

ご 案 内

1 本件は、令和7年（ケ）第109号事件に令和7年（ヌ）第40号事件を併合して売却しています。

2 本件は、物件1～4の一括売却です。

評価書は、各事件の評価書及び併合後に提出された補充評価書を編綴しています。本件一括売却にかかる評価については、補充評価書をご覧ください。

3 令和7年（ヌ）第40号の現況調査報告書、評価書記載の物件番号は以下のとおり物件番号を読み替えてください。

地 番	家屋番号	令和7年(ケ)第109号 での物件番号	令和7年(ヌ)第40号 での物件番号	新物件番号
194番8		1		1
	194番8	2		2
1153番1			1	3
	1153番1		2	4

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 8年 3月23日
広島地方裁判所民事第4部
裁判所書記官 吉田 智美

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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 7日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 安芸郡府中町清水ケ丘
地 番 194番8
地 目 山林
地 積 185平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 安芸郡府中町清水ケ丘194番地8
家屋 番号 194番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.95平方メートル
2階 49.68平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造平家建
床 面 積 約9.7平方メートル
- 3 所 在 安芸郡府中町清水ケ丘
地 番 1153番1
地 目 畑
地 積 211平方メートル
(現況)



令和 7年(ケ)第 109号
令和 7年(ヌ)第 40号

物 件 目 録

地 目 宅地

4 所 在 安芸郡府中町清水ケ丘1153番地1

家屋 番号 1153番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 96.11平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 2日
広島地方裁判所民事第4部
裁判所書記官 吉田 智美

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
別紙物件目録記載のとおり
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～4】
なし
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者（共有者ら）が占有している。
【物件番号4】
本件所有者A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3】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 安芸郡府中町清水ケ丘
地 番 194番8
地 目 山林
地 積 185平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 安芸郡府中町清水ケ丘194番地8
家屋 番号 194番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.95平方メートル
2階 49.68平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造平家建
床 面 積 約9.7平方メートル
- 3 所 在 安芸郡府中町清水ケ丘
地 番 1153番1
地 目 畑
地 積 211平方メートル
(現況)



令和 7年(ケ)第 109号
令和 7年(ヌ)第 40号

物 件 目 録

地 目	宅地
4 所 在	安芸郡府中町清水ケ丘1153番地1
家屋 番号	1153番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	96.11平方メートル



令和 7年(ケ)第109号
令和 7年 9月24日受理
令和 7年10月27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 安芸郡府中町清水ケ丘
地 番 194番8
地 目 山林
地 積 185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 安芸郡府中町清水ケ丘194番地8
家屋 番号 194番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.95平方メートル
2階 49.68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



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島県安芸郡府中町清水ヶ丘21番26号	
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 <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら） <input type="checkbox"/> 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 <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 <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 <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） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { <ul style="list-style-type: none"> 種類：倉庫 構造：木造平家建 床面積：約9.7㎡ 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（共有者ら） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している <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 <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 { <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>(以下は、令和7年10月14日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 この不動産は、私と息子 B との共有です。二人とも私の夫から相続したものであり、夫が亡くなってからは、二人とも使用しておらず、空家の状態で管理しています。2 不具合箇所としては、雨漏りはありません。外壁にはがれがある程度です。3 B は、現在は、外国に赴任しており、5年程度は帰国しないと思います。B は、この物件のことは、私にすべて任せておきますので、これから私が話すこととすべて B も同じ意見と認めていただければ結構です。4 敷地内の倉庫は、未登記ですが、ここの建物の附属建物です。5 敷地内の一部は、他事件（令和7年(又)第40号）で競売対象となっている私が所有する土地（地番1153番1 土地上に建物あり）の延長敷地となっていることから、本件事件と他事件の両方の物件を一括で売却してもらいたいと考えています。 <p style="text-align: right;">以上</p>

執行官の意見	
■	<ol style="list-style-type: none">1 物件1の土地は、北側の町道（清水ヶ丘3号線）に接している。2 物件2の建物については、経年劣化が進んでおり、キッチンが床がたわんでいる状態であった。 <p style="text-align: right;">以上</p>

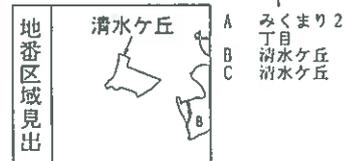
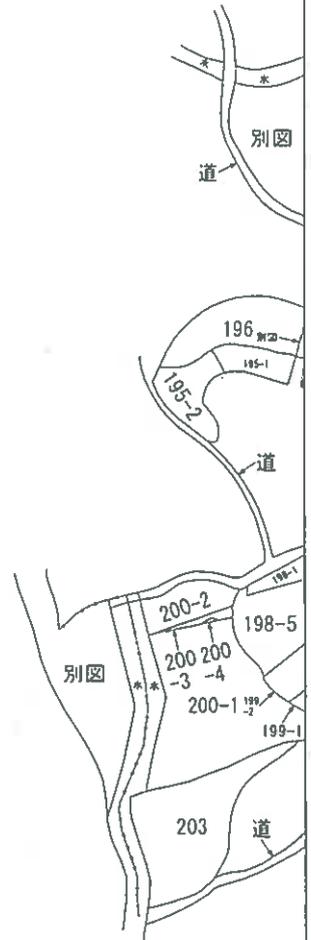
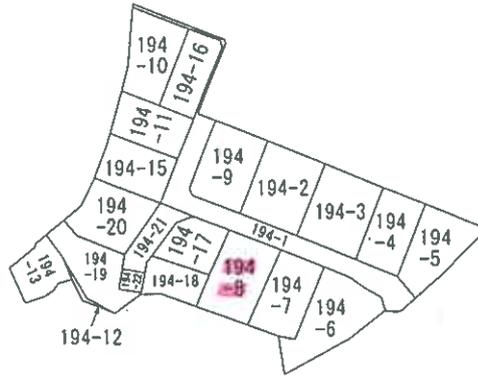
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月29日(月) 8:30-8:40	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年9月29日(月) 10:20-10:45	府中町役場	接道調査(建築課) 間取図面の交付申請(税務課)
令和7年9月30日(火) 13:28-13:37	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年9月30日(火)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手110円分使用)
令和7年10月14日(火) 16:30-17:00	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

縮小(A3→A4)

