

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	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	16,673,000 13,338,400	一括	3,340,000	95,563	25,737
1	3,168,000				
2	1,796,000				
3	11,709,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 |
| | 地 番 | 525 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 |
| | 地 番 | 525 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.08 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 525 番地 28、525 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 525 番 28 |
| | 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 55.24 平方メートル
2 階 47.61 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 7 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 5 2 5 番地 2 8、5 2 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 2 5 番 2 8 |
| | 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 5 . 2 4 平方メートル
2 階 4 7 . 6 1 平方メートル |



令和 8 年(ㄱ)第 6 3 号
令和 8 年 6 月 5 日受理
令和 8 年 7 月 **17** 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐南区山本新町五丁目 5 2 5 番地 2 8、5 2 5 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 2 5 番 2 8 |
| | 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 5 . 2 4 平方メートル
2 階 4 7 . 6 1 平方メートル |



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五丁目25番2号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 上記の者が本各土地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	本件各土地は、一体地として利用されており、その北西側が道路（広島市道）に接面している（500番64の土地は、広島市所有名義の公衆用道路）。		
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		
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 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

執 行 官 の 意 見



- 1 本件各土地、本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）及び添付写真等
のとおりである。
- 2 本件建物の占有については、本件建物の室内にはA宛ての郵便物や書類等があり、A以
外の第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、Aが本件建物を住居
として使用、占有しているものと認めた。

なお、Aに対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 6 月 8 日 () 9 : 00 - 9 : 15	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 8 日 () 14 : 55 - 15 : 05	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。 A に通知書差し置き
8 年 6 月 16 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 7 月 6 日 () 9 : 55 - 10 : 30	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



(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。

地番区域見出し
山本新町5丁目

請求部	所在	広島市安佐南区山本新町五丁目				地番	525番28			
出力縮	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	平成25年7月3日			備付年月日(原図)	平成25年7月23日			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8日
広島法務局

登記年月日：平成25年8月2日

これは図面に記録されている内容を証明した上面である。
令和8年6月8日 広島法務局

登記官

(6 枚目)

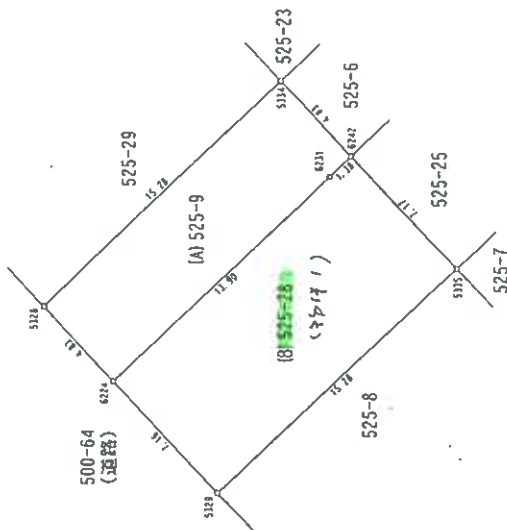
請求番号：7-2

地積測量図

地番 525-9、525-28

土地の所在 広島市安佐南区山本新町五丁目

世界測地系



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(A) 525-9	5224	座標点座標	-172375.306	24592.814	13.90	6231 - 6224
	6231	座標点座標	-172385.473	24602.299	1.38	6242 - 6231
	6242	座標点座標	-172386.485	24603.243	4.83	5334 - 6242
	5334	座標点座標	-172383.187	24606.775	15.28	5328 - 5334
	5328	座標点座標	-172372.003	24596.350	4.83	6224 - 5328
		倍面積	147.858297	m		
		面積	73.9291485	m	地積	73.92 m
(B) 525-28	5329	座標点座標	-172380.194	24587.579	15.28	5335 - 5329
	5335	座標点座標	-172391.373	24597.997	7.17	6242 - 5335
	6242	座標点座標	-172386.485	24603.243	1.38	6231 - 6242
	6231	座標点座標	-172385.473	24602.299	13.90	6224 - 6231
	6224	座標点座標	-172375.306	24592.814	7.16	5329 - 6224
		倍面積	219.068407	m		
		面積	109.5342035	m	地積	109.53 m
		* 公	式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$			

