

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り、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 6年 4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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21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 6年 4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 | 広島市東区馬木三丁目 |
| | 地 番 | 501番94 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市東区馬木三丁目501番地94 |
| | 家屋 番号 | 501番94 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 63.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 8日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 井 英 司

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1】

- ・ 範囲 南東側駐車場区画部分
株式会社ECOが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 範囲 上記を除くその余の部分
本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・ 範囲 2階南側洋室部分
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 範囲 上記を除くその余の部分
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 | 広島市東区馬木三丁目 |
| | 地 番 | 501番94 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市東区馬木三丁目501番地94 |
| | 家屋 番号 | 501番94 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 63.76平方メートル |



令和 5 年(ケ)第 1 2 2 号
令和 5 年 1 2 月 1 9 日受理
令和 6 年 1 月 3 1 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 | 広島市東区馬木三丁目 |
| | 地 番 | 501番94 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市東区馬木三丁目501番地94 |
| | 家屋 番号 | 501番94 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.10平方メートル
2階 63.76平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市東区馬木三丁目11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 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 checked="" 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。 上記の者が本土地を駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" 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	本土地は南東側が広島市道(東1区182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 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 { 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 checked="" 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 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 [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南東側駐車場部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社E C O
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年1月10日頃
最初の契約日	令和6年1月10日頃
契約等期間	令和6年1月10日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	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

(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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階南側洋室部分
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 type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年1月16日
最初の契約等	契約日 令和6年1月16日
契約等	期間 令和6年1月16日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	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	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	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

(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	<p>1 本件建物では家族で住んでいましたが、一昨年の10月から私一人で住んでいます。</p> <p>2 犬と猫を飼育していますが、犬は外飼いにしています。猫は室内にも入ってきます。</p> <p>3 本件建物に特段の不具合はありません。</p> <p>4 昨日から本件建物の一室を知人Aに間借りさせることにしましたが、一時的に住ませるだけであり、2月頃には退去する予定です。特定の賃料をもらっているものではなく、仕事の日当などから不定額を天引きしています。</p> <p>5 先週から物件1土地の駐車場部分に知人の自動車を駐車させています。特定の賃料をもらっているものではなく、対価として夕飯をおごってもらっている程度です。この知人の氏名は言えません。</p>

