

ご 案 内

本件の評価書については、当初の評価書の内容を補充した「補充書」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。

ご注意ください！

この競売事件は、
広島地裁本庁で取扱っています。

入札その他の手続きの際には、必ず、
**広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間
入札の公告」に記載してある事件番号）**
で行ってください。

なお、**入札手続等は、広島地方裁判所
本庁の執行官が取り扱います。**入札書を
誤って呉支部又は三次支部に提出すると
無効になりますのでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第4部不動産執行係

TEL（082）502－1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL（082）228－0421（代表）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 24 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 月 24 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）
1～3	378,000 302,400	一括	80,000	35,138	0
1	86,000				
2	83,000				
3	209,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 江田島市江田島町切串三丁目
 地 番 11514番1
 地 目 宅地
 地 積 211.66平方メートル

持分2分の1

2 所 在 江田島市江田島町切串三丁目
 地 番 11514番5
 地 目 宅地
 地 積 203.90平方メートル

持分2分の1

3 所 在 江田島市江田島町切串三丁目11514番地1、11109番地2、11109番地2地先

家屋 番号 11514番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.69平方メートル
 2階 94.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約102平方メートル
 2階 94.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約19平方メートル

持分2分の1



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 29 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 1～3】

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】

売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物件目録

1 所 在 江田島市江田島町切串三丁目

地 番 11514番1

地 目 宅地

地 積 211.66平方メートル

持分2分の1

2 所 在 江田島市江田島町切串三丁目

地 番 11514番5

地 目 宅地

地 積 203.90平方メートル

持分2分の1

3 所 在 江田島市江田島町切串三丁目11514番地1、11109番地2、11109番地2地先

家屋 番号 11514番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.69平方メートル
2階 94.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約102平方メートル
2階 94.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約 19 平方メートル

持分 2 分の 1



令和 6 年(ヌ)第 36 号
令和 6 年11月20日受理
令和 7 年 1月20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 江田島市江田島町切串三丁目

地 番 1 1 5 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 1 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 江田島市江田島町切串三丁目

地 番 1 1 5 1 4 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 3 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 江田島市江田島町切串三丁目 1 1 5 1 4 番地 1、1 1
1 0 9 番地 2、1 1 1 0 9 番地 2 地先

家屋 番号 1 1 5 1 4 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 0 . 6 9 平方メートル
2 階 9 4 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県江田島市江田島町切串三丁目50番8号	
土地	物件 1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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（債務者A及び共有者B） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）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、その南東側が道路に接面している。	
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：1階 約102㎡ 2階 94.84㎡	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：居宅 構造：木造板葺平家建 床面積：約19㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある	
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
■ B (本件建物共有者)	1 本件各土地及び本件建物の共有者となっている A は、私の子です。本件建物は、私の夫（A の父）が建てた建物で、平成 29 年に私の夫が亡くなって後、本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物について、1 階の東端の洋室のトイレの扉の建て付けが悪くなっていたり、2 階洋室で雨漏りがしている箇所（添付写真 15 参照）や、穴が空いている箇所（添付写真 14 参照）があったりします。 3 本件建物の南西側にある建物（未登記附属建物）は、私の夫が昭和 50 年頃に建てた建物で、現在は、私方の倉庫として使用しています。 4 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。

