

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	4,760,000 3,808,000	一括	960,000	75,267	0
1	810,000				
2	3,950,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 東広島市安芸津町大田字人久場 | |
| | 地 番 | 7 2 1 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 6 1 . 9 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 東広島市安芸津町大田字人久場 7 2 1 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 2 . 8 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 7 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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, 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, 2】

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東広島市安芸津町大田字人久場 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 1. 9 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市安芸津町大田字人久場 7 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2. 8 7平方メートル
2階 4 7. 2 0平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 1 6 0 号
令和 7 年 1 月 1 4 日受理
令和 7 年 3 月 **26** 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 | 東広島市安芸津町大田字人久場 |
| | 地 番 | 7 2 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 1. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市安芸津町大田字人久場 7 2 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 2 1 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 8 7 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県東広島市安芸津町大田721番地6	
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（法第14条第1項地図）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、その東側が道路（東広島市道）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	
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		
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、本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 なお、現在、近所の人に、一時的に本件土地の南西側の空き地部分に水上バイクを置かせてあげています。 2 本件建物について1階の東側の部屋内の壁に穴が開いている（添付写真9参照）以外、雨漏り等はなく、修繕が必要な箇所はありません。本件建物内で犬を1匹飼っています。 本件建物には、太陽光発電設備があり、これは、本件建物を建てたときに設置したもので、私の所有です。 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。

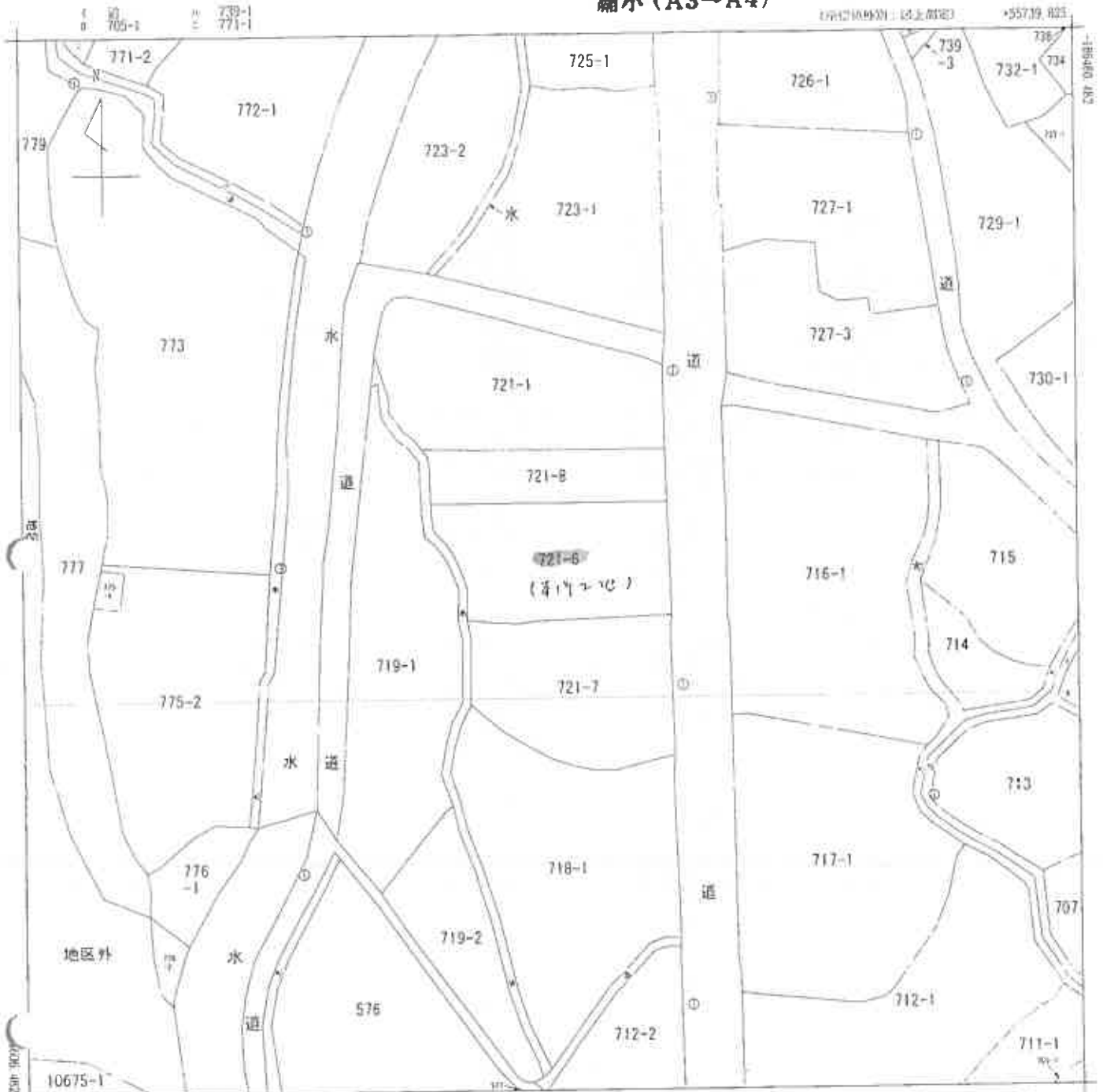
執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 2 本件土地の南西側付近は、本件土地のコンクリートブロック塀が「コの字」状となっており、本件土地の南側隣地にある井戸が本件土地に越境していると思われる（添付写真4、5参照）。 なお、添付の写真に記した境界は、公図、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。 以 上