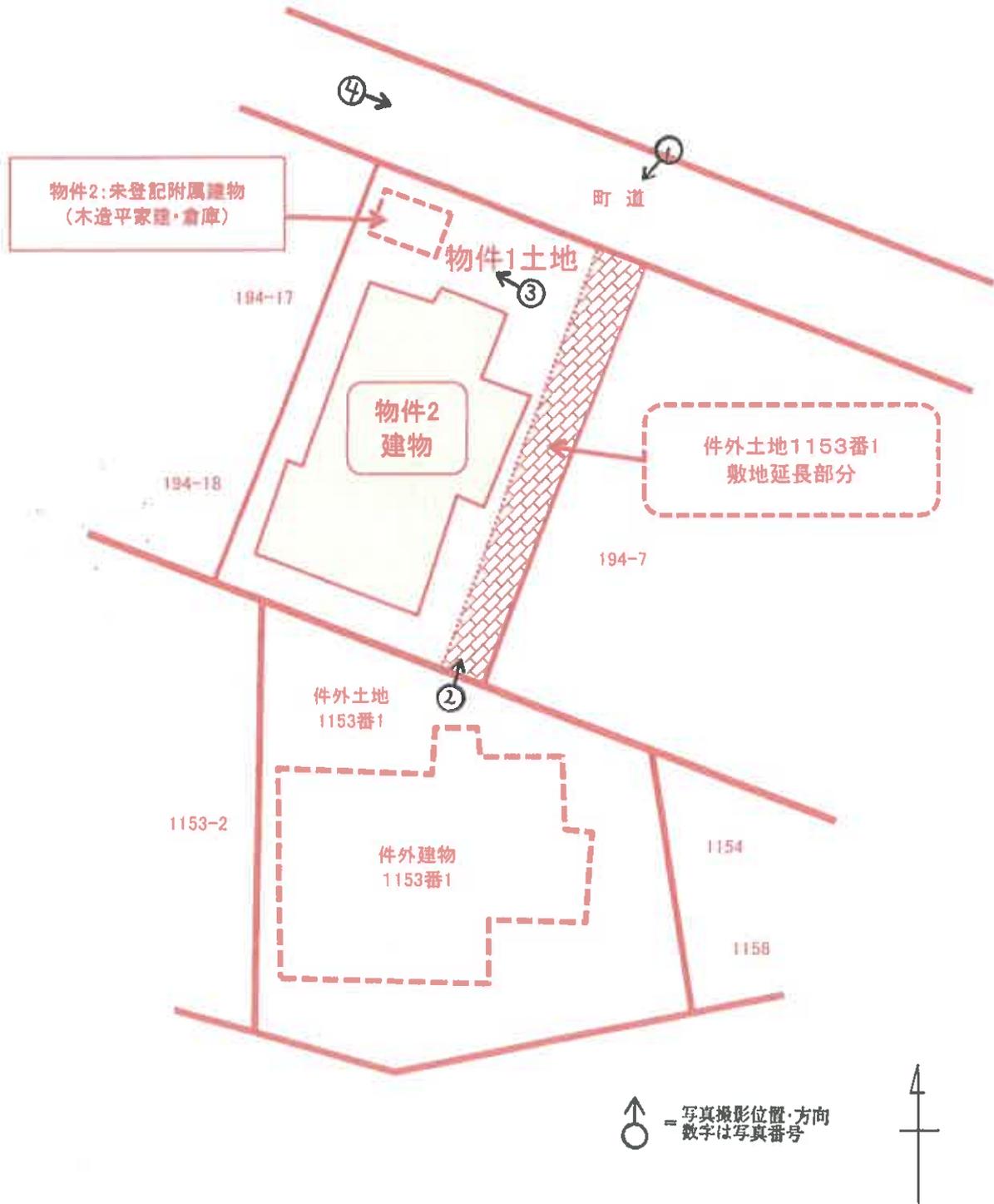
別図



剖分	所在	安芸郡府中町清水ヶ丘			地番	194番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

土地建物 位置関係図

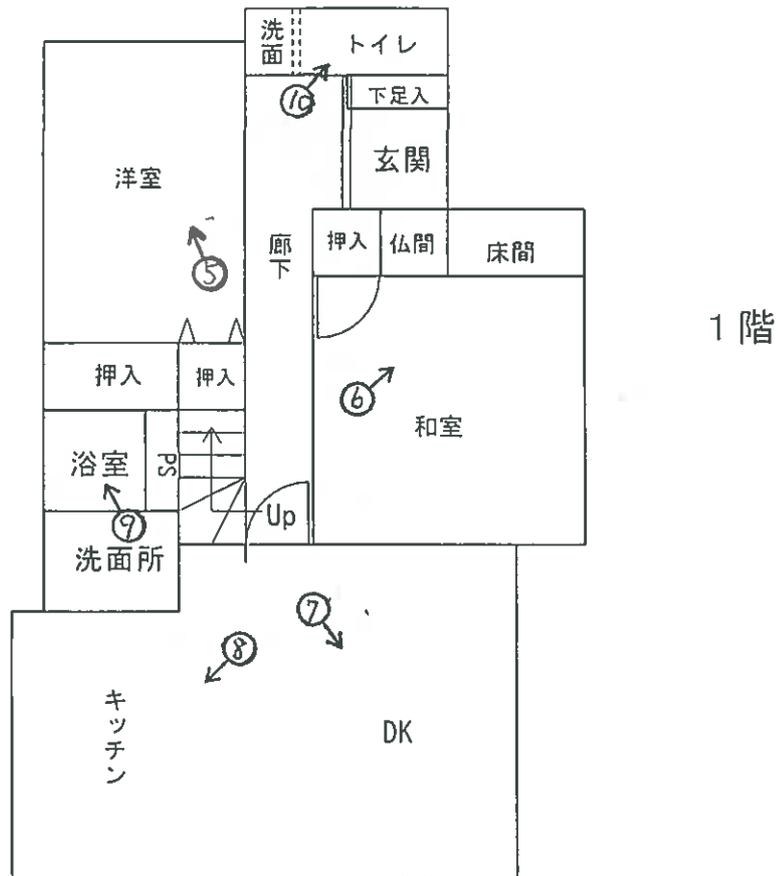
令和7年(ケ)第109号



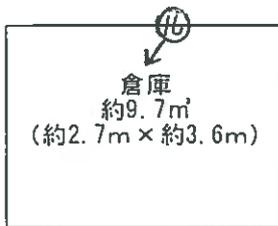
※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

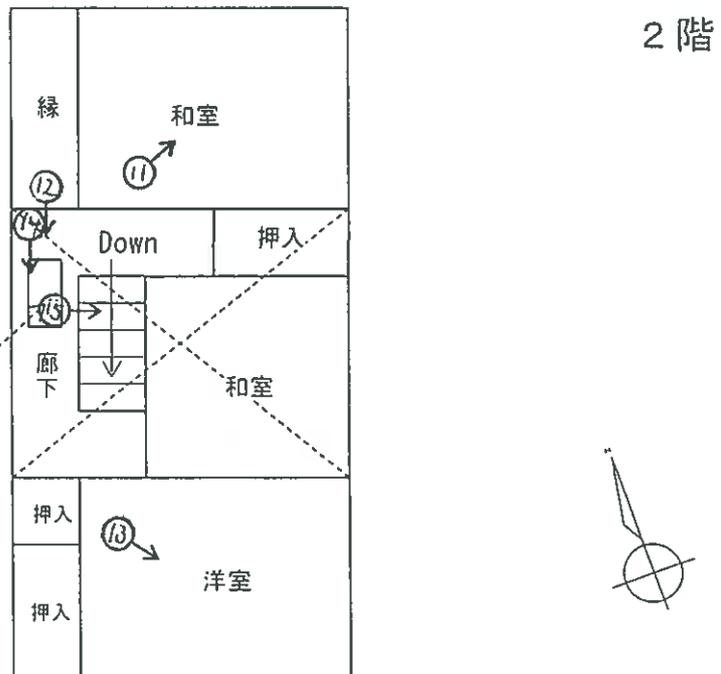
令和7年（ケ）第109号



物件 2 未登記
附属建物



屋上収納
約16㎡
(約3.6m × 約4.5m)



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真①



写真②



写真③



未登記附属建物

写真④



接道

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⑬



写真⑭



屋上収納への階段

写真⑮



写真⑬



令和 7年(ヌ)第 40号
令和 7年 9月25日受理
令和 7年10月27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 | 安芸郡府中町清水ケ丘 |
| | 地 番 | 1 1 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安芸郡府中町清水ケ丘 1 1 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 1 1 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり														
住居表示	広島県安芸郡府中町清水ヶ丘21番26号														
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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	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

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所 在	安芸郡府中町清水ヶ丘
地 番	194番8
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	185平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約34平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
そ の 他 の 事 項	本件建物(物件2)の建設確認で接道義務を果たすため、目的外土地を物件1の土地の延長敷地として利用し、実際に、公道への通路として使用している。
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(建物所有者兼目的外土地共有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(共有持分権) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	平成18年11月30日(建物取得時)
最 初 の 契 約 日	年 月 日
契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者)	(以下は、令和7年10月14日に聴取した。) 1 この土地建物は、私の所有で、私が使用しています。 2 建物に雨漏りなどの不具合箇所はありません。 3 本件土地から公道への出入りは、他事件（令和7年(ケ)第109号）で競売対象となっている私が共有持分を持つ土地の一部を延長敷地として、そこを通行しています。そのため、本件事件と他事件の両方の物件を一括で売却してもらいたいと考えています。他事件の物件で、共有持分を持つ私の子供 A も同様の考えです。 <p style="text-align: right;">以上</p>

執行官の意見	
■	1 物件1の土地は、南側の里道に接している。ただし、現在、里道は通行ができるような状態ではない（写真⑤）ため、隣地の目的外土地（地番194番8）を通行して町道（清水ヶ丘3号線）へ出入りしている。 2 物件1の土地には、大型の庭石、灯籠等が存在する（写真②③）。 <p style="text-align: right;">以上</p>

