

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

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

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

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

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

①住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 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, 2	2,775,000 2,220,000	一括	560,000	28,932	0
1	1,261,000				
2	1,514,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 |
| | 地 番 | 5 0 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5 0 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 9 3 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者及びAが占有している。A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

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 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 |
| | 地 番 | 5 0 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5 0 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 9 3 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



令和 7 年(ㄱ)第 26 号
令和 7 年 4 月 30 日受理
令和 7 年 6 月 13 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 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 | | |
| | 地 番 | 5 0 4 2 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 1 4 . 6 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5 0 4 2 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 5 0 4 2 番 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 2 . 9 3 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 8 8 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市安佐北区安佐町大字鈴張5042番地7		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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	本土地は東側が広島市道（安佐北4区480号線）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 ☐ 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 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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■A (所有者の子)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者の配偶者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年頃	
最初の契約等	契約日	平成29年頃	
	期間	平成29年頃から ☐ 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

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 (所有者の子の配偶者)	1 私は平成29年に本件建物に入居しましたが、その前に所有者は本件建物を退去していました。現在、本件建物では夫A (所有者の子)、私と子2人の計4人で住んでいますが、所有者の荷物も本件建物内に残っています。なお、所有者に対し賃料等は支払っていません。 2 本件建物1階リビングの壁に穴が開いていますが (写真12)、その他に特段の不具合はありません。 3 本件建物1階の洗面所と浴室は、平成30年頃に約160万円をかけて改装しました。 4 本件土地建物は星が丘団地内にありますが、同団地に管理組合はないため、管理費等は支払っていません。
■星が丘団地自治会役員	当団地の管理組合は令和5年12月に解散しました。管理規約の一部は自治会規約に引き継がれており、「建築の制限等に関する規定」も存続しています。買受人においては当該規約を確認し、同規定の内容を了知するようにしてください。

執行官の意見
本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間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。 なお、所有者の子Aとその家族は、所有者が本件建物を退去した後もそのまま同建物に居住しているものであり、このことと両者の間に賃料等のやり取りが認められないことを併せ考慮すると、本件建物について、所有者退去時に両者の間に黙示の使用貸借が成立したものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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15日（木） 10：15－10：30	広島市北部市税事務所 （広島市安佐南区役所）	建物課税等調査
令和7年5月15日（木） 10：45－11：05	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年5月15日（木） 13：05－13：25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年6月4日（水） 9：10－10：00	物件所在地 星が丘団地自治会事務所	B及び団地自治会役員と面談 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。

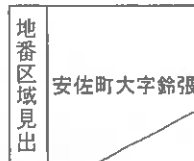
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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	所在	広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾				地番	5042番7		
出力尺	1/500	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	その他
作成年月日	平成2年2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7年5月15日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：4-4
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6 枚目)

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5月15日 広島法務局司部出發所

交際記(四)

請求番号：4-6

1515092

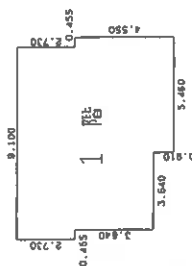
圖面階各

家屋番号	5042番7
建物の所在	広島市安佐北区安佐南

建各階平面圖

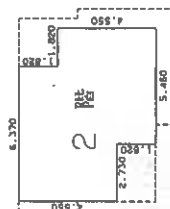
広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾5042番地7

H-3.9.13



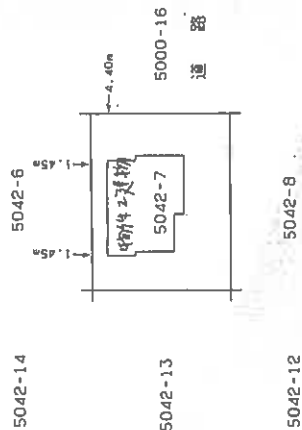
表題表

0.455	×	2.730	=	1.242150
3.640	×	6.370	=	23.186800
5.005	×	7.280	=	36.436400
0.455	×	4.550	=	2.070250
合 計				62.935600
床面積				62.93 ㎡



表複求

3.730 × 4.550 = 12.421500	合 計 43.689300 床面積 43.68 m ²
3.640 × 6.370 = 23.186800	
1.820 × 4.550 = 8.281000	



