

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ある法人は、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。

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11月11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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 5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12月25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12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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11月11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	13,259,000 10,607,200	一括	2,660,000	296,992	0
1	583,000				
2	7,801,000				
3	4,875,000				



物件目録

- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 1 | 所在地 | 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 |
| | 地番 | 1817番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 119.69平方メートル |
| 2 | 所在地 | 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 |
| | 地番 | 1818番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1602.03平方メートル |
| 3 | 所在地 | 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖1818番地1 |
| | 家屋番号 | 1818番1 |
| | 種類 | 事務所・工場 |
| | 構造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 331.24平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構造 | 木造・鉄骨造スレート葺平家建 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種類 | 店舗 |
| | 構造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 70.00平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |



物 件 目 録

種 類	作業所
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	約40平方メートル



※のり※

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1, 3】

本件所有者（共有者ら）が占有している。

【物件番号2】

中央部分（物件番号3主たる建物西側の駐車スペース）は、カメダライン株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 |
| | 地 番 | 1 8 1 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 |
| | 地 番 | 1 8 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 2 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 1 8 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 1 8 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 3 1 . 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造・鉄骨造スレート葺平家建 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 0 0 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |



物 件 目 録

種 類	作業所
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	約40平方メートル



令和 7 年(㍻)第 59 号
令和 7 年 6月30日受理
令和 7 年 8月**15**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 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖
地 番 ・ 1 8 1 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 6 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖
地 番 1 8 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 0 2 . 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 1 8 1 8 番地 1
家屋 番号 1 8 1 8 番 1
種 類 事務所・工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 3 3 1 . 2 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 店舗
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 7 0 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県豊田郡大崎上島町中野1818番地1		
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（共有者ら） ☒ その他の者 上記の者が物件2土地上に下記建物を所有し、占有している。 上記の者が物件2土地上に軽自動車等を駐車して占有している。 ☒ 『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土地は北側が主要地方道（大崎上島循環線）に、西側が大崎上島町道（郷渡沖線）に接面し、物件1及び2土地は南側が大崎上島町道（大田浜稲積1号線）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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造・鉄骨造スレート葺平家建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：作業所 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約40平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・工場・店舗（空き家） として使用している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は『目的外土地の概況』のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3建物 (主たる建物) 西側の駐車スペース		
占有者	☐ 債務者 ☒ カメダライン株式会社		
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ B (共有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和6年5月頃		
最初の契約等	契約日	令和6年5月頃	
	期間	令和6年5月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 『執行官の意見』のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■B (共有者)	1 本件建物（主たる建物）に「藤原モータース」等の屋号が表示された看板が設置されていますが、これは私が個人で営んでいたものであり、法人を設立していたわけではありません。令和2年5月末頃に廃業したので、現在、本件建物は空き家となっています。 2 未登記附属建物（作業所）は約70年前に私の祖父が建築したものです。 3 物件2土地の中央部分（物件3建物西側の駐車スペース）に軽貨物自動車と4トントラックを駐車していますが、これらは私が勤めているカメダライン株式会社の車両です。なお、同社から駐車料等は受領していません。 4 本件建物（主たる建物）内に備え付けられた機械器具はいずれもかなり老朽化したものであり、財産的な価値はないと思います。 5 本件建物（主たる建物）の北側に設置してあるシャッター（写真16）は約10年前に更新しました。南側シャッターは更新していません。 6 約10年前に本件建物（附属建物符号1）の南側裏手でボヤが発生し、同建物の南側壁が一部焼損しました。特に補修はしておらず、トタン板で当該壁を塞ぐ処置をしています（写真23）。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、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。なお、カメダライン株式会社による物件2土地の占有権原は、所有者との間に地代等のやり取りが認められないことから使用借権によるものとした。 2 物件2土地の南側に存在する未登記の建物（作業所）は物件3建物（主たる建物）と同一の所有者に属すること、作業所として主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあることから、物件3建物の附属建物と認めた。 3 本件建物は全体的に老朽化しており、外壁の剥離やガラスの割れが認められた。また、2の未登記附属建物（作業所）の天井に漏水によるものと思われる穴が開いているのを認めた（写真26）。 4 本件建物（主たる建物）は、従前は自動車整備工場であったところ、これは工場抵当法1条所定の「営業のため物品の製造若しくは加工の目的に使用する場所」であるといえるので、同法所定の工場であると認められる。主たる建物内に備え付けられた自動車整備器具類は工場に備え付けられたものであり、工場供用物件であると認められるが、Bの陳述内容及び当職の目視による確認によっても、いずれもかなり老朽化したものであることが認められたため、無価値であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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） 10：04—10：11	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2日（水） 12：45—13：05	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） 13：25—13：40	大崎上島町役場	建物課税等調査、接道調査 (返送用郵券110円交付)
令和7年8月5日（火） 14：00—15：00	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
令和7年8月8日（金） 16：30—16：35	当庁	共有者Bに架電、占有関係等聴取

