

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 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	3, 060, 000 2, 448, 000	一括	620, 000	16, 685	0
1	2, 640, 000				
2	420, 000				



物 件 目 録

1 所 在 豊田郡大崎上島町東野字大久保

地 番 4605番3

地 目 雑種地

地 積 1356平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 豊田郡大崎上島町東野字大久保4605番地3

家屋 番号 4605番3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 103.11平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約32.4平方メートル
2階 約32.4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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】

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 豊田郡大崎上島町東野字大久保

地 番 4 6 0 5 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 3 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 豊田郡大崎上島町東野字大久保 4 6 0 5 番地 3

家屋 番号 4 6 0 5 番 3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 0 3 . 1 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 3 2 . 4 平方メートル
2 階 約 3 2 . 4 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 6 7 号
令和 7 年1 1 月2 6 日受理
令和 8 年 1 月 **1 4** 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 豊田郡大崎上島町東野字大久保

地 番 4605番3

地 目 雑種地

地 積 1356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 豊田郡大崎上島町東野字大久保4605番地3

家屋 番号 4605番3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 103.11平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島県豊田郡大崎上島町東野4605番地3				
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 B ） ☐ 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	本土地は西側が水路等を介して広島県道（大田木江線）に接面している。				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約32.4平方メートル 2階 約32.4平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約32.4平方メートル 2階 約32.4平方メートル
{	種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約32.4平方メートル 2階 約32.4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 車庫 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			{	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

(関係人の陳述等用)

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
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物（未登記附属建物を含む。）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る。本件建物内の状況等から、本件建物は共有者 B が車庫として、未登記附属建物は同人が事務所として使用し、占有しているものと認めた。なお、本件建物（車庫）内に駐車されている車両には屋号「猿渡運輸」が掲げられているが、法務局に照会した結果、本件建物所在地に同屋号の法人は存在しないとのことであるため、本件建物（車庫）は所有者が占有しているものと認めた。 2 本件土地の西側に存在する未登記建物（事務所）は物件2建物（主たる建物）と同一の所有者に属すること、事務所として主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に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、物件2建物の附属建物と認めた。なお、同附属建物の外階段はひどく錆びており、踏み板が腐食している（写真13）。 3 本件建物未登記附属建物は西側の一部が4606番2土地（広島県所有名義の公衆用道路（建物図面及び土地建物位置関係図上は「堤」））に越境している可能性がある。

(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7年12月5日（金） 13：35－13：45	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7年12月5日（金） 15：30－15：35	大崎上島町役場	建物課税等調査 （返送用郵券110円交付）
令和7年12月5日（金） 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7年12月23日（火） 10：00－10：30	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
令和8年1月5日（月） 14：00－	当庁	中国運輸局広島運輸支局に車両照会 （返送用郵券460円添付）

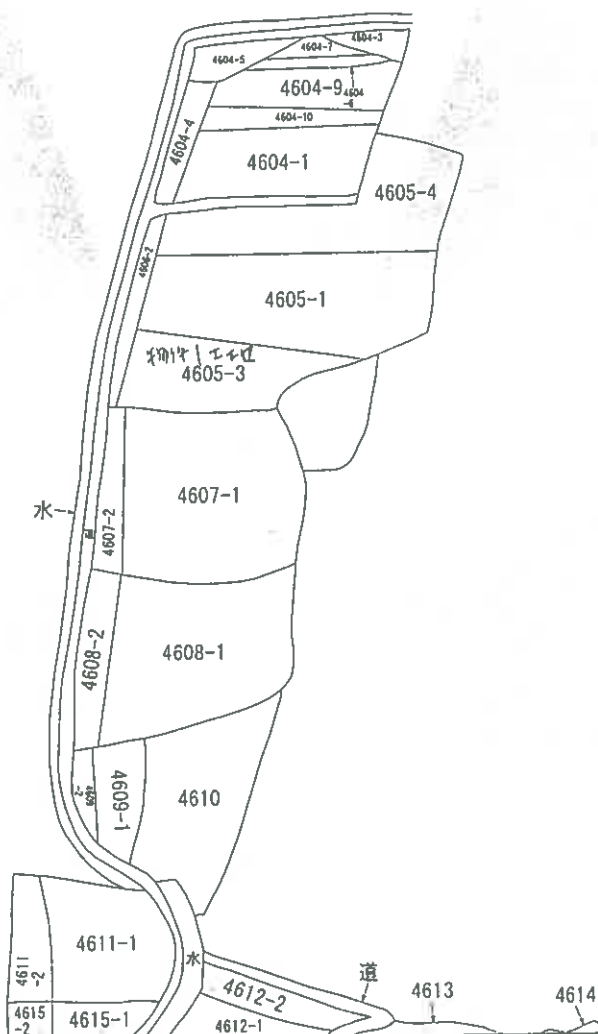
（特記事項）

☐ 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。

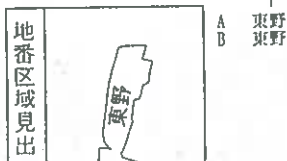
☒ 令和7年12月23日
目的物件（未登記附属建物）は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	豊田郡大崎上島町東野字大久保				地番	4605番3		
出力縮	縮尺不明	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)	昭和60年11月30日			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。

