

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 6月23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 7月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 7年 8月 7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 7年 7月23日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 7年 6月23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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	23,913,000 19,130,400	一括	4,790,000	294,185	63,039
1	5,841,000				
2	439,000				
3	17,633,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 0 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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1～3】

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1～3】

- ・ 本件土地の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
- ・ 上記を除くその余の部分につき、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 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 | 番 | 1 4 8 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 0 3 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 6 号
令和 7 年 2 月 1 4 日受理
令和 7 年 3 月 **3 1** 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 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 7 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 広島市安佐南区山本八丁目 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 0 3 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市安佐南区山本八丁目３２番１７号 付近
土地	物件 １～３
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件１～３） ☐ 山林（物件 ） ☐ （物件 ）
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が、更地の状態で、一部を駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本件各土地は、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（１５０２番８、１５０５番２、１４８８番２、１４８７番４、１４８７番２、１４８７番５、１４８５番４、１４８５番１０の各土地は、広島市所有名義の公衆用道路）。
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
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）
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社社員)	1 本件各土地について、回答書で、誰にも貸していない旨を回答しましたが、管理会社に問い合わせたところ、現在も月極駐車場として2台分を貸しているようです。詳しいことは、本件各土地の管理会社である有限会社昇輝産業の担当者に聞いてみてください。 なお、以前は、広島市にも当社の支店があったのですが、現在、広島支店は閉鎖しています。
■ 有限会社昇輝産業 担当者	1 当社は、本件各土地の管理を所有者会社から委託されており、本件各土地を月極駐車場として管理しています。 現在、このような状況になったので、月極駐車場の契約を8台分は解除したのですが、まだ、2台分を第三者に駐車場として、1箇月6,000円、内訳は賃料5,000円、管理費1000円で賃貸しています。この管理費は当社が受け取っています。

(執行官の意見用)

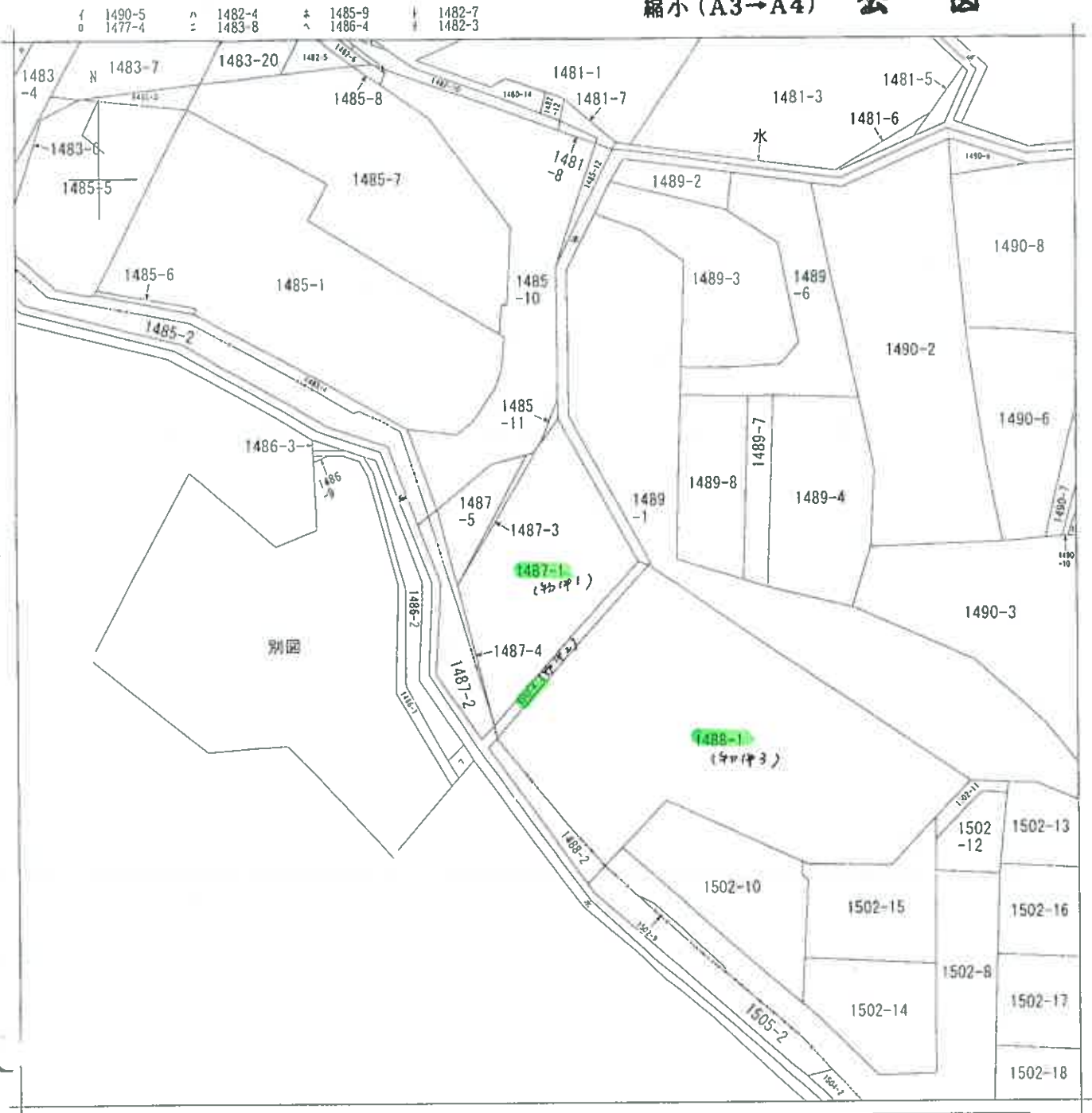
執行官の意見
■ 1 本件各土地の状況は、別紙地積測量図、土地位置関係図及び添付写真のとおりであり、所有者会社が本件各土地を未舗装の更地の状態で、関係人の陳述どおり、その一部を第三者が月極駐車場として使用しているものと認めた。 なお、添付の写真に記した境界は、公図、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。 2 本件各土地周辺は、法務局に地積測量図が備え付けられており、現地において、その地積測量図に記載されている金属標やプラスチック杭等が残っていることから測量等により、本件各土地の範囲等は明確になるものと思われる。 なお、物件1の土地の北西側及び北側に隣接する1487番3の土地（登記簿上、地目雑種地、地積1.84㎡）及び1485番11の土地（登記簿上、地目雑種地、地積11㎡）は、いずれも本件各土地の所有者会社が所有名義人となっている土地である。 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
7 年 2 月 1 8 日 () 9 : 00 - 9 : 15	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7 年 2 月 1 8 日 () 15 : 40 - 16 : 35	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 2 月 1 9 日 ()	当庁	所有者会社代表者に照会書送付 (大阪市北区堂島 宛、あて所尋ねあたらずで返送)
7 年 2 月 2 5 日 ()	当庁	所有者会社代表者に照会書送付 (福岡市中央区赤 坂宛、返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 3 月 2 4 日 () 9 : 55 - 11 : 40	物件所在地	占有関係調査・形状等調査、写真撮影 (評価人同 行)
7 年 3 月 2 7 日 () 11 : 05 - 11 : 08	当庁	所有者会社担当者へ架電。占有関係等調査
7 年 3 月 2 7 日 () 17 : 28 - 17 : 30	当庁	所有者会社担当者へ架電。占有関係等調査
7 年 3 月 2 7 日 () 17 : 35 - 17 : 45	当庁	本件各土地管理会社担当者へ架電。占有関係等調 査
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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



