

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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,323,000 6,658,400	一括	1,670,000	81,987	19,585
1	1,593,000				
2	6,730,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐南区八木四丁目 |
| | 地 番 | 5 8 2 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐南区八木四丁目 5 8 2 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 5 8 2 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 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】

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

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 | 広島市安佐南区八木四丁目 |
| | 地 番 | 5 8 2 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 0 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐南区八木四丁目 5 8 2 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 5 8 2 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



令和 8 年(ㄱ)第 4 3 号
令和 8 年 5 月 1 3 日受理
令和 8 年 6 月 1 5 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 広島市安佐南区八木四丁目

地 番 5827番10

地 目 宅地

地 積 140.77平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 広島市安佐南区八木四丁目5827番地10

家屋 番号 5827番10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島市安佐南区八木四丁目39番43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	☒ 土地共有者ら（A、B） ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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、その北西側が道路（広島市道）に接面している（5827番2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	☒ 建物共有者ら（A、B） ☐ 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 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

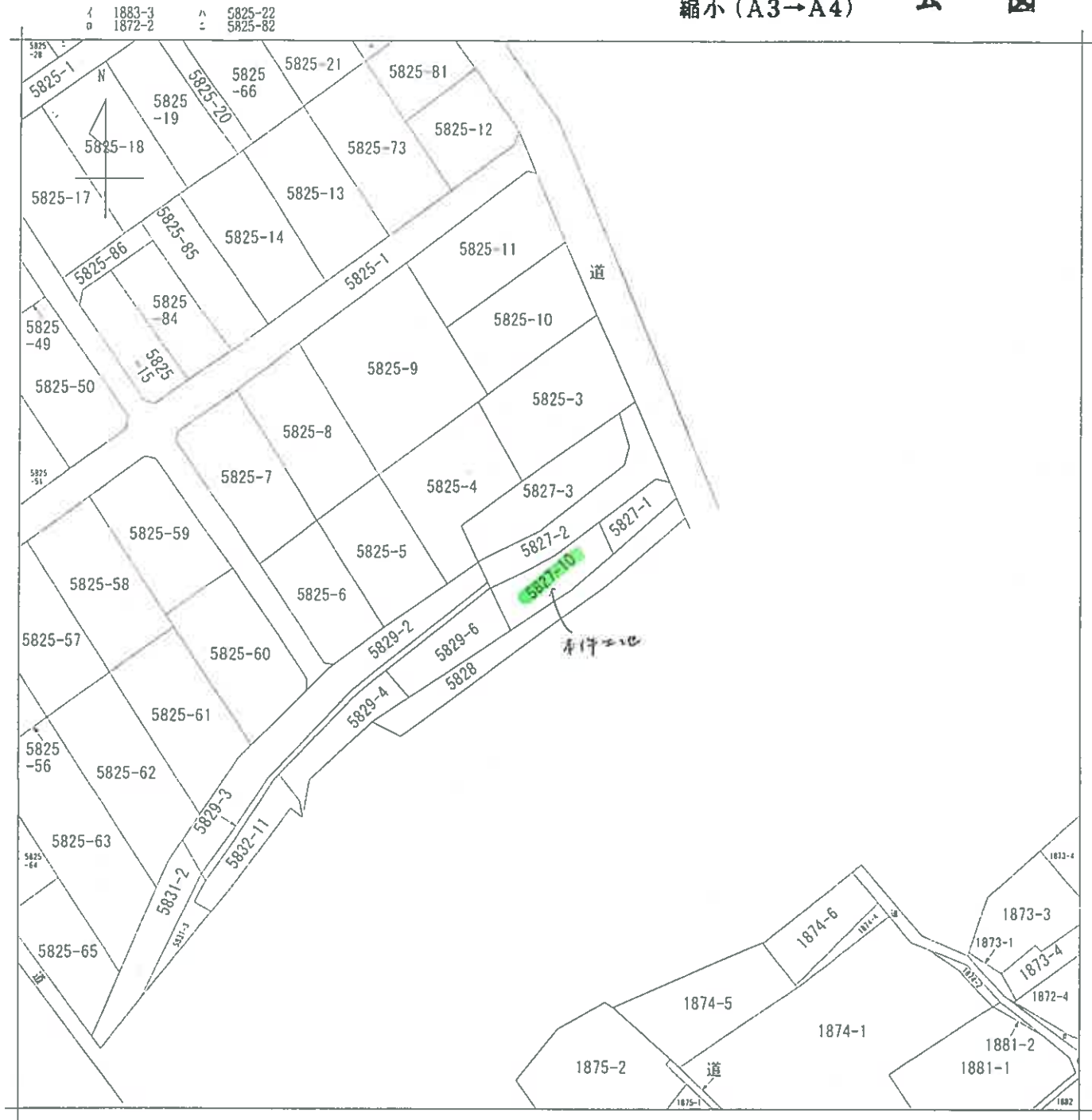
関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
☒ B (本件土地建物共有者)	1 本件土地建物の共有者であるAは、私の夫です。 本件建物には、私達夫婦が居住しており、本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 2 本件建物について、雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありません。 本件建物には、約15年前くらいに設置した太陽光発電設備があり、現在も稼働しています。この太陽光発電設備は、私方の所有物です。 本件建物内で犬を2匹飼っています。 3 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。 4 平成26年8月に、この付近で豪雨災害がありましたが、本件建物は、浸水もなく、被害はありませんでした。

