

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 10 月 21 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 早 志 英 二

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）
1～3	3,377,000 2,701,600	一括	680,000	65,159	0
1	941,000				
2	282,000				
3	2,154,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑
 地 番 1104 番 2
 地 目 宅地
 地 積 105.37 平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑
 地 番 1104 番 3
 地 目 宅地
 地 積 31.51 平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑 1104 番地 2
 家屋 番号 1104 番 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 66.24 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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】

本件所有者会社及びAが占有している。Aは本件所有者会社の代表者である。

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 広島市安佐北区上深川町字畑
 地 番 1104番2
 地 目 宅地
 地 積 105.37平方メートル

- 2 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑
 地 番 1104番3
 地 目 宅地
 地 積 31.51平方メートル

- 3 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑1104番地2
 家屋 番号 1104番2
 種 類 倉庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 66.24平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・事務所



令和 7 年(ケ)第 86 号
令和 7 年 6 月 26 日受理
令和 7 年 7 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 広島市安佐北区上深川町字畑

地 番 1104番2

地 目 宅地

地 積 105.37平方メートル

所有者 A

2 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑

地 番 1104番3

地 目 宅地

地 積 31.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 広島市安佐北区上深川町字畑1104番地2

家屋 番号 1104番2

種 類 倉庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 66.24平方メートル

所有者 株式会社A-STYLE



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市安佐北区上深川町1104番地		
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(株式会社A-STYLE) 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、一体地として利用されており、その東側が道路(広島市道)に接面している。		
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: 倉庫・事務所 ☐ 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(株式会社A-STYLE) ☒ その他の者(A) 上記の者が本建物を 倉庫・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 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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社A-STYLE (債務者) ☐	
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 ☒ 不明	
占有開始時期		平成30年 2月15日頃 (登記簿上の新築年月日頃)	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	不明 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明	
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	
	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	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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	

(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 ☐		
占有者	☒ 株式会社A-STYLE (本件建物所有者) ☒ A (本件各土地所有者兼株式会社A-STYLE代表者)		
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	☒ 株式会社A-STYLEについて所有権 ☒ Aについて不明		
占有開始時期	不明		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明	
更新の種類別	☐ 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	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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（物件3・見取図）及び添付写真等のとおりである。

本件建物の浄化槽は、本件各土地の西側隣地である1104番1の土地（A所有名義の宅地）内に存在する可能性がある（添付写真3参照）。

なお、添付の写真に記した境界線は、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。

- 2 本件建物の占有については、本件建物の南東側にある郵便受けには、A（本件各土地所有者兼本件建物所有者会社代表者）及びBの表示があり、Aの郵便受け内には株式会社A-STYLE宛ての郵便物等が存在すること、本件建物の事務所内には株式会社A-STYLEの書類等やA宛ての郵便物等がある事務所の状態であり、本件建物の倉庫内にも株式会社A-STYLEの書類等やA宛ての郵便物等があることなどから、本件建物所有者である株式会社A-STYLEとその代表者であるA個人の共同占有と認めた。

Aに対して本件建物及び本件土地の占有等について、照会書を送付したが、その回答を得ることができなかったことから、本件土地に対する株式会社A-STYLEの占有権原及び本件建物に対するAの占有権原については、不明とせざるを得ない。

なお、Bは、本件各土地の前所有者であり、本件各土地は、登記簿上、令和4年3月26日の相続を原因として、令和4年10月24日付けでBからAに所有権移転登記がされている。

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
7 年 6 月 2 7 日 () 15 : 40 - 15 : 55	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 6 月 2 7 日 () 16 : 20 - 16 : 40	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 7 月 1 日 () 9 : 10 - 9 : 20	広島市北部市税事務所 (広島市安佐南区役所)	建物課税関係調査
7 年 7 月 1 日 ()	当庁	Aに照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 7 月 1 0 日 () 13 : 25 - 14 : 10	物件所在地	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 7 年 7 月 1 0 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



上深川町

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。

7 枚目)

登記年月日 平成29年6月13日

令和7年6月27日 広島佐務局可部出張所

(ㇿ 枚目)

