

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 吉 田 智 美

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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,390,000 1,112,000	一括	280,000	28,095	4,818
1	480,000				
2	910,000				
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 安芸郡府中町桜ヶ丘
地 番 1 2 2 番 4 6
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 4 3 平方メートル
- 2 所 在 安芸郡府中町桜ヶ丘 1 2 2 番地 4 6
家屋 番号 1 2 2 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 4 6 平方メートル
2 階 4 4 . 5 5 平方メートル



物 件 明 細 書

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

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(共有者A)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 | 安芸郡府中町桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安芸郡府中町桜ヶ丘 1 2 2 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3 . 4 6 平方メートル
2階 4 4 . 5 5 平方メートル |



令和 7 年(ㄱ)第 8 4 号
令和 7 年 7 月 1 0 日受理
令和 7 年 9 月 2 9 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 安芸郡府中町桜ヶ丘
地 番 1 2 2 番 4 6
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 安芸郡府中町桜ヶ丘 1 2 2 番地 4 6
家屋 番号 1 2 2 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 5 3 . 4 6 平方メートル
2階 4 4 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	広島県安芸郡府中町桜ヶ丘2番13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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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"/> 土地共有者(A、B) <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(共有)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	本件土地は、その西側が、道路(府中町道)に接面している(122番33、122番87の各土地は府中町所有名義)。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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"/> 建物共有者(A) 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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
■ A (本件土地、本件建物共有者)	1 本件土地及び本件建物の共有者である B は、私の元妻です。 本件建物には、私一人が居住しており、本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 本件建物内で犬を 3 匹、猫を 2 匹飼っています。 2 本件土地の東端辺りは、急傾斜地となっています (添付写真 3 参照)。

(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、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のおりであり、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、本件土地及び本件建物の共有者である B から提出された回答書には、本件建物には、元夫である A が居住している旨の記載がある。 <p style="text-align: right;">以上</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

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11日() 9:00-9:15	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年 7月18日() 14:25-14:40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。Aに通知 書差し置き
7年 9月 1日()	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円 同封) Bに照会書送付(返送用切手110円同封)
7年 9月11日() 16:00-16:20	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)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月11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。 所有者等の抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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、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



+32551.767 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出	桜ヶ丘
--------	-----

請求部	所在	安芸郡府中町桜ヶ丘			地番	122番46	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅲ	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58年3月25日			備付年月日(原図)	補記事項		

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7年7月11日
広島法務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

公用

(5 枚目)

登記年月日：平成6年8月17日

0221025

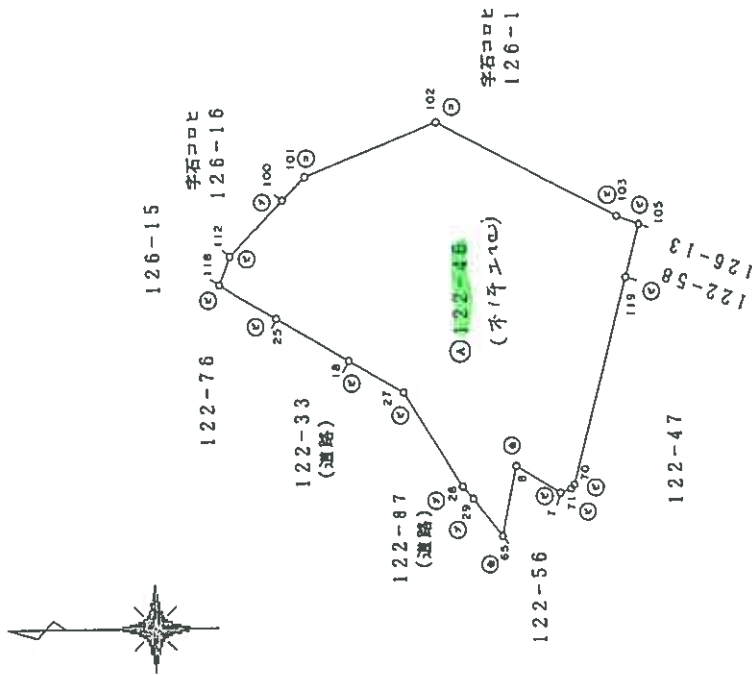
土地所在
地積測量図

番
122-46

土地の所在
安芸郡府中町桜ヶ丘

縮小 (A3→A4)

