

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 7 年 10 月 21 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 7 年 11 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 7 年 12 月 4 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 7 年 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 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 7 年 10 月 21 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,915,000 1,532,000	一括	390,000	26,459	0
1	906,000				
2	1,009,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字新栄ハイツ |
| | 地 番 | 10777番84 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字新栄ハイツ10777番地84 |
| | 家屋 番号 | 10777番84 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル
2階 39.33平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 20 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 吉 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

《 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 | 山県郡北広島町本地字新栄ハイツ |
| | 地 番 | 10777番84 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字新栄ハイツ10777番地84 |
| | 家屋 番号 | 10777番84 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル
2階 39.33平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 88 号
令和 7 年 7 月 23 日受理
令和 7 年 8 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 世良 教 生

(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 | 山県郡北広島町本地字新栄ハイツ |
| | 地 番 | 1 0 7 7 7 番 8 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字新栄ハイツ 1 0 7 7 7 番地 8 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 7 7 番 8 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 2 0 平方メートル
2 階 3 9. 3 3 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本地10777番地84			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図（法第14条第1項地図）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（亡A相続財産） ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	本件土地は、その東側が道路（北広島町道）に接面している（10777番156の土地は北広島町所有名義の公衆用道路）。			
建物	物件 2			
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（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（空き家） として、使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ B (所有者亡A相続財産 清算人司法書士)	1 本件建物は、空き家の状態で、現在、不動産業者に依頼して、任意売却中です。 2 本件建物のある「千代田新栄ハイツ」団地に入居される場合は、この団地の管理会社等である株式会社ヒロエーと株式会社東亜地所に連絡が必要です。この管理会社等への管理費等の詳細については株式会社ヒロエーと株式会社東亜地所に確認してください。
■ 株式会社東亜地所 担当者	1 千代田新栄ハイツについては、当社が施設設置者で、株式会社ヒロエーが施設管理者となっており、本件建物に入居の際は、当社または、株式会社ヒロエーに連絡いただき、株式会社東亜地所、株式会社ヒロエー、本件建物所有者との3者で維持管理規約に関する契約をしてもらうことになります。 本件建物を購入された場合、この団地の維持管理基金として、下水道や汚水処理場の維持管理費として15万円と上水道の施設維持管理費として10万円の計25万円を預託してもらうことになります。 その他、毎月の維持管理費は、株式会社ヒロエーに対して、本件建物に入居される場合、入居開始月から汚水処理等の関係の維持管理費Aとして月5,000円、上水道等の関係の維持管理費Bとして水道メーター使用料の月100円と水道使用料1㎡につき150円、街路灯や防犯灯等の関係の維持管理費Dとして月200円が必要となります。昔はテレビの共同アンテナ設備の関係の維持管理費Cがありましたが、現在は不要となっています。本件建物を購入後、入居されない場合は、前納管理費として、購入月から月1,000円の5年間分である計6万円を支払ってもらうことになります。

執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

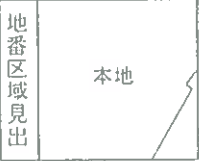
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 2 4 日 () 12 : 05 - 12 : 35	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7 年 7 月 2 4 日 () 13 : 20 - 13 : 30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 7 月 2 4 日 () 13 : 40 - 13 : 48	北広島町役場	建物課税関係・接道関係調査
7 年 7 月 2 4 日 () 17 : 20 - 17 : 25	当庁	B に架電。占有関係等調査
7 年 7 月 2 5 日 () 9 : 35 - 9 : 38	当庁	本件建物任意売却業者に架電。占有関係等調査
7 年 7 月 2 9 日 () 8 : 35 - 8 : 45	当庁	株式会社ヒロエー担当者から架電。管理費等につ いて調査
7 年 7 月 3 1 日 () 9 : 55 - 10 : 25	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 8 月 1 日 () 8 : 55 - 9 : 05	当庁	株式会社東亜地所に架電。管理費等について調査
(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、立会人を立ち合わせ、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



・31629.088

(座標値種別：図上測定)



請 求 分	所 在	山県郡北広島町本地字新栄ハイツ				地 番	10777番84			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作 成 年月日	平成7年11月1日			備 付 年月日 (原図)	平成7年11月24日			補 記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月24日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成7年11月24日

