

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□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 8 月 3 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 8 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 8 年 8 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                                                      |
| 開札期日                             | 日 時 令和 8 年 8 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                       | 日 時 令和 8 年 9 月 1 7 日 午後 3 時 0 0 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                                 |
| 特別売却<br>実施期間                     | 令和 8 年 9 月 1 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 8 年 9 月 1 日 午後 4 時 0 0 分まで                                                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>則 3 3 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 8 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～8  | 3,804,000<br>3,043,200 | 一括       | 770,000    | 65,045   | 0        |
| 1    | 448,000                |          |            |          |          |
| 2    | 13,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 167,000                |          |            |          |          |
| 4    | 1,003,000              |          |            |          |          |
| 5    | 70,000                 |          |            |          |          |
| 6    | 117,000                |          |            |          |          |
| 7    | 584,000                |          |            |          |          |
| 8    | 1,402,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 7 番 2            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 9 8 . 0 0 平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 7 番 3            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 . 8 5 平方メートル     |
| 3 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 7 番 4            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 3 6 . 5 8 平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 8 番 1            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 1 9 . 6 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 7 1 番 5            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 5 . 3 5 平方メートル   |



## 物 件 目 録

6 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無  
地 番 7 1 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 5 . 5 9 平方メートル

7 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無 6 7 番地 2、6 7 番地 3、6 7 番地 4

家屋 番号 6 7 番 2  
種 類 事務所・作業所  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 8 . 2 1 平方メートル  
2 階 5 8 . 2 1 平方メートル

8 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無 6 8 番地 1

家屋 番号 6 8 番 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 5 . 2 0 平方メートル  
2 階 8 1 . 1 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 9 . 0 0 平方メートル  
2 階 8 1 . 1 4 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者会社が占有している。

【物件番号8】

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

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 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 7 番 2            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 9 8 . 0 0 平方メートル   |
| 2 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 7 番 3            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 . 8 5 平方メートル     |
| 3 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 7 番 4            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 3 6 . 5 8 平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 6 8 番 1            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 2 1 9 . 6 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無    |
|   | 地 | 番 | 7 1 番 5            |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 5 . 3 5 平方メートル   |



## 物 件 目 録

- 6 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無  
地 番 7 1 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 5 . 5 9 平方メートル
- 7 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無 6 7 番地 2、6 7 番  
地 3、6 7 番地 4  
家屋 番号 6 7 番 2  
種 類 事務所・作業所  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 8 . 2 1 平方メートル  
2 階 5 8 . 2 1 平方メートル
- 8 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無 6 8 番地 1  
家屋 番号 6 8 番 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 5 . 2 0 平方メートル  
2 階 8 1 . 1 4 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 約 9 9 . 0 0 平方メートル  
2 階 8 1 . 1 4 平方メートル



令和 8 年(㍻)第 5 号  
令和 8 年 2 月 2 4 日受理  
令和 8 年 4 月 2 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- |   |     |                  |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無  |
|   | 地 番 | 6 7 番 2          |
|   | 地 目 | 宅地               |
|   | 地 積 | 9 8 . 0 0 平方メートル |

所有者 A

- |   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| 2 | 所 在 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無 |
|   | 地 番 | 6 7 番 3         |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 2. 8 5平方メートル    |

所有者 A

- 3 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無  
地 番 6 7 番 4  
地 目 宅地  
地 積 3 6 . 5 8 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無  
地 番 6 8 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 1 9 . 6 4 平方メートル

所有者 A



## 物 件 目 録

5 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無  
地 番 7 1 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 5 . 3 5 平方メートル

所有者 A

6 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無  
地 番 7 1 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 5 . 5 9 平方メートル

所有者 A

7 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無 6 7 番地 2、6 7 番地 3、6 7 番地 4

家屋 番号 6 7 番 2

種 類 事務所・作業所

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 2 1 平方メートル  
2 階 5 8 . 2 1 平方メートル

