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　　８１号

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, 2	26, 198, 000 20, 958, 400	一括	5, 240, 000	123, 316	32, 560
1	6, 955, 000				
2	19, 243, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８１号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市佐伯区石内北二丁目

　　地　　番　　５００９番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．３１平方メートル

２　所　　在　　広島市佐伯区石内北二丁目５００９番地１１３

　　家屋　番号　　５００９番１１３

　　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　　７５．７７平方メートル
　　２階　　６３．７６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８１号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１１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】
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　　８１号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市佐伯区石内北二丁目

　　地　　番　　５００９番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．３１平方メートル

２　所　　在　　広島市佐伯区石内北二丁目５００９番地１１３

　　家屋　番号　　５００９番１１３

　　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　　７５．７７平方メートル
　　２階　　６３．７６平方メートル

令和 8 年(ケ)第　8 1 号
令和 8 年　6月１１日受理
令和 8 年　7月16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　　８１号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市佐伯区石内北二丁目

　　地　　番　　５００９番１１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．３１平方メートル

２　所　　在　　広島市佐伯区石内北二丁目５００９番地１１３

　　家屋　番号　　５００９番１１３

　　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　　７５．７７平方メートル
　　２階　　６３．７６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	広島市佐伯区石内北二丁目３０番５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、その南側が道路（広島市道）に接面している（５００９番８の土地は、広島市所有名義の公衆用道路）。
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（家財道具を残置した空き家）　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

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、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多数あること、本件建物内には、生活に必要な電気製品等はなく、起臥寝食に使用されているような状況が見受けられないこと、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（家財道具等を残置した空き家）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１２日（　） 13：20－13：55	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
８年　６月１２日（　） 14：40－14：55	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。
８年　６月１２日（　） 15：20－15：23	広島市西部市税事務所 （広島市西区役所）	建物課税関係調査　（返送用切手１１０円添付）
８年　６月１２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（　） 12：55－13：40	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
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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）　公　図

(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	石内北3丁目 石内北2丁目

請求部分	所　在	広島市佐伯区石内北二丁目				地　番	5009番113		
出力縮尺	1/1000	精度区分		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7年9月18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12日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：33-1

(1/1)

（ 5 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成26年3月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した証面である。

令和8年6月12日　広島法務局廿日市支局　登記官

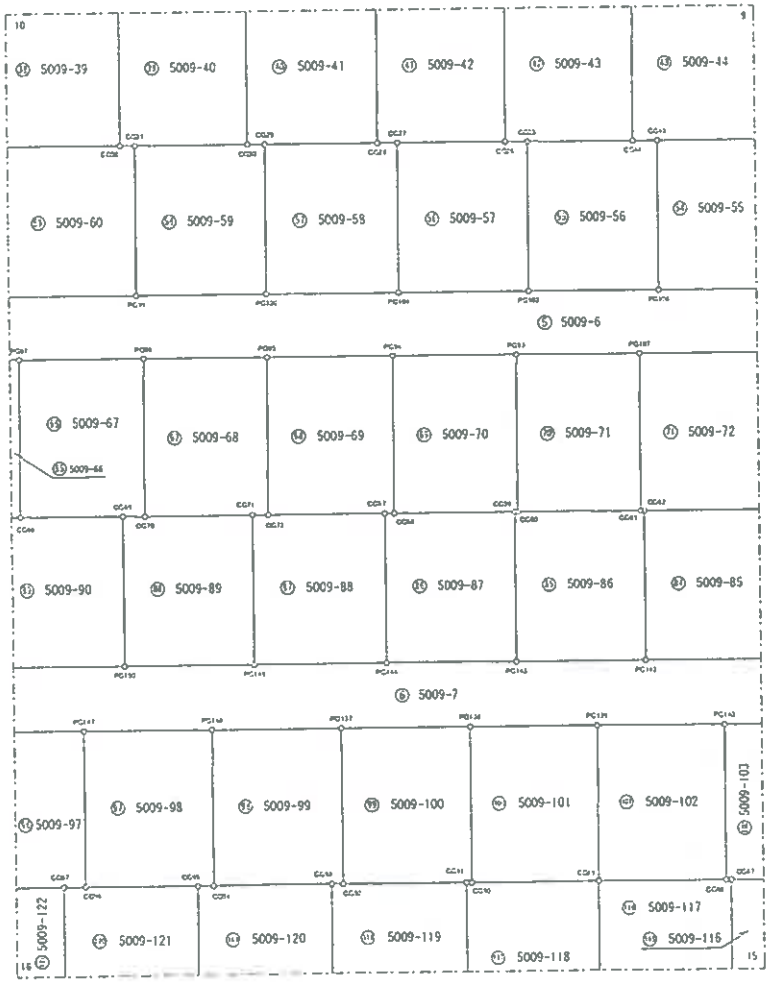
（ 6 枚目）

地番	5009-2 ないし -256
土地の所在	広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

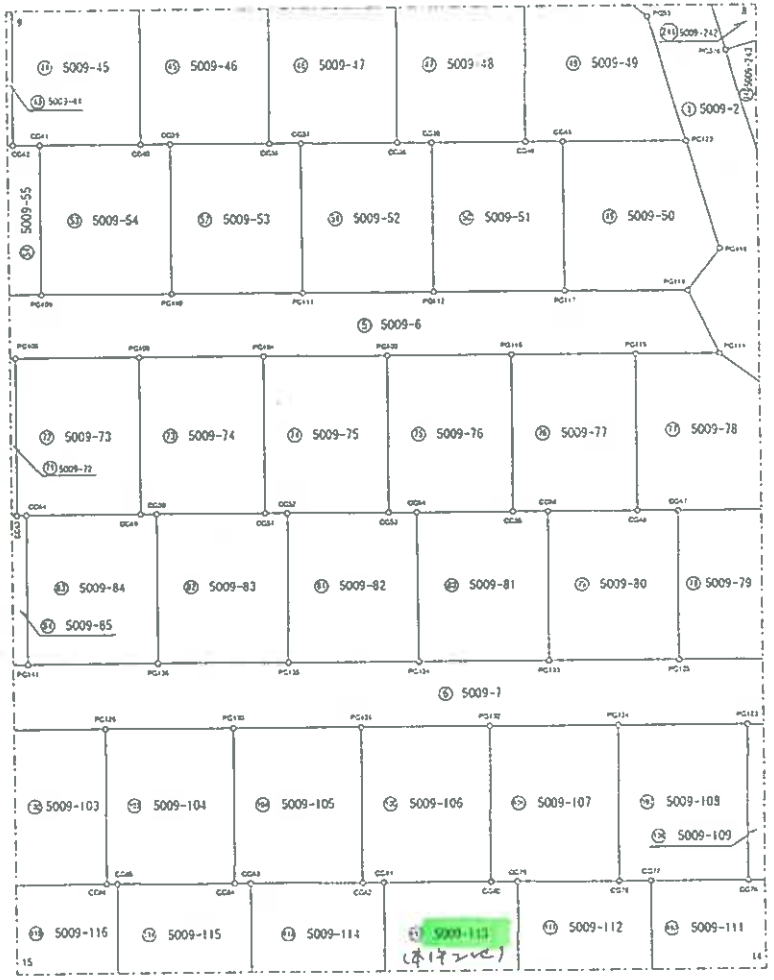
地積測量図

5/44

8/20



7/20



縮小（A3→A4）

地積測量図

作成者	土地家屋調査士　（平成 26 年 2 月 12 日作成）

申請人		縮尺	1/500

請求番号：33-2　(9/88)

E

公用

登記年月日：平成26年3月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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12日　広島法務局廿日市支局　登記官