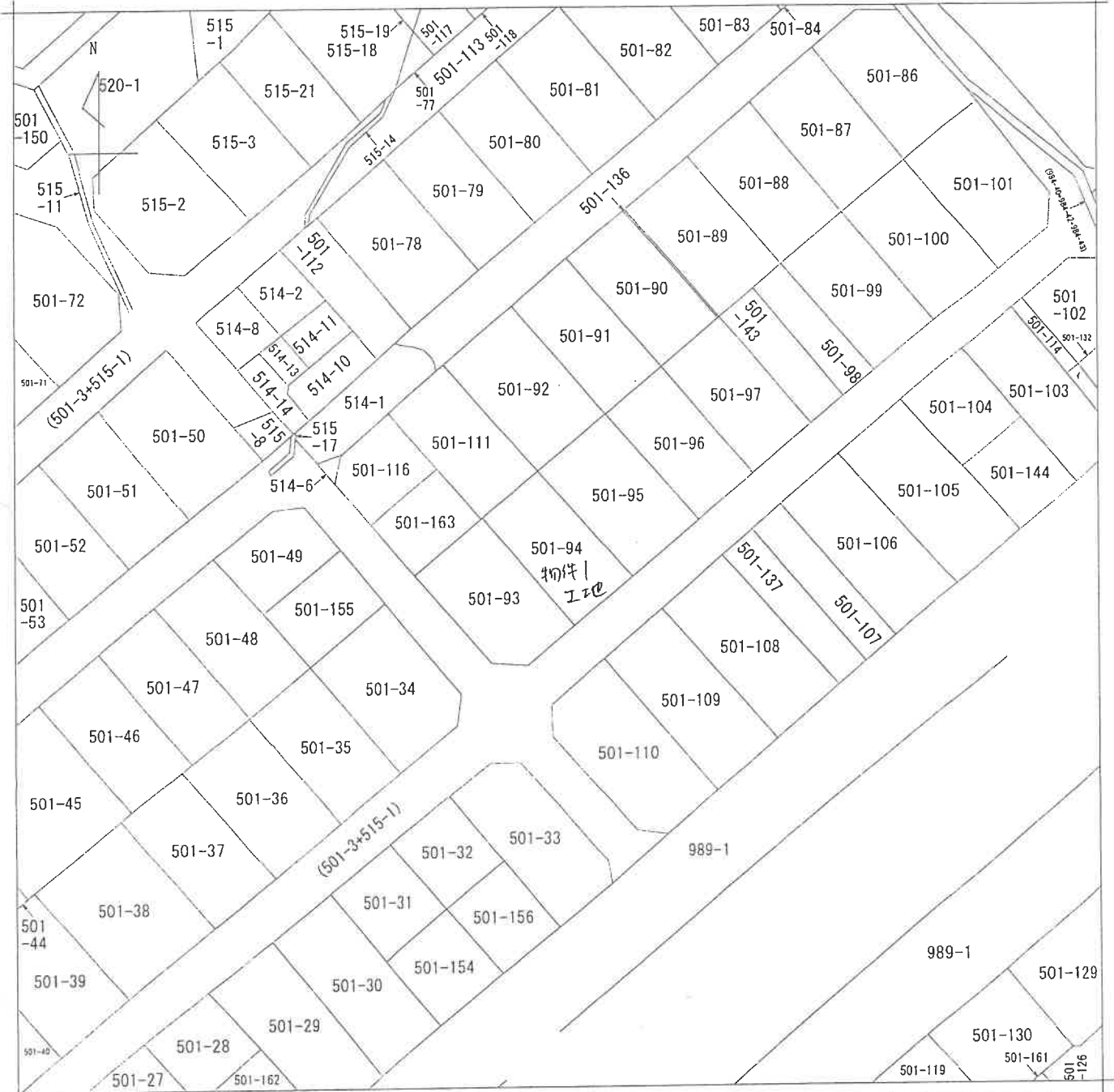
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、間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。</p> <p>2 知人Aの本件建物の占有権原について、所有者の陳述によれば、賃料に類する金銭のやり取りは認められず、礼金の趣旨で日当などから不定額を天引きしているとのことであるため、賃貸借契約締結の意思があったとは認められず、使用貸借により本件建物の一部の使用を許しているものと認めた。</p> <p>3 物件1土地駐車場部分の知人による占有について、これについても2と同様の状態であると認められるため、占有権原を使用貸借によるものとした。なお、所有者から占有者の氏名は聴取できなかったが、自動車登録番号照会により株式会社ECOが駐車車両の所有者であることが判明したため、同法人を占有者とした。</p>

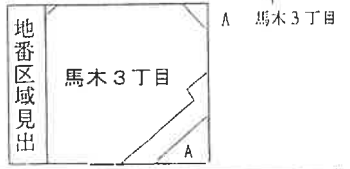
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月27日（水） 10：55－11：05	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5年12月27日（水） 12：15－12：25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和6年1月16日（火） 10：45－11：05	広島市東部市税事務所 （広島市東区役所）	建物課税等調査
令和6年1月17日（水） 11：30－12：10	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）
令和6年1月19日（金） 16：00－	当庁	中国運輸局広島運輸支局に車両照会 （返送用切手434円同封）
<p>（特記事項）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月17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。</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>		

(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	所在	広島市東区馬木三丁目		地番	501番94				
出力縮尺	1/600	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				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。

(広島法務局管轄)

令和5年12月27日

広島法務局可部出張所

登記官

請求番号：19-1
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(7 枚目)

登記年月日：平成30年12月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(広島法務局管轄)
令和5年12月27日 広島法務局可部出張所 登記官

(8 枚目)

建築物図面

家屋番号 501番94

建築物の所在 広島市東区馬木三丁目501番地94

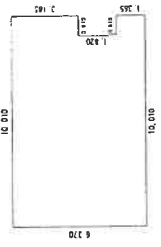
各階平面図

1階

床面積

9.100 x 6.370 = 57.967000
 0.910 x 3.185 = 2.898350
 0.910 x 1.365 = 1.242150
 計 62.107500

