

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 9 月 24 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 月 24 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）
1～5	20,665,000 16,532,000	一括	4,140,000	58,239	17,411
1	7,368,000				
2	1,444,000				
3	34,000				
4	49,000				
5	11,770,000				



物 件 目 録

1 所 在 広島市東区温品二丁目
 地 番 150番4
 地 目 宅地
 地 積 171.90平方メートル

2 所 在 広島市東区温品二丁目
 地 番 150番6
 地 目 宅地
 地 積 33.69平方メートル

3 所 在 広島市東区温品二丁目
 地 番 148番17
 地 目 山林
 地 積 3.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 広島市東区温品二丁目
 地 番 148番10
 地 目 山林
 地 積 26平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

持分6分の1

5 所 在 広島市東区温品二丁目150番地4、150番地6

家屋 番号 150番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 61.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

1階西側洋室部分につき、(株) setouchi BASEが占有している。同
人の占有権原は使用借権と認められる。

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

【物件番号1～5】

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 | 広島市東区温品二丁目 |
| | 地 | 番 | 150番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 広島市東区温品二丁目 |
| | 地 | 番 | 150番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 33.69平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 広島市東区温品二丁目 |
| | 地 | 番 | 148番17 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3.00平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 | 在 | 広島市東区温品二丁目 |
| | 地 | 番 | 148番10 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 26平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |



物 件 目 録

持分6分の1

5 所 在 広島市東区温品二丁目150番地4、150番地6

家屋 番号 150番4の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 62.00平方メートル
2階 61.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所



令和 7 年(ㄱ)第 50 号
令和 7 年 5 月 12 日受理
令和 7 年 6 月 **6** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 広島市東区温品二丁目
地 番 150 番 4
地 目 宅地
地 積 171.90 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 広島市東区温品二丁目
地 番 150 番 6
地 目 宅地
地 積 33.69 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 広島市東区温品二丁目
地 番 148 番 17
地 目 山林
地 積 3.00 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 広島市東区温品二丁目
地 番 148 番 10
地 目 山林
地 積 26 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 広島市東区温品二丁目 150 番地 4、150 番地 6

家屋 番号 150 番 4 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 62.00 平方メートル
2 階 61.50 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市東区温品二丁目18番27号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 5		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 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 住居・事務所 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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市東区温品二丁目18番27号	付 近
土地	物件 3、4	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3、4） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形 状	☒ おおむね公図（地図に準ずる図面）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（物件4土地につき共有者ら） ☐ 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。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、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	物件4土地は西側が広島市道（東1区2号線）に接面している。	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階西側洋室部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社setouchiBASE	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者A (占有者会社代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年7月30日 (占有者会社成立年月日)	
最初の契約等	契約日	平成30年7月30日	
	期間	平成30年7月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 所有者 A	1 本件建物では私が一人で暮らしています。 2 本件建物1階西側洋室は、私が代表を務める株式会社setouchiBASEの事務所として使用しています。なお、同社に使用させるに当たり、賃料等は受領していません。 3 本件建物1階は令和5年に約600万円をかけて全面改装しました。 4 本件建物2階の壁には複数の穴が開いていますが(写真17、19、22)、その他に特段に不具合はありません。なお、2階西側洋室の扉が脱落していますが、これは壊れているわけではなく、わざと外しているものです(写真19)。 5 物件1及び2土地の現況地積は、公簿上のそれより大きいと思います。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりであり、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形の占有が認められた。 なお、株式会社setouchiBASEの占有権原については、同社の代表者が所有者Aであること、両者の間に賃料等のやり取りがないことから使用借権によるものと認めた。 2 物件1及び2土地の現況地積は概測の結果、約290平方メートルであり、縄伸びしているものと推測される。 3 別紙の各写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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
令和7年5月15日（木） 14：30－14：45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年5月15日（木） 14：55－15：10	広島市東部市税事務所 （広島市東区役所）	建物課税等調査
令和7年5月15日（木） 15：20－16：00	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
令和7年6月4日（水） 15：35－16：35	物件所在地	所有者 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）

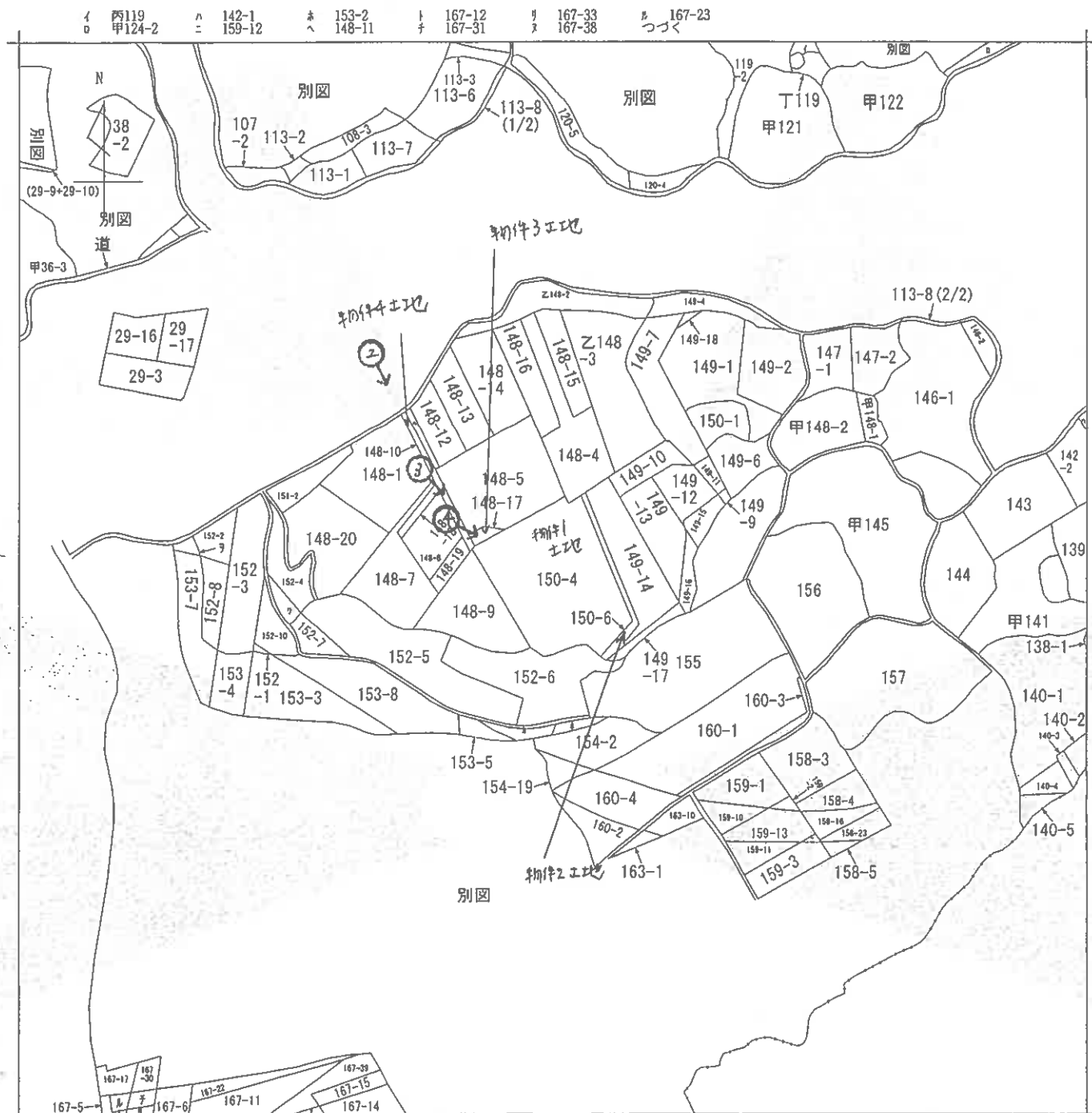
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

