

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 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 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 東広島市志和町志和堀字二ノ平
 地 番 3361番
 地 目 宅地
 地 積 665.40平方メートル
- 2 所 在 東広島市志和町志和堀3361番地
 家屋 番号 171番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 122.31平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約124平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 13.22平方メートル
 (現況)
 不存在
 符 号 2
 種 類 倉庫



物件目録

構造 土蔵造瓦葺2階建
床面積 1階 39.66平方メートル
2階 39.66平方メートル

(現況)

種類 居宅・倉庫
床面積 1階 約43平方メートル
2階 約36平方メートル

符号 3

種類 物置

構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 82.64平方メートル
2階 59.50平方メートル

(現況)

床面積 1階 約43平方メートル
2階 約43平方メートル

符号 4

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建
床面積 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符号 5

種類 水車小屋

構造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 9.91平方メートル

(現況)

不存在



物件明細書

令和 8年 4月 21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, 2】

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範囲 全部

賃借人 B

期限 定めなし

賃料 1か月2万円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 借主は貸主の許可なく改築改造を行ってよい。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地及び売却対象外土地(3365番1)は、本件建物の敷地として一体と



して利用されている。

《 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 東広島市志和町志和堀字二ノ平
地 番 3361番
地 目 宅地
地 積 665.40平方メートル
- 2 所 在 東広島市志和町志和堀3361番地
家屋 番号 171番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 122.31平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約124平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 13.22平方メートル
(現況)
不存在
符 号 2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 39.66平方メートル
2階 39.66平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
床 面 積 1階 約43平方メートル
2階 約36平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.64平方メートル
2階 59.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約43平方メートル
2階 約43平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5

種 類 水車小屋

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 9.91平方メートル

(現況)

不存在



令和 7 年(又)第 4 3 号
令和 7 年 9 月 9 日受理
令和 8 年 3 月 4 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 東広島市志和町志和堀字二ノ平
地 番 3 3 6 1 番
地 目 宅地
地 積 6 6 5. 4 0 平方メートル
- 2 所 在 東広島市志和町志和堀 3 3 6 1 番地
家屋 番号 1 7 1 番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 1 2 2. 3 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 3. 2 2 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 9. 6 6 平方メートル
2 階 3 9. 6 6 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床面積	1階 82.64平方メートル 2階 59.50平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	19.83平方メートル
符 号	5
種 類	水車小屋
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	9.91平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県東広島市志和町志和堀3361番地
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図(法第14条第1項地図)のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(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	本件土地は、その南東側から北東側に接面する目的外土地(3365番1の土地(A所有名義の原野))と併せて下記建物の敷地として一体地として利用されており、その南東側が道路(東広島市道)に接面している(3360番2の土地は、建設省所有名義の公衆用道路。3369番2の土地は、国所有名義の用悪水路)。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積:約124㎡ ■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 ■附属建物符号2) ■種類:居宅・倉庫 ■床面積:1階約43㎡、2階約36㎡ ■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 ■附属建物符号3) ■床面積:1階及び2階各約43㎡ ■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 ■附属建物符号1、4、5) ■現存しない
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(B) 上記の者が本建物を住居として、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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■ A (所有者) ■ B (占有者))の陳述/■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年2月1日	
最初の契約日	令和4年1月26日	
契約等期間	令和4年2月1日から <input type="checkbox"/> 平成 年頃まで 年間 ■借主の死亡まで	
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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金 2万円 (毎月1日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■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 checked="" type="checkbox"/> 借主は、貸主の許可なく、改築改造を行ってよい。改造費の全てを借主負担とする。	
その他		
執行官の意見	■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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物は、以前は、私の亡父が居住していたのですが、3年前くらいにBに賃料月2万円で賃貸しています。</p> <p>このBとの賃貸借契約の内容については、提出した住宅賃貸借契約書のとおりです。この契約書に契約対象となる本物件の表示がありませんが、対象物件は、本件建物ということになります。</p> <p>Bには、本件建物内にある動産等については処分してもらってよいし、本件建物を改築改造してもらってもよいし、本件土地周辺の私名義土地を自由に使ってもよい旨も言っています。</p> <p>2 本件建物には、附属建物がありますが、取り壊したりしており、どれが、登記簿上のどの附属建物になるのかは、よく分かりません。</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 私は、Aから本件建物を令和4年2月から賃借しています。</p> <p>私が本件建物を借りた当時、本件建物は、ゴミ屋敷のような状態でしたが、Aからは本件建物内にある物を自由に使ったり処分したりしてもよいと言われているので、これまで2トントラック10台分くらい不要な物を処分し、これから本件建物内を修繕するための資材を本件建物内に置いたりしています。</p> <p>本件建物は、まだ、床が抜けていたり、屋根が落ちたりしており、居住できる状態ではありませんが、これから私が修繕等を行い、終の棲家として居住できるよう作業しているところです。</p>
<p>■ 東広島市役所資産 税課職員</p>	<p>1 本件建物について、当方の台帳上、</p> <p>① 農家住宅、木造草葺平家建、床面積128.33㎡</p> <p>② 納屋、木造瓦葺2階建、床面積1階94.08㎡、 2階39.67㎡、</p> <p>③ 土蔵、木造瓦葺2階建、床面積1階16.52㎡、 2階16.53㎡</p> <p>の計3棟の建物が課税されています。この3棟は、①が主たる建物、②が附属建物符号3、③が附属建物符号2ではないかと思われませんが、詳細は分かりません。</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

執行官の意見

■

- 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。
- 2 本件建物について、東広島市役所資産税課職員の陳述及び現地の状況等から、本件建物の主たる建物、附属建物符号2、附属建物符号3が現存し、その他の附属建物については、現存しないものと認定した。
なお、本件建物附属建物符号3については、屋根等の破損があり、2階部分への立ち入りが困難な状態である。

以上

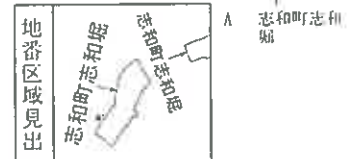
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12日() 15:55-16:35	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年 9月12日() 16:40-16:50	東広島市役所	建物課税関係等調査
7年 9月12日() 17:55-18:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 9月12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 9月26日() 18:45-19:15	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7年12月 3日()	当庁	Bに通知書兼照会書送付 (返送用切手110円 同封)
7年12月 5日() 16:55-17:00	当庁	Aに架電。占有関係等調査
8年 1月 8日() 10:20-10:25	当庁	Bに架電。占有関係等調査、調査日時通知
8年 1月20日() 9:55-12:05	物件所在地	Bと面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評 価人同行)
8年 1月23日() 14:30-14:35	当庁	Aに架電。占有関係等調査
(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



+46183.589 (座標値種別：面上測定)



請求部	所在	東広島市志和町志和郷字二ノ平				地番	3361番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月12日
 広島法務局東広島支局
 登記官