執行官の意見
☒ 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙建物図面、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。 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 5月13日() 11:50-12:05	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
8年 5月13日() 14:50-15:05	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
8年 5月13日() 16:20-16:23	広島市北部市税事務所 (広島市安佐南区役所)	建物課税関係調査(返送用切手110円添付)
8年 5月20日() 9:50-9:55	当庁	Bから架電。占有関係等調査
8年 6月 5日() 9:15-9:17	当庁	Bに架電。調査日時通知
8年 6月11日() 9:50-10:30	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。



請求部	所在	広島市安佐南区八木四丁目				地番	5827番10			
出力尺	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8年5月13日
広島法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記簿

《 5 枚目》

公用

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 5 月 13 日 広島法務局

登記号

(6 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 5827-1, 5827-10

土地の所在 広島市安佐南区八木四丁目

世界測地系

地番	① 5827-1	境界	傾	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
P40	新設金庫店			-167776.595	30380.422	-451965.538094
P39	新設金庫店			-167785.226	30384.241	-242467.774939
G39				-167784.574	30388.987	140082.748903
G38				-167780.617	30393.356	198772.561320
G3				-167778.034	30396.151	115231.808441
G4				-167776.826	30395.156	149908.909392
G5				-167773.102	30392.304	207844.143968
G6				-167769.984	30389.833	101137.364224
G7				-167765.774	30389.438	10605.913862
G8				-167769.635	30388.609	3221.192554
G9	新設金庫店			-167768.688	30388.032	-7718.560128
G10	新設金庫店			-167769.889	30387.310	-13887.000670
G11	新設金庫店			-167770.125	30386.540	-13977.808400
G12	新設金庫店			-167770.349	30386.105	-196599.393350
				借 面 積	264.567083	
				地 積	132.2835415	
				地 積	132.28	m

地番	②	境界	界	値	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
P40		新設金庫店			-167776.595	30380.422	222870.775792
G13		新設金庫店			-167777.890	30379.203	-140564.572281
G22		新設金庫店			-167781.222	30376.046	-138426.051140
G23		新設金庫店			-167782.480	30374.668	-53572.033356
G24		新設金庫店			-167782.989	30373.960	-33806.217480
G25		新設金庫店			-167783.593	30373.037	-81187.127901
G26		新設金庫店			-167785.682	30368.638	-181665.192516
G27		新設金庫店			-167789.575	30372.273	-118269.631062
G28					-167789.556	30373.914	-698.600022
G29					-167785.598	30377.263	-2764.330933
G30					-167785.647	30377.480	-911.324400
G31					-167785.628	30380.034	-9387.430506
G42					-167785.956	30382.801	-13216.518435
G41					-167790.063	30382.878	70457.854082
G40					-167787.637	30385.559	146974.948883
P39		新設金庫店			-167785.226	30388.241	335546.957122
					借面積	281.540847	
					面積	140.7704235	
					地積	140.77	m

平成22年5月10日測量

作成者 土地家屋調査士

(平成 23 年 1 月 3 日作成)

