

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 7 年 4 月 28 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 7 年 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                    |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 27 日 午後 4 時 00 分まで                                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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せん。                                                                       |
| 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 7 年 4 月 28 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5,768,000<br>4,614,400 | 一括       | 1,160,000  | 65,368   | 16,105   |
| 1    | 1,810,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,958,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 広島市安佐北区亀山西二丁目                                |
|   | 地 番   | 3 2 5 5 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 9 7 . 2 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区亀山西二丁目 3 2 5 5 番地 7                   |
|   | 家屋 番号 | 3 2 5 5 番 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 6 3 平方メートル<br>2 階 6 7 . 2 3 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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, 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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 広島市安佐北区亀山西二丁目                              |
|   | 地 番   | 3 2 5 5 番 7                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 7. 2 8 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区亀山西二丁目 3 2 5 5 番地 7                 |
|   | 家屋 番号 | 3 2 5 5 番 7                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 5. 6 3 平方メートル<br>2 階 6 7. 2 3 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 1 6 6 号  
令和 7 年 1 月 2 7 日受理  
令和 7 年 2 月 28 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   | 広島市安佐北区亀山西二丁目                                |
|   | 地 番   | 3 2 5 5 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 9 7 . 2 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区亀山西二丁目 3 2 5 5 番地 7                   |
|   | 家屋 番号 | 3 2 5 5 番 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 6 3 平方メートル<br>2 階 6 7 . 2 3 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 広島市安佐北区亀山西二丁目10番11号                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 本件土地は、その南側が道路（広島市道）に接面している（3336番2、3336番1の各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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（A）<br>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<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 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<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                         |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述要旨等         |                                                                                                                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述要旨等                                                                                                                                                    |
| ■ A<br>(所有者)      | 1 本件建物は、現在、空き家であり、本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。<br>本件建物内にある動産については、本件建物を以前は、賃貸に出していたので、賃借人が置いていった物や、私の物が残っています。<br><br>2 本件建物について、雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありません。 |

(執行官の意見用)

| 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。<br>なお、本件建物内について、台所付近の床板に傷が付いていたり（添付写真4参照）、洗面所の天井等にカビと思われる染みがあったり（添付写真8参照）、壁紙等に引っ掻いたような跡が多数見受けられる（添付写真10から12、16、17参照）。<br><div>以 上</div> |

(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                    |
| 7 年 1 月 2 8 日 ( )<br>14 : 40 - 14 : 55                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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<br>交付申請 |
| 7 年 1 月 2 8 日 ( )<br>15 : 15 - 15 : 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 占有関係調査、形状調査、写真撮影               |
| 7 年 1 月 2 8 日 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当庁          | Aに照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)      |
| 7 年 2 月 1 4 日 ( )<br>9 : 20 - 9 : 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 当庁          | Aに架電。占有関係等調査                   |
| 7 年 2 月 2 6 日 ( )<br>15 : 55 - 16 : 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)        |
| 7 年 2 月 2 6 日 ( )<br>17 : 45 - 17 : 48                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 当庁          | Aに架電。占有関係等調査                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 2 月 2 6 日<br/>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、目的物件には、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



+28089.486 (図面縮小率: 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あり、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

亀山西2丁目

|       |           |               |    |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-----------|---------------|----|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 広島市安佐北区亀山西二丁目 |    |           |           | 地番 | 3255番7   |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分          | 甲二 | 座標系番号又は記号 | III       | 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 | 平成5年8月10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7年1月28日  
広島法務局可部出張所  
登記官

請求番号: 21-1  
(1/1)

( 5 枚目)

公用

登記年月日：平成5年8月24日

公用

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7年1月28日 広島法務局可部出張所

0920146

③191-1  
②191-1, 3255-7, 8, 10, 14  
①3255-7, 8, 13, 14 H5.8.29

三 余 計 算 書

地 番 1 3255-7  
地 号 1 底辺 高さ 倍 積  
1 19.458 × 10.570 = 205.671060  
2 19.458 × 9.708 = 188.898264  
面 積 394.569324  
地 面 積 197.284662  
地 面 積 197.28M<sup>2</sup>

