

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 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<br>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<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7年11月 6日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所民事第4部                                                                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年10月21日 午前 9時00分から<br>令和 7年10月21日 午後 4時00分まで                                                                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 4,349,000<br>3,479,200 | 一括       | 870,000    | 62,861   | 0        |
| 1    | 1,721,000              |          |            |          |          |
| 2    | 2,628,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 安芸高田市八千代町下根字中門出  
 地 番 650 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 926.59 平方メートル

2 所 在 安芸高田市八千代町下根字中門出 650 番地 1  
 家屋 番号 650 番 1  
 種 類 居宅・物置  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 196.86 平方メートル  
 2 階 26.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 納屋  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 64.48 平方メートル  
 符 号 4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 89.93 平方メートル  
 2 階 36.56 平方メートル



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, 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2】

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 安芸高田市八千代町下根字中門出  
 地 番 650 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 926.59 平方メートル
  
- 2 所 在 安芸高田市八千代町下根字中門出 650 番地 1  
 家屋 番号 650 番 1  
 種 類 居宅・物置  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 196.86 平方メートル  
           2 階 26.64 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 納屋  
 構 造 木造かわらぶき 平家建  
 床 面 積 64.48 平方メートル  
 符 号 4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 89.93 平方メートル  
           2 階 36.56 平方メートル



令和 7年(ケ)第 66号  
令和 7年 5月22日受理  
令和 7年 6月24日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 徳田 求

(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 安芸高田市八千代町下根字中門出  
 地 番 650 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 926.59 平方メートル
  
- 2 所 在 安芸高田市八千代町下根字中門出 650 番地 1  
 家屋 番号 650 番 1  
 種 類 居宅・物置  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 196.86 平方メートル  
           2 階 26.64 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 納屋  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 64.48 平方メートル  
 符 号 4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 89.93 平方メートル  
           2 階 36.56 平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 住居表示           | 広島県安芸高田市八千代町下根651番地                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・物置・納屋として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                          |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

| 関係人の陳述等                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>■ A</b><br>(債務者兼所有者) | <p>(以下は、令和7年6月19日に聴取した。)</p> <p>1 この土地建物は、私の所有で、私と私の家族が居住しています。</p> <p>2 建物は、経年劣化以外に不具合箇所はありません。</p> <p>3 物件2の主建物は、元々は我が家の本家の建物でしたが、本家が使用しなくなったため、私の所有となり、家曳きでここに引っ張ってきました。築100年以上経っていると思います。土蔵部分は何年も入ったことがなく、その土蔵から2階へ出入りできるようになっていますが、土蔵の中に入ることも、そこから2階へ出入りすることも現在では困難な状態です。</p> <p>また、附属建物の符号1の納屋については、従前は2階（屋根裏部屋）で養蚕を行っていましたが、現在は使用しておらず、階段はなく、縄で上り下りしていましたので、現在は立入が難しい状態です。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>■</b></p> <p>1 物件1の土地は、南西側の市道（四之谷線）に接している。</p> <p>2 物件2の建物の内、所有者の陳述する主である建物の「土蔵」（2階を含む）部分及び附属建物の納屋の屋根裏部分への立入はできなかった。</p> <p>3 物件1の土地には、物件2の建物以外に工作物（農業用具等の収納のための物）（写真⑤⑥）が存在するが、四方共に壁はなく、基礎もないことから、建物とは認めなかった。この工作物については、土地建物位置関係図には記載しているが、工作物の回りにはネットが張られ、計測することができなかったため、空中写真等で大きさ、位置を判断し、同図に記載したため、現況と若干の食い違いが生じている可能性がある。</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                    |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 令和7年5月26日 (月)<br>13:05 - 13:15 | 広島法務局三次支局   | 公図等の交付申請                       |
| 令和7年5月26日 (月)<br>13:55 - 14:20 | 安芸高田市役所     | 接道調査 (管理課)<br>間取図面の交付申請 (税務課)) |
| 令和7年5月26日 (月)<br>14:50 - 15:00 | 物件所在地       | 物件の同一性確認、占有調査<br>外観写真撮影        |
| 令和7年6月3日 (火)                   | 当庁          | 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)         |
| 令和7年6月19日 (木)<br>9:40 - 11:00  | 物件所在地       | 立入調査<br>写真撮影                   |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                                |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :          |             |                                |

