

☆ご注意ください。

☆この物件は農地です。

買受適格証明書がなければ、入札に参加することができません。

当該入札期間までに農業委員会による買受適格証明書を取得し、入札書とともに執行官室に提出してください。

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 8年 6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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月28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 9月17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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1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 6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 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 tres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	■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Acetres) 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社A c e t r e s
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■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	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <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	<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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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	<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

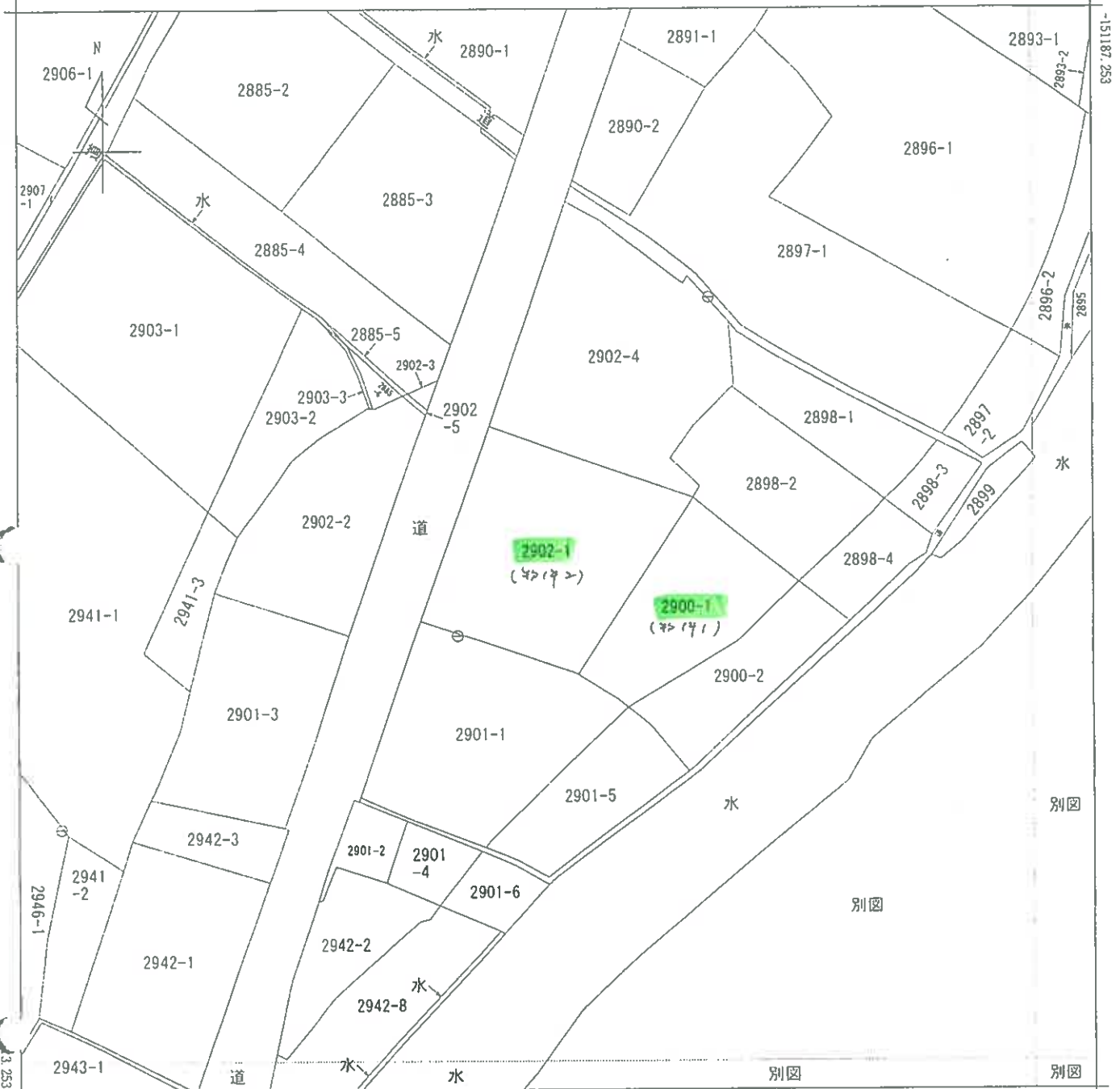
関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本件建物は、その北側部分の1階及び2階を私が代表者である株式会社Acetresの事務所、倉庫として使用し、その余の部分私を私の居宅として使用しています。</p> <p>株式会社Acetresは、本件建物を建てたときから使用しており、同社が本件建物を使用するについて、帳簿上は賃貸借としていましたが、実際には賃料等の授受はありませんでした。</p> <p>2 本件建物について、雨漏り等はなく、修繕が必要な箇所はありません。本件建物の北側に駐車している軽自動車は、私が使用していたもので、所有者は、信販会社になっています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

執行官の意見	
<p>■</p>	<p>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。</p> <p>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。</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
7年10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10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10月 6日() 12:05-12:08	北広島町役場	接道関係調査
7年10月 7日() 9:40-9:45	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7年10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10月17日() 13:40-13:45	当庁	Aに架電。占有関係等調査
<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た。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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"/></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



+31452.833

(座標値座別：図上測定)



請 求 部 分	所 在	山 県 都 北 広 島 町 本 地 字 石 原				地 番	2902番1			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地 図 (法 第 1 4 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 項		

