

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。

ご注意ください！

この競売事件は、
広島地裁本庁で取扱っています。

入札その他の手続きの際には、必ず、
広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間
入札の公告」に記載してある事件番号）
で行ってください。

なお、入札手続等は、広島地方裁判所
本庁の執行官が取り扱います。入札書を
誤って呉支部又は三次支部に提出すると
無効になりますのでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第4部不動産執行係

TEL（082）502－1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL（082）228－0421（代表）

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 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 28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 9月 17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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1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 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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～3	1,948,000 1,558,400	一括	390,000	53,547	0
1	730,000				
2	665,000				
3	553,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内
 地 番 518番2
 地 目 宅地
 地 積 330.43平方メートル

- 2 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内518番地2
 家屋 番号 518番2の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 90.44平方メートル
 2階 42.94平方メートル

- 3 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内518番地2
 家屋 番号 518番2の2
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 102.32平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件債務者会社が占有している。

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 江田島市大柿町大原字浜之内
 地 番 5 1 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0. 4 3 平方メートル

- 2 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内 5 1 8 番地 2
 家屋 番号 5 1 8 番 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 0. 4 4 平方メートル
 2 階 4 2. 9 4 平方メートル

- 3 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内 5 1 8 番地 2
 家屋 番号 5 1 8 番 2 の 2
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 1 0 2. 3 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7. 4 5 平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 1 4 0 号
令和 7 年 9 月 2 6 日受理
令和 7 年 1 1 月 **2 8** 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 1 ～ 3)

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 江田島市大柿町大原字浜之内
 地 番 518番2
 地 目 宅地
 地 積 330.43平方メートル

- 2 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内518番地2
 家屋 番号 518番2の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 90.44平方メートル
 2階 42.94平方メートル

- 3 所 在 江田島市大柿町大原字浜之内518番地2
 家屋 番号 518番2の2
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 102.32平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7.45平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島県江田島市大柿町大原518番地2			
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（物件2、物件3）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、その南側及び東側が道路（南側接面道路は江田島市道。東側接面道路は里道）に接面している（521番2の土地は建設省所有名義。507番2の土地は江田島市所有名義）。			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県江田島市大柿町大原518番地2		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ 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			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（有限会社沖書店） 上記の者が本建物を 店舗、倉庫 として、使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 (有限会社沖書店) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (所有者兼占有者会社代表者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和51年12月11頃 (占有者会社の登記簿上の成立年月日頃)	
最初の契約等	契約日	昭和51年12月11頃	
	期間	昭和51年12月11頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
☒ A (所有者兼占有者会社代表者)	1 物件3の建物(店舗)は、令和2年頃まで、私が代表者となっている有限会社沖書店が書店として営業をしていましたが、現在は、営業停止中です。有限会社沖書店がこの建物を使用するについて、賃料等の支払はありません。 物件3の建物(店舗)の北側にある物件2の建物(居宅)は、空き家の状態となっています。 本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 2 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。

執行官の意見
☒ 1 本件土地、本件各建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取り図及び添付写真等のとおりであり、本件各建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 2 物件2の建物について、外壁にクラックが生じていたり、1階の玄関付近の天井板が剥がれていたりしており(添付写真6、7、15参照)、物件3の建物も外壁にクラックが生じていたりしている(添付写真11、12、13参照)。 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10月 2日() 10:55-11:07	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等 交付申請
7年10月 2日() 12:43-12:45	江田島市大柿町大原 (物件6の建物)	Aと面談。占有関係調査
7年10月 2日() 13:00-13:15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年10月 2日() 13:20-13:25	江田島市役所	建物課税関係・接道調査
7年10月28日() 11:15-11:17	当庁	Aに架電。調査日時調整
7年11月 6日() 13:25-14:50	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
7年11月 6日() 15:45-15:50	江田島市大柿町大原 (物件6の建物)	Aと面談。占有関係等調査(評価人同行)

(特記事項)

