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。

令和　８年（ケ）第　　６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４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１２月２４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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８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１１月　９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	19, 388, 000 15, 510, 400	一括	3, 880, 000	119, 424	30, 661
1	4, 062, 000				
2	15, 326, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区山本新町四丁目

　　地　　番　　４０４番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４６平方メートル

２　所　　在　　広島市安佐南区山本新町四丁目４０４番地１６

　　家屋　番号　　４０４番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　４３．８８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月　5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　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区山本新町四丁目

　　地　　番　　４０４番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４６平方メートル

２　所　　在　　広島市安佐南区山本新町四丁目４０４番地１６

　　家屋　番号　　４０４番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　４３．８８平方メートル

令和 ８ 年(ケ)第　６８号
令和 ８ 年　６月１０日受理
令和 ８ 年　７月 **１０** 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

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　　広島市安佐南区山本新町四丁目

　　地　　番　　４０４番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４６平方メートル

2　所　　在　　広島市安佐南区山本新町四丁目４０４番地１６

　　家屋　番号　　４０４番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　４３．８８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	広島市安佐南区山本新町四丁目４番２４号
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□用悪水路（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（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、その北西側が道路（広島市道）に接面している（４００番１４の土地は、広島市所有名義の公衆用道路。４０４番２５の土地は、株式会社東亜地所所有名義の雑種地）。
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
占有者及び占有状況	■建物所有者（A）　　□その他の者 上記の者が本建物を　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	
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 （所有者）	1　本件建物は、令和７年１０月頃から空き家となっています。 本件建物について、修繕が必要な箇所はありません。 2　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。

（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
８年　６月１１日(　) 13：35－13：50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
８年　６月１１日(　) 14：15－14：25	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
８年　６月１１日(　) 15：30－15：45	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　６月１１日(　)	当庁	Ａに通知書兼照会書送付（返送用切手１１０円同封）
８年　６月２３日(　) 17：45－17：50	当庁	Ａから架電。占有関係調査
８年　７月　６日(　) 10：40－11：05	物件所在地	占有関係・聞取等調査、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　７月　６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。

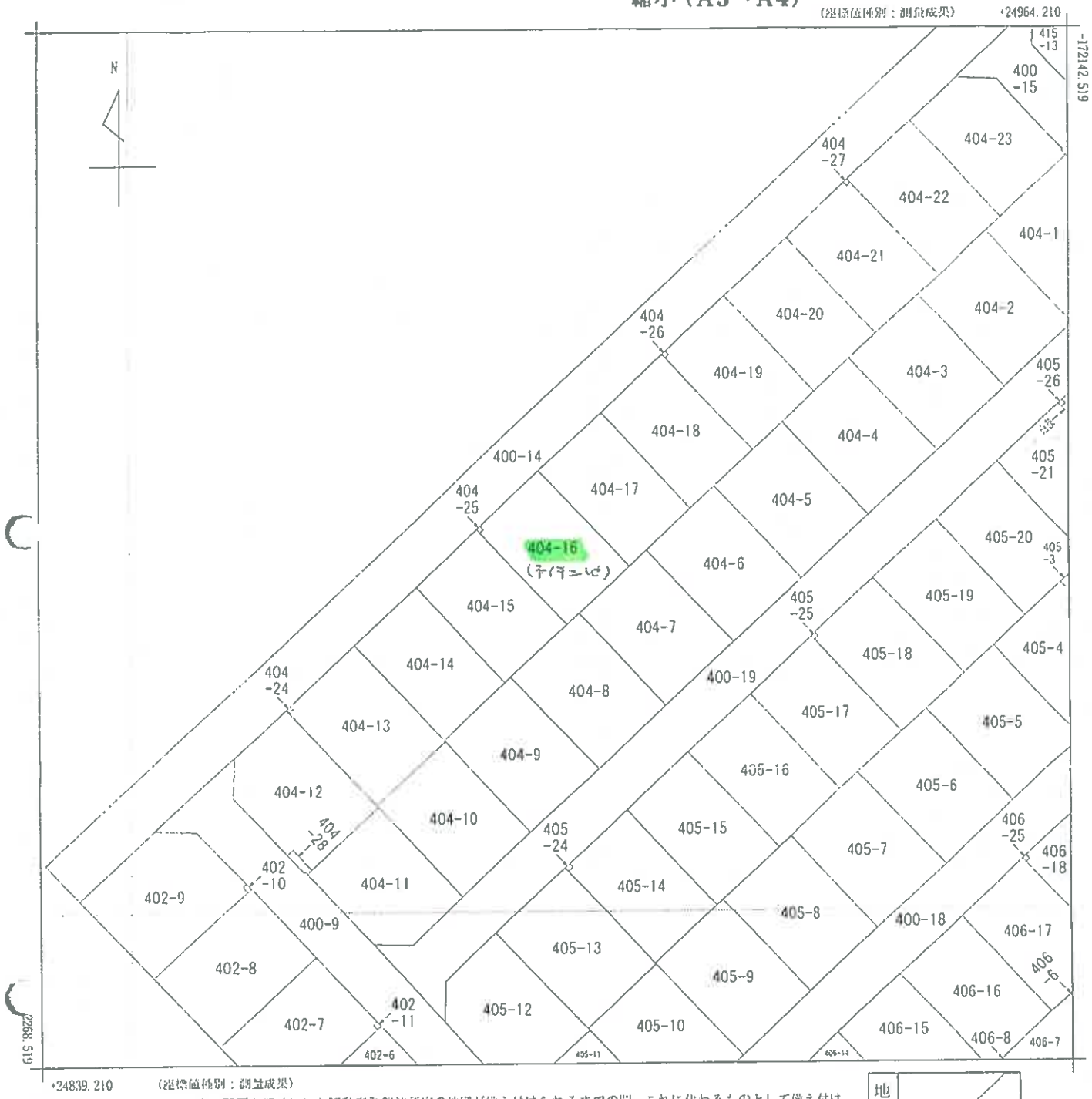
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図

