

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 目 録

- 1 所 在 広島市安佐北区可部三丁目
 地 番 5 1 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 9 5 平方メートル

 - 2 所 在 広島市安佐北区可部三丁目 5 1 5 番地 5
 家屋 番号 5 1 5 番 5
 種 類 店舗・居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	8 7 . 6 3 平方メートル
2 階	8 7 . 6 3 平方メートル
3 階	4 7 . 0 2 平方メートル
- (現況)
- | | | |
|-------|-----|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 8 1 . 5 2 平方メートル |
| | 2 階 | 8 7 . 6 3 平方メートル |
| | 3 階 | 4 7 . 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 7 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, 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 1】

範 囲 南東角郵便ポスト設置部分

可部郵便局が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

範 囲 上記を除くその余の部分

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

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 広島市安佐北区可部三丁目
 地 番 5 1 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 9 5 平方メートル

 - 2 所 在 広島市安佐北区可部三丁目 5 1 5 番地 5
 家屋 番号 5 1 5 番 5
 種 類 店舗・居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	8 7 . 6 3 平方メートル
2 階	8 7 . 6 3 平方メートル
3 階	4 7 . 0 2 平方メートル
- (現況)
- | | | |
|-------|-----|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 約 8 1 . 5 2 平方メートル |
| | 2 階 | 8 7 . 6 3 平方メートル |
| | 3 階 | 4 7 . 0 2 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 18 号
令和 8 年 3 月 18 日受理
令和 8 年 5 月 11 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 | 広島市安佐北区可部三丁目 | |
| | 地 番 | 5 1 5 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐北区可部三丁目 5 1 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 5 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 7 . 6 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 7 . 6 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 4 7 . 0 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三丁目40番10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	1 本土地は南側が広島市道（安佐北3区50号線）に接面している。 2 本土地所有者には相続財産清算人が選任されている。	
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：1階 約81.52平方メートル 2階 87.63平方メートル 3階 47.02平方メートル	
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 店舗・住居（空き家） 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	本建物所有者には相続財産清算人が選任されている。	
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 ☒ 南東角郵便ポスト設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 可部郵便局	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 郵便ポスト敷地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 可部郵便局総務部担当者(占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和41年1月1日	
最初の契約等	契約日	昭和41年1月1日	
	期間	昭和41年1月1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	
	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 金 円 (毎 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

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
■所有者相続財産清算人 ■可部郵便局総務部担当者	所有者は、令和7年3月14日夜頃、本件建物1階浴室にて自然死したと聞いています。 1 本件土地の南東角に当局が郵便ポストを設置しています(写真4)。その権利関係は「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。なお、郵便ポストの設置に関する契約に当たっては契約書を取り交わすことがなく、口頭での契約が原則となっており、本件においても同様の取扱となっています。 2 1のとおり、本件土地の使用権原は使用借権に基づくものに過ぎず、本件土地の買受人から郵便ポストの撤去要請があった場合は、それに従うほかないものと考えています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況等から、同建物は所有者相続財産清算人が店舗・住居(空き家)として使用し、占有しているものと認めた。 2 本件建物の複数箇所で大漏れの痕跡を認めた(写真18、23)。

(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8年4月13日 (月) 11:05-11:15	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
令和8年4月13日 (月) 11:20-11:30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年4月13日 (月) 11:35-11:45	可部郵便局	占有関係等聴取
令和8年4月13日 (月) 13:06-13:09	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
令和8年4月13日 (月) 13:40-13:45	当庁	所有者相続財産清算人に架電 占有関係等聴取
令和8年4月21日 (火) 15:10-16:40	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た。

