

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□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 8年 1月20日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 3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 2月17日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 8年 1月20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	7, 663, 000 6, 130, 400	一括	1, 540, 000	55, 241	15, 290
1	2, 299, 000				
2	5, 364, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐北区可部六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 6 7 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部六丁目 2 3 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 7 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 8 2 平方メートル
2 階 8 1 . 8 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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】

本件所有者及びB(202号室)が占有している。Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 広島市安佐北区可部六丁目

地 番 2367番

地 目 雑種地

地 積 260平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 広島市安佐北区可部六丁目2367番地

家屋 番号 2367番

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 81.82平方メートル
2階 81.82平方メートル



令和 7年(ケ)第 98号
令和 7年 8月12日受理
令和 7年10月17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 | 広島市安佐北区可部六丁目 |
| | 地 番 | 2 3 6 7 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部六丁目 2 3 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 7 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 8 2 平方メートル
2 階 8 1. 8 2 平方メートル |



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六丁目35番5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 ☐ その他の者 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		
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を共同住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		
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 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	鋪6・5・22 ----- 自鋪7・7・1 至期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 3万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
	☐ 全部 ☐ ----- 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ A (債務者兼所有者)	(以下は、令和7年9月18日に電話で聴取した。) 1 競売対象となっている共同住宅は、私の所有で間違いありません。 2 現在は、入居者は1室のみで、後の3室は空室となっていますので、空室の調査は執行官の方で解錠による方法で行ってください。
■ B (202号室占有者)	(以下は、令和7年10月11日に聴取した。) 1 この202号室は、私が借りていることで間違いありません。私自身は、他にも住居を持っており、ここは、主として物置として使用していますが、寝起きもできるようにしてあります。また、近いうちに退去したいとも考えています。 2 契約書は、探してみましたが、出てきませんでした。最初に契約を結んだだけです。賃貸人の方が言われている内容を今、読み聞かされましたが、それで間違いのないと思います。 3 不具合等はありません。 以 上

執行官の意見
■ 1 物件1の土地は、南側の市道（安佐北3区173号線）、東側の市道（安佐北3区178号線）に接している。 2 物件2の建物の占有については、所有者の陳述のとおり、202号室をのぞく3部屋については、空家の状態であった。第三者占有の徴表も見当たらなかったことから、「占有者及び占有権原」欄記載のとおりと認めた。 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
令和7年8月22日 (金) 11:55-12:10	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8月22日 (金) 12:20-12:25	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請
令和7年8月22日 (金) 13:00-13:15	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年8月28日 (木)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手290円分使用)
令和7年9月18日 (木) 17:00-17:10	当庁	占有調査 (所有者から電話で聴取)
令和7年10月11日 (土) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査 写真撮影
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7年10月11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 (3室) 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。 ☐		

