

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 5月25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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月 9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 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月25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 広島市佐伯区五月が丘四丁目  
地 番 35番13  
地 目 宅地  
地 積 224.01平方メートル
- 2 所 在 広島市佐伯区五月が丘四丁目35番地13  
家屋 番号 35番13  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 69.35平方メートル  
2階 31.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 16.08平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 9月 3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】

Aが占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

---

### 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 広島市佐伯区五月が丘四丁目  
地 番 35番13  
地 目 宅地  
地 積 224.01平方メートル
- 2 所 在 広島市佐伯区五月が丘四丁目35番地13  
家屋 番号 35番13  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 69.35平方メートル  
2階 31.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 16.08平方メートル



令和 7年(ケ)第 63号  
令和 7年 5月16日受理  
令和 7年 6月 6日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 徳 田 求

(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 広島市佐伯区五月が丘四丁目  
地 番 35番13  
地 目 宅地  
地 積 224.01平方メートル
- 2 所 在 広島市佐伯区五月が丘四丁目35番地13  
家屋 番号 35番13  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 69.35平方メートル  
2階 31.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床 面 積 16.08平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	広島市佐伯区五月が丘四丁目51番1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														
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;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫として使用している <input checked="" 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;"> <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 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)							
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>						
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A						
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫						
■関係人(■B(建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨							
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>						
占有開始時期	令和6年6月ころ						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>明示の契約なし</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>           年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間  <input type="checkbox"/>期間の定めなし         </td> </tr> </table>	契約日	明示の契約なし	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	明示の契約なし						
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新						
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>           年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間  <input type="checkbox"/>期間の定めなし         </td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
契約等	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input type="checkbox"/>所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input type="checkbox"/>占有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( )</td> </tr> </table>	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )		
貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )						
借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎金</td> <td>円 (毎 限り 分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>前払</td> <td>( 分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>相殺</td> <td>( 分 円)</td> </tr> </table>	毎金	円 (毎 限り 分支払)	<input type="checkbox"/> 前払	( 分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺	( 分 円)
毎金	円 (毎 限り 分支払)						
<input type="checkbox"/> 前払	( 分 円)						
<input type="checkbox"/> 相殺	( 分 円)						
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)						
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>						
その他							
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり						
<p>占有者であるAと出会えていないため、片面調査ではあるが、「関係人の陳述等」欄のBの陳述とおりであり、債権（養育費）の回収目的の賃貸借契約であり、正常な物とはいえない。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (所有者)</p>	<p>(以下は、令和7年6月4日に聴取した。)</p> <p>1 ここは、私の所有する土地建物です。昨年の6月ころから私は、ここを出ており、現在は、元妻のAと子供たちが住んでいます。</p> <p>2 Aは、離婚した妻であり、ここを同人が使用するにあたっては、きちんとした契約の締結はしていませんが、3人の子供の養育費と相殺する形であり、Aとの間で金銭の授受はありません。 この光熱費の名義等はすべてAに変更されているはずで す。</p> <p>3 建物は、築19年の物を購入し、その後、リフォーム（和室の畳をフローリングぶきに変更等）や増築を行っていますが、購入後すでに30年近く経っています。私は1年近く家に帰っていませんので、はっきりしたことは言えませんが、いろいろな所にガタが来ていると思います。私自身は建築業、不動産業を営んでいますので、建物にはほとんど価値がないことは分かっています。</p> <p>4 引きこもりの子供が一人おり、今も建物内で寝ていると思います。興奮するといけないので、あまり刺激を与えないようにしてください。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(その他の事項用)

