

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 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）
1～3	6,987,000 5,589,600	一括	1,400,000	69,676	16,428
1	1,271,000				
2	276,000				
3	5,440,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 広島市佐伯区利松三丁目 | |
| | 地 番 | 6 4 7 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 8 2. 2 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区利松三丁目 | |
| | 地 番 | 6 4 7 番 5 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 2 4 4 平方メートル | |
| | 持分2 4 4 0 3 分の4 8 1 1 | | |
| 3 | 所 在 | 広島市佐伯区利松三丁目 6 4 7 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 4 7 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 5. 8 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6. 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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 広島市佐伯区利松三丁目
地 番 647番2
地 目 宅地
地 積 182.24平方メートル

2 所 在 広島市佐伯区利松三丁目
地 番 647番5
地 目 公衆用道路
地 積 244平方メートル

持分24403分の4811

3 所 在 広島市佐伯区利松三丁目647番地2
家屋 番号 647番2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 55.89平方メートル
2階 46.17平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 4 9 号
令和 7 年10月15日受理
令和 7 年11月18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 広島市佐伯区利松三丁目
地 番 647 番 2
地 目 宅地
地 積 182.24 平方メートル

所有者 A

2 所 在 広島市佐伯区利松三丁目
地 番 647 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 244 平方メートル

共有者 A 持分 24403 分の 4811

3 所 在 広島市佐伯区利松三丁目 647 番地 2
家屋 番号 647 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 55.89 平方メートル
2 階 46.17 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島市佐伯区利松三丁目14番36-3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 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: ☐ 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 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

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり				
住居表示	広島市佐伯区利松三丁目14番36-3号				付近
土地	物件 2				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	本土地は西側が大年農道に接面しており、これを介して広島市道（佐伯2区37号線）に通じている。				
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 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)

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取図（物件3・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、同建物は所有者が住居として使用し、占有しているものと認めた。 2 所有者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。

(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21日 (火) 12:05-12:20	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21日 (火) 12:50-13:05	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
令和7年10月21日 (火) 13:35-13:40	広島市西部市税事務所 (広島市西区役所)	建物課税等調査
令和7年10月28日 (火) 17:00-	当庁	所有者に占有関係等に関する照会書送付
令和7年11月11日 (火) 16:00-16:25	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、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

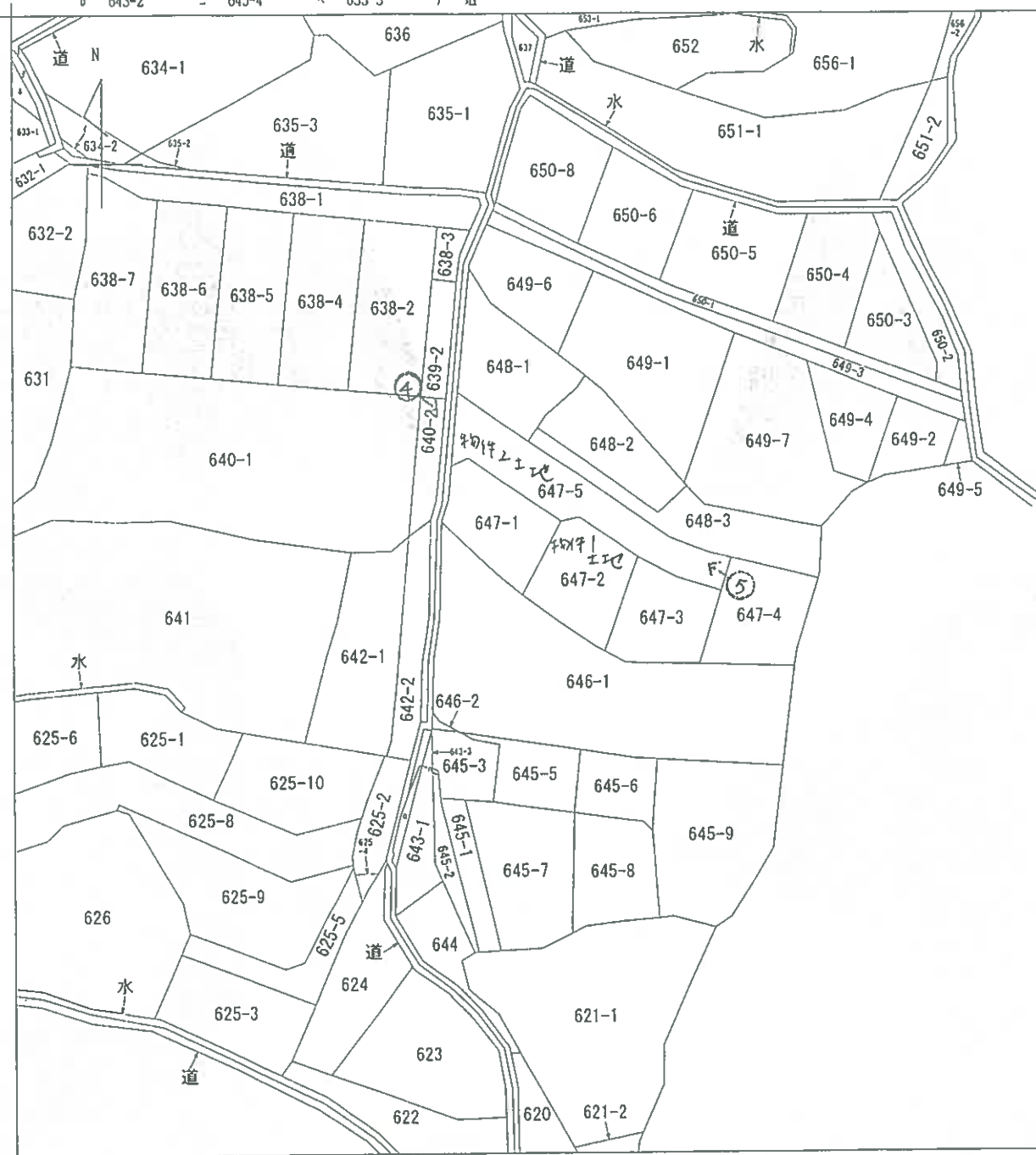
☒ 令和7年11月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

