

ご 案 内

本件の現況調査報告書については、当初の現況調査報告書の内容を補充した書面がありますので、補充書の内容も併せて十分ご確認ください。

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□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 8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 7年 9月10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年10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 7年 9月24日 午前 9時00分から 令和 7年 9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 8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）
1～3	20,109,000 16,087,200	一括	4,030,000	102,595	39,973
1	3,550,000				
2	38,000				
3	16,521,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 1 1 3 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 4 番 2 |
| | 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 7 3. 7 0 平方メートル
2 階 6 3. 7 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6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

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】

現況調査報告書添付の建物間取図の緑色部分につき、(株)エムグループが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

その余の部分につき、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 | 広島市安佐北区可部一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 1 1 3 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 4 番 2 |
| | 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 7 3. 7 0 平方メートル
2 階 6 3. 7 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 3月12日受理
令和 7年 5月23日提出

現 況 調 査 報 告 書 (補充書)

現況調査報告書提出後に、判明した事項により、占有関係について、訂正する。

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 広島市安佐北区可部一丁目
地 番 1 1 3 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 1 7 平方メートル

- 2 所 在 広島市安佐北区可部一丁目
地 番 1 1 3 4 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 . 7 5 平方メートル

- 3 所 在 広島市安佐北区可部一丁目 1 1 3 4 番地 2
家屋 番号 1 1 3 4 番 2
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 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■添付の建物間取図、緑色部分	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社エムグループ (旧商号 株式会社美工業)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())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		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	
契約等	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」ととおり	
近隣者が事務所であると陳述している部分(添付の建物間取図、緑色部分)の占有については、郵便物から「株式会社美工業」の占有と考えたが、同社は商業登記がなされておらず(閉鎖分を含め、全国を対象に同名の法人を検索を行った)、事務所部分へ貸借関係の照会書を差し置いたが返答はなく、また、同社に対し、郵便でも同種の文書を送付したが(転居先不明等での郵便物の返還はない)、これにも返答はなかった。以上のことから、「株式会社」を名乗っているものの法人ではないが、同社(同人)が占有していると判断し、4月22日提出の現況調査報告書では、占有者を「株式会社美工業こと某」としたが、同社は商号変更を行っていたことが判明したため、正しい占有者名に変更する。なお、商号及び本店所在地は明らかになったが、新たな回答は期待できないため、占有権限、占有開始時期等はすべて不明である。 なお、事務所部分の扉は、電子錠で解錠することができず、窓も小さく侵入不能であることから、立ち入ることはできなかった(居住部分とは、全く独立しており、内部からの行き来はできない構造である。)			

(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3月13日 (木) 11:15 - 11:25	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年3月13日 (木) 11:45 - 12:00	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請
令和7年3月18日 (火) 11:05 - 11:20	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年3月31日 (月)	当庁	所有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答書提出なし)
令和7年4月8日 (火) 11:50 - 13:00	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和7年4月9日 (水) 15:15 - 15:35	広島法務局可部出張所	商業登記簿全部事項証明書の交付申請 (該当法人なし)
令和7年4月9日 (水) 15:45 - 15:50	物件所在地	占有者に対し、 貸借関係の照会書投函 (切手110円分使用) (回答書提出なし)
令和7年4月9日 (水)	当庁	占有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答書提出なし)
令和7年5月22日 (木) 13:35 - 13:55	広島法務局	商業登記簿全部事項証明書の交付申請
(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て臨場した。 ☒ 令和7年4月8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

令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 3月12日受理
令和 7年 4月22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 | 広島市安佐北区可部一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 4 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐北区可部一丁目 1 1 3 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 4 番 2 |
| | 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 7 3. 7 0 平方メートル
2 階 6 3. 7 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市安佐北区可部一丁目6番19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			
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 建物所有者が本建物を住居として使用している その他の者が本建物を事務所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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 添付の建物間取図、緑色部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社美工業こと某	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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	
近隣者が事務所であると陳述している部分（添付の建物間取図、緑色部分）の占有については、郵便物から「株式会社美工業」の占有と考えたが、同社は商業登記がなされておらず（全国を対象に同名の法人を検索を行った）、事務所部分へ貸借関係の照会書を差し置いたが返答はなく、また、同社に対し、郵便でも同種の文書を送付したが（転居先不明等での郵便物の返還はない）、これにも返答はなかった。以上のことから、「株式会社」を名乗っているものの法人ではないが、同社（同人）が占有していると判断した。従って占有者は「株式会社美工業こと某」とした。また、回答がないため、占有権限、占有開始時期等はすべて不明である。 なお、事務所部分の扉は、電子錠で解錠することができず、窓も小さく侵入不能であることから、立ち入ることはできなかった（居住部分とは、全く独立しており、内部からの行き来はできない構造である。）。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