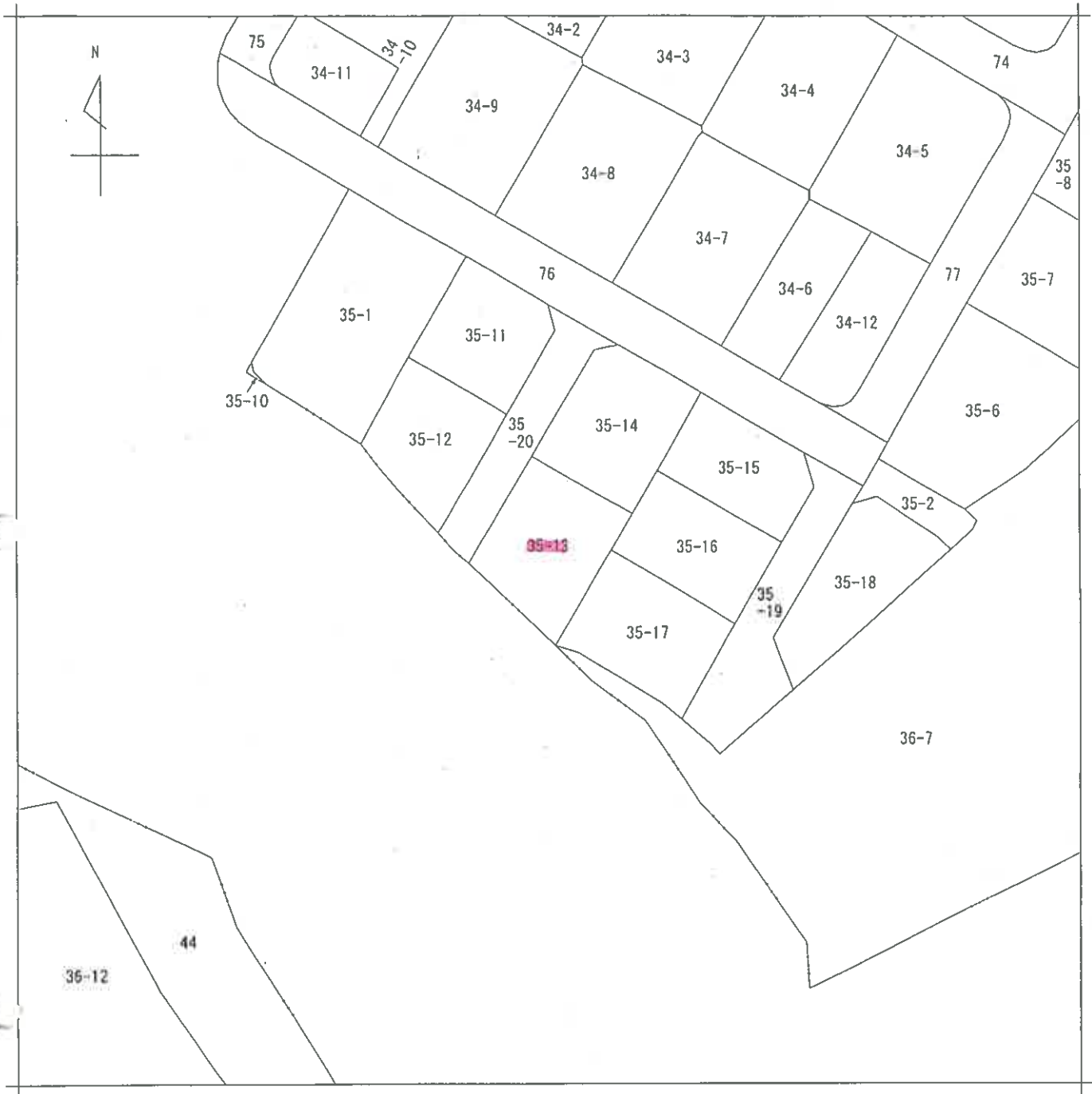
その他の事項	
<p>■</p>	<p>1 物件1の土地は、西側の広島市管理道路（市道認定なし）に接している。</p> <p>2 物件2の建物の内部には、子供（中学生）が寝ており、その部屋については、現認することができなかつたため、添付の間取図面については、所有者からの説明を受け作成した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
令和7年5月19日(月) 9:30-9:45	西部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年5月19日(月) 10:10-10:40	広島法務局廿日市支局	公図等の交付申請
令和7年5月19日(月) 11:15-11:25	物件所在地	物件の同一性確認、占有認定 外観写真撮影
令和7年5月19日(月)	当庁	貸借関係の照会書等発送(切手330円分使用)
令和7年6月4日(水) 9:35-10:05	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日 ( ) : - :		
令和 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月4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て臨場した。</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、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

縮小(A3→A4)



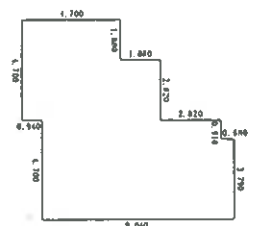
請求部	所在	広島市佐伯区五月が丘四丁目			地番	35番13		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年5月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

