

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11月11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26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 5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25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12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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11月11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	8,286,000 6,628,800	一括	1,660,000	252,051	54,009
1	8,003,000				
2	179,000				
3	98,000				
4	6,000				



物 件 目 録

1 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎
 地 番 5024番1
 地 目 雑種地
 地 積 975平方メートル

(現況)

地 目 雑種地 (一部山林)

2 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎
 地 番 5024番14
 地 目 雑種地
 地 積 189平方メートル

持分198976分の50429

3 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔
 地 番 乙5025番
 地 目 雑種地
 地 積 9.91平方メートル

4 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔
 地 番 11333番5
 地 目 山林
 地 積 22平方メートル



物件明細書

令和 7年10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1～4】

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1～4】

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

【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 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎
 地 番 5024番1
 地 目 雑種地
 地 積 975平方メートル

(現況)

地 目 雑種地(一部山林)

2 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎
 地 番 5024番14
 地 目 雑種地
 地 積 189平方メートル

持分198976分の50429

3 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔
 地 番 乙5025番
 地 目 雑種地
 地 積 9.91平方メートル

4 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔
 地 番 11333番5
 地 目 山林
 地 積 22平方メートル



令和 7年(ケ)第 90号
令和 7年 7月11日受理
令和 7年 8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 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎
地 番 5024番1
地 目 雑種地
地 積 975平方メートル

所有者 MMG株式会社

- 2 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎
地 番 5024番14
地 目 雑種地
地 積 189平方メートル

共有者 MMG株式会社 持分198976分の50429

- 3 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔
地 番 乙5025番
地 目 雑種地
地 積 9.91平方メートル

所有者 MMG株式会社

- 4 所 在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔
地 番 11333番5
地 目 山林
地 積 22平方メートル

所有者 MMG株式会社



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1ないし4
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2, 3） ☒ 山林（物件4） ☐ ☒ 雑種地一部山林（物件1）
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が物件1及び3の土地をテニスコート及び駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件4の土地を山林の状態で占有している。 ☒ 上記の者及び目的外持分権者が物件2の土地を通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	添付の地積測量図に記載の地番「1333-5」の現在の地番は11333番5であり、この土地が物件4の土地である。 物件1の土地(地番5024番1)は、令和6年4月17日に、5024番1、5024番17に分筆されている。
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
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）
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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
()	記載事項なし 以 上

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1及び2の土地は、北西側の広島市所有の不認定道路に接している。
- 2 本件土地の占有については、所有者から貸借に関する照会の回答はないが、立入調査の結果からは、第三者占有の徴表は見当たらなかったことから、所有者占有と認めた。
- 3 物件1の土地は、元々はテニスコートとして使用されていたようで、土や砂を敷き詰めたクレーコートであったと思われる。また、区画内段差が存在し、道に接している部分は駐車場用（写真③）に整備されている。
- 4 物件1の土地は、物件3の土地を取り込んでおり、両土地の境界は不分明である。また、物件4の山林との境界も不分明であり、物件1の土地の一部は山林化していると思われる。
- 5 物件1の土地には、家電品等にブルーシート（写真④⑤⑥）が掛けられ放置されている。

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
令和7年7月15日（火） 11:00 - 11:35	広島法務局廿日市支局	公図等の交付申請
令和7年7月15日（火） 13:45 - 14:00	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 写真撮影
令和7年7月24日（木）	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8月8日（金） 10:40 - 11:35	物件所在地	立入調査（評価人同行） 写真撮影
令和 年 月 日（ ） : - :		
令和 年 月 日（ ） : - :		
令和 年 月 日（ ） : - :		
（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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

イ	11330-58	ハ	5029-10	ホ	別図	ト	11330-38	ニ	5024-9	ハ	5027-17
ロ	11330-59	ニ	5029-12	ヘ	11330-12	チ	11332-2	ス	5027-3	ツ	ツ

公用

登記年月日：令和6年4月17日

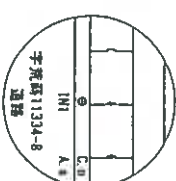
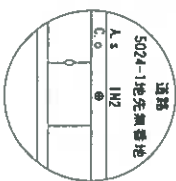
地 番 5024-1, 5024-17 地 積 測 量 図

