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　　７７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 広島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８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１１月　９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	18,259,000 14,607,200	一括	3,660,000	107,477	28,580
1	587,000				
2	6,442,000				
3	11,230,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目

　　地　　番　　３８３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．３９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　持分２分の１

２　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目

　　地　　番　　３８３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．０１平方メートル

３　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目３８３番地４

　　家屋　番号　　３８３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６６．８０平方メートル
　　２階　５７．５５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　77号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月25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
【物件番号1】
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。

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目

　　地　　番　　３８３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．３９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　持分２分の１

２　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目

　　地　　番　　３８３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．０１平方メートル

３　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目３８３番地４

　　家屋　番号　　３８３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６６．８０平方メートル
　　２階　５７．５５平方メートル

令和　８年(ケ)第　７７号
令和　８年　６月１１日受理
令和　８年　**7**月**30**日提出

現　況　調　査　報　告　書

広　島　地　方　裁　判　所

執　行　官　徳　田　　求

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目

　　地　　番　　３８３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．３９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目

　　地　　番　　３８３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　広島市安佐南区川内六丁目３８３番地４

　　家屋　番号　　３８３番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６６．８０平方メートル
　　２階　５７．５５平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市安佐南区川内六丁目３２番１４－２号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　）　■雑種地（物件１）
形状	□公図のとおり　　■地積測量図のとおり（物件１） ■建物図面（各階平面図）のとおり（物件２）□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が物件２の土地上に下記建物を所有し，占有している 上記の者が物件１の土地を市道への私道として利用している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件３
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （債務者兼所有者）	（以下は、令和８年７月２４日に電話で聴取した。） 1　ここの土地建物は、私の所有で、私自身が使用しています。 2　建物に不具合箇所はありません。 以　上

（その他の事項用）

その他の事項

■

1　物件１の土地は、南西側の市道（安佐南１区２７２号線）に接している。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月18日（木） １２：４５－１２：５５	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和8年6月18日（木） １３：０５－１３：２５	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和8年6月22日（月） １３：３５－１３：５５	広島法務局	公図等の交付申請
令和8年7月16日（木）	当庁	貸借関係の照会書発送（切手220円分使用）
令和8年7月24日（金） １５：５０－１６：００	当庁	占有調査等（所有者から電話で聴取）
令和8年7月28日（火） １１：１０－１２：０５	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

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

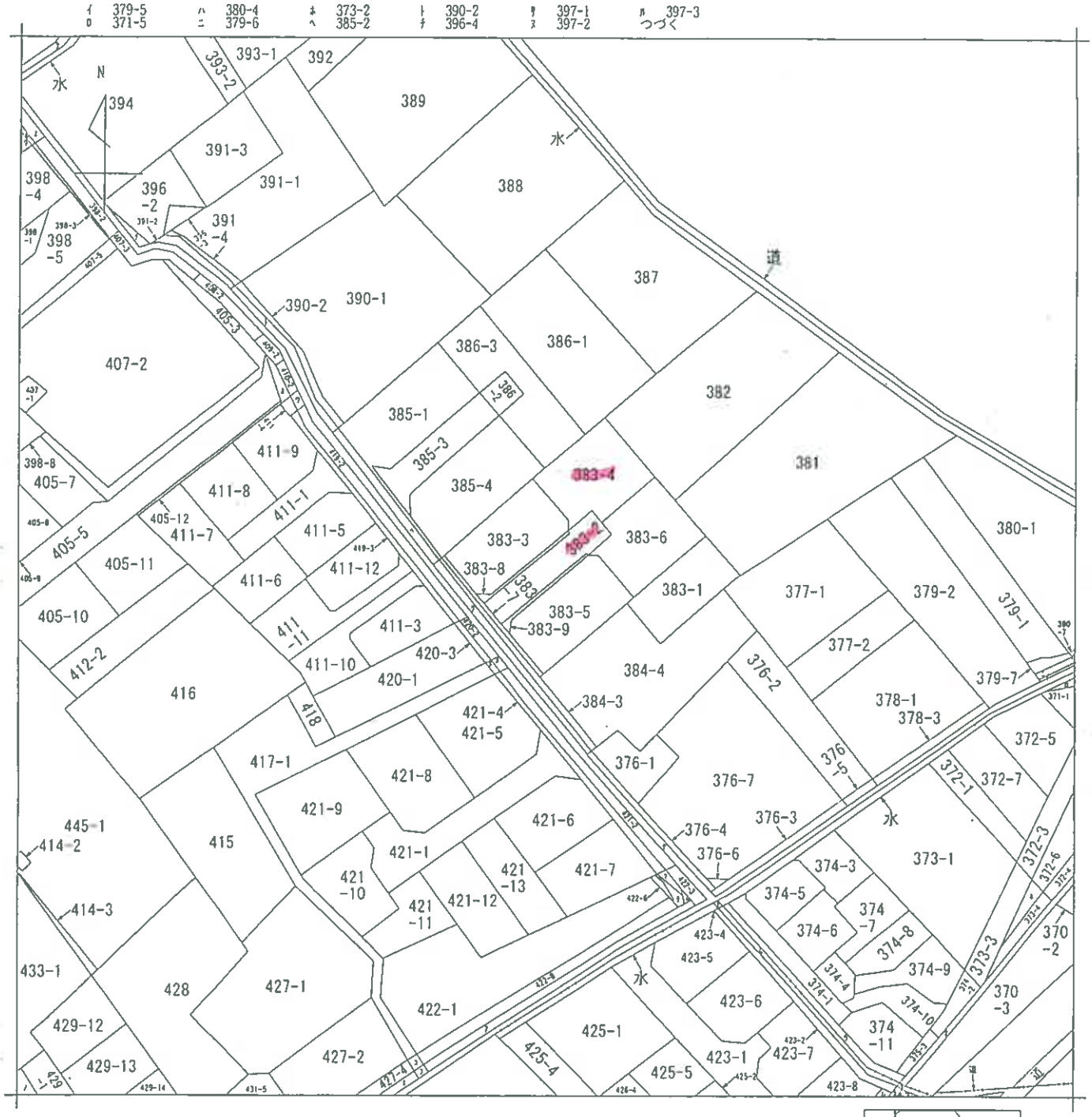
■　令和８年７月２８日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

