

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 6月22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 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月17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 8月 6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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 |
| | 地 番 | 2 7 2 5 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 |
| | 地 番 | 2 7 2 5 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 2 7 2 5 番地 1 5、2 7 2 5 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 7 2 5 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 16日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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3】

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 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 |
| | 地 番 | 2725番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 |
| | 地 番 | 2725番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目2725番地15、2725番地13 |
| | 家屋 番号 | 2725番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル 2階 38.92平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 2 号
令和 8 年 2月24日受理
令和 8 年 3月12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 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 |
| | 地 番 | 2725番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 |
| | 地 番 | 2725番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目2725番地15、2725番地13 |
| | 家屋 番号 | 2725番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル 2階 38.92平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 『物件目録』のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 広島県安芸郡熊野町出来庭十丁目2番5号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件 1、2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 | 1 物件2土地は南側が熊野町名義の不認定道路(2725番6土地)に接面している。 2 本土地所有者には相続財産清算人が選任されている。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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 | 本建物所有者には相続財産清算人が選任されている。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

| 関係人の陳述要旨等 | |
|-------------------|------------------------------------------------------------|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述要旨等 |
| ■所有者相続財産清算人 | 1 所有者は本件建物以外の場所で亡くなりました。 2 本件建物の鍵を貸与するので、適宜調査を実施してください。 |

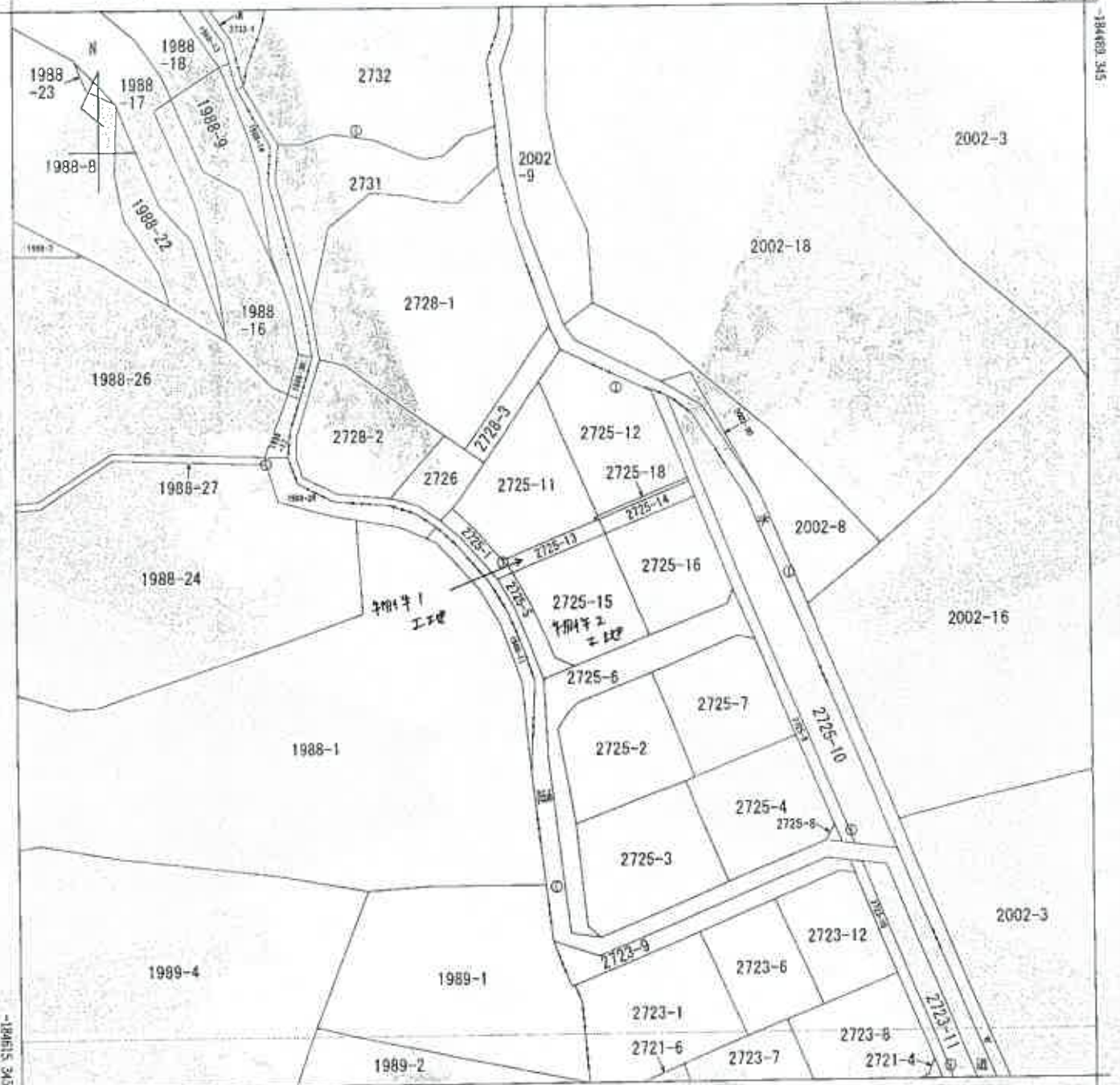
(執行官の意見用)

