

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

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

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

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

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 24 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 00 分から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 8 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 24 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, 2	7,309,000 5,847,200	一括	1,470,000	75,221	13,924
1	2,246,000				
2	5,063,000				



物 件 目 録

1 所 在 廿日市市八坂一丁目
地 番 1 6 6 5 番 2 2 8
地 目 宅地
地 積 3 2 2. 8 4 平方メートル

2 所 在 廿日市市八坂一丁目 1 6 6 5 番地 2 2 8
家屋 番号 1 6 6 5 番 2 2 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3. 8 8 平方メートル
2 階 9 3. 3 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約 1 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 約 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

範 囲 未登記付属建物 2 棟部分

有限会社宮浜電設が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

範 囲 上記を除くその余の部分

本件所有者（共有者ら）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 廿日市市八坂一丁目
地 番 1 6 6 5 番 2 2 8
地 目 宅地
地 積 3 2 2 . 8 4 平方メートル
- 2 所 在 廿日市市八坂一丁目 1 6 6 5 番地 2 2 8
家屋 番号 1 6 6 5 番 2 2 8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3 . 8 8 平方メートル
2 階 9 3 . 3 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造平家建
床 面 積 約 1 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 約 4 6 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 7 号
令和 8 年 4 月 1 日受理
令和 8 年 6 月 3 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 廿日市市八坂一丁目
- 地 番 1 6 6 5 番 2 2 8
- 地 目 宅地
- 地 積 3 2 2 . 8 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 廿日市市八坂一丁目 1 6 6 5 番地 2 2 8
- 家屋 番号 1 6 6 5 番 2 2 8
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 3 . 8 8 平方メートル
2 階 9 3 . 3 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



不動産の表示	『物件目録』のとおり															
住居表示	広島県廿日市市八坂一丁目5番10号															
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（共有者ら） ☐ 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	本土地は西側が廿日市市道（八坂11号線）に、南側が廿日市市道（林ヶ原鳴川線）にそれぞれ接面している。															
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① <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：事務所</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：軽量鉄骨造平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：約14平方メートル</td> </tr> </table> ☐ ある② <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：倉庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：鉄筋コンクリート造平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：約46平方メートル</td> </tr> </table>				{	種類：事務所	{	構造：軽量鉄骨造平家建	{	床面積：約14平方メートル	{	種類：倉庫	{	構造：鉄筋コンクリート造平家建	{	床面積：約46平方メートル
{	種類：事務所															
{	構造：軽量鉄骨造平家建															
{	床面積：約14平方メートル															
{	種類：倉庫															
{	構造：鉄筋コンクリート造平家建															
{	床面積：約46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・事務所・倉庫（空き家） 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>				[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 未登記附属建物①及び②	
占有者		☒ 有限会社宮浜電設 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所① ☐ 店舗 ☒ 倉庫② ☐	
☒ 関係人(☒ 共有者ら破産管財人 ☐)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54年2月9日(会社設立年月日)	
最初の契約等	契約日	昭和54年2月9日	
	期間	昭和54年2月9日から ☐ 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
■共有者ら破産管財人	1 本件建物には共有者らが居住していましたが、既に転居済みであり、現在は空き家となっています。 2 本件土地建物は令和8年4月20日付けで破産財団から放棄しました。 3 本件建物の未登記附属建物①及び②は、いずれも共有者らの所有に属するものであるところ、共有者Aが代表を務めていた有限会社宮浜電設が事務所ないし倉庫として使用していました。同社は既に解散していますが、各附属建物には同社所有の動産が残置されています。なお、共有者らと同社の間に賃料等のやり取りはありませんでした。

(執行官の意見用)

