

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 4月27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 8年 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月27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	560,000 448,000	一括	120,000	36,562	9,091
1	230,000				
2	330,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項により減価されている。				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐北区可部東三丁目
地 番 77番28
地 目 宅地
地 積 151.20平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐北区可部東三丁目77番地28
家屋 番号 77番28
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.64平方メートル
2階 46.17平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約83.64平方メートル
2階 46.17平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建
床 面 積 12.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 5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

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 広島市安佐北区可部東三丁目
地 番 77番28
地 目 宅地
地 積 151.20平方メートル

2 所 在 広島市安佐北区可部東三丁目77番地28
家屋 番号 77番28
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 80.64平方メートル
2階 46.17平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約83.64平方メートル
2階 46.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建
床 面 積 12.82平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 3 7 号
令和 6 年 1 1 月 2 7 日 受理
令和 6 年 1 2 月 2 0 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(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 | 広島市安佐北区可部東三丁目 |
| | 地 番 | 77番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部東三丁目77番地28 |
| | 家屋 番号 | 77番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 80.64平方メートル
2階 46.17平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造地下1階建 |
| | 床 面 積 | 12.82平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	広島市安佐北区可部東三丁目18番10号													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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 <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	本土地は西側が広島市道(安佐北3区755号線)に接面している。													
建物	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約83.64平方メートル 2階 46.17平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
{	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物では私が一人で暮らしています。2 本件建物1階廊下がたわんでいます。3 本件建物内で以前犬を飼っていましたが、現在はいません。4 本件建物前面道路及び堀込車庫(附属建物)内に駐車しているバイクや原付は私の所有物です。

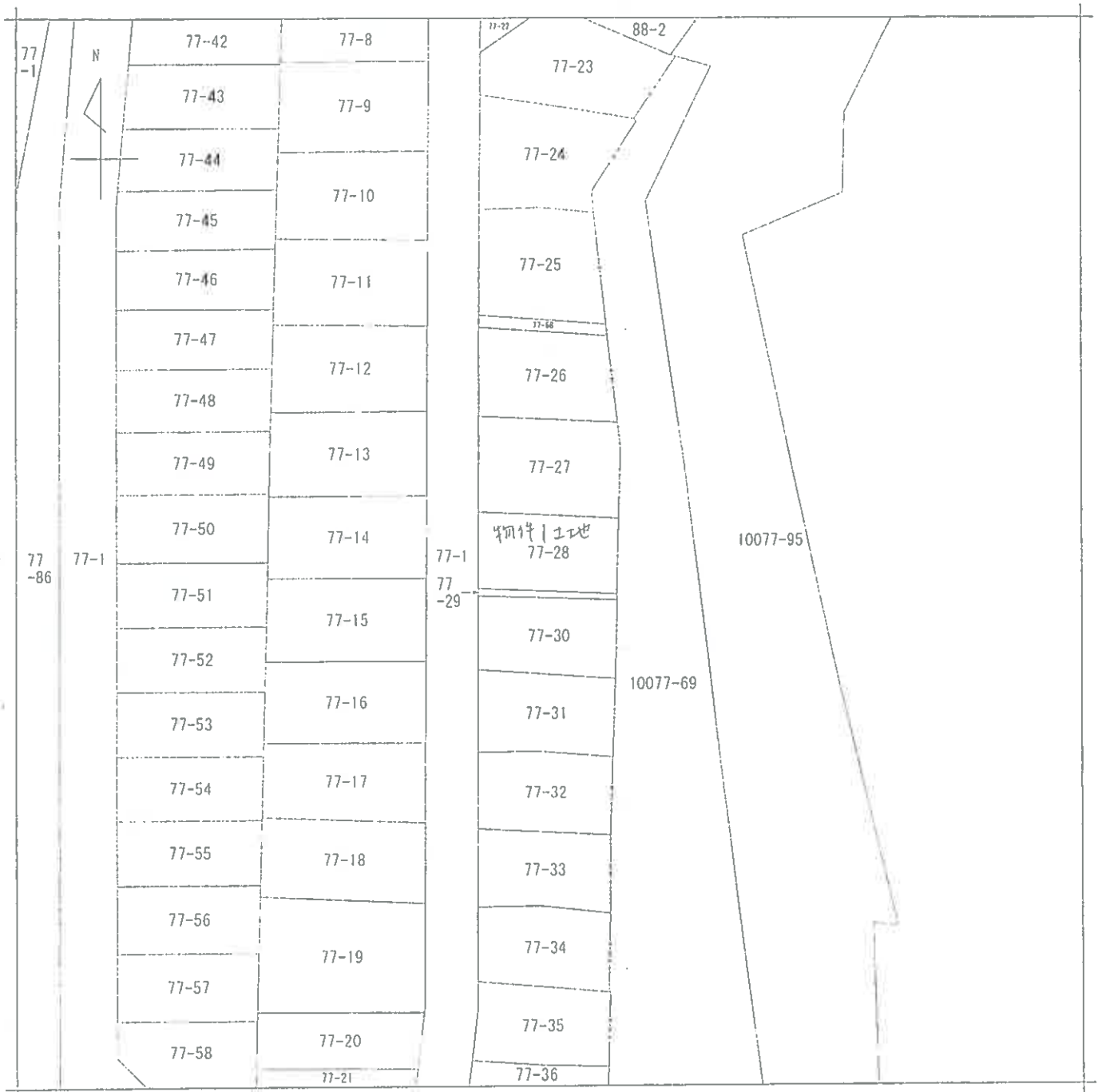
(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図(見取図)及び添付写真のとおりであり、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 本件土地の南西側に植えられているビワと思われる樹木について、当該樹木の枝は前面道路(広島市道)に越境しているほか(写真2)、当該樹木の枝や根の張りにより西側コンクリート塀が圧迫され、これが原因で当該塀にクラックが生じているものと思われる(写真4)。