公用

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。
令和7年7月24日 広島法務局 可部出張所 登記官

0431164

土地所在図
地積測量図

777-84-85
-89-90

土地の所在
山県郡千代田町本郷字新栄ハイッ
山県郡北広島町

測量士
佐藤 隆夫

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測量線
86-777-85	1625	(金属製)	-150502.193	31913.531		
	1626	(金属製)	-150514.691	31913.556	12.50	1625-1626
	1619	(金属製)	-150514.742	31928.115	14.56	1626-1619
	1620	(金属製)	-150502.242	31928.095	12.50	1619-1620
	1625	(金属製)	-150502.193	31913.531	14.56	1620-1625
			倍面積		364.006127	面積
			面積		182.0030635	㎡ 地積
86-777-89	1626	(金属製)	-150514.691	31913.556		
	1627	(金属製)	-150527.181	31913.540	12.49	1626-1627
	1618	(金属製)	-150527.240	31928.132	14.59	1627-1618
	1619	(金属製)	-150514.742	31928.115	12.50	1618-1619
	1626	(金属製)	-150514.691	31913.556	14.56	1619-1626
			倍面積		364.212539	面積
			面積		182.1062695	㎡ 地積
86-777-83	1607	(金属製)	-150514.744	31898.961		
	1608	(金属製)	-150527.246	31898.960	12.50	1607-1608
	1629	(金属製)	-150527.246	31913.348	14.39	1608-1629
	1627	(金属製)	-150527.181	31913.540	0.20	1629-1627
	1626	(金属製)	-150514.691	31913.556	12.49	1627-1626
86-777-90	1630	(金属製)	-150514.755	31913.295	0.27	1626-1630
	1607	(金属製)	-150514.744	31898.961	14.33	1630-1607
			倍面積		364.584770	面積
			面積		182.2923850	㎡ 地積
	1604	(金属製)	-150502.249	31899.513		
86-777-85	1605	(金属製)	-150502.923	31899.492	0.67	1604-1605
	1606	(金属製)	-150502.880	31898.953	0.54	1605-1606
	1607	(金属製)	-150514.744	31898.961	11.86	1606-1607
	1630	(金属製)	-150514.755	31913.295	14.33	1607-1630
	1626	(金属製)	-150514.691	31913.556	0.27	1630-1626
86-777-83	1625	(金属製)	-150502.193	31913.531	12.50	1626-1625
	1631	(金属製)	-150502.263	31913.247	0.29	1625-1631
	1604	(金属製)	-150502.249	31899.513	13.73	1631-1604
			倍面積		363.773223	面積
			面積		181.8866115	㎡ 地積

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

境界線種別 ⑤ 石垣 ⑦ プラスチック板 ③ コンクリート板 ⑧ 金属板

・面(ト)

作製者 土地家産調査士

(平成7年11月1日作製)

(広島県土地家産調査士会用紙)

図案番号：13-2

AC

縮小 (A3→A4)

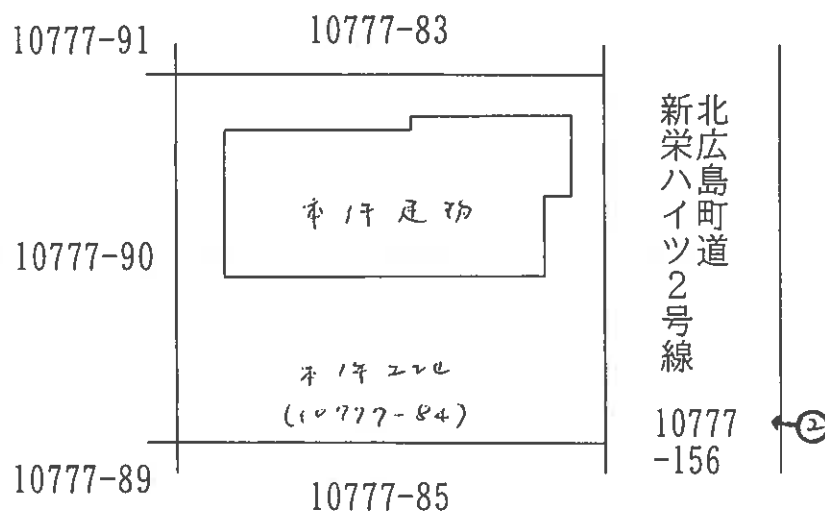
地積測量図

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第88号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

S ÷ 1 / 250

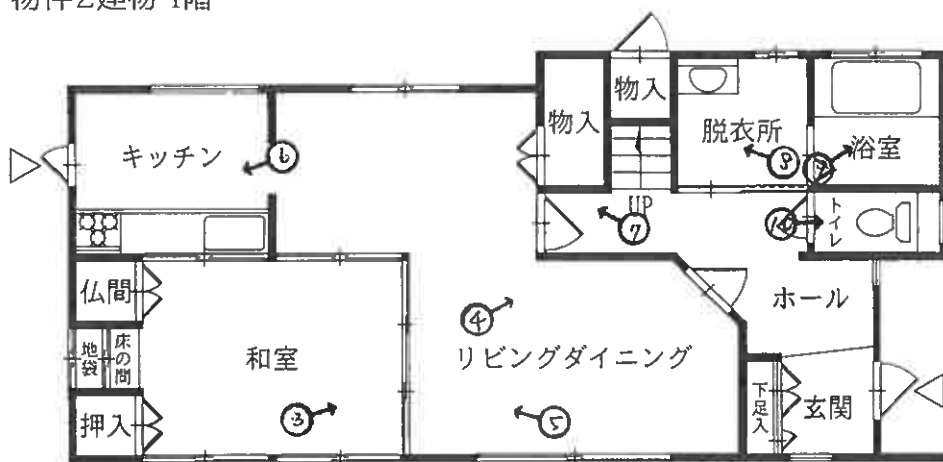
(2 枚目)

