688-35, -36, -54, -55, -56, -57

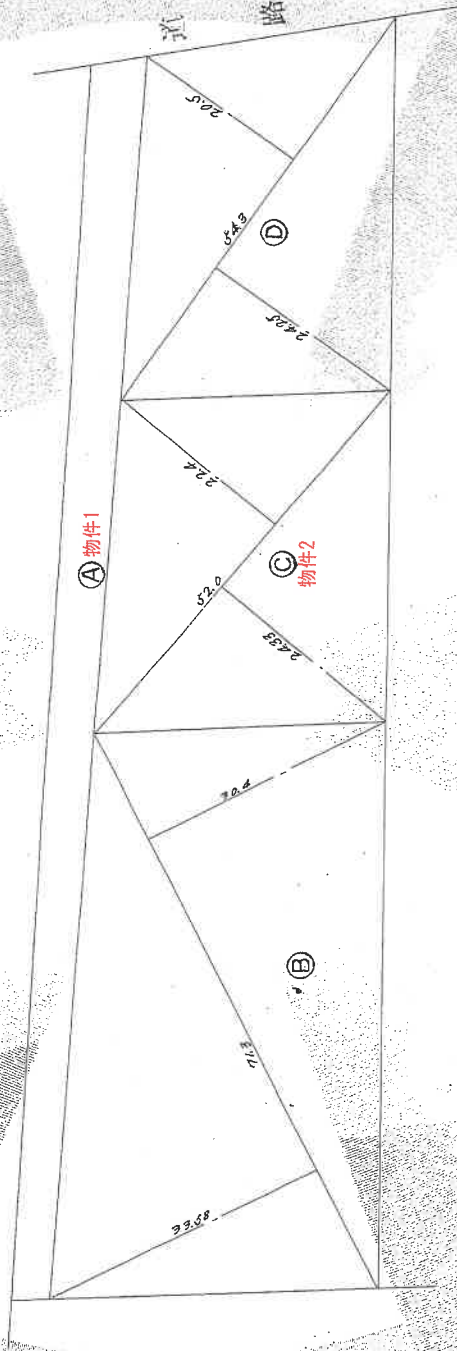
土地 土地積 測量 所在

地番	688-7 688-34, -35, -36
土地の所在	佐野市若狭町字伯母ヶ谷

作製年月日
昭和44年5月14日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



② 求積

71.3 x 33.58 = 2394.254
71.3 x 30.4 = 2167.52
計 4561.774
x 1/2 2280.887 m²

③ 求積

52.0 x 22.0 = 1144.00
52.0 x 24.3 = 1265.6
計 2409.6
x 1/2 1204.8 m²

④ 求積

54.3 x 20.5 = 1113.15
54.3 x 24.25 = 1316.775
計 2429.925
x 1/2 1214.9625 m²

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)
221819

登記年月日：昭和60年7月31日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である
(神戸地方支務局姫路支局電報)
令和6年12月11日 大阪法務局

登記官

前 688-36 後・新

地 番 688-54、-55
-56、-57、-36

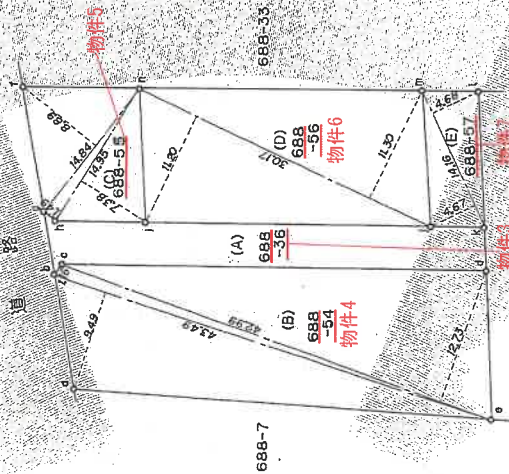
地 積 測 量 図

土地の所在 姫路市苦編字伯母ヶ谷

※ 123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

ナハシ	NO	ナハシ	ナハシ	ナハシ	ナハシ
688	1	43.49	9.49	412.7201	74.7
(B) -54	2	43.49	1.16	50.4484	
	3	42.99	12.73	547.2627	
			7 1	1010.4312	
			1/2	505.2156	505.21
688	1	14.84	8.89	131.9276	
(C) -55	2	14.95	1.49	22.2755	
	3	14.95	7.38	110.3310	
			7 1	264.5341	
			1/2	132.26705	132.26
688	1	30.17	11.30	340.9210	
(D) -56	2	30.17	11.20	337.9040	
			7 1	678.8250	
			1/2	339.4125	339.41
688	1	14.76	4.68	66.2688	
(E) -57	2	14.76	4.67	66.1272	
			7 1	132.3960	
			1/2	66.1980	66.19
688			7 1	1214.9625	
(A) -36			7 1	1043.09315	
			7 1	171.86935	171.86

* ショウキ 1/2 JEC M-2880 フォトリソグラフィ



姫路市道
姫路川
合成測量

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

211861

(昭和60年7月25日作成)

地図整理番号：M44052

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和61年11月27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。

(神戸地方事務局姫路支局筆跡)

令和6年12月11日

大阪法務局

登記官

688-56前 後 新 (688-56), 688-56-
地 番 688-56 土地積 所測 在量 図

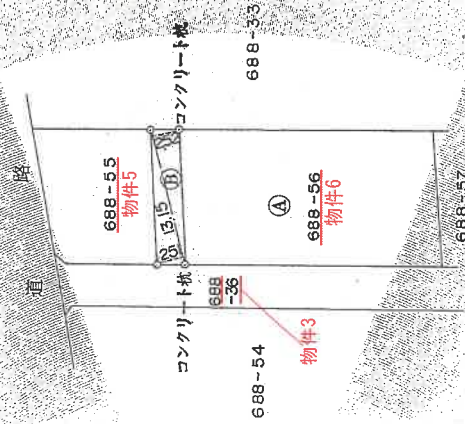
土地の所在 姫路市苅編字伯母ヶ谷

688-56に合算

三斜求積表

地番 NO.	(B) 底辺	高さ	斜面積
1	13.15	2.51	33.0065
2	13.15	2.52	33.1380
		斜面積	66.1445
		地面積	33.07225
		地積	33.07 m ²

地 番：(A) 688-56 - (B) =
339.4125 306.34025
地 積 306.34 m²



作製者

年 月 日 (2025年12月11日)

申請人

縮尺 1/500

211862