(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

登記年月日：平成11年11月2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

(8 枚目)

請求番号：2-7

2540234

各 階 平 面 図

建 物 図 面 冊 Ⅱ.2

各 階 平 面 図

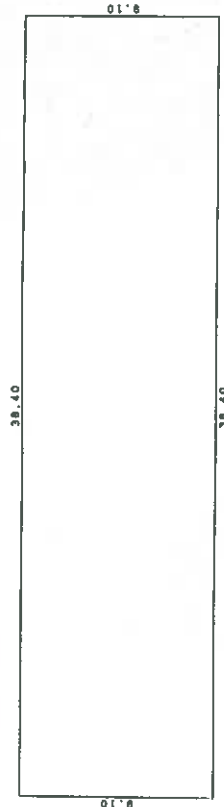
家屋番号 1818番1

豊田郡大崎上島町

一豊田郡大崎町大字中野字郷原沖1818番地1

建物の所在

主たる建物



求積表

$36.40 \times 9.10 = 331.2400$

床面積 331.24 m²

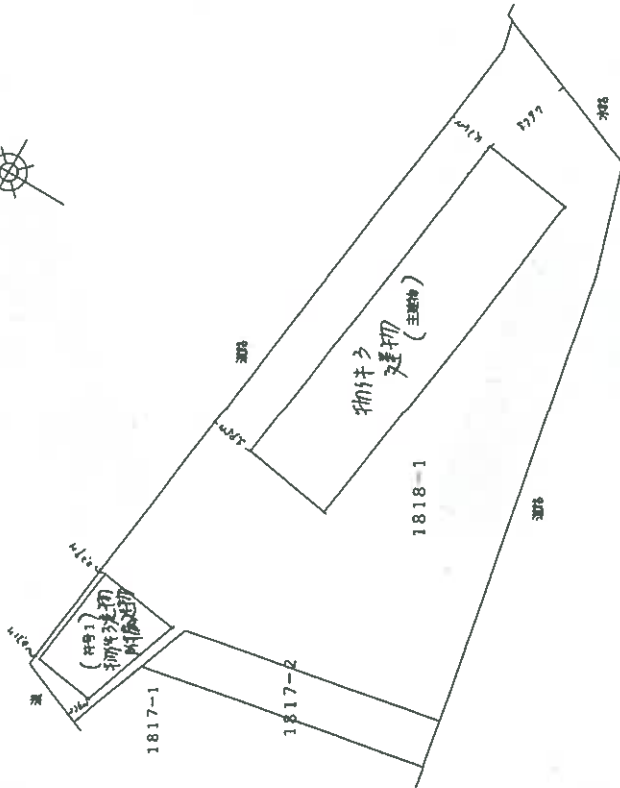
附属建物 (符1)