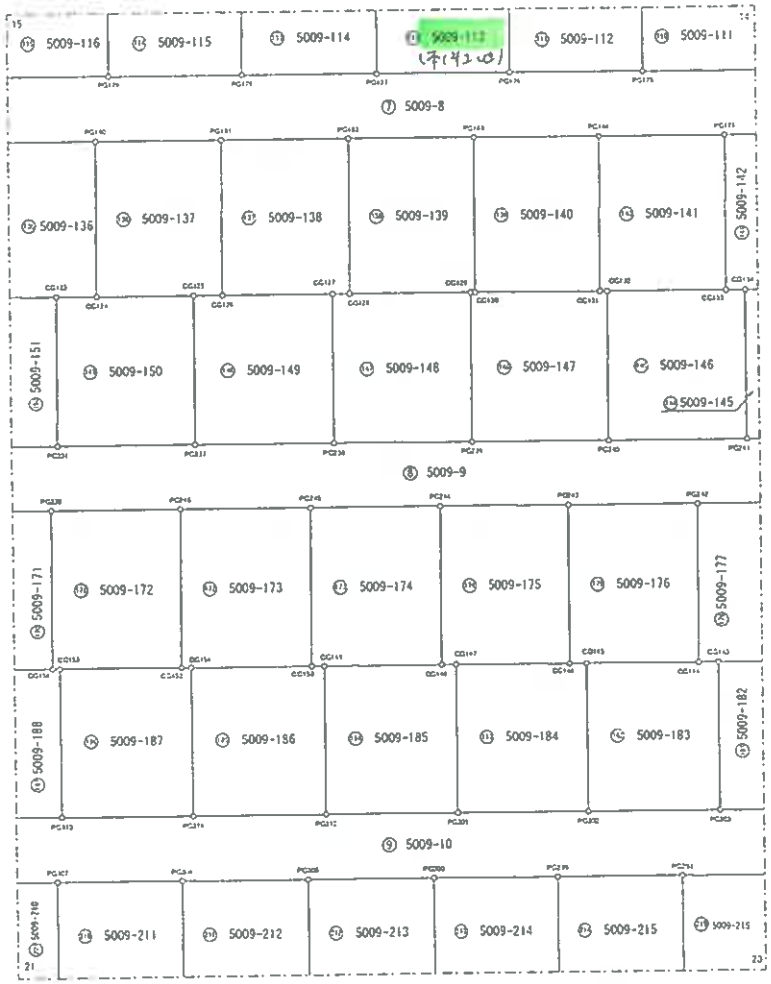
（ 7 枚目）

地　番	5009-2 ないし -256
土地の所在	広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

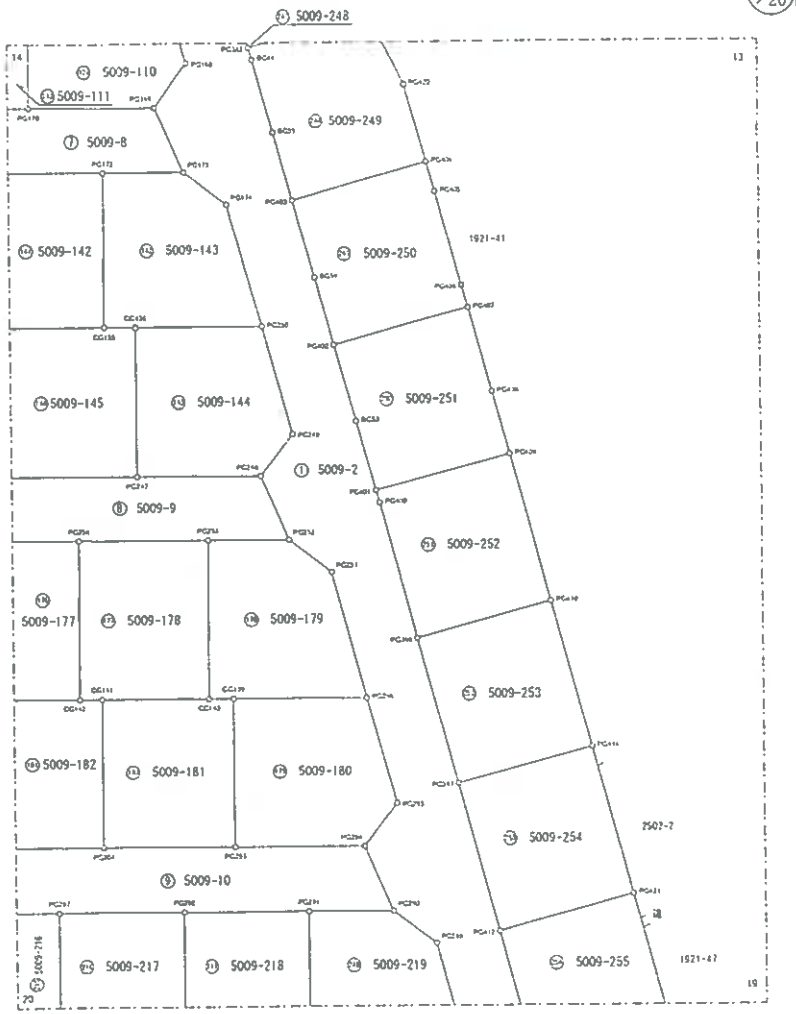
地積測量図

7/44

12/20



11/20



縮小（A3→A4）

地積測量図

作成者	土地家屋調査士　（平成 26 年 2 月 12 日作成）	申請人		縮尺	1/500

G

登記年月日：平成26年3月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

地番	5009-2 ないし -256
土地の所在	広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

地番 5009-108

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
PG123	新設金属標	-173213.693	20075.484	293443.349628	12.002
PG124	新設金属標	-173213.675	20063.482	-292645.948452	14.604
CG78		-173228.279	20063.454	-293046.809124	2.968
CG77		-173228.281	20066.422	-260.863486	9.043
CG76		-173228.292	20075.465	292860.883420	14.599
			倍面積	350.611986	
			面積	175.3059930	
			地積	175.30 ㎡	

地番 5009-109

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
PG123	新設金属標	-173213.693	20075.484	-292861.160592	14.599
CG76		-173228.292	20075.465	-293242.317255	3.483
CG75		-173228.300	20078.948	-642.526336	11.865
PG167	新設金属標	-173228.324	20090.813	233113.703239	12.091
PG121	新設金属標	-173216.697	20087.494	293679.162280	5.012
PG122	新設金属標	-173213.704	20083.473	60330.752892	7.989
			倍面積	377.614228	
			面積	188.8071140	
			地積	188.90 ㎡	

地番 5009-110

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG75		-173228.300	20078.948	-281024.956208	14.020
PG170	新設金属標	-173242.320	20078.914	-281928.031474	11.739
PG169	新設金属標	-173242.341	20090.653	79940.708287	5.011
PG168	新設金属標	-173238.341	20093.672	281653.000424	10.417
PG167	新設金属標	-173228.324	20090.813	201731.853333	11.865
			倍面積	372.574362	
			面積	186.2871810	
			地積	186.28 ㎡	

地番 5009-111

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG75		-173228.300	20078.948	281667.482544	3.483
CG76		-173228.292	20075.465	381.433835	9.043
CG77		-173228.281	20066.422	-281050.306532	14.017
PG175	新設金属標	-173242.298	20066.414	-281712.386146	12.500
PG170	新設金属標	-173242.320	20078.914	281064.638172	14.020
			倍面積	350.861873	
			面積	175.4309365	
			地積	175.43 ㎡	

地番 5009-112

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG77		-173228.281	20066.422	281311.170018	2.968
CG78		-173228.279	20063.454	361.142172	9.510
CG79		-173228.263	20053.944	-280855.485720	14.021
PG176	新設金属標	-173242.284	20053.910	-281456.626850	12.504
PG175	新設金属標	-173242.298	20066.414	280989.995242	14.017
			倍面積	350.194862	
			面積	175.0974310	
			地積	175.09 ㎡	

地番 5009-113 (本件土地)

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG79		-173228.263	20053.944	281216.456712	2.496
CG80		-173228.261	20051.448	481.234752	10.011
CG81		-173228.239	20041.437	-280700.366622	14.028
PG177	新設金属標	-173242.267	20041.414	-281481.659630	12.496
PG176	新設金属標	-173242.284	20053.910	280834.955640	14.021
			倍面積	350.620852	
			面積	175.3104260	
			地積	175.31 ㎡	