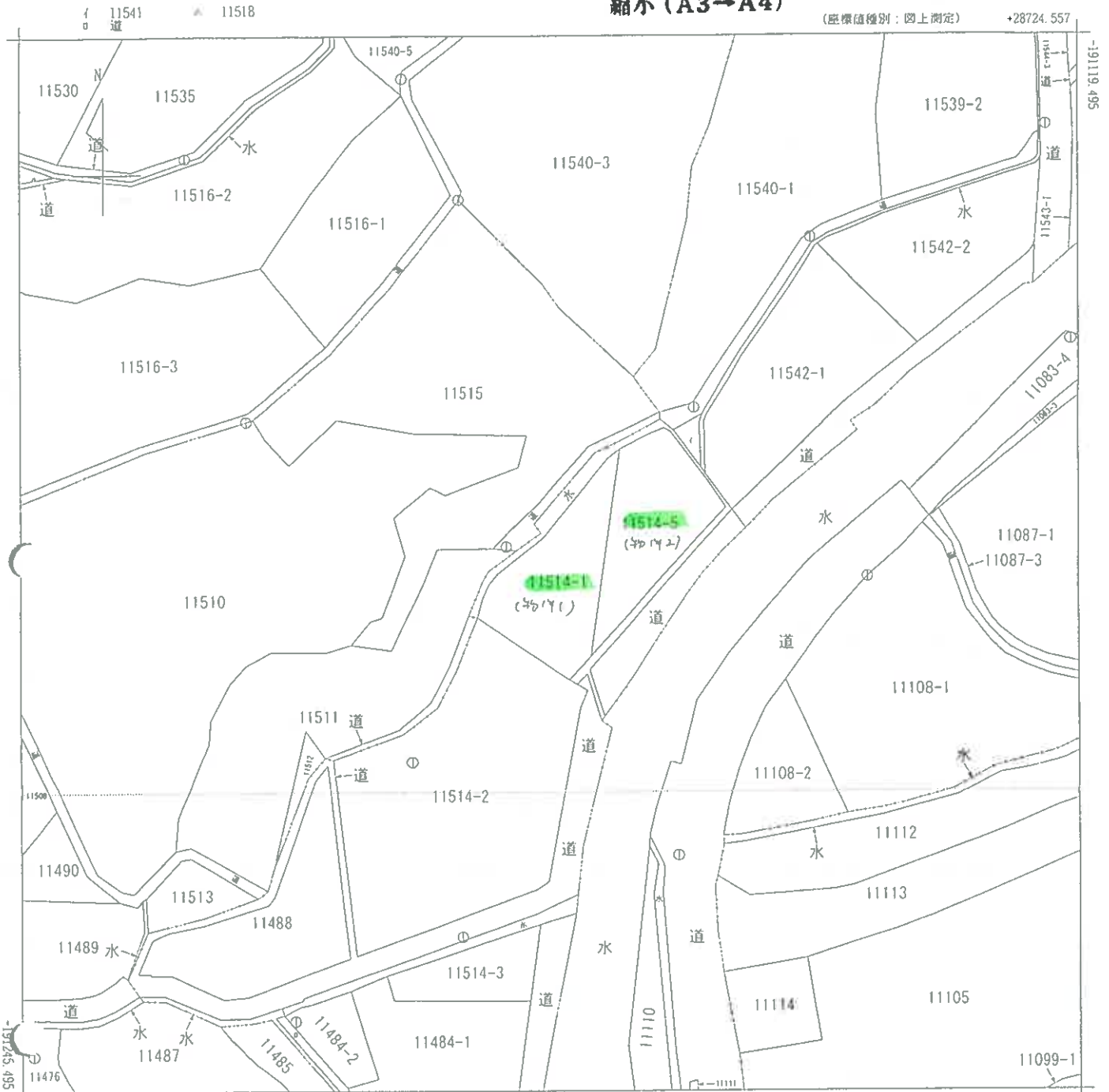
執行官の意見

■	1 本件各土地、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。 なお、本件強制競売事件の債務者である A は、当職の照会書に対して、その令和 6 年 12 月 15 日付けの回答書で下記の要旨の回答をしている。 記 ・ 本件各土地建物には、B（続柄 母）が居住しています。 ・ 現在、私は本件各土地建物について、亡父（A の父、B の夫）から相続を受ける権利がないということで、広島家庭裁判所呉支部で相続放棄手続をしています。まもなく受理される予定ですので、執行異議申立手続をすることになります。 2 本件強制競売事件の対象となっているのは、本件各土地及び本件建物の A の共有持分 2 分の 1 のみであり、本件各土地及び本件建物の B の共有持分 2 分の 1 は、対象外である。 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
6年11月27日() 10:40-11:10	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
6年11月27日() 13:00-13:55	物件所在地	Bと面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
6年11月27日() 14:40-14:55	江田島市役所	建物課税・接道関係調査
6年12月 2日()	当庁	Aに照会書送付(返送用切手110円同封)
6年12月13日() 14:10-14:20	当庁	Bに架電。占有関係調査、調査日時通知
7年 1月10日() 13:25-14:20	物件所在地	Bと面談。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 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



A 江田島町切
串2丁目
B 江田島町切
串3丁目
C 江田島町

請 求 分	所 在	江田島市江田島町切串三丁目				地 番	11514番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	冊	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6年11月27日

広島法務局呉支局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

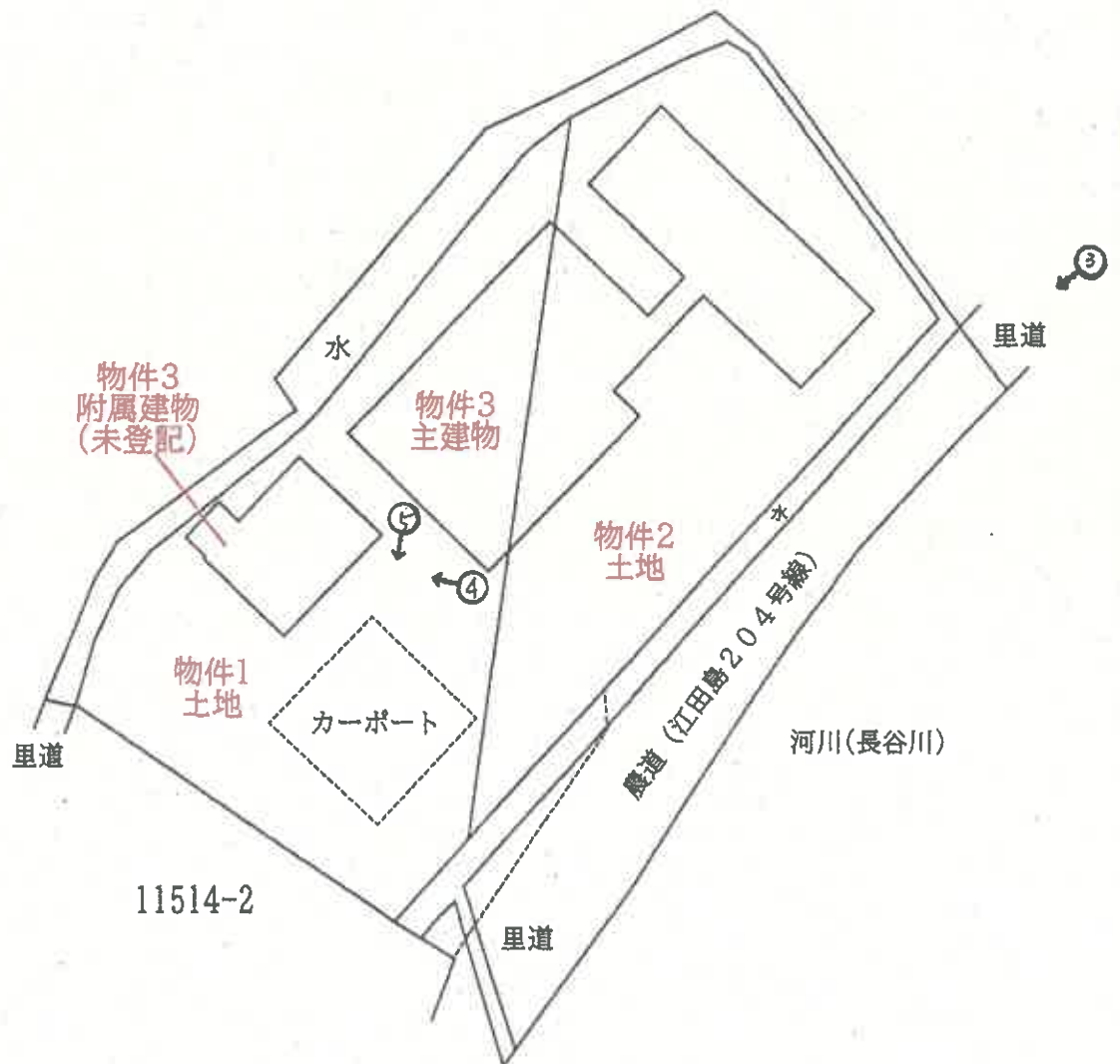
(5 枚目)

