

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12月22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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月16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 8年 2月 5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 8年 1月20日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20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12月22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, 2	6,419,000 5,135,200	一括	1,290,000	54,101	14,233
1	2,167,000				
2	4,252,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市佐伯区藤の木一丁目
 地 番 78番4
 地 目 宅地
 地 積 194.93平方メートル

- 2 所 在 広島市佐伯区藤の木一丁目78番地4
 家屋 番号 78番4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 61.27平方メートル
 2階 61.27平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約17.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者ら(共有者A及び亡B相続財産)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 | 広島市佐伯区藤の木一丁目 | |
| | 地 番 | 78番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 194.93平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区藤の木一丁目78番地4 | |
| | 家屋 番号 | 78番4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 61.27平方メートル |
| | | 2階 | 61.27平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 車庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| | 床 面 積 | 約17.25平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 1 4 1 号
令和 7 年10月 7日受理
令和 7 年10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 広島市佐伯区藤の木一丁目

地 番 78番4

地 目 宅地

地 積 194.93平方メートル

共有者 A 持分7分の1

共有者 亡B相続財産 持分7分の6

2 所 在 広島市佐伯区藤の木一丁目78番地4

家屋 番号 78番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 61.27平方メートル

共有者 A 持分7分の1

共有者 亡B相続財産 持分7分の6



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島市佐伯区藤の木一丁目7番8号				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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、共有者B相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（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	・ 本件土地は、その南側が道路（広島市道）に接面している（58番102の土地は、広島市所有名義の公衆用道路）。 ・ 本件土地の本件建物の敷地部分は、上記接面道路から約2.6m高い位置にある。				
建物	物件 2				
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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約17.25㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者A、共有者B相続財産） ☐ その他の者 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

(関係人の陳述等用)

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
■ C (共有者亡B相続財産 清算人弁護士)	1 本件土地建物の共有者であるAは、B（令和4年12月17日死亡）の妻で、Aは本件建物から令和7年4月頃に転居しており、本件土地建物内には、AとBの物が残置された空き家の状態となっています。 なお、Bは、本件建物内ではなく、病院で亡くなったと聞いています。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
■	1 本件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（見取図）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。 なお、本件建物の南東側にある掘込車庫（添付写真1、2、14参照）については、未登記であること、本件建物と近接した位置関係にあること、第三者の占有を明示するものが見当たらないことなどから、本件土地建物と同様にAとBとの共有とすることが合理的であり、本件建物の未登記附属建物と考えるのが相当である。 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
7 年 1 0 月 9 日 () 12 : 10 - 12 : 25	広島法務局廿日市支局	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 1 0 月 9 日 () 12 : 55 - 13 : 05	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 0 月 1 4 日 () 16 : 30 - 16 : 33	当庁	Cに架電。占有関係等調査。調査日時調整
7 年 1 0 月 2 8 日 () 15 : 55 - 16 : 10	物件所在地	Cと面談。占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
7 年 1 0 月 2 9 日 () 17 : 05 - 17 : 08	当庁	Cに架電。占有関係等調査

(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。



A 藤の木1丁目
B 五日市町大字藤の木

請求部	所在	広島市佐伯区藤の木一丁目				地番	78番4		
出力縮尺	1/500	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	昭和61年8月25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10月9日
広島法務局廿日市支局
登記官

登記年月日：昭和61年8月25日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月9日 広島地務局廿日市支局

縮小 (A3→A4)

