

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 9 月 18 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 11 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 年 9 月 18 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, 028, 000 5, 622, 400	一括	1, 410, 000	69, 801	0
1	1, 280, 000				
2	5, 748, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 |
| | 地 番 | 5 0 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5 0 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 0 1 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 4 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 9 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, 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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 |
| | 地 番 | 5 0 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5 0 1 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 0 1 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 4 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 36 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 8 年 6 月 12 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 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 | | |
| | 地 番 | 5 0 1 5 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 3 2 . 0 9平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾 5 0 1 5 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 5 0 1 5 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 6 . 2 4平方メートル | |
| | | 2階 | 4 7 . 2 0平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島市安佐北区安佐町大字鈴張5015番地2			
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	☒ 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	本件土地は、その東側が道路に接面している（5000番9の土地は、広島市所有名義の公衆用道路）。			
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			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☒ B (Aの元妻)		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A(所有者) ☐ B(占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和4年頃		
最初の契約日	令和4年頃		
契約等	期間	令和4年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 ☐ 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	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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

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 本件建物には、私の元妻であるBとその家族が居住しています。 Bが本件建物に居住するについて、家賃等はもらっていません。
■ B (占有者)	1 本件建物の所有者であるAとは、4年前くらいに離婚し、それ以降、本件建物には、私と子らが居住しています。 私が本件建物に居住するについて、家賃等の支払いはありません。 2 本件建物について、雨漏りはありませんが、1階トイレのペーパーホルダーが壊れている外、浴室の浴室換気乾燥機の調子がよくないので、交換時期かと思います。その他、給湯器は、レンタル品なので、私が退去する際、取り外す予定です。 本件建物にある太陽光発電設備は、平成29年6月頃に取り付けたものです。現在、その費用をオリエン트コーポレーションに分割支払い中で、まだ100万円くらい支払いが残っていると思いますが、この契約内容の詳細が分からないので、所有権留保になっているかなど詳しいことは分かりません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

-
- 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間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。
Bの占有権原については、関係人の陳述等から、黙示の使用貸借契約が成立しているものと認めた。

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
8 年 4 月 2 2 日 () 12 : 45 - 13 : 00	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
8 年 4 月 2 2 日 () 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
8 年 4 月 2 2 日 () 14 : 25 - 14 : 27	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 (返送用切手 1 1 0 円同封)
8 年 4 月 2 4 日 () 8 : 50 - 9 : 00	当庁	A から架電。占有関係調査
8 年 5 月 1 1 日 () 10 : 15 - 10 : 20	当庁	B から架電。占有関係調査。調査日時通知
8 年 5 月 2 9 日 () 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	B 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 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。

地番
区域
見出

安佐町大字鈴張

請求 部分	所在	広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾				地番	5015番2			
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	その他
作成 年月日	平成2年2月			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8年4月22日

広島法務局可部出張所

請求番号：10-2

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日 平成2年3月25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8年4月22日 広島法務局可部出張所

(7 枚目)

1507120

36/1:6

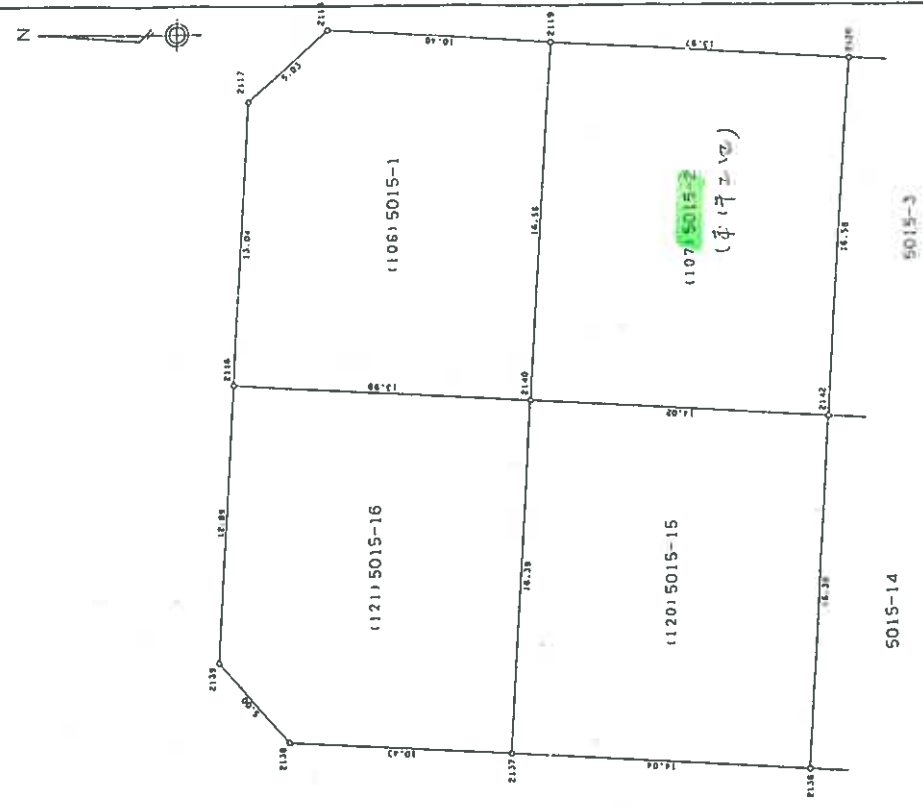
地 積 測 量 図

5015-1, -2
-15, -16

土地の所在 広島市安佐北区安佐町大字錦張字中尾

縮小 (A3→A4)

