

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 6月22日
 広島地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 早 志 英 二

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 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月22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 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目 |
| | 地 番 | 2617番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 510.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目 |
| | 地 番 | 2618番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出 |
| | 地 番 | 1809番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目2617番地
広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出1809番地3 |
| | 家屋 番号 | 2617番 |
| | 種 類 | 作業所・倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 255.65平方メートル
2階 95.70平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約269.65平方メートル
2階 約156.7平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3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

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4】

本件債務者が占有している。

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 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目 |
| | 地 番 | 2617番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 510.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目 |
| | 地 番 | 2618番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出 |
| | 地 番 | 1809番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目2617番地
広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出1809番地3 |
| | 家屋 番号 | 2617番 |
| | 種 類 | 作業所・倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 255.65平方メートル
2階 95.70平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約269.65平方メートル
2階 約156.7平方メートル |



令和 7 年(々)第 1 3 1 号
令和 7 年 9 月 9 日受理
令和 8 年 3 月 13 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(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 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目 |
| | 地 番 | 2617番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 510.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目 |
| | 地 番 | 2618番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出 |
| | 地 番 | 1809番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 広島市安佐北区あさひが丘九丁目2617番地
広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出1809番地3 |
| | 家屋 番号 | 2617番 |
| | 種 類 | 作業所・倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 255.65平方メートル
2階 95.70平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市安佐北区あさひが丘九丁目27番1号
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（A） □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	本件各土地は、一体地として利用されており、その東側が道路（広島市道）に接面している（1809番1、2801番、2883番、2885番2、1894番1の各土地は、広島市所有名義の公衆用道路）。
建物	物件 4
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：1階約269.65㎡、2階約156.7㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者（株式会社瀬戸内サプライ） 上記の者が本建物を 作業場、事務所等 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 4 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (株式会社瀬戸内サプライ) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (本件土地建物所有者兼占有者 (債務者) 会社代表者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成29年9月29日頃 (登記簿上のAへの所有権移転登記日頃)
最初の契約等	契約日 平成29年9月29日頃
契約等	期間 平成29年9月29日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

関係人の陳述要旨等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<p>1 本件建物は、私が代表者である株式会社瀬戸内サプライが、おしぼり工場として、私が本件建物を買った平成29年9月頃から使用しています。その当時、株式会社瀬戸内サプライは、旧商号の株式会社中尾クリーニングでした。</p> <p>現在、株式会社瀬戸内サプライは、営業活動を停止しています。株式会社瀬戸内サプライが本件建物を使用するについて、私の間で、賃料等金銭の授受はなく無償で使用していました。</p> <p>本件建物内にある機械器具等は、私個人の所有物です。</p> <p>本件建物に有限会社瀬戸内おしぼりの看板がありますが、この会社は本件建物にはありません。</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見

-
- 1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図（見取図）及び添付写真等のとおりである。
 - 2 本件建物の占有については、Aの陳述、本件建物内にあった帳簿や書類等から、本件建物は、株式会社瀬戸内サプライが、おしぼり工場として使用しているものと認められ、本件建物内部の状況から現在、同社は、稼働していないと思われる。
株式会社瀬戸内サプライの占有開始時期について、本件建物内にあった平成19年10月16日付け広島市保健所長のクリーニング業法3条関係の確認証には、開設者の氏名：株式会社瀬戸内サプライ、営業所所在地：広島市安佐北区あさひが丘9丁目27番1号と記載されていることやAの陳述等から、Aに対して本件各土地及び本件建物の所有権移転登記がされた平成29年9月29日時点には、株式会社瀬戸内サプライ（旧商号株式会社中尾クリーニング）が本件建物等を占有していたものと認められる。
なお、本件建物の玄関付近に「株式会社瀬戸内サプライ」と「有限会社瀬戸内おしぼり」と記載された看板があるが、「有限会社瀬戸内おしぼり」は、登記簿によると、代表者はAで、令和元年5月1日に本件建物から広島市西区三篠町に本店移転しており、Aの陳述どおり、本件建物に有限会社瀬戸内おしぼりの占有は認められなかった。
 - 3 本件建物等内に備え付けられた機械器具（添付写真27から50）については、Aの陳述では、Aが所有している旨述べ、外観上、その多くが耐用年数を経過しており、高価値と認定できる機械器具等はないものと認めた。
なお、広島市北部市税事務所（安佐南区役所）において、本件建物及び本件各土地に関し、Aもしくは株式会社瀬戸内サプライの減価償却資産目録の交付を求めたが、同市税事務所には減価償却資産目録の申告がないため、存在しない旨回答があったことから、固定資産税の対象とならない償却資産であるとも考えられる。

以上

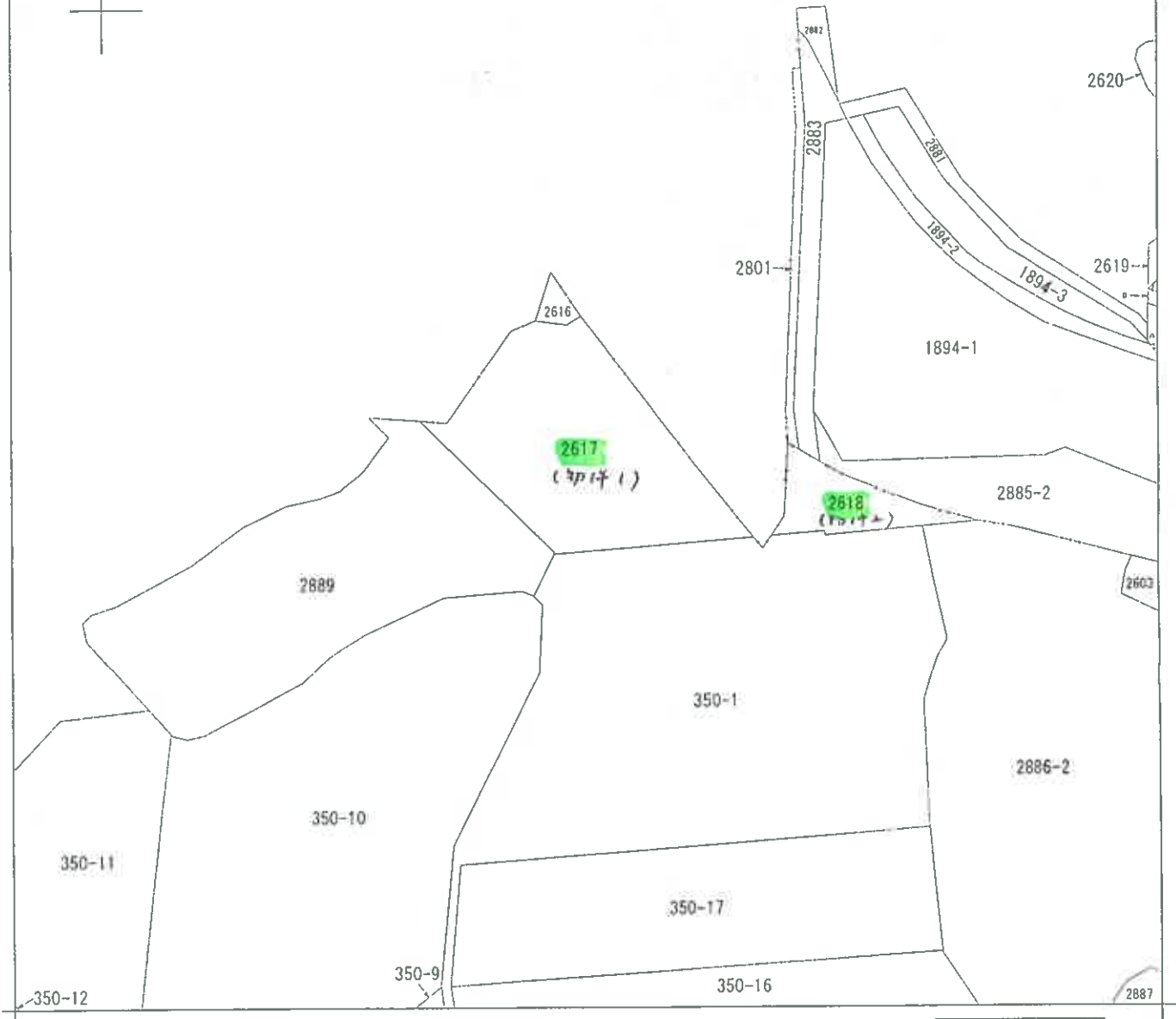
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月16日() 11:50-12:15	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7年 9月18日() 16:20-16:30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 9月19日()	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円同封)
7年10月14日() 11:05-11:10	物件所在地	Aと面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年11月21日() 11:55-11:58	当庁	Aに架電。占有関係等調査
8年 2月 2日() 16:17-16:19	広島市北部市税事務所 (広島市安佐南区役所)	建物課税関係調査
8年 2月12日() 10:45-11:40	物件所在地	占有関係等調査、写真撮影
8年 2月17日() 9:55-11:35	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
8年 2月17日() 12:10-12:20	広島法務局可部出張所	地積測量図、登記事項証明書交付申請
8年 3月11日() 19:10-19:15	当庁	Aに架電。占有関係等調査
<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、立会人を立ち合わせ、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

