

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 10 月 19 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 3 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 19 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	7,634,000 6,107,200	一括	1,530,000	69,692	0
1	22,000				
2	4,000				
3	35,000				
4	3,837,000				
5	3,736,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル

持分 1 0 0 分の 6 0

- 2 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 2 9 平方メートル

(現況)

- 地 目 用悪水路

- 3 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

- 地 目 雑種地

- 4 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 3 番 1
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 497.22 平方メートル

5 所 在 東広島市西条町吉行字五楽1253番地1

家屋 番号 1253番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 122.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 31.92 平方メートル
2階 31.92 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・倉庫

床 面 積 1階 約46 平方メートル
2階 31.92 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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 ～ 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 5】

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 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル

持分 1 0 0 分の 6 0

- 2 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 2 9 平方メートル

(現況)

- 地 目 用悪水路

- 3 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

- 地 目 雑種地

- 4 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 3 番 1
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 497.22 平方メートル

5 所 在 東広島市西条町吉行字五楽1253番地1

家屋 番号 1253番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 122.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 31.92 平方メートル
2階 31.92 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫・倉庫

床 面 積 1階 約46 平方メートル
2階 31.92 平方メートル



令和 8 年(ㄱ)第 8 号
令和 8 年 2月25日受理
令和 8 年 4月**28**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 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 分の 6 0

2 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 2 9 平方メートル
所有者 A

3 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 4 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 平方メートル
所有者 A

4 所 在 東広島市西条町吉行字五楽
地 番 1 2 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 7 . 2 2 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 東広島市西条町吉行字五楽 1 2 5 3 番地 1

家屋 番号 1 2 5 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 2 2 . 7 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	3 1 . 9 2 平方メートル
	2 階	3 1 . 9 2 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島県東広島市西条町吉行1253番地1			
土地	物件 1～4			
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☒ 公衆用道路（物件1） ☒ 用悪水路（物件2） ☒ 雑種地（物件3）			
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（物件1～3） ☐ 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 ・ 上記の者が物件4の土地に下記建物（物件5）を所有し、占有している。 ・ 物件1の土地は、公衆用道路として、物件2の土地は、用悪水路として、物件3の土地は、雑種地として、上記の者らが使用している。 ☐ 「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	物件4の土地は、その南側及び物件2の土地を介して東側が、物件1の土地は、その北東側及び西側が各道路に接面している（1254番3の土地は、東広島市所有名義の公衆用道路。1252番の土地は、私有地（2名共有）名義の公衆用道路。1245番1の土地は、東広島市所有名義のため池。1253番地2の土地は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構所有名義の公衆用道路）。			
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号1） ☒ 種類：居宅・車庫・倉庫 ☒ 床面積：1階約46㎡、2階31.92㎡			
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（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（家財道具の一部を残置した空き家） 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

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
■ B (所有者の父)	1 本件建物（物件5）には、以前は私の父が居住していましたが、同人死亡後、私が相続し、その後、令和元年に私の子であるAに売却しており、現在は、空き家の状態となっています。 本件建物について、雨漏り等はなく、修繕が必要な箇所はありません。 2 本件各土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。 3 本件建物の南側にある道路（1252番の土地）は、自由に通行することができます。この道路の共有者は、私の親戚です。

執行官の意見

-
- 1 本件各土地、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。
- なお、添付の写真に記した境界線は、公図、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。

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
8 年 2 月 2 6 日 () 10 : 30 - 10 : 50	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
8 年 2 月 2 6 日 () 11 : 05 - 11 : 10	東広島市役所	建物課税関係調査
8 年 2 月 2 6 日 () 11 : 25 - 11 : 55	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
8 年 2 月 2 6 日 () 13 : 45 - 13 : 50	東広島市西条町田口	B と面談。占有関係調査
8 年 3 月 1 3 日 ()	当庁	A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円 同封)
8 年 3 月 3 0 日 () 13 : 25 - 14 : 40	物件所在地	B 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)

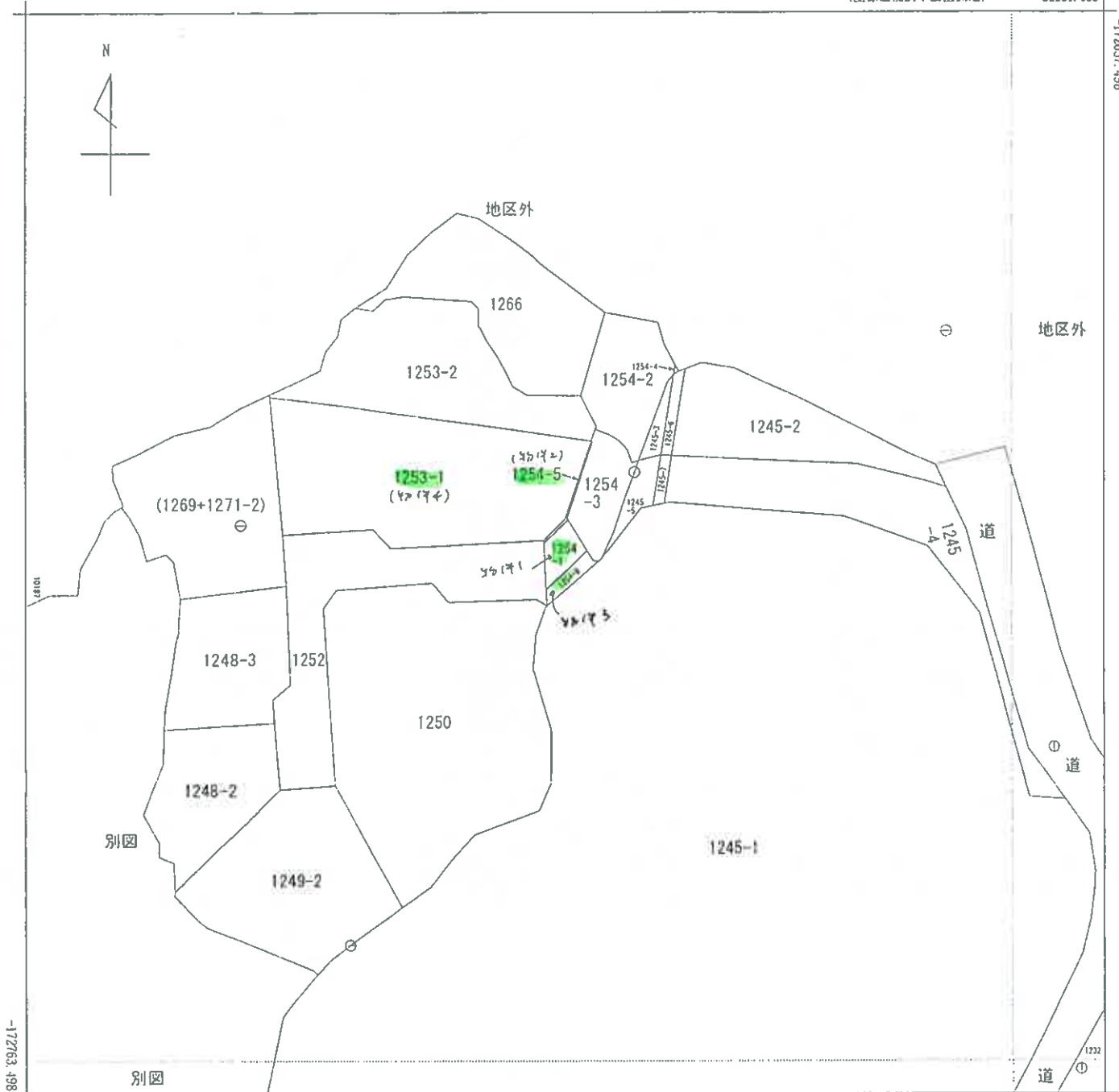
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 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ところ、施
錠されていないなかったので、立会人を立ち会わ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