令和7年12月5日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(5 枚目)

縮小(A3→A4)

公用

登記年月日：昭和52年11月22日

2560679

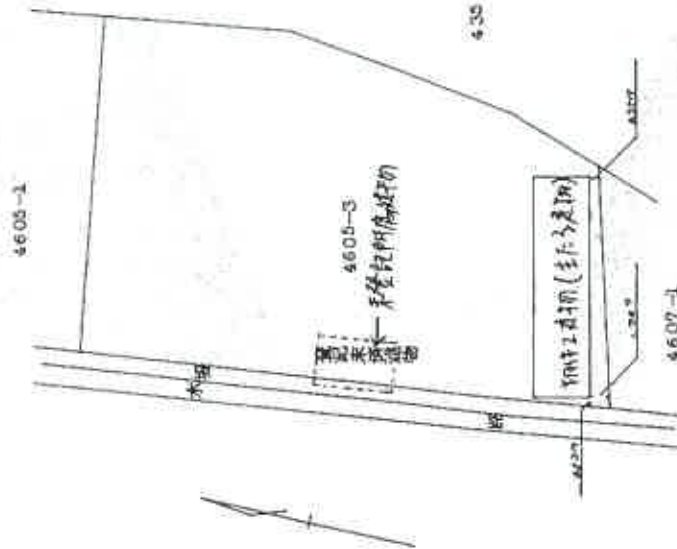
登録番号	46005番3
建物の所在	豊田郡大崎上郷町東野 豊田郡大崎上郷大字大久保46005番地03

各 種 平 面 図

作 製 年 月 日
昭和五十二年四月二十日



床面積計算
 $20.10\text{M} \times 5.13\text{M} = 103.1130\text{m}^2$
 床面積 103.1130 m^2



申請人

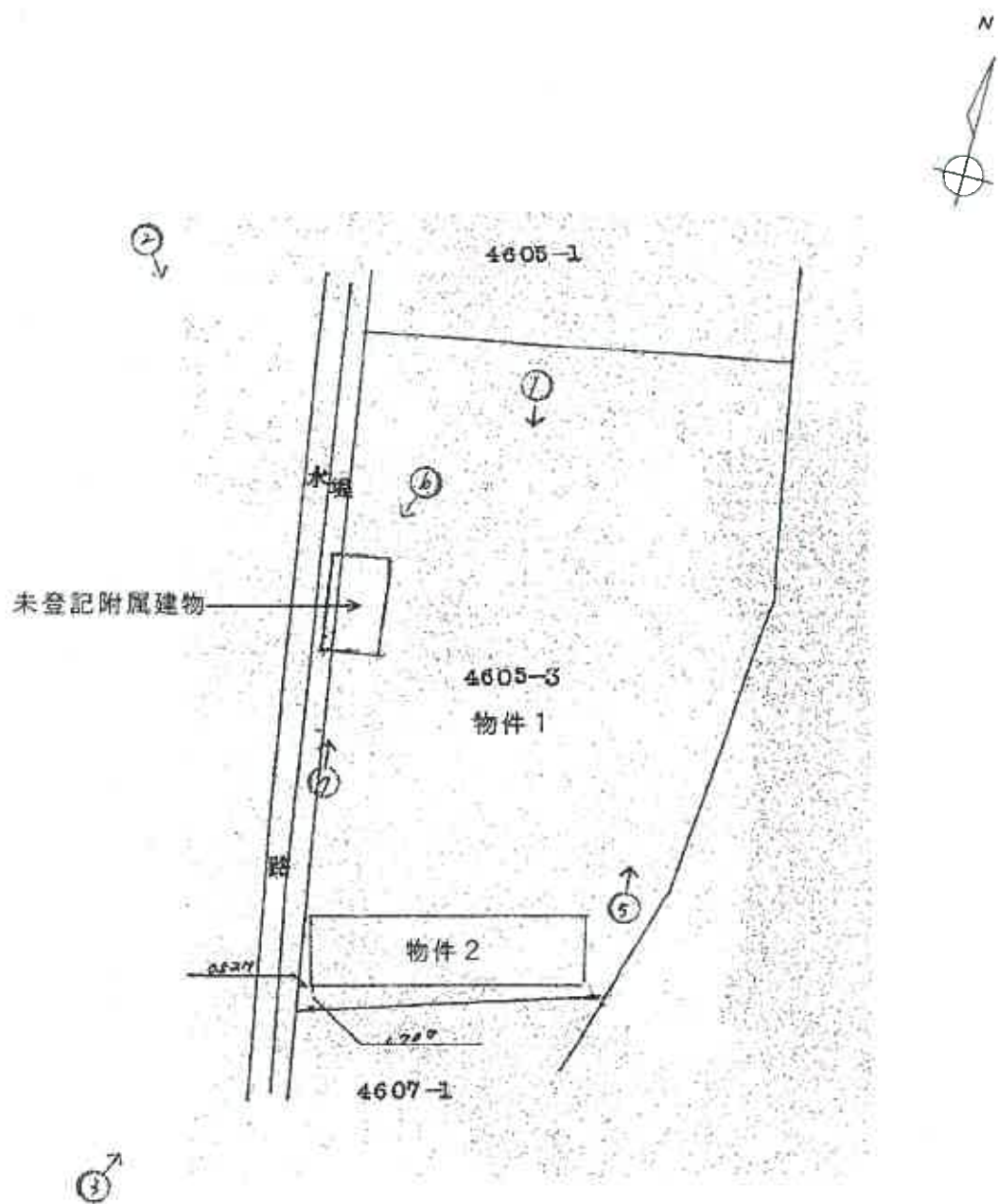
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