(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	広島市安佐南区山本八丁目				地番	1487番1			
出力縮	縮尺不明	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7年2月18日
広島法務局

請求番号：6-4
(1/1)

登記簿

(5 枚目)

公用

登記年月日：令和5年7月25日

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。
令和7年2月18日 広島法務局

登記官

地積測量図

地番 1487-1

土地の所在 広島市安佐南区山本八丁目

世界測地系



座標求積表

地番	1487-1	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{(X_{n+1}-X_n-1)}$
境界点					
HS231		-172792.587	25523.337	10.152	259112.917224
HS303		-172793.046	25520.121	-2.044	-52163.127324
HS302		-172794.631	25517.517	-2.205	-56266.124985
HSM4		-172795.251	25517.603	-7.857	-200491.806771
N26		-172802.488	25514.190	-9.352	-238608.704880
A61		-172804.603	25515.107	-7.381	-188327.004767
A60		-172809.869	25516.375	-16.745	-427271.699375
A01		-172821.348	25519.567	6.671	170241.031457
A47		-172803.198	25531.367	28.761	734307.646287
倍面積					533.126866
面積					266.564333
地積					266.564333

都市再生街区基準点

点名	X	Y	種別
24463	-172870.016	25566.274	街区多角点前点
BB787	-172865.916	25582.257	補助点
BC271	-172861.130	25558.883	補助点

測量年月日	令和5年2月17日
座標系	旧系

測量方法 ⑥ 石版 ⑦ プラスチック版 ⑧ コンクリート版 ⑨ 金属板 ⑩ 銅板 ⑪ 鉛板 ⑫ 鉄板 ⑬ 鋼板 ⑭ 鋁板 ⑮ 合成樹脂板 ⑯ 複合板 ⑰ その他

作成者 土地家屋調査士

申請人

(令和5年7月10日作成)

総尺

250

登記年月日：令和5年1月24日

公用

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。
令和7年2月18日 広島法務局

登記官

(7 枚目)

地積測量図

1487-6

地番

土地の所在 広島市安佐南区山本八丁目

世界測地系



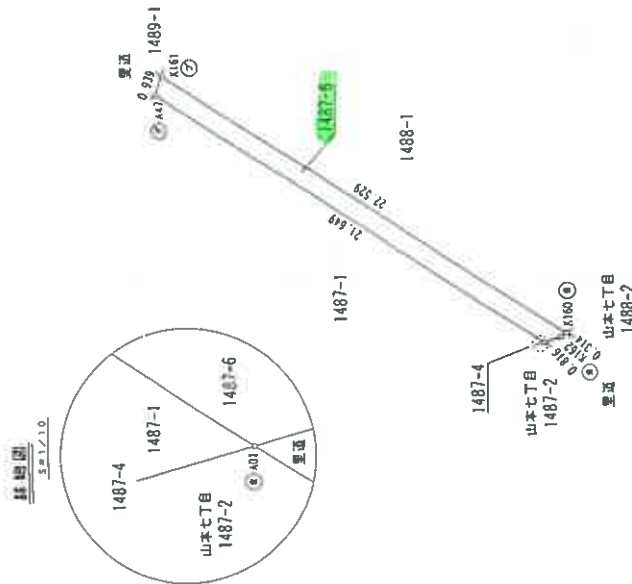
座標求積表

地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{(n+1)}-Y_n-1$
境界点				
A01	-172821.348	25519.567	-18.933	-483161.962011
K162	-172822.131	25519.797	-1.042	-26591.628474
K160	-172822.390	25519.975	18.629	475411.614275
K161	-172803.502	25532.255	19.192	490015.037960
A47	-172803.198	25531.367	-17.846	-465632.775482
拾面積				40.286268
面積				20.143134
地積				20.14

