

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 8 月 4 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 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 9 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区矢賀二丁目1038番地2

建物の名称 BELISTA矢賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢賀二丁目1038番2の1802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 18階部分 70.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市東区矢賀二丁目1038番2

地 目 宅地

地 積 2982.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 56万2228分の7436



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区矢賀二丁目1038番地2

建物の名称 BELISTA矢賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢賀二丁目1038番2の1802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 18階部分 70.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市東区矢賀二丁目1038番2

地 目 宅地

地 積 2982.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 56万2228分の7436



令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年 4月22日受理
令和 7年 5月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執 行 官 徳 田 求

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区矢賀二丁目1038番地2

建物の名称 BELISTA矢賀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢賀二丁目1038番2の1802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 18階部分 70.37平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市東区矢賀二丁目1038番2

地 目 宅地

地 積 2982.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 56万2228分の7436



不 動 産 の 表 示		『物件目録』のとおり	
住 居 表 示		広島市東区矢賀二丁目1番40-1802号	
建 物		物件1	
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： □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（破産管財人） □その他の者 上記の者が本建物を住居（空家）として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況（1か月の額）	■以下のとおり 管 理 費 7600円 修繕積立金 1万3020円 水道使用料 使用量による 駐車場使用料 7000円 町内会費 300円 マンションセキュリティ費用 528円 令和7年5月12日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和6年6月分～同7年4月分 計369,686円（内損害金 21,818円） □不明		
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	■宅地（符号1） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）		
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 □		
敷地権の種類	■所有権（符号1） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ） □ （符号 ）		
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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 (所有者の妻)	(以下は、令和7年4月30日に聴取した。) 1 ここは、夫の所有するマンションですが、現在は、破産し破産管財人が管理しています。 2 すでに、私たち家族はここから退去しております。エアコンが残っていますが、これは電気容量の関係で持ち出しができませんでした。比較的新しいものですので、競売で買われた方にそのまま使用していただいて結構です。所有権は放棄いたします。 3 床が波打っている箇所があります。そこには、床暖房が設置されていますが、他の住人の方に聞いても同じような状況であると言われますので、床暖房が原因ではないと思います。 また、トイレの洗浄便座を使用すると水がもれたり、風呂の栓を開閉するボタンが壊れているなど経年による劣化はありますが、雨漏りなどの大きな不具合はありません。 以 上