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎

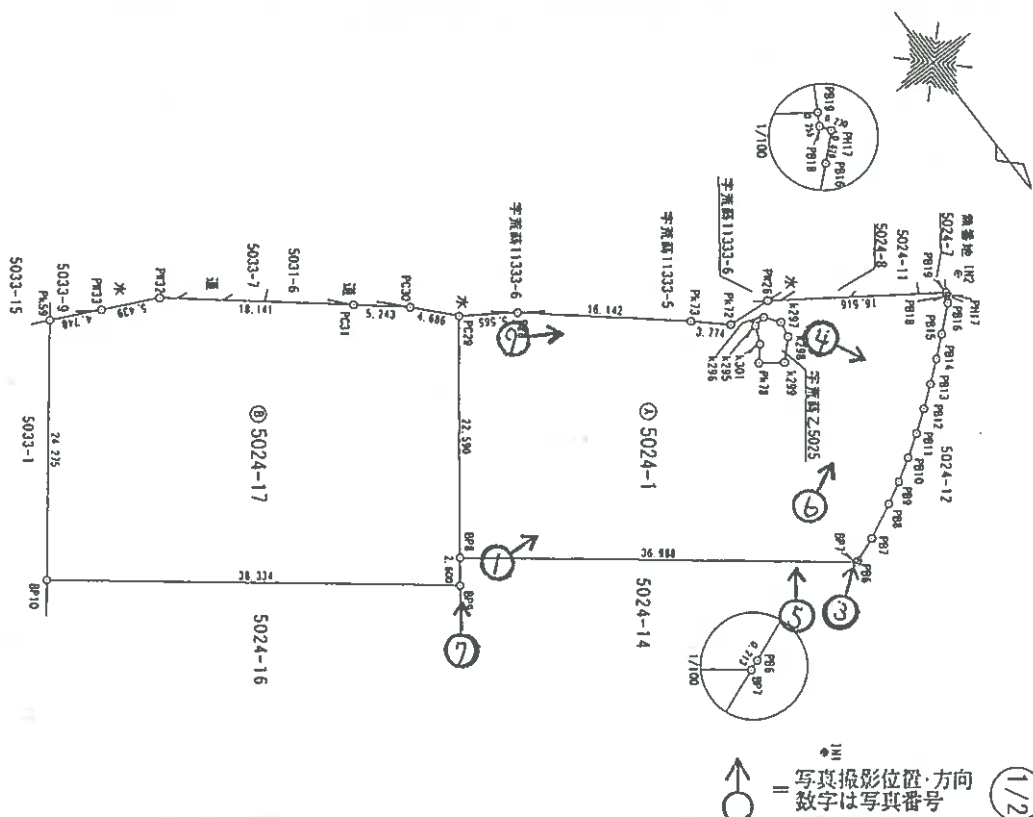
任意図係	図係系
測量年月日	令和6年4月13日

31 照点表

点名	X座標	Y座標	基準点距離	
注記点 IN2	-27.668	31.597	46.278	
基礎点 IN1	-0.642	-5.980		
点名	X座標	Y座標	内角	距離
BP7	-9.534	9.600	353-59-00	17.938
PN17	-26.148	29.957	359-58-00	44.068
PN26	-10.273	35.323	337-23-39	42.411
PN28	17.387	43.935	304-24-33	53.071
BP8	25.062	22.688	282-23-20	38.503
BP9	25.945	20.242	278-52-21	31.342
PC31	26.288	48.272	297-51-39	60.572
BP10	61.800	33.805	266-46-18	74.039



引照点の記 S=1/50



(6 枚目)

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1 / 500

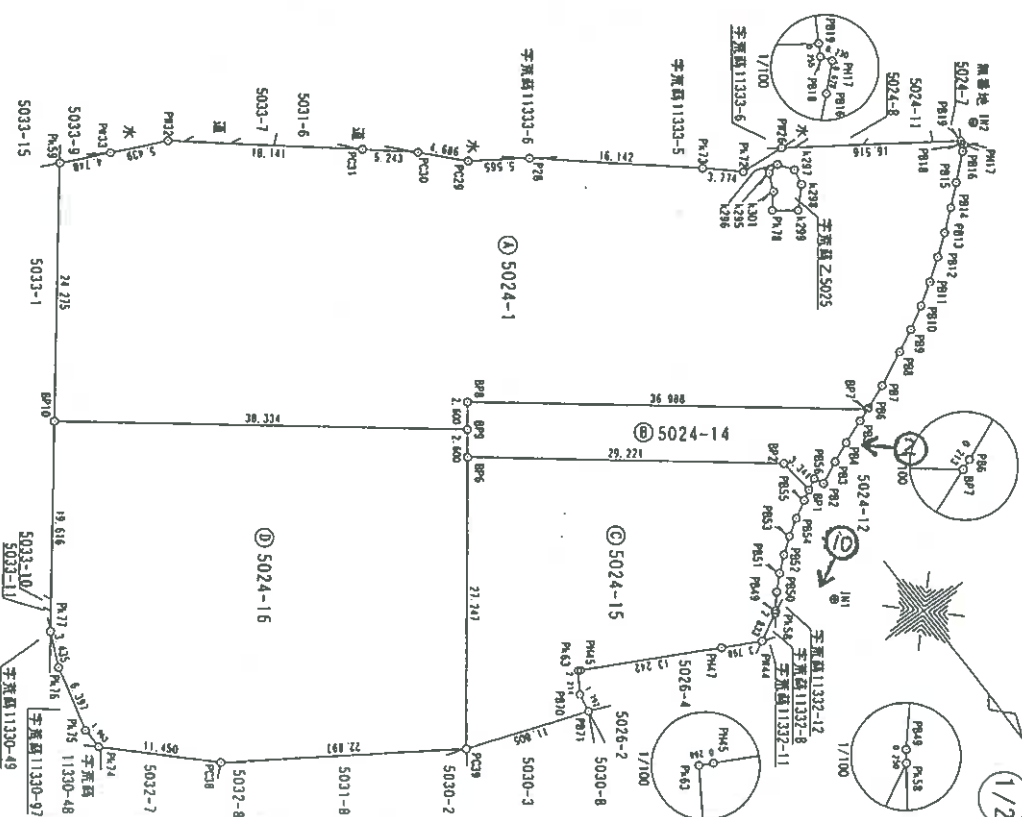
登記年月日：令和6年2月14日

注意	係	係
測量年月日	令和6年1月31日	

座標求積表

測点	境界線	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2)Yn	距離
P87	道路境界線	-9.534	9.600	-333.74400	0.213
P86	道路境界線	-9.703	9.231	-18.74499	2.497
P85	道路境界線	-11.563	11.260	-50.39980	3.584
P84	道路境界線	-14.179	13.711	-57.99750	2.284
P83	道路境界線	-15.793	15.378	-49.47472	2.381
P82	道路境界線	-17.403	17.098	-53.71988	2.388
P81	道路境界線	-18.906	18.952	-55.85164	2.415
P80	道路境界線	-20.350	20.889	-58.61654	2.385
P79	道路境界線	-21.712	22.860	-61.58480	2.408
P78	道路境界線	-23.044	24.867	-64.80240	2.386
P77	道路境界線	-24.318	26.897	-68.12327	2.937
P76	道路境界線	-25.837	29.411	-72.82732	0.628
P75	道路境界線	-26.148	29.957	-73.98474	0.220
P74	道路境界線	-25.969	30.103	-73.12712	0.285
P73	道路境界線	-25.024	30.352	-72.40492	16.516
P72	道路境界線	-10.273	35.323	-69.25410	4.142
P71	道路境界線	-6.228	34.431	-57.19957	3.774
P70	道路境界線	-2.803	36.017	-54.93105	16.142
P69	道路境界線	12.067	42.300	-64.03700	5.565
P68	道路境界線	17.387	43.935	-47.92515	4.686
P67	道路境界線	21.456	46.260	-47.22780	5.243
P66	道路境界線	26.298	48.272	-46.52888	18.141
P65	道路境界線	43.110	55.090	-45.42094	5.439
P64	道路境界線	48.497	55.846	-44.69618	4.748
P63	道路境界線	53.199	56.506	-43.97170	24.275
P62	道路境界線	61.800	61.800	-43.97170	38.334
P61	道路境界線	25.945	20.242	-40.94752	2.600
P60	道路境界線	-8.399	33.494	-38.28842	1.130
P59	道路境界線	-10.404	34.011	-37.83851	1.649
P58	道路境界線	-10.863	31.550	-48.17034	2.450
P57	道路境界線	-9.750	28.367	-48.20287	2.376
P56	道路境界線	-7.502	30.137	-45.77810	1.800
P55	道路境界線	-8.291	31.783	-45.50851	1.719
P54	道路境界線			3829.62232	
P53	道路境界線			1964.811610	
P52	道路境界線			1964.81	

