

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 9月24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 7年10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10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 7年 9月24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）
1～3	10,671,000 8,536,800	一括	2,140,000	93,302	25,793
1	4,114,000				
2	34,000				
3	6,523,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 広島市西区田方一丁目 |
| | 地 番 | 1035番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市西区田方一丁目 |
| | 地 番 | 1035番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.92平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市西区田方一丁目1035番地1 |
| | 家屋 番号 | 1035番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 広島市西区田方一丁目
 地 番 1035番1
 地 目 宅地
 地 積 228.83平方メートル
- 2 所 在 広島市西区田方一丁目
 地 番 1035番3
 地 目 宅地
 地 積 1.92平方メートル
- 3 所 在 広島市西区田方一丁目1035番地1
 家屋 番号 1035番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 61.27平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 41.40平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 60 号
令和 7 年 6 月 9 日受理
令和 7 年 7 月14 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 | 広島市西区田方一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 3 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 8 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市西区田方一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 3 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 9 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市西区田方一丁目 1 0 3 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 3 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 4 1 . 4 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市西区田方一丁目15番2-1号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	物件1、2土地は北東側が無番地の道路を介して広島市所有名義の公衆用道路（農道）に通じている。		
建物	物件 3		
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 住居・車庫 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

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	1 本件建物では私と妻の二人で暮らしています。 2 本件建物内で犬1匹と猫2匹を飼育しています。 3 本件建物に特段の不具合はありません。 4 本件建物には太陽光発電設備を設置しています。これは私の所有物ですが、残債が残っています。 5 本件建物附属建物（車庫）内には私が所有する軽自動車を駐車しています。

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形の占有が認められた。 2 本件建物内では犬や猫が飼育されているため、強い動物臭がした。 3 本件建物1階のトイレは清掃がされておらず、便器に大便等の汚物が溜まった状態だった（写真8）。 4 別紙写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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6月30日 (月) 11:40-12:00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年6月30日 (月) 13:00-13:10	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6月30日 (月) 13:25-13:50	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7月7日 (月) 16:30-17:15	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)

(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、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