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（見取図）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。 2 物件2建物南西側にあるプレハブ式の建造物について、外気遮断性が認められること、鉄骨で基礎が固められており、容易に移動できないものであることから、当該建造物は建物であると認定した。 3 2のプレハブ式建物及び物件2建物南側地下にある掘り込み式の倉庫（いずれも未登記）について、これらはいずれも共有者らの所有に属すること、共有者Aが代表を務めていた有限会社宮浜電設の事務所ないし倉庫として、主たる建物である物件2建物の常用に供されていたこと、物件2建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあることから、いずれも物件2建物の附属建物と認定した。 4 3の附属建物①及び②の有限会社宮浜電設による占有権原は、同社のかつての代表者が共有者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。 5 共有者らには破産管財人が選任されている。

(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5月19日（火） 14：30—14：50	広島法務局廿日市支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和8年5月19日（火） 15：00—15：15	廿日市市役所	建物課税等調査
令和8年5月19日（火） 15：40—15：50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年5月20日（水） 14：30—14：35	当庁	共有者ら破産管財人に架電 占有関係等聴取
令和8年5月26日（火） 13：00—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て臨場した。

☒ 令和8年5月26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、解錠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。

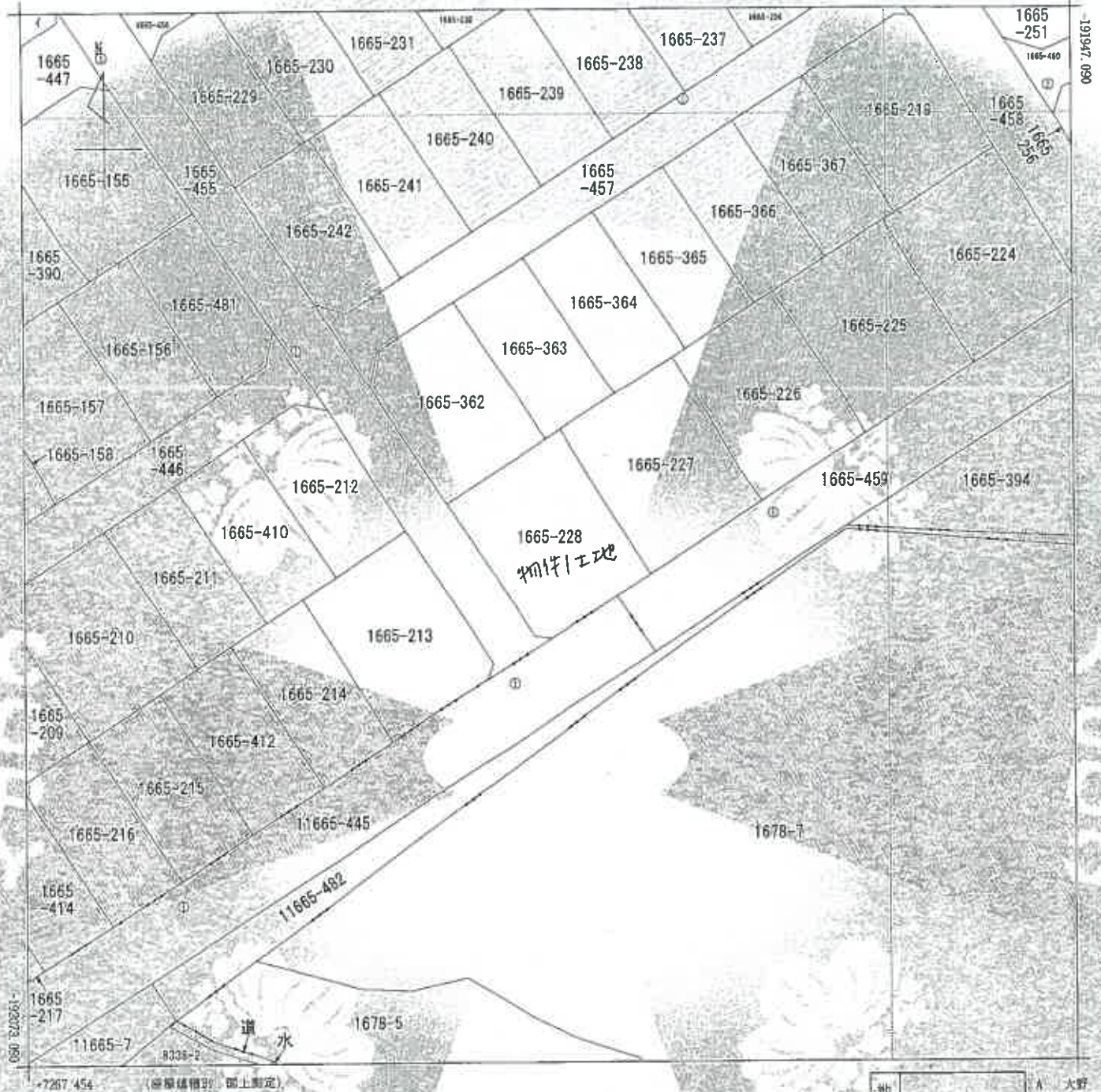
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1665-168