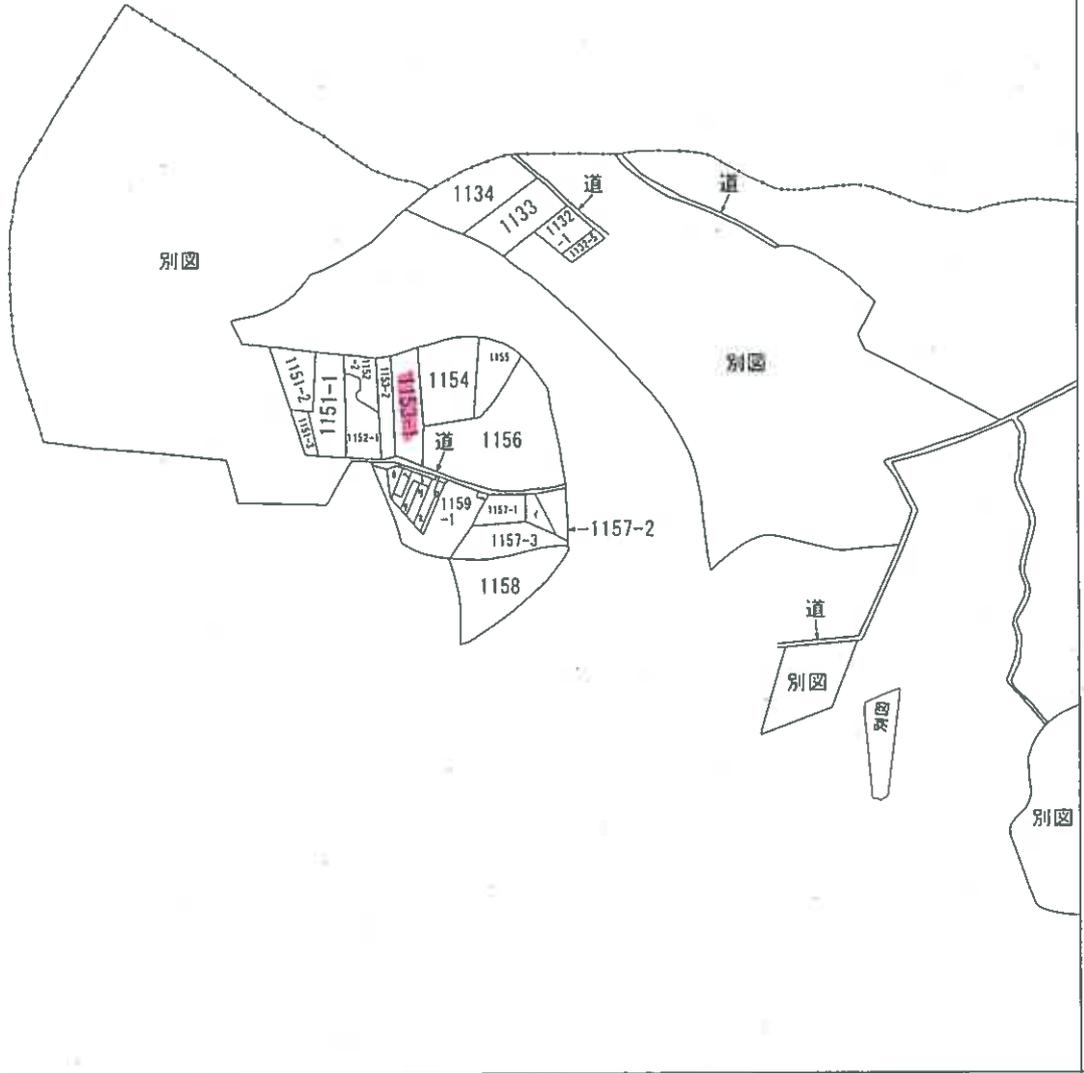
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月29日(月) 8:40-8:50	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年9月29日(月) 10:45-11:10	府中町役場	接道調査(建築課) 間取図面の交付申請(税務課)
令和7年9月30日(火) 13:37-13:46	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年9月30日(火)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手110円分使用)
令和7年10月14日(火) 16:00-16:30	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)

イ 1157-4 ハ 1159-11 ホ 1159-4 ト 1159-6 テ 1159-8
 オ 1159-10 ニ 1159-2 ヘ 1159-5 チ 1159-7 テ 1159-9

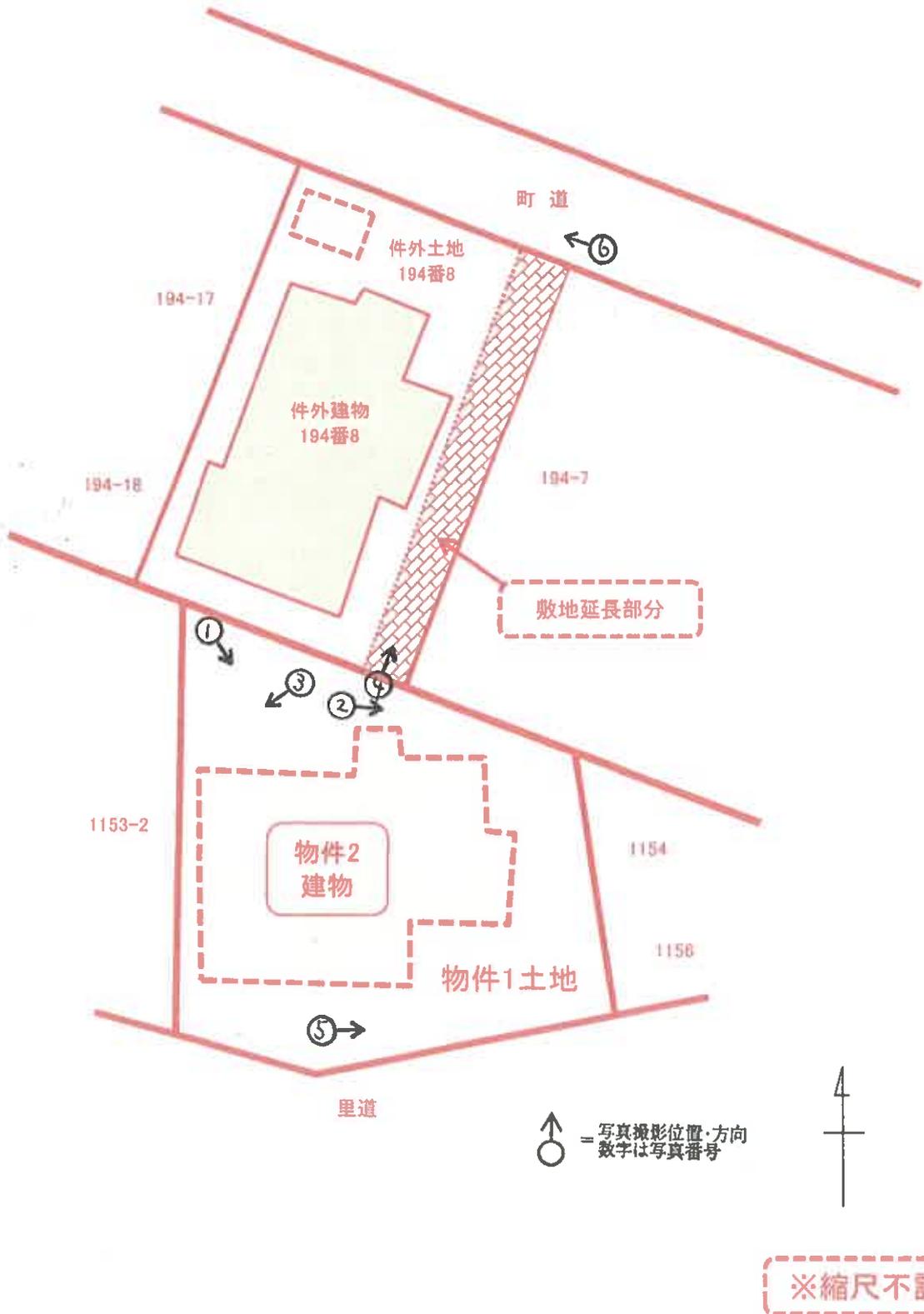


A 水ヶ丘
 B 水ヶ丘
 C 水ヶ丘

請求部	所在	安芸郡府中町清水ヶ丘			地番	1153番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項		