座標面積一覧表

地番	座標面積
(A) 525-9	73.9291485
(B) 525-28	109.5342035
合計面積	183.4633520 m

土地測量士

(平成25年7月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

縮小 (A3→A4)

(78141)

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8日 広島法務局

登記簿

() 枚目

需求号: 29-1

登記年月日：平成25年8月2日

令和8年6月8日

広島法務局

登記簿

() 枚目

需求号: 29-1

士實與演也士

作成者

(平成 25 年 7 月 20 日作成)

申請人

箱尺 / 250

(附 42)

地積測量図

縮小 (A3→A4)

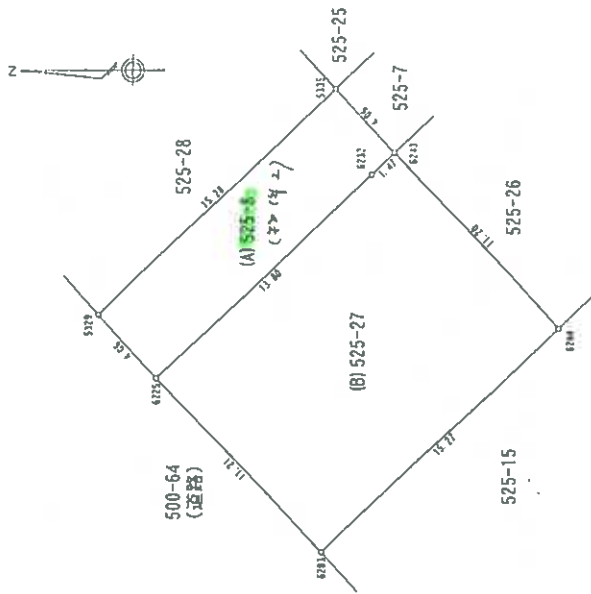
圖
量
測
積
地

525-8, 525-27

昨
到

土地の所在

米野風吹



致 謝

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
(A) 525-4	6225	(所定面積)	-172382.968	24584.608	13.40	6232 - 6225
	6232	(所定面積)	-172393.058	24584.022	1.47	6243 - 6232
	6243	(所定面積)	-172394.144	24595.024	4.06	6253 - 6243
	5305	(所定面積)	-172391.373	24587.997	15.28	5329 - 5305
	5329	(所定面積)	-172380.194	24587.579	4.06	6275 - 5329
		借面積	124.179175			
		面積	62.0895875		面積	62.08
地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
(B) 525-27	6203	(所定面積)	-172390.614	24576.411	15.27	6244 - 6203
	6244	(所定面積)	-172401.781	24566.829	11.20	6243 - 6244
	6243	(所定面積)	-172394.144	24595.024	1.47	6232 - 6243
	6232	(所定面積)	-172393.058	24584.022	13.80	6275 - 6232
	6225	(所定面積)	-172382.966	24584.608	11.21	6203 - 6225
		借面積	342.370725			
		面積	171.1853625		面積	171.18

座煤面積一覽表

地 番	座 標 面 積
(A) 525-8	62.0895875
(B) 525-27	171.1853625
合計面積	233.2749500 m ²

式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$

登記年月日：平成27年7月31日

公用

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。
令和8年6月8日 広島法務局

登記簿

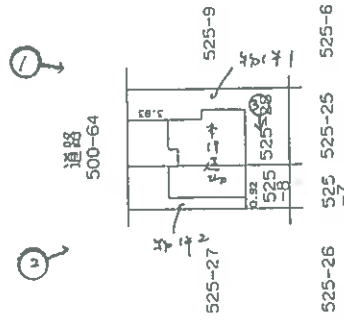
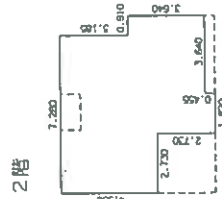
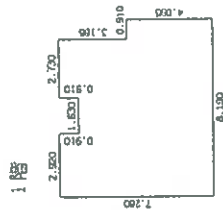
(8 枚目)