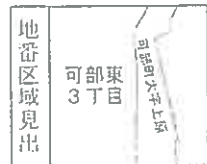
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月5日(木) 9:20-9:30	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和6年12月5日(木) 11:10-11:30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和6年12月5日(木) 13:20-13:40	広島市北部市税事務所 (広島市安佐南区役所)	建物課税等調査
令和6年12月18日(水) 9:50-10:30	物件所在地	所有者と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月18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、立会人を立ち 会わせて調査を実施した。</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、解錠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> <p><input type="checkbox"/></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



(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	広島市安佐北区可部東三丁目		地番	77番28	
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和51年5月10日		備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図

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書面である。

令和6年12月5日
 広島法務局可部出張所
 登記官

請求番号：2-1
 (1/1)

変換(A3→A4)

公用

(5 枚目)

登記年月日：昭和53年5月22日

0818021

各階平面図

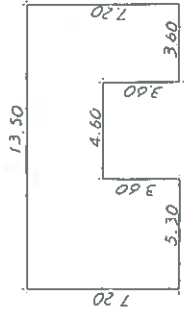
建物図面

家屋番号 77番28

建物の所在 広島市可部町大字上原字加賀屋 77番地28

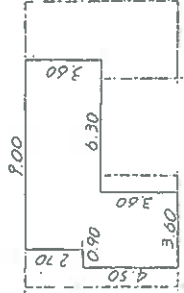
553.5.22

1 階



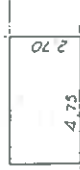
- 5.30 × 7.20 = 38.1600
- 4.60 × 3.60 = 16.5600
- 3.60 × 7.20 = 25.9200
- 80.6400

2 階



- 0.90 × 4.50 = 4.0500
- 2.70 × 7.20 = 19.4400
- 6.30 × 3.60 = 22.6800
- 46.1700

附属~1
地下1階



4.75 × 2.70 = 12.8250



製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250 (M)

申請人

縮尺 1/500 (M)

(広島県土地家屋調査士会用品)

