

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 新 谷 志 保

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 令和 7 年 9 月 19 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 7 年 10 月 9 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	9,596,000 7,676,800	一括	1,920,000	101,870	24,748
1	11,000				
2	53,000				
3	2,186,000				
4	7,346,000				



物 件 目 録

1 所 在 広島市西区田方一丁目
 地 番 2129番7
 地 目 宅地
 地 積 0.81平方メートル

持分471分の390

2 所 在 広島市西区田方一丁目
 地 番 2129番8
 地 目 宅地
 地 積 3.90平方メートル

持分471分の390

3 所 在 広島市西区田方一丁目
 地 番 2129番1
 地 目 宅地
 地 積 108.54平方メートル

4 所 在 広島市西区田方一丁目2129番地1
 家屋 番号 2129番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 43.06平方メートル
 2階 43.06平方メートル
 3階 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

-
- 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 広島市西区田方一丁目
 地 番 2129 番 7
 地 目 宅地
 地 積 0.81 平方メートル

持分 471 分の 390

2 所 在 広島市西区田方一丁目
 地 番 2129 番 8
 地 目 宅地
 地 積 3.90 平方メートル

持分 471 分の 390

3 所 在 広島市西区田方一丁目
 地 番 2129 番 1
 地 目 宅地
 地 積 108.54 平方メートル

4 所 在 広島市西区田方一丁目 2129 番地 1
 家屋 番号 2129 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積
 1 階 43.06 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル
 3 階 29.81 平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 28 号
令和 7 年 3 月 25 日受理
令和 7 年 5 月 **27** 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 広島市西区田方一丁目
地 番 2 1 2 9 番 7
地 目 宅地
地 積 0. 8 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 7 1 分の 3 9 0
- 2 所 在 広島市西区田方一丁目
地 番 2 1 2 9 番 8
地 目 宅地
地 積 3. 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 7 1 分の 3 9 0
- 3 所 在 広島市西区田方一丁目
地 番 2 1 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 8. 5 4 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 広島市西区田方一丁目 2 1 2 9 番地 1
家屋 番号 2 1 2 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 4 3. 0 6 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル
3 階 2 9. 8 1 平方メートル
所有者 A



22*

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市西区田方一丁目15番14号		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1～3) ☐ 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 (A) ☐ その他の者 ・ 上記の者が物件 3 の土地に下記建物 (物件 4) を所有し、占有している。 ・ 物件 1、2 の各土地は道路への出入り口 (通路) として、上記の者を含めた共有者らが使用している。 ☐ 「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	本件各土地は、その西側が、物件 3 の土地は、その北側が、いずれも道路 (広島市道) に接面しており、本件各土地は、同道路から約 1.8 m から約 2.4 m 低い位置にある (2129 番 3 の土地は広島市所有名義の公衆用道路。2129 番 4 の土地は建設省所有名義の宅地)。		
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		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (家財道具の一部を残置した空き家) として、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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

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 (所有者)	1 本件建物は、現在、本件建物内の荷物を搬出中で、空き家の状態です。 私は現在、広島地方裁判所で破産手続中であり、破産管財人として、B 弁護士が選任されています。 2 本件建物について雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありませんが、本件建物1階の北側にあるウッドデッキ部分が朽ちてきています(添付写真13、14参照)。 なお、これまで、大雨の際に、本件建物の東側の河川が氾濫して、床下浸水したということはありません。

(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、別紙土地建物位置関係図、建物間取図(物件4・見取図)及び添付写真等のとおりであり、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占有が認められた。
なお、添付写真に記した境界線は、地積測量図、建物図面等を基に本報告の便宜上作成したものにとすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。
- 2 本件各土地は、2枚目の「土地」の「その他の事項」欄記載のとおり、その接面道路から低い位置にあるため、同道路と同じ高さの駐車場(土地に定着した構築物)が設置されている(添付写真1、3から6参照)。
本件建物は、この駐車場(構築物)の北東端辺りから本件建物の2階にある玄関で出入りすることができる構造となっている。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 2 7 日 () 12 : 30 - 12 : 45	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7 年 3 月 2 7 日 () 14 : 10 - 14 : 40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 5 月 1 4 日 () 14 : 05 - 14 : 10	当庁	A に架電。占有関係等調査。調査日時通知
7 年 5 月 2 2 日 () 9 : 50 - 10 : 15	物件所在地	A 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)

