広島地方裁判所

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嘱託が行われません。）

※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。

令和　８年（ケ）第　　５３号

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　早　志　英　二

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 場　所	令和　８年１０月１６日　午前１０時００分 広島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１１月，５日　午後　３時００分 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	34, 515, 000 27, 612, 000	一括	6, 910, 000	254, 949	73, 405
1	10, 660, 000				
2	23, 855, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐北区亀山四丁目

　　地　　番　　１１４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０４．９２平方メートル

２　所　　在　　広島市安佐北区亀山四丁目１１４６番地１

　　家屋　番号　　１１４６番１

　　種　　類　　居宅・事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１５４．１２平方メートル
　　２階　　１６５．９６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約１８３．１２平方メートル
　　２階　　１６５．９６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５３号

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　早　志　英　二

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】
範　囲　１階未登記増築部分及び２階全部
Ａが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
範　囲　上記を除く１階部分
本件債務者会社が占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐北区亀山四丁目

　　地　　番　　１１４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０４．９２平方メートル

２　所　　在　　広島市安佐北区亀山四丁目１１４６番地１

　　家屋　番号　　１１４６番１

　　種　　類　　居宅・事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１５４．１２平方メートル
　　２階　　１６５．９６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約１８３．１２平方メートル
　　２階　　１６５．９６平方メートル

令和 8 年(ケ)第　５３号
令和 8 年　6月　1日受理
令和 8 年 7 月 8 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

令和　８年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐北区亀山四丁目

　　地　　番　　１１４６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６０４．９２平方メートル

２　所　　在　　広島市安佐北区亀山四丁目１１４６番地１

　　家屋　番号　　１１４６番１

　　種　　類　　居宅・事務所・倉庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１５４．１２平方メートル
　　２階　　１６５．９６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市安佐北区亀山四丁目１１番６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	本土地は東側が広島市道（安佐北３区１６７号線）に接面している。
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１８３．１２平方メートル ２階　１６５．９６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　居宅・事務所・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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		□全部　■１階事務所部分等	□全部　■１階未登記増築部分及び２階
占有者		■債務者　□	□債務者　■A
占有状況		□敷地　□駐車場　■作業場 □居宅　■事務所　□店舗　■倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■債務者会社破産管財人） □文書（□　　）	■陳述（■A（占有者）） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　□使用借　□転借　■無権原	■賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		平成１１年５月６日（会社移転日）	令和７年１２月
最初の契約等	契約日	年　月　日	令和７年１２月
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	令和７年１２月から □　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	□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 □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	□占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金１万円 （毎月末日限り翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　□敷金　□保証金　金　円	■ない □ある　□敷金　□保証金　金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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	■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

（関係人の陳述等用）

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（１階増築部分及び２階賃借人）	１　本件建物２階では私と妻、子供の３人で生活しています。なお、１階未登記増築部分は休憩室として私が使用しています。 ２　未登記増築部分を除く１階部分は、私の子である所有者が代表を務める債務者会社が事務所等として使用していましたが、同社は破産しており、現在は営業していません。内部には同社が使用していた動産が残置されたままとなっています。債務者会社の占有権原は知りません。 ３　本件建物１階未登記増築部分及び２階は所有者から賃借しています。その内容は「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。なお、１階未登記増築部分は約１５年前に私が施主となって建築したものです。 ４　本件建物２階で、以前、犬を３匹飼育していましたが、現在はいません。 ５　本件建物２階キッチンとトイレの排水管から漏水があったので、今年の２月に修繕しました。 ６　二，三年前に１階事務室部分の床板と壁紙を改修し、エアコンを交換したはずです。
■債務者会社破産管財人	１　債務者会社は従前、本件建物１階事務所部分等を使用していました。その使用権原が賃借権によるものか使用借権によるものかは判然としませんが、令和８年３月２５日付けで同部分に係る借受の契約を解除しました。 ２　本件建物１階事務所部分等に残置した動産については、破産裁判所から令和８年５月２７日付けで破産財団から放棄する旨の許可を受けたため、債務者に所有権はありません。したがって、当該動産は、いわゆる無主物の状態になっているものと思われます。 ３　令和８年５月２８日付けで本件建物１階事務所部分等の鍵を所有者に返還しました。

（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。 ２　本件建物１階事務所部分等について、債務者会社破産管財人によれば、所有者と破産者会社との間の借受に関する契約（賃貸借か使用貸借かは判然としない。）は令和８年３月２５日付けで解除されているため、同部分等は所有者が空き家として占有しているものと見ることができるが、一方、破産管財人の陳述及び別紙写真のとおり、同部分等には債務者会社が設置した動産が残置されたままとなっている。破産管財人によれば、これら動産については令和８年５月２７日付けで破産財団から放棄する旨の許可を得たと認められるが、これら動産は債務者会社が置いたものであり、債務者会社名が記載されたものも見受けられること及び関係人Ａの陳述を総合すると、同部分等は債務者会社が事務所・倉庫・作業場（空き家）として、無権原で占有しているとするのが相当であると思料する。 ３　本件建物内の状況や関係人の陳述に鑑み、１階未登記増築部分及び２階はＡが居宅として使用し、占有しているものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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6月3日（水） 15：50－16：10	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6月3日（水） 16：30－17：30	物件所在地	Aと面談 占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年6月16日（火） 14：05－14：35	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6月18日（木） 14：45－16：10	物件所在地	Aと面談 占有関係・聞取等調査、写真撮影（評価人同行）
令和8年6月29日（月） 14：15－14：20	当庁	債務者破産管財人から架電 占有関係等聴取

