

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当するか否かについて警察への調査の囑託が行われません。)

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

①住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

②自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として、入札無効になる場合があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 24 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 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 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午後 3 時 00 分 場 所 広島地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 21 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	17,212,000 13,769,600	一括	3,450,000	221,916	53,540
4	6,825,000				
5	10,387,000				

物 件 目 録

- 4 所 在 広島市東区牛田旭二丁目
地 番 1061 番 4
地 目 宅地
地 積 212.08 平方メートル
- 5 所 在 広島市東区牛田旭二丁目 1061 番地 4
家屋 番号 1061 番 4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 110.94 平方メートル
2 階 110.94 平方メートル
3 階 110.94 平方メートル



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 4, 5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 4】

なし

【物件番号 5】

(1) 賃借権

範 囲 102 号室

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額 5 万 5 0 0 0 円

賃料前払 1 か月分

敷 金 21 万円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

保証金 なし

(2) 賃借権

範 囲 301 号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額 4 万 9 0 0 0 円

賃料前払 1 か月分

敷 金 7 万 8 0 0 0 円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

保証金 なし

上記(1)、(2)の賃借権は、いずれも最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

(1) 範囲 201号室

Bが占有している。

(2) 範囲 302号室

Dが占有している。

上記(1)、(2)の占有者の賃借権は、いずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から、いずれも6か月間明渡しが猶予される。

(3) 範囲 101号室、202号室

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

- 4 所 在 広島市東区牛田旭二丁目
地 番 1061 番 4
地 目 宅地
地 積 212.08 平方メートル
- 5 所 在 広島市東区牛田旭二丁目 1061 番地 4
家屋 番号 1061 番 4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 110.94 平方メートル
2 階 110.94 平方メートル
3 階 110.94 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 5 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 4、5)

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

- 4 所 在 広島市東区牛田旭二丁目
地 番 1 0 6 1 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 2 . 0 8 平方メートル
- 5 所 在 広島市東区牛田旭二丁目 1 0 6 1 番地 4
家屋 番号 1 0 6 1 番 4
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 1 0 . 9 4 平方メートル
2 階 1 1 0 . 9 4 平方メートル
3 階 1 1 0 . 9 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市東区牛田旭二丁目12番26号		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本土地は北東側が広島市道（東4区131号線）に、西側から南側にかけて要綱管理里道（東4区69号里道）にそれぞれ接面している。		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 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 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
5	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
5	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平11.6.16 ----- 自平13.6.16 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 210,000円	
5	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4.2.1 ----- 自令6.2.1 至令8.1.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 62,000円	別に共益費 3,000円
5	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
5	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29.6.30 ----- 自令3.6.30 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 78,000円	別に共益費 6,000円
5	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5.2.27 ----- 自令7.2.27 至令9.2.26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 189,000円	別に共益費 3,000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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者破産管財人 E	当職は債務者の破産管財人です。物件 4 土地及び物件 5 建物は令和 6 年 1 月 13 日付けで破産財団から放棄しました。
■所有者特別代理人 F	物件 5 建物の 101 号室と 202 号室は空室です。適宜解錠して調査を実施してください。
■A (102 号室賃借人) の親	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。 2 102 号室の賃借名義は息子の A ですが、私が一人で暮らしています。 A に対して賃料等は支払っていません。
■B (201 号室賃借人) の配偶者	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。 2 201 号室では私と B、子の 3 人で暮らしています。 3 現在、地上波放送が映らなくなっていますが、この他に特段の不具合はありません。
■C (301 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。 2 301 号室では私と妻の 2 人で暮らしています。室内で猫を 1 匹飼育しています。 3 301 号室は湿気が多く、年中カビが発生しています (写真 48)。 4 現在、共用のアンテナが使えなくなっており、また、共用部分である廊下の照明が点灯しなくなっています。
■D (302 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。 2 302 号室では私と妻、子の 3 人で暮らしています。室内で猫を 1 匹飼育しています。 3 西側洋室二間の収納扉がいずれも閉まりにくくなっています。室内は湿気が多く、カビが発生しやすい状態であり、これが原因で DK の天井クロスが剥離しています (写真 58)。また、トイレの便座の蓋が故障しています。

