

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 8年 1月20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 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）
1～4	9,595,000 7,676,000	一括	1,920,000	20,018	6,544
1	866,000				
2	2,835,000				
3	3,959,000				
4	1,935,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 広島市東区光が丘
 地 番 16番63
 地 目 宅地
 地 積 32.10平方メートル
 持分24分の12
- 2 所 在 広島市東区光が丘
 地 番 16番46
 地 目 宅地
 地 積 72.94平方メートル
- 3 所 在 広島市東区光が丘
 地 番 16番59
 地 目 宅地
 地 積 101.84平方メートル
- 4 所 在 広島市東区光が丘16番地46, 16番地59
 家屋 番号 16番46
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 58.71平方メートル
 2階 29.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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】

本件債務者が占有している。

【物件番号2の北側の一部及び3】

広島県が占有している。同人の占有権原は急傾斜地崩壊防止工事用地としての土地
使用貸借契約に基づく使用借権と認められる。

【物件番号4】

範囲 1階部分

Cが占有している。同人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。

範囲 その余の部分

本件所有者（共有者ら）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】

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 広島市東区光が丘
地 番 16番63
地 目 宅地
地 積 32.10平方メートル
持分24分の12
- 2 所 在 広島市東区光が丘
地 番 16番46
地 目 宅地
地 積 72.94平方メートル
- 3 所 在 広島市東区光が丘
地 番 16番59
地 目 宅地
地 積 101.84平方メートル
- 4 所 在 広島市東区光が丘16番地46, 16番地59
家屋 番号 16番46
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.71平方メートル
2階 29.44平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 3 7 号
令和 7 年10月 1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 林 隆 也

(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 広島市東区光が丘

地 番 16番63

地 目 宅地

地 積 32.10平方メートル

共有者 A 持分24分の9

共有者 B 持分24分の3

2 所 在 広島市東区光が丘

地 番 16番46

地 目 宅地

地 積 72.94平方メートル

共有者 A 持分12分の9

共有者 B 持分12分の3

3 所 在 広島市東区光が丘

地 番 16番59

地 目 宅地

地 積 101.84平方メートル

共有者 A 持分8分の7

共有者 B 持分8分の1

4 所 在 広島市東区光が丘16番地46, 16番地59

家屋 番号 16番46

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 58.71平方メートル
 2階 29.44平方メートル

共有者 A 持分16分の13
共有者 B 持分16分の3



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島市東区光が丘14番22号				付近
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐				
形状	☒ 公図（法第14条第1項地図）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（共有者ら） ☒ 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 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	本土地は南側が広島市道（東5区30号線）に接面している。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 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

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市東区光が丘14番22号	
土地	物件 2、3	
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図（法第14条第1項地図）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。 上記の者が本土地の一部を工事用地敷地として使用し、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 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（共有者ら） ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■C(物件4建物占有者) ☐ ())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	不明		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明 ☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(共有者ら) ☐ 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 金 円 (毎 日限り 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲	■全部 (物件3) ■北側の一部 (物件2)		
占有者	■広島県 □		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■急傾斜地崩壊防止工事用地		
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述／■提示文書(土地使用貸借契約書)の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	昭和48年10月5日		
最初の契約等	契約日	昭和48年10月5日	
契約等	期間	昭和48年10月5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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 (共有者ら) □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 金 円 (毎 日限り 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

(占有關係用《单独》)

占有者及び占有権原（物件4関係）

占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☒ C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和6年6月1日	
	期間	令和6年6月1日から ☒ 令和8年5月31日まで 2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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者(共所有者A) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金3万8000円(毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(■敷金7万6000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		別に礼金3万8000円	
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

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 (本件建物1階部分占有者)	1 私は本件建物1階部分を共有者Aから賃借しています。その内容は提示した契約書のとおりです。 2 本件建物内で猫を2匹飼育しています。 3 本件建物入居後、本件建物1階LDKのフローリングを15万円ほどかけて改装しました。 4 物件1土地上に駐車してある軽自動車は債務者会社名義の車両と聞いています。

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、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形の占有が認められた。 なお、共有者らに対し占有関係等に関する照会書を送付したが、何らの回答もなかった。したがって、物件1土地上に駐車してある軽自動車（車両照会の結果、債務者会社名義と判明）の使用権原は判然としないため、不明とせざるを得ない。 2 広島県から提示を受けた物件2及び3土地に係る土地使用貸借契約書によれば、物件3土地の全部と物件2土地の北側一部が、急傾斜地崩壊防止工事用地として広島県に無償で貸与されていることが認められる。その内容は「占有者及び占有権原」欄記載のとおりである。買受人においては、同契約により上記各土地の使用が制限される可能性があることに留意されたい。 3 別紙写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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10月7日 (火) 10:40—10:55	広島市東部市税事務所 (広島市東区役所)	建物課税等調査
令和7年10月7日 (火) 11:00—11:15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年10月7日 (火) 11:30—12:00	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年10月10日 (金) 16:50—17:20	物件所在地	占有者 C と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年10月14日 (火) 10:45—	当庁	共有者らに占有関係等に関する照会書送付
令和7年10月14日 (火) 13:00—	当庁	軽自動車検査協会に車両照会書送付 (返送用郵券460円添付)

(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、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

☐ 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、解錠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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

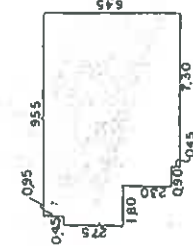
519377

各階平面図

建物図面

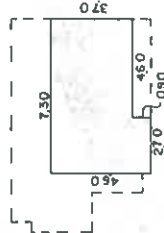
家屋番号	16～46
建物の所在	広島市東区光が丘16～46・16～59・16～60

