

☆ご注意ください。

☆この物件は農地です。

買受適格証明書がなければ、入札に参加することができません。

当該入札期間までに農業委員会による
買受適格証明書を取得し、入札書とともに
執行官室に提出してください。

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

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

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

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

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

② **自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。**

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として入札無効になる場合があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 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 9 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午後 3 時 0 0 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 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 0 0 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 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） 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）
1～4☆	7,207,000 5,765,600	一括	1,450,000	63,166	0
1	314,000				
2	1,294,000				
3	2,457,000				
4	3,142,000				



物 件 目 録

☆ 1 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下

地 番 4 6 0 番 2

地 目 田

地 積 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 2 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下

地 番 4 5 9 番 2

地 目 田

地 積 2 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下

地 番 4 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 9 1 . 0 9 平方メートル

4 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 6 0 番地 1

家屋 番号 4 6 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物件目録

床面積	1階	120.26平方メートル
	2階	81.10平方メートル

(現況)

床面積	1階	約128.09平方メートル
	2階	81.10平方メートル

(未登記附属建物)

種類	倉庫
構造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 約21.09平方メートル
	2階 約21.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 2 6 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 ～ 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

範 囲 目的外建物の敷地部分

A が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：倉庫・車庫、
構造：木造瓦葺 2 階建、床面積：1 階約 7 6 . 6 1 平方メートル、2 階約 4
5 . 6 0 平方メートル）が本件土地上の一部に存在する。

範 囲 上記を除くその余の部分

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下

地 番 4 6 0 番 2

地 目 田

地 積 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 2 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下

地 番 4 5 9 番 2

地 目 田

地 積 2 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下

地 番 4 6 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 9 1 . 0 9 平方メートル

4 所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 6 0 番地 1

家屋 番号 4 6 0 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 2 0 . 2 6 平方メートル
	2 階	8 1 . 1 0 平方メートル

(現況)

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

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
-----	----

構 造	木造瓦葺 2 階建
-----	-----------

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



令和 7 年(ヌ)第 7 4 号
令和 8 年 1 月 2 1 日受理
令和 8 年 2 月 **19** 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 | 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 |
| | 地 番 | 4 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 |
| | 地 番 | 4 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 |
| | 地 番 | 4 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 1. 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0. 2 6 平方メートル
2 階 8 1. 1 0 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県東広島市黒瀬町丸山460番地1		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（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 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 『占有者及び占有権原』のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本土地は西側が東広島市道（井手ノ下池ノ尻線）に接面している。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約128.09平方メートル 2階 81.10平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約21.09平方メートル 2階 約21.09平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居・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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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2、3関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 東側約76.61平方メートル部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 車庫		
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 所有者)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	平成29年頃		
最初の契約日	平成29年頃		
契約等期間	平成29年頃から ☐ 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		
契約等貸主	☒ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1～3関係)	
所 在	東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下459番2、460番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 約76.61平方メートル 2階 約45.60平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和62年8月頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■ 所有者	1 本件建物では私と妻の2人で生活しています。 2 私が本件建物を相続した平成29年頃に、本件建物を約200万円かけて改修しました。したがって、本件建物に特段の不具合はありません。 3 物件3土地北側角にある倉庫（土蔵）は、もともと本件建物と繋がっていたものを平成29年頃の改修の際に分離したものです。したがって、当該倉庫は私の所有名義であるはずですが。 4 物件2土地と物件3土地に跨がって建っている倉庫・車庫は、私の兄Bが建築したものです。Bは既に他界しており、その子であるAが相続人であるため、当該倉庫・車庫はA名義であるはずですが。なお、Aの居所住所は分かりません。 5 4記載の倉庫・車庫は、現在、私が使用しています。Aに借料等を支払ったことはありませんし、私がAから土地の使用料を徴収したこともありません。

執行官の意見
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占有が認められた。 2 物件3土地北側角に建つ倉庫（土蔵）について、所有者の陳述によれば、当該倉庫は、もともと主たる建物である本件建物と一体であったことが認められ、本件建物と同一所有に属すること、倉庫として本件建物の常用に供されていること、本件建物に隣接しており、附属すると認められる程度の場所的関係にあることから、当該倉庫は本件建物の附属建物（未登記）と認定した。 3 物件2土地と物件3土地に跨がって建っている倉庫・車庫について、所有者の陳述及び当該倉庫・車庫に係る建築計画概要書によれば、当該倉庫・車庫の建築者は所有者の兄Bであること、現在の所有名義は所有者の姪であるAであることが認められる。したがって、本件建物と同一所有に属していないと認められるため、目的外建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月22日（木） 17：00—17：30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年1月26日（月） 12：30—12：45	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和8年1月26日（月） 16：05—16：10	東広島市役所	建物課税等調査
令和8年2月6日（金） 14：40—16：15	物件所在地	所有者と面談 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建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

