

ご 案 内

本件の現況調査報告書及び評価書については、いずれも当初の内容を補充した書面がありますので、補充書の内容も併せて十分ご確認ください。

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 12 月 22 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 早 志 英 二

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 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 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 5 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 1 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 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 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） 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）
1～4	58,746,000 46,996,800	一括	11,750,000	1,248,946	0
1	502,000				
2	460,000				
3	4,966,000				
4	52,818,000				

物 件 目 録

1 所 在 安芸郡熊野町字深原平

地 番 2 6 7 2 番 1 1

地 目 山林

地 積 1 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 安芸郡熊野町字深原平

地 番 2 6 7 2 番 2 4 9

地 目 山林

地 積 1 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 安芸郡熊野町字深原

地 番 5 4 2 5 番 2

地 目 山林

地 積 2 0 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番地 2
安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番地 2 4 9

家屋 番号 5 4 2 5 番 2



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 1087.65平方メートル
	2階 99.00平方メートル

(現況)

種 類	工場・事務所
-----	--------



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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

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 安芸郡熊野町字深原平

地 番 2 6 7 2 番 1 1

地 目 山林

地 積 1 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 安芸郡熊野町字深原平

地 番 2 6 7 2 番 2 4 9

地 目 山林

地 積 1 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 安芸郡熊野町字深原

地 番 5 4 2 5 番 2

地 目 山林

地 積 2 0 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番地 2
安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番地 2 4 9

家屋 番号 5 4 2 5 番 2



物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 1087.65 平方メートル
	2 階 99.00 平方メートル

(現況)

種 類	工場・事務所
-----	--------



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年10月23日提出

現 況 調 査 報 告 書 (補充書)

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

機 械 器 具 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------|
| 1 | 機械器具名 | 1000 t プレス機 |
| | 製造メーカー | 川崎油工株式会社 |
| | 型番等 | DPD1000 |
| | | No.062935 |
| | | 2006/12 |
| 2 | 機械器具名 | 15 t クレーン |
| | 製造メーカー | 不明 |
| | 型番等 | 不明 |
| 3 | 機械器具名 | マシニングセンター 5 面加工機MVR30 |
| | 製造メーカー | 新日本工機株式会社 |
| | 型番等 | No.A2K2181 |
| | | 2002/3 |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	(以下は、令和7年10月20日に聴取した。) 1 株式会社アラキテックに譲渡担保として提供していた機械器具のうち、1000tプレス機(別紙機械器具目録記載の物件番号1)を、前回の調査後に、株式会社アラキテックが回収しました。同機械は、海外に売却されたようで、ここには既にありません。 2 工場内を見ていただければ分かると思いますが、すべての機械器具が譲渡担保の対象となっていましたので、1000tプレス機以外の物についても、株式会社アラキテックの方で、スクラップとして処分されました。 3 現在、工場内に残っている主な機械器具は、15tクレーン(別紙機械器具目録記載の物件番号2 写真③)と、マシンングセンター5面加工機MVR30(別紙機械器具目録記載の物件番号3 写真④)の二つです。この両方の機械も、譲渡担保の対象ですので、いずれはここから搬出されることになります。いくら価格でもよければすぐにでも売却できるようですが、高額で買ってくれるところを時間を掛けて探しているようです。まだ、半年くらいは、ここに置いたままの状態だと思います。 以 上

執行官の意見	
■ 1 所有者会社代表者の陳述によると、別紙機械器具目録記載の物件番号1の機械は、既に、譲渡担保の実行により、工場内から搬出されており、同目録記載の物件番号2及び3の機械についても、半年くらいの間には、ここから搬出され、競売事件の売却対象の工場共用物は、物件4の工場内には存在しなくなると考えられる。 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
令和7年10月20日 (月) 13:55 - 14:25	物件所在地	立入調査 (工場共用物調査) 写真撮影
令和7年10月22日 (水) 13:05 - 13:10	広島法務局	商業登記簿全部事項証明書の交付申請
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		
令和 年 月 日 () : :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

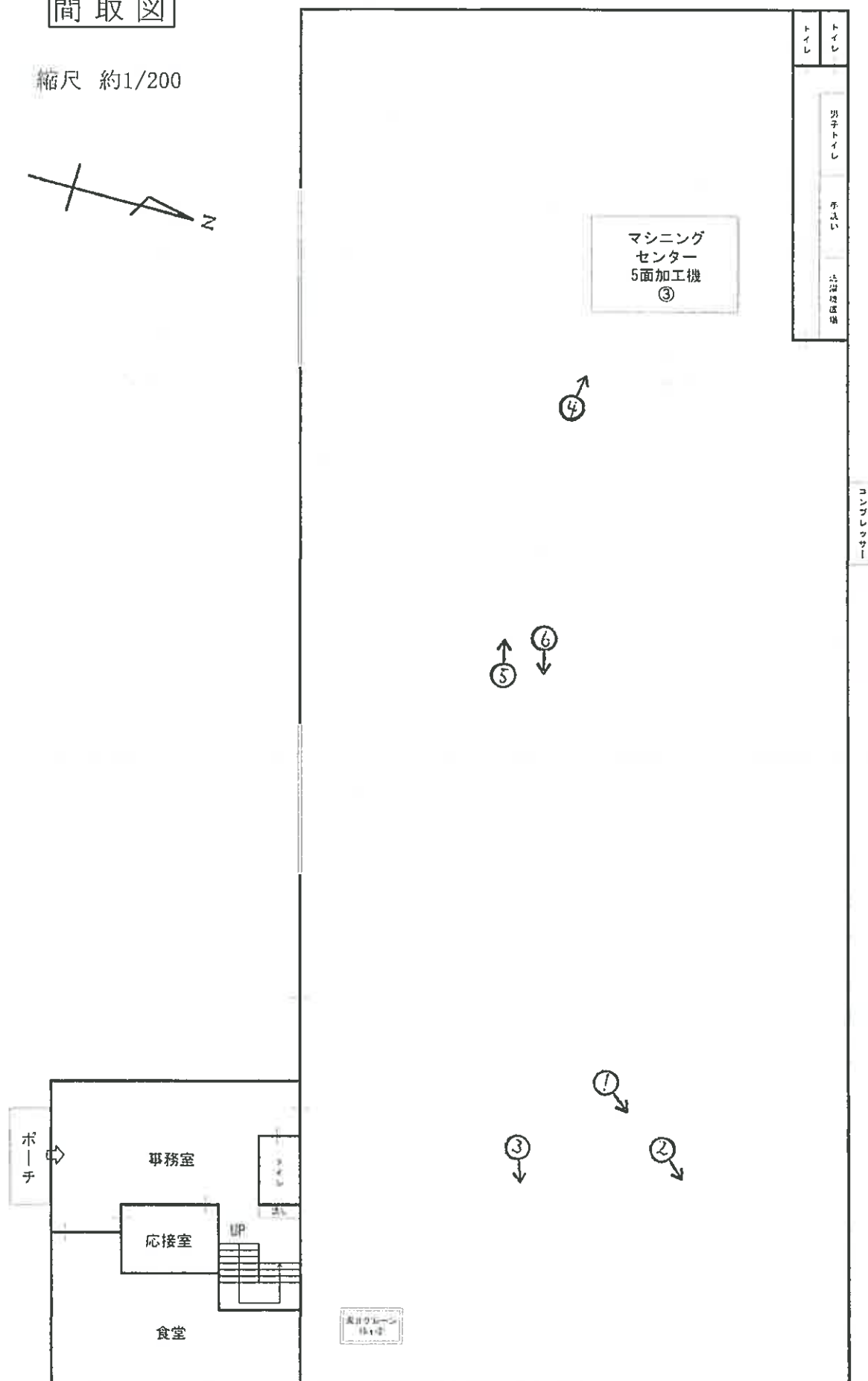
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

問取図

縮尺 約1/200



↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(4 枚目)

写真①



1000tプレス機が設置されていたところ

写真②



1000tプレス機を搬出した後の状況

写真③



15tクレーン

写真④



マシニングセンター 5 面加工機MVR 30

写真⑤



写真⑥



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 5月 7日受理
令和 7年 6月24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 安芸郡熊野町字深原平
 地 番 2 6 7 2 番 1 1
 地 目 山林
 地 積 1 3 1 平方メートル

- 2 所 在 安芸郡熊野町字深原平
 地 番 2 6 7 2 番 2 4 9
 地 目 山林
 地 積 1 9 4 平方メートル

- 3 所 在 安芸郡熊野町字深原
 地 番 5 4 2 5 番 2
 地 目 山林
 地 積 2 0 9 3 平方メートル

- 4 所 在 安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番地 2
 安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番地 2 4 9
 家屋 番号 5 4 2 5 番 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 8 7 . 6 5 平方メートル
 2 階 9 9 . 0 0 平方メートル



