

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当するか否かについて警察への調査の囑託が行われません。)

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

①住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

②自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 19 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 7 年 10 月 9 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 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 7 年 8 月 25 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 広島市安芸区畑賀三丁目
 地 番 739 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 53 平方メートル

持分 60 分の 10

2 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目
 地 番 745 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 75 平方メートル

持分 60 分の 10

3 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目
 地 番 739 番 4
 地 目 宅地
 地 積 130.40 平方メートル

4 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目 739 番地 4
 家屋 番号 739 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者（共有者ら）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 広島市安芸区畑賀三丁目
地 番 739 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 53 平方メートル

持分 60 分の 10

2 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目
地 番 745 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 75 平方メートル

持分 60 分の 10

3 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目
地 番 739 番 4
地 目 宅地
地 積 130.40 平方メートル

4 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目 739 番地 4
家屋 番号 739 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
2 階 43.06 平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 4 6 号
令和 7 年 4 月 3 0 日受理
令和 7 年 6 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目

地 番 739番1

地 目 公衆用道路

地 積 53平方メートル

共有者 A 持分60分の4

共有者 B 持分60分の6

2 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目

地 番 745番3

地 目 公衆用道路

地 積 75平方メートル

共有者 A 持分60分の4

共有者 B 持分60分の6

3 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目

地 番 739番4

地 目 宅地

地 積 130.40平方メートル

共有者 A 持分10分の4

共有者 B 持分10分の6

4 所 在 広島市安芸区畑賀三丁目739番地4

家屋 番号 739番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	62.10平方メートル
	2階	43.06平方メートル

共有者	A	持分10分の4
共有者	B	持分10分の6



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島市安芸区畑賀三丁目20番24号				付近
土地	物件 1、2				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1、2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
形状	☒ おおむね公図（地図に準ずる図面）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（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	物件2土地は南側が広島市道（安芸1区31号線）に、東側が要綱管理里道（安芸1区2131号里道）にそれぞれ接面している。 物件1土地は南側が要綱管理里道（安芸1区2131号里道）に接面している。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 〕 平成 年 月 日				
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）				
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	広島市安芸区畑賀三丁目20番24号		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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（共有者ら） ☐ 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	本土地は北側が要綱管理里道（安芸1区2109号里道）に接面している。		
建物	物件 4		
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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 令和 年 月 日 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 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

関係人の陳述要旨等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ B (共有者)	1 本件建物では夫Aと私が二人で暮らしています。 2 本件建物東側に設置しているカーポートの屋根板が台風で吹き飛ばされましたが、現在もそのままにしています(写真4)。また、本件建物1階玄関前廊下の座が緩んでおり、床板がたわんでいます(写真6)。 3 物件3土地の西側隣地(740番1土地。写真13)は私たち夫婦(A及びB)と南側隣地居住者の共有となっています。当該西側隣地はもともと別所有者の畑でしたが、平成5年に私たちと南側隣地居住者が無償で譲り受け、物件3土地に面している部分は私たちが庭として使用しています。なお、本件建物は当該西側隣地に越境していません。 4 平成30年の西日本豪雨の際、近くの畑賀川が増水しましたが、西側隣地を含め本件各土地に浸水の被害はありませんでした。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図(見取図)及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。
- 2 別紙写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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7年5月7日（水） 11：05－11：20	広島市東部市税事務所 （広島市東区役所）	建物課税等調査
令和7年5月7日（水） 12：00－12：25	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年5月8日（木） 15：15－15：25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年5月29日（木） 9：45－10：10	物件所在地	B と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）

（特記事項）

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

☐ 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、解錠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。

☐ 令和 年 月 日

(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。



請 求 部 分	所 在	広島市安芸区畑賀三丁目				地 番	739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25年8月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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7年5月7日
広島法務局

請求番号：29-7
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(7枚目)

凡例 ○→ 写真撮影方向

烟記酒

(8 枚目)

凡例 ♂ 写真摄影方向

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮小(A3→A4)

