

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 5月26日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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 6月11日 午前 9時00分から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月20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 7月10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 6月24日 午前 9時00分から 令和 7年 6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 5月26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)
1～3	8,708,000 6,966,400	一括	1,750,000	47,024	13,823
1	2,409,000				
2	757,000				
3	5,542,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷 |
| | 地 番 | 51番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷 |
| | 地 番 | 51番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷51番地6 |
| | 家屋 番号 | 51番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.50平方メートル
2階 66.50平方メートル |



物件明細書

令和 7年 4月17日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷 |
| | 地 番 | 51番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷 |
| | 地 番 | 51番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷51番地6 |
| | 家屋 番号 | 51番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.50平方メートル
2階 66.50平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 1 4 7 号
令和 6 年 1 2 月 1 9 日受理
令和 7 年 3 月 1 9 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 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷 |
| | 地 | 番 | 51番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 104.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷 |
| | 地 | 番 | 51番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.93平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 広島市東区山根町字瀬野屋谷51番地6 |
| | 家屋 | 番号 | 51番6 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 66.50平方メートル |
| | | | 2階 66.50平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市東区山根町10番25号		
土地	物件 1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、一体地として利用されており、その西側及び南側が道路に接面している（西側接面道路は、広島市道。南側接面道路は、里道。51番20、51番11の各土地は広島市所有名義の公衆用道路）。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（A） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<p>1 本件建物には、私と私の家族が居住しており、本件各土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 本件建物は、平成元年に建てており、年数相応の傷みがあり、本件建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>2 本件建物の1階の和室が事務室のようになっていますが、この部屋を以前は、私の会社の事務所にしていましたが、現在、この会社は廃業しているので、この部屋は、私個人が使用しているということで、この部屋にある物は私の物です。</p> <p>3 本件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。 本件建物の南側の冷蔵庫等を置いている土地は、私の土地で、本件建物（玄関側）の西側の壁の道路側（アスファルト舗装上）に木材等を置っていますが、この土地も私の土地です。</p>

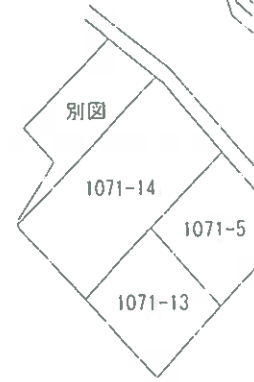
執行官の意見	
■	<p>1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図（見取図）及び添付写真等のおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

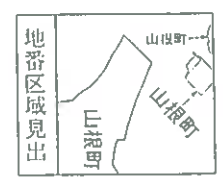
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月23日() 14:55-15:15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影、通知書差し置き
6年12月24日() 11:15-11:17	広島市東部市税事務所 (広島市東区役所)	建物課税関係調査(返送用切手110円同封)
6年12月24日() 11:40-11:55	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
6年12月25日() 9:55-10:00	当庁	Aから架電。占有関係等調査
7年 2月 3日() 11:45-11:48	物件所在地	占有関係調査。調査日時通知書差し置き
7年 2月 7日() 15:00-15:15	物件所在地	占有関係調査、写真撮影。所有者不在のため間取り調査未了(評価人同行)
7年 2月13日() 9:00-9:05	広島法務局	登記事項証明書交付申請
7年 3月 6日() 17:12-17:14	当庁	Aに架電。調査日時通知
7年 3月11日() 15:00-15:50	物件所在地	Aと面談。占有関係・間取り等調査、写真撮影(評価人同行)
7年 3月12日() 9:00-9:10	広島法務局	地積測量図、建物図面交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月11日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1071-14 ハ 52-5 ホ 53-25
 ロ 51-14 ニ 53-19 ヘ 道



(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	広島市東区山根町字瀬野屋谷			地 番	51番8		
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				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項	方位不明

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。

令和6年12月23日
 広島法務局

請求番号 : 89-1
 (1/1)

登記官

(5 枚目)

公用

縮小 (A3→A4)