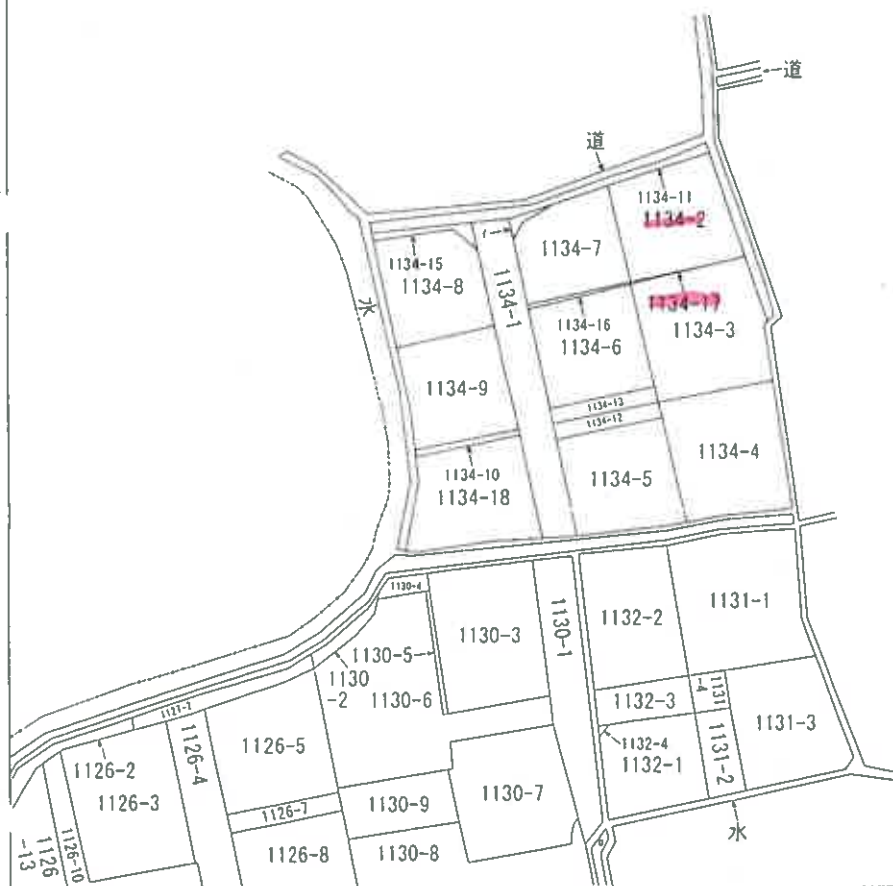
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	(以下は、令和7年4月8日に聴取した。) 1 ここに住んでいるのは外国人の方が一人ですが、夜中の2時ころでないと帰ってきません。すでに奥さんと子供さんは出て行かれており、住んでいないと思います。 2 玄関が2つありますが、道路側の玄関は事務所として使われているところのものであり、その隣が住居の玄関です。 以 上

執行官の意見
■ 1 物件1の土地は、北側の市道（安佐北3区688号線）及び東側の里道に接している。 2 物件1の土地上の汚水ます蓋等は、完全には埋設されておらず（写真③）、まだ工事途中であると思われる。 3 物件3の建物の内、事務所として使用されていると思われる部分（添付の建物間取図、緑色部分）は、立入調査はできなかった。添付の間取図面は、市税事務所備付けの図面により作成したものである。なお、2階部分については、はしごを掛け、窓越しに内部を現認した。 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
令和7年3月13日 (木) 11:15 - 11:25	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年3月13日 (木) 11:45 - 12:00	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請
令和7年3月18日 (火) 11:05 - 11:20	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年3月31日 (月)	当庁	所有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答書提出なし)
令和7年4月8日 (火) 11:50 - 13:00	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和7年4月9日 (水) 15:15 - 15:35	広島法務局可部出張所	商業登記簿全部事項証明書の交付申請 (該当法人なし)
令和7年4月9日 (水) 15:45 - 15:50	物件所在地	占有者に対し、 貸借関係の照会書投函 (切手110円分使用) (回答書提出なし)
令和7年4月9日 (水)	当庁	占有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答書提出なし)
(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て臨場した。 ☒ 令和7年4月8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

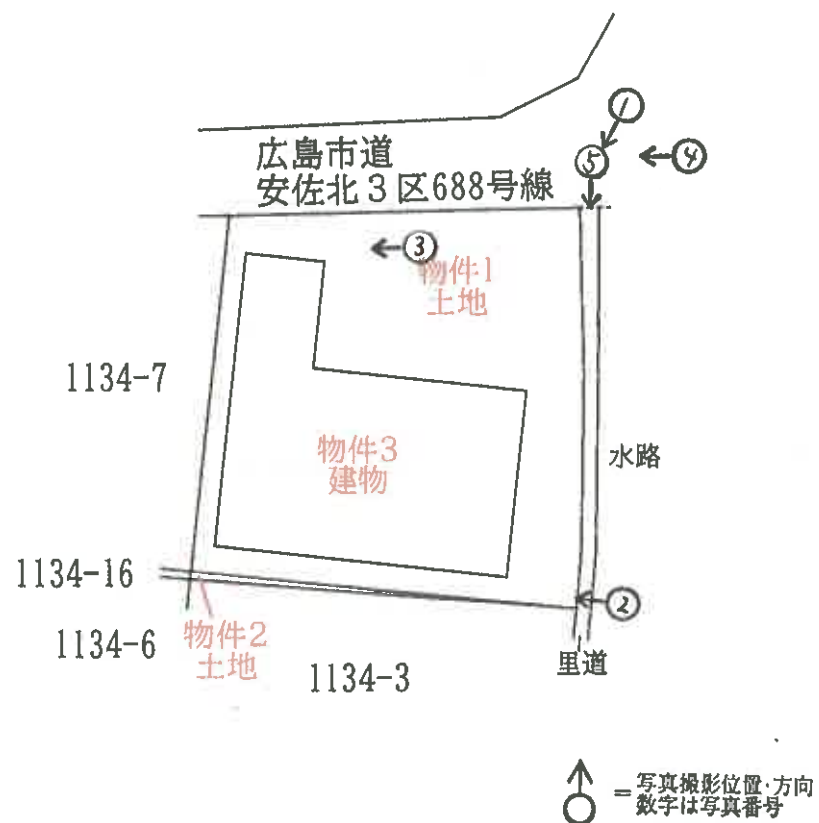


請求部	所在	広島市安佐北区可部一丁目				地番	1134番2			
出力縮	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考付年月日(原図)				補記事項		