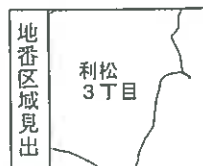
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 634-3 ハ 643-4 ホ 633-2 ト 水道
 O 643-2 ニ 645-4 ヘ 633-3 フ 道



(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。



請求部	所 在	広島市佐伯区利松三丁目					地 番	647番2		
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		

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21日
 広島法務局廿日市支局
 登記官

請求番号：24-1
 (1/1)

(6 枚目)

縮小 (A 3 → A 4)

凡例 ○→ 写真撮影方向

公用

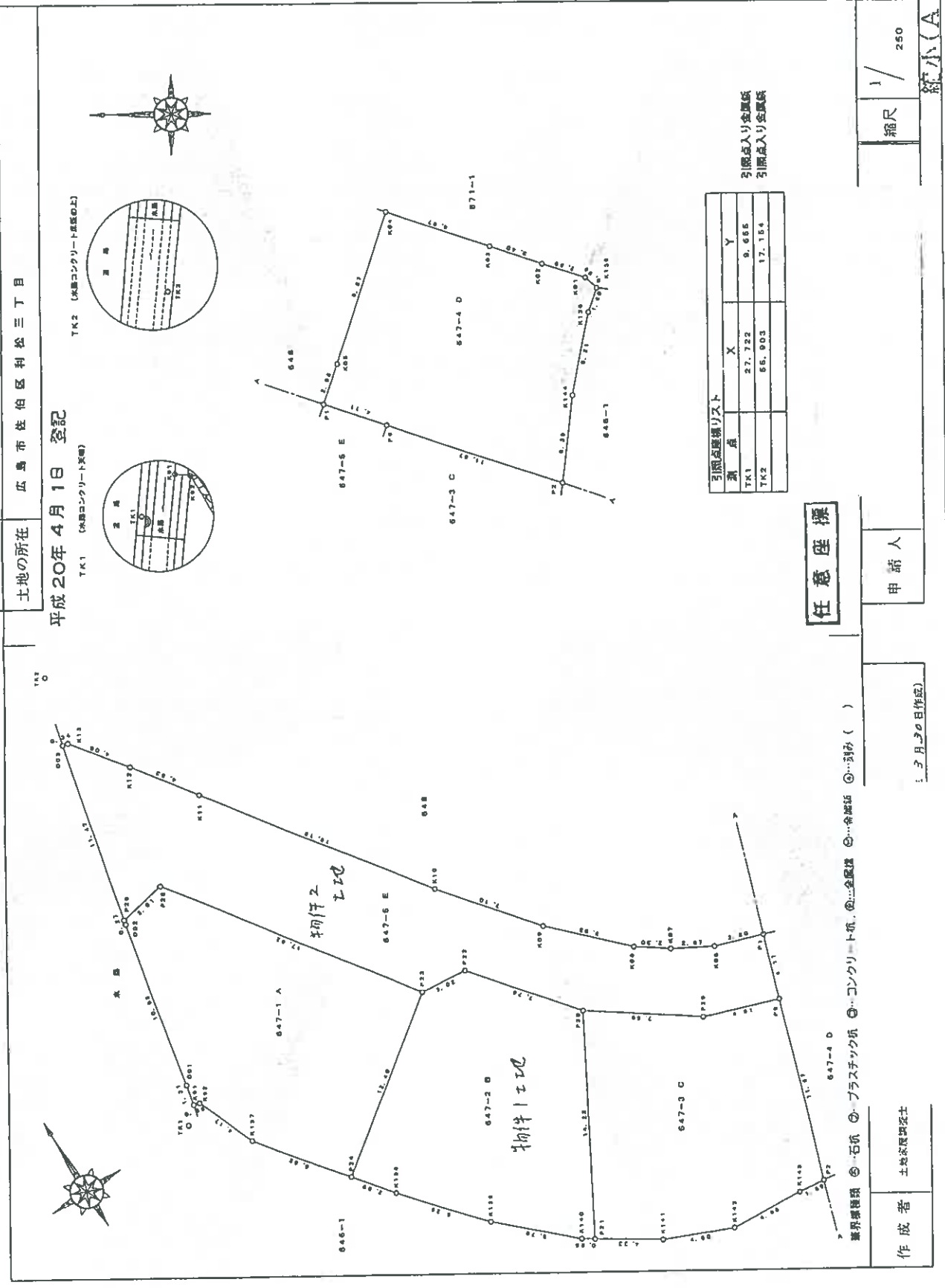
登記年月日：平成20年4月18日

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。
令和7年10月21日 広島法務局廿日市支局

1010354

Q 647-1 ~ 5 ③
地番 647-1 ~ 647-5
土地の所在 広島市佐伯区利松三丁目

土地積測量図
H20.4/



引換点座標リスト		
測点	X	Y
TK1	27.722	9.666
TK2	55.903	17.154

引換点入り全図紙
引換点入り全図紙

任意座標

境界線種類 ⑤...石積 ⑥...プラスチック積 ⑦...コンクリート積 ⑧...全面積 ⑨...列み ()