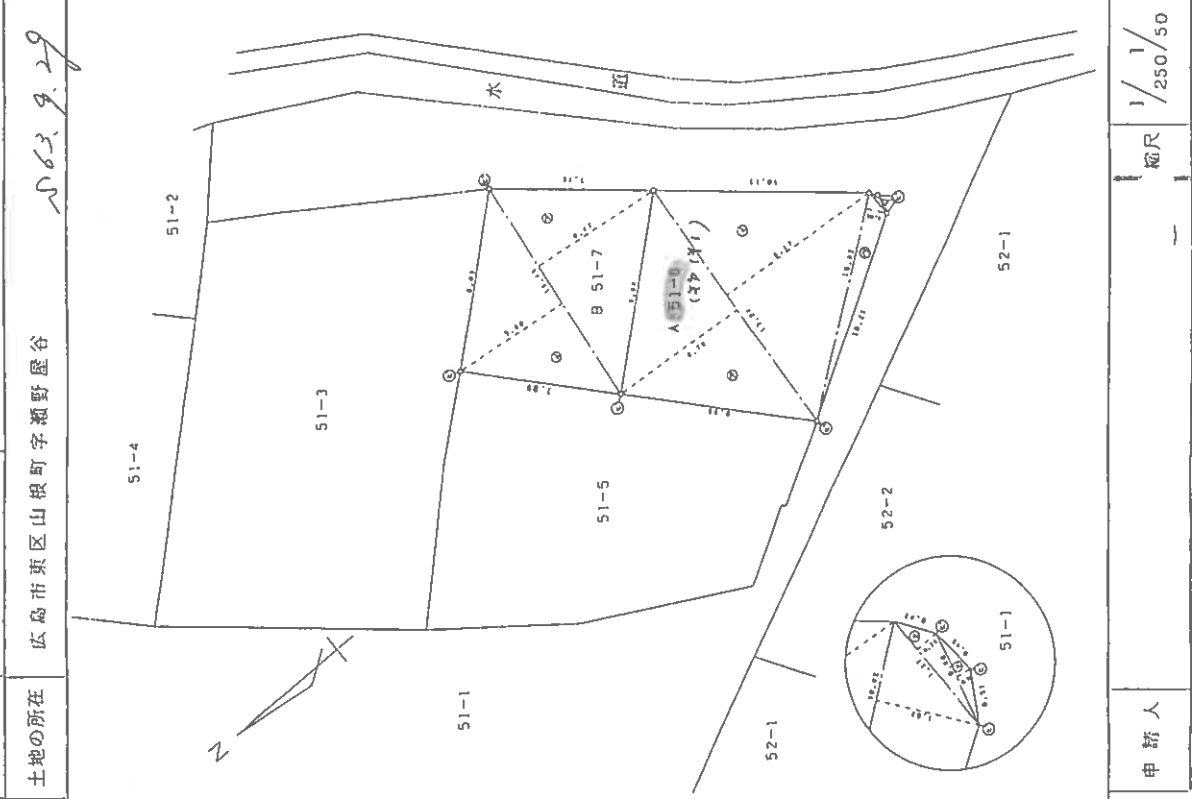
地積測量図

(7071)

土地所在図
地積測量図

51-6 511855
51-6.51-7
No. 9.29

土地の所在
広島市東区山根町字瀬野盛谷



申請人

縮尺 1/250/50

728115

登記年月日：昭和63年9月29日

区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
7	13.24	6.79
4	13.24	5.17
2	10.82	1.02
3	1.27	0.23
2	0.96	0.16
計		209.8525
計		104.82725
計		104.82725

区画番号	面積 (㎡)	積算面積 (㎡)
7	11.45	6.47
4	11.45	5.80
計		140.4915
計		70.24575
計		70.24575

境界線符号 ⑤...石杭 ⑥...プラスチック杭 ⑦...コンクリート杭 ⑧...金属杭 ⑨...金属杭 ⑩...鋼杭

製作者
土城...
(昭和63年9月28日作成)
(広島県土地家屋調査士会用品)

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6年12月23日 広島事務所

登記官

公用

登記年月日：昭和63年9月29日

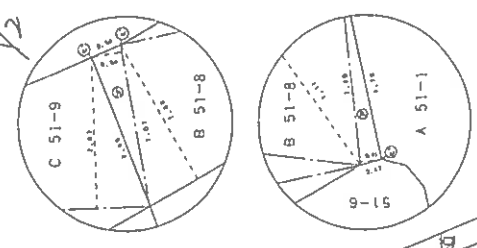
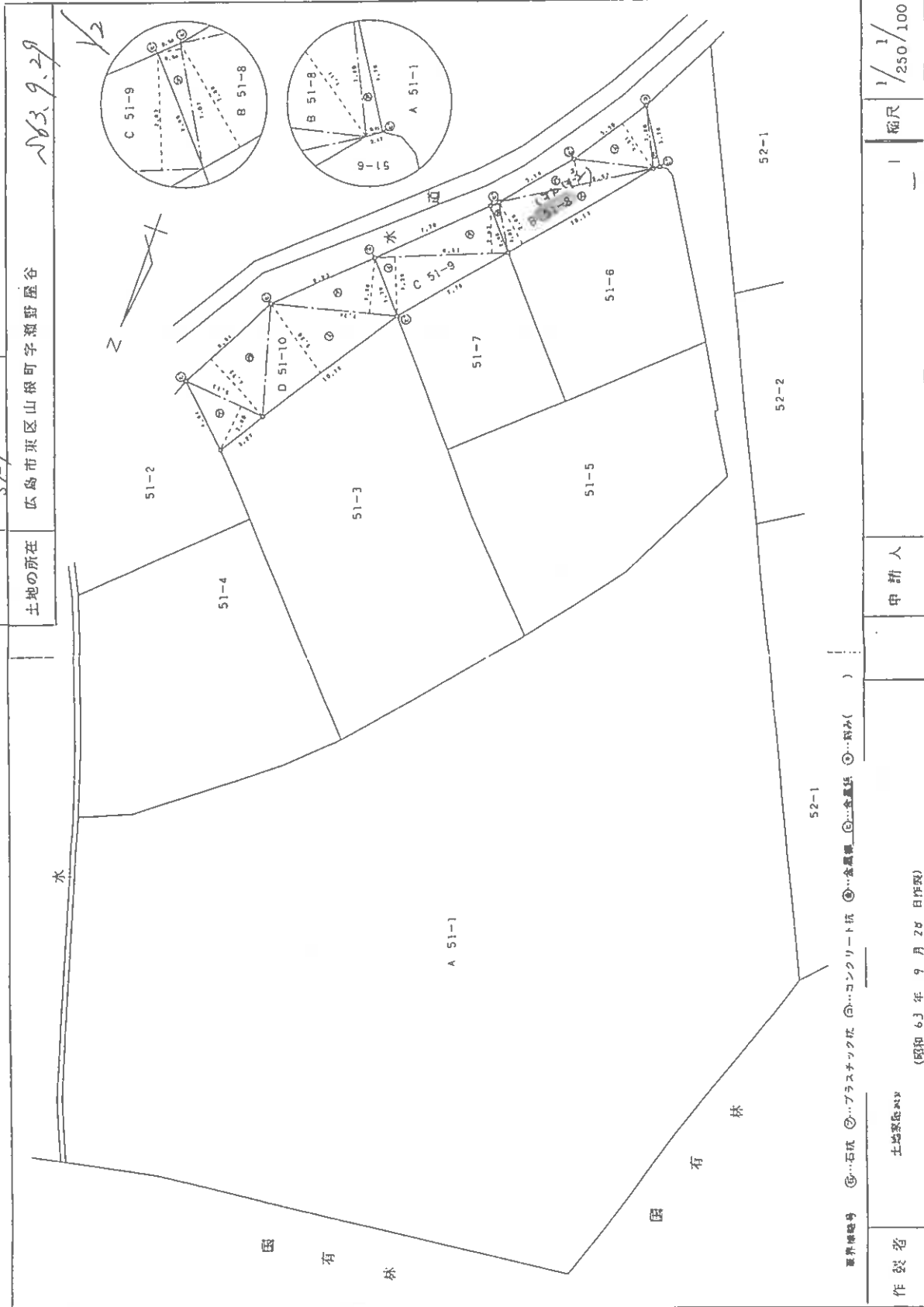
728116