公用

土地建物位置関係図



事件番号 令和6年(ヌ)第36号



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



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。

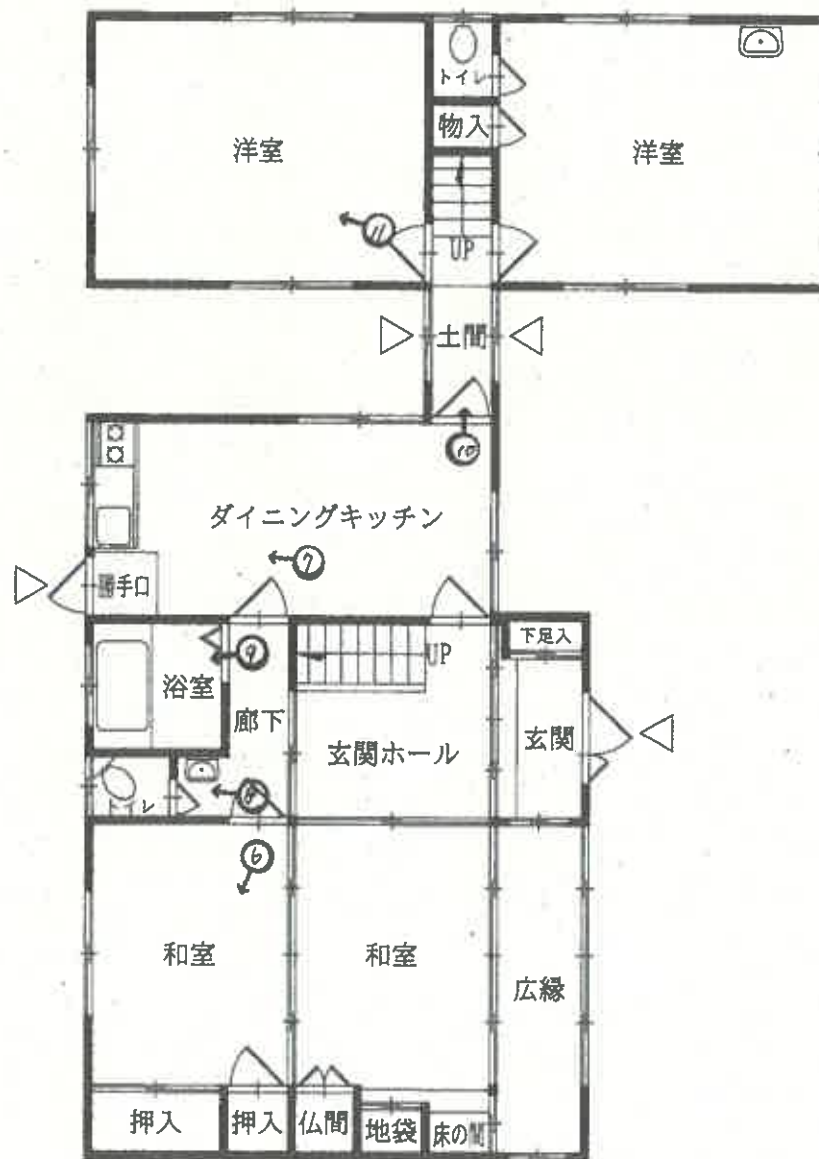
S ≒ 1 / 250

建物間取図



事件番号 令和6年(ヌ)第36号

物件3 主建物 1階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

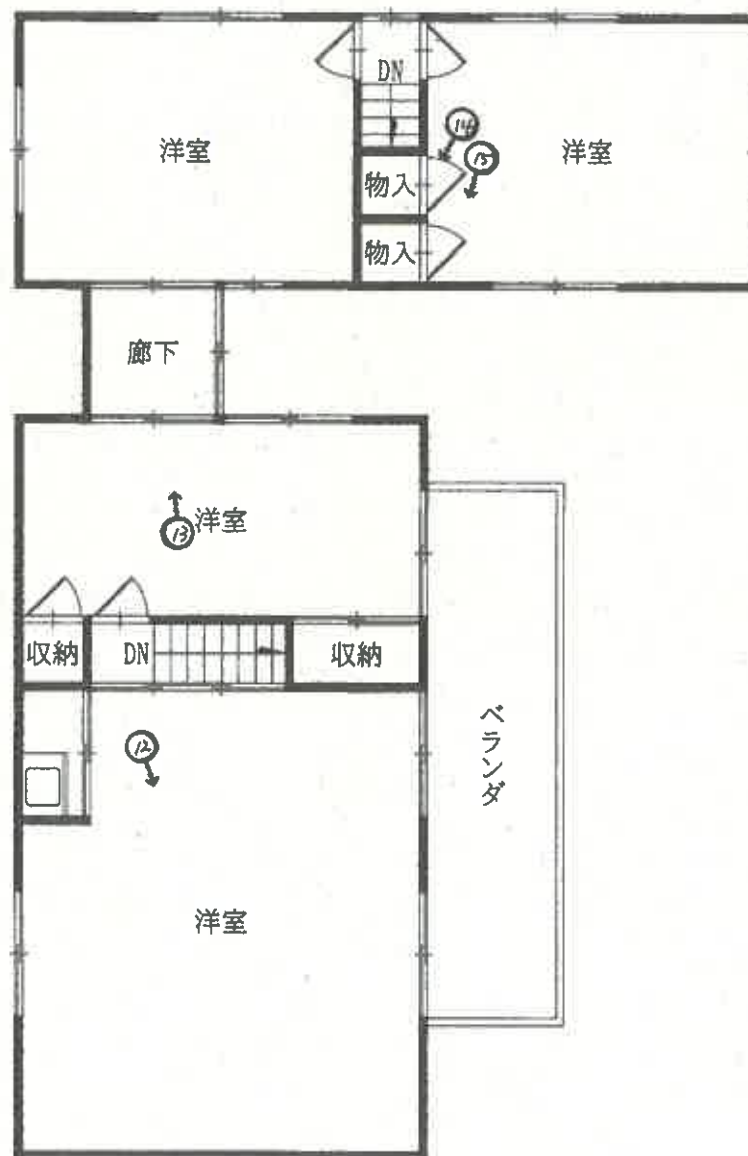
S ÷ 1 / 100

建物間取図



事件番号 令和6年(ヌ)第36号

物件3 主建物 2階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

S ≡ 1 / 100

建物間取図



事件番号 令和6年(ヌ)第36号

物件3 附属建物(未登記)



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物

未登記附属建物



写真 2

本件建物

未登記附属建物

物件 1 の土地

物件 2 の土地



写真 3

本件建物



写真4

未登記附属建物

物件1の土地



写真5

未登記附属建物

カーポート



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



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 2階)



写真13 (本件建物 2階)



写真14 (本件建物 2階)

穴が開いている箇所



写真15 (本件建物 2階)

雨漏りがする旨述べた箇所



写真16 (未登記附属建物内)



写真17 (未登記附属建物内)



写真18 (未登記附属建物内)



令和6年(ヌ)第36号
令和7年1月10日 現地調査
令和7年1月22日 評価
令和7年6月16日 補充

広島地方裁判所 御中

補充評価書

本件補充評価書は、既提出の評価書について「事後に本件債務者の相続放棄が有効であることが終局的に確定した場合に、買受人が所有権を取得できない可能性があること」を追加考慮し、補充したものである。

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 378,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 86,000円
物件2(土地)	金 83,000円
物件3(建物)	金 209,000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1・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 地目 地積 共有持分	江田島市江田島町切串三丁目 11514番1 宅地 211.66㎡ 2分の1	同左
2	所在地 地目 地積 共有持分	江田島市江田島町切串三丁目 11514番5 宅地 203.90㎡ 2分の1	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	江田島市江田島町切串三丁目 11514番地1、11109番地2、11109 番地2地先 11514番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 100.69㎡ 2階 94.84㎡ 延べ 195.53㎡ 2分の1	1階 約102㎡ 2階 94.84 延べ 約196㎡ 未登記附属建物あり (特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