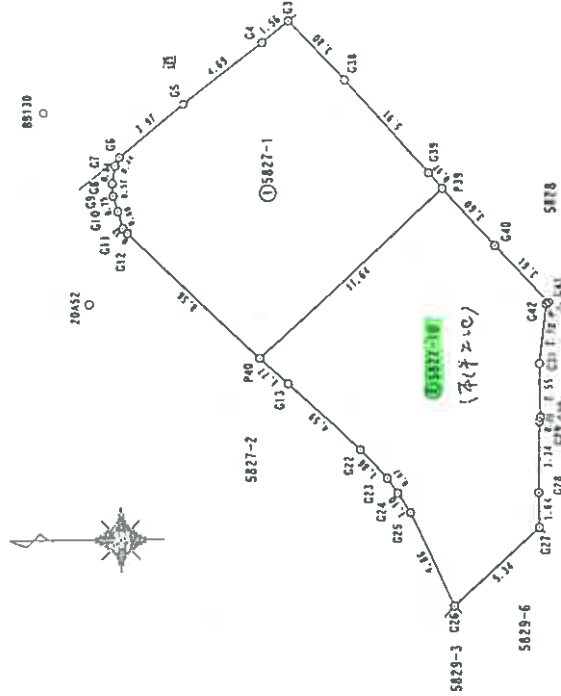
測量の基準	測 定 点	測 定 点 の 座 標 値	測 定 点 の 座 標 値
測 定 点	点	X座標	Y座標
世界測地系	20452	-167768.529	30382.994
世界測地系	88130	-167766.457	30391.972
世界測地系	74042	-167706.710	30445.858

単 位 人

縮尺 1/250

縮小 (A3→A4)

地 積 測 量 図



登記年月日：平成23年2月10日

公用

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5月13日 広島法務局

登記官

(7 枚目)

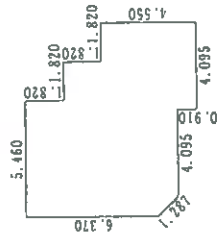
各 階 平 面 図

建 物 図 面

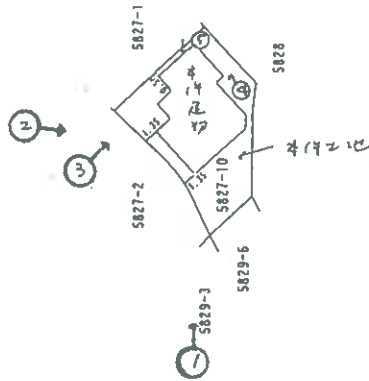
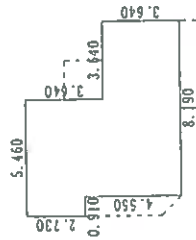
家 屋 番 号 5827-10

建物の所在 広島市安佐南区八木四丁目5827番地10

1 階



2 階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

作 製 者

土地家屋調査士

(平成) 23 年 2 月 7 日(作製)

