広島地方裁判所

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□にチェックをしてはいけません。

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として入札無効になる場合があります。

ご注意ください！

この競売事件は，

広島地裁本庁で取扱っています。

入札その他の手続きの際には，必ず，広島地方裁判所**本庁の事件番号（「期間入札の公告」に記載してある事件番号）**で行ってください。

なお，入札手続等は，広島地方裁判所本庁の執行官が取り扱います。入札書を誤って呉支部又は三次支部に提出すると**無効になります**のでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第４部不動産執行係

TEL（０８２）５０２－１３９２

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL（０８２）２２８－０４２１（代表）

令和　８年（ヌ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 広島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　３時００分 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１１月　９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）
1～3	2,754,000 2,203,200	一括	560,000	30,770	0
1	706,000				
2	610,000				
3	1,438,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　安芸高田市高宮町原田字前土居谷

　　地　　番　２５３５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９２４．７７平方メートル

2　所　　在　安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１

　　家屋　番号　２５３５番１の３

　　種　　類　居宅・物置

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　　３３．８４平方メートル
　　２階　　３３．８４平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約５０．１６平方メートル
　　２階　約４１．７６平方メートル

3　所　　在　安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１、２５３６番地１

　　家屋　番号　２５３５番１の４

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　１階　　７１．０５平方メートル
　　２階　　６０．１６平方メートル

（現況）

　　種　　類　居宅・事務所

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造かわらぶき平家建

床　面　積　３２．８３平方メートル

(現況)

構　　造　木造かわらぶき２階建

床　面　積　１階　約４４．２３平方メートル
２階　約２７．７９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１７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１～３】
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

【物件番号１】
本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号１６０番の２）のために法定地上権が成立する。

【物件番号２】
売却対象外の土地（地番１２５８５番２）の一部につき，本件建物のために法定地上権が成立する。

【物件番号３】
売却対象外の土地（地番２５３６番１）の一部につき，本件建物のために法定地上権が成立する。

3　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号１～３】
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２階部分】
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。

【物件番号２の上記以外の部分】
本件所有者が占有している。

【物件番号３の主たる建物の１階事務所部分】
有限会社ウエノ技建が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

【物件３の上記以外の部分】
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

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。

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　安芸高田市高宮町原田字前土居谷

　　地　　番　２５３５番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９２４．７７平方メートル

２　所　　在　安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１

　　家屋　番号　２５３５番１の３

　　種　　類　居宅・物置

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　　３３．８４平方メートル
　　２階　　３３．８４平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約５０．１６平方メートル
　　２階　約４１．７６平方メートル

３　所　　在　安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１、２５３６番地１

　　家屋　番号　２５３５番１の４

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　１階　　７１．０５平方メートル
　　２階　　６０．１６平方メートル

（現況）

　　種　　類　居宅・事務所

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造かわらぶき平家建

床　面　積　３２．８３平方メートル

(現況)

構　　造　木造かわらぶき２階建

床　面　積　１階　約４４．２３平方メートル
２階　約２７．７９平方メートル

令和 8 年(ヌ)第　　6 号
令和 8 年　2月25日受理
令和 8 年　7月22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

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　安芸高田市高宮町原田字前土居谷

　　地　　番　　２５３５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９２４．７７平方メートル

２　所　　在　　安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１

　　家屋　番号　　２５３５番１の３

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３３．８４平方メートル
　　２階　　３３．８４平方メートル

３　所　　在　　安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１、２５３６番地１

　　家屋　番号　　２５３５番１の４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　７１．０５平方メートル
　　２階　　６０．１６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　３２．８３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県安芸高田市高宮町原田２５３５番地１
土地	物件　１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　）
形状	■公図（法第１４条第１項地図）のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者（A）　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件２、物件３）及び下記目的外建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	□ない ■ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	本件土地は、その東側の一部が道路に接面している（２５２９番３、２５６６番の土地は、安芸高田市所有名義の公衆用道路。２５６５番の土地は安芸高田市所有名義の用悪水路）。
建物	物件　２
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　約５０．１６㎡ ２階　約４１．７６㎡
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（A）　■その他の者（B） 上記の者が本建物を　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　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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県安芸高田市高宮町原田２５３５番地１
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　３
種類，構造及び床面積の概略	■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 ■公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　■附属建物） ■構　造：木造かわらぶき２階建 ■床面積：１階　約４４．２３㎡ ２階　約２７．７９㎡
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（A）　　■その他の者（有限会社ウエノ技建） 上記の者が本建物を　住居、事務所等　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

占有者及び占有権原（物件　2　関係）

占有範囲	□全部　■2階部分
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（■ B　（占有者）　□　　（　　））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		不　明
最初の契約等	契約日	不　明
	期間	年　月　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
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

令和４年３月２３日付けで令和４年２月１５日相続を原因としてＡに所有権移転登記がされていることから、占有開始時期は、この頃であると思われる。

なお、Ｂから提出された回答書によると、平成２８年から使用している旨記載がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件　3　関係）

占有範囲	□全部　■主たる建物の１階事務所部分
占有者	□債務者　■ 有限会社ウエノ技建
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　□

□関係人（□　　（占有者）　□　　（　　））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		不明
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　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
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

有限会社ウエノ技建（占有者）の登記簿上の会社成立年月日が、平成４年１０月１６日となっていることから、占有開始時期は、この頃であると思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件　1　関係）	
所在	安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地
家屋番号	□ない（未登記）　■１６０番の２
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	１０４．９５㎡（現況　約１５３．７７㎡）
所有者	■土地所有者（A）　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	□　　年　　月　　日ころ ■不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	・登記簿上、昭和２９年７月６日付で所有権保存登記がされている。 ・登記簿上、令和４年３月２３日付で相続を原因とするAに対する所有権移転登記がされている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件　2　関係）

所在	安芸高田市高宮町原田字陣ケ丸
地番	１２５８５番２
地目	□宅地　■山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	３４２㎡　（□全部　■物件２の建物の南西側敷地部分）
所有者	■建物所有者（A）　□その他の者（　　）
その他の事項	

□関係人（□　　（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）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		不明
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　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（平成　年　月　日現在　金　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　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
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

目的外土地の概況（物件　3　関係）

所在	安芸高田市高宮町原田字前土居谷
地番	２５３６番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２９５．２６㎡　（□全部　■物件３の建物（主建物）の北側敷地部分）
所有者	■建物所有者（A）　□その他の者（　　）
その他の事項	

□関係人（□　　（建物所有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）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		不明
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　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（平成　年　月　日現在　金　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　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述要旨等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述要旨等
■ Ａの子 （債務者の同居人）	1　Ａは、私の父です。 この建物（物件３の建物（主建物））の２階には、私達家族が居住しています。この建物内で猫２匹、犬２匹を飼っています。 隣の建物（物件２の建物）の２階には、私の祖母であるＢが居住しています。
■ Ｂ （債務者の母）	1　Ａは、私の子です。 物件２の建物の２階に私が居住し、１階は物置となっています。私がここへ居住するについて、Ａに家賃は支払っていません。 物件３の建物（主建物）の２階には、Ａ家族が居住し、１階を有限会社ウエノ技建が事務所として使用しています。 これらの建物は、元々、私の夫が所有していましたが、夫死亡後、Ａが相続しています。

