

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 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 17 日 午前 10 時 00 分 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 6 日 午後 3 時 00 分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,242,000 993,600	一括	250,000	23,179	0
1	497,000				
2	666,000				
3	79,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原
地 番 5 6 7 0 番
地 目 宅地
地 積 5 9 1. 7 6 平方メートル
- 2 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原 5 6 7 0 番地、5 6 7
2 番地
家屋 番号 5 6 7 0 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 0. 8 1 平方メートル
2 階 2 3. 0 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき平家建
床 面 積 2 4. 0 0 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 0. 8 0 平方メートル
2 階 4 6. 0 8 平方メートル
- 3 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原



物 件 目 録

地 番	5 6 7 2 番
地 目	宅地
地 積	9 4 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原
 地 番 5 6 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 5 9 1. 7 6 平方メートル

- 2 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原 5 6 7 0 番地、5 6 7
 2 番地
 家屋 番号 5 6 7 0 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 0. 8 1 平方メートル
 2 階 2 3. 0 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 4. 0 0 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0. 8 0 平方メートル
 2 階 4 6. 0 8 平方メートル

- 3 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原



物 件 目 録

地 番	5 6 7 2 番
地 目	宅地
地 積	9 4 . 0 0 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 25 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 林 隆也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原
 地 番 5 6 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 5 9 1. 7 6 平方メートル

- 2 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原 5 6 7 0 番地、5 6 7
 2 番地
 家屋 番号 5 6 7 0 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 0. 8 1 平方メートル
 2 階 2 3. 0 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造かわらぶき平家建
 床 面 積 2 4. 0 0 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0. 8 0 平方メートル
 2 階 4 6. 0 8 平方メートル

- 3 所 在 東広島市黒瀬町津江字上松ケ原



物 件 目 録

地 番	5 6 7 2 番
地 目	宅地
地 積	9 4 . 0 0 平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県東広島市黒瀬町津江5670番地		
土地	物件 1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（法14条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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は『目的外建物の概況』のとおり）		
その他の事項	物件1土地は西側水路を介して東広島市管理の里道（不認定道路）に接面している。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居・倉庫 として使用している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は『目的外土地の概況』のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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
■ 所有者	1 本件建物では私と夫の2人で暮らしています。 2 本件建物内で猫5匹を飼育しています。 3 本件建物には公共の上水道はなく、台所にある井戸の水を使用しています(写真15、16)。この井戸水は飲用に適さないため、洗い物や風呂水として使用していますが、この水には泥が含まれており、湯沸かし器のフィルターが目詰まりするため、定期的に当該フィルターの清掃をする必要があります。 4 本件建物に公共の下水道は引き込まれていないため、汲み取り作業が必要です。最近、汚水タンクに水が漏れており、汲み取り作業の回数が増える傾向にあります。 5 本件建物の脱衣所や台所は日当たりが悪いため、カビが発生しやすい環境にあります。さらに脱衣所は屋根から雨漏りがするため、壁材等が腐食しています。 6 物件1土地の北隣は竹林の斜面であるところ、大雨の際は、ここから本件建物の床下に浸水することがあり、玄関土間は水浸しになります。また、当該竹林に接している本件建物北西角の屋根が腐食しています。 7 本件建物は2階建てですが、2階へ上がるための階段は入居前から取り外されていたため、2階部分に上がったことはありません。 8 本件建物の附属建物は柱や床板等が腐食しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、間取図及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況等から、本件建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。 2 本件建物は昭和35年築の木造家屋であるところ、関係人が述べるとおり、湿気の多い環境であるため、これが原因と思われる材の腐食が至る所で見られた。特に附属建物については柱の基礎部分が腐食しており、倒壊する可能性も十分に考えられる。 3 本件建物(主たる建物)2階は存在するが、階段が取り外されているため、立ち入り調査はできなかった。また、同附属建物符号1、符号2とも2階が存在するが、いずれも床板が朽ちており危険であるため、立ち入り調査はできなかった。 4 本件各土地から公道(里道)に至るには、西側水路に架かる橋(写真2)を通行する必要があるところ、買受人においては当該橋の利用について役所への届け出等が必要になる可能性があるため、留意されたい。

(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7月2日（水） 7：50－8：30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年7月2日（水） 9：25－9：40	東広島市役所	建物課税等調査、接道調査
令和7年7月2日（水） 9：50－9：57	広島法務局東広島支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和7年7月4日（金） 16：40－17：30	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）

