

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□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 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 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	4,640,000 3,712,000		930,000	68,592	0



物 件 目 録

1 所 在 安芸郡熊野町出来庭三丁目 1 5 0 5 番地 4

家屋 番号 1 5 0 5 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 1 . 2 5 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 7 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】

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】

賃借権

範 囲 1 階事務所部分

賃借人 有限会社エコー設備

期 限 定めなし

賃 料 年額 2 6 万 7 2 9 8 円 (ただし、敷地地代分を含む。)

賃料前払 1 年分

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

範 囲 上記 3 欄を除くその余の部分

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

【物件番号 1】

- ・ 地代代払の許可あり。
- ・ 本件建物のために、その敷地 (地番 1 5 0 5 番 4, 地積 3 3 7. 8 9 平方



メートル、所有者C)につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 安芸郡熊野町出来庭三丁目 1 5 0 5 番地 4

家屋 番号 1 5 0 5 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 1 . 2 5 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



令和 8年(ケ)第 9号
令和 8年 3月 3日受理
令和 8年 4月 10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 安芸郡熊野町出来庭三丁目 1 5 0 5 番地 4

家屋 番号 1 5 0 5 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 1 . 2 5 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

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島県安芸郡熊野町出来庭三丁目6番30号			
建物	物件 1			
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：居宅・事務所 ☐ 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 住居・事務所（いずれも空き家）として使用している ☒ 『占有者及び占有権原』のとおり ☐			
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
敷地 (目的外土地)	『目的外土地の概況』のとおり			
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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階事務所部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社エコー設備	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 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		平成12年10月12日 (物件1建物新築年月日)	
最初の契約等	契約日	平成12年10月12日	
	期間	平成12年10月12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	毎年金26万7298円 (毎年末日限り翌年分支払) ☐ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	安芸郡熊野町出来庭三丁目		
地 番	1 5 0 5 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 3 7 . 8 9平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■建物共有者ら破産管財人) ■ C (目的外土地所有者)の陳述/■提示文書(契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成12年1月1日		
最 初 の 契 約 日	平成11年12月25日		
契 約 等 期 間	平成12年1月1日から ☒ 平成26年12月31日まで 15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	平成27年1月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年金21万円 (毎年末日限り翌年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和8年3月31日現在 金10万5000円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	本土地は1505番7土地を介して熊野町道(川角線)に通じている。		
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 『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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C(目的外土地所有者)	1 目的外土地に関する本件建物共有者らとの間の賃貸借契約の内容は、「目的外土地の概況」欄記載のとおりです。私は、同欄記載の賃料年額21万円は目的外土地の地代であると認識しています。 2 目的外土地の賃貸借契約書上、契約期間の更新に関する定めがありませんが、本件建物共有者らとの間でこの点に関する合意をしたことはなく、自動的に更新されているものと認識しています。 3 令和7年12月末日期限の令和8年度分の賃料21万円のうち、半額の10万5000円が先日入金されました。
■共有者ら破産管財人	1 本件建物1階事務所部分に係る有限会社エコー設備の占有権原は、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 この点、同社の占有権原について共有者らとの間で明確な定めはありませんが、賃料については、本件建物の事務所部分、敷地部分等に相当する金額を同社が目的外土地所有者Cに直接支払っていることに鑑みれば、本件建物共有者らから同社に対し、Cの同意を得た上で、本件建物1階事務所部分が転貸されたと構成するのが妥当と思われます。 2 本件建物の鍵を貸与するので、適宜調査を実施してください。

執行官の意見
1 本件建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図（見取図）及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況や関係人の陳述内容から、同建物は共有者ら及び有限会社エコー設備がそれぞれ住居、事務所（いずれも空き家）として使用し、占有しているものと認めた。 2 本件建物1階事務所部分に係る有限会社エコー設備の占有について、共有者ら破産管財人によれば、同部分の賃料は年額26万7298円であると認められる。他方、目的外土地所有者Cは、本件建物の敷地である目的外土地の地代が年額21万円であると述べており、双方の金額の多寡に矛盾が生じている。この点、双方から提示された賃貸借契約書によれば、これらの合計金額47万7298円は、共有者らとCとの間に成立した目的外土地及び隣地（1505番9土地ほか）の賃貸借契約に基づく地代等相当額であり、目的外土地のみに係る地代ではない。 したがって、目的外土地を含めた各土地の地代についての双方の認識は判然としないため、現在の賃料合計額47万7298円から各土地の地積合計838.14㎡を除し、1㎡当たりの地代（約570円）を算出した上で、これに目的外土地の地積（337.89㎡）及び本件建物事務所部分の面積（31.9㎡）をそれぞれ積して、地代及び家賃を算出することとする。 ①目的外土地の地代 約19万2597円 ②本件建物1階事務所部分の家賃 約1万8183円 3 本件建物1階に天井クロスの剥離を認めた（写真15）。

