

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 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 場 所 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 9 日 午後 3 時 00 分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	21,687,000 17,349,600	一括	4,340,000	89,152	37,601
1	5,046,000				
2	9,000				
3	16,632,000				



物 件 目 録

1 所 在 広島市安佐北区可部三丁目
 地 番 130番33
 地 目 宅地
 地 積 167.38平方メートル

2 所 在 広島市安佐北区可部三丁目
 地 番 130番31
 地 目 雑種地
 地 積 14平方メートル

持分54分の2

3 所 在 広島市安佐北区可部三丁目130番地33
 家屋 番号 130番33
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 54.07平方メートル
 2階 54.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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2】

本件所有者（共有者ら）及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号3】

本件所有者（共有者ら）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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三丁目
 地 番 130 番 33
 地 目 宅地
 地 積 167.38 平方メートル

2 所 在 広島市安佐北区可部三丁目
 地 番 130 番 31
 地 目 雑種地
 地 積 14 平方メートル

持分 54 分の 2

3 所 在 広島市安佐北区可部三丁目 130 番地 33
 家屋 番号 130 番 33
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.07 平方メートル
 2 階 54.82 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 67 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 30 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 広島市安佐北区可部三丁目
地 番 130 番 33
地 目 宅地
地 積 167.38 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 広島市安佐北区可部三丁目
地 番 130 番 31
地 目 雑種地
地 積 14 平方メートル
共有者 A 持分 54 分の 1
共有者 B 持分 54 分の 1
- 3 所 在 広島市安佐北区可部三丁目 130 番地 33
家屋 番号 130 番 33
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.07 平方メートル
2 階 54.82 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



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三丁目63番17号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に下記建物（物件3）を所有（共有）し、占有している。 物件2の土地は雑種地（ゴミ収集場所）として、上記の者を含めた共有者らが使用している。 ☐ 「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の土地及び物件2の土地は、それぞれその西側が、道路（広島市道）に接面している（130番8の土地は広島市所有名義の公衆用道路）。		
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	☒ 建物共有者（A、B） 上記の者が本建物を 住居（家財道具の一部を残置した空き家） 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 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (本件各土地、本件建物共有者)	1 本件各土地及び本件建物の共有者であるBは、私の元妻で、本件建物には令和5年3月頃まで居住していましたが、その後は空き家となっており、本件建物及び物件1の土地の庭等には、不要な物を置いています。 2 本件建物について、雨漏り等はありませんが、今年2月頃に給湯器が凍結したため、水漏れをしたので、故障しています。業者から修理に20万から30万円かかると言われたので、そのままにしています。 本件建物には、私達が共有の太陽光発電設備があります。この設備は、現在は停止していますが、動くと思います。 2 物件1の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。 3 物件2の土地は、この近所のゴミ集積場として使用しています。
■ B (本件各土地、本件建物共有者)	1 本件各土地及び本件建物の共有者であるAは、私の元夫で、本件建物には令和5年3月以降、空き家となっており、任意売却中でした。 2 本件建物について、今年2月頃に給湯器が凍結したため、故障しており、使用するためには修理が必要な状態となっています。

執行官の意見
■ 1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間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 5 月 2 9 日 () 12 : 00—12 : 25	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7 年 5 月 2 9 日 () 12 : 40—13 : 00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 5 月 3 0 日 ()	当庁	A、Bに照会書送付（返送用切手各 1 1 0 円同封）
7 年 6 月 4 日 () 16 : 45—16 : 50	当庁	Aに架電。占有関係等調査。調査日時調整
7 年 6 月 5 日 () 18 : 05—18 : 10	当庁	Bに架電。占有関係等調査
7 年 6 月 2 6 日 () 12 : 50—13 : 25	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）
(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



(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	広島市安佐北区可部三丁目				地番	130番33		
出力縮	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。

令和7年5月29日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成30年12月25日

公用

令和7年5月29日 広島佐務局可部出張所

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

公用

地積測量図

130-3.130-6
ないし130-52

土地の所在 広島市安佐北区可部三丁目

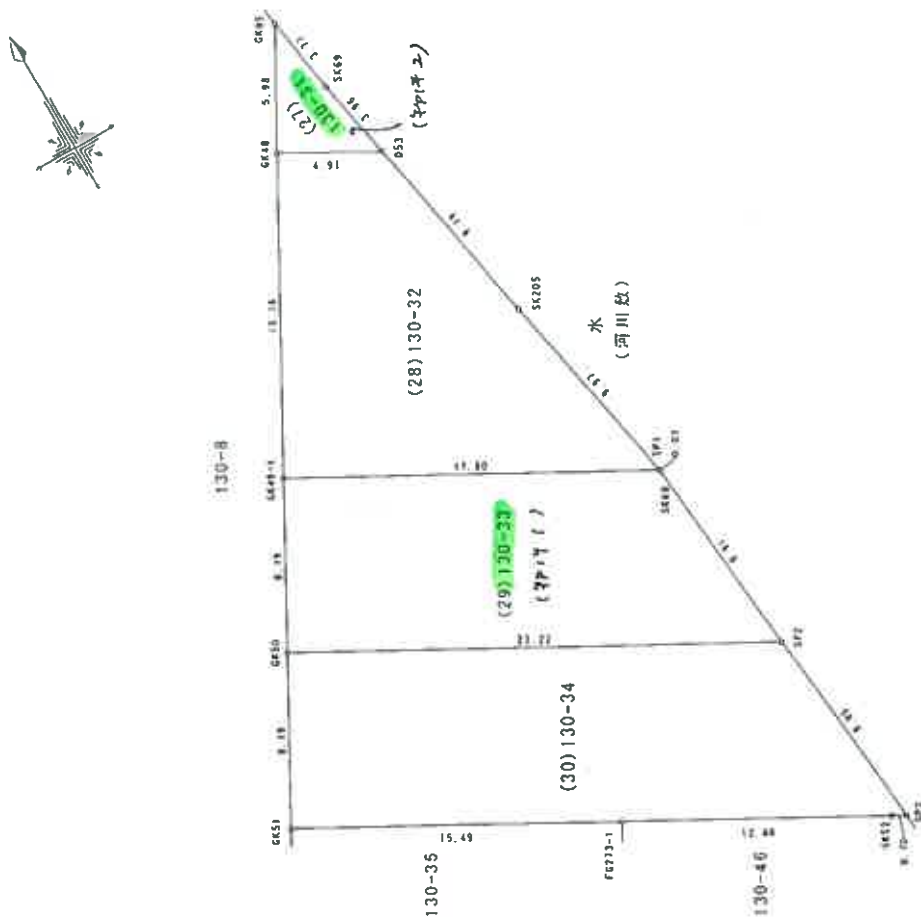
(13/19)