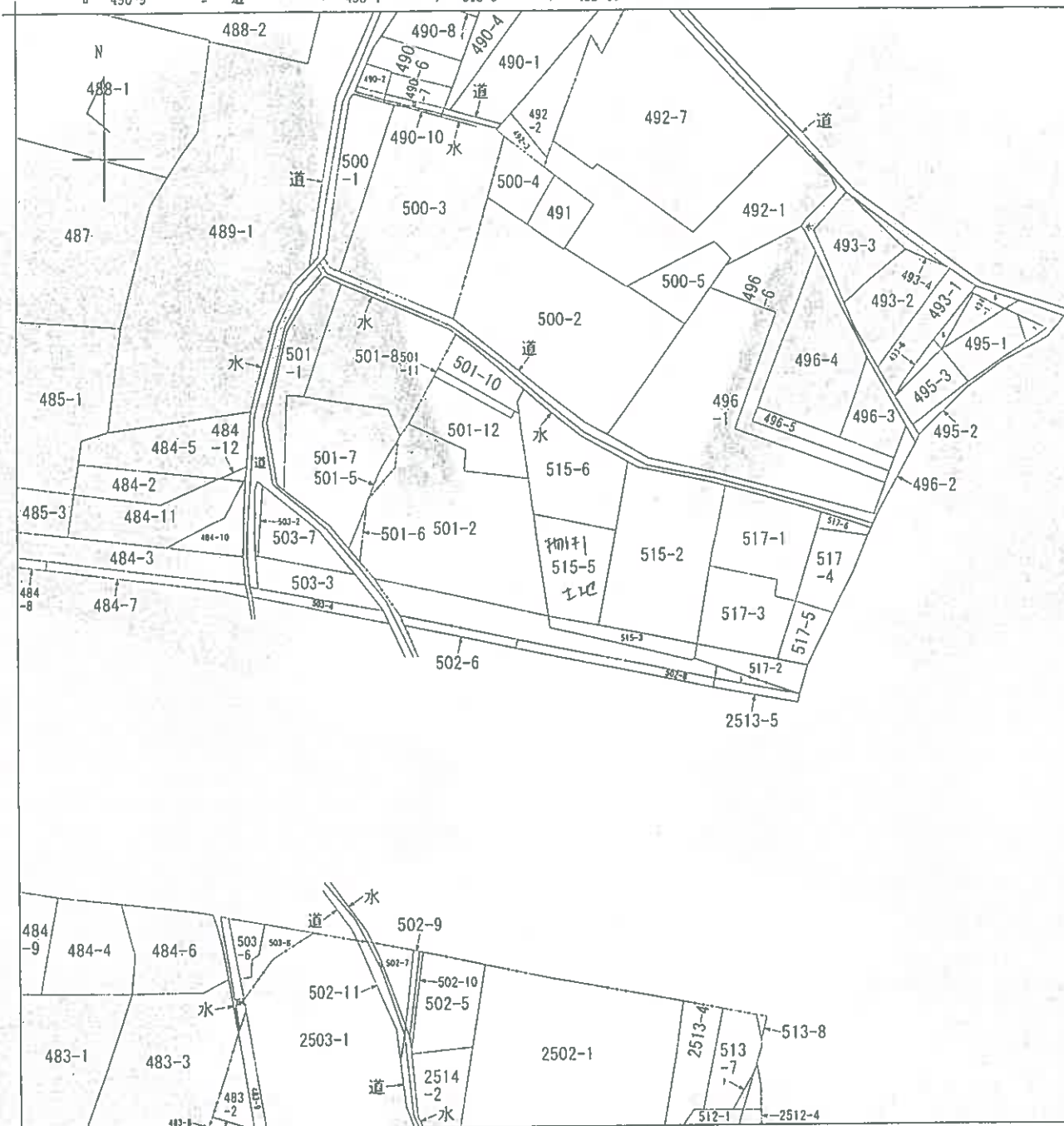
☒ 令和8年4月21日
目的物件は不在かつ無施錠だったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入り、調査を実施した。

☐ 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 490-3 ハ 2512-3 ニ 494-2 ト 513-2 テ 502-12 ナ 493-5
ロ 490-9 ヒ 道 ヘ 495-4 チ 513-6 ツ 483-11



(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2丁目
B 可部2丁目
C 可部3丁目
D 可部4丁目

請 求 部 分	所 在	広島市安佐北区可部三丁目				地 番	515番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		座 標 系 又 は 記 号 番 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30年5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13日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：1-6
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：昭和47年2月2日

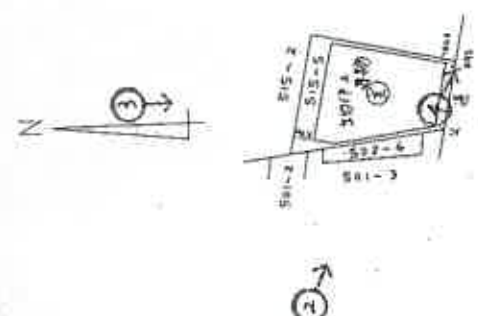
0763143 可部三丁目

登録番号	515-S
建物の所在	北海道札幌市中央区南一条西五丁目515-S

542.2.2
7 1/2

作製年月日	昭和47年2月2日
作製者	

申請人



(広島土地家屋調査士会 用紙)

別	R	1	500m
---	---	---	------

縮小(A3→A4)

凡例 ○→ 写真撮影方向

登記年月日 昭和42年2月2日

0763144

町部三丁目

原簿番	515-5
建物の所在	宮城県仙台市青葉区中央515-5

各階平面図

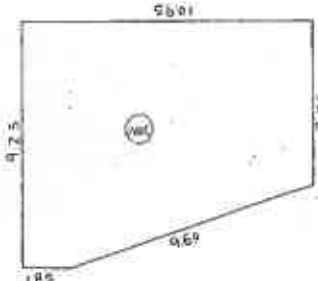
542.2-2
11 2/3

昭和42年2月2日	作製者
作製年月日	作製者

① 店舗兼居宅3階



② 店舗兼居宅2階



③ 店舗兼居宅1階



$$5.70 \times 5.28 = 29.025 \text{ m}^2$$

$$9.25 \times 1.85 = 17.1125 \text{ m}^2$$

$$\frac{9.25+9.60}{2} \times (6.25-1.85) = 10.525$$

$$9.25 \times 1.85 = 17.1125 \text{ m}^2$$

$$\frac{9.25+9.60}{2} \times (6.25-1.85) = 10.525$$

$$\text{計} = 87.6395$$

$$\text{計} = 87.6395$$

(広島土地家屋調査士会印)

縮尺	1/2000
----	--------

登記簿

(8枚目)