執行官の意見
物件 5 建物の状況は、建物図面 (各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。建物内の状況から、101 号室と 202 号室はいずれも空き家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。 なお、102 号室の居住者は賃借人 A の親であること、相互に賃料等のやり取りが認められないことから、同居居住者は賃借人 A の占有補助者と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月17日 (月) 12:15-12:30	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年3月17日 (月) 12:45-13:00	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31日 (月) 15:00-15:15	広島市東部市税事務所 (広島市東区役所)	建物課税等調査
令和7年4月1日 (火) 13:02-13:04	当庁	債務者破産管財人 E に架電 占有関係等聴取
令和7年4月10日 (木) 14:07-14:14	所有者特別代理人 F 事 務所	所有者特別代理人 F と面談 占有関係等聴取
令和7年4月15日 (火) 17:00-17:05	物件所在地	102号室、201号室、301号室及び302 号室に占有関係等照会書投函 (返送用郵券110円添付)
令和7年4月25日 (金) 9:50-11:30	物件所在地	Aの親、Bの配偶者、C及びDと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)

(特記事項)

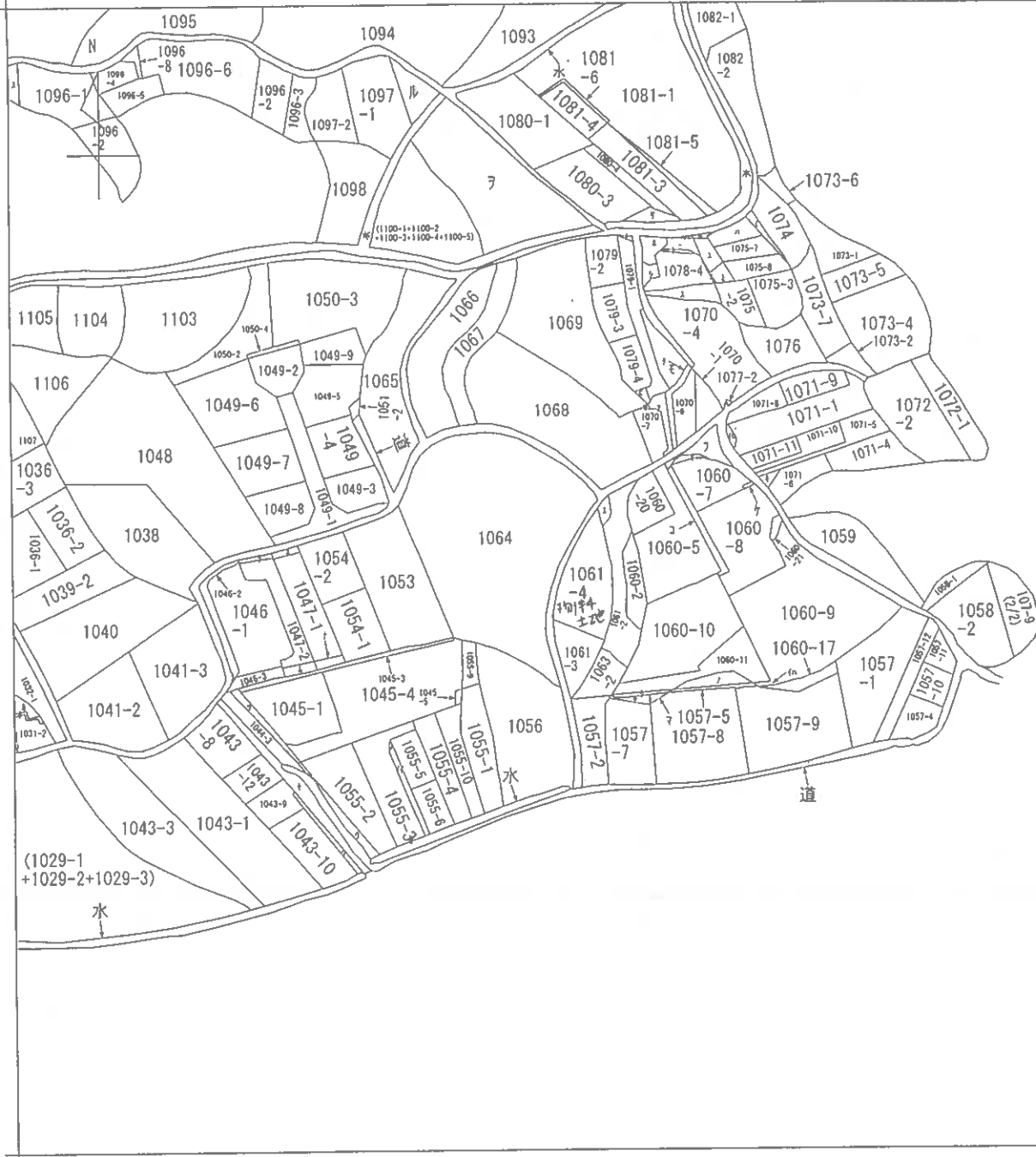
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☒ 令和7年4月25日
目的物件(101号室及び202号室)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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1075-4 ハ 1075-6 ホ 1078-5 ト 1078-7 ニ 1080-2 ヌ 1097-3
ロ 1075-5 ヒ 1078-1 ヘ 1078-6 テ 1079-7 ノ 1096-7 ヱ 1097-3



