

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
可否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 6月23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 7月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 8月 7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 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7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 7年 6月23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	21,032,000 16,825,600	一括	4,210,000	141,596	36,095
1	5,607,000				
2	15,425,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市佐伯区石内北一丁目
地 番 5 0 0 4 番 1 6 6
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 4 7 平方メートル
- 2 所 在 広島市佐伯区石内北一丁目 5 0 0 4 番地 1 6 6
家屋 番号 5 0 0 4 番 1 6 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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】

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市佐伯区石内北一丁目 |
| | 地 番 | 5 0 0 4 番 1 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区石内北一丁目 5 0 0 4 番地 1 6 6 |
| | 家屋 番号 | 5 0 0 4 番 1 6 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 1 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 3 号
令和 7 年 2 月 1 2 日受理
令和 7 年 3 月 1 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(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 | 広島市佐伯区石内北一丁目 |
| | 地 番 | 5 0 0 4 番 1 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区石内北一丁目 5 0 0 4 番地 1 6 6 |
| | 家屋 番号 | 5 0 0 4 番 1 6 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 1 3 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市佐伯区石内北一丁目26番11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（A） ☐ 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	本件土地は、その南側が道路（広島市道）に接面している（5004番2の土地は広島市所有名義の公衆用道路。5004番8の土地は広島市所有名義の公園）。	
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	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ 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 ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 (所有者)	1 本件建物には、私が居住しており、本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 2 本件建物について雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありません。 本件建物には、太陽光発電設備があり、これは、本件建物を建てたときに設置したもので、私の所有です。 3 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。 4 私は、現在、広島地方裁判所において破産手続中です。
■ B (Aの破産管財人弁護士)	1 本件土地及び本件建物の所有者であるAは、現在、広島地方裁判所において破産手続中で、私が同人の破産管財人となっており、本件建物の管理については、Aに委ねています。

(執行官の意見用)

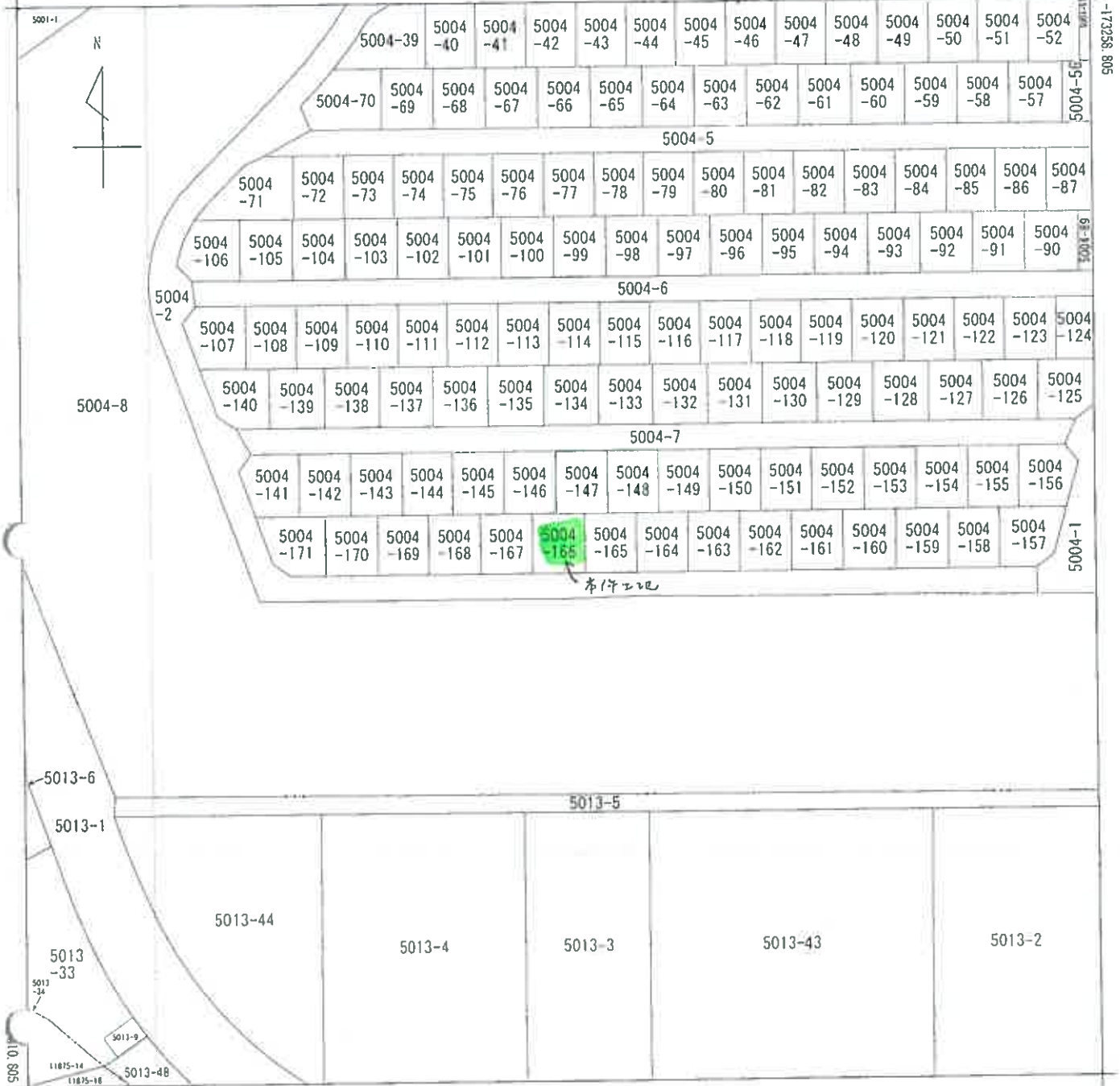
執行官の意見	
■	1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（物件2・見取図）及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 以 上

