

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 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 13 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 8 年 3 月 5 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 8 年 2 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 17 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 8 年 1 月 20 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	17,462,000 13,969,600	一括	3,500,000	63,617	23,138
1	7,577,000				
2	8,653,000				
3	1,232,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市東区牛田本町五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 6 6 平方メートル
2 階 3 3 . 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 6 6 平方メートル
2 階 約 4 3 . 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 4 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 浴室 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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1～3】

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2, 3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・地籍図上筆界未定である。
- ・売却対象外の土地（地番1466番2）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 広島市東区牛田本町五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9. 5 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 6 6 平方メートル
2 階 3 3. 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 6 6 平方メートル
2 階 約 4 3. 5 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 3 | 所 在 | 広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 4 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 浴室 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8. 2 7 平方メートル |



令和 7 年(㍻)第 77 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年10月 1 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 広島市東区牛田本町五丁目
 地 番 1 4 6 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 9 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3
 家屋 番号 1 4 6 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 6 6 平方メートル
 2 階 3 3 . 5 7 平方メートル

- 3 所 在 広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3
 家屋 番号 1 4 6 4 番 3 の 2
 種 類 浴室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 8 . 2 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島市東区牛田本町五丁目5番7号			
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（物件2、物件3の各建物）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、その南側が道路に接面している（1466番2の土地は私有地）。			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 55.66㎡ 2階 約43.57㎡			
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 ☒ その他の者（B） 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 保管開始日	平成 年 月 日	支部 平成 年（ ）第 号
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島市東区牛田本町五丁目5番7号			
土 地	物件			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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				
建 物	物件 3			
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 ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を 浴室、物置 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2、3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (B) ☐ ()	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅、物置 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者)の陳述 ■A(所有者)から提出された回答書)／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15年8月12日	
最初の	契約日	平成15年8月12日	
契約等	期間	平成15年8月12日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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		毎月 金6万2,106円 (毎月27日限り 当月分支払) ☐ 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 (本件各建物占有者 兼債務者)	1 物件2の建物には、私と私の家族が居住しています。 物件2の建物内で猫を6匹、犬を1匹飼っているので、建物内に傷みがたくさんあります。 2 物件3の建物は、元々、浴室だったのですが、現在は、私方の物置となっており、しばらく出入りしておらず、その入り口付近は雑草で覆われています。 3 物件2の建物は、元々、私の父が建てたもので、その後、物件3の建物と本件土地と併せて、私が所有者となったのですが、競売で売却され、平成15年8月からは、Aさんが所有者となっています。 本件各建物には、建ててから現在までずっと居住していますが、現在、居住するについて、Aさんに家賃として、平成15年8月から月6万2,106円を毎月支払っており、敷金の支払いはありません。Aさんとの間で、賃貸借契約書を作成していると思いますが、その書類が見当たりません。 4 本件土地（物件1）について、西側隣地（1465番2）所有者との間で、私の父の代の頃に、境界に争いがあると聞いています。 私が聞いているのは、私の父は、私方の土地（本件土地）の西側の境界線は、その境界付近にあるブロック塀（添付写真5のブロック塀を指示した）の中心線が境界線だと主張し、西側隣地（1465番2）所有者は、そのブロック塀の東端部分の線が境界線だと主張していたとのことです。そのために、法務局の公図には、筆界が記載されていないのだと思います。 5 本件土地の南側には、私有地があると聞いていますが、この土地は、道路の一部となっており、この道路は自由に通行することができます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 本件土地、本件各建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等のおりであり、本件各建物内の状況から、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、Aから提出された回答書には、本件各建物及び本件土地は、平成15年8月12日から期間の定めなく、賃料月6万2,106円、賃料の支払い方法は当月分を当月27日払い、敷金なし、Bとその家族の計3人が借主という記載がされている。