各階平面図

家屋番号 525-28

建物図面

建物の所在 広島市安佐南区山手町五丁目525番地28、525番地8



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

作製者 土地情報調査士

(平成27年7月27日作成)

縮尺 1/250

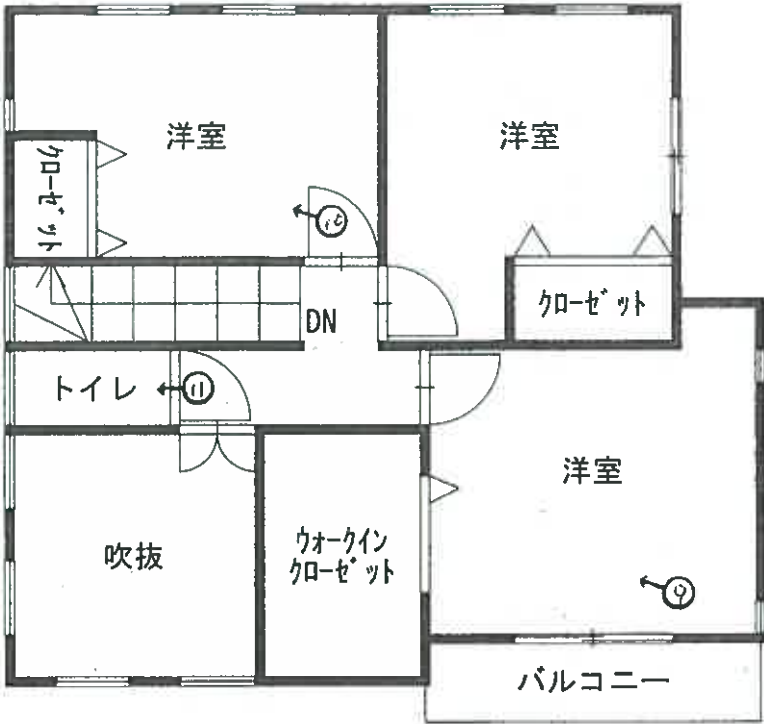
申請人

縮尺 1/500

建物間取図（見取図）



2 階



1 階

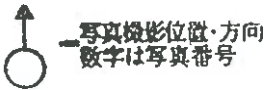
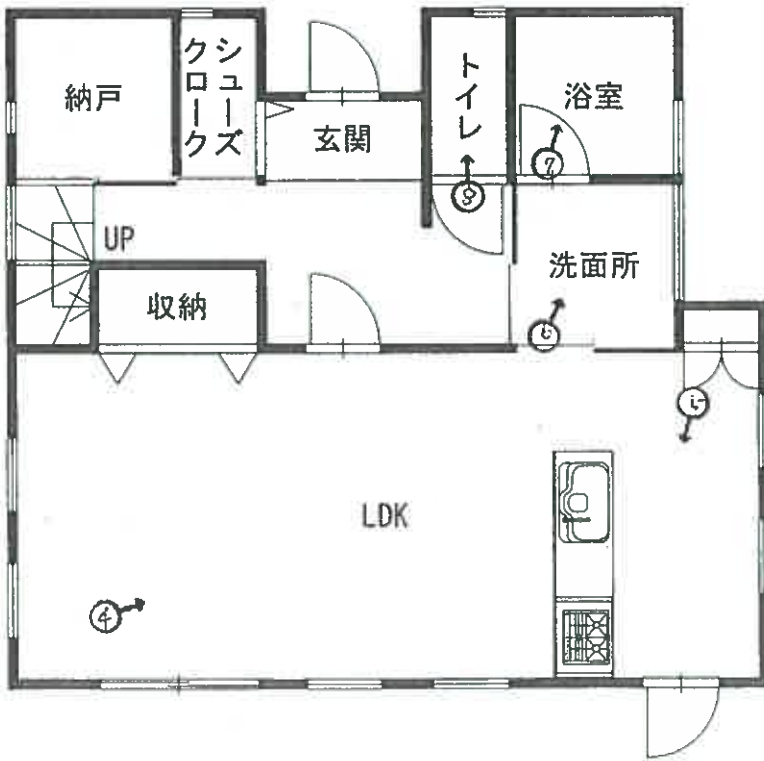