地積測量図



座標表

地別点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
7	-177073.339	32836.088	-84126.057456	0.537
71	-177073.844	32836.273	-21179.396085	0.225
70	-177073.984	32836.449	-87344.954340	9.861
119	-177076.504	32845.982	-104056.070976	2.540
105	-177077.152	32848.438	12219.618936	1.094
103	-177076.132	32848.835	310454.339595	9.529
102	-177067.701	32853.274	480643.398620	6.651
101	-177061.502	32850.862	238990.021050	1.526
100	-177060.426	32849.781	118587.709410	3.613
112	-177057.892	32847.206	100610.991978	1.417
118	-177057.363	32845.891	-71472.658816	3.130
25	-177060.068	32844.315	-200711.608965	3.935
18	-177063.474	32842.345	-195346.268060	2.936
27	-177066.016	32840.875	-172381.752875	5.183
28	-177068.723	32836.455	-105142.328910	0.762
29	-177069.218	32835.876	-61797.118632	2.243
65	-177070.605	32834.113	-67769.609232	3.333
8	-177071.282	32837.376	-89777.385984	2.427
面積				400.869248
面積				200.4346240
面積				200.43
				m

参照点

座標系	III	
	X	Y
基.20	-177079.150	32759.308
図.2	-177271.518	32597.496
図.4	-177136.886	32788.924

境界線種別 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...金杭 ⑩...金杭 ⑪...金杭 ⑫...石杭

製作者 土地家屋調査士

申請人

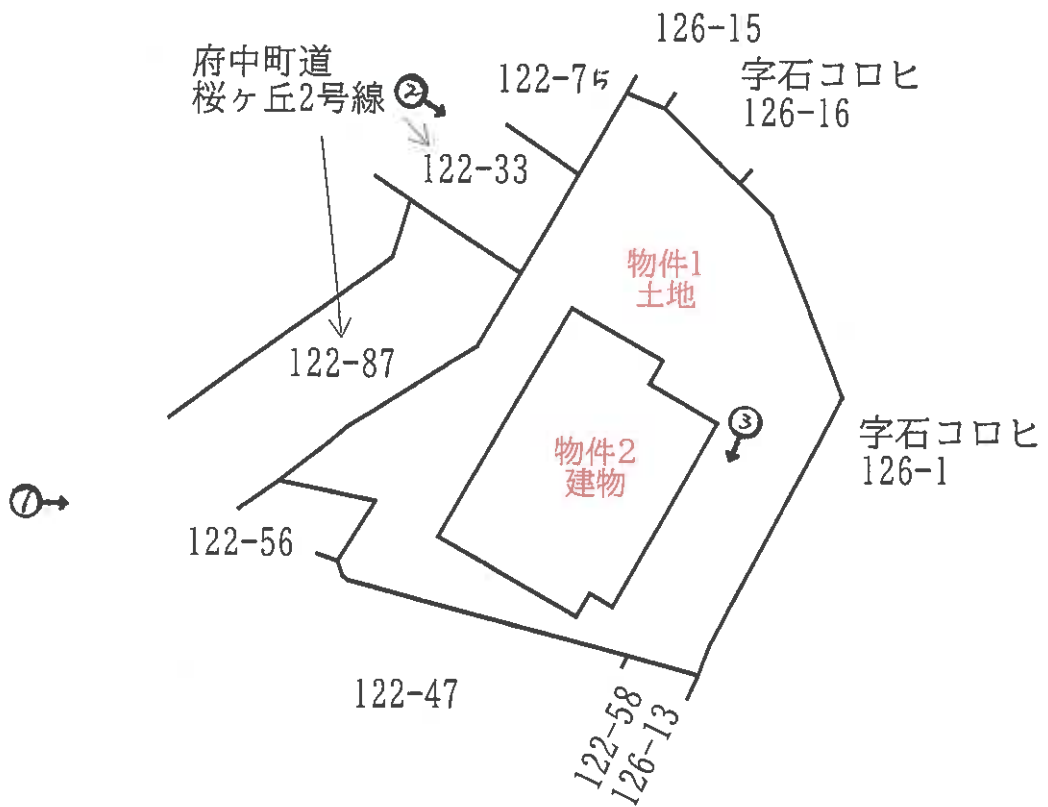
縮尺 1/250

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7月11日 広島法務局

土地建物位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第84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。