（執行官の意見用）

執行官の意見

■

1　本件土地及び本件各建物の状況は、別紙公図（法第１４条第１項地図）、土地建物位置関係図、建物間取り図及び添付写真のとおりである。

2　物件２の建物の占有については、その２階部分には、Ｂの書類等があることなどからＢが使用しているものと認められた。ＡとＢとは、親子の関係であり、Ｂが賃料の支払いがない旨述べていることから、使用貸借関係が成立しているものと認定した。

物件３の建物（主建物）の占有については、その１階部分には、有限会社ウエノ技建の表示があり、同社の書類等があることから、有限会社ウエノ技建（登記簿上、本店所在地：安芸高田市高宮町原田２５３５番地１、代表者取締役Ａ、取締役Ｂ）が使用しているものと認められた。

本件土地及び本件各建物等の所有者であるＡに対して本件各建物等の占有関係について照会書を送付したが、回答はなかったため、有限会社ウエノ技建の占有権原は、不明とせざるを得ない。

3　本件土地の周辺土地である２５３６番１、２５３６番２、２５３５番３、１２５８５番２は、いずれもＡ所有名義であり、これらの目的外土地と本件土地は併せて、一体地として利用されている。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
８年　２月２７日（　） 12：10－12：50	広島法務局可部出張所	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　３月　４日（　） 14：40－15：05	物件所在地	Ａに通知書差し置き。占有関係調査、形状調査、写真撮影。
８年　３月　４日（　） 15：30－15：55	安芸高田市役所	接道及び建物課税関係調査
８年　４月２７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　５月１９日（　） 13：55－16：15	物件所在地	Ａの子と面談。占有関係・聞取等調査、写真撮影（評価人同行）
８年　６月３０日（　）	当庁	Ｂに照会書送付（返送用切手１１０円同封）
８年　７月　７日（　） 15：15－15：25	当庁	Ｂ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　８年　５月１９日
　物件２の建物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。
　物件３の建物（主建物）は施錠されていなかったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入ったところ、２階にＡの子（高校生）が在宅していた。
　物件３の建物（附属建物）は施錠されていなかったので、立会人を立ち会わせ、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

縮小（A3→A4）

公　図





請求部分	所在	安芸高田市高宮町原田字前土居谷				地番	2535番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	III	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日	昭和50年11月			備付年月日（原図）	昭和55年1月1日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（広島法務局三次支局管轄）