(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
7 年 2 月 1 3 日 () 14 : 25 - 14 : 40	広島法務局廿日市支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7 年 2 月 1 3 日 () 15 : 20 - 15 : 35	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 2 月 1 4 日 () 15 : 50 - 15 : 55	広島市西部市税事務所 (広島市西区役所)	建物課税関係調査
7 年 2 月 1 4 日 () 9 : 45 - 9 : 50	当庁	A から架電。占有関係等調査。調査日時通知
7 年 3 月 8 日 (土) 13 : 20 - 13 : 45	物件所在地	A と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 3 月 1 0 日 () 16 : 10 - 16 : 12	当庁	B に架電。占有関係等調査
(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 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。 ☐ 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

5004-4
1875-13



(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。

地番区域見出し
石内北1丁目
石内北5丁目

A 五日市町大字石内

請求部	所在	広島市佐伯区石内北一丁目			地番	5004番166		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類 その他
作成年月日	平成7年9月18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13日

広島法務局廿日市支局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成24年3月7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13日 広島地務局廿日市支局

平成24.3.7

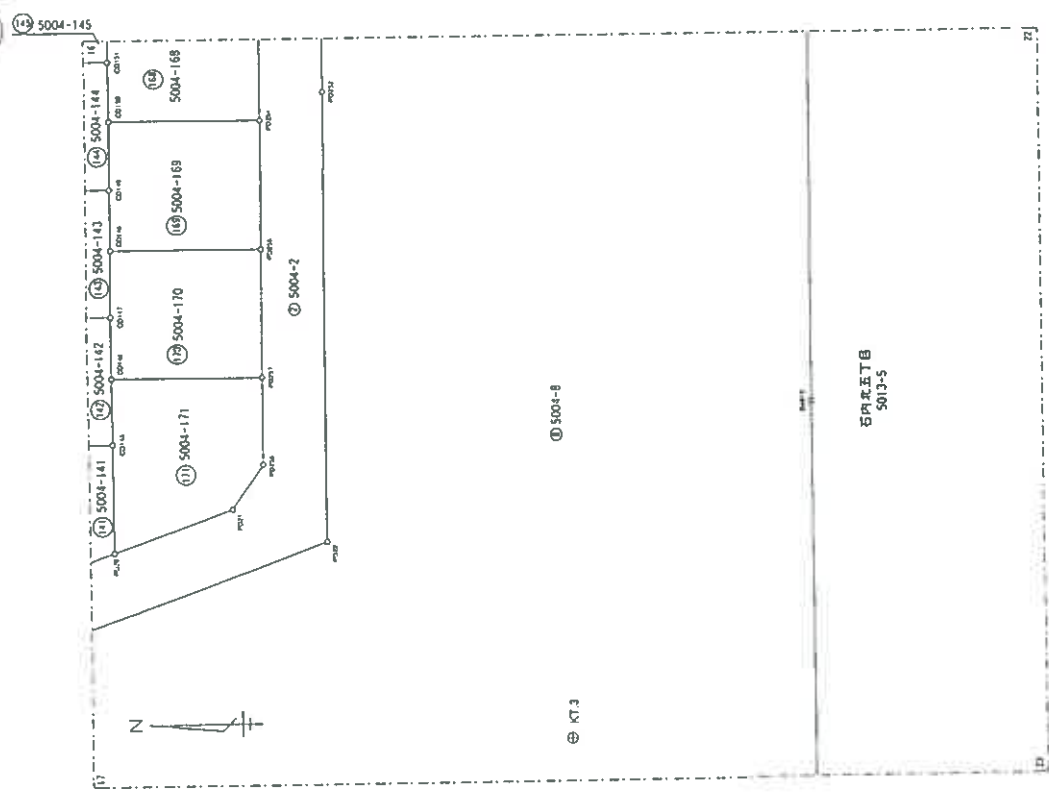
8/34

地積測量図

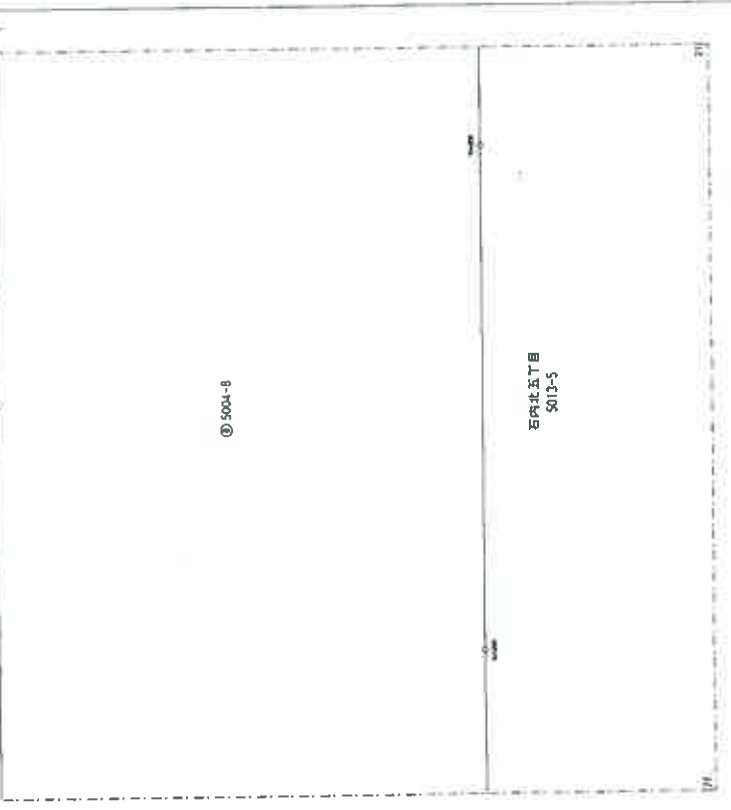
5004-178

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

1/15



13/15



作成者 土地家屋調査士 (平成24年2月22日作成)

申請人 縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

地積測量図

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13日 広島法務局廿日市支局

市文局日升圖書公司

속성

(7 枚目)

