

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 6年 4月22日

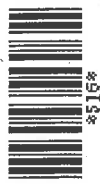
広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 太田博子

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17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 6年 6月 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21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 6年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目                     |
|   | 地 番   | 384番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目                     |
|   | 地 番   | 384番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.80平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 宅地一部公衆用道路                        |
| 3 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目384番地9               |
|   | 家屋 番号 | 384番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 49.81平方メートル<br>2階 49.81平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 太 田 博 子

---

---

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

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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目                     |
|   | 地 番   | 384番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目                     |
|   | 地 番   | 384番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.80平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 宅地一部公衆用道路                        |
| 3 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目384番地9               |
|   | 家屋 番号 | 384番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 49.81平方メートル<br>2階 49.81平方メートル |



令和 5 年(ケ)第 1 2 1 号  
令和 5 年 1 2 月 1 3 日受理  
令和 6 年 1 月 25 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   | 広島市安佐北区可部八丁目                     |
|   | 地 番   | 384番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 200.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目                     |
|   | 地 番   | 384番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 6.80平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 広島市安佐北区可部八丁目384番地9               |
|   | 家屋 番号 | 384番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 49.81平方メートル<br>2階 49.81平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市安佐北区可部八丁目11番19号		
土地	物件 1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物（物件3）を所有し、物件2の土地は、その一部を公衆用道路として、その余の部分下記建物（物件3）の敷地の一部として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1の土地と物件2の土地（公衆用道路部分を除いた部分）は、一体地として利用されており、その西側が道路（広島市道）に接面している。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（A） 上記の者が本建物を 住居 として、使用している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本件建物の2階には、ロフト部分（約2.6m×約1.8m）がある（添付写真10参照）。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (所有者)	<p>1 本件建物には、私が居住しており、本件各土地を含めて第三者に貸したりはしていません。以前は、本件建物で私が会社をしていましたが、この会社は令和5年9月に廃業しています。</p> <p>2 本件建物について、雨漏りなどはなく、大きな修繕が必要な箇所はありません。 本件建物の南側にあるウッドデッキ及びウッドデッキ周囲の壁については、置いているだけの物なので、私が取り外して撤去する予定です。 なお、本件建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>3 本件各土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。</p>

執行官の意見	
■	<p>1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等のおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 なお、添付の写真に記した境界線は、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
5年12月14日( ) 11:15-11:35	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
5年12月14日( ) 11:45-12:00	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
5年12月14日( ) 12:30-12:32	広島市北部市税事務所 (安佐南区役所)	建物課税関係調査(返送用切手84円手交)
5年12月15日( ) 9:35-9:40	当庁	Aから架電。占有関係等調査、調査日時通知
5年12月28日( ) 13:30-14:05	物件所在地	Aと面談。占有関係・間取等調査、写真撮影(評 価人同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入 った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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)



(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。



A 可部8丁目  
B 可部8丁目

請求部	所在	広島市安佐北区可部八丁目			地番	384番9		
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		

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5年12月14日  
広島法務局可部出張所  
登記官

請求番号：6-1  
(1/2)

( 5 枚目)

公用

登記年月日：平成27年2月12日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和5年12月14日 広島法務局可部出張所 登記番

地積測量図

384番9・384番30

土地の所在 広島市安佐北区可部八丁目

平面直角座標系：Ⅲ系

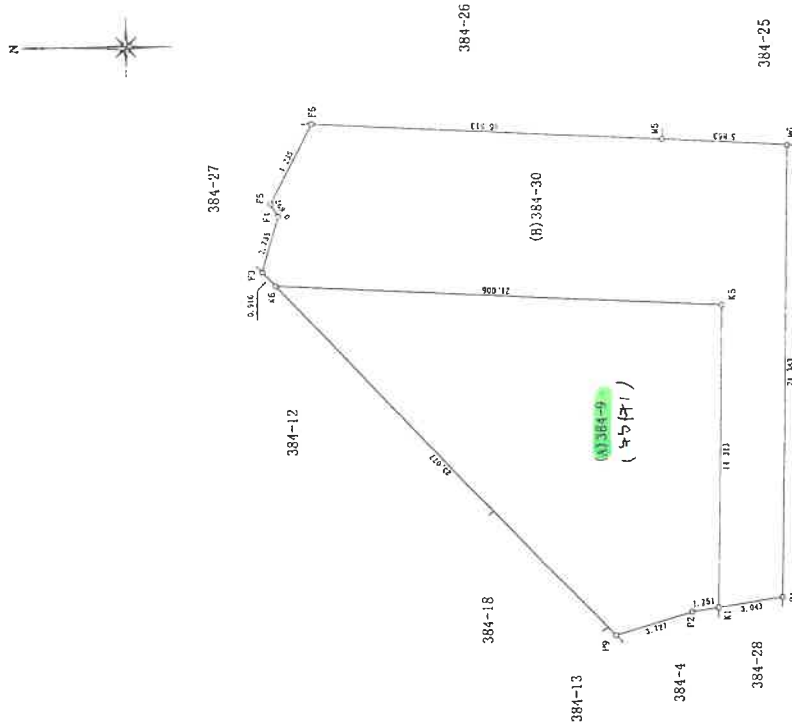
【世界測地系】

座標求積表

地番	境界標	X	Y	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$	距離
P9	既設公共庫	-163032.942	31962.232	-629423.335160	3.727
P2	既設公共庫	-163036.515	31963.293	-153711.476937	1.251
K1	既設公共庫	-163037.751	31953.483	-46986.320010	14.313
K5	-163037.985	31977.794	66251.425354	21.005	
K6	-163017.010	31978.926	161269.723818	23.077	
	倍面積		400.017965		
	面積		200.0089825		
	地積		200.00 m <sup>2</sup>		