土地建物位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第22号



建物間取図



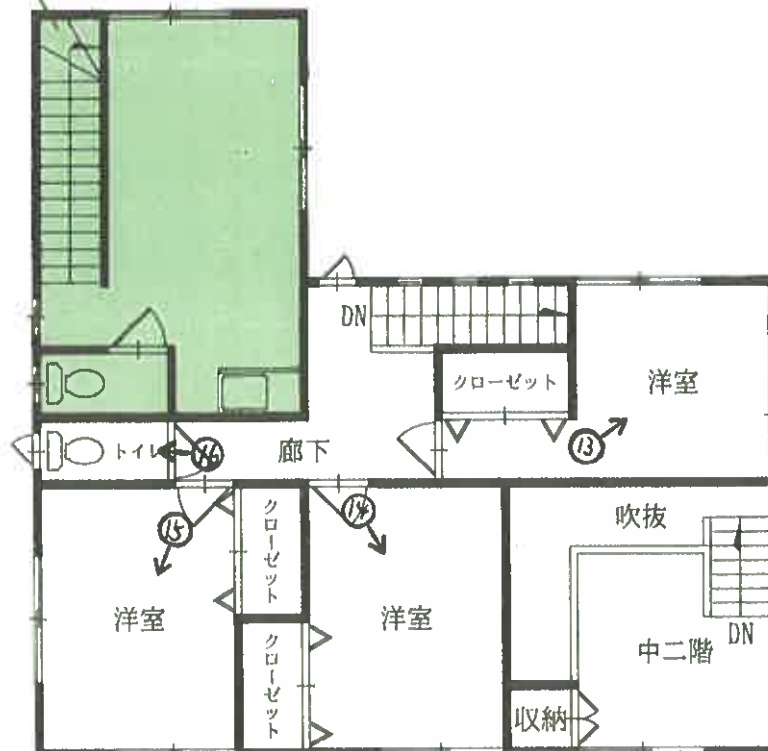
事件番号 令和7年(ケ)第22号

物件3建物 1階

立入調査
不能箇所



物件3建物 2階



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



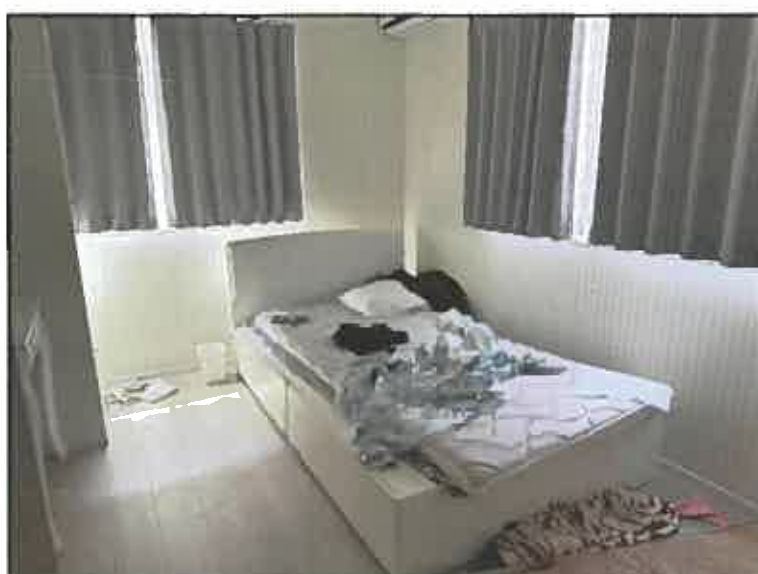
写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑩



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 4 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

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,109,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,550,000円
物件2(土地)	金 38,000円
物件3(建物)	金 16,521,000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・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 地 地 地	在 番 目 積 広島市安佐北区可部一丁目 1134番2 宅地 164.17㎡	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 広島市安佐北区可部一丁目 1134番17 宅地 1.75㎡	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積 広島市安佐北区可部一丁目1134 番地2 1134番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 73.70㎡ 2階 63.76㎡ 延べ 137.46㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 物件3建物の一部に、占有者・占有権限・占有開始時期等の不明な占有が認められ、かつ、立入調査不能な箇所が存在した。		

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	JR可部線「河戸帆待川」駅の南東方・直線距離約160m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、共同住宅、併用住宅等が混在する住宅地域		
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1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域・景観計画一般区域 都市機能誘導区域(一般地域型)・居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 物件1 物件2 合計	164.17 m ² 1.75 m ² 165.92 m ²	間口 約 12 m 奥行最大 約 13.6 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 角地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側 約3.2m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 東側 約0.5～0.6m 未舗装里道 高低差 画地が約0～0.8m高い ※ 北側市道は、広島市安佐北区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。また、東側里道は建築基準法上の道路ではないとの回答であった。なお、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3の建物が存する。 隣地は一般住宅、併用住宅、駐車場等。 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	なし 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	- 不動産の状態について 汚水ます等が完全に埋められておらず、上部が突き出ている状態である。整地等の土工事が完了していないものと思われる。 - 自然災害について 洪水浸水想定区域図によると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。		

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): 令和4年5月18日新築 経 過 年 数: 約 3 年 経済的残存耐用年数: 約 22 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等 内 壁: クロス貼り等 天 井: クロス貼り等 床 : フローリング・塩ビタイル等 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	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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 建物の一部に立入調査不能箇所があった(添付「建物間取図」参照)。 ・ 現地調査において、室内で小型犬を1匹飼育していることが確認された。

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・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	81,300	0.95	164.17	1.00	1	12,680,000
2	81,300	0.95	1.75	1.00	1	135,000
合計						12,815,000

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3.2m舗装市道に略等高接面する地積約165㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価調査価格(安佐北(県)－4)

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
88,500	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	81,300

◇ 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・2)

不動産の状態	0.95
相乗積	0.95

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。なお、対象土地は角地であるが、それによる効用増が認められないことから、増価要因として扱っていない。

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	200,000	137.46	0.84	1	23,093,000

ウ 現価率:
(物件3)

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
約3年	約22年	約25年

残価率	観察減価
0%	5%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.84$$

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	12,680,000	0.50	法定地上権	6,340,000
2	135,000	0.50	法定地上権	68,000
合計				6,408,000

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	12,680,000	－ 6,340,000		0.80	0.70	3,550,000
2	135,000	－ 68,000		0.80	0.70	38,000
3	23,093,000	＋ 6,408,000	1.00	0.80	0.70	16,521,000
一括価格(合計)						20,109,000

ウ 占有減価修正：建物の一部に権限等の不明な占有が存在するが、この占有に関する修正は「エ 市場性修正」で考慮した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、建物の一部に占有者・占有権限・占有開始時期等が不明で、かつ、立入調査不能な箇所が存在したため、なお、全体的に市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査価格(安佐北(県)ー4)

