

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）
1～5	2,893,000 2,314,400	一括	580,000	29,866	8,326
1	468,000				
2	342,000				
3	79,000				
4	801,000				
5	1,203,000				



物件目録

- 1 所在地 東広島市安芸津町三津字北本町
地番 3666番2
地目 宅地
地積 171.90平方メートル
- 2 所在地 東広島市安芸津町三津字北本町
地番 3655番
地目 宅地
地積 125.61平方メートル
- 3 所在地 東広島市安芸津町三津字北本町
地番 3666番3
地目 宅地
地積 29.09平方メートル
- 4 所在地 東広島市安芸津町三津字北本町3655番地、3666番地2
家屋番号 3655番
種類 居宅・事務所
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 121.49平方メートル
2階 85.03平方メートル
- 5 所在地 東広島市安芸津町三津字北本町3666番地2



物 件 目 録

家屋 番号 3666番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.26平方メートル
2階 66.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約84.26平方メートル
2階 66.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.53平方メートル
2階 52.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.53平方メートル
2階 52.18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者の相続人Cが占有している。

【物件番号5】

範 囲 主たる建物の南側半分部分

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

範 囲 上記を除くその余の部分

本件所有者の相続人C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 東広島市安芸津町三津字北本町
 地 番 3 6 6 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 1 . 9 0 平方メートル
- 2 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町
 地 番 3 6 5 5 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 6 1 平方メートル
- 3 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町
 地 番 3 6 6 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 0 9 平方メートル
- 4 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町 3 6 5 5 番地、3 6 6
 6 番地 2
 家屋 番号 3 6 5 5 番
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 1 . 4 9 平方メートル
 2 階 8 5 . 0 3 平方メートル
- 5 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町 3 6 6 6 番地 2



物件目録

家屋 番号 3666番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.26平方メートル
2階 66.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約84.26平方メートル
2階 66.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.53平方メートル
2階 52.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約51.53平方メートル
2階 52.18平方メートル



令和 7年(ケ)第150号
令和 7年11月11日受理
令和 8年 1月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 徳田 求

(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 東広島市安芸津町三津字北本町
 地 番 3 6 6 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 7 1. 9 0 平方メートル
- 2 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町
 地 番 3 6 5 5 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5. 6 1 平方メートル
- 3 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町
 地 番 3 6 6 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9. 0 9 平方メートル
- 4 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町 3 6 5 5 番地、3 6 6
 6 番地 2
 家屋 番号 3 6 5 5 番
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 1. 4 9 平方メートル
 2 階 8 5. 0 3 平方メートル
- 5 所 在 東広島市安芸津町三津字北本町 3 6 6 6 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 3 6 6 6 番 2

種 類 居 宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.26平方メートル
2階 66.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居 宅・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.53平方メートル
2階 52.18平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県東広島市安芸津町三津3655番地		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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:		
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 上記の者が本建物を居宅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	広島県東広島市安芸津町三津3655番地
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 上記の者が物件1の土地上下記建物を所有し、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5
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: 主たる建物 1階 約84.26㎡ 2階 66.52㎡ 附属建物 1階 約51.53㎡ 2階 52.18㎡
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 上記の者が本建物を共同住宅(居宅)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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 主である建物南側半分部分 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成24・8・上旬 自 平成24・8・上旬 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万0000円 ☒ 敷 ☐ 保 15万0000円	
5	☐ 全部 ☒ 主である建物北側半分部分 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
5	☐ 全部 ☒ 附属建物 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	(以下は、令和7年12月3日に聴取した。) 1 ここには、 a (A の名字) さんという方が20年くらい前から家を借りて居住されています。
■ A の妻 (占有補助者)	(以下は、令和7年12月20日に聴取した。) 1 ここには、平成24年8月の下旬から居住しています。契約書はありませんので、日にちははっきりしません。賃貸契約の期間は定めていませんでした。 2 建物は、老朽化していますが、不具合箇所はありません。 以 上

執行官の意見
■ 1 物件1ないし3の土地は、北側の市道（本市西之原線）に接している。 物件2の土地は、西側の市道（川端橋下線）に接している。 2 物件5の建物の占有については、所有者側からの回答は得られず、片面調査となったが、A側の主張を契約内容として認めた。 3 物件4及び5の建物は、合棟とまでは認められないが、両建物の間を屋根でつなげるなどして、一体的に利用されている（物件5の主である建物に玄関及び洗面所を増築して、物件4の建物の浴室を利用している）。 以 上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月12日 (水) 11:30 - 11:45	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年11月12日 (水) 12:15 - 12:30	広島法務局東広島支局	公図等の交付申請
令和7年11月12日 (水) 12:40 - 13:00	東広島市役所	間取図面の交付申請 (資産税課) 接道調査 (建設管理課)
令和7年11月17日 (月)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手110円分使用) 「あて所に尋ね」あたらず
令和7年12月3日 (水) 10:10 - 11:50	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和7年12月4日 (木)	当庁	ライフライン調査 (切手220円分使用)
令和7年12月10日 (水)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和7年12月20日 (土) 14:45 - 15:10	物件所在地	立入調査 写真撮影