都市再生街区基準点

点名	X	Y
BC271	-172861.130	25556.883
24463	-172870.016	25566.274
BB787	-172865.916	25582.257

測量年月日	令和4年10月1日
図測系	旧系



※記載境界線は全て新設

測量機種 ⑤ 石炭 ⑥ プラスチック ⑦ コンクリート ⑧ 鉄鋼 ⑨ 土壌 ⑩ 木材 ()

作成者 土地家屋調査士

(令和5年1月18日作成)

申請人

図尺 1/250

登記年月日：令和5年7月25日

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。
令和7年2月18日 広島法務局

登記官

(8 枚目)

地積測量図

1488-1

土地の所在
広島市安佐南区山本八丁目

世界測地系



座標表

地番	X	Y	X(n-1)-X(n-1)	Y(n-1)-Y(n-1)
K160	-172822.390	25519.975	-23.113	-589843.182175
K163	-172826.015	25529.091	-8.916	-227563.819356
K164	-172831.306	25527.807	-4.440	-113343.818280
K165	-172831.055	25528.052	-2.722	-69487.357544
K166	-172834.028	25532.719	-3.195	-81577.037205
K167	-172834.250	25532.601	-0.994	-25379.405394
K12	-172835.022	25533.713	0.803	20503.571539
K16	-172833.441	25534.751	6.755	172487.243005
K48	-172828.267	25538.165	5.466	139591.609890
K49	-172827.981	25539.515	0.160	4086.322400
K50	-172828.107	25541.934	-0.360	-14303.483040
K51	-172828.541	25545.946	-0.083	-2120.313518
K52	-172828.190	25549.253	0.660	16862.506980
K77	-172827.881	25550.327	0.906	23148.772332
K53	-172827.284	25552.971	1.923	49138.363233
K54	-172825.958	25557.042	4.244	108464.086248
K78	-172823.040	25562.825	3.116	79653.139500
K55	-172822.842	25563.001	3.164	80881.335164
K56	-172819.876	25564.773	4.956	126699.014988
K57	-172817.886	25565.296	3.974	101596.486304
K71	-172815.902	25565.153	3.219	82294.227507
K70	-172814.657	25564.830	12.400	317003.892000
K161	-172803.502	25532.255	-7.723	-197185.605365
総面積				1606.489813
面積				803.2449065

都市再生特区基準点

点名	X	Y	種類
2A463	-172870.016	25566.274	市区多角点標点
B8787	-172865.916	25582.257	補助点
B8271	-172861.130	25558.883	補助点

測量年月日	令和5年2月17日
座標系	四角

※新設境界線以外全て既設

測量員 ⑤ 石橋 ② プラスチック ③ コンクリート ④ 金網 ⑥ 鋼管 ⑦ 鋼管 ⑧ 鋼管 ⑨ 鋼管 ⑩ 鋼管 ⑪ 鋼管 ⑫ 鋼管 ⑬ 鋼管 ⑭ 鋼管 ⑮ 鋼管 ⑯ 鋼管 ⑰ 鋼管 ⑱ 鋼管 ⑲ 鋼管 ⑳ 鋼管 ㉑ 鋼管 ㉒ 鋼管 ㉓ 鋼管 ㉔ 鋼管 ㉕ 鋼管 ㉖ 鋼管 ㉗ 鋼管 ㉘ 鋼管 ㉙ 鋼管 ㉚ 鋼管 ㉛ 鋼管 ㉜ 鋼管 ㉝ 鋼管 ㉞ 鋼管 ㉟ 鋼管 ㊱ 鋼管 ㊲ 鋼管 ㊳ 鋼管 ㊴ 鋼管 ㊵ 鋼管 ㊶ 鋼管 ㊷ 鋼管 ㊸ 鋼管 ㊹ 鋼管 ㊺ 鋼管 ㊻ 鋼管 ㊼ 鋼管 ㊽ 鋼管 ㊾ 鋼管 ㊿ 鋼管