縮 尺

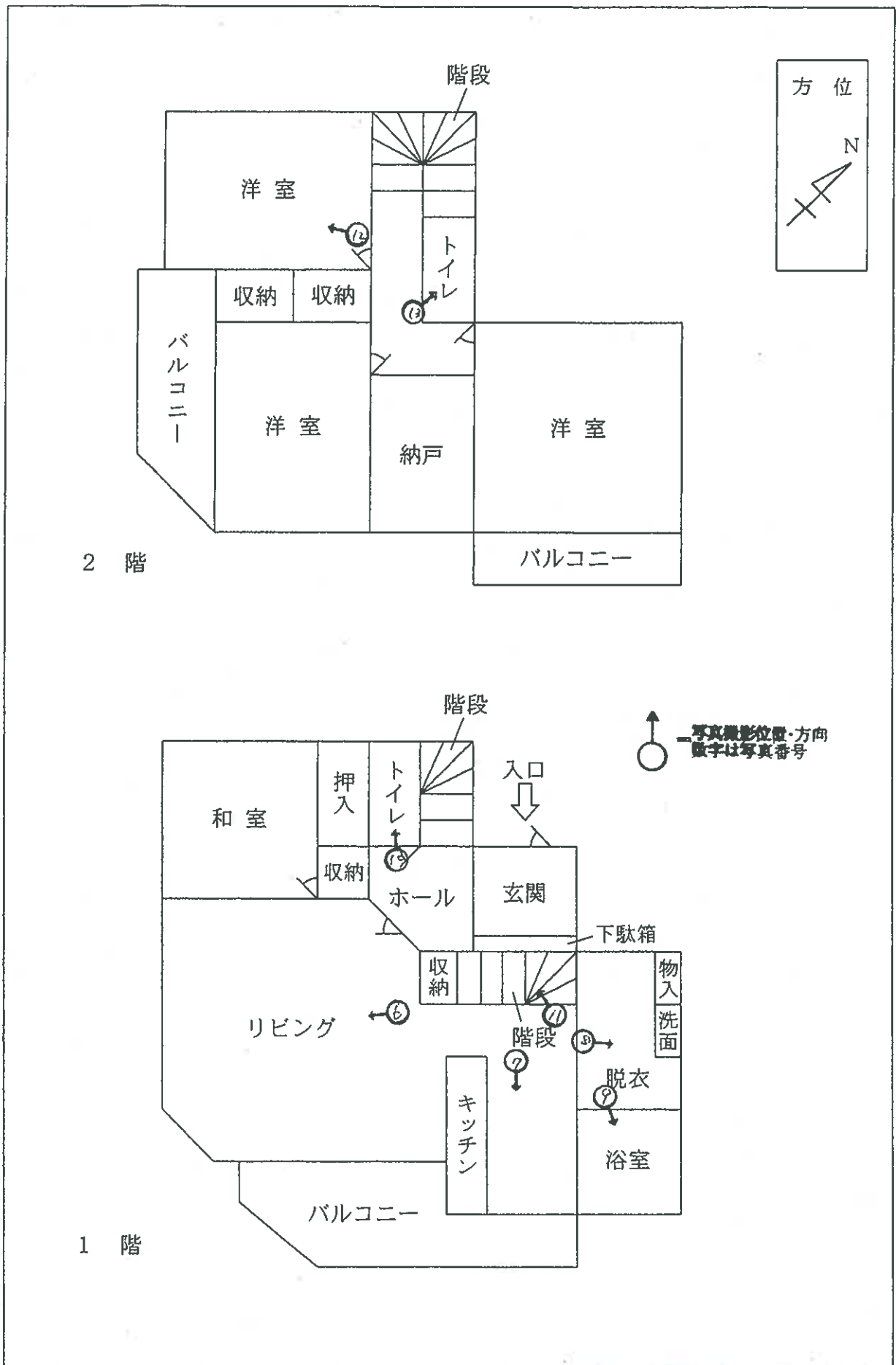
250

作 製 人

縮 尺

500

間取図



間取図

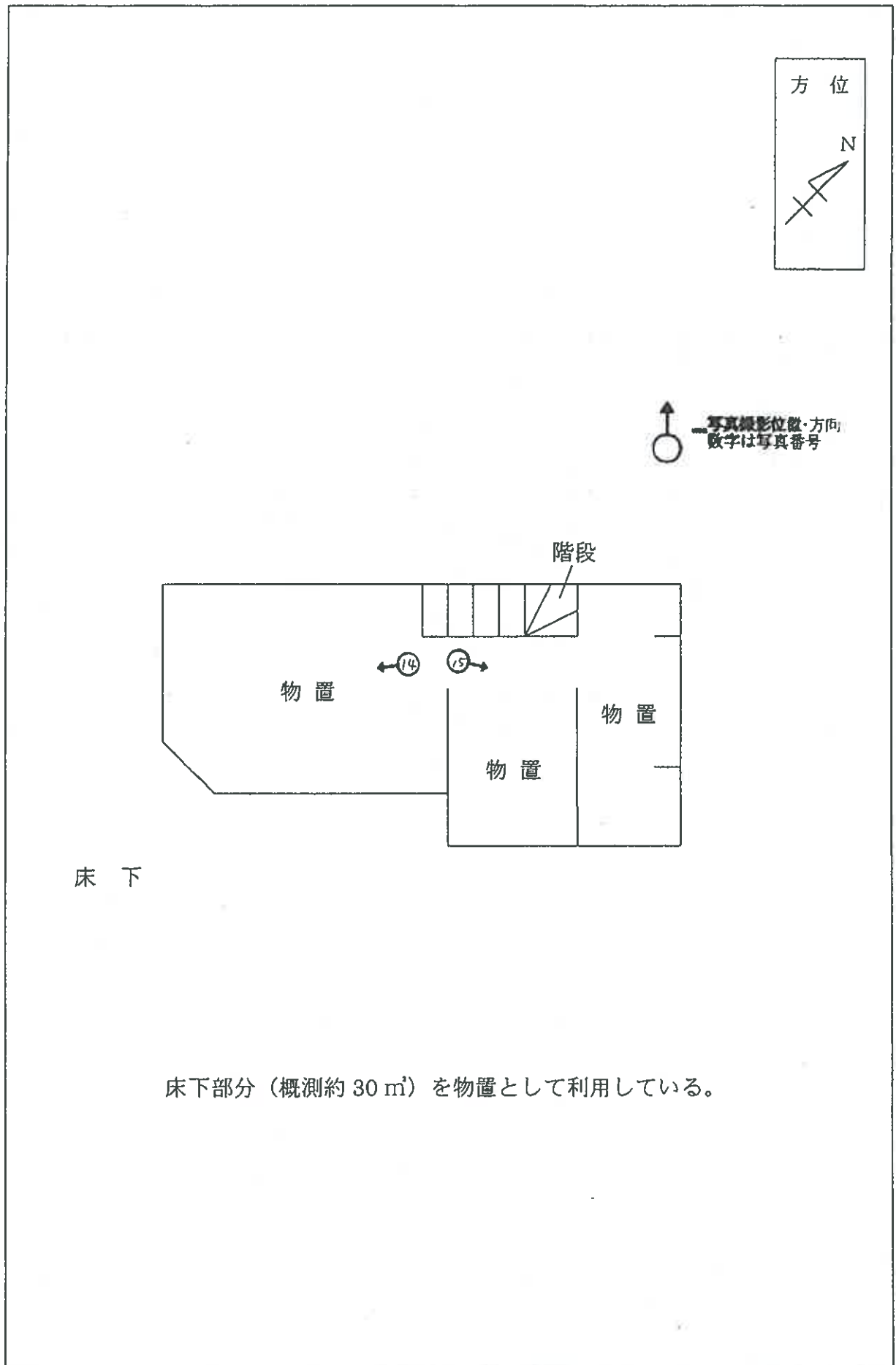


写真 1

本件建物



写真 2

本件建物



写真 3

本件建物



写真4 本件建物



写真5 本件建物 本件土地の北東側駐車場部分



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)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階) 床下物置部分へ通じる階段



写真12 (本件建物 2階)



(3枚目)

写真1 3 (本件建物 2階)



写真1 4 (本件建物 床下物置)



写真1 5 (本件建物 床下物置)



令和 8 年 (ケ) 第 43 号
令和 8 年 6 月 11 日現地調査
令和 8 年 6 月 16 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一括価格	
金 8,323,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,593,000円
物件2 (建物)	金 6,730,000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	広島市安佐南区八木四丁目 5 8 2 7 番 1 0 宅地 140.77㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐南区八木四丁目 5 8 2 7 番地 1 0 5 8 2 7 番 1 0 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.62㎡ 2階 48.85㎡ 延べ 108.47㎡	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	最寄バス停「別所団地入口」の西方・直線距離約 400m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅等が建ち並ぶ地域となっている。		
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規模 140.77 m ² (登記上)	間口 約 15 m 奥行 約 11.5 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 土地内に段差を有する	
接面道路の状況	北西側 認定幅員 約 3.7 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※安佐南区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)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。 ※現況は物件1は既にセットバックしているものと思われるが詳細は不明である。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅等 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 あり 本物件内への引込 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 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	・上空で電力会社の送電線が近接している。 ・詳細は不明であるが、いわゆるがけ条例の適用を受ける可能性があるので、買受希望者は注意を要する。		

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)：平成 23 年 2 月 2 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： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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	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	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・大型犬を2頭飼育している（傷みも見受けられた）。 ・現地調査において、屋根上に太陽光発電設備を確認したが、評価の考慮外とする。 ・床下を物置として利用しているが、遵法性については不明である。

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）

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	53,200	0.75	140.77	1.00	1	5,617,000

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4m舗装市道にほぼ等高接面する地積約150㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（安佐南（県）-11）

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
61,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	53,200

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

道路の幅員が狭く セットバックも要する	0.97
不整形	0.96
土地内段差	0.90
環境条件（土砂災害 警戒区域、送電線等）	0.90
相乗積	0.75

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	108.47	0.35	1	7,593,000

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
0 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.35$$

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	5,617,000	0.55 法定地上権	3,089,000

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	5,617,000	- 3,089,000		0.90	0.70	1,593,000
2	7,593,000	+ 3,089,000	1.00	0.90	0.70	6,730,000
一括価格 (合計)						8,323,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：3頁及び4頁の特記事項に記載のうちの不明事項に関して、リスク要因として減価した。なお、当該諸リスクについては、買受希望者は注意を要する。