	・ 本件は共有持分の評価である。 ・ 未登記附属建物について 種 類:居宅 構 造:木造板葺平家建 床面積:約19㎡		

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・2)

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	7,660	0.67	211.66	0.50	1/2	272,000
2	7,660	0.67	203.90	0.50	1/2	262,000

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3.5m舗装農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(江田島-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
16,700	$\frac{94}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{205}$	7,660

◇ 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)

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	0.67
相乗積	0.67

※ 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、これに主である建物については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、附属建物(未登記)については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
3・主である建物	180,000	約196	0.03	1/2	529,000
3・附属建物(未登記)	150,000	約19	0.01	1/2	14,000
合計					543,000

ウ 現価率:

(物件3・主である建物)

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
約54年	約0年	約54年

残価率	観察減価
3%	0%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.03}$$

(物件3・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1%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、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
1	272,000	0.10	場所的利益	27,000
2	262,000	0.10	場所的利益	26,000
合計				53,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %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	272,000	－ 27,000		0.50	0.70	86,000
2	262,000	－ 26,000		0.50	0.70	83,000
3	543,000	＋ 53,000	1.00	0.50	0.70	209,000
一括価格(合計)						378,000

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、評価対象が共有持分であること、及び、事後に本件債務者の相続放棄が有効であることが終局的に確定した場合に、買受人が所有権を取得できない可能性があることを考慮すると、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。