(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3月6日 (金) 10 : 45 - 11 : 05	広島法務局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和8年3月6日 (金) 12 : 30 - 12 : 45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年3月6日 (金) 12 : 50 - 13 : 15	目的外土地所有者宅	Ｃと面談 占有関係等聴取
令和8年3月6日 (金) 13 : 20 - 13 : 30	熊野町役場	建物課税等調査、接道調査
令和8年3月17日 (火) 14 : 40 - 15 : 00	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3月31日 (火) 16 : 20 - 16 : 25	当庁	Ｃに架電 占有関係等聴取

(特記事項)

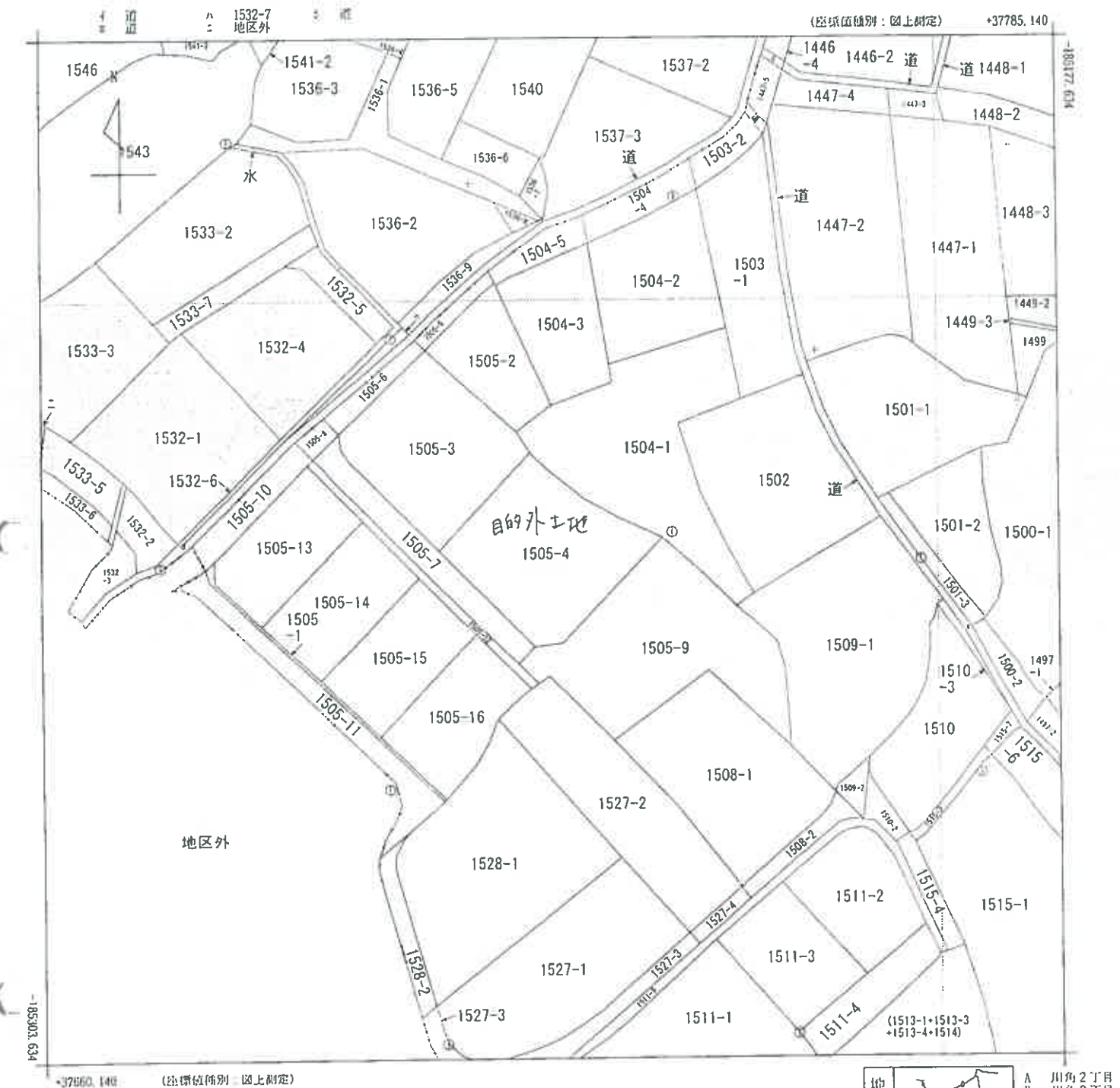
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年3月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、共有者ら破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し、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