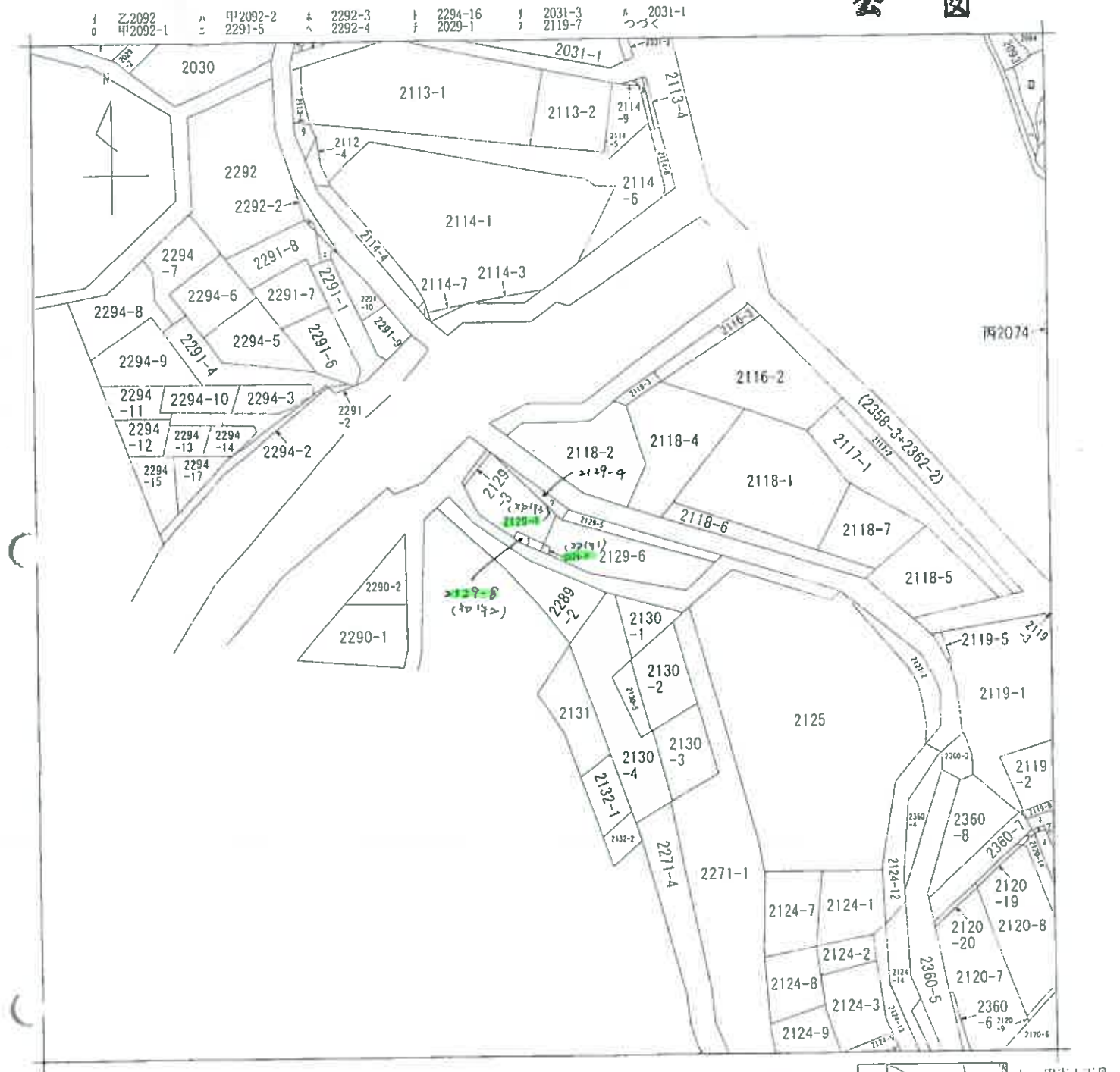
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 田方1丁目
B 田方1丁目

請求 部分	所 在	広島市西区田方一丁目					地 番	2129番7		
出力 縮尺	縮尺不明	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					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7年3月27日
広島法務局

請求番号：22-1
(1/2)

登記簿

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成26年1月29日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月27日 広島法務局

登記者

(6 枚目)

請求番号：22-2

(1/2)

土地所在図
地積測量図

地番	2129-1・2129-6 2129-7・2129-8
土地の所在	広島市西区田方一丁目

求積表

地番	点	X	Y	辺長
K10	新設測量点	3.872	6.483	1.670
K11	新設測量点	6.490	5.529	2.786
K12	新設測量点	7.482	5.221	1.039
K13	新設測量点	10.191	4.472	2.811
K14	新設測量点	15.902	3.231	5.844
K15	新設測量点	18.612	2.734	2.755
K16	新設測量点	18.434	1.106	1.638
K17	新設測量点	17.871	-3.227	4.369
K18	新設測量点	16.072	-2.786	1.852
K19	新設測量点	12.350	-2.296	3.754
K20	新設測量点	5.337	-0.905	7.138
K31	新設測量点	3.470	-0.290	1.966
K30	新設測量点	3.773	0.278	6.644
K29	新設測量点	-0.114	2.553	4.504
K26	新設測量点	2.335	7.135	1.195
面積	72.907603			
面積	108.5493265			
面積	108.54			m ²
面積	32.83			m ²

地番	点	X	Y	辺長
K1	新設測量点	-16.740	19.426	6.682
K2	新設測量点	-4.158	16.934	3.590
K3	新設測量点	-12.732	15.746	1.855
K4	新設測量点	-11.369	14.685	1.729
K5	新設測量点	-8.324	12.498	3.749
K6	新設測量点	-7.044	11.744	1.486
K7	新設測量点	-4.943	10.558	2.413
K8	新設測量点	-1.432	8.766	3.942
K9	新設測量点	-0.474	8.325	1.055
K26	新設測量点	2.335	7.135	3.051
K29	新設測量点	-0.114	2.553	1.195
K28	新設測量点	-0.890	3.008	11.900
K27	新設測量点	-1.316	2.212	0.903
K22	新設測量点	-8.069	6.169	7.627
K23	新設測量点	-1.856	11.134	9.237
K24	新設測量点	-18.237	12.765	1.674
面積	72.749112			
面積	111.6953230			
面積	111.69			m ²
面積	31.78			m ²

地番	点	X	Y	辺長
K25	新設測量点	-0.138	1.758	3.911
K27	新設測量点	-1.316	2.212	9.911
K28	新設測量点	-0.890	3.008	9.923
K29	新設測量点	-0.114	2.553	9.900
面積	0.000000			
面積	0.811268			
面積	0.81			m ²
面積	0.14			m ²

