

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嘱託が行われません。)

※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 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10月 8日 午前 9時00分から<br>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<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11月 6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10月21日 午前 9時00分から<br>令和 7年10月21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<br>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）<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） |
| 1～3  | 28,000,000<br>22,400,000 | 一括       | 5,600,000  | 513,840  | 115,049  |
| 1    | 84,000                   |          |            |          |          |
| 2    | 9,184,000                |          |            |          |          |
| 3    | 18,732,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐南区長楽寺二丁目  
地 番 250 番 2  
地 目 山林  
地 積 16 平方メートル
- 2 所 在 広島市安佐南区長楽寺二丁目  
地 番 251 番 1  
地 目 宅地  
地 積 553.47 平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐南区長楽寺二丁目 252 番地, 甲 251 番地  
家屋 番号 252 番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺高床式 3 階建  
床 面 積 1 階 193.80 平方メートル  
2 階 193.80 平方メートル  
3 階 221.32 平方メートル
- (現況)
- 種 類 共同住宅・倉庫  
床 面 積 高床部分 約 80 平方メートル  
1 階 193.80 平方メートル  
2 階 約 214.80 平方メートル  
3 階 221.32 平方メートル

(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

|       |               |
|-------|---------------|
| 種 類   | 物置            |
| 構 造   | 鉄筋コンクリート造地下1階 |
| 床 面 積 | 約21平方メートル     |



※  
め  
め  
※

## 物 件 明 細 書

令和 7年 7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

---

### 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3】

|                           |                            |                            |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| (1) 範囲 202号室<br>Aが占有している。 | (6) 範囲 303号室<br>Fが占有している。  | (11) 範囲 405号室<br>Kが占有している。 |
| (2) 範囲 203号室<br>Bが占有している。 | (7) 範囲 304号室<br>Gが占有している。  | (12) 範囲 406号室<br>Lが占有している。 |
| (3) 範囲 204号室<br>Cが占有している。 | (8) 範囲 305号室<br>Hが占有している。  | (13) 範囲 407号室<br>Nが占有している。 |
| (4) 範囲 205号室<br>Dが占有している。 | (9) 範囲 306号室<br>Iが占有している。  | (14) 範囲 408号室<br>Oが占有している。 |
| (5) 範囲 207号室<br>Eが占有している。 | (10) 範囲 401号室<br>Jが占有している。 | (15) 範囲 409号室<br>Pが占有している。 |

上記(1)～(15)の占有者らの賃借権は、いずれも根抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(16) 範囲 201号室、206号室、208号室、301号室、302号室、  
307号室、308号室、402号室、403号室、404号室、  
地下1階物置部分、高床部分倉庫、2階倉庫部分  
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 広島市安佐南区長楽寺二丁目  
地 番 250番2  
地 目 山林  
地 積 16平方メートル
  
- 2 所 在 広島市安佐南区長楽寺二丁目  
地 番 251番1  
地 目 宅地  
地 積 553.47平方メートル
  
- 3 所 在 広島市安佐南区長楽寺二丁目252番地, 甲251番地  
  
家屋 番号 252番  
種 類 共同住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺高床式3階建  
床 面 積 1階 193.80平方メートル  
2階 193.80平方メートル  
3階 221.32平方メートル  
  
(現況)  
種 類 共同住宅・倉庫  
床 面 積 高床部分 約80平方メートル  
1階 193.80平方メートル  
2階 約214.80平方メートル  
3階 221.32平方メートル

(未登記附属建物)





## 物 件 目 録

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 種 類   | 物置              |
| 構 造   | 鉄筋コンクリート造地下 1 階 |
| 床 面 積 | 約 21 平方メートル     |



令和 7 年(ケ)第 16 号  
令和 7 年 3 月 10 日受理  
令和 7 年 6 月 **26** 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書 (物件 1 ～ 3)

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  | 広島市安佐南区長楽寺二丁目              |
|   | 地  | 番  | 250番2                      |
|   | 地  | 目  | 山林                         |
|   | 地  | 積  | 16平方メートル                   |
| 2 | 所  | 在  | 広島市安佐南区長楽寺二丁目              |
|   | 地  | 番  | 251番1                      |
|   | 地  | 目  | 宅地                         |
|   | 地  | 積  | 553.47平方メートル               |
| 3 | 所  | 在  | 広島市安佐南区長楽寺二丁目252番地, 甲251番地 |
|   | 家屋 | 番号 | 252番                       |
|   | 種  | 類  | 共同住宅                       |
|   | 構  | 造  | 鉄筋コンクリート造瓦葺高床式3階建          |
|   | 床  | 面  | 積                          |
|   |    | 1階 | 193.80平方メートル               |
|   |    | 2階 | 193.80平方メートル               |
|   |    | 3階 | 221.32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          | 広島市安佐南区長楽寺二丁目13番15号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  | 付近 |
| 土地            | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |    |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件 1） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                       |  |  |    |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> おおむね公図（地図に準ずる図面）のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input 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 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |    |
| その他の事項        | 土地所有者には特別代理人が選任されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |    |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <span style="margin-left: 20px;">[ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>保管開始日 平成 年 月 日 ]</span>                                                                                                                                                                                           |  |  |    |
| 建物<br>(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）                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |    |
| 土地建物の位置関係     | <input 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           | 広島市安佐南区長楽寺二丁目13番15号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |  |   |                                            |                           |
| 土地             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |  |   |                                            |                           |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（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<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者 <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         | 物件2土地は南東側が広島市道（安佐南2区561号線）に、西側が広島市道（安佐南4区247号線）にそれぞれ接面している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |  |   |                                            |                           |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |  |   |                                            |                           |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：共同住宅・倉庫<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：高床部分 約80平方メートル<br>1階          193.80平方メートル<br>2階          約214.80平方メートル<br>3階          221.32平方メートル |                           |  |   |                                            |                           |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>           種類：物置<br/>           構造：鉄筋コンクリート造地下1階<br/>           床面積：約21平方メートル         </td> </tr> </table>                                                                           |                           |  | { | 種類：物置<br>構造：鉄筋コンクリート造地下1階<br>床面積：約21平方メートル |                           |
| {              | 種類：物置<br>構造：鉄筋コンクリート造地下1階<br>床面積：約21平方メートル                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |  |   |                                            |                           |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 共同住宅・倉庫 として使用している<br><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<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         | 物件2土地及び物件3建物所有者には特別代理人が選任されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |  |   |                                            |                           |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>           地方裁判所<br/>           保管開始日         </td> <td>           令和 年 月 日<br/>           支部 令和 年( )第 号         </td> </tr> </table>                                                   |                           |  | [ | 地方裁判所<br>保管開始日                             | 令和 年 月 日<br>支部 令和 年( )第 号 |
| [              | 地方裁判所<br>保管開始日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 令和 年 月 日<br>支部 令和 年( )第 号 |  |   |                                            |                           |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                 |                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                     | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                           |                                             |
|           |                                                                                 |                                                                                                                                                               | 占有開始                            | 占有                                                                                                                                                            | 更新                                                                                                                              | 賃料                                                                                                | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                                                                                  |                                             |
|           |                                                                                 |                                                                                                                                                               | 現在の契約                           | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                           | 貸主                                          |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                                          |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>A   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.3.17<br>自令7.3.17<br>至令9.3.16 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に駐車料金6,000円<br>共益費 2,000円                  |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 203号室<br>B   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.3.26<br>自令7.3.26<br>至令9.3.25 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円                                |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 204号室<br>C   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令4.3.25<br>自令6.3.25<br>至令8.3.24 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円<br>別に駐車料金6,000円<br>(敷金15,000円) |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 205号室<br>D   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令3.3.31<br>自令5.3.31<br>至定めなし    | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>38,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円                                |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 206号室<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                                          |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                          |                                                                                                                                                               |                                          |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                    |                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                              | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等                  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                    |                          |
|           |                                                                                          |                                                                                                                                                               | 占有開始                                     | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                          | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
|           |                                                                                          |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                    | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                    |                          |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 207号室<br>-----<br>E   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.3.21<br>-----<br>自令7.3.21<br>至令9.3.20 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円             |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 208号室<br>-----<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                       |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>-----<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                       |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302号室<br>-----<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                       |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 303号室<br>-----<br>F   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.3.30<br>-----<br>自令7.3.30<br>至令9.3.29 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円             |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 304号室<br>-----<br>G   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.4.1<br>-----<br>自令7.4.1<br>至令9.3.31   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円             |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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〈多占〉)

## 占有者及び占有権原

| 物件<br>番号 | 占有範囲<br>-----<br>占有者                                                                     | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等                  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                    |                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|          |                                                                                          |                                                                                                                                                               | 占有開始                                     | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>-----<br>敷金等                                                                                                                                 | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見         |
|          |                                                                                          |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                    | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                    |                                  |
| 3        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 305号室<br>-----<br>H   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令4.3.26<br>-----<br>自令6.3.26<br>至令8.3.25 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円                     |
| 3        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 306号室<br>-----<br>I   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令4.3.26<br>-----<br>自令6.3.26<br>至令8.3.25 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円<br>居住者 S<br>(占有者の子) |
| 3        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 307号室<br>-----<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                               |
| 3        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 308号室<br>-----<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                               |
| 3        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 401号室<br>-----<br>J   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令4.4.1<br>-----<br>自令6.4.1<br>至令8.3.31   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>38,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円                     |
| 3        | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 402号室<br>-----<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                               |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                 |                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                     | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                           |                                             |
|           |                                                                                 |                                                                                                                                                               | 占有開始                            | 占有                                                                                                                                                            | 更新                                                                                                                              | 賃料                                                                                                | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                                                                                  |                                             |
|           |                                                                                 |                                                                                                                                                               | 現在の契約                           | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                           | 貸主                                          |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 403号室<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                                          |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 404号室<br>所有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>自 . .<br>至 . .           | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  | 空室                                          |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 405号室<br>K   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令4.3.21<br>自令6.3.21<br>至令8.3.20 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円<br>別に駐車料金2,500円<br>(敷金10,000円) |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 406号室<br>L   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令4.3.30<br>自令6.3.30<br>至令8.3.29 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円<br>居住者M<br>(占有者の子)             |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 407号室<br>N   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令2.10.31<br>自令4.10.31<br>至定めなし  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input checked="" type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>38,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円                                |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 408号室<br>O   | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.2.26<br>自令7.2.26<br>至令9.2.25 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>35,000円<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 別に共益費 2,000円                                |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                      |                                                                                                                                                               |                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                               |                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                          | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                               |                                |
|           |                                                                                      |                                                                                                                                                               | 占有開始                              | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                     | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見       |
|           |                                                                                      |                                                                                                                                                               | 現在の契約                             | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                               |                                |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 409号室<br><br>P    | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令5.2.1<br><br>自令7.2.1<br>至令9.1.31 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>42,000円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 | 賃料には月額駐車料金を含む。<br>別に共益費 2,000円 |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 地下1階物置<br><br>所有者 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br><br>自 . .<br>至 . .         | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                                |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 高床部分倉庫<br><br>所有者 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br><br>自 . .<br>至 . .         | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                                |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階倉庫<br><br>所有者   | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br><br>自 . .<br>至 . .         | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                                |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br><br><br>                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br><br>自 . .<br>至 . .         | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                                |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br><br><br>                  | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . .<br><br>自 . .<br>至 . .         | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br><br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                  |                                |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                          |
| ■債務者破産管財人Q        | 1 当職は債務者有限会社創研の破産管財人です。物件1、2土地及び物件3建物は令和6年12月6日付けで破産財団から放棄しました。<br>2 物件3建物地下1階にある物置は有限会社創研が使用していたものに間違いありません。                                                                  |
| ■所有者特別代理人R        | 物件3建物の各空室については、適宜解錠して調査を実施してください。                                                                                                                                              |
| ■A(202号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 202号室に特段の不具合はありませんが、室内で喫煙しています。                                                                                                          |
| ■B(203号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。<br>2 203号室に特段の不具合はありません。                                                                                                                    |
| ■C(204号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 204号室に特段の不具合はありません。                                                                                                                      |
| ■D(205号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 205号室に特段の不具合はありません。                                                                                                                      |
| ■E(207号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 今年の4月中旬に上の階から水漏れがあり、207号室全体が水浸しになりました。そのため、天井や壁の複数箇所にかびが発生しています(写真47、48、53)。上の階の居住者が退去し、水道の供給が停止されたため、現在は水漏れはありません。また、トイレの水が止まらなくなっています。 |
| ■F(303号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。<br>2 303号室に特段の不具合はありません。                                                                                                                    |
| ■G(304号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 304号室に特段の不具合はありません。                                                                                                                      |
| ■H(305号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。<br>2 305号室に特段の不具合はありません。                                                                                                                    |
| ■S(306号室居住者)      | 1 私は306号室賃借人Iの子です。所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 306号室に特段の不具合はありません。                                                                                                      |
| ■307号室前賃借人        | 1 私は5月18日付けで307号室を退去しました。<br>2 307号室の浴室の給水管が破れたため、階下に水が漏れたことがありますが、特に修繕はしていません。                                                                                                |