(27) 130-31				
境界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
GK85	新設金風標	-164119.147	32015.405	-48059.924780
GK48	新設プラスチック杭	-164124.373	32012.491	-243963.992052
D53	新設プラスチック杭	-164126.768	32016.789	48062.002132
SK69	新設プラスチック杭	-164122.872	32016.048	243991.100203
			信面積	29.185502
			面積	14.5927512
			地積	14.59 m

(28) 130-32				
境界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
D53	新設プラスチック杭	-164126.768	32016.789	384676.911910
GK48	新設プラスチック杭	-164124.373	32012.491	-347380.600133
GK49-1	新設金風標	-164137.620	32005.099	-898096.49479
SP1	新設金風標	-164146.185	32020.480	39436.679273
SK205	新設プラスチック杭	-164136.388	32018.617	621705.166103
			信面積	341.662673
			面積	170.8313364
			地積	170.83 m

(29) 130-33				
境界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
GK49-1	新設金風標	-164137.620	32005.099	44989.247284
GK50	新設金風標	-164144.780	32001.113	-590989.898219
SP2	新設プラスチック杭	-164156.087	32021.404	-45570.660772
SK68	新設金風標	-164146.212	32020.485	317073.566772
SP1	新設金風標	-164146.185	32020.480	275132.515265
			信面積	334.770330
			面積	167.3851649
			地積	167.38 m

(30) 130-34				
境界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
GK50	新設金風標	-164144.780	32001.113	132693.895016
GK51	新設プラスチック杭	-164151.941	31997.119	-470590.633312
F0273-1	新設金風標	-164159.487	32010.650	-439084.328846
GK52	新設金風標	-164165.658	32021.714	-208506.458551
SP3	新設プラスチック杭	-164165.998	32022.326	306462.622817
SP2	新設プラスチック杭	-164156.087	32021.404	679452.238051
			信面積	421.335175
			面積	213.6675875
			地積	213.66 m



作成者 土地家産調査士

(平成 30 年 12 月 11 日作成)

申請人

縮尺 1/250

(13/19)

図章番号：18-2

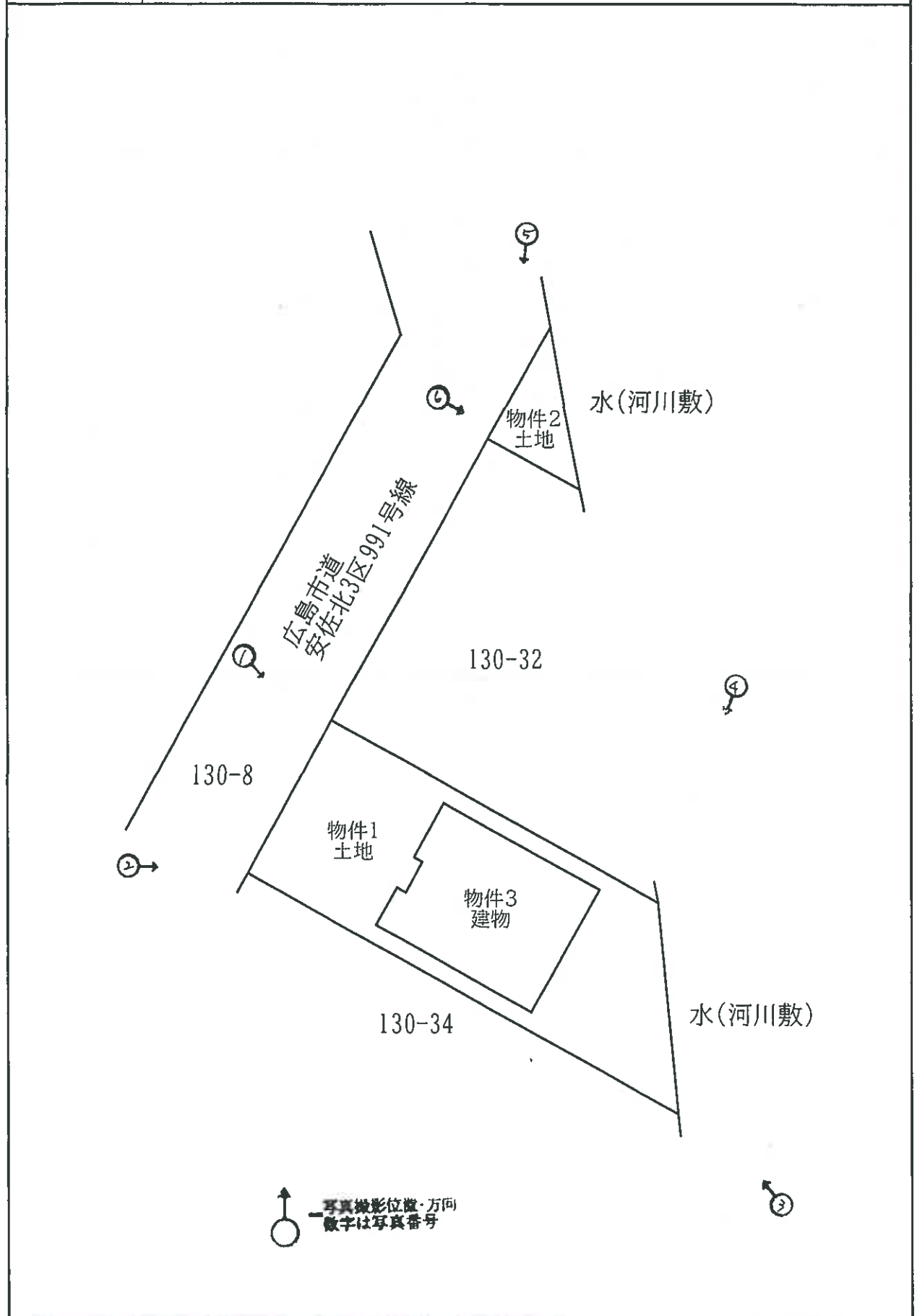
縮小 (A3→A4)

