

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 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 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 場 所	令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 広島地方裁判所売却場
売却決定 期 日 場 所	令和 8 年 12 月 3 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 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）
1～4	24,244,000 19,395,200	一括	4,850,000	103,093	43,276
1	6,364,000				
2	1,112,000				
3	16,752,000				
4	16,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
 地 番 837番3
 地 目 宅地
 地 積 264.51平方メートル

- 2 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
 地 番 843番13
 地 目 宅地
 地 積 46.22平方メートル

- 3 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目837番地3
 家屋 番号 837番3
 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 52.99平方メートル

- 4 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
 地 番 860番7
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル

持分16分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

ゴミステーションとして使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

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 広島市佐伯区三宅三丁目
 地 番 837 番 3
 地 目 宅地
 地 積 264.51 平方メートル

- 2 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
 地 番 843 番 13
 地 目 宅地
 地 積 46.22 平方メートル

- 3 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目 837 番地 3
 家屋 番号 837 番 3
 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 52.99 平方メートル

- 4 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
 地 番 860 番 7
 地 目 雑種地
 地 積 20 平方メートル

持分 16 分の 1



令和 8 年(ケ)第 93 号
令和 8 年 7 月 7 日受理
令和 8 年 8 月 10 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 広島市佐伯区三宅三丁目
地 番 837番3
地 目 宅地
地 積 264.51平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
地 番 843番13
地 目 宅地
地 積 46.22平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目837番地3
家屋 番号 837番3
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 52.99平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 広島市佐伯区三宅三丁目
地 番 860番7
地 目 雑種地
地 積 20平方メートル
共有者 A 持分16分の1



不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島市佐伯区三宅三丁目3番8-15号			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、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	本土地は南東側が広島市道（佐伯3区335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	☒ 建物所有者 ☐ 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 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		広島市佐伯区三宅三丁目3番7号 付 近	
土 地		物件 4	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 4） ☐ 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。 ☒ 上記の者がゴミステーションとして使用し、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	本土地は西側が広島市道（佐伯3区335号線）に、南側が広島市道（佐伯3区57号線）に接面している。		
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

(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
■ 所有者 A の配偶者	1 本件建物では私と夫 A、子の 3 人で生活しています。 2 本件建物に特段の不具合はありません。 3 物件 1 土地南側角に電柱が設置されています(写真 4)。土地の使用料として中国電力から年 4 5 0 0 円の借料を受領しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙地積測量図、建物図面(各階平面図)、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、本件建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。 2 別紙の写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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10日 (金) 10:45-11:00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年7月10日 (金) 12:45-13:00	広島法務局廿日市支局	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7月10日 (金) 13:15-13:20	広島市西部市税事務所 (広島市西区役所)	建物課税等調査
令和8年7月29日 (水) 9:45-10:10	物件所在地	所有者 A の配偶者と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

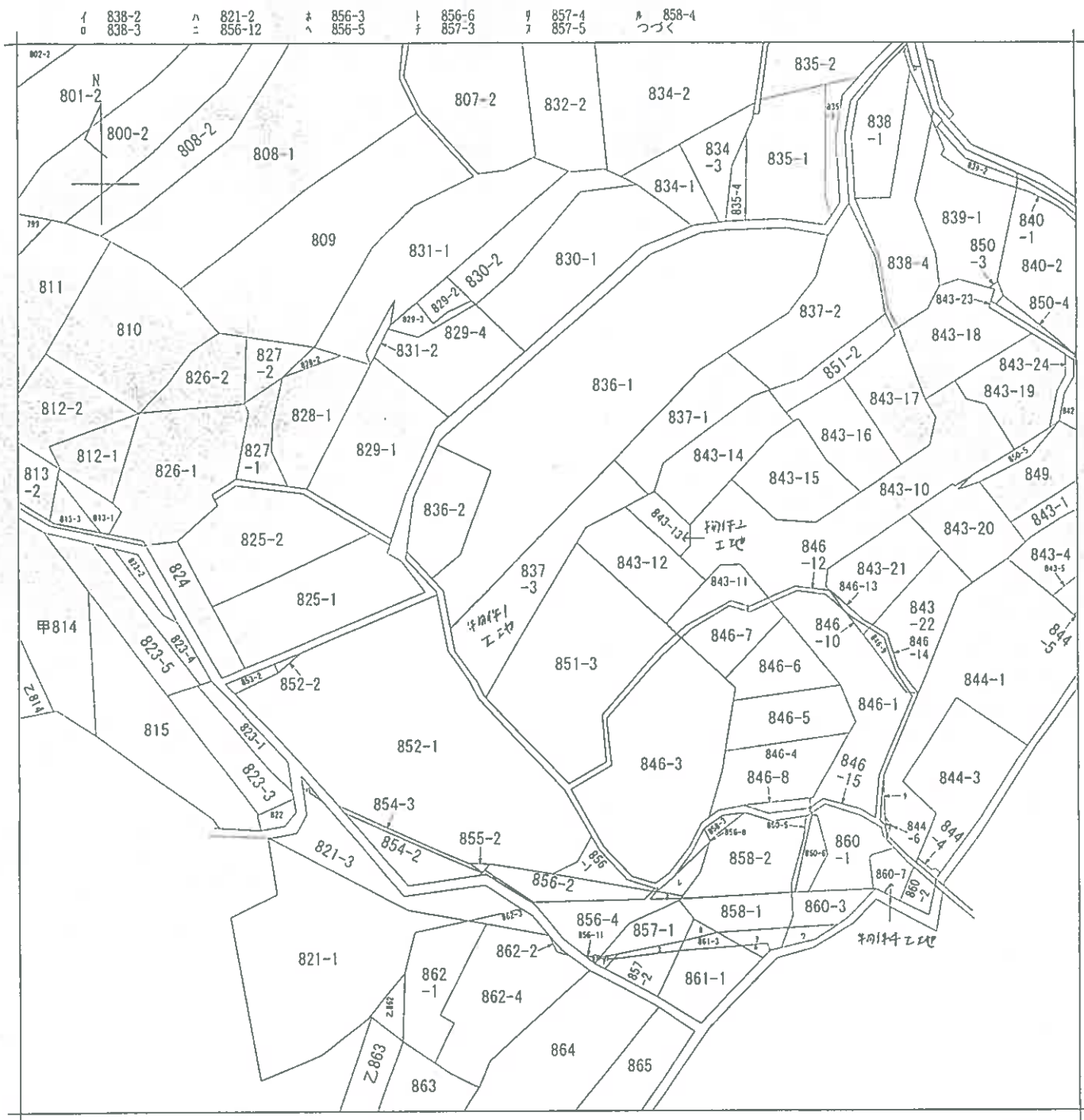
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。