機 械 器 具 目 録

- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 1 | 機械器具名 | 1000 t プレス機 |
| | 製造メーカー | 川崎油工株式会社 |
| | 型番等 | DPD1000 |
| | | No.062935 |
| | | 2006/12 |
| 2 | 機械器具名 | 15 t クレーン |
| | 製造メーカー | 不明 |
| | 型番等 | 不明 |
| 3 | 機械器具名 | マシニングセンター5面加工機MVR30 |
| | 製造メーカー | 新日本工機株式会社 |
| | 型番等 | No.A2K2181 |
| | | 2002/3 |

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県安芸郡熊野町字深原5425番2		
土地	物件2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件2、3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
建物	物件4		
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:工場・事務所 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所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

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は『目的外建物の概況』のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	(以下は、令和7年6月18日に聴取した。) 4 現在この工場は、稼働しておりません。 5 上水は地下水を使用していますが、当社がくみ上げている地下水は、当社のみで使用しており、近隣者に供給しているということはありません。 6 工場内の機械器具類については、高価な物は譲渡担保の対象となっています。令和7年度の償却資産として届け出ている物の内、高額機械で「津田駒製傾斜角テーブル」はすでに工場内にはなく、「フライスMAV430」(写真⑳)は、故障しており、スクラップとしての価値しかありません。 4 建物の北側部分の駐車場(写真㉑)は、隣地の土地であり、本件土地ではありません。 以 上

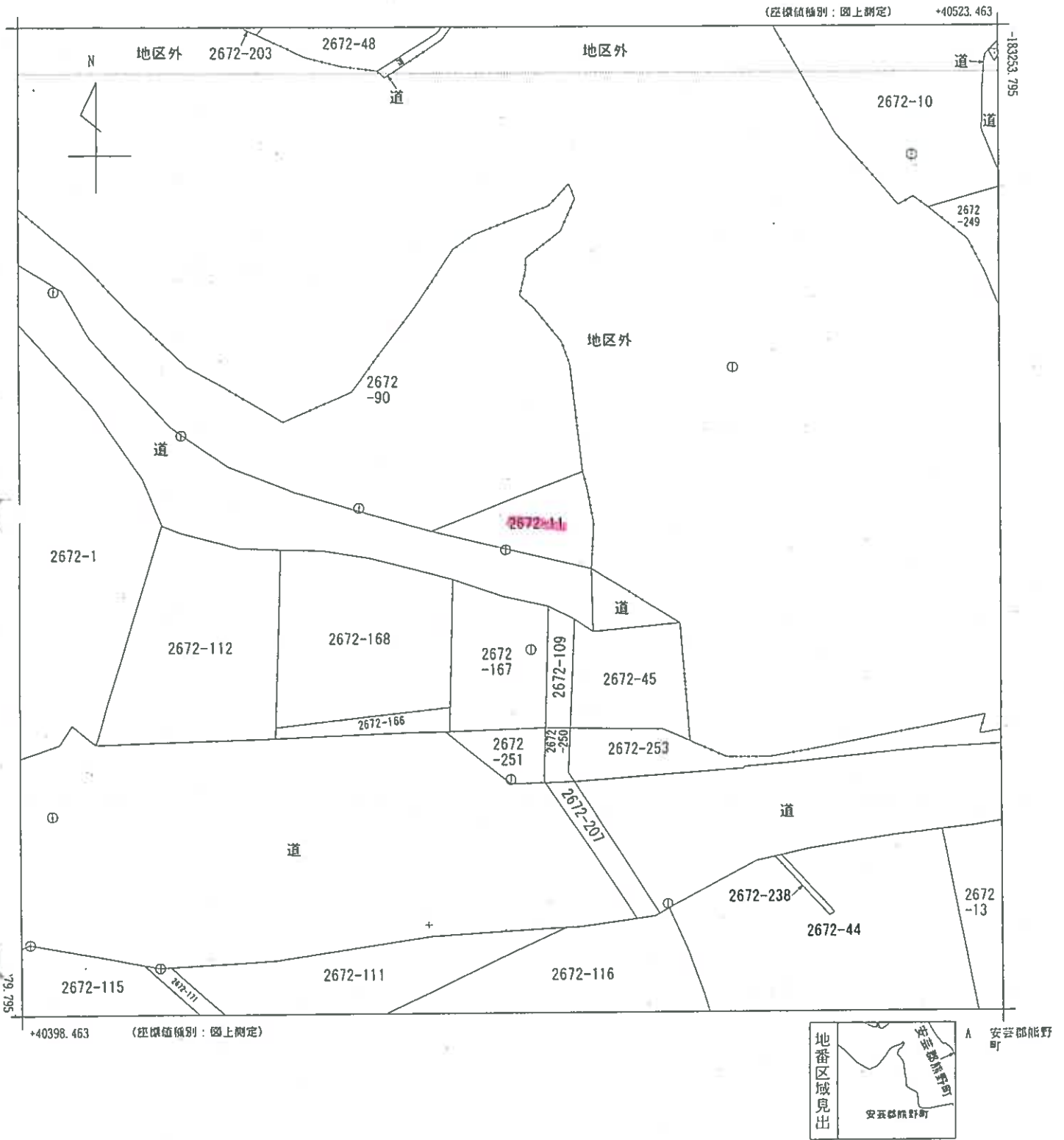
執行官の意見	
■ 1 物件1及び3の土地は、南側の町道(深原大峠線)に、物件2の土地は、東側の町道(深原大峠線)に接している。 2 物件4の建物(工場)は、内部に機械が存在しており、熊野町より交付を受けた令和7年度償却資産種類別明細書の記載内容と照合するなどした結果、工場供用物に該当するものとしては、別紙機械器具目録記載の機械類を認めた。他の機械類は、かなり老朽化が進んでおり、同明細書の評価額及び所有者会社代表者の陳述も併せ検討すると、価値がないものと判断した。 以 上	

(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
令和7年5月15日 (木) 9 : 0 6 — 9 : 0 7	広島法務局	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15日 (木) 1 4 : 1 0 — 1 4 : 2 5	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5月15日 (木) 1 4 : 3 5 — 1 5 : 0 0	熊野町役場	接道調査 (建設課) 間取図面の交付申請 (収納税課)
令和7年5月19日 (月) 1 3 : 1 0 — 1 3 : 1 2	広島法務局	公図等の受領
令和7年6月3日 (火)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手110円分使用)
令和7年6月18日 (水) 1 0 : 1 0 — 1 1 : 0 5	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

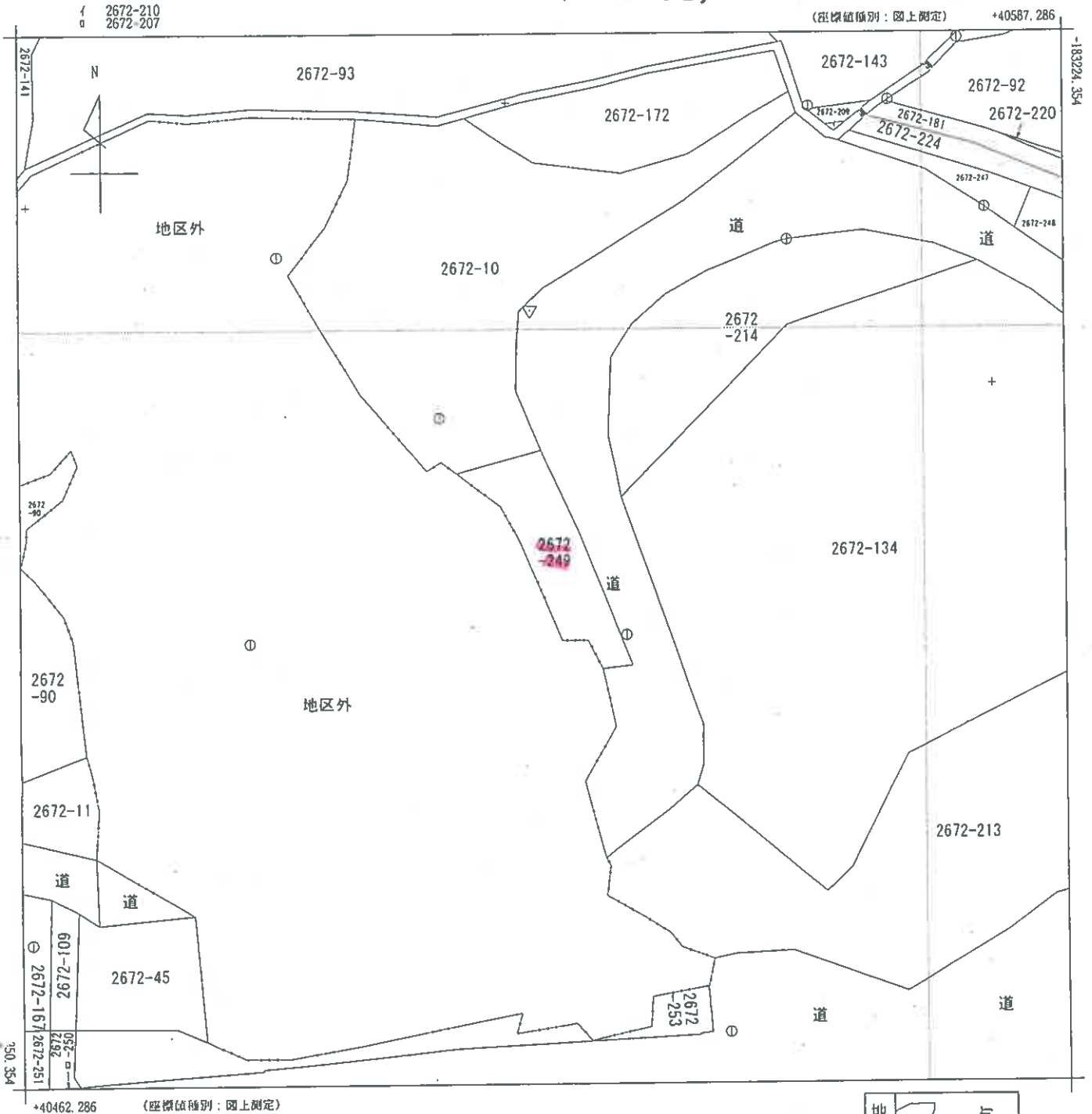
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)