建物間取図

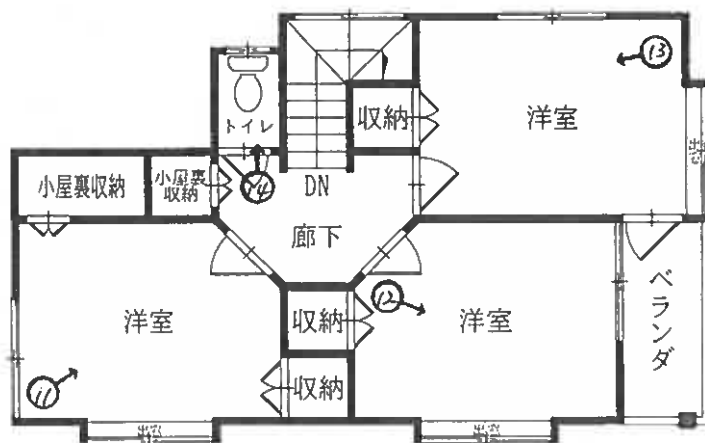


事件番号 令和7年(ケ)第88号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物

本件土地



写真 2

本件建物

本件土地



写真 3 (本件建物 1 階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 2階)



写真1 3 (本件建物 2階)



写真1 4 (本件建物 2階)



令和 7 年（ケ）第 88 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,915,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 906,000円
物件2(建物)	金 1,009,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 在 地 番 地 目 地 積	山県郡北広島町本地字新栄ハイツ 10777番84 宅地 182.00㎡	同左
2	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	山県郡北広島町本地字新栄ハイツ 10777番地84 10777番84 居宅 木造スレート葺2階建 1階 59.20㎡ 2階 39.33㎡ 延べ 98.53㎡	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)

位 置 ・ 交 通	中国縦貫自動車道「千代田」インターチェンジの南西方・直線距離約4.1km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、戸建一般住宅が散在する高台の中規模住宅団地(新栄ハイツ)		
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 物件1	182.00 m ²	間口 約 12.5 m 奥行最大 約 14.5 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側 約6m 舗装町道 高低差 ほぼ等高 ※ 東側町道は、広島県西部建設事務所にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅、空き地等。 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 本物件内への引込	不明 (特記事項参照) 不明
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし (特記事項参照) なし

※ 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。

※ 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。

※ 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	・ 供給処理施設について 広島県水道広域連合企業団及び北広島町役場環境生活課にて上下水道の調査を行ったところ、本件新栄ハイツ内の上下水道は公的機関ではなく、民間業者による専用水道及び汚水集中浄化処理であるため、接面道路への敷設や引込状況に関しては回答不能とのことであった。 なお、本物件内に量水器や「下水」と記載された蓋が確認されたことから、本物件は上記専用水道や汚水集中処理に接続している可能性が高いと思われるが、詳細は不明である。 ・ 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地は土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。「広島県防災Web」の確認を要する。 ・ 維持管理規約・負担金等について 本件団地内には維持管理規約が存在し、購入や入居にあたっては株式会社東亜地所及び株式会社ヒロエーに連絡のうえ、維持管理規約に関する契約を締結する必要がある。 また、株式会社東亜地所のホームページによれば、購入者または入居者には下記の負担金が生じること。 維持管理基金:25万円 必要維持管理費:土地購入者の場合1,000円/月 入居した場合5,000円/月 水道使用料金:150円/m³ メーター使用料:100円/月 維持管理費:200円/月 汚水管接続検査料金:20,000円 上水道メーターボックス設置工事代:88,000円 なお、当該規約及び負担金の詳細については、買受希望者自身による確認が必要である。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

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12年12月13日新築 経 過 年 数: 約 25 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: サイディングボード等 内 壁: クロス貼り等 天 井: クロス貼り等 床 : フローリング・畳・クッションフロアー等 設 備: 電気、給排水等 その他: -
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	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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 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、アスベスト含有建材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。 ・ 築25年の木造住宅であり、全体的に劣化が見られる。軒裏部分にはシミがあり、内部のクロスや建具には多数の汚れや引っ掻き傷が確認された。また、2階西側洋室では亀裂も見受けられ、状態は良好とは言えない。 ・ 1階北側の外部ドアから出入りする物入部分については、施錠により立入調査ができなかった。

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)

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	9,960	1.02	182.00	1.00	1	1,849,000

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6m舗装町道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(北広島町-2)

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
24,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{245}$	9,960

◇ 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)

方位	1.02
相乗積	1.02

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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2)

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
2	180,000	98.53	0.05	1	887,000

ウ 現価率:
(物件2)

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
約25年	約0年	約25年

残価率	観察減価
5%	0%

現価率＝〔残価率＋(1－残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)〕
×(100%－観察減価)＝ 0.05

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	1,849,000	0.30	法定地上権	555,000

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 30 %と査定した。

(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	1,849,000	－ 555,000		1.00	0.70	906,000
2	887,000	＋ 555,000	1.00	1.00	0.70	1,009,000
一括価格(合計)						1,915,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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 地価公示価格(北広島町-2)

所 在 : 山県郡北広島町有田字中頼信1633番外
価 格 : 24,400円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 北方 道路距離約26kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 271㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側4.7m町道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 1,854,034 円(1㎡当たり 10,187 円、課税地積 182.00㎡)

物件2 1,580,958 円(1㎡当たり 16,045 円、課税床面積 98.53㎡)

