

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 10 月 21 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 11 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 12 月 4 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 21 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	10, 148, 000 8, 118, 400	一括	2, 030, 000	103, 434	36, 170
1	1, 240, 000				
2	8, 908, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東広島市安芸津町木谷字砂原 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4. 3 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市安芸津町木谷字砂原4 3 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 3 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 2. 6 8平方メートル
2階 6 9. 5 6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, 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番436番1)への通行のため利用されている。

《 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 | 東広島市安芸津町木谷字砂原 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市安芸津町木谷字砂原 4 3 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 3 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2. 6 8 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |



令和 7 年(ㄱ)第 21 号
令和 7 年 3 月 14 日受理
令和 7 年 5 月 30 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 | 東広島市安芸津町木谷字砂原 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市安芸津町木谷字砂原 4 3 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 3 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 6 8 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島県東広島市安芸津町木谷436番地3			
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	本件土地は、その南西端が道路に接面している（435番3、432番7の各土地は豊田郡安芸津町所有名義の公衆用道路。436番2、435番4、437番2の各土地は東広島市所有名義）。			
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			
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 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	本件建物には、別紙建物間取図（見取図）記載の半地下収納（高さ約1.1m。添付写真13、14参照）がある。			
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

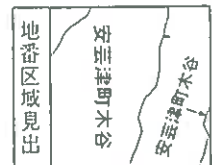
関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私と私の家族が居住しており、第三者に貸したりはしていません。 2 本件建物について、雨漏りはなく、修繕が必要な箇所はありません。本件建物には、太陽光発電設備があり、これは私の所有で、現在も稼働しています。 3 本件土地について、南西端辺りの道路に通じている部分は、本件土地の西側隣地（436番1の土地。株式会社折見総業所有名義）のために自由に通行してもよいということになっています。 4 本件建物の東側にある作業場（構築物）は、私の所有物です。この作業場は、私が経理等を手伝っている合同会社ミオトが昨年11月頃から道具を置いたり、作業をしたりして賃料等はもらっておらず、無償で使用しています。

執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（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。 2 本件土地の東側にある構築物については、その基礎の状況等から建物とは認定しなかった。所有者Aは、この構築物について、合同会社ミオト（本店所在地：東広島市安芸津町木谷436-3、代表社員B）が無償で使用している旨述べており、これは使用貸借に基づく占有と考えられる。 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 1 8 日 () 11 : 55 - 12 : 30	広島法務局東広島支局	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 1 8 日 () 12 : 40 - 12 : 45	東広島市役所	建物課税関係調査
7 年 3 月 1 8 日 () 13 : 30 - 13 : 50	物件所在地	A の母と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 5 月 1 4 日 ()	当庁	A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 5 月 2 6 日 () 12 : 45 - 12 : 50	当庁	A から架電。占有関係等調査
7 年 5 月 2 8 日 () 9 : 55 - 10 : 35	物件所在地	A の母と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 5 月 3 0 日 () 8 : 45 - 8 : 50	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 5 月 3 0 日 () 11 : 35 - 11 : 40	広島法務局	商業登記事項証明書交付申請
(特記事項) ☒ 令和 7 年 5 月 2 8 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



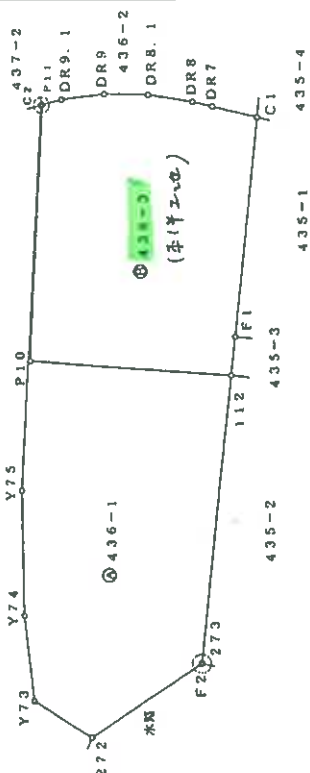
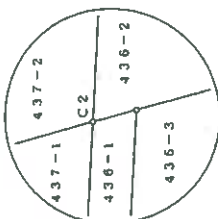
公用