請求部	所在	広島市佐伯区三宅三丁目				地番	837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			

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7月10日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：20-1

(1/2)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：令和4年5月10日

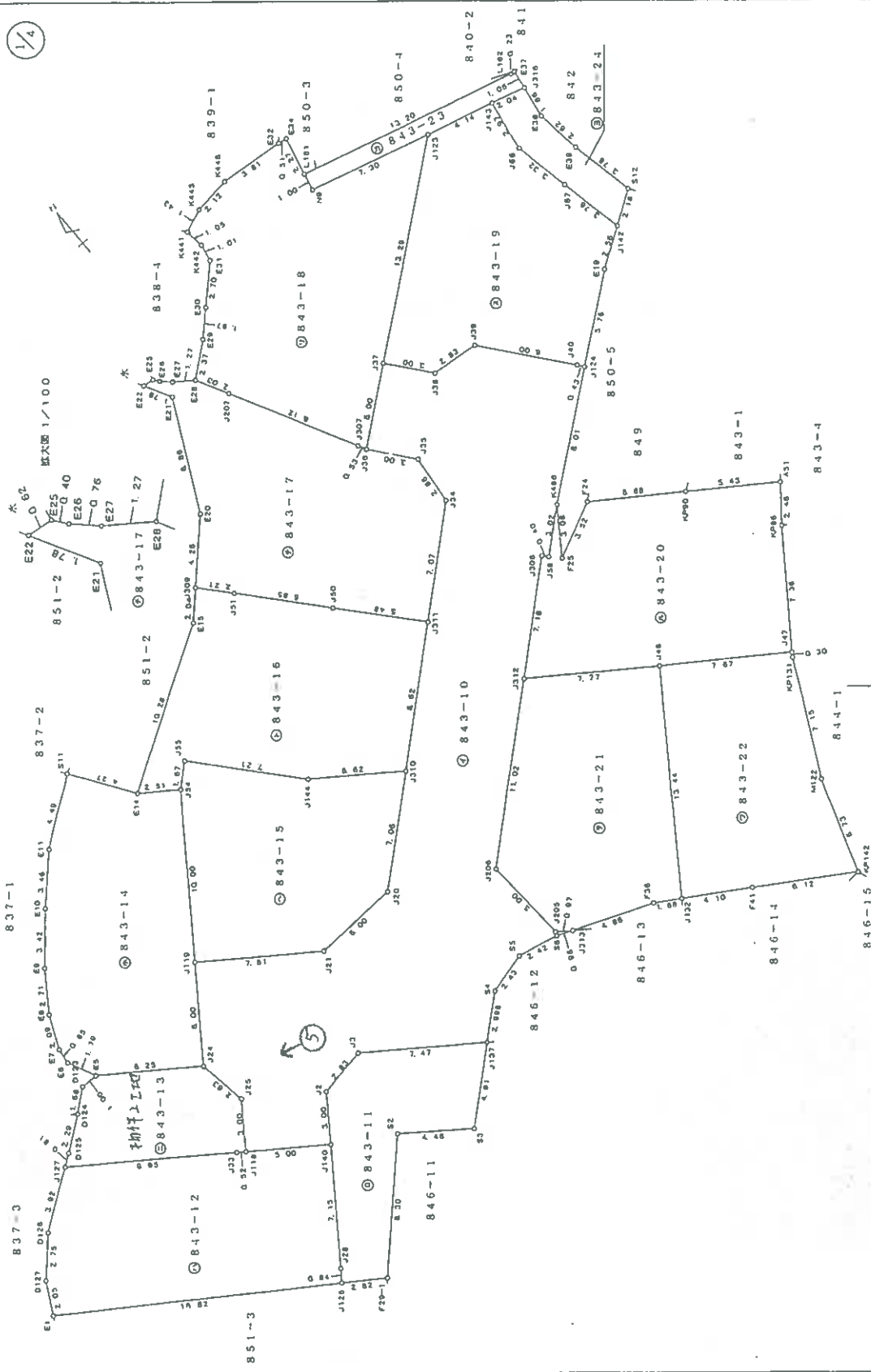
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月10日 広島法務局止日市支局

土地所在図
地積測量図

地番 843-10、
843-11乃至843-24

土地の所在 広島市佐伯区三宅三丁目

世界測地系



作成者 土地家産調査士

3作成

申請人

縮尺 1/250

縮小(A3→A4)

凡例 ○ 写真撮影方向

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7月10日 広島法務局廿日市支局

令和8年7月10日

広島法務局廿日市支局

Figure 10

請求番号: 20-5

土地積地測量圖圖

860-7

三宅三丁目

監製張永烈

教員

項目	貨幣の項目	160-1	X _{n-1}	貨幣	X _{n-1} -X _{n-1}	Y(X _{n-1})-X _{n-1}
Y10	財政支出	16209.755	-0.287	16209.755	-4652.190685	
A97	財政支出	16209.691	-0.670	16209.691	-11006.360189	
J139	財政支出	160441.681	-7.431	160441.363	-120507.987422	
J92	財政支出	160438.762	-11.146	162021.478	-67232.755288	
J93	財政支出	160432.032	-1.353	162029.869	67232.755288	
Y58	財政支出	160432.915	0.311	16210.760	5041.3489580	
V57	財政支出	16213.012	0.215	16213.012	3385.7975840	
Y39	財政支出	160432.700	-0.033	16215.120	-535.0999460	
Y38	財政支出	16217.007	-0.298	16217.007	-4832.680066	
Y37	財政支出	16219.951	-0.527	16219.951	-8547.911177	
Y36	財政支出	160432.276	-0.293	16221.915	-6375.211809	
J113	財政支出	160433.391	-1.415	16222.555	22954.919325	
J93	財政支出	160431.861	3.589	16221.027	37992.861053	
J87	財政支出	160310.822	2.577	16219.031	41796.251427	
J85	財政支出	160437.284	1.435	16218.487	23761.857615	
J135	財政支出	160447.987	3.513	16220.301	36381.917213	
J138	財政支出	160445.771	2.352	16218.271	55985.471192	
Y62	財政支出	160434.595	1.869	16217.139	30509.832791	
Y63	財政支出	160443.902	2.038	16216.517	32049.261648	
Y64	財政支出	160442.437	1.700	16214.187	29023.354730	
Y65	財政支出	160442.112	1.050	16213.294	17023.958700	
Y69	財政支出	160441.437	1.071	16211.587	17362.609677	
Y68	財政支出	160441.041	0.445	16210.095	7213.492275	
					159.409641	
合計					79.708205	
合計					79.708205	