(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7年12月3日

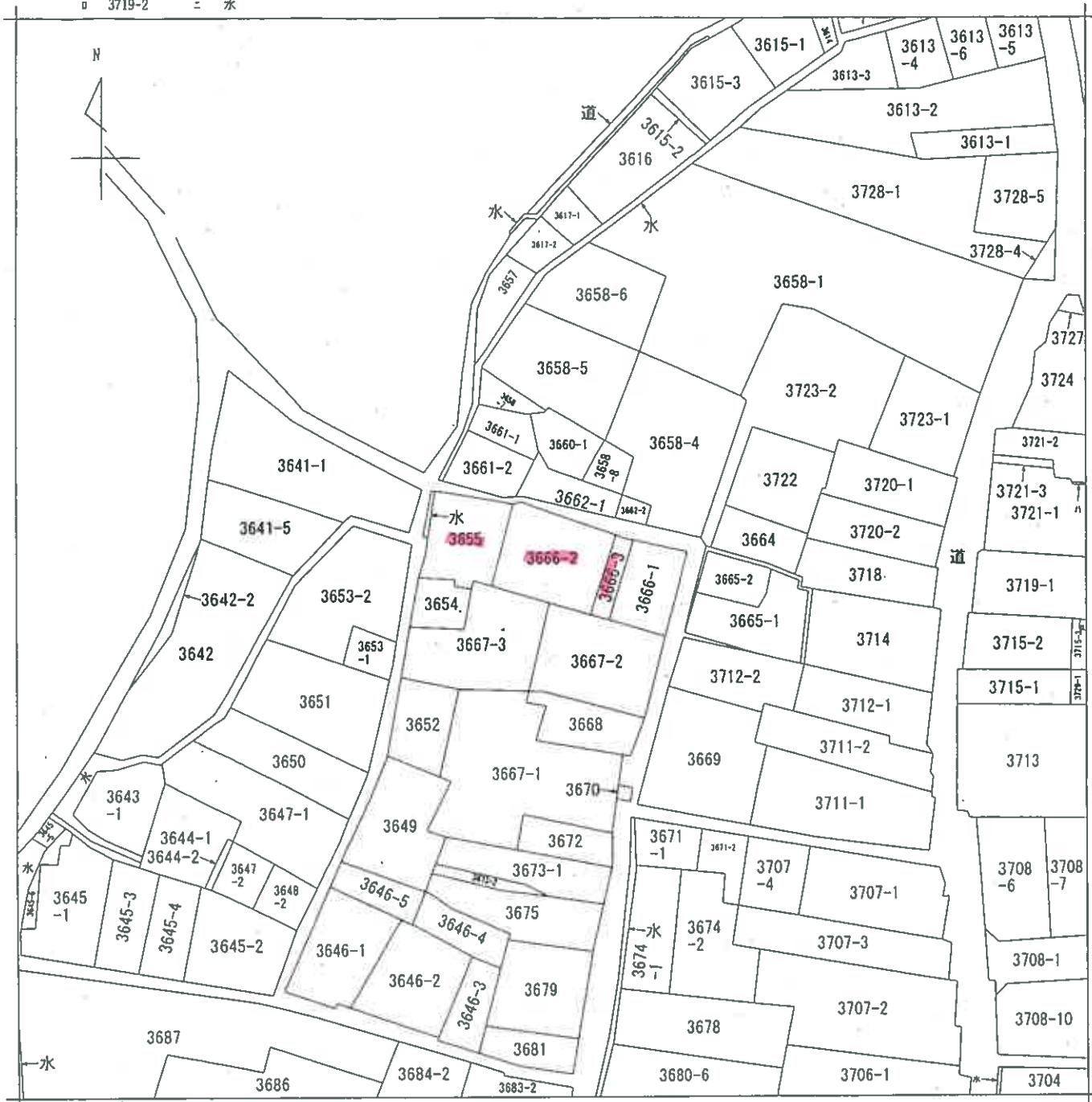
目的物件 (物件4) は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 3612
ロ 3719-2
ハ 3721-4
ニ 水

