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　　１２３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　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	7,450,000 5,960,000		1,490,000	73,013	16,579
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番地８８

建物の名称　　パーク・ハイム美鈴が丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　美鈴が丘西一丁目４５番８８の４０４

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　７０．３９平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番８８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６６．５１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番９７

地　　目　　雑種地

地　　積　　１１６４平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万４２３０分の７６２１

令和　8年（ケ）第　　１２３号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　6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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件所有者（共有者ら）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　　１２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番地８８

建物の名称　　パーク・ハイム美鈴が丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　美鈴が丘西一丁目４５番８８の４０４

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　７０．３９平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番８８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６６．５１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番９７

地　　目　　雑種地

地　　積　　１１６４平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万４２３０分の７６２１

令和 ８ 年(ケ)第１２３号
令和 ８ 年　８月１４日受理
令和 ８ 年　９月11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

令和　8年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

1　（一棟の建物の表示）

所　　在　　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番地８８

建物の名称　　パーク・ハイム美鈴が丘

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　美鈴が丘西一丁目４５番８８の４０４

建物の名称　　４０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　７０．３９平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番８８

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６６．５１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目４５番９７

地　　目　　雑種地

地　　積　　１１６４平方メートル、

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２０万４２３０分の７６２１

令和　8年（ケ）第　　１２３号

物　件　目　録

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目１１番３－３０４号
建物	物件　1
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（共有者ら）　□その他の者 上記の者が本建物を　住居（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
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　９１５０円 修繕積立金　７６２０円 駐車料金及びトランクルームの使用料　２４７０円 令和８年８月３１日現在 ■滞納はない □滞納がある 令和　年　月分～令和　年　月分 計　　円 （うち損害金　　円） □不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス中国株式会社
その他の事項	
敷地権	符号　1、2
現況地目	■宅地（符号　1）　□公衆用道路（符号　　）　■雑種地（符号　2）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	符号１及び２土地は東側から北側にかけて広島市道（佐伯２区２００号線）に、符号１土地は南側が広島市道（佐伯２区２０８号線）にそれぞれ接面している。
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
■ 共有者Ａ	1　本件建物では昨年の冬まで私と家族で住んでいましたが、現在は退去したため、空き家となっています。 2　本件建物は平成２年築であるため、壁紙の剥離など経年劣化が各所に見られます。 3　平成２５年に給湯器を交換しました。また、退去前にキッチンのレンジフードと洗面所の排水管を交換しました。

（執行官の意見用）

執行官の意見

本件建物の状況は別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図（見取図）及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況等から、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。

（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8月20日（木） 13：00―	当庁	管理会社に滞納管理費等照会書送付 （返送用郵券１１０円添付）
令和8年8月27日（木） 16：10―16：40	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8月27日（木） 17：00―17：15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年9月7日（月） 9：20―9：40	物件所在地	共有者Ａと面談 占有関係調査、形状調査、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。

地番区域見出 美鈴が丘西1丁目

一部分	所在	広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目				地番	45番88				
出力縮尺	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	昭和62年11月7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8月27日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