登記官

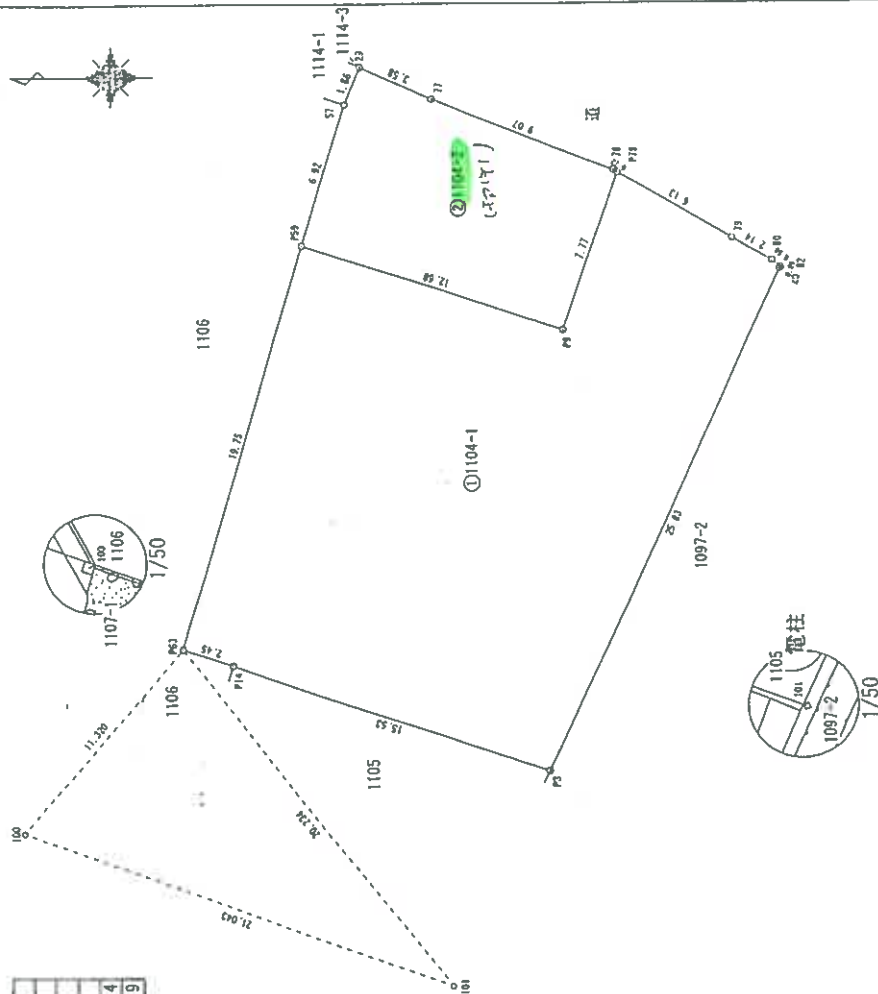
新地番号 : 29-2

地積測量図

地番 1104-1, 1104-2

土地の所在 広島市安佐北区上深川町字畑

任意座標



引照点表

点番	点名	X座標	Y座標
基準点P1	121 100	1017.467	998.220
基準点P2	122 101	997.724	990.938
点番	点名	X座標	Y座標
82 P63	1010.180	1006.883	P1 11.320 P2 20.234

座標求積表

地番	No.	標識	Xn	Yn	辺長
①1104-1	P59	標識	1004.523	1025.807	19.75
	P63	新設	1010.180	1006.883	2.45
	P14		1007.860	1006.090	15.53
	P3		993.160	1001.069	25.83
	40	既設金	982.509	1024.599	0.09
②1104-2	82	新設金	982.479	1024.587	0.50
	80	新設金	982.858	1025.006	2.14
	79		984.711	1026.071	6.13
	P78		990.010	1029.161	7.77
	P9		992.492	1021.796	12.68
倍面積			880.064885		
面積			440.0324425		
地積			440.03		㎡

地番	No.	標識	Xn	Yn	辺長
③1104-3	P59		1004.523	1025.807	12.68
	P9		992.492	1021.796	7.77
	P78		990.010	1029.161	0.22
	78	新設金	990.202	1029.273	9.07
	77	新設金	998.613	1032.661	3.58
29	既設金	1001.867	1034.164	1.86	
57	既設金	1002.543	1032.433	6.92	
		倍面積	210.742557		
		面積	105.371285		
		面積	105.37		m

平成29年5月26日測量

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年12月4日

公用

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27日 広島法務局可部出張所 登記官

(9 枚目)

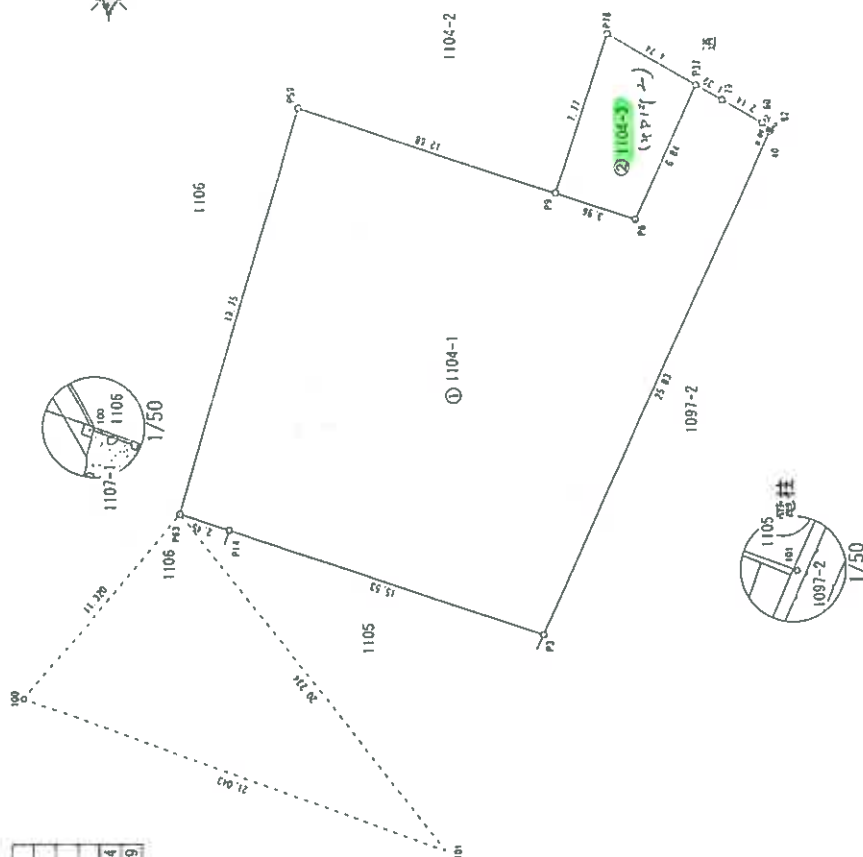
請求番号：29-3

地積測量図

地番 1104-1, 1104-3

土地の所在 広島市安佐北区上深川町字畑

任意座標



引張点表

点番	点名	X座標	Y座標
基準点P1	121 100	1017.467	998.220
基準点P2	122 101	997.724	990.938
点番	点名	X座標	Y座標
82 P63	1010.180	1006.883	P1 11.320
			P2 20.234