所有者 有限会社ぐりーんはーと

8 所 在 安芸高田市八千代町佐々井字水無 6 8 番地 1

家屋 番号 6 8 番 1



## 物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 85.20平方メートル |
|       | 2階 | 81.14平方メートル |

所有者 A



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 広島県安芸高田市八千代町佐々井68番地の1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地             | 物件1～3、5、6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3、5、6） <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input checked="" 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<br><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         | 物件1及び3土地は西側が安芸高田市道（小又線）に、物件1及び6土地は東側が安芸高田市所有の不認定道路（71番7土地）にそれぞれ接面している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 建物             | 物件7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 事務所・作業所（空き家） として使用している。<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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           | 広島県安芸高田市八千代町佐々井68番地の1                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件 1、4                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、4） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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         | 物件1及び4土地は西側が安芸高田市道（小又線）に、物件4土地は東側が安芸高田市所有の不認定道路（71番7土地）に、北側が安芸高田市道（寒田大横線）にそれぞれ接面している。                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約99.00平方メートル<br>2階 81.14平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を 住居（空き家） として使用している。<br><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<br><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         {         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1～3、5、6関係)                                         |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|-----------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                            |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                             |     | ■債務者有限会社ぐりーんはーと <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |  |
| 占有状況                                                            |     | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■所有者A (占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> )の陳述/□提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                            |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                          |     | 平成5年11月3日 (物件7建物新築年月日)                                                                                                                                                                                 |  |
| 最初の契約等                                                          | 契約日 | 平成5年11月3日                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                 | 期間  | 平成5年11月3日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                |  |
| 契約等当事者                                                          | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                                 | 借主  | ■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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                          |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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                                                          |     | ■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<br>(当事者等との関係) | 陳述要旨等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ A (所有者)         | <p>1 物件7建物は昨年2月から、物件8建物は昨年8月から無人の状態です。</p> <p>2 物件7建物には特段の不具合はありません。物件8建物は以前、雨漏りしたことがありますが、既に修繕済みです。</p> <p>3 物件8建物内で小型犬2匹を飼育していたことがあります。</p> <p>4 物件1～3、5、6各土地は、物件7建物の敷地として、同建物所有者である有限会社ぐりーんは一が使用していますが、同社から各土地所有者である私に対して賃料等が支払われたことはありません。</p> <p>5 物件4土地の西側角が隅切りされており、接面する安芸高田市道の一部となっていますが、当該部分の使用料等を市から受け取ったことはありません。</p> |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 本件土地建物の状況は、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形の占有が認められた。</p> <p>2 物件1～3、5、6各土地の債務者会社による占有権原は、同社の代表者が各土地所有者 A であること、両者の間に賃料等のやり取りが認められないことから、使用借権に基づくものとした。</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8年3月11日 (水)<br>9:10-9:40   | 広島法務局三次支局   | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等<br>交付申請 |
| 令和8年3月11日 (水)<br>10:15-10:30 | 安芸高田市役所     | 建物課税等調査、接道調査<br>(返送用郵券110円交付)  |
| 令和8年3月11日 (水)<br>11:15-11:30 | 物件所在地       | 占有関係調査、形状調査、写真撮影               |
| 令和8年3月13日 (金)<br>9:50-10:00  | 当庁          | 所有者Aに架電<br>占有関係等聴取             |
| 令和8年3月18日 (水)<br>12:40-13:35 | 物件所在地       | 占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)        |
|                              |             |                                |
|                              |             |                                |
|                              |             |                                |

(特記事項)

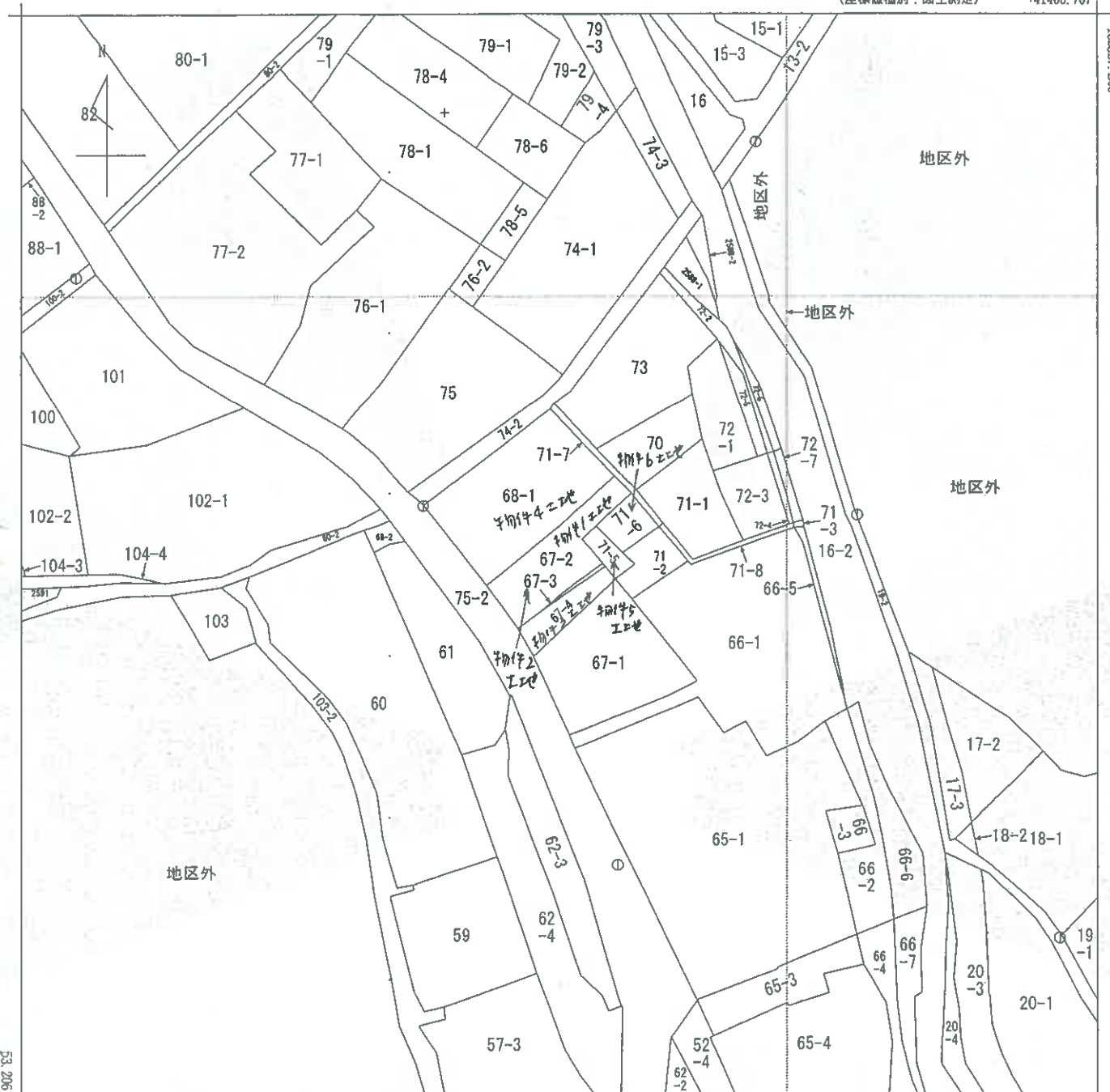
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