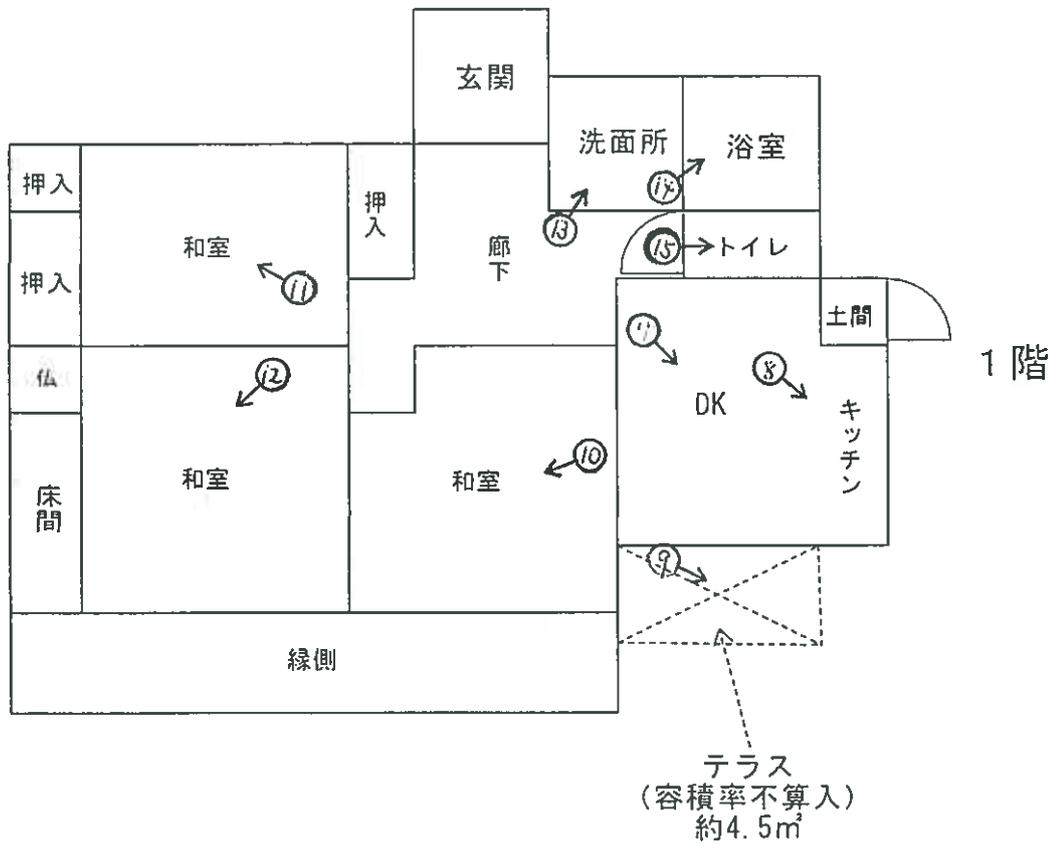
土地建物 位置関係図

令和7年(又)第40号



建物間取図（見取図）

令和7年（又）第40号



写真①



写真②



写真③



写真④



公道への通路部分

写真⑤



接道

里道

写真⑥



接道 (町道)

写真⑦



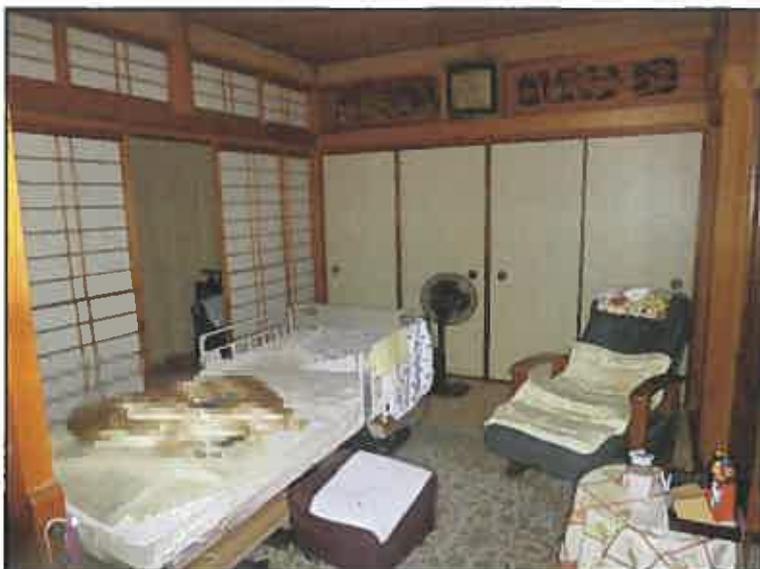
写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



令和 7 年(ケ) 第 109 号
令和 7 年(ヌ) 第 40 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 26 日 評 価

広島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

第1 評価額

一括価格	
金 8,767,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,934,000円
物件2(建物)	金 2,212,000円
物件3(土地)	金 2,206,000円
物件4(建物)	金 2,415,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件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。
- 4 物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積 共有者	安芸郡府中町清水ヶ丘 194番8 山林 185㎡ A：(持分2分の1) B：(持分2分の1)	地目：宅地 である以外は同左
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共有者	安芸郡府中町清水ヶ丘194番地8 194番8 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.95㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 127.63㎡ A：(持分2分の1) B：(持分2分の1)	同左
	種 類 構 造 床 面 積	未登記附属建物 倉庫 木造平家建 9.7㎡ (概測)	
3	所在地 地目 積	安芸郡府中町清水ヶ丘 1153番1 畑 211㎡	地目：宅地 である以外は同左
4	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安芸郡府中町清水ヶ丘1153番地1 1153番1 居宅 木造瓦葺平家建 96.11㎡	同左
番号	特記事項		
3	執行裁判所より府中町に照会の結果、昭和60年7月19日付で農地法5条による転用許可(転用目的：宅地)を受けているとの回答があった。地上建物(物件4)も存しており、現況地目は「宅地」とした。		

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及び3）

位置・交通	J R 芸備線「矢賀」駅の北東方・直線距離約1.7 km 最寄バス停「みくまり峡入口」の北東方・直線距離約600m	
付近の状況	傾斜地に中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 土砂災害警戒区域（南側一部が少し掛かっている）
画地条件	規模 396 m ² (物件1及び3合計)	間口 約 11.5 m (北側) 奥行 約 34 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は西側へ傾斜
接面道路の状況	北側 約 4 m 舗装 町道 高低差 画地が約0～0.5m高い ※町道「清水ヶ丘3号線」 府中町建築課において、上記市道は建築基準法上の道路（第42条1項1号）となっているとの説明を受けた。	
土地の利用状況等	現状は物件1地上に物件2の建物が、物件3地上に物件4の建物が存する。敷地内は概ね等高。 隣地は戸建住宅等。 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 あり 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	物件1及び3を一体画地として評価した。	

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及び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	48,500	0.77	185	0.80	1	5,527,000
3	48,500	0.77	211	0.80	1	6,304,000

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4m舗装町道に略等高接面する間口約10m、奥行約15m、地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

1. 地価公示価格（広島府中-5）

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
51,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	48,500

- ◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：（物件1及び3）

形状等	0.90
規模	0.85
相乗積	0.77

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：複数の庭石等も所在する等、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 及び 4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、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	155,000	127.63	0.02	1	396,000
4	155,000	96.11	0.02	1	298,000

ウ 現価率 物件 2

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
56 年	2 年	58 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

現価率： 物件 4

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
40 年	2 年	42 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

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	5,527,000	0.50 法定地上権	2,764,000
3	6,304,000	0.50 法定地上権	3,152,000

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 50 %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	5,527,000	- 2,764,000	/	1.00	0.70	1,934,000
2	396,000	+ 2,764,000	1.00	1.00	0.70	2,212,000
3	6,304,000	- 3,152,000	/	1.00	0.70	2,206,000
4	298,000	+ 3,152,000	1.00	1.00	0.70	2,415,000
一括価格 (合計)						8,767,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

