

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 3月23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 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 3月23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 山県郡安芸太田町大字小板字城根
地 番 1 2 5 5 番 9
地 目 宅地
地 積 8 5 0 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 山県郡安芸太田町大字小板字城根 1 2 5 5 番地 9
家屋 番号 1 2 5 5 番 9
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 2 . 4 7 平方メートル
2 階 9 2 . 1 6 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・作業場
床 面 積 1 階 1 8 2 . 4 7 平方メートル
2 階 約 1 2 4 . 9 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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1】

西側駐車場部分を有限会社いわみが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

1階部分を有限会社いわみが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分は本件所有者（共有者ら）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。



11

物 件 目 録

1 所 在 山県郡安芸太田町大字小板字城根
地 番 1 2 5 5 番 9
地 目 宅地
地 積 8 5 0 . 2 3 平方メートル

2 所 在 山県郡安芸太田町大字小板字城根 1 2 5 5 番地 9
家屋 番号 1 2 5 5 番 9
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 8 2 . 4 7 平方メートル
2 階 9 2 . 1 6 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場
床 面 積 1 階 1 8 2 . 4 7 平方メートル
2 階 約 1 2 4 . 9 6 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 6 9 号
令和 7 年 5 月 1 6 日受理
令和 7 年 6 月 1 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(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 山県郡安芸太田町大字小板字城根
地 番 1 2 5 5 番 9
地 目 宅地
地 積 8 5 0 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山県郡安芸太田町大字小板字城根 1 2 5 5 番地 9
家屋 番号 1 2 5 5 番 9
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺 2階建
床 面 積 1階 1 8 2 . 4 7 平方メートル
2階 9 2 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 分の 2 7
共有者 B 持分 3 0 分の 1
共有者 C 持分 3 0 分の 1
共有者 D 持分 3 0 分の 1



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	広島県山県郡安芸太田町大字小板1255番地9
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	■公図(法第14条第1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■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 <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	本土地は南側が安芸太田町道(小板深入山線)に接面している。
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 ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類: 居宅・作業場 <input type="checkbox"/> 構造: ■床面積: 1階 182.47平方メートル 2階 約124.96平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> 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 住居・作業場(空き家) として使用している。 ■『占有者及び占有権原』のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない <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	■ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 <input 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側駐車場部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (B、C及びD) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社いわみ
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C(本件建物共有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C(本件建物共有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年8月28日(相続時)	平成13年4月20日(本件建物新築日)
最初の契約等	契約日	平成26年8月28日
	期間	平成26年8月28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
	現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	備考	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社いわみ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(本件建物共有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年4月20日 (本件建物新築年月日)
最初の契約日	平成13年4月20日
契約等期間	平成13年4月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ C (本件建物共有者)</p>	<p>1 本件建物は私の両親 (A とその配偶者) が民宿兼居宅として建築しましたが、民宿は開業せず、居宅及び有限会社いわみの作業場 (1 階部分) として使用していました。現在、本件建物には誰も住んでおらず、空き家となっています。</p> <p>2 本件土地は A 所有、本件建物は私ほか 3 名の共有となっていますが、本件土地の地代を A に支払ったことはありません。また、有限会社いわみから本件建物の賃料等を受領したことはありません。</p> <p>3 約 10 年前に本件建物 2 階浴室部分から水が漏れ、1 階リビングなどが水浸しになりました。そのため、1 階リビングの床や壁紙を張り替えるなどの改装を施しました。</p> <p>4 本件建物西側の底部分が朽ちていますが (写真 6)、これは冬季に屋根まで雪が積もり根雪になるため、底の木材が腐食してしまうのが原因です。補修せずにそのままにしています。</p> <p>5 本件建物に家族で居住していた際に、室内で小型犬を 2 匹飼育していました。</p> <p>6 本件土地の中央から西側部分にかけて放置してある軽自動車やコンテナ、建設機械はいずれも有限会社いわみ又は A の所有物です。</p>
<p>■ 小坂簡易水道組合長</p>	<p>本件土地が所在する小坂地区は小坂簡易水道組合が上水道の管理をしております、私はその組合長を務めています。本件建物については水道料金を 2 年滞納したので、今年の 3 月をもって水道供給契約を解除しました。したがって、現在は水道の供給を行っていません。</p> <p>本件建物の買受人は、当組合と再度水道供給契約を締結する必要がありますが、前述のとおり本件建物は契約解除になっているので、再契約に当たっては、当組合に対して 10 万円の保証金を支払う必要があります。</p>