地積測量図

土地建物位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第67号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

S ≒ 1 / 250

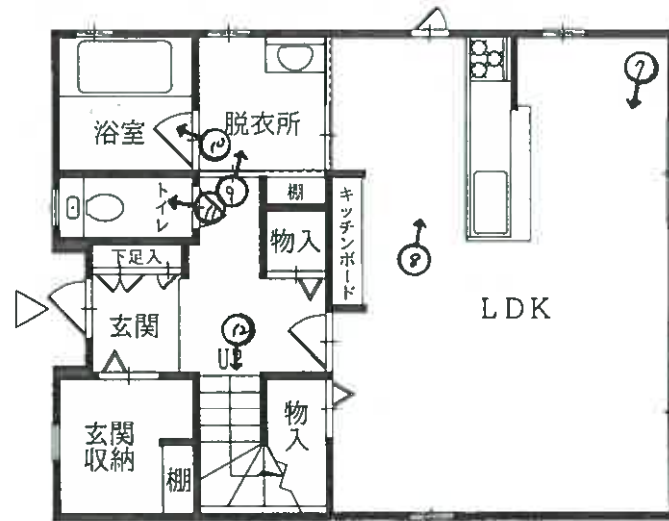
(2 枚目)

建物間取図

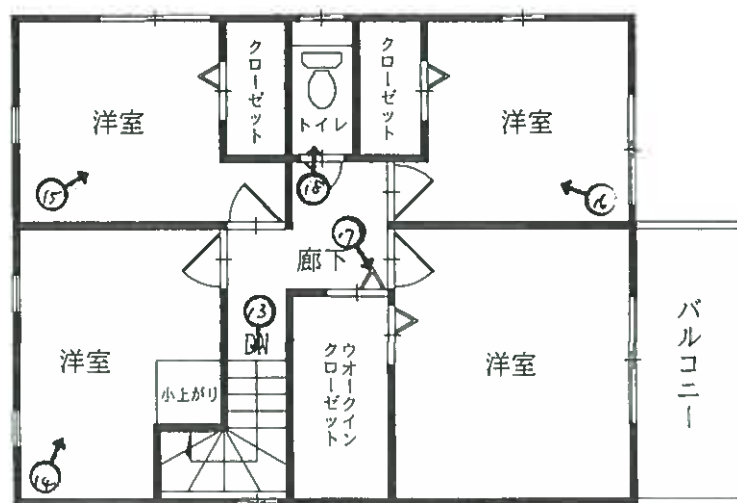


事件番号 令和7年(ケ)第67号

物件3建物 1階



物件3建物 2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

S ÷ 1 / 100

写真1



写真2



写真3



写真4

本件建物

物件1の土地



写真5

物件1の土地

物件2の土地



写真6

物件2の土地



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 1階)

壁紙が剥がれている箇所

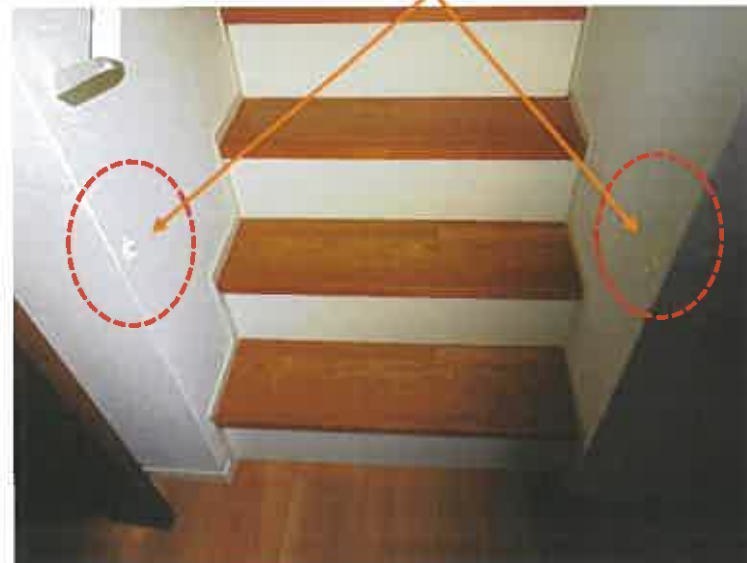


写真1 3 (本件建物 2階)

