

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



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 |



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。



11

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 1 1 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市佐伯区石内北二丁目 |
| | 地 番 | 5 0 0 9 番 1 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区石内北二丁目 5 0 0 9 番地 1 1 3 |
| | 家屋 番号 | 5 0 0 9 番 1 1 3 |
| | 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 7 5 . 7 7 平方メートル
2階 6 3 . 7 6 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 6 月 1 2 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 1 2 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 1 2 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 1 1 0 円添付)
8 年 6 月 1 2 日 ()	当庁	A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円 同封)
8 年 7 月 6 日 () 12 : 55 - 13 : 40	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)



(図上測定)

+20172.679



+19922.679 (図上測定)

(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

部 分		所 在		広島市佐伯区石内北二丁目				地 番		5009番113							
出 力		1/1000		精 度		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		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

登記年月日：平成26年3月7日

公用

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。
令和8年6月12日 広島佐務部廿日市支局 登記官

(6 枚目)

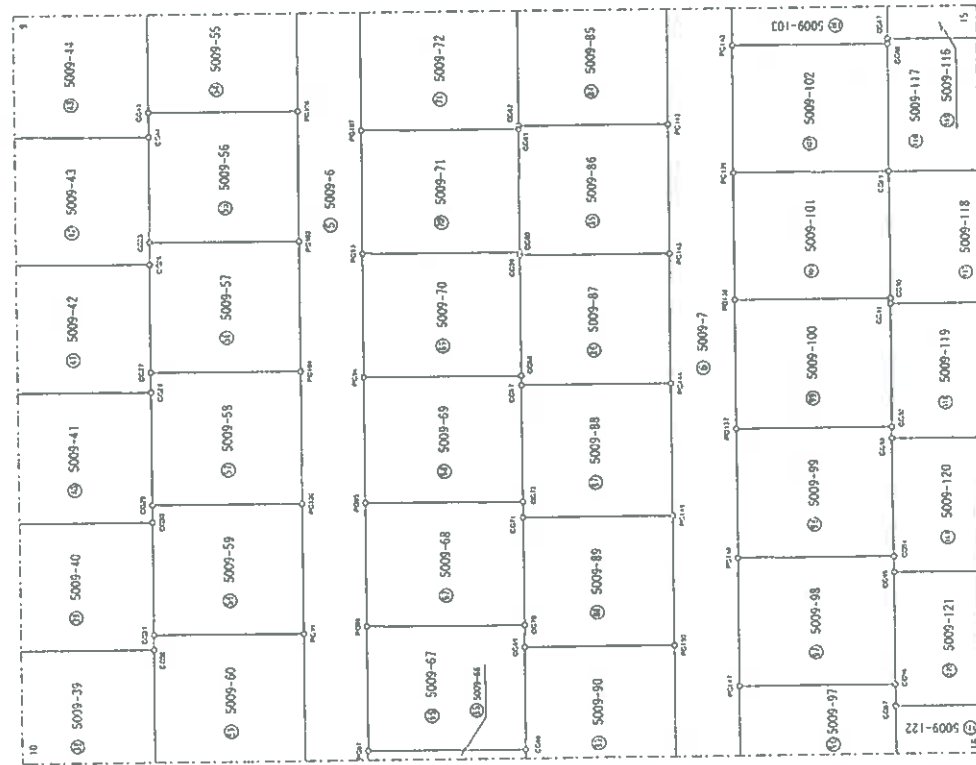
地積測量図 5/44

地番 5009-2 ないし -250

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字押入山

8/20

7/20



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

縮小 (A3→A4)

地積測量図

登記年月日：平成26年3月7日

公用

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12日 広島法務局廿日市支庁

登記官

(7 枚目)

