

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、  
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

**暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1**

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

**宅地建物取引業の免許証の写し**

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当する  
か否かについて警察への調査の嘱託が行われません。)

- ※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。
- ※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
  - ① 住民票や代表者事項証明書等のおり、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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月27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 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪  
 地 番 249番1  
 地 目 宅地  
 地 積 609.00平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪  
 地 番 249番2  
 地 目 宅地  
 地 積 122.00平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪249番地1、  
 249番地2  
 家屋 番号 249番1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 226.87平方メートル  
 2階 204.12平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 126.16平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.90平方メートル  
2階 20.40平方メートル

4 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪250番地

家屋 番号 250番

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 227.88平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.56平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月16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3, 4】

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

【物件番号4】

本件建物につき、その敷地（地番250番 地積813平方メートル 所有者A）につきその利用権は不明である。売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

### 《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪  
地 番 249番1  
地 目 宅地  
地 積 609.00平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪  
地 番 249番2  
地 目 宅地  
地 積 122.00平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪249番地1、  
249番地2
- 家屋 番号 249番1  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 226.87平方メートル  
2階 204.12平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 126.16平方メートル
- 符 号 2  
種 類 事務所



物件目録

構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階 19.90平方メートル 2階 20.40平方メートル
4 所在	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪250番地
家屋番号	250番
種類	作業所・事務所
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	227.88平方メートル
(附属建物)	
符号	1
種類	機械室
構造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	12.56平方メートル



令和 7年(ケ)第174号  
令和 7年12月 9日受理  
令和 8年 1月22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    | 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪                  |
|   | 地 番    | 249番1                               |
|   | 地 目    | 宅地                                  |
|   | 地 積    | 609.00平方メートル                        |
| 2 | 所 在    | 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪                  |
|   | 地 番    | 249番2                               |
|   | 地 目    | 宅地                                  |
|   | 地 積    | 122.00平方メートル                        |
| 3 | 所 在    | 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪249番地1、<br>249番地2 |
|   | 家屋 番号  | 249番1                               |
|   | 種 類    | 作業所                                 |
|   | 構 造    | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積  | 1階 226.87平方メートル<br>2階 204.12平方メートル  |
|   | (附属建物) |                                     |
|   | 符 号    | 1                                   |
|   | 種 類    | 作業所                                 |
|   | 構 造    | 鉄骨造スレート葺平家建                         |
|   | 床 面 積  | 126.16平方メートル                        |
|   | 符 号    | 2                                   |
|   | 種 類    | 事務所                                 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.90平方メートル  
2階 20.40平方メートル

4 所 在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪250番地

家屋 番号 250番

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 227.88平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.56平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	広島市安佐北区白木町大字古屋249番地の1												
土地	物件1、2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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3												
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 rowspan="3" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><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作業所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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</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>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

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	広島市安佐北区白木町大字古屋250番地										
建物	物件4										
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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作業所・事務所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 <input type="checkbox"/>										
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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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							
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり										
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4関係)	
所在地	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ケ坪
地番	250番
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	813平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A)
その他の事項	
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <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	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日 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
更新の種類別	<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( ) 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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	物件4の敷地である目的外土地(地番250番)の占有状況については、建物所有者及び目的外土地所有者双方共に貸借関係の回答書未提出のため、占有権限を含め、すべて不明である。
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」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

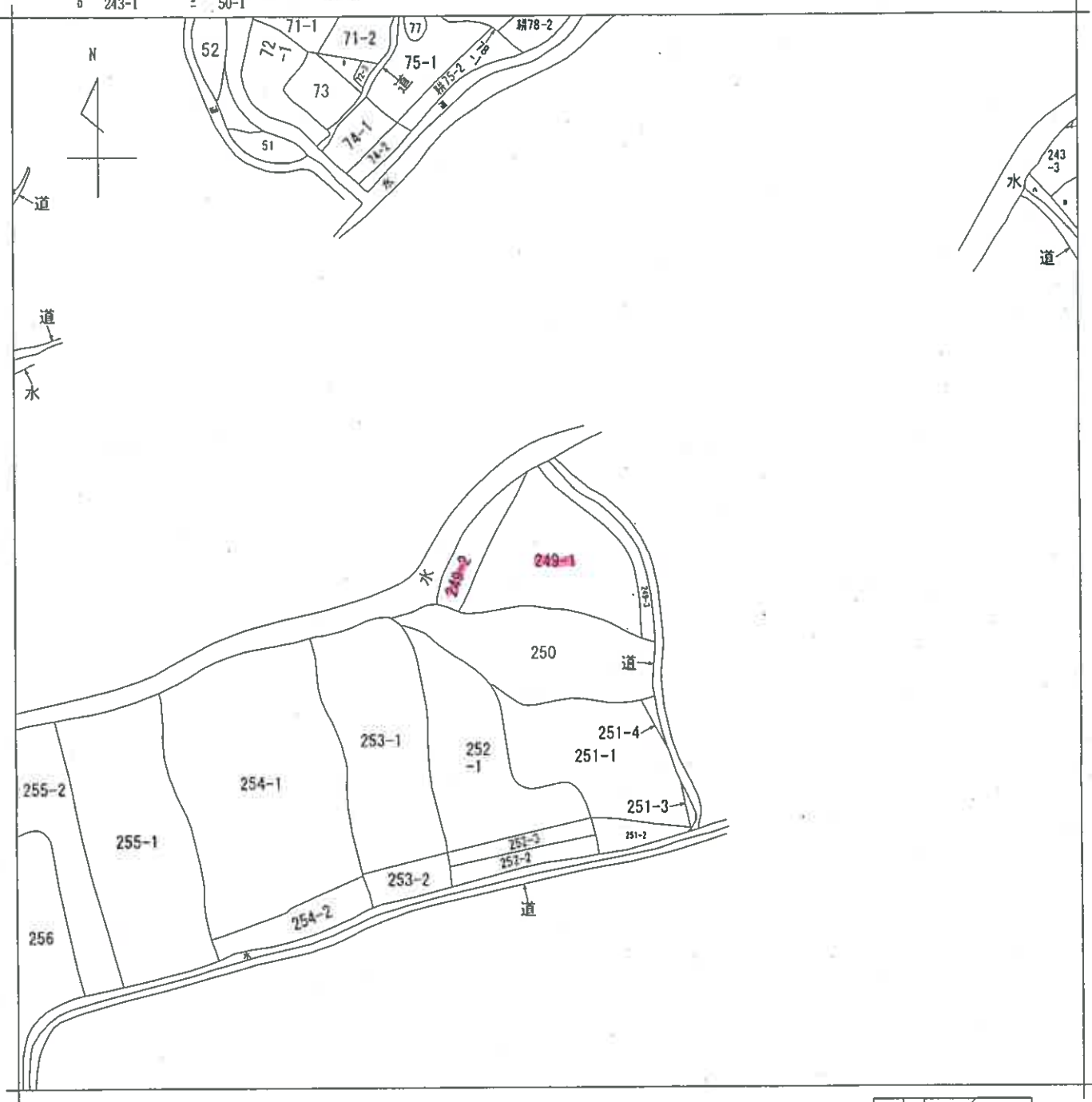


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月15日(月) 11:15-11:30	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年12月15日(月) 12:05-12:25	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請
令和7年12月15日(月) 12:45-13:35	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年12月19日(金) 8:45-9:10	中央市税事務所	固定資産(償却資産)課税台帳登録事項証明書の 交付申請(市の都合で申請のみ)
令和7年12月24日(水) 8:45-8:50	中央市税事務所	固定資産(償却資産)課税台帳登録事項証明書の 受領
令和7年12月25日(木)	当庁	所有者に対し、 貸借関係の照会書発送(切手220円分使用) (回答書提出なし)
令和8年1月13日(火) 13:15-14:05	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和8年1月13日(火)	当庁	目的外土地所有者に対し、 貸借関係の照会書発送(切手220円分使用) (回答書提出なし)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月13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>■ 令和8年1月13日 目的物件は施錠されていなかったが、不在のため、立会人を立ち合わせ、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)