☒ 令和8年3月18日  
目的物件は不在かつ無施錠だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+41281.707

(座標値種別：図上測定)

(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    | 安芸高田市八千代町佐々井字水無 |  |           |       | 地番 | 67番2     |      |    |     |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分            |  | 座標系番号又は記号 | Ⅲ     | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和38年 |                 |  | 備付年月日(原図) | 昭和38年 |    |          | 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8年3月11日

広島法務局三次支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(9枚目)

登記年月日：平成5年11月11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8年3月11日

広島法務局三次支局

登記官

(10枚目)

3942002

各階平面図 H.5.11.11

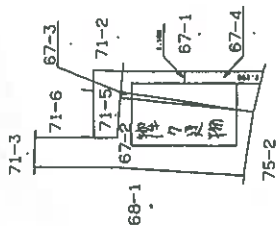
建物図面  
各階平面図

家屋番号 67番2.

家屋所在地 広島県広島市八千代町

建物の所在 高田郡八千代町大字佐々井字水無67番地2、67番地3、67番地4

1~2階 (各階同型)



求積表

|                           |
|---------------------------|
| 9.850 x 5.910 = 58.213500 |
| 合計 58.213500              |
| 床面積 58.21 m <sup>2</sup>  |

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会印)

縮小(A3→A4)

登記年月日：昭和61年7月8日

3942003

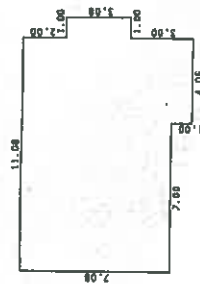
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 68番1

建物の所在 安芸市田原町大字佐々井字水無68番地1

1 階



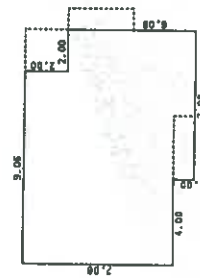
求積表

|         |        |         |
|---------|--------|---------|
| 11.06 X | 2.00 = | 22.1200 |
| 12.06 X | 3.06 = | 36.9036 |
| 11.06 X | 2.00 = | 22.1200 |
| 4.06 X  | 1.00 = | 4.0600  |

合計 85.2036

床面積 85.20 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

|         |        |         |
|---------|--------|---------|
| 9.06 X  | 2.00 = | 18.1200 |
| 11.06 X | 5.06 = | 55.9636 |
| 7.06 X  | 1.00 = | 7.0600  |