| 執行官の意見 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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る。本件建物内の状況や関係人の陳述内容から、同建物は所有者相続財産清算人が住居（空き家）として使用し、占有しているものと認めた。 2 本件建物内の複数箇所でカビの発生を認めた（写真9、10、12）。また、2階南西側洋室の天井クロスが剥がれているのを認めた（写真17）。 |

(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8年2月24日（火） 15：05－15：25 | 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 |
| 令和8年2月25日（水） 14：15－14：30 | 熊野町役場 | 建物課税等調査、接道調査 |
| 令和8年2月25日（水） 14：35－14：45 | 物件所在地 | 占有関係調査、形状調査、写真撮影 |
| 令和8年2月26日（木） 8：45－8：50 | 当庁 | 所有者相続財産清算人に架電 占有関係等聴取 |
| 令和8年3月6日（金） 13：45－14：00 | 物件所在地 | 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行） |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち合わせて調査を実施した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠だったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入り、調査を実施した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+36602.327 (標高(単位): 以上測定)



A 安芸郡熊野町

| | | | | | | | |
|-------|-------|--------------|---|----------|---------|---------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 | | | 地番 | 2725番13 | |
| 出図力尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙 | 原簿番号又は記号 | Ⅲ | 分類 | 地図(法第14条第1項) |
| 作成年月日 | | | | 備考 | 年月日(原図) | 補記事項 | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月24日
広島法務局

請求番号: 48-1
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(5枚目)

登録

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月24日 広島法務局

登録番号

(6枚目)

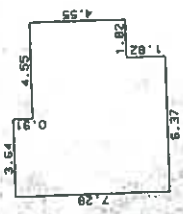
H3. 5. >3
建築物各階平面図

家屋番号 2725-15
建築物の所在 安芸郡熊野町字火之原2725番地15. 2725番地13

各階平面図

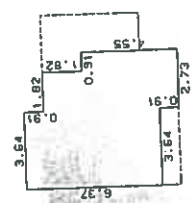
出来庭十丁目

一階

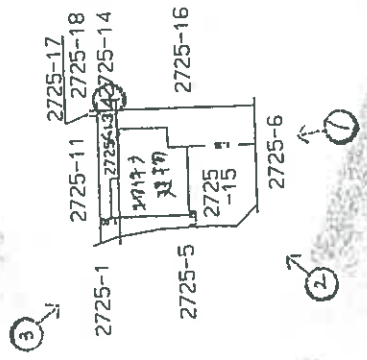


求積
3.64 X 0.91 = 3.3124
8.19 X 4.55 = 37.2645
6.37 X 1.82 = 11.5934
合 一階床面積 52.1703

