

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 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 3 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 19 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）
1～3	3,370,000 2,696,000	一括	680,000	30,904	9,779
1	1,447,000				
2	43,000				
3	1,880,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目
 地 番 2 5 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル

2 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目
 地 番 2 5 7 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 3 8 平方メートル

持分 1 0 分の 1

3 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目 2 5 7 番地 3
 家屋 番号 2 5 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル
 2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 8 . 0 7 平方メートル
 2 階 2 6 . 4 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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 1～3】

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】

本件所有者会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

東側隣地との境界が不明確である。

《 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 広島市佐伯区八幡二丁目
 地 番 257番3
 地 目 宅地
 地 積 165.28平方メートル

2 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目
 地 番 257番5
 地 目 公衆用道路
 地 積 238平方メートル

持分10分の1

3 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目257番地3
 家屋 番号 257番3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 26.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約78.07平方メートル
 2階 26.49平方メートル



令和 8年(ケ)第 85号
令和 8年 6月26日受理
令和 8年 8月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 徳田 求

(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 広島市佐伯区八幡二丁目
地 番 257 番 3
地 目 宅地
地 積 165.28 平方メートル

所有者 株式会社サンワマリン中国

- 2 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目
地 番 257 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 238 平方メートル

共有者 株式会社サンワマリン中国 持分 10 分の 1

- 3 所 在 広島市佐伯区八幡二丁目 257 番地 3
家屋 番号 257 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 67.07 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

所有者 株式会社サンワマリン中国



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市佐伯区八幡二丁目10番25号	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2の土地を公道への通路として使用している ☐ 「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		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約78.07㎡ 2階 26.49㎡	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの妻 (占有補助者)	(以下は、令和8年7月30日に聴取した。) 1 ここは、夫Aが代表者を務める株式会社サンワマリン中国の所有する不動産です。以前は、同社の事務所も兼ねていましたが、同社は現在、清算活動中で、営業はしていませんので、代表者の社宅としてのみ使用しており、それ以外の第三者が使用しているということはありません。 2 中古を購入したため、増築されている建物を購入しました。購入後に、増改築などは一切行っていません。 土地の一部が、東側の河川部分に越境して造成されているとのことですが、これは市の許可を受けているはずですが、ここには許可書などの関係書類はなく、清算活動を行っているAの姉の元にあるはずですが。 3 室内でペットを飼ったことはありません。 4 不具合箇所は多数あり、廊下や増築した部分の床がたわんでいます。また、増築した部分は、雨漏りもあります。 以 上

