

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ある法人は、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12月22日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 1月 7日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで                                                                                                                  |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 1月16日 午前10時00分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 2月 5日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所民事第4部                                                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 1月20日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月20日 午後 4時00分まで                                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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12月22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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 861,000<br>688,800     | 一括       | 180,000    | 13,306   | 0        |
| 1    | 295,000                |          |            |          |          |
| 2    | 566,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 山県郡北広島町阿坂字坤束  
 地 番 1 2 2 9 9 番 4 2 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 6 8 . 4 7 平方メートル
  
- 2 所 在 山県郡北広島町阿坂字坤束 1 2 2 9 9 番地 4 2 9  
 家屋 番号 1 2 2 9 9 番 4 2 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
           2 階 2 3 . 1 8 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1 階 約 9 3 . 8 4 平方メートル  
           2 階 2 3 . 1 8 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 車庫  
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 1 5 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

---

---

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 山県郡北広島町阿坂字坤束  
 地 番 1 2 2 9 9 番 4 2 9  
 地 目 宅地  
 地 積 1 6 8 . 4 7 平方メートル
  
- 2 所 在 山県郡北広島町阿坂字坤束 1 2 2 9 9 番地 4 2 9  
 家屋 番号 1 2 2 9 9 番 4 2 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 4 5 . 5 4 平方メートル  
           2階 2 3 . 1 8 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約 9 3 . 8 4 平方メートル  
           2階 2 3 . 1 8 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 車庫  
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 1 5 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 39号  
令和 7年 8月 8日受理  
令和 7年 9月 11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   | 山県郡北広島町阿坂字坤束                                 |
|   | 地 番   | 1 2 2 9 9 番 4 2 9                            |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 6 8 . 4 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 山県郡北広島町阿坂字坤束 1 2 2 9 9 番地 4 2 9              |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 9 9 番 4 2 9                            |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル<br>2 階 2 3 . 1 8 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阿坂12299番地429                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約93.84㎡ 2階 23.18㎡                                                                                 |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：車庫<br/>           構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br/>           床面積：約15㎡         </div> </div> |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> <input type="checkbox"/> ある                         |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■近隣者              | <p>(以下は、令和7年9月8日に聴取した。)</p> <p>1 ここは、<b>a</b> (<b>A</b>の姓)さんの家で間違いありません。お父さんが亡くなった後は、空家になっています。</p> <p>2 車庫部分は、<b>a</b>さんが造ったものです。</p> <p>3 この団地には、当初は、町以外の上水が整備されていましたが、すぐに設備が壊れてしまい、どこの家も現在は井戸水を使っています。井戸を掘るには従前は100万くらいでしたが、現在掘ると150万円かかると聞いています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■</p> <p>1 物件1の土地は、東側の町道（瀬山団地8号線）に接している。</p> <p>2 物件2の建物の占有については、所有者から貸借関係の照会に対する回答はないが、立入調査の結果及び近隣者の陳述から、所有者占有と認めた。</p> <p>3 未登記の車庫については、主物（物件2）の常用に供され（継続的に経済的効用を高めている）、主物に附属すると認められる場所的關係にあり、主物からは独立し主物と同一所有者（物件2の建物と共に<b>A</b>が相続していると考えられる）に属することから、未登記附属建物と認定した。</p> <p>4 物件2の建物の増築部分の倉庫の一つ（土間コンクリート中心部に位置するもの）には、南京錠が掛けられており、同錠は、通常の工具では解錠できない小型のものであったため、同室内部を現認することはできなかった。</p> <p>5 物件2の内部に、大型の蜂が巣を作り（写真⑱）、飛び回っている状態である。</p> <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8月22日 (金)<br>10:35 - 10:50                                                                                                                                                                                                                                                                         | 北広島町役場      | 接道調査 (建設課)<br>間取図面の交付申請 (税務課)       |
| 令和7年8月22日 (金)<br>11:20 - 11:35                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 物件の同一性確認、占有調査<br>外観写真撮影             |
| 令和7年8月22日 (金)<br>12:25 - 12:30                                                                                                                                                                                                                                                                         | 広島法務局可部出張所  | 公図等の交付申請                            |
| 令和7年8月29日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁          | 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)<br>(回答書提出なし) |
| 令和7年9月8日 (月)<br>15:40 - 17:15                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 立入調査<br>写真撮影                        |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                     |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月8日<br>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 (2箇所) させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                     |