地番	境界標	X	Y	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$	距離
P1	既設公共庫	-163040.789	31963.945	-107302.963365	21.383
M6	既設公共庫	-163041.108	31985.325	176079.214125	5.863
M5	既設公共庫	-163035.254	31985.657	714655.534351	16.513
F6	既設公共庫	-163018.765	31986.547	590531.590355	4.425
F5	既設プラスチック板	-163016.789	31982.801	51588.258013	0.692
F4	既設プラスチック板	-163017.152	31982.212	13176.671344	2.735
F3	既設公共庫	-163016.377	31979.589	4541.101638	0.916
K5	-163017.010	31978.926	-691000.630098	21.005	
K5	-163037.985	31977.794	-663251.425354	14.313	
K1	-163037.751	31953.483	-88866.701842	3.043	
	倍面積		450.646257		
	面積		225.3231285		
	地積		225.32 m <sup>2</sup>		
	総計面積		425.3321110		

点名	X	Y	備考
10A18	-162925.902	31890.409	街区多角点
10A17	-162965.310	32042.691	街区多角点
10A43	-162902.215	32012.690	街区多角点
10A44	-162909.191	31956.775	街区多角点



(平成26年12月15日測量)

作成者 土地測量株式会社

申請人 平成27年2月9日作成

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年2月12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5年12月14日 広島法務局可部出張所 登記官

( 7 枚目)

地積測量図

縮小(A3→A4)

地積測量図

(不物件上)

地番 384番4・384番28・384番29

土地の所在 広島市安佐北区可部八丁目

平面直角座標系：Ⅲ系

【世界測地系】

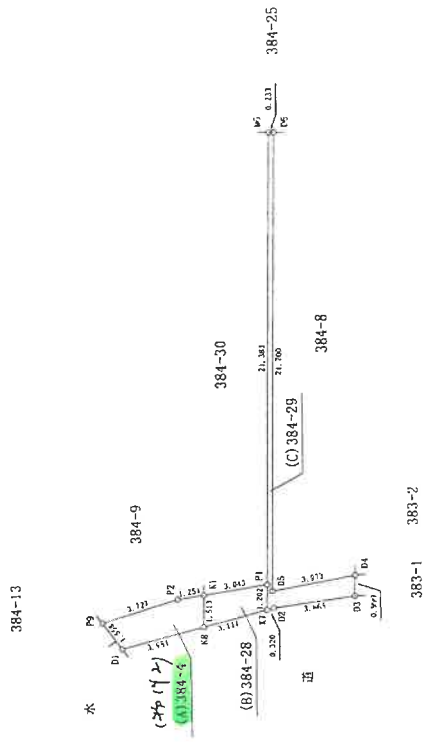
座標求積表

地番	境界線	X	Y	$(X_{n+1} - X_{n-1})$	$Y_n$	距離
D1	既設金属板	-163033.870	31960.991	-15290.333104	3.991	
K8		-163037.726	31961.970	-12404.405570	1.513	
K1		-163037.751	31963.483	38707.777913	1.251	
P2	既設金属板	-163036.515	31963.293	153711.476037	3.727	
P9	既設金属板	-163032.942	31962.232	84540.103540	1.558	
		倍面積		13.618916		
		面積		6.8094590		
		地積		6.80	m <sup>2</sup>	

地番	境界線	X	Y	$(X_{n+1} - X_{n-1})$	$Y_n$	距離
K7		-163040.739	31962.744	-95943.002562	1.202	
P1	既設金属板	-163040.759	31963.945	95508.267660	3.043	
K1		-163037.751	31963.483	96945.249399	1.513	
K8		-163037.726	31961.970	-95502.365160	3.111	
		倍面積		8.142687		
		面積		4.0713435		
		地積		4.07	m <sup>2</sup>	

地番	境界線	X	Y	$(X_{n+1} - X_{n-1})$	$Y_n$	距離
K7		-163040.739	31962.744	-9265.195760	0.320	
D2	既設金属板	-163041.049	31962.823	-132421.975689	3.865	
D3	既設金属板	-163044.802	31963.321	-123058.765650	0.959	
D4	既設金属板	-163044.899	31964.320	124501.026400	3.973	
D5	既設金属板	-163040.987	31963.624	113726.574192	21.700	
D6	既設金属板	-163041.341	31965.321	-5870.223841	0.233	
W6	既設金属板	-163041.108	31965.325	18615.459150	21.383	
P1	既設金属板	-163040.759	31963.945	11794.695705	1.202	
		倍面積		17.574307		
		面積		8.7871535		
		地積		8.78	m <sup>2</sup>	
		総計面積		19.6679550		

点名	X	Y	備考
10A18	-162925.942	31890.409	街区多角点
10A17	-162965.310	32042.691	街区多角点
10A93	-162902.215	32012.690	街区多角点
10A44	-162909.191	31955.775	街区多角点



(平成26年12月15日測量)

