

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 8 年 8 月 24 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 佐々木 純 一

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 9 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 24 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）
1～5	3,309,000 2,647,200	一括	670,000	42,319	0
1	520,000				
2	913,000				
3	138,000				
4	516,000				
5	1,222,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手
地 番 2 6 3 9 番 1 1
地 目 宅地
地 積 8 5 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手
地 番 2 6 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 7 3 平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手
地 番 2 6 4 2 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 2 . 7 5 平方メートル
- 4 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2 6 3 9 番地 1
1、2 6 4 2 番地 1 2
家屋 番号 2 6 3 9 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 6 9 平方メートル
2 階 2 6 . 4 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 4 3 . 6 9 平方メートル



物 件 目 録

2 階 2 6 . 4 6 平方メートル

5 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2 6 4 2 番地 3

家屋 番号 2 6 4 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 4 9 . 6 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1 階 約 1 0 0 . 7 3 平方メートル
2 階 約 7 2 . 6 7 平方メートル



物件明細書

令和 8 年 6 月 18 日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 佐々木 純 一

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4、5】

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 | 所在地 | 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 | |
| | 地番 | 2 6 3 9 番 1 1 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 8 5 . 9 6 平方メートル | |
| 2 | 所在地 | 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 | |
| | 地番 | 2 6 4 2 番 3 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 1 5 0 . 7 3 平方メートル | |
| 3 | 所在地 | 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 | |
| | 地番 | 2 6 4 2 番 1 2 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 2 2 . 7 5 平方メートル | |
| 4 | 所在地 | 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2 6 3 9 番地 1、2 6 4 2 番地 1 2 | |
| | 家屋番号 | 2 6 3 9 番 1 1 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床面積 | 1 階 | 3 9 . 6 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6 . 4 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床面積 | 1 階 | 約 4 3 . 6 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 6 . 4 6 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2 6 4 2 番地 3

家屋 番号 2 6 4 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 7 3 平方メートル
2 階 4 9 . 6 7 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

床 面 積 1 階 約 1 0 0 . 7 3 平方メートル
2 階 約 7 2 . 6 7 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 62 号
令和 7 年12月15日受理
令和 8 年 4月10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 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手
 地 番 2 6 3 9 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 8 5 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手
 地 番 2 6 4 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 5 0 . 7 3 平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手
 地 番 2 6 4 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 2 2 . 7 5 平方メートル
- 4 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2 6 3 9 番地 1
 1、2 6 4 2 番地 1 2
 家屋 番号 2 6 3 9 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 6 9 平方メートル
 2 階 2 6 . 4 6 平方メートル
- 5 所 在 広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2 6 4 2 番地 3



物 件 目 録

家屋 番号	2 6 4 2 番 3		
種 類	居 宅		
構 造	木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	6 8 . 7 3	平方メートル
	2 階	4 9 . 6 7	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町大字勝木2642番地3				
土地	物件 1～3				
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件4）及び下記建物（物件5）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	本件各土地は、一体地として利用されており、その東側から南側が道路（広島市道）に接面している（2639番1、2640番2、2642番2、2643番2の各土地は広島市所有名義の公衆用道路）。				
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約43.69㎡、2階 26.46㎡				
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（A） 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 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

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町大字勝木2642番地3														
土地	物件														
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 5														
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：居宅・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約100.73㎡、2階 約72.67㎡														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	種類：														
{	構造：														
{	床面積：														
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居・倉庫 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (所有者)	1 本件各建物には、私と私の妻が居住しており、本件各土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 物件4の建物には、今、精神的な病気で寝ている妻がおり、知らない人が入ったりするとパニック状態となって、手が付けられない状態となるため、物件4の建物への立ち入りは、考慮してもらえないでしょうか。 物件5の建物は、以前は、1階を私の亡父が作業場として、使用していましたが、現在は、倉庫の状態となっています。原本美工と記載された軽トラックが駐車していますが、この原本美工は、私の個人営業の屋号で、壁紙工事等を行っています。 2 本件各土地の範囲については、近隣土地所有者との間で争いはありません。