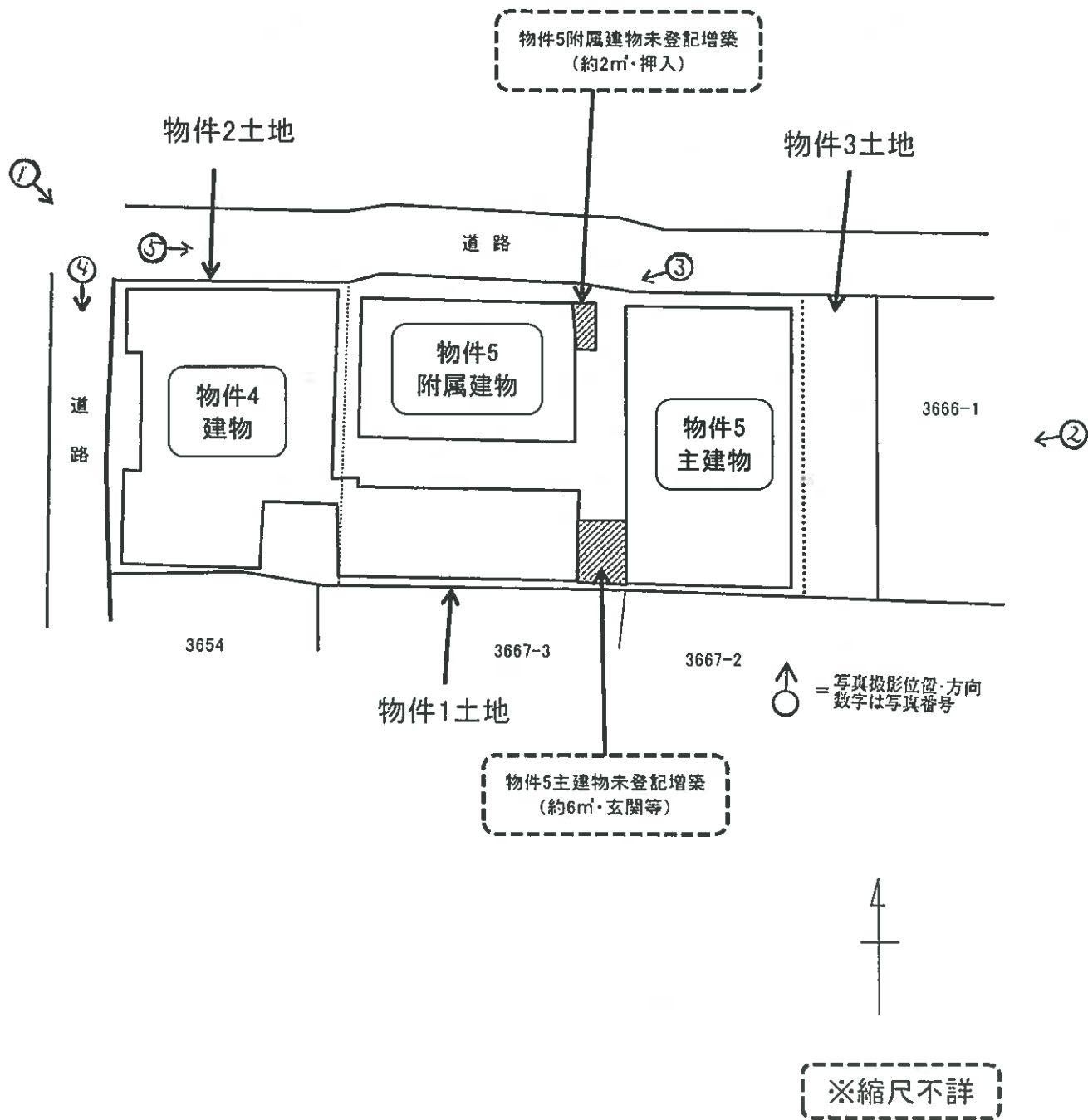


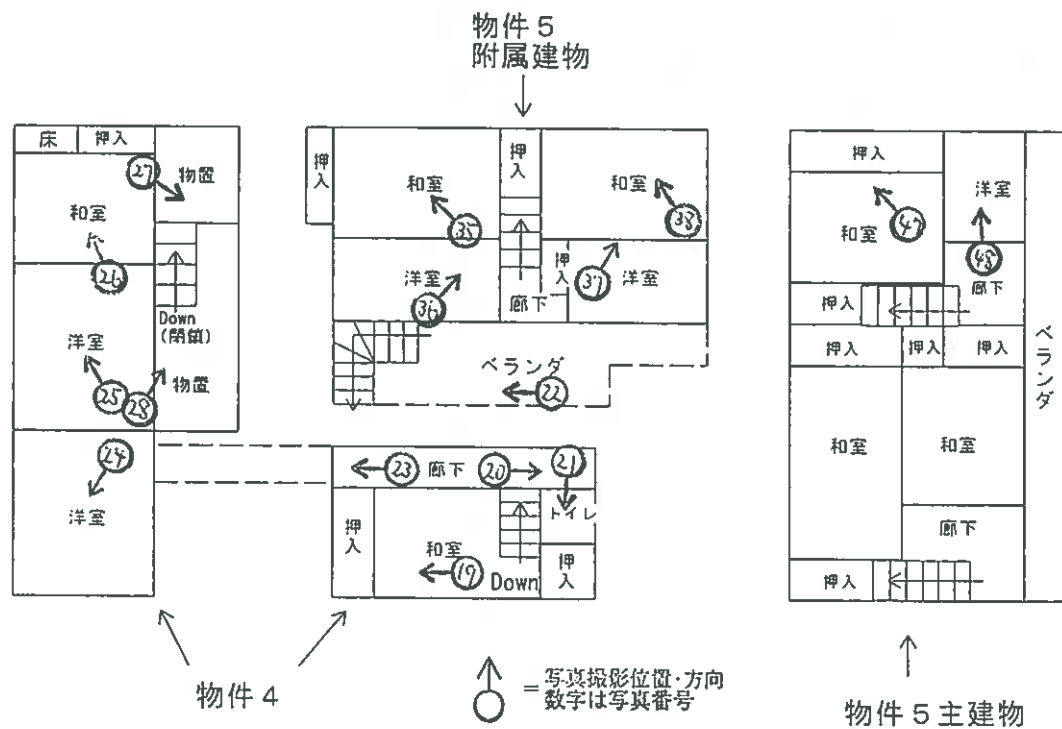
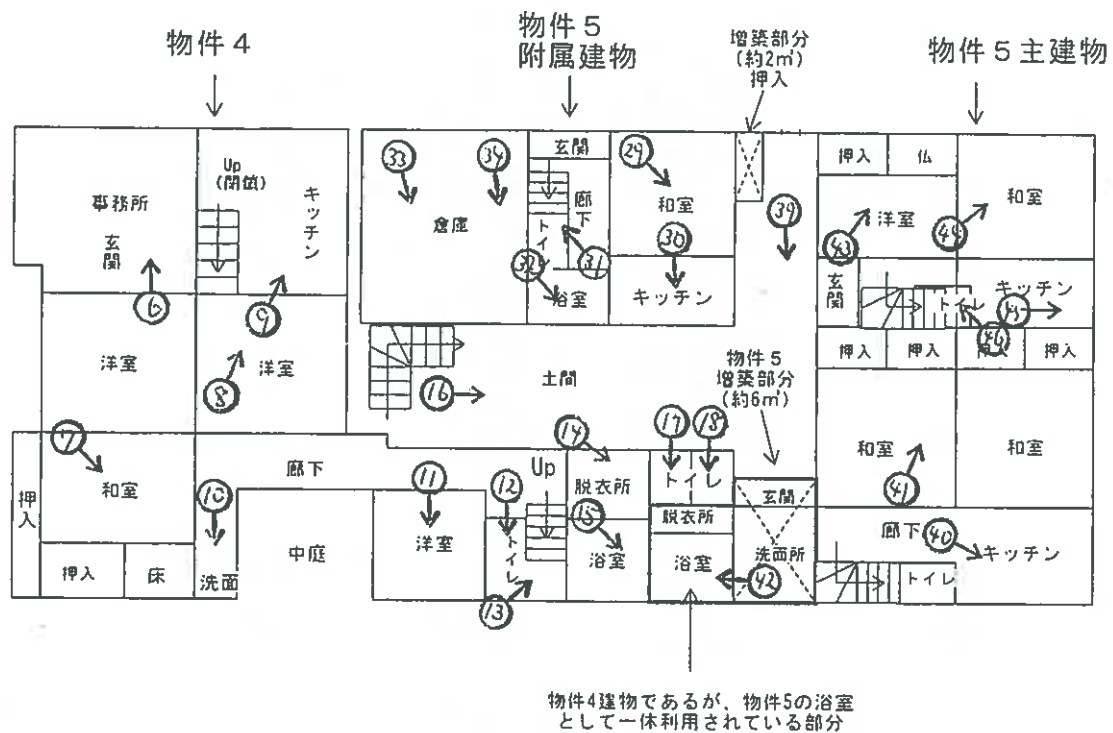
地番区域見出
安芸津町三津

請求部	所在	東広島市安芸津町三津字北本町				地番	3666番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

土地建物 位置関係図

令和7年(ケ)第150号





写真①



物件 4 の建物

写真②



物件 5 の建物

写真③



物件 5 の附属建物

写真④



接道

写真⑤



接道

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⑱



写真㉔



写真㉕



写真②②



写真②③



写真②④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真③①



写真③②



写真③③



写真③④



写真③⑤



写真③⑥



写真③⑦



写真③⑧



写真③⑨



写真④⑩



写真④⑪



写真④⑫



写真④③



写真④④



写真④⑤



写真④⑥



写真④⑦



写真④⑧



令和 7 年(ケ) 第 150 号
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 7 年 12 月 20 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 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