☐ 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。

☐ 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

公用

登記年月日：平成15年4月23日

380128

土地所在図
地積測量図

地番 1035-1, -2, -3, -4

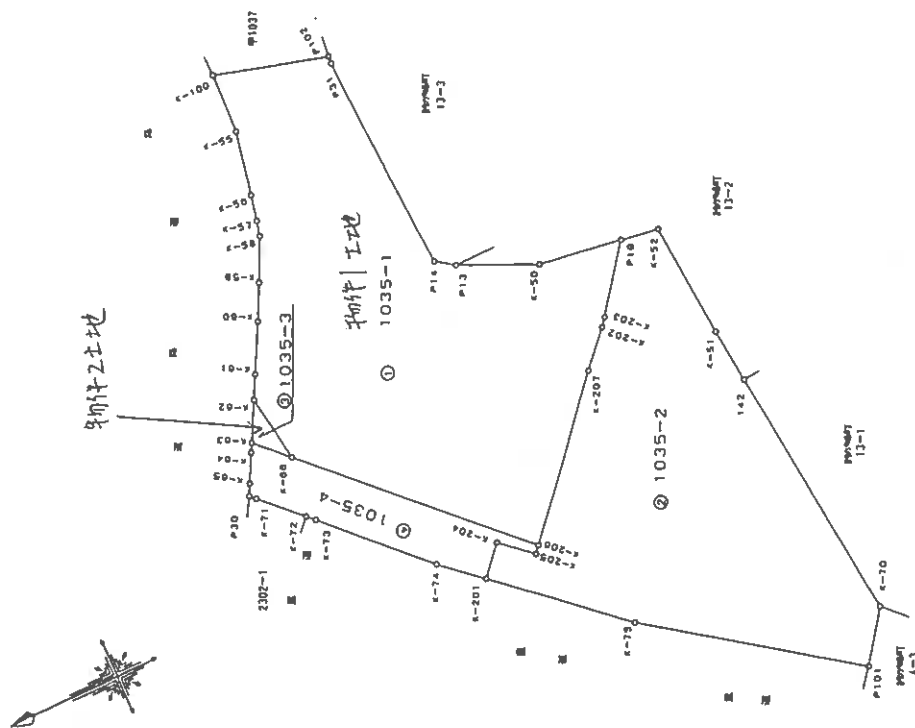
土地の所在 広島市西区田方一丁目

平成15年4月23日登記

宗地番号

宗地番号	宗地名称	X	Y	辺長
K-203	宗地名称	58.570	83.590	0.481
P18	宗地名称	56.333	86.504	3.677
K-50	宗地名称	80.365	87.140	4.082
P13	宗地名称	83.900	88.760	3.891
P16	宗地名称	84.738	88.355	1.024
P31	宗地名称	85.284	88.722	10.382
P102	宗地名称	85.271	100.072	0.351
K-100	宗地名称	70.518	101.592	5.403
K-55	宗地名称	70.651	94.802	2.793
K-56	宗地名称	71.281	85.841	3.027
K-57	宗地名称	71.547	84.058	1.213
K-58	宗地名称	71.718	93.959	0.720
K-59	宗地名称	72.005	92.011	2.166
K-60	宗地名称	73.485	90.384	1.822
K-61	宗地名称	74.630	88.248	2.423
K-62	宗地名称	75.188	87.214	1.176
K-66	宗地名称	74.719	84.047	3.202
K-206	宗地名称	65.670	75.390	12.308
K-207	宗地名称	60.325	81.087	8.404
K-202	宗地名称	58.885	83.221	2.087
宗地積		-457.873438		
宗地積		228.8307180		
宗地積		228.83 m		
宗地積		88.22		

宗地番号	宗地名称	X	Y	辺長
K-201	宗地名称	68.832	75.026	1.747
K-75	宗地名称	63.323	70.188	7.332
P101	宗地名称	54.200	63.808	11.100
K-70	宗地名称	52.604	65.955	2.825
K-51	宗地名称	53.923	78.224	12.340
K-52	宗地名称	54.195	80.776	2.566
P18	宗地名称	54.553	86.223	5.459
K-203	宗地名称	58.570	83.590	3.677
K-202	宗地名称	60.325	81.087	2.087
K-206	宗地名称	65.670	75.390	12.308
K-205	宗地名称	66.248	75.075	0.420
K-204	宗地名称	67.673	76.333	1.901
宗地積		-303.218820		
宗地積		181.6094630		
宗地積		181.60 m		
宗地積		54.93		



登記年月日：平成15年4月23日

380129

土地所在図
地積測量図

地番 1035-1-2-3-4

土地の所在 広島市西区田方一丁目

平成 15 年 4 月 2 3 日 登記

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 6 月 30 日 広島法務局

登記官

(7 枚目)

境界線種類 ⑤…石杭 ⑦…ガラスナック杭 ⑧…コンクリート杭 ⑨…金属杭 ⑩…金属杭 ⑪…鋼み ()

製作者 土地家屋調査士

申請人

15 年 4 月 22 日 (押印)

縮尺 1 /

縮小 (A 3 → A 4)

登記官

(8 枚目)

各階物面圖

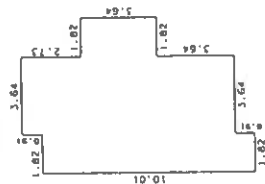
1035番1

広島市西区田方一丁目1035番地1

圖面階各

主たる建物

隨：



求積表

0.91 X	1.82	"	1.6562
5.46 X	9.10	"	49.6860
0.91 X	3.64	"	3.3124
1.82 X	3.64	"	6.6248
Σ			61.2794
表面積			61.27 m ²

附 2

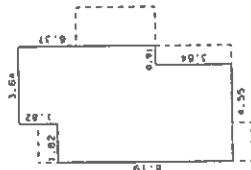
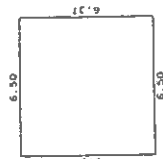


表 1

3.64	x	1.82	=	6.5248
5.46	x	4.55	=	24.8430
4.55	x	3.64	=	16.5620
Σ				48.0298
灰面積				48.02 m ²

附属建筑物号 1



天
機
求

6.50 x	6.37	=	41.4050
	31		41.4050
	水面積		41.40 m ²

作者

111日 作成)