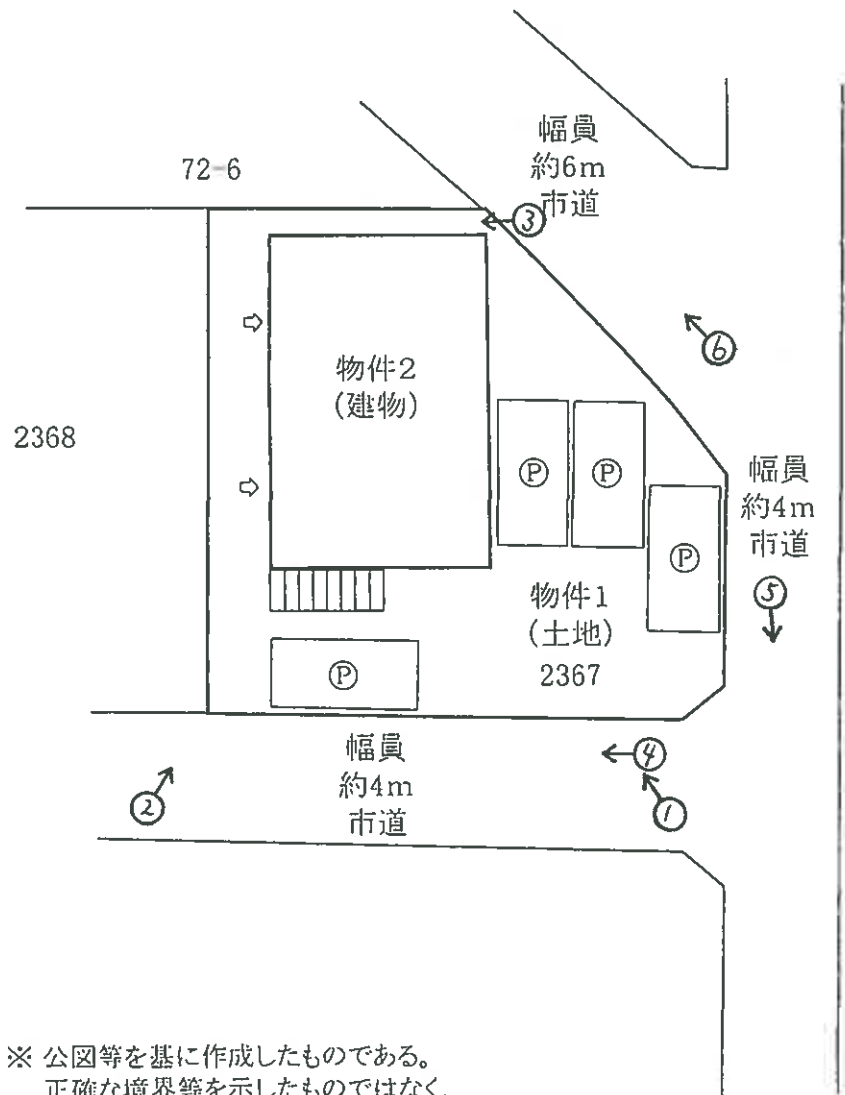
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求番号：7-4
(1/1)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