令和8年2月27日

広島法務局可部出張所

登記官

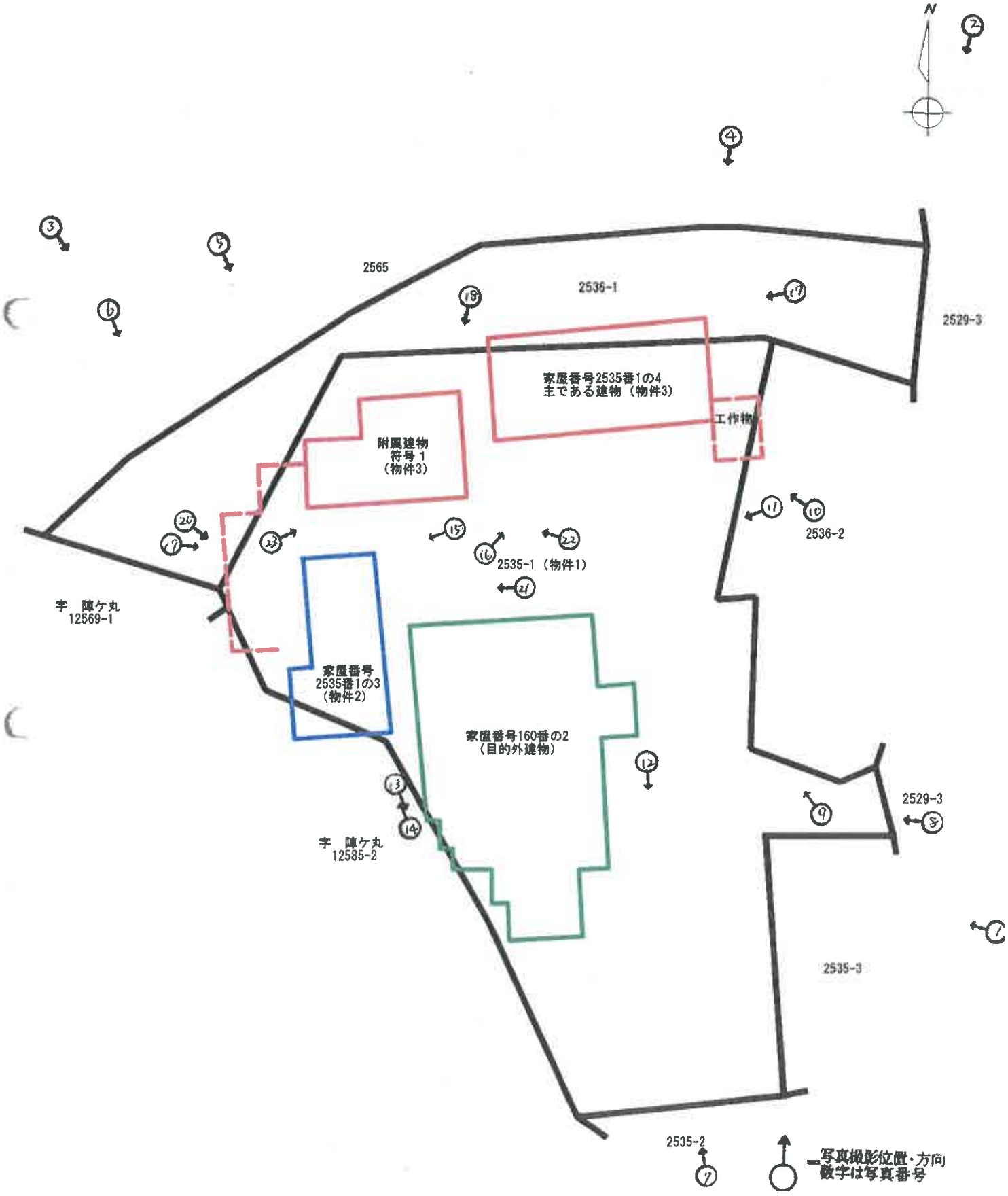
請求番号：9-1

（1/1）

（　//　枚目）

公用

土地建物位置関係図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

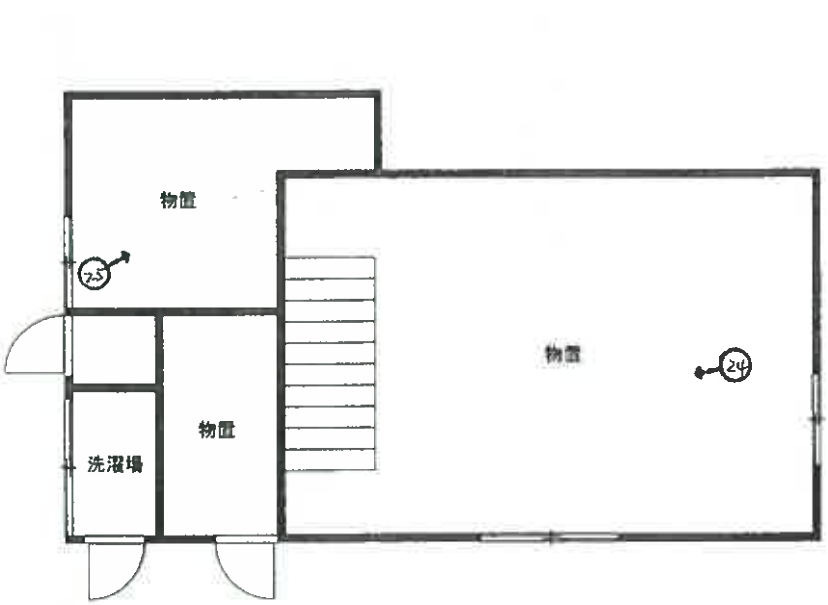


（ 12 枚目）

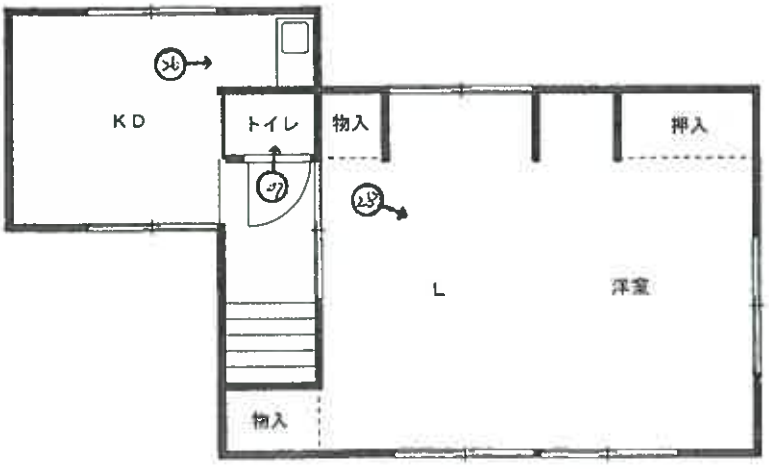
建物間取り図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

家屋番号：２５３５番１の３（物件２）

【１階】



【２階】

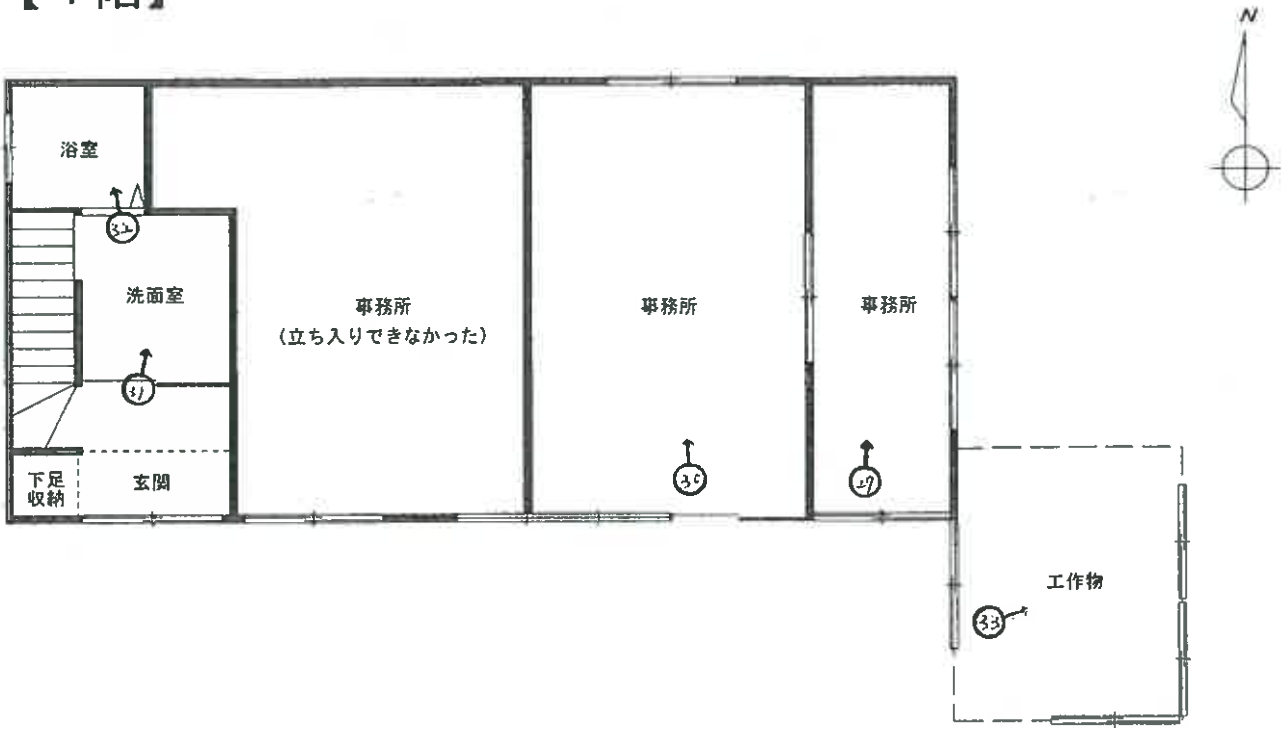


＝写真撮影位置・方向
数字は写真番号

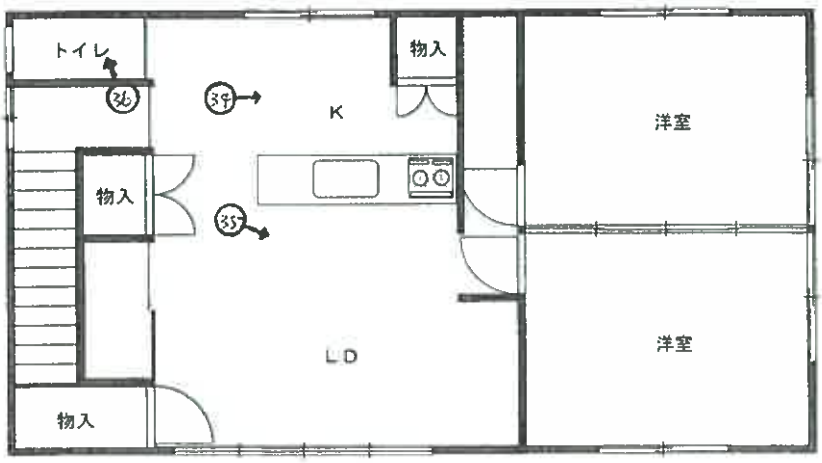
建物間取り図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