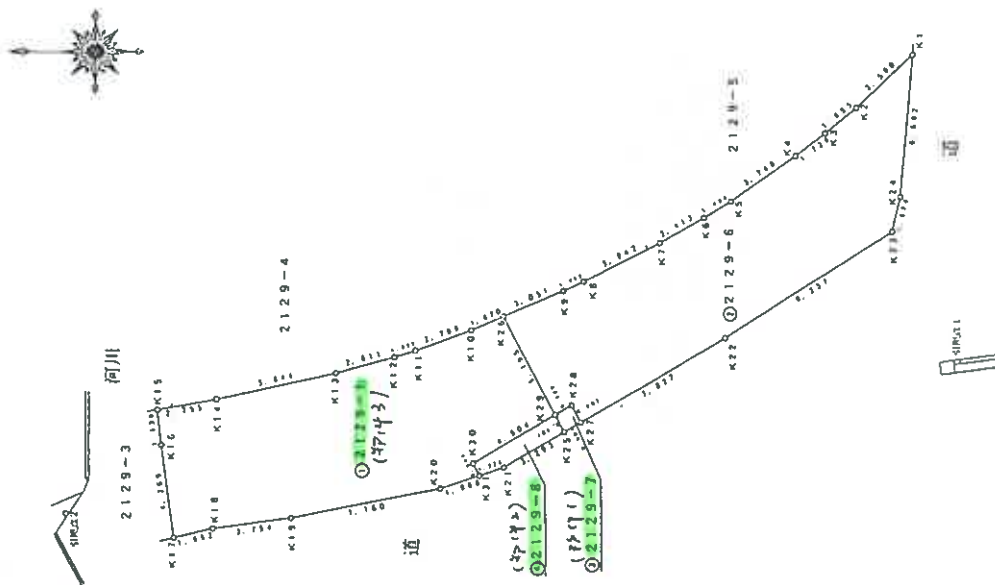
作製者 土地家屋調査士

(平成26年1月20日現在)

申請人

縮尺

1/250



縮小 (A3→A4)

地 積 測 量 図

土地所在図
地積測量図

地 番
2129-1・2129-6
2129-7・2129-8
土地の所在
広島市西区田方一丁目

地 番	点 位	X	Y	切 込
21	広島市西区田方一丁目	2.304	0.094	1.228
25	広島市西区田方一丁目	-0.538	1.758	3.293
29	広島市西区田方一丁目	-0.114	2.553	0.901
30	広島市西区田方一丁目	3.773	0.278	4.504
31	広島市西区田方一丁目	3.470	-0.290	0.644
倍 率		4.718592		
面 積		3.9003745		m ²
地 坪		3.90	1.17	N

引照点座標値一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
引照点1	-13.955	5.125	広島市西区田方一丁目
引照点2	21.765	-2.105	広島市西区田方一丁目

測量年月日	平成26年1月17日
図 説 系	任 意

申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成 26 年 1 月 20 日作成)

