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。

令和　８年（ケ）第　　８３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）
1～6	5,929,000 4,743,200	一括	1,190,000	38,006	10,805
1	1,982,000				
2	6,000				
3	3,760,000				
4	2,000				
5	108,000				
6	71,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　８３号

物　件　目　録

1　所　　在　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　１９７６番２９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０８．８２平方メートル

2　所　　在　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　１９７５番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．７４平方メートル

3　所　　在　広島市東区馬木七丁目１９７６番地２９

　　家屋　番号　１９７６番２９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　７３．２４平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

4　所　　在　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　１９７５番９

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　１．１１平方メートル

　　持分３分の１

5　所　　在　広島市東区馬木七丁目

令和　８年（ケ）第　　８３号

物　件　目　録

地　　番　　１９７６番７

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４６平方メートル

持分３分の１

６　所　　在　　広島市東区馬木七丁目

地　　番　　１９７６番１７

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３４平方メートル

持分３分の１

令和　8年（ケ）第　　83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1～6】

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1，3，5】

なし

【物件番号2，4，6】

地役権

範　囲　全部

要役地　広島市安芸町大字馬木字大原504番2

設定日　昭和40年12月20日（物件2，4）
　　昭和41年1月28日（物件6）

目　的　電線路の支持物を除く電線路の施設下用地確保のため尚送電線下用地上に家屋工作物の設置並びに立竹木の植栽をしないこと

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】

南側隣地（地番1976番28）との間に境界争いがある旨，本件所有者の陳述がある。

《　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　　83号

物　件　目　録

1　所　　在　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　１９７６番２９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０８．８２平方メートル

2　所　　在　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　１９７５番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　０．７４平方メートル

3　所　　在　広島市東区馬木七丁目１９７６番地２９

　　家屋　番号　１９７６番２９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　７３．２４平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

4　所　　在　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　１９７５番９

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　１．１１平方メートル

　　持分３分の１

5　所　　在　広島市東区馬木七丁目

令和　8年（ケ）第　　８３号

物　件　目　録

地　　番　　１９７６番７

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　４６平方メートル

持分３分の１

6　所　　在　　広島市東区馬木七丁目

地　　番　　１９７６番１７

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　３４平方メートル

持分３分の１

令和　８年(ケ)第　　８３号
令和　８年　６月２３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　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　　８３号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　　１９７６番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．８２平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　　１９７５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．７４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　広島市東区馬木七丁目１９７６番地２９

　　家屋　番号　　１９７６番２９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７３．２４平方メートル
　　２階　４５．５４平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　広島市東区馬木七丁目

　　地　　番　　１９７５番９

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１．１１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　83号

物　件　目　録

共有者　A　持分3分の1

5　所　　在　広島市東区馬木七丁目

地　　番　1976番7

地　　目　公衆用道路

地　　積　46平方メートル

共有者　A　持分3分の1

6　所　　在　広島市東区馬木七丁目

地　　番　1976番17

地　　目　公衆用道路

地　　積　34平方メートル

共有者　A　持分3分の1

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市東区馬木七丁目１９７５番地の８
土地	物件１及び２、４ないし６
現況地目	■宅地（物件１、２） ■公衆用道路（物件４ないし６） □　　（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　□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	
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９月１０日に聴取した。） 1　ここの土地建物は、私の所有で、私と家族が住んでいます。 2　公道への通路として使用している部分について、近隣者との共有ですが、道路の管理などについての取り決めをしているようなことはありません。 3　建物には、不具合箇所はありません。 4　物件１の土地とその南側の隣地（地番１９７６番２８）との間には、境界争いがあります。物件５につながる両土地の間口部分にあった境界鋲を隣地所有者が勝手に抜いて、工作物を物件１の土地に入り込む形で造り（写真③）、トラブルとなっています。 鋲を抜いたのは１０年くらい前のことですが、越境してきているのが分かったのは去年のことです。 以　上

（執行官の意見用）

執行官の意見

■

1　物件４及び６の土地は、南西側の市道（東１区２２４号線）に接している。
2　本件所有者は、隣地との間に、境界争いがある旨主張するが、隣地から工作物が越境しているかどうかは、定かではない。
3　物件２、４及び６の土地には、電線路の設置下用地確保のため、地役権が設定されている。

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30日（火） １１：２０－１１：３５	東部市税事務所	間取図面の交付申請
令和8年7月3日（金） １１：３０－１１：４０	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7月9日（木） １４：１０－１４：２５	広島法務局	公図等の交付申請
令和8年8月27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9月10日（木） １０：００－１０：５０	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和　年　月　日（　） ：　－　：		
令和　年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年９月１０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。