(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 1 月 1 5 日 () 11 : 40 - 11 : 55	物件所在地	A の妻と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 月 1 5 日 () 12 : 40 - 12 : 50	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 1 月 1 5 日 () 12 : 55 - 12 : 57	東広島市役所	建物課税関係調査 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 1 月 2 1 日 () 12 : 25 - 12 : 30	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 3 月 7 日 () 17 : 20 - 17 : 27	当庁	A から架電。調査日時調整
7 年 3 月 1 0 日 () 17 : 35 - 17 : 37	当庁	A から架電。調査日時通知
7 年 3 月 2 1 日 () 14 : 50 - 15 : 45	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

縮小 (A3→A4)



地図区域見出
安芸津町大田

請求部	所在	東広島市安芸津町大田字久場				地番	721366			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考付年月日(原図)			備考事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日
広島法務局東広島支局
登記部

請求番号: 12-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

地積測量図

平成 21 年 1 月 5 日 登記

土地積測量図

縮小 (A3→A4)

地積測量図

土地の所在
東広島市安芸津町大字入久母

座標求積表

地番	境界線	X _n	Y _n	距離
0162	側道左界線	-186876.605	55892.785	28.10
0163	側道左界線	-186876.637	55920.882	13.60
0164	側道左界線	-186880.240	55921.240	16.04
0165	側道右界線	-186880.807	55905.202	2.08
0166	側道右界線	-186881.142	55909.132	3.34
0167	側道右界線	-186880.957	55899.788	2.89
0161	側道左界線	-186880.601	55896.919	1.70
02	側道左界線	-186888.903	55897.113	2.06
03	側道左界線	-186886.844	55896.938	2.06
04	側道左界線	-186884.807	55896.326	2.15
05	側道左界線	-186882.866	55895.535	1.68
06	側道左界線	-186881.338	55894.410	1.98
07	側道左界線	-186879.848	55893.122	2.27
08	側道左界線	-186877.584	55892.783	0.88
倍面積				723.860839
面積				361.9304195
坪数				361.93
坪数				100.48

$A = 1/2 [(X2 - X1) (Y1 + Y2)]$

地番	境界線	X _n	Y _n	距離
A12	側道左界線	-186870.275	55897.345	23.36
B16	側道左界線	-186870.285	55920.710	6.34
D16	側道左界線	-186876.637	55920.882	26.10
0162	側道左界線	-186876.605	55892.785	2.83
09	側道左界線	-186873.772	55892.743	2.59
010	側道左界線	-186871.177	55892.584	1.38
011	側道左界線	-186870.866	55891.764	5.58
倍面積				357.980650
面積				178.9903250
坪数				178.99
坪数				54.14

