

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

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

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

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

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月16日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| ☆1 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字石原 |
| | 地 番 | 2900番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 289平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字石原 |
| | 地 番 | 2902番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 537.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字石原2902番地1 |
| | 家屋 番号 | 2902番1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.66平方メートル
2階 103.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

範囲 北側部分(1階の倉庫及び2階の事務室部分)

(株) Ace treesが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

範囲 南側部分(1階の倉庫及び2階の事務室部分を除く部分)

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石原
 地 番 2900番1
 地 目 田
 地 積 289平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 山県郡北広島町本地字石原
 地 番 2902番1
 地 目 宅地
 地 積 537.83平方メートル
- 3 所 在 山県郡北広島町本地字石原2902番地1
 家屋 番号 2902番1
 種 類 居宅・事務所・倉庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 131.66平方メートル
 2階 103.51平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 3 9 号
令和 7 年10月 3日受理
令和 7 年10月29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石原 |
| | 地 番 | 2900番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 289平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字石原 |
| | 地 番 | 2902番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 537.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字石原2902番地1 |
| | 家屋 番号 | 2902番1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.66平方メートル
2階 103.51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2902番地1			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件1）			
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（A） ☐ 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	本件各土地は、一体地として利用されており、その西側が道路（北広島町道）に接面している（2900番2、2898番4、2901番5の各土地は、国土交通省所有名義）。			
建物	物件 3			
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が異なる（ ☐ 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			
占有者及び占有状況 占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） 上記の者が本建物の南側部分（別紙間取図の1階の倉庫及び2階の事務室部分を除いた部分）を住居として、使用している ☒ その他の者（株式会社A c e t r e s） 上記の者が本建物の北側部分（別紙間取図の1階の倉庫及び2階の事務室部分）を事務所、倉庫として、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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本件建物北側部分 (別紙間取図記載の1階の倉庫及び2階の事務室)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社A c e t r e s	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (本件建物所有者兼占有会社代表者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年11月26日頃 (登記簿上の本件建物新築年月日頃)	
最初の	契約日	令和5年11月26日頃	
契約等	期間	令和5年11月26日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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
■ A (占有者)	1 本件建物は、その北側部分の1階及び2階を私が代表者である株式会社A c e t r e sの事務所、倉庫として使用し、その余の部分私を私の居宅として使用しています。 株式会社A c e t r e sは、本件建物を建てたときから使用しており、同社が本件建物を使用するについて、帳簿上は賃貸借としていましたが、実際には賃料等の授受はありませんでした。 2 本件建物について、雨漏り等はなく、修繕が必要な箇所はありません。本件建物の北側に駐車している軽自動車は、私が使用していたもので、所有者は、信販会社になっています。 3 本件各土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。 なお、本件各土地の南側の隣地（所在：山県郡北広島町本地字石原、地番：2901番1、地目：田、地積：474㎡の土地）も私が所有している土地です。

執行官の意見
■ 1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等のおりであり、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。 本件各土地の範囲については、本件各土地の南側隣地も本件各土地と一体利用されているが、本件各土地周辺は、法務局に法第14条第1項地図（公図）や本件各土地の地積測量図等が備え付けられていることから、測量等によって、明確になるものと思われる。 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
7 年 1 0 月 6 日 () 9 : 00 - 9 : 20	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7 年 1 0 月 6 日 () 11 : 05 - 11 : 35	物件所在地	近隣者と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 0 月 6 日 () 12 : 05 - 12 : 08	北広島町役場	接道関係調査
7 年 1 0 月 7 日 () 9 : 40 - 9 : 45	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 1 0 月 8 日 () 13 : 45 - 15 : 05	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 1 0 月 1 7 日 () 13 : 40 - 13 : 45	当庁	A に架電。占有関係等調査

(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。

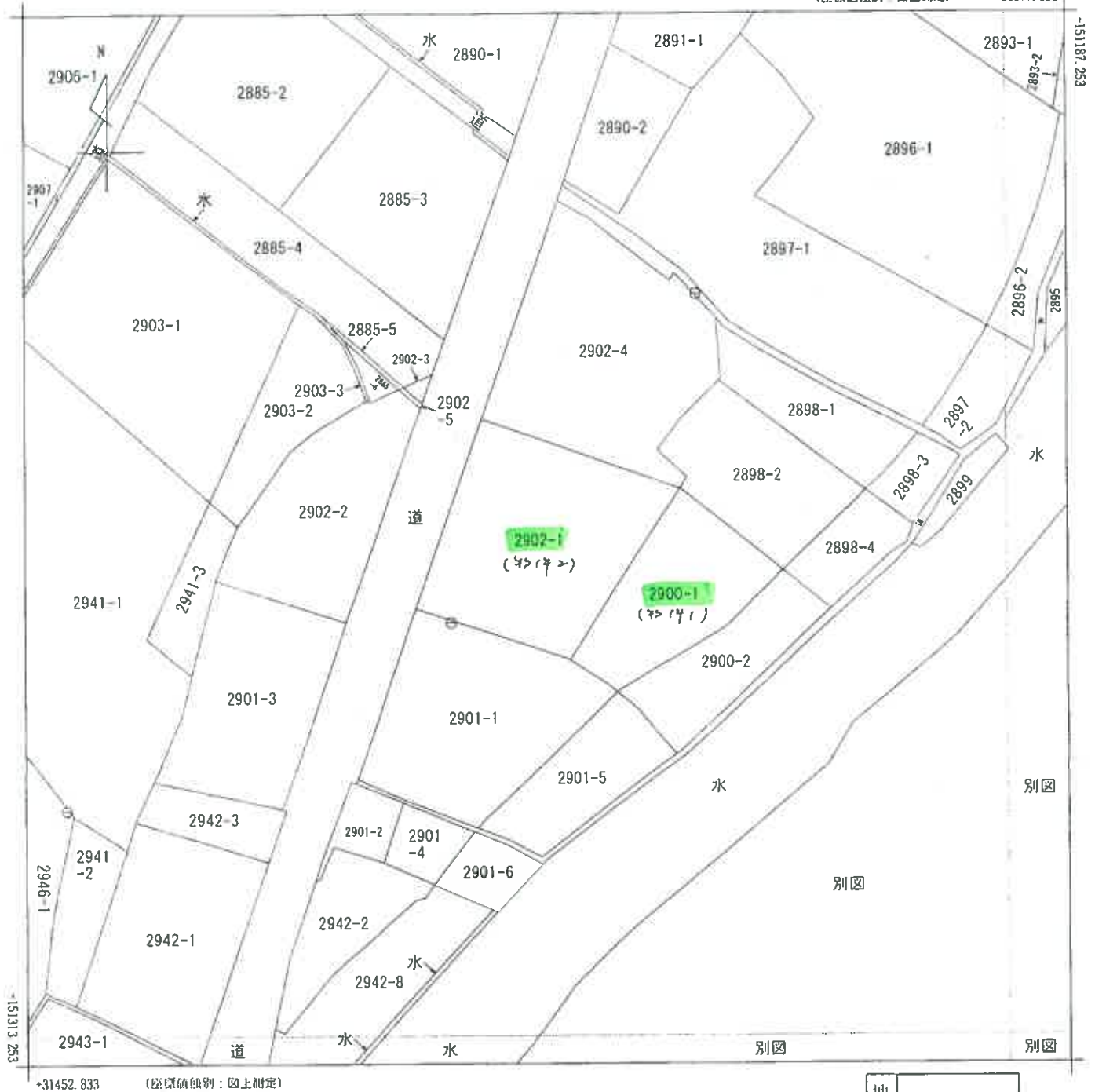
☒ 令和 7 年 1 0 月 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