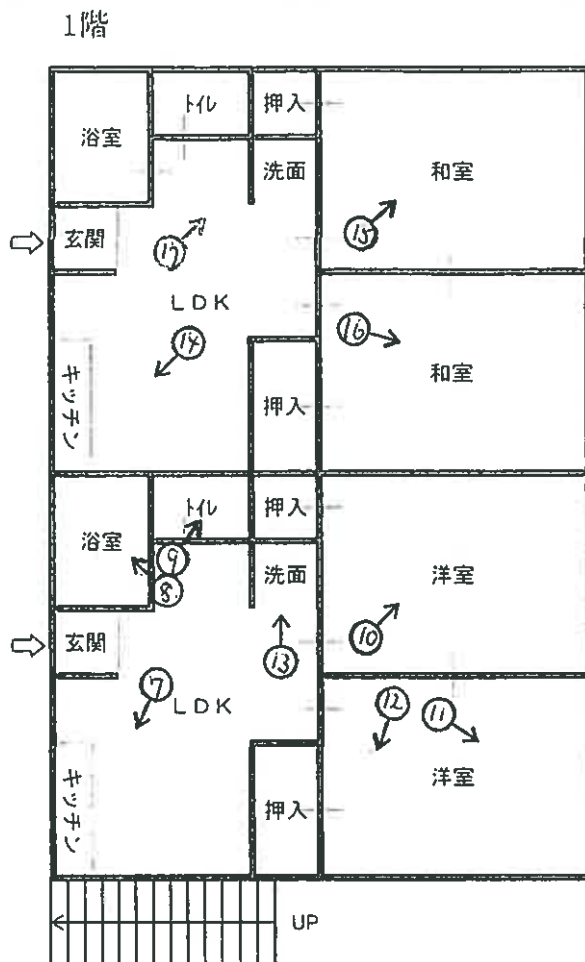


※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

間取図

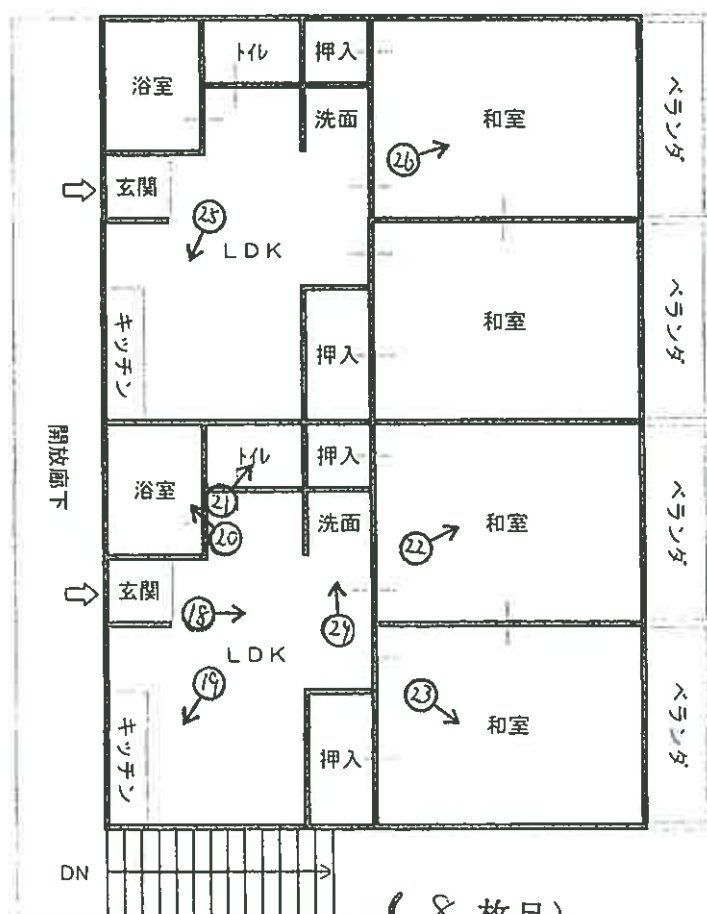
縮尺 約1/100



102号室

101号室

2階



202号室

201号室

↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(8 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



接道

写真⑤



接道

写真⑥



接道

写真⑦



101号室

写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



102号室

写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



201号室

写真⑱



写真㉔



写真㉕



写真②②



写真②③



写真②④



写真②⑤



202号室

写真②⑥



令和 7 年 (ケ) 第 98 号
令和 7 年 10 月 11 日 現地調査
令和 7 年 10 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

村 永 朋

印

第1 評価額

一括 価 格	
金 7,663,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,299,000円
物件 2 (建物)	金 5,364,000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 在 地 番 地 目 地 積	広島市安佐北区可部六丁目 2 3 6 7 番 雑種地 260m ²	宅 地
2	所 在 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区可部六丁目 2 3 6 7 番地 2 3 6 7 番 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 81.82m ² 2階 81.82m ² 延べ 163.64m 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）

位 置 ・ 交 通	J R可部線「河戸帆待川」駅の北方・直線距離約 1,300m 「福王寺口」バス停の北方・直線距離約 570m (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	南向緩傾斜地に戸建住宅・アパート等の建ち並ぶ地域。				
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域 一部土砂災害警戒区域			
画 地 条 件	規 模	260	m ²	間 口	約 17 m 奥 行 約 17 m 形 状 ほぼ整形 接面状況 三方路地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側	約 4 m	舗装	市道	画地が約0～1m高い 東側 約 4 m 舗装 市道 画地が約0～1m低い 北側 約 6 m 舗装 市道 画地が約1～2m低い
土地の利用状況等	現状は物件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	※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。	
		本物件内への引込	あり		
	都市ガス	接面道路の本管敷設	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。	
		本物件内への引込	なし		
	公共下水	接面道路の本管敷設	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。	
		本物件内への引込	あり		
特 記 事 項	※ 広島県遺跡地図によると周辺に多くの遺跡が存する。				

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 3 年 2 月 15 日 新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 7 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・サイディング等 内 壁： クロス等 天 井： クロス・合板等 床： 畳・フローリング・タイル等 設 備： 電気、給排水、衛生、ガス等 その他：
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：共同住宅 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(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	40,600	1.03	260	0.90	1	9,785,000