写真1



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 2階)



写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



令和 8 年 (ケ) 第 63 号
令和 8 年 7 月 6 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一括価格	
金 16,673,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,168,000円
物件2(土地)	金 1,796,000円
物件3(建物)	金 11,709,000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・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 地 目 地 積	広島市安佐南区山本新町五丁目 5 2 5 番 2 8 宅地 109.53㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市安佐南区山本新町五丁目 5 2 5 番 8 宅地 62.08㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐南区山本新町五丁目 5 2 5 番地 2 8、5 2 5 番地 8 5 2 5 番 2 8 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 55.24㎡ 2階 47.61㎡ 合計 102.85㎡	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及び2）

位 置 ・ 交 通	「春日野北」バス停の北西方・直線距離約140m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域		
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 春日野地区地区計画（A地区） 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 171.61 m ² (物件1・2)	間口 約 11.2 m 奥行 約 15.2 m 形状 長方形 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1・2上に物件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 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	・ 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)：平成 27 年 7 月 27 日 新築 経過年数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 19 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： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング等 設 備： オール電化設備、給水設備、衛生設備等 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：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	・屋根に太陽光パネルが設置されている。

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及び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	91,800	1.00	109.53	1.00	1	10,055,000
2	91,800	1.00	62.08	1.00	1	5,699,000

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舗装道路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。

地価調査価格（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	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	91,800

◇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・2一体）

略標準的	1.00
相乗積	1.00

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	160,000	102.85	0.49	1	8,063,000

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
11 年	19 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	25 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.49$$

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	10,055,000	0.55	法定地上権	5,530,000
2	5,699,000	0.55	法定地上権	3,134,000
		合計		8,664,000

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	10,055,000	- 5,530,000		1.00	0.70	3,168,000
2	5,699,000	- 3,134,000		1.00	0.70	1,796,000
3	8,063,000	+ 8,664,000	1.00	1.00	0.70	11,709,000
一括価格 (合計)						16,673,000

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 : 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」駅の北西方・道路距離約4,200m。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側6m市道
用途指定等 : 第一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	6,714,189 円	（1㎡当たり 61,300 円）、	課税地積	109.53 ㎡
物件2	3,805,504 円	（1㎡当たり 61,300 円）、	課税地積	62.08 ㎡
物件3	5,072,757 円	（1㎡当たり 49,322 円）、	課税床面積	102.85 ㎡