(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)

1 12621-6

(座標値係別：図上測定)

+26101.695



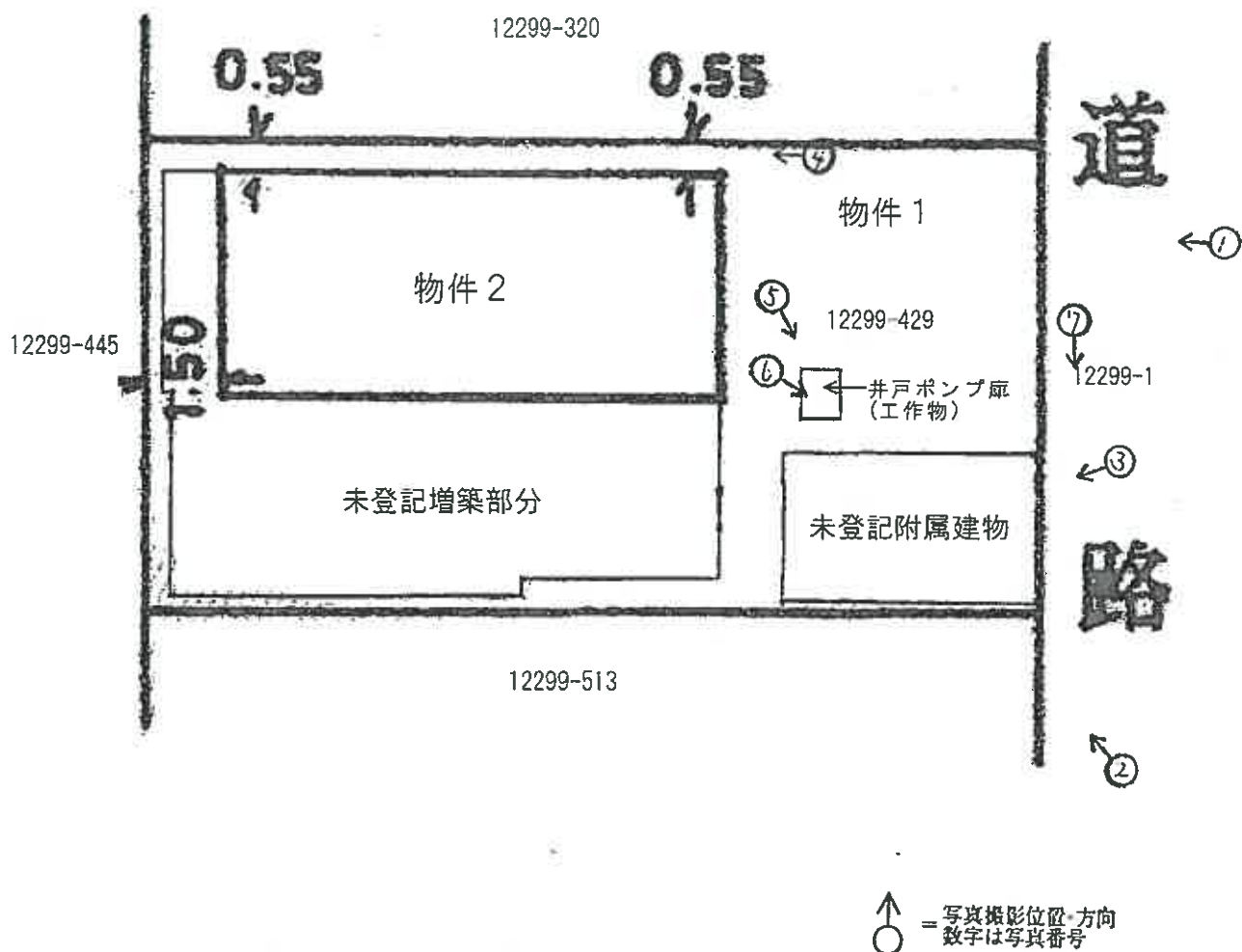
|       |        |              |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|--------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在     | 山県郡北広島町阿坂字坤東 |    |           |           | 地番 | 12299番429    |      |    |     |
| 出力縮   | 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 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成1年2月 |              |    | 備付年月日(原図) | 平成2年7月16日 |    |              | 補記事項 |    |     |