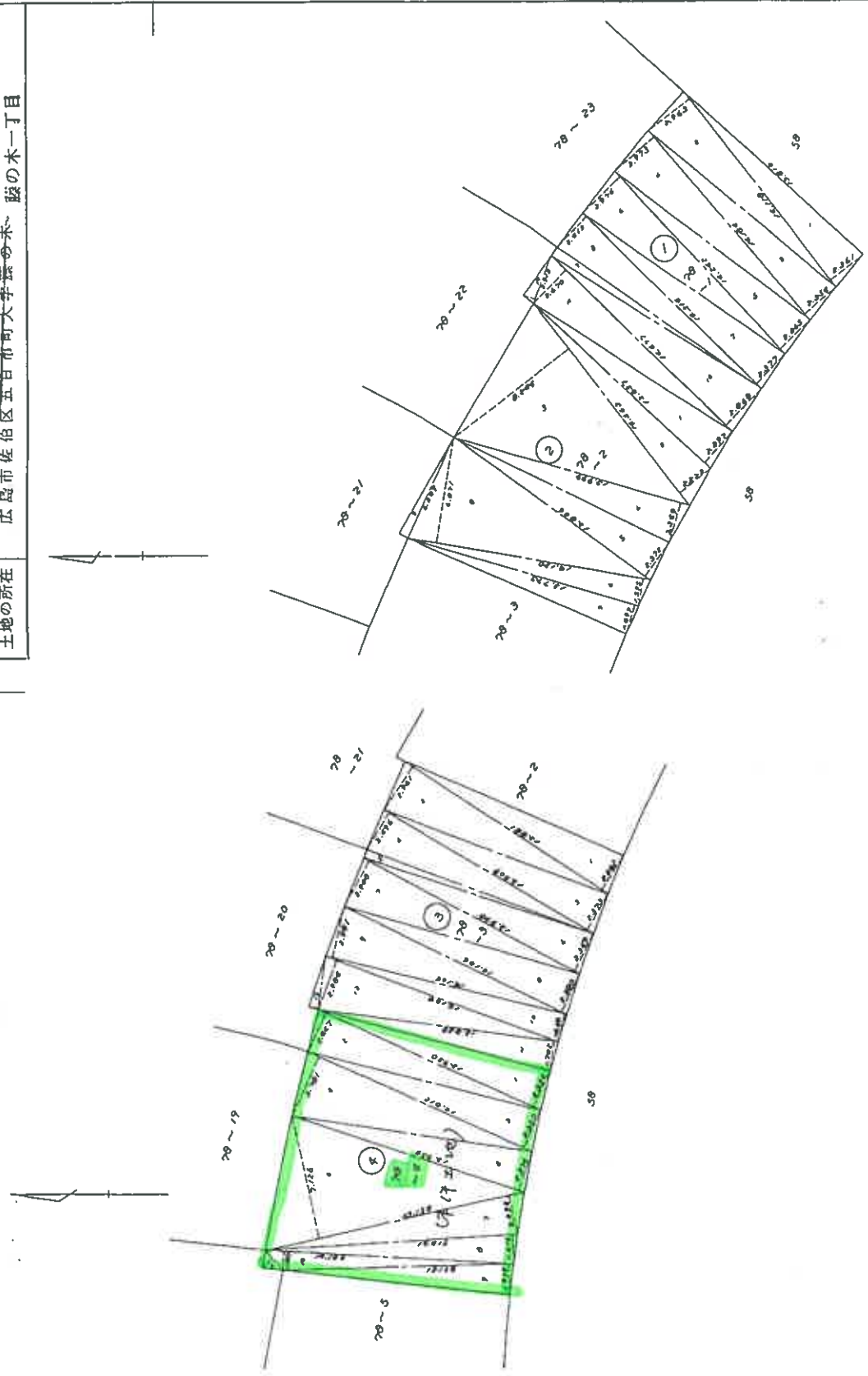
地積測量図

所在地 土地積測量図

地番 28番ノ～々

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字雲の木一丁目

1070050



境界線記号 ⑤…石杭 ⑥…プラスチック杭 ⑦…コンクリート杭 ⑧…金属杭 ⑨…銅杭 ⑩…鉛杭 ⑪…鋼杭 ⑫…鉄杭 ⑬…鉄杭 ⑭…鉄杭 ⑮…鉄杭 ⑯…鉄杭 ⑰…鉄杭 ⑱…鉄杭 ⑲…鉄杭 ⑳…鉄杭 ㉑…鉄杭 ㉒…鉄杭 ㉓…鉄杭 ㉔…鉄杭 ㉕…鉄杭 ㉖…鉄杭 ㉗…鉄杭 ㉘…鉄杭 ㉙…鉄杭 ㉚…鉄杭 ㉛…鉄杭 ㉜…鉄杭 ㉝…鉄杭 ㉞…鉄杭 ㉟…鉄杭 ㊱…鉄杭 ㊲…鉄杭 ㊳…鉄杭 ㊴…鉄杭 ㊵…鉄杭 ㊶…鉄杭 ㊷…鉄杭 ㊸…鉄杭 ㊹…鉄杭 ㊺…鉄杭 ㊻…鉄杭 ㊼…鉄杭 ㊽…鉄杭 ㊾…鉄杭 ㊿…鉄杭

作製者 土地家屋調査士

昭和61年8月10日

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会)

1070056

土地積測量図

番 70番ノ6

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字森の木 森の木一丁目

509975.94 - 9322.292550 = 996602.64250 地積 996602.64 m²

区分	幅	弦	矢	倍面積	区分	幅	弦	矢	倍面積
① 70-1	1	18.110	2.361	33.332599	③ 70-3	1	13.001	2.342	32.706922
	2	18.118	2.363	34.032638		2	13.001	2.342	32.706922
	3	18.186	2.365	34.732677		3	13.002	2.343	33.407057
	4	18.186	2.365	35.432716		4	13.009	2.349	34.107192
	5	18.252	2.365	36.132755		5	13.066	2.359	34.807327
	6	18.252	2.374	36.832794		6	13.090	2.360	35.507462
	7	18.318	2.372	37.532833		7	13.090	2.360	36.207597
	8	18.318	2.372	38.232872		8	13.106	2.360	36.907732
	9	18.318	2.372	38.932911		9	13.164	2.361	37.607867
	10	18.377	2.369	39.632950		10	13.164	2.361	38.307992
	11	18.377	2.370	40.332989		11	13.230	2.362	39.008127
	12	18.377	2.371	41.033028		12	13.230	2.362	39.708252
計					計				
二 除					二 除				
地積					地積				
192.80					195.05				
② 70-2	1	13.037	2.397	32.167599	④ 70-4	1	13.950	2.355	32.830302
	2	13.563	2.222	32.358984		2	13.950	2.355	33.530437
	3	13.563	2.259	32.652322		3	13.012	2.350	32.320300
	4	13.999	2.389	32.892651		4	13.012	2.350	33.020435
	5	13.836	2.372	32.818992		5	13.012	2.378	33.720570
	6	13.725	2.692	33.276735		6	13.012	2.378	34.420705
	7	13.725	2.692	33.976870		7	13.134	2.332	33.720600
	8	13.725	2.692	34.677005		8	13.134	2.332	34.420735
	9	13.909	2.551	34.977140		9	13.134	2.332	35.120870
	10	13.909	2.551	35.677275		10	13.134	2.332	35.821005
	11	13.909	2.551	36.377410		11	13.134	2.332	36.521140
	12	13.909	2.551	37.077545		12	13.134	2.332	37.221275
計					計				
二 除					二 除				
地積					地積				
193.12					192.80				

