

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□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 3月17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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで | |
| 開札期日 | 日 時 | 令和 7年 4月11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 5月 1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 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15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 3月17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

6 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番30
地 目 宅地
地 積 71.55平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位91番で登記した持分258分の5

7 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番31
地 目 宅地
地 積 886.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位91番で登記した持分258分の5

8 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番32
地 目 宅地
地 積 36.41平方メートル

株式会社一里塚持分64分の4のうち、甲区順位149番で登記した持分64分の1

9 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番47



物件目録

地 目 宅地

地 積 1767.05平方メートル

株式会社一里塚持分24分の4のうち、甲区順位55番で登記した持分24分の1

10 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地30

家屋 番号 83番30

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 42.24平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

11 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 170.34平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

12 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の2



物件目録

種類 車庫
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 78.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

13 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋番号 83番31の3

種類 車庫
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 63.36平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

14 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積 1階 399.84平方メートル
2階 399.84平方メートル
3階 399.84平方メートル
4階 399.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 井口鈴が台三丁目83番47の22

種類 居宅



物件目録

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 57.27平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置

構造 井口鈴が台三丁目83番地47コンクリートブロック造スレート葺平家建床面積28.38㎡コンクリートブロック造スレート葺平家建

床面積 3.00平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月14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6～14】

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6～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 10, 11, 13】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号12】

範 囲 駐車場区画B-10部分

Bが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

範 囲 上記を除くその余の部分

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号14】

Bが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6～13】

本件各土地及び各建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を



当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号14】

管理費等の滞納あり。

《 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。



411*

物 件 目 録

6 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番30
地 目 宅地
地 積 71.55平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位91番で登記した持分258分の5

7 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番31
地 目 宅地
地 積 886.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位91番で登記した持分258分の5

8 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番32
地 目 宅地
地 積 36.41平方メートル

株式会社一里塚持分64分の4のうち、甲区順位149番で登記した持分64分の1

9 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目
地 番 83番47



物件目録

地目 宅地

地積 1767.05平方メートル

株式会社一里塚持分24分の4のうち、甲区順位55番で登記した持分24分の1

10 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地30

家屋番号 83番30

種類 車庫

構造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 42.24平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

11 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋番号 83番31の1

種類 車庫

構造 鉄骨造スレート葺平家建

床面積 170.34平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

12 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋番号 83番31の2



物件目録

種類 車庫
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 78.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

13 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋番号 83番31の3

種類 車庫
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 63.36平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

14 (一棟の建物の表示)

所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地47

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積 1階 399.84平方メートル
2階 399.84平方メートル
3階 399.84平方メートル
4階 399.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 井口鈴が台三丁目83番47の22

種類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目83番地47コンクリートブロック
造スレート葺平家建床面積28.38㎡コンクリート
ブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 4 0 号
令和 6 年 1 2 月 1 2 日受理
令和 7 年 1 月 3 0 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 6 ~ 1 4)

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

6 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番30

地 目 宅地

地 積 71.55平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位91番で登記した持分258分の5

7 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番31

地 目 宅地

地 積 886.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位91番で登記した持分258分の5

8 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番32

地 目 宅地

地 積 36.41平方メートル

株式会社一里塚持分64分の4のうち、甲区順位149番で登記した持分64分の1

9 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番47



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1767.05平方メートル

株式会社一里塚持分24分の4のうち、甲区順位55番で登記した持分24分の1

10 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地30

家屋 番号 83番30

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 42.24平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

11 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 170.34平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

12 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の2



物件目録

種類 車庫
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 78.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

13 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋番号 83番31の3

種類 車庫
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 63.36平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位89番で登記した持分258分の5

14 (一棟の建物の表示)

所在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地47

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積 1階 399.84平方メートル
2階 399.84平方メートル
3階 399.84平方メートル
4階 399.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 井口鈴が台三丁目83番47の22

種類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目83番地47コンクリートブロック
造スレート葺平家建床面積28.38㎡コンクリート
ブロック造スレート葺平家~~棟~~

床 面 積 3.00平方メートル



4224

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件 6 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 6) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> 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。 <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 | 本土地は北側が広島市道(西5区57号線)に接面している。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 車庫 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <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

| | | | |
|----------------|---|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | |
| 土 地 | 物件 7 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 7) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> 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。 <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 | 本土地は北側が広島市道(西5区57号線)に、南側が広島市道(西5区64号線)にそれぞれ接面している。 | | |
| 建 物 | 物件 12 | | |
| 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が異なる(<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 { 種類: 構造: 床面積: | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者ら) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 車庫 として使用している。 <input checked="" 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 | | | |
| 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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 7) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> 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。 <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 | 本土地は北側が広島市道(西5区57号線)に、南側が広島市道(西5区64号線)にそれぞれ接面している。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件 13 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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が異なる(<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者ら) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 車庫 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <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

| | | |
|----------------|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 広島市西区井口鈴が台三丁目3-30-306 | |
| 建物 | 物件 14 | |
| 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 { 種類： 構造： 床面積： | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 下記以外の敷地(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) | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 修繕積立金 11000円 駐車場組合費 6800円 駐車場通信費 700円 通信費 1500円 駐車場積立金 13500円 | 令和7年1月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年12月分～令和7年1月分 計565,357円 (うち損害金124,857円) |
| 管理費等照会先 | 大和ライフネクスト株式会社 | |
| その他の事項 | | |
| 土地 | 物件 9 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 9) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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 | 本件土地は北側から西側にかけて広島市道 (西5区64号線) に接面している。 | |
| 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 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件12及び物件14関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 (物件14) <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場区画B-10部分 (物件12) |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (賃借人) |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 (車庫) (物件12) <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (物件14) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■B (占有者) ■A (所有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成29年頃 |
| 最初の契約等 | 契約日 平成29年頃 |
| | 期間 平成29年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者 | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金55,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 () 円 □保証金 () 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | 1 敷金の有無は不明 2 物件12 (駐車場 (車庫) 区画B-10部分) の賃料は上記賃料に含む。 3 共益費は上記賃料に含む。 |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者会社代表者) | 物件14建物及び物件12建物(車庫)はBに賃借していますが、契約書は作成していません。したがって、契約の詳細は覚えておらず、よく分かりません。 |
| ■ B (賃借人) | 1 私は所有者会社との間で物件14及び物件12建物の賃貸借契約を締結しました。その内容は「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。 2 物件14建物では私と妻、子1人の計3人で暮らしています。 3 物件14建物は昭和44年築と古く、経年劣化が随所に見られます。特に浴室の天井は朽ちており、材が剥離するなどしています(写真13)。 |

