

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を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<br>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<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 12 月 3 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 17 日 午後 4 時 00 分まで                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）      | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 8 年度  |          |
|------|-----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                             |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 10, 437, 000<br>8, 349, 600 | 一括       | 2, 090, 000 | 122, 751 | 29, 172  |
| 1    | 2, 057, 000                 |          |             |          |          |
| 2    | 8, 380, 000                 |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |
|      |                             |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 広島市安芸区瀬野西五丁目  
 地 番 19 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 225.29 平方メートル

2 所 在 広島市安芸区瀬野西五丁目 19 番地 1  
 家屋 番号 19 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 68.58 平方メートル  
 2 階 53.37 平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨・木造かわら・ソーラーパネル板・スレート  
 ぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 約 83.58 平方メートル  
 2 階 53.37 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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, 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 広島市安芸区瀬野西五丁目  
 地 番 19 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 225.29 平方メートル
  
- 2 所 在 広島市安芸区瀬野西五丁目 19 番地 1  
 家屋 番号 19 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 68.58 平方メートル  
           2 階 53.37 平方メートル  
 (現況)  
 構 造 軽量鉄骨・木造かわら・ソーラーパネル板・スレート  
           ぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 約 83.58 平方メートル  
           2 階 53.37 平方メートル



令和 8年(ケ)第 88号  
令和 8年 7月15日受理  
令和 8年 8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   | 広島市安芸区瀬野西五丁目             |              |  |
|   | 地 番   | 19 番 1                   |              |  |
|   | 地 目   | 宅地                       |              |  |
|   | 地 積   | 225.29 平方メートル            |              |  |
| 2 | 所 在   | 広島市安芸区瀬野西五丁目 19 番地 1     |              |  |
|   | 家屋 番号 | 19 番 1                   |              |  |
|   | 種 類   | 居宅                       |              |  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき 2 階建 |              |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                      | 68.58 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                      | 53.37 平方メートル |  |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 住居表示           | 広島市安芸区瀬野西五丁目19番37号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                         |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 『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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：軽量鉄骨・木造かわら・ソーラーパネル板・スレートぶき2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約83.58㎡ 2階 53.37㎡ |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 『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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                                                                                                            |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

## 関係人の陳述等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| ■<br>( )            | 記載事項なし<br><div style="text-align: right;">以 上</div> |

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

- 1 物件1の土地は、北西側の市道（安芸1区547号線）に接している。
- 2 物件2の建物の占有については、所有者から貸借に関する照会書の回答はないが、立入調査の結果からは、第三者占有の徴表は見られなかったことから、所有者占有と認めた。
- 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

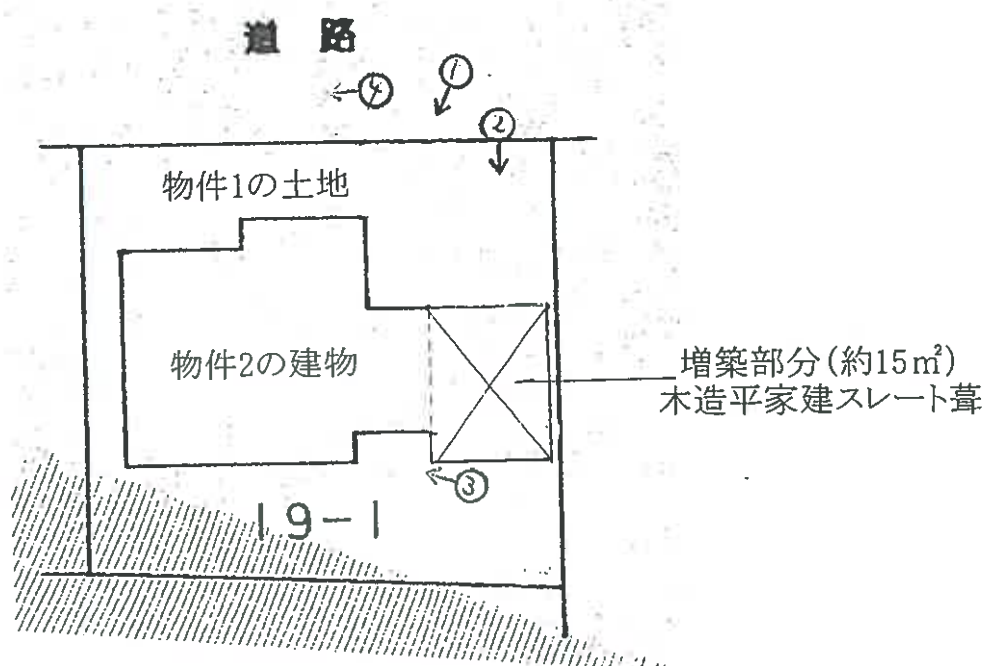
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                         |
| 令和8年7月17日 (金)<br>13:20-13:30                                                                                                                                                                                                                       | 広島法務局       | 公図等の交付申請                            |
| 令和8年7月21日 (火)<br>11:20-11:30                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件の同一性確認、占有調査<br>外観写真撮影             |
| 令和8年7月21日 (火)<br>12:15-12:30                                                                                                                                                                                                                       | 東部市税事務所     | 間取図面の交付申請                           |
| 令和8年7月23日 (木)                                                                                                                                                                                                                                      | 当庁          | 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)<br>(回答書提出なし) |
| 令和8年7月30日 (木)<br>16:40-17:00                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 立入調査<br>写真撮影                        |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                              |             |                                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                              |             |                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年7月30日<br/>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。</p> <p>■ 令和8年7月30日<br/>目的物件は施錠されていなかったが、不在のため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                     |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