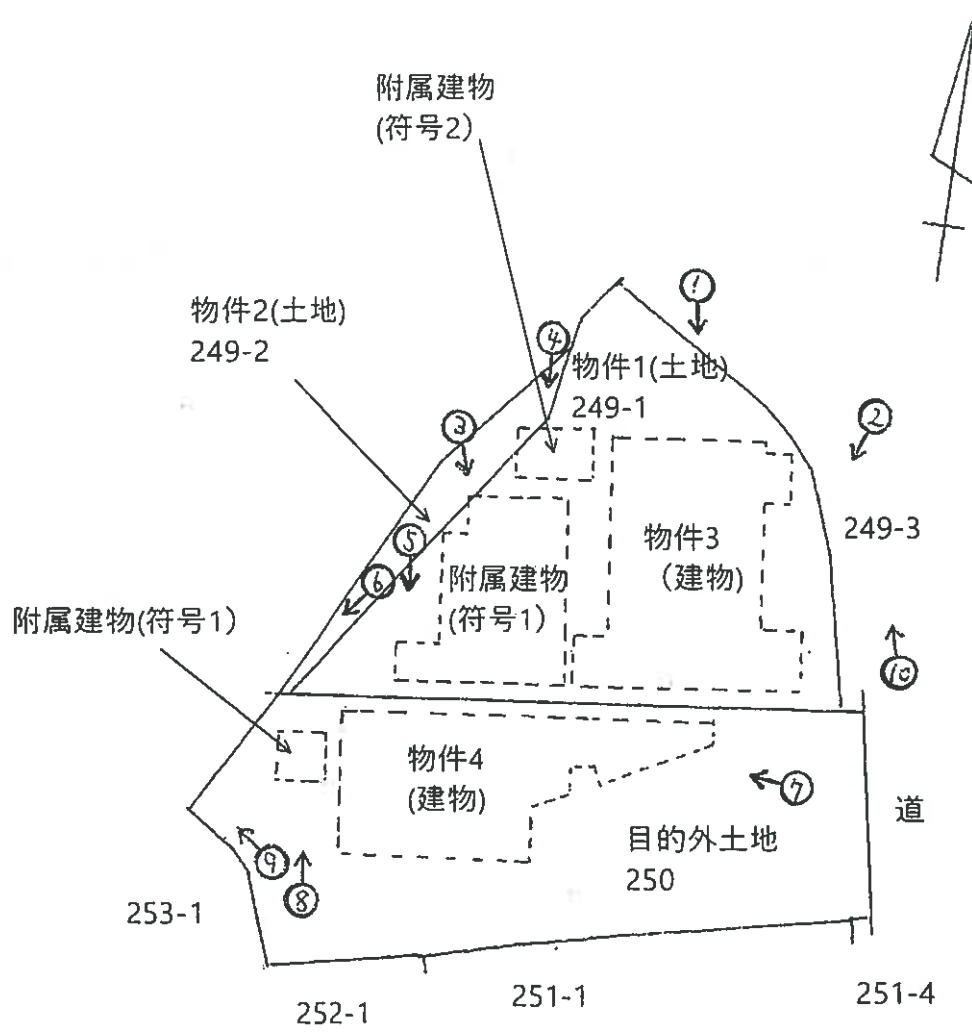
イ 242  
ロ 243-1  
ハ 243-2  
ニ 50-1  
ホ 72-2



- A 白木町大字
- B 白木町大字
- C 白木町大字

請求部	所在	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪			地番	249番1		
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		

