

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）
1～3	14,033,000 11,226,400	一括	2,810,000	130,230	28,818
1	21,000				
2	1,840,000				
3	12,172,000				



物 件 目 録

1 所 在 広島市安佐北区可部九丁目
 地 番 84 番 5
 地 目 宅地
 地 積 98.53 平方メートル

持分 5 分の 1

2 所 在 広島市安佐北区可部九丁目
 地 番 84 番 7
 地 目 宅地
 地 積 192.35 平方メートル

3 所 在 広島市安佐北区可部九丁目 84 番地 7
 家屋 番号 84 番 7
 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 57.96 平方メートル
 2 階 54.93 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3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1～3】

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】

本件所有者及び工真株式会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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九丁目

地 番 84 番 5

地 目 宅地

地 積 98.53 平方メートル

持分 5 分の 1

2 所 在 広島市安佐北区可部九丁目

地 番 84 番 7

地 目 宅地

地 積 192.35 平方メートル

3 所 在 広島市安佐北区可部九丁目 84 番地 7

家屋 番号 84 番 7

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 57.96 平方メートル
2 階 54.93 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 平方メートル



令和 8 年(ㄱ)第 47 号
令和 8 年 5月15日受理
令和 8 年 6月**16**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九丁目

地 番 8 4 番 5

地 目 宅地

地 積 9 8 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

2 所 在 広島市安佐北区可部九丁目

地 番 8 4 番 7

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 3 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 広島市安佐北区可部九丁目 8 4 番地 7

家屋 番号 8 4 番 7

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 5 7 . 9 6 平方メートル

2 階 5 4 . 9 3 平方メートル

所有者 A



(土地用)

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九丁目11番28号 付 近	
土地		物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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

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九丁目11番28号		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 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	本土地は西側が広島市道（安佐北3区233号線）に接面している。		
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：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3平方メートル }		
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・事務所（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			
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3関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 工真株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	令和3年6月28日 (占有者会社成立年月日)	
最初の契約日	不明	
契約等期間	令和3年6月28日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明	
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	
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 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
	(記載事項なし)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況から、同建物は所有者及び工真株式会社が住居ないし事務所（動産を残置した状態の空き家）として使用し、占有しているものと認めた。 なお、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ため、工真株式会社による本件建物の占有権原や占有期間は判然としない。よって、これらはいずれも不明とせざるを得ないが、同社の法人登記簿上、同社が本件建物に本店を設置した日付は明らかであるので、同日（会社成立の年月日）を占有開始時期とした。 2 物件2土地南西角にあるプレハブ式の建造物について、外気遮断性が認められること、コンクリートの基礎にボルト止めされており、容易に移動できないものであることから建物と認定した。 3 2のプレハブ式建物について、同建物内の状況から本件建物所有者の所有に属すると認められること、主たる建物である本件建物の物置として本件建物の常用に供されていたこと、本件建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあることから、本件建物の附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月25日 (月) 14:30-14:45	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5月25日 (月) 15:00-15:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年5月25日 (月) 15:35-15:50	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5月28日 (木) 13:30-	当庁	所有者に占有関係等照会書送付
令和8年6月3日 (水) 15:00-15:35	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)

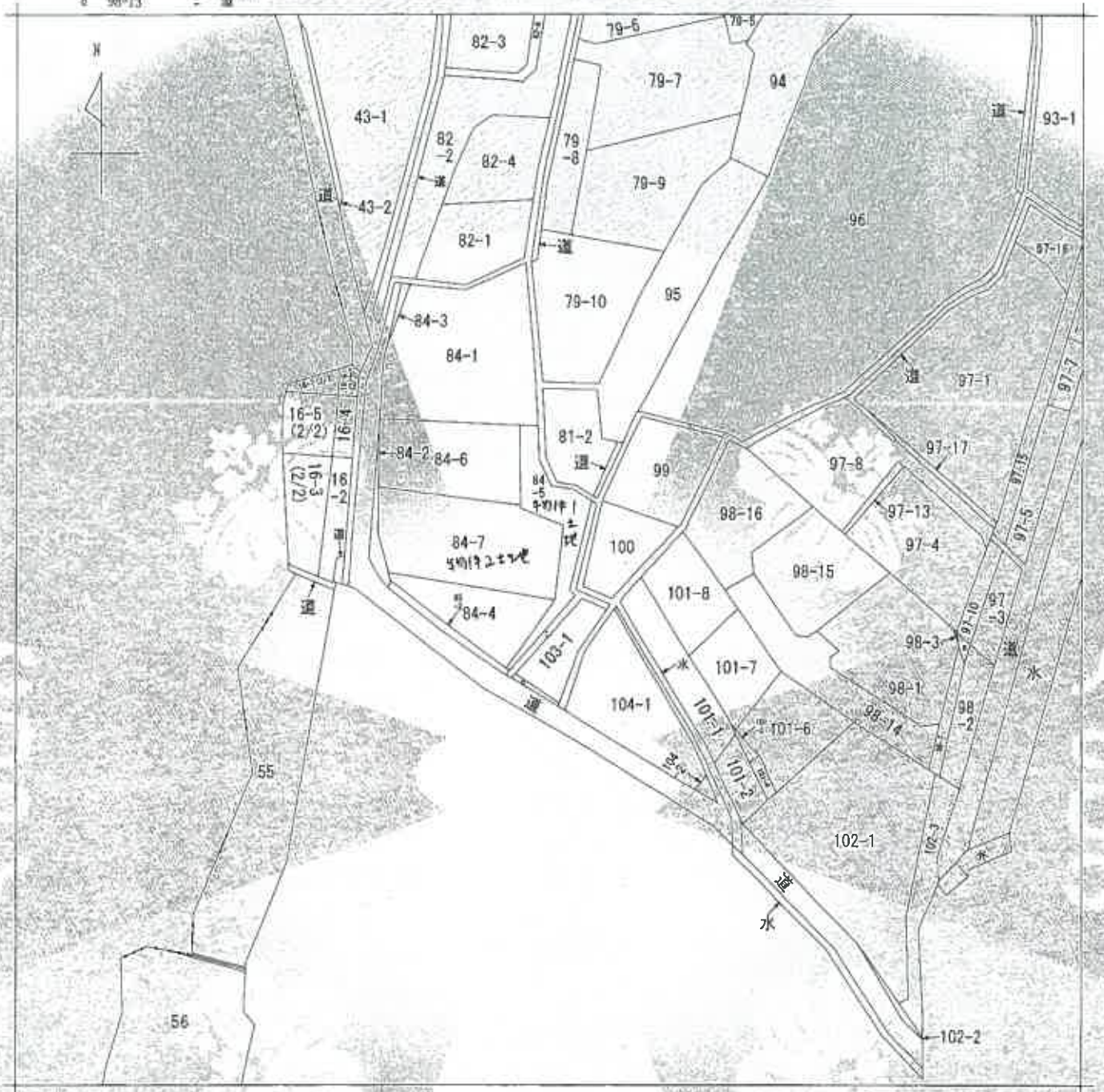
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月3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