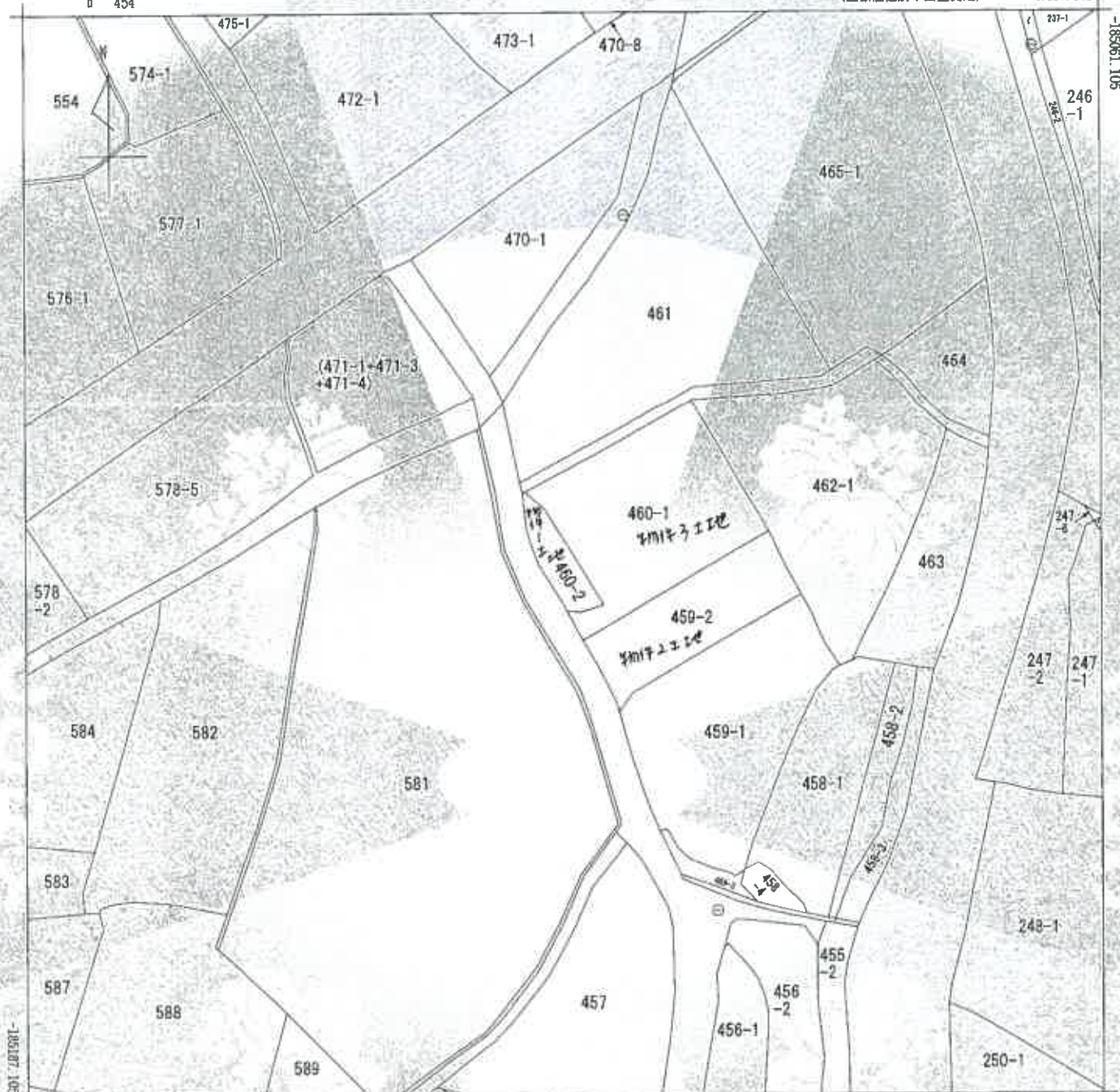
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

237-6 247-5
454

(座標値種別：図上測定)

+47557.641



+47432.641 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
黒瀬町丸山

請求 部分	所 在 東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下					地 番	460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					備 付 年 月 日 (原図)			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8年1月26日

広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

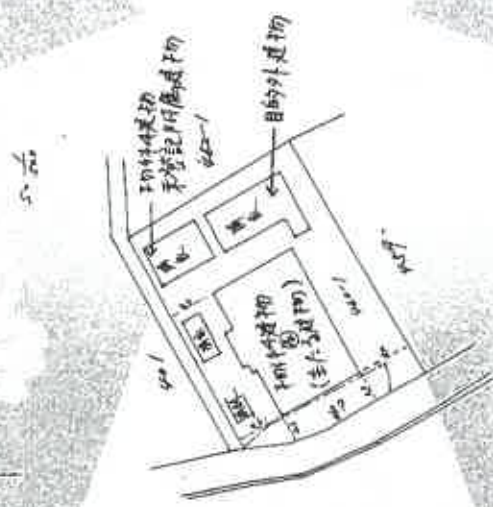
登記年月日：昭和50年3月6日

1079042

家屋番号	460-1
建物の所在	東京都墨田区丸山 丸山町1丁目460番1

建物図面 各階平面図

建物図面



各階平面図



11.6.24.2.66. 11.6.24.16
12.4.1.8.86. 2.6.26.6
12.6.1.8.86. 2.6.26.6
12.6.2.6.86. 2.6.26.6
12.6.2.6.86. 2.6.26.6



11.6.24.2.66. 11.6.24.16
12.4.1.8.86. 2.6.26.6
12.6.1.8.86. 2.6.26.6
12.6.2.6.86. 2.6.26.6
12.6.2.6.86. 2.6.26.6

昭和50年3月6日	作製者
50.3.6	作製年月日

(広島県土地家屋調査士会印)

