

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、  
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

## 暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

## 宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当するか否かについて警察への調査の囑託が行われません。)

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

①住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

②自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、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」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として、入札無効になる場合があります。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月25日  
 広島地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 吉 田 智 美

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時00分まで
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, 株式会社商工組合中央金庫, 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。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
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 5月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店                     |
|   | 地 番   | 1002番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店                     |
|   | 地 番   | 1002番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 419.59平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店1002番地1、1002番地2      |
|   | 家屋 番号 | 1002番1                           |
|   | 種 類   | 納屋                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.18平方メートル<br>2階 33.55平方メートル |
| 4 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店1002番地2              |
|   | 家屋 番号 | 1002番2の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 98.37平方メートル<br>2階 43.32平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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, 2】

周辺隣地等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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では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   | 山県郡北広島町才乙字出店                     |
|   | 地 番   | 1002番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店                     |
|   | 地 番   | 1002番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 419.59平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店1002番地1、1002番地2      |
|   | 家屋 番号 | 1002番1                           |
|   | 種 類   | 納屋                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.18平方メートル<br>2階 33.55平方メートル |
| 4 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店1002番地2              |
|   | 家屋 番号 | 1002番2の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 98.37平方メートル<br>2階 43.32平方メートル |



令和 7年(ケ)第 37号  
令和 7年 4月23日受理  
令和 7年 6月10日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 徳 田 求

(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   | 山県郡北広島町才乙字出店                     |
|   | 地 番   | 1002番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店                     |
|   | 地 番   | 1002番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 419.59平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店1002番地1、1002番地2      |
|   | 家屋 番号 | 1002番1                           |
|   | 種 類   | 納屋                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 38.18平方メートル<br>2階 33.55平方メートル |
| 4 | 所 在   | 山県郡北広島町才乙字出店1002番地2              |
|   | 家屋 番号 | 1002番2の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 98.37平方メートル<br>2階 43.32平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	広島県山県郡北広島町才乙1002番地2														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を納屋として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	広島県山県郡北広島町才乙1002番地2														
<b>土 地</b>	物件2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建 物</b>	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有補助者)</p>	<p>(以下は、令和7年6月7日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 この土地建物は、父 B の所有ですが、現在は破産しており、管財人が選任されています。</li> <li>2 物件3の建物は、1階の北西側の部屋は、物で塞がれており、現在は出入りすることはできません。</li> <li>3 我が家で敷地として使用している県道の北西側部分に里道が含まれているとのご指摘ですが、そのような認識は、全く持っていませんでした。従って、里道部分も敷地の一部として使用しております。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>■</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2の土地は、里道を介して南東側の県道11号線に接している</li> <li>2 物件2の土地の南東側部分は、公図等からは、水路(写真⑤)に続く形で里道が存在すると思われるが、里道は、県道の一部ではなく、本件土地の一部に一体化され使用されていると思われる。</li> <li>3 本件土地については、法務局備え付けの14条1項地図は存在するが、現地において、隣地等との境界を明確に確認することはできなかった。物件3の建物の北西側には工作物(写真⑦)が造られているが、この工作物の一部は、隣地(地番1002番3)に越境している可能性がある。</li> <li>4 物件3の建物の1階北西側部分については、出入りができず、現認することができなかったため、占有補助者 A の陳述に基づき添付の建物間取図を作成した。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月25日(金) 12:00-12:10	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年4月25日(金) 12:50-13:15	北広島町役場	間取図面の交付申請 (保管なし)
令和7年4月28日(月) 14:30-14:31	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請(法務局の都合により申請のみ)
令和7年5月9日(金) 14:20-14:30	広島法務局可部出張所	公図等の受領
令和7年6月7日(土) 9:35-10:20	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日 ( ) : - :		
令和 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