1 階

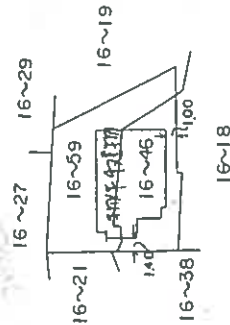


床面積
 $9.55 \times 0.95 = 9.0725$
 $1.000 \times 2.75 = 2.75000$
 $2.20 \times 2.30 = 5.06000$
 $7.30 \times 0.45 = 3.2850$
 5.87175㎡

2 階



床面積
 $7.30 \times 3.70 = 27.0100$
 $2.70 \times 0.90 = 2.4300$
 29.4400㎡



作製者
土地家屋調査士

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

縮小(A3→A4)

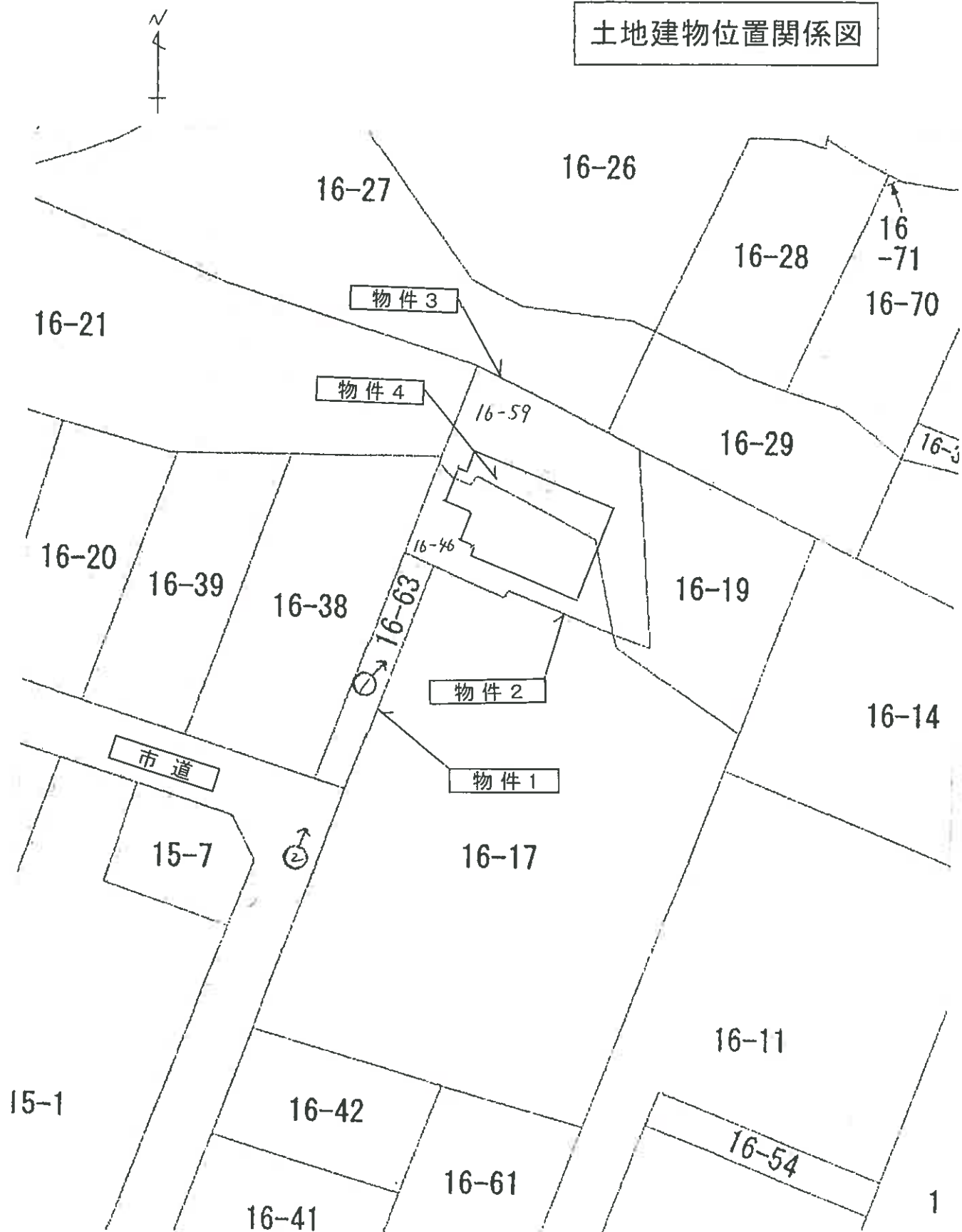
(土地家屋調査士印)

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7日 広島法務局

法務局

(1枚目)