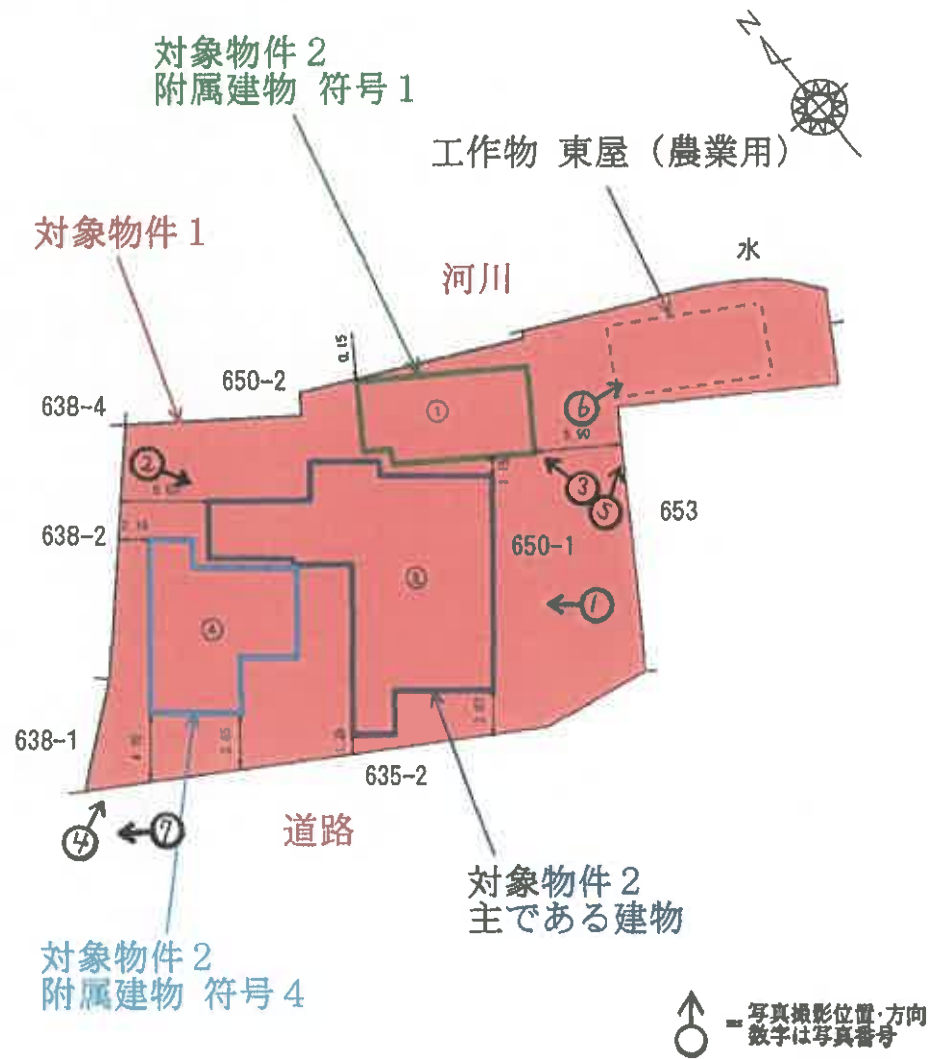
## (特記事項)

- ☐ 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て臨場した。
- ☐ 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



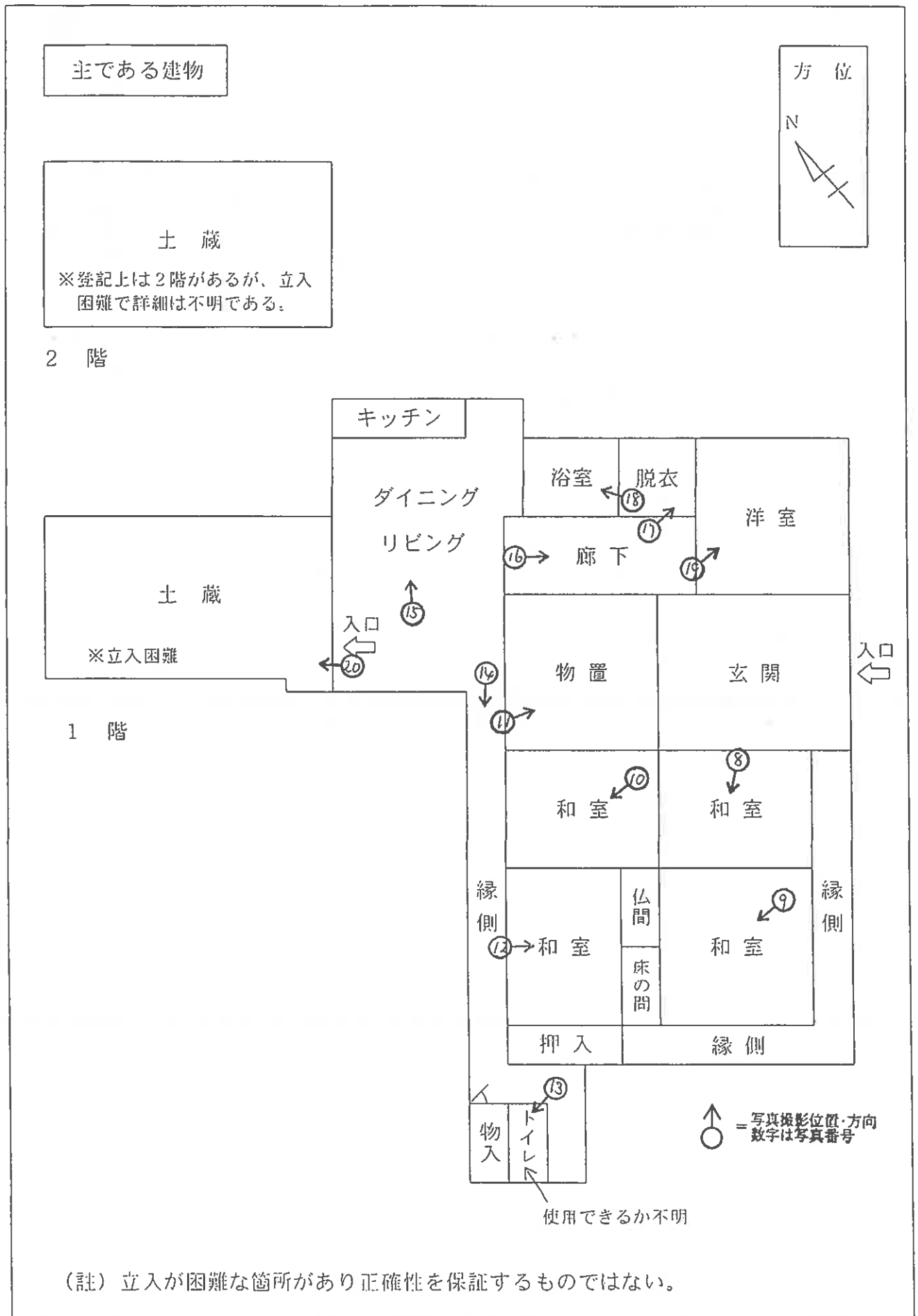
# 土地建物位置関係図



(註) およその建物の配置を図示したものである。

備考：当該図面は管轄法務局備付の建物図面を複写のうえ、加筆して作成したものである。  
 なお、工作物については立入困難であったため、空中写真等を基にプロットしている。  
 専門的な測量も行っていないこと等から、正確性を保証するものではない。