合計 81.1436

床面積 81.14 m<sup>2</sup>



作製者 土地家  
調査

縮尺 1/250

申請人

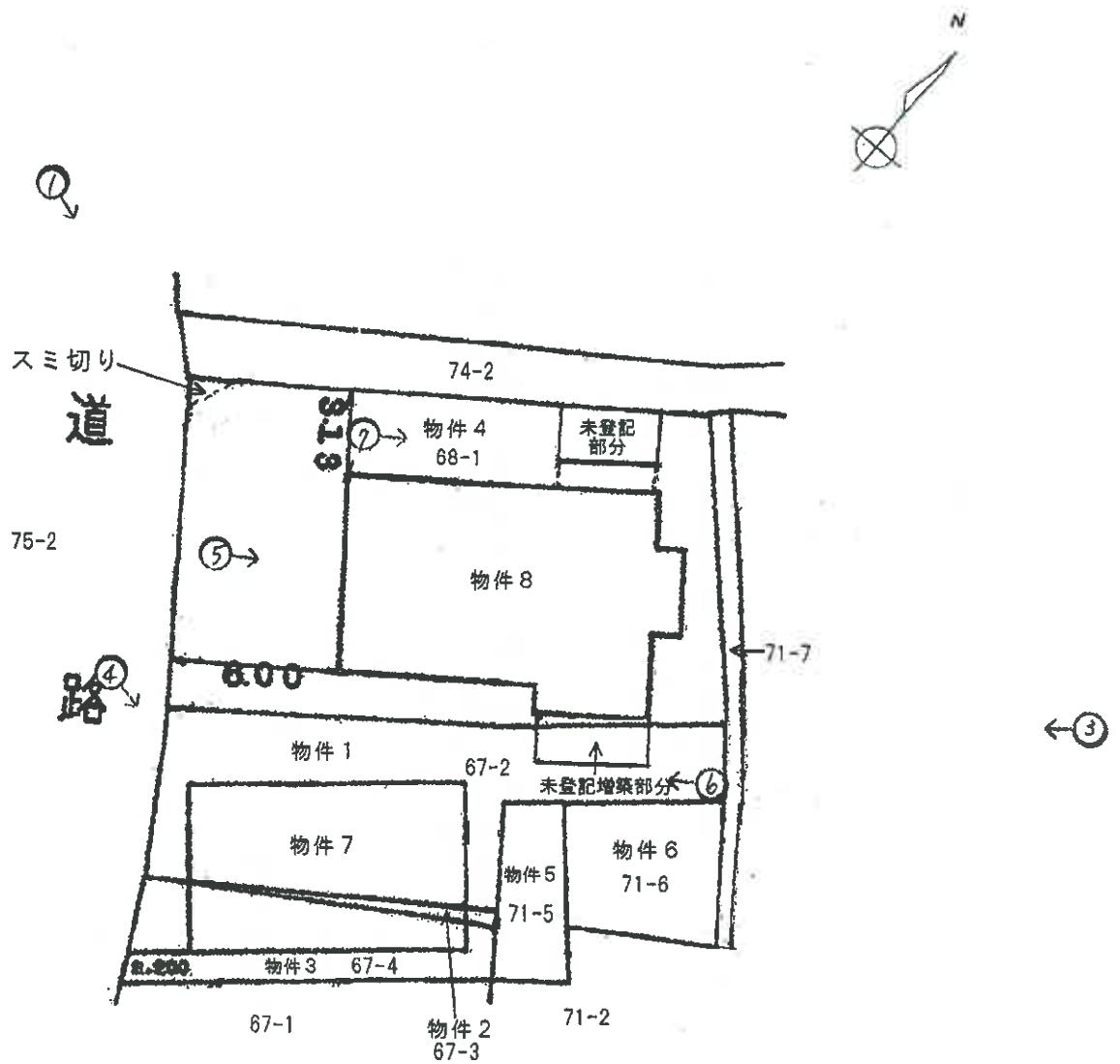
縮尺 1/500

(広島県工務部建築工芸用紙)

縮小(A3→A4)

登記官

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8年3月11日 広島法務局三次支局



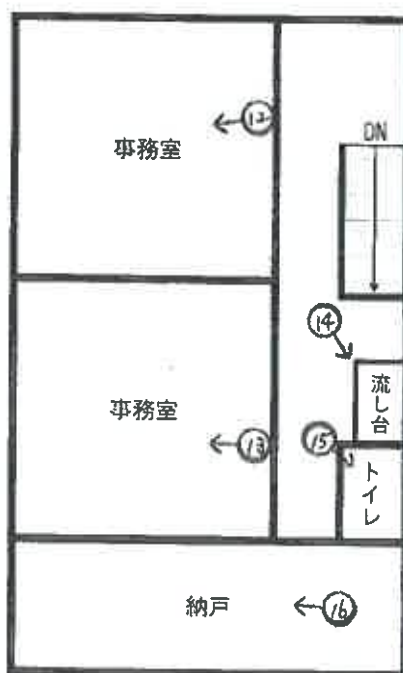
(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、  
現地を実測したものではない。

# 土地建物位置関係図

凡例 ○→ 写真撮影方向



1 階



2 階

# 建物間取図

【物件 7】

凡例 ○→ 写真撮影方向

(13枚目)



写真1



写真2

物件7建物



安芸高田市道（小又線）

写真3 物件7建物

物件8建物

不認定道路  
（71番7土地）



写真4 物件7建物



写真5 物件8建物



写真6

未登記増築部分（サンルーム）



写真7

未登記部分（物置）



写真8 物件7建物



写真9 物件7建物



写真10 物件7建物



写真11 物件7建物



写真12 物件7建物



写真1 3 物件7建物



写真1 4 物件7建物



写真1 5 物件7建物



写真16 物件7建物



写真17 物件8建物



写真18 物件8建物



写真19 物件8建物未登記増築部分（サンルーム）



写真20 物件8建物



写真21 物件8建物



写真22 物件8建物



写真23 物件8建物



写真24 物件8建物



写真25 物件8建物



写真26 物件8建物



写真27 物件8建物



写真28 物件8建物



写真29 物件8建物



写真30 物件8建物



写真3 1 物件8建物



写真3 2 物件8建物（屋根裏収納内部の様子）



写真3 3 未登記部分（物置）の内部の様子



令和 8 年(ケ) 第 5 号  
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 8 日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 二 印

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 3,804,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金 448,000円   |
| 物件2(土地)      | 金 13,000円    |
| 物件3(土地)      | 金 167,000円   |
| 物件4(土地)      | 金 1,003,000円 |
| 物件5(土地)      | 金 70,000円    |
| 物件6(土地)      | 金 117,000円   |
| 物件7(建物)      | 金 584,000円   |
| 物件8(建物)      | 金 1,402,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～8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1～6の内訳価格は物件7・8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7・8の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、建物については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き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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>67番2<br>宅地<br>98.00m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>67番3<br>宅地<br>2.85m <sup>2</sup>   | 同左  |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>67番4<br>宅地<br>36.58m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>68番1<br>宅地<br>219.64m <sup>2</sup> | 同左  |
| 5  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>71番5<br>宅地<br>15.35m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 6  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>71番6<br>宅地<br>25.59m <sup>2</sup>  | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                  |                                                       |     |
|    | 特になし。                    |                                                       |     |

