

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嘱託が行われません。）

※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。

ご注意ください！

この競売事件は、

広島地裁本庁で取り扱っています。

入札その他の手続の際には、必ず、

広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間入札の公告」に記載してある事件番号）で行ってください。

入札手続等は、広島地方裁判所本庁の執行官が取り扱います。

入札書を誤って呉支部又は三次支部に提出すると、

無効になりますのでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所 本庁 民事第4部 不動産執行係

TEL (082) 502-1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所 本庁 執行官室

TEL (082) 228-0421 (代表)

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, 2	5, 719, 000 4, 575, 200	一括	1, 150, 000	38, 876	0
1	1, 525, 000				
2	4, 194, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 安芸高田市吉田町吉田字鯨多 |
| | 地 番 | 4008番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安芸高田市吉田町吉田字鯨多4008番地12 |
| | 家屋 番号 | 4008番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.49平方メートル
2階 57.96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, 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

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 | 安芸高田市吉田町吉田字鯨多 | |
| | 地 番 | 4008番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 198.39平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 安芸高田市吉田町吉田字鯨多4008番地12 | |
| | 家屋 番号 | 4008番12 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.49平方メートル |
| | | 2階 | 57.96平方メートル |



令和 7 年(ㄱ)第 1 0 1 号
令和 7 年 8 月 8 日受理
令和 7 年1 0 月 2 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 | 安芸高田市吉田町吉田字鯨多 | | |
| | 地 番 | 4008番12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 198.39平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 安芸高田市吉田町吉田字鯨多4008番地12 | | |
| | 家屋 番号 | 4008番12 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 79.49平方メートル | |
| | | 2階 | 57.96平方メートル | |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県安芸高田市吉田町吉田4008番地12		
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、その南東側が道路に接面している（4008番1の土地は高田郡吉田町所有名義の公衆用道路）。		
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：		
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（空き家） 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

(関係人の陳述等用)

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 本件建物は、空き家となっており、誰にも貸していません。
■ 安芸高田市危機管理課職員	1 本件建物のある区域は、令和3年8月の豪雨災害によって、多治比川の堤防が決壊したことによる浸水被害区域だと思われます。
■ 近隣者	1 本件建物を含めたこの区域は、令和3年8月の豪雨災害によって、床上浸水の被害を受けています。

(執行官の意見用)

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。なお、本件建物は、いわゆる縦割りの南東側に1戸、北西側に1戸の共同住宅である。 2 本件建物は、令和3年8月の豪雨災害によって床上浸水の被害を受けていると思われ、壁に浸水したと思われる跡が残っている。 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 8 月 2 1 日 () 11 : 35 - 11 : 50	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7 年 8 月 2 1 日 () 12 : 35 - 13 : 00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 8 月 2 1 日 () 13 : 10 - 13 : 20	安芸高田市役所	建物課税・接道関係調査
7 年 9 月 1 日 ()	当庁	Aに照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 9 月 1 4 日 () 9 : 18 - 9 : 20	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7 年 9 月 1 8 日 () 13 : 20 - 13 : 45	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 9 月 1 8 日 () 13 : 50 - 13 : 55	安芸高田市役所	令和 3 年 8 月の豪雨災害について調査
7 年 9 月 1 8 日 () 14 : 10 - 14 : 15	物件所在地	近隣者と面談。令和 3 年 8 月の豪雨災害について調査
(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 7 年 9 月 1 8 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、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)



3953-3
4006-1

3855-1

(座標値種別：図上測定)

+48748.657

N



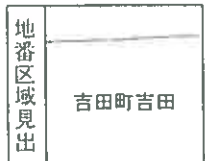
地区外

-147559.442

-147559.442

+48623.657

(座標値種別：図上測定)



請求部	所 在	安芸高田市吉田町吉田字鯨多				地 番	4008番12			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座標系又 は記号	Ⅲ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和51年6月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年7月30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。

(広島法務局三次支局管轄)