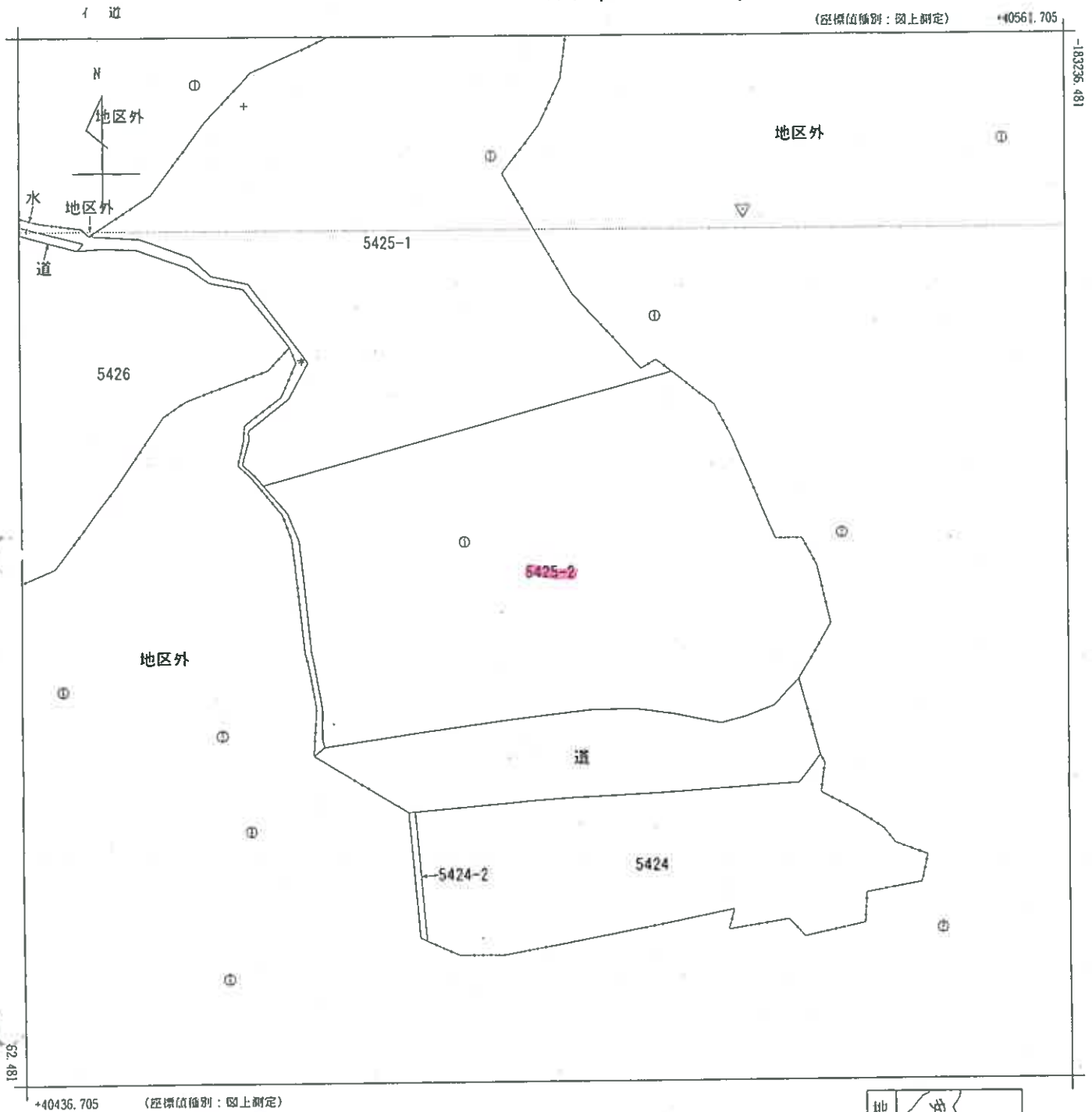
請求部	所在	安芸郡能野町字深原平				地番	2672番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考付年月日(原図)			補記事項		

縮小(A3→A4)

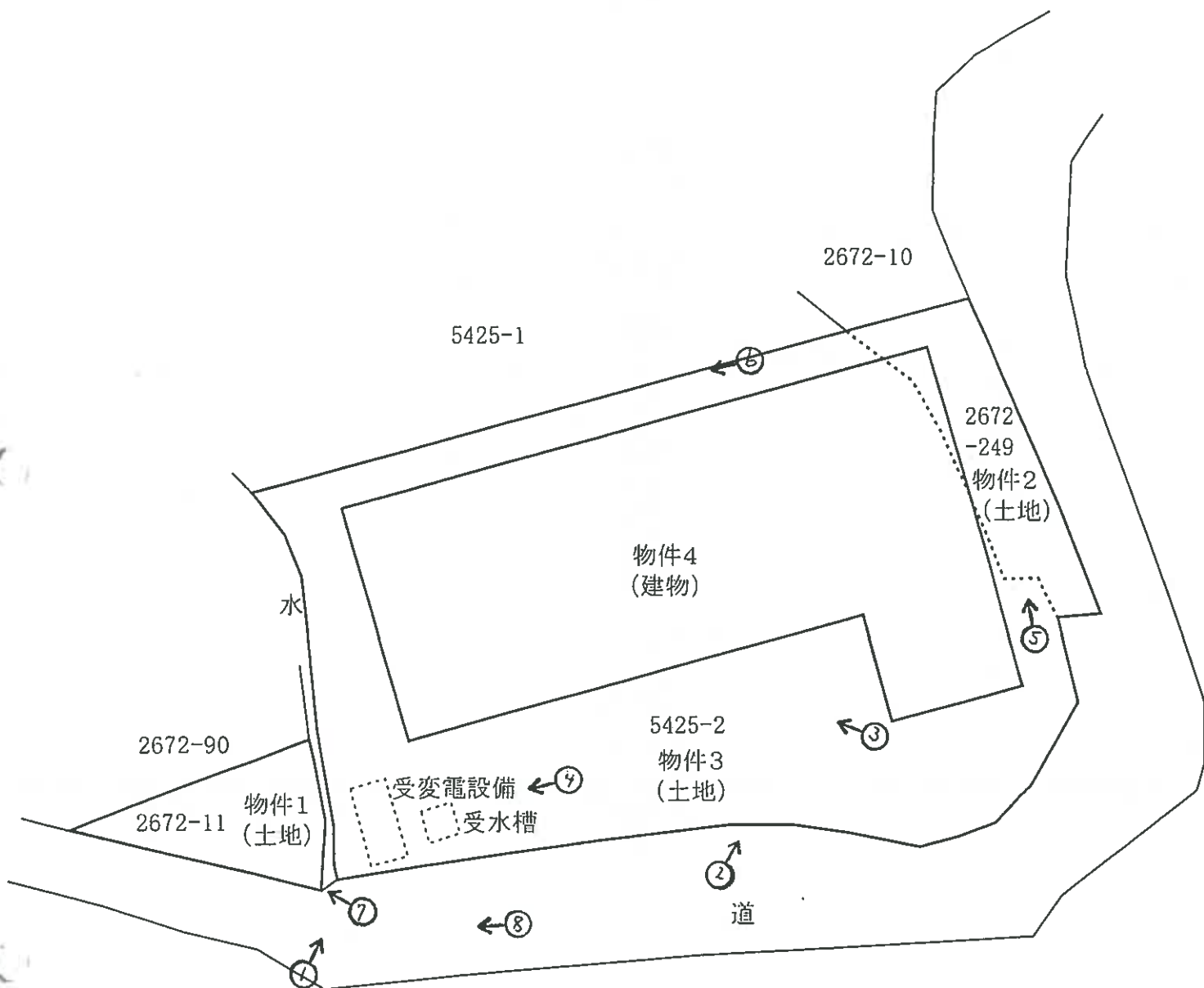


請求部	所在	安芸郡熊野町字深原平				地番	2672番249			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