以上

令和6年(ヌ)第36号
令和7年1月10日現地調査
令和7年1月22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 528,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 120,000円
物件2(土地)	金 116,000円
物件3(建物)	金 292,000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1・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	所在地番目積分 共有持分	江田島市江田島町切串三丁目 11514番1 宅地 211.66㎡ 2分の1	同左
2	所在地番目積分 共有持分	江田島市江田島町切串三丁目 11514番5 宅地 203.90㎡ 2分の1	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	江田島市江田島町切串三丁目 11514番地1、11109番地2、11109 番地2地先 11514番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 100.69㎡ 2階 94.84㎡ 延べ 195.53㎡ 2分の1	1階 約102㎡ 2階 94.84 延べ 約196㎡ 未登記附属建物あり (特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
	・ 本件は共有持分の評価である。 ・ 未登記附属建物について 種 類:居宅 構 造:木造板葺平家建 床面積:約19㎡		

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	「切串西沖」桟橋の南方・直線距離約950m (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等が建つ地域		
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	非線引都市計画区域 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(大規模行為届出対象地域)	
画 地 条 件	規模	物件1 211.66 m ² 物件2 203.90 m ² 合計 415.56 m ²	間口 約 17 m 奥行最大 約 14.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側 約2.2～3.6m 舗装農道 高低差 画地が約0.8m低い～1m高い ※ 広島県西部建設事務所にて、南東側農道は建築基準法上の道路(法42条2項)であり、河川境界から4mの後退(一方後退)を要す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	現状は物件3の建物が存する。 隣地は農家住宅、農地、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 本物件内への引込	なし あり (特記事項参照)
	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
	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「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。 ※ 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。 ※ 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	・ 上水道について 上水道本管は、河川「長谷川」の南東側河岸沿いを走る市道下に敷設されており、そこから接面道路(農道)下の共有私設管を経由・分岐することによって対象土地内に引き込まれている。 ・ 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊及び土石流)に指定されているうえ、対象土地全体の約3分の2が土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)となっている。「広島県防災Web」の確認を要する。		

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): 昭和45年12月25日新築 経 過 年 数: 約 54 年 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: モルタル塗吹付け・サイディングボード等 内 壁: ジュラク壁・化粧板・クロス貼り等 天 井: 敷目天井・化粧板等 床 : 畳・フローリング・クッションフロアー等 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 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。 ・ 都市計画区域に編入される前に建築された木造住宅であるため、建築確認等の建築行為に関する記録は存在しないとのこと(広島県西部建設事務所回答)。 ・ 建築後50年以上経過した古い建物であり、全体的にかなり老朽化が見られる。扉の建て付けが悪くなっている箇所、床面の沈み込み、雨漏り、壁の亀裂や穴、カビ等が確認された。

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: 化粧合板等 内 壁: クロス貼り等 天 井: クロス貼り等 床 : 板・畳等 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 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	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。 ・ 江田島市税務課の記録によれば、建築時期は昭和53年頃とのことであった。これを前提とすると建築後約47年経過した古い建物であり、全体的に老朽化が見られる。長期間利用されずに放置されていたものと思われ、物理的な劣化が著しい。居宅として利用するには大規模な修繕を要すると判断される。

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・2)

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	7,660	0.67	211.66	0.50	1/2	272,000
2	7,660	0.67	203.90	0.50	1/2	262,000

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3.5m舗装農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(江田島-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
16,700	$\frac{94}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{205}$	7,660

◇ 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)

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	0.67
相乗積	0.67

※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、これに主である建物については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、附属建物(未登記)については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
3・主である建物	180,000	約196	0.03	1/2	529,000
3・附属建物(未登記)	150,000	約19	0.01	1/2	14,000
合計					543,000

ウ 現価率:

(物件3・主である建物)

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
約54年	約0年	約54年

残価率	観察減価
3%	0%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

(物件3・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1%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、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
1	272,000	0.10	場所的利益	27,000
2	262,000	0.10	場所的利益	26,000
合計				53,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %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	272,000	－ 27,000		0.70	0.70	120,000
2	262,000	－ 26,000		0.70	0.70	116,000
3	543,000	＋ 53,000	1.00	0.70	0.70	292,000
一括価格(合計)						528,000

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、評価対象が共有持分であり、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(江田島-2)

所 在 : 江田島市江田島町切串3丁目12261番19、「切串3-6-8」
価 格 : 16,700円/㎡
位 置 : 「西沖棧橋」南方 道路距離約150mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 354㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側4m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・用途指定無(建蔽率 70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地も多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	914,371	円(1㎡当たり	4,320	円、課税地積	211.66㎡	)
物件2	880,848	円(1㎡当たり	4,320	円、課税地積	203.90㎡	)
物件3	2,055,603	円(1㎡当たり	9,517	円、課税床面積	216.00㎡	)