請求番号：7-7

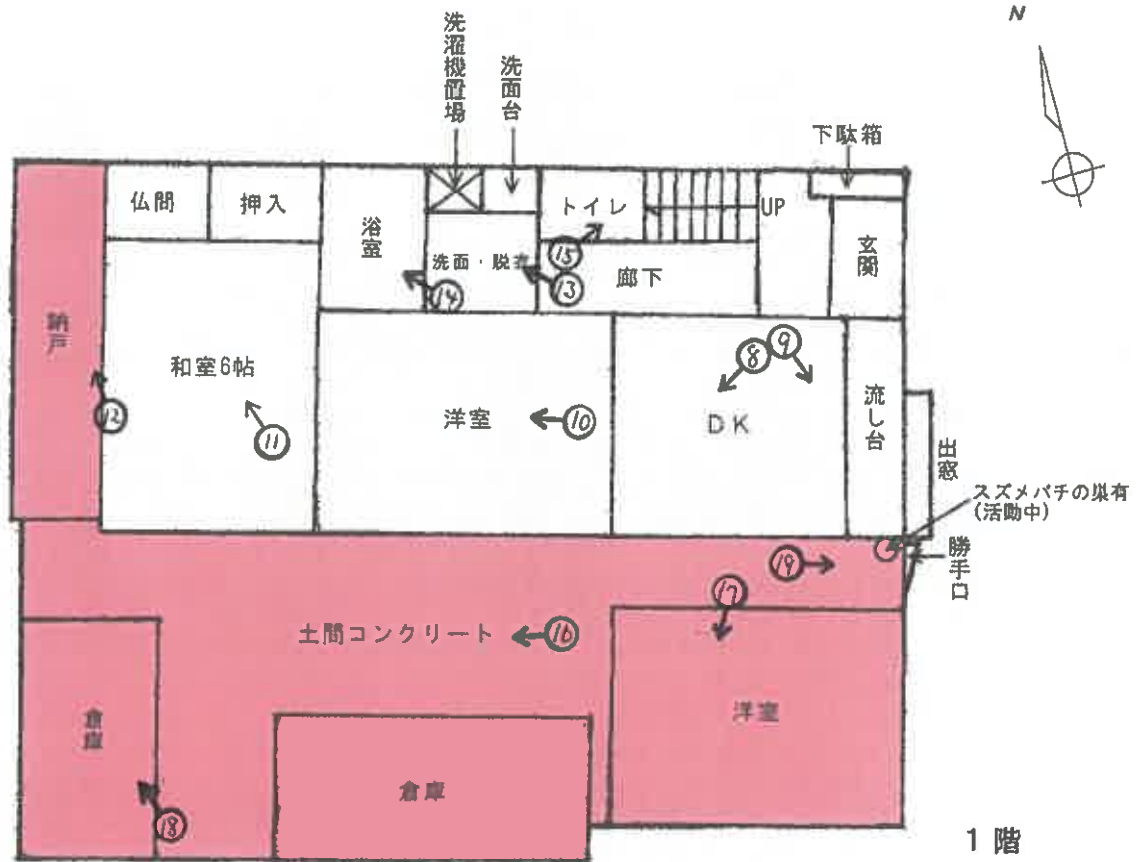
(1/1)

( 5 枚目)