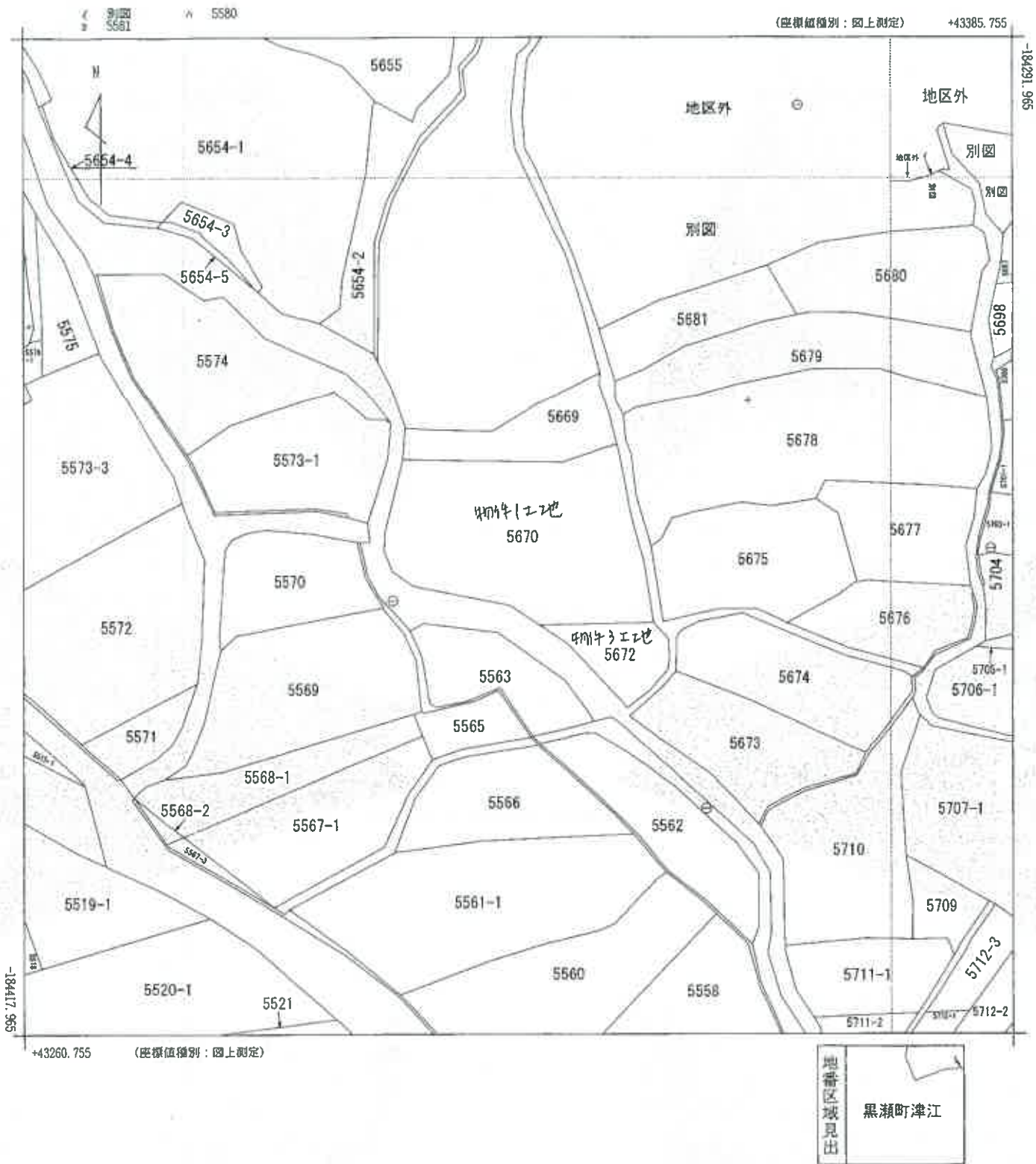
（特記事項）

☐ 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 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、解錠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



請求部	所在	東広島市黒瀬町津江字上松ヶ原					地番	5670番		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					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7年7月2日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：2-2
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：平成27年4月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年7月2日 広島法務局東広島支局

登記官

(7枚目)

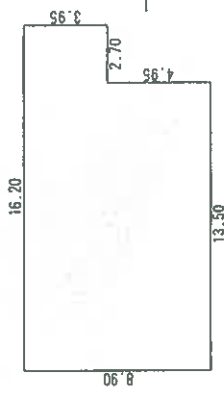
凡例 ○→ 写真撮影方向

縮小(A3→A4)

各階平面図 建物図面

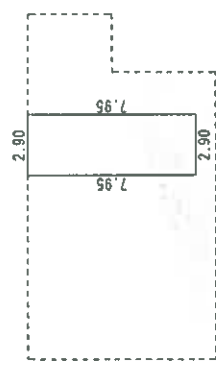
家庭番号	5670番
建物の所在	東広島市黒瀬町津江字上松ケ原5670番地、5672番地

1階

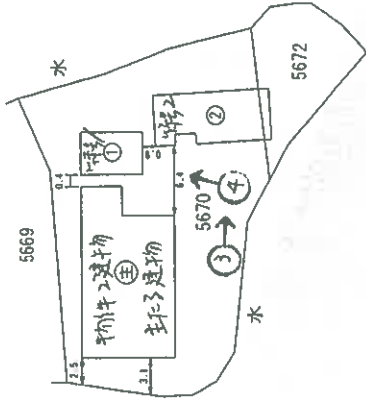


求積表	
13.50 × 4.95	= 66.8250
16.20 × 3.95	= 63.9900
合計	130.8150
床面積	130.81 m ²

2階



求積表	
2.90 × 7.95	= 23.0550
合計	23.0550
床面積	23.05 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年4月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月2日 広島法務局東広島支局 登記官

登記官

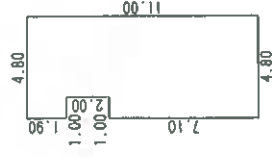
(8 枚目)

各 階 平 面 図 (2/2) 各 階 平 面 図

家 庭 番 号	5 6 7 0 番
建物の所在	東広島市黒瀬町津江字上松ケ原5670番地、5672番地

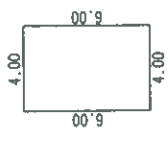
附属建物 符号 2

1 階



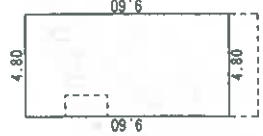
求 積 表	
4.80 × 7.10	= 34.0800
3.80 × 2.00	= 7.6000
4.80 × 1.90	= 9.1200
合 計 床面積	50.8000 50.80 m ²

