

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を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10月21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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月 4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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月21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）
1～4	2,895,000 2,316,000	一括	580,000	54,977	17,505
1	193,000				
2	940,000				
3	84,000				
4	1,678,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市南区元字品町
地 番 52番
地 目 宅地
地 積 29.75平方メートル
- 2 所 在 広島市南区元字品町
地 番 53番1
地 目 宅地
地 積 144.50平方メートル
- 3 所 在 広島市南区元字品町
地 番 425番1
地 目 宅地
地 積 15.18平方メートル
- 4 所 在 広島市南区元字品町53番地1, 52番地, 424番地, 425番地1, 55番地
家屋 番号 53番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 87.36平方メートル
2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者（共有者A）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1～4】

本件物件1～3及び売却対象外の隣地（地番55番及び424番）は、物件4の敷地として一体的に利用されており、境界も一部不明確である。

《 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 広島市南区元宇品町
 地 番 5 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 7 5 平方メートル
- 2 所 在 広島市南区元宇品町
 地 番 5 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 4 . 5 0 平方メートル
- 3 所 在 広島市南区元宇品町
 地 番 4 2 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 1 8 平方メートル
- 4 所 在 広島市南区元宇品町 5 3 番地 1 , 5 2 番地 , 4 2 4 番地 , 4 2 5 番地 1 , 5 5 番地
 家屋 番号 5 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 7 . 3 6 平方メートル
 2 階 4 1 . 4 0 平方メートル



令和 7年(ケ)第 52号
令和 7年 5月26日受理
令和 7年 8月18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 広島市南区元宇品町

地 番 5 2 番

地 目 宅地

地 積 2 9 . 7 5 平方メートル

共有者 株式会社蒼悠 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 広島市南区元宇品町

地 番 5 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 4 . 5 0 平方メートル

共有者 株式会社蒼悠 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 広島市南区元宇品町

地 番 4 2 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 . 1 8 平方メートル

共有者 株式会社蒼悠 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 広島市南区元宇品町 5 3 番地 1 , 5 2 番地 , 4 2 4 番地 , 4 2 5 番地 1 , 5 5 番地

家屋 番号 5 3 番 1

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 87.36平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 株式会社蒼悠 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市南区元宇品町30番10号	
土地	物件1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 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（共有者A） ☐ その他の者 上記の者及び目的外共有持分を有する株式会社蒼悠が、物件1ないし3の土地 上に下記建物を共有し、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3については、公図（地図に準ずる図面）は、法務局に備え付けがない。	
建物	物件4	
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（共有者A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	物件3の土地及び目的外土地2の地図（公図）は備え付けがなく、物件4の建物敷地がどの土地を含んでいるのかは、明確ではない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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

目的外土地 1 の概況 (物件 4 関係)			
所 在	広島市南区元宇品町		
地 番	5 5 番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 山林 (現況地目 宅地)		
地 積	3 6 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 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	
	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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	目的外土地所有者は、「あて所に尋ねあたりません」で貸借関係の照会ができず、土地占有者からも回答が得られないため、占有権原を含めすべて不明である。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地 2 の概況 (物件 4 関係)			
所 在	広島市南区元宇品町		
地 番	4 2 4 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 4 . 4 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (有限会社北岡金物店)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☐ (建物所有者) ☒ C (土地所有者会社役員))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	平成 1 3 年 1 1 月 ころ		
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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日 現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (目的外土地所有会社役員)	(以下は、令和7年7月15日に電話で聴取した。) 1 地番424番の土地は、当社所有で間違いありません。 2 当社の代表者と A とは姻戚関係にあり、 A らが所有する建物の敷地を当社が所有していた関係で、 A らに売却しましたが、そのうちの地番424番だけが売却漏れで、当社の所有のままとなっていました。翌年も固定資産税の納付が来て、初めてそのことを知りました。 3 A 以外に、株式会社蒼悠という法人がここの建物や土地の持分権を持っていることは初めて知りました。 4 その後、何回も A に対し、買い取りの請求や、地代の支払いをお願いしましたが、全く回答はなく、現在では、連絡もつかない状況です。当社が固定資産税を支払い続けていますので、姻戚関係にあるからといって、ただで貸しているということではありません。少なくとも固定資産税相当額くらいの賃料は支払ってもらわないと困ります。 5 建物の敷地の所有者で我が社以外に、 B さんと言う人がいるとのことですが、その人のことについては、名前も聞いたことがなく、全く分かりません。
■ 株式会社蒼悠社員 (申立人)	(以下は、令和7年8月7日に電話で聴取した。) 1 本件は、当社と A の共有する土地の共有物分割のための競売であり、当社も持分を持っておりますが、当社が占有しているということはありません。 2 物件4の敷地部分に、第三者の占有する土地が2筆あるとのことですが、物件4の建物が未登記であり、競売申立てのために登記をする必要があり、敷地がどれかを調べました。その際に昭和40年代のマイラー図面しか資料となる物がなく、それによって、その2筆も敷地となっているのではないかとということを初めて知りました(現状は本当に敷地かどうかは定かではない)。そのため、当社は、目的外土地の所有者と接触したことはありません。有限会社北岡金物店が現存する会社であることも今、知りましたし、 B のことも全く分かりません。 以 上