(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。



調 査 所 在	広島市安佐北区可部九丁目	地 番	84番5
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又は記号
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)	補 記 事 項	分類 地図に準ずる図面 種類 旧土地台帳附属地図

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25日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(7 枚目)

登記年月日 令和3年5月25日

これは図面に記載されている内容を確認した面である。
令和8年5月25日 広島法務局可部出張所

登記官

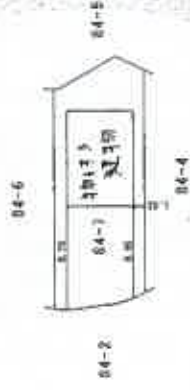
(8 枚目)

各階平面図

建物図面

登記番号 84番7

所在地 広島市安佐北区可部九丁目84番地7



作成者

縮尺 1/250

申請人

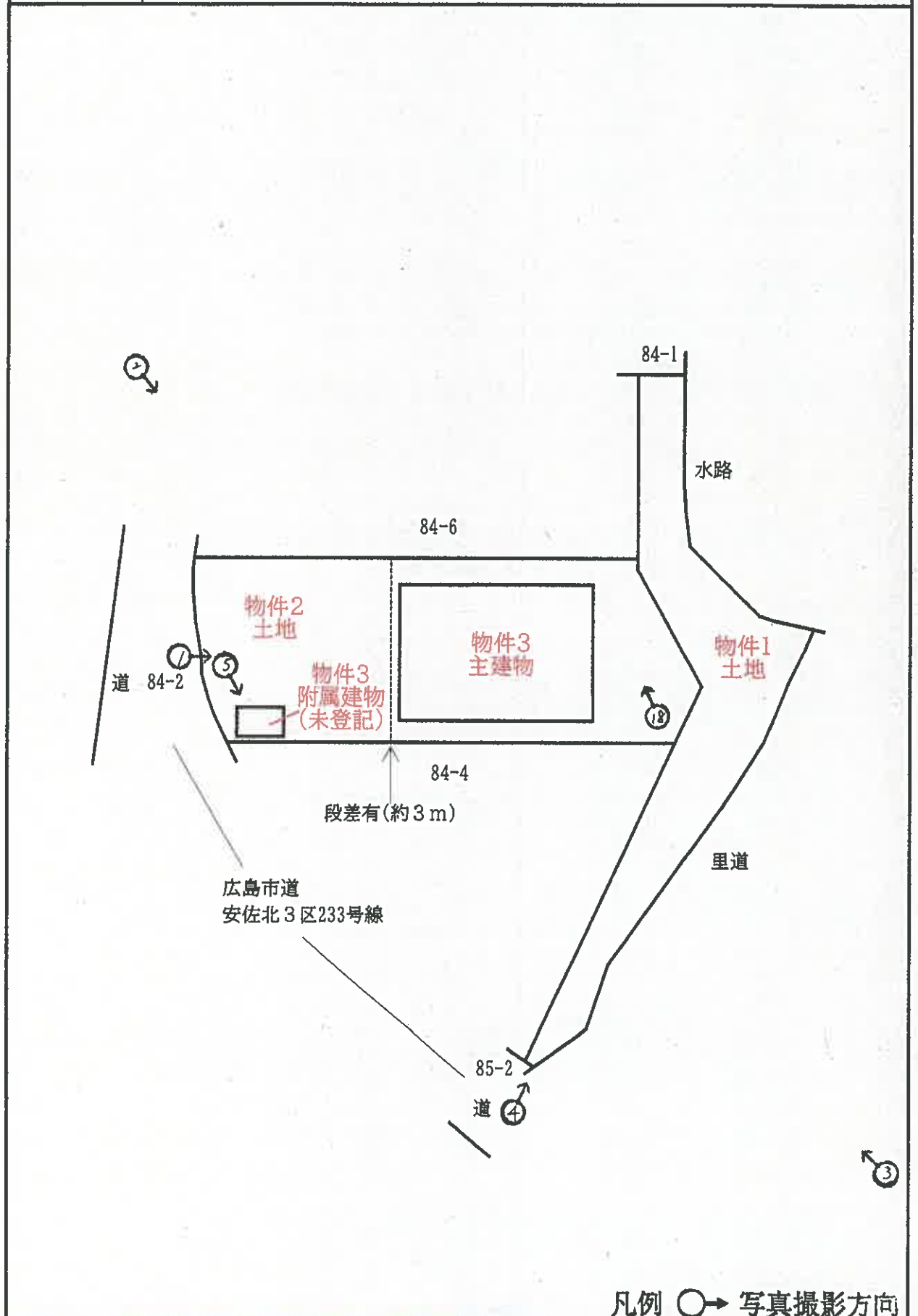
縮尺 1/500

式小(A3→A4)

土地建物位置関係図



事件番号 令和8年(ケ)第47号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

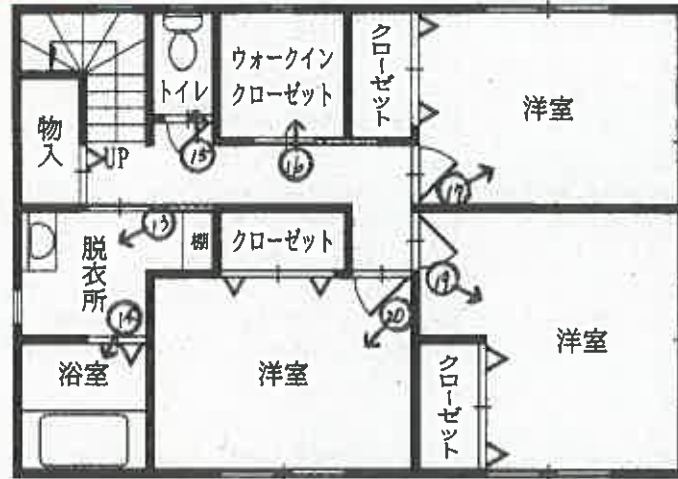
S ≒ 1 / 250

建物間取図

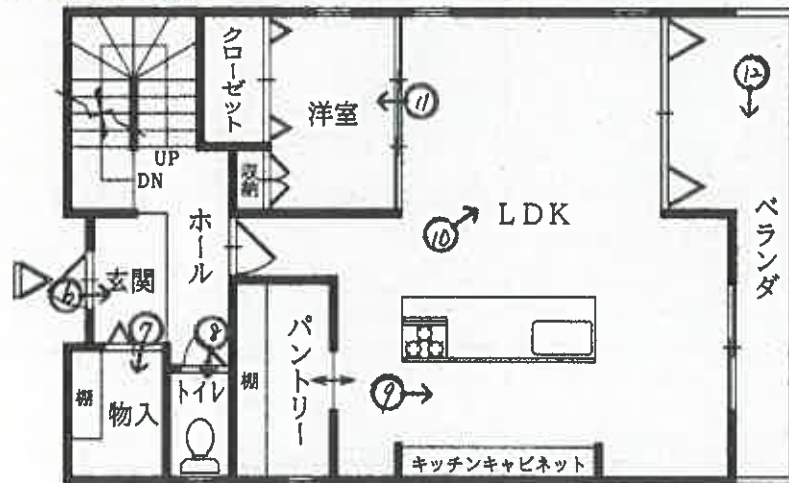


事件番号 令和8年(ケ)第47号

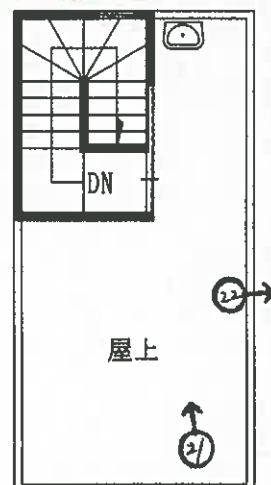
物件3主建物 1階



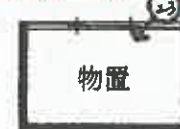
物件3主建物 2階



物件3主建物 屋上



物件3附属建物(未登記)



凡例 ○→ 写真撮影方向

S ≒ 1/100

写真1



写真2 本件建物



広島市道（安佐北3区229号線）

写真3 本件建物



写真4



物件1 土地

写真5 未登記附属建物（物置）



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



写真19



写真20



写真21



写真２２ 太陽光発電設備（ソーラーパネル）



写真２３ 未登記附属建物（物置）内部の様子



令和 8 年（ケ）第 47 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 6 月 18 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,033,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 21,000円
物件2(土地)	金 1,840,000円
物件3(建物)	金 12,172,000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2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	所在地番目積 地目積 地積 共有持分	広島市安佐北区可部九丁目 84番5 宅地 98.53㎡ 5分の1	同左
2	所在地番目積 地目積 地積	広島市安佐北区可部九丁目 84番7 宅地 192.35㎡	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐北区可部九丁目84番地7 84番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 54.93㎡ 延べ 112.89㎡	未登記附属建物あり (特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
	未登記附属建物について 種 類:物置 構 造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約3㎡		

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)