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

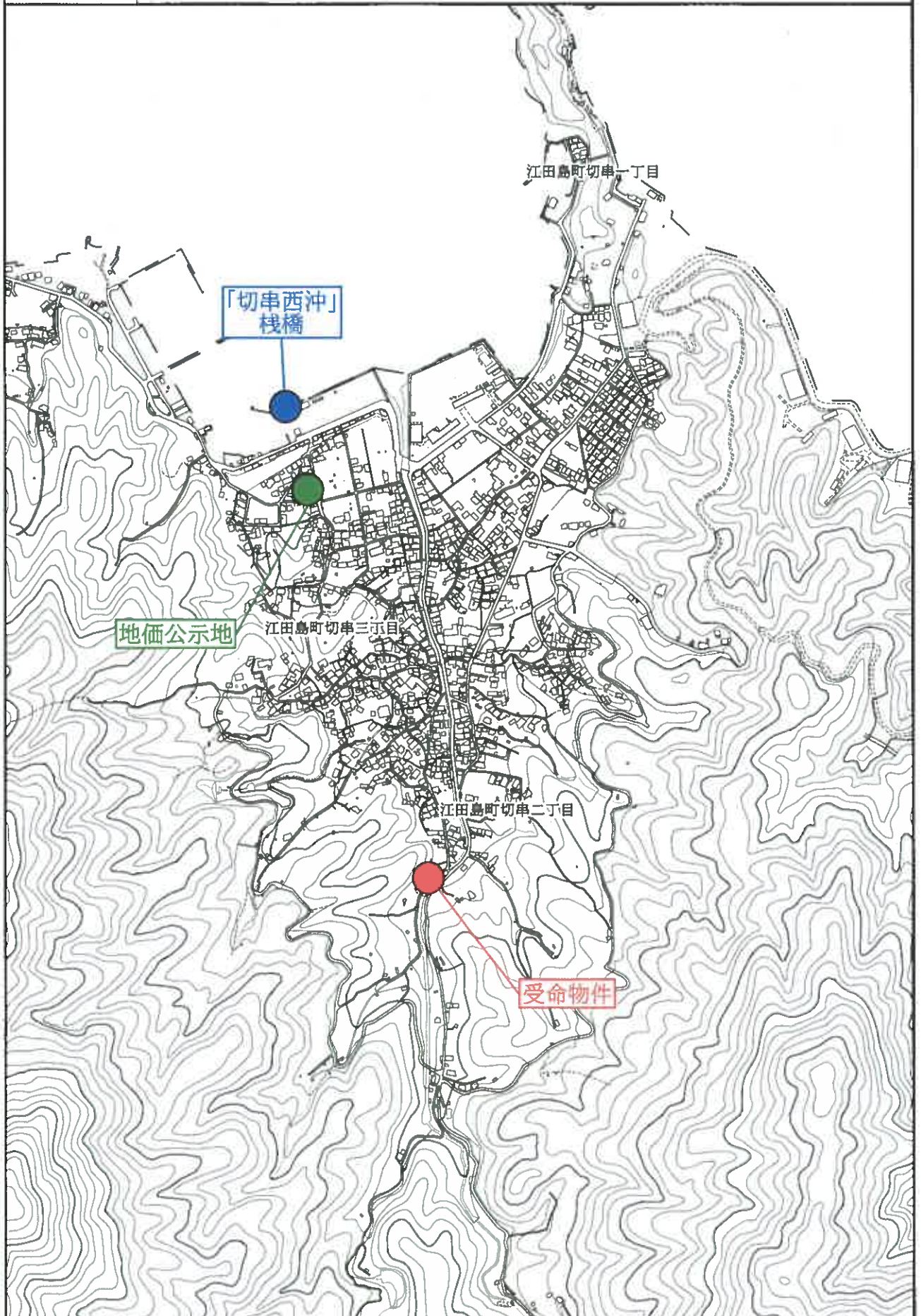
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