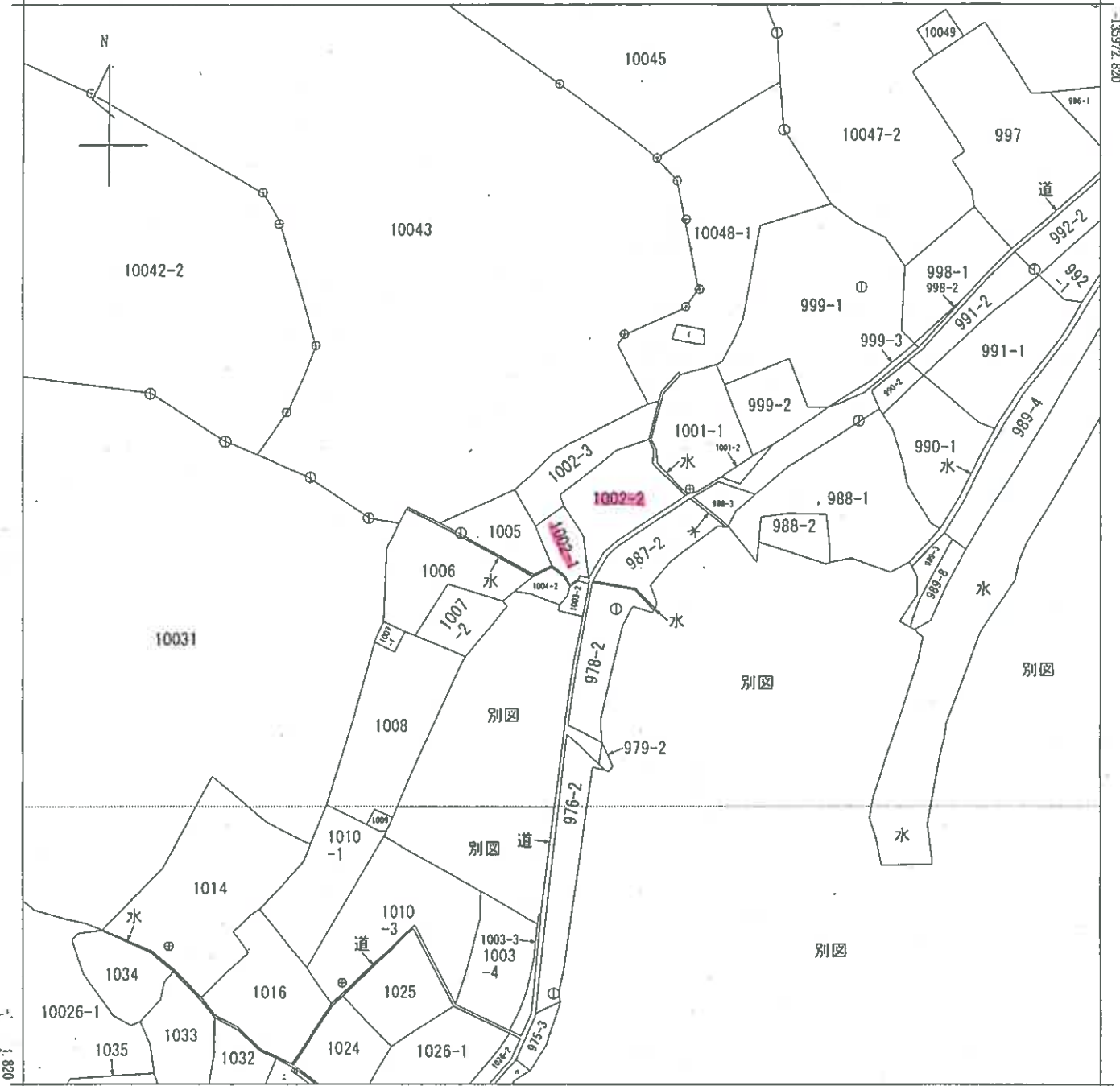
縮小(A3→A4)

10048-2 道 949-2 1031-1

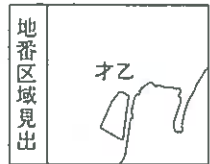
(座標値種別：図上測定)