地 積 測 量 図



座 標 求 積 表				
地 番 NO	座 標 X	座 標 Y	辺 長	測 線
106) 5015-1	2116	27181.800	13.04	2116-2117
	2117	27194.831	5.03	2117-2118
	2118	27198.169	10.48	2118-2119
	2119	27197.589	16.56	2119-2120
	2120	27181.047	13.99	2120-2116
107) 5015-2	2137	27196.827	13.97	2137-2138
	2138	27181.047	16.56	2138-2139
	2139	27180.268	14.02	2139-2140
	2140	27196.827	16.58	2140-2137
120) 5015-15	2142	27164.680	14.04	2142-2143
	2143	27163.903	16.38	2143-2144
	2144	27180.268	14.02	2144-2145
	2145	27181.047	16.39	2145-2146
	2146	27164.680	13.99	2146-2142
120) 5015-16	2147	27168.928	5.00	2147-2148
	2148	27165.229	10.43	2148-2149
	2149	27164.680	16.39	2149-2150
	2150	27181.047	13.99	2150-2147
120) 5015-14	2151	27181.800	12.89	2151-2152
	2152	27168.928	223.32	2152-2153
	2153	27164.680	223.32	2153-2154
	2154	27181.800	223.32	2154-2155
	2155	27168.928	223.32	2155-2156
	2156	27164.680	223.32	2156-2157
	2157	27181.800	223.32	2157-2158
	2158	27168.928	223.32	2158-2159
	2159	27164.680	223.32	2159-2160
	2160	27181.800	223.32	2160-2161
	2161	27168.928	223.32	2161-2162
	2162	27164.680	223.32	2162-2163
	2163	27181.800	223.32	2163-2164
	2164	27168.928	223.32	2164-2165
	2165	27164.680	223.32	2165-2166
	2166	27181.800	223.32	2166-2167
	2167	27168.928	223.32	2167-2168
	2168	27164.680	223.32	2168-2169
	2169	27181.800	223.32	2169-2170
	2170	27168.928	223.32	2170-2171
	2171	27164.680	223.32	2171-2172
	2172	27181.800	223.32	2172-2173
	2173	27168.928	223.32	2173-2174
	2174	27164.680	223.32	2174-2175
	2175	27181.800	223.32	2175-2176
	2176	27168.928	223.32	2176-2177
	2177	27164.680	223.32	2177-2178
	2178	27181.800	223.32	2178-2179
	2179	27168.928	223.32	2179-2180
	2180	27164.680	223.32	2180-2181
	2181	27181.800	223.32	2181-2182
	2182	27168.928	223.32	2182-2183
	2183	27164.680	223.32	2183-2184
	2184	27181.800	223.32	2184-2185
	2185	27168.928	223.32	2185-2186
	2186	27164.680	223.32	2186-2187
	2187	27181.800	223.32	2187-2188
	2188	27168.928	223.32	2188-2189
	2189	27164.680	223.32	2189-2190
	2190	27181.800	223.32	2190-2191
	2191	27168.928	223.32	2191-2192
	2192	27164.680	223.32	2192-2193
	2193	27181.800	223.32	2193-2194
	2194	27168.928	223.32	2194-2195
	2195	27164.680	223.32	2195-2196
	2196	27181.800	223.32	2196-2197
	2197	27168.928	223.32	2197-2198
	2198	27164.680	223.32	2198-2199
	2199	27181.800	223.32	2199-2200
	2200	27168.928	223.32	2200-2201
	2201	27164.680	223.32	2201-2202
	2202	27181.800	223.32	2202-2203
	2203	27168.928	223.32	2203-2204
	2204	27164.680	223.32	2204-2205
	2205	27181.800	223.32	2205-2206
	2206	27168.928	223.32	2206-2207
	2207	27164.680	223.32	2207-2208
	2208	27181.800	223.32	2208-2209
	2209	27168.928	223.32	2209-2210
	2210	27164.680	223.32	2210-2211
	2211	27181.800	223.32	2211-2212
	2212	27168.928	223.32	2212-2213
	2213	27164.680	223.32	2213-2214
	2214	27181.800	223.32	2214-2215
	2215	27168.928	223.32	2215-2216
	2216	27164.680	223.32	2216-2217
	2217	27181.800	223.32	2217-2218
	2218	27168.928	223.32	2218-2219
	2219	27164.680	223.32	2219-2220
	2220	27181.800	223.32	2220-2221
	2221	27168.928	223.32	2221-2222
	2222	27164.680	223.32	2222-2223
	2223	27181.800	223.32	2223-2224
	2224	27168.928	223.32	2224-2225
	2225	27164.680	223.32	2225-2226
	2226	27181.800	223.32	2226-2227
	2227	27168.928	223.32	2227-2228
	2228	27164.680	223.32	2228-2229
	2229	27181.800	223.32	2229-2230
	2230	27168.928	223.32	2230-2231
	2231	27164.680	223.32	2231-2232
	2232	27181.800	223.32	2232-2233
	2233	27168.928	223.32	2233-2234
	2234	27164.680	223.32	2234-2235
	2235	27181.800	223.32	2235-2236
	2236	27168.928	223.32	2236-2237
	2237	27164.680	223.32	2237-2238
	2238	27181.800	223.32	2238-2239
	2239	27168.928	223.32	2239-2240
	2240	27164.680	223.32	2240-2241
	2241	27181.800	223.32	2241-2242
	2242	27168.928	223.32	2242-2243
	2243	27164.680	223.32	2243-2244
	2244	27181.800	223.32	2244-2245
	2245	27168.928	223.32	2245-2246
	2246	27164.680	223.32	2246-2247
	2247	27181.800	223.32	2247-2248
	2248	27168.928	223.32	2248-2249
	2249	27164.680	223.32	2249-2250
	2250	27181.800	223.32	2250-2251