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,893,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 468,000円
物件2(土地)	金 342,000円
物件3(土地)	金 79,000円
物件4(建物)	金 801,000円
物件5(建物)	金 1,203,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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及び3の内訳価格は物件4及び5のための土地利用権等価格を控除した価格で物件2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格である。
- 4 物件4及び5の内訳価格はそれぞれ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	所在地 地目 地積	東広島市安芸津町三津字北本町 3666番2 宅地 171.90m ²	同左
2	所在地 地目 地積	東広島市安芸津町三津字北本町 3655番 宅地 125.61m ²	同左
3	所在地 地目 地積	東広島市安芸津町三津字北本町 3666番3 宅地 29.09m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東広島市安芸津町三津字北本町 3655番地、3666番地2 3655番 居宅・事務所 木造瓦葺2階建 1階 121.49m ² 2階 85.03m ² 延べ 206.52m ²	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東広島市安芸津町三津字北本町 3666番地2 3666番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 78.26m ² 2階 66.52m ² 延べ 144.78m ²	1階床面積以外は同左 1階 約84.26m ² 2階 66.52m ² 延べ 約150.78m ²
	附属建物 符号 種類 構造 床面積	1 居宅・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 49.53m ² 2階 52.18m ² 延べ 101.71m ²	1階床面積以外は同左 1階 約51.53m ² 2階 52.18m ² 延べ 約103.71m ²
番号	特記事項		
4.5	物件4及び5建物は、屋根を繋げ、ベランダ等を介し相互に利用できるような構造となっている。中でも物件5主建物は未登記増築（玄関・洗面所：約6m ² ）を介して、物件4建物の一部（浴室）を利用している。		

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・2・3）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「安芸津」駅の北方・直線距離約200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域。		
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 326.60 m ² (物件1～3)	間口 約 30 m 奥行 約 12 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 角地 その他 地勢は概ね平坦	(一体)
接面道路の状況	北側 約 2.5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 西側 約 2.5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 東広島市建築指導課において、上記北側市道「本市西之原線」は建築基準法上の道路(第42条2項(中心後退2m))となっているが、西側市道「川端橋下線」については建築基準法上の道路扱いはなされていないとの説明を受けた。 このため、角地ではあるものの一方路と同様の扱いと判断した。なお、建替え等に当たって詳細については、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1及び3地上に物件4(一部)及び物件5(主及び附属)の建物が存し、物件2地上には物件4建物(一部)が存している。なお、物件3土地地上には建物自体は存していないと推測されるものの、敷地の利用状況や建蔽率等の観点から前記建物上の敷地の一部となっているものと判断した。(※土地建物位置関係図参照) 隣地は戸建住宅・神社・空地等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり 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 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	特になし		

2-1 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）：昭和年月日不詳新築 経 過 年 数：約一 年 経済的残存耐用年数：約一 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： トタン板 焼き杉等 内 壁： ジュラク壁、合板貼り、クロス貼り等 天 井： 石膏ボード、竿縁天井、クロス貼り等 床： 畳、フローリング・シート貼り、土間等 設 備： 電気、給排水等 その他： 中庭（池）が所在している。
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・事務所 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（浴室部分の破損等、キッチン付近の階段は閉鎖されている）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・東広島市建築指導課には、築年時の関係などから対象建物の建築確認に関する記録の存在は認められなかった。登記簿に昭和50年12月に増築の記載があるが、この点についても不明とのことであった。 ・物件4建物のうち物件1土地に所在する建築面積を約35㎡と概算し、物件2土地に所在する部分を約86.49㎡と判定した。 ・2階は仮設のベランダを通して相互に繋がっている。キッチン付近の階段は閉鎖されているため、当該部分からの進入は出来ない状態になっている。 ・築年時点、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和年月日不詳新築 経 過 年 数：約 一 年 経済的残存耐用年数：約 一 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： トタン板 土かべ等 内 壁： 合板貼り、クロス貼り等 天 井： 石膏ボード、クロス貼り等 床： 畳、フローリング・シート貼り、土間等 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（2戸） 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	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	・東広島市建築指導課には、築年時の関係などから対象建物の建築確認に関する記録の存在は認められなかった。登記簿に平成元年5月に増築の記載があるが、この点についても不明とのことであった。 ・物件5建物の未登記増築（玄関・洗面所等）があるほか、当該部分を介して物件4建物の浴室と繋がって利用されている。 ・築年時点、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。

区 分	物件 5 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)：昭和年月日不詳新築 経 過 年 数：約 一 年 経済的残存耐用年数：約 一 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： トタン板 焼き杉等 内 壁： 合板貼り、クロス貼り等 天 井： 石膏ボード、クロス貼り等 床： 畳、フローリング・シート貼り、土間等 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・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	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	・東広島市建築指導課には、築年時の関係などから対象建物の建築確認に関する記録の存在は認められなかった。登記簿に昭和38年10月に増築の記載があるが、この点についても不明とのことであった。 ・2階西側の部屋（洋室・和室）については、南側に設置された仮設のベランダを介しての進入となっている。（間取図参照） ・築年時点、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。