土地建物位置関係図

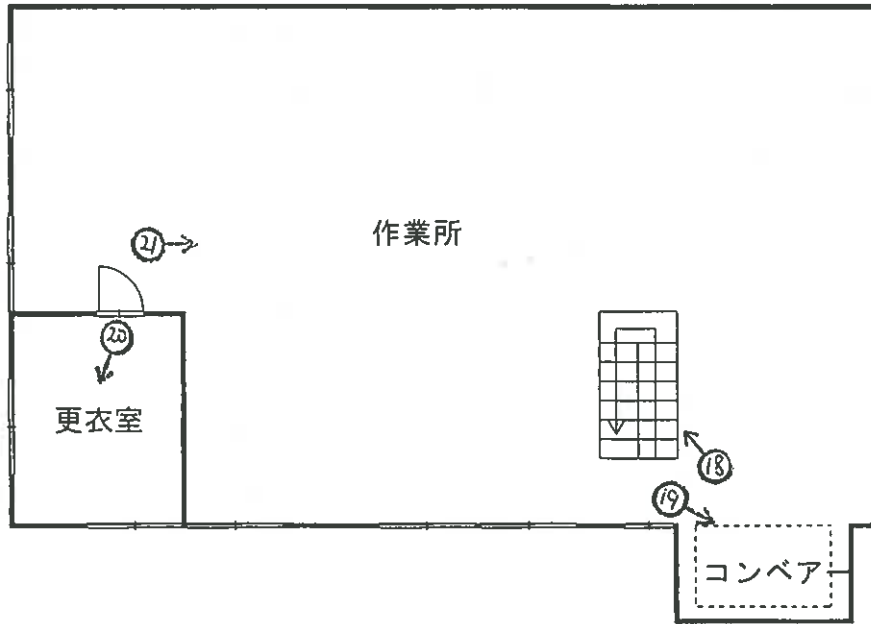


↑  
○ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

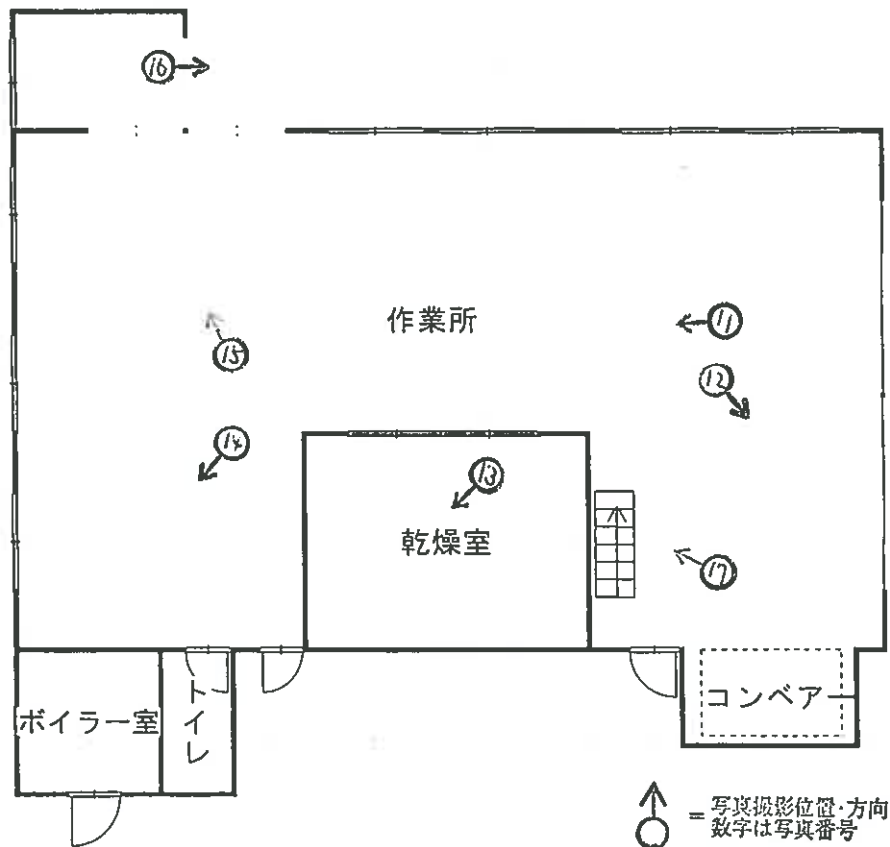
建物間取図（見取図）

物件3 家屋番号249番1

2階



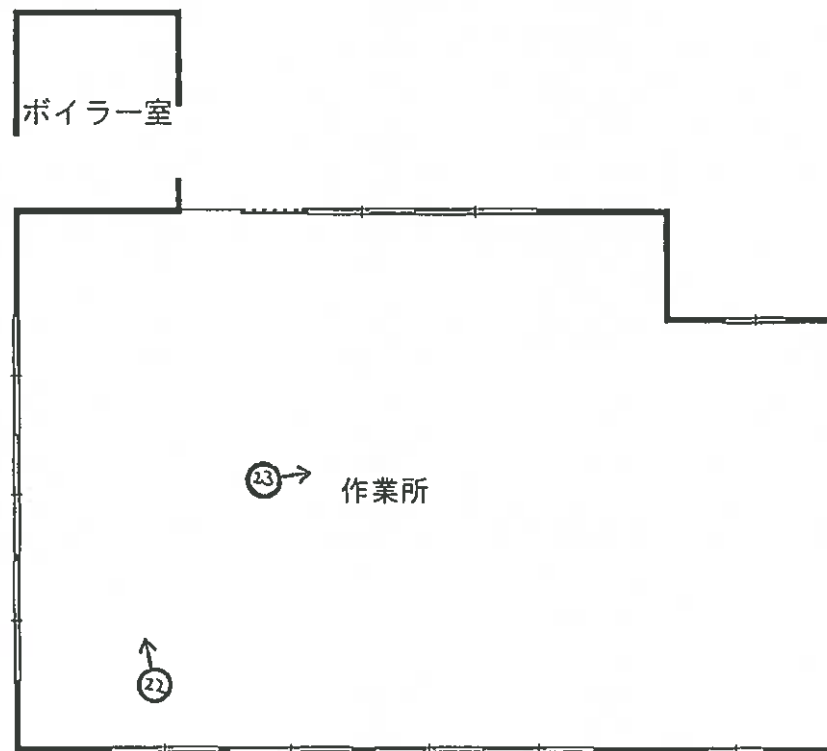
1階



(10枚目)