縮尺 1/250

申請人

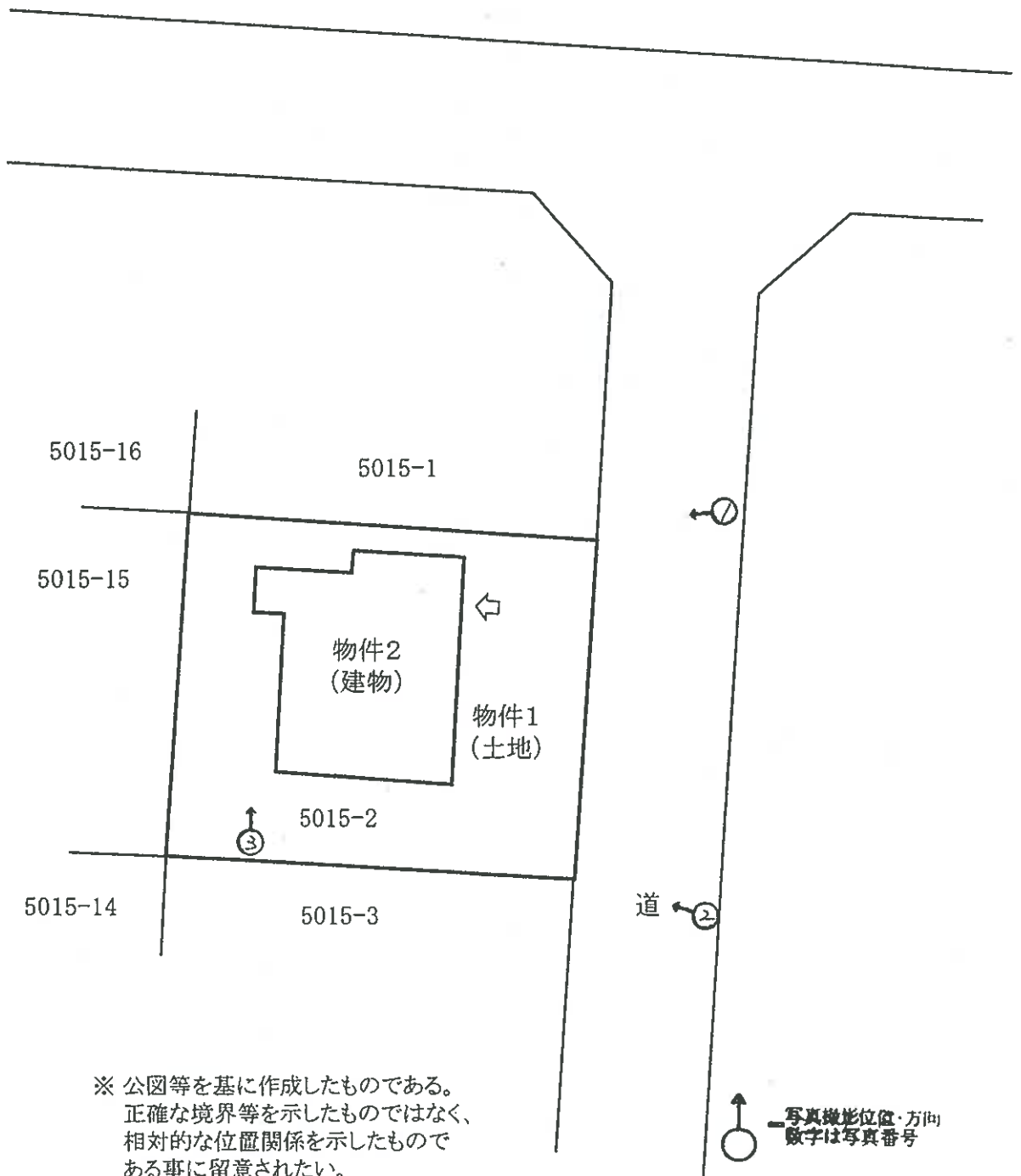
平成 2年 3月 12日(作製)