土地の利用状況	物件1土地は物件2土地の東隣に位置し、全体として東方へ下り勾配となっている土地で、その大半が法面である。現況は、物件1土地の共有者が、それぞれの所有地に上下水道を引き込む目的で共同の私設管を敷設し、使用している。
建築基準法上の道路の種別	—
周辺既存公道との接続の状態	南西側で幅員約4m舗装市道に接続している(段差有)。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件2所有者のその持分は5分の1である。
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地は土砂災害警戒区域指定されている。「広島県防災Web」の確認を要する。

(物件2)

位 置・交 通	JR可部線「河戸帆待川」駅の北方・直線距離約2.4km(別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、未利用地が多く見られる中に、主に戸建住宅が建つ住宅地域。		
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1種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域・景観計画一般区域 居住誘導区域・土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規模	192.35 m ²	間口 約 8.7 m 奥行最大 約 23 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 雑壇地(約3m段差有)
接面道路の状況	西側 約4.0～7.5m 舗装市道 高低差 画地が約0～0.9m高い ※ 西側市道は、広島市安佐北区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)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。		
土地の利用状況等	現状は、物件3の建物が存する。 隣地は一般住宅、未利用地等。 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 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	- 上下水道について 上下水道は、物件1土地に敷設された共同の私設管(現在は分譲業者名義)を経由して物件2土地内に引き込まれている。 - 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地は土砂災害警戒区域指定されている。「広島県防災Web」の確認を要する。 - 埋蔵文化財の可能性について 周辺に周知の埋蔵文化財(九品寺北第1号古墳、第2号古墳)がある。		

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): 令和3年3月12日新築 経 過 年 数: 約 5 年 経済的残存耐用年数: 約 20 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等 内 壁: クロス貼り等 天 井: クロス貼り等 床 : フローリング・クッションフロアー等 設 備: 電気、給排水等 その他: ソーラーパネル・エコキュート
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	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低いものの、完全には否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 雑壇地の利用を前提とした設計となっており、玄関が2階に存在する。 ・ 現地調査においてソーラーパネル及びエコキュートを確認したが、評価上考慮外とする。 ・ 建物の北側外壁に、カビの付着が確認された。

区 分	附属建物(未登記)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): (未登記) 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 約 10 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: 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁: 亜鉛メッキ鋼板等 天 井: 亜鉛メッキ鋼板等 床 : 亜鉛メッキ鋼板等 設 備: なし 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: 物置 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	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	・ 簡易な構造の物置である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1及び2)

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	30,700	0.05	98.53		1/5	30,000
2	30,700	0.89	192.35	1.00	1	5,256,000

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舗装市道に一部等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(広島安佐北-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
20,800	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{67}$	30,700

◇ 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:

(物件1)

上下水道用地	0.05
相乗積	0.05

(物件2)

形状	0.98
雛壇地	0.95
間口狭小	0.98
奥行長大	0.97
相乗積	0.89

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

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、これに主である建物については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、附属建物(未登記)については現在の状態を考慮して求めた現価率を乗じることにより、建物価格を求めた。

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・主である建物	180,000	112.89	0.72	1	14,631,000
3・附属建物(未登記)	72,000	約3	0.60	1	130,000
合計					14,761,000

ウ 現価率:

(物件3・主である建物)

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
約5年	約20年	約25年

残価率	観察減価
0%	10%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.72$$

(物件3・附属建物(未登記))

現状の老朽化の程度を勘案して、現価率を60%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、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、さらに全物件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	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
2	5,256,000	0.50 法定地上権	2,628,000

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	30,000			1.00	0.70	21,000
2	5,256,000	- 2,628,000		1.00	0.70	1,840,000
3	14,761,000	+ 2,628,000	1.00	1.00	0.70	12,172,000
一括価格(合計)						14,033,000

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 地価公示価格(広島安佐北-12)

所 在 : 広島市安佐北区三入7丁目1364番48、「三入7-6-7」
価 格 : 20,800円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 北方 道路距離約4.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側4m市道
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 : 小規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	2,660	円(1㎡当たり	27	円、課税地積	98.53㎡	)
物件2	1,827,595	円(1㎡当たり	9,501	円、課税地積	192.35㎡	)
物件3	8,994,973	円(1㎡当たり	79,679	円、課税床面積	112.89㎡	)