（特記事項）

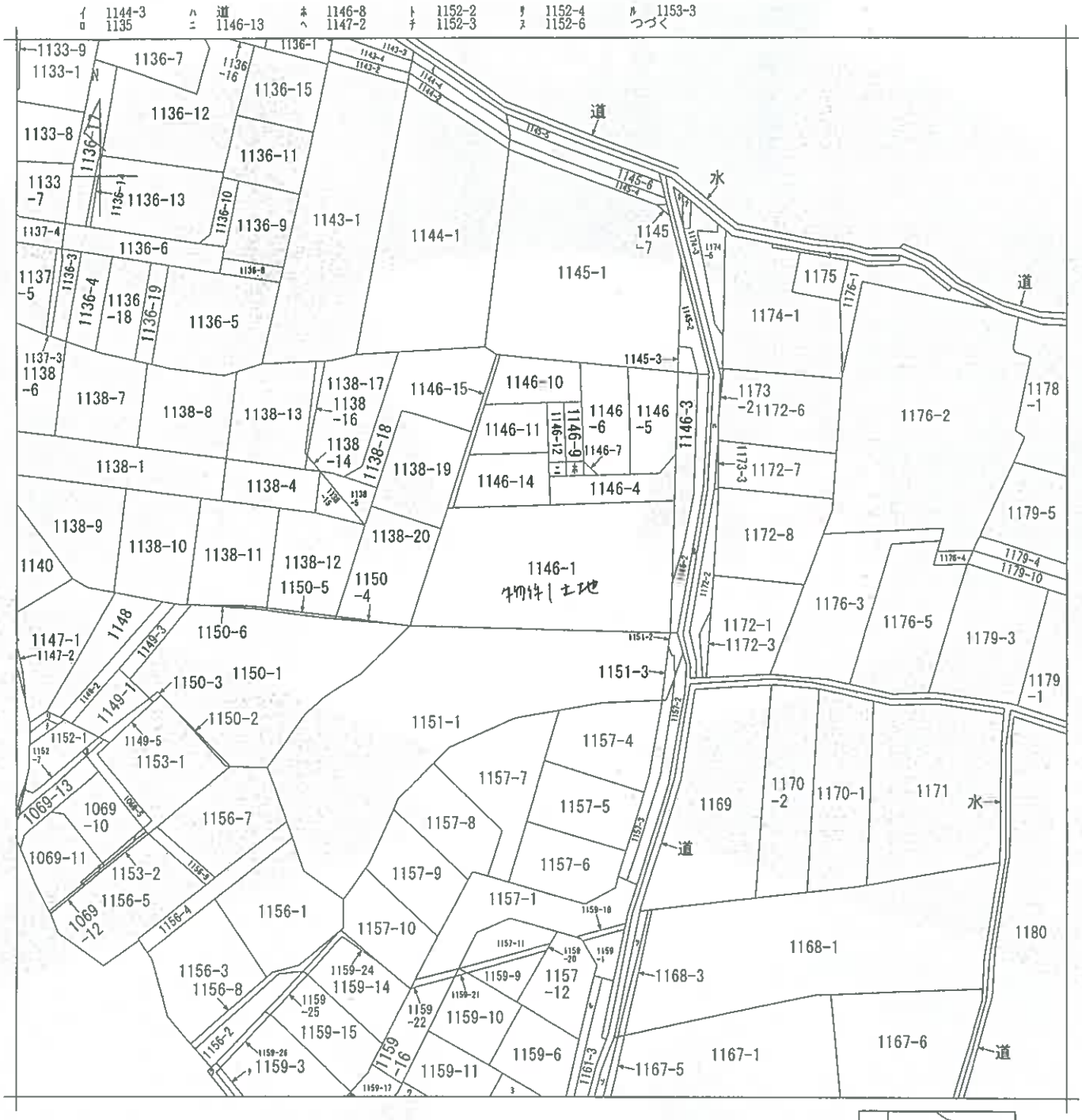
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和　　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。

地番区域見出	亀山４丁目

請求部分	所　在	広島市安佐北区亀山四丁目				地　番	1146番1		
出力縮尺	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6月3日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：19-1
(1/2)

縮小（A３→A４）

公用

（６枚目）

公用

登記年月日：平成11年4月21日

0881176

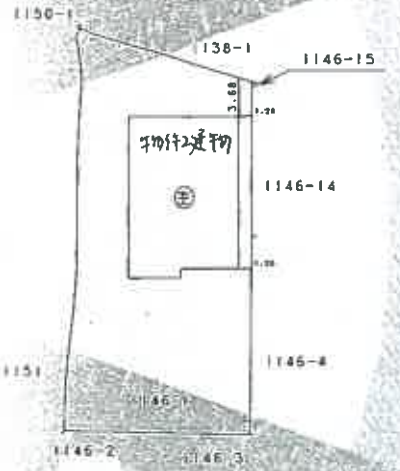
各階平面図

家屋番号	1146-1
建物の所在	広島市安佐北区亀山4丁目1146番地1

建物図面
各階平面図

7 1/2

H11.4.21



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

（広島県土地家屋調査士会用紙）

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6月3日　広島法務局可部出張所　登記官

（7 枚目）

請求番号：19-3

(1/2)

貼小（A3→A4）

公用

登記年月日：平成11年4月21日

0881177

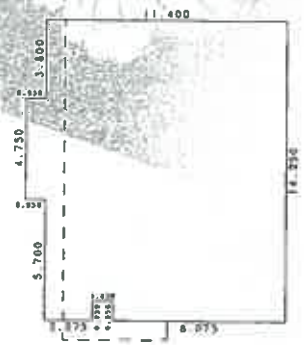
各階平面図

家屋番号	1146-1
建物の所在	広島市安佐北区亀山4丁目1146番地1

~~建物図面~~
各階平面図 2/2

H11.4.21

2 階



求積表

3.800 × 11.400	=	43.320000
4.750 × 12.350	=	58.662500
4.750 × 11.400	=	54.150000
0.950 × 2.275	=	2.161250
0.950 × 8.075	=	7.671250
合計		165.965000
床面積		165.96 ㎡