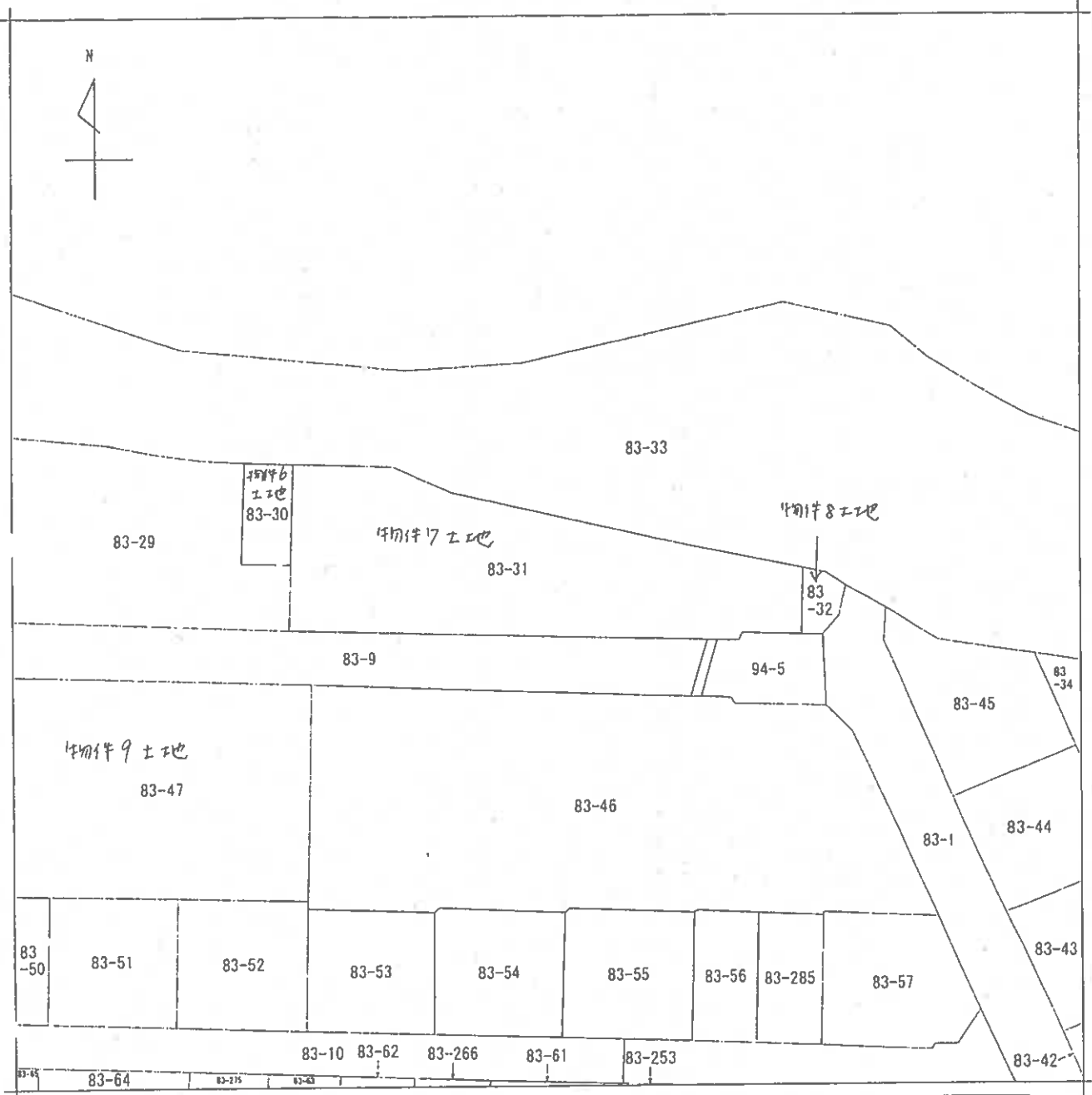
(執行官の意見用)

| 執行官の意見 |
|---|
| 本件土地建物の状況等は、別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図(見取図)及び添付写真のとおりである。物件12建物及び物件14建物内の状況から、各建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|-------------------------|--------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年12月13日(金) 11:40-12:10 | 物件所在地 | 占有関係調査、形状調査、写真撮影 |
| 令和6年12月20日(金) 13:06-13:09 | 広島市西部市税事務所 (広島市西区役所) | 建物課税等調査 |
| 令和6年12月20日(金) 13:30-13:55 | 広島法務局 | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請 |
| 令和7年1月19日(日) 10:25-10:50 | 物件所在地 | Bと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) |
| 令和7年1月20日(月) 15:00- | 当庁 | 滞納管理費等照会書送付 (返送用切手110円同封) |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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て臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月19日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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



(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。

地番区域見出し
井口鈴が台
3丁目

| | | | | | | | | |
|-------------|------------|---------------|-----------------|-------------------|-------|----------|-----|-----------|
| 部 分 | 所在 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 | | 地 番 | 83番31 | | | |
| 出 力 縮 小 尺 寸 | 1/500 | 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和48年1月20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6年12月20日
広島法務局