縮小（A3→A4）



(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　山本新町４丁目

請求部分	所在	広島市安佐南区山本新町四丁目				地番	404番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	III	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
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11日
広島法務局

登記官

請求番号：74-1
(1/1)

公用

（　　枚目）

公用

登記年月日　平成27年9月4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6月11日　広島法務局

登記官

（　ページ目）

地番	404-6, 404-7 404-16, 404-17, 404-25
土地の所在	広島市安佐南区山本新町四丁目

地積測量図

5/8

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(44) 404-6	1639	新設金属標	-172209.430	24931.722	15.46	1662 - 1639
	1662	新設コンクリート杭	-172198.123	24921.168	3.92	1661 - 1662
	1661	新設コンクリート杭	-172200.803	24918.299	7.38	1660 - 1661
	1660	新設コンクリート杭	-172205.848	24912.902	15.45	1638 - 1660
	1638	新設金属標	-172217.147	24923.450	11.31	1639 - 1638
			倍面積	349.867701 ㎡		
			面積	174.9338505 ㎡	地積	174.93 ㎡

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(45) 404-7	1638	新設金属標	-172217.147	24923.450	15.45	1660 - 1638
	1660	新設コンクリート杭	-172205.848	24912.902	2.93	1659 - 1660
	1659	新設コンクリート杭	-172207.848	24910.752	8.37	1658 - 1659
	1658	新設コンクリート杭	-172213.563	24904.628	15.46	1637 - 1658
	1637	新設金属標	-172224.867	24915.177	11.31	1638 - 1637
			倍面積	349.861268 ㎡		
			面積	174.9306340 ㎡	地積	174.93 ㎡

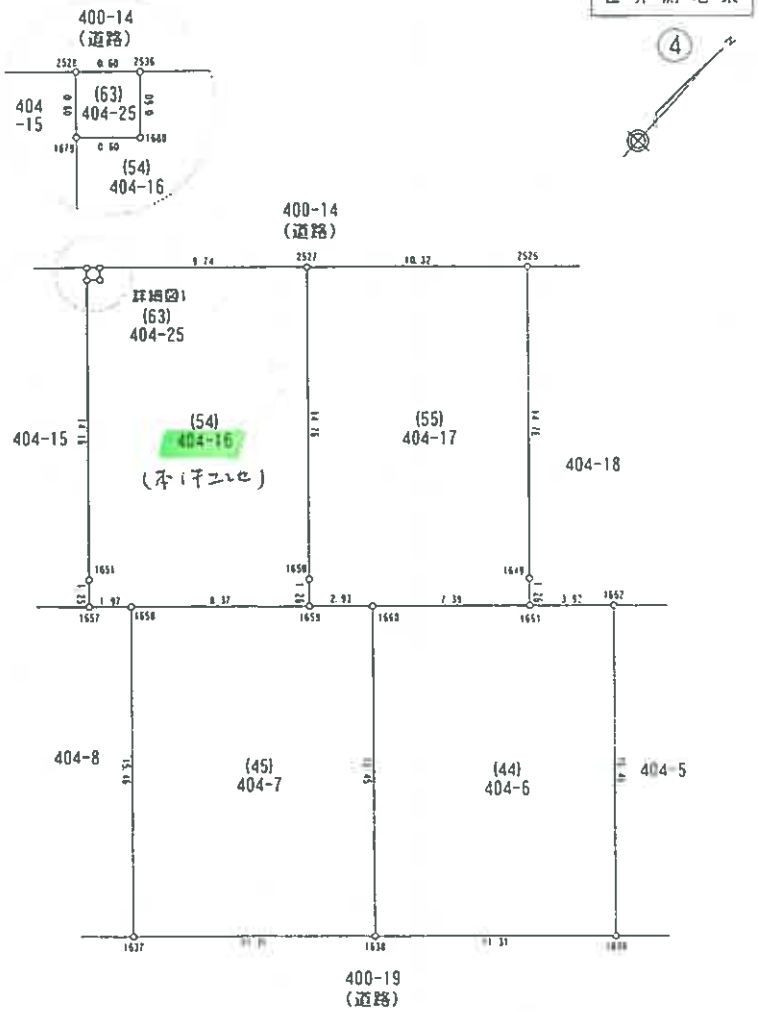
地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(54) 404-16	2527	新設金属標	-172196.131	24899.818	9.74	2536 - 2527
	2536	新設金属標	-172202.781	24892.697	0.60	1680 - 2536
	1680		-172203.224	24893.109	0.60	1679 - 1680
	1679		-172203.637	24892.667	14.16	1651 - 1679
	1651	新設金属鋲	-172213.993	24902.333	1.25	1657 - 1651
	1657	新設コンクリート杭	-172214.907	24903.186	1.97	1658 - 1657
	1658	新設コンクリート杭	-172213.563	24904.628	8.37	1659 - 1658
	1659	新設コンクリート杭	-172207.848	24910.752	1.26	1650 - 1659
	1650	新設金属鋲	-172206.926	24909.892	14.76	2527 - 1650
			倍面積	330.925272 ㎡		
			面積	165.4626360 ㎡	地積	165.46 ㎡