地 番 1 3255-8  
地 号 1 底辺 高さ 倍 積  
1 19.660 × 10.509 = 206.606940  
2 19.660 × 9.731 = 191.311460  
面 積 397.918400  
地 面 積 198.959200  
地 面 積 198.95M<sup>2</sup>

地 番 N 3255-13  
地 号 1 底辺 高さ 倍 積  
1 20.471 × 10.022 = 205.160362  
2 20.471 × 10.751 = 220.083721  
面 積 425.244083  
地 面 積 212.6220415  
地 面 積 212.62M<sup>2</sup>

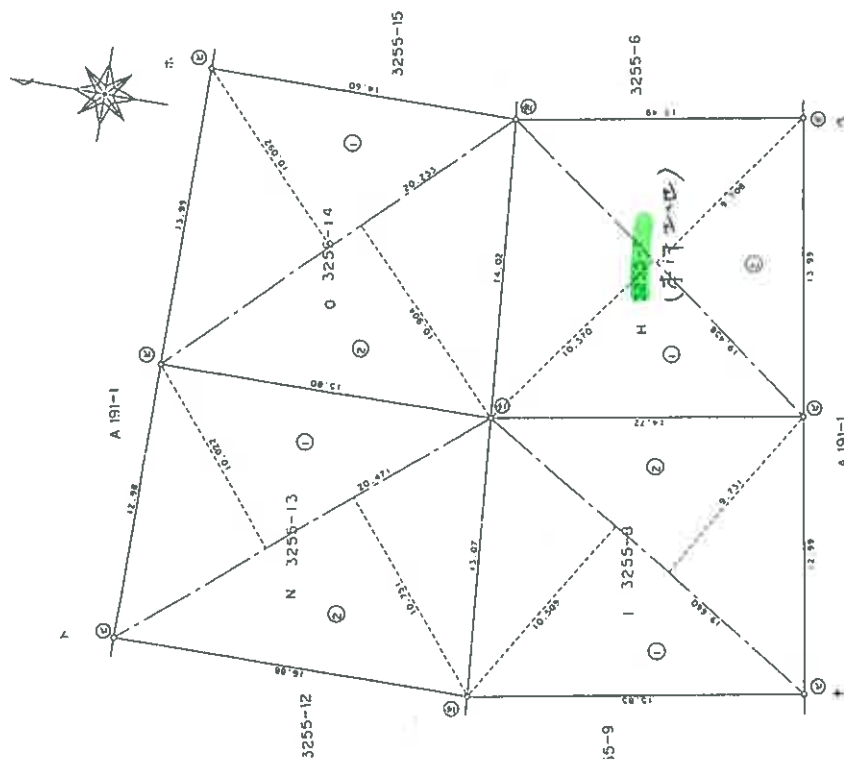
地 番 O 3255-14  
地 号 1 底辺 高さ 倍 積  
1 20.253 × 10.092 = 204.393276  
2 20.253 × 10.904 = 220.838712  
面 積 425.231988  
地 面 積 212.615994  
地 面 積 212.61M<sup>2</sup>

土地所在図  
地積測量図

地 番

3255-7 3255-8  
3255-13 3255-14

土地の所在 広島市安佐北区可部町大字勝木字索平 龟山西二丁目



図面確認者 ⑤ 石坂 ⑦ プラスチック板 ⑧ コンクリート板 ⑨ 金版 ⑩ 金版 ⑪ 金版 ⑫ 金版 ⑬ 金版 ⑭ 金版 ⑮ 金版 ⑯ 金版 ⑰ 金版 ⑱ 金版 ⑲ 金版 ⑳ 金版 ㉑ 金版 ㉒ 金版 ㉓ 金版 ㉔ 金版 ㉕ 金版 ㉖ 金版 ㉗ 金版 ㉘ 金版 ㉙ 金版 ㉚ 金版 ㉛ 金版 ㉜ 金版 ㉝ 金版 ㉞ 金版 ㉟ 金版 ㊱ 金版 ㊲ 金版 ㊳ 金版 ㊴ 金版 ㊵ 金版 ㊶ 金版 ㊷ 金版 ㊸ 金版 ㊹ 金版 ㊺ 金版 ㊻ 金版 ㊼ 金版 ㊽ 金版 ㊾ 金版 ㊿ 金版

作製者 土地家屋調査士

作成日 平成5年8月24日

申請人

縮尺 1/250

縮小 (A3→A4)