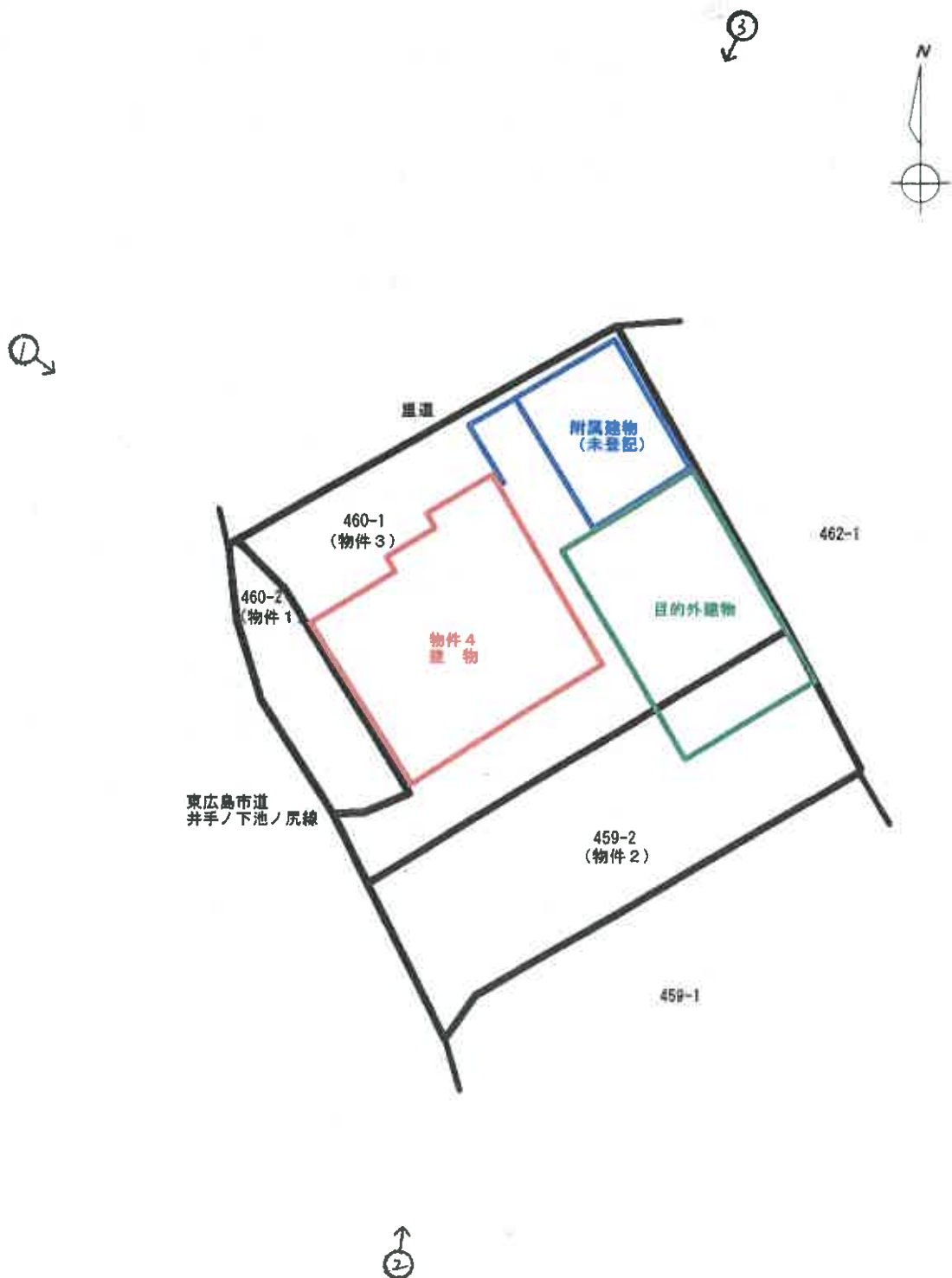
縮尺	1/5m	1/2m
----	------	------

縮小(A3→A4)

登記官

(7枚目)

土地建物位置関係図
事件番号：令和7年（又）第74号



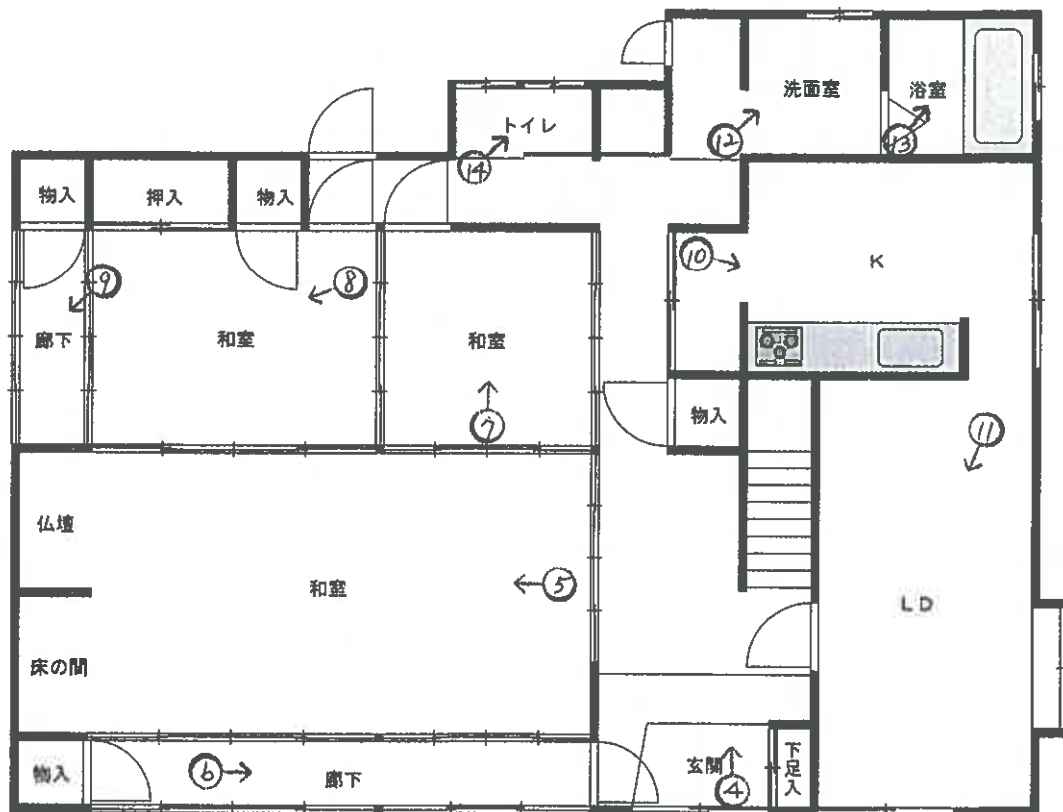
※本図面は法務局備付の公図、地積測量図、建物図面、現地の状況を基に土地、建物の位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界等を保証するものではない。

