

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。

☆この物件は農地です。

買受適格証明書がなければ、入札に参加することができません。

当該入札期間までに農業委員会による
買受適格証明書を取得し、入札書とともに
執行官室に提出してください。

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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 4 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 24 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 12 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 8 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 目 録

1 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目
 地 番 1 6 4 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 5 0 . 4 1 平方メートル

2 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目 1 6 4 5 番地 1
 家屋 番号 1 6 4 5 番 1
 種 類 居宅・倉庫
 構 造 木・土蔵造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 6 . 5 5 平方メートル
 2 階 5 9 . 9 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 1 . 2 5 平方メートル
 2 階 3 5 . 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

☆ 3 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目
 地 番 1 6 4 6 番
 地 目 田
 地 積 5 3 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 7 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 1 番 2

地 目 田

地 積 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 1 番 4

地 目 田

地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

7 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目1641番地4

家屋 番号 1641番4

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.77平方メートル

☆8 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1641番1

地 目 田

地 積 181平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 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 ～ 8】

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 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2 の附属建物 1 階倉庫部分 (別紙間取図の倉庫②部分)】

株式会社東洋商会在占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 2 の上記以外の部分】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 4】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物 (家屋番号 1 6 4 7 番 1) が本件土地上に存在する。

【物件番号 5, 8】

本件所有者株式会社 9 0 4 が占有している。

【物件番号 7】

C が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4 ～ 6】



本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 5 番 1

地 目 宅地

地 積 7 5 0 . 4 1 平方メートル

2 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目 1 6 4 5 番地 1

家屋 番号 1 6 4 5 番 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 6 . 5 5 平方メートル
2 階 5 9 . 9 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1 . 2 5 平方メートル
2 階 3 5 . 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

☆ 3 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 6 番

地 目 田

地 積 5 3 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 7 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 1 番 2

地 目 田

地 積 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 1 番 4

地 目 田

地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

7 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目 1 6 4 1 番地 4

家屋 番号 1 6 4 1 番 4

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 4 . 7 7 平方メートル

☆ 8 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1 6 4 1 番 1

地 目 田

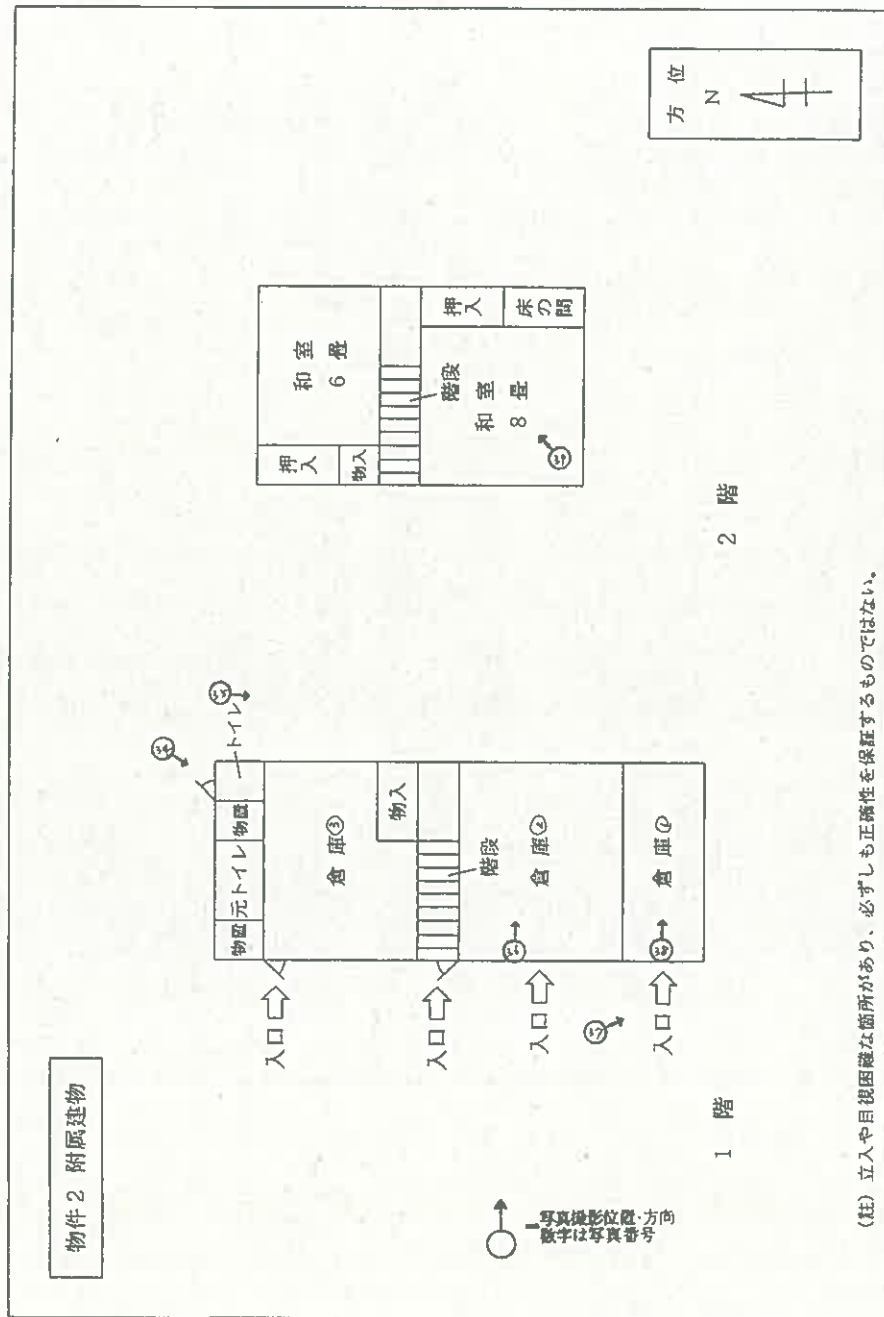
地 積 1 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



問取図



(24 枚目)



令和 8 年(ㄱ)第 1 5 号
令和 8 年 3 月 2 7 日受理
令和 8 年 8 月 5 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 広島市安芸区上瀬野一丁目
地 番 1 6 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 7 5 0 . 4 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目 1 6 4 5 番地 1
家屋 番号 1 6 4 5 番 1
種 類 居宅・倉庫
構 造 木・土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 6 . 5 5 平方メートル
2 階 5 9 . 9 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 2 5 平方メートル
2 階 3 5 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目
地 番 1 6 4 6 番
地 目 田
地 積 5 3 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

- 4 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目
地 番 1 6 4 7 番 1
地 目 畑
地 積 3 8 0 平方メートル

所有者 A

- 5 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目
地 番 1 6 4 1 番 2
地 目 田
地 積 8 7 平方メートル

所有者 株式会社 9 0 4

- 6 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目
地 番 1 6 4 1 番 4
地 目 田
地 積 1 2 2 平方メートル

所有者 株式会社 9 0 4

- 7 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目 1 6 4 1 番地 4
家屋 番号 1 6 4 1 番 4
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 34.77平方メートル

所有者 株式会社904

8 所 在 広島市安芸区上瀬野一丁目

地 番 1641番1

地 目 田

地 積 181平方メートル

所有者 株式会社904



不動産の表示	『物件目録』のとおり				
住居表示	広島市安芸区上瀬野一丁目5番10号				
土地	物件 1、3～6、8				
現況地目	■宅地（物件1、4、6）□公衆用道路（物件 ）■雑種地（物件3、5、8）				
形状	■概ね公図のとおり ■地積測量図（物件5、6、8）のとおり ■建物図面（各階平面図）（物件1、4、6）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、株式会社904） ■その他の者（B） ・ 上記の者（A）が物件1の土地に下記建物（物件2）を所有し、占有している。 ・ 上記の者（A）が物件3の土地を、雑草等が繁茂した更地の状態で占有している。 ・ 上記の者（B）が物件4の土地に下記建物（目的外建物）を所有し、占有している。 ・ 上記の者（株式会社904）が物件6の土地に下記建物（物件7）を所有し、占有している。 ・ 上記の者（株式会社904）が物件5の土地を、アスファルト舗装された進入路の状態で占有している。 ・ 上記の者（株式会社904）が物件8の土地を、雑草等が繁茂した更地の状態で占有している。 ■「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	物件5の土地は、その東側が道路（広島市道）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（■主たる建物 □附属建物） ■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・倉庫				
物件目録にない附属建物	■ない □ある				
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者（C、株式会社東洋商会） ・ 上記の者（株式会社東洋商会）が本建物（附属建物）の1階の倉庫部分（別紙開取図の「倉庫②」部分）を倉庫等として、使用している。 ・ 上記の者（C）が本建物の前記株式会社東洋商会の占有部分以外の部分を住居等として、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 [保管開始日 平成 年 月 日 地方裁判所 支部 平成 年()第 号				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市安芸区上瀬野一丁目5番10号		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 ☐ 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			
建物	物件 7		
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： ☐ 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（C） 上記の者が本建物を 車庫、物置等 として、使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☒ C (物件 4 の土地の前所有者である B の子) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和 4 年 7 月 2 9 日 (登記簿上の物件 4 の土地の売買契約日)	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 7 月 2 9 日頃	
	期間	令和 4 年 7 月 2 9 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 附属建物1階倉庫部分 (別紙間取図の「倉庫②」部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社東洋商会	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (物件2の建物の前所有者であるBの子) (☒ D (占有者会社代表者))の陳述/ ☒ 提示文書(A (所有者) から提出された回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		令和 5年10月 6日 (株式会社東洋商会会社設立時)	
最初の契約等	契約日	令和 5年10月 6日頃	
	期間	令和 5年10月 6日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■物件2の建物の前頁の株式会社東洋商会の占有部分以外の部分	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■C(占有者兼物件2の建物の前所有者であるBの子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期		令和 4 年 4 月 8 日 (登記簿上の物件2の建物の売買契約日)	
最初の 契約等	契約日	令和 4 年 4 月 8 日頃	
	期間	令和 4 年 4 月 8 日頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)			
占有範囲		■物件7の建物全部	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫等 □	
■関係人(■C(占有者兼物件7の建物の前々所有者であるBの子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □ 不明	
占有開始時期		令和 4 年 7 月 2 9 日 (登記簿上の物件7の建物の売買契約日)	
最初の 契約等	契約日	令和 4 年 7 月 2 9 日頃	
	期間	令和 4 年 7 月 2 9 日頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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