土地所在図
土地積測量図
(2-1)

51-1
51-8~51-10
51-1

土地の所在
広島市東区山根町字瀬野屋谷

263.9.29



境界線記号
 ⊕...石積 ⊕...プラスチック板 ⊕...コンクリート杭 ⊕...金属線 ⊕...金重鉄 ⊕...鋼み()

申請人	1	縮尺	1/250/100
-----	---	----	-----------

製作者
 土地家屋調査士
 (昭和63年9月28日作成)
 (広島県土地家屋調査士会用品)

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6年12月23日 広島地務局

登記官

公用

(7 枚目)

請求番号：89-2 (1/2)

土地所在図
51-8-5/10
(2-2)地積測量図

土地の所在
広島市東区山根町瀬野屋谷

2/2

地番	面積 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)
ア	3.80	0.41			1.5580
イ	5.80	3.31			16.7050
ウ	9.57	1.58			15.1206
エ	10.13	2.89			29.2757
オ	3.07	0.56			1.7182
合計					65.8785
合計					32.9325
合計					32

地番	面積 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)
ア	6.13	2.83			23.0079
イ	8.13	3.59			29.1867
合計					52.1946
合計					26.09730
合計					26

地番	面積 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)
ア	7.24	3.39			26.2388
イ	10.18	5.20			52.9360
ウ	6.94	4.73			32.8282
エ	5.13	2.80			14.8720
合計					126.8728
合計					63.43890
合計					63

地番	面積 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)	積算 (㎡)
合計					648.24915
合計					648

境界線記号 ㊦...石積 ㊧...プラスチック杭 ㊨...コンクリート杭 ㊩...金属杭 ㊪...鋼み

申請人

土地家屋

作製者

(昭和63年9月28日作製)
(広島県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/

登記年月日：昭和63年9月29日

728117

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6年12月23日

広島法務局

登記官

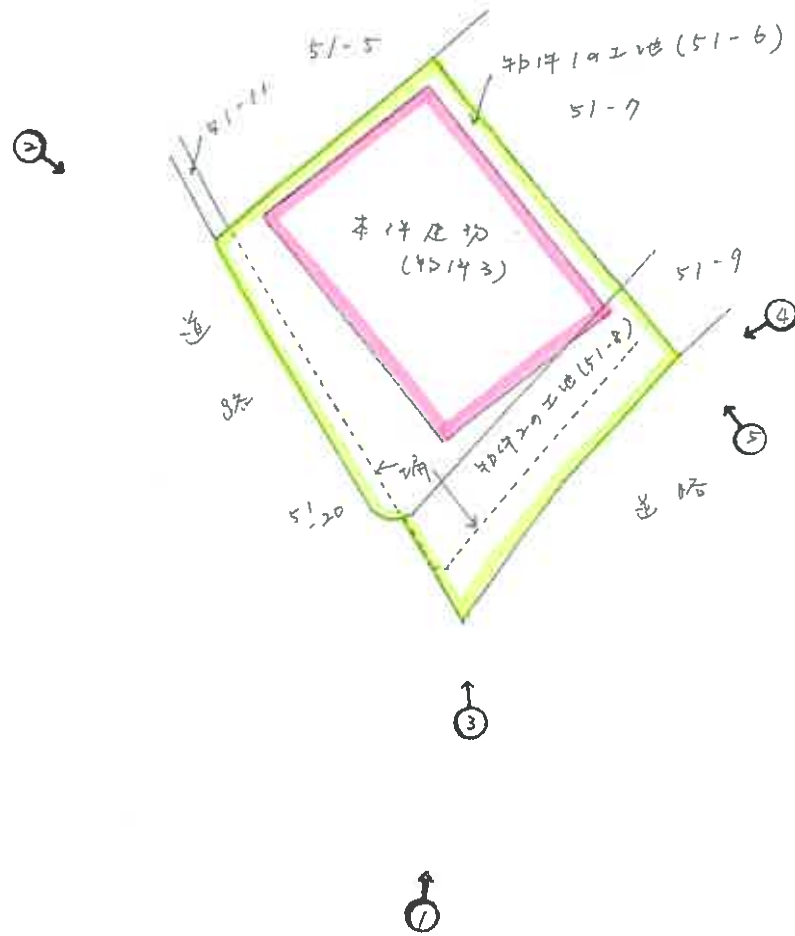
公用

(9枚目)

