

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嘱託が行われません。）

※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 6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 7年 7月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 7年 8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 7年 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	22,432,000 17,945,600	一括	4,490,000	298,332	0
1	5,963,000				
2	935,000				
3	6,856,000				
4	8,678,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東広島市西条町田口字金清
 地 番 2076番1
 地 目 雑種地
 地 積 389平方メートル

- 2 所 在 東広島市西条町田口字金清
 地 番 2076番3
 地 目 雑種地
 地 積 61平方メートル

- 3 所 在 東広島市西条町田口字金清
 地 番 2052番2
 地 目 宅地
 地 積 1408.49平方メートル

- 4 所 在 東広島市西条町田口字金清2052番地
 家屋 番号 2052番
 種 類 店舗
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 268.61平方メートル
 2階 257.25平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約380平方メートル
 2階 257.25平方メートル



物件目録

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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1～4】

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1, 2, 4】

本件所有者会社が占有している。

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 東広島市西条町田口字金清
 地 番 2076番1
 地 目 雑種地
 地 積 389平方メートル
- 2 所 在 東広島市西条町田口字金清
 地 番 2076番3
 地 目 雑種地
 地 積 61平方メートル
- 3 所 在 東広島市西条町田口字金清
 地 番 2052番2
 地 目 宅地
 地 積 1408.49平方メートル
- 4 所 在 東広島市西条町田口字金清2052番地
 家屋 番号 2052番
 種 類 店舗
 構 造 土蔵造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 268.61平方メートル
 2階 257.25平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約380平方メートル
 2階 257.25平方メートル



物件目録

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 約20平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 2 7 号
令和 7 年 1 月 7 日受理
令和 7 年 3 月 **21** 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 | 東広島市西条町田口字金清 |
| | 地 番 | 2076番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 389平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市西条町田口字金清 |
| | 地 番 | 2076番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東広島市西条町田口字金清 |
| | 地 番 | 2052番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1408.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東広島市西条町田口字金清2052番地 |
| | 家屋 番号 | 2052番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 268.61平方メートル
2階 257.25平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり				
住居表示	広島県東広島市西条町田口2052番地2				
土地	物件 1～3				
現況地目	■宅地（物件3） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件1、2）				
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 □その他の者 ・上記の者が物件3の土地に下記建物（物件4）を所有し、占有している。 ・上記の者が物件1、2の土地をアスファルト舗装された更地の状態で占有している。				
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	- 物件1の土地と物件3の土地との間に公図上、水路があるが、その水路を含めて、本件各土地が一体地として利用されている。 - 物件2の土地の北側が道路（広島県道）に接面し、物件3の土地の南東側が道路（里道）に接面している。				
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が異なる（■主たる建物 □附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ■床面積：1階 約380㎡、2階 257.25.79㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：事務所 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積：約20㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：事務所 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積：約20㎡
{	種類：事務所 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積：約20㎡				
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 店舗（動産等を残置した空き家） 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 ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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

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 (元所有者会社破産管財人弁護士)	1 私は、本件各土地及び本件建物の所有者会社である株式会社天亀の破産管財人でしたが、同社の破産手続は令和6年12月に終了しています。 私が同社の破産管財人であった期間に本件各土地及び本件建物について、第三者との間での賃貸借関係はありませんでした。 本件建物内にあった同社の動産等については、処分できる物は処分しています。

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、建物間取図及び添付写真等のとおりである。
 なお、添付の写真に記した境界は、公図、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。
 - 2 本件各土地については、法務局に公図（法第14条第1項地図）及び地積測量図が備え付けられていることから、測量等によって、物件1の土地と物件3の土地の間の水路との境界、物件3の土地の北東側隣地（公図上「2049-1+2049-2+2049-4」の土地）との境界及び本件各土地の範囲等は、明確になるものと思われる。
 - 3 本件建物の北西側にある高床式建物（添付写真5、6参照）については、未登記であること、この建物内には、所有者会社の帳簿等が存在し、第三者の占有を明示するものが見当たらないこと、本件建物との位置関係等から、所有者会社の所有を推認するのが合理的であり、本件建物の未登記附属建物と考えるのが相当と思われる。
 - 4 本件建物の占有については、本件建物内には、本件建物の所有者会社である株式会社天亀宛ての書類等があり、所有者以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことから、所有者が動産等の一部を残置した空き家の状態で、本件建物を使用、占有しているものと認めた。
 なお、株式会社天亀については、同社の登記簿等によると、令和5年6月9日に広島地方裁判所で破産手続が開始し、A弁護士が破産管財人となり、令和6年12月3日に破産手続廃止の決定が確定している。

以上

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 月 8 日 () 11:40-11:43	東広島市役所	建物課税関係調査 (返送用切手 110 円同封)
7 年 1 月 8 日 () 11:50-12:35	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7 年 1 月 8 日 () 13:30-14:20	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 月 24 日 () 9:55-9:58	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 2 月 18 日 () 9:35-9:40	広島法務局東広島支局	建物図面交付申請
7 年 2 月 18 日 () 9:55-12:40	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)

(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 2 月 18 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。

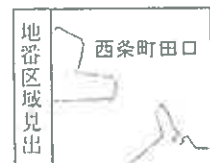
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 司

+51514.784 |



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。

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成10年3月26日

公用

0326057

前.2076-1 修新

土地所在図
地積測量図

地番 2076-5・2076-1

土地の所在 東広島市西条町大字田口字金清

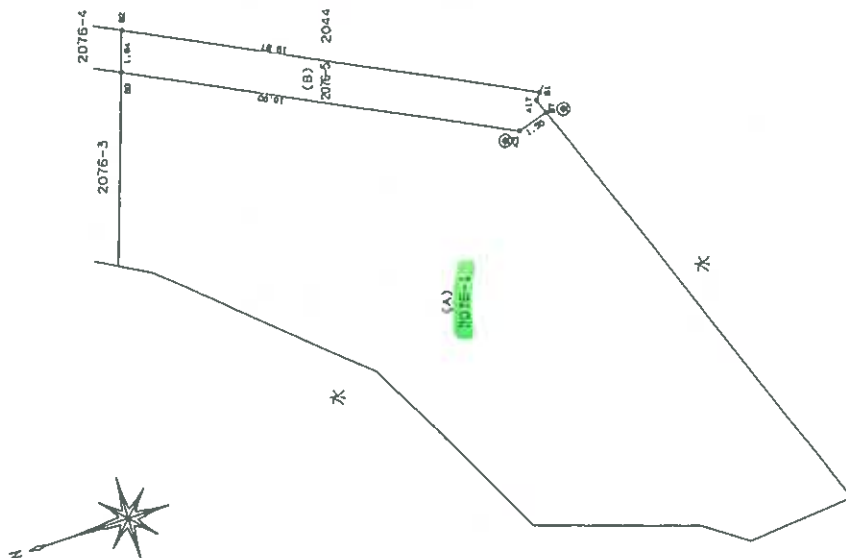
地図 F.25-3	番号

H 10.3.26

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(40141)



