

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嘱託が行われません。)

※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 7年 5月26日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 7年 6月11日 午前 9時00分から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月20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 7年 7月10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 7年 6月24日 午前 9時00分から 令和 7年 6月24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 7年 5月26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	29,971,000 23,976,800	一括	6,000,000	703,628	150,776
1	14,514,000				
2	15,457,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 広島市西区南観音七丁目 |
| | 地 番 | 1402番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 382.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市西区南観音七丁目1402番地4 |
| | 家屋 番号 | 1402番4 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.71平方メートル
2階 189.04平方メートル
3階 188.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 太 田 博 子

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】

本件債務者が占有している。

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 | 広島市西区南観音七丁目 |
| | 地 番 | 1402番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 382.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市西区南観音七丁目1402番地4 |
| | 家屋 番号 | 1402番4 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 183.71平方メートル
2階 189.04平方メートル
3階 188.09平方メートル |



令和 6 年(ㄱ)第 1 5 5 号
令和 7 年 1 月 2 4 日受理
令和 7 年 3 月 7 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 | 広島市西区南観音七丁目 |
| | 地 番 | 1 4 0 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 2. 9 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市西区南観音七丁目1 4 0 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 2 番 4 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 3. 7 1平方メートル
2 階 1 8 9. 0 4平方メートル
3 階 1 8 8. 0 9平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	広島市西区南観音七丁目3番18号		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 ）	☒ ない ☐ 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（西2区92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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積： }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 診療所（空き家） として使用している。 ☒ 「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 ）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■診療所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A (債務者法人及び所有者破産申立代理人))の陳述/□提示文書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年7月17日 (債務者法人の成立日)	
最初の 契約等	契約日	平成3年7月17日	
	期間	平成3年7月17日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (債務者法人及び所有者破産申立代理人)	1 当職は債務者法人及び所有者の破産申立代理人です。本件建物は適宜解錠の上で調査して下さい。 2 本件建物は債務者法人の主たる事務所であり、同法人の診療所（兼山整形外科医院）を本件建物に開設していましたが、既に閉院しています。なお、所有者は同法人の理事長であり、本件建物の貸与につき、所有者と同法人との間で賃料等のやり取りはありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図（見取図）及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況等から、本件建物は債務者法人が診療所（閉院）として使用し、占有しているものと認めた。なお、債務者法人が本件建物を使用するについて所有者に対して賃料等を支払った事実がないこと、所有者は債務者法人の理事長であることから、その使用権原を使用借権によるものと認めた。 2 上記のとおり、本件建物は診療所であったところ、建物内には多数の医療用機器が残置されており、1階X線室内にはレントゲン用機器が複数残置されている（写真17～20）。

(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2月12日（水） 9：40－9：53	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7年2月12日（水） 10：40－10：55	広島市西部市税事務所 （広島市西区役所）	建物課税等調査
令和7年2月12日（水） 14：00－14：20	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年2月12日（水） 15：00－15：05	当庁	債務者法人及び所有者破産申立代理人 A に架電 占有関係等聴取
令和7年3月6日（木） 9：55－11：00	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）

☐ 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た。

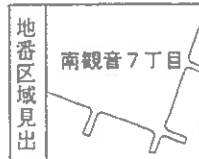
☒ 令和7年3月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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	広島市西区南観音七丁目				地番	1402番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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40年3月15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2月12日
広島法務局

請求番号: 12-8
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(6 枚目)

登記年月日：平成7年8月30日

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2月12日 広島法務局 登記官

(7 枚目)