作製者 土地

（製作）

箱尺 250

申請人

縮尺 1/500

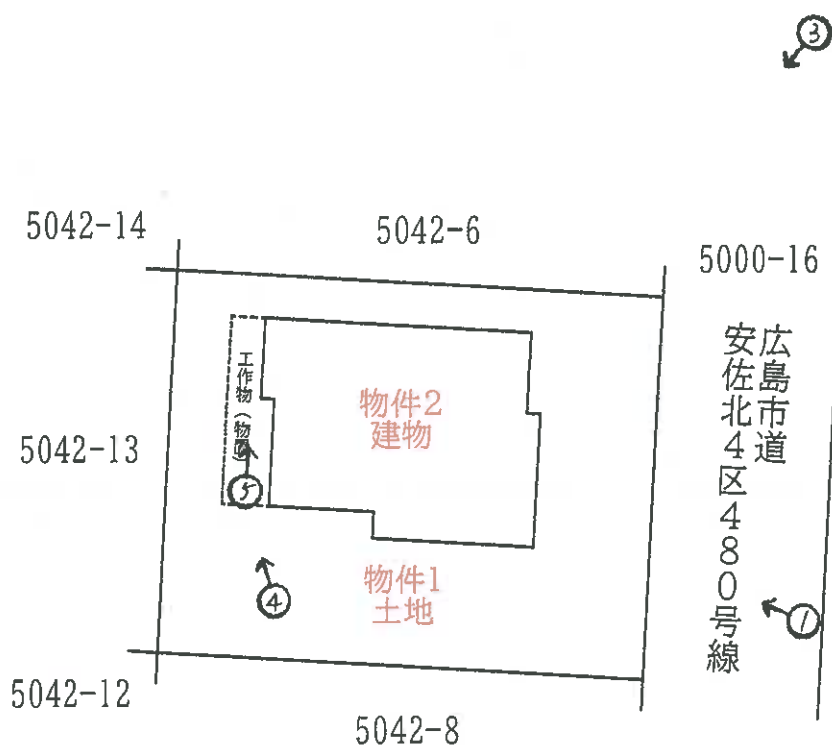
(広島県土地家屋調査士会用品)

縮小(A3→A4)

土地建物位置関係図



事件番号 令和7年（ケ）第26号



凡例 ○→ 写真撮影方向

本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

S ≒ 1 / 250

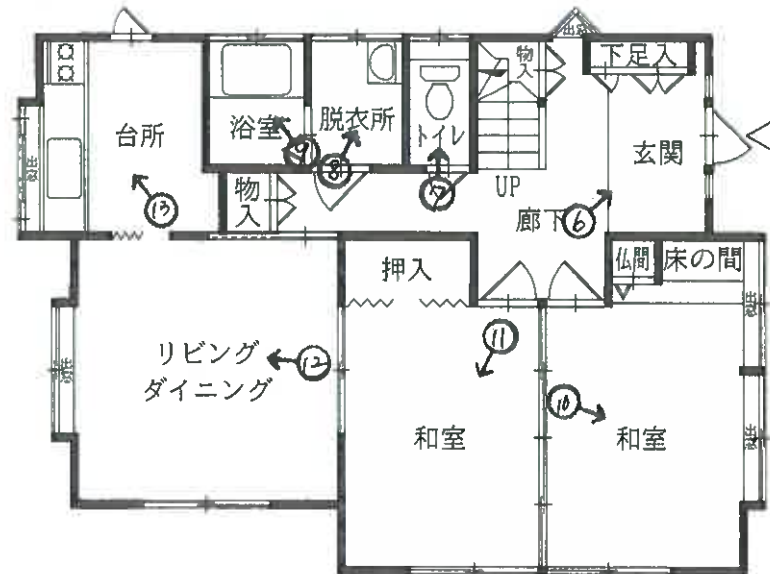
（ 8 枚目）

建物間取図

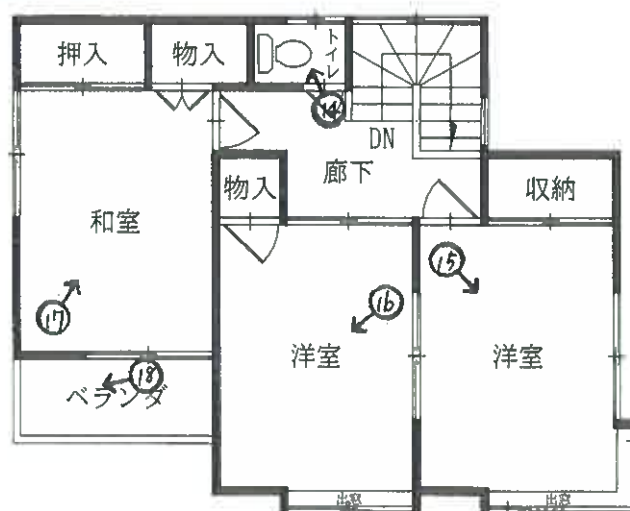


事件番号 令和7年(ケ)第26号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



凡例 ○→ 写真撮影方向

S≒1/100

写真1



写真2

本件建物



広島市道（安佐北4区480号線）

写真3

本件建物



広島市道（安佐北4区480号線）

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12

壁の穴



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,775,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,261,000円
物件2(建物)	金 1,514,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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 地 地 地 在 番 目 積	広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5042番7 宅地 214.66㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中 尾5042番地7 5042番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.93㎡ 2階 43.88㎡ 延べ 106.81㎡	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)