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

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A B C D E
温品2丁目
温品2丁目
温品2丁目
温品2丁目
温品2丁目

請 求 部 分	所 在	広島市東区温品二丁目				地 番	150番4			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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5月15日
広島法務局

請求番号：83-1
(1/2)

登記官

縮小(A3→A4)

(8枚目)

凡例 (→) 写真撮影方向

公用

登記年月日：平成10年9月2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5月15日 広島法務局

登記号

(9 枚目)

請求番号：83-6

凡例 ○→ 写真撮影方向

(広島県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

建物図面

各階平面図

9

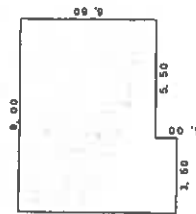
家屋調査士会
広島県土地家屋調査士会

建物図面
各階平面図

建築物の所在
広島市東区湯田二丁目150番地4、150番地6

410.9.2

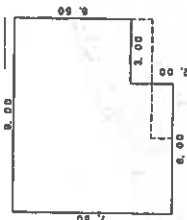
1 階



求積表

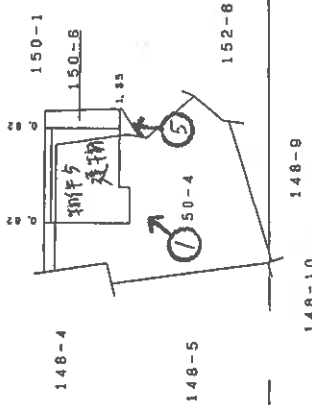
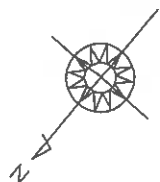
7.50 X 3.50	=	26.2500
6.50 X 5.50	=	35.7500
合計		62.0000
床面積		62.00 m ²

2 階



求積表

7.50 X 6.00	=	45.0000
5.50 X 3.00	=	16.5000
合計		61.5000
床面積		61.50 m ²



作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

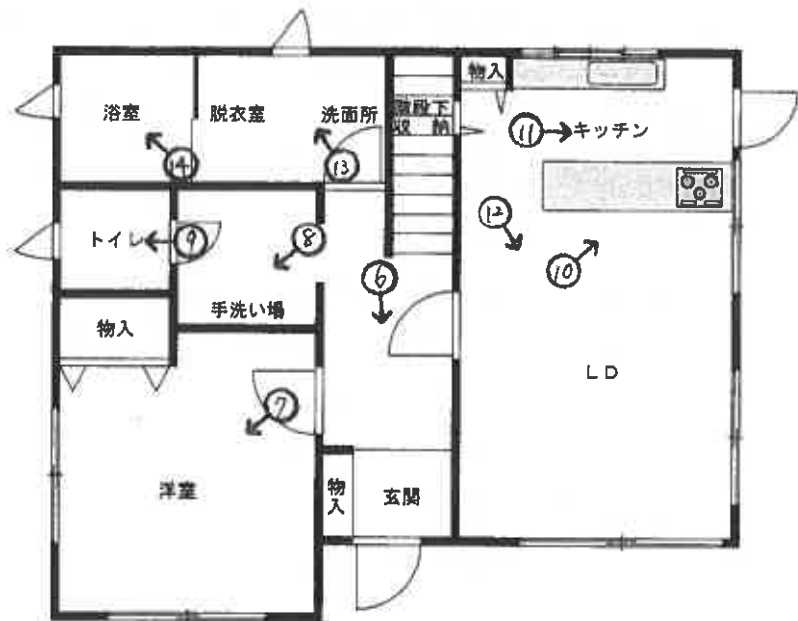
申請人

縮尺
1/500

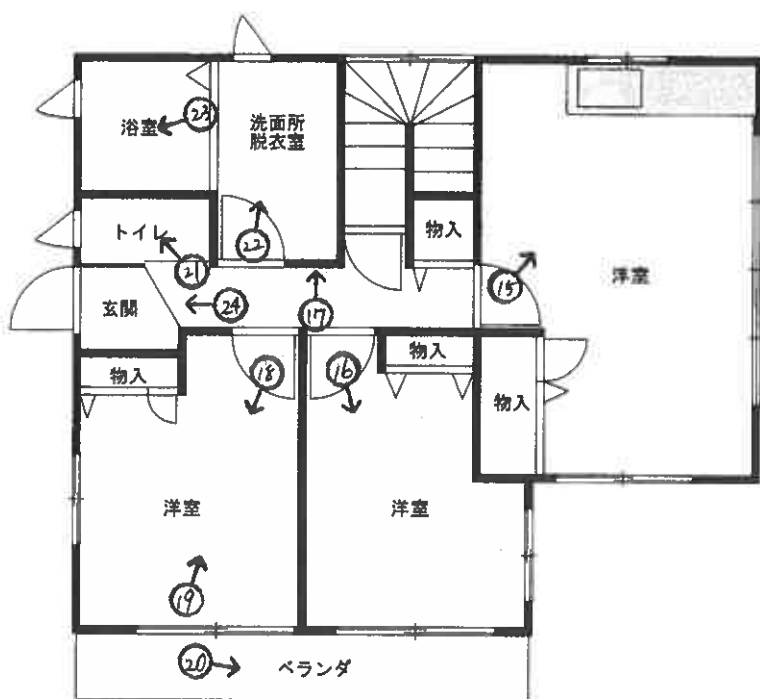
縮小(A3→A4)