- 2 物件2の建物の1階の脱衣所付近及び1階の洋室の廊下側入り口付近の床が緩くなっている箇所があったり、壁に穴が開いていたりしており、相応の傷みがある。

- 3 本件土地の範囲について、西側隣地(1465番2)との境界線に争いがある。

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 7月 2日() 9:30-9:45	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7年 7月 2日() 14:35-14:37	広島市東区役所	建物課税関係調査(返送用切手110円添付)
7年 7月 3日() 14:20-14:40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 7月 4日() 12:15-12:20	当庁	Bから架電。占有関係等調査
7年 7月 4日()	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円同封)
7年 7月30日() 9:50-9:53	当庁	Bから架電。占有関係等調査
7年 9月 1日() 17:15-17:20	当庁	Bから架電。占有関係等調査、調査日時通知
7年 9月29日() 13:20-14:15	物件所在地	B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

1467-19 1454-4 1482-1
1454-7 1489-5

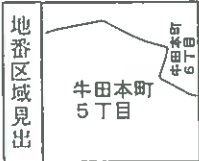
(座標値傾別：測量成果)

+27678.446



+27553.446

(座標値傾別：測量成果)



請求部	所在	広島市東区牛田本町五丁目				地番	1465番2			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月15日				備付年月日(原図)	平成30年2月22日		補記事項		

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7月2日
広島法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和52年10月5日

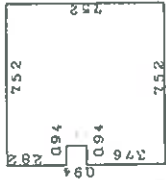
070175

家屋番号 1464番3

建物の所在 広島市牛田本町5丁目1464番地3

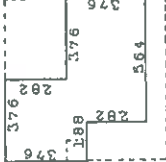
各階平面図

基階



求積 $(752 \times 752) - (94 \times 94) = 556688$
床面積 55.66㎡

2階



求積 $(376 \times 376) + (564 \times 376) - (388 \times 94) = 335768$
床面積 33.57㎡

縮尺 1/250 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

552.10.5

昭和五十二年拾月五日 製作年月日

製作者

申請人

縮小 (A3→A4)

建物図面

(物件2)

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7月2日 広島法務局 登記官

登記年月日 平成10年11月26日

これは図面に記載されている内容を証明した出面である。
令和7年7月2日 広島法務局

(10 枚目)

070176

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

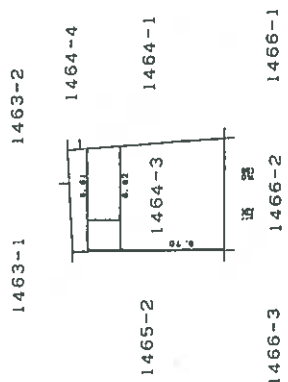
家屋番号 1464番3の2

建物の所在 広島市東区牛田本町五丁目 1464番地3 H10.11.26



求 得 表

3.030 x 2.730 8.271900
床面積 8.27㎡



作 製 者 土地家屋調査士

(平成10年11月28日作成)

(広島県土地家屋調査士会用紙)