位 置 ・ 交 通	JR可部線「あき亀山」駅の北西方・直線距離約7.6km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅が建ち並ぶ高台に造成された住宅団地		
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 — — — なし 宅地造成等工事規制区域・景観計画一般区域 (自治会規約につき、特記事項参照)	
画 地 条 件	規模 物件1	214.66 m ²	間口 約 13 m 奥行最大 約 16.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地(法面有)
接面道路の状況	東側 約6m 舗装市道 高低差 画地が約0～0.8m高い ※ 広島市安佐北区役所建築課にて、都市計画区域外であるため、建築基準法上の接道義務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2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	あり (特記事項参照) 不明 (特記事項参照) ※ 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	・ 自治会規約について 対象土地が所在する「星が丘団地」には自治会規約「規約・諸規定集」が存在し、その中で「建築の制限等に関する規定」が定められている。 主な禁止事項は下記の通り。 ・ 3階建て以上または高さが10mを超える建築物の建築 ・ 1区画に2戸以上の建物の建築並びに区画割の変更 ・ 建ぺい率が50%及び容積率100%を超える建物の新築や増改築 ・ 外壁等から敷地境界線までの距離が1m以下の建築物 ・ 擁壁の法肩線の外側にかかる構築物 ・ 集合住宅及び騒音、悪臭を発する業種の建築物 ・ 建築延べ面積のうち、居住部分が2分の1以下の建物 ・ 居住の用に適さない建築物 ・ 隣地の日照を著しく侵害する建築物 近隣トラブル防止の観点から上記以外の部分も含め、買受人において自治会規約の確認を要す。 ・ 画地について 大規模盛土造成地マップによると、対象土地はその周辺土地も含めて谷を埋め立てて造成された宅地であることが判明した。 ・ 都市ガスについて 一団地内の70戸以上にガスの供給を行っている、いわゆる「コミュニティーガス」である(ガス事業者:株式会社 広島クミアイ燃料)。 なお、上記ガス事業者保有の図面上は対象土地内へのガス管の引込が確認できるが、居住者によればガスは利用していないとのことであった。
---------	---

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): 平成3年7月1日新築 経 過 年 数: 約 34 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: モルタル塗吹付け等 内 壁: ジュラク壁・クロス貼り等 天 井: 敷目天井・クロス貼り等 床 : 畳・フローリング・クッションフロアー等 設 備: 電気、給排水等 その他: 居住者によると、オール電化住宅になっているとのこと。
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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 建築後34年経過した古い建物であり、全体的に老朽化が見られる。リビングの壁に破損した箇所があり、また、内壁クロスの亀裂や建具の建付けの不具合が確認された。 ・ 現地調査においてエコキュートの存在を確認したが、リース契約の有無・内容や所有権の帰属が不明であることから、評価上考慮外とする。

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	19,600	1.02	214.66	0.70	1	3,004,000

ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員6m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格(安佐北(県)－2)

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
29,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{148}$	19,600

◇ 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 : 方位+1%

◇ 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)

方位	1.02
相乗積	1.02

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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、建物取壊費用等を考慮した。

オ 持 分 : 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (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	180,000	106.81	0.05	1	961,000

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
約34年	約0年	約34年

残価率	観察減価
5%	0%

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

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	3,004,000	0.40	法定地上権	1,202,000

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 40 %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	3,004,000	- 1,202,000		1.00	0.70	1,261,000
2	961,000	+ 1,202,000	1.00	1.00	0.70	1,514,000
一括価格(合計)						2,775,000

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 地価調査価格(安佐北(県)－2)

所 在 : 広島市安佐北区あさひが丘6丁目1808番、「あさひが丘6－12－23」
価 格 : 29,300円/㎡
位 置 : 新交通「上安」駅 北方 道路距離約4.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 2,945,074 円(1㎡当たり 13,720 円、課税地積 214.66㎡)
物件2 1,542,225 円(1㎡当たり 14,439 円、課税床面積 106.81㎡)