地番 5024-1, 5024-14, 5024-15, 5024-16
土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内牛尾崎
地積測量図



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(7枚目)

縮小(A3→A4)

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年1月30日

次頁に図面に關する取替内容を示す。

土地積測量図

地番 1333-5、1333-6
土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒崎

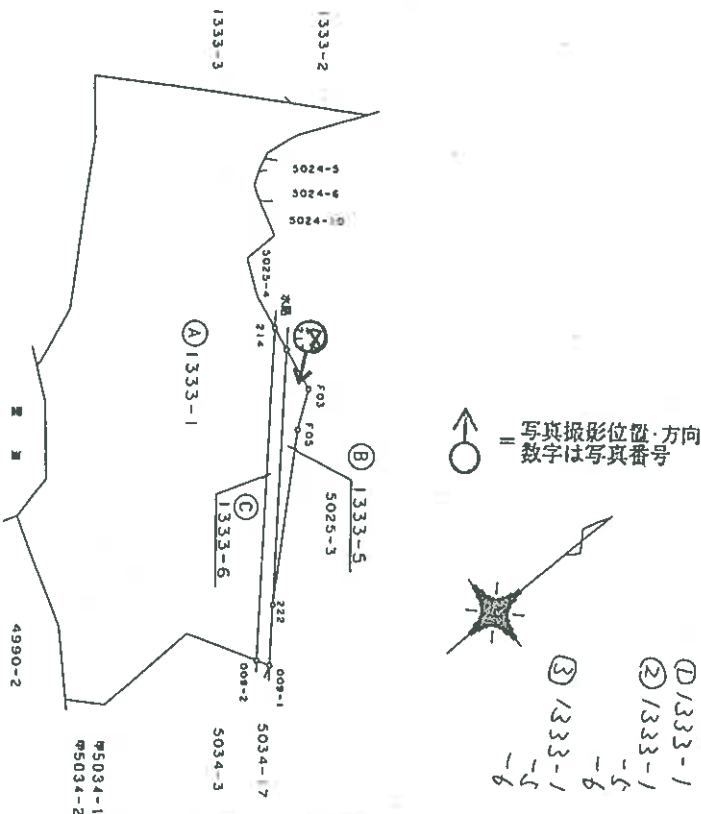
0030992

座標求積表

地番	座標	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距離
F03	境界点	188.475	176.843	-198.417846	4.175
217	境界点	186.354	173.247	-536.028587	23.382
222	境界点	185.254	196.603	220.598586	16.197
F05	境界点	187.476	180.559	581.580539	3.848
	面積			45.722672	
	面積			22.8613360	
	面積			22.86	m ²

地番	座標	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距離
217	境界点	186.354	173.247	-10.568067	2.242
214	境界点	185.193	171.329	-444.256097	30.434
009-2	境界点	183.761	201.729	-40.547529	1.307
009-1	境界点	184.992	202.166	301.836824	5.571
222	境界点	185.254	196.603	267.773286	23.382
	面積			74.238417	
	面積			37.1192085	
	面積			37.11	m ²

地番	座標	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距離
1333-1	公積	1065.997995			
	公積	59.9805445			
	公積	1006.0174505			
	公積			1006.01	m ²



縮小(A3→A4)

製作者

製作者 ⑤...石井 ⑦...アラスカ・ワタナベ ③...コンクリート ④...会田 ②...食田 ①...野み

申請人

(平成10年 1月25日作成)

縮尺 1/500

写真①



写真②



物件 2 の土地

写真③



駐車場と思われる部分

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



境界紙

写真⑧



写真⑨



写真⑩



接道

令和 7 年 (ケ) 第 90 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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 8,286,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 8,003,000円
物件2 (土地)	金 179,000円
物件3 (土地)	金 98,000円
物件4 (土地)	金 6,000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。

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	広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎 5 0 2 4 番 1 雑種地 975m ²	雑種地 (一部山林化)
2	所 在 地 番 地 目 地 積 分	広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎 5 0 2 4 番 1 4 雑種地 189m ² 198976 分の 50429	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔 乙 5 0 2 5 番 雑種地 9.91m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市佐伯区五日市町大字石内字荒蒔 1 1 3 3 3 番 5 山林 22m ²	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・3）