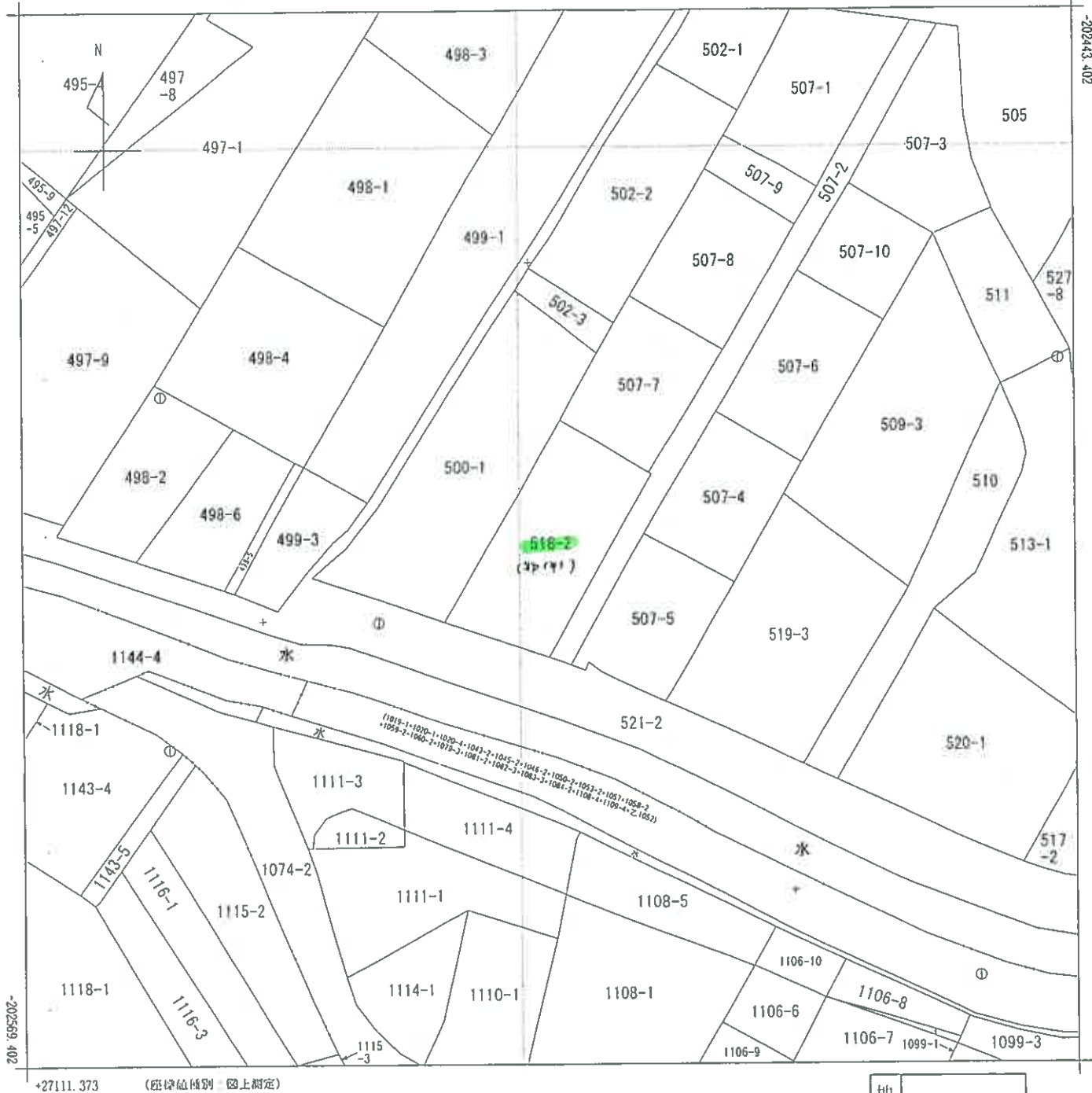
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
大柿町大原

請求部	所在	江田島市大柿町大原字派之内				地番	518番2			
出力縮	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	昭和40年2月				備付年月日(原図)	昭和44年11月15日				補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月2日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号: 14-1
(1/1)

(2 枚目)

公用

登記年月日：昭和44年1月20日

公用

前518-1 後

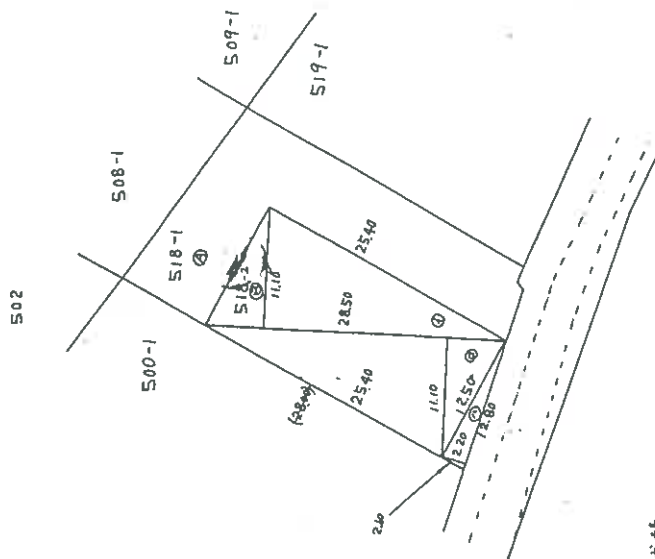
地番	518-1	518-1
土地の所在	江田島市本町大字本町之内 江田島市本町大字本町之内	

5114012 518-1 507-1に合算

地積測量図

昭和44.1.20

縮尺 1/500



求積

- ②
- ①+② $28.5 \times 11.1 \div 2 \times 2 = 316.35$
- ③ $12.8 \times 22.2 \div 2 = 14.08$
- 合計 = 330.43

縮小 (A3→A4)