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舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地と想定した。

地価公示価格（広島安佐北-14）

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
52,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	40,600

◇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： 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：

三方路	1.03
相乗積	1.03

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	200,000	163.64	0.15	1	4,909,000

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
35 年	7 年	42 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.15$$

エ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	9,785,000	0.55 法定地上権	5,382,000

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	積算価格(円) ア+イ	構成比
1	9,785,000	－ 5,382,000	4,403,000	30.0%
2	4,909,000	＋ 5,382,000	10,291,000	70.0%
一括価格 (合計)			14,694,000	100.0%

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,440,000	1.00	20%	1.00	7,200,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 $a \times b$
120,000円	12ヶ月	1,440,000円

※現行賃料を元に空室も想定賃料として査定した。

イ 家賃等補正： 必要なし。
ウ 粗利回り： 建物利用用途等を考量のうえ査定した。
エ その他補正： 必要なし。

3 評価額の判定

以上により、積算価格と収益価格が次の通り試算された。

積算価格 (円)	14,694,000
収益価格 (円)	7,200,000

積算価格と収益価格の平均値を採用し、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 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	10,947,000	30.0%		1.00	0.70	2,299,000
2		70.0%	1.00	1.00	0.70	5,364,000
一括価格 (合計)						7,663,000

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量した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島安佐北-14）

所 在 : 広島市安佐北区可部6丁目1748番3外「可部6-19-12」
価 格 : 52,800円/㎡
位 置 : JR可部線「河戸帆待川」駅 北方道路距離 約1100mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 205㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側4m市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心にアパート等も混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	6,906,556 円	（1㎡当たり 26,564 円）、	課税地積	260.00 ㎡
物件2	2,794,733 円	（1㎡当たり 17,079 円）、	課税床面積	163.64 ㎡

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（縮尺：1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 3 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図