土地建物位置関係図



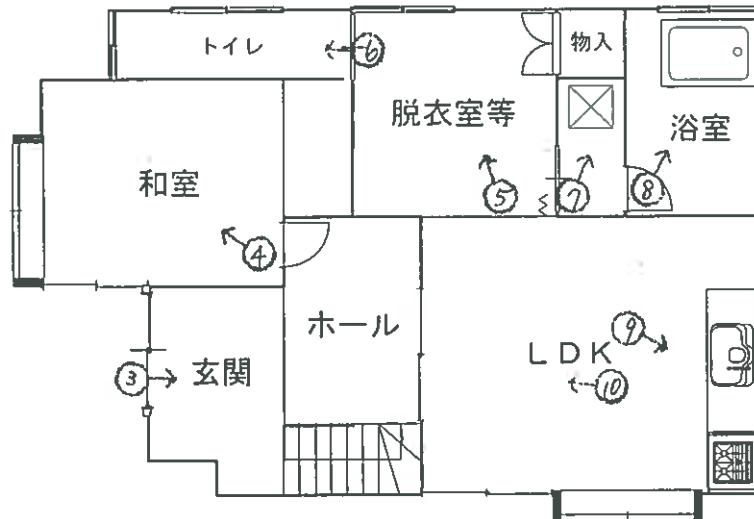
※本図面は、法務局備付の公図（法14条第1項地図）、地積測量図、建物図面、現地の状況等を基に土地、建物の概ねの位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界、建物の配置を保証するものではない。

凡例 ○→ 写真撮影方向

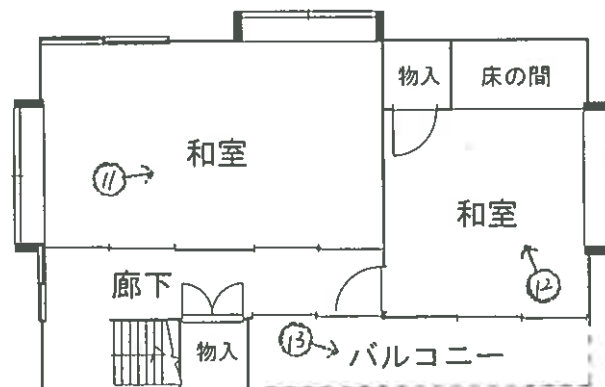
建物間取図（見取図）

（家屋番号16番46）

【1 階】



【2 階】



凡例 ○→ 写真撮影方向

（13枚目）

写真1



写真2

物件1 土地



広島市道（東5区30号線）

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10

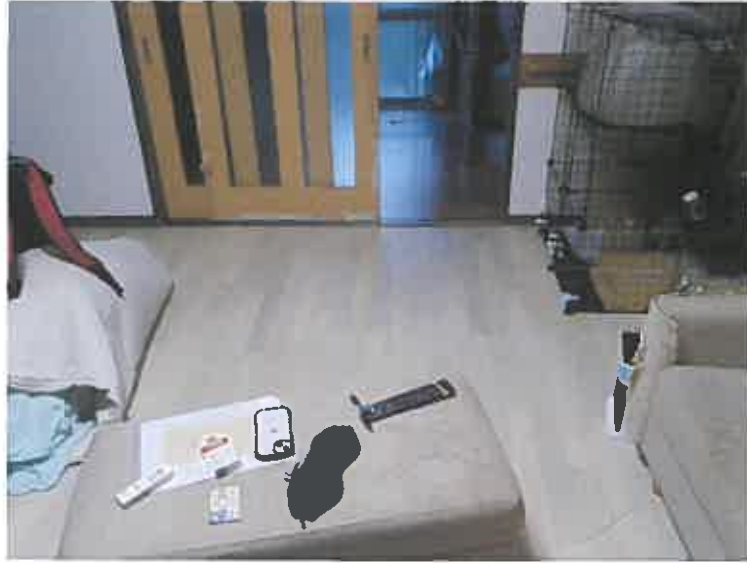


写真11



写真12



写真13



令和 7 年(ケ) 第 137 号
令和 7 年 10 月 10 日現地調査
令和 7 年 10 月 21 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,595,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 866,000円
物件 2 (土地)	金 2,835,000円
物件 3 (土地)	金 3,959,000円
物件 4 (建物)	金 1,935,000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2、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 番 地 目 地 積 持 分	広島市東区光が丘 1 6 番 6 3 宅地 32.10㎡ 共有者2名（A：持分24分の9、B：持分24分の3）	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市東区光が丘 1 6 番 4 6 宅地 72.94㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市東区光が丘 1 6 番 5 9 宅地 101.84㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市東区光が丘16番地46，16番地59 1 6 番 4 6 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1 階 58.71㎡ 2 階 29.44㎡ 延べ 88.15㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	後記の通り、物件2、3の土地のうち、広島県が急傾斜地崩壊防止を目的として契約により無償で使用収益を行っている部分が存する。また、広島市の固定資産課税台帳登録事項証明書によると、物件3の土地のうち52.06㎡については、地方税法第348条第2項第1号に規定する公用又は公共の用に供する固定資産のため、非課税扱いとなっている。		

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、3から成る一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「広島」駅の北方・直線距離約500m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	二葉の里土地区画整理事業地区の北方に位置し、光が丘の丘陵部法下に戸建住宅や共同住宅等が立地する状況にある。		
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% — 宅地造成等工事規制区域、一般区域（景観計画関係）、急傾斜地崩壊危険区域、 大部分が土砂災害特別警戒区域、一部が土砂災害警戒区域（いずれも急傾斜地の崩壊）	
画 地 条 件	規模 206.88 m ² (3筆計)	間口 約 2 m (接道義務充足) 奥行 約 28 m 形状 ほぼ旗竿地 (路地状敷地) 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	南側 約 4 m 舗装 市道 (東5区30号線) 高低差 ほぼ等高 (※) 上記市道は物件 1 の土地の接道部で直角になっており、道路構造上、幅員が4mに満たない箇所が存するため、物件 1 にごくわずかであるが道路後退部分が発生する。		
土地の利用状況等	現状は奥部に位置する物件 2、3 の土地上に、物件 4 の建物が存するほか、災害対策工事用地として県へ無償貸与されている部分が存する (特記事項参照)。市道との接面部を有する物件 1 の土地は路地状を呈し、所有権は地番16番17の隣地所有者を含む 3 名の共有関係にある (現況は駐車場として使用)。 隣地は共同住宅、戸建住宅、法面等 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 本物件内への引込	あり (特記事項参照) 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 本物件内への引込	あり 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	あり 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