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

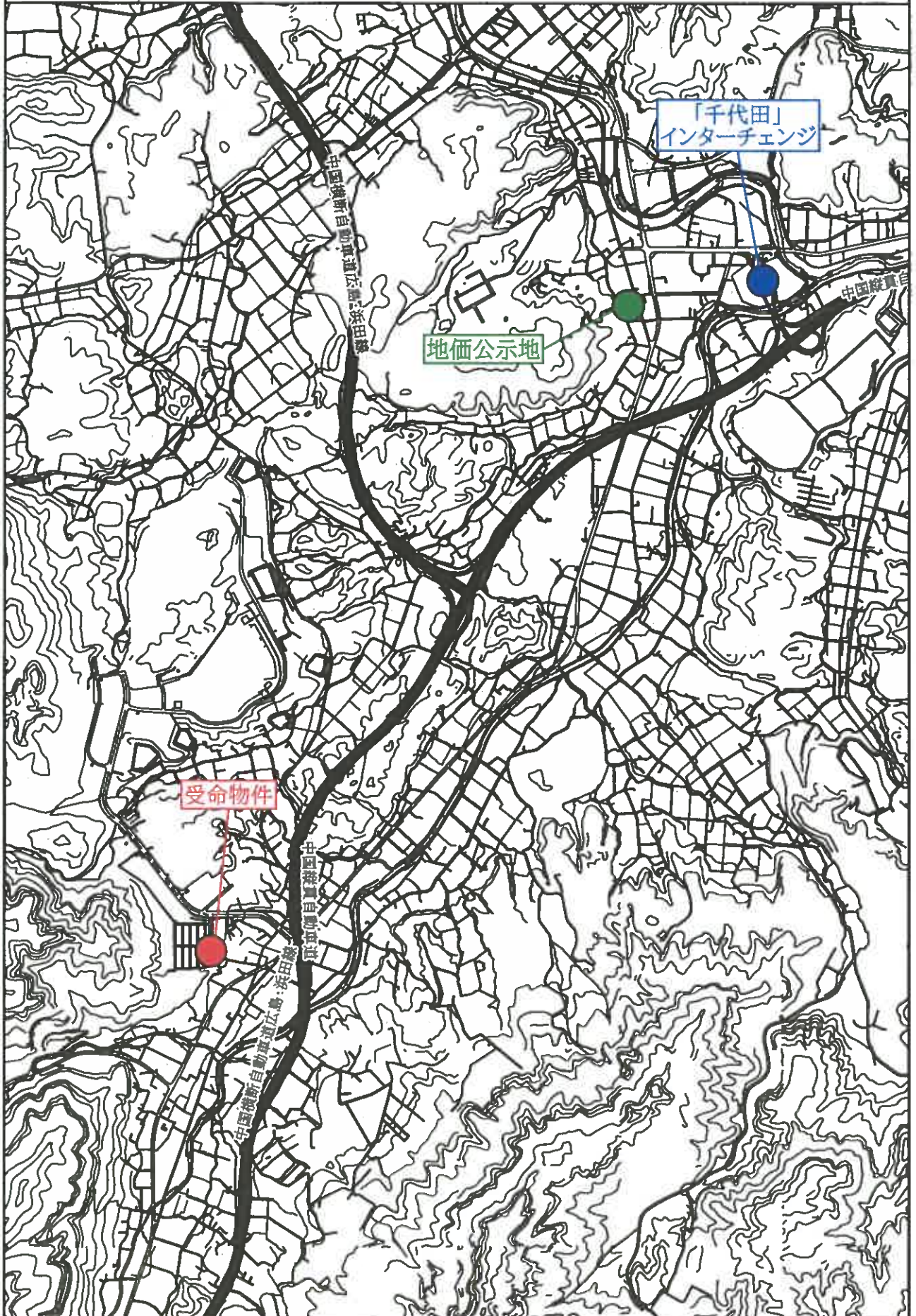
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/25000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