1 階

求積表

15.150 × 5.000	=	75.750000
14.250 × 5.500	=	78.375000
合計		154.125000
建面積		154.12 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

（広島県土地家屋調査士会用紙）

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。

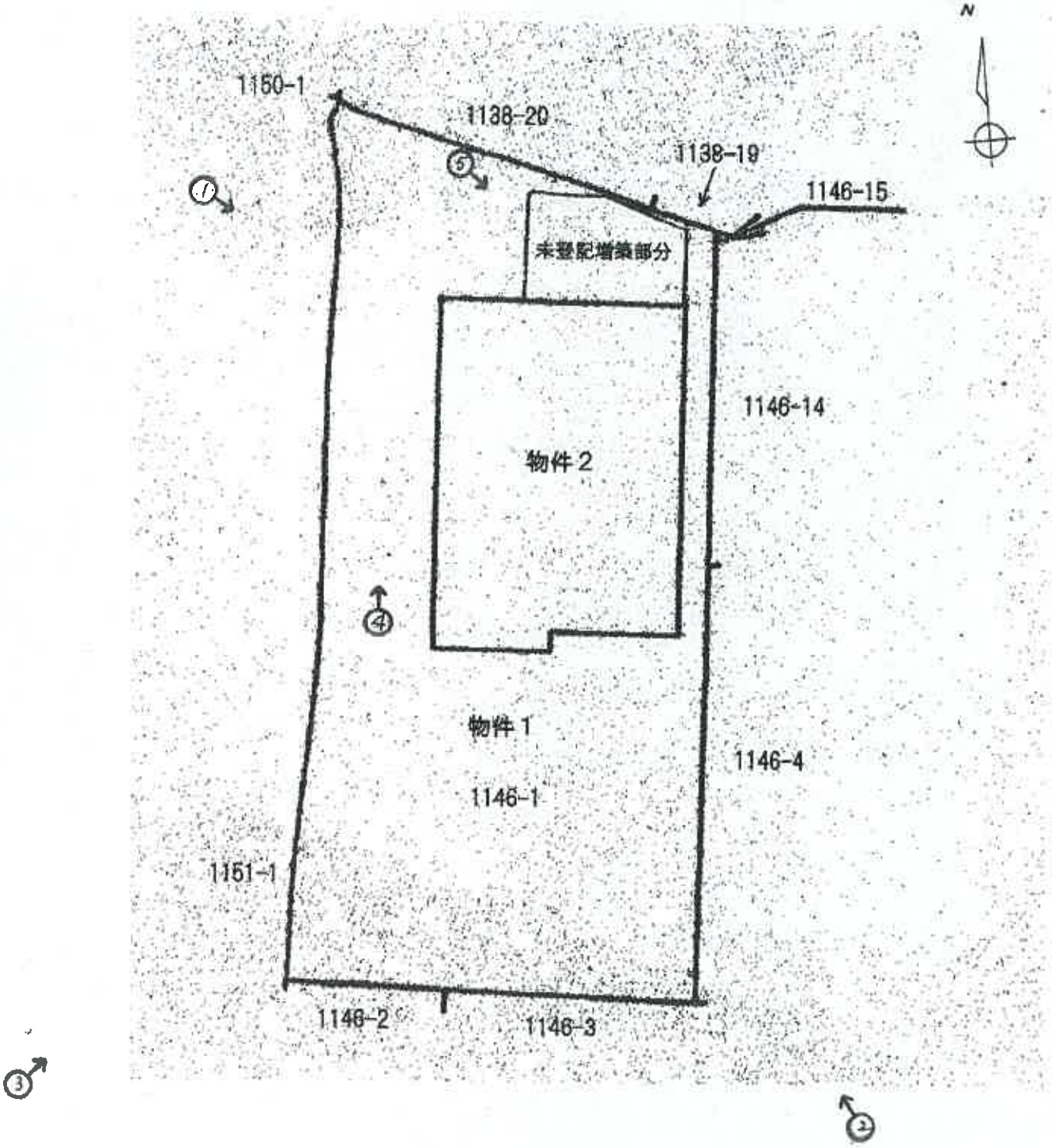
令和8年6月3日 広島法務局可部出張所 登記官

（目次8）

請求番号：19-3

(2/2)