$A = 1/2 [(X2 - X1) (Y1 + Y2)]$

合計 540.9207445

座標点成果表

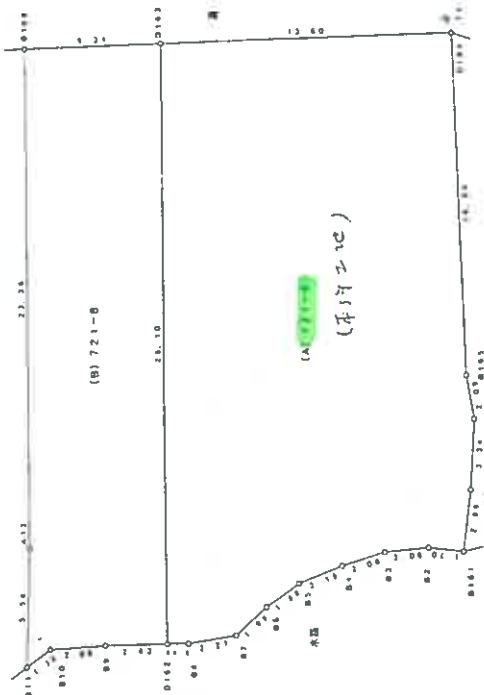
点名	X	Y	距離
T3	-186880.342	55921.020	全線長
T4	-186880.993	55921.013	全線長

日本測地系



1:250

721-1



GEO

申請人

縮尺

1/250

作成者 土地家屋調査士

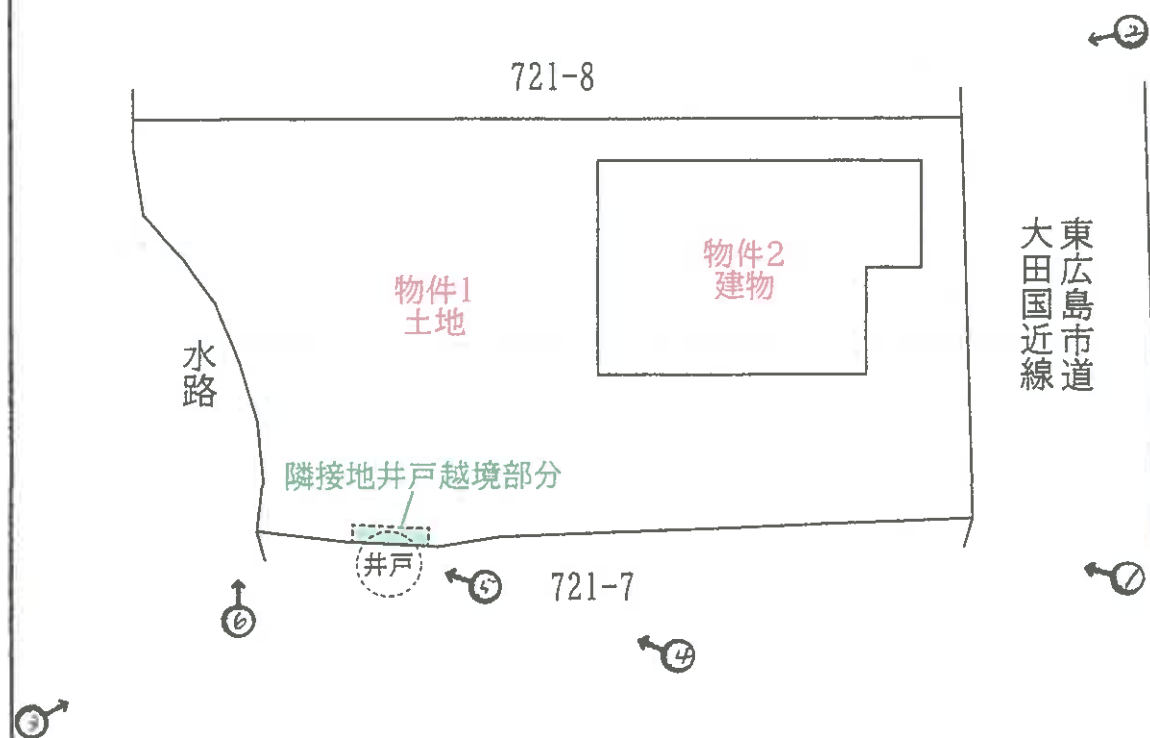
(平成 20 年 12 月 30 日作成)