目的外建物の概況 (物件 4 関係)	
所 在	広島市安芸区上瀬野一丁目 1 6 4 7 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 6 4 7 番 1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 4 3 . 7 2 m ² 2 階 3 2 . 8 0 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 3 年 1 2 月 3 0 日 (登記簿上の新築年月日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (E) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	登記簿上、昭和 4 4 年 1 月 2 2 日付で所有者 E として所有権保存登記がされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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
☒ C (占有者)	1 私は、株式会社904（本件債務者兼物件5から8の所有者）の取締役で、株式会社東洋商会の元取締役でした。 2 物件2の建物（附属建物）の1階の一室（別紙間取図記載の「倉庫②」）を令和5年10月6日から、株式会社東洋商会に賃貸借契約をして賃貸しており、同建物内には、在庫品などを置いています。 3 物件2の建物の株式会社東洋商会が使っている箇所以外の部分と物件7の建物は、私が使用しています。 物件2の建物と物件7の建物は、元々、私達家族が居住等していた建物で、令和6年頃から出入りしておらず、私達の家財道具等を残置した状態となっており、おそらく小動物等が建物内に入っているようで、荒らされているみたいです。私達がこの建物を使用するについて、賃料等の支払いはありません。 4 物件4の土地上にある建物（目的外建物）の所有名義人であるEは、私の祖父で、祖父の死亡後、私の父であるBが相続しているので、この建物は、Bの所有ということになります。 物件4の土地をAがBから買ったときには、この建物（目的外建物）はすでに建っていましたが、Bが、地代等を支払ったりはしていません。 この建物（目的外建物）は、現在、空き家となっています。 5 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。 物件2の建物は、物件1の土地上に建っており、物件1の土地外の土地を敷地としていることはありません。
☒ D (占有者会社代表者)	1 物件2の建物（附属建物）の1階の一部を当社の倉庫として使用しています。ここを使用するについて、賃料、敷金の支払はありません。当社がここを使用し始めたのは、令和5年10月6日の会社設立からだと思います。 現在、当社は、営業活動はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



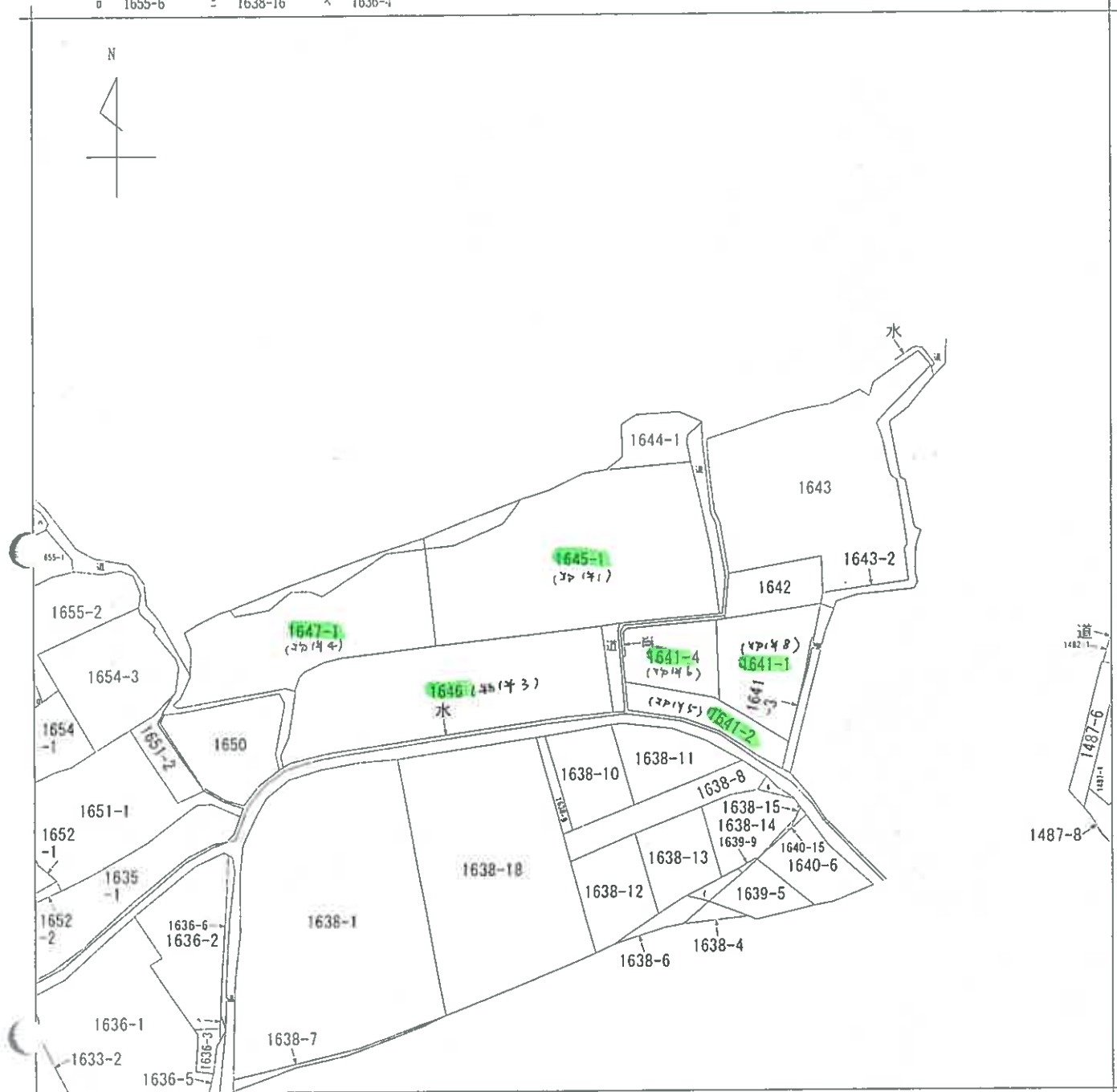
- 1 本件各土地及び本件各建物の状況は、別紙公図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等のとおりであり、本件各建物内の状況から、同各建物には、関係人の陳述に沿った占有が認められた。
- 2 本件各土地の形状等について、本件各土地周辺は、法務局に法14条地図が整備されておらず、物件1、3、4の各土地については、地積測量図が備え付けられていない（物件5、6、8の各土地については、地積測量図が備え付けられている。）。別紙土地建物位置関係図は、物件2の建物及び物件4の土地上にある目的外建物の各建物図面並びに物件5、6、8の各土地の地積測量図等を基に作成したが、物件1、3、4の各土地の正確な範囲を特定するためには、測量等が必要と思われる。
なお、物件1の土地について、公図（地図に準ずる図面）と物件2の建物の建物図面とで北西側部分の境界線に相違がある。物件1の土地の公図の北西側部分には、無番地の土地が存在することになっており、物件2の建物の形状をこの公図上の土地に落とすと、物件2の建物の北西端辺り（別紙間取図の1階トイレ付近）がこの公図上無番地の土地に存在することとなるが、Cの陳述等から、物件1の土地は、物件2の建物の建物図面の形状と認定した。
- 3 物件2の建物（附属建物）1階の別紙間取図記載の「倉庫②」の占有について、A、Cは回答書等で、株式会社東洋商會に賃貸している旨回答等しているが、株式会社東洋商會の代表者であるDの陳述によると、賃料等の支払いがないこと、Aは株式会社東洋商會の元代表取締役であり、Cは株式会社東洋商會の元取締役であることなどから、使用貸借関係が成立しているものと認定した。
- 4 物件4の土地について、同土地上には、B所有の目的外建物が建っているが、Cの陳述等から、Aは、同土地上に目的外建物が建っていることを承知の上で、売買していると思われること、Aは、Bの子であるCとは、株式会社904や株式会社東洋商會の関係で同じ役員であることなどから、使用貸借関係が成立しているものと認定した。

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
8 年 3 月 3 1 日 () 13 : 05 - 13 : 25	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等 交付申請
8 年 4 月 1 日 () 13 : 50 - 14 : 45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。
8 年 4 月 1 日 () 15 : 30 - 15 : 33	広島市東部市税事務所 (広島市東区役所)	建物課税関係調査 (返送用切手 110 円添付)
8 年 4 月 1 日 ()	当庁	A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 110 円 同封)
8 年 4 月 1 6 日 () 17 : 10 - 17 : 25	当庁	C から架電。占有関係等調査
8 年 6 月 9 日 () 16 : 15 - 16 : 23	当庁	C に架電。占有関係等調査
8 年 6 月 1 9 日 () 16 : 50 - 16 : 53	当庁	C に架電。調査日時通知等
8 年 6 月 3 0 日 () 12 : 50 - 14 : 50	物件所在地	C と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評 価人同行)
8 年 7 月 6 日 () 8 : 55 - 9 : 05	当庁	D に架電。占有関係等調査
8 年 7 月 2 8 日 () 16 : 50 - 17 : 10	当庁	C に架電。占有関係等調査
(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たので、立会人 を立ち会わせ、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。



A 上瀬野1丁目

請求部	所在	広島市安芸区上瀬野一丁目				地番	1645番1			
出力尺	1/600	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	昭和6年3月				備付年月日(原図)		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8年3月31日
広島法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

(14 枚目)

公用

(40 14 5)