申請人

作製者 土地測量士 岡本士

昭和 64.8.19 (日) 作製

（印） 64.8.19 (日) 作製

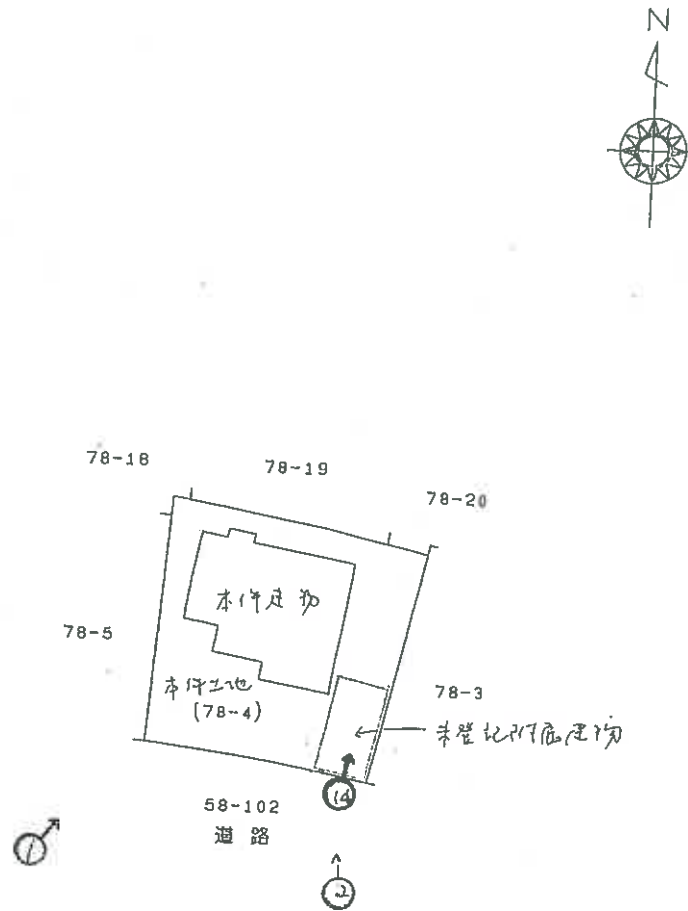
（印） 64.8.19 (日) 作製

縮尺 1/

縮小 (A3→A4)