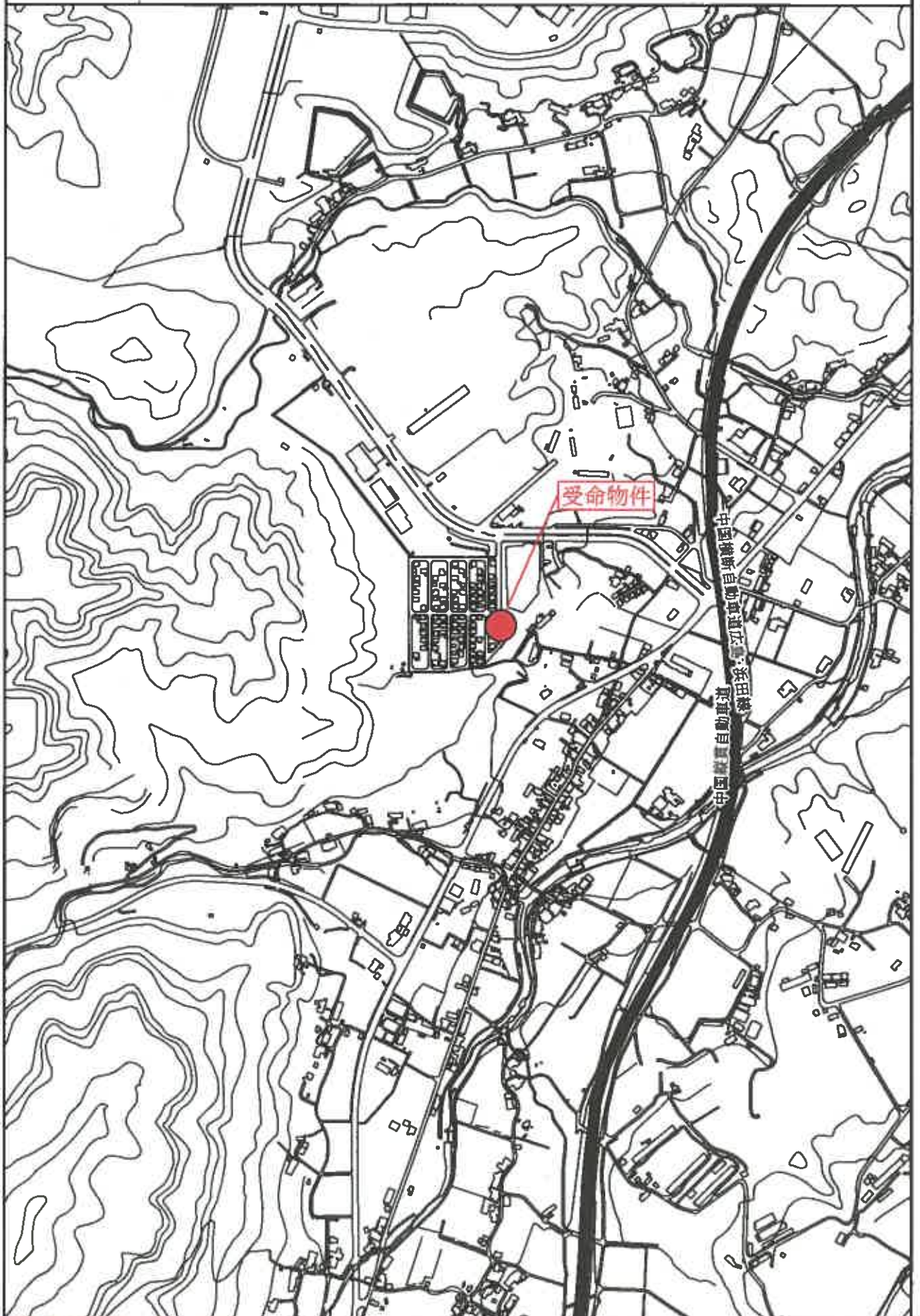
事件番号 令和7年(ケ)第88号



位置図



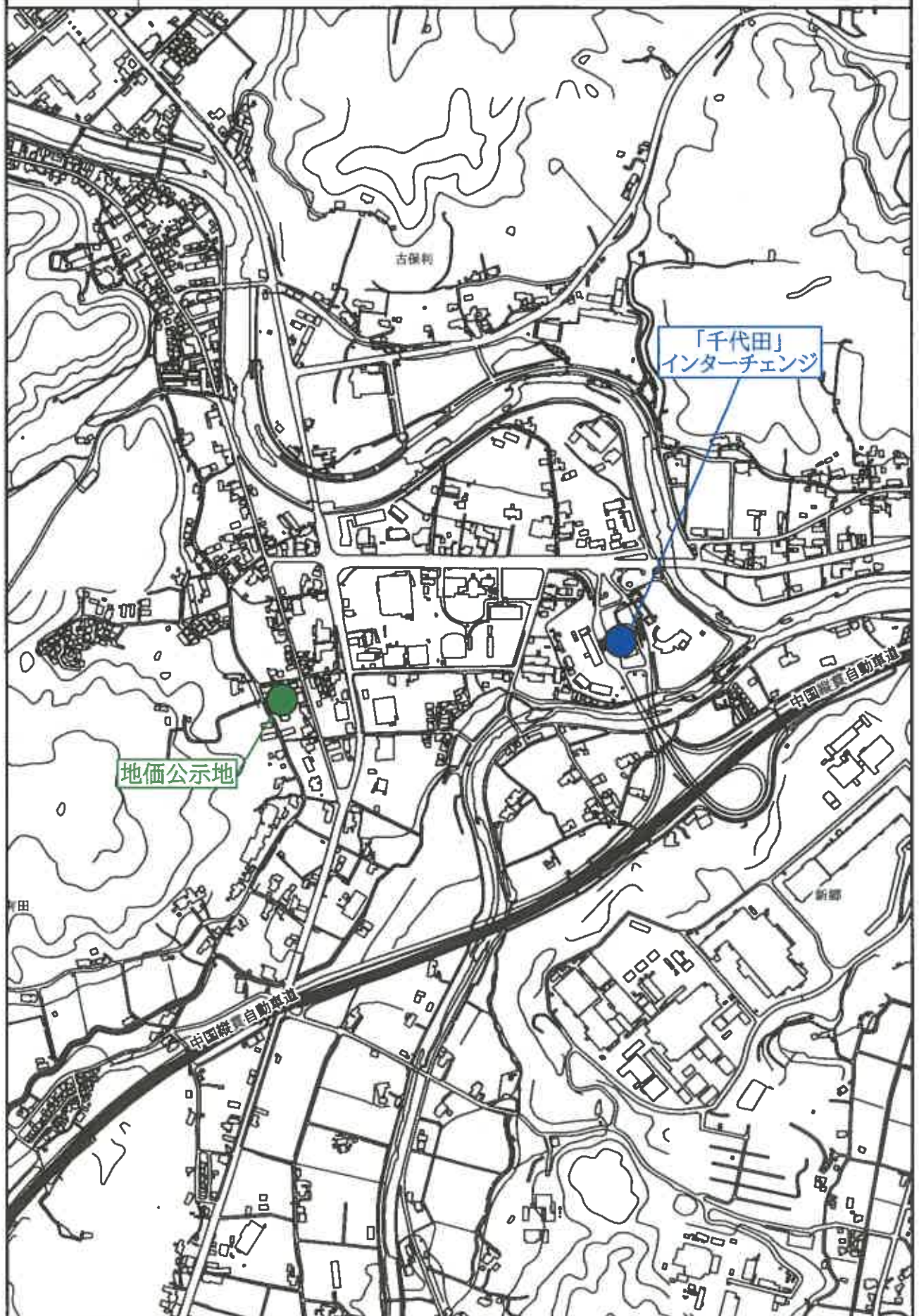
事件番号 令和7年(ケ)第88号