点番	(B) 2076-5	X 座標	Y 座標	Xn-1-Xn-1	Yn-1(Xn-1-Xn-1)	距離
82		24.782	20.735	19.674	407.940390	1.94
89		24.822	18.787	-18.642	-350.227254	18.90
K3	林道敷地	6.140	15.861	-19.975	-316.823475	1.55
B7	新設三層橋	4.847	16.727	-0.836	-13.993772	0.73
A17		5.304	17.301	0.301	5.201601	0.39
B1		5.148	17.667	19.478	344.117826	19.87
総面積		76.231316		22.11	38.1156580	

分別面積	面積	合計
地積	76.231316	428.0000000
(B) 2076-5		38.1156580
(A) 2076-1		389.8843420

西側境界線 ⑤...石垣 ⑦...アスファルト ①...コンクリート ②...金網 ③...金網 ④...列木 ()

作製者

土地家産調査士

年 3月20日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

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1月8日 広島法務局東広島支局

登記官

登記年月日：平成10年3月26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1月8日 広島法務局東広島支局

登記官

(2 枚目)

請求番号：12-5

前.2076-3. 修 新

土地所在図
地積測量図

地 番 2076-4.2076-3

土地の所在 東広島市西条町大字田口字金清

地 図 号	F.25-3
番 号	

0326056

17.10.3.26

縮小 (A3→A4)

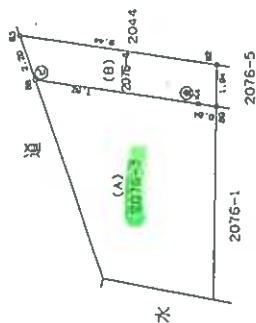
地 積 測 量 図

(70斗2)



測 点	(B)	2076-4	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距 隔
B8	計量金庫	33.398	20.109	8.450	169.921050	2.20	
B3		34.111	22.192	-8.616	-191.206272	9.44	
B2		24.782	20.735	-9.289	-192.607415	1.94	
B9		24.822	18.787	0.879	16.513773	0.84	
K4	新設金庫	25.661	18.916	8.576	162.223616	7.82	
合計			35.155248	面 積	17.5776240		m ²
				延 坪	17		

分割前面積	79.0000000
相当 延 坪	面 積
(B) 2076-4	17.5776240
残 地	61.4223760
(A) 2076-3	61



面積換算 ⑤...石 ⑦...ブラスチック ①...コンクリート ②...金庫 ③...金庫 ④...別荘

作製者

土地家屋調査士

年 3 月 20 日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成10年5月14日

公用

土地所在図
地積測量図

地番
2052-2-2052-1

土地の所在
東広島市西条町大字田口字金清

0326043

地積番号 F 25-3

2049-1, 2049-3
2049-2, 2049-4



座標求積表

地番	2052-2	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _n	Y _n	辺長
K171	面積	-38.951	-19.088	236.061296	7.76	
K178	面積	-34.953	-12.443	-101.435336	8.16	
K179	面積	-30.809	-5.413	-50.936330	9.69	
K180	面積	-25.543	2.722	43.979334	18.64	
K181	面積	-14.652	17.849	320.907171	10.08	
K182	面積	-7.564	25.017	234.259188	3.43	
K183	面積	-5.288	27.587	297.332686	14.32	
K184	面積	3.214	16.064	10.714688	19.84	
K186	面積	-4.621	-2.164	16.825100	0.65	
K187	面積	-4.561	-2.811	-3.125832	1.16	
K215	面積	-3.509	-3.301	-19.829107	4.98	
K216	面積	1.446	-3.806	-17.754990	1.14	
K217	面積	1.156	-4.909	-0.461446	3.72	
K185	面積	1.540	-8.609	0.241032	26.62	
K172	面積	1.128	-35.227	741.880620	23.81	
K108	面積	-19.520	23.352	553.769328	6.01	
K73	面積	-22.586	-28.525	554.554525	18.99	
計				2816.981967		
計				1408.4909835		
計				1408.49	m ²	
計				426.06	坪	

地番	2052-1	地積	1408.4909835
公積	3078.2643090	地積	1669.773255
		地積	1669.77 m ²

製作者
平成10年5月15日作成

地積測量図 ⑤-石炭 ⑦-ガス・ガス・ガス ③-コンクリート ④-金庫 ⑥-金庫 ⑧-石炭 ⑨-石炭

申請人

縮尺

1/500

地積測量図

(物143)

縮小 (A3→A4)

11.105.14

新地番
2052-2-2052-1

土地の所在
東広島市西条町大字田口字金清

0326043

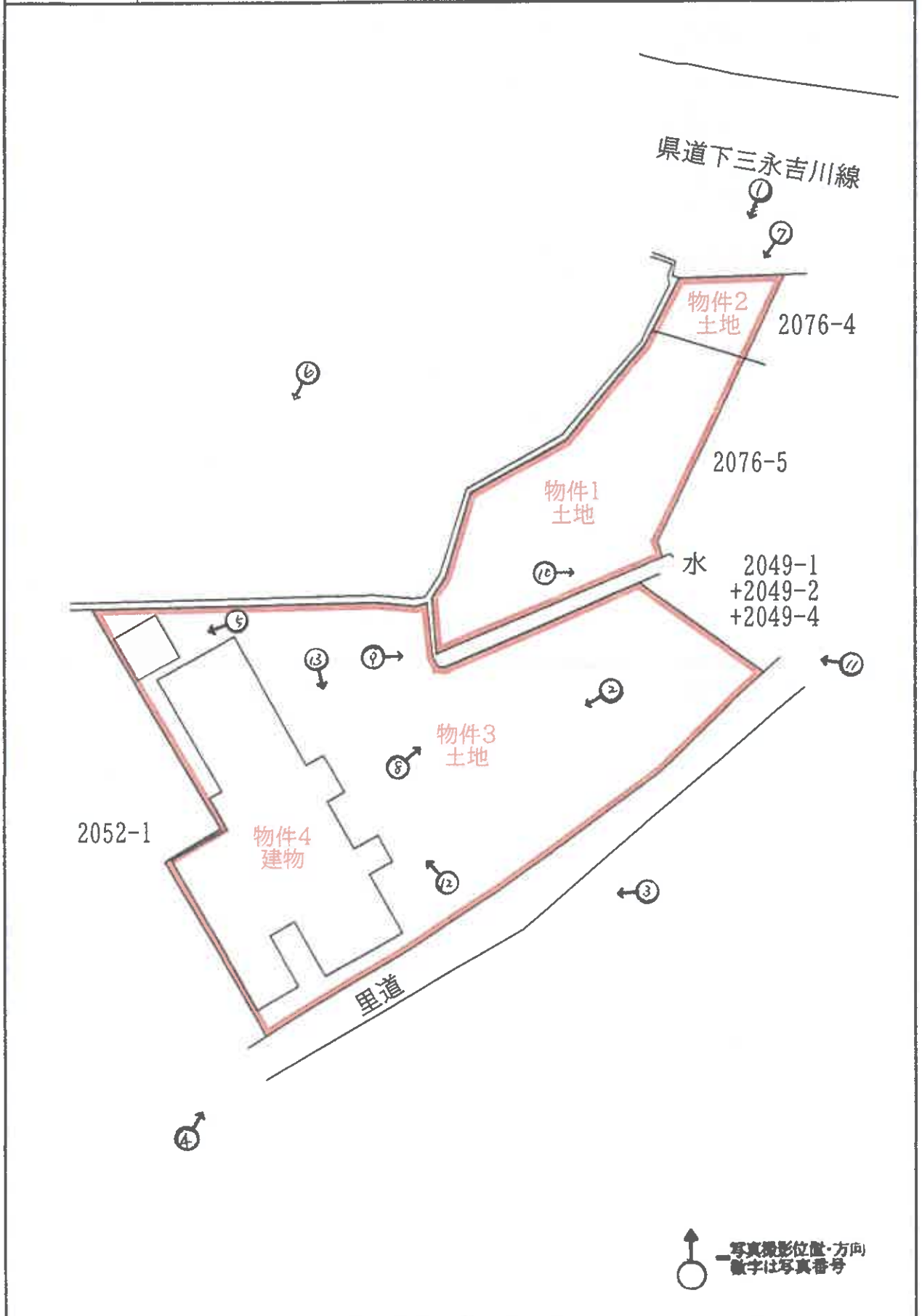
これは図面に記録されている内容を証明したものである。
令和7年1月8日 広島法務局東広島支局 登記官