+31577. 833



請求部分	所在地	山県郡北広島町本地字石原				地番	2902番1	
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和46年11月				備付年月日(原図)	昭和55年6月25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10月6日

広島法務局可部出張所

請求番号：1-4

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成13年6月26日

公用

③ 2900
② 2900-1-2
① 2900-1-2

0421118

113.6.26

平成13年6月26日登記

地番

土地の所在

座標求積表

地番	② 2900-2	③ 2900-1-2	④ 2900-1-2
測点	境界標	Xn	Yn
25238		-151608.406	31752.998
6957		-151610.614	31755.870
6958		-151616.004	31759.919
6953		-151698.006	31778.772
25237		-151694.006	31773.024
13296		-151699.807	31766.888
24953		-151600.930	31765.700
24956		-151608.168	31763.318
		面積	403.202768
		面積	201.6463940
		面積	201

地番	② 2900-1-1	③ 2900-1-1	④ 2900-1-1
公積	491	総計	201.6463940
		地積	289.3536080
		地積	289
		地積	m ²

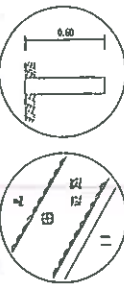
座標一覽表

測点名	境界標	X座標	Y座標	距離
13296		-151592.907	31760.888	0.614
25237		-151694.006	31773.024	689.191
5938		-151003.811	32128.910	711.656
23785		-151604.572	31747.412	5.472
23786		-151607.576	31761.066	1.347
25238		-151608.406	31762.998	0.443
24955		-151608.168	31753.318	15.882

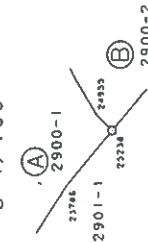
地番	座標	面積
8-24	25237	00-00-00
8-26	25238	19-47-03
8-24	25238	46-37-25
8-26	25237	00-00-00
8-24	25237	316-37-37
8-26	25238	334-14-39

8-26 (コンクリート製) 道路橋
千代田大子本郷子石原2897座標
X=-151572.977 Y=31780.918

8-24 (道路橋)
千代田大子本郷子石原2901座標
X=-151598.979 Y=31727.725



S=1/100



委託者

作製者

(平成12年10月10日作製)

241

500

地積測量図

縮小(A3→A4)

(46141)

登記年月日：令和2年9月24日

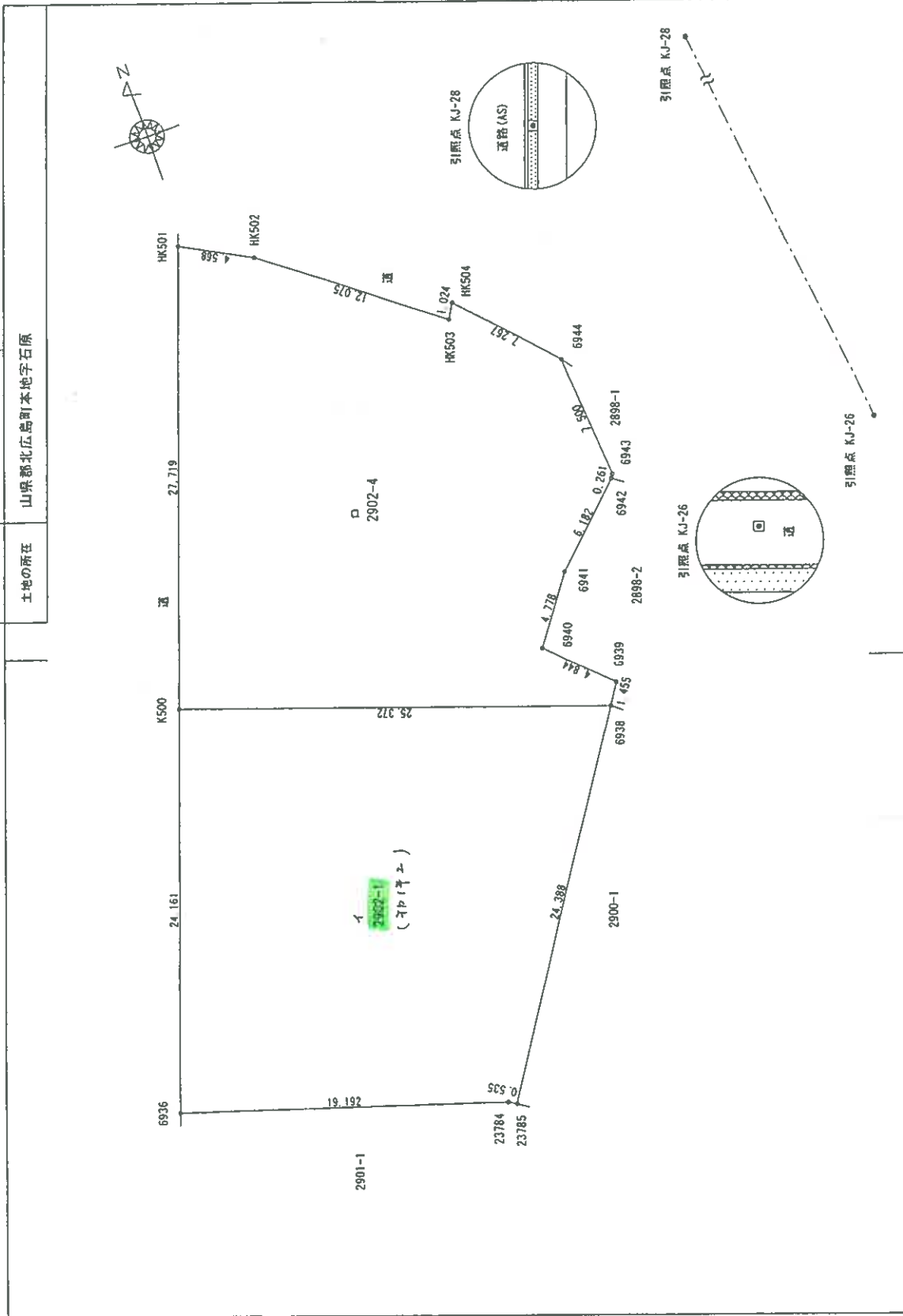
公用

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10月6日 広島法務局可部出張所 登記官

(8 枚目)