床面積 62.10 m²

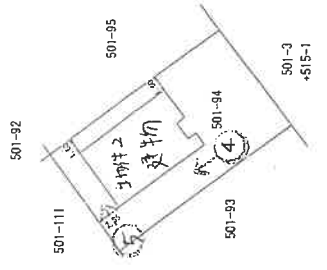
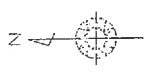
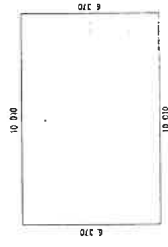


2階

床面積

10.010 x 6.370 = 63.763700

床面積 63.76 m²



作成者

縮尺 1/250

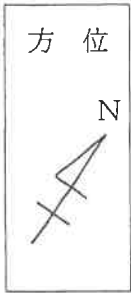
申請人

縮尺 1/500

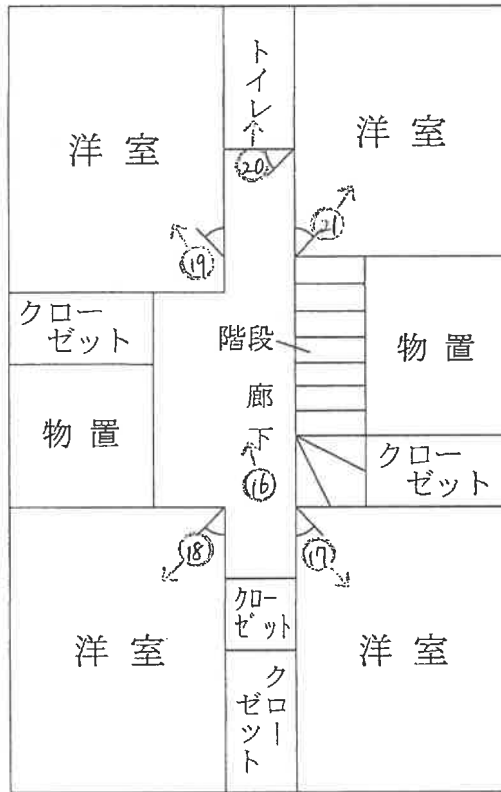
縮小(A3→A4)

凡例 ○→写真撮影方向

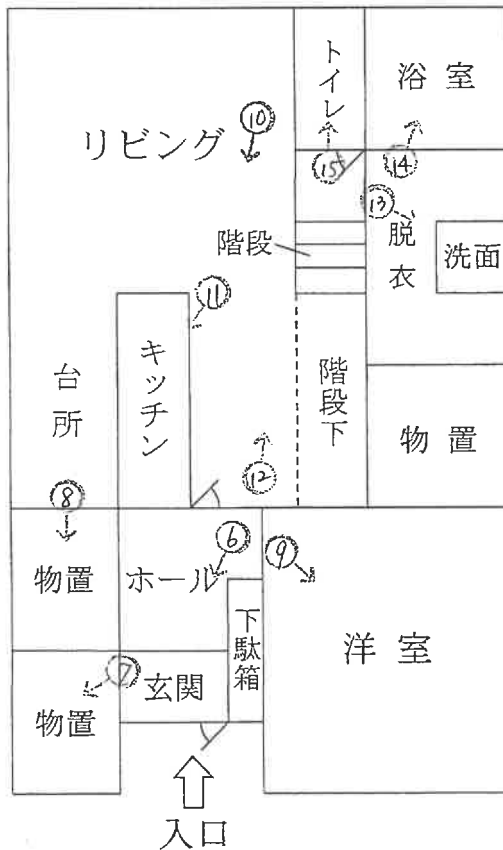
間取図



2 階



1 階



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2



広島市道
東1区182号線

写真3 本件建物



写真4



写真5

犬小屋



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



令和 5 年 (ケ) 第 122 号
令和 6 年 1 月 17 日 現地調査
令和 6 年 1 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