位 置 ・ 交 通	アストラムライン「広域公園前」駅の南西方・ 直線距離約 500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅や共同住宅、倉庫等が混在する地域となっている。	
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
画 地 条 件	規模 984.91 m ² 内訳 物件1 975 m ² 物件3 9.91 m ²	間口 約 26 m 奥行 約 46 m 形状 ほぼ台形 接面状況 角地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 4.1 m 舗装 道路 高低差 ほぼ等高 ※広島市佐伯区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項2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。 北東側 約 5.1 m 一部舗装 通路 高低差 画地が約0～1.9m低い ※広島市佐伯区役所建築課にて、建築基準法上、未判定道路である旨 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	現状は雑種地(空地(元テニスコート)及び駐車場)である。 但し、一部山林化している。 隣地は倉庫敷地等。 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 なし 本物件内への引込 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 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 なし 本物件内への引込 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	・ 広島市佐伯区役所維持管理課によると、北西側道路は、市道認定はされておらず、不認定道路である。但し、広島市が管理している。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 画地内に約1.9m程度の高低差あり。広島市佐伯区役所建築課によると、高低差があるため、北西側の建築基準法上の道路とは有効に接道していない。建物建築には、階段やスロープ等を設置することが必要となる。又は、北東側の5024番14（物件2）が位置指定道路に指定される必要がある。 ・ 土砂災害警戒区域に含まれる。 ・ 過去の住宅地図によると、本件土地は元々工場敷地だった可能性があり、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壌汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。 ・ 物件1の敷地内に残置物（家電品等）あり。 ・ 敷地のうち、南西側一部が山林化している。 ・ 物件1と物件3との境界が不分明。 ・ 物件4との境界が不分明。 ・ 物件1の土地（5024番1）は、令和6年4月17日に、5024番1及び5024番17に分筆されている。 ・ 過去の住宅地図によると、目的物件敷地上に建物が存していた模様であり、地中埋設物が存する可能性あり。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

土地の利用状況	物件2は物件1が接面(物件1が0.0m～約1.9m低い)する幅員約5.1mの一部舗装通路である。
建築基準法上の道路の種別	広島市佐伯区役所建築課にて、建築基準法上、未判定道路である旨の説明を受けた。
周辺既存公道との接続の状態	北西側で幅員約4.1m舗装道路(不認定道路)に接続している。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件1所有者のその持分は198976分の50429である。
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	・土砂災害警戒区域に含まれる。 ・過去の住宅地図によると、本件土地は元々工場敷地だった可能性があり、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壌汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。 ・過去の住宅地図によると、隣接地上に建物が存していた模様であり、地中埋設物が存する可能性あり。

3 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位 置 ・ 交 通	アストラムライン「広域公園前」駅の南西方・ 直線距離約 500m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅や共同住宅、倉庫等が混在する地域となっている。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用途地域 森林法 自然公園法 保安林 開発許可 その他規制 その他積 容率	市街化区域 第1種住居地域 — — — — 60% 200%	
画 地 条 件	規模 22 m ²	東西 約 2 m 南北 約 24 m 形状 不整形	
自 然 的 条 件	方位 南西 標高 約 120m辺	傾斜 ほぼ平坦 その他 周辺は雑種地等	
道路条件及び 交通接近条件等	接面道路 無道路 但し、物件1を介して、広島市管理の不認定道路及び通路(物件2)に接している。 搬出条件 搬出地点の道路状況:幅約4.1mの舗装道路 まで約25m北西辺 交通接近条件 最寄市場 広島林産中市協同組合まで 約13.8km(直線距離) 最寄集落 五日市町大字石内集落まで近接		
土地の利用状況等	現状は雑木等が生い茂る山林。 隣地は雑種地等。 目的外建物 なし		
立 木	樹種等 その他	雑木、雑草等 —	

特 記 事 項	・過去の住宅地図によると、本件土地は元々工場敷地だった可能性があり、土壤汚染の可能性は否定できない。なお、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壤汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壤汚染状況調査等を実施することが必要である。 ・過去の住宅地図によると、隣接地上に建物が存していた模様であり、地中埋設物が存する可能性あり。 ・土砂災害警戒区域に含まれる。 ・添付の地積測量図に記載の地番「1333-5」は、現在「11333番5」である。当該筆が、物件4である。 ・物件1との境界が不分明。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件1～3（土地）

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ×キ
1	45,100	0.52	975	1.00	0.50	0.70	1	8,003,000
2	45,100	0.20	189	1.00	0.60	0.70	0.25	179,000
3	45,100	0.52	9.91	1.00	0.60	0.70	1	98,000

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4m舗装道路(不認定道路)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（佐伯(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
42,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	45,100

◇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)

規模過大	0.90
角地	1.01
画地内高低差あり(高低差により建物建築不可)	0.70
現況雑種地	0.95
一部境界不分明	0.95
一部山林化	0.90
相乗積	0.52

(物件 2)

道路敷	0.20
相乗積	0.20

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 必要なし。

オ 市場性修正： 土壌汚染の可能性あり。▲30%
 物件 1 の敷地内に残置物(家電品等)があることを考慮。▲10%
 地中埋設物が存する可能性あり。▲10%

カ 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を考量した。

キ 持 分： 物件 1・3 共有持分(完全所有権の場合は 1 と表記)
 物件 2 共有持分 198976 分の 50429 $\div$ 0.25

物件 4（土地）

当該地域の地価水準を考慮して近隣地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別価格形成要因等进行分析して、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	立木 補正率 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	占有減 価修正 キ	持分 ク	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ×ク
4	1,000	0.69	22	1.00	0.60	0.70	1.00	1	6,000

ア 標準画地価格：周辺地域における山林の取引事例等を勘案して査定した。

イ 個別格差：

(物件 4)

無道路地	0.95
形状	0.95
土砂災害警戒区域	0.80
境界不分明	0.95
相乗積	0.69

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 立木補正： 立木の樹種、林令、林地の手入れ状況、立木の搬出の難易、市場性等を考慮して判定した。

オ 市場性修正： 土壌汚染の可能性あり。▲30%
地中埋設物が存する可能性あり。▲10%

カ 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。

キ 占有減価修正： 必要なし。

ク 持 分： 共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)

物件番号	評価額 (円)
物件 1	8,003,000
物件 2	179,000
物件 3	98,000
物件 4	6,000
括 価 格 (合計)	8,286,000