登記年月日：平成12年10月13日

公用

2509108

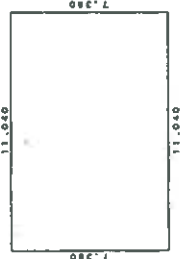
各階平面図

建物図面
各階平面図

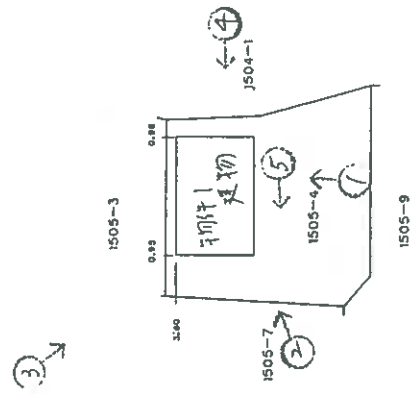
H.12.10.13
家屋番号 1505-4

建物の所在 安芸郡熊野町字陣界 1505番地4

1階2階(各階面型) 求積表
11.040 x 7.360 = 81.264400



床面積 81.26 ㎡



作製者 土地家

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

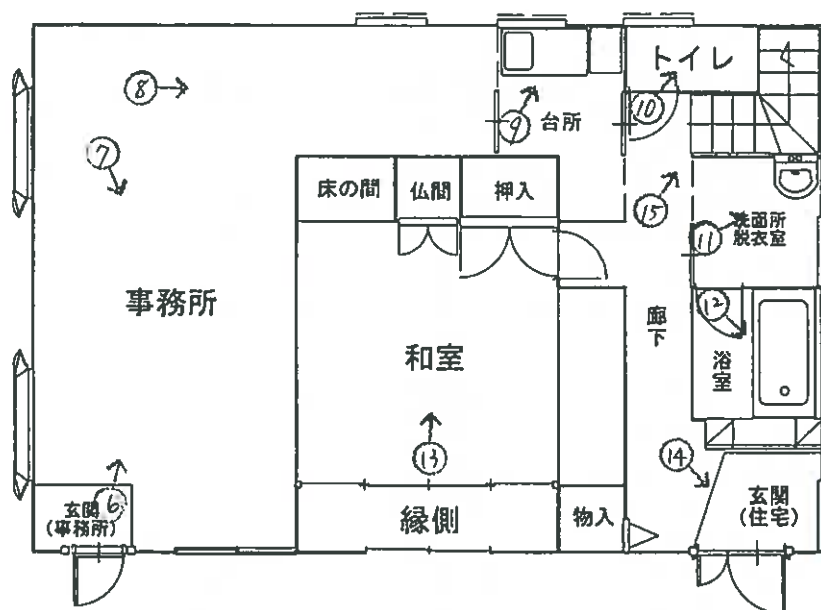
(広島県土地家屋調査士会用品)

縮尺(A3→A4)