これは地図に記載されている内容を証明した画面である。

令和7年10月6日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：1-4
(1/1)

(6 枚目)

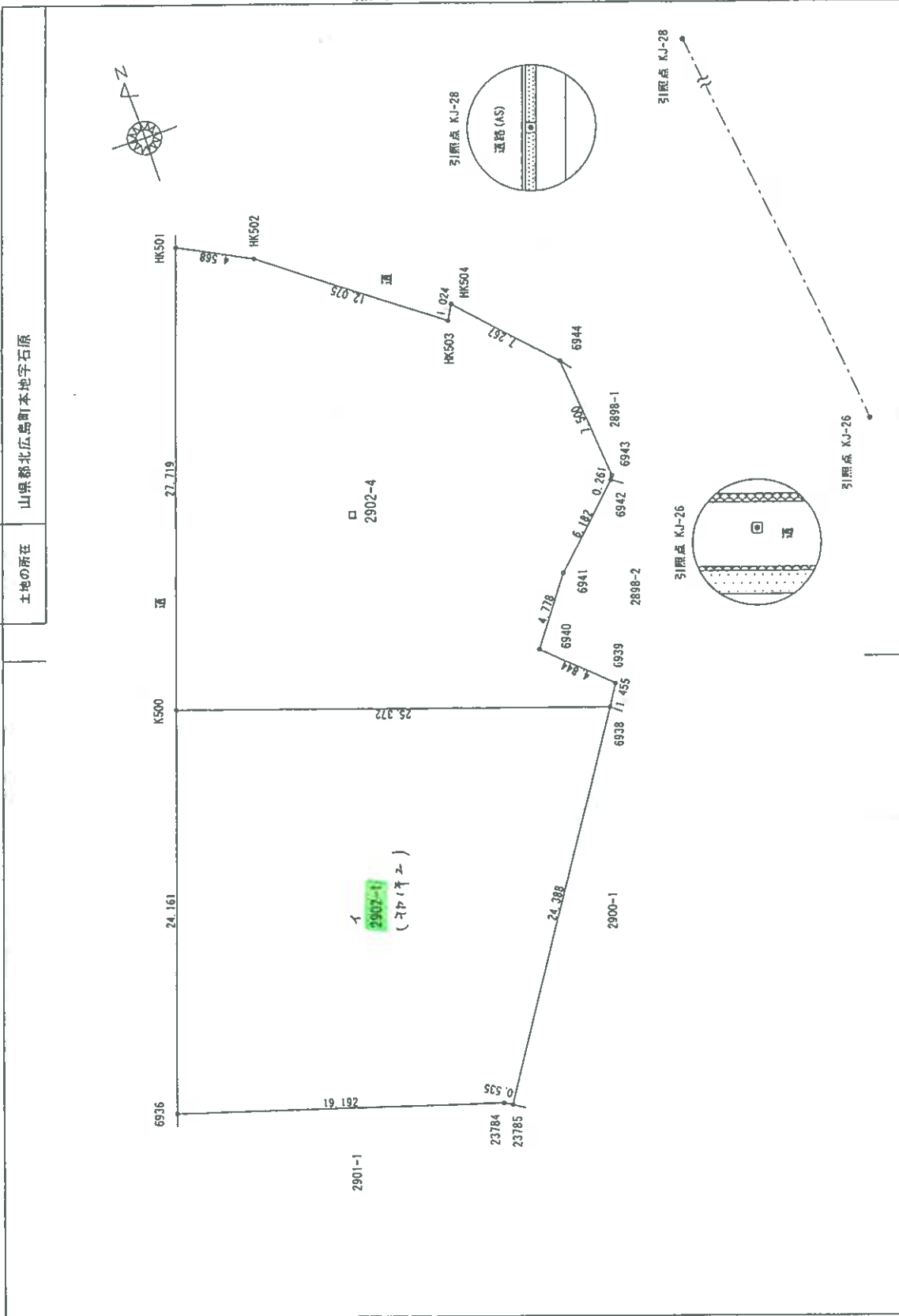
縮小 (A3→A4)

地積測量図

(物測)

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)			

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。

令和 7 年 10 月 6 日

広島法務局 可部出張所

登記官

公用

(8 枚目)

(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 登記官

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

引張点一家表

引張点	標高	X座標	Y座標	Y座標
KJ-26	既設測量標	-151572.977	31780.918	31780.918
KJ-28	既設測量標	-151478.170	31769.813	31769.813
境界点	特設点後視点	距離	角度	角度
KJ-26	KJ-26	94.462	25-43-14	25-43-14
K500		102.046	11-46-35	11-46-35
境界点	特設点後視点	距離	角度	角度
KJ-26	KJ-28	94.462	273-15-56	273-15-56
K500		44.358	248-10-05	248-10-05
6938		23.148		

測量年月日	令和2年9月18日
図測系	広島座標

座標求積表

地番	X	Y	辺長	点間No.
2902-1				
6936	新設測量標	31728.664	19.192	23784
23784	新設測量標	31746.953	0.535	23785
23785	新設測量標	31747.412	24.388	6938
6938	新設測量標	31760.591	25.372	K500
K500	新設測量標	31736.642	24.161	6936
倍面積	1075.67282	面積	537.8376410	地積
			537.83	m ²