イ 2620
ロ 2864

ハ 2869
ニ 2880



(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 あさひが丘 8丁目

請求部	所在	広島市安佐北区あさひが丘九丁目		地番	2617番	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	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	昭和51年8月10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9月16日

広島法務局可部出張所

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用



(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簡略を記載した図面です。



- A 安佐町大字 毛木
- B 安佐町大字 毛木
- C 安佐町大字 毛木

請 求 分	所 在 広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出			地 番	1809番3			
出 力 縮 尺	1/600	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 事 記 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9月16日
 広島法務局可部出張所
 登記官

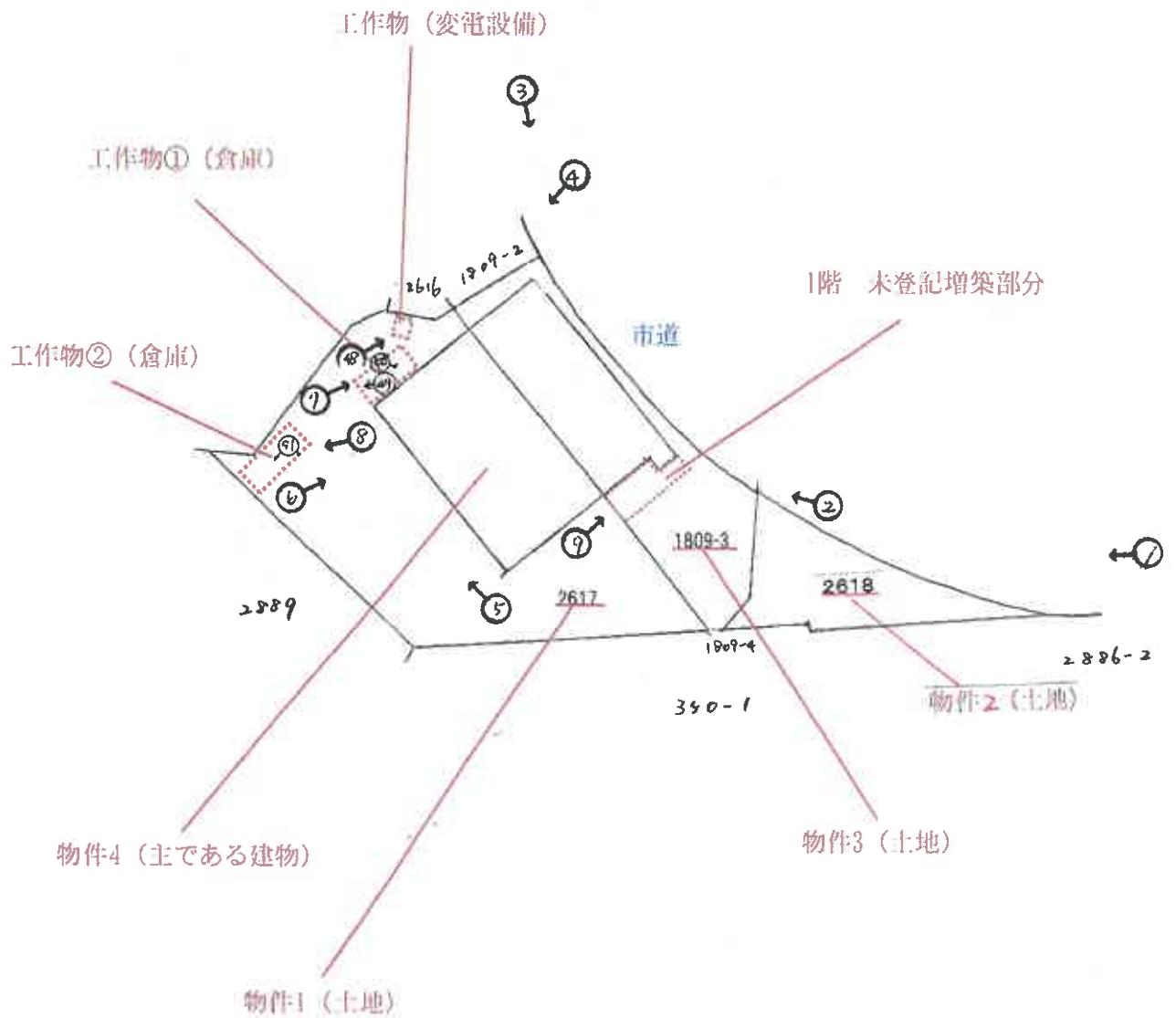
請求番号：8-4

(1/1)

(7 枚目)

公用

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



縮尺 = 1:500

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図 (見取図)