附属建物 符号 1



求 積 表	
4.00 × 6.00	= 24.0000
合 計 床面積	24.0000 24.00 m ²

2 階



求 積 表	
4.80 × 9.60	= 46.0800
合 計 床面積	46.0800 46.08 m ²

作 製 者

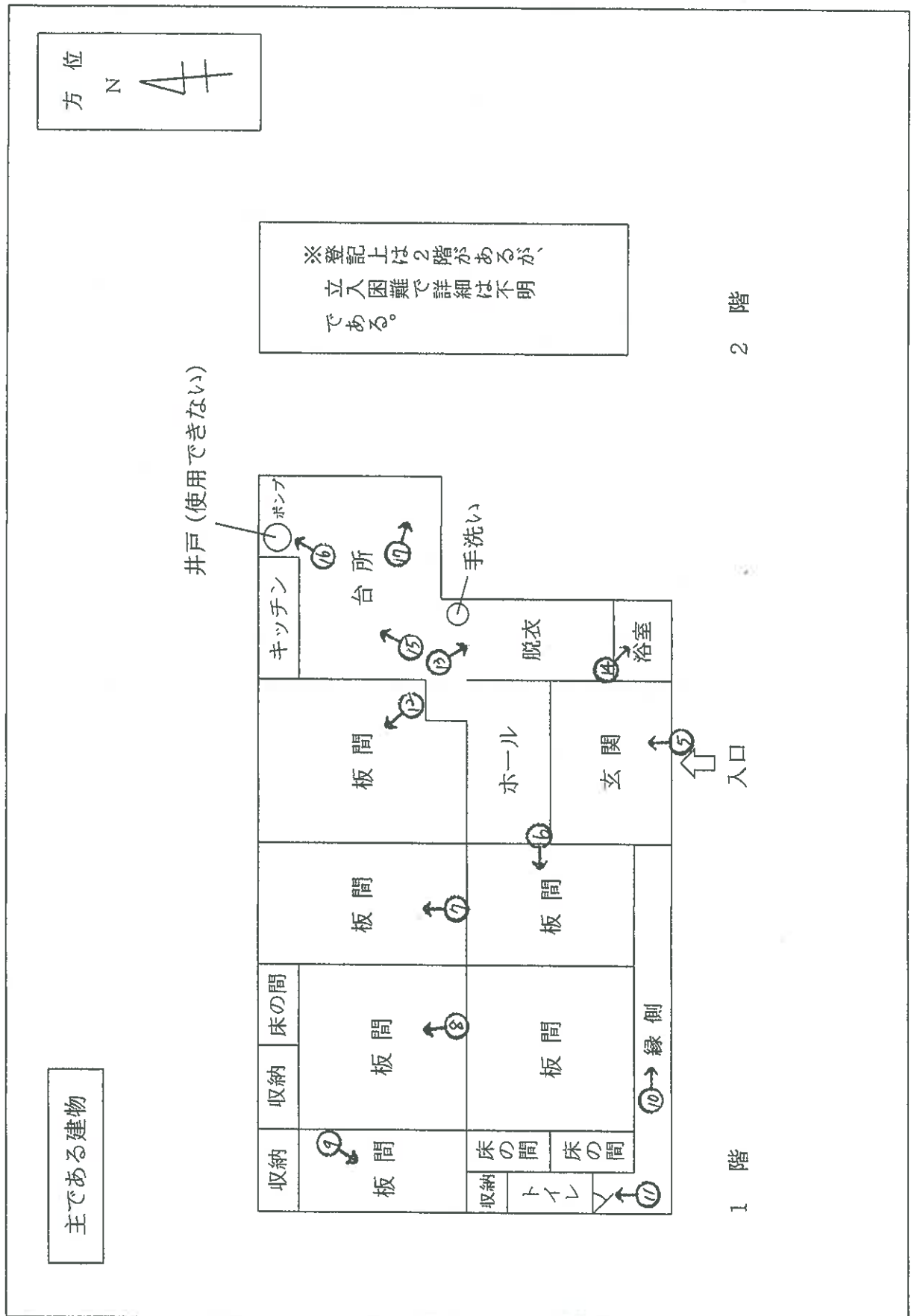
縮 尺 1 / 250

申 請 人

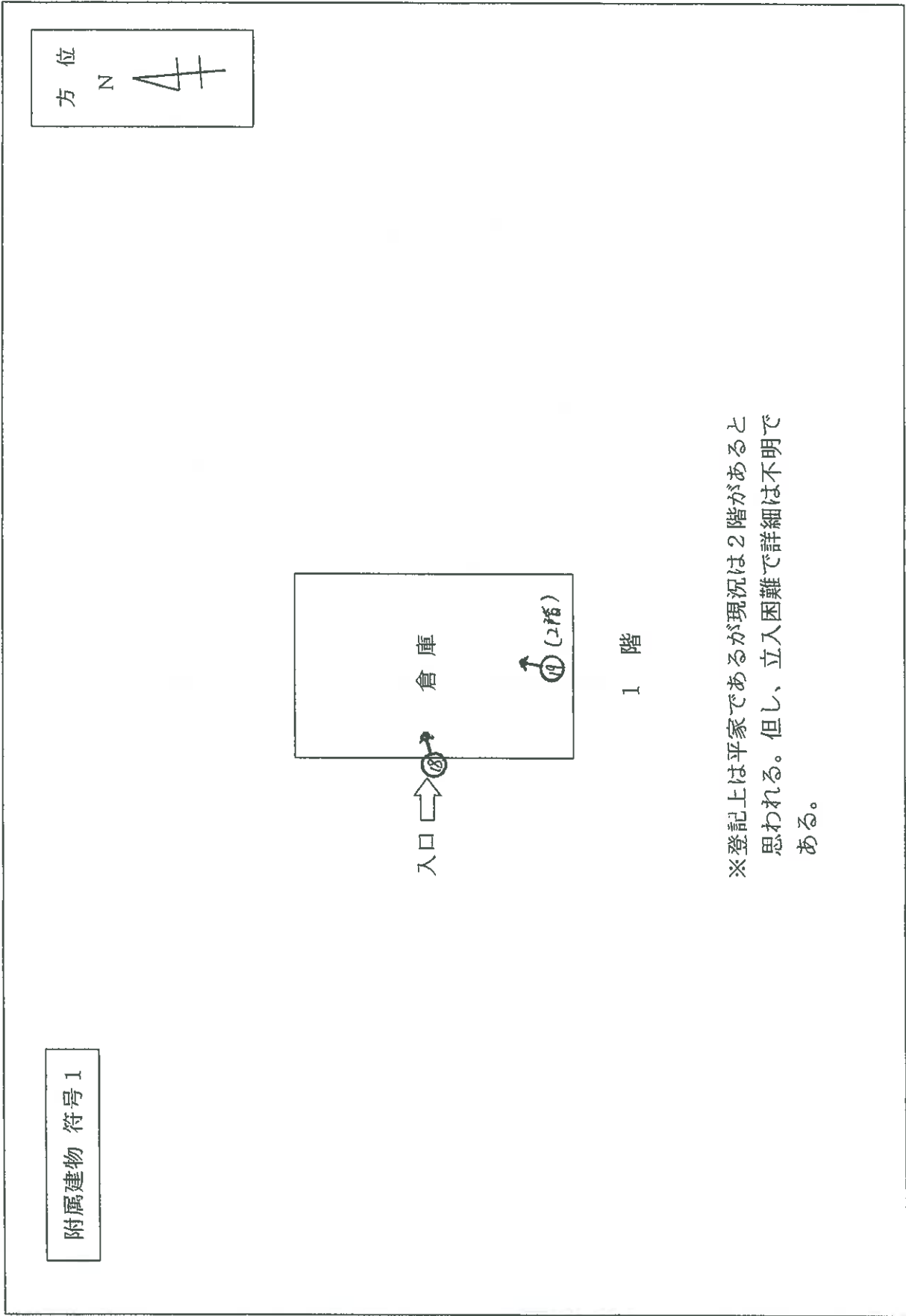
縮 尺 1 / 250

縮小(A3→A4)

間取図



間取図