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

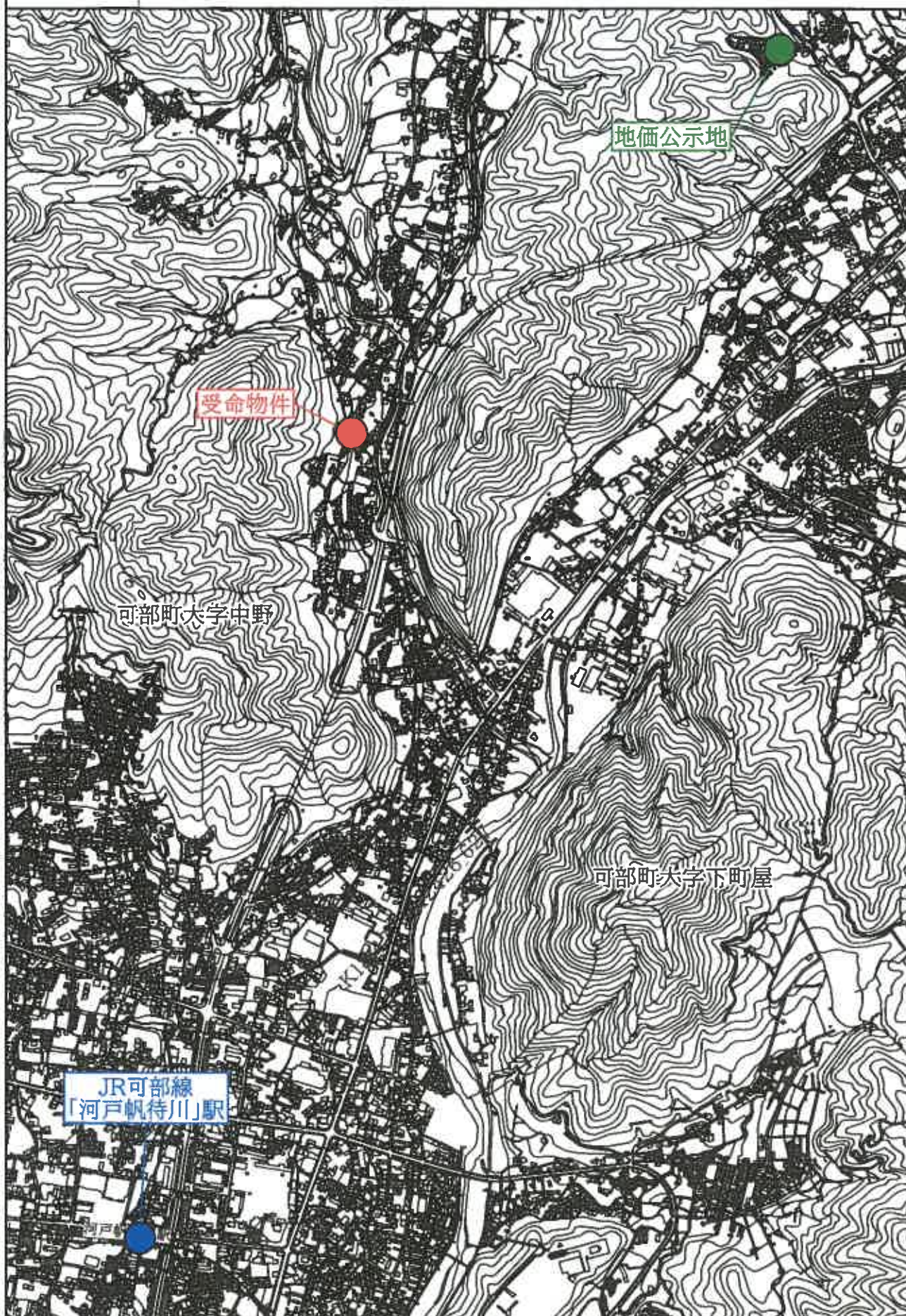
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/15000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