小 川 和 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,357,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,497,000円
物件2 (建物)	金 13,860,000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	所在地目地積	広島市東区馬木三丁目 501番94 宅地 223.84m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市東区馬木三丁目501番地94 501番94 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.10m ² 2階 63.76m ² <hr/> 延べ 125.86m ²	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	最寄バス停「豊芝入口」の南方・直線距離約 270m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅が建ち並ぶ住宅団地となっている。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 223.84 m ² (登記上)	間口 約 10.5 m (公図上) 奥行 約 19.5 m (公図上) 形状 長方形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦
接面道路の状況	南東側 約 6 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する外に犬小屋がある。 隣地は一般住宅 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 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	特になし。	

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 30 年 12 月 13 日 新築 経過年数：約 5 年 経済的残存耐用年数：約 20 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：サイディング等 内壁：クロス張り等 天井：クロス張り等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生等 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	普通
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"> ・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・ペットを飼育しているとの陳述がある。

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	49,600	1.00	223.84	1.00	1	11,102,000

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6m舗装市道にほぼ等高接面する地積約220㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格 (広島東-12)

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
50,100	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	49,600

◇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： 必要なし。

◇地域格差： 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

なし	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： 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	170,000	125.86	0.64	1	13,694,000

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
5 年	20 年	25 年

残価率	観察減価
0 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.64$$

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	11,102,000	0.55	法定地上権	6,106,000

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)	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	11,102,000	- 6,106,000	/	1.00	0.70	3,497,000
2	13,694,000	+ 6,106,000	1.00	1.00	0.70	13,860,000
一括価格 (合計)						17,357,000

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（広島東-12）

所 在 : 広島市東区馬木三丁目501番95「馬木3-11-12」
価 格 : 50,100円/㎡
位 置 : JR「広島」駅 北東方 道路距離 約7.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 221㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用途指定等 : 第一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閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	7,591,130 円	（1㎡当たり 33,913 円）、	課税地積	223.84 ㎡
物件2	7,233,006 円	（1㎡当たり 57,469 円）、	課税床面積	125.86 ㎡

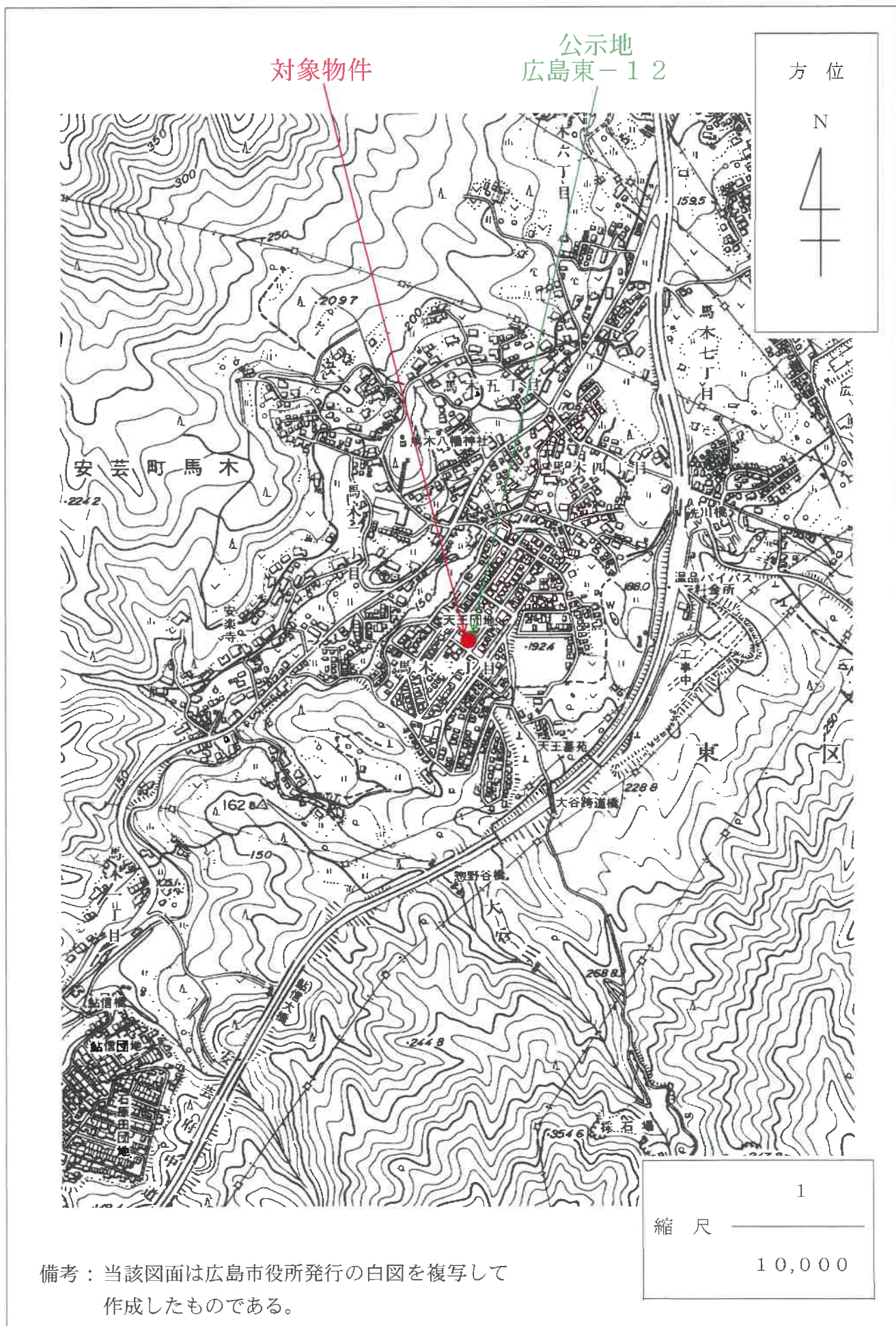
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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及び1/40,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