各階平面図

建築物図面

家屋番号	35番13
建築物の所在	広島市佐伯区五月が丘四丁目35番地13

主である建物  
1階



3,790 × 3,760 =	14,137.600
4,700 × 3,760 =	17,672.000
合計	31,809.600
床面積	31,80㎡

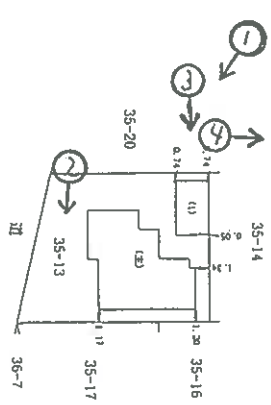
求積表

5,125 + 5,185 × 3,120 ÷ 2 =	16,083.000
床面積	16,08㎡

求積表

5,125 + 5,185 × 3,120 ÷ 2 =	16,083.000
床面積	16,08㎡

符号Jの附属建物



写真撮影位置・方向  
= 数字は写真番号



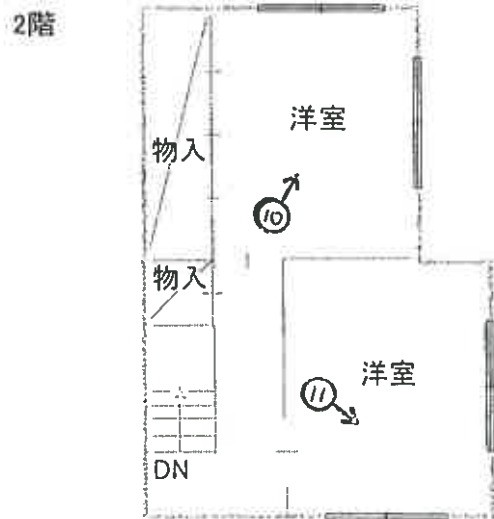
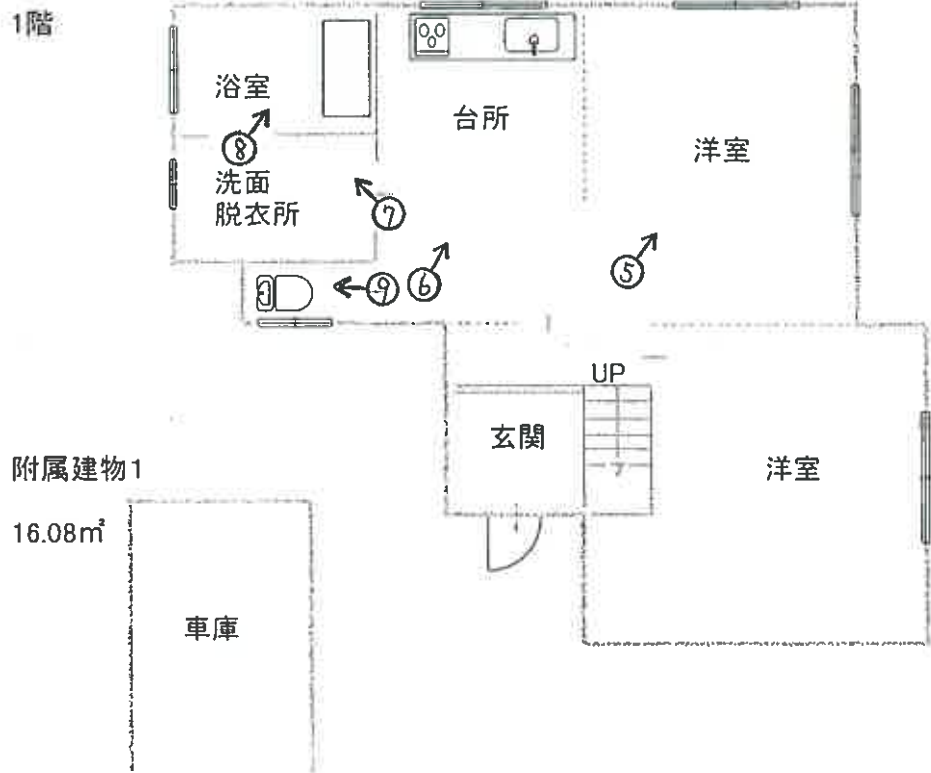
(7枚目)

作成者

箱 尺 1/250  
申請人

箱 尺 1/500

建物間取図 (物件2・見取図)



↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



建築面積  
1階 69.35m<sup>2</sup>  
2階 31.80m<sup>2</sup>  
合計 101.15m<sup>2</sup>

写真①



写真②



写真③



附属建物

写真④



接道

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



令和 7 年 (ケ) 第 63 号  
令和 7 年 6 月 4 日現地調査  
令和 7 年 6 月 18 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