(8枚目)

土地建物位置関係図



事件番号 令和6年(ケ)第127号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

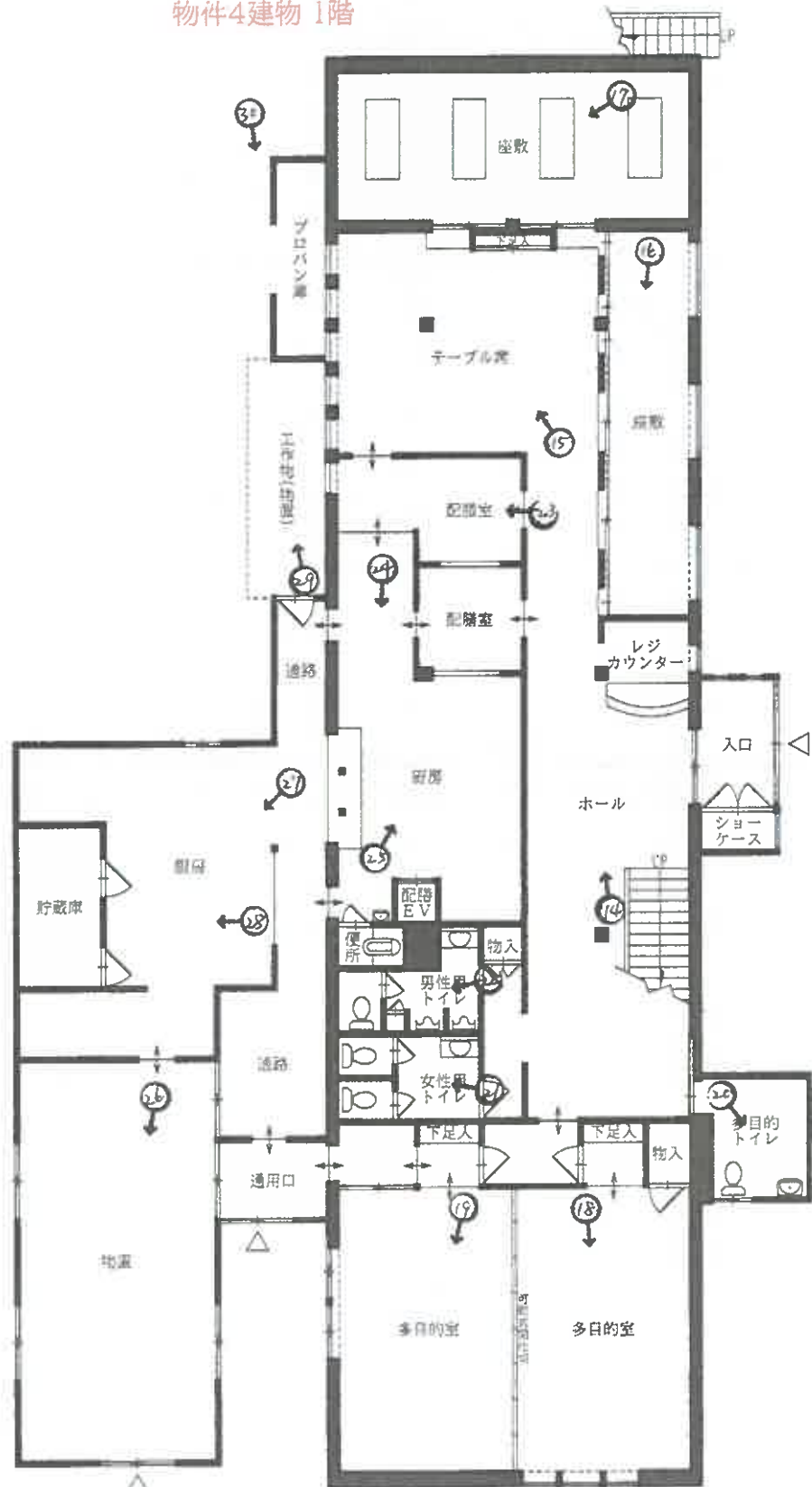
S ≒ 1 / 500

建物間取図



事件番号 令和6年(ケ)第127号

物件4建物 1階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

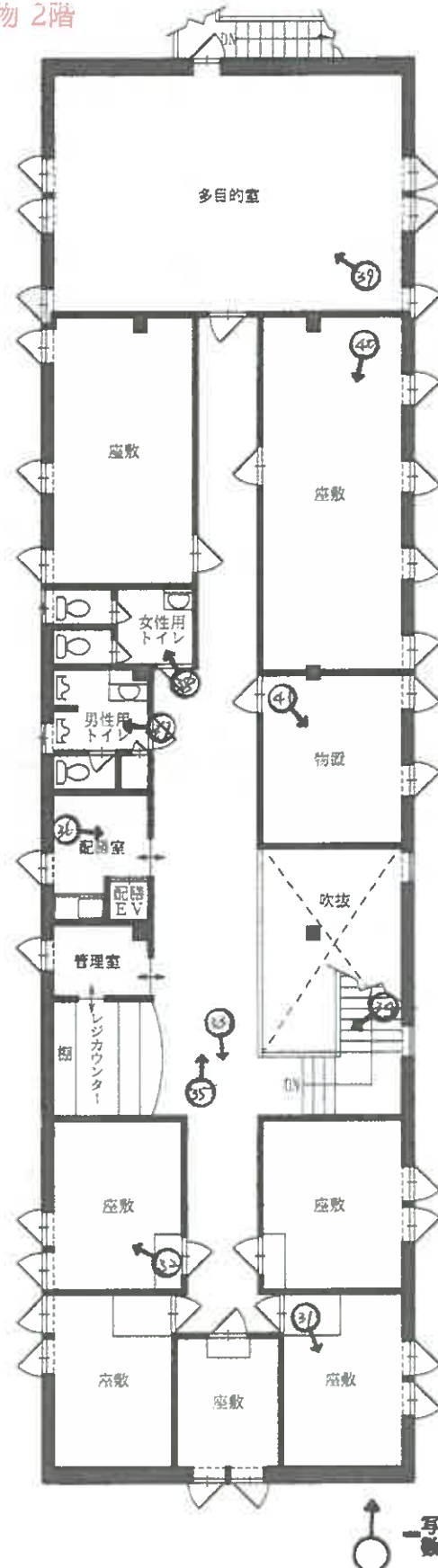
S ≒ 1/150

建物間取図



事件番号 令和6年(ケ)第127号

物件4建物 2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

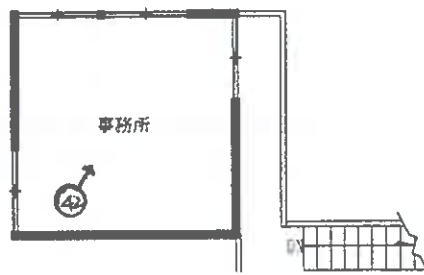
S ≒ 1 / 150

建物間取図



事件番号 令和6年(ケ)第127号

物件4 附属建物(未登記)



↑ 写真撮影位置・方向
— 数字は写真番号

S ÷ 1 / 150



写真4



本件建物

写真5



本件建物

未登記附属建物

写真6



本件建物

未登記附属建物

写真7

物件1の土地

物件2の土地

本件建物



写真8

水路

物件1の土地

目的外土地(2049-1+2049-22049-4)

物件3の土地



写真9

水路

物件3の土地

物件1の土地



写真 1 0

目的外土地(2049-1+2049-22049-4)

物件 1 の土地



物件 3 の土地

水路

写真 1 1

本件建物

物件 3 の土地



道路

目的外土地(2049-1+2049-22049-4)

写真 1 2

本件建物



写真13



写真14 (本件建物 1階)



写真15 (本件建物 1階)



写真16 (本件建物 1階)



写真17 (本件建物 1階)



写真18 (本件建物 1階)



写真19 (本件建物 1階)



写真20 (本件建物 1階)



写真21 (本件建物 1階)



写真2 2 (本件建物 1階)



写真2 3 (本件建物 1階)



写真2 4 (本件建物 1階)



写真 2 5 (本件建物 1 階)



写真 2 6 (本件建物 1 階)



写真 2 7 (本件建物 1 階)



写真 2 8 (本件建物 1 階)



写真 2 9 (本件建物 1 階 (工作物内))



写真 3 0 (本件建物のプロハン庫)



写真3 1 (本件建物 2階)



写真3 2 (本件建物 2階)



写真3 3 (本件建物 2階)

穴が開いている箇所



写真3 4 (本件建物 2階への階段)

穴が開いている箇所



写真3 5 (本件建物 2階)



写真3 6 (本件建物 2階(雨漏りがしていると思われる箇所))



(24枚目)

写真37 (本件建物 2階)



写真38 (本件建物 2階)



写真39 (本件建物 2階)



写真40 (本件建物 2階)



写真41 (本件建物 2階)



写真42 (本件建物(未登記附属建物)内)



令和6年(ケ)第127号