土地家理學博士

(平成 24 年 2 月 22 日作成)

档案号: 30-2	(33/35)
-----------	---------

平成24.2.7

5004-121、L5004-17B

圖
量
測
積
地

32/34

土地の所在
広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

[illegible]

地番	宗地	宗地 面積	x _n	y _n	Y _n (X _n -1-x _{n-1})	座標
	新沢金堀		-173391.944	19620.183	-275152.043982	12.095
	P0250					
	P0249		-173391.959	19632.178	274654.170220	14.005
	新沢コンクリート坂		-173377.954	19632.195	275282.638290	6.667
	CD142		-173377.957	19625.528	372.885032	5.431
	CD143		-173377.931	19620.097	-274818.698679	14.009
	新沢コンクリート坂		-173377.935			
	CD144			併用	338.950871	
				面積	169.4754355	
				座標	169.47	mi

地 名	500~167 m 深	X_n	Y_n	$Y_n \cdot X_{n-1} - X_n \cdot Y_{n-1}$	面積
P0253	新谷金沢川	173391.931	19607.984	-274982.759632	12.089
P0250	新谷金沢川	-173391.944	19620.083	274602.681668	14.009
CD144	新谷コンクリート坂	-173377.935	19626.997	275113.000134	6.557
CD153	新谷コンクリート坂	173377.922	19613.540	274.589560	5.538
CD152	新谷コンクリート坂	-173377.921	19608.002	-274688.500018	14.010
			合 計	339.011112	
			面 積	169.5035560	
			面 積	169.503556	

地 名	5004-169	面 積	X _n	Y _n	Y _{n1} (Y _{n1} - Y _n - 1)	市 値
PD24	新谷金風		-173391.919	19595.886	-274812.765264	12.088
PD253	新谷金風		-173391.931	19607.984	274472.440032	14.010
CD152	新谷コンクリート坑		-173377.921	19608.082	275041.544054	6.459
CD151	新谷コンクリート坑		-173377.904	19601.543	274.421602	5.643
CD150	新谷コンクリート坑		-173377.907	19595.900	-274636.539500	14.012
				倍 面 積	339.181924	
				地 積	109.509620	
				地 積	169.59	㎡

地 名	5004-169 試 験	X _n	Y _n	Y _n (X _n -1)-X _n +1	距 離
P2055	新宮金風城	-173391.904	19583.790	-274780.157490	12.096
P2054	新宮金風城	-173391.919	19595.886	274283.163642	14.012
CD150	新宮コンクリート坂	-173377.907	19595.900	274950.072900	6.361
CD149	新宮コンクリート坂	-173377.888	19589.539	372.201241	5.735
CD148	新宮コンクリート坂	-173377.888	19583.804	-274486.596864	14.016
			住 宅 棟	339.136129	
			面 積	169.5680645	
				169.56	m ²

地 番	5004-160	地 積	χ_n	Y_n	$Y_n \chi_n^{-1}$	χ_n^{-1}	距 離
PD245	新設全盛坂		-173392.032	19592.667	-275913.97337	12.091	
PD246	新設全盛坂		-173392.042	19704.762	-275492.30548	13.991	
CD130	新設コンクリート坂		-173378.051	19704.784	-275828.062346	7.255	
CD131	新設コンクリート坂		-173378.039	19697.527	-391.950540	4.846	
CD132	新設コンクリート坂		-173378.031	19692.681	-275585.685233	14.001	
		面 積		面 積	338.675800		
		重 積		重 積	169.3379000		
		地 積		地 積	169.33		

地 区	年 次	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_n(X_n - 1 - \bar{X}_n - 1)$	距 差
PD244	新設芝罘港	173392.016	19680.571	-275583.244278	12.096
PD245	新設金州港	173392.032	19592.667	-275401.941995	14.001
CD132	新設コンクリート橋	173378.031	19692.681	-276209.543706	7.158
CD133	新設コンクリート橋	-173378.006	19685.523	334.653991	4.935
CD134	新設コンクリート橋	173378.014	19650.588	-275725.037890	14.002
	計	面 積	338.663434		
	地 積		169.4317170		
	地 積		169.43	m	

地 帯	測 点	G 5004-12	橋 梁	Xn	Yn	$\sqrt{X_n^2 + Y_n^2}$	方位
	PD243		新設金沢橋	-173391.999	19669.476	-275752.033520	12.095
	PD244		新設金沢橋	-173392.016	19680.571	-275732.785435	14.002
	CD134		新設コンクリート橋	-173378.014	19680.588	-275803.760232	7.067
	CD135		新設コンクリート橋	-173378.002	19673.521	-275729.868527	5.030
	CD136		新設コンクリート橋	-173377.996	19668.491	-275729.868527	14.003
					面 積	138.766595	
					面 積	169.3814990	
					地 積	169.38	㎡

地番	測量	区画	地番	測量	区画
P0247		新道金庫街	Yn	$Yn(Xn-1-Xn-1)$	11.91
P0243		新道金庫街	19656.374	-275464.425236	12.102
C0136		新道コンクリート坂	19668.476	275102.973812	14.003
C0137		新道コンクリート坂	19668.491	275555.558910	6.962
C0138		新道コンクリート坂	19661.529	216.216819	5.140
C0139		新道コンクリート坂	19656.369	-275071.507666	13.998
			低面積	338.876639	
			面積	169.4383195	
			地積	169.43	

地点	500-ft-164	坑底	X _n	Y _n	Y _n (X _n -1)-X _n +1	面積
P0248	新庄金銅坑		-173391.973	19544.277	-275235.965017	12.097
P0247	新庄金銅坑		-173391.983	19556.374	-274953.359512	13.998
C0138	新庄コンクリート坑		-173377.985	19656.389	-275346.697112	6.560
C0139	新庄コンクリート坑		-173377.975	19649.293	-255.433877	5.236
C0140	新庄コンクリート坑		-173377.972	19644.281	-274980.813414	14.001
				面積	338.722040	
				面積	169.36107200	
				面積	169.36	