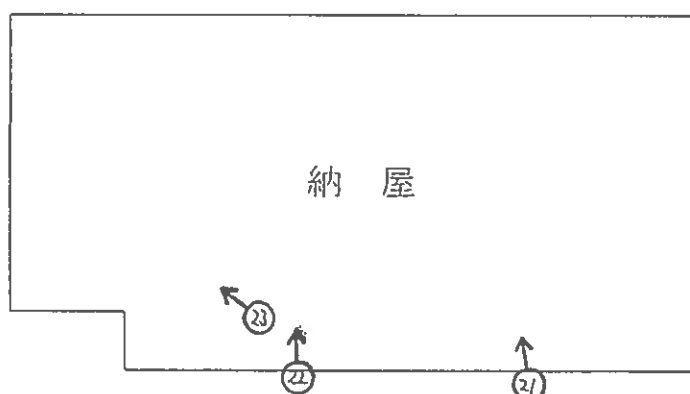
# 間取図



# 間取図

附属建物 符号 1

方位



1 階

↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

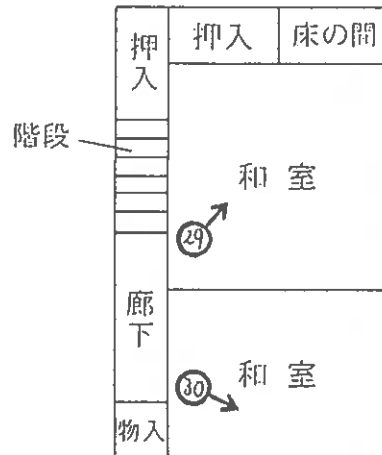
(註) 立入が困難な箇所があり正確性を保証するものではない。



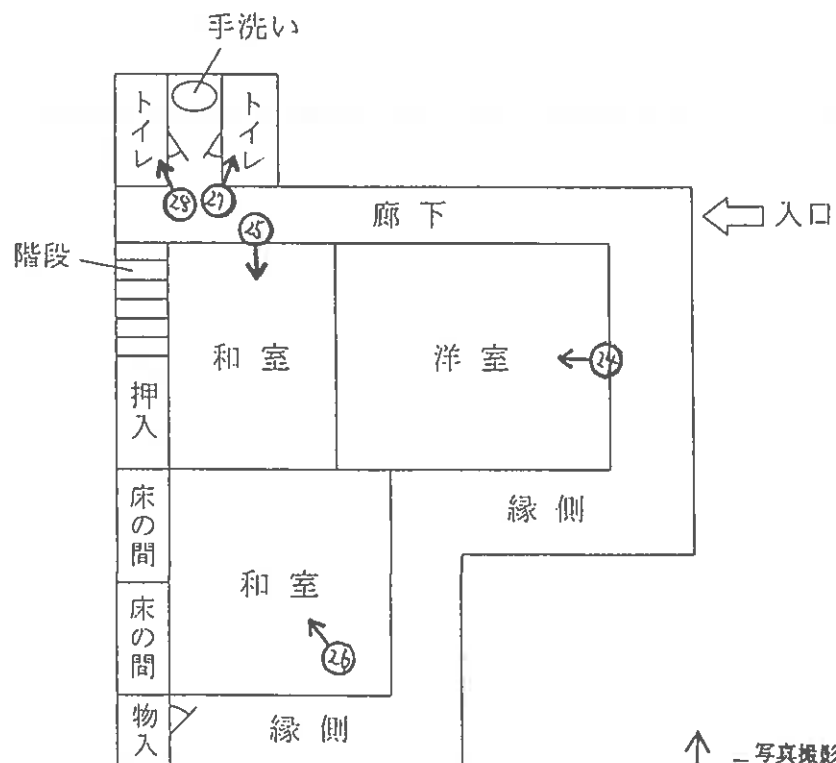
# 間取図

附属建物 符号 4

方位



2 階



1 階

↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

(註) 立入が困難な箇所があり正確性を保証するものではない。

写真①



写真②



写真③



附属建物 符号 1

写真④



附属建物 符号 4

写真⑤



工作物

写真⑥



写真⑦



接道

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⑱



写真㉔



写真㉕





写真②



写真③



写真④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



写真⑳



写真㉑



写真㉒



令和 7 年 (ケ) 第 66 号  
令和 7 年 6 月 19 日現地調査  
令和 7 年 6 月 30 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 4,349,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件 1 (土地)    | 金 1,721,000円 |
| 物件 2 (建物)    | 金 2,628,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                       | 安芸高田市八千代町下根字中門出<br>6 5 0 番 1<br>宅地<br>926.59㎡                                                                                                                                                                                            | 詳細不明（下記特記事項参照）                                         |
| 2  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 安芸高田市八千代町下根字中門出<br>6 5 0 番地 1<br><br>6 5 0 番 1<br>居宅・物置<br>木造かわらぶき 2 階建<br>1階 196.86㎡<br>2階 26.64㎡<br>延べ 223.50㎡<br><br>(附属建物)<br>1<br>納屋<br>木造かわらぶき平家建<br>64.48㎡<br><br>4<br>居宅<br>木造かわらぶき 2 階建<br>1階 89.93㎡<br>2階 36.56㎡<br>延べ 126.49㎡ | 立入りが困難な箇所があり詳細は不明であるが、概ね同左と思われる。なお、物件2の外に農業用の工作物が存在する。 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
| 1  | 法務局備付けの公図は、「地図に準ずる図面」でありおおまかな所在位置・形状を示すに止まるものである。現地では、境界杭等も発見できず、草木が生い茂っており立入りが困難な箇所もある等、正確な現況等の把握は不可能であった。    |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |

#### 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                                                       | 最寄バス停「下根」の南東方・直線距離約 190m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                         |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、一般住宅、農地等が見られる地域となっている。                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                         |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                  | 都市計画区域外<br>——<br>——<br>——<br>なし<br>宅地造成等工事規制区域、ため池浸水想定区域、<br>特定都市河川流域（江の川上流域）                                           |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 926.59 m <sup>2</sup><br>(登記上)                                                                                                                                                                                                   | 間口 約 37 m (公図上)<br>奥行 約 25 m (公図上)<br>形状 不整形<br>接面状況 中間画地<br>その他 下記特記事項参照                                               |  |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側 約3~3.5m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高<br>(註) 道路との間に側溝が介在する。                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                         |  |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件2の建物が存する。(下記特記事項参照)<br>隣地は倉庫、農地、河川等<br>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<br>本物件内への引込 あり<br>※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<br>本物件内への引込 なし<br>※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<br>本物件内への引込 なし<br>※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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地勢は概ね平坦であると思われるが立入り困難な箇所があり詳細は不明である。</li> <li>・土地には物件2の外に農業用の工作物が存するが、立入りが困難であり、当該土地内におさまっているか否かも含めて、詳細は不明である。</li> <li>・北東側は河川でがけ状であることから、いわゆるがけ条例の適用を受ける可能性があるため、買受希望者は注意を要する。</li> </ul> |                                                                                                                         |  |



## 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 | <p>建築年月日（登記記載）：不明（登記記録からみると少なくとも平成3年以前の建築である。）</p> <p>経 過 年 数：———</p> <p>経済的残存耐用年数：———</p>                                                                                               |
| 仕 様             | <p>構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>外 壁： 漆喰等</p> <p>内 壁： クロス張り等</p> <p>天 井： クロス張り等</p> <p>床： タタミ等</p> <p>設 備： 電気、給排水、衛生等（なお、トイレは使用できるか不明である。）</p> <p>その他： ———</p> |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                                          |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅・物置</p> <p>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。</p>                                                                                                                                  |