地番 5009-114

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG81		-173228.239	20041.437	281121.236799	1.977
CG82		-173228.240	20039.460	160.315680	10.523
CG83		-173228.231	20028.937	-280545.320559	14.016
PG178	新設金属標	-173242.247	20028.914	-281125.836904	12.500
PG177	新設金属標	-173242.267	20041.414	280740.127312	14.028
			倍面積	350.522328	
			面積	175.2611640	
			地積	175.26 ㎡	

地番 5009-115

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG83		-173228.231	20028.937	280725.580992	1.480
CG84		-173228.231	20027.457	480.658968	11.018
CG85		-173228.207	20016.439	-280150.080244	14.020
PG179	新設金属標	-173242.227	20016.412	-281030.424480	12.502
PG178	新設金属標	-173242.247	20028.914	280324.680344	14.016
			倍面積	350.415580	
			面積	175.2077900	
			地積	175.20 ㎡	

地番 5009-116

測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
CG85		-173228.207	20016.439	280630.474780	0.976
CG86		-173228.207	20015.463	320.247408	11.517
CG87		-173228.191	20003.946	-279935.220324	14.010
PG185	新設金属標	-173242.201	20003.908	-280774.852688	12.504
PG179	新設金属標	-173242.227	20016.112	280109.669528	14.020
			倍面積	350.318704	
			面積	175.1593520	
			地積	175.15 ㎡	

作成者	土地家屋調査士 (平成26年2月12日作成)	申請人		縮尺	1/

縮小(A3→A4) 地積測量図

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12日
広島法務局廿日市支局
登記官

公用

登記年月日：平成29年6月14日

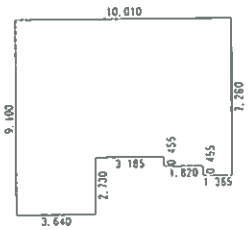
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月12日　広島法務局廿日市支局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	5009番113
建物の所在	広島市佐伯区石内北二丁目５００９番地１１３

各階平面図

1階

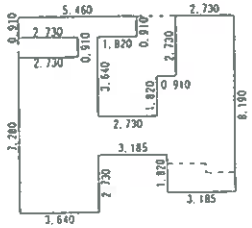


求積表

3.640 × 9.100	=	33.1240	
3.185 × 6.370	=	20.2885	
1.820 × 6.825	=	12.4215	
1.365 × 7.280	=	9.9372	
	計	75.7712	

床面積　75.77 ㎡

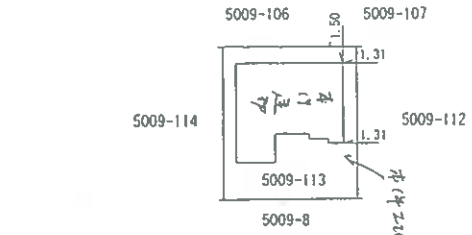
2階



求積表

2.730 × 0.910	=	2.4843	
2.730 × 7.280	=	19.8744	
0.910 × 9.100	=	8.2810	
1.820 × 0.910	=	1.6562	
2.730 × 1.820	=	4.9686	
0.455 × 3.640	=	1.6562	
0.455 × 5.460	=	2.4843	
2.730 × 8.190	=	[illegible]	
	計	[illegible]	