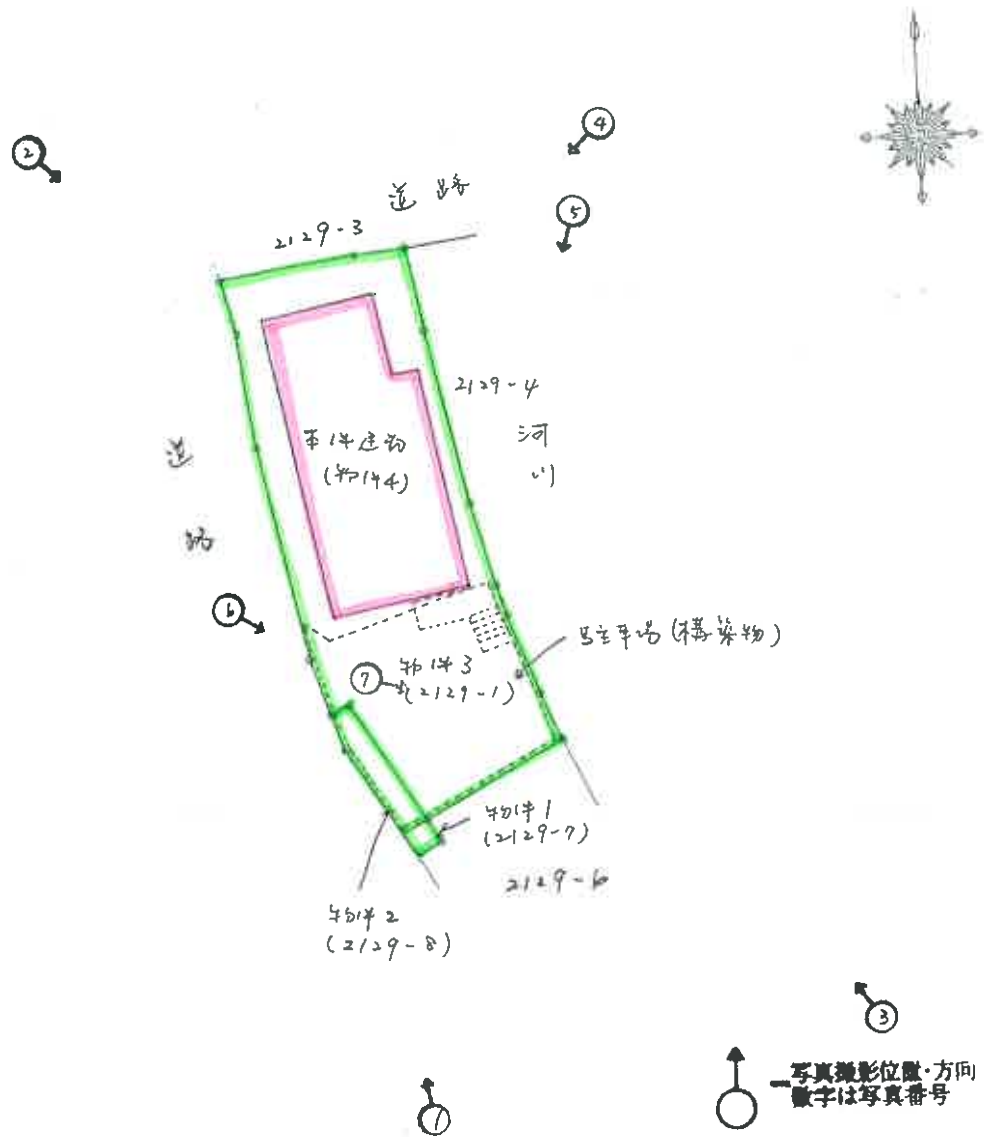
縮尺 1 / 250

登記官

公用

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 7 年 3 月 27 日 広島法務局

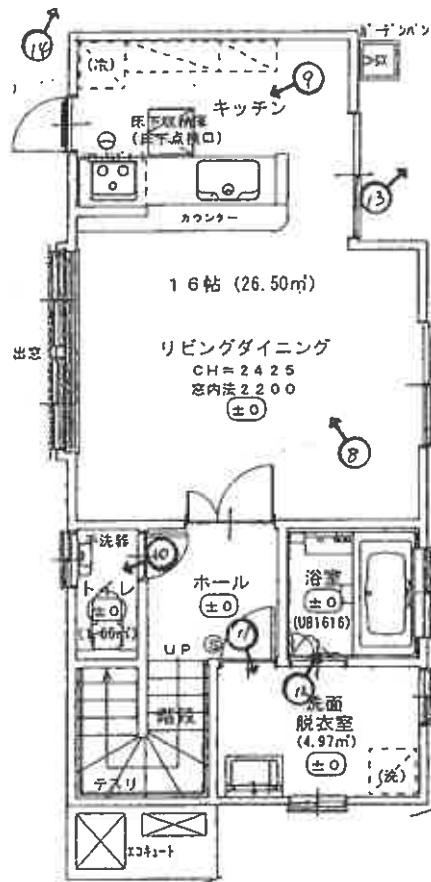
土地建物位置関係図



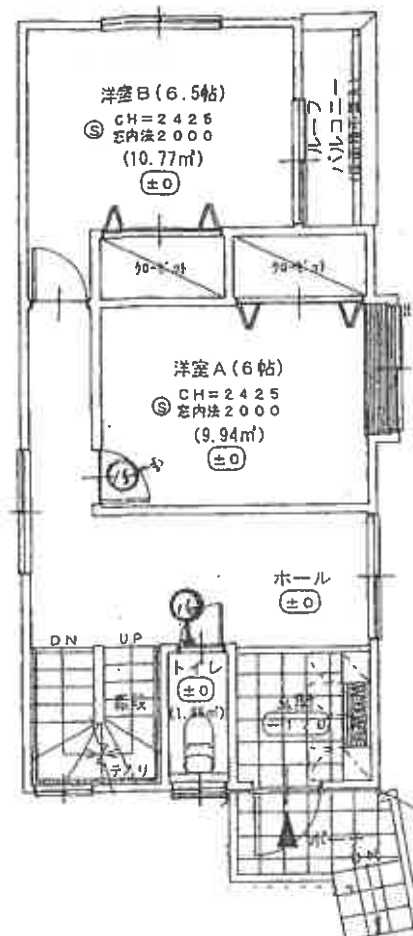
※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図 (物件4・見取図)

1階



2階



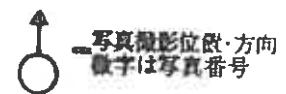
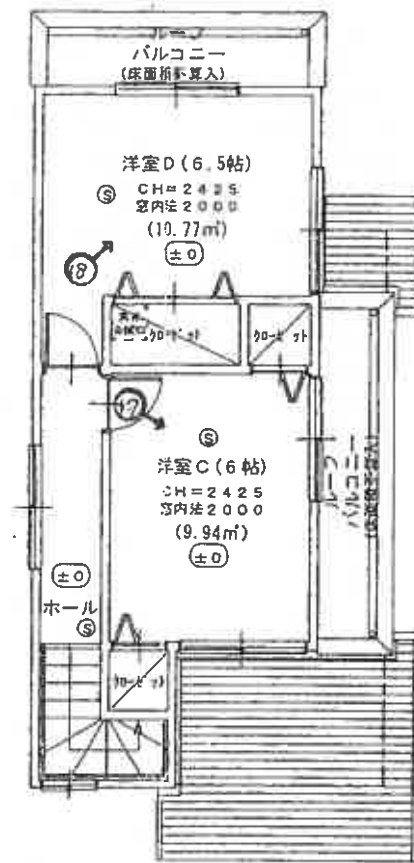
建築面積	
1階	43.06㎡
2階	43.06㎡
3階	29.81㎡
合計	115.93㎡

写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物間取図 (物件4・見取図)

3階



建築面積	
1階	43.06m ²
2階	43.06m ²
3階	29.81m ²
合計	115.93m ²



写真1

物件2、3の土地
にある道路に接面し
た駐車場（構築物）



本件建物(物件4)

物件3の土地

物件2の土地

物件1の土地

写真2

本件建物



写真3

本件建物



写真4

本件建物

駐車場（構築物）



写真5

本件建物

駐車場（構築物）



写真6

駐車場（構築物）



写真7 (写真6の駐車場(構築物)の地下部分)

物件3の土地



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 1階)



写真1 3 (本件建物 1階)



写真1 4 (本件建物 1階)



写真1 5 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 3階)



写真18 (本件建物 3階)