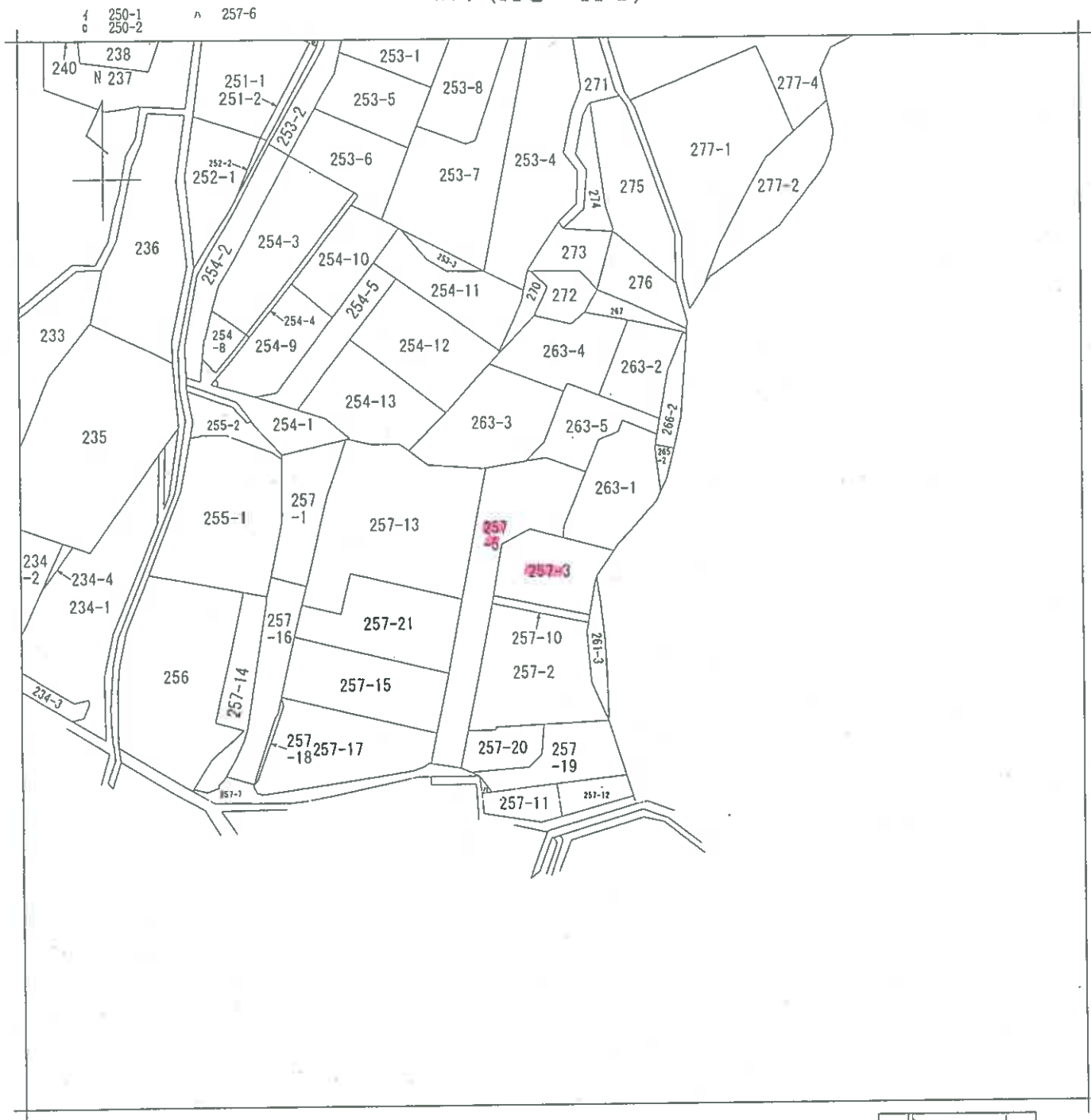
執行官の意見
■ 1 物件1の土地は、物件2の土地を通行し、南側の里道（佐伯2区358号里道）に出入りしている。 2 物件3の建物の2階の洋室については、Aが病氣療養中とのことで、立入できなかったが、市税事務所備付けの図面により、同人の妻に間違いがないか確認を求めた上で、作成した。 3 物件1の土地は、隣地の道路・河川部分に越境して造成（写真③）されているが（建物の増築部分については、物件1の土地内に収まっているものと思われる）、所有者側が陳述するような許可等はなされていないようである。 以 上

(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
令和8年7月9日 (木) 8 : 5 0 - 9 : 0 0	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和8年7月9日 (木) 9 : 4 0 - 9 : 5 5	広島法務局廿日市支局	公図等の交付申請
令和8年7月15日 (水) 1 2 : 0 4 - 1 2 : 1 3	西部市税事務所	間取図面の交付申請
令和8年7月30日 (木) 1 1 : 4 5 - 1 2 : 1 0	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和8年7月31日 (金) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 2 0	広島法務局廿日市支局	隣地の公図等の交付申請
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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、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。 ☐		