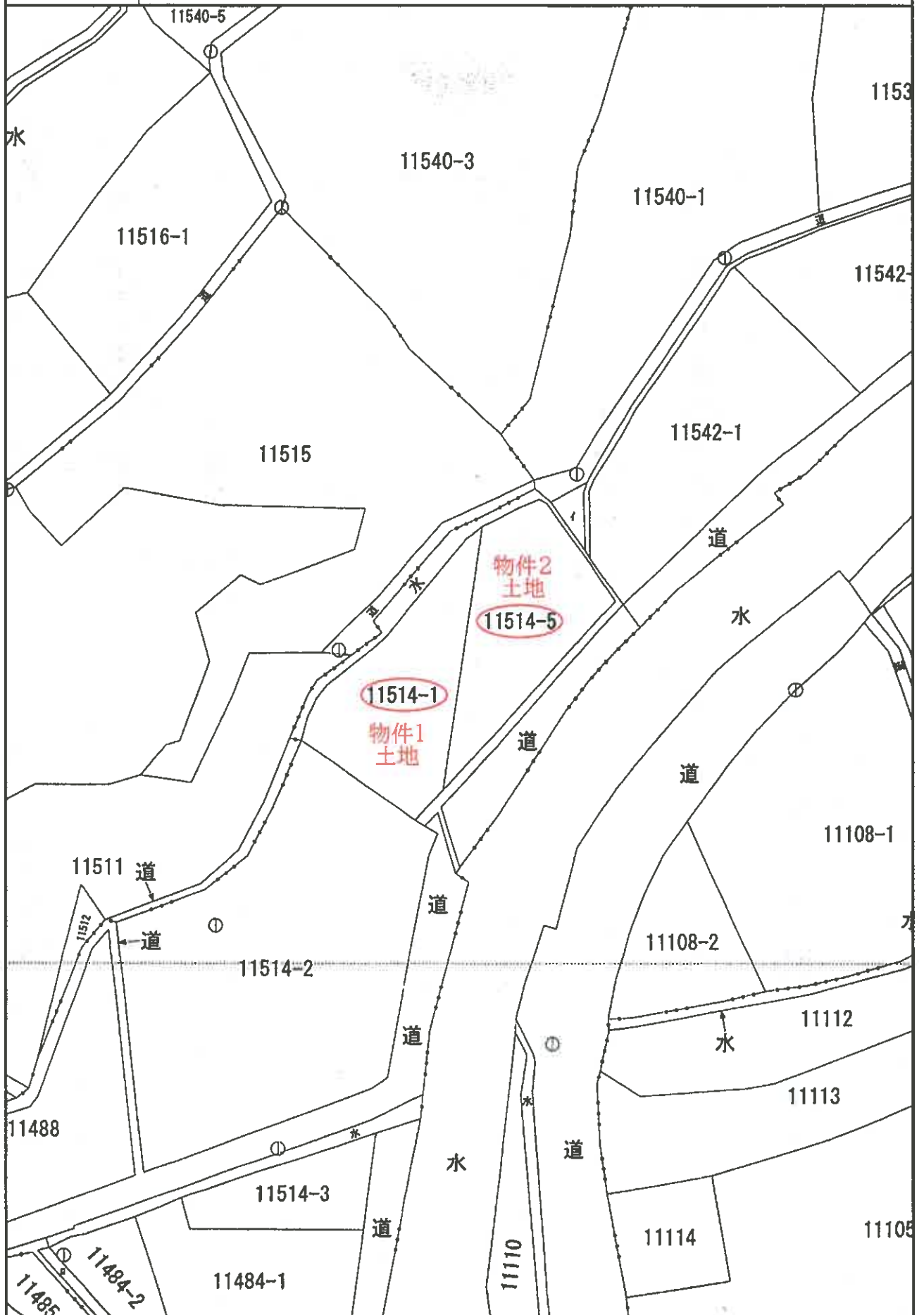
事件番号 令和6年(ヌ)第36号



公図写



事件番号 令和6年(ヌ)第36号



S=1/500

各階平面図

面圖
圖面
物階
建各

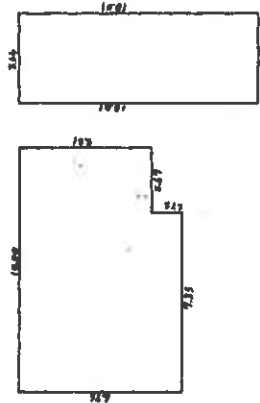
115i 1

學 習 課

安芸郡江田島町字マカブチ 11514-1
字トイシバ 11109-2 11109-3 地先

江田島市江田島町切串三丁目

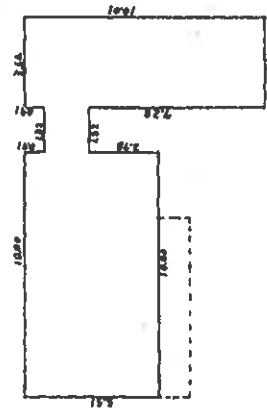
陸
工



複
求

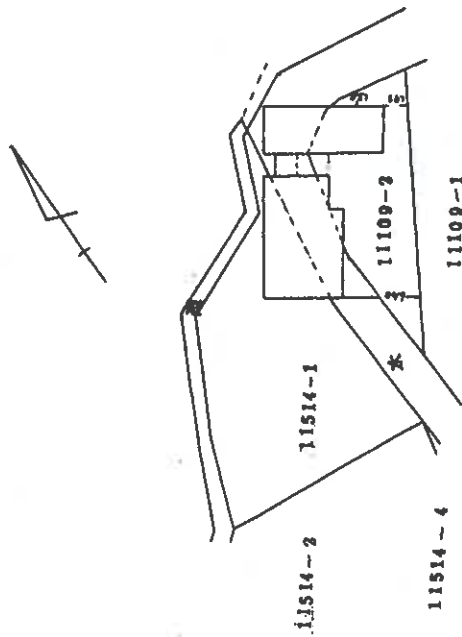
10.00	×	5.	51	=	55.	10
7.33	×	1.	25	=	9.	1625
3.64	×	10.	01	=	36.	4364
合 計						100. 6989
床 面 積						100. 6989

22



積來

10. 00	×	5. 51	=	55. 10
1. 82	×	1. 82	=	3. 3124
3. 64	×	10. 01	=	36. 4364
合 計				94. 8488
床 面 積				94. 84 m ²