(座標値種別：図上測定)

+7392.454



A 大野

請求 部 分	所 在	日 日 市 市 八 坂 一 丁 目			地 番	1665番228		
出 力 縮 尺	1/500	縮 尺 区 分	乙	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				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5月19日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：41-1
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：平成10年6月16日

これは図面に記載されている図面を証明した書面である。
令和8年5月19日 広島県建設部市町村支庁

登記官

(7 枚目)

7570063

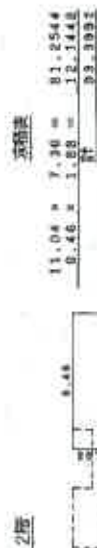
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	1665-228
建物の所在地	佐伯市大字町八坂一丁目1665番地228

佐伯市市八坂一丁目

1/100 6/16



作製等 土地筆数

縮尺 1/250

申請人

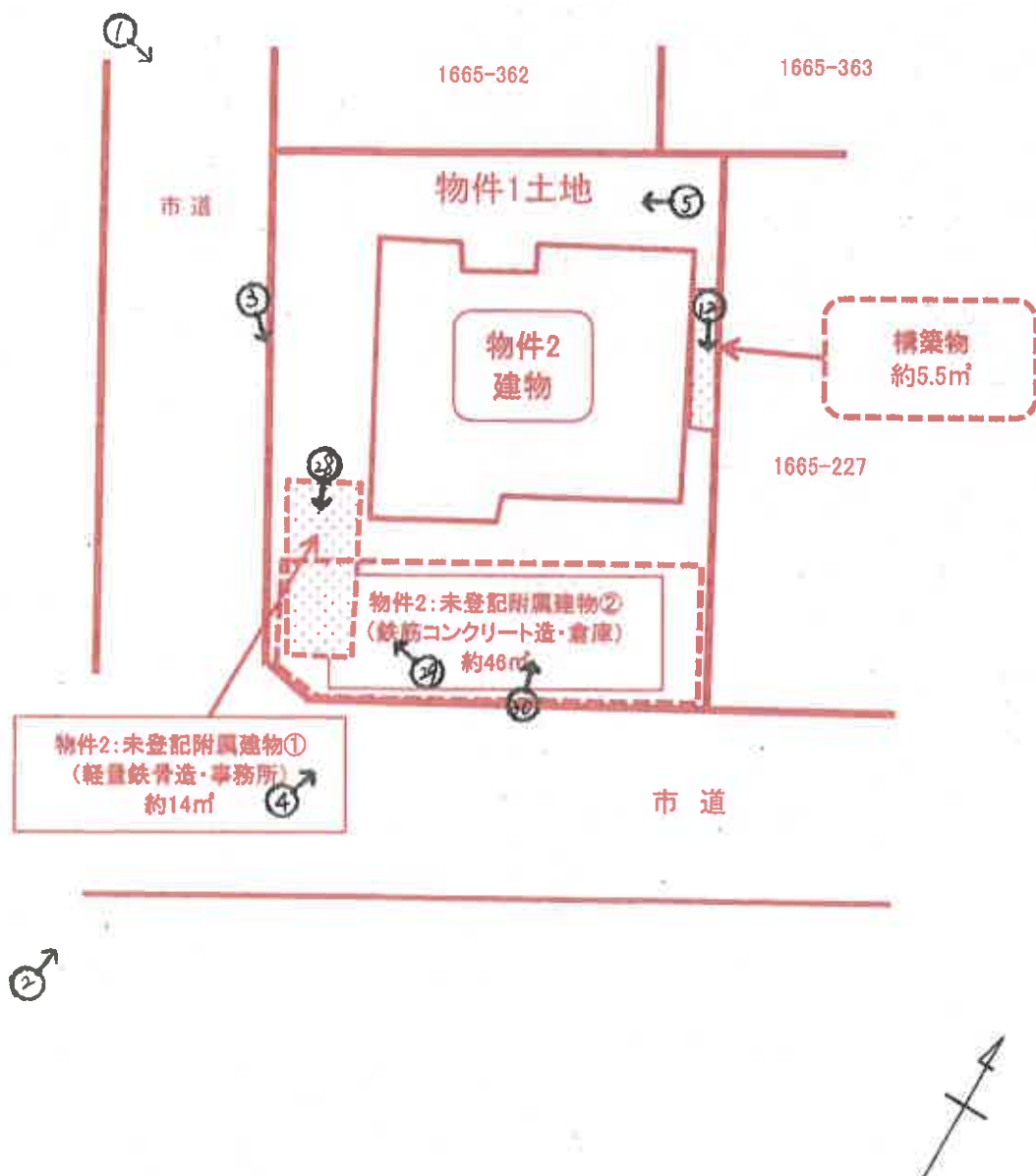
縮尺 1/500

(佐伯市土地登録調査士会印紙)

図小(A3→A4)