床面積　[illegible] ㎡



縮小（A3→A4）

建物図面

作成者	土地家屋調査士　林　直哉	縮尺	1/250

（令和[illegible]年6月13日作成）

申請人		縮尺	1/500

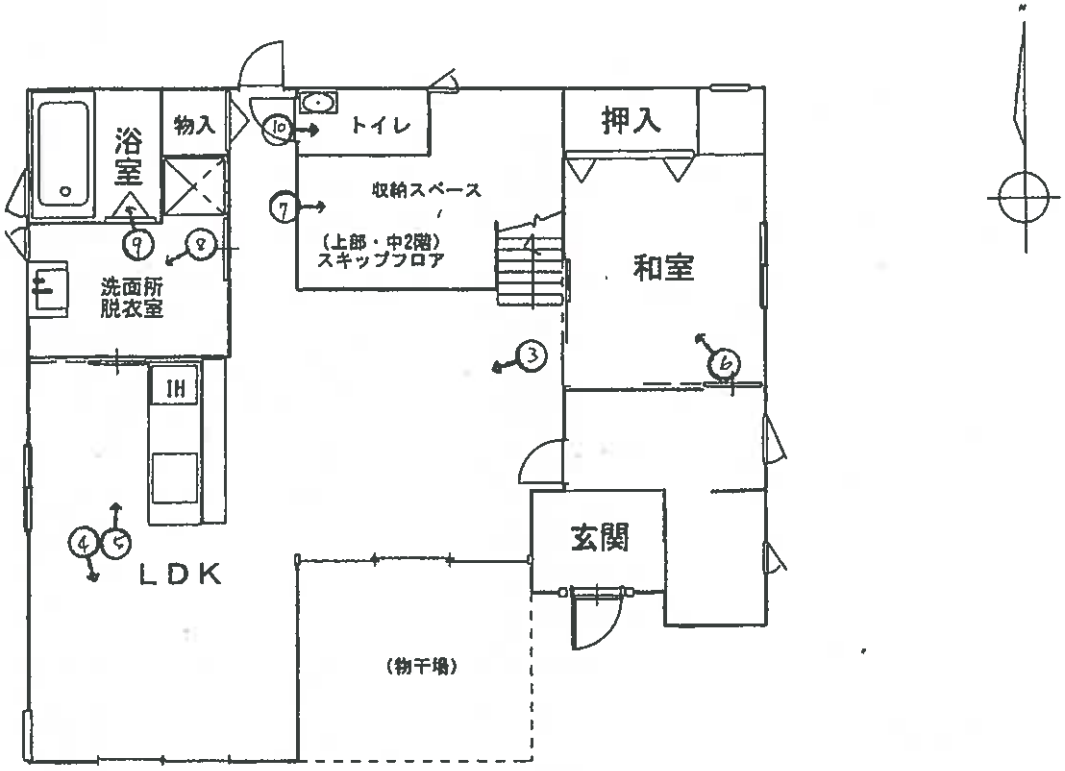
請求番号：33-3

（9枚目）

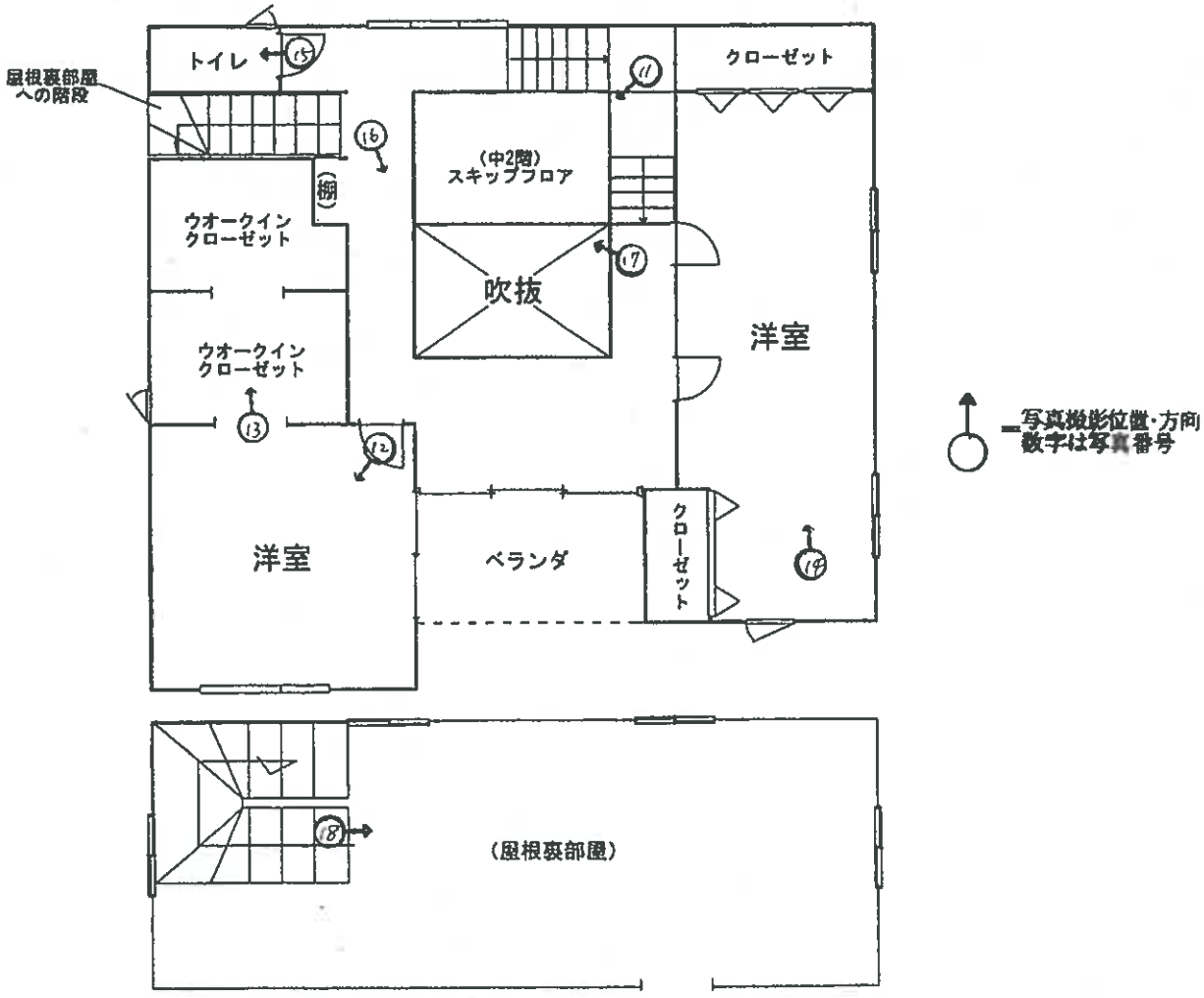
建物間取図（見取図）

（物件２　家屋番号5009番113）

【1　階】



【2　階】



（10 枚目）

写真１

写真２

写真３（本件建物　１階）

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（収納スペース））

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　中２階（スキップフロア））

写真１２（本件建物　２階）

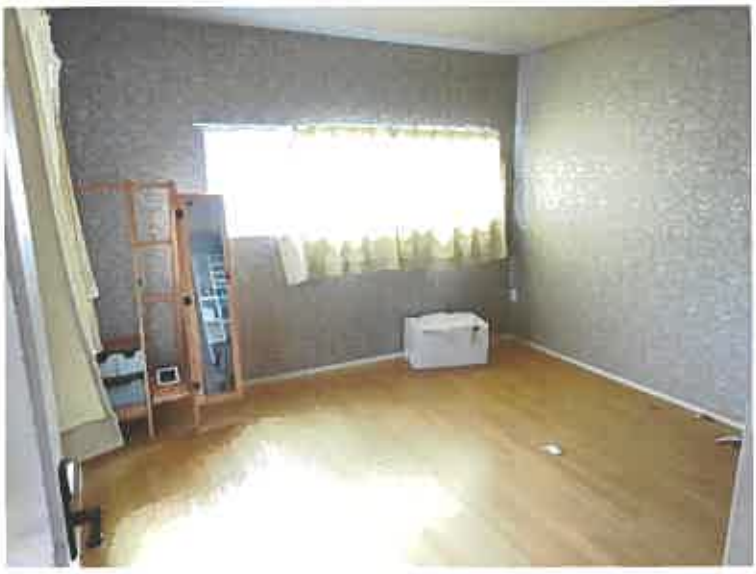


写真１３（本件建物　２階）

写真１４（本件建物　２階）

写真１５（本件建物　２階）

写真１６（本件建物　２階）

写真１７（本件建物　２階）

写真１８（本件建物　２階上（屋根裏部屋））

令和 8 年(ケ) 第 81 号
令和 8 年 7 月 6 日現地調査
令和 8 年 7 月 15 日評　　価

広島地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

駒松　康弘　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　26,198,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　6,955,000円
物件２（建物）	金　19,243,000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	広島市佐伯区石内北二丁目 ５００９番１１３ 宅地 175.31㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市佐伯区石内北二丁目５００９番地１１３ ５００９番１１３ 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 1階　75.77㎡ 2階　63.76㎡ 延べ　139.53㎡	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	アストラムライン（新交通）「大塚」駅の南西方・直線距離約1.6km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	西風新都地区の新興住宅団地内にあって、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ状況にある。	
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（高さの限度10ｍ） 50% 100% なし 西風新都梶毛東地区地区計画（低層専用住宅地区A） 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域指定あり、 景観計画重点地区（西風新都地区）（景観計画関係）
画地条件	規模　175.31　㎡	間口　約　12.5　ｍ 奥行　約　14　ｍ 形状　ほぼ長方形 接面状況　中間画地 その他　地勢は概ね平坦
接面道路の状況	南側　約　6　ｍ　舗装	市道（佐伯1区521号線） 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	・都市ガスの引込はあるが、物件２の建物はオール電化仕様と思われる（物件所有者が不在のため確認はできない）。 ・土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	

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　27 年　3 月 13 日　新築 経　過　年　数　：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 29 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・畳等 設　備：　電気、給排水等 その他：　オール電化仕様（推定）
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（家財道具を残置した空き家）。
特記事項	・現地調査においてエコキュート及び屋根に設置された太陽光発電設備を確認したが、本件評価においては考慮外とする。 ・物件２の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材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。 ・当該建物は建築確認済み、完了検査済みであることを佐伯区役所建築課にて確認した。 ・中２階のスキップフロア下に収納スペース、天井裏に収納スペースが存する。

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	109,000	1.04	175.31	1.00	1	19,873,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積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）-8 ）

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
107,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	109,000

◇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（±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（南側）	1.04
相乗積	1.04

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：　完全所有権につき上記の通り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	170,000	139.53	0.74	1	17,553,000

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	29　年	40　年

残価率	観察減価
5　%	0　%

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）＝ 0.74

エ　持　　分：完全所有権につき上記の通り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	19,873,000	0.50	法定地上権	9,937,000

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	19,873,000	－ 9,937,000		1.00	0.70	6,955,000
2	17,553,000	＋ 9,937,000	1.00	1.00	0.70	19,243,000
一括価格（合計）						26,198,000

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）-8 ）

所　　在 ： 広島市安佐南区伴南1丁目8001番59　（住居表示「伴南1-9-20」）
価　　格 ： 107,000円／㎡
位　　置 ： 新交通「大塚」駅　北西方 道路距離 約3.1kmに位置する
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 179㎡
供給処理施設 ： 水道・ガス・下水
接面街路 ： 北側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　12,271,700 円　（１㎡当たり　70,000 円）、 課税地積　175.31 ㎡

物件２　6,763,121 円　（１㎡当たり　48,471 円）、 課税床面積　139.53 ㎡

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（地理院地図 GSIMaps　縮尺約 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　土地建物位置関係図
6　建物間取図（見取図）