その他の事項	
■	1 マンション敷地は、南西側の市道（東5区78号線）に接している。 以 上

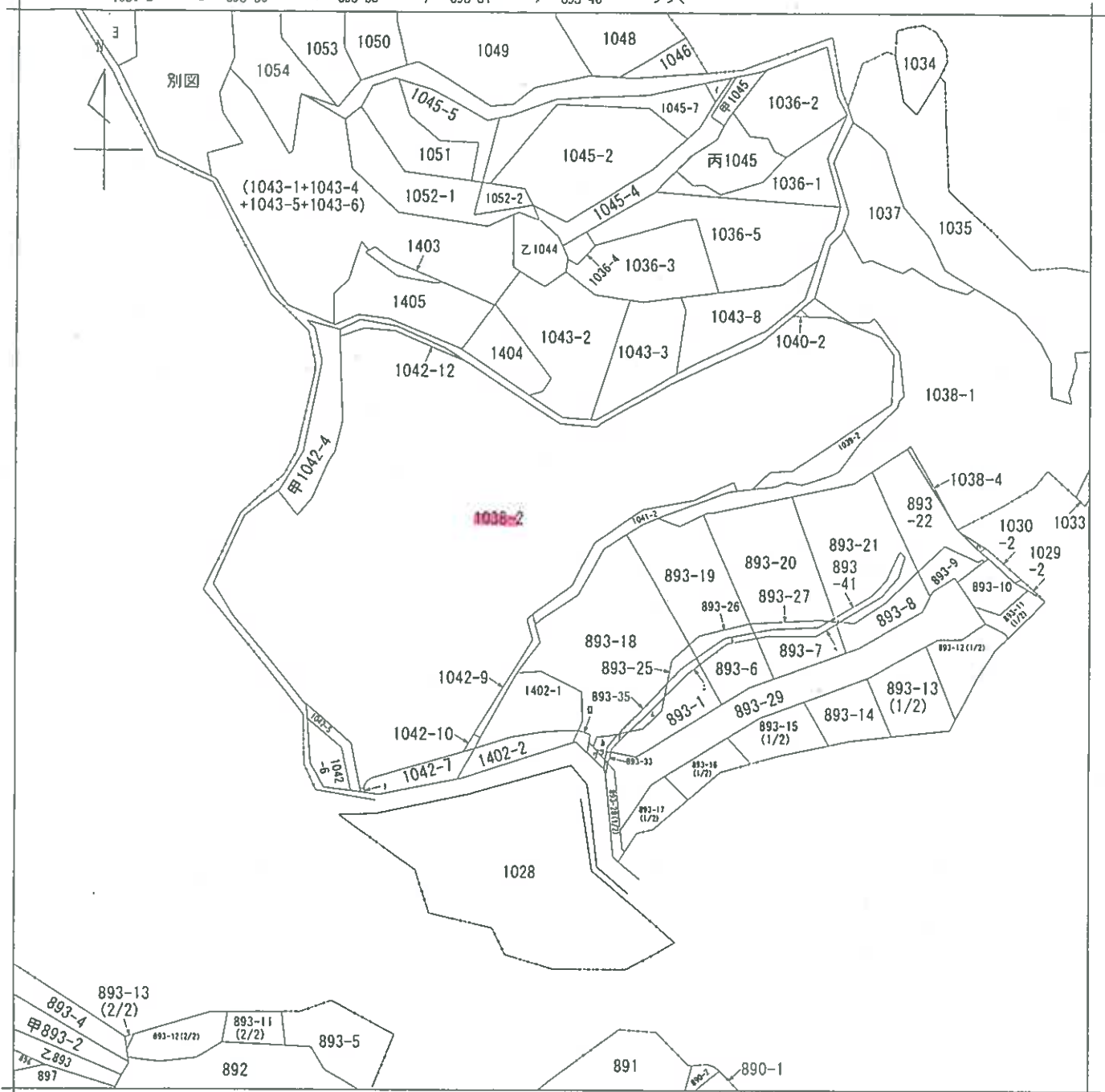
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月23日 (水)	当庁	滞納管理費等の照会書発送 (切手220円分使用)
令和7年4月24日 (木) 14:10-14:25	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年4月24日 (木) 15:00-15:10	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年4月24日 (木) 16:20-16:35	東部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年4月30日 (水) 13:05-13:45	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日 () : : :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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て臨場した。 ☐ 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、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)

イ 1045-6 ハ 1032-2 ホ 893-39 ト 893-37 テ 893-32 ト 893-24
 0 1031-2 ニ 893-36 ヘ 893-38 フ 893-34 テ 893-40 ツ 893-24



A 矢賀3丁目

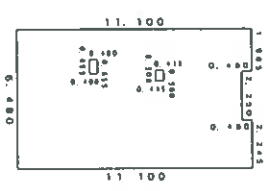
請求部	所在地	広島市東区矢賀二丁目				地番	1038番2			
出力縮	1/600	精度分		座標系 番号 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：平成20年12月5日