縮小（Ａ３→Ａ４）



請求部分	所在	広島市安佐南区川内六丁目				地番	383番2		
出力縮尺	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	

請求番号：34-1
(1/2)

（ 5 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成22年9月16日

~~土地所在図~~ 地積測量図

地番	383－2、383－8、383－9
土地の所在	広島市安佐南区川内六丁目

縮小（A3→A4）

求積表

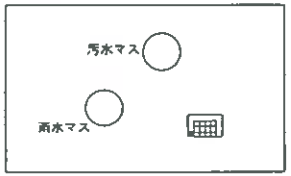
地番	㋑ 383－2			
測点	境界標の種類	X座標	Y座標	(Xn+1－Xn-1)Yn
P13	既設金属標	121.172	110.837	-231.871004
P19	既設金属標	117.576	108.133	-414.798188
3	新設金属鋲	117.336	106.453	-1396.223922
1	新設金属鋲	104.702	98.951	-1317.631616
P28		104.020	99.814	-259.017330
2	新設金属鋲	102.107	102.300	1102.998600
4	新設金属鋲	114.802	111.812	1392.618460
P26	既設金属標	114.562	112.132	376.987784
P16	既設金属標	118.164	114.831	586.327086
P7	既設金属標	119.868	112.834	339.404672
合計				-178.794642
面積				89.3973210
地積				89.39 ㎡

地番	㋺ 383－8			
測点	境界標の種類	X座標	Y座標	(Xn+1－Xn-1)Yn
P19	既設金属標	117.576	108.133	-1209.792004
P22	既設金属鋲	106.148	99.538	-1164.295986
P21	既設金属鋲	105.879	97.459	-140.925714
1	新設金属鋲	104.702	98.951	1133.681907
3	新設金属鋲	117.336	108.453	1396.223922
合計				-14.891825
面積				7.4459125
地積				7.44 ㎡

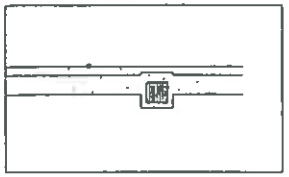
地番	㋩ 383－9			
測点	境界標の種類	X座標	Y座標	(Xn+1－Xn-1)Yn
4	新設金属鋲	114.802	111.812	-1392.618460
2	新設金属鋲	102.107	102.300	-1417.386300
P24	既設金属標	100.947	103.806	99.238536
P23	既設金属標	103.063	103.518	1409.370340
P26	既設金属標	114.562	112.132	1316.317548
合計				-14.941484
面積				7.4707320
地積				7.47 ㎡

総合計面積	104.3139655 ㎡

引照点－T01

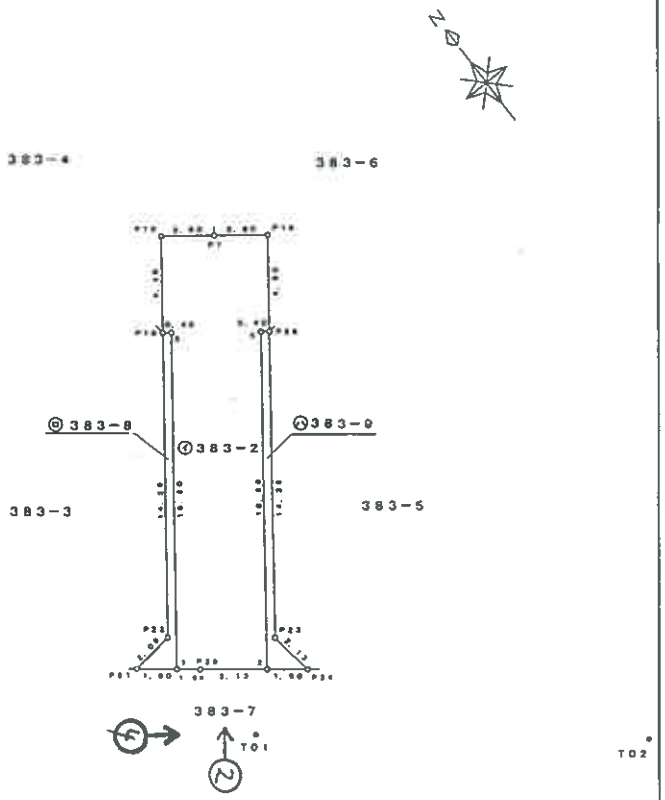


引照点－T02



境界標種類 ㋑…石杭 ㋺…プラスチック杭 ㋩…コンクリート杭 ㋥…金属標 ㋭…金属鋲 ㋬…刻み（ ）

任意座標



引照点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	摘要
T01	100.000	100.000	金属鋲
T02	88.586	114.417	金属鋲
測量年月日	平成22年9月6日		