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

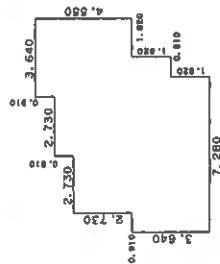
4. 5, 6, 7, 8, 9

739-4

家庭编号

建物の所在
広島市安芸区畑賀3丁目739番地4

附



張其成

3.640 X 0.910	=	3.312400
6.370 X 0.910	=	5.796700
9.100 X 2.730	=	24.843000
8.190 X 1.820	=	14.905800
7.280 X 1.820	=	13.249600
合計		62.107500
床面積		62.10 m ²

28

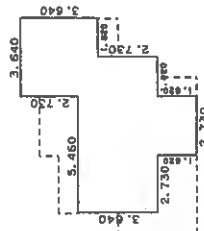


表 3-1-1

3.640	X	2.730	=	9.937200
9.100	X	0.910	=	8.281000
7.280	X	2.730	=	19.874400
2.730	X	1.820	=	4.968600
合計				43.061200
床面積				43.06 m ²

物 産 作

土地家屋調査

縮尺 1/250

申請人

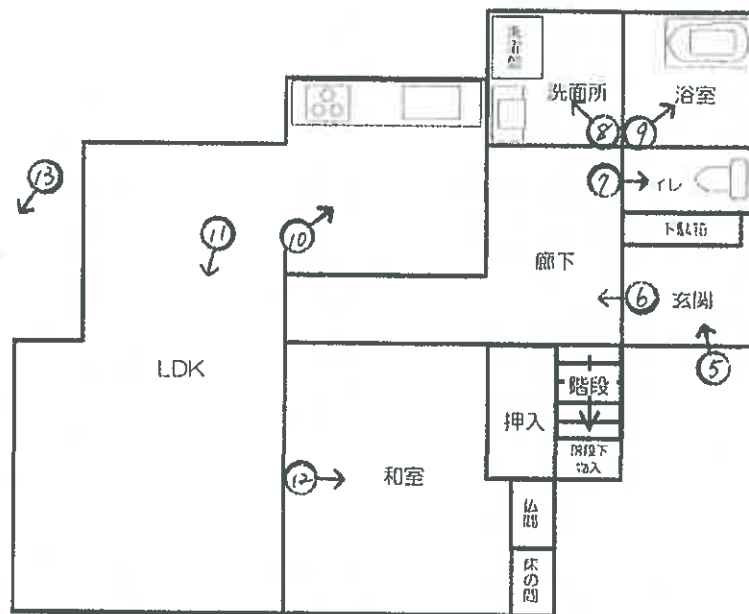
縮尺 $1/500$

 $\frac{1}{500}$

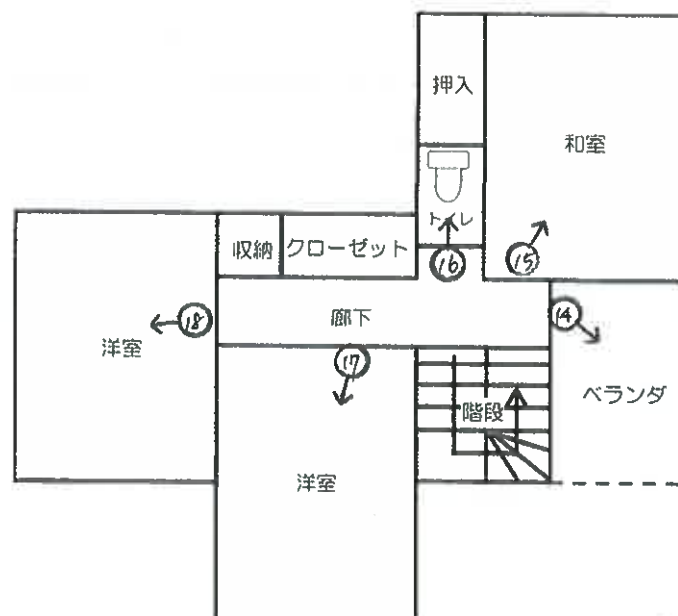
建物間取図（見取図）

物件4

1階



2階



建物床面積

1階 62.10㎡
2階 43.06㎡

延べ 105.16㎡



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2

要綱管理里道（安芸1区2131号里道）



物件2土地

広島市道（安芸1区31号線）

写真3 物件4建物



物件1土地

写真4 カーポート屋根板の剥がれ



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 西側隣地（740番1土地）



写真14



写真15



写真1 6



写真1 7



写真1 8



令和 7 年 (ケ) 第 46 号
令和 7 年 5 月 29 日現地調査
令和 7 年 6 月 5 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,365,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 25,000円
物件 2 (土地)	金 36,000円
物件 3 (土地)	金 1,189,000円
物件 4 (建物)	金 2,115,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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 地番 地目 地積 地持分	広島市安芸区畑賀三丁目 7 3 9 番 1 公衆用道路 53㎡ 6 0 分の 4 6 0 分の 6	同左
2	所在地 地番 地目 地積 地持分	広島市安芸区畑賀三丁目 7 4 5 番 3 公衆用道路 75㎡ 6 0 分の 4 6 0 分の 6	同左
3	所在地 地番 地目 地積 地持分	広島市安芸区畑賀三丁目 7 3 9 番 4 宅地 130.40㎡ 1 0 分の 4 1 0 分の 6	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安芸区畑賀三丁目 7 3 9 番地 4 7 3 9 番 4 居宅 木造スレート葺 2 階建 1階 62.10㎡ 2階 43.06㎡ 延べ 105.16㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

土地の利用状況	物件1、2は幅員約4.4mの舗装私道（公衆用道路）の一部である。
建築基準法上の道路の種別	安芸区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路（法42条1項5号）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。
周辺既存公道との接続の状態	南側で幅員約4m舗装市道に接続している。
権利の態様等	・物件1 所有形態は共有で、物件3所有者のその持分は60分の4及び60分の6である。 ・物件2 所有形態は共有で、物件3所有者のその持分は60分の4及び60分の6である。
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	・物件1は、南側が里道に接面している。 ・物件2は南側が市道に、東側が里道に接面している。

2 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「安芸中野」駅の北西方・直線距離約 1300m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 130.40 m ²	間口 約 7 m 奥行 約 9 m 形状 ほぼ台形 接面状況 二方路地 (里道のため、効用増なし) その他 地勢はやや傾斜あり	