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（佐伯(県)-8）

所 在 : 広島市佐伯区五日市町大字上河内字神明680番6
価 格 : 42,800円/㎡
位 置 : JR山陽本線「五日市」駅 北西方 道路距離 約 6.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 197㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西側8m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家、倉庫等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	24,532,950 円	（1㎡当たり 25,162 円）、	課税地積	975.00 ㎡
物件2	476,280 円	（1㎡当たり 2,520 円）、	課税地積	189.00 ㎡
物件3	249,355 円	（1㎡当たり 25,162 円）、	課税地積	9.91 ㎡
物件4	553,564 円	（1㎡当たり 25,162 円）、	課税地積	22.00 ㎡

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

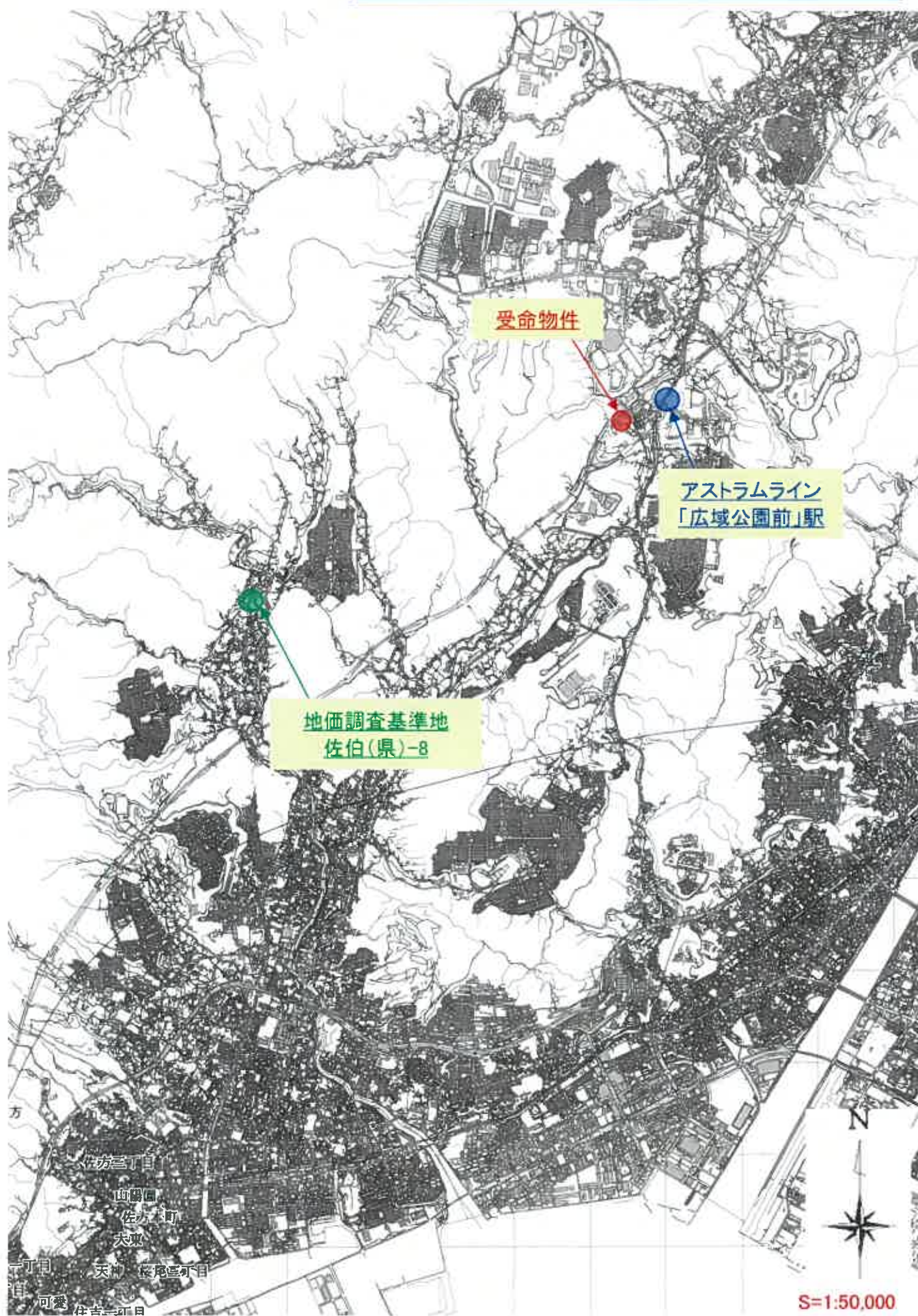
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/50,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 地積測量図写し（法務局備付）
- 5 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）

以 上

受命物件の位置図（広島市「白国」）



受命物件の位置図（広島市「白図」）



公図写し

地番区域見出

部 求 分	所 在	広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎				地 番	5024番1			
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		

A4サイズに縮小

ヲ 5027-18
ワ 5027-19
ヰ 5027-21
ヲ 5027-22
ヲ 5027-26
レ 5029-11
ヲ 5030-5
ヅ 5030-8
ヲ 5030-9
ヲ 5030-10
ヲ 5031-7
ム 5033-8
ウ 5033-11
ノ 5033-15
エ 5034-12
ヲ 5034-14
ヰ 5034-15
ヱ 5034-16
ケ 5034-18
ナ 5034-19
コ 5034-20
エ 5034-21
テ 4990-7
ア 5024-5
キ 5024-13
キ 5033-17
コ 5033-18
ノ 5033-20
ニ 5033-14
ニ 5034-22
ヒ 5033-21
セ 5024-7

登記年月日：令和6年4月17日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 広島法務局廿日市支局(登録)
 令和7年6月26日 広島法務局

地積測量図

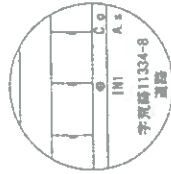
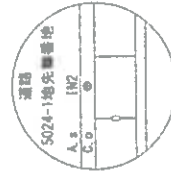
地番 5024-1.5024-17