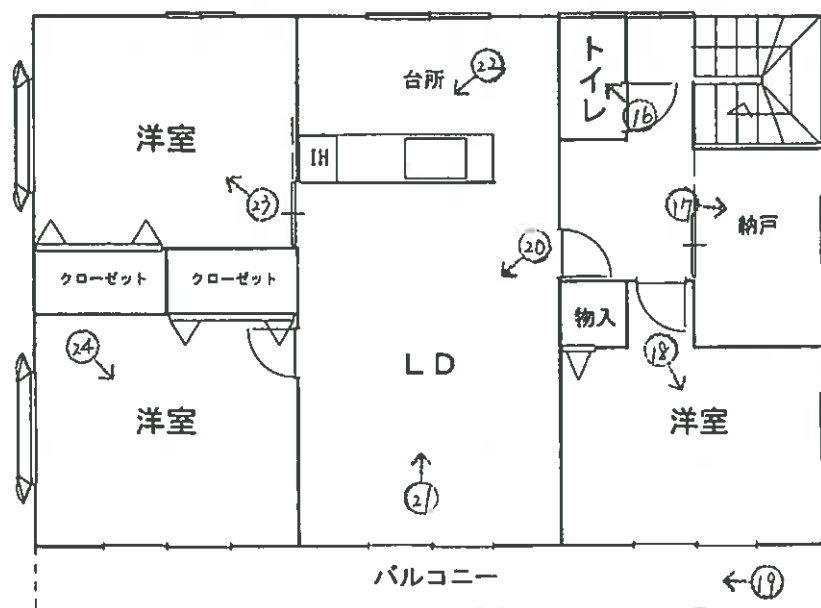
建物間取図（見取図）

（物件 1 家屋番号1505番4）

【1 階】



【2 階】



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

1505番7土地



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 天井クロスの剥離



写真16



写真17



写真18

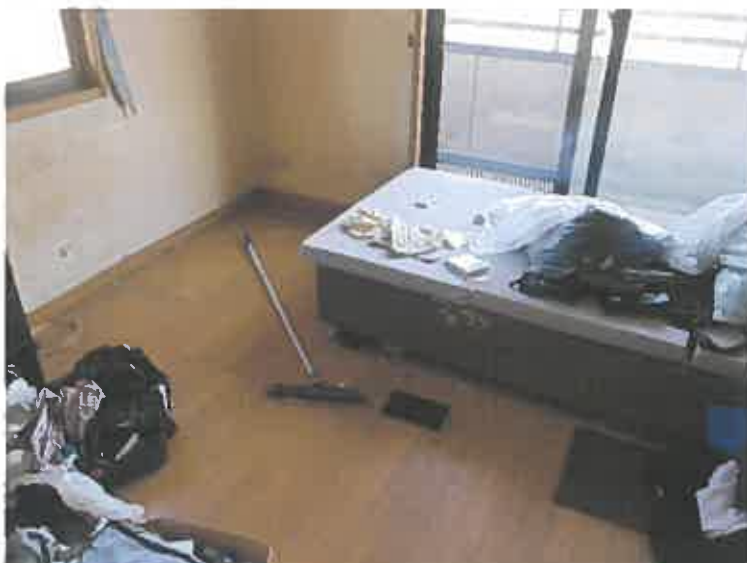


写真19



写真20



写真21



写真2 2



写真2 3



写真2 4



令和 8 年 (ケ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 3 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

物件1(建物)	金 7,733,000円
---------	--------------

評価額は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 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸郡熊野町出来庭三丁目1505番地4 1505番4 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 81.25㎡ 2階 81.25㎡ 延べ 162.50㎡	種類：居宅、事務所（1階の一部） である以外は同左
番号	特記事項		
	物件1の建物は賃貸借関係にある下記目的外土地上に存する。 <目的外土地の概要> 所在・地番（登記）：安芸郡熊野町出来庭三丁目1505番4 地目（登記・現況）：宅地 地積（登記・現況）：337.89㎡ 所有者（登記）：現況調査報告書の仮名一覧表に記載されているC		