請求番号：89-2

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

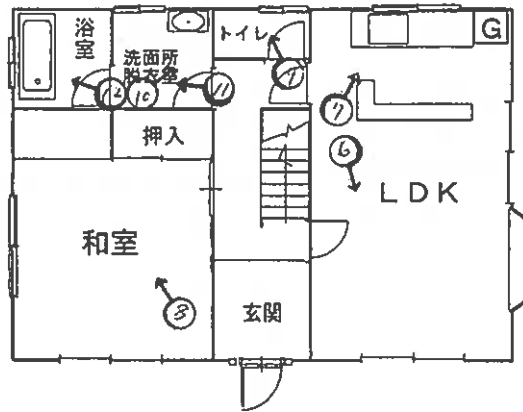


※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

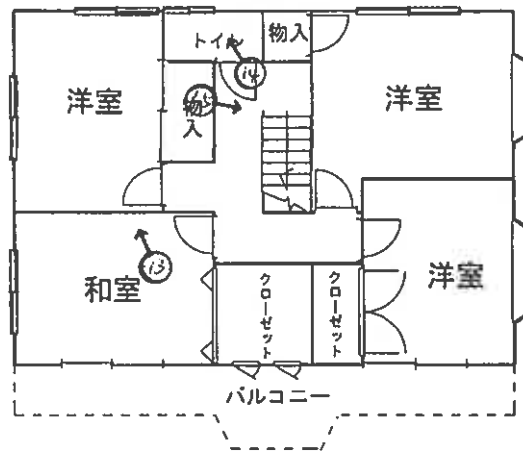
建物間取図（見取図）

(家屋番号51番6)

【1 階】



【2 階】



↑ 写真撮影位置・方向
○ 数字は写真番号

(10 枚目)

写真1

本件建物(物件3)

物件1の土地

物件2の土地



写真2

本件建物



写真3

本件建物

物件2の土地



コンクリート杭
(11枚目)

写真4

物件2の土地



金属板

写真5

本件建物

物件2の土地

金属板



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



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)

壁紙が剥がれている箇所



写真12 (本件建物 1階)



写真13 (本件建物 2階)



写真14 (本件建物 2階)



写真15 (本件建物 2階)

壁紙が剥がれている箇所

扉が損傷している箇所



令和 6 年 (ケ) 第 147 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,708,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,409,000円
物件2(土地)	金 757,000円
物件3(建物)	金 5,542,000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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	広島市東区山根町字瀬野屋谷 5 1 番 6 宅地 104.82㎡	同左
2	所在地 地目 地積	広島市東区山根町字瀬野屋谷 5 1 番 8 宅地 32.93㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市東区山根町字瀬野屋谷 5 1 番地 6 5 1 番 6 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 66.50㎡ 2 階 66.50㎡ 延べ 133.00㎡	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から成る一体地)

位置・交通	J R山陽本線「広島」駅の北東方・直線距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道中山尾長線(通称:大内越通り)西側背後に、戸建住宅の立地を主体にマンション等も混在する状況にある。	
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 宅地造成工事規制区域、一般区域(景観計画関係)、 土砂災害警戒区域(土石流、急傾斜地の崩壊)、 居住誘導区域指定
画地条件	規模 137.75 m ² (2筆計)	間口 約 15 m 奥行 約 10 m 形状 ほぼ台形 接面状況 角地 その他 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	南西側 約 6 m 南東側 約 2.4 m	舗装 市道(東5区5号線) 高低差 一部等高、一部道路より約1m高位 一部道路より約1m低位 上記市道は南西方で行き止まり 舗装 里道(東5区16号里道)(※) 高低差 里道より約1.2m高位 ※東区建築課にて、南東側で接面する里道(要綱管理里道)は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1の土地に物件3の建物が存する。物件1と一体を成す物件2の土地には外構の一部が存する。 隣地は戸建住宅等 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 あり(南東側里道) 本物件内への引込 あり(南西側より引込) ※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(南西側市道) 本物件内への引込 あり ※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(南西側市道・南東側里道) 本物件内への引込 あり(南西側市道より) ※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。

第4 目的物件の位置・環境等

特記事項	土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 3 月 24 日 新築 経過年数：約 36 年 経済的残存耐用年数：約 9 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：モルタル塗等 内壁：クロス張り等 天井：クロス張り、竿縁天井等 床：フローリング、畳等 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。 ・室内で犬を1匹飼育している。

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・2から成る一体地）

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	80,500	1.02	104.82	0.80	1	6,885,000
2	80,500	1.02	32.93	0.80	1	2,163,000

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6m舗装市道に等高接面する地積150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島東-22）

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
62,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{78}$	80,500

◇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（北側 ±0%）

◇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（一体地）：

角地	1.02
形状	1.00
相乗積	1.02

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： 完全所有権につき上記の通り1と表記

(2) 建物価格 (物件 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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	150,000	133.00	0.17	1	3,392,000