地積測量図

作製年月日
昭和44年1月20日

作製者
士地家屋調査士

申請人

(広島土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

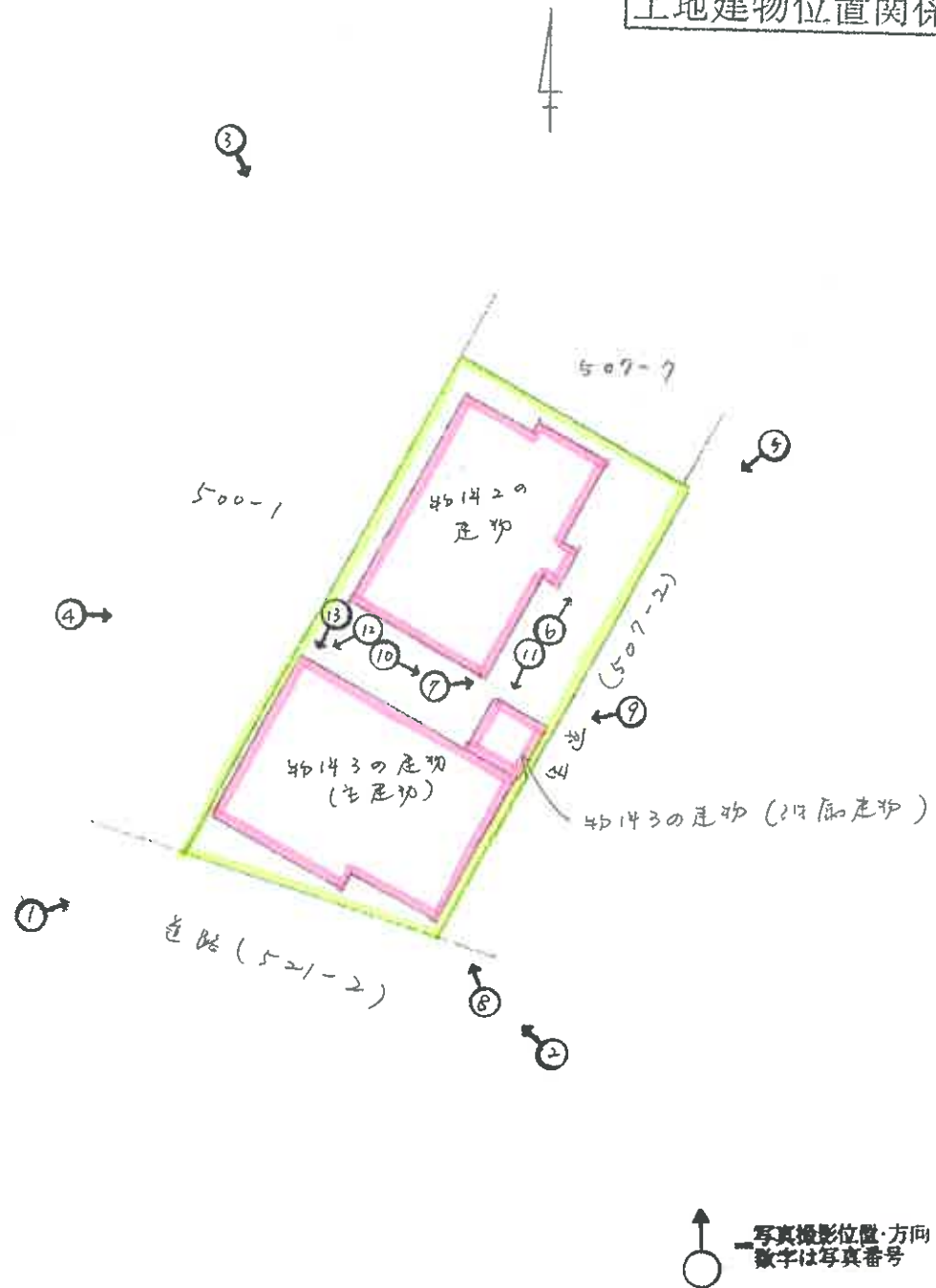
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月2日