姓名	工 作 部 门	学 历 学 位	Y 理 理	X ₀ -1-X ₀ -1	Y X ₀ -1-X ₀ -1
刘永强	政 治 部	① 本科	-180.41.1.328	-11.724	-1790.92.417284
A07	财政金融部	② 本科	16209.551		
Y01	政法金融部	③ 本科	16209.305		-131213.781390
Y59	政法金融部	④ 本科	-180.453.126	-11.724	
Y94	政法金融部	⑤ 本科	16209.082	0.378	6127.052956
J04	政法金融部	⑥ 本科	-180.453.027	4.364	70739.406316
J94	政法金融部	⑦ 本科	16212.478		183946.775398
f139	政法金融部	⑧ 本科	16210.383	11.344	120507.987222
	政法金融部	⑨ 本科	-180.41.681	7.434	65.462248
					32.7311240
					32.73

站名	观测项目	560- 1 厘米	λ 秒	$X_{n-1}-X_n$	$Y(X_{n-1}-X_n)$
J85	双波束幅	-180448.284	10218.487	-1.825	-27761.657645
J87	双波束幅	-180449.821	10219.051	-2.577	-41779.494427
J83	双波束幅	-180451.862	10221.037	-3.569	-57892.881053
J113	双波束幅	-180453.591	10222.555	-1.571	-25485.632005
Y35	双波束幅	-180453.432	10222.781	-0.482	-10739.481022
Y21	双波束幅	-180454.053	10225.830	1.506	24126.095980
Y42	双波束幅	-180451.925	10225.894	3.102	55720.491384
Y41	双波束幅	-180450.651	10224.150	2.112	34346.610200
J145	双波束幅	-180449.809	10222.932	2.509	40703.338388
Y40	双波束幅	-180448.142	10220.443	1.822	29553.637146
J135	双波束幅	-180447.937	10220.301	-1.122	-11852.583112
站 址					40°53'33.8"
站 址					20°22'8.69"

132. 6632875 m	132. 6632875 m
----------------	----------------

作者 土地:

作証)

印 34 人

縮尺 250

縮小(A3→A4)

凡例 ♂ 写真摄影方向

(8 枚目)

登記年月日：令和6年2月21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7月10日 広島法務局廿日市支局

登記官

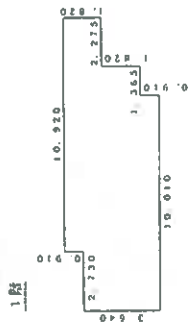
(9 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 837-3

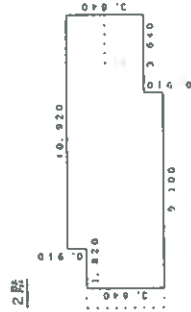
建物の所在 広島市佐伯区三宅三丁目837番地3



求積表

2.730 x 3.640	=	9.937200
7.280 x 4.550	=	33.124000
1.365 x 3.640	=	4.968600
2.275 x 1.820	=	4.140500
計		52.170300

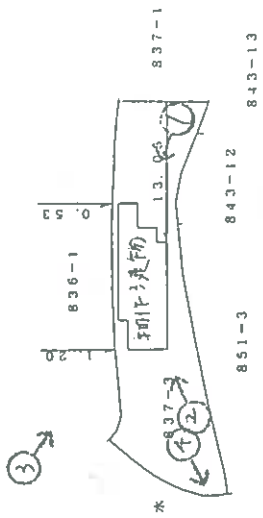
床面積 52.17 m²



求積表

1.820 x 3.640	=	6.624800
7.280 x 4.550	=	33.124000
3.640 x 3.640	=	13.249600
計		52.998400

床面積 52.99 m²



作成者

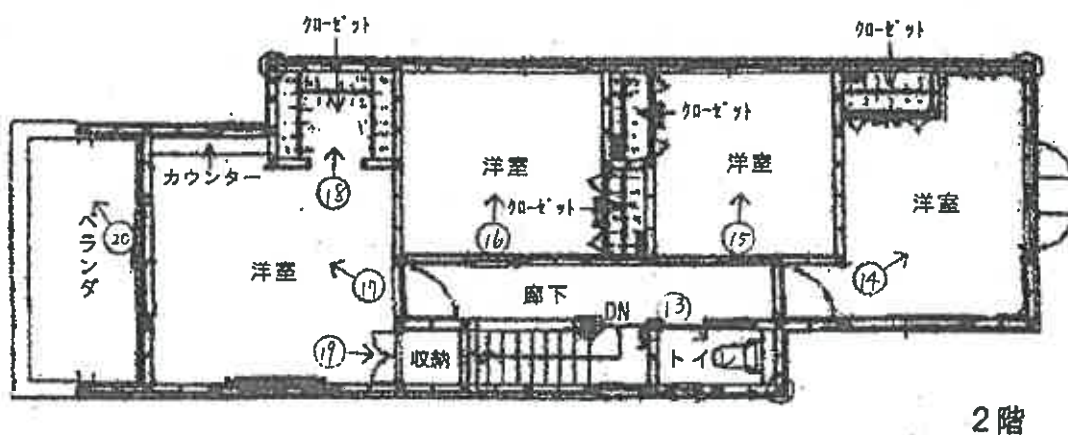
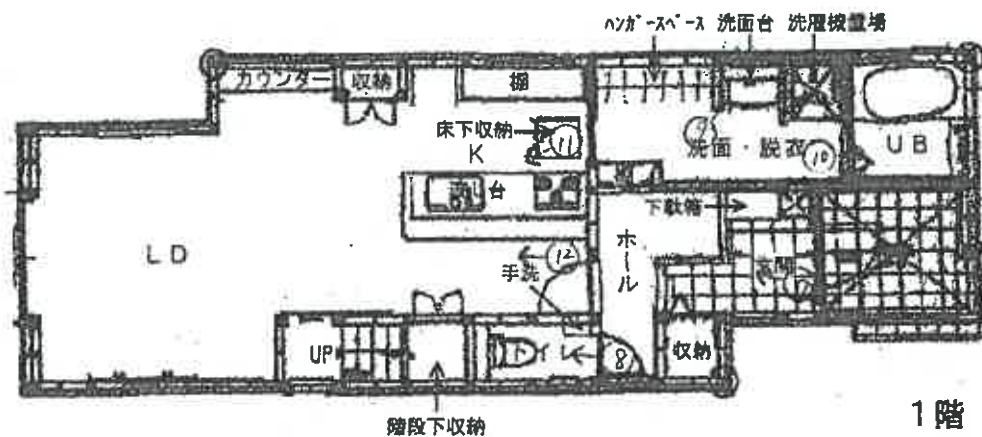
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小(A3→A4)