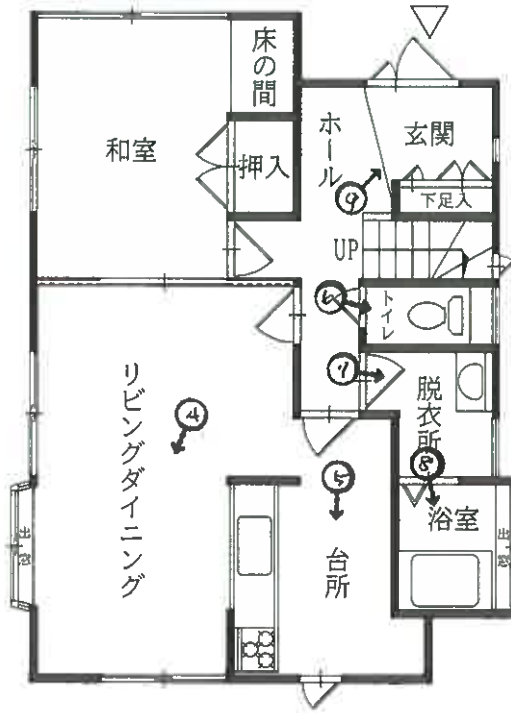
S ≒ 1 / 250

建物間取図

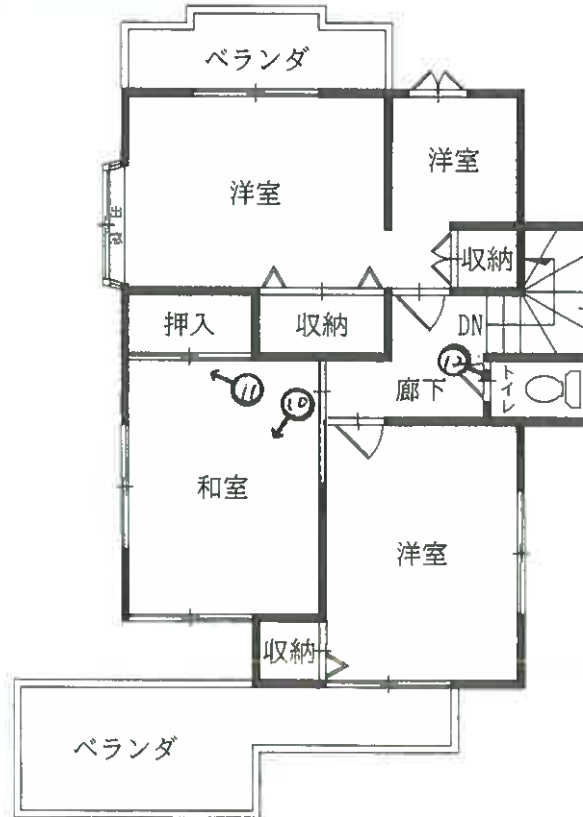


事件番号 令和7年(ケ)第84号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

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 1階)



写真5 (本件建物 1階)



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)



(// 枚目)

写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 2階)



((2枚目))

令和7年(ケ)第84号
令和7年9月11日現地調査
令和7年9月30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 2,313,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 796,000円
物件2(建物)	金 1,517,000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	
		安芸郡府中町桜ヶ丘 122番46 宅地 200.43㎡	同左
2	所 家 種 構 床	在 番 号 類 造 面 積	
		安芸郡府中町桜ヶ丘122番地46 122番46 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 53.46㎡ 2階 44.55㎡ 延べ 98.01㎡	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芸備線「矢賀」駅の東方・直線距離約2.4km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、戸建住宅用に開発された急傾斜地の住宅団地。		
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 宅地造成等工事規制区域・土砂災害特別警戒区域 広島県建築基準法施行条例第4条の2(かけ条例)	
画地条件	規模 物件1	200.43 m ²	間口 約 14.5 m 奥行最大 約 14.5 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 特記事項参照
接面道路の状況	西側 約3.8~4.1m 舗装町道 高低差 画地が約0~2m高い ※ 西側町道は、広島県西部建設事務所にて、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。ただし、現況で幅員4m未満の箇所があれば、幅員4mが確保できるように敷地後退を要するとのことであった。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、山林等。 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	なし (特記事項参照) 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	あり 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。			