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字尾崎

任意登録	登録系
測量年月日	令和6年4月13日

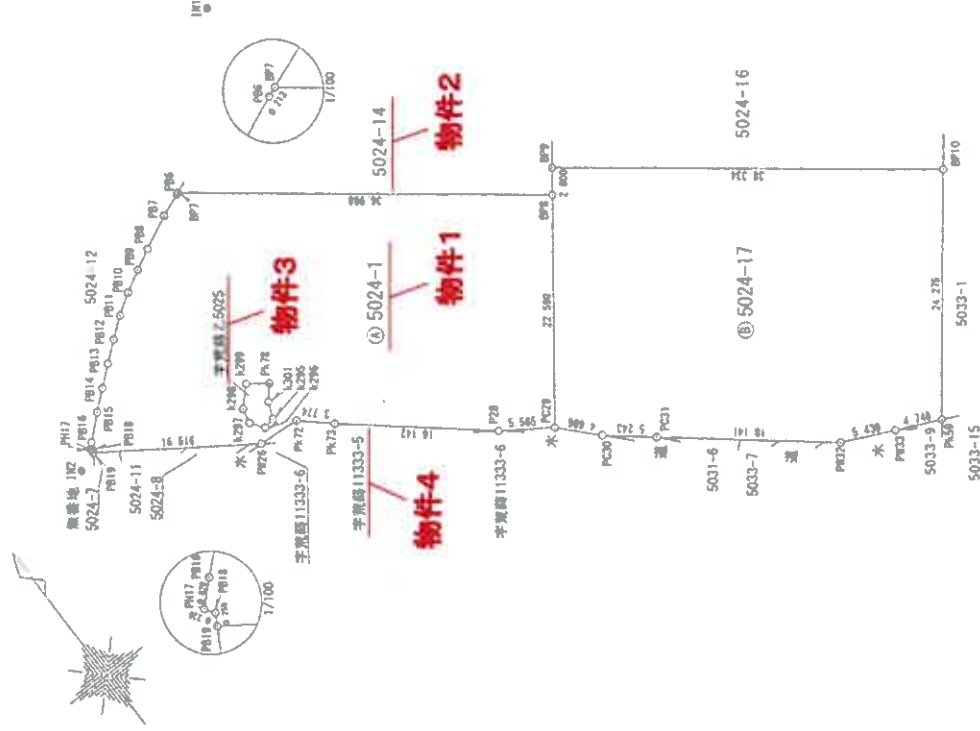
引張点表

点名	X座標	Y座標	座標値	基準点間距離
後張点 IN2	-27.668	31.587		46.278
前張点 IN1	-0.642	-5.980		
点名	X座標	Y座標	内角	距離
BP7	-9.534	9.600	353-59-00	17.938
PH17	-26.148	28.957	359-38-00	44.068
PH26	-10.273	35.323	337-23-39	42.411
PC29	17.387	43.935	304-24-33	53.071
BP8	25.062	72.688	282-73-20	38.503
BP9	25.945	20.242	278-52-21	37.342
PC31	26.288	48.272	297-51-39	60.572
BP10	61.800	33.805	266-46-18	74.039



引張点の記 S=1/50

1/2



作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：52-2

A4サイズに縮小

地積測量図写し

地積測量図

5024-1-5024-17

土地の所在 広島市佐伯区五井町大字右内字尾崎

2/2

地積測量図

物件1

地番(区)	5024-1	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
測点境界線						
P07 既設金庫線		9 534	9 600	-333 74000	0 213	2 407
P08 既設金庫線		9 703	9 731	-19 744199	2 407	3 584
P09 既設金庫線		11 563	11 260	-50 299780	2 284	2 301
P10 既設金庫線		-14 179	13 711	-57 997500	2 388	2 416
P11 既設金庫線		-15 793	15 328	-48 417472	2 395	2 408
P12 既設金庫線		-17 403	17 096	-53 219048	2 396	2 416
P13 既設金庫線		-18 906	18 952	-56 851544	2 402	2 416
P14 既設金庫線		-20 350	20 889	-58 614534	2 402	2 416
P15 既設金庫線		-21 712	22 860	-61 584840	2 402	2 416
P16 既設金庫線		-23 044	24 867	-64 803402	2 402	2 416
P17 既設金庫線		-24 318	26 887	-75 123321	2 402	2 416
P18 既設金庫線		-25 837	29 411	-51 822130	0 628	0 230
P19 既設金庫線		-26 148	29 957	-3 854324	0 230	0 255
P20 既設金庫線		-25 969	30 103	3 72772	0 255	16 516
P21 既設金庫線		-26 024	30 352	476 404992	16 516	4 142
P22 既設金庫線		-10 273	35 323	696 254108	4 142	3 774
P23 既設金庫線		-8 228	34 431	257 199570	3 774	16 142
P24 既設金庫線		-2 803	36 017	658 831015	16 142	5 565
P25 既設金庫線		12 067	42 300	854 027000	5 565	22 590
P26 既設金庫線		17 387	43 935	576 953525	36 988	1 130
P27 既設金庫線		25 062	22 688	-610 783848	1 130	1 649
P28 既設金庫線		8 399	33 494	-39 288462	1 649	1 472
P29 既設金庫線		9 404	34 011	-78 938531	1 472	2 376
P30 既設金庫線		-10 720	33 016	-48 170044	2 376	1 900
P31 既設金庫線		-9 750	29 367	98 702487	1 900	1 719
P32 既設金庫線		-7 502	30 137	46 718103	1 719	975 80
P33 既設金庫線		-8 731	31 763	-28 503561	975 80	975 80
面積				1951 610632		
面積				975 80		

地番(区)	5024-17	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	距離
測点境界線						
P029 既設金庫線		17 387	43 935	-158 029610	4 686	5 243
P030 既設金庫線		21 456	46 260	412 222880	18 141	5 439
P031 既設金庫線		26 298	48 272	1045 231888	4 748	24 275
P032 既設金庫線		43 110	55 090	1222 942910	2 600	22 560
P033 既設金庫線		48 497	55 848	563 000294	22 560	989 00
P034 既設金庫線		53 199	56 506	751 099318	1978 011890	989 00
P035 既設金庫線		61 800	33 905	-871 321470	989 00	1954 81
P036 既設金庫線		25 945	20 242	-743 600596	22 560	
P037 既設金庫線		25 062	22 688	-184 163004		
面積				1978 011890		
面積				989 00		
総計				1954 81		