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・2・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	15,800	0.82	171.90	0.75	1	1,670,000
2	15,800	0.82	125.61	0.75	1	1,221,000
3	15,800	0.82	29.09	0.75	1	283,000
一 括 価 格 (合 計)						3,174,000

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、北側が幅員4m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。

地価公示価格（東広島-4）

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
17,500	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	15,800

◇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）

角地（効用なし）	1.00
セットバック	0.91
間口奥行きの関係	0.90
相乗積	0.82

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 及び物件 5)

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	150,000	206.52	0.02	1	620,000
5主	150,000	約150.78㎡	0.04	1	905,000
5附属	150,000	約103.71㎡	0.03	1	467,000
一括価格(合計)					1,992,000

ウ 現価率:

(物件 4 及び物件 5)

いずれの建物も築年不詳のため、耐用年数に基づく方法の適用が困難であるものの、相当経年している点から観察減価法を適用し、内部観察により諸要因を勘案し、当該建物に係る現価率を上記の通り算定した。

エ 持 分: 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

(物件1・3)

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,670,000	0.50	法定地上権	835,000
3	283,000	0.50	法定地上権	142,000
一括価格(合計)				977,000

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。

○物件1及び3土地には、物件4及び5建物（主及び附属）が所在しているため、土地利用権の及ぶ範囲については、各物件の建築面積割合により下記の通り配分した。

番号	土地利用権等価格合計（円）	建築面積割合	建築面積	土地利用権等配分価格(円)
4	977,000	20.5%	約35㎡	200,000
5主		49.3%	約84.26㎡	482,000
5附属		30.2%	約51.53㎡	295,000
合計			約170.79㎡	

(物件2)

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
2	1,221,000	0.50	法定地上権	611,000 ※

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。

※物件2の土地利用権については、物件4建物のみが対象である。

(2) 内訳価格及び一括価格（物件5は附属建物含む合計額）

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,670,000	- 835,000		0.80	0.70	468,000
2	1,221,000	- 611,000		0.80	0.70	342,000
3	283,000	- 142,000		0.80	0.70	79,000
4	620,000	+ 811,000	1.00	0.80	0.70	801,000
5	1,372,000	+ 777,000	1.00	0.80	0.70	1,203,000
一括価格（合計）						2,893,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 過疎・高齢化が進み、不動産需要が低調な地域のため▲20 %を考慮した。

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（東広島－4）

所 在 : 東広島市安芸津町風早字蕨迫10895番65
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : JR呉線「安芸津」駅 西方 道路距離 約 2.5km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 281㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域
(建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,031,170 円	(1㎡当たり 11,816 円)	課税地積	171.90 ㎡
物件2	1,484,207 円	(1㎡当たり 11,816 円)	課税床面積	125.61 ㎡
物件3	343,727 円	(1㎡当たり 11,816 円)	課税地積	29.09 ㎡
物件4	301,040 円	(1㎡当たり 1,349 円)	課税地積	223.12 ㎡
物件5	1,189,169 円	(1㎡当たり 6,428 円)	課税床面積	184.99 ㎡

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）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（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