作成者	年 9 月 10 日作成	申請人	縮尺 1/250

（6枚目）

請求番号：34-2

公用

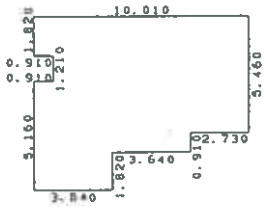
登記年月日：平成22年11月18日

建物図面
各階平面図

家屋番号	383-4
建物の所在	広島市安佐南区川内六丁目３８３番地４

各階平面図

1階

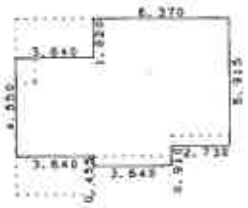


求積表

0.910	× 5.160	=	4.6956
0.910	× 1.820	=	1.6562
2.730	× 8.190	=	22.3587
3.640	× 6.370	=	23.1868
2.730	× 5.460	=	14.9058
	計		66.8031

床面積　66.80 ㎡

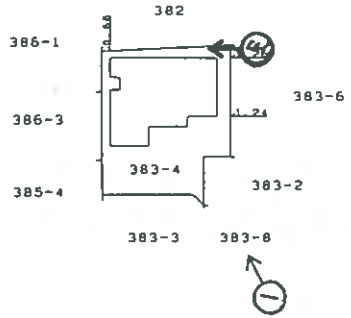
2階



求積表

3.640	× 4.550	=	16.5620
3.640	× 6.825	=	24.8430
2.730	× 5.915	=	16.1480
	計		57.5530

床面積　57.55 ㎡



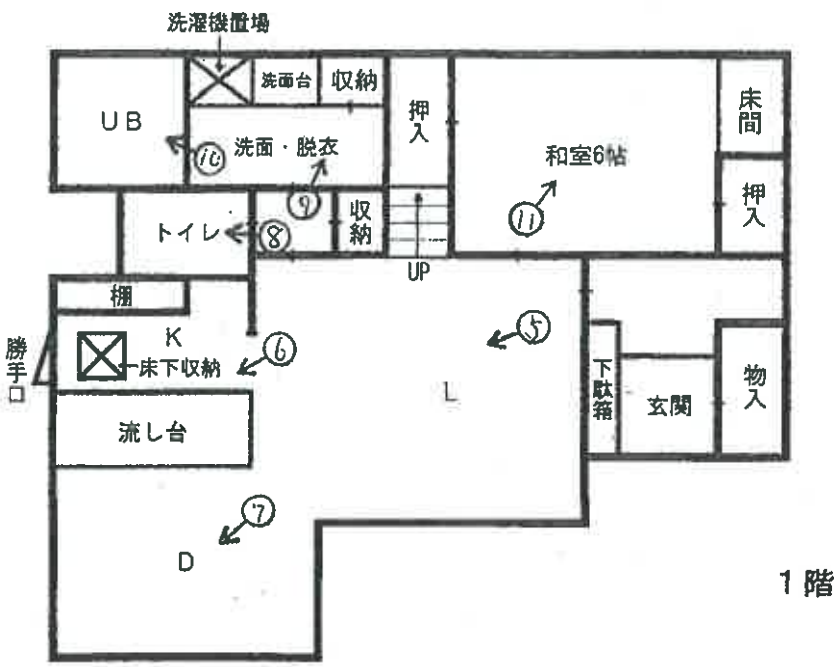
＝写真撮影位置・方向
数字は写真番号

縮小（A３→A４）

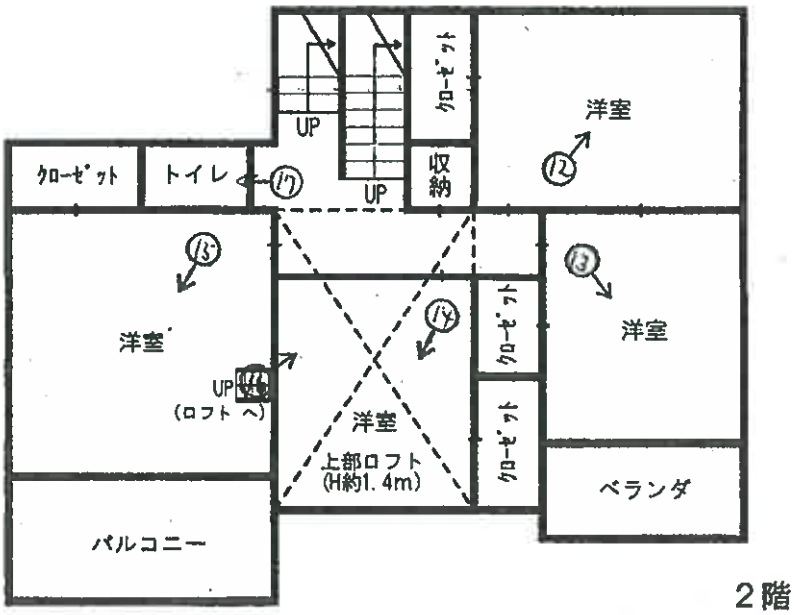
作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（７枚目）

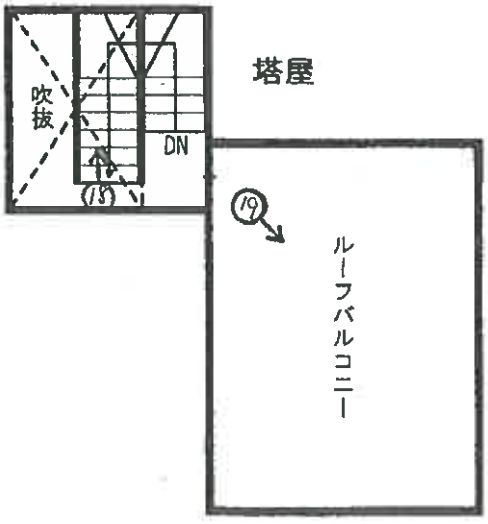
請求番号：34-4


洗濯機置場
UB
洗面台
収納
⑩
洗面・脱衣
⑨
押入
和室6帖
⑪
床間
押入
トイレ
⑧
収納
UP
棚
勝手口
K
床下収納
⑥
⑤
L
下駄箱
玄関
物入
流し台
⑦
D