二階



求積
3.64 X 0.91 = 3.3124
5.46 X 1.82 = 9.9372
6.37 X 3.64 = 23.1868
2.73 X 0.91 = 2.4843
合 二階床面積 38.9207



縮尺 1/500

縮小(A3→A4)

申請人

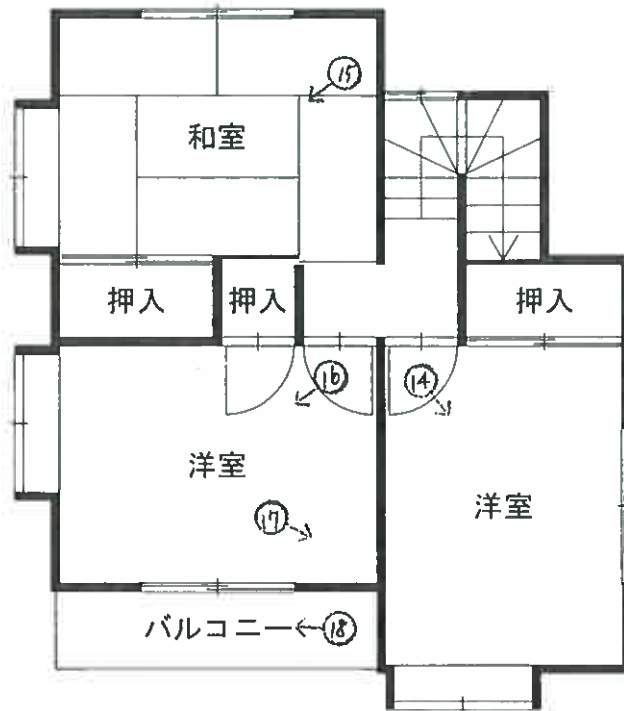
縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

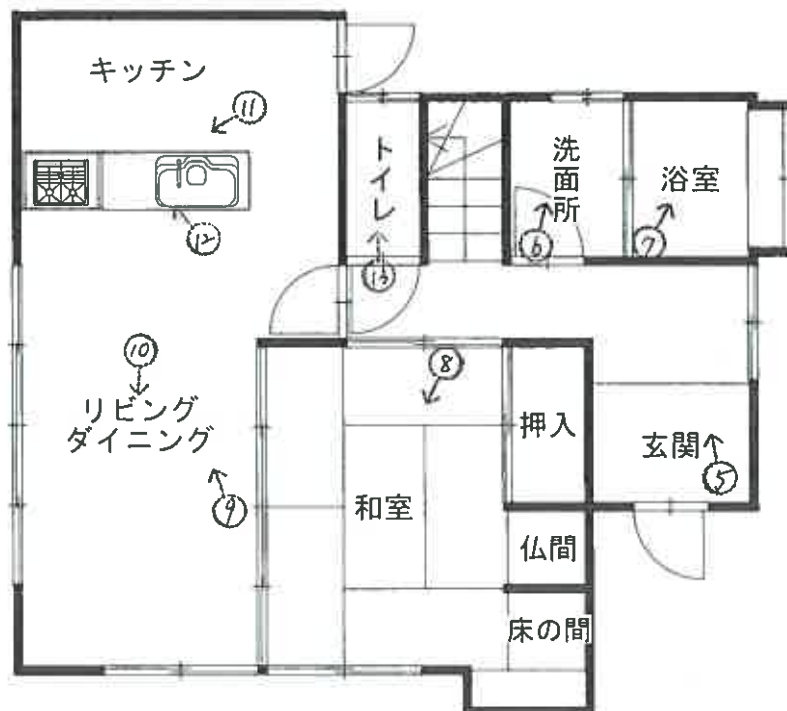
広島県土肥県建設工事に用い

建物間取図（見取図）

2階



1階



凡例 ○→ 写真撮影方向

（ 7 枚目）

写真1



写真2



熊野町名義の不認定道路（2725番6土地）

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

カビ



写真10

カビ



写真11



写真12

カビ



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真16



写真17 天井クロスの剥離



写真18



令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 6 日 現地調査
令和 8 年 3 月 17 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