作成書

申請人

箱尺

地積測量図

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成27年12月2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。
令和7年2月13日 広島法務局廿日市支局

登記官

(8 枚目)

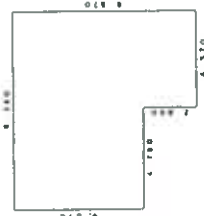
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 5004番166

建物の所在 広島市佐伯区石内北一丁目 5004番地166

1階



9,320 x 4,070 =	56,572.400
4,570 x 3,500 =	11,425.000
合計	57,997.400
床面積	67.99㎡

2階

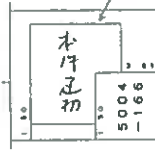


4,820 x 4,750 =	22,895.000
3,570 x 4,570 =	16,314.900
2,500 x 3,570 =	8,925.000
合計	48,134.900
床面積	48.13㎡



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

5004-146 5004-147



5004-167

5004-165

5004-166

5004-2

5004-2

作成者 土地家屋調査士

(平成27年11月20日作成)

(広島県土地家屋調査士会印紙)

中 請 人

縮尺 1/250

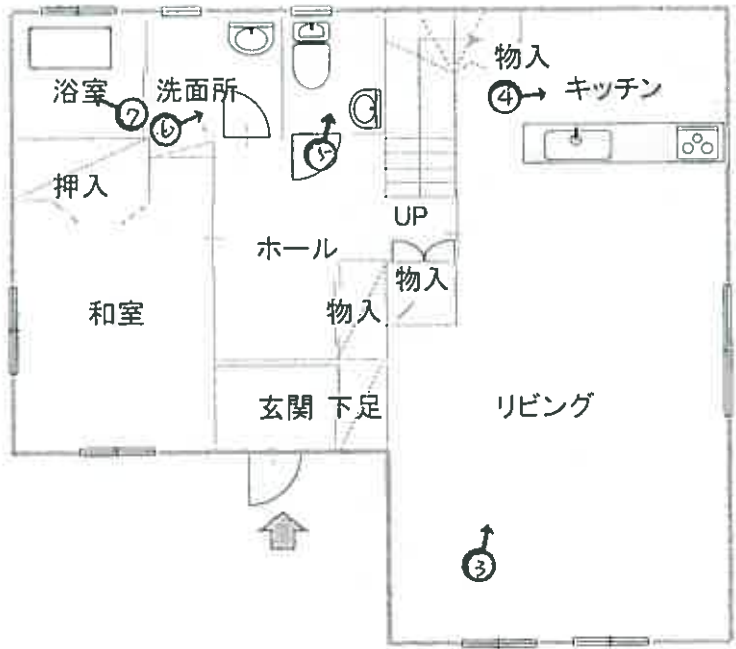
縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

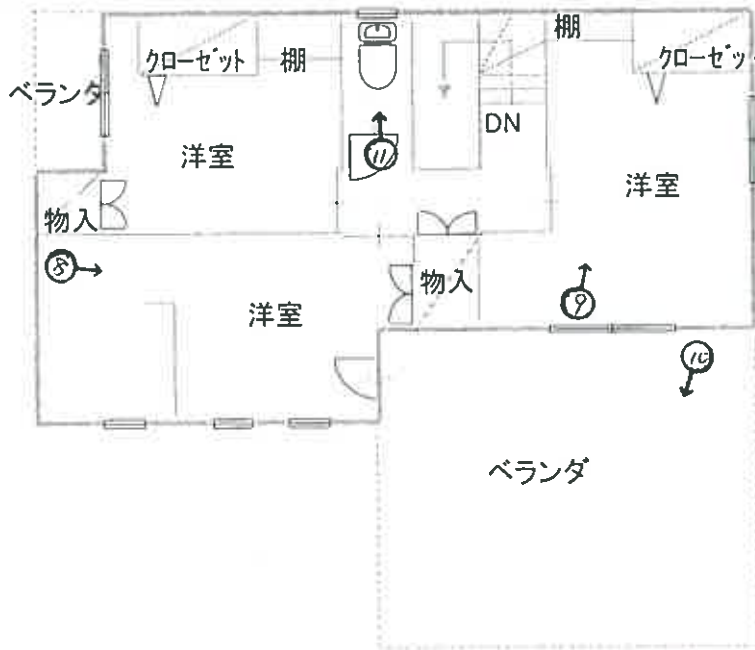
建 物 図 面

建物間取図（物件2・見取図）

1階



2階



建築面積
1階 67.99㎡
2階 48.13㎡
合計 116.12㎡



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物

本件土地



写真 2

本件建物

本件土地



写真 3 (本件建物 1 階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 2階)



写真9 (本件建物 2階)



写真10 (本件建物 2階ベランダ)



写真11 (本件建物 2階)



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 8 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 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 21,032,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,607,000円
物件2(建物)	金 15,425,000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 番 地 目 地 積	広島市佐伯区石内北一丁目 5004番166 宅地 169.47㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市佐伯区石内北一丁目5004番地166 5004番166 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 67.99㎡ 2階 48.13㎡ 延べ 116.12㎡	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	新交通システムアストラムライン「大塚」駅の南西方直線距離約2.2km。 「こころゆきやなぎ公園」バス停の南西方直線距離約200m。		
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— 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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% —	西風新都梶毛東地区地区計画(低層専用住宅地区A)、 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模	169.47 m ²	間口 約 12.5 m 奥行 約 14 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	南側	約 6 m	舗装 市道 高低差：等高
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 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 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 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	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。 広島ガスにおける調査では、物件1内へのガス管の引込みはある、との回答であったが、物件2（地上建物）は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	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 27 年 11 月 23 日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 21 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： サイディングボード 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、給排水等 その他： ー
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	オール電化住宅であるとのこと。 現地調査において太陽光発電設備、エコキュートを確認したが、評価の考慮外とした。

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	101,000	1.04	169.47	1.00	1	17,801,000