評価物件

地価公示地
広島安佐北-14

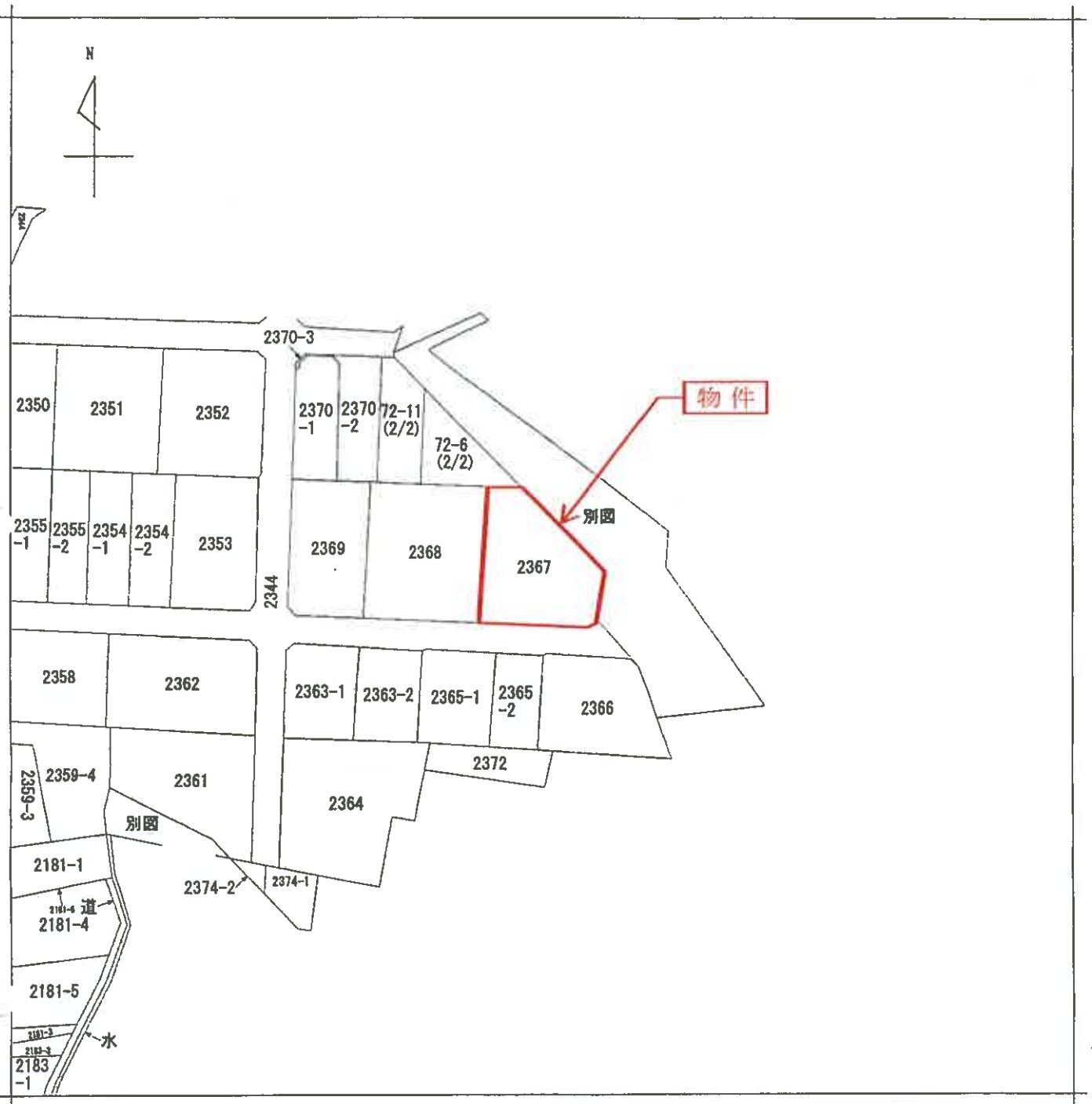
福王寺ロバス停

河戸帆待川駅



1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)



(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 可部6丁目

請求部	所在	地番	2367番
出方	1/600	精度	座標系 番号又は記号
縮尺		分類	地図に準ずる図面
作成年月日		種類	旧土地台帳附属地図
		備考	記項

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。

(広島法務局可部出張所管轄)