690218 各階平面図

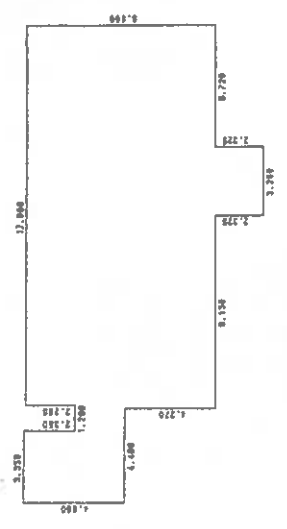
建物図面
各階平面図

家屋番号 1402-4

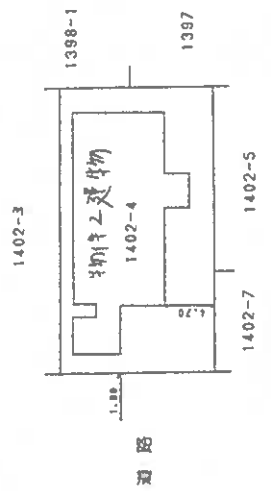
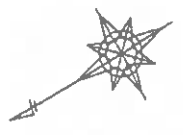
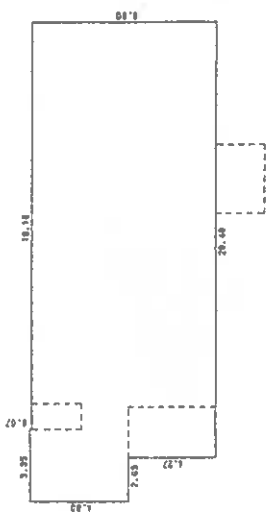
建物の所在 広島市西区南観音七丁目1402番地4

H7.8.30

1 階



2 階



作製者 土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

図面 - 2

請求番号：12-10

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成7年8月30日

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2月12日 広島法務局

登記官

(8 枚目)

690219 各階平面図

図面

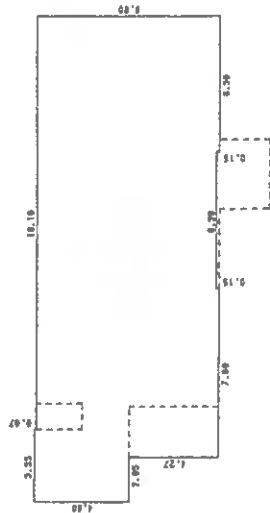
建物各階平面図

家屋番号 1402-4

建物の所在 広島市西区南観音七丁目1402番地4

47 8.30

3 階



作製者 土地家屋調査士

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/250

土地建物 位置関係図



道路

幅員 5m

1402-3

物件2建物

平成6年11月
増築部分

1398-1

1402-4

物件1土地

物置
(構築物)