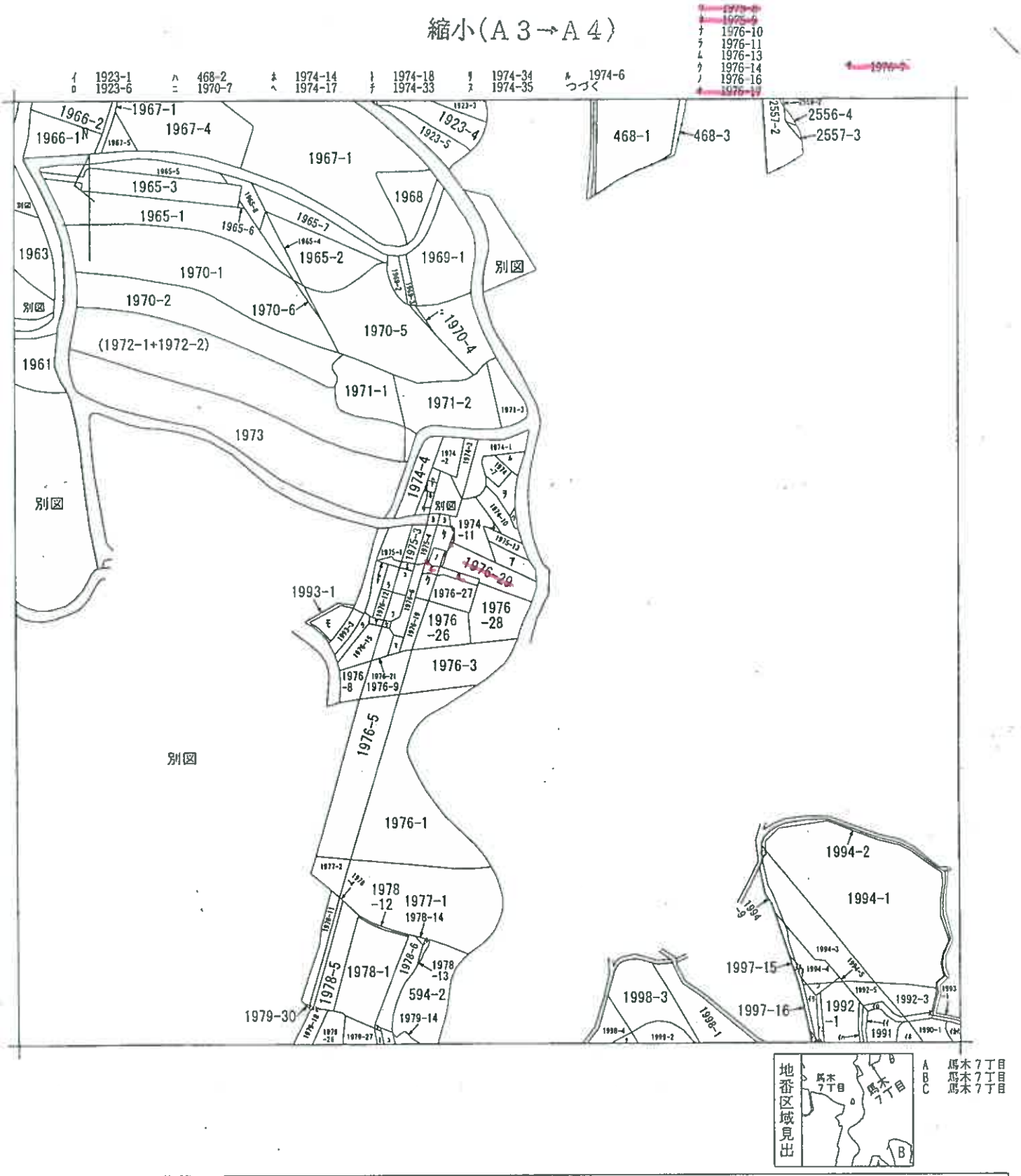
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）



調製部分	所在	広島市東区馬木七丁目				地番	1976番29				
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			

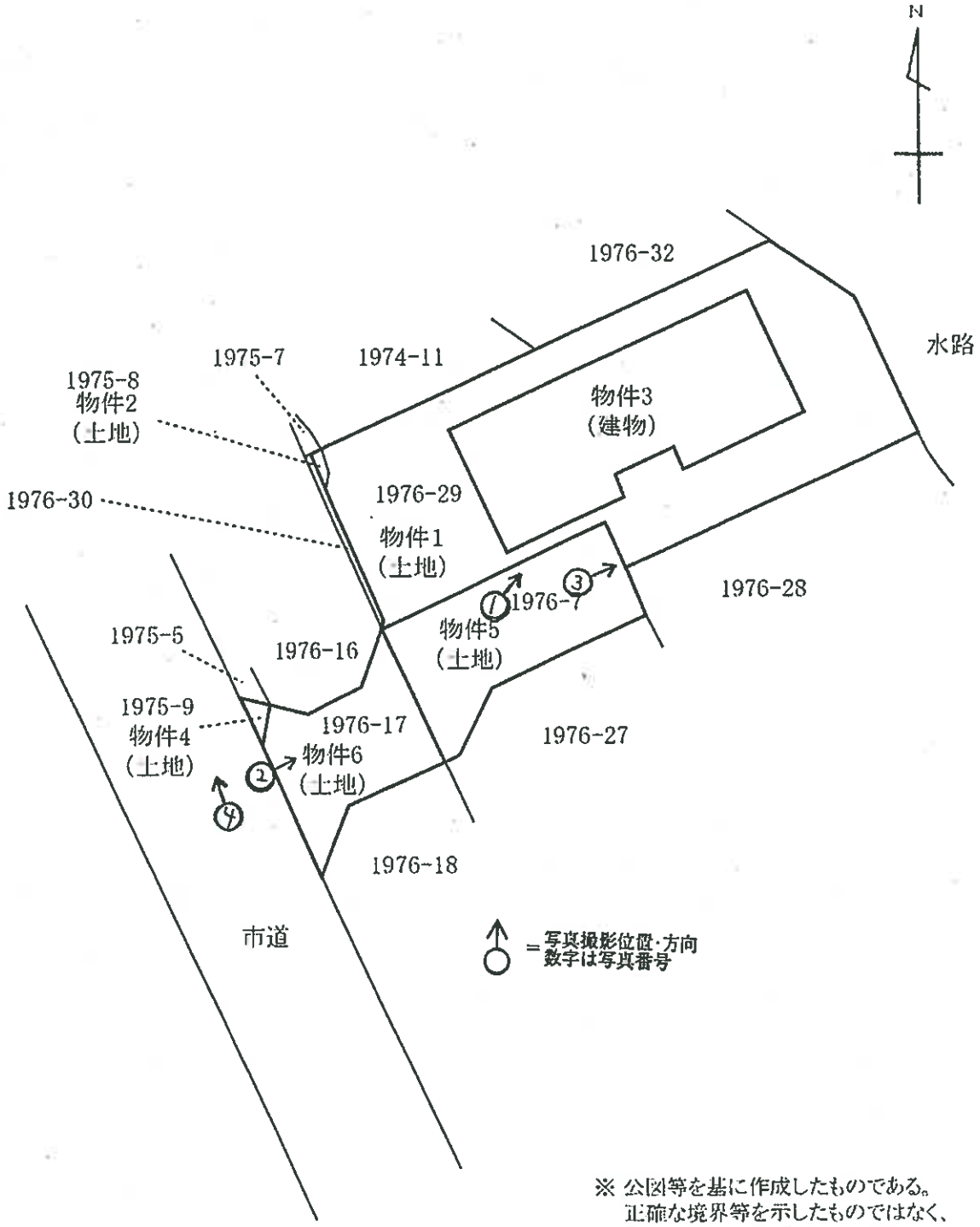
請求番号：41-3
(1/2)