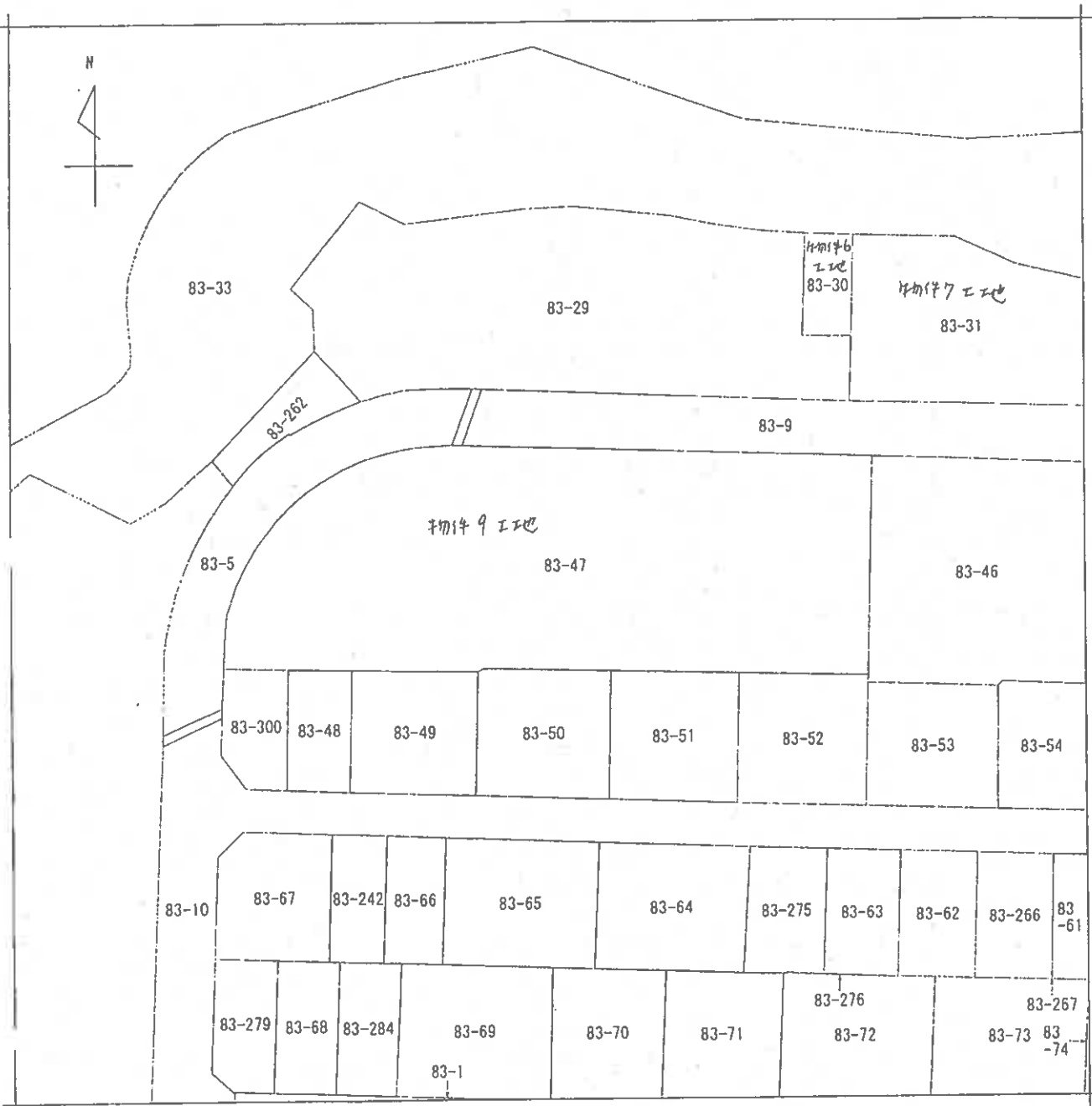
請求番号：10-1
(1/1)

登記官

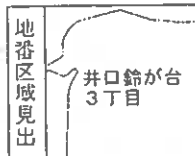
縮小(A3→A4)

公用

(1 枚目)



(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。



| | | | | | | | | | |
|-------|------------------|------|--|-----------|----|----------|--|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目 | | | | 地番 | 83番47 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和48年1月20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6年12月20日
広島法務局

請求番号：10-2
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

(15枚目)

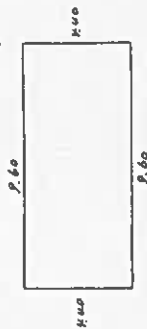
公用

登記年月日：昭和45年2月26日

0344G3

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 83~30 3丁目 |
| 建物の所在 | 広島市井口町字鈴が台 83~30 |

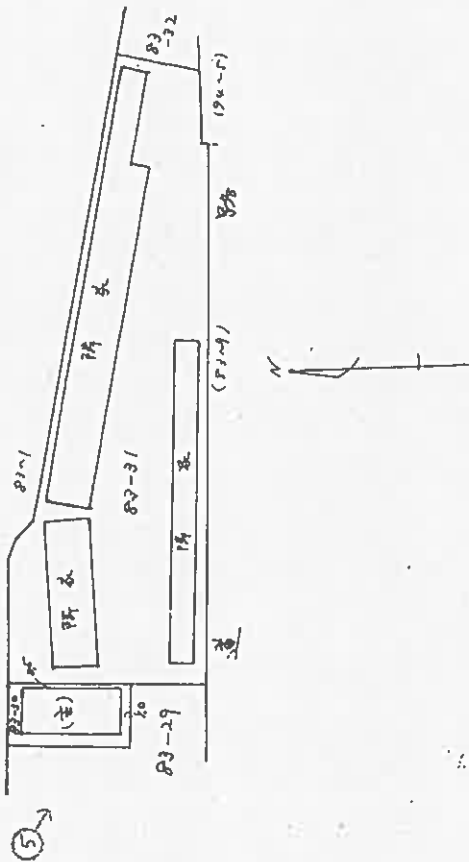
各階平面図



水櫃

4.60 x 2.60 = 12.2400
42.2400 m²

建物図面



445.2.26

| | |
|------------|-------|
| 昭和45年2月26日 | 作製年月日 |
| 昭和45年2月26日 | 作製者 |

申請人

縮小(A3→A4)

凡例 写真撮影方向

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
 令和6年12月20日 広島法務局 登記官

登記官

登記年月日：昭和45年2月26日

034464

| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 83-31-1 3丁目 |
| 建物の所在 | 広島市井口町釜鉦台 83-31 |

45.2.26

| | |
|------------|-------|
| 昭和45年2月26日 | 作製年月日 |
| 昭和45年2月26日 | 作製者 |

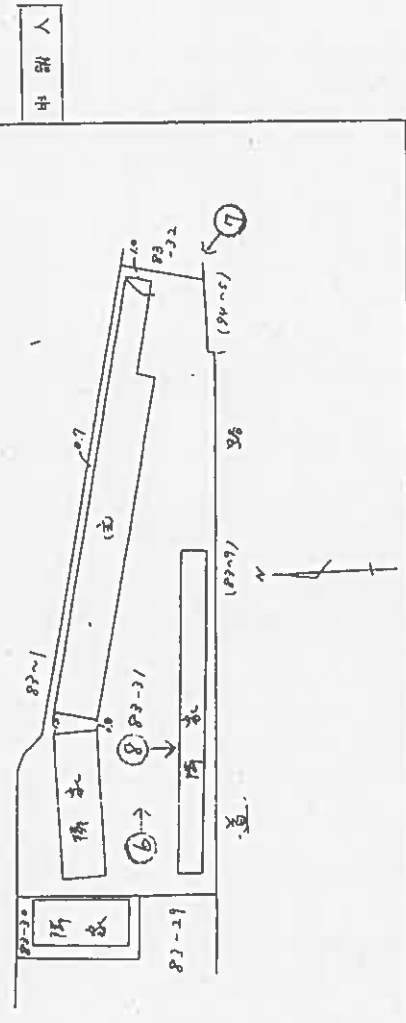
各階平面図



求積

| |
|------------------------|
| 250.800-22.5000 |
| 440.2260-142.8000 |
| 170.3400m ² |

建物図面



| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(田川洋漆所用紙)

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6年12月20日 広島建設局 登記官

登記官

(17枚目)