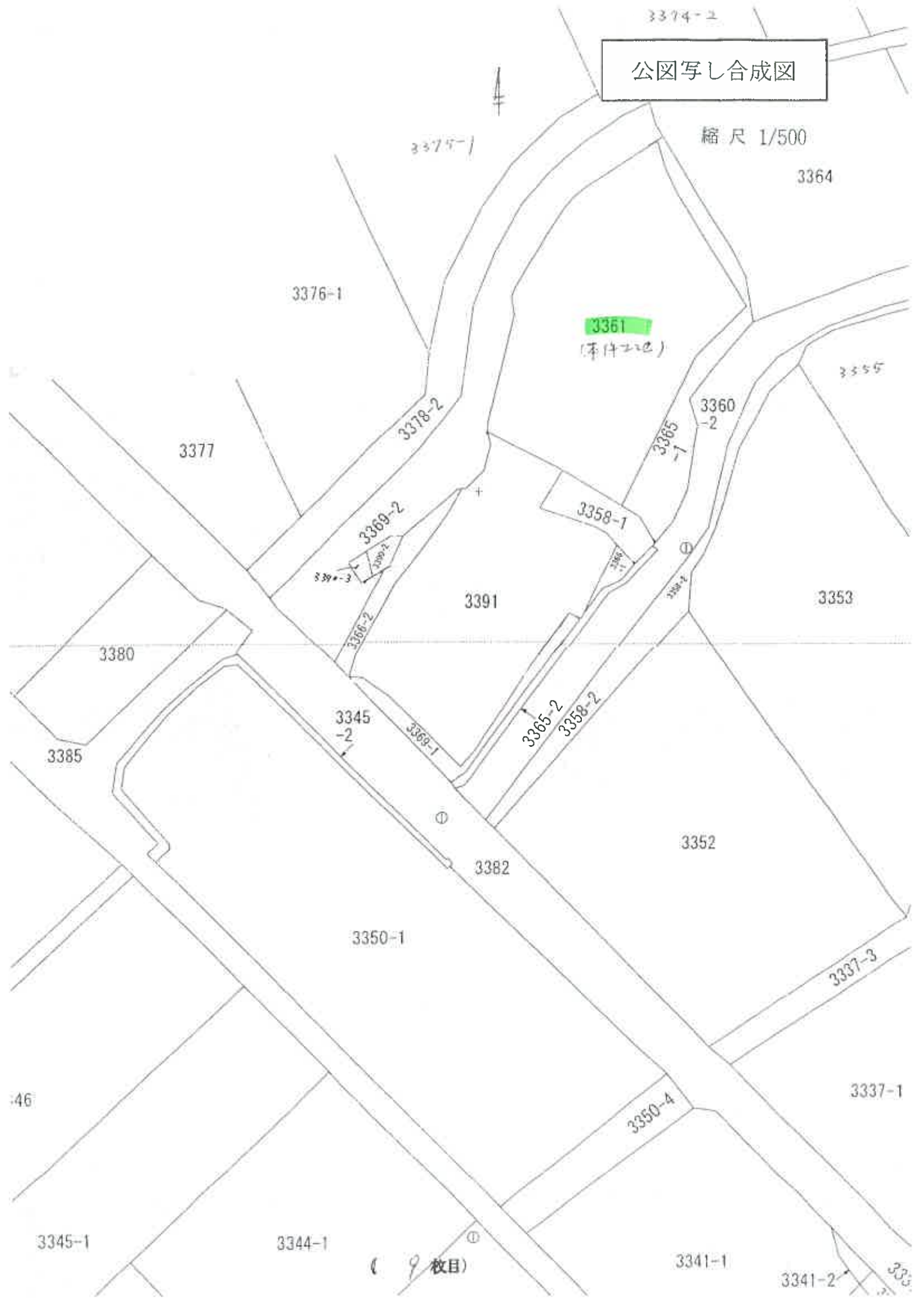
請求番号：21-1
 (1/1)

(5 枚目)

公用

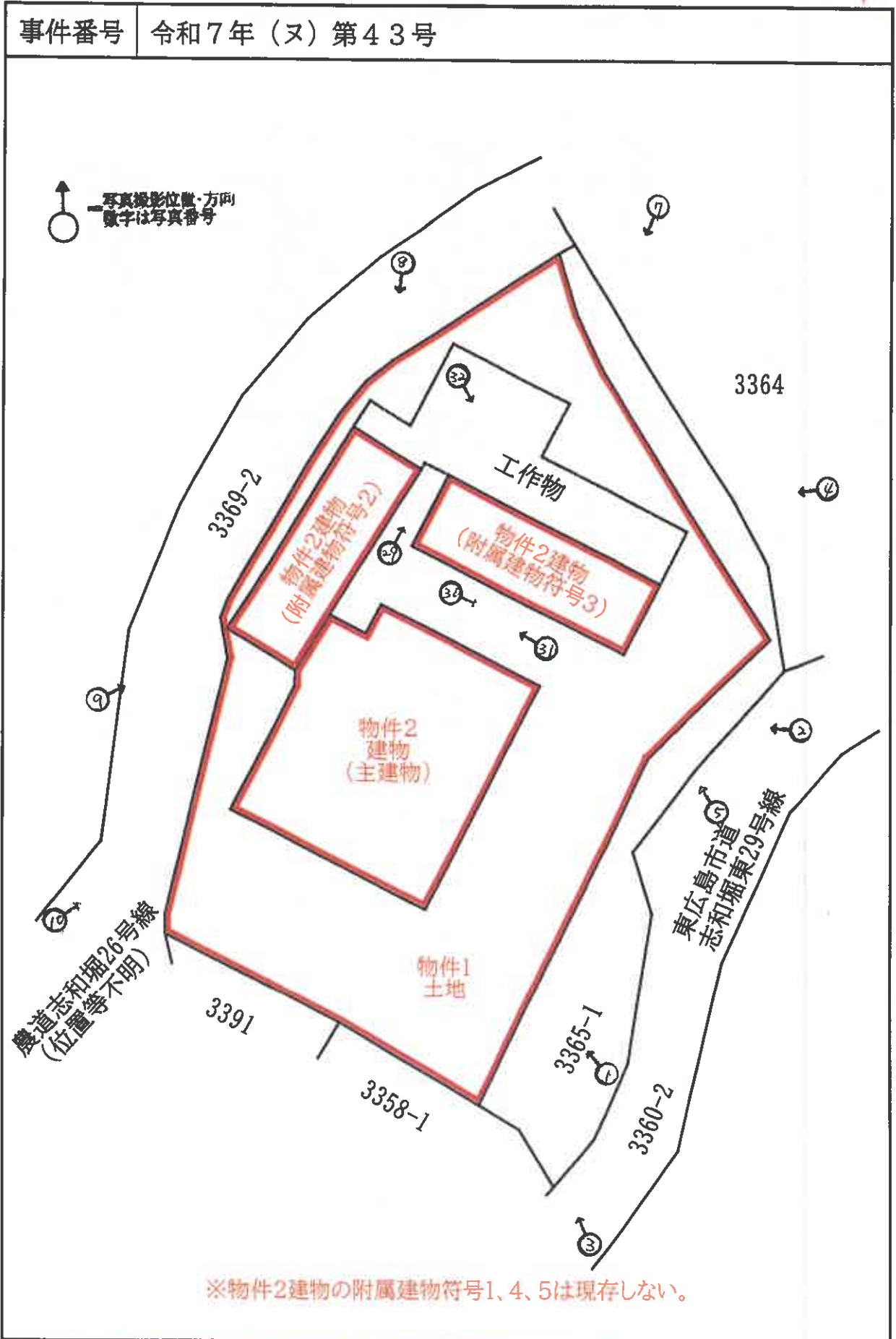
公図写し合成図

縮尺 1/500



3361
(本件土地)