土地建物位置関係図



事件番号 令和6年(ケ)第160号

↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



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

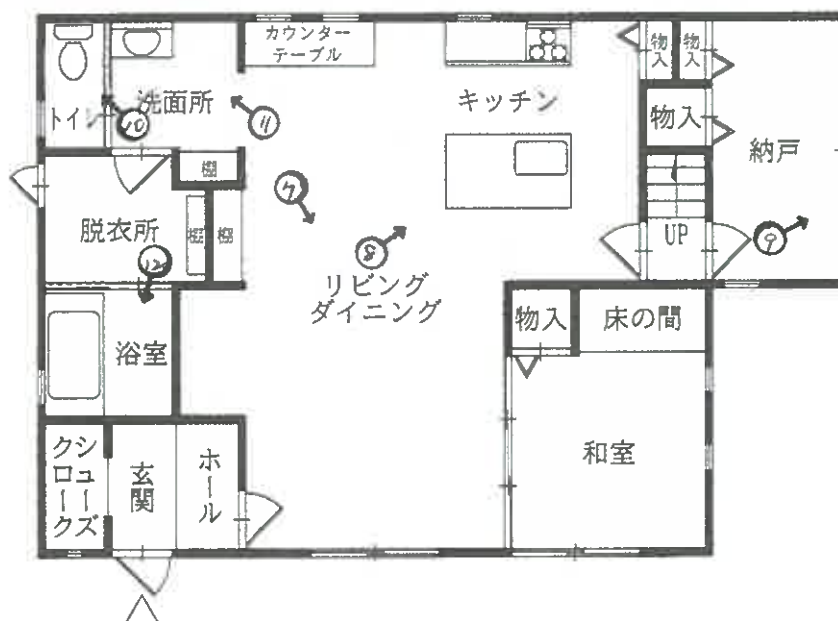
建物間取図



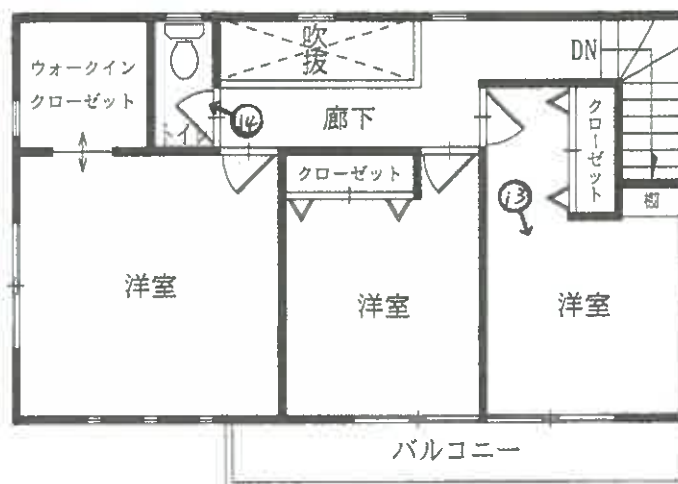
事件番号 令和6年(ケ)第160号

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



S ≒ 1/100

写真 1

本件建物

本件土地



写真 2

本件建物

本件土地



写真 3

本件建物

本件土地



写真4

本件建物

本件土地



写真5

本件土地



写真6

本件土地



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)

穴が開いている箇所



(// 枚目)

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 2階)



写真1 4 (本件建物 2階)



令和 6 年（ケ）第 160 号
令和 7 年 3 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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 7,942,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,352,000円
物件2(建物)	金 6,590,000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	東広島市安芸津町大田字人久場 721番6 宅地 361.93㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東広島市安芸津町大田字人久場 721番地6 721番6 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 72.87㎡ 2階 47.20㎡ 延べ 120.07㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 物件1土地には、南側隣地に存在する井戸が越境している部分がある。		

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呉線「風早」駅の北西方・直線距離約2.7km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に農家住宅及び一般住宅等が見られる住宅地域		
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 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 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例 砂防指定地(一部)	
画 地 条 件	規 模 物件1	361.93 m ²	間口 約 13.6 m 奥行最大 約 28 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地 (特記事項参照)
接面道路の状況	東側 約6.2m 舗装市道 高低差 画地が約0～0.3m低い ※ 東側市道は、東広島市建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)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。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は農地、空き地、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	なし なし ※ 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	- 画地について 南側隣地(地番:721番7)に存在する井戸の一部が、物件1土地内に越境している。詳細は「現況調査報告書」(土地建物位置関係図を含む)を参照のこと。 - 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地は土砂災害警戒区域に指定されている。「広島県防災Web」の確認を要する。		

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25年12月4日新築 経 過 年 数: 約 11 年 経済的残存耐用年数: 約 14 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: タイル・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・クッションフロアー・畳等 設 備: 電気、給排水等 その他: (特記事項参照)
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	・ 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。なお、現地調査においてソーラーパネルの存在を確認したが、建物所有者によれば当該ソーラーパネルの所有権は建物所有者に帰属しているとのこと。また、物件2建物はオール電化住宅になっているとのことであった。 ・ 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。 ・ 1階東側の部屋の内壁に穴が開いている。 また、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)