執行官の意見
■ 1 本件各土地及び本件各建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のおりであり、物件5の建物内の状況及び物件4の建物の状況並びに所有者の陳述等から、本件各建物には関係人の陳述に沿った占有があるものと認めた。 なお、物件4の建物については、立ち入り調査を断念し、所有者の陳述に基づいて、間取り調査を行い、別紙建物間取図を作成している。 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
7 年 1 2 月 1 7 日 () 11:00-11:25	広島法務局可部出張所	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 2 月 1 8 日 () 13:00-13:25	物件所在地	Aに通知書差し置き。占有関係調査、形状調査、 写真撮影
7 年 1 2 月 2 4 日 () 11:40-11:42	広島市北部市税事務所 (広島市安佐南区役所)	建物課税等調査
8 年 3 月 1 3 日 ()	当庁	Aに通知書兼照会書送付 (返送用切手 110円 同封)
8 年 3 月 2 7 日 () 13:30-14:50	物件所在地	近隣者及びAと面談。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た。

☒ 令和 8 年 3 月 2 7 日
臨場後、呼び掛け等を行ったが応答がなく、施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に
解錠作業をさせていたところ、物件5の建物からAが出てきた。

☐ 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 道 2601-14 2602-7 2605-2 2631-1 2601-16
 ロ 道 2602-2 2602-8 2605-5 2631-2 2639-2



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 可部町大字
 B 勝木
 可部町大字
 勝木

請求 部分	所在	広島市安佐北区可部町大字勝木字折手				地番	2639番11			
出力 縮尺	縮尺不明	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	明治31年			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12月17日

広島法務局可部出張所

請求番号：4-14

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和48年4月9日

公用

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12月17日 広島市務局可部出張所

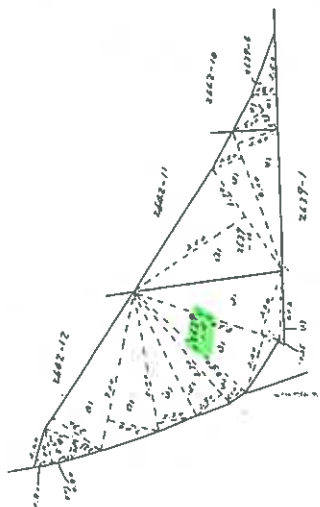
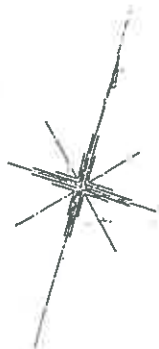
登記官

(8 枚目)

0736183

地 番 2639-4 2639-10 2639-11
土地の所在 広島市可部町大字 陽木崎折子

③2639-4 560.4 ㎡
④2639-4-10.11 137
⑤2639-4-10.11. 地積測量図



求 積

2639-4
計 5.72
二 除 2.20
計 11.759
5.0270

2639-10
計 2.40
二 除 1.00
計 7.20
52.0000
87.5000
42.7700

2639-11
計 10.50
二 除 3.40
計 27.7200
9.3500
15.7700
18.0000
27.7200
20.0200
1.8750
1.6800
1.7600
計 171.9225
二 除 85.9612

縮 尺 1 / 300M

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮小 (A3→A4)

地 積 測 量 図

(75141)