縮尺 1/250

人請申

福尺

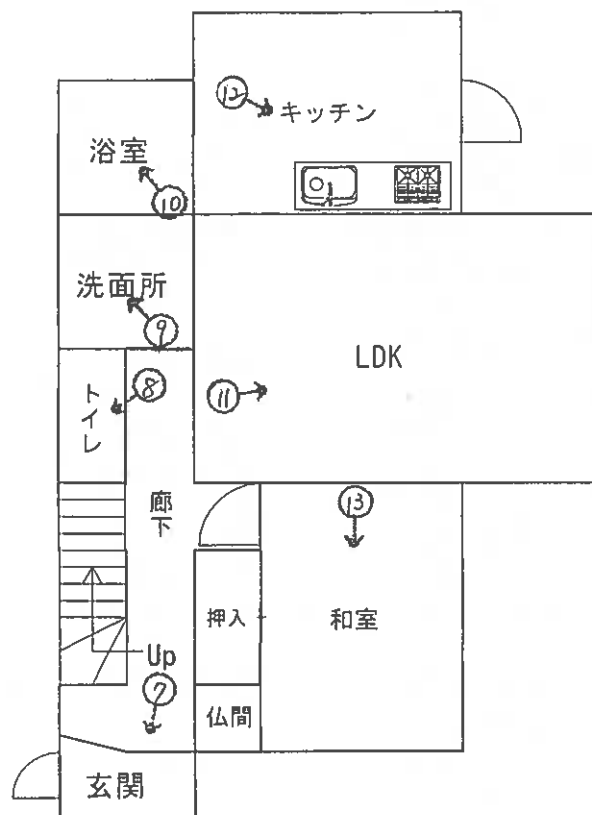
500

$$\sigma(A_3 \rightarrow A_4)$$

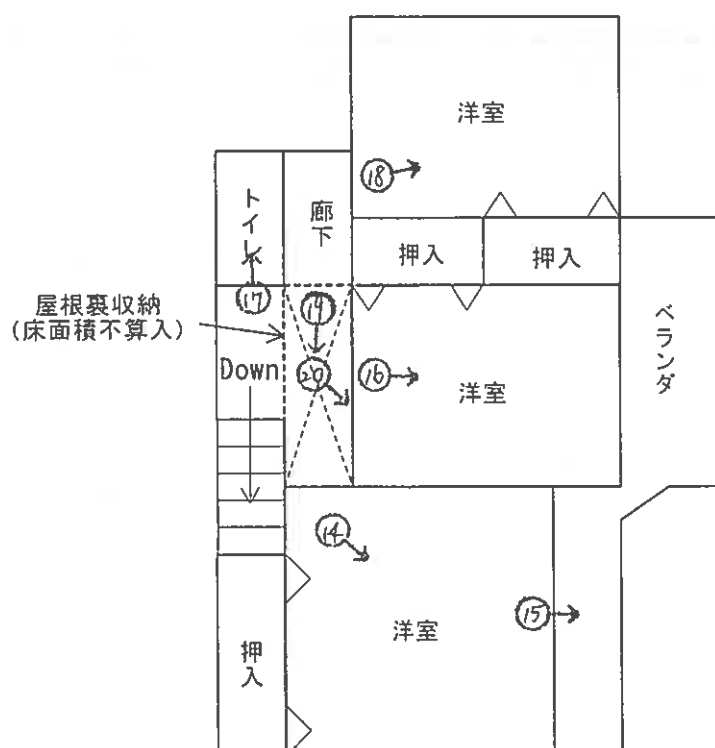
凡例  写真摄影方向

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第60号



1 階



2 階

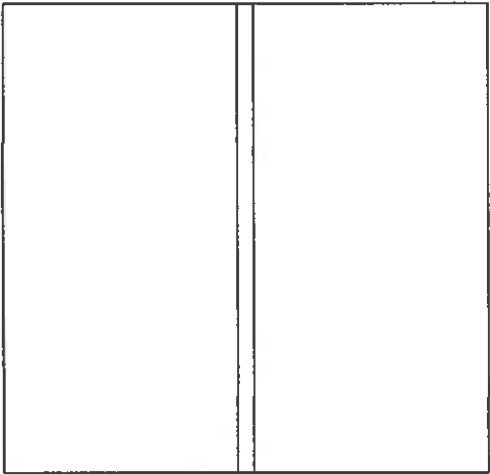
凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図（見取図）

令和7年（ㄗ）第60号



道 路



附属建物
符号 1



掘込車庫
2 台分



凡例 ○➡ 写真撮影方向

写真1



写真2

本件建物（主たる建物）



広島市所有名義の公衆用道路（農道）

写真3 附属建物（車庫）



写真4

太陽光発電設備（ソーラーパネル）



写真5

物件2 土地



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真16



写真17



写真18



写真19 屋根裏収納



写真20 屋根裏収納



令和 7 年(ケ) 第 60 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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 10,671,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,114,000円
物件2(土地)	金 34,000円
物件3(建物)	金 6,523,000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及び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 番 地 目 地 積	広島市西区田方一丁目 1 0 3 5 番 1 宅地 228.83㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市西区田方一丁目 1 0 3 5 番 3 宅地 1.92㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市西区田方一丁目 1 0 3 5 番地 1 1 0 3 5 番 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 61.27㎡ 2階 48.02㎡ 延べ 109.29㎡	同左
	附属建物 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 41.40㎡	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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「新井口」駅の北東方・直線距離約1.6 km 広島電鉄宮島線「草津」の北西方・直線距離約350 m		
付 近 の 状 況	丘陵地に小規模一般住宅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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 景観計画重点地区（一般区域）、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 物件1 228.83 m ² 物件2 1.92 m ² 合計 230.75 m ²	間口 約 17 m (北東側) 奥行 約 15 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢:概ね建物所在部分は平坦、玄関部分は階段有	
接面道路の状況	北東側 約 4 m 舗装 農道 高低差 道路とは等高～約4m高い 西区役所建築課において、上記農道は建築基準法第42条2項道路扱いとなっているとの説明を受けた。幅約0.2m程度セットバック済みと見受けられる。なお、建替等に関しては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及び2地上に対し物件3の建物が存し（道路より約4m高い）、物件3の南側隣接地とは約4m低い。概ね地域として北東側に傾斜している。 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 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（道路北東側） 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 18 年 12 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 7 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・じゅらく等 天 井：クロス張り・板張り等 床：フローリング、畳、シート貼り等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：オール電化の仕様となっており、浴室北側に電気温水器が設置されている。
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：住宅 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	西区役所建築課には対象建物の確認済証（H18.6.19交付）及び検査済証（H19.4.20交付）に関する記録が存在した。なお、建築確認申請については物件3主たる建物が対象となっている。 現地調査において屋根東側部分に太陽光発電設備を確認したが、評価の対象外とする。 ペット（犬・猫）飼育による動物臭のほか、便器に大便等の汚物が溜まった状態で放置されているなど、室内は異臭が甚だしい。