1397

④

門扉

⑤

ガレージ

受水槽

1402-7

1402-5

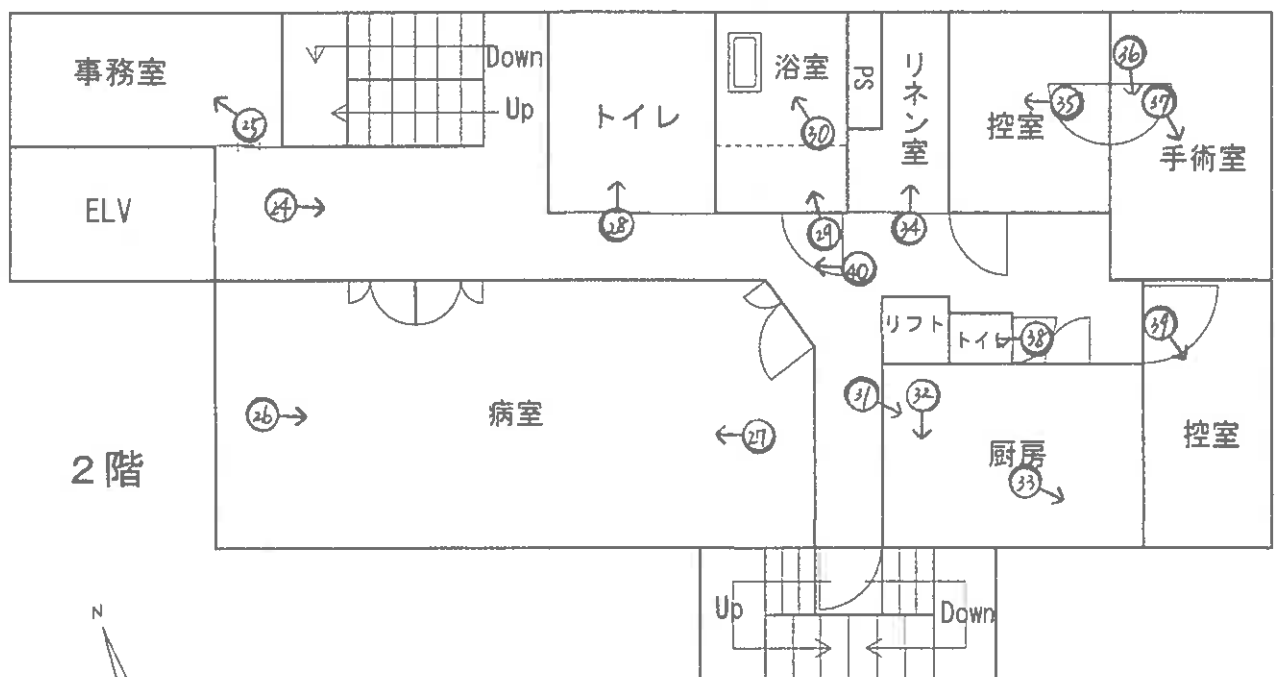
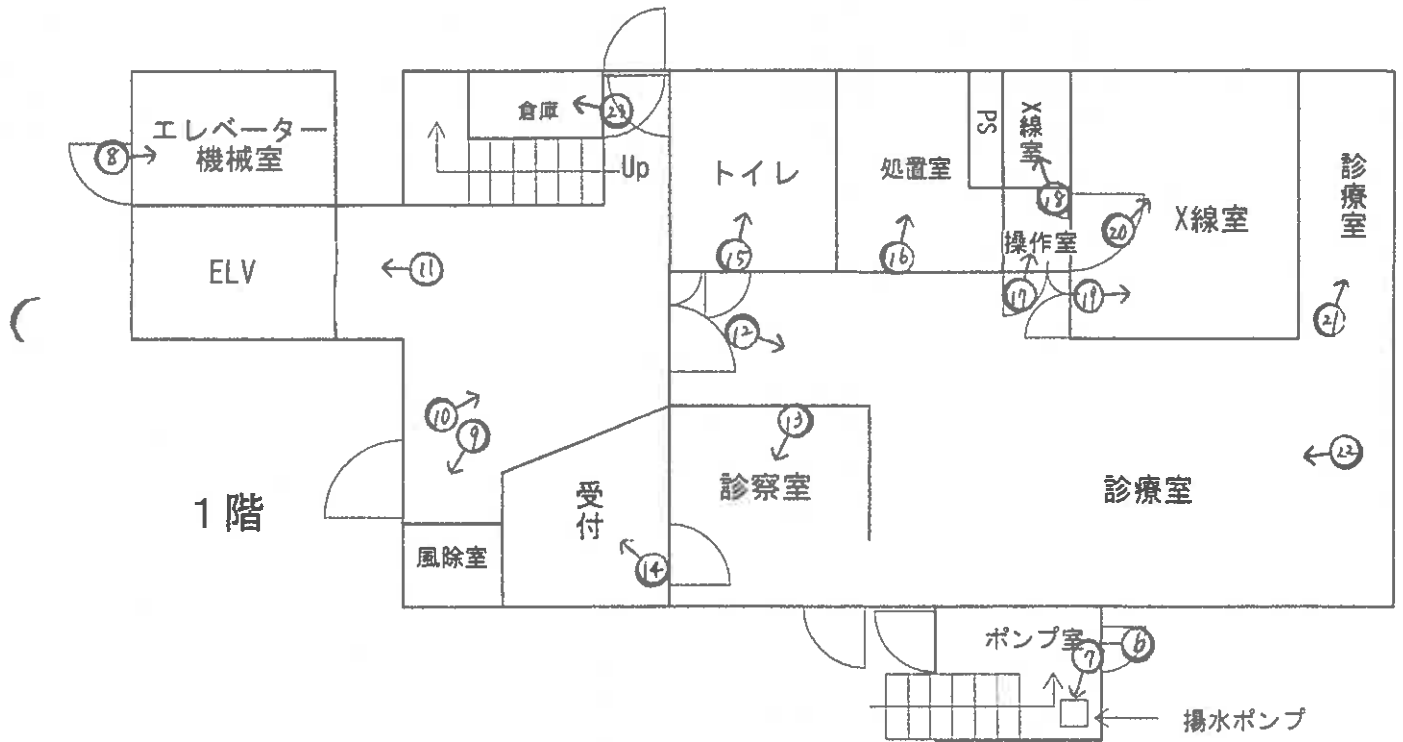
4.70