## 第1 評価額

一括価格	
金 6,654,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,818,000円
物件2(建物)	金 3,836,000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 地番 地目 地積	広島市佐伯区五月が丘四丁目 35番13 宅地 224.01m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	広島市佐伯区五月が丘四丁目35番地13 35番13 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 69.35m <sup>2</sup> 2階 31.80m <sup>2</sup> 延べ 101.15m <sup>2</sup>  1 車庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 16.08m <sup>2</sup>	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	「五月が丘4丁目中」バス停の東方約300m（直線距離）	
付近の状況	付近は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 224.01 m <sup>2</sup>	間口 約 15 m 奥行 約 14 m 形状 台形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 4 m 舗装 市道 高低差：1.5m高い 佐伯区維持課における調査で市道認定されていないが、市の管理道路であるとの説明を受けた。佐伯区建築課における調査で建築基準法第42条1項2号道路であるとの説明を受けた。買受希望者においては確認を要する。	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅 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 下記特記事項参照 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 なし 下記特記事項参照 ※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 下記特記事項参照 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	現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。 広島ガスプロパン集中ガス敷設エリアであるが引込みはない。 前面道路敷設の上下水道管はともに私設管である。（買受希望者は広島市上下水道局に確認の必要がある。）	

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(登記簿記載)昭和 56年 2月 1日 新築 経 過 年 数 : 約 44年 増築年月日不詳 経済的残存耐用年数 : 約 2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 : ボード貼り等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング等 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	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	オール電化住宅であるとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物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)：昭和年月日不詳 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約2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：打ち放しコンクリート 内壁：打ち放しコンクリート 天井：打ち放しコンクリート 床：土間コンクリート 設備：－ 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：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	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	目視によると、相当量のクラックを確認した。

## 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	51,600	0.86	224.01	0.90	1	8,947,000

#### 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。

#### 地価調査基準地 (佐伯 (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
80,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{158}$	51,600

◇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 : 方位+1

◇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 :

上下水道私設管	0.90
高低差	0.95
相乗積	0.86

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)

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 主建物	170,000	101.15	0.03	1	516,000
2 附属建物1	90,000	16.08	0.03	1	43,000

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
44 年	2 年	46 年

残価率	観察減価
3 %	60 %

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

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	8,947,000	0.55 法定地上権	4,921,000

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	8,947,000	- 4,921,000	/	1.00	0.70	2,818,000
2	559,000	+ 4,921,000	1.00	1.00	0.70	3,836,000
一括価格(合計)						6,654,000

ウ 占有減価修正：やや不透明な賃借権が確認されているが、正常なものとは判断しなかった。

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 地価調査基準地（佐伯（県）一1）

所 在 : 広島市佐伯区五月が丘3丁目18番16「五月が丘3-18-31」  
価 格 : 80,000円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「西広島」駅 北西方 道路距離 約5.8kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 297㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側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高台の住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	7,456,844 円	（1㎡当たり 33,288 円）	課税地積	224.01 ㎡
物件2	1,700,075 円	（1㎡当たり 14,574 円）	課税床面積	116.65 ㎡