土地家屋調査士

作製者

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

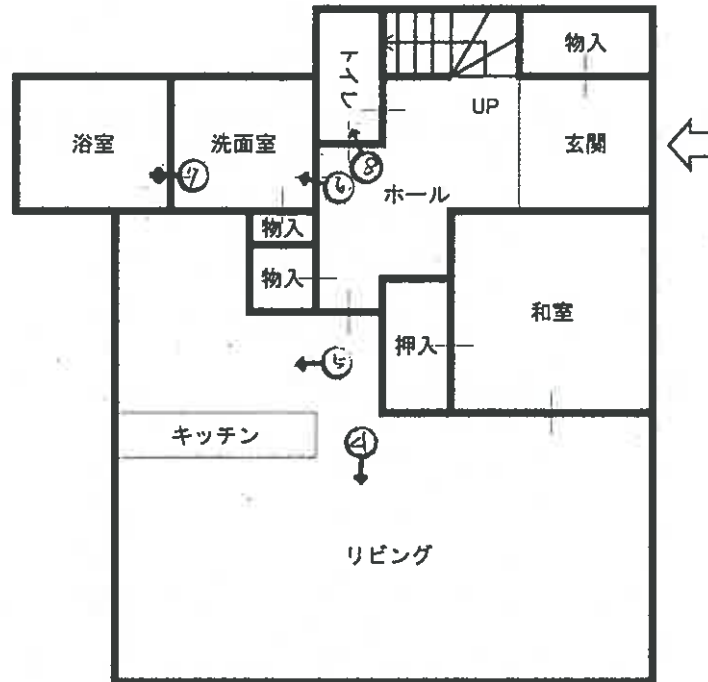


※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

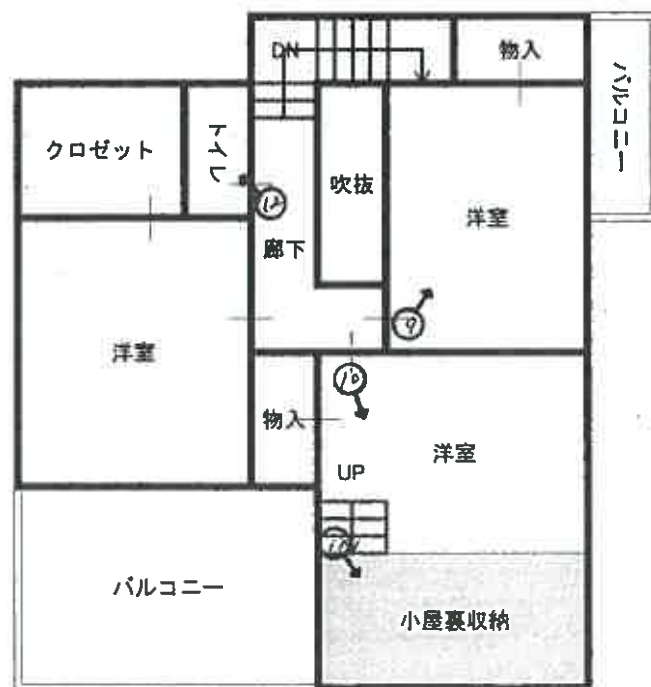
間取図

縮尺 約1/100

1階



2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

※2階南東部の小屋裏収納は、
階高が低いため建築面積
に含まれない。

写真 1

本件建物

本件土地



写真 2

本件建物

本件土地



写真 3

本件建物



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)

壊れている旨述べたトイレトペーパーホルダー



写真9 (本件建物 2階)



写真10 (本件建物 2階)

小屋裏収納部分



写真11 (本件建物 2階 (小屋裏収納部分))



写真12 (本件建物 2階)



令和 8 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 5 月 29 日 現地調査
令和 8 年 6 月 11 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 7,028,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,280,000 円
物件2(建物)	金 5,748,000 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 番 地 目 地 積	広島市安佐北区安佐町大字鈴張 字中尾 5 0 1 5 番 2 宅 地 232.09 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区安佐町大字鈴張 字中尾 5 0 1 5 番地 2 5 0 1 5 番 2 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 66.24 m ² 2階 47.20 m ² 延べ 113.44 m 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「あき亀山」駅の 北西方・直線距離 約7.8km 「星ヶ丘中」バス停の 南西方・直線距離 約100m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	広島北JCTの北方に位置する星が丘団地内の区画整然とした戸建住宅地域		
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 — — — なし 宅地造成工事規制区域 自治会規約が存する※	
画 地 条 件	規 模 物件1	232.09 m ²	間口 約 14 m 奥行 約 16.5 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間面地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	東側	約 6 m 舗装 市道	高低差 ほぼ等高
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 本物件内への引込	あり 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 不明 ※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	※自治会規約の主な禁止事項 ・ 3階建以上または高さが10mを超える建築物の建築 ・ 1区画に2戸以上の建物の建築並びに区画割の変更 ・ 建蔽率が50%及び容積率が100%を超える建物の新築や増改築 ・ 外壁等から敷地境界線までが1m以下の建物 ・ 擁壁の法肩線の外側にかかる構築物 ・ 集合住宅及び騒音、悪臭を発する業種の建築物 ・ 建築延べ面積のうち、居住部分が1/2以下の建物 ・ 居住の用に適さない建築物 ・ 隣地の日照を著しく侵害する建築物 近隣トラブル防止の観点から上記以外の部分を含め、買受人において自治会規約の確認を要す。
---------	---

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23年7月15日 新築 経 過 年 数：約 15 年 経済的残存耐用年数：約 15 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：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング・畳・タイル等 設 備：電気、給排水等 その他：当該建物はオール電化住宅である。
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	太陽光発電設備は評価の考慮外とした。 使用貸借による占有が認められる。 詳細は現況報告書参照。

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	19,500	1.02	232.09	0.90	1	4,155,000

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6m舗装市道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。

地価調査地： 安佐北(県)－2

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
29,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{148}$	19,500