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 物件3の土地は、西側の市道(南4区688号線)に接していると思われる。物件1の土地は、南側の里道に、接している。 2 物件1ないし3並びに目的外土地1及び同2の土地は、一体として利用されており、いずれの土地間の境界も不分明である。 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5月26日 (月) 9 : 4 5 - 1 0 : 5 0	中央市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年5月26日 (月) 1 1 : 0 5 - 1 1 : 2 0	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6月17日 (火) 9 : 0 3 - 9 : 0 4	広島法務局	公図等の交付申請 (法務局の都合により申請のみ)
令和7年6月17日 (火) 1 6 : 1 4 - 1 6 : 1 6	広島法務局	公図等の受領
令和7年6月24日 (火)	当庁	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7月9日 (水)	当庁	目的外土地所有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手110円分使用)
令和7年7月10日 (木) 1 4 : 2 5 - 1 4 : 4 0	広島法務局	商業登記簿全部事項証明書の交付申請
令和7年7月10日 (木)	当庁	目的外土地所有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和7年7月15日 (火) 9 : 4 5 - 1 0 : 1 5	物件所在地	立入調査 (解錠できず、外観調査のみ) 写真撮影
令和7年7月15日 (火) 1 5 : 1 5 - 1 5 : 3 5	当庁	貸借関係の調査 (目的外土地所有会社役員から電話で 聴取)
令和7年8月1日 (金) 9 : 4 5 - 1 3 : 2 0	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和7年8月7日 (木) 1 6 : 0 0 - 1 6 : 1 5	当庁	占有調査等 (申立人から電話で聴取)
令和7年8月8日 (金) 1 3 : 5 5 - 1 4 : 1 0	広島法務局	マイラー図面等の交付申請

(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。

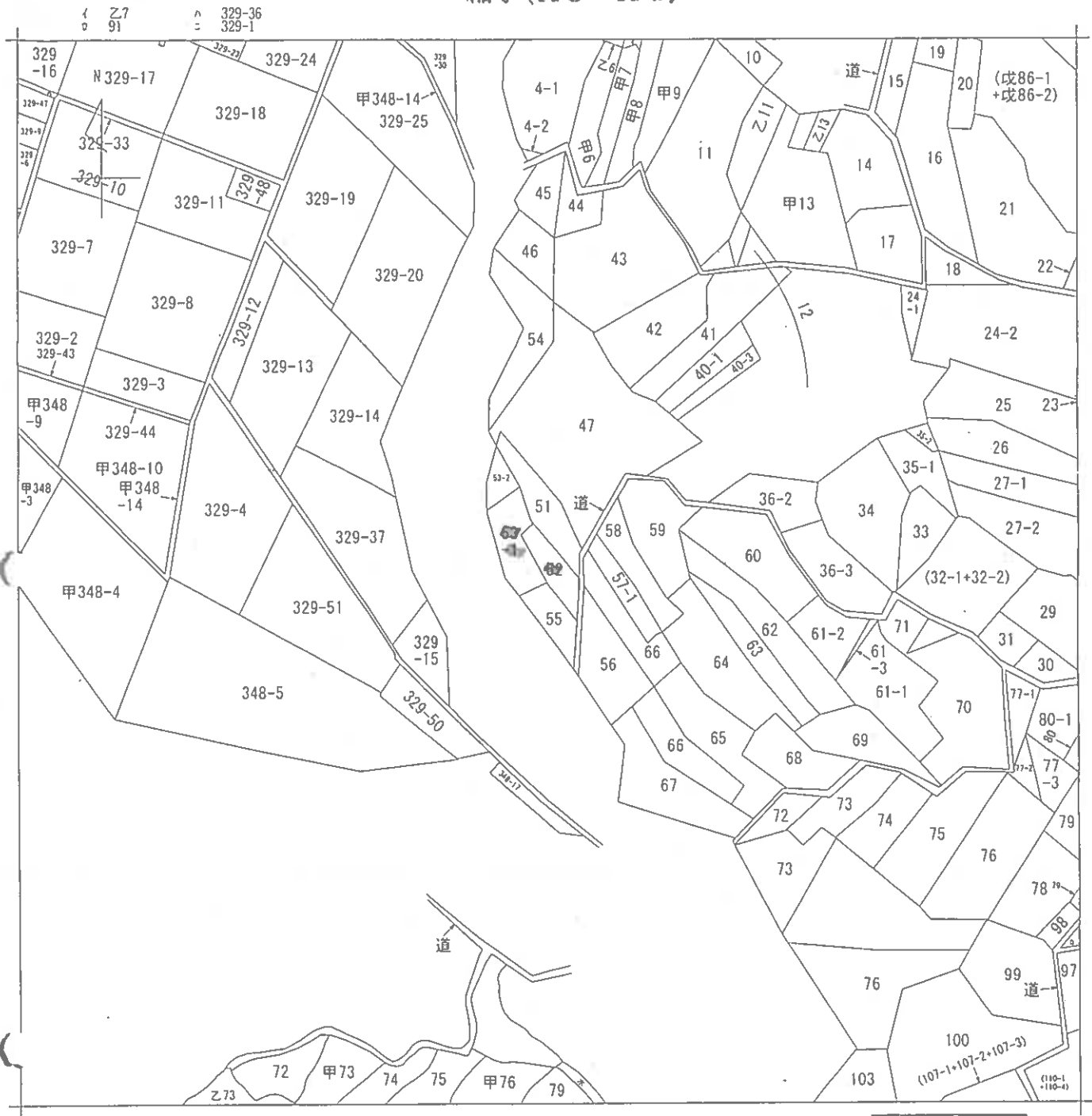
■ 令和7年7月15日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠を着手させたが、解錠できなかった。