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6m舗装市道に等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査基準地（安佐南(県)-8）

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
104,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	101,000

◇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： 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：

方位	1.04
相乗積	1.04

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	185,000	116.12	0.57	1	12,245,000

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
9 年	21 年	30 年

残価率	観察減価
3 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.57$$

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	17,801,000	0.55 法定地上権	9,791,000

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	17,801,000	- 9,791,000		1.00	0.70	5,607,000
2	12,245,000	+ 9,791,000	1.00	1.00	0.70	15,425,000
一括価格 (合計)						21,032,000

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 地価調査基準地（安佐南(県)-8）

所 在 : 広島市安佐南区伴南1丁目8001番59「伴南1-9-20」
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : 新交通システム「大塚」駅の北西方道路距離約3.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側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住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	11,507,013 円	（1㎡当たり 67,900 円）、	課税地積	169.47 ㎡
物件2	8,196,221 円	（1㎡当たり 70,584 円）、	課税床面積	116.12 ㎡

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。

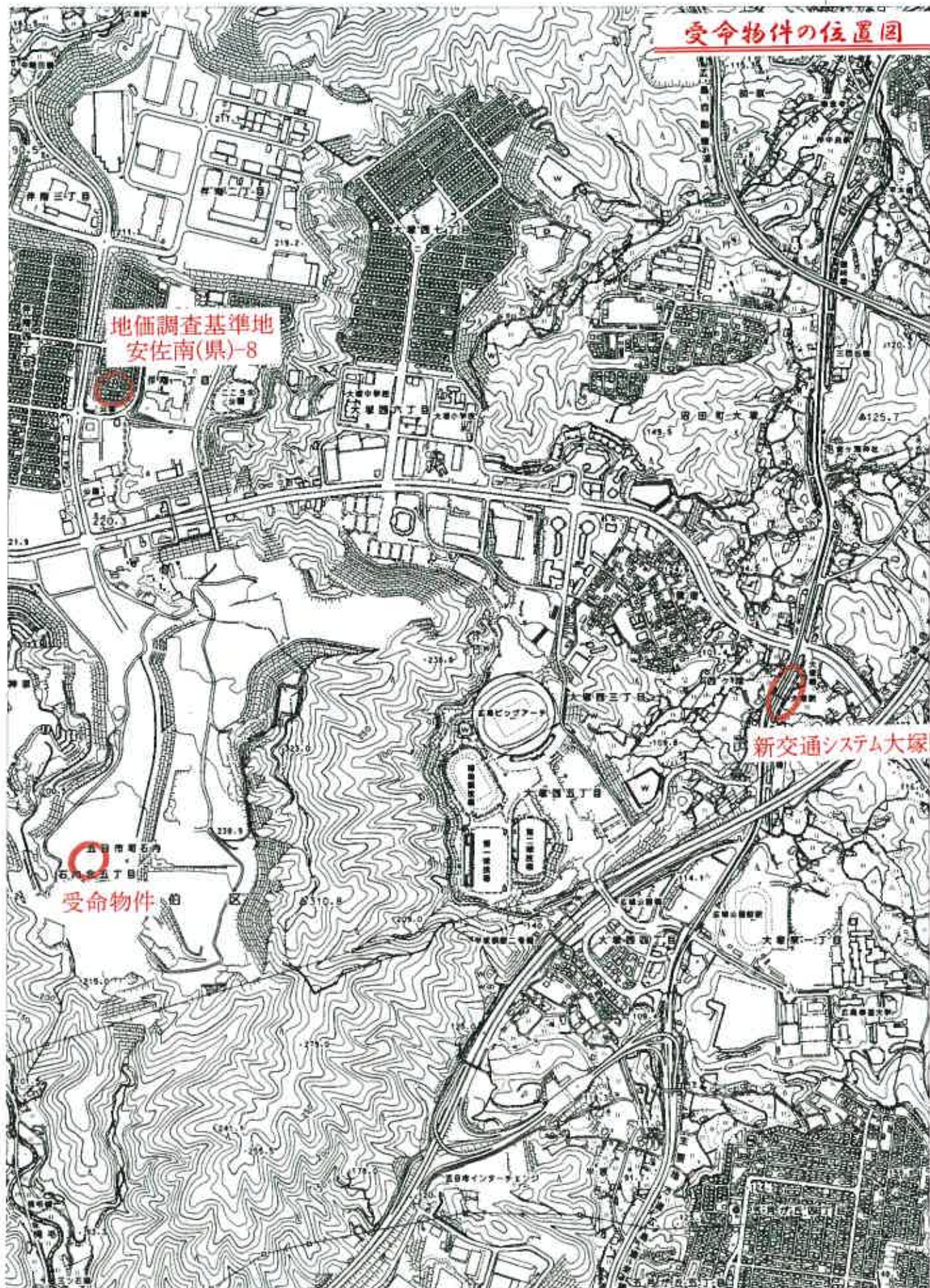
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/15,000）
- 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



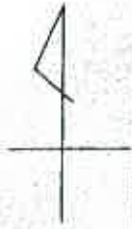
受命物件の位置図



5004-4
1875-13

5001-1

N



5004-39 5004-40 5004-41 5004-42 5004-43 5004-44 5004-45 5004-46 5004-47

5004-70 5004-69 5004-68 5004-67 5004-66 5004-65 5004-64 5004-63 5004-62 5004-61

5004-5

5004-71 5004-72 5004-73 5004-74 5004-75 5004-76 5004-77 5004-78 5004-79 5004-80 5004-81 5004-82

5004-106 5004-105 5004-104 5004-103 5004-102 5004-101 5004-100 5004-99 5004-98 5004-97 5004-96 5004-95 5004-94

5004-2

5004-6

5004-107 5004-108 5004-109 5004-110 5004-111 5004-112 5004-113 5004-114 5004-115 5004-116 5004-117 5004-118 5004-119