地積測量図 2-1

地番	2902-1、2902-4
土地の所在	山県郡北広島町本地字石原



作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(令和2年9月20日作成)

(1/2)

請求番号：1-5

登記年月日：令和2年9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10月6日 広島法務局可部出張所

登記号

(9 枚目)

副求番号：1-5

(2/2)

作成者

(令和2年9月20日作成)

申請人

面積

地積測量図 2-2

地番 2902-1、2902-4

土地の所在 山県郡北広島町本地字石原

引張点一覧表

引張点	標高	X座標	Y座標
KJ-26	既設金属標	-151572.977	31780.918
KJ-28	既設金属標	-151479.170	31769.813
境界点	鉄杭点	距離	角度
KJ-26	KJ-28	94.462	
K500		102.046	25-43-14
6938		105.287	11-46-35
境界点	鉄杭点	距離	角度
KJ-26	KJ-28	94.462	
K500		44.358	273-15-56
6938		23.148	248-10-05

測量年月日 令和2年9月18日

図様系 任意図様

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(40 59 2)

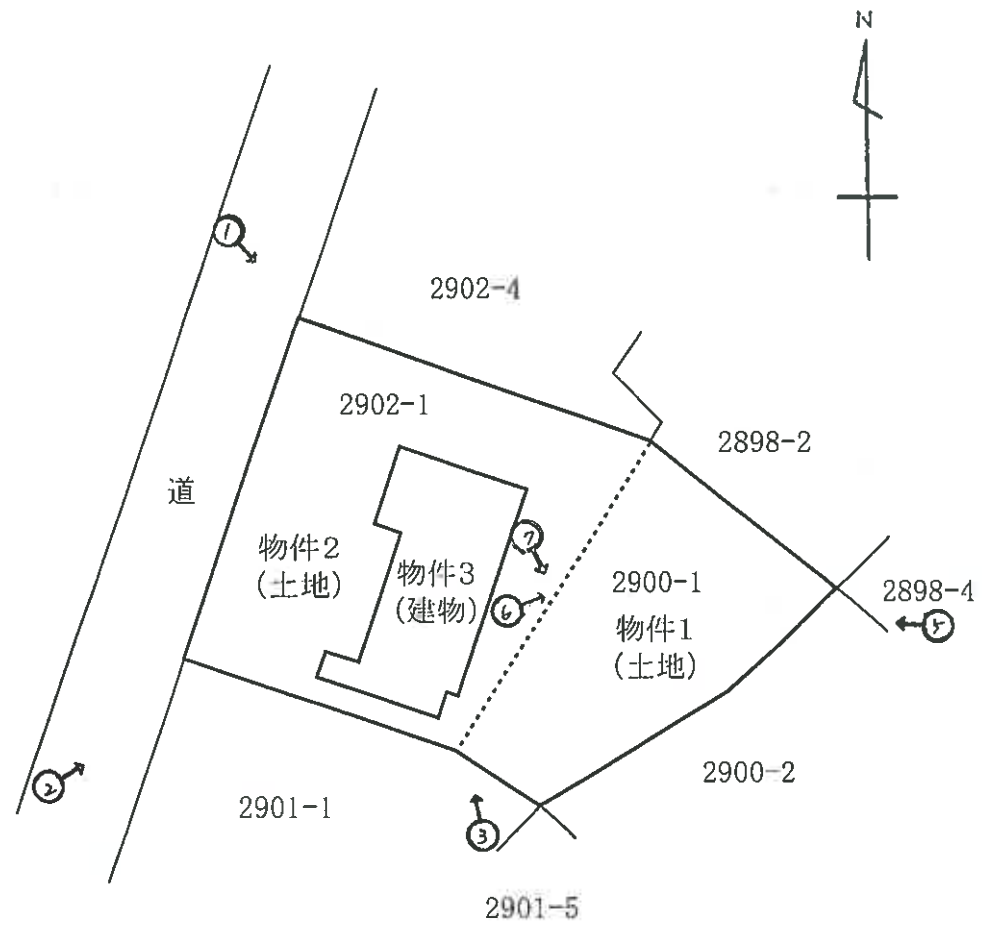
座標求積表

地番	面積	X	Y	辺長	点間 N o.
6936	新設金属標	-151598.480	31728.664	19.192	23784
23784	新設金属標	-151604.298	31746.953	0.535	23785
23785	新設金属標	-151604.572	31747.412	24.388	6938
6938	既設プラスチック標	-151584.052	31760.591	25.372	K500
K500	既設プラスチック標	-151575.674	31736.642	24.161	6936
倍面積	1075.675282	面積	面積	537.8376410	537.83

地番	面積	X	Y	辺長	点間 N o.
K500	既設プラスチック標	-151575.674	31736.642	25.372	6938
6938	既設プラスチック標	-151584.052	31760.591	1.455	6939
6939	既設プラスチック標	-151582.827	31761.376	4.844	6940
6940	既設プラスチック標	-151579.428	31757.925	4.778	6941
6941	既設プラスチック標	-151575.574	31760.749	6.182	6942
6942	既設プラスチック標	-151571.266	31765.183	0.261	6943
6943	既設プラスチック標	-151571.044	31765.321	7.500	6944
6944	既設プラスチック標	-151563.565	31764.761	7.267	HK504
HK504	既設プラスチック標	-151558.201	31759.859	1.024	HK503
HK503	既設プラスチック標	-151559.091	31759.351	12.075	HK502
HK502	既設プラスチック標	-151551.697	31749.805	4.588	HK501
HK501	既設プラスチック標	-151549.510	31745.795	27.719	K500
倍面積	1163.695194	面積	面積	581.8475970	581.84