（５枚目）

公用

土地建物位置関係図

縮尺　約1/250

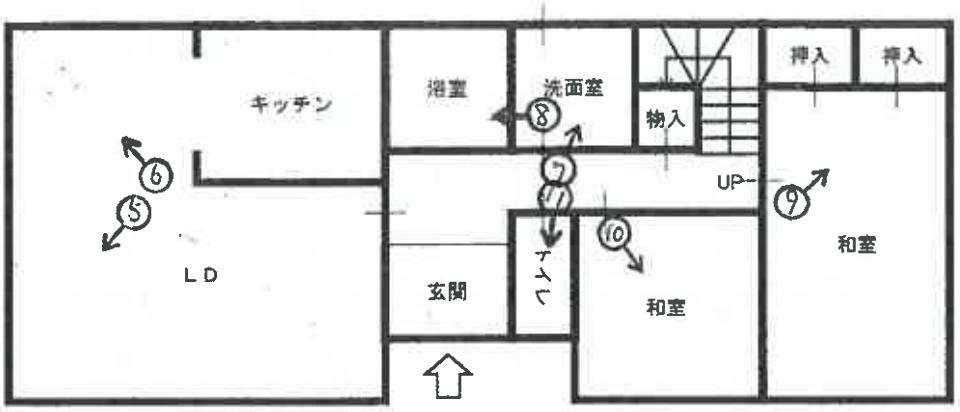


※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したものではなく、
相対的な位置関係を示したものである事に留意されたい。

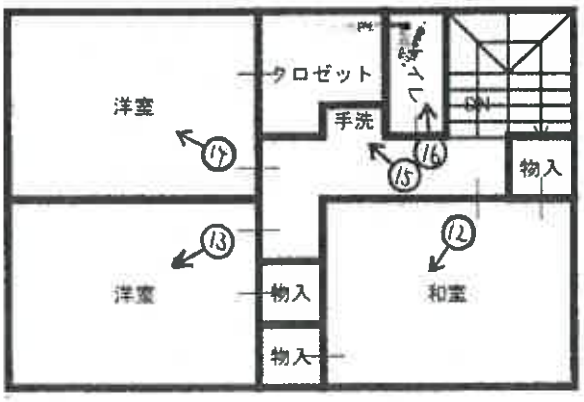
間取図

縮尺　約1/100

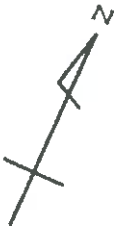
1階



2階



＝写真撮影位置・方向
数字は写真番号



写真①



写真②



写真③



所有者が主張する境界付近

この黄色の点線は主張を便宜記載したものにすぎず、必ずしも主張とも合致するものではない可能性がある

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



令和 8 年 (ケ) 第 83 号
令和 8 年 9 月 10 日現地調査
令和 8 年 9 月 18 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村永 朋 印

第１　評価額

一　括　価　格	
金　5,929,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,982,000 円
物件２（土地）	金　6,000 円
物件３（建物）	金　3,760,000 円
物件４（土地）	金　2,000 円
物件５（土地）	金　108,000 円
物件６（土地）	金　71,000 円

１　一括価格は、物件１～６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	広島市東区馬木七丁目 １９７６番２９ 宅　地 208.82 ㎡	同　左
2	所在 地番 地目 地積	広島市東区馬木七丁目 １９７５番８ 宅　地 0.74 ㎡	同　左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市東区馬木七丁目 １９７６番地２９ １９７６番２９ 居　宅 軽量鉄骨造瓦葺２階建 1階　73.24 ㎡ 2階　45.54 ㎡ 延べ　118.78 ㎡	同　左

番号	所在等	登記	現況
4	所在 地番 地目 地積 持分	広島市東区馬木七丁目 １９７５番９ 公衆用道路 1.11 ㎡ 3 分の 1	同左
5	所在 地番 地目 地積 持分	広島市東区馬木七丁目 １９７６番７ 公衆用道路 46 ㎡ 3 分の 1	同左
6	所在 地番 地目 地積 持分	広島市東区馬木七丁目 １９７６番１７ 公衆用道路 34 ㎡ 3 分の 1	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・２）

位置・交通	ＪＲ山陽本線「広島」駅の 北東方・直線距離 約7.5km 「福木小学校前」バス停の 南方・直線距離 約320m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、一般住宅が建ち並ぶミニ開発された住宅地域となっている。	
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 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模　物件１　208.82 ㎡ 物件２　0.74 ㎡ 合計　209.56 ㎡	間口　約　10　m 奥行　約　10　m 形状　ほぼ整形 接面状況　中間画地 その他　地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側 約　4　m 舗装 私道　高低差 ほぼ等高 （P5参照）	
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２について地役権が設定されている。（P5参照）	

1　土地の概況及び利用状況等（物件４・５・６）

土地の利用状況	物件４・５・６は物件１・２が接面する幅員４ｍの 舗装私道（公衆用道路）である。
建築基準法上の道路の種別	東区建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 なお、再建築等の詳細は、買受希望者自身による確認が必要である。
周辺既存公道との接続の状態	南西側で幅員６ｍ舗装市道に接続している。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件１・2所有者のその持分は 3 分の 1 である。
その他、特段の利用制限等	特になし。
特　記　事　項	物件４・６について地役権が設定されている。（下記参照）

地役権の内容	物件２・４・６ 原　因：　昭和40年12月20日設定 目　的：　電線路の支持物を除く電線路の施設下用地確保のため 尚送電線下地地上に家屋工作物の施設並びに立竹木の 植栽をしないこと 範　囲：　全部 要役地：　広島市安芸町大字馬木字大原504番2

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)：　昭和61年7月13日　新築 経　過　年　数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約　5 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：　モルタル等 内　壁：　クロス・砂壁等 天　井：　クロス・石膏ボード等 　床　：　フローリング・畳・タイル等 設　備：　電気、給排水等 その他：
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	劣　る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	東区建築課にて、建築当時は敷地延長による市道接面で 建築確認が下りている旨の説明を受けた。

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・２）・更地価格（物件４・５・６）

目的土地の建付地価格およ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） ※更地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	37,200	0.90	208.82	0.90	1	6,292,000
2	37,200	0.80	0.74	0.90	1	20,000
4	37,200	0.24	1.11		1/3	※ 3,000
5	37,200	0.27	46		1/3	※ 154,000
6	37,200	0.24	34		1/3	※ 101,000

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4m舗装私道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。