縮小(A3→A4)

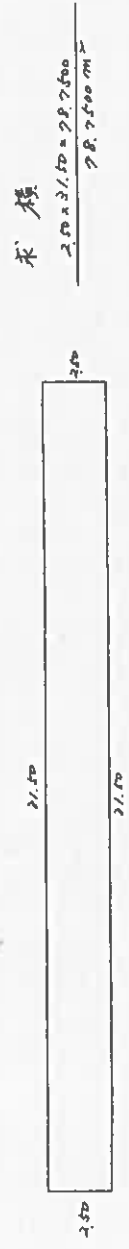
凡例 ○→写真撮影方向

登記年月日：昭和45年2月26日

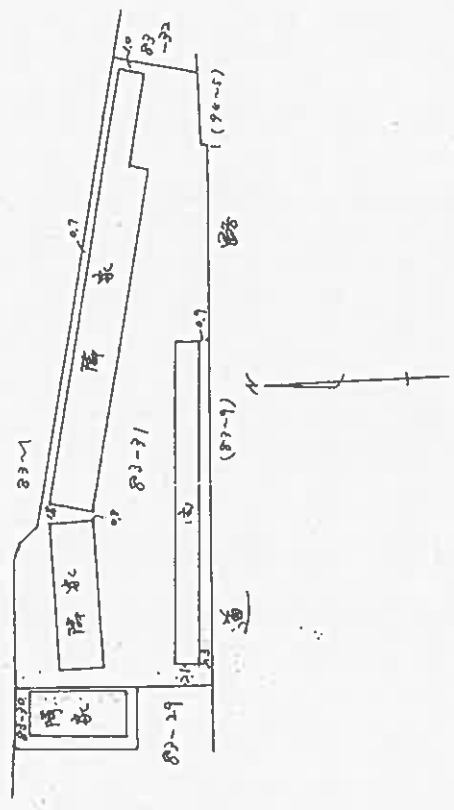
034405

| | |
|-------|---------------------------|
| 家屋番号 | 83~3/2 |
| 建物の所在 | 広島市井口町字金谷台 83~3/31 3丁目 |

各階平面図



建物図面



縮尺 1/200 1/500

田川事務所用紙

| | |
|------------|-------|
| 昭和45年2月26日 | 製作年月日 |
| 昭和45年2月26日 | 製作年月日 |

申請人

縮小(A3→A4)

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6年12月20日 広島法務局

登記官

(18枚目)

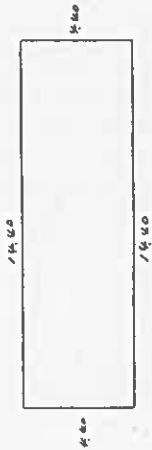
登記年月日：昭和45年2月26日

034406

家屋番号 83-31~3

建物の所在 広島市井口町字鈴が舌 83-31

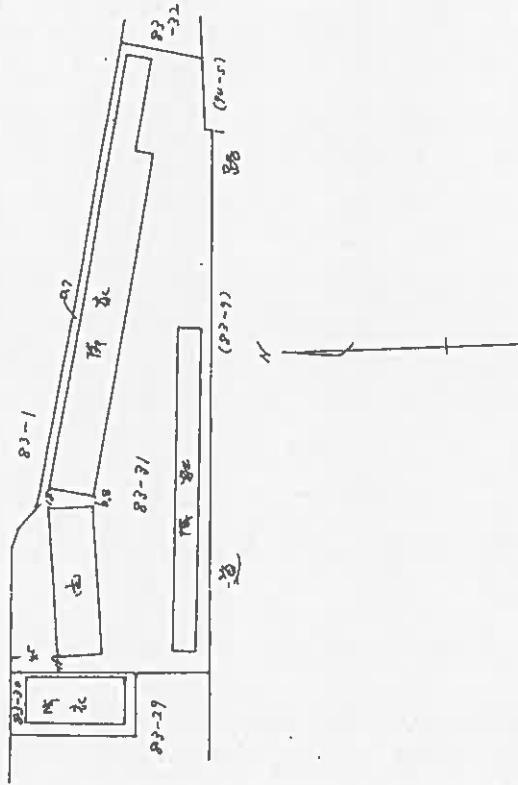
各階平面図



求積

$$\frac{14.00 \times 4.00 = 56.00}{63.3600 \text{ m}^2}$$

建物図面



545.2.26

| | |
|------------|-------|
| 昭和45年2月26日 | 作製年月日 |
| 昭45年2月26日 | 作製者 |

申請人

縮尺 1/200 1/500

(田川建設所用紙)

縮小(A3→A4)

公用

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6年12月20日 広島建設局

登記簿

(19枚目)

請求番号：10-8

登記年月日：昭和45年6月19日

034611

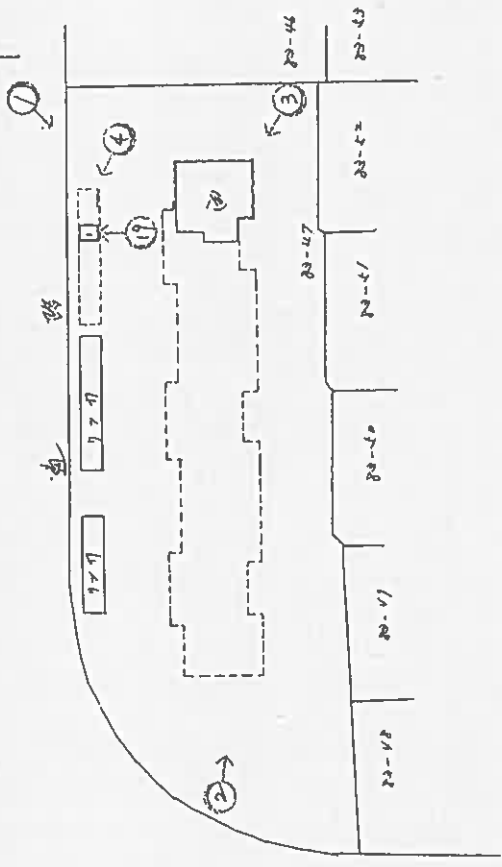
| | |
|-------|----------------------------|
| 家屋番号 | 82-47-22 |
| 建物の所在 | 広島市井口町字鈴本台 82-47 鈴本台5丁目 |

各階平面図



積 2.00 × 1.50 = 3.00 m²

建物図面



5456.19

昭和45年6月19日
製 作 者
田 川 昭 三 郎

製 作 者

中 計 人

| | |
|-----|---------|
| 縮 尺 | 1 / 500 |
| | 1 / 500 |

(田川事務所用紙)

縮小(A3→A4)