土地建物位置関係図

縮尺 約1/500



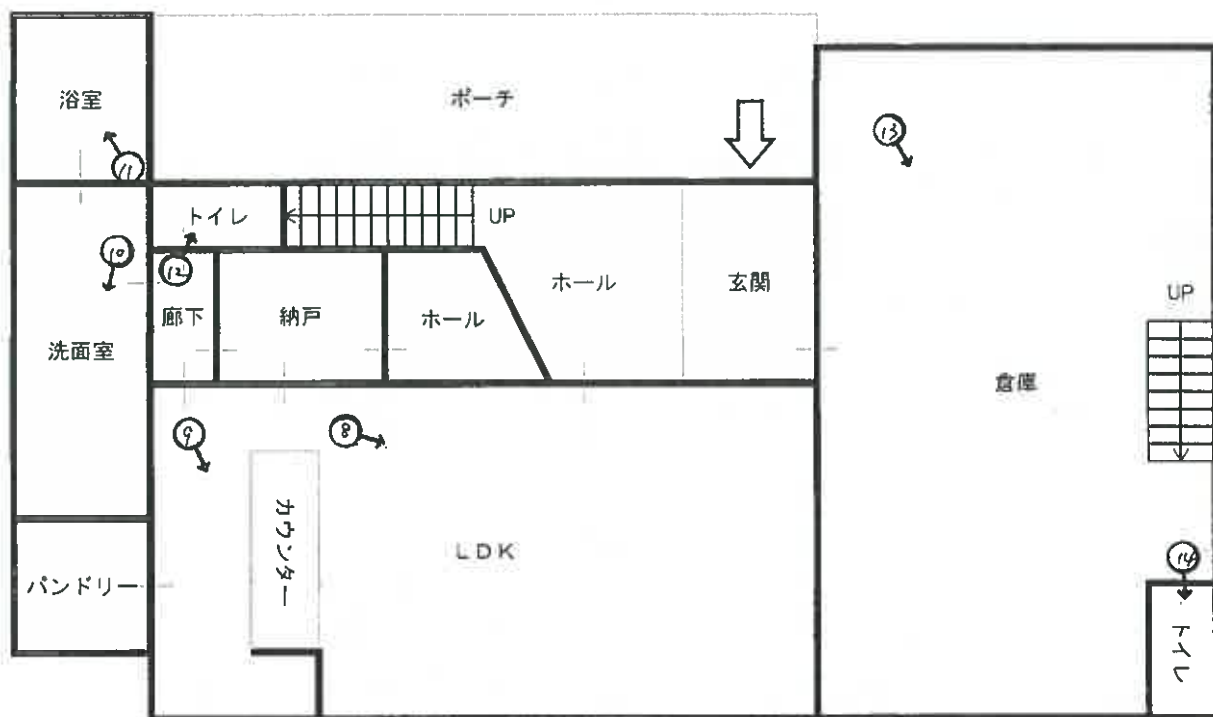
写真撮影位置・方向
数字は写真番号

※ 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。

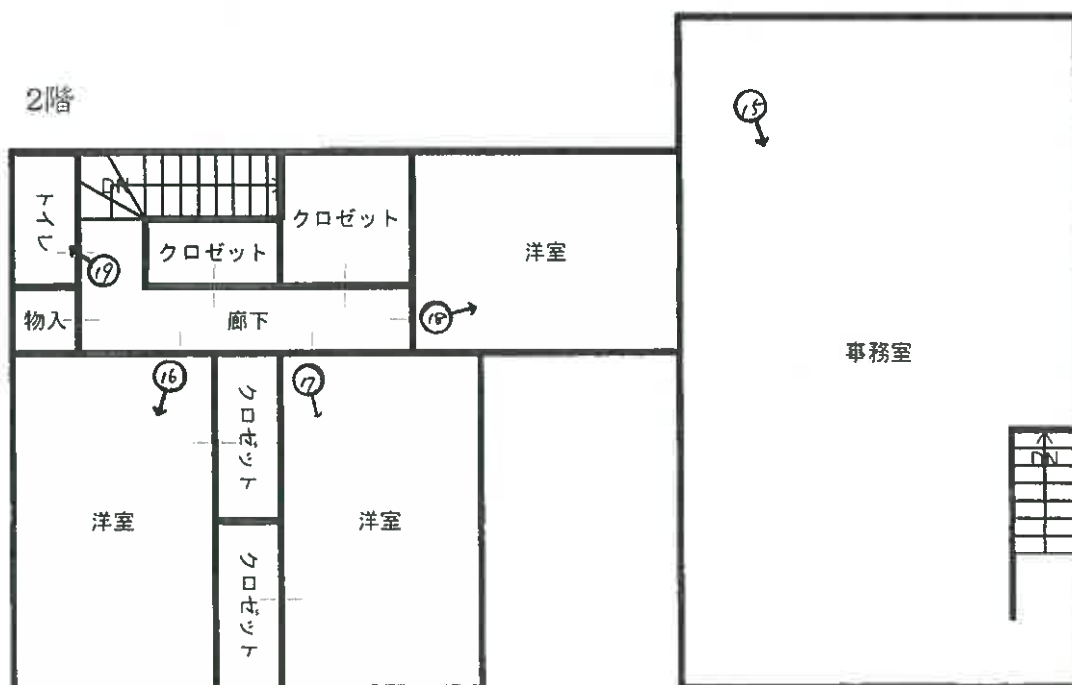
間取図

縮尺 約1/100

1階



2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1



本件建物(物件3)

物件2の土地

写真 2



本件建物

物件2の土地

写真 3



本件建物

物件1の土地

物件2の土地

写真 4



本件建物

物件1の土地

写真 5



本件建物

物件1の土地

写真 6



物件1の土地

物件2の土地

本件建物

写真7

物件1の土地



物件2の土地

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 1階)



写真12 (本件建物 1階)



写真13 (本件建物 1階)



写真14 (本件建物 1階)



写真15 (本件建物 2階)



写真1 6 (本件建物 2階)



写真1 7 (本件建物 2階)



写真1 8 (本件建物 2階)



写真 1 9 (本件建物 2 階)



令和 7 年 (ケ) 第 139 号
令和 7 年 10 月 8 日 現地調査
令和 7 年 11 月 19 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 22,086,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,112,000 円
物件2(土地)	金 1,729,000 円
物件3(建物)	金 19,245,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、内覧制度によるほかは買受希望者は物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	山県郡北広島町本地字石原 2900番1 田 289 m ²	雑種地
2	所在地 地目 地積	山県郡北広島町本地字石原 2902番1 宅地 537.83 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山県郡北広島町本地字石原 2902番地1 2902番1 居宅・事務所・倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 131.66 m ² 2階 103.51 m ² 延べ 235.17 m ²	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・2）