地番	X	Y	辺長	点間No.
2902-4				
8500	新設測量標	31736.642	25.372	6938
6938	新設測量標	31760.591	1.455	6939
6939	新設測量標	31761.376	4.844	6940
6940	新設測量標	31757.925	4.778	6941
6941	新設測量標	31760.749	6.182	6942
6942	新設測量標	31765.183	0.261	6943
6943	新設測量標	31765.321	7.500	6944
6944	新設測量標	31764.761	7.267	K6504
K6504	新設測量標	31759.859	1.024	K6503
K6503	新設測量標	31759.351	12.075	K6502
K6502	新設測量標	31749.805	4.568	K6501
K6501	新設測量標	31745.795	27.719	K500
倍面積	1163.695194	面積	581.8475970	地積
			581.84	m ²

作成者

(令和2年9月20日作成)

申請人

咫尺

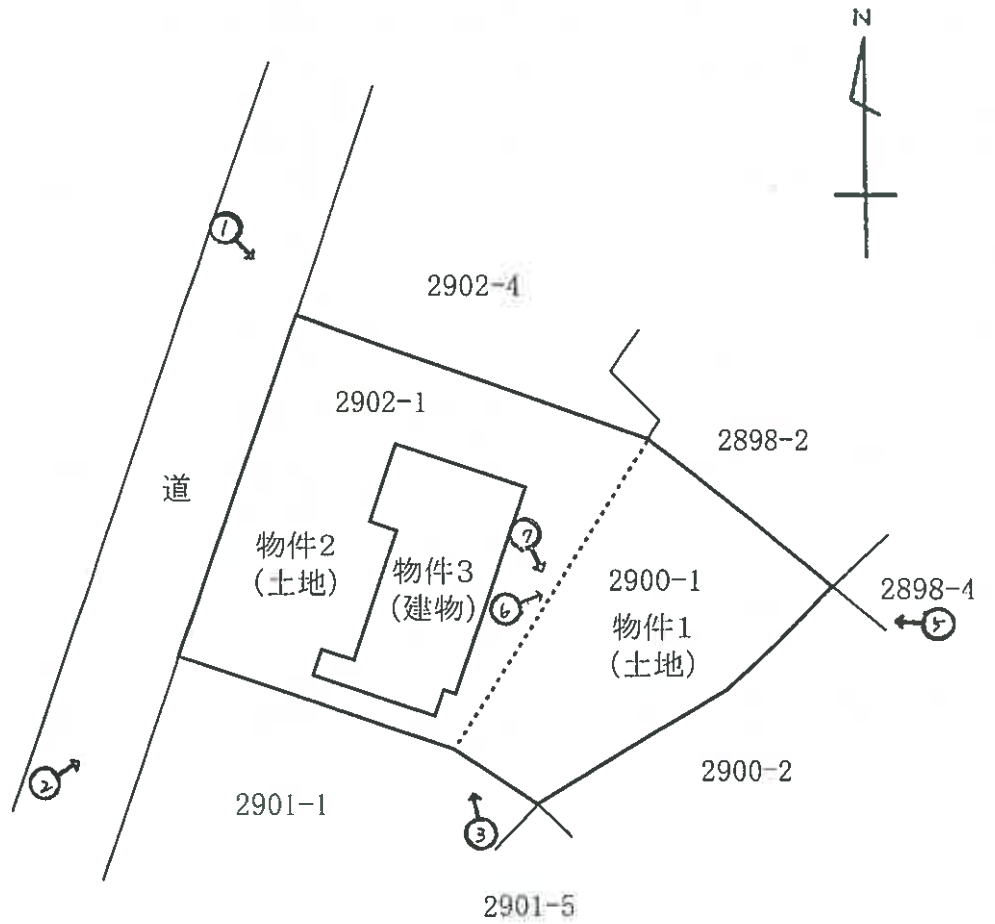
地積測量図

(2/2)