地積測量図 7/44

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

12/20



作成者

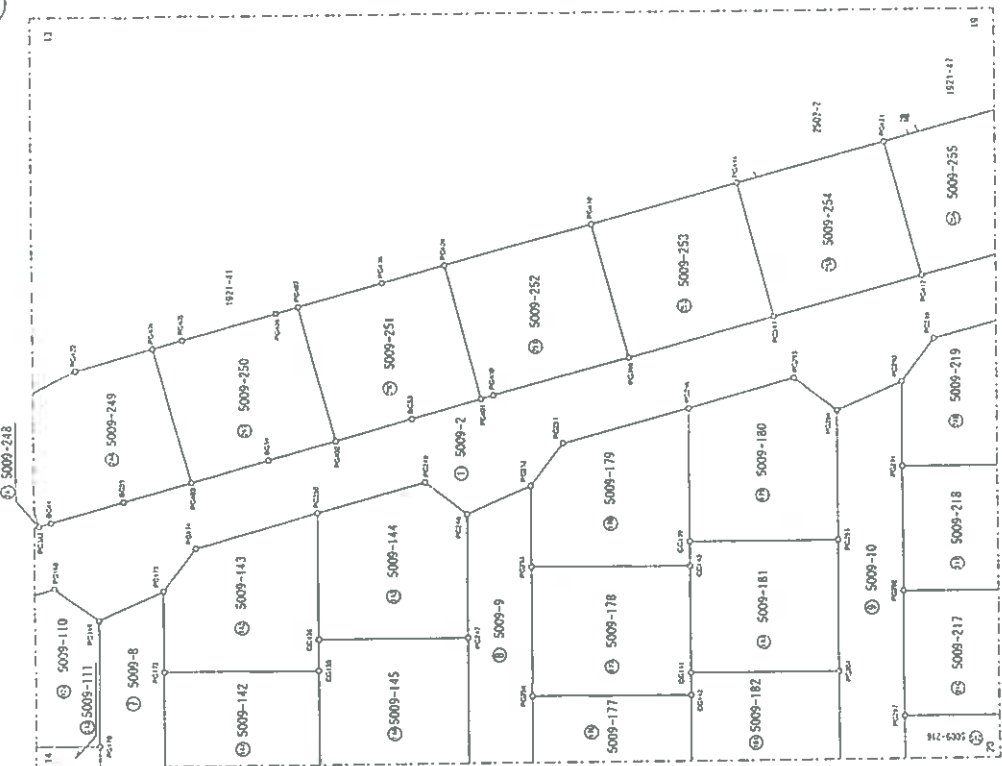
土地測量士

(平成 26 年 2 月 12 日作成)

申請人

縮尺 1 / 500

11/20



縮小 (A3→A4)

地積測量図

登記年月日：平成26年3月7日

公用

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

縮小 (A3→A4)

地積測量図

28/44

地積測量図

5009-2 ない -256

地番

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	5009-112	地積	面積	距離
CG77	20066.422	281311.170018	2.968	
CG78	20063.454	361.142172	9.510	
CG79	20053.944	-280855.485720	14.021	
PG176	20053.910	-281456.626850	12.504	
PG175	20066.414	280989.995242	14.017	
併面積	350.194862			
面積	175.0974310			
地積	175.09			

地番 番地	5009-113 (分)	面積	距離	
CG79	173228.253	20053.944	281216.456712	2.496
CG80	173228.261	20051.448	481.231752	10.011
CG81	173228.239	20041.437	-280700.365622	14.028
CG177	173242.267	20041.414	-281481.659630	12.496
CG176	-173242.284	20053.910	280834.953640	14.021
		併	350.620852	
		面積	175.3104260	
		面積	175.31	

地番	5009-114	面積	距離
CG81	20041.437	281121.236799	1.977
CG82	20039.460	160.231580	10.523
CG83	20028.937	-280545.320559	14.016
PG178	20028.914	-281125.836904	12.500
PG177	20041.414	280740.127312	14.028
	併	350.522328	
	面積	175.2611640	
	地積	175.26	

地番	5009-115	面積	距離
CG83	-173228.231	20028.937	280725.580992
CG84	-173228.231	20027.457	480.658968
CG85	-173228.207	20016.439	-280150.080244
PG179	-173242.227	20016.412	-281030.424480
PG178	-173242.247	20028.914	280324.680344
		併面積	350.415580
		面積	175.2077900
		地積	175.20

地番	5009-116	面積	距離
CG85	20016.439	280630.474780	0.976
CG86	20015.463	320.247408	11.517
CG87	20003.946	-279935.220324	14.010
PG185	-173242.201	-280774.852688	12.504
PG179	20016.412	280105.669528	14.020
併面積	350.318704		
面積	175.1593520		
地積	175.15		

作成者 土地測量士

(平成 26 年 2 月 12 日作成)

申請人

縮尺 1/

(55/88)

測量番号: 33-2

登記年月日：平成29年6月14日

公用

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 広島港務局廿日市支局

(9 枚目)