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
36 年	9 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.17}$$

エ 持 分 : 完全所有権につき上記の通り 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	6,885,000	0.50	法定地上権	3,443,000
2	2,163,000	0.50	法定地上権	1,082,000
計				4,525,000

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50%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	6,885,000	- 3,443,000	/	1.00	0.70	2,409,000
2	2,163,000	- 1,082,000	/	1.00	0.70	757,000
3	3,392,000	+ 4,525,000	1.00	1.00	0.70	5,542,000
一括価格(合計)						8,708,000

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（広島東-22）

所 在 : 広島市東区尾長東3丁目901番3（住居表示：「尾長東3-7-7-3」）
価 格 : 62,800円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 北東方 道路距離 約1.8kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側4m市道
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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

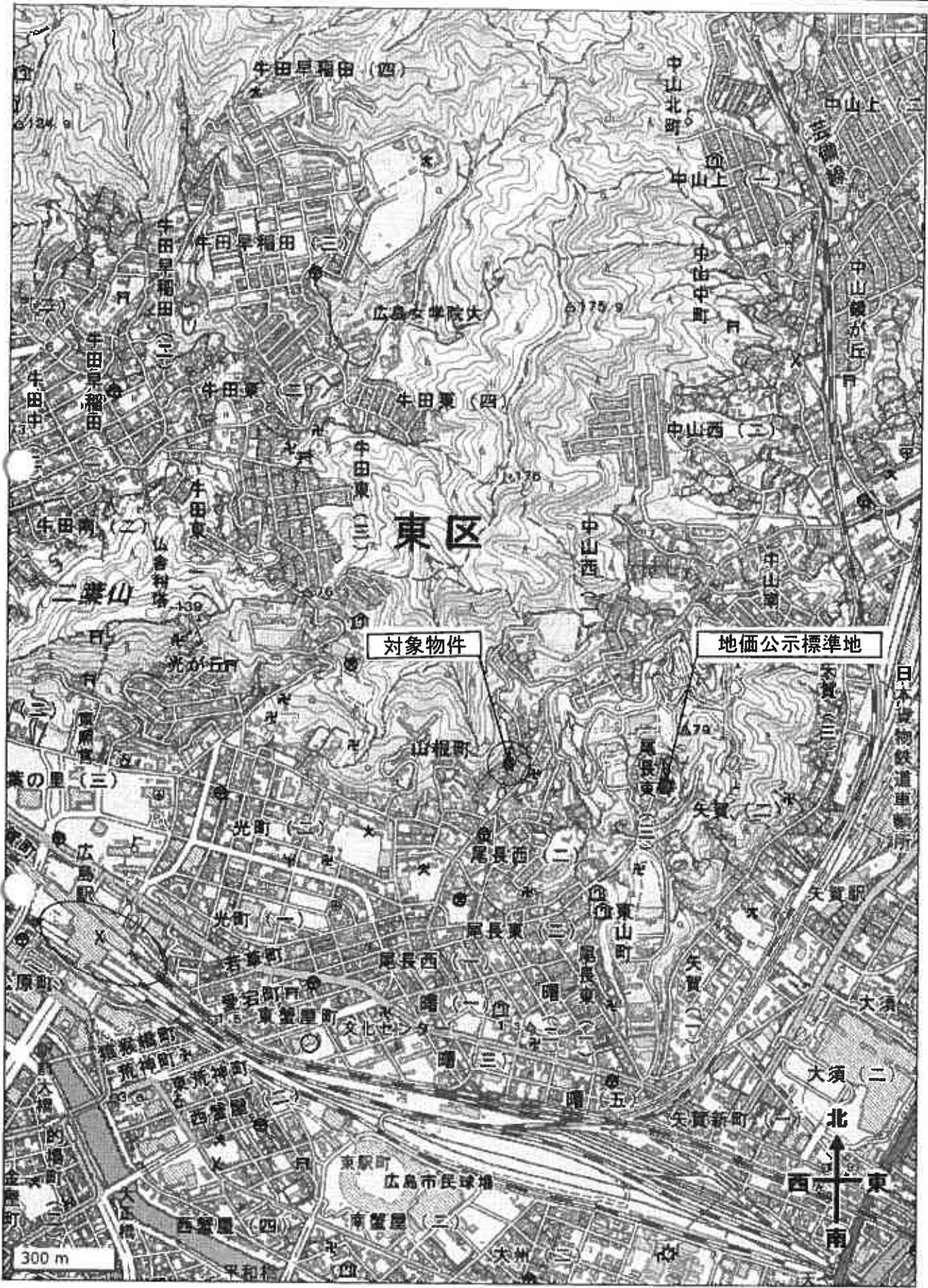
物件1	5,648,711 円	（1㎡当たり	53,890 円）	、	課税地積	104.82 ㎡
物件2	1,888,008 円	（1㎡当たり	57,334 円）	、	課税地積	32.93 ㎡
物件3	2,082,603 円	（1㎡当たり	15,659 円）	、	課税床面積	133.00 ㎡