縮尺(A3→A4)

凡例 ○ → 写真撮影方向

これは図面に記載されている内容を説明した一面である。

令和6年12月5日

広島法務局第2出張所

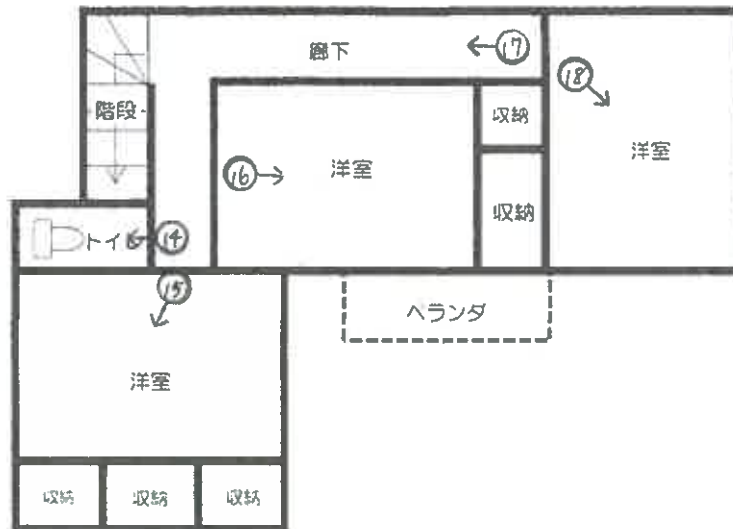
登記官

物件2 主である建物

1階



2階



建物床面積

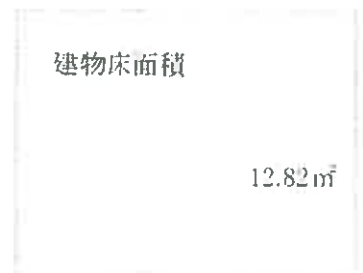
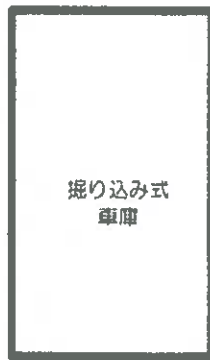
1階 80.64㎡ - (未登記増築部分 約3㎡)
2階 46.17㎡

延床面積 約126.81㎡



凡例 ○→ 写真撮影方向

物件2 附属建物符号1



凡例 ○→ 写真撮影方向

(8 枚目)

写真1



写真2

本件建物

ビワの木

附属建物
(掘込車庫)



写真3 附属建物 (掘込車庫)



写真4 コンクリート塀のクラック



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13

未登記増築部分



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



令和 6 年 (ケ) 第 137 号
令和 6 年 12 月 18 日現地調査
令和 6 年 12 月 23 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,556,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 642,000円
物件2 (建物)	金 914,000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 地目 地積	広島市安佐北区可部東三丁目 77番28 宅地 151.20㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区可部東三丁目77番地 28 77番28 居宅 木造瓦葺2階建 1階 80.64㎡ 2階 46.17㎡ 延べ 126.81㎡	1階 約 83.64㎡ 2階 46.17㎡ 延べ 約 129.81㎡ ※1階は約3㎡増築の模様
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄筋コンクリート造地下1階建 12.82㎡	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	JR可部線「可部」駅の南東方・直線距離約 1.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域 土砂災害特別警戒区域
画地条件	規模 151.20 m ²	間口 約 9 m 奥行 約 16 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢はやや傾斜あり
接面道路の状況	西側 約 6 m 舗装 市道 高低差 画地が約3.5m高くコンクリート擁壁及び階段を以って接面 ※安佐北区役所農林建設部建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)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 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 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	<ul style="list-style-type: none">・擁壁部分に物件2の附属建物（掘り込み車庫）あり。・画地内高低差が約3.5mあり(階段あり)・画地の東側にがけ条例の規制がかかるおそれあり。・敷地内から繁茂している樹木の枝が前面道路（市道）に越境している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件2 主である建物)