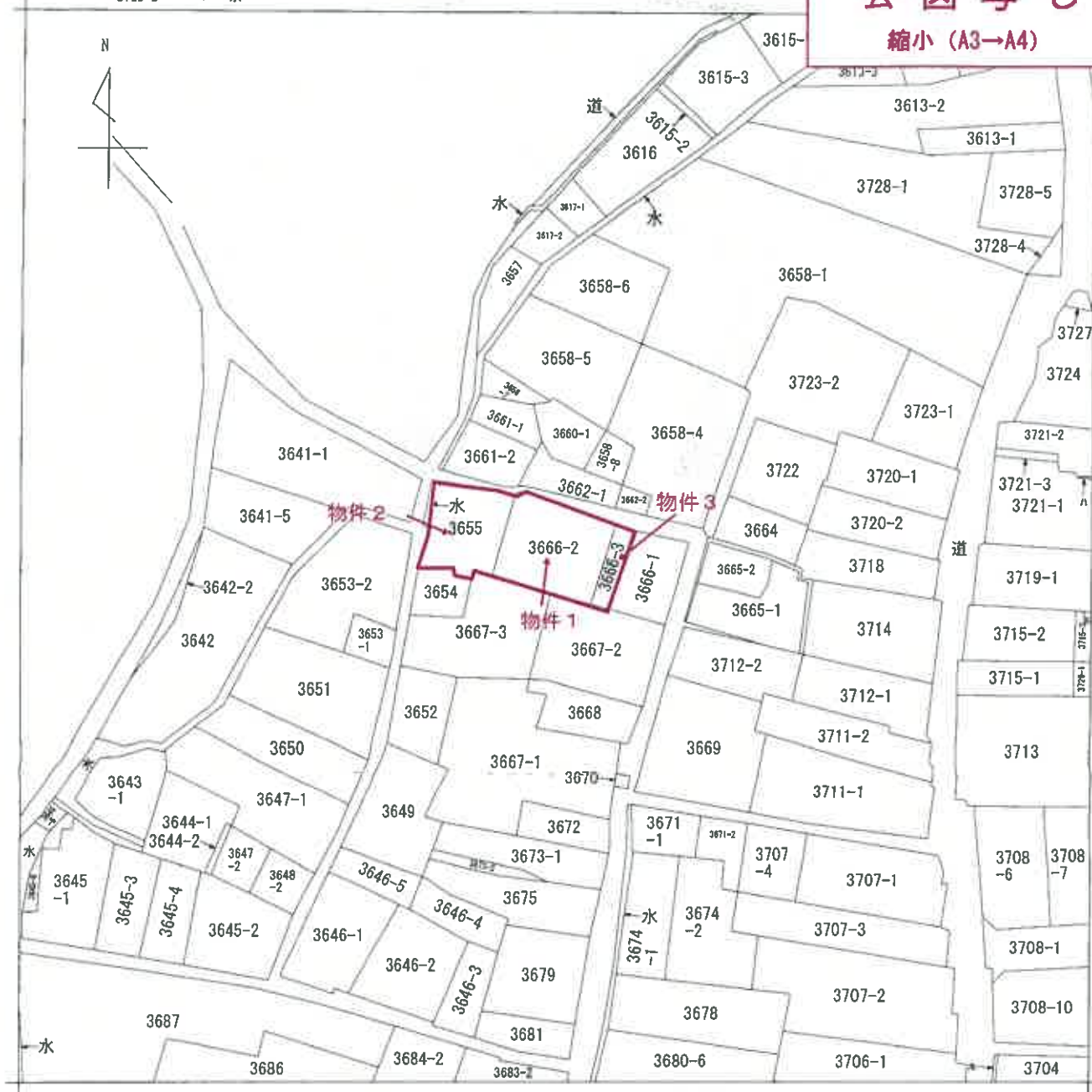


4 3612
0 3719-2

△ 3721-4
水

公図写し

縮小 (A3→A4)



(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	東広島市安芸津町三津字北本町				地 番	3666番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和7年9月11日

千葉地方務局松戸支局

地図整理番号：M37396

登記官

(1/1)

1625061

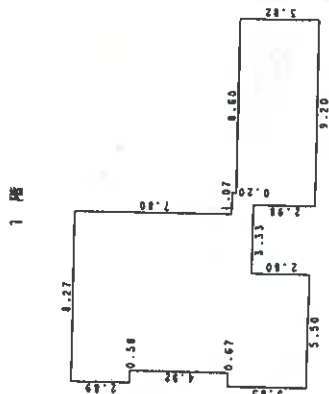
各階平面図

家屋番号 3655 番

面
图
物
建

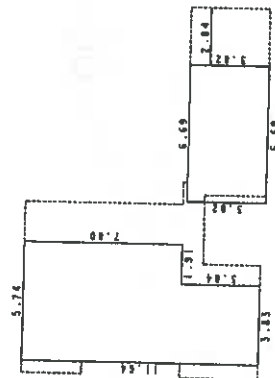
東 三河市 豊田郡安芸町大字三津字北本町3655番地、3666番地2

118,215

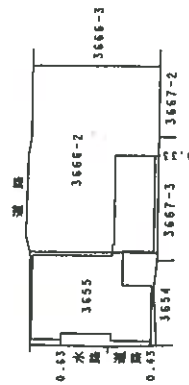


0.58	2.89	=	1.6762
0.67	3.83	=	2.5661
0.77	8.84	=	67.9796
4.83	2.80	=	13.5240
0.47	1.04	=	0.4888
0.50	3.20	=	0.1200
9.20	0.62	=	35.1440
	合計		121.4987
床面積			121.49㎡

附
2



求積表	
5.74 :	7.60 =
3.83 :	3.84 =
6.69 :	3.82 =
	合計
	床面積



物件 4

東野山

作者

縮尺 1/250

申請人

单位 m

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物図面

縮小 (A3→A4)

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。
(広島法務局東広島高倉管轄)
令和7年9月11日 千歳地方法務局松戸支局

地圖整理番号：M37397

登記年月日：平成8年2月15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。
(広島法務局東広島支局書機)