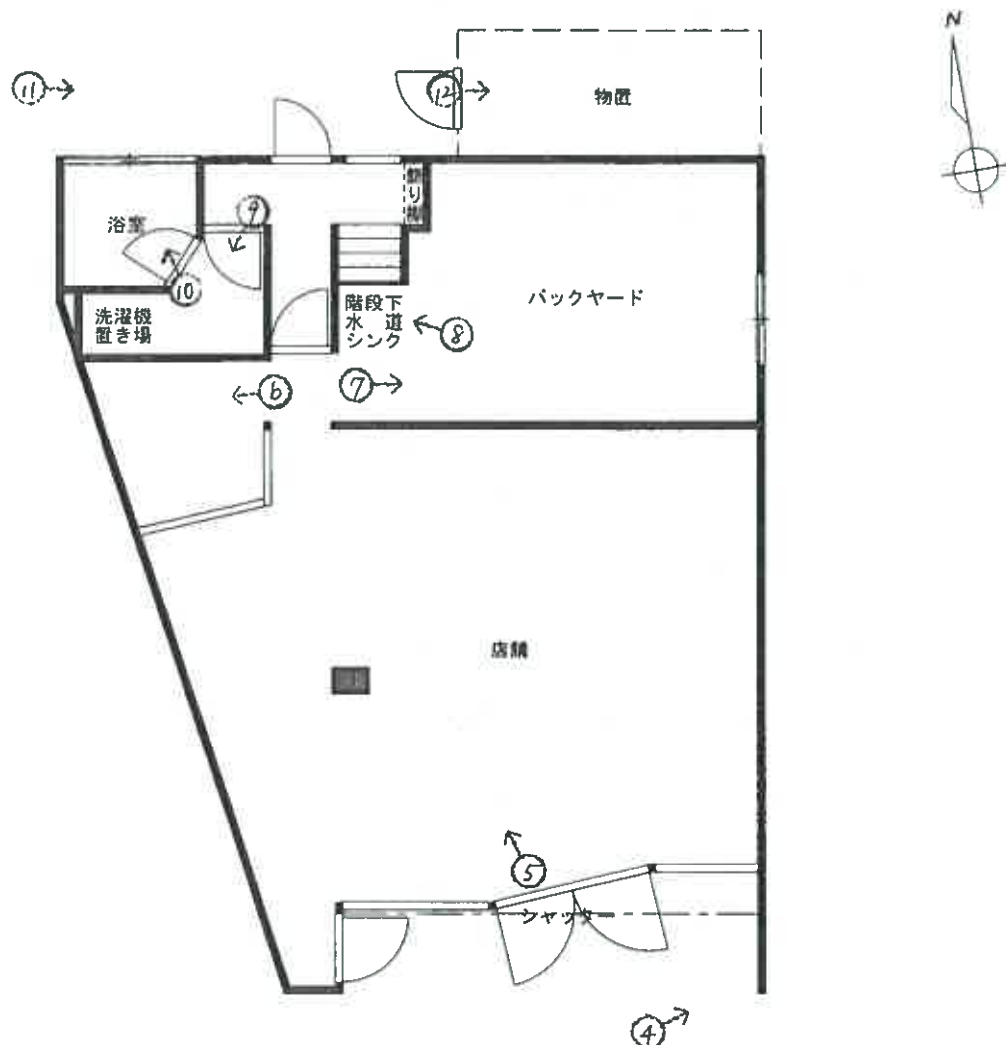
これは図面に附随している内容を証明した図面である。
令和8年4月13日 広島市宮城町部出交所