区 分	附属建物 符号 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)：平成 15 年月日不詳 新築 経 過 年 数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 7 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：コンクリート 内 壁：コンクリート 天 井：コンクリート 床：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	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	中央部が仕切られており、2 台分の駐車スペースがある。

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・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	80,700	0.67	228.83	0.95	1	11,754,000
2	80,700	0.67	1.92	0.95	1	99,000

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舗装農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。

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
99,700	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{126}$	80,700

◇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及び2）

形状	0.80
セットバック	0.98
高低差	0.85
相乗積	0.67

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 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	180,000	109.29	0.14	1	2,754,000
附属建物 符号1	110,000	41.40	0.14	1	638,000
合計					3,392,000

ウ 現価率 (物件 3 : 主である建物)

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
18 年	7 年	25 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.14$$

現価率 : (物件 3 : 附属建物符号1)

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
22 年	7 年	29 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.14$$

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	11,754,000	0.50	法定地上権	5,877,000
2	99,000	0.50	法定地上権	50,000
合計				5,927,000

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	11,754,000	- 5,877,000		1.00	0.70	4,114,000
2	99,000	- 50,000		1.00	0.70	34,000
3	3,392,000	+ 5,927,000	1.00	1.00	0.70	6,523,000
一括価格 (合計)						10,671,000

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. 地価調査価格（西(県)－4）

所 在 : 広島市西区田方1丁目2316番15 「田方1-20-21-18」
価 格 : 99,700円/㎡
位 置 : JR山陽本線「新井口」駅 北東方 道路距離 約 1.7km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側 6m 市区町村道
用途指定等 : 市街化区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要 : 一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 10,303,299 円（1㎡当たり 45,026 円）、課税地積 228.83 ㎡