縮小(A3→A4)



請求部	所在	安芸郡熊野町字深原					地番	5425番2		
出力縮尺	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

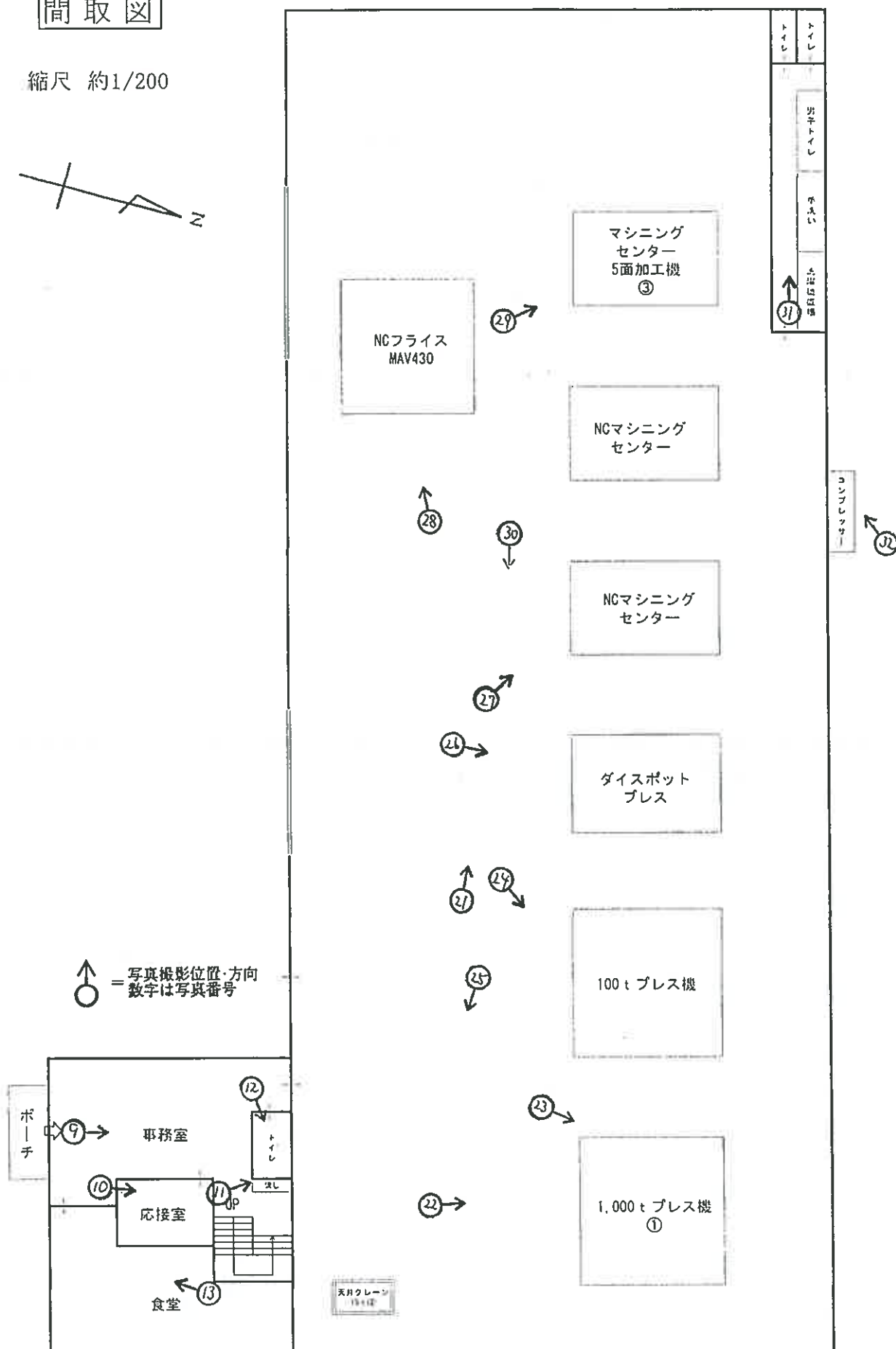
縮尺 約1/500

土地建物位置関係図

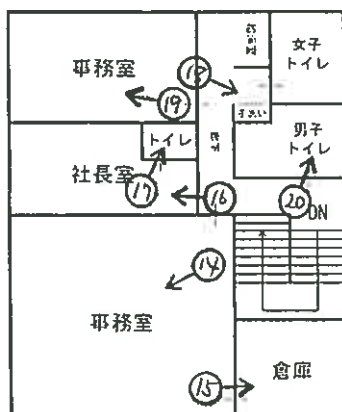
(10 枚目)

間取図

縮尺 約1/200



2階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(12 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



隣地 (地番 5 4 2 5 番
1)

写真⑦



物件1の土地

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㉔



写真㉕



写真②



写真③



写真④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 10 月 20 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 日 評 価

広島地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

第1 評価額

一括 価 格	
金 58,746,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 502,000 円
物件 2 (土地)	金 460,000 円
物件 3 (土地)	金 4,966,000 円
物件 4 (建物)	金 52,818,000 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 6 1 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 2 ・ 3 の内訳価格は物件 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 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 5 8 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	安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番 1 1 山 林 131 m ²	雑種地
2	所在地 地目 地積	安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番 2 4 9 山 林 194 m ²	宅 地
3	所在地 地目 地積	安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番 2 山 林 2,093 m ²	宅 地
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番地 2 安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番地 2 4 9 5 4 2 5 番 2 工 場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 1,087.65 m ² 2階 99.00 m ² 延べ 1,186.65 m ²	工場・事務所
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1～3）

位置・交通	J R 呉線「矢野」駅の 東方・直線距離 約6.9km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、山林の中に工場・ファッションホテル等の散在する地域となっている。		
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	市街化調整区域 — 70% 400% なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域 一部土砂災害特別警戒区域	
画地条件	規模 物件 1	131 m ²	間口 約 21 m 奥行 約 12 m 形状：三角形 接面状況：中間画地 地勢ほぼ平坦
	規模 物件 2 物件 3 合計	194 m ² 2,093 m ² 2,287 m ²	間口 約 60 m 奥行 約 40 m 形状：ほぼ整形 接面状況：中間画地 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側	約 5～8 m 舗装 町道	高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	物件 1 の現状は駐車場（雑種地）。 隣地は山林・工場等。 目的外建物 なし。		
	物件 2 ・ 3 の現状は物件 4 の建物が存する。 隣地は山林等。 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及び本物件内への引込：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。		
	都市ガス 接面道路の本管敷設及び本物件内への引込：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及び本物件内への引込：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	市街化調整区域内のため建物の建替等を行うには広島県西部建設事務所建築課に事前相談が必要。 （評価時点では詳細な計画がないため再建築可否の判断はできない） 物件 4 の建物の南西方に受変電設備・受水槽が存する。		

2 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24年3月13日 新築 経 過 年 数：約 14 年 経済的残存耐用年数：約 30 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・モルタル等 内 壁：クロス等 天 井：石膏ボード等 床：ビニルタイル等 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：工場・事務所 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) 更地価格 (物件1) ・ 建付地価格 (物件2・3)

目的土地の建付地価格および更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) ※ 更地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,700	0.64	131		1	※ 897,000
2	10,700	0.80	194	0.90	1	1,495,000
3	10,700	0.80	2,093	0.90	1	16,124,000

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5～8m舗装町道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格【熊野(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
12,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{119}$	10,700

◇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)

形 状	0.80
画地整備	0.80
相乗積	0.64

(物件2・3)

規 模	0.80
相乗積	0.80

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 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	130,000	1,186.65	0.56	1	86,388,000

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	残価率	観察減価
14 年	30 年	44 年	5 %	20 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.56$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(3) 機械・器具

市場価値の認められる機械器具が下記2つ存するが、裁判所指示により考慮外とした。

番号	機械器具名	備考
②	15tクレーン	不明
③	マシニングセンター 5面加工機	MVR30 新日本工機(株) No.A2K2181 2002/3

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
2	1,495,000	0.45	法定地上権	673,000
3	16,124,000	0.45	法定地上権	7,256,000
計				7,929,000

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 45 % 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	897,000			0.80	0.70	502,000
2	1,495,000	－ 673,000		0.80	0.70	460,000
3	16,124,000	－ 7,256,000		0.80	0.70	4,966,000
4	86,388,000	＋ 7,929,000	1.00	0.80	0.70	52,818,000
一括価格 (合計)						58,746,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 幹線道路背後地のため市場性が劣ると判断 (△20%)。