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。

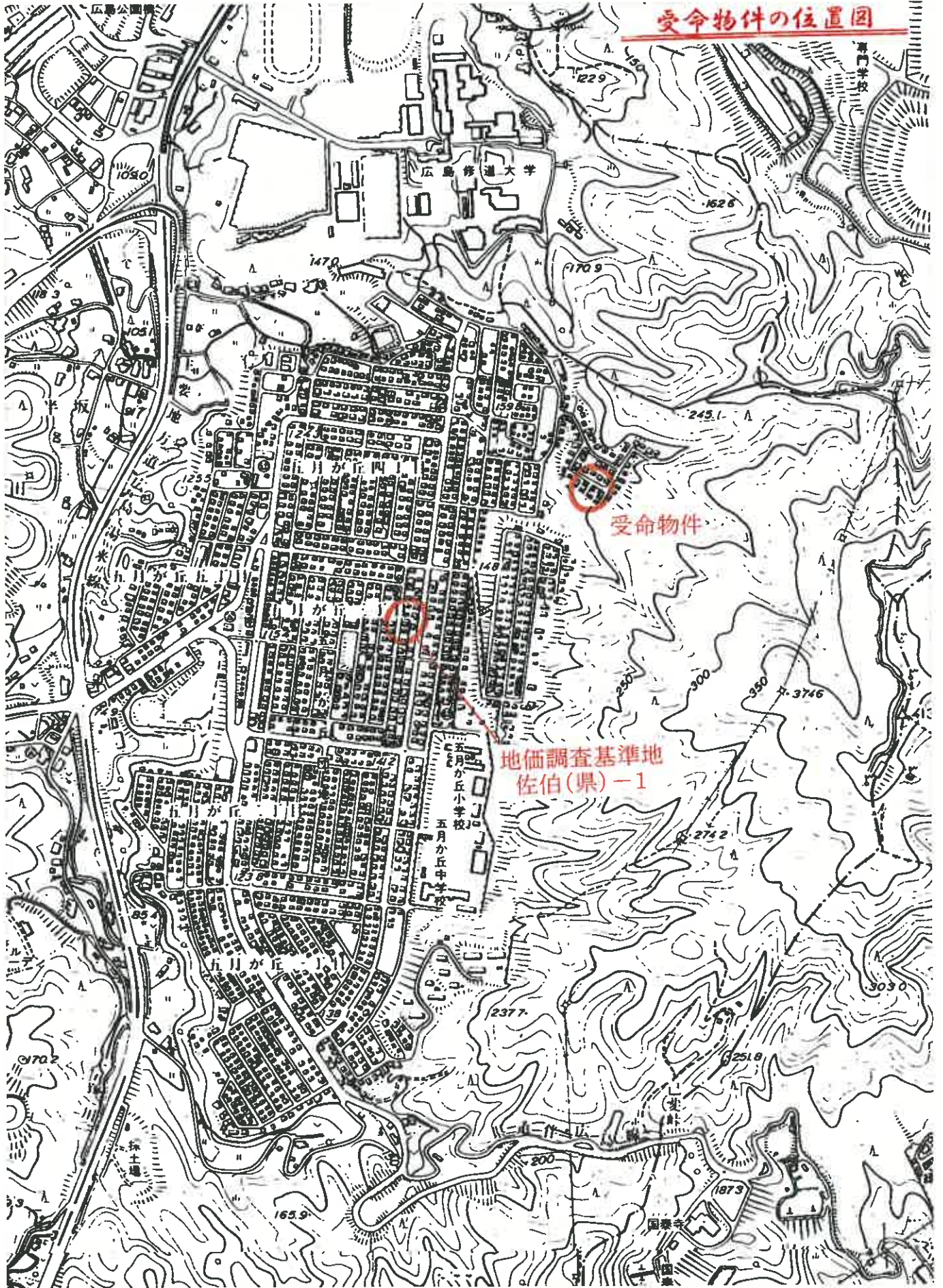
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/10,000、1/25,000）
- 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（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