東広島市安芸津町字砂原

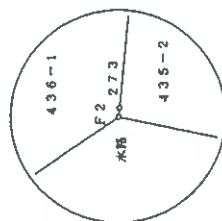
任意座標



北大圖 1/25



紙大図 1/25



申請人

箱尺 1/500

地 区	④ 436-1	X 座標	Y 座標	(Xn-1 - Xn-1) Yn	⑤ 長
273	境界線の南端	-186585.875	61827.384	17723.322216	27.110
F2	境界線の南端	-186585.875	61827.341	619887.860375	0.043
272	境界線の南端	-186585.800	61520.405	953719.491875	12.228
Y73	境界線の南端	-186580.335	61523.884	391333.426124	5.147
Y74	境界線の南端	-186579.439	61531.982	-101239.372595	11.650
Y75	境界線の南端	-186578.229	61643.631	-142407.774008	38.083
C2	境界線の南端	-186581.084	61579.725	61887.82392	0.207
P11	境界線の南端	-186581.284	61579.725	-1071886.97757	23.978
P10	境界線の南端	-186580.079	61853.777	-97231.1246521	19.070
112	境界線の南端	-186599.094	61854.347	1126.089884	
合計				583.023320	
地 区				583.023320	

地 點	番 ⑩	43年一三	文使價	Y使價	$Kn-1 \rightarrow Kn-1$ Ym	辺 長
池 田	112	西野田公園分庫	-180506.654	61554.347	1199471.036853	3.748
P10		西野田公園分庫	-186880.079	61538.777	1071686.07757	18.670
P11		西野田公園分庫	-180681.284	61579.725	-186970.769500	23.978
DR9.1		西野田公園	-186543.059	61580.228	-359259.015148	1.882
DR9		西野田公園	-186827.118	61580.718	-496994.013542	4.049
DR6.1		西野田公園	-186591.168	61580.631	-435354.895164	4.051
DR8		西野田公園	-186595.182	61579.980	-338680.107080	4.050
DR7		西野田公園	-186598.991	61579.616	-370708.888320	1.882
C1		西野田公園	-186801.182	61578.497	-138514.323329	4.313
C1		西野田公園	-186599.076	61558.075	133156.490400	20.530
計					986.703770	
面 積					484.3318850	
地 帯					484.3318850	

1047 E

品 番	面 積
④ 436-1	563 m ²
⑤ 436-3	484 m ²

測量年月日	令和元年5月20日
-------	-----------

()
世界経済新聞 ㉔…プラスチック ㉕…コンクリート ㉖…金庫 ㉗…金貨 ㉘…金銀

作者：—— 地址：——

5/22(作夜)

(広島県立広島高等学校)

$$\overline{(1/2)}$$

請求番号: 15-4

登記年月日：令和1年6月3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。
令和7年3月18日 広島法務局東広島支局

公用

张健

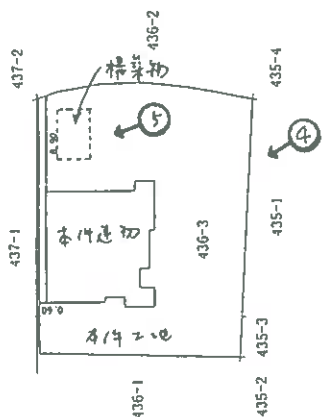
(6 枚目)

面
图
物
建

各階平面圖

4 3 6 點 3

東広島市安芸津町木谷字砂原 4 3 6 番地 3



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

箱尺 1 / 500

申請人

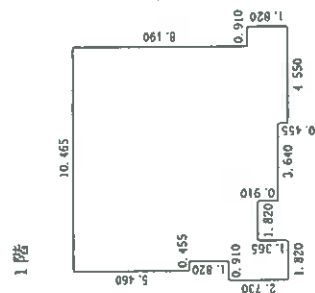
縮尺 1/250

(令和1年12月12日作成)