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。

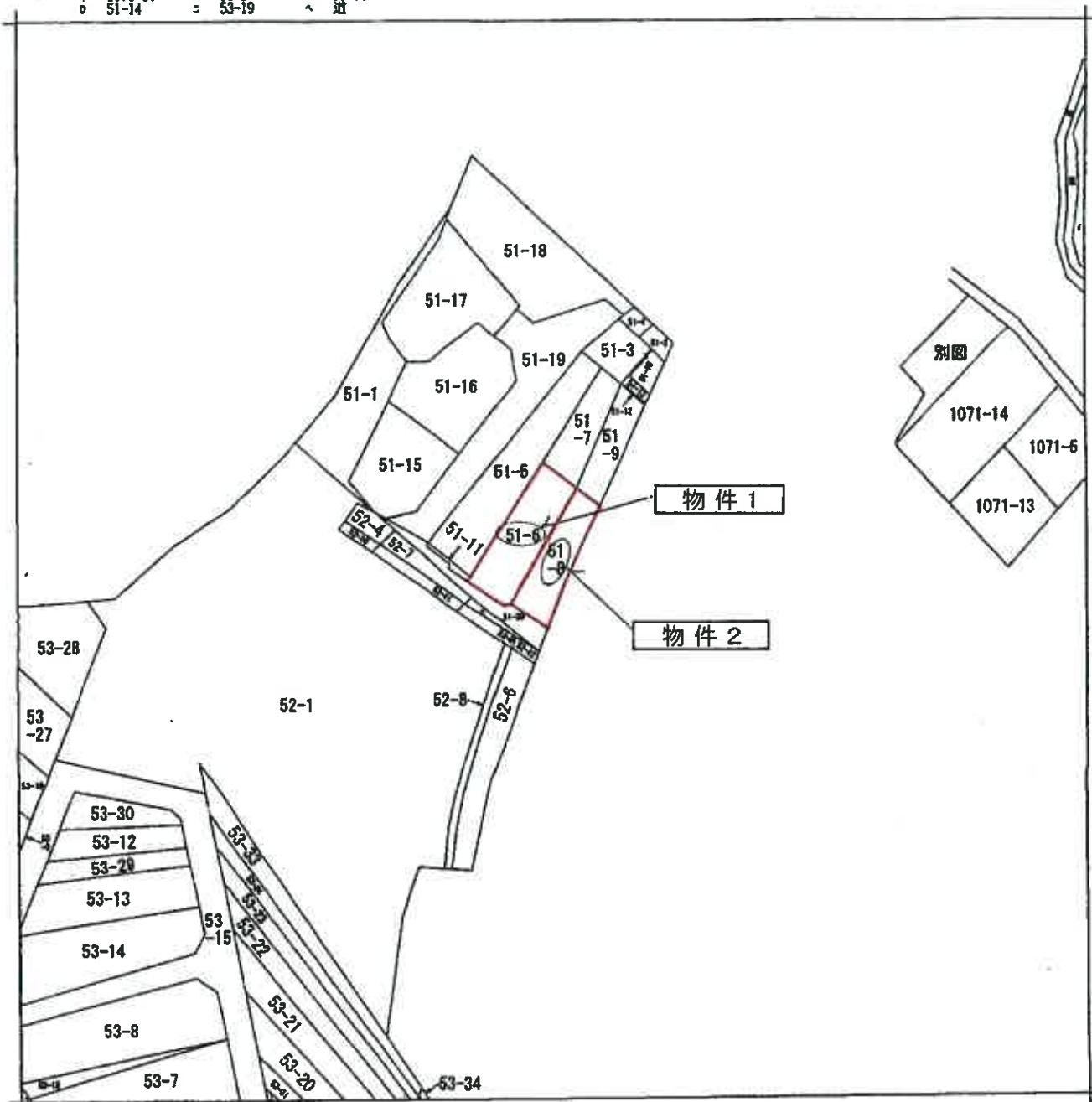
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図「GSI Maps」縮尺 約1/15,000）
- 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



イ 1071-14 ア 52-5 キ 53-25
 ロ 51-14 カ 53-19 ク 道



(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製図されるまでの間、これに代わるものとして製図付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



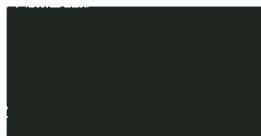
請求部	所在	広島市東区山根町字瀬野屋谷			地番	51番8		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原因)			補記事項	方位不明

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。

令和6年12月23日
 広島法務局

請求番号：89-1
 (1/1)