+12896.049

-135972.820

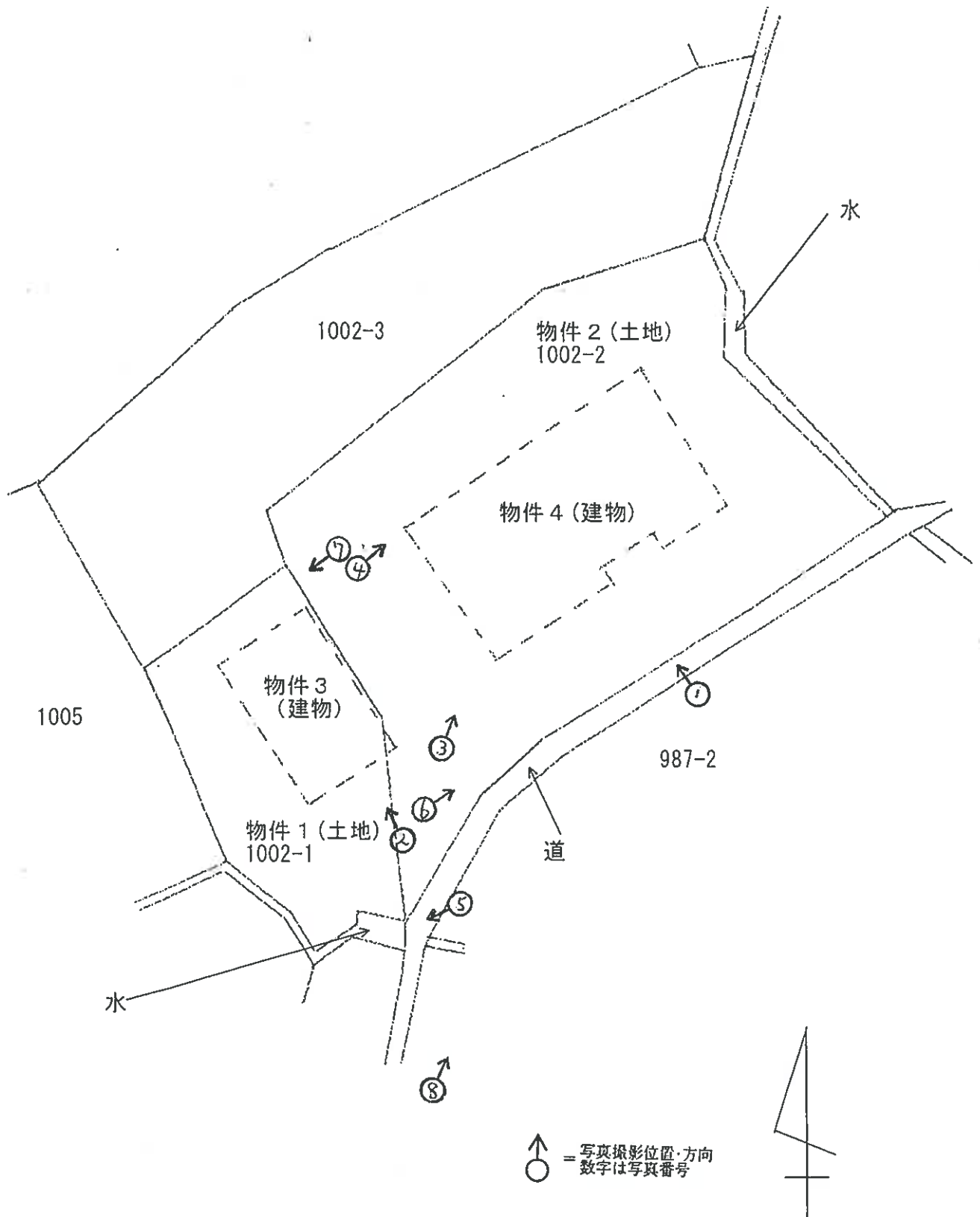


+12646.049 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	山県郡北広島町才乙字出店			地番	1002番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和50年10月			備付年月日 (原図)	昭和57年3月1日		補記事項		

土地建物位置関係図

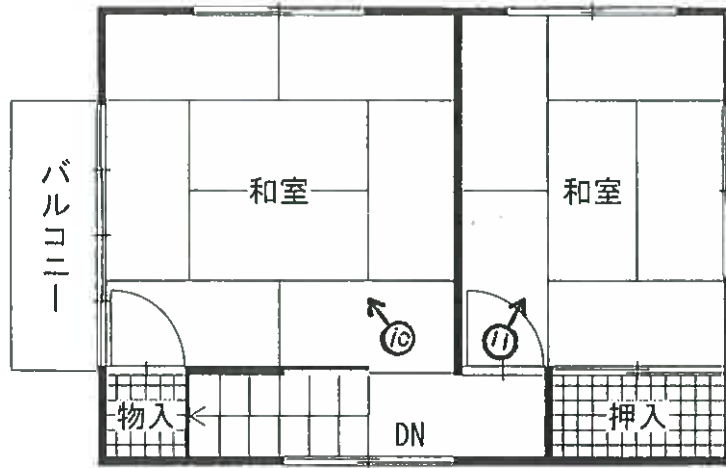


( 7 枚目 )