以　上

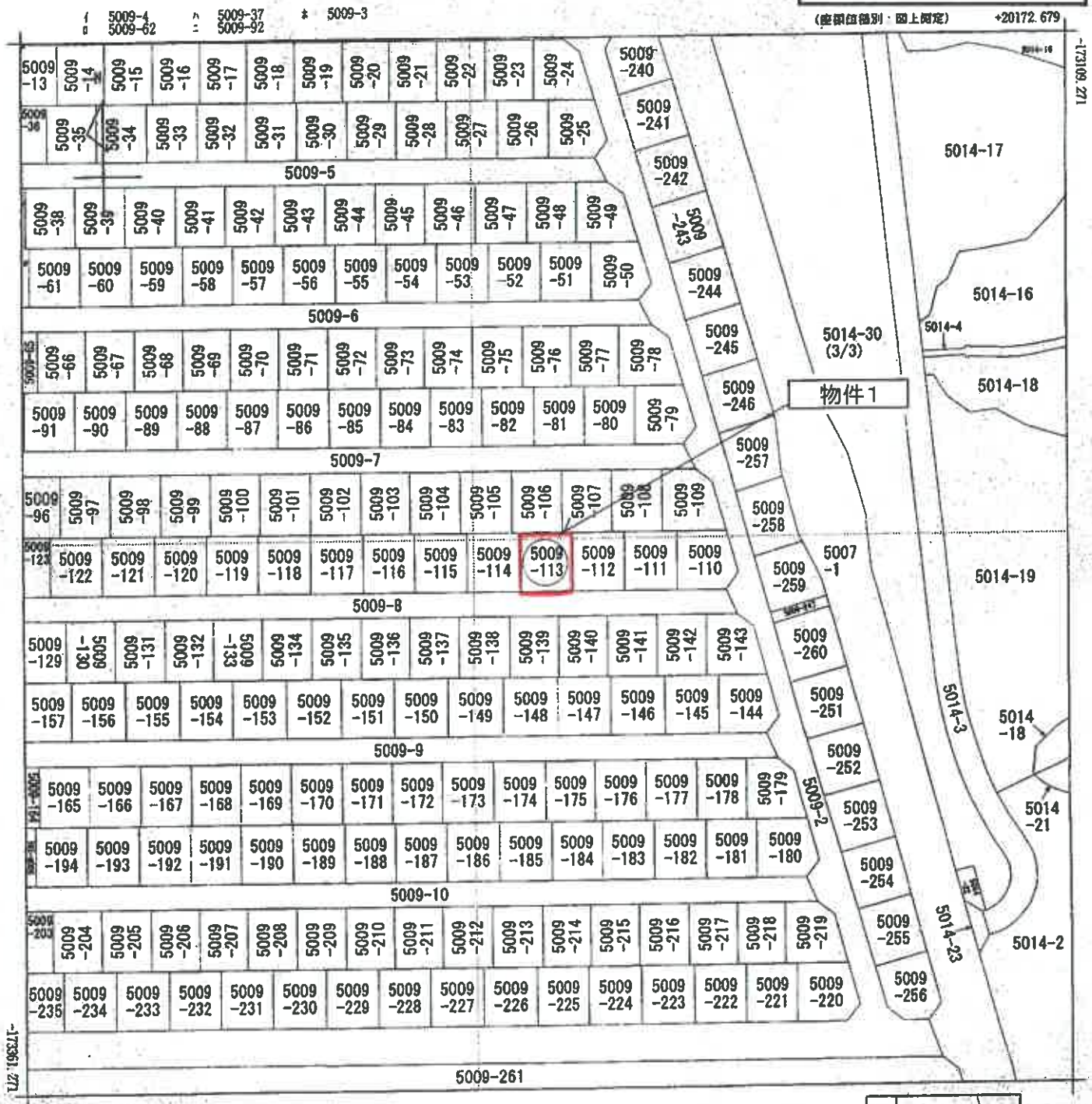
地理院地図
GSI Maps

受命物件の位置図

（地理院地図（GSI Maps）　S＝約1：15,000

公図写

A3→A4縮小



(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	石内北3丁目 石内北2丁目

請求部分	所在	広島市佐伯区石内北二丁目			地番	5009番113	
出力縮尺	1/1000	精度区分		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7年9月18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。

(広島法務局廿日市支局管轄)

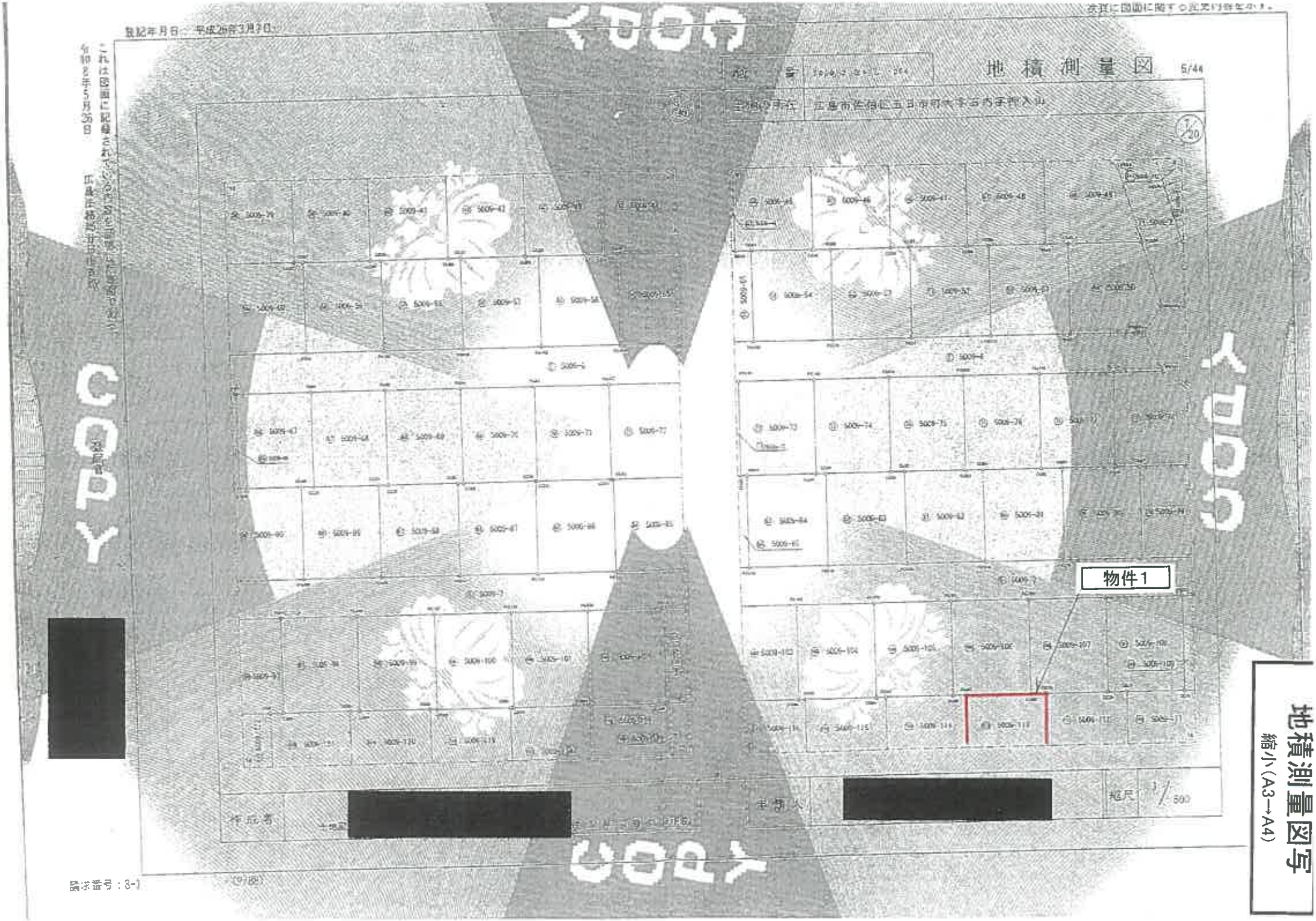
令和8年7月1日

広島法務局

登記官 [redacted]

請求番号：18-1

(1/1)