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 4 月 10 日 新築 経過年数：約 47 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： モルタル塗り 等 内 壁： 板張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
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	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"> ・ 室内に荷物が散乱している。 ・ 床、壁に汚れあり。 ・ 建蔽率オーバーであり、既存不適格建物である。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 1階に未登記増築部分(約3㎡)があり、建蔽率について、建築基準法違反の可能性がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 外壁にクラックあり、汚れあり。 ・ 風呂、洗面台が使用できない可能性あり。 ・ 床の一部が抜けている。 ・ 建物内で以前にペットを飼っていた。

(物件2 附属建物 符号1)

区 分	附属建物 符号1
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 4 月 10 日 新築 経 過 年 数：約 47 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： — 外 壁： — 内 壁： コンクリート等 天 井： コンクリート等 床： コンクリート等 設 備： — その他： 特になし。
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：車庫 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	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	・掘り込み式の車庫 ・外壁にクラックあり、汚れあり。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	35,700	0.59	151.20	0.80	1	2,548,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約180m²程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格 (広島安佐北-8)

公示価格等 (円/m ²) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/m ²) a×b×c×d
37,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{103}$	35,700

◇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 : 方位+2

◇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 :

土砂災害特別 警戒区域	0.80
がけ条例によ る規制の可能 性あり	0.90
方位	1.01
道路との高低 差あり	0.95
画地内高低差 あり	0.90
樹木が越境し ている	0.95
相乗積	0.59

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)

① 主である建物

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
主である建物	160,000	129.81	0.01	1	208,000

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
47 年	1 年	48 年

残価率	観察減価
5 %	90 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は1と表記)

② 附属建物 符号1

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
附属建物符号1	180,000	12.82	0.01	1	23,000

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
47年	1年	48年

残価率	観察減価
5%	90%

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

③ 物件2 建物価格合計

項目	価格
主である建物	208,000円
附属建物符号1	23,000円
合計	231,000円

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	2,548,000	0.55 法定地上権	1,401,000

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 55 %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	2,548,000	- 1,401,000	/	0.80	0.70	642,000
2	231,000	+ 1,401,000	1.00	0.80	0.70	914,000
一括価格(合計)						1,556,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件2 主である建物が既存不適格建築物であること及び建築基準法違反の可能性があることの理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示価格（広島安佐北-8）

所 在 : 広島市安佐北区可部東3丁目200番43 「(可部東3-23-5)」
価 格 : 37,500円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 東方 道路距離 約 1.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側6m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 100%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,514,758 円 (1㎡当たり 16,632 円)、 課税地積 151.20 ㎡

物件2 木造瓦葺2階建 専用住宅
2,064,903 円 (1㎡当たり 16,283 円)、 課税床面積 126.81 ㎡

鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建 駐車場・車庫
127,714 円 (1㎡当たり 9,962 円)、 課税床面積 12.82 ㎡