■ 令和7年8月1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、技術者に解錠 (鍵2箇所破錠及びシリンドー交換) 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。

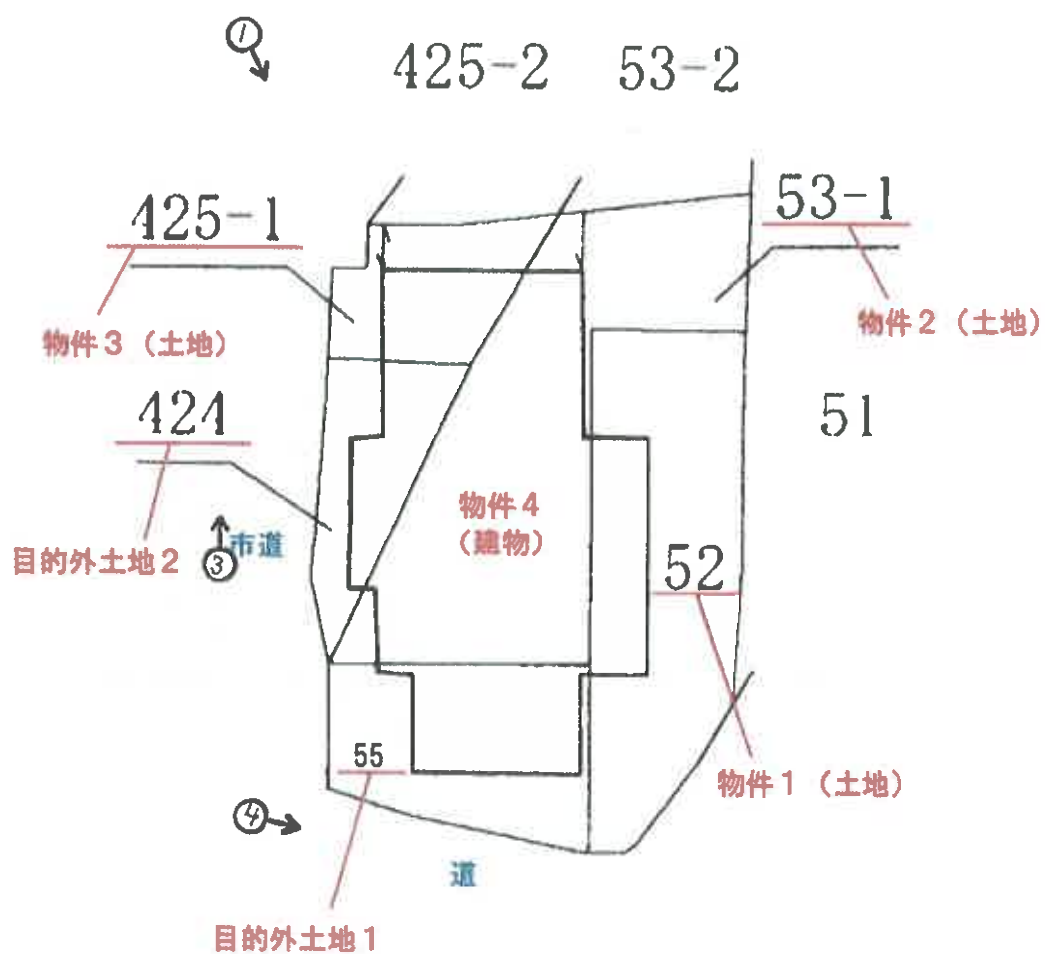
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)