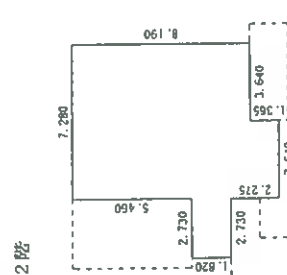
，
士地家屋譜

作成本

求積表



求和表



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18日 広島法務局東広島支局

令和7年3月18日

広島法務局東広島支局

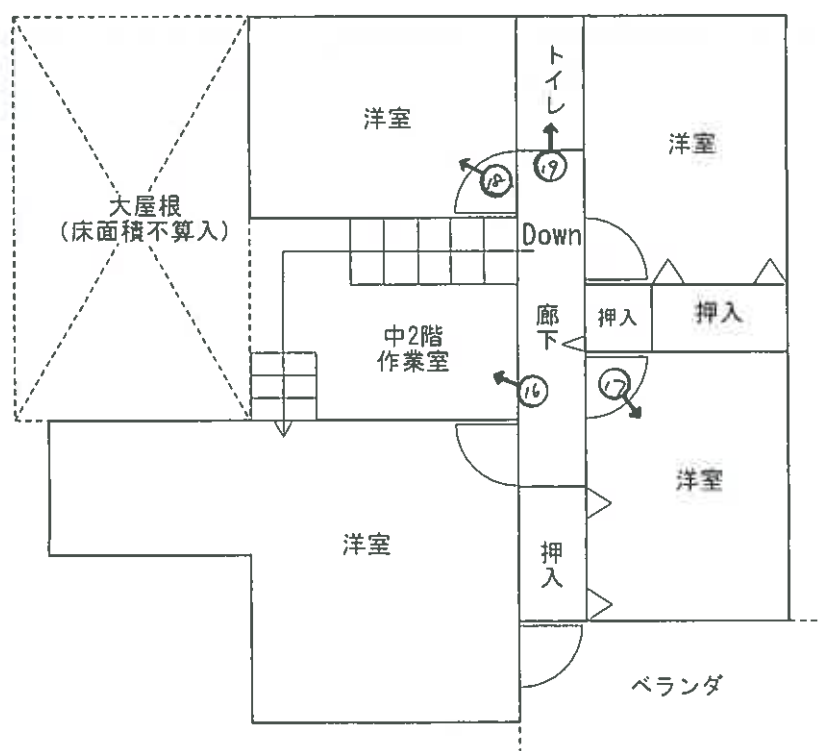
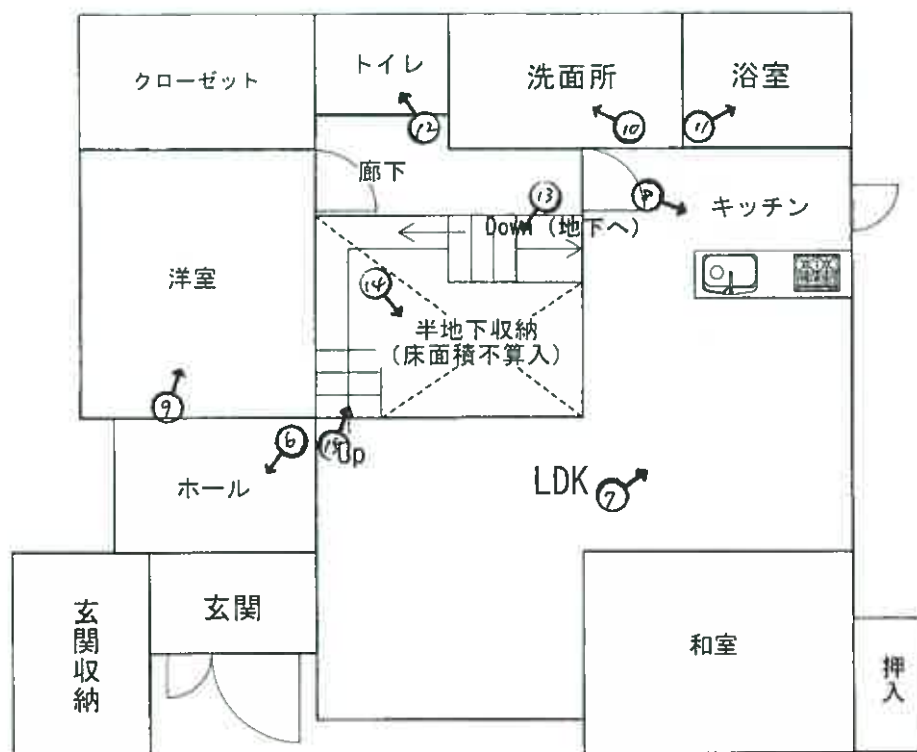
登記官