看板

凡例 ○➡ 写真撮影方向

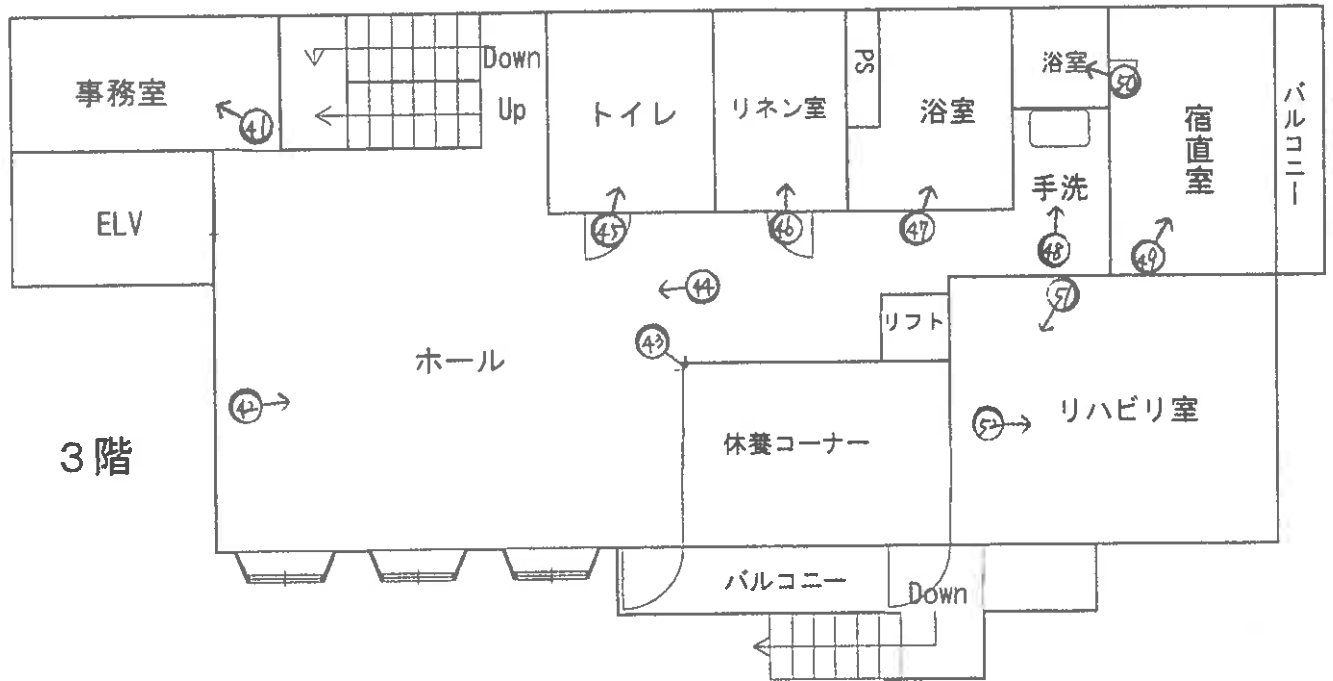
建物間取図（見取図）

令和6年（ケ）第155号

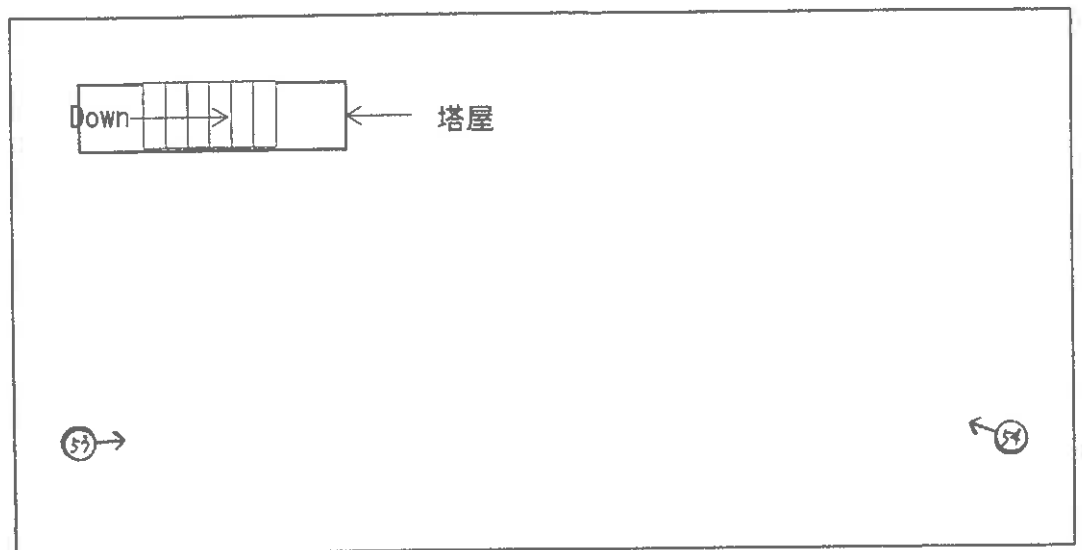


建物間取図（見取図）

令和6年（ケ）第155号



屋上



（11枚目）

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2

本件建物



広島市道（西2区92号線）

写真3

本件建物



写真4



写真5



写真6



写真7 揚水ポンプ



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1 6



写真1 7



写真1 8



写真19



写真20



写真21



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 28



写真 29



写真 30



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



写真4 0



写真4 1



写真4 2



写真4 3



写真4 4



写真4 5



写真4 6



写真4 7



写真4 8



写真 4 9



写真 5 0



写真 5 1



写真 5 2



写真 5 3



写真 5 4



令和 6 年(ケ) 第 155 号
令和 7 年 3 月 6 日現地調査
令和 7 年 3 月 12 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

第1 評価額

一括 価 格	
金 29,971,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 14,514,000円
物件2(建物)	金 15,457,000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 番 地 目 地 積	広島市西区南観音七丁目 1 4 0 2 番 4 宅地 382.94m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市西区南観音七丁目 1 4 0 2 番地 4 1 4 0 2 番 4 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1階 183.71m ² 2階 189.04m ² 3階 188.09m ² 延べ 560.84m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	登記は、平成6年11月28日増築後の床面積（1階；16.47m²、2階；9.52m²、3階；9.52m²の合計；延べ35.51m²が加算）である。 なお、床面積には算入されないものの、塔屋部分（約9m²：2m×4.5m）及び外階段（南側）がある。		

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「南観音小学校前」の南東方・直線距離約70m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	幹線道路背後に一般住宅やマンション等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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 都市機能誘導区域（一般地域型） 景観計画重点地区（一般区域）、居住誘導区域	
画 地 条 件	規 模	382.94 m ²	間 口 約 15 m 奥 行 約 26 m 形 状 長方形 接 面 状 況 中間画地 そ の 他 地勢は平坦地
接面道路の状況	北西側 約 5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※市道「西2区92号線」 広島市西区役所建築課において、上記市道は建築基準法上の道路（第42条1項1号）となっているとの説明を受けた。		
土地の利用状況等	現状は物件1地上に物件2の建物が存する。 隣地は低層住宅、事業所、アパート等。 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	あり 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	あり あり ※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。
特 記 事 項	物件1土地の南西端に看板、南東側に受水槽や物置（構築物）等が所在している。※「土地建物位置関係図」参照。		