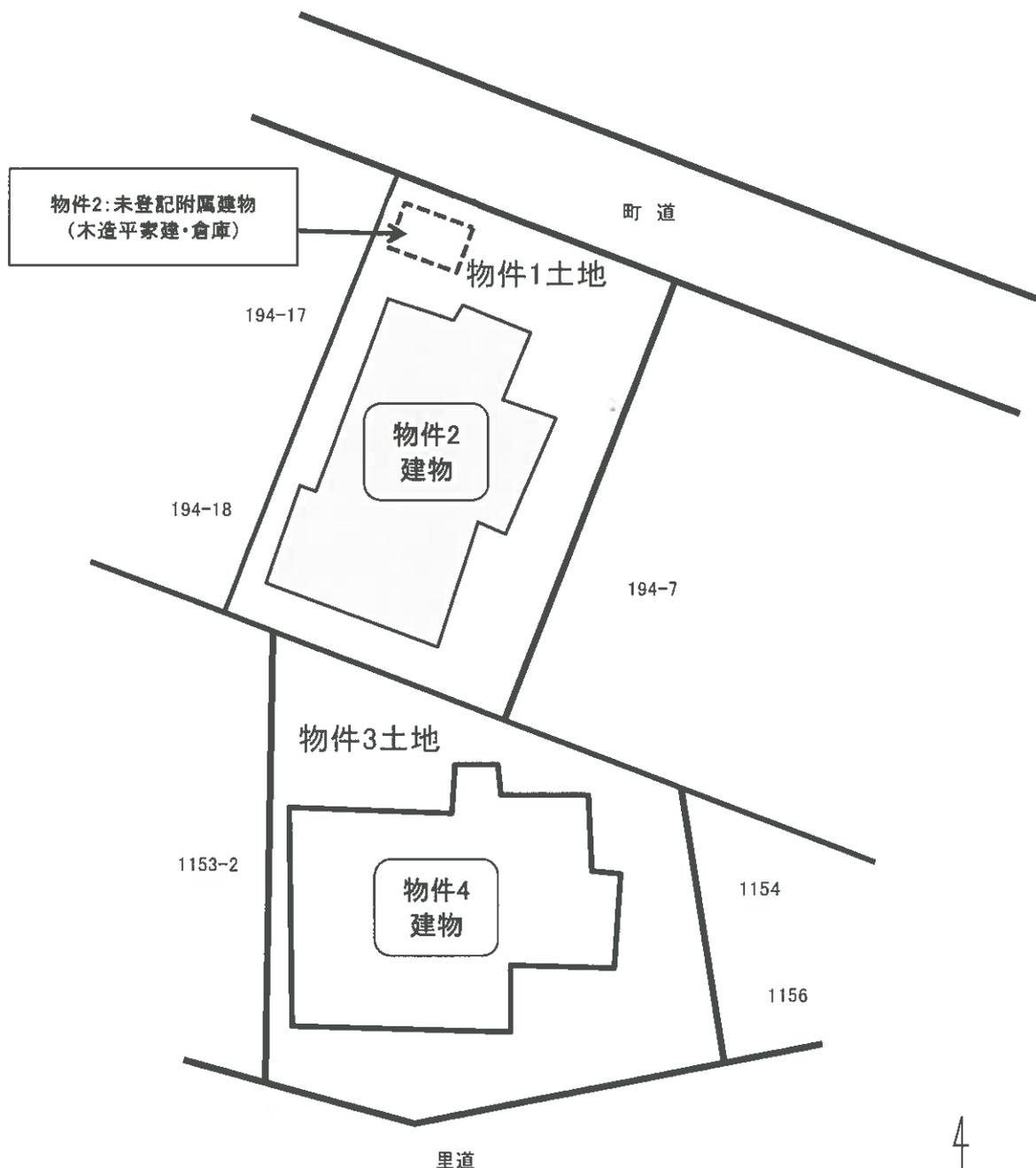
エ 市場性修正： 必要なし。

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。

土地建物 位置関係図 (併合)

令和7年(ク)第109号

令和7年(ヌ)第40号



※縮尺不詳

令和 7 年(ケ) 第 109 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 10 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

丸本 創史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,348,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,535,000円
物件2(建物)	金 2,813,000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	所在地目地積共有者	安芸郡府中町清水ヶ丘 194番8 山林 185㎡ A：(持分2分の1) B：(持分2分の1)	地目：宅地 である以外は同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	安芸郡府中町清水ヶ丘194番地8 194番8 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.95㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 127.63㎡ A：(持分2分の1) B：(持分2分の1)	同左
未登記附属建物			
2	種類 構造 床面積	倉庫 木造平家建 9.7㎡ (概測)	
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）

位置・交通	J R 芸備線「矢賀」駅の北東方・直線距離約1.7 k m 最寄バス停「みくまり峡入口」の北東方・直線距離約600m	
付近の状況	傾斜地に中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし —
画地条件	規模 185 m ²	間口 約 11.5 m (北側) 奥行 約 17 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢は西側へ傾斜
接面道路の状況	北側 約 4 m 舗装 町道 高低差 画地が約0～0.5m高い ※町道「清水ヶ丘3号線」 府中町建築課において、上記市道は建築基準法上の道路（第42条1項1号）となっているとの説明を受けた。	
土地の利用状況等	現状は物件1地上に物件2の建物が存する。敷地内は概ね等高。 隣地は戸建住宅等。 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 あり 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	物件1の敷地東側の一部（幅約2m×約17m：合計約34m ² 程度）について、件外土地（1153番1）地上建物の建築確認において敷地延長（通路）の扱いを受けている（昭和60年8月2日：第110号）。現状、通路部分は概ね確保されているとも見受けられるが、件外土地を含めた建替え等に関する取扱いについては、買受希望者自身による確認が必要である。	

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 45 年 2 月 23 日 新築 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 2 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：モルタルリシン吹付 内壁：クロス張り、じゅらく等 天井：クロス張り、板張り等 床：フローリング、畳、シート貼り等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：電気温水器
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・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	普通
保守管理の状態	やや劣る。キッチンなど一部で床の摺りが認められる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・西部建設事務所建築課において対象建物の新築時の建築計画概要書（昭和44年7月22日付け）は確認できたが、検査済証に関する記録は存在しないとの事であった。増築時の建築計画概要書（昭和58年6月7日付け）及び検査済証（昭和58年9月12日付け）に関する記録は存在した。 ・2階廊下部分には屋根裏倉庫（約16㎡）が確認された。昭和58年の増築時のものと推測される。 ・築年次、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。
未登記附属建物	主である建物の北西側に位置する平家建「倉庫」で築年は不詳。簡易な建物であり、内部の劣化が見られるなど、残存する経済価値は無いものと判断した。

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 (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	48,500	0.95	185	0.85	1	7,245,000

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4m舗装町道に略等高接面する間口約10m、奥行約15m、地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

1. 地価公示価格 (広島府中-5)

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
51,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	48,500

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差 : (物件1)

一部通行権有	0.95
相乗積	0.95

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 複数の庭石等も所在する等、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	155,000	127.63	0.02	1	396,000

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
56 年	2 年	58 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

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

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	7,245,000	0.50 法定地上権	3,623,000

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50%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	7,245,000	- 3,623,000	/	1.00	0.70	2,535,000
2	396,000	+ 3,623,000	1.00	1.00	0.70	2,813,000
一括価格(合計)						5,348,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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（広島府中-5）

所 在 : 安芸郡府中町清水ヶ丘192番69 「清水ヶ丘8-32」
価 格 : 51,400円/㎡
位 置 : JR芸備線「矢賀」駅 東方 道路距離 約 2.7km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側 4m 町道
用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地域の概要 : 中小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,049,500 円（1㎡当たり 32,700 円）、課税地積 185.00 ㎡

物件2 1,343,083 円（1㎡当たり 10,523 円）、課税床面積 127.63 ㎡

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（国土地理院「地理院タイル」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

評価物件位置図



公図写し

縮小 (A3→A4)



物件1土地



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	安芸郡府中町清水ヶ丘			地番	194番8	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる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6月25日
広島法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