接面道路の状況	南側 約 4.4 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※安芸区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項5号) 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。 北側 約 1.9 m 未舗装 里道 高低差 画地が約0.1~1.8m高い ※安芸区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説 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4の建物が存する。 隣地は一般住宅等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり 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	・画地の西側にがけ条例の規制がかかるおそれあり。 ・浸水想定(想定最大)区域に含まれる。 ・敷地内に工作物(カーポート)あり。 ・LPガスを利用している。 ・隣接地である740番1の一部を庭として利用している。
---------	---

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 5 年 8 月 21 日 新築 経 過 年 数：約 32 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： モルタル塗り等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 外壁に汚れあり。 ・ カーポートの屋根板が壊れている。 ・ 床の一部が抜けている。

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）

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	40,700	0.10	53	1.00	10/60	36,000
2	40,700	0.10	75	1.00	10/60	51,000
3	40,700	0.79	130.40	0.90	10/10	3,773,000

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4.4m舗装私道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島安芸-1）

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
55,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{136}$	40,700

◇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、2）

公衆用道路として供用	0.10
相乗積	0.10

（物件3）

がけ条例による規制の可能性あり	0.90
形状	0.97
間口狭小	0.90
相乗積	0.79

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：物件 1

共有持分 $60\text{分の}4 + 60\text{分の}6 = 60\text{分の}10$

物件 2

共有持分 $60\text{分の}4 + 60\text{分の}6 = 60\text{分の}10$

物件 3

共有持分 $10\text{分の}4 + 10\text{分の}6 = 10\text{分の}10$

(2) 建物価格 (物件 4)

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
4	180,000	105.16	0.05	1	946,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
32 年	1 年	33 年

残価率	観察減価
5 %	40 %

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

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
3	3,773,000	0.55 法定地上権	2,075,000

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 (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	36,000			1.00	0.70	25,000
2	51,000			1.00	0.70	36,000
3	3,773,000	- 2,075,000		1.00	0.70	1,189,000
4	946,000	+ 2,075,000	1.00	1.00	0.70	2,115,000
一括価格 (合計)						3,365,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島安芸-1）