求積表

$(8.00 + 6.00) \times 10.00 / 2 = 70.00000$

床面積 70.00 m²



作 製 者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

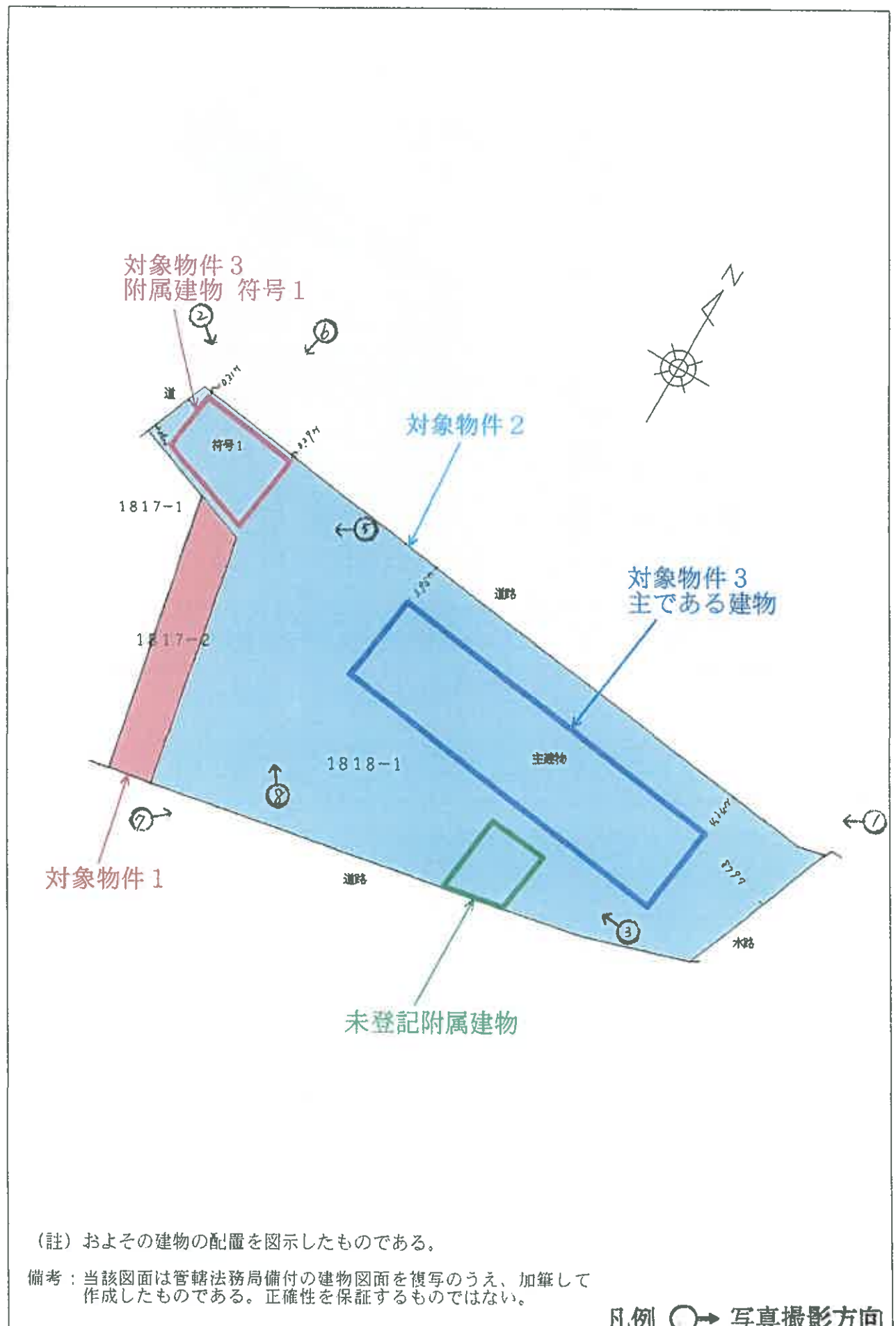
申 請 人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用品紙)

図小(A3→A4)