間取図

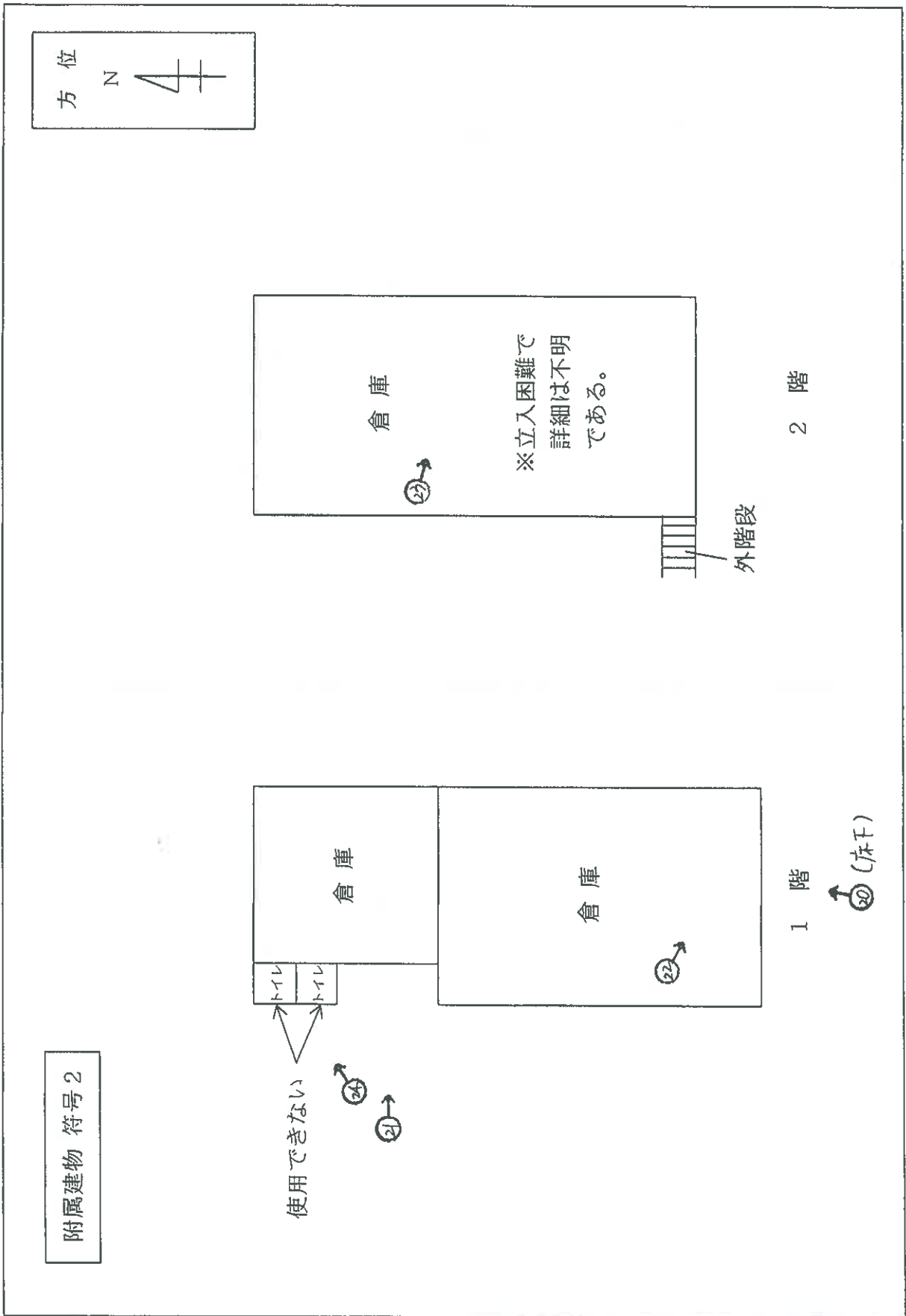


写真1



写真2



里道（東広島市管理の不認定道路）

写真3 附属建物符号2



写真4

附属建物符号1

附属建物符号2

主たる建物



写真5

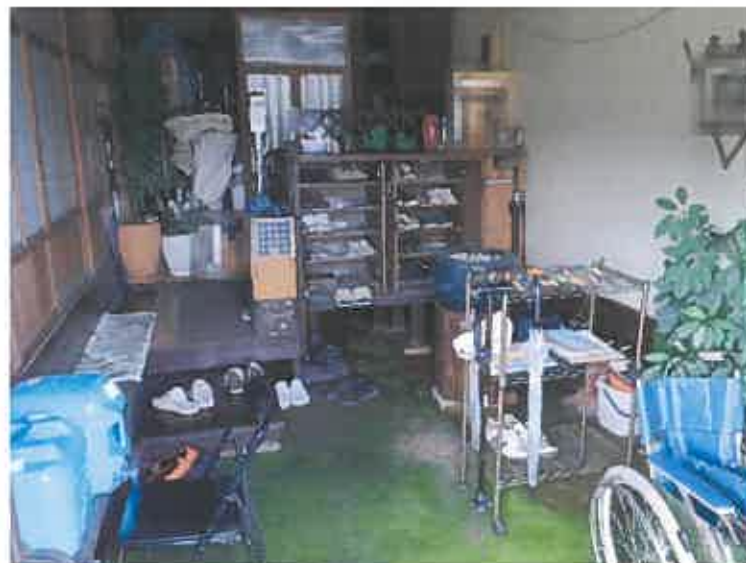


写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真16 井戸



写真17 附属建物符号1の入口



写真18 附属建物符号1 (1階)