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（安佐南（県）-11）

所 在 : 広島市安佐南区八木七丁目4246番「八木7-10-7」
価 格 : 61,200円/㎡
位 置 : JR「上八木」駅 南西方 道路距離 約700mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 4,034,186 円 （1㎡当たり 28,658 円）、 課税地積 140.77 ㎡

物件2 5,183,872 円 （1㎡当たり 47,791 円）、 課税床面積 108.47 ㎡

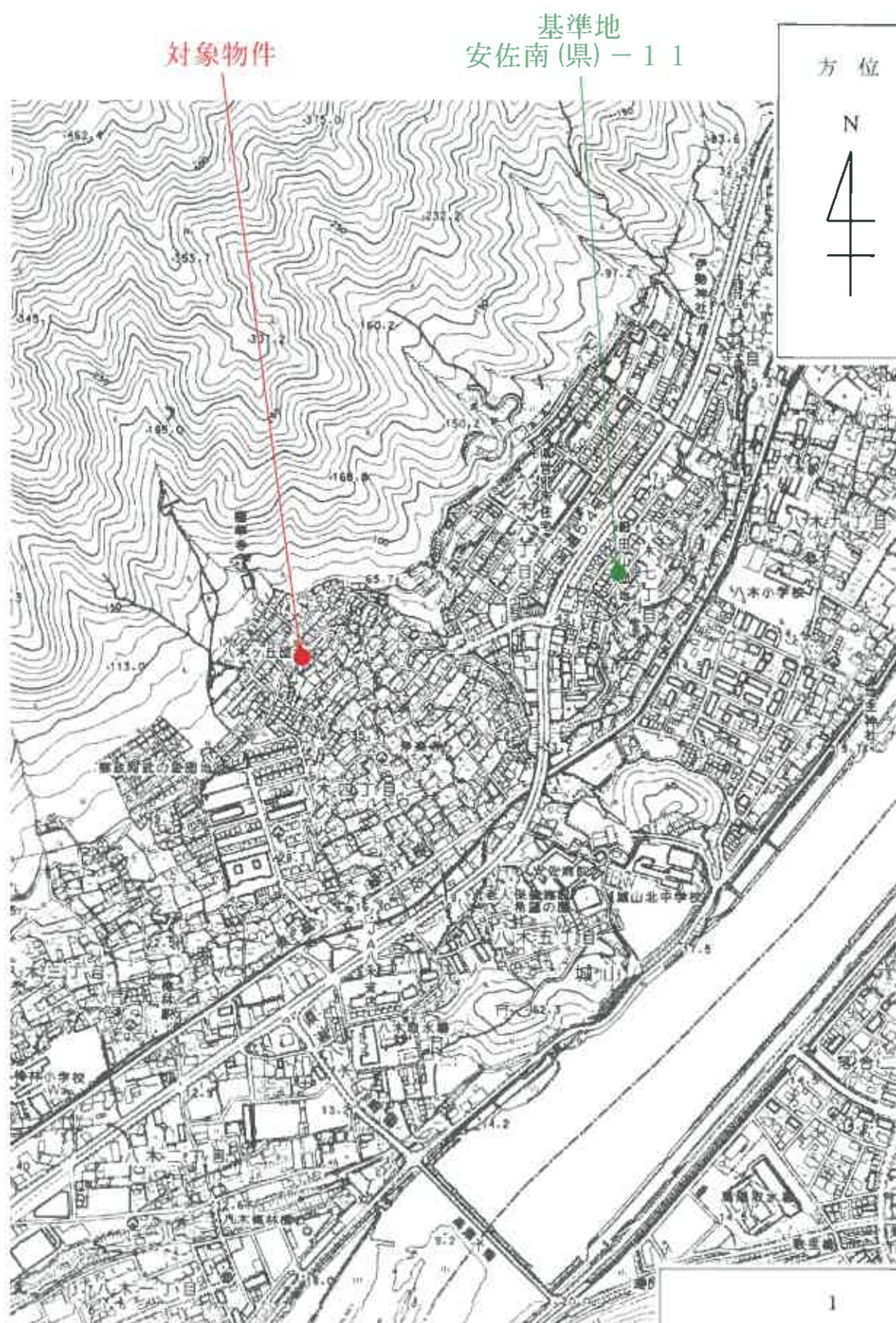
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