1階


UP
クローゼット
洋室
⑫
クローゼット
トイレ
⑰
UP
収納
⑮
洋室
⑬
洋室
UP
(ロフトへ)
⑭
クローゼット
洋室
上部ロフト
(H約1.4m)
クローゼット
ベランダ
バルコニー

2階


塔屋
吹抜
DN
⑱
⑲
ルーフバルコニー

建物間取図

写真①



写真②



写真③



写真④



接道

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



ロフト内の状況

写真⑰



写真⑱



写真⑲



令和 8 年(ケ) 第 77 号
令和 8 年 7 月 28 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 18,259,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 587,000円
物件２（土地）	金 6,442,000円
物件３（建物）	金 11,230,000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。
４　物件１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 持分	広島市安佐南区川内六丁目 383番2 宅地 89.39㎡ 2分の1	雑種地
2	所在 地番 地目 地積	広島市安佐南区川内六丁目 383番4 宅地 155.01㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐南区川内六丁目383番地4 383番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階　66.80㎡ 2階　57.55㎡ 延べ　124.35㎡	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２）

位置・交通	ＪＲ可部線「七軒茶屋」駅の南東方・直線距離約　900m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は一般住宅、アパートの中に農地が残る住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　155.01　㎡ ※ 南西・南東接面間口合計	間口　約　7　m ※ 奥行　約　10.4　m 形状　不整形 接面状況　中間画地 その他　地勢平坦
接面道路の状況	南西側 約　5　m　舗装　私道　高低差　ほぼ等高	
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　なし 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	物件1及び目的外土地383-8,-9で構成される幅員約5mの舗装私道は道路位置指定されておらず建築基準法上の道路ではない。建築計画概要書によると物件1の持分2分の1により南西側で接続する舗装市道（建築基準法42条2項道路）に敷地延長として間口部分が約2.02m接面する。（安佐南区 建築課）	

1　土地の概況及び利用状況等（物件１）

土地の利用状況	物件２が接面する幅員約5mの舗装私道の一部を構成するが建築基準法上の道路ではなく共有持分に基づく敷地延長の路地状部分扱いとなる。
建築基準法上の道路の種別	建築基準法上の道路ではない
周辺既存公道との接続の状態	南西端で幅員3.4mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）と接続
権利の態様等	所有権（共有部分2分の1）
その他、特段の利用制限等	特になし。
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 22 年 10 月 22 日 新築 経　過　年　数：約 16 年 経済的残存耐用年数：約 14 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、合板、タタミ等 設　備：　電気、給排水、ＩＨクッキングヒーター、 家庭用自然冷媒CO2ヒートポンプ給湯機 貯湯ユニット(460ℓ, 2019年製) その他：　複層ガラス
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	・　ＬＰガスは使用せず電化住宅仕様となっている。 ・　塔屋部分は屋上利用の階段室でかつ屋上突出部分が建築面積の8分の1以内につき階数には含めていない。 ・　対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。

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2）　更地価格（物件1）

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
2	125,000	0.95	155.01	1.00	1	18,407,000

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
1	125,000	0.15	89.39		2分の1	838,000

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3.4m舗装市道に略等高接面する地積約160㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（ 広島安佐南-22 ）

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
149,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{123}$	125,000

◇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：　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

共有私道	0.15
相乗積	0.15

物件２

街路条件※	1.00
形状	0.95
相乗積	0.95

※ 物件1を含む舗装私道は幅員5mであるが、建築基準法上の道路ではなくかつ行き止まりであることから幅員と系統連続性は相殺されるものと判断した。

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	220,000	124.35	0.25	1	6,839,000

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
16　年	14　年	30　年

残価率	観察減価
5　％	50　％

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）＝ 0.25

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
2	18,407,000	0.50	法定地上権	9,204,000

イ　土地利用権等割合：物件2について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	838,000			1.00	0.70	587,000
2	18,407,000	－ 9,204,000		1.00	0.70	6,442,000
3	6,839,000	＋ 9,204,000	1.00	1.00	0.70	11,230,000
一括価格（合計）						18,259,000

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（ 広島安佐南-22 ）

所　　在　：　広島市安佐南区川内6丁目553番1（住居表示「川内6-42-14」）
価　　格　：　149,000円／㎡
位　　置　：　ＪＲ可部線「七軒茶屋」駅　南東方 道路距離 約 850mに位置する。
価 格 時 点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　160㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接 面 街 路　：　南側4.6m市道
用途指定等　：　第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要　：　一般住宅、アパートの中に農地が残る住宅地域。

２　固定資産税評価額（令和8年度）

物件１	688,303	円	（１㎡当たり	7,700	円）、	課税地積　89.39　㎡
物件２	11,100,266	円	（１㎡当たり	71,610	円）、	課税地積　155.01　㎡
物件３	5,414,036	円	（１㎡当たり	43,539	円）、	課税床面積　124.35　㎡