地積測量図

登記年月日：平成13年7月16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7年1月28日 広島法務局印部出張所 登記官

( 7 枚目)

請求番号：21-3

各階平面図

0924007

平成13年7月16日登記

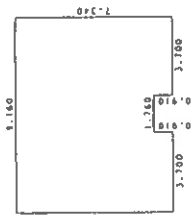
家屋番号 3255番7

建物の所在 広島市安佐北区龜山西二丁目3255番地7

建物図面  
~~各階平面図~~

H13.7.16

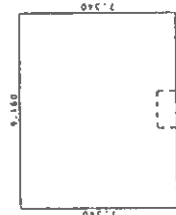
1 階



収 容 表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 7.340 x 3.700 | = | 27.158000 |
| 6.430 x 1.760 | = | 11.316800 |
| 7.340 x 3.700 | = | 27.158000 |
| 合 計           |   | 65.632800 |
| 床面積           |   | 65.63 ㎡   |

2 階



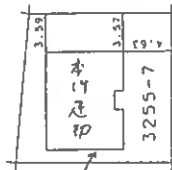
収 容 表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 7.340 x 3.700 | = | 27.158000 |
| 6.430 x 1.760 | = | 11.316800 |
| 7.340 x 3.700 | = | 27.158000 |
| 合 計           |   | 65.632800 |
| 床面積           |   | 65.63 ㎡   |



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

3255-13 3255-14 3255-15



3255-8 212

3255-6

3336-2 道路 3336-1

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作 製 者 土地家屋調査士

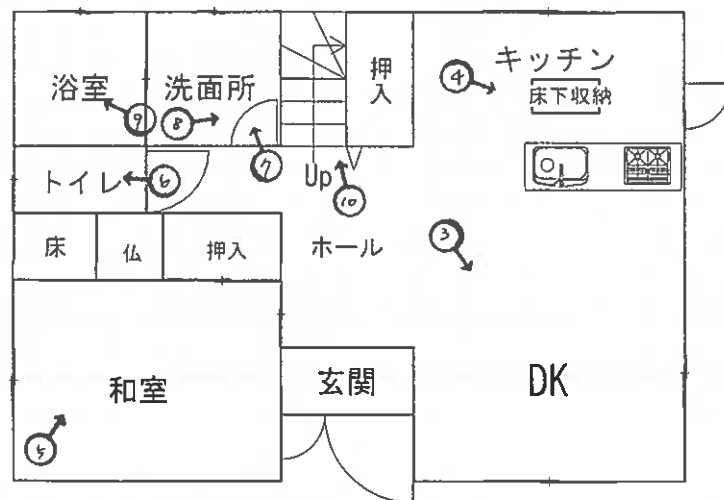
(平成13年 7月16日作製)

申 請 人

(広島県土地家屋調査士会印紙)

# 建物間取図（見取図）

令和6年（ケ）第166号



↑ 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

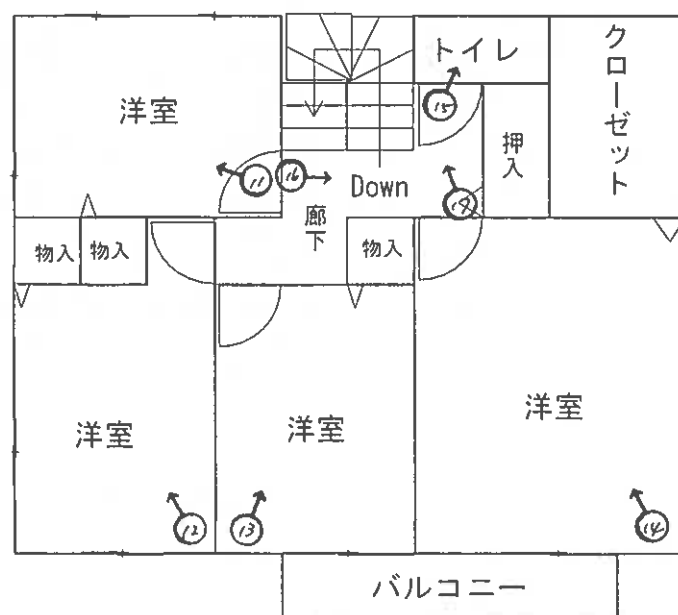


写真 1

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)