土地建物位置関係図



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におよその位置関係を記載したものである。

S ≒ 1 / 250

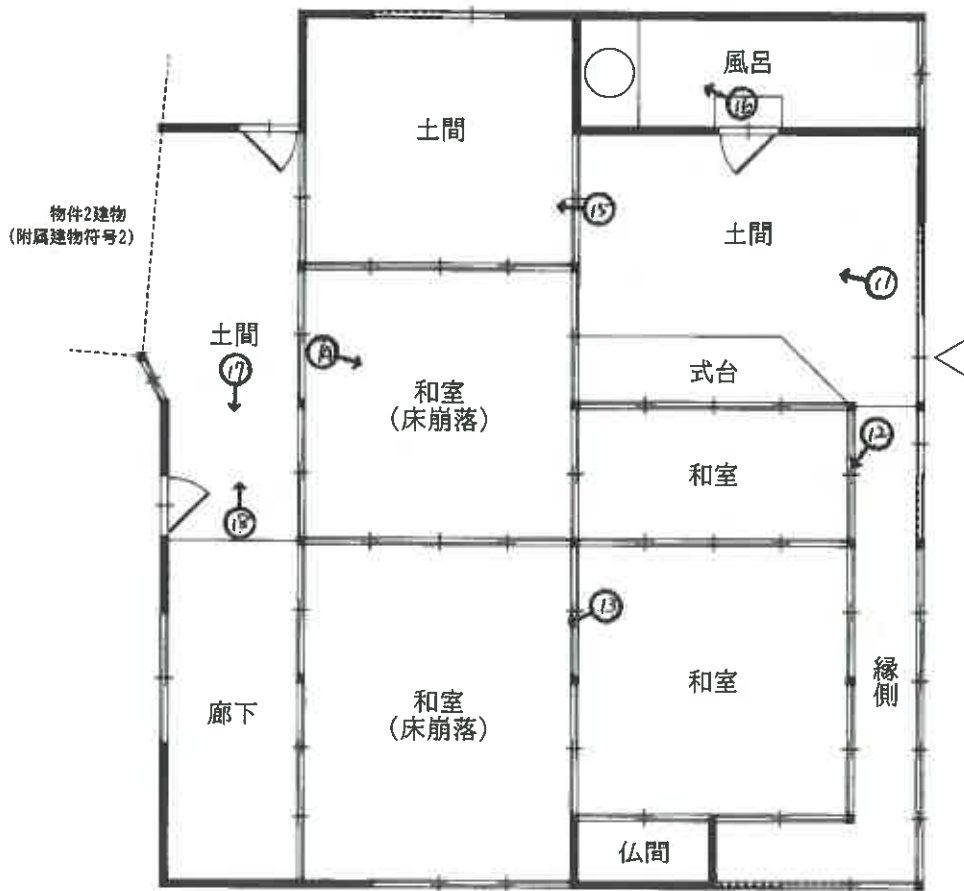
建物間取図



事件番号 令和7年(又)第43号

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

物件2建物(主建物)



S ≒ 1 / 100

建物間取図

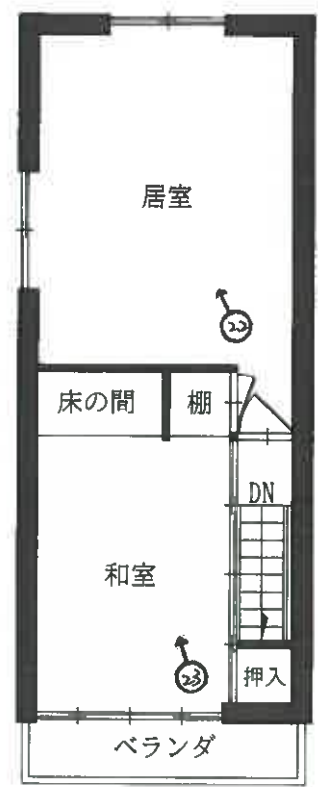
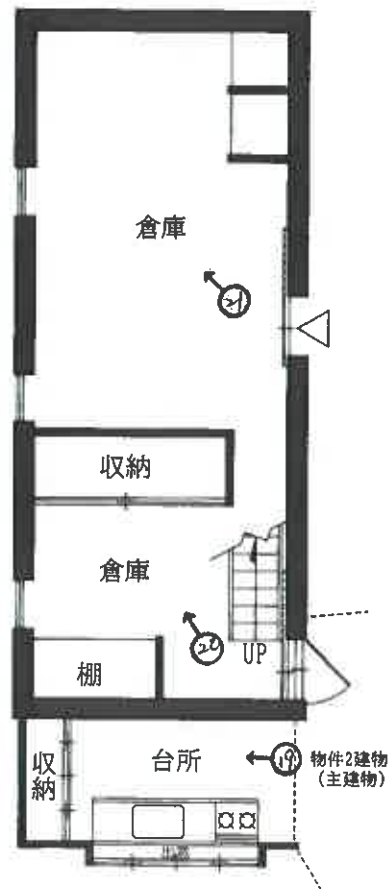