令和7年8月21日

広島法務局可部出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成7年2月28日

3124014

③4008-4
③4008-4.-12
①

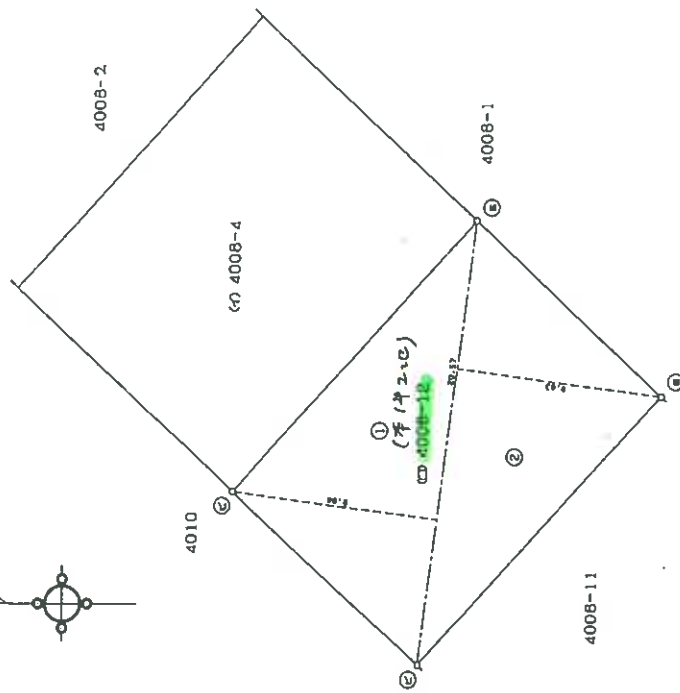
1.7.2.28

土地所在図
地積測量図

地番 4008番12 (-4)
土地の所在 安芸高田市吉田町
青田郡吉田町大字吉田字飯多

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
4008	1	20.57 x	9.66 =	198.7062	
-12	2	20.57 x	9.63 =	198.0891	
		合計	396.7953		
4008		面積	198.39765	㎡	198.39
-4		公積	430.1397000	㎡	
		総計	198.39765	㎡	
		積地	231.7420500	㎡	231.74



境界線 ⑤ 石垣 ⑦ プラスチック杭 ⑤ コンクリート杭 ⑥ 金網 ⑧ 鋼み ()

製作者 土地家屋調査士

7年2月28日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

公用

令和7年8月21日

広島法務局 出資所

登記官

(6 枚目)

請求番号：11-2

登記年月日：平成7年8月11日

公用

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。
(広島法務局三次支局管轄)

令和7年8月21日

広島法務局可部出張所

登記官

(7 枚目)

3927061

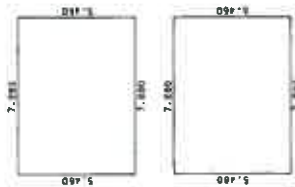
各 階 平 面 図 H.7.8.11

7

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 4008番12

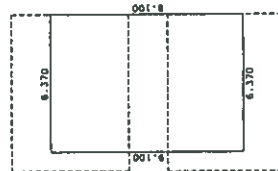
建物の所在 広島県広島市吉田字鯉多4008番地12



1 階

求 積 表

$5.460 \times 7.280 = 39.748800$
 $5.460 \times 7.280 = 39.748800$
合 計 79.497600
床面積 79.49 m²



2 階

求 積 表

$9.100 \times 6.370 = 57.967000$
合 計 57.967000
床面積 57.96 m²

作 製 者 土地家屋調査士

(半版 81-235)
(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

建 物 図 面

請求番号：11-3

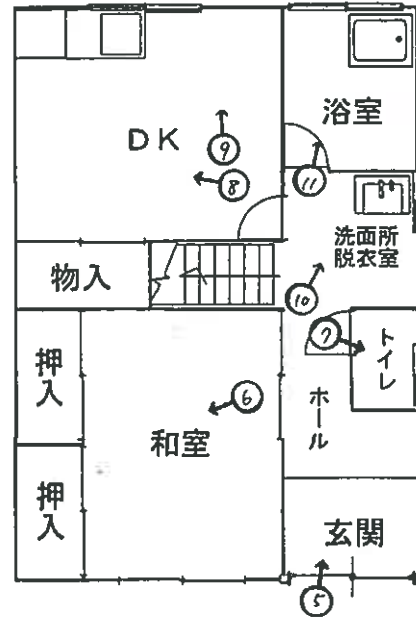
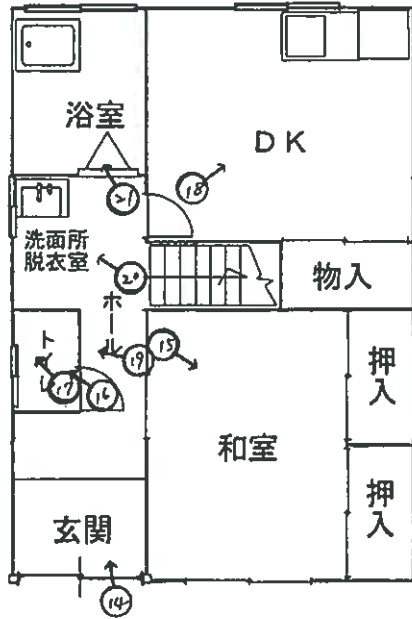
建物間取図（見取図）