作成者
土地家産調査士

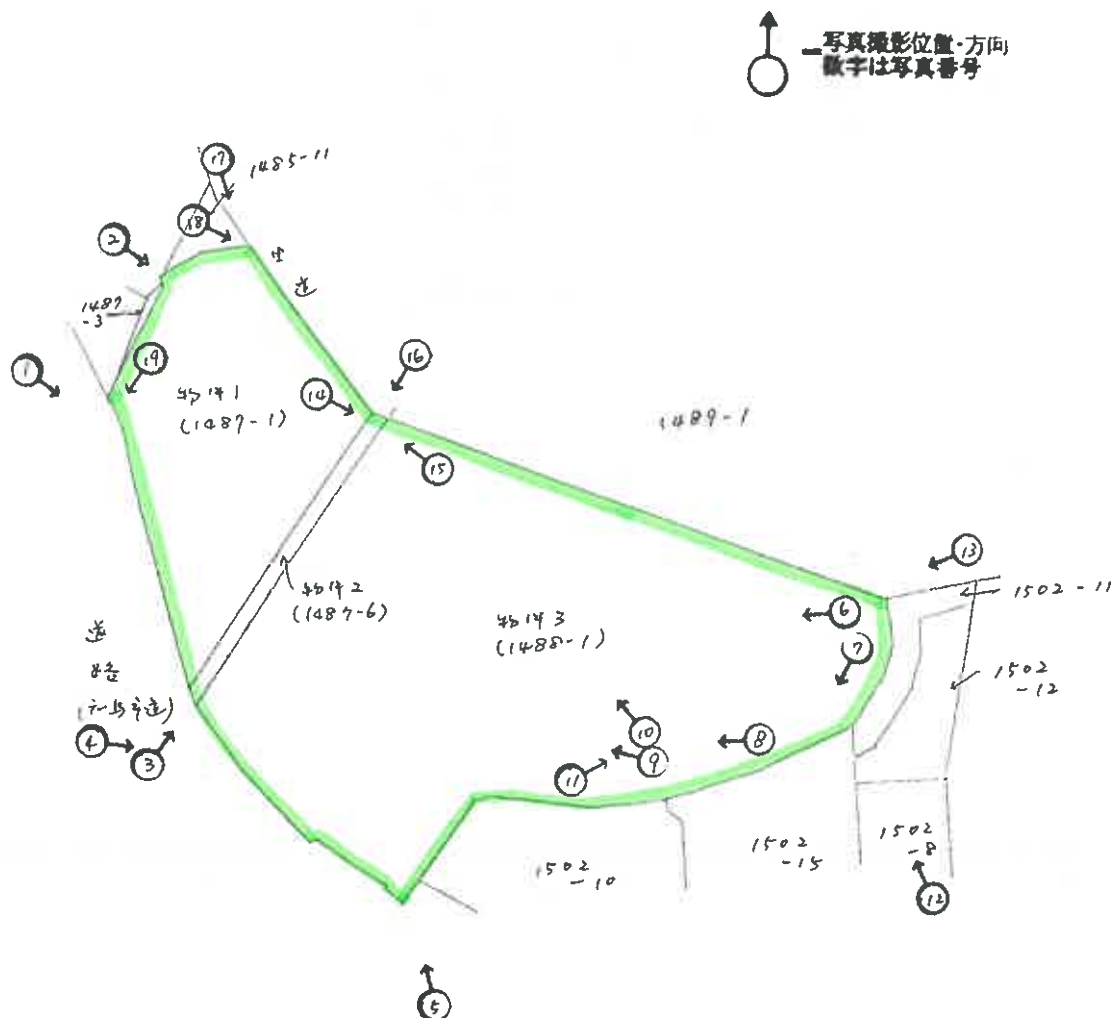
令和5年7月10日作成

申請人

縮尺

250

土地位置関係図



※ この土地位置関係図は、公図、地積測量図等を基に作成したものに基づき、正確な形状や境界を保証するものではない。

写真1



写真2



写真3

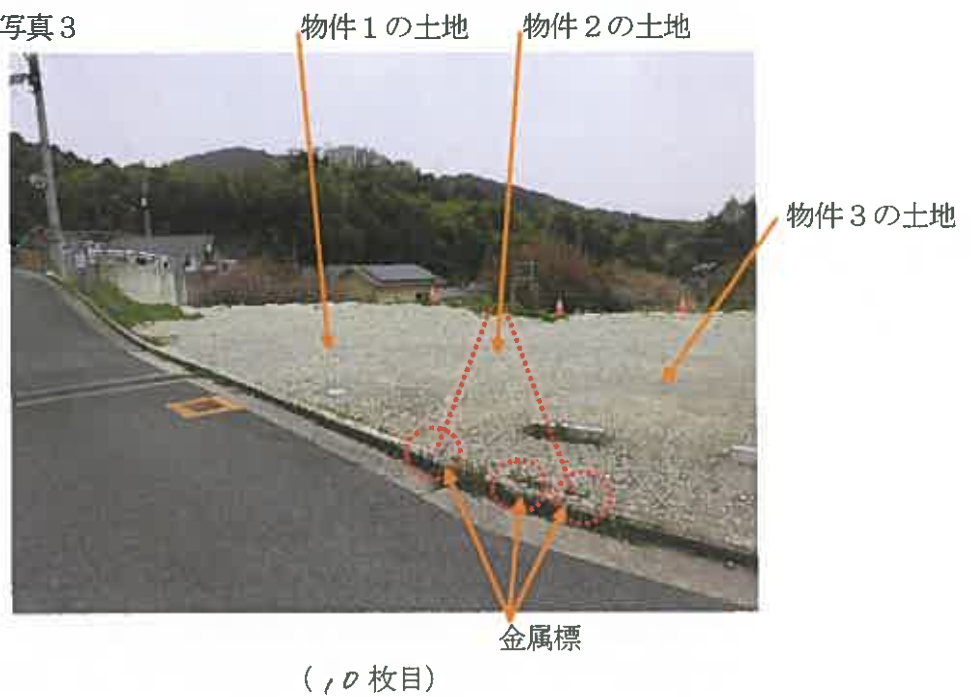


写真4

物件3の土地

物件2の土地



写真5

本件各土地



写真6

物件3の土地



写真7 物件3の土地



写真8 物件3の土地



写真9 物件1の土地

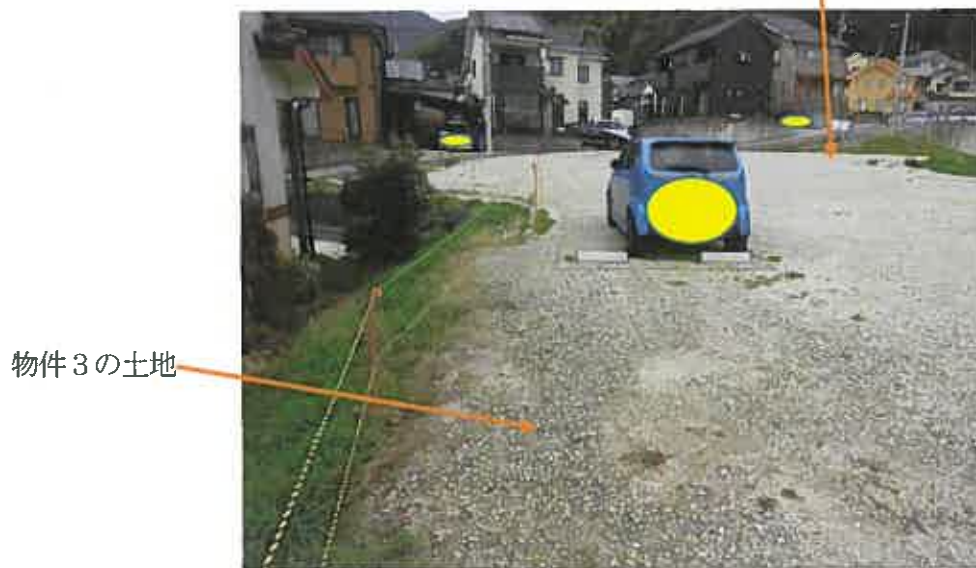


写真10

本件各土地



写真11

物件3の土地



写真12

物件3の土地

1502番11の土地

1502番12の土地

1502番8の土地

1502番15の土地



写真 1 3

物件 3 の土地

1502 番 11 の土地



1489 番 1 の土地

写真 1 4

物件 2 の土地

物件 3 の土地

1489 番 1 の土地

プラスチック杭



写真 1 5

物件 1 の土地

里道

物件 2 の土地

1489 番 1 の土地

物件 3 の土地



写真16

物件2の土地

物件1の土地

物件3の土地



プラスチック杭

写真17

物件1の土地

1489番1の土地



1485番11の土地

写真18

プラスチック杭

物件1の土地

1489番1の土地



1485番11の土地

里道

写真19

鋸（刻み）

広島市道

物件1の土地



令和 7 年 (又) 第 6 号
令和 7 年 3 月 24 日現地調査
令和 7 年 3 月 28 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一括価格	
金 23,913,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,841,000円
物件2 (土地)	金 439,000円
物件3 (土地)	金 17,633,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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 地 地 地 在 番 目 積	広島市安佐南区山本八丁目 1 4 8 7 番 1 雑種地 266㎡	同左と思われるが、4頁の特記事項に記載のとおり、境界杭は一部しか視認できなかった。
2	所 地 地 地 在 番 目 積	広島市安佐南区山本八丁目 1 4 8 7 番 6 雑種地 20㎡	同左と思われるが、4頁の特記事項に記載のとおり、境界杭は一部しか視認できなかった。
3	所 地 地 地 在 番 目 積	広島市安佐南区山本八丁目 1 4 8 8 番 1 雑種地 803㎡	同左と思われるが、4頁の特記事項に記載のとおり、境界杭は一部しか視認できなかった。