所 在 : 広島市安佐北区可部1丁目1046番、「可部1-7-24」
価 格 : 88,500円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 北西方 道路距離約500mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 101㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並び一部に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1	8,731,217	円(1㎡当たり	53,184	円、課税地積	164.17㎡	)
物件2	93,072	円(1㎡当たり	53,184	円、課税地積	1.75㎡	)
物件3	10,481,965	円(1㎡当たり	76,255	円、課税床面積	137.46㎡	)

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

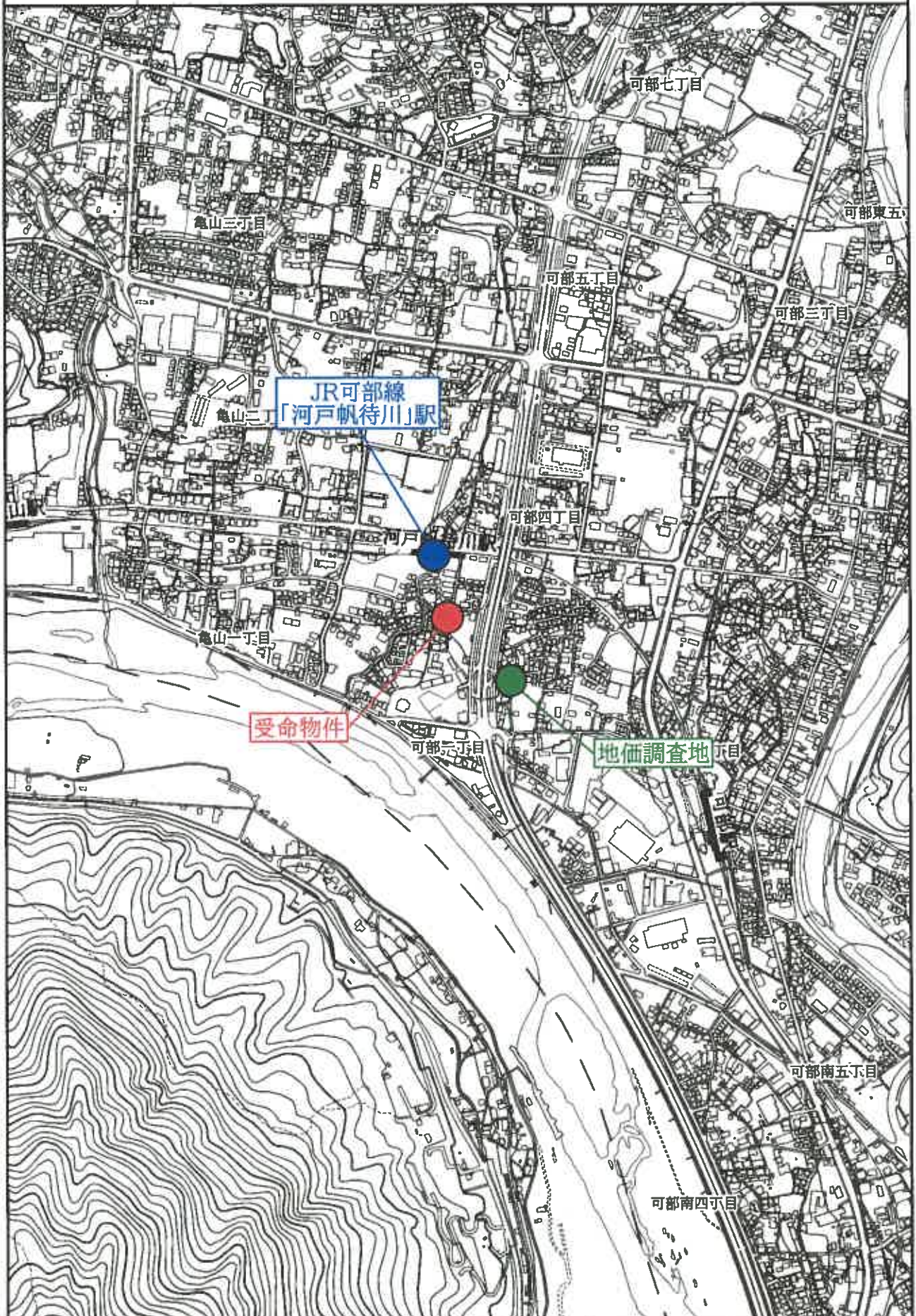
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