令和7年9月11日

千葉地方法務局松戸支局

登記簿

1625066

各階平面図

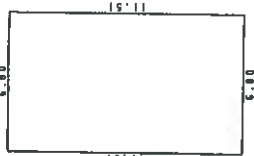
家屋番号 3666番2

建物図面

建物の所在 東広島市 豊田郡安芸津町水子三津字北本町3666番地2

H 8 . 2 . 15

主たる建物 1 階

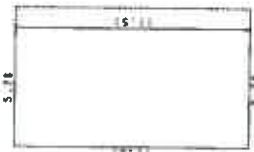


求積表

6.80 x 11.51 = 78.2680

床面積 78.26㎡

2 階

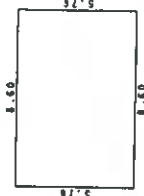


求積表

5.78 x 11.51 = 66.5278

床面積 66.52㎡

附属建物 符号1 1 階



求積表

8.60 x 5.76 = 49.5360

床面積 49.53㎡

2 階



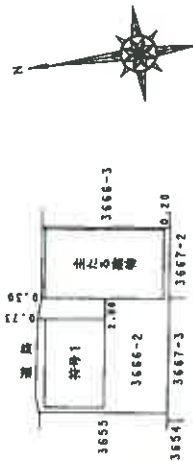
求積表

0.93 x 2.85 = 2.6505

8.60 x 5.76 = 49.5360

合計 52.1865

床面積 52.18㎡



物件 5

単位 m

作製者

申請人

縮尺

1/500

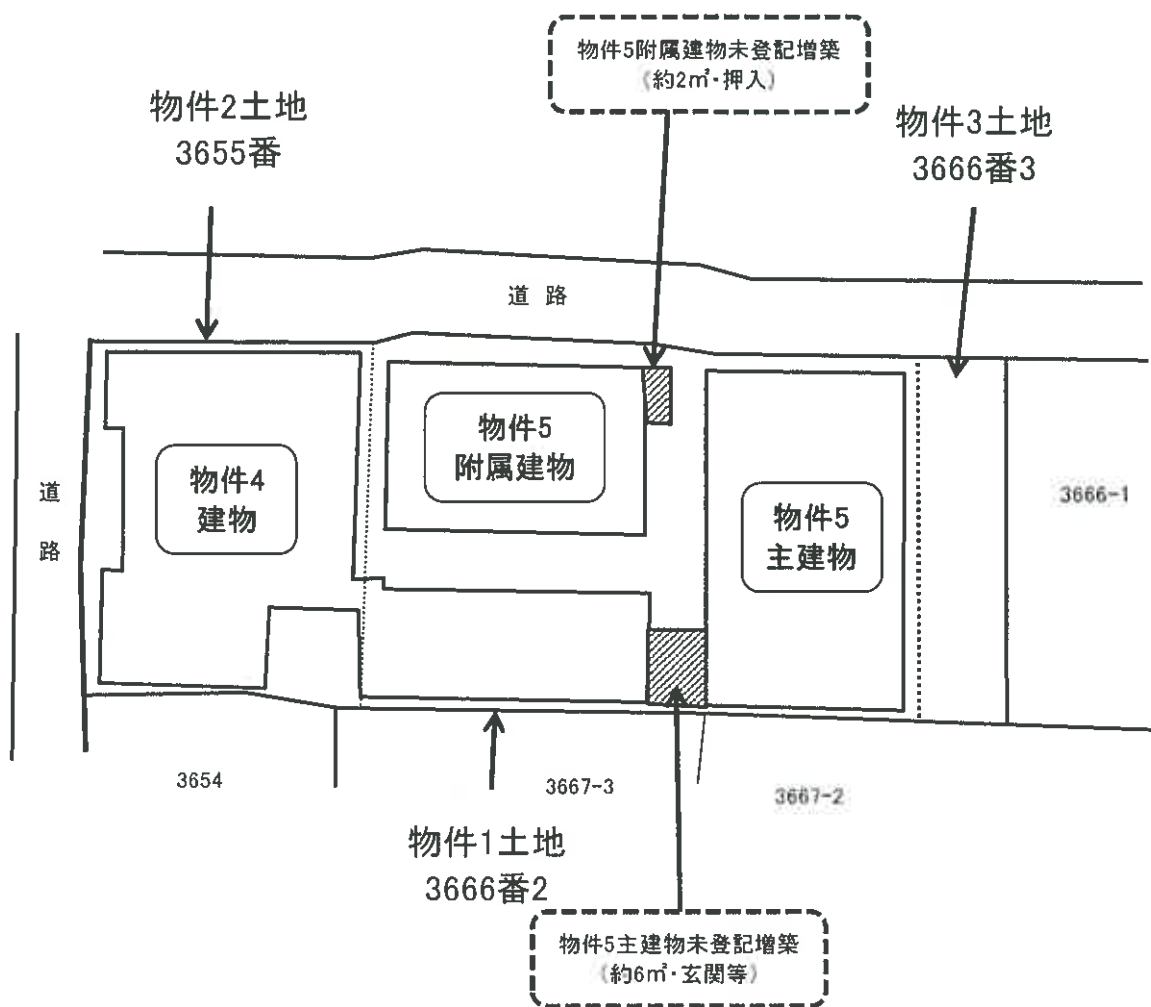
縮尺

1/250

地図管理番号：M37398

土地建物 位置関係図

令和7年(ケ)第150号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第150号