建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第50号

【1階】



【2階】



凡例 ○➡ 写真撮影方向

写真1



写真2

物件4 土地



広島市道（東1区2号線）

写真3

本件建物



物件4 土地

写真4

物件1 土地



物件3 土地

物件4 土地

写真5

物件2 土地



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



写真17 壁の穴



写真18



写真19

ドアの脱落 壁の穴



写真20



写真21



写真22 壁の穴



写真23



写真24



令和 7 年(ケ) 第 50 号
令和 7 年 6 月 4 日現地調査
令和 7 年 6 月 30 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,665,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7,368,000円
物件2(土地)	金 1,444,000円
物件3(土地)	金 34,000円
物件4(土地)	金 49,000円
物件5(建物)	金 11,770,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	広島市東区温品二丁目 150番4 宅地 171.90㎡	地積：特記事項記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市東区温品二丁目 150番6 宅地 33.69㎡	地積：特記事項記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市東区温品二丁目 148番17 山林 3.00㎡	地目：公衆用道路
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	広島市東区温品二丁目 148番10 山林 26㎡ A 持分6分の1	地目：公衆用道路
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市東区温品二丁目150番地4、 150番地6 150番4の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.00㎡ 2階 61.50㎡ 延べ 123.50㎡	種類：居宅、事務所
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1及び2を合計した実際の地積は、建物図面、所有者の保有する図面、現況の外周のうちデジタルメジャーにて測定できる部分等を概測等した結果、約290㎡と、登記上の地積と異なり縄延びしているものと推測されるが、正確な地積等を明確にするには専門家による測量を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（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3000m 「府中変電所」バス停の北東方・直線距離約220m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅等が建ち並ぶ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2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域 景観計画一般区域、居住誘導区域
画 地 条 件	規模 約 290.00 m² (概測) 間口 縦 (北東—南西) 約 21.2 m (物件1及び2の2筆計) 奥行 横 (北西—南東) 約 18.0 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 敷地内に擁壁、階段等あり ※物件5の建築計画概要書では下記道路に2m接しているが、現地調査では接道義務を果たしているか不明であったため、東区役所建築課に確認したところ、東区役所建築課にて、隣地等周辺の建物の建築計画概要書もあわせて見る限り、物件5の敷地部分の接道義務は果たしていると思われる旨の説明を受けた。物件5及び物件1の隣地(148番5)の建築計画概要書では隣地(148番5)の一部も介して下記道路に接道しているように思われるが、隣地(148番5)の通行及び利用等に関する詳細は不明である。なお、物件5が建築される前の平成9年11月頃に東区役所建築課に接道義務を果たすかの相談があり、そのときは東区役所建築課にて当時の状況のままでは接道義務を果たさない旨の回答をしたが、その後、接道義務を果たす計画をしたことにより、物件5の建物が建築されたようであるとの説明を東区役所建築課にて受けた。また、物件1の土地の建物が建っていない部分(現状は駐車スペース)に新たに建物を建築する場合は新たな建物につき接道義務を果たすかは不明である旨の説明を東区役所建築課にて受けた。 以上の詳細及び経緯等については、買受希望者自身による確認及び区役所担当課、関係機関への事前の相談等が必要である。	
接面道路の状況	南西側 約 4 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※東区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項5号)である旨の説明を受けた。 ※接面道路は昭和38年10月29日第85号で道路位置指定を受けているが、現況は当時と異なっており、適正な位置指定の状態にない部分がある可能性を否定できない。また、物件4の隣接地や周辺の各土地がそれぞれ土地の一部を道路に供しているものと思われるが、各土地が道路に供している部分の通行及び利用等に関する取り決めの有無、内容などについての詳細は不明である。さらに、東区役所建築課にて、接面道路について新たな事情が発覚した場合などは、位置指定が無効になることや道路位置指定の位置が現況と異なることになる可能性を否定できない旨の説明を受けた。 なお、以上の接面道路の状況等については、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 5 の建物が存するとともに駐車スペースになっている。 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（下記特記事項参照） 本物件内への引込 あり（物件 1） ※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（下記特記事項参照） 本物件内への引込 下記特記事項参照 ※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（下記特記事項参照） 本物件内への引込 あり（下記特記事項参照） ※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	・上水道は、広島市水道局東部管理事務所にて、接面道路の本管の所有者は土地の所有者であり、維持管理は土地の所有者が行う旨の説明を受けた。ただし、維持管理等についての土地の所有者の取り決めの有無、内容などについては不明である。 ・都市ガスは、広島ガス株式会社にて、接面道路の本管は同社所有である旨の説明を受けた。また、本物件については都市ガスは現在切断状態との説明を受けた。現地調査ではLPガスを確認した。 ・公共下水は、東区役所維持管理課にて、接面道路の本管は広島市の所有である旨の説明を受けた。また、下水道局管理部管理課にて、物件 5 の 1 階、2 階にそれぞれ引込があり、本物件内への引込はあるが、物件 1、物件 2 のいずれから引込がされているかは不明との説明を受けた。 ・東区役所建築課にて、広島県がけ条例の適用の可能性があるとの説明を受けた。 ・広島法務局にて、物件 1 の地積測量図に誤りがある旨の説明を受けた。そのため、現地調査では地積測量図と照合ができなかった。 ・敷地内に電柱 1 本を確認した。 ・目的物件の一部が土砂災害警戒区域に指定されているため、土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。 ・目的物件の南西方直線距離約 250m に変電所がある。 以上、買受希望者自身による確認が必要である。

2 土地の概況及び利用状況等（物件 3、4）

土地の利用状況	物件 3 は、通路（東区役所建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた）のほか、幅員約 4.0m の舗装私道の一部を構成し、公衆用道路等として利用されている。 物件 4 は、幅員約 4.0m の舗装私道の一部を構成し、公衆用道路として利用されている。
建築基準法上の道路の種別	物件 3 の幅員約 4.0m の舗装私道を構成する部分及び物件 4 は、東区役所建築課にて、建築基準法 42 条 1 項 5 号道路である旨の説明を受けた。
周辺既存公道との接続の状態	略西方で幅員約 5.0m 舗装市道（東 1 区 2 号線）に接続している。
権利の態様等	物件 3 の所有形態は A の単独所有である。 物件 4 の所有形態は共有で、A の持分は 6 分の 1 である。
その他・特段の利用制限等	・物件 5 及び物件 1 の隣地（148 番 5）の建築計画概要書では隣地（148 番 5）の一部も介して接道しているように思われるが、隣地（148 番 5）の通行及び利用等に関する詳細は不明である。 ・接面道路は昭和 38 年 10 月 29 日第 85 号で道路位置指定を受けているが、現況は当時と異なっており、適正な位置指定の状態にない部分がある可能性を否定できない。また、物件 4 の隣接地や周辺の各土地がそれぞれ土地の一部を道路に供しているものと思われるが、各土地が道路に供している部分の通行及び利用等に関する取り決めの有無、内容などについての詳細は不明である。さらに、東区役所建築課にて、接面道路について新たな事情が発覚した場合などは、位置指定が無効になることや道路位置指定の位置が現況と異なることになる可能性を否定できない旨の説明を受けた。 以上、買受希望者自身による確認が必要である。
特記事項	上水道、都市ガス、公共下水については、前記 1 土地の概況及び利用状況等（物件 1、2）の「供給処理施設」、「特記事項」記載のとおりであり、買受希望者自身による確認が必要である。