位 置 ・ 交 通	中国自動車道「千代田」ICの 南西方・直線距離 約5km 「田中橋」バス停の 北方・直線距離 約160m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に農家住宅等が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	都市計画区域外 — — — なし なし	
画 地 条 件	規 模 物件1 289 m ² 物件2 537.83 m ² 合計 826.83 m ²	間口 約 24 m 奥行 約 35 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側 約 7.5 m 舗装 町道 高低差 ほぼ等高		
土地の利用状況等	物件1は更地（画地未整備）。 物件2上には物件3の建物が存する。 隣地は農地等。 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	あり あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし 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 本物件内への引込	あり あり ※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	物件1の土地は、公簿地目が田であるため農地法5条の許可を要する。 (認められる可能性は高い)		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 令和5年11月26日 新築 経 過 年 数：約 2 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： サイディング等 内 壁： クロス等 天 井： 合板等 床： フローリング・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：居宅・事務所・倉庫 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）

目的土地の更地価格および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	※更地価格(円) 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,700	0.70	289		1	※ 3,176,000
2	15,700	1.00	537.83	0.90	1	7,600,000

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7.5m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。

地価公示地：北広島一1

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
21,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{138}$	15,700

◇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）

画地未整備	0.70
相乗積	0.70

（物件2）

なし	1.00
相乗積	1.00

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 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	250,000	235.17	0.89	1	52,325,000

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
2 年	30 年	32 年

残価率	観察減価
5 %	5 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.89$$

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、物件2の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	7,600,000	0.35 法定地上権	2,660,000

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

(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	3,176,000			0.50	0.70	1,112,000
2	7,600,000	－ 2,660,000		0.50	0.70	1,729,000
3	52,325,000	＋ 2,660,000	1.00	0.50	0.70	19,245,000
一括価格（合計）						22,086,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：過疎・高齢化が進み、不動産需要が低調な地域のため△50%を考慮した。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格【 北広島ー1 】

所 在 : 山県郡北広島町壬生字鎌田 3 7 0 番 3 外
価 格 : 21,700円/㎡
位 置 : J R 可部線「可部」駅 北方 道路距離 約29kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 273㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東7.1m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域 (60・200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅や農家住宅に農地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	23,132 円	(1 ㎡当たり	80 円)	、課税地積	289.00 ㎡
物件 2	5,951,088 円	(1 ㎡当たり	11,065 円)	、課税地積	537.83 ㎡
物件 3	11,671,039 円	(1 ㎡当たり	49,628 円)	、課税床面積	235.17 ㎡

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 : 1/25,000・1/10,000)
- 2 公図写し (法務局備付) (A 3→A 4 縮小)
- 3 土地所在図・地積測量図写し (法務局備付) (A 3→A 4 縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し (法務局備付) (A 3→A 4 縮小)
- 5 建物間取図 (見取図)