令和7年2月18日現地調査
令和7年3月28日評価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,432,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,963,000円
物件2(土地)	金 935,000円
物件3(土地)	金 6,856,000円
物件4(建物)	金 8,678,000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 地 地 地 在 番 目 積	東広島市西条町田口字金清 2076番1 雑種地 389㎡	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	東広島市西条町田口字金清 2076番3 雑種地 61㎡	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	東広島市西条町田口字金清 2052番2 宅地 1,408.49㎡	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東広島市西条町田口字金清2052 番地 2052番 店舗 土蔵造瓦葺2階建 1階 268.61㎡ 2階 257.25㎡ 延べ 525.86㎡	1階 約380㎡ 2階 257.25㎡ 延べ 約637㎡ 未登記附属建物あり (特記事項参照)

番号	特 記 事 項
	土地の画地認定について 物件1土地と物件3土地の間には公図上、水路が介在している。現状では当該水路部分(以下「介在水路」)も含めて物件1～3土地にアスファルト舗装がなされており、全体を一体利用しているものと思われる(「現況調査報告書」参照)。しかし、東広島市建設管理課、開発指導課及び建築指導課で調査した結果(下記参照)からは、本件土地及び介在水路を一体地として扱うことは困難であり、介在水路で分断されている「物件1・2土地」と「物件3土地」を別画地と認定して評価を行うことが妥当であると判断した。 <建設管理課回答> 介在水路部分について占用許可に関する記録は存在しない。今後、占用が許可されるか否かは、所有者等による占用許可申請を受け、現地調査した後でなければ回答できない。 <開発指導課及び建築指導課> 「物件1・2土地」と「物件3土地」を合わせて一体地として認定するには、介在水路に対して占用許可が原則として必要となる。占用許可の存在が確認できない現状においては、一体利用を前提とした開発許可や建築確認等は認められず、「物件1・2土地」と「物件3土地」は別々の画地として扱うことになると思われる。ただ、関係する他の課と総合的な協議も必要となるため、具体的な利用計画が出されない限り確定的な回答をすることはできない。なお、一体利用が認められない場合には、「物件1・2土地」と「物件3土地」では開発許可基準及び建築許可基準、接道判断の対象となる道路等、都市計画法及び建築基準法等の法律上の扱いが異なることになる点に注意を要する。 未登記附属建物について 種 類:事務所 構 造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積:約20㎡

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及び2)