建物図面図

家屋番号 5009番1113

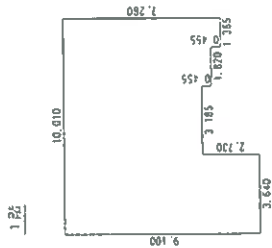
建物の所在 広島市佐伯区石内北二丁目5009番地1113

各階平面図

床面積

3.640 x 9.100 = 33.1240
3.185 x 6.370 = 20.2885
1.820 x 6.825 = 12.4215
1.365 x 7.380 = 9.9372
計 75.7712

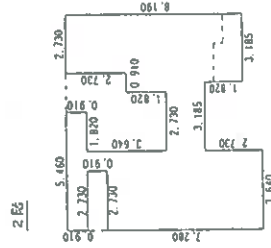
床面積 75.77 m²



床面積

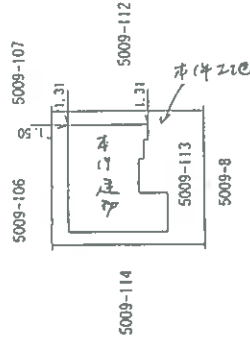
2.730 x 0.910 = 2.4843
2.730 x 7.280 = 19.8744
0.910 x 9.100 = 8.2810
1.820 x 0.910 = 1.6562
2.730 x 1.820 = 4.9686
0.455 x 3.640 = 1.6562
2.730 x 5.460 = 14.9058
計 48.3303

床面積 48.33 m²



縮小 (A3→A4)