建物間取図

事件番号：令和8年（ケ）第18号

家屋番号：515番5（物件2）

【1階】



凡例 ○➡ 写真撮影方向

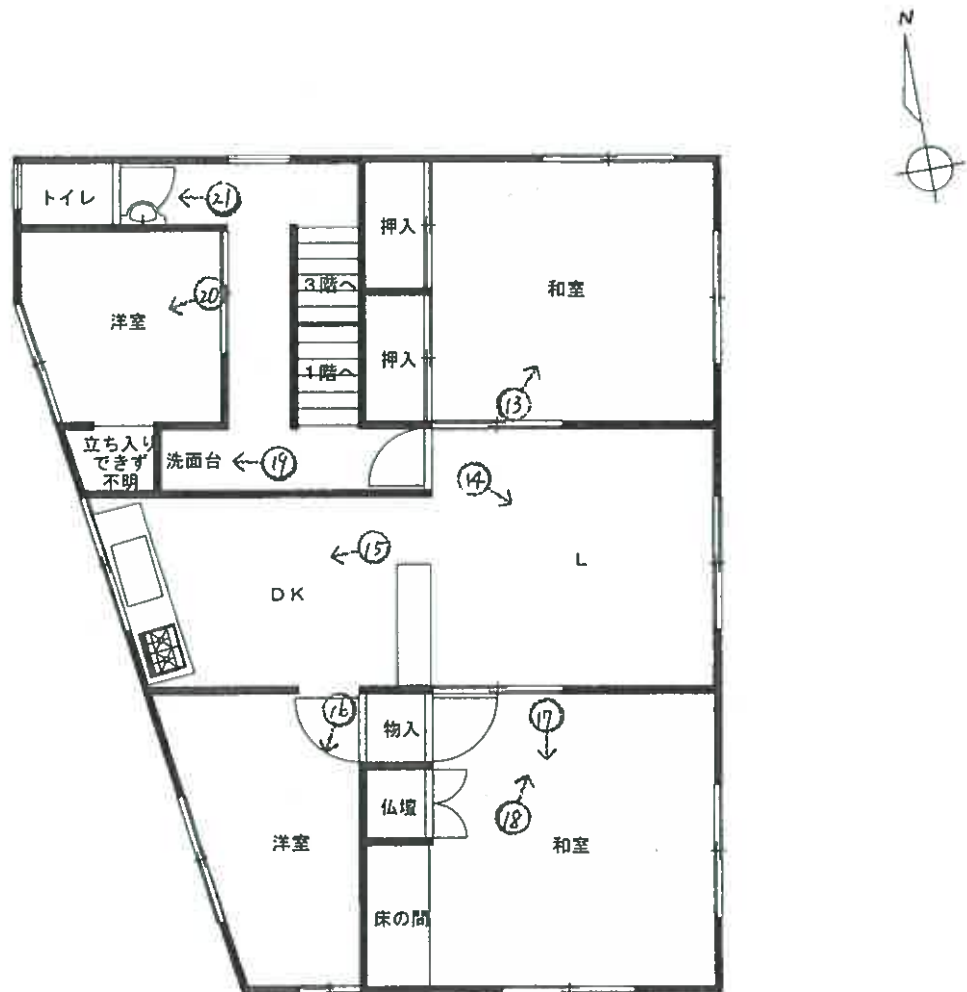
（9 枚目）

建物間取図

事件番号：令和8年（ケ）第18号

家屋番号：515番5（物件2）

【2階】



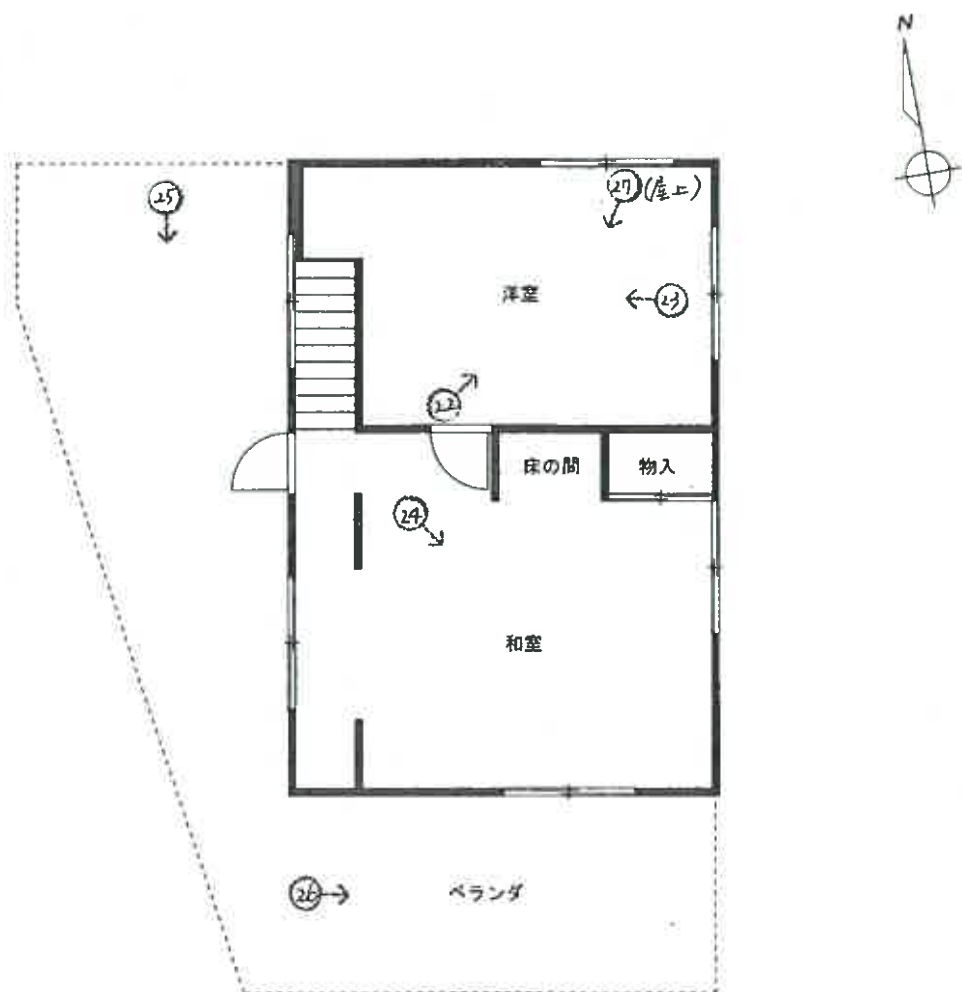
凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図