物件4

1階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

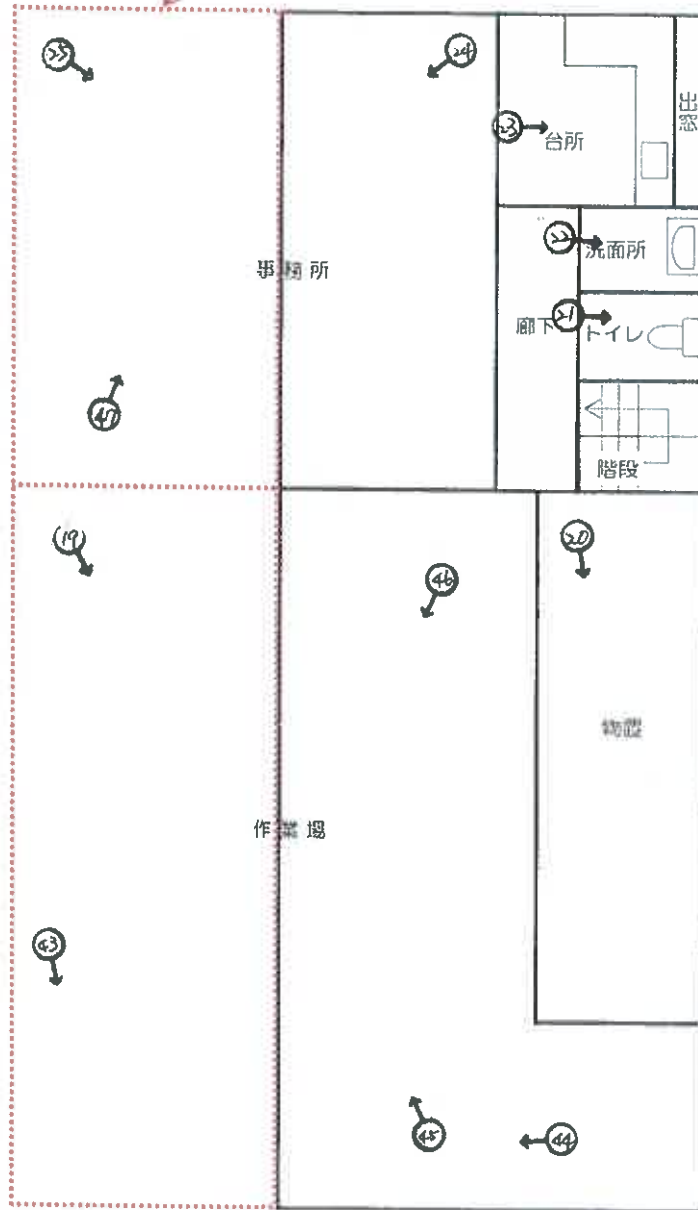


建物床面積	
1階	269.65㎡ (未登記増築部分 約14㎡)
2階	156.70㎡ (未登記増築部分 約61㎡)
延べ	426.35㎡

物件4

2階

未登記増築部分 約61㎡



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積

1階 269.65㎡ (未登記増築部分 約14㎡)
2階 156.70㎡ (未登記増築部分 約61㎡)

延べ 426.35㎡



写真4

本件建物

物件1の土地

物件3の土地



写真5

工作物②

本件建物

物件1の土地



写真6

本件建物

工作物①

物件1の土地



写真7 工作物 (変電設備) 工作物① 本件建物



写真8 工作物②



写真9 本件建物



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 1階)



写真13 (本件建物 1階)



写真14 (本件建物 1階)



写真15 (本件建物 1階)



写真16 (本件建物 1階)



写真17 (本件建物 1階)



写真18 (本件建物 1階)



写真19 (本件建物 2階)



写真20 (本件建物 2階)



写真21 (本件建物 2階)



写真2 2 (本件建物 2階)



写真2 3 (本件建物 2階)



写真2 4 (本件建物 2階)



(18枚目)

写真25 (本件建物 2階)



写真26 (本件建物 中2階)



写真27(本件建物1階にあるフォークリフト)



(19 枚目)

写真28(本件建物1階にある洗濯機)



写真29(本件建物1階にあるベルトコンベア)



写真30(本件建物1階にあるベルトコンベアとその周辺器具等)



写真3 1(本件建物1階にある機械器具)



写真3 2(本件建物1階にあるベルトコンベアとその周辺の機械器具)



写真3 3(本件建物1階にある自動おしぼり包装機等)



写真34(本件建物1階にある自動おしぼり包装機等)



写真35(本件建物1階にある金属検出器等)



写真36(本件建物1階にあるベルトコンベア等)



写真37(本件建物1階にあるスポットクーラー)



写真38(本件建物1階にある足踏み式シーラー等)



写真39(本件建物1階にあるスポットエアコン)



(> 3 枚目)

写真40(本件建物1階にある乾燥機、洗濯機等)



写真41(本件建物1階にある機械器具等)



写真42(本件建物1階にある足踏み式シーラー等)



写真4 3(本件建物2階にあるベルトコンベア等)



写真4 4(本件建物2階にあるベルトコンベア等)



写真4 5(本件建物2階にあるベルトコンベア等)



写真4 6(本件建物2階にあるベルトコンベア等)



写真4 7(本件建物2階にあるエアコン等)



写真4 8(工作物 (変電設備))



写真49(工作物①(倉庫)内にあるエアコンプレッサー等)



写真50(工作物①(倉庫)内にあるボイラー等)



写真51(工作物②(倉庫)内)



令和 7 年 (ケ) 第 131 号
令和 8 年 2 月 17 日現地調査
令和 8 年 3 月 13 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,966,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 511,000円
物件2 (土地)	金 96,000円
物件3 (土地)	金 228,000円
物件4 (建物)	金 1,131,000円
機械器具	金 0円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産及び機械器具について、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 地積	広島市安佐北区あさひが丘九丁目 2617番 宅地 510.06㎡	同左
2	所在地 地目 地積	広島市安佐北区あさひが丘九丁目 2618番 宅地 95.82㎡	同左
3	所在地 地目 地積	広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出 1809番3 宅地 227.32㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区あさひが丘九丁目 2617番地 広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出 1809番地3 2617番 作業所・倉庫・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 255.65㎡ 2階 95.70㎡ 延べ 351.35㎡	1階 269.65㎡ 2階 156.70㎡ 延べ 426.35㎡ ※1階は約14㎡増築の模様 2階は約61㎡増築の模様
番号	特記事項		
	・物件1～3土地上、物件4建物内、工作物(倉庫)内に機械・器具・什器・備品等(3条目録の作成なし)が存するが、市場価値は無いものと判断した。		

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1～3）

位置・交通	新交通「上安」駅の北方・直線距離約 4.2 km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は市道沿いに中規模の倉庫等が存する地域である。		
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 - 50% 100% - 土砂災害特別警戒区域 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模 内訳 物件1 物件2 物件3	833.20 m ² 510.06 m ² 95.82 m ² 227.32 m ²	間口 約 47 m 奥行 約 27 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は勾配あり
接面道路の状況	東側 約 17 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～3.3m高い ※広島市安佐北区役所建築課にて、接面道路の一部は建築基準法上の道路(法42条1項1号)であるが、一部は建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 その他 なし		
土地の利用状況等	現状は物件4の建物が存する。 隣地は雑種地等。 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	なし 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 本物件内への引込	なし 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。			