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



請求部	所在	広島市東区牛田旭二丁目				地番	1061番4		
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：35-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

縮小(A3→A4)

公用

登記年月日：昭和60年6月24日

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

登記官

(7 枚目)

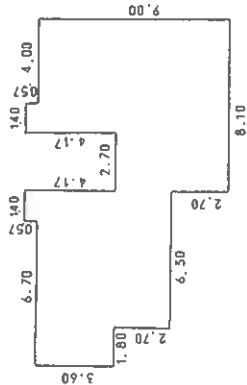
048465 各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	1061~4
建物の所在	広島市東区牛田旭二丁目1061番地4

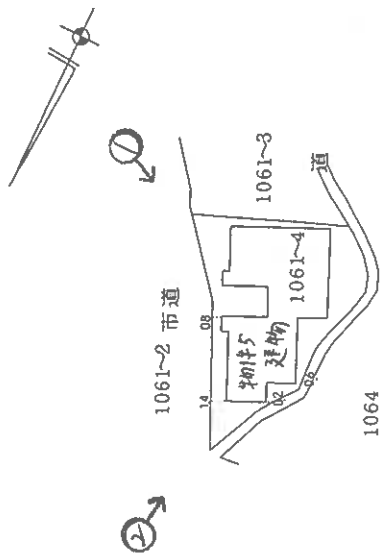
No. 6.24

1 階
2 階
3 階
各階同型



$$\begin{aligned}(1.40 + 1.40) \times 0.57 &= 1.5960 \\(8.10 + 5.40) \times 3.60 &= 48.6000 \\14.40 \times 2.70 &= 38.8800 \\8.10 \times 2.70 &= 21.8700 \\ \hline \text{合計} &110.9460\end{aligned}$$