|           |       |              |    |                   |                 |     |              |         |     |          |
|-----------|-------|--------------|----|-------------------|-----------------|-----|--------------|---------|-----|----------|
| 請 求 部     | 所 在   | 広島市安芸区瀬野西五丁目 |    |                   |                 | 地 番 | 19番1         |         |     |          |
| 出 力 縮 尺   | 1/500 | 精 度 区 分      | 甲二 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | Ⅲ               | 分 類 | 地図(法第14条第1項) |         | 種 類 | 土地画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成10年 |              |    |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |              | 補 記 事 項 |     |          |

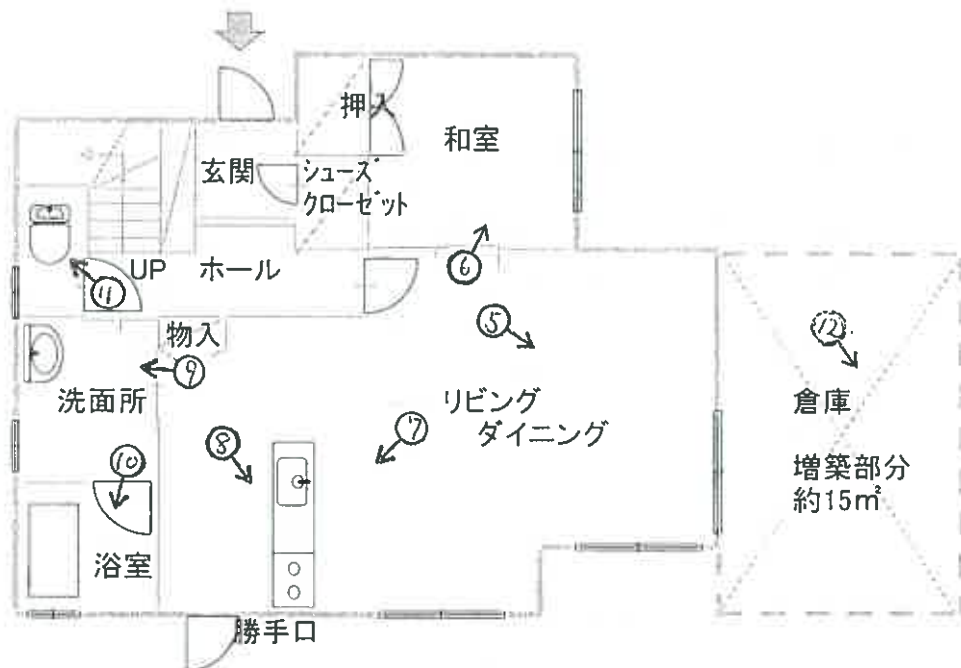
## 土地建物位置関係図



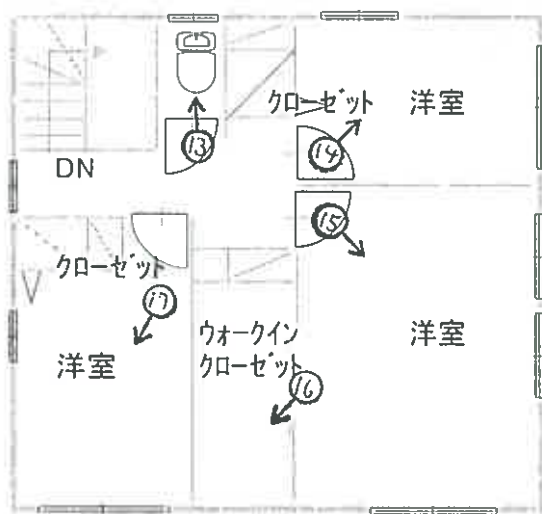
この土地建物位置関係図は現地調査を  
基に、法務局備付図面等を参考として  
作成されたものであり、正確な位置、形  
状、寸法等を保証するものではない。

# 建物間取図（物件2・見取図）

1階



2階



↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

建築面積

1階 約83.58㎡

2階 53.37㎡

合計 約136.95㎡



写真①



写真②



増築部分

写真③



写真④



接道

写真⑤



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



令和 8 年（ケ） 第 88 号  
令和 8 年 7 月 30 日 現地調査  
令和 8 年 8 月 21 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

## 第1 評価額

| 一括価格          |              |
|---------------|--------------|
| 金 10,437,000円 |              |
| 内訳価格          |              |
| 物件1(土地)       | 金 2,057,000円 |
| 物件2(建物)       | 金 8,380,000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<br>地目<br>地積                    | 広島市安芸区瀬野西五丁目<br>19番1<br>宅地<br>225.29㎡                                                             | 同左                                                                            |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積     | 広島市安芸区瀬野西五丁目19番地1<br>19番1<br>居宅<br>軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき2階建<br>1階 68.58㎡<br>2階 53.37㎡<br>延べ 121.95㎡ | 同左<br>軽量鉄骨・木造かわら・ソーラーパネル板・スレートぶき2階建<br>1階 約83.58㎡<br>2階 53.37㎡<br>延べ 約136.95㎡ |
| 番号 | 特記事項                               |                                                                                                   |                                                                               |
| 2  | 1階北東側に約15㎡の増築部分がある。(木造平家建スレート葺・倉庫) |                                                                                                   |                                                                               |

#### 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                                                       | JR山陽本線「瀬野」駅の北西方約1.4km（直線距離）                                        |                                                                                                                         |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、戸建住宅が建ち並ぶ大型住宅団地。                                               |                                                                                                                         |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制 | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>—<br>瀬野みどり坂地区地区計画（低層専用住宅地区）<br>宅地造成工事規制区域                                        |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 225.29 m <sup>2</sup>                                           | 間口 約 15 m<br>奥行 約 14 m<br>形状 長方形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢平坦                                                               |  |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側 約 6 m 舗装 市道 高低差：等高<br>（北東側は遊歩道であり、効用なし。）                       |                                                                                                                         |  |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件2の建物が存する。<br>隣地は戸建住宅等<br>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<br>本物件内への引込 あり<br>※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 あり 下記特記事項参照<br>本物件内への引込 なし<br>※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 あり<br>本物件内への引込 あり<br>※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                                                         | 現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。<br>団地内集中ガス（イワタニ山陽側）                     |                                                                                                                         |  |

## 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(登記簿記載)平成 23 年 3 月 24 日 新築<br>経 過 年 数 : 約 15 年<br>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。<br>屋 根 : 第 3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁 : サイディングボード<br>内 壁 : クロス貼り等<br>天 井 : クロス貼り等<br>床 : フローリング、畳等<br>設 備 : 電気、給排水等<br>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<br>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         | 1階に約15㎡の増築（木造スレート葺平家建・倉庫）がある。<br>オール電化住宅である。                                                                                                     |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 32,200               | 1.00           | 225.29         | 0.90      | 1       | 6,529,000             |

#### 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6m舗装市道に等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価調査基準地 (安芸(県)-2)

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 58,100              | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{182}$ | 32,200               |

◇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 : 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 : なし

|     |      |
|-----|------|
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 1.00 |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 2  | 170,000             | 136.95             | 0.36     | 1       | 8,381,000          |

ウ 現価率：

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 15 年      | 15 年               | 30 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 3 % | 30 % |

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.36$$

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 6,529,000     | 0.55 法定地上権    | 3,591,000          |