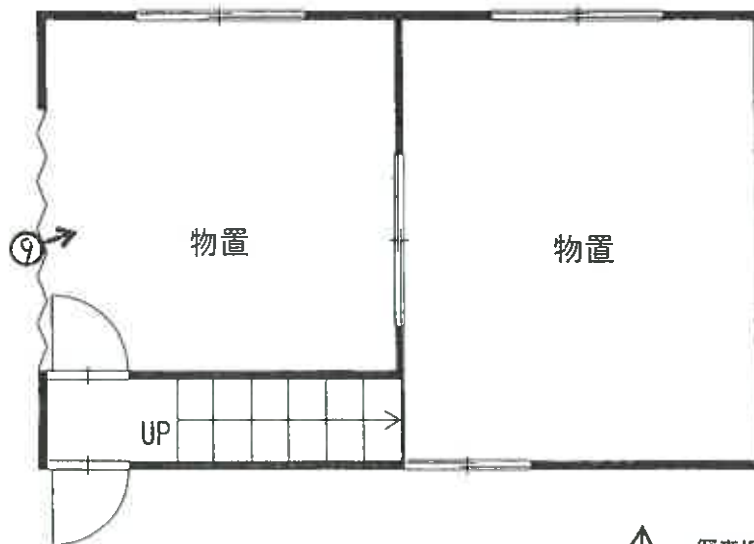
建物間取図（見取図）

家屋番号 1002-1

2階



1階



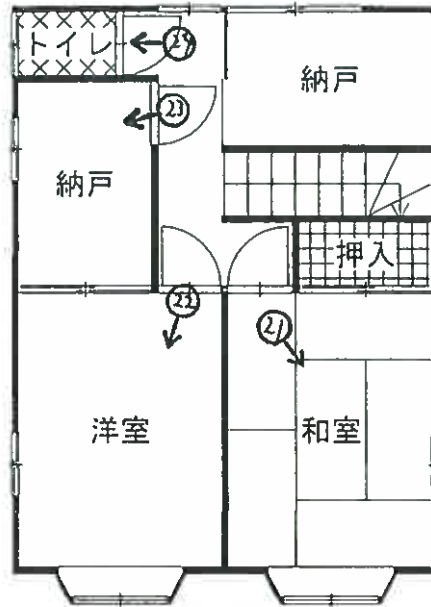
↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

( 8 枚目 )

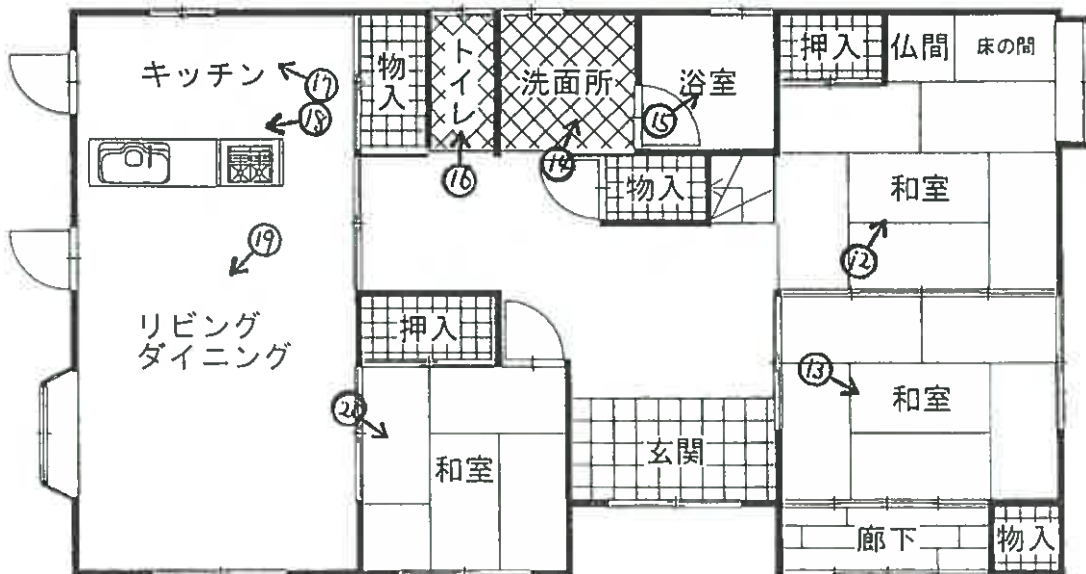
建物間取図（見取図）

家屋番号 1002-2-2

2階



1階



↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

写真①



物件 4 の建物

写真②



物件 3 の建物

写真③



写真④



写真⑤



水路

写真⑥



写真⑦



工作物

写真⑧



接道

写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真⑳



写真㉓



写真㉔



令和 7 年 (ケ) 第 37 号  
令和 7 年 6 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 11 日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,813,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 65,000円
物件2(土地)	金 212,000円
物件3(建物)	金 179,000円
物件4(建物)	金 1,357,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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、内覧制度によるほかは買受希望者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	所在地 地目 地積	山県郡北広島町才乙字出店 1002番1 宅地 128.00㎡	同左
2	所在地 地目 地積	山県郡北広島町才乙字出店 1002番2 宅地 419.59㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山県郡北広島町才乙字出店1002番地1、1002番地2 1002番1 納屋 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 38.18㎡ 2階 33.55㎡ 合計 71.73㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山県郡北広島町才乙字出店1002番地2 1002番2の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 98.37㎡ 2階 43.32㎡ 合計 141.69㎡	同左
番号	特記事項		
	・特になし。		