| | |
|--------------|--------------|
| 一括価格 | |
| 金 1,950,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 120,000円 |
| 物件2(土地) | 金 784,000円 |
| 物件3(建物) | 金 1,046,000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・2の内訳価格は物件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 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 2725番13 宅地 22.03㎡ | 同左 |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 2725番15 宅地 143.26㎡ | 同左 |
| 3 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 安芸郡熊野町出来庭十丁目2725番地15, 2725番地13 2725番15 居宅 木造瓦葺2階建 1階 52.17㎡ 2階 38.92㎡ 合計 91.09㎡ | 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及び2）

| | | |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通 | 「熊野営業所」バス停の北方・直線距離約440m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 付近は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域 | |
| 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 | 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 一部が土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) |
| 面地条件 | 規模 165.29 m ² (物件1・2) | 間口 約 11.5 m 奥行 約 15 m 形状 略長方形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 西側 約 4 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 南側 約 4 m 舗装 公道 高低差 ほぼ等高 | ※広島県西部建設事務所にて、西側道路が建築基準法第42条2項道路、南側道路は同法第42条1項3号道路(市道認定なし)に該当す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1・2上に物件3の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 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 | ・土砂災害警戒区域(土石流・急傾斜地の崩壊)に指定されている。 | |

2 建物の概況及び利用状況（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)：平成 3年 5月 5日 新築 経過年数：約 35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：モルタル吹付等 内壁：クロス張り等 天井：クロス張り、敷目天井等 床：フローリング、畳等 設備：電気設備、給水設備、衛生設備等 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：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 | やや劣る |
| 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 | ・特になし。 |

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及び2)

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 | 28,600 | 0.71 | 22.03 | 0.70 | 1 | 313,000 |
| 2 | 28,600 | 0.71 | 143.26 | 0.70 | 1 | 2,036,000 |

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舗装道路に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格 (広島熊野-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 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 19,000 | $\frac{99}{100}$ | $\frac{100}{98}$ | $\frac{100}{67}$ | 28,600 |

◇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 : 高低差△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 :

(物件1・2一体)

| | |
|----------|------|
| 角地 | 1.02 |
| 一部特別警戒区域 | 0.70 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.71 |

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 新築後相当年数経過した建物が存することによる減価を考慮した。

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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 3 | 160,000 | 91.09 | 0.03 | 1 | 437,000 |

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 |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 35 年 | 0 年 | 35 年 |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 3 % | 0 % |

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
| | ア | イ | | ア×イ |
| 1 | 313,000 | 0.45 | 法定地上権 | 141,000 |
| 2 | 2,036,000 | 0.45 | 法定地上権 | 916,000 |
| | | 合計 | | 1,057,000 |

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45%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) | 土地利用権等価格の控除及び加算(円) | 占有減価修正 | 市場性修正 | 競売市場修正 | 評価額(円) |
|----------|------------|--------------------|--------|-------|--------|-------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | (ア+イ)×ウ×エ×オ |
| 1 | 313,000 | - 141,000 | | 1.00 | 0.70 | 120,000 |
| 2 | 2,036,000 | - 916,000 | | 1.00 | 0.70 | 784,000 |
| 3 | 437,000 | + 1,057,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1,046,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 1,950,000 |