（家屋番号4008番12）

【1 階】

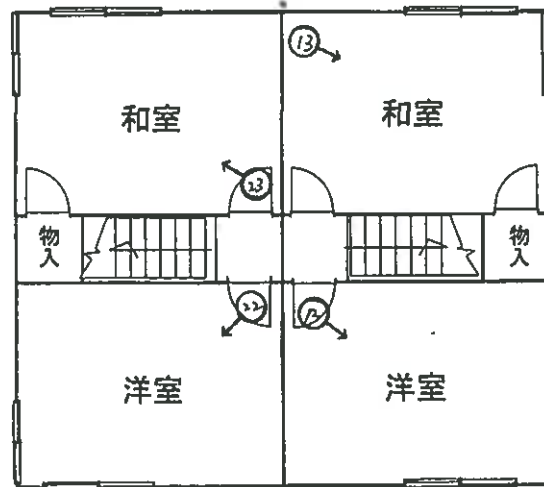
（北面側（住宅））

（南東側（住宅））



（道路側）

【2 階】



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1



写真 2



写真 3



写真4

本件建物の北西側部分



写真5 (本件建物(南東側) 1階)



写真6 (本件建物(南東側) 1階)



写真7 (本件建物(南東側) 1階)



写真8 (本件建物(南東側) 1階)



写真9 (本件建物(南東側) 1階)



写真10 (本件建物(南東側) 1階)



写真11 (本件建物(南東側) 1階)



写真12 (本件建物(南東側) 2階)



写真1 3 (本件建物(南東側) 2階)



写真1 4 (本件建物(北西側) 1階)



写真1 5 (本件建物(北西側) 1階)



写真16 (本件建物(北西側) 1階)



写真17 (本件建物(北西側) 1階)



写真18 (本件建物(北西側) 1階)



写真 1 9 (本件建物(北西側) 1 階)



写真 2 0 (本件建物(北西側) 1 階)



写真 2 1 (本件建物(北西側) 1 階)



写真 2 2 (本件建物(北西側) 2 階)



写真 2 3 (本件建物(北西側) 2 階)



令和 7 年(ケ) 第 101 号
令和 7 年 9 月 18 日現地調査
令和 7 年 9 月 25 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 5,719,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,525,000円
物件2(建物)	金 4,194,000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	安芸高田市吉田町吉田字鯨多 4 0 0 8 番 1 2 宅地 198.39㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安芸高田市吉田町吉田字鯨多4 0 0 8 番地 1 2 4 0 0 8 番 1 2 共同住宅 木造瓦葺2階建 1 階 79.49㎡ 2 階 57.96㎡ 延べ 137.45㎡	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 芸備線「吉田口」駅の北西方・直線距離約4.6km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道54号北西側背後に農地が広がる中に、住宅のミニ開発を主体とする宅地化が進展する状況にある。		
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域	
画 地 条 件	規模 198.39 m ²	間口 約 12 m 奥行 約 17 m 形状 ほぼ長方形 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	南東側 約 4.5 m 舗装 公道(※) (※) 上記道路は建築基準法42条1項5号道路(位置指定道路)である旨、広島県北部建設事務所建築課にて確認した。なお、当該道路は公道(所有者：高田郡吉田町)であるが、市道認定されていないことを安芸高田市管理課にて確認した。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する 隣地は共同住宅、空地、農地等 目的外建物 なし		
供給処理施設	上 水 道	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 (特記事項参照) 本物件内への引込 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	・ 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。 ・ 県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、河川浸水想定区域(想定最大)に該当する。 ・ 前面道路に「下水」と表示のあるマンホールを確認したが実態は不明。なお、物件2の建物は浄化槽を設置している。		