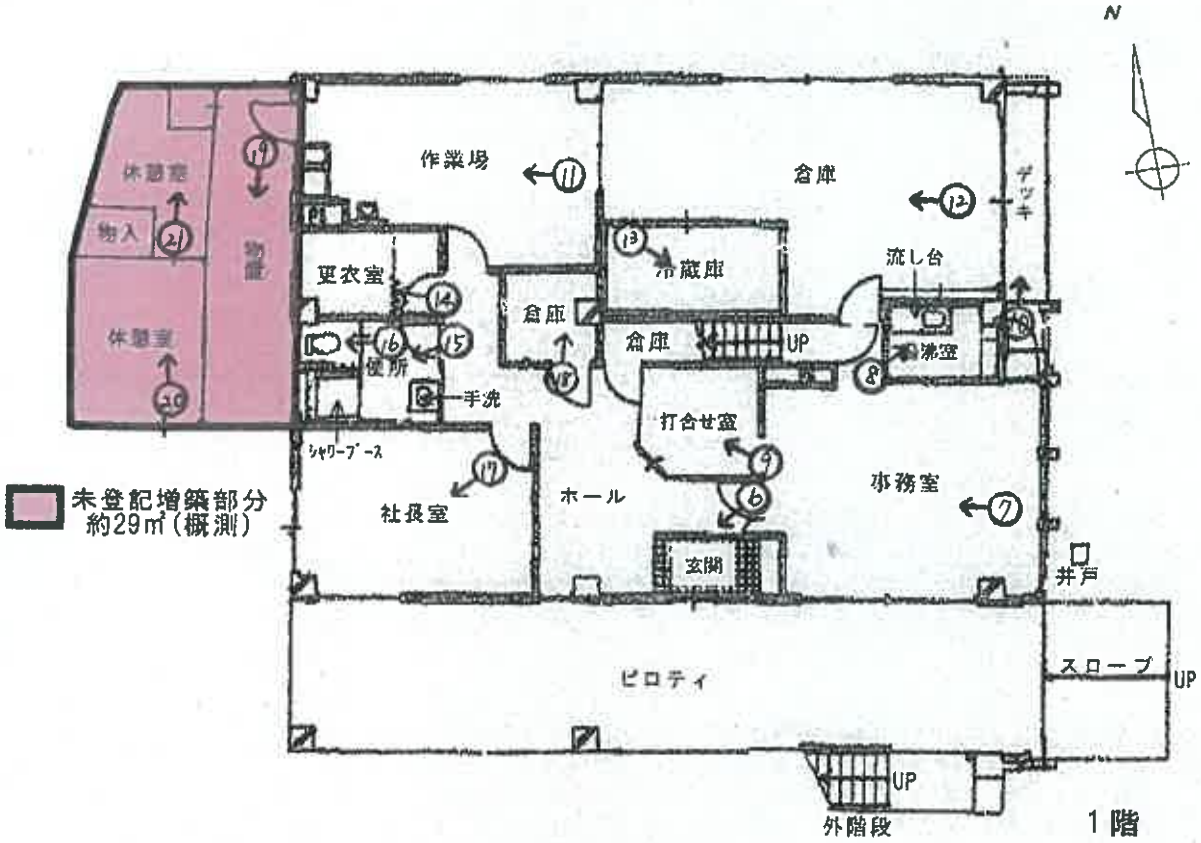
縮小（A3→A4）

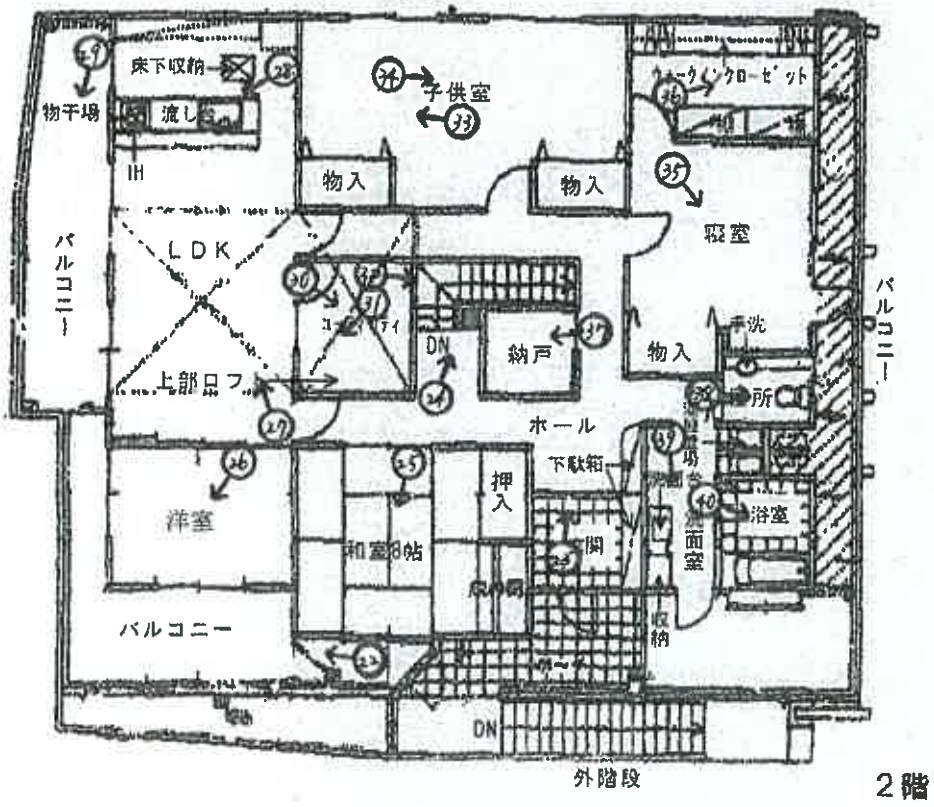


（注） 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、
現地を実測したものではない。

凡例 ○→ 写真撮影方向

土地建物位置関係図





凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図

写真１

写真２

広島市道（安佐北３区１６７号線）

写真３

写真４

写真５　１階未登記増築部分

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　１階未登記増築部分

写真２０　１階未登記増築部分

写真２１　１階未登記増築部分

写真２２

写真２３

写真２４

写真２５

写真２６

写真２７

写真２８

写真２９

写真３０

写真３１　上部ロフト

写真３２　屋根裏収納内部の様子

写真３３

写真３４

写真３５

写真３６

写真３７

写真３８

写真３９

写真４０

令和 8 年(ケ) 第 53 号
令和 8 年 6 月 18 日現地調査
令和 8 年 7 月 14 日評　　価

広島地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
中 村 真 二　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　34,515,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　10,660,000円
物件２（建物）	金　23,855,000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	広島市安佐北区亀山四丁目 1146番1 宅地 604.92㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区亀山四丁目1146番地1 1146番1 居宅・事務所・倉庫 鉄筋コンクリート・ 木造スレート葺２階建 1階　154.12㎡ 2階　165.96㎡ 延べ　320.08㎡	1階　183.12㎡ 2階　165.96㎡ 延べ　349.08㎡　(概測)
番号	特記事項		
	1階部分 約29㎡(概測)増築(未登記)		