・土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

・県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、高潮浸水想定区域（想定最大）に一部該当する。

・広島市水道局にて上水道の配置を確認したところ、市の本管は県立二葉の里病院敷地の北側で接面する市道東5区6号線に敷設されており、この本管から市道東5区30号線に向かって分岐し、対象物件内へ引込みされているとの説明を受けた。

・本件一体地及びその周辺は急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けている。登記事項によると、物件4の建物は昭和38年12月に新築、昭和55年8月に増築されているが、広島県西部建設事務所管理課管理第2係で調査を行ったところ、昭和48年10月5日に当時の対象土地等に該当する箇所（分筆前）について、広島県と地権者との間で、二葉の里急傾斜地崩壊防止工事を目的として県に無償で使用及び収益をさせる契約が締結されている（使用する期間は当該契約締結日から急傾斜地崩壊危険区域の解除の日まで）。その後、背後の法面及び近隣を含む契約対象の土地をコンクリートで覆う事業が県により施工されている。県によると、物件3の土地（昭和56年に元地16番19から分筆）のほぼ全体及び物件2の土地の一部が契約対象に該当するのではないかと示唆されたが、現状においてどの範囲までがコンクリートに覆われ県が無償で使用収益しているかは確定しがたい（物件4の建物敷地の一部が含まれている可能性もある）。一方、広島市の固定資産課税台帳登録事項証明書によると、物件3の土地の一部（地積52.06㎡）が地方税法第348条第2項第1号に規定する公用又は公共の用に供する固定資産のため非課税扱いとなっている（後記第6の2参照）。

・既述の通り、本件土地は急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域（一部は土砂災害警戒区域）に該当し、過去の契約による県への無償貸与の範囲に不確定要素があるものの、今後、住宅の新築等の際には物件2、3の土地について建築が可能な範囲が制限され、建築物の建築計画も制約を受けることについて留意すべきである。買受希望者は、具体的な建築計画を基に、広島県西部建設事務所管理課及び東区役所建築課等との十分な事前協議を要する。

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(登記記載)： 昭和 38 年 12 月 5 日 新築 昭和 55 年 8 月 1 日 増築 経 過 年 数： 約 62 年 経済的残存耐用年数： 約 0 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： モルタル塗等 内 壁： クロス張り、プリント合板等 天 井： クロス張り、プリント合板等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： プロパンガス使用
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（1階部分のみ賃貸借関係にある） 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・物件4の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・室内（1階）で猫を2匹を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1、2、3から成る一体地）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	311,000	0.31	32.10		12/24	1,547,000
2	311,000	0.31	72.94	0.90	1	6,329,000
3	311,000	0.31	101.84	0.90	1	8,837,000

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。

※標準画地を土砂災害警戒区域外において幅員約4m舗装市道に等高接面する地積150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島東-7）

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
320,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	311,000

◇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：

形状	0.85
無償貸与部分(推定)	0.50
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	0.80
周辺環境	0.90
相乗積	0.31

(※) 物件1に係るセットバック部分についてはごくわずかであるため、特段の減価とはしないものと判断した。

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： <物件1> 持分24分の12
<物件2、3> 完全所有権につき上記の通り1と表記

(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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	160,000	88.15	0.03	1	423,000

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
62 年	0 年	62 年

残価率	観察減価
3 %	0 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

エ 持 分：完全所有権につき上記の通り 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
2	6,329,000	0.20 場所的利益	1,266,000
3	8,837,000	0.20 場所的利益	1,767,000
合 計			3,033,000

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 20 %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	1,547,000			0.80	0.70	866,000
2	6,329,000	- 1,266,000		0.80	0.70	2,835,000
3	8,837,000	- 1,767,000		0.80	0.70	3,959,000
4	423,000	+ 3,033,000	1.00	0.80	0.70	1,935,000
一括価格 (合計)						9,595,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：過去の災害防止工事により土地建物利用に制約を伴う物件であることを考慮し、市場性の減退を考慮した。

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（広島東-7）

所 在 : 広島市東区光が丘15番2（住居表示：光が丘13-12）
価 格 : 320,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 北方 道路距離 約700mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側5m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 : 一般住宅、マンション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	276,477 円	(1㎡当たり 8,613 円)	課税地積	32.10 ㎡
物件2	2,718,473 円	(1㎡当たり 37,270 円)	課税地積	72.94 ㎡
物件3	1,855,300 円	(1㎡当たり 18,218 円)	課税地積(※)	101.84 ㎡
物件4	511,869 円	(1㎡当たり 6,557 円)	課税床面積	78.07 ㎡