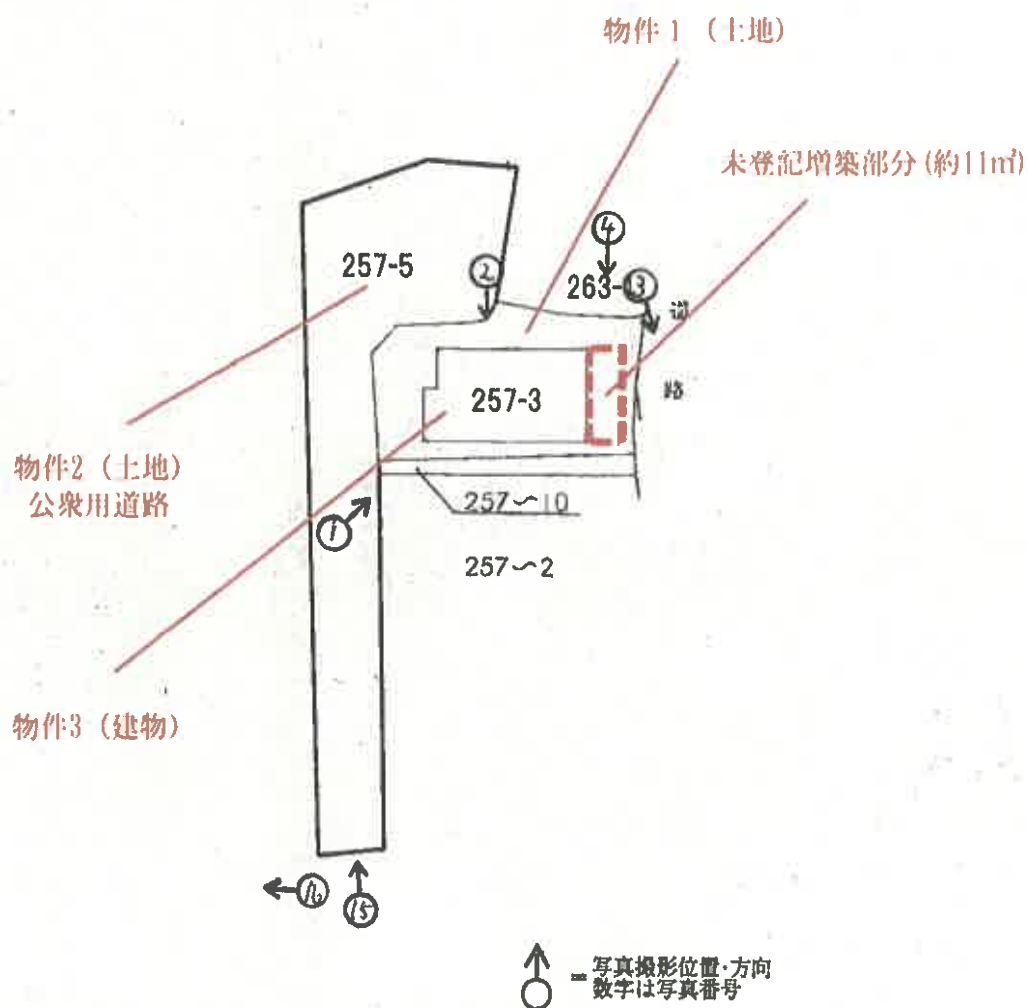
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)



請求部	所在	広島市佐伯区八幡二丁目				地番	257番3			
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		

土地建物位置関係図



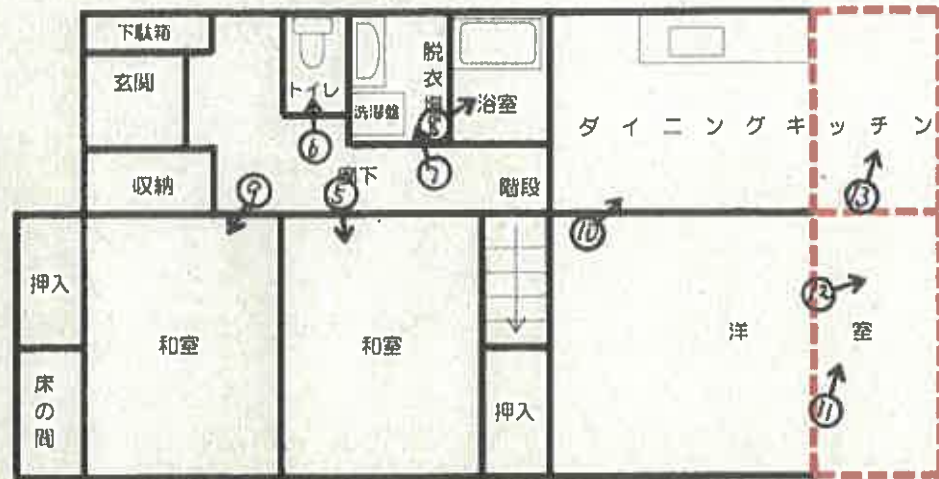
縮尺= 1:500

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図（見取図）

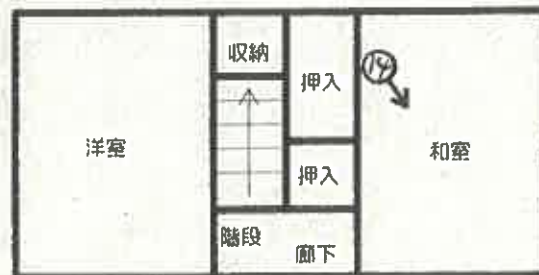
物件3

1階



未登記増築部分 (約11㎡)