広島地務局 調査局

登記官

土地建物位置関係図

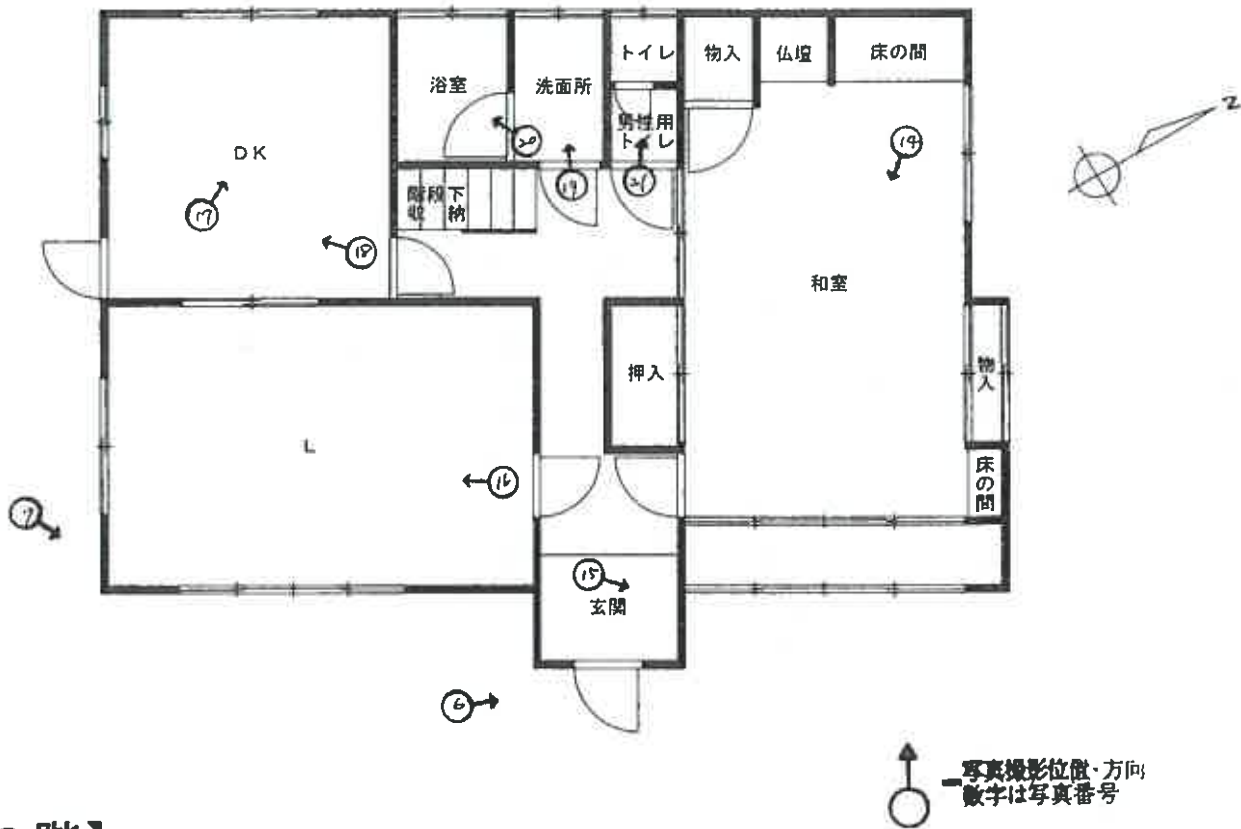


※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものに基づき、正確な形状や境界を保証するものではない。

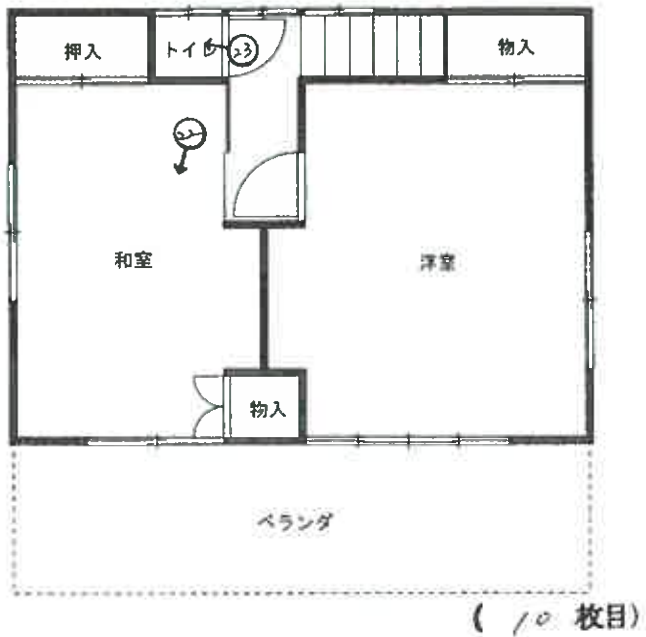
建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第140号

【518番2の1】（サビエの建物）

【1階】

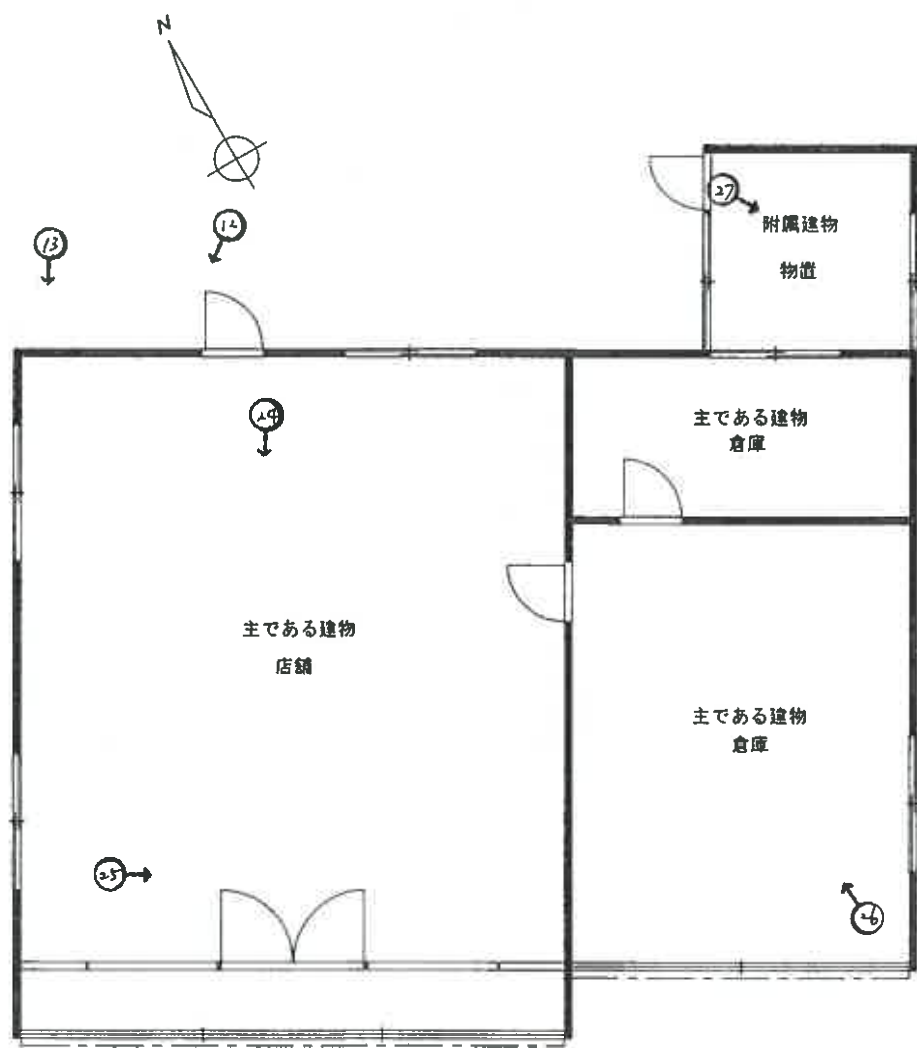


【2階】



建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第140号

【518番2の2】（物件3の建物）



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1

物件3の建物（主建物）

物件2の建物

本件土地（物件1）



写真2

物件2の建物

物件3の建物
（主建物）

本件土地

物件3の建物
（附属建物）



写真3

物件2の建物

物件3の建物（主建物）



写真4

物件2の建物



物件3の建物
(主建物)