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1～3）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「山本七丁目」の北西方・直線距離 240m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅等が見られ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 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規模	物件1 266 m ² 物件2 20 m ² 物件3 803 m ² 計 1,089 m ² (登記上)	間口 約 39.5 m 奥行 約 22.5 m 形状 不整形 接面状況 一方路 その他 次頁特記事項記載の とおり
接面道路の状況	南西側 約 6 m 舗装 市道 高低差 概ね等高		
土地の利用状況等	現状は現況調査報告書記載のとおり。 隣地は一般住宅、農地、がけ等 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 なし ※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 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 なし ※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	① 広島市の担当課で文化財についてヒアリングしたところ、かつてあった周知の埋蔵文化財「寺山遺跡」に近いので、開発等の際には協議が必要とのことであった。 ② 地質・地盤の状態は不明である。 ③ 法務局備付けの地積測量図があり、主にこれに沿って、現地確認を行った。南西側の市道に接面する部分については境界が概ね判明したが、それ以外の部分については、境界杭が一部しか視認できず、確定的な境界は判別不能であった。ただ、法面を含んでいる可能性が高いと思われる。 ④ いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。 (註) 上記の4つの事柄については、不明点やリスクを有するので、買受希望者は注意を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ×キ
1	58,200	0.77	266	1.00	0.70	0.70	1	5,841,000
2	58,200	0.77	20	1.00	0.70	0.70	1	439,000
3	58,200	0.77	803	1.00	0.70	0.70	1	17,633,000
一括価格 (合計)								23,913,000

ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員約6m舗装市道にほぼ等高接面する地積約200㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格 (広島安佐南-28)