建物間取図

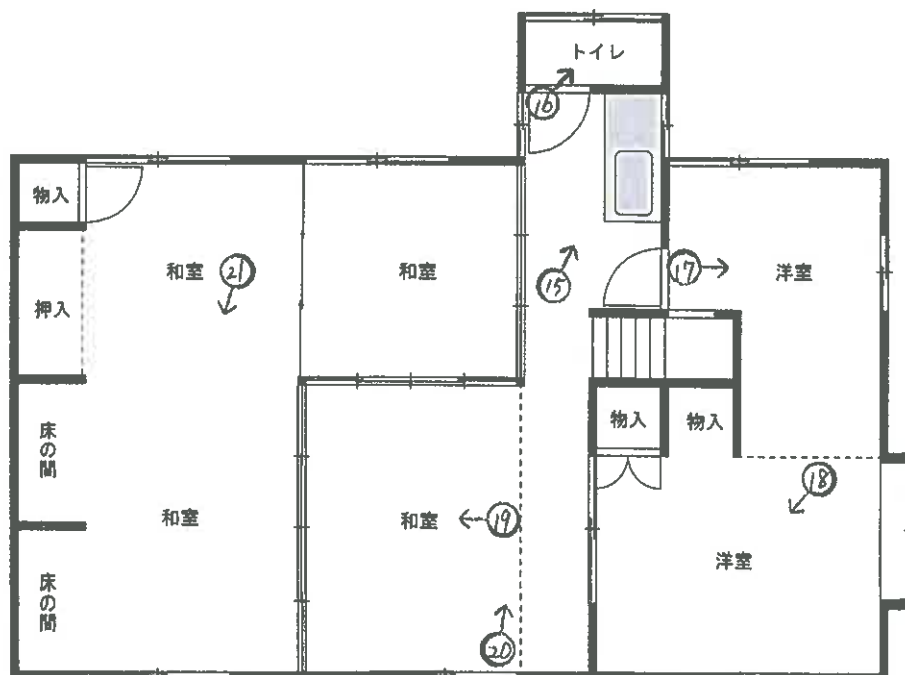
事件番号：令和7年（又）第74号

家屋番号：460番1（物件4）

【1階】



【2階】

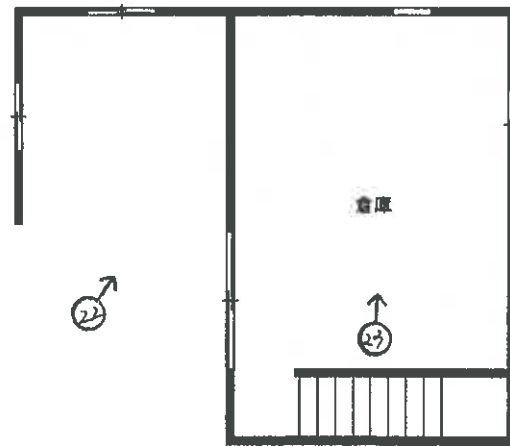


建物間取図

事件番号：令和7年（又）第74号

附属建物（未登記）

【1階】



【2階】

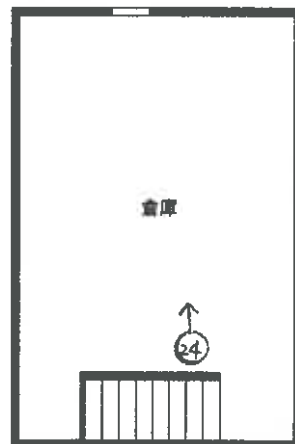


写真 1



写真 2

本件建物

目的外建物



東広島市道（井手ノ下池ノ尻線）

写真 3

未登記附属建物（倉庫）

目的外建物



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真2 2



写真2 3



写真2 4



令和 7 年(又) 第 74 号
令和 8 年 2 月 6 日現地調査
令和 8 年 5 月 12 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 7,207,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 314,000円
物件2(土地)	金 1,294,000円
物件3(土地)	金 2,457,000円
物件4(建物)	金 3,142,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 6 0 番 2 田 50㎡	地目：宅地
2	所在地 地目 地積	東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 5 9 番 2 田 206㎡	地目：宅地
3	所在地 地目 地積	東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 6 0 番 1 宅地 391.09㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下 4 6 0 番地 1 4 6 0 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 120.26㎡ 2階 81.10㎡ 延べ 201.36㎡	床面積： 1階 128.09㎡ 2階 81.10㎡ 延べ 209.19㎡ 未登記附属建物あり (特記事項記載のとおり)

番号	特 記 事 項																		
	物件1・2は、買受適格証明を要する。 物件2と物件3の土地に跨がって下記目的外建物が存在する（目的外建物の所有者など詳細は現況調査報告書参照）。ただし、建築計画概要書の主要用途は住宅及農舎となっている。なお、立ち入りができなかつたため、床面積は建築計画概要書による。また、下記目的外建物は建築確認を受けているが、完了検査は受けていないため、遵法性等に疑義がある。 家屋番号： 未登記 種 類： 倉庫・車庫 構 造： 木造瓦葺2階建 <table><tr><td>床面積：</td><td>1階</td><td>76.61㎡</td></tr><tr><td></td><td>2階</td><td>45.60㎡</td></tr><tr><td></td><td>延べ</td><td>122.21㎡</td></tr></table> 建築時期： 昭和62年8月頃 物件3の土地に下記附属建物が存在する。 ・未登記附属建物 種類： 倉庫 構造： 木造瓦葺2階建 <table><tr><td>床面積：</td><td>1階</td><td>21.09㎡</td></tr><tr><td></td><td>2階</td><td>21.09㎡</td></tr><tr><td></td><td>延べ</td><td>42.18㎡</td></tr></table>	床面積：	1階	76.61㎡		2階	45.60㎡		延べ	122.21㎡	床面積：	1階	21.09㎡		2階	21.09㎡		延べ	42.18㎡
床面積：	1階	76.61㎡																	
	2階	45.60㎡																	
	延べ	122.21㎡																	
床面積：	1階	21.09㎡																	
	2階	21.09㎡																	
	延べ	42.18㎡																	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	「丸山」バス停の北東方・直線距離約210m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に一般住宅や農家住宅等が見られる国道背後の住宅地域となっている。	
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	市街化調整区域 — 70% 400% 法22条区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 (登記上) (物件1) 50 m ² (物件2) 206 m ² (物件3) 391.09 m ² 計 647.09 m ²	間口 約 27 m 奥行 約 25 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 角地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	西側 約 3 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※東広島市役所建築指導課にて、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、買受希望者自身による確認が必要である。 北側 約 1.2 m 未舗装 里道 高低差 ほぼ等高 ※東広島市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ※角地としての効用はないものと判断した。	
土地の利用状況等	現状は物件2の土地上に目的外建物、物件3の土地上に物件4の建物、未登記附属建物、目的外建物が存する、 隣地は農地等。 目的外建物 あり(第3 目的物件 特記事項欄記載のとおり) 未登記附属建物及び目的外建物の屋根等の一部が、航空写真及び法第14条第1項地図より、東側隣地(462番1)に越境している可能性は否定できない。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	