令和 7 年（ケ） 第 28 号
令和 7 年 5 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 29 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 9,596,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 11,000円
物件2(土地)	金 53,000円
物件3(土地)	金 2,186,000円
物件4(建物)	金 7,346,000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 地番 地目 地積 共有者持分	広島市西区田方一丁目 2129番7 宅地 0.81㎡ 471分の390	同左
2	所在地 地番 地目 地積 共有者持分	広島市西区田方一丁目 2129番8 宅地 3.90㎡ 471分の390	同左
3	所在地 地番 地目 地積	広島市西区田方一丁目 2129番1 宅地 108.54㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市西区田方一丁目2129番地1 2129番1 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 43.06㎡ 2階 43.06㎡ 3階 29.81㎡ 延べ 115.93㎡	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1～3）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ山陽本線「新井口」駅の北東方直線距離約1.1km。				
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	－			
	そ の 他 の 規 制	宅地造成工事規制区域			
画 地 条 件	規模 物件1	0.81	m ²	間口	約 18 m
	物件2	3.90	m ²	奥行	約 6 m
	物件3	108.54	m ²	形状	帯状不整形
	計	113.25	m ²	接面状況	角地
				その他	地勢平坦
接面道路の状況	西側	約 3 m	舗装	市道	高低差：市道より1.8m～2.4m低い
	北側	約 3 m	舗装	市道	高低差：市道より2.4m低い
	西区建築課における調査によると、幅員4m未満の市道については建築基準法第42条2項道路であるとの説明を受けた。買受希望者は、確認を要する。				
土地の利用状況等	現状は物件3上に物件4の建物が存する。物件1及び物件2は市道への出入口として共有者らと使用されている。 隣地は戸建住宅 目的外建物 なし。				
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設		あり	
		本物件内への引込		あり	
	※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。				
	都市ガス	接面道路の本管敷設		あり	
		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	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。 直ぐ東側に河川があり、物件1～3は市道より低地であることから、湿気が溜まりやすい。				

2 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 26 年 10 月 14 日 新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水等 その他：－
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：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	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	オール電化住宅であるとのこと。 高低差を利用して構築物の駐車場を設置し、市道から0m進入して、建物（物件4）の2階からアプローチする構造となっている。

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	87,700	0.27	0.81	1.00	390/471	16,000
2	87,700	0.27	3.90	1.00	390/471	76,000
3	87,700	0.81	108.54	0.90	1	6,939,000

ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員3m舗装市道に等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査基準地（西(県)-4）（セットバック要因は地域格差に含めた）

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
99,700	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	87,700

◇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： 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について イ 個別格差：物件3について（角地効用はなし）

現況利用	0.30
高低差	0.90
相乗積	0.27

形状	0.90
高低差	0.90
相乗積	0.81

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 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	115.93	0.32	1	6,678,000

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
11 年	19 年	30 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.32$$

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	6,939,000	0.55 法定地上権	3,816,000

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	16,000			1.00	0.70	11,000
2	76,000			1.00	0.70	53,000
3	6,939,000	- 3,816,000		1.00	0.70	2,186,000
4	6,678,000	+ 3,816,000	1.00	1.00	0.70	7,346,000
一括価格 (合計)						9,596,000

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（西（県）-4）

所 在 : 広島市西区田方丁目2316番15「田方1-20-21-18」
価 格 : 99,700円/㎡
位 置 : JR山陽本線「新井口」駅の北東方道路距離約1.7km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い丘陵地の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	28,817 円	（1㎡当たり	35,577 円）	、 課税地積	0.81 ㎡
物件2	138,750 円	（1㎡当たり	35,577 円）	、 課税地積	3.90 ㎡
物件3	5,840,320 円	（1㎡当たり	53,808 円）	、 課税地積	108.54 ㎡
物件4	6,201,737 円	（1㎡当たり	53,496 円）	、 課税床面積	115.93 ㎡