写真19 附属建物符号1 (2階)



写真20 附属建物符号2



写真21 附属建物符号2



写真2 2 附属建物符号2



写真2 3 附属建物符号2



写真2 4 附属建物符号2



令和 7 年 (又) 第 25 号
令和 7 年 7 月 4 日現地調査
令和 7 年 7 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

小 川 和 夫

第1 評価額

一括価格	
金 1,242,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 497,000円
物件2 (建物)	金 666,000円
物件3 (土地)	金 79,000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、3の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	東広島市黒瀬町津江字上松ヶ原 5 6 7 0 番 宅地 591.76㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	東広島市黒瀬町津江字上松ヶ原 5 6 7 0 番地、5 6 7 2 番地 5 6 7 0 番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 130.81㎡ 2階 23.05㎡ 延べ 153.86㎡ (附属建物) 1 倉庫 土蔵造かわらぶき平家建 24.00㎡ 2 倉庫 木造かわらぶき2階建 1階 50.80㎡ 2階 46.08㎡ 延べ 96.88㎡	2階部分は立入困難で 詳細は不明である。 2階があると思われる が、立入困難で詳細は 不明である。 2階部分は立入困難で 詳細は不明である。
3	所 在 地 番 地 目 地 積	東広島市黒瀬町津江字上松ヶ原 5 6 7 2 番 宅地 94.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・3）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「上条会館」の北西方・直線距離約 120m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に住宅等が見られる地域となっている。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域。土砂災害警戒区域に 跨る。ため池浸水想定区域に跨る。	
画 地 条 件	規模 物件1 591.76 m ² 物件3 94.00 m ² 計 685.76 m ² (登記上)	間口 約 2 m 奥行 約 32 m 形状 不整形 接面状況 一方路 その他 傾斜や段差を有する。	
接面道路の状況	西側 約 2 m 未舗装 里道 高低差 河川介在 ※東広島市建築指導課にて、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る。 (註) 道路との間に河川が介在し架橋している。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は農地、河川等 目的外建物 なし		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水 道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。	
	都市ガス	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給さ れるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれな い。	
	公共下水	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集 中浄化槽や工業用専用水道等はこれに含まれない。但し、農業集落排水等の各種集 落排水は含むものとする。	
特 記 事 項	・北方はがけであり、広島県建築基準法施行条例第4条2(いわゆるがけ条例)の適用を受ける可能性があるので買受希望者は注意を要する。 ・井戸水があるが、飲用に適していないとの陳述であった。 ・架橋して出入りしているが、遵法性や通行料に関しては不明である。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 35 年 月 日不詳新築 経 過 年 数：約 65 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： 漆喰等 内 壁： 砂壁等 天 井： 板等 床： 板等 設 備： 電気、排水、衛生等 その他： 公共の上水道はなく、井戸水があるが飲用に適していないとの陳述であった。トイレは汲み取りである。
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（経年相応の老朽化に加え修繕等を要する箇所が至る所で見受けられる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。） ・登記上2階があるが、階段が取り外されており、2階部分は立入困難で詳細は不明である。 ・室内で猫を飼育している。

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)：昭和 35 年 月 日不詳新築と思われる 経 過 年 数：約 65 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： 漆喰等 内 壁： _____ 天 井： _____ 床： 木製等と思われる 設 備： _____ 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：倉庫 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（倒壊する危険性もある）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。） ・2階があると思われるが、床板が朽ちており危険であるため、立入困難で詳細は不明である。

区 分	附属建物 符号 2
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 35 年 月 日不詳新築と思われる 経 過 年 数：約 65 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： 漆喰等 内 壁： _____ 天 井： _____ 床： 木製等と思われる 設 備： _____ 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：倉庫 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る（倒壊する危険性もある）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。） ・2階があると思われるが、床板が朽ちており危険であるため、立入困難で詳細は不明である。

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・3）

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	13,900	0.32	591.76	0.70	1	1,843,000
3	13,900	0.32	94.00	0.70	1	293,000

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4m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（東広島（県）-9）

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
16,800	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	13,900

◇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：

街路条件が劣る	0.80
災害発生の危険性等環境条件が劣る (土砂災害警戒区域に跨る等も含む)	0.70
上下水道の状態	0.70
地勢等	0.90
不整形	0.90
相乗積	0.32

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2 (主である建物)	180,000	153.86	0.01	1	277,000
2 (附属建物 符号1)	100,000	24.00	0.01	1	24,000
2 (附属建物 符号2)	100,000	96.88	0.01	1	97,000
計					398,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
65 年	0 年	65 年

残価率	観察減価
1 %	0 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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	1,843,000	0.45	法定地上権	829,000
3	293,000	0.45	法定地上権	132,000
計				961,000

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 45 %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	1,843,000	- 829,000		0.70	0.70	497,000
2	398,000	+ 961,000	1.00	0.70	0.70	666,000
3	293,000	- 132,000		0.70	0.70	79,000
一括価格 (合計)						1,242,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：3～6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（東広島（県）-9）