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 10 年 9 月 1 日 新築 経過年数：約 27 年 経済的残存耐用年数：約 8 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： 珪藻土、漆喰、クロス張り等 天 井： 天井板、クロス張り等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水等 その他： ー
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：住宅 事務所（1階西側洋室部分、使用借権）現況調査報告書参照。 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	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	・新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けている。 ・所有者によれば、令和5年頃に約600万円をかけて1階部分をリフォームしているとのことである（現況調査報告書参照）。 ・二世帯住宅になっている。 ・2階の壁に複数の穴やクロスの汚れなどがある（現況調査報告書参照）。 ・アスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。

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1～4）

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 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	108,000	1.26	171.90	0.90	1	21,053,000
2	108,000	1.26	33.69	0.90	1	4,126,000
3	108,000	0.15	3.00	1.00	1	49,000
4	108,000	0.15	26	1.00	1/6	70,000

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300㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
134,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{126}$	108,000

◇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：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

形状	0.95
敷地内高低差	0.95
電柱	0.99
縄延び	1.41
相乗積	1.26

イ 個別格差：物件3、4

公衆用道路等	0.15
相乗積	0.15

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：物件1～3：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)
物件4：Aの持分6分の1

(2) 建物価格 (物件 5)

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
5	180,000	123.50	0.19	1	4,224,000

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
27 年	8 年	35 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.19$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	21,053,000	0.50	法定地上権	10,527,000
2	4,126,000	0.50	法定地上権	2,063,000
合計				12,590,000

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 (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	21,053,000	- 10,527,000		1.00	0.70	7,368,000
2	4,126,000	- 2,063,000		1.00	0.70	1,444,000
3	49,000			1.00	0.70	34,000
4	70,000			1.00	0.70	49,000
5	4,224,000	+ 12,590,000	1.00	1.00	0.70	11,770,000
一括価格 (合計)						20,665,000

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-18）

所 在 : 広島市東区温品2丁目2709番10 「温品2-16-11」
価 格 : 134,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 北東方 道路距離 約 4.0km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側 4.3m 市道
用途指定等 : 市街化区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	7,808,557 円	（1㎡当たり 45,425 円）、	課税地積	171.90 ㎡
物件2	1,530,368 円	（1㎡当たり 45,425 円）、	課税地積	33.69 ㎡
物件3	136,275 円	（1㎡当たり 45,425 円）、	課税地積	3.00 ㎡
物件4	173,940 円	（1㎡当たり 6,690 円）、	課税地積	26.00 ㎡
物件5	2,411,439 円	（1㎡当たり 19,526 円）、	課税床面積	123.50 ㎡

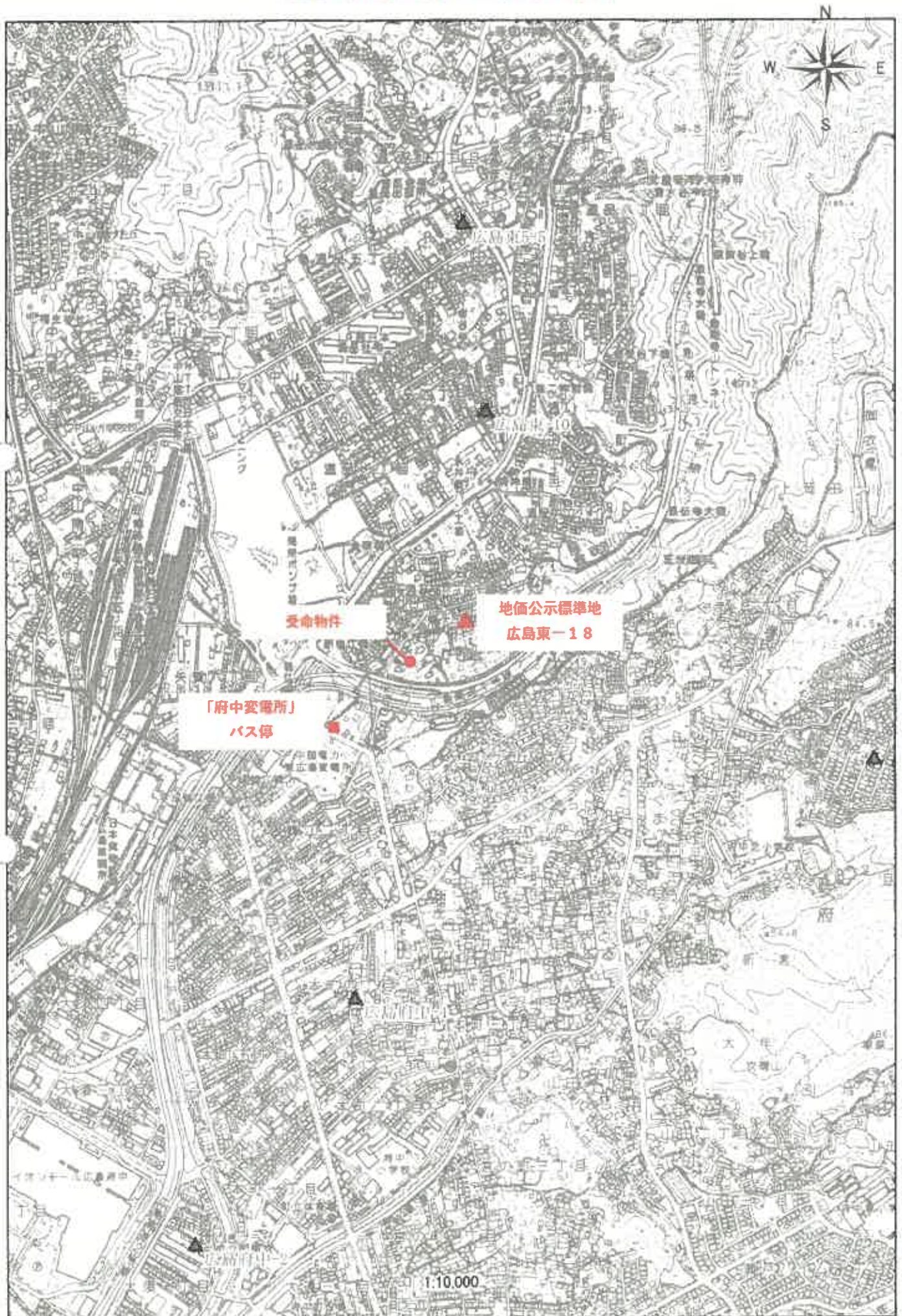
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