縮小(A3→A4)

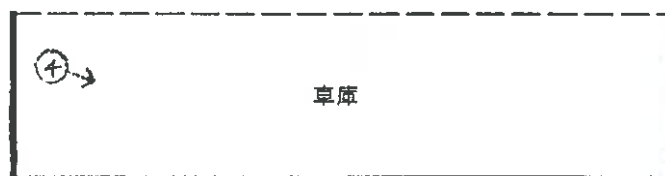
これは図面に記録されている内容を確認したものである。
 令和7年12月5日 広島県地籍調査広島支隊

登記官



(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、
現地を実測したものではない。

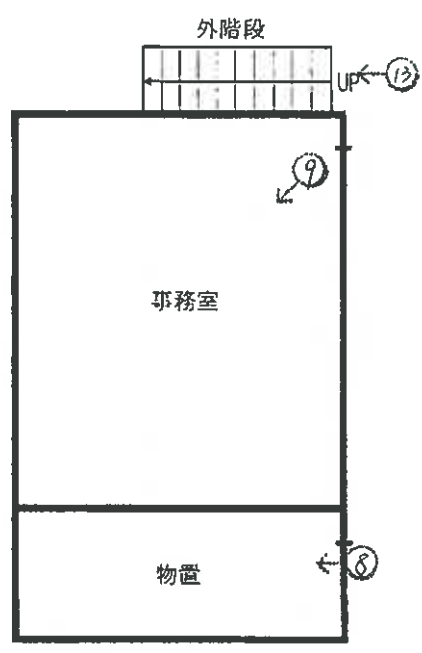
土地建物位置関係図
凡例 ○→ 写真撮影方向



主である建物

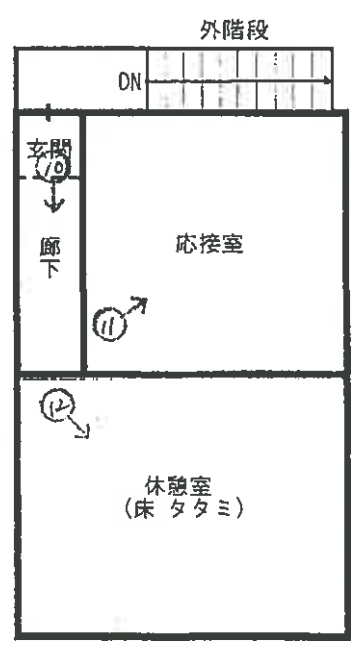
建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向



未登記附属建物
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
2階建 事務所
1階 約32.4㎡
2階 約32.4㎡
計 約64.8㎡(概測)

1 階



2 階

未登記附属建物

建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真 1



写真 2

本件建物未登記附属建物 本件建物（主たる建物）



水路

広島県道（大田木江線）

写真 3

本件建物（主たる建物）

本件建物
未登記附属建物



広島県道（大田木江線）

写真4



写真5



写真6



写真7

水路



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



令和 7 年(ケ) 第 167 号
令和 7 年 12 月 23 日現地調査
令和 8 年 1 月 15 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 二 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,094,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,393,000円
物件2(建物)	金 701,000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 地目 地積	豊田郡大崎上島町東野字大久保 4605番3 雑種地 1356m ²	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊田郡大崎上島町東野字大久保4605番地3 4605番3 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 103.11m ²	未登記附属建物有
番号	特記事項		
	未登記附属建物 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 事務所 1階 約 32.4m ² 2階 約 32.4m ² 延べ 約 64.8m ² (概測)		

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	「白水棧橋」の南方・直線距離約 2500m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は山合いの県道沿いに事業所等が散在す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	都市計画区域外 — — — — 特定盛土等規制区域	
画 地 条 件	規模 1356 m ²	間口 約 50 m 奥行 約 31 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	西側 約 10 m 舗装 県道 高低差 一部等高 ※ ※ 幅約2mの水路が介在するため幅約3m長さ約10mの架橋により 出入している。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物の主である建物及び未登記附属建物が存する。 隣地は雑種地、山林等。 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 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	・土砂災害警戒区域(一部土砂災害特別警戒区域)に指定されている。 ・公図上水路の位置が現況と符合しない。		