+53256.033

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

西条町吉行

A 西条町吉行

請求部	所在	東広島市西条町吉行字五楽					地番	1254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8年2月26日

広島法務局東広島支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成31年4月4日

公用

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8年2月26日 広島法務局東広島支局 登記官

(> 枚目)

地積測量図

地番
1254-1
1254-5
1254-6

土地の所在
東広島市西条町吉行字五条

求積表

地番	① 1254-1 (747.7)	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	境界線				
P3	新設金属板	-172698.409	53316.296	-0.009	1554.285681
Q2	旧設金属板	-172704.318	53316.396	4.667	-806011.052106
Q1	旧設金属板	-172695.841	53320.963	2.572	-444183.991052
P1	新設金属板	-172695.991	53318.968	-4.558	787148.326978
P2	新設金属板	-172698.402	53316.405	-2.672	461450.130144
合計 (倍面積)					-42.300355
面積					21.1501775
地積					21.15

地番	② 1254-5 (747.7)	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	境界線				
A6		-172695.816	53318.759	-5.508	951208.554528
A7		-172698.138	53316.291	-2.463	425355.513894
P3	新設金属板	-172698.409	53316.296	0.114	-19687.618626
P2	新設金属板	-172698.402	53316.405	2.672	-461450.130144
P1	新設金属板	-172695.991	53318.968	2.469	-429840.321599
A3	新設金属板	-172695.849	53318.984	2.968	-512561.279832
A4	新設金属板	-172686.929	53321.936	2.905	-501655.528745
A5	新設金属板	-172686.881	53321.799	-3.177	548626.220937
合計 (倍面積)					-4.589587
面積					2.2947935
地積					2.29

地番	③ 1254-6 (747.7)	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	境界線				
Q2	旧設金属板	-172704.318	53316.396	-4.534	783041.377812
A8	旧設金属板	-172706.276	53316.429	5.776	-77551.450176
A1	新設金属板	-172701.237	53322.172	5.306	-916352.763522
A2	新設金属板	-172701.330	53321.735	-1.209	208795.907970
Q1	旧設金属板	-172699.841	53320.963	-5.339	922044.451099
合計 (倍面積)					-22.476817
面積					11.2384085
地積					11.23

地積計面積 34.6833795 m²

地番	地積
① 1254-1	21.15 m ²
② 1254-5	2.29 m ²
③ 1254-6	11.23 m ²

測量年月日 平成31年3月26日

境界線の種類・符号 ④...金属板、⑤...金属板、⑥...コンクリート板、⑦...プラスチック板

作成者
土地家屋調査士
(平成31年3月27日作成)

縮尺

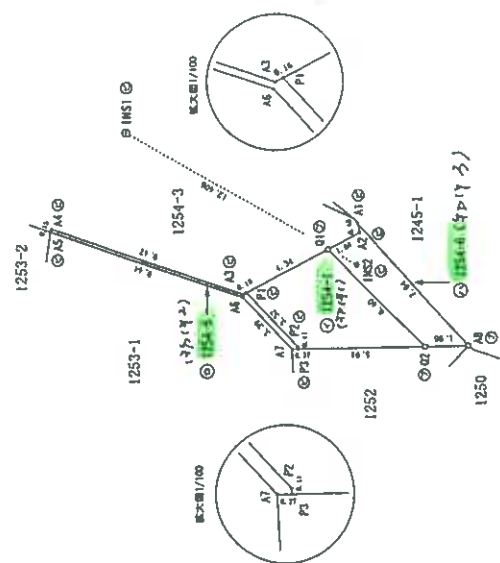
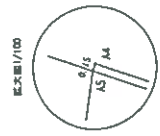
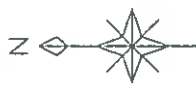
申請人

縮尺 1/250

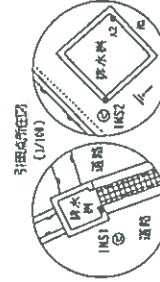
縮小 (A3→A4)

地積測量図

(747.71 ~ 747.73)



引張点・境界点	緯度 (INS1)	経度 (INS2)
A5	-172690.451	-172701.194
A6	53326.439	53320.235
方向角 210° 00' 22"	距離	12.406
境界点	観測角	距離
INS1	97° 34' 06"	5.854
INS2	2° 18' 32"	18.725