土地建物 位置関係図

令和8年(ケ)第7号

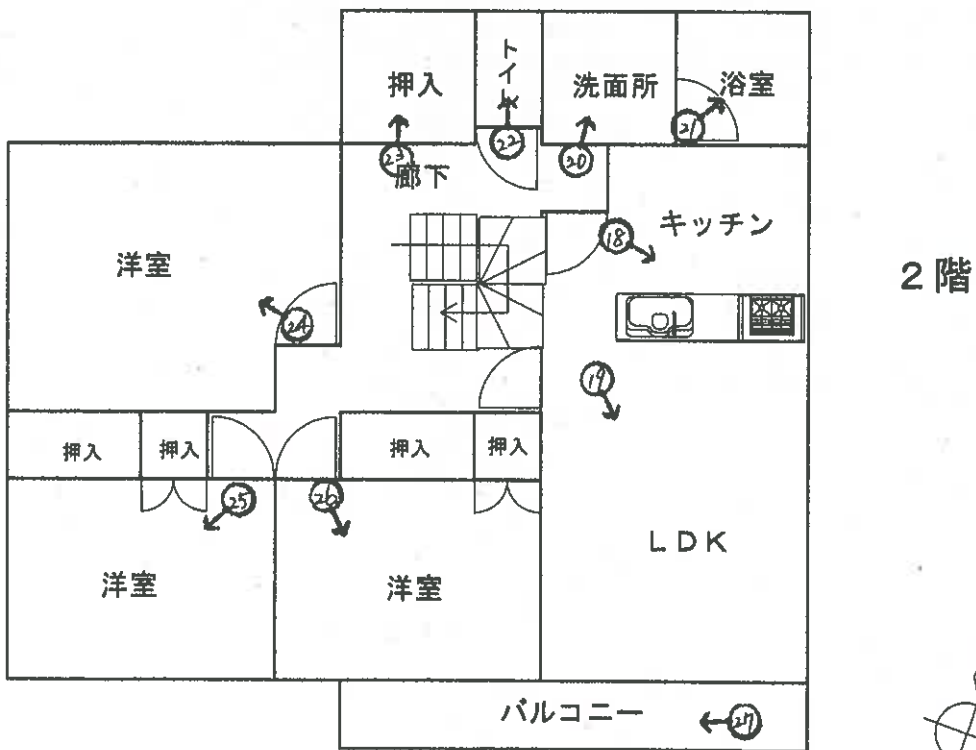
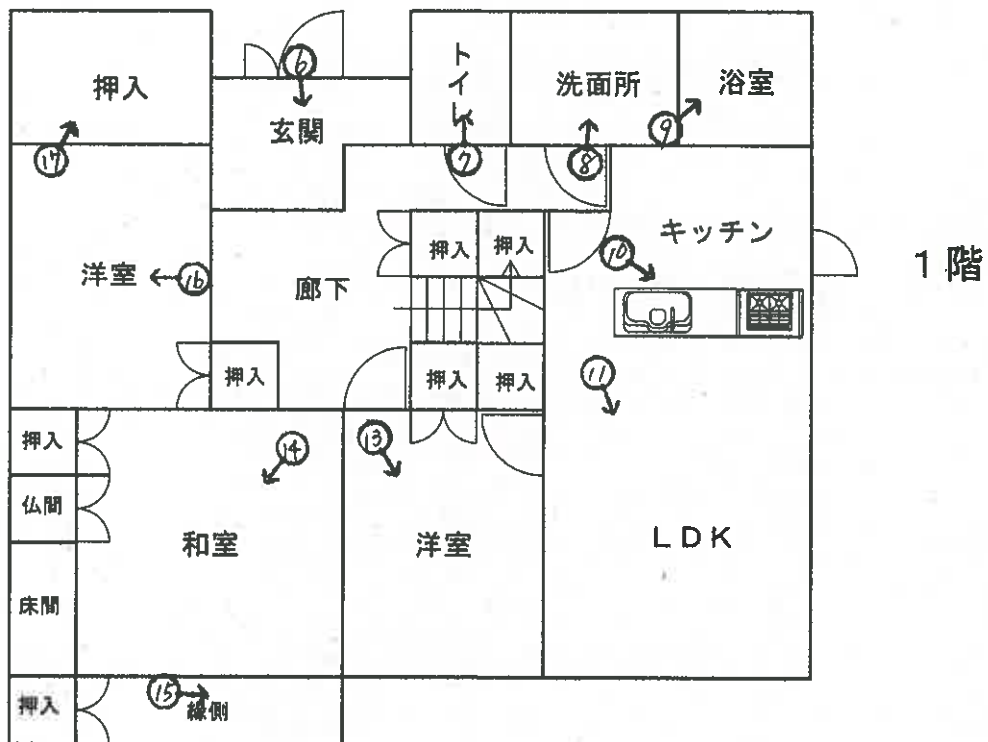


※縮尺不詳

凡例 ○➡ 写真撮影方向

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第7号



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2

廿日市市道
八坂11号線



広島市道（林ヶ原鳴川線）

写真3 物件2建物未登記附属建物①



写真4 物件2建物未登記附属建物②



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



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



令和 8 年(ケ) 第 7 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 4 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,309,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,246,000円
物件 2 (建物)	金 5,063,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	廿日市市八坂一丁目 1 6 6 5 番 2 2 8 宅地 322.84㎡ A：（持分2分の1） B：（持分2分の1）	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	廿日市市八坂一丁目 1 6 6 5 番地 2 2 8 1 6 6 5 番 2 2 8 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 103.88㎡ 2階 93.39㎡ 延べ 197.27㎡ A：（持分4分の3） B：（持分4分の1）	同左
未登記附属建物①			
2-①	種 類 構 造 床 面 積	事務所 軽量鉄骨造平家建 約14㎡ （概測）	
未登記附属建物②			
2-②	種 類 構 造 床 面 積	倉庫 鉄筋コンクリート造平家建 約46㎡ （概測）	
番号	特 記 事 項		
2-②	・固定資産課税台帳記載の車庫：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階（36.24㎡：昭和49年建築）が、「未登記附属建物②（現況倉庫）」に該当していると推測される。		