各階平面図

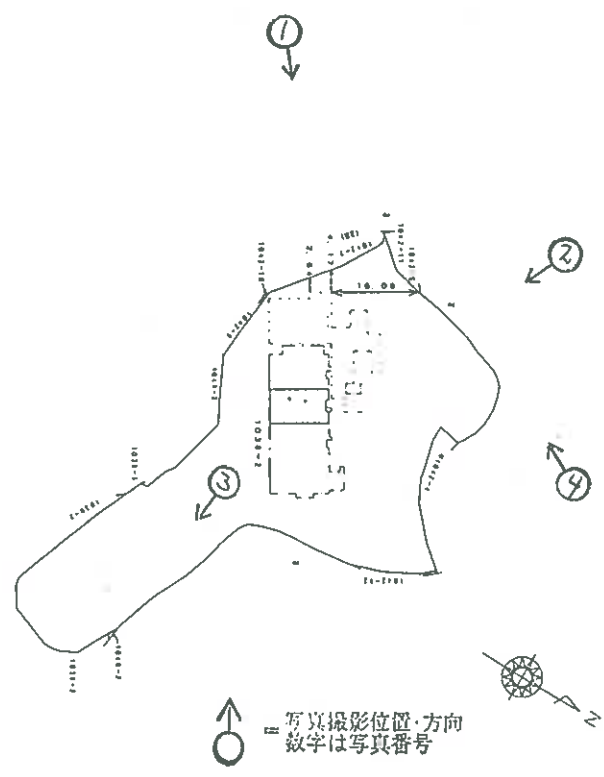
建物図面
各階平面図

家屋番号	52-181038番201802
建物の所在	広島市東区矢賀二丁目1038番地2



米値表	
1. 985	× 0.480
2. 245	× 0.480
6. 480	× 10.620
0. 500	× 0.415
0. 655	× 0.400
計	70.378500

床面積 70.37 ㎡



建物の寄する部分 1.8 釐

作成者

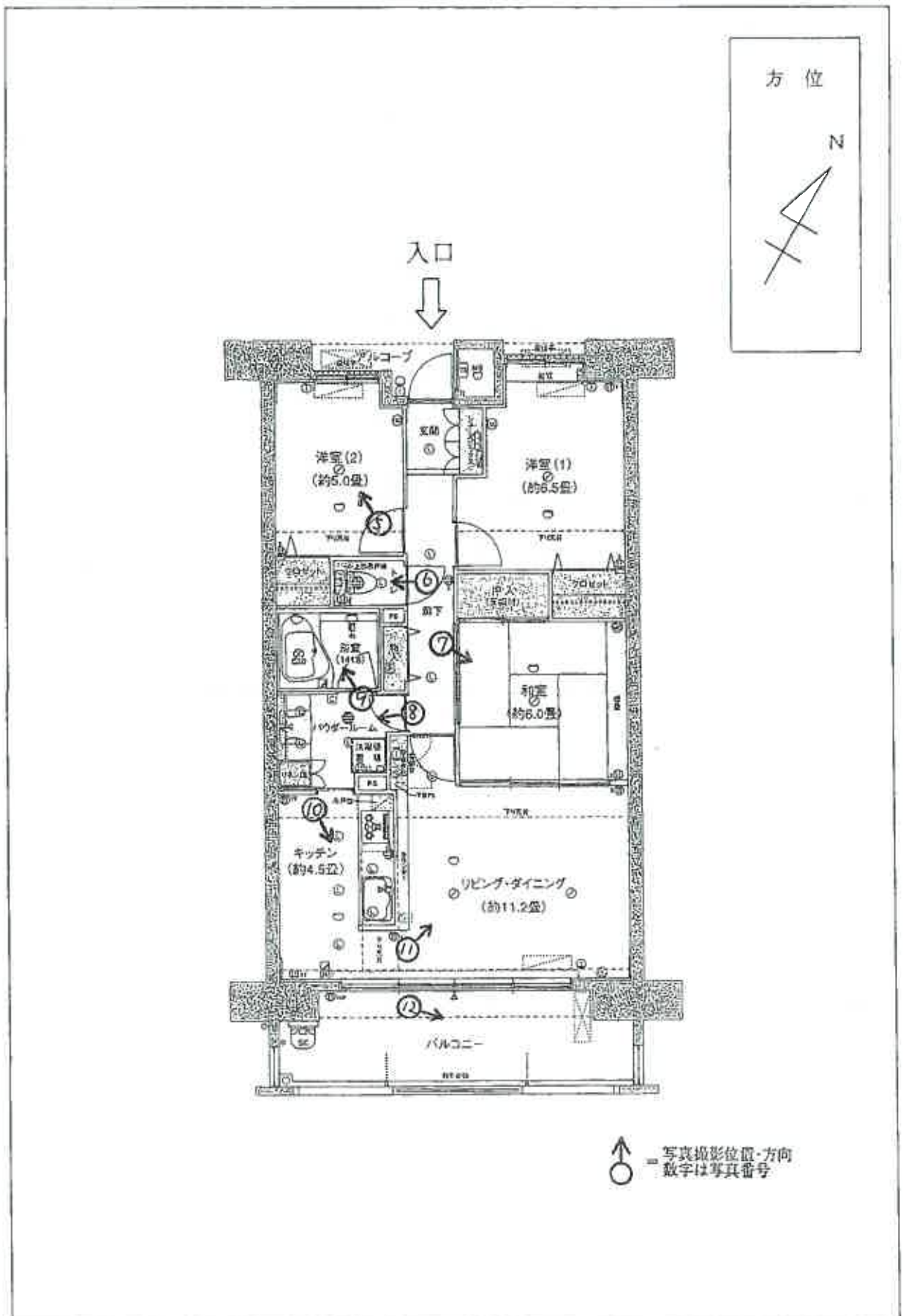
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