申 請 人

縮 尺 1/250

縮 尺

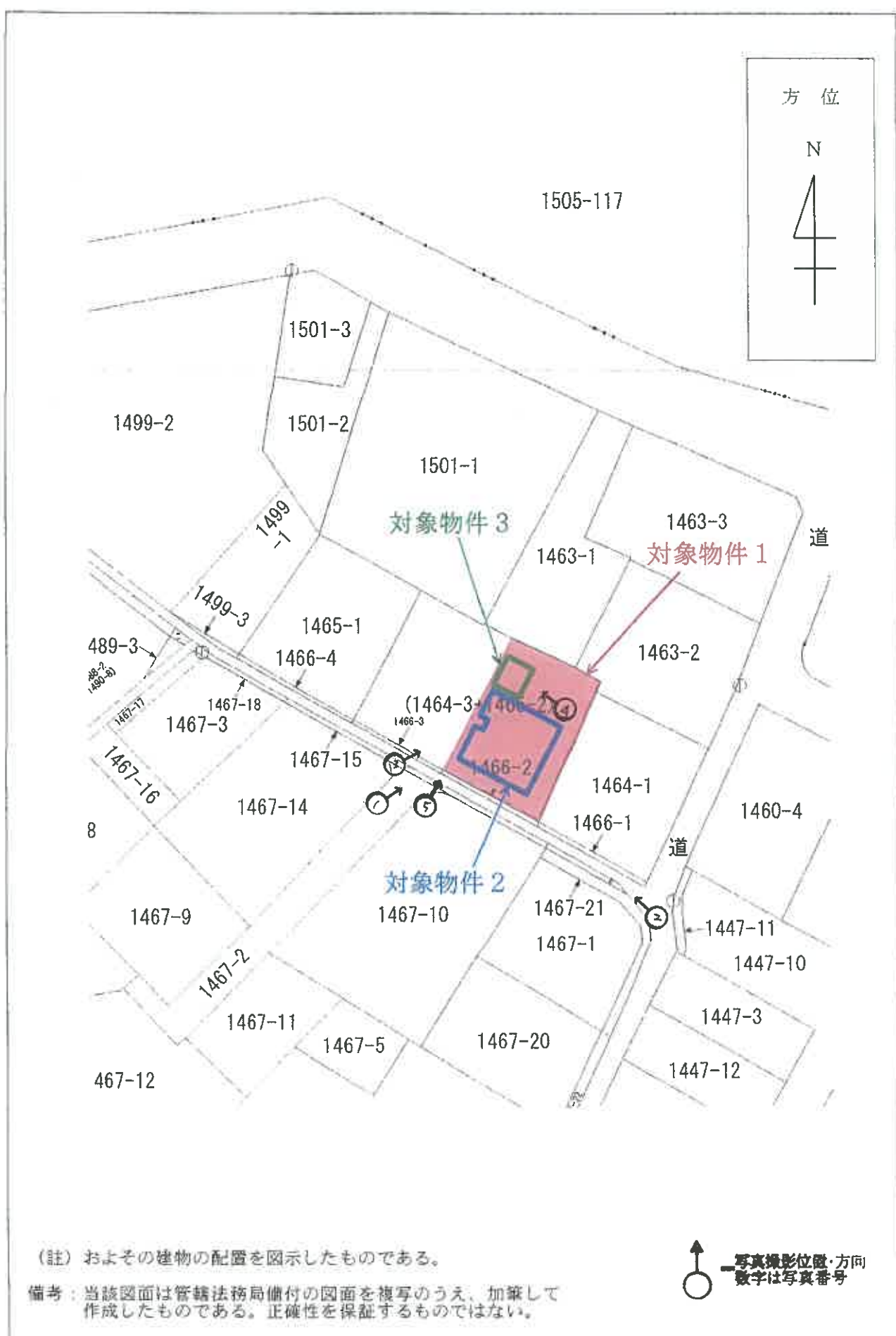
1/500

縮小 (A3→A4)

建 物 図 面

(物4平3)