第4 目的物件及び目的外物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「矢野」駅の南東方・直線距離約5.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道瀬野呉線の南方背後を形成し、ミニ開発を主体とする農地等の宅地化が見受けられる状況にある。	
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	市街化調整区域 — 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域、 景観計画関係：県条例による大規模行為届出対象 地域
画 地 条 件	規模 337.89 m ²	間口 約 17 m 奥行 約 18 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	南西側 約 3 m 舗装	私道(行止まり路) (※) 高低差 ほぼ等高 (※) 上記私道は北西側で町道川角線に連続する。広島県西部建設事務所建築課にて確認したところ、外観上、道路部分を構成している2筆の土地のうち、地番1505番7の土地のみが建築基準法上の道路(法42条2項)を構成しており、道路後退を要す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	現状は賃貸借関係にある目的外土地上に物件1の建物が存する 隣地は戸建住宅、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 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	・画地の北西端に中国電力の電柱が存する。 ・土壌汚染の端緒については特に見受けられない。 ・町産業観光課でのヒアリングによると、本件目的外土地は「地蔵の前遺跡」内に存するため、建築等による掘削を行う場合には試掘調査等の事前協議を要するとのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 12 年 10 月 12 日 新築 経 過 年 数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 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：サイディング等 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り、数目天井等 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：＜1階＞居宅、事務所 ＜2階＞居宅（いずれも空き家） （※）1 階事務所部分（概測床面積約31.9㎡）は現況調査報告書記載の通り、賃貸借関係にある。 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	・本件建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。 ・計画変更分を含む建築確認、完了検査は以下の通り。 ＜建築確認＞ 平成12年4月14日 第H12認建広土000029号 平成12年10月2日 第H12認建広土000418号 ＜完了検査＞ 平成12年5月23日 第H12証建広土000111号 平成12年10月25日 第H12証建広土000366号 ・本件建物は市街化調整区域に存し、上記の通り平成12年に新築されている。広島県西部建設事務所建築課にて聴取したところ、本件建物は属人性解除の必要はなく、第三者が当該建物を取得して居住することについては問題ないが、将来的に建物の建替等を行う場合には都市計画法第43条の許可の要否について県と事前協議を要する旨、回答を得た。この点につき、買受希望者は十分に留意されたい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

目的外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
目的外 土地	29,500	1.00	337.89	0.90	1	8,971,000

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3m舗装私道に略等高接面する地積300㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価公示価格（広島熊野-5）

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
18,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{64}$	29,500

◇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：

形状	1.00
相乗積	1.00

(※) 形状がほぼ台形状であること、敷地内に電柱が存することについては、特に減価と認めないものと判断した。

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： 目的外土地所有者による完全所有権につき上記の通り1と表記

(2) 建物価格 (物件 1)

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
1	170,000	162.50	0.37	1	10,221,000

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
25 年	15 年	40 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.37$$

エ 持 分：完全所有権につき上記の通り 1 と表記

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に目的外土地に係る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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
目的外土地	8,971,000	0.40	借地権	3,588,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	10,221,000	+ 3,588,000	1.00	0.80	0.70	7,733,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：借地権付き建物の評価であり、市場性の減退を上記の通り判定した。

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（広島熊野-5）

所 在 : 安芸郡熊野町平谷4丁目201番3 (住居表示「平谷4-12-10」)
価 格 : 18,900円/㎡
位 置 : JR呉線「矢野」駅 南東方 道路距離 約 5.8kmに位置する
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : なし
接 面 街 路 : 南西側3m町道
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 : 一般住宅、農家住宅等が点在する山裾の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