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（広島熊野－5）

所 在 : 熊野町平谷4丁目201番3「平谷4-12-10」
価 格 : 19,000円/㎡
位 置 : JR呉線「矢野」駅の南東方・道路距離約5,800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 上下水道、都市ガスなし
接 面 街 路 : 南西側3m町道
用途指定等 : 市街化調整区域（建蔽率 70%、容積率 400%）
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が点在する山裾の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

| | | | | |
|-----|-------------|-------------------|-------|----------|
| 物件1 | 316,901 円 | （1㎡当たり 14,385 円）、 | 課税地積 | 22.03 ㎡ |
| 物件2 | 2,060,795 円 | （1㎡当たり 14,385 円）、 | 課税地積 | 143.26 ㎡ |
| 物件3 | 1,454,258 円 | （1㎡当たり 15,965 円）、 | 課税床面積 | 91.09 ㎡ |

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

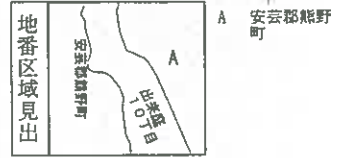
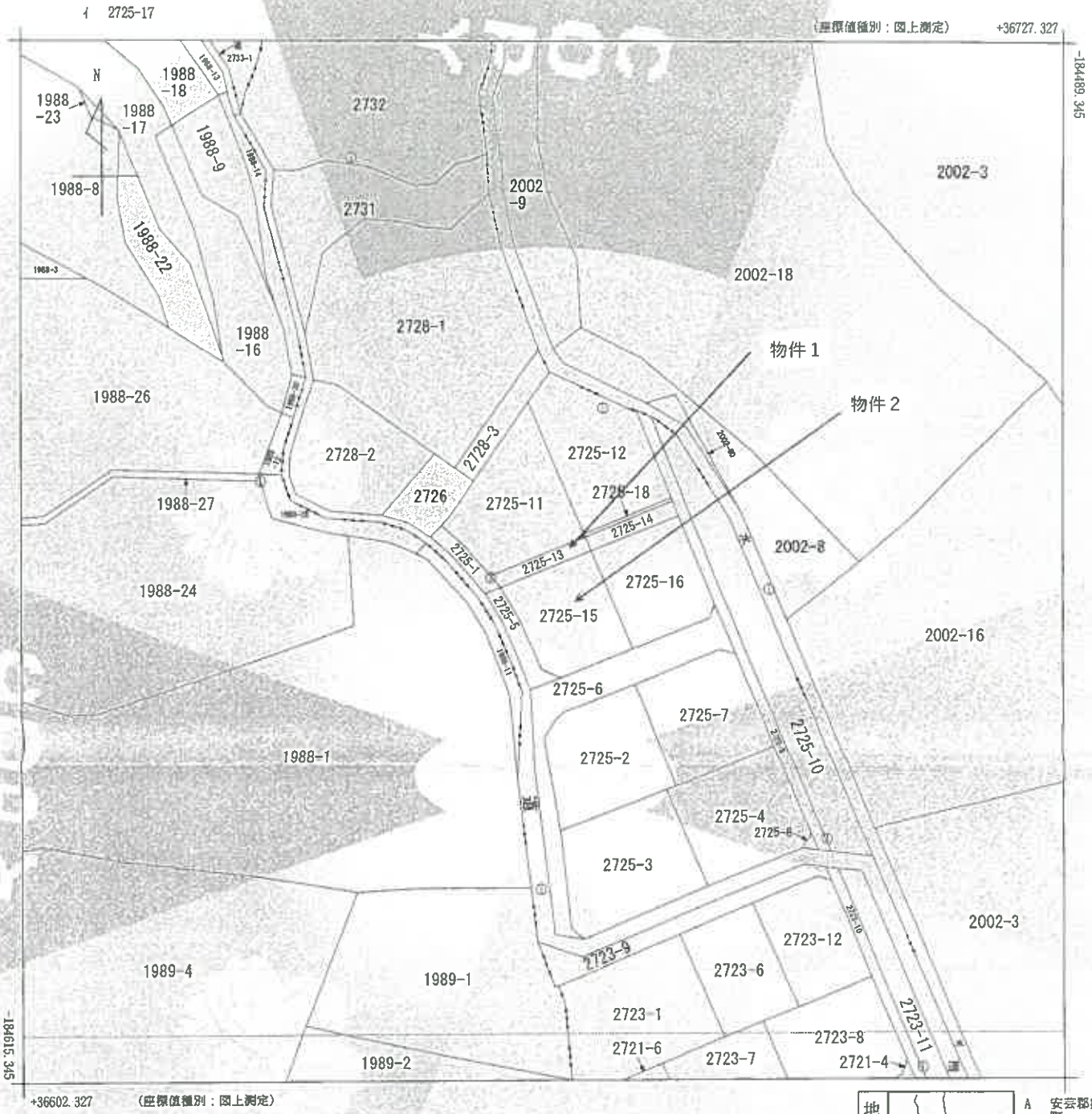
- 1 受命物件の位置図（熊野町 縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図 熊野町 (国土地理院地図)