位置図



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。



請求部	所在	広島市安佐南区八木四丁目				地番	5827番10			
出力縮	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		

(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

5827-1, 5827-10

世界測地系

地 带	①	5027-10	境 界	级	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
P40	新投金區級				-167776.595	30380.422	222870.75792
G13	新投金區級				-167777.980	30378.203	-140564.572281
	新投金區級				-167781.222	30376.046	-139426.051140
G23	新投金區級				-167782.480	30374.668	-53672.038356
G24	新投金區級				-167782.989	30373.960	-33806.217400
	新投金區級				-167783.593	30373.037	-81187.127901
G25	新投金區級				-167785.652	30368.638	-81565.195516
G27	新投金區級				-167789.575	30372.273	-118269.631062
	新投金區級				-167789.556	30373.914	-698.600022
G29	新投金區級				-167789.598	30377.263	-2764.330933
G30	新投金區級				-167789.647	30377.480	-911.324400
G31	新投金區級				-167789.628	30380.034	-9287.430506
G42	新投金區級				-167789.956	30382.801	-13216.518435
G41	新投金區級				-167790.063	30382.878	70457.894082
G40	新投金區級				-167787.637	30385.559	146974.468883
P39	新投金區級				-167785.226	30388.241	335546.951122
	新投金區級					倍 面 積	281.540847
	新投金區級					面 積	140.7704235
	新投金區級					地 積	140.77

273.0539650 會計

平成22年5月10日測量

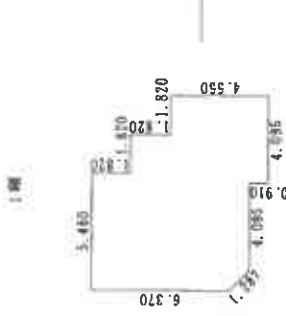
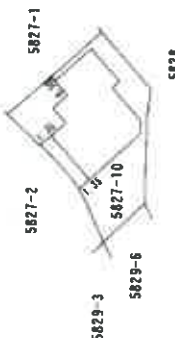
調査の場所		陸知点の各点及び陸知値			
陸知点	陸知点	点	X座標	Y座標	陸知値
世界	街区多角点	20A52	167°58.529	30382.994	金庫平ブレーン 747°45'
世界	街区多角点	B8130	-167°56.457	30391.972	金庫平
世界	街区多角点	2A052	-167°06.710	10445.858	金庫平