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【熊野(県)－4】

所 在 : 安芸郡熊野町初神4丁目10145番1「初神4－8－13」
価 格 : 12,700円/㎡
位 置 : 「下初神」バス停 西方 道路距離 約850mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 352㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側 4m町道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : (建蔽率70%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅が散在する住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物件1	916,083 円	(1㎡当たり 6,993 円)	課税地積	131.00 ㎡
物件2	1,356,642 円	(1㎡当たり 6,993 円)	課税地積	194.00 ㎡
物件3	14,636,349 円	(1㎡当たり 6,993 円)	課税地積	2,093.00 ㎡
物件4	77,401,243 円	(1㎡当たり 65,227 円)	課税床面積	1,186.65 ㎡

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。

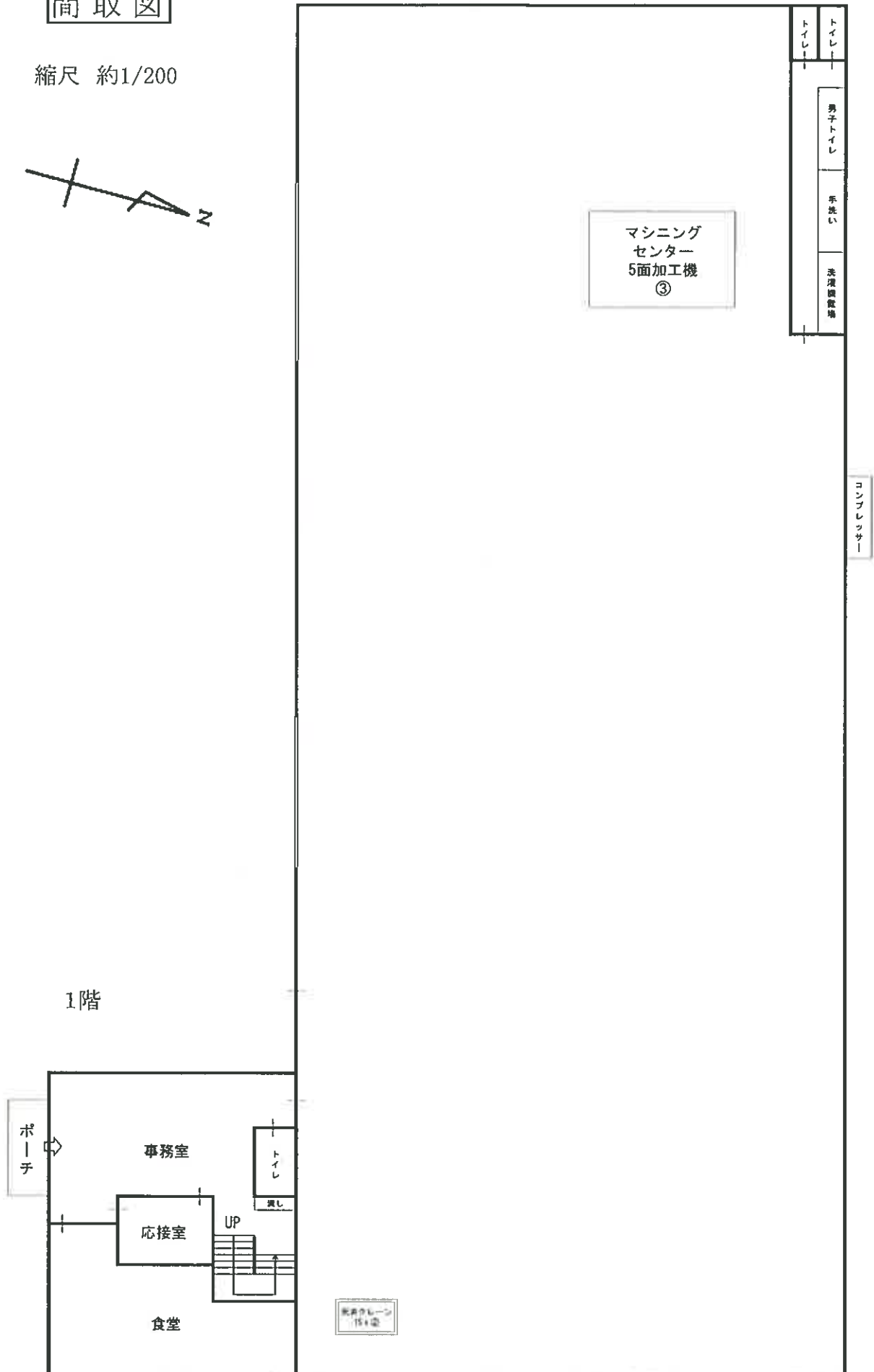
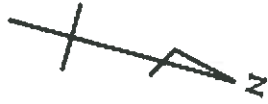
第7 附属資料

1 建物間取図(見取図)

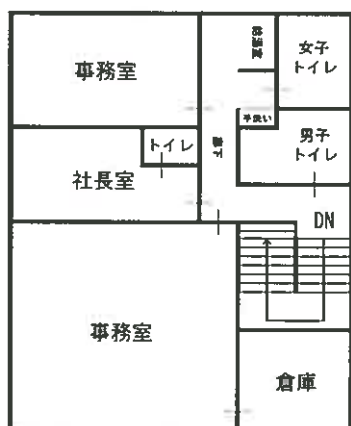
以 上

間取図

縮尺 約1/200



2階



令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

第1 評価額

一括価格	
金 61,570,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 502,000 円
物件2(土地)	金 460,000 円
物件3(土地)	金 4,966,000 円
物件4(建物)	金 53,682,000 円
機械・器具	金 1,960,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産及び機械・器具について、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2・3の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積	安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番 1 1 山 林 131 m ²	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番 2 4 9 山 林 194 m ²	宅 地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番 2 山 林 2,093 m ²	宅 地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安芸郡熊野町字深原 5 4 2 5 番地 2 安芸郡熊野町字深原平 2 6 7 2 番地 2 4 9 5 4 2 5 番 2 工 場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 1,087.65 m ² 2階 99.00 m ² 延べ 1,186.65 m ²	工場・事務所
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1～3）

位置・交通	J R 呉線「矢野」駅の 東方・直線距離 約6.9km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、山林の中に工場・ファッションホテル等の散在する地域となっている。		
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	市街化調整区域 — 70% 400% なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域 一部土砂災害特別警戒区域	
画地条件	規模 物件 1 131 m ² 間口 約 21 m 		

2 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24年3月13日 新築 経 過 年 数：約 13 年 経済的残存耐用年数：約 30 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・モルタル等 内 壁：クロス等 天 井：石膏ボード等 床：ビニルタイル等 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：工場・事務所 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) 更地価格（物件1）・建付地価格（物件2・3）

目的土地の建付地価格および更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) ※ 更地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,700	0.64	131		1	※ 897,000
2	10,700	0.80	194	0.90	1	1,495,000
3	10,700	0.80	2,093	0.90	1	16,124,000

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5～8m舗装町道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格【熊野(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
12,800	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{118}$	10,700

◇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)

形 状	0.80
画地整備	0.80
相乗積	0.64

(物件2・3)

規 模	0.80
相乗積	0.80

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 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	130,000	1,186.65	0.57	1	87,931,000

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	残価率	観察減価
13 年	30 年	43 年	5 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.57$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(3) 機械・器具

市場価値の認められる機械器具について下記のとおり価格を査定した。

下記一覧にない機械器具については市場価値がないものと判定した。

なお、稼働確認はできず、正常に稼働するか否かは不明。

番号	機械器具名	備考	機械・器具価格(円)
①	1,000tプレス機	DPD1000 川崎油工(株) No.062935 2006/12	2,000,000
②	15tクレーン	不明	500,000
③	マシニングセンター 5面加工機	MVR30 新日本工機(株) No.A2K2181 2002/3	1,000,000
計			3,500,000

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
2	1,495,000	0.45	法定地上権	673,000
3	16,124,000	0.45	法定地上権	7,256,000
計				7,929,000

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 45 %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	897,000			0.80	0.70	502,000
2	1,495,000	－ 673,000		0.80	0.70	460,000
3	16,124,000	－ 7,256,000		0.80	0.70	4,966,000
4	87,931,000	＋ 7,929,000	1.00	0.80	0.70	53,682,000
機械 器具	3,500,000			0.80	0.70	1,960,000
一括価格 (合計)						61,570,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：幹線道路背後地のため市場性が劣ると判断（△20%）。

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【熊野(県)－4】

所 在 : 安芸郡熊野町初神4丁目10145番1「初神4－8－13」
価 格 : 12,800円/㎡
位 置 : 「下初神」バス停 西方 道路距離 約850mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 352㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側 4m町道
都市計画区分 : 市街化調整区域
用途指定等 : (建蔽率70%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅が散在する住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物件1	916,083 円	(1㎡当たり 6,993 円)	課税地積	131.00 ㎡
物件2	1,356,642 円	(1㎡当たり 6,993 円)	課税地積	194.00 ㎡
物件3	14,636,349 円	(1㎡当たり 6,993 円)	課税地積	2,093.00 ㎡
物件4	77,401,243 円	(1㎡当たり 65,227 円)	課税床面積	1,186.65 ㎡