#### 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（物件1及び2）

位置・交通	「出店郷」バス停の北方・直線距離約150m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、周辺には農地が多く農家住宅等が点在する集落地域	
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	都市計画区域外 指定なし — — なし 特になし
画地条件	規模 547.59 m <sup>2</sup> (物件1及び2合計)	間口 約 30 m 奥行 約 18 m 形状 略長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側 約 5 ~ 7 m 舗装 県道 高低差 ほぼ等高 ※物件2と上記接面道路(舗装部分)の間には、里道及び土地987番2(広島県所有の公衆用道路)のうち未舗装部分が介在するものと思われる。	
土地の利用状況等	現状は、物件1・2上に物件3の建物が存在し、物件2上に物件4の建物が存する。 隣地は農地、林地等。 目的外建物 なし	
供給処理施設	上水道	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。
特記事項	・特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 53 年 3 月 3 日 新築 経過年数：約 47 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外壁： 鋼板等 内壁： 木板、土壁等 天井： 石膏ボード、敷目天井等 床： モルタル、畳等 設備： 電気設備等 その他： 特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：納屋  間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・1階奥の部屋は出入りできる状態ではなかったため目視による確認はできておらず、用途等は占有補助者の陳述による。

建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
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 8 年 10 月 18 日 新築 経 過 年 数：約 29 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： 木板、モルタル吹付等 内 壁： クロス張り、土壁等 天 井： クロス張り、敷目天井等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気設備、給水設備、衛生設備等 その他： 特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅  間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・特になし。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1及び2）

目的土地の建付地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	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,760	1.00	128.00	0.90	1	203,000
2	1,760	1.00	419.59	0.90	1	665,000

#### ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員5～7m舗装道路に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価調査価格（北広島(県)－4）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(㎡/円) a×b×c×d
4,110	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{231}$	1,760

◇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である。

◇標準化補正： 必要なし。

◇地域格差： 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

#### イ 個別格差：

(物件1・2を一体として)

略標準的	1.00
相乗積	1.00

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築後相当年数経過した建物が存することによる減価を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件3)

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	130,000	71.73	0.03	1	280,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
47年	0年	47年

残価率	観察減価
3%	0%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

建物価格（物件4）

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	150,000	141.69	0.12	1	2,550,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
29年	6年	35年

残価率	観察減価
3%	40%

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.12$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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。

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	203,000	0.35 法定地上権	71,000
2	665,000	0.35 法定地上権	233,000
合計			304,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35 %と査定した。

※ 土地利用権等価格の各建物への配分は、物件 3・4 の敷地面積比による。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	203,000	- 71,000	/	0.70	0.70	65,000
2	665,000	- 233,000	/	0.70	0.70	212,000
3	280,000	+ 85,000	1.00	0.70	0.70	179,000
4	2,550,000	+ 219,000	1.00	0.70	0.70	1,357,000
一括価格 (合計)						1,813,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産需要が極めて低調と認められる物件であるため、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第 2 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 地価調査価格（北広島(県)－4）

所 在 : 北広島町川小田字落合193番1  
価 格 : 4,110円/㎡  
位 置 : 「川小田」バス停の北東方・道路距離約120m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 613㎡  
供給処理施設 : 水道、下水道  
接 面 街 路 : 南東側10m国道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 国道沿いに一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	159,104 円	（1㎡当たり	1,243 円）、	課税地積	128.00 ㎡
物件2	521,550 円	（1㎡当たり	1,243 円）、	課税地積	419.59 ㎡
物件3	※固定資産税台帳に記載がない				
物件4	2,405,972 円	（1㎡当たり	16,981 円）、	課税床面積	141.69 ㎡