写真5

物件2の建物



写真6

物件2の建物



写真7

物件2の建物



写真8

物件3の建物（主建物）

物件2の建物



写真9

物件3の建物（附属建物）

物件3の建物
（主建物）





写真13 物件3の建物（主建物）



写真14（物件2の建物 1階）



写真15（物件2の建物 1階）



写真16 (物件2の建物 1階)



写真17 (物件2の建物 1階)



写真18 (物件2の建物 1階)



写真19 (物件2の建物 1階)



写真20 (物件2の建物 1階)



写真21 (物件2の建物 1階)



写真 2 2 (物件 2 の建物 2 階)



写真 2 3 (物件 2 の建物 2 階)



写真 2 4 (物件 3 の建物 (主建物) 内)



写真 2 5 (物件 3 の建物 (主建物) 内)



写真 2 6 (物件 3 の建物 (主建物) 内)



写真 2 7 (物件 3 の建物 (附属建物) 内)



令和 7 年(ケ) 第 140 号
令和 7 年 11 月 6 日現地調査
令和 7 年 12 月 26 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,948,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 730,000円
物件2(建物)	金 665,000円
物件3(建物)	金 553,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	江田島市大柿町大原字浜之内 518番2 宅地 330.43㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	江田島市大柿町大原字浜之内518番地2 518番2の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 90.44㎡ 2階 42.94㎡ 延べ 133.38㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	江田島市大柿町大原字浜之内518番地2 518番2の2 店舗・倉庫 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根平家建 102.32㎡	同左
	附属建物 符号 種類 構造 床面積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 7.45㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	「中町棧橋」の南東方・直線距離約5.7km 「大柿高校前」バス停の東方・直線距離約70m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、河川近くに一般住宅、空き店舗、駐車場等がある地域となっている。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域、一部砂防指定地	
画 地 条 件	規 模 330.43 m ²	間 口 約 13.6 m 奥 行 約 28 m 形 状 ほぼ台形 接 面 状 況 角地 そ の 他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側 約 5.2 m 舗 装 市 道 高低差 ほぼ等高 ※江田島市役所都市整備課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)である旨の説明を受けた。 東側 約 2.9 m 舗 装 里 道 高低差 画地が約0～0.5m高い ※広島県西部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。 なお、以上の接面道路の状況は、買受希望者自身による確認が必要である。		
土地の利用状況等	現状は物件2、3の建物が存する。 隣地は空き店舗、駐車場等。 目的外建物 なし。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり (南側市道) あり
	※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。		
	都 市 ガ ス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	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 (東側里道) 下記特記事項参照
	※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。		

特 記 事 項	・江田島市役所下水道課にて、公共下水の本管は東側里道にあり、公共枿から宅内にはつながっていない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・江田島市役所地域支援課にて、浄化槽設置の届出がある旨の説明を受けた。 ・所有者によれば、ガスはプロパンガスとのことである。 ・広島県西部建設事務所管理課にて、敷地の南側部分一部が砂防指定地に指定されており、建物の取壊しや建替え、掘削などをする場合には許可が必要である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・東側里道は、建替えに際して、セットバックを要する。 ・江田島市役所生涯学習課にて、広島県の遺跡地図には該当しないが、掘削などをする場合には事前の相談等が必要である旨の説明を受けた。 ・高潮浸水想定図、津波災害警戒区域図によると、目的物件は水害が想定される区域内に所在していることから、買受希望者自身による各種ハザードマップ等の確認が必要である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 50 年 7 月 1 日 新築 経 過 年 数：約 50 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： モルタル、タイル等 内 壁： 砂壁、漆喰、板張り等 天 井： 板張り、クロス張り等 床： フローリング・畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： ー
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	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・昭和50年築の建築物であり、耐震性に疑義がある。耐震補強を実施しているかは不明である。 ・広島県西部建設事務所建築課にて、建築確認を受けていない可能性は否定できない旨の説明を受けたことから、遵法性に疑義がある。 ・外壁にクラックがあるほか、内壁に変色、クラック、天井に破損、染みなどが見られる（現地調査報告書参照）。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 50 年 5 月 1 日 新築 経 過 年 数：約 51 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス張り、コンクリート等 天 井：岩綿吸音板、コンクリート等 床：床タイル、コンクリート等 設 備：電気等 その他：ー
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：店舗・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	・広島県西部建設事務所管理課にて、物件3は砂防指定地に係る許可を得て建築されたものではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・昭和50年築の建築物であり、耐震性に疑義がある。耐震補強を実施しているかは不明である。 ・広島県西部建設事務所建築課にて、建築確認を受けていない可能性は否定できない旨の説明を受けたことから、遵法性に疑義がある。 ・外壁及び内壁にクラックがある（現地調査報告書参照）。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 53 年 5 月 10 日 新築 経 過 年 数：約 48 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造： 第 3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第 3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： 外壁シート等 内 壁： 壁紙等 天 井： 板張り等 床： コンクリート等 設 備： ー その他： ー
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	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	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・昭和53年築の建築物であり、耐震性に疑義がある。 ・広島県西部建設事務所建築課にて、建築確認を受けていない可能性は否定できない旨の説明を受けたことから、遵法性に疑義がある。 ・外壁が一部剥がれており、木材や下地が剥き出しになっている。また、ドアや鉄部に発錆がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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	19,200	0.94	330.43	0.35	1	2,087,000

ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員約5.2m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
17,600	$\frac{96}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	19,200

◇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：

角地	1.03
セットバック	0.96
砂防指定地	0.95
相乗積	0.94

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 2、3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	133.38	0.02	1	480,000
3	200,000	102.32	0.01	1	205,000
3 附属建物 符号1	150,000	7.45	0.01	1	11,000

ウ 現価率：

(物件 2)

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
50 年	2 年	52 年

残価率	観察減価
3 %	70 %

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

(物件3：主である建物)

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
51 年	1 年	52 年

残価率	観察減価
3 %	70 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

(物件3：附属建物 符号1)

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
48 年	0 年	48 年

残価率	観察減価
3 %	70 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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	2,087,000	0.50 法定地上権	1,044,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50 %と査定した。

※土地利用権等価格を各物件（物件 2、3）の建築面積割合により下記のとおり配分した。

番号	建築面積 (㎡)	建築面積割合	土地利用権等価格(円)
2	90.44	45%	470,000
3	109.77	55%	574,000
計	200.21	100%	1,044,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,087,000	- 1,044,000		1.00	0.70	730,000
2	480,000	+ 470,000	1.00	1.00	0.70	665,000
3	216,000	+ 574,000	1.00	1.00	0.70	553,000
一括価格（合計）						1,948,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格（江田島－3）

所 在 : 江田島市大柿町柿浦字坊地2421番7
価 格 : 17,600円／㎡
位 置 : 中町棧橋より道路距離約 8.2km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側 4.4m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 400%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	4,368,945 円	（1㎡当たり	13,222 円）	、課税地積	330.43 ㎡
物件2	1,892,112 円	（1㎡当たり	14,137 円）	、課税床面積	133.84 ㎡
物件3（主である建物）	917,185 円	（1㎡当たり	8,936 円）	、課税床面積	102.64 ㎡
物件3（附属建物）	0 円	（1㎡当たり	0 円）	、課税床面積	7.45 ㎡

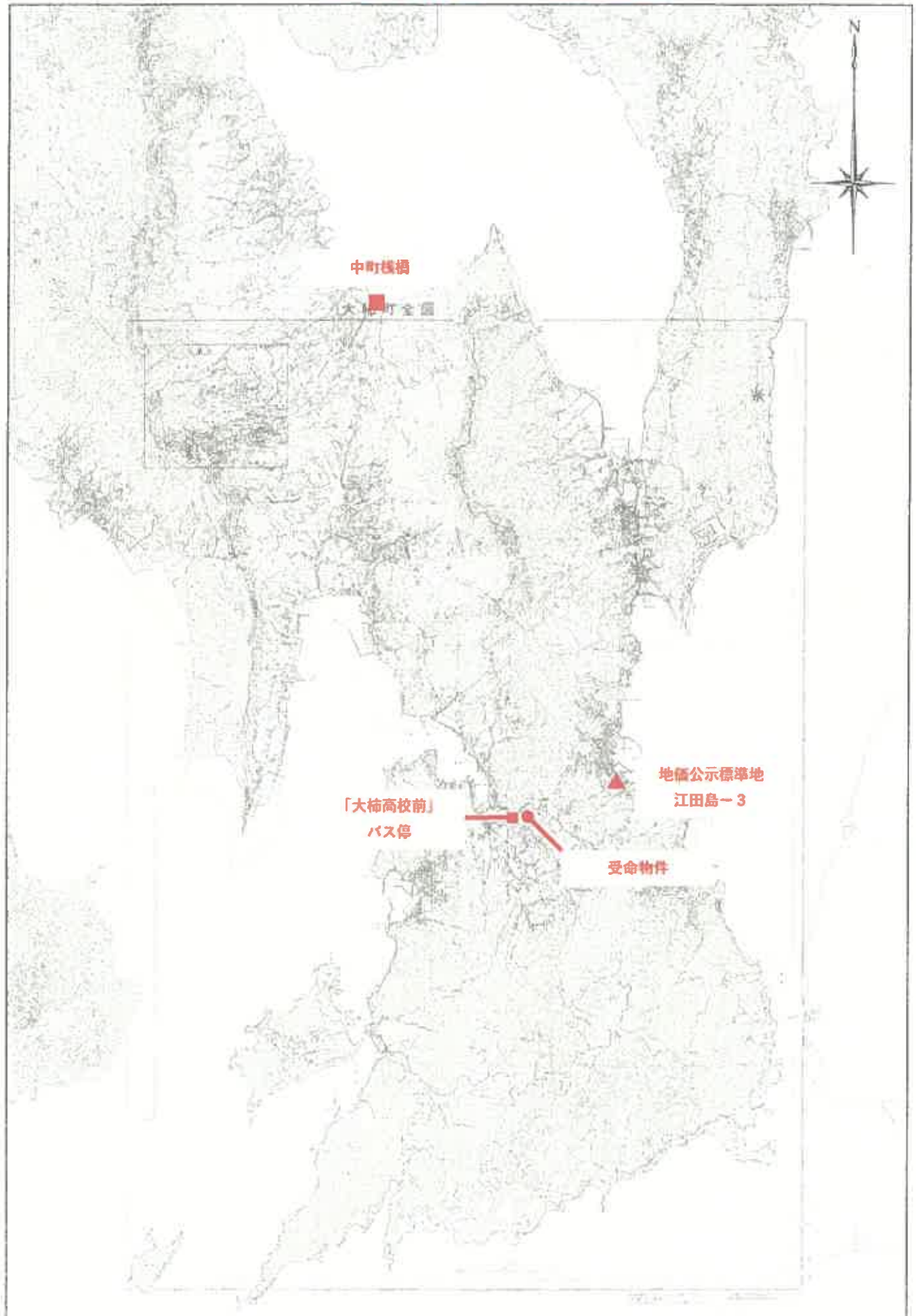
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（江田島市「白図」縮尺 1／50,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