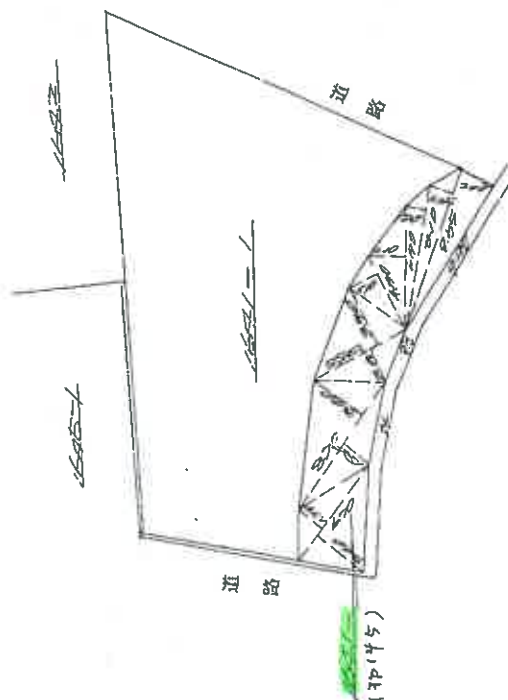
財公

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3月31日 広島法務局

1109104

土地の所在	安芸郡深江町呼、広島市安芸区上瀬野一
地番	1641-2

① 1641-1 ~ 1691 (7)



製 作 年 月 日	作 製 者
昭和 45 年 6 月 25 日	土屋 泰三
	申請人

$670 \times (540 + 170) = 541,700$
 $2000 \times 270 = 540,000$
 $2000 \times 270 = 540,000$
 $5400 \times 170 = 918,000$
 $670 \times 270 = 180,900$
 $5410 \times 170 = 919,700$
 $255 \times 170 = 43,350$
 $255 \times 270 = 68,850$
 計 1,748,800
 株 87,440

(広島県土地家屋調査士会(用紙))

尺 1

登記年月日：平成8年9月4日

1109106

H8.9.4②1641-1①1641-1-4

主地所在図
地積測量図

地番 ②1641-4, -1

土地の所在 広島市安芸区上瀬野一丁目

縮小 (A3→A4)

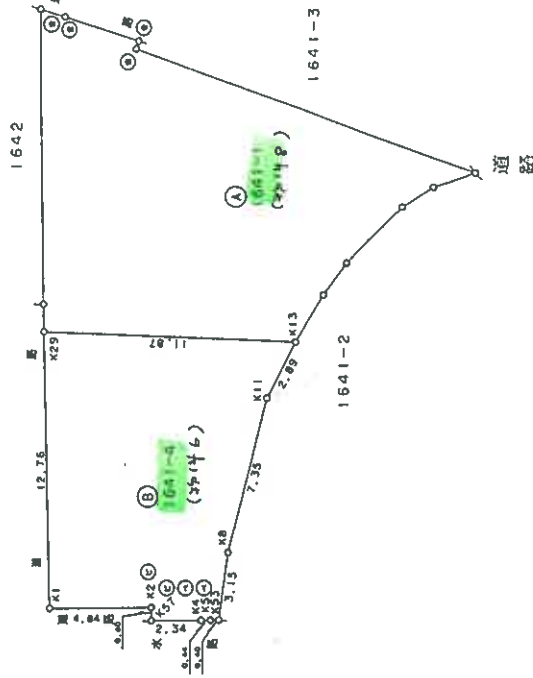
地積測量図

(7046.8)

経緯求積表

地番	⑤	⑥	1641-4	境界線	X0	Y0	(X0+1-Y0-1)Y0
測点	K1	新設コンクリート杭			20.358	-20.507	105.303445
	K2				15.522	-20.470	99.095270
	K57				15.517	-21.070	49.345940
	K4				13.180	-21.063	58.386636
	K5				12.745	-21.056	17.581760
	K53				12.345	-21.050	17.324150
	K8	新設土留杭			11.922	-17.925	39.883125
	K11	新設金目杭			10.120	-10.801	33.785528
	K13	新設コンクリート杭			8.794	-8.231	-86.730047
	K29	新設金目杭			20.657	-7.747	-89.586308
新設杭					244.389499	面積	122.1947495
地積					122.19	m ² 坪数	36.96

地番	②	1641-1
公簿	303.7068	積算
		122.1947495
		残地積
		181.5120505
		181.51 m ²



境界線種類 ⑤…石杭 ⑦…プラスチック杭 ⑨…コンクリート杭 ⑪…金目杭 ⑬…金目杭 ⑮…鋼み()

作製者 土地家屋調査士

(平成 年 月 日 押印)

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

登記年月日：平成8年3月6日

公用

3108141

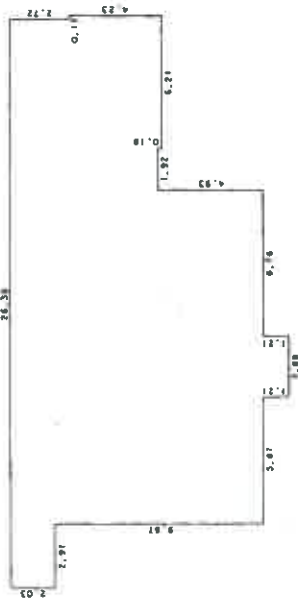
各階平面図 (1/2)

建物図面

家屋番号 1645-1

建設物の所在 広島市安芸区上瀬野一丁目1645-1

(主) 1 階

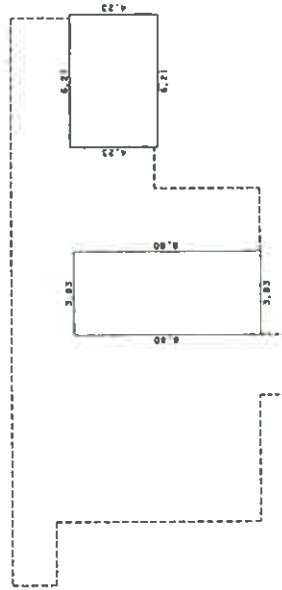


求積表

2.03 X 26.38 = 53.5514
0.69 X 23.47 = 16.1943
4.05 X 23.64 = 95.7420
0.18 X 6.21 = 1.1178
4.93 X 15.51 = 76.4643
1.21 X 2.88 = 3.4848

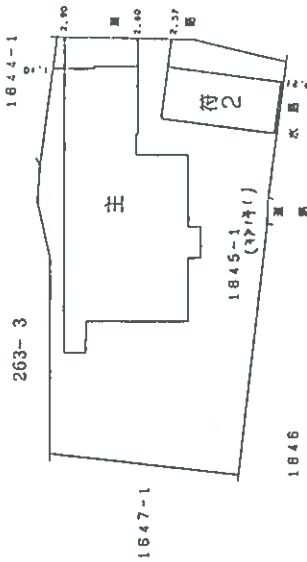
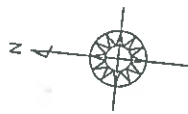
合計 246.5546
床面積 246.55 m²

(主) 2 階



求積表

8.80 X 3.83 = 33.7040
4.23 X 6.21 = 26.2683
合計 59.9723
床面積 59.97 m²



作製者 土地家屋

(平成8年3月18日作製)
(広島県土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

建物図面

(2/2)

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3月31日 広島法務局

登記官

登記年月日：平成8年3月6日

公用

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。
令和8年3月31日 広島法務局

登記官

(18 枚目)

3108142

各階平面図

14836

家屋番号

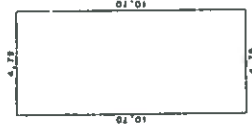
1845-1

建物の所在

広島市安芸区上瀬野一丁目1645-1

建物図面
各階平面図 (1/2)

(符2)1 階



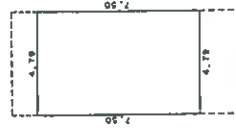
求積表

10.70 X 4.79 = 51.2530

51.2530

床面積 51.25 m²

(符2)2 階



求積表

7.50 X 4.79 = 35.9250

35.9250

床面積 35.92 m²

作製者

土地家屋

(平成18年2月10日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(広島県土地家屋調査士会用品)

(2/2)

請求番号：19-2

縮小 (A3→A4)

建物図面

(1/2)

登記年月日：平成28年9月15日

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。
令和8年3月31日 広島佐務局

登記官

(19 枚目)

各階平面図 建物図面

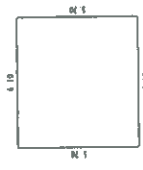
1641番4

家屋番号

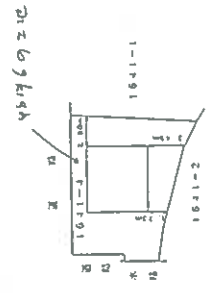
建物の所在 広島市安芸区上瀬野一丁目1641番地4



水価表
6.10 x 5.70 = 34.7700



床面積 34.77 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成28年9月8日)

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

縮小(A3→A4)

建物図面

(7047)

各階平面図

補天 1/200

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline R \end{array} \quad \begin{array}{r} 500 \\ \hline R \end{array}$$

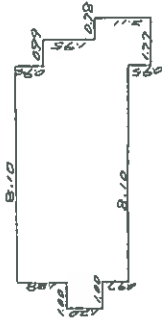
登記年月日・昭和44年1月22日

3108143

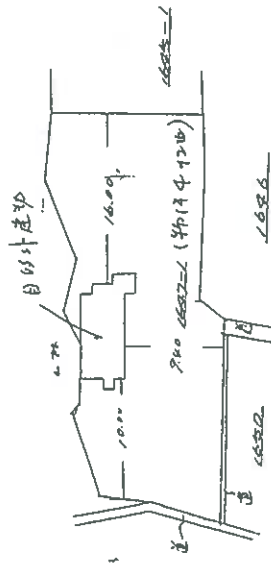
呼
番
座
家

建物の所在
 広島市安芸区上瀬野一丁目
 安芸郡瀬野川町 大字上瀬野 大字 1647-1

建物図面



100, 150, 1,200
810, 455, 36550
889, 1,095, 1,9705
177, 2.11, 2,7387
計 米面款 53,7202
53,7202