作 製 年 月 日 昭和 48 年 月 日
作 製 者 土家屋調査士

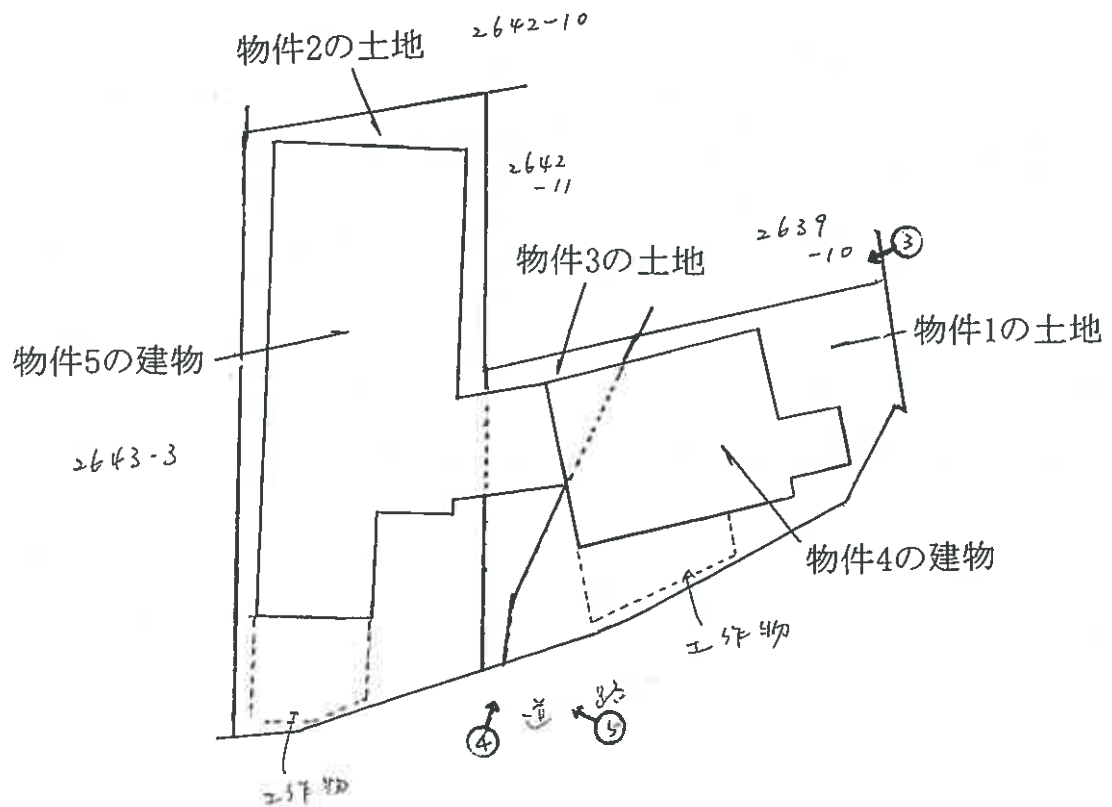
申請人

耕

部求番号：4-15

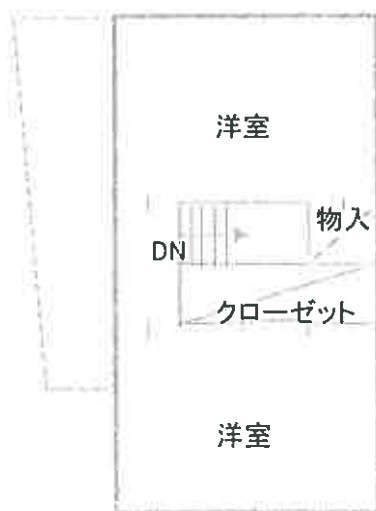
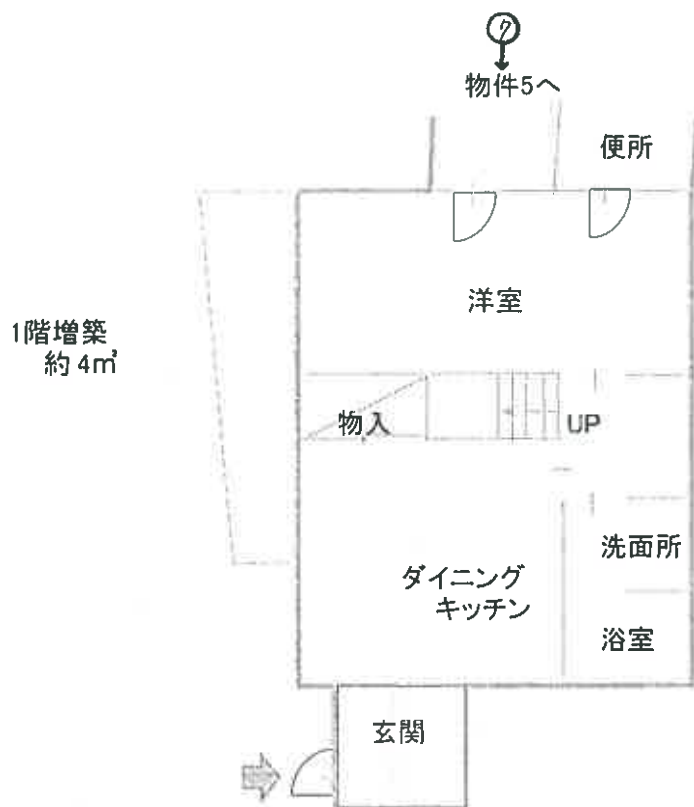
土地建物位置関係図

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現地調査を
基に、法務局備付図面等を参考として
作成されたものであり、正確な位置、形
状、寸法等を保証するものではない。