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1～3は一体的に利用されている。 ・土砂災害特別警戒区域のほか、土砂災害警戒区域にも含まれる。 ・広島市安佐北区役所建築課での聴取によると、本件土地は、建築基準法上の道路に2m接しているか不明であるため、建物建築が出来ない可能性がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・対象地はおしぼりクリーニング工場として利用されており、土壌汚染の可能性がある。なお、広島市役所環境局環境保全課水質係によると、土壌汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・建物建築にあたっては、広島市宅地開発指導課の許可及び建築基準法に準拠する必要がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・土地上に工作物(倉庫)、工作物(倉庫)、工作物(変電設備)あり。工作物(倉庫)及びブロック塀等が隣地に越境している可能性あり。又、本件土地は市街化調整区域に存するため、当該工作物の設置が都市計画法上、違法の可能性あり。 ・敷地一部が法面状。 ・がけ条例の規制がかかる可能性あり。
----------------	---

2 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)：昭和 58 年 7 月 1 日 新築 経過年数：約 43 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： 角波鋼板等 内 壁： クロス張り等 天 井： 石膏ボード、クロス張り等 床： 塩化ビニールタイル、フローリング等 設 備： 電気等 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・倉庫・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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ おしぼりクリーニング工場として利用されている。・ 1階約14㎡、2階約61㎡の未登記増築部分あり。増築時期は不明。・ 外壁や内壁に穴、汚れ等あり。・ 広島市宅地開発指導課への聴取によると、現況建物は、線引き前に建築されており、宅地開発指導課の許可が得られていない。・ 構造、建築年次より、アスベストの使用可能性あり。・ 残置物あり。
------	---

3 機械器具等の概況

特 記 事 項	・ 物件1～3土地上、物件4建物内、工作物(倉庫)内に、ランドリーマシーン、ベルトコンベヤ、ボイラー等があるが、いずれも古く、物理的、機能的、経済的に相当な劣化が見られる。
---------	--

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/m) ア	個別 格 差 イ	地積 (m) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,000	0.31	510.06	0.80	1	2,656,000
2	21,000	0.31	95.82	0.80	1	499,000
3	21,000	0.31	227.32	0.80	1	1,184,000

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17m舗装市道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（安佐北(県)-12）

公示価格等 (円/m ²) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/m ²) a×b×c×d
19,500	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	21,000

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 必要なし。

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

イ 個別格差：

形状	0.80
規模過大	0.95
高低差あり	0.90
土砂災害特別 警戒区域	0.70
建物建築不可 可能性あり	0.70
敷地の一部が 法面	0.98
がけ条例可能 性あり	0.95
相乗積	0.31

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。

なお、現価率の査定にあたり、アスベスト含有可能性についても考慮した。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	150,000	426.35	0.02	1	1,279,000

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
43 年	2 年	45 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)

(3) 機械器具等(物件1～3土地上、物件4建物内、工作物(倉庫)内)

本件土地建物内に従として備え付けられた機械・器具その他工場用に供せられた物について、現況調査報告書記載のとおり、殆どの物が耐用年数を超えて旧式化した物である。又、移設費用、メンテナンス費用等もかかること、錆等に伴う劣化を考慮すると、中古品としては経済価値がないものと判断した。その他工場に備え付けられた什器・備品等にも価値を有する物は存しないと判断した。

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	2,656,000	0.45	法定地上権	1,195,000
2	499,000	0.45	法定地上権	225,000
3	1,184,000	0.45	法定地上権	533,000
合計				1,953,000

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	2,656,000	= 1,195,000	/	0.50	0.70	511,000
2	499,000	- 225,000	/	0.50	0.70	96,000
3	1,184,000	- 533,000	/	0.50	0.70	228,000
4	1,279,000	+ 1,953,000	1.00	0.50	0.70	1,131,000
機械器具	0	/	/	0.50	0.70	0
一括価格 (合計)						1,966,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1～4
土壌汚染の可能性あり。▲10%
物件4建築にあたり、宅地開発指導課の許可が得られていない。▲10%
未登記増築部分あり▲5%
土地建物内部に機械器具等あり。▲10%
土地上工作物が違法の可能性あり。▲10%
隣地越境可能性あり。▲5%

機械器具

用途の特殊性より、市場性が劣ることを考慮。▲50%

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（安佐北(県)-12）

所 在 : 広島市安佐北区安佐町大字久地字金山4050番1
価 格 : 19,500円/㎡
位 置 : 新交通「大原」駅 北方 道路距離 約 7.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側8.5m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,939,071 円	(1㎡当たり 7,723 円)	課税地積	510.06 ㎡
物件2	739,994 円	(1㎡当たり 7,723 円)	課税地積	95.82 ㎡
物件3	1,755,537 円	(1㎡当たり 7,723 円)	課税地積	227.32 ㎡
物件4	1,796,113 円	(1㎡当たり 5,112 円)	課税床面積	351.35 ㎡

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（広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/30,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 地積測量図写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