土地建物位置関係図



間取図

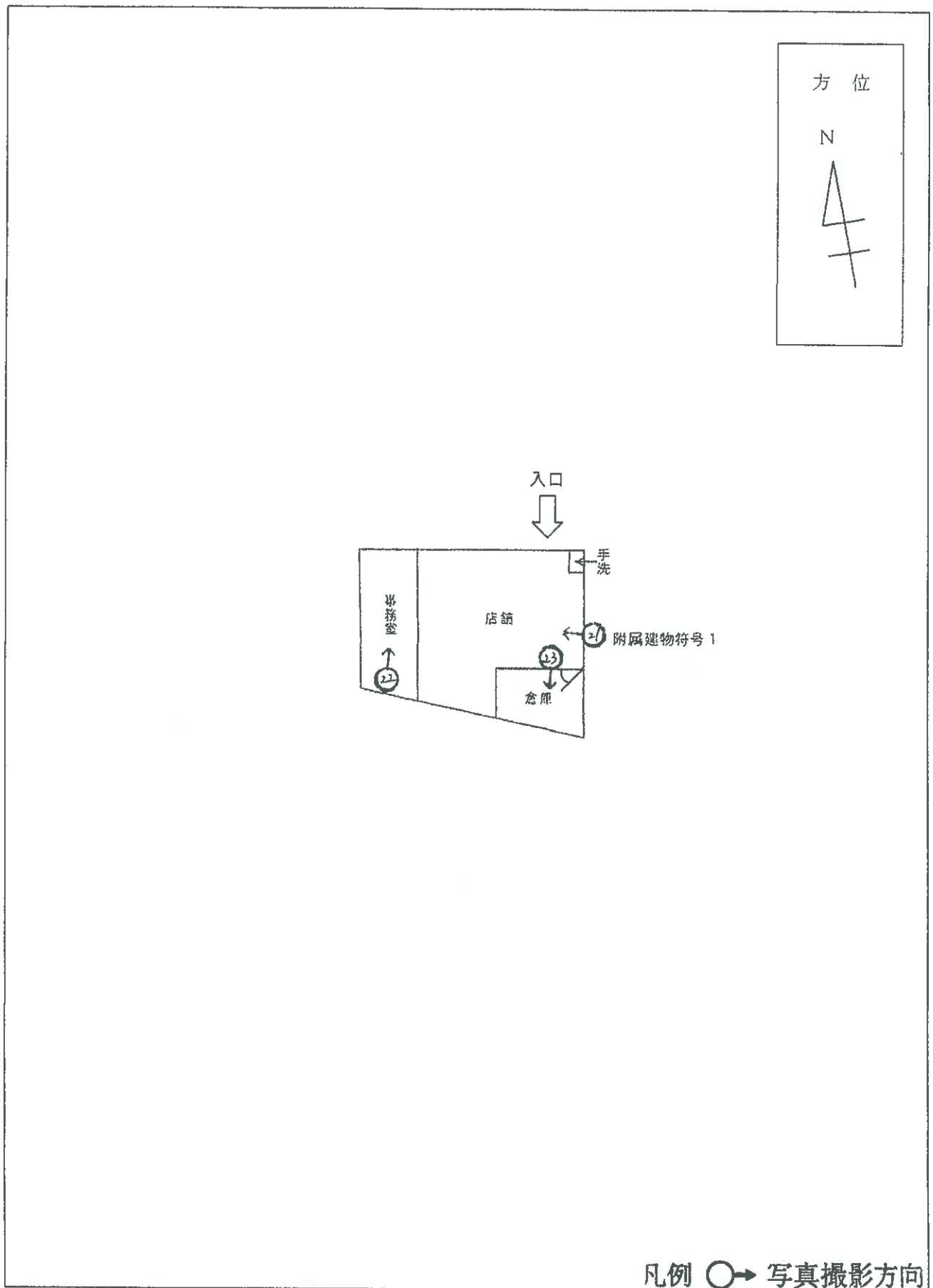


写真 1



写真 2

本件建物附属建物符号 1

本件建物
(主たる建物)



主要地方道 (大崎上島循環線)

写真 3

本件建物 (主たる建物)

未登記附属建物



大崎上島町道 (大田浜稲積 1 号線)