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 55 %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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1         | 6,529,000           | - 3,591,000                     |                 | 1.00            | 0.70             | 2,057,000             |
| 2         | 8,381,000           | + 3,591,000                     | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 8,380,000             |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 10,437,000            |

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 地価調査基準地（安芸(県)-2)

所 在 : 広島市安芸区瀬野3丁目1070番11「瀬野3-11-9」  
価 格 : 58,100円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「瀬野」駅 北東 道路距離 約600mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 115㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側4m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 : 小規模住宅地が多く見受けられる中に農家住宅も混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 5,159,141 円 （1㎡当たり 22,900 円）、課税地積 225.29 ㎡  
物件2 7,811,617 円 （1㎡当たり 64,056 円）、課税床面積 121.95 ㎡

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。

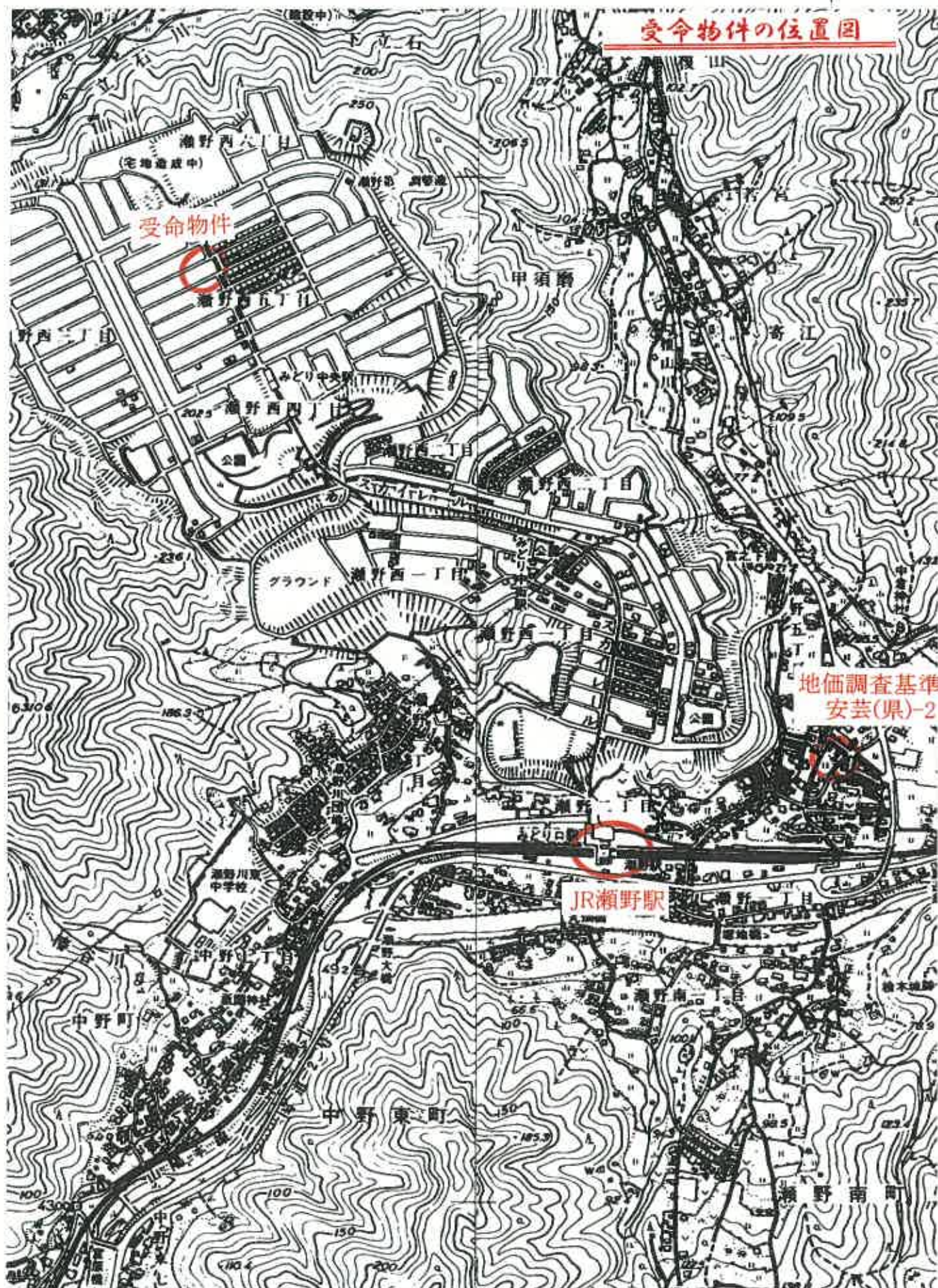
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面、各階平面図（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