凡例 ○→写真撮影方向

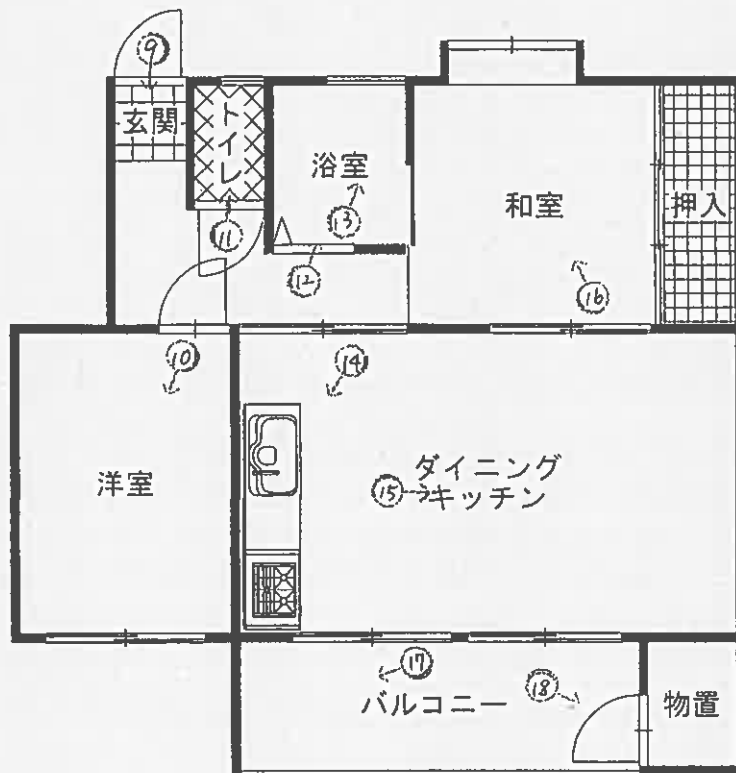
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
昭和6年12月20日 広島法務局

登記官

(20枚組)

建物間取図（見取図）

物件14（専有部分3階部分）
家屋番号 井口鈴が台三丁目83番47の22



凡例 ○→ 写真撮影方向

(22枚目)

写真1



写真2



写真3 物件1 4建物（主たる建物）



写真4 物件14附属建物(物置)



写真5 物件10建物(車庫)



写真6 物件11建物(車庫)

物件13建物
(車庫)



物件12建物(車庫)

写真7

カーポート

物件1 1建物
(車庫)



写真8 物件1 2建物(車庫) 区画B-10部分



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13 浴室天井の剥離



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19 物件14建物附属建物（物置）の内部の様子



令和 6 年 (ケ) 第 140 号
令和 7 年 1 月 19 日 現地調査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

物件 6 ~ 1 4

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

| 一括価格 | |
|--------------|--------------|
| 金 3,010,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件6(土地) | 金 12,000円 |
| 物件7(土地) | 金 141,000円 |
| 物件8(土地) | 金 5,000円 |
| 物件9(土地) | 金 2,115,000円 |
| 物件10(建物) | 金 1,000円 |
| 物件11(建物) | 金 3,000円 |
| 物件12(建物) | 金 1,000円 |
| 物件13(建物) | 金 1,000円 |
| 物件14(建物) | 金 731,000円 |

- 1 一括価格は、物件6～14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9の内訳価格は物件14のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件14の内訳価格は当該敷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 |
|----|-----------------------|--|----|
| 6 | (土地の表示) 所在地目地積共有持分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 83番30 宅地 71.55㎡ 258分の5 | 同左 |
| 7 | (土地の表示) 所在地目地積共有持分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 83番31 宅地 886.75㎡ 258分の5 | 同左 |
| 8 | (土地の表示) 所在地目地積共有持分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 83番32 宅地 36.41㎡ 64分の1 | 同左 |
| 9 | (土地の表示) 所在地目地積共有持分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 83番47 宅地 1,767.05㎡ 24分の1 | 同左 |

| | | | |
|----|---|--|-----|
| 10 | (建物の表示) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積 | 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地30 83番30 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 42.24㎡ 258分の5 | 同 左 |
| 11 | (建物の表示) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積 | 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31 83番31の1 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 170.34㎡ 258分の5 | 同 左 |
| 12 | (建物の表示) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積 | 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31 83番31の2 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 78.75㎡ 258分の5 | 同 左 |
| 13 | (建物の表示) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積 | 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31 83番31の3 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 63.36㎡ 258分の5 | 同 左 |

| | | | | | |
|-------|--|--------------------------|-----|---------|-----|
| 14 | (一棟の建物の表示) | | 同 左 | | |
| | 所 在 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7 | | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | | 399.84㎡ | |
| | | 2 階 | | 399.84㎡ | |
| | | 3 階 | | 399.84㎡ | |
| | | 4 階 | | 399.84㎡ | |
| | (専有部分の建物の表示) | | | 同 左 | |
| | 家 屋 番 号 | 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 2 2 | | | |
| | 種 類 | 居宅 | | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造 1 階建 | | | |
| | 床 面 積 | 3 階部分 57.27㎡ | | | |
| | (附属建物) | | | | 同 左 |
| | 符 号 | 1 | | | |
| 種 類 | 物置 | | | | |
| 構 造 | 井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7 コンクリートブロック造スレート葺平家建床面積 2 | | | | |
| | 8.38㎡コンクリートブロック造スレート葺平家建 | | | | |
| 床 面 積 | 3.00㎡ | | | | |
| 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6～9）

| | | | |
|--|---|---|--|
| 位置・交通 | 広島電鉄宮島線「修大協創中高前」電停の北東方・直線距離約850m (別添「位置図」参照) | | |
| 付近の状況 | 付近は、共同住宅や一般住宅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1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域 | |
| 画地条件 (物件9) | 規模 (物件9) 994.71 m ² (物件6～8) | 間口 約 55 m 奥行 約 25 m 形状 略長方形 接面状況 準角地 その他 地勢ほぼ平坦 | |
| 接面道路の状況 | 北側 約 6 m 舗装 西側 約 6 m 舗装 | 市道 高低差 0～5m程度高位 市道 高低差 5m程度高位 | (方位は物件9から見て) |
| 土地の利用状況等 | 現状は、物件9上に物件14を含む一棟の建物が存するほか、物件6上に物件10の建物、物件7上に物件11～13の建物が存在し、車庫の敷地として利用されていて、物件8はカーポートが設置され、物件7と一体として駐車場の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅、共同住宅等。 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 本物件内への引込 | あり 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 本物件内への引込 | あり あり ※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 本物件内への引込 | あり 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水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。 |
| 特記事項 | 物件6及び9並びに物件7の一部が土砂災害警戒区域（土石流）に指定されている。 | | |