事件番号 令和7年(ヌ)第43号

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

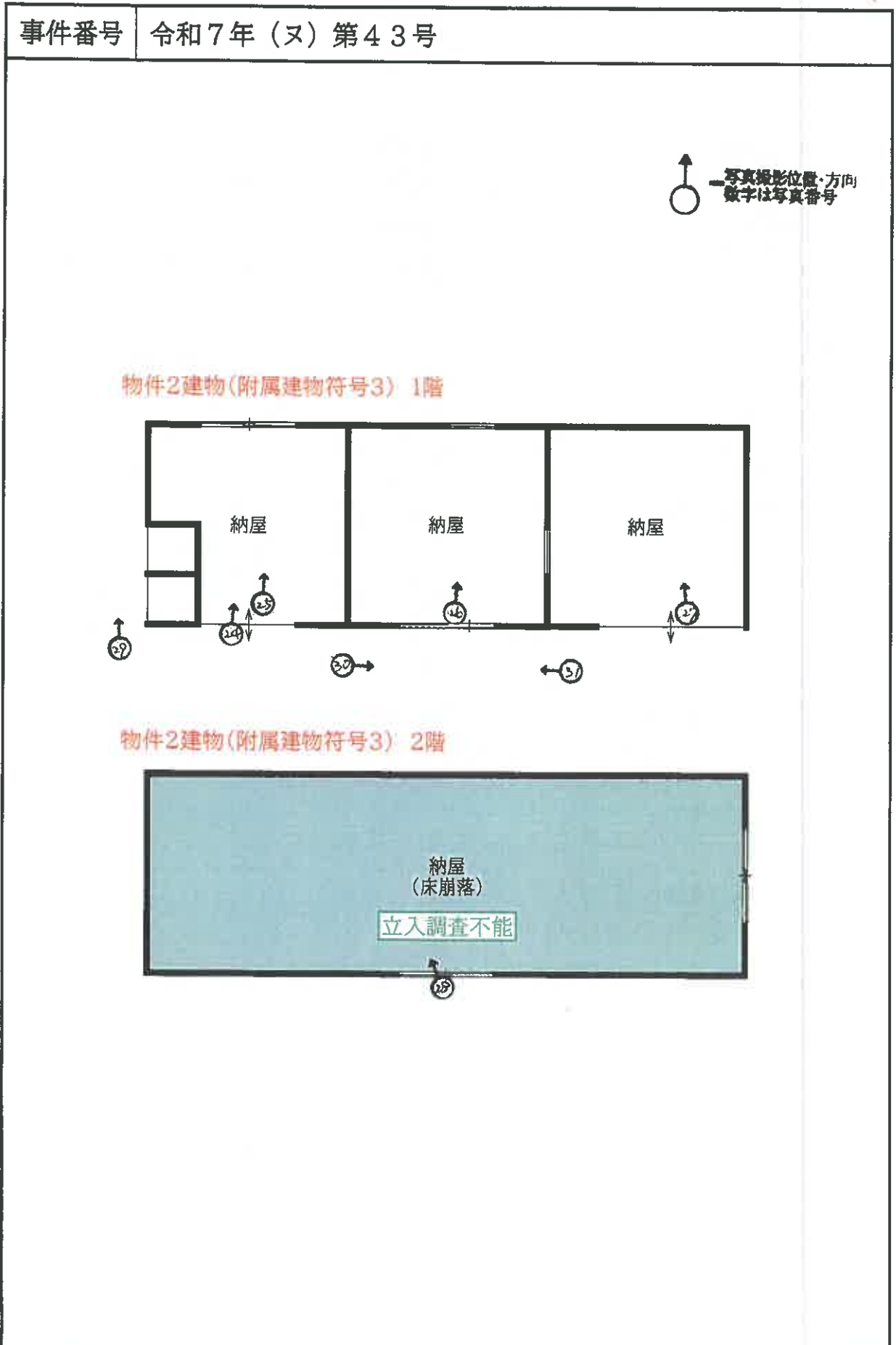
物件2建物(附属建物符号2) 1階

物件2建物(附属建物符号2) 2階



S ≒ 1/100

建物間取図



S ≒ 1 / 100

写真1

本件建物(附属建物符号3)

本件建物(主建物)



本件土地

3365 番 1 の土地

写真2 本件建物(主建物)

本件建物(附属建物符号2)

本件土地



3365 番 1 の土地

東広島市道

写真3

本件建物(主建物)

本件建物(附属建物符号3)

3365 番 1 の土地



東広島市道

写真4

本件建物(附属建物符号3)

本件建物(附属建物符号2)

本件建物(主建物)

3365 番1 の土地

本件土地



写真5

本件建物(附属建物符号2)

本件建物(附属建物符号3)

本件土地

3365 番1 の土地

東広島市道



写真6

本件建物(附属建物符号3)

本件建物(附属建物符号2)

本件建物(主建物)

本件土地

3365 番1 の土地

東広島市道

工作物



写真7

本件建物(附属建物符号3)

本件建物(附属建物符号2)

工作物



写真8

本件建物(附属建物符号2)

工作物



写真9

本件建物(附属建物符号2)

本件建物(主建物)



写真10 本件建物(附属建物符号2) 本件建物(主建物)



写真11(本件建物(主建物) 1階)



写真12(本件建物(主建物) 1階)



(17枚目)

写真13(本件建物(主建物) 1階)



写真14(本件建物(主建物) 1階)



写真15(本件建物(主建物) 1階)



(18枚目)

写真16(本件建物(主建物) 1階)



写真17(本件建物(主建物) 1階)



写真18(本件建物(主建物) 1階)



写真19(本件建物(附属建物符号2) 1階)



写真20(本件建物(附属建物符号2) 1階)



写真21(本件建物(附属建物符号2) 1階)



写真 2 2 (本件建物(附属建物符号 2) 2階)



写真 2 3 (本件建物(附属建物符号 2) 2階)



写真 2 4 (本件建物(附属建物符号 3) 1階)



写真25(本件建物(附属建物符号3) 1階)



写真26(本件建物(附属建物符号3) 1階)



写真27(本件建物(附属建物符号3) 1階)



写真28(本件建物(附属建物符号3) 2階)



写真29 本件建物(附属建物符号2)

本件建物(附属建物符号3)



写真30 本件建物(附属建物符号3)

本件建物(主建物)



(>3 枚目)

写真3 1 本件建物(附属建物符号2) 本件建物(附属建物符号3)

本件建物(主建物)



写真3 2(本件建物(附属建物符号3)の北東側にある工作物内)



令和7年(ヌ)第43号
令和8年1月20日現地調査
令和8年3月16日評価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 889,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 531,000円
物件2(建物)	金 358,000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 地積	東広島市志和町志和堀字二ノ平 3361番 宅地 665.40㎡	同左
2	所家屋番号 種屋番号 構種 床面積	東広島市志和町志和堀3361番地 171番 居宅 木造草葺平家建 122.31㎡	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約124㎡
	(附属建物の表示)		現存しない
	符種構床 号類造積 1 居宅 木造瓦葺平家建 13.22㎡		
	符種構床 号類造積 2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 39.66㎡ 2階 39.66㎡ 延べ 79.32㎡		居宅・倉庫 1階 約43㎡ 2階 約36㎡ 延べ 約79㎡
	符種構床 号類造積 3 物置 木造瓦葺2階建 1階 82.64㎡ 2階 59.50㎡ 延べ 142.14㎡		1階 約43㎡ 2階 約43㎡ 延べ 約86㎡
	符種構床 号類造積 4 物置 木造瓦葺平家建 19.83㎡		現存しない
	符種構床 号類造積 5 水車小屋 木造瓦葺平家建 9.91㎡		現存しない
番号	特記事項		
	・ 物件2建物には、現時点において第三者の賃借権が存在する(「現況調査報告書」参照)。		