縮小(A3→A4)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/500



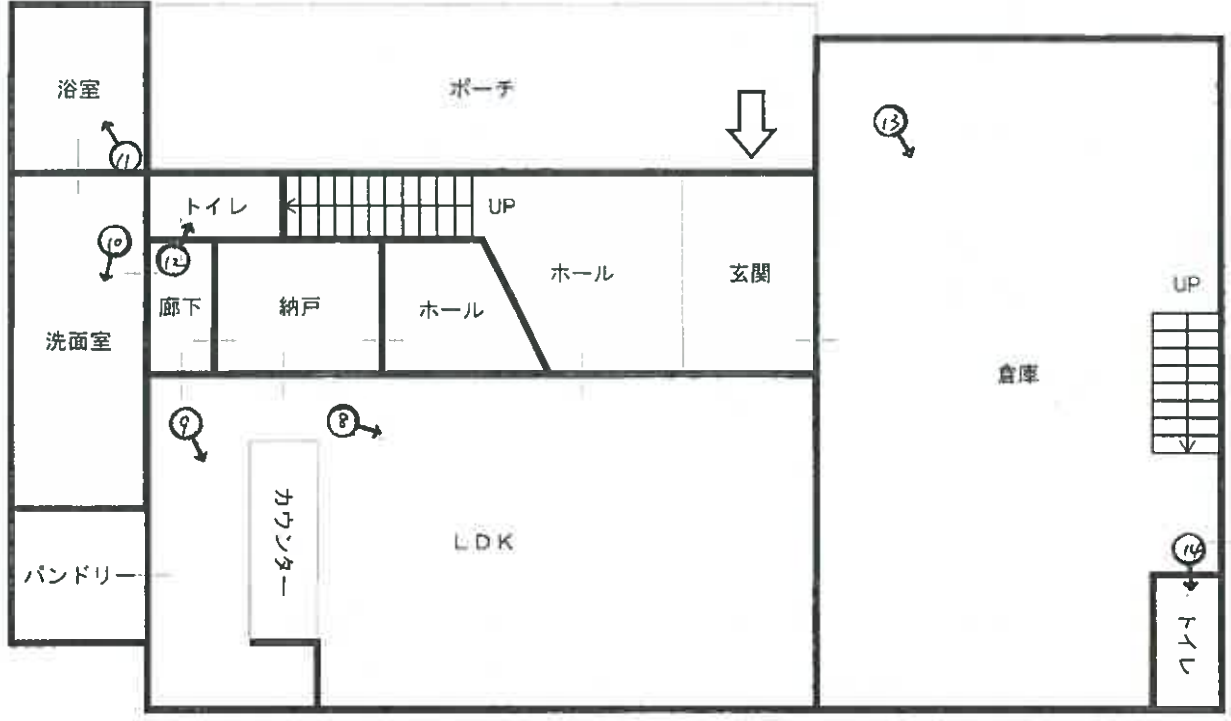
↑ 写真撮影位置・方向
○ 数字は写真番号

※ 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。

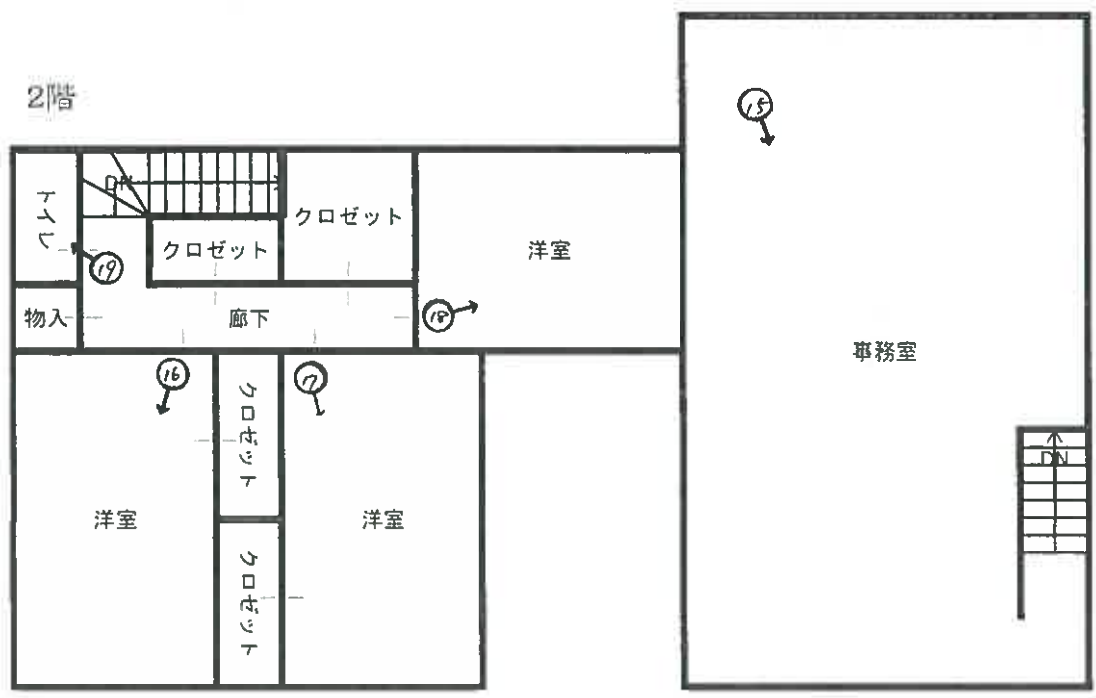
間取図

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2の土地

物件1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)



(16枚目)

写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 2階)



写真19 (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	所在地目積	山県郡北広島町本地字石原 2900番1 田 289 m ²	雑種地
2	所在地目積	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 あり 本物件内への引込 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 あり 本物件内への引込 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	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-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 %

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

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-1】

所 在 : 山県郡北広島町壬生字鎌田370番3外
価 格 : 21,700円/㎡
位 置 : JR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) (A3→A4縮小)
- 3 土地所在図・地積測量図写し (法務局備付) (A3→A4縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し (法務局備付) (A3→A4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