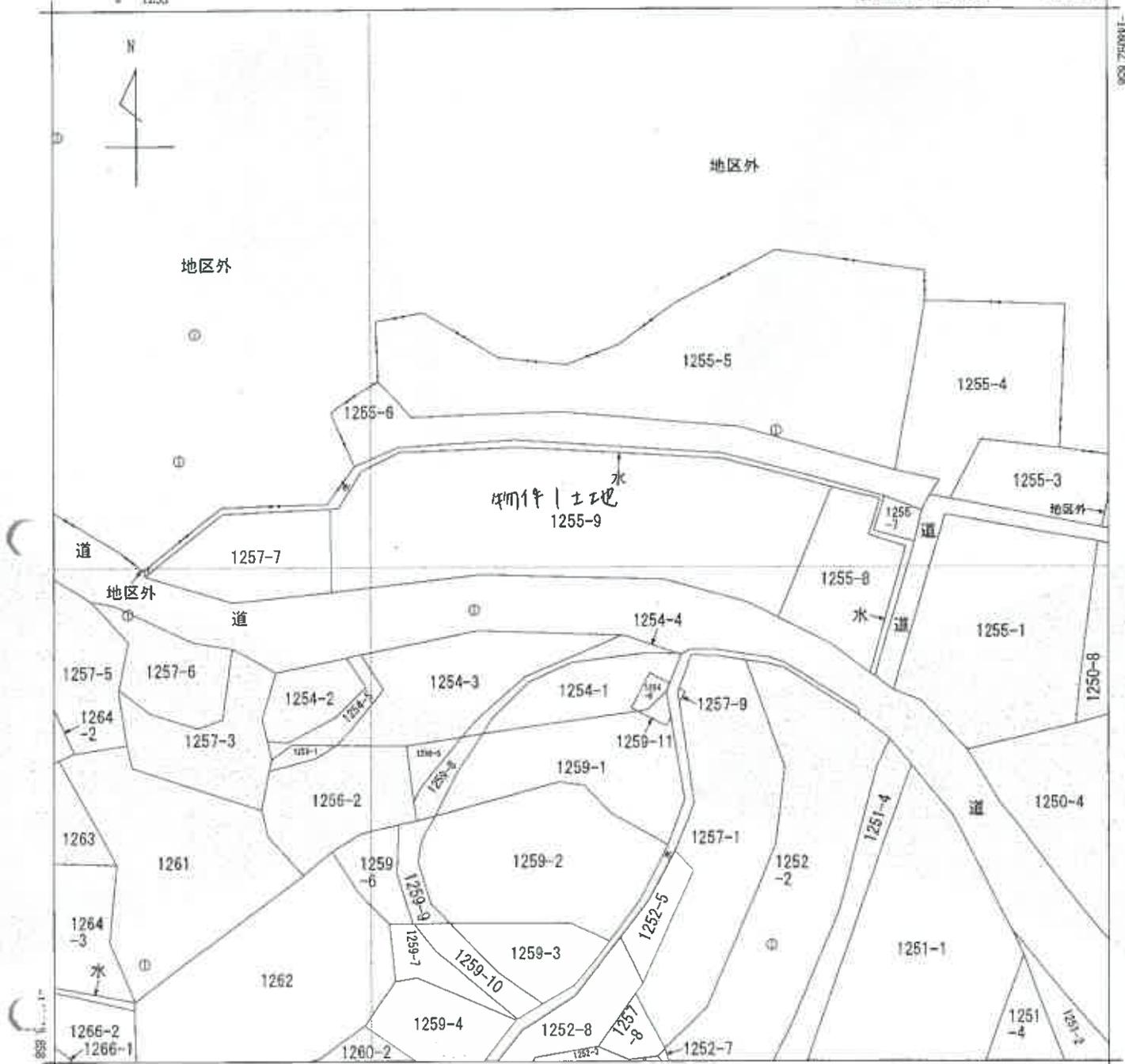
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>本件土地建物の状況は、別紙建物図面 (各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。</p> <p>なお、B、C 及び D による本件土地の占有権原は、同人らが本件土地所有者 A の子であること、両者の間に賃料等のやり取りが認められないことから、使用借権によるものと認めた。</p> <p>また、有限会社いわみによる本件建物 1 階部分の占有権原についても、同社代表者が A であること、両者の間に賃料等のやり取りが認められないことから、これも使用借権によるものと認めた。</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5月20日（火） 11：00—11：15	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年5月20日（火） 12：45—13：15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年5月20日（火） 14：15—14：25	安芸太田町役場	建物課税等調査、接道調査
令和7年5月21日（水） 9：00—9：05	広島法務局	商業登記簿交付申請
令和7年5月29日（木） 11：30—	当庁	共有者らに占有関係等に関する照会書送付
令和7年6月9日（月） 13：15—14：20	物件所在地	●及び小坂簡易水道組合長と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し、立会人を立ち合わせて調査を実施した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月9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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入って調査を実施したところ、調査中に●が現場に臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



+2353.279 (標準価額別：地上測定)



請求部分	所在	山県郡安芸太田町大字小坂字城根				地番	1255番9	
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月日	昭和50年10月			備付年月日(原図)	昭和57年3月31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5月20日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

縮小(A3→A4)