2 建物の概況（物件14）

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|-----------------|---|
| マンション名 | 鈴が台団地分譲住宅H棟 |
| 建物の用途 | 共同住宅 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和 44 年 10 月 15 日新築 経過年数：約 55 年 経済的残存耐用年数：約 5 年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造4階建 |
| 仕様 | 屋根：陸屋根 外壁：コンクリート吹付等 その他：特になし |
| 設備等 | エレベーター：なし 駐車場：有（駐車場付き住戸のみ駐車場あり） その他：特になし |
| 建物の品等 | 使用資材 普通 施工 やや劣る |
| 管理の形態等 | 管理組合：有 名称：鈴が台H・I・J棟住宅管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：大和ライフネクスト株式会社 管理形態：管理人 無 管理人室 無 |
| 管理の状況 | 劣る |
| 特記事項 | ・特になし。 |

(2) 専有部分の概要

| | | |
|------------------------|--|--|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | |
| 位 置 | 3階 (306号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり | |
| 床 面 積 | 57.27 m ² (登記面積) | |
| 間 取 り | 2DK (添付建物間取図のとおり) | |
| 仕 様 | 天 井：クロス貼等 床：クッションフロアー、畳等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：特になし | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 管 理 費 等 | 修繕積立金： 11,000円 (月額) 駐車場組合費： 3,000円 (年額) 駐車場通信費： 250円 (年額) 通信費： 500円 (年額) 駐車場積立金： 4,500円 (年額) | 2024年の請求実績による 滞 納 額： 有 令和3年12月分～同7年1月分まで 565,357円 |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり。 | |
| 特 記 事 項 | ・附属建物 (物置) 3.00m ² については、個別に経済価値が発生するような仕様でないことから、専用部分の評価額に含める。 | |

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件6～9）

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 | 共有持分 オ | 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------------------|
| 6 | 135,000 | 0.10 | 71.55 | 1.00 | 0.0194 | 19,000 |
| 7 | 135,000 | 0.10 | 886.75 | 1.00 | 0.0194 | 232,000 |
| 8 | 135,000 | 0.10 | 36.41 | 1.00 | 0.0156 | 8,000 |
| 9 | 135,000 | 0.70 | 1,767.05 | 0.50 | 0.0417 | 3,479,000 |

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地積約250㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（西(県)－6）

| 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 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 146,000 | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{105}$ | 135,000 |

◇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＋4

◇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6～8）

| | |
|-------|------|
| 駐車場持分 | 0.10 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.10 |

（物件9）

| | |
|------|------|
| 規模過大 | 0.70 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.70 |

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 共有持分割合：

| 番号 | a | b | $a \div b = c$ | 権利割合(d) | 才($c \times d$) |
|----|---|-----|----------------|---------|-------------------|
| 6 | 5 | 258 | 0.0194 | 1.00 | 0.0194 |
| 7 | 5 | 258 | 0.0194 | 1.00 | 0.0194 |
| 8 | 1 | 64 | 0.0156 | 1.00 | 0.0156 |
| 9 | 1 | 24 | 0.0417 | 1.00 | 0.0417 |

②建物価格（物件10～14）

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 | 専有面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 持分 エ | 建物価格(円) ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|------------------|----------|---------|--------------------|
| 10 | 50,000 | 42.24 | 0.03 | 0.0194 | 1,000 |
| 11 | 50,000 | 170.34 | 0.03 | 0.0194 | 5,000 |
| 12 | 50,000 | 78.75 | 0.03 | 0.0194 | 2,000 |
| 13 | 50,000 | 63.36 | 0.03 | 0.0194 | 2,000 |
| 14 | 350,000 | 57.27 | 0.06 | 1.0000 | 1,203,000 |

ア 再調達原価： 共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記面積による。

ウ 現価率 (物件14)

| | | |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 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 |
| 55 年 | 5 年 | 60 年 |

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

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.06}$$

なお、物件10～13については、経済的耐用年数を経過しており現価率を3%と査定した。

エ 共有持分割合：

| 番号 | a | b | $a \div b = c$ | 権利割合(d) | 才($c \times d$) |
|----|---|-----|----------------|---------|-------------------|
| 10 | 5 | 258 | 0.0194 | 1.00 | 0.0194 |
| 11 | 5 | 258 | 0.0194 | 1.00 | 0.0194 |
| 12 | 5 | 258 | 0.0194 | 1.00 | 0.0194 |
| 13 | 5 | 258 | 0.0194 | 1.00 | 0.0194 |
| 14 | 1 | 1 | 1 | 1.00 | 1 |

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

| 番号 | 建付地価格(円) ア | 敷地利用権等割合 イ | | 敷地利用権等価格(円) ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------|--------------------|
| 9 | 3,479,000 | 0.20 | 敷地占有利益 | 696,000 |

イ 敷地利用権等割合:

敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を20%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

| 番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ | 価格補正 ウ | 個別格差 エ | 占有減 価修正 オ | 積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----|---------------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------------|----------------------------|
| 9 | 3,479,000 | - 696,000 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 2,644,000 |
| 14 | 1,203,000 | + 696,000 | | | | 1,804,000 |
| 合 計 | | | | | | 4,448,000 |

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：

| | |
|--------|------|
| 階層別格差 | 0.90 |
| 位置別格差 | 1.05 |
| タイプ別格差 | 1.00 |
| その他格差 | 1.00 |
| 相乗積 | 0.95 |

オ 占有減価修正：必要なし。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

| 番号 | 積算価格(円) ア | 市場性 修正 イ | 競売市場 修正 ウ | 滞納管理費等 相当額の減価 エ | 評価額(円) ア×イ×ウ×エ |
|-----------|--------------|----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| 6 | 19,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 12,000 |
| 7 | 232,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 141,000 |
| 8 | 8,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 5,000 |
| 9 | 3,479,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 2,115,000 |
| 10 | 1,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 1,000 |
| 11 | 5,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 3,000 |
| 12 | 2,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 1,000 |
| 13 | 2,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 1,000 |
| 14 | 1,203,000 | 0.95 | 0.80 | 0.80 | 731,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | 3,010,000 |

イ 市場性修正 : 持分がありながら利用対象とならない不動産が含まれることにより、市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（西(県)－6）