事件番号：令和8年（ケ）第18号

家屋番号：515番5（物件2）

【3階】



凡例 ○→ 写真撮影方向

（11枚目）

写真1



写真2



広島市道（安佐北3区50号線）

写真3



写真4 郵便ポスト



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10

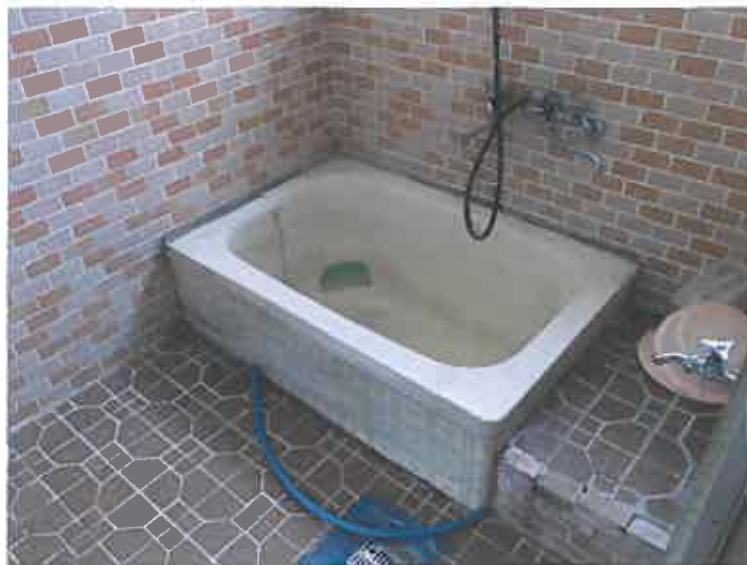


写真11



写真12



写真13

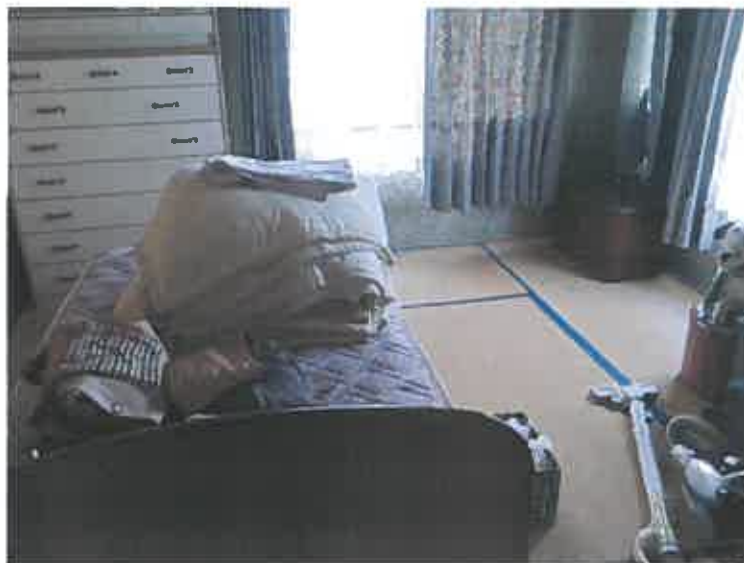


写真14



写真15



写真16



写真17



写真18 水漏れの痕跡



写真19



写真20



写真21



写真 2 2



写真 2 3

水漏れの痕跡



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7 屋上



令和 8 年 (ケ) 第 18 号
令和 8 年 4 月 21 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

一括価格	
金 6,495,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,096,000円
物件2(建物)	金 3,399,000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	広島市安佐北区可部三丁目 5 1 5 番 5 宅地 120.95㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区可部三目 5 1 5 番地 5 5 1 5 番 5 店舗・居宅 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建 1階 87.63㎡ 2階 87.63㎡ 3階 47.02㎡ 延べ 222.28㎡	床面積： 1階 81.52 ㎡ 2階 87.63 ㎡ 3階 47.02 ㎡ 延べ 216.17 ㎡
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「可部」駅の北方・直線距離約 4 1 0 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、国道背後の店舗兼住宅、行政機関、一般住宅、駐車場等が混在する地域となっている。		
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 近隣商業地域、商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、景観計画一般区域 駐輪場附置義務対象区域、居住誘導区域 都市機能誘導区域（地域拠点型）	
画 地 条 件	規 模 120.95 m ²	間 口 約 6.8 m 奥 行 約 13.6 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	南 側 約 6.2 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。また、目的土地の北東部分に物置が存する（建物間取図（見取図）参照）。 隣地は店舗兼住宅、駐車場等。 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	なし 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 なし ※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	・現地調査にて、プロパンガスを確認した。 ・広島市役所業務第二課にて、単独浄化槽が設置されている旨、浄化槽の管理者が変更となる場合は届出等の手続きが必要である旨、原則として下水道への接続が必要な地域であり、下水道の接続については安佐北区役所地域整備課に要相談である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・目的土地の南東角に郵便ポストが設置されている（詳細は現況調査報告書参照）。 ・洪水浸水想定区域図によると、目的物件は水害が想定される区域内に所在していることから、買受希望者自身によるハザードマップ等の確認が必要である。
---------	---

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）：昭和 41 年 4 月 21 日 新築 経 過 年 数：約 60 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：モルタル等 内 壁：クロス張り、土壁等 天 井：クロス張り、板張り等 床：畳、床ビニル材等 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。 現地調査の結果、1 階の床面積は約 6. 1 1 m² 少ない。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・居宅（空き家） 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	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	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・昭和 4 1 年築の建築物であり、耐震性に疑義がある。 ・物件 2 の建物に突出看板、ファサード看板が設置されており、安佐北区役所維持管理課にて、突出看板について道路の占用許可申請がされていない旨及び屋外広告物条例に違反するものがある旨、ファサード看板について屋外広告物条例違反の可能性は否定できない旨、また、安佐北区役所建築課にて、突出看板、ファサード看板ともに建築基準法違反の可能性は否定できない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・複数箇所に水漏れの痕跡（現況調査報告書参照）、床の沈み、外壁のクラックなどの劣化があり、老朽化している。 ・所有者は、1 階浴室にて自然死したとのことである（現況調査報告書参照）。

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	116,000	0.97	120.95	0.65	1	8,846,000

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、幅員約6.2m舗装市道に略等高接面する地積約120㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
97,300	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	116,000