縮尺 1 / 250

作成者 土地法測量士 2015年2月9日作成

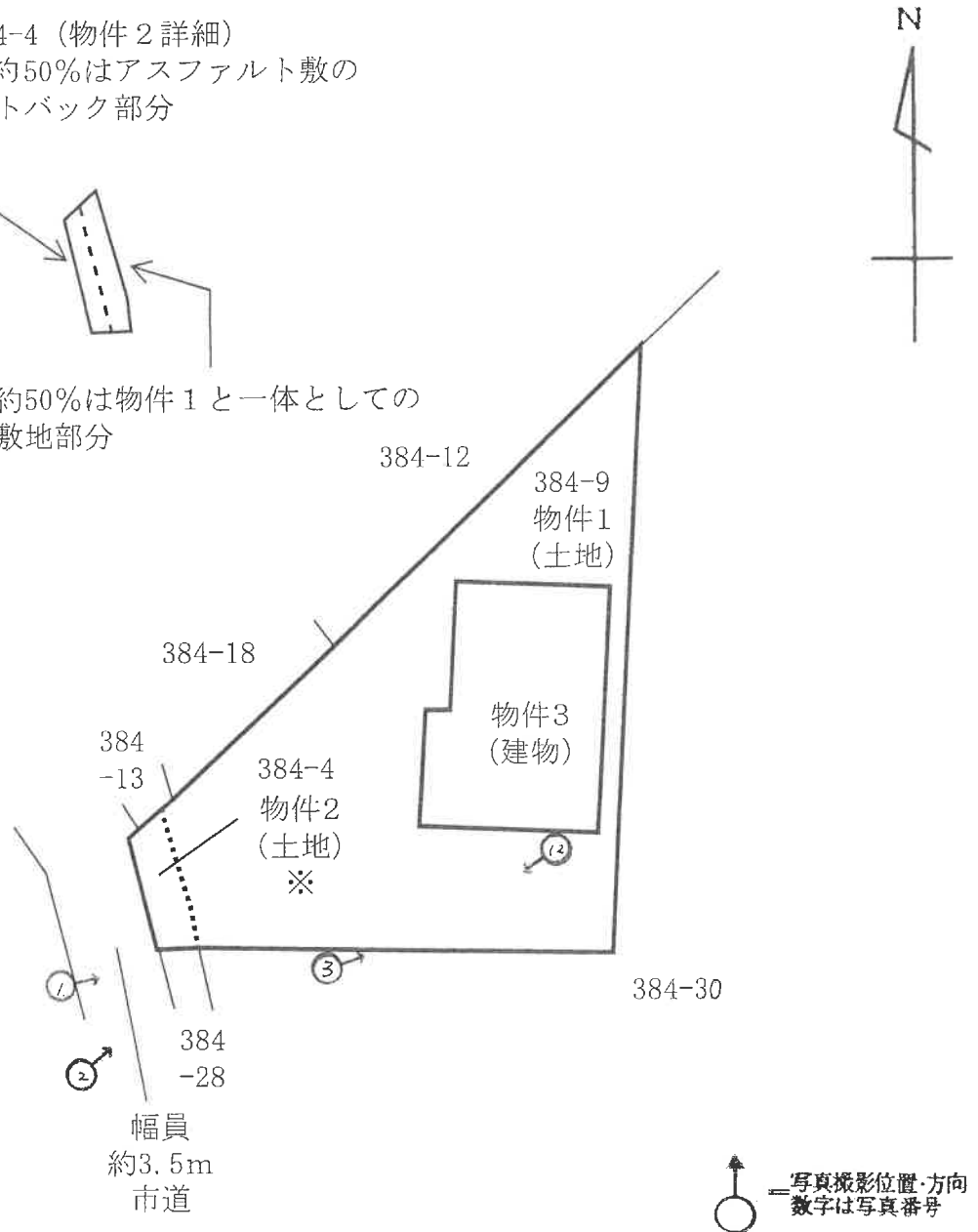
申請人

# 土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

※384-4 (物件2 詳細)  
西側約50%はアスファルト敷の  
セットバック部分

東側約50%は物件1 と一体としての  
建物敷地部分



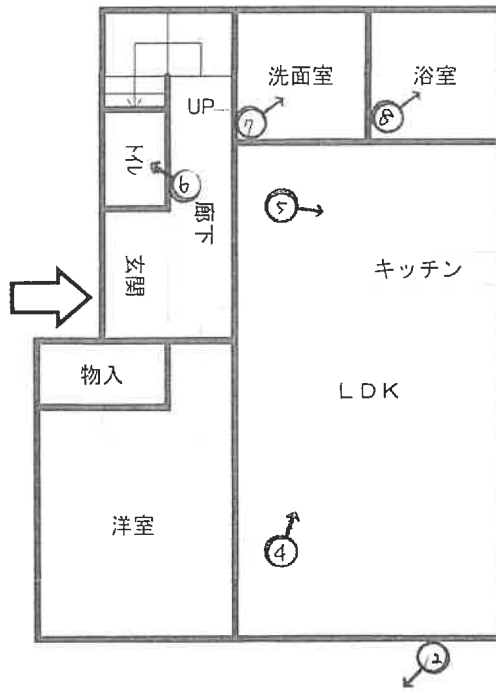
※ 公図等を基に作成したものである。  
正確な境界等を示したのではなく、  
相対的な位置関係を示したもので  
ある事に留意されたい。