作成者 土地家産調査士

申請人

3月30日作成

縮尺 1/250

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成20年4月1日

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10月21日 広島法務局廿日市支局 登記官

土地所在図
土地積測量図

1010355

647-1 ~ 647-5

土地の所在 広島市佐伯区利松三丁目

地番	647-1 A	地番	647-2 B	地番	647-3 C
測点	測点	測点	測点	測点	測点
P23	面積 26.764	P30	面積 20.321	P21	面積 20.321
P25	面積 41.182	P22	面積 26.406	P23	面積 7.846
P28	面積 40.856	P23	面積 26.764	P24	面積 5.551
D02	面積 40.318	P24	面積 19.474	K141	面積 3.770
D01	面積 29.921	P25	面積 17.106	K142	面積 3.405
K91	面積 28.636	K138	面積 12.368	K143	面積 3.187
K92	面積 28.540	K139	面積 8.413	P2	面積 14.260
K137	面積 24.705	K140	面積 7.945	P9	面積 18.889
P24	面積 386.807008	P21	面積 364.486314	P29	面積 384.441868
倍面積	193.403604	倍面積	182.242667	倍面積	192.220934
地積	193.40 m ²	地積	182.24 m ²	地積	192.22 m ²
坪	56.60	坪	55.12	坪	56.12

地番	647-4 D	地番	647-5 E	地番	647-6 F
測点	測点	測点	測点	測点	測点
P1	面積 19.146	D03	面積 51.755	P1	面積 19.216
P9	面積 14.250	P26	面積 40.586	K07	面積 20.826
P2	面積 3.187	P25	面積 41.182	K08	面積 21.873
K144	面積 2.491	P23	面積 26.764	K09	面積 26.080
K136	面積 1.425	P22	面積 26.406	K10	面積 31.631
K135	面積 0.874	P29	面積 20.321	K11	面積 44.694
K01	面積 1.686	P8	面積 14.260	K12	面積 48.399
K02	面積 4.354	P1	面積 16.146	K13	面積 51.577
K03	面積 7.564	K06	面積 19.216	倍面積	488.104934
K04	面積 14.191	K08	面積 21.873	面積	244.052467
K05	面積 17.285	K09	面積 26.080	地積	244.06 m ²
倍面積	356.388013	K10	面積 31.631	坪	73.82
面積	193.1840056	K11	面積 30.806		
地積	193.18 m ²	K12	面積 21.309		
坪	55.41	K13	面積 18.597		

地番	647-7 G	地番	647-8 H	地番	647-9 I
測点	測点	測点	測点	測点	測点
P26	面積 40.586	P26	面積 40.586	P26	面積 40.586
P25	面積 41.182	P25	面積 41.182	P25	面積 41.182
P23	面積 26.764	P23	面積 26.764	P23	面積 26.764
P22	面積 26.406	P22	面積 26.406	P22	面積 26.406
P29	面積 20.321	P29	面積 20.321	P29	面積 20.321
P8	面積 14.260	P8	面積 14.260	P8	面積 14.260
P1	面積 16.146	P1	面積 16.146	P1	面積 16.146
K06	面積 19.216	K06	面積 19.216	K06	面積 19.216
K07	面積 20.826	K07	面積 20.826	K07	面積 20.826
K08	面積 21.873	K08	面積 21.873	K08	面積 21.873
K09	面積 26.080	K09	面積 26.080	K09	面積 26.080
K10	面積 31.631	K10	面積 31.631	K10	面積 31.631
K11	面積 44.694	K11	面積 44.694	K11	面積 44.694
K12	面積 48.399	K12	面積 48.399	K12	面積 48.399
K13	面積 51.577	K13	面積 51.577	K13	面積 51.577
倍面積	488.104934	倍面積	488.104934	倍面積	488.104934
面積	244.052467	面積	244.052467	面積	244.052467
地積	244.06 m ²	地積	244.06 m ²	地積	244.06 m ²
坪	73.82	坪	73.82	坪	73.82