建物間取図（見取図）

物件3 附属建物 符号1

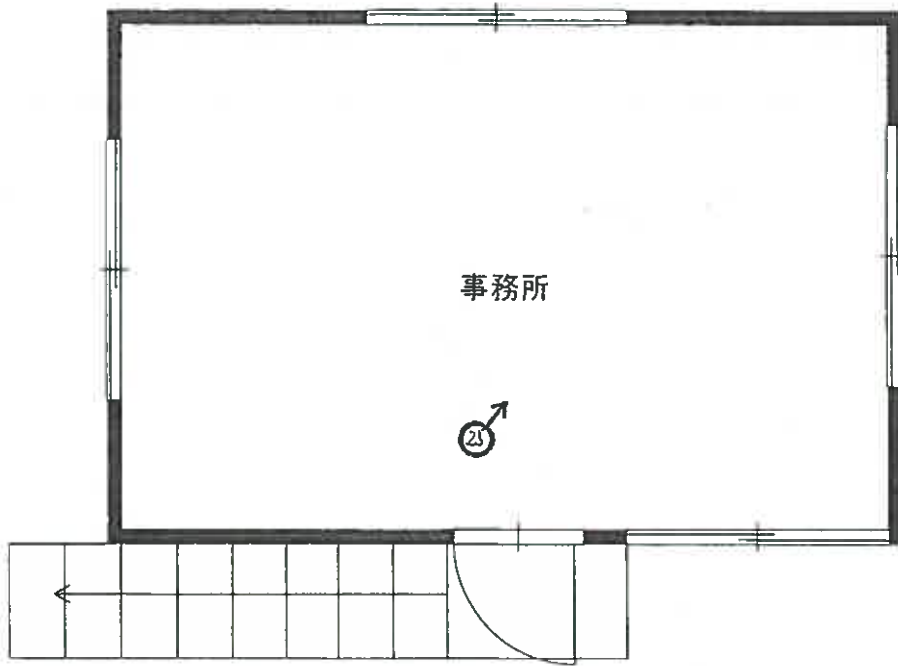


↑ = 写真撮影位置・方向  
○ = 数字は写真番号

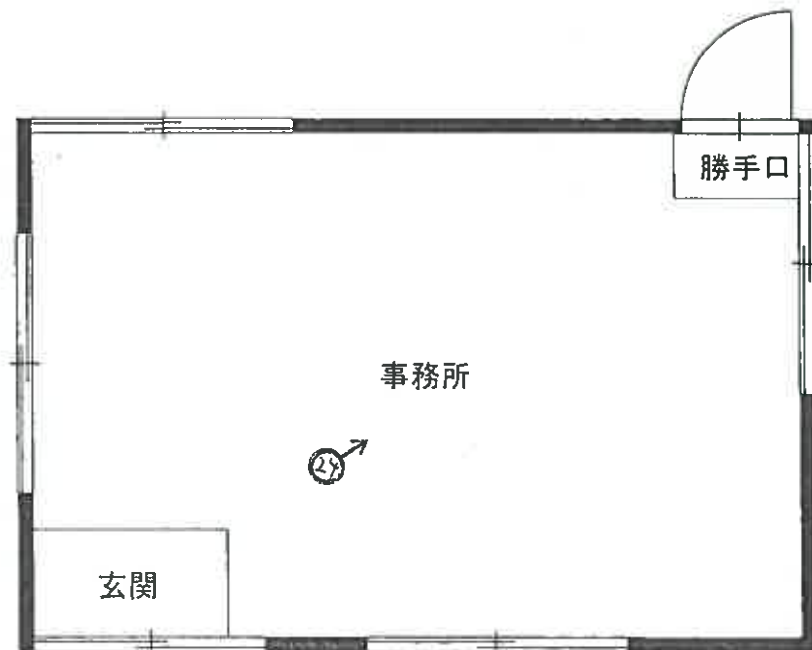
建物間取図（見取図）

物件3 附属建物 符号2

2階



1階

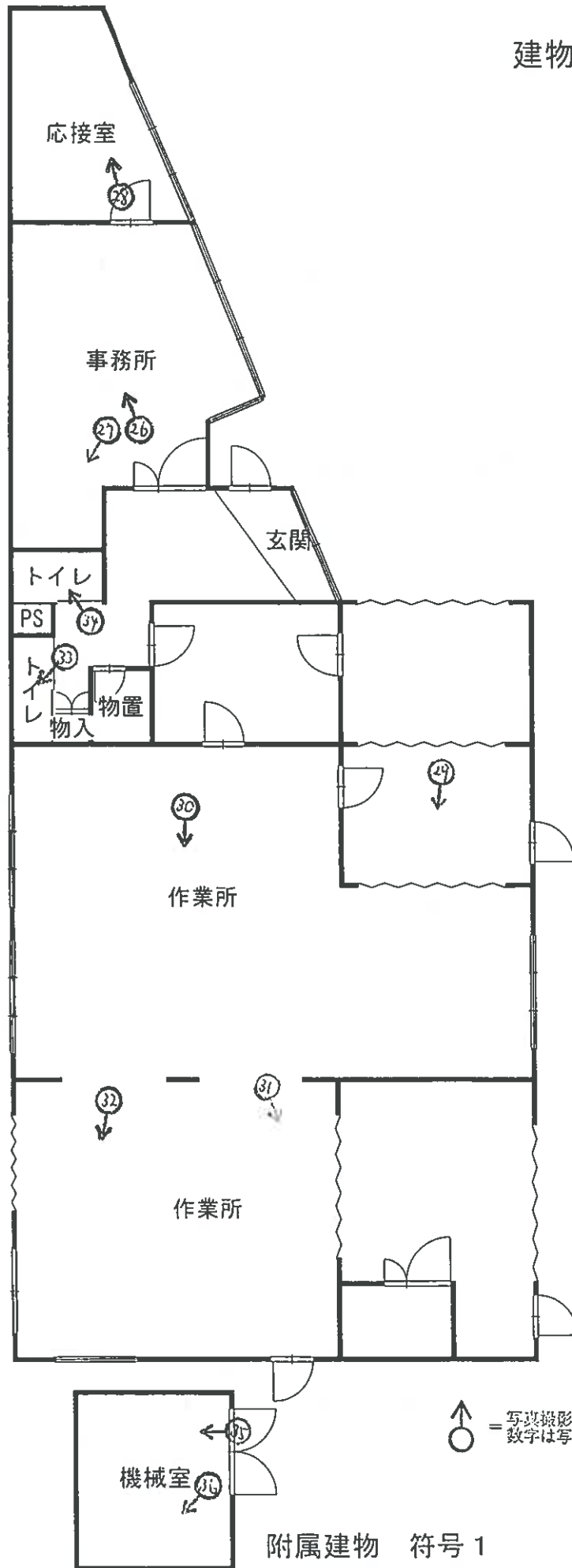


↑ = 写真撮影位置・方向  
○ = 数字は写真番号

（12枚目）

建物間取図（見取図）

物件 4



( 13 枚目 )

写真①



物件 3 の主である建物

写真②



写真③



物件 3 の付属建物符号 1

写真④



物件3の附属建物符号2

写真⑤



写真⑥



写真⑦



物件4の主である建物

写真⑧



物件4の附属建物

写真⑨



写真⑩



接道

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⑳



写真㉑



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真③①



写真③②



写真③③



写真⑳



写真㉑



写真㉒



令和 7 年 (ケ) 第 174 号  
令和 8 年 1 月 13 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 27 日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,406,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 463,000円
物件2(土地)	金 93,000円
物件3(建物)	金 2,017,000円
物件4(建物)	金 6,833,000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・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、物件4の内訳価格は目的外土地に係る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	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪 249番1 宅地 609.00㎡	同左
2	所在地 地目 地積	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪 249番2 宅地 122.00㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪249番地1、249番地2 249番1 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 226.87㎡ 2階 204.12㎡ 合計 430.99㎡  1 作業所 鉄骨造スレート葺平家建 126.16㎡ 2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 19.90㎡ 2階 20.40㎡ 合計 40.30㎡	同左

4	所 在	広島市安佐北区白木町大字古屋字森ケ坪250番地	同左
	家屋番号	250番	
	種 類	作業所・事務所	
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	227.88m <sup>2</sup>	
	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	機械室	
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
床面積	12.56m <sup>2</sup>		
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及び2）

位置・交通	「上古屋」バス停の東方・直線距離約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、周辺に農地が多く農家住宅等が点在する集落地域	
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	都市計画区域外 指定なし — — なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 731.00 m <sup>2</sup> (物件1及び2合計)	間口 約 35 m 奥行 約 40 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側 約 4 m 舗装 農道 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は、物件1・2上に物件3の建物が存在し、目的外土地250番上に物件4の建物が存する。 隣地は農地。 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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1・2の一部が土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。</li> <li>・目的外土地の東側の一部が、接面する農道に道路提供されている可能性がある。</li> </ul>	

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)：平成 2 年 12 月 6 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： スレート等 内 壁： ー 天 井： ー 床： モルタル、塩ビタイル等 設 備： 給排水設備、電気設備、衛生設備等 その他： 特になし
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：作業所  間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
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	・特になし

建物の概況及び利用状況（物件3-1）

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12月 6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： スレート等 内 壁： ー 天 井： ー 床： モルタル等 設 備： 給水設備、電気設備等 その他： 特になし
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：作業所  間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
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	・特になし。

建物の概況及び利用状況（物件3-2）

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)：平成 10 年 10 月 10 日 新築 経過年数：約 27 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： 石膏ボード等 床： クッションフロア等 設備： 電気設備等 その他： 特になし
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  間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
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	・特になし

建物の概況及び利用状況（物件4）

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)：平成 30 年 5 月 15 日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構 造： 第 4 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第 4 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： ALCボード等 内 壁： クロス張り等 天 井： 石膏ボード、クロス張り等 床： 合成樹脂系床材、カーペット等 設 備： 給排水設備、電気設備、衛生設備等 その他： 特になし
床面積（現況）	第 4 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：作業所・事務所  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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・当該建物は、目的外土地である第三者所有の土地250番上に建築されているが、土地所有者等との契約内容の詳細は不明である。

建物の概況及び利用状況（物件4-1）

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 30年 5月 15日 新築 経 過 年 数：約 8年 経済的残存耐用年数：約 22年
仕 様	構 造： 第4 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第4 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： 鋼板等 内 壁： ー 天 井： ー 床： コンクリート等 設 備： 電気設備等 その他： 特になし
床面積（現況）	第4 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：機械室  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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・当該建物は、目的外土地である第三者所有の土地250番上に建築されているが、土地所有者等との契約内容の詳細は不明である。