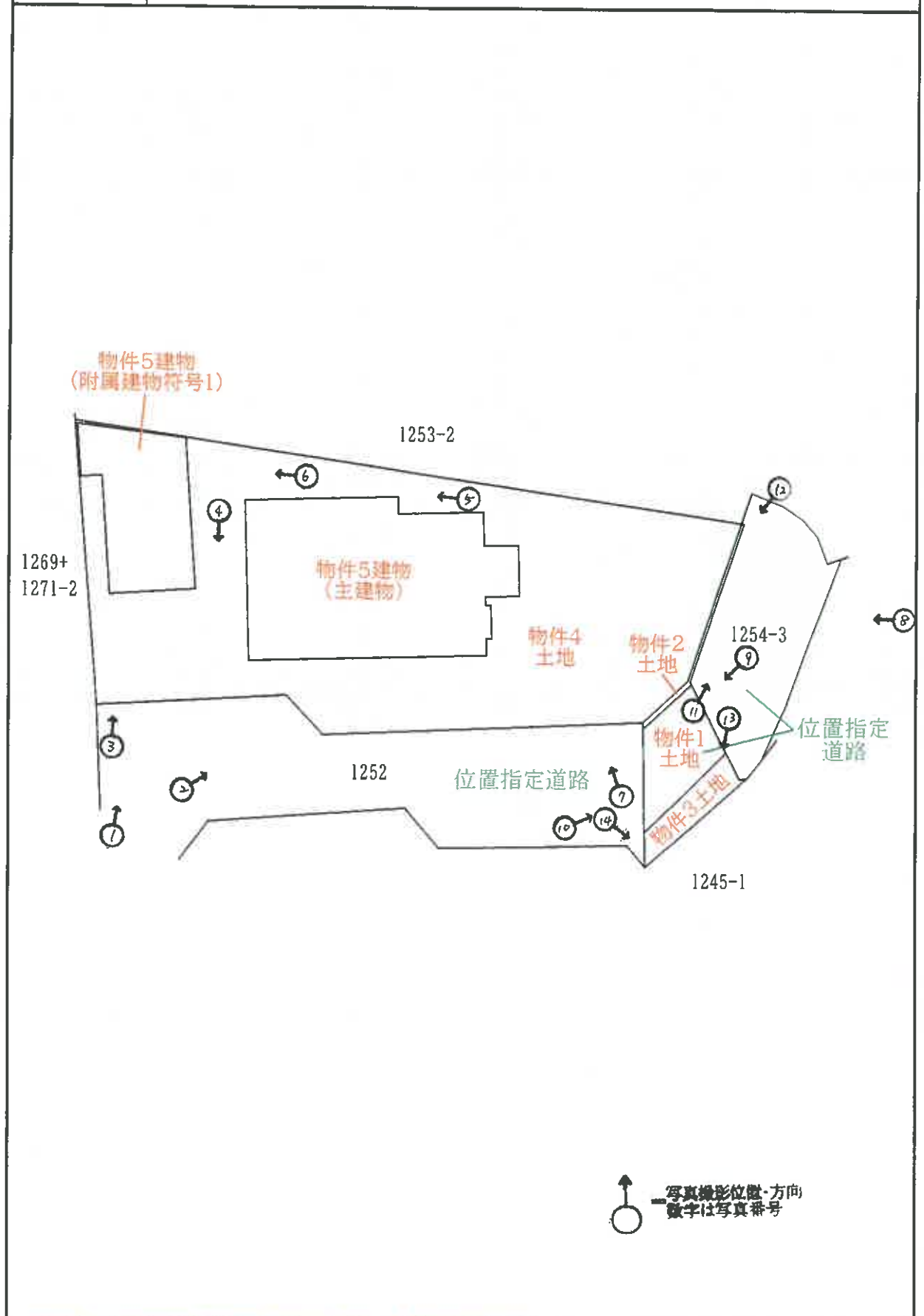


(単位: m・m)

土地建物位置関係図



事件番号 令和8年(ケ)第8号



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。

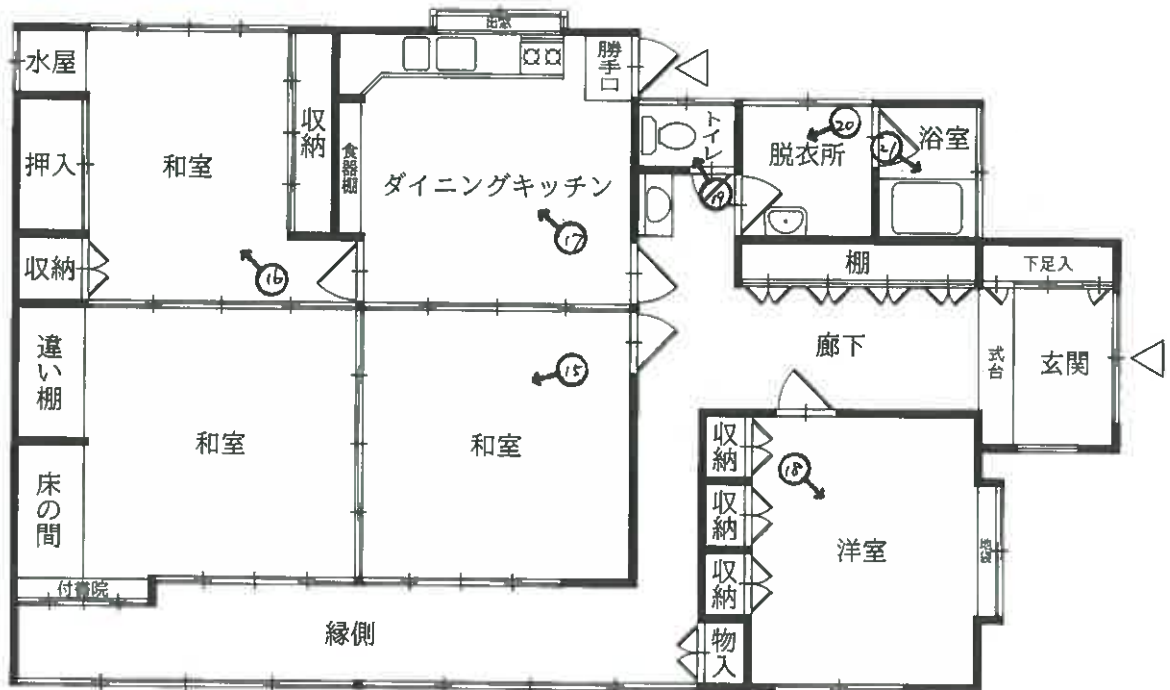
S ≒ 1 / 300

建物間取図



事件番号 令和8年(ケ)第8号

物件5建物(主建物)