◇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：西+1%。

◇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（東）	1.02
相乗積	1.02

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	113.44	0.37	1	8,395,000

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
15 年	15 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.37$$

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	4,155,000	0.45 法定地上権	1,870,000

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 45 %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	4,155,000	－ 1,870,000		0.80	0.70	1,280,000
2	8,395,000	＋ 1,870,000	1.00	0.80	0.70	5,748,000
一括価格 (合計)						7,028,000

ウ 占有減価修正 : 使用貸借による占有が認められるが、減価の必要なし。

エ 市場性修正 : 過疎・高齢化が進み、不動産需要が低調な地域のため
更なる市場性の減退を考慮した。(△20%)

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. 地価調査価格【安佐北(県)ー2】

所 在 : 広島市安佐北区あさひが丘6丁目1808番 「あさひが丘6-12-23」
価 格 : 29,200円/㎡
位 置 : 新交通上安より道路距離約 4.5km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側 6m 市道
用途指定等 : 市街化区域
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 : 一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物件1 3,203,468 円 (1㎡当たり 13,803 円)、課税地積 232.09 ㎡

物件2 4,378,113 円 (1㎡当たり 38,594 円)、課税床面積 113.44 ㎡

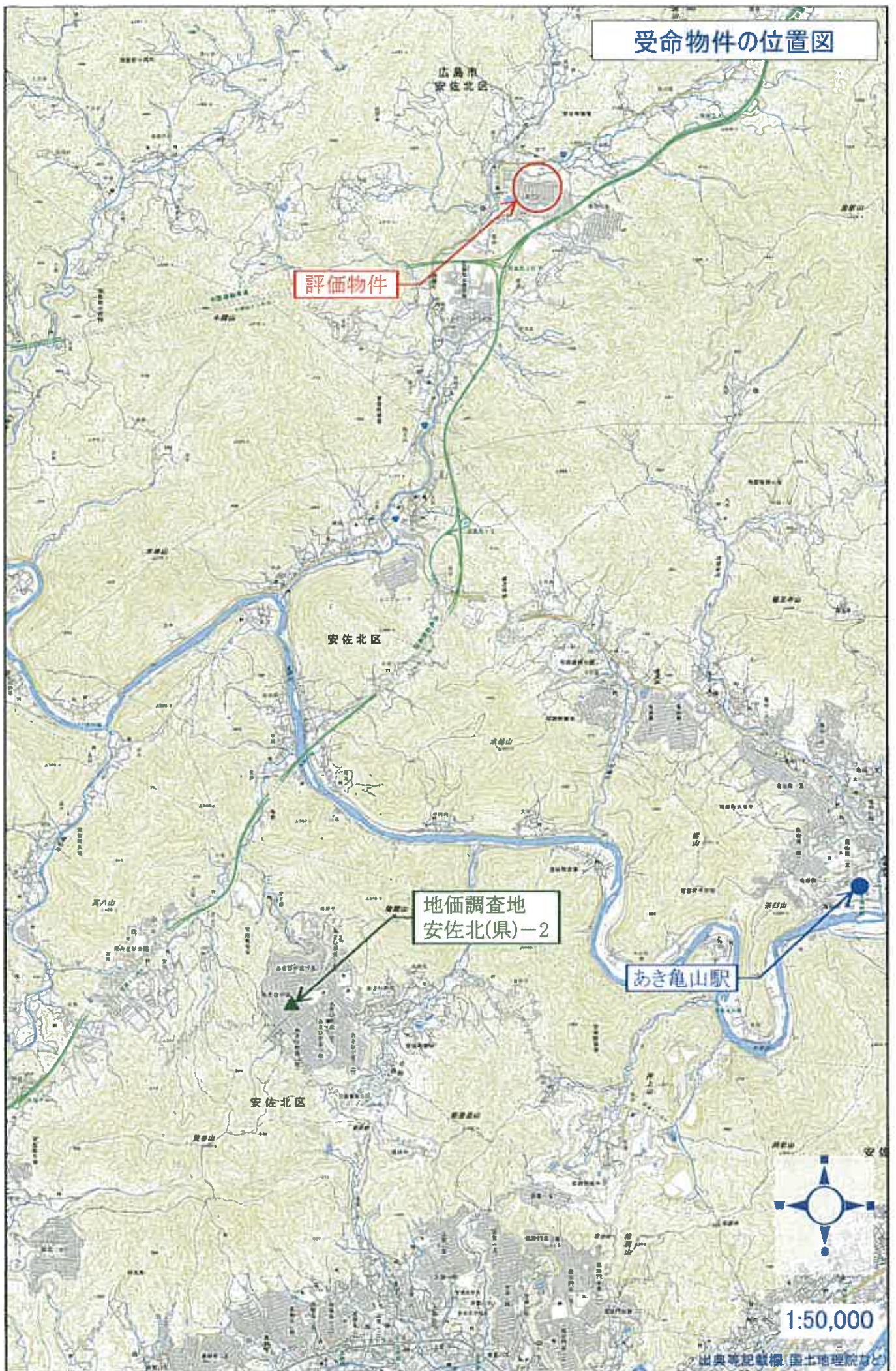
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