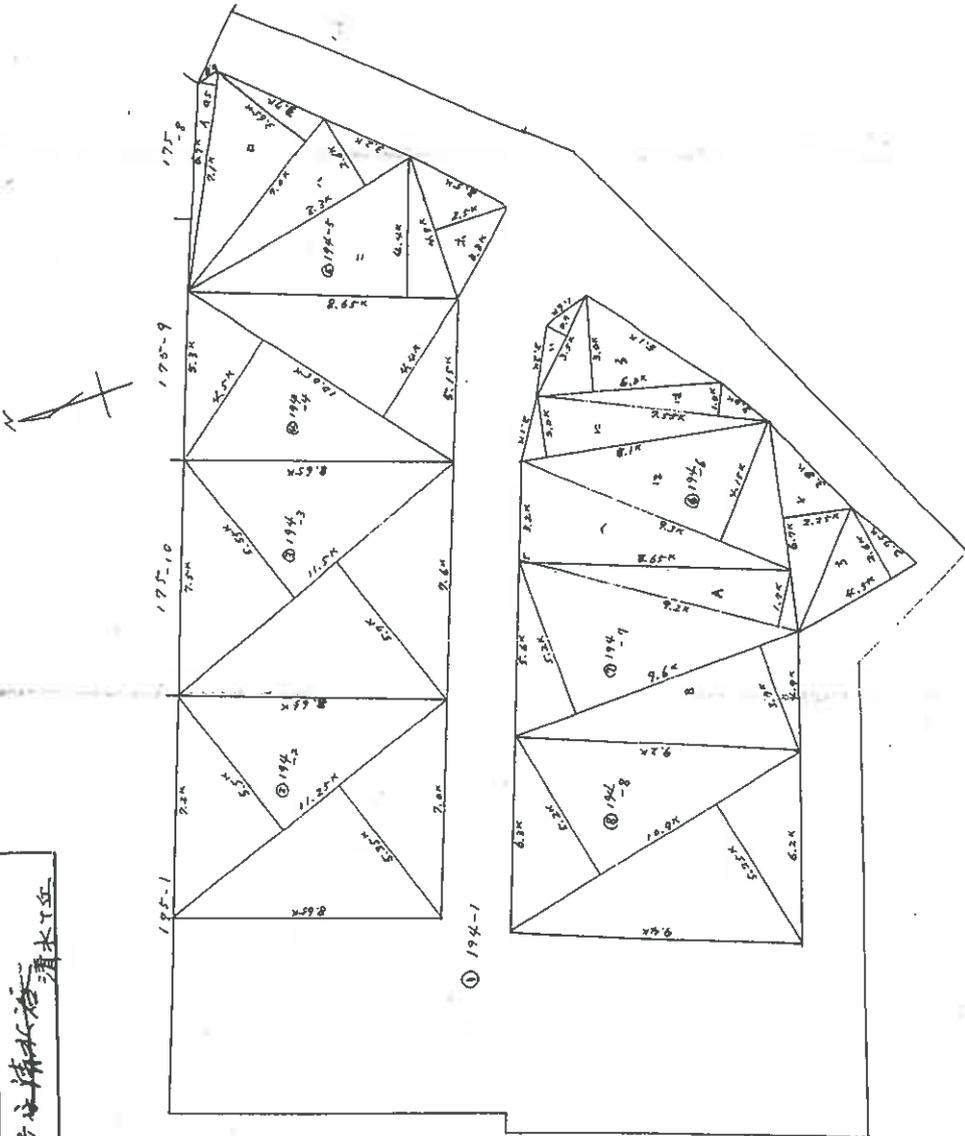


地積測量図

縮小 (A3→A4)

昭和39年6月5日	作製者	申請人
昭和39年6月5日	作製者	申請人

地積測量図 ① 194-1, ~-13, -15, -16
 ② 194-2, 194-3, 194-4, 194-5
 ③ 194-6, 194-7, 194-8



0235001

地番 194-2, 194-3, 194-4, 194-5
 194-6, 194-7, 194-8

土地の所在 安部町中町地積測量図 清水丁5

求積量

② 194-2
 $11.25 \times 4 (5.25 \times 5.5) \times 0.5 = 67.02$

地積/200%

① 194-3
 $11.57 \times (5.27 \times 5.5) \times 0.5 = 66.83$

地積/200%

④ 194-4
 $10.05 \times (4.5 \times 4.4) \times 0.5 = 44.72$

地積/14%

⑤ 194-5
 $1.21 \times 0.5 \times 0.5 = 1.775$
 $0.22 \times 2.6 \times 0.5 = 2.705$
 $0.85 \times 2.6 \times 0.5 = 10.990$
 $0.65 \times 2.6 \times 0.5 = 19.020$
 $0.42 \times 2.6 \times 0.5 = 5.870$
 50.245

地積/20%

⑥ 194-6
 $1.85 \times 2.7 \times 0.5 = 1.225$
 $3.60 \times 2.0 \times 0.5 = 2.000$
 $12.85 \times 4.0 \times 0.5 = 5.720$
 $10.81 \times 2.0 \times 0.5 = 8.100$
 $4.83 \times 3.5 \times 0.5 = 19.3925$
 $8.85 \times 3.2 \times 0.5 = 13.850$
 $6.27 \times 2.25 \times 0.5 = 2.82225$
 $6.48 \times 2.6 \times 0.5 = 5.870$
 68.615

地積/20%

② 194-7
 $1.22 \times 2.2 \times 0.5 = 2.82$
 $8.76 \times (5.2 \times 3.0) \times 0.5 = 92.92$
 52.570

地積/20%

② 194-8
 $10.9 \times (5.2 \times 5.5) \times 0.5 = 56.8225$

地積/20%

縮尺 1/300

登記年月日：昭和39年6月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年6月25日 国土院 地積測量部

請求番号：9-2

建物図面

縮小 (A3→A4)

建物図面 各階平面図

S58.9.30

194-8

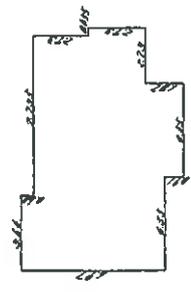
安芸郡和町清水ヶ丘194-8

家屋番号

建物の所在

各階平面図

2235049



求階
1

$3.640 \times 0.60 = 2.18400$
 $11.375 \times 2.73 = 31.05375$
 $11.830 \times 2.73 = 32.29590$
 $9.100 \times 0.91 = 8.28100$
 $4.550 \times 0.91 = 4.14050$
 計 77.95515 m²