金ヶ燈籠山





| | | | | | | | | |
|-------|-------|------|--------------|-----------|----|----|---------------|------|
| 請求部分 | 所在 | | 安芸郡熊野町出来庭十丁目 | | 地番 | | 2725番13 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | Ⅲ | 分類 | 地図(法第1.4条第1項) | |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(広島法務局管轄)

令和8年1月5日
東京法務局中野出張所
登記官

縮小 A3-A4

登記年月日：平成2年4月4日

0554074

所在地
地積測量図

地番
2725-11, 2725-12,
2725-13, 2725-14

土地の所在
安芸郡熊野町大字大森 出来庭十丁目

- ① 2725-1
- ② 2725-1, -11 ~ -14
- ③ 2725-1, -11 ~ -14, -17, -18

求積表

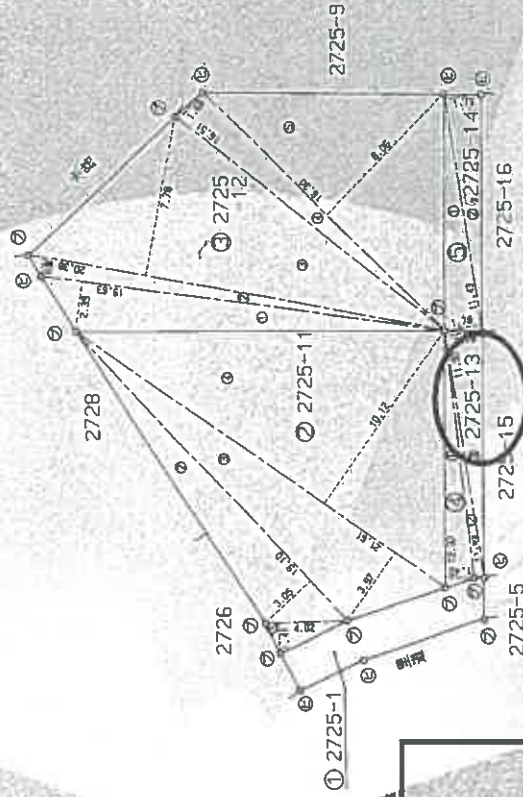
| 地番 | ① 2725-14 | 高さ | 積面積 |
|----|-----------|------|----------|
| 1 | 11.43 | 1.78 | 20.3454 |
| 2 | 11.43 | 1.73 | 19.7739 |
| 合計 | | | 40.1193 |
| 二除 | | | 20.05965 |
| 地積 | | | 20.05㎡ |

| 地番 | ① 2725-1 | 高さ | 積面積 |
|-----|----------|----|------------|
| | | | 438 |
| | | | -184.20405 |
| | | | -191.46445 |
| | | | -22.03635 |
| | | | -20.06965 |
| 差引計 | | | 20.23550 |
| 地積 | | | 20.23㎡ |