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山陽本線「八本松」駅の北方・直線距離約7.1km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、農地が広がる中に農家住宅等が散在する農家集落地域		
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 400% なし	宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例
画地条件	規模 物件1	665.40 m ²	東西最大 約 29 m 南北最大 約 41 m 形状 ほぼ台形 接面状況 無道路地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	無道路地 ※ 物件1土地と南東側市道(志和堀東29号線・幅員約3m・建築基準法42条2項道路)との間には3365番1土地(以下「介在土地」という。)が介在する。東広島市役所建築指導課に確認したところ、物件1土地は直接市道に接していないため、単独では接道要件を満たすとは判断できないとの回答であった。そのため、介在土地の一部を取り込む等により接道要件を充足しない限り、物件1土地において建築行為は原則としてできないとのことである。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ※ 東広島市建設管理課によれば、物件1土地の南西側には台帳上「農道志和堀26号線」の記録が存在するとのことである。ただし、当該台帳は作成年代が古く、現在の位置、幅員および現存の有無等についての詳細は不明であるとの回答であった。 なお、東広島市建築指導課によれば、当該農道は建築基準法上の道路には該当しないとのことである。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は農家住宅、農地等。 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"> ・ 市街化調整区域について(東広島市開発指導課回答) 物件1土地について、開発許可を受けた記録は存在しないとのことであった。よって、買受人等の第三者が対象地を開発する場合又は対象地上に建築物を建築する場合は、原則として都市計画法第29条の開発許可又は第43条の建築許可が必要となるとのこと。 なお、市街化調整区域に関する開発許可及び建築許可の要否及び可否は、属人的な要件も含めて個別具体的に判断されるため、開発指導課に事前に相談する等、買受希望者自身による慎重な確認を要する。 <p>また、いわゆる「線引前宅地」として許可不要の扱いが可能か否かについて確認した。その結果、「線引前宅地」と認められる可能性はあるものの、そのためには市街化調整区域に編入された当時(平成元年3月9日)の敷地の範囲や面積を具体的に証明する必要があるとのことであった。古い建物の場合はその記録が残っていないことがほとんどであるため、実務上は断念せざるを得ないケースが多いとのことである。</p> ・ 自然災害について 広島県ため池マップによると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。
-------------	---

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): 不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 約 0 年
仕 様	構造: 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋根: 第3 目的物件欄記載のとおり。 外壁: 漆喰、板、土壁等 内壁: 漆喰、繊維壁、板、土壁等 天井: 竿縁天井、板、あらわし等 床: 畳、土間、板等 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: 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	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"> ・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 東広島市資産税課において調査したところ、建築年月日は明治33年と記録されていることが確認された。これを前提とすれば、築後約126年を経過した建物であると推定される。実際に老朽化は著しく、腐食によって天井や床が崩落している部屋が数か所確認されたほか、引き戸等の建具が破損したまま放置されている箇所も複数見受けられた。建物の状態は極めて悪く、居宅として利用するためには多額の費用を要する大規模な修繕が必要となることから、継続利用は現実的ではないと判断される。 ・ 東広島市建築指導課及び開発指導課にて調査したが、建築確認や建築許可に関する記録は発見されなかった。 ・ 附属建物符号1、4、5は現存しない。

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): 不詳 経過年数: 不詳 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: 土壁、亜鉛メッキ鋼板等 内壁: 土壁、化粧板等 天井: あらわし、竿縁天井、化粧板等 床: 板張り・畳等 設備: 電気等 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: 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	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"> ・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 東広島市資産税課において調査したところ、建築年月日は大正4年と記録されていることが確認された。これを前提とすれば、築後約111年を経過した建物であると推定される。主である建物と同様に老朽化が著しく、天井には雨漏りの跡と思われる染みが見られた。 ・ 東広島市建築指導課及び開発指導課にて調査したが、建築確認や建築許可に関する記録は発見されなかった。

区 分	附属建物符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 約 0 年
仕 様	構造: 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋根: 第3 目的物件欄記載のとおり。 外壁: 漆喰、土壁、亜鉛メッキ鋼板等 内壁: 土壁、漆喰等 天井: 板、あらわし等 床: 土間、コンクリート仕上等 設備: 電気等 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: 物置 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	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"> ・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 東広島市資産税課において調査したところ、建築年月日は明治23年と記録されていることが確認された。これを前提とすれば、築後約136年を経過した建物であると推定される。建物損壊の程度が著しく、腐食により天井や床の崩落が確認されている。2階部分には全く立ち入ることができない状態であり、継続利用はほぼ困難と判断される。 ・ 東広島市建築指導課及び開発指導課にて調査したが、建築確認や建築許可に関する記録は発見されなかった。

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	7,270	0.55	665.40	0.50	1	1,330,000

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3m舗装市道に略等高接面する地積約700㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価調査価格(東広島(県)－15)

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
14,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{198}$	7,270

◇ 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	0.55
相乗積	0.55

※市街化調整区域に関する法規制を含め、個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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、建物取壊費用等を考慮した。

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、これに現在の状態を考慮して求めた現価率を乗じることにより、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2・主である建物	165,000	約124	0.005	1	102,000
2・附属建物符号2	180,000	約79	0.005	1	71,000
2・附属建物符号3	150,000	約86	0.005	1	65,000
合計					238,000

ウ 現価率:

(物件2・主である建物)

現状の老朽化の程度を勘案して、現価率を0.5%と査定した。

(物件2・附属建物符号2)

現状の老朽化の程度を勘案して、現価率を0.5%と査定した。

(物件2・附属建物符号3)

現状の老朽化の程度を勘案して、現価率を0.5%と査定した。

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	1,330,000	0.40	法定地上権	532,000

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 40 %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	1,330,000	- 532,000		0.95	0.70	531,000
2	238,000	+ 532,000	0.70	0.95	0.70	358,000
一括価格(合計)						889,000

ウ 占有減価修正：借家人が存在することによる減価を考慮した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、借家人の存在により、なお、全体的に市場性が劣ると判断されるので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(東広島(県)－15)

所 在 : 東広島市志和町冠字延末1384番1外
価 格 : 14,400円/㎡
位 置 : JR山陽本線「八本松」駅 西方 道路距離約6.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 879㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側5m市道
用途指定等 : 市街化調整区域(建蔽率70%、容積率400%)
地域の概要 : 小規模な工場や農家住宅がみられる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 2,170,534 円(1㎡当たり 3,262 円、課税地積 665.40㎡)

物件2 241,810 円(1㎡当たり 819 円、課税床面積 295.13㎡)