### 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                                          |
|----|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 7  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>67番地2、67番地3、67番地4<br><br>67番2<br>事務所・作業所<br>木造スレート葺2階建<br>1階 58.21㎡<br>2階 58.21㎡<br>延べ 116.42㎡ | 同左                                          |
| 8  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 安芸高田市八千代町佐々井字水無<br>68番地1<br><br>68番1<br>居宅<br>軽量鉄骨造スレート葺2階建<br>1階 85.20㎡<br>2階 81.14㎡<br>延べ 166.34㎡               | 1階 約 99.00㎡<br>2階 81.14㎡<br>延べ 180.14㎡ (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1～6）

|                                                                 |                                                                               |                                                                                                                                                                                                 |                                     |                                                                                         |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 安芸高田市役所の南西方・直線距離約 9.1km<br>(別添「位置図」参照)                                        |                                                                                                                                                                                                 |                                     |                                                                                         |  |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は戸建住宅のほか農地も見られる住宅地域。                                                        |                                                                                                                                                                                                 |                                     |                                                                                         |  |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制            | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>—<br>宅地造成等工事規制区域                                                                                                                                                      |                                     |                                                                                         |  |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規模                                                                            | 物件1 98.00 m <sup>2</sup><br>物件2 2.85 m <sup>2</sup><br>物件3 36.58 m <sup>2</sup><br>物件4 219.64 m <sup>2</sup><br>物件5 15.35 m <sup>2</sup><br>物件6 25.59 m <sup>2</sup><br>計 398.01 m <sup>2</sup> | 間口<br>奥行<br>形状<br>接面状況<br>その他       | 約 21 m<br>約 19 m<br>不整形<br>角地<br>地勢平坦                                                   |  |  |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側 約 3.9 m<br>北西側 約 3 m<br>北東側 約 0.9 m                                       | 舗装 市道<br>舗装 市道<br>未舗装 道路                                                                                                                                                                        | 高低差 ほぼ等高<br>高低差 ほぼ等高<br>高低差 約0.3m高い |                                                                                         |  |  |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件7・8の建物が存する。<br>隣地は戸建住宅等。<br>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<br>本物件内への引込                                                                                                                                                                           | あり<br>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<br>本物件内への引込                                                                                                                                                                           | なし<br>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<br>本物件内への引込                                                                                                                                                                           | なし<br>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                                                         | ・ 南西側接面市道と北西側接面市道とのT字路角のすみ切り部分が物件4に含まれている可能性がある。<br>・ 土砂災害警戒区域(急傾斜地)に指定されている。 |                                                                                                                                                                                                 |                                     |                                                                                         |  |  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

|                 |                                                                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 5 年 11 月 3 日 新築<br>経 過 年 数：約 32 年<br>経済的残存耐用年数：約 3 年                                                                            |
| 仕 様             | 構 造：第3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁：サイディング横張り等<br>内 壁：クロス、合板等<br>天 井：化粧石膏ボード、クロス、ボード等<br>床：塩ビシート、フローリング等<br>設 備：電気、給排水等<br>その他：— |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：事務所・作業所<br><br>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。                                                                                             |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                                             |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                             |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項         | 特になし。                                                                                                                                          |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件8）

|                 |                                                                                                                                             |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 61 年 6 月 25 日 新築<br>経 過 年 数：約 40 年<br>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。<br>屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁：吹付タイル、タイル等<br>内 壁：クロス等<br>天 井：敷目天井、クロス等<br>床：畳、フローリング、カーペット等<br>設 備：電気、給排水、LPガス等<br>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<br>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         | 未登記増築部分 約 7.2㎡(増築時期不明)<br>未登記部分 約 6.6㎡                                                                                                      |

## 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1～6）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 10,100               | 1.01            | 98.00          | 0.90      | 1       | 900,000               |
| 2  | 10,100               | 1.01            | 2.85           | 0.90      | 1       | 26,000                |
| 3  | 10,100               | 1.01            | 36.58          | 0.90      | 1       | 336,000               |
| 4  | 10,100               | 1.01            | 219.64         | 0.90      | 1       | 2,016,000             |
| 5  | 10,100               | 1.01            | 15.35          | 0.90      | 1       | 141,000               |
| 6  | 10,100               | 1.01            | 25.59          | 0.90      | 1       | 235,000               |
| 計  |                      |                 |                |           |         | 3,654,000             |

#### 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、土砂災害警戒区域内で幅員3.9m舗装市道に略等高接面する地積約400㎡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)-6）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b        | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 12,200              | $\frac{98}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{118}$ | 10,100               |

◇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：

|     |      |
|-----|------|
| 三方路 | 1.02 |
| 形状  | 0.99 |
| 相乗積 | 1.01 |

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 7・8)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 7  | 150,000             | 116.42             | 0.04     | 1       | 699,000            |
| 8  | 200,000             | 180.14             | 0.03     | 1       | 1,081,000          |

ウ 現価率：

(物件 7)

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 32 年      | 3 年                | 35 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 70 % |

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.04$$

(物件 8)

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 40 年      | 2 年                | 42 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 70 % |

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

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

## 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)<br>ア | 土地利用権等<br>構成割合<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |     |
|-------|---------------|---------------------|---------------|-------|----------------------|-----|
| 1     | 900,000       | 37.0%               | 0.10          | 使用借権  | 33,000               | 物件7 |
| 1     | 900,000       | 63.0%               | 0.40          | 法定地上権 | 227,000              | 物件8 |
| 2     | 26,000        | 37.0%               | 0.10          | 使用借権  | 1,000                | 物件7 |
| 2     | 26,000        | 63.0%               | 0.40          | 法定地上権 | 7,000                | 物件8 |
| 3     | 336,000       | 37.0%               | 0.10          | 使用借権  | 12,000               | 物件7 |
| 3     | 336,000       | 63.0%               | 0.40          | 法定地上権 | 85,000               | 物件8 |
| 4     | 2,016,000     | 37.0%               | 0.10          | 使用借権  | 75,000               | 物件7 |
| 4     | 2,016,000     | 63.0%               | 0.40          | 法定地上権 | 508,000              | 物件8 |
| 5     | 141,000       | 37.0%               | 0.10          | 使用借権  | 5,000                | 物件7 |
| 5     | 141,000       | 63.0%               | 0.40          | 法定地上権 | 36,000               | 物件8 |
| 6     | 235,000       | 37.0%               | 0.10          | 使用借権  | 9,000                | 物件7 |
| 6     | 235,000       | 63.0%               | 0.40          | 法定地上権 | 59,000               | 物件8 |
| 物件7 計 |               |                     |               |       | 135,000              |     |
| 物件8 計 |               |                     |               |       | 922,000              |     |