令和7年7月8日

広島法務局

地図整理番号: M05072

登記官

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

0780104

3447型 2371

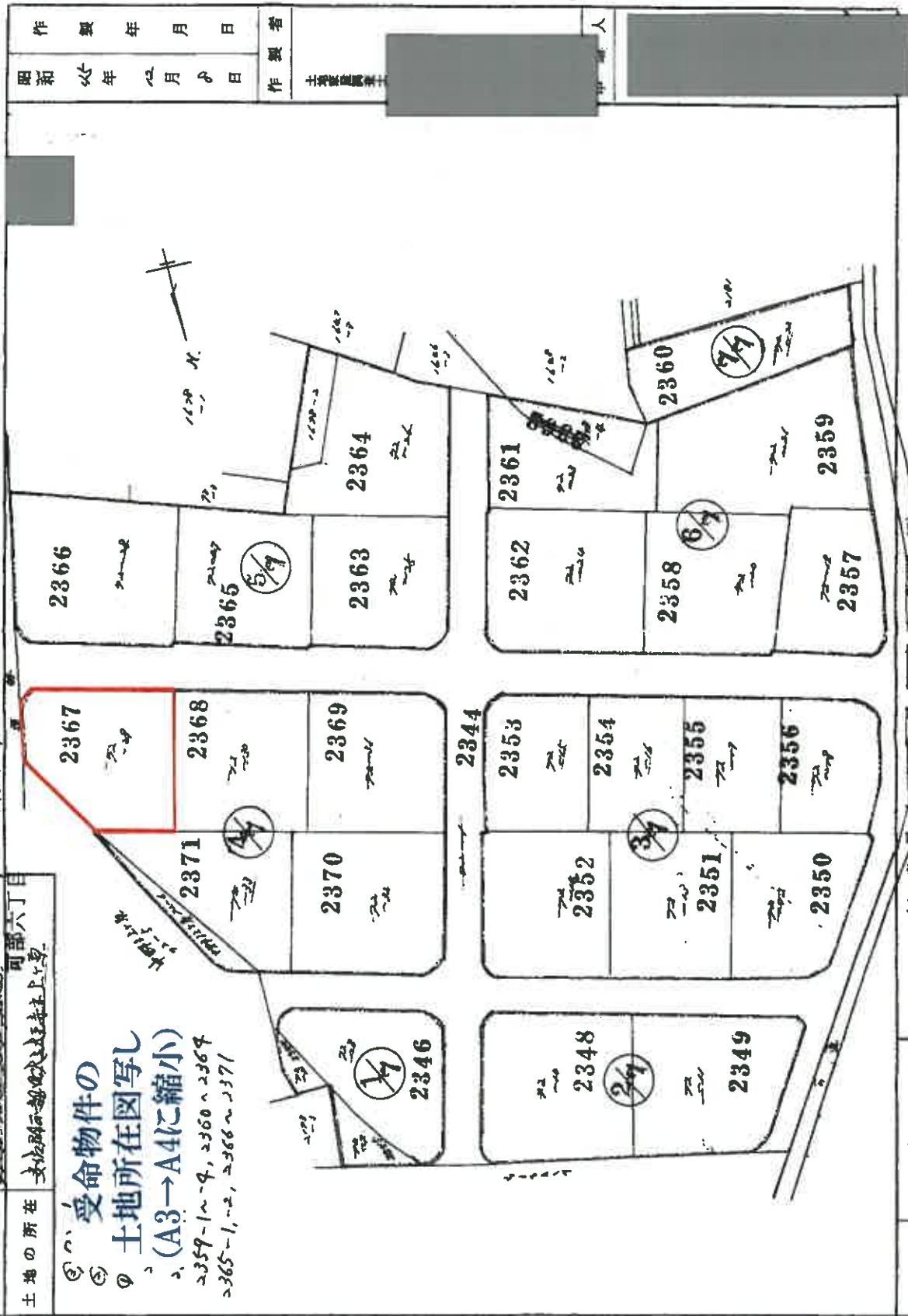
昭和46.1.14 地籍調査

1/8

土地所在図

地番	土地の所在
受命物件の土地所在図写し (A3→A4に縮小) 2359-1-4, 2360-1-2, 2365-1-2, 2366-1-2, 2371	

受命物件の土地所在図写し
(A3→A4に縮小)
2359-1-4, 2360-1-2, 2365-1-2, 2366-1-2, 2371



(広島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 M

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(広島法務局 出所管理課)