広島東－24

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
42,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	37,200

◇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）

高圧線至近	0.90
相乗積	0.90

（物件４・６）

共有私道	0.30
地役権設定	0.80
相乗積	0.24

（物件２）

地役権設定	0.80
相乗積	0.80

（物件５）

共有私道	0.30
高圧線至近	0.90
相乗積	0.27

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：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	200,000	118.78	0.08	1	1,900,000

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
40　年	5　年	45　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）＝ 0.08

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、物件１・２の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	6,292,000	0.55	法定地上権	3,461,000
2	20,000	0.55	法定地上権	11,000
計				3,472,000

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	6,292,000	－ 3,461,000		1.00	0.70	1,982,000
2	20,000	－ 11,000		1.00	0.70	6,000
3	1,900,000	＋ 3,472,000	1.00	1.00	0.70	3,760,000
4	3,000			1.00	0.70	2,000
5	154,000			1.00	0.70	108,000
6	101,000			1.00	0.70	71,000
一括価格（合計）						5,929,000

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【 広島東－24 】

所　　在　：　広島市東区馬木９丁目５８４番１６０
価　　格　：　42,800円／㎡
位　　置　：　ＪＲ山陽本線「広島」駅 北東方 道路距離 約 9.1km に位置する。
価 格 時 点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　120㎡
供給処理施設　：　水道・下水
接 面 街 路　：　南西側 4.2m 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　：　中小規模一般住宅が建ち並ぶ山手の住宅地域

２　固定資産税評価額(令和　８　年度)

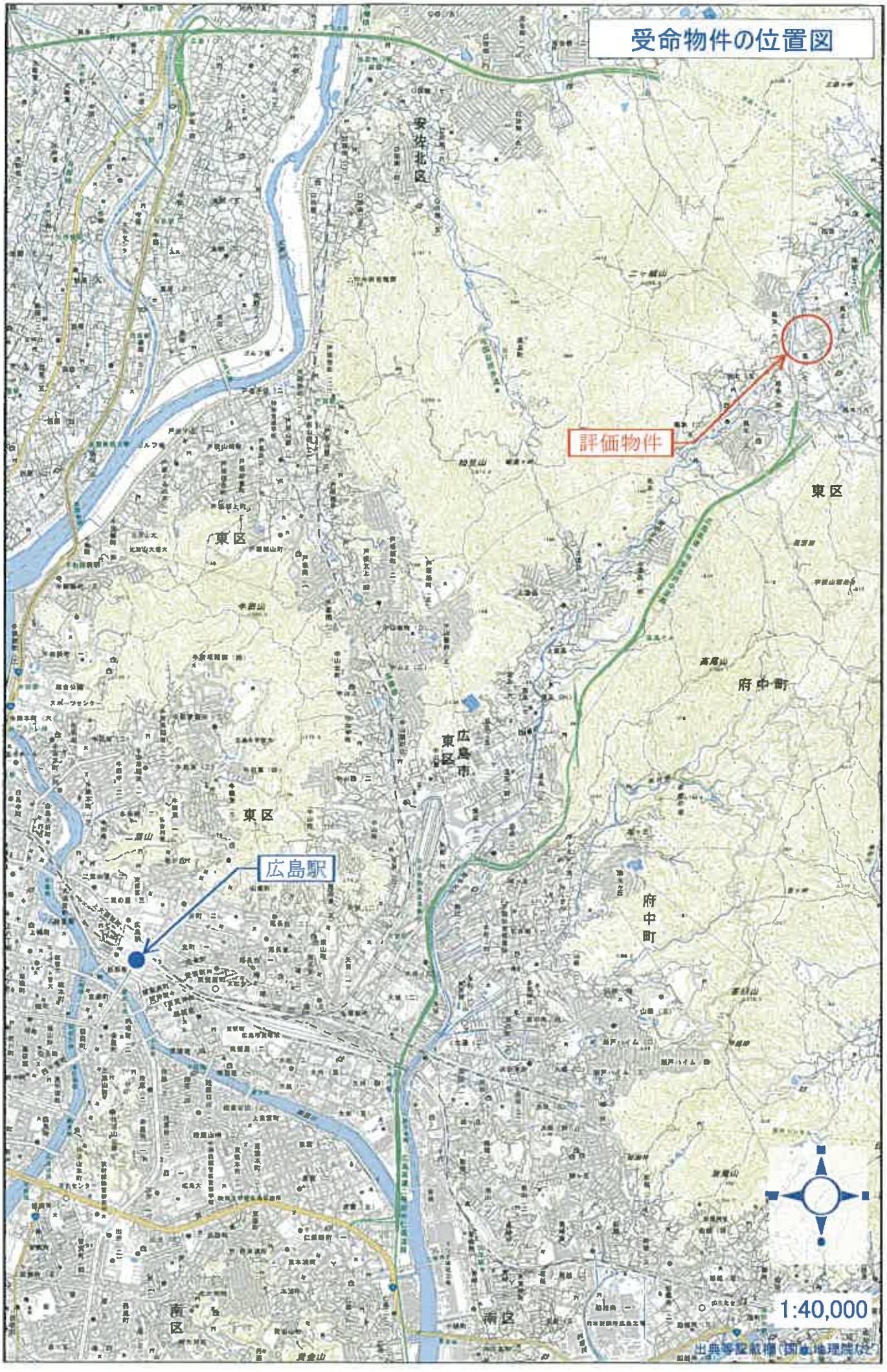
物件１	5,076,590	円	（１㎡当たり	24,311	円）、課税地積	208.82	㎡
物件２	17,989	円	（１㎡当たり	24,309	円）、課税地積	0.74	㎡
物件３	1,711,710	円	（１㎡当たり	14,411	円）、課税床面積	118.78	㎡
物件４	2,810	円	（１㎡当たり	2,532	円）、課税地積	1.11	㎡
物件５	93,191	円	（１㎡当たり	2,026	円）、課税地積	46.00	㎡
物件６	68,880	円	（１㎡当たり	2,026	円）、課税地積	34.00	㎡