土地建物位置関係図



間取図

物件 3

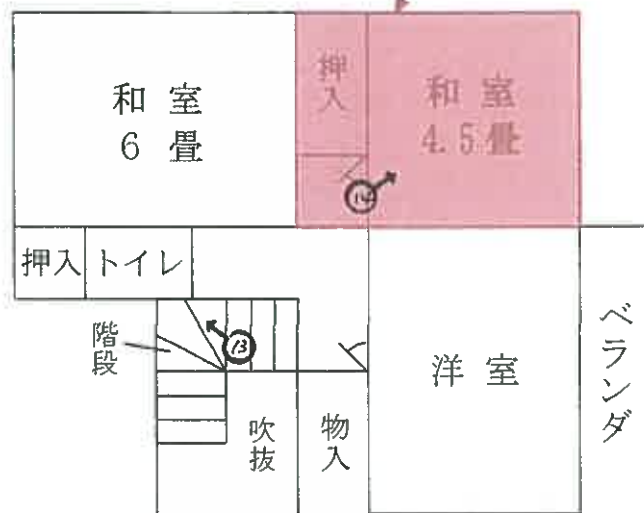


方 位

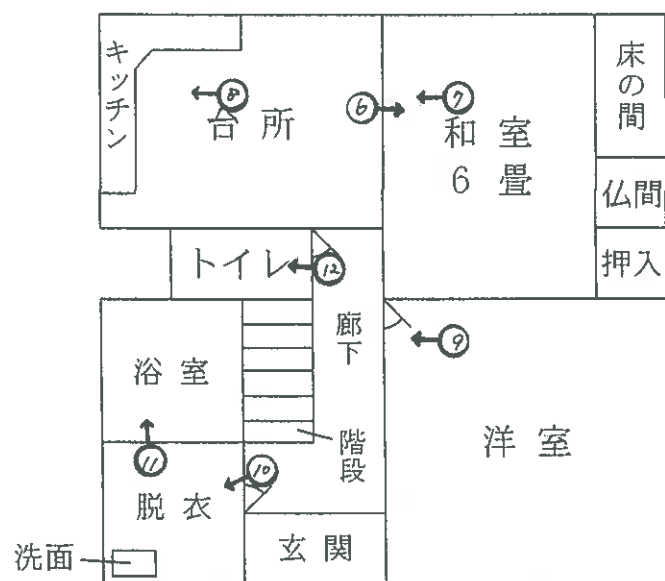


増築未登記部分
概測 約 10 m²

物件 2



2 階



1 階

↑
入口



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

物件 2 の建物

物件 3 の建物



写真 2

物件 2 の建物



写真 3

物件 3 の建物

物件 2 の建物



写真4 物件2の建物 物件3の建物



写真5 ブロック塀 物件2の建物

1465番2の土地



本件土地

写真6 (物件2の建物 1階)



写真7 (物件2の建物 1階)



写真8 (物件2の建物 1階)



写真9 (物件2の建物 1階)



写真10 (物件2の建物 1階)



写真11 (物件2の建物 1階)



写真12 (物件2の建物 1階)



写真1 3 (物件2の建物 階段付近)

壁にある穴



写真1 4 (物件2の建物 2階)



写真1 5 (物件3の建物内)



令和 7 年 (ケ) 第 77 号
令和 7 年 9 月 29 日現地調査
令和 7 年 10 月 3 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一括 価 格	
金 17,462,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,577,000円
物件 2 (建物)	金 8,653,000円
物件 3 (建物)	金 1,232,000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の内訳価格は物件2・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2・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	広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番 3 宅地 139.50m ²	下記特記事項に記載のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3 1 4 6 4 番 3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 55.66m ² 2階 33.57m ² 延べ 89.23m ²	同左、但し、2階に増築 未登記部分 概測約10m ² がある。
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市東区牛田本町五丁目 1 4 6 4 番地 3 1 4 6 4 番 3 の 2 浴室 木造瓦葺平家建 8.27m ²	下記特記事項に記載のとおり
番号	特記事項		
1	法務局による地図（法第14条第1項）が作成されているが、対象地は筆界未定となっている。		
3	草木が生い茂っており、遠巻から物件が存在することを確認できるのみであった。		
2及び3	現況調査報告書によると、賃借権を権原とする占有がある。		

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	最寄バス停「牛田本町六丁目」の南西方・直線距離 130m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、共同住宅等が見られる地域となっている。		
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定（想定最大）1.0～5.0m、高潮浸水想定（想定最大）1m以上3m未満、景観計画重点地区（リバーフロント・シーフロント地区（リバーフロント地区））	
画 地 条 件	規模 139.50 m ² (登記上)	間口 約 10.5 m (建物図面上) 奥行 約 14 m (建物図面上) 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦	
接面道路の状況	南西側 約 2 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※東区役所建築課にて、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。 また、この市道の認定幅員は2mとなっているが、現況はセットバック等により約3m前後の道路幅となっている。なお、公図上道となっている部分と物件1の間には地番1466番2が介在しており、第三者の所有となっている。		
土地の利用状況等	現状は物件2、3の建物が存する。 隣地は一般住宅 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 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 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	2 頁の特記事項に記載のとおり筆界未定となっている。（西側隣地との境界線に争いがあるとの陳述がある。）
---------	---

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)：昭和 52 年 10 月 4 日 新築 経 過 年 数：約 48 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： 吹付等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： タタミ等 設 備： 電気、給排水、衛生等 その他： 2階のトイレは使用できる状態にないと思われる。
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	劣る
保守管理の状態	劣る（犬や猫を多数飼育しており、建物内部は著しい損傷等が認められる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。）