縮小(A3→A4)

間取図



写真①



写真②



写真③



写真④



接道

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和 7 年 (ケ) 第 41 号
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 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

番号	評 価 額
物件1	金 18,679,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 広島市東区矢賀二丁目1038番地2 建物の名称 BELISTA矢賀 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 矢賀二丁目1038番2の1802 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 18階部分 70.37㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 広島市東区矢賀二丁目1038番2 地 目 宅地 地 積 2,982.23㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 562,228 分の 7,436		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

位 置 ・ 交 通	J R 芸備線「矢賀」駅の北西方・直線距離約 350 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	高台で、一般住宅、共同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 第一種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、北端部の若干が急傾 斜地崩壊危険区域に跨る。また、北端部が土砂 災害警戒区域に跨る可能性がある。	
画 地 条 件	規模 符号1	2,982.23 m ² (登記上)	間口 約 25 m (建物図面上) 奥行 約 60 m (建物図面上) 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 傾斜や段差を有する
接面道路の状況	南西側	約5~5.5m 舗装	市道 高低差 一部が等高
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は法面、一般住宅、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 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 あり 本物件内への引込 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 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し、農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。		
特 記 事 項	周囲にがけがあり、いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるので買受希望者は留意を要する。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	BELISTA矢賀
建物の用途	居宅 (総戸数73戸)
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20年12月4日新築 経過年数: 約16年 経済的残存耐用年数: 約34年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
仕様	屋根: シート防水等 外壁: タイル貼り等 その他: _____
設備等	エレベーター: 有(1基) 駐車場: 有(75台) その他: 自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場
建物の品等	使用資材: 普通 施工: 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: BELISTA矢賀管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤(午前9時～午後6時)月・火・木・金・土 (註) 上記は管理会社からの回答によったものである。
管理の状況	普通
特記事項	管理会社からの回答によると、令和15年頃に大規模修繕の計画がある。(外壁、屋根、バルコニー、開放廊下、外部階段、鉄部塗装)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	18 階 (1802 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	70.37 m ² (登記床面積)
間 取 り	3 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床：フローリング等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：————
保守管理の状態	普通 (築年相応)
管 理 費 等	管 理 費：7,600 円 (月額) 修繕積立金：13,020 円 (月額) 水道料金：隔月請求 駐車場使用料：7,000 円 (月額) 町内会費：300 円 (月額) マンションセキュリティ費用：528 円 (月額) 滞 納 額：有 令和6年6月分～令和7年4月分まで 369,686円 (内損害金 21,818円) (註) 上記は管理会社からの回答によったものである。
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	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
350,000	70.37	0.61	15,024,000

ア 再調達原価：共用部分も考慮した専有面積（登記床面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記床面積による。

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
16 年	34 年	50 年

残価率	観察減価
0 %	10 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.61

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
106,000	0.86	2,982.23	1.00	0.013226	3,596,000

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5.5m舗装市道にほぼ等高接面する地積約150㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島東-22）

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
62,800	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{60}$	106,000

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

形状	0.90
規模	1.20
地勢	0.80
災害発生の危険性	0.99
相乗積	0.86

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 敷地権割合：

a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
7,436	562,228	0.013226	1.00	0.013226

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	$(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
15,024,000	3,596,000	1.20	1.10	1.00	24,578,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.10
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.10

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。

積算価格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
24, 578, 000	1. 00	0. 80	0. 95	18, 679, 000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 評価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 地価公示価格（広島東-22）

所 在 : 広島市東区尾長東三丁目901番3「尾長東3-7-7-3」
価 格 : 62,800円/㎡
位 置 : JR「広島」駅 北東方 道路距離 約1.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側4m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 6,694,878 円（1㎡当たり 82,419 円）、課税床面積 81.23 ㎡