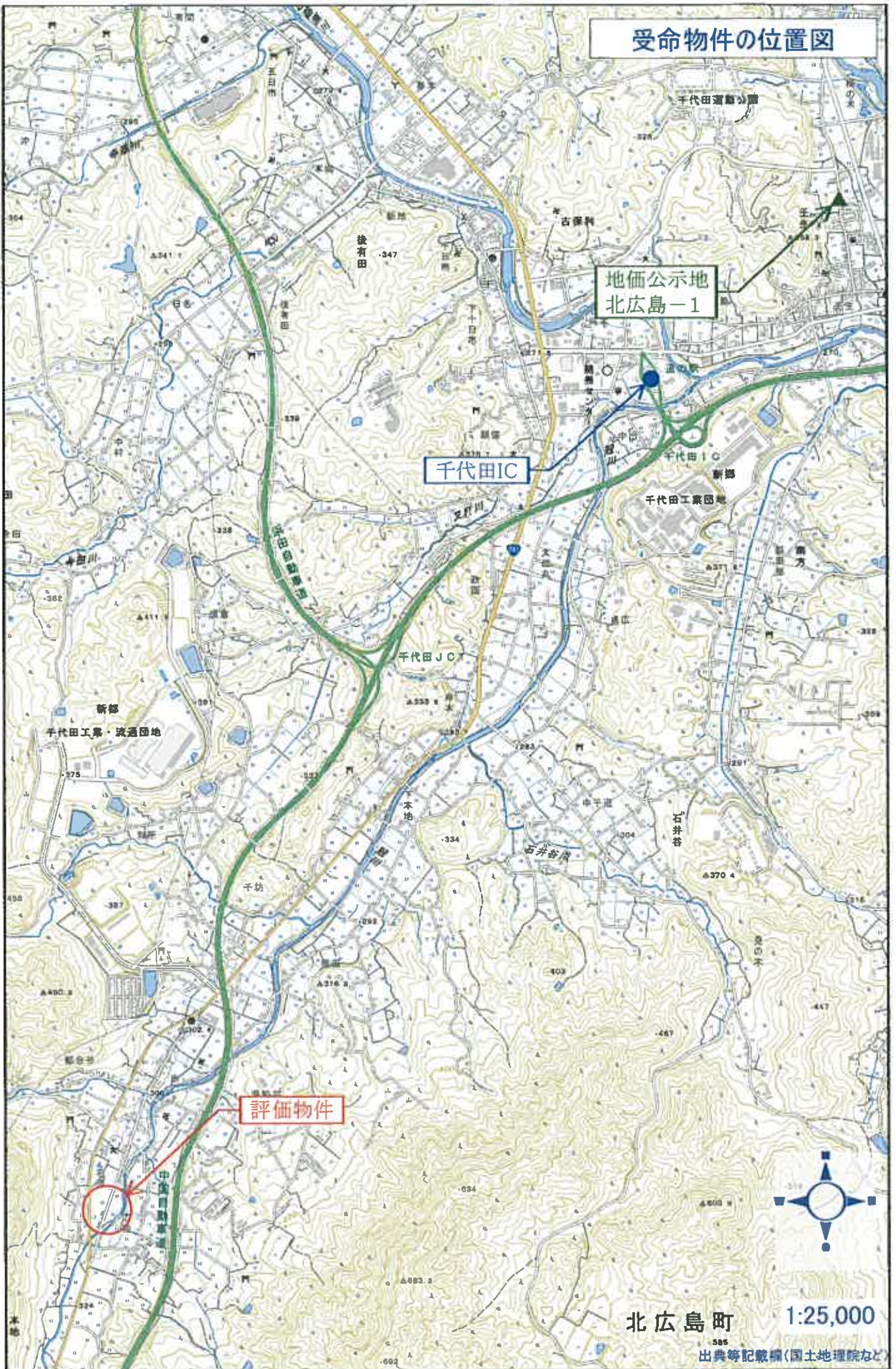
千代田JC

評価物件

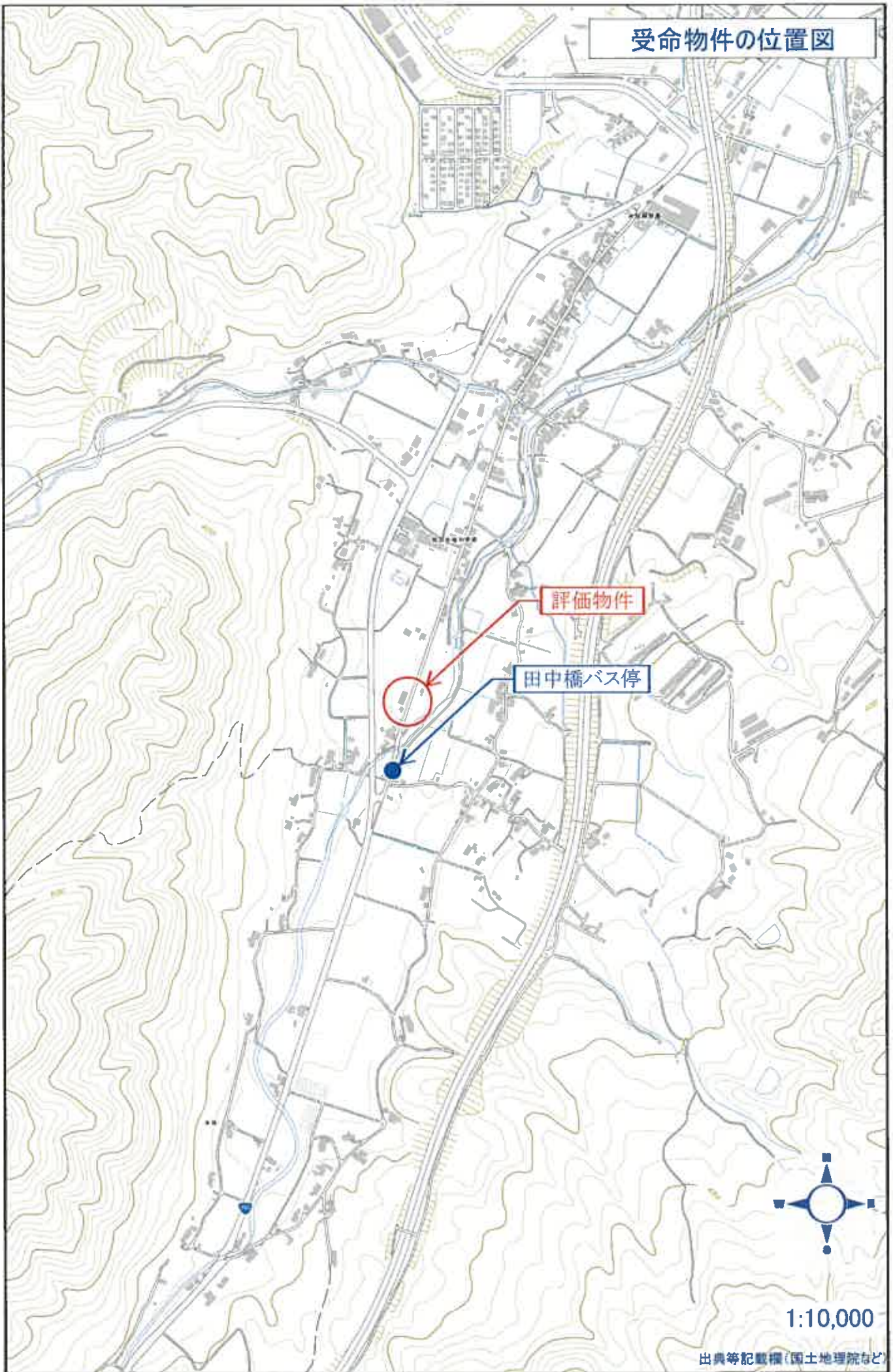


北広島町 1:25,000

出典等記載欄(国土地理院など)



受命物件の位置図