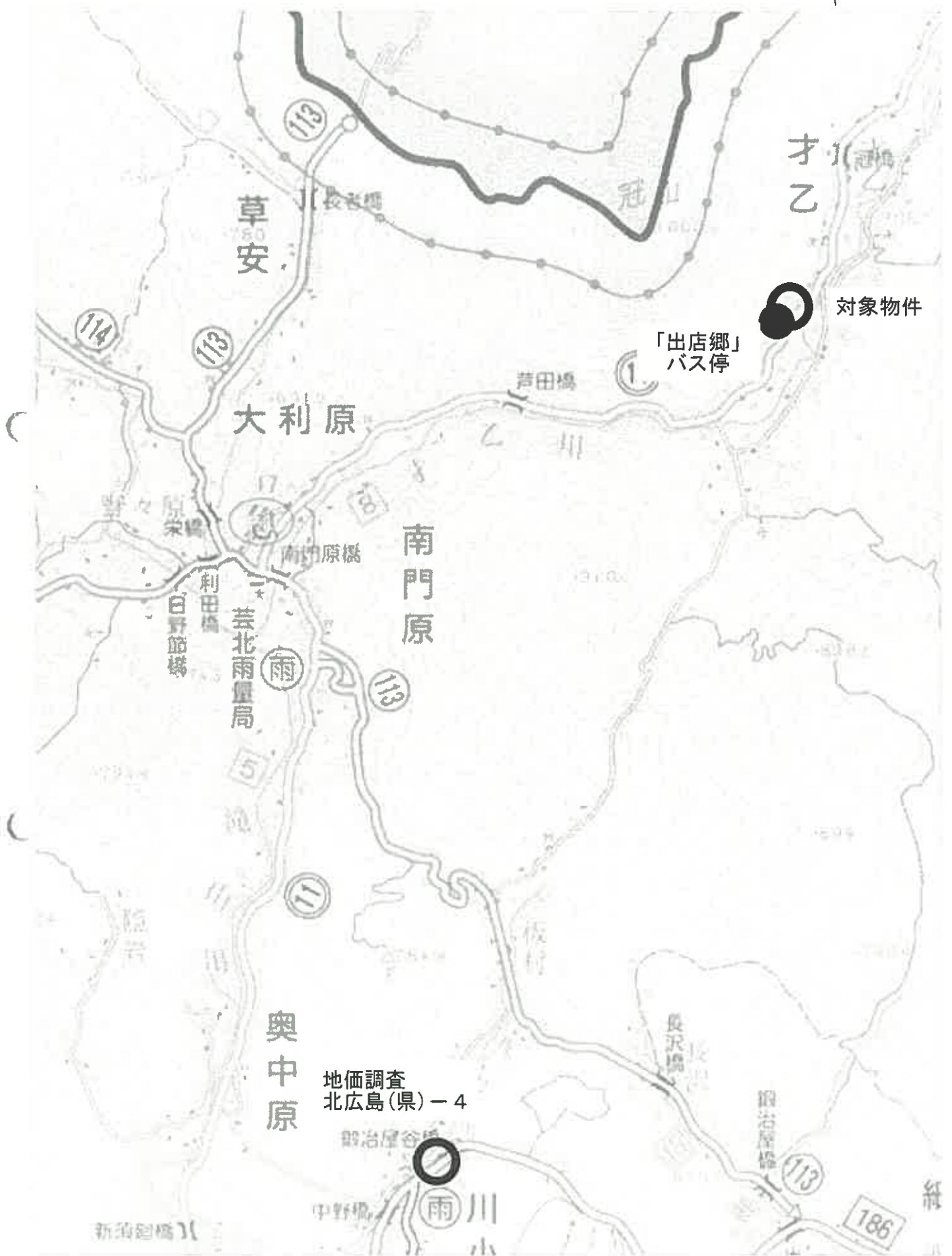
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（北広島町 縮尺 1/25,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