建物図面



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成29年6月13日作成

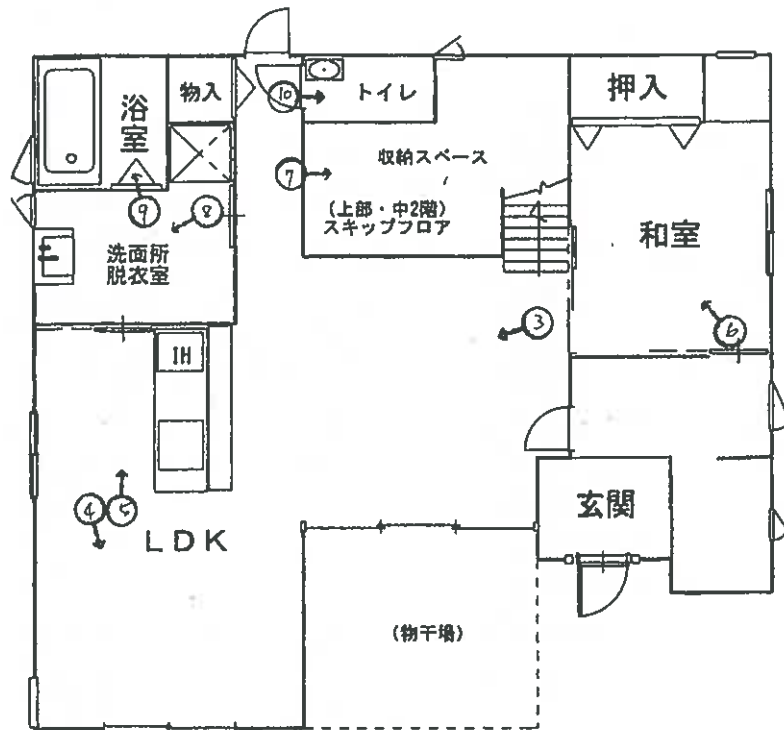
作成者 土地家屋調査士 林 直哉

請求番号：33-3

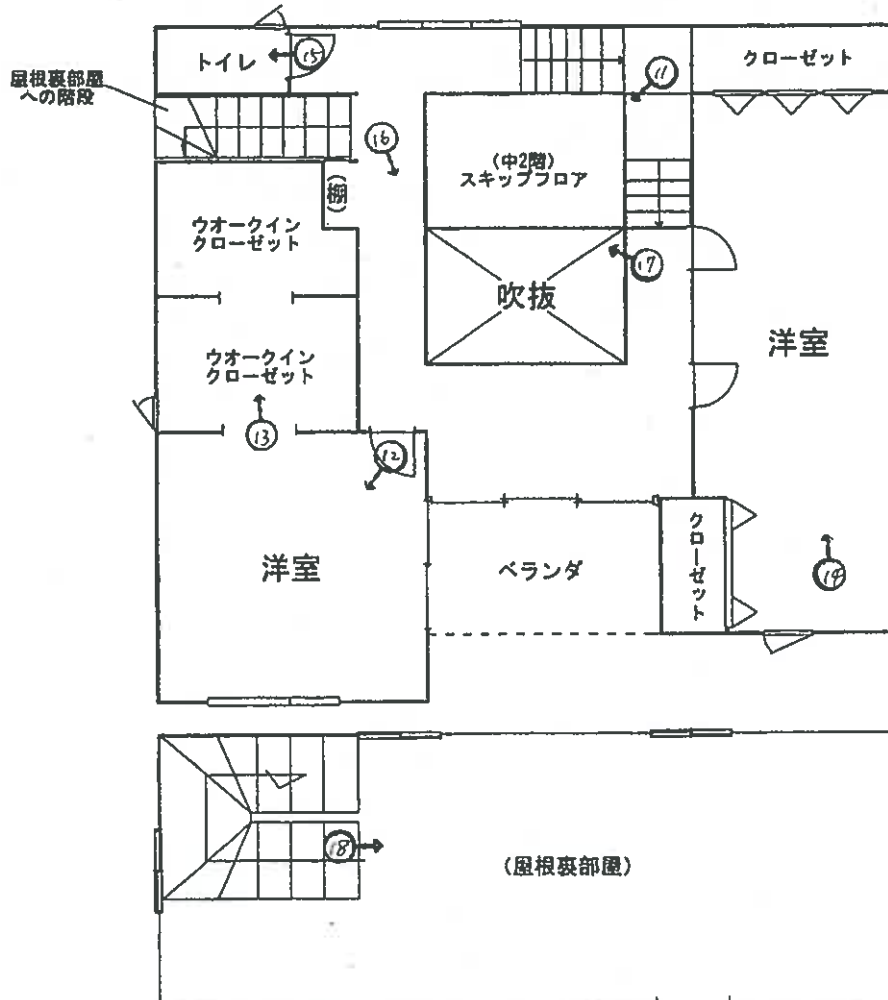
建物間取図（見取図）

（物件 2 家屋番号5009番113）

【1 階】



【2 階】



写真機位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物

本件土地



写真 2

本件建物



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1 3 (本件建物 2階)



写真1 4 (本件建物 2階)



写真1 5 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)

屋根裏部屋への階段



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 5 0 0 9 番 1 1 3 宅地 175.31m ²	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 5 0 0 9 番地 1 1 3 5 0 0 9 番 1 1 3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 75.77m ² 2階 63.76m ² 延べ 139.53m ²	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つて、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 m ²	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 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.74$$

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



公 図 写

A3→A4縮小

(座標値単位：図上測定)

+20172.679

1 5009-4 2 5009-37 * 5009-3
0 5009-62 1 5009-92



+19922.679 (座標値単位：図上測定)

(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簡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	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			
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