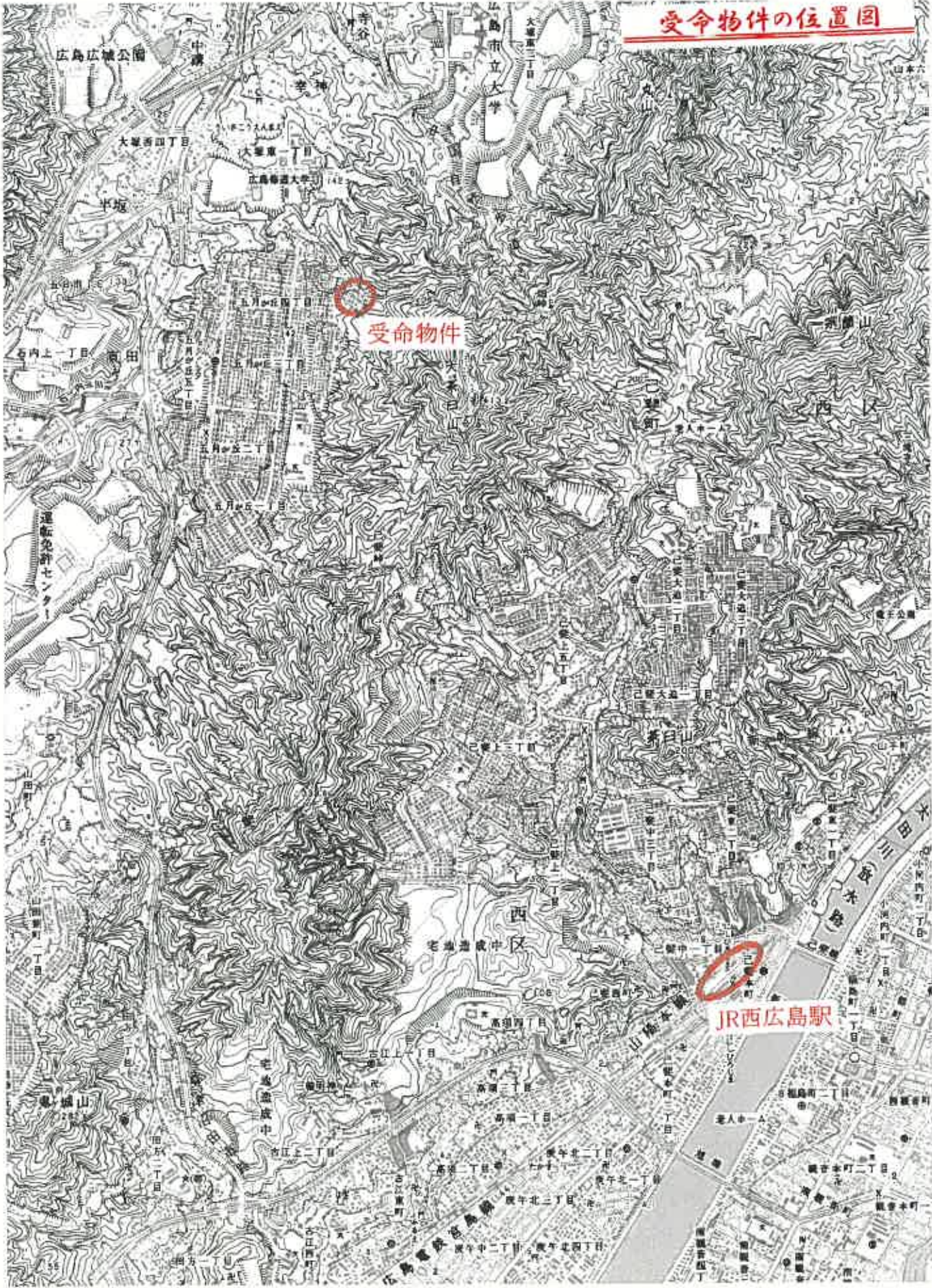


受命物件の位置図



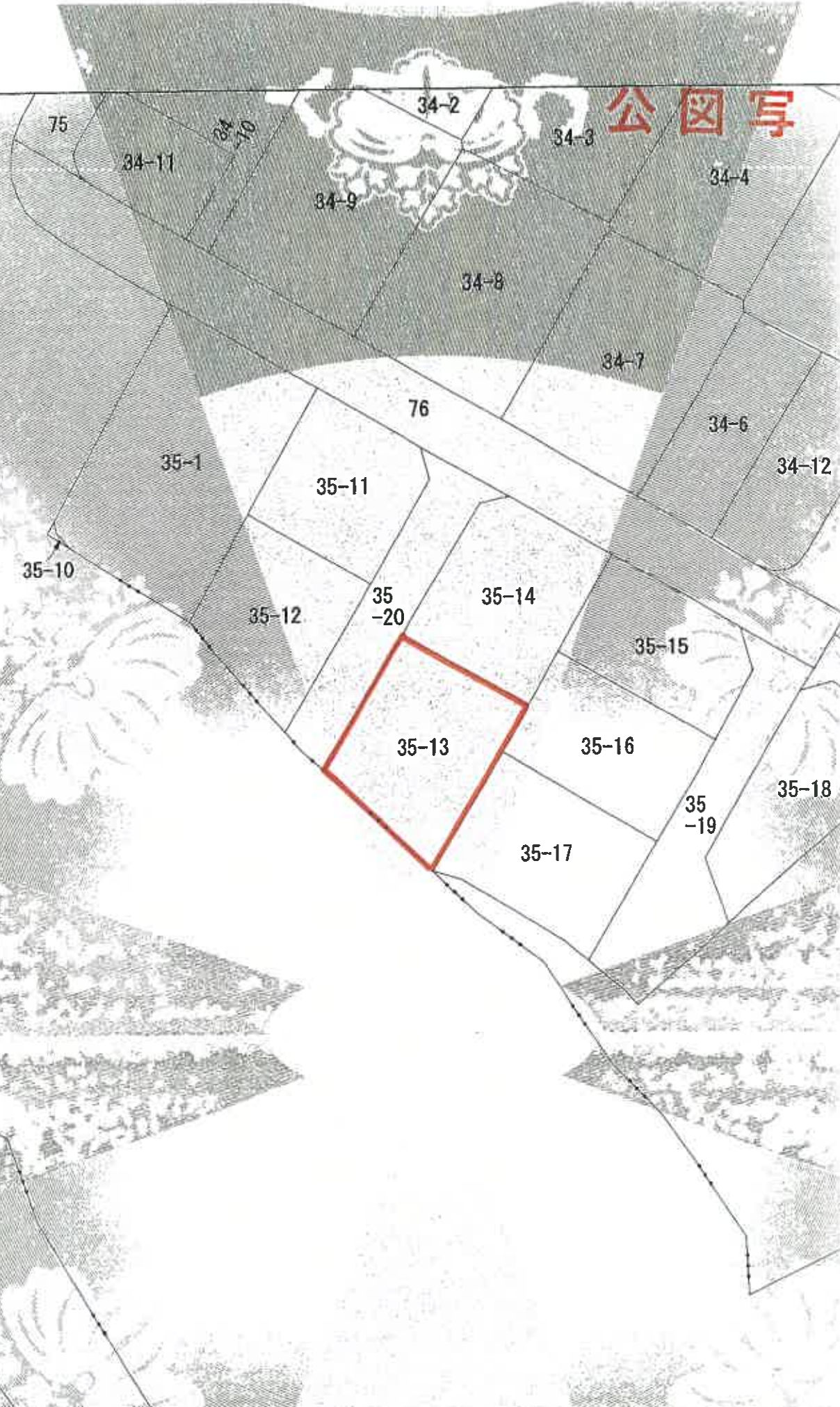


# 受命物件の位置図



1:25,000

# 写図公園



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。

0610110