位 置 ・ 交 通	JR山陽本線「西条」駅の南方・直線距離約5.1km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地が残る中に、農家住宅、一般住宅、店舗等が混在する地域		
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 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例	
画 地 条 件	規模 物件1 物件2 合計	389 m ² 61 m ² 450 m ²	間口 約 9.8 m 奥行最大 約 38 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側 約14～20m 舗装県道 高低差 ほぼ等高 ※ 北側県道は、東広島市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。		
土地の利用状況等	現状はアスファルト舗装された更地の状態である。 隣地は店舗、併用住宅、一般住宅、空き地等。 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	・ 市街化調整区域について(東広島市開発指導課回答) 物件1・2土地について、開発許可を受けた記録は存在しないとのことであつた。よって、買受人等の第三者が対象地を開発する場合又は対象地上に建築物を建築する場合は、原則として都市計画法第29条の開発許可又は第43条の建築許可が必要となるとのこと。 なお、市街化調整区域における開発許可及び建築許可の要否及び可否の基準は非常に複雑であり、属人的な要件も含めて個別具体的に判断されるため、開発指導課に事前に相談する等、買受希望者自身による慎重な確認を要する。 ・ 自然災害について 洪水浸水想定区域図によると、対象土地は洪水による水害が想定される区域に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。 ・ 埋蔵文化財について 東広島市出土文化財管理センターに確認したところ、対象土地には周知の埋蔵文化財は無いとの回答を得た。ただ、回答の際、「開発申請の際には、再度協議をお願いします。※試掘調査が必要となる可能性があります。」との付言がなされた。この点につき、買受希望者は注意を要する。
----------------	--

(物件3)

位 置 ・ 交 通	JR山陽本線「西条」駅の南方・直線距離約5.1km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地が残る中に、農家住宅、一般住宅、店舗等が混在する地域		
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 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例	
画 地 条 件	規 模 物件3 1,408.49 m ²	間 口 約 57.5 m 奥行最大 約 43.5 m 形 状 不整形 接面状況 中間面地 そ の 他 ほぼ平坦地	
接面道路の状況	南東側 約3.4～4.8m 舗装里道 高低差 ほぼ等高 ※ 南東側里道は、東広島市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要であ		
土地の利用状況等	現状は物件4の建物が存する。 隣地は一般住宅、共同住宅、倉庫、空き地等。 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 なし 本物件内への引込 あり (特記事項参照)	
	※ 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	・ 市街化調整区域について(東広島市開発指導課回答) 物件3土地について、開発許可を受けた記録は存在しないとのことであつた。よって、買受人等の第三者が対象地を開発する場合又は対象地上に建築物を建築する場合は、原則として都市計画法第29条の開発許可又は第43条の建築許可が必要となるとのこと。 ただし、建替えに係る許可基準である「東広島市広島県開発審査会提案基準」第7号において「既存の建築物は、違法に建築されたものでないこと。」が前提とされているため、適法性が確認できない物件4建物を既存建築物とする建替えが認められるかは不明である。また、同一敷地内において既存建物と同一用途・同一規模の建物への建替なら許可そのものが不要となる場合もあるが、上記と同様に物件4建物の適法性に疑義があるため、断定的な回答は不能とのこと。違法建築の場合、違法状態が解消されない限り新たに別の許可等を出すことは考えにくいいため、買受人は要注意である。 なお、市街化調整区域における開発許可及び建築許可の要否及び可否の基準は非常に複雑であり、属人的な要件も含めて個別具体的に判断されるため、開発指導課に事前に相談する等、買受希望者自身による慎重な確認を要する。 ・ 上水道について(東広島市水道局回答) 現状では県道下に敷設されている本管から物件1・2土地を経由して物件3土地内に引込を行っているとのこと。 ・ 自然災害について 洪水浸水想定区域図によると、対象土地は洪水による水害が想定される区域に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。 ・ 埋蔵文化財について 東広島市出土文化財管理センターに確認したところ、対象土地には周知の埋蔵文化財は無いとの回答を得た。ただ、回答の際、「開発申請の際には、再度協議をお願いします。※試掘調査が必要となる可能性があります。」との付言がなされた。この点につき、買受希望者は注意を要する。
----------------	---

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): (記載無) 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 約 0 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: 漆喰・亜鉛メッキ鋼板等 内 壁: 漆喰・あらわし・クロス貼り・タイル等 天 井: クロス貼り・あらわし・化粧板・数目天井等 床 : 小石床・コンクリート・フローリング・畳・カーペット・塩ビシート等 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: 店舗 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	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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 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。 ・ 東広島市建築指導課にて調査を行ったところ、平成7年の改築に関する建築確認の記録は存在するが、完了検査を受けていないことが判明した。また、その他の増築については建築確認及び完了検査ともその記録が発見できず、違法増築の可能性はある。市街化調整区域内の違反行為には厳格な運用がなされることが多く、買受人は都市計画法等に規定する是正措置命令を受ける可能性がある点には十分注意を要する。 ・ 登記記録には、大正8年11月6日売買を原因とする所有権移転登記が存在する。この登記記録を前提にすると物件4建物は建築後100年以上経過した古い建物と考えられ、実際に老朽化している。 また、平成7年に倉庫(酒蔵)から店舗に改築された建物であるが、店舗閉鎖後は放置されたままであり、維持管理の状態はやや劣る。外壁には亀裂が多数見られ、内部の壁及び天井には破損箇所が複数確認された。

区 分	附属建物(未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): (未登記) 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 約 0 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: 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁: クロス貼り等 天 井: 化粧板等 床 : 塩ビシート等 設 備: 電気等 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: 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	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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 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。 ・ 東広島市建築指導課において、当該附属建物に関する建築確認等の記録は発見できなかった。市街化調整区域内の違反行為には厳格な運用がなされることが多く、買受人は都市計画法等に規定する是正措置命令を受ける可能性がある点には十分注意を要する。 ・ 簡易な構造の建物である。外部の鉄骨部分には錆が見られ、内部クロスも劣化している。店舗閉鎖後は放置されたままであり、維持管理の状態はやや劣る。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1・2及び物件3)

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	29,200	0.75	389		1	8,519,000
2	29,200	0.75	61		1	1,336,000
3	29,200	0.63	1,408.49	0.70	1	18,137,000

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14m舗装県道に略等高接面する地積約400㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(東広島-26)

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
33,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	29,200

◇ 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・2)

間口狭小	0.92
奥行逡減	0.94
奥行長大	0.92
不整形	0.94
相乗積	0.75

(物件3)

系統連続性	0.96
道路幅員	0.92
道路種類	0.98
環境条件	0.90
面積過大	0.85
不整形	0.95
相乗積	0.63

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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、建物取壊費用等を考慮した。

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、現在の状態を考慮して求めた現価率を乗じることにより、建物価格を求めた。

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・主である建物	200,000	約637	0.05	1	6,370,000
4・附属建物(未登記)	150,000	約20	0.05	1	150,000
合計					6,520,000

ウ 現価率:

(物件4・主である建物)

現状の老朽化の程度を勘案して、現価率を5%と査定した。

(物件4・附属建物(未登記))

現状の老朽化の程度を勘案して、現価率を5%と査定した。

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、物件3土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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
3	18,137,000	0.40 法定地上権	7,255,000

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) 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	8,519,000			1.00	0.70	5,963,000
2	1,336,000			1.00	0.70	935,000
3	18,137,000	- 7,255,000		0.90	0.70	6,856,000
4	6,520,000	+ 7,255,000	1.00	0.90	0.70	8,678,000
一括価格(合計)						22,432,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、物件4建物の適法性が確認できない点及びその影響から物件3土地上で物件4建物を既存建物とする建替の可否が不確定となっている点を考慮した結果、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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(東広島-26)