| 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。）</li> <li>・土蔵部分等は立入が困難であり、詳細は不明である。</li> </ul>        |

|                 |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物 符号 1                                                                                                                                                                        |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：不明<br>経 過 年 数：———<br>経済的残存耐用年数：———                                                                                                                                   |
| 仕 様             | 構 造： 第 3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根： 第 3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁： 漆喰等<br>内 壁： ———<br>天 井： ———<br>床： コンクリート・土等<br>設 備： ———<br>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：納屋<br><br>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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。(但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。)</li> <li>・立入が困難な箇所があり詳細は不明な部分がある。</li> </ul> |

|                 |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物 符号 4                                                                                                                                                                        |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日(登記記載)：昭和 63 年 10 月日不詳新築</p> <p>経 過 年 数：約 37 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>                                                                                                |
| 仕 様             | <p>構 造： 第 3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>屋 根： 第 3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>外 壁： 漆喰等</p> <p>内 壁： クロス張り等</p> <p>天 井： クロス張り等</p> <p>床： タタミ・木製等</p> <p>設 備： 電気、給排水、衛生等</p> <p>その他： _____</p>       |
| 床面積（現況）         | 第 3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。</p>                                                                                                                             |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                               |
| 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"> <li>・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。）</li> <li>・立入が困難な箇所があり詳細は不明な部分がある。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 8,000                | 0.81            | 926.59         | 0.90      | 1       | 5,404,000             |

#### 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、幅員約3.5m舗装市道にほぼ等高接面する地積約500㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

#### 地価調査価格（安芸高田（県）-5）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b        | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円)<br>a×b×c×d |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 9,700               | $\frac{99}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{120}$ | 8,000              |

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

#### イ 個別格差：

|                              |      |
|------------------------------|------|
| 不整形                          | 0.90 |
| 環境条件が劣る<br>(河川隣接、ため池浸水想定区域等) | 0.90 |
|                              |      |
|                              |      |
| 相乗積                          | 0.81 |

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 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----------------|---------------------|--------------------|----------|---------|---------------------|
| 2<br>(主である建物)   | 180,000             | 223.50             | 0.05     | 1       | 2,012,000           |
| 2<br>(附属建物 符号1) | 100,000             | 64.48              | 0.05     | 1       | 322,000             |
| 2<br>(附属建物 符号4) | 180,000             | 126.49             | 0.05     | 1       | 1,138,000           |
| 計               |                     |                    |          |         | 3,472,000           |

(主である建物)

ウ 現価率：

・主である建物

現況等から 0.05 と認定した。

・附属建物 符号 1

現況等から 0.05 と認定した。

・附属建物 符号 4

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 37 年      | 0 年                | 37 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 0 %  |

