

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。

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 9 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

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 10 月・ 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 18 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	1, 230, 000 984, 000	一括	250, 000	102, 230	0
1	400, 000				
2	830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 江田島市江田島町小用三丁目 |
| | 地 番 | 8 5 7 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江田島市江田島町小用三丁目 8 5 7 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 8 5 7 8 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 6 5 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月20日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 江田島市江田島町小用三丁目 |
| | 地 番 | 8 5 7 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江田島市江田島町小用三丁目 8 5 7 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 8 5 7 8 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 6 5 . 0 0 平方メートル |



11

令和 7 年(ケ)第 95 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 9 月 30 日提出

現 況 調 査 報 告 書

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 | 江田島市江田島町小用三丁目 |
| | 地 番 | 8 5 7 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江田島市江田島町小用三丁目 8 5 7 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 8 5 7 8 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 6 5 . 0 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	広島県江田島市江田島町小用三丁目12番2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（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地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	本件土地は、その北側が道路に接面している（8576番3の土地は江田島町所有名義の公衆用道路）。			
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			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を 住居（家財道具を残置した空き家） 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 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

占有者及び占有権原（物件 2 関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■B（Aの元妻）	
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））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17年頃	
最初の 契約等	契約日	平成17年頃	
	期間	平成17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	
	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	毎月 金 円（毎月 日限り 月分支払） □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 (本件土地、本件建物所有者)	1 本件建物には、私の元妻である B とその家族が居住していると思います。 B が本件建物に居住するについて、家賃等はもらっていません。 2 私は、本件建物が完成する前に B と離婚したため、本件建物には居住したことがないので、本件建物内に私の物はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

-
- 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のとおりである。
 - 2 本件建物の占有については、本件建物の郵便受け内には B 及び B の家族と思われる者宛ての郵便物が多数あること、本件建物の室内にも B 及び B の家族と思われる者宛ての郵便物や書類等があり、B 以外の第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、B が家財道具を残置した状態で占有しているものと認めた。
 なお、B に対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。
- 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 8 月 5 日 () 15 : 00 - 15 : 15	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7 年 8 月 5 日 () 16 : 15 - 16 : 25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 8 月 5 日 () 16 : 30 - 16 : 35	江田島市江田島町小用 (所有者住所地)	A の妻と面談。占有関係調査
7 年 8 月 6 日 () 17 : 10 - 17 : 15	当庁	A に架電。占有関係調査
7 年 9 月 1 日 ()	当庁	B に通知書兼照会書送付 (返送用切手 110 円同封)
7 年 9 月 17 日 () 13 : 25 - 14 : 15	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た。

☒ 令和 7 年 9 月 17 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。

☐ 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

4 8575-2

(座標値単位: 図上測定)

+30091.607



+29966.607

(座標値単位: 図上測定)



部 求	所 在	江田島市江田島町小用三丁目				地 番	8578番12			
出 力	1/500	精 度	甲三	座標系	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成					備 付			補 記		
年 月 日					年 月 日			事 項		
					(原図)					

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8月5日

広島法務局呉支局

請求番号: 40-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公 用

登記年月日：平成17年6月20日

5041016

地番 8578-12-4番、新
8578-33(8578-12)