座標求積表

地番	①1104-1	Xn	Yn	辺長
No.	座標			
P59	既設金庫棟	1004.523	1025.807	19.75
P63	既設プラスチック杭	1010.180	1006.883	2.45
P14		1007.860	1006.090	15.53
P3	既設金庫棟	993.160	1001.069	25.83
40	既設金庫棟	982.509	1024.599	0.09
82	既設金庫棟	982.479	1024.687	0.50
80	既設金庫棟	982.858	1025.006	2.14
79	既設金庫棟	984.711	1026.071	1.39
P37	既設金庫棟	985.915	1026.774	6.84
P8	既設プラスチック杭	988.736	1020.543	3.96
P9	既設プラスチック杭	992.492	1021.796	12.68
		倍面積	817.047164	
		面積	408.5235820	m
		地積	408.52	m

地番	②1104-2	Xn	Yn	辺長
No.	座標			
P9	既設プラスチック杭	992.492	1021.796	7.77
P78	既設金庫棟	990.010	1028.161	4.74
P37	既設金庫棟	985.915	1026.774	6.84
P8	既設プラスチック杭	988.736	1020.543	3.96
		倍面積	-63.022558	
		面積	31.5112790	m
		地積	31.51	m

合計 440.0348610
平成30年11月29日測量

土地家屋調査士

作成者

申請人

55尺 250

縮小 (A3→A4)

建 物 図 面

(物143)

建 物 図 面

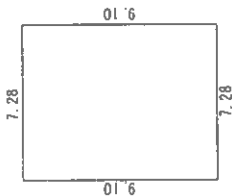
1104番2

家 屋 番 号

広島市安佐北区上深川町字畑1104番地2

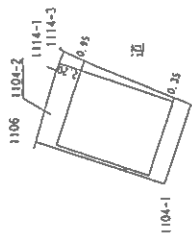
建物の所在

各 階 平 面 図



求 積 表

7.28 x 9.10	=	66.2480
合 計		66.2480
床面積		66.24 m ²



500

申請人

250

土地家屋調査士

作成者

(平成 30 年 2 月 26 日作成)

登記年月日：平成30年2月28日

公用

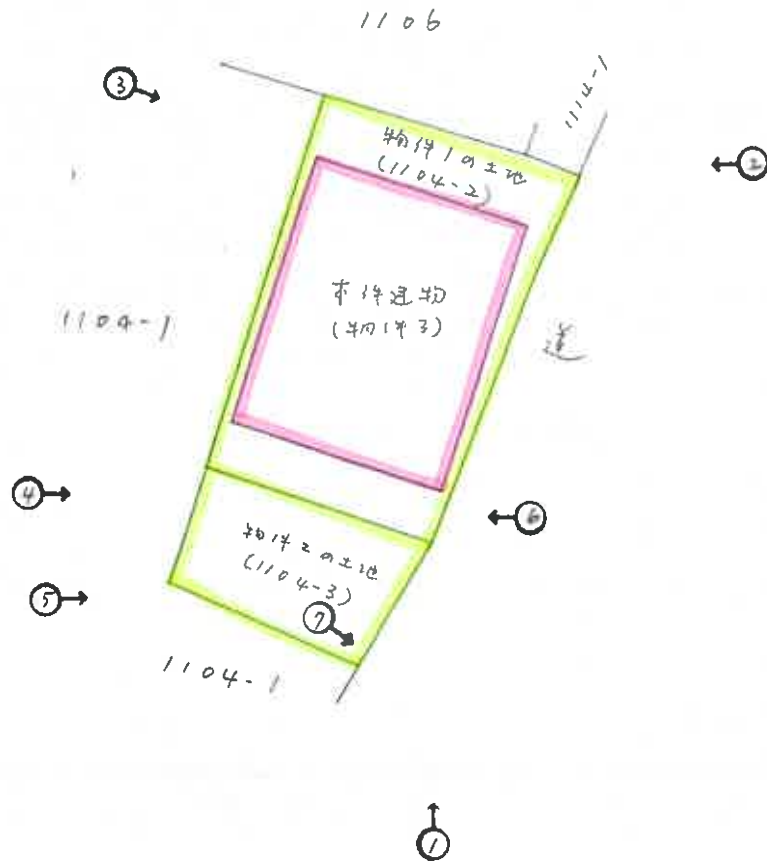
これは図面に記録されている内容を証明した方面である。
令和 7 年 6 月 27 日 広島法務局 戸部出裁所