令和7年7月8日

広島法務局

登記官

0780111	2367	2368	2369
	2370	2371	

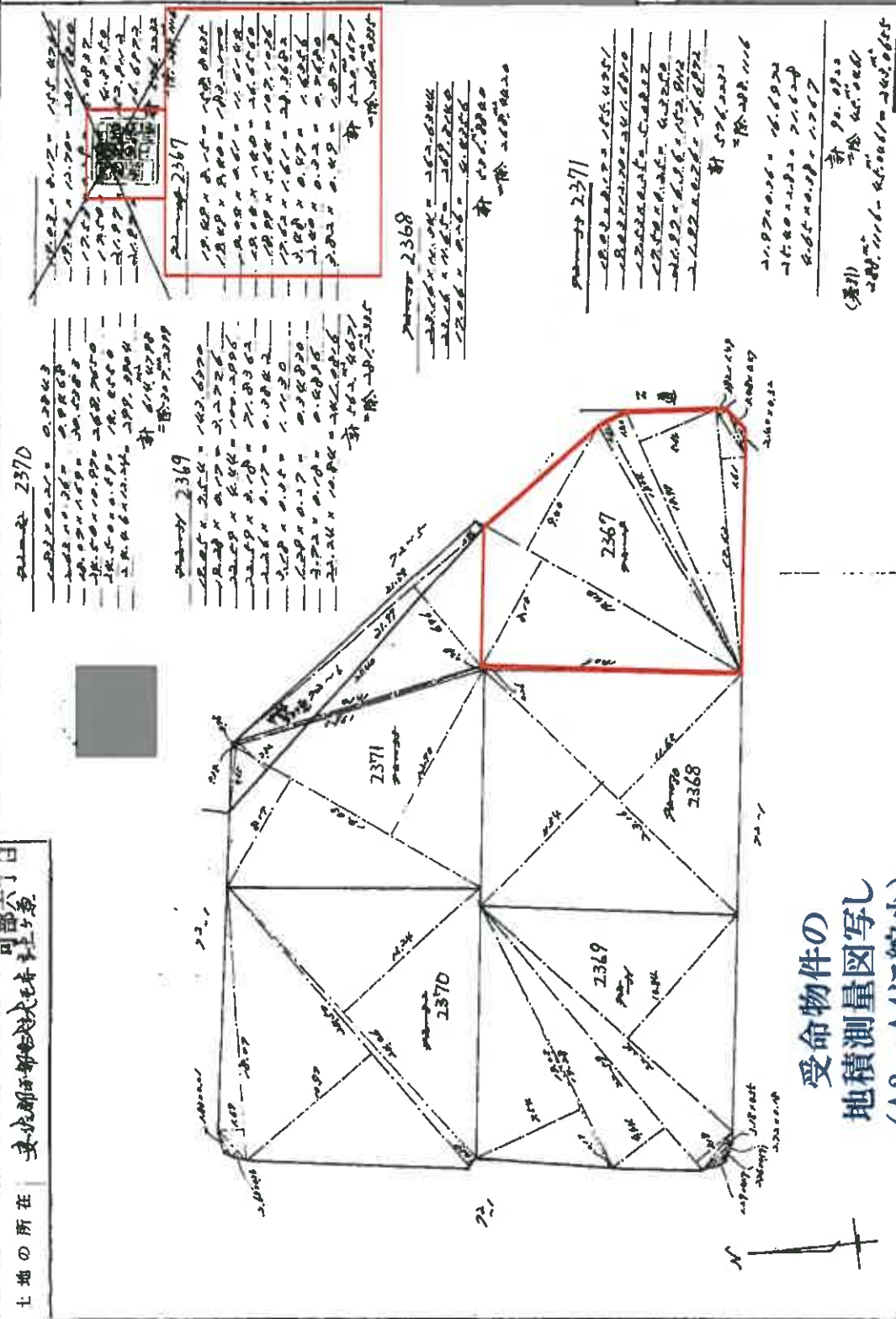
昭和46.1.14地番変更

地積測量圖

地	番	7-2-17, 7-2-18, 7-2-19 7-2-20, 7-2-21, 7-2-22
土地の所在	東京府西部都立毛布 町六丁目	

昭和 44 年 12 月 8 日 製作

十、**其他重要事项**



受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

(煤) 阳泉	南襄陽縣界土民處(庄)
--------	-------------

1/2 1/2

登記年月日：平成32年2月21日

0785193

各階平面図

建物図面

家屋番号 2367

建物の所在 広島市安佐北区可部6丁目2367番地

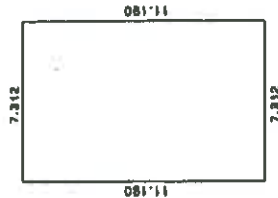
受命物件の

建物図面

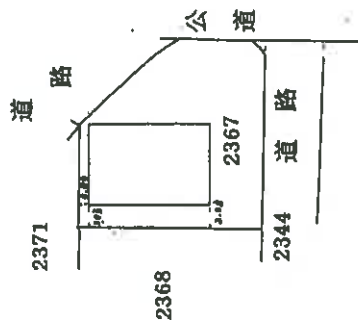
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

H3.2.24

1 階 - 2 階 (各階図型)



求積表
11.190 x 7.312 = 81.821280
床面積 81.82 m²



作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(広島法務局可部出張所管轄)