土地の所在 江田島市江田島町小用三丁目

土地の所在 江田島市江田島町小用三丁目

平成17年6月20日登記

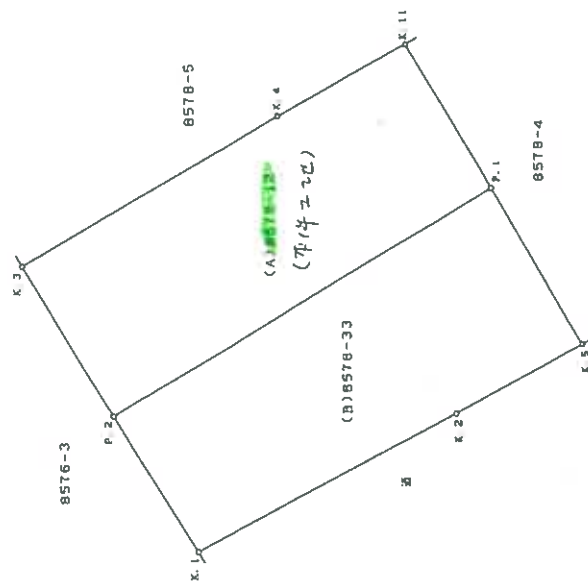
座標求積表

地番		(B)8578-33		境界点	境界係	X	Y	$(X+1-X)-1Y$	距離
K. 5	新設	測量点				77.529	112.199	-195.001862	8.47
P. 1	新設	測量点				81.806	119.519	2642.445571	20.66
P. 2	新設	測量点				99.638	109.075	1520.614575	7.49
K. 1	新設	測量点				95.747	102.676	-1652.467544	13.73
K. 2	新設	測量点				83.544	108.990	-1985.579820	6.81
				倍面積		330.010920			
				面積		165.0054600			
						倍			165.00

地番	(A)8578-12	公積	330.03	面積	165.024500	面積	165.02	面積
----	------------	----	--------	----	------------	----	--------	----

張地座標値

境界点	境界線	X	Y	距離
P. 1	新設 測量点	81.806	119.519	7.84
K. 11	新設 測量点	85.762	126.290	6.89
K. 4	新設 測量点	91.820	122.990	13.91
K. 3	新設 測量点	103.933	116.137	8.26
P. 2	新設 測量点	99.638	109.075	20.66



縮小 (A3→A4)

地積測量図

縮尺 1/250

申請人

平成17年6月19日(地)

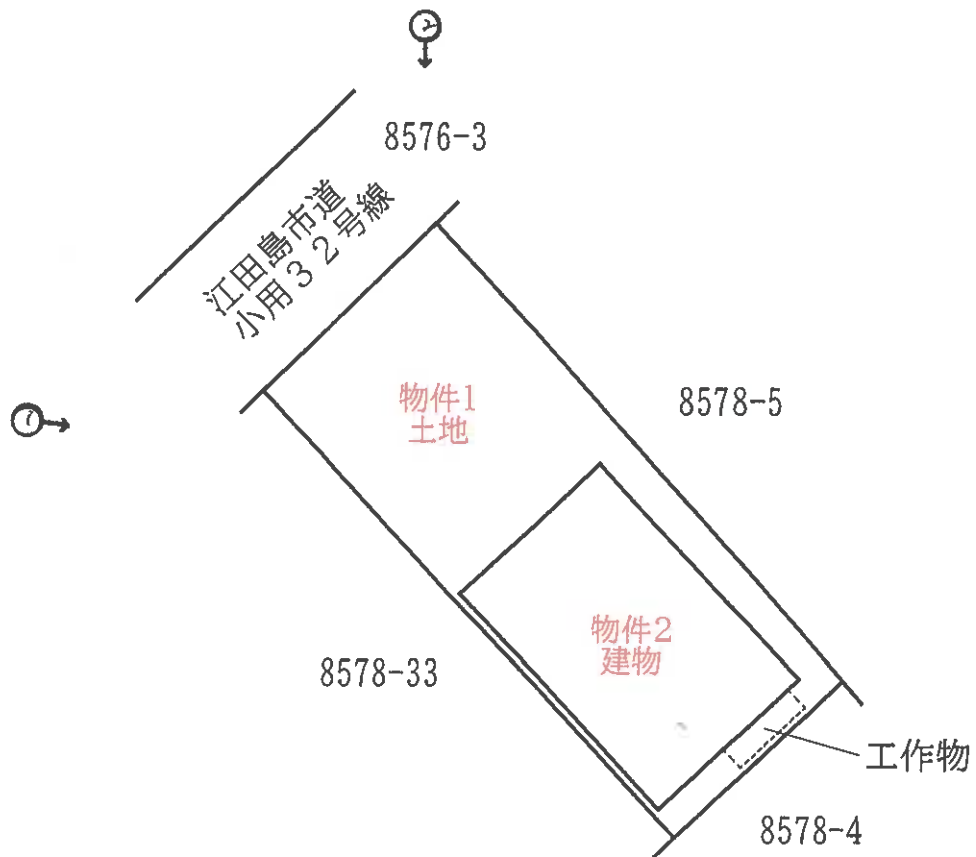
作製者 土地家屋調査士

これは図面に記載されている内容を説明した地図である。
令和7年8月5日 広島法務局登記部

土地建物位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第95号



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元に
おおよその位置関係を記載したものである。(8 枚目)