作 成 者

申請人

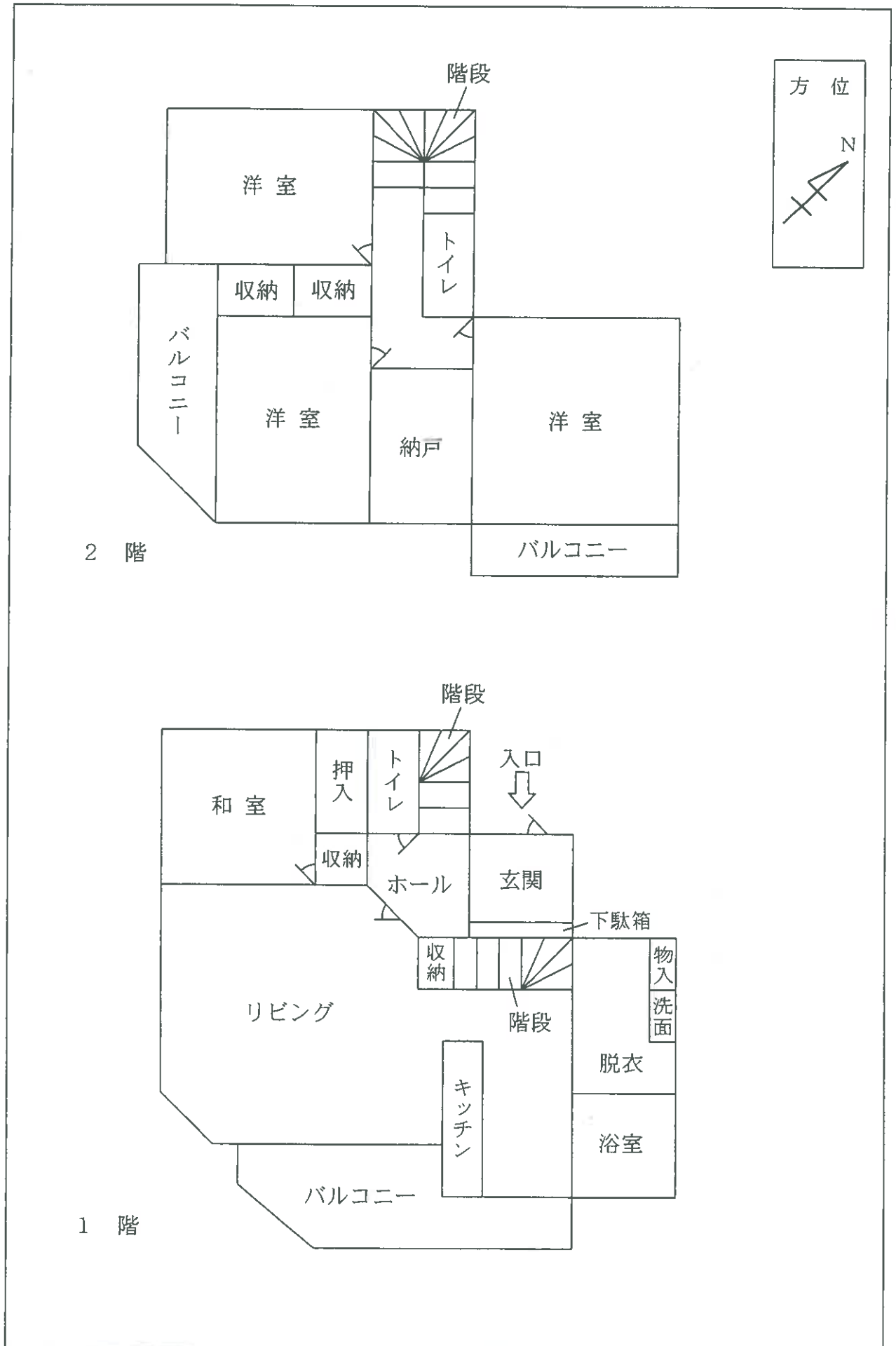
250

(註)当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

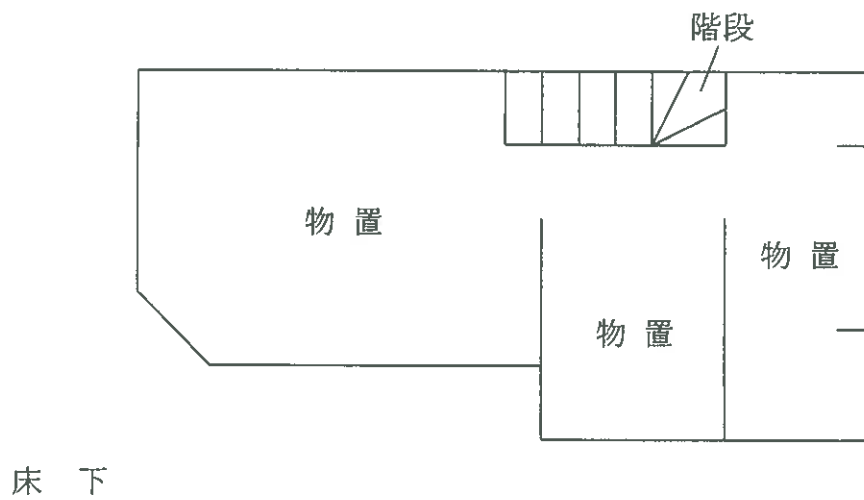
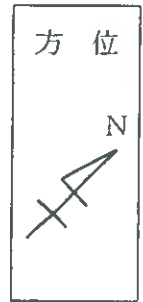
各階平面図		建物図面	
家屋番号 5827-10		建物の所在 広島市安佐南区八木四丁目5827番地10	
1階  床面積表 $4.095 \times 4.550 = 18.632250$ $(3.640 + 2.730) \times 0.910 / 2 = 2.898350$ $4.095 \times 3.640 = 14.905800$ $5.460 \times 3.640 = 19.874400$ $1.820 \times 1.820 = 3.312400$ 合計 59.623200 床面積 59.62 m²			
2階  床面積表 $4.550 \times 4.550 = 20.702500$ $3.640 \times 3.640 = 13.249600$ $5.460 \times 2.730 = 14.905800$ 合計 48.857900 床面積 48.85 m²			
作製者		縮尺 250	
申請人		縮尺 500	

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図



間取図



床下部分（概測約 30 m²）を物置として利用している。