所 在 : 井口鈴が台2丁目109番20（井口鈴が台2－12－13）
価 格 : 146,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「新井口」駅 北西方 道路距離 約1,400mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南6m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 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

| | | | | |
|------|---------------|-------------------|-------|------------|
| 物件6 | 5,962,476 円 | （1㎡当たり 83,333 円）、 | 課税地積 | 71.55 ㎡ |
| 物件7 | 75,381,730 円 | （1㎡当たり 85,009 円）、 | 課税地積 | 886.75 ㎡ |
| 物件8 | 3,095,177 円 | （1㎡当たり 85,009 円）、 | 課税地積 | 36.41 ㎡ |
| 物件9 | 148,525,853 円 | （1㎡当たり 84,053 円）、 | 課税地積 | 1,767.05 ㎡ |
| 物件10 | 148,533 円 | （1㎡当たり 3,516 円）、 | 課税床面積 | 42.24 ㎡ |
| 物件11 | 562,355 円 | （1㎡当たり 3,301 円）、 | 課税床面積 | 170.34 ㎡ |
| 物件12 | 286,370 円 | （1㎡当たり 3,636 円）、 | 課税床面積 | 78.75 ㎡ |
| 物件13 | 213,106 円 | （1㎡当たり 3,363 円）、 | 課税床面積 | 63.36 ㎡ |
| 物件14 | 1,315,611 円 | （1㎡当たり 19,751 円）、 | 課税床面積 | 66.61 ㎡ |
| （倉庫） | 21,292 円 | （1㎡当たり 6,208 円）、 | 課税床面積 | 3.43 ㎡ |

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）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上



(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。

地番区域見出
井口鈴が台
3丁目

| | | | | | | | | |
|-------|------------|---------------|---------|-----------|----------|-------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 広島市西区井口鈴が台三丁目 | | | 地番 | 83番47 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和48年1月20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。

(広島法務局管轄)

令和6年10月11日

東京法務局新宿出張所

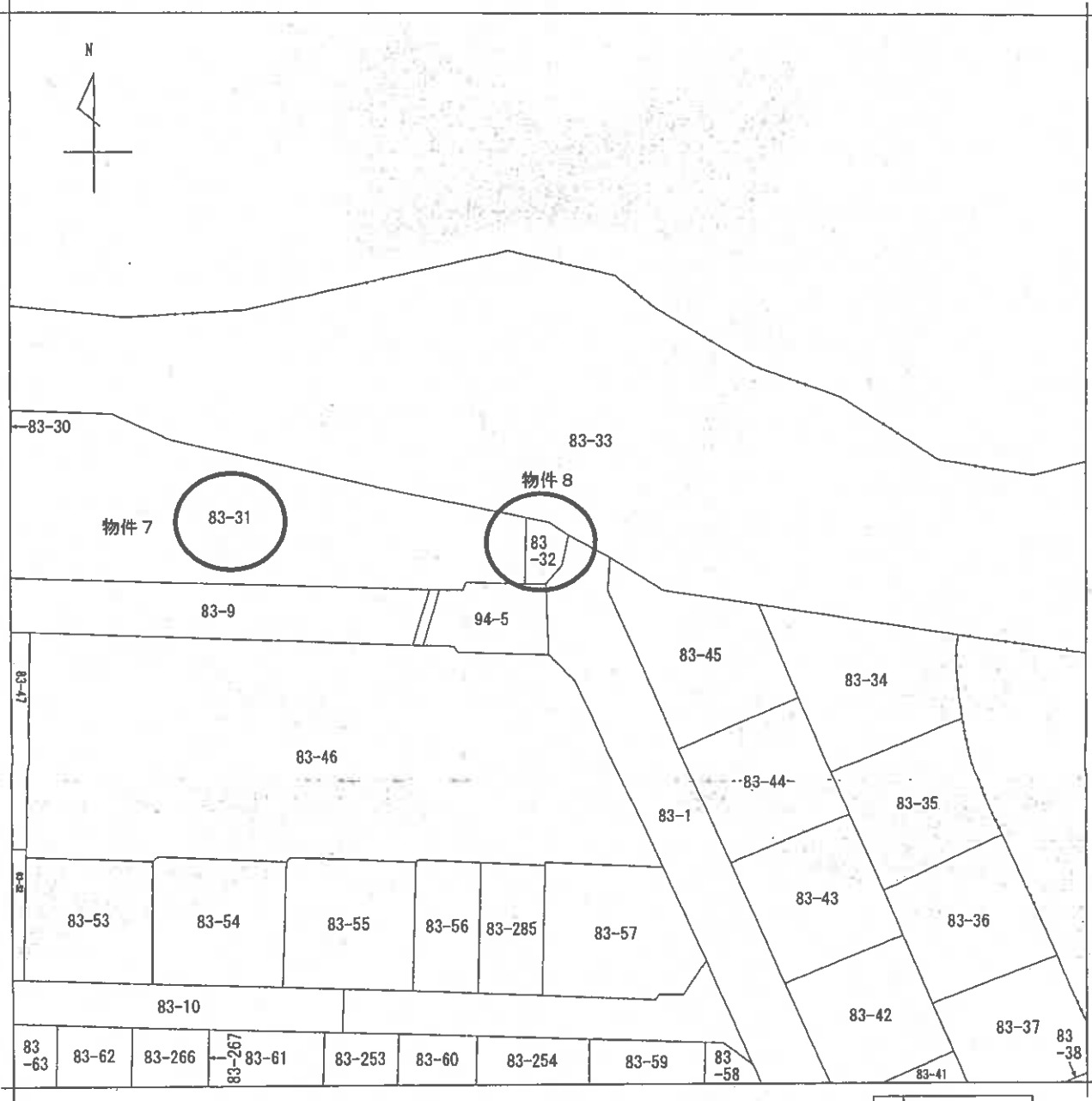
地図整理番号: M54233

登記官

(1/1)

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。



| | | | | | |
|-------|------------------|------|-----------|-------|-----------|
| 請求部分 | 所在 広島市西区井口鈴が台三丁目 | | 地番 | 83番32 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和48年1月20日 | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 土地区画整理所在図 |

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。
(広島法務局管轄)

令和6年10月11日
東京法務局新宿出張所
登記官

地図整理番号：M54232
(1/1)

縮小 A3→A4



登記年月日：昭和45年2月26日

034463

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 83~30 |
| 建物の所在 | 広島市井口町字鈴が台 83~30 |