所 在 : 東広島市黒瀬町宗近柳国字中間288番2
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : 小多田バス停 北西方 道路距離 約650mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 449㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側4.2m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 : 農地の中に一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,314,447 円	(1㎡当たり 5,601 円)	課税地積	591.76 ㎡
物件2	399,058 円	(1㎡当たり 3,894 円)	課税床面積	102.47 ㎡
(主である建物)				
物件2	24,670 円	(1㎡当たり 622 円)	課税床面積	39.66 ㎡
(附属建物 符号1)				
物件2	138,504 円	(1㎡当たり 1,552 円)	課税床面積	89.25 ㎡
(附属建物 符号2)				
物件3	526,494 円	(1㎡当たり 5,601 円)	課税地積	94.00 ㎡

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

- 1 受命物件の位置図（東広島市『白図』縮尺 1/10,000及び 1/80,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

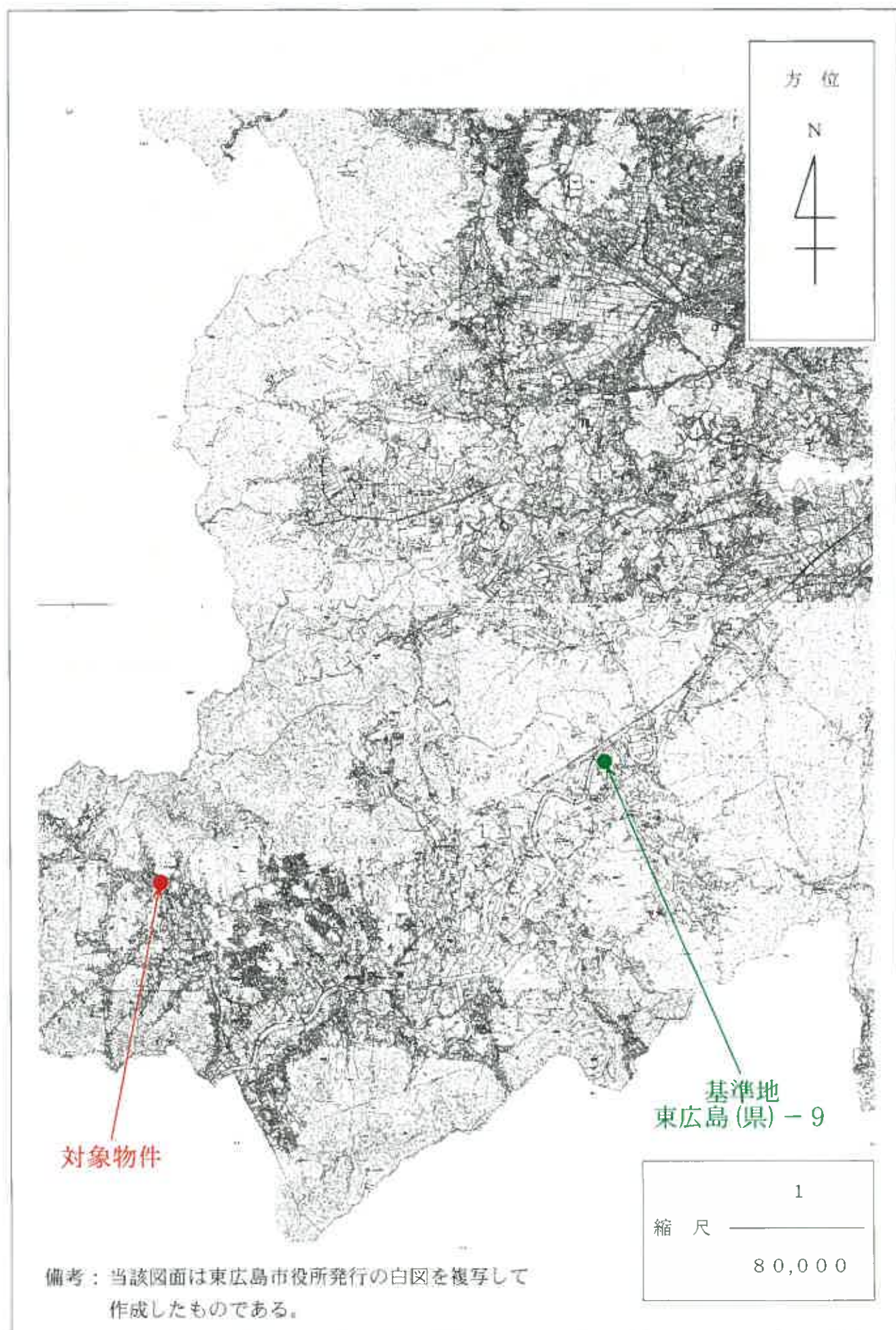
以 上

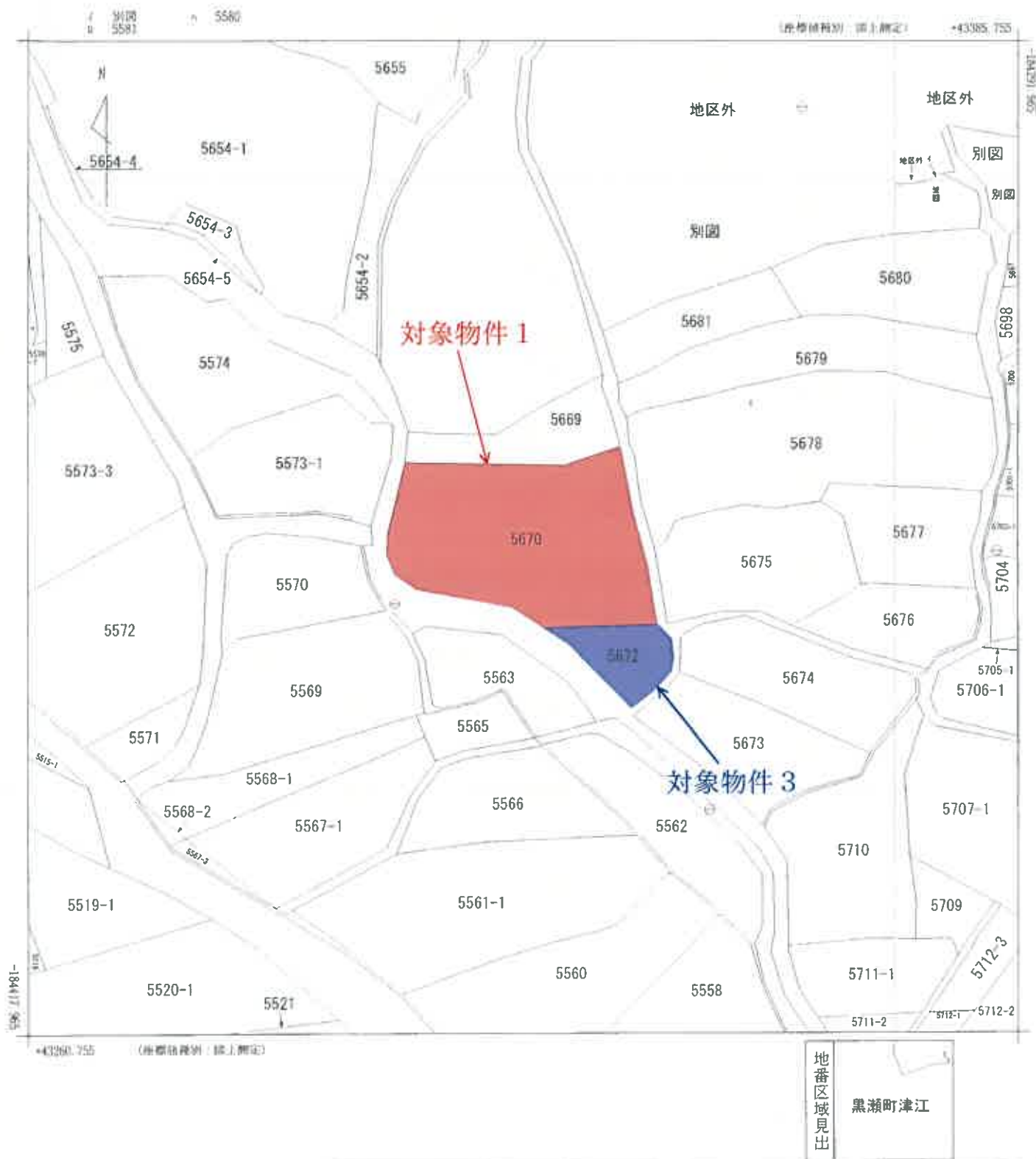
位置図



備考：当該図面は東広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

位置図





請求部	所在	東広島市黒瀬町津江字上松ケ原				地番	5670番			
出力	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

面
图
物
建
①/2

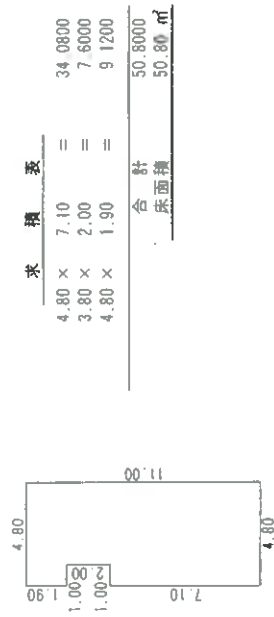
[illegible]

(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。

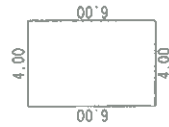
各階平面図		(2/2) 各階平面図	
家屋番号	5670番	建築物の所在	東広島市黒瀬町津江字上松ヶ原5670番地、5672番地