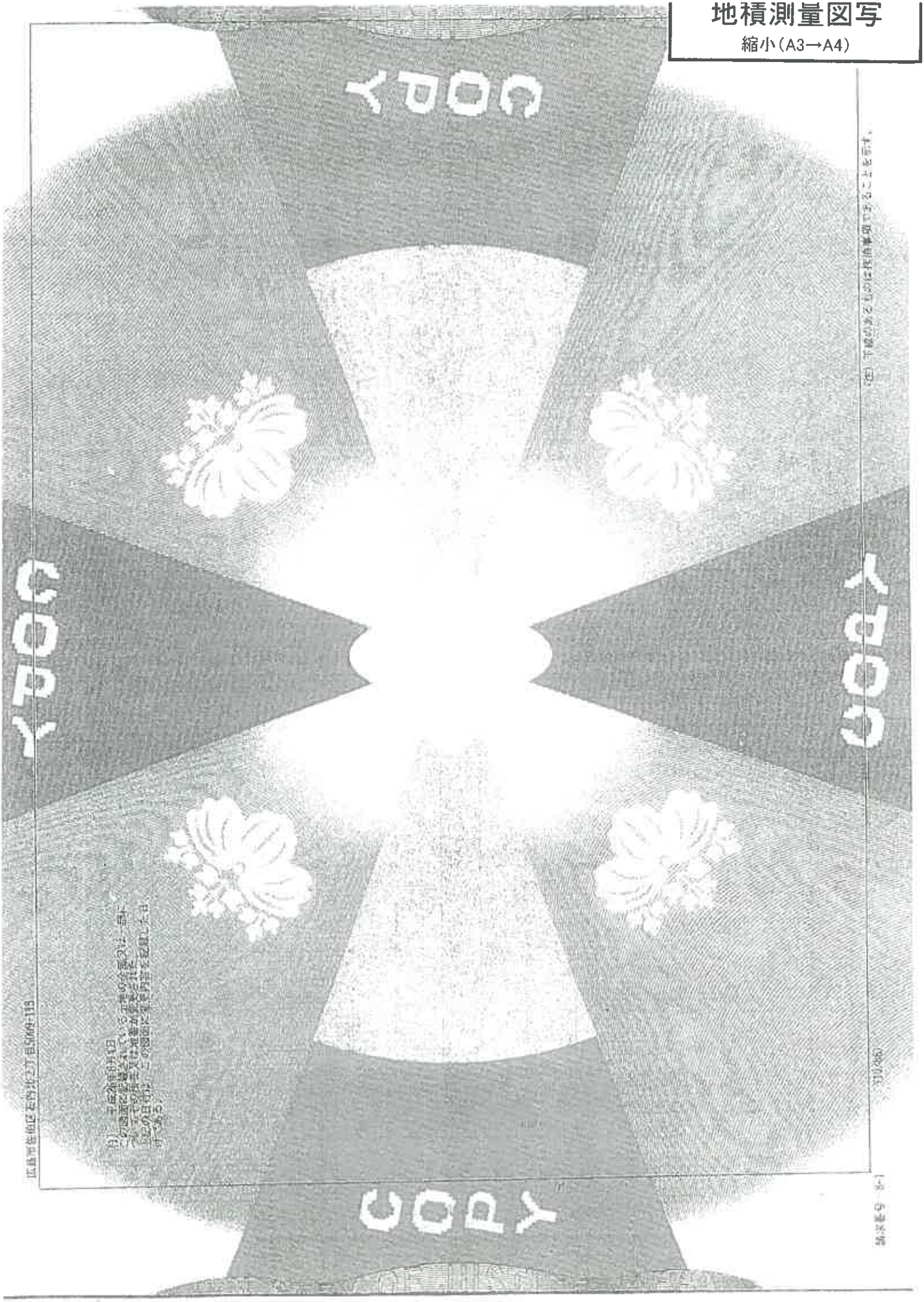
地積測量図写

縮小（A3→A4）

提示番号：3-1

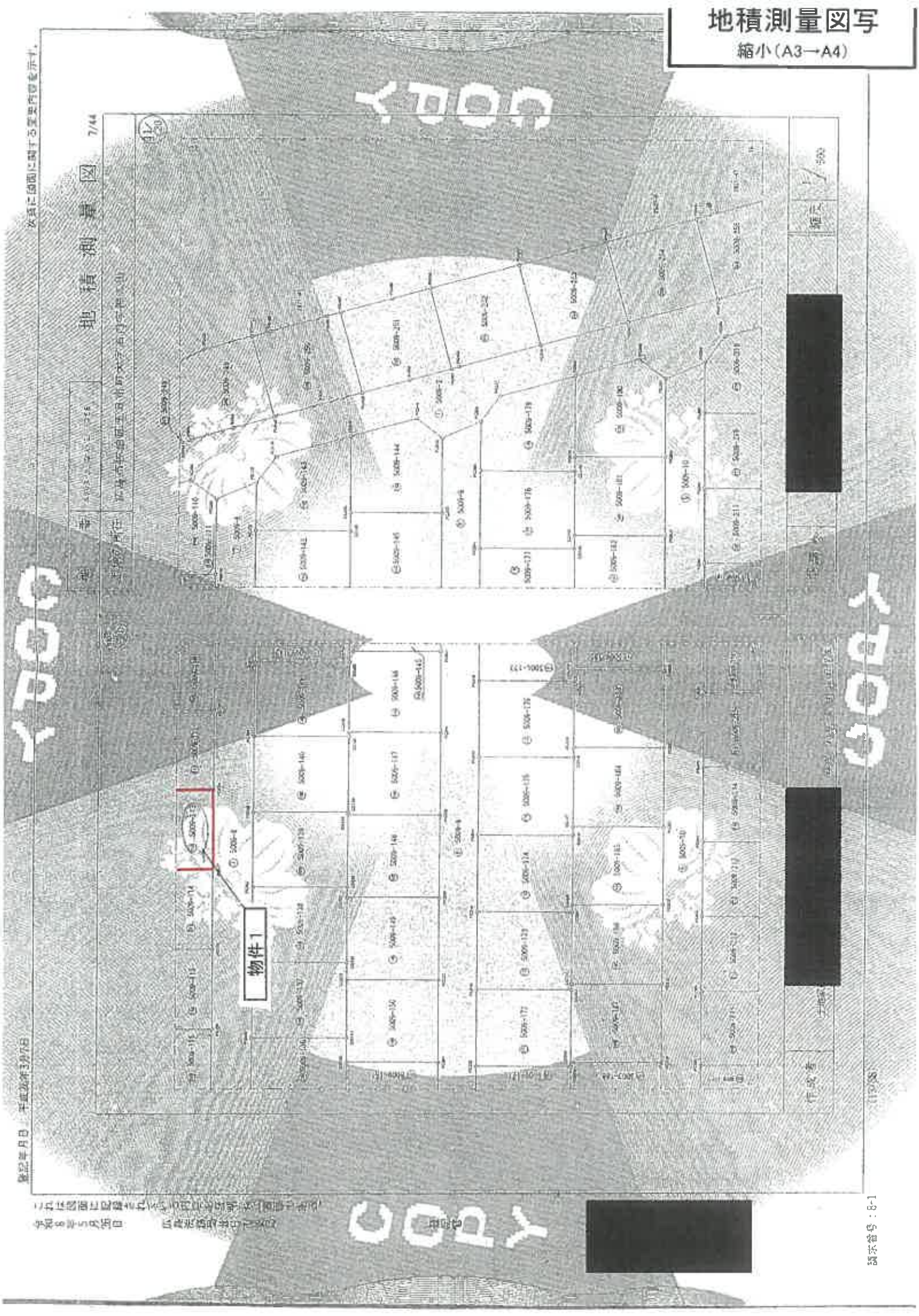
地積測量図写

縮小（A3→A4）



地積測量図写

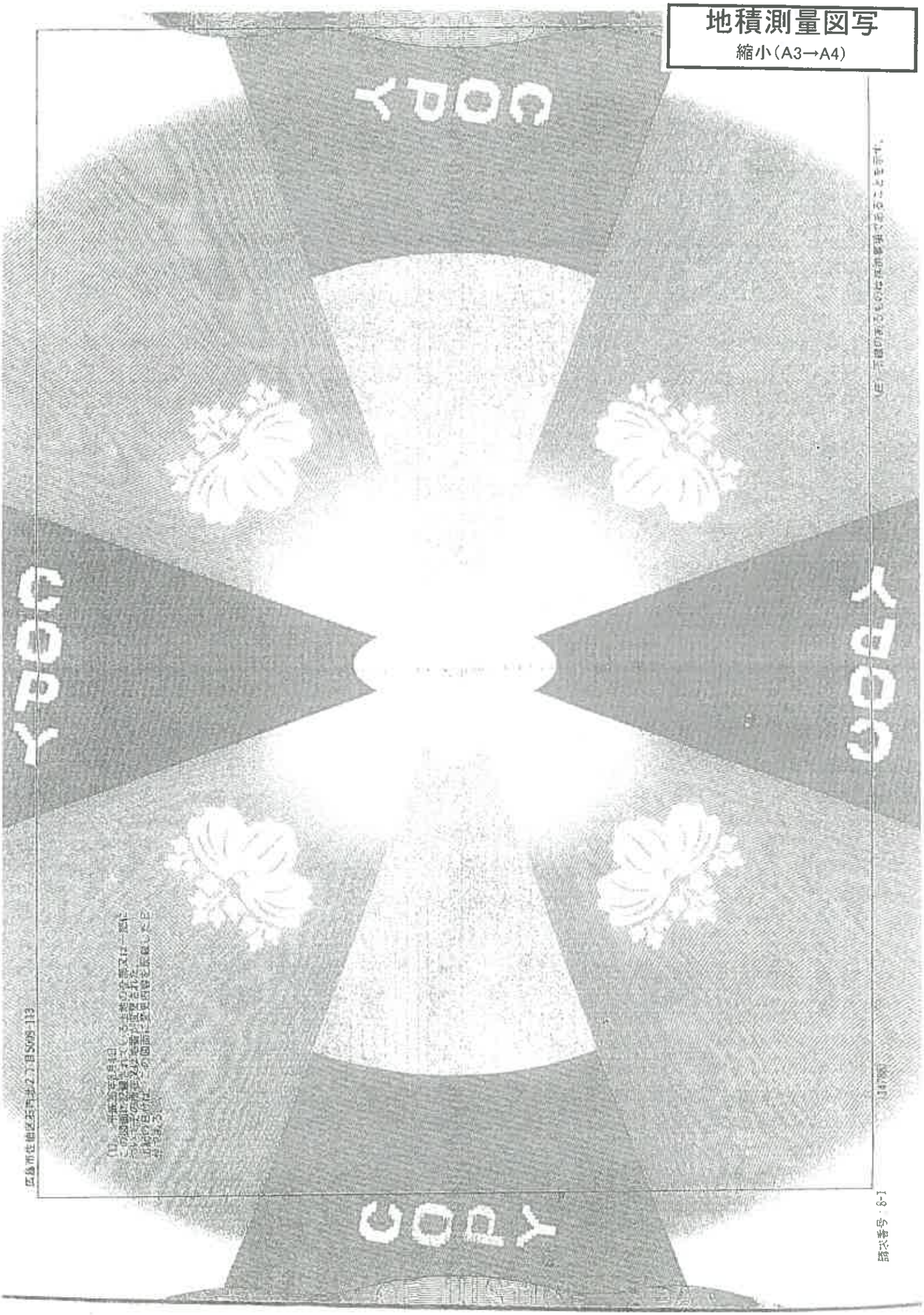
縮小（A3→A4）



請求番号：8-1

地積測量図写

縮小（A3→A4）



登記年月日：平成26年3月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和6年5月26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。

広島法務局呉支局長 [illegible]

地積測量図

26/44

地	[illegible]
所在市郡区	広島市佐伯区[illegible]番地[illegible]大字[illegible]字[illegible]

地番	⊕ 5009-108				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	新設金属鋲	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-109				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-110				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-111				