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 画地について 物件1土地はひな壇地となっており、大きく分けて小型車用の駐車場として利用されている西側部分、物件2建物の建っている中央部分、上りがけ地となっている東側部分の3つの部分で構成されている。西側部分と中央部分では最大約3.5mの段差がある。また、東側部分は宅地造成の際に生じたと思われるがけ地の一部となっており、一般的な利用は困難と判断される。なお、物件1土地の所在する住宅団地は、宅地造成等規制法の許可を得て造成された団地ではないため、がけ条例への対応が求められる可能性がある点に注意を要する。 ・ 上水道について 最寄りの配水管は物件1土地西側数メートル先の町道下にあるが、この配水管から私設給水管を前面道路下に敷設し、画地内に上水道を引き込んでいる状況である。 ・ 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、対象土地面積の85%近くが土砂災害特別警戒区域、残りの全てが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7年7月30日新築 経過年数: 約30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: 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・敷目天井等 床: フローリング・畳・クッションフロア等 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: 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	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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 建築後30年経過した建物であり、全体的に劣化が見られる。また、室内には物が散乱しているうえ、犬及び猫が複数匹飼育されており、部屋の内部に破損や傷、汚れが多数見られた。維持管理の状態は劣るものといえる。

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	35,200	0.43	200.43	0.75	1	2,275,000

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4m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(広島府中-5)

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
51,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{146}$	35,200

◇ 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	0.96
ひな壇地・かけ地	0.75
土砂災害特別警戒区域	0.60
相乗積	0.43

※ 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、建物取壊費用等を考慮した。

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	210,000	98.01	0.05	1	1,029,000

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30年	約0年	約30年

残価率	観察減価
5%	0%

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

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

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	2,275,000	0.50 法定地上権	1,138,000

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	2,275,000	- 1,138,000	/	1.00	0.70	796,000
2	1,029,000	+ 1,138,000	1.00	1.00	0.70	1,517,000
一括価格(合計)						2,313,000

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(広島府中-5)

所 在 : 安芸郡府中町清水ケ丘192番69、「清水ケ丘8-32」
価 格 : 51,400円/㎡
位 置 : JR芸備線「矢賀」駅 東方 道路距離約2.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 143㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側4m町道
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 : 中小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	2,412,437	円(1㎡当たり)	12,036	円、課税地積	200.43㎡)
物件2	1,603,917	円(1㎡当たり)	16,365	円、課税床面積	98.01㎡)