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

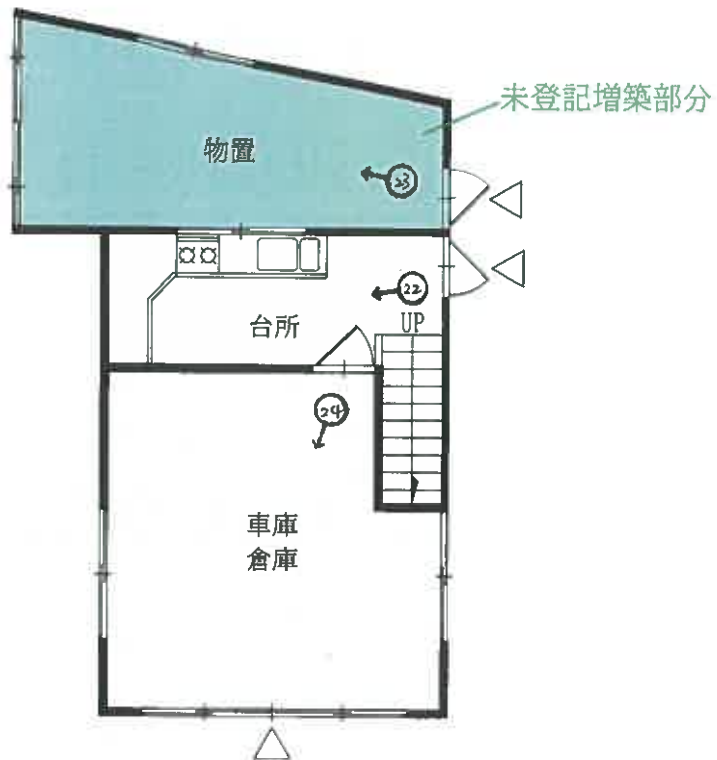
S ≒ 1/100

建物間取図

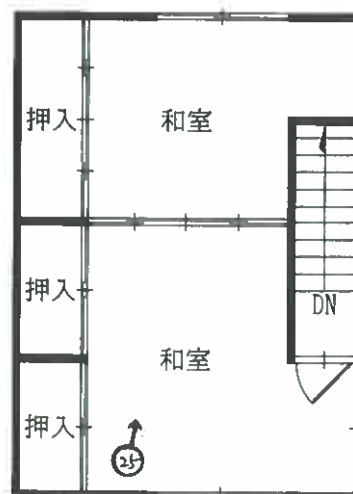


事件番号 令和8年(ケ)第8号

物件5建物(附属建物符号1) 1階



物件5建物(附属建物符号1) 2階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

S ≒ 1/100



写真 4

本件建物（附属建物）

本件建物（主建物）



写真 5

本件建物（附属建物）

本件建物（主建物）



写真 6

本件建物（附属建物）

本件建物（主建物）



写真 7



写真 8



写真 9



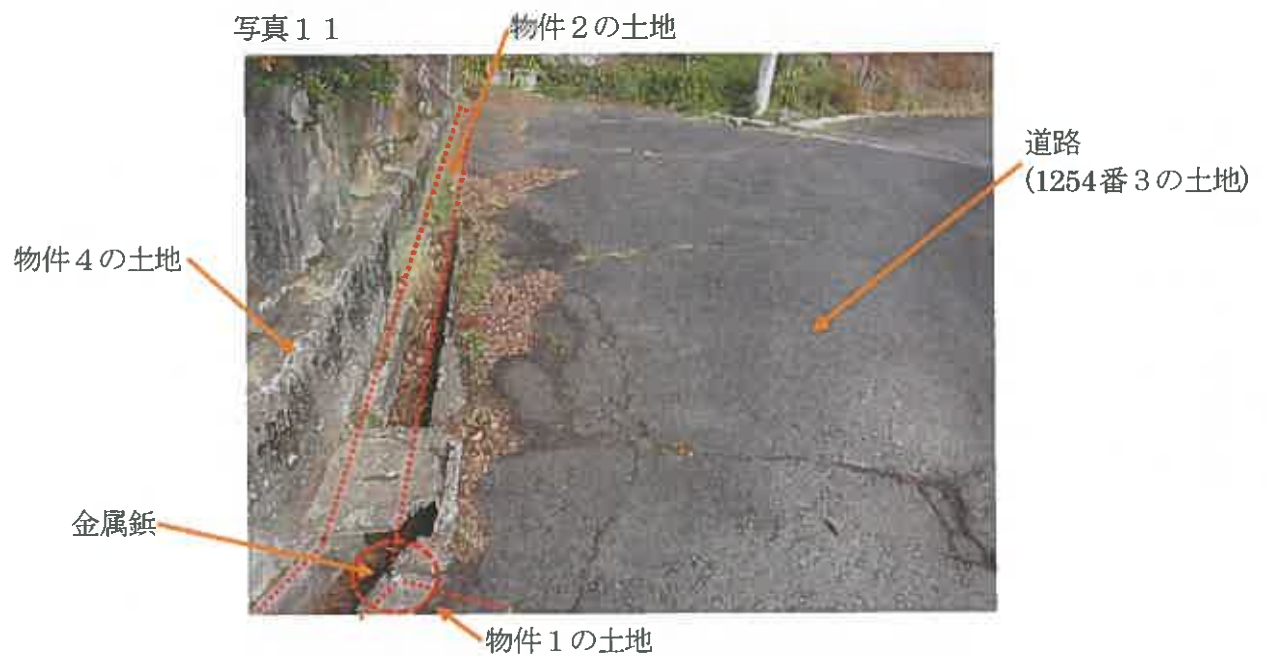


写真1 3



写真1 4



写真1 5 (本件建物 (主建物) 内)



(15 枚目)

写真1 6（本件建物（主建物）内）



写真1 7（本件建物（主建物）内）



写真1 8（本件建物（主建物）内）



写真19 (本件建物 (主建物) 内)



写真20 (本件建物 (主建物) 内)



写真21 (本件建物 (主建物) 内)



写真 2 2 (本件建物 (附属建物) 1 階)



写真 2 3 (本件建物 (附属建物) 1 階)



写真 2 4 (本件建物 (附属建物) 1 階)



写真 2 5 (本件建物 (附属建物) 2 階)



令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 3 月 30 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 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 7,634,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 22,000円
物件2(土地)	金 4,000円
物件3(土地)	金 35,000円
物件4(土地)	金 3,837,000円
物件5(建物)	金 3,736,000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4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 共有持分	東広島市西条町吉行字五楽 1254番1 公衆用道路 21㎡ 100分の60	同左
2	所在地 地目 地積	東広島市西条町吉行字五楽 1254番5 公衆用道路 2.29㎡	用悪水路
3	所在地 地目 地積	東広島市西条町吉行字五楽 1254番6 公衆用道路 11㎡	雑種地
4	所在地 地目 地積	東広島市西条町吉行字五楽 1253番1 宅地 497.22㎡	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東広島市西条町吉行字五楽1253番地1 1253番1 居宅 木造瓦葺平家建 122.77㎡	同左
	(附属建物の表示) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 31.92㎡ 2階 31.92㎡ 延べ 63.84㎡	居宅・車庫・倉庫 1階 約46㎡ 2階 31.92㎡ 延べ 約77㎡
番号	特 記 事 項		
	・ 特になし。		

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及び2)

土地の利用状況	物件1土地は物件3及び4土地が接面する幅員4～6.5mの舗装私道(公衆用道路)の一部であり、物件2土地は当該私道の側溝として利用されている。
建築基準法上の道路の種別	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1項5号「位置指定道路」)である旨の説明を受けた(特記事項参照)。
周辺既存公道との接続の状態	物件1及び2土地は単独では公道に接していないが、位置指定道路全体としては東側において幅員約4.5～6mの舗装市道に接続している。
権利の態様等	物件1土地の所有形態は共有で、その持分は100分の60である。 物件2土地の所有形態は単有である。
その他、特段の利用制限等	位置指定道路内の土地のうち、本件の売却対象は物件1及び2土地に限られる。そのため、第三者名義の残余の土地について、その通行可否や通行条件等は、当該第三者との協議に委ねられることになる。この点については、買受人において十分留意する必要がある。
特記事項	東広島市役所建築指導課に保管されている道路位置指定申請図は、昭和50年に作成された古い図面である。この図面作成後に位置指定道路の一部を含む周辺一帯において山陽自動車道の整備が行われたことから、当該図面と現況との間に地番や形状の相違が見られる。そのため、位置指定道路の範囲が不明瞭となっている部分が存在し、物件2土地が位置指定道路に含まれるか否かについても判然としない状況にある。 本件においては、物件2土地が道路部分の側溝として機能している点を重視し、道路部分に含めて評価を行う。

(物件3)

位 置・交 通	JR山陽本線「西条」駅の北方・直線距離約1.3km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、池が多く見られる傾斜部に農家住宅、戸建住宅等が建つ地域。		
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例 騒音振動規制区域	
画 地 条 件	規模 物件3	11 m ²	間口 約 6.4 m 奥行最大 約 1.8 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 傾斜地
接面道路の状況	北西側 約4m 舗装私道 高低差 画地が約0.2～0.6m低い ※ 北西側私道は、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1項5号「位置指定道路」)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	物件3土地にはコンクリート製の水路及び柵が設置されており、その他は雑草が繁茂している。 隣地はため池等。 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 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 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	・ 不動産の状態について 物件3土地は、ため池である「上吉行池」の水際に位置する池畔の土地である。全体として池に向かって下り傾斜の画地で、水分を多く含んでいる土地と思われ、不動産の状態は良くない。地積過小かつ奥行短小である点も含めて総合的に勘案すると、宅地化等の有効利用は現実的ではないと判断される。 なお、物件3土地についても、位置指定道路の一部となっている可能性は否定できない。 ・ 市街化調整区域について（東広島市開発指導課回答） 物件3土地について、開発許可を受けた記録は存在しないとのことであった。よって、買受人等の第三者が対象地を開発する場合又は対象地上に建築物を建築する場合は、原則として都市計画法第29条の開発許可又は第43条の建築許可が必要となるとのこと。 なお、市街化調整区域に関する開発許可及び建築許可の要否及び可否は、属人的な要件も含めて個別具体的に判断されるため、開発指導課に事前に相談する等、買受希望者自身による慎重な確認を要する。 ・ 自然災害について ため池マップによると、物件3土地はため池による浸水被害が想定されている区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。
----------------	---