所 在 : 東広島市西条町御園字字道天1628番2
価 格 : 33,600円/㎡
位 置 : JR山陽本線「西条」駅 南方 道路距離約3.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 684㎡
供給処理施設 : 無
接 面 街 路 : 南側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率 70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	4,507,732	円(1㎡当たり)	11,588	円、課税地積	389.00㎡	)
物件2	706,868	円(1㎡当たり)	11,588	円、課税地積	61.00㎡	)
物件3	16,321,582	円(1㎡当たり)	11,588	円、課税地積	1,408.49㎡	)
物件4	6,435,866	円(1㎡当たり)	12,239	円、課税床面積	525.86㎡	)

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

- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/25000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



事件番号 令和6年(ケ)第127号



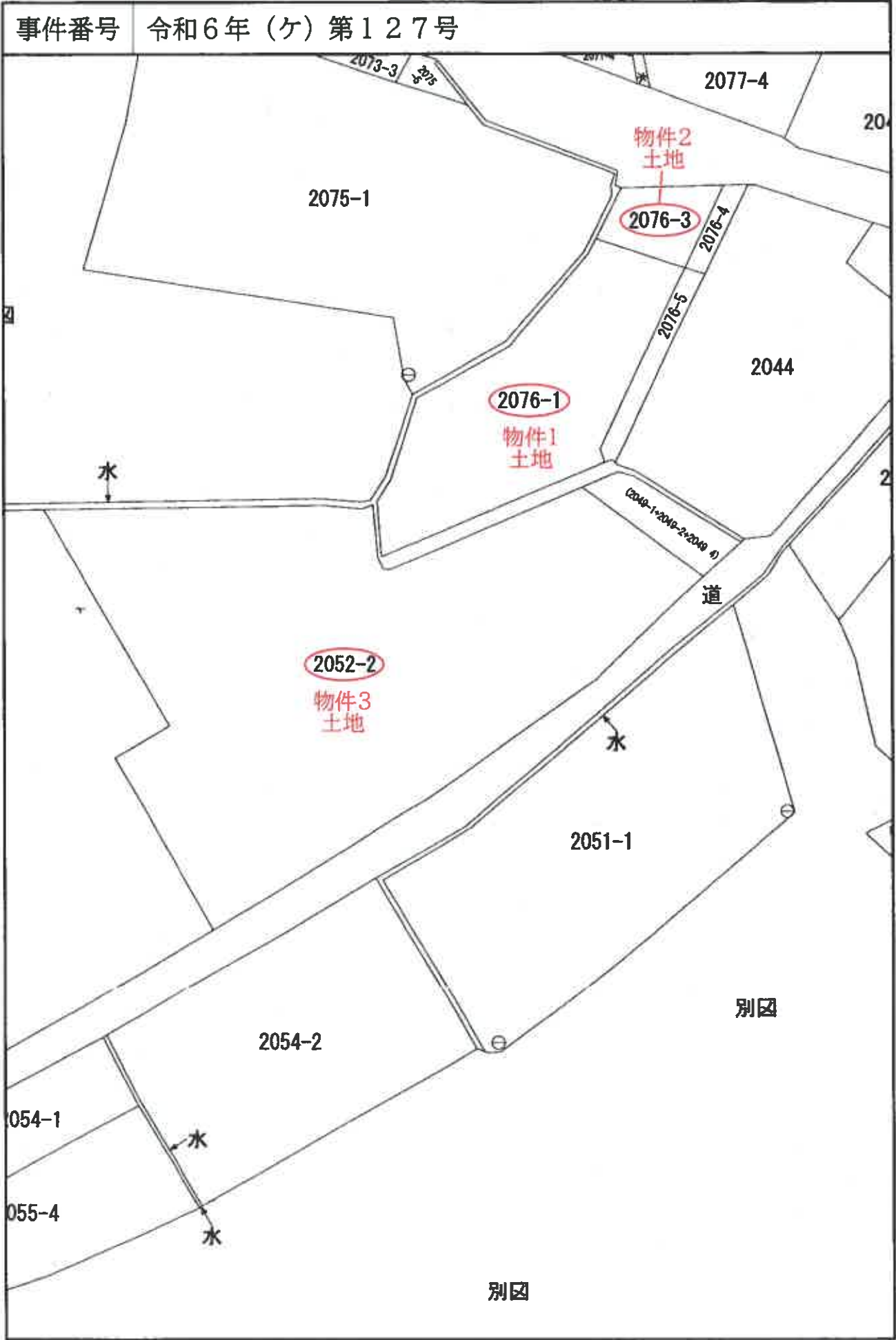
位置図



事件番号 令和6年(ケ)第127号



公図写



0326057

前. 2076-1 1/2 新

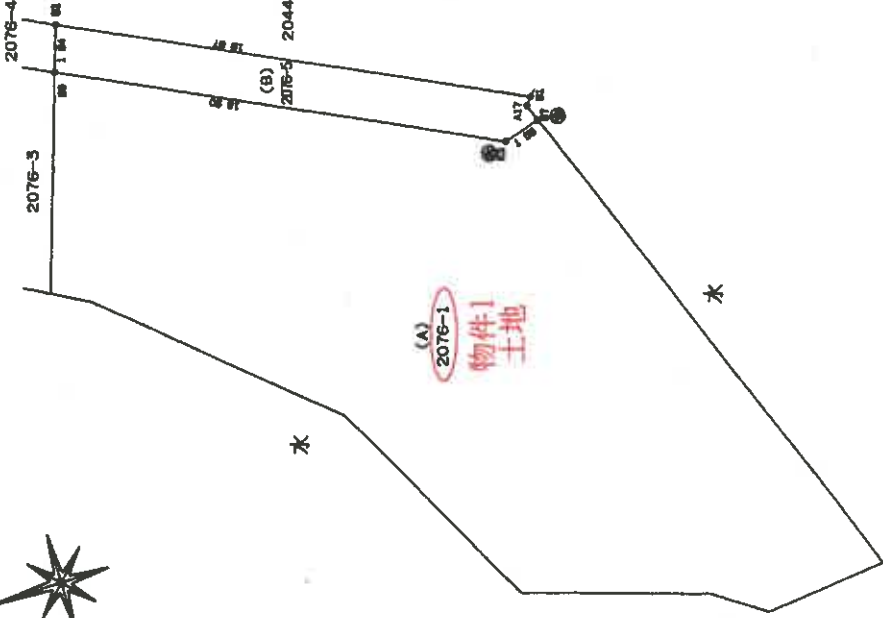
土地所在図
地積測量図

地番 2076-5・2076-1

土地の所在 東広島市西条町大字田口字金清

地番	図 F'25-3
番号	

H 10. 3. 26



測量 (B) 2076-5

点	X	Y	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	面積
B2	24 782	20 735	19 674	407 940390	1 94
B9	24 822	18 787	-18 642	-350 227254	18 90
K3	6 140	15 861	-19 975	-316 823475	1 55
B7	4 847	16 727	-0 836	-13 983772	0 73
A17	5 304	17 301	0 301	5 207601	0 39
B1	5 148	17 667	19 478	344 117826	19 87
合計	76 231316			38 1156580	m²