登記官



土地建物位置関係図

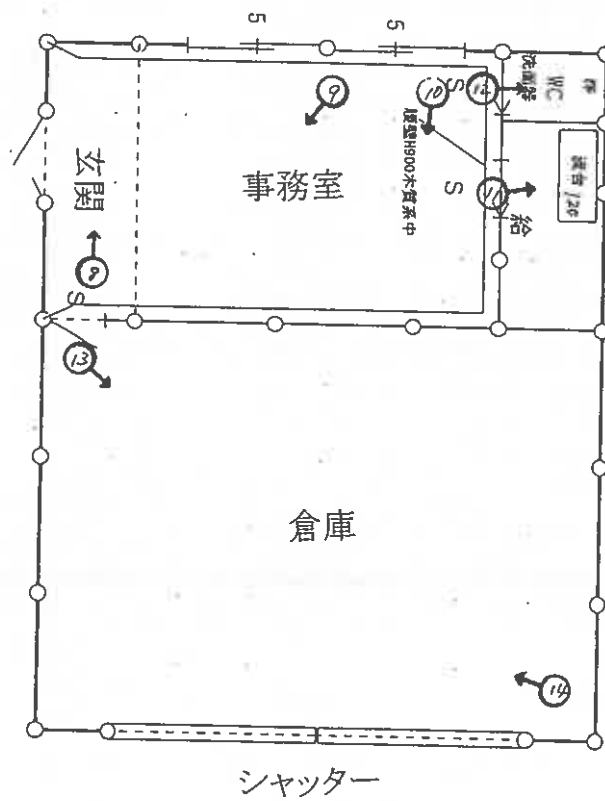
写真撮影位置・方向
数字は写真番号



※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、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 (物件3・見取図)

1階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建築面積
1階 66.24㎡

写真 1

本件建物（物件 3）

本件各土地



写真 2

本件建物



写真 3

本件建物

物件 1 の土地

本件建物の浄化槽
と思われる箇所

1104 番 1 の土地



写真 4



写真 5



写真 6

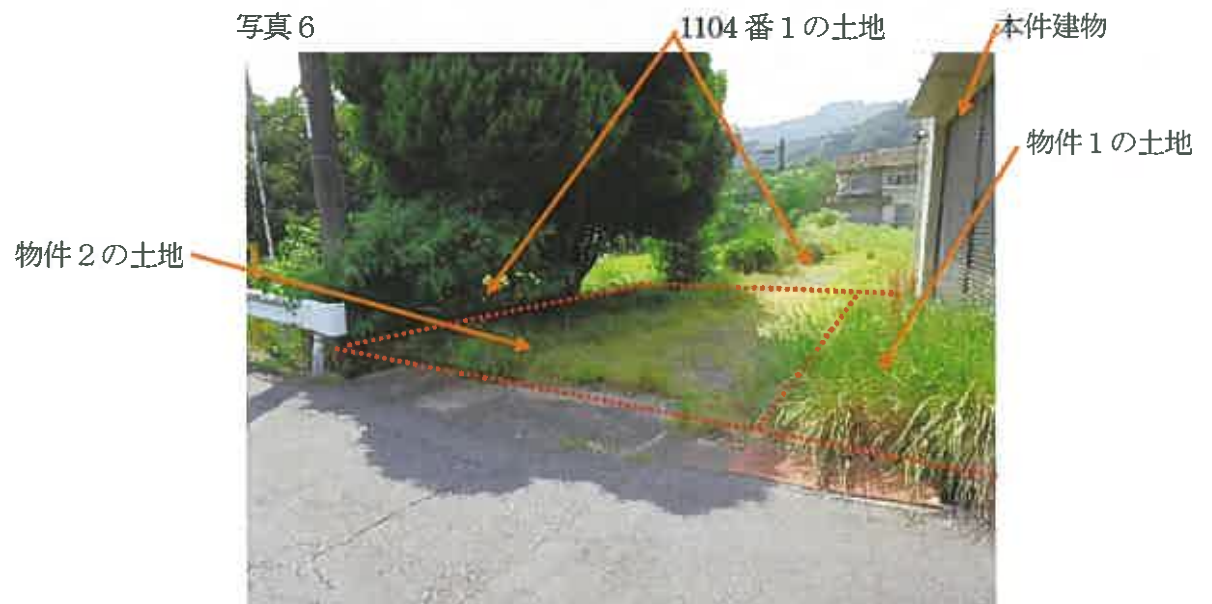


写真 7



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)



写真1 3 (本件建物 1階)



写真1 4 (本件建物 1階)



令和 7 年 (ケ) 第 86 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 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 3,377,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 941,000円
物件2(土地)	金 282,000円
物件3(建物)	金 2,154,000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き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 所 有 者	広島市安佐北区上深川町字畑 1104番2 宅地 105.37㎡ A	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	広島市安佐北区上深川町字畑 1104番3 宅地 31.51㎡ A	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	広島市安佐北区上深川町字畑1104番地2 1104番2 倉庫 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 66.24㎡ 株式会社A－STYLE	倉庫・事務所
番号	特 記 事 項		
1・2	所有者については、現況調査報告書の仮名一覧表を参照。		

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芸備線「上深川」駅の北方・直線距離約250m			
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に一般住宅が立地する住宅地域。			
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	市街化調整区域 — 50% (一般基準) 100% (一般基準) — 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域		
画 地 条 件	(物件1, 2について) 規模 物件1 105.37 m ² 間口 約 18 m 物件2 31.51 m ² 奥行 約 7.5 m 計 136.88 m ² 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	東側 約 3.5 m 舗装 市道 高低差：等高 安佐北区建築課における調査で、建築基準法第42条2項道路であるとの説明を受けた。			
土地の利用状況等	現状は物件1の土地に物件3の建物が存する。物件2は建物周辺敷地として利用されている。 隣地は空地 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	下記特記事項参照 ※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	なし なし	下記特記事項参照 ※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。 調査時点において、水道局への届出はなく停水中である。新規に申請書の届出の必要がある。買受希望者は水道局への問合せの必要がある。（水道局北部管理事務所） 隣接地に個別浄化槽を確認した。			

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 30 年 2 月 15 日 新築 経 過 年 数：約 8 年 経済的残存耐用年数：約 17 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貼り 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： カーペット、土間等 設 備： 電気等 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：倉庫・事務所 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	リフォーム程度なら可であるが、用途変更を伴う再建築等については不可。再建築等の詳細については広島市宅地開発指導課に問合せの必要がある。