壁紙が剥がれている箇所

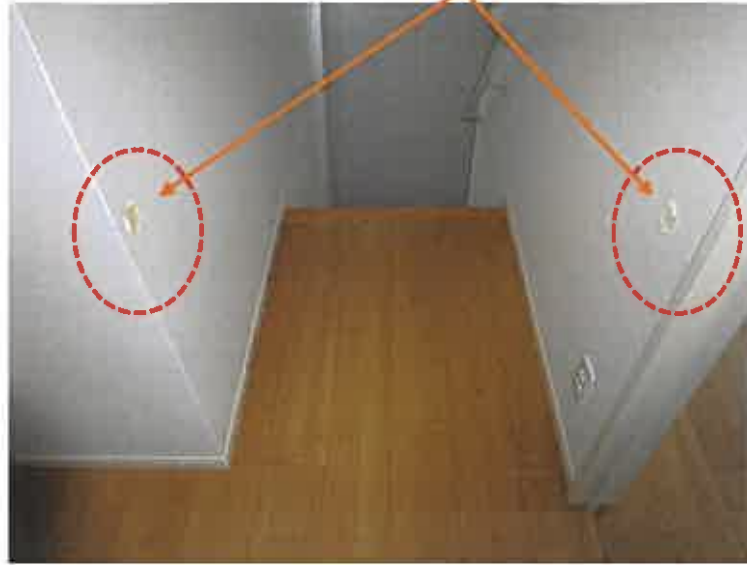


写真1 4 (本件建物 2階)



写真1 5 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 2階)



令和 7 年（ケ）第 67 号
令和 7 年 6 月 26 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 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 21,687,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,046,000円
物件2(土地)	金 9,000円
物件3(建物)	金 16,632,000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三丁目 130番33 宅地 167.38㎡	同左
2	所 地 地 地 地 共 有 持 分 在 番 目 積 分	広島市安佐北区可部三丁目 130番31 雑種地 14㎡ 54分の2	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在	広島市安佐北区可部三丁目130番 地33 130番33 居宅 軽量鉄骨造セメントからわぶき2階建 1階 54.07㎡ 2階 54.82㎡ 延べ 108.89㎡	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	JR可部線「可部」駅の北東方・直線距離約900m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、戸建住宅等が建ち並び、開発分譲された住宅地域		
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・居住誘導区域	
画地条件	規模 物件1	167.38 m ²	間口 約 8.1 m 奥行最大 約 23.2 m 形状 台形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側 約6m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 ※ 北西側市道は、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1項1号「道路法道路」)である旨の説明を受けた。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、河川敷等。 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	・ 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。		

(物件2)

位置・交通	JR可部線「可部」駅の北東方・直線距離約920m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、戸建住宅等が建ち並ぶ、開発分譲された住宅地域		
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・居住誘導区域	
画地条件	規模 物件2	14 m ²	間口 約 5.9 m 奥行最大 約 4.9 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側 約6m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 ※ 北西側市道は、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1項1号「道路法道路」)である旨の説明を受けた。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	現状は共有のゴミ収集場所として利用されている。 隣地は一般住宅、河川敷等。 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 なし ※ 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 なし ※ 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	・ 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2年8月7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 : フローリング等 設 備: 電気、給排水等 その他: 所有者によればオール電化住宅とのこと。
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。なお、所有者によれば給湯器が故障しており、修理を要するとのこと。 ・ 2階洋室の内壁クロスに落書きが見られた。 ・ 現地調査においてソーラーパネルを確認したが、評価上考慮外とする。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1及び2)

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	88,800	0.97	167.38	1.00	1	14,417,000
2	88,800	0.41	14		2/54	19,000

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。

地価公示価格(広島安佐北-24)

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
79,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	88,800

◇ 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、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差:

(物件1)

形状	0.97
相乗積	0.97

(物件2)

不整形	0.70
地積過小	0.70
間口狭小	0.92
奥行短小	0.90
相乗積	0.41

※ 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。

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	108.89	0.76	1	16,551,000

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5年	約20年	約25年

残価率	観察減価
0%	5%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.76}$$

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	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	14,417,000	0.50	法定地上権	7,209,000

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	14,417,000	- 7,209,000		1.00	0.70	5,046,000
2	19,000			0.70	0.70	9,000
3	16,551,000	+ 7,209,000	1.00	1.00	0.70	16,632,000
一括価格(合計)						21,687,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

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、物件2土地は共有持分のみが評価対象であり、なお、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 地価公示価格(広島安佐北-24)

所 在 : 広島市安佐北区可部3丁目26番12、「可部3-46-3」
価 格 : 79,900円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 北東方 道路距離約900mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 133㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側3.2m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 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	9,994,594	円(1㎡当たり	59,712	円、課税地積	167.38㎡)
物件2	322,056	円(1㎡当たり	23,004	円、課税地積	14.00㎡)
物件3	9,000,552	円(1㎡当たり	82,657	円、課税床面積	108.89㎡)