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

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  | 5,404,000 | 0.35     | 法定地上権 | 1,891,000    |

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<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 評価額 (円)     |
|-----------|----------------|----------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
|           | ア              | イ                          | ウ          | エ          | オ           | (ア+イ)×ウ×エ×オ |
| 1         | 5,404,000      | - 1,891,000                |            | 0.70       | 0.70        | 1,721,000   |
| 2         | 3,472,000      | + 1,891,000                | 1.00       | 0.70       | 0.70        | 2,628,000   |
| 一括価格 (合計) |                |                            |            |            |             | 4,349,000   |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：2～6頁の特記事項に記載の不明事項及び当地の市況を考慮して減価した。

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 地価調査価格（安芸高田（県）-5）

所 在 : 安芸高田市八千代町上根字北裏990番3  
価 格 : 9,700円/㎡  
位 置 : 畑入口バス停 西方 道路距離 約250mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 439㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南側4m市道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 水田地帯に農家住宅等が散在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|            |             |                   |       |          |
|------------|-------------|-------------------|-------|----------|
| 物件1        | 6,032,100 円 | （1㎡当たり 6,510 円）、  | 課税地積  | 926.59 ㎡ |
| 物件2        | 727,804 円   | （1㎡当たり 3,748 円）、  | 課税床面積 | 194.20 ㎡ |
| （主である建物）   |             |                   |       |          |
| 物件2        | 61,358 円    | （1㎡当たり 714 円）、    | 課税床面積 | 85.95 ㎡  |
| （附属建物 符号1） |             |                   |       |          |
| 物件2        | 1,907,367 円 | （1㎡当たり 15,812 円）、 | 課税床面積 | 120.63 ㎡ |
| （附属建物 符号4） |             |                   |       |          |