2階



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積

1階 78.07㎡(未登記増築部分約11㎡含む)
2階 26.49㎡

延べ 104.56㎡

写真①



写真②



写真③



写真④



増築部分

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



雨漏り跡

写真⑬



写真⑭



写真⑮



物件2の土地

写真⑬



接道

令和 8 年 (ケ) 第 85 号
令和 8 年 7 月 30 日 現地調査
令和 8 年 8 月 7 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 3,370,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,447,000円
物件2 (土地)	金 43,000円
物件3 (建物)	金 1,880,000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1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 地 目 地 積	広島市佐伯区八幡二丁目 2 5 7 番 3 宅地 165.28㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	広島市佐伯区八幡二丁目 2 5 7 番 5 公衆用道路 238㎡ 1 0 分の 1	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市佐伯区八幡二丁目 2 5 7 番地 3 2 5 7 番 3 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1階 67.07㎡ 2階 26.49㎡ 延べ 93.56㎡	1階 78.07㎡ 2階 26.49㎡ 延べ 104.56㎡ ※1階は約11㎡増築の模様
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 山陽本線「五日市」駅の北西方・直線距離約 3. 1 k m (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種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域 砂防指定地	
画 地 条 件	規模 165. 28 m ²	間口 約 15 m 奥行 約 18 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 二方路地 (効用増なし) その他 ほぼ平坦 (宅地部分)	
接面道路の状況	西側 約 4 m ～ 約 12. 8 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※広島市佐伯区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項5号) 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。 東側 約 1 m 未舗装 道路 高低差 画地が約3. 4m高い ※広島市佐伯区役所建築課にて、建築基準法上、未判定道路である旨 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 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 不明 ※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	・ 物件1上に工作物（カーポート、下屋等）あり。 ・ 東側背後に河川あり。 ・ 広島市役所宅地開発指導での聴取によると、宅地開発の許可が得られていない可能性あり。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 広島県西部建設事務所管理課での聴取によると、砂防指定地に該当するため、砂防法による規制がかかる。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 東側について、がけ条例のかかる可能性あり。 ・ 物件1の一部がコンクリートの法面となっている可能性あり。 ・ 周辺に周知の埋蔵文化財包蔵地「保井田2号遺跡」が存する。建物の建替えに際し、協議が必要となる可能性あり。 ・ 前面道路に公共の下水本管はあるものの、浄化槽を利用している。公共下水の引込の有無は不明である。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 草木が道路部分に越境している。 ・ 物件1の東側は、隣接地との境界が不明である。 ・ 土地の一部に凹みあり。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

土地の利用状況	物件2は幅員約4m～約12.8mの舗装道路（公衆用道路）である。
建築基準法上の道路の種別	広島市佐伯区役所建築課にて、建築基準法上の道路（法42条1項5号）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。
周辺既存公道との接続の状態	南側で幅員約3.9m～約6.1mの舗装里道に接続している。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件1所有者のその持分は10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	・当該道路は市道認定されていない。なお、買受希望者自身による確認が必要である。

3 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)：昭和 53 年 6 月 6 日 新築 経 過 年 数：約 48 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： モルタル塗り等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、カーペット、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
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：住宅 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	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	・ 建築年次より、旧耐震基準の建物である可能性を有する。 ・ 室内にゴミ、家財等が散乱している。 ・ 1 階に未登記増築部分(約11㎡)あり。増築時期は不明。 ・ 壁紙に汚れ、穴等あり。 ・ 外壁にクラック、汚れあり。 ・ 廊下部分や増築部分等の床の一部が抜けている。 ・ 増築部分等について、雨漏りあり。 ・ 2 階が傾きあり。

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1～2）

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	60,100	0.68	165.28	0.80	1	5,404,000
2	60,100	0.05	238	1.00	0.1	72,000

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4.0m舗装私道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島佐伯-25）

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
59,500	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	60,100

◇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)

背後に河川あり	0.95
がけ条例	0.95
砂防法規制	0.95
一部が法面	0.95
浄化槽利用	0.95
草木が越境	0.98
境界不明	0.95
一部凹み	0.95
相乗積	0.68

(物件 2)

公衆用道路として供用	0.05
相乗積	0.05

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：物件 1 共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)
物件 2 共有持分 10 分の 1 = 0.10