土地（全体）

符号1 124,021,999 円（1㎡当たり 41,587 円）、課税地積 2,982.23 ㎡

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

位置図



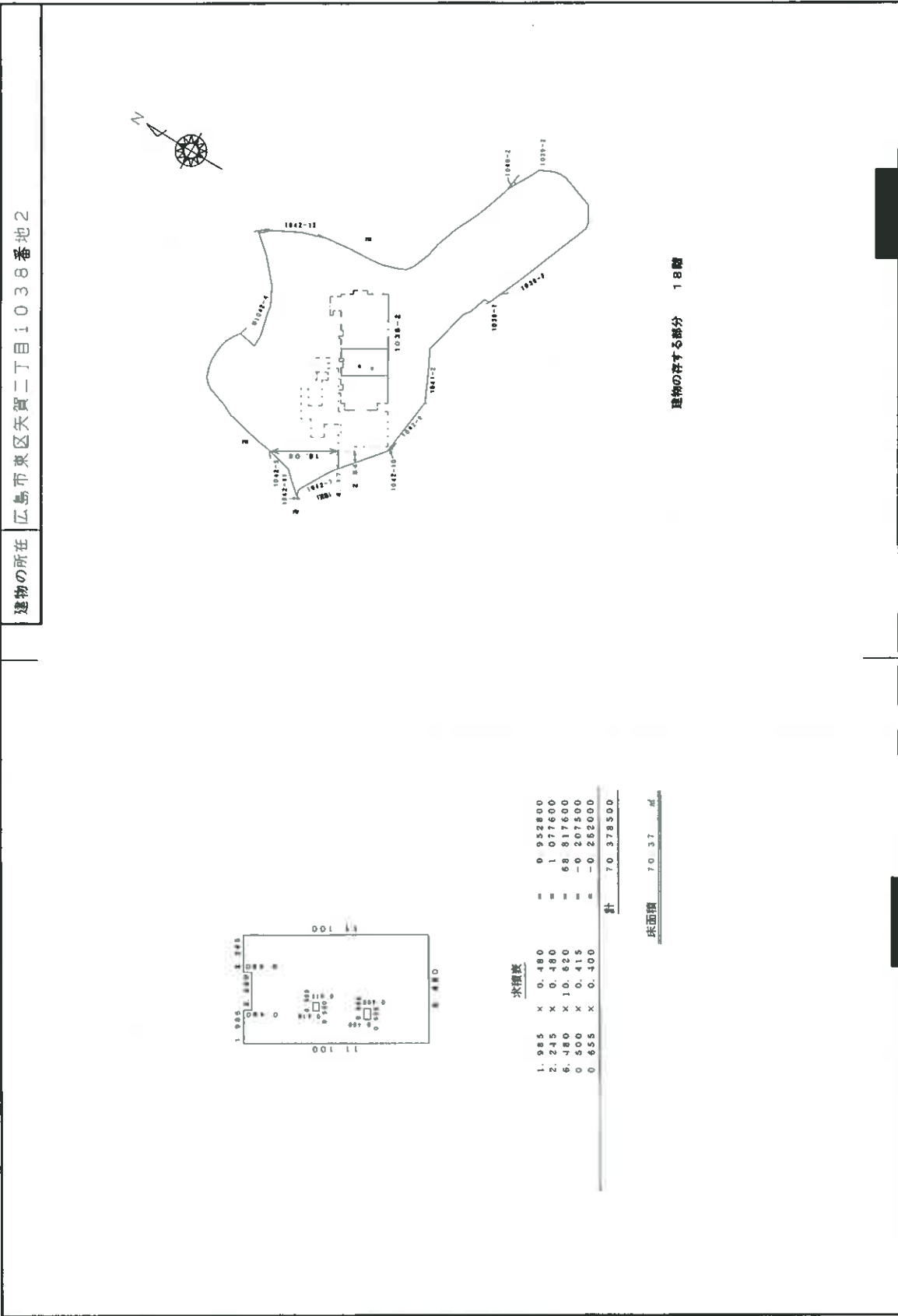
(1/2) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

7 893-31
7 893-30
h 893-23
3 (1056-1+10
56-2+1056-
3+1056-4+1
056-5)
9 1042-11

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	大田二丁目1038番201802
建物の所在	広島市東区矢賀二丁目1038番地2



作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/1000
-----	-----	----------	-----------

(広島県土地家屋調査士会用紙)

(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。

間取図

方位

N



入口