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。

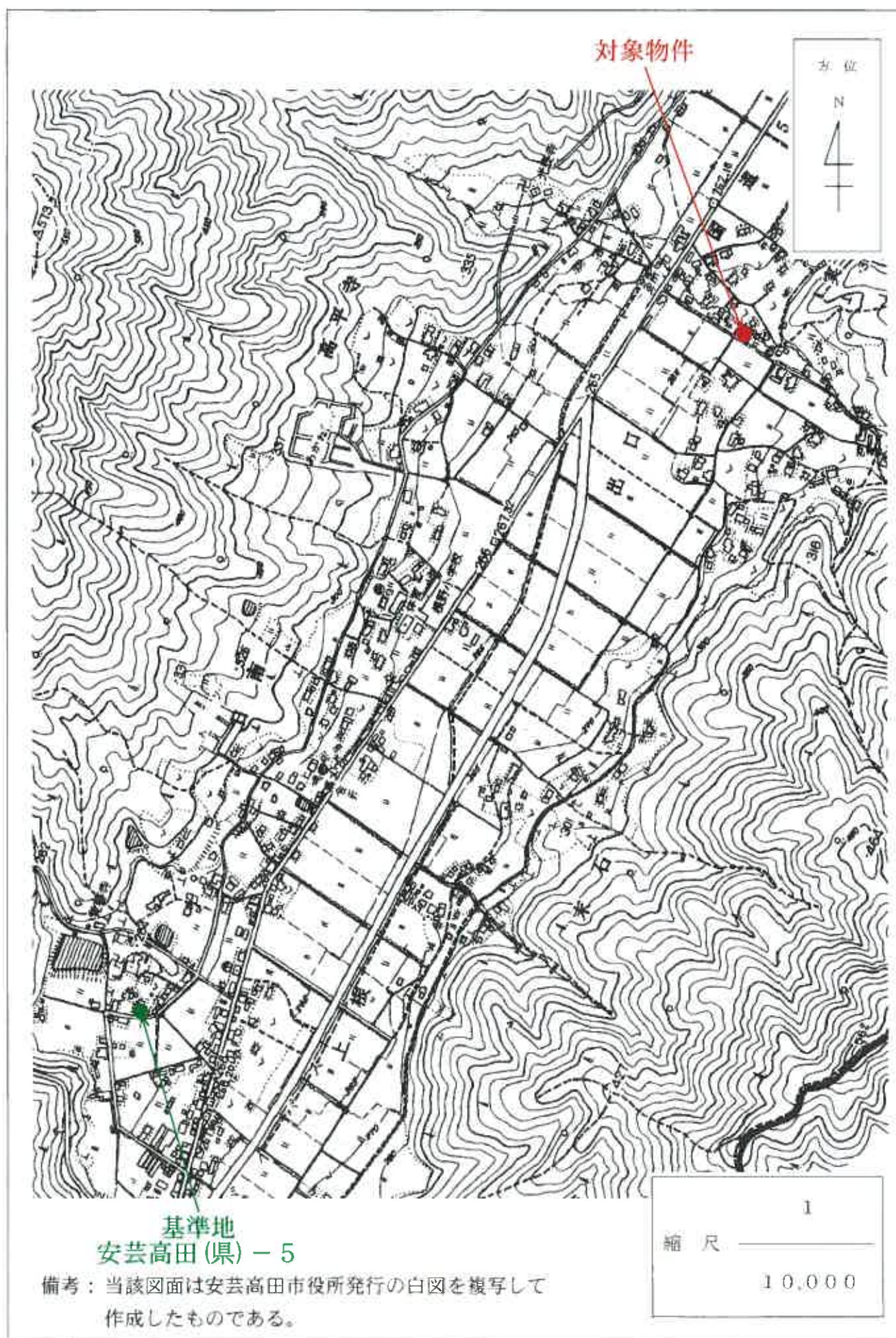
## 第7 附属資料

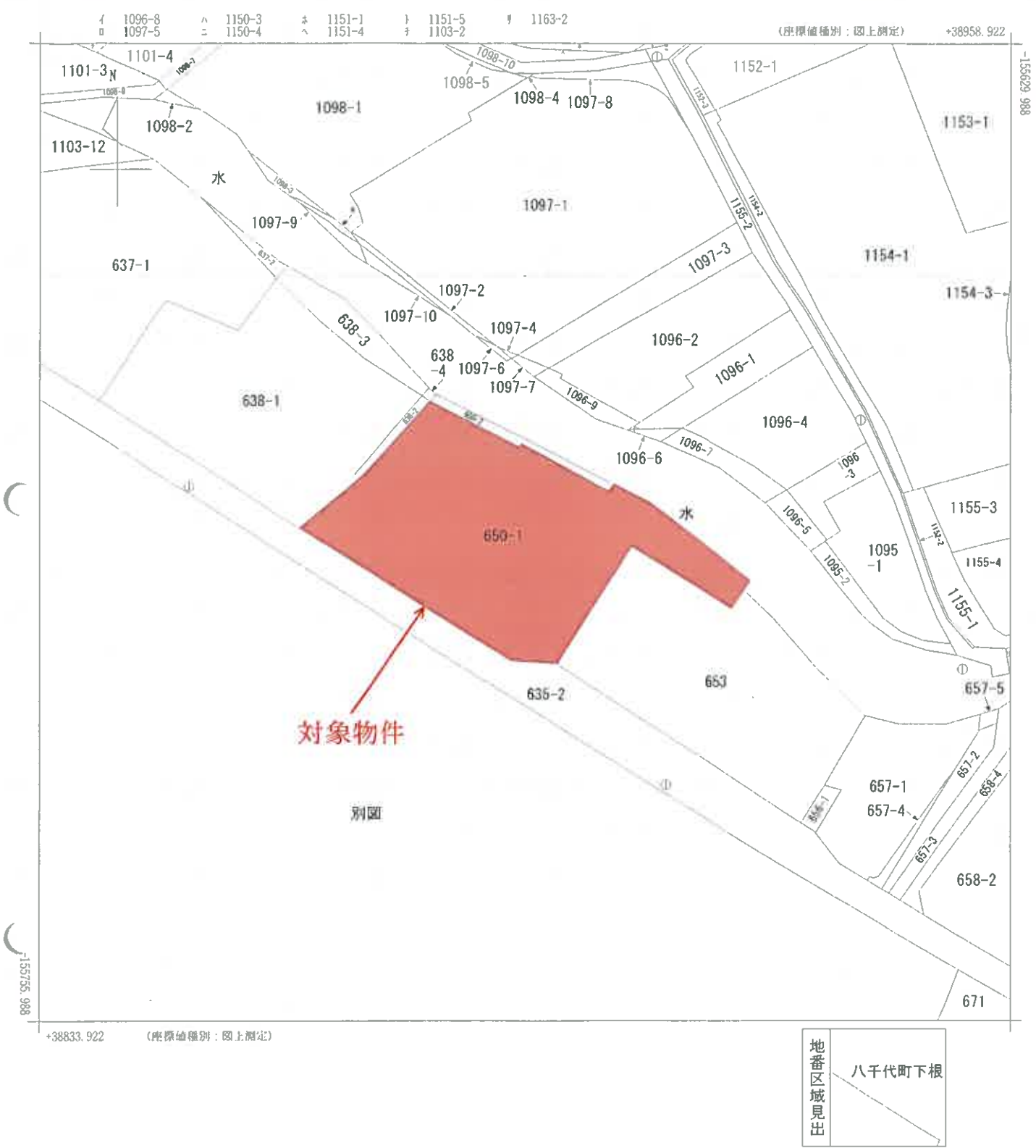
- 1 受命物件の位置図（安芸高田市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上



# 位置図





|       |       |                 |  |                   |                    |       |          |            |    |     |
|-------|-------|-----------------|--|-------------------|--------------------|-------|----------|------------|----|-----|
| 請求部   | 所 在   | 安芸高田市八千代町下根字中門出 |  |                   |                    |       | 地 番      | 650番1      |    |     |
| 出力縮   | 1/500 | 精 度 区 分         |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 | Ⅲ                  | 分類    | 地図に準ずる図面 |            | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和36年 |                 |  |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) | 昭和36年 |          | 補 記<br>事 項 |    |     |