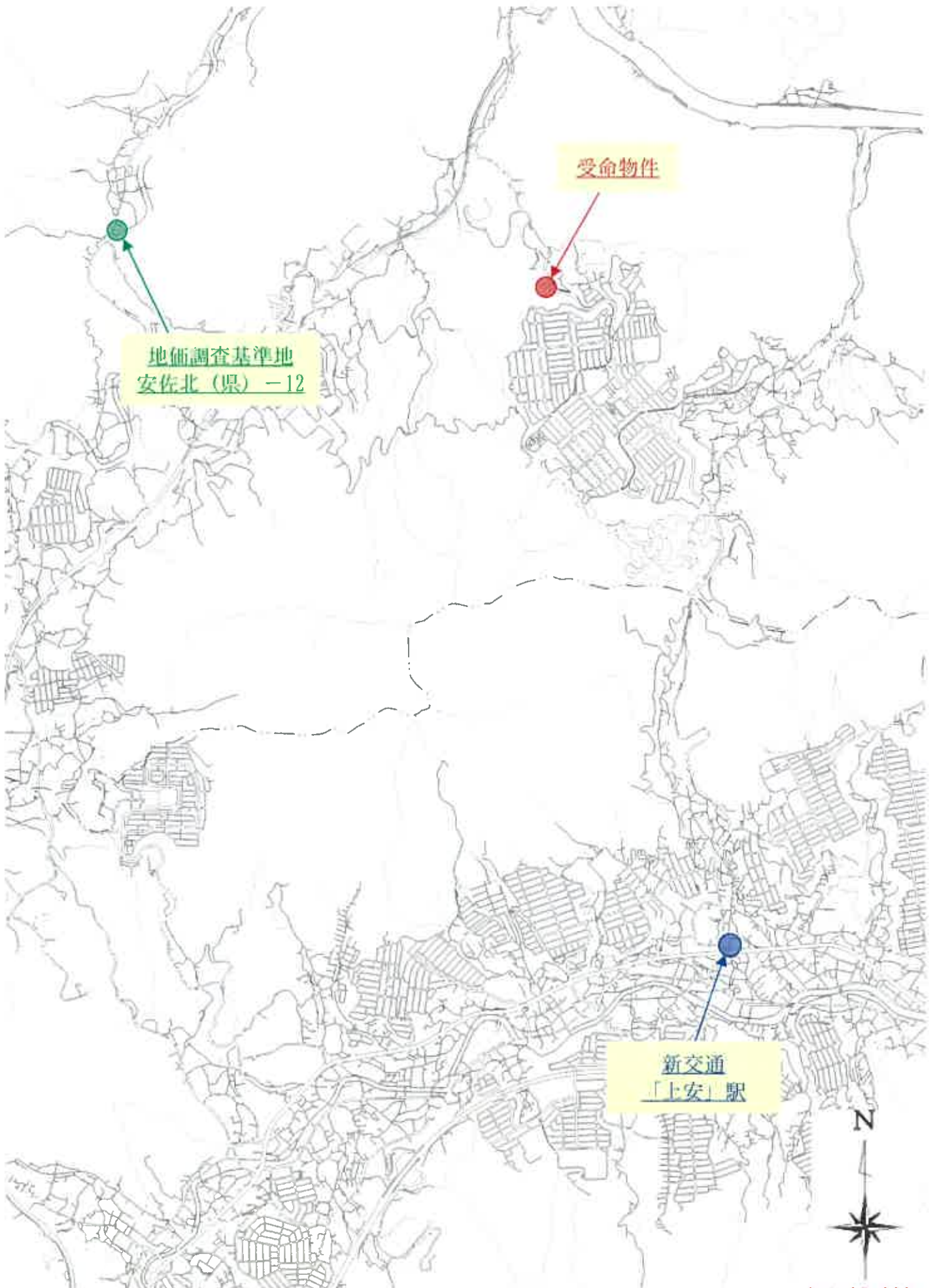
受命物件の位置図（広島市「白国」）



受命物件

S=1:10,000

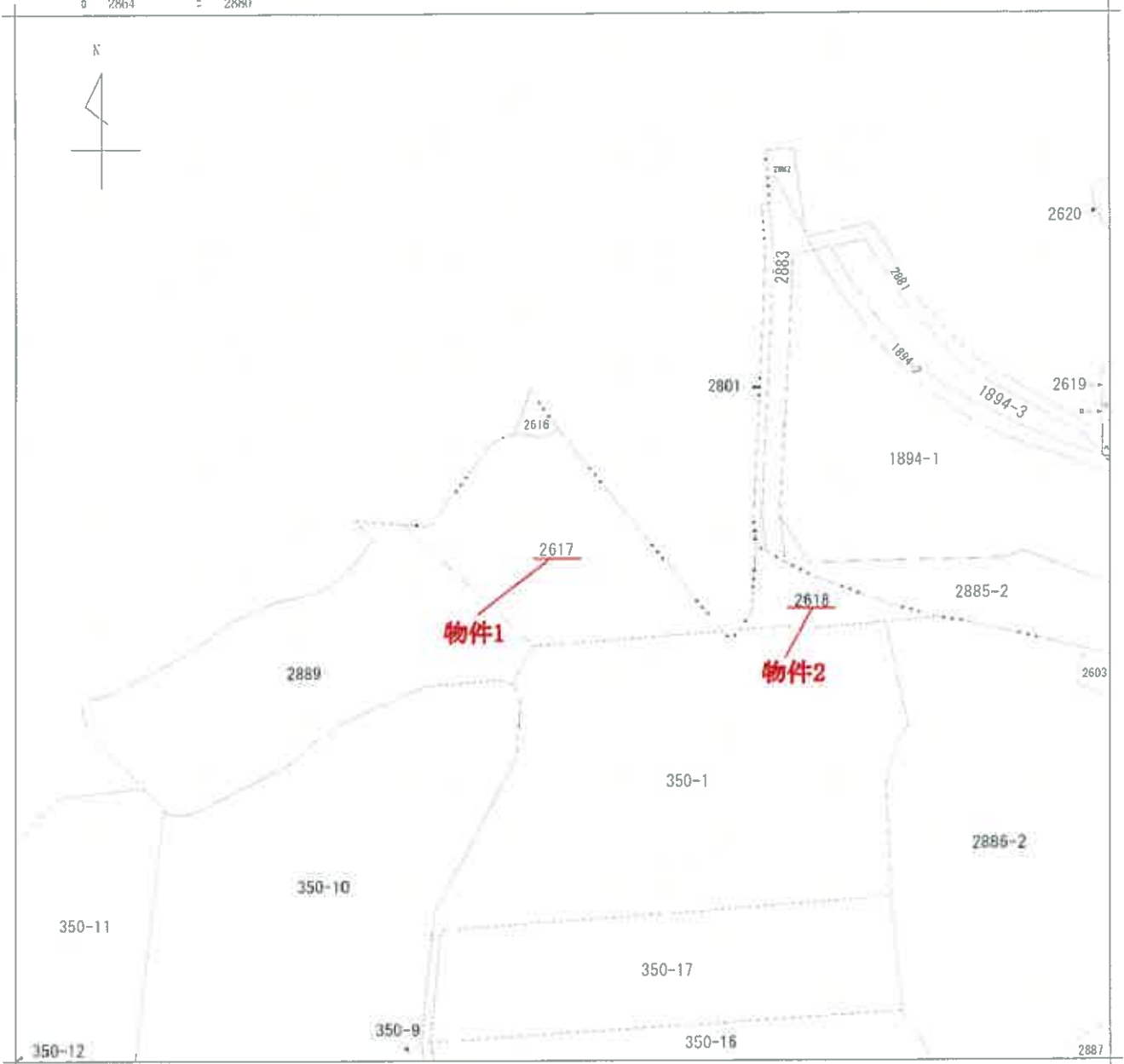
受命物件の位置図（広島市「白国」）



S=1:30,000

公図写し

ノ 2620 ハ 2869
 オ 2864 ニ 2880



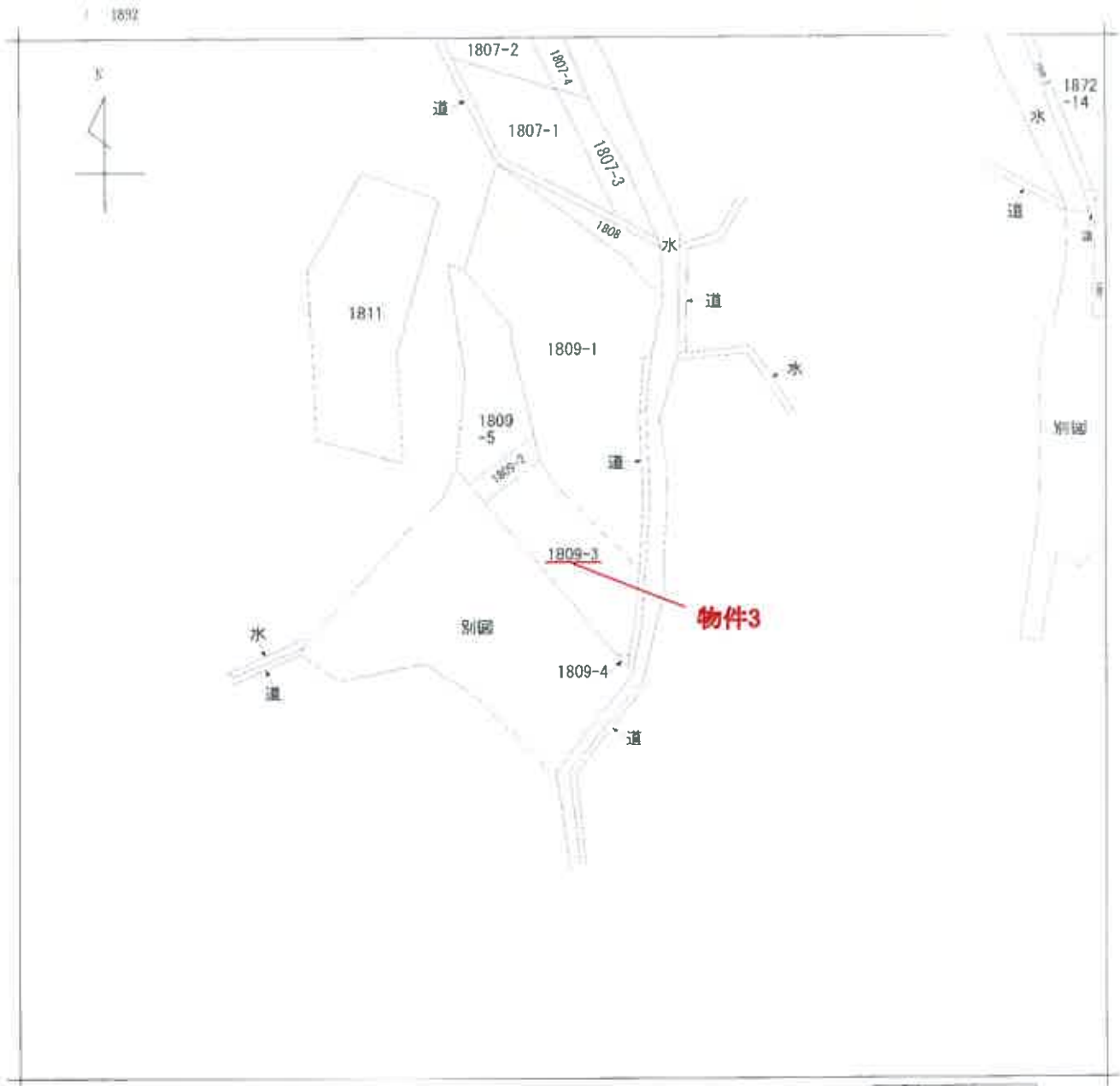
あさひが丘
8丁目

地番区域見出

あさひが丘
9丁目

請求部	所在	広島市安佐北区あさひが丘九丁目				地番	2617番			
出カ縮	力尺	1/500	精度区	座標系 番号文 は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作年	成月	昭和51年8月10日			備付年月日 (原図)	補記事項				

公図写し



安佐町大字
 毛木
 安佐町大字
 毛木
 安佐町大字
 毛木

請求部分	所在 広島市安佐北区安佐町大字毛木字神出	地番	1809番3				
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附新地図
作成年月日	備付年月日 原因			備考	記号		

A4サイズに縮小

地積測量図写し

登記年月日：昭和52年1月11日

1338092

③ 750-1
 ④ 2616-2618
 ⑤ 2616-2618
 ⑥ 2616-2618
 ⑦ 2616-2618
 ⑧ 2616-2618
 ⑨ 2616-2618
 ⑩ 2616-2618
 ⑪ 2616-2618
 ⑫ 2616-2618