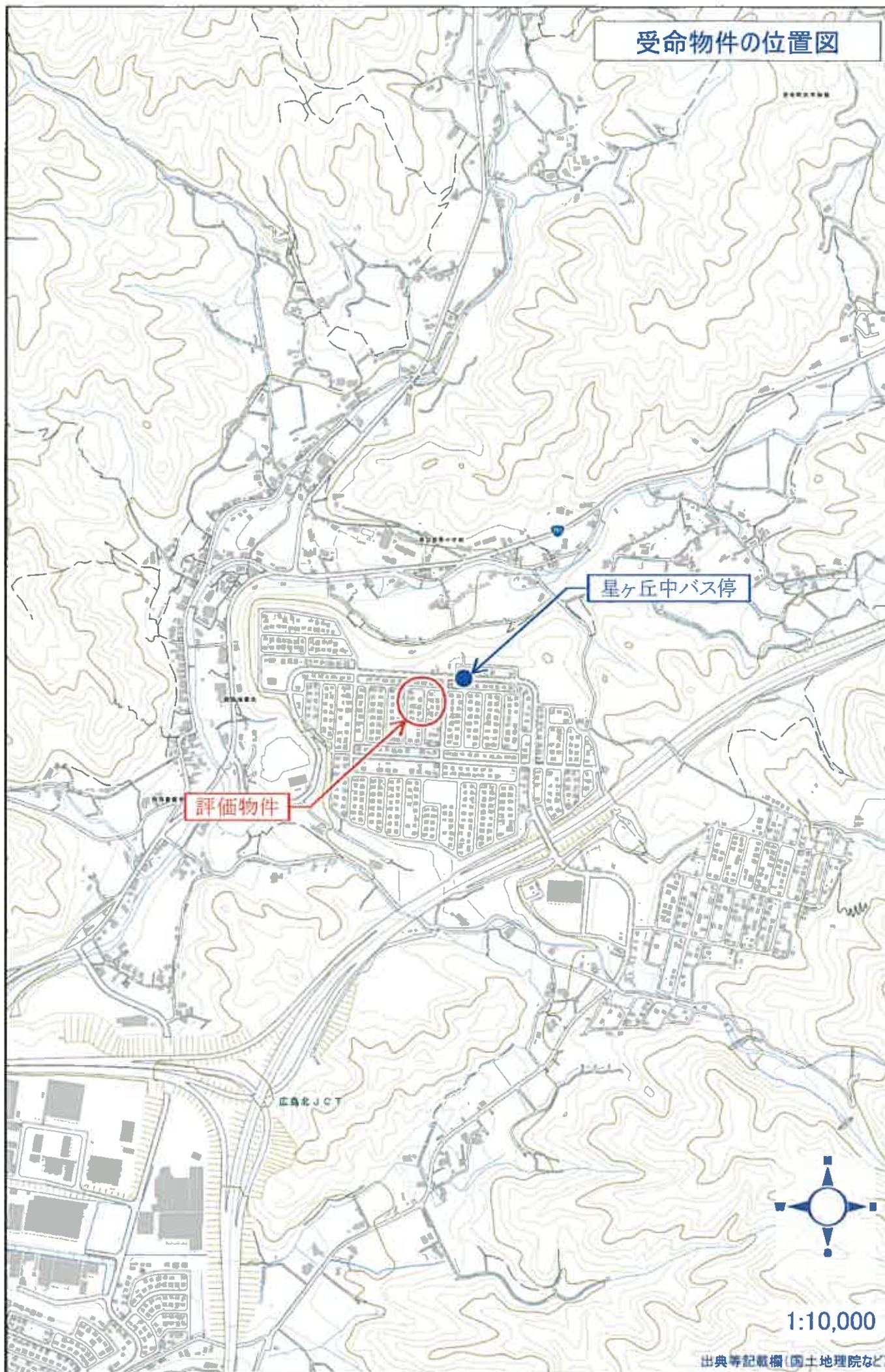
- 1 受命物件の位置図(縮尺: 1/50,000・1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 5 建物間取図(見取図)

以 上

受命物件の位置図



受命物件の位置図



1:10,000



(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。

地番区域見出
安佐町大字鈴張

請求部	所在	広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾				地番	5015番2		
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	その他
作成年月日	平成2年2月			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。

登記年月日：平成2年3月26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。

(広島法務局可部出張所管轄)

令和8年3月26日

東京法務局新宿出張所

登記簿

整理番号：H48070-1

(2/107)