分納面積	428 0000000
符号	面
(B) 2076-5	38 1156580
無	389 8843420
(A) 2076-1	389

地積測量図写
B4をA4に縮小

資料提供 ⑤ 石 ⑦ ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

作製者 土地家屋調査士

年 3 月 20 日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

0326056

前 2076-3 修 新

土地所在図
地積測量図

地 番 2076-4 2076-3

土地の所在 東 広 島 市 西 条 町 大 字 田 口 字 金 清

地 図 番 号	F'25-3
縮 尺	

17
10
3
26



地 番	(B) 2076-4	X	Y	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	延 坪
88	所収金属点	33 398	20 109	8 450	169 921050	2 20
83		34 111	22 192	-8 616	-191 206272	9 44
82		24 782	20 735	-8 289	-192 607415	1 94
89		24 822	18 787	0 879	16 513773	0 84
K4	所収金属標	25 661	18 815	8 576	162 223616	7 82
総面積		35 155248		面積	17 5776240	m
				面積	17	

分割前面積	延 坪	面 積
符号	延 坪	面 積
(B) 2076-4		17 5776240
其 地		61 4223760
(A) 2076-3		61



地積測量図写
B4をA4に縮小

境界線種類 ⑤ 石 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

作製者 土地家屋調査士

日 3 月 20 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

前 2052. 物新

土地積測圖

地 番 2052- 2052-1

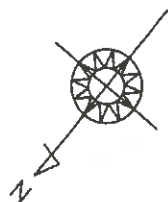
土地の所在

地圖番号 F 25-3

2049-1 2049-3
2049-2 2049-4

103

17 10 5.14



張清文題

地 點		2052-2		地 點		2052-2	
測 点	價 值	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _{n-1}) Y _n	邊 長		
K171	金銀坑	-38 961	-19 088	236 061296	7 16		
K178		-34 953	-12 443	-101 435336	8 16		
K179		-30 809	-5 413	-50 936330	9 69		
K180		-25 543	2 722	43 979354	18 64		
K181		-14 652	17 849	320 907171	10 48		
K182		-7 564	25 017	234 259188	3 43		
K183		-5 288	27 587	297 332686	14 32		
K184		3 214	16 064	10 714688	19 14		
K186		-4 621	-2 164	16 825100	0 65		
K187		-4 561	-2 811	-3 125832	1 16		
K215		-3 509	-3 301	-19 829107	4 98		
K216		446	-3 806	-17 754990	1 14		
K217		1 156	-4 909	-0 461446	3 72		
K185	金銀坑	1 540	-6 609	0 241052	26 12		
K172	金銀坑	1 128	-35 227	741 880620	23 31		
K108		-19 520	-23 352	553 769328	6 21		
K73		-22 586	-28 525	554 554525	18 39		
			倍 數 值	2816 981957			
			題 值	1408 4909835			
			地 值	1408 49	m ²		
			坪 數	426 06	坪		

房屋地籍	④ 2052-1	地籍	地籍	地籍
公房	3078 2643090	地籍	地籍	地籍
		1408 4909835	1669 7733255	1669 77 m ²

地積測量図写
B4をA4に縮小

境界線通過 (右) 石灰 (ラ) プラスチック炭 (ロ) コンクリート炭 (金) 金属炭 (ニ) 金属炭 (ホ) 灰み ()

作者

(平成 10 年 5 月 13 日作製)