登記官



地積測量図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：昭和63年9月29日

7281.5

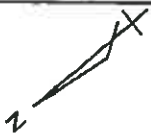
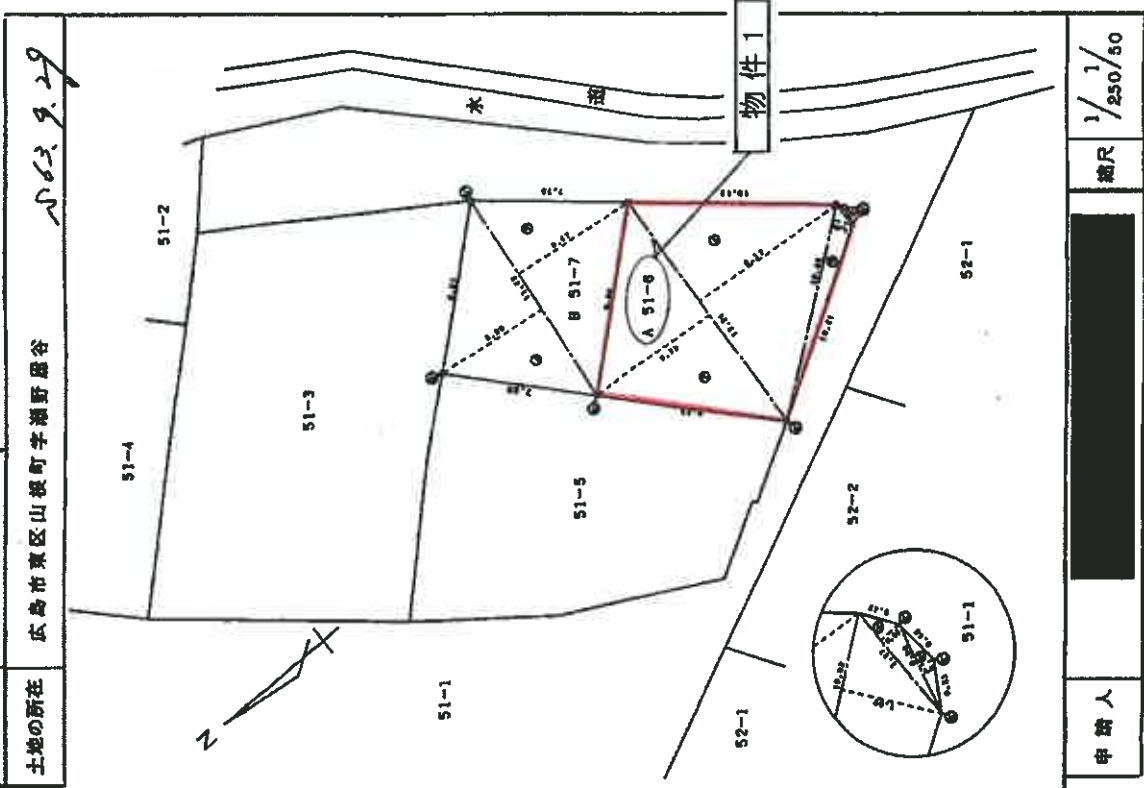
土地所在図
土地積測量図

土地の所在
広島市東区山根町字瀬野原谷

51-6 51-7
No. 63. 9. 29

項	目	数	単位	積
1	面積	12.84	㎡	104.82715
2	容積率	0.17	%	17.81861
3	容積	1.98	㎡	207.65415
4	容積率	0.08	%	8.38937
5	容積	1.03	㎡	10.80237
6	容積率	0.08	%	8.38937
7	容積	1.03	㎡	10.80237
8	容積率	0.08	%	8.38937
9	容積	1.03	㎡	10.80237
10	容積率	0.08	%	8.38937
11	容積	1.03	㎡	10.80237
12	容積率	0.08	%	8.38937
13	容積	1.03	㎡	10.80237
14	容積率	0.08	%	8.38937
15	容積	1.03	㎡	10.80237
16	容積率	0.08	%	8.38937
17	容積	1.03	㎡	10.80237
18	容積率	0.08	%	8.38937
19	容積	1.03	㎡	10.80237
20	容積率	0.08	%	8.38937
21	容積	1.03	㎡	10.80237
22	容積率	0.08	%	8.38937
23	容積	1.03	㎡	10.80237
24	容積率	0.08	%	8.38937
25	容積	1.03	㎡	10.80237
26	容積率	0.08	%	8.38937
27	容積	1.03	㎡	10.80237
28	容積率	0.08	%	8.38937
29	容積	1.03	㎡	10.80237
30	容積率	0.08	%	8.38937

項	目	数	単位	積
1	面積	11.48	㎡	74.9815
2	容積率	0.47	%	5.39015
3	容積	5.39	㎡	348.6815
4	容積率	0.47	%	5.39015
5	容積	5.39	㎡	348.6815
6	容積率	0.47	%	5.39015
7	容積	5.39	㎡	348.6815
8	容積率	0.47	%	5.39015
9	容積	5.39	㎡	348.6815
10	容積率	0.47	%	5.39015
11	容積	5.39	㎡	348.6815
12	容積率	0.47	%	5.39015
13	容積	5.39	㎡	348.6815
14	容積率	0.47	%	5.39015
15	容積	5.39	㎡	348.6815
16	容積率	0.47	%	5.39015
17	容積	5.39	㎡	348.6815
18	容積率	0.47	%	5.39015
19	容積	5.39	㎡	348.6815
20	容積率	0.47	%	5.39015