請求部	所在	広島市南区元宇品町				地番	52番			
出力縮尺	1/600	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					備考付年月日(原図)			補記事項		

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



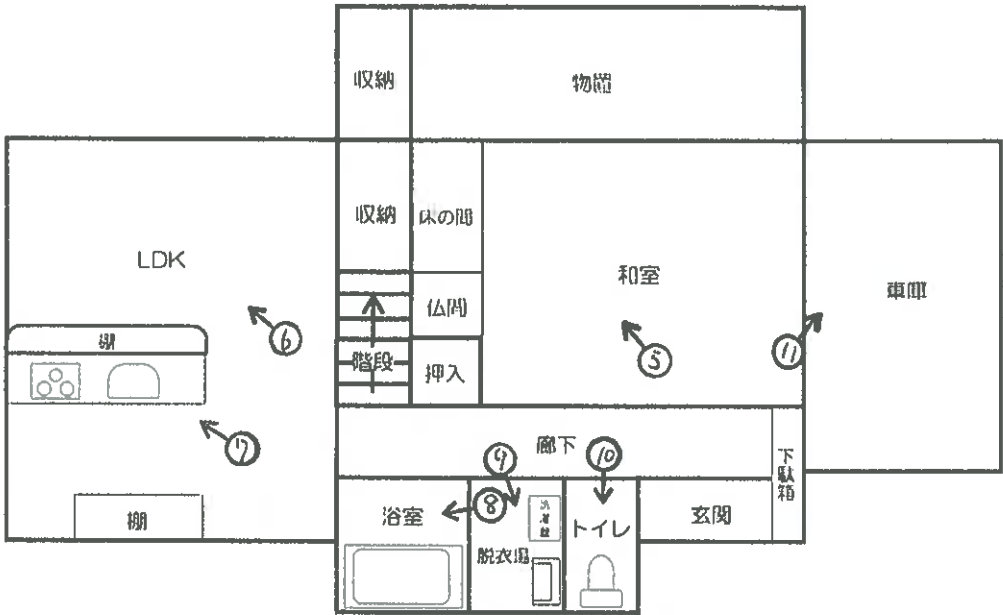
縮尺 1:200

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

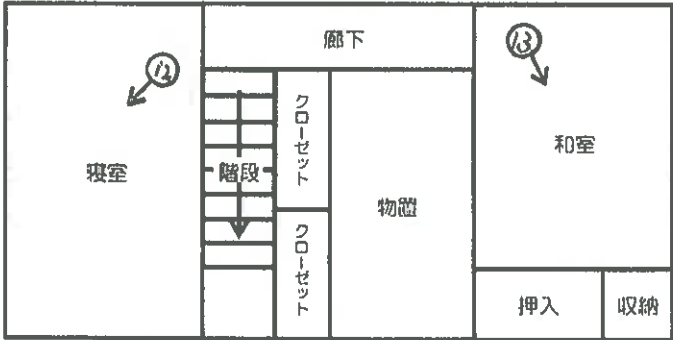
建物間取図（見取図）

物件 4

1階



2階



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積	
1階	87.36㎡
2階	41.40㎡
延べ	128.76㎡

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



令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,895,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 193,000円
物件 2 (土地)	金 940,000円
物件 3 (土地)	金 84,000円
物件 4 (建物)	金 1,678,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は物件1～3及び目的外土地1・2の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 地目 地積 地持分	広島市南区元宇品町 5 2 番 宅地 29.75㎡ 2分の1 2分の1	同左
2	所在地 地目 地積 地持分	広島市南区元宇品町 5 3 番 1 宅地 144.50㎡ 2分の1 2分の1	同左
3	所在地 地目 地積 地持分	広島市南区元宇品町 4 2 5 番 1 宅地 15.18㎡ 2分の1 2分の1	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	広島市南区元宇品町 5 3 番地 1、 5 2 番地、4 2 4 番地、4 2 5 番 地 1、5 5 番地 5 3 番 1 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 87.36㎡ 2階 41.40㎡ 延べ 128.76㎡ 2分の1 2分の1	同左