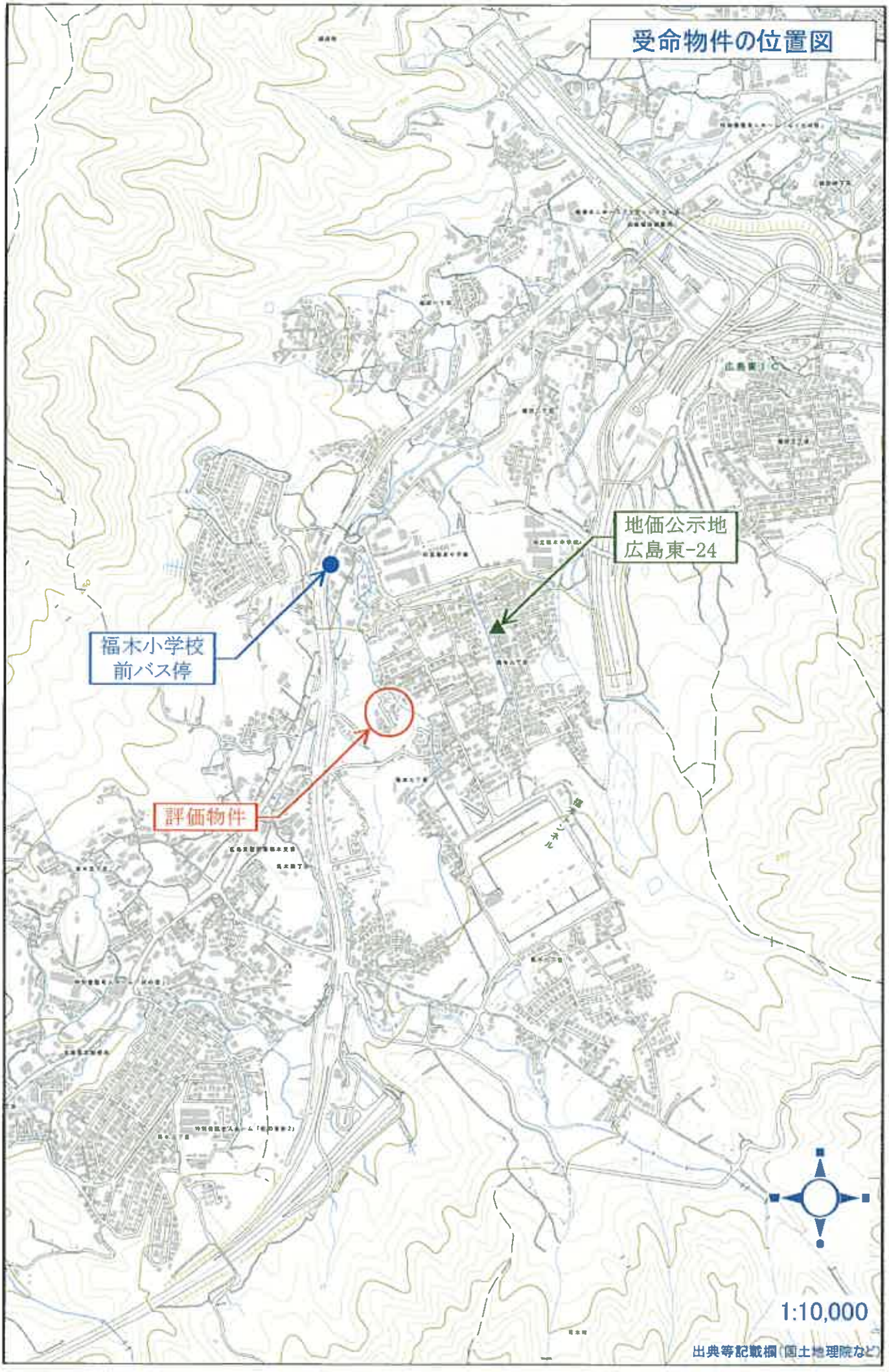
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