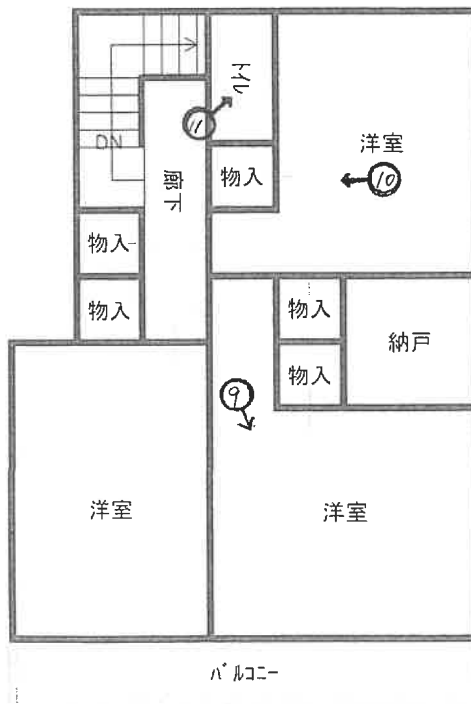
間取図

縮尺 約1/100

1階



2階



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

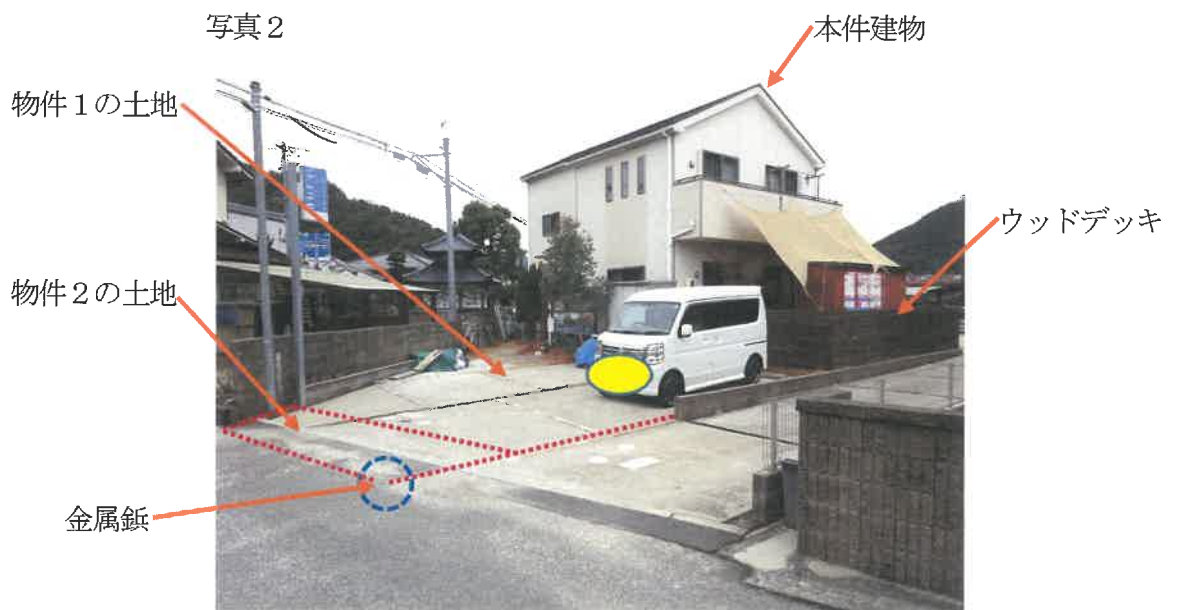


写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



( // 枚目)

写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 2階)



写真10 (本件建物 2階)

ロフト



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物の南側にあるウッドデッキ部分の状況)



令和 5 年 (ケ) 第 121 号  
令和 5 年 12 月 28 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 5 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 12,769,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,762,000 円
物件 2 (土地)	金 54,000 円
物件 3 (建物)	金 9,953,000 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 6 1 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 5 8 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 地目 地積	広島市安佐北区可部八丁目 384番9 宅地 200.00 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積	広島市安佐北区可部八丁目 384番4 宅地 6.80 m <sup>2</sup>	西側約50% 東側約50% 公衆用道路 宅地 約 3.40m <sup>2</sup> 約 3.40m <sup>2</sup>
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区可部八丁目 384番地9 384番9 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 49.81 m <sup>2</sup> 2階 49.81 m <sup>2</sup> 延べ 99.62 m <sup>2</sup>	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可部線「可部」駅の 北方・直線距離 約2km 「南原口」バス停の 西方・直線距離 約90m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅等が多く、農地・共同住宅等も混在する地域となっている。	
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種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	規模 物件1 200.00 m <sup>2</sup> 物件2 6.80 m <sup>2</sup> 合計 206.80 m <sup>2</sup>	間口 約 4 m 奥行 約 16 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約 3.5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 注) 物件2の西側約50%がセットバック部分(アスファルト敷)である。 ※安佐北区建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
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、アパート、空地等。 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 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	注) 物件2の西側約50%がセットバック部分(アスファルト敷)である。 セットバック部分を含めて幅員3.5m。 東側約50%は物件1と一体利用。	

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27年1月20日 新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約30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：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング・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	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	2階北側にロフト部分が存する（約2.6m×約1.8m）

## 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の東側部分）・更地価格（物件2の西側部分）

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	57,300	0.85	200.00	0.90	1	8,767,000
2 (東側)	57,300	0.85	約 3.40	0.90	1	149,000
2 (西側)	57,300	0.05	約 3.40		1	※ 10,000

#### 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3.5m舗装市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。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価公示価格（広島安佐北-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
79,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{138}$	57,300

◇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・2の東側を一体評価) (物件2の西側)

不整形	0.85
相乗積	0.85

公衆用道路	0.05
相乗積	0.05

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	170,000	99.62	0.55	1	9,314,000

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
9 年	30 年	39 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.55$$

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及び物件2の東側部分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	8,767,000	0.55	法定地上権	4,822,000
2 (東側)	149,000	0.55	法定地上権	82,000
計				4,904,000

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	8,767,000	－ 4,822,000		1.00	0.70	2,762,000
2 (東側)	149,000	－ 82,000		1.00	0.70	47,000
2 (西側)	10,000			1.00	0.70	7,000
3	9,314,000	＋ 4,904,000	1.00	1.00	0.70	9,953,000
一括価格 (合計)						12,769,000