物件2 10,099 円（1㎡当たり 5,260 円）、課税地積 1.92 ㎡

物件3 4,725,047 円（1㎡当たり 31,356 円）、課税床面積 150.69 ㎡

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 建物間取図（見取図）

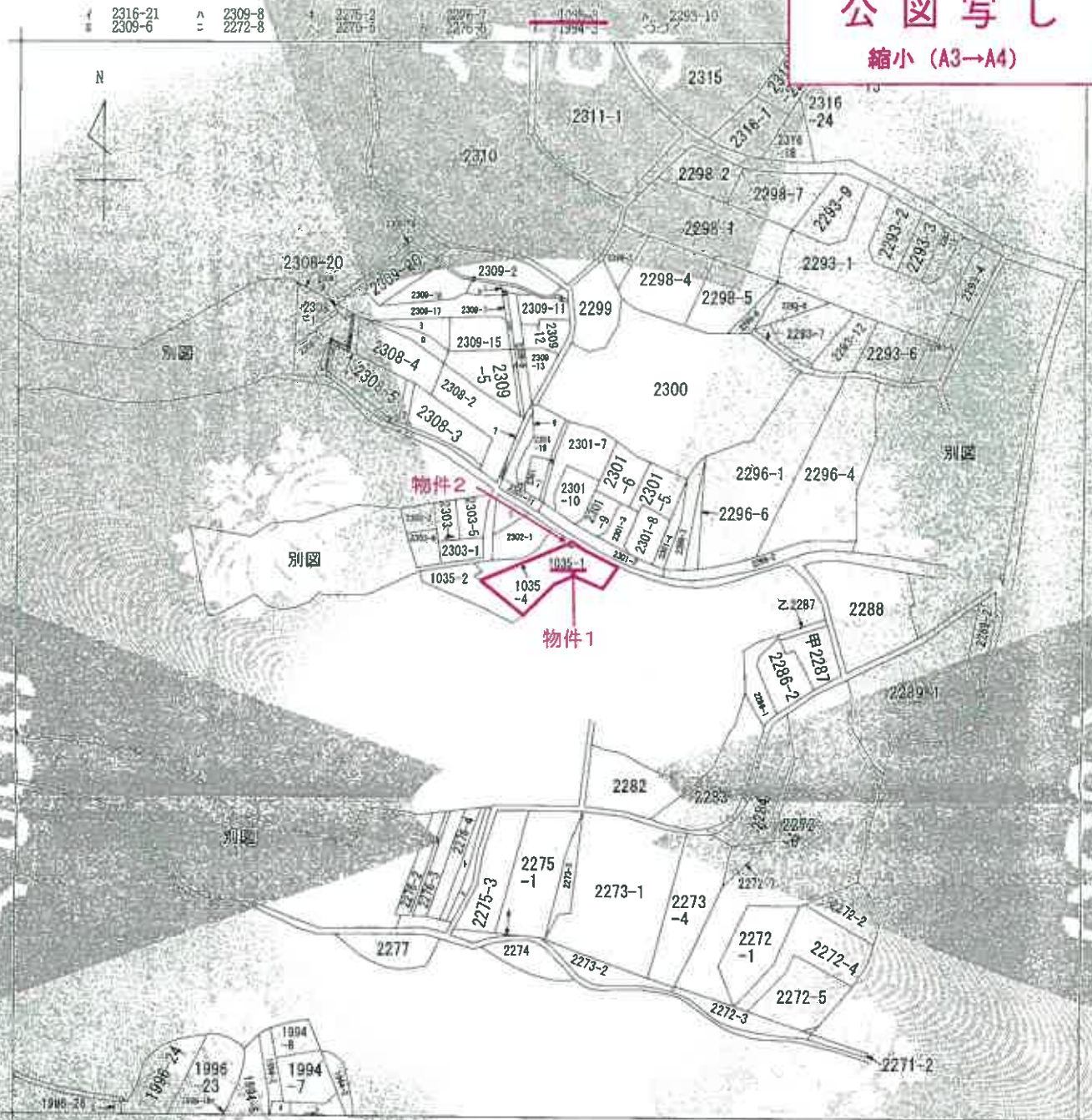
以 上

評価物件位置図



公図写し

縮小 (A3→A4)



(注) 地籍に準ずる図面は、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る図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 田方1丁目

区分	所在	広島市西区田方一丁目			地番	1035番1		
出力	縮尺不明	精度	乙二	座標系	座標系	座標系	座標系	座標系
作成	年月日	作成	年月日	作成	年月日	作成	年月日	作成
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を記載した書面である。								

令和7年3月28日
広島法務局

請求番号：39-1
(1/2)

登記官

これは図面に記録されている内容を証明し、印付する
令和7年3月28日 広島法務局

令和7年3月28日 広島法務局

380128

土地積測 所在量 図図

地址 035112151-4

土地所有權 田區田方一丁目

平成15年4月23日 登記

品名	単位	数量	単価	金額
1-100	個	50	578	28,900
101	個	50	395	19,750
102	個	65	765	49,725
103	個	95	805	76,475
104	個	54	738	39,852
105	個	60	134	8,040
106	個	55	371	20,405
107	個	70	118	8,260
108	個	71	287	20,377
109	個	73	718	52,414
110	個	72	955	68,760
111	個	73	485	35,405
112	個	74	930	68,820
113	個	75	188	14,100
114	個	74	118	8,732
115	個	85	970	82,450
116	個	80	325	26,000
117	個	81	687	55,647
118	個	58	885	51,210
119	個	457	673438	308,761,106
120	個	228	6367180	145,171,100
121	個	228	63	14,414
122	個	98	22	2,156

[illegible]

地積測量図

縮小 (A3→A4)