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	19,700	1.00	105.37	0.90	1	1,868,000
2	19,700	1.00	31.51	0.90	1	559,000

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3.5m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。

地価公示標準地（広島安佐北-22）

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
26,300	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{132}$	19,700

◇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： 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を一団の土地と認定した。

なし	
相乗積	1.00

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	160,000	66.24	0.34	1	3,603,000

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
8 年	17 年	25 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.34$$

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	1,868,000	0.10 場所的利益	187,000
2	559,000	0.10 場所的利益	56,000

イ 土地利用権等割合：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	1,868,000	- 187,000		0.80	0.70	941,000
2	559,000	- 56,000		0.80	0.70	282,000
3	3,603,000	+ 243,000	1.00	0.80	0.70	2,154,000
一括価格 (合計)						3,377,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：調整区域内の不動産であり、用途変更等が不可の可能性が高く、需要が限定的になることから、更なる市場性の減退が考慮される。

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 地価公示標準地（広島安佐北-22）

所 在 : 広島市安佐北区小河原町字長崎10226番10
価 格 : 26,300円/㎡
位 置 : JR芸備線「上深川」駅の南方道路距離約2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側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ぶ住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,852,187 円	（1㎡当たり 17,578 円）、	課税地積	105.37 ㎡
物件2	553,880 円	（1㎡当たり 17,578 円）、	課税地積	31.51 ㎡
物件3	2,970,012 円	（1㎡当たり 44,837 円）、	課税床面積	66.24 ㎡