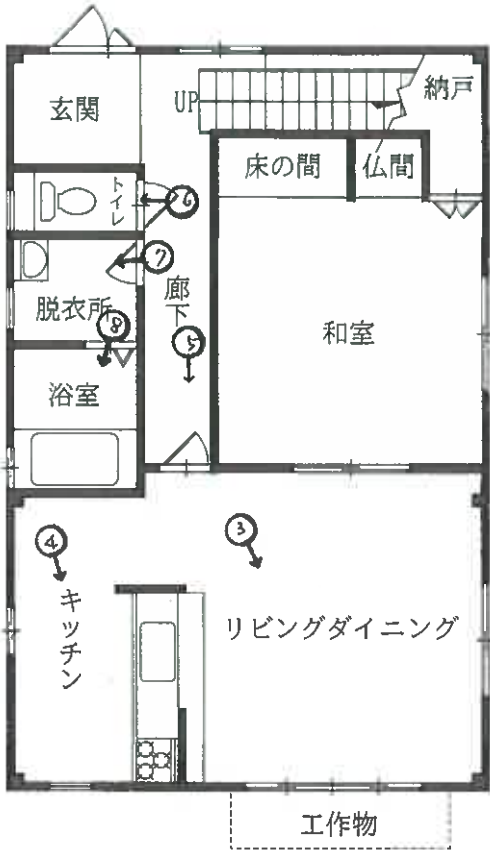
S ÷ 1 / 250

建物間取図

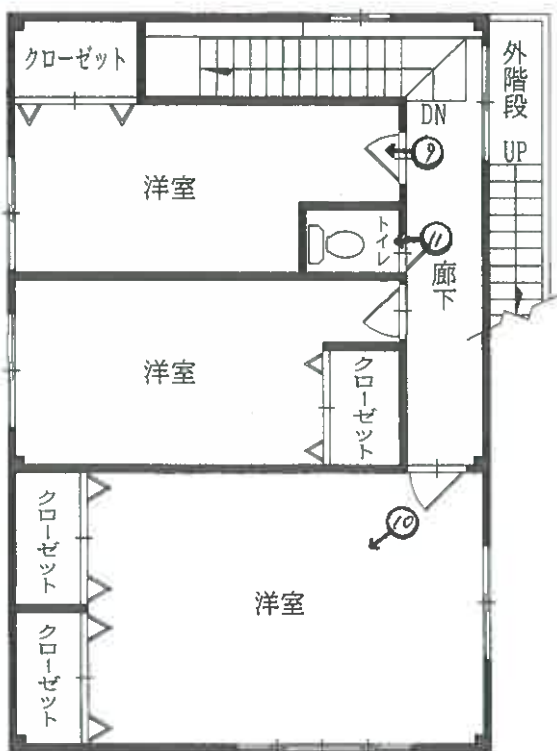


事件番号 令和7年(ケ)第95号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



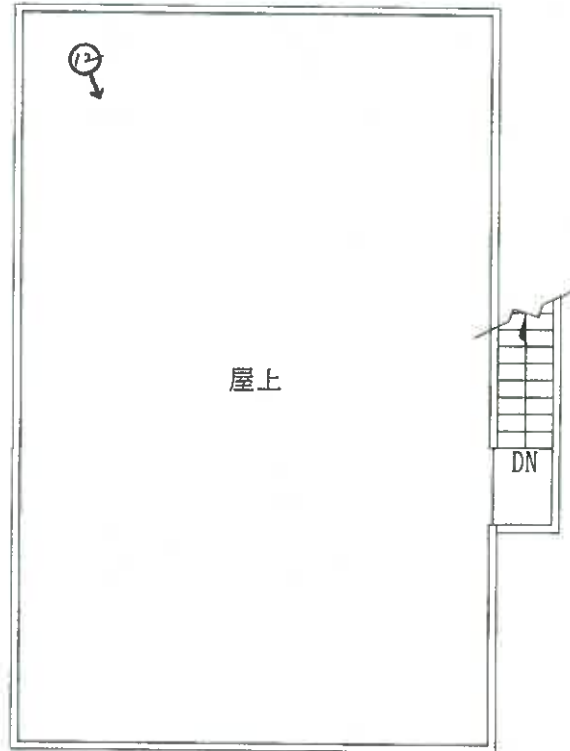
写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第95号

物件2建物 屋上



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

S ≒ 1 / 100

(10 枚目)

写真 1

本件建物

本件土地

8578 番 33 の土地



写真 2

本件建物

8578 番 33 の土地上の建物（目的外建物）

本件土地

8578 番 33 の土地



写真 3（本件建物 1 階）



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)

扉が外れている



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 2階)



写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 屋上)



令和 7 年（ケ）第 95 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,425,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,112,000円
物件2(建物)	金 2,313,000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 地 地 地	在 番 目 積 江田島市江田島町小用三丁目 8578番12 宅地 165.02㎡	同左
2	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 面 積	江田島市江田島町小用三丁目 8578番地12 8578番12 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 65.00㎡ 2階 65.00㎡ 延べ 130.00㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 物件2建物には、第三者の使用借権が存在する(「現況調査報告書」参照)が、買受人に対抗できないため、当該使用借権は無いものとして評価を行う。		

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	「小用栈橋」の北方・直線距離約450m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、併用住宅、共同住宅等が建ち並ぶ混在地域		
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 準工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 広島県景観条例(大規模行為届出対象地域)	
画 地 条 件	規 模 物件1	165.02 m ²	間口 約 8.2 m 奥行最大 約 20.8 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側 約5.2m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 ※ 北西側市道は、広島県西部建設事務所にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)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。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は併用住宅、一般住宅、共同住宅等。 