## 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及び2)

目的土地及び目的外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	5,590	0.63	609.00	0.80	1	1,716,000
2	5,590	0.63	122.00	0.80	1	344,000
目的外	5,590	0.65	813.00	1.00	1	2,954,000

#### 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舗装道路に略等高接面する地積約300㎡程度の略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 (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
9,600	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{170}$	5,590

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要なし。

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

#### イ 個別格差 :

(物件1・2を一体として)

(目的外土地)

形状等	0.90
規模過大	0.70
相乗積	0.63

接道条件	0.97
間口奥行	0.95
規模過大	0.70
相乗積	0.65

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 新築後相当年数経過した建物が存することによる減価を考慮した。

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	180,000	430.99	0.03	1	2,327,000
3-1	180,000	126.16	0.03	1	681,000
3-2	150,000	40.30	0.03	1	181,000
				合計	3,189,000

ウ 現価率：

(物件3)

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

(物件3-1)

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

(物件3-2)

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
27年	0年	27年

残価率	観察減価
3%	0%

残価率	観察減価
3%	0%

残価率	観察減価
3%	0%

(物件3)

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

(物件3-1)

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

(物件3-2)

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

エ 持分 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

建物価格（物件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
4	180,000	227.88	0.44	1	18,048,000
4-1	160,000	12.56	0.44	1	884,000
				合計	18,932,000

ウ 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
8 年	22 年	30 年

(物件４－１)

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
8 年	22 年	30 年

残価率	観察減価
3 %	40 %

残価率	観察減価
3 %	40 %

(物件４)

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.44$$

(物件４－１)

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.44$$

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	1,716,000	0.45	法定地上権	772,000
2	344,000	0.45	法定地上権	155,000
			合計	927,000
目的外	2,954,000	0.20	場所的利益	591,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権及び場所的利益と判定し、その割合を45%及び20%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	1,716,000	- 772,000		0.70	0.70	463,000
2	344,000	- 155,000		0.70	0.70	93,000
3	3,189,000	+ 927,000	1.00	0.70	0.70	2,017,000
4	18,932,000	+ 591,000	1.00	0.50	0.70	6,833,000
一括価格 (合計)						9,406,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産需要が極めて低調と認められる物件であるため、所要の修正を行った。

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（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 : 9,600円/㎡  
位 置 : 「畑入口」バス停の西方・道路距離約250m。  
価 格 時 点 : 令和7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	2,458,429 円	(1㎡当たり 4,037 円)	課税地積	609.00 ㎡
物件2	492,493 円	(1㎡当たり 4,037 円)	課税地積	122.00 ㎡
物件3	4,347,274 円	(1㎡当たり 10,087 円)	課税床面積	430.99 ㎡
物件3－1	1,468,052 円	(1㎡当たり 11,636 円)	課税床面積	126.16 ㎡
物件3－2	525,099 円	(1㎡当たり 13,030 円)	課税床面積	40.30 ㎡
物件4	26,361,094 円	(1㎡当たり 115,680 円)	課税床面積	227.88 ㎡
物件4－1	705,765 円	(1㎡当たり 56,191 円)	課税床面積	12.56 ㎡

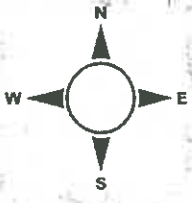
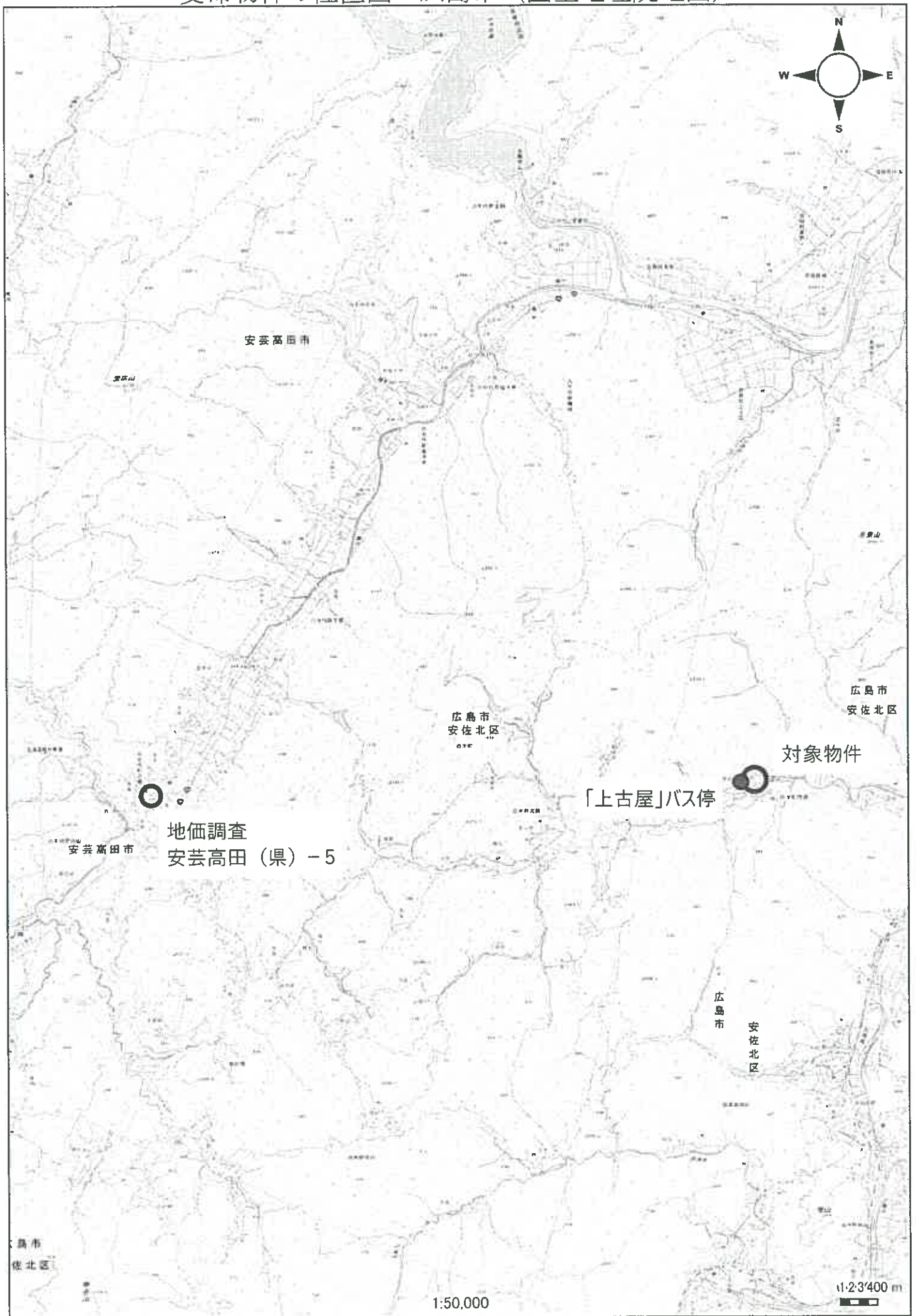
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（国土地理院地図 縮尺 1/50,000）
- 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