地 積 測 量 図

土地建物位置関係図

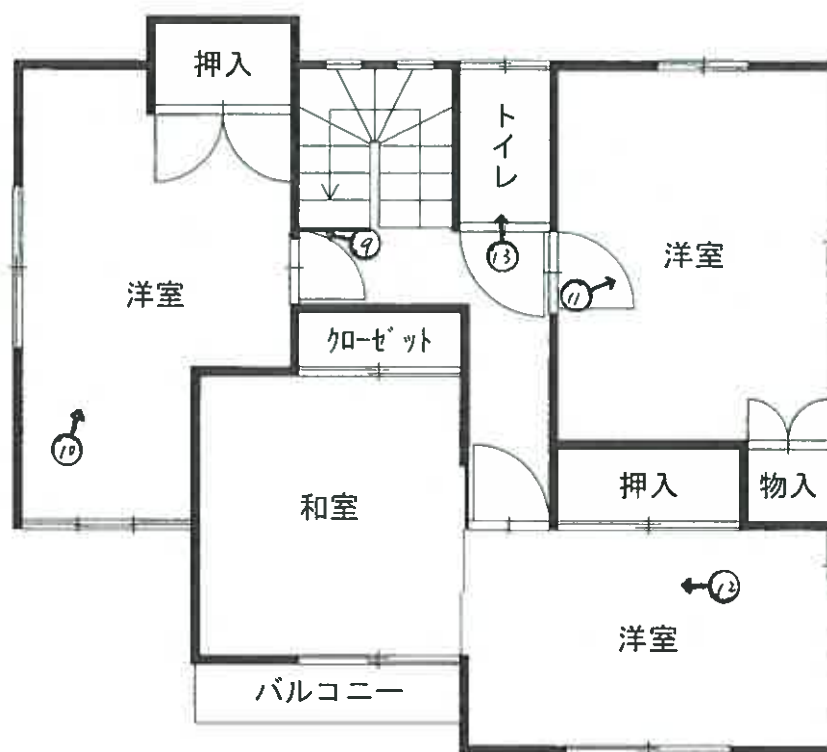


↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

※ 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（見取図）

2 階



1 階

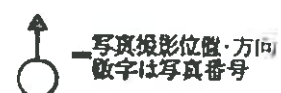
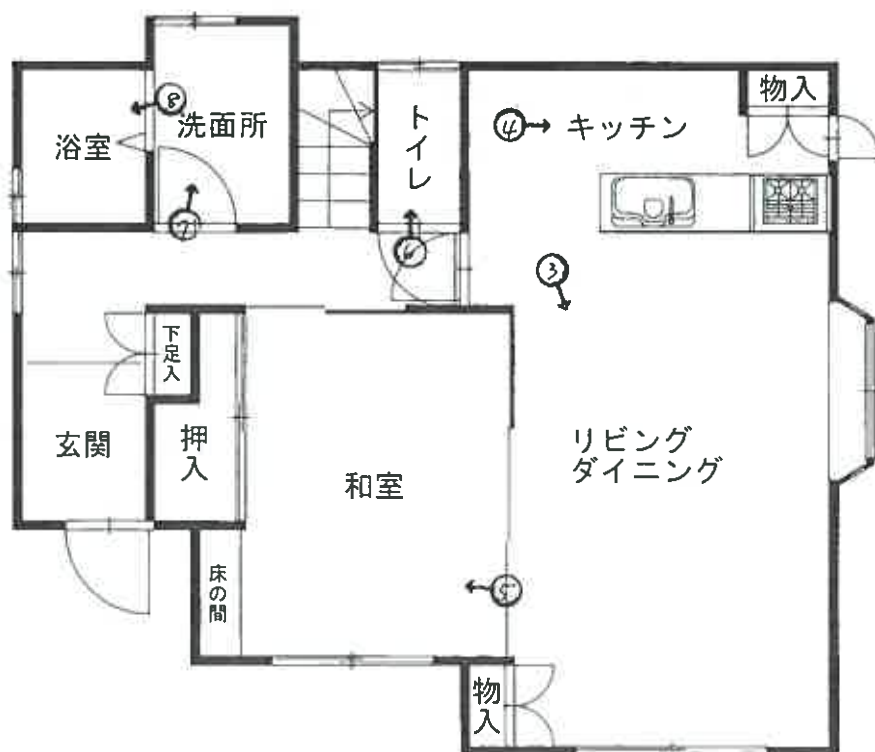


写真 1

本件建物

未登記附属建物



写真 2

本件建物

未登記附属建物



写真 3 (本件建物 1 階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



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 2階)

壁にある穴



写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 2階)



写真1 3 (本件建物 2階)



写真1 4 (未登記附属建物内)



令和 7 年 (ケ) 第 141 号
令和 7 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 11 月 6 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一括価格	
金 6,419,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,167,000円
物件2(建物)	金 4,252,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 地目 地積	広島市佐伯区藤の木一丁目 78番4 宅地 194.93㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	広島市佐伯区藤の木一丁目78番地4 78番4 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 61.27㎡ 2階 61.27㎡ 合計 122.54㎡	附属建物以外は同左 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約17.25㎡
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	「藤の木団地入口」バス停の北西方・直線距離約100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅団地	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域 藤の木地区地区計画
画 地 条 件	規模 194.93 m ²	間口 約 13 m 奥行 約 14 m 形状 略正方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 5.4 m 舗装 市道 高低差 2～3m高位	
土地の利用状況等	現状は、物件1上に物件2の建物が存する。 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 あり 本物件内への引込 あり ※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	・特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 7 年 5 月 23 日 新築 経 過 年 数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 5 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：サイディング等 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り、敷目天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気設備、給水設備、衛生設備等 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：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	・未登記の掘込車庫があるが、個別に経済価値を有するものではないので、主である建物の評価額に含まれるものとして評価を行った。

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）

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	39,600	0.99	194.93	0.90	1	6,878,000

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5.4m舗装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。

地価公示価格（広島佐伯－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
41,200	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{101}$	39,600

◇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： 方位+4

◇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：

方位	1.04
高低差	0.95
相乗積	0.99

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築後相当年数経過した建物が存することによる減価を考慮した。

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２）

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
2	170,000	122.54	0.11	1	2,291,000

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
30 年	5 年	35 年

残価率	観察減価
3 %	35 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.11$$

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	6,878,000	0.55 法定地上権	3,783,000

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 55 %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	6,878,000	- 3,783,000		1.00	0.70	2,167,000
2	2,291,000	+ 3,783,000	1.00	1.00	0.70	4,252,000
一括価格 (合計)						6,419,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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（広島佐伯－22）

所 在 : 藤の木1丁目80番6「藤の木1－11－10」
価 格 : 41,200円/㎡
位 置 : JR山陽本線「五日市」駅の北方・道路距離約8,000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接 面 街 路 : 南側6.2m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	5,282,603 円	（1㎡当たり 27,100 円）、	課税地積	194.93 ㎡
物件2	2,630,819 円	（1㎡当たり 21,469 円）、	課税床面積	122.54 ㎡
（車庫）	353,181 円	（1㎡当たり 20,474 円）、	課税床面積	17.25 ㎡