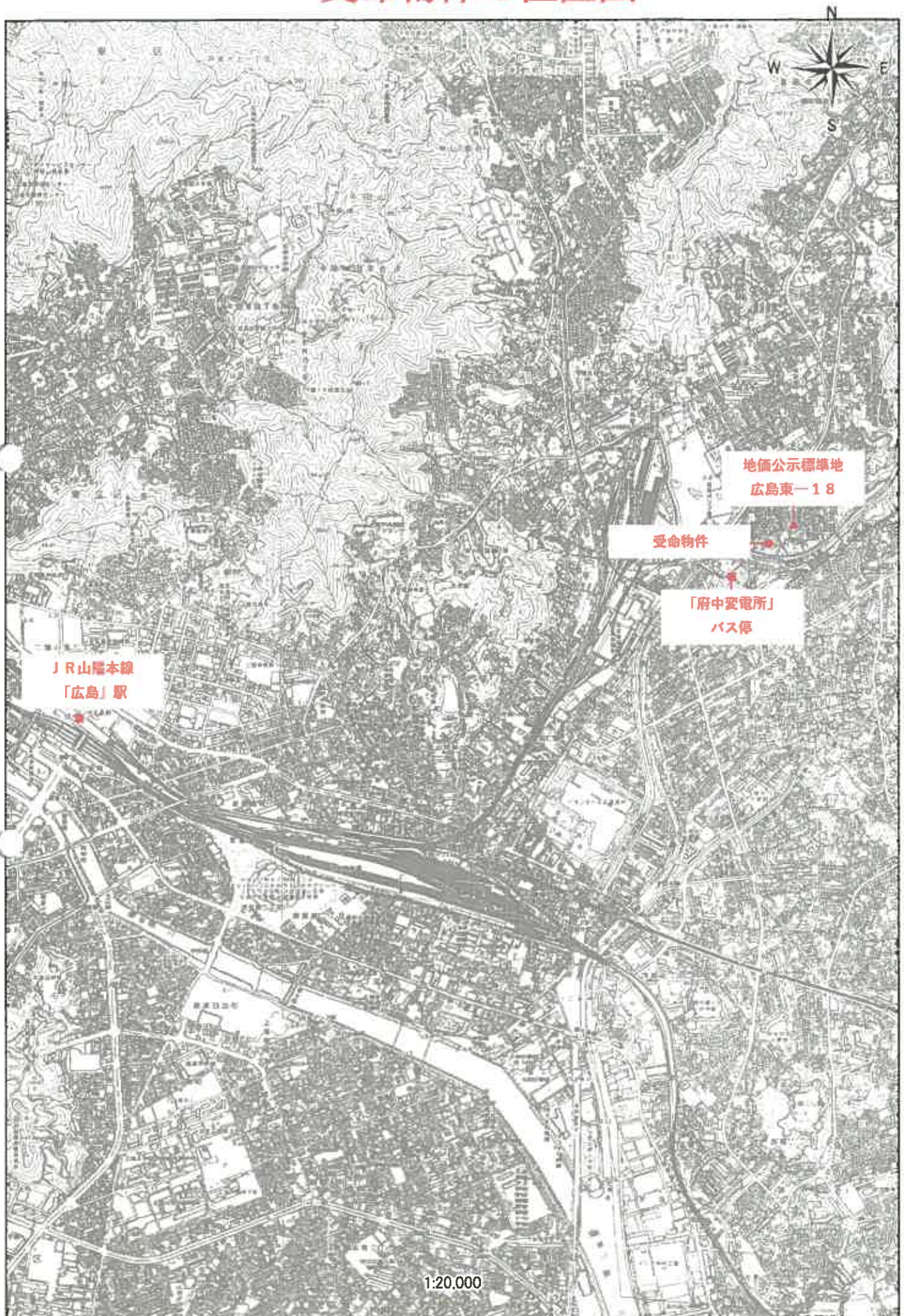
- 1 受命物件の位置図（広島市・府中町「白図」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

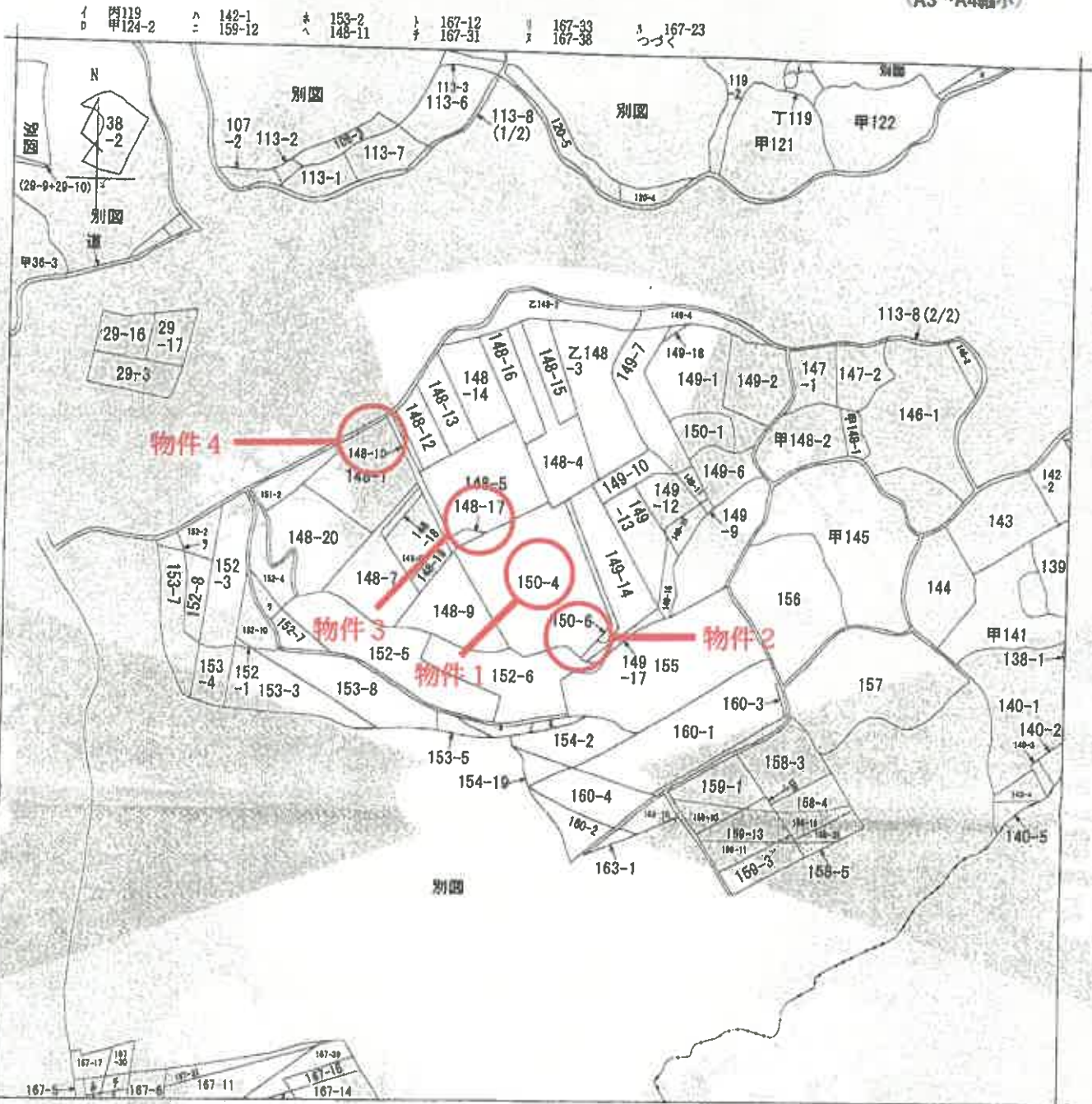
以 上

受命物件の位置図



受命物件の位置図





(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 B C D E
温品2丁目
温品2丁目
温品2丁目
温品2丁目
温品2丁目