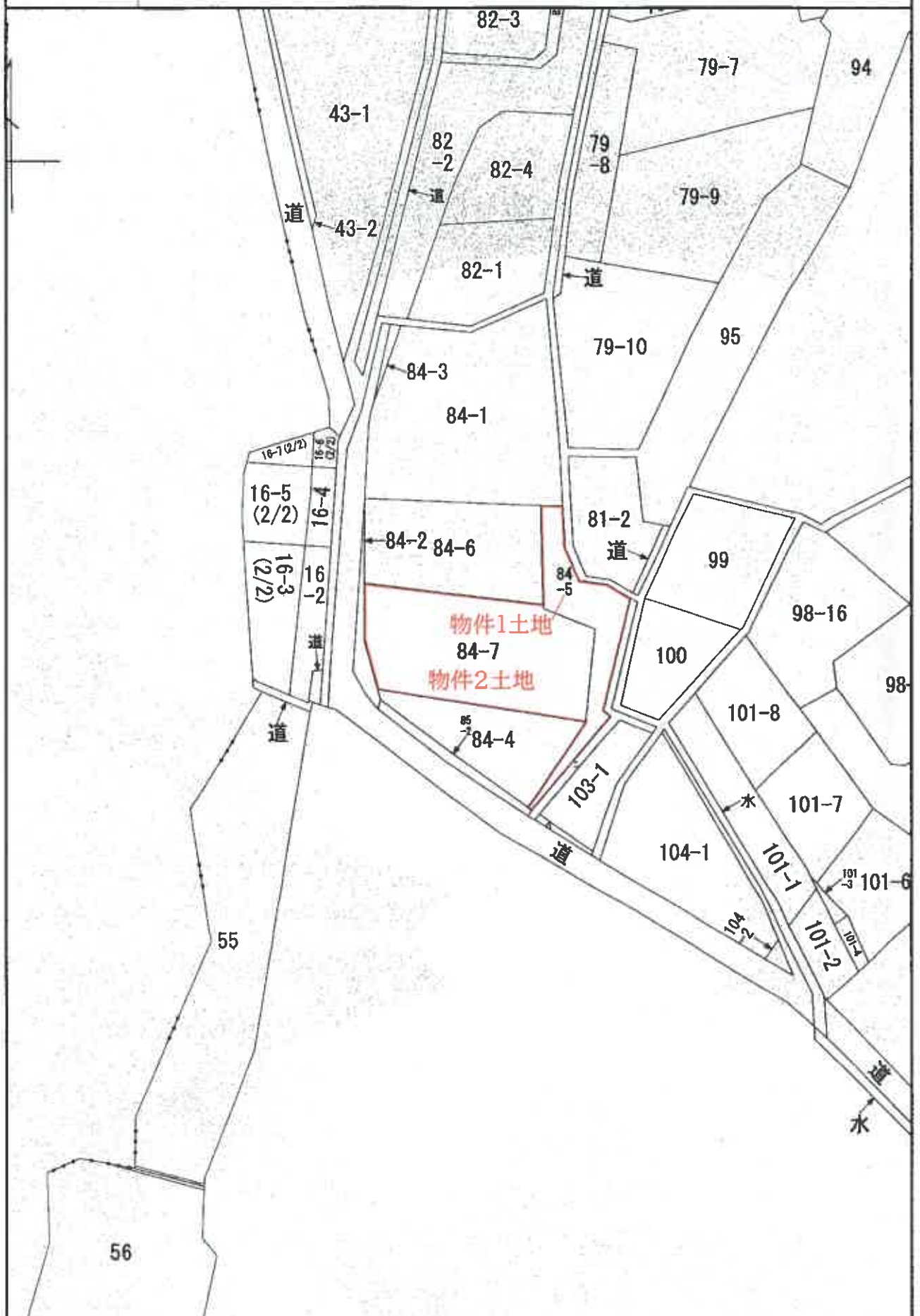
事件番号 令和8年(ケ)第47号



公図写



事件番号 令和8年(ケ)第47号

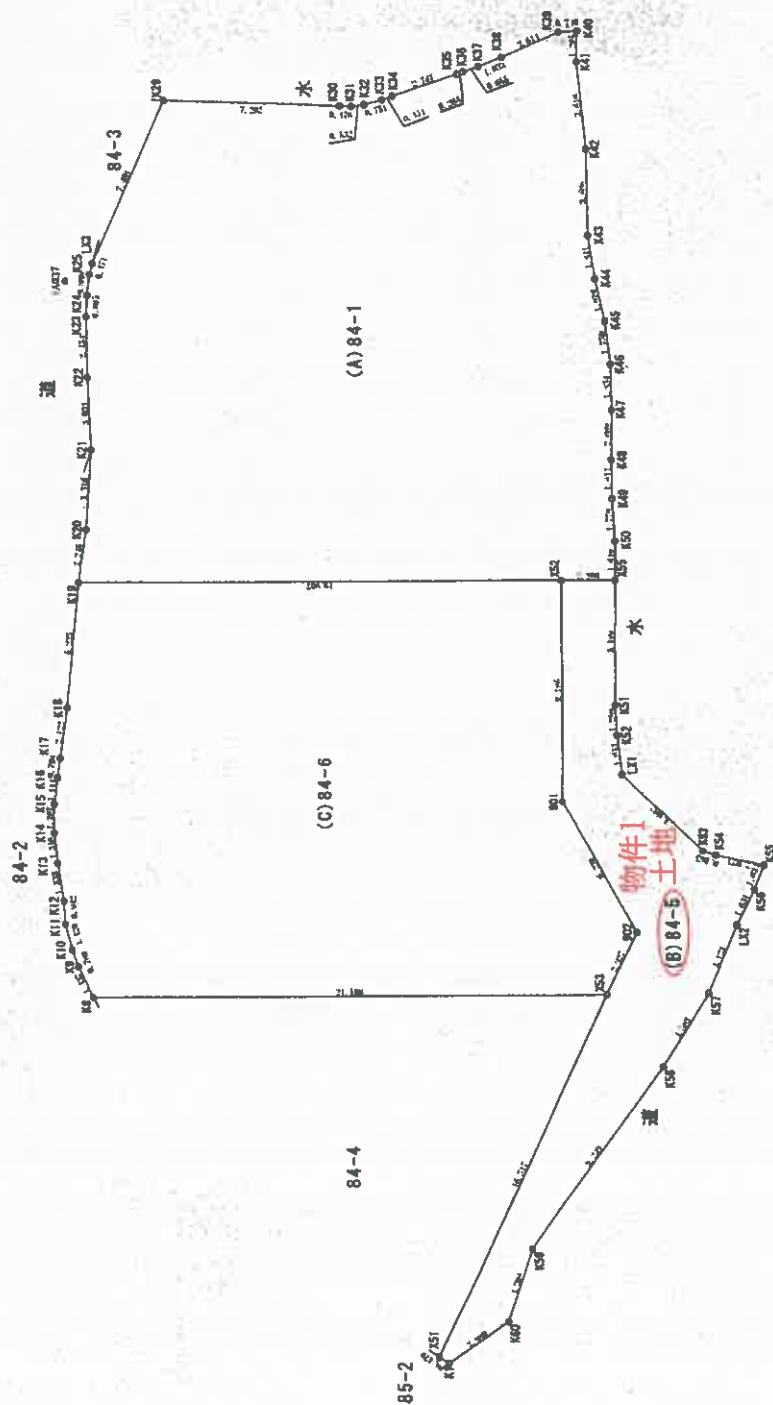


S=1/600

地番 84-1, 84-5, 84-6

土地の所在 広島市安佐北区可部九丁目

世界測地系



地積測量図写
B4をA4に縮小

【単位：メートル】

作成者		申請人		縮尺 1/250
-----	--	-----	--	----------

地番 84-1, 8, 3, 84-6

土地の所在 広島市安佐北区可部九丁目

座標求積表

(B) 84-5				
地番	境界線の種別	X座標値(Xn)	Y座標値(Yn)	辺長
測点名				
LX2	既存 プラスチック杭	-162219.035	31732.168	1.631
K56	既存 プラスチック杭	-162217.574	31732.894	1.034
K55	既存 金属標	-162216.622	31733.297	2.023
K54	既存 金属標	-162216.185	31731.322	0.565
K53	既存 鉄	-162216.003	31730.787	4.602
LX1	既存 金属標	-162212.753	31727.529	1.643
K52	既存 金属標	-162211.121	31727.337	1.250
K51	既存 金属標	-162209.873	31727.265	5.199
K55	新設 金属標	-162204.674	31727.285	2.206
K52	新設 金属標	-162204.674	31725.079	9.195
901	新設 金属標	-162213.869	31725.080	6.231
902	新設 金属標	-162219.322	31728.096	2.927
K53	既存 金属標	-162221.973	31726.855	16.517
K51	既存 金属標	-162236.932	31719.852	0.479
倍面積				197.070774
面積				98.5353870
【使用公式 $2F = \sum (Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}))$ 】				98.53

(C) 84-6				
地番	境界線の種別	X座標値(Xn)	Y座標値(Yn)	辺長
測点名				
K15	既存 鉄	-162213.869	31704.075	1.207
K14	既存 鉄	-162215.076	31704.095	1.316
K13	既存 鉄	-162216.387	31704.210	1.555
K12	既存 鉄	-162217.920	31704.471	0.942
K11	既存 鉄	-162218.861	31704.516	1.120
K10	既存 鉄	-162219.941	31704.814	0.780
K9	既存 鉄	-162220.677	31705.073	1.437
K8	既存 鉄	-162221.976	31705.687	21.168
K53	既存 金属標	-162221.973	31726.855	2.927
902	新設 金属標	-162219.322	31728.096	6.231
901	新設 金属標	-162213.869	31725.080	9.195
K52	新設 金属標	-162204.674	31725.079	19.907
K19	既存 鉄	-162204.677	31705.172	5.225
K18	既存 鉄	-162209.877	31704.658	2.122
K17	既存 鉄	-162211.975	31704.340	0.798
K16	既存 鉄	-162212.764	31704.220	1.114
倍面積				737.104831
面積				368.5524155
【使用公式 $2F = \sum (Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}))$ 】				368.55

基準点座標一覧表

基準点名	X座標値	Y座標値
C1038(旧時点)	-162198.659	31804.031