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	9,170	0.97	361.93	1.00	1	3,219,000

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6.2m舗装市道に略等高接面する地積約400㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格(東広島(県)－10)

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
10,200	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	9,170

◇ 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)

形状	0.98
隣地からの越境有	0.99
相乗積	0.97

※ 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	188,000	120.07	0.36	1	8,126,000

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11年	約14年	約25年

残価率	観察減価
0%	35%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.36}$$

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	3,219,000	0.40	法定地上権	1,288,000

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	3,219,000	- 1,288,000		1.00	0.70	1,352,000
2	8,126,000	+ 1,288,000	1.00	1.00	0.70	6,590,000
一括価格(合計)						7,942,000

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(東広島(県)－10)

所 在 : 東広島市安芸津町三津字祇園廻り1526番1
価 格 : 10,200円/㎡
位 置 : JR呉線「安芸津」駅 北方 道路距離約2.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 424㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側4m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建蔽率 70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 1,998,215 円(1㎡当たり 5,521 円、課税地積 361.93㎡)
物件2 4,894,224 円(1㎡当たり 40,761 円、課税床面積 120.07㎡)

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

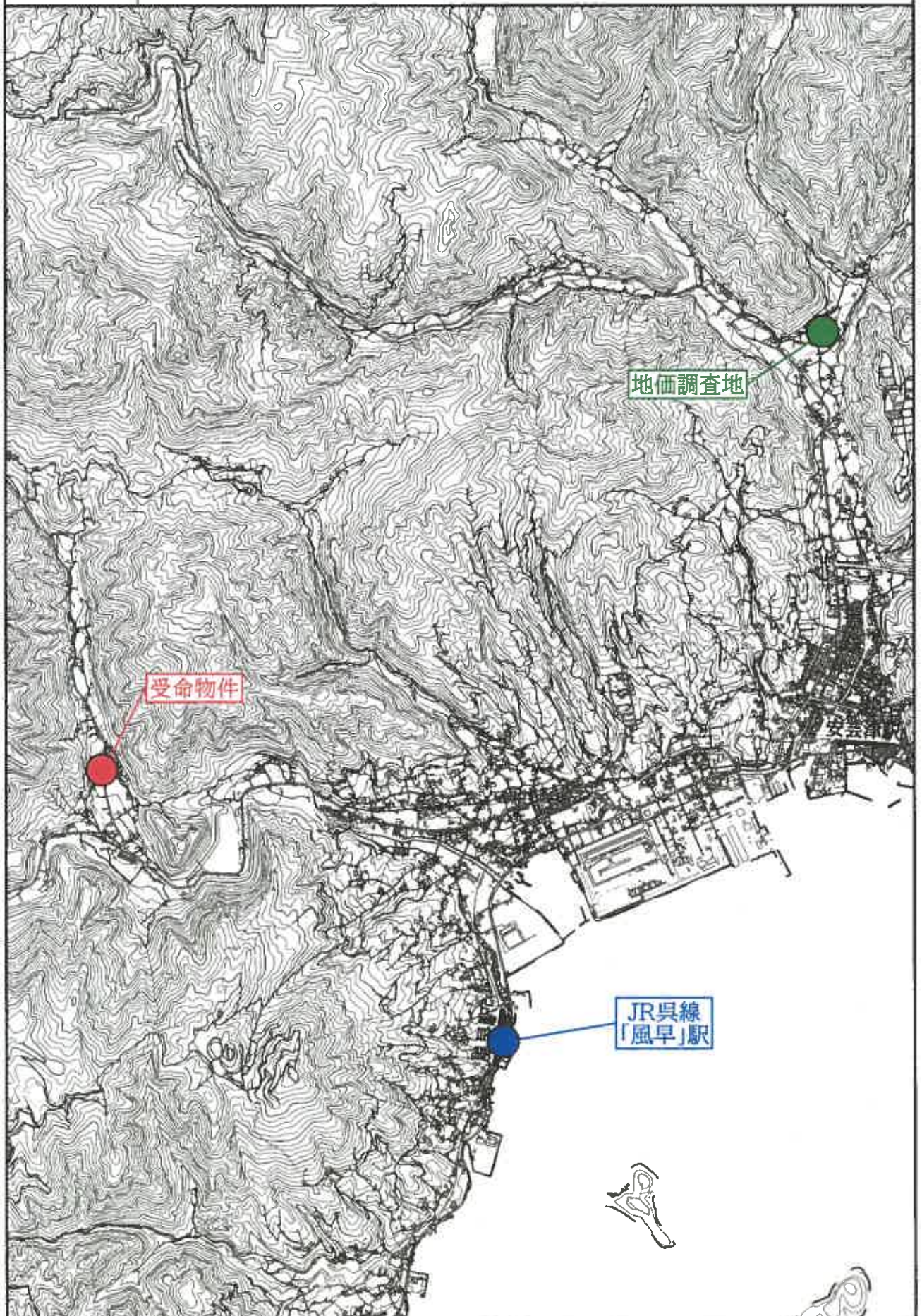
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/30000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