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

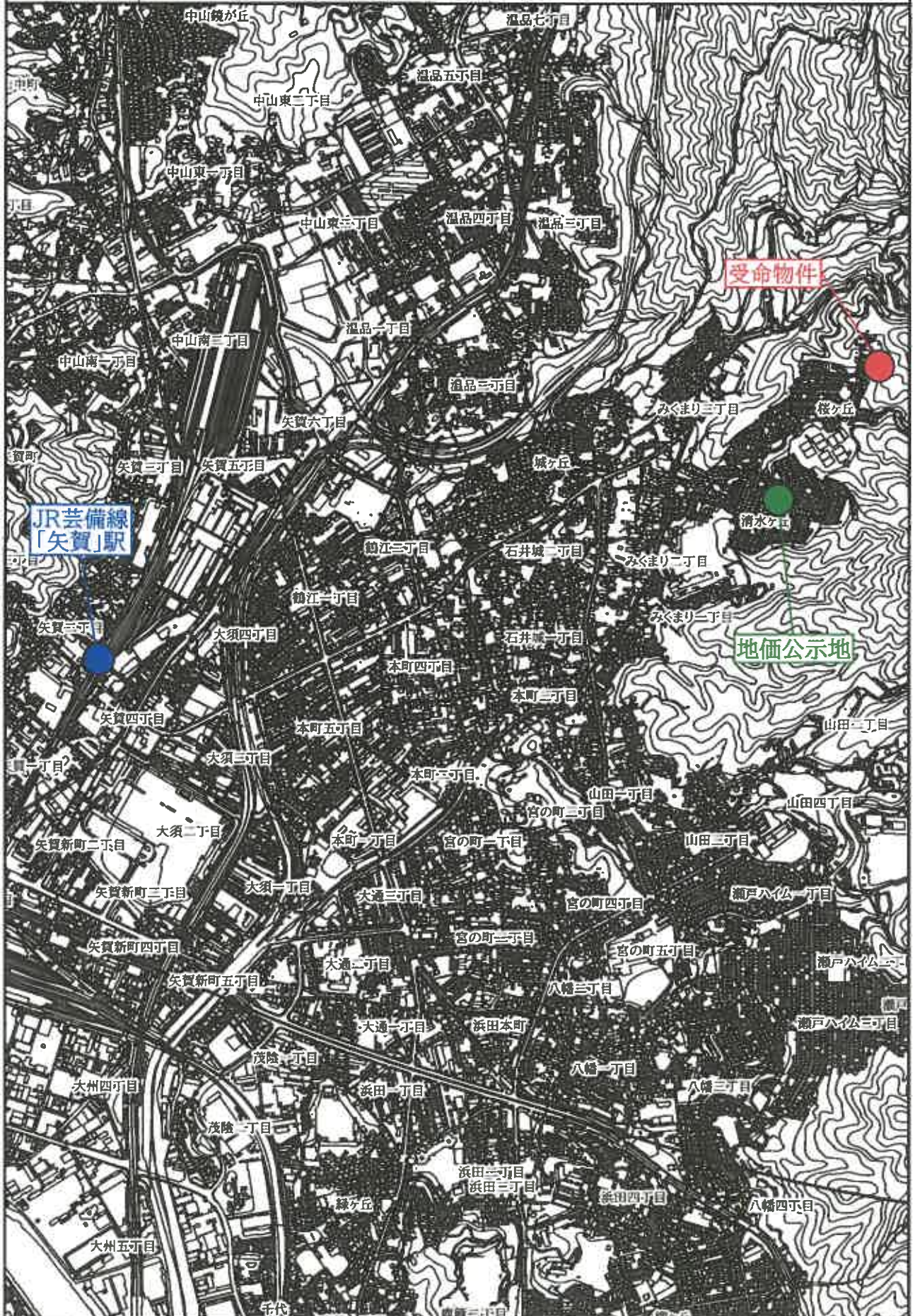
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/15000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