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

第７　附属資料

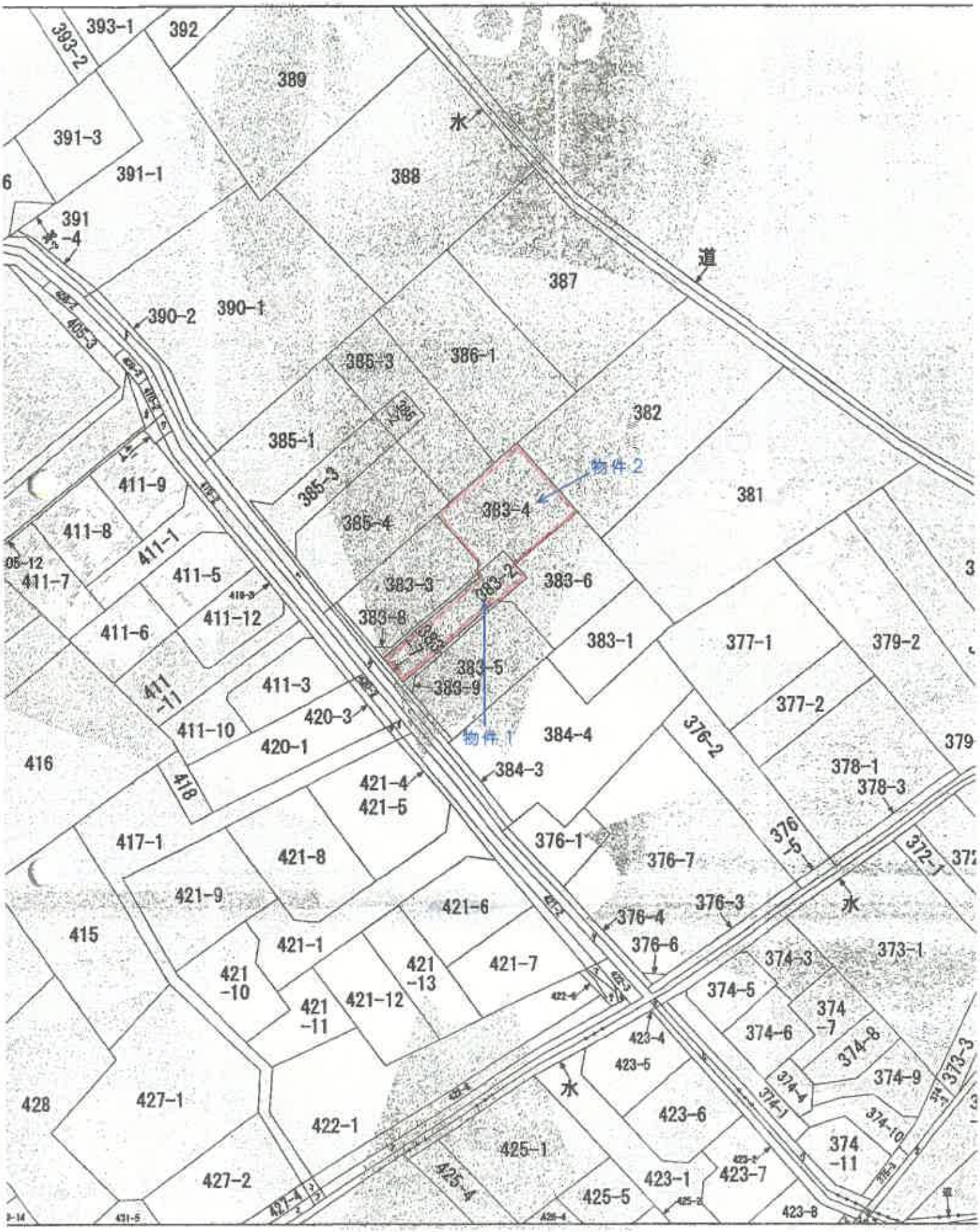
1　受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1／10,000）
2　公図写し（法務局備付）
3　地積測量図写し（法務局備付）
4　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
5　建物間取図（見取図）

以　上

所在位置略図



広島市 白図


393-1
392
393-2
389
水
391-3
391-1
388
391
-4
道
387
390-2
390-1
386-3
386-1
382
385-1
物件２
383-4
381
385-3
385-4
411-9
411-8
411-1
411-5
411-7
411-12
411-6
383-3
383-6
383-8
383-2
383-1
377-1
379-2
383-5
383-9
411-3
411
-11
411-10
420-3
420-1
物件１
384-4
377-2
376-2
416
418
384-3
421-4
421-5
378-1
378-3
379
417-1
421-8
376-1
376-7
376-5
372-1
421-9
421-6
376-3
水
376-4
415
421-1
376-6
374-3
373-1
421
-10
421
-13
421-7
374-5
421
-11
421-12
374
-7
374-6
374-8
423-4
423-5
373-3
374-9
374-4
428
427-1
水
423-6
422-1
374-1
374-10
374
-11
425-1
423-7
427-2
423-1
425-5
423-8

公　図　写

登記年月日：平成22年9月16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5月15日　広島法務局　登記官