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	ＪＲ可部線「あき亀山」駅の北方・直線距離約　850m （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国道に近い住宅地域となっている。	
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１種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　604.92　㎡ 間口　約　17.7　m 奥行　約　36　m 形状　ほぼ長方形 接面状況　角地 その他　概ね地勢平坦 （スロープ及び約0.7m段差有り）	
接面道路の状況	東側　約　6　m　舗装　市道　高低差　ほぼ等高 北側　約　4.2　m　舗装　私道※　高低差　約0.5m低い ※ 位置指定道路（建築基準法42条1項5号，地番1146-4）	
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、ミニ開発中の造成地等。 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　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	上水道は引込まれているが使用せず井戸を使用している。	

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 11 年 4 月 15 日 新築 経　過　年　数：約 27 年 経済的残存耐用年数：約 13 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：　窯業系サイディング、吹付タイル等 内　壁：　クロス張り、土壁等 天　井：　クロス張り、敷目天井、化粧石膏ボード等 　床　：　フローリング、クッションフロア、畳等 設　備：　電気、給排水、ＬＰガス等 その他：　直打井戸
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・事務所・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	優る
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	・ 立会者によると未登記部分(約29㎡)は15年程前に増築されたとのことである。 ・ 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。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。

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	64,300	0.87	604.92	0.90	1	30,456,000

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間口約10m、奥行約18m、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-9 ）

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
86,600	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{136}$	64,300

◇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：

角地	1.01
規模大	0.90
奥行逓減	0.95
直打井戸有	1.01
相乗積	0.87

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	300,000	349.08	0.18	1	18,850,000

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
27　年	13　年	40　年

残価率	観察減価
5　%	50　%

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕×（100%－観察減価）＝ 0.18

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	30,456,000	0.50	法定地上権	15,228,000

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	30,456,000	－ 15,228,000		1.00	0.70	10,660,000
2	18,850,000	＋ 15,228,000	1.00	1.00	0.70	23,855,000
一括価格（合計）						34,515,000

ウ　占有減価修正　：　占有者の占有権原等を検討のうえ必要なしと判断した。

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-9 ）

所　　在 ： 広島市安佐北区亀山3丁目1288番1（住居表示「亀山3-1-32」）
価　　格 ： 86,600円／㎡
位　　置 ： ＪＲ可部線「河戸帆待川」駅　北西方 道路距離 約 1kmに位置する。
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 237㎡
供給処理施設 ： 水道・下水
接面街路 ： 西側3.5m市道
用途指定等 ： 第１種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要 ： 一般住宅等が建ち並ぶ国道に近い住宅地域。

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１　22,492,135　円　（１㎡当たり　37,182　円）、　課税地積　604.92　㎡

物件２　11,952,785　円　（１㎡当たり　37,343　円）、　課税床面積　320.08　㎡

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

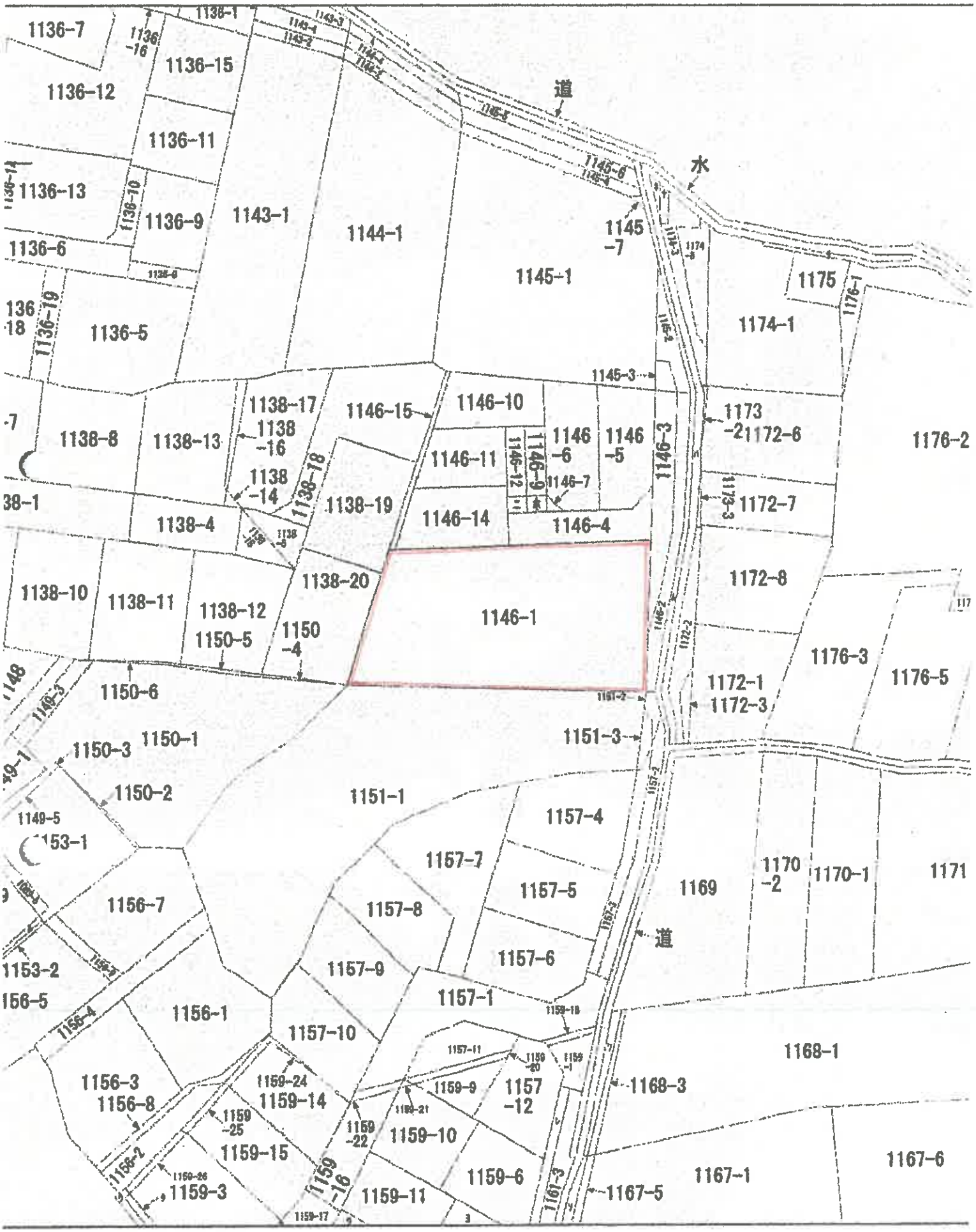
1　受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1／10,000）
2　公図写し（法務局備付）
3　地積測量図写し（法務局備付）
4　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
5　建物間取図（見取図）