(注) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。



2) 650-1-2  
①

17  
548217

3214034

地積測量図

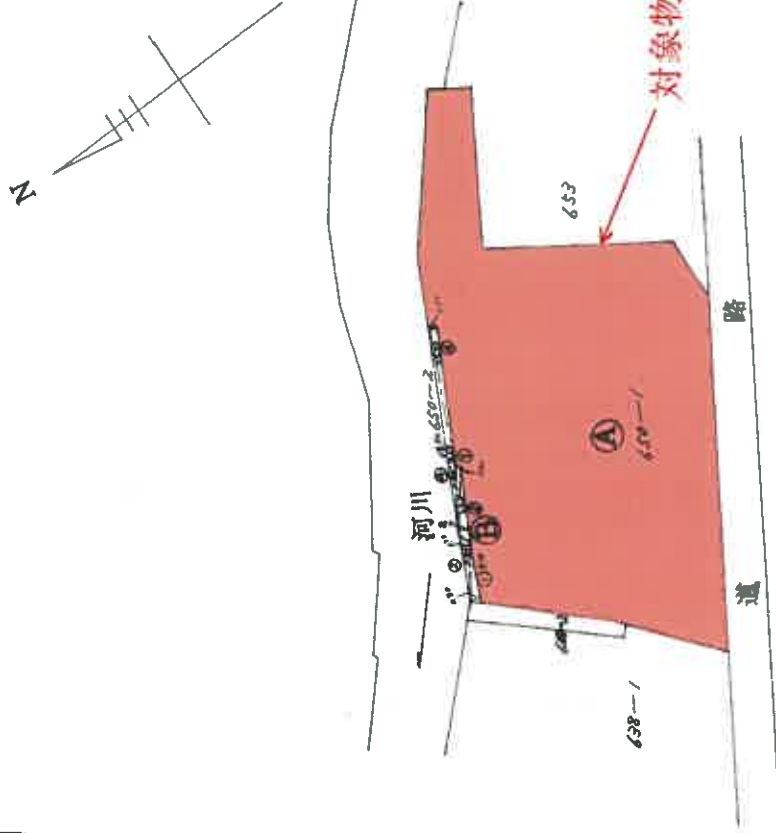
|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 地番    | 650-1-2(-1)                |
| 土地の所在 | 安曇郡八千代町<br>嘉田郡公太町大寺下根 寺中門出 |

|    |   |                |       |
|----|---|----------------|-------|
| 求積 | ① | 5.10 X 0.80 =  | 4.08  |
|    | ② | 5.90 X 0.70 =  | 4.13  |
|    | ③ | 7.00 X 0.80 =  | 5.60  |
|    | ④ | 18.90 X 0.50 = | 9.45  |
|    | ⑤ | 6.40 X 0.40 =  | 2.56  |
|    | ⑥ | 12.80 X 0.50 = | 6.40  |
|    | 計 |                | 32.22 |
| 地積 |   | $\frac{1}{2}$  | 16.11 |

製作年月日  
昭和四十八年貳月拾五日

作製者

嘱託者



縮尺 S = 1/500

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

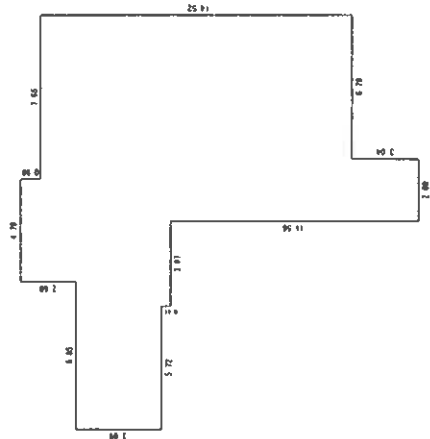
各階平面圖

面  
圖  
物  
建

650番I

安芸高田市八千代町下根字中門出650番地1

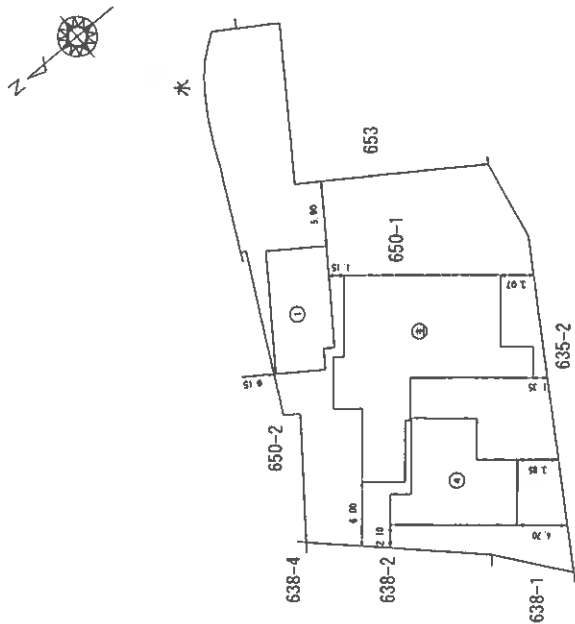
主である建物1階



**求積發**

|   |    |   |   |    |   |    |          |
|---|----|---|---|----|---|----|----------|
| 5 | 12 | x | 3 | 09 | = | 2  | 2508     |
| 1 | 13 | x | 1 | 30 | = | 9  | 2590     |
| 2 | 07 | x | 6 | 58 | = | 19 | 2232     |
| 1 | 03 | x | 0 | 38 | = | 1  | 3012     |
| 2 | 05 | x | 1 | 32 | = | 19 | 2108     |
| 2 | 09 | x | 3 | 07 | = | 8  | 1856     |
| + |    |   |   |    |   |    | 195 2656 |

| 床面積 | 19686 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------|
|-----|----------------------|



作者

人請申

1/250

縮尺

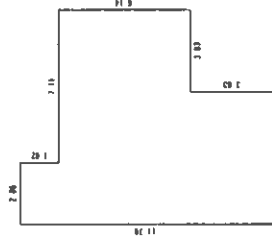
1/500

各階平面図

各階平面図

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 家屋番号  | 650番1                 |
| 建物の所在 | 安芸高田市八千代町下根字中門出650番地1 |

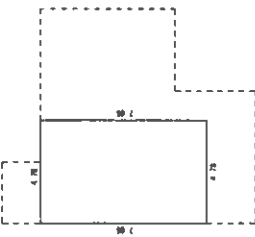
附属建物（符号4）1階



|             |           |
|-------------|-----------|
| 求積数         |           |
| 6.14 x 3.10 | = 23.5162 |
| 2.86 x 1.82 | = 5.2052  |
| 計           | 28.7214   |