土地所在図
地積測量図

地番	383−2、383−8、383−9
土地の所在	広島市安佐南区川内六丁目

求積表

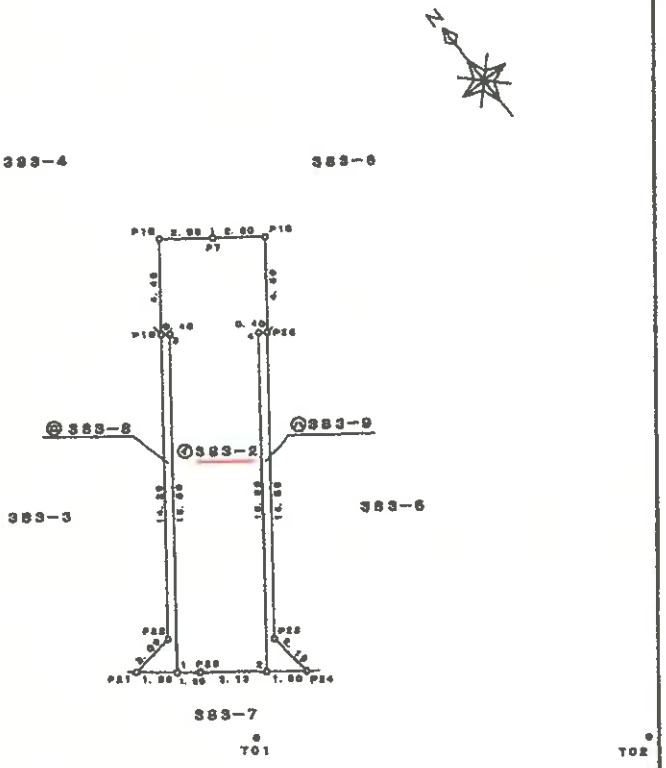
地番 ㋑ 383−2				
図点	境界標の種類	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn−1)Yn
P15	境界鋲	121.172	110.687	−331.871004
P19	境界鋲	117.578	108.133	−414.795188
3	境界鋲	117.336	105.453	−1396.223928
1	境界鋲	104.702	98.951	−1317.631518
P22		104.020	99.814	−288.017330
5	境界鋲	102.107	103.206	1102.988600
4	境界鋲	114.802	111.812	1892.618460
P20	境界鋲	114.562	113.132	370.987784
P16	境界鋲	115.164	114.631	588.237026
P7	境界鋲	119.668	112.834	339.404672
合計				−178.794442
倍積				89.3972210
地積				89.39 ㎡

地番 ㋺ 383−8				
図点	境界標の種類	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn−1)Yn
P19	境界鋲	117.578	108.133	−1209.792004
P23	境界鋲	106.148	99.530	−1164.295936
P21	境界鋲	105.878	97.459	−140.928714
1	境界鋲	104.702	98.951	1132.681607
3	境界鋲	117.336	105.453	1396.223928
合計				−14.881325
倍積				7.4406128
地積				7.44 ㎡

地番 ㋩ 383−9				
図点	境界標の種類	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn−1)Yn
4	境界鋲	114.802	111.812	−1392.618460
2	境界鋲	102.107	103.300	−1417.366500
P24	境界鋲	100.947	103.300	99.238336
P25	境界鋲	103.083	103.518	1409.370240
P26	境界鋲	114.862	112.132	1316.317648
合計				−14.941404
倍積				7.4707320
地積				7.47 ㎡

総合計面積	104.3139655 ㎡

任意座標

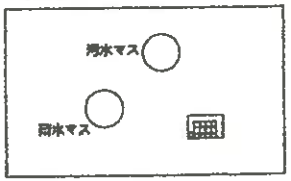


物件１

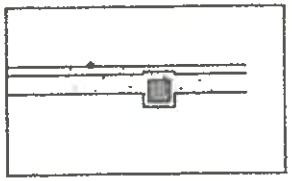
引照点の名称及び座標値

名称	X座標	Y座標	備考
TO1	100.000	100.000	金属鋲
TO2	88.838	114.617	金属鋲
測量年月日	平成２２年９月６日		

引照点−TO1



引照点−TO2



A3→A4に縮小

境界標種類　㋑…石杭　㋺…プラスチック杭　㋩…コンクリート杭　㋥…金属鋲　㋭…金属鋲　㋬…鉄杭（　）

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

（　年９月／０日作成）

（広島県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：53-2

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5月15日　広島法務局　登記官

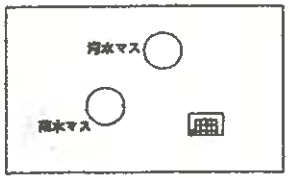
登記年月日：平成22年5月10日

土地所在図
地積測量図

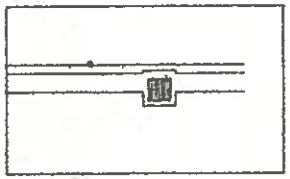
地番	383−2、383−3乃至383−7
土地の所在	広島市安佐南区川内六丁目