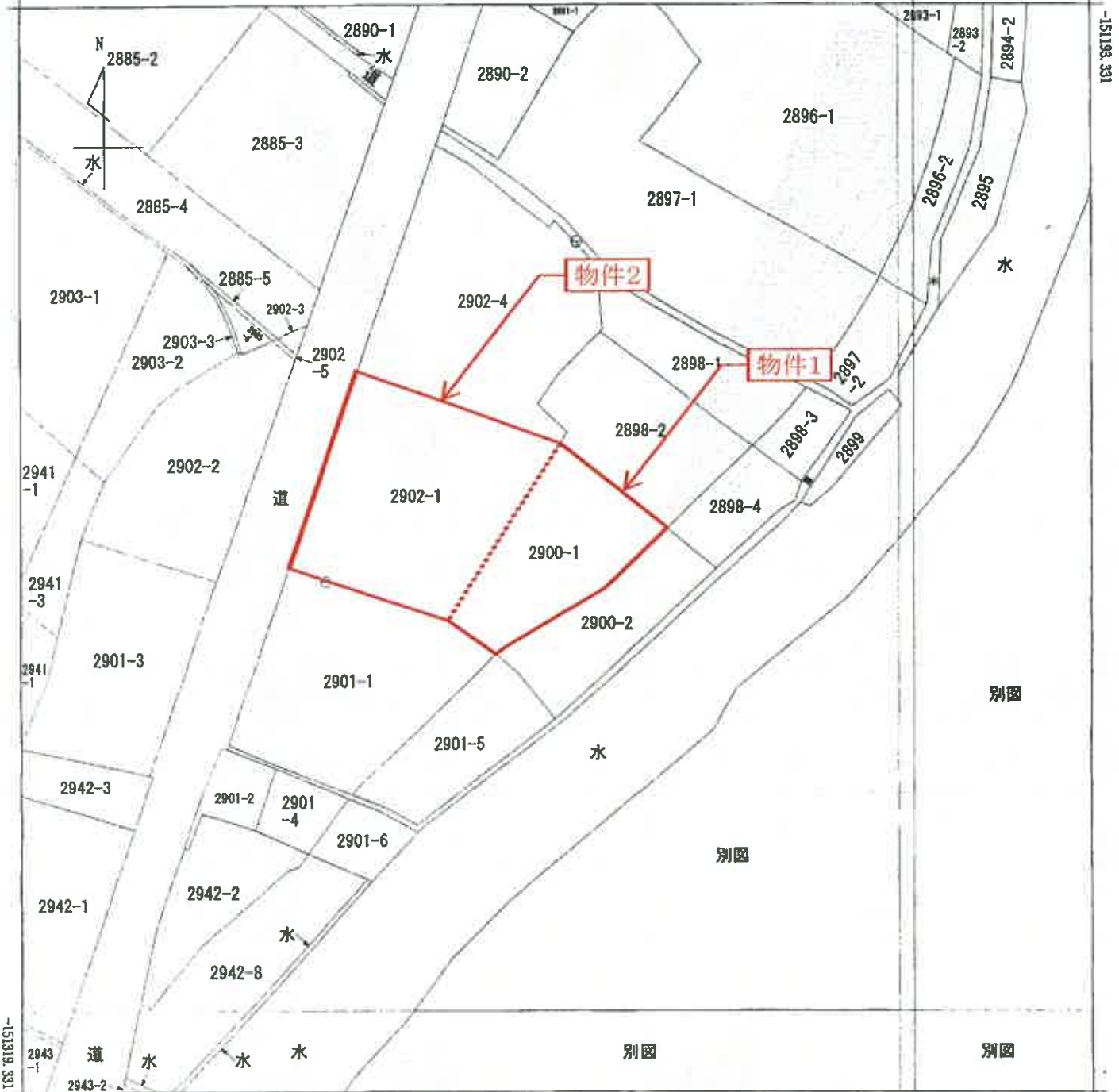
評価物件

田中橋バス停



1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)



+31468.279 (座標値種別：図上測定)