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
57,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	58,200

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差 :

形状	0.90
災害発生危険性 (土砂災害警戒区域等)	0.95
規模大	0.90
相乗積	0.77

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : 必要なし。

オ 市場性修正 : 4頁の特記事項に記載した不明事項やリスクを考慮して減価した。

カ 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を考慮した。

キ 持 分 : 共有持分 (完全所有権の場合は1 と表記)

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島安佐南-28）

所 在 : 広島市安佐南区山本八丁目1511番9「山本8-30-14」
価 格 : 57,600円/㎡
位 置 : JR「下祇園」駅 北西方 道路距離 約1.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4m市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地も見られる傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	7,410,228 円	（1㎡当たり 27,858 円）	課税地積	266.00 ㎡
物件2	557,160 円	（1㎡当たり 27,858 円）	課税地積	20.00 ㎡
物件3	22,369,974 円	（1㎡当たり 27,858 円）	課税地積	803.00 ㎡

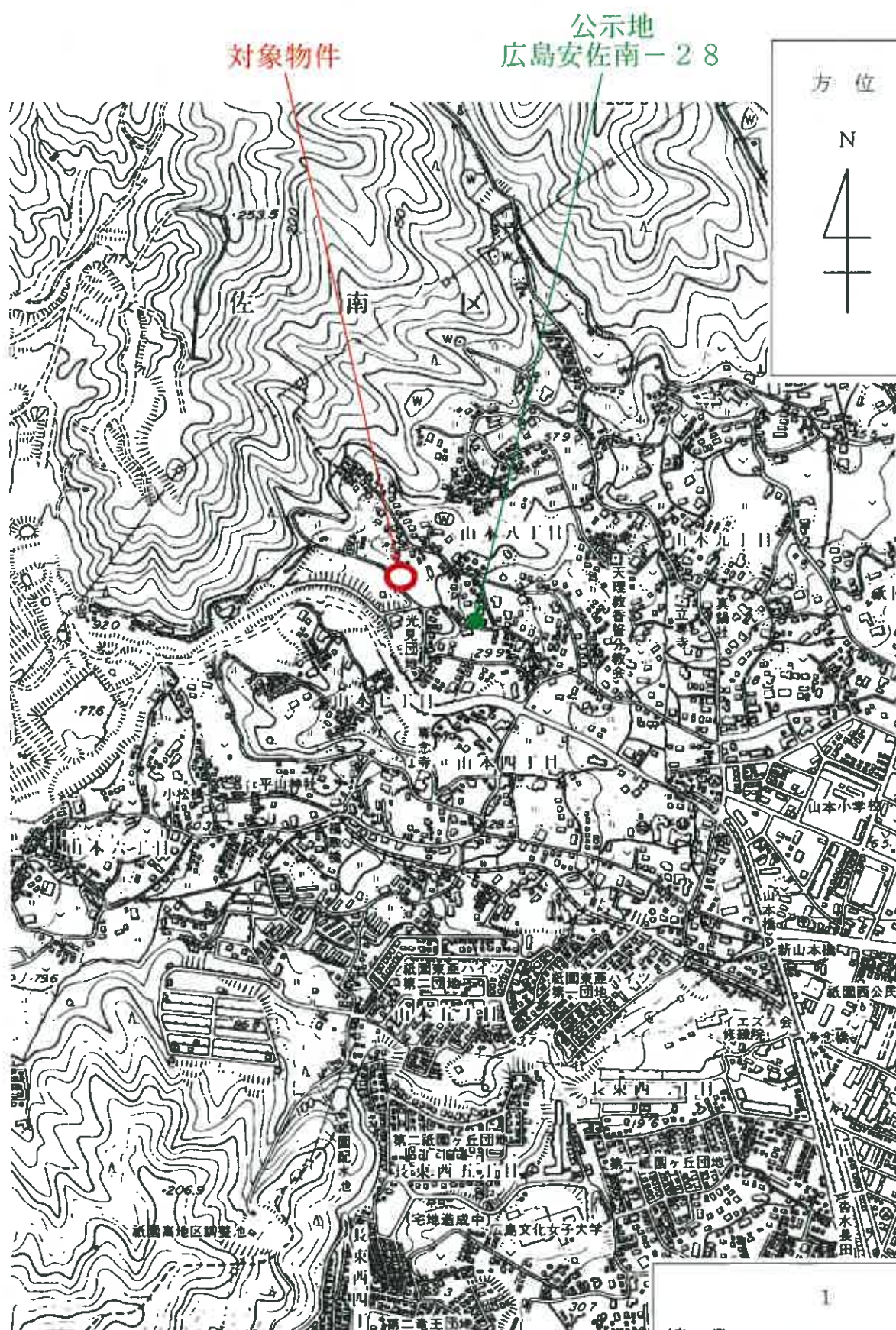
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/10,000及び1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）