(物件4)

位 置 ・ 交 通	JR山陽本線「西条」駅の北方・直線距離約1.3km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、池が多く見られる傾斜部に農家住宅、戸建住宅等が建つ地域。		
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例 騒音振動規制区域	
画 地 条 件	規模 物件4	497.22 m ²	間口 約 32 m 奥行最大 約 16 m 形状 ほぼ台形 接面状況 準角地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側 約4～6.5m 舗装私道 高低差 画地が約0～0.5m高い 南東側 約4m 舗装私道 高低差 画地が約0.5m高い ※ 南側及南東側私道は、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1項5号「位置指定道路」)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5の建物が存する。 隣地は空地、高速道路等。 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	- 池による周辺土地への影響について 物件4土地の付近には複数の池が存在するが、その周辺土地に池の水が染み出している。物件4土地の地中も同様の状態にあるものと思われる。 - 市街化調整区域について(東広島市開発指導課回答) 物件4土地について、開発許可を受けた記録は存在しないとのことであった。よって、買受人等の第三者が対象地を開発する場合又は対象地上に建築物を建築する場合は、原則として都市計画法第29条の開発許可又は第43条の建築許可が必要となるとのこと。 ただし、物件4土地は市街化調整区域となった昭和51年1月20日以前に設置された位置指定道路(昭和50年11月12日)に接面していることから、既存団地「扱い」として実務上は運用されとのこと。すなわち、同一規模・同一用途・同一敷地内の建物「建替え」であれば、その際の許可は不要になるとのことであった。 なお、市街化調整区域に関する開発許可及び建築許可の要否及び可否は、属人的な要件も含めて個別具体的に判断されるため、開発指導課に事前に相談する等、買受希望者自身による慎重な確認を要する。 - 自然災害について ため池マップによると、物件4土地はため池による浸水被害が想定されている区域内に所在している。「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60年8月日不詳新築 経過年数: 約 41 年 経済的残存耐用年数: 約 0 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、石貼り等 内 壁: 砂壁、クロス貼り、タイル等 天 井: 敷目天井、竿縁天井、化粧板、クロス貼り、リシン吹付等 床 : 畳、板張り、塩ビシート、カーペット、タイル等 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	やや劣る
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。 ・ 東広島市役所建築指導課において調査したところ、建築確認に関する記録は確認できたものの、完了検査に関する記録は発見できなかった。 ・ 東広島市役所開発指導課によると、本件建物には属人的な制限は無く、買い受けた第三者による居住は可能とのことであった。 ・ 建築後40年以上経過した古い建物であり、全体的に老朽化が見られる。外壁にはひび割れが見られ、内壁にもひび割れやクロスの剥がれが確認された。現在は空き家となっており、保守管理の状態はやや劣る。1階脱衣所にある窓の鍵が破損している。

区 分	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60年4月日不詳新築 経過年数: 約 41 年 経済的残存耐用年数: 約 0 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: リシン吹付け、亜鉛メッキ鋼板、コンクリートブロック等 内 壁: 化粧板等 天 井: あらわし、敷目天井等 床 : 土間、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・車庫・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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。 ・ 東広島市役所建築指導課において調査したところ、未登記増築部分の建築確認及び完了検査に関する記録は発見できなかった。 ・ 建築後40年以上経過した古い建物であり、全体的に老朽化が見られ、特に内装部分は劣化の程度が大きい。2階和室にある押入は、襖がほとんど外されている状態である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1～4)

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	25,000	0.10	21		60/100	32,000
2	25,000	0.10	2.29		1	6,000
3	25,000	0.18	11		1	50,000
4	25,000	0.98	497.22	0.75	1	9,136,000

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4m舗装私道に略等高接面する地積約400㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(東広島-26)

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
33,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	25,000

◇ 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及び2)

公衆用道路 用悪水路	0.10
相乗積	0.10

(物件3)

不動産の状態	0.50
地積過小	0.80
形状	0.97
間口狭小	0.85
奥行短小	0.80
傾斜地	0.70
相乗積	0.18

(物件4)

形状	0.97
準角地	1.01
相乗積	0.98

※ 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、建物取壊費用等を考慮した。

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
5・主建物	180,000	122.77	0.05	1	1,105,000
5・附属建物符号1	150,000	約77	0.05	1	578,000
合計					1,683,000

ウ 現価率:

(物件5・主建物)

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41年	約0年	約41年

残価率	観察減価
5%	0%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

(物件5・附属建物符号1)

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41年	約0年	約41年

残価率	観察減価
5%	0%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

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	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
4	9,136,000	0.40	法定地上権	3,654,000

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	32,000			1.00	0.70	22,000
2	6,000			1.00	0.70	4,000
3	50,000			1.00	0.70	35,000
4	9,136,000	－ 3,654,000		1.00	0.70	3,837,000
5	1,683,000	＋ 3,654,000	1.00	1.00	0.70	3,736,000
一括価格(合計)						7,634,000

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 地価公示価格(東広島-26)

所 在 : 東広島市西条町御薗字字道天1628番2
価 格 : 33,800円/㎡
位 置 : JR山陽本線「西条」駅 南方 道路距離約3.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 684㎡
供給処理施設 : 無
接 面 街 路 : 南側4m市道
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 : 農地の中に農家等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	896	円(1㎡当たり)	43	円、課税地積	21.00㎡	)
物件2	評価額なし	円(1㎡当たり)	---	円、課税地積	2.29㎡	)
物件3	469	円(1㎡当たり)	43	円、課税地積	11.00㎡	)
物件4	9,620,709	円(1㎡当たり)	19,349	円、課税地積	497.22㎡	)
物件5	2,414,802	円(1㎡当たり)	12,940	円、課税床面積	186.61㎡	)

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1/25000及び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