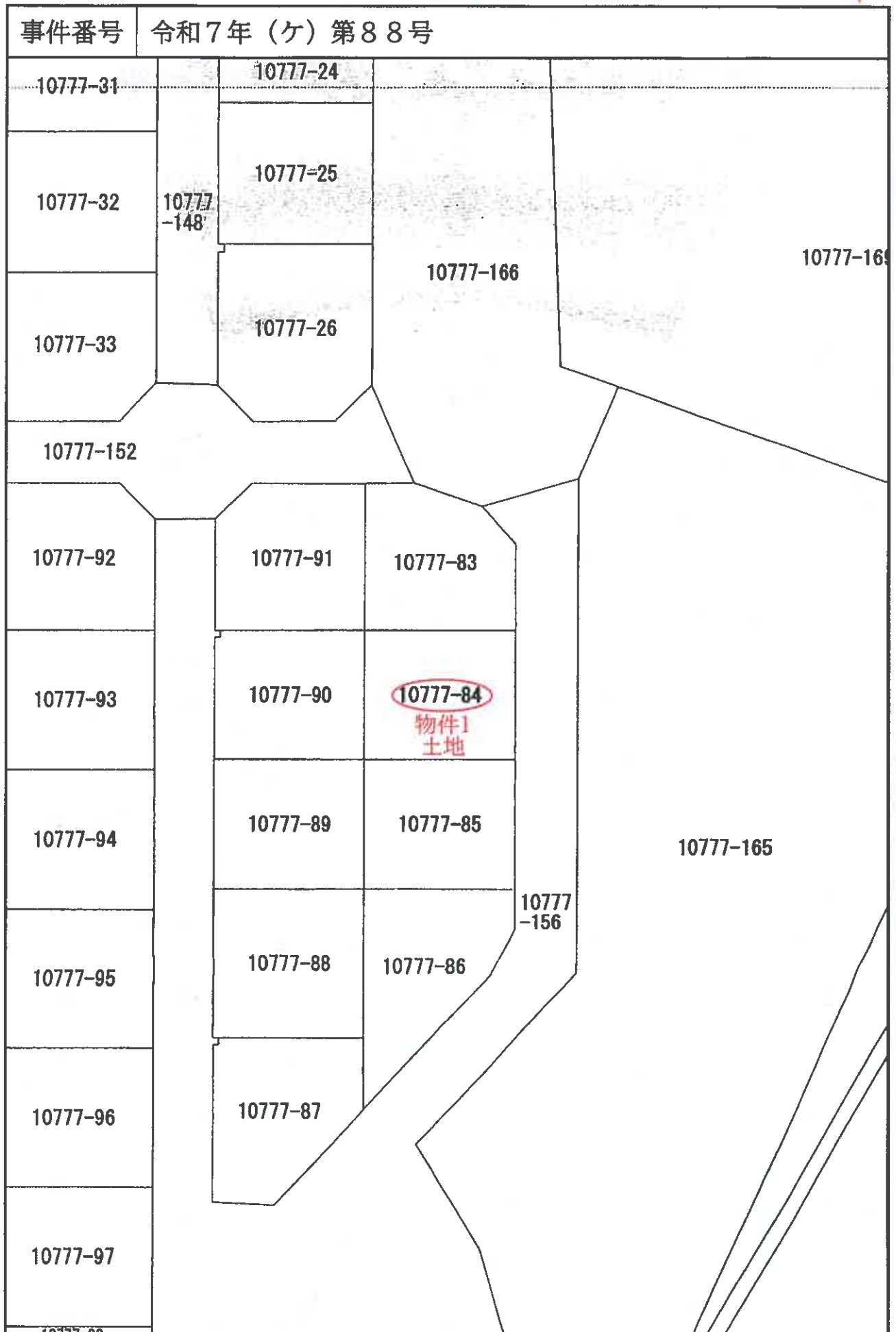
位置図



事件番号 令和7年(ケ)第88号



公図写



777-2, ~ -227
777-5, ~ -227

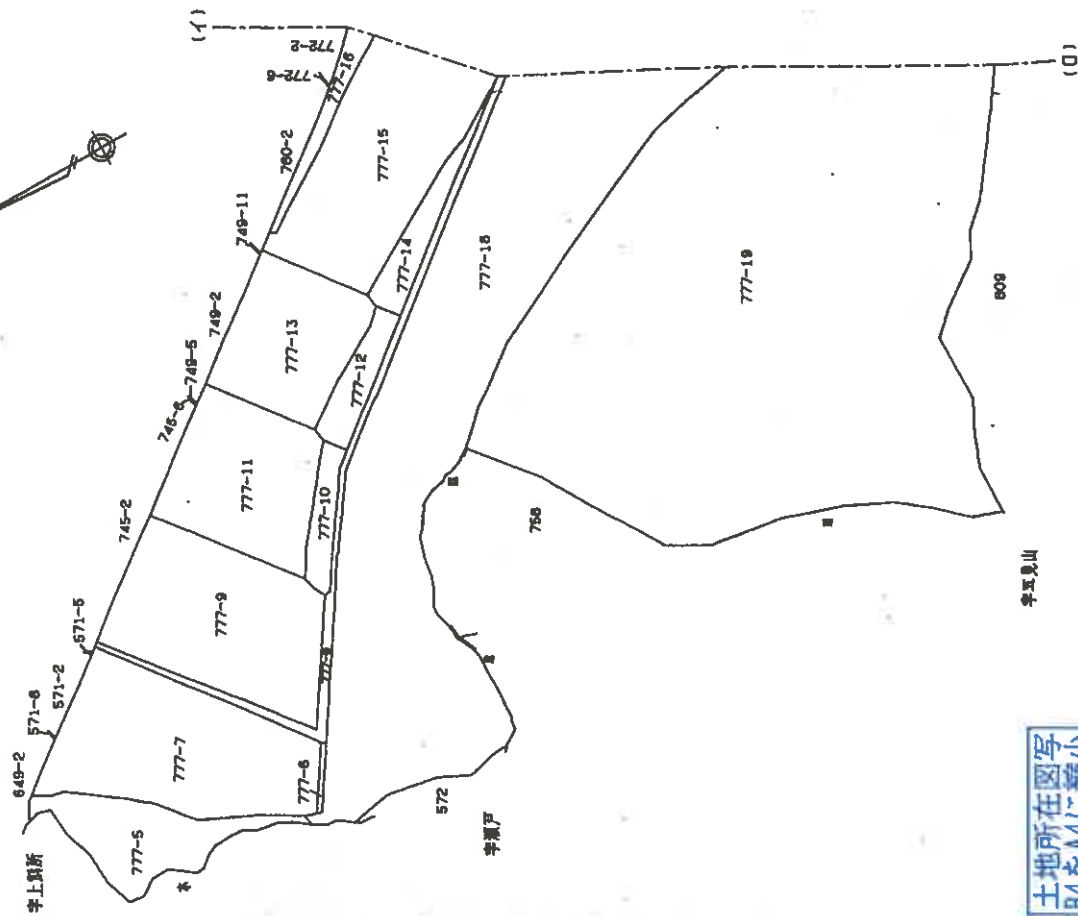
土地の所在

山梨県北山梨郡

③ 77-2

② 777-23-5v-227

① 777-2, -52-234, -236, -237



土地所在図写
B4をA4に縮小

◎◎◎◎◎

知 識 作

士生國學林地士

(平成7年11月1日作製)