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

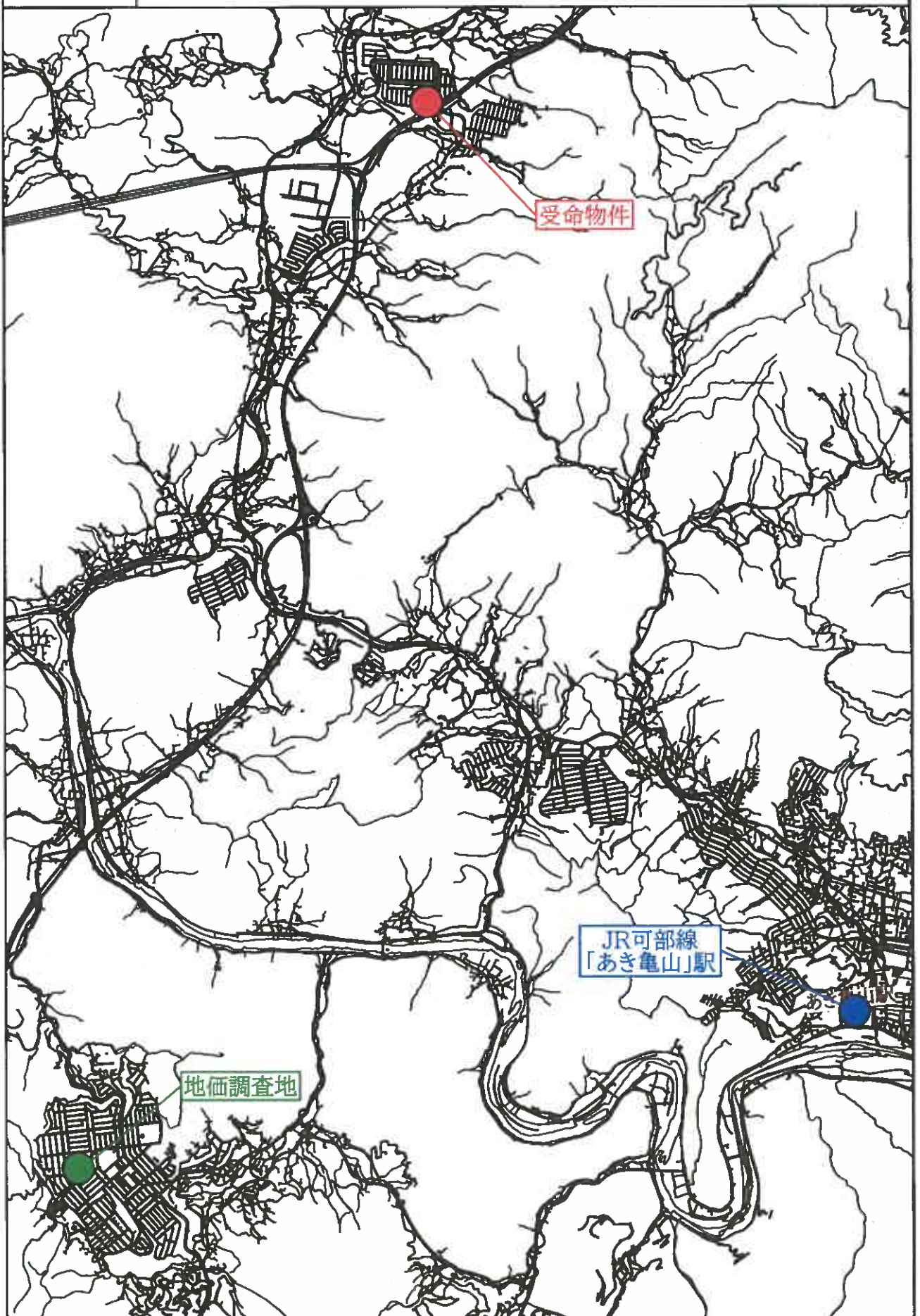
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/40000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