写真4 塗装ブース



写真5

本件建物附属建物符号1



写真6

大崎上島町道（郷渡沖線）

本件建物
附属建物符号1



主要地方道（大崎上島循環線）

写真7

荷捌き場



大崎上島町道（大田浜稲積1号線）

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



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真25



写真26



写真27



令和 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 8 月 5 日現地調査
令和 7 年 8 月 18 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 13,259,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 583,000円
物件2 (土地)	金 7,801,000円
物件3 (建物)	金 4,875,000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	豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 1817番2 宅地 119.69m ²	同左
2	所在地 地目 地積	豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 1818番1 宅地 1,602.03m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	豊田郡大崎上島町中野字郷渡沖 1818番地1 1818番1 事務所・工場 木造スレート葺平家建 331.24m ² (附属建物) 1 店舗 木造スレート葺平家建 70.00m ²	構造が下記であることを 除いて同左 木造・鉄骨造スレート葺 平家建 同左 上記の外に下記の未登記 附属建物がある。 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 作業所 概測約40m ²
番号	特記事項		
	工場内にある機械器具類は市場価値が著しく低いものであると判断した。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「大崎海星高校」の南東方・直線距離約 160m (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	付近は、店舗のほかに一般住宅等も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	都市計画区域外 _____ _____ _____ なし 宅地造成等工事規制区域。津波災害警戒区域に 跨る。洪水浸水想定(想定最大)0.0~0.3mに 跨る。高潮浸水想定(想定最大)3m以上5m未 満及び5m以上10m未満。ため池浸水想定区域 に跨る。			
画 地 条 件	規模	物件 1	119.69 m ²	間口	約 75 m
		物件 2	1,602.03 m ²	奥行	約 35 m
		計	1,721.72 m ² (登記上)	形状	不整形
				接面状況	三方路
				その他	概ね地勢平坦
接面道路の状況	北側	約 11 m	舗装	県道	高低差 ほぼ等高
	南側	約 5 m	舗装	町道	高低差 ほぼ等高
	北西側	約 2.5 m	舗装	町道	高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が存する。 隣地は店舗等 目的外建物 なし				
供 給 処 理 施 設	上 水 道	接面道路の本管敷設			あり
		本物件内への引込			あり
	※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。				
	都 市 ガ ス	接面道路の本管敷設			なし
		本物件内への引込			なし
	※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。				
	公 共 下 水	接面道路の本管敷設			あり
		本物件内への引込			あり
	※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し、農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。				
特 記 事 項	・土地内に残置物が多く見受けられる。 ・自動車の整備等を行っていたと思われる。土壌汚染のリスクが全くないとはいえない。				

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 42 年 5 月 15 日 新築 経 過 年 数：約 58 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： サイディング等 内 壁： 合板等 天 井： ボード等 床： コンクリート等 設 備： 電気、給排水、衛生等 その他： _____
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・工場 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（放置状態で直ちに利用できる状態にない）
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、その他有害物質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等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。） ・詳細は不明であるがトイレは汲み取りの可能性はある。 ・屋根裏を物置として利用している。 ・建物内に残置物が多く見受けられる。

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)：平成 2 年 8 月 24 日 新築 経 過 年 数：約 35 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： サイディング等 内 壁： クロス張り等 天 井： ボード等 床： コンクリート等 設 備： 電気、給排水等 その他： _____
床面積（現況）	第 3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	・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。） ・上記の外に、第 3 目的物件欄記載の未登記附属建物があるが、市場価値は認められない。

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	19,500	0.98	119.69	0.80	1	1,830,000
2	19,500	0.98	1,602.03	0.80	1	24,492,000

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11m舗装県道にほぼ等高接面する地積約600㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（大崎上島（県）5-1）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円) a×b×c×d
21,100	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	19,500

◇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：

三方路	1.03
不整形	0.95
相乗積	0.98

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3 (主である建物)	180,000	331.24	0.01	1	596,000
3 (附属建物 符号1)	100,000	70.00	0.02	1	140,000
計					736,000

ウ 現価率：

・主である建物

経過年数	経済的残存 耐用年数	経済的全 耐用年数
a	b	a+b
58 年	0 年	58 年

残価率	観察減価
1 %	0 %

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

・附属建物 符号1

経過年数	経済的残存 耐用年数	経済的全 耐用年数
a	b	a+b
35 年	0 年	35 年

残価率	観察減価
2 %	0 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.02$$

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	1,830,000	0.35	法定地上権	641,000
2	24,492,000	0.35	法定地上権	8,572,000
計				9,213,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,830,000	- 641,000		0.70	0.70	583,000
2	24,492,000	- 8,572,000		0.70	0.70	7,801,000
3	736,000	+ 9,213,000	1.00	0.70	0.70	4,875,000
一括価格 (合計)						13,259,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染やアスベスト等のリスク、不明事項、残置物の存在等を考慮した。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（大崎上島（県）5-1）