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                               |
| ■J(401号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 浴室のバスタブが床から外れ、倒れたままになっています(写真114)。<br>3 キッチン流し台下部の底板と横板の間に隙間があります。また、洋室出窓のパッキンが外れています(写真116)。 |
| ■K(405号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。<br>2 405号室に特段の不具合はありません。                                                                         |
| ■M(406号室居住者)      | 1 私は406号室賃借人Lの子です。所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。<br>2 406号室に特段の不具合はありません。                                                         |
| ■N(407号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 407号室に特段の不具合はありません。                                                                           |
| ■O(408号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。<br>2 408号室に特段の不具合はありません。                                                                         |
| ■P(409号室賃借人)      | 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。<br>2 409号室に特段の不具合はありません。                                                                           |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>物件3建物の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。建物内の状況から、201号室、206号室、208号室、301号室、302号室、307号室、308号室、402号室、403号室及び404号室はいずれも空室であるため所有者が占有しているものと認め、その余の各室は各賃借人が居宅として使用し占有しているものと認めた。</p> <p>また、地下1階物置は破産管財人の陳述どおり所有者が占有しているものと認め、高床部分倉庫及び2階倉庫は空室であったため、これも所有者が占有しているものと認めた。</p> <p>なお、306号室及び406号室の各居住者はいずれも各賃借人の子であることから、同居住者はそれぞれの賃借人の占有補助者と認めた。</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

| 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3月17日 (月)<br>12:00-12:15                                                                           | 広島法務局                     | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等<br>交付申請                                         |
| 令和7年3月17日 (月)<br>13:25-13:45                                                                           | 物件所在地                     | 占有関係調査、形状調査、写真撮影                                                       |
| 令和7年3月17日 (月)<br>14:30-14:31                                                                           | 広島市北部市税事務所<br>(広島市安佐南区役所) | 建物課税等調査                                                                |
| 令和7年4月1日 (火)<br>13:00-13:02                                                                            | 当庁                        | 債務者破産管財人Qに架電<br>占有関係等聴取                                                |
| 令和7年4月10日 (木)<br>14:00-14:07                                                                           | 所有者特別代理人R事<br>務所          | 所有者特別代理人Rと面談<br>占有関係等聴取                                                |
| 令和7年5月8日 (木)<br>12:00-12:30                                                                            | 物件所在地                     | 各室に占有関係等照会書投函<br>(返送用郵券110円添付)                                         |
| 令和7年5月23日 (金)<br>12:15-12:35                                                                           | 物件所在地                     | Hと面談<br>占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)                                        |
| 令和7年5月28日 (水)<br>9:45-12:10<br>13:00-13:30<br>14:15-14:35<br>14:45-15:10<br>16:35-16:50<br>16:55-17:20 | 物件所在地                     | A、B、C、D、E、G、S、I、J、K、<br>M、N、P及び307号室前賃借人と面談<br>占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行) |
| 令和7年6月9日 (月)<br>8:30-9:15                                                                              | 物件所在地                     | F、Oと面談<br>占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)                                      |

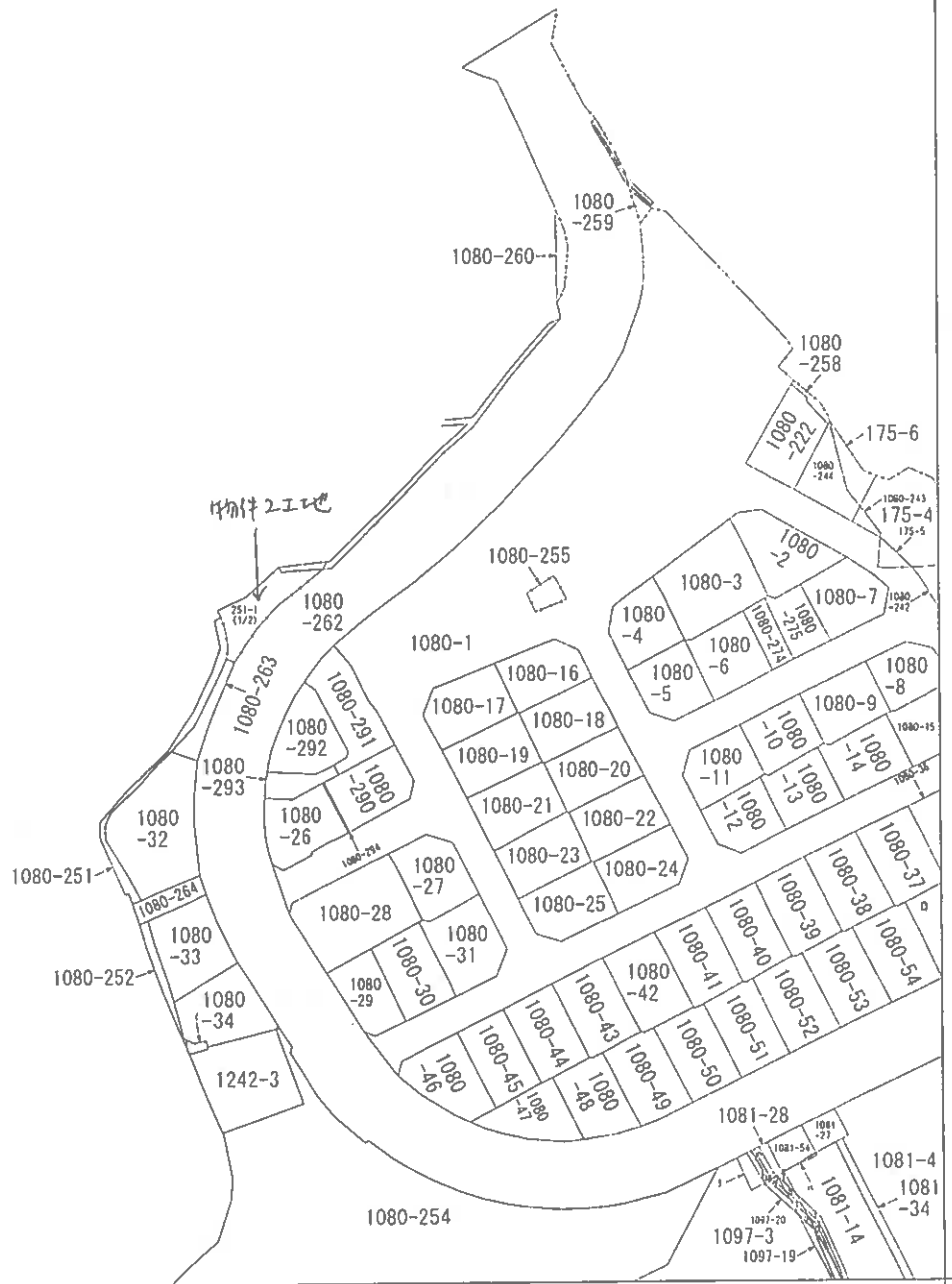
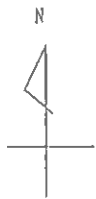
(特記事項)

☐ 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た。

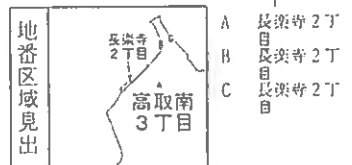
☒ 令和7年5月28日  
目的物件(201号室、301号室、302号室、308号室、402号室、403号室及び404号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者特別代理人から貸与を受けた鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。また、目的物件(206号室、208号室及び高床部分倉庫、2階倉庫)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月9日  
目的物件(地下1階物置)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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略略を記載した図面です。



|       |            |               |  |           |             |    |          |      |    |           |
|-------|------------|---------------|--|-----------|-------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 広島市安佐南区長楽寺二丁目 |  |           |             | 地番 | 251番1    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/1000     | 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 | 昭和50年9月25日 |               |  | 備付年月日(原図) | 昭和50年11月10日 |    |          | 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

請求番号：35-4  
 (1/3)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(12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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 長楽寺2丁目

|       |      |               |  |         |           |    |          |      |    |           |
|-------|------|---------------|--|---------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 広島市安佐南区長楽寺二丁目 |  |         |           | 地番 | 251番1    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分          |  | 座標系又は記号 |           | 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

請求番号：35-4  
(3/3)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(13枚目)

登記年月日：昭和62年4月11日

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7年3月17日 広島法務局

登記官

請求番号：35-6

0378045

各階平面図

家屋番号 252

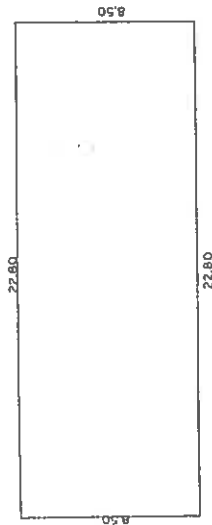
建物の所在 広島市安佐南区長楽寺二丁目252・甲251

562.411建物平面図

7

各階平面図

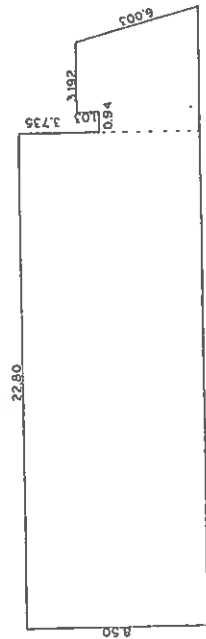
一階二階 同型



一階二階求積

$$22.80 \times 8.50 = 193.8000\text{m}^2$$

三階



三階求積

$$\begin{aligned} & 5.795(3.192 \times 4.76) \times 2 = 23.04092 \\ & 4.765 \times 0.94 = 4.4791 \\ & 22.80 \times 8.50 = 193.8000 \\ & 221.32002\text{m}^2 \end{aligned}$$

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請

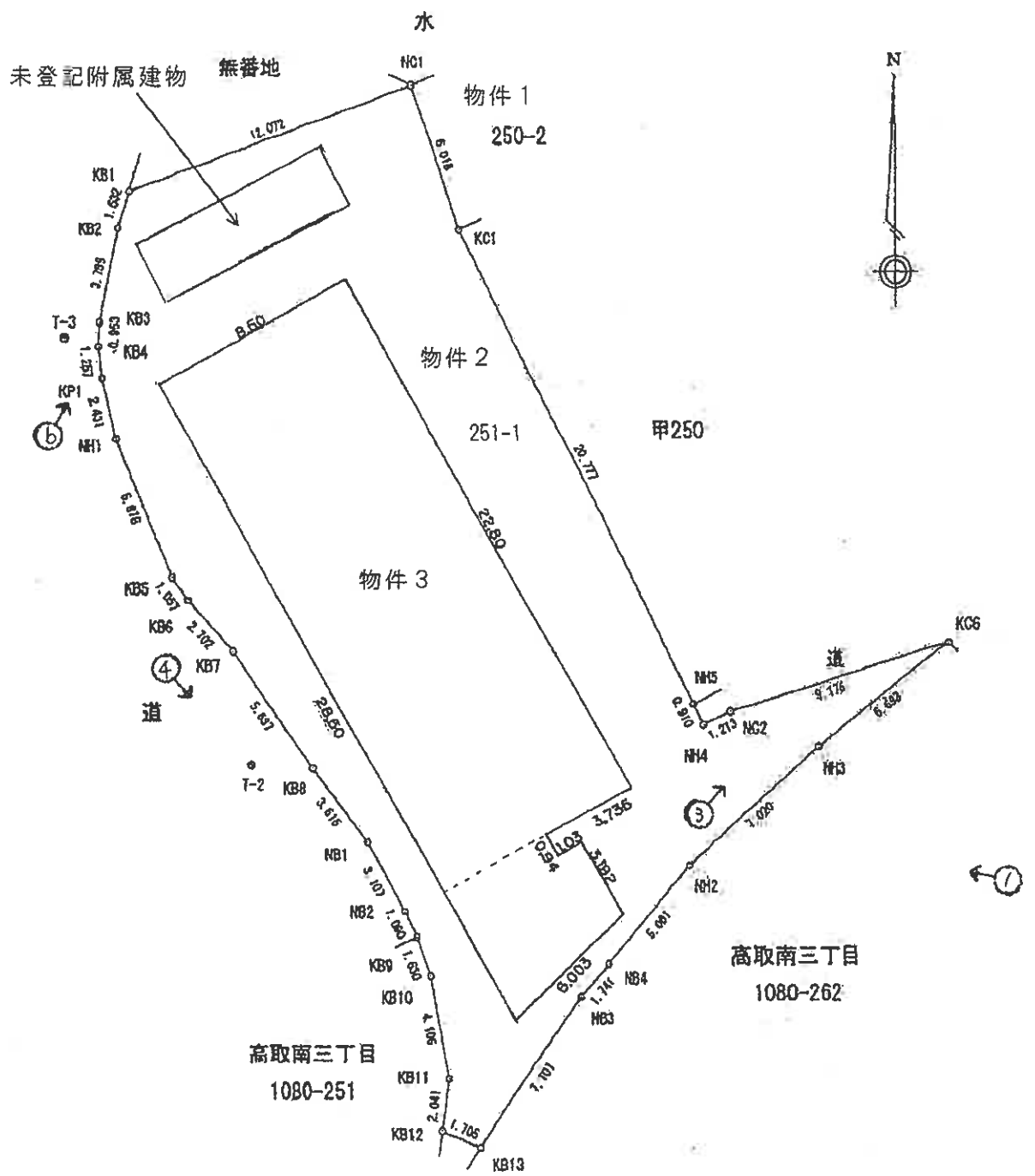
縮尺 1/500

縮小(A3→A4)

(広島県土地家屋調査士会印紙)