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 51 年 12 月 1 日 新築 経 過 年 数：約 49 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： 波スレート等 内 壁： 波スレートあらわし等 天 井： 波スレートあらわし等 床： コンクリート 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：車庫 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
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	・ 外壁に破損箇所が複数見られる。 ・ 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：不明 経 過 年 数：— 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： スチール鋼板等 内 壁： 合板等 天 井： 合板、繊維板等 床： コンクリート、フローリングブロック、タタミ等 設 備： 電気、照明等 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：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	劣る
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 給水施設は建物内には無く屋外に流し台を設備している。 ・ 2階への外階段は錆による腐食が著しい。 ・ 目的外土地（建物図面上の地目は堤）上に一部立地している可能性がある。なお目的外土地への場所的利益は不法占有の可能性があるので認められないものと判断した。 ・ 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。

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	8,280	0.69	1356	0.90	1	6,972,000

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。

※標準画地を土砂災害警戒区域内で幅員10m舗装県道に一部等高接面する地積約500㎡程度の略整形な
中間画地とした。

地価調査価格 (大崎上島(県)-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
10,700	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{128}$	8,280

◇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 :

一部土砂災害特別警戒 区域に指定されている	0.85
一部東側隣接山林の 土砂が流入している	0.95
規模大	0.90
水路介在	0.95
相乗積	0.69

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 主である 建物	80,000	103.11	0.03	1	247,000
2 未登記 附属建物	90,000	64.8	0.01	1	58,000
計					305,000

ウ 現価率：

(主である建物)

経過年数	経済的残存 耐用年数	経済的全 耐用年数
a	b	a+b
49 年	3 年	52 年

残価率	観察減価
5 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

(未登記附属建物)

建築時期が不明につき観察減価法を適用して現価率を1%と査定した。

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

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	6,972,000	0.10 場所的利益	697,000

イ 土地利用権等割合：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。

(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	6,972,000	- 697,000		1.00	0.70	4,393,000
2	305,000	+ 697,000	1.00	1.00	0.70	701,000
一括価格 (合計)						5,094,000

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（大崎上島(県)-4）

所 在 : 豊田郡大崎上島町木江字東側5076番
価 格 : 10,700円/㎡
位 置 : 「白水栈橋」 南方 道路距離 約 4.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 306㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北側2.5m町道
用途指定等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 県道背後の中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	93,177 円	(1㎡当たり	77 円)	課税地積	1,206.00 ㎡
	754,200 円	(1㎡当たり	5,028 円)	課税地積	150.00 ㎡
物件2	570,743 円	(1㎡当たり	5,535 円)	課税床面積	103.11 ㎡

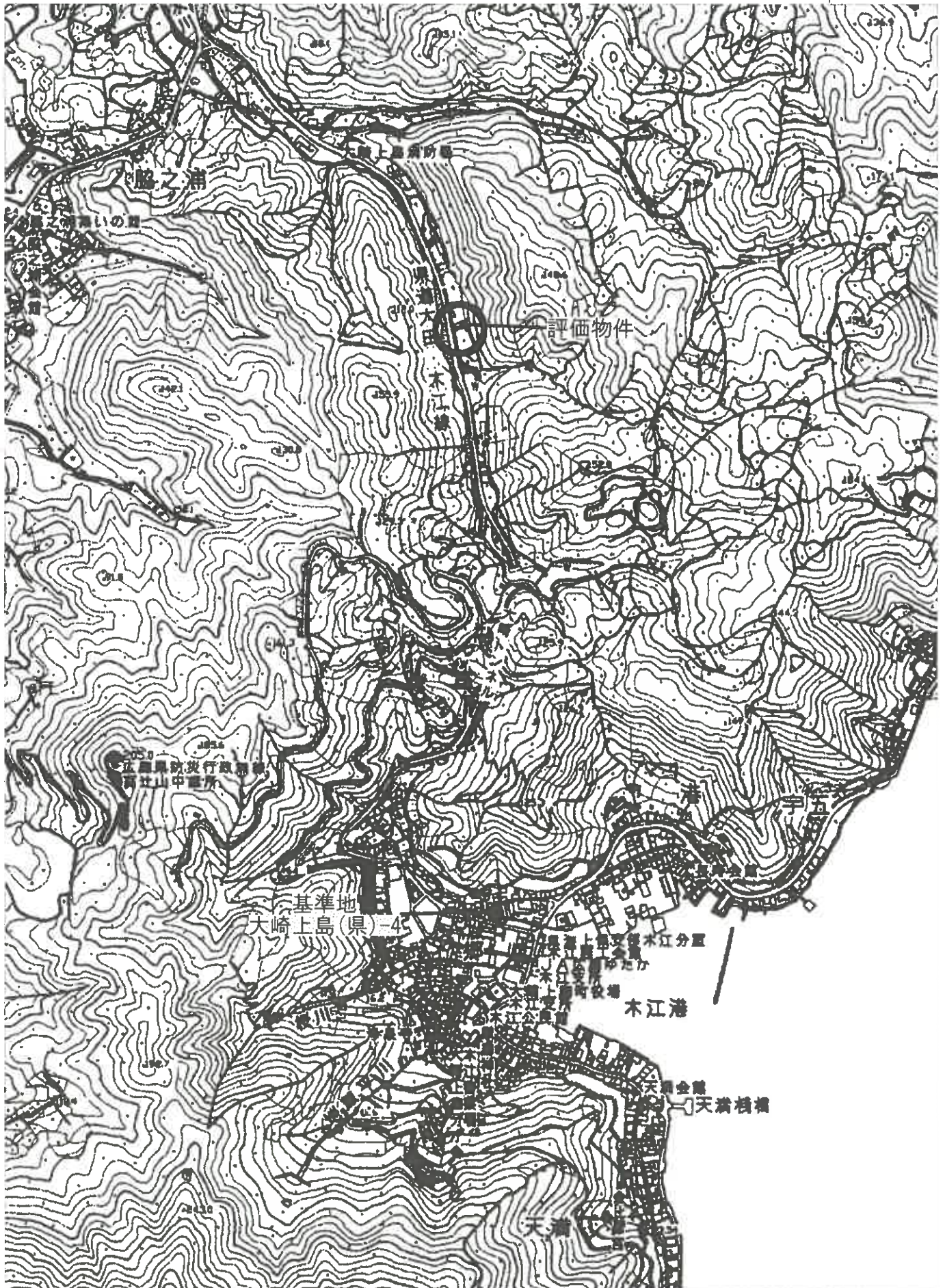
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（大崎上島町「白図」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 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）