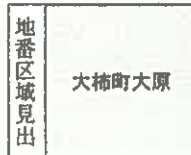
受命物件の位置図



1:50,000

(A3—A4縮小)

+27236.373



請 部 分	所 在	江田島市大柿町大原字浜之内					地 番	518番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 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	昭和40年2月				備 付 年月日 (原図)	昭和44年11月15日		補 記 事 項		

登記官

登記年月日：昭和44年1月20日

前 518-1 後

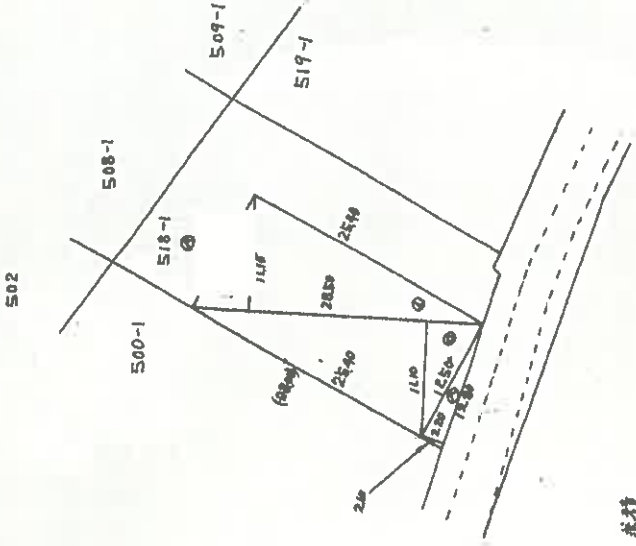
地番	518-1	518-1
土地の所在	江田島市本郷町大字	

5114012 518-1 507-1 合算

地積測量図

昭和44.1.20

縮尺 1/500



物件1
土地

面積	
①	28.5 × 11.1 ÷ 2 × 2 = 316.35
②	12.8 × 22.2 ÷ 2 = 140.8
合計	330.43

作製年	月	日
昭和44年	1月	20日

作製者	
-----	--

申請人

(広島土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/
----	----

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 登記課)

令和7年8月25日

広島法務局

登記官

(1) 平成23年7月6日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地籍が変更された日
主家の日付は、この図面に記載内容を変更した日
付である。

(2) 平成27年10月5日
平成23年7月6日付けの配賦事項を抹消

登記年月日：昭和51年2月17日

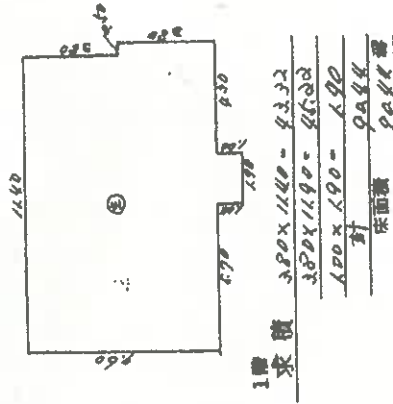
5128095

家屋番号	518-2-1
建物の所在	佐伯郡大柿町大字大福字決斗内518番地-2 紅田島市大柿町大福

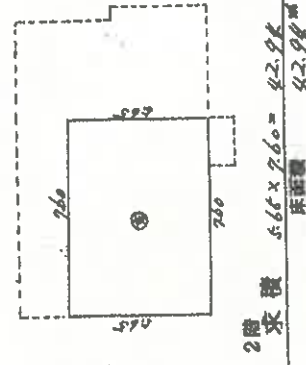
各階平面図

各階平面図

1/200



物件2
建物



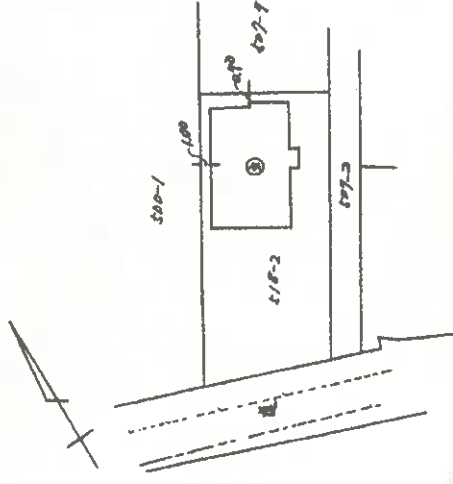
(広島県土地政策調査士会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

建物図面

建物図面

1/500



昭和51年2月16日	作製年月日
51.2.17	作製年月日

申請人

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。

(広島法務局長官印)

令和7年8月25日 広島法務局

登記官

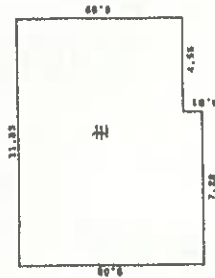
登記年月日：平成6年7月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(広島法務局長官印)
令和7年8月25日 広島法務局 登記官