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 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	なし 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	・ 画地について 南西側隣接地(地番:8578番33)との境界上またはその付近に浄化槽用のものと思われる蓋が複数確認された。そのため、浄化槽等が地下で相互に越境している可能性が否定できない。 ・ 自然災害について 津波災害警戒区域図・高潮浸水想定図によると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。また、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地の一部が土砂災害警戒区域となっている。「広島県防災Web」の確認を要する。		

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17年10月23日新築 経 過 年 数: 約 20 年 経済的残存耐用年数: 約 5 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等 内 壁: クロス貼り等 天 井: 化粧板・クロス貼り等 床 : フローリング・畳等 設 備: 電気、給排水等 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 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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 広島県西部建設事務所にて物件2建物に関する調査を行ったところ、建築確認は受けているが、完了検査に関する記録は存在しない旨の説明を受けた。建築行為の適法性が確認できない点につき、買受希望者は注意を要する。 また、対象建物は、南西側隣接地(地番:8578番33)上の建物にかなり接近して建てられている。 ・ 当該建物は現地調査時、居住者不在にもかかわらず窓等の開口部が開け放たれたままの状態であった。建物の外壁にひび割れや浮きが見られた。また、内壁にはカビが多く確認され、屋上に通じる外階段には錆が目立っていた。物件2建物の状態は全体的に良くない。

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	23,200	0.96	165.02	0.90	1	3,308,000

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。

地価公示価格(江田島-1)

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
20,100	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{84}$	23,200

◇ 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:

(物件1)

間口狭小	0.98
奥行長大	0.98
相乗積	0.96

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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)

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	130.00	0.12	1	2,808,000

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
約20年	約5年	約25年

残価率	観察減価
0%	40%

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

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	3,308,000	0.40 法定地上権	1,323,000