紙小(A3→A4)
公用

公用

登記年月日：平成2年4月10日

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8月27日
広島法務局廿日市支局
登記官

5930026

各階平面図

家屋番号	美鈴が丘西 1-45-88-404
建物の所在	広島市佐伯区美鈴が丘西1丁目45番地88

建物図面 各階平面図

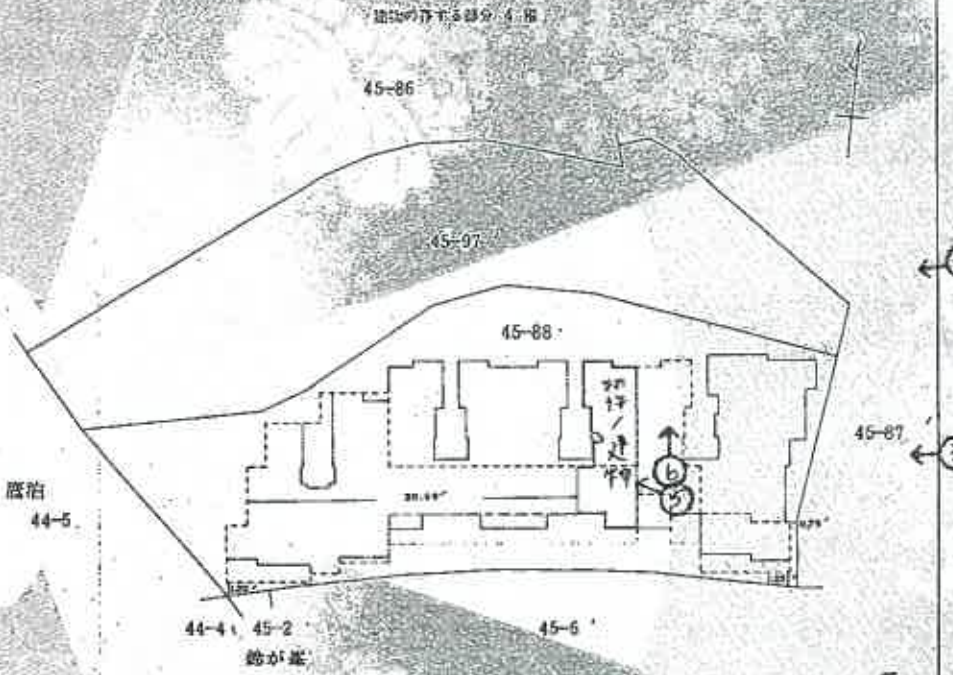
H2.4.10

建物の符号 3・4



求積表

2.620	X	0.600	= 1.572000
4.895	X	3.650	= 17.866750
4.220	X	2.483	= 10.478260
3.620	X	0.367	= 1.328540
3.220	X	0.522	= 1.680840
4.020	X	2.328	= 9.358560
5.620	X	4.300	= 24.166000
2.920	X	1.350	= 3.942000
合計			70.392950
床面積			70.39 ㎡