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 2階)



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)



令和 6 年(ケ) 第 166 号  
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 4 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

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 5,768,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件 1 (土地)    | 金 1,810,000円 |
| 物件 2 (建物)    | 金 3,958,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 広島市安佐北区亀山西二丁目<br>3 2 5 5 番 7<br>宅地<br>197.28㎡                                                                    | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 広島市安佐北区亀山西二丁目<br>3 2 5 5 番地 7<br>3 2 5 5 番 7<br>居宅<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br>1階 65.63㎡<br>2階 67.23㎡<br>延べ 132.86㎡ | 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                                                       | J R 可部線「あき亀山」駅の北西方・直線距離約2.7 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                         |                                                                                                                                          |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 「勝木台団地」に位置し中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域。                                                                                                      |                                                                                                                                          |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                     | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>なし<br>宅地造成工事規制区域<br>可部勝木台地区地区計画（低層専用住宅地区A）<br>建築協定区域（可部勝木台住宅団地）<br>景観計画重点地区（一般区域）、居住誘導区域          |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模      197.28      m <sup>2</sup>                                                                                                    | 間 口    約      14      m<br>奥 行    約      14      m<br>形 状            ほぼ正方形<br>接 面 状 況    中間画地<br>そ の 他        地勢平坦地                      |  |
| 接面道路の状況                                                         | 南側    約    6    m    舗装    市道    高低差    等高～西側約1m高い。<br>※市道「安佐北3区815号線」<br>広島市安佐北区役所建築課において、上記市道は建築基準法上の道路（第42条1項1号）<br>となっているとの説明を受けた。 |                                                                                                                                          |  |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件1地上に物件2の建物が存する。物件1東側接道部分は概ね等高であるが、西側に向けて約1m高くなっている。<br>隣地は戸建住宅等。<br>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<br>本物件内への引込      あり<br>※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      (特記事項参照)<br>本物件内への引込      あり<br>※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・L P G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<br>本物件内への引込      あり<br>※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                                                         | 都市ガスは団地内集中ガス（広島ガス可部販売）である。                                                                                                             |                                                                                                                                          |  |

## 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 | <p>建築年月日(登記記載)：平成 13 年 5 月 29 日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 24 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 6 年</p>                                                                                              |
| 仕 様             | <p>構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>外 壁： サイディング</p> <p>内 壁： クロス張り、聚楽等</p> <p>天 井： クロス張り等</p> <p>床： フローリング、畳、シート貼り等</p> <p>設 備： 電気・給排水・衛生等</p> <p>その他：</p> |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                                  |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。</p>                                                                                                                             |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態         | <p>劣る（畳・フローリングの劣化、クロスの剥がれ・引っ掻きキズ・カビの汚れ等あり）</p> <p>※キッチンに床下収納があるが、劣化のためか扉が開かない状態であった。</p>                                                                                         |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                   |
| 特 記 事 項         | <p>安佐北区役所建築課には対象建物の確認済証（H13. 3. 2交付）及び検査済証（H13. 5. 29交付）に関する記録が存在した。</p> <p>物件建物東側にはカーポート（構築物）が存在している。</p> <p>建物内部には、収納棚等いくつか残置物が確認された。</p> <p>ペットの臭いは感じられなかった。</p>              |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 28,000               | 1.04            | 197.28         | 0.90      | 1       | 5,170,000             |

#### 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6m舗装市道に略等高接面する間口約10m、奥行約15m、地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（広島安佐北-10）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b           | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 43,400              | $\frac{100.5}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{151}$ | 28,000               |

◇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 +3%

◇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）

|     |      |
|-----|------|
| 方位  | 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：共有持分(完全所有権の場合は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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 2  | 210,000             | 132.86             | 0.11     | 1       | 3,069,000          |

ウ 現価率：

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 24 年      | 6 年                | 30 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 3 % | 50 % |

(残置物等の状況も加味した)

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.11$$

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 5,170,000     | 0.50 法定地上権    | 2,585,000          |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1         | 5,170,000           | - 2,585,000                     |                 | 1.00            | 0.70             | 1,810,000             |
| 2         | 3,069,000           | + 2,585,000                     | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 3,958,000             |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 5,768,000             |