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。

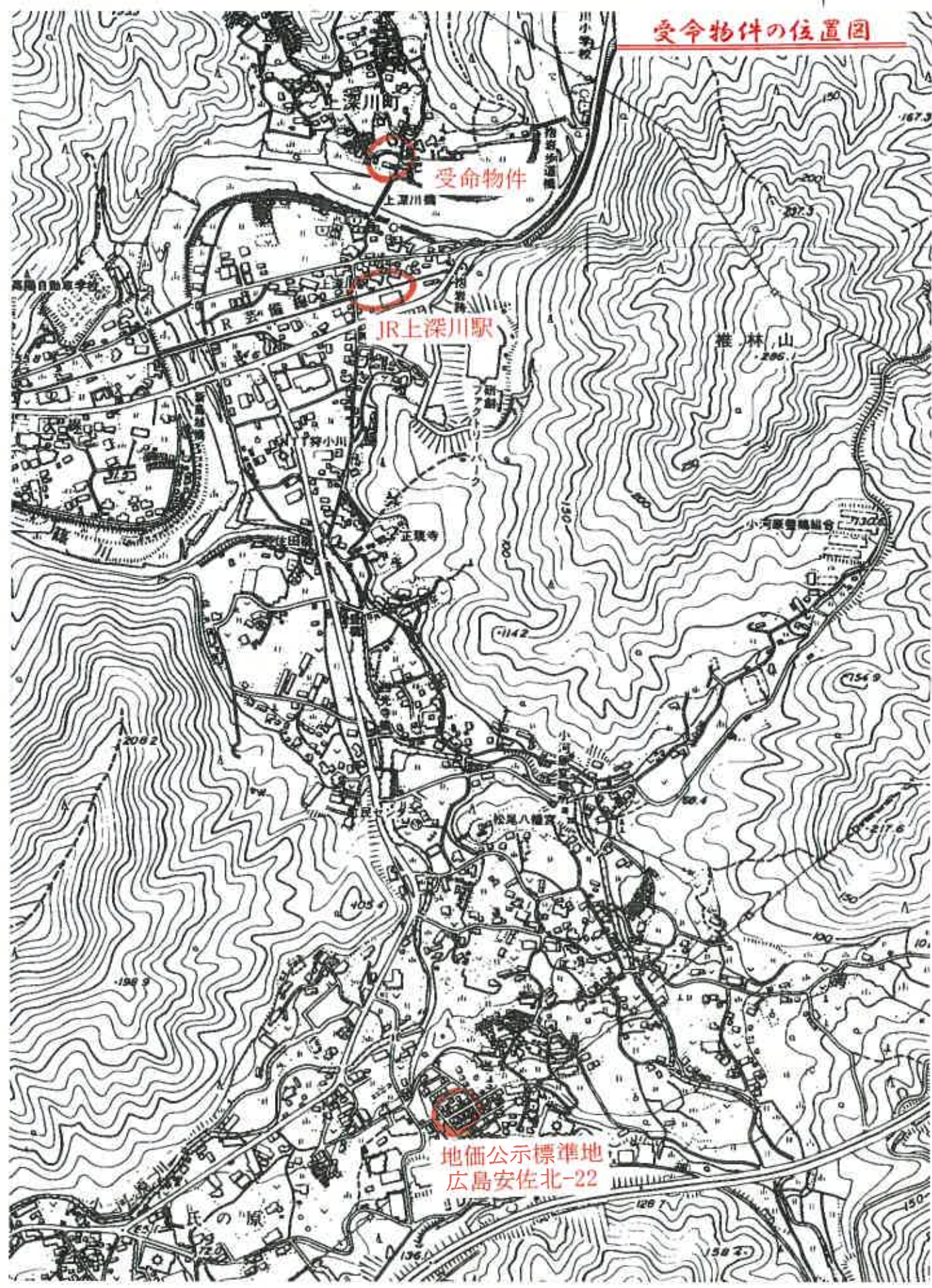
第7 附属資料

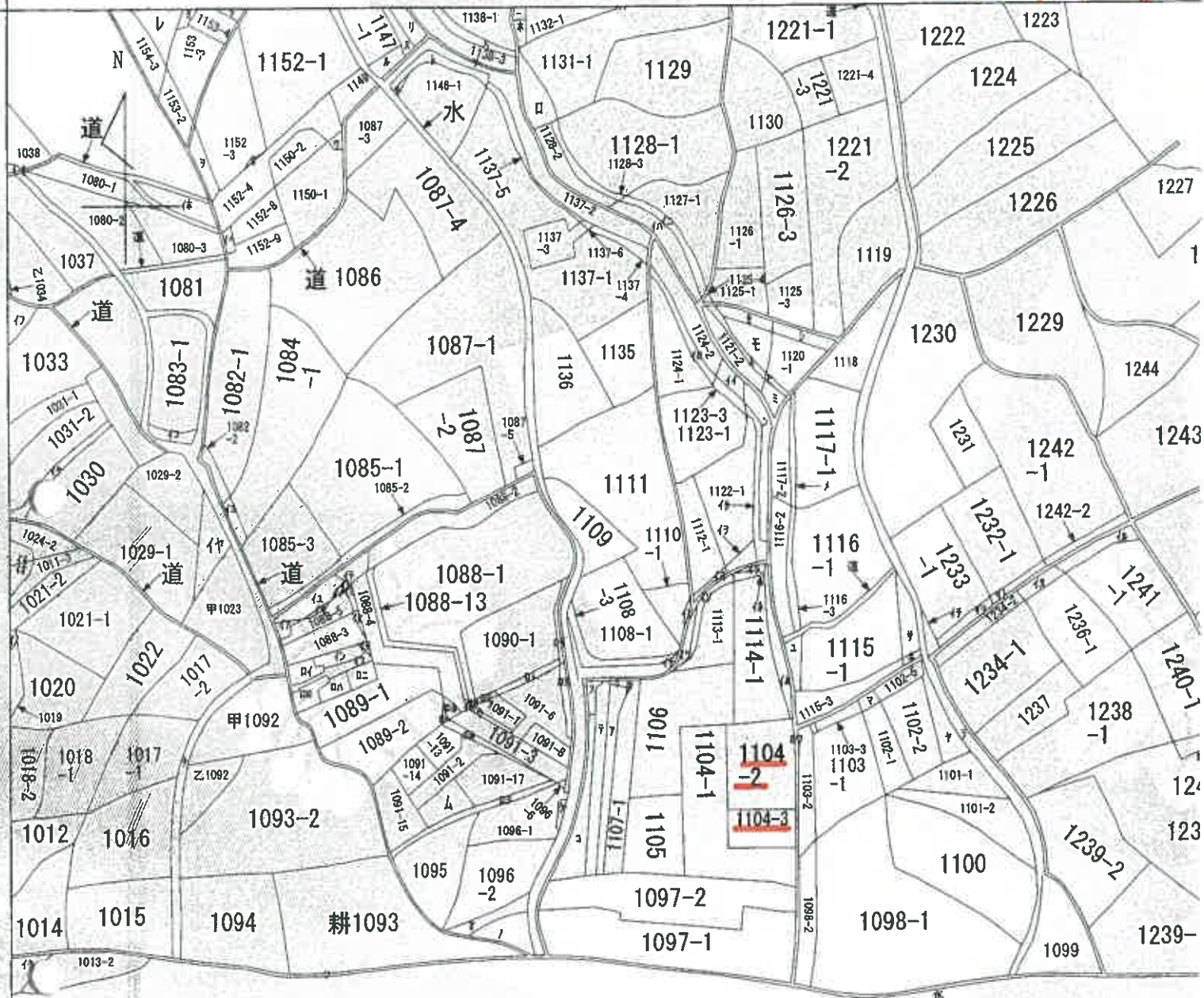
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上



受命物件の位置図





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。

土地の所在 広島市安佐北区上深川町字畑

参照点表

点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1	121 100	1017.467	998.220		
基準点P2	122 101	997.724	990.938		
点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
82 P63	1010.180	1006.883	P1	11.320	130-04-14
			P2	20.234	52-00-19