公用

(7 枚目)

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第21号



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



写真 1

本件建物

本件土地

道路
(435 番 3 の土地)



写真 2

本件建物

構築物

本件土地



写真 3

本件建物

構築物



写真4

本件建物



写真5

構築物



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)



写真12 (本件建物 1階)



写真13 (本件建物 1階)

半地下収納へ通じる階段



写真14 (本件建物 半地下収納)



写真15 (本件建物 1階から2階へ上がる階段付近)



写真16 (本件建物 中2階作業室付近)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 2階)



写真 1 9 (本件建物 2階)



令和 7 年(ケ) 第 21 号
令和 7 年 5 月 28 日現地調査
令和 7 年 6 月 2 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

印

第1 評価額

一括価格	
金 10,148,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,240,000円
物件2(建物)	金 8,908,000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 在 地 番 地 目 地 積	東広島市安芸津町木谷字砂原 4 3 6 番 3 宅地 484.35㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東広島市安芸津町木谷字砂原 4 3 6 番地 3 4 3 6 番 3 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 102.68㎡ 2階 69.56㎡ 延べ 172.24㎡	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	J R 呉線「安芸津」駅の東方・直線距離約 1,300 m 最寄バス停「砂原」の北東方・直線距離約 200 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が点在するミニ開発された住宅地となっている。		
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	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 484.35 m ²	間口 約 4 m (東西約25m) 奥行 約 19 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	南側 約 4 m 舗装 市道 高低差 等高～約1m高く接面 東広島市建築指導課によれば、上記街路は建築基準法42条2項道路扱いとの由。 市道部分の所有者（東広島市等）は現況調査報告書記載の通りである。東広島市建設管理課によれば、市道ではあるが「市道認定」はされていないとの由。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は空地等。 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 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 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 なし 本物件内への引込 なし（浄化槽あり）	※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	建築計画概要書に基づく幅員4m道路に、敷地が3.747m接しているとの記載となっている。 地積測量図に基づき、対象地南西角と接道部分との境界杭は確認できたが、北西側等は盛土で覆われているなど一部については確認できなかった。 西側隣接地436番1土地は、現状では建築基準法上の道路に接道できない状態となっているが、現況調査報告書の通り「通行権」を有するとのこと。		

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)：令和 元 年 11 月 27 日 新築 経 過 年 数：約 6 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等 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング・畳・シート貼り等 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：住宅 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	広島県西部建設事務所建築課には対象建物の確認済証（R1. 9. 12交付）及び検査済証（R1. 12. 19交付）に関する記録が存在した。 オール電化の仕様となっている。なお、屋根（西側）に太陽光発電設備、敷地内（浴室横）にエコキュートを確認したが、いずれも評価の対象外とする。 物件2建物の北東側（キッチン横）に物置（構築物）等が所在している。 ※「土地建物位置関係図」参照。

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	12,700	0.72	484.35	1.00	1	4,429,000

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、南側が幅員4m舗装市道に略等高接面する間口約10m、奥行約20m、地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（東広島-4）

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
17,500	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	12,700

◇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：

間口狭小	0.90
規模	0.80
相乗積	0.72

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（経年の程度）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	150,000	172.24	0.53	1	13,693,000

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
6 年	19 年	25 年

残価率	観察減価
0 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.53$$

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	4,429,000	0.50 法定地上権	2,215,000

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	4,429,000	- 2,215,000		0.80	0.70	1,240,000
2	13,693,000	+ 2,215,000	1.00	0.80	0.70	8,908,000
一括価格 (合計)						10,148,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 通行権負担付の土地である蓋然性及び地域的に過疎化が進み、不動産需要がやや低調な地域のため市場性の減退を考慮。

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（東広島-4）

所 在 : 広島県東広島市安芸津町風早字蕨迫 1 0 8 9 5 番 6 5
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : J R 呉線「安芸津」駅 西方 道路距離 約2,500mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 281㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側6.0m市道
用途指定等 : 第二種低層住居専用地域（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 3,749,353 円 （1㎡当たり 7,741 円）、課税地積 484.35 ㎡