求階
2

$10.92 \times 43.5 = 476.860 \text{ m}^2$

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

登記年月日：昭和58年9月30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。

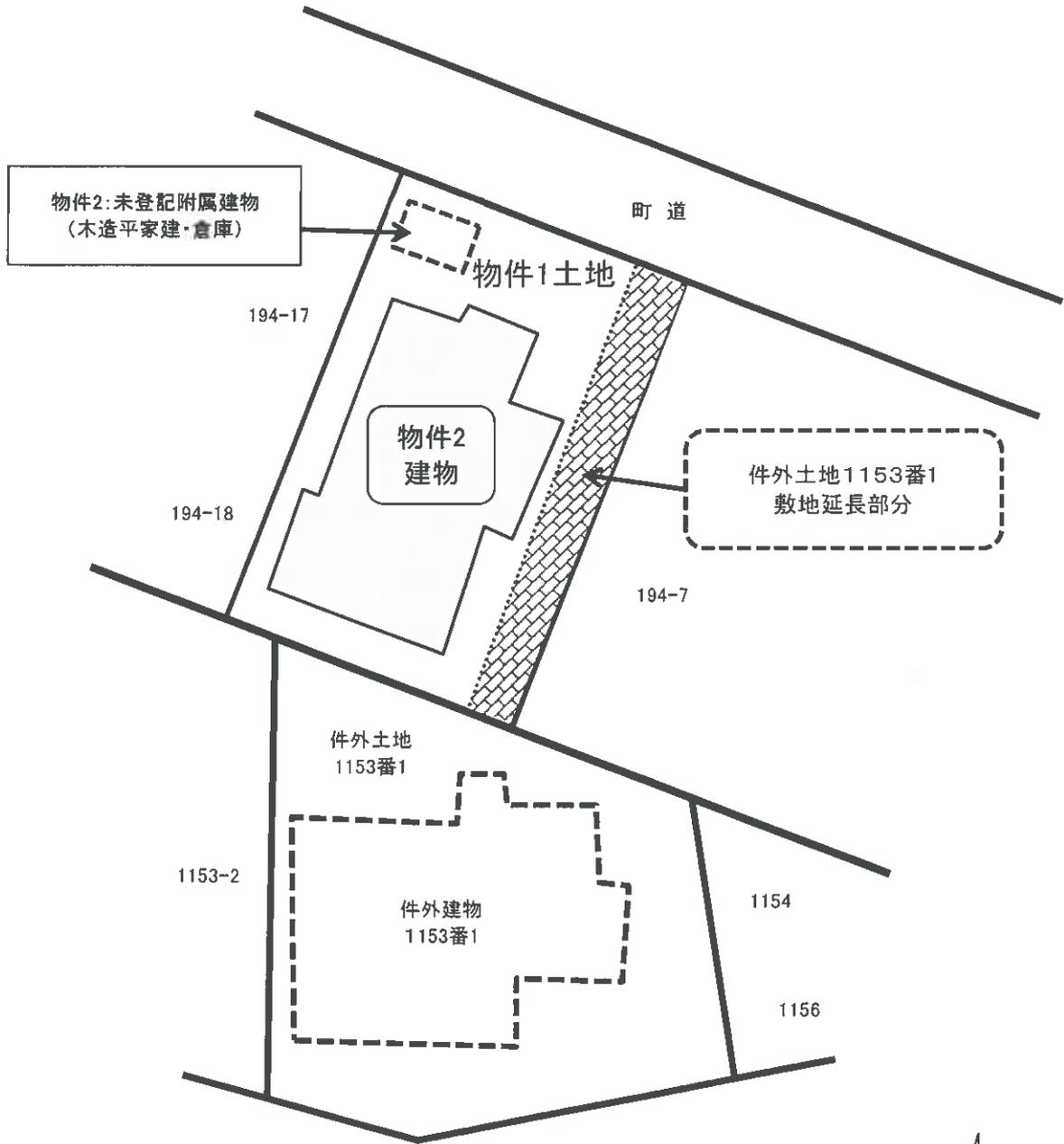
令和7年6月25日 広島法務局

登記官

請求番号：9-3

土地建物 位置関係図

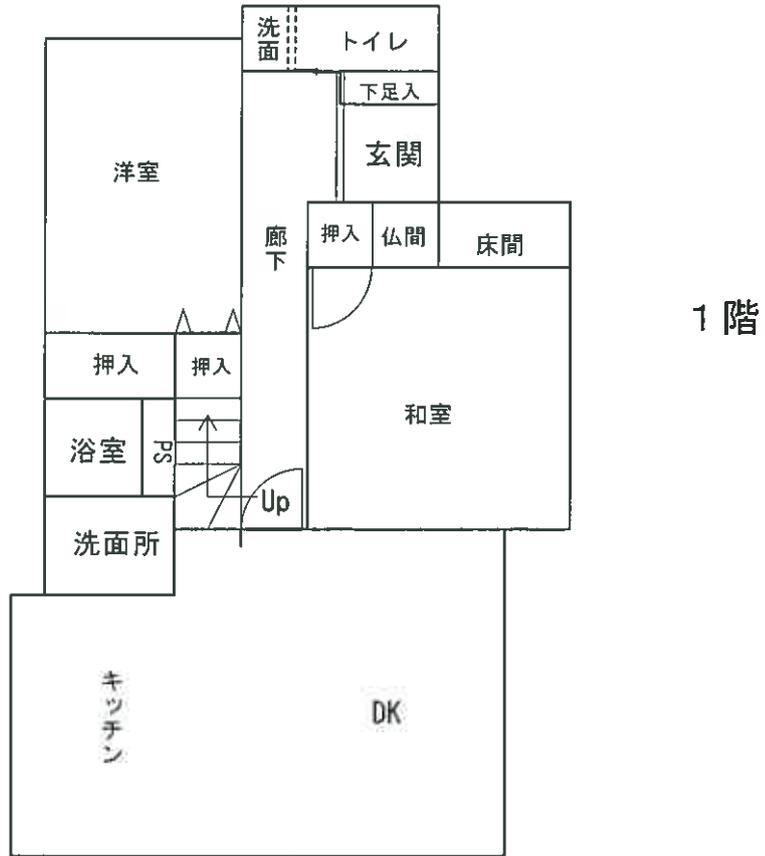
令和7年(ケ)第109号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

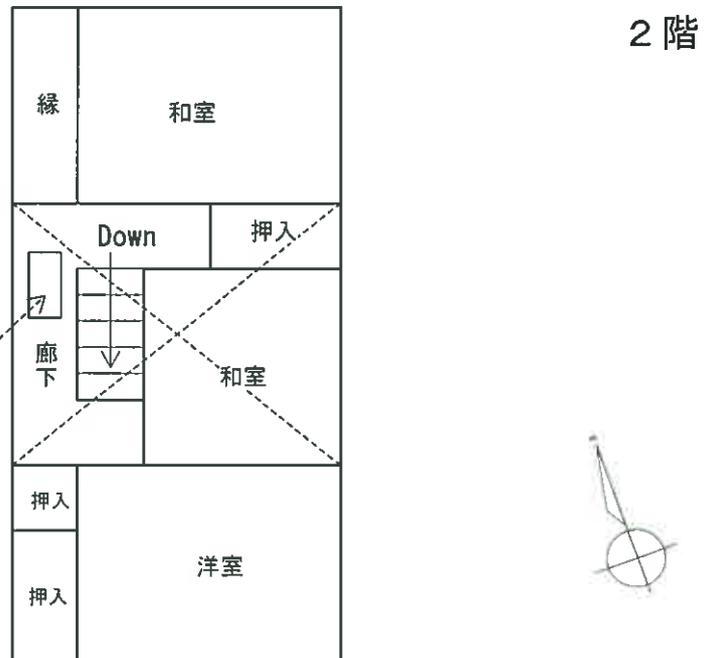
令和7年（ケ）第109号



物件2未登記
附属建物



屋上収納
約16㎡
(約3.6m × 約4.5m)



令和 7 年(又) 第 40 号
令和 7 年 10 月 14 日現地調査
令和 7 年 10 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

丸本 創史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,465,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,128,000円
物件2(建物)	金 1,337,000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	所在地 地目 地積	安芸郡府中町清水ヶ丘 1153番1 畑 211m ²	地目：宅地 である以外は同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸郡府中町清水ヶ丘 1153番地1 1153番1 居宅 木造瓦葺平家建 96.11m ²	同左
番号	特記事項		
1	執行裁判所より府中町に照会の結果、昭和60年7月19日付で農地法5条による転用許可（転用目的：宅地）を受けているとの回答があった。地上建物（物件2）も存しており、現況地目は「宅地」とした。		

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）

位置・交通	JR芸備線「矢賀」駅の北東方・直線距離約1.7km 最寄バス停「みくまり峡入口」の北東方・直線距離約600m		
付近の状況	傾斜地に中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 土砂災害警戒区域（南側一部が少し掛かっている）	
画地条件	規模 211 m ²	間口 約 2 m（北側） 奥行 約 11~17 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は西側へ傾斜	
接面道路の状況	物件1単独での接面道路は無い土地である。 ※特記事項参照		
土地の利用状況等	現状は物件1地上に物件2の建物が存する。敷地内は概ね等高。 敷地北東側に庭石が複数所在している。 隣地は戸建住宅、里道等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上水道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。
特記事項	物件1は件外土地（194番8）の敷地東側の一部（幅約2m×約17m：合計約34m ² 程度）を敷地延長として建築確認を受け（昭和60年8月2日：第110号）、この通路を介して幅員約4mの町道「清水ヶ丘3号線（建築基準法42条1項1号）」に接道している。現状、件外土地の敷地延長（通路）部分は概ね確保されているとも見受けられるが、建替え等に関する詳細については買受希望者自身による確認が必要である。 敷地南側との境界に里道が約1.5m高く通っている。隣地境界については、コンクリートブロックが所在し、概ね判然としていると見られるが、この点についても留意が必要である。		

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 60 年 12 月 1 日 新築 経過年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 2 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： モルタルリシン吹付 内 壁： クロス張り、じゅらく等 天 井： クロス張り、板張り等 床： フローリング、畳、シート貼り等 設 備： 電気・給排水・衛生等 その他： 電気温水器
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	西部建設事務所建築課において対象建物の建築計画概要書（昭和60年8月2日付け）は確認できたが、検査済証に関する記録は存在しないとの事であった。 建物1階キッチン横（南側）にはテラス（約4.5㎡）が確認されたが、テント生地状の庇でもあり、登記上の床面積に算入されていない。 築年次、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。

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)

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	48,500	0.45	211	0.70	1	3,224,000

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4m舗装町道に略等高接面する間口約10m、奥行約15m、地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

1. 地価公示価格 (広島府中-5)

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
51,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	48,500

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差： (物件1)

無道路地	0.50
形状等	0.90
相乗積	0.45

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 複数の庭石等も所在する等、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	155,000	96.11	0.02	1	298,000

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
40 年	2 年	42 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

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	3,224,000	0.50 法定地上権	1,612,000

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 50 %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	3,224,000	= 1,612,000		1.00	0.70	1,128,000
2	298,000	+ 1,612,000	1.00	1.00	0.70	1,337,000
一括価格 (合計)						2,465,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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（広島府中-5）

所 在 : 安芸郡府中町清水ヶ丘192番69 「清水ヶ丘8-32」
価 格 : 51,400円/㎡
位 置 : JR芸備線「矢賀」駅 東方 道路距離 約 2.7km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側 4m 町道
用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,939,657 円（1㎡当たり 9,193 円）、課税地積 211.00 ㎡
物件2 1,534,752 円（1㎡当たり 15,969 円）、課税床面積 96.11 ㎡