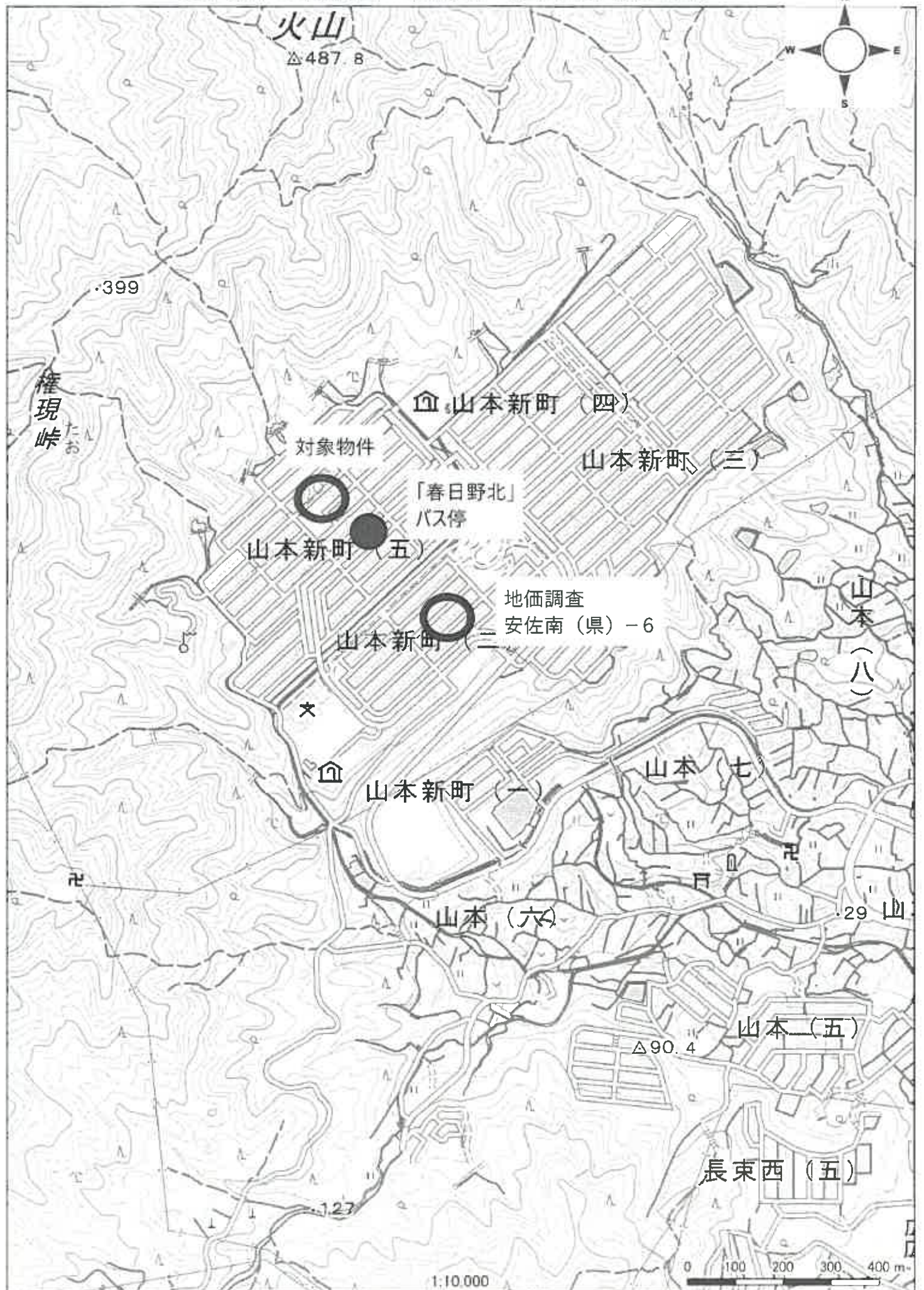
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