T1031(新設)	-162231.316	31782.647
T1(新設)	-162269.534	31758.119
T2(新設)	-162248.768	31753.021
T3(新設)	-162223.074	31699.412
J1037(新設)	-162192.202	31704.649
J1031(新設)	-162103.084	31678.880

地積測量図写
B4をA4に縮小

測量年月日 令和2年 4月13日
測量所 国庫

(A) 84-1				
測点名	境界線の種別	X座標値(Xn)	Y座標値(Yn)	辺長
K38	既存 金属標	-162182.993	31722.681	1.033
K37	既存 金属標	-162183.376	31721.722	0.655
K36	既存 金属標	-162183.588	31721.102	0.265
K35	既存 金属標	-162183.673	31720.851	2.787
K34	既存 金属標	-162184.549	31718.205	0.454
K33	既存 コンクリート杭	-162184.710	31717.781	0.751
K32	既存 金属標	-162184.899	31717.054	0.532
K31	既存 金属標	-162184.968	31716.526	0.476
K30	既存 金属標	-162184.960	31716.050	7.292
K29	既存 金属標	-162184.681	31708.763	7.401
LX3	既存 金属標	-162191.461	31705.796	0.471
K25	既存 金属標	-162191.916	31705.673	0.888
K24	既存 金属標	-162192.797	31705.563	0.895
K23	既存 金属標	-162193.691	31705.520	2.454
K22	既存 金属標	-162196.145	31705.569	3.003
K21	既存 金属標	-162199.145	31705.696	3.316
K20	既存 鉄	-162202.454	31705.484	2.245
K19	既存 鉄	-162204.677	31705.172	19.907
X52	新設 金属標	-162204.674	31725.079	2.206
X55	新設 金属標	-162204.674	31727.285	1.649
K50	既存 金属標	-162203.025	31727.292	1.770
K49	既存 金属標	-162201.259	31727.167	1.611
K48	既存 金属標	-162199.648	31727.142	2.089
K47	既存 金属標	-162197.559	31727.167	1.854
K46	既存 金属標	-162196.705	31727.133	1.750
K45	既存 金属標	-162193.970	31726.907	1.810
K44	既存 金属標	-162192.204	31726.511	1.841
K43	既存 金属標	-162190.384	31726.236	3.506
K42	既存 金属標	-162186.779	31726.163	3.616
K41	既存 金属標	-162183.182	31725.792	1.285
K40	既存 金属標	-162181.897	31725.823	0.749
K39	既存 金属標	-162181.945	31725.076	2.614
倍面積				844.863304
面積				422.4316520
【使用公式 $2F = \sum (Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}))$ 】				422.43

(B) 84-5				
測点名	境界線の種別	X座標値(Xn)	Y座標値(Yn)	辺長
K1	既存 鉄	-162237.197	31720.251	2.980
K60	既存 プラスチック杭	-162235.477	31722.685	3.200
K59	既存 プラスチック杭	-162232.444	31723.704	9.239
K58	既存 プラスチック杭	-162224.955	31729.114	3.563
K57	既存 プラスチック杭	-162221.931	31730.999	3.123