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(55) 404-17	2526	新設金属標	-172189.087	24907.364	10.32	2527 - 2526
	2527	新設金属標	-172196.131	24899.818	14.76	1650 - 2527
	1650	新設金属鋲	-172206.926	24909.892	1.26	1659 - 1650
	1659	新設コンクリート杭	-172207.848	24910.752	2.93	1660 - 1659
	1660	新設コンクリート杭	-172205.848	24912.902	7.38	1661 - 1660
	1661	新設コンクリート杭	-172200.803	24918.299	1.26	1649 - 1661
	1649	新設金属鋲	-172199.880	24917.435	14.76	2526 - 1649
			倍面積	330.911908 ㎡		
			面積	165.4559540 ㎡	地積	165.45 ㎡

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(63) 404-25	2536	新設金属標	-172202.781	24892.697	0.60	2528 - 2536
	2528	新設金属標	-172203.195	24892.254	0.60	1679 - 2528
	1679		-172203.637	24892.667	0.60	1680 - 1679
	1680		-172203.224	24893.109	0.60	2536 - 1680
			倍面積	0.732750 ㎡		
			面積	0.3663750 ㎡	地積	0.36 ㎡

＊公　式　A＝1／2Σ（X2－X1）（Y1＋Y2）

詳細図1 S=1:50



作成者	土地家屋調査士	（平成 27 年 8 月 5 日作成）

申請人		縮尺	1／250

縮小（A3→A4）

地積測量図

請求番号：74-2　(6/9)

公用

登記年月日：令和1年9月25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。
令和8年6月11日
広島法務局

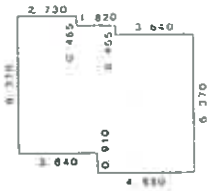
（7枚目）

各階平面図

家屋番号	404番16
建物の所在	広島市安佐南区山本新町四丁目404番地16

建物図面

1階

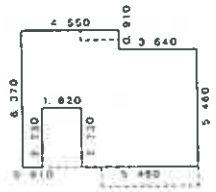


求積表

2 730 ×	0. 455	=	1 242150
4 550 ×	0 455	=	2 070250
8 190 ×	5 460	=	44. 717400
4 550 ×	0 910	=	4. 140500
計			52 170300

床面積　52．17 ㎡

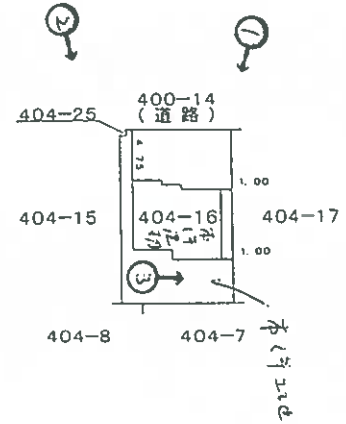
2階



求積表

4 550 ×	0. 910	=	4. 140500
8. 190 ×	2. 730	=	22. 358700
0 910 ×	2 730	=	2 484300
5 460 ×	2 730	=	14 905800
計			43 889300