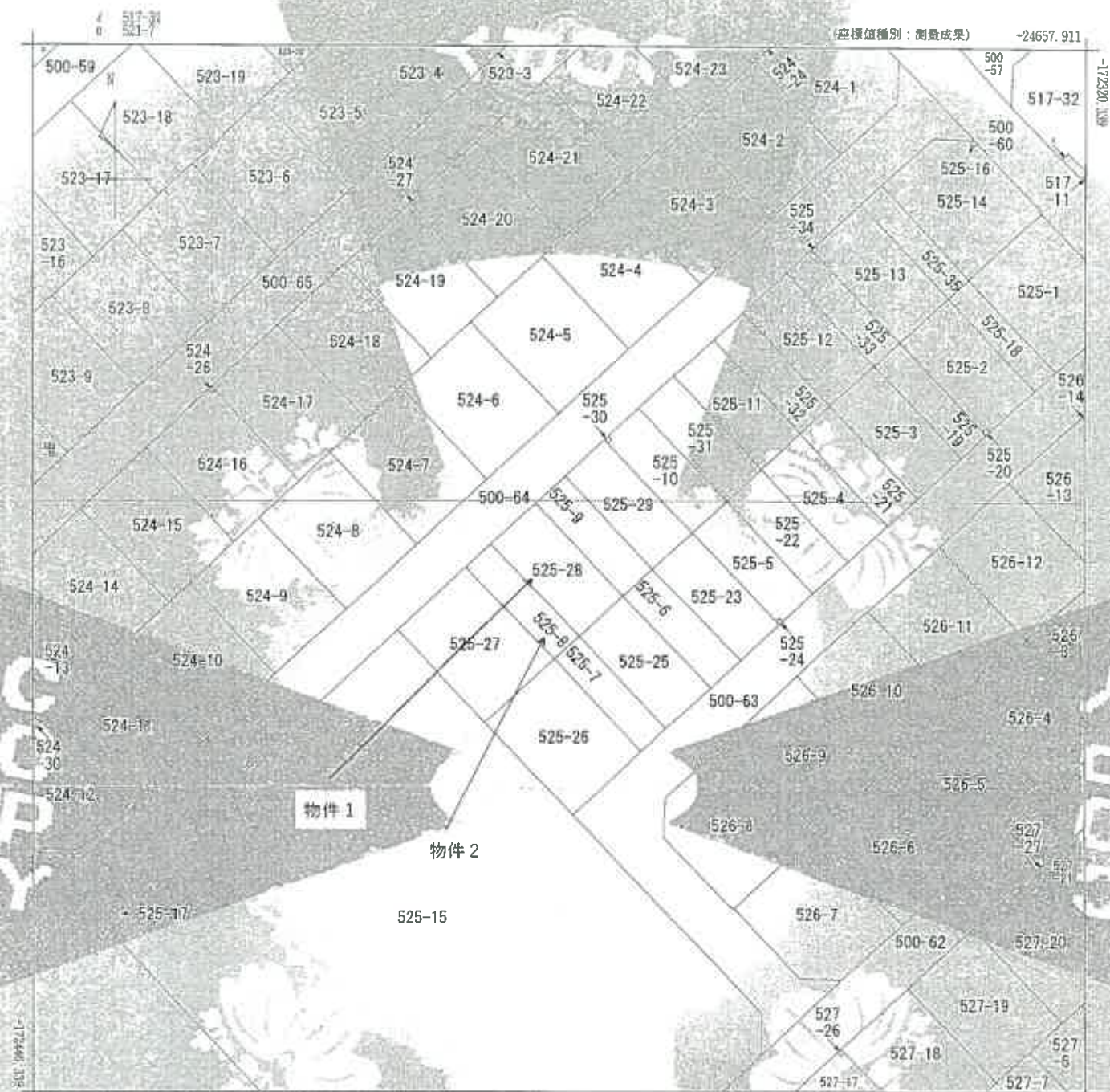
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市 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

受命物件の位置図 広島市（国土地理院地図）





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
山本新町5丁目

請求部		所在			地番	
		広島市安佐南区山本新町5丁目			525番28	
出力	1/500	精度区分	甲種	座標系 書式又は記号	分類	種類
					地図に準ずる図面	その他
作成年月日	平成25年7月3日			備付年月日 (原図)	平成25年7月23日	備考事項