物件2 10,073,602 円 （1㎡当たり 61,286 円）、課税床面積 ※ 164.37 ㎡
※ 資産税課によると登記簿面積と比較し、中2階部分については課税対象外としているとの由。

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（国土地理院「地理院タイル」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面写し（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

評価物件位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

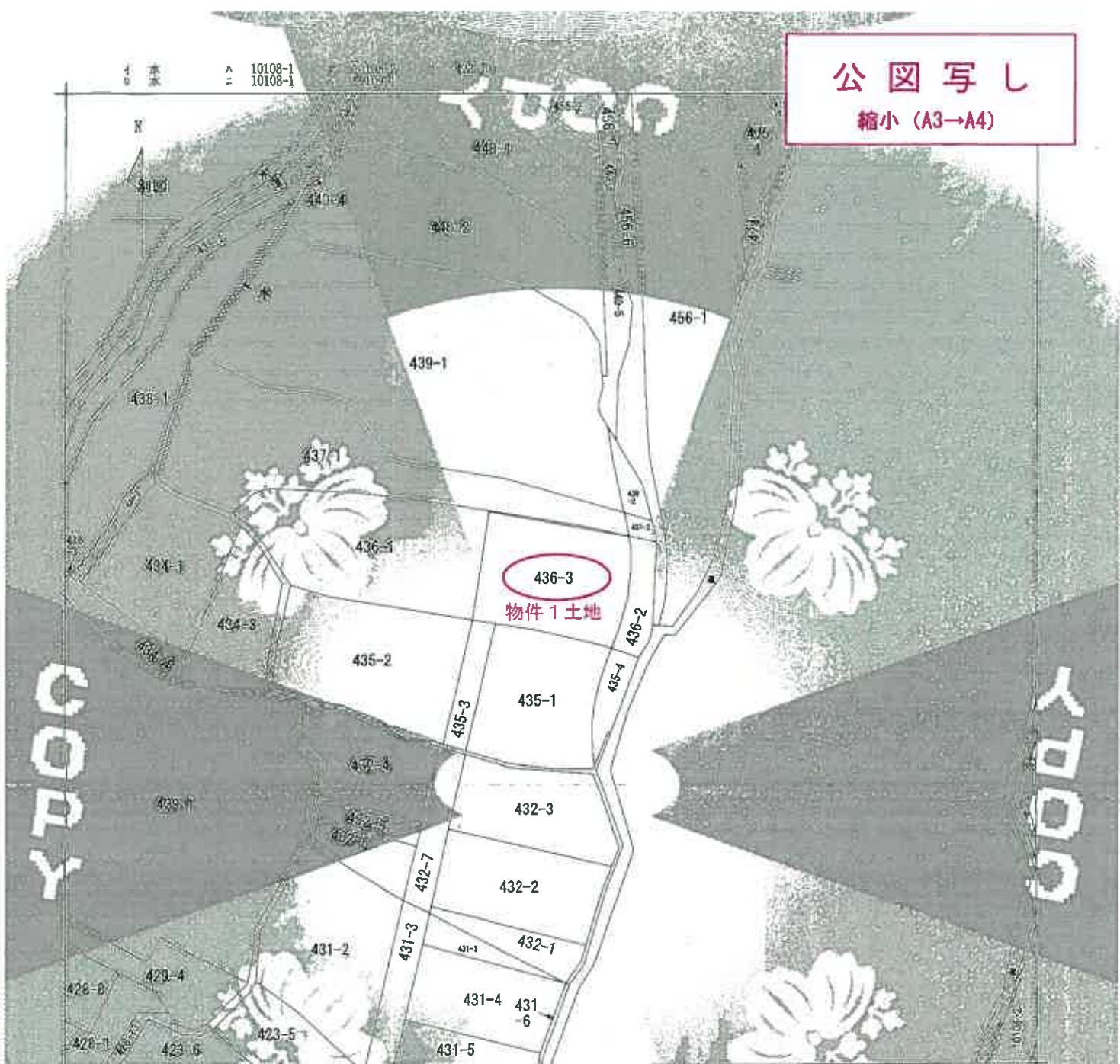
0 250 500m

評価物件位置図



公図写し

縮小 (A3→A4)



（注）地籍に関する図面は、土地の区画を明確にし、不動産取引の公正の地図が備え付けられるまでの間、これに代わり、この図面が用いられる。土地の区画は、この図面を基に、この図面が用いられる。