建物間取図（物件4・見取図）



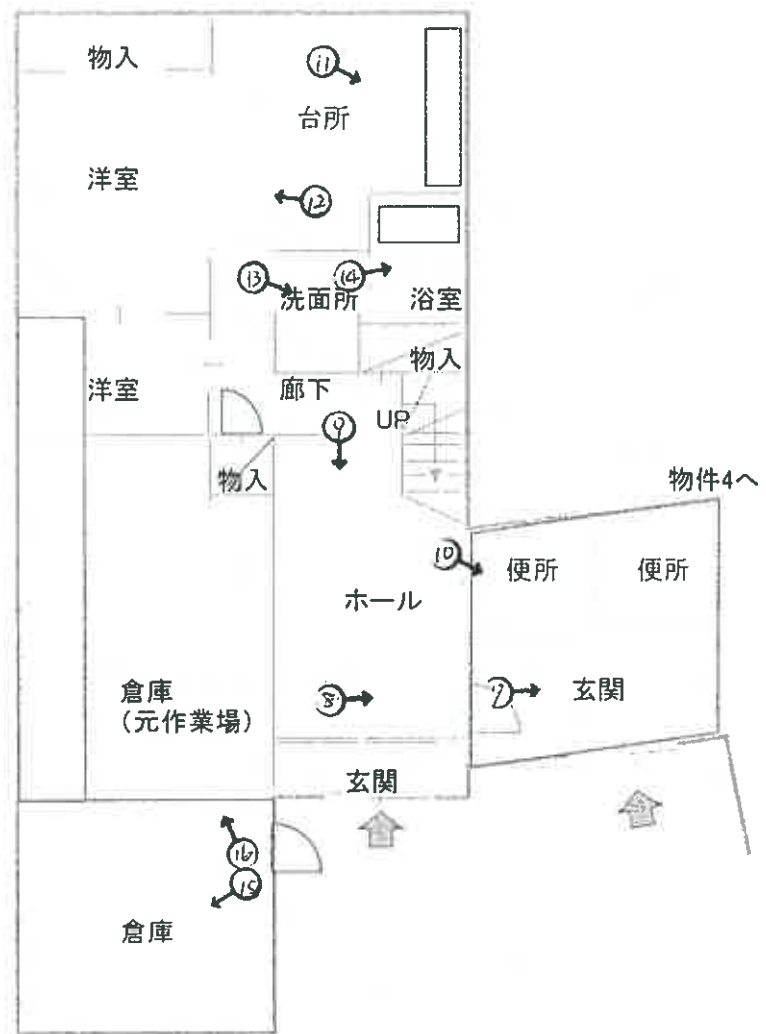
写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建築面積
1階 約43.69㎡
2階 26.46㎡
合計 約70.15㎡