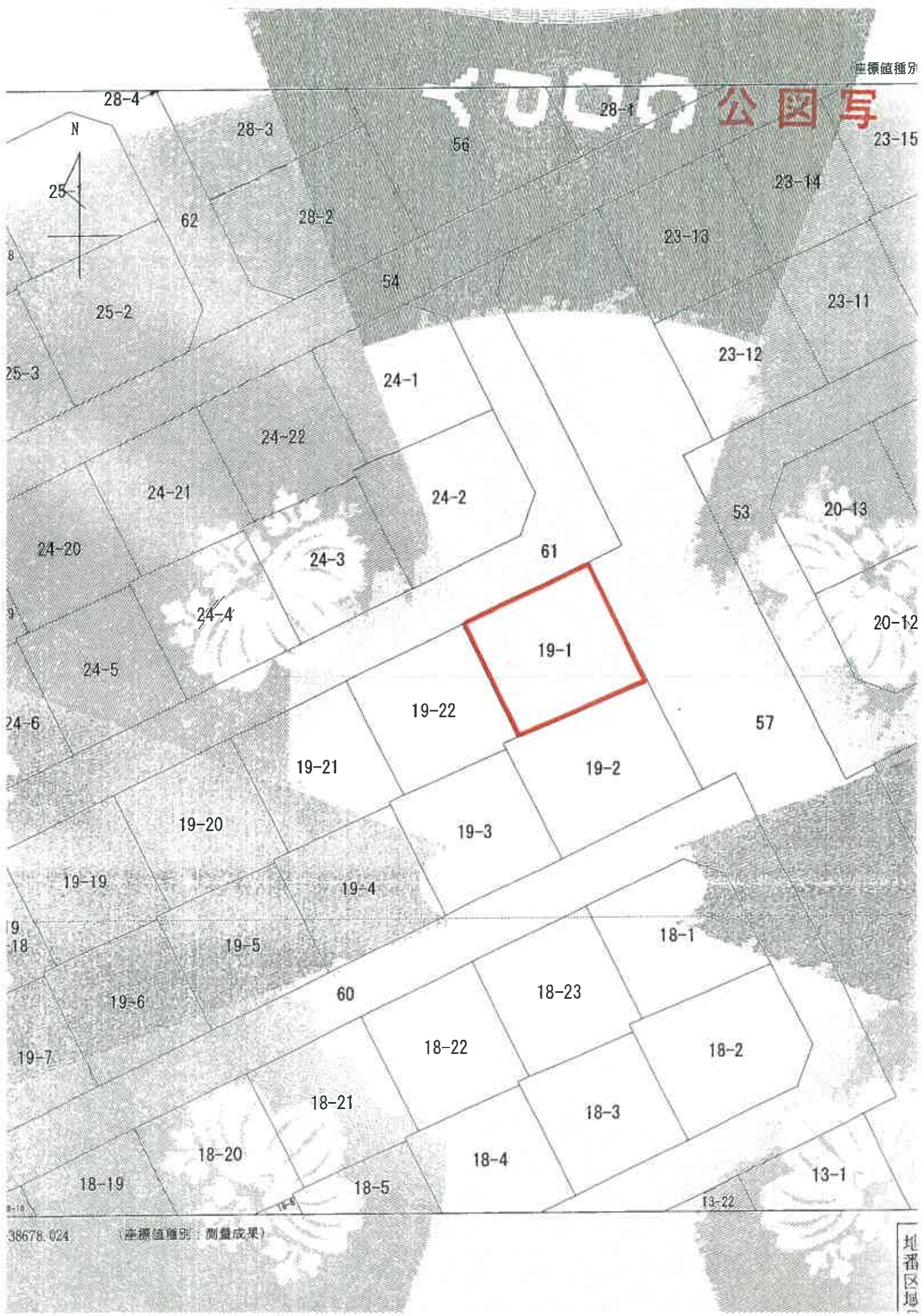
以 上



# 受命物件の位置図



1:10,000



建各 物階 圖平 圖面

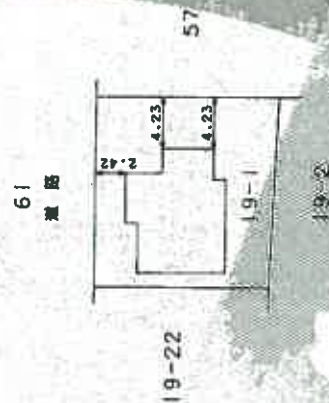
店島市安芸区瀬野西五丁目9番地1


$$\begin{array}{r} 4.00 \times 7.06 = 28.2400 \\ 3.56 \times 8.06 = 28.6936 \\ 0.50 \times 7.06 = 3.5300 \\ 2.00 \times 4.06 = 8.1200 \end{array}$$

|    |         |