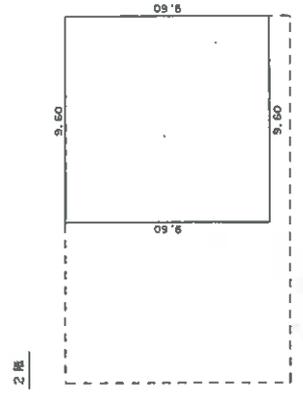
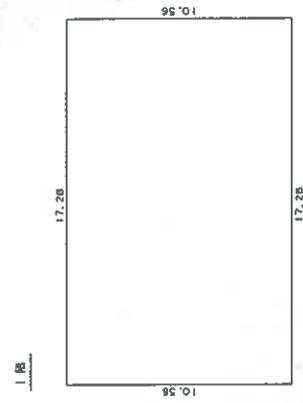
公用

(7枚目)

登記年月日：平成13年5月24日

0108031

各階平面図

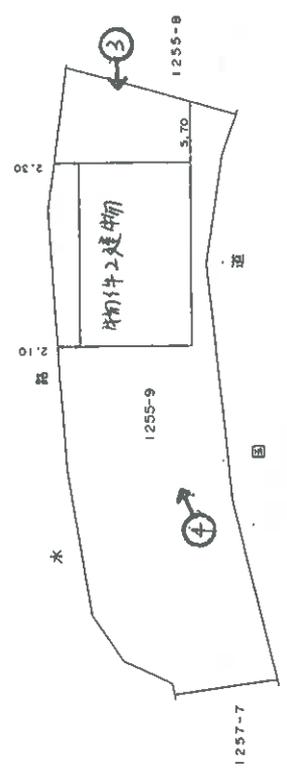


平成13年5月24日登記建物図 各階平面図

家屋番号 1255番9

建物の所在 山形県安芸太田町大字小坂 田原郡戸崎町字城根1255番地9

H13.5.24



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

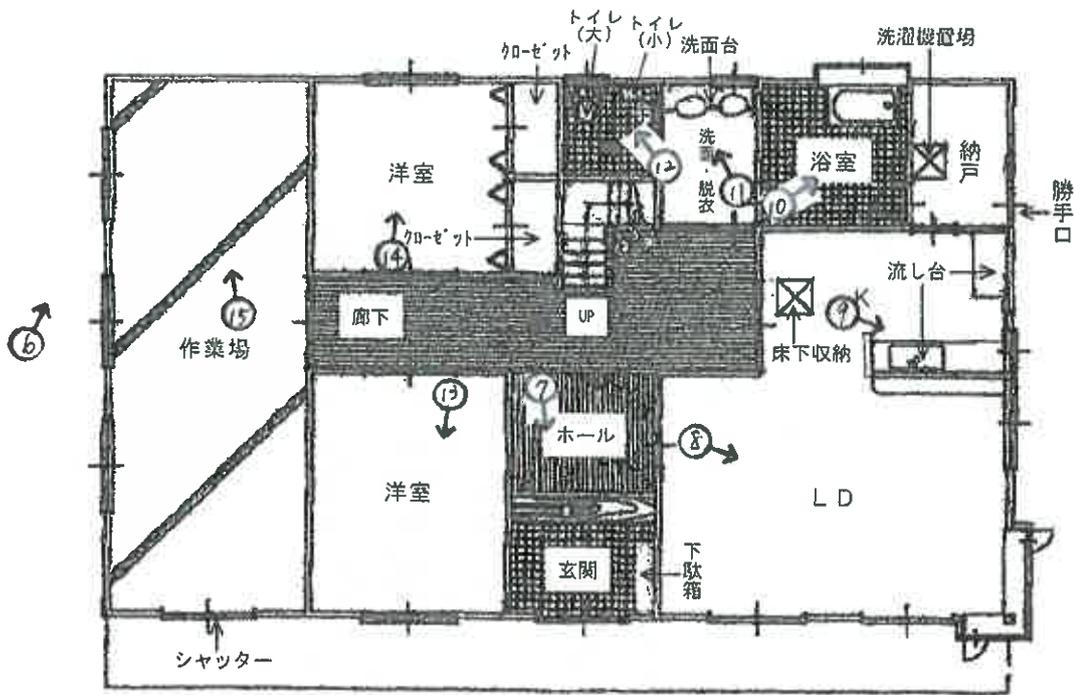
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮小(A3→A4)