以 上

受命物件の位置図

地価公示地
北広島-1

千代田IC

千代田 JCT

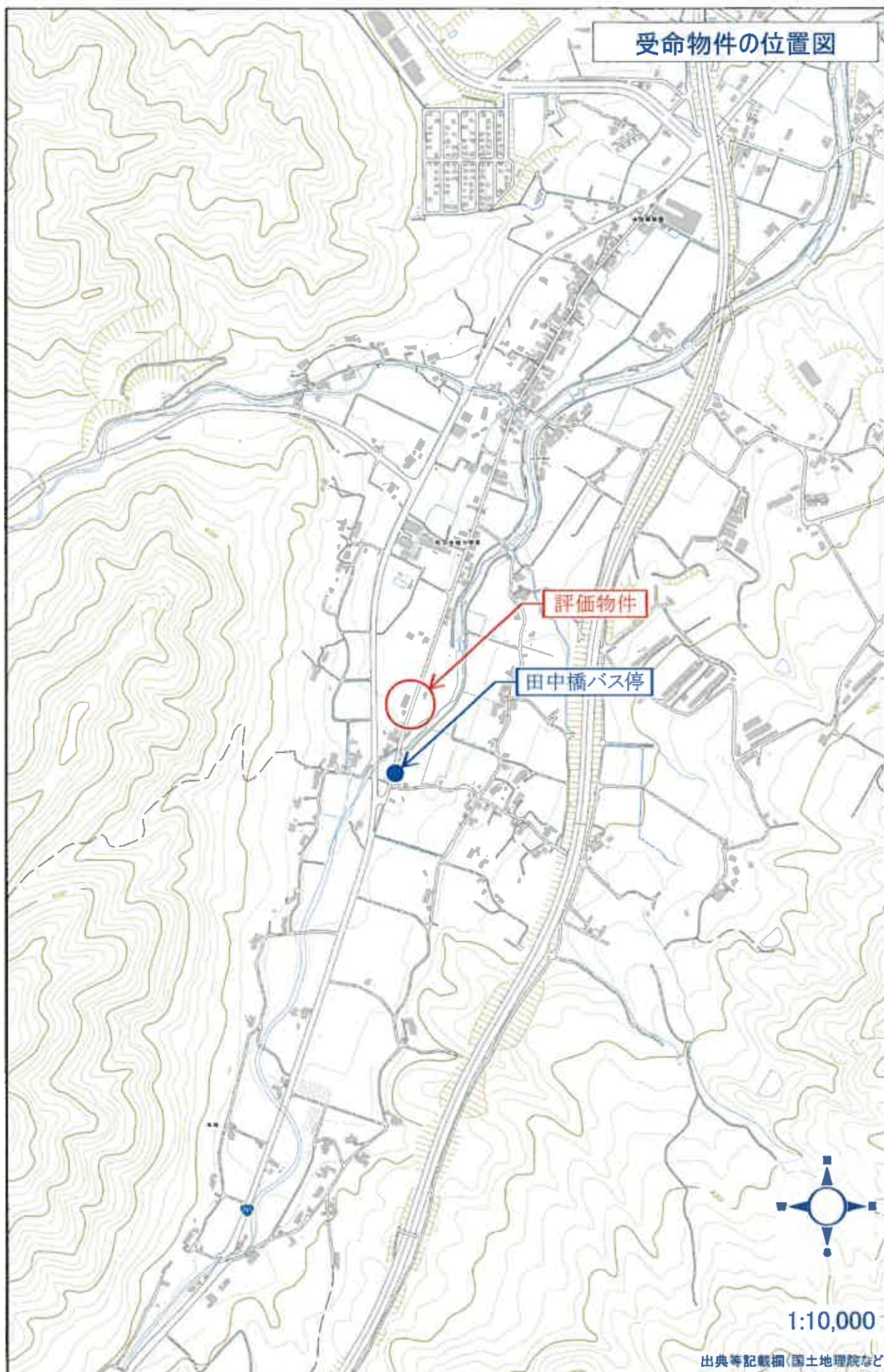
評価物件



北 広 島 町 1:25,000

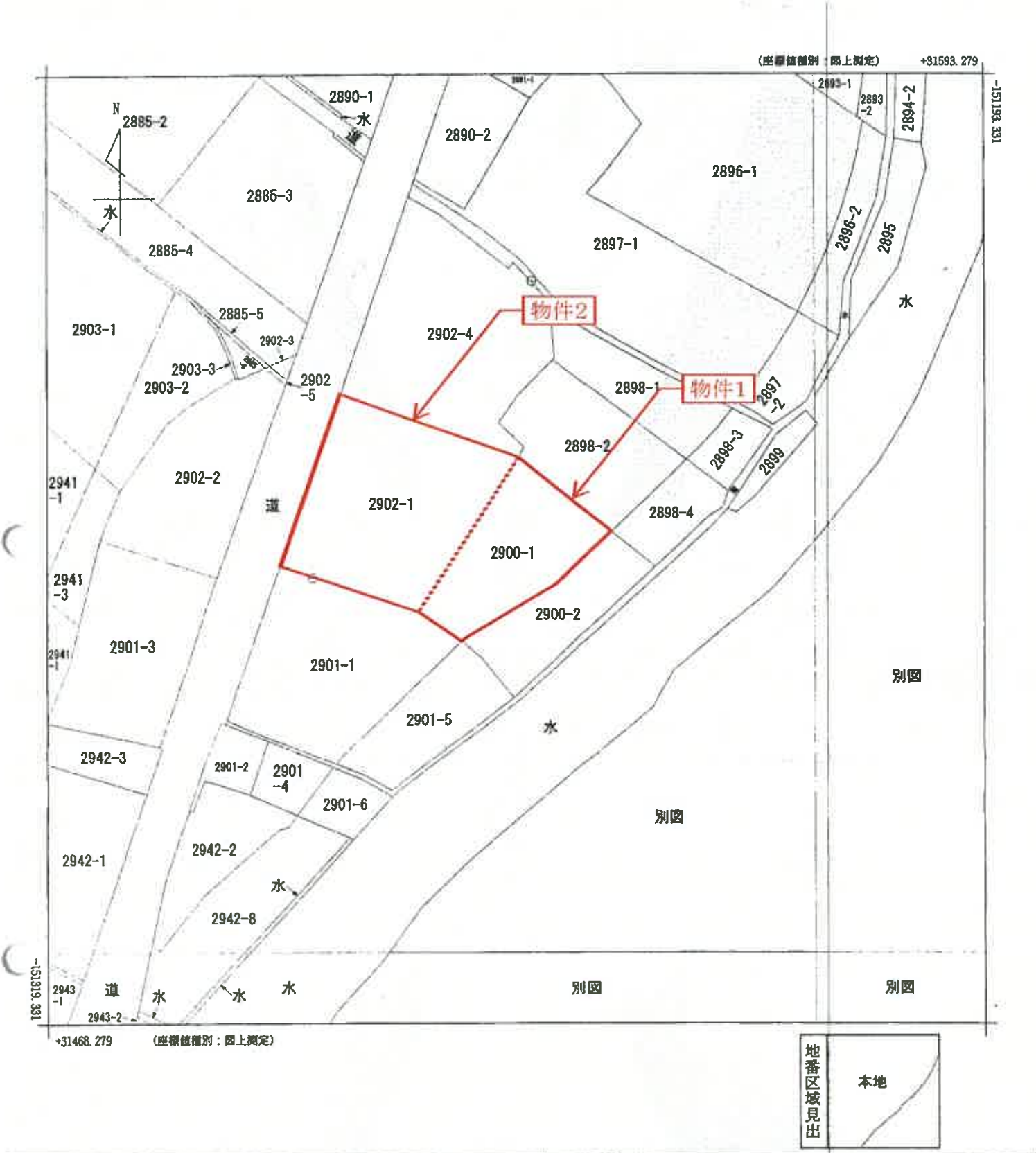
出典等記載欄(国土地理院など)

受命物件の位置図



1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)



請求部	所在	山県郡北広島町本地字石原				地番	2900番1			
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	昭和46年11月			備付年月日(原図)	昭和55年6月25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。
(広島法務局可部出張所管轄)
令和7年7月25日
広島法務局

請求番号: 19-1
(1/1)

登記官



受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

0421118

③ 2900 413. 6. 26
② 2900-1-2 127
① 2900-1-2

平成13年6月26日 登録
2900-2

森
區區

原石刊刻本 大田田舎下郷泉出

我 積 求 堪 庭

[illegible]

興地產公司	2000-1	總計	201,046,3940
		興地	260,353,0060
		地價	289

市一環街

姓名	出生年	父 居 據	Y 居 據	距 離
13266		-151599.907	31766.883	8.514
25337		-151594.081	31773.024	689.191
6938		-151003.855	32128.910	711.659
23785		-151604.572	31747.412	5.472
28286		-151607.579	31751.986	1.347
25238		-151809.485	31752.996	0.443
24955		-151608.168	31753.318	15.852