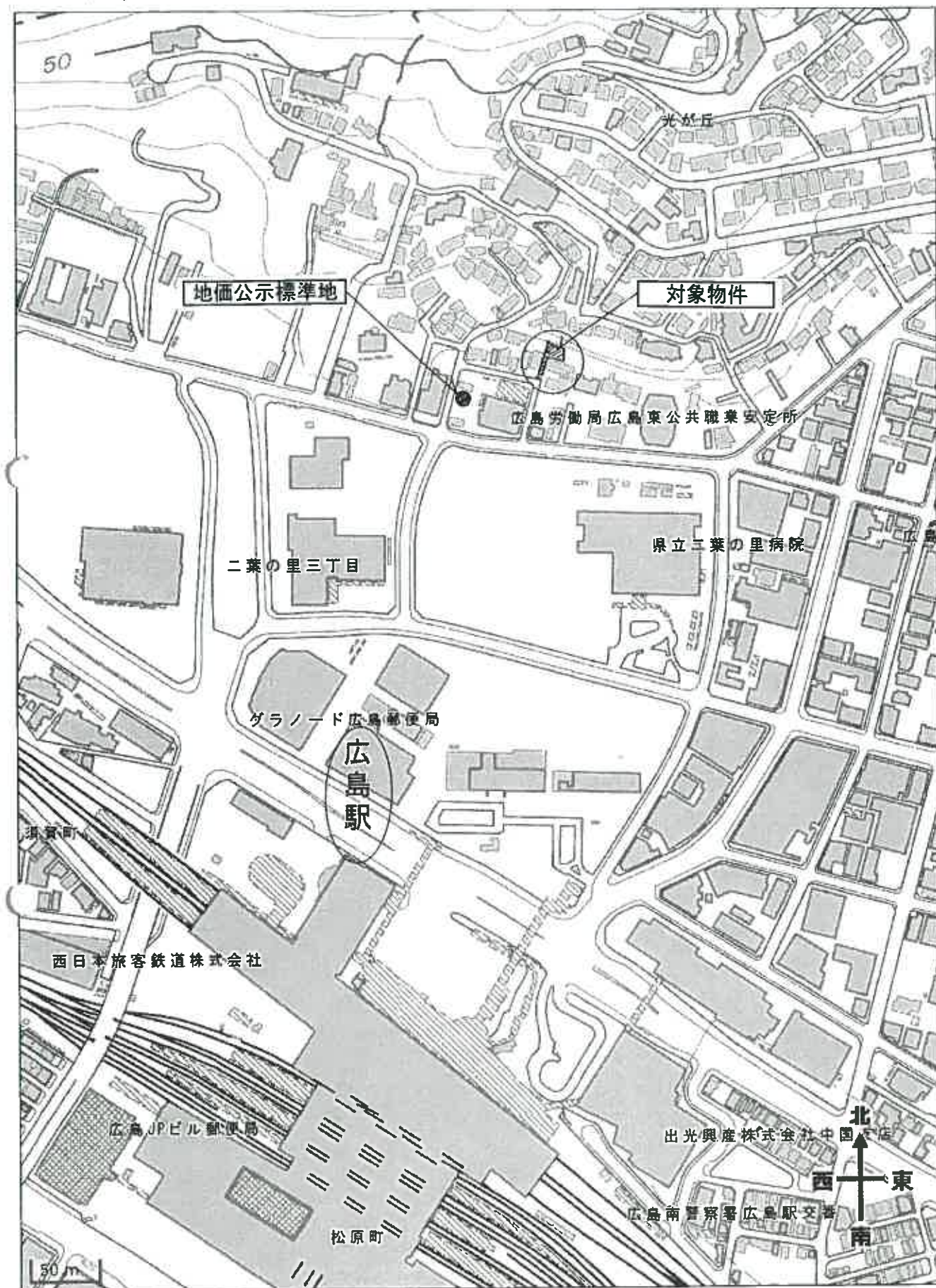
(※) 固定資産課税台帳登録事項証明書によると、物件3の土地に関し、登記地積101.84㎡のうち52.06㎡については、地方税法第348条第2項第1号に規定する公用又は公共の用に供する固定資産のため非課税となっている。