※物件2計 54,000

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（広島安佐北-24）

所 在 : 広島市安佐北区可部3丁目26番12「可部3-46-3」  
価 格 : 79,100円/㎡  
位 置 : JR可部線「可部」駅 北東方 道路距離 約900mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 133㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南東側 3.2m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
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 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域。

### 2 固定資産税評価額(令和 5 年度)

物件1 5,762,000 円（1㎡当たり 28,810 円）、課税地積 200.00 ㎡

物件2 公共の用に供する道路のため非課税

物件3 5,598,142 円（1㎡当たり 56,195 円）、課税床面積 99.62 ㎡

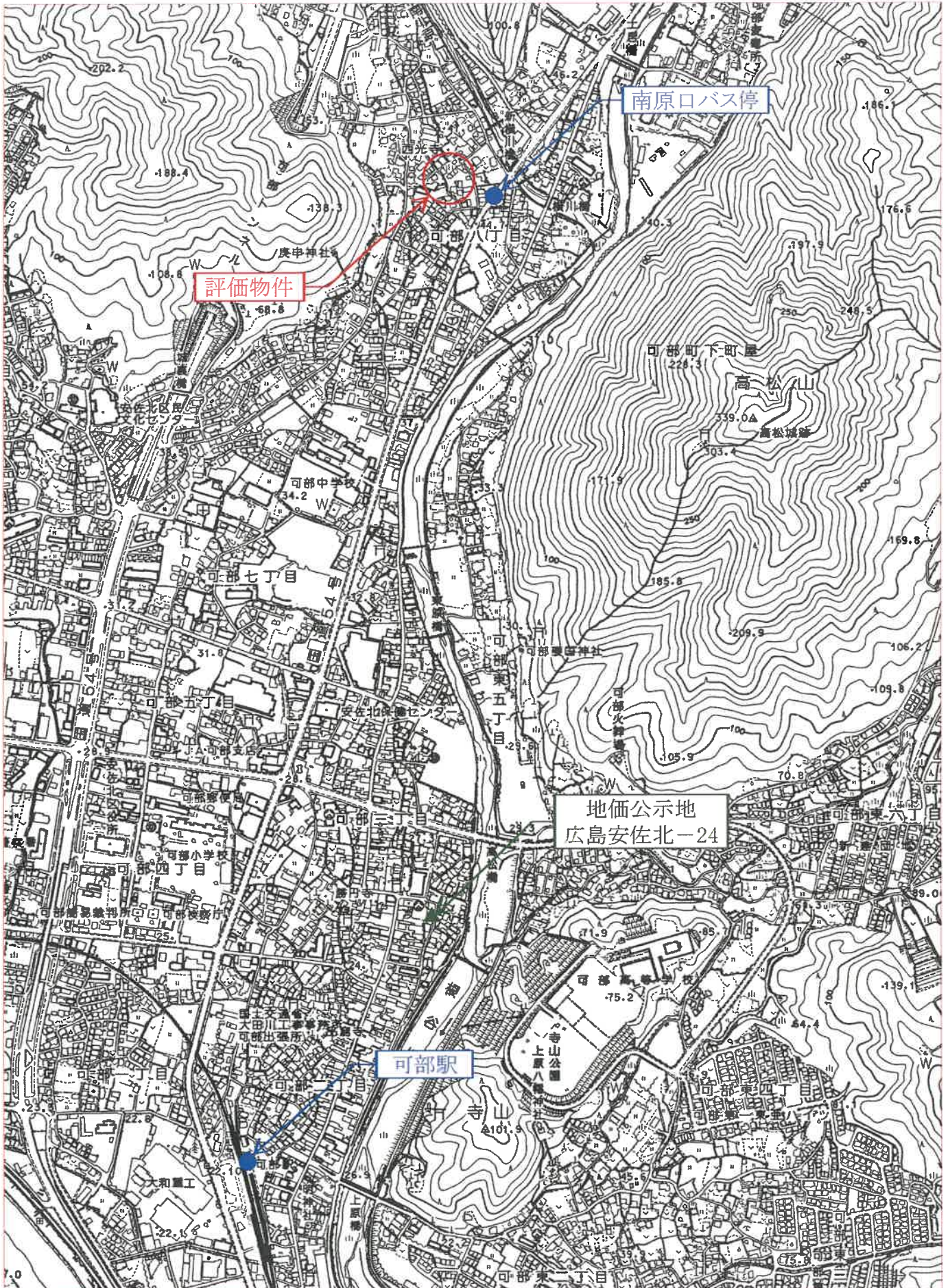
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