【単位：メートル】

作成者

申請人

縮尺

1

座標求積表

地番	(A)84-6	境界線の種別	X座標値(Xn)	Y座標値(Yn)	辺長	座標値名
X52		既存 金属標	-162204.674	31725.079	19.907	K19
K19		新設 金属標	-162204.677	31705.172	5.225	K18
K18		新設 鉄	-162209.877	31704.658	2.122	K17
K17		既存 鉄	-162211.975	31704.340	0.798	K16
K16		既存 鉄	-162212.764	31704.220	0.567	X61
X61		新設 金属標	-162213.326	31704.146	20.934	X62
X62		新設 金属標	-162213.324	31725.080	8.650	X52
倍面積			352.393713			
面積			176.1968565			
地積			176.19			m ²
【使用公式 $2F = \sum \{Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})\}$ 】						

地 番		(B)84-7	境界線の種別					X座標値(Xn)	Y座標値(Yn)	辺 長	座標値名
湖点名			新設 金属標					-162213.889	31704.075	1.207	K14
K15			新設 金属標					-162215.076	31704.095	1.316	K13
K14			新設 金属標					-162216.387	31704.210	1.555	K12
K13			新設 金属標					-162217.920	31704.471	0.942	K11
K12			新設 金属標					-162218.861	31704.516	1.120	K10
K11			新設 金属標					-162219.941	31704.814	0.780	K9
K10			既存 鉄					-162220.677	31705.073	1.437	K8
K9			既存 鉄					-162221.976	31705.687	21.168	X53
K8			既存 鉄					-162221.973	31726.855	2.927	902
X53			既存 金属標					-162219.322	31728.096	6.231	901
902			既存 金属標					-162213.869	31725.080	0.545	X62
901			既存 金属標					-162213.324	31725.080	20.934	X61
X62			新設 金属標					-162213.326	31704.146	0.548	K15
X61			新設 金属標					-162213.326	31704.146	0.548	K15
倍 面積								384.711943			
面 積								192.3559715			
地 積								192.35			
【使用公式			$2F = \sum \{Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})\}$								

基準点座標一覧表

基準点名	X座標値	Y座標値
CA030(国土地院)	-162198.669	31804.031
JA011(国土院)	-162291.316	31782.547
T1(新点)	-162289.534	31786.179
T2(新点)	-162248.768	31733.021
T3(新点)	-162223.074	31699.412
JA037(国土院)	-162192.202	31794.646
JA041(国土院)	-162103.084	31678.880

測量年月日	令和3年 4月 27日
座標系	東京

世界測地系



地積測量図写
B4をA4に縮小

【単位：メートル】

作成者

(令和 3年 4月 28日作成)

申請人

縮尺

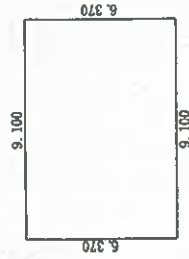
1/250

各階平面図 建物図面

家屋番号 84番7

建物の所在 広島市安佐北区可部九丁目84番地7

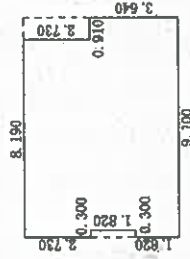
1階



求積表

9.100×6.370	$=$	57.967000
合計		57.967000
床面積		57.96 m ²

2階

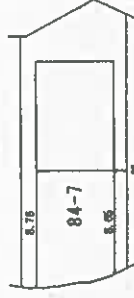


求積表

0.910×3.640	$=$	3.312400
7.890×6.370	$=$	50.259300
0.300×1.820	$=$	0.546000
0.300×2.730	$=$	0.819000
合計		54.936700
床面積		54.93 m ²

物件3
建物

84-6



84-2

84-5

84-4

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

【単位：メートル】

作成者

令和3年5月15日

縮尺 1/250

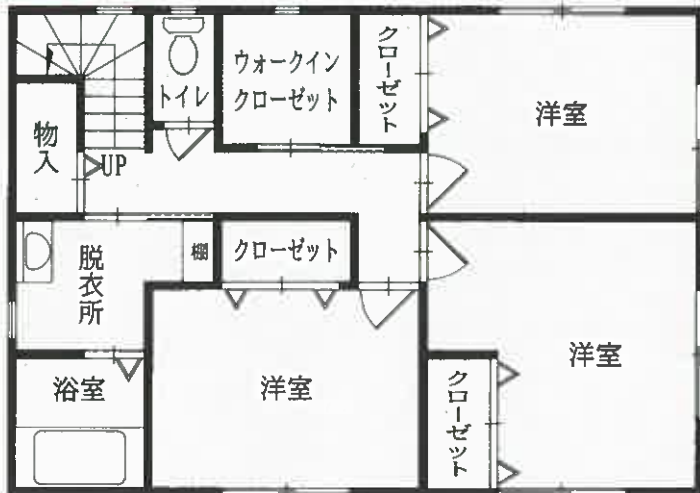
縮尺 1/500

建物間取図



事件番号 令和8年(ケ)第47号

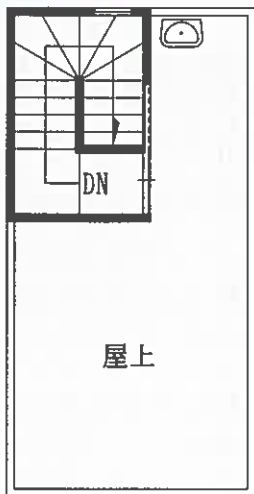
物件3主建物 1階



物件3主建物 2階



物件3主建物 屋上



物件3附属建物(未登記)