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 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 (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	3,308,000	- 1,323,000		0.80	0.70	1,112,000
2	2,808,000	+ 1,323,000	1.00	0.80	0.70	2,313,000
一括価格(合計)						3,425,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、隣接地と相互に浄化槽等が越境している可能性があり、また、建物の適法性が確認できなかったため、なお、全体的に市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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(江田島-1)

所 在 : 江田島市江田島町小用3丁目8410番28、「小用3-5-6」
価 格 : 20,100円/㎡
位 置 : 「小用栈橋」北西方 道路距離約400mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 209㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西側5.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	2,797,749	円(1㎡当たり	16,954	円、課税地積	165.02㎡	)
物件2	6,835,907	円(1㎡当たり	52,584	円、課税床面積	130.00㎡	)

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

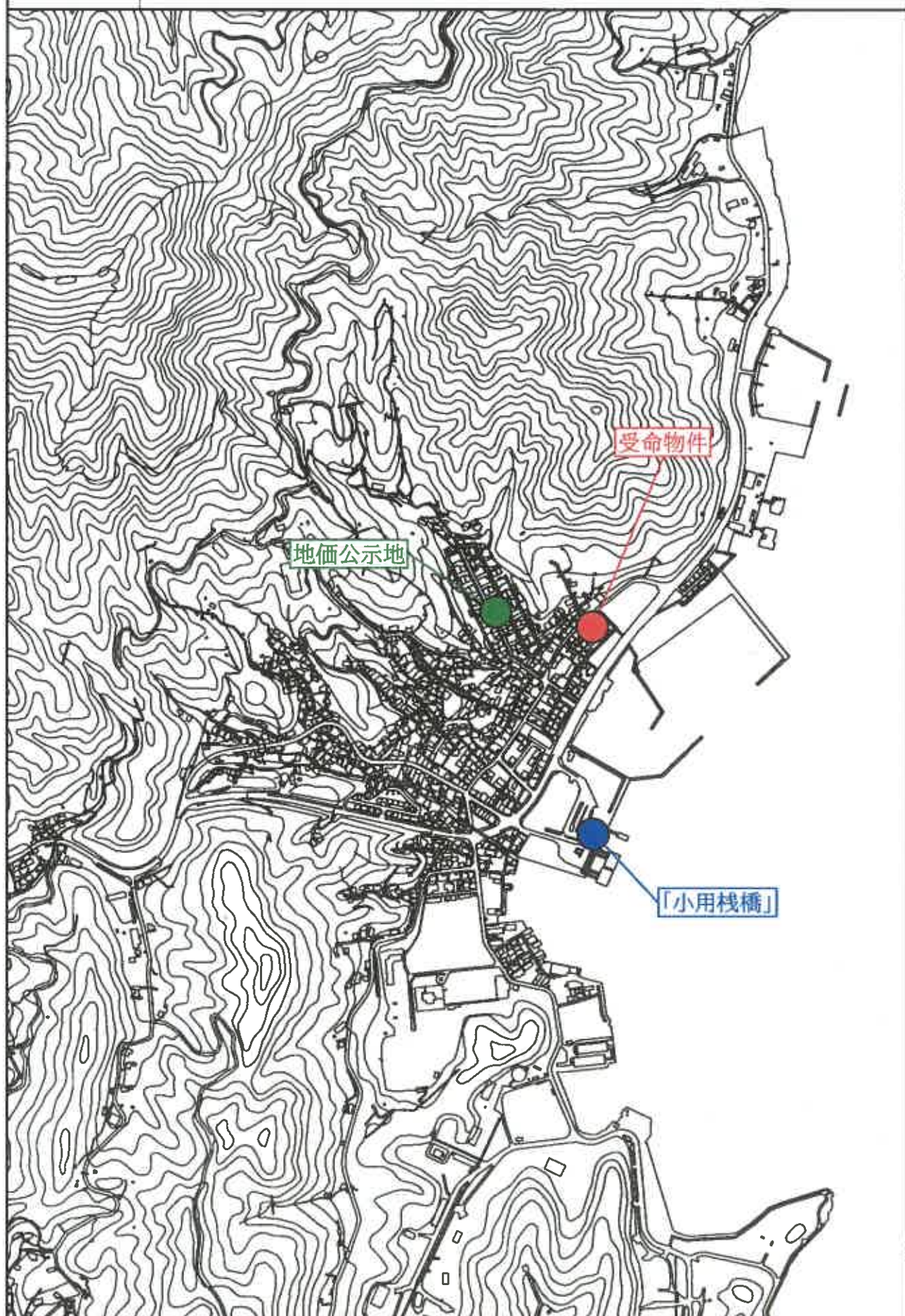
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