◇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	0.97
相乗積	0.97

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	216.17	0.01	1	432,000

ア 現価率：

すでに経済的耐用年数を経過しているため、1%と査定した。

イ 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	8,846,000	0.50 法定地上権	4,423,000

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 50 %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	8,846,000	- 4,423,000		1.00	0.70	3,096,000
2	432,000	+ 4,423,000	1.00	1.00	0.70	3,399,000
一括価格 (合計)						6,495,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 自然死について、物件2は経済的耐用年数を経過していることを考慮して、不要と判断した。

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. 地価調査価格（安佐北(県)5-1）

所 在 : 広島市安佐北区可部3丁目322番外「可部3-18-4」
価 格 : 97,300円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 北方 道路距離 約 1.1km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 357㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側 6m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 300%)準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ国道背後の近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,290,396 円 (1㎡当たり 68,544 円)、課税地積 120.95 ㎡

物件2 2,283,881 円 (1㎡当たり 10,275 円)、課税床面積 222.28 ㎡

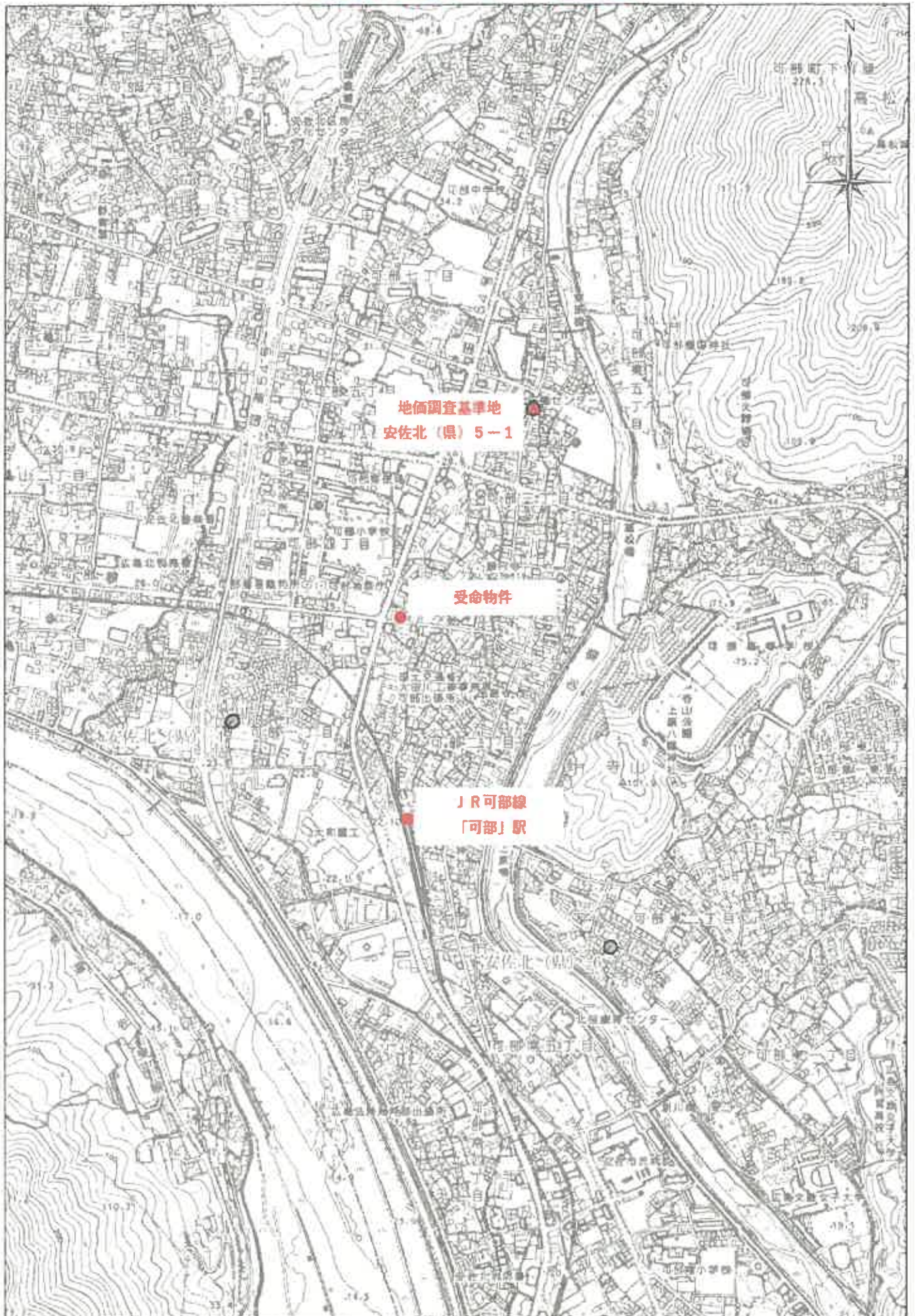
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 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）