受命物件の位置図 広島市（国土地理院地図）



対象物件

「上古屋」バス停

地価調査  
安芸高田 (県) - 5

1:50,000

1:23,400 m



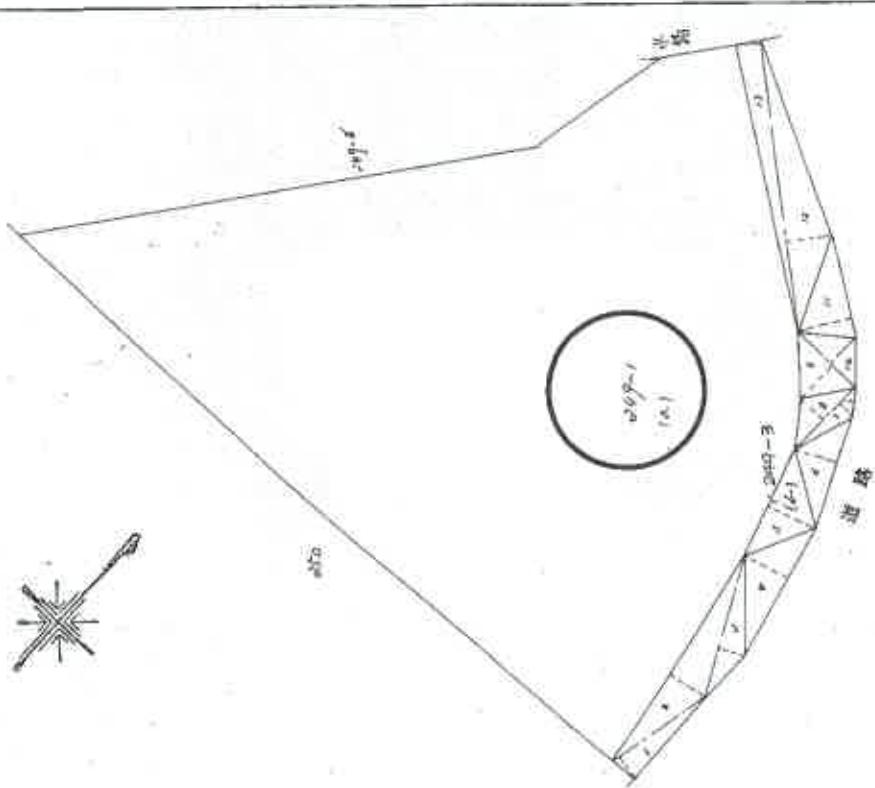
登記年月日：昭和35年10月16日

1594100  
 ③ 249-1  
 ④ 249-1-3  
 ⑤ 249-1-3

255.10.16 7/3

地積測量図

地帯 249-1-3  
 土地の所在 広島市白木町大字古屋字裁子坪



(A) 求積表

符号	底辺	垂線	積面積
1	5.40	1.20	6.4800
2	11.80	2.00	23.6000
3	7.10	1.30	9.2300
4	7.00	2.40	16.8000
5	5.50	2.50	13.7500
6	5.60	2.20	12.3200
7	6.10	0.90	5.4900
8	4.10	1.50	6.1500
9	3.20	2.10	6.7200
10	3.90	2.70	10.5300
11	5.00	2.60	13.0000
12	10.20	2.20	22.4400
13	10.20	1.30	13.2600
計			167.7900
2線			83.895

(A)  $896 \text{ m}^2 - 84.895 \text{ m}^2 = 811.105 \text{ m}^2$

物件1

申請人

作業者

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 広島法務局 市部出妻所管理  
 令和7年11月6日 広島法務局 登記課

登記年月日：平成16年3月9日

平成16年3月9日 登記

建築物各階平面図

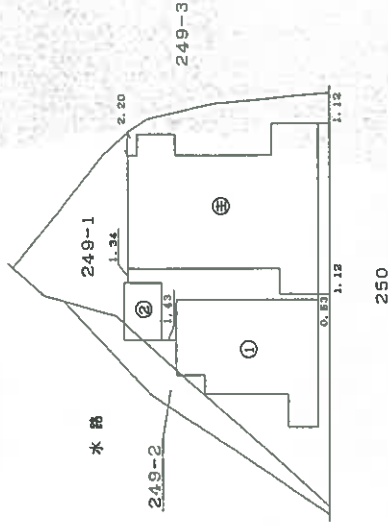
各階平面図

1597017

家屋番号 249番1

建築物の所在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ノ坪 249番地1・249番地2

11.16.3.9. 9



物件3

製作者 土屋建設株式会社	縮尺 1/—	申請人	縮尺 1/500
-----------------	-----------	-----	-------------

(広島県土地家屋調査士会用紙)

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。

(広島法務局可部出所管轄)

令和7年11月6日

広島法務局

登記官

地図整理番号：M06518 (1/2)

平成16年3月9日 登記

建築物図面  
各階平面図 1/2

各階平面図

1597018

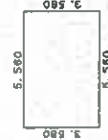
家屋番号 249番1

建築物の所在 広島市安芸北区白木町大字古屋字森ノ平 249番地1・249番地2

H.16.3.9.  
力

附属建物 符号2

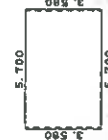
1階



求積表

3.580 X 5.560	=	19.904800
床面積 19.90㎡		

2階



求積表

3.580 X 5.700	=	20.406000
床面積 20.40㎡		

作製者	縮尺 1/—	申請人	縮尺 1/250
-----	--------	-----	----------

(広島県土地家屋調査士会用紙)

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。  
(広島法務局可部出発所管轄)

令和7年11月6日 広島法務局

登記官

登記年月日：平成30年5月16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。

(広島法務局 可部出張所 管理)

令和7年11月6日 広島法務局

登記官

地図整理番号：M06517

各階平面図

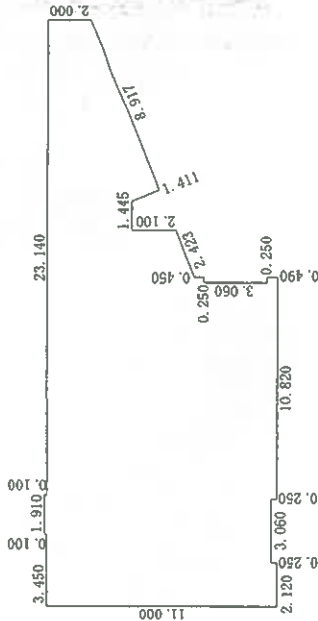
建物図面

家屋番号 250番

建物の所在 広島市安佐北区白木町大字古屋字森ヶ坪 250番地

主である建物

物件4



物件4

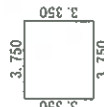
求積表

( 2.000 + 5.310 ) × 8.260 / 2	=	30.263400
( 5.310 + 4.000 ) × 0.525 / 2	=	2.443875
1.445 × 4.000	=	5.780000
( 6.100 + 7.000 ) × 2.250 / 2	=	14.737500
0.250 × 0.490	=	0.122500
0.250 × 7.450	=	1.862500
10.390 × 11.000	=	114.290000
0.180 × 11.100	=	1.998000
1.730 × 10.860	=	18.770500
1.330 × 10.750	=	14.297500
2.120 × 11.000	=	23.320000
合計		227.885775
床面積		227.88 m <sup>2</sup>