所 在 : 安芸区畑賀2丁目785番13外「（畑賀2-6-40）」
価 格 : 55,400円/㎡
位 置 : JR山陽本線「安芸中野」駅 北西方 道路距離 約 1.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 287㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側5.0m県道
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 : 中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	151,580 円	（1㎡当たり 2,860 円）、	課税地積	53.00 ㎡
物件2	214,500 円	（1㎡当たり 2,860 円）、	課税地積	75.00 ㎡
物件3	3,170,024 円	（1㎡当たり 24,310 円）、	課税地積	130.40 ㎡
物件4	1,638,125 円	（1㎡当たり 15,577 円）、	課税床面積	105.16 ㎡

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。

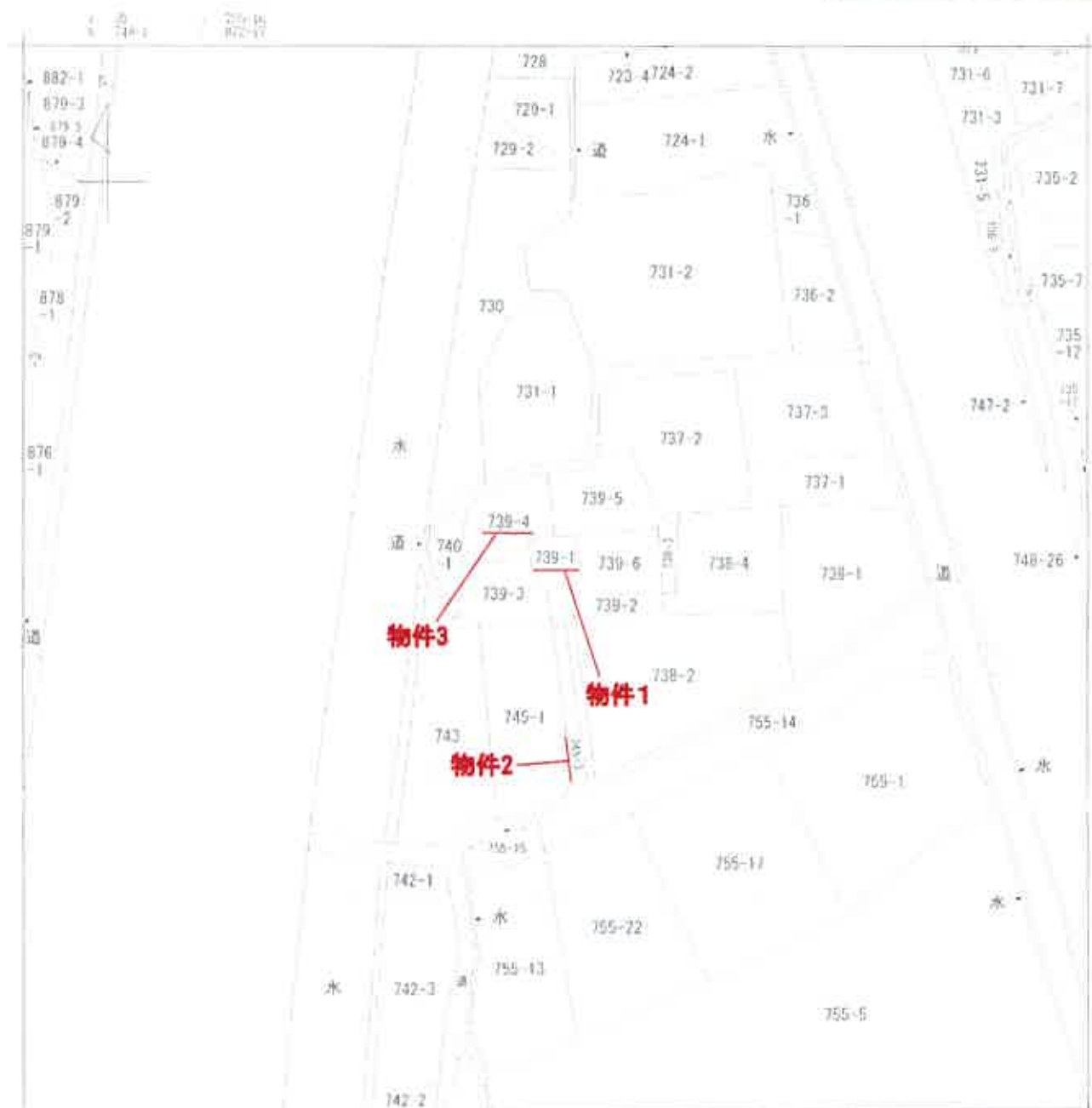
第7 附属資料

- 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 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