東面狀 5.25 5.32.8050
32.80

人中

作 製 年 月 日

和 44 年 1 月 10 日

土地家底調查

これは図面に記録されている内容を証明した証拠である。
令和8年3月31日 広島法務局

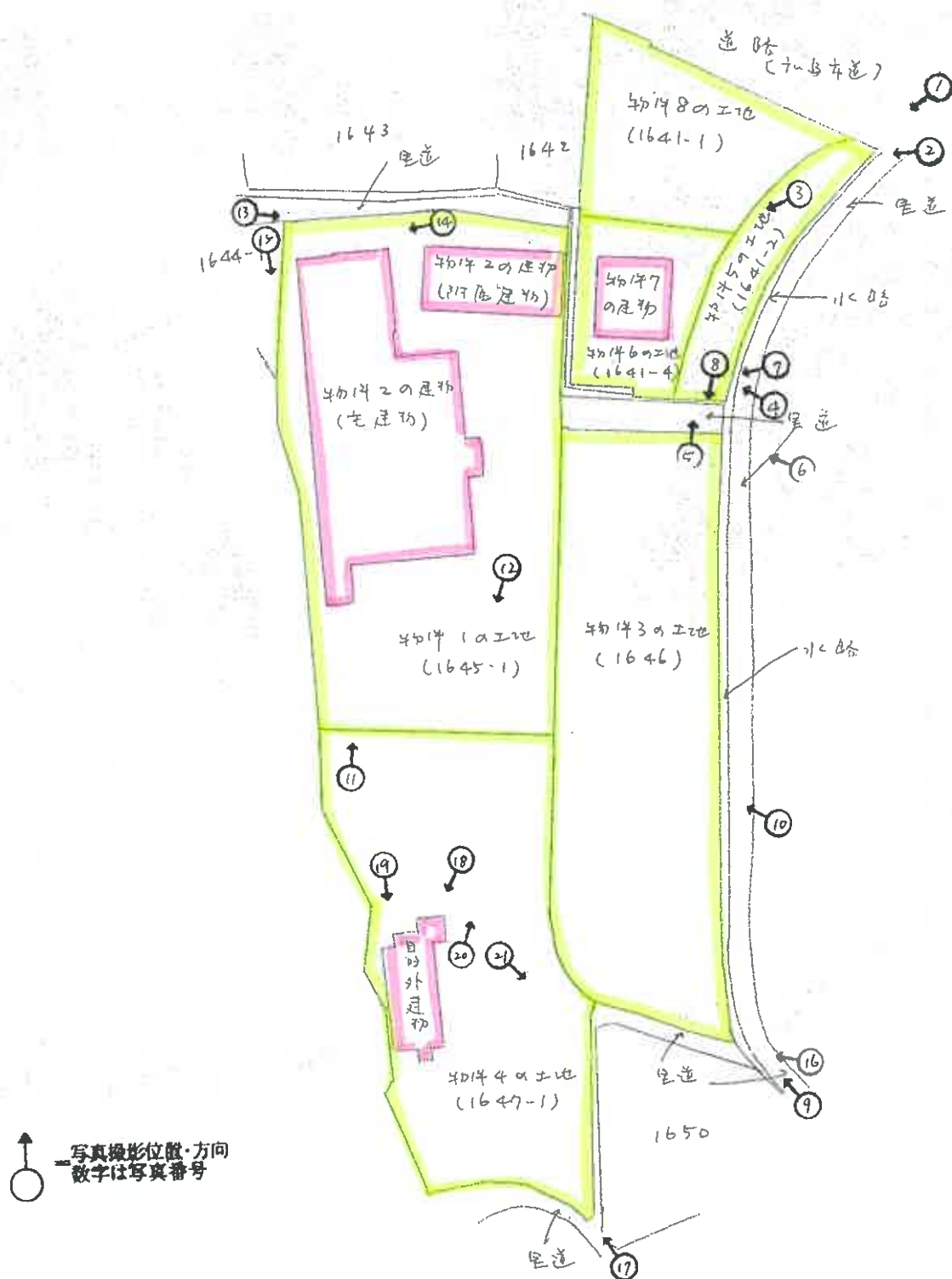
令和8年3月31日

平路坡路

设计图

請求番号：36-1

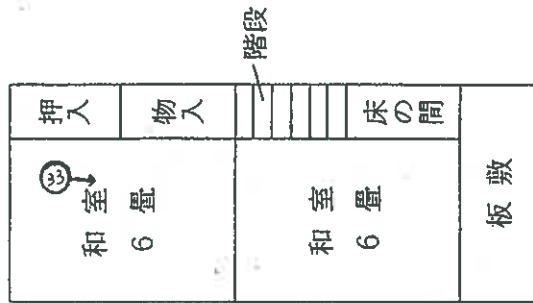
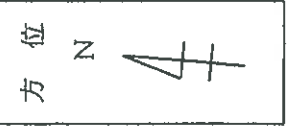
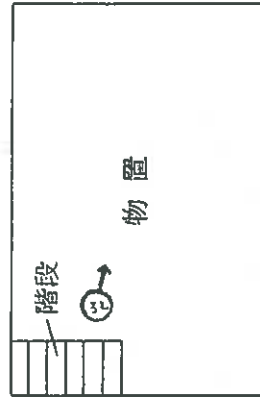
土地建物位置関係図