番号	特 記 事 項
3	4 2 5 番 1 は、公図上の記載なし。
4	物件 4 は、物件 1 ～ 3 及び隣接する目的外土地 1 (5 5 番)、目的外土地 2 (4 2 4 番) 上に存する。 目的外土地 2 (4 2 4 番) は、公図上の記載なし。

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「広島」駅の南方・直線距離約 5. 6 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅を中心に、共同住宅等もみられる既成住宅地域となっている。		
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 自然公園法に基づく規制がかかる可能性あり。	
画 地 条 件	規模 189. 43 m ² 内訳 物件1 29. 75 m ² 物件2 144. 50 m ² 物件3 15. 18 m ²	間口 約 4 m 奥行 約 11 m 形状 不整形 接面状況 二方路地(効用増なし) その他 やや勾配あり	
接面道路の状況	西側 約 3. 9m～4. 9m 舗装 市道 高低差 画地が約0～1. 6m低い ※広島市南区役所建設部建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)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。 南側 約 1. 6 m 舗装 里道 高低差 画地が約0～5m高い ※広島市南区役所建設部建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。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4の建物が存する。 但し、物件4の建物は、物件1～3、目的外土地1(55番)、 目的外土地2(424番)に跨って建っている。 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 あり 本物件内への引込 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 なし 本物件内への引込 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 あり 本物件内への引込 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	・目的外土地 1 所在…広島市南区元宇品町 5 5 番 地目…宅地（登記：山林） 地積（登記数量）…36㎡ ・目的外土地 2 所在…広島市南区元宇品町 4 2 4 番 地目…宅地 地積（登記数量）…14.41㎡ ・物件 1 乃至 3 及び目的外土地 1、2 の土地は、一体として利用されている。当該一体の土地は、西側で市道に接しているものと推認される。又、南側の里道に接している。 ・物件 3（4 2 5 番 1）は、公図上の記載なし。 ・目的外土地 2（4 2 4 番）は、公図上の記載なし。 ・東側隣接地に墓地あり。 ・敷地の西側の一部及び南側について、セットバックが必要の可能性あり。 ・目的物件（物件 1 ～ 3）の一部、目的外土地 1（5 5 番）、目的外土地 2（4 2 4 番）は敷地境界不分明。 ・広島市中区役所教育委員会へのヒアリングによると、目的外土地 1（5 5 番）は、一部学校敷地の可能性あり。なお、買受希望者自身による確認が必要である。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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：昭和 51 年頃新築(建築計画概要書を参考) 買受希望者自身による確認が必要である。 経 過 年 数：約 49 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： モルタル塗、タイル張り等 内 壁： クロス張り、合板等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
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	劣る
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	・外壁にクラック、汚れあり。 ・天井、内壁、床に汚れあり。 ・室内にゴミ、家財等が散乱している。 ・物件4（建物）は隣接する目的外土地1（55番）及び目的外土地2（424番）に跨って建っている。 ・屋根が隣地に越境している。 ・室内にゴミ、家財等が大量に積まれているため、建物内部調査については部分的な視認にとどまった。

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1～3、目的外土地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	90,800	0.50	29.75	0.70	1	945,000
2	90,800	0.50	144.50	0.70	1	4,592,000
3	90,800	0.50	15.18	0.70	1	482,000
目的外 土地1	90,800	0.49	36	0.70	1	1,121,000
目的外 土地2	90,800	0.36	14.41	0.70	1	330,000

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、幅員約4m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（南(県)-5）

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
119,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	90,800

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：
(物件 1 ～ 3)

形状	0.70
墓地隣接	0.90
高低差あり	0.95
敷地境界不分明	0.95
セットバック可能性あり	0.98
市道に接していない可能性あり	0.90
相乗積	0.50

(目的外土地 1)

形状	0.90
規模過小	0.80
周辺に墓地	0.90
高低差あり	0.95
セットバック可能性あり	0.98
敷地境界不分明	0.95
一部学校敷地の可能性あり	0.95
市道に接していない可能性あり	0.90
相乗積	0.49

(目的外土地 2)

形状	0.70
規模過小	0.80
周辺に墓地	0.90
高低差あり	0.95
セットバック可能性あり	0.98
敷地境界不分明	0.95
公図上、記載なし	0.90
市道に接していない可能性あり	0.90
相乗積	0.36