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-10）

所 在 : 広島市安佐北区亀山南4丁目203番「亀山南4-7-18」  
価 格 : 43,400円/㎡  
位 置 : JR可部線「あき亀山」駅 北西方 道路距離 約1.5kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 252㎡  
供給処理施設 : 水道・下水・ガス  
接 面 街 路 : 南西側4.5m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6年度）

物件1 4,221,792 円 （1㎡当たり 21,400 円）、課税地積 197.28 ㎡

物件2 3,969,870 円 （1㎡当たり 29,880 円）、課税床面積 132.86 ㎡

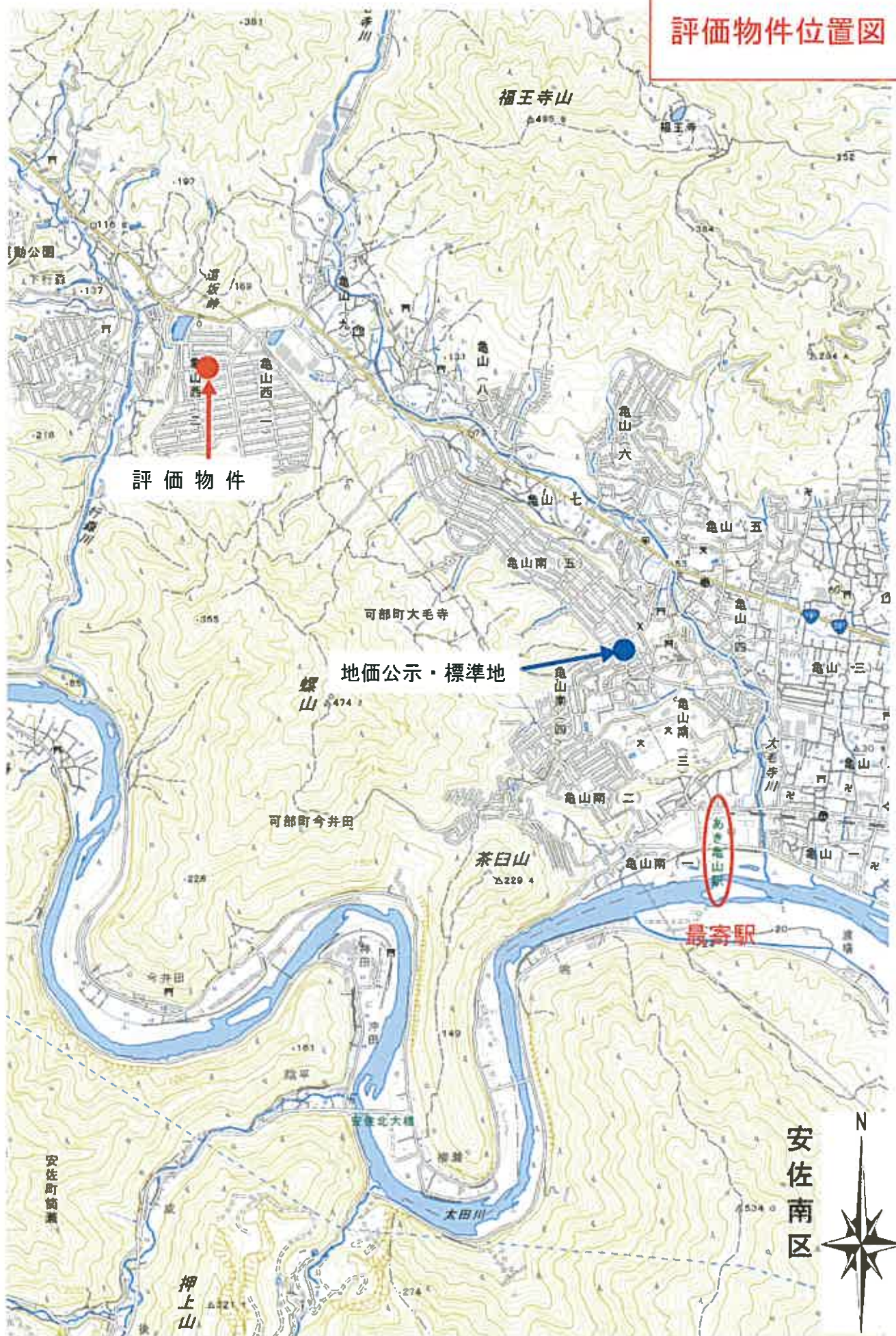
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