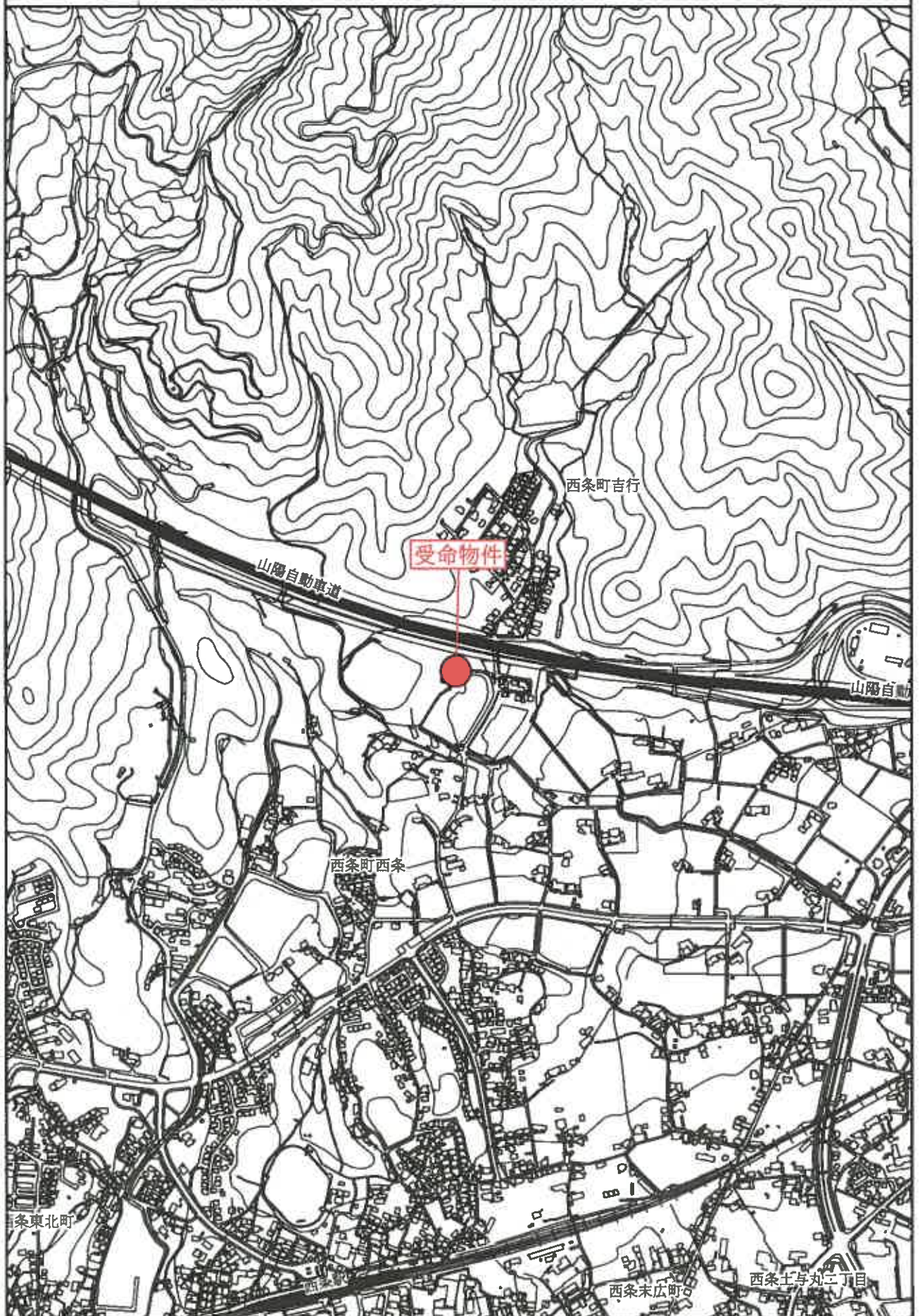
事件番号 令和8年(ケ)第8号



位置図



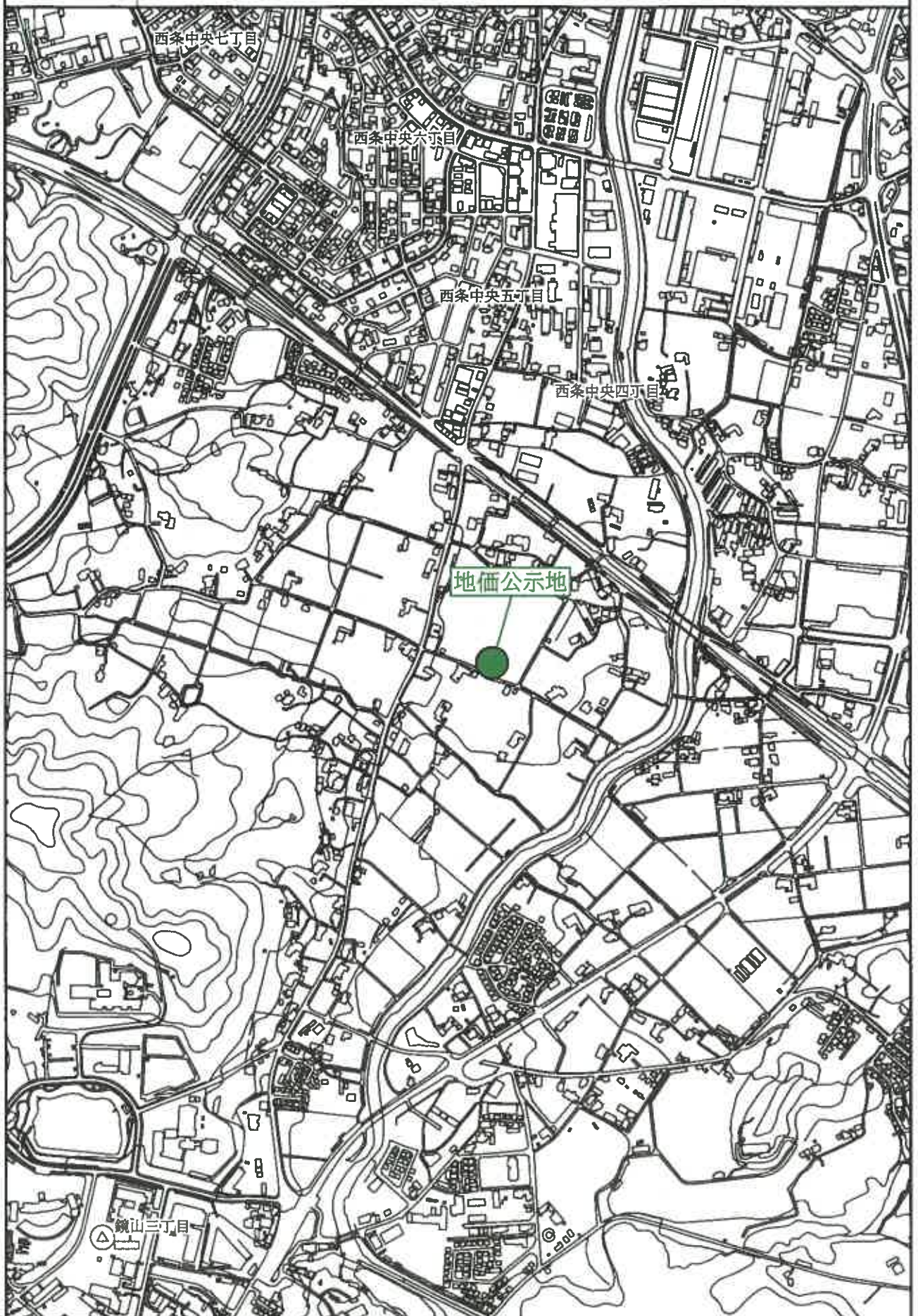
事件番号 令和8年(ケ)第8号



位置図



事件番号 令和8年(ケ)第8号



$$S = 1 / 500$$

地 積 測 量 図

地 番 1254-1
1254-5
1254-6

土地の所在 東広島市西条町吉行字五榮

任意座標

求 積 表

地 番	① 1254-1					
NO	座 標 値	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P3	新設金属板	-172698.409	53316.296	-0.009	1554.285681	
Q2	既存金属板	-172704.318	53316.396	4.667	-806011.062106	
Q1	既存金属板	-172699.841	53320.963	2.572	-444183.991052	
P1	新設金属板	-172696.991	53318.968	-4.558	787148.326978	
P2	新設金属板	-172698.402	53316.406	-2.672	461450.130144	
合 計 (倍率換)					-42.300355	
面 積					21.1501775	㎡
面 積					21.15	㎡