 ⑬ 2616-2618
 ⑭ 2616-2618
 ⑮ 2616-2618
 ⑯ 2616-2618
 ⑰ 2616-2618
 ⑱ 2616-2618
 ⑲ 2616-2618
 ⑳ 2616-2618
 ㉑ 2616-2618
 ㉒ 2616-2618
 ㉓ 2616-2618
 ㉔ 2616-2618
 ㉕ 2616-2618
 ㉖ 2616-2618
 ㉗ 2616-2618
 ㉘ 2616-2618
 ㉙ 2616-2618
 ㉚ 2616-2618
 ㉛ 2616-2618
 ㉜ 2616-2618
 ㉝ 2616-2618
 ㉞ 2616-2618
 ㉟ 2616-2618
 ㊱ 2616-2618
 ㊲ 2616-2618
 ㊳ 2616-2618
 ㊴ 2616-2618
 ㊵ 2616-2618
 ㊶ 2616-2618
 ㊷ 2616-2618
 ㊸ 2616-2618
 ㊹ 2616-2618
 ㊺ 2616-2618
 ㊻ 2616-2618
 ㊼ 2616-2618
 ㊽ 2616-2618
 ㊾ 2616-2618
 ㊿ 2616-2618

地積測量図

土地の所在 広島市安佐区本郷本郷三丁目

あさひが丘九丁目

昭和52年1月11日
 製作年月日

製作者

申請人

② 2616

符号	長さ(m)	次(m)	積面積(m ²)
1	6.05	2.00	12.1000
2	6.05	3.00	18.1500
計			30.2500
= 計			15.1250
=			15.1250

物件1

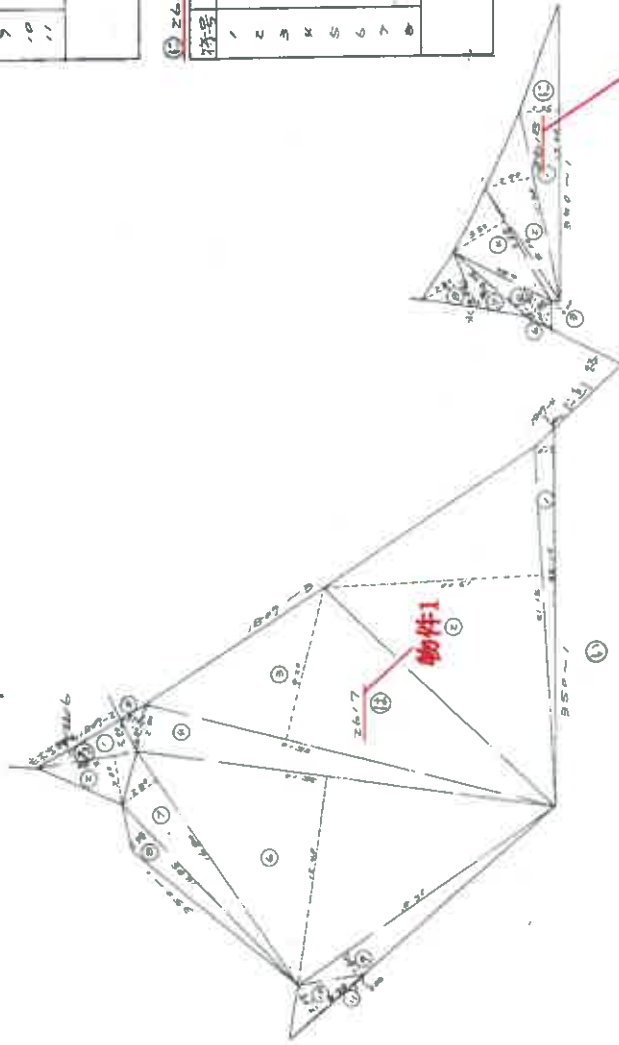
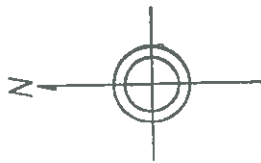
④ 2617