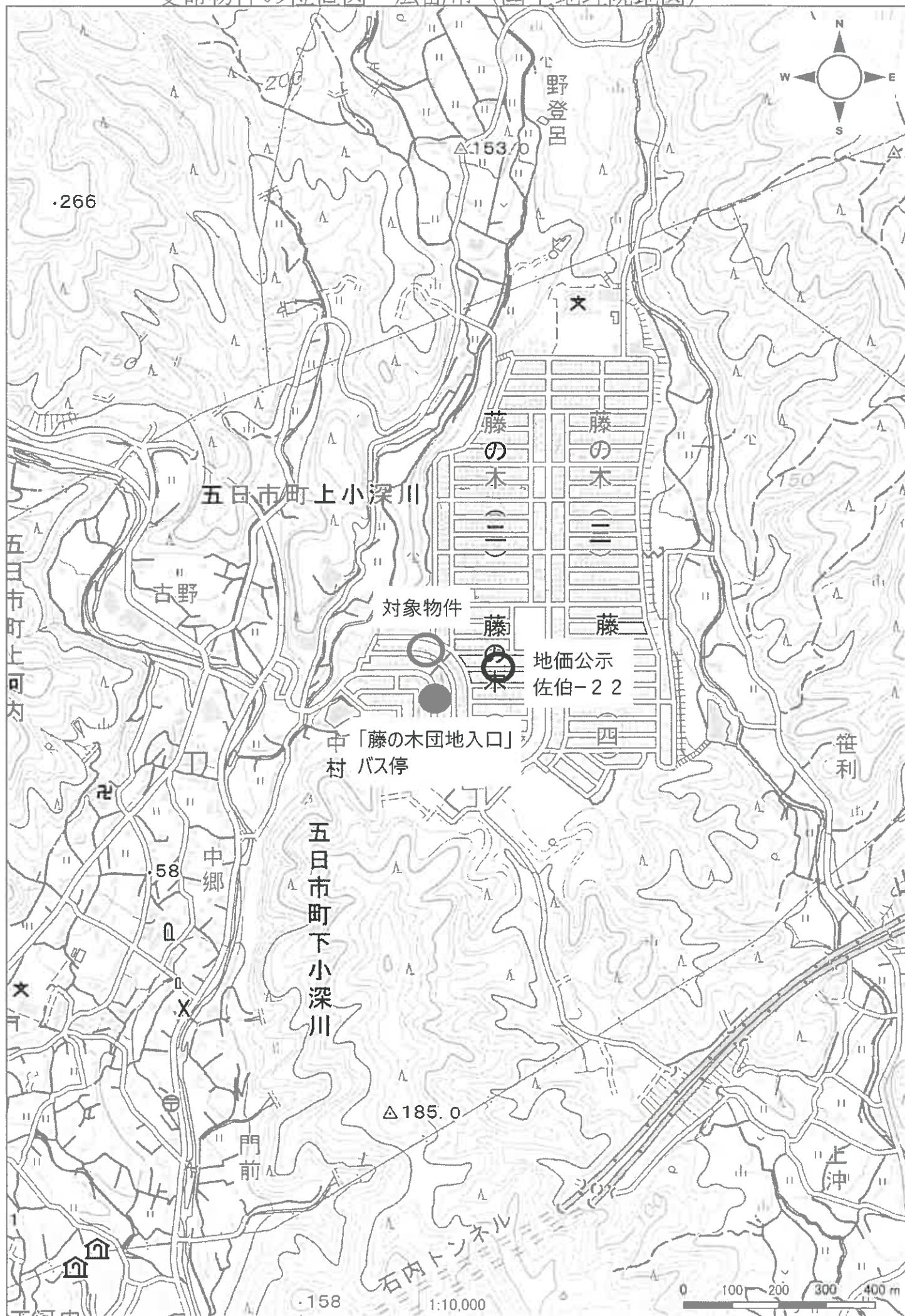
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（国土地理院地図 縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（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）