所 在 : 豊田郡大崎上島町中野字笹ヶ浜沖5577番3
価 格 : 21,100円/㎡
位 置 : 『大西栈橋』南東方 道路距離 約1.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 586㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側11m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 店舗のほかに一般住宅等も見られる県道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,942,449 円	（1㎡当たり 16,229 円）、	課税地積	119.69 ㎡
物件2	25,999,344 円	（1㎡当たり 16,229 円）、	課税地積	1,602.03 ㎡
物件3	1,023,374 円	（1㎡当たり 3,090 円）、	課税床面積	331.24 ㎡
（主である建物）				
物件3	631,246 円	（1㎡当たり 7,724 円）、	課税床面積	81.72 ㎡
（附属建物 符号1）				

（註）上記の外に課税床面積230.01㎡ 評価額308,889円の建物が公課証明書にあるが、詳細は不明である。

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

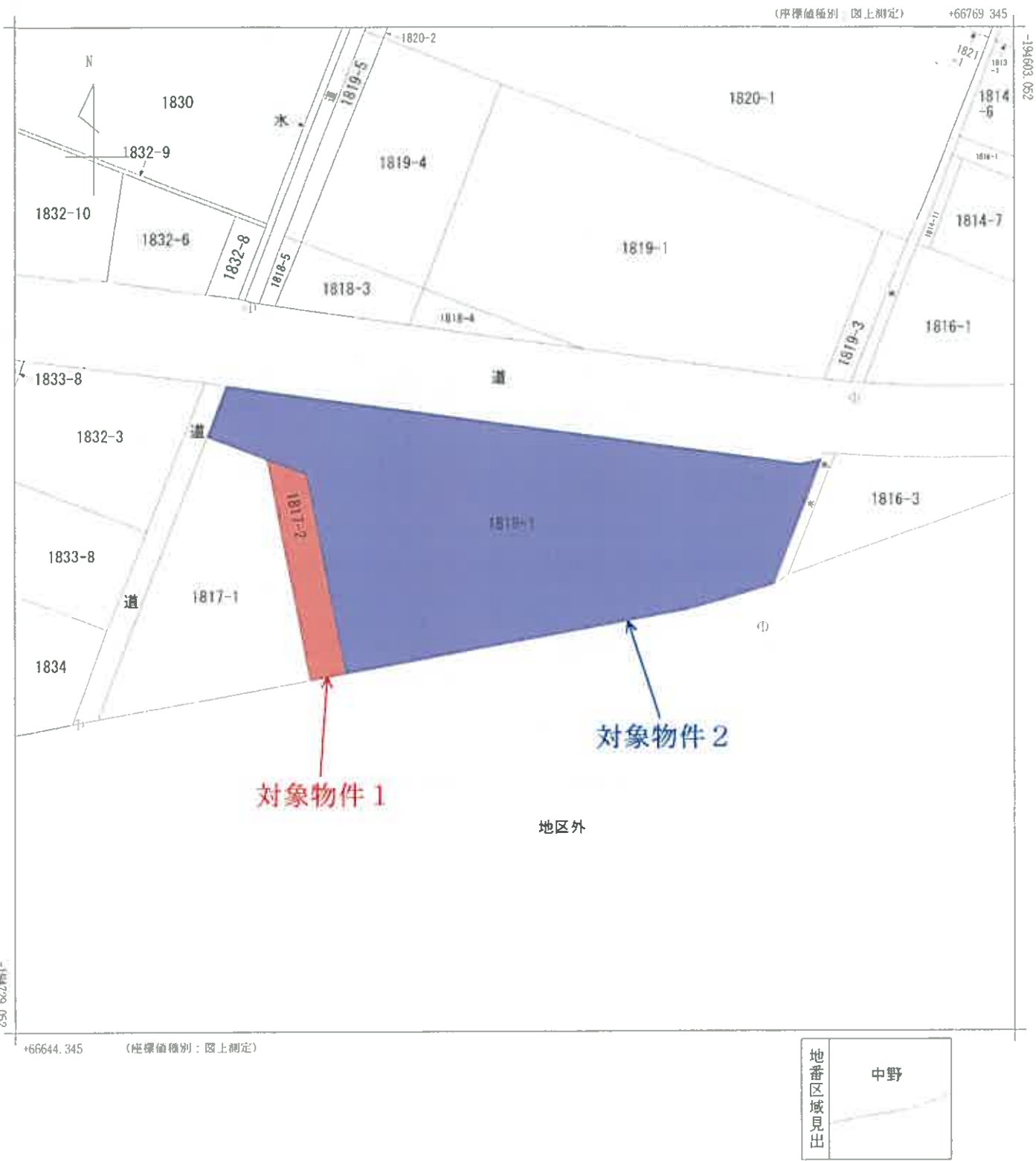
- 1 受命物件の位置図（大崎上島町『白図』縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