地積測量図

D55-132536-104MSS-15  
G55-160MSS-07MSS-18

土地の所在  
白野五丁目5番4丁B  
区 東区 区

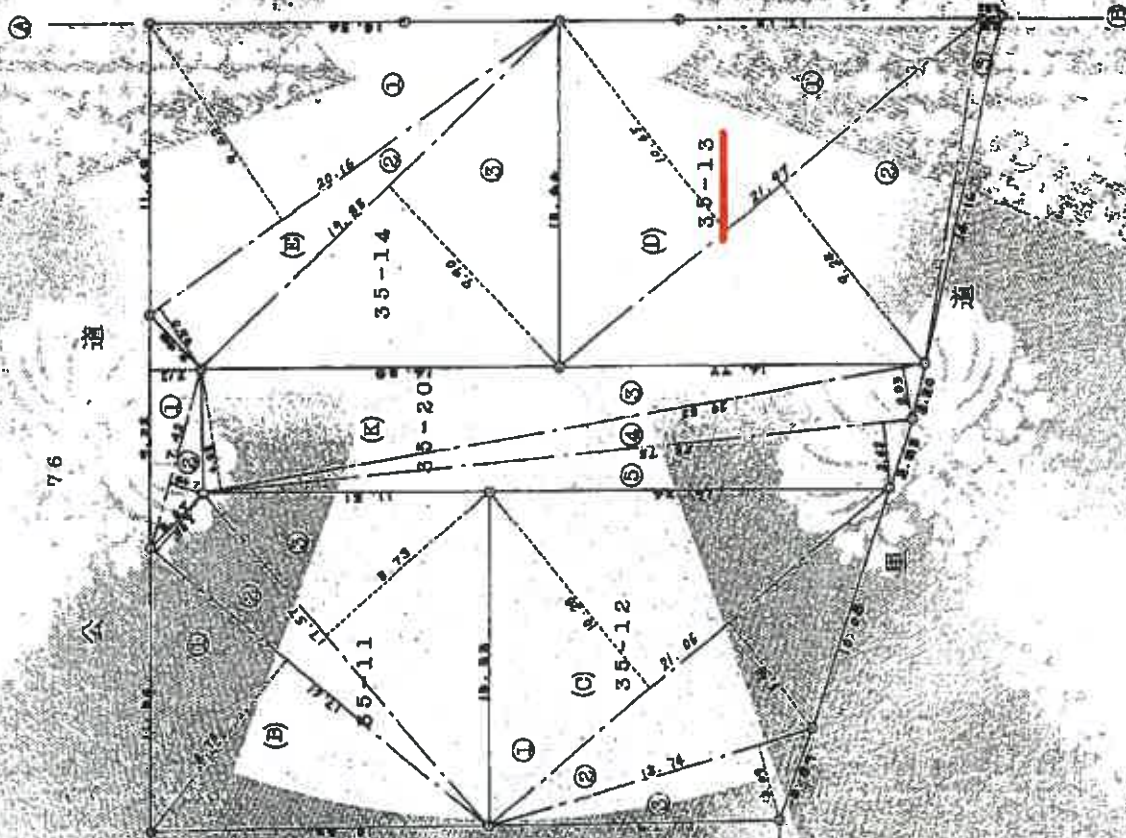
54. 11. 13

① 35-6  
② 35-2-112-20



76 道  
公

76 道  
公



作製者

昭和54年11月5日(複製)