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（国土地理院「地理院タイル」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

評価物件位置図



評価物件位置図



縮尺: 1 / 20,000

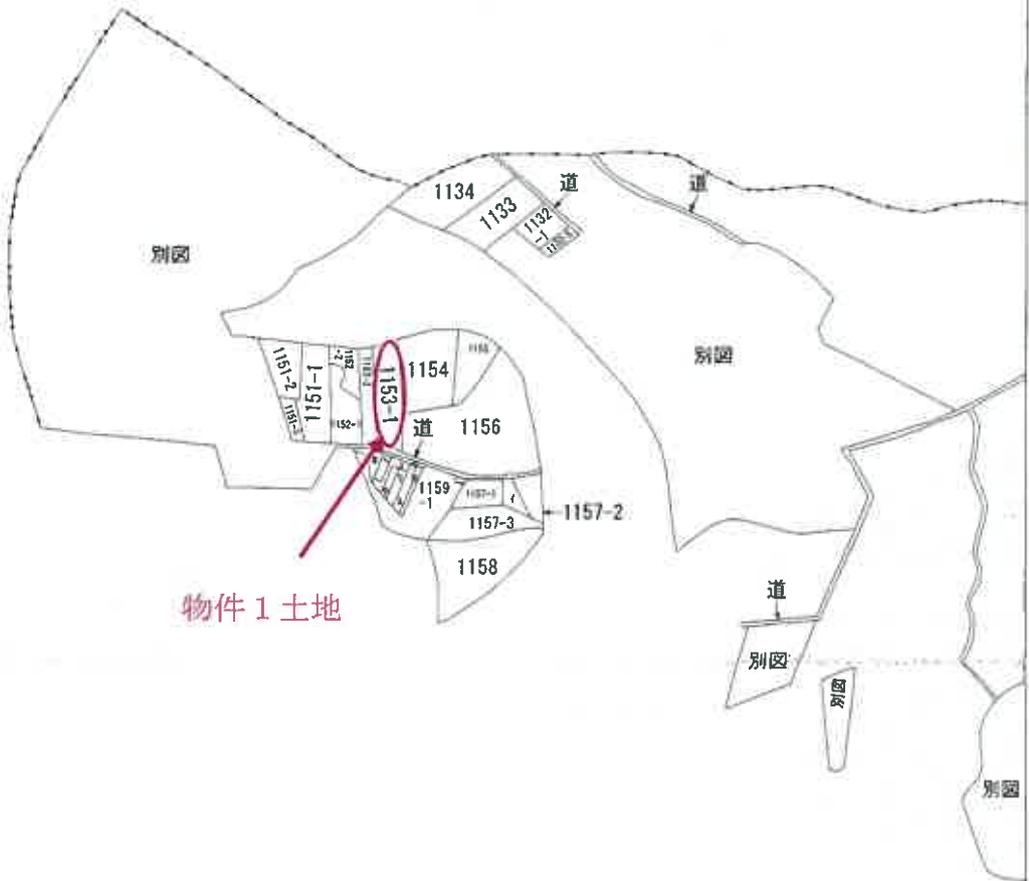
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



イ 1157-4 ハ 1159-11 ホ 1159-4 ト 1159-6 ニ 1159-8
 ロ 1159-10 ニ 1159-2 ヘ 1159-5 テ 1159-7 ハ 1159-9

公図写し

縮小 (A3→A4)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A B C
 清水ケ丘
 清水ケ丘
 清水ケ丘

請求部	所在	安芸郡府中町清水ケ丘			地番	1153番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に準ずる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6月25日
 広島法務局

請求番号：9-4
 (1/1)

登記官



建物図面

縮小 (A3→A4)

建物図面 各階平面図

S60.12.10

家屋番号 1153番1

建物の所在 安芸郡府中町清水ヶ丘 1153番地1

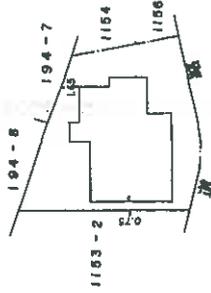
各階平面図

2236098



- 1.900 X 0.950 = 1.805000
- 5.700 X 0.950 = 5.415000
- 11.400 X 1.900 = 21.660000
- 12.350 X 3.800 = 46.930000
- 8.550 X 2.375 = 20.306250

工材メータ 96.11 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年12月10日

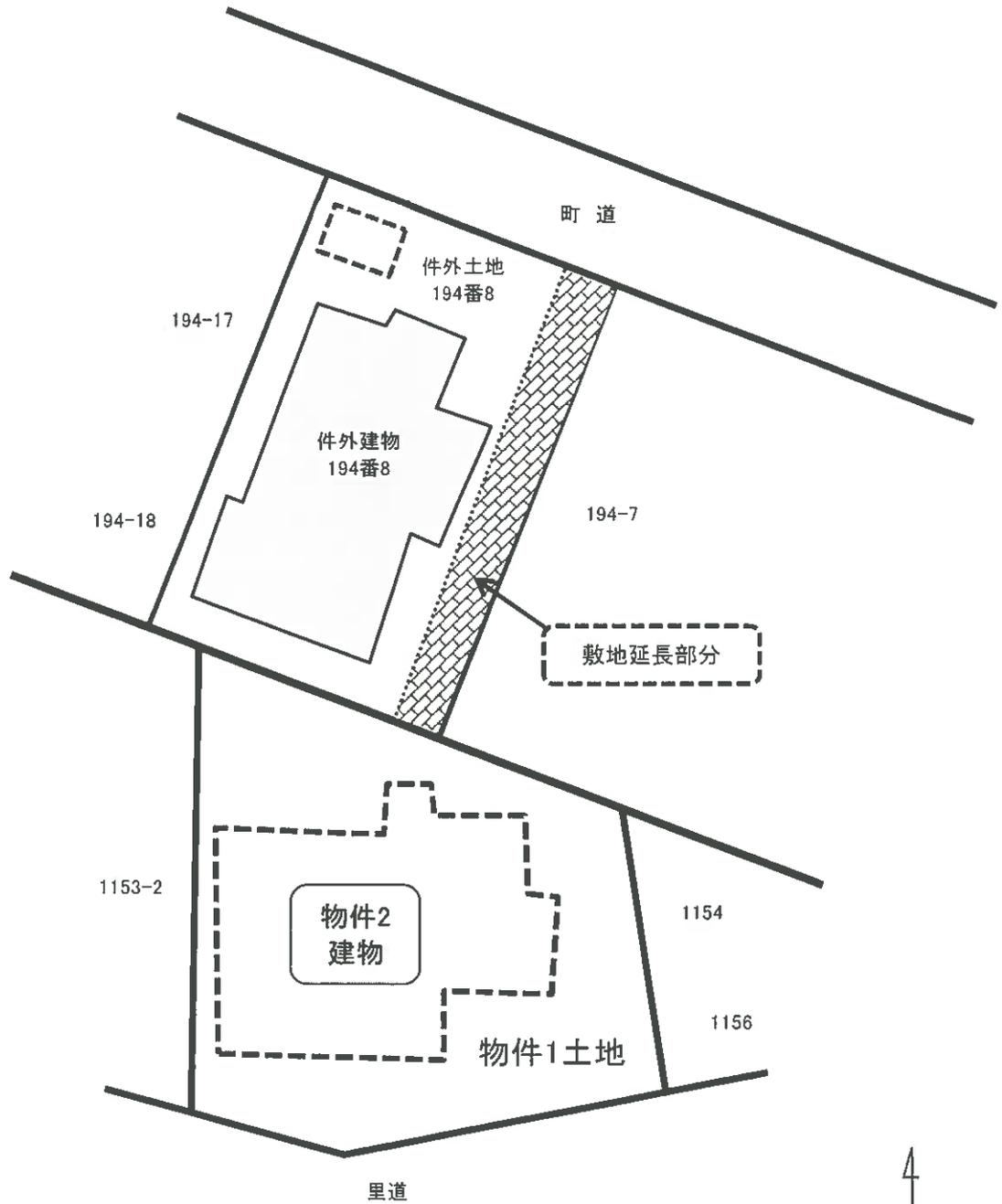
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 広島法務局

登記官

請求番号：9-5

土地建物 位置関係図

令和7年(又)第40号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和7年（又）第40号