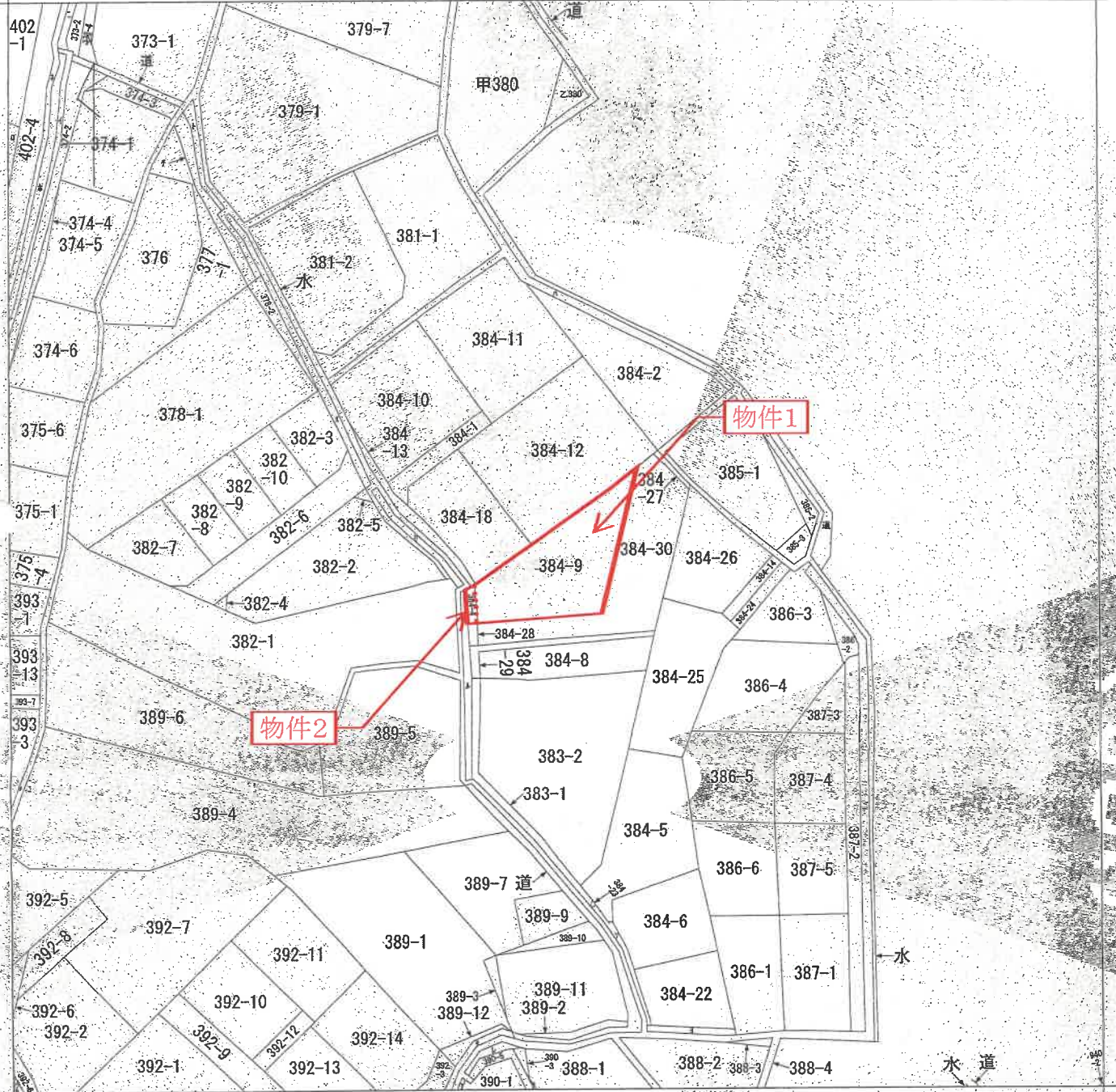
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

# 受命物件の位置図



イ 水 402-8    ハ 道 373-1    ホ 道 405-2    ト 道 377-2    リ 道 379-7    ル 道 374-1



(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。



請求部	所在	広島市安佐北区可部八丁目		地番	384番9		
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			

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。

(広島法務局可部出張所管轄)  
令和5年11月27日  
広島法務局

請求番号: 15-1  
(1/2)

登記官



受命物件の公図写し  
(A3→A4に縮小)



登記年月日：平成27年2月12日

地積測量図

地番 384番9・384番30  
土地の所在 広島市安佐北区可部八丁目

【世界測地系】

平面直角座標系：Ⅲ系

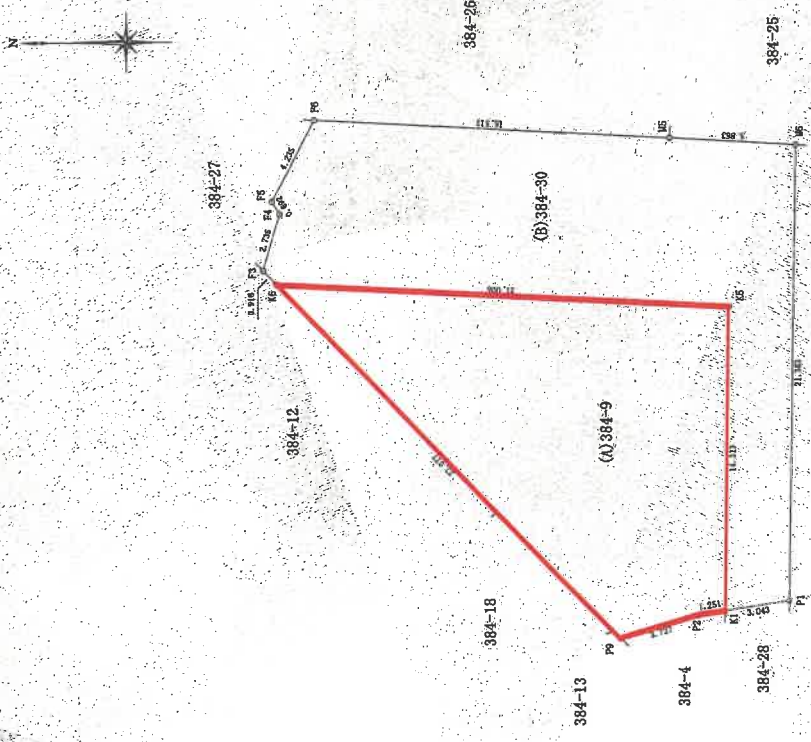
物件 I

経緯求積表

地番	(A)384-9	X	Y	$(X_{n+1}-X_n) \times Y_n$	距離
宗名	既設金庫	-163082.942	31982.252	-629423.35180	3.727
P1	既設金庫	-163083.515	31983.283	-163711.37637	1.251
P2	既設金庫	-163087.781	31983.483	-46896.32010	14.313
P3	既設金庫	-163087.985	31977.794	683251.42584	21.005
P4	既設金庫	-163017.010	31978.926	161258.72318	24.077
計				400.01795	
				200.00898	
				200.00	