| 地番 | ② 2725-11 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|----|-----------|-------|-------|-----------|
| 1 | | 4.02 | 1.41 | 5.6682 |
| 2 | | 19.10 | 3.05 | 58.2550 |
| 3 | | 21.61 | 3.97 | 85.7917 |
| 4 | | 21.61 | 10.12 | 218.6932 |
| 合計 | | | | 368.4081 |
| 二除 | | | | 184.20405 |
| 地積 | | | | 184.20㎡ |

| 地番 | ③ 2725-12 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|----|-----------|-------|------|-----------|
| 1 | | 19.63 | 2.39 | 46.9157 |
| 2 | | 20.38 | 0.90 | 18.3420 |
| 3 | | 20.38 | 7.78 | 158.5564 |
| 4 | | 16.51 | 1.68 | 27.7368 |
| 5 | | 16.30 | 8.06 | 131.3780 |
| 合計 | | | | 382.9289 |
| 二除 | | | | 191.46445 |
| 地積 | | | | 191.46㎡ |

| 地番 | ④ 2725-13 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|----|-----------|-------|------|----------|
| 1 | | 12.32 | 1.40 | 17.2480 |
| 2 | | 11.93 | 0.47 | 5.6021 |
| 3 | | 11.92 | 1.78 | 21.2176 |
| 合計 | | | | 44.0127 |
| 二除 | | | | 22.00635 |
| 地積 | | | | 22.03㎡ |



物件 1

境界線番号 ⑤-石杭 ⑥-プラスチック杭 ⑦-コンクリート杭 ⑧-金属杭 ⑨-鋼杭 ⑩-鋼杭

製作者
土地家屋調査士

2年4月3日製

申請人

縮尺
1/250

(広島県土地家屋調査士会認定)

登記年月日：平成2年4月4日

0554077

土地所在図
地積測量図

112.4.4
地番 2725-15, 2725-16

土地の所在 茨城県鹿野町字火之森 出来庭十丁目

②>725-5
③④>725-5, 15, 16



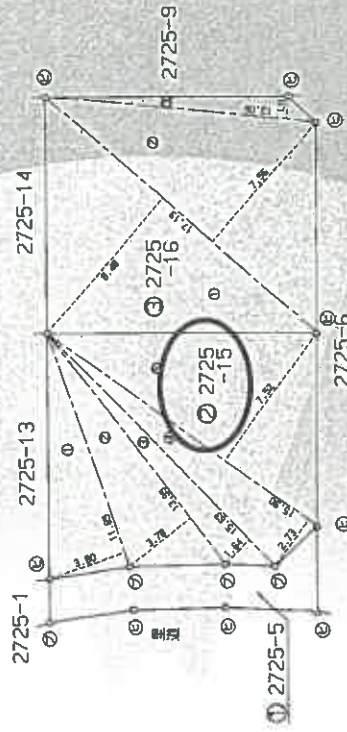
求積表

| 地番 | ② 2725-15 | | 面積 |
|----|-----------|------|----------|
| 番号 | 底辺 | 高さ | |
| 1 | 11.85 | 3.80 | 45.0300 |
| 2 | 13.95 | 3.78 | 52.8822 |
| 3 | 15.63 | 1.64 | 25.6332 |
| 4 | 15.90 | 2.73 | 43.4070 |
| 5 | 15.90 | 7.52 | 119.5680 |
| 合計 | | | 286.5204 |
| 二除 | | | 143.2602 |
| 地積 | | | 143.26㎡ |