⑤

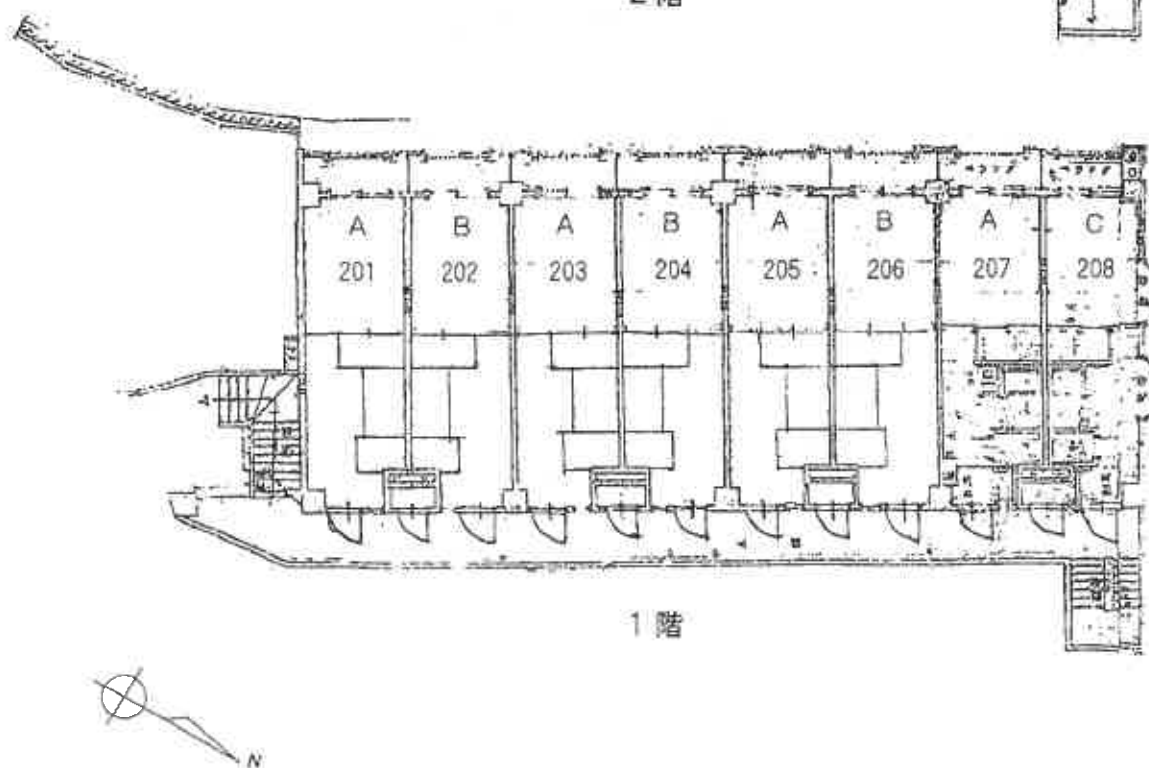
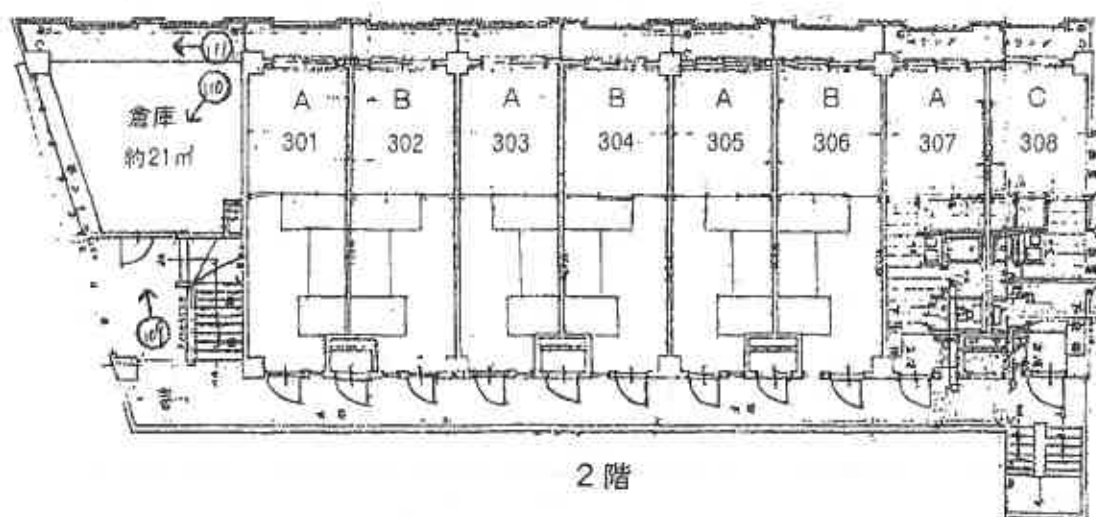
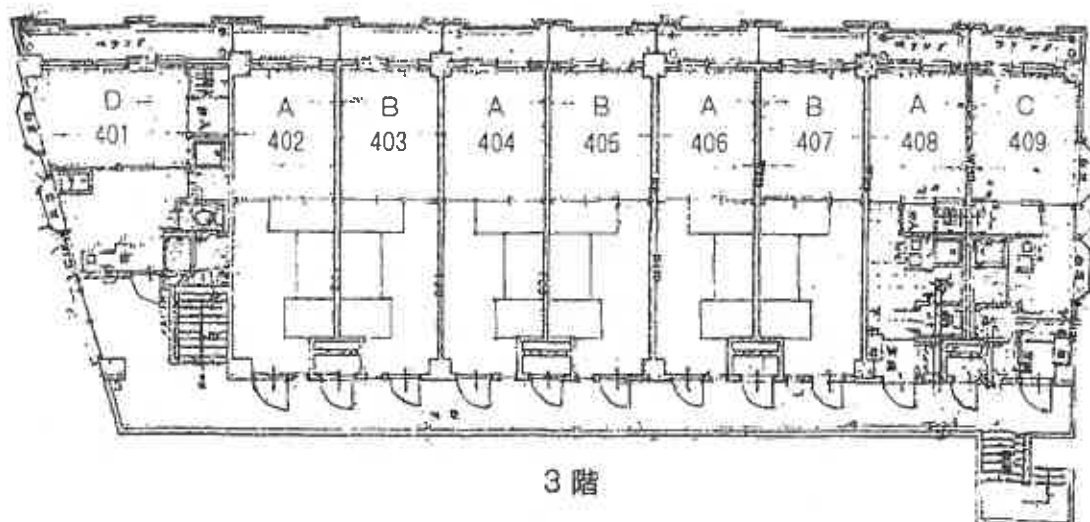


(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、  
現地を実測したものではない。

②

土地建物位置関係図  
凡例 ○→ 写真撮影方向

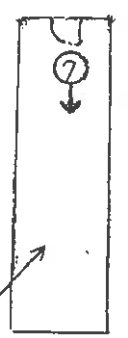
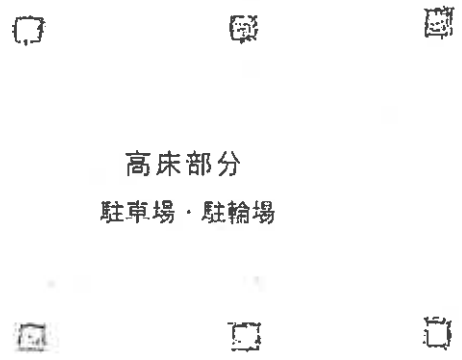
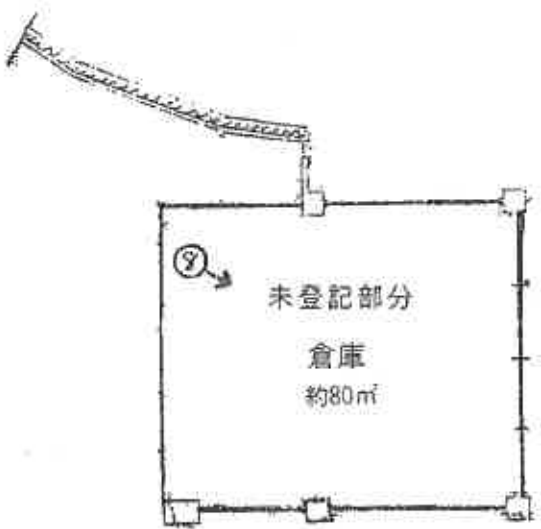
(15枚目)



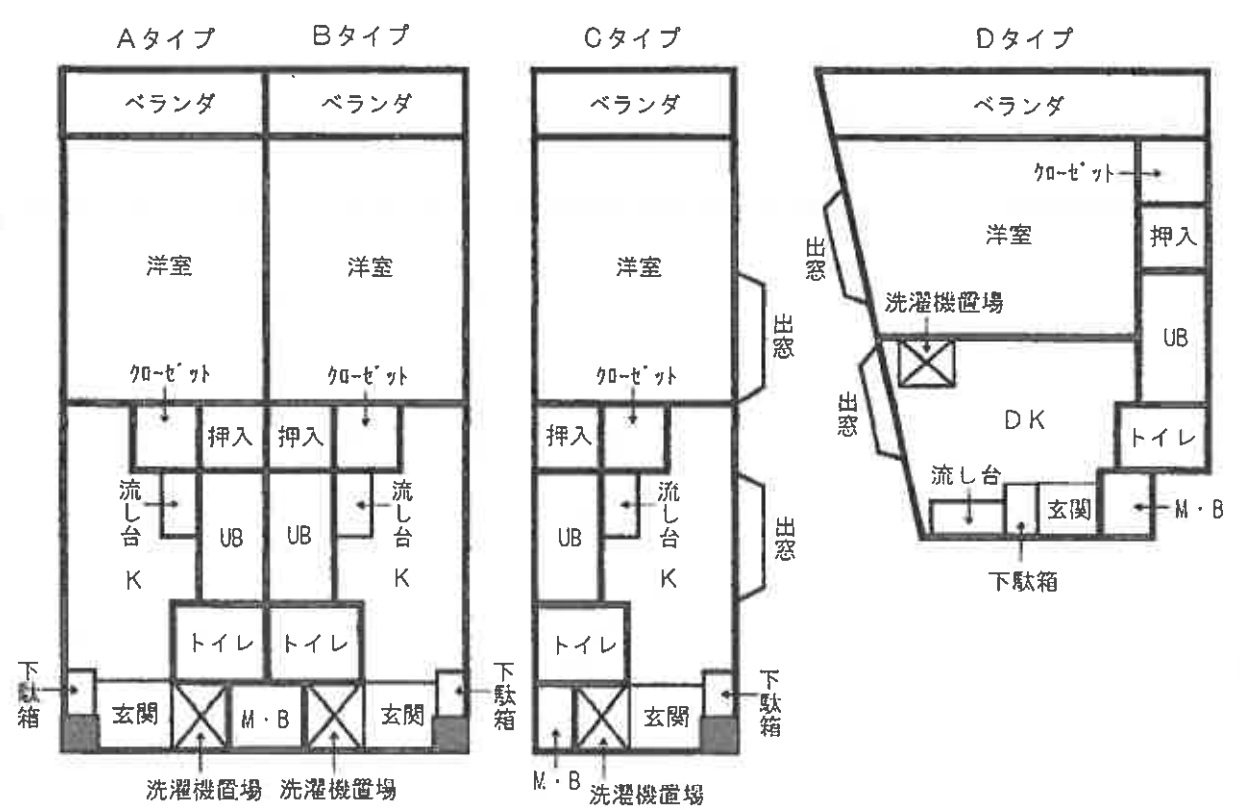
建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

(16枚目)