445.2.26

| | |
|------------|-------|
| 昭和45年2月26日 | 作製年月日 |
| 昭和45年2月26日 | 作製者 |

| |
|-----|
| 申請人 |
|-----|

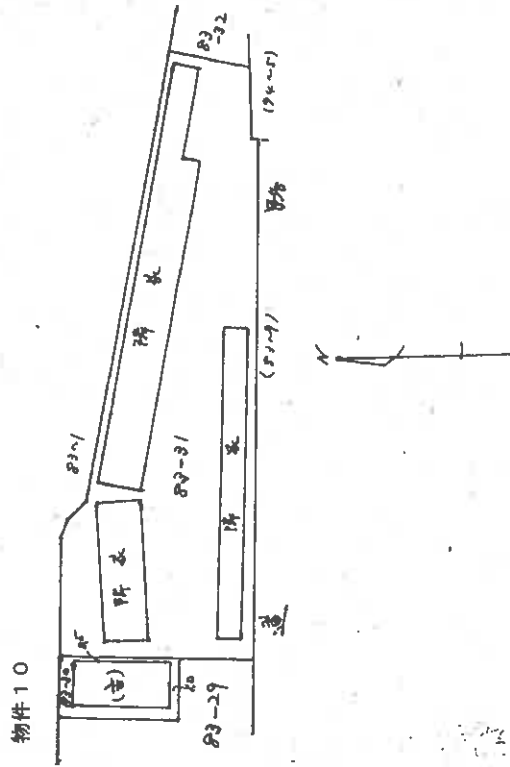
各階平面図



求積

$$\frac{4.00 \times 9.60 = 38.40}{42.24000000}$$

建物図面



縮尺 1/200 1/500

縮小 A3-A4

(田川事務所用紙)

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。

(広島法務局管轄)

平成6年10月11日

東京法務局新習出張所

登記官

地図整理番号：M54240

登記年月日：昭和45年2月26日

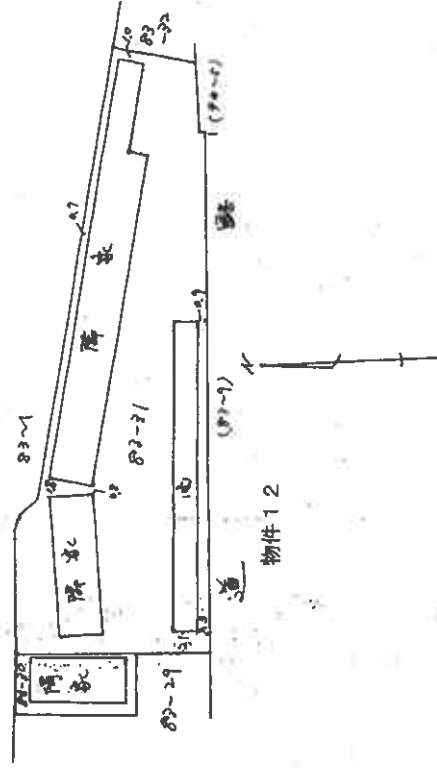
034465

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 83~3/~2 |
| 建物の所在 | 大井町字金谷台 83~3/3丁目 |

各階平面図



建物図面



縮尺 1/200

縮小 A3-A4

(田川事務所用紙)

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。

(広島法務局管轄)

令和6年10月11日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54236

登記年月日：昭和45年2月26日

034466

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 83~3/~3 |
| 建物の所在 | 広島市井口町字鈴が舌 83~3/ |

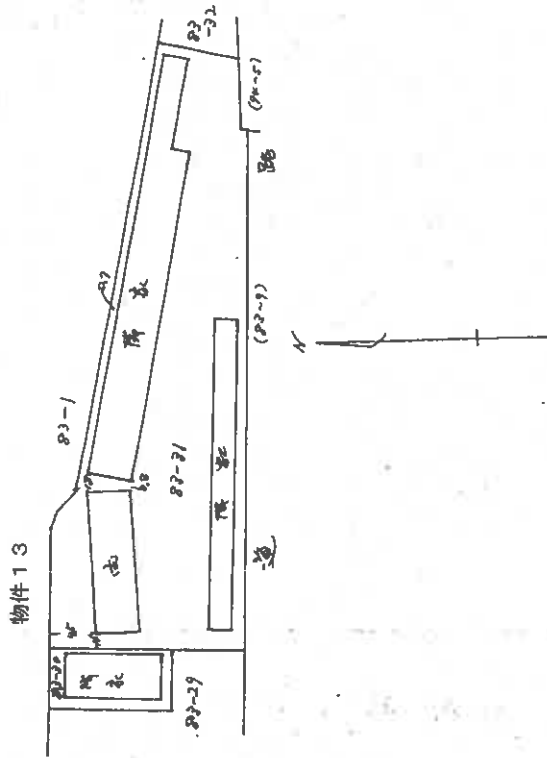
各階平面図



本積

8.40 x 14.40 = 63.8600
63.8600 m²

建物図面



545.2.26

| | |
|-------|------------|
| 制作年月日 | 昭和45年2月26日 |
| 制作者 | 田川事務所用紙 |

申請人

縮尺 1/200M 1/300M

縮小 A3→A4

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。

(広島法務局管理)

令和6年10月11日

東京法務局新橋出張所

登記官

地図管理番号：M54237

登記年月日：昭和45年6月19日

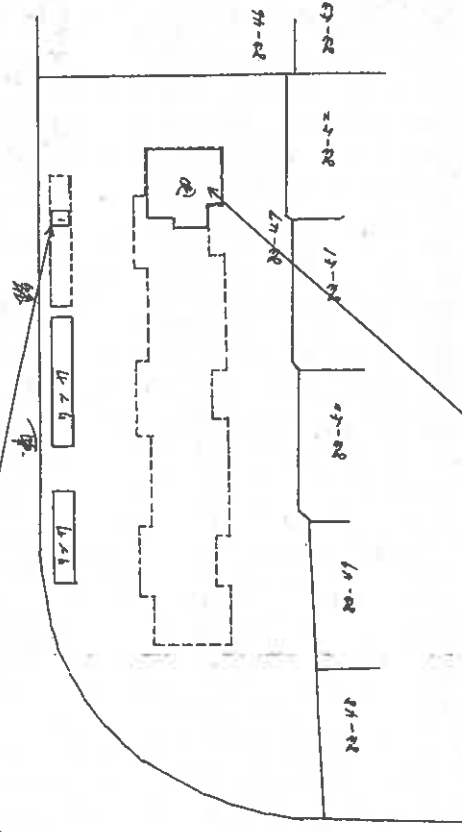
034611

| | |
|-------|------------------------|
| 家屋番号 | 昭-47-22 |
| 建物の所在 | 広島市井口町字松林台 昭-47 松林台 |

各階平面図

附属建物(物置)

建物図面



物件14 (専有部分)
3階

求積

$200 \times 1.50 = 3.00 \text{ m}^2$

縮尺 1/500 1/500

縮小 A3-A4

(田川事務所用紙)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(広島法務局専用)

令和6年10月11日

東京法務局新着出張所

登記官

地図整理番号：M54238

昭和45年6月19日

作製年月日
昭和45年6月19日

作製者

申請人

建物間取図（見取図）

物件 1 4（専有部分 3 階部分）

家屋番号 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 2 2