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

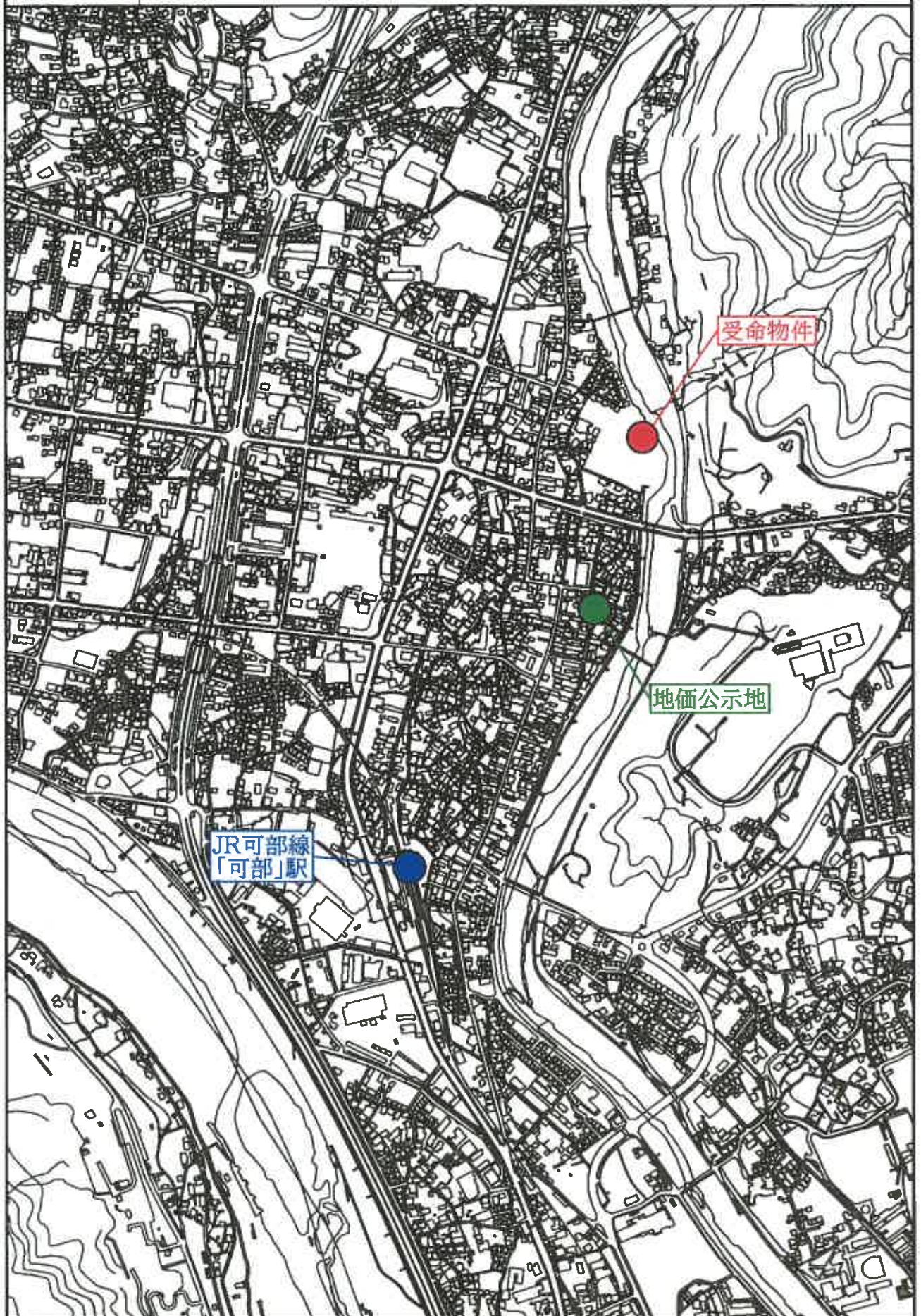
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



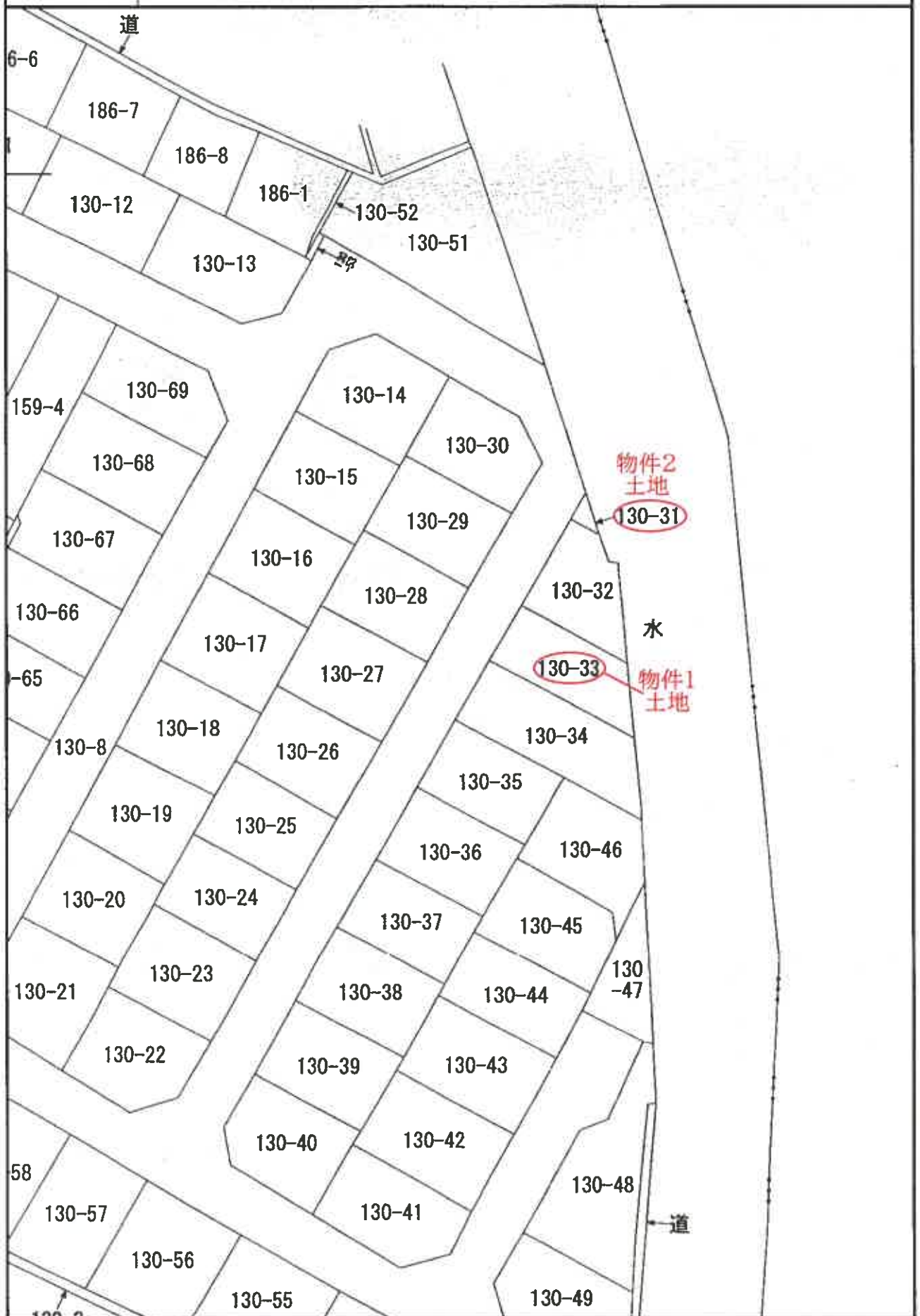
事件番号 令和7年(ケ)第67号



公図写



事件番号 令和7年(ケ)第67号



S=1/600

地番 130-3, 130-6
ないし 130-52

地積測量図

土地の所在 広島市安佐北区可部三丁目

(1/19)