符号	長さ(m)	次(m)	積面積(m ²)
1	22.10	1.10	24.3100
2	21.15	13.00	274.9500
3	25.10	9.20	230.9200
4	25.10	2.80	70.2800
5	2.80	1.25	3.5000
6	25.10	12.40	311.2400
7	16.80	2.40	40.3200
8	14.85	1.45	21.5325
9	19.50	1.60	31.2000
10	5.75	2.00	11.5000
11	5.75	0.05	0.2875
計			1020.1200
= 計			510.0600
=			510.0600

物件2

⑥ 2618

符号	長さ(m)	次(m)	積面積(m ²)
1	17.40	2.35	40.6900
2	11.40	2.90	33.0600
3	8.00	0.40	3.2000
4	7.75	3.50	27.1250
5	6.50	1.40	9.1000
6	1.65	1.40	2.3100
7	5.75	1.45	8.3375
8	5.45	2.80	15.2600
計			138.0925
= 計			69.04625
=			69.04625



物件2

物件1

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 500

A4サイズに縮小

地積測量図写し

登記年月日：昭和52年2月13日

1474073

①1809

1809-2 1809-3 1809-4

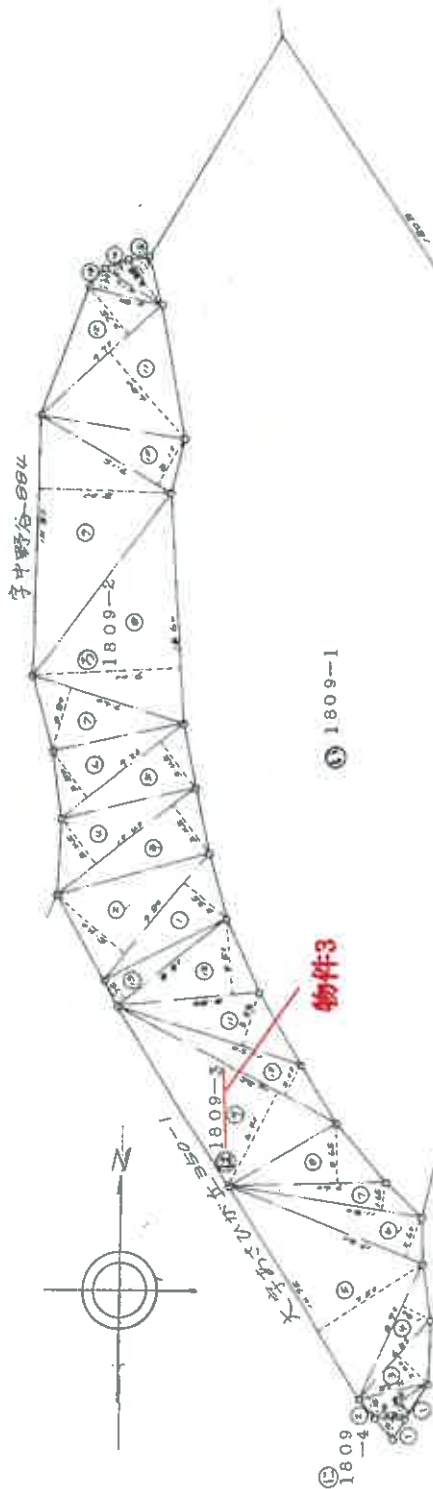
1809-1-2-4 1/2

地積測量図

土地の所在 広島市安佐町大字毛木字神出

作製年月日 昭和五十二年七月七日

作製者 申請人



① 1809-4

符号	長さ(m)	幅(m)	積面積(m ²)
1	1.05	1.15	212.75
合計			1106.375
=			1106

② 1809-3

符号	長さ(m)	幅(m)	積面積(m ²)
1	3.80	1.00	380.00
2	4.25	1.25	531.25
3	6.35	2.40	1524.00
4	11.70	1.80	2106.00
5	14.95	7.50	11212.50
6	12.60	2.60	3276.00
7	11.80	1.65	1947.00
8	9.60	3.65	3504.00
9	14.85	4.40	6530.40
10	14.85	2.00	2970.00
11	11.50	3.25	3737.50
12	11.50	4.50	5175.00
13	11.50	1.75	2012.50
合計			45465.75
=			227328.75

③ 物件3

符号	長さ(m)	幅(m)	積面積(m ²)
1	9.80	3.35	3282.00
2	9.80	5.40	5292.00
3	10.40	3.45	3598.00
4	10.40	3.45	3598.00
5	9.20	3.45	3174.00
6	9.20	3.50	3220.00
7	9.40	3.30	3102.00
8	13.60	9.00	1224.00
9	15.30	8.10	1239.30
10	9.15	3.10	2836.50
11	9.70	6.80	6596.00
12	9.70	3.75	3637.50
13	4.50	1.30	585.00
14	4.10	1.10	451.00
15	3.35	1.10	368.50
合計			64747.50
=			323737.5

④ 1809-2

⑤ 1809-1

縮尺 1 / 300

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

A4サイズに縮小

建物図面・各階平面図写し

建物図面
各階平面図

家屋番号 2617

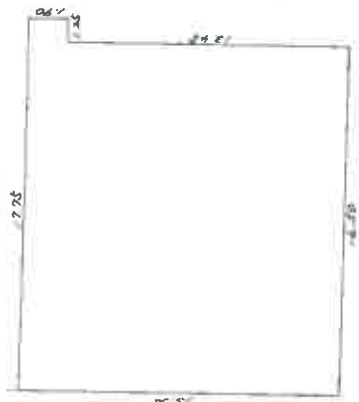
建物の所在 広島市安芸区北区安芸町2617 大字毛木字神出 1809-3
西まひが丘九丁目 支庁町 S58.7.20