制 部 求 分	所 在	広島市東区温品二丁目				地 番	150番4			
出 力 尺	縮尺不明	精 区 度 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3月17日
広島法務局

地図整理番号: M03697
(1/2)

登記官

本図面は対象物件の概ねの形状等を示すものであり、確定を保証するものではない。

7 153-1
7 152-9
8 153-6

登記年月日：昭和47年12月7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3月17日 広島法務局 登記官

489384

地番	156-4
土地の所在	宮島郡宮島町大字宮島156番4号地

土地の二：目

地積測量図面

489384

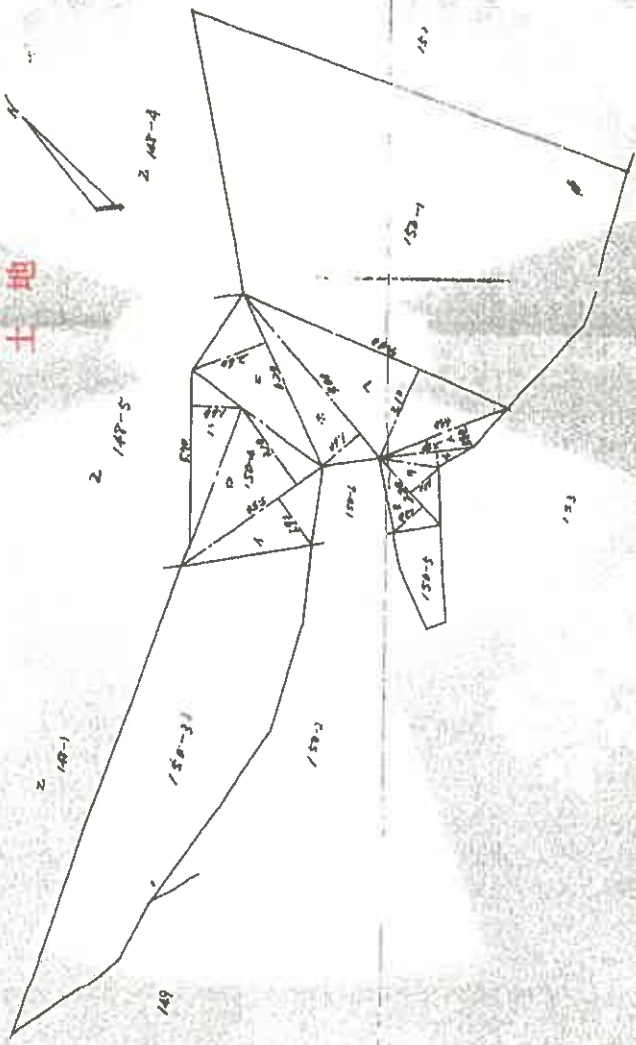
年月日不詳

作製年月日
昭和37年12月7日

作製者

申請人

物件1
土地



区画	面積	積算
1	5.50	10.4500
2	5.50	10.4500
3	5.50	10.4500
4	5.50	10.4500
5	5.50	10.4500
6	5.50	10.4500
7	5.50	10.4500
8	5.50	10.4500
9	5.50	10.4500
10	5.50	10.4500
11	5.50	10.4500
12	5.50	10.4500
13	5.50	10.4500
14	5.50	10.4500
15	5.50	10.4500
16	5.50	10.4500
17	5.50	10.4500
18	5.50	10.4500
19	5.50	10.4500
20	5.50	10.4500
21	5.50	10.4500
22	5.50	10.4500
23	5.50	10.4500
24	5.50	10.4500
25	5.50	10.4500
26	5.50	10.4500
27	5.50	10.4500
28	5.50	10.4500
29	5.50	10.4500
30	5.50	10.4500
31	5.50	10.4500
32	5.50	10.4500
33	5.50	10.4500
34	5.50	10.4500
35	5.50	10.4500
36	5.50	10.4500
37	5.50	10.4500
38	5.50	10.4500
39	5.50	10.4500
40	5.50	10.4500
41	5.50	10.4500
42	5.50	10.4500
43	5.50	10.4500
44	5.50	10.4500
45	5.50	10.4500
46	5.50	10.4500
47	5.50	10.4500
48	5.50	10.4500
49	5.50	10.4500
50	5.50	10.4500
51	5.50	10.4500
52	5.50	10.4500
53	5.50	10.4500
54	5.50	10.4500
55	5.50	10.4500
56	5.50	10.4500
57	5.50	10.4500
58	5.50	10.4500
59	5.50	10.4500
60	5.50	10.4500
61	5.50	10.4500
62	5.50	10.4500
63	5.50	10.4500
64	5.50	10.4500
65	5.50	10.4500
66	5.50	10.4500
67	5.50	10.4500
68	5.50	10.4500
69	5.50	10.4500
70	5.50	10.4500
71	5.50	10.4500
72	5.50	10.4500
73	5.50	10.4500
74	5.50	10.4500
75	5.50	10.4500
76	5.50	10.4500
77	5.50	10.4500
78	5.50	10.4500
79	5.50	10.4500
80	5.50	10.4500
81	5.50	10.4500
82	5.50	10.4500
83	5.50	10.4500
84	5.50	10.4500
85	5.50	10.4500
86	5.50	10.4500
87	5.50	10.4500
88	5.50	10.4500
89	5.50	10.4500
90	5.50	10.4500
91	5.50	10.4500
92	5.50	10.4500
93	5.50	10.4500
94	5.50	10.4500
95	5.50	10.4500
96	5.50	10.4500
97	5.50	10.4500
98	5.50	10.4500
99	5.50	10.4500
100	5.50	10.4500

本測量図は、前記の地番50番1との境界に接する
平成10年7月7日作成の50番1の地積測量図の縮小図
と認めた。平成10年7月7日 登記官

縮尺 1/300 K

(広島土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年7月27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7年3月17日 広島県地籍部

登記官

489385

座標求積表

地番	①150-6	②150-1
23	新設全線	
35	新設全線	
36	新設全線	
37	新設全線	
4	新設全線	
2	新設全線	
3	新設全線	
1	新設全線	
34	新設全線	
境界線		
面積		
座標		
面積		