※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

間取図

物件 2 主である建物

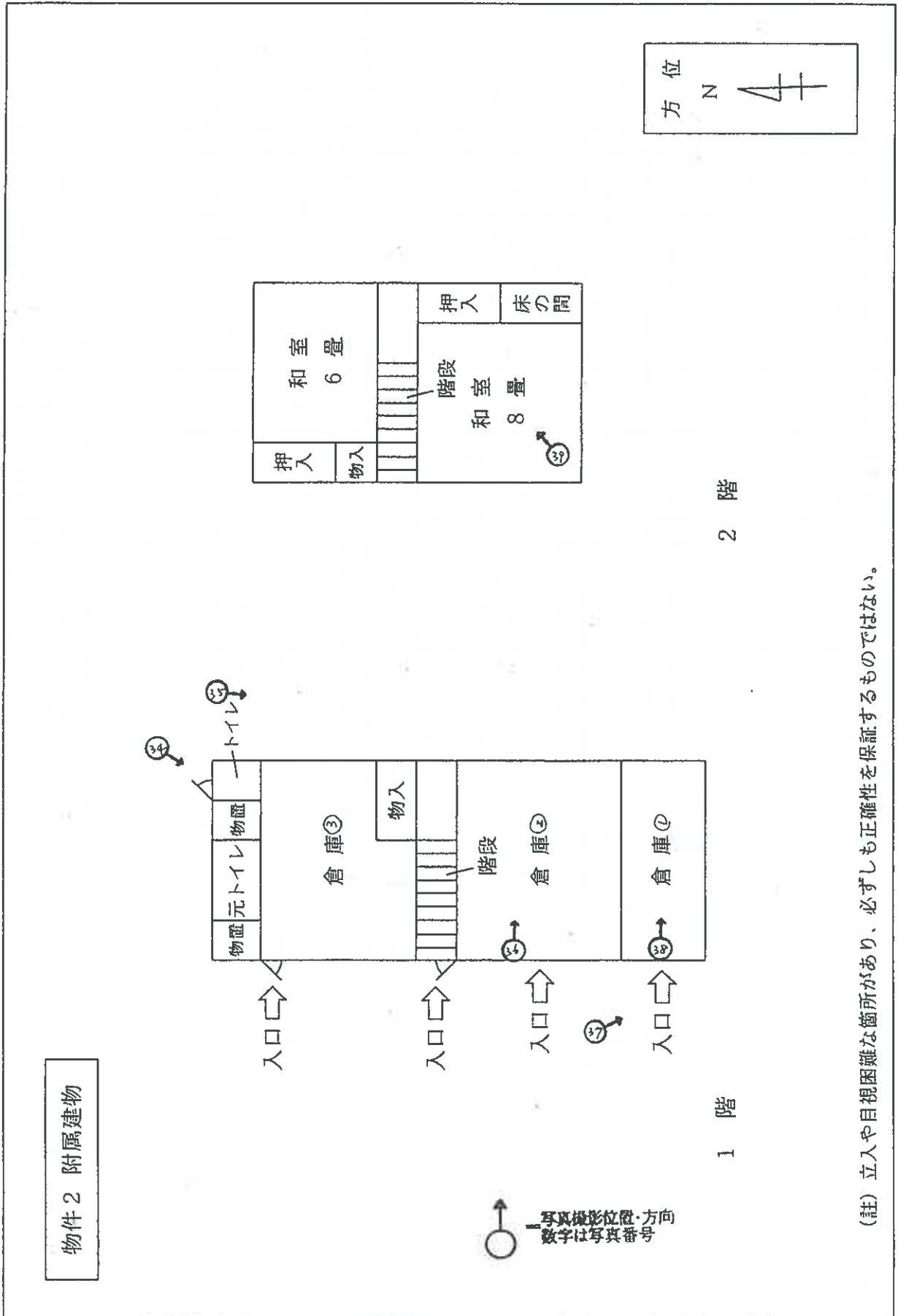


写真撮影位置・方向
数字は写真番号

2 階

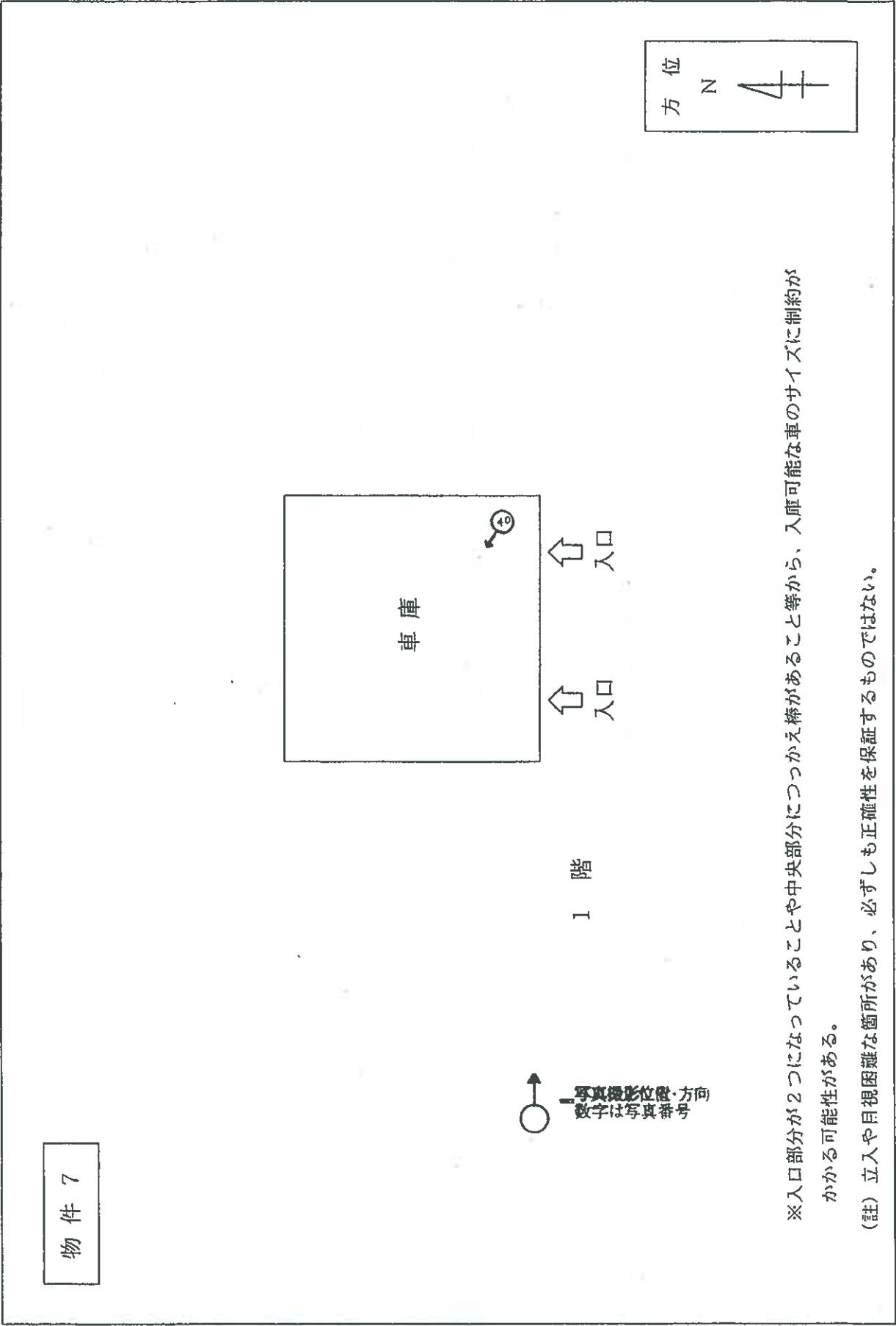
(註) 立入や目視困難な箇所があり、必ずしも正確性を保証するものではない。

間取図



(註) 立入や目視困難な箇所があり、必ずしも正確性を保証するものではない。

間取図



※入口部分が2つになっていることや中央部分につっかえ棒があること等から、入庫可能な車のサイズに制約が

かかる可能性がある。

(註) 立入や目視困難な箇所があり、必ずしも正確性を保証するものではない。



写真4

物件2の建物（附属建物）

物件7の建物

物件6の土地

物件5の土地



写真5

物件7の建物

物件5の土地

物件6の土地

里道



写真6

物件2の建物（主建物）

物件2の建物（附属建物）

物件7の建物

物件6の土地

物件5の土地

里道

物件3の土地



写真7



写真8



写真9



写真 1 0

物件 2 の建物（主建物）

物件 2 の建物（附属建物）

物件 3 の土地



写真 1 1

物件 2 の建物（主建物）

物件 1 の土地



写真 1 2

目的外建物

物件 1 の土地



写真 1 3

物件 2 の建物 (主建物)

物件 1 の土地

里道



写真 1 4

物件 2 の建物 (主建物)



写真 1 5

物件 2 の建物 (主建物)



写真 1 6

目的外建物

物件 4 の土地

物件 3 の土地

里道



写真17



写真18



写真19



写真 2 0

物件 4 の土地

物件 3 の土地



写真 2 1

物件 4 の土地

里道



写真 2 2 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真 2 3 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真 2 4 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真 2 5 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真 2 6 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真 2 7 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真 2 8 (物件 2 の建物 (主建物) 1 階)



写真29 (物件2の建物(主建物) 1階)



写真30 (物件2の建物(主建物) 1階)



写真31 (物件2の建物(主建物) 1階)



写真 3 2 (物件 2 の建物 (主建物) 2 階)



写真 3 3 (物件 2 の建物 (主建物) 2 階)



写真 3 4 (物件 2 の建物 (附属建物) 1 階付近)



写真 3 5 (物件 2 の建物 (附属建物) 1 階付近)



写真 3 6 (物件 2 の建物 (附属建物) 1 階)



写真 3 7 (物件 2 の建物 (附属建物) 1 階付近)



写真38 (物件2の建物(附属建物) 1階)



写真39 (物件2の建物(附属建物) 2階)



写真40 (物件7の建物 1階)



令和 8 年 (ケ) 第 15 号
令和 8 年 6 月 30 日現地調査
令和 8 年 7 月 9 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一括 価 格	
金 8,789,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,249,000円
物件2 (建物)	金 1,943,000円
物件3 (土地)	金 2,488,000円
物件4 (土地)	金 1,265,000円
物件5 (土地)	金 402,000円
物件6 (土地)	金 228,000円
物件7 (建物)	金 377,000円
物件8 (土地)	金 837,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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、4及び6の内訳価格は物件2、7及び目的外建物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及び7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	広島市安芸区上瀬野一丁目 1645番1 宅地 750.41m ²	下記特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1645番地1 1645番1 居宅・倉庫 木・土蔵造瓦葺2階建 1階 246.55m ² 2階 59.97m ² 延べ 306.52m ² (附属建物) 2 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 51.25m ² 2階 35.92m ² 延べ 87.17m ²	同左 居宅・倉庫
3	所在地 地番 地目 地積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1646番 田 538m ²	雑種地 その外は下記特記事項のとおり
4	所在地 地番 地目 地積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1647番1 畑 380m ²	宅地 その外は下記特記事項のとおり

5	所在地 地目 地積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1641番2 田 87m ²	雑種地 その外は下記特記事項のとおり
6	所在地 地目 地積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1641番4 田 122m ²	宅地 その外は下記特記事項のとおり
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1641番地4 1641番4 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 34.77m ²	同左
8	所在地 地目 地積	広島市安芸区上瀬野一丁目 1641番1 田 181m ²	雑種地 その外は下記特記事項のとおり
番号	特記事項		
4	目的外建物が存在する。		
1、3、 4、5、 6、8	法務局備付けの公図は、昭和6年に作成された地図に準ずる図面でおおまかな所在位置を推定認定するに止まるものであり、正確な地積、形状、境界等を把握することは困難であった。		

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・3～6・8）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「下一貫田」の北西方・直線距離約 140m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、農地等が見られ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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域。土砂災害警戒区域の 部分と土砂災害特別警戒区域の部分とがある。 急傾斜地崩壊危険区域に跨る等。一部が内水浸 水想定深さ0.01m以上。ため池（井上池）浸水 想定区域に跨る。	
画 地 条 件	規模	物件1 750.41 m ² 物件3 538.－ m ² 物件4 380.－ m ² 物件5 87.－ m ² 物件6 122.－ m ² 物件8 181.－ m ² 計 2,058.41 m ² (登記上)	間口 約 23 m (公図上) 奥行 約 85 m (公図上) 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 土地内段差や傾斜を有す る外、整地の状態が劣る 部分、道路利用部分も有 する。
接面道路の状況	南東側 約 4 m 舗装	市道	高低差 一部が等高に接面 なお、里道が接面している部分もある。
土地の利用状況等	現状は物件2、7の建物が存する外、物件4上に目的外建物が存 する。 隣地は一般住宅、農地、山林、物流施設等。なお、JRの線路が 近接する。 目的外建物 下記特記事項のとおり		
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 物件2の建物についてはあり ※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 あり 本物件内への引込 物件2の建物についてはあり ※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

- ・用途地域について…北方は市街化調整区域である。広島市の担当課でヒアリングしたところ「地類界であり、完全に第一種住居地域におさまっているかは判断できかねる」との回答であった。
- ・公法上の規制等について…上記のとおり、土砂災害防止法等の諸規制があることや広島県建築基準法施行条例の災害危険区域の指定を受ける部分があることに加えて、いわゆるがけ条例の規制を受ける可能性等もあり、土地の利・活用や建物の建築等にあって制限や制約を受けるので買受希望者は注意を要する。なお、建築基準法上の接道義務の関係や登記地目が農地のものもあるのでこの点も留意を要する。
- ・土地内に里道・水路が介在している。
- ・豪雨災害で被災したとの陳述がある。
- ・物件1の登記地積は750.41㎡、固定資産税の課税地積は743.71㎡となっている。差異について、広島市の担当課でヒアリングしたところ、「一部を公共用地として認定していることから地積が異なる。但し、詳細は不明である。」との回答であった。土地の一部が公共的な擁壁となっている可能性があるかもしれないものの確定的な判断はできない状況下にある。
- ・物件5は、14頁に記載の理由により固定資産証明書上非課税扱いとなっている。
- ・上下水道について…目的外建物への上下水道の引込みは不明である。
- ・目的外建物について…物件4の土地に下記の目的外建物が存在する。
家屋番号1647番1 木造瓦葺 2階建 共同住宅
登記床面積 延べ76.52㎡
昭和43年12月30日新築（登記記載による）
外観調査の限りでは、未利用で相当の老朽化が進んでいると思われるが、詳細は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不明 経 過 年 数：_____ 経済的残存耐用年数：_____
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： 漆喰等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： タタミ等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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・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	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・相当の老朽化が進んでいる。（設備の稼働や利用の安全性は不明である。） ・残置物が認められる。 ・豪雨災害で被災したとの陳述がある。 ・遵法性は不明である。