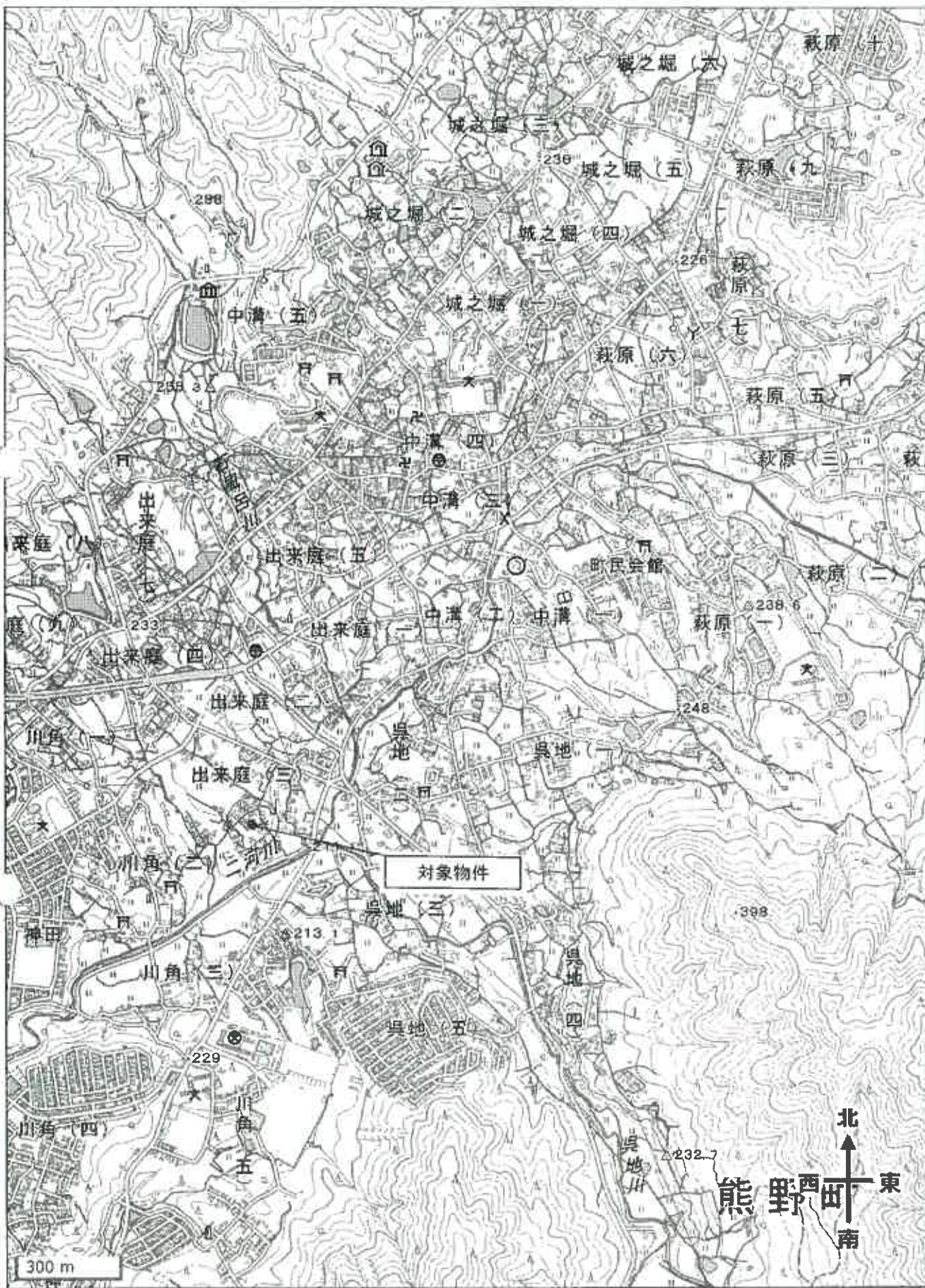
物件1 4,899,435 円 (1㎡当たり 30,150 円)、 課税床面積 162.50 ㎡

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（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/15,000）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/33,000）
- 3 公図写し（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）