以　上

所在位置略図

1:10,000

広島市 白図


道
水
道
1136-7
1136-16
1136-15
1136-12
1136-11
1136-13
1136-10
1136-9
1143-1
1144-1
1145-7
1145-1
1136-6
1136-8
1136-19
1136-5
1175
1176-1
1174-1
1145-3
1138-17
1146-15
1146-10
1173-2
1172-6
1176-2
1138-8
1138-13
1138-16
1146-11
1146-12
1146-9
1146-6
1146-5
1146-3
1138-14
1138-18
1146-7
1173-3
1172-7
1138-1
1138-19
1146-14
1146-4
1138-4
1138-20
1172-8
1138-10
1138-11
1138-12
1150-5
1150-4
1146-1
1176-3
1176-5
1150-6
1172-1
1172-3
1151-3
1150-3
1150-1
1150-2
1151-1
1157-4
1149-5
1153-1
1157-7
1157-5
1169
1170-2
1170-1
1171
1156-7
1157-8
道
1153-2
1157-6
1157-9
1156-5
1157-1
1156-1
1157-10
1168-1
1156-3
1156-8
1159-24
1159-14
1159-9
1157-12
1168-3
1159-25
1159-22
1159-10
1159-15
1159-16
1159-6
1167-6
1167-1
1159-3
1159-11
1167-5