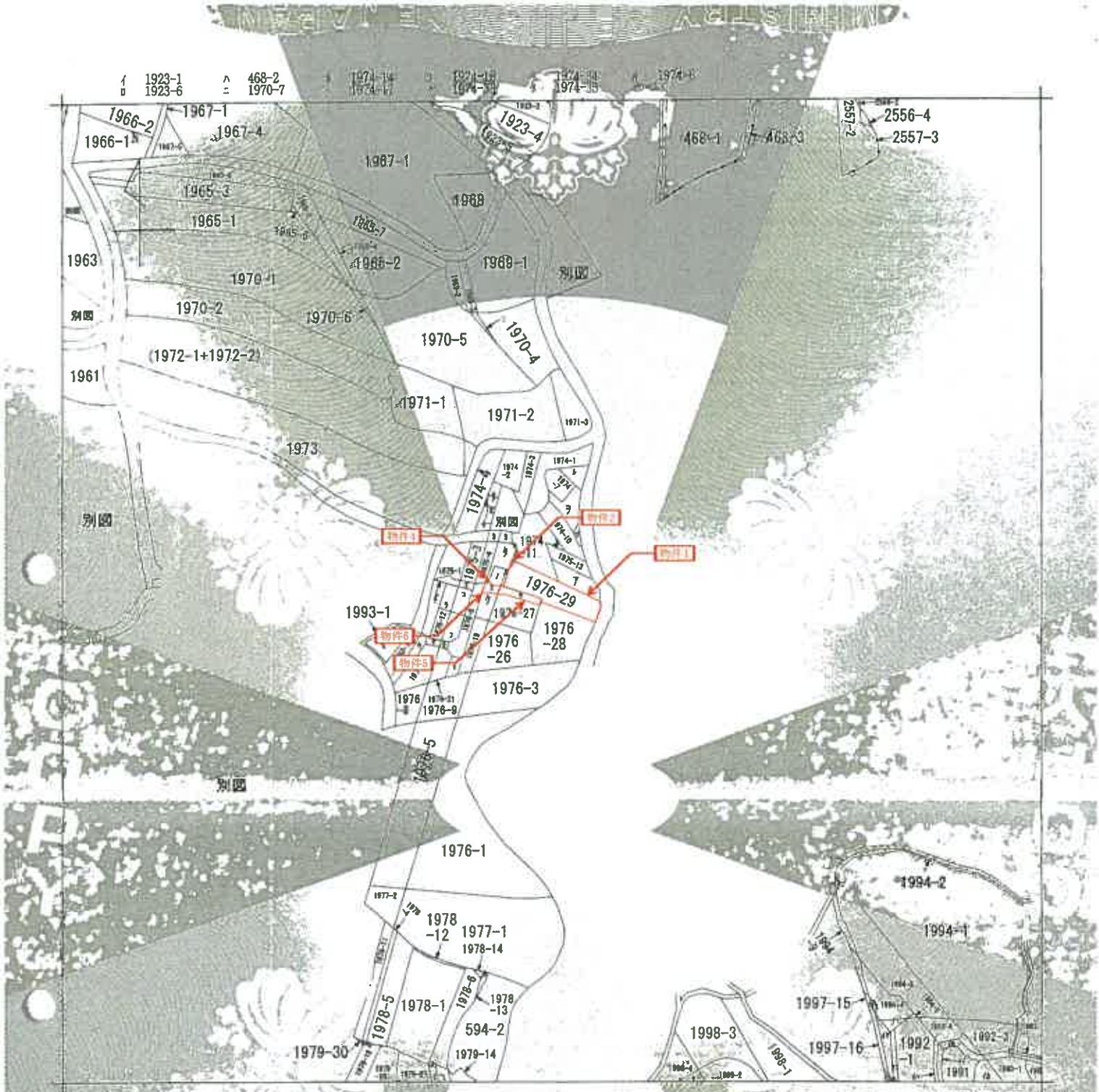
第７　附属資料

１　　受命物件の位置図（縮尺：１／40,000・１／10,000）
２　　公図写し（法務局備付）（Ａ３→Ａ４縮小）
３　　地積測量図写し（法務局備付）（Ａ３→Ａ４縮小）
４　　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）（Ａ３→Ａ４縮小）
５　　建物間取図（見取図）

以　上


受命物件の位置図
評価物件
広島駅
東区
南区
府中町
広島市
安佐北区
1:40,000
出典等記載欄（国土地理院など）


受命物件の位置図
地価公示地
広島東-24
福木小学校
前バス停
評価物件
1:10,000
出典等記載欄（国土地理院など）



(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定期した図面です。

請求部分	所在	広島市東区扇木七丁目		地番	1976番29		
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）			備考		

これは地図に準ずる図面に登録されている内容を証明した図面である。

令和8年5月29日
広島法務局

[redacted]

地図整理番号：M08737

(1/2)

受命物件の公図写し
（A3→A4に縮小）



地図整理番号：M08737
(2/2)

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29日
広島法務局
登記官

登記年月日：昭和60年9月27日

133289

土地所在図
地積測量図
1/2

地番	1976～7・1976～26 乃至 1976～31 -32
土地の所在	広島市東区馬木町丁目

S60.9.27

1976～31は1974-11に合筆

*** キュウセキヒョウ ***

Ⓐ チバン 1976～7

NO	テイヘン	タカサ	セキ
1	10.21	2.11	21.5431
2	10.27	0.08	0.8216
3	10.82	2.04	22.0728
4	10.82	2.78	30.0796
5	6.16	2.61	16.0776
6	6.16	0.43	2.6488
		ハイセキ	93.2435
		1/2	46.62175M²

Ⓑ チバン 1976～26

NO	テイヘン	タカサ	セキ
7	13.34	1.83	24.4122
8	13.34	4.71	62.8314
9	12.89	6.95	89.5855
10	15.00	2.14	32.1000
11	16.07	0.81	13.0167
12	17.03	1.07	18.2221
13	17.90	0.80	14.3200
		ハイセキ	254.4879
		1/2	127.24395M²

Ⓒ チバン 1976～27

NO	テイヘン	タカサ	セキ
14	9.22	0.43	3.9646
15	11.55	1.91	22.0605
16	15.11	5.23	79.0253
17	15.11	0.35	5.2885
18	14.68	8.08	118.6144
		ハイセキ	228.9533
		1/2	114.47665M²

物件1

物件5

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地図整理番号：M08738 (1/2)

登記年月日：昭和60年9月27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29日　広島法務局

土地所在図 地積測量図　2/2

133296

地番	1976～7・1976～26 乃至 1976～31
土地の所在	広島市東区馬木四丁目

*** キュウセキヒョウ ***

Ⓓ チバン　1975～30

NO	デイヘン	タカサ	セキ
1	5.25	0.08	0.5000
2	5.25	0.07	0.4375
		ハイセキ	0.9375
		1/2	0.46875M²

Ⓒ チバン　1976～31

NO	デイヘン	タカサ	セキ
3	20.88	0.97	20.2536
4	21.72	1.90	41.2680
5	21.72	1.82	39.5304
6	20.53	1.69	34.6957
7	13.37	2.61	34.8957
8	11.26	2.93	32.9918
9	9.63	1.18	11.3634
		ハイセキ	214.9986
		1/2	107.49930M²

*** キュウセキヒョウ ***

Ⓓ チバン　1976～28

NO	デイヘン	タカサ	セキ
1	13.72	2.13	29.2236
2	13.72	0.81	11.1132
3	13.72	0.90	12.3480
4	13.99	1.11	15.5289
5	14.71	1.58	23.2418
6	15.70	1.45	22.7650
7	16.37	0.77	12.6049
8	17.36	0.97	16.8392
9	17.36	0.45	7.8120
10	16.80	1.38	23.1840
11	14.64	3.12	45.6768
12	12.52	3.00	37.5600
13	12.00	0.32	3.8400
14	13.45	4.17	56.0865
15	13.45	1.59	21.3855
		ハイセキ	339.2094
		1/2	169.60470M²

Ⓔ チバン　1976～29

NO	デイヘン	タカサ	セキ
16	11.72	5.32	62.3504
17	11.78	0.98	11.5444
18	12.30	0.83	10.2090
19	20.72	7.85	162.6520
20	14.00	4.07	56.9800
21	14.00	6.08	85.1200
22	13.58	2.12	28.7696
		ハイセキ	417.6454
		1/2	208.82270M²

Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ+Ⓔ+Ⓕ+Ⓖ= 774.378 ㎡

隣接地番号 Ⓑ…石[redacted]

作製者	土地家屋調査士	[redacted]

昭和八〇年九月六日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/

地図整理番号：M08738　(2/2)