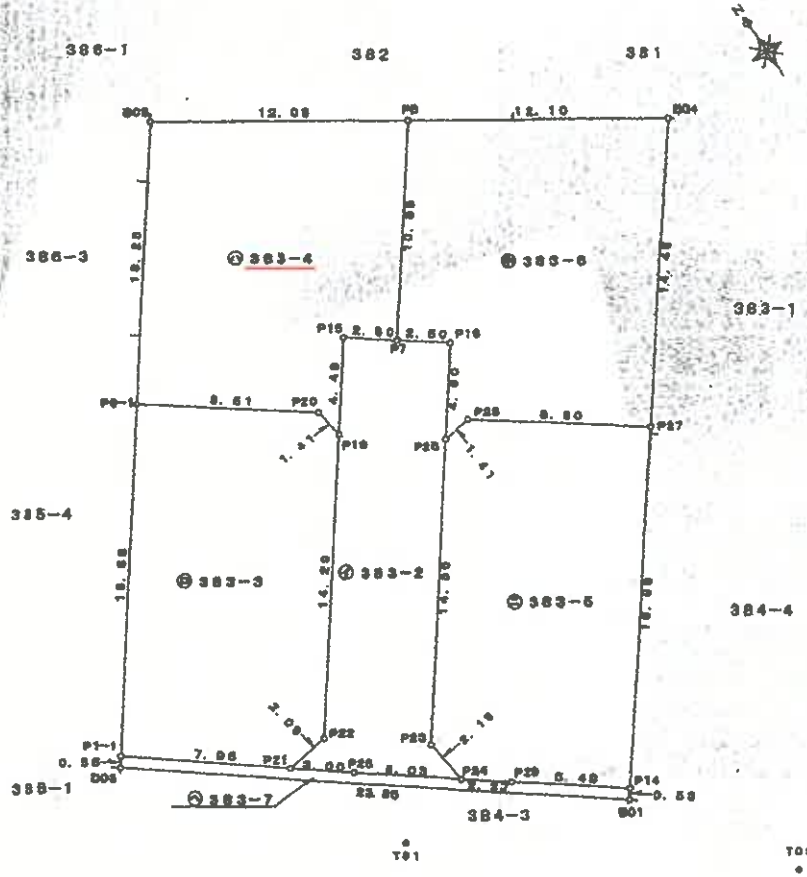
任意座標

引照点−T01



引照点−T02





引照点の名称及び内容標値

点名	X座標	Y座標	区分
T01	109.000	100.000	金属鋲
T02	86.586	114.417	金属鋲
設定年月日	平成22年4月30日		

A3→A4に縮小

物件2

境界標種別　◎…石杭　○…プラスチック杭　□…コンクリート杭　■…金属杭　●…金属鋲　⊗…鋲打（　）

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

（平成22年5月10日作成）

（広島県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：53-3　(1/2)

登記年月日：平成22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5月15日　広島法務局

登記官

土地所在図
地積測量図

地番	383－2、383－3乃至383－7
土地の所在	広島市安佐南区川内六丁目

任意座標

地番	㋐ 383－2			
NO	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P15	鋲鋲金属標	161.172	110.337	−809.628578
P16	鋲鋲金属標	119.576	108.133	−1338.481224
P32	鋲鋲金属標	106.148	99.838	−1138.082985
P31	鋲鋲金属標	108.879	97.459	28.223004
P35		104.020	99.814	880.214849
P34	鋲鋲金属標	109.947	103.806	379.705794
P33	鋲鋲金属標	103.063	103.516	856.103533
P26	鋲鋲金属標	114.893	114.192	1296.249035
P10	鋲鋲金属標	118.164	114.831	93.951148
P7	鋲鋲金属標	119.068	112.534	−477.953952
		合計		−309.832809
		合計面積		104.3102830
		地積		104.31 ㎡

地番	㋑ 383－3			
NO	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P9−1	鋲鋲金属標	124.101	101.133	−2078.465124
P1−1	鋲鋲金属標	116.813	91.211	−407.126962
P31	鋲鋲金属標	108.879	97.459	881.624433
P32	鋲鋲金属標	106.148	99.838	1139.028758
P19	鋲鋲金属標	117.576	108.133	987.285972
P30	鉄筋コンクリート杭	118.976	107.986	−835.822000
		合計		−313.460220
		合計面積		156.7301145
		地積		156.73 ㎡

地番	㋒ 383－4			
NO	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
206	鋲鋲金属標	134.723	109.064	−3416.132363
P9−1	鋲鋲金属標	124.101	101.133	−140.110019
P30	鉄筋コンクリート杭	118.976	107.986	832.833080
P19	鋲鋲金属標	117.576	108.133	241.205863
P16	鋲鋲金属標	121.173	110.837	969.982872
P7	鋲鋲金属標	119.068	112.834	954.807848
P8	鋲鋲金属標	127.942	119.007	−482.941840
		合計		−310.089857
		合計面積		155.0134428
		地積		155.01 ㎡

地番	㋓ 383－5			
NO	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P35	鉄筋コンクリート杭	114.761	110.581	−899.882590
P36	鋲鋲金属標	114.892	112.192	−1147.386486
P33	鋲鋲金属標	103.063	103.516	−856.103533
P34	鋲鋲金属標	109.947	103.806	819.489778
P35		99.496	108.490	618.540889
P14	鋲鋲金属標	99.152	119.033	1406.685424
P27	鋲鋲金属標	109.646	120.333	884.694880
		合計		−816.070064
		合計面積		158.0850250
		地積		158.03 ㎡

地番	㋔ 383－6			
NO	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P8	鋲鋲金属標	127.942	119.007	−2079.697210
P7	鋲鋲金属標	119.068	112.834	−895.913845
P16	鋲鋲金属標	116.184	114.831	−66.981128
P26	鋲鋲金属標	114.892	112.192	−148.938800
P35	鉄筋コンクリート杭	114.761	110.581	838.892895
P27	鋲鋲金属標	109.646	120.333	1705.880910
B04	鋲鋲金属標	131.148	129.081	−181.040740
		合計		−824.788886
		合計面積		182.8918130
		地積		182.39 ㎡

地番	㋕ 383－7			
NO	境界標の種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)
P1−1	鋲鋲金属標	116.813	91.211	−788.927914
D08	鋲鋲金属標	110.371	90.581	2048.428877
B01	鋲鋲金属標	95.796	109.695	1883.004855
P14	鋲鋲金属標	99.152	119.033	−885.397068
P29		99.496	105.890	−818.869833
P34	鋲鋲金属標	109.947	103.806	−893.184873
P35		104.020	99.814	−880.214849
P31	鋲鋲金属標	108.879	97.459	−810.877037
		合計		−34.016328
		合計面積		12.5076110
		地積		12.50 ㎡

総合計面積	748.8003670 ㎡

A3→A4に縮小

物件２

境界標種類　金…石杭　P…プラスチック杭　C…コンクリート杭　鉄…鉄鋲　鋲…木鋲　◎…刻み（　）

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

年　月　日作成

（広島県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：53-3　(2/2)

登記年月日：平成22年11月18日

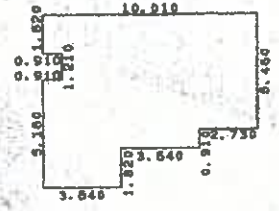
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月15日　広島法務局　登記官