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)：昭和 54 年 1 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 46 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： モルタルリシン吹付 内 壁： クロス張り、タイル、吹付タイル等 天 井： 石膏ボード、クロス張り等 床： 塩ビシート貼り、タイル張り、畳等 設 備： 電気・給排水・衛生等 その他： エレベーター1基（停止中）、揚水ポンプ、受水槽等
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：診療所 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	・西区役所建築課において対象建物の確認済証（S53. 8. 1交付）及び検査済証（S54. 1. 23交付）に関する記録が、平成6年増築については、確認済証（H6. 10. 6交付）及び検査済証（H6. 11. 29交付）に関する記録が存在した。 ・平成6年の増築時にエレベーターが設置されている。なお、停止中であり内部については確認できなかった。 ・1階にレントゲン（X線）室が、2階に手術室（現況：院長室）があるほか、医療用機器・備品等が残置されている。 ・屋上には塔屋、貯水槽、物置（構築物）などが所在している。 ・築年次、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。

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	188,000	0.90	382.94	0.80	1	51,835,000

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5m舗装市道に略等高接面する間口約10m、奥行約15m、地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格 (広島西-25)

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
175,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	188,000

◇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)

規模	0.90
相乗積	0.90

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	300,000	560.84	0.01	1	1,683,000

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
46 年	1 年	47 年

残価率	観察減価
0 %	30 %

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

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	51,835,000	0.50 法定地上権	25,918,000

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	51,835,000	- 25,918,000		0.80	0.70	14,514,000
2	1,683,000	+ 25,918,000	1.00	0.80	0.70	15,457,000
一括価格 (合計)						29,971,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 残置物も残る築後相当経年した診療所（X線施設あり）であり、特殊用途により買主が限定される点等を考慮した。

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（広島西-25）

所 在 : 広島市西区南観音4丁目1122番1外「南観音4-6-5」
価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約5.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南東側4.4m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域（建蔽率 60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 戸建住宅中心だが共同住宅も増加している地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 42,716,957 円（1㎡当たり 111,550 円）、課税地積 382.94 ㎡
物件2 24,629,052 円（1㎡当たり 43,915 円）、課税床面積 560.84 ㎡