合計面積 986.1035865
坪 297.99

資料提供 ①石坑 ②ブラスチック板 ③コンクリート板 ④合板 ⑤合板 ⑥合板 ⑦合板 ⑧合板 ⑨合板 ⑩合板

作成者 土松建設株式会社

3月30日作成

申請人

縮尺 1/

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成20年8月21日

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。
令和7年10月21日 広島法務局廿日市支局 登記官

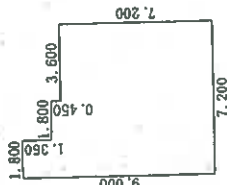
平成20年8月21日登記各
5810210

家屋番号 647番2 建物図面

建物の所在 広島市佐伯区利松三丁目647番地2

H20.8.21

1階

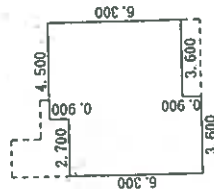


求積表

3.600 x 7.650 = 27.540000
3.600 x 7.200 = 25.920000
1.800 x 1.350 = 2.430000

合計 55.890000
床面積 55.89 m²

2階



求積表

3.600 x 6.300 = 22.680000
3.600 x 6.300 = 22.680000
0.900 x 0.900 = 0.810000

合計 46.170000
床面積 46.17 m²

(単位：m)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

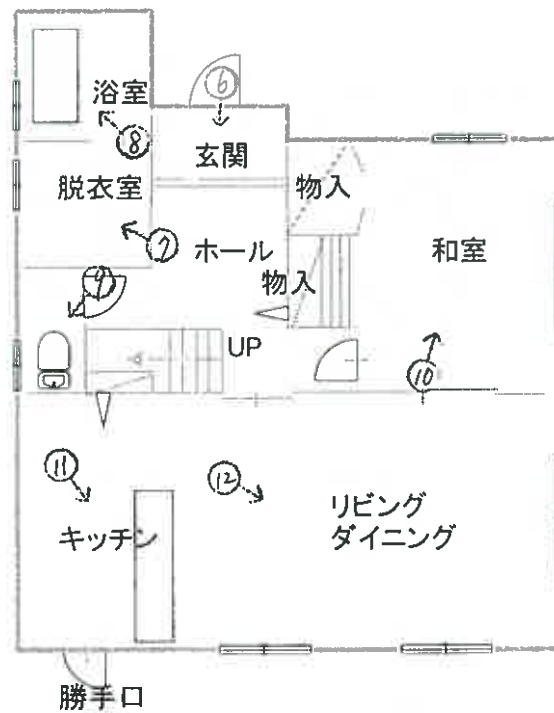
日作製)

縮小(A3→A4)

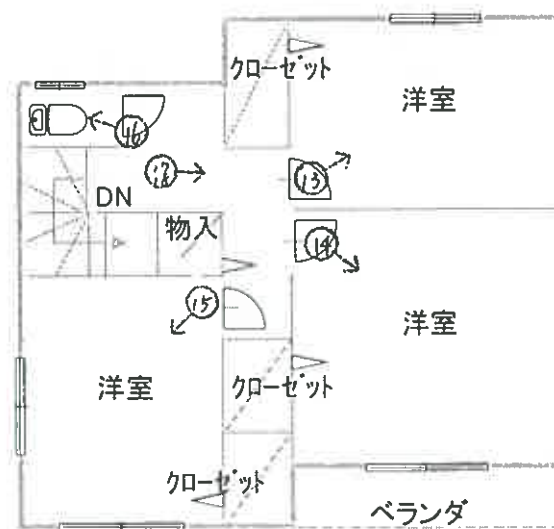
凡例 ○ → 写真撮影方向

建物間取図（物件3・見取図）

1階



2階



建築面積
1階 55.89㎡
2階 46.17㎡
合計 102.06㎡



凡例 ○➡ 写真撮影方向

（10枚目）

写真 1



写真 2 太陽光発電設備（ソーラーパネル）



物件 2 土地

写真 3



写真4 物件3建物

物件2土地



大年農道

写真5 物件2土地

物件3建物



写真6

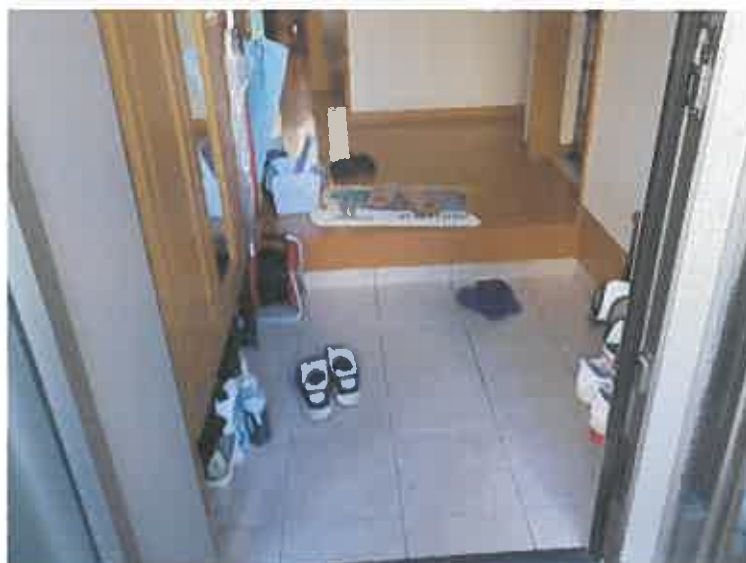


写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17 屋根裏収納



写真18 屋根裏収納



令和 7 年 (ケ) 第 149 号
令和 7 年 11 月 11 日 現地調査
令和 7 年 11 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

三宅 功

印

第1 評価額

一括価格	
金 6,987,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,271,000円
物件2(土地)	金 276,000円
物件3(建物)	金 5,440,000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	広島市佐伯区利松三丁目 647番2 宅地 182.24m ²	同左
2	所在地 地目 地積 共有持分	広島市佐伯区利松三丁目 647番5 公衆用道路 244.00m ² 24403分の4811	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市佐伯区利松三丁目647番地2 647番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 55.89m ² 2階 46.17m ² 延べ 102.06m 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	JR山陽本線「五日市」駅の北西方・直線距離約4.0km		
付 近 の 状 況	付近は、傾斜地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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域・土砂災害特別警戒区域	
画 地 条 件	規模 182.24 m ²	間口 約 10 m 奥行 約 14 m 形状 台形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	北東側 約 4 m 舗装 道路 高低差：等高 佐伯区建築課における聴取によると、北東側道路（物件2）は敷地延長道路であるとのこと。		
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。 隣地は一般住宅 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	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 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 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	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。 土砂災害特別警戒区域にかかる。 次頁に記載のとおり、建築基準法上の道路に接道していないため、再建築等にあたっては建築基準法第43条2項2号の許可が必要である。 私設管であり名義変更等の措置が必要である可能性がある。（買受希望者は確認の必要がある。）		

(物件2)