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

2012年 月 日 平成25年3月3日

これは図面に記載されたものの写しである。写しは、
昭和十一年三月五日 広島市建設局工務課より

CCBY

1-31

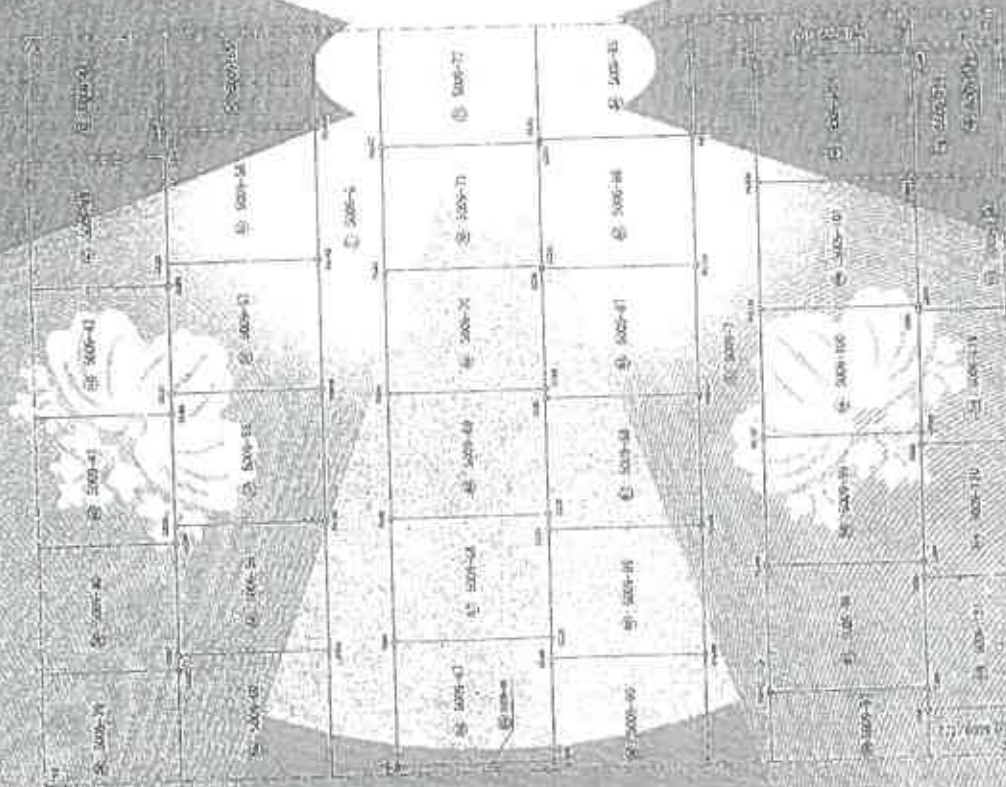
5/44

01 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1

[illegible]

100

150

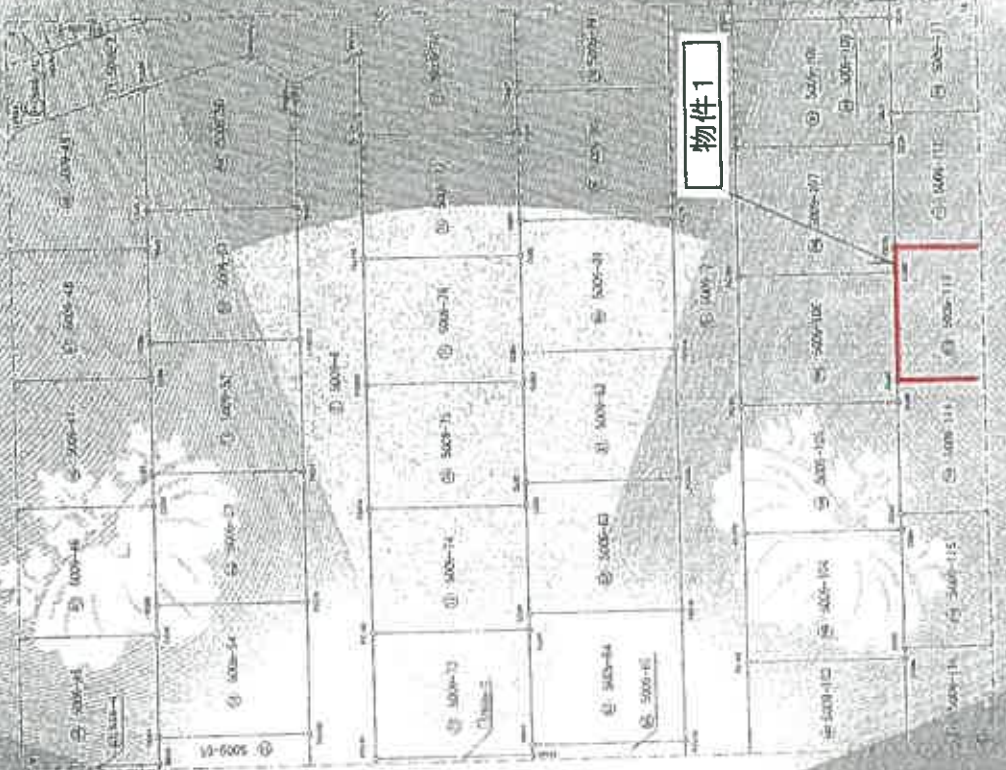
[illegible]