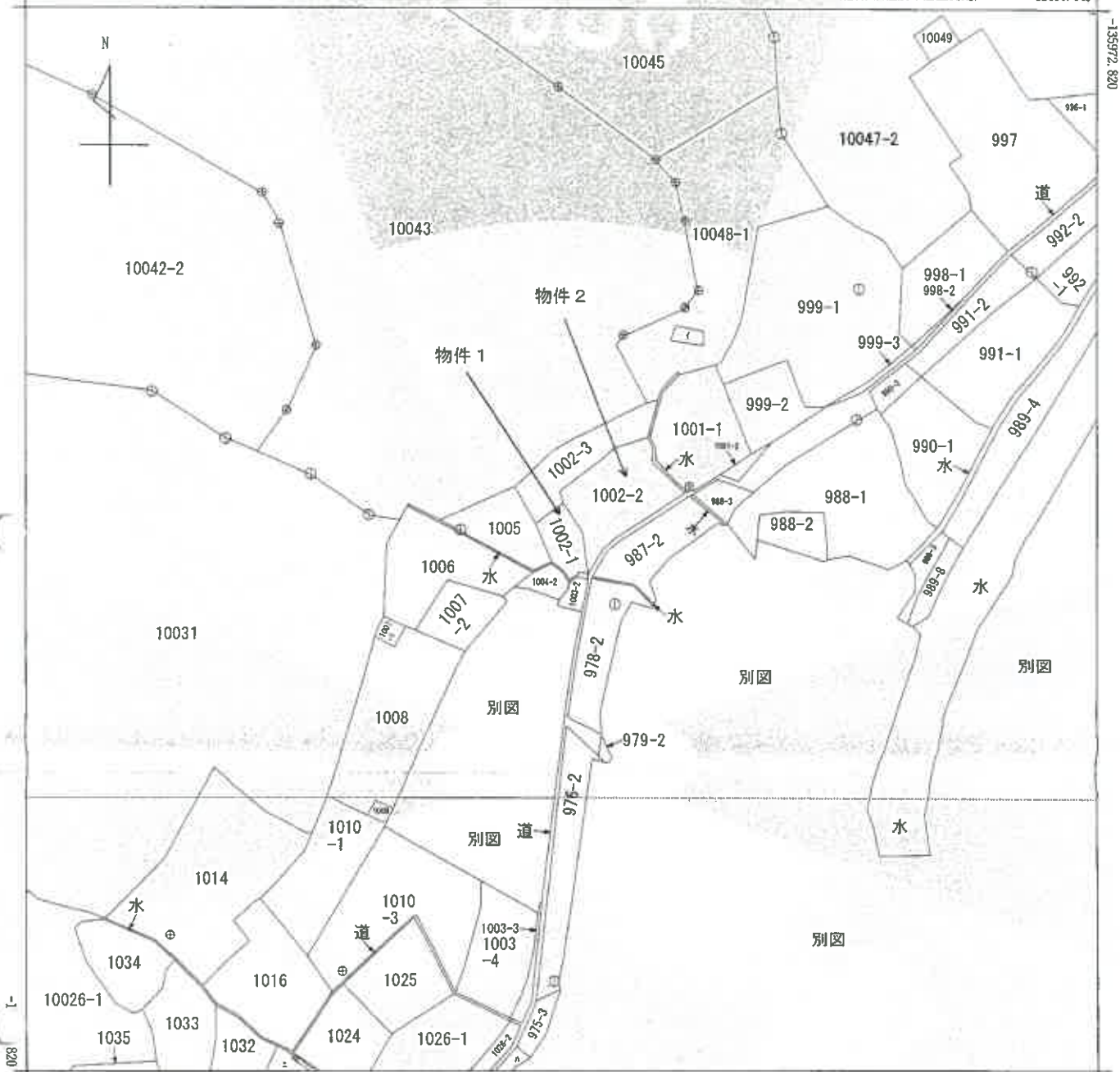
以 上

受命物件の位置図（北広島町「管内図」）



10048-2 949-2  
道 1031-1

(座標値種別：図上測定) +12896.049



+12646.049 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	山県郡北広島町才乙字出店			地番	1002番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和50年10月			備付年月日(原図)	昭和57年3月1日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(広島法務局可部出張所管轄)

令和7年2月25日

東京法務局中野出張所

登記官

縮小 A3→A4

請求番号：8-1

(1/1)

登記年月日：昭和53年3月22日

0201035

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1002-1

建物の所在 出雲郡芸北町大字イノ子広荘1002-1, 1002-2

山県郡北広島町

553.3.22

一階



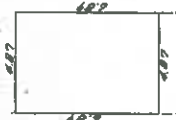
求積

$2.84 \times 4.87 = 13.8218$

床面積

$28.18 \text{ m}^2$

二階



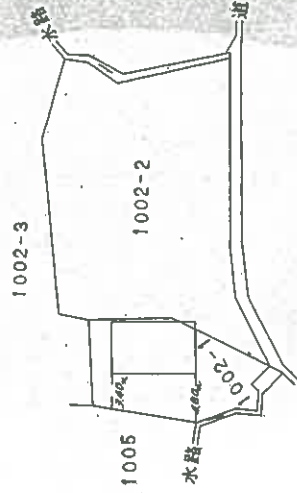
求積

$6.89 \times 4.87 = 33.5543$

床面積

$33.55 \text{ m}^2$

物件3



縮尺 1/500

1/250

作製者 土地家屋調査士

申請人

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。  
(広島法務局中部出務所管轄)  
令和7年2月25日 東京法務局中野出務所 登記官