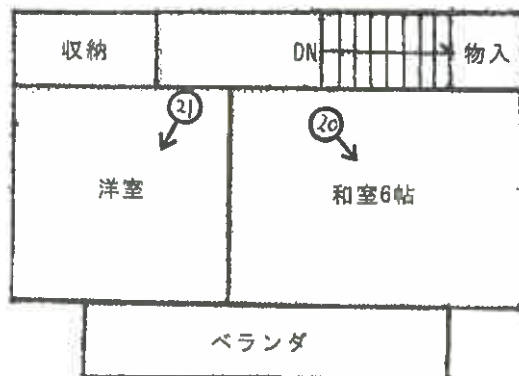
公用



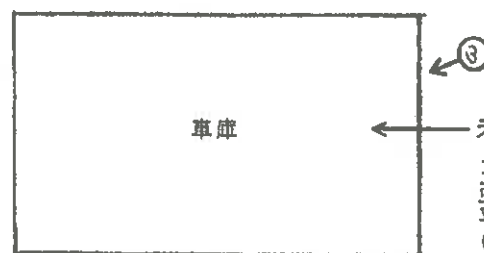
(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、  
現地を実測したものではない。



未登記増築部分  
概測約48.3㎡



↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



未登記附属建物  
コンクリートブロック造  
亜鉛メッキ鋼板葺  
平家建 車庫 概測約15㎡  
(床 浄化槽マンホール有)



写真①



写真②



写真③



未登記附属建物

写真④



写真⑤



井戸水のポンプ

写真⑥



井戸水のポンプ

写真⑦



接道

写真⑧



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



令和 7 年 (又) 第 39 号  
令和 7 年 9 月 8 日現地調査  
令和 7 年 9 月 16 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 二 印



## 第1 評価額

| 一括価格       |            |
|------------|------------|
| 金 861,000円 |            |
| 内訳価格       |            |
| 物件1(土地)    | 金 295,000円 |
| 物件2(建物)    | 金 566,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                           | 山県郡北広島町阿坂字坤束<br>12299番429<br>宅地<br>168.47㎡                                                          | 同左                                        |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                 | 山県郡北広島町阿坂字坤束12299番地429<br>12299番429<br>居宅<br>木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 45.54㎡<br>2階 23.18㎡<br>延べ 68.72㎡ | 1階 93.84㎡ (概測)<br>2階 23.18㎡<br>延べ 117.02㎡ |
| 番号 | 特 記 事 項                                                            |                                                                                                     |                                           |
|    | 未登記附属建物<br>種 類：車庫<br>構 造：コンクリートブロック造<br>亜鉛メッキ鋼板葺 平家建<br>床面積：概測約15㎡ |                                                                                                     |                                           |

#### 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                                                       | 広島電鉄(広電バス)「橋詰橋」バス停の北西方・直線距離約 300m<br>(別添「位置図」参照)                   |                                                                                                                        |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 空地の多い住宅団地(瀬山団地)                                                    |                                                                                                                        |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制 | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>—<br>宅地造成工事規制区域                                                                              |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 168.47 m <sup>2</sup>                                           | 間口 約 9.5 m<br>奥行 約 18 m<br>形状 ほぼ長方形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢平坦                                                           |  |
| 接面道路の状況                                                         | 東側 約 4～4.5 m 舗装 町道                                                 | 高低差 0～約1.8m高い                                                                                                          |  |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件2の建物が存する。<br>隣地は空地等。<br>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 なし<br>本物件内への引込 なし<br>※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<br>本物件内への引込 なし<br>※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<br>本物件内への引込 なし<br>※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2）

|                 |                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日(登記記載)：昭和 52 年 12 月 10 日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 48 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 2 年</p>                                                                                                                   |
| 仕 様             | <p>構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>外 壁： サイディング横張り、亜鉛板等</p> <p>内 壁： クロス張り、土壁、繊維壁、合板等</p> <p>天 井： クロス張り、敷目風ラミネート等</p> <p>床： フローリング、畳等</p> <p>設 備： 電気、直打井戸、浄化槽等</p> <p>その他： —</p> |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                                                        |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。</p>                                                                                                                                                   |
| 品 等             | 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         | <p>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。</p>                                                                                            |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物                                                                                                                       |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日：不明<br>経 過 年 数：－<br>経済的残存耐用年数：－                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造：第3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁：コンクリートブロック等<br>内 壁：コンクリートブロック等<br>天 井：杉板等<br>床：コンクリート金コテ等<br>設 備：－<br>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：車庫<br><br>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。                                                                                 |
| 品 等             | 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         | 床に浄化槽マンホール蓋2枚有                                                                                                                |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格<br>差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 4,880                | 0.95          | 168.47         | 0.90      | 1       | 703,000               |