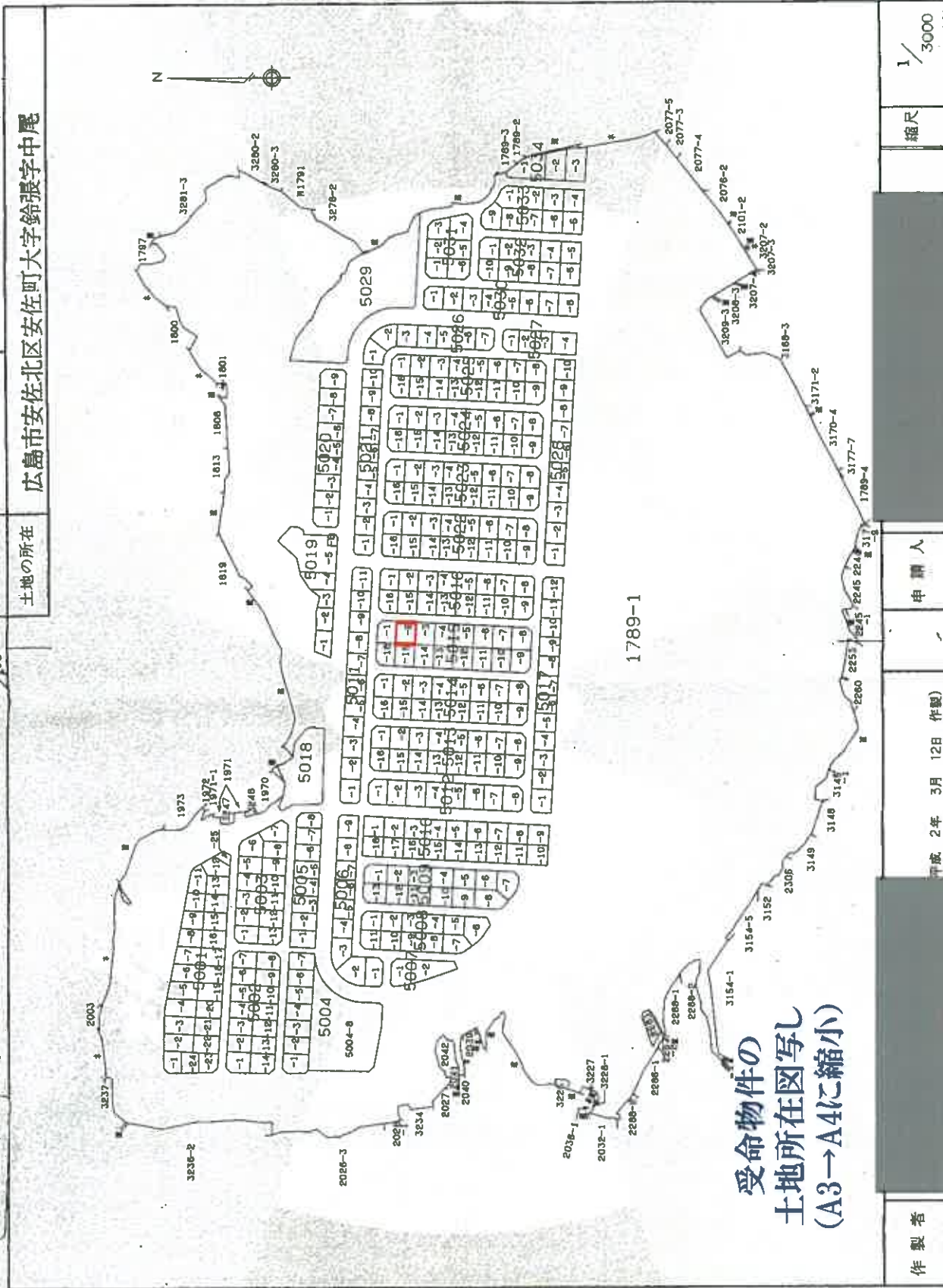
1507085

H2.3.56
/37/166

地番
5006 ~ 5034

土地積測量図

土地の所在
広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾



登記年月日：平成2年3月26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。
(広島法務局可部出張所管轄)
令和8年3月26日 東京法務局新宿出張所

1507120

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

座標求積表

地番NO	辺	X	Y	辺長	測線
(106)5015-1	2116 (◎)	-157682.764	27181.800	13.04	2116-2117
	2117 (◎)	-157683.449	27194.831	5.03	2117-2118
	2118 (◎)	-157687.222	27198.169	10.48	2118-2119
	2119 (◎)	-157697.688	27197.589	16.56	2119-2140
	2140 (◎)	-157696.739	27181.047	13.99	2140-2116
	2116 (◎)	-157682.764	27181.800	452.672074	
	倍面積			226.33	㎡
(107)5015-2	2120 (◎)	-157711.645	27196.827	13.97	2120-2119
	2119 (◎)	-157697.688	27197.589	16.56	2119-2140
	2140 (◎)	-157696.739	27181.047	14.02	2140-2142
	2142 (◎)	-157710.743	27180.268	16.58	2142-2120
	2120 (◎)	-157711.645	27196.827	464.194726	
	倍面積			232.09	㎡
(120)5015-15	2137 (◎)	-157695.843	27164.680	14.04	2137-2136
	2136 (◎)	-157709.865	27163.903	16.38	2136-2142
	2142 (◎)	-157710.743	27180.268	14.02	2142-2140
	2140 (◎)	-157696.739	27181.047	16.39	2140-2137
	2137 (◎)	-157695.843	27164.680	460.053688	
	倍面積			230.02	㎡
(107)5015-16	2139 (◎)	-157682.052	27168.928	5.00	2139-2138
	2138 (◎)	-157685.421	27165.279	10.43	2138-2137
	2137 (◎)	-157695.843	27164.680	16.39	2137-2140
	2140 (◎)	-157696.739	27181.047	13.99	2140-2116
	2116 (◎)	-157682.764	27181.800	12.89	2116-2139
	2139 (◎)	-157682.052	27168.928	446.647238	
	倍面積			223.32	㎡

② 金沢市

作製者

平成 2年 3月 (2日作製)