地番	(B)384-30	X	Y	$(X_{n+1}-X_n) \times Y_n$	距離
P1	既設金庫	-163040.769	31983.945	-107302.96365	21.383
P2	既設金庫	-163041.108	31985.325	176079.214126	5.863
P3	既設金庫	-163056.254	31986.657	74655.594951	16.513
P4	既設金庫	-163016.785	31986.547	590831.500555	4.235
P5	既設金庫	-163016.789	31982.801	51688.268013	0.692
P6	既設金庫	-163017.152	31982.212	13176.671944	2.785
P7	既設金庫	-163017.010	31979.589	-4541.101638	0.916
P8	既設金庫	-163037.986	31978.828	-691000.633008	21.005
P9	既設金庫	-163037.751	31977.794	-88666.701942	14.313
計				450.046257	
				225.32	
				425.322117	

基準点の名称及び座標値	点名	X	Y	備
	10018	-162925.902	31890.409	街区多角点
	10017	-162965.310	32042.691	街区多角点
	10040	-162902.215	32012.660	街区多角点
	10044	-162909.191	31986.775	街区多角点



受命物件の  
地積測量図写し  
(A3→A4に縮小)  
(平成26年12月15日測量)

作成者 土地測量師 藤井 隆夫	申請人 [Redacted]	縮尺 1 / 250
--------------------	-------------------	---------------

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。  
(広島法務局可部出張所管轄)  
令和5年11月27日 広島法務局

登記官

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。  
 (広島法務局可部出張所管轄)  
 令和5年11月27日 広島法務局 登記官

地積測量図

地番 384番4・384番28・384番29  
 土地の所在 広島市安佐北区可部八丁目

【世界測地系】 平面直角座標系 Ⅲ系

物件2

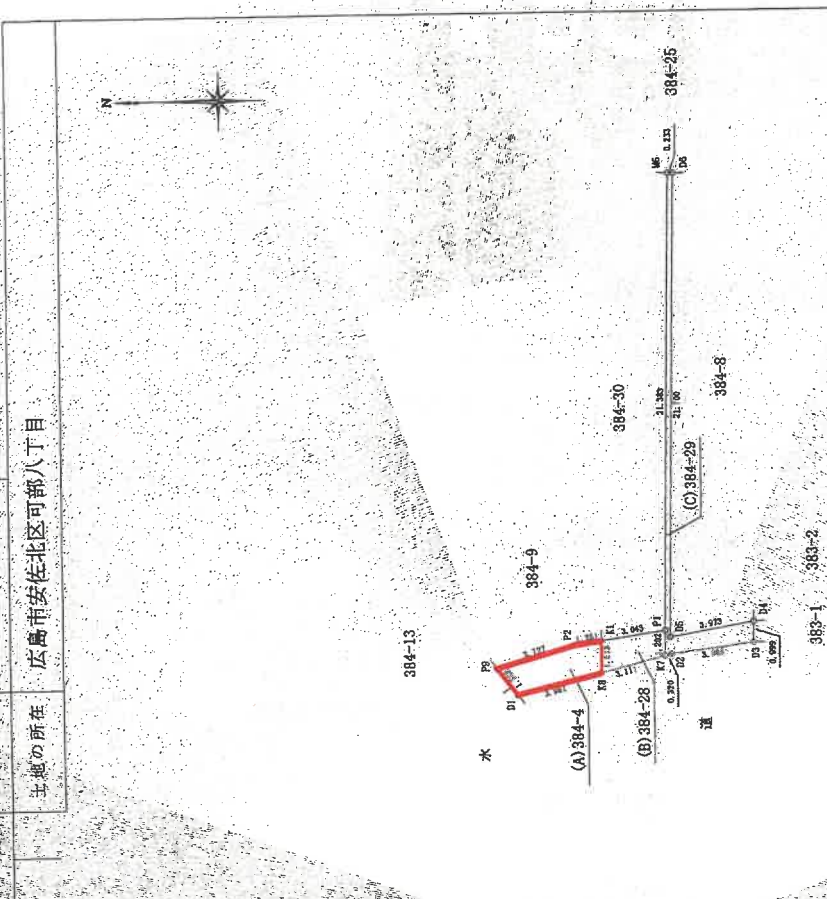
座標求積表

地番	(A)384-4	X	Y	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )	距離
点名	境界線					
P1	-163033.870	31960.981	-162801.33304	3.981		
P2	-163037.726	31961.970	-124044.40570	1.513		
P3	-163037.761	31963.483	38707.77943	1.251		
P4	-163036.515	31963.203	18311.476937	3.727		
P5	-163032.942	31962.232	84540.10540	1.568		
倍面積		13.618816				
地積		6.8094080				
地積		6.80 m <sup>2</sup>				