地 番	② 1254-5					
NO	座 標 値	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
A6	新設金属板	-172695.816	53318.759	-5.508	961208.554528	
A7	新設金属板	-172698.138	53316.291	-2.463	428356.513894	
P3	新設金属板	-172698.409	53316.296	0.114	-19687.618626	
P2	新設金属板	-172698.402	53316.406	2.672	-461450.130144	
P1	新設金属板	-172696.991	53318.968	2.469	-428940.321699	
A3	新設金属板	-172696.849	53318.894	2.968	-612561.279832	
A4	新設金属板	-172696.929	53321.936	2.905	-501655.528145	
A5	新設金属板	-172698.881	53321.799	-3.177	548538.220937	
合 計 (倍率換)					-4.589587	
面 積					2.2947935	㎡
面 積					2.29	㎡

地 番	③ 1254-6					
NO	座 標 値	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
Q2	既存金属板	-172704.318	53316.396	-4.634	783041.377812	
A8	新設金属板	-172706.276	53316.429	5.776	-997651.450176	
A1	新設金属板	-172701.237	53322.172	5.306	-916352.763522	
A2	新設金属板	-172701.330	53321.735	-1.209	208795.907970	
Q1	既存金属板	-172699.841	53320.963	-5.339	922044.451099	
合 計 (倍率換)					-22.476817	
面 積					11.2384085	㎡
面 積					11.23	㎡

總 合 計 面 積 34.6833795 ㎡

地 番	地 積
① 1254-1	21.15 ㎡
② 1254-5	2.29 ㎡
③ 1254-6	11.23 ㎡

測量年月日 平成31年3月26日

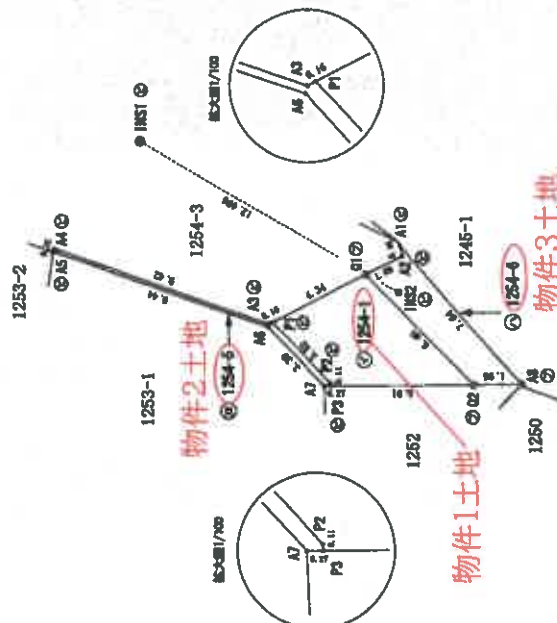
境界線の種類・番号 ①…金属板、②…金属板、③…コンクリート杭、④…ブラスチック杭

作成者

縮尺

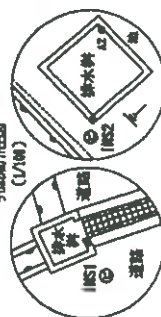
申請人

縮尺 1/250



地積測量図写
B4をA4に縮小

引換図



引換点・境界点表	換算点 (INS1)	換算点 (INS2)
X座標	-172699.451	-172701.194
Y座標	53320.439	53320.235
方向角	210° 00' 22"	210° 00' 22"
境界点	INS1	INS2
INS1	97° 34' 00"	5.864
INS2	2° 18' 32"	18.726

(単位: ㎡・㎡)

0456013

前1253

1/250

土地所在図
地積測量図

番
1253-2 1253-1

土地の所在
東広島市西条町大字吉行字五葉

求積表

地番 1253-2	項目 田	面積 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)
	1	0.755	0.347	0.261985
	2	8.355	0.433	3.617715
	3	8.355	3.829	31.991295
	4	6.628	1.109	7.350452
	5	8.159	1.517	12.377203
	6	3.656	0.586	2.142416
	7	11.462	1.318	15.106916
	8	11.653	2.640	30.763920
	9	13.400	0.684	9.165600
	10	14.735	1.690	24.902150
	11	19.478	5.299	103.213922
	12	19.582	1.217	23.831294
	13	19.582	1.804	35.325928
	14	18.626	1.980	36.879480
	15	19.092	1.716	32.761872
	16	19.602	8.218	161.089236
	17	8.553	0.819	7.004907
	18	6.526	0.778	5.077228
	19	4.844	1.886	9.135784
	20	9.562	2.474	23.656388
	21	10.581	3.598	38.070438
	22	10.581	1.498	15.850338
計				629.576467
二 餘				314.7882335

812.00 - 314.78 = 497.22

資料照会 ③...石枕 ④...プラスチック枕 ⑤...コンクリート枕 ⑥...金属枕 ⑦...金属枕 ⑧...腐み()

製作者

159 年 12 月 18 日(作製)

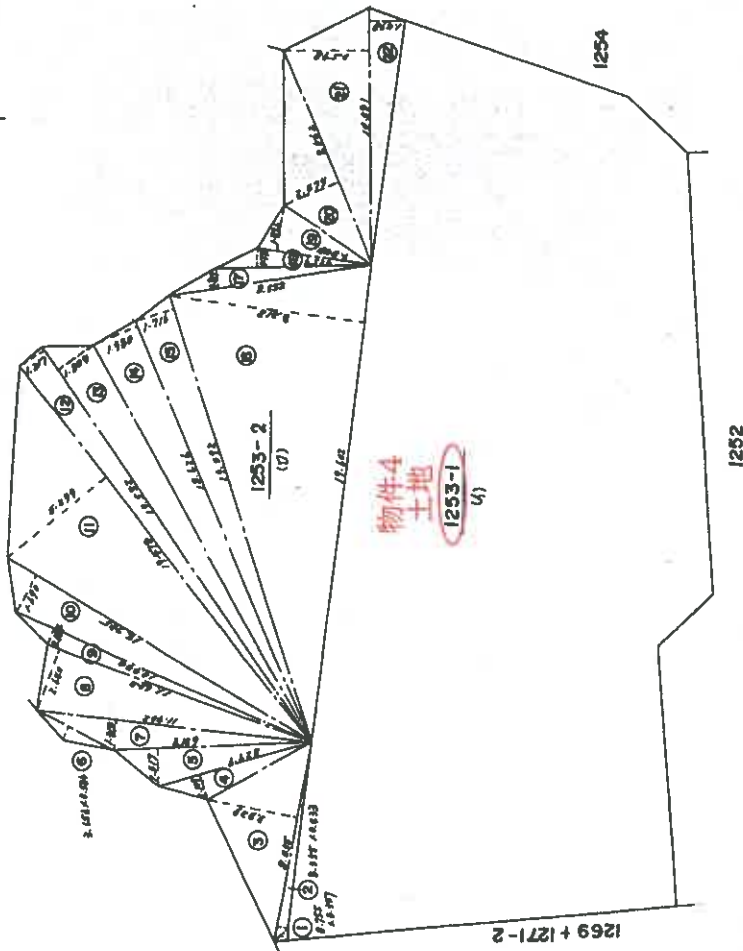
申請人

縮尺 1/250

地積測量図写
B4をA4に縮小



1266
+ 1267
+ 1268

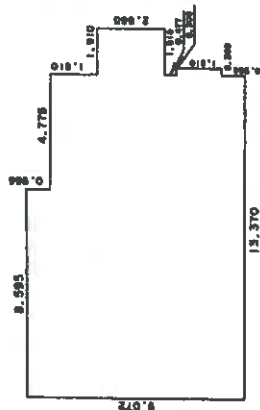


59.12.19

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

東広島市西条町大字吉行字五楽1253番地1

(主)