#### 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。

※標準画地を東側が幅員4m舗装町道に略等高接面し、井戸及び浄化槽による排水処理施設を有する  
間口約10m、奥行約18m、地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価調査価格（北広島(県)-3）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b        | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 6,170               | $\frac{98}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{124}$ | 4,880                |

◇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：

|        |      |
|--------|------|
| 道路の高低差 | 0.95 |
|        |      |
|        |      |
| 相乗積    | 0.95 |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-------------|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 2           | 140,000             | 117.02             | 0.03     | 1       | 491,000            |
| 未登記<br>附属建物 | 80,000              | 15                 | 0.03     | 1       | 36,000             |
| 計           |                     |                    |          |         | 527,000            |

ウ 現価率：

(主である建物)

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 48 年      | 2 年                | 50 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 70 % |

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

(未登記附属建物)

建築時期が不明につき観察現価法を採用のうえ主である建物と同じ現価率を採用した。

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 703,000       | 0.40 法定地上権    | 281,000            |

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 40 %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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1         | 703,000             | - 281,000                       |                 | 1.00            | 0.70             | 295,000               |
| 2         | 527,000             | + 281,000                       | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 566,000               |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 861,000               |

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 地価調査価格（北広島(県)-3）

所 在 : 山県郡北広島町都志見字神田3590番  
価 格 : 6,170円/㎡  
位 置 : 「上都志見」バス停 東方 道路距離 約 150mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 485㎡  
供給処理施設 : —  
接 面 街 路 : 南側10.5m県道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が散在する県道沿いの住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |           |                   |       |          |
|-----|-----------|-------------------|-------|----------|
| 物件1 | 582,400 円 | （1㎡当たり 3,457 円）、  | 課税地積  | 168.47 ㎡ |
| 物件2 | 853,483 円 | （1㎡当たり 12,268 円）、 | 課税床面積 | 69.57 ㎡  |

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（国土地理院地図 縮尺 1/10,000）
- 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

# 所在位置略図



1:10,000





登記年月日：平成27年2月12日

0586179

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 家屋番号  | 12299番429                   |
| 建物の所在 | 山形県北谷町<br>山形市河坂字埜東2299番地429 |

各階平面図

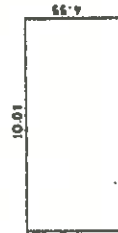
建物図面

253.3.8

|           |       |
|-----------|-------|
| 昭和五参年式月式日 | 作製年月日 |
| 作製者       | 申請人   |

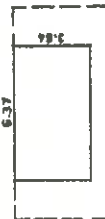


1 階

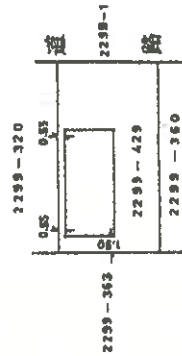


1 階  
10.01 X 4.55 = 45.5455  
45.5455  
22.2222 45.54 m<sup>2</sup>

2 階



2 階  
6.37 X 3.64 = 23.1868  
23.1868  
22.2222 23.18 m<sup>2</sup>



A3→A4に縮小

|    |   |       |       |
|----|---|-------|-------|
| 縮尺 | 1 | 1/250 | 1/500 |
|----|---|-------|-------|