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

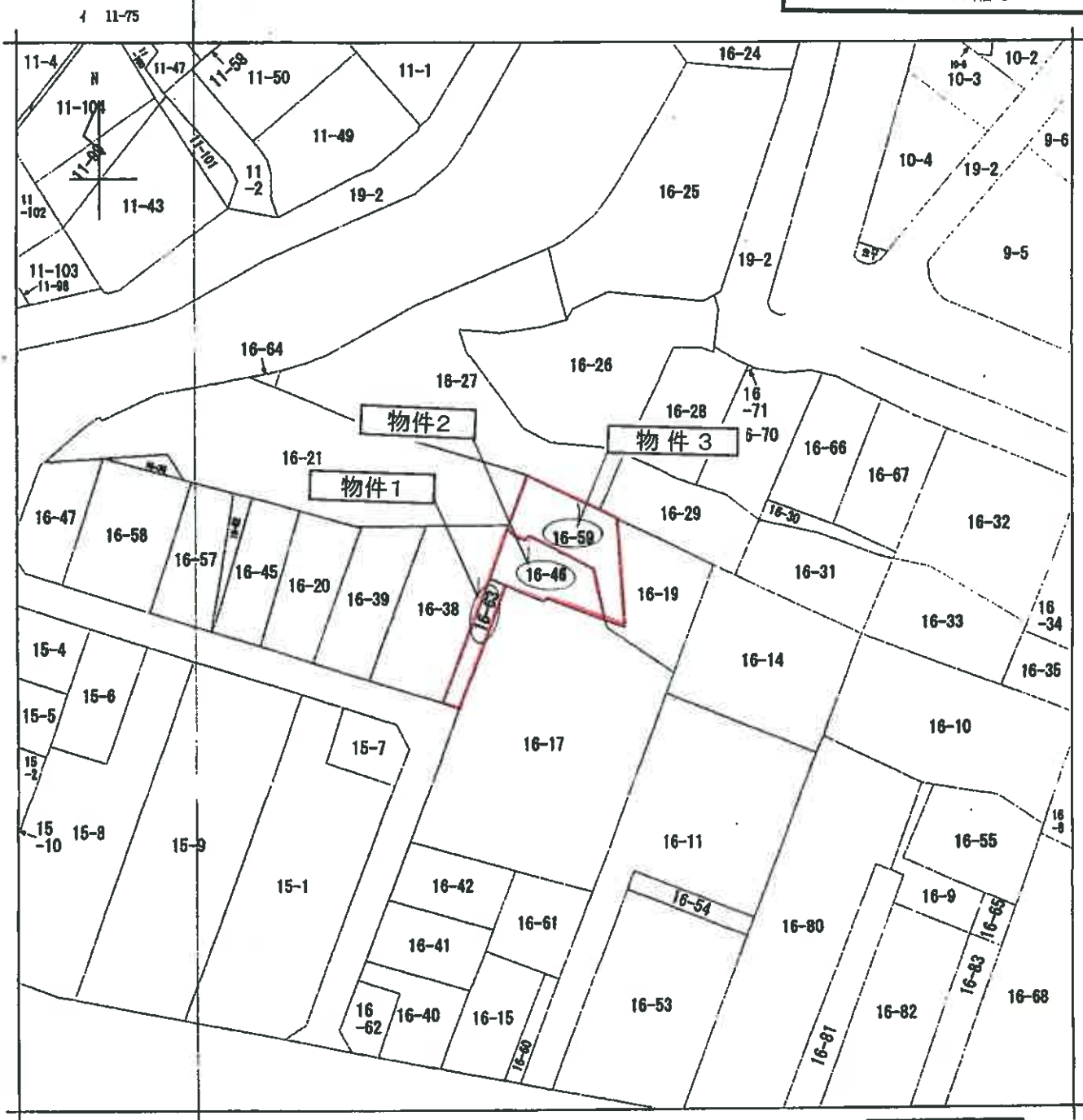
- 1 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/3,800）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）
- 6 土地建物位置関係図

以 上



公 図 写

A3→A4縮小



請求部	所在	広島市東区光が丘				地番	16番46			
出力	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地区画整理所在図	
作成 年月日	昭和39年4月2日			備付 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図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20日
広島法務局

請求番号：49-1
(1/1)

登記官



地積測量図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：昭和60年3月22日

519581

土地所在図

地積測量図

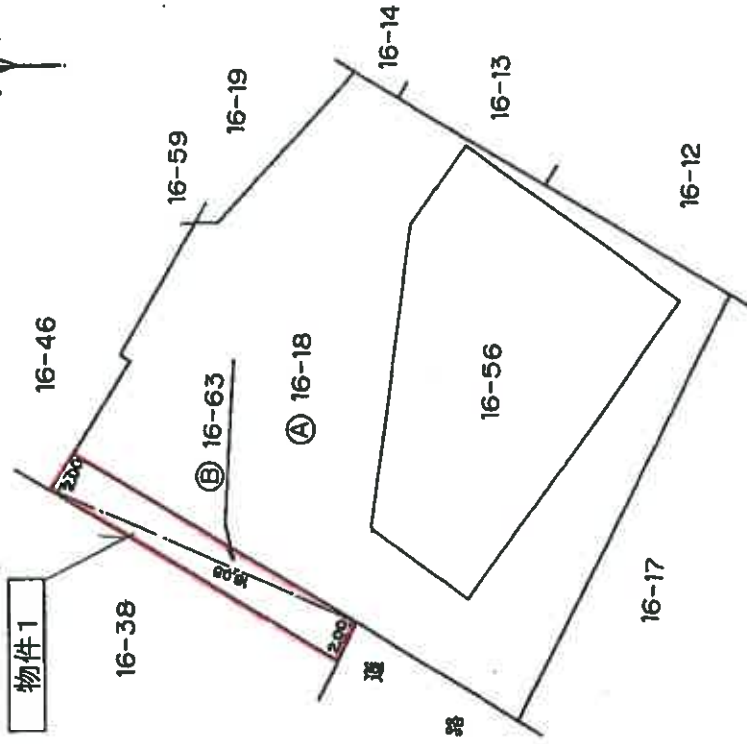
16-18
16-63-18
560.3.22

地番	16-63-18
土地の所在	広島市東区光が丘

③ 16-63 求積表

$16.05 \times 2.00 = 32.1000$
 $16.05 \times 2.00 = 32.1000$
 合計 64.2000
 $\frac{1}{2}$ 32.10 m^2