床面積　43．88 ㎡



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

縮小（A3→A4）

建物図面

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
	（令和 1 年 9 月 20 日作成）		

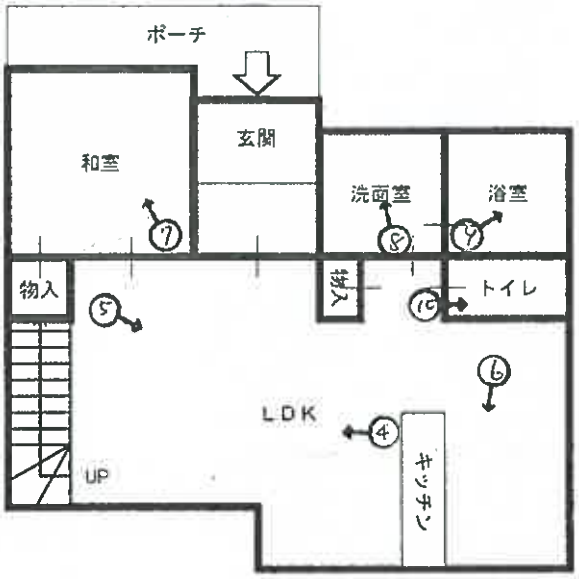
申請人		縮尺	1/500

請求番号：74-3

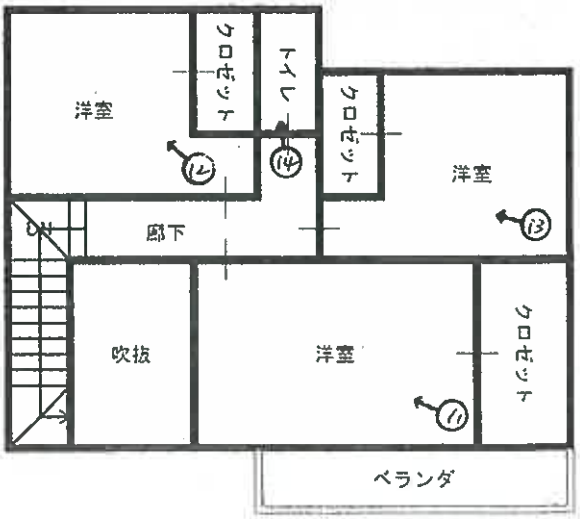
間取図

縮尺　約1/100

1階



2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

（　5　枚目）

写真１



写真２



写真３



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）



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　２階）



写真１２（本件建物　２階）



写真１３（本件建物　２階）



写真１４（本件建物　２階）



令和 8 年 （ケ） 第 68 号
令和 8 年 7 月 6 日現地調査
令和 8 年 7 月 27 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　19,388,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　4,062,000 円
物件２（建物）	金　15,326,000 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	広島市安佐南区山本新町四丁目 ４０４番１６ 宅　地 165.46 ㎡	同　左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐南区山本新町四丁目 ４０４番地１６ ４０４番１６ 居　宅 木造スレートぶき２階建 1階　52.17 ㎡ 2階　43.88 ㎡ 延べ　96.05 ㎡	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	ＪＲ可部線「安芸長束」駅の 北西方・直線距離 約2.7km 「春日野北」バス停の 北東方・直線距離 約220m （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、高台の区画整然とした住宅団地となっている。	
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種低層住居専用地域 50％ 100％ なし 宅地造成工事規制区域 春日野地区 地区計画（Ａ地区）
画地条件	規模 物件１ 165.46 ㎡	間口 約 10.5 m 奥行 約 16 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 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 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 あり 本物件内への引込 あり ※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	特になし。	

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)：　令和1年8月27日　新築 経　過　年　数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 25 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：
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。

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	86,600	1.00	165.46	0.90	1	12,896,000

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：　安佐南(県)－6

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
90,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	86,600

◇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：北西＋0%。

◇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：北西	1.00
相乗積	1.00

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	230,000	96.05	0.67	1	14,801,000

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
7　年	25　年	32　年

残価率	観察減価
5　％	15　％

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）＝ 0.67

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	12,896,000	0.55	法定地上権	7,093,000

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	12,896,000	－ 7,093,000		1.00	0.70	4,062,000
2	14,801,000	＋ 7,093,000	1.00	1.00	0.70	15,326,000
一括価格（合計）						19,388,000

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．　地価調査価格【 安佐南(県)－6 】

所　　在　：　広島市安佐南区山本新町2丁目207番21 「山本新町2-7-32」
価　　格　：　90,000円／㎡
位　　置　：　ＪＲ可部線「安芸長束」駅 北西方 道路距離 約 4.2km に位置する。
価 格 時 点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　185㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接 面 街 路　：　北西側 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　：　低層一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

２．　固定資産税評価額(令和　　8　年度)