街区基準点座標一覧表

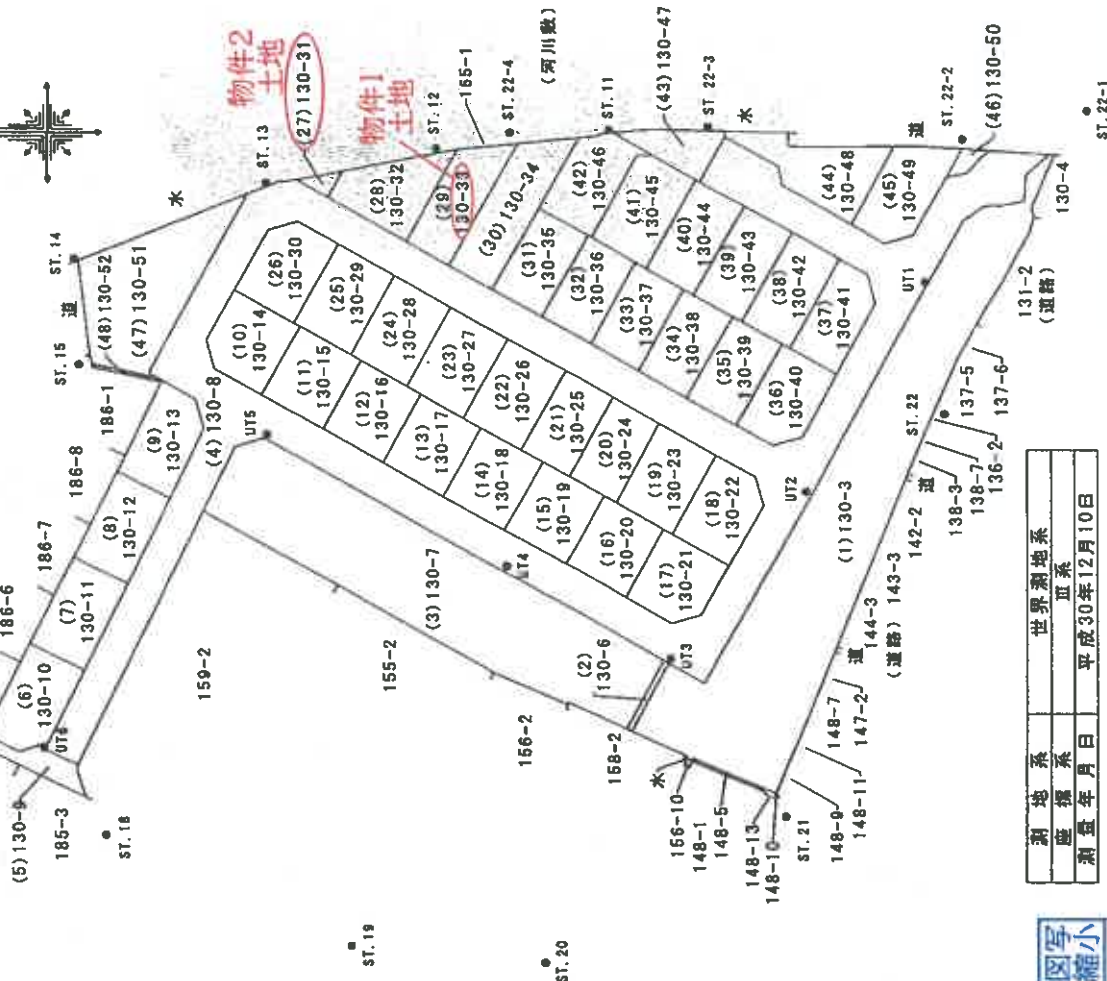
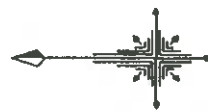
測点名	標高	X座標	Y座標
街区基準点 10A67	4.067	-164239.446	31826.614
街区基準点 10A68	4.068	-164049.173	31866.542
街区基準点 1A178	4.178	-163999.306	31734.766
街区基準点 1A191	4.191	-164153.918	31828.300

基準点座標一覧表

測点名	標高	X座標	Y座標
ST.11	金風標	-164171.100	32023.698
ST.12	金風標	-164142.698	32020.670
ST.13	金風標	-164114.266	32014.944
ST.14	金風標	-164082.223	32002.231
ST.15	金風標	-164083.104	31984.592
ST.16	金風標	-164053.726	31952.827
ST.17	金風標	-164050.601	31926.071
ST.18	金風標	-164087.545	31906.571
ST.19	金風標	-164128.319	31888.064
ST.20	金風標	-164150.550	31885.097
ST.21	金風標	-164200.409	31909.498
ST.22	金風標	-164227.019	31916.497
ST.22-1	金風標 (引張点)	-164250.147	32026.926
ST.22-2	金風標 (引張点)	-164229.915	32022.120
ST.22-3	金風標 (引張点)	-164187.791	32024.364
ST.22-4	金風標 (引張点)	-164154.875	32023.148
UT1	金風標 (引張点)	-164223.880	31998.507
UT2	金風標 (引張点)	-164203.745	31953.544
UT3	金風標 (引張点)	-164181.571	31935.743
UT4	金風標 (引張点)	-164154.385	31951.218
UT5	金風標 (引張点)	-164114.453	31973.157
UT6	金風標 (引張点)	-164077.445	31921.097