地番	(B)384-28	X	Y	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )	距離
点名	境界線					
P7	-163040.759	31962.744	-98943.00262	1.202		
P8	-163040.759	31963.945	95506.26760	3.043		
P9	-163037.761	31963.483	96945.243939	1.513		
P10	-163037.726	31961.970	-95602.366360	3.111		
倍面積		8.142897				
地積		4.0719485				
地積		4.07 m <sup>2</sup>				

地番	(C)384-29	X	Y	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )	距離
点名	境界線					
P11	-163040.759	31962.744	-9269.195760	0.320		
P12	-163041.049	31962.823	-132421.975889	3.895		
P13	-163044.982	31963.321	-123069.786860	0.999		
P14	-163044.999	31964.320	124501.025400	3.973		
P15	-163040.987	31963.824	113726.574192	21.700		
P16	-163041.941	31965.321	-3870.223944	0.233		
P17	-163041.108	31965.325	18915.450150	21.383		
P18	-163040.759	31963.946	11794.695700	1.302		
倍面積		17.574572				
地積		8.7871316				
地積		8.78 m <sup>2</sup>				
総計面積		19.6979550				

点名	X	Y	名称及び座標値	備考
T0018	-162925.902	31960.408	街区多角点	
T0017	-162905.310	32042.691	街区多角点	
T0043	-162902.316	32012.690	街区多角点	
T0044	-162909.191	31955.775	街区多角点	



受命物件の  
 地積測量図写し  
 (A3→A4に縮小)

(平成26年12月15日測量)

作成者 土橋測量株式会社	申請人	縮尺 1/250
平成27年2月9日作成		

登記年月日：平成27年8月10日

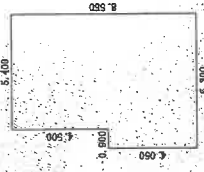
各階平面図

建物図面

家屋番号	384番9
建物の所在	広島市安佐北区可部八丁目3番地9

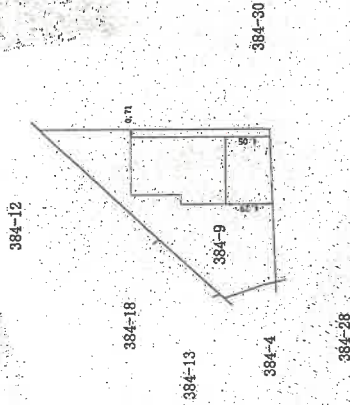
物件3

1階・2階 (各階同型)



求積表

5.400 × 4.500	=	24.300000
6.300 × 4.050	=	25.515000
合計		49.815000
採面積		49.81㎡



受命物件の建物図面  
 ・各階平面図写し  
 (A3→A4に縮小)

作成者	土田誠雄 調査士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	----------	----	-------	-----	------------	----	-------

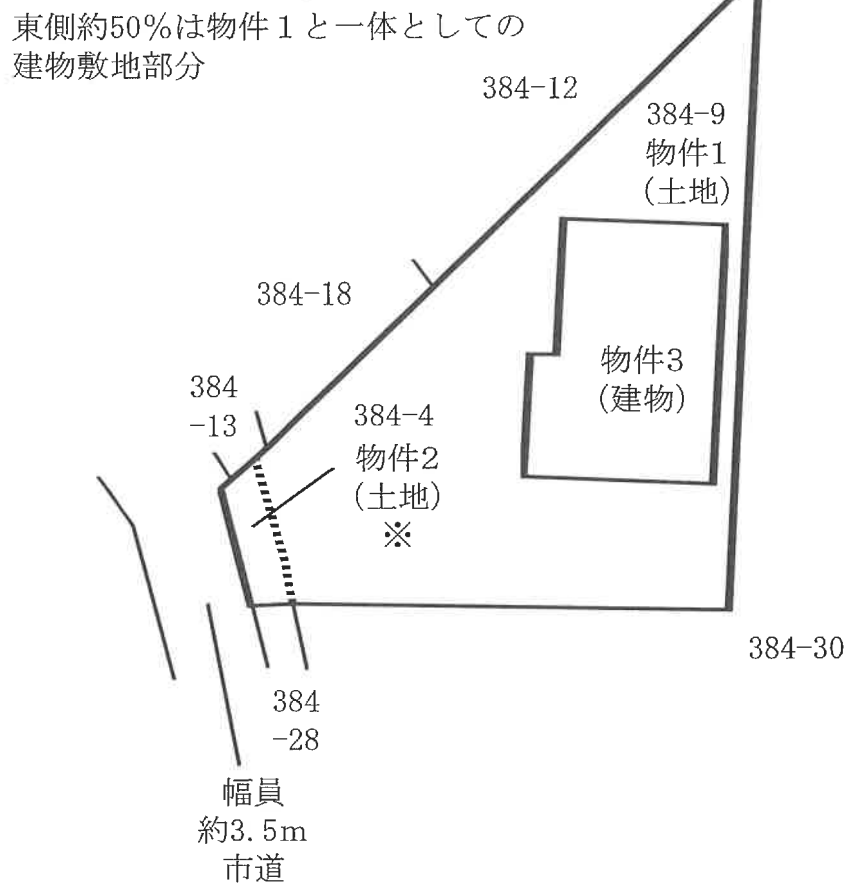
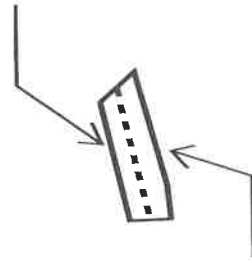
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (広島法務局可部出張所管轄)  
 令和5年11月27日 広島法務局 登記官

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

※384-4 (物件2 詳細)  
西側約50%はアスファルト敷の  
セットバック部分

東側約50%は物件1 と一体としての  
建物敷地部分



※ 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。