供給処理施設	上水道 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 なし ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス 接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水 接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用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	・井戸水を使用しているとのことである（安全性、衛生面などを含め詳細は不明）。 ・東広島市役所生活衛生課にて、浄化槽設置の届出がされている旨の説明を受けた。 ・東広島市役所農林水産課にて、目的土地は農業振興地域の農用地区域外に該当する旨の説明を受けた。また、東広島市農業委員会事務局にて、目的土地は第1種農地に該当す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。 ・東広島市農業委員会事務局にて、物件1及び2は買受適格証明が必要である旨、農地法第5条の転用許可申請が必要である旨、転用後の配置図（現況の配置図も含むとのこと）などの提出が必要である旨、転用が許可される可能性は高い旨の説明を受けた。なお、詳細な手続きや必要書類、転用許可の可能性などについては、買受希望者自身による確認が必要である。 ・東広島市役所農林整備課にて、目的物件は土地改良区の該当がなく、賦課金や負担金等がかか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。 ・東広島市役所開発指導課にて、目的外建物が存在するため、建築物の建替えや建築等の許可がおりない可能性は否定できない旨及び建築物の建替えや建築等の際には担当課に事前の相談が必要である旨の説明を受けたことから、買受希望者自身による事前の慎重な確認が必要である。また、建築物の建替え等ができる場合、西側市道についてはセットバックを要する旨の説明を受けたことから、セットバックなどについても買受希望者自身による確認が必要である。 ・洪水浸水想定区域図（想定最大規模）、広島県ため池マップによると、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4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 50 年 2 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 51 年 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。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： 漆喰等 内 壁： クロス張り、砂壁、土壁、漆喰等 天 井： クロス張り、板張り等 床： フローリング・畳等 設 備： 電気、オール電化設備等 その他： ー
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。 現地調査の結果、1階は約0.46㎡の減築と約8.29㎡の増築の合計約7.83㎡の増築がされている。
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
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・所有者からのヒアリングによれば、平成29年頃に改修をしたとのことである（現況調査報告書参照）。 ・外壁の汚れなど経年劣化等が見られる。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 未登記 経 過 年 数： 所有者からのヒアリングにより約51年と判断した（詳細は現況調査報告書参照）。 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： 漆喰等 内 壁： 漆喰等 天 井： 現し等 床： 板張り等 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：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	・所有者からのヒアリングによれば、もともと物件4の主である建物とつながっていたものを平成29年頃の改修の際に分離したとのことである（現況調査報告書参照）。 ・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。 ・建築時期より、耐震性に疑義がある。 ・2階の床がかなり沈むなど劣化が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) 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	14,500	0.98	50	0.90	1	639,000
2	14,500	0.98	206	0.90	1	2,635,000
3	14,500	0.98	391.09	0.90	1	5,002,000

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4m舗装市道に略等高接面する地積約650㎡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
16,600	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	14,500

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 必要なし。

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

イ 個別格差：（物件1～3を一体で評価）

セットバック	0.98
相乗積	0.98

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 4)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	209.19	0.06	1	2,259,000
未登記 附属建物	100,000	42.18	0.01	1	42,000
合計					2,301,000

ウ 現価率：

(物件 4：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	3 年	54 年

残価率	観察減価
3 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.06$$

(物件 4：未登記附属建物)

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
約 51 年	1 年	約 52 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

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 (※)	422, 000	0. 40	法定地上権	169, 000
	217, 000	0. 10	場所的利益	22, 000
	合計			191, 000
2 (※)	1, 742, 000	0. 40	法定地上権	697, 000
	893, 000	0. 10	場所的利益	89, 000
	合計			786, 000
3 (※)	3, 306, 000	0. 40	法定地上権	1, 322, 000
	1, 696, 000	0. 10	場所的利益	170, 000
	合計			1, 492, 000
法定地上権 (合計)				2, 188, 000

イ 土地利用権等割合：

物件4の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。

目的外建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(※) 物件1～3の建付地価格を物件4（未登記附属建物を含む）と目的外建物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	建付地価格(円)		
			物件1	物件2	物件3
4	149.18	66.1%	422,000	1,742,000	3,306,000
目的外 建物	76.61	33.9%	217,000	893,000	1,696,000
合計	225.79	100%	639,000	2,635,000	5,002,000

(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	639,000	- 191,000		1.00	0.70	314,000
2	2,635,000	- 786,000		1.00	0.70	1,294,000
3	5,002,000	- 1,492,000		1.00	0.70	2,457,000
4	2,301,000	+ 2,188,000	1.00	1.00	0.70	3,142,000
一括価格 (合計)						7,207,000

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（東広島(県)－9）

所 在 : 東広島市黒瀬町宗近柳国字中間288番2
価 格 : 16,600円/㎡
位 置 : 小多田バス停より道路距離約 650m に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 449㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側 4.2m 市区町村道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 70%、容積率 400%)
地域の概要 : 農地の中に一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	586,050 円	(1㎡当たり 11,721 円)	課税地積	50.00 ㎡
物件2	2,414,526 円	(1㎡当たり 11,721 円)	課税地積	206.00 ㎡
物件3	4,583,965 円	(1㎡当たり 11,721 円)	課税地積	391.09 ㎡
物件4	2,374,502 円	(1㎡当たり 12,516 円)	課税床面積	189.72 ㎡