张 强

人學

457/500

物件1



人學

457/500

これは図面を正確に複製したもので、図面に記載の事項と異なる事項がある場合は、図面を正確に複製したものと見做す。

平成25年3月7日

図面を正確に複製したものと見做す。

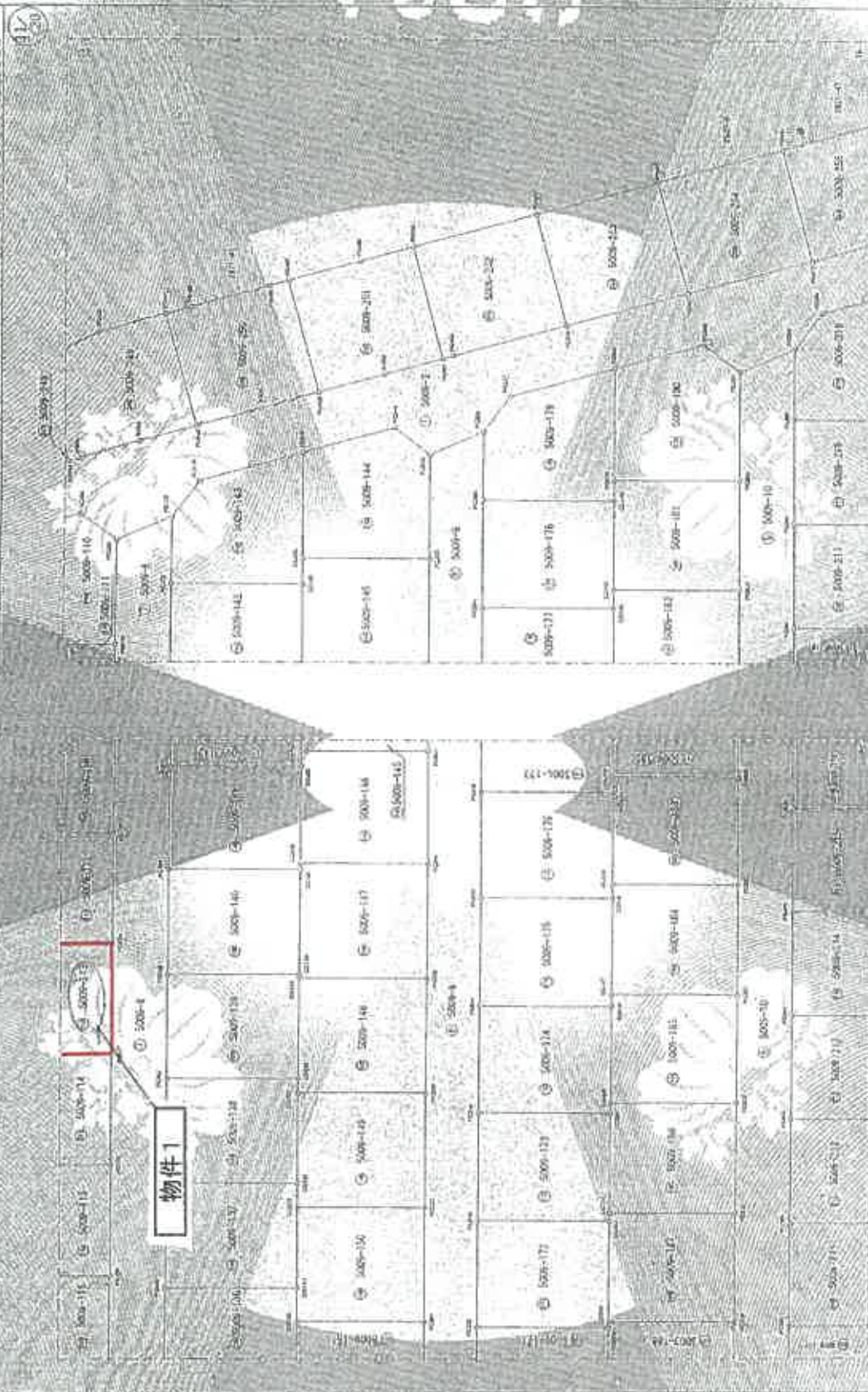
図面番号：6-1

(1/2)

地積測量図 7/44

土地所有権者：[REDACTED]

土地所有権取得原因：[REDACTED]



作成者

土地

地籍

縮尺 1/500

地積測量図写

縮小(A3→A4)