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。

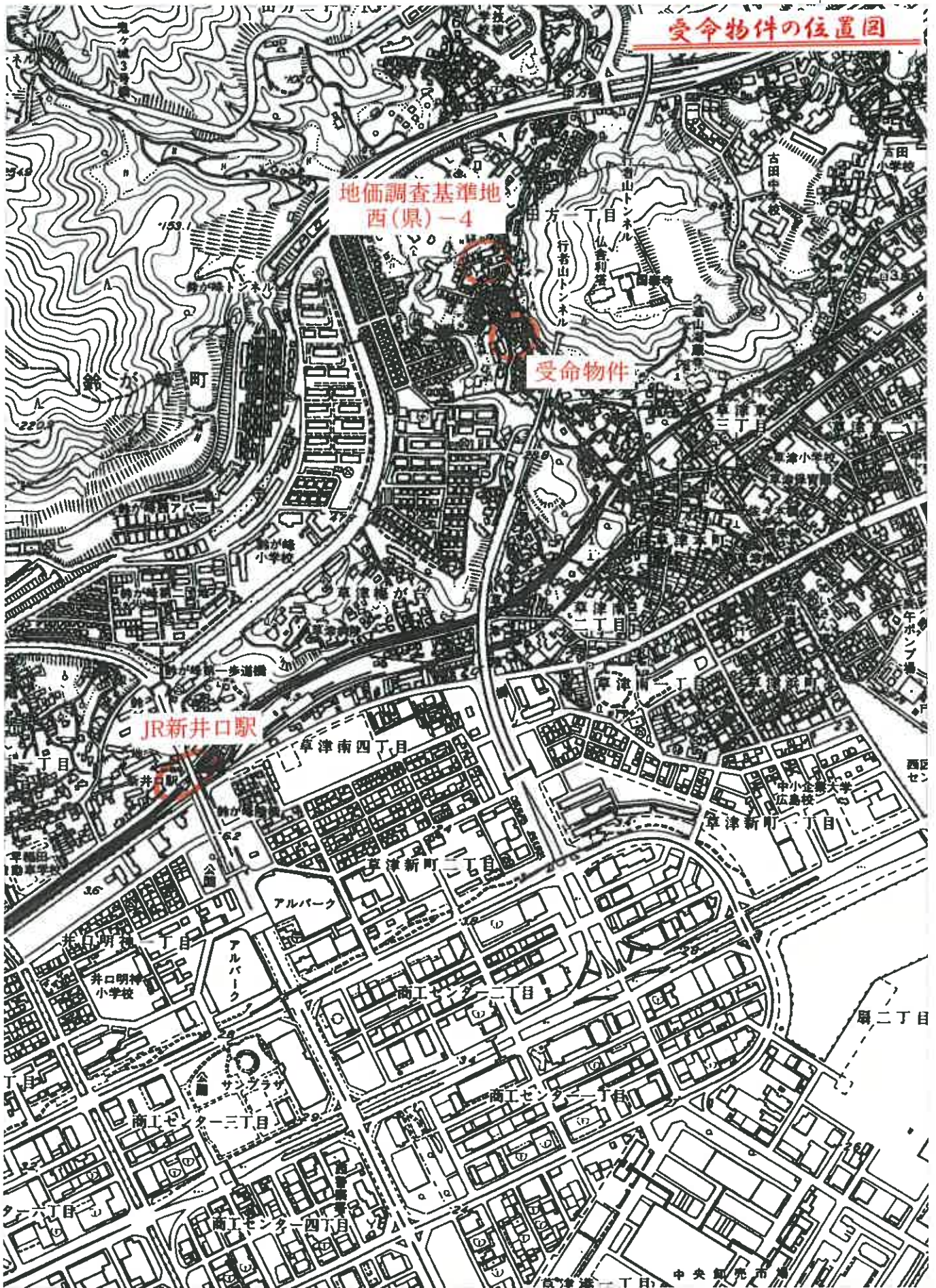
第7 附属資料

- 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

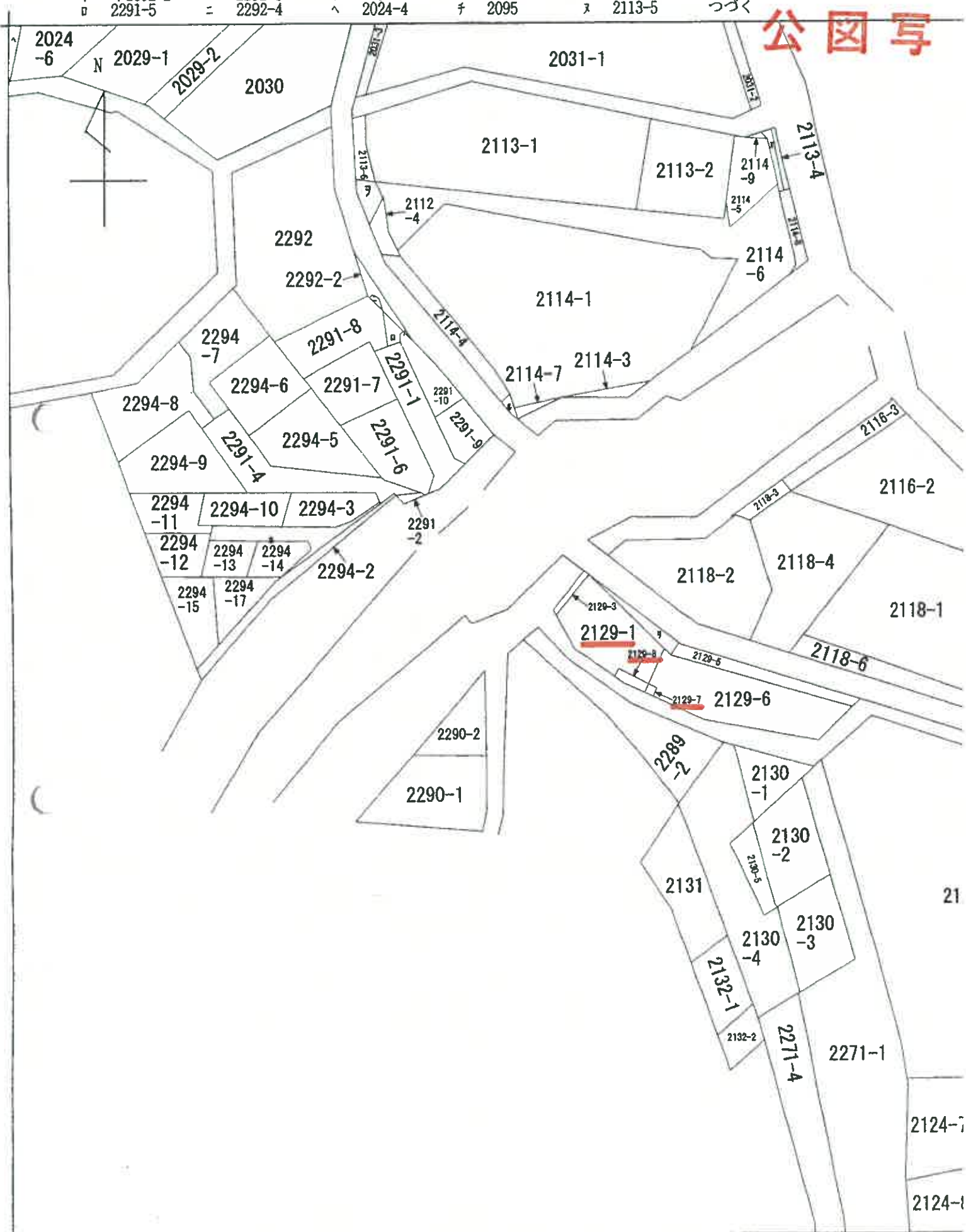


受命物件の位置図



イ 甲2092-2 ハ 2292-3 ホ 2294-16 ト 2093 リ 2129-4 ル 2114-2
ロ 2291-5 ニ 2292-4 ヘ 2024-4 チ 2095 ス 2113-5 つづく