(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)：昭和 53 年 月 日不詳新築 経 過 年 数：約 47 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と思われる 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおりと思われる 外 壁： 吹付等 内 壁： 不明 天 井： 不明 床： 不明 設 備： 不明 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：登記上は浴室であるが、浴室として使用できるか否かは不明である。 間 取 り：不明（附属資料に添付の間取図には登記上の用途を便宜上記載しているに過ぎないものである。）
品 等	劣る
保守管理の状態	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	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・2 頁の特記事項に記載のとおり、詳細は不明である。（内部の状態も不明であるが、陳述によると、かつては浴室として使用していたが、現在は放置状態で物置とのことであった。）

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	322,000	0.70	139.50	0.90	1	28,299,000

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4m舗装市道にほぼ等高接面する地積約150㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（東（県）-1）

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
338,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	322,000

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

街路条件が劣る（ 幅員、系統及び連 続性、私有地介在、 建築基準法上の道 路ではない、セッ トバック要）	0.70
相乗積	0.70

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・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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	約 99.23	0.05	1	992,000
3	140,000	8.27	0.05	1	58,000
計					1,050,000

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
48 年	0 年	48 年

残価率	観察減価
5 %	0 %

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

・物件 3

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
47 年	0 年	47 年

残価率	観察減価
5 %	0 %

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

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

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。

物件 2

$$\begin{array}{rcccl} \text{建付地価格} & & \text{土地利用権等割合} & & \text{土地利用権等価格} \\ 28,299,000\text{円} & \times & 55\% & \times & \frac{55.66\text{m}^2}{63.93\text{m}^2} \div 13,551,000\text{円} \end{array}$$

物件 3

$$\begin{array}{rcccl} \text{建付地価格} & & \text{土地利用権等割合} & & \text{土地利用権等価格} \\ 28,299,000\text{円} & \times & 55\% & \times & \frac{8.27\text{m}^2}{63.93\text{m}^2} \div 2,013,000\text{円} \end{array}$$

(註) 1 階部分の床面積割合で按分した。 計 15,564,000円

(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	28,299,000	- 15,564,000		0.85	0.70	7,577,000
2	992,000	+ 13,551,000	1.00	0.85	0.70	8,653,000
3	58,000	+ 2,013,000	1.00	0.85	0.70	1,232,000
一括価格 (合計)						17,462,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 筆界未定である等、2 及び 4～6 頁の特記事項に記載の事項や不明事項、確定的でないリスク等を総合的に考慮して減価した。

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（県）-1）

所 在 : 広島市東区牛田本町五丁目1460番1「牛田本町5-3-28」
価 格 : 338,000円/㎡
位 置 : JR「広島」駅 北西方 道路距離 約2.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 253㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側4.6m市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に中層共同住宅もある住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	21,204,000 円	（1㎡当たり 152,000 円）	、課税地積	139.50 ㎡
物件2	1,242,485 円	（1㎡当たり 13,925 円）	、課税床面積	89.23 ㎡
物件3	132,755 円	（1㎡当たり 16,053 円）	、課税床面積	8.27 ㎡

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 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