5004-140 5004-139 5004-138 5004-137 5004-136 5004-135 5004-134 5004-133 5004-132 5004-131 5004-130 5004-129

5004-7

5004-141 5004-142 5004-143 5004-144 5004-145 5004-146 5004-147 5004-148 5004-149 5004-150 5004-151 5004-152

5004-171 5004-170 5004-169 5004-168 5004-167 5004-166 5004-165 5004-164 5004-163 5004-162 5004-161

5004-8

5013-6

5013-1

5013-5

5013-44

5013-4

5013-3

5013-43

5013-33

5013-34

5013-9

5013-48

11875-14

11875-13

+19500.748

(座標値種別：図上測定)

(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。

地積測量図

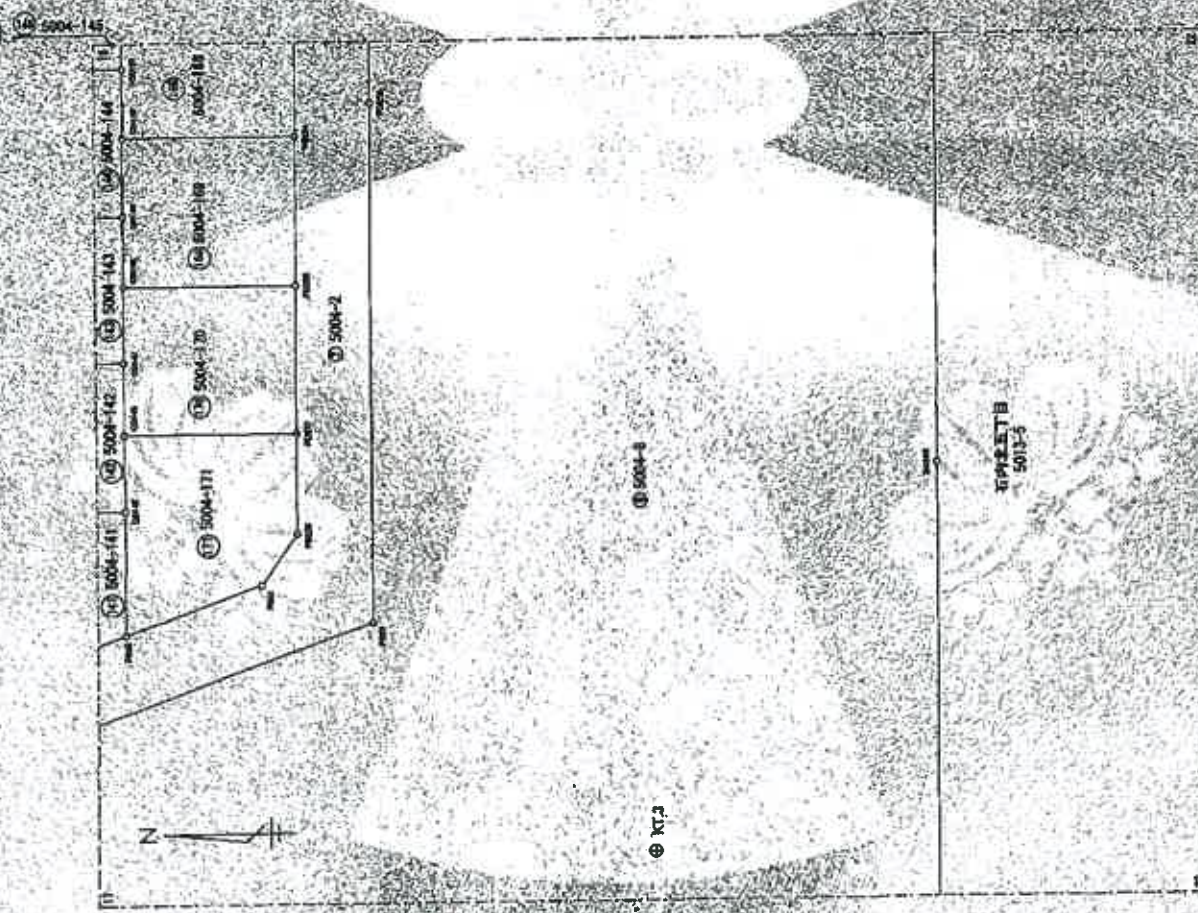
8/24

5004-134

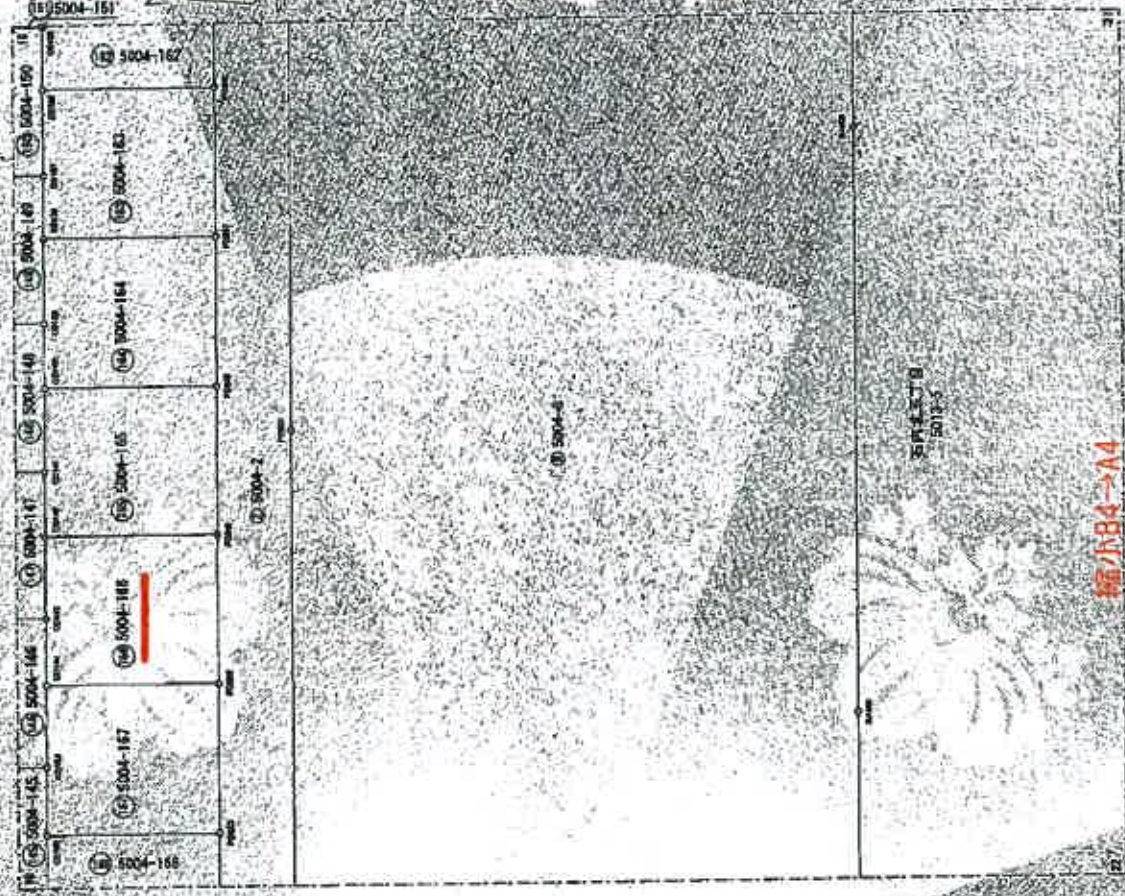
土地の所在

広島市佐伯区五日市町大字石内字瀬入山

14/15



13/15



縮小B4→A4

作成者

平成24年7月22日作成

申請人

縮尺 1/500

50-105
5004-12-1-5004-178

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

測 定 測 点	5004-165	測 値	X_n	Y_n	$\ln(Y_{n+1}-Y_n-1)$	註 記
P0240	新谷金沢橋	-173391.959	19032.178	-274822.906382	-17.999	
P0248	新谷金沢橋	-170591.973	19644.277	-275624.607959	-14.701	
C0140	新谷コンクリート橋	-173377.972	19644.283	-275391.349657	-6.763	
C0141	新谷コンクリート橋	-173377.964	19637.850	-275387.478540	-6.235	
C0142	新谷コンクリート橋	-173377.964	19632.195	-274948.480926	-14.006	
管 面 積			3.31 (27.14)			
管 容 積			100.46 (57.45)			
管 径			160 (45.11)			

縮小B4-4

場所 地点	5004-150 経緯	X_n	Y_n	$\ln(I_{n+1}) - \ln(I_n)$	計算 結果
TC180	野付金剛岬	-173591.0644	19420.083	-275182.043982	12.095
PI249	野付金剛岬	-173591.969	19432.178	-274954.170220	12.006
OD142	野付コンクリート工	-173377.4654	19632.195	-275282.638290	6.667
OD143	野付コンクリート工	-173377.5374	19625.628	-27285.628	5.431
OD144	野付コンクリート工	-173377.935	19620.097	-274812.696679	14.000
			値面積	330.950871	
			面積	169.476455	
			面積	169.4764	m

[illegible]

品番	品名	単位	寸法	Y ₀	Y ₀ (I ₀ ² -I ₀ -1)	重量