未登記附属建物  
鉄筋コンクリート造 地下1階  
物置 約21㎡



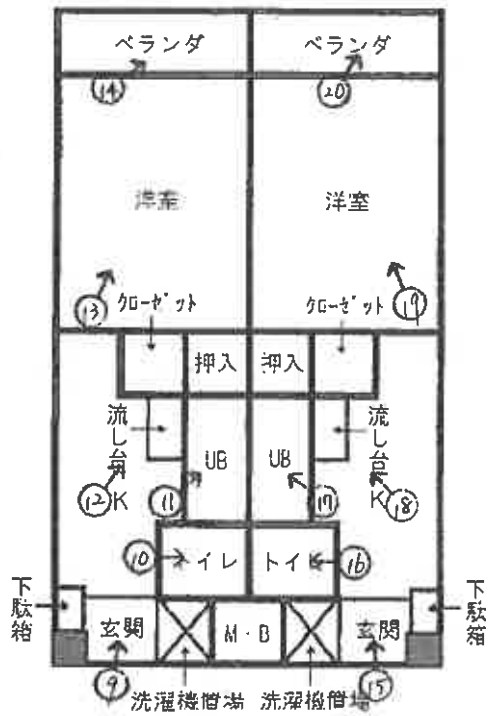
※ 306号室 備付下駄箱なし

建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

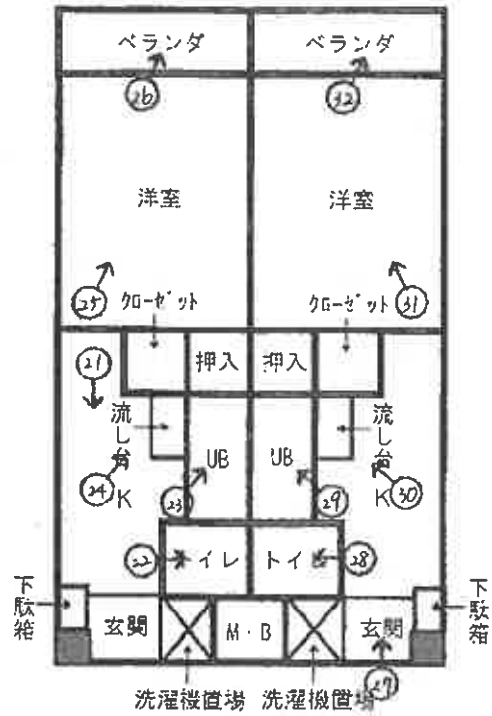
201 202

Aタイプ Bタイプ



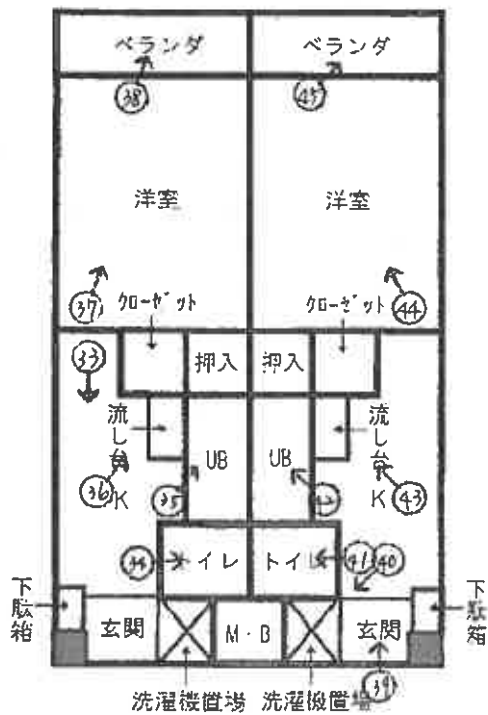
203 204

Aタイプ Bタイプ



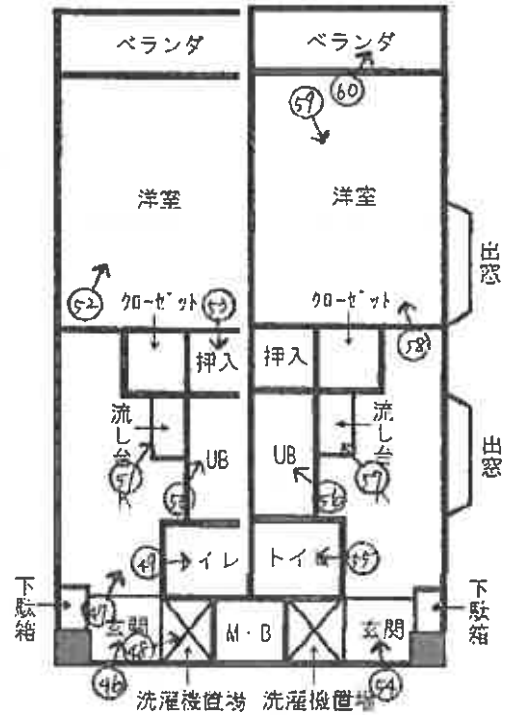
205 206

Aタイプ Bタイプ



207 208

Aタイプ Cタイプ



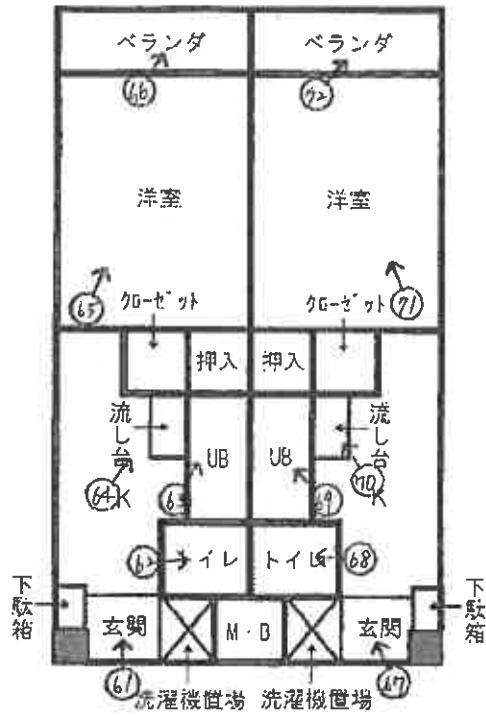
建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

(1 8枚目)

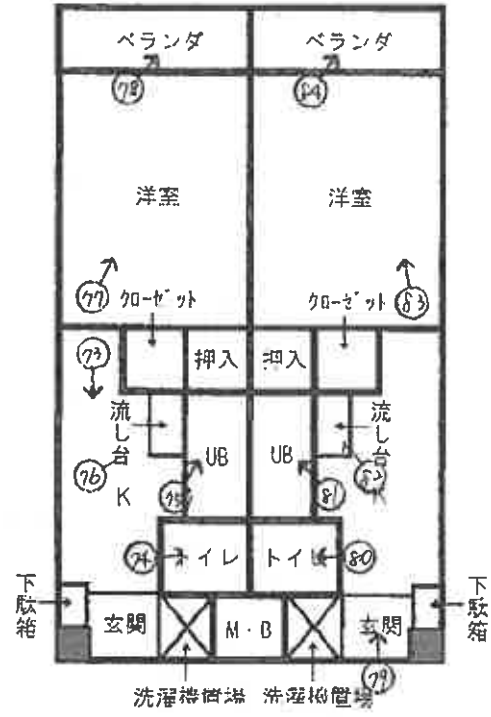
301 302

Aタイプ Bタイプ



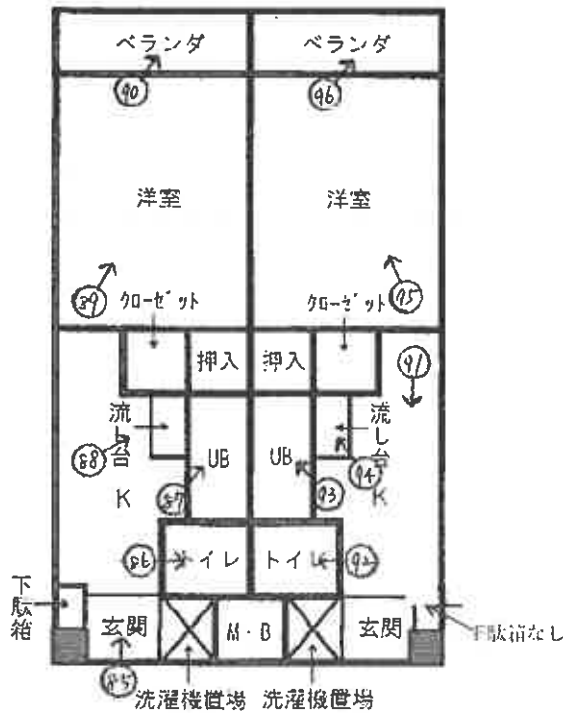
303 304

Aタイプ Bタイプ



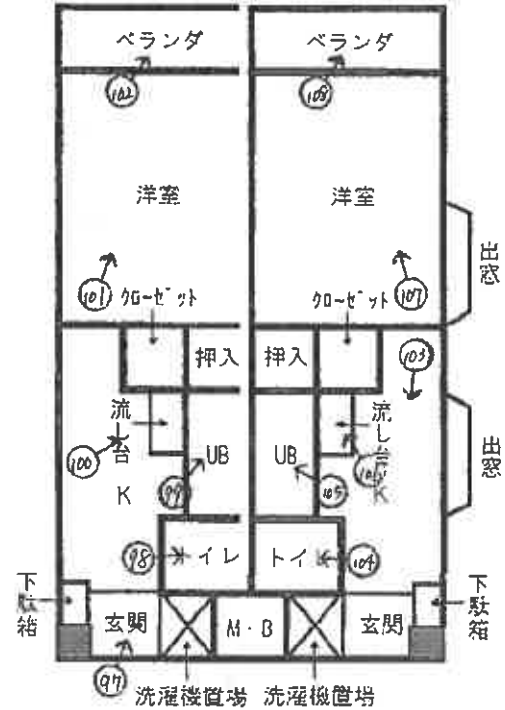
305 306

Aタイプ Bタイプ



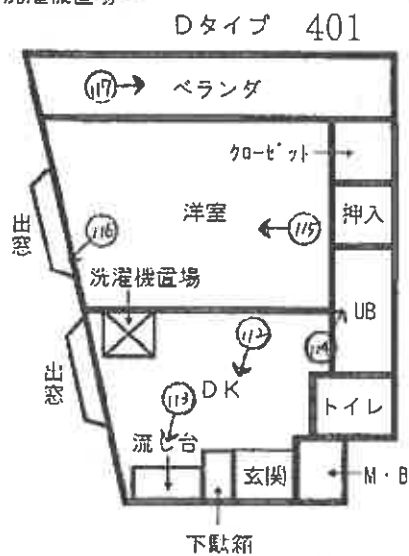
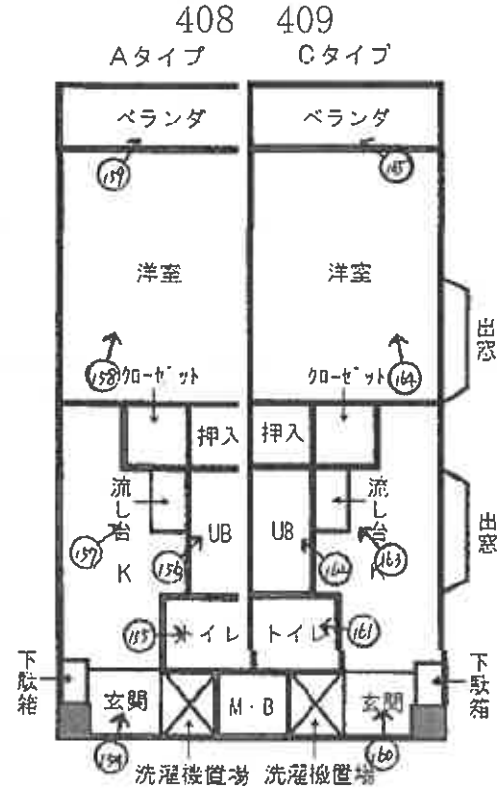
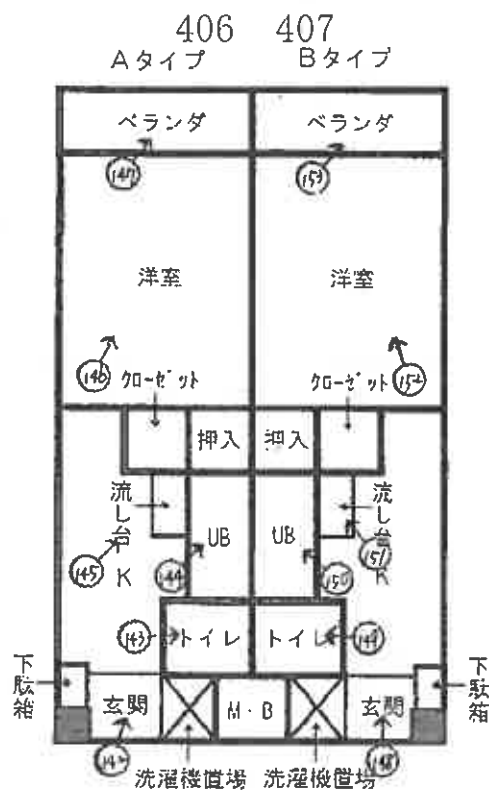
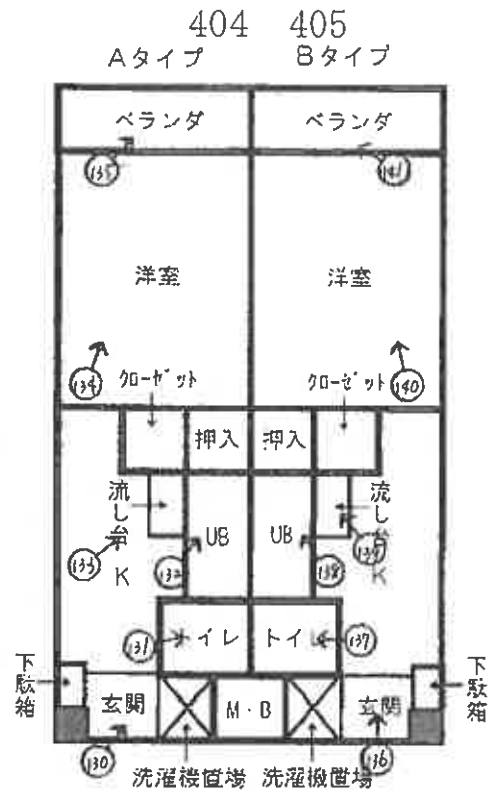
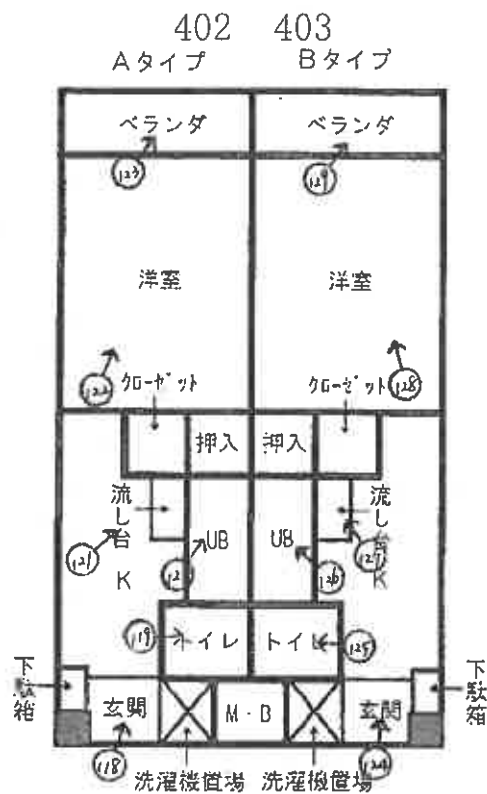
307 308