公　図　写

登記年月日：平成10年6月24日

0879082

@1146-1
@1146-1
①1146-1

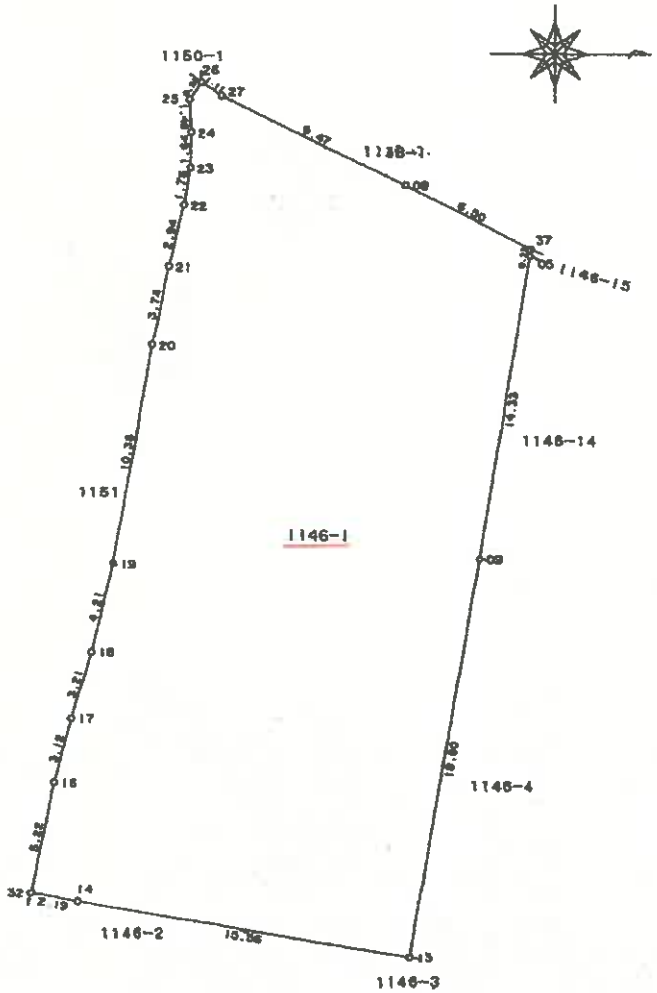
H10.6.24

地番	1146-1
土地の所在	広島市安佐北区亀山東丁目

~~土地所在図~~ 地積測量図

直角求積表

地番	1146-1					
測点	摘要	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	辺長	倍積
27	[redacted]	84.885	98.089	-8.473	6.57	-879.378097
26	[redacted]	82.388	91.953	-1.499	1.11	-133.987188
25	[redacted]	82.801	92.298	-0.666	0.98	-42.999996
24	[redacted]	82.969	92.748	0.054	1.48	5.092884
23	[redacted]	82.923	89.320	-0.382	1.64	-20.324992
22	[redacted]	82.388	87.177	-0.859	1.76	-63.042888
21	[redacted]	81.227	84.801	-1.415	2.34	-141.497952
20	[redacted]	81.134	103.937	-3.947	3.74	-246.914378
19	[redacted]	79.300	112.952	-2.756	10.36	-314.088536
18	[redacted]	78.288	117.964	-1.972	4.21	-270.990048
17	[redacted]	77.479	121.062	-1.599	3.21	-200.586336
16	[redacted]	76.437	124.087	-1.215	3.17	-225.341988
32	[redacted]	75.988	125.207	1.130	5.22	148.002912
14	[redacted]	77.827	123.271	17.618	2.19	2269.984778
13	[redacted]	93.180	122.151	18.472	15.86	2423.419778
09		96.286	113.600	8.362	18.00	611.383200
05	[redacted]	98.662	99.449	2.358	14.33	234.600191
37	[redacted]	98.615	99.125	-6.734	9.36	-368.362730
06	[redacted]	92.828	96.151	-14.330	6.80	-1379.768880
					倍面積	1200.882283
					面積	600.9261785
					地積	601.92 ㎡



A3→A4に縮小

筆界標識 ⑤…石杭 ⑦…プラスチック杭 ⑪…コンクリート杭 ⑬…金属標 ⑮…金属鋲 ⑨…鋲み（　　）

作製者	[redacted] 6月16日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（広島県土地家屋調査士会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（広島法務局可部出張所管轄）
令和8年4月8日　広島法務局

登記官

[redacted]

地図整理番号：M08125

登記年月日：平成11年4月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（広島法務局可部出張所管轄）
令和8年4月6日　広島法務局

登記官

[redacted]

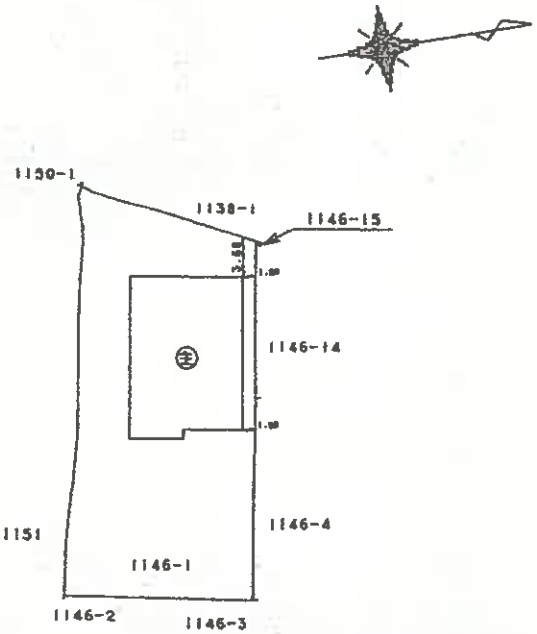
0881176

各階平面図

家屋番号	1146-1
建物の所在	広島市安佐北区亀山4丁目1146番地1

建物図面
~~各階平面図~~ 7/2

H11.4.21



A3→A4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（広島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：H08095　(1/2)

登記年月日：平成11年4月21日

0881177

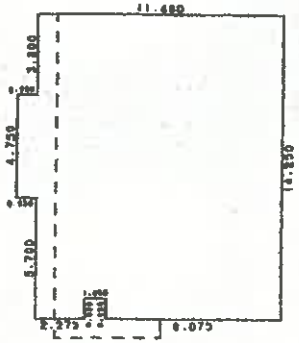
各階平面図

家屋番号	1146-1
建物の所在	広島市安佐北区亀山4丁目1146番地1

~~建物図面~~ 各階平面図 2/2

H11.4.21

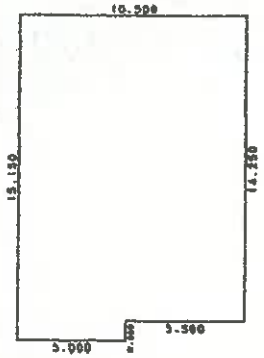
2階



求積表

3.800	× 11.400	=	43.320000
4.750	× 12.350	=	58.662500
4.750	× 11.400	=	54.150000
0.950	× 2.275	=	2.161250
0.950	× 8.075	=	7.671250
合計			165.965000
床面積			165.96 ㎡

1階



求積表

15.150	× 5.000	=	75.750000
14.250	× 5.500	=	78.375000
合計			154.125000
床面積			154.12 ㎡

A3→A4に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(平成11年4月20日作製)

(広島県土地家屋調査士会用紙)