土地の利用状況	物件2は物件1が接面する敷地延長道路である。
建築基準法上の道路の種別	建築基準法上の道路ではない。
周辺既存公道との接続の状態	物件2の敷地延長により、西側で幅員約5mの農道（大年農道）に接続する。従って、再建築にあたっては、建築基準法第43条2項2号の許可が必要である。詳細について買受希望者は佐伯区建築課に問い合わせの必要がある。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件2の所有者の持分は24403分の4811である。
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	特になし。

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 20 年 8 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 17 年 経済的残存耐用年数：約 13 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 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、給排水等 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：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	現地調査において太陽光発電設備を確認したが、評価の対象外とする。

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	41,000	0.54	182.24	1.00	1	4,035,000
2	41,000	0.20	244.00	1.00	4811/24403	394,000

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（広島佐伯-15）

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
66,500	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{164}$	41,000

◇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： 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について

イ 個別格差： 物件2について

土砂法	0.60
接道条件を満たして おらず、43条2項2号 の許可を要する	0.90
相乗積	0.54

公衆用道路	0.20
相乗積	0.20

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	170,000	102.06	0.32	1	5,552,000

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
17 年	13 年	30 年

残価率	観察減価
3 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.32$$

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	4,035,000	0.55 法定地上権	2,219,000

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	4,035,000	- 2,219,000		1.00	0.70	1,271,000
2	394,000			1.00	0.70	276,000
3	5,552,000	+ 2,219,000	1.00	1.00	0.70	5,440,000
一括価格(合計)						6,987,000

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 地価公示標準地（広島佐伯-15）

所 在 : 広島市佐伯区利松3丁目863番4「利松3-24-12」
価 格 : 66,500円/㎡
位 置 : JR山陽本線「五日市」駅の北西方道路距離約4.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側5m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 : 中規模一般住宅、アパート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	2,996,936 円	（1㎡当たり 16,445 円）、	課税地積	182.24 ㎡
物件2	396,500 円	（1㎡当たり 1,625 円）、	課税地積	244.00 ㎡
物件3	4,200,795 円	（1㎡当たり 41,160 円）、	課税床面積	102.06 ㎡

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、1/25,000）
- 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