家屋番号：２５３５番１の４（物件３）

【１階】



【２階】

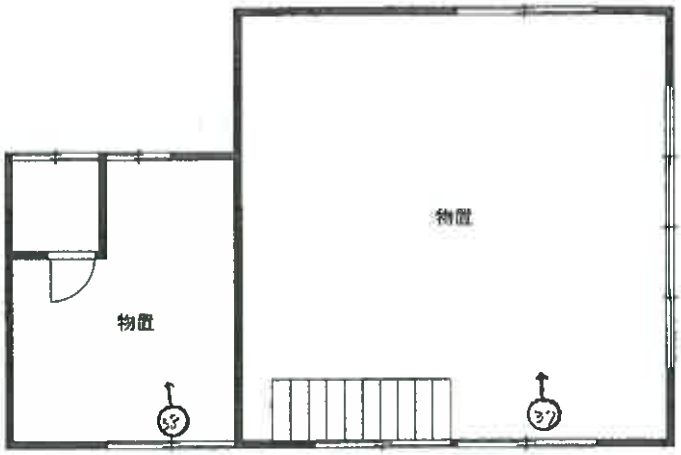


写真撮影位置・方向
数字は写真番号

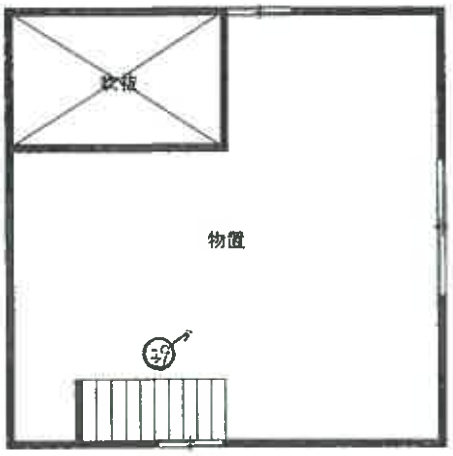
建物間取り図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

附属建物　符号１（物件３）

【１階】



【２階】



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真１


物件３の建物（附属建物）
物件３の建物（主建物）
目的外建物
目的外土地
(2536-2)
本件土地
目的外土地（2535-3）
道路（2529-3）

写真２


物件３の建物（主建物）
目的外土地（2536-2）
目的外土地
(2536-1)
本件土地付近
道路（2529-3）
道路（2566）

写真３


物件３の建物（附属建物）
物件２の建物
物件３の建物（主建物）
目的外土地（2536-1）
道路（2566）

写真４

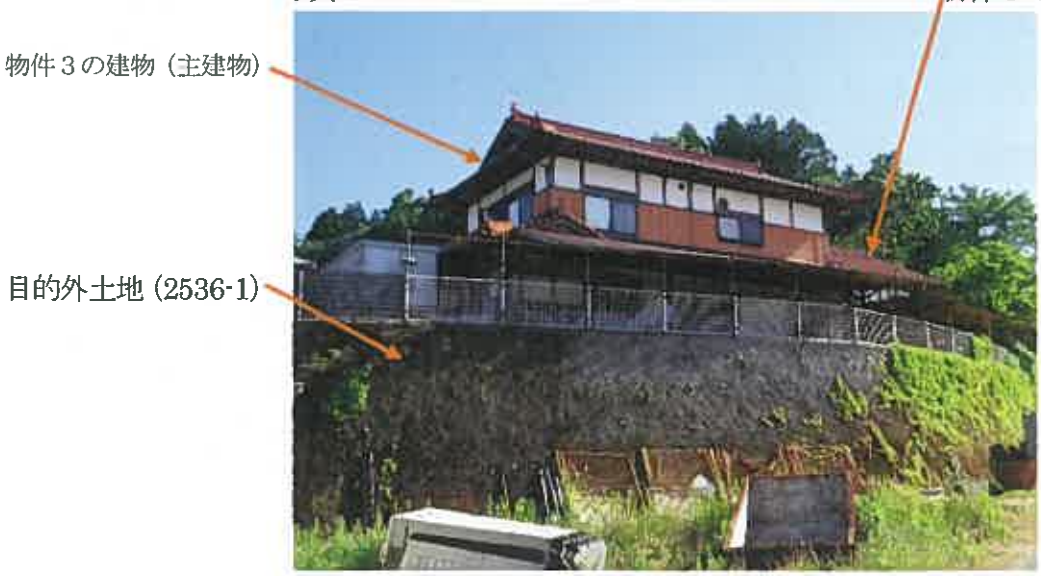

物件３の建物（附属建物）
物件３の建物（主建物）
目的外土地（2536-1）

写真５


物件３の建物（附属建物）
物件３の建物（主建物）

写真６


物件３の建物（附属建物）
物件２の建物

写真７


物件３の建物（主建物）
物件２の建物
目的外土地
(2536-2)
目的外建物
本件土地
目的外土地
(2535-3)
目的外土地(2535-2)

写真８


目的外建物
本件土地
物件３の建物（主建物）
目的外土地(2535-3)
目的外土地
(2536-2)

写真９


物件３の建物（主建物）
目的外土地(2536-2)
目的外建物
本件土地

写真１０



写真１１



写真１２



写真１３



写真１４



写真１５



写真１６



写真１７



写真１８



写真１９



写真２０



写真２１



写真２２　物件３の建物（附属建物）　物件３の建物（主建物）

物件２の建物



写真２３　物件３の建物（附属建物）



写真２４（物件２の建物　１階）



写真２５（物件２の建物　１階）



写真２６（物件２の建物　２階）



写真２７（物件２の建物　２階）



写真２８（物件２の建物　２階）



写真２９（物件３の建物（主建物）　１階）



写真３０（物件３の建物（主建物）　１階）



写真３１（物件３の建物（主建物）　１階）



写真３２（物件３の建物（主建物）　１階）



写真３３（物件３の建物（主建物）１階東側の工作物内）



写真３４（物件３の建物（主建物）　２階）



写真３５（物件３の建物（主建物）　２階）



写真３６（物件３の建物（主建物）　２階）



写真３７（物件３の建物（附属建物）　１階）



写真３８（物件３の建物（附属建物）　１階）



写真３９（物件３の建物（附属建物）　２階）



令和 8 年(ヌ) 第 6 号
令和 8 年 5 月 19 日現地調査
令和 8 年 8 月 20 日評　　価

広島地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

塩田　睦大　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 2,754,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 706,000円
物件２（建物）	金 610,000円
物件３（建物）	金 1,438,000円