物件１　10,142,698　円　（１㎡当たり　　61,300　円）、課税地積　　165.46　㎡

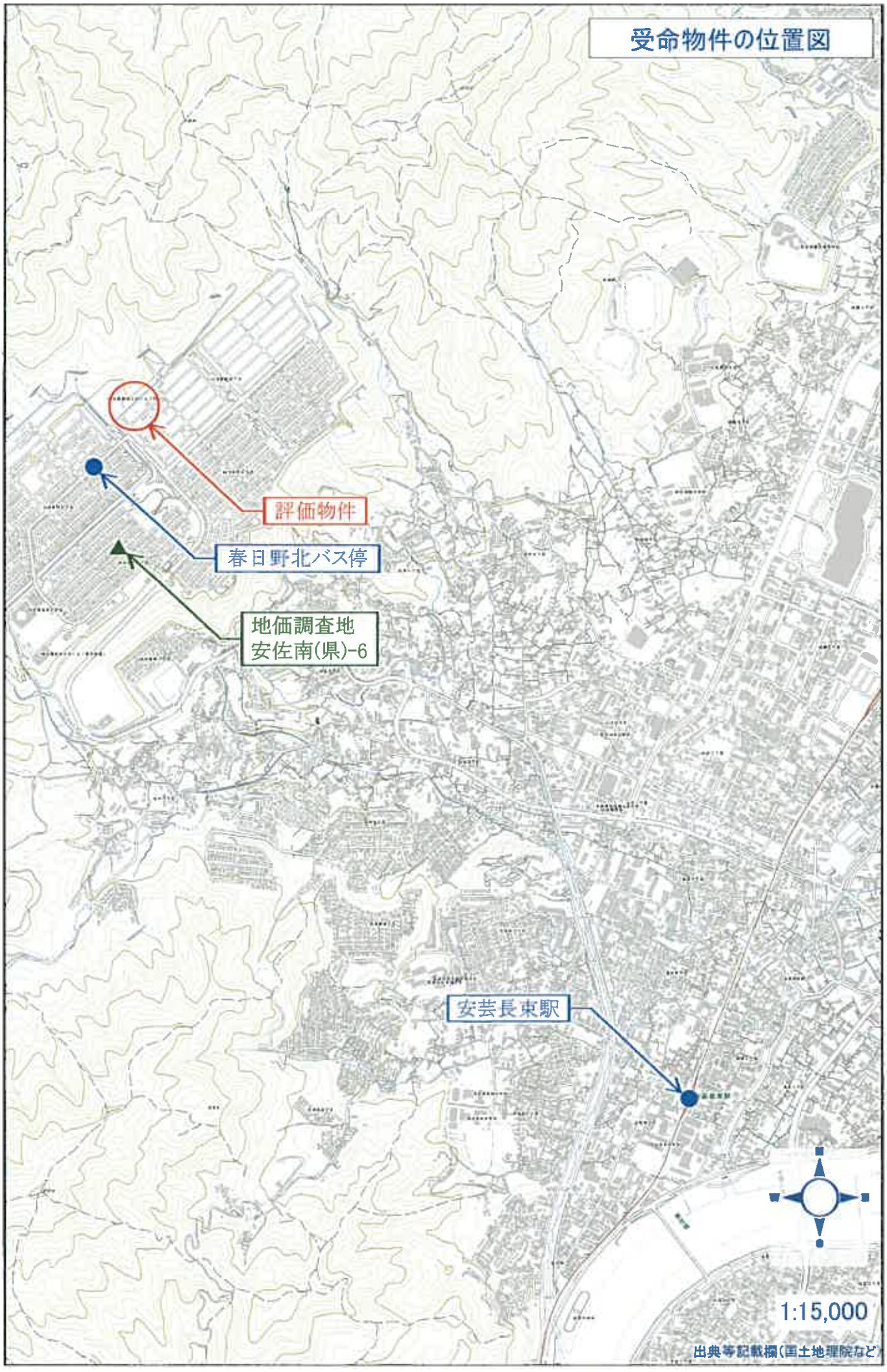
物件２　　6,839,928　円　（１㎡当たり　　71,212　円）、課税床面積　　96.05　㎡

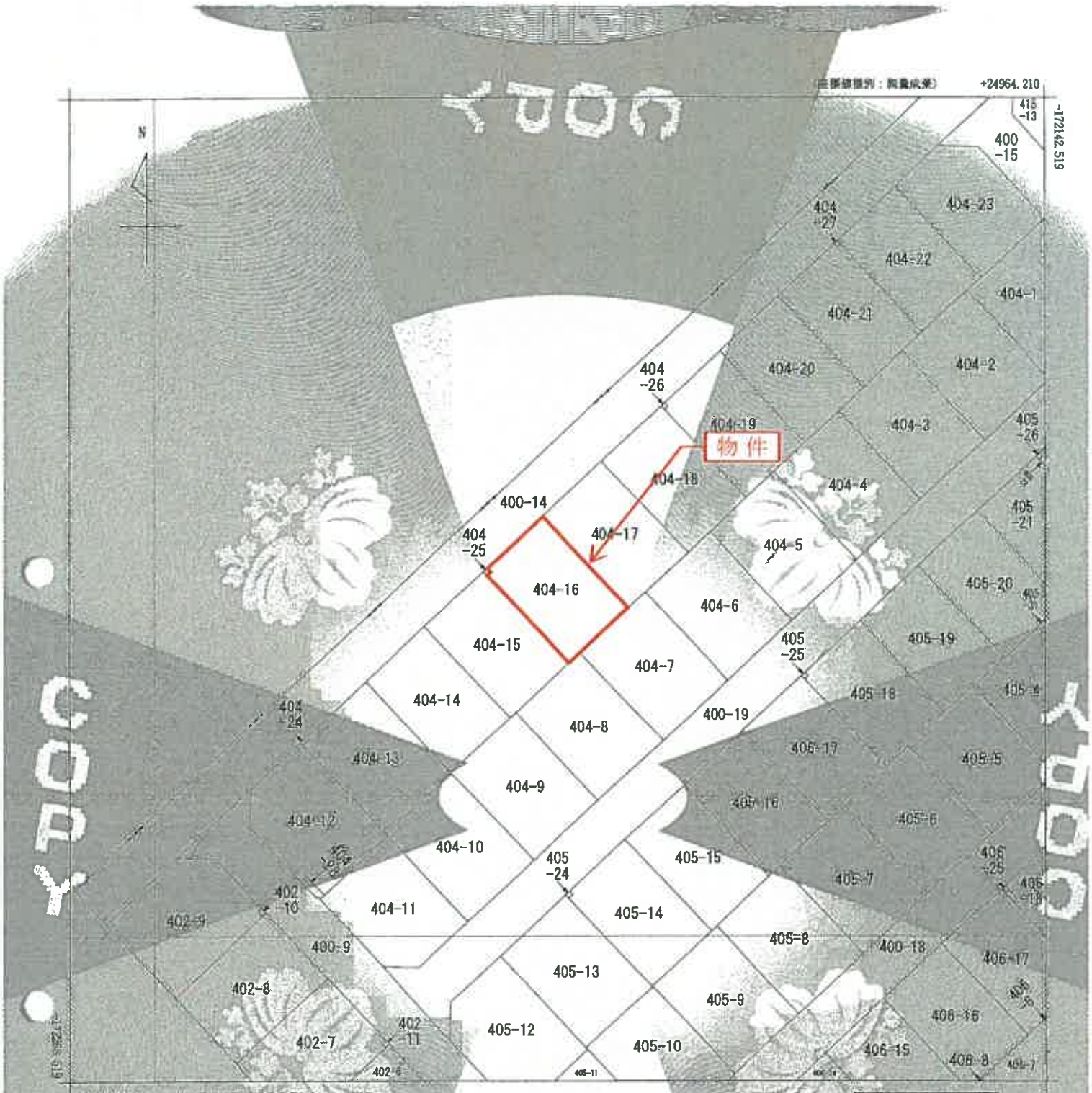
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料