FD264	鉄金具用		-17329.1.919	19595.866	-274612.768504	12.048
FD263	鉄金具用		-17329.1.921	19607.964	-274472.560632	11.910
DI162	鉄コンタクト板		-173377.921	19608.002	-274504.444556	8.414
DI161	鉄コンタクト板		-173377.904	19601.543	-274.421608	8.643
DI160	鉄コンタクト板		-173377.907	19595.500	-274638.628506	11.912
	生面積			339.11924		
	面積			160.890530		
	重量			160.580180		

[illegible]

作成者

（軍醫）昭和22年12月22日

電

編凡

調査 項目	調査 箇所	調査 時期	λ_n	γ_n	$\gamma_n(Mn-1-Mn)$	距離
P0415	新設金魚池		-173392.032	19692.677	-275913.297337	12.087
P0446	新設金魚池		-173392.042	19704.764	-275497.305484	13.091
C0130	新設コンクリート堤		-173378.081	19704.732	-276428.062346	7.256
C0131	新設コンクリート堤		-173378.030	19697.627	-2801.850540	4.846
C0132	新設コンクリート堤		-173378.031	19692.631	-275569.965233	14.301
				信 道 標	330.676800	
				面 積	180.3372000	
				地 積	169.33	m

調 査 票		調 査 票		調 査 票		調 査 票	
調 査 票	調 査 票	調 査 票	調 査 票	調 査 票	調 査 票	調 査 票	調 査 票
P0244	新南金庫	173292.015	173292.015	173292.015	173292.015	173292.015	173292.015
P0245	新南金庫	173292.032	173292.032	173292.032	173292.032	173292.032	173292.032
C0132	新南金庫	173292.031	173292.031	173292.031	173292.031	173292.031	173292.031
C0133	新南金庫	173292.036	173292.036	173292.036	173292.036	173292.036	173292.036
C0134	新南金庫	173292.014	173292.014	173292.014	173292.014	173292.014	173292.014

地 区	地点	④ 5064-102° 道 里	X ₀	Y ₀	Yn(X ₀ -1) = X ₀ (n-1)	距离
P0243	新定安站西		-173391.989	19608.476	-276752.93320	14.0005
P0244	新定安站南		-173392.016	19609.571	-276752.76835	14.002
CD154	新定ニツグ一ノ北		-173376.014	19660.588	-275903.75022	7.007
CD185	新定ニツグ一ノ北		-173376.002	19673.521	-275903.55378	15.030
CD186	新定ニツグ一ノ南		-173377.996	19668.491	-275909.86657	14.003
CD126				併 正 值	338.766998	
				距 离	169.5034990	
				距 离	169.5034990	