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	最寄バス停「サンランド東」の南西方・直線距離約50m		
付 近 の 状 況	傾斜地に中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 322.84 m ²	間口 約 16 m (南側) 奥行 約 20 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 角地 その他 南傾斜、地勢はほぼ平坦	
接面道路の状況	南側 約 8 m 舗装 市道 高低差 画地が約3m高い ※市道「林ヶ原鳴川線」 西側 約 5.8 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～3m高い ※市道「八坂11号線」 廿日市市建築課において、上記市道はいずれも建築基準法上の道路（第42条1項1号）となっているとの説明を受けた。		
土地の利用状況等	現状は物件1地上に物件2の建物が存する。敷地内は概ね等高。 隣地は戸建住宅等。 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 あり 本物件内への引込 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 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 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。	
特 記 事 項	廿日市市下水道経営課によれば、これまでは団地内集中浄化槽であつたが、令和8年4月より公共下水道への接続が完了しているとのことである。		

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)：平成 10 年 6 月 16 日 新築 経過年数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 7 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：サイディングボード 内壁：クロス張り、じゅらく等 天井：クロス張り、敷目天井等 床：フローリング、畳、シート貼り等 設備：電気・給排水・衛生等 その他：電磁調理器、石油給湯器等
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	やや劣る。外壁にチョーキングが認められる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・1・2階ともキッチン・浴室等があり、2世帯仕様となっている。 ・物件2建物南西側に未登記附属建物①（事務所：約14㎡）が存在するが、築年の程度や建築確認の有無等は不明。 ・建築確認（平成10年2月10日付）及び検査済証（平成10年6月24日付）に関する記録（廿日市市建築指導課）によれば、物件2建物は「増築」扱いにて確認申請がなされている。増築の申請以前にも既存建物が所在しており、配置や経年の程度などから「増築以外の部分」が未登記附属建物②（約46㎡）に該当しているのではないかと推測されるが、詳細は不明である。（固定資産税台帳では昭和49年の記載有） ・北東側「キッチン」出入口部分に構築物（約5.5㎡）確認された。

未登記 附属建物 ①・②	・「未登記附属建物①」は築年不詳であるが、簡易な工法であり、内部の劣化も見られるため、残存する経済価値は無いものと判断した。 ・主である建物の南東側に位置する「未登記附属建物②」は鉄筋コンクリート造「倉庫」で築年は不詳である。なお、固定資産課税台帳においては昭和49年との記載があり、当時は倉庫のほか車庫として利用されていたとも推測される。同程度の経年とも見受けられるものの、詳細は不明である。内部の劣化が著しく、当該建物についても残存する経済価値は無いものと判断した。
-----------------------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,300	0.82	322.84	0.80	1	6,417,000

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8m舗装市道に略等高接面する間口約15m、奥行約20m、地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

1. 地価調査価格（廿日市(県)－2）

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
50,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{165}$	30,300

◇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）

角地	1.02
高低差	0.80
相乗積	0.82

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：掘込倉庫（車庫）も所在する等、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)

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

なお、未登記附属建物①及び②は、いずれも既に経済的耐用年数を満了しており、劣化の程度から価値なしと判断した。

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	170,000	197.27	0.12	1	4,024,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
28 年	7 年	35 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.12$$

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	6,417,000	0.50 法定地上権	3,209,000

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。

(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	6,417,000	- 3,209,000		1.00	0.70	2,246,000
2	4,024,000	+ 3,209,000	1.00	1.00	0.70	5,063,000
一括価格 (合計)						7,309,000

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（廿日市(県)－2）

所 在 : 廿日市市林が原2丁目7557番1 「林が原2-7-7」
価 格 : 50,000円／㎡
位 置 : JR山陽本線「大野浦」駅 南西方 道路距離 約 750m に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 332㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側 8m 市区町村道
用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	6,908,776 円	（1㎡当たり 21,400 円）、	課税地積	322.84 ㎡
物件2	3,419,073 円	（1㎡当たり 17,332 円）、	課税床面積	197.27 ㎡
未登記 車庫	364,288 円	（1㎡当たり 10,052 円）、	課税床面積	36.24 ㎡