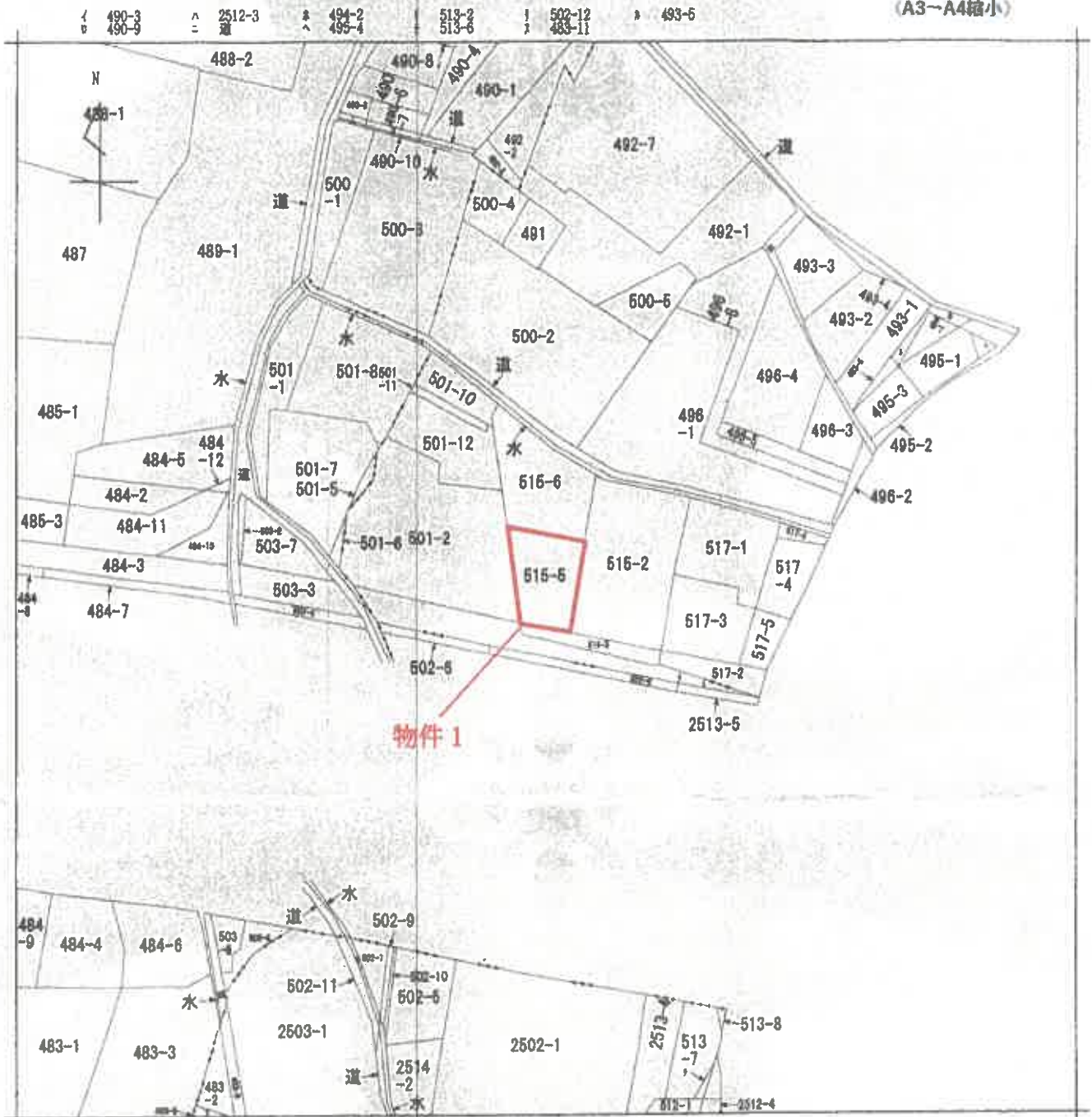
以 上

受命物件の位置図



公図写

(A3-A4縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置、形状、面積等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2丁目
B 可部2丁目
C 可部4丁目
D 可部3丁目

請求部	所在	広島市安佐北区可部三丁目				地番		515番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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30年5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。

(広島法務局可部出張所管轄)

令和8年2月12日

広島法務局

地図整理番号: M07532

登記官

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2月12日 広島法務局

附錄三

尺

(広島土地家屋調査士会 用紙)

地	番	町部三丁目
土地の所在		茨城県所部大野町

90.5.18. 1/ ③ 515-2
515-2, -5
515-2, -5, -6
町部三丁目

土地 物件 1

作 製 年 月 日

人人有

$$\begin{array}{rcl} \text{\textcircled{6}} & = & 261,221 \\ \text{\textcircled{7}} & = & 261,221 \\ \text{\textcircled{8}} & = & 261,221 \\ \text{\textcircled{9}} & = & 261,221 \end{array}$$

登記年月日：昭和42年2月2日

0763143

可部三丁目

家屋番号	SIS-5
建物の所在	可部三丁目1番地SIS-5

S42.2.2
7/2

物件2
建物

N



作製年月日
昭和42年2月2日

作製者

申請人

(広島土地家屋調査士会印)

500M

縮尺 1

これは図面に記載されている内容を説明した描画である。

(広島地務局可部出張所)