受命物件の位置図（広島市「白図」）





（注）地図に示された区域は、土地所有権を明確にした土地所有登記簿記載の地図に換算されたものである。これに代わるものとして、土地所有権を明確にした土地所有登記簿記載の地図に換算されたものである。これに代わるものとして、土地所有権を明確にした土地所有登記簿記載の地図に換算されたものである。

地籍区
地籍番
739番1

宗地番号	所在地	東京都中央区銀座三丁目				地番	739番1			
出力 形式	1:500	縮尺	1:500	縮尺	1:500	分母	地図に準ずる図面	単位	旧土地所有権関係地図	
作成 年月日	昭和25年8月			提出 年月日	昭和25年8月			検定 年月日		

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図面である。

（出典：法務省）

昭和25年8月14日

東京法務局提出書類

登記官

調査番号：111

（付）

平成5年4月28日

1314195

土地所在図
土地所在
739-3
739-6
739-5
739-4
739-2
739-1
739-3
739-6
739-5
739-4
739-2
739-1

土地の所在
広島市安芸区畑原3丁目

B 地番 739-3			
区分	区画	区画	面積
1	5.34	1.26	7.604
2	12.42	5.86	81.0612
3	12.98	7.59	82.5192
4	10.28	3.19	32.7072
5	8.93	3.49	31.1957
計			217.5017
1/2			108.75085
面積			108.75 m ²

C 地番 739-4			
区分	区画	区画	面積
1	10.68	2.56	27.3408
2	10.68	7.79	83.1972
3	10.28	7.40	76.0720
4	9.38	1.36	12.7568
5	8.60	3.97	33.1120
6	9.60	2.43	23.3280
計			260.8968
1/2			130.44840
面積			130.44 m ²

D 地番 739-5			
区分	区画	区画	面積
1	9.03	3.56	32.0448
2	3.83	3.76	14.4096
3	8.23	1.69	13.7087
4	11.92	7.67	91.4256
5	11.92	1.40	16.6880
6	11.40	4.91	55.9740
7	5.23	0.74	3.8702
8	1.44	0.49	0.7056
9	1.52	0.12	0.1824
10	10.92	0.88	9.6096
11	10.04	1.40	14.0560
計			275.3252
1/2			137.66260
面積			137.66 m ²

E 地番 739-6			
区分	区画	区画	面積
1	11.37	5.14	58.6598
2	11.57	7.50	86.7075
3	11.72	2.96	34.6912
4	3.50	0.49	1.7150
計			181.7735
1/2			90.88675
面積			90.89 m ²

分別面積

B 739-3	523.64120
C 739-4	108.75085
D 739-5	130.40320
E 739-6	137.66260
A 739-1	93.63950
	53.18485
	53.18 m ²

測量士番号 ⑤ 石垣 ⑥ プラスチック板 ⑦ コンクリート板 ⑧ 金属板 ⑨ 瓦葺き ⑩ 土葺き

作製者

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会刊)