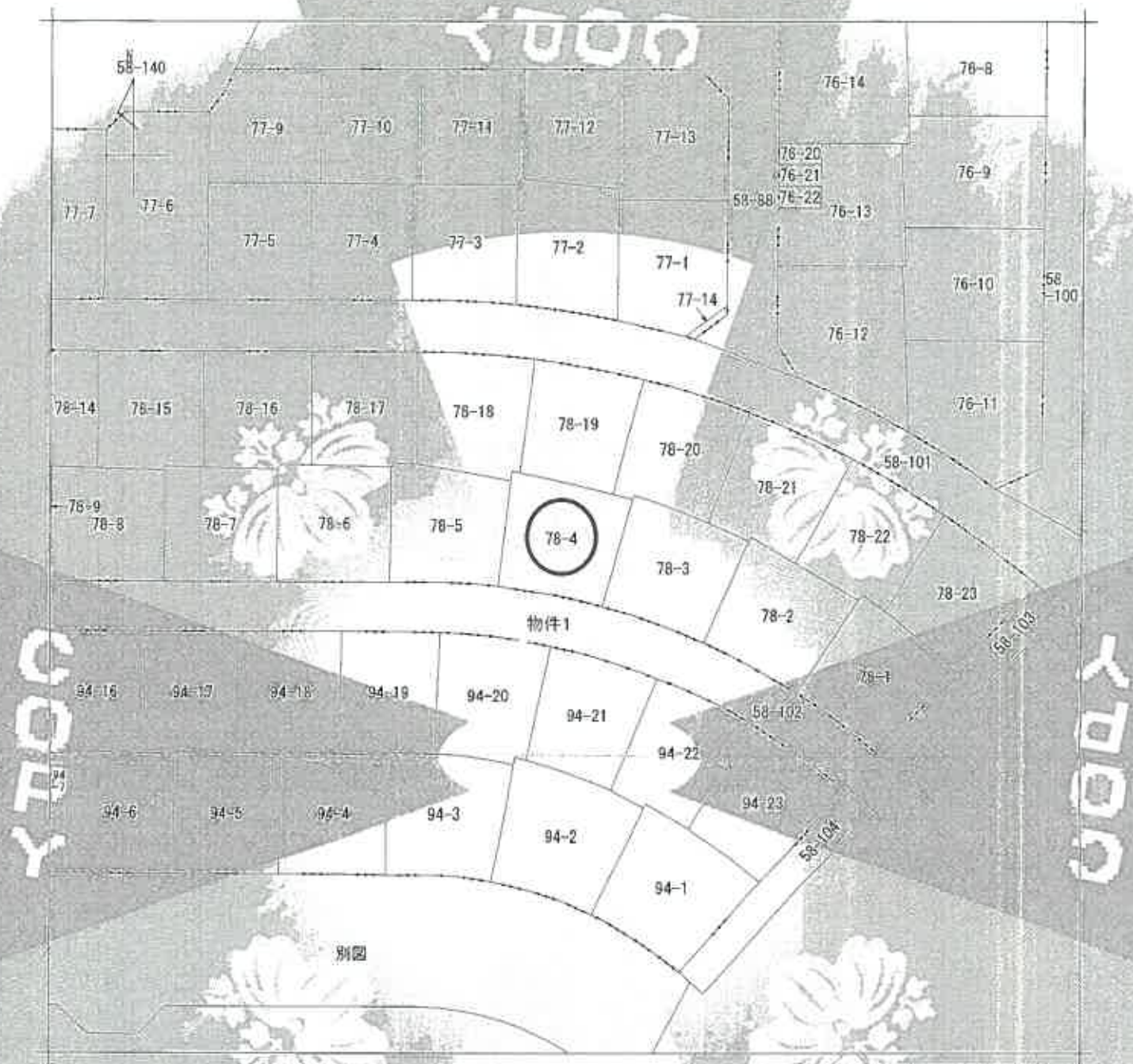
以 上

受命物件の位置図 広島市 (国土地理院地図)



COPY

COPY



(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解き付けられるまでの間、これに代わるものとして解き付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 第1区画
B 第2区画
C 第3区画

請求 部分	所在	広島市佐伯区藤の木一丁目		地番	78番4	
出 力 縮 尺	1/500	精度 区分	登録 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日	昭和61年8月25日		編 入 年 月 日 (原図)	補 記 事 項	旧土地台帳附属地区	

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8月15日
広島法務局廿四市支局
登記係

請求番号：6-1
(1/1)