区 分	附属建物 符号 2
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 6 年月日不詳新築 経 過 年 数：約 95 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： 木製等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： タタミ等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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・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	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	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・相当の老朽化が進んでいる。（設備の稼働や利用の安全性は不明である。） ・残置物が認められる。 ・豪雨災害で被災したとの陳述がある。 ・遵法性は不明である。

(物件7)

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 8 年 月 日不詳新築 経 過 年 数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： メッキ等 内 壁： _____ 天 井： _____ 床： コンクリート等 設 備： _____ 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：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	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	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。(但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。) ・入口部分が2つになっていることや中央部分につっかえ棒があること等から、入庫可能な車のサイズに制約がかかる可能性がある。

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・3～6・8）

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	34,400	0.24	750.41	0.80	1	4,956,000
3	34,400	0.24	538. —		1	4,442,000
4	34,400	0.24	380. —	0.80	1	2,510,000
5	34,400	0.24	87. —		1	718,000
6	34,400	0.24	122. —	0.90	1	907,000
8	34,400	0.24	181. —		1	1,494,000

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、幅員約4m舗装市道にほぼ等高接面する地積約200㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島安芸-15）

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
36,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	34,400

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

環境条件が劣る（山裾部分である。J R線路が近接する等諸条件が劣ること、災害発生危険性の危険性、土砂災害防止法等の諸規制による土地の利・活用や建物の建築等の制約等を考慮して減価した。）	0.50
地勢等が劣る（土地内段差や傾斜を有する外、整地の状態が劣る部分や道路利用部分、登記上農地のものを有する。）	0.70
不整形	0.90
街路条件が劣り、かつ、水路・里道も介在する	0.95
規模が大きい	0.80
相乗積	0.24

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・7)

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)	200,000	306.52	0.01	1	613,000
2 (附属建物 符号2)	150,000	87.17	0.01	1	131,000
7	100,000	34.77	0.05	1	174,000

ウ 現価率：

- ・物件 2 (主である建物)
現況等から 0.01 と認定した。
- ・物件 2 (附属建物 符号 2)
現況等から 0.01 と認定した。
- ・物件 7
現況等から 0.05 と認定した。

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	4,956,000	0.55	法定地上権	2,726,000
4	2,510,000	0.10	使用借権	251,000
6	907,000	0.55	法定地上権	499,000

イ 土地利用権等割合：物件1及び6については、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。物件4については使用借権と判定し、占有部分の地積等も勘案してその割合を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	4,956,000	- 2,726,000		0.80	0.70	1,249,000
2	744,000	+ 2,726,000	1.00	0.80	0.70	1,943,000
3	4,442,000		1.00	0.80	0.70	2,488,000
4	2,510,000	- 251,000		0.80	0.70	1,265,000
5	718,000		1.00	0.80	0.70	402,000
6	907,000	- 499,000		0.80	0.70	228,000
7	174,000	+ 499,000	1.00	0.80	0.70	377,000
8	1,494,000		1.00	0.80	0.70	837,000
一括価格 (合計)						8,789,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 目的外建物が存在すること、残置物の存在、前記の不明事項等に関する諸リスク、需要動向等を考慮して減価した。

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（広島安芸-15）

所 在 : 広島市安芸区上瀬野南一丁目1763番7
価 格 : 36,100円/㎡
位 置 : JR「瀬野」駅 南東方 道路距離 約1.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側4m市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 小規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	6,749,578 円	（1㎡当たり 9,076 円）、	課税地積	743.71 ㎡
物件2	389,358 円	（1㎡当たり 989 円）、	課税床面積	393.69 ㎡
物件3	7,799,803 円	（1㎡当たり 14,498 円）、	課税地積	538.00 ㎡
物件4	3,448,709 円	（1㎡当たり 9,076 円）、	課税地積	380.00 ㎡
物件5	地方税法第348条第2項第5号に規定する公共の用に供する道路のため非課税			
物件6	2,485,041 円	（1㎡当たり 20,369 円）、	課税地積	122.00 ㎡
物件7	90,681 円	（1㎡当たり 2,608 円）、	課税床面積	34.77 ㎡
物件8	2,932,008 円	（1㎡当たり 16,199 円）、	課税地積	181.00 ㎡

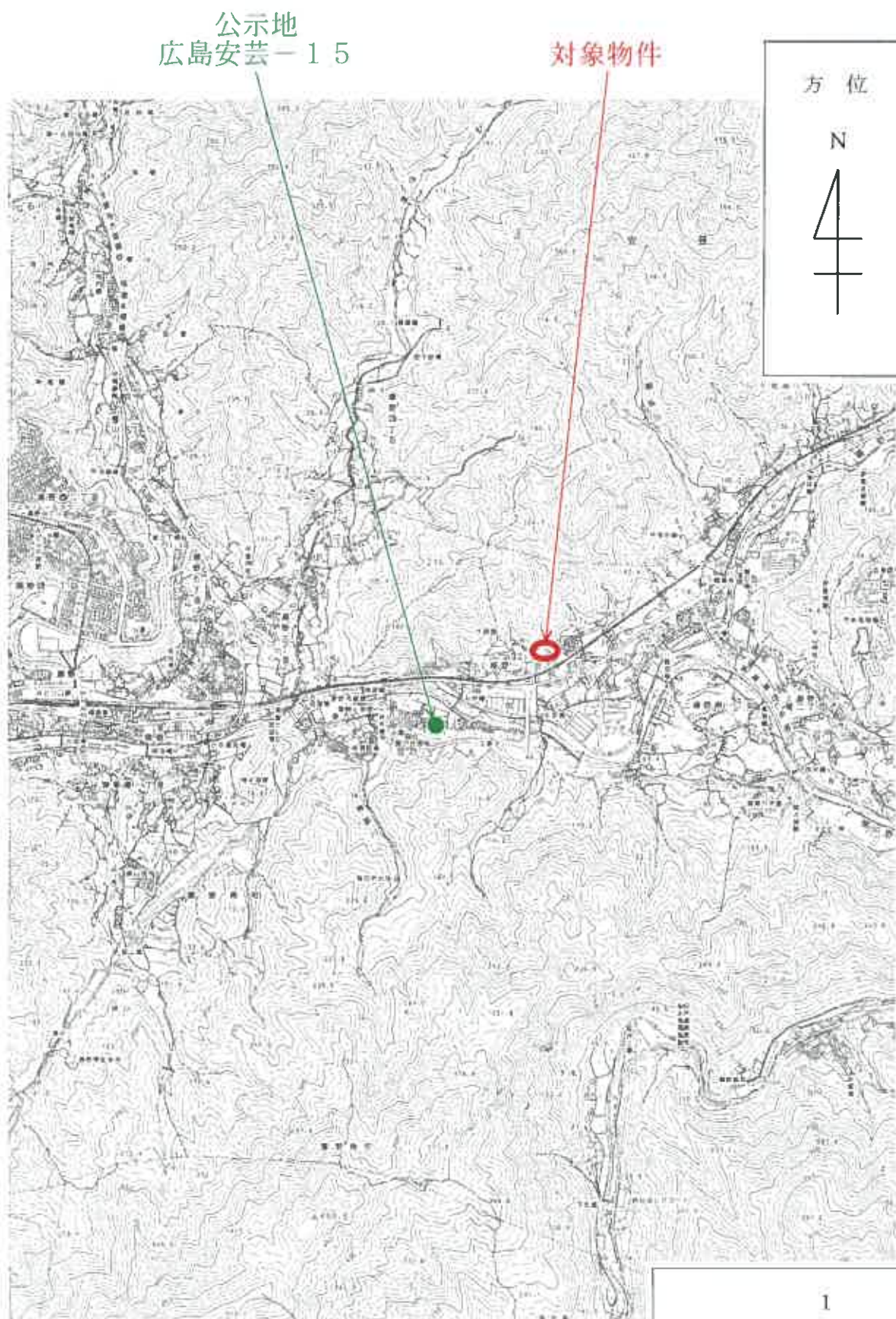
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 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）