地番	面積	地積
(1)130-3	1528.8429257 m ²	142.0628118 m ²
(2)130-6	11.6141843 m ²	181.8227171 m ²
(3)130-7	1183.2627819 m ²	14.5671512 m ²
(4)130-8	2673.7072998 m ²	170.8313344 m ²
(5)130-9	57.4125635 m ²	67.3151418 m ²
(6)130-10	159.4146997 m ²	113.477675 m ²
(7)130-11	199.2631064 m ²	143.1785172 m ²
(8)130-12	159.3807524 m ²	143.2077729 m ²
(9)130-13	154.9924194 m ²	143.2160518 m ²
(10)130-14	154.9924194 m ²	143.2160518 m ²
(11)130-15	149.6328608 m ²	143.1435353 m ²
(12)130-16	149.6473384 m ²	155.3325318 m ²
(13)130-17	149.6776467 m ²	146.3322719 m ²
(14)130-18	149.6709882 m ²	153.3727205 m ²
(15)130-19	149.6663671 m ²	153.3804603 m ²
(16)130-20	149.6678151 m ²	153.3524692 m ²
(17)130-21	155.2076456 m ²	176.2250224 m ²
(18)130-22	155.3800462 m ²	162.6463328 m ²
(19)130-23	162.1041173 m ²	144.6872819 m ²
(20)130-24	135.0631377 m ²	161.5003591 m ²
(21)130-25	135.0766833 m ²	166.282251 m ²
(22)130-26	162.0614018 m ²	15.3543387 m ²
(23)130-27	162.0180542 m ²	413.8165003 m ²
(24)130-28	162.010761 m ²	5.4720468 m ²

地番	面積	地積
(25)130-29	142.0628118 m ²	142.0628118 m ²
(26)130-30	181.8227171 m ²	181.8227171 m ²
(27)130-31	14.5671512 m ²	14.5671512 m ²
(28)130-32	170.8313344 m ²	170.8313344 m ²
(29)130-33	67.3151418 m ²	67.3151418 m ²
(30)130-34	113.477675 m ²	113.477675 m ²
(31)130-35	143.1785172 m ²	143.1785172 m ²
(32)130-36	143.2077729 m ²	143.2077729 m ²
(33)130-37	143.2160518 m ²	143.2160518 m ²
(34)130-38	143.2160518 m ²	143.2160518 m ²
(35)130-39	143.1435353 m ²	143.1435353 m ²
(36)130-40	155.3325318 m ²	155.3325318 m ²
(37)130-41	146.3322719 m ²	146.3322719 m ²
(38)130-42	153.3727205 m ²	153.3727205 m ²
(39)130-43	153.3804603 m ²	153.3804603 m ²
(40)130-44	153.3524692 m ²	153.3524692 m ²
(41)130-45	176.2250224 m ²	176.2250224 m ²
(42)130-46	162.6463328 m ²	162.6463328 m ²
(43)130-47	144.6872819 m ²	144.6872819 m ²
(44)130-48	161.5003591 m ²	161.5003591 m ²
(45)130-49	166.282251 m ²	166.282251 m ²
(46)130-50	15.3543387 m ²	15.3543387 m ²
(47)130-51	413.8165003 m ²	413.8165003 m ²
(48)130-52	5.4720468 m ²	5.4720468 m ²
合計	11973.2156601 m ²	11973.2156601 m ²



測地系	世界測地系
座標系	東京
測量年月日	平成30年12月10日

地積測量図写
B4をA4に縮小

作成者

(平成 30 年 12 月 11 日作成)