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-112				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-113				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-114				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-115				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-116				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

地番	⊕ 5009-117				
測点	標識	Xn	Yn	Yn(Xn+1−Xn−1)	距離
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible]	

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/

[redacted]

請求番号：8-1

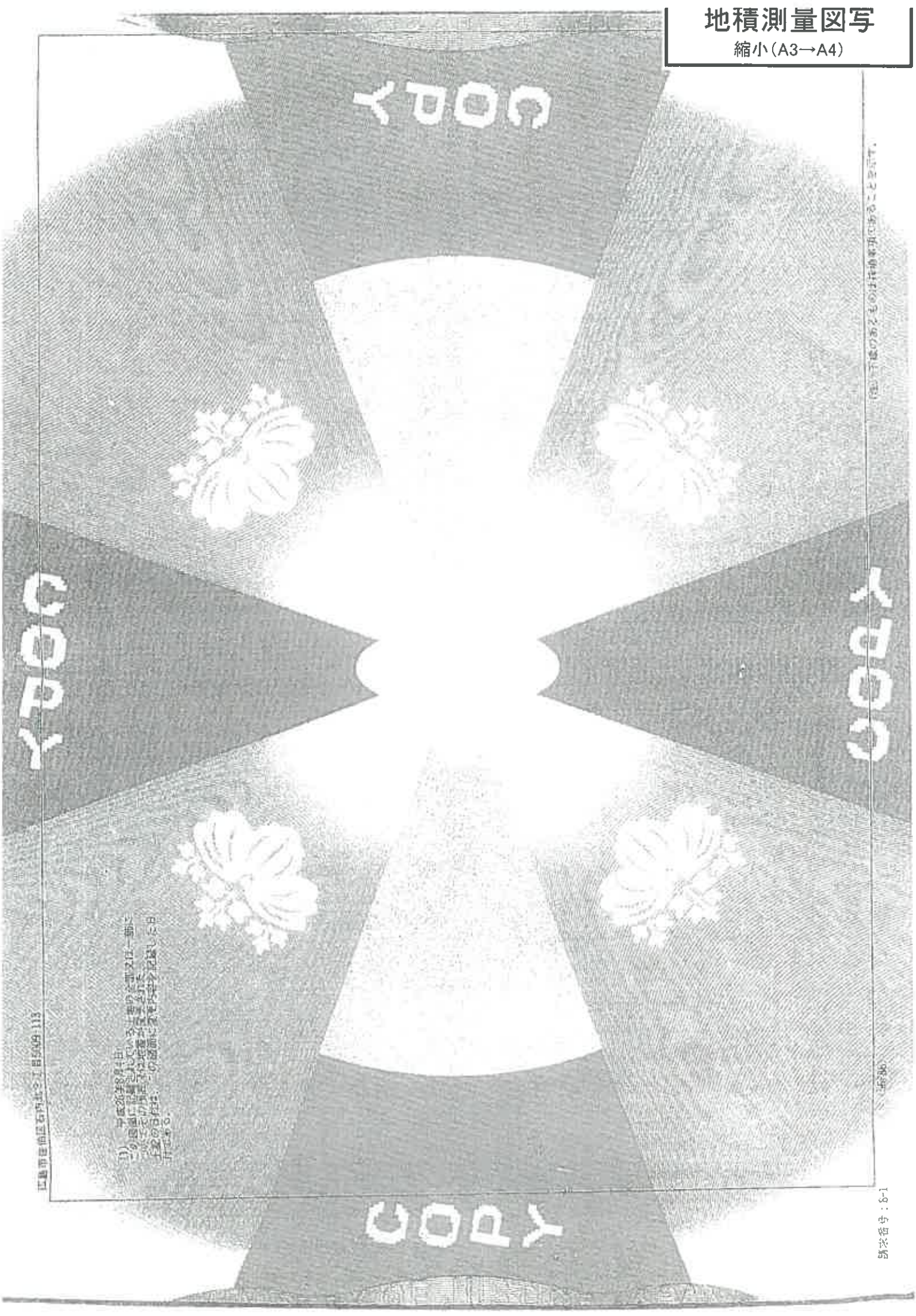
(95/27)

地積測量図写

縮小（A3→A4）

地積測量図写

縮小（A3→A4）



登記年月日：平成29年6月14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。
（広島法務局廿日市支局管轄）
令和8年7月1日　広島法務局