申請人

縮尺

1/250

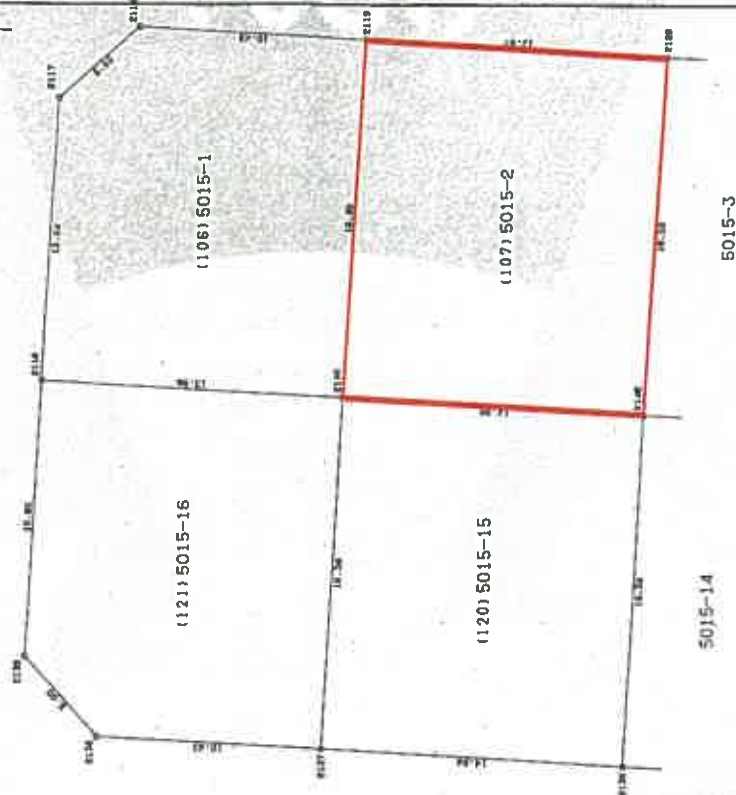
(37/107)

整理番号：H48070-1

地積測量図

5015-1, -2
-15, -16

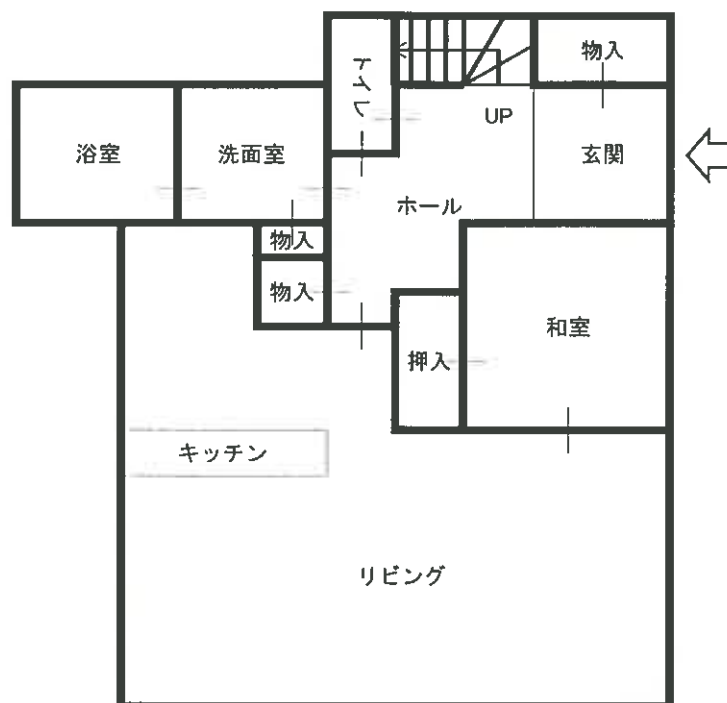
土地の所在
広島市安佐北区安佐町大字鈴張字中尾



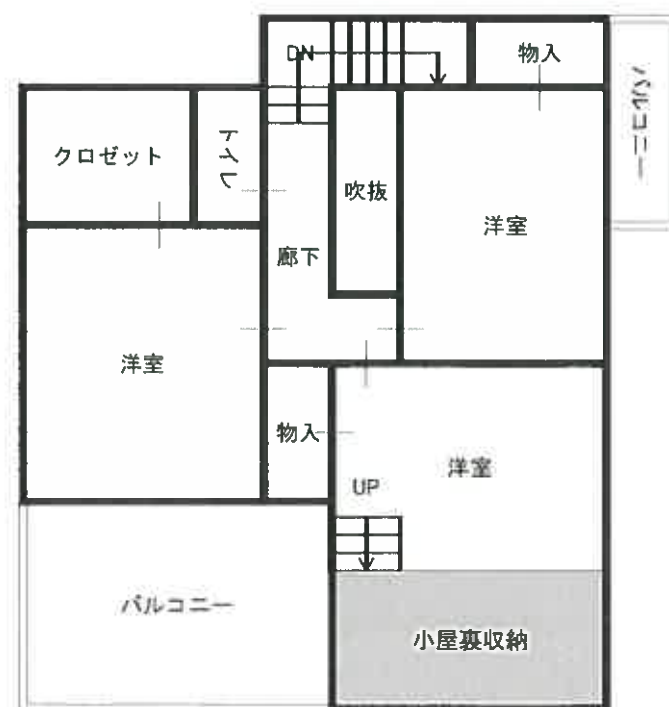
間取図

縮尺 約1/100

1階



2階



※2階南東部の小屋裏収納は、
階高が低い
ため建築面積
に含まれない。