作製者	土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人

（広島県土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/500

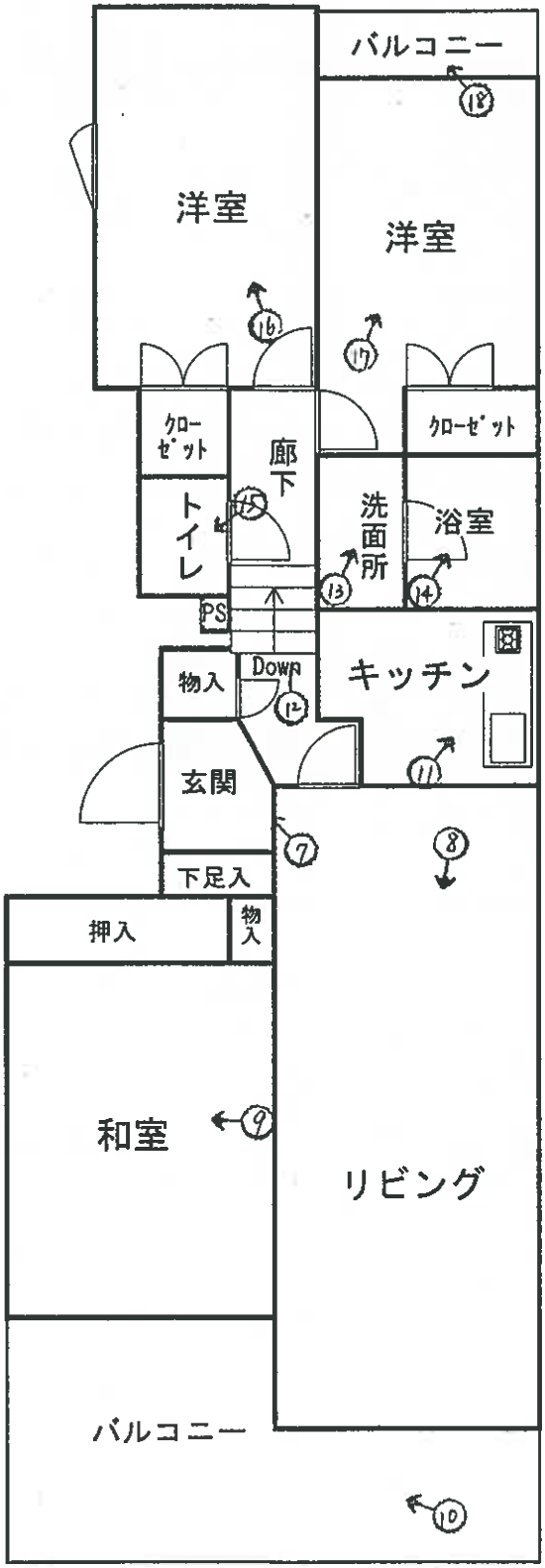
拡小（A3→A4）

凡例 ○→ 写真撮影方向

請求番号：17-3

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第123号



3階



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真１



写真２



広島市道（佐伯２区２０８号線）

写真３



写真４



写真５　トランクルーム



写真６　エントランス



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



写真１７



写真１８



令和　8年(ケ)　第　123号
令和　8年　9月　7日 現地調査
令和　8年　9月24日 評　　価

広島地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士

丸本　創史

第１　評価額

番号	評　価　額
物件1	金　7,450,000円

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	**（一棟の建物の表示）** 所在 建物の名称 **（専有部分の建物の表示）** 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 **（敷地権の目的である土地の表示）** 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 **（敷地権の表示）** 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 共有者	 広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目45番地88 パーク・ハイム美鈴が丘 美鈴が丘西一丁目45番88の404 404 居宅 鉄筋コンクリート造１階建 4階部分　70.39㎡ 1 広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目45番88 宅地 1,266.51㎡ 2 広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目45番97 雑種地 1,164㎡ 1・2 所有権 204,230分の 7621 Ａ：持分２分の１、Ｂ： 持分２分の１	同左

番号	特記事項
1	「建物の名称」は４０４であるが、部屋番号は３階の３０４号室である。

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

位置・交通	JR山陽本線「五日市」駅の北東方・直線距離 約2,800m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	大規模住宅団地の西端に位置し、西向傾斜地にある住宅地域	
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 第一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、 土砂災害警戒区域（敷地南側）、 景観計画重点地区（一般区域）、居住誘導区域
画地条件	規模 符号1　1,266.51 ㎡ 符号2　1,164 ㎡ 合計　2,430.51 ㎡	間口　約 53 m 奥行　約 30～40 m 形状　ほぼ整形 接面状況　角地 その他　建物所在部分の地勢は概ね平坦（西側傾斜）
接面道路の状況	南側　約 12 m　舗装　市道　高低差　西側へ傾斜 東側　約 2 m　舗装　市道　高低差　ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物「パーク・ハイム美鈴が丘」が存する。 隣地は一般住宅、法地等。 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	・符号1土地上に建物が所在し、符号2土地は地目「雑種地」で現況は法面（北西側傾斜地）となっている。符号2土地の北東側（市道）は階段が配置されており、法面下への通路となっている。このため一体敷地としての接面状況については、角地と判定した。

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	パーク・ハイム美鈴が丘
建物の用途	共同住宅　　（総戸数 26戸）
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 2年 3月 27日新築 経過年数：約 36年 経済的残存耐用年数：約 9年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り・吹付タイル 等 その他：—
設備等	エレベーター：無 駐車場：敷地内（26台） その他：トランクルーム
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合：有　名称 パーク・ハイム美鈴が丘管理組合 法人格 なし 管理方式：委託管理 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス中国株式会社 管理形態：管理人 無し 管理人室 無し 管理状況 巡回（週1回）
管理の状況	普通。なお、共用部分を中心に、多少の湿気が感じられた。
特記事項	令和4年5月頃に大規模修繕工事（外壁・屋上・バルコニー・開放廊下・鉄部塗装）が完了しているとの由。 ※上記事項は管理会社からの「回答書」等による。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄骨造１階建
位　　置	３階 （304号室） 主要開口部の方位： 添付建物間取図のとおり
床　面　積	70.39 ㎡（登記面積）
間　取　り	３ＬＤＫ・Ｋ（添付建物間取図のとおり）
仕　　様	天　井：ビニールクロス貼 等 床　：フローリング、タタミ、シート貼り 等 内　壁：ビニールクロス貼 等 設　備：電気・給排水・衛生 等 その他：―
保守管理の状態	やや劣る。クロスの剥がれなどあり。
管　理　費　等	管　理　費：　9,150 円（月額） 修繕積立金：　7,620 円（月額） 駐車場使用料・トランクルーム：　2,470 円（月額） 滞　納　額：　無し
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特　記　事　項	「建物の名称」あるいは「家屋番号」は404となっているが、現状は3階：304号室である。１階にトランクルームが設置されている。