登記官

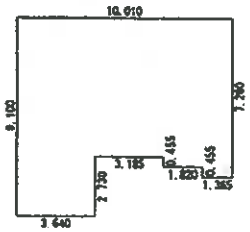
[redacted]

各階平面図

家屋番号	5009番113
建物の所在	広島市佐伯区石内北二丁目５００９番地１１３

建物図面
各階平面図

1階

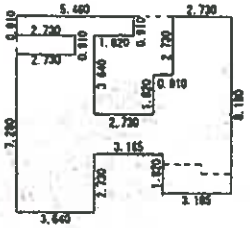


求積表

3.640 × 8.190	=	33.1240
3.185 × 6.370	=	20.2685
1.820 × 6.925	=	12.4215
1.365 × 7.280	=	9.9372
計		75.7712

床面積　75.77 ㎡

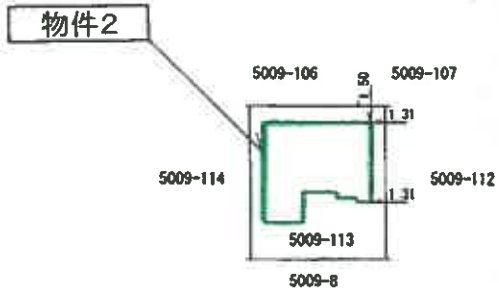
2階



求積表

2.730 × 0.910	=	2.4843
2.730 × 7.280	=	19.8744
0.910 × 9.100	=	8.2810
1.820 × 0.910	=	1.6562
2.730 × 1.820	=	4.9686
0.455 × 3.640	=	1.6562
0.455 × 5.460	=	2.4843
2.730 × 8.190	=	22.3587
計		63.7637

床面積　63.76 ㎡



N

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

年6月13日作成）

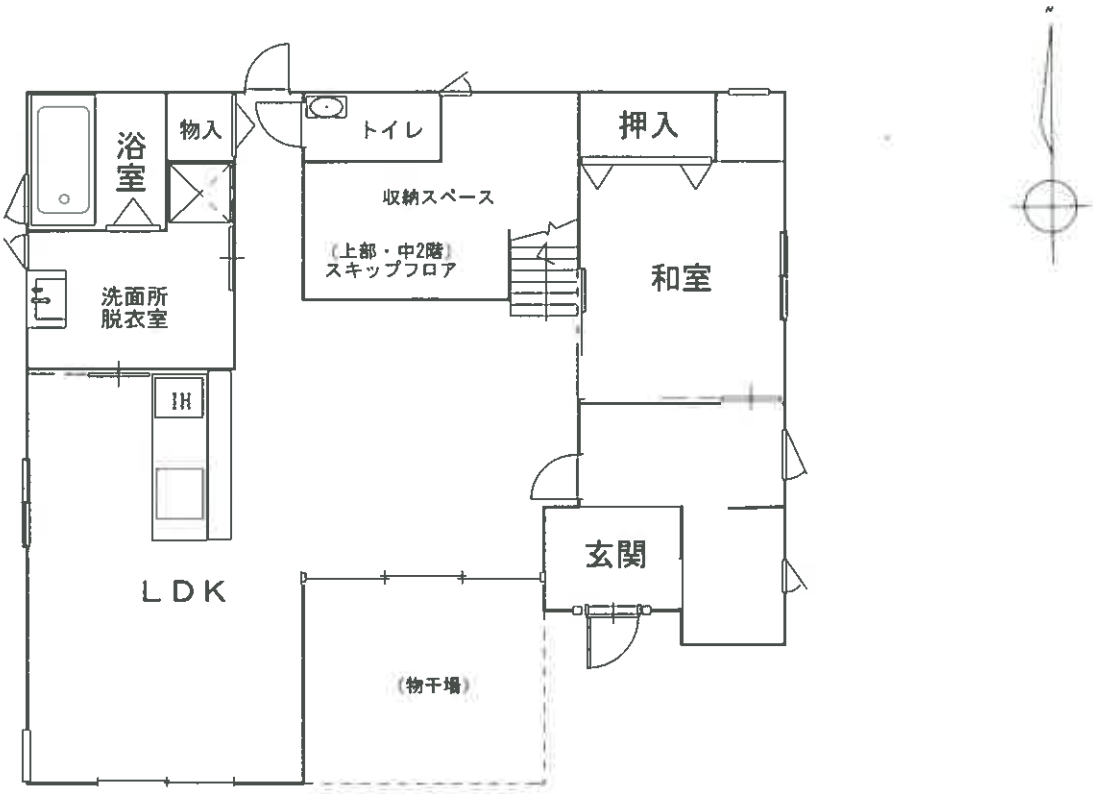
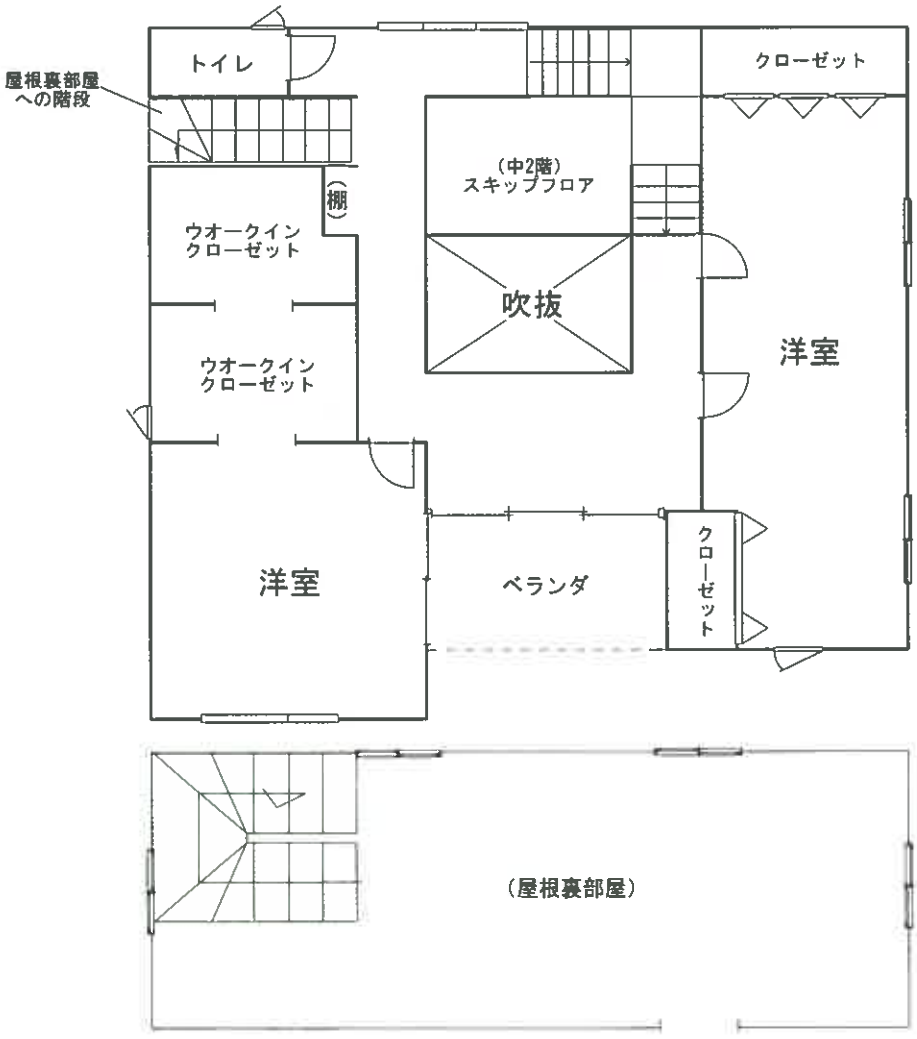
請求番号：18-2

建物図面・各階平面図写
縮小（A3→A4）

建物間取図（見取図）

（物件２　家屋番号5009番113）

【1　階】



【2　階】