1919

「真は図面に記録されている内容を逐明した書面である。」
 (広島法務局存檔)
 令和7年3月14日 東京法務局港出張所

请求番号: 1-4

世界地誌母 ④…石炭 ⑤…ブラスチック類 ⑥…コノクリート板 ⑦…金線は ⑧…金線世 ⑨…買めい

著作

人 性 論

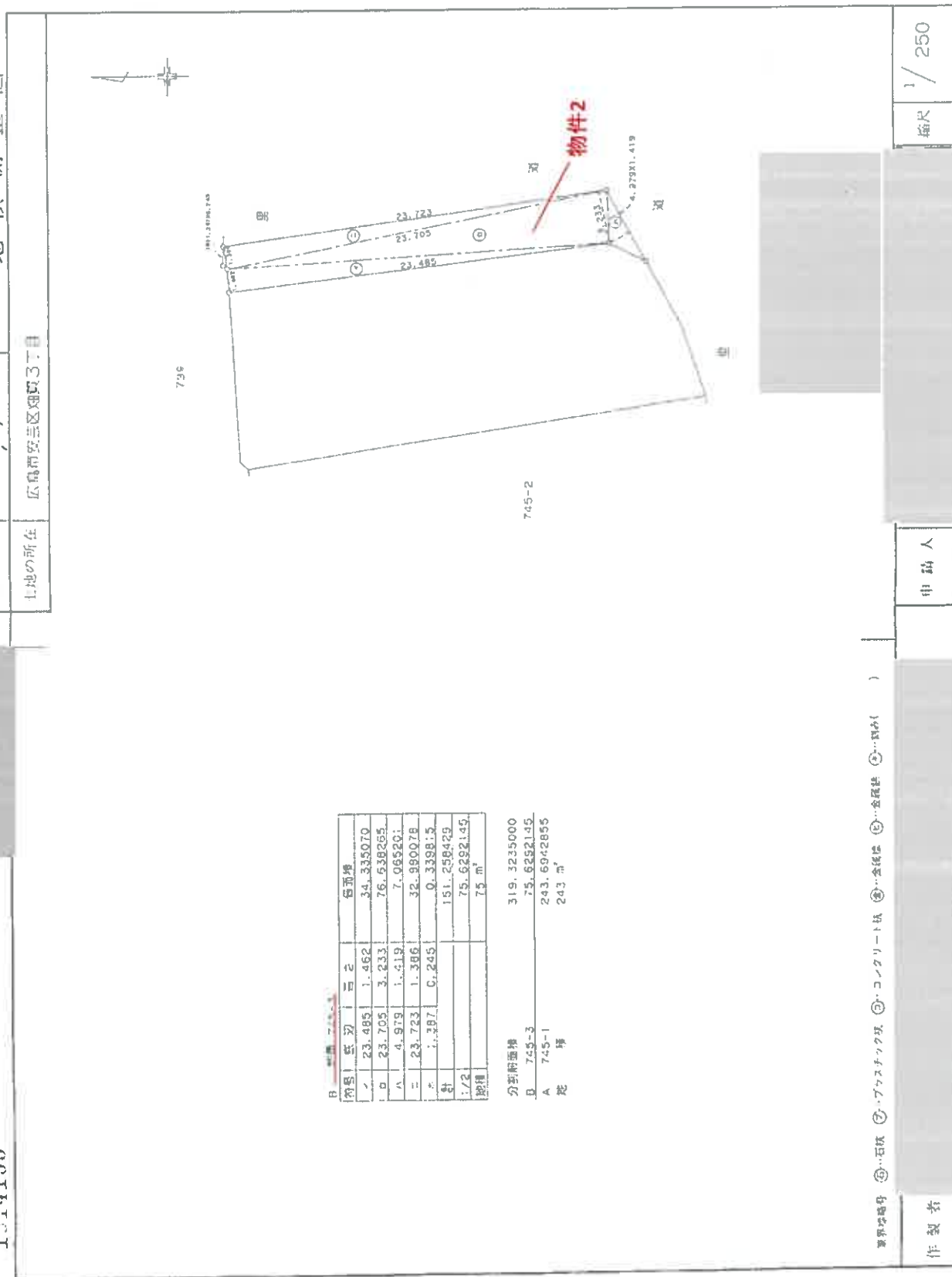
$$\frac{1}{250}$$

弘島県土地家屋調査士会(用紙)

A4サイズに縮小

地積測量図写し

地	② 745-3-1	① 745-1-3	土地所在图
---	-----------	-----------	-------



これは図面に記録されている内容を証明した文面である
(広島法務局管轄)
令和7年3月14日 東京法務局港出張所

登記市

331.114 各階平面図

4. 5. 8. 25

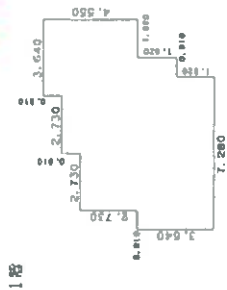
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