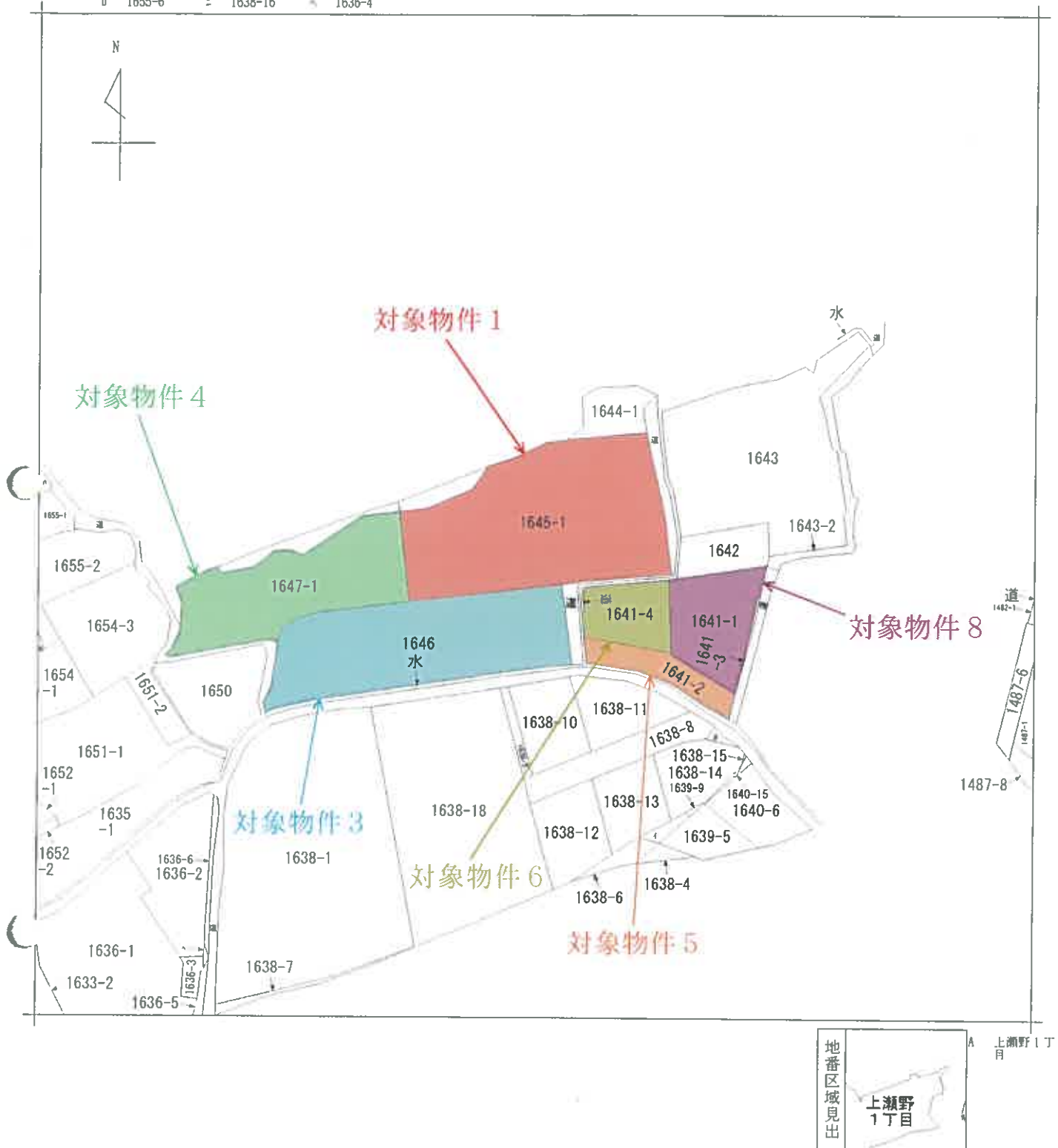
以 上

位置図



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

イ 1639-7 ハ 1656 キ 1638-19
ロ 1655-6 ニ 1638-16 ク 1636-4



請求部	所在	広島市安芸区上瀬野一丁目				地番	1645番1			
出力縮尺	1/600	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	昭和6年3月				備付年月日 (原図)		補記事項			

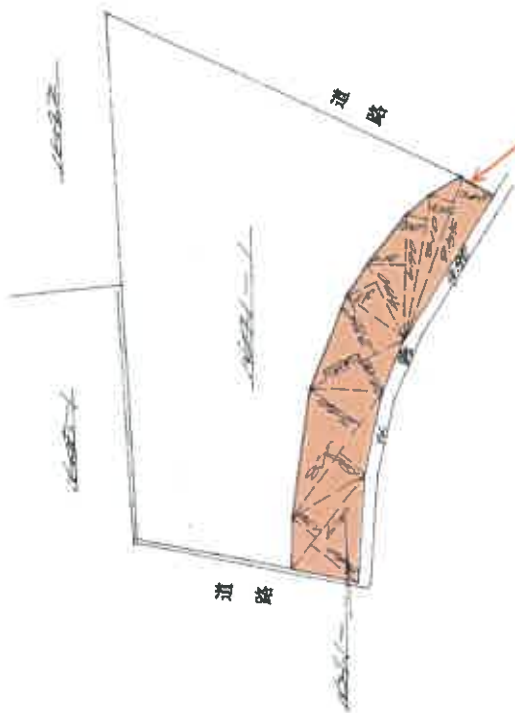
(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

1109104

地番	1641-2
土地の所在	安芸郡瀬野町 広島市安芸区上瀬野一丁目 大井土瀬野一丁目

地積測量図

545.7.21 ②1641-1
②1641-1-2
①1641-1~4



520 x (500 + 100) = 31,000
520 x (500 + 100) = 31,000
520 x (500 + 100) = 31,000
450 x 120 = 54,000
450 x 120 = 54,000
510 x 120 = 61,200
550 x 120 = 66,000
570 x 120 = 68,400
計 178,600
換算 178,600

製作年月日 昭和45年6月25日	製作者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日 平成8年9月4日

1109106

H&P.4③1641-1①1641-1-4

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

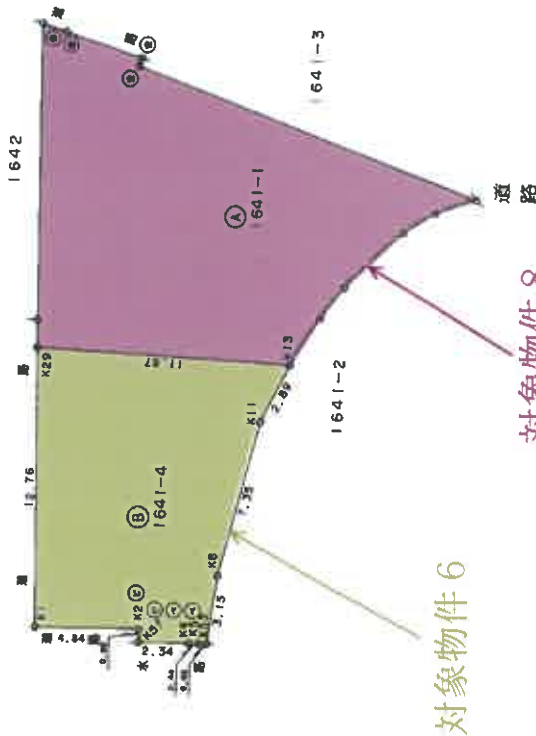
地 番 ④1641-4, -1

土地の所在 広島市安芸区上瀬野一丁目

座 標 求 値 表

地 番	① 1641-4				
点 番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	
K1	新築コンクリート杭	20.358	-20.507	105.303445	
K2		5.522	-20.470	99.095270	
K57		5.517	-21.070	49.345940	
K4		3.180	-21.063	58.386636	
K5		2.745	-21.056	17.581760	
K53		2.345	-21.050	17.324150	
K8	新築金庫	11.922	-17.925	39.883125	
K11	新築金庫	10.120	-10.801	33.785528	
K13	新築コンクリート杭	8.794	-8.231	-86.730047	
K29	新築金庫	20.657	-7.747	-89.586308	
西面線		244.389499	面 積	122.1947495	
地 積		122.19 m ²	坪 数	36.96	

地 番	④ 1641-1		
公 積	303.7068	庫 計	22.1947495
		残 地	81.5120505
		地 積	81.51 m ²



境界線種類 ⑤ 石杭 ⑦ プラスチック杭 ③ コンクリート杭 ④ 金庫 ⑥ 金庫 ⑧ 金庫 ⑨ 金庫 ⑩ 金庫

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

各階平面図 (1/2)

418.3.6

家屋番号 1645-1

建築物各階平面圖

建築物の所在
広島市安芸区上瀬野一丁目1645-1

(主) 1 贈

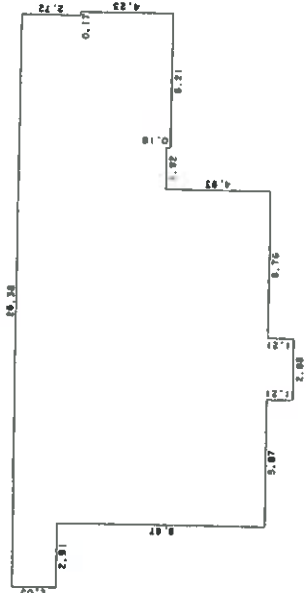
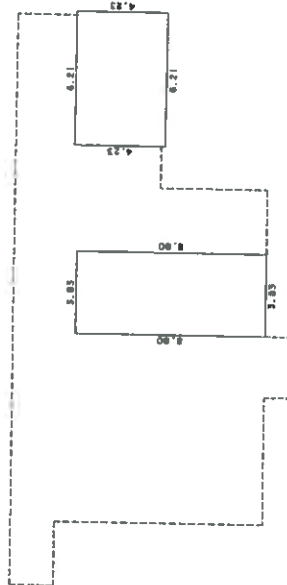


表
譜
末

2.03	X	26.38	=	53.5514
0.69	X	23.47	=	16.1943
4.05	X	23.64	=	95.7420
0.18	X	6.21	=	1.1178
4.93	X	15.51	=	76.4643
1.21	X	2.88	=	3.4848

合 計	246.5546
床 面 積	246.55 m ²

鯉(生)



來
道
來

8.80	X	3.83	=	33.7040
4.23	X	5.21	=	26.2683
合計				59.9723
床面積				59.97 m ²

作者

縮尺

申請人

1/1000

(広島県土地家屋調査士会用紙)

 $\overline{(1/2)}$

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：平成8年3月6日

3108142

各階平面図

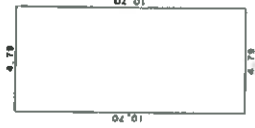
H8.3.6

家屋番号
1645-1

建物の所在
広島市安芸区上瀬野一丁目1645-1

建築物図面
(各階平面図)(%)