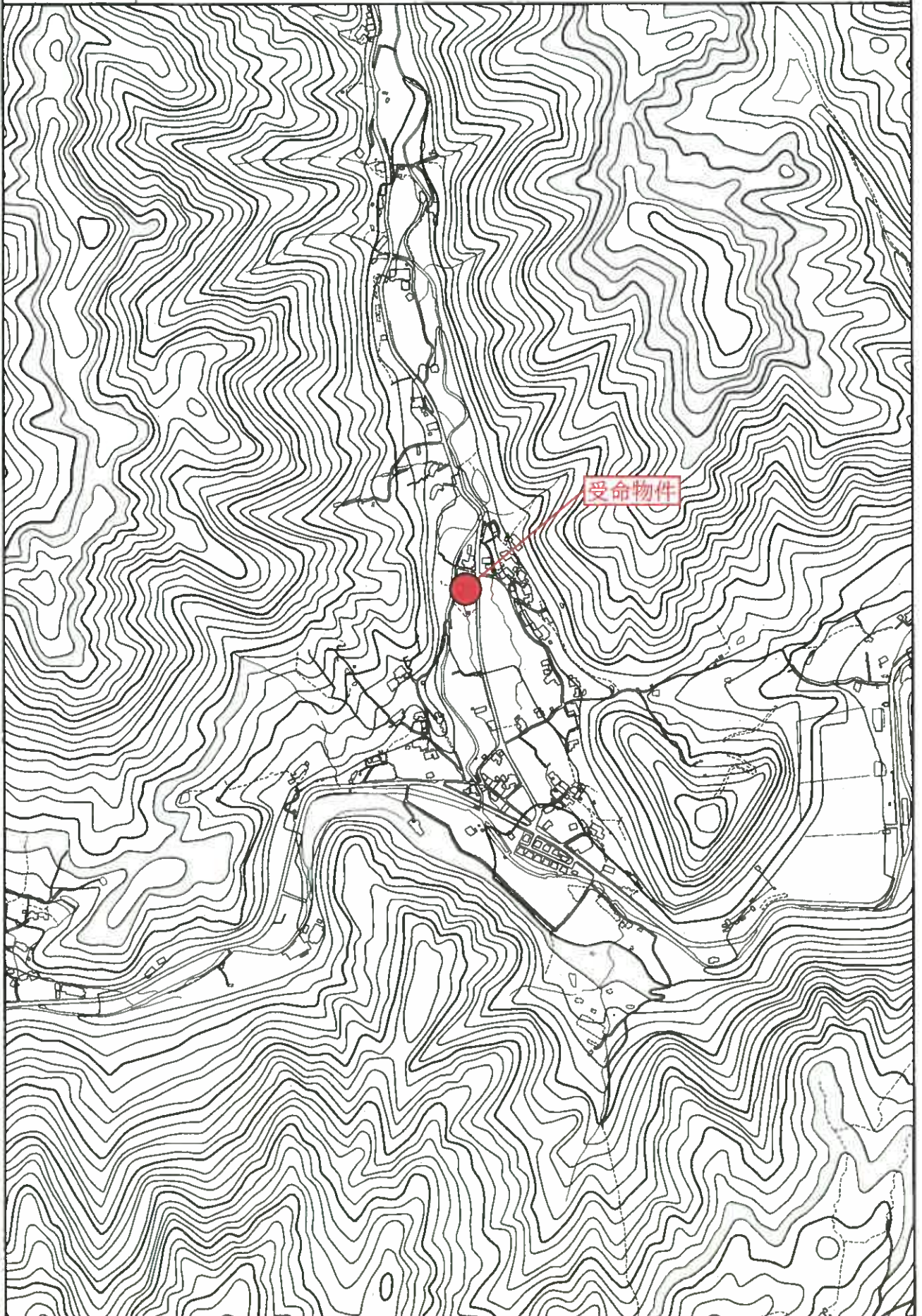
事件番号 令和6年(ケ)第160号



位置図



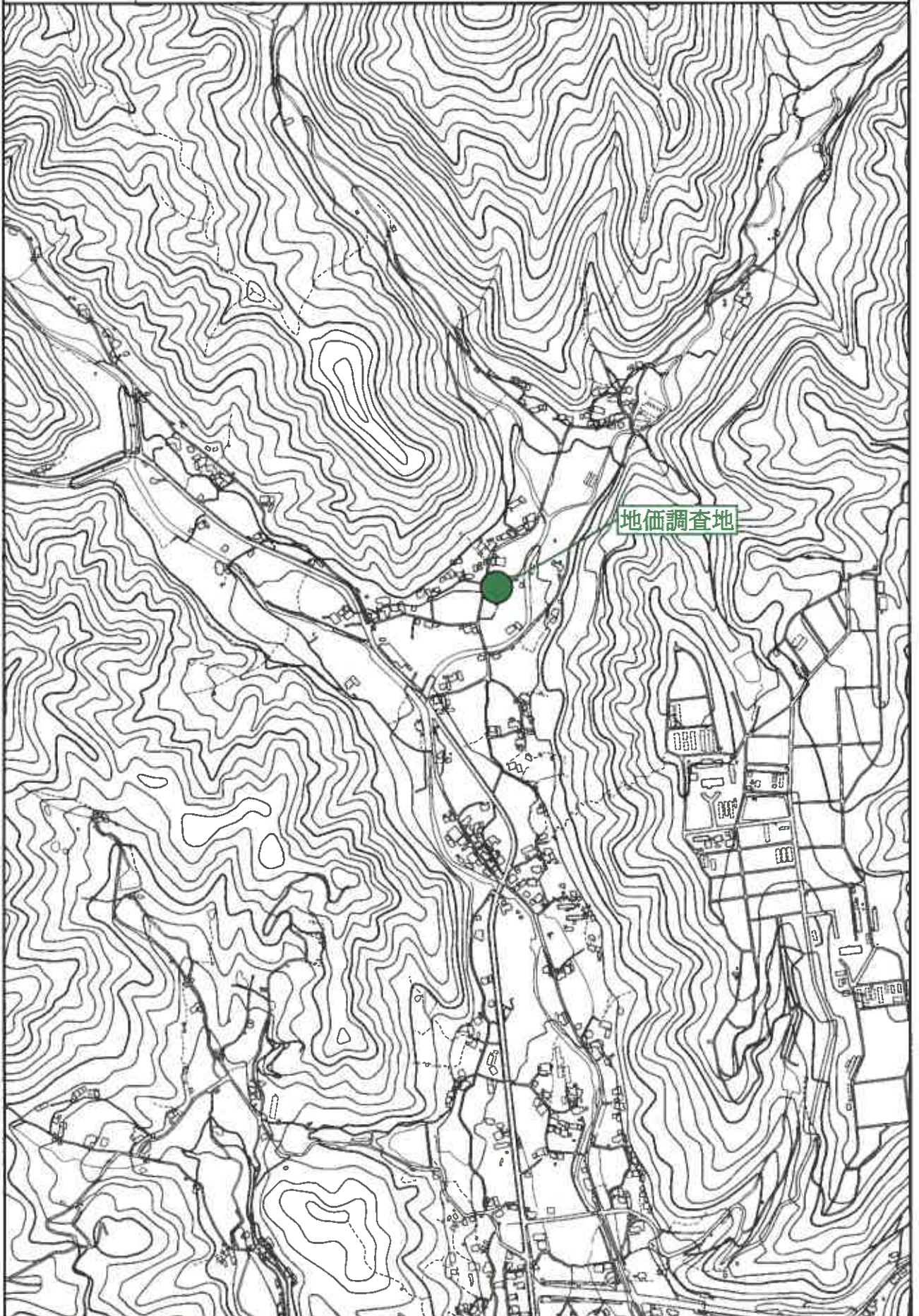
事件番号 令和6年(ケ)第160号



位置図



事件番号 令和6年(ケ)第160号



This is a detailed cadastral map of a rural area in Japan. The map shows various land parcels, roads, and water features. The parcels are labeled with numbers, and the roads and water bodies are labeled with Japanese characters. A specific parcel, 721-6, is highlighted with a red circle and labeled '物件1 土地' (Object 1 Land).