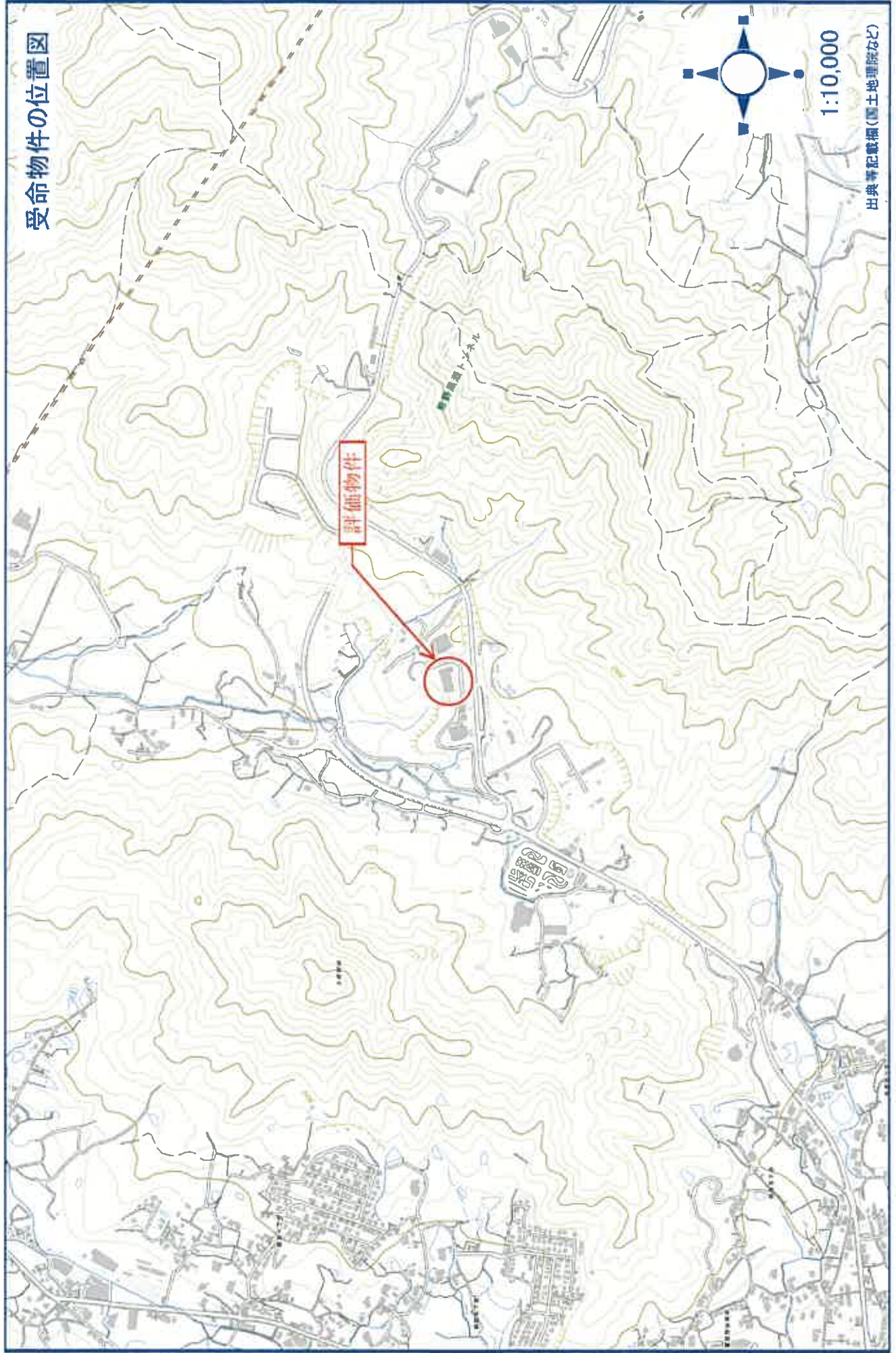
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(縮尺: 1/10,000, 1/30,000)
- 2 公図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 4 建物間取図(見取図)

以 上

受命物件の位置図



1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)