COPY



COPY

COPY



COPY

(1) 市街地等区画整理法
この図面は、市街地等区画整理法
第14条の第1項及び第2項の規定
に基づき、この図面に記載の事項を
記載する。

工业城市治理委员会可改名为城市治理委员会

試料名	試料番号	試料重量 (g)	試料体積 (cm ³)	試料密度 (g/cm ³)	試料組成 (%)	試料特性
試料 A	試料 A-1	10.5	1.2	8.75	試料 A-1 組成 (%)	試料 A-1 特性
試料 B	試料 B-1	15.2	1.8	8.44	試料 B-1 組成 (%)	試料 B-1 特性
試料 C	試料 C-1	20.1	2.5	8.04	試料 C-1 組成 (%)	試料 C-1 特性
試料 D	試料 D-1	25.3	3.2	7.91	試料 D-1 組成 (%)	試料 D-1 特性
試料 E	試料 E-1	30.4	4.0	7.60	試料 E-1 組成 (%)	試料 E-1 特性
試料 F	試料 F-1	35.6	4.8	7.42	試料 F-1 組成 (%)	試料 F-1 特性
試料 G	試料 G-1	40.7	5.5	7.40	試料 G-1 組成 (%)	試料 G-1 特性
試料 H	試料 H-1	45.8	6.2	7.39	試料 H-1 組成 (%)	試料 H-1 特性
試料 I	試料 I-1	50.9	7.0	7.27	試料 I-1 組成 (%)	試料 I-1 特性
試料 J	試料 J-1	56.0	7.8	7.19	試料 J-1 組成 (%)	試料 J-1 特性
試料 K	試料 K-1	61.1	8.5	7.07	試料 K-1 組成 (%)	試料 K-1 特性
試料 L	試料 L-1	66.2	9.2	7.20	試料 L-1 組成 (%)	試料 L-1 特性
試料 M	試料 M-1	71.3	10.0	7.13	試料 M-1 組成 (%)	試料 M-1 特性
試料 N	試料 N-1	76.4	10.8	7.07	試料 N-1 組成 (%)	試料 N-1 特性
試料 O	試料 O-1	81.5	11.5	7.08	試料 O-1 組成 (%)	試料 O-1 特性
試料 P	試料 P-1	86.6	12.2	7.09	試料 P-1 組成 (%)	試料 P-1 特性
試料 Q	試料 Q-1	91.7	13.0	7.05	試料 Q-1 組成 (%)	試料 Q-1 特性
試料 R	試料 R-1	96.8	13.8	7.01	試料 R-1 組成 (%)	試料 R-1 特性
試料 S	試料 S-1	101.9	14.5	7.02	試料 S-1 組成 (%)	試料 S-1 特性
試料 T	試料 T-1	107.0	15.2	7.04	試料 T-1 組成 (%)	試料 T-1 特性
試料 U	試料 U-1	112.1	16.0	7.01	試料 U-1 組成 (%)	試料 U-1 特性
試料 V	試料 V-1	117.2	16.8	6.98	試料 V-1 組成 (%)	試料 V-1 特性
試料 W	試料 W-1	122.3	17.5	6.99	試料 W-1 組成 (%)	試料 W-1 特性
試料 X	試料 X-1	127.4	18.2	6.99	試料 X-1 組成 (%)	試料 X-1 特性
試料 Y	試料 Y-1	132.5	19.0	6.97	試料 Y-1 組成 (%)	試料 Y-1 特性
試料 Z	試料 Z-1	137.6	19.8	6.95	試料 Z-1 組成 (%)	試料 Z-1 特性

[illegible]

試料名	試料番号	試料重量 (g)	試料体積 (cm ³)	試料密度 (g/cm ³)	試料形状	試料状態	試料色澤	試料臭気	試料性状	試料用途	試料製造	試料保存	試料管理	試料備考
試料A	試料A-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料A-1	試料A-1	試料A-1	試料A-1
試料B	試料B-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料B-1	試料B-1	試料B-1	試料B-1
試料C	試料C-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料C-1	試料C-1	試料C-1	試料C-1
試料D	試料D-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料D-1	試料D-1	試料D-1	試料D-1
試料E	試料E-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料E-1	試料E-1	試料E-1	試料E-1
試料F	試料F-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料F-1	試料F-1	試料F-1	試料F-1
試料G	試料G-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料G-1	試料G-1	試料G-1	試料G-1
試料H	試料H-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料H-1	試料H-1	試料H-1	試料H-1
試料I	試料I-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料I-1	試料I-1	試料I-1	試料I-1
試料J	試料J-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料J-1	試料J-1	試料J-1	試料J-1
試料K	試料K-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料K-1	試料K-1	試料K-1	試料K-1
試料L	試料L-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料L-1	試料L-1	試料L-1	試料L-1
試料M	試料M-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料M-1	試料M-1	試料M-1	試料M-1
試料N	試料N-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料N-1	試料N-1	試料N-1	試料N-1
試料O	試料O-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料O-1	試料O-1	試料O-1	試料O-1
試料P	試料P-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料P-1	試料P-1	試料P-1	試料P-1
試料Q	試料Q-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料Q-1	試料Q-1	試料Q-1	試料Q-1
試料R	試料R-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料R-1	試料R-1	試料R-1	試料R-1
試料S	試料S-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料S-1	試料S-1	試料S-1	試料S-1
試料T	試料T-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料T-1	試料T-1	試料T-1	試料T-1
試料U	試料U-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料U-1	試料U-1	試料U-1	試料U-1
試料V	試料V-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料V-1	試料V-1	試料V-1	試料V-1
試料W	試料W-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料W-1	試料W-1	試料W-1	試料W-1
試料X	試料X-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料X-1	試料X-1	試料X-1	試料X-1
試料Y	試料Y-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料Y-1	試料Y-1	試料Y-1	試料Y-1
試料Z	試料Z-1	100.0	100.0	1.000	立方体	固体	白色	無臭	結晶性	工業用	試料Z-1	試料Z-1	試料Z-1	試