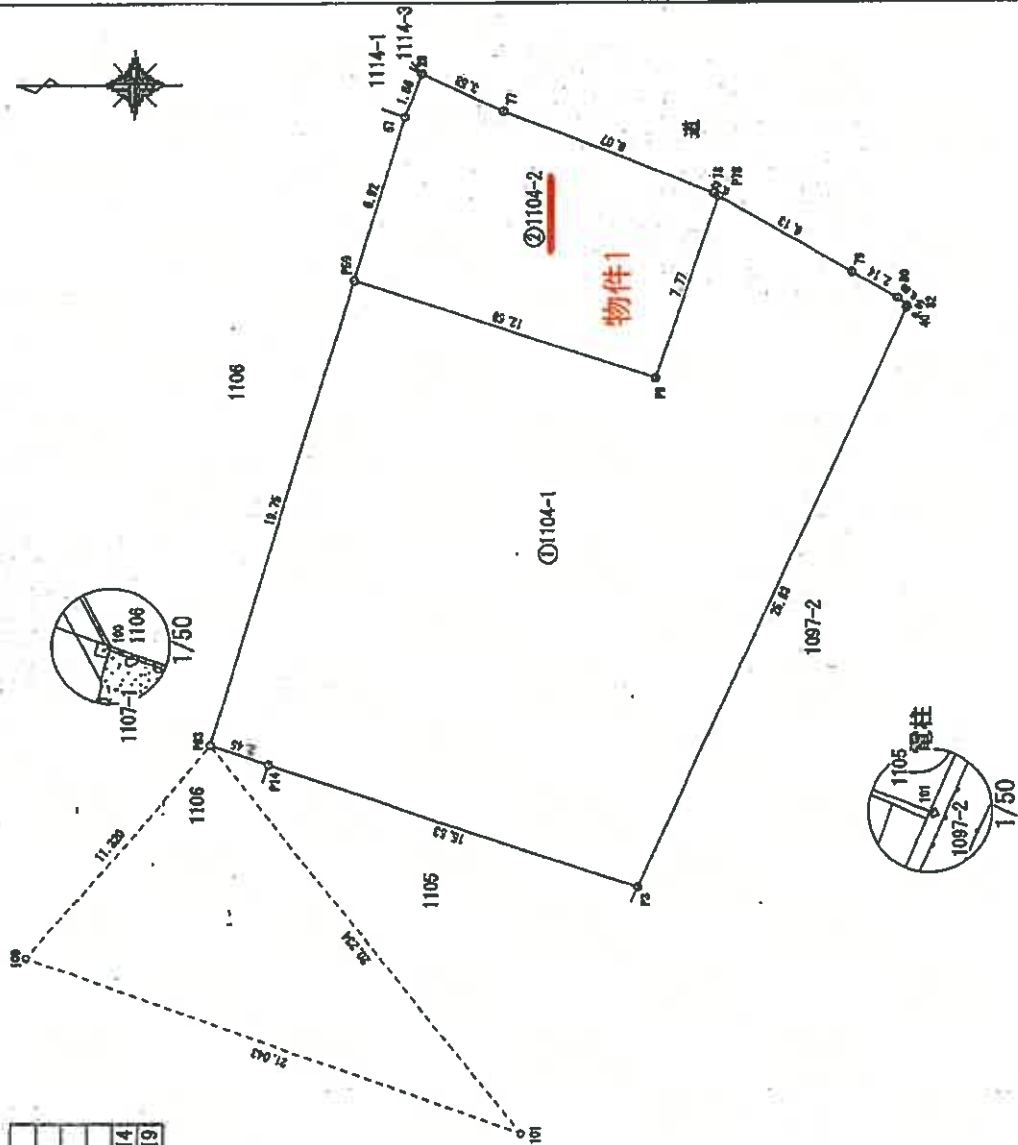
座 標 求 積 表

地 番	①1104-1
No.	座標
P59	Xn 1004.523 Yn 1025.807 辺長 19.75
P63	新設 P 1010.180 1006.883 2.45
P14	1007.860 1006.090 15.53
P3	993.160 1001.069 25.83
40	既設 金 982.509 1024.599 0.09
82	新設 金 982.479 1024.587 0.50
80	新設 金 982.858 1025.006 2.14
79	984.711 1026.071 0.13
P78	990.010 1029.161 7.77
P9	992.492 1021.786 12.68
	借面積 880.054885
	地積 440.032425
	地積 440.03 m ²

地 番	②1104-2
No.	座標
P59	Xn 1004.523 Yn 1025.807 辺長 12.68
P9	992.492 1021.786 7.77
P78	990.010 1028.161 0.22
78	新設 金 990.202 1028.273 9.07
77	新設 金 998.613 1032.661 3.58
23	既設 金 1001.867 1034.164 1.86
57	既設 金 1002.543 1032.433 6.92
	借面積 210.742557
	面積 105.3712785
	地積 105.37 m ²

平成29年5月26日測量

任意座標



作成者

申請人

縮尺

1/250

地 番	1104-1.1
土地の所在	広島市安佐北区上深川町字畑

地 積 測 量 図

引照点表

点番	点名	X座標	Y座標
基準点P1	121 100	1017.467	998.220
基準点P2	122 101	997.724	990.938
点番	点名	X座標	Y座標
82 P63	1010.180	1006.883	P1 11.320 P2 20.234 52-00-19