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「地理院タイル」縮尺 1／10,000、1／12,500）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

評価物件位置図



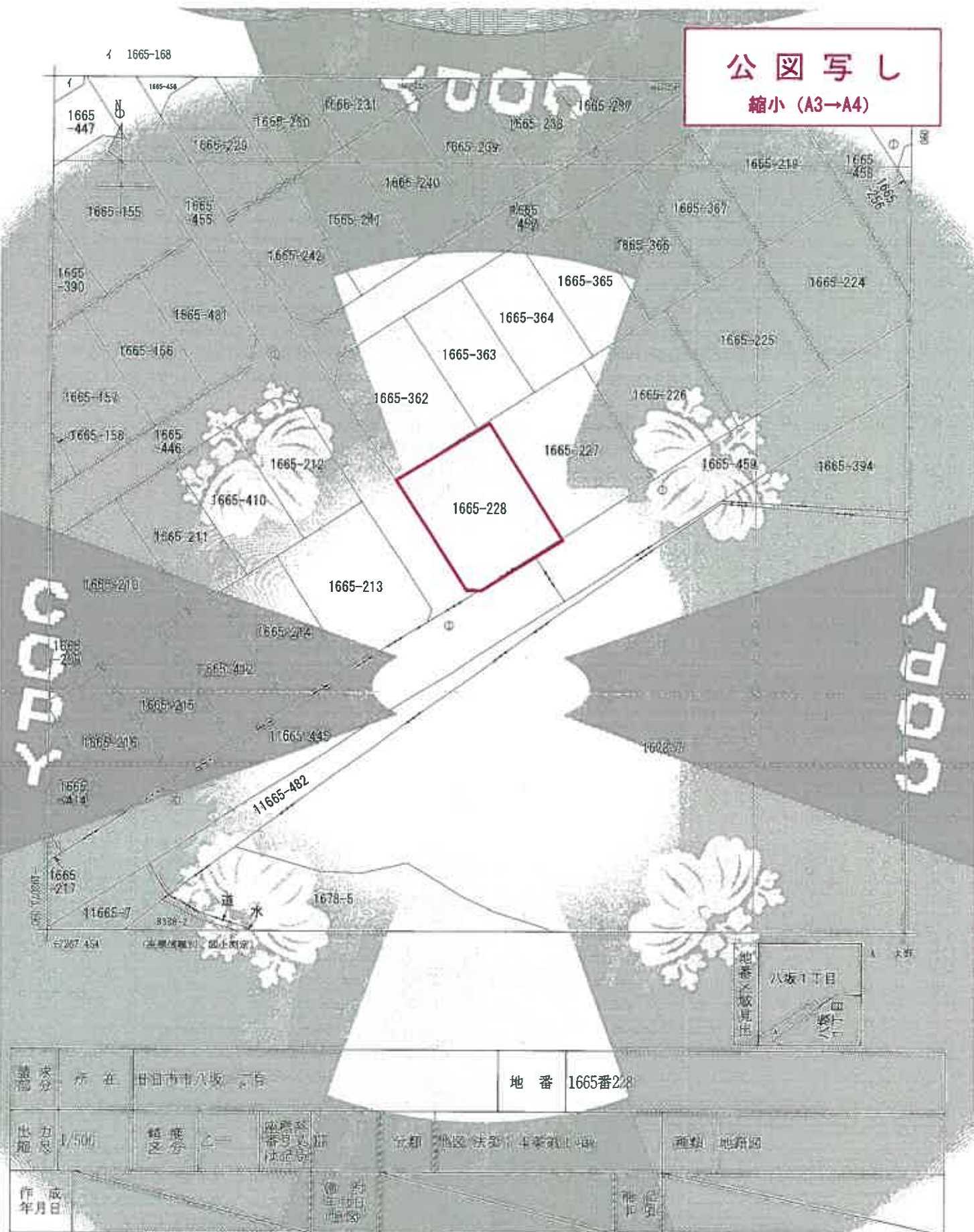
評価物件位置図



1665-168

公図写し

縮小 (A3→A4)