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。

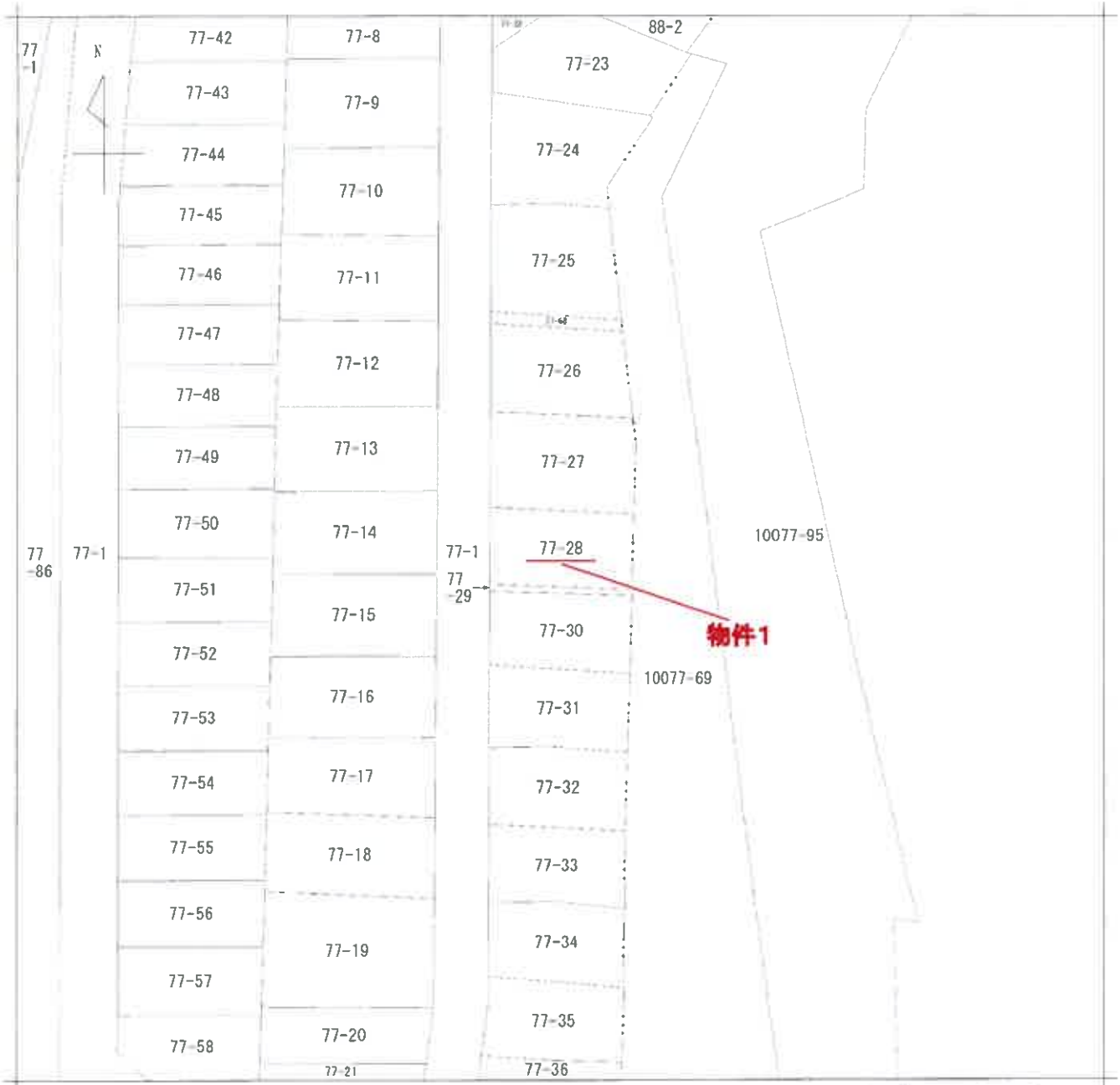
第7 附属資料

- 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 所在図写し（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

受命物件の位置図（広島市「白国」）





地番区域見出
 可部東
 3丁目
 白旗町六手上原

請部	求分	所在 広島市安佐北区可部東三丁目	地番	77番28		
出力	1/500	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	昭和51年5月10日			備付 年月日 原図	補記 事項	