第５　評価額算出の過程

１　積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

（１）建物価格

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。

再調達原価 （円／㎡） ア	専有面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ
350,000	70.39	0.17	4,188,000

ア　再調達原価：共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ　専有面積：　登記面積による。

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
36　年	9　年	45　年

残価率	観察減価
5　％	30　％

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）＝ 0.17

（２）敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。【※符号1及び符号2の合計】

標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地積※（㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
71,600	0.55	2,430.51	1.00	0.037316	3,572,000

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12m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（ 広島佐伯－3 ）

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
87,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{118}$	71,600

◇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　＋4

◇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：　（土地の符号１・2）

角地	1.02
高低差	0.90
法面	0.60
相乗積	0.55

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　敷地権割合：符号1及び符号2

a	b	a÷b＝c	権利割合（d）	オ（c×d）
7,621	204,230	0.0373158	1.00	0.037316

（３）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
4,188,000	3,572,000	1.20	1.00	1.00	9,312,000

ウ　価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ　個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

※標準階2階。

オ　占有減価修正:　必要なし。

2　評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格(円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
9,312,000	1.00	0.80	1.00	7,450,000

イ　市場性修正　　：　必要なし。

ウ　競売市場修正　　：　第２　評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ　滞納管理費等相当額の減価　：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

第６　参考価格資料

１．地価公示価格（ 広島佐伯－3 ）

所　　在 ： 広島市佐伯区美鈴が丘南4丁目7番6 「美鈴が丘南4-7-6」
価　　格 ： 87,000円／㎡
位　　置 ： ＪＲ山陽本線「西広島」駅 西方 道路距離 約 5.9km に位置する。
価格時点 ： 令和8年1月1日
地　　積 ： 168㎡
供給処理施設 ： 水道・ガス・下水
接面街路 ： 南東側 6m 市道
用途指定等 ： 市街化区域 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大規模な住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年度）

建物　　4,902,323 円 （１㎡当たり 53,730 円）、 課税床面積（計）91.24 ㎡
※ 登記簿面積と課税床面積に差異がある。

土地
符号１　50,109,468 円 （１㎡当たり 39,565 円）、 課税地積 1,266.51 ㎡
符号２　36,084 円 （１㎡当たり 31 円）、 課税地積 1,164.00 ㎡

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（国土地理院「地理院タイル」縮尺1／10,000、1／20,000）
2　公図写し（法務局備付）
3　地積測量図写し（法務局備付）
4　建物図面写し（法務局備付）
5　建物間取図（見取図）