請求部分	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)	
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	

これは地図に記載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

① 2900
② 2900-1-2
③ 2900-1-2

平成13年6月26日登記

所在地 地積測量図

耕

土地の所在 山形県北広野町 母木子本地芝石原

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
25238	-151005.465	31752.998	-845355.962058	3.558
6957	-151010.514	31755.670	-242264.006430	6.777
6958	-151016.094	31759.919	387725.091152	25.715
6959	-151028.808	31775.772	701651.394708	7.363
25237	-151094.005	31775.024	-41398.704324	8.514
13296	-151099.907	31766.888	-221874.043800	1.001
24953	-151000.980	31755.700	-302098.760700	14.312
24955	-151008.158	31753.318	-237873.888230	0.444
地積面積			403.292788	
面積積			201.6463940	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
25238	-151005.465	31752.998	-845355.962058	3.558
6957	-151010.514	31755.670	-242264.006430	6.777
6958	-151016.094	31759.919	387725.091152	25.715
6959	-151028.808	31775.772	701651.394708	7.363
25237	-151094.005	31775.024	-41398.704324	8.514
13296	-151099.907	31766.888	-221874.043800	1.001
24953	-151000.980	31755.700	-302098.760700	14.312
24955	-151008.158	31753.318	-237873.888230	0.444
地積面積			403.292788	
面積積			201.6463940	m ²

座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	距離
13296	-151099.907	31766.888	8.514
25237	-151094.005	31775.024	889.191
6958	-151008.511	32128.910	711.659
23785	-151004.572	31747.412	5.472
23786	-151007.576	31751.986	1.337
25238	-151006.465	31752.998	0.443
24955	-151008.158	31753.318	16.882

受命物件の土地所在図
・地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

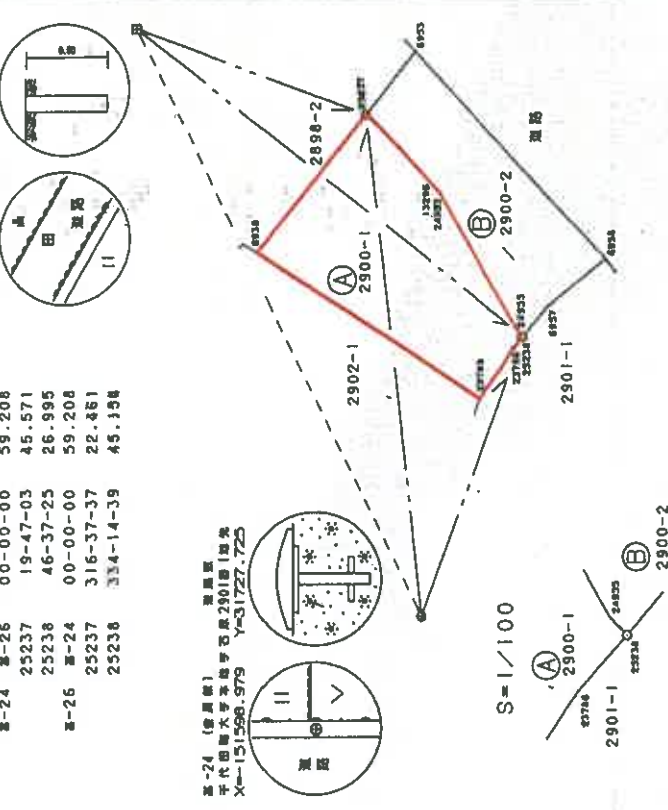
地図番号	Z ² 15-1
------	---------------------

山形県北広野町

寄-26 (コンクリート家) 測量図
子代田母木子本郷寄石原2897測量図
X=-151572.977 Y=31760.918

地番	X座標	Y座標	距離
寄-24	00-00-00	59.208	
	19-47-03	45.571	
	46-37-25	26.995	
寄-26	00-00-00	59.208	
	316-37-37	22.481	
	334-14-39	45.154	

寄-24 (測量図) 測量図
子代田母木子本郷寄石原2897測量図
X=-151568.979 Y=31727.725



委託者
中野 謙一

500

製作者

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

引張点一覽表

引張点	種別	X座標	Y座標
KJ-26	既設地角	-151572.877	21780.918
KJ-28	既設地角	-151479.170	31769.813
境界点	樁	94.482	尖角
	KJ-28	102.046	25-43-14
		106.287	11-49-35
境界点	樁	94.482	尖角
	KJ-28	44.358	273-15-54
		23.148	249-10-45

測量年月日	令和2年9月18日
測量家	佐藤誠

測量求積表

No.	種別	X	Y	辺長	点間No.
6936	既設地角	-151598.400	31728.644	19.192	23784
23784	既設地角	-151604.298	31746.953	0.635	23785
23785	既設地角	-151604.572	31747.412	24.389	6938
6938	測量プラスチック	-151584.052	31760.591	26.372	6500
6500	測量プラスチック	-151575.674	31738.642	24.181	6938
後面積	1076.675282	面積	537.8378410	537.83	m ²