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。

(広島法務局管轄)
令和8年4月9日
東京法務局

登記年月日：平成25年8月2日

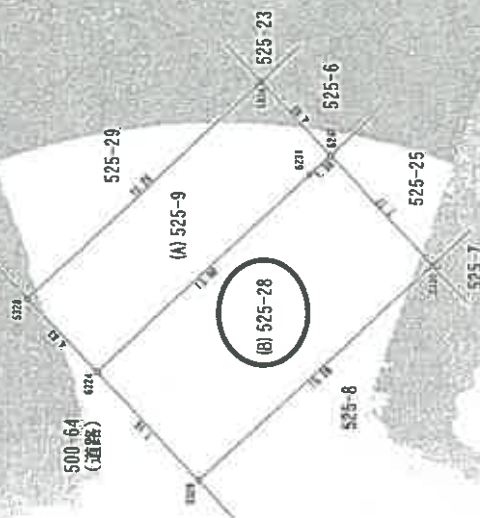
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(広島法務局管轄)
令和8年4月9日 東京法務局

地積測量図

地番 525-9 525-28

土地の所在 広島市安佐南区山本新町五丁目

世界測地系



座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
A) 525-9	6224	樹林金庫標	-172375.306	24592.814	13.90	6231 - 6224
	6231	樹林金庫標	-172385.473	24602.299	1.38	6242 - 6231
	6242	樹林金庫標	-172386.485	24603.243	4.83	5334 - 6242
	5334	樹林金庫標	-172383.187	24606.775	15.28	5328 - 5334
	5328	樹林金庫標	-172372.003	24596.350	4.83	6224 - 5328
合算面積			147.858297		m	
面積						
地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
B) 525-28	5329	樹林金庫標	-172380.194	24587.579	15.28	5335 - 5329
	5335	樹林金庫標	-172381.373	24597.997	7.17	6242 - 5335
	6242	樹林金庫標	-172386.485	24603.243	1.38	6231 - 6242
	6231	樹林金庫標	-172385.473	24602.299	13.90	6224 - 6231
	6224	樹林金庫標	-172375.306	24592.814	7.16	5329 - 6224
合算面積			219.063407		m	
面積			109.5342035		地積	109.53
			*公 式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$			