9.072 x 8.595 = 77.973840

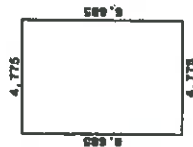
8.117	X	4.775	=	38.758675
2.885	X	1.910	=	5.472150

2,000	x	1,500	=	3,000,000
1,910	x	0,300	=	0,573,000

會計 122.777865

床面積 122.77 ㎡

符1 1號, 2號
(各層同型)

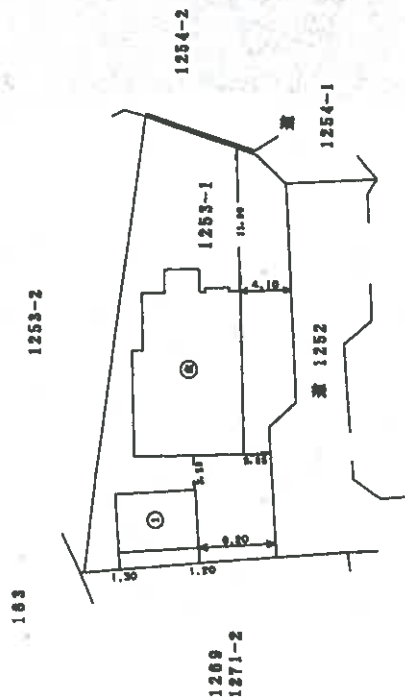
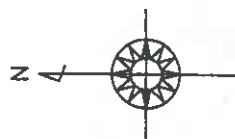


● ● ●

$$6.685 \times 4.775 = 31.920875$$

31.920875

床 價 31.92 元



物件5建物

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作者

縮尺 1/250

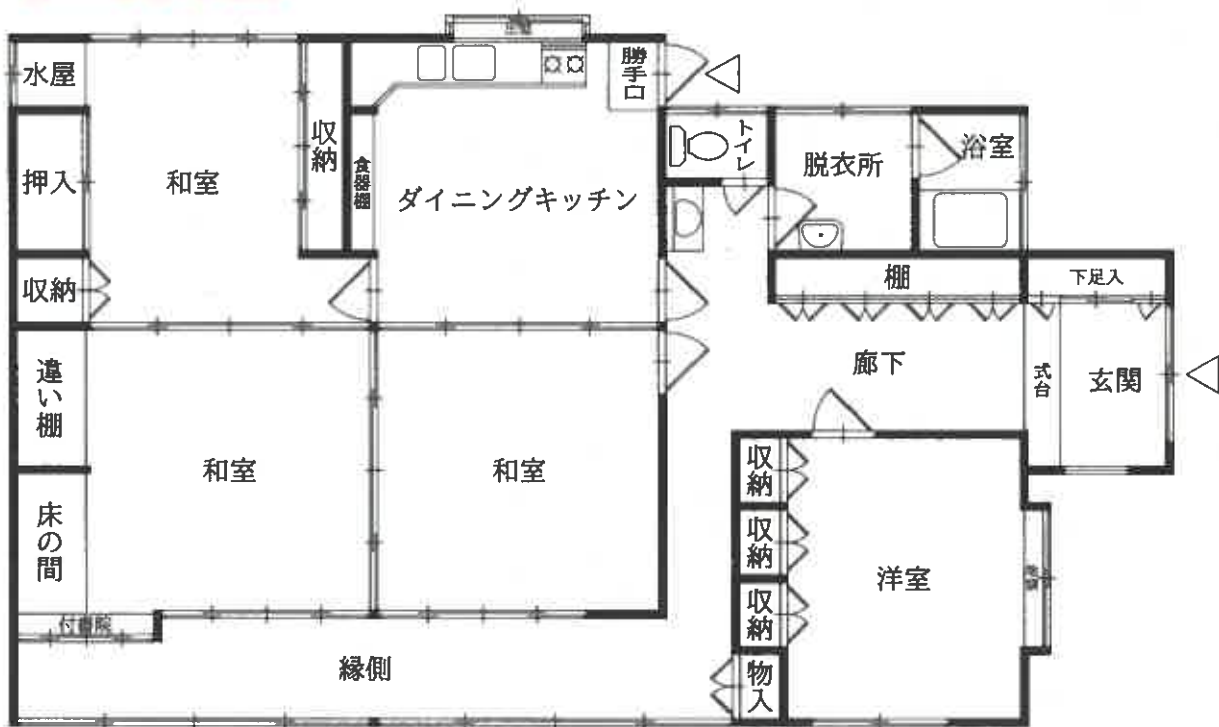
人請申

建物間取図



事件番号 令和8年(ケ)第8号

物件5建物(主建物)

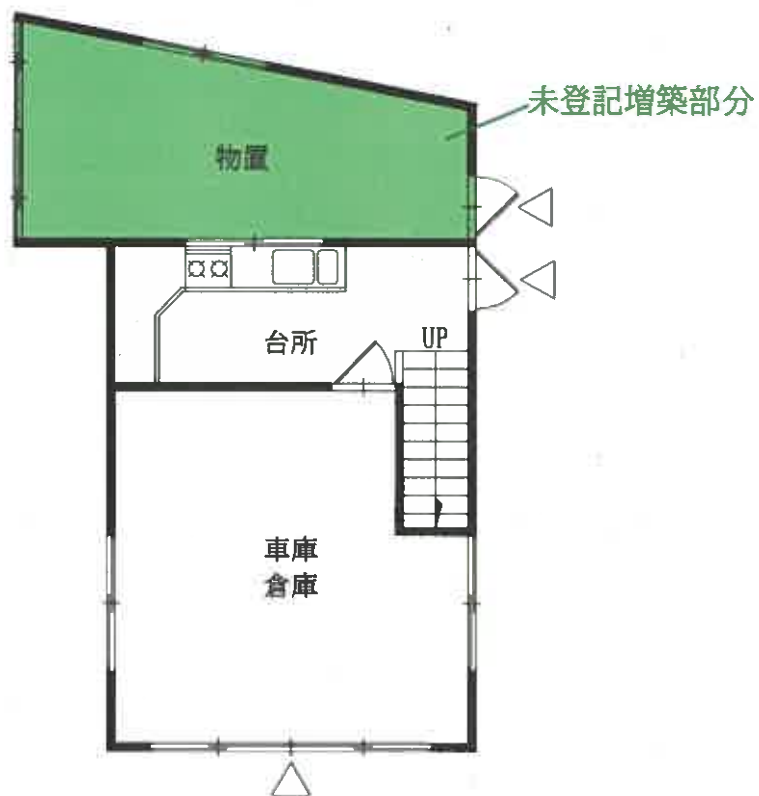


建物間取図



事件番号 令和8年(ケ)第8号

物件5建物(附属建物符号1) 1階



物件5建物(附属建物符号1) 2階