登記年月日：平成8年10月24日

0201036

各階平面図

建物図面

家屋番号 1002-2-2

建物の所在 出雲郡北野町才乙字出店1002-2

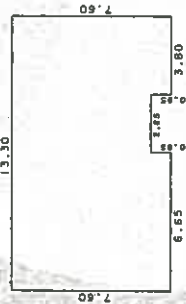
山県郡北広島町

H8.10.24



1階

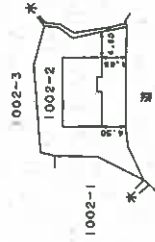
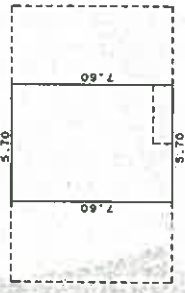
床面積	98.37㎡
6.65 x 7.60	= 50.5400
6.65 x 6.65	= 44.2225
3.80 x 0.95	= 3.6100
<b>計</b>	<b>98.3725</b>



物件 4

2階

床面積	43.32㎡
5.70 x 7.60	= 43.3200



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(以島県工地区画調査工法用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(以島県事務所印を捺す)

令和7年2月25日

東京法務局 出雲所 調査員

調査員

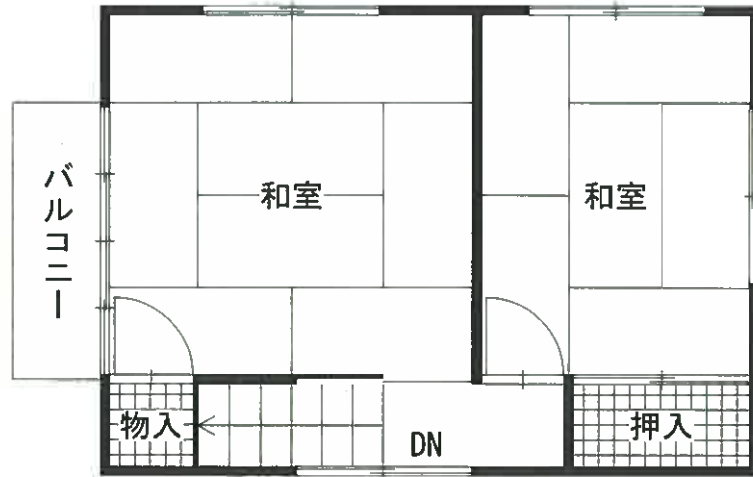
請求番号 18-3

縮小 A3-A4

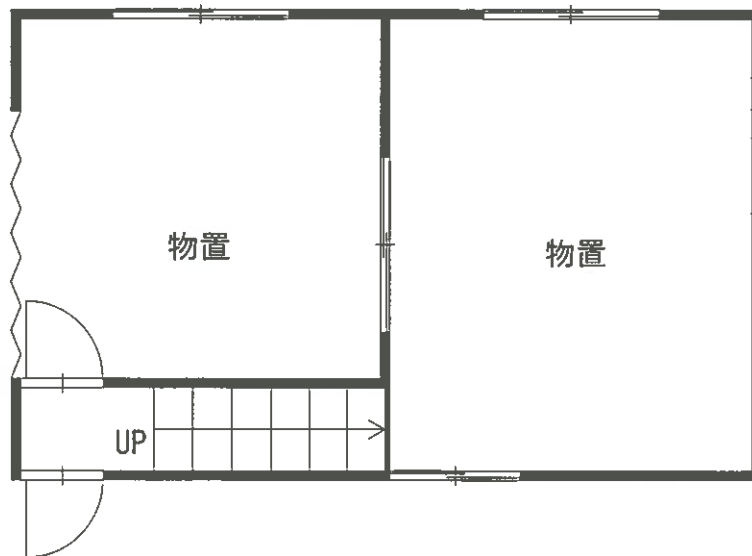
建物間取図（見取図）

家屋番号 1002-1

2階



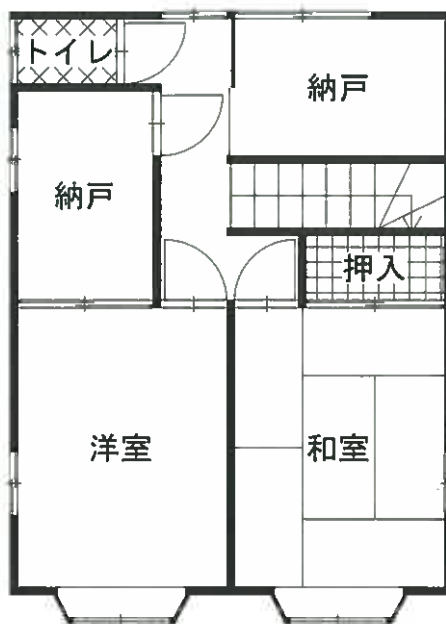
1階



建物間取図（見取図）

家屋番号 1002-2-2

2階



1階