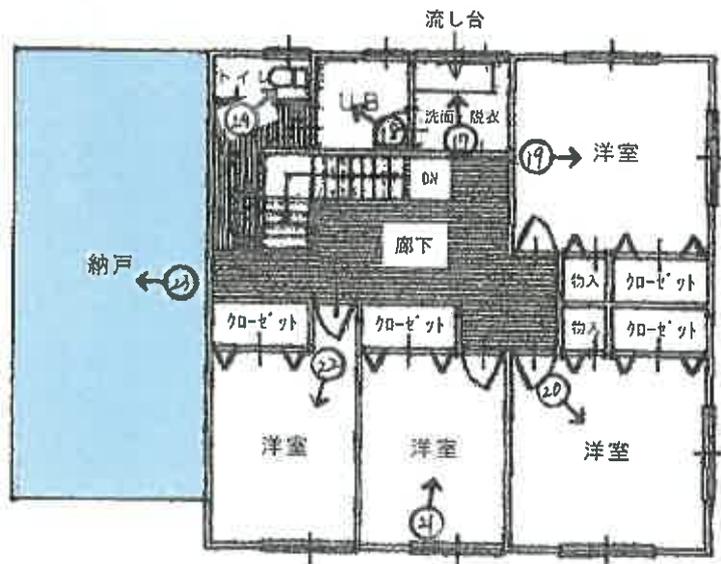
請求番号：7-3

凡例 ○→ 写真撮影方向

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5月20日 広島事務所 出資所 登記官



1階 ⑬



未登記部分
約32.8㎡

2階

凡例 ○→ 写真撮影方向
建物間取図

写真1



写真2

本件建物



安芸太田町道（小板深入山線）

写真3



写真4



写真5



写真6 庇の腐食



写真7



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19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



令和 6 年(ケ) 第 169 号
令和 7 年 6 月 9 日現地調査
令和 7 年 6 月 20 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 3,529,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 826,000円
物件2(建物)	金 2,703,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	山県郡安芸太田町大字小板字城根 1255番9 宅地 850.23m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山県郡安芸太田町大字小板字城根 1255番地9 1255番9 居宅・物置 木造瓦葺2階建 1階 182.47m ² 2階 92.16m ² 延べ 274.63m ²	居宅・作業場 1階 182.47m ² 2階 約 124.96m ² 延べ 307.43m ²
番号	特記事項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	安芸太田町役場の北西方・直線距離約 10.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は農地の中に農家住宅が散在する農家集落地域となっている。	
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 特定盛土等規制区域
画地条件	規模 850.23 m ²	間口 約 53 m 奥行 約 15 m 形状 略整形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦(一部傾斜あり)
接面道路の状況	南側 約 4 m 舗装	町道 高低差 一部等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 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 なし 本物件内への引込 なし(簡易水道引込あり) ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買受人が簡易水道(山水)を利用するには10万円の保証金を要する。 ・ 簡易水道の敷設位置は不明。 ・ 西側約4分の1が西方向へ傾斜しており原野化している。 ・ 東端隣地境は自然法面となっている。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 13 年 4 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 3 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： 窯業系サイディング横張り等 内 壁： クロス張り、サイディングボードあらかし等 天 井： クロス張り、ボード、杉板あらかし等 床： フローリング、コンクリート、合板等 設 備： 電気、給排水、LPガス等 その他： 複層ガラス、浄化槽
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・作業場 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや優る
保守管理の状態	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 未登記部分 2階 約32.80㎡(概測) ・ 西側屋根の底部分に腐蝕が一部認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,570	0.90	850.23	1.00	1	1,967,000

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、南側が幅員4m舗装町道に略等高接面する地積約600㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格 (安芸太田(県)-2)

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/㎡) a×b×c×d
4,760	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{185}$	2,570

◇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：

傾斜地を含む	0.90
相乗積	0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件2)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	307.43	0.05	1	3,074,000

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
24 年	3 年	27 年

残価率	観察減価
5 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,967,000	0.40	法定地上権	787,000

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(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,967,000	- 787,000		1.00	0.70	826,000
2	3,074,000	+ 787,000	1.00	1.00	0.70	2,703,000
一括価格(合計)						3,529,000

ウ 占有減価修正：占有者の占有権原を検討のうえ必要なしと判断した。

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（安芸太田(県)-2）

所 在 : 山県郡安芸太田町大字中筒賀字山之廻759番1
価 格 : 4,760円/㎡
位 置 : 上山の廻バス停 北東方 道路距離 約 350mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 553㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側5m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅が散在する農家集落地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,464,096 円（1㎡当たり 1,722 円）、課税地積 850.23 ㎡
物件2 4,184,824 円（1㎡当たり 15,238 円）、課税床面積 274.63 ㎡