請求番号	所在地	東広島市安芸郡安芸町		地番	436番3		
出力枚数	1/600	縮尺	無効	地籍	地籍図	種類	土地台帳所属地図
作成年月日		作成	2023	地籍	地籍図	種類	土地台帳所属地図

これは地籍に関する図面であり、この図面を基に、この図面が用いられる。

令和7年1月27日
広島法務局東広島支局
地籍課

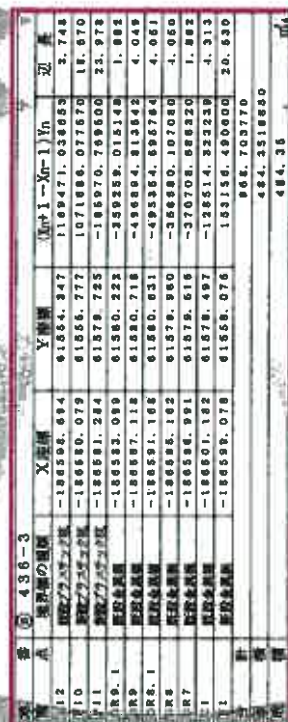
請求番号：8-1
(1/1)

土地積測在圖(1/2)

436-1.438 3

在“《公羊》学是专制主义”

任職存摺



混合汁面粉

1907

[illegible]

測量年月日 平成元年5月20日

2006年12月25日 星期二 12:25:46 中国网通

[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

500

地積測量図

縮小 (A3→A4)

土地積測圖

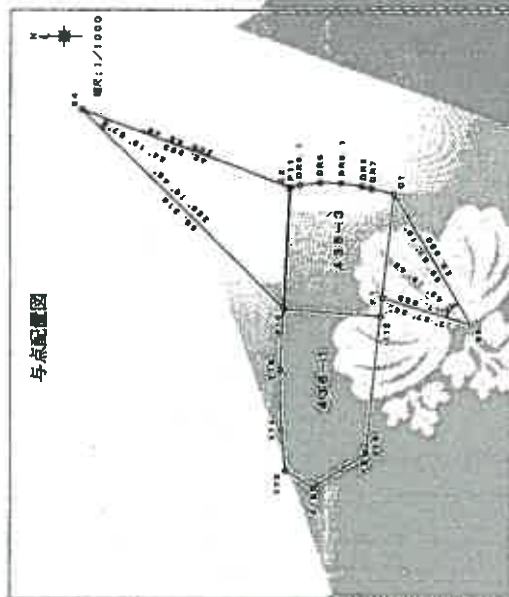
436-1443503

東江島和支那津時天谷支那島



5.4 | 金銀類

2011年12月15日



与点配置图

項目	金額	摘要	年度	方針
給付	-866,617	61031606	27,996	111,723
計	-1,000,018	61031076		
減	1,004,179	5900104	41,951	100,864
計	1,821,64	59179726		