作成者

確認

申請人

備考

地積測量図写し

地積測量図

5024-1, 5024-14
5024-15, 5024-16

土地の所在 広島市佐伯区五丁目大字石内宇尾崎

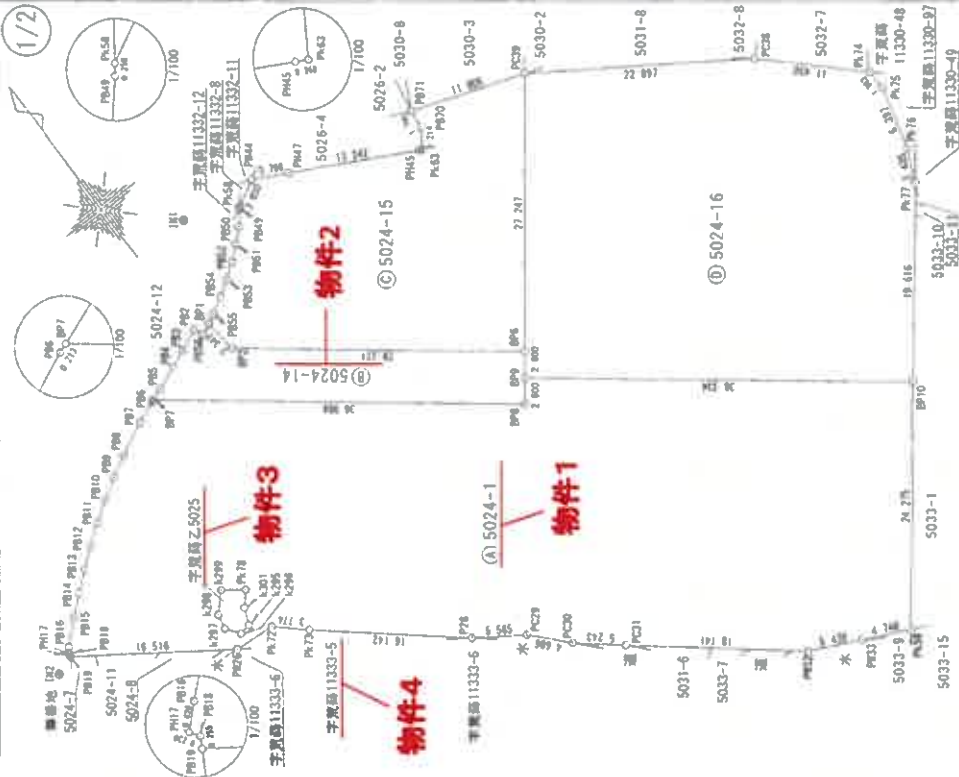
地番

土地の所在

任意経緯	経緯系	令和6年1月31日
測量年月日		

座標求積表

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-11)m	距離	面積
測点	境界線					
BP7	新設 全線	-9.534	9.600	-333.744000	0.213	
PM6	既設 全線	-9.703	9.731	-19.744199	2.407	
PM7	既設 全線	-11.563	11.260	-50.289760	3.544	
PM8	既設 全線	-14.179	13.711	-57.497530	2.284	
PM9	既設 全線	-15.703	15.328	-49.417472	2.381	
PM10	既設 全線	-17.403	17.096	-53.218448	2.389	
PM11	既設 全線	-18.906	18.952	-55.815444	2.416	
PM12	既設 全線	-20.350	20.888	-58.616344	2.395	
PM13	既設 全線	-21.712	22.860	-61.546840	2.400	
PM14	既設 全線	-23.044	24.867	-64.803402	2.396	
PM15	既設 全線	-24.318	26.897	-75.122321	2.937	
PM16	既設 全線	-25.837	28.411	-53.827130	0.628	
PM17	既設 全線	-26.148	29.957	-3.954324	0.230	
PM18	既設 全線	-25.969	30.103	3.123772	0.255	
PM19	既設 全線	-26.024	30.352	476.404972	16.516	
PM20	既設 全線	-10.273	35.323	699.254108	4.142	
PM21	既設 全線	-6.228	34.431	257.196570	3.774	
PM22	既設 全線	-2.803	36.017	658.331015	16.142	
PM23	既設 全線	12.067	42.300	854.037000	5.565	
PM24	既設 全線	17.387	43.935	412.565715	4.686	
PM25	既設 全線	21.456	46.290	412.227860	5.243	
PM26	既設 全線	26.298	48.272	1045.218888	18.141	
PM27	既設 全線	43.110	55.090	1222.929100	5.439	
PM28	既設 全線	48.487	55.846	563.437944	4.748	
PM29	既設 全線	53.199	56.506	751.699718	24.275	
PM30	既設 全線	61.800	33.905	-921.214170	38.334	
PM31	既設 全線	75.845	20.242	-743.600966	2.600	
PM32	既設 全線	75.062	22.688	-404.817652	36.989	
PM33	既設 全線	-8.399	32.404	-39.288462	1.130	
PM34	既設 全線	-9.404	34.011	-78.898531	1.649	
PM35	既設 全線	-10.720	33.016	-48.170344	1.472	
PM36	既設 全線	-10.843	31.550	30.005000	2.450	
PM37	既設 全線	-9.750	29.367	98.204487	2.376	
PM38	既設 全線	-7.502	30.137	45.778100	1.800	
PM39	既設 全線	-8.231	31.783	-28.508351	1.719	
PM40	既設 全線			3929.622322		
PM41	既設 全線			1964.811610		
PM42	既設 全線			1964.81		