登記年月日：昭和60年9月27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29日
広島法務局

133275

土地所在図 地積測量図 1/2

地番 1975～3乃至1975～8

土地の所在 広島市東区高木西一丁目

S60.9.27

物件2

*** キュウセキヒョウ ***

Ⓐ チバン 1975- 3

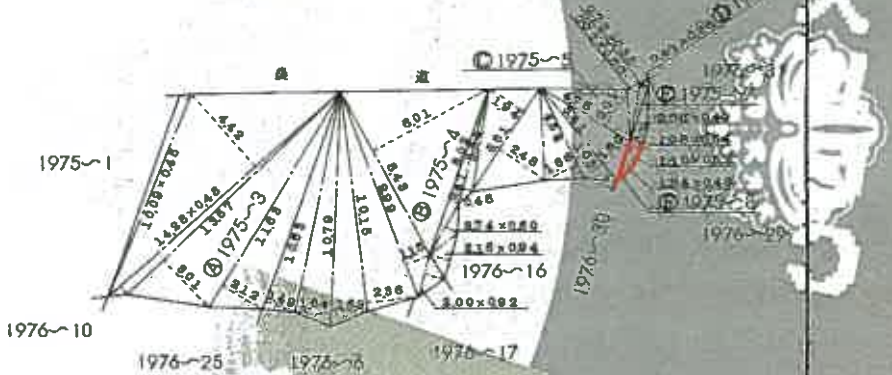
NO	テイヘン	タカサ	セキ
1	10.09	0.45	4.5405
2	14.28	4.42	63.1176
3	14.28	0.48	6.8544
4	13.57	3.01	40.8457
5	11.63	2.12	24.6556
		ハイセキ	140.0138
		1/2	70.00690M²

Ⓑ チバン 1975- 4

NO	テイヘン	タカサ	セキ
6	10.63	1.49	15.8387
7	10.79	1.64	17.6956
8	10.79	1.69	18.2351
9	10.15	2.36	23.9540
10	9.99	1.15	11.4885
11	2.00	0.92	1.8400
12	8.43	6.01	50.6643
		ハイセキ	139.7162
		1/2	69.85810M²

Ⓒ チバン 1975- 5

NO	テイヘン	タカサ	セキ
13	2.16	0.94	2.0304
14	2.74	0.60	1.6440
15	8.02	0.47	3.7694
16	5.34	0.48	2.5632
17	5.61	1.94	10.8834
18	5.61	2.48	13.9128
19	4.62	1.66	7.5032
20	5.41	1.03	5.5723
21	5.41	1.60	8.6560
22	4.76	2.01	9.5676
23	2.73	0.50	1.3650
24	2.73	0.38	1.0374
		ハイセキ	68.5047
		1/2	34.25235M²



境界標番号 Ⓑ～石杭

作製者 土地家屋調査士 [redacted]

市縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会所属)

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29日　広島法務局

登記年月日：昭和60年9月27日

133274

土地所在図 地積測量図　2/2

地番	1975-3乃至1975-8
土地の所在	広島市東区馬木西丁目

*** キュウセキヒョウ ***

① チバン　1975-　6

NO	テイヘン	タカサ	セキ
1	0.41	0.28	0.1148
		ハンイセキ	0.1148
		1/2	0.05740M²

⑦ チバン　1975-　7

NO	テイヘン	タカサ	セキ
2	2.68	0.49	1.3132
3	1.08	0.54	0.5832
		ハンイセキ	1.8964
		1/2	0.94820M²

⑧ チバン　1975-　8

NO	テイヘン	タカサ	セキ
4	1.10	0.53	0.5830
5	1.84	0.49	0.9016
		ハンイセキ	1.4846
		1/2	0.74230M²

Ⓐ+Ⓑ+①+①+⑦+⑧ ＝ 17586525 ㎡

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/

（広島県土地家屋調査士会市東）

地図整理番号：M08736　(2/2)

登記年月日：昭和60年9月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年5月29日　広島法務局

土地所在図
地積測量図

133275

地番	1975～4　1975～9
土地の所在	広島市東区馬木四丁目

S60.9.30

物件4

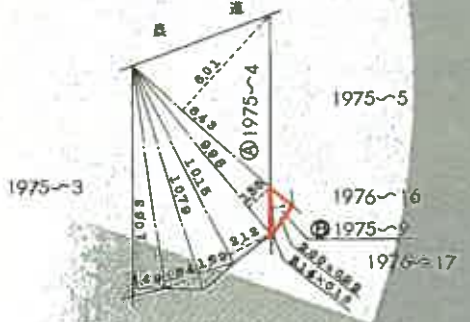
*** キュウセキヒョウ ***

Ⓐ チバン　1975～4

NO	テイヘン	タカサ	セキ
1	8.43	6.01	50.6643
2	9.98	1.35	13.4730
3	10.15	2.12	21.5180
4	10.79	1.69	18.2351
5	10.79	1.64	17.6956
6	10.63	1.49	15.8387
		ハイセキ	137.4247
		1/2	68.71235M^2

Ⓑ チバン　1975～9

NO	テイヘン	タカサ	セキ
7	2.00	0.92	1.8400
8	2.14	0.18	0.3852
		ハイセキ	2.2252
		1/2	1.11260M^2



Ⓐ＋Ⓑ ＝ 6982495 ㎡

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250

（広島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M08740

登記年月日：昭和60年9月27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。
令和8年5月29日
広島法務局

133287

土地所在図 地積測量図 1/2

地番	1976～6・1976～16 乃至 1976～25
土地の所在	広島市東区馬木西丁目 S60.9.27

*** キュウセキヒョウ ***

Ⓐ チバン 1976～6

NO	テイヘン	タカサ	セキ
1	6.33	1.72	10.8876
2	5.30	1.71	9.0630
3	6.14	1.04	6.3856
4	7.20	1.02	7.3440
5	7.20	2.90	20.8800
6	9.47	4.64	43.9408
7	10.29	6.36	65.4444
8	19.06	6.37	121.4122
9	17.04	2.84	48.3936
10	10.38	5.18	53.7684
11	8.56	2.07	17.6985
12	6.68	1.61	10.0868
		ハイセキ	415.3049
		1/2	207.65245M²