公函写

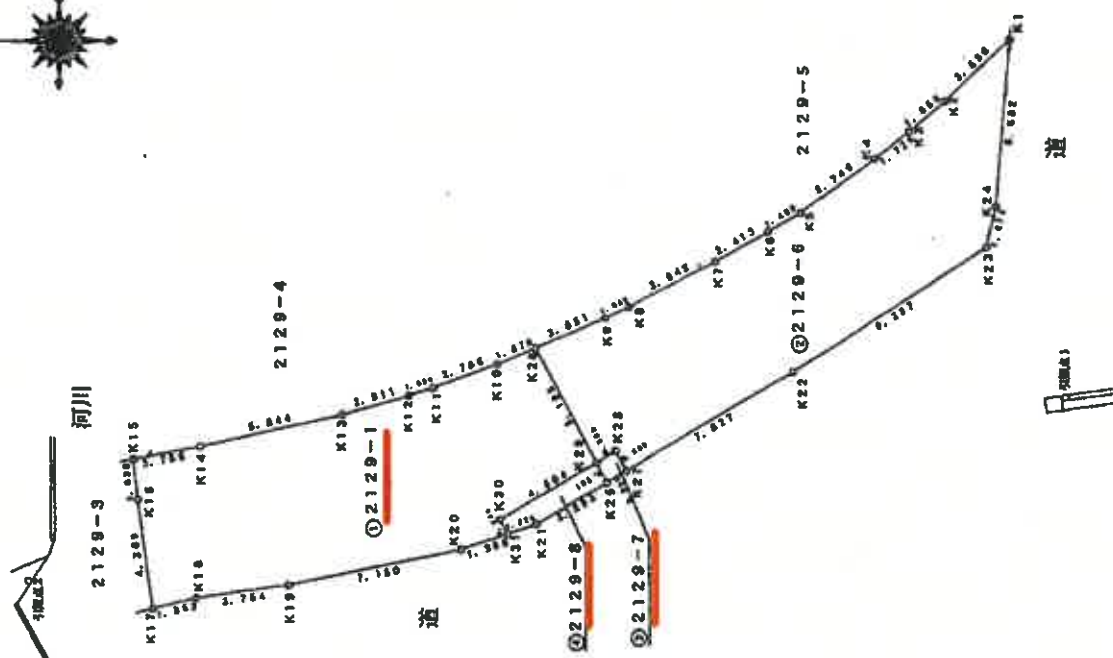


求積表

地番	① 2129-1	X	Y	辺長
K10	新築全図	3.872	6.483	1.670
K11	新築全図	6.490	6.629	2.786
K12	新築全図	7.482	6.221	1.039
K13	新築全図	10.191	4.472	2.811
K14	新築全図	15.902	3.231	5.844
K15	新築全図	18.612	2.734	2.755
K16	新築全図	18.434	1.106	1.638
K17	新築全図	17.871	-3.227	4.389
K18	新築全図	16.072	-2.786	1.862
K19	新築全図	12.350	-2.286	3.764
K20	新築全図	6.337	-0.805	7.150
K21	新築全図	3.470	-0.290	1.966
K22	新築全図	3.773	0.278	0.644
K23	新築全図	-0.114	2.553	4.504
K24	新築全図	2.335	7.135	5.195
計面積		78.907603		
計面積		108.549385		m ²
地積		108.54		坪
地積		32.83		坪

地番	② 2129-5	X	Y	辺長
K1	新築全図	-16.740	18.428	6.682
K2	新築全図	-14.158	16.934	3.590
K3	新築全図	-12.732	15.745	1.856
K4	新築全図	-11.369	14.685	1.729
K5	新築全図	-8.324	12.498	2.749
K6	新築全図	-7.044	11.744	1.486
K7	新築全図	-4.943	10.558	2.413
K8	新築全図	-1.432	8.765	3.942
K9	新築全図	-0.474	8.326	1.058
K10	新築全図	2.335	7.135	3.051
K11	新築全図	-0.114	2.553	5.195
K12	新築全図	-0.890	3.008	0.900
K13	新築全図	-1.316	2.212	0.903
K14	新築全図	-3.089	0.169	7.827
K15	新築全図	-15.858	11.134	9.237
K16	新築全図	-16.237	12.765	1.674
計面積		173.749112		
計面積		111.89		m ²
地積		33.78		坪

地番	③ 2129-7	X	Y	辺長
K25	新築全図	-0.638	1.758	0.901
K26	新築全図	-1.316	2.212	0.901
K27	新築全図	-0.890	3.008	0.903
K28	新築全図	-0.114	2.553	0.900
計面積		0.000000		
計面積		0.8112650		m ²
地積		0.81		坪
地積		0.24		坪



縮小B4→A4

土地所在図
地積測量図

地番
2129-1・2129-6
2129-7・2129-8

土地の所在
広島市西区田方一丁目

附 番 ④ 2129-8				
測 点	面 積	X	Y	辺 長
K21	野合全面積	2.304	0.094	1.238
K25	野合全面積	-0.598	1.758	3.293
K29	野合アスファルト状	-0.114	3.653	0.901
K30	野合アスファルト状	3.773	0.278	4.504
K31	野合全面積	3.470	-0.290	0.644
計 画 敷		4.718692		
測 算 積		3.9003745		
地 積		3.90		㎡
坪		1.17		坪