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)

物件 1 持分 2 分の 1 + 持分 2 分の 1 = 1

物件 2 持分 2 分の 1 + 持分 2 分の 1 = 1

物件 3 持分 2 分の 1 + 持分 2 分の 1 = 1

(2) 建物価格 (物件 4)

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
4	180,000	128.76	0.01	1	232,000

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
49 年	1 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

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

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)

$$\text{物件 4 持分 2 分の 1} + \text{持分 2 分の 1} = 1$$

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	945, 000	0. 55	法定地上権	520, 000
2	4, 592, 000	0. 55	法定地上権	2, 526, 000
3	482, 000	0. 55	法定地上権	265, 000
目的外 土地1	1, 121, 000	0. 10	場所的利益	112, 000
目的外 土地2	330, 000	0. 10	場所的利益	33, 000
合計				3, 456, 000

イ 土地利用権等割合： 物件1～3に係る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。

目的外土地1に係る土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10 %と査定した。

目的外土地2に係る土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10 %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	945, 000	- 520, 000		0. 65	0. 70	193, 000
2	4, 592, 000	- 2, 526, 000		0. 65	0. 70	940, 000
3	482, 000	- 265, 000		0. 55	0. 70	84, 000
4	232, 000	+ 3, 456, 000	1. 00	0. 65	0. 70	1, 678, 000
一括価格 (合計)						2, 895, 000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 隣地不動産に係る敷地利用権を要すること等により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。▲30%

物件3は公図上、記載なし。▲10%

物件4の屋根が隣地に越境。(物件1～4)▲5%

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（南(県)-5）

所 在 : 広島市南区日宇那町707番6 「(日宇那町11-9)」
価 格 : 119,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南東方 道路距離 約 5.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 136㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側4m市道
用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 低層の一般住宅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	1,765,008 円	(1㎡当たり 59,328 円)	課税地積	29.75 ㎡
物件2	8,572,896 円	(1㎡当たり 59,328 円)	課税地積	144.50 ㎡
物件3	900,599 円	(1㎡当たり 59,328 円)	課税地積	15.18 ㎡
物件4	2,018,742 円	(1㎡当たり 16,132 円)	課税床面積	125.14 ㎡

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 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/30,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 地積測量図写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（広島市「白図」）