④ 384.35-32.10=352.25 m^2



測量士番号 ①-2222 ②-アサヒスチック社 ③-コンクリート社 ④-全農協 ⑤-全農協 ⑥-全農協

作製者

昭和60年3月18日作成

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：R05745

これは図面に記載されている地積を証明した図面である。
令和7年8月29日 広島法務局

登記官

地積測量図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：昭和45年8月8日

519568

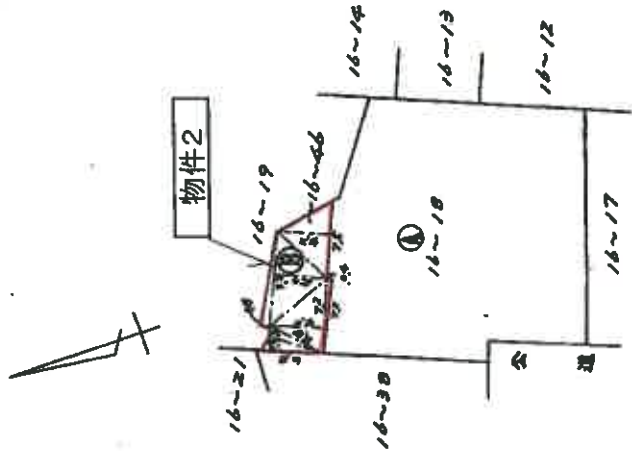
16-18

-56
-63

地積測量図

地番	16-46, -18
土地の所在	広島市光が丘

545.8.8



本積

4.8 x	1.5	=	8.84
5.8 x	1.0	=	5.80
7.2 x	0.4	=	2.88
7.2 x	0.4	=	2.88
9.2 x	0.8	=	7.36
9.2 x	5.0	=	46.00
7.2 x	5.2	=	37.44
合計			145.88
1/2			72.94

145.88 - 72.94 = 72.94 m²

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和7年6月20日 広島地務局

登記官

地積測量図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：昭和56年1月21日

519578

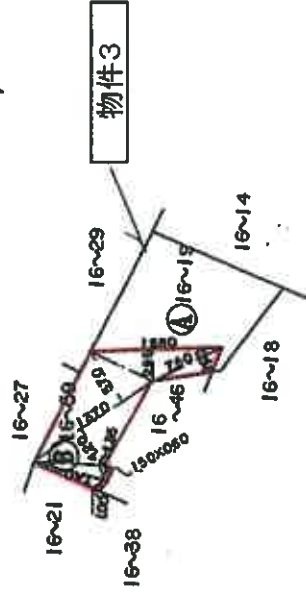
土地所在図
土地積測量図

16-19
16-59, -19

地番

土地の所在
広島市東区光が丘

556.1.21



① 16 ~ 59

740 x 100 = 74000
740 x 135 = 99900
150 x 950 = 142500
1370 x 420 = 575400
1370 x 570 = 780900
1280 x 295 = 377600
750 x 160 = 120000
2036800
1018400

② 307 - 101.84 = 205.16

登記簿地番 ①-556 ②-ブラスチック社 ③-コンクリート社 ④-全農協 ⑤-全農協 ⑥-全農協 ⑦-全農協 ⑧-全農協 ⑨-全農協 ⑩-全農協 ⑪-全農協 ⑫-全農協 ⑬-全農協 ⑭-全農協 ⑮-全農協 ⑯-全農協 ⑰-全農協 ⑱-全農協 ⑲-全農協 ⑳-全農協 ㉑-全農協 ㉒-全農協 ㉓-全農協 ㉔-全農協 ㉕-全農協 ㉖-全農協 ㉗-全農協 ㉘-全農協 ㉙-全農協 ㉚-全農協 ㉛-全農協 ㉜-全農協 ㉝-全農協 ㉞-全農協 ㉟-全農協 ㊱-全農協 ㊲-全農協 ㊳-全農協 ㊴-全農協 ㊵-全農協 ㊶-全農協 ㊷-全農協 ㊸-全農協 ㊹-全農協 ㊺-全農協 ㊻-全農協 ㊼-全農協 ㊽-全農協 ㊾-全農協 ㊿-全農協

申請人

縮尺 1/500

昭和56年1月5日作成

作製者 土地測量士 田中士

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：005744

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年8月29日 広島地籍課

登記官

登記年月日：昭和51年1月26日

519377

各階平面図

建物図面
各階平面図

収番号 16～46

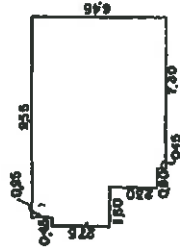
建物の所在

広島市東区光が丘16～46・16～59・16～5951.1.26

1 階

床面積

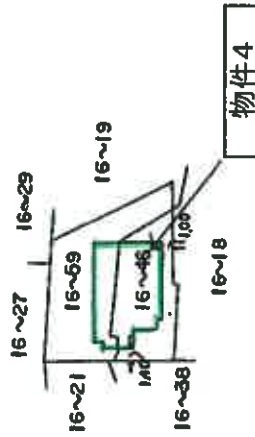
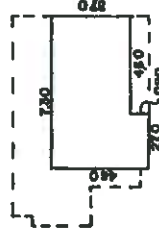
$955 \times 985 = 90725$
 $1000 \times 275 = 275000$
 $920 \times 230 = 185600$
 $730 \times 985 = 32850$
 587175 m^2



2 階

床面積

$730 \times 370 = 270100$
 $270 \times 980 = 24300$
 294400 m^2



作製者 七地家臣士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会館)