位置図



備考：当該図面は大崎上島町役場発行の白図を複写して作成したものである。



請求部	所在	豊田郡大崎上島町中野郷渡沖				地番	1818番1			
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	平成5年3月			備付年月日(原図)	平成8年3月15日			補記事項		

(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。

登記年月日：平成11年11月2日

2540234

各階平面図

建物図面H11.1.2
各階平面図

家屋番号	1818番1
建物の所在	豊田郡大岡上島町 豊田郡大岡上島大字中野字郷渡沖1818番地1

主たる建物

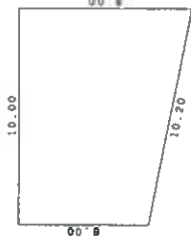


求積表

$38.40 \times 9.10 = 331.2400$

床面積 331.24 m^2

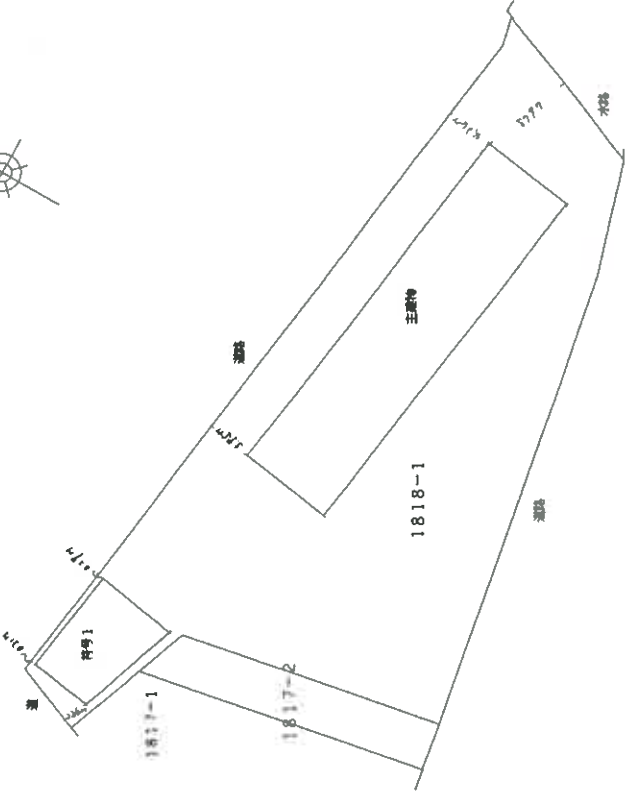
附属建物 (符1)



求積表

$(8.00 + 10.00) \times 9.00 / 2 = 70.00000$

床面積 70.00 m^2



作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500

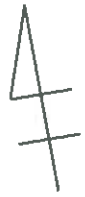
(広島県土地家屋調査士会印)