１　　受命物件の位置図（縮尺：　1／15,000）
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
評価物件
春日野北バス停
地価調査地
安佐南(県)-6
安芸長束駅
1:15,000
出典等記載欄(国土地理院など)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にして不動産登記法第14条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把握するに留まります。

請求部分	所在	広島市安佐南区山本新町四丁目		地番	404番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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		備付年月日(原図)		地図記事項			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年4月10日
広島法務局

地図整理番号：M08143
(1/1)

登記官 [redacted]

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
令和8年4月10日
広島法務局

登記年月日：平成27年9月4日

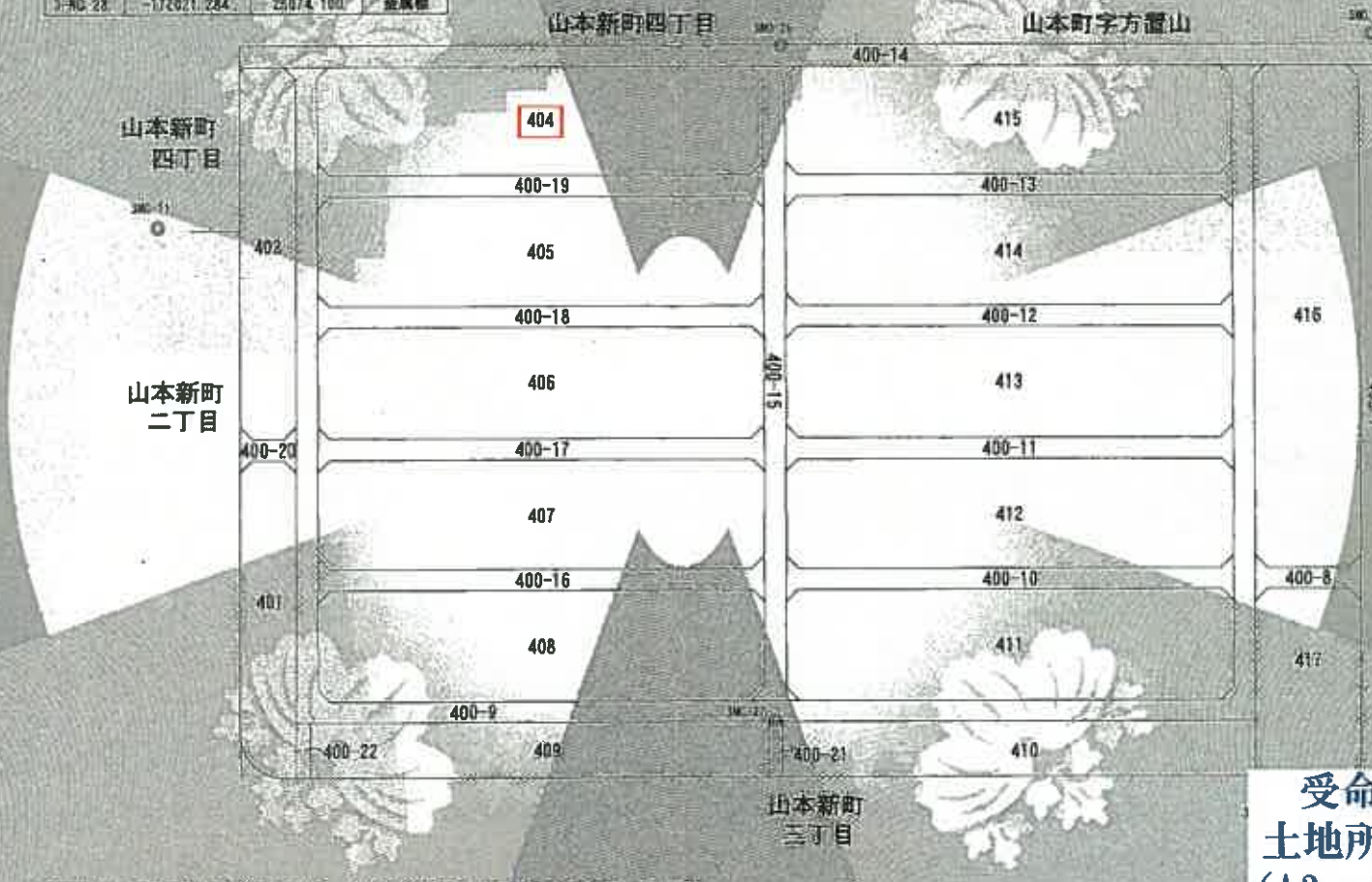
土地所在図

地番	401乃至402 404乃至417
土地の所在	広島市安佐南区山本新町四丁目

基準点座標一覧表			
点名	X座標	Y座標	標識
2-NO.1	-171821.635	25162.377	コンクリート杭
3-NO.11	-172288.060	24857.963	金属標
3-NO.13	-172210.619	25206.401	金属標
3-NO.26	-172138.476	24853.143	金属標
3-NO.27	-172281.085	25083.165	金属標
3-NO.28	-172021.284	25074.100	金属標