物件2

| 地番 | ④ 2725-16 | | 面積 |
|----|-----------|------|----------|
| 番号 | 底辺 | 高さ | |
| 1 | 17.19 | 8.48 | 145.7712 |
| 2 | 17.19 | 7.56 | 129.9564 |
| 3 | 13.06 | 1.13 | 14.7578 |
| 合計 | | | 290.4854 |
| 二除 | | | 145.2427 |
| 地積 | | | 145.24㎡ |

| 地番 | ① 2725-5 | | 面積 |
|----|----------|------|----------|
| 番号 | 底辺 | 高さ | |
| 1 | 17.19 | 8.48 | 145.7712 |
| 2 | 17.19 | 7.56 | 129.9564 |
| 3 | 13.06 | 1.13 | 14.7578 |
| 合計 | | | 290.4854 |
| 二除 | | | 145.2427 |
| 地積 | | | 145.24㎡ |



境界線番号 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...金属杭 ⑩...鋼管杭 ⑪...鋼管杭 ⑫...鋼管杭

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。
 (茨城県法務局簿籍)
 令和8年1月5日 東京法務局申野出張所

登記年月日：平成35年5月23日

255505

各階平面図

113.4.23

建築物図面

家屋番号 2725-15

建物の所在

安芸郡熊野町字火之原2725番地15.2725番地13

出来庭十丁目

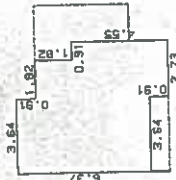
一階



| | | | | |
|------|---|------|---|---------------------|
| 求積 | X | 0.91 | = | 3.3124 |
| 3.64 | X | 4.55 | = | 37.2645 |
| 8.19 | X | 1.82 | = | 11.5934 |
| 6.37 | X | | = | 52.1703 |
| 合計 | | | | 52.17m ² |

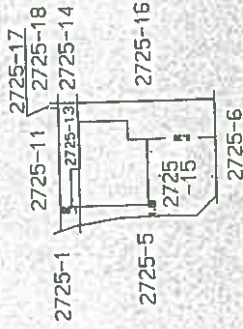
一階床面積

二階



| | | | | |
|------|---|------|---|---------------------|
| 求積 | X | 0.91 | = | 3.3124 |
| 3.64 | X | 1.82 | = | 9.9372 |
| 5.46 | X | 3.64 | = | 23.1868 |
| 6.37 | X | 0.91 | = | 2.4843 |
| 2.73 | X | | = | 38.9207 |
| 合計 | | | | 38.92m ² |

二階床面積



製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(広域法務局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所

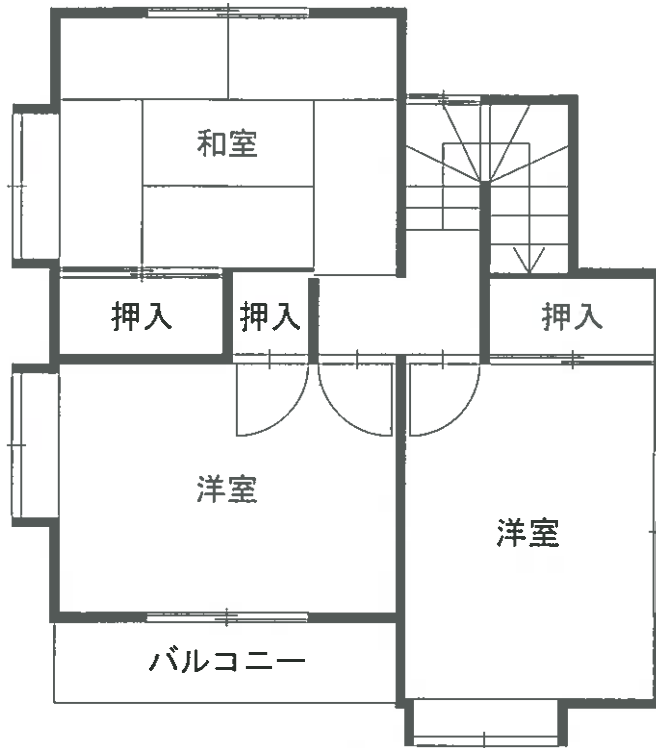
登記官

請求番号：47-4

縮小 A3→A4

建物間取図（見取図）

2階



1階