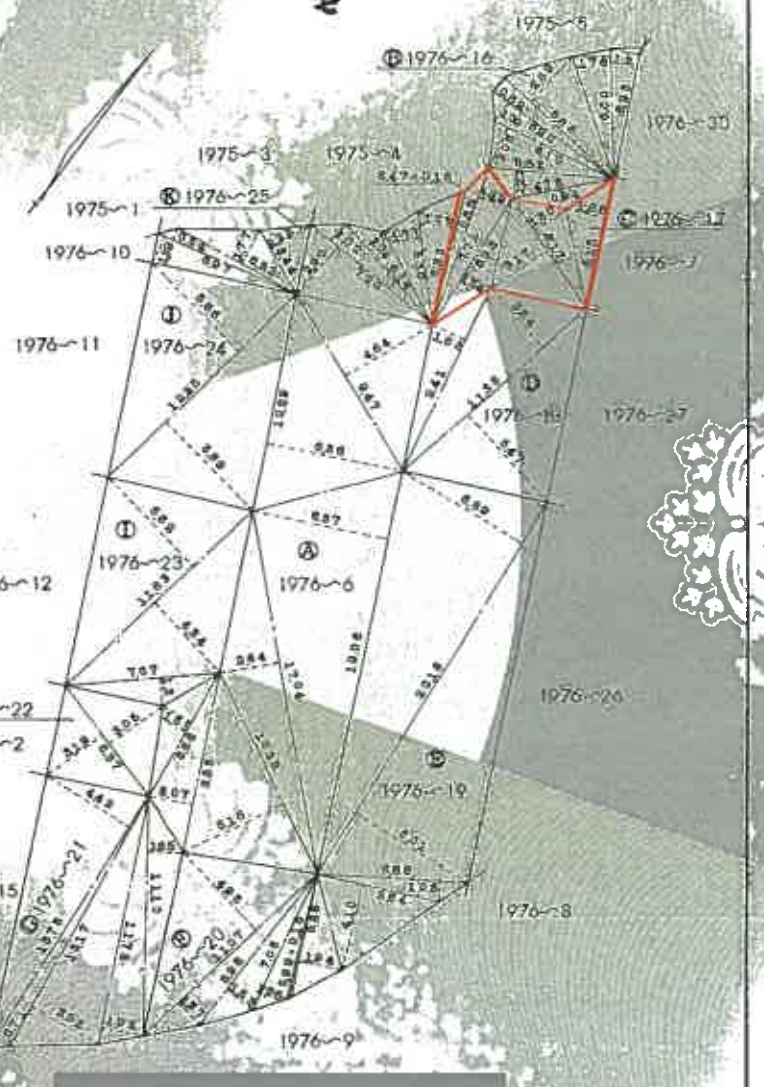
Ⓑ チバン 1976～16

NO	テイヘン	タカサ	セキ
13	6.23	1.30	8.0990
14	6.00	1.76	10.5600
15	6.85	2.89	19.7965
16	6.90	0.82	5.6580
17	6.90	1.09	7.5210
18	6.10	2.06	12.5660
19	5.82	1.27	7.3914
20	4.78	0.94	4.4932
		ハイセキ	76.0851
		1/2	38.04255M²

Ⓒ チバン 1976～17

NO	テイヘン	タカサ	セキ
21	6.15	1.86	11.4390
22	6.17	1.80	11.1060
23	6.17	3.17	19.5589
24	6.93	1.34	9.2862
25	7.71	1.49	11.4879
26	7.71	0.65	5.0115
27	6.47	0.18	1.1646
		ハイセキ	69.0541
		1/2	34.52705M²

物件6



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

地図整理番号：M08741 (1/2)

登記年月日：昭和61年7月21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29日　広島法務局

134212　各階平面図

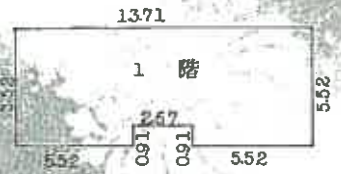
建物図面
各階平面図

家屋番号　1976番29

建物の所在　広島市東区馬木4丁目1976番地29

馬木七丁目

物件3



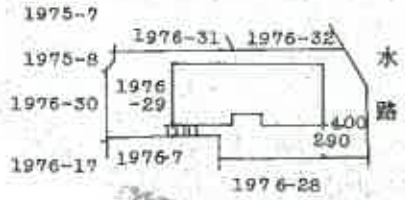
** 1階 ﾒﾝｾｷ **

5.520	X	5.520	= 30.470400
4.610	X	2.670	= 12.308700
5.520	X	5.520	= 30.470400
		ｹｲ	= 73.249500
			73.24 ㎡



** 2階 ﾒﾝｾｷ **

5.520	X	8.250	= 45.540000
		ｹｲ	= 45.540000
			45.54 ㎡



受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
（A3→A4に縮小）

作製者　土地家屋調査士

縮尺　1/250

縮尺　1/500

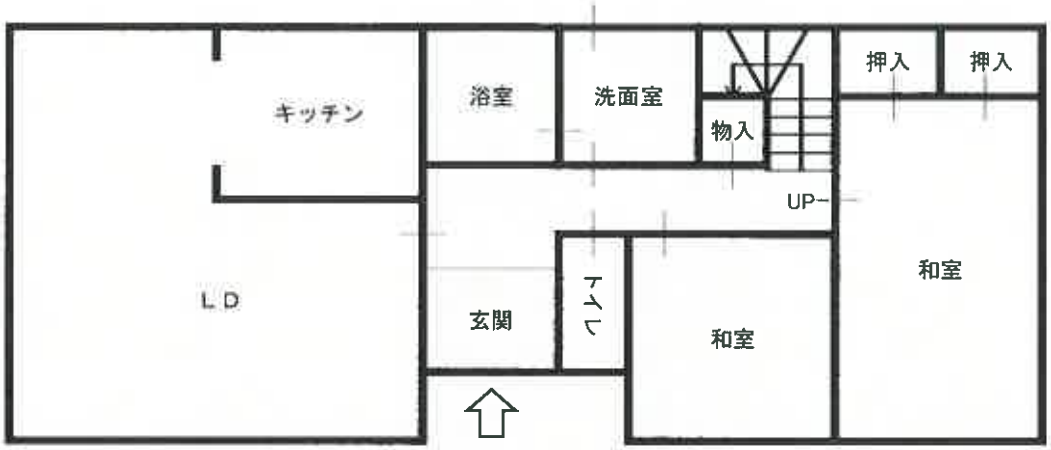
（広島県土地家屋調査士会所属）

地図整理番号：M08739

間取図

縮尺　約1/100

1階



2階