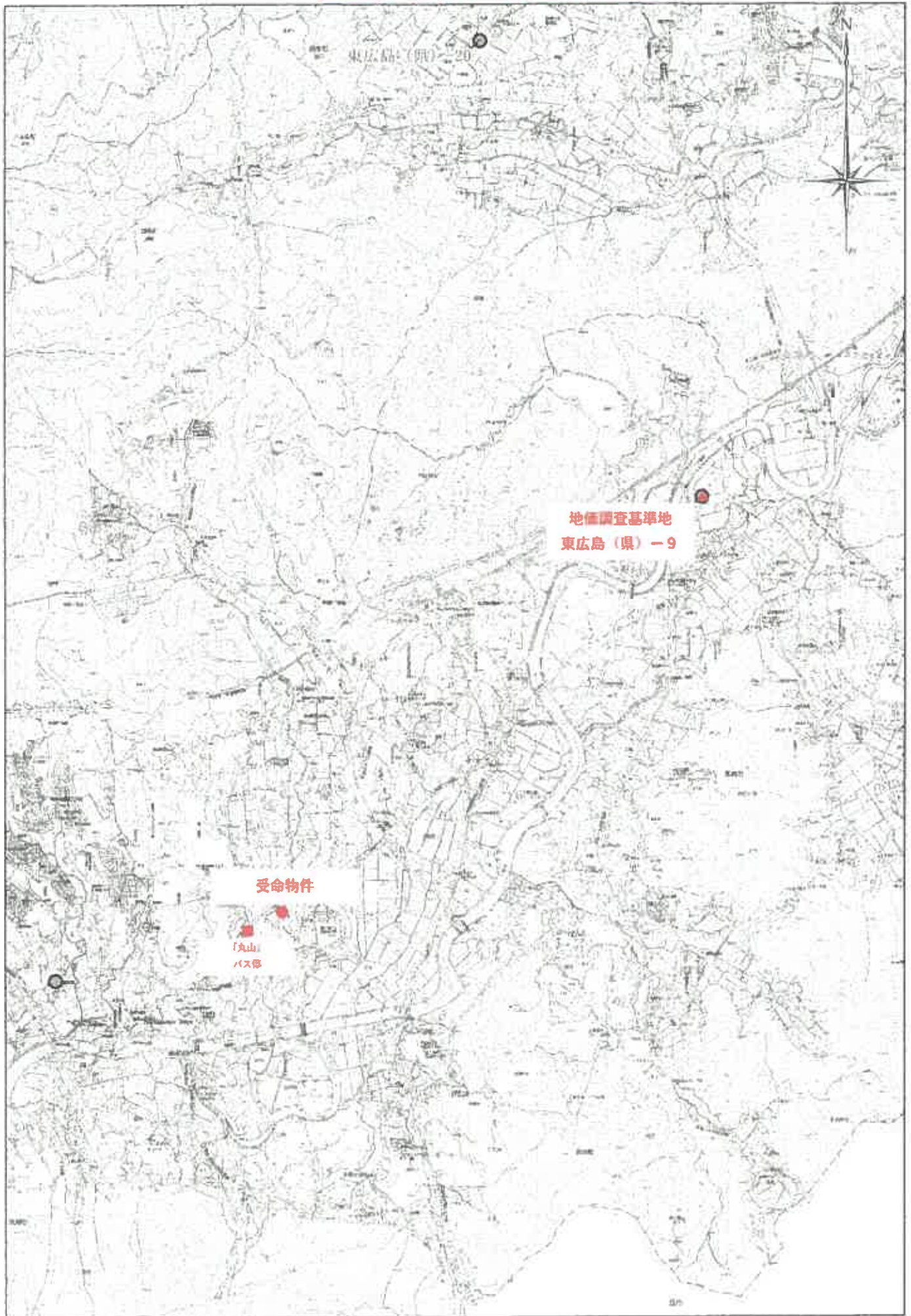
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（東広島市「白図」縮尺 1/30,000）
- 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