250

重刊

2005年10月12日 星期二

30
20
10
0

 $(1/2)$

2003年12月

登記年月日 平成15年4月23日

380129

土地所在図
地積測量図

地積 1035-1, 2-3, 4

土地所在 茨城県市西田地方 丁目

平成 15年 4月 23日 登記

地積	1035-1	1035-2	1035-3	1035-4	合計
面積	75.185	87.234	85.456	84.047	3,202
地積	76.141	88.190	86.412	85.003	3,300
地積	77.141	89.190	87.412	86.003	3,400
地積	78.141	90.190	88.412	87.003	3,500
地積	79.141	91.190	89.412	88.003	3,600
地積	80.141	92.190	90.412	89.003	3,700
地積	81.141	93.190	91.412	90.003	3,800
地積	82.141	94.190	92.412	91.003	3,900
地積	83.141	95.190	93.412	92.003	4,000
地積	84.141	96.190	94.412	93.003	4,100
地積	85.141	97.190	95.412	94.003	4,200
地積	86.141	98.190	96.412	95.003	4,300
地積	87.141	99.190	97.412	96.003	4,400
地積	88.141	100.190	98.412	97.003	4,500
地積	89.141	101.190	99.412	98.003	4,600
地積	90.141	102.190	100.412	99.003	4,700
地積	91.141	103.190	101.412	100.003	4,800
地積	92.141	104.190	102.412	101.003	4,900
地積	93.141	105.190	103.412	102.003	5,000
地積	94.141	106.190	104.412	103.003	5,100
地積	95.141	107.190	105.412	104.003	5,200
地積	96.141	108.190	106.412	105.003	5,300
地積	97.141	109.190	107.412	106.003	5,400
地積	98.141	110.190	108.412	107.003	5,500
地積	99.141	111.190	109.412	108.003	5,600
地積	100.141	112.190	110.412	109.003	5,700
地積	101.141	113.190	111.412	110.003	5,800
地積	102.141	114.190	112.412	111.003	5,900
地積	103.141	115.190	113.412	112.003	6,000
地積	104.141	116.190	114.412	113.003	6,100
地積	105.141	117.190	115.412	114.003	6,200
地積	106.141	118.190	116.412	115.003	6,300
地積	107.141	119.190	117.412	116.003	6,400
地積	108.141	120.190	118.412	117.003	6,500
地積	109.141	121.190	119.412	118.003	6,600
地積	110.141	122.190	120.412	119.003	6,700
地積	111.141	123.190	121.412	120.003	6,800
地積	112.141	124.190	122.412	121.003	6,900
地積	113.141	125.190	123.412	122.003	7,000
地積	114.141	126.190	124.412	123.003	7,100
地積	115.141	127.190	125.412	124.003	7,200
地積	116.141	128.190	126.412	125.003	7,300
地積	117.141	129.190	127.412	126.003	7,400
地積	118.141	130.190	128.412	127.003	7,500
地積	119.141	131.190	129.412	128.003	7,600
地積	120.141	132.190	130.412	129.003	7,700
地積	121.141	133.190	131.412	130.003	7,800
地積	122.141	134.190	132.412	131.003	7,900
地積	123.141	135.190	133.412	132.003	8,000
地積	124.141	136.190	134.412	133.003	8,100
地積	125.141	137.190	135.412	134.003	8,200
地積	126.141	138.190	136.412	135.003	8,300
地積	127.141	139.190	137.412	136.003	8,400
地積	128.141	140.190	138.412	137.003	8,500
地積	129.141	141.190	139.412	138.003	8,600
地積	130.141	142.190	140.412	139.003	8,700
地積	131.141	143.190	141.412	140.003	8,800
地積	132.141	144.190	142.412	141.003	8,900
地積	133.141	145.190	143.412	142.003	9,000
地積	134.141	146.190	144.412	143.003	9,100
地積	135.141	147.190	145.412	144.003	9,200
地積	136.141	148.190	146.412	145.003	9,300
地積	137.141	149.190	147.412	146.003	9,400
地積	138.141	150.190	148.412	147.003	9,500
地積	139.141	151.190	149.412	148.003	9,600
地積	140.141	152.190	150.412	149.003	9,700
地積	141.141	153.190	151.412	150.003	9,800
地積	142.141	154.190	152.412	151.003	9,900
地積	143.141	155.190	153.412	152.003	10,000
地積	144.141	156.190	154.412	153.003	10,100
地積	145.141	157.190	155.412	154.003	10,200
地積	146.141	158.190	156.412	155.003	10,300
地積	147.141	159.190	157.412	156.003	10,400
地積	148.141	160.190	158.412	157.003	10,500
地積	149.141	161.190	159.412	158.003	10,600
地積	150.141	162.190	160.412	159.003	10,700
地積	151.141	163.190	161.412	160.003	10,800
地積	152.141	164.190	162.412	161.003	10,900
地積	153.141	165.190	163.412	162.003	11,000
地積	154.141	166.190	164.412	163.003	11,100
地積	155.141	167.190	165.412	164.003	11,200
地積	156.141	168.190	166.412	165.003	11,300
地積	157.141	169.190	167.412	166.003	11,400
地積	158.141	170.190	168.412	167.003	11,500
地積	159.141	171.190	169.412	168.003	11,600
地積	160.141	172.190	170.412	169.003	11,700
地積	161.141	173.190	171.412	170.003	11,800
地積	162.141	174.190	172.412	171.003	11,900