地番	①150-1
152	
33.696354	
118.303645	
118.30mf	

境界線及び座標値

境界線	X	Y
5 新設全線	503.393	495.457
6 新設全線	503.134	495.228
7 新設全線	502.788	495.047
8 新設全線	497.728	495.294
9 新設全線	497.123	495.117
10 新設全線	497.103	495.886
11 新設全線	496.990	498.954
12 新設全線	497.522	502.558
13 新設全線	498.895	506.372
14 新設全線	503.043	511.349
15 新設全線	502.333	513.131
16 新設全線	505.311	517.533
17 新設全線	507.347	516.566
18 新設全線	513.032	518.125
38 新設全線	516.570	510.895
33 新設全線	525.543	504.931
27	534.413	527.250
26	537.704	526.352
25	538.227	523.286
24	535.230	516.875
21 新設全線	533.889	514.624
20 新設全線	526.185	501.975
22 新設全線	525.634	501.162

境界線 ⑤...石線 ⑥...ガラススチック板 ⑦...コンクリート板 ⑧...金属板 ⑨...金属板 ⑩...鋼み

製作者 土壌家園株式会社

10年7月27日(複製)

広島県 地籍課 測量士 公用紙

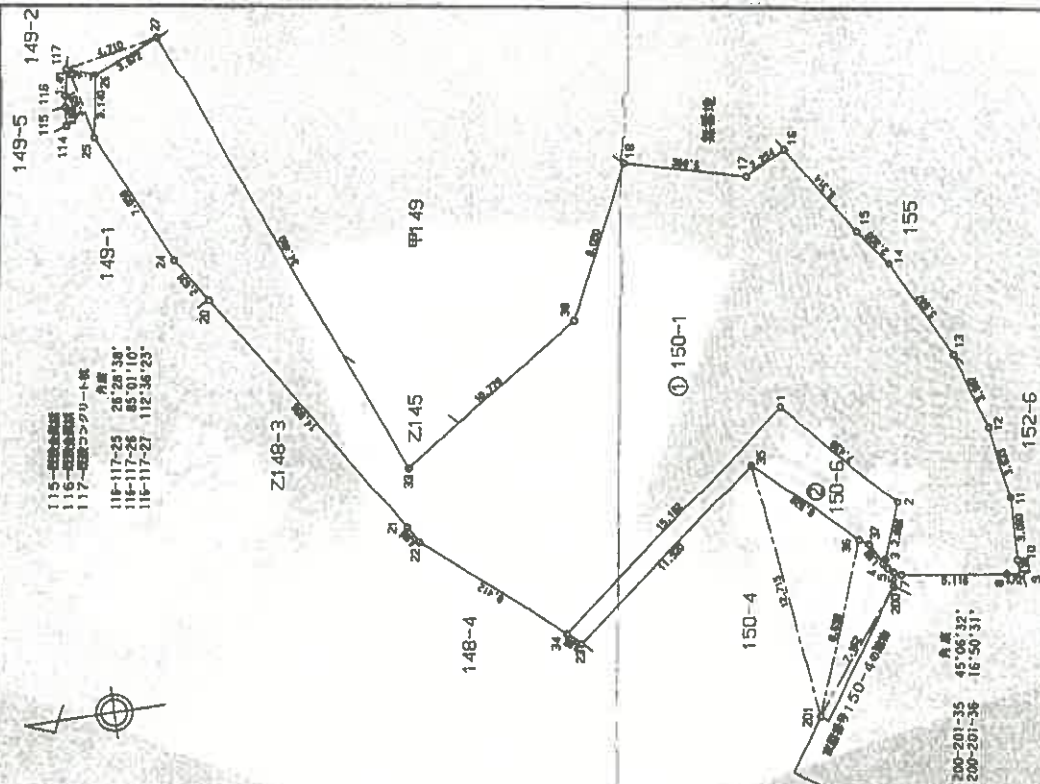
地籍課 番号：M03659

土地所在図
地積測量図

地番 150-6 150-1

土地の所在 広島市東区温品二丁目

H10.7.27



縮尺 1/250

登記年月日：平成27年7月29日

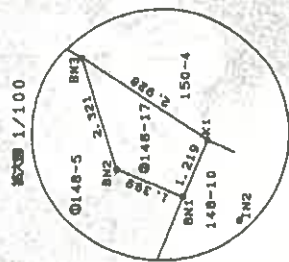
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月17日 広島法務局

登記官

地図整理番号：W03700

地積測量図

地番	148-5-148-17
土地の所在	広島市東区豊品二丁目



交換表

番 号	148-17					面 積
NO.	X	Y	DX	DND		
BM3	-176904.155	31329.936	-2.441	-1.517	3.947097	
K1	-176906.896	31327.319	0.461	-4.363	-2.011343	
BM1	-176908.145	31326.199	1.296	-4.964	-6.433244	
BM2	-176904.849	31326.718	0.684	-2.218	-1.517117	
					-6.014702	
					3.8073510	
					3.00	

① 148-5

135-3.0073510-131.992649

面積 131㎡

S測量点

点名	IN1	IN2	IN3	IN4	IN5
IN1	-176917.257	-176914.313			
IN2	31325.735	31318.519			
IN3	207°11'41"	面積	7.793		
IN4	135°27'44"	面積	1.713		
IN5	97°03'30"	面積	1.201		

地積測量点 (地積換算)

点名	IN1	IN2	IN3	IN4	IN5
IN1	-176917.257	-176914.313			
IN2	31325.735	31318.519			
IN3	207°11'41"	面積	7.793		
IN4	135°27'44"	面積	1.713		
IN5	97°03'30"	面積	1.201		

点名	IN1	IN2	IN3	IN4	IN5
K1	97°03'30"	面積	1.201		
BM1	135°27'44"	面積	1.713		
BM2	207°11'41"	面積	7.793		
BM3					
A					
B					



単位：m

作成者

申請人

(平成20年7月23日現在)

1/250

登記年月日：昭和3年11月18日

489374

148-1

2-1 3442-1 2442-7 3442-3

2-1 148-10

地積測量図

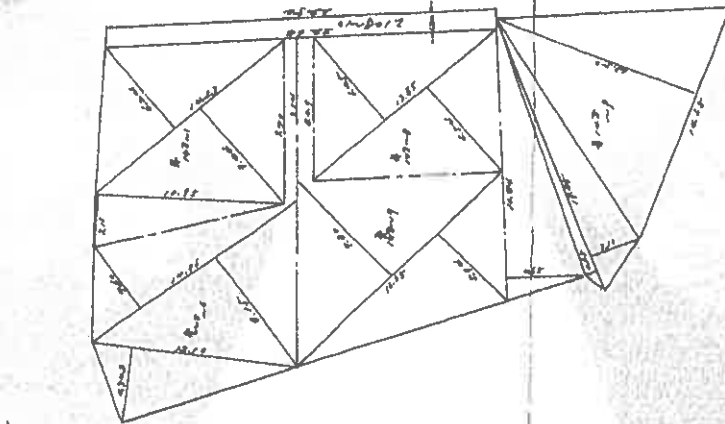
温品二丁目

地積測量図

年月日不詳

昭和三年拾月拾二日	作製者
昭和三年拾月拾二日	作製者

物件4
土地



148-10	16.00 x 4.16 = 66.56
148-10	17.45 x 3.10 = 54.10
148-10	14.65 x 12.50 = 183.13
計	326.88
148-10	11.34 x 3.10 = 35.15
148-10	17.45 x 3.10 = 54.10
148-10	14.65 x 12.50 = 183.13
計	472.44