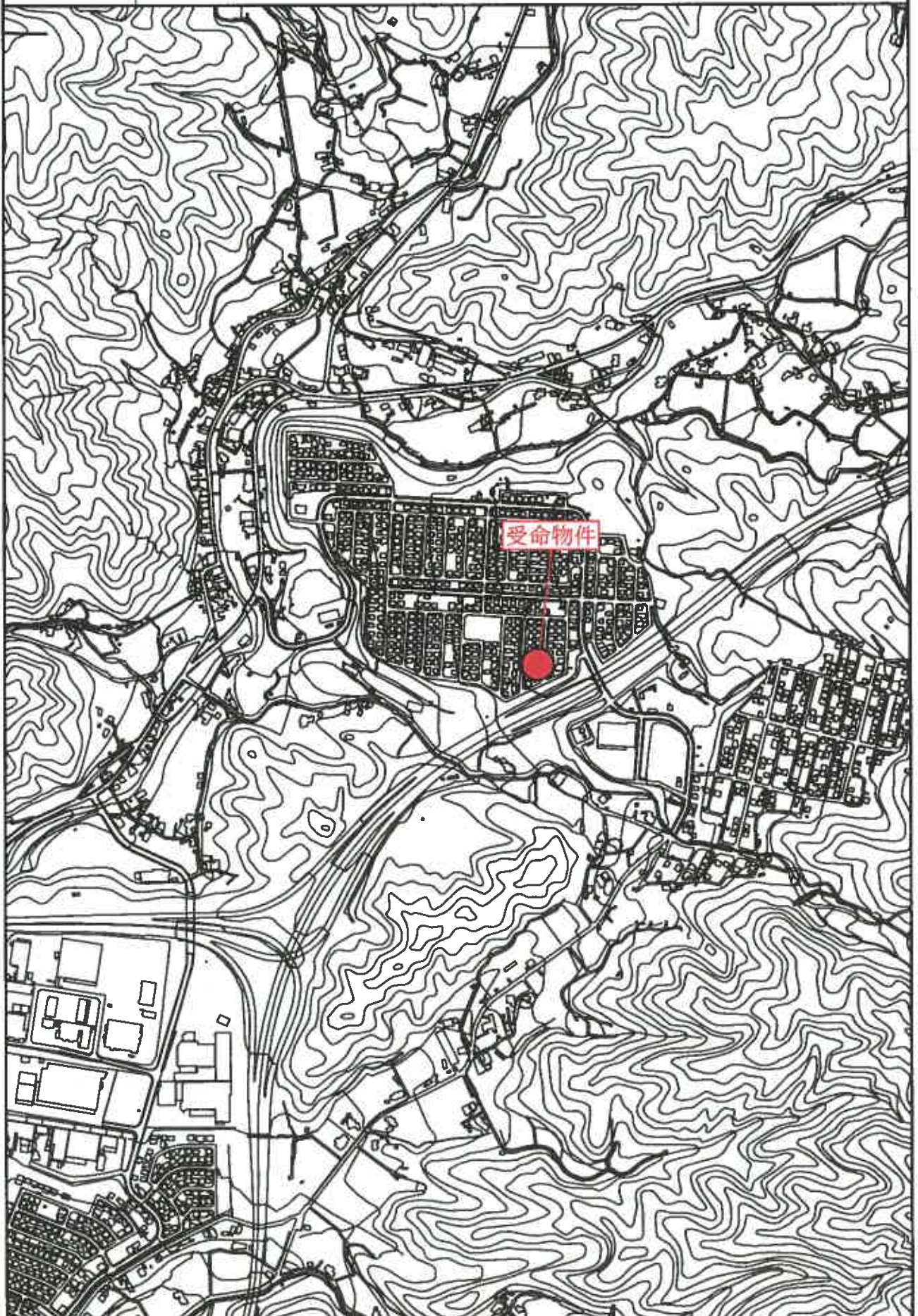
事件番号 令和7年(ケ)第26号



位置図



事件番号 令和7年(ケ)第26号



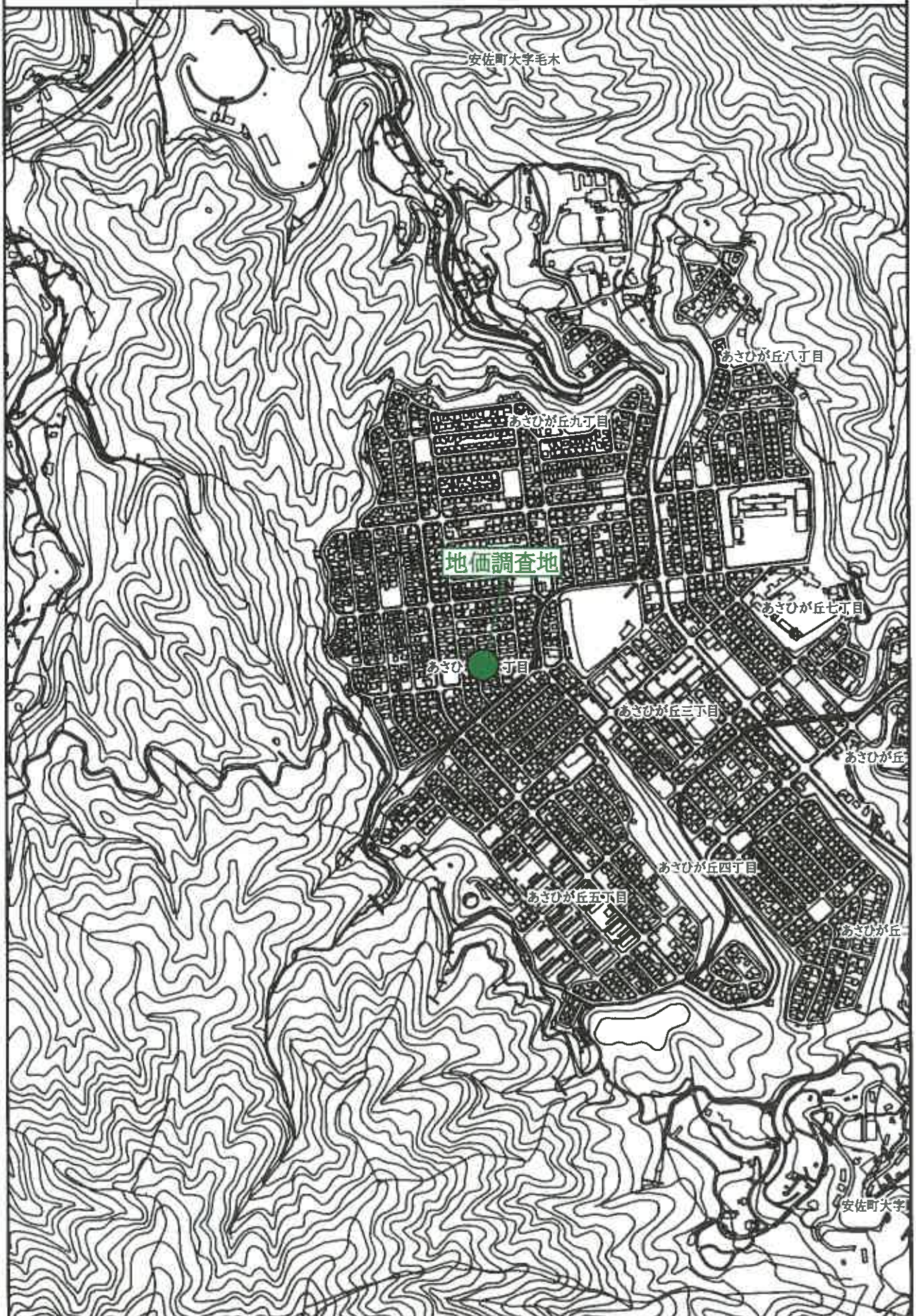
国土地理院「基盤地図」