測地系	世界測地系
座標系	第Ⅱ系
測量年月日	平成27年6月15日

世界測地系
全図



＊座標値は、春日野宅地開発事業に伴う、公共測量成果（国土地理院承認済）により算出

受命物件の
土地所在図写し
（A3→A4に縮小）

作成者		申請人		縮尺	1/1500

地図整理番号：M08144　(1/9)

登記年月日：平成27年9月4日

これは図面に記録されている情報を証明した書面である。
令和8年4月10日
広島法務局

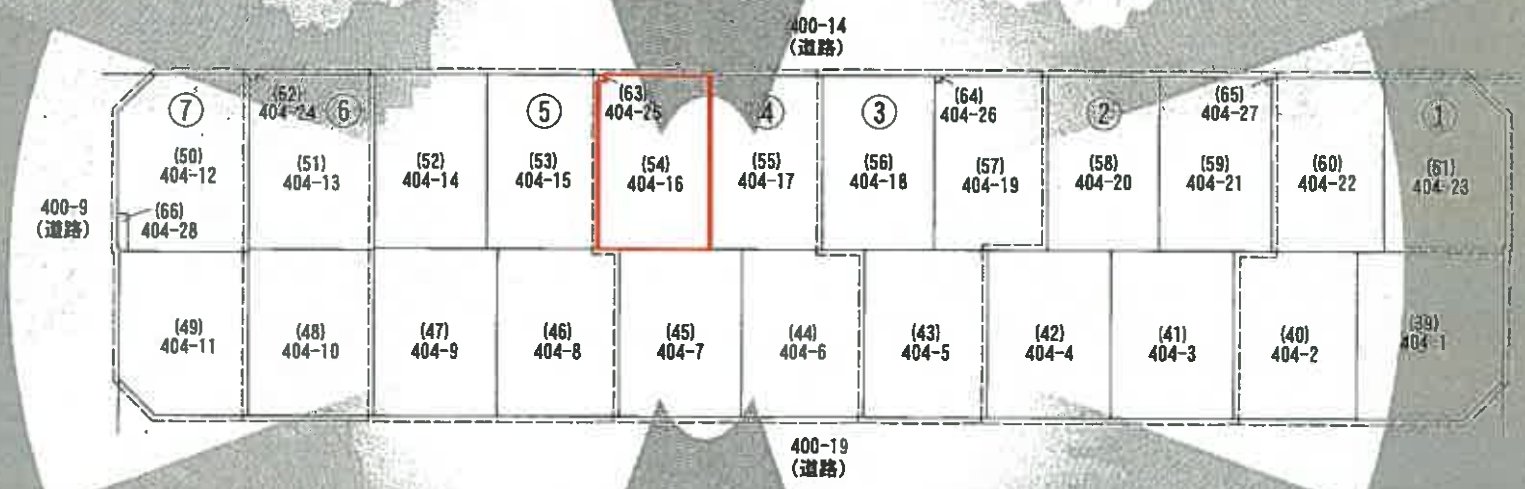
地番	404-1乃至404-28
土地の所在	広島市安佐南区山本新町四丁目

土地所在図

1/8

世界測地系

全図



受命物件の
土地所在図写し
（A3→A4に縮小）

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

地図整理番号：M08144

(2/9)

COPY

登記年月日：平成27年9月4日

これは図面に記録されている内容と相違ない旨を証明した図面である。
令和8年4月10日　広島法務局

地番	404-6, 404-7, 404-15, 404-16, 404-17, 404-25	地積測量図	
土地の所在	広島市安佐南区山本新町四丁目		5/8

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(44) 404-6	1631	新設金属標	-172209.430	24931.722	15.46	1664 - 1631
	1662	新設コンクリート杭	-172198.123	24921.168	3.92	1661 - 1662
	1661	新設コンクリート杭	-172200.803	24918.299	7.38	1662 - 1661
	1660	新設コンクリート杭	-172205.848	24912.902	6.45	1661 - 1660
	1638	新設金属標	-172217.147	24923.450	15.46	1660 - 1638
		倍面積	349.86770 ㎡			
		面積	174.9338505 ㎡	地積	174.93 ㎡	

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(45) 404-7	1638	新設金属標	-172217.147	24923.450	15.46	1660 - 1638
	1660	新設コンクリート杭	-172205.848	24912.902	2.93	1659 - 1660
	1659	新設コンクリート杭	-172207.848	24910.752	8.37	1658 - 1659
	1658	新設コンクリート杭	-172213.563	24904.628	15.46	1637 - 1658
	1637	新設金属標	-172224.867	24915.177	11.31	1638 - 1637
		倍面積	349.861258 ㎡			
		面積	174.9306340 ㎡	地積	174.93 ㎡	