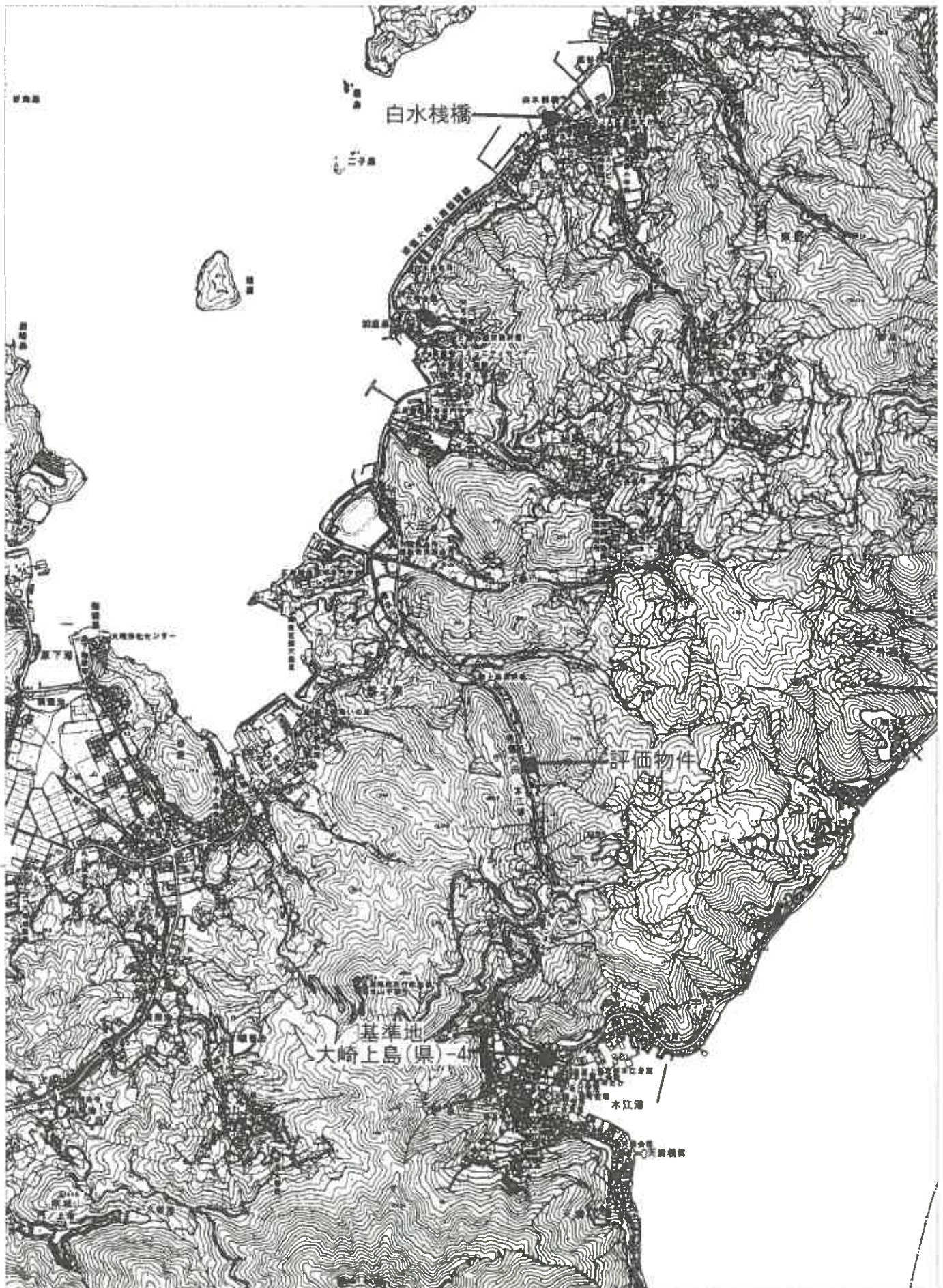
以 上

所在位置略図

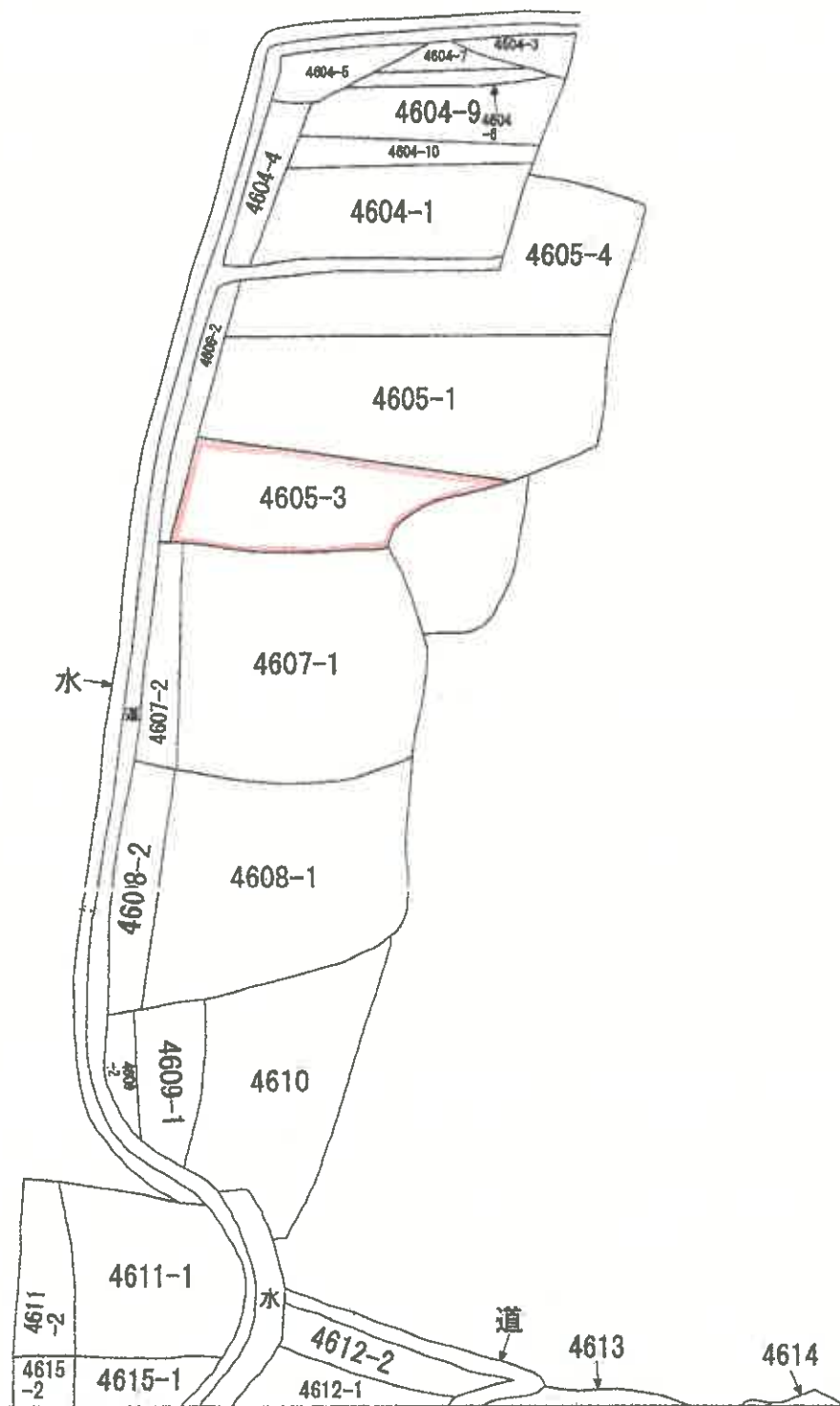


1:10,000

所在位置略図



1:20,000



登記年月日：昭和51年7月19日