77-21-88-2-6等
0814009

可部東三丁目

③ 77-1 550.5.10 2/14

② 77-1-22-38

① 77-1-22-38 所在

図

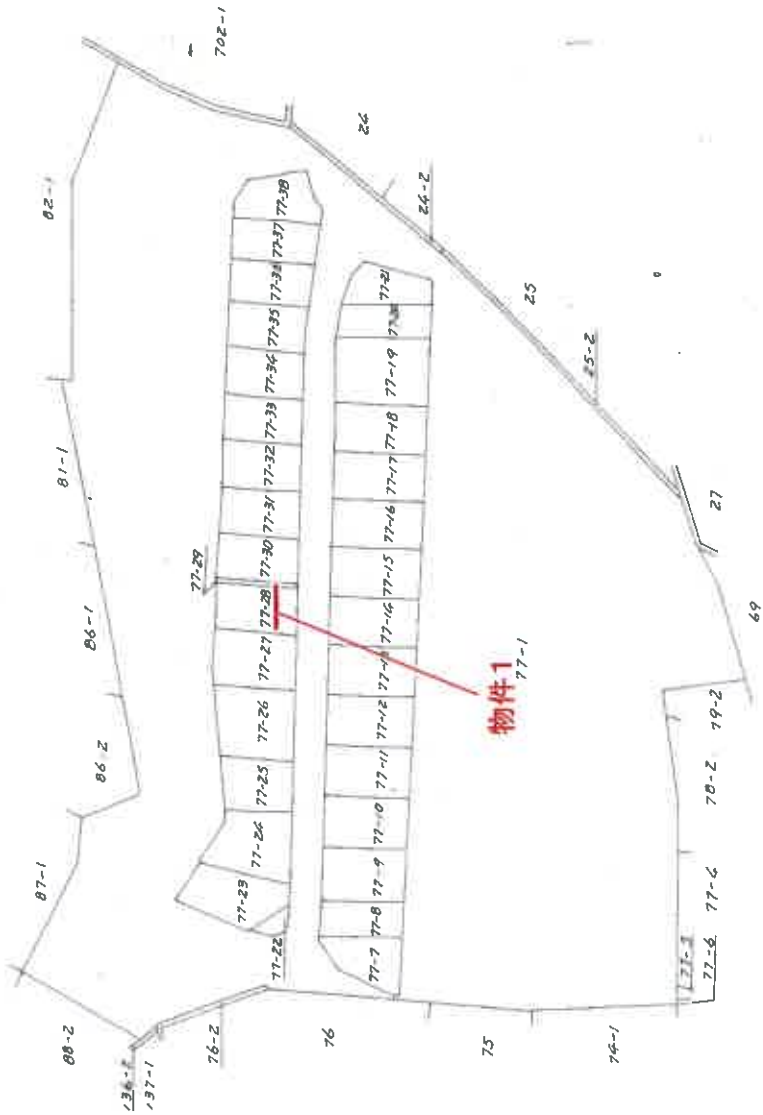
77-22 ~ 77-38

土地の所在
広島市可部町大字上原字加賀羅

-86.-87.-91
88-2

作製年月日	作製者
昭和50年5月10日	

申請人



広島県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1 / 1000

所在地図写し

A4サイズに縮小

地積測量図写し

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和50年5月10日

1/3/4

地積測量図

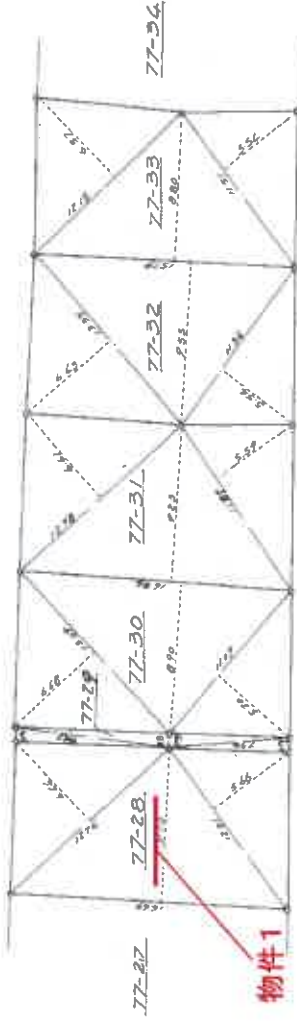
0814011 可部東三丁目

地番 77-28 ~ 77-33

土地の所在 広島市可部町大字上原字加賀羅

作製年月日	昭和50年5月10日	申請者	
作製者		申請人	

77-1



求積表 77-28

1276	×	644	=	820456
1669	×	913	=	1523797
1201	×	566	=	679766
合計				3026019
二除				1512009.5