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

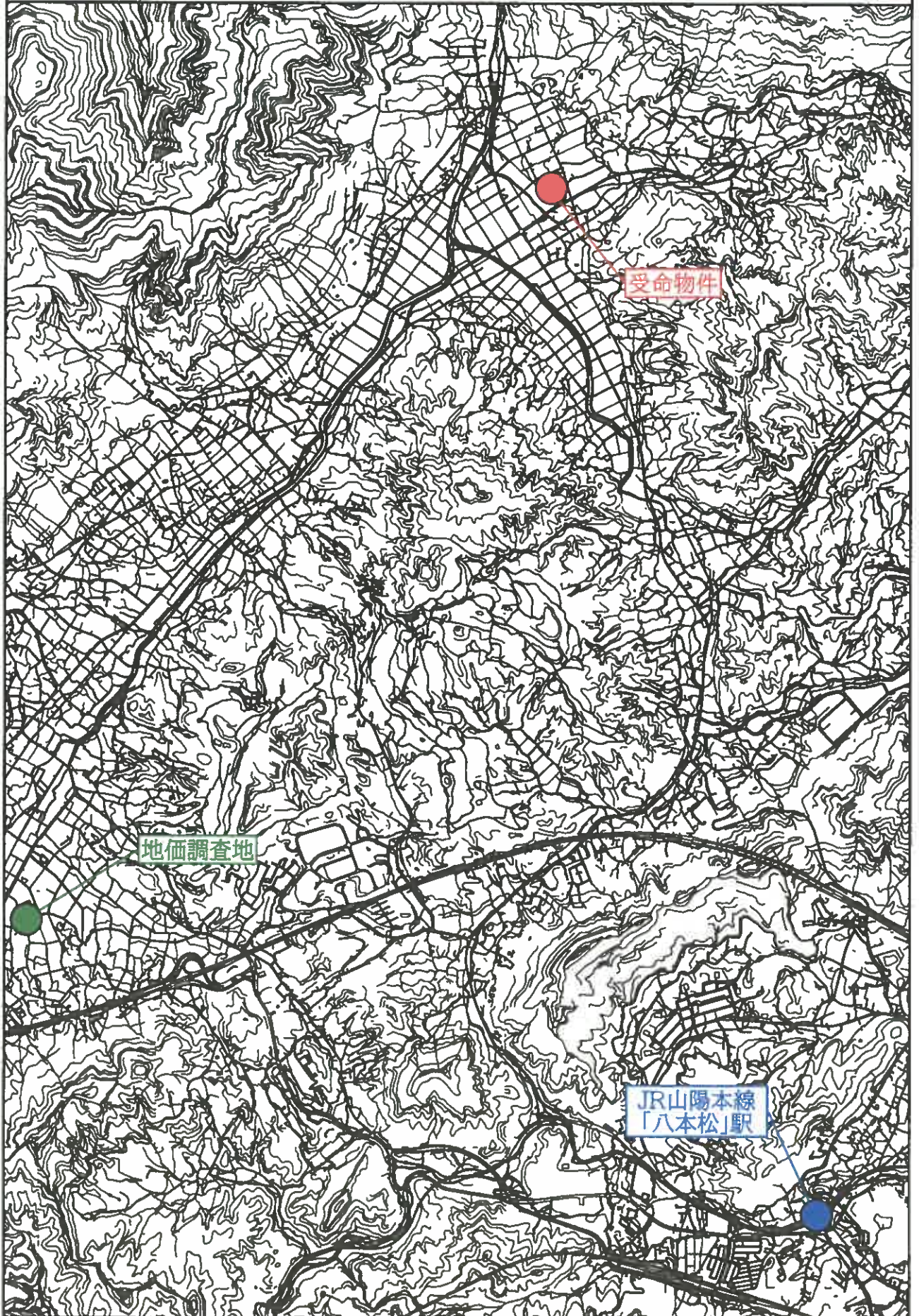
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/35000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