物件3

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作者 王士

士地家園置業

縮尺 1/250

人 道 母

縮尺 1/500

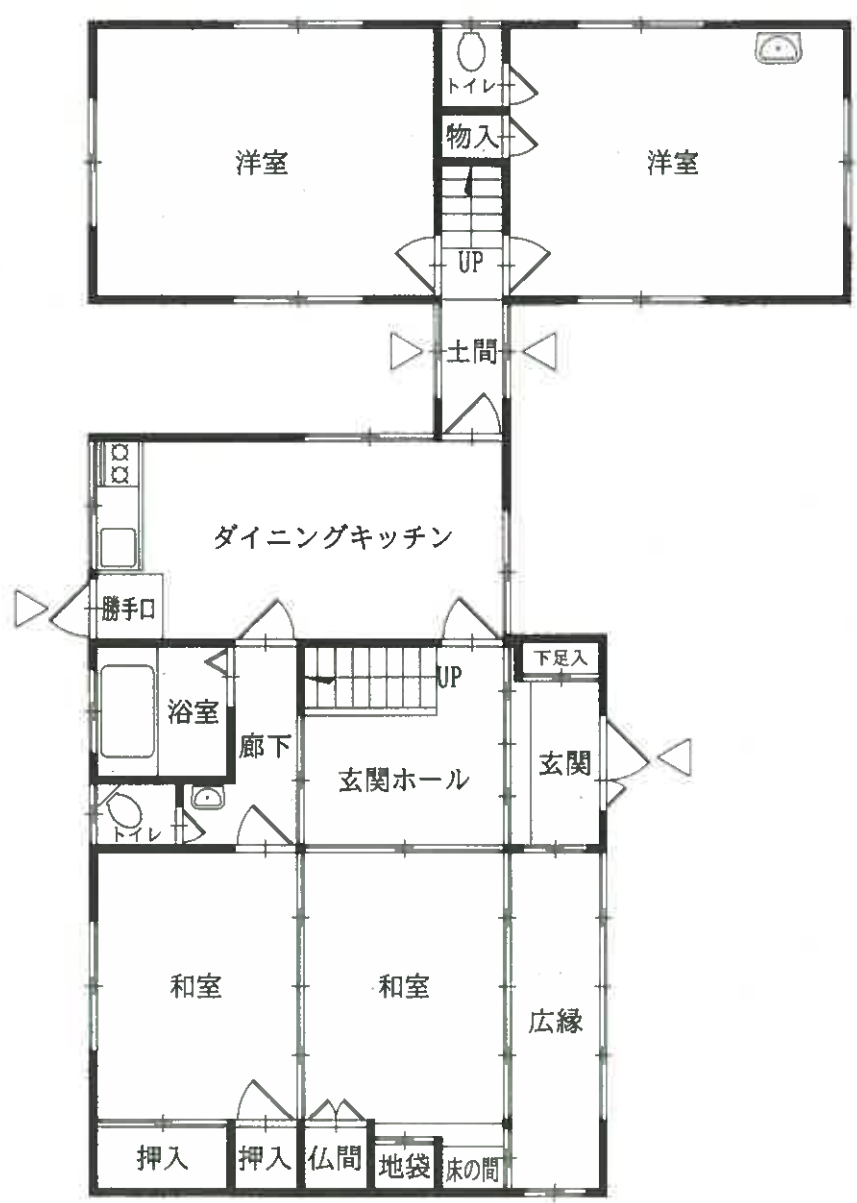
(広島県土地家屋調査士会所用紙)

建物間取図



事件番号 令和6年(ヌ)第36号

物件3 主建物 1階

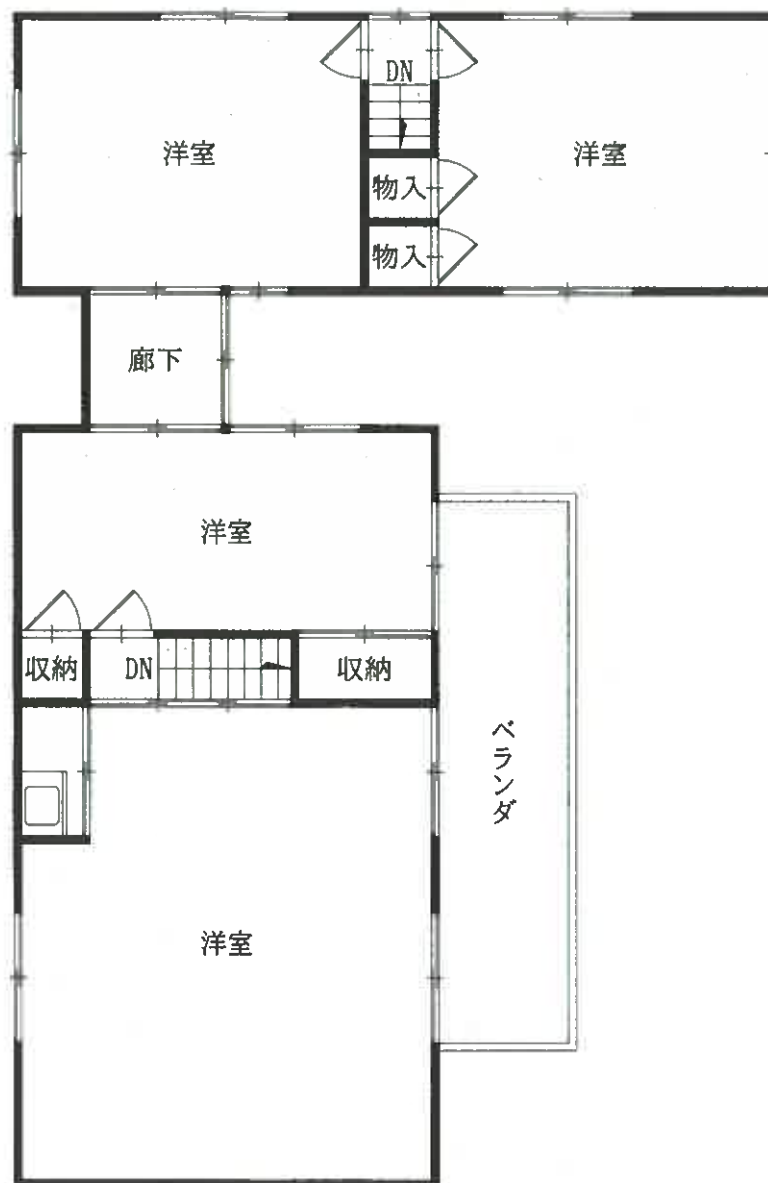


建物間取図



事件番号 令和6年(ヌ)第36号

物件3 主建物 2階



建物間取図



事件番号	令和6年（ヌ）第36号
物件3 附属建物(未登記)	