求積表 77-30

1309	×	648	=	848232
1636	×	890	=	1454260
1117	×	570	=	636690
合計				2939182
二除				1469591

求積表 77-32

1335	×	643	=	858205
1379	×	855	=	1177965
1156	×	554	=	639376
合計				2005666
二除				1002833

物件1 求積表 77-29

927 × (0.00 + 0.00)	=	14,0320
738 × (0.77 + 0.79)	=	11,5128
合計		25,5448
二除		12,7724

求積表 77-31

1578	×	661	=	1042758
1636	×	923	=	1508182
1189	×	559	=	664651
合計				2615591
二除				1307795.5

求積表 77-33

1215	×	657	=	790255
1579	×	880	=	1389520
1151	×	554	=	637654
合計				2825429
二除				1412714.5

縮尺 1 / 300

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

81

建物図面・各階平面図写し

建物図面
各階平面図

家屋番号 77番28

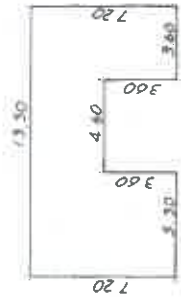
建物の所在 広島市可保郡大字上原字加賀原77番地28

553.5.22

各階平面図

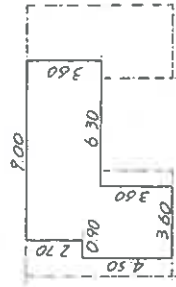
0818021

1 階



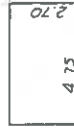
- 5.80 × 7.20 = 38.1600
- 4.60 × 3.60 = 16.5600
- 3.60 × 7.20 = 25.9200
- 80.6400

2 階



- 0.90 × 4.50 = 4.0500
- 2.70 × 7.20 = 19.4400
- 6.30 × 3.60 = 22.6800
- 46.1700

附属～1
地下1階

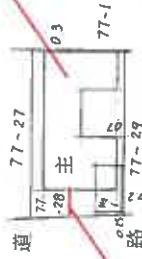


4.75 × 2.70 = 12.8250



物件2

物件1



製作者	申請人	縮尺 1/500
		(A) 1/250

(広島県土地家屋調査士会用品)

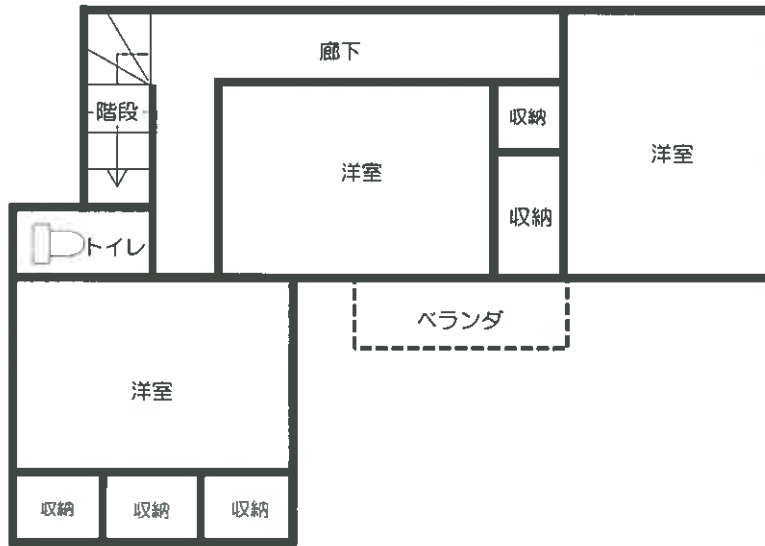
A4サイズに縮小

物件2 主である建物

1階



2階

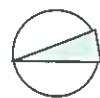


建物床面積	
1階	80.64㎡ + (未登記増築部分 約3㎡)
2階	46.17㎡
<hr/>	
延べ	約129.81㎡

物件2 附属建物符号1



掘り込み式
車庫



建物床面積
12.82m²