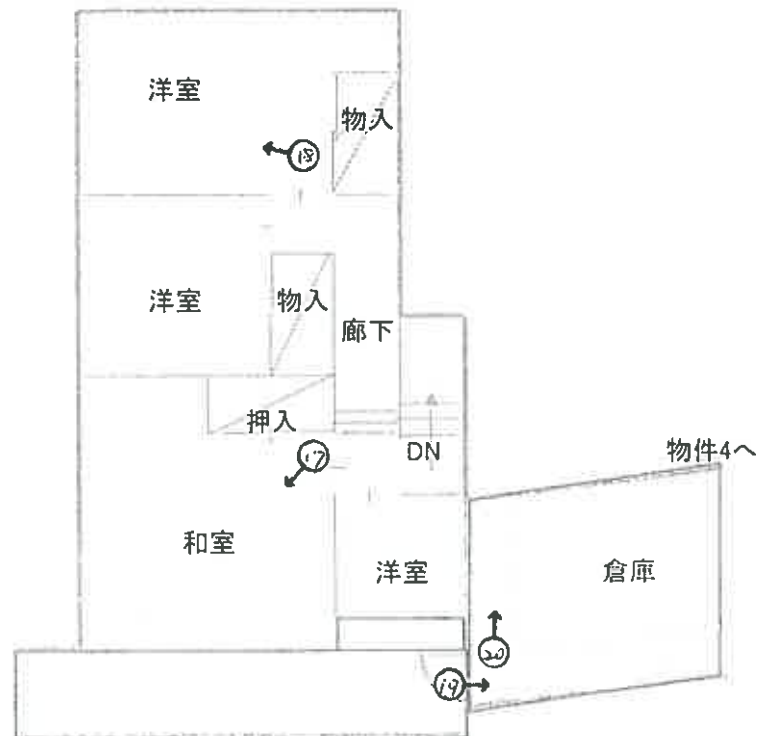


建物間取図（物件5・見取図）

1階増築
約32㎡



2階増築
約23㎡



建築面積
1階 約100.73㎡
2階 約72.67㎡
合計 約173.40㎡

写真1



写真2



写真3



写真4

物件4の建物

物件5の建物

物件3の土地

物件1の土地

物件2の土地



写真5

物件5の建物

物件2の土地

物件3の土地



写真6

物件5の建物

物件4の建物



写真7 (物件5の建物 1階)

物件4の建物へのドア



写真8 (物件5の建物 1階)

物件4の建物へのドア



写真9 (物件5の建物 1階)



写真10 (物件5の建物 1階)



写真11 (物件5の建物 1階)



写真12 (物件5の建物 1階)



写真13 (物件5の建物 1階)



写真14 (物件5の建物 1階)



写真15 (物件5の建物 1階)



写真16 (物件5の建物 1階)



写真17 (物件5の建物 2階)



写真18 (物件5の建物 2階)



写真19 (物件5の建物 2階)



写真20 (物件5の建物 2階)



令和 7 年 (ヌ) 第 62 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 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 3,309,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 520,000円
物件2(土地)	金 913,000円
物件3(土地)	金 138,000円
物件4(建物)	金 516,000円
物件5(建物)	金 1,222,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4及び5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及び5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 番 地 目 地 積	広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2639番11 宅地 85.96㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2642番3 宅地 150.73㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市安佐北区可部町大字勝木字折手 2642番12 宅地 22.75㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区可部町大字勝木字折手2639番地11、2642番地12 2639番11 居宅 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 39.69㎡ 2階 26.46㎡ 延べ 66.15㎡	1階 約43.69㎡ 2階 26.46㎡ 延べ 約70.15㎡
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区可部町大字勝木字折手2642番地3 2642番3 居宅 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.73㎡ 2階 49.67㎡ 延べ 118.40㎡	居宅・倉庫 1階 約100.73㎡ 2階 約72.67㎡ 延べ 約173.40㎡
番号	特 記 事 項		
4 5	物件4の1階に約4㎡の増築がある。 物件5の1階に約32㎡の増築、及び2階に約23㎡の増築がある。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 可部線「あき亀山」駅の北西方約2.8km（直線距離）				
付 近 の 状 況	付近は、農家住宅、一般住宅が散見される住宅地域。				
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	都市計画区域外 — — — 宅地造成工事規制区域			
画 地 条 件	規模 物件1 85.96 m ² 物件2 150.73 m ² 物件3 22.75 m ² 合計 259.44 m ²	間口 約 22 m 奥行 約 20 m 形状 L字型不整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦			
接面道路の状況	南側 約 3.5 m 東側 約 4 m	舗装 市道 高低差：等高 舗装 市道 高低差：等高			
土地の利用状況等	現状は物件1～3の土地上に物件4及び5の建物が増築部分を含めて存する。 隣地は戸建住宅 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 なし	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・L P G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	下記特記事項参照 ※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。 上水道の使用料が支払われていない。井戸水を使用しているとのこと。宅内工事は自費で施工するため買受希望者は広島市水道局に問合せの必要がある。 現地調査においてL P ガスの設置を確認した。 汲み取りとのこと。				

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(登記簿記載) 昭和 48 年 10 月 1 日 新築 経 過 年 数 : 約 52 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 : 板張り、モルタル塗り 内 壁 : — 天 井 : — 床 : — 設 備 : 電気等 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	劣る
保守管理の状態	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	居住者の状態を考慮し、内部観察は断念した。 築年月日から考慮して飛散性アスベスト使用の可能性は否定できない。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記簿記載）昭和 51 年 4 月 25 日 新築 経 過 年 数：約 50 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： 板張り等 内 壁： クロス、板張り等 天 井： 板目天井等 床： 板張り等 設 備： 電気等 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、倉庫 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	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	築年月日から推察して飛散性アスベスト使用の可能性は否定できない。