凡例 写真撮影方向



建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2

本件建物



写真3

本件建物



写真4 電柱



写真5

物件2土地

広島市道
佐伯3区335号線



写真6

物件4土地 広島市道（佐伯3区57号線）

広島市道
佐伯3区335号線



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真1 6



写真1 7



写真1 8



写真19



写真20



令和 8 年(ケ) 第 93 号
令和 8 年 7 月 29 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

中 村 真 二 印

第1 評価額

一括 価 格	
金 24,244,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,364,000円
物件 2 (土地)	金 1,112,000円
物件 3 (建物)	金 16,752,000円
物件 4 (土地)	金 16,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件4の内訳価格は所有権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	広島市佐伯区三宅三丁目 837番3 宅地 264.51m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市佐伯区三宅三丁目 843番13 宅地 46.22m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市佐伯区三宅三丁目837番地3 837番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.17m ² 2階 52.99m ² 延べ 105.16m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	広島市佐伯区三宅三丁目 860番7 雑種地 20m ² 16分の1	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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「廿日市」駅の北東方・直線距離約 1800m (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	付近は中小規模一般住宅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種住居地域 ※ 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 ※ 一部第2種中高層住居専用地域(60/200)			
画 地 条 件	規模	物件1	264.51	m ²	間口 約 5 m
		物件2	46.22	m ²	奥行 約 17 m
		計	310.73	m ²	形状 不整形
					接面状況 中間画地
					その他 物件1と2の間に 約2.7mの段差あり
接面道路の状況	南東側 約 6 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高～約2.7m高い				
土地の利用状況等	現状は物件3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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。簡易ガス・L P G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	物件1の南西端に中国電力の電柱あり。				

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4）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「廿日市」駅の北東方・直線距離約 1800m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は中小規模一般住宅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2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 大半が都市計画道路3・4・207号寿老地中地線に 指定されている。(事業認可時期未定)	
画 地 条 件	規 模 20 m ² 共有持分 16分の1	間 口 約 3 m 奥 行 約 6 m 形 状 不整形 接 面 状 況 ほぼ等高 そ の 他 —	
接面道路の状況	南 側 約 8 m 南 西 側 約 6 m	舗 装 市 道 舗 装 市 道	高 低 差 ほぼ等高 高 低 差 ほぼ等高
土地の利用状況等	ゴミステーションとして利用している。		
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	— — ※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	— — ※ここでの「都市ガス」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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	— — ※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	特になし。		

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 5 年 11 月 29 日 新築 経 過 年 数：約 3 年 経済的残存耐用年数：約 27 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、都市ガス等 その他：複層ガラス仕様
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	特になし。

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）更地価格（物件4）

目的土地の建付地価格及び更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	92,900	0.74	264.51	1.00	1	18,184,000
2	92,900	0.74	46.22	1.00	1	3,177,000
計						21,361,000

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	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	92,900	0.20	20		16 分の 1	23,000

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10m・奥行13m・地積約130㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島佐伯-2）

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
61,900	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{68}$	92,900

◇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・2

道路連続性※	0.99
間口狭小	0.97
形状	0.90
段差あり	0.90
規模大	0.95
相乗積	0.74

※ 市道行止まり先に位置する。

物件4

道路幅員	1.01
角地	1.03
形状	0.95
共有雑種地	0.20
相乗積	0.20

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
3	200,000	105.16	0.63	1	13,250,000

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
3 年	27 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.63$$

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	18,184,000	0.50	法定地上権	9,092,000
2	3,177,000	0.50	法定地上権	1,589,000
計				10,681,000

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	18,184,000	- 9,092,000		1.00	0.70	6,364,000
2	3,177,000	- 1,589,000		1.00	0.70	1,112,000
3	13,250,000	+ 10,681,000	1.00	1.00	0.70	16,752,000
4	23,000			1.00	0.70	16,000
一括価格 (合計)						24,244,000

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（広島佐伯-2）

所 在 : 広島市佐伯区三宅5丁目267番20
価 格 : 61,900円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「五日市」駅 北西方 道路距離 約 3700mに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 264㎡
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 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	8,364,864 円	（1㎡当たり 31,624 円）、	課税地積	264.51 ㎡
物件2	1,461,661 円	（1㎡当たり 31,624 円）、	課税地積	46.22 ㎡
物件3	9,681,395 円	（1㎡当たり 92,063 円）、	課税床面積	105.16 ㎡
物件4	431,140 円	（1㎡当たり 21,557 円）、	課税地積	20.00 ㎡

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、国土地理院地図 縮尺1/15,000）
- 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

所在位置略図



1:15,000

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。
(広島法務局廿日市支局管轄)
令和8年6月11日 広島法務局