イ 土地利用権等構成割合： 物件7、物件8の建築面積比により按分した。

(物件7)  $58.21\text{m}^2 \div (58.21\text{m}^2 + 99.00\text{m}^2) \div 37.0\%$

(物件8)  $99.00\text{m}^2 \div (58.21\text{m}^2 + 99.00\text{m}^2) \div 63.0\%$

ウ 土地利用権等割合：(物件7)

土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10 %と査定した。

(物件8)

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1         | 900,000             | - 260,000                       |                 | 1.00            | 0.70             | 448,000               |
| 2         | 26,000              | - 8,000                         |                 | 1.00            | 0.70             | 13,000                |
| 3         | 336,000             | - 97,000                        |                 | 1.00            | 0.70             | 167,000               |
| 4         | 2,016,000           | - 583,000                       |                 | 1.00            | 0.70             | 1,003,000             |
| 5         | 141,000             | - 41,000                        |                 | 1.00            | 0.70             | 70,000                |
| 6         | 235,000             | - 68,000                        |                 | 1.00            | 0.70             | 117,000               |
| 7         | 699,000             | + 135,000                       | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 584,000               |
| 8         | 1,081,000           | + 922,000                       | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 1,402,000             |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 3,804,000             |

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 地価調査価格（安芸高田(県)-6）

所 在 : 安芸高田市吉田町上入江字下市70番14外  
価 格 : 12,200円/㎡  
位 置 : 「入江」バス停 道路距離 約 220mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 490㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 北側9m市道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 旧国道沿いに住宅が建ち並ぶ住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |             |                  |       |          |
|-----|-------------|------------------|-------|----------|
| 物件1 | 708,736 円   | (1㎡当たり 7,232 円)  | 課税地積  | 98.00 ㎡  |
| 物件2 | 20,611 円    | (1㎡当たり 7,232 円)  | 課税地積  | 2.85 ㎡   |
| 物件3 | 264,546 円   | (1㎡当たり 7,232 円)  | 課税地積  | 36.58 ㎡  |
| 物件4 | 1,588,436 円 | (1㎡当たり 7,232 円)  | 課税地積  | 219.64 ㎡ |
| 物件5 | 111,011 円   | (1㎡当たり 7,232 円)  | 課税地積  | 15.35 ㎡  |
| 物件6 | 185,066 円   | (1㎡当たり 7,232 円)  | 課税地積  | 25.59 ㎡  |
| 物件7 | 1,199,233 円 | (1㎡当たり 10,301 円) | 課税床面積 | 116.42 ㎡ |
| 物件8 | 2,728,767 円 | (1㎡当たり 16,405 円) | 課税床面積 | 166.34 ㎡ |

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 1/10,000、1/40,000）
- 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