床面積	1階	110.94 m ²
	2階	110.94 m ²
	3階	110.94 m ²

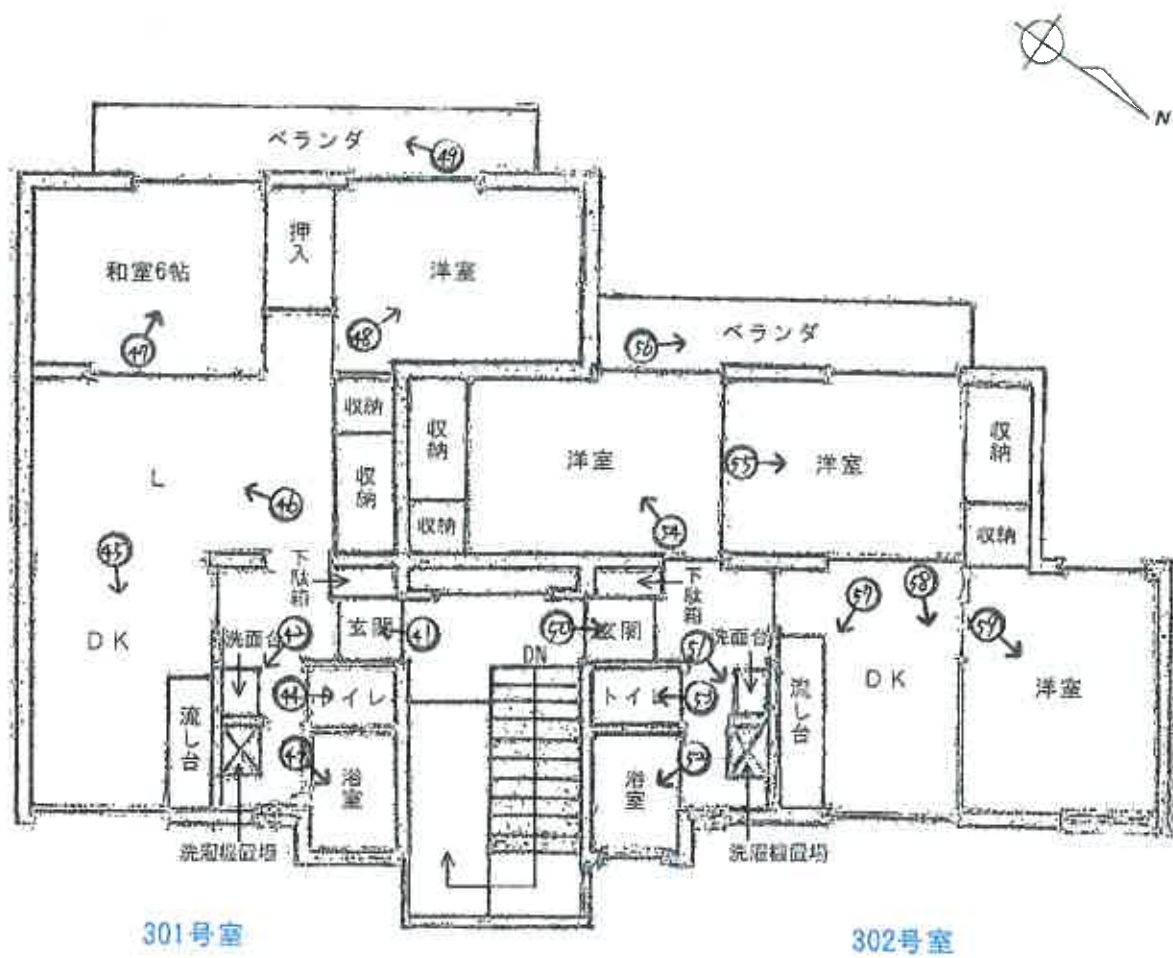


③

作製者	土地簿	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	-----	----	-------

(広島県土地家屋調査士会印)

縮小(A3→A4)