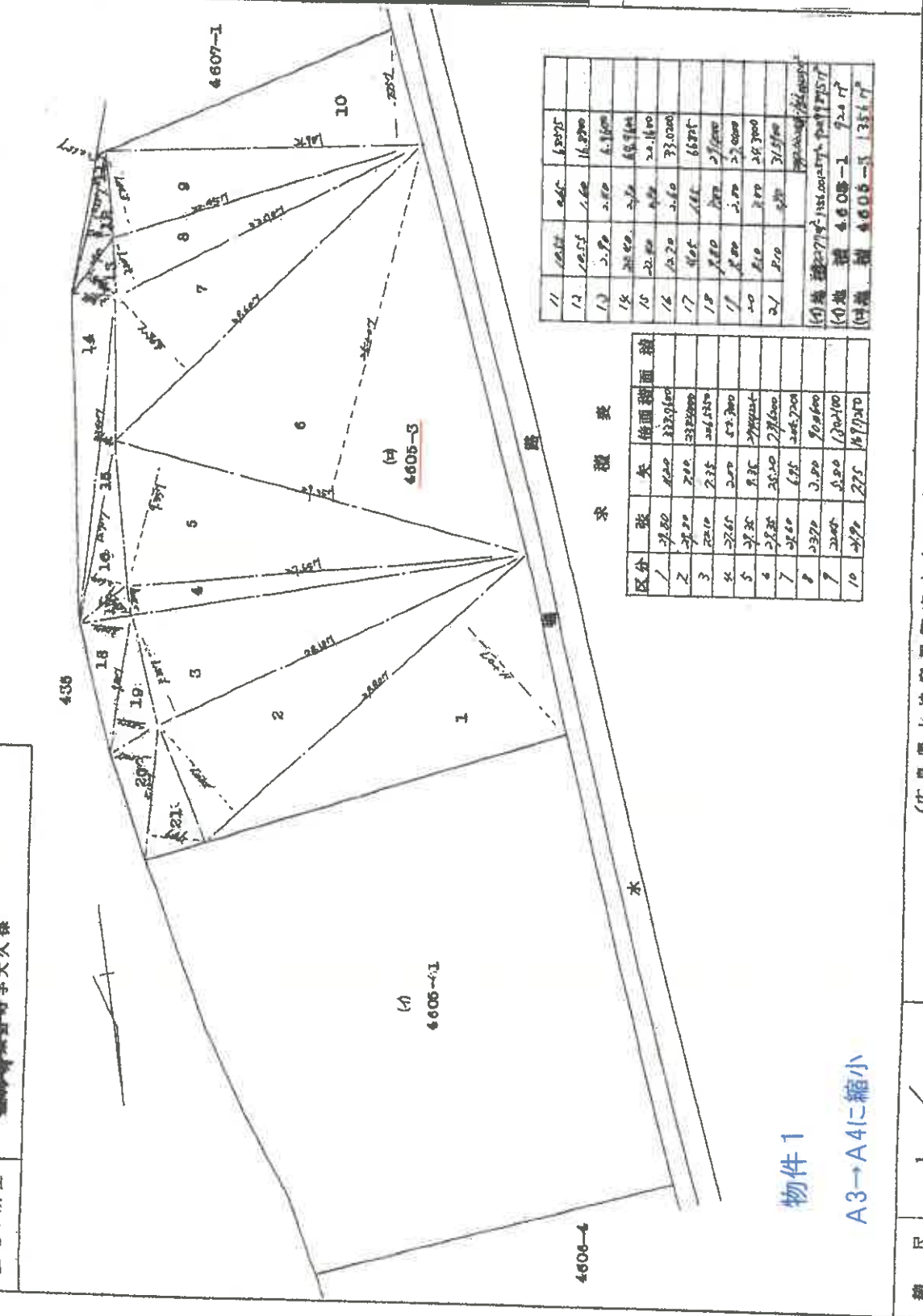
1562157

地番	4605-3
土地の所在	金沢市東区寺子大久保

耕

作製年月日	昭和五十年七月五日
作製者	

申請人



求積表

区分	畧	矢	地面積	面積
1	28.80	12.20	332.600	
2	28.80	2.00	332.600	
3	22.10	2.35	246.530	
4	22.65	2.50	48.300	
5	28.30	2.35	279.200	
6	28.30	28.20	776.000	
7	28.60	6.85	246.200	
8	23.20	2.80	70.600	
9	22.45	3.20	170.100	
10	24.90	2.75	149.200	