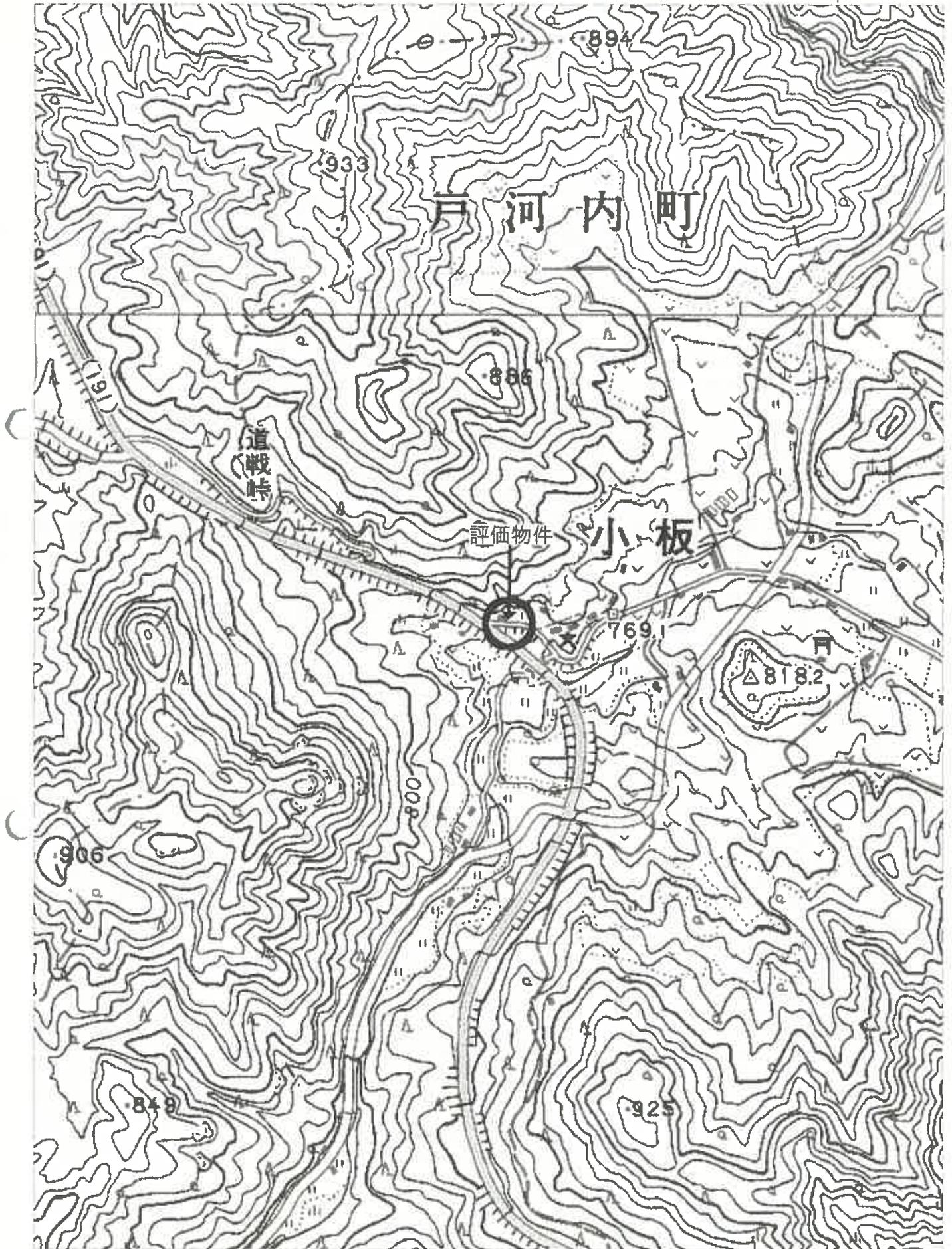
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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、1/80,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