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1～3）

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	17,600	0.91	85.96	0.90	1	1,239,000
2	17,600	0.91	150.73	0.90	1	2,173,000
3	17,600	0.91	22.75	0.90	1	328,000

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舗装市道に等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査基準地（安佐北（県）-12）

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
19,500	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	17,600

◇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： 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を一団の土地と認定した。

L字状不整形	0.90
角地	1.01
相乗積	0.91

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 4、物件 5)

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、これに各建物の残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	残価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	135,000	70.15	3.0%	1	284,000
5	135,000	173.40	3.0%	1	702,000

ウ 残価率：

物件4、物件5については、経済的耐用年数は既に経過しており、残価率を3%と査定した。

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	1,239,000	0.40	法定地上権	496,000
2	2,173,000	0.40	法定地上権	869,000
3	328,000	0.40	法定地上権	131,000
			計	1,496,000

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 40 %と査定した。

土地利用権等価格を物件4及び物件5の建築面積割合により案分した。

物件4の建築面積割合：30.3% 453,000

物件5の建築面積割合：69.7% 1,043,000

(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	1,239,000	- 496,000		1.00	0.70	520,000
2	2,173,000	- 869,000		1.00	0.70	913,000
3	328,000	- 131,000		1.00	0.70	138,000
4	284,000	+ 453,000	1.00	1.00	0.70	516,000
5	702,000	+ 1,043,000	1.00	1.00	0.70	1,222,000
一括価格 (合計)						3,309,000

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 地価調査基準地（安佐北（県）-12）

所 在 : 広島市安佐北区安佐町大字久地字金山4050番1
価 格 : 19,500円/㎡
位 置 : 新交通システム「大原」駅 北方 道路距離 約7.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側8.5m県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

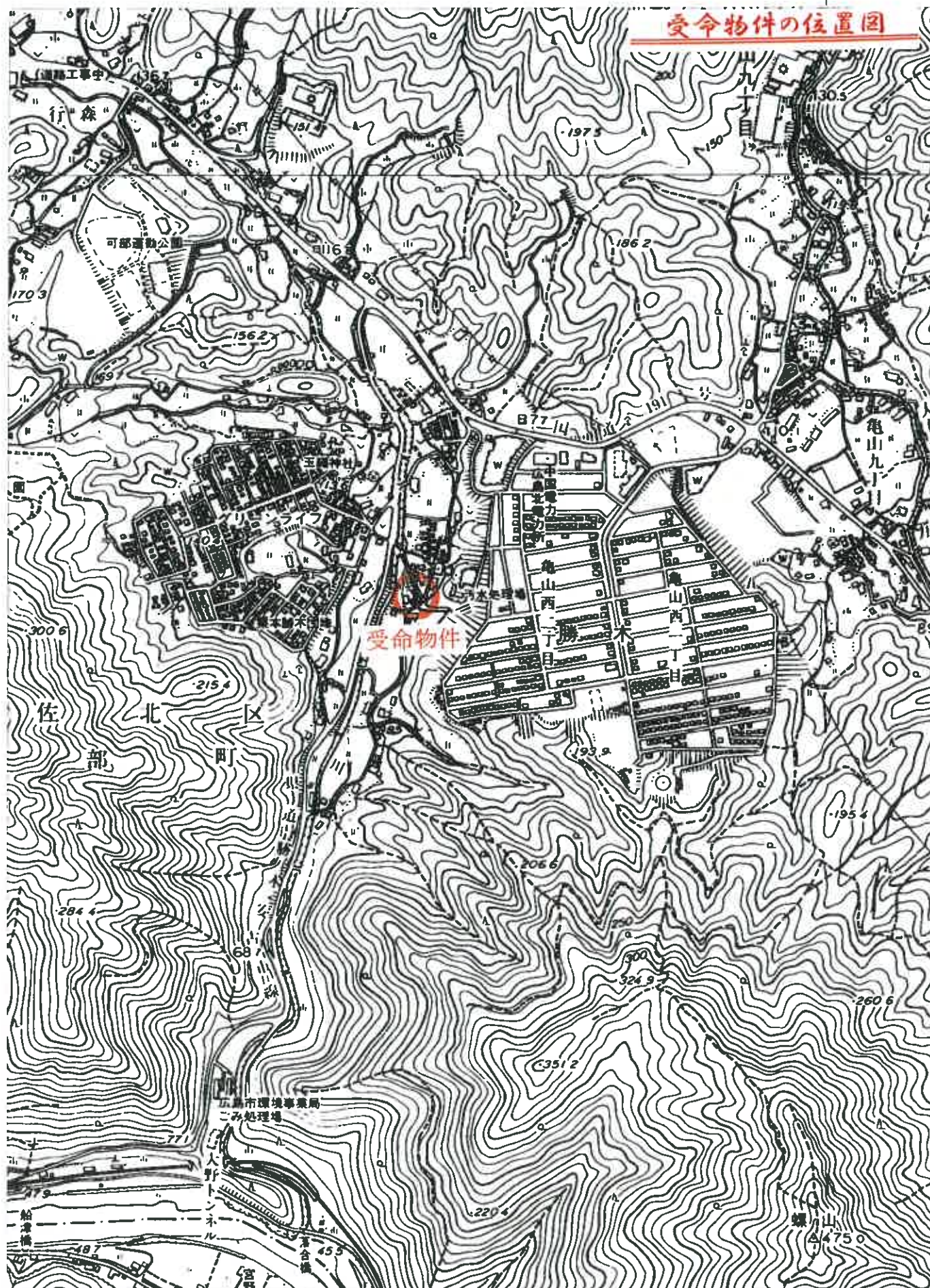
物件1	1,314,517 円	（1㎡当たり 15,292 円）、	課税地積	85.96 ㎡
物件2	2,304,993 円	（1㎡当たり 15,292 円）、	課税地積	150.73 ㎡
物件3	347,897 円	（1㎡当たり 15,292 円）、	課税地積	22.75 ㎡
物件4	784,375 円	（1㎡当たり 11,858 円）、	課税床面積	66.15 ㎡
物件5	1,577,357 円	（1㎡当たり 11,833 円）、	課税床面積	133.30 ㎡