位置図



対象物件

公示地
広島東-12

方位

N



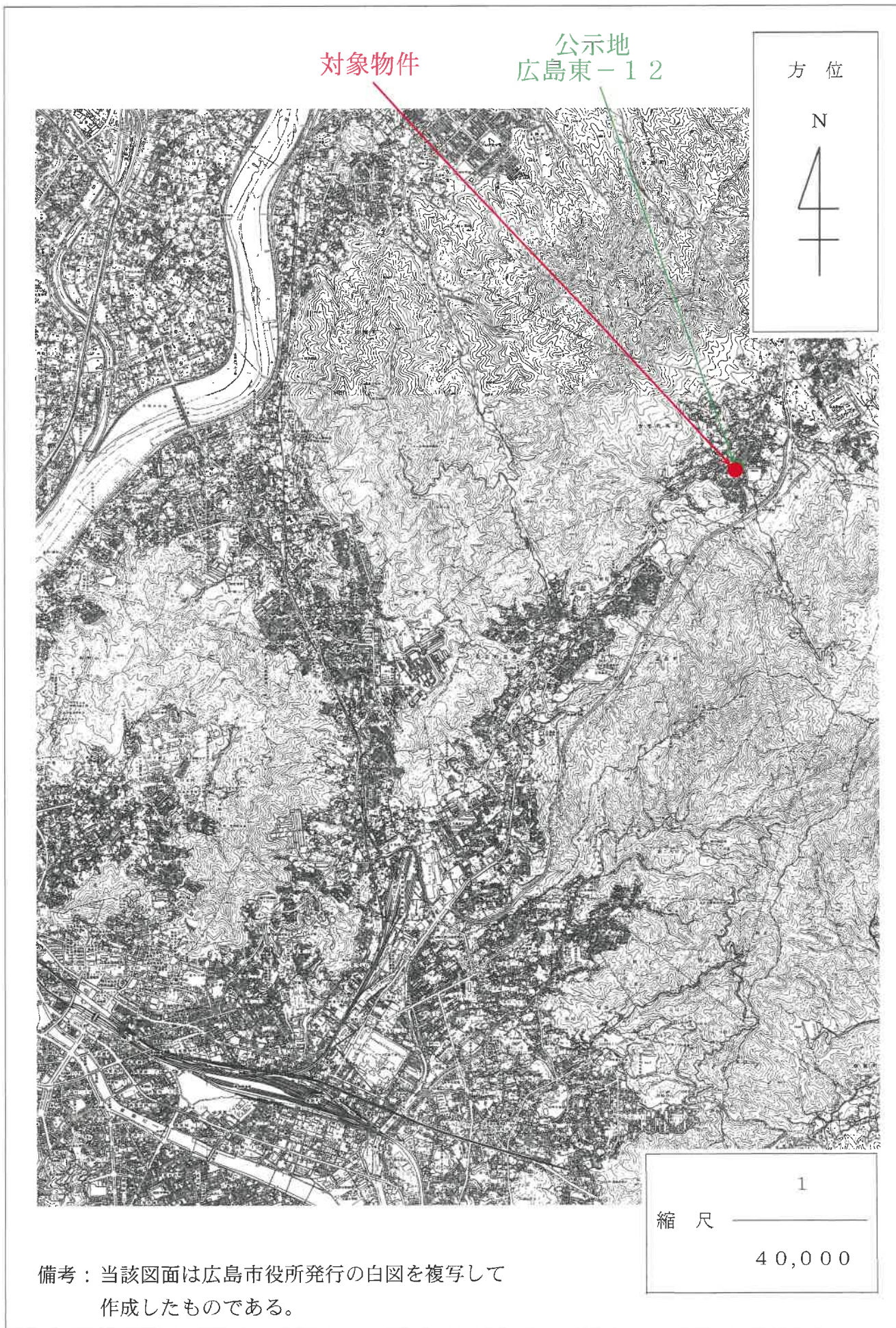
1

縮尺

10,000