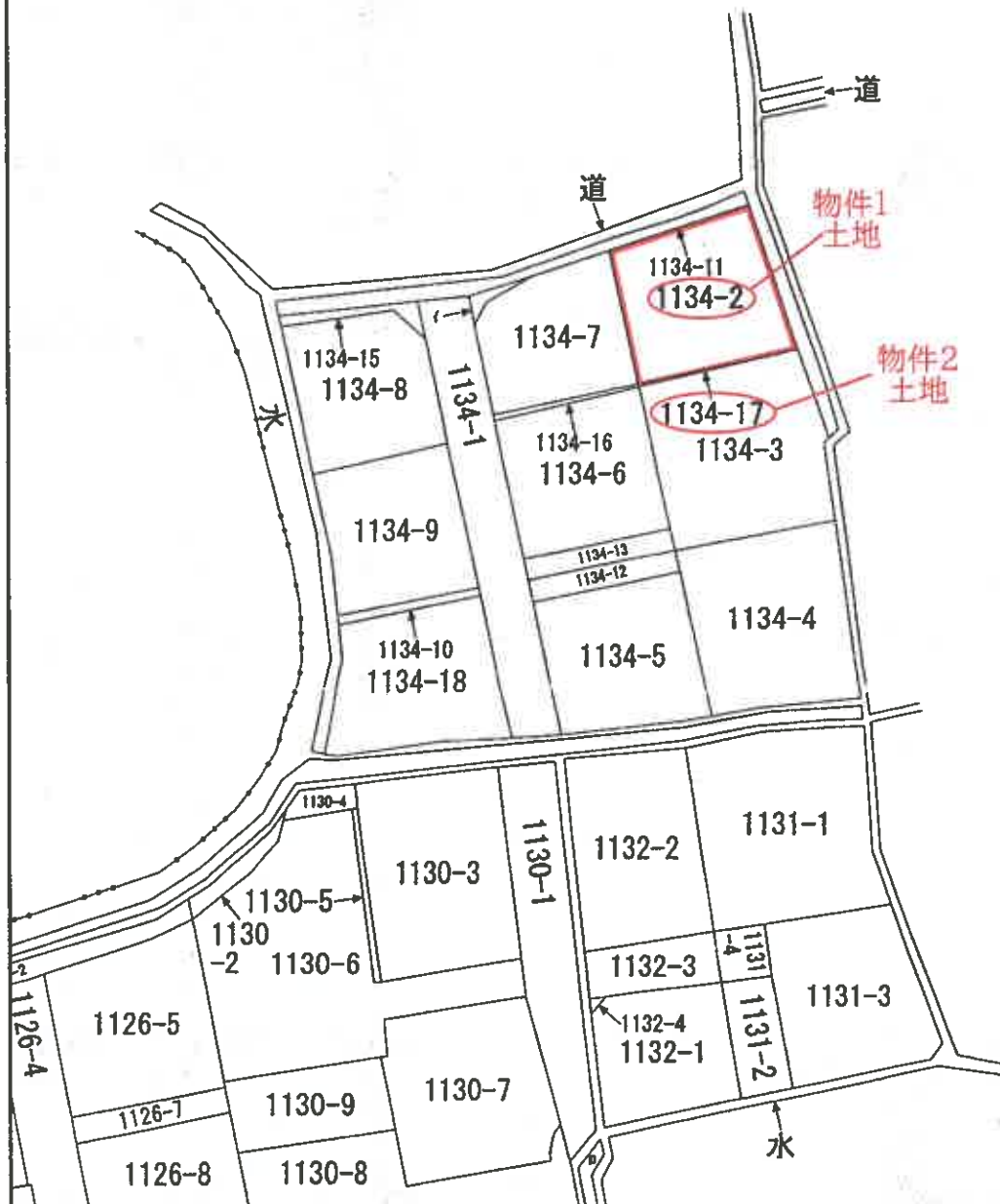
事件番号 令和7年(ケ)第22号



公図写



事件番号 令和7年(ケ)第22号



0747084

可部一丁目 地積測量図

番 1134~2, 1134~3, 1134~4

土地の所在 東京都調布市大田中野字藤之森

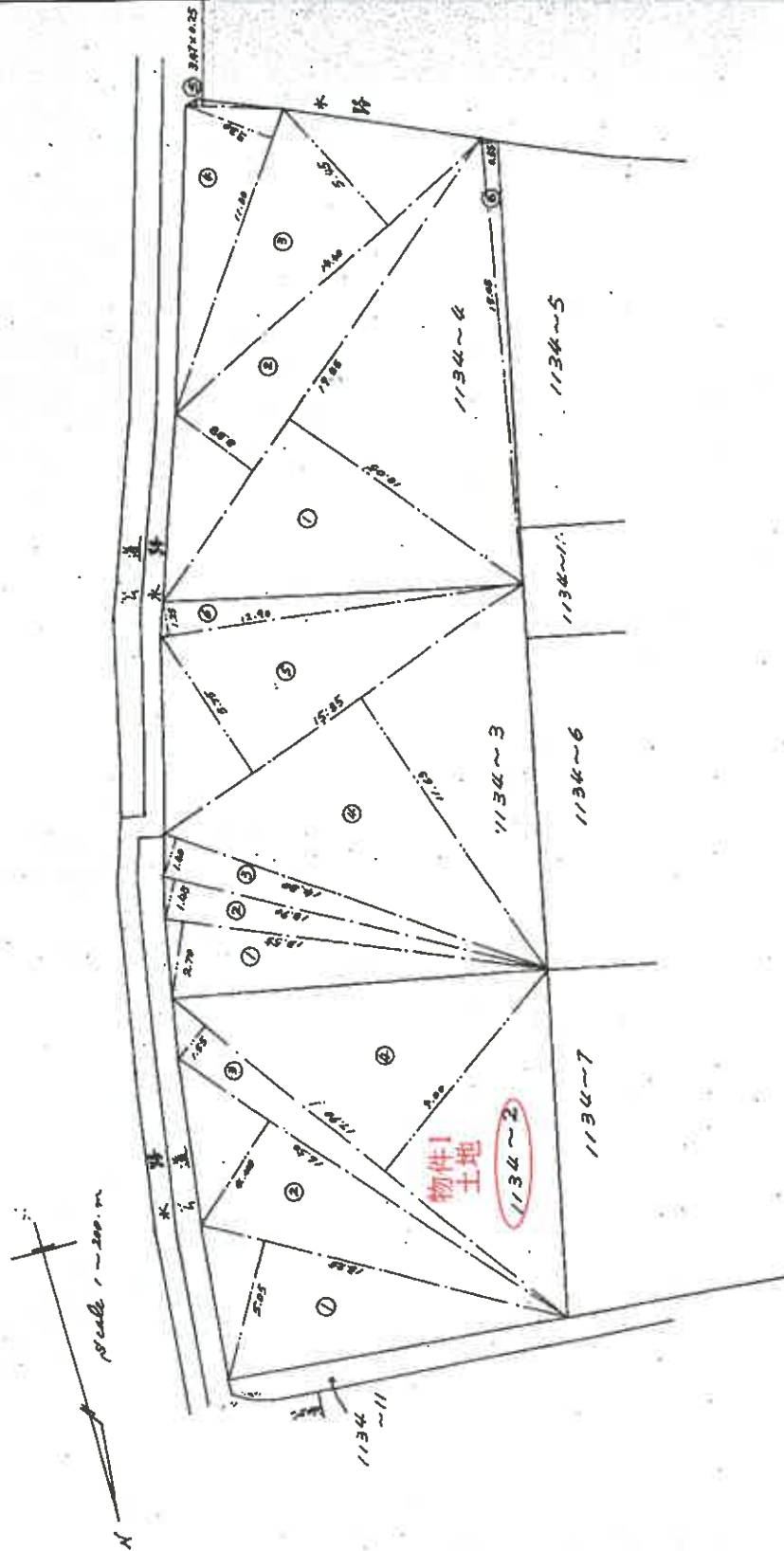
④ 1134, 1135合併

⑤ 1139-1~11

⑥ 1134-1~17

1/4

昭和 42 年 8 月 10 日 作製年月日



1134~2	
①	13.25 × 5.05 = 66.9125
②	16.50 × 4.40 = 72.6000
③	17.90 × (1.95 + 2.00) = 188.8450
合計	328.3575
＝除	164.17825