地番	所在	冊目市市八坂 市市	地番	1665番228
出方尺	1/500	縮尺	縮尺	縮尺
作成年月日		縮尺	縮尺	縮尺

これは地図に記載された内容の縮小図であり、正確な位置関係を示すものではありません。

令和8年1月5日

広島法務局 広島市支局

登記簿

請求番号: 24-1

(1/1)

縮小 (A3→A4)

建各 物 文 商 區
階 平 面

827-5991
-4435

地址：新在 住地：新在 电话：新在 邮编：新在

甘日市市入坂一丁目

各階平面圖

75908254

登記年月日: 平成10年6月15日

これは図面に記録されている調査データと、写真の写しとを
令和8年1月5日 広島県建設部建設研究所

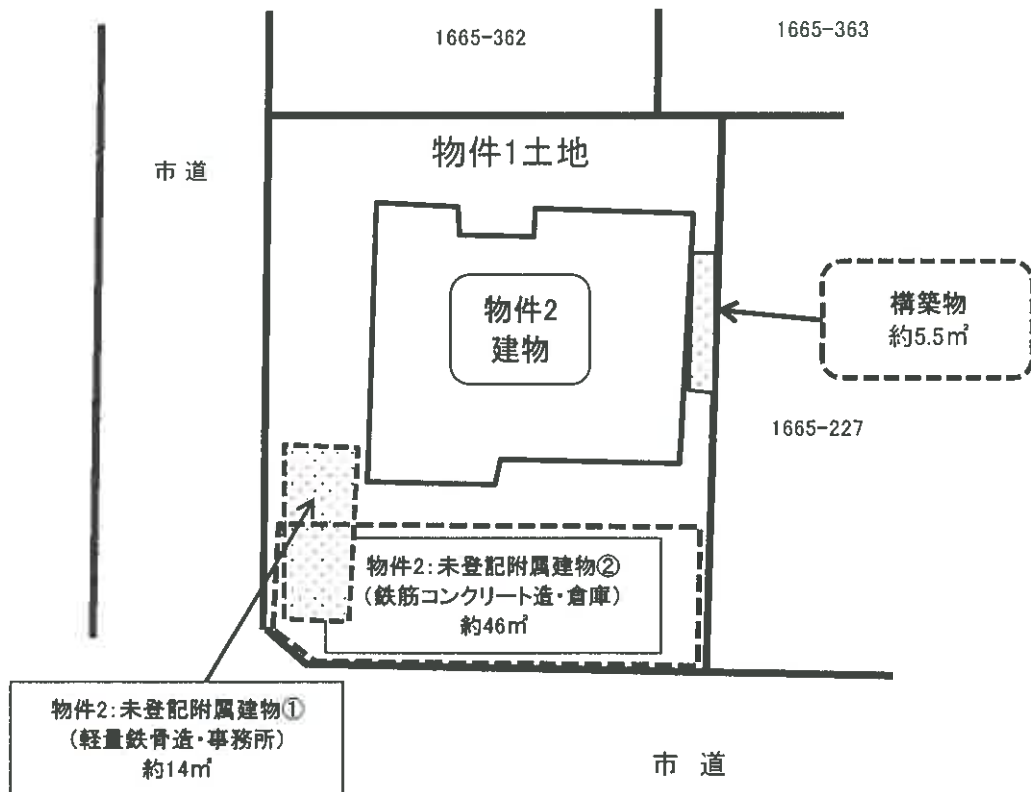
広島県立広島高等学校

五、本村有房屋多少间？

請求番号: 24 3

土地建物 位置関係図

令和8年(ケ)第7号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第7号