以　上

評価物件位置図

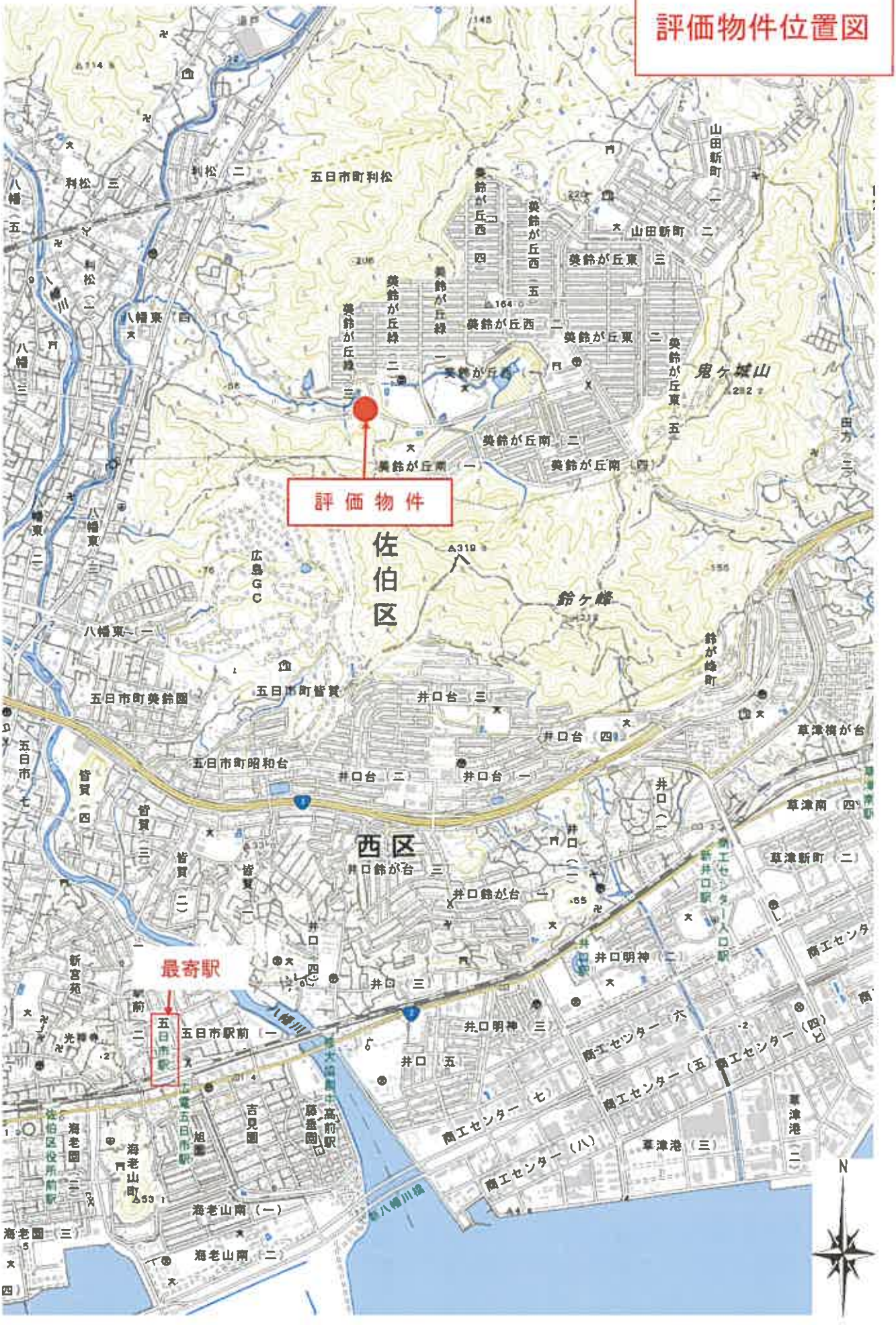


縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

評価物件位置図



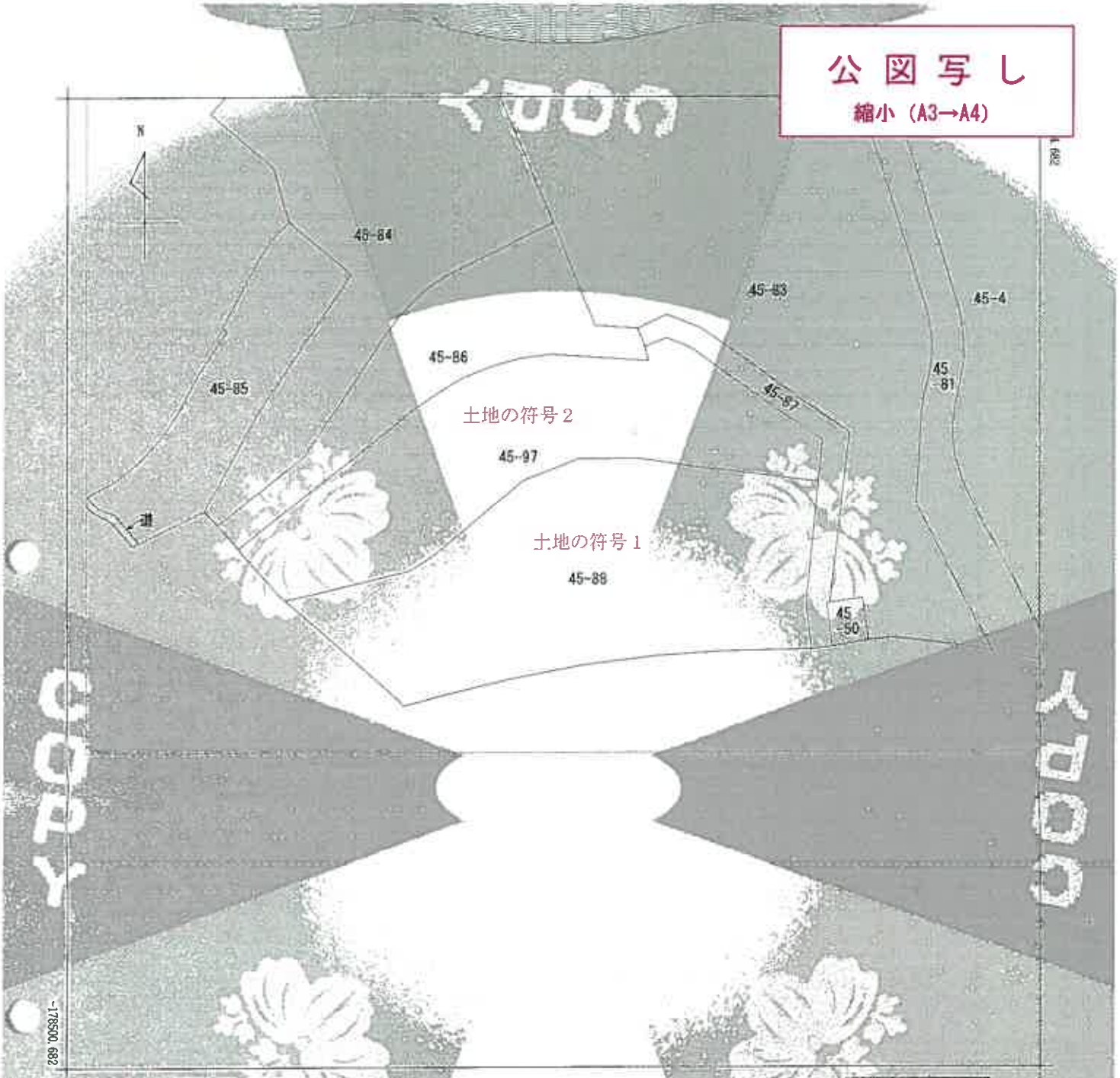
縮尺：1 / 20,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 500 1000m

公図写し

縮小（A3→A4）



+19168.001　　（座標値種別：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第14条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ものです。

地番区域見出　美鈴が丘西１丁目

請求部分	所在	広島市佐伯区美鈴が丘西一丁目				地番	45番88				
出力縮尺	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	昭和62年11月7日			備考	旧地図（第80）				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17日

広島法務局

登記官　[redacted]

地図整理番号：M09366

（1/1）

これは図面に記録されている情報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17日　広島法務局

登記年月日：平成1年11月10日

1160119

土地所在図 地積測量図

地番	45-88, 45-97
土地の所在	広島市佐伯区美鈴が丘西 1丁目

H1. 11. 10

①45-88
②45-88-97
⑧ 11

三斜求積表

地番 ①45-88

符号	底辺	高さ	積
1	16.973	2.778	46.039794
2	23.285	9.386	218.534238
3	24.513	12.199	299.034087
4	25.542	7.800	199.227600
5	26.120	7.485	195.268400
6	28.142	8.693	244.636406
7	28.142	7.380	207.687960
8	27.005	7.125	192.342369
9	25.369	3.760	95.369440
10	23.930	9.526	227.957180
11	23.469	7.561	177.449109
12	18.919	4.553	86.138207
13	18.919	5.875	111.111287
14	15.509	6.527	101.227243
15	10.306	2.938	30.279028
16	7.932	3.174	25.176168
17	4.085	0.541	2.209985
18	13.087	5.465	71.424222
19	5.906	0.237	1.399722
		合計	2533.033445
		倍積	1266.5167225
		地積	1266.51 ㎡