No.	種別	X	Y	辺長	点間No.
6500	測量プラスチック	-151575.674	31738.642	26.372	6938
6938	測量プラスチック	-151584.052	31760.591	1.455	6939
6939	測量プラスチック	-151582.827	31761.376	4.844	6940
6940	測量プラスチック	-151579.428	31767.925	4.778	6941
6941	測量プラスチック	-151576.574	31769.749	6.182	6942
6942	測量プラスチック	-151571.266	31765.183	0.261	6943
6943	測量プラスチック	-151571.044	31765.321	7.500	6944
6944	測量プラスチック	-151583.565	31764.781	7.267	6504
6504	測量プラスチック	-151558.201	31768.659	1.024	6505
6505	測量プラスチック	-151559.097	31768.351	12.076	6502
6502	測量プラスチック	-151551.897	31748.805	4.568	6501
6501	測量プラスチック	-151549.510	31745.785	27.719	6500
後面積	1183.685184	面積	581.8475970	581.84	m ²

作成者

申請人

測尺

1

9月20日(作製)

登記年月日：令和5年12月15日

各階平面図

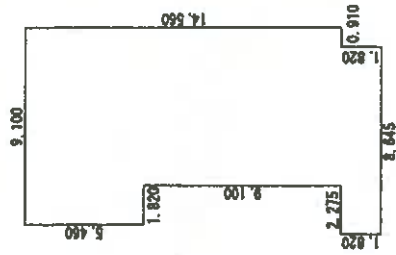
家屋番号 2902番1

建物図面

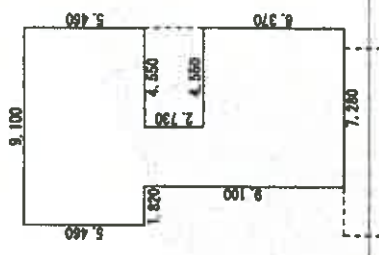
建物の所在 山県郡北広島町本地字石原2902番地1

物件3

1 階



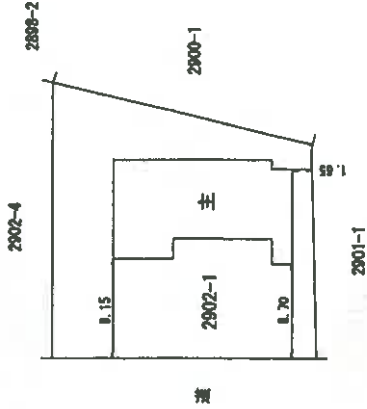
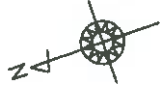
2 階



受命物件の

建物図面

・各階平面図写真し
(A3→A4に縮小)



作成者

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書面である。
(広島法務局可部出務所管轄)
令和7年7月25日 広島法務局

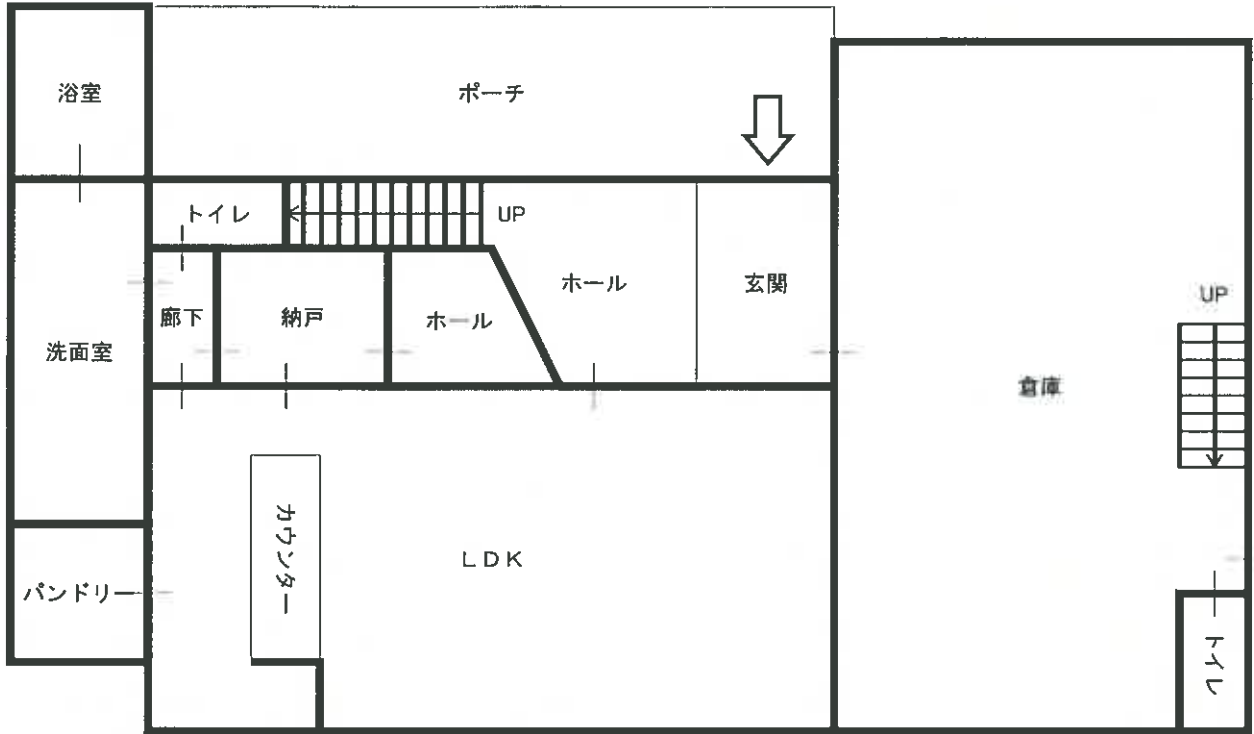
登記官

間取図

縮尺 約1/100



1階



2階