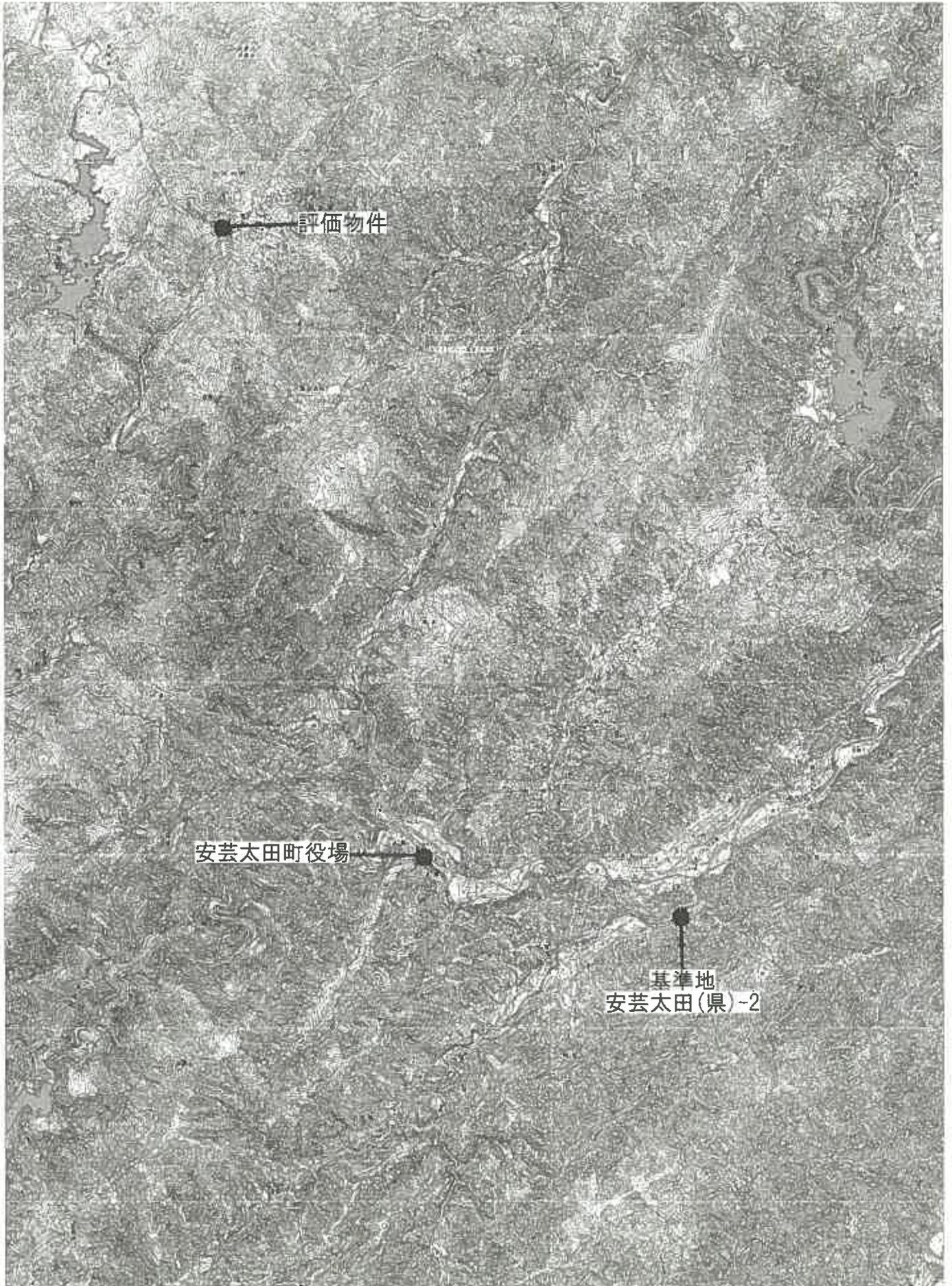
以 上

所在位置略図



1:10,000

所在位置略図

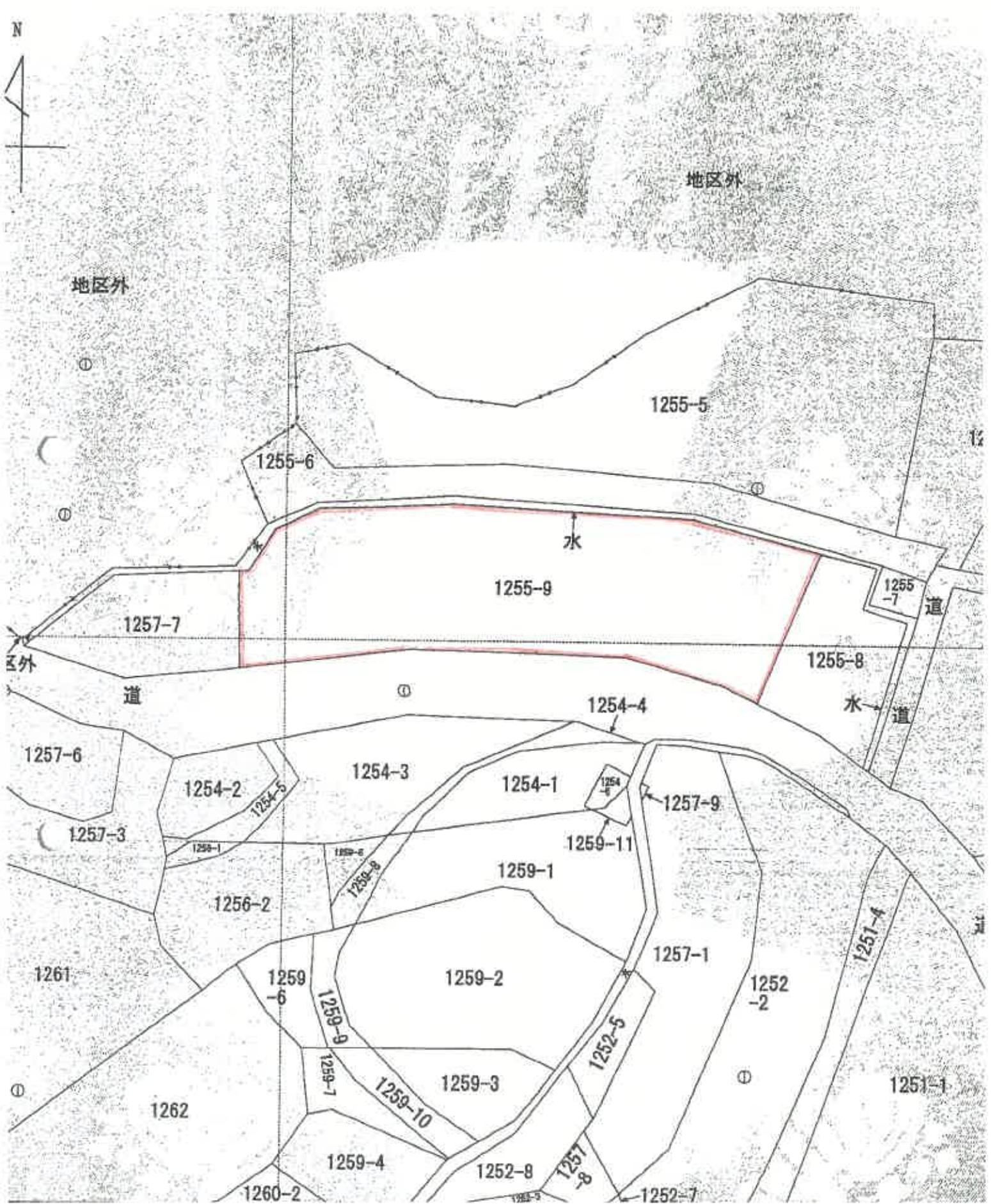


基準地
安芸太田(県)-2

安芸太田町役場

評価物件

1:80,000



登記年月日：平成10年4月21日

0104113

① 1255-8
② 1255-8-9
③ 1255-8-9
H10.4.21

土地積測量図
所在地 1255-9, -8 併新
山県郡安芸太田町大字小 板

H10.4.21



座標求積表

順番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n+1} - X_n}	X _n · (Y _{n+1} - Y_n)}
21	-148502.830	2595.340	-4.809	714.50	109470
39	-148493.064	2595.191	0.850	-126.19	121400
3	-148493.040	2598.190	3.709	-550.780	885360
4	-148488.540	2598.500	7.350	-1088421	731800
6	-148486.270	2603.520	18.980	-2736974	896600
7	-148455.720	2617.400	22.020	-3269855	954400
8	-148456.120	2625.540	24.320	-3811162	438400
9	-148417.180	2641.800	26.970	-4004898	244600
10	-148489.980	2652.510	13.059	-1939130	648850
28	-148490.559	2654.369	-4.147	615790	348173