申請人

織尺

500

0342086

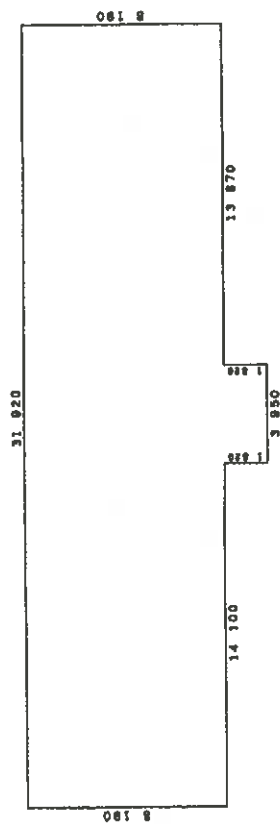
各階平面

建物図面

家屋番号 2052

建物の所在 東広島市西条町大字田口字金清2052番地

1階



不接接

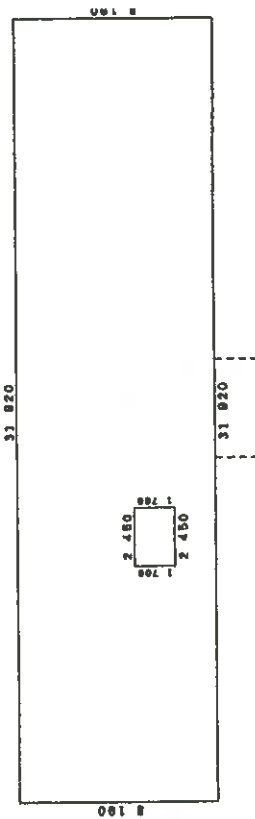
$$31,920 \times 8,180 = 261,424.8$$

$$3,950 \times 1,820 = 7,189.0$$

$$\text{計} \quad 268,613.8$$

床面積 268.61 m²

2階



不接接

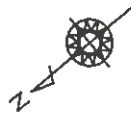
$$31,920 \times 8,180 = 261,424.8$$

$$3,950 \times 1,820 = 7,189.0$$

$$\text{計} \quad 268,613.8$$

床面積 268.61 m²

2049-1線3線



水

081.8

13,870

3,950

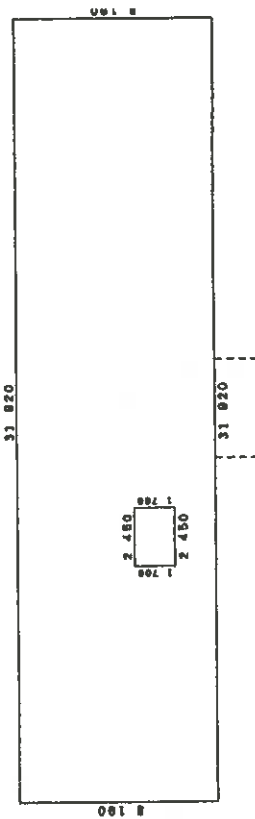
$$31,920 \times 8,180 = 261,424.8$$

$$3,950 \times 1,820 = 7,189.0$$

$$\text{計} \quad 268,613.8$$

床面積 268.61 m²

2階



不接接

$$31,920 \times 8,180 = 261,424.8$$

$$3,950 \times 1,820 = 7,189.0$$

$$\text{計} \quad 268,613.8$$

床面積 268.61 m²

2052

2002-1

1.48

08.07

F' 25-4

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

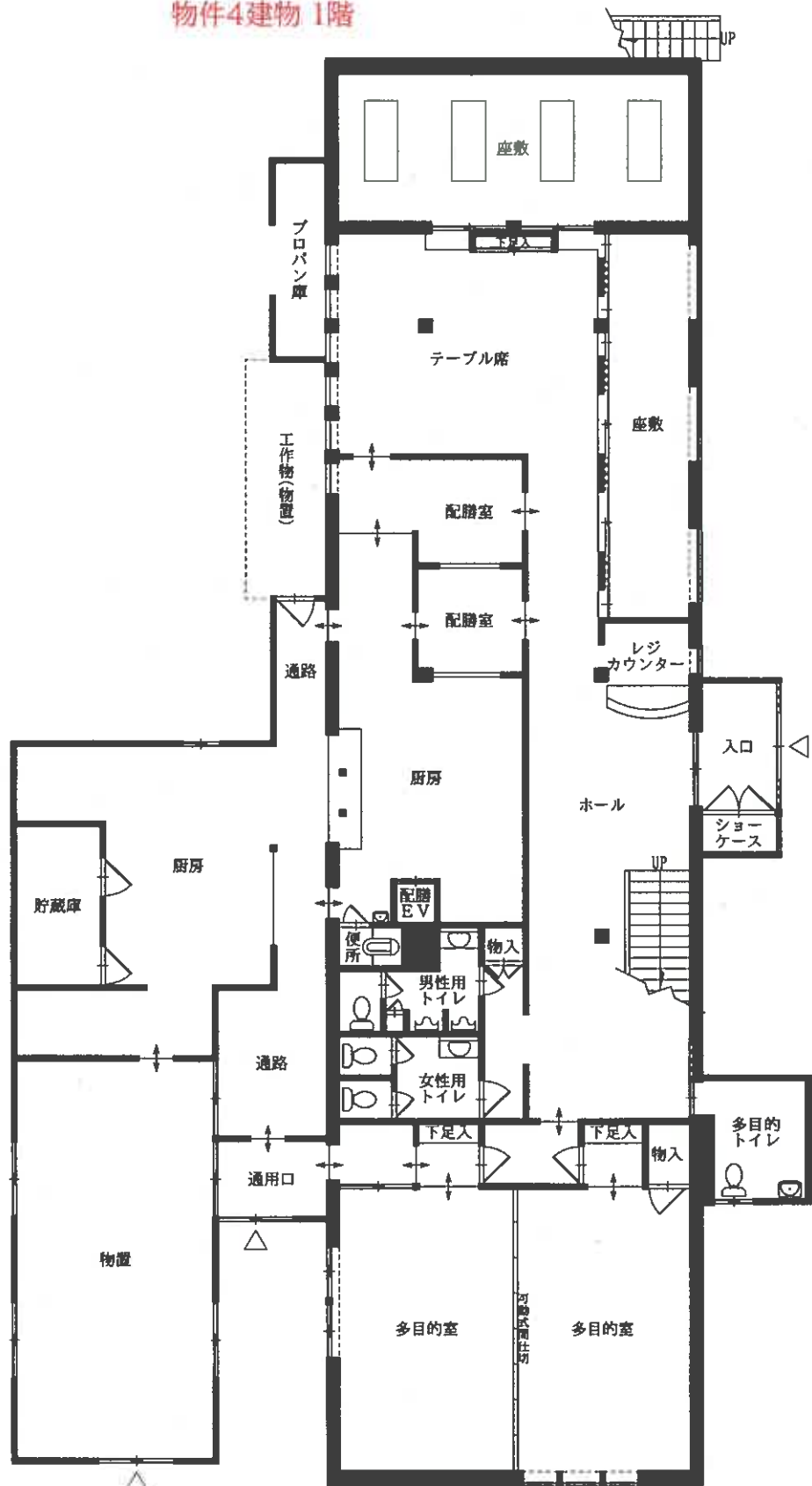
(広島県土地家屋調査士会館)

建物間取図



事件番号 令和6年(ケ)第127号

物件4建物 1階

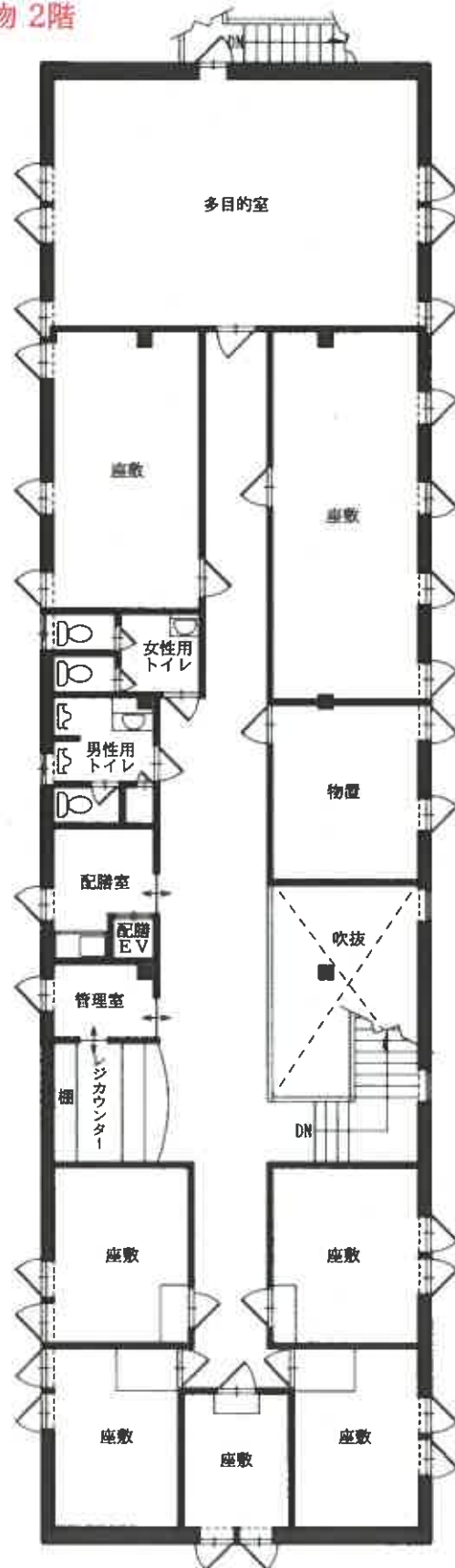


建物間取図



事件番号 令和6年(ケ)第127号

物件4建物 2階



建物間取図



事件番号	令和6年（ケ）第127号
------	--------------

物件4 附属建物(未登記)