令和7年7月8日

広島法務局

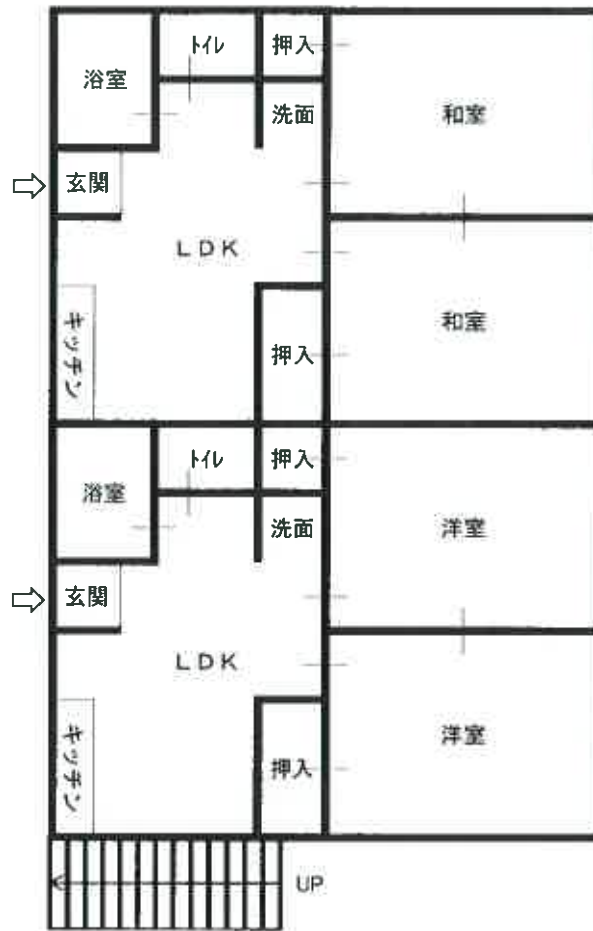
登記官

間取図

縮尺 約1/100



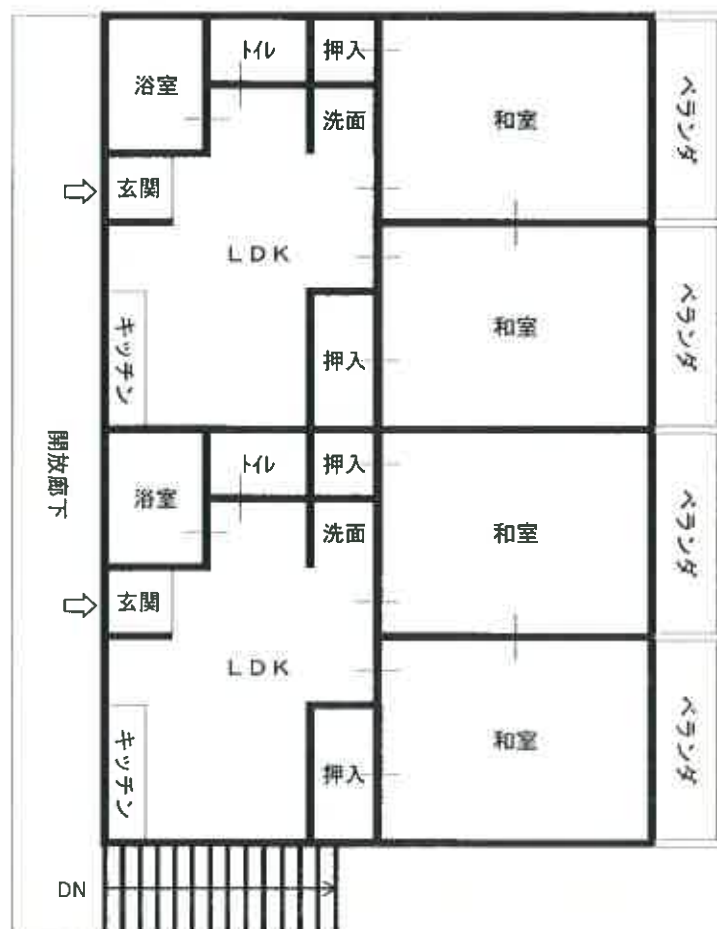
1階



102号室

101号室

2階



202号室

201号室