29	-148505.945	2648.565	-10.189	1510156	954765
17	-148504.090	2644.690	-13.435	1994855	440970
18	-148501.340	2654.830	-32.010	4757537	893400
19	-148500.840	2612.680	-34.930	518734	341500
20	-148502.290	2600.000	-17.340	2575029	709600
積算値				1700.473738	
積算値				890.2176690	
積算値				850	

地番 1037	① 1255-9 併新 積算値 850.2378690	積算値 186.7621310
積算値		186

① 1255-8 積算値	積算値 186.7621310	積算値
② 1255-9 積算値	積算値 850.2378690	積算値

積算値	積算値	積算値
積算値	積算値	積算値
積算値	積算値	積算値

境界線種別 ⑤...石積 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...土圍籾 ⑩...土圍籾 ⑪...堀み()

製作者

平成10年4月8日作成

申請人

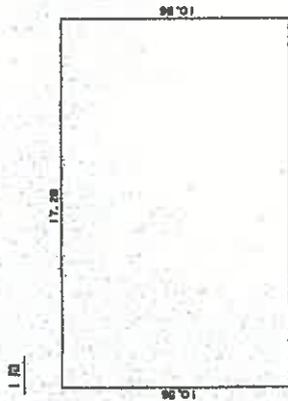
縮尺 1/500

令和6年11月28日 広島法務局可部出張所 登記官

登記年月日：平成13年5月24日

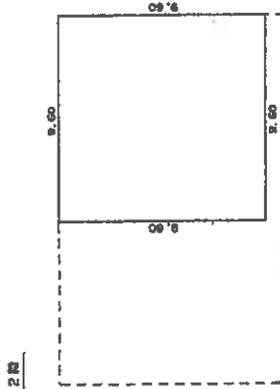
0108031

各階平面図



求積表

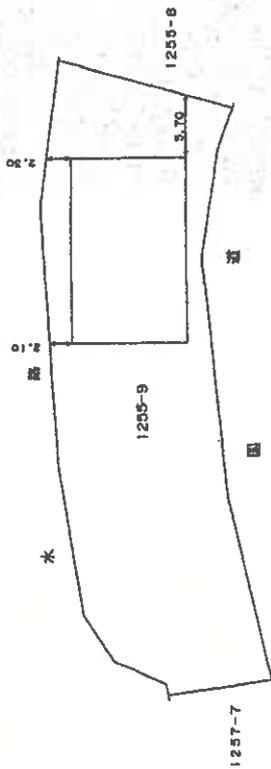
10.96 X	17.28	182.4768
合計		182.4768
床面積		182.47m ²