位置図

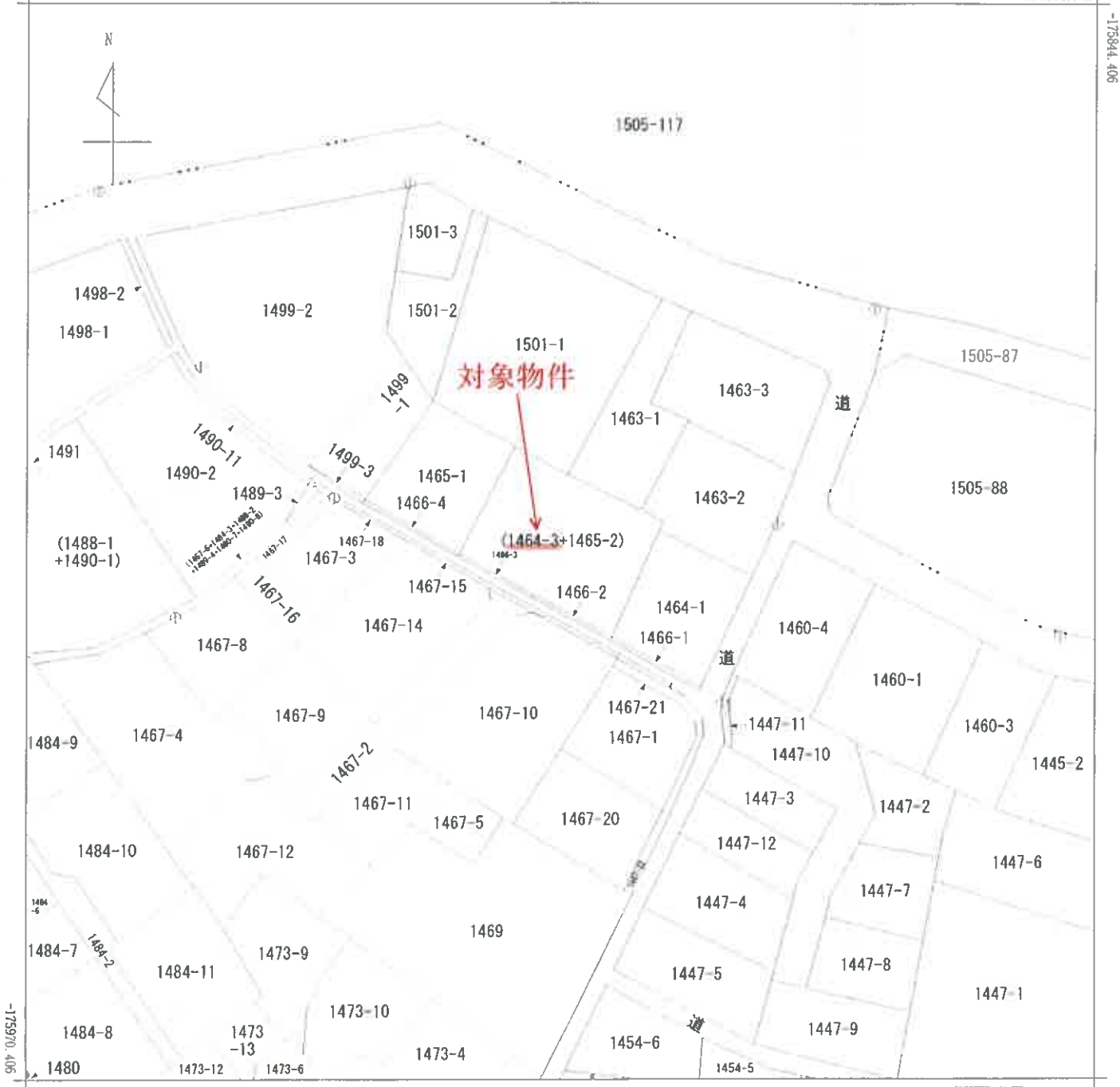


備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して
作成したものである。

イ 1467-19 ハ 1454-4 ※ 1482-1
ロ 1454-7 ニ 1489-5

(座標値種別：測量成果)

+27176.44m



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
牛田本町
5丁目

請求部	所在	広島市東区牛田本町五丁目				地番	1464番3			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月15日				備付年月日(原図)	平成30年2月22日		補記事項		