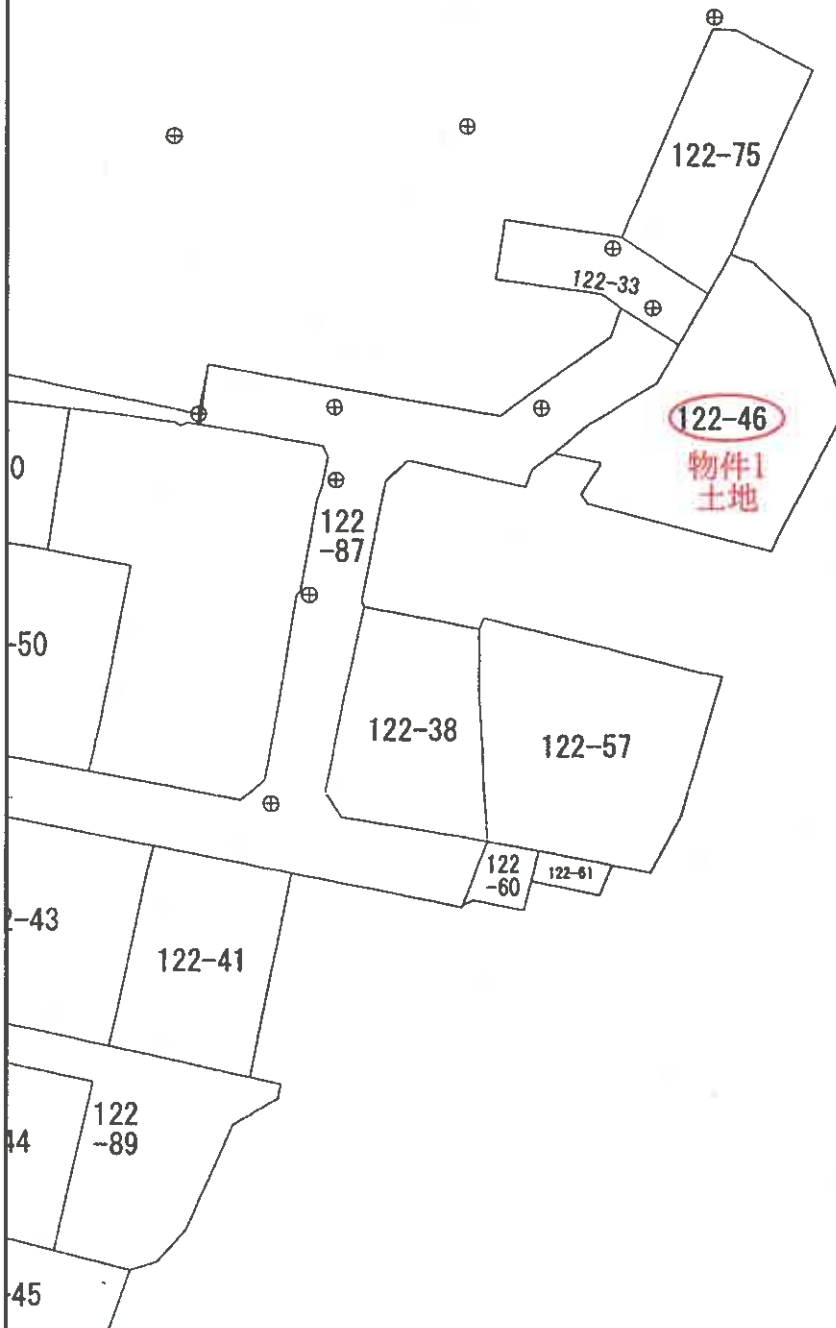
事件番号 令和7年(ケ)第84号



公図写



事件番号 令和7年(ケ)第84号



地番 122-8
土地の所在 安芸郡府中町桜ヶ丘

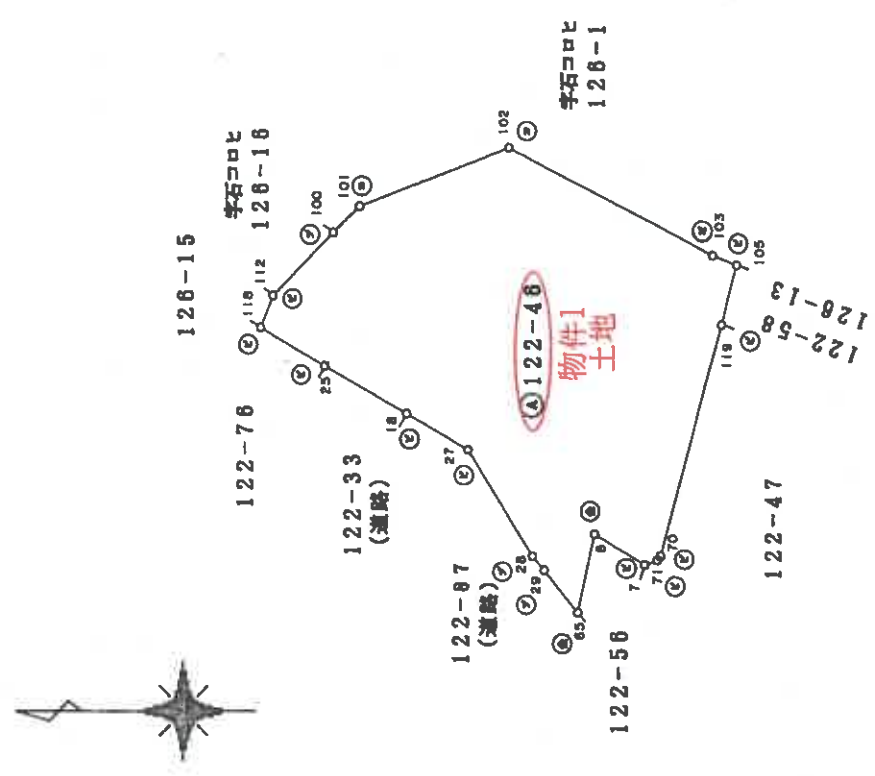
0231025

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
7	-177073 339	32836 088	-84126 057456	0 537
71	-177073 844	32836 273	-21179 396085	0 225
70	-177073 984	32836 449	-87344 954340	9 861
119	-177076 504	32845 982	-104056 070976	2 540
105	-177077 152	32848 438	12219 618936	1 094
103	-177076 132	32848 835	310454 339585	9 529
102	-177067 701	32853 274	480643 398620	6 651
101	-177061 502	32850 862	238990 021050	1 526
100	-177060 426	32849 781	118587 709410	3 613
112	-177057 892	32847 206	100610 991978	1 417
118	-177057 363	32845 891	-71472 658816	3 130
25	-177060 068	32844 315	-200711 608965	3 935
18	-177063 474	32842 345	-195346 268060	2 936
27	-177066 016	32840 875	-172381 752875	5 183
28	-177068 723	32836 455	-105142 328910	0 762
29	-177069 218	32835 876	-61797 118632	2 243
65	-177070 605	32834 113	-67769 609232	3 333