附属建物符号1

求積表

3.750 × 3.350	=	12.562500
合計		12.562500
床面積		12.56 m <sup>2</sup>



作成者

申請人

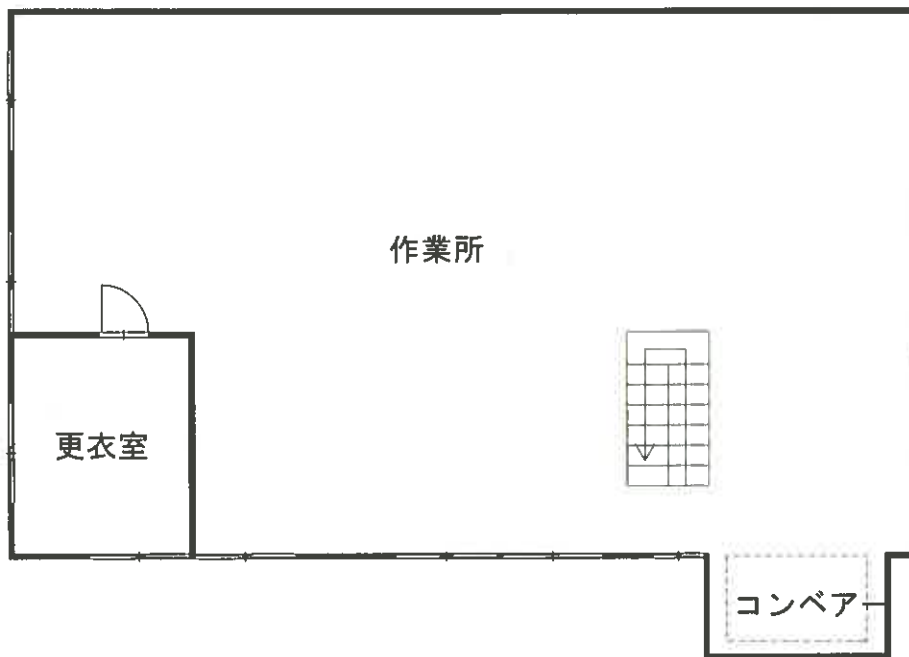
縮尺 500

縮尺 250

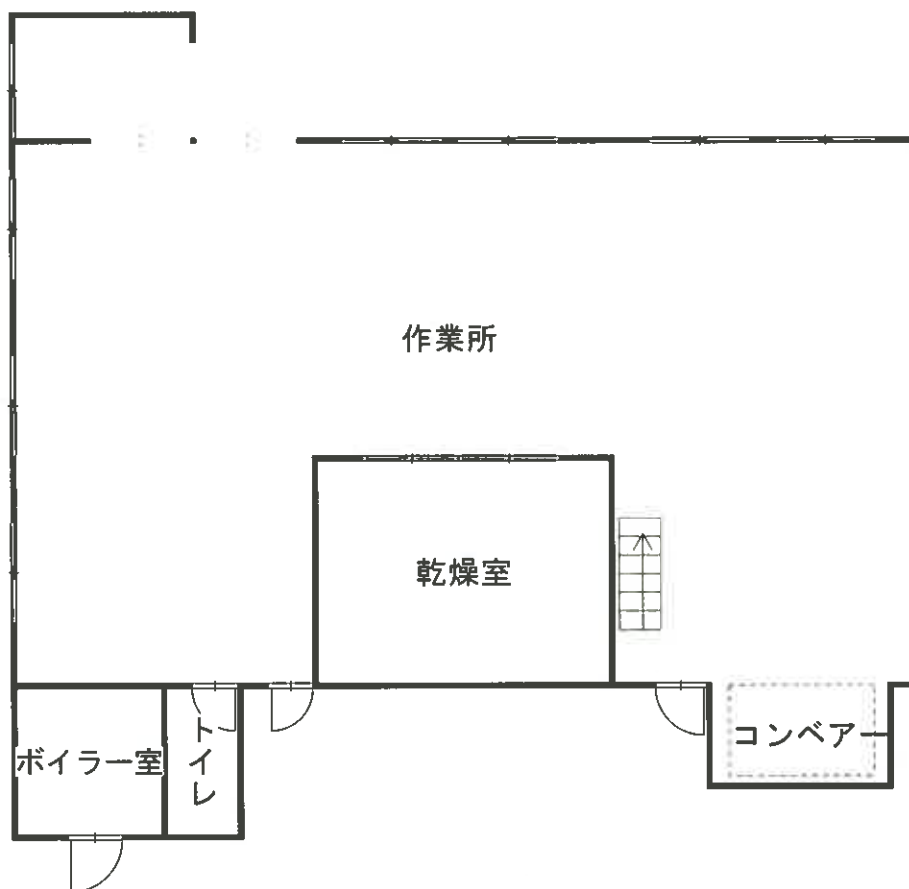
建物間取図（見取図）

物件3 家屋番号249番1

2階

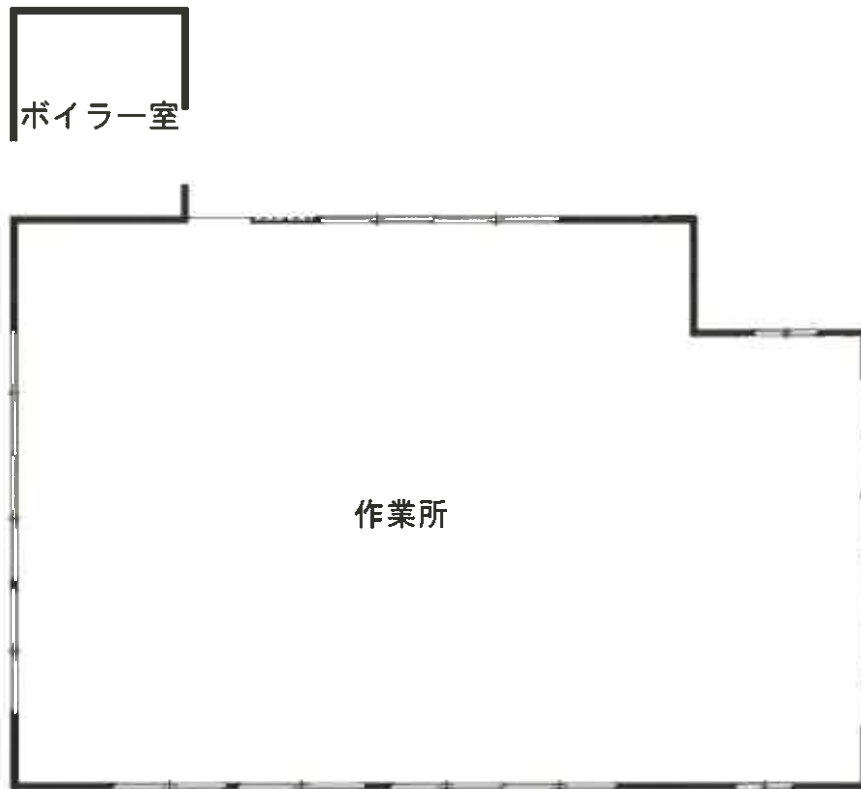