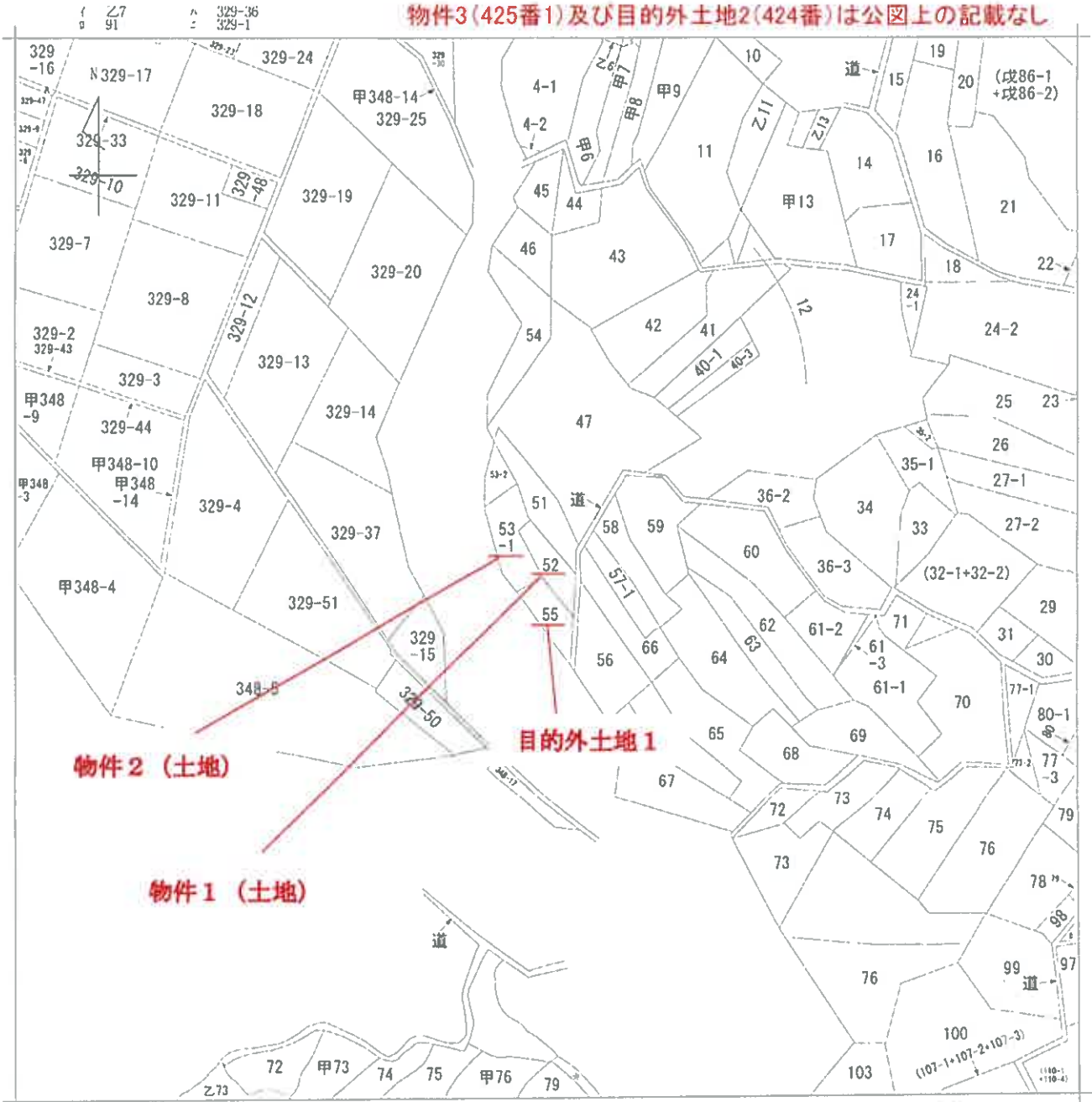


受命物件の位置図（広島市「白図」）

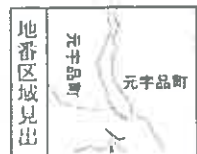


S=1:30,000

物件3(425番1)及び目的外土地2(424番)は公図上の記載なし



(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編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み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。



A 元字品町

請求部	所在	広島市南区元字品町			地番	52番		
出力縮尺	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。

(広島法務局管轄)

令和6年12月11日

大阪法務局北出張所

整理番号: II22625-1

登記官

(1/1)