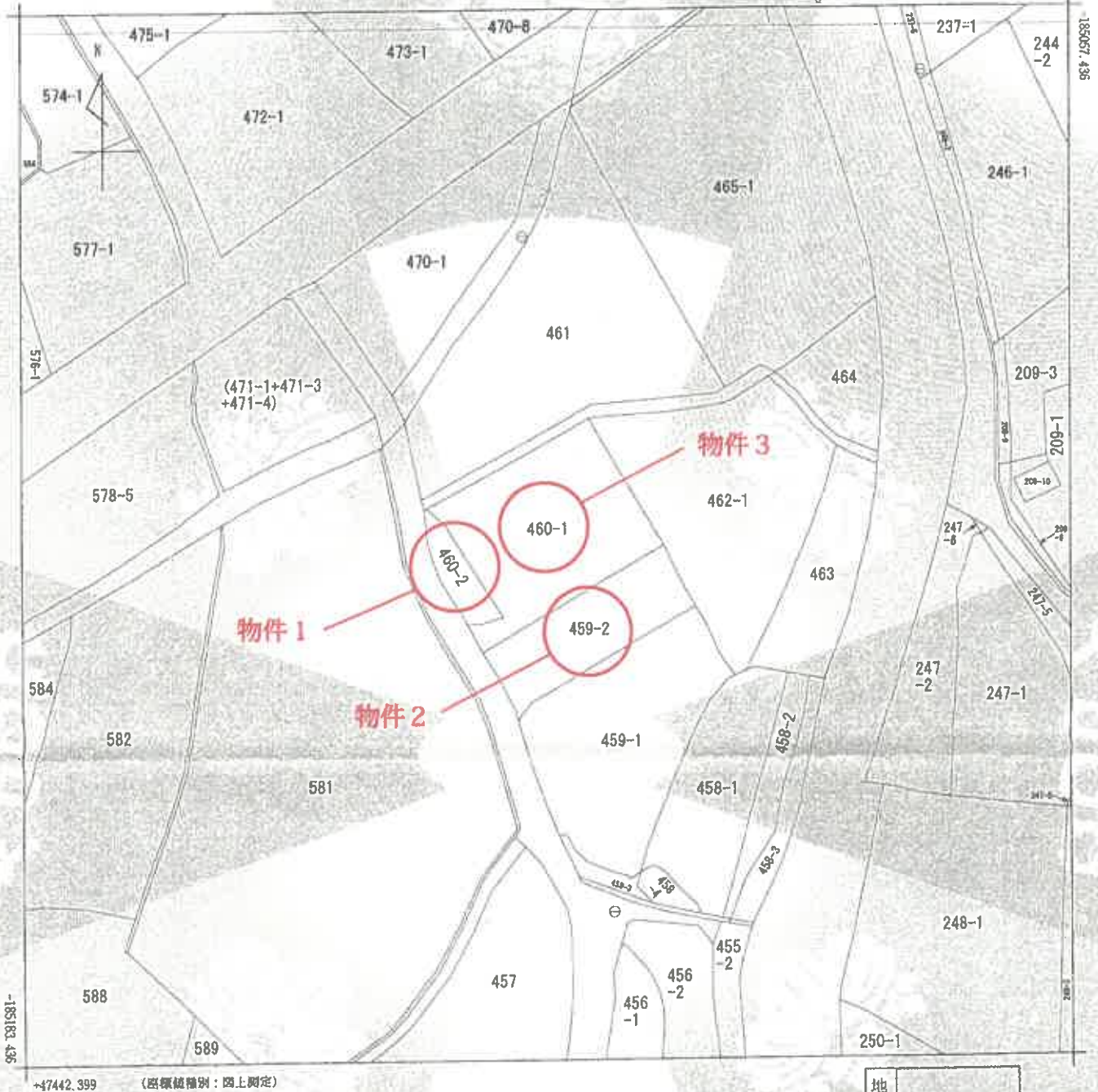
受命物件の位置図



公図写

(A3-A4縮小)

(距離値種別：図上測定) +47567.399



地番区域見出
黒瀬町丸山

請求部	所在	東広島市黒瀬町丸山字井手ノ下					地番	460番1		
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					備付年月日(原図)			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12月5日

広島法務局東広島支局

地図整理番号：M08614

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和62年5月27日

1073052

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年12月5日 広島法務局東広島支局 登記官

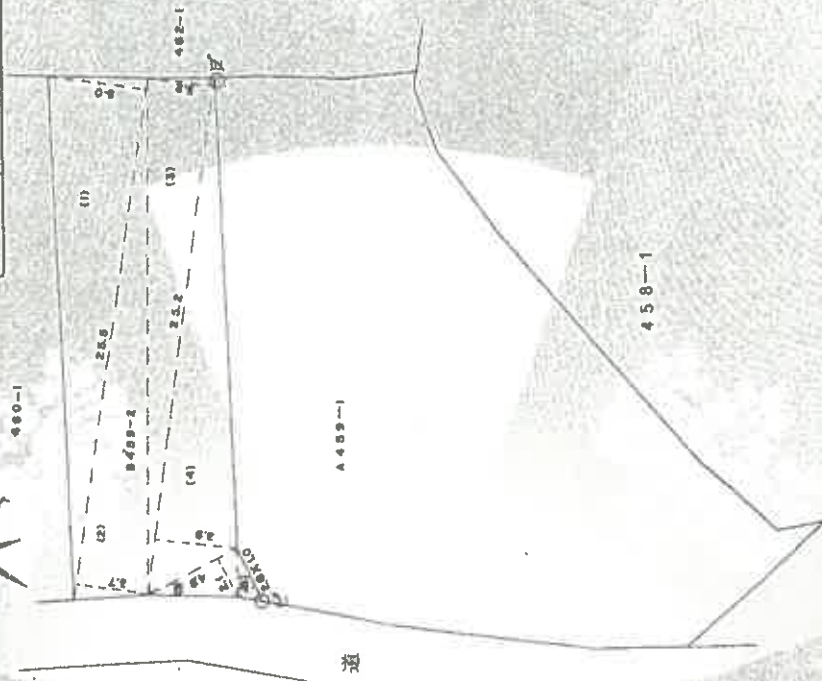
土地所在図
地積測量図

新築

地番 459-1

土地の所在 東広島市黒瀬町丸山

地図
番号
U45-1



物件2
土地

B459-2

1	2.55 X 5.0	=	127.50
2	2.55 X 3.7	=	94.35
3	2.52 X 3.2	=	80.64
4	2.52 X 3.9	=	98.28
5	4.8 X 2.1	=	10.08
6	2.8 X 1.0	=	2.8
計			413.65
二 除			206.825

A459-1
675 206.825 M² = 468.175 M²

築年数
⑤-石積 ⑥-ブラスチック積 ⑦-コンクリート積 ⑧-金網 ⑨-金網 ⑩-金網

作製者

15月27日(記)

申請人

縮尺 1/250

1079042

家 庭 番 号

建物の所在

面网
网面
物平
建階
各

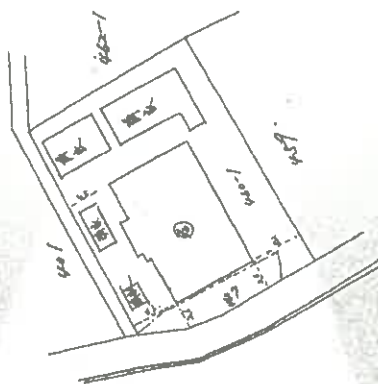
因面階各

作	製	年	月	日	者
昭和	五	年	五	月	日
作					者

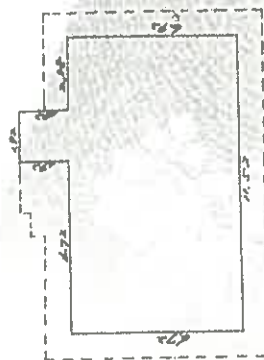
550-36

45
5

面 区 物 建



物件 4 物件


$$\begin{array}{r} 12.22 \times 8.66 = 106.1216 \\ 2.84 \times 0.96 = 2.7264 \\ 0.96 \times 0.88 = 0.8448 \\ \hline 12.2268 \end{array}$$


11.52 x 6.72 = 77.6144
192 x 1.92 = 3.6864
81.1008
8/10 42

(広島県土地家屋調査士会用紙)