(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。

間取図

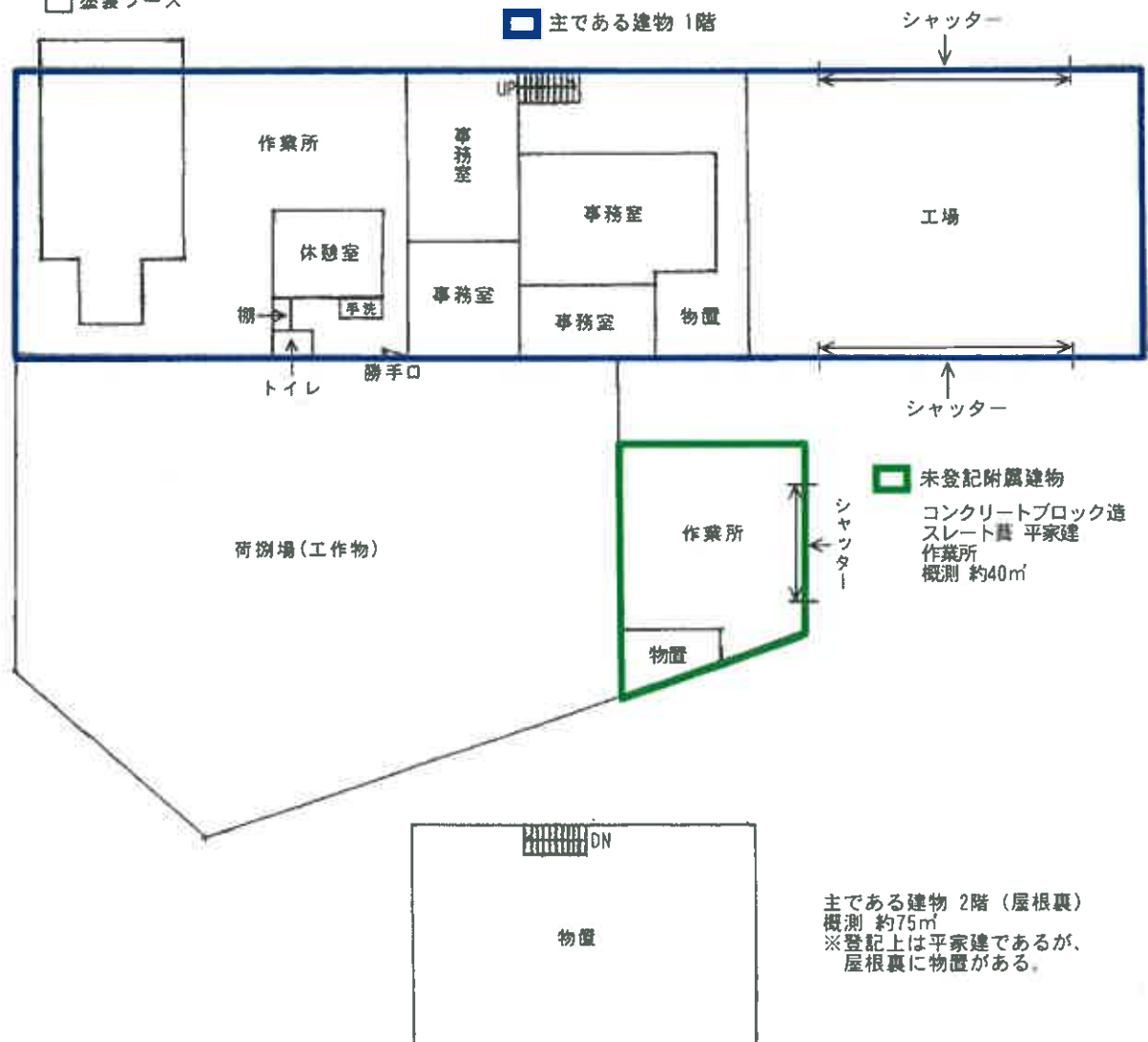
方位

N



□ 塗装ブース

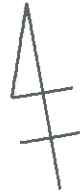
■ 主である建物 1階



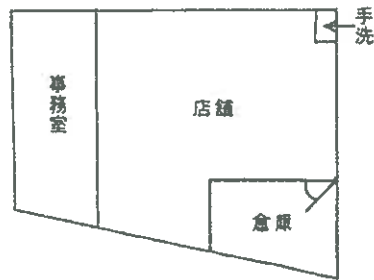
間取図

方位

N



入口



附属建物符号1