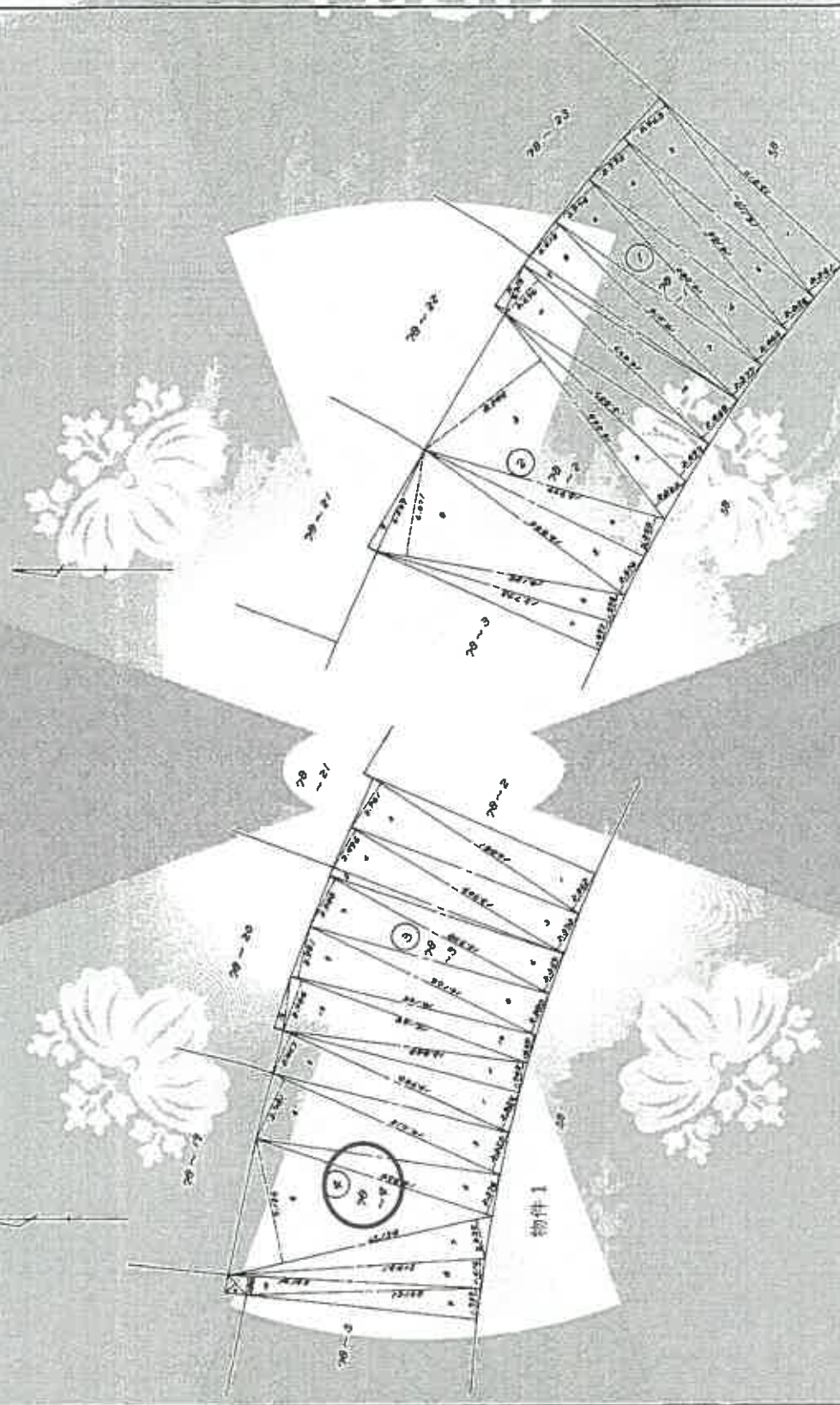
登記年月日：昭和61年8月25日

1070050

土地所在図
土地積測量図

地番 78番ノヘ4

土地の所在 広島市安芸区武井町大字帯の木 腰の木一丁目



作製者

61.8.10

61.8.10

申請人

1/250

12/10

請求番号：6-2

1070056

土地
地積
測所
在量
図図

卷一百一十一

土地の所在
広島市は、西五日本町、大字、藤の木、
藤の木一丁目

[illegible]

土地の所在

広島市佐世保五市町大字藤の木

藤の木一丁目

区分	地番	延	方	積	積
⑤	1	18,516	2,659	481.94	19,197
20~5	2	18,516	2,659	481.94	19,197
	3	18,516	2,659	481.94	19,197
	4	18,516	2,659	481.94	19,197
	5	18,516	2,659	481.94	19,197
	6	18,516	2,659	481.94	19,197
	7	18,516	2,659	481.94	19,197
	8	18,516	2,659	481.94	19,197
	9	18,516	2,659	481.94	19,197
	10	18,516	2,659	481.94	19,197
	11	18,516	2,659	481.94	19,197
	12	18,516	2,659	481.94	19,197
	13	18,516	2,659	481.94	19,197
	14	18,516	2,659	481.94	19,197
	15	18,516	2,659	481.94	19,197
	16	18,516	2,659	481.94	19,197
	17	18,516	2,659	481.94	19,197
	18	18,516	2,659	481.94	19,197
	19	18,516	2,659	481.94	19,197
	20	18,516	2,659	481.94	19,197
	21	18,516	2,659	481.94	19,197
	22	18,516	2,659	481.94	19,197
	23	18,516	2,659	481.94	19,197
	24	18,516	2,659	481.94	19,197
	25	18,516	2,659	481.94	19,197
	26	18,516	2,659	481.94	19,197
	27	18,516	2,659	481.94	19,197
	28	18,516	2,659	481.94	19,197
	29	18,516	2,659	481.94	19,197
	30	18,516	2,659	481.94	19,197
	31	18,516	2,659	481.94	19,197
	32	18,516	2,659	481.94	19,197
	33	18,516	2,659	481.94	19,197
	34	18,516	2,659	481.94	19,197
	35	18,516	2,659	481.94	19,197
	36	18,516	2,659	481.94	19,197
	37	18,516	2,659	481.94	19,197
	38	18,516	2,659	481.94	19,197
	39	18,516	2,659	481.94	19,197
	40	18,516	2,659	481.94	19,197
	41	18,516	2,659	481.94	19,197
	42	18,516	2,659	481.94	19,197
	43	18,516	2,659	481.94	19,197
	44	18,516	2,659	481.94	19,197
	45	18,516	2,659	481.94	19,197
	46	18,516	2,659	481.94	19,197
	47	18,516	2,659	481.94	19,197
	48	18,516	2,659	481.94	19,197
	49	18,516	2,659	481.94	19,197
	50	18,516	2,659	481.94	19,197
	51	18,516	2,659	481.94	19,197
	52	18,516	2,659	481.94	19,197
	53	18,516	2,659	481.94	19,197
	54	18,516	2,659	481.94	19,197
	55	18,516	2,659	481.94	19,197
	56	18,516	2,659	481.94	19,197
	57	18,516	2,659	481.94	19,197
	58	18,516	2,659	481.94	19,197
	59	18,516	2,659	481.94	19,197
	60	18,516	2,659	481.94	19,197
	61	18,516	2,659	481.94	19,197
	62	18,516	2,659	481.94	19,197
	63	18,516	2,659	481.94	19,197
	64	18,516	2,659	481.94	19,197
	65	18,516	2,659	481.94	19,197
	66	18,516	2,659	481.94	19,197
	67	18,516	2,659	481.94	19,197
	68	18,516	2,659	481.94	19,197
	69	18,516	2,659	481.94	19,197
	70	18,516	2,659	481.94	19,197
	71	18,516	2,659	481.94	19,197
	72	18,516	2,659	481.94	19,197
	73	18,516	2,659	481.94	19,197
	74	18,516	2,659	481.94	19,197
	75	18,516	2,659	481.94	19,197
	76	18,516	2,659	481.94	19,197
	77	18,516	2,659	481.94	19,197
	78	18,516	2,659	481.94	19,197
	79	18,516	2,659	481.94	19,197
	80	18,516	2,659	481.94	19,197
	81	18,516	2,659	481.94	19,197
	82	18,516	2,659	481.94	19,197
	83	18,516	2,659	481.94	19,197
	84	18,516	2,659	481.94	19,197
	85	18,516	2,659	481.94	19,197
	86	18,516	2,659	481.94	19,197
	87	18,516	2,659	481.94	19,197
	88	18,516	2,659	481.94	19,197
	89	18,516	2,659	481.94	19,197
	90	18,516	2,659	481.94	19,197
	91	18,516	2,659	481.94	19,197
	92	18,516	2,659	481.94	19,197
	93	18,516	2,659	481.94	19,197
	94	18,516	2,659	481.94	19,197
	95	18,516	2,659	481.94	19,197
	96	18,516	2,659	481.94	19,197
	97	18,516	2,659	481.94	19,197
	98	18,516	2,659	481.94	19,197
	99	18,516	2,659	481.94	19,197
	100	18,516	2,659	481.94	19,197