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。

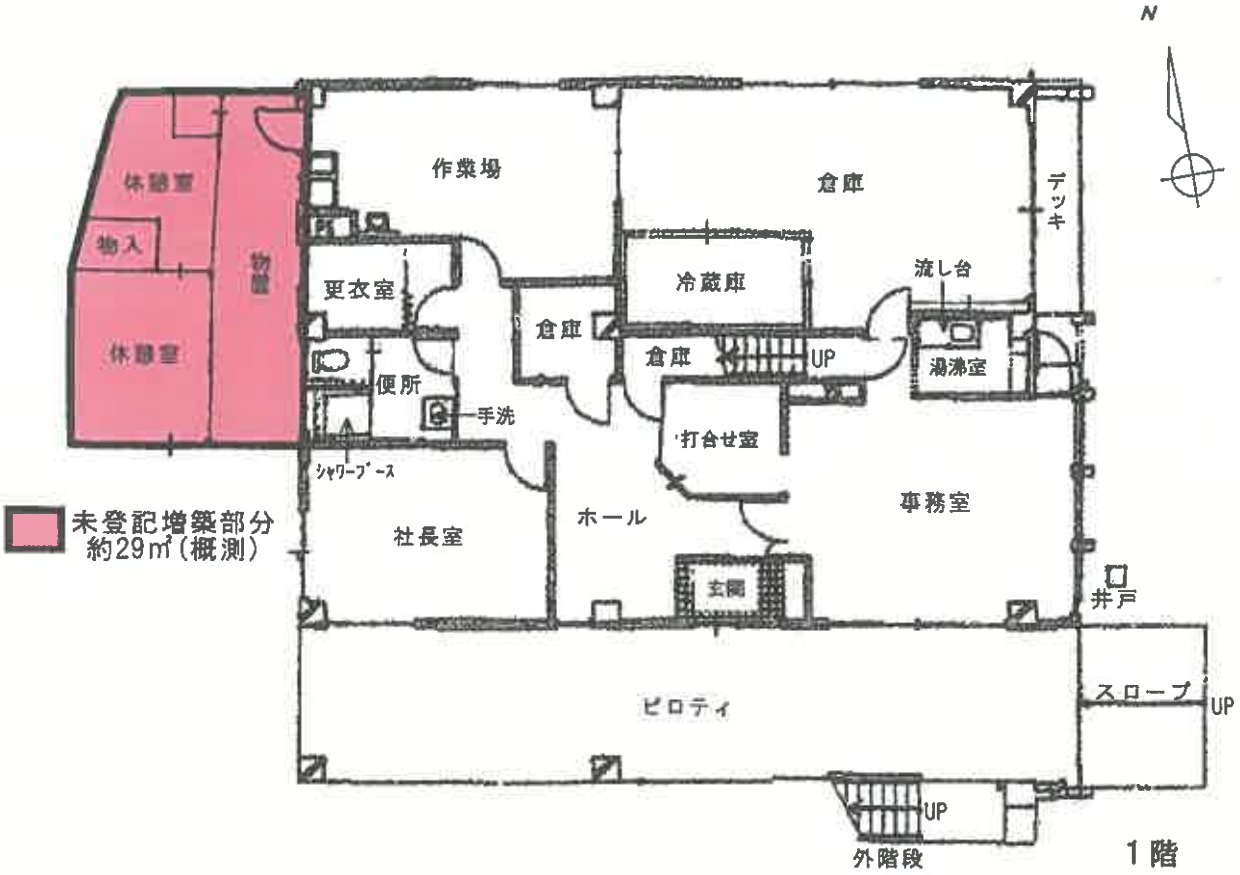
(広島法務局可部出張所管轄)

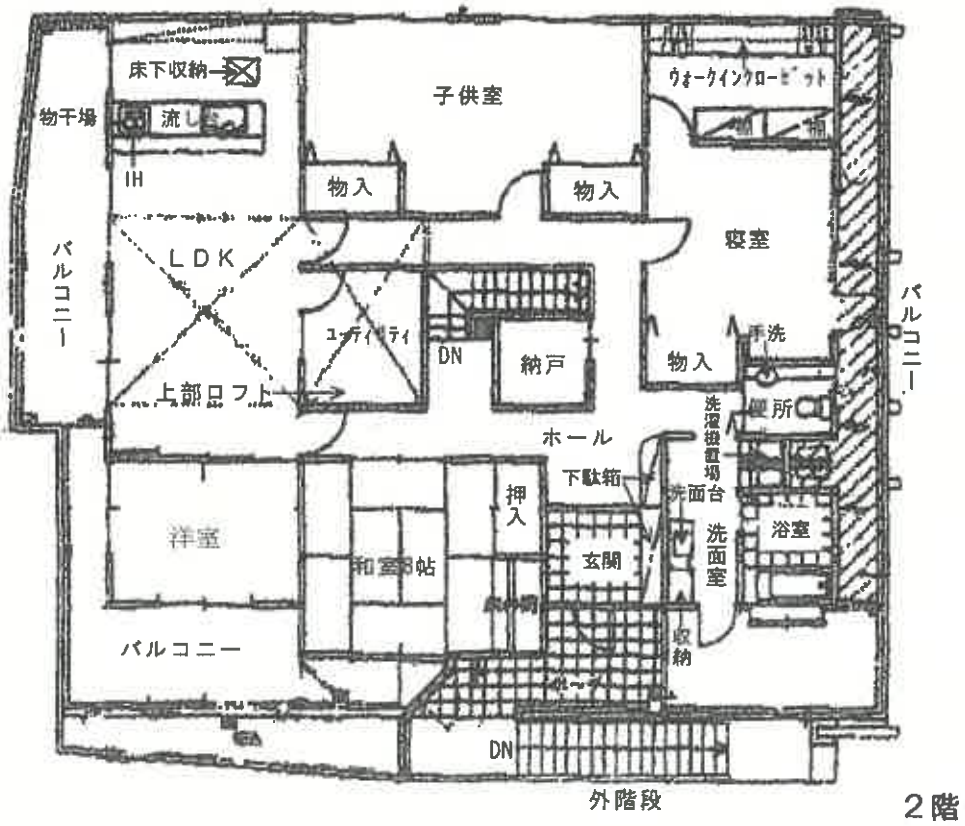
令和8年4月6日　広島法務局

登記官

[redacted]

地図整理番号：M08095　(2/2)


N
作業場
倉庫
デッキ
休憩室
物入
物置
休憩室
更衣室
冷蔵庫
流し台
倉庫
倉庫
UP
湯沸室
便所
手洗
打合せ室
シャワーブース
未登記増築部分
約29㎡(概測)
社長室
ホール
事務室
玄関
井戸
ピロティ
スロープ
UP
UP
外階段
1階


床下収納
物干場
流し
IH
子供室
ウォークインクローゼット
物入
物入
寝室
バルコニー
LDK
ユーティリティ
DN
納戸
物入
手洗
バルコニー
上部ロフト
便所
洗濯機置場
ホール
下駄箱
洗面台
押入
洋室
和室3帖
玄関
洗面室
浴室
バルコニー
収納
DN
外階段
2階

建物間取図