148-10	16.00 x 4.16 = 66.56
148-10	17.45 x 3.10 = 54.10
148-10	14.65 x 12.50 = 183.13
計	326.88
148-10	11.34 x 3.10 = 35.15
148-10	17.45 x 3.10 = 54.10
148-10	14.65 x 12.50 = 183.13
計	472.44

縮尺 1/3 算社木

(広島土地家屋調査士会印)

38 11 19

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和7年3月17日 広島法務局

登記官

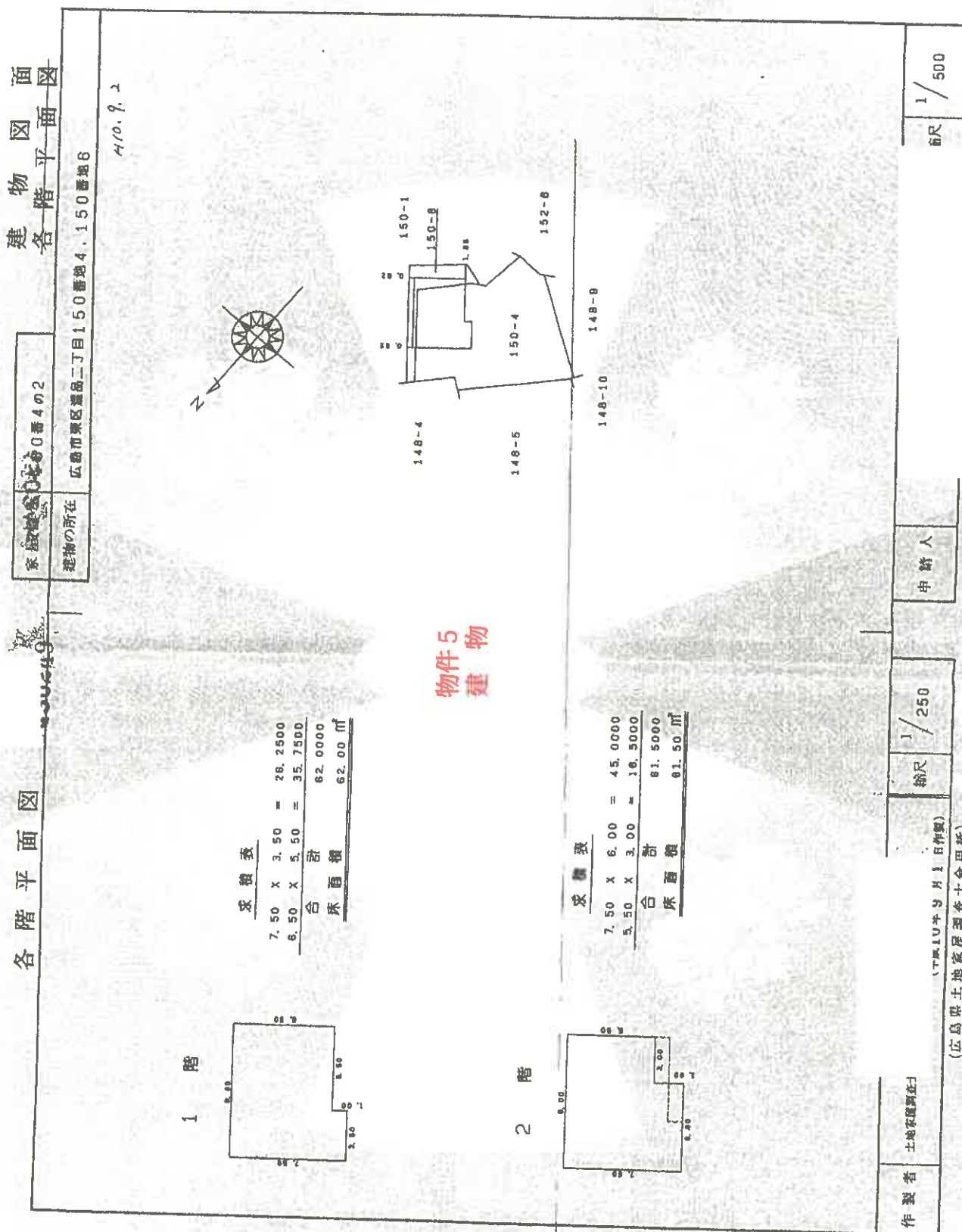
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月17日 広島法務局

令和7年3月17日

広島法務局

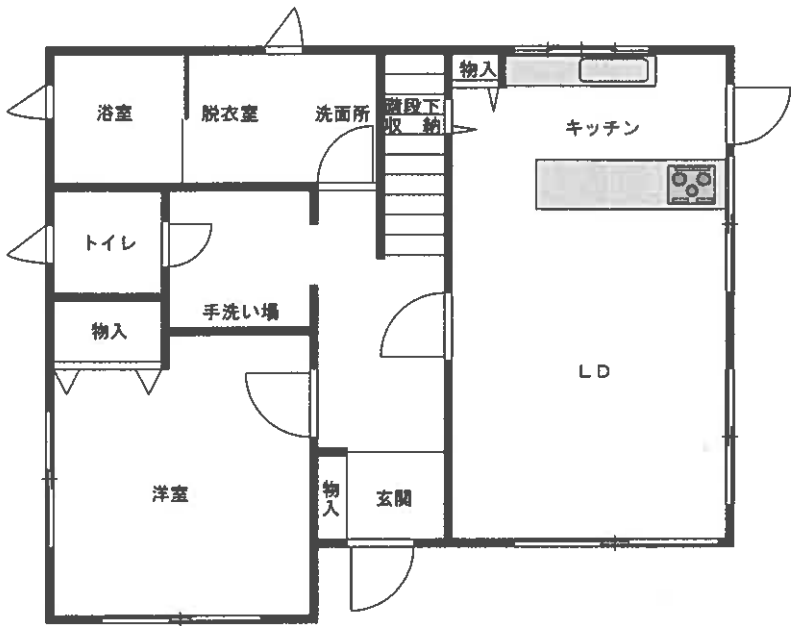
登記官

地图整理番号: M03702



建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第50号

【1階】



【2階】