1階



建物間取図（見取図）

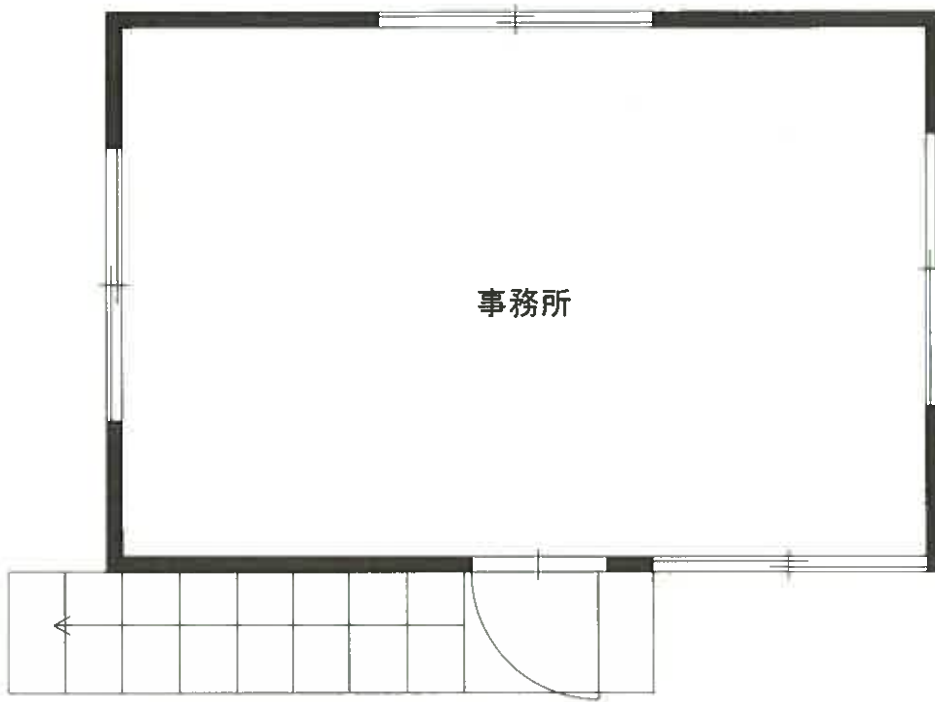
物件 3 附属建物 符号 1



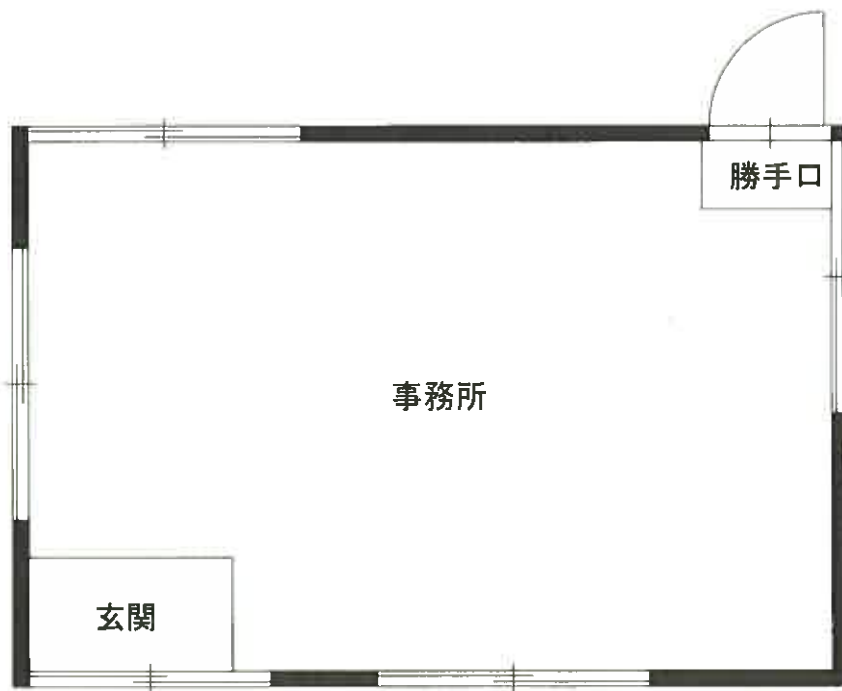
建物間取図（見取図）

物件 3 附属建物 符号 2

2階

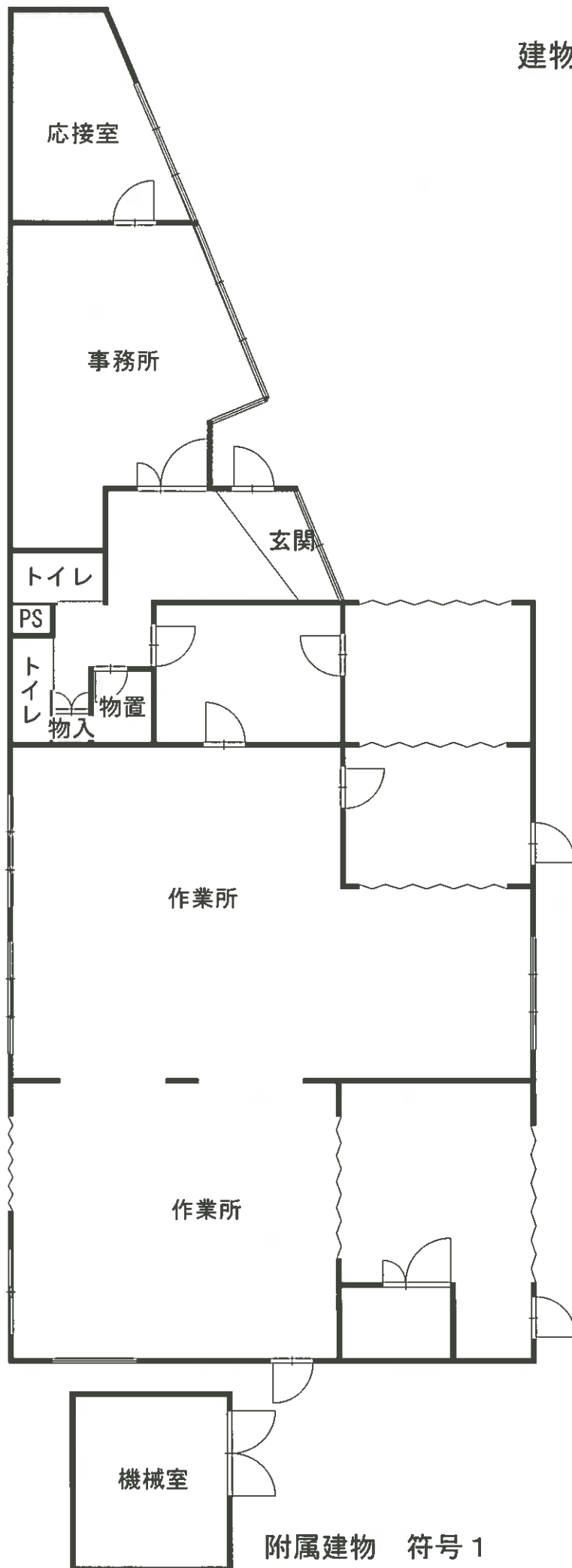


1階



建物間取図（見取図）

物件 4



附属建物 符号 1