Aタイプ Cタイプ



建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向



建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

(20枚目)

写真1



写真2



広島市道（安佐南2区561号線）

写真3





写真4



広島市道（安佐南4区247号線）

写真5



写真6 地下1階物置





写真7 地下1階物置



写真8 高床部分倉庫



写真9 201号室



写真10 201号室



写真11 201号室



写真12 201号室



写真13 201号室



写真14 201号室



写真15 202号室



写真16 202号室



写真17 202号室



写真18 202号室





写真19 202号室



写真20 202号室



写真21 203号室



写真22 203号室



写真23 203号室



写真24 203号室



写真25 203号室



写真26 203号室



写真27 204号室

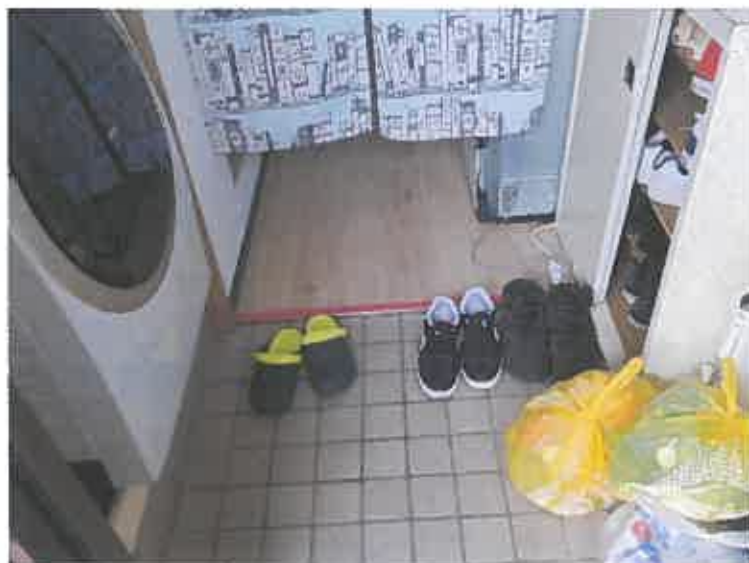


写真28 204号室



写真29 204号室



写真30 204号室





写真31 204号室



写真32 204号室

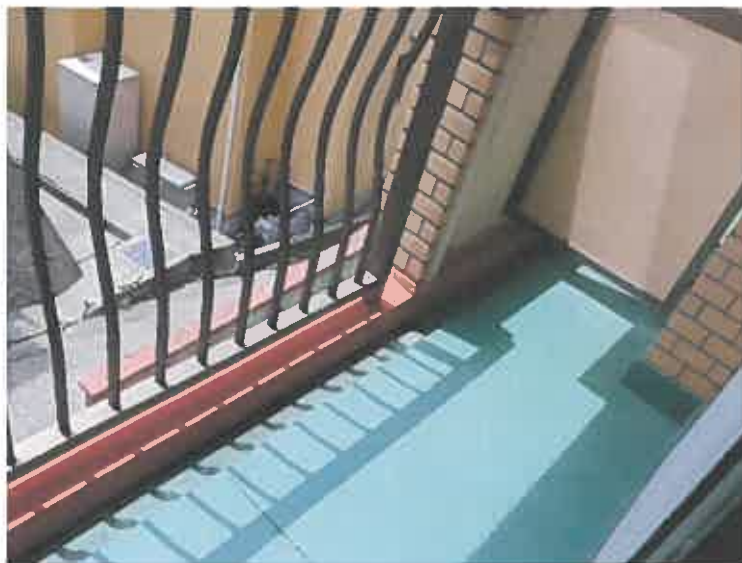


写真33 205号室



写真34 205号室



写真35 205号室



写真36 205号室



写真37 205号室



写真38 205号室



写真39 206号室



写真40 206号室



写真41 206号室



写真42 206号室





写真43 206号室



写真44 206号室



写真45 206号室



写真46 207号室



写真47 207号室（漏水箇所・カビ）



写真48 207号室（漏水箇所・カビ）



写真49 207号室



写真50 207号室



写真51 207号室



写真52 207号室



写真53 207号室（漏水箇所・カビ）



写真54 208号室





写真55 208号室



写真56 208号室



写真57 208号室



写真58 208号室



写真59 208号室



写真60 208号室



写真61 301号室



写真62 301号室



写真63 301号室



写真64 301号室



写真65 301号室



写真66 301号室



写真67 302号室



写真68 302号室



写真69 302号室



写真70 302号室



写真71 302号室



写真72 302号室





写真73 303号室



写真74 303号室



写真75 303号室



写真76 303号室



写真77 303号室



写真78 303号室





写真79 304号室



写真80 304号室



写真81 304号室



写真82 304号室



写真83 304号室



写真84 304号室

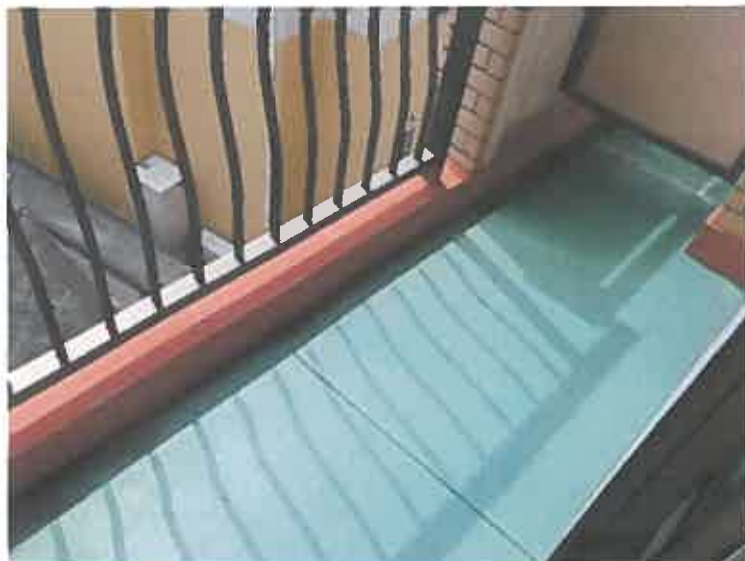


写真85 305号室



写真86 305号室



写真87 305号室



写真88 305号室



写真89 305号室

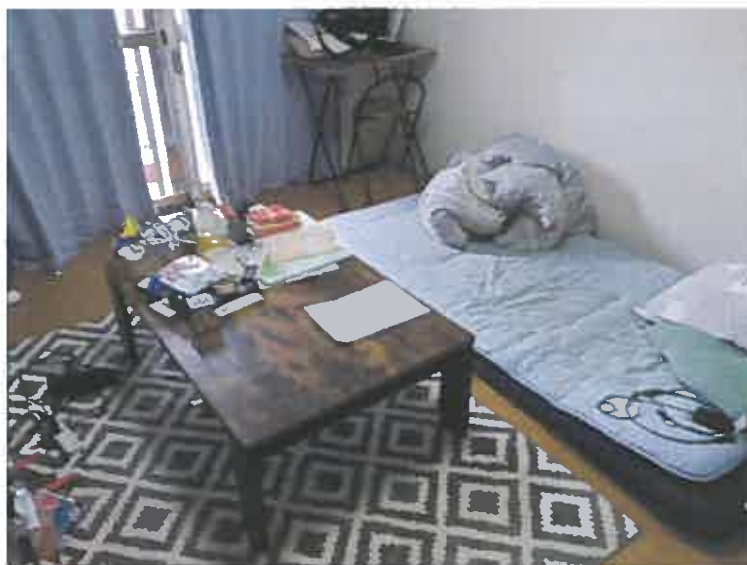


写真90 305号室





写真91 306号室



写真92 306号室



写真93 306号室



写真94 306号室



写真95 306号室



写真96 306号室

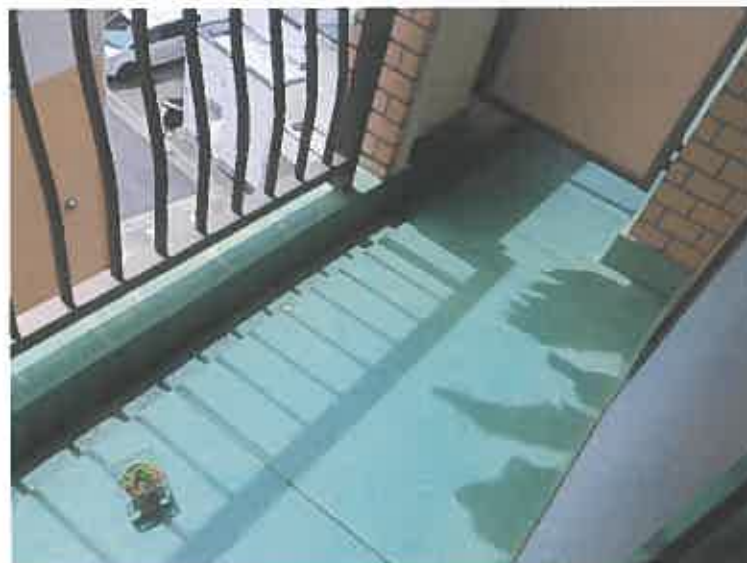


写真97 307号室



写真98 307号室



写真99 307号室





写真100 307号室



写真101 307号室



写真102 307号室



写真103 308号室



写真104 308号室



写真105 308号室



写真106 308号室



写真107 308号室



写真108 308号室



写真109 2階倉庫



写真110 2階倉庫



写真111 2階倉庫



写真112 401号室



写真113 401号室



写真114 401号室





写真115 401号室



写真116 401号室 (パッキンの外れ)