１　一括価格は、物件１～３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・３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・３の内訳価格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 地番 地目 地積	安芸高田市高宮町原田字前土居谷 ２５３５番１ 宅地 924.77㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１ ２５３５番１の３ 居宅・物置 木造瓦葺２階建 1階　33.84㎡ 2階　33.84㎡ 延べ　67.68㎡	床面積　1階　約　50.16㎡ 2階　約　41.76㎡ 延べ　約　91.92㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地１、２５３６番地１ ２５３５番１の４ 居宅 木造かわらぶき２階建 1階　71.05㎡ 2階　60.16㎡ 延べ　131.21㎡	種類　居宅・事務所
	附属建物 符号 種類 構造 床面積	 1 物置 木造かわらぶき平家建 32.83㎡	 構造　木造かわらぶき２階建 床面積　1階　約　44.23㎡ 2階　約　27.79㎡ 延べ　約　72.02㎡

番号	特　記　事　項
1	物件１の土地に下記目的外建物が存在する。 所　　在：安芸高田市高宮町原田字前土居谷２５３５番地 家屋番号：１６０番の２ 種　　類：居宅 構　　造：木造瓦葺平家建 床 面 積：104.95㎡（現況：約153.77㎡） 建築時期：不明
2	物件２の建物は、物件１の土地と下記目的外土地に跨がって存する。 本件では物件１の土地のほか、下記目的外土地のうち越境している約4.40㎡（以下、「目的外土地１敷地部分」という）を物件２の建物の敷地と認定し、評価を行う（現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照）。 所　　在：安芸高田市高宮町原田字陣ケ丸 地　　番：１２５８５番２ 地　　目：山林 地　　積：342㎡
3	物件３の主である建物は、物件１の土地と下記目的外土地に跨がって存する。 本件では物件１の土地のほか、下記目的外土地のうち越境している約16.12㎡（以下、「目的外土地２敷地部分」という）を物件３の建物の敷地と認定し、評価を行う（現況調査報告書及び土地建物位置関係図参照）。 所　　在：安芸高田市高宮町原田字前土居谷 地　　番：２５３６番１ 地　　目：宅地 地　　積：295.26㎡

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	「旧来原小学校」バス停の南西方・直線距離約６００ｍ （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、農家住宅等が散在する地域となっている。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 ― ― ― ― 宅地造成等工事規制区域、一部土砂災害警戒区域 一部土砂災害特別警戒区域
画地条件	規模 物件１　924.77 ㎡ 目的外土地１敷地部分　約　4.40 ㎡ 目的外土地２敷地部分　約　16.12 ㎡ 約　945.29 ㎡	間口　約　4　m 奥行　約　38　m 形状　不整形 接面状況　中間画地 その他　傾斜あり
接面道路の状況	東側 約3.8～5.4ｍ　舗装　道路　高低差　画地が約0～5m高い ※安芸高田市役所管理課にて、安芸高田市所有の生活道である旨の説明を受けた。 なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は物件２の建物、物件３の建物（工作物含む）、目的外建物が存する。 隣地は山林、墓地等。 目的外建物　あり（第３ 目的物件　特記事項欄記載のとおり）	
供給処理施設	上水道　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「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　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	・安芸高田市役所下水道課にて、下水道は引込済みである旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・広島県北部建設事務所建築課にて、広島県がけ条例の適用の可能性がある旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・建物の建替えや建築等をする場合には、各種規制、関係法令等を含めて、買受希望者自身による広島県担当課、市役所担当課、関係機関への事前の確認、相談等が必要である。 ・屋外でも犬が飼育されており、現地調査ではにおいがした。 ・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、目的物件は一部が土砂災害警戒区域内、土砂災害特別警戒区域内に所在していることから、買受希望者自身による土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。 ・広島県ため池マップによると、目的物件は水害が想定される区域内に所在している可能性を否定できないことから、買受希望者自身による各種ハザードマップ等の確認が必要である。

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)：昭和 53 年 11 月 30 日 新築 経　過　年　数：約 48 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：　漆喰等 内　壁：　クロス張り、板張り等 天　井：　クロス張り、板張り等 床　：　土間コンクリート等 設　備：　電気等 その他：　―
床面積（現況）	第３ 目的物件欄記載のとおり。 現地調査の結果、１階は約１６．３２㎡増築、２階は約７．９２㎡増築されている。
現況用途等	現況用途：１階：物置、２階：居宅 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品　　等	普通
保守管理の状態	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	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・昭和５３年築の建築物であり、耐震性に疑義がある。 ・犬が飼育されている ・ドアの損傷や外壁、内壁などに劣化が見られる。

3　建物の概況及び利用状況（物件３　主である建物）

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　1 年　月日不詳　新築 経　過　年　数：約 37 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：　漆喰等 内　壁：　漆喰、クロス張り等 天　井：　板張り、クロス張り等 床　：　フローリング等 設　備：　電気等 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：事務所・居宅、2階：居宅 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品　　等	普通
保守管理の状態	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	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・犬、猫が飼育されている（現況調査報告書参照）。 ・１階に工作物（概測約１０．８０㎡）があり（建物間取図（見取図）参照）、犬が出入りしている。 ・１階事務所の西側の部分は、荷物が満杯で立ち入りができなかったため、室内の確認ができなかった（建物間取図（見取図）参照）。 ・外壁、内壁などに劣化が見られる。

4　建物の概況及び利用状況（物件３　附属建物）

区　　分	附属建物　　符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和　56 年　月日不詳　新築 経　過　年　数：約 45 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：　漆喰等 内　壁：　漆喰等 天　井：　現し等 床　：　板張り等 設　備：　― その他：　―
床面積（現況）	第３ 目的物件欄記載のとおり。 現地調査の結果、２階建であり、１階は約１１．４０㎡増築、２階は約２７．２９㎡増築されている。
現況用途等	現況用途：物置 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	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・建築年より、耐震性に疑義がある。 ・１階の増築部分は、室内が荷物で満杯のため立ち入りできなかった。 ・ドアの損傷や外壁、内壁などに劣化が見られる。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,690	0.77	924.77	0.90	1	1,724,000
目的外土地１敷地部分	2,690	0.77	約4.40	0.90	1	8,000
目的外土地２敷地部分	2,690	0.77	約16.12	0.90	1	30,000
合計						1,762,000

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5m舗装道路に略等高接面する地積約950㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
4,350	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{160}$	2,690

◇時点修正　：　公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
◇標準化補正：　必要なし。
◇地域格差　：　街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ　個別格差：

（物件１、目的外土地１敷地部分、目的外土地２敷地部分）

形状	0.95
高低差	0.90
一部土砂災害特別警戒区域	0.90
相乗積	0.77

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、３）

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	190,000	約91.92	0.05	1	873,000
3	190,000	131.21	0.06	1	1,496,000
附属建物符号１	160,000	約72.02	0.05	1	576,000
3	合計（物件３）				2,072,000

ウ　現価率：

（物件２）

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
48　年	5　年	53　年

残価率	観察減価
0　％	50　％

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×(100％－観察減価)＝0.05

（物件３：主である建物）

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a＋b
37 年	5 年	42 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

現価率＝〔残価率＋（１−残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×(100%−観察減価)＝ 0.06