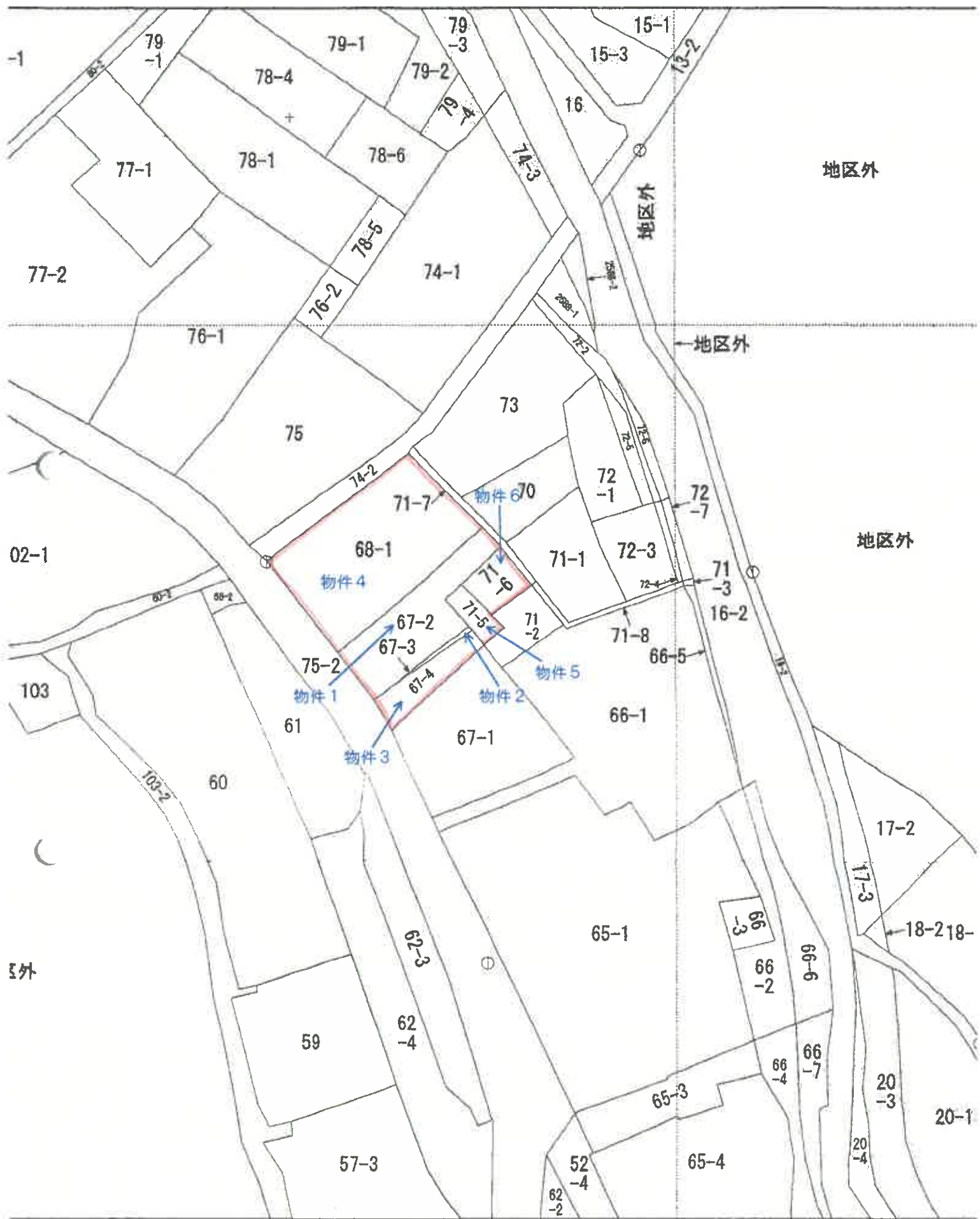
# 所在位置略図



1:10,000

所在位置略図





登記年月日：昭和61年4月23日

3199029

② 67-1,-3

① 67-1,-3,-4

5.614.23

地番 67番3 (-1)

土地所在図  
土地積測量

土地の所在  
大分県大分市大字佐々井字水無

土地所在図 1/500



三斜求積表

| 地番  | NO   | 底辺 | 高さ             | 積算面積       | 地積          |
|-----|------|----|----------------|------------|-------------|
| (2) | 57-3 | 1  | 12.67 X 0.45 = | 5.7015     |             |
|     |      |    | 合計             | 5.7015     | 2.85㎡       |
| (1) | 67-1 |    | 合計             | 213.000000 | 210.14㎡     |
|     |      |    | 合計             | 2.85075    | 210.1492500 |

A3→A4に縮小

物件2

境界線 ①---②---③---④---⑤---⑥---⑦---⑧---⑨---⑩---⑪---⑫---⑬---⑭---⑮---⑯---⑰---⑱---⑲---⑳---㉑---㉒---㉓---㉔---㉕---㉖---㉗---㉘---㉙---㉚---㉛---㉜---㉝---㉞---㉟---㊱---㊲---㊳---㊴---㊵---㊶---㊷---㊸---㊹---㊺---㊻---㊼---㊽---㊾---㊿

作製者

昭和61年4月10日

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会館)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(広島法務局三次支局管轄)  
令和7年12月25日 山口地方裁判所下関支局

登記官

地図整理番号：R07969

地圖整理番号: W07970

登記年月日：昭和51年7月20日

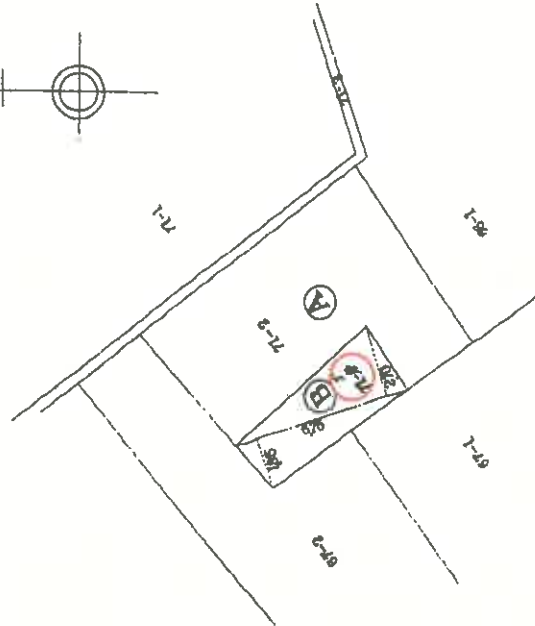
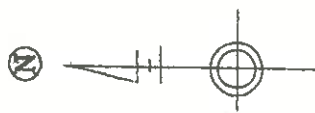
3199032  
③ 71-2  
② 71-2,-5  
① 71-2,-5,-6

地積測量図

5.51.7.20

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 71-2 (-2)   |
| 土地の所在 | 山口県下関市大字佐々木 |

七地所在図



|    |             |             |        |
|----|-------------|-------------|--------|
| 求積 | ①           | 675 × 185 = | 124875 |
| ②  | 675 × 270 = | 182250      |        |
| ③  | 307125      |             |        |
| 地積 | 1           | 15          | 35625  |

物件5

A3→A4に縮小

|    |   |       |
|----|---|-------|
| 縮尺 | S | 1:500 |
|    |   | 1:200 |

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。  
(広島法務局三次支局管轄)