床面積 28.7214 m²

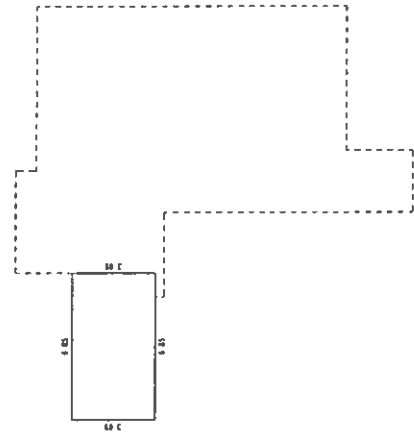
附属建物（符号4）2階



|             |           |
|-------------|-----------|
| 求積数         |           |
| 4.78 x 7.65 | = 36.5670 |
| 計           | 36.5670   |

床面積 36.5670 m²

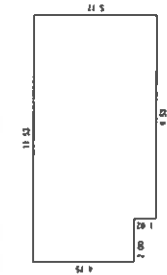
主である建物2階



|             |           |
|-------------|-----------|
| 求積数         |           |
| 6.85 x 3.89 | = 26.4555 |
| 計           | 26.4555   |

床面積 26.4555 m²

附属建物（符号1）1階



|             |           |
|-------------|-----------|
| 求積数         |           |
| 9.53 x 5.77 | = 51.9881 |
| 2.00 x 4.75 | = 9.5000  |
| 計           | 61.4881   |

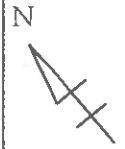
床面積 61.4881 m²

|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|-----|----------|-----|----------|

# 間取図

主である建物

方位



土 蔵

※登記上は2階があるが、立入  
困難で詳細は不明である。

2 階

キッチン

ダイニング  
リビング

浴室

脱衣

洋 室

廊 下

土 蔵

※立入困難

入口  
←

物 置

玄 関

入口  
←

1 階

和 室

和 室

縁側

和 室

仏間  
床の間

和 室

縁側

押 入

縁 側

物 入

トイレ

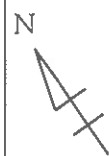
使用できるか不明

(註) 立入が困難な箇所があり正確性を保証するものではない。

# 間取図

附属建物 符号 1

方位



納 屋

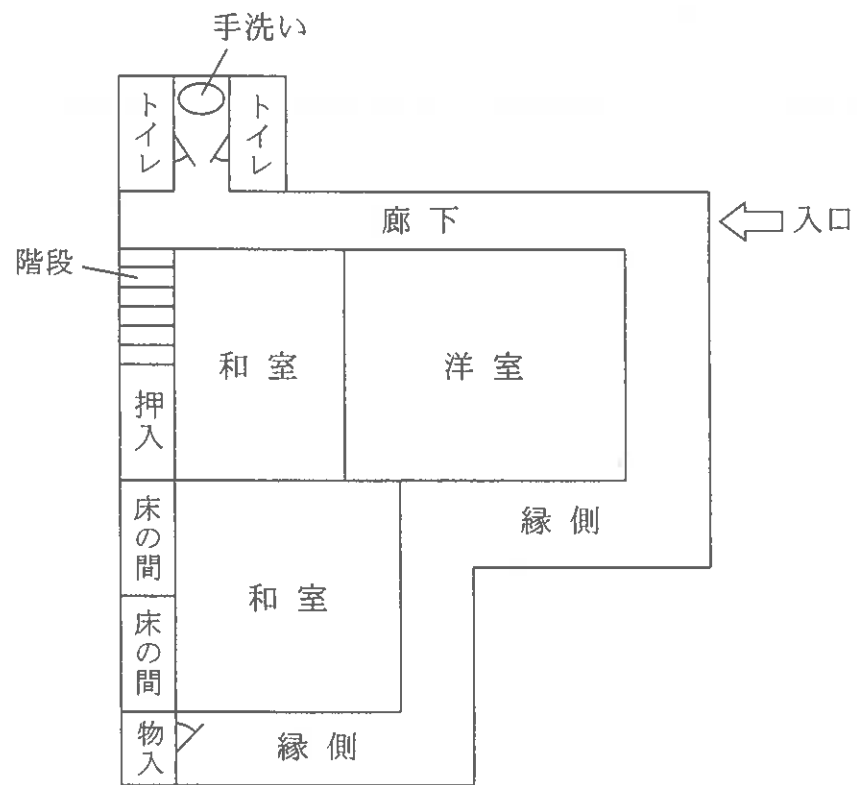
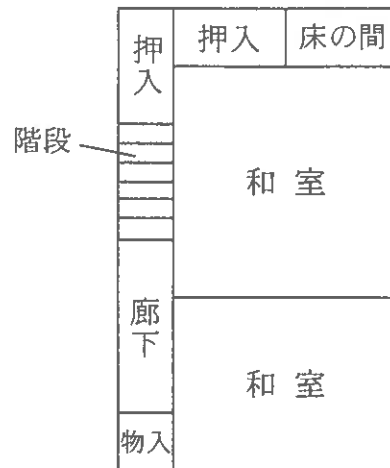
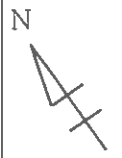
1 階

(註) 立入が困難な箇所があり正確性を保証するものではない。

# 間取図

附属建物 符号 4

方 位



(註) 立入が困難な箇所があり正確性を保証するものではない。