令和8年2月12日 広島地務局

調査官

登記年月日：昭和42年2月2日

0763144

目上三張紙

各面平面圖

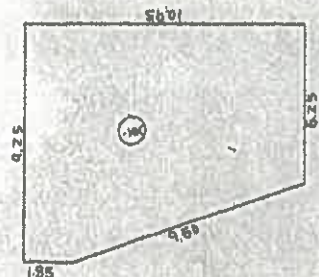
5
1
5
5

上海大学图书馆 S15-5

542.2-2 $\times \frac{1}{2}$

物件2 物建

◎ 俗語名詞



$$9.25^M \times 185^M = 17.125^{M^2}$$

計 = 87.6375
4 87.6375

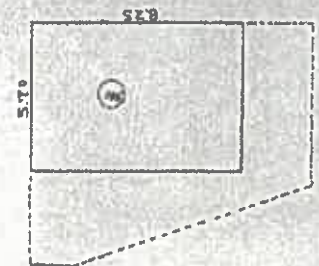
◎ 忠誠孝友文



$$925^M \times 185^M = 17.125^M$$

計 = 87.6375
9 87.6375

③ 元 儲善堂藏



$$5.76^\circ \times 8.25'' = 47.025''$$

6, 10, 17, 27, 40

1	2007
---	------

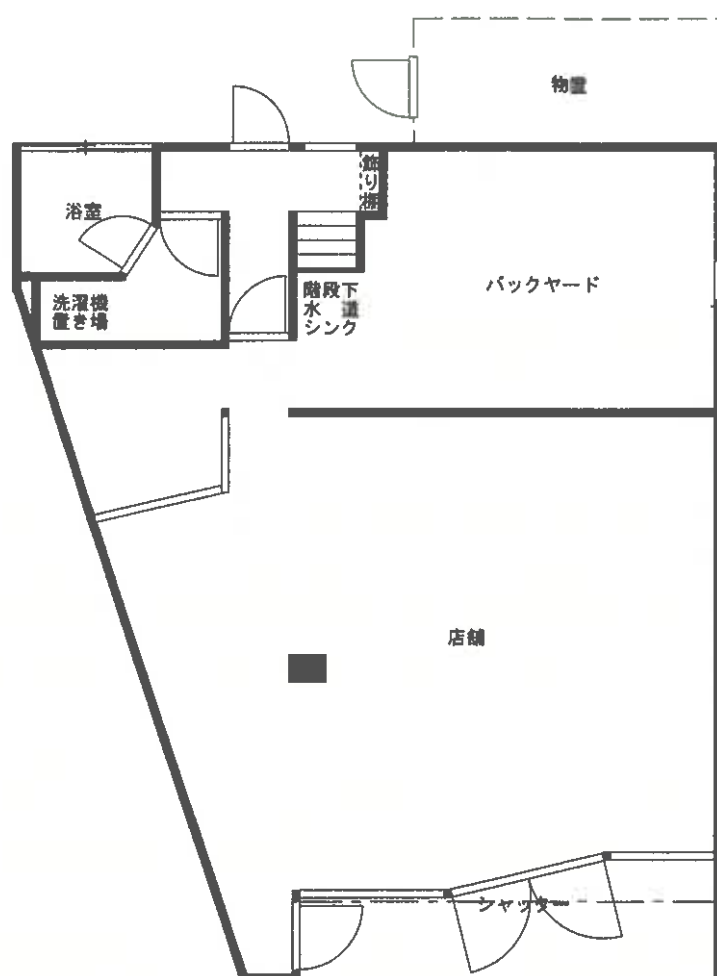
(底)土地家三鋼壹七全用紙)

建物間取図

事件番号：令和8年（ケ）第18号

家屋番号：515番5（物件2）

【1階】

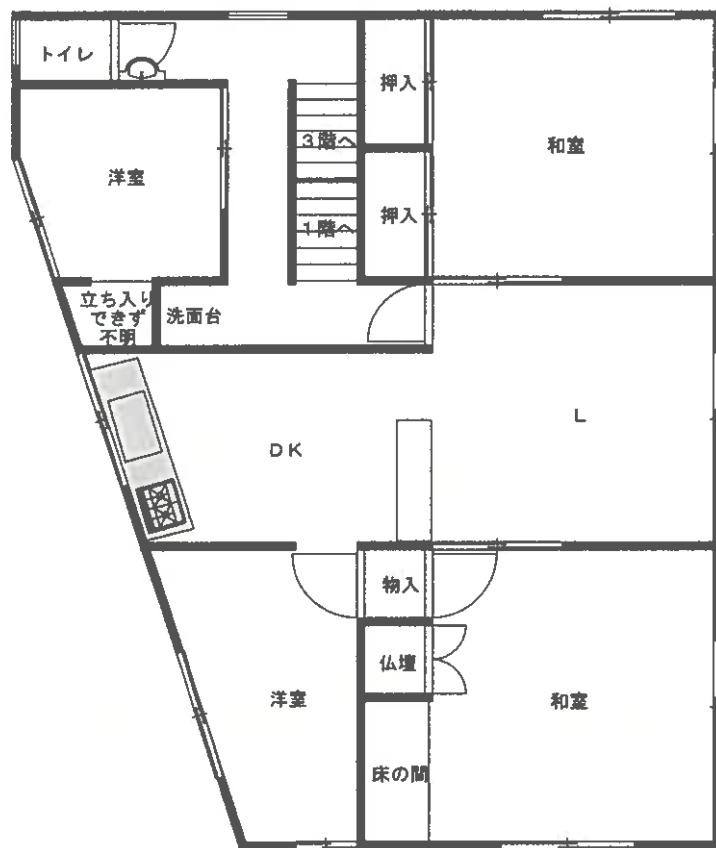


建物間取図

事件番号：令和8年（ケ）第18号

家屋番号：515番5（物件2）

【2階】



建物間取図

事件番号：令和8年（ケ）第18号

家屋番号：515番5（物件2）

【3階】