写真117 401号室



写真118 402号室



写真119 402号室



写真120 402号室





写真121 402号室



写真122 402号室



写真123 402号室

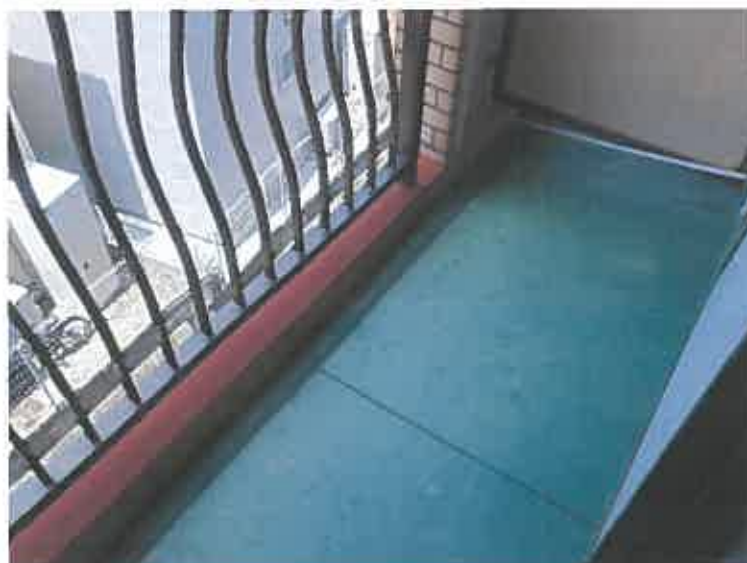


写真124 403号室



写真125 403号室



写真126 403号室



写真127 403号室



写真128 403号室



写真129 403号室



写真130 404号室



写真131 404号室



写真132 404号室



写真133 404号室



写真134 404号室



写真135 404号室

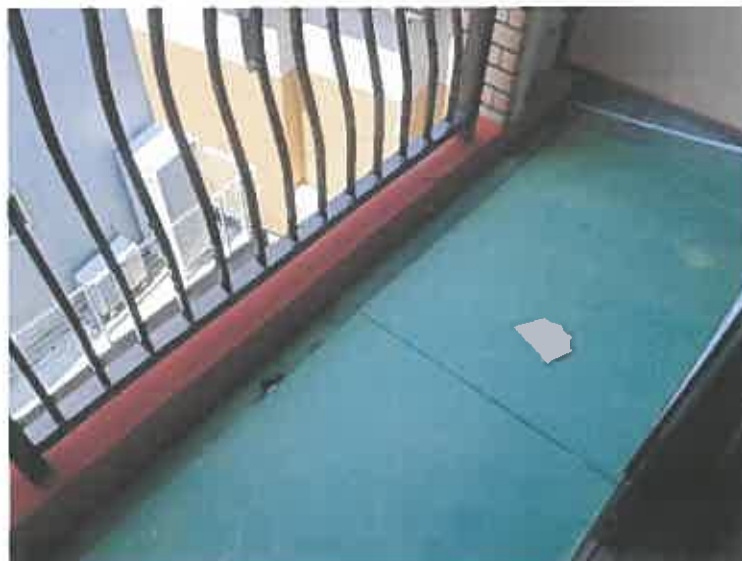


写真136 405号室



写真137 405号室

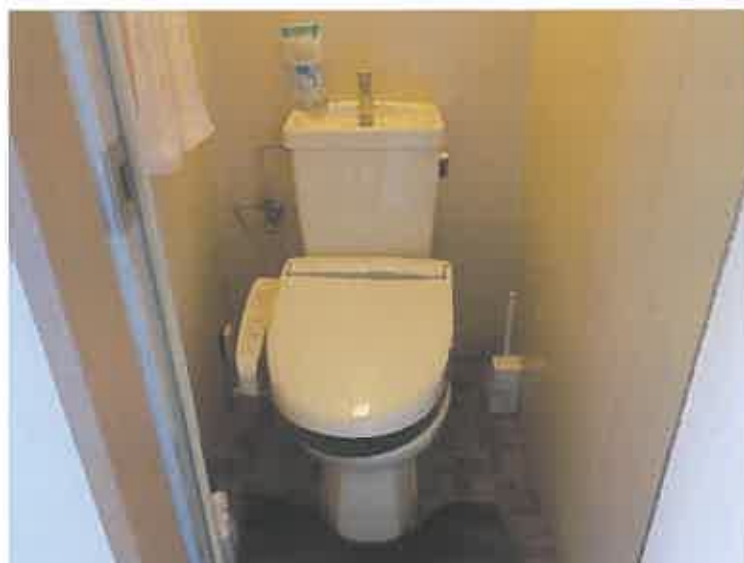


写真138 405号室





写真139 405号室



写真140 405号室



写真141 405号室

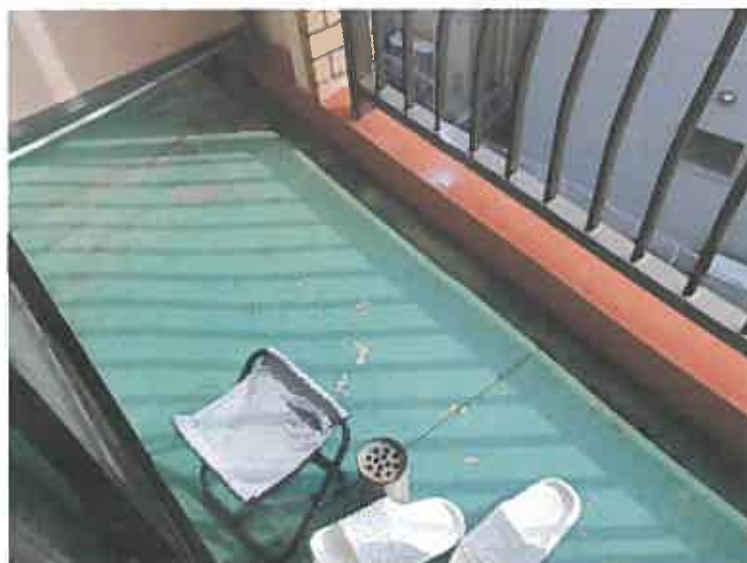


写真142 406号室



写真143 406号室



写真144 406号室



写真145 406号室



写真146 406号室



写真147 406号室



写真148 407号室



写真149 407号室



写真150 407号室





写真151 407号室



写真152 407号室



写真153 407号室



写真154 408号室

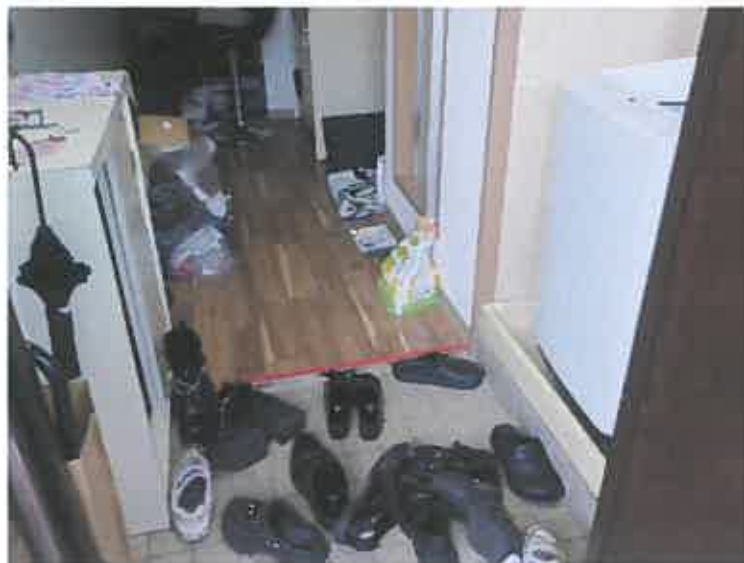


写真155 408号室



写真156 408号室





写真157 408号室



写真158 408号室



写真159 408号室



写真160 409号室



写真161 409号室



写真162 409号室



写真163 409号室



写真164 409号室

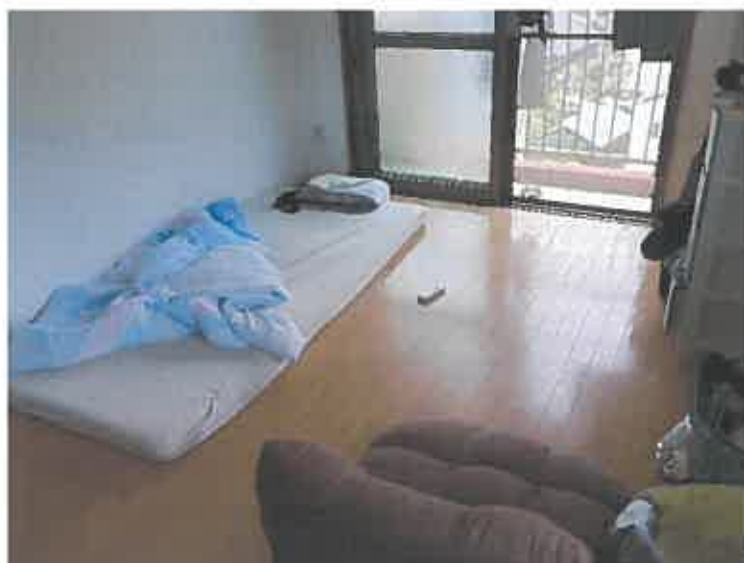
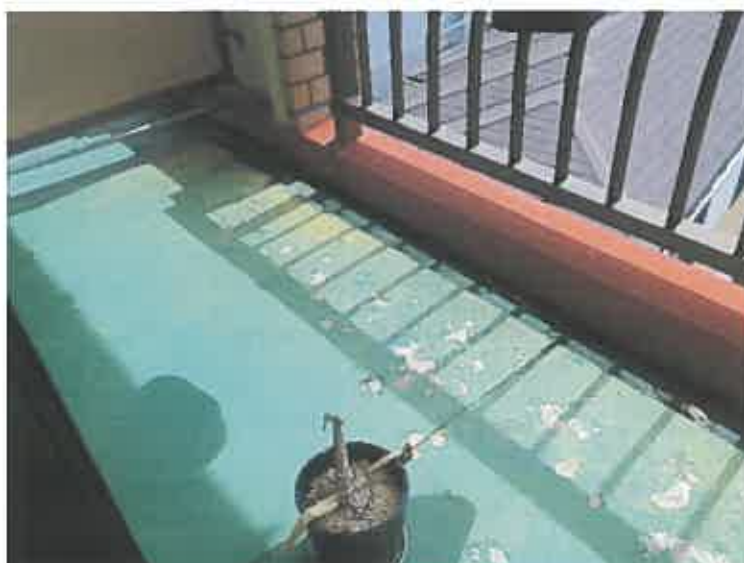


写真165 409号室



令和 7 年（ケ）第 16 号（物件1～3）  
令和 7 年 5 月 28 日外 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

中 村 真 二 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 28,000,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 84,000円     |
| 物件2(土地)       | 金 9,184,000円  |
| 物件3(建物)       | 金 18,732,000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。
- 3 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 4 物件1の内訳価格は所有権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<br>地目<br>地積                                   | 広島市安佐南区長楽寺二丁目<br>250番2<br>山林<br>16m <sup>2</sup>                                                                                                                                       | 同左                                                                                                                                               |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積                                   | 広島市安佐南区長楽寺二丁目<br>251番1<br>宅地<br>553.47m <sup>2</sup>                                                                                                                                   | 同左                                                                                                                                               |
| 3  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                     | 広島市安佐南区長楽寺二丁目<br>252番地、甲251番地<br>252番<br>共同住宅<br>鉄筋コンクリート造瓦葺高床式<br>3階建<br><br>1階 193.80m <sup>2</sup><br>2階 193.80m <sup>2</sup><br>3階 221.32m <sup>2</sup><br>延べ 608.92m <sup>2</sup> | 高床部分 約 80 m <sup>2</sup> (概測)<br>1階 193.80m <sup>2</sup><br>2階 約 214.80m <sup>2</sup> (概測)<br>3階 221.32m <sup>2</sup><br>延べ 709.92m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特記事項                                              |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |
|    | 未登記附属建物<br>鉄筋コンクリート造地下1階建<br>物置 約21m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |



#### 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                                                       | アストラムライン「長楽寺」駅の南西方・直線距離約 550m<br>(別添「位置図」参照)                                                                              |                                                                               |                                                          |                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域となっている。                                                                                                |                                                                               |                                                          |                                                                                        |
| 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種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>宅地造成工事規制区域                           |                                                          |                                                                                        |
| 画 地 条 件                                                         | 規模                                                                                                                        | 物件1 16 m <sup>2</sup><br>物件2 553.47 m <sup>2</sup><br>計 569.47 m <sup>2</sup> | 間口 約 27 m<br>奥行 約 35 m<br>形状 不整形<br>接面状況 角地<br>その他 地勢平坦等 |                                                                                        |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側 約 13 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高～約1.2m低い<br>南西側 約 1.3～2.4 m 舗装 市道※ 高低差 一部等高<br>※建築基準法上の道路ではない。                                   |                                                                               |                                                          |                                                                                        |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件3の建物が存する。<br>隣地は未利用地、戸建住宅、青空駐車場等。<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<br>本物件内への引込                                                         | あり<br>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<br>本物件内への引込                                                         | なし<br>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<br>本物件内への引込                                                         | あり<br>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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1は山林(自然法面)である。縄延びの可能性がある。</li> <li>・ 物件2の一部が土砂災害警戒区域(がけ崩れ)に指定されている。</li> </ul> |                                                                               |                                                          |                                                                                        |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)：昭和 62 年 3 月 20 日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 38 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 7 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： タイル貼等</p> <p>内 壁： クロス張り等</p> <p>天 井： クロス張り、化粧石膏ボード等</p> <p>床： フローリング、クッションフロア等</p> <p>設 備： 電気、給排水、LPガス</p> <p>その他： 各戸ベランダ側、掃き出し窓は二重サッシ。</p> <p>各戸給湯器は近年交換済。</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：共同住宅</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>やや劣る</p> <p>207号室天井 漏水あり。</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         | 高床部分約80㎡(概測)、2階部分約21㎡(概測)について壁等が設けられていることから床面積に算入した。                                                                                                                                                                            |

## 2 建物の概況及び利用状況

|                 |                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物                                                                                                                     |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日：不詳<br>経 過 年 数：—<br>経済的残存耐用年数：—                                                                                    |
| 仕 様             | 構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根： —<br>外 壁： プレハブ<br>内 壁： コンクリート打放し、ボード<br>天 井： コンクリート打放し<br>床： コンクリート粗仕上<br>設 備： 電気、照明<br>その他： — |
| 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：物置<br><br>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。                                                                               |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                          |
| 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         | 特になし。                                                                                                                       |

## 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・2）

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  | 66,900               | 0.12            | 16             |           | 1       | 128,000               |
| 2  | 66,900               | 0.82            | 553.47         | 1.00      | 1       | 30,362,000            |
| 計  |                      |                 |                |           |         | 30,490,000            |

#### 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13m舗装市道に南東側が略等高接面する間口約10m、奥行約18m、地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（広島安佐南-9）

| 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 |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| 64,900              | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{98}$ | 66,900               |

◇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)

|         |      |
|---------|------|
| 山林      | 0.10 |
| 縄延びの可能性 | 1.20 |
|         |      |
| 相乗積     | 0.12 |

(物件2)

|      |      |
|------|------|
| 角地   | 1.01 |
| 形状   | 0.95 |
| 規模大  | 0.90 |
| 奥行逓減 | 0.95 |
| 相乗積  | 0.82 |

※ 一部土砂災害警戒区域を含むが構成割合(約3%程度)より減価は不要と判断した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

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 3)

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 |
|-------------|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 3           | 220,000             | 709.92             | 0.10     | 1       | 15,618,000         |
| 未登記<br>附属建物 | 100,000             | 21                 | 0.10     | 1       | 210,000            |
| 計           |                     |                    |          |         | 15,828,000         |

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 |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 38 年      | 7 年                | 45 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 50 % |

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.10$$

※ 未登記附属建物の現価率は主である建物と同率を採用した。

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

### (3) 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

#### 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 |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 2  | 30,362,000    | 0.50          | 法定地上権 | 15,181,000         |

イ 土地利用権等割合： 物件2について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 | 積算価格(円)<br>ア+イ | 構成比    |
|----------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------|
| 1        | 128,000             |                                 | 128,000        | 0.3%   |
| 2        | 30,362,000          | - 15,181,000                    | 15,181,000     | 32.8%  |
| 3        | 15,828,000          | + 15,181,000                    | 31,009,000     | 66.9%  |
| 一括価格(合計) |                     |                                 | 46,318,000     | 100.0% |