[illegible][illegible][illegible][illegible]

附註

12

154

174

地址：中国四川省成都市高新区天府大道中段1000号
邮编：610091 电话：028-85345678 传真：028-85345679

圖書編號：6-11

1) 正確な地積を算出するためには、測量図の縮小率を正確に把握することが必要である。

1/100

縮小率：8-1

江蘇省地籍局江蘇省地籍局江蘇省地籍局

1) 正確な地積を算出するためには、測量図の縮小率を正確に把握することが必要である。

COPY

COPY

COPY

COPY

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庁管轄)
令和8年7月1日 広島法務局

登記官

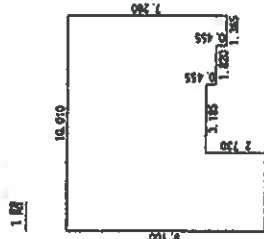
請求番号：18-2

建物図面

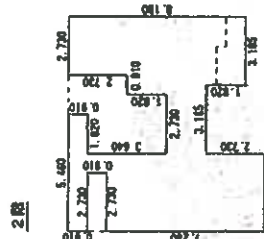
各階平面図

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

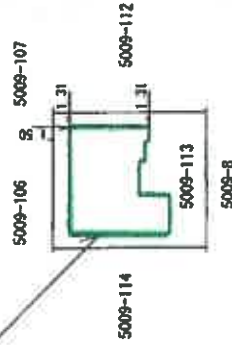
1階



2階



物件2



作成者

申請人

縮尺

1/500

縮尺

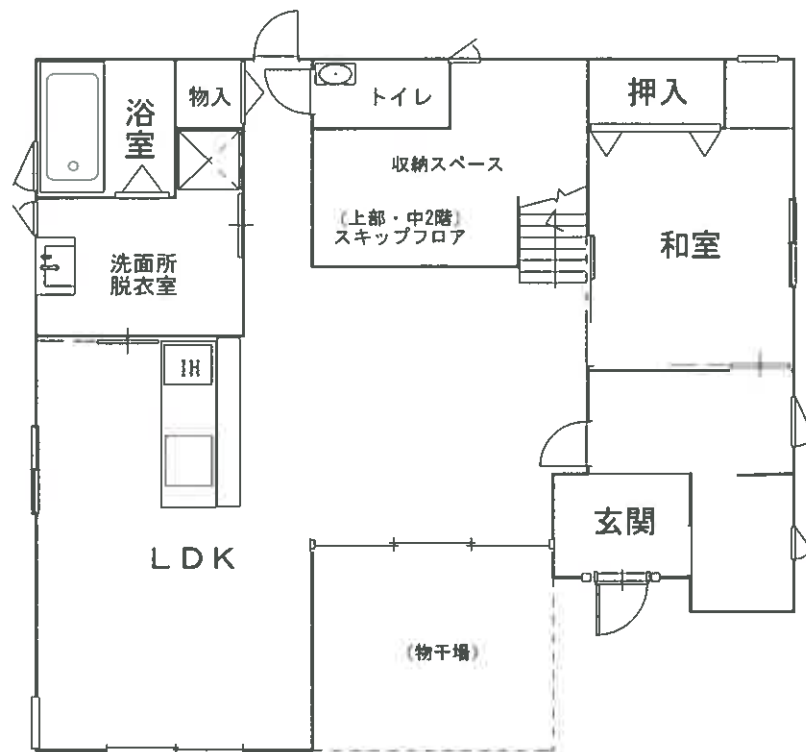
1/250

年6月13日作成

建物間取図（見取図）

（物件 2 家屋番号5009番113）

【1 階】



【2 階】