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（国土地理院「地理院タイル」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 建物図面写し（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

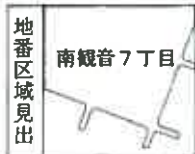
評価物件位置図



1411-2



(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	広島市西区南観音七丁目				地番	1402番4			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和40年3月15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6年11月26日
広島法務局

地図整理番号：W02393

登記官

登記年月日：平成7年8月30日

令和6年11月26日 広島法務局

登記官

690219. 各階平面図

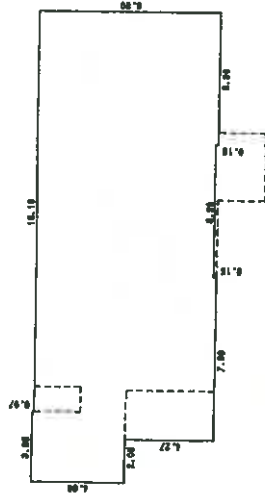
建物図面
各階平面図

家屋番号 1402-4

建物の所在 広島市西区南郷音七丁目1402番地4

47.8.30

3 階



建物図面
縮小 (A3→A4)

縮尺 1/250

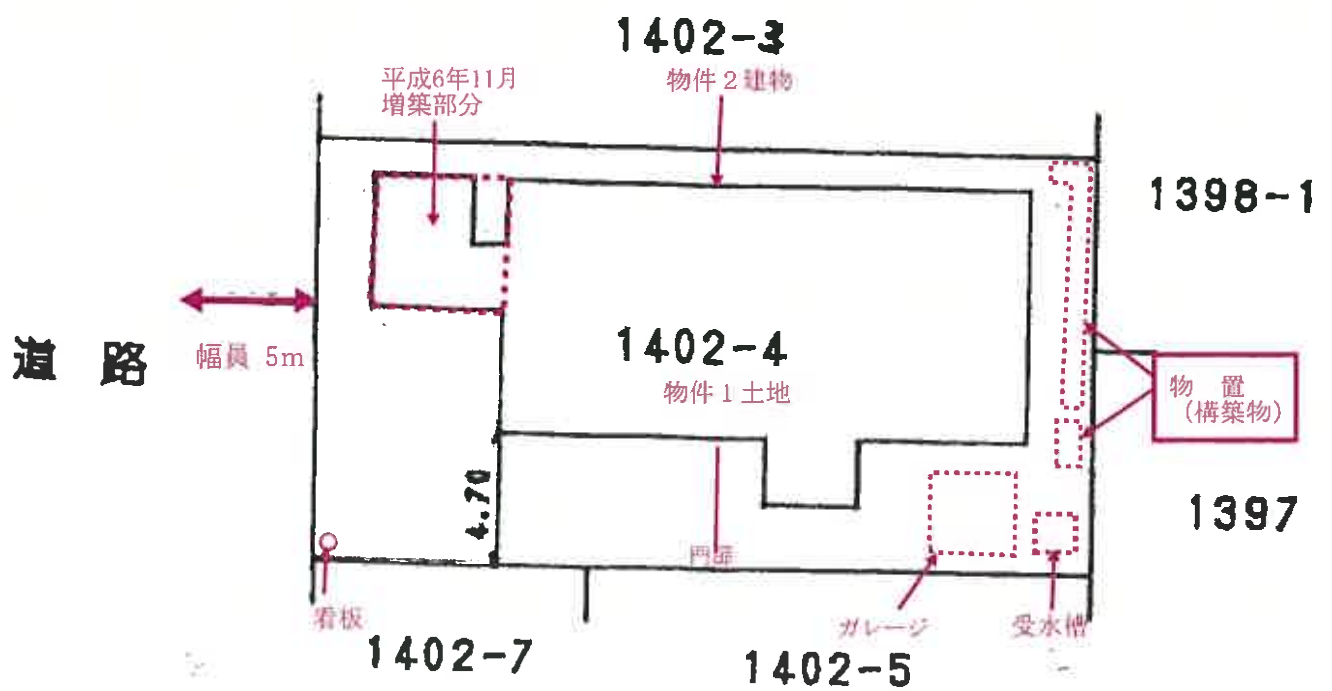
申請人

縮尺 1/

作製者 土地家屋調査士

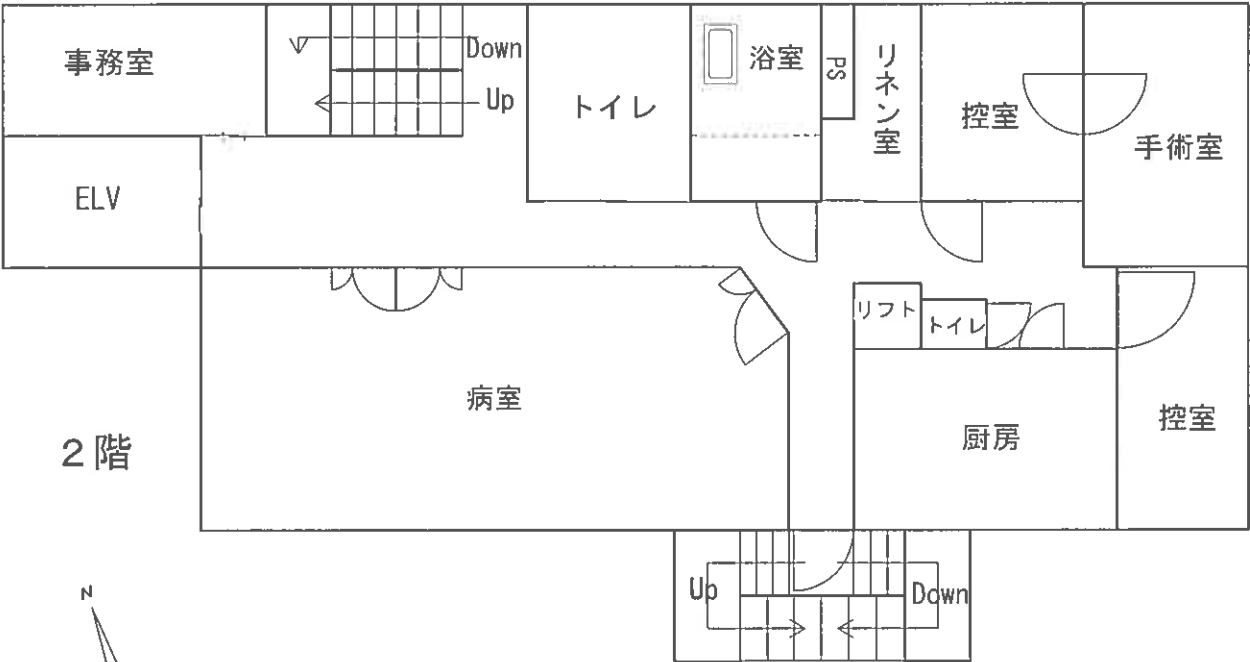
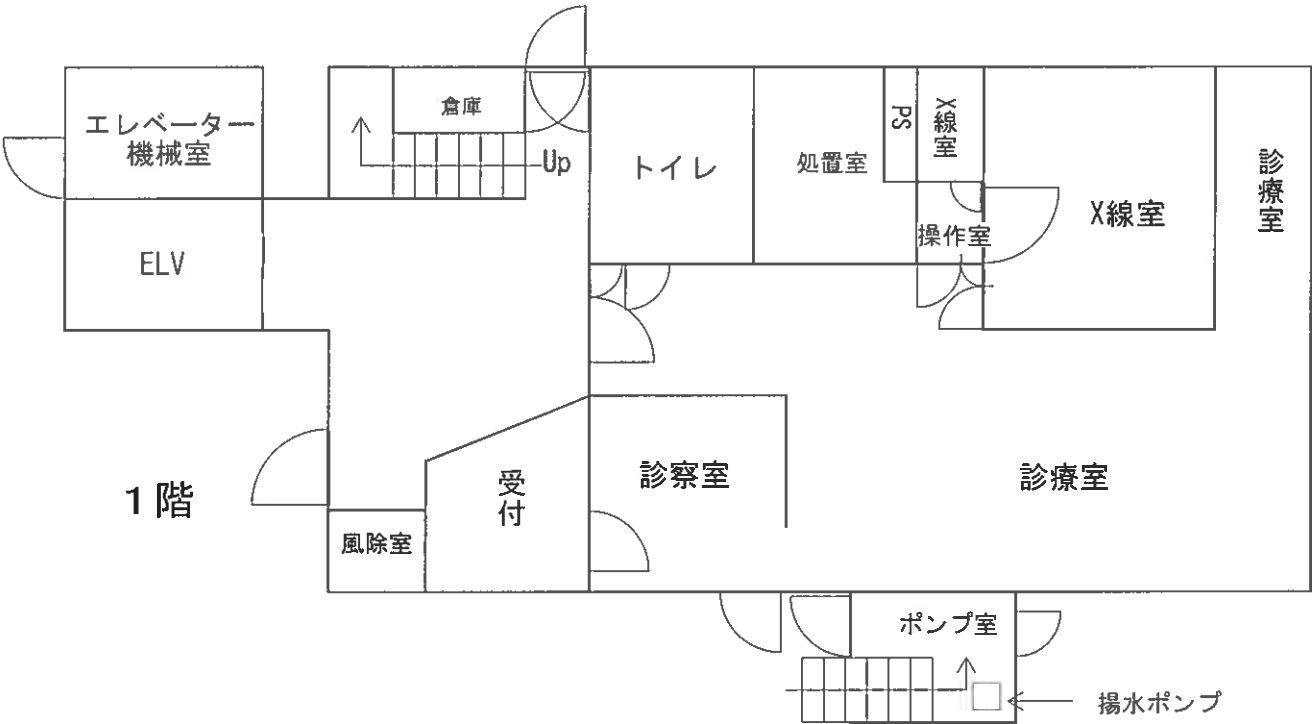
(広島県土地家屋調査士会用紙)