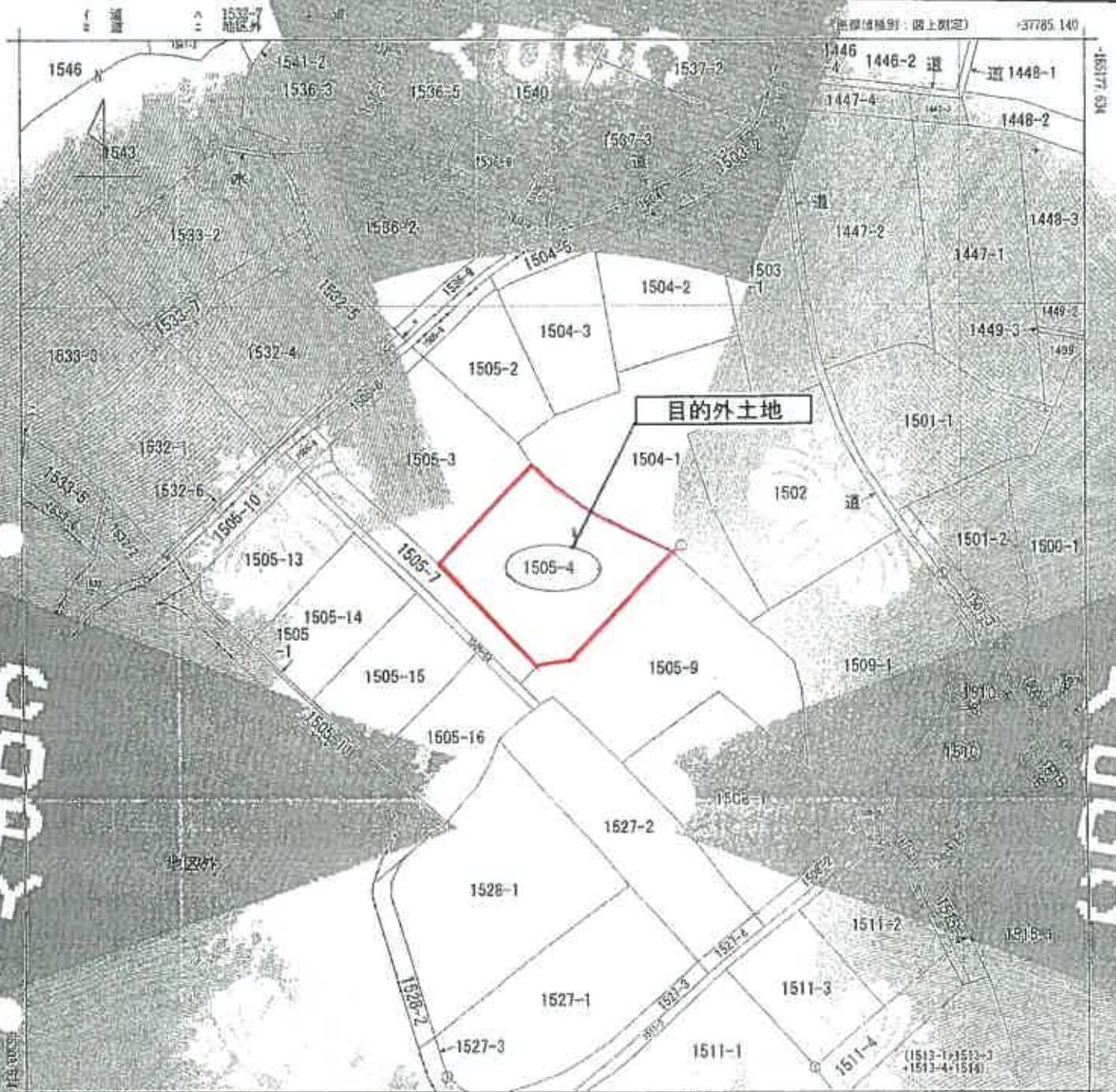
以 上





公図写

A3→A4縮小

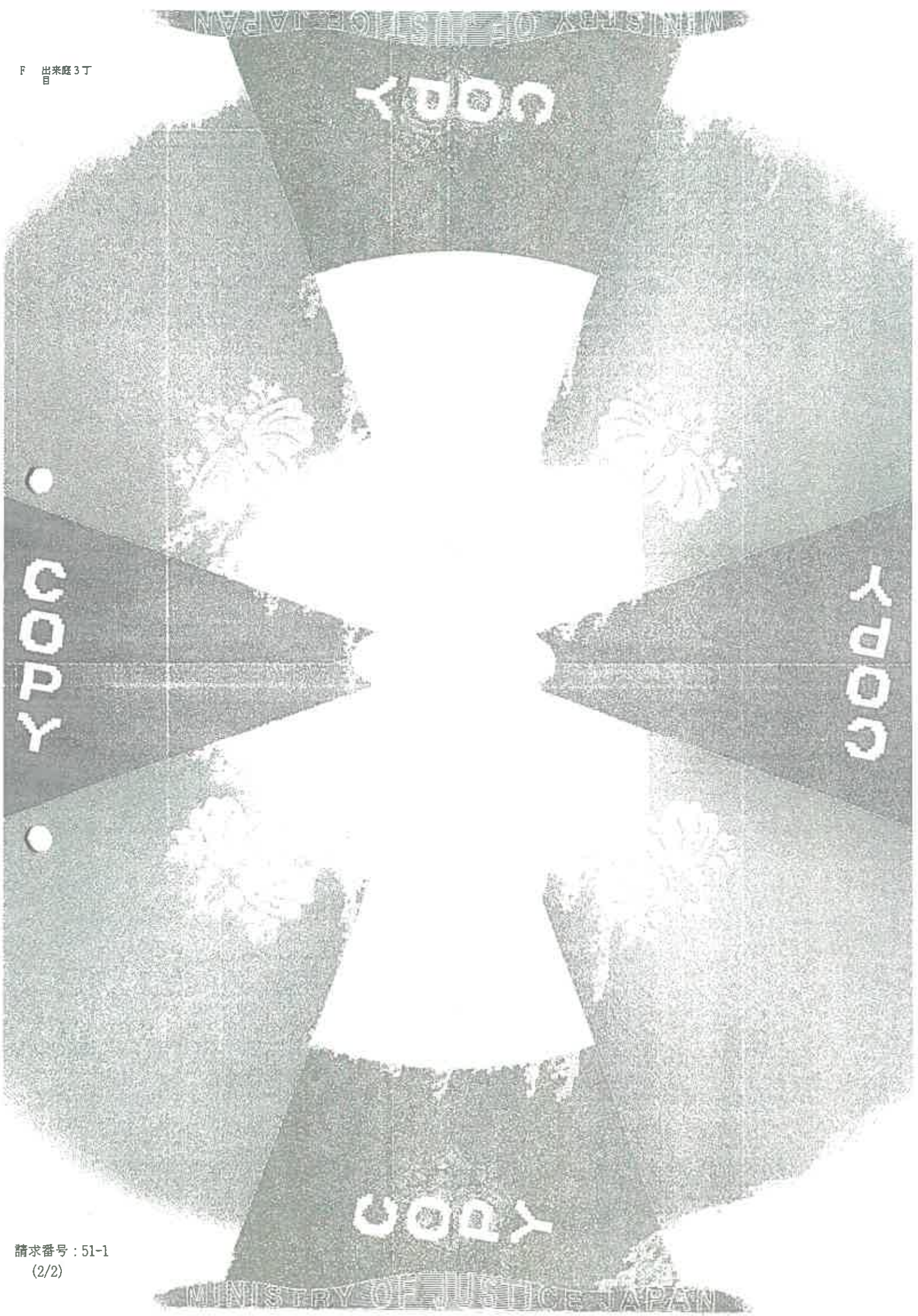


調査 年月日	所在 安芸郡熊野町出来庭三丁目	地番 1505番4
出 方 尺	1/500	精度 区分 甲三
作 成 年月日	令和8年1月15日	東京法務局新島出島所 作成

これは地図に記載されている内容を印刷した地図面である。
(広島法務局管轄)

令和8年1月15日
東京法務局新島出島所
作成