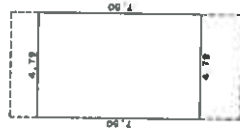
(符2)1 階



求積表

10.70 X 4.79 =	51.2530
床面積	51.25 m ²

(符2)2 階



求積表

7.50 X 4.79 =	35.9250
床面積	35.92 m ²

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(広島県土地家屋調査士会用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

各階平面図

建物図面

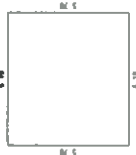
家屋番号
1641番4

建物の所在
広島市安芸区上瀬野一丁目1641番地4



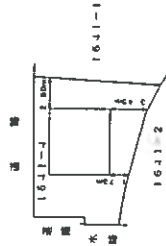
求積表

6.10 x 5.70 = 34.7700



床面積

34.77 m²



作成者

縮尺

1/250

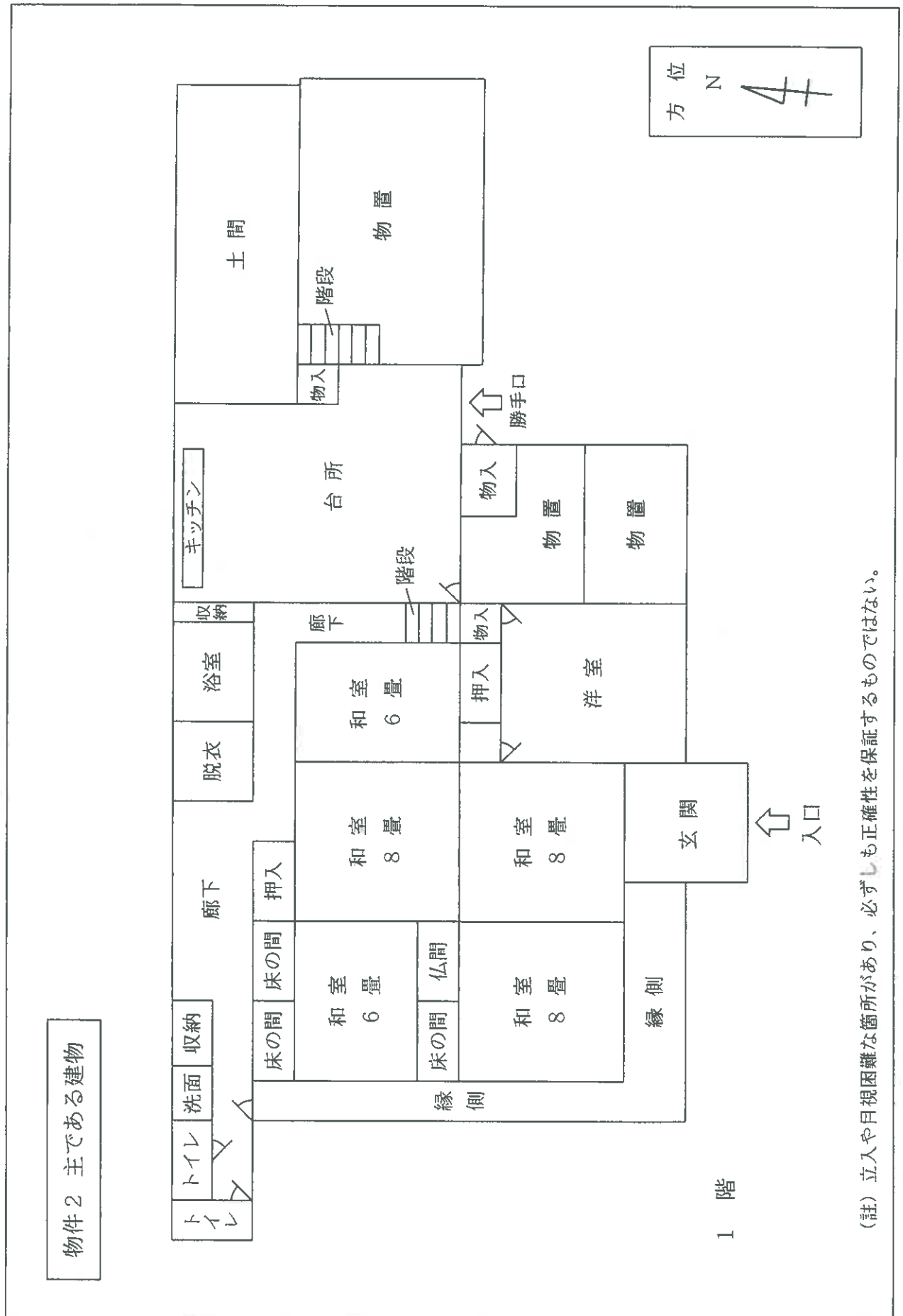
申請人

縮尺

1/500

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

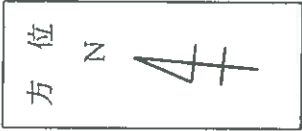
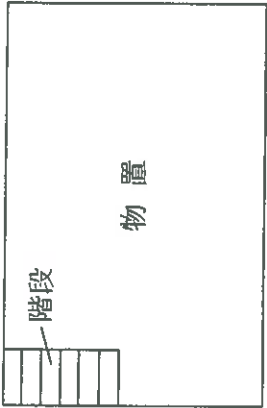
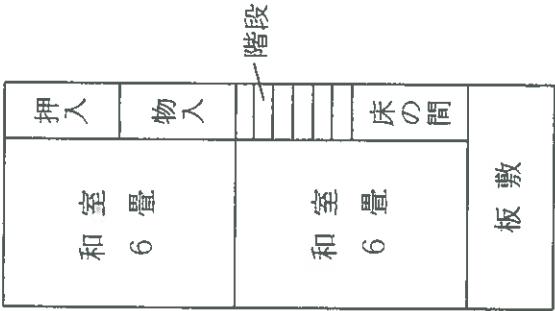
問取図



(註) 立入や目視困難な箇所があり、必ずしも正確性を保証するものではない。

間取図

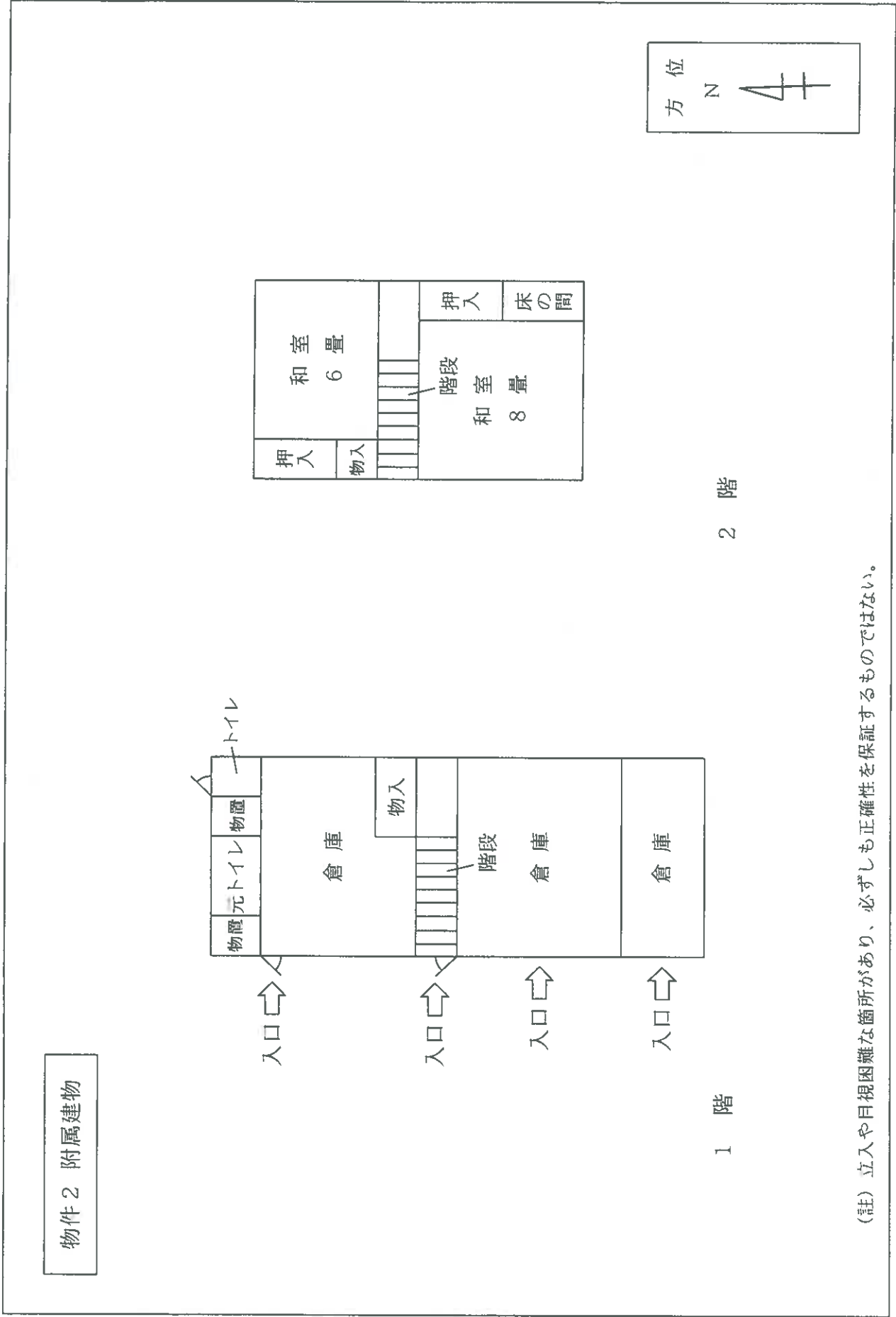
物件 2 主である建物



2 階

(註) 立入や目視困難な箇所があり、必ずしも正確性を保証するものではない。

間取図



間取図