作成者

縮尺

申請人

縮尺 1 / 500

（これは図面に記載されている内容を正確にした図面である）
（正島測量所製図）
令和5年6月26日 正島測量所

登記年月日：令和6年2月14日

任意座標 経緯系
測量年月日 令和6年1月31日

地番 5024-14-14 物件2

測点	境界線	Xn	Yn	(Xn-1, Yn-1)To	距離
BP1	新設 全線	-1.876	4.410	-9.662310	1.144
PS66	既設 全線	2.683	5.211	-7.748937	0.982
PS2	既設 全線	3.363	4.492	-10.812500	2.268
PS3	既設 全線	-5.058	6.000	-19.610000	2.047
PS4	既設 全線	-6.632	7.309	-25.701427	2.394
PS5	既設 全線	-8.506	8.800	-25.537600	1.302
BP7	新設 全線	-9.534	9.600	322.250000	36.988
BP8	新設 全線	25.062	22.688	804.947552	2.600
BP9	新設 全線	25.945	20.242	35.761614	2.600
BP6	新設 全線	26.829	17.796	-470.650812	29.221
BP2	新設 全線	-0.502	7.456	-214.024480	3.341
面積		379.904995			
地積		189.9524975			
延		189.95			m

地番 5024-15

測点	境界線	Xn	Yn	(Xn-1, Yn-1)To	距離
BP1	新設 全線	-1.876	4.410	2.725300	3.341
BP2	新設 全線	-0.502	7.456	214.024480	29.221
BP6	新設 全線	26.829	17.796	652.650904	27.247
PC23	既設 3/2分1区	36.172	7.900	19.150000	11.805
PS71	既設 全線	24.313	-8.204	94.830006	1.792
PS70	既設 全線	24.613	-6.428	2.262728	2.214
PS43	既設 全線	24.022	-4.294	3.611700	0.268
PS45	既設 全線	23.758	-4.342	57.765180	13.242
PS47	既設 全線	10.732	-6.729	112.811685	3.798
PS44	既設 全線	8.993	-7.401	42.963151	2.833
PS48	既設 全線	4.981	-5.406	11.300552	0.250
PS49	既設 全線	4.901	-5.169	4.150707	1.783
PS50	既設 全線	4.178	-3.539	5.581003	1.797
PS51	既設 全線	3.324	-1.857	3.578553	1.798
PS57	既設 全線	2.349	-0.446	0.900556	1.794
PS53	既設 全線	1.298	1.001	-2.236224	1.797
PS54	既設 全線	0.115	2.363	-5.680104	1.797
PS55	既設 全線	-1.120	3.669	-7.304979	1.058
面積		1212.091968			
地積		606.3459840			
延		606.34			m

地積測量図

5024-15.5024-14
5024-15.5024-16

広島市佐伯区五市町大字内字尾崎

2/2

測点	境界線	Xn	Yn	(Xn-1, Yn-1)To	距離
PC33	既設 3/2分1区	36.172	-7.900	244.241400	27.247
BP6	新設 全線	26.829	17.796	-181.999502	2.600
BP9	新設 全線	25.945	20.242	207.822982	36.234
BP10		61.800	33.805	1447.023025	18.616
PS77		68.750	15.461	114.813366	3.429
PS76	新設 全線	69.226	12.059	3.059045	8.297
PS75	既設 3/2分1区	69.005	5.665	-4.881700	1.843
PS74		68.354	3.809	-41.271167	11.490
PC38	既設 3/2分1区	58.142	-11.290	43.656702	22.887
面積		2337.774444			
地積		1168.887222			
延		1168.89			m

延 2987.77 m

引張点表

測点	境界線	X	Y	距離	基線点間距離
引張点 IN2		-27.668	31.587	46.278	
引張点 IN1		-0.642	-5.980		
引張点 IN4		7.401	223.4331	7.766	
引張点 IN58		4.981	-5.406	240.0649	5.652
引張点 IN82		-3.363	4.492	338.5002	10.819
引張点 IN19		-26.024	30.352	359.1226	44.319
引張点 IN1		-0.642	-5.980	46.278	
引張点 IN2		-27.668	31.587		
引張点 IN26		-10.273	15.323	66.2374	17.797
引張点 IN30		21.456	46.780	79.5358	51.758
引張点 IN31		26.298	48.772	11.0536	58.486



引張点の記 5:1/50

縮尺

請求番号 52-3

12/2

A4サイズに縮小

土地所在図・地積測量図写し

登記年月日：平成10年1月30日

次頁に図面に關する変更内容を添す

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。
(広島法務局廿日市支局第貳號)
令和7年6月26日 広島法務局

登記官

請求番号：52-5

(1/2)

土地所在図
地積測量図

地番 1333-5、1333-6

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字荒崎

0030992

座標求積表

地番	界	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距
現点	1333-5				
F03	界	188.475	176.843	-198.417846	4.175
217	界	185.354	173.247	-558.028587	23.382
222	界	185.254	196.603	220.598566	16.197
F05	界	187.476	180.559	581.580539	3.848
	面積			45.722672	
	面積			22.8613360	
	面積			22.86	m ²

地番	界	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距
現点	1333-6				
217	界	186.354	173.247	-10.568067	2.242
214	界	185.193	171.329	-444.256097	30.434
009-2	界	183.761	201.729	-40.547529	1.307
009-1	界	184.992	202.168	301.836824	5.571
222	界	185.254	196.603	287.773286	23.382
	面積			74.238417	
	面積			37.1192085	
	面積			37.11	m ²

地番	界	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距
現点	1333-1				
公	界	1065.997995			
地	界	59.9805445			
地	界	1006.0174505			
	面積			1006.01	m ²

境界線図 ⑤…石垣 ⑦…プラスチック板 ③…コンクリート板 ②…金属板 ⑥…金網 ④…柵木 ()

作製者

(平成10年1月25日作製)

申請人

縮尺 1/500

A4サイズに縮小

(広島法務局廿日市支局第貳號)

土地所在図・地積測量図写し

広島市佐伯区五日市町大字石内1333-5

(1) 平成30年9月13日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号：52-5

A4サイズに縮小