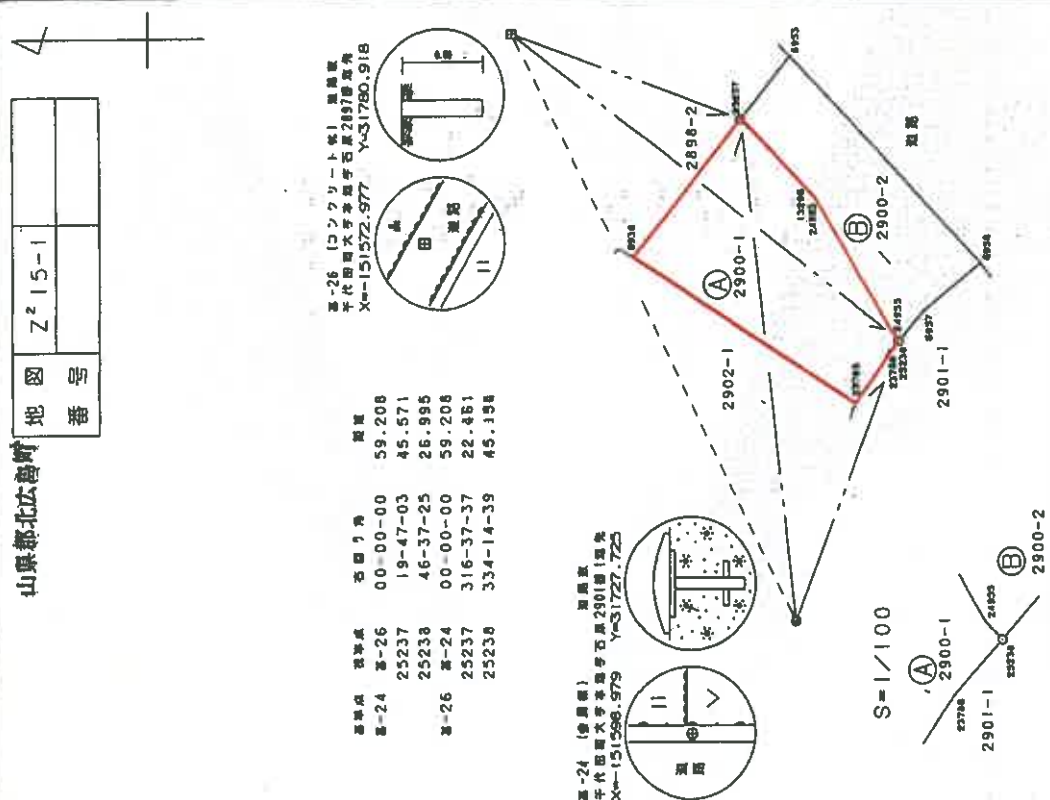
・地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(広島法務局可部出張所管轄)

令和7年7月25日 広島法務局

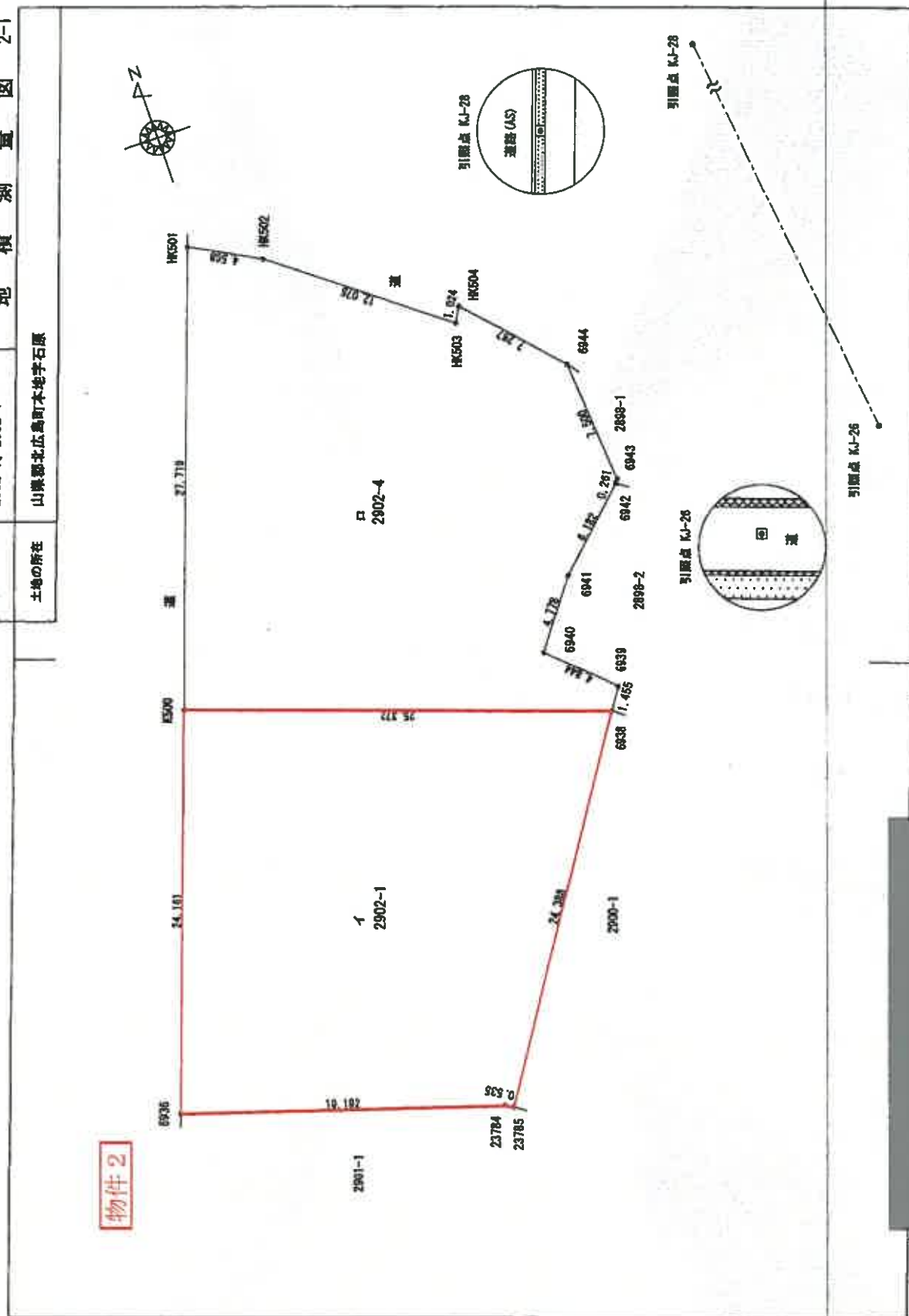
謝國興

請求番号: 19-2



山梨郡北広島町本地字石原

地 番	2902-1、2902-4
土地の所在	山根郡北広島町本地字石



和成行

中國人

四、

250

$$(1/2)$$

登記年月日：令和2年9月24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。
(広島法務局可部出張所管轄)
令和7年7月25日 広島法務局

登記官

請求番号：19-3

(2/2)

地 積 測 量 図 2-2

地 番	2902-1、2902-4
土地の所在	山県郡北広島町本地字石原

座 標 求 値 表

地 番 イ 2902-1					
No.	座 標 値	X	Y	辺 長	点 間 No.
0936	測量点	-151594.400	31728.644	19.192	23784
23784	測量点	-151804.296	31748.953	0.535	23785
23785	測量点	-151804.572	31747.412	24.388	0938
0938	測量点	-151594.052	31760.591	25.372	0500
0500	測量点	-151575.074	31738.642	24.181	0943
合 計 値				測 量 誤 差	537.83 m