地積	163.141	175.190	173.412	172.003	12,000
地積	164.141	176.190	174.412	173.003	12,100
地積	165.141	177.190	175.412	174.003	12,200
地積	166.141	178.190	176.412	175.003	12,300
地積	167.141	179.190	177.412	176.003	12,400
地積	168.141	180.190	178.412	177.003	12,500
地積	169.141	181.190	179.412	178.003	12,600
地積	170.141	182.190	180.412	179.003	12,700
地積	171.141	183.190	181.412	180.003	12,800
地積	172.141	184.190	182.412	181.003	12,900
地積	173.141	185.190	183.412	182.003	13,000
地積	174.141	186.190	184.412	183.003	13,100
地積	175.141	187.190	185.412	184.003	13,200
地積	176.141	188.190	186.412	185.003	13,300
地積	177.141	189.190	187.412	186.003	13,400
地積	178.141	190.190	188.412	187.003	13,500
地積	179.141	191.190	189.412	188.003	13,600
地積	180.141	192.190	190.412	189.003	13,700
地積	181.141	193.190	191.412	190.003	13,800
地積	182.141	194.190	192.412	191.003	13,900
地積	183.141	195.190	193.412	192.003	14,000
地積	184.141	196.190	194.412	193.003	14,100
地積	185.141	197.190	195.412	194.003	14,200
地積	186.141	198.190	196.412	195.003	14,300
地積	187.141	199.190	197.412	196.003	14,400
地積	188.141	200.190	198.412	197.003	14,500
地積	189.141	201.190	199.412	198.003	14,600
地積	190.141	202.190	200.412	199.003	14,700
地積	191.141	203.190	201.412	200.003	14,800
地積	192.141	204.190	202.412	201.003	14,900
地積	193.141	205.190	203.412	202.003	15,000
地積	194.141	206.190	204.412	203.003	15,100
地積	195.141	207.190	205.412	204.003	15,200
地積	196.141	208.190	206.412	205.003	15,300
地積	197.141	209.190	207.412	206.003	15,400
地積	198.141	210.190	208.412	207.003	15,500
地積	199.141	211.190	209.412	208.003	15,600
地積	200.141	212.190	210.412	209.003	15,700
地積	201.141	213.190	211.412	210.003	15,800
地積	202.141	214.190	212.412	211.003	15,900
地積	203.141	215.190	213.412	212.003	16,000
地積	204.141	216.190	214.412	213.003	16,100
地積	205.141	217.190	215.412	214.003	16,200
地積	206.141	218.190	216.412	215.003	16,300
地積	207.141	219.190	217.412	216.003	16,400
地積	208.141	220.190	218.412	217.003	16,500
地積	209.141	221.190	219.412	218.003	16,600
地積	210.141	222.190	220.412	219.003	16,700
地積	211.141	223.190	221.412	220.003	16,800
地積	212.141	224.190	222.412	221.003	16,900
地積	213.141	225.190	223.412	222.003	17,000
地積	214.141	226.190	224.412	223.003	17,100
地積	215.141	227.190	225.412	224.003	17,200
地積	216.141	228.190	226.412	225.003	17,300
地積	217.141	229.190	227.412	226.003	17,400
地積	218.141	230.190	228.412	227.003	17,500
地積	219.141	231.190	229.412	228.003	17,600
地積	220.141	232.190	230.412	229.003	17,700
地積	221.141	233.190	231.412	230.003	17,800
地積	222.141	234.190	232.412	231.003	17,900
地積	223.141	235.190	233.412	232.003	18,000
地積	224.141	236.190	234.412	233.003	18,100
地積	225.141	237.190	235.412	234.003	18,200
地積	226.141	238.190	236.412	235.003	18,300
地積	227.141	239.190	237.412	236.003	18,400
地積	228.141	240.190	238.412	237.003	18,500
地積	229.141	241.190	239.412	238.003	18,600
地積	230.141	242.190	240.412	239.003	18,700
地積	231.141	243.190	241.412	240.003	18,800
地積	232.141	244.190	242.412	241.003	18,900
地積	233.141	245.190	243.412	242.003	19,000
地積	234.141	246.190	244.412	243.003	19,100
地積	235.141	247.190	245.412	244.003	19,200
地積	236.141	248.190	246.412	245.003	19,300
地積	237.141	249.190	247.412	246.003	19,400
地積	238.141	250.190	248.412	247.003	19,500
地積	239.141	251.190	249.412	248.003	19,600
地積	240.141	252.190	250.412	249.003	19,700
地積	241.141	253.190	251.412	250.003	19,800
地積	242.141	254.190	252.412	251.003	19,900
地積	243.141	255.190	253.412	252.003	20,000
地積	244.141	256.190	254.412	253.003	20,100
地積	245.141	257.190	255.412	254.003	20,200
地積	246.141	258.190	256.412	255.003	20,300
地積	247.141	259.190	257.412	256.003	20,400
地積	248.141	260.190	258.412	257.003	20,500
地積	249.141	261.190	259.412	258.003	20,600
地積	250.141	262.190	260.412	259.003	20,700
地積	251.141	263.190	261.412		