事件番号 令和7年(ケ)第95号



$$S = 1/500$$

5041016

8578-12-14
 地番 8578-00, 8578-12

土地積測量図

土地の所在 江田島市江田島町小用三丁目

平成 17 年 6 月 20 日 登記

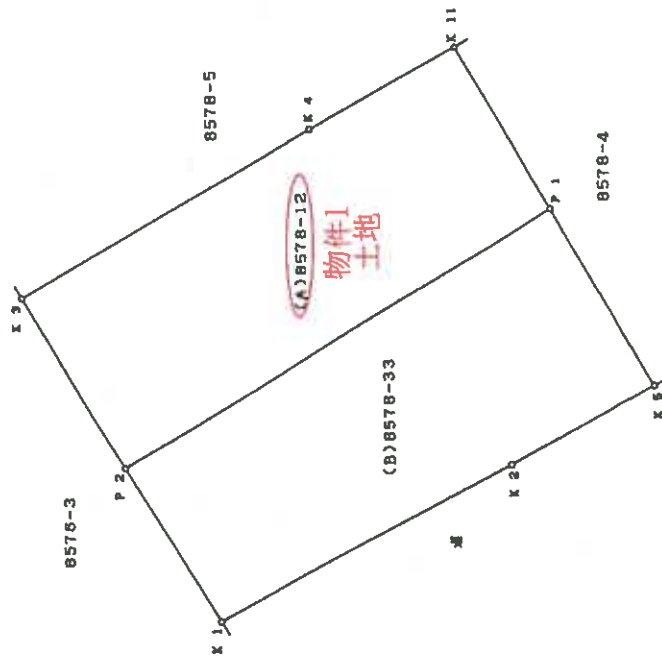
座標求積表

地番	(B)8578-33	境界点	X	Y	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
K 5	新設 全線	77 529	112 199	-195 001862	8 47	
P 1	新設 全線	81 808	119 519	2642 445571	20 66	
P 2	新設 全線	89 638	109 075	1520 614575	7 49	
K 1	新設 全線	95 747	102 676	-1852 467544	13 13	
K 2	新設 全線	83 544	108 990	-1985 579820	6 81	
		倍面積	330 010920			
		地積	165 0054600			
		地積	165 00			

地番	(A)8578-12	境界点	X	Y	総計	面積
公簿		330 03			165 005460	
					165 0245400	
					165 02	㎡

残地座標値

境界点	境界点	X	Y	距離
P 1	新設 道路	81 808	119 519	7 84
K 11	新設 道路	85 762	126 290	6 89
K 4	新設 道路	91 820	122 980	13 81
K 3	新設 道路	103 933	116 137	8 26
P 2	新設 道路	89 638	109 075	20 66