|----|---------|
| 含量 | 68.5836 |
| 灰分 | 68.5836 |


$$\underline{7.56 \times 7.06 = 53.3736}$$

53.3736  
53.3737



縮小 B4→A4

作者

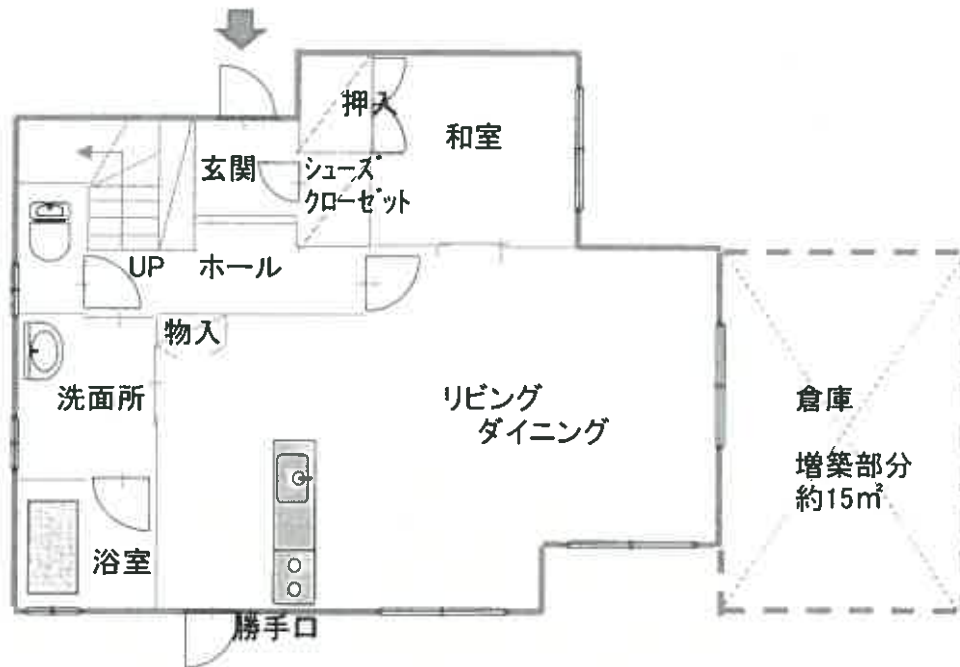
250

目錄

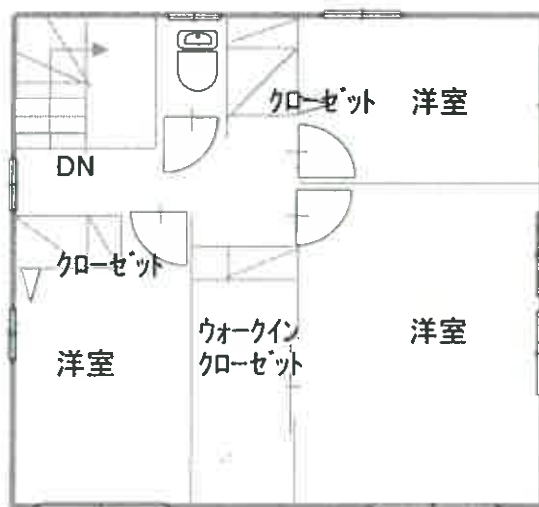
500

# 建物間取図（物件2・見取図）

1階



2階



建築面積

1階 約83.58㎡

2階 53.37㎡

合計 約136.95㎡