S=1/10000

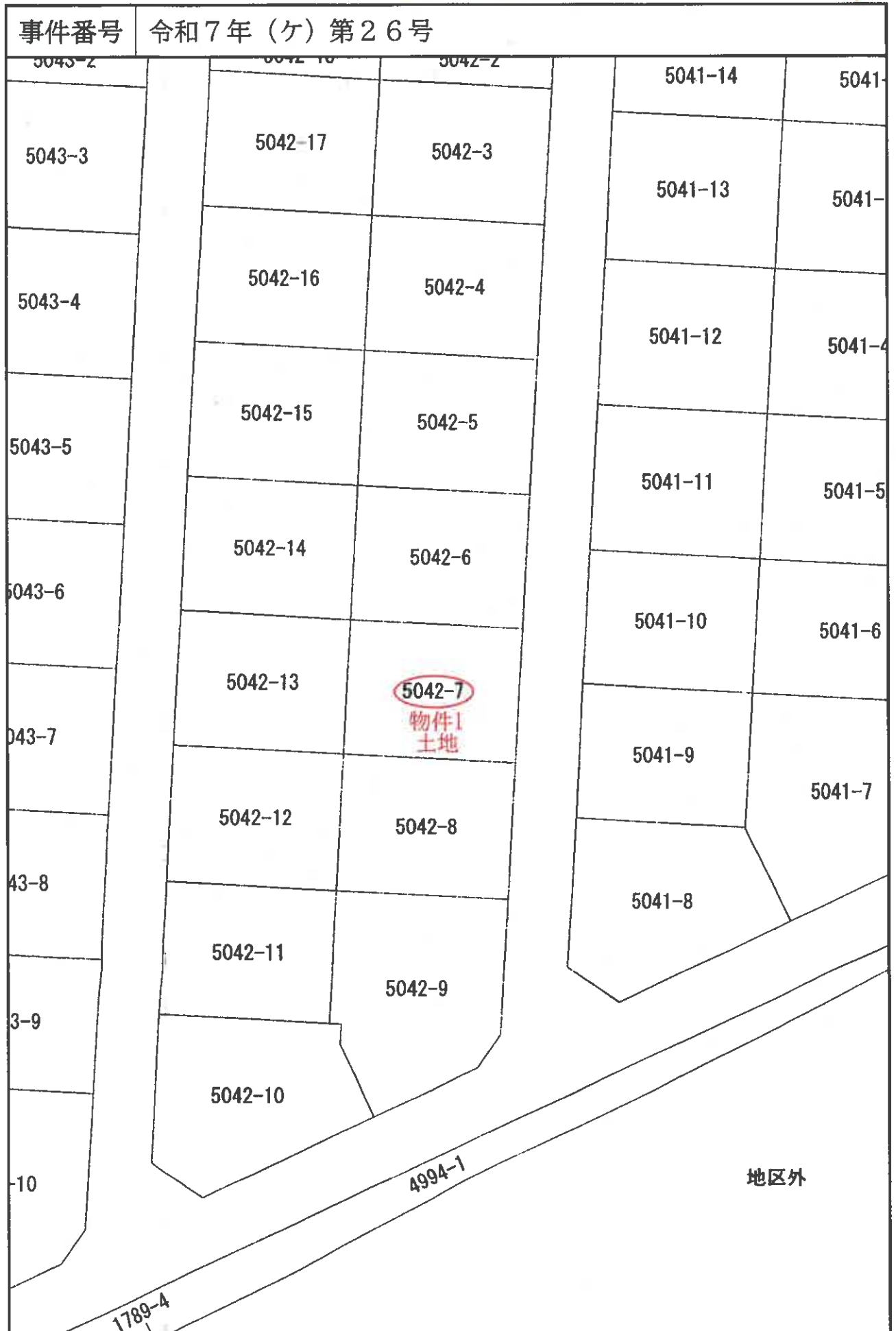
位置図



事件番号 令和7年(ケ)第26号



公図写





1508055

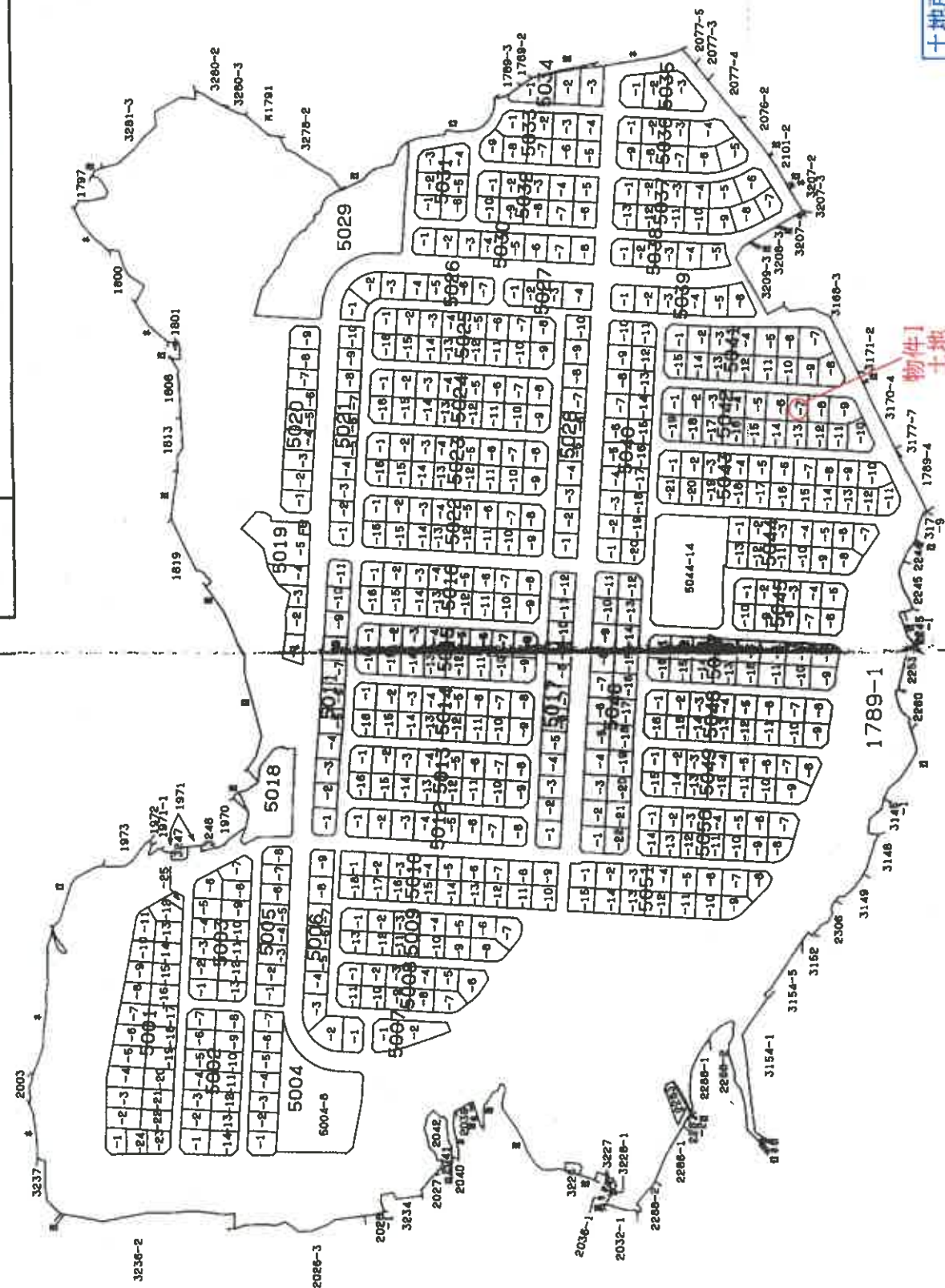
H2.3.30
1/31/68

土地積測量図
所在地

番 5035-1 ~ 5051-15

地 番

土地の所在
広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾



土地所在図写
B4をA4に縮小

作製者

(平成 年 月 日 作製)