(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。

なお、旧耐震基準の建物である可能性については、観察減価で考慮した。

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	180,000	104.56	0.01	1	188,000

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
48 年	1 年	49 年

残価率	観察減価
0 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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	5,404,000	0.55 法定地上権	2,972,000

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	5,404,000	- 2,972,000		0.85	0.70	1,447,000
2	72,000			0.85	0.70	43,000
3	188,000	+ 2,972,000	1.00	0.85	0.70	1,880,000
一括価格 (合計)						3,370,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 宅地開発の許可が得られていない可能性あり。▲10%
周辺に埋蔵文化財包蔵地あり。▲5%

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（広島佐伯-25）

所 在 : 広島市佐伯区八幡2丁目254番12「（八幡2-14-14-5）」
価 格 : 59,500円/m²
位 置 : JR山陽本線「五日市」駅 北西方 道路距離 約 3.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 141m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側4.0m私道
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 : アパート、一般住宅の多い傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 6,315,018 円（1m²当たり 38,208 円）、課税地積 165.28 m²

物件2 地方税法第348条第2項第5号に規定する公共の用に供する道路のため非課税

物件3 1,154,990 円（1m²当たり 12,345 円）、課税床面積 93.56 m²

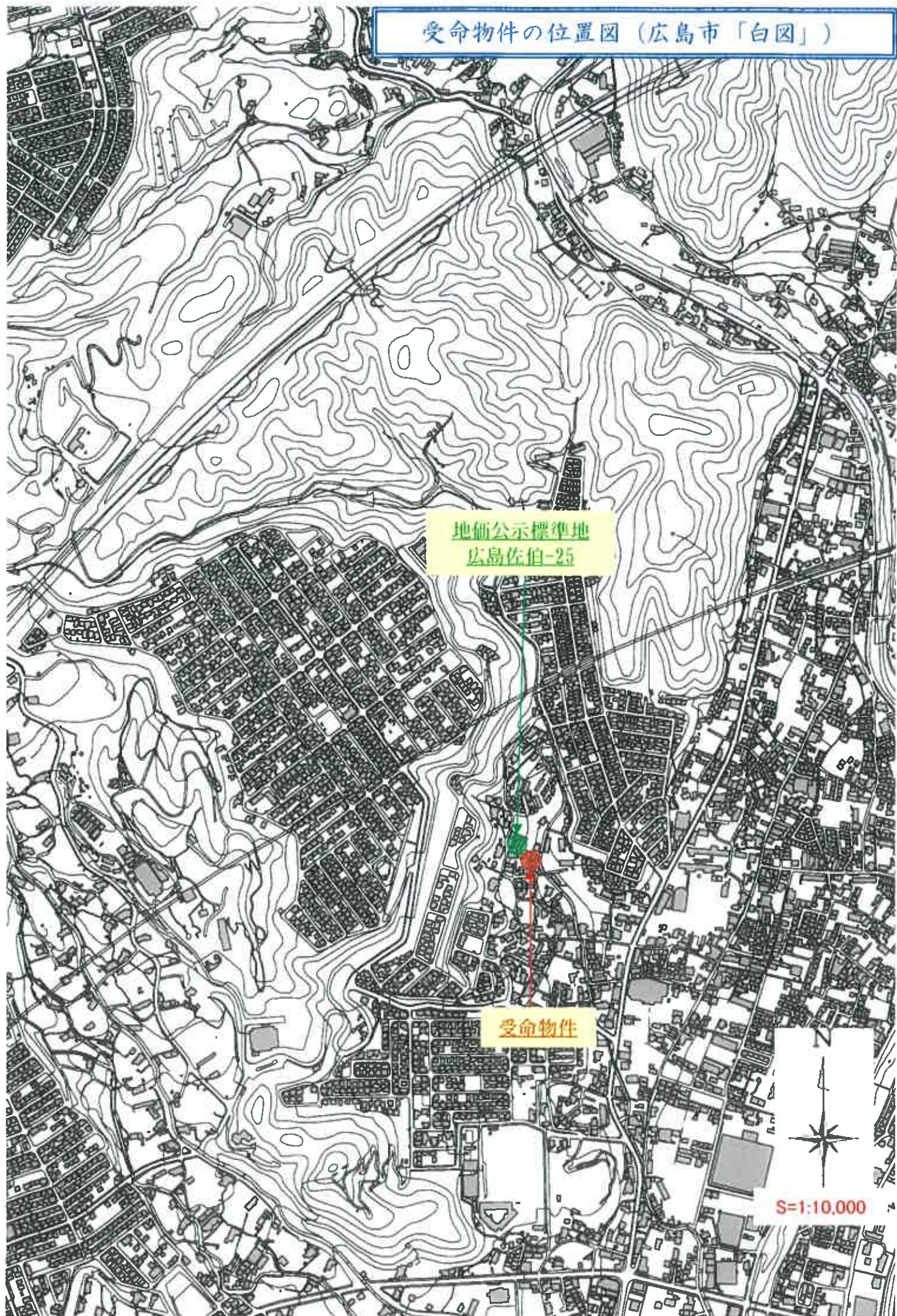
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/20,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 地積測量図写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（広島市「白図」）