事件番号 令和7年(又)第43号

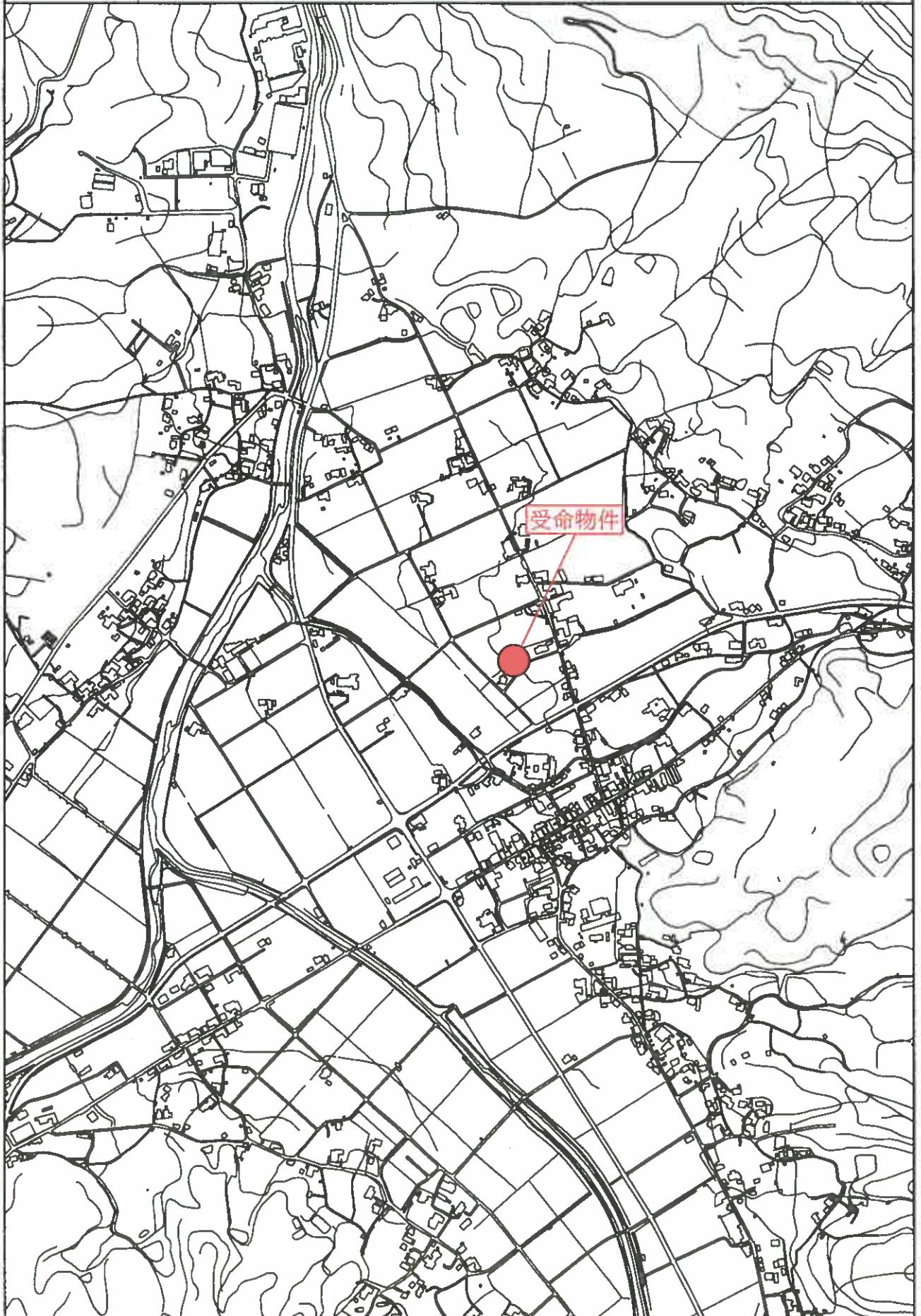


S=1/35000

位置図



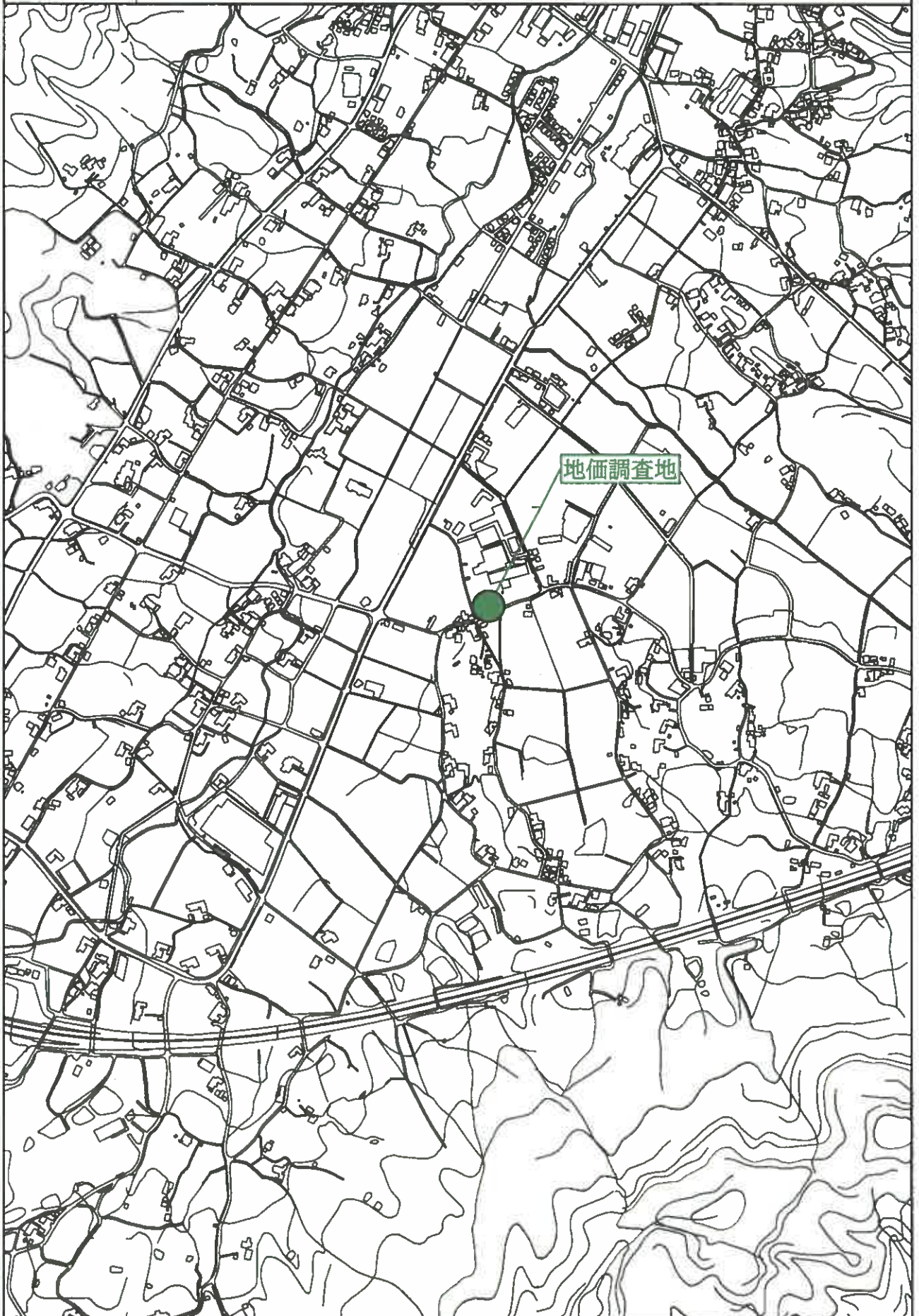
事件番号 令和7年(又)第43号



位置図



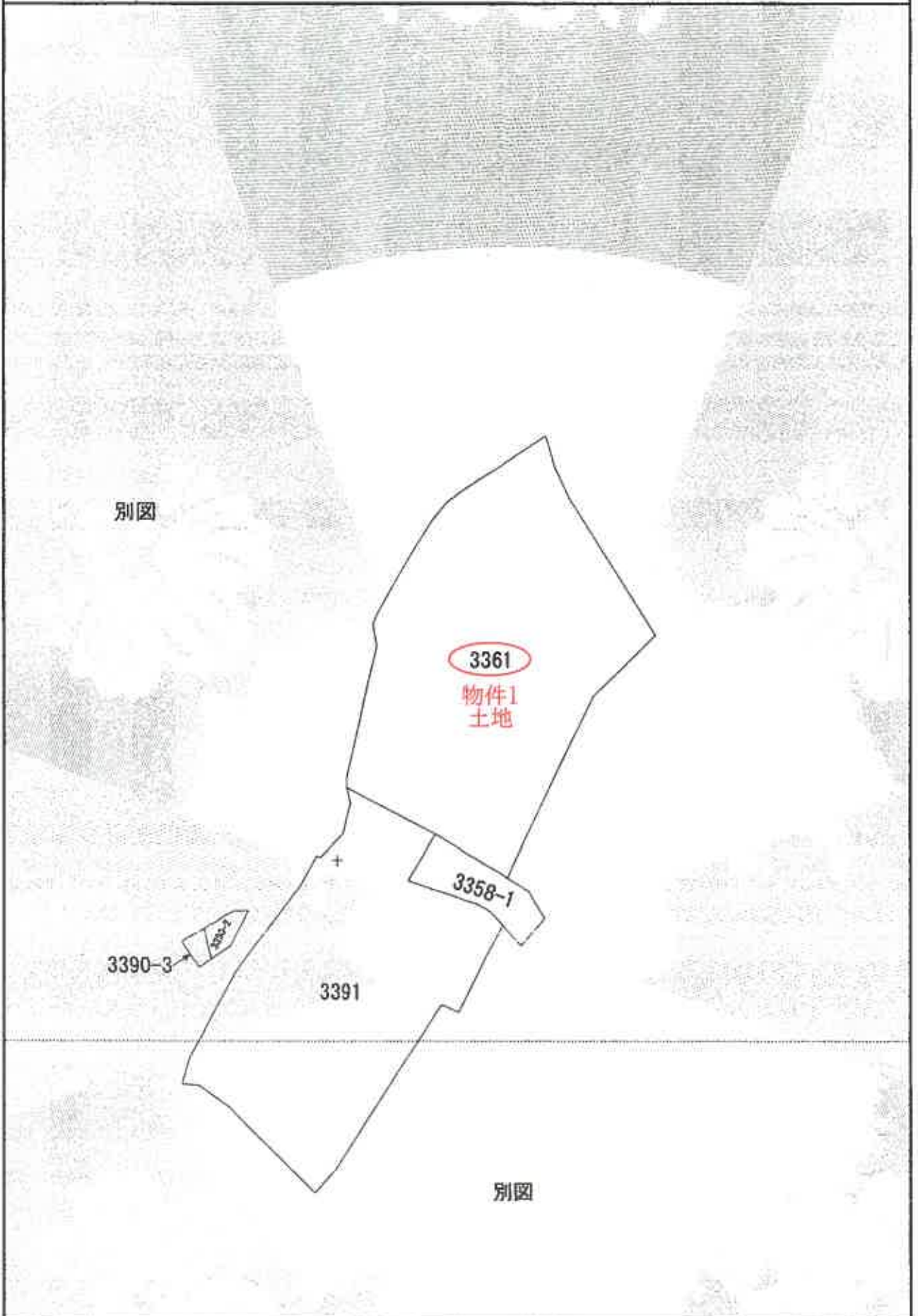
事件番号 令和7年(又)第43号



公図写



事件番号 令和7年(ヌ)第43号

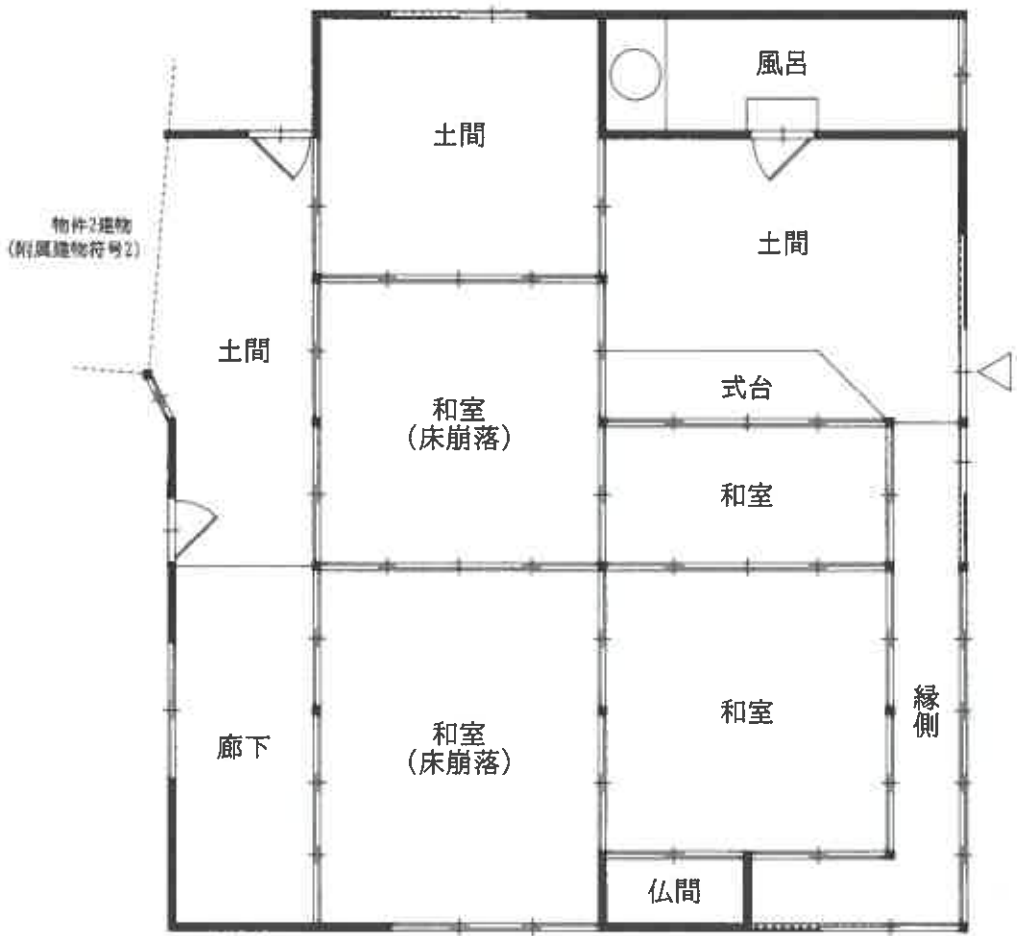


建物間取図