739-4

広島市安芸区畑賀3丁目739番地4

建物の所在

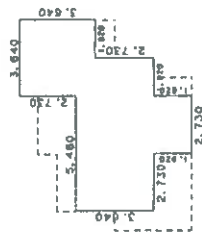
物件A



安樓表

3.640 X	0.910	=	3.312400
6.370 X	0.910	=	5.796700
9.100 X	2.730	=	24.843000
8.190 X	1.820	=	14.905800
7.280 X	1.820	=	13.249600
合計			62.107500
表面積			62.0 m²

28



续表

3.540 X 2.730	=	9.937200
9.100 X 0.910	=	8.281000
7.280 X 2.730	=	19.874400
2.730 X 1.820	=	4.968600
合計		43.061200
原価率		43.06 %

作者

1/250

人語

縮尺 1/500

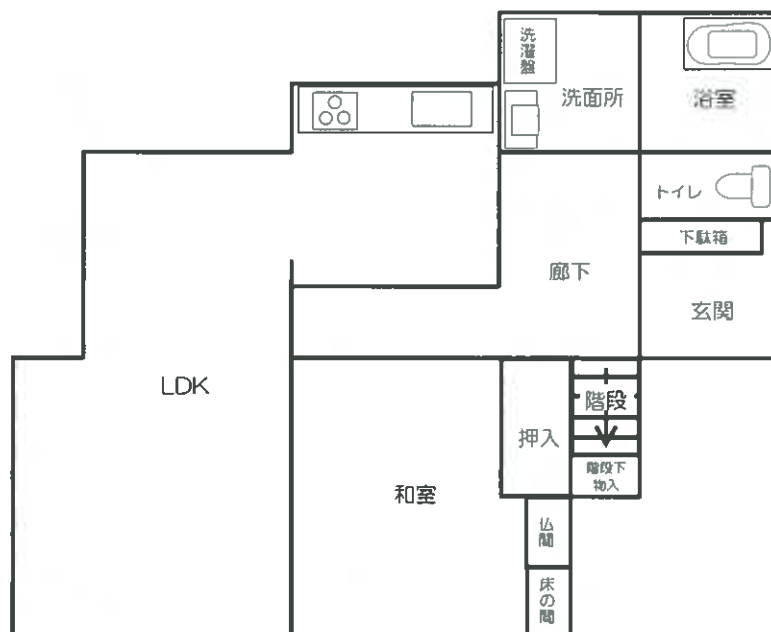
(应岛岸土地家探調査士会利用抵)

請求番号: 1-3

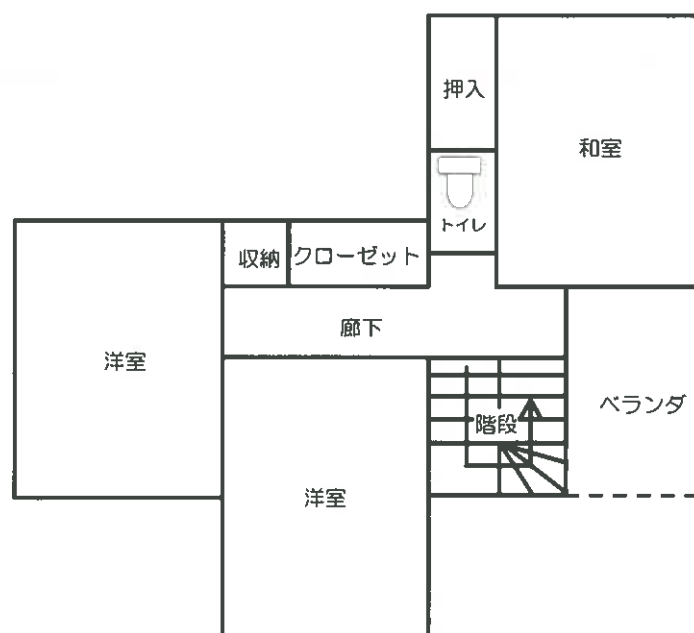
建物間取図（見取図）

物件4

1階



2階



建物床面積

1階 62.10㎡
2階 43.06㎡

延べ 105.16㎡