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 建物図面、各階平面図（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上



1:10,000



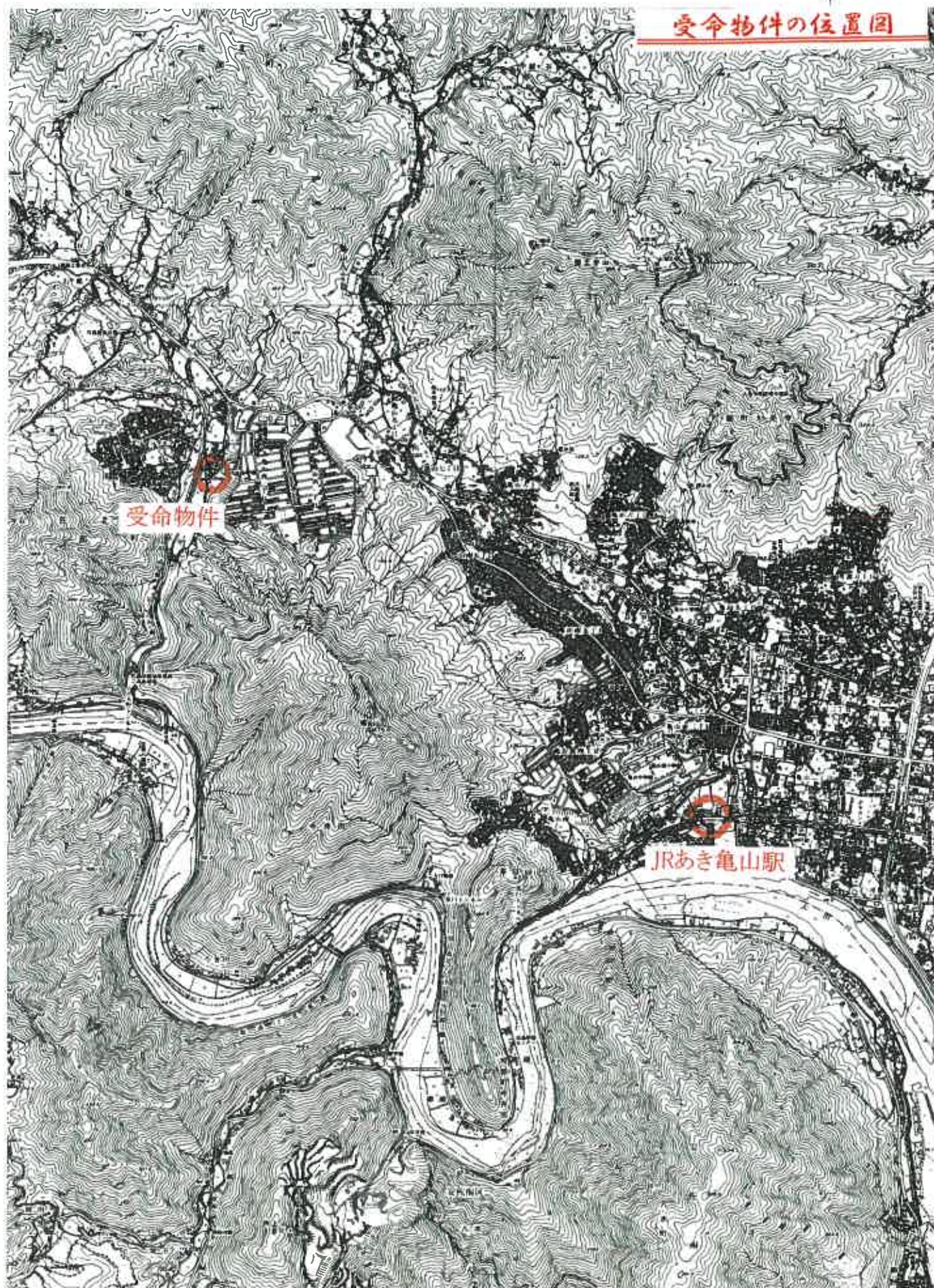
受命物件の位置図



1:10,000



受命物件の位置図



1:25,000

0743045

野川 隆男

2002年11月

建物の所在

広島市可部町大字 防木3丁目

2004.05.19

2002.08.01

建物図面
各階平面図

848, 11-10

建物図面

各階平面図



床面図



縮小B4-A4

新

大

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

100

1

0743046

史記集解

2.642~8

藥物細所在

依島正可部訂大字體木字折手2、6、4、2、2、3

大陆平面网

面
國