（物件３：附属建物　符号1）

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a＋b
45 年	5 年	50 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

現価率＝〔残価率＋（１−残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×(100%−観察減価)＝ 0.05

エ　持　　分：　共有持分(完全所有権の場合は１と表記)

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

（1）土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1 (※)	物件2	264,000	0.35	法定地上権	92,000
	物件3	572,000	0.35	法定地上権	200,000
	目的外建物	888,000	0.35	法定地上権	311,000
	合計				603,000
目的外土地1敷地部分	8,000		0.35	法定地上権	2,800
目的外土地2敷地部分	30,000		0.35	法定地上権	11,000

イ　土地利用権等割合：

物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35 %と査定した。

物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35 %と査定した。

目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35 %と査定した。

目的外土地1敷地部分に対する物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35 %と査定した。

目的外土地2敷地部分に対する物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35 %と査定した。

（※）物件1の建付地価格を物件2（目的外土地1敷地部分を除く）、物件3（未登記附属建物を含み、目的外土地2敷地部分を除く）、目的外建物の建築面積割合により下記のとおり配分した。

番号	建築面積 (㎡)	建築面積割合	建付地価格(円) 物件1
2	45.76	15.3%	264,000
3	99.16	33.2%	572,000
目的外建物	153.77	51.5%	888,000
合計	298.69	100%	1,724,000

（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	1,724,000	－ 603,000		0.90	0.70	706,000
2	873,000	＋ 95,000	1.00	0.90	0.70	610,000
3	2,072,000	＋ 211,000	1.00	0.90	0.70	1,438,000
一括価格（合計）						2,754,000

ウ　占有減価修正　：必要なし。

エ　市場性修正　：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件１に目的外建物が存在すること、物件２及び物件３の建物が目的外土地の一部をその敷地にしていることの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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．地価調査価格（ 安芸高田(県)－4 ）

所　　在 ： 安芸高田市美土里町横田字寺川2960番4
価　　格 ： 4,350円／㎡
位　　置 ： 敬覚寺前より道路距離約 50m に位置する。
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 380㎡
供給処理施設 ： 水道
接面街路 ： 北側 9m 都道府県道
用途指定等 ： 都市計画区域外
地域の概要 ： 県道沿いに農家住宅等が散在する農村住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１　940,328 円（１㎡当たり 1,784 円）、課税地積 527.09 ㎡

物件２　729,250 円（１㎡当たり 10,643 円）、課税床面積 68.52 ㎡

物件３：主である建物
899,411 円（１㎡当たり 6,855 円）、課税床面積 131.21 ㎡

物件３：附属建物
288,924 円（１㎡当たり 8,801 円）、課税床面積 32.83 ㎡

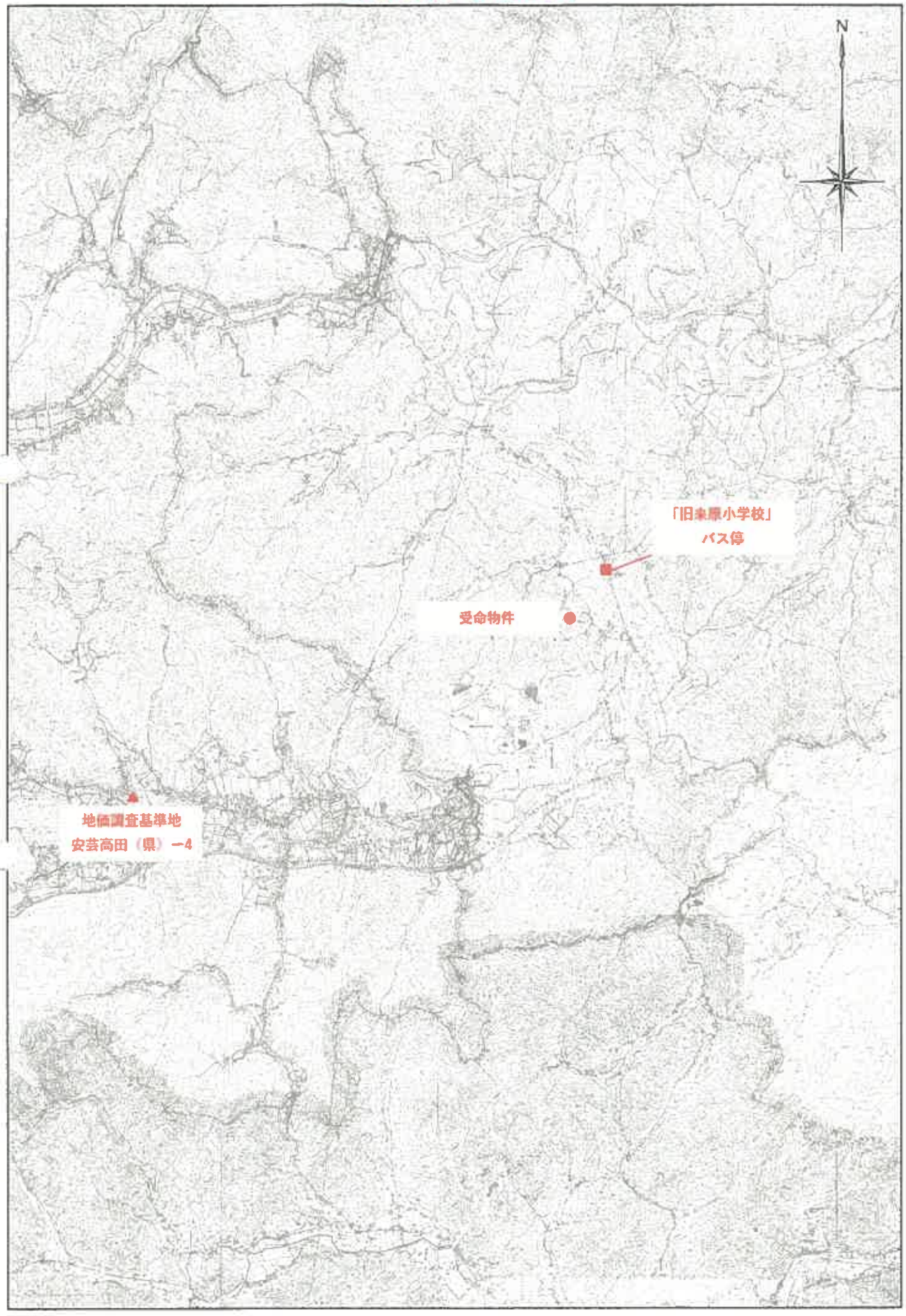
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料

1　受命物件の位置図（安芸高田市「白図」縮尺 1／50,000）
2　公図写し（法務局備付）
3　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
4　建物間取図（見取図）