引照点座標値一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
引照点1	-18.955	6.125	野合全面積
引照点2	21.765	-2.105	野合全面積

測量年月日	平成26年1月17日
廣 報 系	任 意

縮小B4→A4

作製者

(平成26年1月20日作成)

申請人

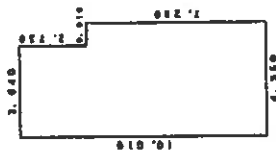
縮尺 1/250

建築物図面

各階平面図

家屋番号	21-1
建物の所在	広島市西区田方一丁目2129番地1

1階2階（各階同型）

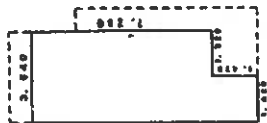


求積表

3.440	×	6.360	=	21.888
4.550	×	7.280	=	33.124
計				43.062

床面積 43.06 m²

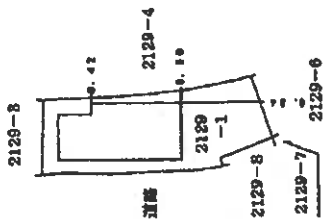
3階



求積表

3.440	×	7.280	=	25.043
1.820	×	1.820	=	3.314
計				28.357

床面積 28.36 m²



縮小B4→A4

作成者

縮尺 1/250

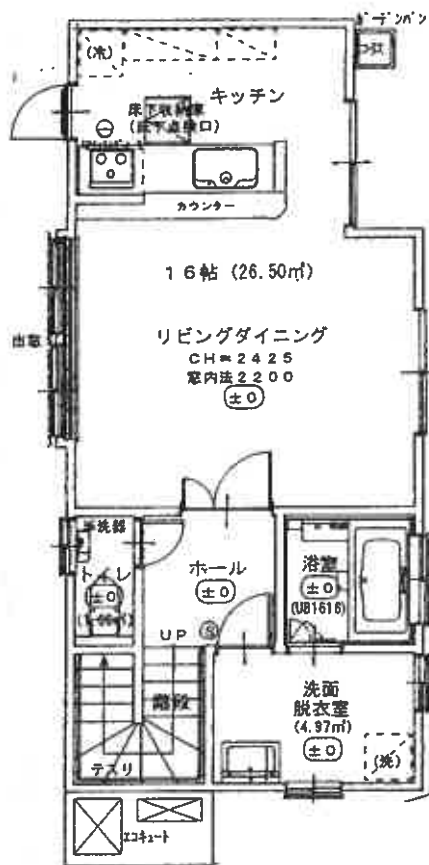
申請人

縮尺

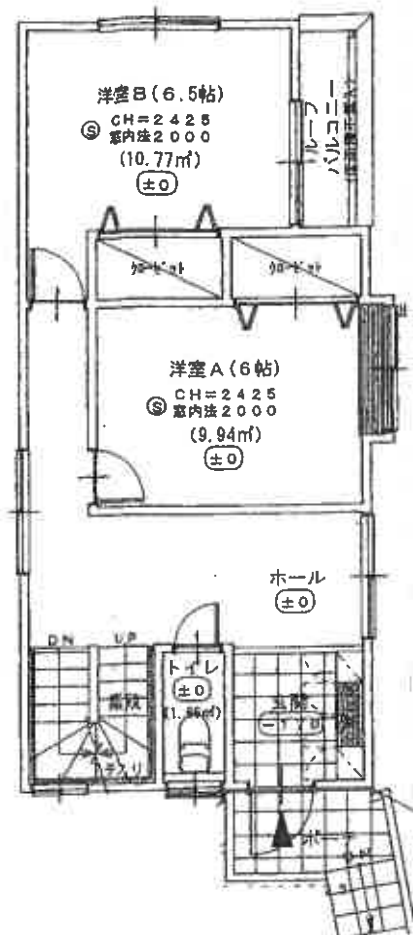
1/500

建物間取図（物件4・見取図）

1階



2階

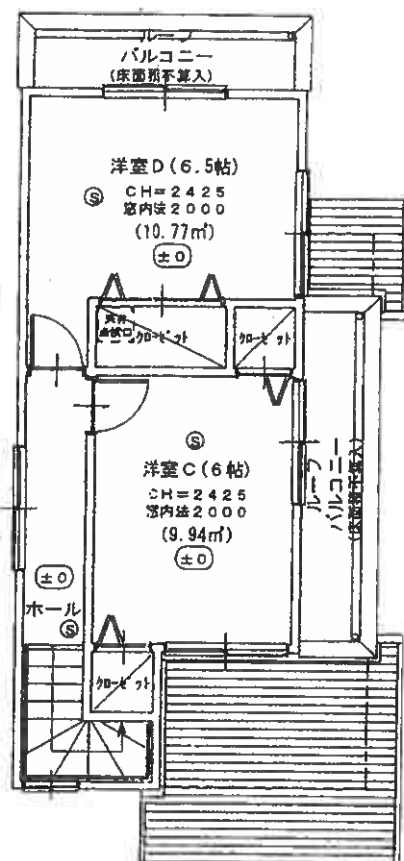


建築面積	
1階	43.06㎡
2階	43.06㎡
3階	29.81㎡
合計	115.93㎡



建物間取図 (物件4・見取図)

3階



建築面積	
1階	43.06m ²
2階	43.06m ²
3階	29.81m ²
合計	115.93m ²