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 7 年 7 月 31 日 新築 経 過 年 数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 10 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、プリント合板等 床：クッションフロア、畳等 設 備：電気、給排水等 その他：浄化槽設置、プロパンガス使用
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：共同住宅（縦割り型の2戸ともに空き家） 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
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	・物件2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。 ・広島県北部建設事務所建築課にて確認したところ、物件2の建物について建築確認申請の記録が見当たらないとの回答を得た。 ・令和3年8月に多治比川が氾濫し、付近一帯が浸水被害を受けたが、現地調査において、当該建物の外壁等に浸水跡を確認した。

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	22,400	1.00	198.39	0.70	1	3,111,000

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4.5m舗装公道に等高接面する地積200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（安芸高田－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
19,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{86}$	22,400

◇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：

形状	1.00
相乗積	1.00

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 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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	137.45	0.23	1	5,058,000

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
30 年	10 年	40 年

残価率	観察減価
5 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.23$$

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	3,111,000	0.30 法定地上権	933,000

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 30 %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	3,111,000	- 933,000		1.00	0.70	1,525,000
2	5,058,000	+ 933,000	1.00	1.00	0.70	4,194,000
一括価格 (合計)						5,719,000

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（安芸高田－2）

所 在 : 安芸高田市吉田町吉田字左円185番22
価 格 : 19,300円／㎡
位 置 : JR芸備線「吉田口」駅 北西方 道路距離 約7.4kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側4.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等のほかに農地も多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

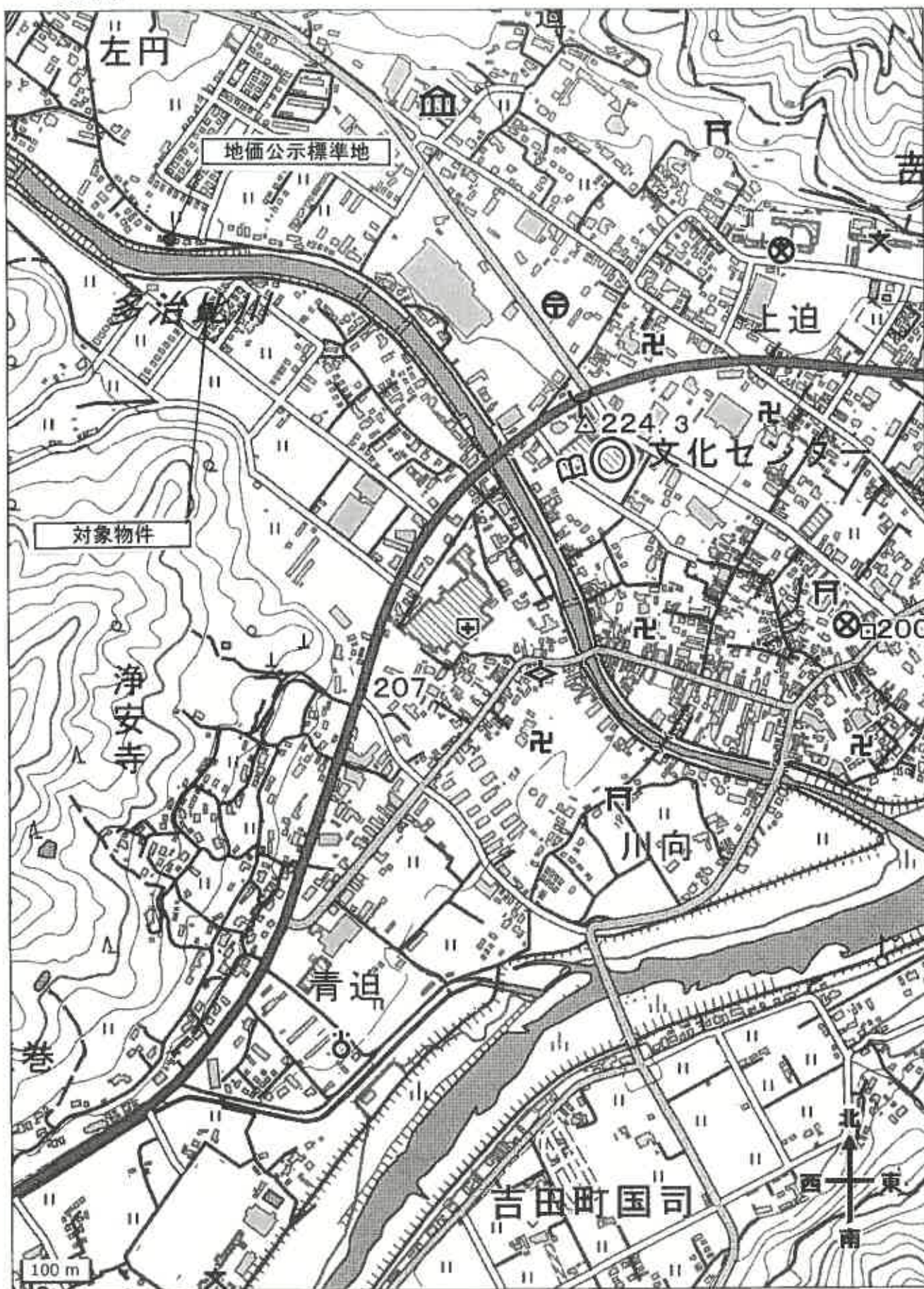
物件1	3,213,918 円	（1㎡当たり 16,200 円）、	課税地積	198.39 ㎡
物件2	2,241,251 円	（1㎡当たり 16,306 円）、	課税床面積	137.45 ㎡