1134~3	
①	13.55 × 2.70 = 36.5850
②	13.90 × 1.45 = 20.1550
③	14.30 × 1.40 = 20.0200
④	15.35 × (1.63 + 5.75) = 266.7830
⑤	12.90 × 1.25 = 16.1250
合計	359.6680
＝除	179.8340

1134~4	
①	19.55 × (10.05 + 3.38) = 262.5565
②	14.40 × 5.45 = 78.4800
③	11.30 × 3.30 = 37.2900
④	3.47 × 0.25 = 0.8675
⑤	15.45 × 0.55 = 8.4975
合計	387.6915
＝除	193.84575

地積測量図写
B4をA4に縮小

縮尺

1/200.0m

(広島土地家屋調査士会 用紙)

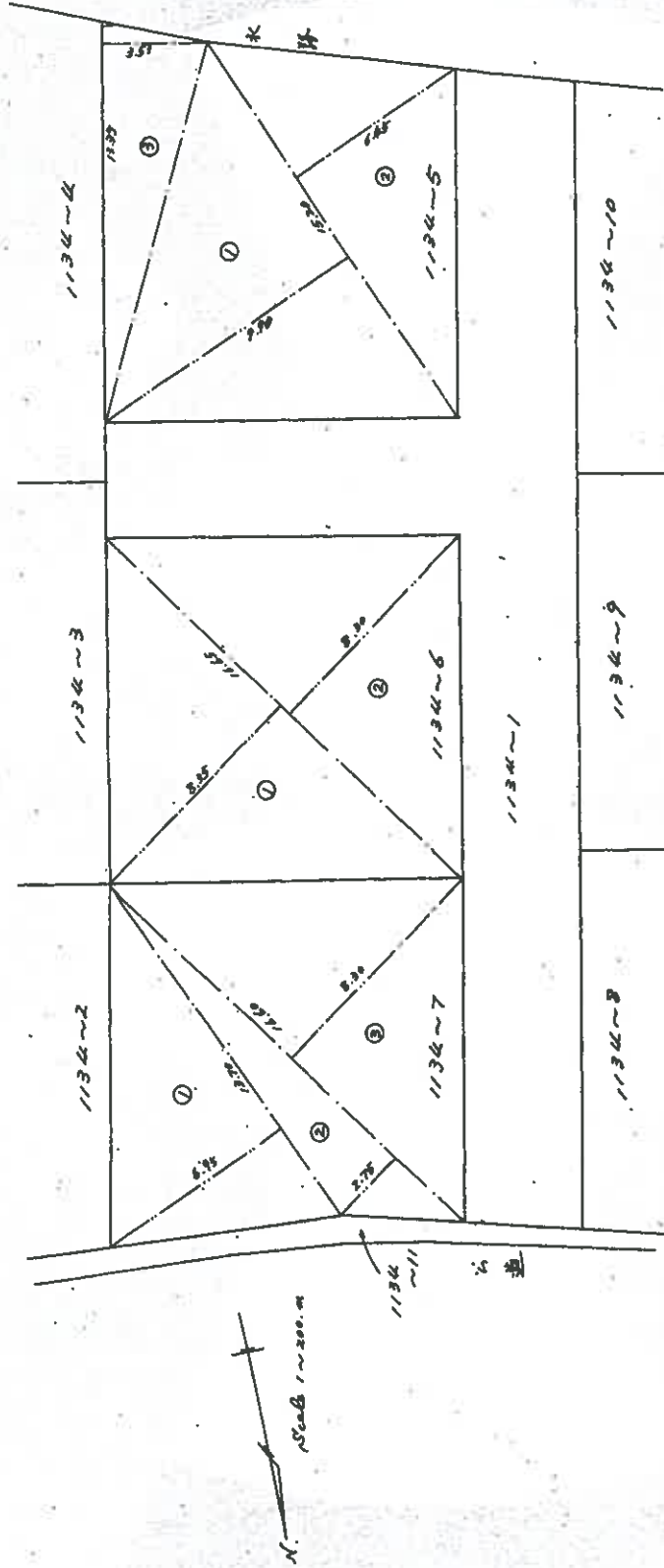
0747085

2/4
町部一丁目地積測量図

地番	1134-5, 1134-6, 1134-7
土地の所在	東京都中央区本町三丁目森

2/4

作製年月日	昭和42年8月10日
-------	------------



1134-5	1134-6	1134-7
① 15.20 x (2.99 + 6.45) = 248.5200	① 16.65 x (8.35 + 8.30) x 1/2 = 138.4125	① 13.70 x 1.95 = 26.7150
② 12.35 x 3.53 = 43.7125		② 16.60 x (2.75 + 8.30) = 183.6300
合計 295.6455		合計 272.4450
二除 147.82275		二除 136.2225

地積測量図写
B4をA4に縮小

縮尺	1/200
----	-------

(広島土地家屋調査士会 用紙)