登記官

地番	837-3
土地の所在	~~広島市佐伯区三宅三丁目~~ 佐伯市佐伯区三宅三丁目

広島市佐伯区 三宅三丁目

1430391

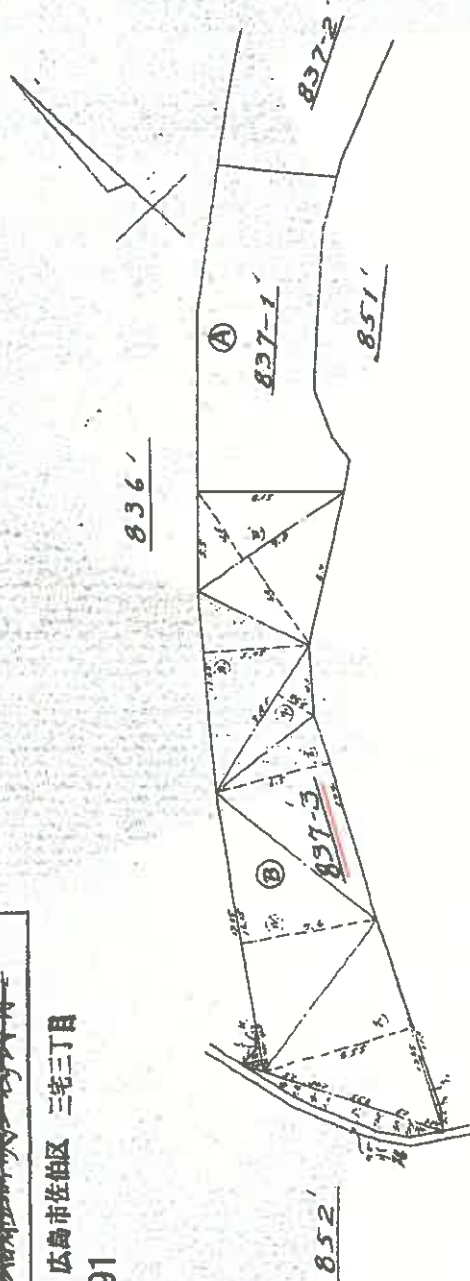
地積測量

837-3

539.6.26.
① 837-1-3
② 837-1-3
③

図

昭和39年6月26日	作製者
昭和39年6月26日	作製者



水積

1	35' 4"	4	28'
2	1.45' 4"	5	2.61'
3	2.35' 4"	6	2.5325'
4	1.9' 4"	7	4.12'
5	1.45' 4"	8	1.4525'
6	0.71' 4"	9	0.71'
7	1.25' 4"	10	0.71'
8	1.25' 4"	11	0.71'
9	1.25' 4"	12	0.71'
10	1.25' 4"	13	0.71'
11	1.25' 4"	14	0.71'
12	1.25' 4"	15	0.71'
13	1.25' 4"	16	0.71'
14	1.25' 4"	17	0.71'
15	1.25' 4"	18	0.71'
16	1.25' 4"	19	0.71'
17	1.25' 4"	20	0.71'
18	1.25' 4"	21	0.71'
19	1.25' 4"	22	0.71'
20	1.25' 4"	23	0.71'
21	1.25' 4"	24	0.71'
22	1.25' 4"	25	0.71'
23	1.25' 4"	26	0.71'
24	1.25' 4"	27	0.71'
25	1.25' 4"	28	0.71'
26	1.25' 4"	29	0.71'
27	1.25' 4"	30	0.71'
28	1.25' 4"	31	0.71'
29	1.25' 4"	32	0.71'
30	1.25' 4"	33	0.71'
31	1.25' 4"	34	0.71'
32	1.25' 4"	35	0.71'
33	1.25' 4"	36	0.71'
34	1.25' 4"	37	0.71'
35	1.25' 4"	38	0.71'
36	1.25' 4"	39	0.71'
37	1.25' 4"	40	0.71'
38	1.25' 4"	41	0.71'
39	1.25' 4"	42	0.71'
40	1.25' 4"	43	0.71'
41	1.25' 4"	44	0.71'
42	1.25' 4"	45	0.71'
43	1.25' 4"	46	0.71'
44	1.25' 4"	47	0.71'
45	1.25' 4"	48	0.71'
46	1.25' 4"	49	0.71'
47	1.25' 4"	50	0.71'
48	1.25' 4"	51	0.71'
49	1.25' 4"	52	0.71'
50	1.25' 4"	53	0.71'
51	1.25' 4"	54	0.71'
52	1.25' 4"	55	0.71'
53	1.25' 4"	56	0.71'
54	1.25' 4"	57	0.71'
55	1.25' 4"	58	0.71'
56	1.25' 4"	59	0.71'
57	1.25' 4"	60	0.71'
58	1.25' 4"	61	0.71'
59	1.25' 4"	62	0.71'
60	1.25' 4"	63	0.71'
61	1.25' 4"	64	0.71'
62	1.25' 4"	65	0.71'
63	1.25' 4"	66	0.71'
64	1.25' 4"	67	0.71'
65	1.25' 4"	68	0.71'
66	1.25' 4"	69	0.71'
67	1.25' 4"	70	0.71'
68	1.25' 4"	71	0.71'
69	1.25' 4"	72	0.71'
70	1.25' 4"	73	0.71'
71	1.25' 4"	74	0.71'
72	1.25' 4"	75	0.71'
73	1.25' 4"	76	0.71'
74	1.25' 4"	77	0.71'
75	1.25' 4"	78	0.71'
76	1.25' 4"	79	0.71'
77	1.25' 4"	80	0.71'
78	1.25' 4"	81	0.71'
79	1.25' 4"	82	0.71'
80	1.25' 4"	83	0.71'
81	1.25' 4"	84	0.71'
82	1.25' 4"	85	0.71'
83	1.25' 4"	86	0.71'
84	1.25' 4"	87	0.71'
85	1.25' 4"	88	0.71'
86	1.25' 4"	89	0.71'
87	1.25' 4"	90	0.71'
88	1.25' 4"	91	0.71'
89	1.25' 4"	92	0.71'
90	1.25' 4"	93	0.71'
91	1.25' 4"	94	0.71'
92	1.25' 4"	95	0.71'
93	1.25' 4"	96	0.71'
94	1.25' 4"	97	0.71'
95	1.25' 4"	98	0.71'
96	1.25' 4"	99	0.71'
97	1.25' 4"	100	0.71'
98	1.25' 4"	101	0.71'
99	1.25' 4"	102	0.71'
100	1.25' 4"	103	0.71'
101	1.25' 4"	104	0.71'
102	1.25' 4"	105	0.71'
103	1.25' 4"	106	0.71'
104	1.25' 4"	107	0.71'
105	1.25' 4"	108	0.71'
106	1.25' 4"	109	0.71'
107	1.25' 4"	110	0.71'
108	1.25' 4"	111	0.71'
109	1.25' 4"	112	0.71'
110	1.25' 4"	113	0.71'
111	1.25' 4"	114	0.71'
112	1.25' 4"	115	0.71'
113	1.25' 4"	116	0.71'
114	1.25' 4"	117	0.71'
115	1.25' 4"	118	0.71'
116	1.25' 4"	119	0.71'
117	1.25' 4"	120	0.71'
118	1.25' 4"	121	0.71'
119	1.25' 4"	122	0.71'
120	1.25' 4"	123	0.71'
121	1.25' 4"	124	0.71'
122	1.25' 4"	125	0.71'
123	1.25' 4"	126	0.71'
124	1.25' 4"	127	0.71'
125	1.25' 4"	128	0.71'
126	1.25' 4"	129	0.71'
127	1.25' 4"	130	0.71'
128	1.25' 4"	131	0.71'
129	1.25' 4"	132	0.71'
130	1.25' 4"	133	0.71'
131	1.25' 4"	134	0.71'
132	1.25' 4"	135	0.71'
133	1.25' 4"	136	0.71'
134	1.25' 4"	137	0.71'
135	1.25' 4"	138	0.71'
136	1.25' 4"	139	0.71'
137	1.25' 4"	140	0.71'
138	1.25' 4"	141	0.71'
139	1.25' 4"	142	0.71'
140	1.25' 4"	143	0.71'
141	1.25' 4"	144	0.71'
142	1.25' 4"	145	0.71'
143	1.25' 4"	146	0.71'