5128096

各階平面図

平面図



求積表

7.28 x 9.00	=	65.5200
4.55 x 8.08	=	36.8065
計		102.3265
床面積		102.32 m ²

物件3
建物

付属建物



付属建物 求積表

2.73 x 2.73	=	7.4529
床面積		7.45 m ²

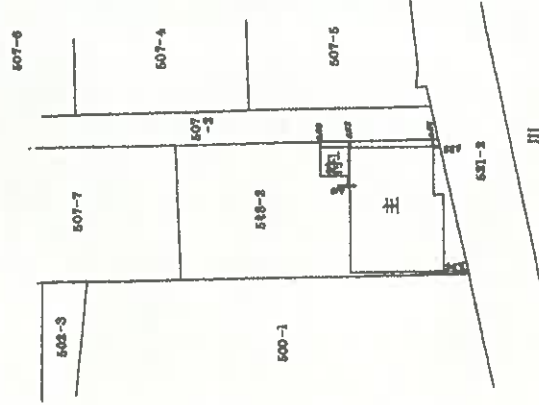
建物図面
各階平面図

家屋番号 518-2-2

建物の所在 広島県広島市東区大字原字之内518番地2

江田島市大柿町大原

広島市役所 建設部 建築課



作製者

作製)

縮尺 1/250

申請人

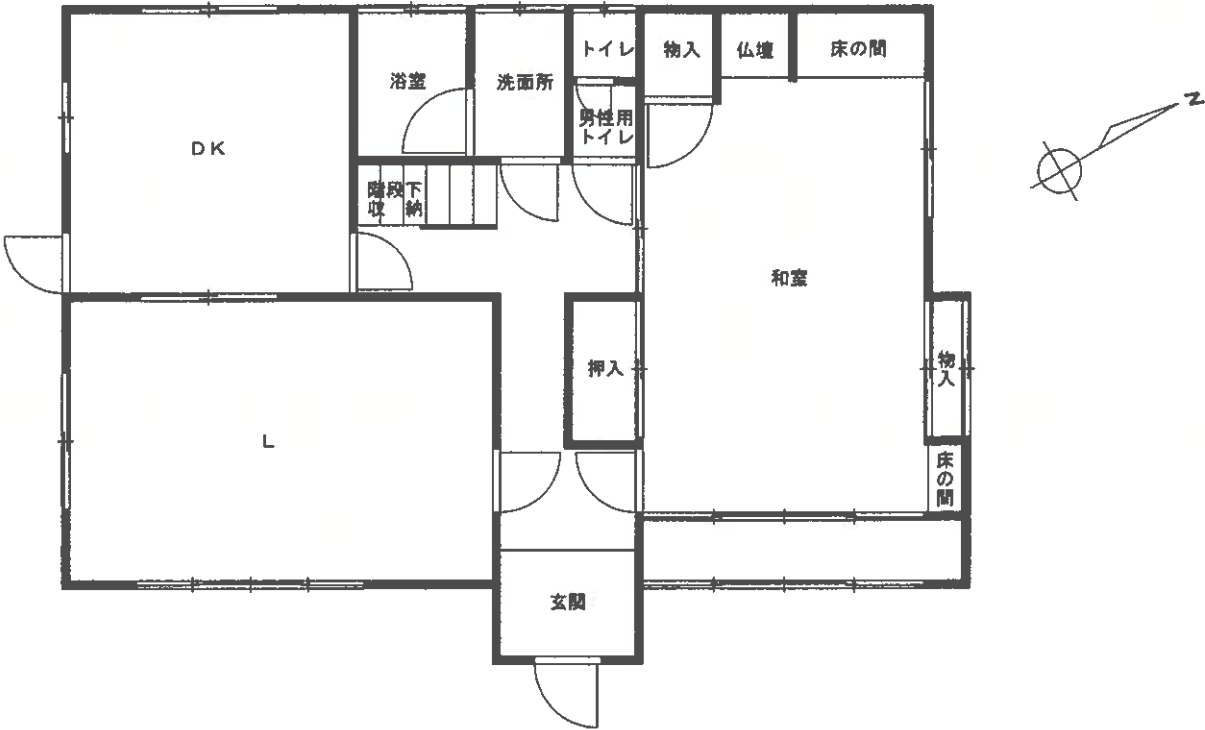
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会印)

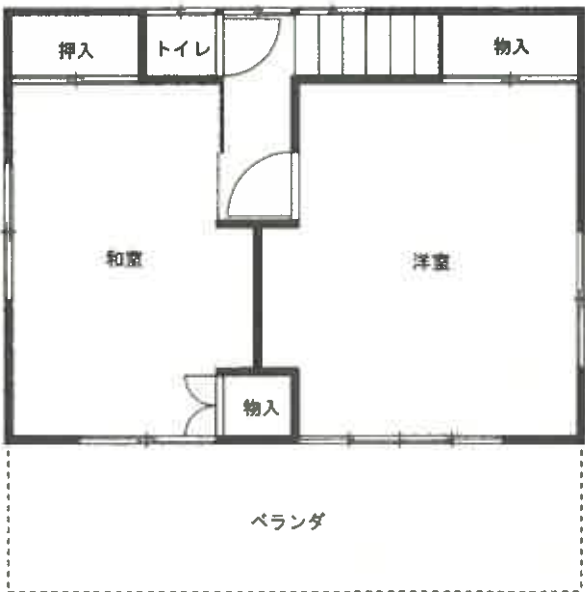
建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第140号

【518番2の1】

【1階】



【2階】



建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第140号

【518番2の2】