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	383-4
建物の所在	広島市安佐南区川内六丁目３８３番地４

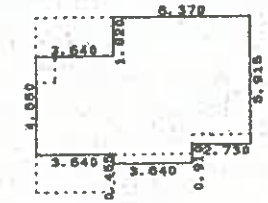
1階



0.910	× 5.150	=	4.6956
0.910	× 1.820	=	1.6562
2.730	× 8.190	=	22.3587
3.640	× 6.370	=	23.1868
2.730	× 5.460	=	14.9058
	計		66.8031㎡

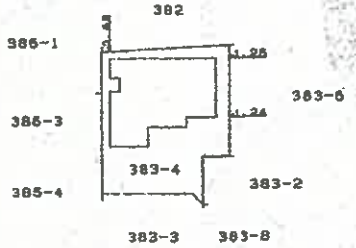
床面積　66.80 ㎡

2階



3.640	× 4.550	=	16.5620
3.640	× 6.825	=	24.8430
2.730	× 5.915	=	16.1480
	計		57.5530㎡

床面積　57.55 ㎡



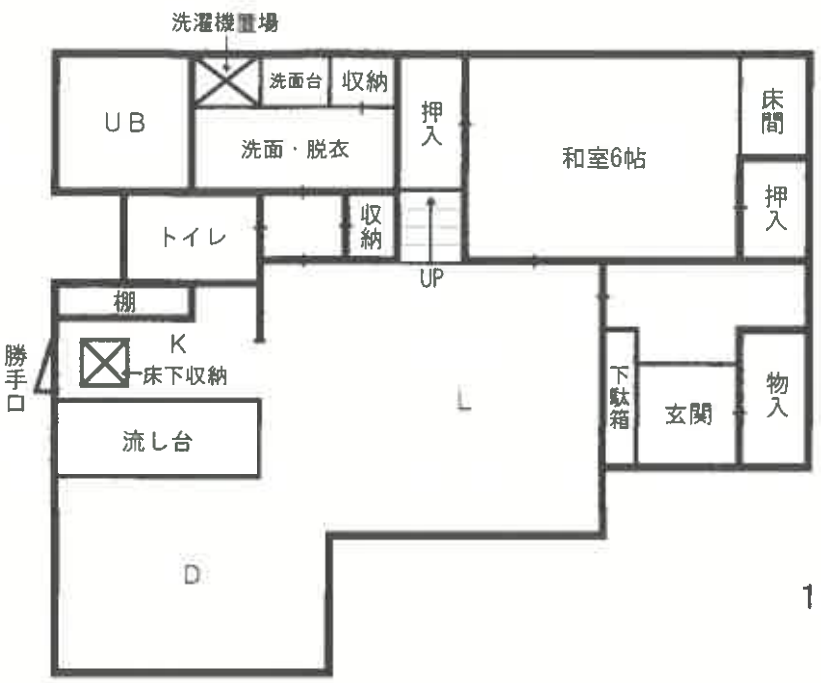
A3→A4に縮小

物件３

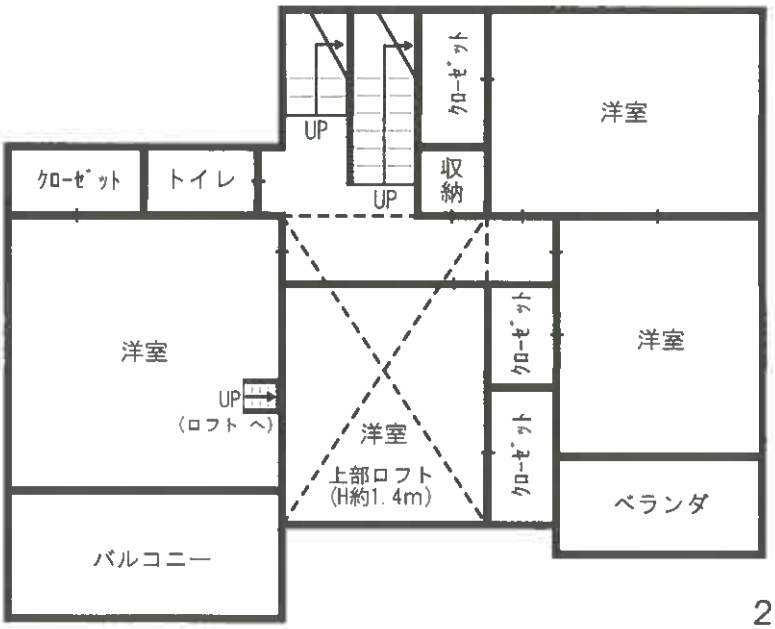
作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（広島県土地家屋調査士会用紙）

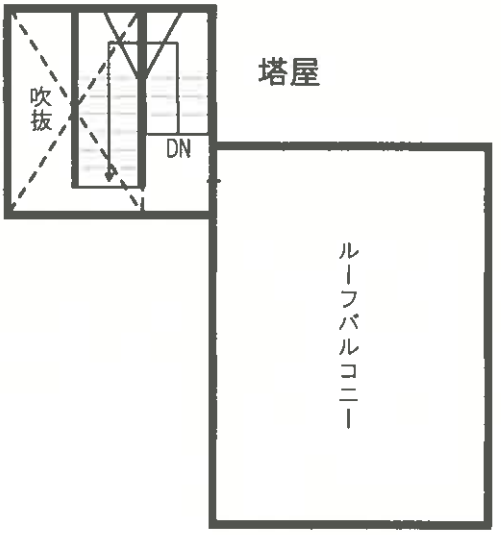
請求番号：53-4



1階



2階



塔屋

建物間取図