受命物件の位置図

地価調査地
熊野(県) 4

熊野町

評価物件

熊野町役場

矢野駅

広島市
安芸区

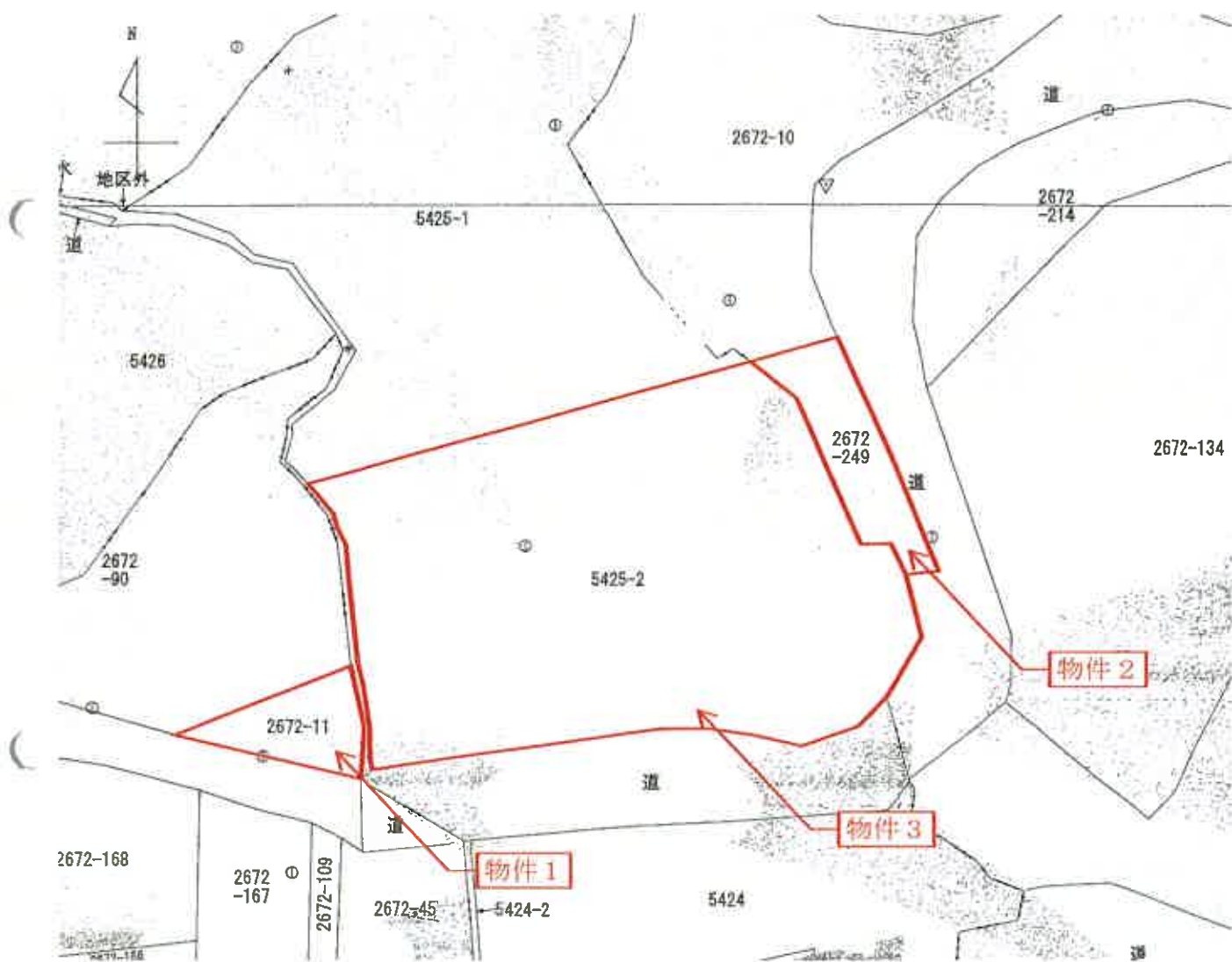
安芸区
広島市



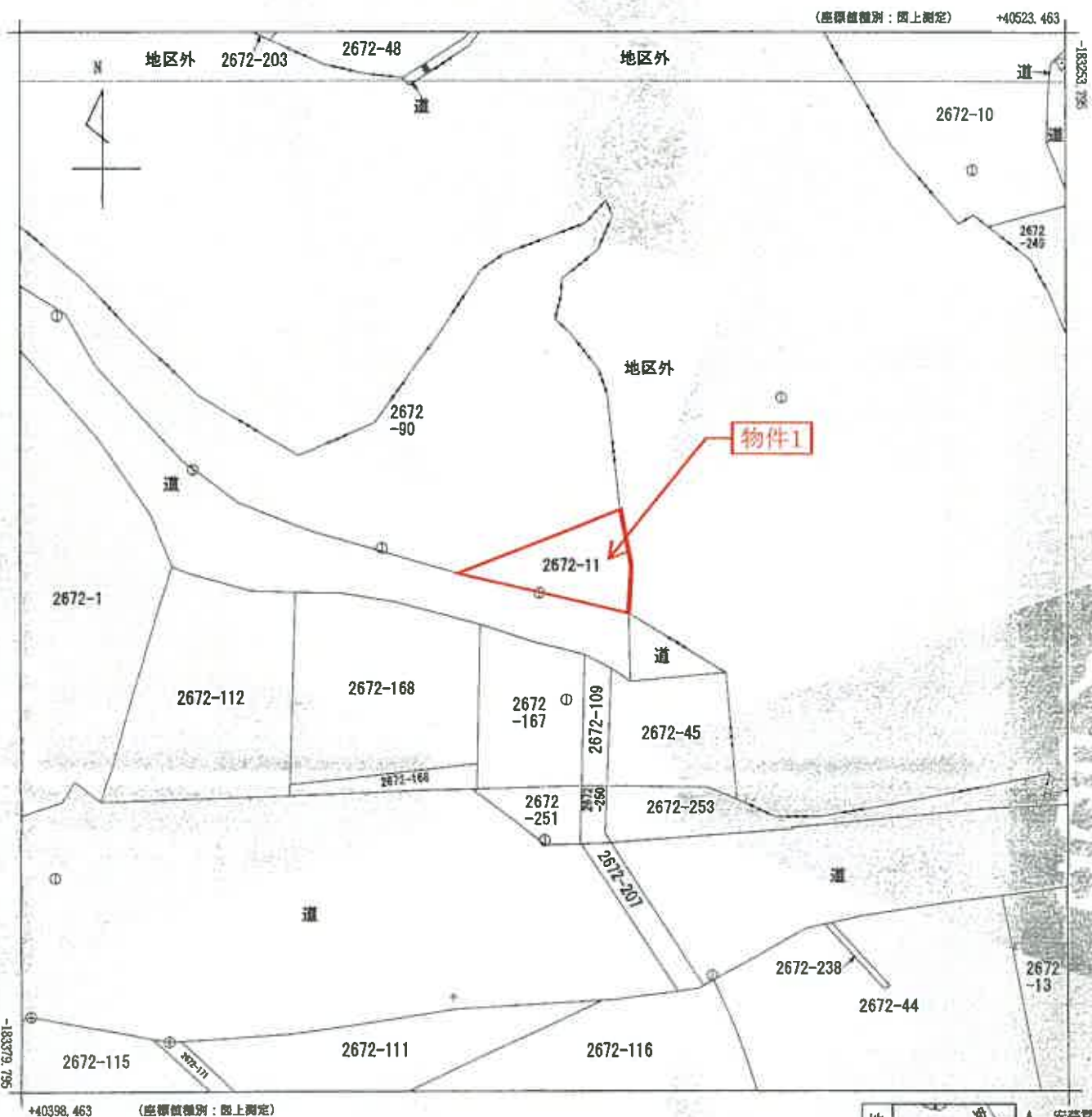
1:30,000

出典等記載欄(国土地理院など)





受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)



請求 部分	所在	安芸郡熊野町字深原平				地番	2672番11			
出力 縮尺	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	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			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。

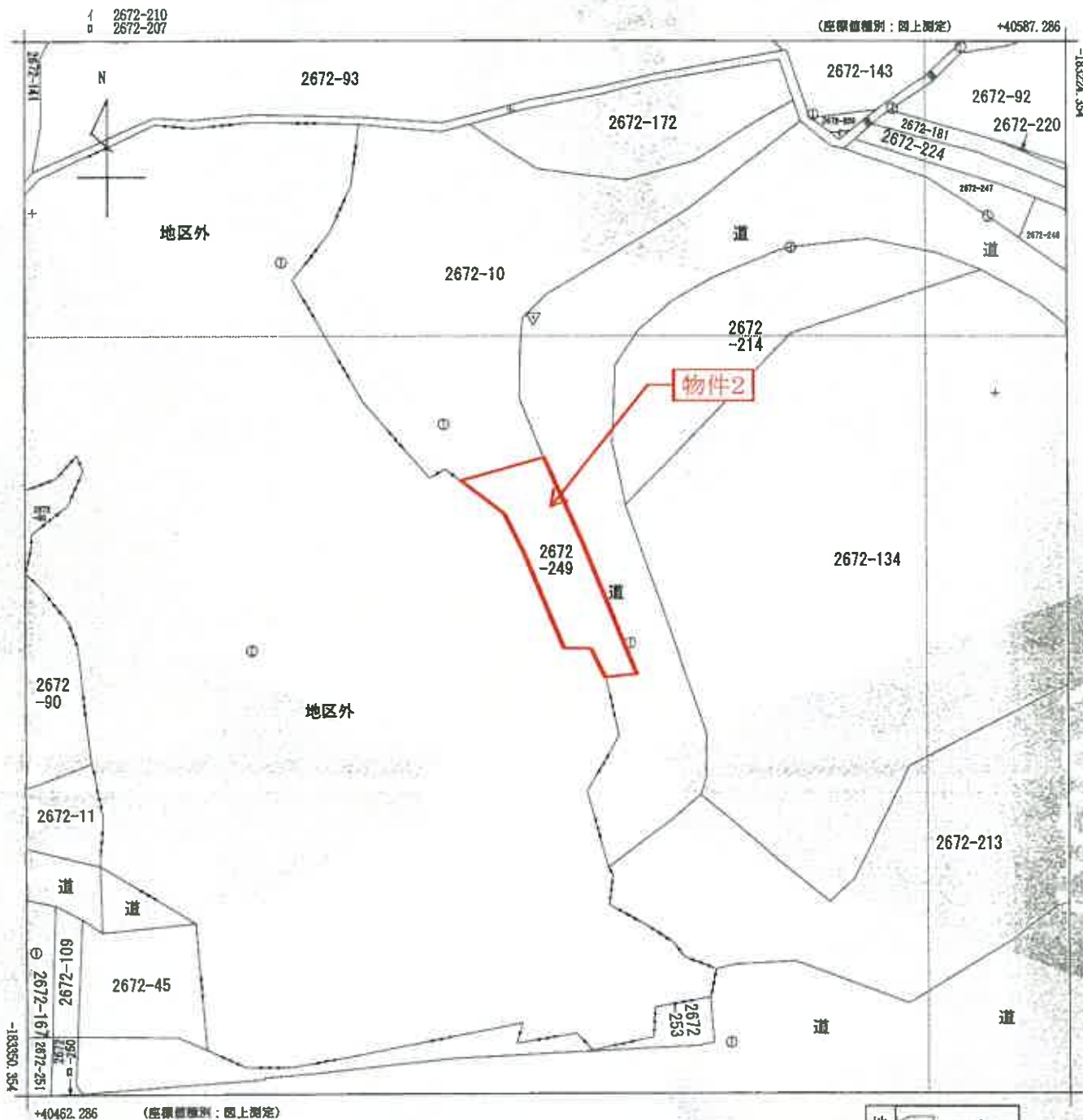
令和7年2月12日
広島法務局

整理番号：H27058-1
(1/1)

登記官



受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)



請求部	所在	安芸郡熊野町字深原平				地番	2672番249			
出力	1/500	精度	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					備付 年月日 (原図)			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。