箱	尺
1	1/579
1	1/30

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12月5日 広島法務局東広島分局

広島法務局来広島支局

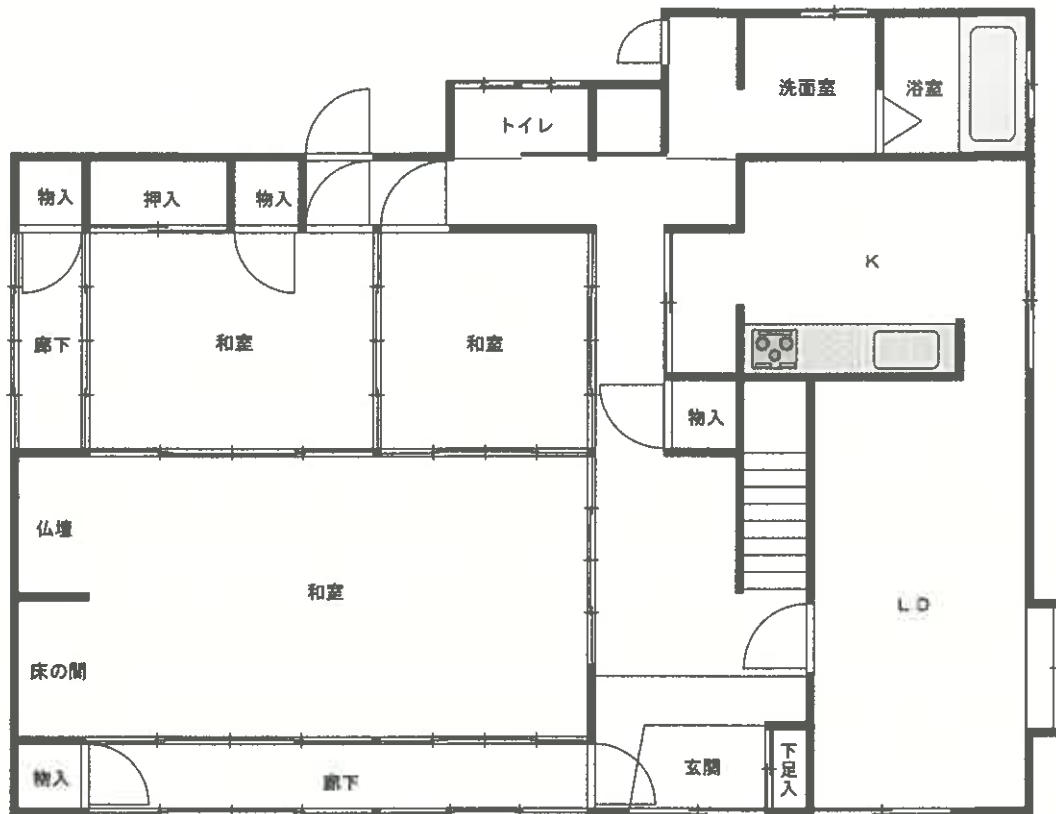
登記會

建物間取図

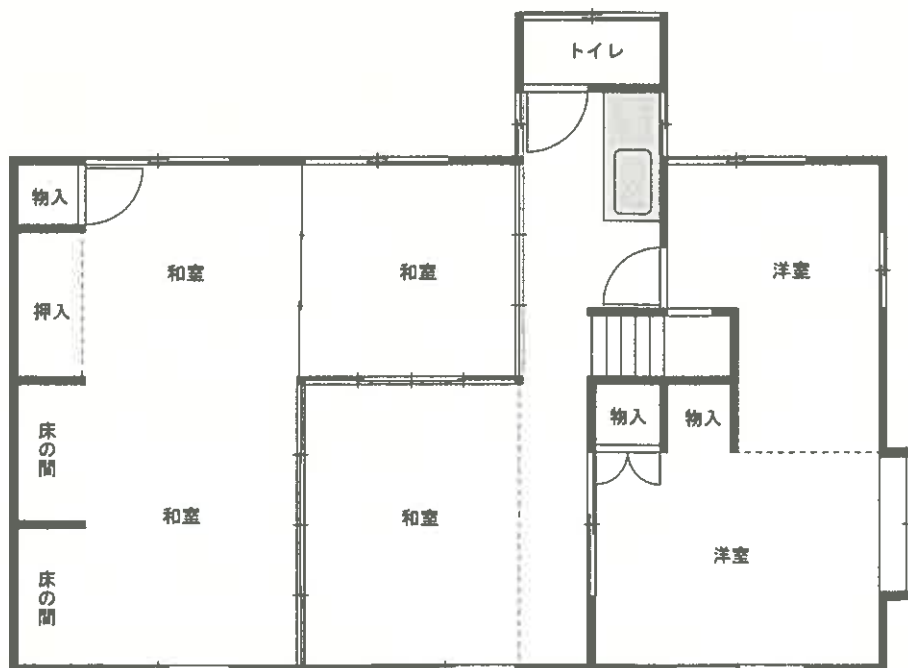
事件番号：令和7年（又）第74号

家屋番号：460番1（物件4）

【1階】



【2階】

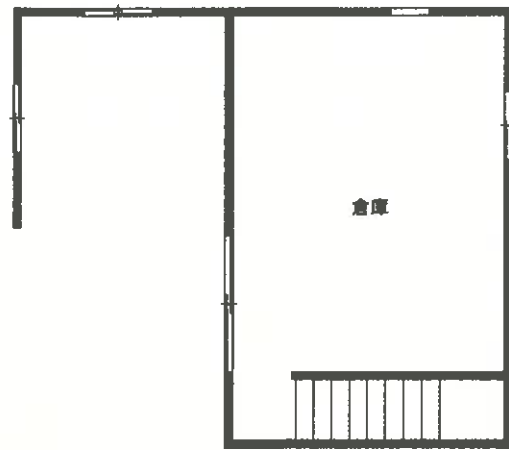


建物間取図

事件番号：令和7年（又）第74号

附属建物（未登記）

【1階】



【2階】