0747086

地

番

1134~8 1134~9 1134~10

可部一丁目

地積測量図

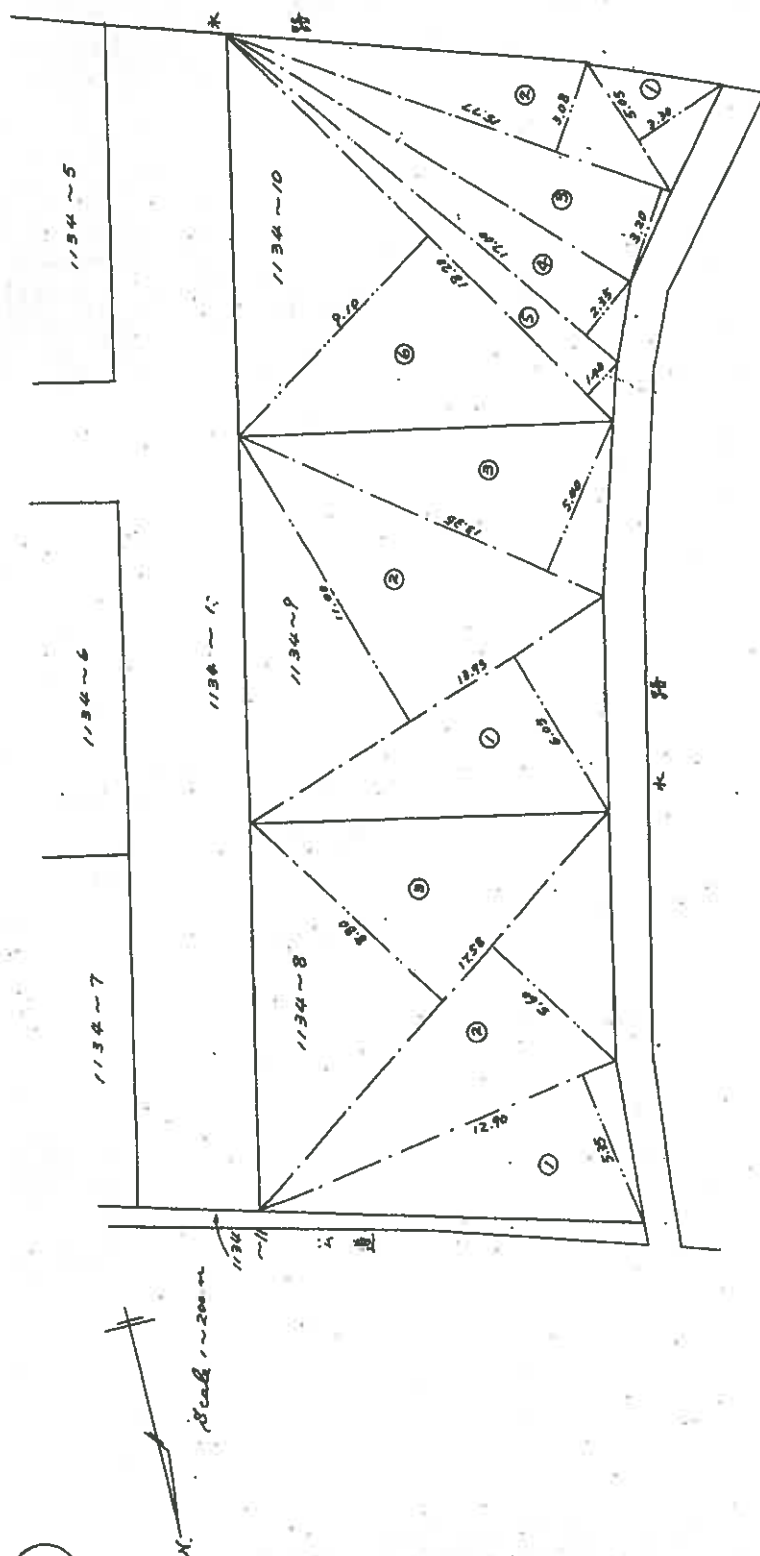
土地の所在

東京都可部町大字中野字森三森

作製年月日

昭和42年8月10日

3/4



1134~8

① 12.90 x 5.25 = 69.0150

② 17.48 x (5.60 + 3.30) = 253.1520

合計 322.1670

= 除 161.0835

1134~9

① 18.95 x (6.05 + 11.00) = 237.8475

② 13.35 x 5.40 = 72.0900

合計 309.9375

= 除 154.96875

1134~10

① 5.05 x 3.30 = 16.6650

② 15.77 x (3.08 + 3.20) = 99.0356

③ 17.00 x 2.35 = 39.9500

④ 18.20 x (1.40 + 9.10) = 191.1000

合計 346.7506

= 除 173.3753

地積測量図写
B4をA4に縮小

縮尺

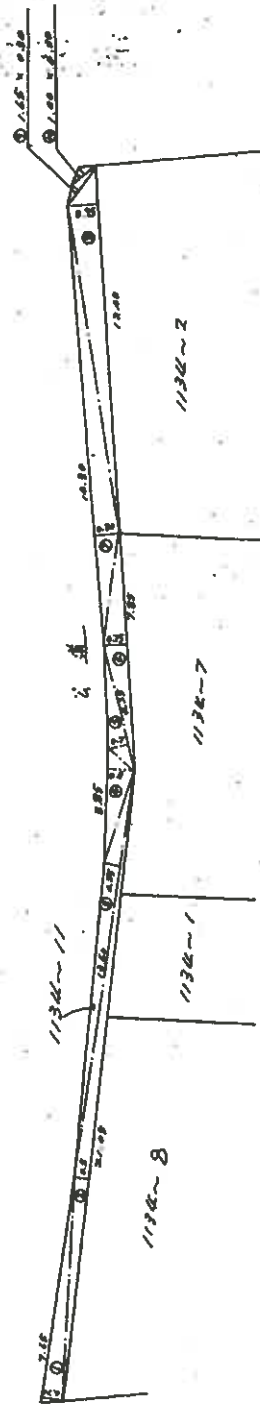
1/200

(広島土地家屋調査士会用紙)

地番	1134-11
----	---------

1134-11

土地の所在 安佐郡可部町大野中野字藤森



求 積 計 算 表			
記 号	底 边	垂 線	積
①	7.65	0.70	5.3550
②	21.05	0.50	10.5250
③	19.60	0.55	7.4800
④	9.85	0.90	3.4650
⑤	4.25	0.70	2.9750
⑥	7.35	0.75	5.5125
⑦	14.30	0.80	11.4400
⑧	12.00	0.95	11.4000
⑨	1.85	0.30	0.5550
⑩	1.00	0.30	0.3000
合 計			59.3226
二 除			29.66125