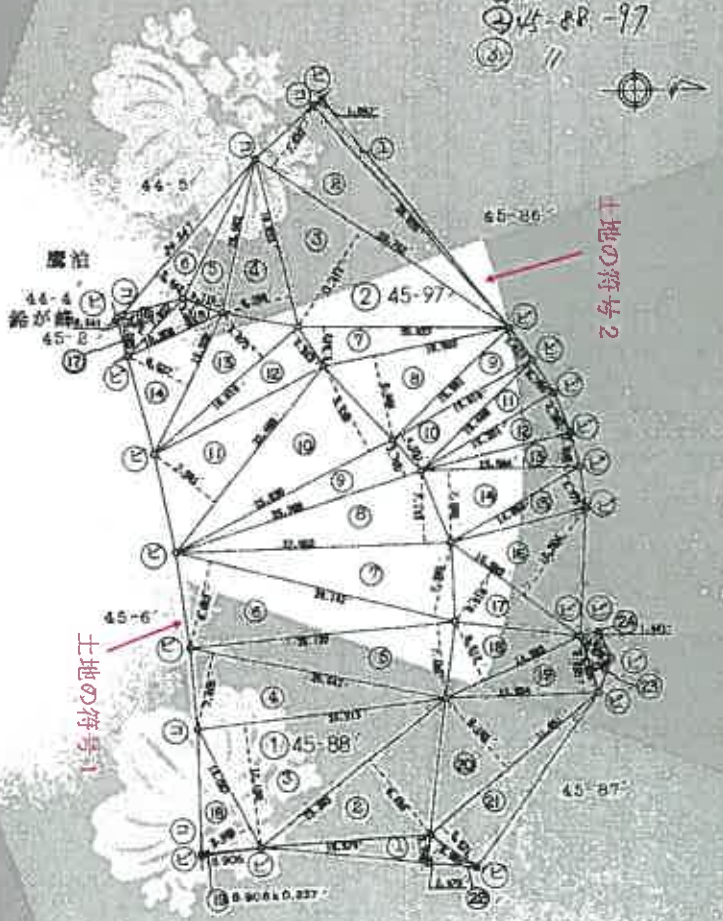
18	14.593	5.842	85.236617
19	14.854	5.660	84.101020
20	21.651	9.165	198.431415
21	23.851	5.471	130.478071
22	5.584	2.476	13.828400
23	5.824	2.006	12.288224
24	3.676	1.441	5.297116
		合計	2328.0095530
		倍積	1164.0047765
		地積	1164.00 ㎡

地番 ②45-97

符号	底辺	高さ	積
1	28.935	1.047	30.294945
2	29.702	7.532	223.715464
3	29.702	11.414	339.018628
4	16.955	6.788	114.941204
5	15.482	4.115	63.628130
6	20.247	3.443	69.710421
7	20.837	3.842	79.287554
8	18.503	8.489	157.071967
9	15.981	3.812	60.845352
10	15.919	4.031	64.169489
11	15.499	3.790	58.741210
12	15.201	4.262	64.788662
13	14.584	3.508	51.454584
14	15.564	7.095	110.426580
15	14.866	5.773	85.834818
16	15.593	10.504	163.788872
17	15.593	6.016	93.807488

境界標種号　㊄-石杭　㊅-プラスチック杭　㊆-コンクリート杭　㊇-金属標　㊈-金属鋲　◎-刻み　○

作製者	土地家屋調査士	元年9月30日作製	申請人	縮尺	1/500



地積測量図
縮小（A3→A4）

地図整理番号：M09367

登記年月日：平成2年4月10日

これは図面に記録されている内容と相違ないことを証明する。
（広島法務局廿日市支局管轄）
令和8年7月17日　広島法務局

建物図面
各階平面図

5930026

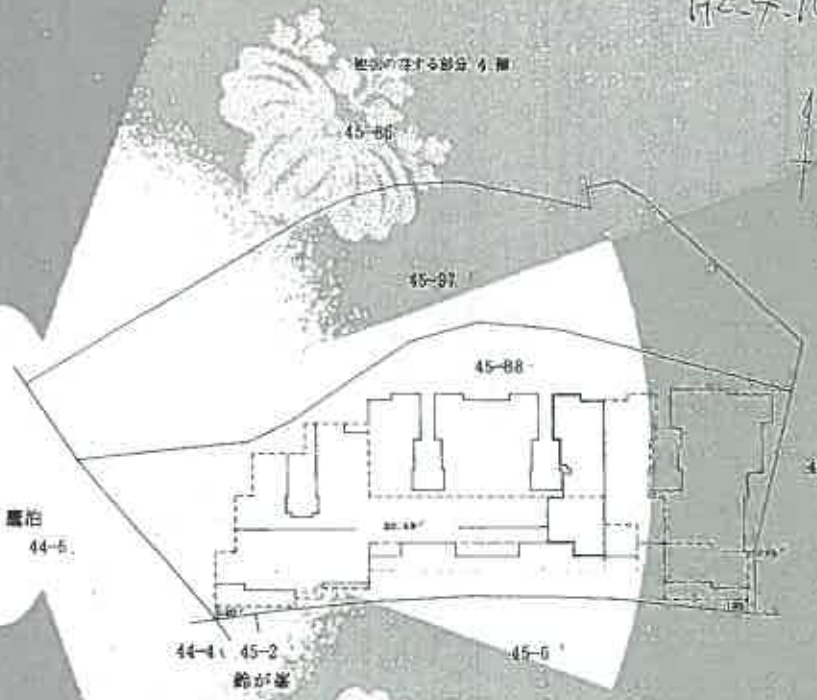
家屋番号	美鈴が丘西 1-45-88-404
建物の所在	広島市佐伯区美鈴が丘西1丁目45番地88