各階平面図

1341145

建築年月日 昭和58年7月20日

物件4



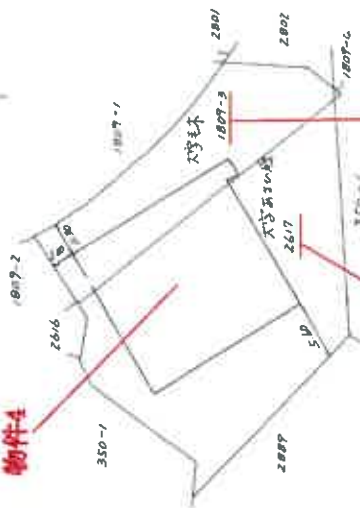
1階求積表

1.80 x 17.75 33.7250
2.345 x 16.50 22.19250
床面積 255.6500

2階求積表

5.80 x 16.50 95.7000
床面積 95.70 m²

物件4



物件1

物件3

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

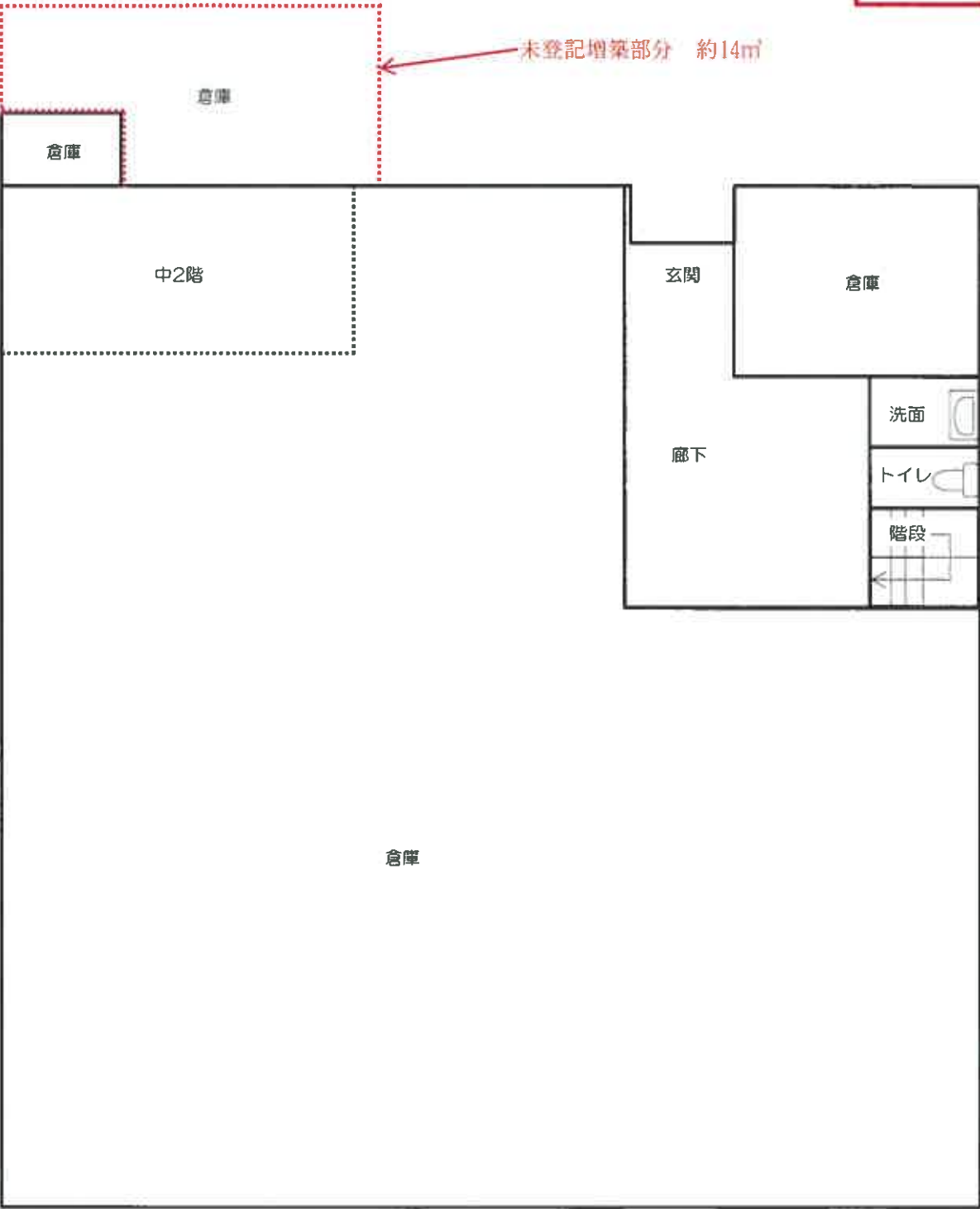
A4サイズに縮小

(広島県土地家屋調査士会用品)

建物間取図 (見取図)

物件4

1階



建物床面積

1階	269.65m ² (未登記増築部分 約14m ²)
2階	156.70m ² (未登記増築部分 約61m ²)
延べ	426.35m ²

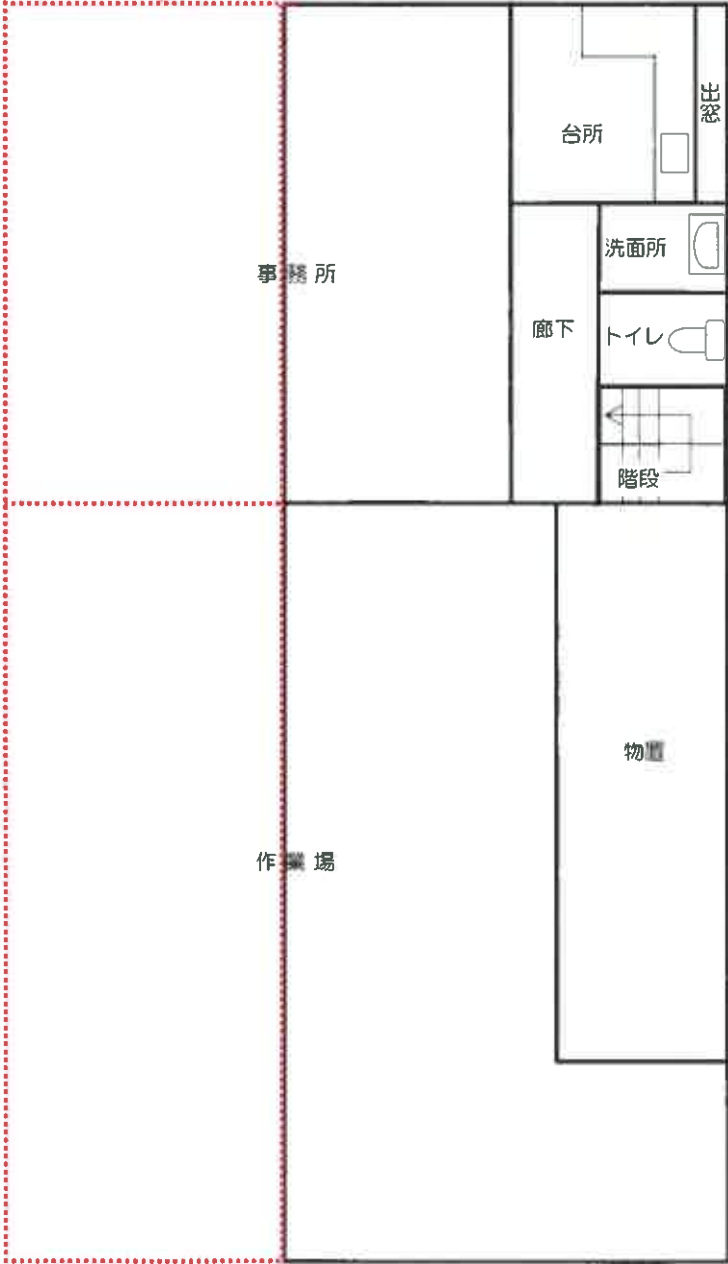


建物間取図 (見取図)

物件4

2階

未登記増築部分 約61㎡



建物床面積

1階 269.65㎡ (未登記増築部分 約14㎡)
 2階 156.70㎡ (未登記増築部分 約61㎡)

延べ 426.35㎡