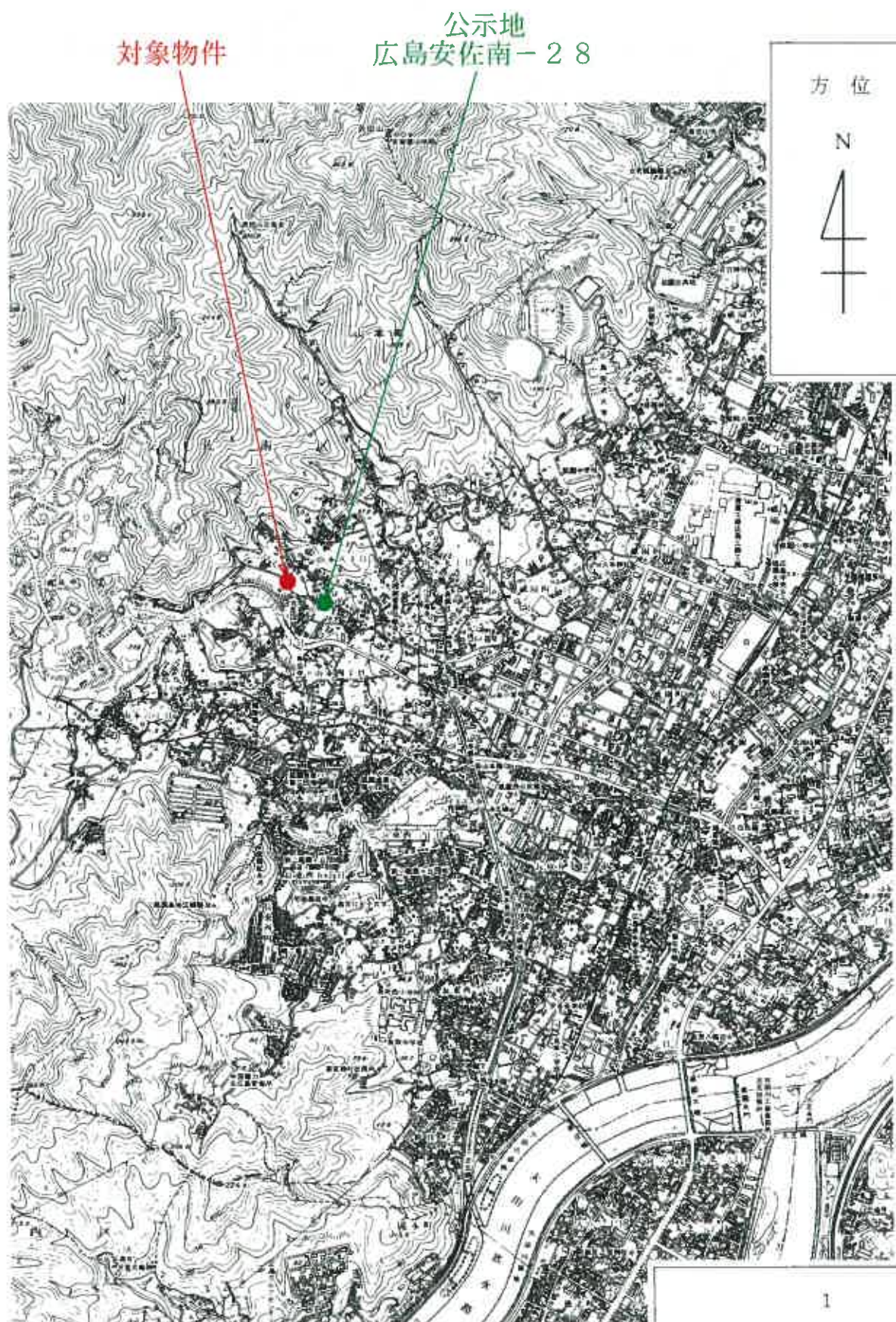
以 上

位置図

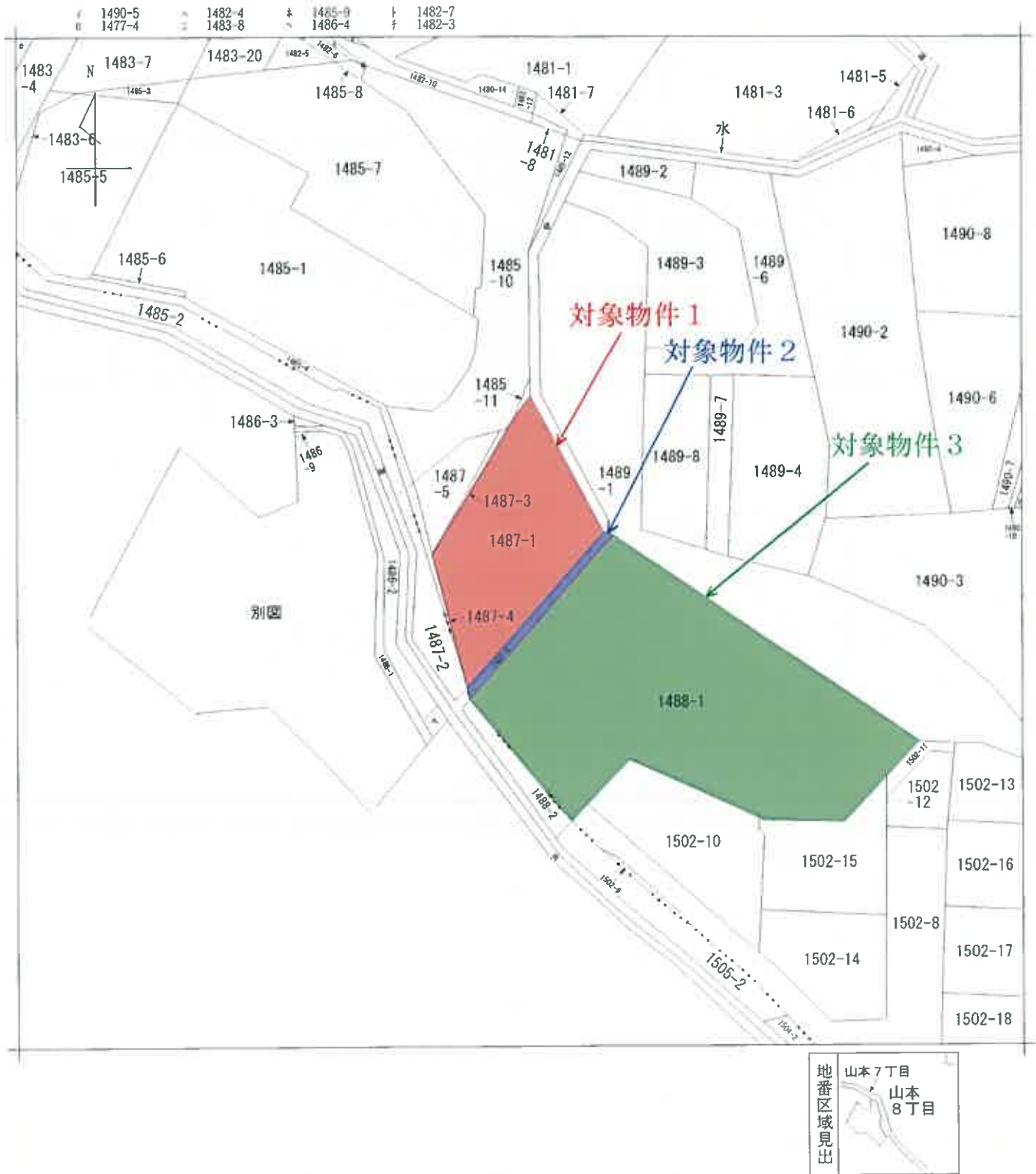


備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

位置図



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。



請求部	所在	広島市安佐南区山本八丁目				地番	1487番1			
出力縮	縮尺不明	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		

(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：令和5年7月25日

地 積 測 量 図

地 番 1487-1

土地の所在 広島市安佐南区山本八丁目

世界測地系



座 標 求 積 表

地 番	1487-1					
界 界 点	X	Y	Xn+1-Xn-1	Y(Xn+1-Xn-1)		
HS231	-172792.587	25523.337	10.152	259112.917224		
HS303	-172793.046	25520.121	-2.044	-52163.127324		
HS302	-172794.631	25517.517	-2.705	-56266.124985		
HS304	-172795.251	25517.603	-7.857	-200491.806771		
M26	-172802.488	25514.190	-9.352	-238608.704880		
A61	-172804.603	25515.107	-7.381	-188327.004767		
A60	-172809.869	25516.375	-16.745	-427271.699375		
A01	-172821.348	25519.567	6.671	170241.031457		
A47	-172803.198	25531.367	28.761	734307.646287		
面 積				533.126966		
地 積				266.563433		
				266.56		