請求番号: 51-1
(1/2)



凡、平成22年11月25日
の国庫に収められている資料の一部に
ついて、その中に、本館蔵の資料と
上記の日付は、その国庫に収められた
ものである。

COPY

COPY

COPY

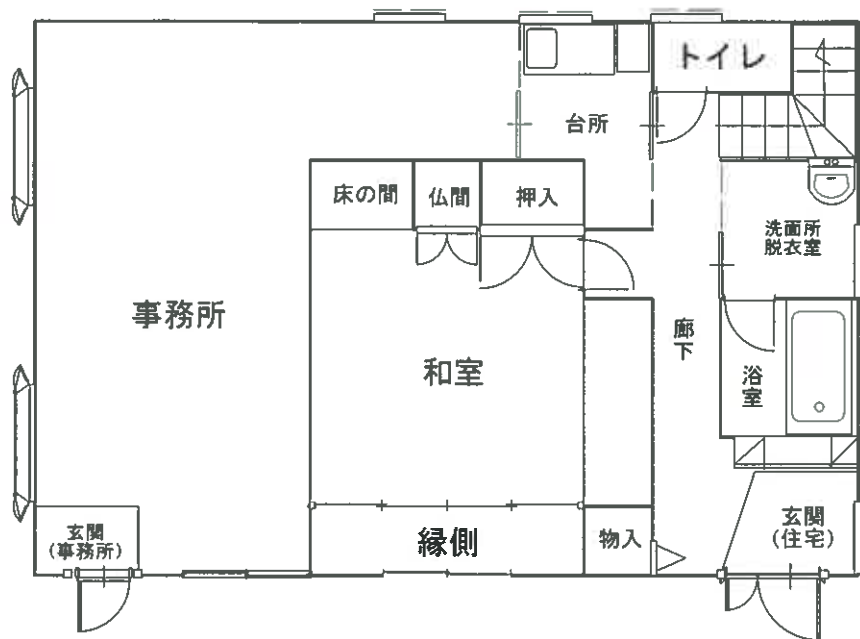
COPY

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

建物間取図（見取図）

（物件 1 家屋番号1505番4）

【1 階】



【2 階】