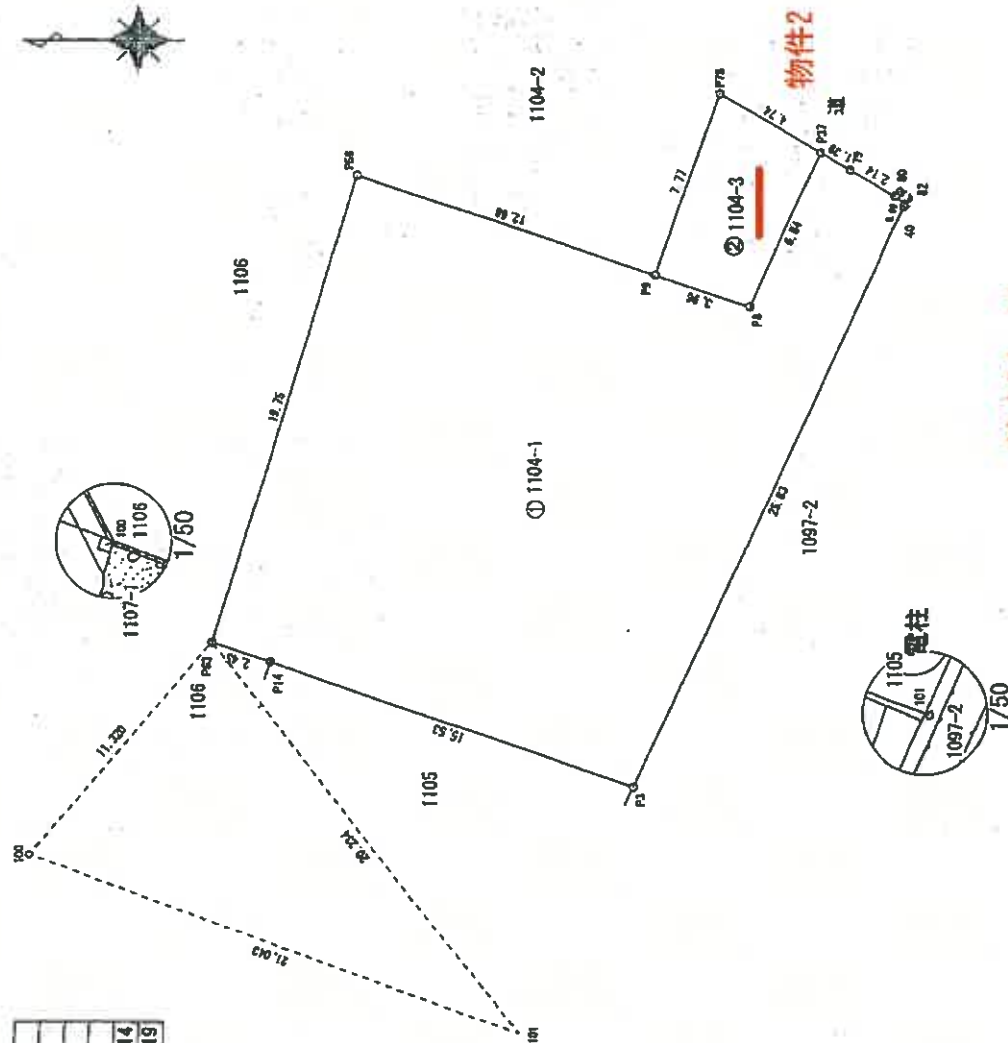
座 標 求 積 表

地 番	①1104-1		Xn	Yn	辺 長
No.	種類				
P59	既設金属杭		1004.523	1025.807	19.75
P63	既設プラスチック杭		1010.180	1006.843	2.45
P14			1007.860	1006.090	15.53
P3	既設金属杭		993.160	1001.069	25.83
40	既設金属杭		982.509	1024.599	0.09
82	既設金属杭		982.479	1024.687	0.50
80	既設金属杭		982.858	1025.006	2.14
79	既設金属杭		984.711	1026.071	1.39
P37	新設金属杭		985.915	1026.774	6.84
P8	新設プラスチック杭		988.736	1020.543	3.96
P9	既設プラスチック杭		992.492	1021.796	12.68
倍 面 積			817.047164		
地 積			408.5235820		
			408.52 m ²		

地 番 ②1104-3				
No.	種類	Xn	Yn	辺 長
P9	既設プラスチック杭	992.492	1021.796	7.77
P78	既設金属杭	990.010	1029.161	4.74
P37	新設金属杭	985.915	1026.774	6.84
P8	新設プラスチック杭	988.736	1020.543	3.96
倍 面 積		-63.022558		
地 積		31.5112790		
		31.51 m ²		

合 計 440.0348610
平成30年11月29日測量

任意座標



作成者

平成 30 年 11 月 29 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

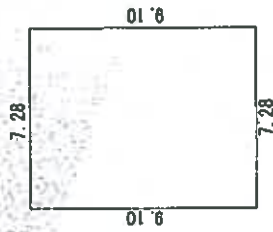
建物図面

1104番2

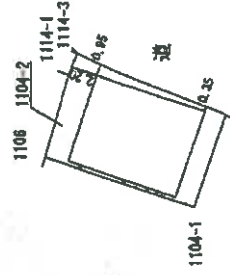
家屋番号

広島市安佐北区上深川町字畑1104番地2

建物の所在



求積表		
7.28 × 9.10	=	66.2480
合計		
床面積		66.24 m ²



縮小B4→A4

作成者

(平成 30 年 7 月 26 日作成)

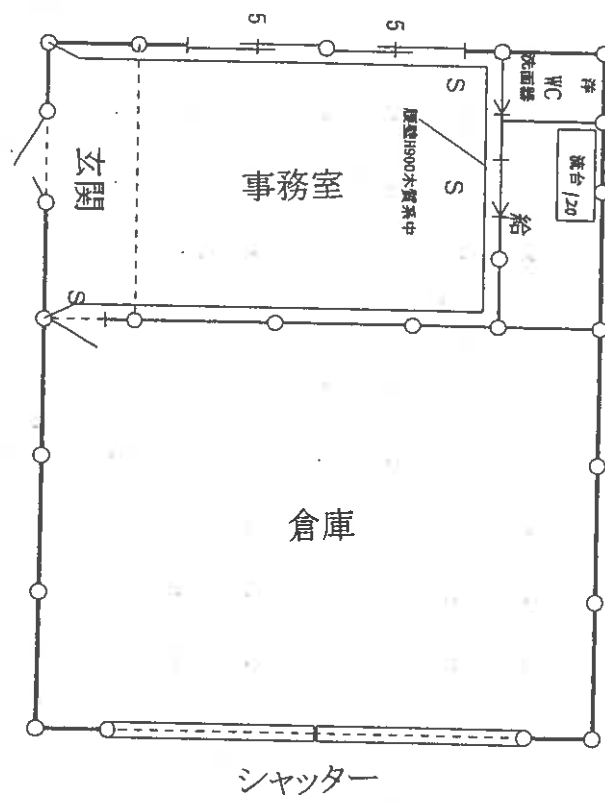
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（物件3・見取図）

1階



建築面積
1階 66.24m²