144	1.25' 4"	147	0.71'
145	1.25' 4"	148	0.71'
146	1.25' 4"	149	0.71'
147	1.25' 4"	150	0.71'
148	1.25' 4"	151	0.71'
149	1.25' 4"	152	0.71'
150	1.25' 4"	153	0.71'
151	1.25' 4"	154	0.71'
152	1.25' 4"	155	0.71'
153	1.25' 4"	156	0.71'
154	1.25' 4"	157	0.71'
155	1.25' 4"	158	0.71'
156	1.25' 4"	159	0.71'
157	1.25' 4"	160	0.71'
158	1.25' 4"	161	0.71'
159	1.25' 4"	162	0.71'
160	1.25' 4"	163	0.71'
161	1.25' 4"	164	0.71'
162	1.25' 4"	165	0.71'
163	1.25' 4"	166	0.71'
164	1.25' 4"	167	0.71'
165	1.25' 4"	168	0.71'
166	1.25' 4"	169	0.71'
167	1.25' 4"	170	0.71'
168	1.25' 4"	171	0.71'
169	1.25' 4"	172	0.71'
170	1.25' 4"	173	0.71'
171	1.25' 4"	174	0.71'
172	1.25' 4"	175	0.71'
173	1.25' 4"	176	0.71'
174	1.25' 4"	177	0.71'
175	1.25' 4"	178	0.71'
176	1.25' 4"	179	0.71'
177	1.25' 4"	180	0.71'
178	1.25' 4"	181	0.71'
179	1.25' 4"	182	0.71'
180	1.25' 4"	183	0.71'
181	1.25' 4"	184	0.71'
182	1.25' 4"	185	0.71'
183	1.25' 4"	186	0.71'
184	1.25' 4"	187	0.71'
185	1.25' 4"	188	0.71'
186	1.25' 4"	189	0.71'
187	1.25' 4"	190	0.71'
188	1.25' 4"	191	0.71'
189	1.25' 4"	192	0.71'
190	1.25' 4"	193	0.71'
191	1.25' 4"	194	0.71'
192	1.25' 4"	195	0.71'
193	1.25' 4"	196	0.71'
194	1.25' 4"	197	0.71'
195	1.25' 4"	198	0.71'
196	1.25' 4"	199	0.71'
197	1.25' 4"	200	0.71'
198	1.25' 4"	201	0.71'
199	1.25' 4"	202	0.71'
200	1.25' 4"	203	0.71'
201	1.25' 4"	204	0.71'
202	1.25' 4"	205	0.71'
203	1.25' 4"	206	0.71'
204	1.25' 4"	207	0.71'
205	1.25' 4"	208	0.71'
206	1.25' 4"	209	0.71'
207	1.25' 4"	210	0.71'
208	1.25' 4"	211	0.71'
209	1.25' 4"	212	0.71'
210	1.25' 4"	213	0.71'
211	1.25' 4"	214	0.71'
212	1.25' 4"	215	0.71'
213	1.25' 4"	216	0.71'
214	1.25' 4"	217	0.71'
215	1.25' 4"	218	0.71'
216	1.25' 4"	219	0.71'
217	1.25' 4"	220	0.71'
218	1.25' 4"	221	0.71'
219	1.25' 4"	222	0.71'
220	1.25' 4"	223	0.71'
221	1.25' 4"	224	0.71'
222	1.25' 4"	225	0.71'
223	1.25' 4"	226	0.71'
224	1.25' 4"	227	0.71'
225	1.25' 4"	228	0.71'
226	1.25' 4"	229	0.71'
227	1.25' 4"	230	0.71'
228	1.25' 4"	231	0.71'
229	1.25' 4"	232	0.71'
230	1.25' 4"	233	0.71'
231	1.25' 4"	234	0.71'
232	1.25' 4"	235	0.71'
233	1.25' 4"	236	0.71'
234	1.25' 4"	237	0.71'
235	1.25' 4"	238	0.71'
236	1.25' 4"	239	0.71'
237	1.25' 4"	240	0.71'
238	1.25' 4"	241	0.71'
239	1.25' 4"	242	0.71'
240	1.25' 4"	243	0.71'
241	1.25' 4"	244	0.71'
242	1.25' 4"	245	0.71'
243	1.25' 4"	246	0.71'
244	1.25' 4"	247	0.71'
245	1.25' 4"	248	0.71'
246	1.25' 4"	249	0.71'
247	1.25' 4"	250	0.71'
248	1.25' 4"	251	0.71'
249	1.25' 4"	252	0.71'
250	1.25' 4"	253	0.71'
251	1.25' 4"	254	0.71'
252	1.25' 4"	255	0.71'
253	1.25' 4"	256	0.71'
254	1.25' 4"	257	0.71'
255	1.25' 4"	258	0.71'
256	1.25' 4"	259	0.71'
257	1.25' 4"	260	0.71'
258	1.25' 4"	261	0.71'
259	1.25' 4"	262	0.71'
260	1.25' 4"	263	0.71'
261	1.25' 4"	264	0.71'
262	1.25' 4"	265	0.71'
263	1.25' 4"	266	0.71'
264	1.25' 4"	267	0.71'
265	1.25' 4"	268	0.71'
266	1.25' 4"	269	0.71'
267	1.25' 4"	270	0.71'
268	1.25' 4"	271	0.71'
269	1.25' 4"	272	0.71'
270	1.25' 4"	273	0.71'
271	1.25' 4"	274	0.71'
272	1.25' 4"	275	0.71'
273	1.25' 4"	276	0.71'
274	1.25' 4"	277	0.71'
275	1.25' 4"	278	0.71'
276	1.25' 4"	279	0.71'
277	1.25' 4"	280	0.71'
278	1.25' 4"	281	0.71'
279	1.25' 4"	282	0.71'
280	1.25' 4"	283	0.71'
281	1.25' 4"	284	0.71'
282	1.25' 4"	285	0.71'
283	1.25' 4"	286	0.71'
284	1.25' 4"	287	0.71'
285	1.25' 4"	288	0.71'
286	1.25' 4"	289	0.71'
287			