## 2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記の通り収益価格を求めた。

| 総収益<br>(円)<br>ア | 家賃等<br>補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他<br>補正<br>エ | 収益価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ×エ |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|------------------------|
| 7,026,000       | 1.00           | 18%       | 1.00           | 39,033,000             |

ア 総収益：

| 月額支払賃料<br>a | 月数<br>b | 年間支払賃料<br>a×b |
|-------------|---------|---------------|
| 585,500円    | 12ヶ月    | 7,026,000円    |

※ 現行賃料を基に査定した。  
但し空室部分は未計上とした。

イ 家賃等補正： 必要なし。

ウ 粗利回り： 建物利用用途等を考量のうえ査定した。

エ その他補正： 必要なし。

## 3 評価額の判定

以上により、積算価格と収益価格が次の通り試算された。

|          |            |
|----------|------------|
| 積算価格 (円) | 46,318,000 |
| 収益価格 (円) | 39,033,000 |

収益物件につき収益価格を重視し、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

| 番号        | 調整後の合計価格<br>(円)<br>ア | 構成比<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         | 40,000,000           | 0.3%     |                 | 1.00            | 0.70             | 84,000               |
| 2         |                      | 32.8%    |                 | 1.00            | 0.70             | 9,184,000            |
| 3         |                      | 66.9%    | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 18,732,000           |
| 一括価格 (合計) |                      |          |                 |                 |                  | 28,000,000           |

ウ 占有減価修正： 収益物件につき必要なし。

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量した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（広島安佐南-9）

所 在 : 広島市安佐南区高取南2丁目534番32（住居表示「高取南2-4-11」）  
価 格 : 64,900円/㎡  
位 置 : アストラムライン「長楽寺」駅 南東方 道路距離 約 1kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 199㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南側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 : 一般住宅等が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

|     |              |        |           |         |          |
|-----|--------------|--------|-----------|---------|----------|
| 物件1 | 3,264 円      | （1㎡当たり | 204 円）    | 、 課税地積  | 16.00 ㎡  |
| 物件2 | 9,883,867 円  | （1㎡当たり | 17,858 円） | 、 課税地積  | 553.47 ㎡ |
| 物件3 | 35,053,367 円 | （1㎡当たり | 57,566 円） | 、 課税床面積 | 608.92 ㎡ |

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。

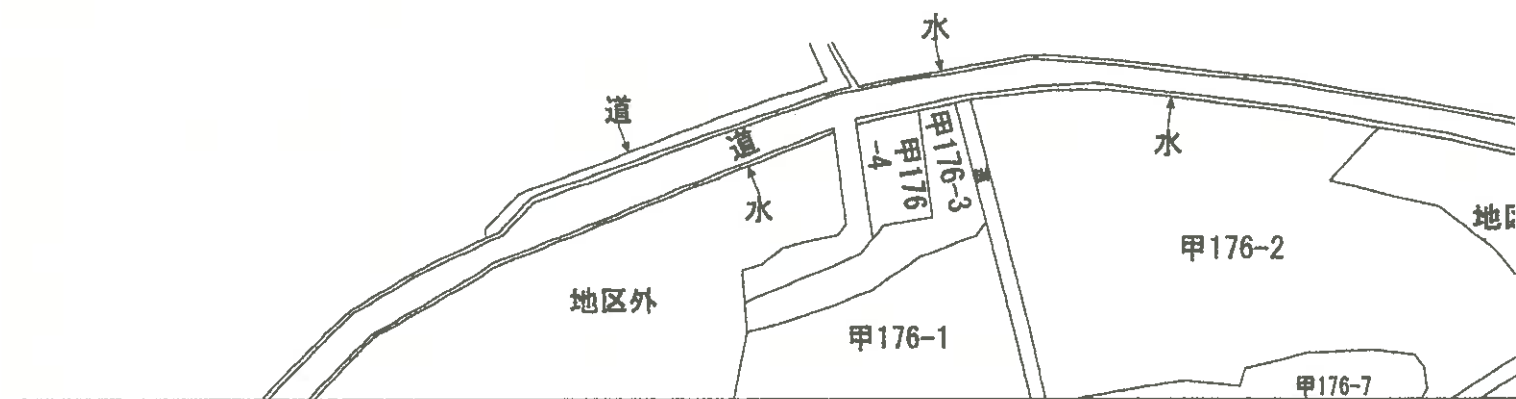
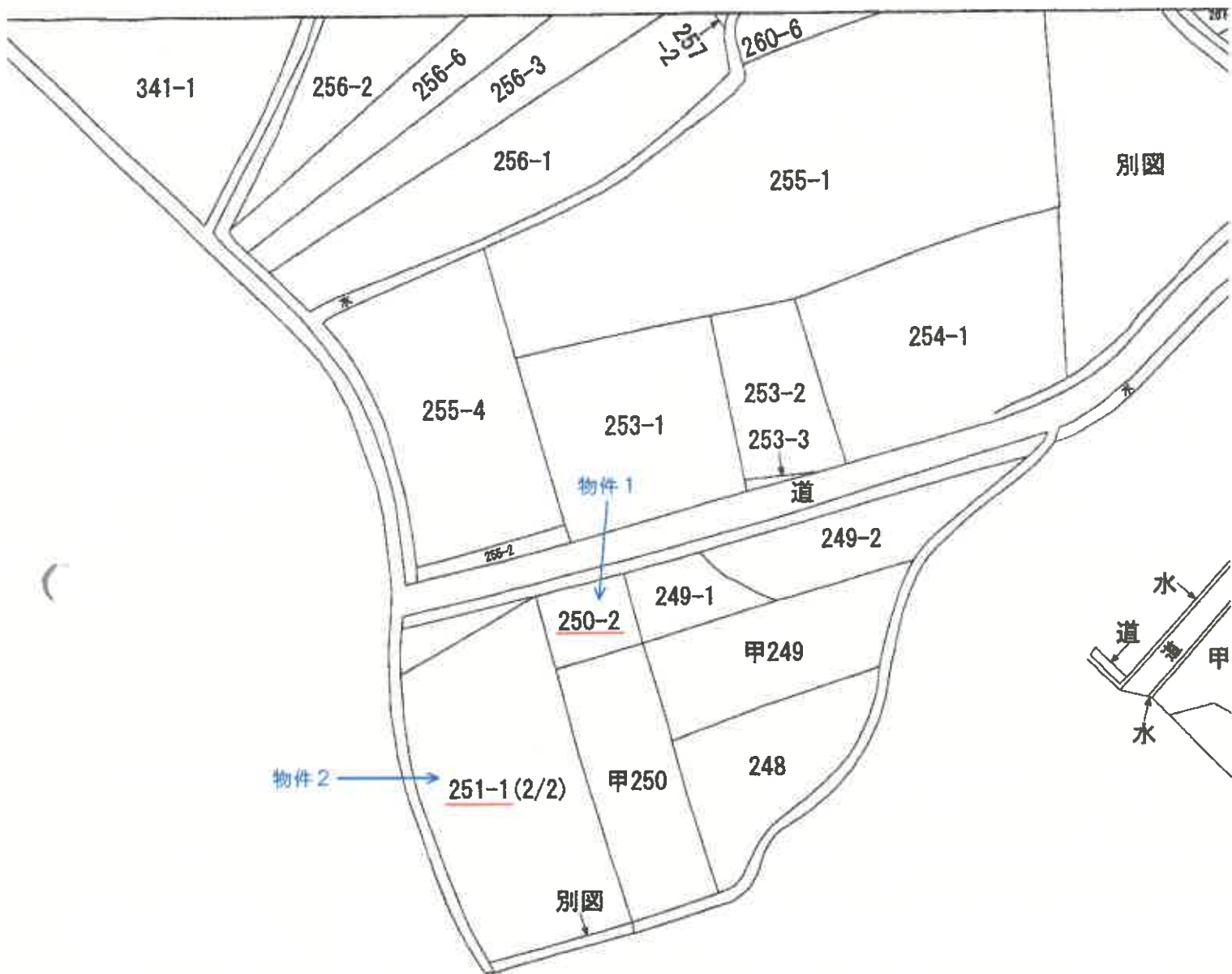
## 第7 附属資料

- 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 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



広島市 白図







これは函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)

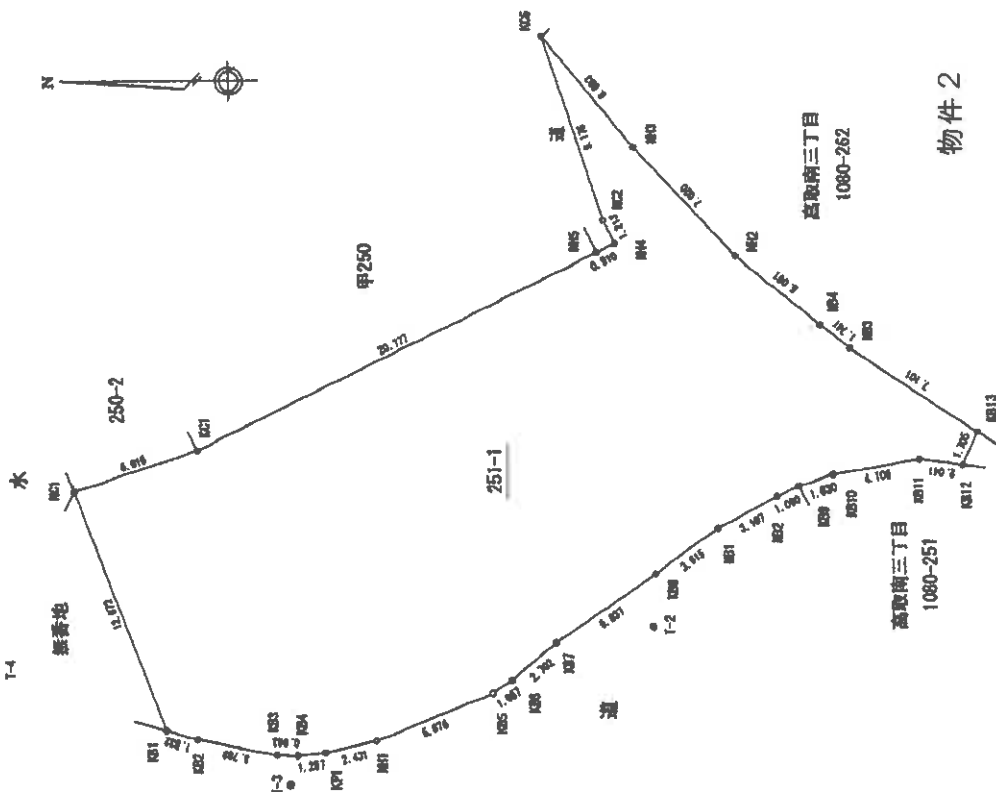
令和7年1月15日

東京法律事務所 新宿出張所

華嚴經

區 噴 氣 式

|       |            |
|-------|------------|
| 地 番   | 251-1      |
| 土地の所在 | 広島市安佐南区長楽寺 |



|       |             |
|-------|-------------|
| 調查年月日 | 平成23年10月26日 |
| 調査先   | 住吉建設株式会社    |

|     |  |    |         |
|-----|--|----|---------|
| 申請人 |  | 縮尺 | 1 / 250 |
|-----|--|----|---------|

| 産 品 名 義 |      | 地 名    | 851-1        | 備 注          | X         | Y |
|---------|------|--------|--------------|--------------|-----------|---|
| 産 品 名 義 | KG1  | 国産     | コンクリート       | 1-157798.488 | 23020.872 |   |
|         | HO1  | 国産     | コンクリート       | 1-157780.701 | 23020.828 |   |
|         | KG1  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157764.068 | 23017.280 |   |
|         | KG2  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157756.248 | 23016.880 |   |
|         | KG3  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157690.082 | 23016.080 |   |
|         | KG4  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157601.044 | 23015.041 |   |
|         | KG1  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157602.204 | 23016.106 |   |
|         | KG1  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157604.837 | 23016.722 |   |
|         | KG5  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157610.124 | 23016.902 |   |
|         | KG7  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157610.918 | 23016.498 |   |
|         | KG8  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157612.035 | 23021.278 |   |
|         | KG8  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157617.642 | 23024.618 |   |
|         | KG1  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157620.572 | 23026.637 |   |
|         | KG2  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157623.302 | 23026.120 |   |
|         | KG3  | 国産     | 鉄鋼           | 1-157624.222 | 23026.677 |   |
|         | KG10 | 国産     | 鉄鋼           | 1-157625.837 | 23026.086 |   |
| KG11    | 国産   | 鉄鋼     | 1-157629.881 | 23026.806    |           |   |
| KG12    | 国産   | 鉄鋼     | 1-157631.600 | 23026.808    |           |   |
| KG13    | 国産   | 鉄鋼     | 1-157632.587 | 23031.077    |           |   |
| KG5     | 国産   | 鉄鋼     | 1-157626.681 | 23025.060    |           |   |
| KG6     | 国産   | 鉄鋼     | 1-157621.549 | 23030.616    |           |   |
| KG4     | 国産   | 鉄鋼     | 1-157625.266 | 23026.180    |           |   |
| KG2     | 国産   | 鉄鋼     | 1-157616.620 | 23044.703    |           |   |
| KG6     | 国産   | コンクリート | 1-157612.741 | 23050.008    |           |   |
| KG2     | 国産   | コンクリート | 1-157616.424 | 23041.234    |           |   |
| KG4     | 国産   | 鉄鋼     | 1-157615.960 | 23040.141    |           |   |
| KG6     | 国産   | 鉄鋼     | 1-157616.128 | 23039.740    |           |   |
| 計 算     |      |        | 1106.987007  |              |           |   |
| 計 算     |      |        | 552.4785055  |              |           |   |
| 計 算     |      |        | 552.47       | 計            |           |   |