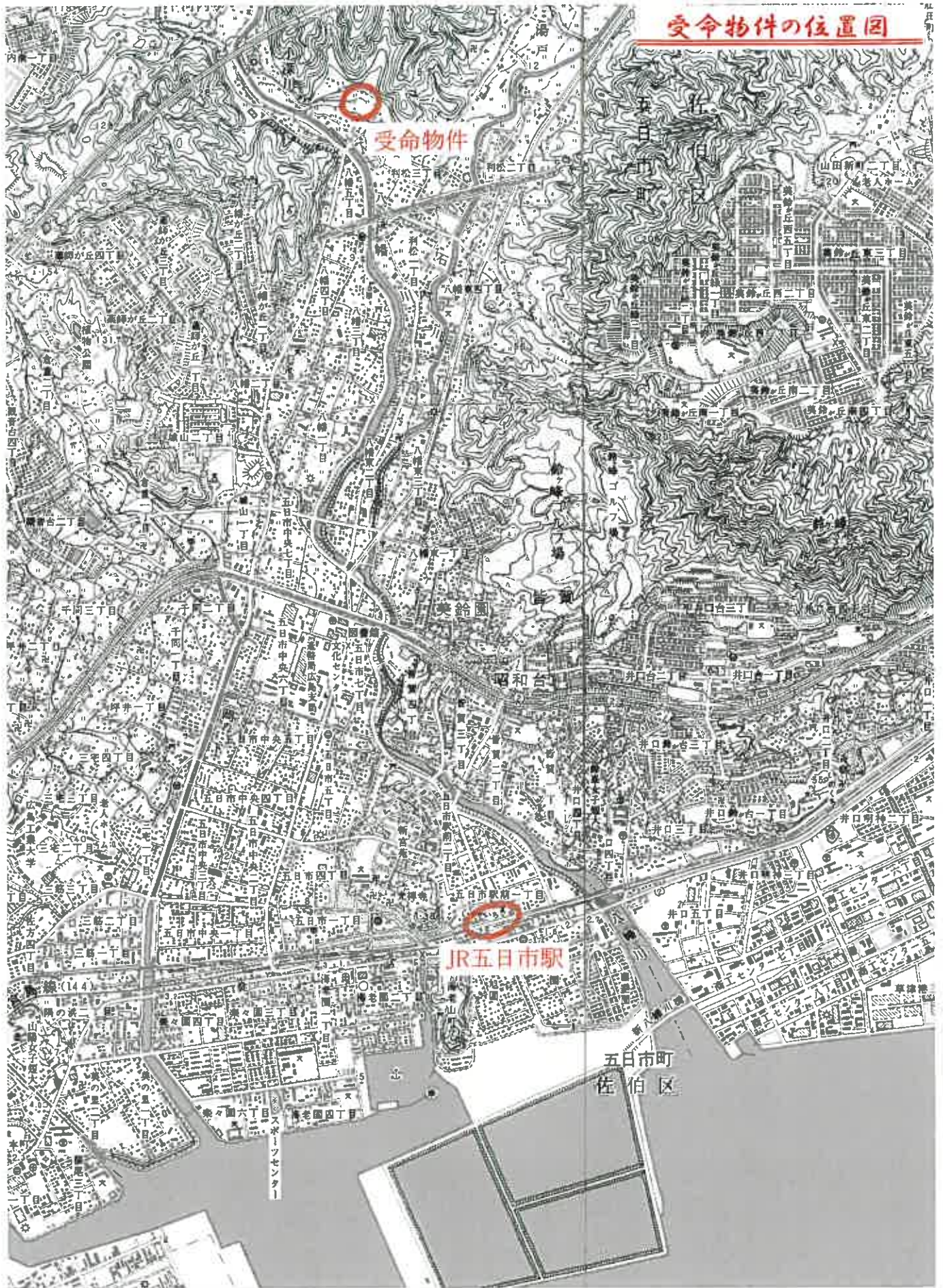
受命物件の位置図



1:10,000

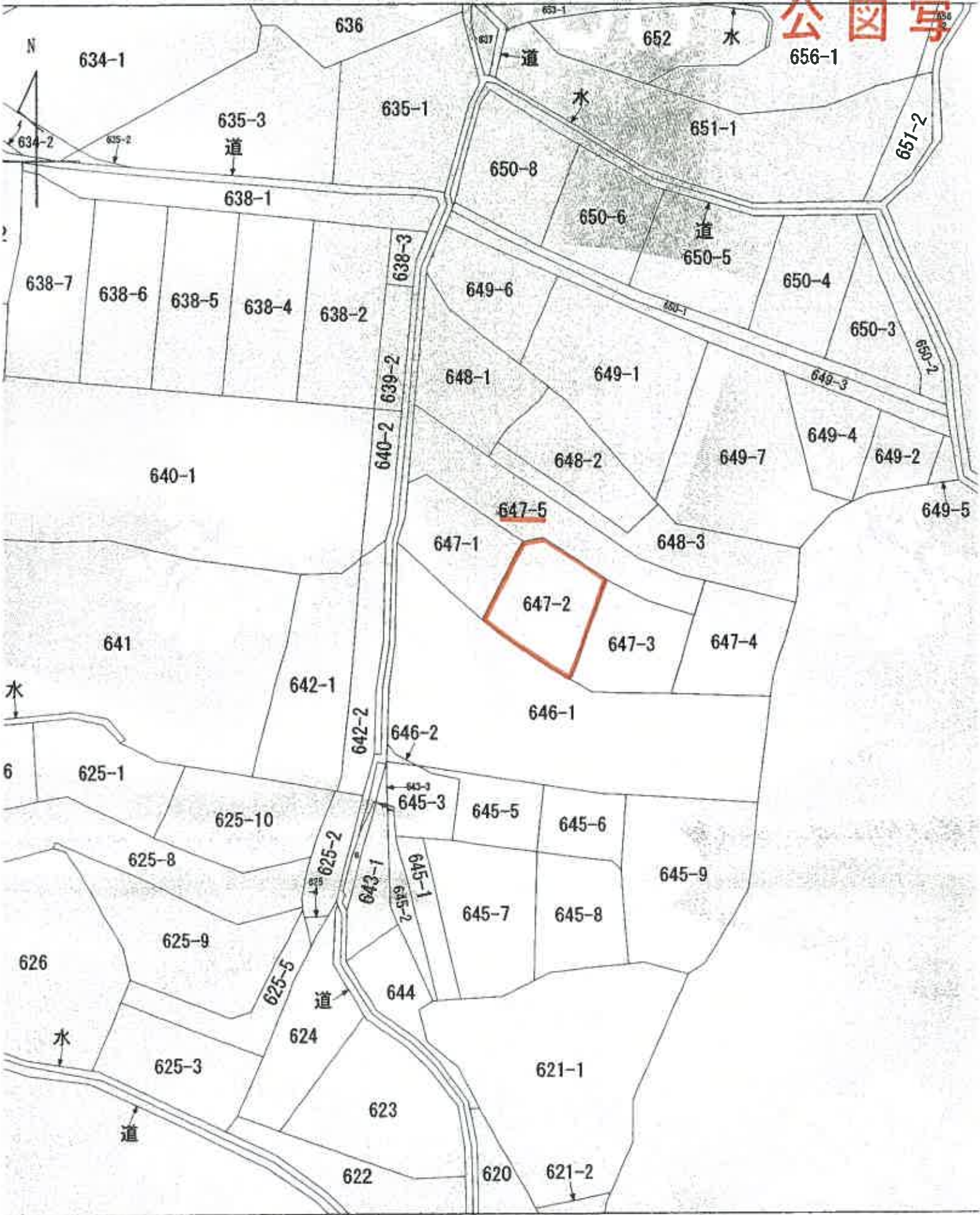


受命物件の位置図



イ 634-3 ハ 643-4 ホ 633-2 ト 水道
 ロ 643-2 ニ 645-4 ヘ 633-3 チ

公図写



本図は、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
 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。