地 番 ロ 2902-4					
No.	座 標 値	X	Y	辺 長	点 間 No.
0500	測量点	-151575.074	31738.642	25.372	0938
0938	測量点	-151594.052	31760.591	1.455	0939
0939	測量点	-151582.827	31761.378	4.944	0940
0940	測量点	-151579.428	31757.925	4.778	0941
0941	測量点	-151575.074	31760.749	6.182	0942
0942	測量点	-151571.285	31765.183	0.281	0943
0943	測量点	-151571.044	31765.321	7.500	0944
0944	測量点	-151563.565	31764.761	7.267	09504
09504	測量点	-151558.201	31758.859	1.024	09503
09503	測量点	-151559.091	31758.351	12.075	09502
09502	測量点	-151551.097	31748.805	4.569	09501
09501	測量点	-151549.510	31745.795	27.719	0500
合 計 値				測 量 誤 差	581.84 m

測量年月日	令和2年9月13日
測量係	佐藤健樹

引 取 点	座 標 値	X	Y	座 標 値
KJ-28	測量点	-151572.977	31780.918	
KJ-29	測量点	-151478.170	31789.813	
界 界 点				
KJ-26	測量点	94.482	25-43-14	角
KJ-28	測量点	102.045	11-46-35	角
界 界 点				
KJ-26	測量点	105.287	273-15-58	角
KJ-28	測量点	94.482	248-10-05	角
K500	測量点	44.358		
0938	測量点	23.148		

作成者

申請人

縮尺

1/

9 月 20 日作成

登記年月日：令和5年12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。
(広島法務局可部出張所管轄)
令和7年7月25日 広島法務局

登記官

請求番号：19-4

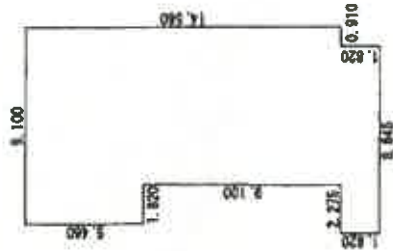
各階平面図 建築物図面

家屋番号 2902番1

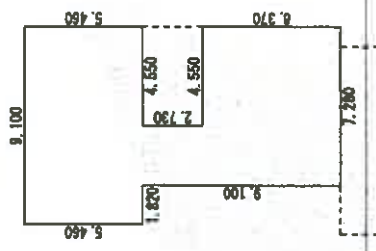
建築物の所在 山県郡北広島町本地字石原2902番地1

物件3

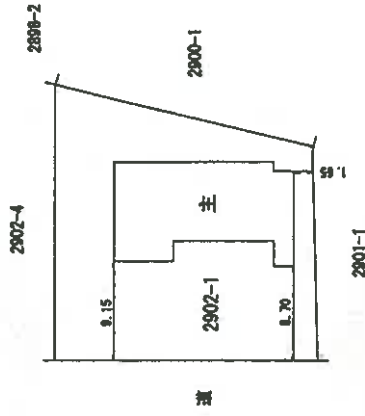
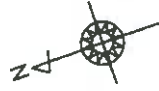
1 階



2 階



受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)



作成者

尺

1 / 250

申請人

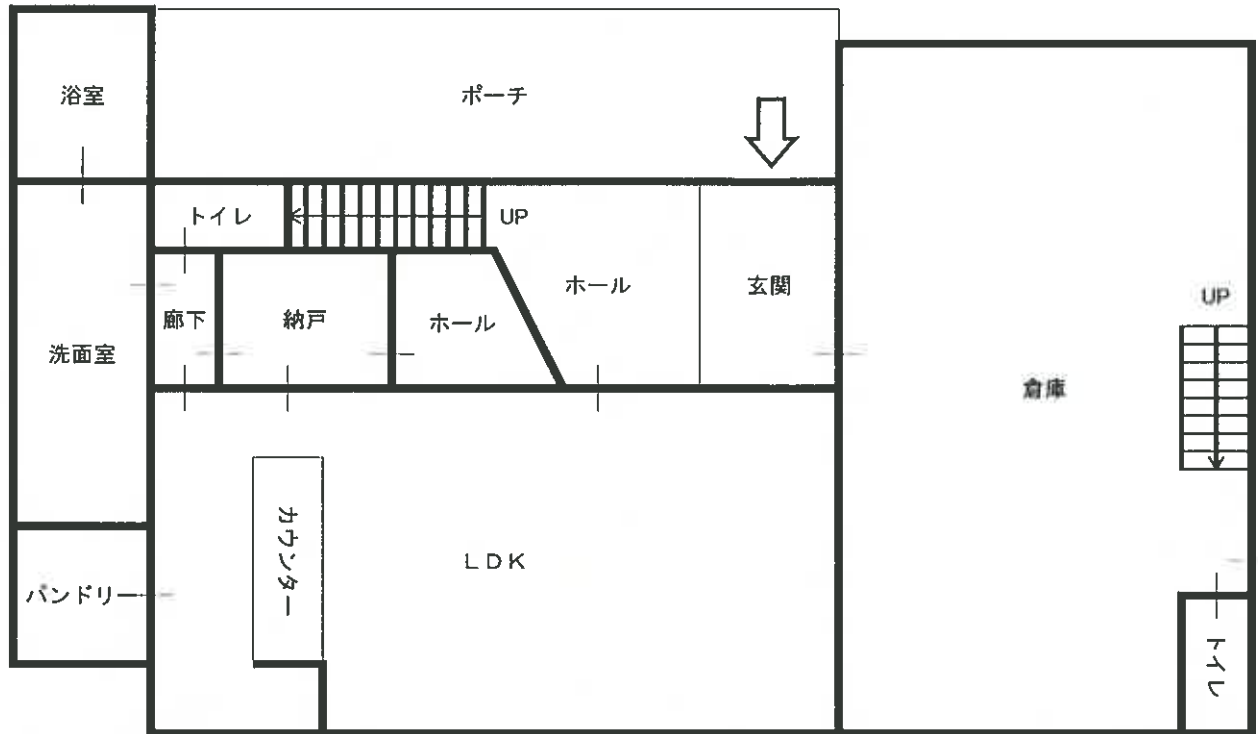
図尺

1 / 500

間取図

縮尺 約1/100

1階



2階