(1) 令和4年5月16日
本地図測量図は、調査地の843番12、843番13との境界に誤りがあり、令和4年3月30日作成の843番10ないし843番24の地積測量図に図示したものが正しいと認めたと。
令和4年5月10日

A3→A4に縮小

物件1

登記年月日：令和4年5月10日

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。

(広島法務局廿日市支店管轄)

令和8年6月11日

広島法務局

登記官

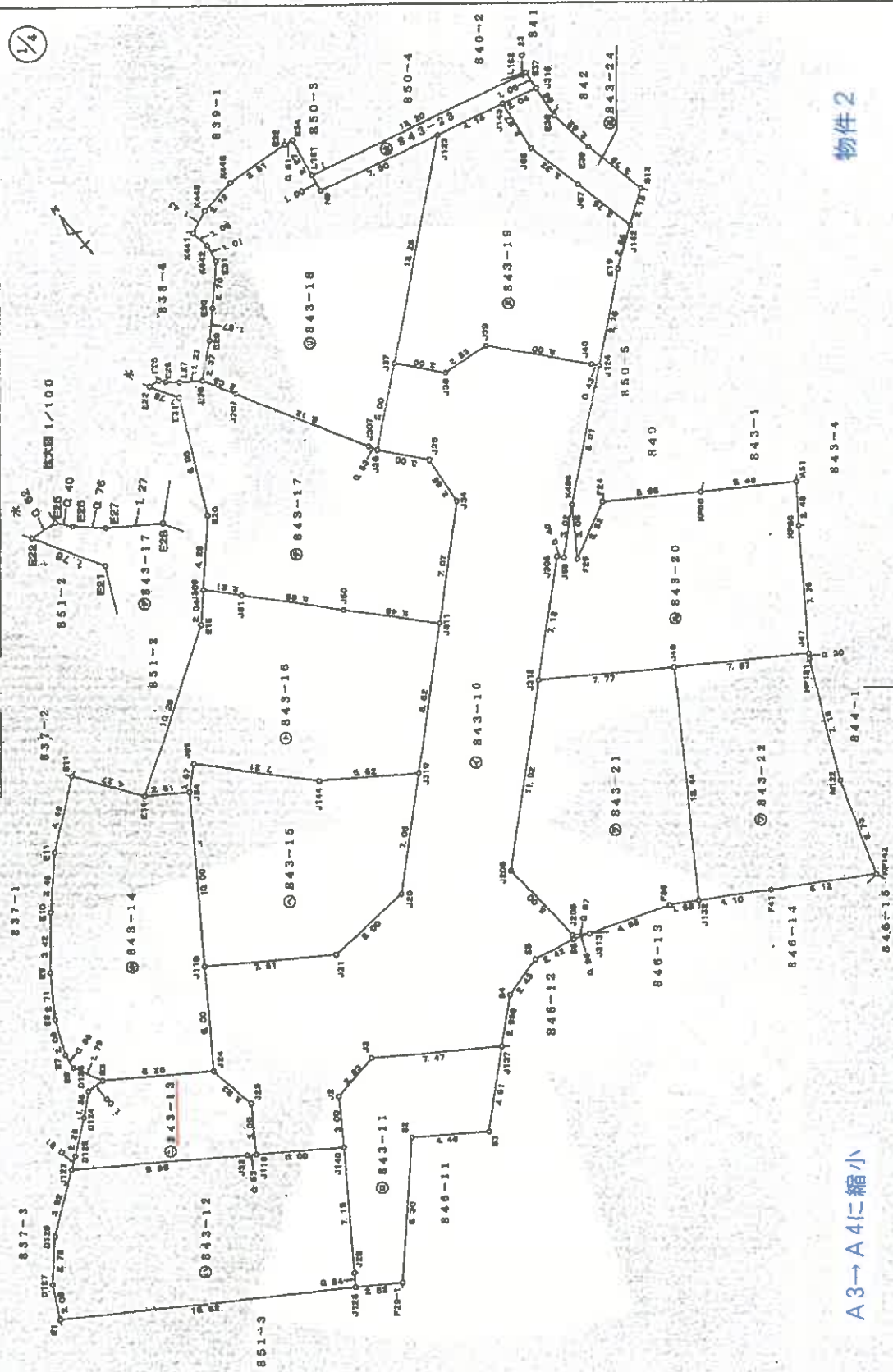
地図登録番号：M08993

(1/4)

土地所在図 土地積測量図

地番	843-10、 843-11乃至843-24
土地の所在	広島市佐伯区三宅三丁目

境界測地系



A3→A4に縮小

物件2

作成者	縮尺	1/250
図面作成者	縮尺	1/250

A3→A4に縮小

物件2

作者

中 語 人

足	1
---	---

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。

(広島法務局廿日市支局管轄)