H2.4.10



求積表

2.820	X	0.800	= 1.572000
4.895	X	3.650	= 17.866750
4.220	X	2.483	= 10.478260
3.620	X	0.367	= 1.328540
3.220	X	0.522	= 1.680840
4.020	X	2.328	= 9.356560
5.870	X	4.1[illegible]	= 24.186900
2.[illegible]20	X	[illegible].350	= 3.942000
合計			70.392950
床面積			70.39 ㎡



作製者	土地家屋調査士	[redacted]	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

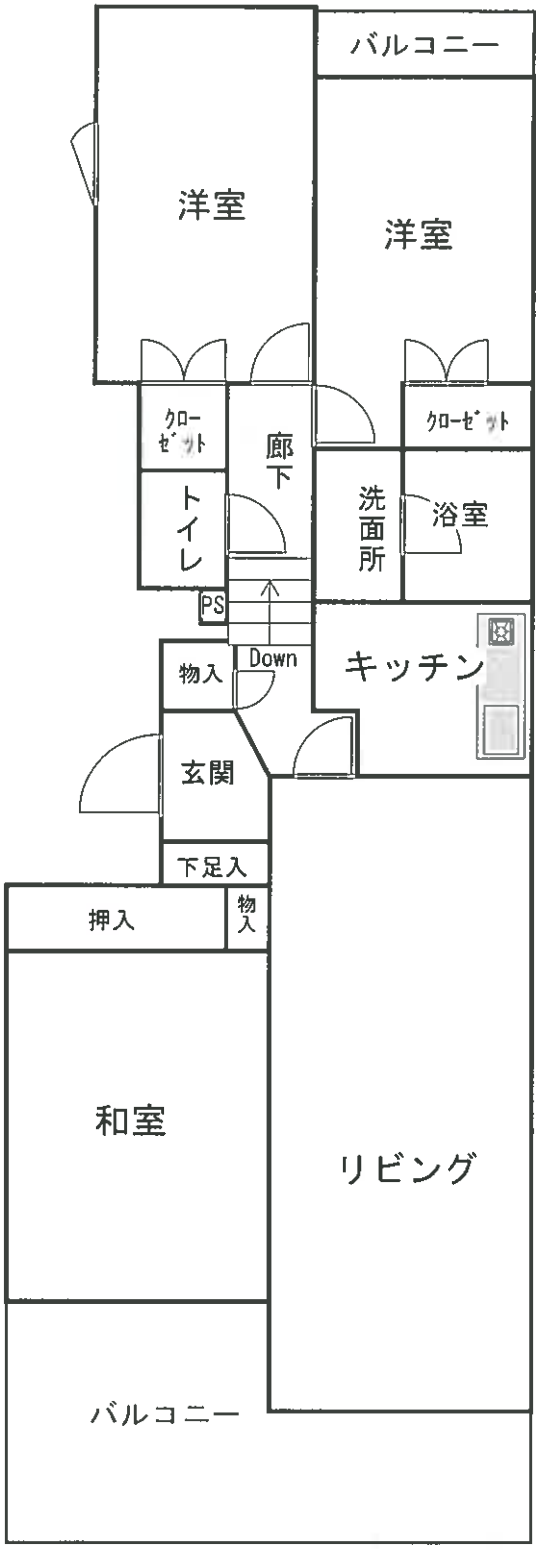
（広島市土地家屋調査士会所属）

建物図面
縮小（A3→A4）

地図整理番号：M09365

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第123号



3階