申請人

縮尺 1/3000

1508081

27/48

耕

地 積 測 量 図

5042-7, -8
-12, -13

広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾

座 標 求 算 表

地 番 号	座 標 X	座 標 Y	辺 長 測 量
179) 5042-7	3042 () -157964.624	27340.241	12.99 3042-3043
	3043 () -157951.644	27340.945	16.52 3043-3056
	3056 () -157956.741	27324.445	12.98 3056-3057
	3057 () -157963.705	27323.743	16.52 3057-3042
	3042 () -157964.624	27340.241	
	倍面積	429.330922	
	面積	214.6654610	㎡ 地積 214.66
180) 5042-8	3041 () -157977.572	27339.528	12.96 3041-3042
	3042 () -157964.624	27340.241	16.52 3042-3057
	3057 () -157963.705	27323.743	13.01 3057-3058
	3058 () -157976.698	27323.044	16.50 3058-3041
	3041 () -157977.572	27339.528	
	倍面積	429.058889	
	面積	214.529445	㎡ 地積 214.52
184) 5042-12	3033 () -157962.820	27307.307	13.01 3033-3034
	3034 () -157975.811	27306.594	16.47 3034-3058
	3058 () -157976.698	27323.044	13.01 3058-3057
	3057 () -157963.705	27323.743	16.45 3057-3033
	3033 () -157962.820	27307.307	
	倍面積	428.505944	
	面積	214.2529720	㎡ 地積 214.25
185) 5042-13	3032 () -157949.843	27308.015	12.99 3032-3033
	3033 () -157962.820	27307.307	16.45 3033-3057
	3057 () -157963.705	27323.743	12.98 3057-3056
	3056 () -157950.741	27324.445	16.45 3056-3032
	3032 () -157949.843	27308.015	
	倍面積	427.545468	
	面積	213.7727340	㎡ 地積 213.77



地積測量図写
B4をA4に縮小

作 製 者

平成 2年 3月 24日(作製)

申 請 人

縮尺

1/250

各階平面図

建各階平面圖

56-2番7

呼嘯屋家

建築物の所在
広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾5042番地7

14.3.9.13

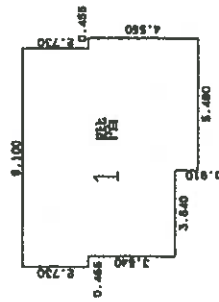
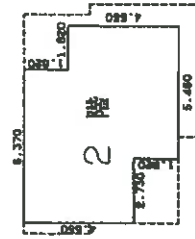


表
續
求

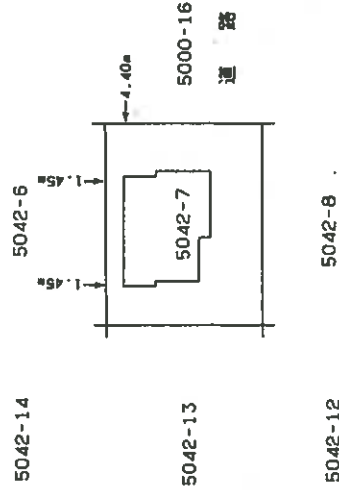
0.455	×	2.730	=	1.242150
3.640	×	6.370	=	23.186800
5.005	×	7.280	=	36.436400
0.455	×	4.550	=	2.070250
合 計				62.935600
床面積				62.93



我 想 来

2.730	×	4.550	=	12.421500
3.640	×	6.370	=	23.186800
1.820	×	4.550	=	8.281000
合 計				43.889300
床面積				43.88

建物
物件乙



建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

製作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

目作製)

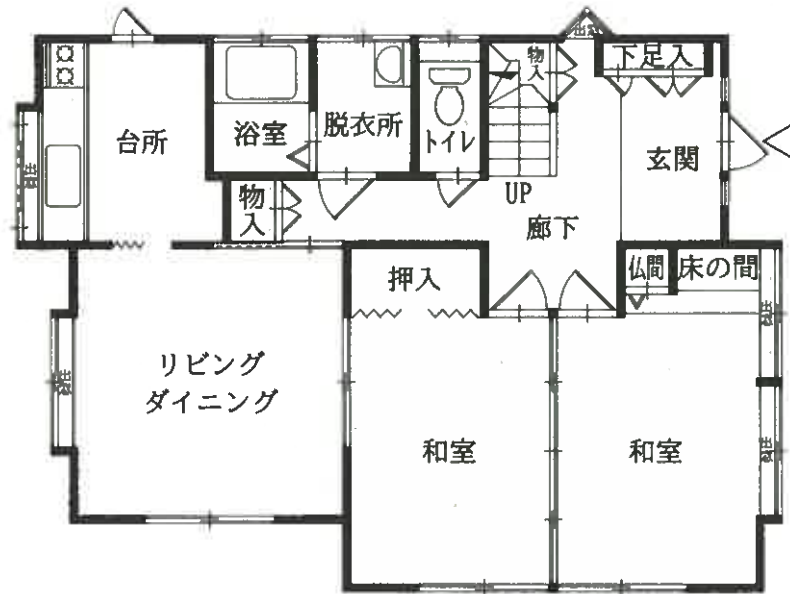
縮尺 1/500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第26号

物件2建物 1階



物件2建物 2階