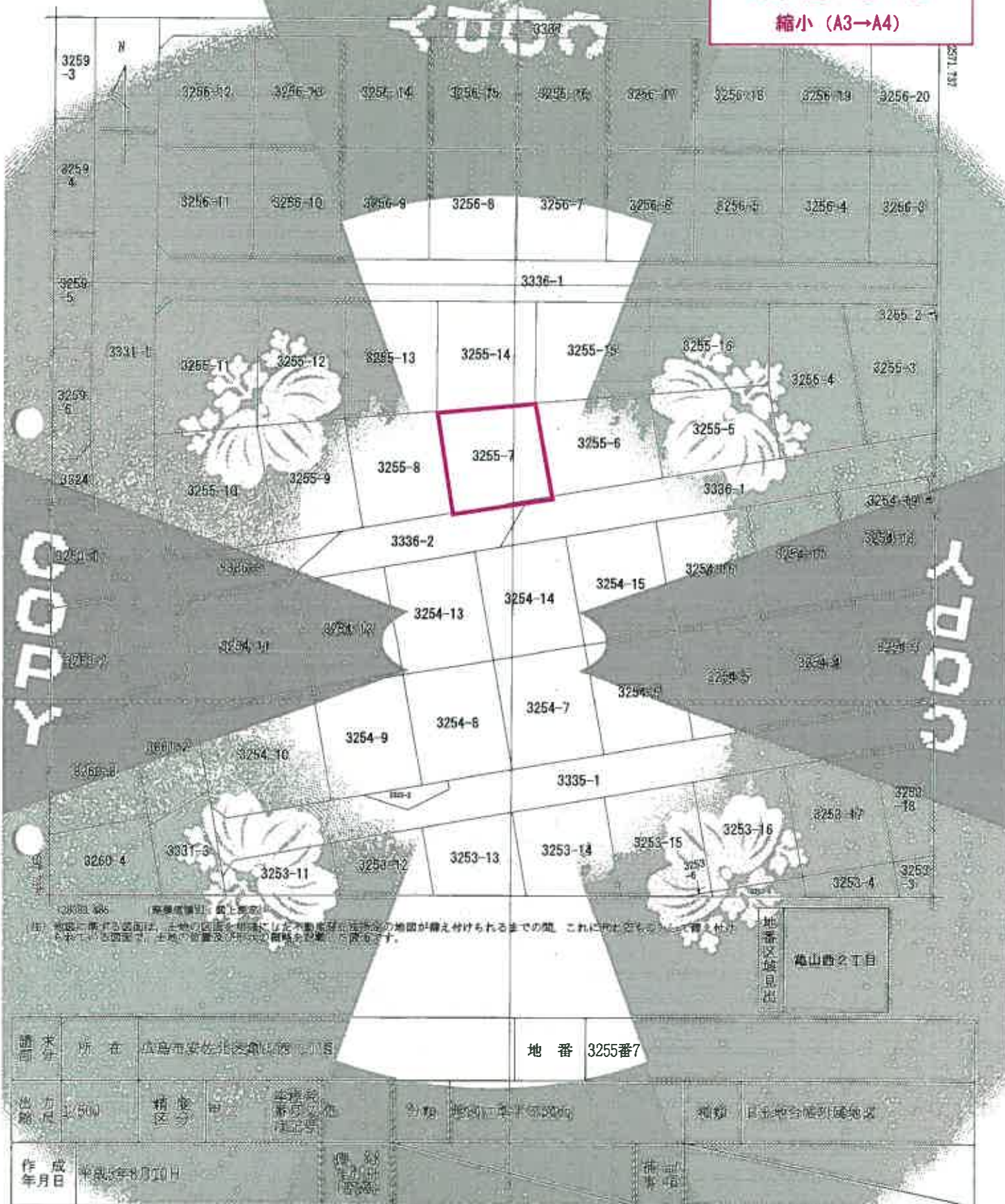
- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院タイル」縮尺 1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

評価物件位置図



縮小 (A3→A4)



これは地図に示す図面に記録されている1998年時点の区域である。

令和6年12月4日

広島法務局 所管地区

地図整理番号：M09003

(1/1)