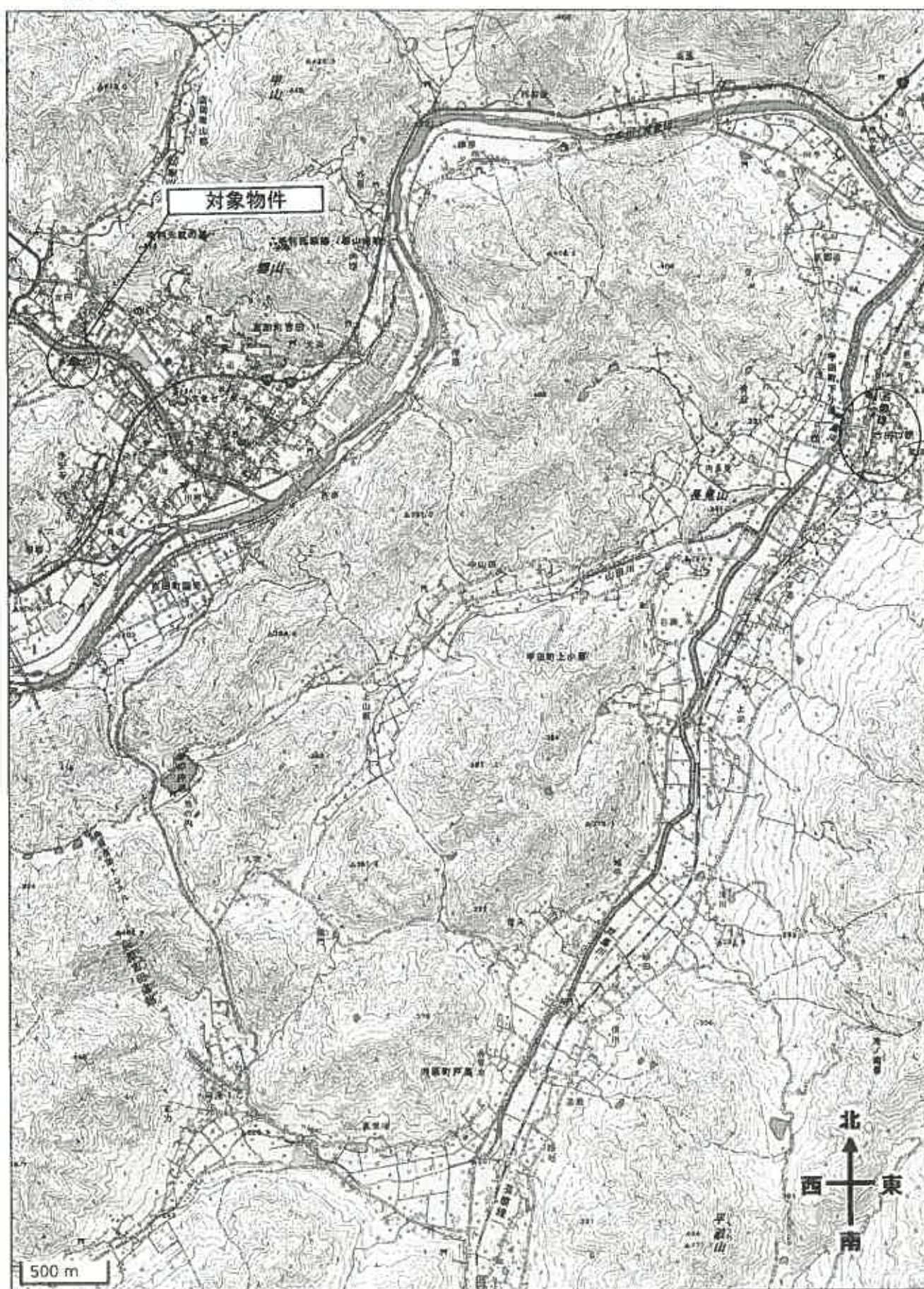
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1／7,700）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1／33,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 地積測量図写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以 上