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(54) 404-16	2527	新設金属標	-172196.131	24899.818	9.74	2536 - 2527
	2536	新設金属標	-172202.781	24892.697	0.60	1680 - 2536
	1680		-172203.224	24893.109	0.60	1679 - 1680
	1679		-172203.637	24892.667	14.16	1651 - 1679
	1651	新設金属杭	-172213.993	24902.333	1.25	1657 - 1651
	1657	新設コンクリート杭	-172214.907	24903.186	1.97	1658 - 1657
	1658	新設コンクリート杭	-172213.563	24904.628	8.37	1659 - 1658
	1659	新設コンクリート杭	-172207.848	24910.752	1.26	1650 - 1659
	1650	新設金属杭	-172206.926	24909.892	14.76	2527 - 1650
		倍面積	330.925272 ㎡			
		面積	165.4626360 ㎡	地積	165.46 ㎡	

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(55) 404-17	2526	新設金属標	-172189.087	24907.364	10.32	2527 - 2526
	2527	新設金属標	-172196.131	24899.818	14.76	1650 - 2527
	1650	新設金属杭	-172206.926	24909.892	1.26	1659 - 1650
	1659	新設コンクリート杭	-172207.848	24910.752	2.93	1660 - 1659
	1660	新設コンクリート杭	-172205.848	24912.902	7.38	1661 - 1660
	1661	新設コンクリート杭	-172200.803	24918.299	1.26	1649 - 1661
	1649	新設金属杭	-172191.880	24917.435	14.76	2526 - 1649
		倍面積	330.911908 ㎡			
		面積	165.4559540 ㎡	地積	165.45 ㎡	

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(63) 404-25	2536	新設金属標	-172202.781	24892.697	0.60	2536 - 2526
	2526	新設金属標	-172203.195	24892.254	0.60	1679 - 2526
	1679		-172203.637	24892.667	0.60	1680 - 1679
	1680		-172203.224	24893.109	0.60	2536 - 1680
		倍面積	0.732750 ㎡			
		面積	0.3663750 ㎡	地積	0.36 ㎡	

※公式 $A = \frac{1}{2}\Sigma (X_2 - X_1)(Y_2 + Y_1)$

詳細図1 S=1/50

世界測地系

400-14 (道路)

404-15

(53) 404-25

(54) 404-16

400-16 (道路)

詳細図1 (63) 404-25

(54) 404-16

(55) 404-17

404-18

404-8

(45) 404-7

(44) 404-6

404-5

400-19 (道路)

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

作成者		申請人		縮尺	1/250

地図整理番号：M08144　(6/9)

登記年月日：令和01年9月25日

これは図面に記録されている内容を画像にした書面である。
令和8年4月10日　広島法務局

各階平面図

登記番号	404番15
建物の所在	広島市安佐南区山本新町四丁目404番地15

建物図面

1階

求積表

2.730 ×	0.455	=	1.241
4.550 ×	0.910	=	4.140
8.190 ×	5.460	=	44.717
4.550 ×	0.910	=	4.140
計			54.178㎡

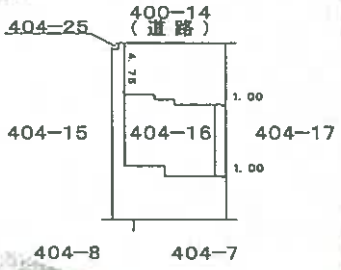
床面積　52.17㎡

2階

求積表

4.550 ×	0.910	=	4.140500
8.190 ×	2.730	=	22.358700
0.910 ×	2.730	=	2.484300
5.460 ×	2.730	=	14.905800
計			43.889300㎡

床面積　43.88㎡



受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
（A3→A4に縮小）

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

（令和7年9月20日作成）

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

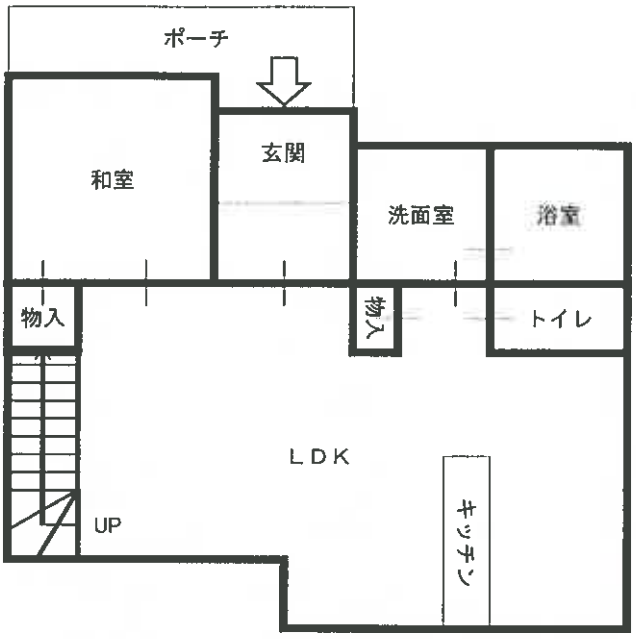
地図整理番号：M08145

COPY

間取図

縮尺　約1/100

1階



2階