登記年月日 平成5年8月24日

0920146

三 斜面積計算書

地号 3255-12

底辺 19.458 × 高さ 10.520 =  
19.458 × 9.708 =  
19.458 × 9.708 =  
19.458 × 9.708 =

地号 3255-13

底辺 19.660 × 高さ 10.004 =  
19.660 × 9.731 =  
19.660 × 9.731 =  
19.660 × 9.731 =

地号 N 3255-13

底辺 20.471 × 高さ 10.022 =  
20.471 × 10.751 =  
20.471 × 10.751 =  
20.471 × 10.751 =

地号 O 3255-14

底辺 20.253 × 高さ 10.031 =  
20.253 × 10.803 =  
20.253 × 10.803 =  
20.253 × 10.803 =

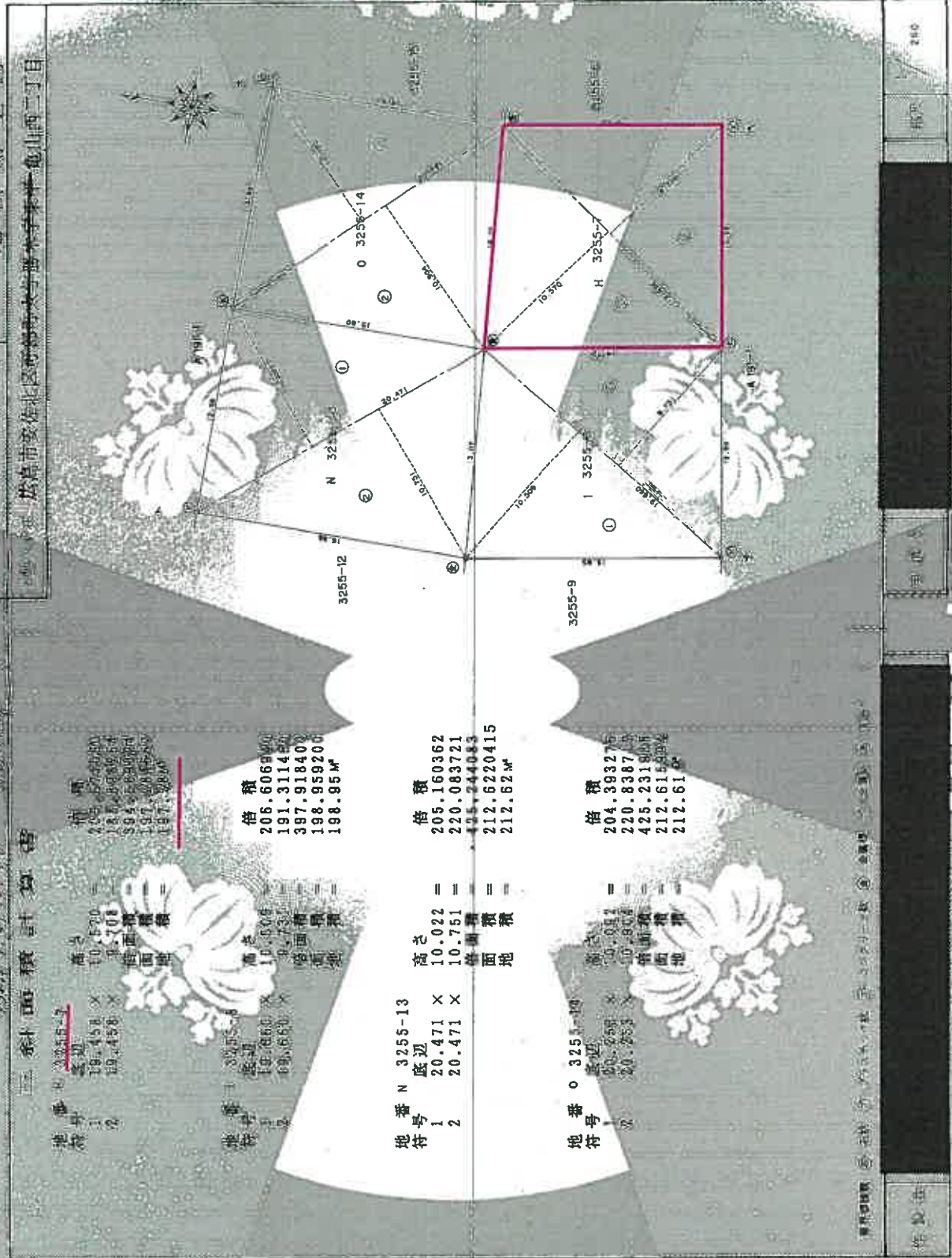
積算  
206.606900  
191.311420  
397.918400  
198.959200  
198.959200