地番区域目

1010354

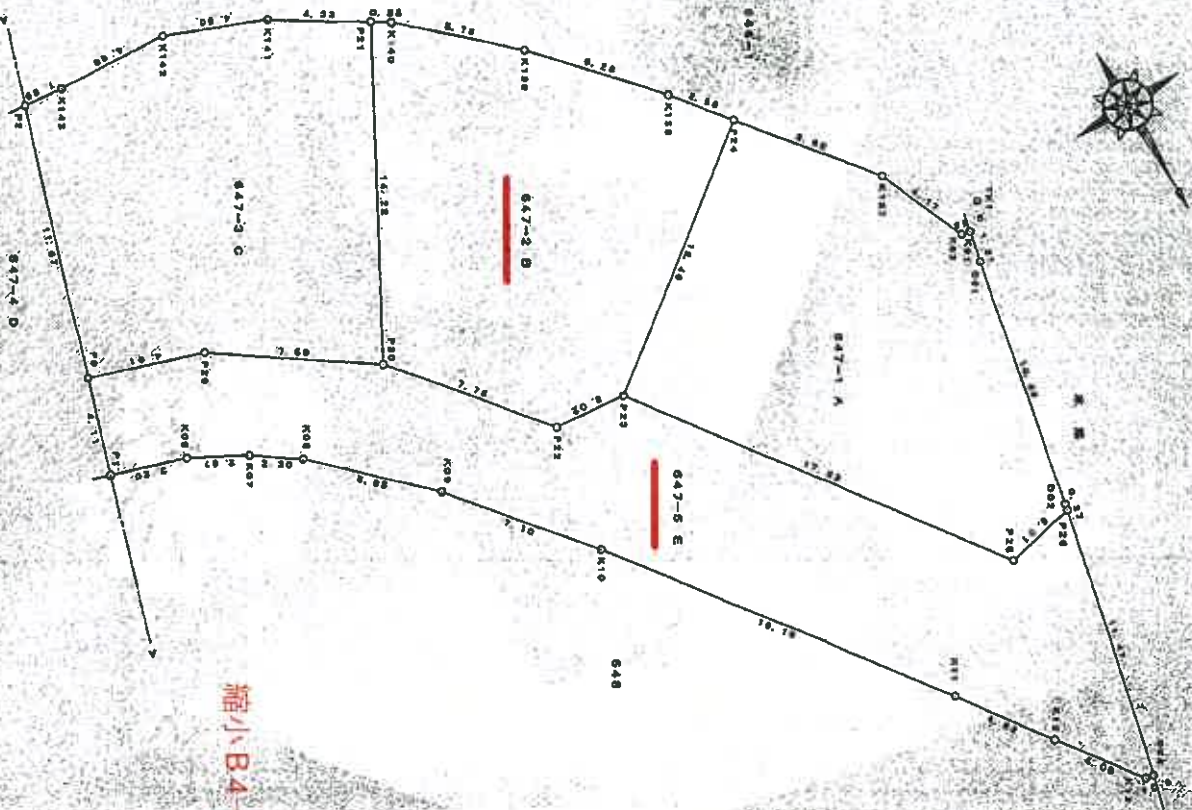
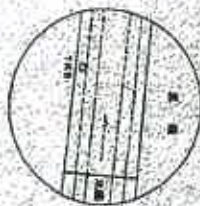
土地所在図
H20.4.1
土地積測量図

土地の所在 広島市佐伯区利根三丁目

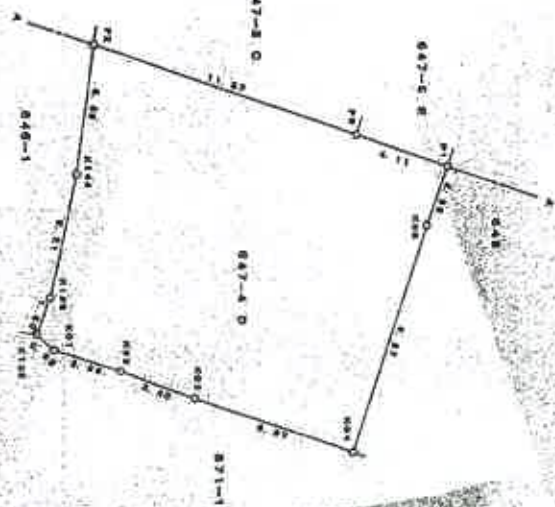
平成20年4月1日登記

TK1 (面積27.725㎡)

TK2 (面積172.184㎡)



縮小B4-A4



測量点	X	Y
TK1	27.725	2.855
TK2	62.803	172.184

測量点入り全図
測量点入り全図

任意座標

作成者

申請人

縮尺

1/250

1010355

土地所測量図

2

土地の所在 広島市佐伯区神松三丁目

地番	種別	X	Y	辺長
P10	047-1-A	25,784	26,721	17.82
P16	047-1-A	41,183	16,245	31.01
P26	047-1-A	10,889	13,284	0.87
D02	047-1-A	10,318	13,231	10.86
D01	047-1-A	20,831	15,867	1.31
K91	047-1-A	10,828	10,608	0.26
K92	047-1-A	26,640	10,878	4.17
K137	047-1-A	24,708	12,829	6.85
P24	047-1-A	16,474	18,485	12.40
面積		286,807,002		
地積		182,482,504		
坪		123.40 m ²		
坪		68.60		

地番	種別	X	Y	辺長
P00	047-2-B	20,251	24,672	7.78
P22	047-2-B	24,406	26,721	3.93
P23	047-2-B	16,764	26,721	13.40
P24	047-2-B	16,474	16,886	8.88
K128	047-2-B	17,108	19,832	8.28
K129	047-2-B	12,068	20,663	5.78
K130	047-2-B	8,172	20,825	0.85
P21	047-2-B	7,816	27,650	14.27
面積		357,488,314		
地積		182,216,577		
坪		123.22 m ²		
坪		41.72		

地番	種別	X	Y	辺長
P30	047-3-C	20,221	24,672	14.22
P21	047-3-C	7,046	27,859	4.92
K141	047-3-C	5,891	31,180	4.80
K142	047-3-C	2,770	32,378	4.98
K143	047-3-C	2,408	38,082	1.68
P2	047-3-C	2,187	41,059	31.87
P3	047-3-C	14,269	46,374	4.81
P39	047-3-C	18,898	40,740	7.59
面積		364,447,868		
地積		162,828,534		
坪		138.23 m ²		
坪		58.12		