引風機、排風口位置		風速		風向		風速		風向	
位置	風速	位置	風速	位置	風速	位置	風速	位置	風速
1. 風機	1.05	2. 風機	1.05	3. 風機	1.05	4. 風機	1.05	5. 風機	1.05
6. 風機	1.05	7. 風機	1.05	8. 風機	1.05	9. 風機	1.05	10. 風機	1.05
11. 風機	1.05	12. 風機	1.05	13. 風機	1.05	14. 風機	1.05	15. 風機	1.05
16. 風機	1.05	17. 風機	1.05	18. 風機	1.05	19. 風機	1.05	20. 風機	1.05
21. 風機	1.05	22. 風機	1.05	23. 風機	1.05	24. 風機	1.05	25. 風機	1.05
26. 風機	1.05	27. 風機	1.05	28. 風機	1.05	29. 風機	1.05	30. 風機	1.05
31. 風機	1.05	32. 風機	1.05	33. 風機	1.05	34. 風機	1.05	35. 風機	1.05
36. 風機	1.05	37. 風機	1.05	38. 風機	1.05	39. 風機	1.05	40. 風機	1.05
41. 風機	1.05	42. 風機	1.05	43. 風機	1.05	44. 風機	1.05	45. 風機	1.05
46. 風機	1.05	47. 風機	1.05	48. 風機	1.05	49. 風機	1.05	50. 風機	1.05
51. 風機	1.05	52. 風機	1.05	53. 風機	1.05	54. 風機	1.05	55. 風機	1.05
56. 風機	1.05	57. 風機	1.05	58. 風機	1.05	59. 風機	1.05	60. 風機	1.05
61. 風機	1.05	62. 風機	1.05	63. 風機	1.05	64. 風機	1.05	65. 風機	1.05
66. 風機	1.05	67. 風機	1.05	68. 風機	1.05	69. 風機	1.05	70. 風機	1.05
71. 風機	1.05	72. 風機	1.05	73. 風機	1.05	74. 風機	1.05	75. 風機	1.05
76. 風機	1.05	77. 風機	1.05	78. 風機	1.05	79. 風機	1.05	80. 風機	1.05
81. 風機	1.05	82. 風機	1.05	83. 風機	1.05	84. 風機	1.05	85. 風機	1.05
86. 風機	1.05	87. 風機	1.05	88. 風機	1.05	89. 風機	1.05	90. 風機	1.05
91. 風機	1.05	92. 風機	1.05	93. 風機	1.05	94. 風機	1.05	95. 風機	1.05
96. 風機	1.05	97. 風機	1.05	98. 風機	1.05	99. 風機	1.05	100. 風機	1.05

地積測量図
縮小 (A3→A4)

新刊全史 卷之五十五

1000

10

2000

縮小 (A3→A4)

面
圖
說
理

6 2 0 6 3

重慶市南岸海棠溪鎮海棠溪村4-3-15號地

圖書在版編目(CIP)數據

登記年月日: 令和元年12月22日

これは図面に記録されている内容と一致している。
令和7年1月27日 広島法政大学 法学部

五、電報

五、(1) 多布切克(2) 多布切克

《多布羅(2頁)》(2014年)

2000

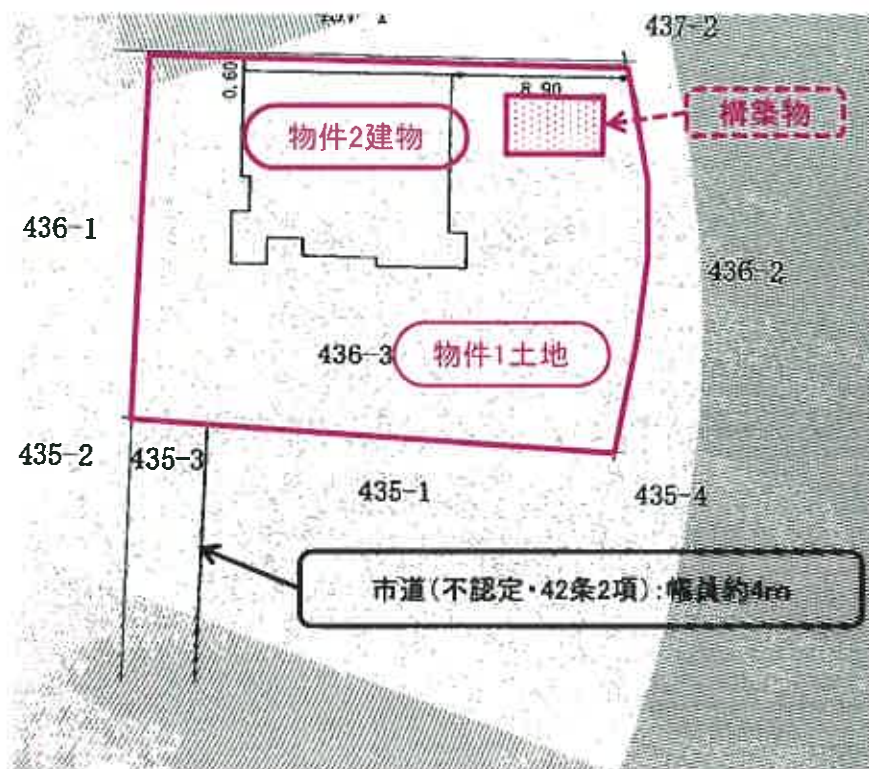
51

10

請求番号: 83

土地建物 位置関係図

令和7年(ケ)第21号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第21号