倍積  
206.606900  
191.311420  
397.918400  
198.959200  
198.959200

倍積  
205.160362  
220.083721  
425.244083  
212.6220415  
212.6220415

倍積  
204.393275  
220.838715  
425.231805  
212.615394  
212.615394

地積測量図  
縮小 (A3→A4)



これは図面に記載された、測量士が測量した土地の面積を算出したものである。  
令和6年12月4日 広島県測量士会

登記年月日 平成15年7月16日

これは図面に記載された内容と一致するものと見做す。令和6年12月4日 広島県建設部 建築課

0924007

各階平面図

平成15年7月16日登記

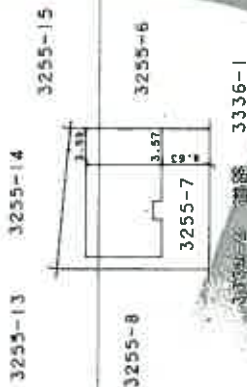
広島市西区東区東山町2-5-5番地7

建物図面  
各階平面図

H13.2.14



2階



3階 3336-1

建物図面

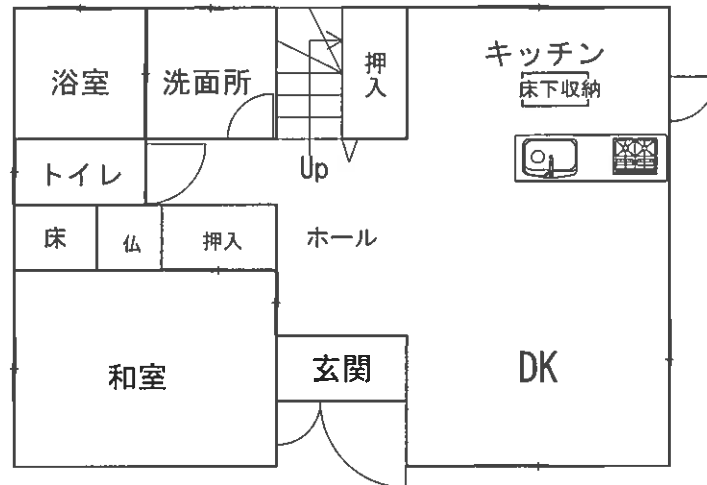
縮小 (A3→A4)

縮小 500

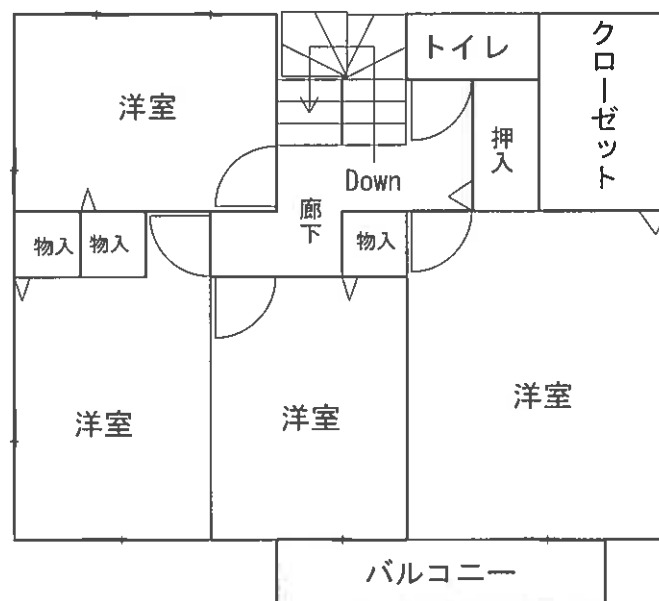
地図管理番号: M09005

# 建物間取図（見取図）

令和6年（ケ）第166号



1 階



2 階