申請者

縮尺 1/250

縮小B4→A4

土地の所在 広島県佐伯郡五日市町五月が丘4丁目

広島市佐伯区 積 表

(1)35-18

底辺	幅線	積面積
① 23.16	3.98	92.1768
② 24.89	3.55	88.4915
③ 25.27	8.25	208.4775
④ 25.78	3.39	87.3953
計		419.5411
面積		209.7705

(2)35-19

底辺	幅線	積面積
① 8.27	2.20	18.1940
② 8.27	2.03	16.7881
③ 32.70	4.76	155.5520
④ 32.70	4.71	88.6170
⑤ 14.70	6.08	89.3760
⑥ 13.82	3.92	54.1744
⑦ 11.69	1.51	17.6519
計		440.4334
面積		220.2267

(3)35-20

底辺	幅線	積面積
① 9.22	2.10	19.5464
② 9.22	1.46	10.8532
③ 29.52	4.88	144.0576
④ 29.52	2.03	59.9256
⑤ 29.76	2.62	75.3250
計		309.6878
面積		154.8439

縮小B4→A4

(4)35-21

底辺	幅線	積面積
① 6.18	2.14	13.2252
② 11.39	3.01	34.2839
③ 12.00	4.13	49.5600
④ 4.91	1.68	8.2488
⑤ 4.91	0.89	4.3699
⑥ 4.12	1.97	8.1164
計		117.8042
面積		58.9021

(5)35-22

底辺	幅線	積面積
① 17.61	8.75	154.0875
② 17.61	3.08	53.8866
③ 17.57	8.73	153.3861
計		361.3602
面積		180.6801

(6)35-23

底辺	幅線	積面積
① 21.06	10.28	216.4968
② 21.06	5.48	115.4088
③ 13.74	3.08	42.3372
計		374.2428
面積		187.1211

(7)35-24

底辺	幅線	積面積
① 21.97	10.66	233.9803
② 21.97	9.24	203.0028
③ 15.16	0.76	11.5248
計		448.5079
面積		224.2540

(8)35-25

底辺	幅線	積面積
① 20.16	9.42	189.9072
② 20.16	2.94	59.2704
③ 19.85	9.90	196.5150
計		445.6926
面積		222.8463

(9)35-26

底辺	幅線	積面積
① 17.49	8.39	146.3662
② 18.66	3.92	73.1472
③ 18.66	7.03	131.1898
計		350.6932
面積		175.3466

(10)35-27

底辺	幅線	積面積
① 20.19	9.28	187.7632
② 20.19	9.24	186.7456
計		374.5088
面積		187.3819

(11)35-28

底辺	幅線	積面積
① 21.57	10.28	221.7828
② 21.57	1.93	41.6381
③ 19.16	6.79	130.0926
④ 12.82	5.22	67.0584
⑤ 3.38	0.81	2.7378
計		428.2349
面積		214.0172

图号: 3-5-1

建筑物名称: 乌鲁木齐市依仁区五月苏尔四丁目35番地13

中心标志物  
100



求 积 表

3.700 × 0.825 =	3.0525
8.460 × 4.700 =	39.762000
8.580 × 2.825 =	24.242250
4.700 × 1.890 =	8.883000
合 计	65.940750
阶面积	65.940750

100



求 积 表

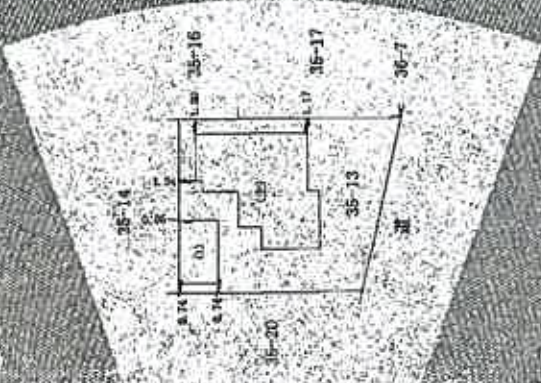
3.760 × 2.760 =	10.377600
4.700 × 3.760 =	17.672000
合 计	28.049600
阶面积	28.049600

100



求 积 表

3.120 + 5.150 =	8.270
阶面积	8.270



35-14 35-16 35-17 35-13 36-7 35-20 3.74 4.14 1.17 1.17 100

作 成 者

图 说 文

1:250

比例尺

1:250

1:250

1:250

1:250

1:250

1:250

1:250

# 建物間取図 (物件2・見取図)

1階



附属建物1

16.08m<sup>2</sup>

車庫

2階



建築面積  
1階 69.35m<sup>2</sup>  
2階 31.80m<sup>2</sup>  
合計 101.15m<sup>2</sup>