土地建物 位置関係図



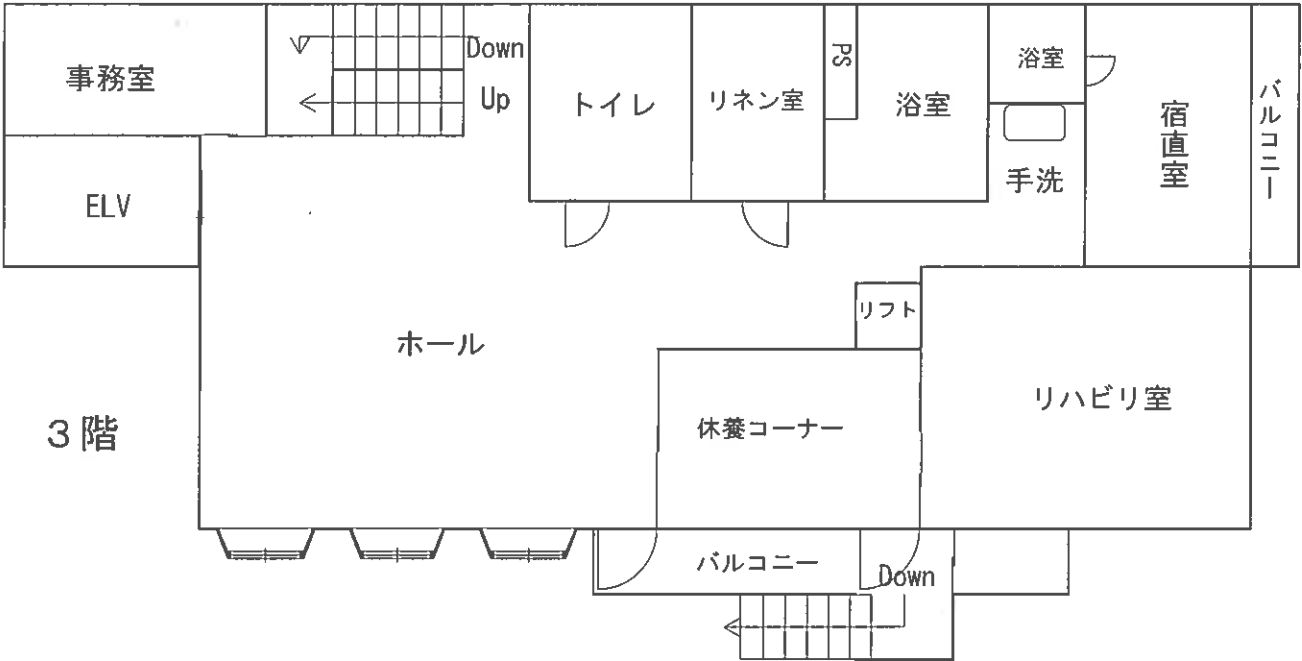
建物間取図（見取図）

令和6年（ケ）第155号



建物間取図（見取図）

令和6年（ケ）第155号



屋上