公図写

A3→A4縮小

f 3953-3 A 3855-1
0 4006-1

(座標値種別：図上測定) +48748.657



地番区域見出
吉田町吉田

請求部	所 在 安芸高田市吉田町吉田字鯨多					地 番 4008番12			
出 力 尺	1/500	精 度 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	昭和51年6月				備 付 年月日 (原図)	昭和56年7月30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。

(広島法務局三次支局管轄)

令和7年7月10日

広島法務局

地図整理番号：W05097

(1/1)

登記官



地積測量図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成7年2月28日

3124014

②4008-4
③4008-4, -12
①

/s

7.2.28

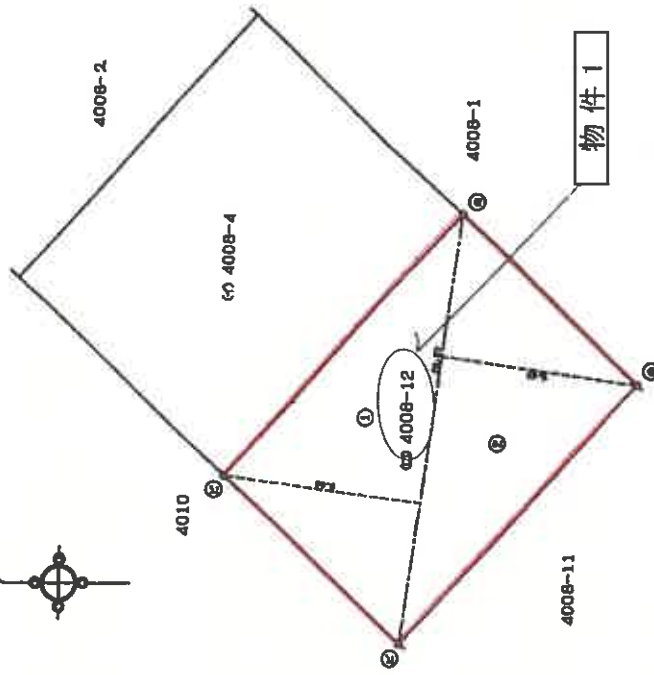
土地所在図
地積測量図

地番 4008番12 (-4)

土地の所在
安芸高田市吉田町
高田町中平大字吉田字越歩

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積	面積
4008 1	20.57 x	9.68 =	198.7082	
-12 2	20.57 x	9.63 =	198.0891	
	合計		396.7973	
	面積		198.39785	198.39
4008 公	積	430.1397000	㎡	
-4 總	計	198.39785	㎡	
	積	231.7420500	㎡	231.74



境界線 ⑤-⑥ ⑦-⑧ ⑨-⑩ ⑪-⑫ ⑬-⑭ ⑮-⑯ ⑰-⑱ ⑲-⑳ ㉑-㉒ ㉓-㉔ ㉕-㉖ ㉗-㉘ ㉙-㉚ ㉛-㉜ ㉝-㉞ ㉟-㊱ ㊲-㊳ ㊴-㊵ ㊶-㊷ ㊸-㊹ ㊺-㊻ ㊼-㊽ ㊾-㊿

作製者 土地家屋調査士

7.2.28(作製)

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M05098

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。
(広島法務局三次支庁事務所)
令和7年7月10日 広島法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成7年8月11日