以　上

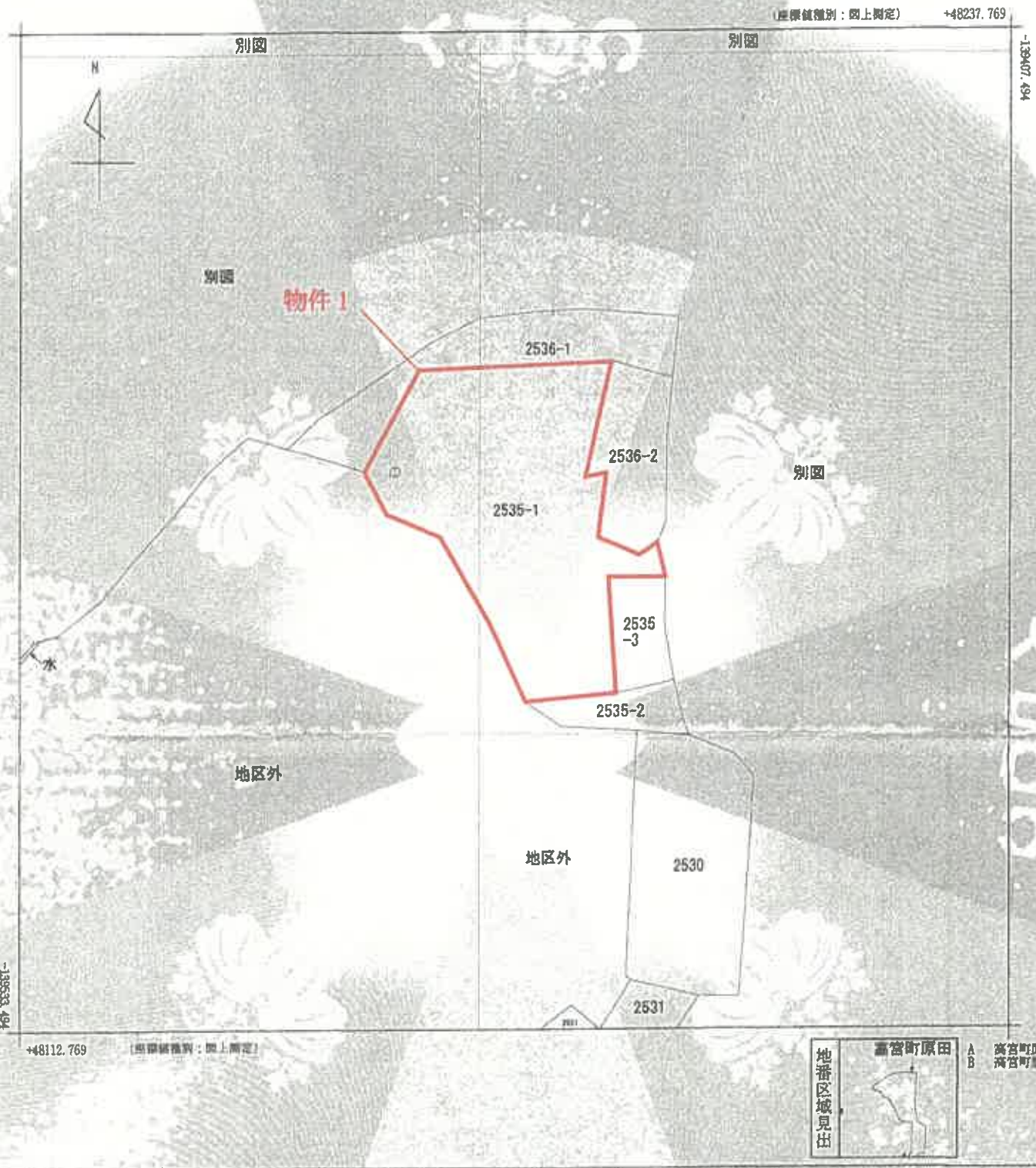
受命物件の位置図



1:50,000

公図写

（A3一A4縮小）



請求部分	所在	安芸高田市高宮町原田字前土居谷				地番	2535番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図（法第１４条第１項）		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年11月			備考 年月日（原図）	昭和55年1月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（広島法務局三次支局管轄）

令和7年12月24日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M95740

(1/1)

（A3－A4縮小）

登記年月日：昭和54年6月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（広島法務局三次支局管轄）
令和7年12月24日　東京法務局
登記官

3954148

各階平面図　S.54.6.6

家屋番号	2535番163
建物の所在	三次市吉舎町大字原田字前土居谷2535番地1 安芸高田市高宮町

建物図面
~~各階平面図~~

1階
2階　同型



求積

1階　4.80 × 7.05 ＝ 33.8400
2階

床面積

1階　…33.84㎡
2階　…33.84㎡

物件2
建　物



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（広島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M95741

（A3－A4縮小）

登記年月日：令和3年6月16日

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。
（広島法務局三次支局管轄）
令和7年12月24日　東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	2535番1の4
建物の所在	安芸高田市高宮町原田字前土居谷　2535番地1、2536番地1

主たる建物
1階



求積表
12.40 × 5.73 = 71.0520
合計 71.0520
床面積 71.05㎡

2階



求積表
10.50 × 5.73 = 60.1650
合計 60.1650
床面積 60.16㎡

附属建物符号1



求積表
5.72 × 5.74 = 32.8328
合計 32.8328
床面積 32.83㎡

物件3
建物



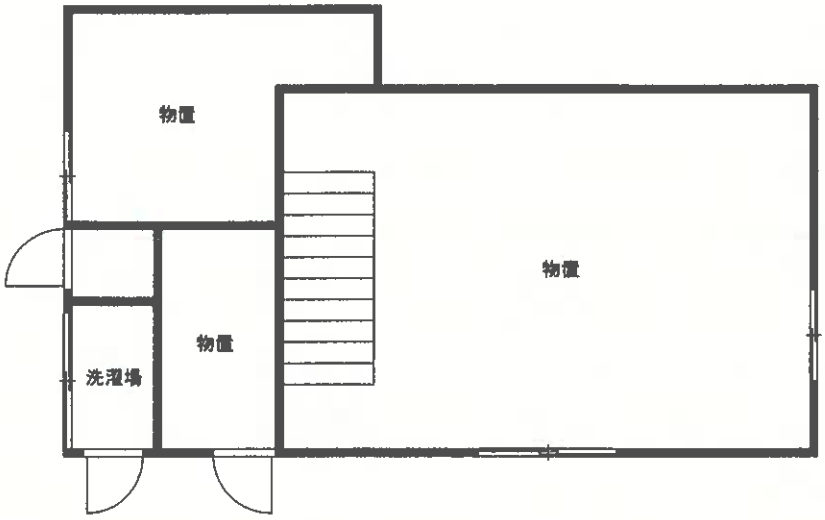
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