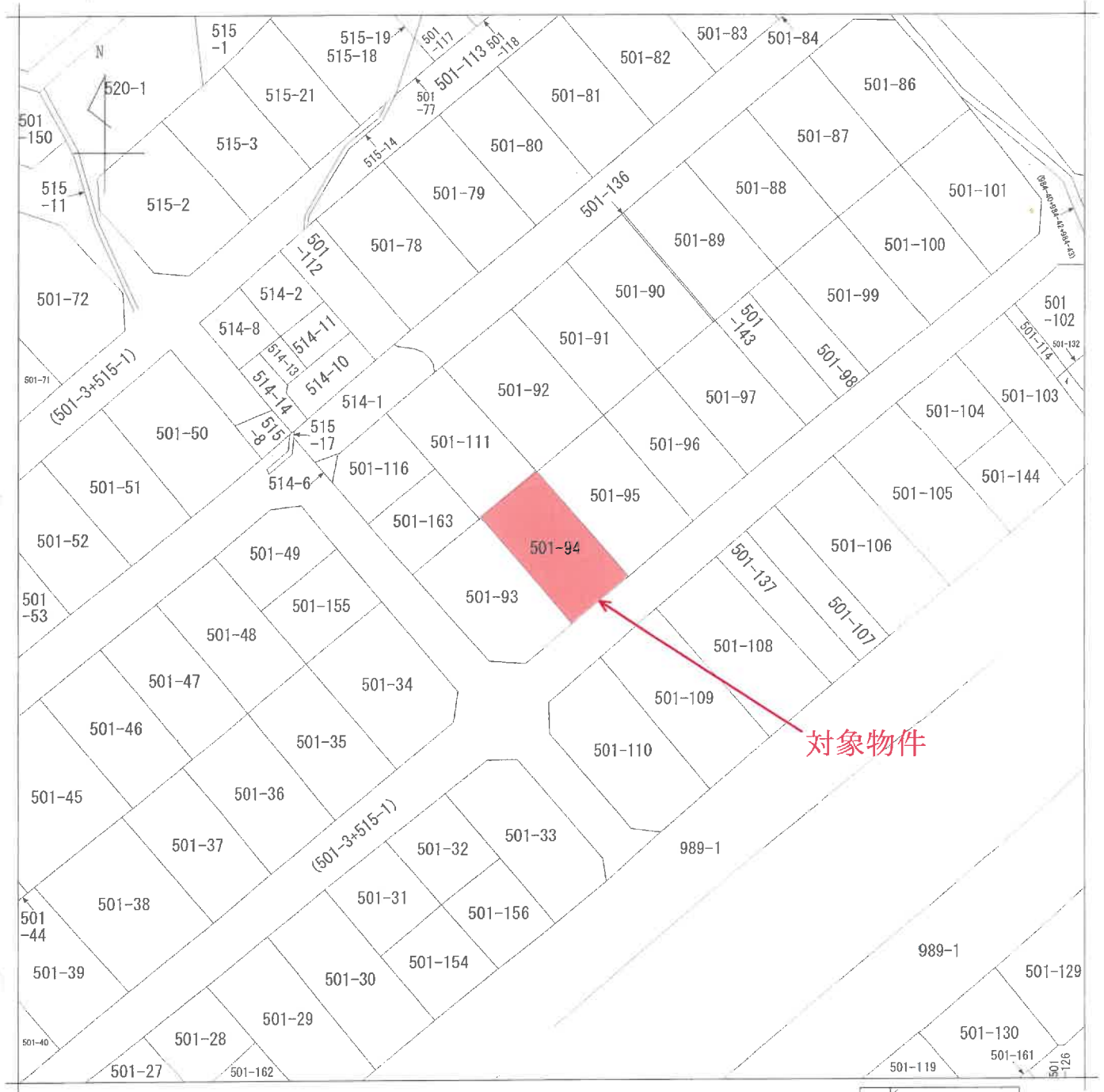
備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