地積測量図写
 B4をA4に縮小

作製者 土地家屋調査士

平成 17 年 6 月 19 日 作成

申請人

縮尺 1/250

5042082

各階平面図

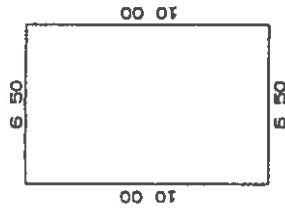
建物図面
各階平面図

家屋番号 8578番12

建物の所在 江田島市江田島町小用三丁目8578番地12

平成 17年 10月 27日 登記

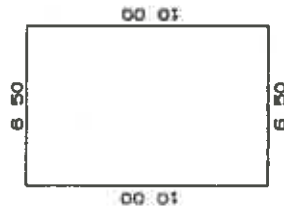
1階



求積表

10 00 x 6 50 = 65 0000
床面積 65 00㎡

2階

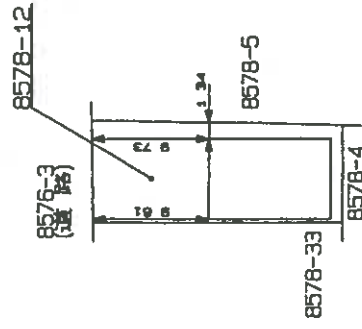


求積表

10 00 x 6 50 = 65 0000
床面積 65 00㎡



物件2
建物



(単位・m)

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作製者 土地家屋調査士

0月24日(製)

縮尺 1/250

申請人

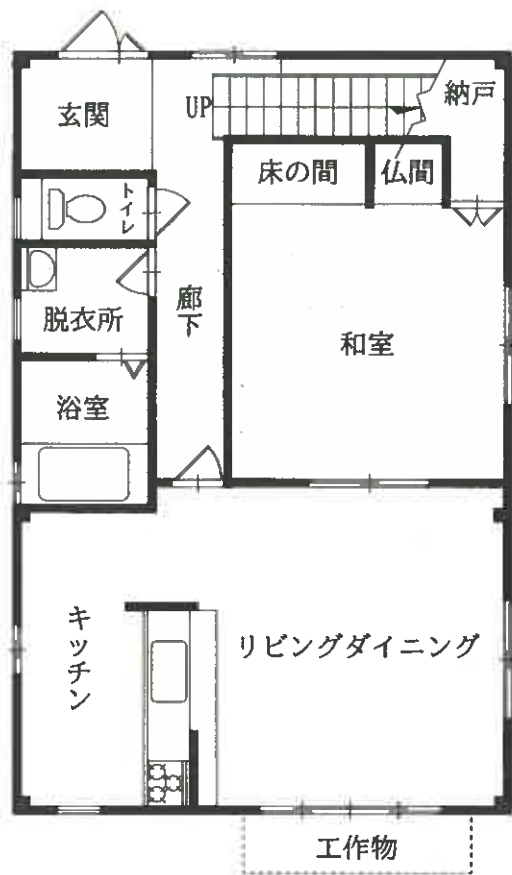
縮尺 1/500

建物間取図

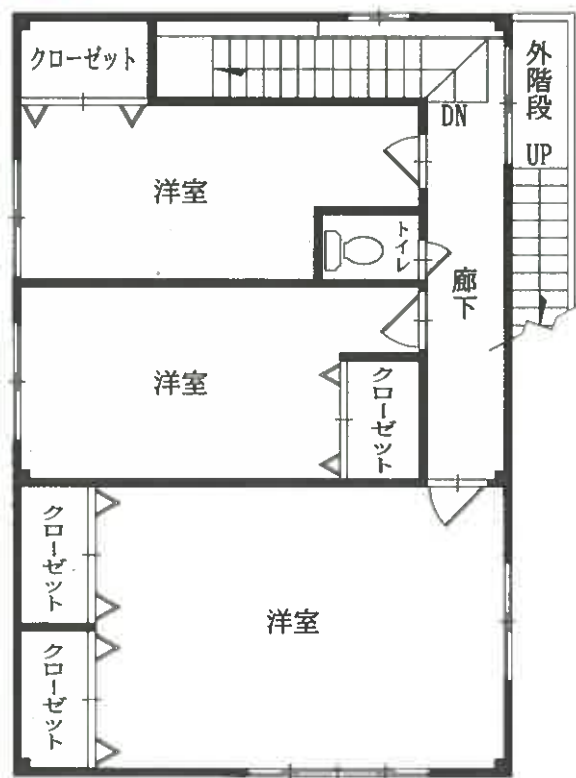


事件番号 令和7年(ケ)第95号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



建物間取図



事件番号 令和7年（ケ）第95号

物件2建物 屋上