新
報

551.5-13

रहित

1990年 12月 10日

五、

10

總頁 B4-A4

◎ 賭球精

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

100

1999

100.2

22.7000
22.350
22.900

6268

1997

100

無咎也。

553

八

245-05

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26



24. 775.8-5

67534212

2015-2016

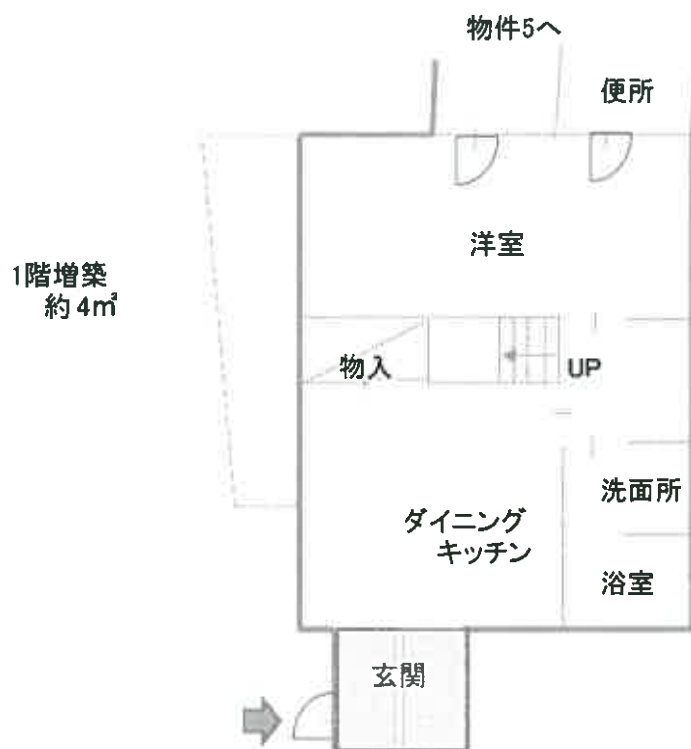
428

1997

1

卷五

建物間取図（物件4・見取図）



建築面積
1階 約43.69㎡
2階 26.46㎡
合計 約70.15㎡



建物間取図（物件5・見取図）

1階増築
約 32㎡



2階増築
約 23㎡



建築面積
1階 約100.73㎡
2階 約72.67㎡
合計 約173.40㎡