附属建物 符号 2

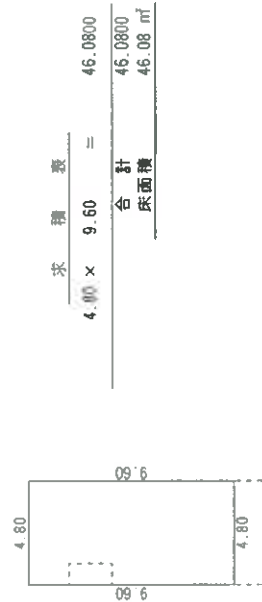
1 階



附属建物 符号 1



2 階



作製者

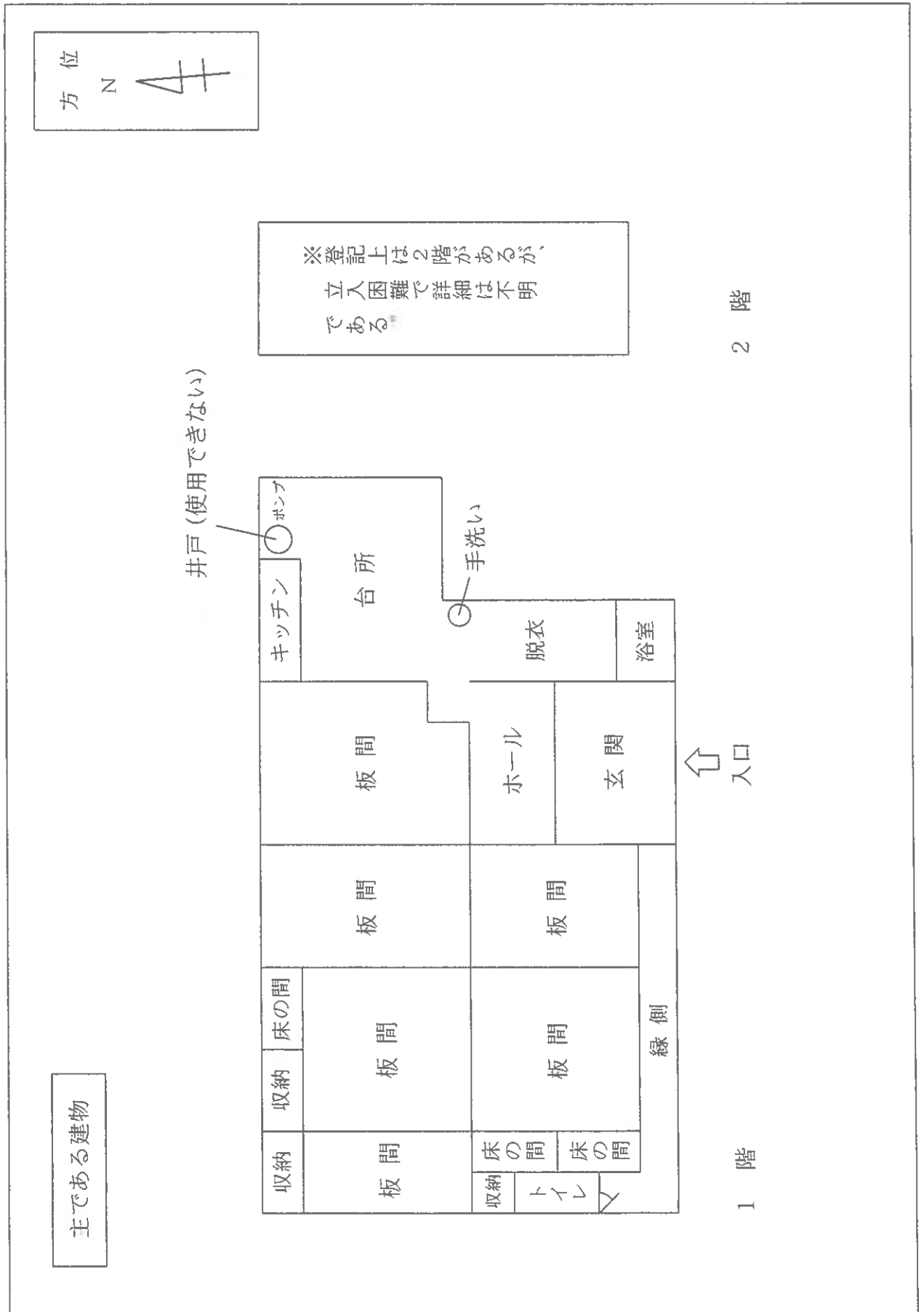
縮尺 250

申請人

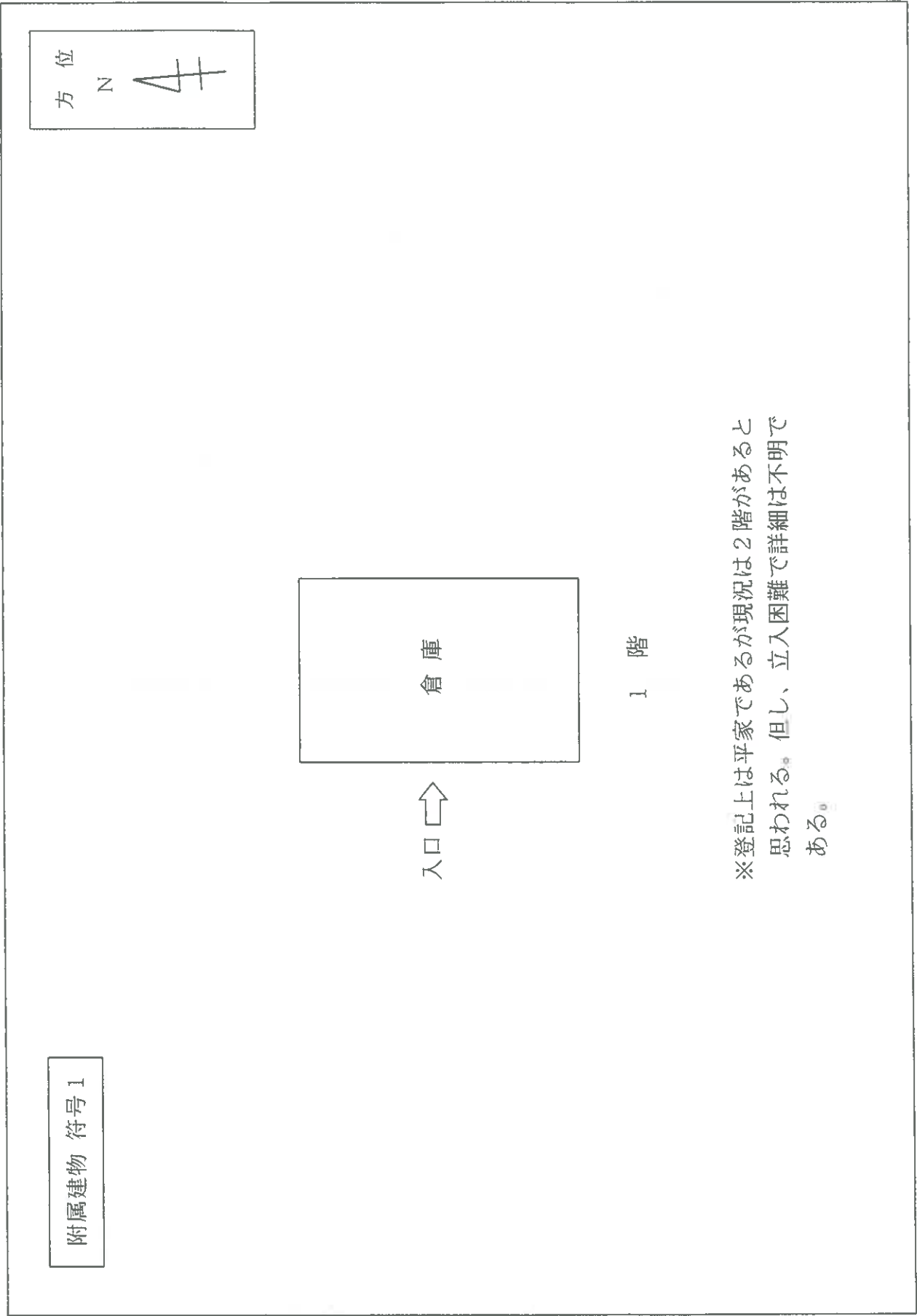
縮尺 250

(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。

問取図



間取図



間取図