地図整理番号：M95742

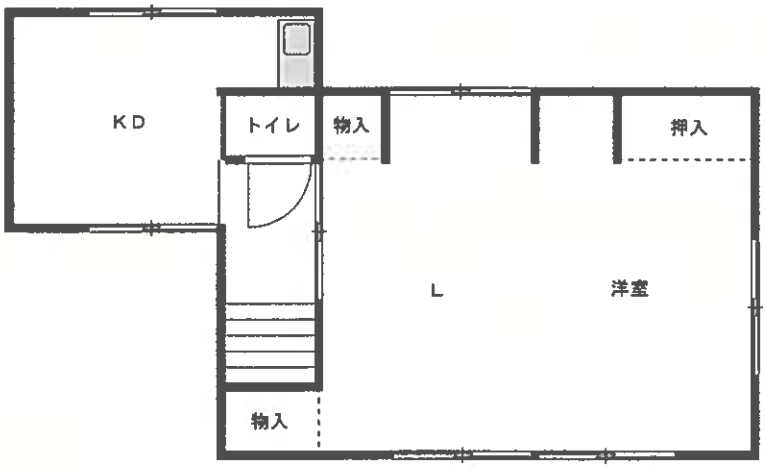
建物間取り図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

家屋番号：２５３５番１の３（物件２）

【１階】



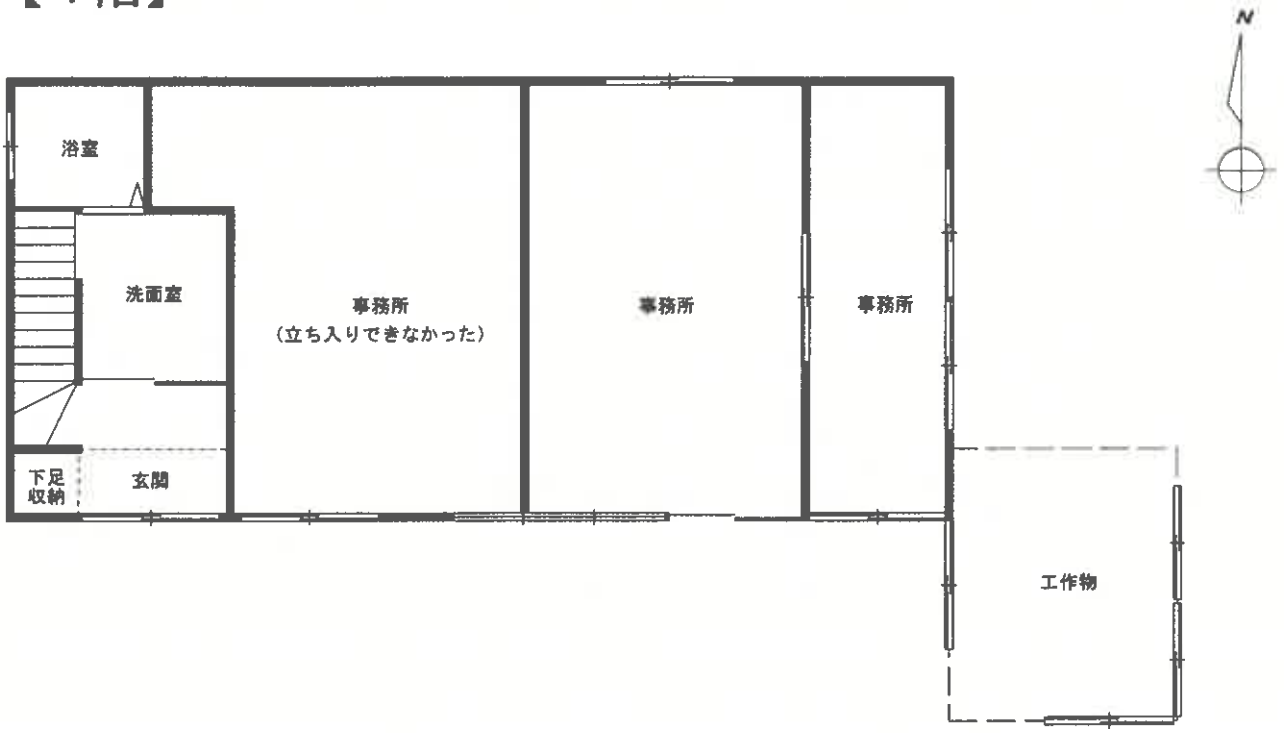
【２階】



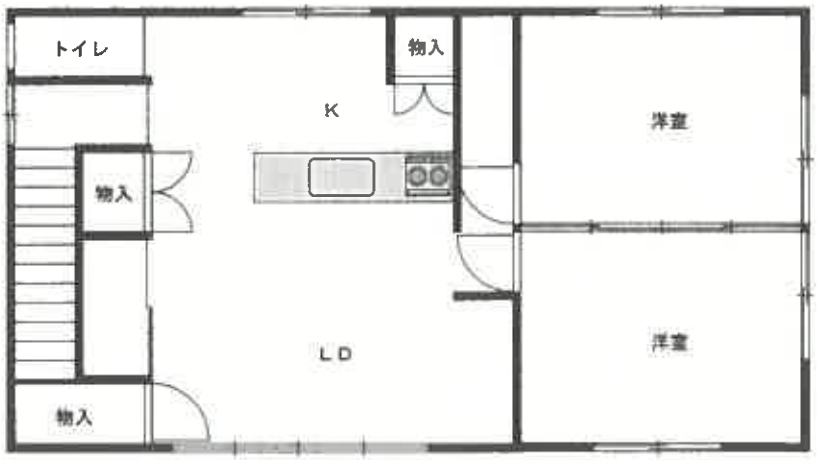
建物間取り図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

家屋番号：２５３５番１の４（物件３）

【１階】



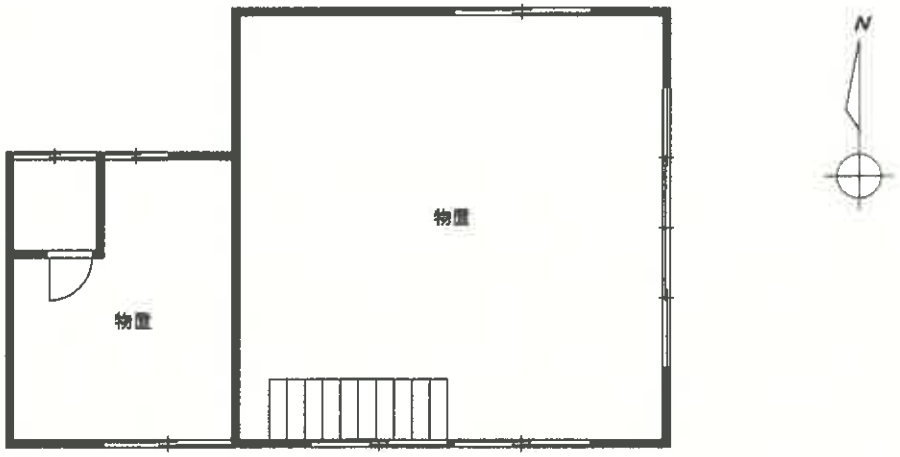
【２階】



建物間取り図
事件番号：令和８年（ヌ）第６号

附属建物　符号１（物件３）

【１階】



【２階】