3927061

各階平面図

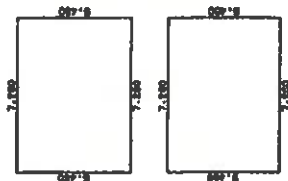
H.7.8.11

7

建物図面
各階平面図

家屋番号 4008番12

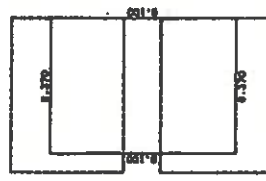
建物の所在 千葉県市川市大字吉田字城多4008番地12



1 階

求積表

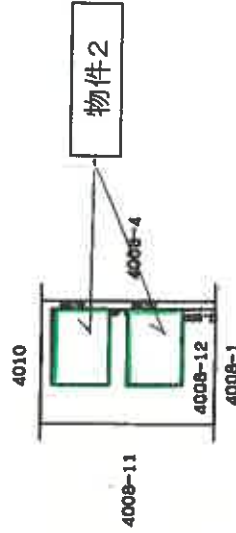
5.480 × 7.280 = 39.748800
5.480 × 7.280 = 39.748800
合計 79.497600
床面積 79.49 m ²



2 階

求積表

9.100 × 6.370 = 57.967000
合計 57.967000
床面積 57.96 m ²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会 会印)

地図登録番号：M05099

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。
(広島法務局三次支庁事務所)

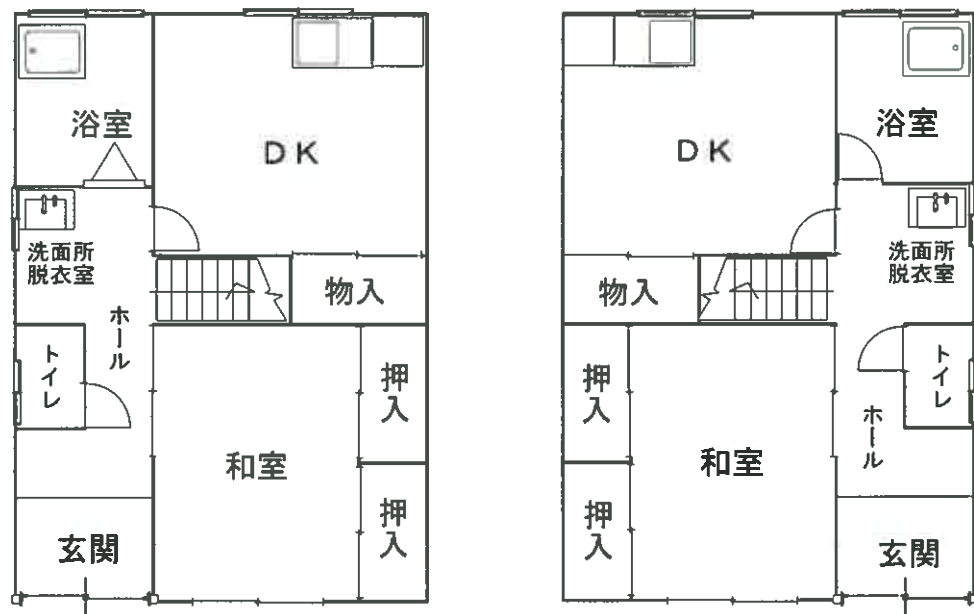
令和7年7月10日 広島法務局

登記官

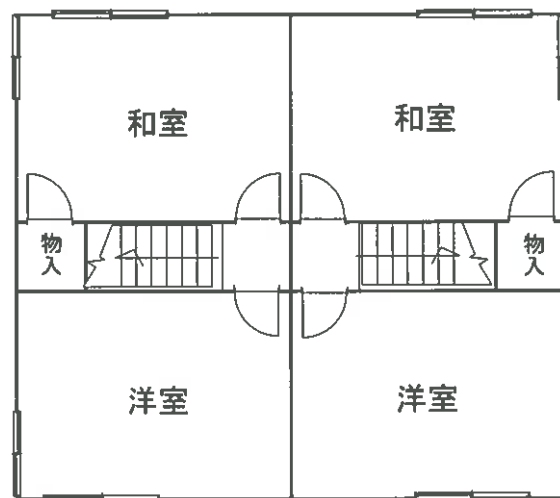
建物間取図（見取図）

（家屋番号4008番12）

【1 階】



【2 階】



（道路側）