登記年月日：平成29年1月15日

これは図面に記載されている内容を証明し、真実と認める。
令和7年3月28日 広島法務局

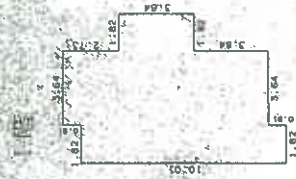
建物図面

各階平面図

1035番地

1035番地
広島市西区甲方丁目1035番地1

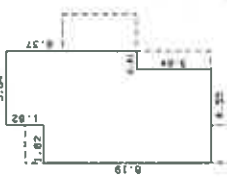
主たる建物



求積表

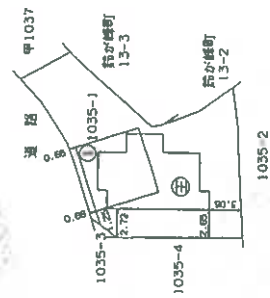
0.91 X 1.82	=	1.64
5.46 X 9.10	=	49.69
0.91 X 3.64	=	3.32
1.82 X 3.64	=	6.63
計		61.27 m ²
原面積		61.27 m ²

2階



求積表

3.64 X 1.82	=	6.63
5.46 X 4.55	=	24.84
4.55 X 3.64	=	16.56
計		48.03 m ²
原面積		48.02 m ²



附属建物図面



求積表

6.77 X 6.77	=	45.83
計		45.83 m ²
原面積		45.83 m ²

建物図面

縮小 (A3→A4)

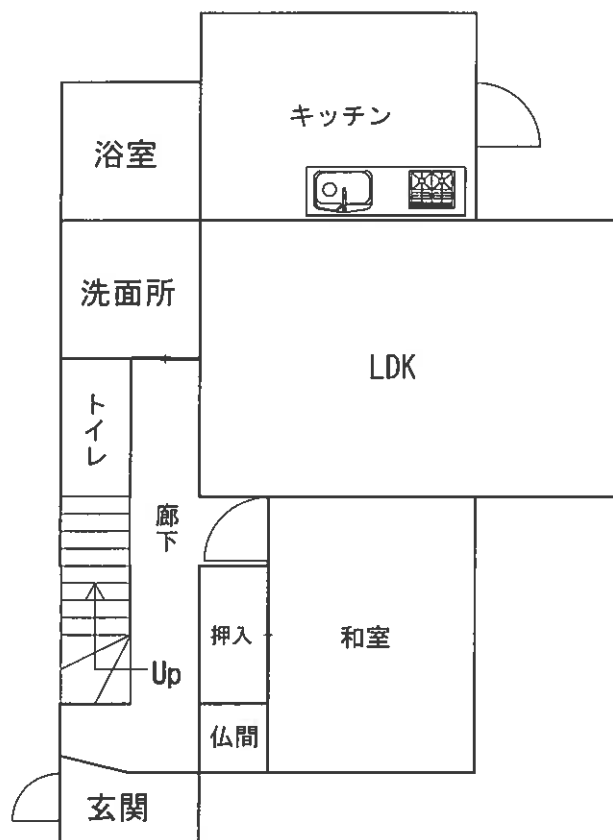
作成者

申請人

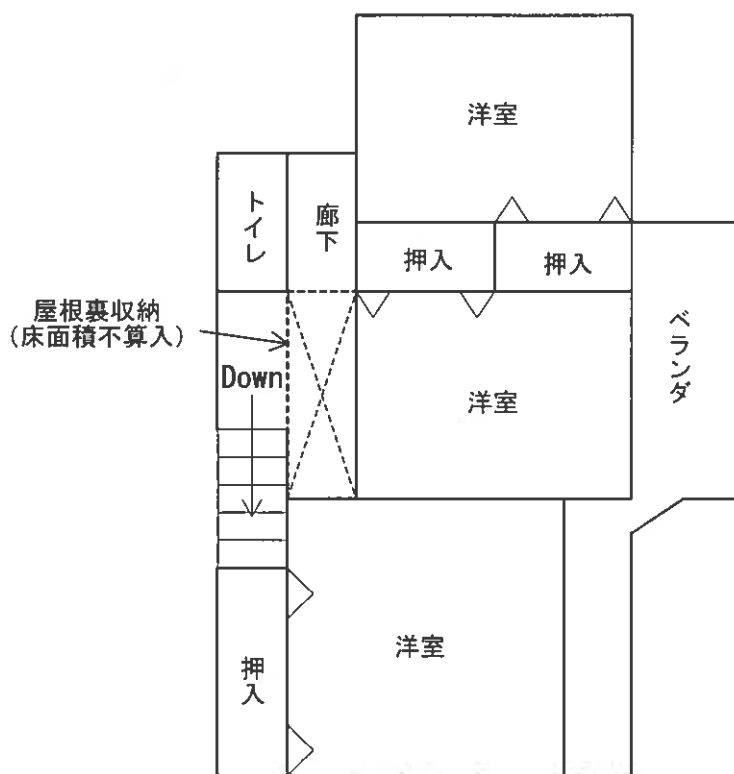
縮尺 1/500

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第60号



1 階



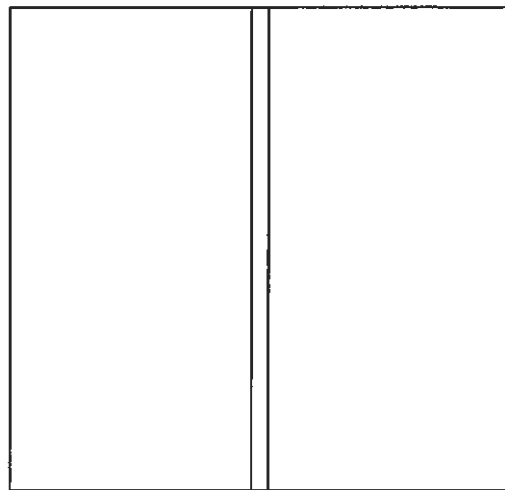
2 階



建物間取図（見取図）

令和7年（ㄎ）第60号

道 路



附属建物
符号 1

掘込車庫
2 台分