地番	種別	X	Y	辺長
P1	047-4-D	18,118	46,885	4.17
P2	047-4-D	24,280	46,578	11.67
P3	047-4-D	2,187	41,968	6.38
K744	047-4-D	2,481	43,009	5.21
K756	047-4-D	1,456	52,118	3.40
K130	047-4-D	0,874	53,628	0.96
K01	047-4-D	1,585	54,202	2.89
K02	047-4-D	4,354	55,155	3.40
K03	047-4-D	7,684	56,807	6.97
K04	047-4-D	16,181	58,482	6.87
K05	047-4-D	17,286	60,120	2.58
面積		388,349,019		
地積		183,184,006		
坪		133.16 m ²		
坪		68.41		

地番	種別	X	Y	辺長
P02	047-5-E	31,766	18,802	11.47
P26	047-5-E	40,680	12,284	3.91
P27	047-5-E	41,183	15,248	17.82
P29	047-5-E	28,784	24,721	3.92
P32	047-5-E	26,708	26,721	7.78
P30	047-5-E	20,327	24,672	7.59
P28	047-5-E	15,889	10,740	4.81
P1	047-5-E	14,260	45,278	4.11
P16	047-5-E	16,176	48,485	5.20
K06	047-5-E	18,518	48,952	9.87
K07	047-5-E	20,828	41,531	2.30
K08	047-5-E	21,578	39,456	6.85
K09	047-5-E	20,080	38,248	7.10
K10	047-5-E	21,631	30,808	19.78
K11	047-5-E	14,584	21,008	4.43
K12	047-5-E	46,358	18,857	4.08
K13	047-5-E	87,077	16,228	0.24
面積		448,104,834		
地積		244,682,487		
坪		244.08 m ²		
坪		70.83		

合計面積 286,102,585
坪 207.85

縮小 B4→A4

作成者

5号

申請人

縮尺 1/

平成20年7月30日(現)

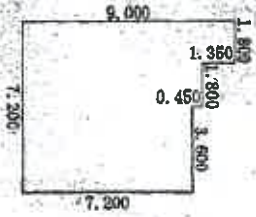
平成20年8月21日登記各
5810210

階平面図

登記簿番号 647番2 建築物 58102150
建築物の所在 広島市佐伯区利根三丁目5-47番地2

H20.8.21

1階

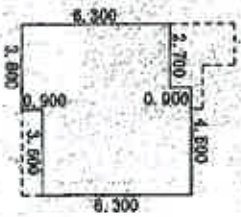


求積表

3,600 × 7,650 = 27,540,000
3,600 × 7,200 = 25,920,000
1,800 × 1,350 = 2,430,000

合計 55,890,000
床面積 55.99 m²

2階

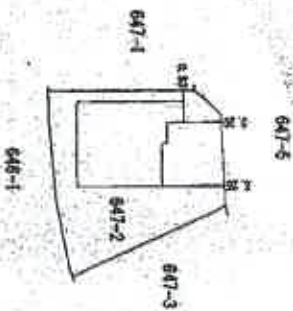


求積表

3,600 × 6,300 = 22,680,000
3,600 × 6,300 = 22,680,000
0,900 × 0,900 = 0,810,000

合計 46,170,000
床面積 46.17 m²

縮小B4→A4



(単位:m)

作製者

20.日付(動)

縮尺

1/250

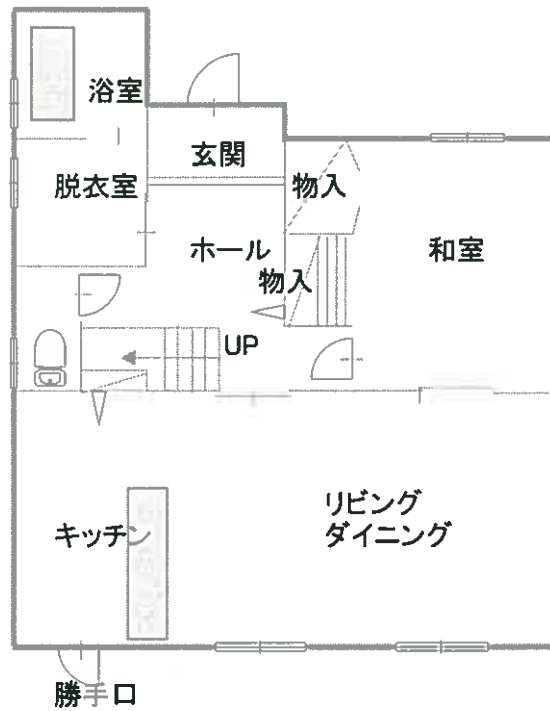
申請人

縮尺

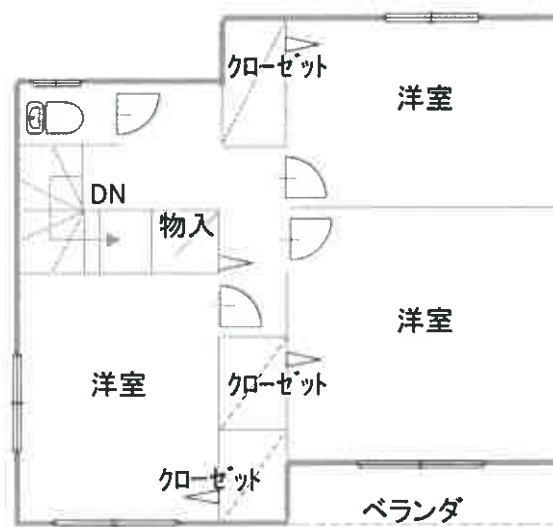
1/500

建物間取図（物件3・見取図）

1階



2階



建築面積	
1階	55.89㎡
2階	46.17㎡
合計	102.06㎡