中華民國八年六月十五日

広島支務局

출처: 2000년 12월 14일

地圖整理番号：M08930

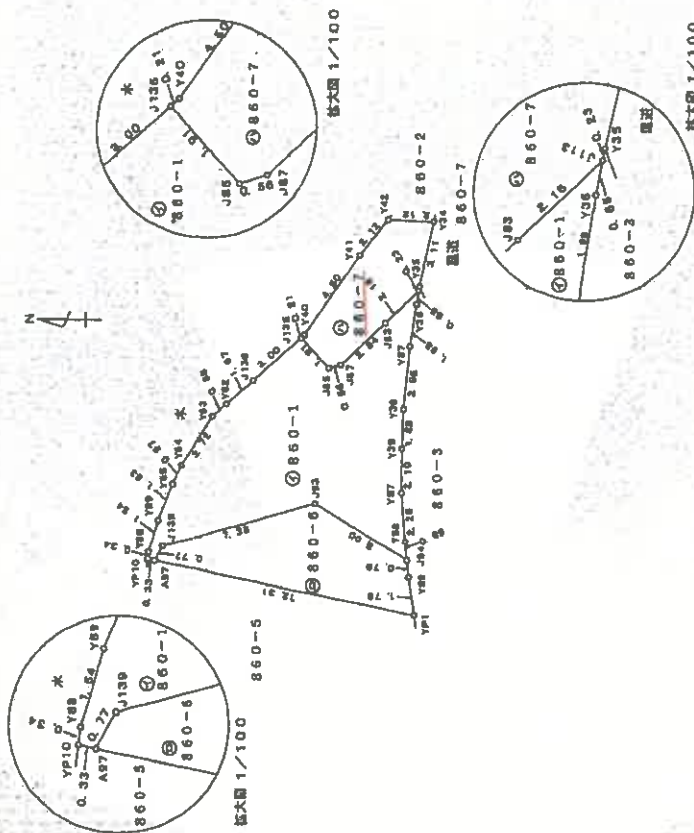
土地 土地 所 在 區區

880-7

廣州市從化區第三丁魚

特刊

陳封蔭時



基準点の名称及び座標値

点 号	X 坐标	Y 坐标	备注
6A443	-180470.520	16163.378	导线点
6A444	-180485.135	16276.110	导线点
6A445	-180446.417	16320.743	导线点

到貨年月日	會 4 年 3 月 30 日
-------	----------------

物件4

A3→A4に縮小

综合计画項	
-------	--

132 6632875

和食料

目作感)

人

250	反
-----	---

登記年月日：令和6年2月21日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(広島法務局廿日市支庁登録)

令和8年6月11日 広島法務局

登記官

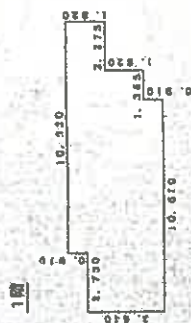
地図整理番号：108891

各階平面図

家屋番号 837-3

建物図面

建物の所在 広島市佐伯区三宅三丁目837番地3



求積表

2.750 × 3.640	5.937500
7.280 × 4.550	33.124000
1.365 × 3.640	4.968600
2.375 × 1.320	4.140500
計	52.170300

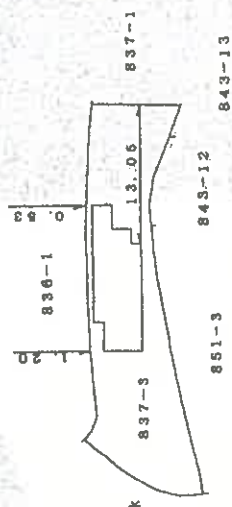
床面積 52.17 m²



求積表

1.320 × 3.640	4.804800
7.280 × 4.550	33.124000
3.640 × 3.640	13.249600
計	52.998400

床面積 52.99 m²



A3→A4に縮小

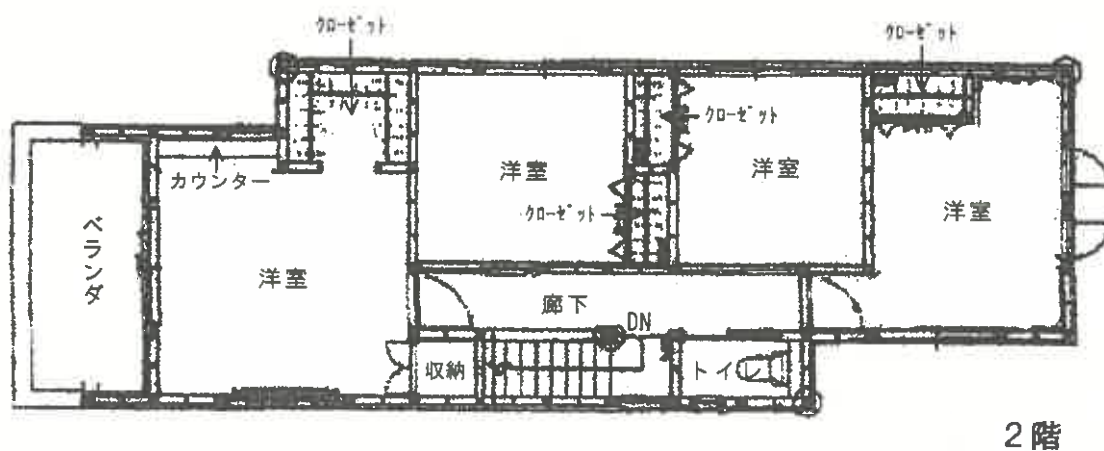
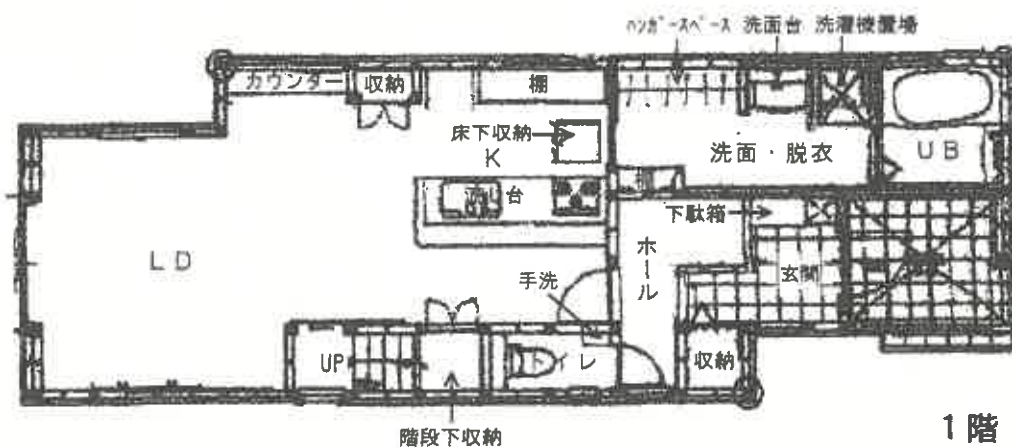
物件 3

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



建物間取図