地番	地番 図点	5004-63 区画	区画	X ₀	Y ₀	$\ln(X_{0i} - X_0 - 1)$	距離
P0247		新設金庫		-173591.983	19564.374	-275464.45526	12.037
P0243		新設金庫		-173591.989	19568.476	276192.973812	14.003
CD136		新設コンクリート橋		-173377.596	19568.491	275555.556910	6.902
CD137		新設コンクリート橋		-173377.989	19561.529	326.2768319	5.140
CD138		新設コンクリート橋		-173377.985	19566.399	276193.507066	12.998
			橋梁	336.876039			
			橋梁			169.2493195	
			橋梁			169.41	

通 番		価 値		$\lambda \alpha$	γ_n	$\gamma_0(\lambda n+1-\lambda n-1)$	距離
測点							
P0240	新宮金銅		-173391.973	19644.277	-276235.955047	12.09	
P0247	新宮金銅		-173391.983	19636.374	274853.558512	13.99	
CD138	新宮コンクリート		-173377.985	19656.399	276546.697112	6.89	
CD189	新宮コンクリート		-173377.976	19649.529	256.443977	5.23	
CD147	新宮コンクリート		-173377.972	19644.293	-274980.813414	14.00	
				信 道 横	338.722040		
				信 道 縦	162.361290		
					162.361290		

家屋番号 5004番166
建物の所在 広島市東区石内北一丁目 5004番地166

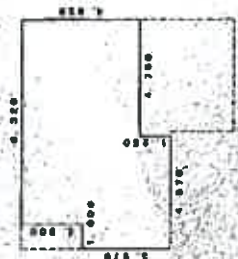
1階



床面積表

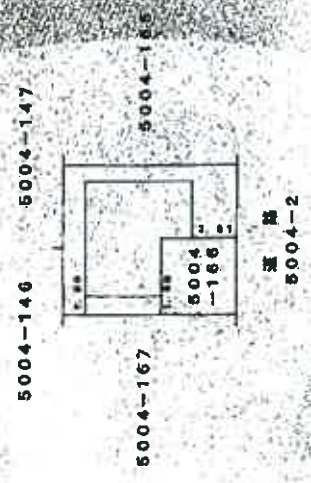
9.320 x 5.070 =	56.572400
4.570 x 2.600 =	11.425000
合計	67.997400
床面積	67.99㎡

2階



床面積表

4.320 x 4.750 =	22.896000
3.570 x 4.570 =	16.374900
2.500 x 3.670 =	8.925000
合計	48.134900
床面積	48.13㎡



縮小B4→A4

作成者

縮尺 1 / 250

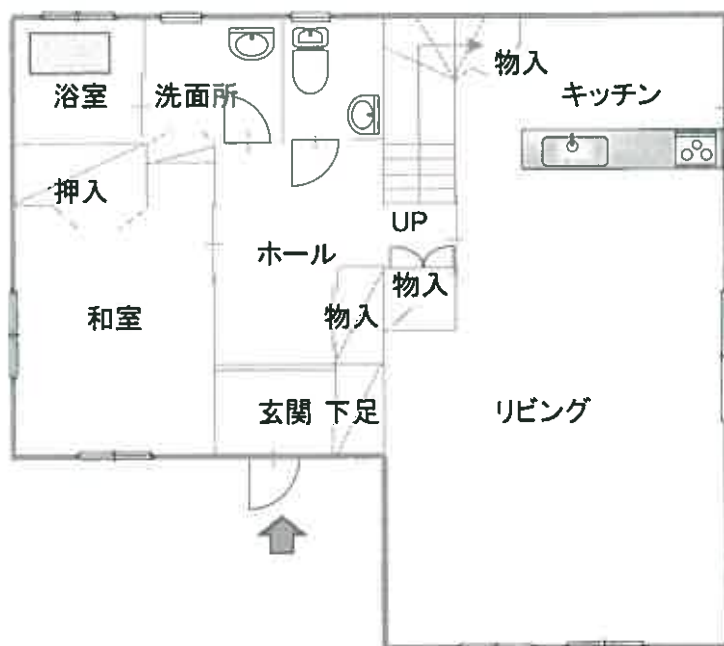
申請人

縮尺

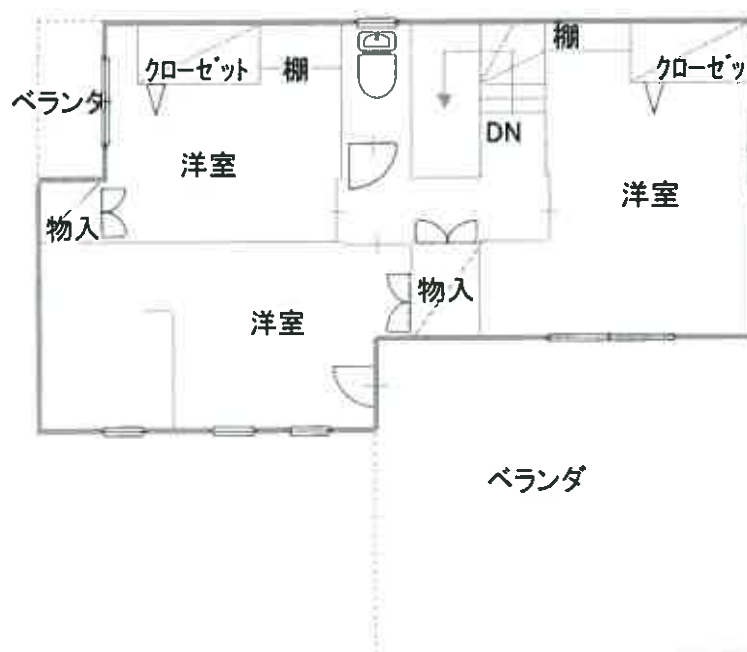
1 / 500

建物間取図（物件2・見取図）

1階



2階



建築面積
1階 67.99㎡
2階 48.13㎡
合計 116.12㎡