製作者
土地
申請人
縮尺
1/250/50

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
令和6年12月23日 広島地務局

図記号

図記号：80-3

公用

登記年月日：昭和53年9月29日

728116

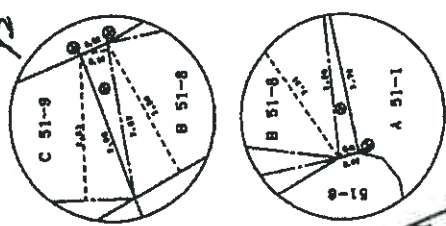
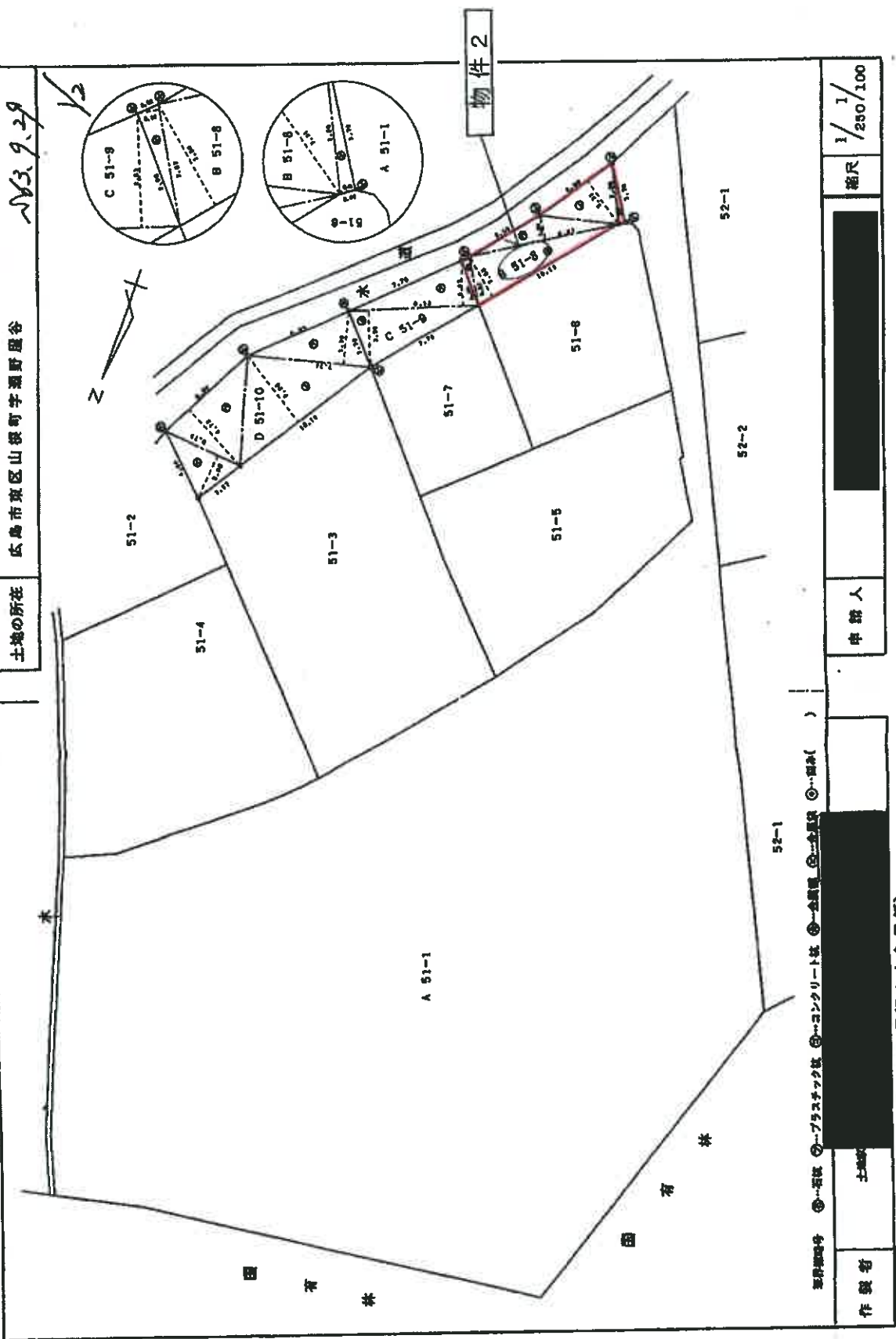
土地所在図

土地積測量図

地番 51-8-51-10

土地の所在 広島市東区山根町字瀬野屋谷

51-1 51-9 29



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6年12月23日 広島法務局 登記官

製作者 土地 52-1

製作者 株式会社 (広島県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/250/100

公用

登記年月日：平成17年7月19日

730067

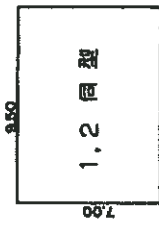
各階平面図

建物図面
各階平面図

取組番号 51番6

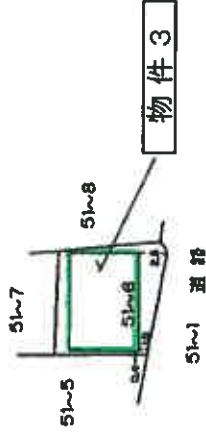
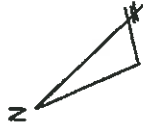
建物の所在 広島市東区山根町字瀬原池6

H1. 9. 19.



1. 2 階各

9.50 X 7.00 = 66.50
床面積 66.50 ㎡



作製者

土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容に基づいた図面である。

令和6年12月23日 広島建築局

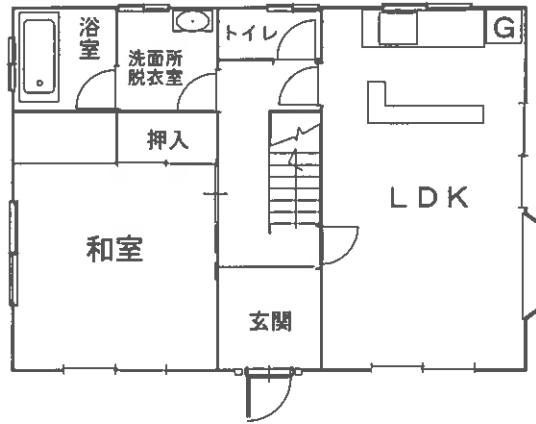
登記官

図案番号：09-1

建物間取図（見取図）

（家屋番号51番6）

【1 階】



【2 階】