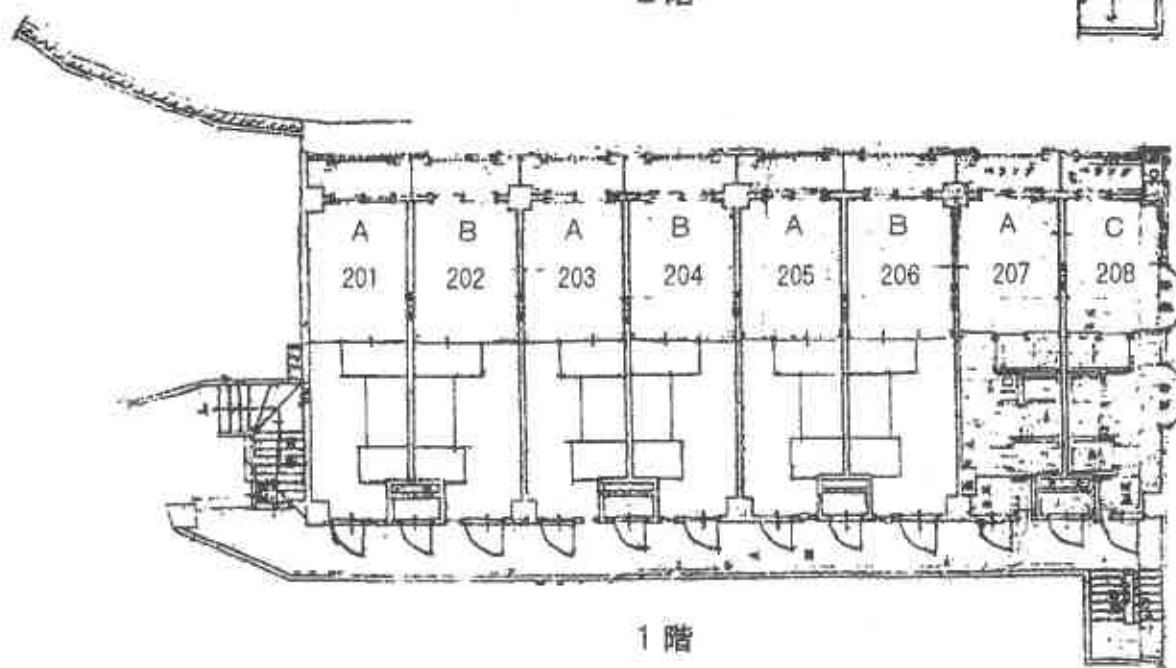
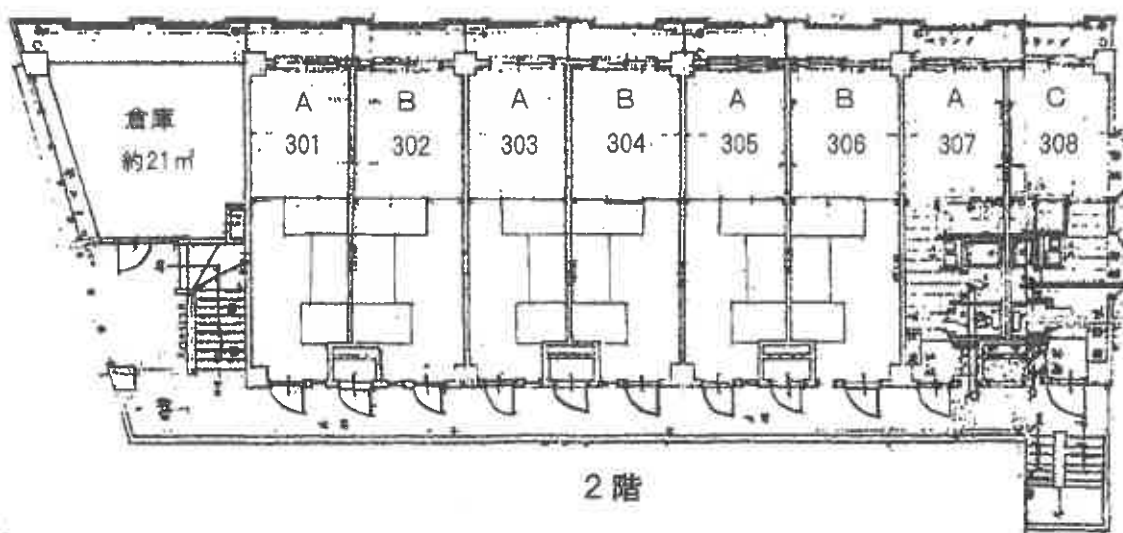
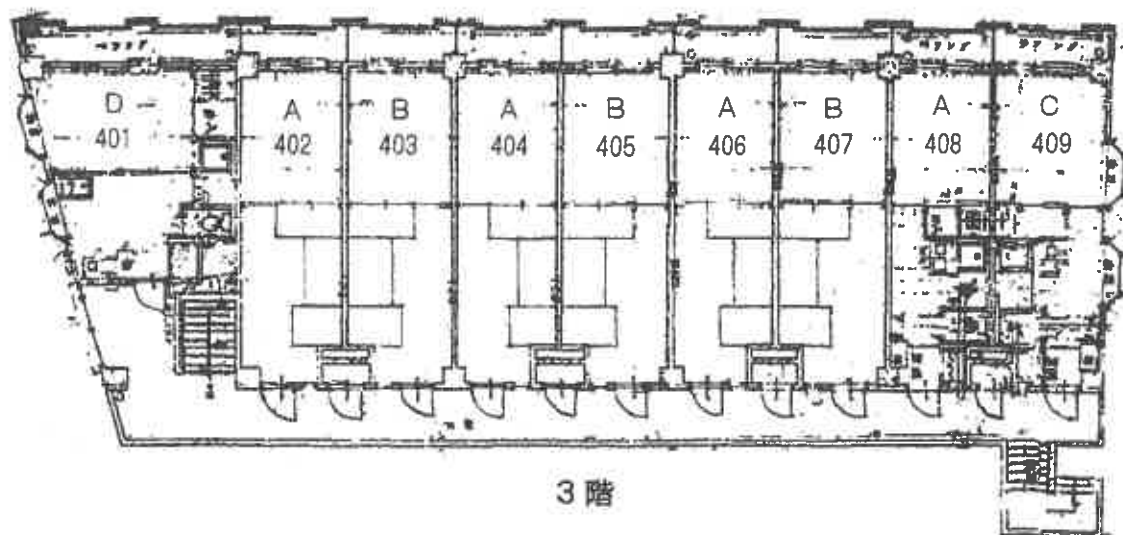
| 測 点   | 保 固            | X           | Y          |
|-------|----------------|-------------|------------|
| 2034  | 2034 全線 (保固全線) | -169721.487 | 2364.4.885 |
| 2A357 | 2034 全線 (保固全線) | -169712.663 | 2360.4.193 |
| 2B377 | 2034 全線 (保固全線) | -169723.444 | 23625.380  |
| 2C379 | 2034 全線 (保固全線) | -169709.746 | 23612.053  |
| T-1   | 2034 全線        | -169836.629 | 23619.828  |
| T-2   | 2034 全線        | -169817.910 | 23622.004  |
| T-3   | 2034 全線        | -169800.709 | 23614.893  |
| T-4   | 2034 全線        | -169746.898 | 23620.840  |

A3→A4に縮小

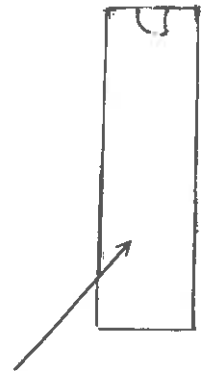
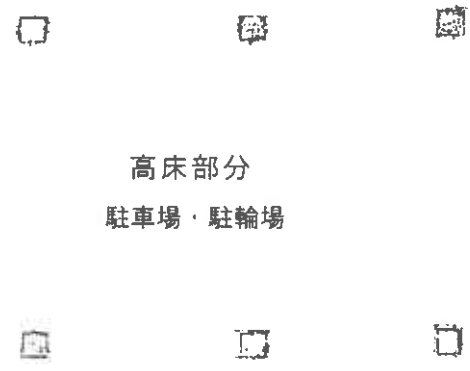
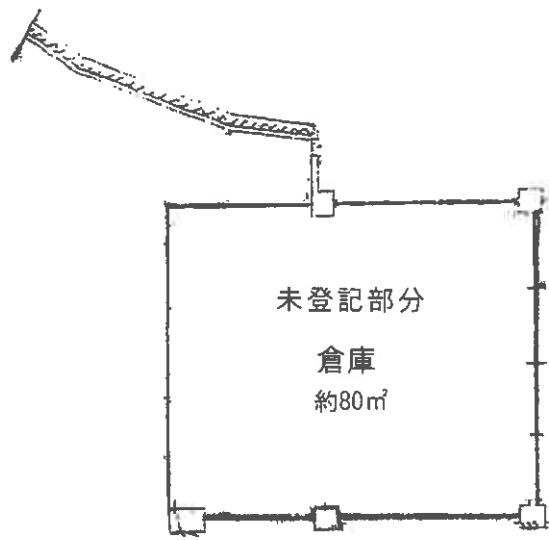
|     |                                                                           |                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 作成者 | <div style="background-color: black; width: 100px; height: 100px;"></div> | 平成 30年 3月 27日作成 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|



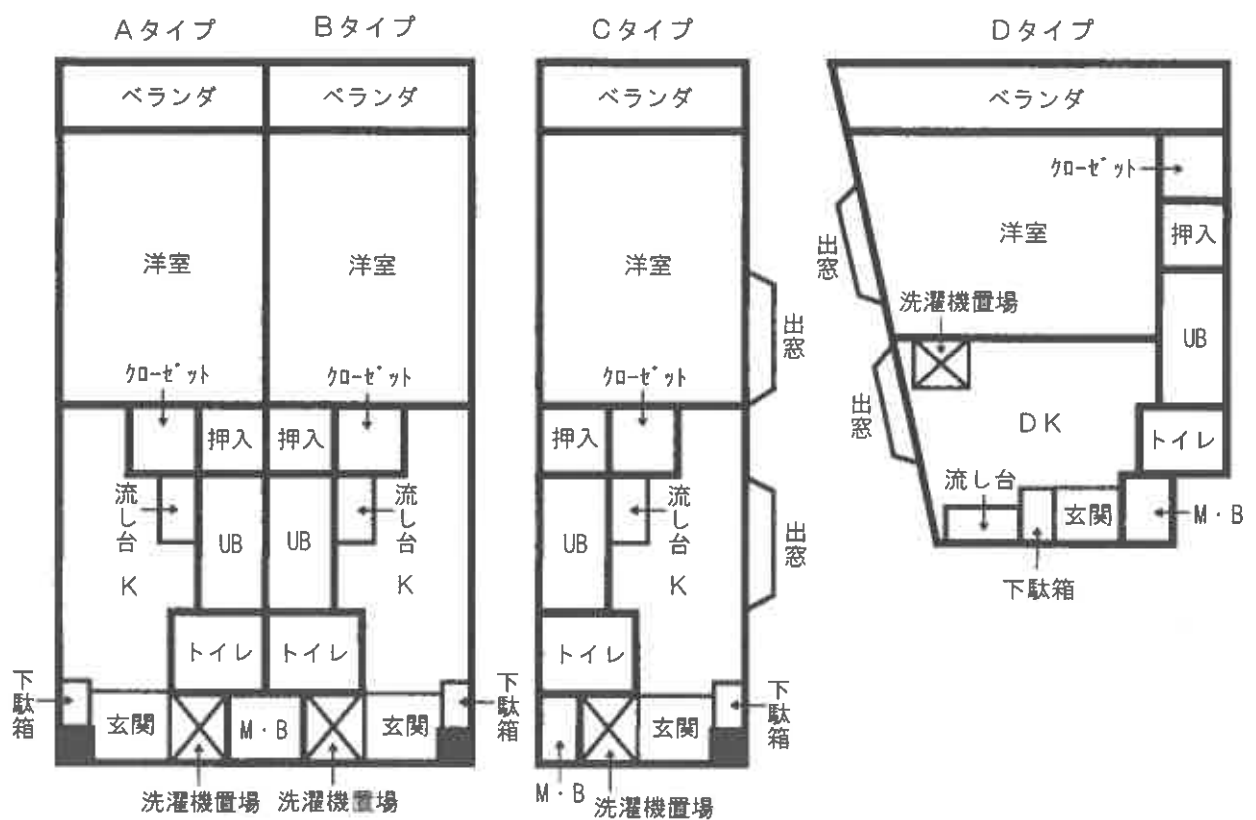




建物間取図



未登記附属建物  
鉄筋コンクリート造 地下1階  
物置 約21㎡



※ 306号室 備付下駄箱なし