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6月20日 広島法務局

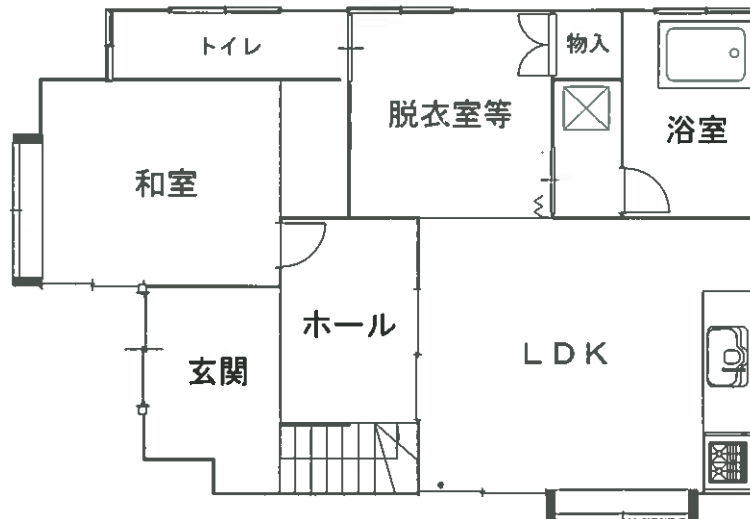
登記官

請求番号：49-3

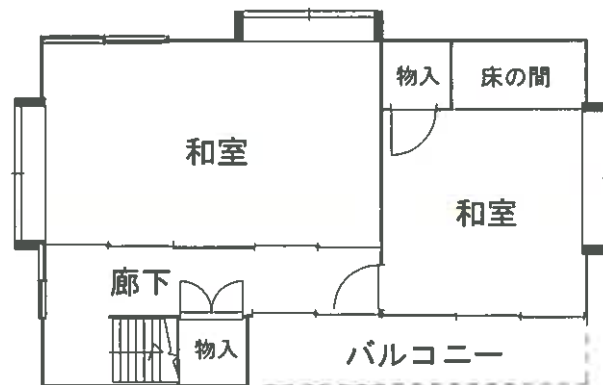
建物間取図（見取図）

（家屋番号16番46）

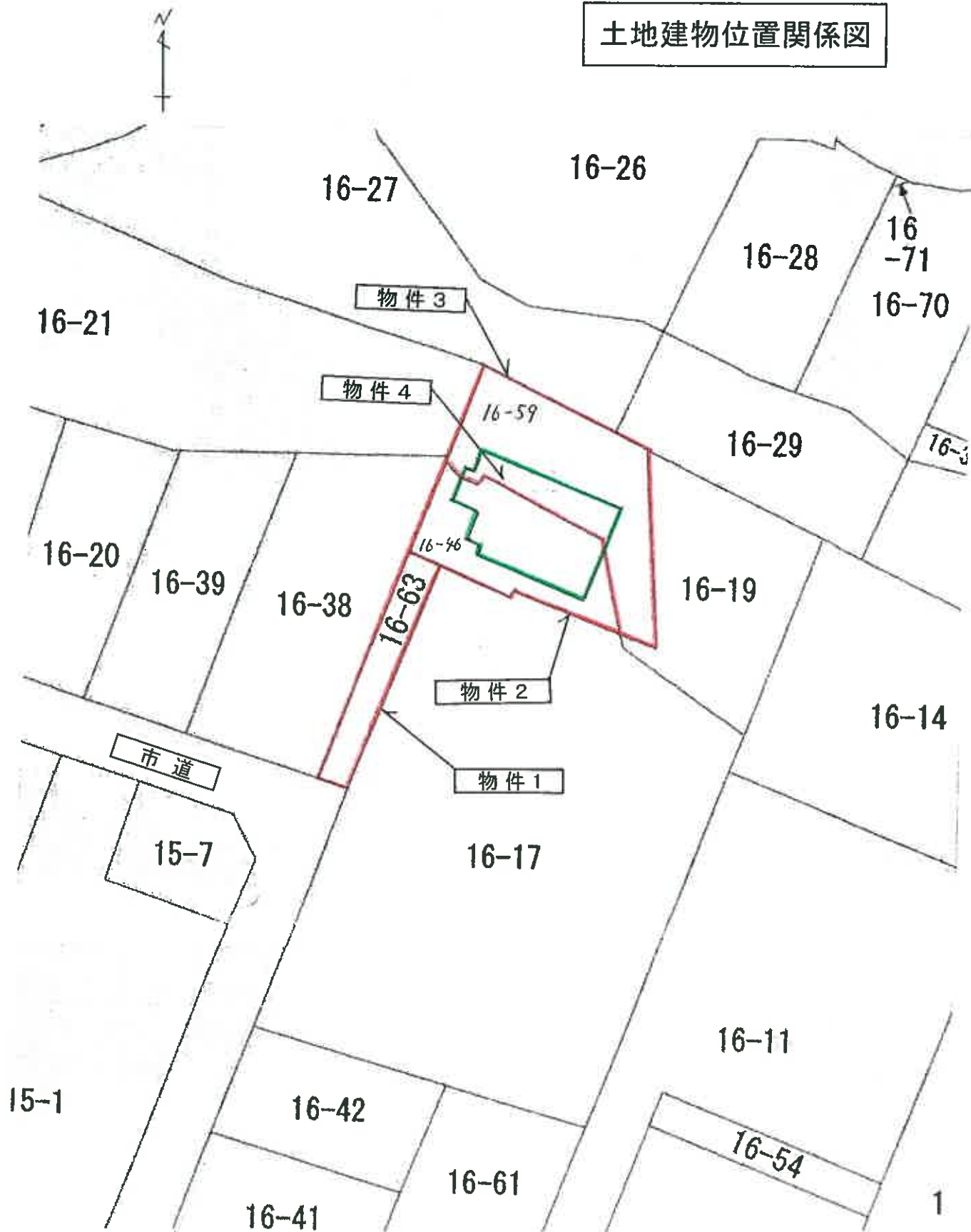
【1 階】



【2 階】



土地建物位置関係図



※本図面は、法務局備付の公図(法14条第1項地図)、地積測量図、建物図面、現地の状況等を基に土地、建物の概ねの位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界、建物の配置を保証するものではない。