⑥

20~6

市地六

縮尺

1/

作 者 姓 名

中興人

1 / 2

登記年月日：平成7年6月8日

5840084

各階平面図

建物図面
各階平面図

78-4

建物所在地：広島市佐伯区藤の木一丁目7番4

H76.8



変換

2.04 x 2.88	5.86	19.120
1.08 x 2.50	2.70	2.925
7.08 x 2.50	17.70	44.250
4.08 x 1.50	6.12	8.100
計		61.275

延面積 61.275㎡



変換

2.00 x 2.88	5.76	19.120
1.08 x 2.50	2.70	2.925
7.08 x 2.50	17.70	44.250
4.08 x 1.50	6.12	8.100
計		61.275

延面積 61.275㎡

物件 2



作成者

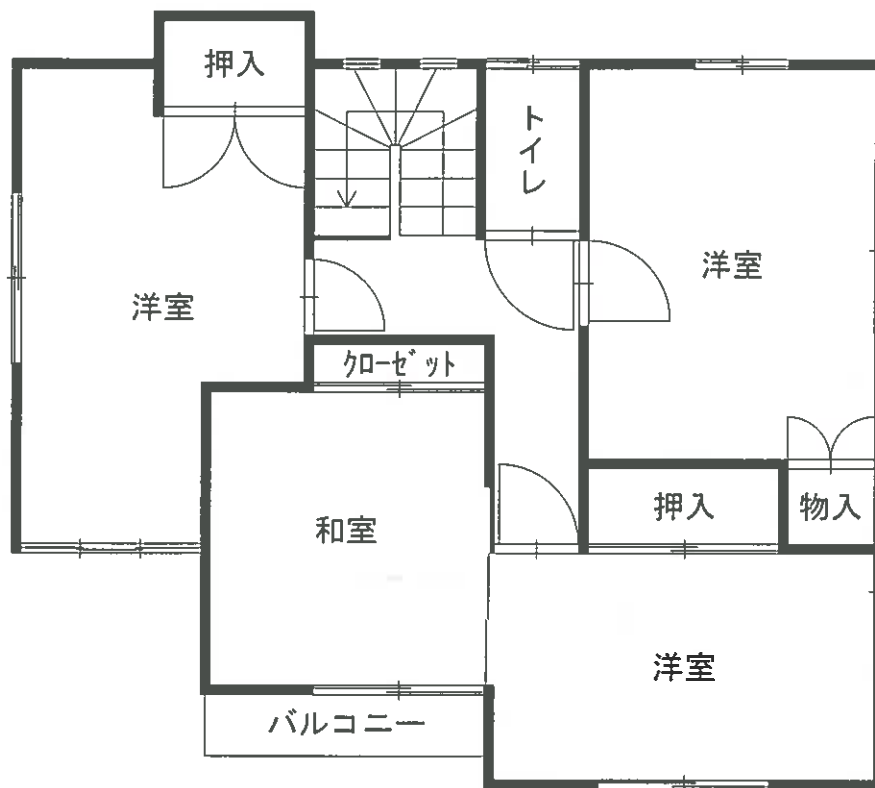
図面

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（見取図）

2 階



1 階