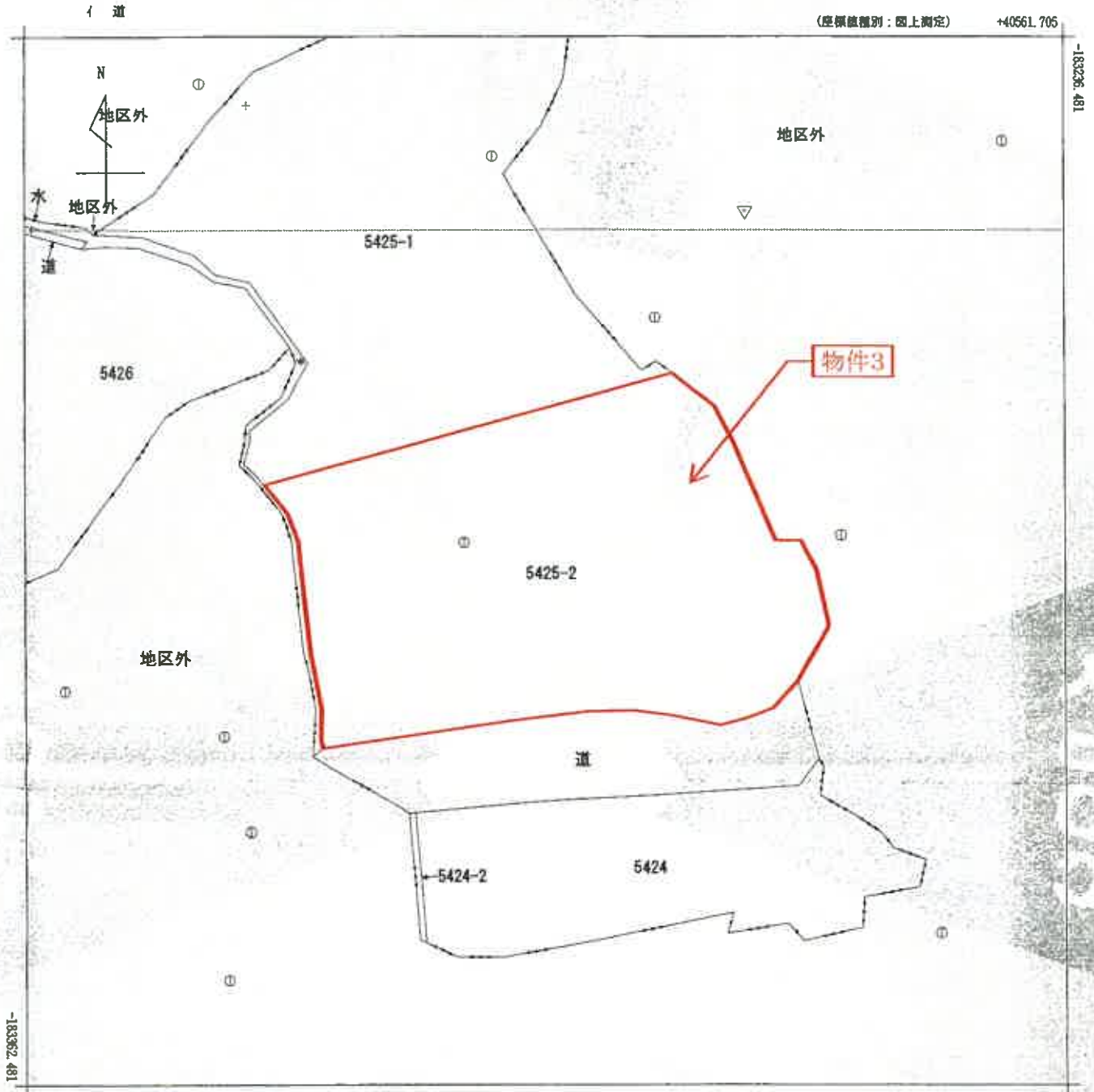
令和7年2月12日
広島法務局

整理番号：H27058-2
(1/1)

登記官



受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)



請求部	所在	安芸郡熊野町字深原				地番	5425番2			
出力縮尺	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。



受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成24年3月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月12日 広島法務局

登記官

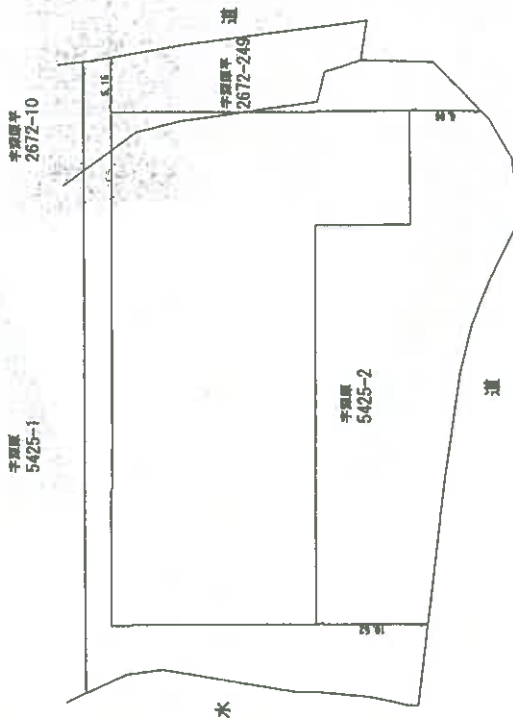
建物図面

5425番2

安芸郡熊野町字深原5425番地2、字深原平2672番地249

受命物件の
建物図面写し
(A3→A4に縮小)

物件: 4



作製者 土地登録課

(平成 24年 3月 13日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/ 500

登記年月日：平成24年3月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月12日 広島法務局

登記官

各階平面図

5425番2

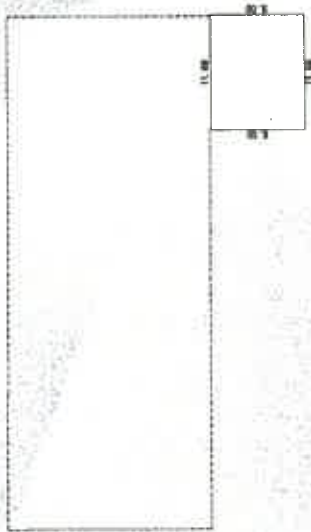
建築物の所在
安芸郡熊野町宇深原5425番地2、宇深原平2672番地249

受命物件の
各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

1階



2階



縮尺 1/500

縮尺 1/500

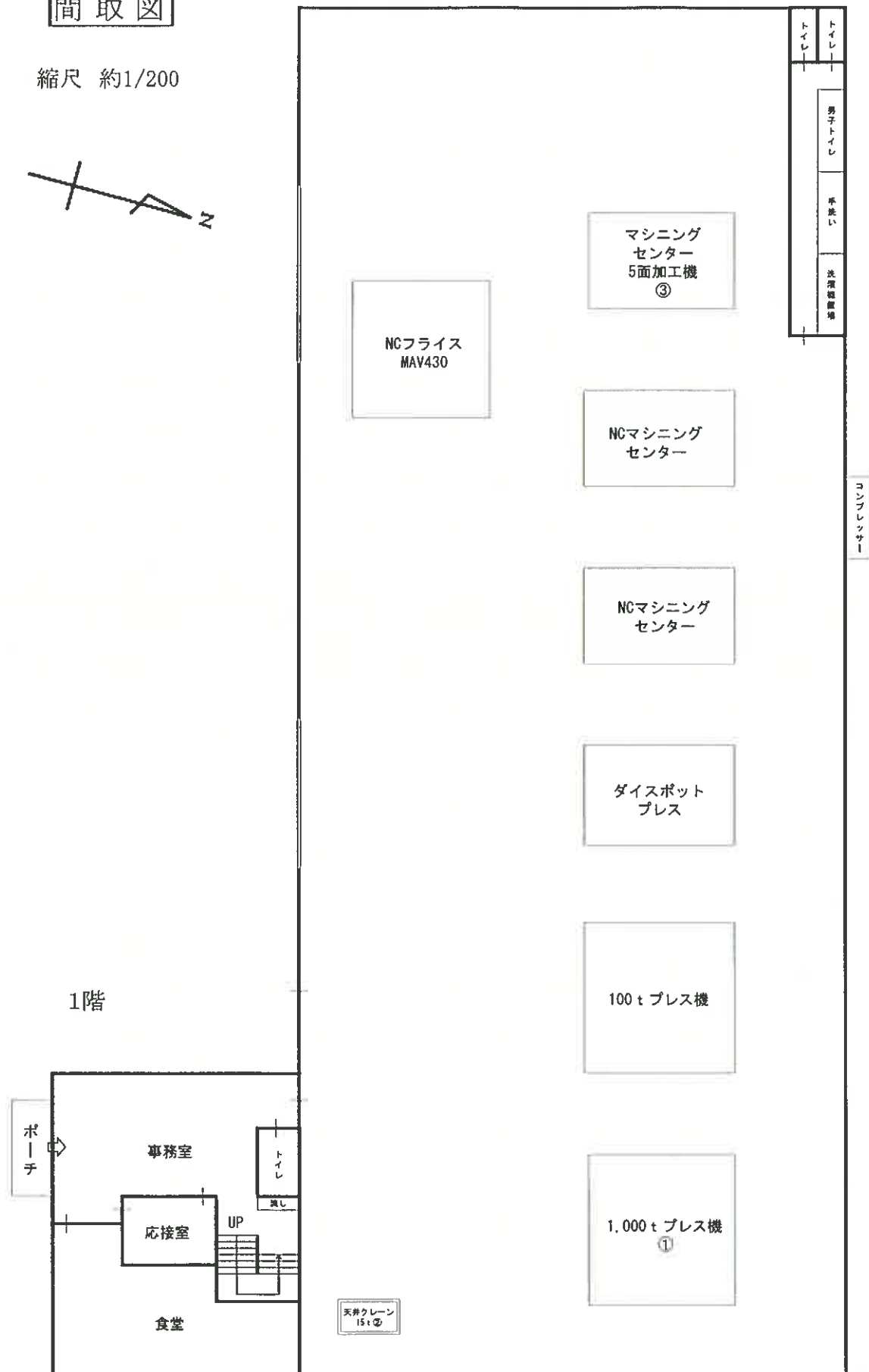
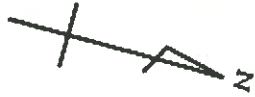
作製者 土地家産調査

（平成 24年 2月 23日作成）

申請人

間取図

縮尺 約1/200



2階