11	10.55	0.65	6.205	
12	10.55	1.60	16.800	
13	2.90	2.80	8.100	
14	20.40	2.50	50.900	
15	22.80	0.20	4.560	
16	12.20	2.60	31.720	
17	11.05	1.15	12.715	
18	8.80	2.70	23.860	
19	8.80	2.70	23.860	
20	8.10	2.70	21.870	
21	8.10	2.70	21.870	
22	8.10	2.70	21.870	
23	8.10	2.70	21.870	
24	8.10	2.70	21.870	
25	8.10	2.70	21.870	
26	8.10	2.70	21.870	
27	8.10	2.70	21.870	
28	8.10	2.70	21.870	
29	8.10	2.70	21.870	
30	8.10	2.70	21.870	
31	8.10	2.70	21.870	
32	8.10	2.70	21.870	
33	8.10	2.70	21.870	
34	8.10	2.70	21.870	
35	8.10	2.70	21.870	
36	8.10	2.70	21.870	
37	8.10	2.70	21.870	
38	8.10	2.70	21.870	
39	8.10	2.70	21.870	
40	8.10	2.70	21.870	
41	8.10	2.70	21.870	
42	8.10	2.70	21.870	
43	8.10	2.70	21.870	
44	8.10	2.70	21.870	
45	8.10	2.70	21.870	
46	8.10	2.70	21.870	
47	8.10	2.70	21.870	
48	8.10	2.70	21.870	
49	8.10	2.70	21.870	
50	8.10	2.70	21.870	
51	8.10	2.70	21.870	
52	8.10	2.70	21.870	
53	8.10	2.70	21.870	
54	8.10	2.70	21.870	
55	8.10	2.70	21.870	
56	8.10	2.70	21.870	
57	8.10	2.70	21.870	
58	8.10	2.70	21.870	
59	8.10	2.70	21.870	
60	8.10	2.70	21.870	
61	8.10	2.70	21.870	
62	8.10	2.70	21.870	
63	8.10	2.70	21.870	
64	8.10	2.70	21.870	
65	8.10	2.70	21.870	
66	8.10	2.70	21.870	
67	8.10	2.70	21.870	
68	8.10	2.70	21.870	
69	8.10	2.70	21.870	
70	8.10	2.70	21.870	
71	8.10	2.70	21.870	
72	8.10	2.70	21.870	
73	8.10	2.70	21.870	
74	8.10	2.70	21.870	
75	8.10	2.70	21.870	
76	8.10	2.70	21.870	
77	8.10	2.70	21.870	
78	8.10	2.70	21.870	
79	8.10	2.70	21.870	
80	8.10	2.70	21.870	
81	8.10	2.70	21.870	
82	8.10	2.70	21.870	
83	8.10	2.70	21.870	
84	8.10	2.70	21.870	
85	8.10	2.70	21.870	
86	8.10	2.70	21.870	
87	8.10	2.70	21.870	
88	8.10	2.70	21.870	
89	8.10	2.70	21.870	
90	8.10	2.70	21.870	
91	8.10	2.70	21.870	
92	8.10	2.70	21.870	
93	8.10	2.70	21.870	
94	8.10	2.70	21.870	
95	8.10	2.70	21.870	
96	8.10	2.70	21.870	
97	8.10	2.70	21.870	
98	8.10	2.70	21.870	
99	8.10	2.70	21.870	
100	8.10	2.70	21.870	

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

物件1
A3→A4に縮小

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。
(広島法務局東広島支局管轄)

令和7年10月24日 広島法務局

登記官

(1) 平成22年3月29日
地番4605-3については東野/跡が東野に変
更となった。

(2) 平成27年10月29日
平成22年3月29日付けの記録事項を抹消

物件 1

A3→A4に縮小

登記年月日：昭和52年11月22日

2560679

家屋番号	4605番3
建物の所在	豊田郡大崎上馬町東野 豊田郡東条町字大久保4605番地の3

各段平面図

建物の断面

昭和五十二年〇月〇日	作製年月日
申請人	作製者

床面積計算

$$20.10\text{M} \times 5.13\text{M} = 103.1130\text{m}^2$$

床面積	103.1130m ²
-----	------------------------

物件2

A3→A4に縮小

縮尺	1 / 250	1 / 500
----	---------	---------

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。

(広島法務局広島支局管轄)

令和7年10月24日 広島法務局

登記官



車庫

主である建物

建物間取図



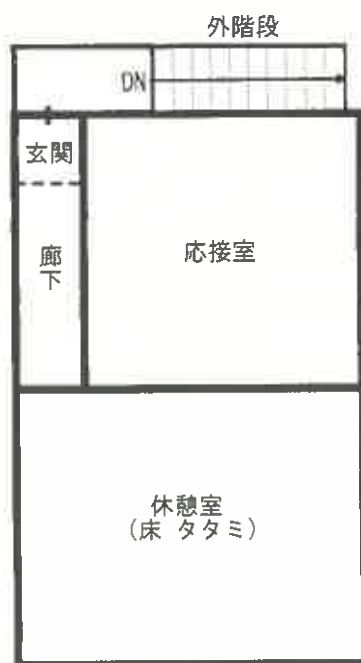
未登記附属建物

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
2階建 事務所

1階	約32.4㎡
2階	約32.4㎡

計 約64.8㎡(概測)

1 階



2 階

未登記附属建物

建物間取図