8	-177071 282	32837 376	-89777 385984	2 427
合算				400 869248
面積				200 4346240
地積				200 43

引照点

点名	III	
	X	Y
番.20	-177079 190	32789 308
番.2	-177271 618	32897 496
番.4	-177136 686	32768 824



地積測量図写
B4をA4に縮小

縮尺 1/250

年 6 月 14 日 (作製)

申請人

作製者 土地家屋調査士

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

2731025

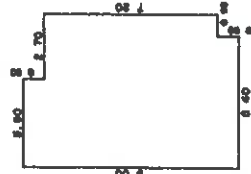
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
122-46

建物の所在
安芸郡府中町榎ヶ丘122番地46

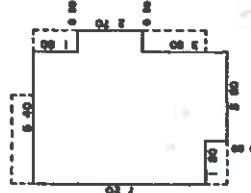
1 階



求積表

9 00 X 3 60	=	32 4000
8 10 X 1 80	=	14 5800
7 20 X 0 90	=	6 4800
合計		53 4600
床面積		53 46 m ²

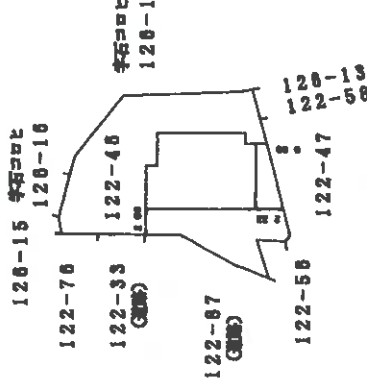
2 階



求積表

7 20 X 1 80	=	12 9600
8 10 X 3 60	=	29 1600
2 70 X 0 90	=	2 4300
合計		44 5500
床面積		44 55 m ²

物件2
建物



建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作製者
土地家屋調査士

土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

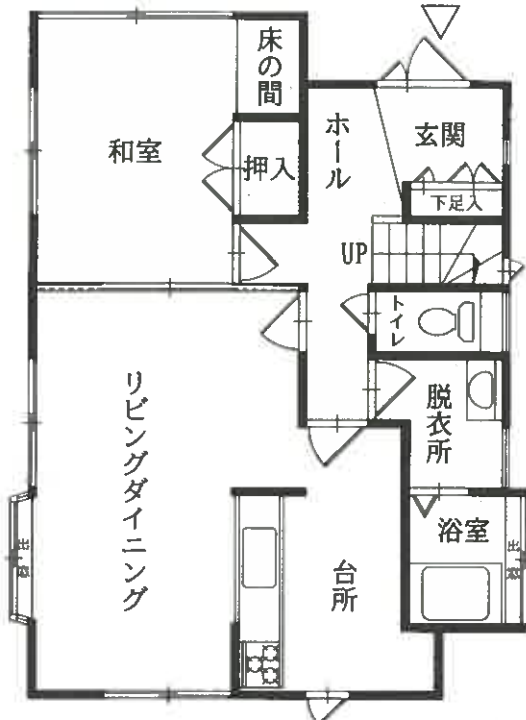
縮尺
1/500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第84号

物件2建物 1階



物件2建物 2階