人 體 中

縮尺 1/3000

0431164

49/104

土地所在図
地積測量図

山

番 777-85
-89,-90

土地の所在 山形県千代田市大字新栄ハイッ

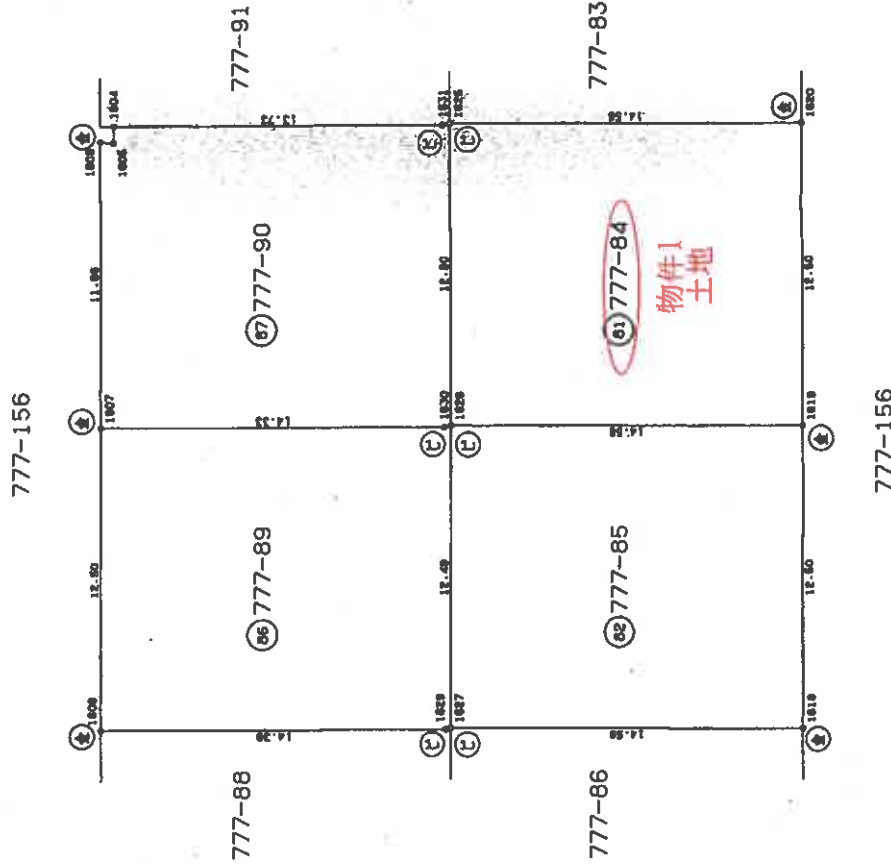
山形県北広島町

建築士事務所

座標求積表

地番	NO	積算	X	Y	辺長	辺線
81	777-84	(全長)	-150502.193	31913.531		
	1625	(全長)	-150514.691	31913.556	12.50	1625-1626
	1626	(全長)	-150514.742	31928.115	14.56	1626-1619
	1619	(全長)	-150502.242	31928.095	12.50	1619-1620
	1620	(全長)	-150502.193	31913.531	14.56	1620-1625
			倍面積		364.006127	
			面積		182.0030635	面積 182.00 m ²
82	777-85	(全長)	-150514.691	31913.556		
	1627	(全長)	-150527.181	31913.540	12.48	1626-1627
	1618	(全長)	-150527.240	31928.132	14.59	1627-1618
	1619	(全長)	-150514.742	31928.115	12.50	1618-1619
	1626	(全長)	-150514.691	31913.556	14.56	1619-1626
			倍面積		364.212539	
			面積		182.1062695	面積 182.10 m ²
86	777-89	(全長)	-150514.744	31898.961		
	1607	(全長)	-150527.246	31898.960	12.50	1607-1608
	1608	(全長)	-150527.246	31913.348	14.39	1608-1629
	1629	(全長)	-150527.181	31913.540	0.20	1629-1627
	1626	(全長)	-150514.691	31913.556	12.49	1627-1626
87	777-90	(全長)	-150514.755	31913.295		
	1630	(全長)	-150514.744	31898.961	0.27	1626-1630
	1607	(全長)	-150502.249	31899.513	14.33	1630-1607
	1604	(全長)	-150502.923	31899.492	0.67	1604-1605
	1605	(全長)	-150502.880	31898.953	0.54	1605-1606
88	777-83	(全長)	-150514.744	31898.961		
	1607	(全長)	-150514.755	31913.295	11.86	1606-1607
	1630	(全長)	-150514.691	31913.556	14.33	1607-1630
	1626	(全長)	-150502.193	31913.531	12.50	1626-1625
	1631	(全長)	-150502.263	31913.247	0.29	1625-1631
89	777-83	(全長)	-150502.249	31899.513		
	1604	(全長)	-150502.249	31899.513	13.73	1631-1604
	1605	(全長)	-150502.923	31899.492	0.67	1604-1605
	1606	(全長)	-150502.880	31898.953	0.54	1605-1606
	1607	(全長)	-150514.744	31898.961	11.86	1606-1607
			倍面積		363.773223	
			面積		181.8866115	面積 181.88 m ²

*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



製作者 土地測量士

作製者 土地測量士

地積測量図写
B4をA4に縮小

申請人

1/250

各階平面図

建各階平面圖
建物平面圖
圖面図夕

家屋番号 777番84

山県郡千代田町大字新栄ハイツ777番地84

山東省北平縣

H. 2. 12 21



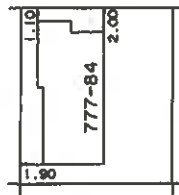
求積表		
5.460 X	0.455 =	2.484300
11.830 X	2.275 =	26.913250
10.920 X	2.730 =	29.811600
合計		59.209150
面積積		59.20 m ²

5.460 X	0.455 =	2.484300
6.370 X	2.275 =	14.491750
8.190 X	2.730 =	22.358700
合計		39.334750
原簿		39.33

物件2
建物

16-222

777-83



777-90

777-156

77-89

777-85

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作製者

土地家產調查士

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

申請人

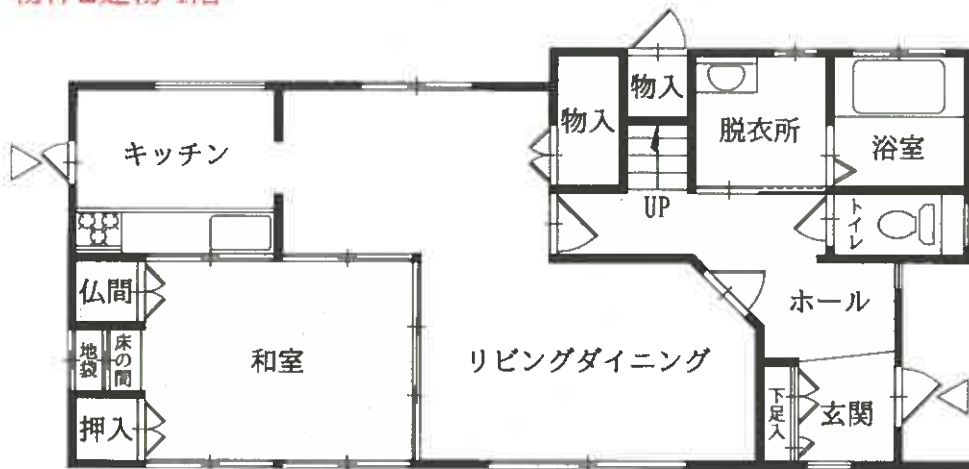
1/500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第88号

物件2建物 1階



物件2建物 2階