A4サイズに縮小

地積測量図写し

登記年月日：昭和43年7月19日

53

地番	53番~2	-1
土地の所在	大阪市元町区野分江村図	

708026

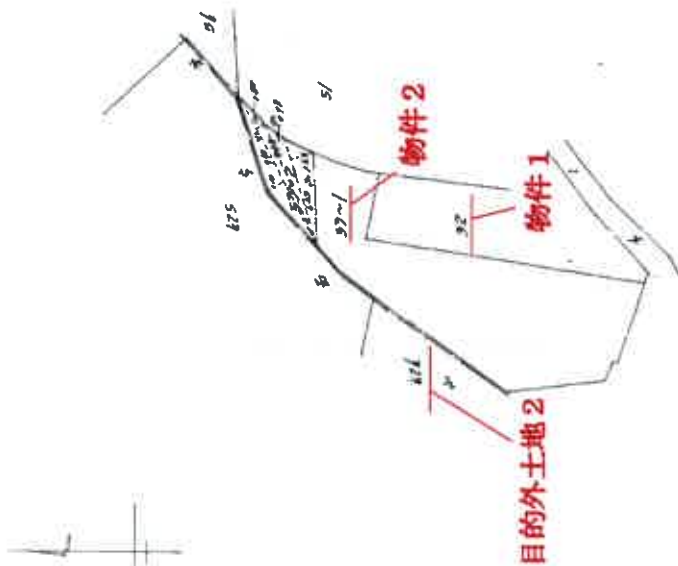
地積測量図

54379

作製年月日	昭和43年7月19日
-------	------------

作製者

申請人



本数

1.	42.5m	9.90m	79200
2.	0.78m	7.65m	79952
3.	1.65m	6.65m	66762
	合計		1559

(広島土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

管理番号：H22624-1

A4サイズに縮小

これは図面に記録されている内容を証明する写しである。
(広島法務局 登録)
令和6年12月11日 大阪法務局北出張所

建各階平面圖

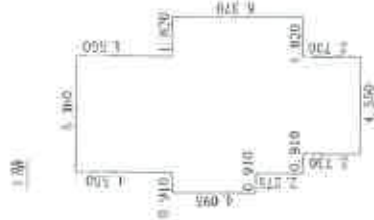
23. 10. 2014

家屋番号

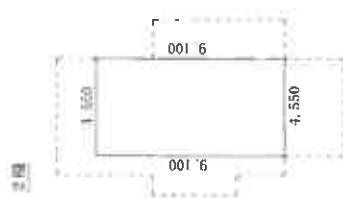
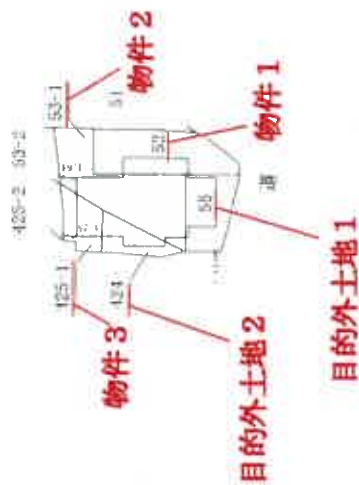
各階平面圖

該島在南緯16°15'，西經153°35'，面積42.5平方海里，55萬人口。

建物の所在



物件 4

[illegible]

10

求積式	
$4\ 550 \times 9\ 100 =$	$41\ 405\ 000$
体積	$41\ 40\text{ m}^3$

作者 成者

申請人

縮尺 1/250

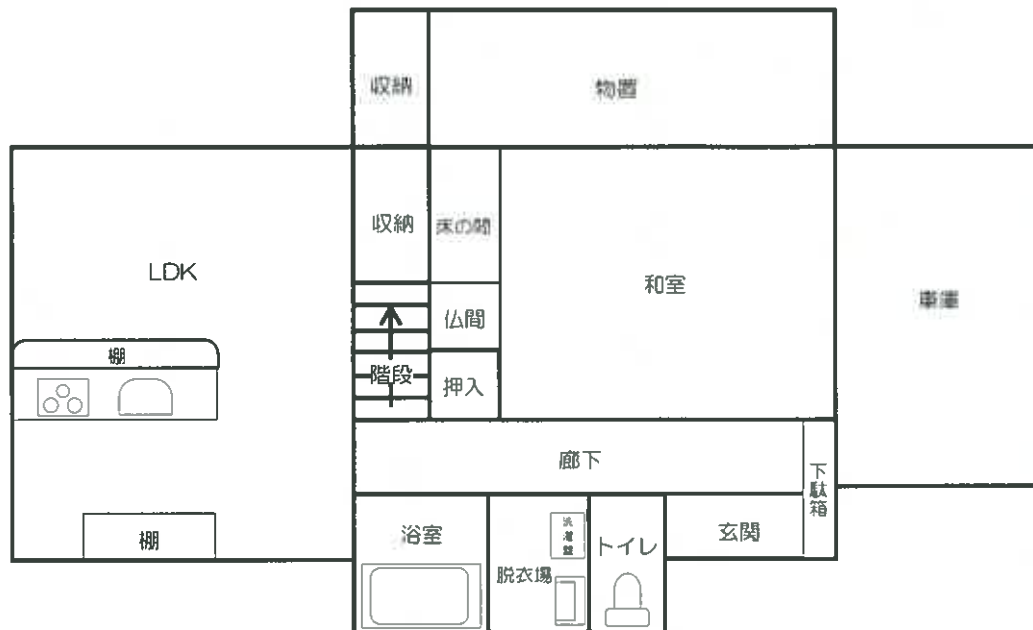
縮尺	1/500
----	-------

(広島県土地家屋調査士会用紙)

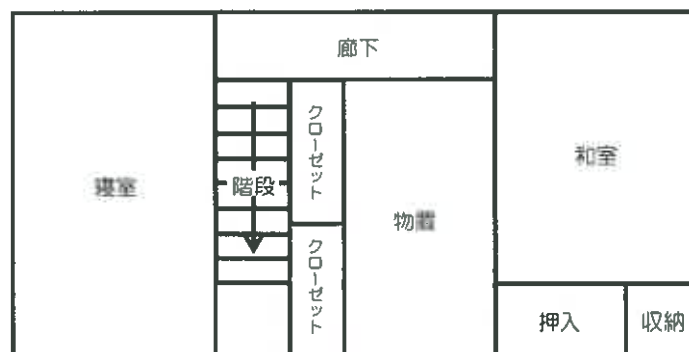
A4サイズに縮小

物件 4

1階



2階



※室内にゴミ、家財等が大量に積まれているため、建物内部調査については部分的な視認にとどまった。



建物床面積

1階 87.36㎡

2階 41.40㎡

延べ 128.76㎡