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

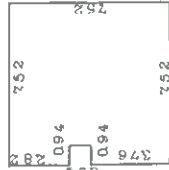
070175

家屋番号 1464番3

建物の所在 広島市牛田本町5丁目1464番地3

各階平面図

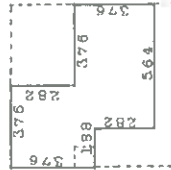
老階



求積 $(752 \times 752) - (094 \times 094) = 556668$

床面積 55.66㎡

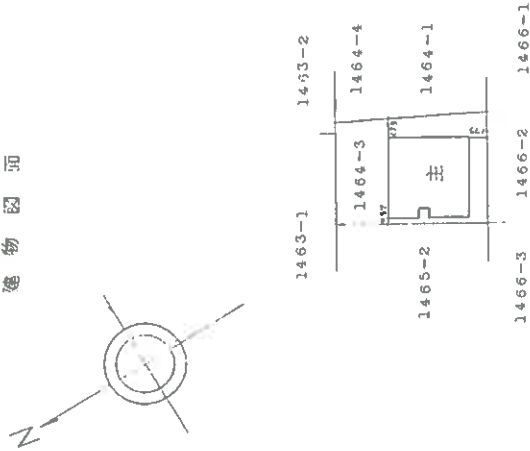
式階



求積 $(376 \times 376) + 564 \times 376 - \{ (376 - 282) \times (376 - 188) \} = 335768$

床面積 33.57㎡

建物図面



作製年月日

昭和五十二年九月四日

作製者

申請人

縮尺 1/250 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

070176

各階平面図

建物図面

1464番3の2

家屋番号

1464番地3

建物の所在

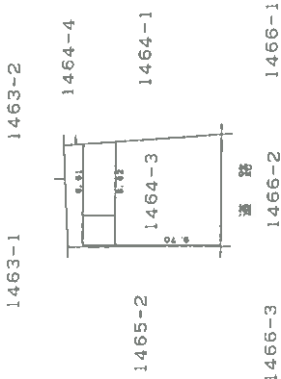
広島市東区牛田本町五丁目

H10.11.26



求積表

3.030 x 2.730 = 8.271900
床面積 8.27㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図

物件 3



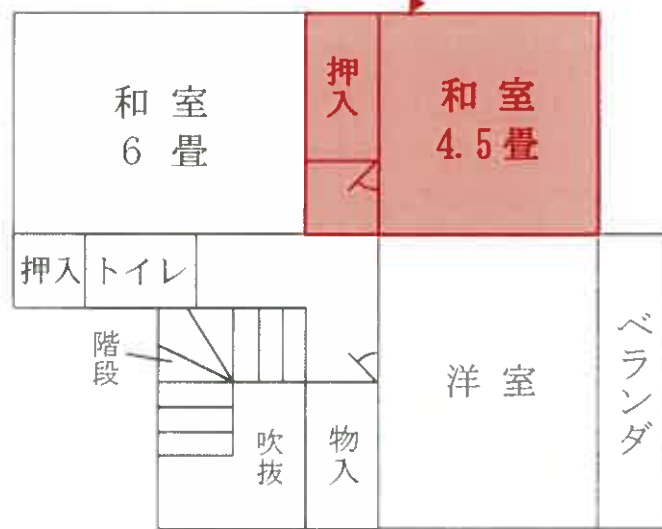
方 位



増築未登記部分
概測 約 10 m²

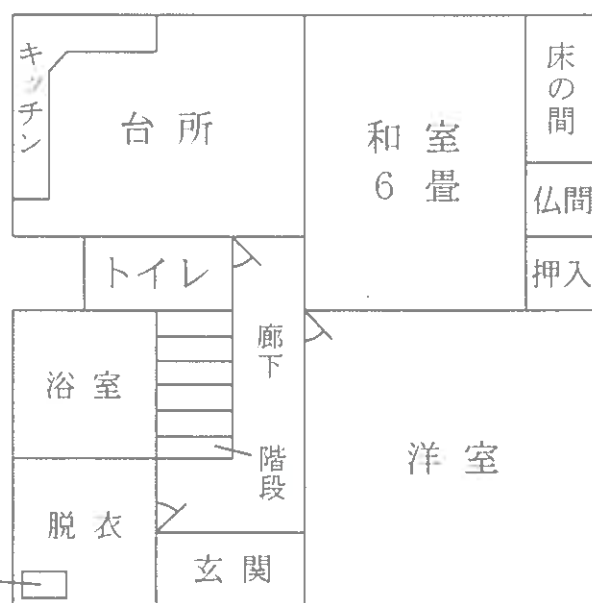
物件 2

2 階



1 階

洗面



↑
入口