受命物件の位置図（広島市「白図」）

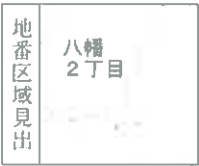
受命物件

JR山陽本線
「五日市」駅

S=1:20,000



公図写し



請 求 部 分	所 在	広島市佐伯区八幡二丁目				地 番	257番3			
出 力 縮	1/600	精 度 区		座 標 系 又 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		

A4サイズに縮小

(257-2 ~ -b)
4/2 地

852 // 14.
① 257
② 257-1~6.
③ 257-1~7

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

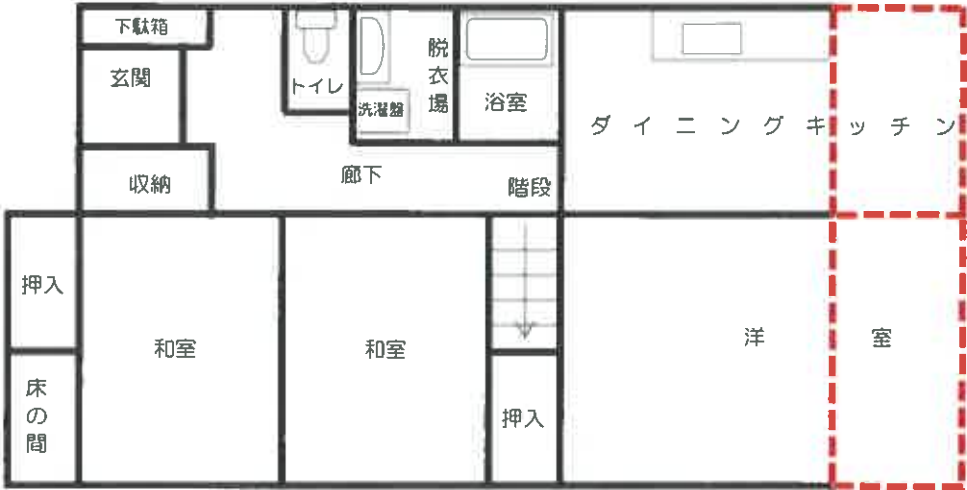
建物図面・各階平面図写し

各階平面図		建物図面 各階平面図	
6350100	家屋番号 257番3	建物の所在 佐伯郡江門市大字保井町字寺ノ前 25.7番地の3	縮尺 1/500
広島市佐伯区 八幡二丁目 553.68			
1階 物件3 床面積 1001 × 273 = 273273 1092 × 364 = 397488 計 670761 m² 2階 物件1 物件2 物件3 床面積 728 × 364 = 264992 m² 作製者 申請人 縮尺 1/250 紙)			

A4サイズに縮小

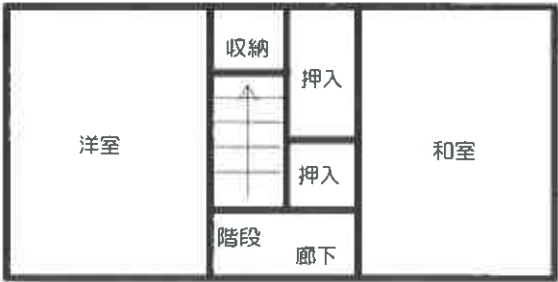
物件3

1階



未登記増築部分 (約11㎡)

2階



建物床面積

1階	78.07㎡(未登記増築部分約11㎡含む)
2階	26.49㎡
延べ	104.56㎡