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記されている内容を証明した図面である。

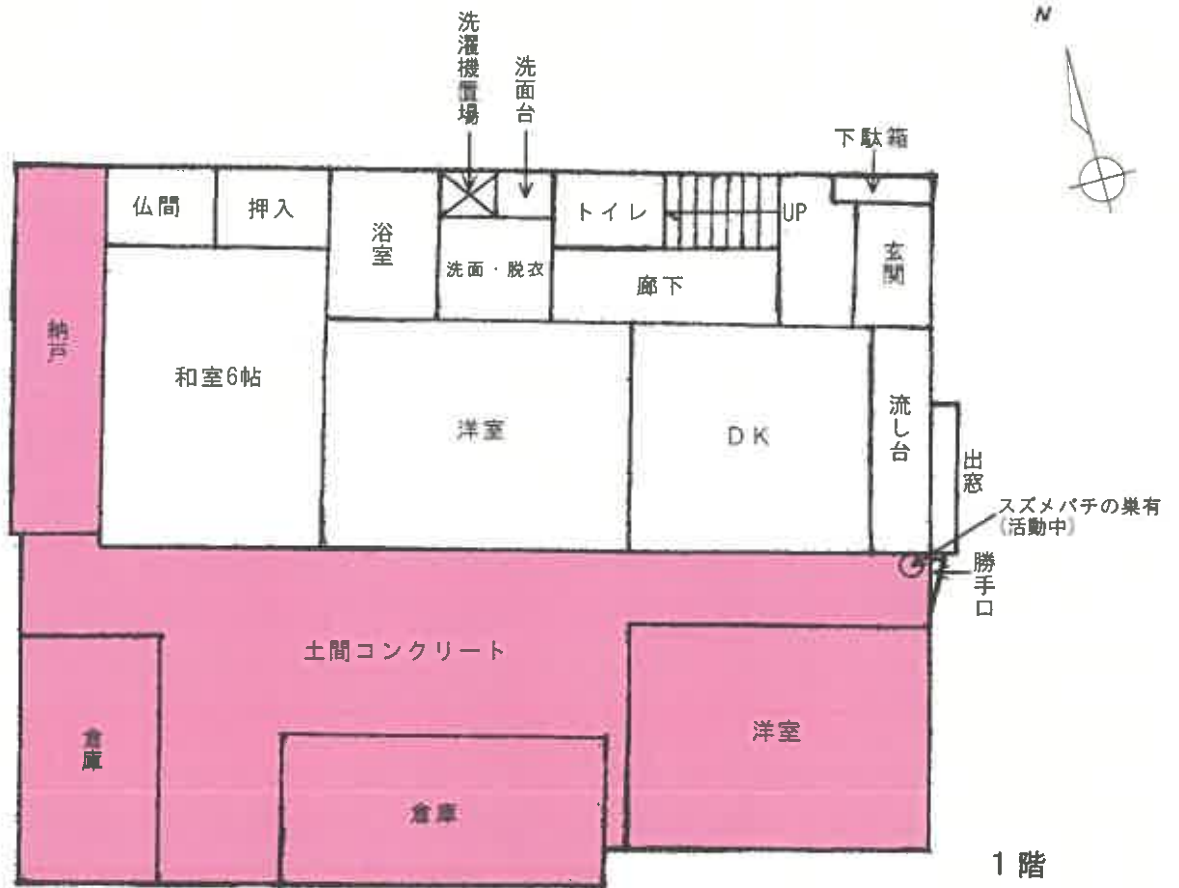
(広島法務局可部出張所 管轄)

令和7年7月7日

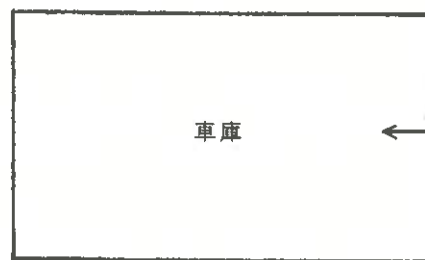
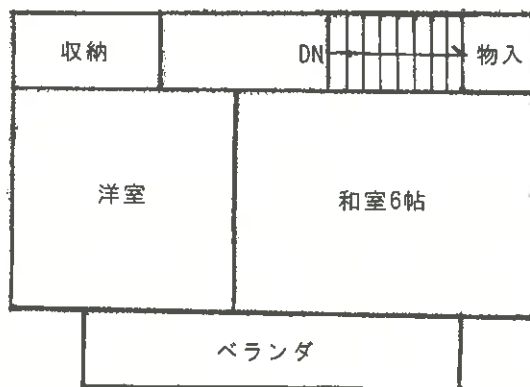
山口地方法務局 家支局

登記官





未登記増築部分  
概測約48.3㎡



← 未登記附属建物  
コンクリートブロック造  
亜鉛メッキ鋼板葺  
平家建 車庫 概測約15㎡  
(床 浄化槽マンホール有)