地積測量図写
B4をA4に縮小

尺

$\frac{1}{200}$

(五) 煤田令十在國縣知十成

作 製 年 月 日
昭和 42 年 8 月 10 日

0747093

平成 14 年 5 月 26 日 登記

土地所在図
地積測量図

地番
1134-17

土地の所在
広島市安佐北区可部一丁目

1134-5.21 Y

③1134-3
②1134-3, -17
①1134-3, -17

② 1134-17

面積計算表 (原標法)

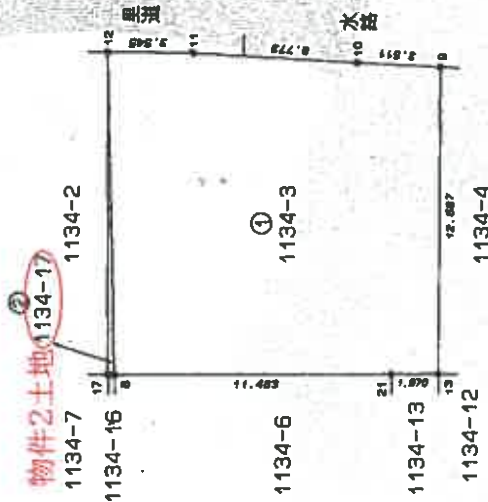
n	Xn	Yn	DX=X(m+1)-X(m-1)	Yn x DX	辺長
12	112.046	128.788	-34.128820	13.238	13.238
8	111.685	115.557	-0.086	0.265	0.265
17	111.950	115.556	0.361	13.232	13.232
総面積					-3.508576
面積					1.753288
地積					1.75 m ²
					0.530 坪

① 1134-3

179.8340 - 1.753288 = 178.080712
地積 178.08 m²
53.860 坪

新設金鼠標 12、11、10、8、21、17

新設金鼠標 8



境界線図 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑨...コンクリート杭 ⑪...金鼠標 ⑬...金鼠標 ⑮...測み()

地積測量図写
B4をA4に縮小

作製者
土地家屋調査士

申請人

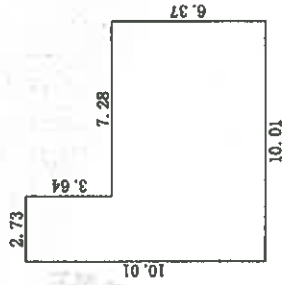
縮尺
1/250

各階平面図 建物図面

家屋番号 1134番2

建物の所在 広島市安佐北区可部一丁目1134番地2

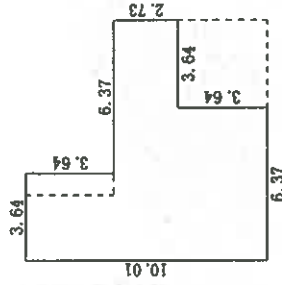
1階



求積表

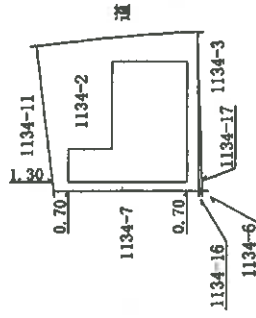
7.28×6.37	$=$	46.3736
2.73×10.01	$=$	27.3273
合計		73.7009
床面積		73.70 m ²

2階



求積表

3.64×2.73	$=$	9.9372
2.73×6.37	$=$	17.3901
3.64×10.01	$=$	36.4364
合計		63.7637
床面積		63.76 m ²



物件3
建物

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作製者

(令和 4 年 5 月 20 日作製)

縮尺 1/250

申請人

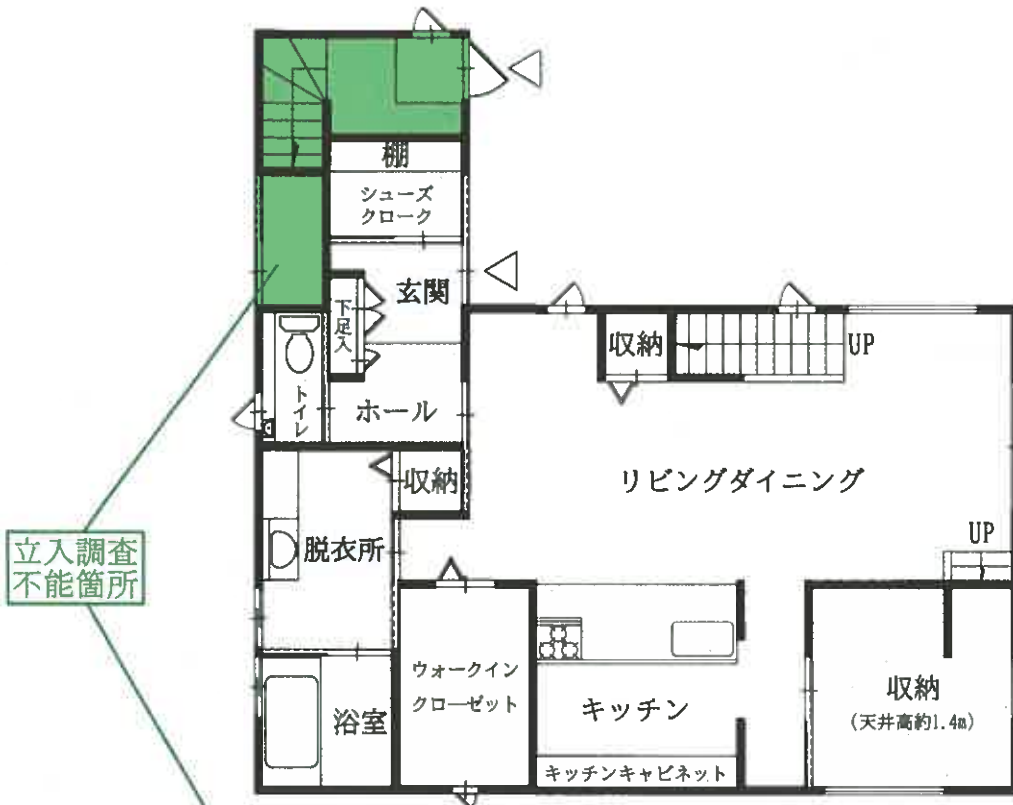
縮尺 1/500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第22号

物件3建物 1階



物件3建物 2階