The map includes the following labels:

- Parcel numbers: 772-1, 723-2, 723-1, 725-1, 726-1, 727-1, 727-3, 721-1, 721-8, 721-6, 719-1, 718-1, 719-2, 576, 712-2, 716-1, 717-1.
- Roads (道): 道 (multiple locations).
- Water (水): 水 (multiple locations).
- Other labels: 物件1 土地 (Object 1 Land), 6, 71.

$$S = 1/500$$

平成 21年 1月 3日 登記

土地積測量図

地積測量図

地番 721-6、721-8

土地の所在 東広島市安芸津町大田字久場

座標求積表

地番	境界点	(A) 721-6		距離
		X _n	Y _n	
D102	新築全線	-180876.606	55892.785	28.10
D103	新築全線	-180876.637	55920.892	15.60
D104	新築全線	-180890.240	55921.240	16.04
D105	新築ガスチャック	-180890.807	55905.202	2.09
D106	新築ガスチャック	-180891.142	55903.132	3.34
D107	新築ガスチャック	-180890.957	55909.788	2.89
D108	新築全線	-180890.601	55898.319	1.70
D109	新築全線	-180890.903	55907.113	2.09
D110	新築全線	-180890.844	55898.939	2.06
D111	新築全線	-180884.867	55908.326	2.15
D112	新築全線	-180882.866	55905.235	1.58
D113	新築全線	-180881.336	55904.440	1.88
D114	新築全線	-180879.849	55903.122	2.27
D115	新築全線	-180877.594	55902.783	0.98
計		723.86039		
面積		361.920495		
地積		361.93		m ²
坪数		109.48		坪

$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

地番	境界点	(B) 721-8		距離
		X _n	Y _n	
A12	ヘイスト	-180870.275	55897.345	23.36
B108	水	-180870.235	55920.710	6.34
D103	新築全線	-180876.637	55920.892	28.10
D102	新築全線	-180876.606	55902.785	2.83
B9	新築全線	-180873.772	55892.743	2.89
B10	新築全線	-180871.177	55892.584	1.38
B11	新築全線	-180870.060	55891.784	5.58
計		357.980650		
面積		178.9903250		
地積		178.99		m ²
坪数		54.14		坪

$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

合計

540.9207445

基準点成果表

点番	A 6		距離
	X	Y	
T3	-180890.342	55921.020	全線
T4	-180890.923	55921.813	全線

日本測地系



721-1

(B) 721-8

28.10

(A) 721-6

物件1
土地

721-7

地積測量図写
B4をA4に縮小

作成者 土地測量調査士

GEO 申請人

(平成 20 年 12 月 30 日作成)

縮尺 1/250

各階平面図

建物図面

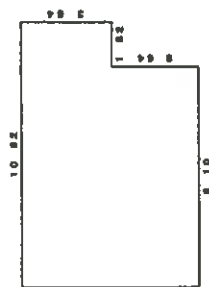
7214

家屋番号

東広島市安芸津町大田字人久場721番地6

建物の所在

1階

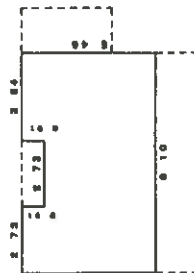


求積表

1.82 x 3.64	=	6.6248
9.10 x 7.28	=	66.2480
計		72.8728

床面積 72.87 m²

2階



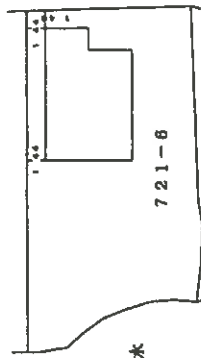
求積表

2.73 x 0.91	=	2.4843
9.10 x 4.55	=	41.4050
3.64 x 0.91	=	3.3124
計		47.2017

床面積 47.20 m²



721-8



721-7

物件2
建物

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作成者

土地調査士

2号

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



事件番号 令和6年(ケ)第160号

物件2建物 1階



物件2建物 2階