申請人

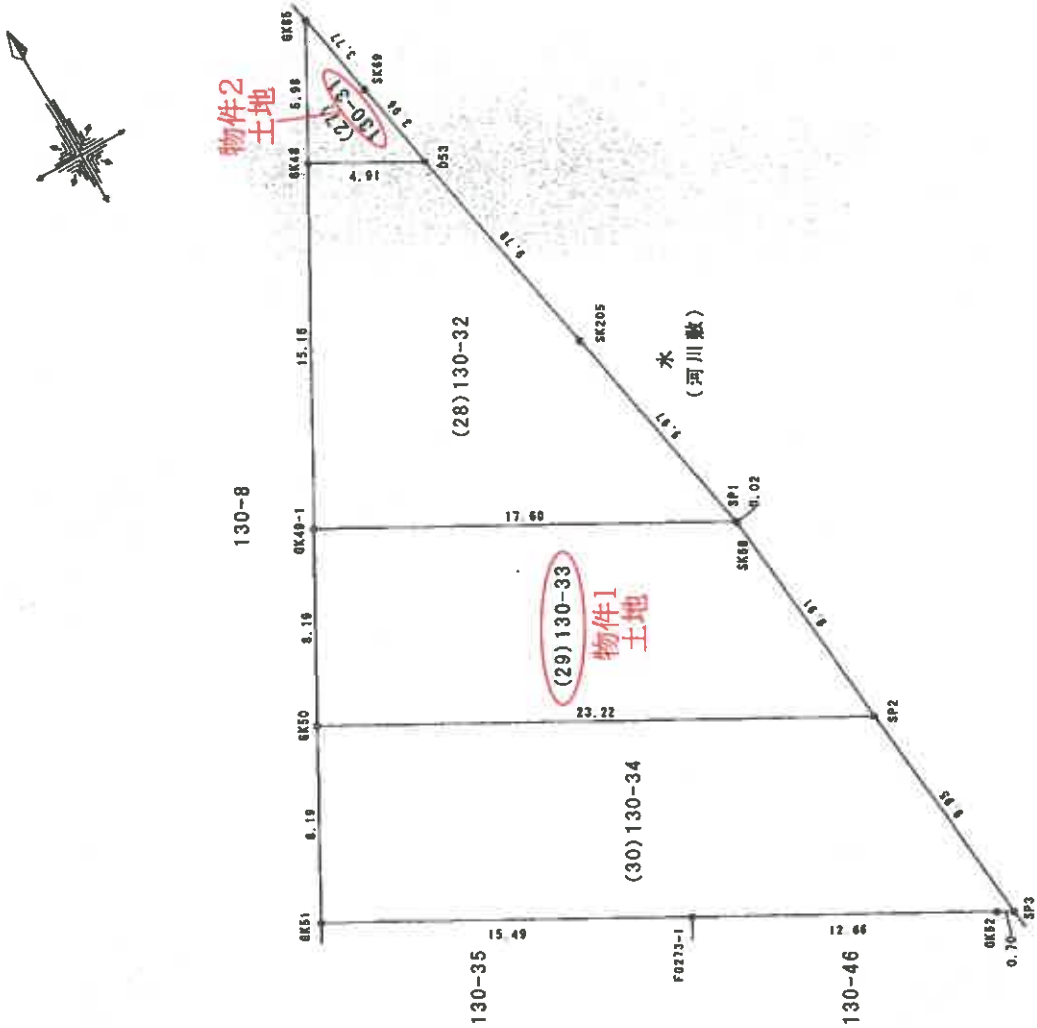
縮尺 1/1000

地番	(27) 130-31				
境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
GK5	新設金庫棟	-164119.147	32015.405	-48059.92480	
GK48	新設プラスチック棟	-164124.373	32012.491	-243963.992052	
D53	新設プラスチック棟	-164126.768	32016.759	48062.002132	
SK69	新設プラスチック棟	-164172.872	32016.048	243991.100203	
			借面積	29.185502	
			面積	14.5927512	
			地積	14.59	m

地番	(28) 130-32				
境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
D53	新設プラスチック棟	-164126.768	32016.789	384676.911910	
GK48	新設プラスチック棟	-164124.373	32012.491	-347380.600133	
GK49-1	新設金庫棟	-164137.620	32005.089	-699596.494479	
SP1	新設金庫棟	-164146.185	32020.480	39436.679273	
SK205	新設プラスチック棟	-164136.388	32018.517	621705.166103	
			借面積	341.662673	
			面積	170.831364	
			地積	170.83	m

地番	(29) 130-33				
境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
GK49-1	新設金庫棟	-164137.620	32005.089	44989.247284	
GK50	新設金庫棟	-164144.780	32001.113	-590989.898219	
SP2	新設プラスチック棟	-164156.087	32021.404	-45870.660772	
SK68	新設金庫棟	-164148.212	32020.485	317073.566772	
SP1	新設金庫棟	-164146.185	32020.480	275132.515265	
			借面積	334.770330	
			面積	167.3851649	
			地積	167.38	m

地番	(30) 130-34				
境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
GK50	新設金庫棟	-164144.780	32001.113	132893.895016	
GK51	新設プラスチック棟	-164151.941	31997.119	-470590.633312	
F0213-1	新設金庫棟	-164159.487	32010.650	-439084.328846	
GK52	新設金庫棟	-164166.658	32021.714	-208506.458551	
SP3	新設プラスチック棟	-164165.998	32022.326	306462.622817	
SP2	新設プラスチック棟	-164156.087	32021.404	679452.238051	
			借面積	427.335175	
			面積	213.6675875	
			地積	213.66	m



地積測量図写
B4をA4に縮小

各階平面図

建物図面

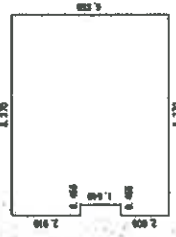
130番33

家屋番号

広島市安佐北区可部三丁目 130番地33

建物の所在

1階

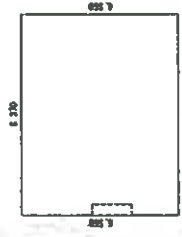


求積表

0.485	x	2.910	=	1.3241
0.485	x	2.000	=	0.9100
7.915	x	6.690	=	51.8423
				計
				54.0774

床面積 54.07 m²

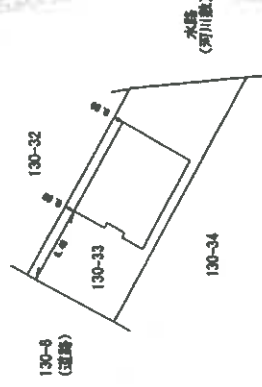
2階



求積表

8.370	x	6.690	=	54.8236
				床面積
				54.82 m ²

物件3
建物



建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作成者

(1/1) 2022年5月8日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

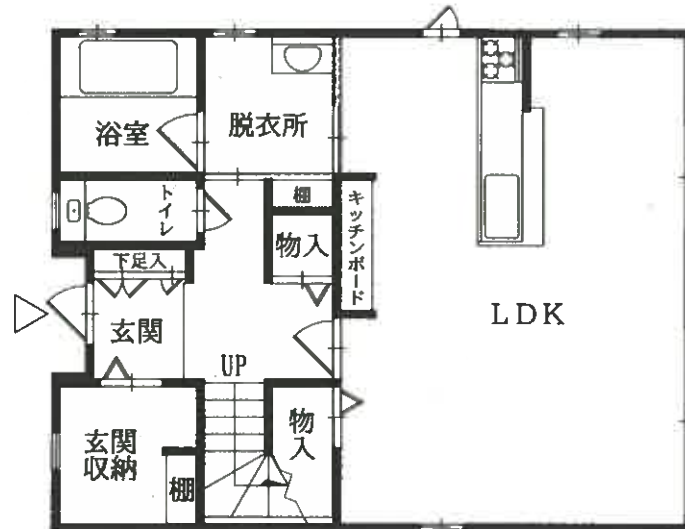
1 / 500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第67号

物件3建物 1階



物件3建物 2階