都市再生街区基準点

点 名	X	Y	種 別
24463	-172870.016	25556.274	街区多角点節点
B8787	-172865.916	25582.257	補助点
Bc271	-172861.130	25558.883	補助点

測量年月日	令和 5 年 2 月 17 日
座 標 系	Ⅲ 系

境界線種類 ⑤ 石杭 ② プラスチック杭 ③ コンクリート杭 ④ 金風筒 ⑥ 金風筒 ⑦ 銅み ()

作成者

申請人

縮尺 1/250

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：令和5年1月24日

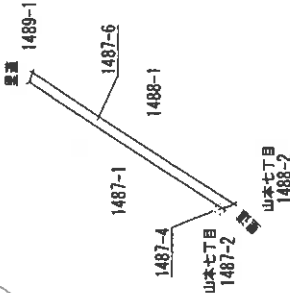
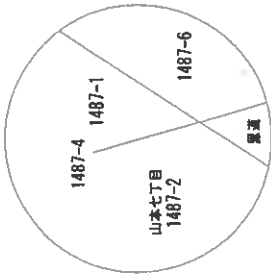
土地所在図

地番	1487-6
土地の所在	広島市安佐南区山本八丁目

世界測地系



詳細図
3=1/20



境界線種類 ④ 石杭 ② プラスチック杭 ③ コンクリート杭 ⑤ 金目録 ⑥ 金目録 ⑦ 跡み ()

作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(1/2)
(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

地番1487-6

土地の所在広島市安佐南区山本八丁目

地積測量図

※記載境界は全て新設

作成者

申請人

縮尺1/250

境界線種類⑤石杭⑥プラスチック杭⑦コンクリート杭⑧金属杭⑨金属杭⑩鋼み()

測量年月日令和4年10月1日

座標系JIS

座標求積表

都市再生街区基準点

地番1487-6

境界点

座標

面積

地積

詳細図

1:1000

世界測地系

1488-1

広島市安佐南区山本八丁目

系地測界世

都市再生街区基準点

測量年月日	令和 5 年 2 月 17 日
座標系	旧系

※新設境界界線以外全て既設

境界材料類 ⑤ 石杭 ⑥ プラスチック杭 ⑦ コンクリート杭 ⑧ 金属杭 ⑨ 金属板 ⑩ 鉄み ()

作者

申請人

250
總尺

(註)当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。