事件番号 令和7年(又)第43号

物件2建物(主建物)

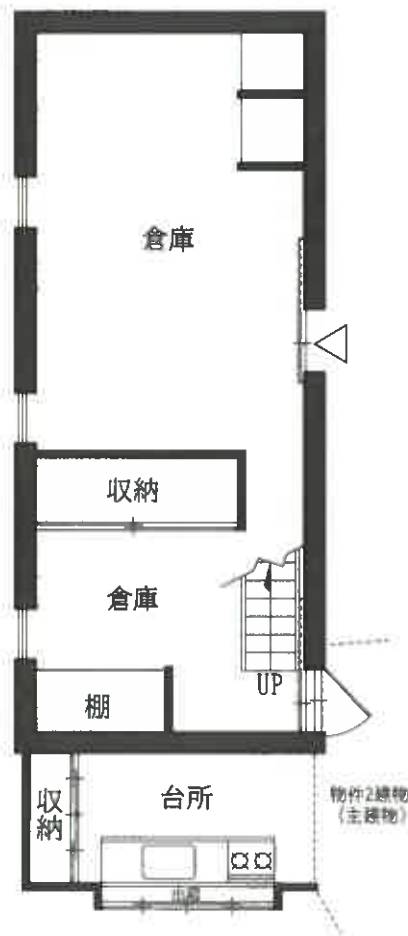


建物間取図

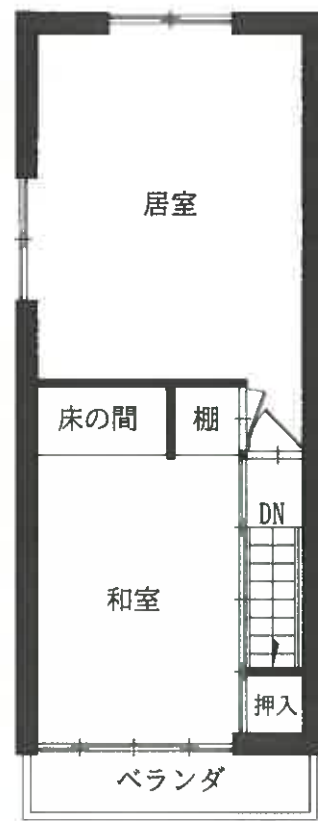


事件番号 令和7年(又)第43号

物件2建物(附属建物符号2) 1階



物件2建物(附属建物符号2) 2階

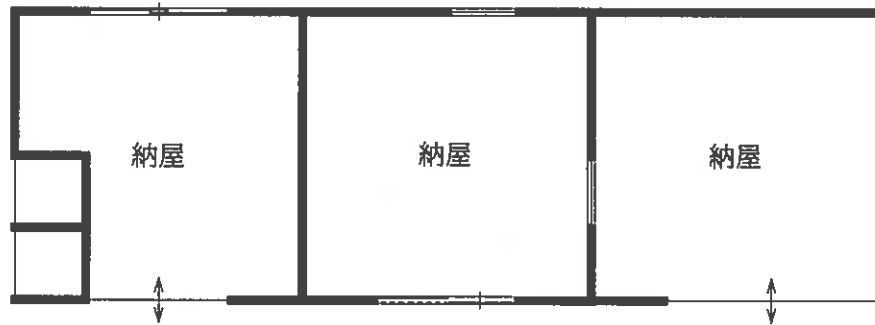


建物間取図



事件番号 令和7年(又)第43号

物件2建物(附属建物符号3) 1階



物件2建物(附属建物符号3) 2階