求積表

9.60 X	9.60	92.1600
合計		92.1600
床面積		92.16m ²

H13.5.24



平成13年5月24日登記建物各階平面図

家屋番号 1255番9

建物の所在 山梨県安芸太田町大字小坂 山梨県庁河内町字城根1255番地9

製作者

縮尺 1/250

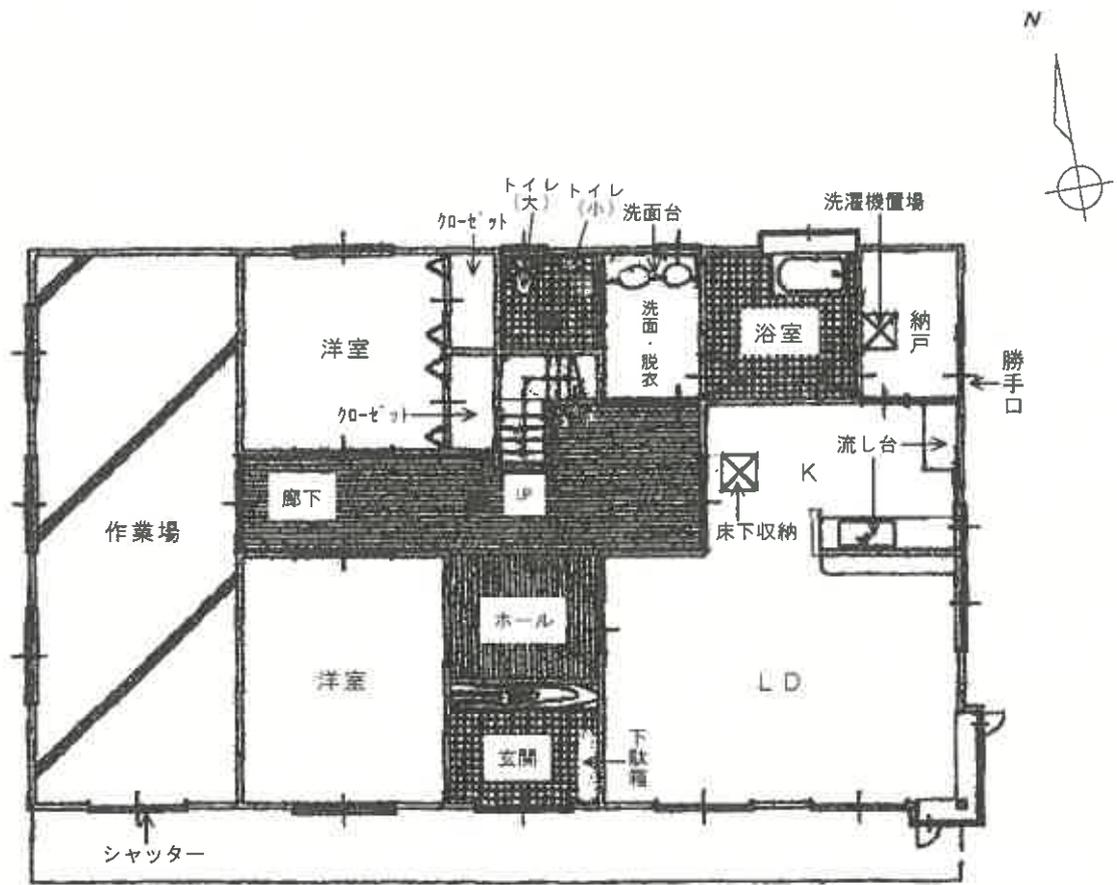
申請人

縮尺 1/500

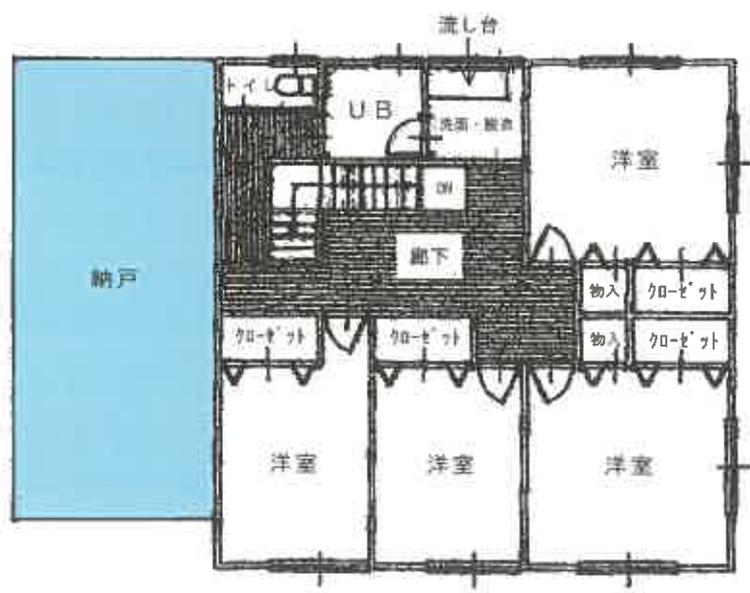
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年11月28日 広島法務局可部出張所

登記官

図求番号：22-6



1 階



未登記部分
約32.8㎡

2 階