令和7年12月25日 山口地方法務局下関支局

登記官

登記年月日：昭和61年4月23日

3199033 ③ 71-2,-6 ①

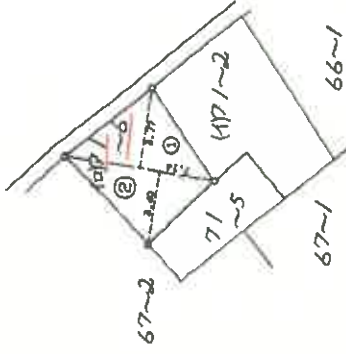
1/3  
5.61.4.23

土地所在図  
土地積測量図

地番 71番6 (1-2)

土地の所在  
高田郡大平町大字佐々井字永無

土地所在図 1/500



三斜求積表

| 地番  | NO   | 底辺   | 高さ   | 面積         | 用途 |
|-----|------|------|------|------------|----|
| (1) | 1    | 7.14 | 3.77 | 26.8178    |    |
|     | 2    | 7.14 | 3.40 | 24.2760    |    |
| 合計  |      |      |      | 51.1938    | ㎡  |
| 面積  |      |      |      | 25.59680   | ㎡  |
| (1) | 71-2 |      |      | 80.000000  | ㎡  |
|     |      |      |      | 25.58890   | ㎡  |
| 面積  |      |      |      | 34.4031000 | ㎡  |

A3→A4に縮小

物件6

図面番号 ⑤...図紙 ⑥...図紙 ⑦...図紙 ⑧...図紙 ⑨...図紙 ⑩...図紙 ⑪...図紙 ⑫...図紙 ⑬...図紙 ⑭...図紙 ⑮...図紙 ⑯...図紙 ⑰...図紙 ⑱...図紙 ⑲...図紙 ⑳...図紙 ㉑...図紙 ㉒...図紙 ㉓...図紙 ㉔...図紙 ㉕...図紙 ㉖...図紙 ㉗...図紙 ㉘...図紙 ㉙...図紙 ㉚...図紙 ㉛...図紙 ㉜...図紙 ㉝...図紙 ㉞...図紙 ㉟...図紙 ㊱...図紙 ㊲...図紙 ㊳...図紙 ㊴...図紙 ㊵...図紙 ㊶...図紙 ㊷...図紙 ㊸...図紙 ㊹...図紙 ㊺...図紙 ㊻...図紙 ㊼...図紙 ㊽...図紙 ㊾...図紙 ㊿...図紙

作製者

61.4.20

甲 諸 人

縮尺 1/250

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。  
(広島法務局三次支局登録)  
令和7年12月25日 山口地方法務局下関支局

登記官

登記年月日：平成5年11月11日

3942002

各階平面図 H.5.11.11

建物図面図

京屋番号 67番2

建物の所在

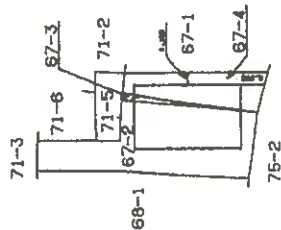
高田橋六丁代町大字佐々井字水無67番地2、67番地3、67番地4

1～2階（各階別型）



求積表

|                                  |
|----------------------------------|
| $9.850 \times 5.910 = 58.213500$ |
| 合計 58.213500                     |
| 床面積 58.21 $\text{m}^2$           |



物件7

A3→A4に縮小

作製者 土地情報調査士

申請人

1/250

縮尺 1/500

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。

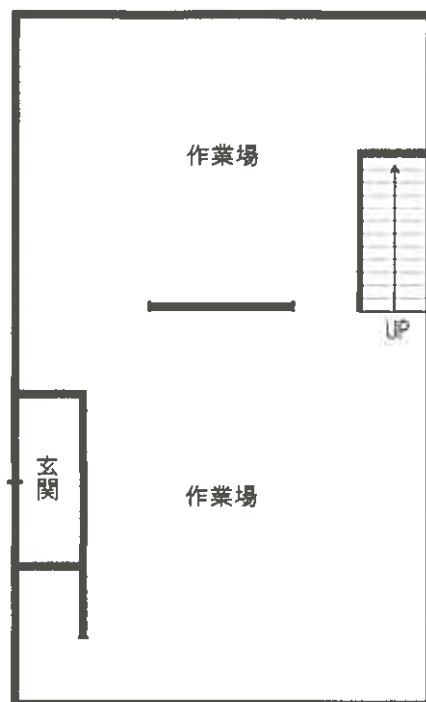
（広島法務局三次支局署印）

令和7年12月25日

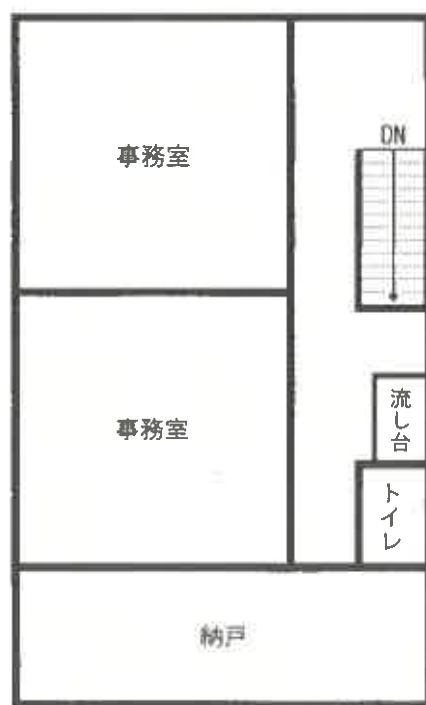
山口地方裁判所下関支局

登記官





1 階



2 階

建物間取図

【物件 7】