座標面積一覧表

地番	座標面積
(A) 525-9	73.9291485
(B) 525-28	109.5342035
合計面積	183.4633520

物件 1

作成者

(平野 啓一 測量士 印)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成25年8月20日

（本図面に記載されている面積は、測量上の誤差を考慮し、
（公定法による計算値）
令和8年4月9日 東京法務局

地積測量図

地番 525-Ⅱ 525-27

所在地 広島市安佐南区山本新町五丁目

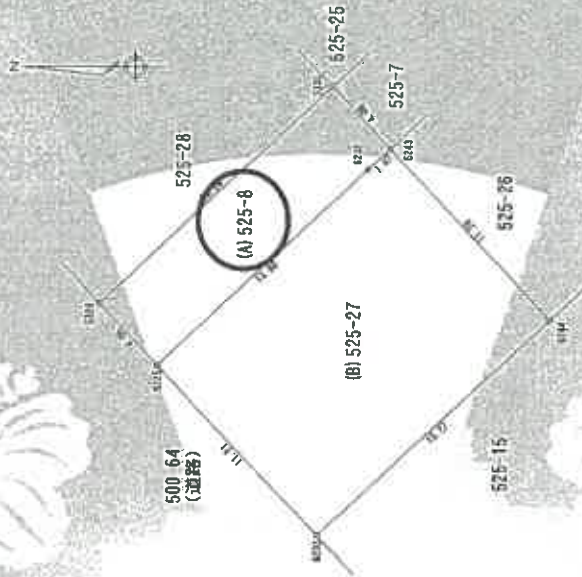
世界測地系

諸要素求積表					
地番	NO	標識	X	Y	辺長
(A) 525-8	6225	新築金庫庫	-172382.966	24584.608	13.80
	6232	新築金庫庫	-172383.068	24594.022	1.47
	6243	新築金庫庫	-172394.144	24595.024	4.06
	5335	新築金庫庫	-172391.373	24597.997	15.28
	5329	新築金庫庫	-172380.194	24587.579	4.06
包面積			124.179175		㎡
面積			62.0895875		㎡
地積			62.08		㎡
(B) 525-27	6203	新築金庫庫	-172380.614	24576.411	15.27
	6244	新築金庫庫	-172401.741	24586.820	1.20
	6243	新築金庫庫	-172394.144	24595.024	4.06
	6232	新築金庫庫	-172383.068	24594.022	1.47
	6225	新築金庫庫	-172382.966	24584.608	13.80
包面積			342.370725		㎡
面積			171.1853625		㎡
地積			171.18		㎡
公式			$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$		

物件2

座標面積一覧表

地番	座標面積
(A) 525-8	62.0895875
(B) 525-27	171.1853625
合計面積	233.2749500



作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年7月31日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(広島法務局管轄)

令和8年4月9日

東京法務局

各階平面図

等面番号 525-28

建物図面

所在地 広島市安佐南区山本新町2丁目525番地28、525番地8



面積表

0.910 x 2.920	2.65760
7.280 x 6.370	46.37860
0.910 x 2.730	2.48070
0.910 x 4.095	3.72645
計	55.24335
原面積	55.24335

2階

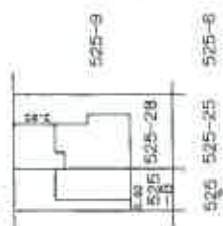


面積表

7.280 x 4.550	33.12400
0.485 x 1.820	0.88270
5.375 x 4.050	21.76875
0.910 x 3.640	3.31240
計	59.08785
原面積	59.08785

物件3

3階



525-27

525-26

525-9

525-8

作成者

土地家屋調査士

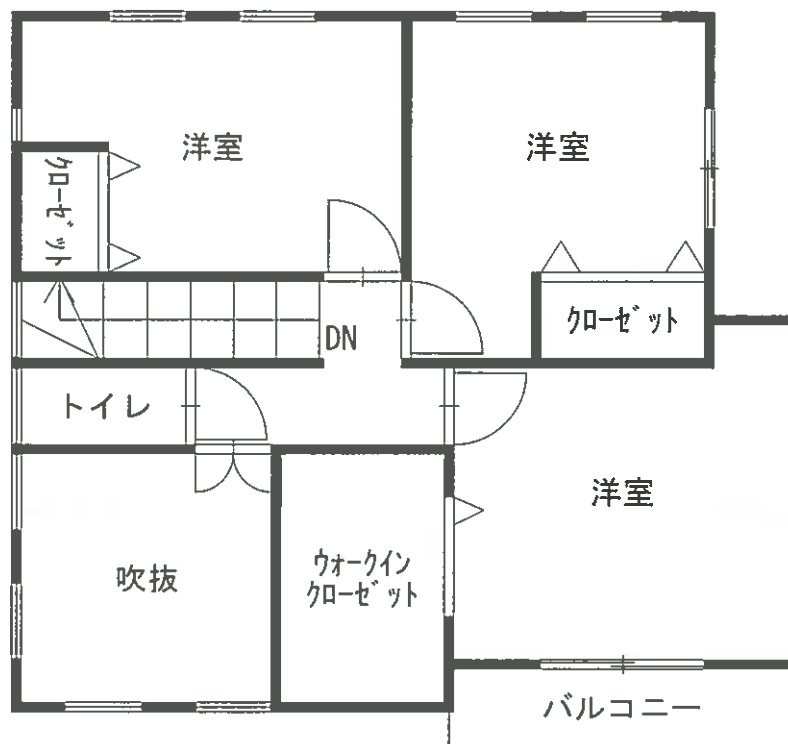
番号 2550

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（見取図）

2階



1階