位置図

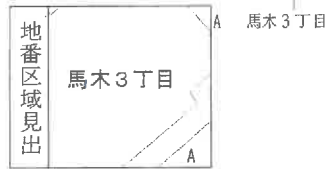


備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

4 501-131



対象物件



請求部	所在	広島市東区馬木三丁目			地番	501番94		
出力縮尺	1/600	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				備付年月日 (原図)			補事項	

(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

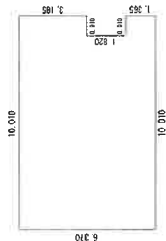
建築物図面

家屋番号 501番94

建物の所在 広島市東区馬木三丁目501番地94

各階平面図

1階

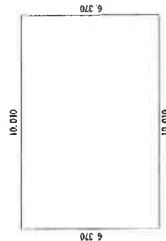


求積表

$9.100 \times 6.370 = 57.967000$
 $0.910 \times 3.185 = 2.898350$
 $0.910 \times 1.365 = 1.242150$
 計 62.107500

床面積 62.10 m²

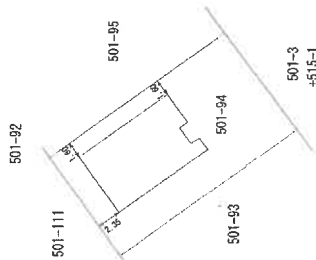
2階



求積表

$10.010 \times 6.370 = 63.763700$

床面積 63.76 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

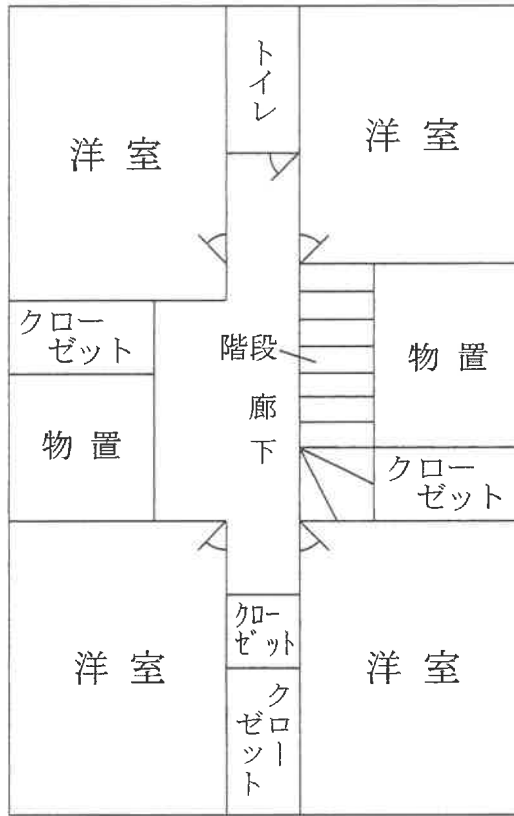
(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図

方位



2 階



1 階