凡例 ○→ 写真撮影方向
建物間取図

写真1



写真2



広島市道
東4区131号線

写真3



写真4 101号室



写真5 101号室



写真6 101号室



写真7 101号室



写真8 101号室



写真9 101号室



写真10 101号室



写真11 101号室



写真12 101号室



写真13 102号室



写真14 102号室



写真15 102号室



写真16 102号室



写真17 102号室



写真18 102号室



写真19 102号室



写真20 102号室



写真21 102号室



写真22 201号室



写真23 201号室



写真24 201号室



写真25 201号室



写真26 201号室



写真27 201号室

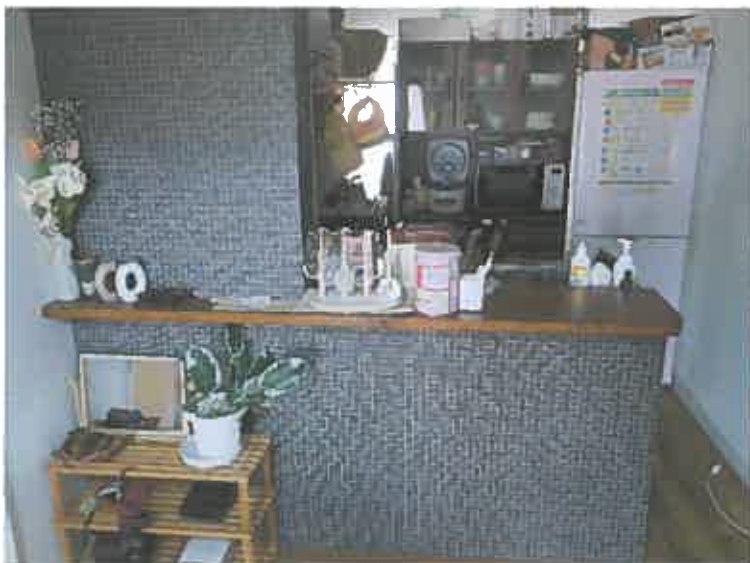


写真28 201号室



写真29 201号室



写真30 201号室



写真31 201号室



写真32 201号室



写真33 202号室



写真34 202号室



写真35 202号室



写真36 202号室



写真37 202号室



写真38 202号室



写真39 202号室



写真40 202号室



写真41 301号室



写真42 301号室



写真43 301号室



写真44 301号室



写真45 301号室



写真46 301号室



写真47 301号室



写真48 301号室

カビ



写真49 301号室



写真50 302号室

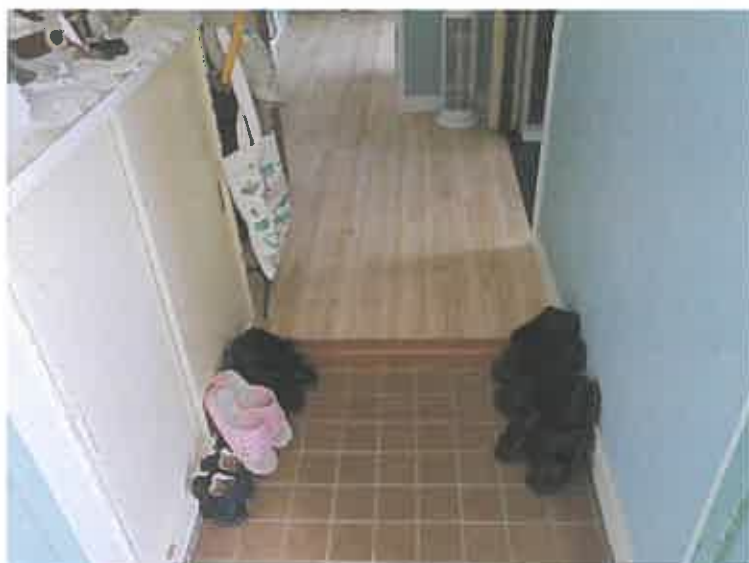


写真51 302号室



写真52 302号室



写真53 302号室



写真54 302号室



写真55 302号室



写真56 302号室



写真57 302号室



写真58 302号室 天井クロスの剥離



写真59 302号室



令和 7 年（ケ） 第 16 号（物件4・5）
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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 17,500,000円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 6,825,000円
物件 5 (建物)	金 10,675,000円

- 1 一括価格は、物件4・5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、内覧制度によるほかは買受希望者は物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
4	所在地 地番 地目 地積	広島市東区牛田旭二丁目 1061番4 宅地 212.08㎡	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市東区牛田旭二丁目1061番地4 1061番4 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 110.94㎡ 2階 110.94㎡ 3階 110.94㎡ 延べ 332.82㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位 置 ・ 交 通	アストラムライン「牛田」駅の東方・直線距離約 1100m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は中規模一般住宅の多い閑静な傾斜地の既成住宅地域となっている。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 212.08 m ²	間 口 約 21 m 奥 行 約 15 m 形 状 不整形 接 面 状 況 中間画地 そ の 他 地勢平坦	
接面道路の状況	北東側 約 4.5 m 舗装	市道	高低差 ほぼ等高～約1m低い
土地の利用状況等	現状は物件5の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり	※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 不明	※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり	※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。
特 記 事 項	・ 土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 60 年 6 月 18 日 新築 経 過 年 数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： 吹付タイル等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り、敷目風ラミネート天井等 床： クッションフロア、畳等 設 備： 電気、給排水、LPガス等 その他： ー
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：共同住宅 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	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	・ 201、302号室は近年リフォーム済である。 ・ 302号室は天井のクロスが剥がれて垂れている箇所がある。 ・ 301、302号室では室内に猫を一匹飼育している。

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4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	125,000	0.91	212.08	0.90	1	21,712,000

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、北側が幅員4.5m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島東-14）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/㎡) a×b×c×d
143,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{112}$	125,000

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位(北方位標準)

◇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：

方位※	1.01
形状	0.95
道路との高低差	0.95
相乗積	0.91

※ 北方位標準

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
5	230,000	332.82	0.08	1	6,124,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
40 年	5 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.08$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
4	21,712,000	0.50	法定地上権	10,856,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50 %と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格(円) ア+イ	構成比
4	21,712,000	- 10,856,000	10,856,000	39.0%
5	6,124,000	+ 10,856,000	16,980,000	61.0%
一括価格 (合計)			27,836,000	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 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
2,892,000	1.25	15%	1.00	24,100,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 a×b
241,000円	12ヶ月	2,892,000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： 現在の空室（全6室のうち2室）の今後の改善の可能性を考慮した。
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）	27,836,000
収益価格（円）	24,100,000

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 (円) ア	構成比 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	25,000,000	39.0%		1.00	0.70	6,825,000
5		61.0%	1.00	1.00	0.70	10,675,000
一括価格 (合計)						17,500,000

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（広島東-14）

所 在 : 広島市東区牛田早稲田3丁目91番254
(住居表示「牛田早稲田3-13-14」)
価 格 : 143,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 北方 道路距離 約 2.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅にマンションも見られる高台の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件4 11,974,885 円 (1㎡当たり 56,464 円)、課税地積 212.08 ㎡

物件5 13,855,378 円 (1㎡当たり 41,630 円)、課税床面積 332.82 ㎡

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、1/15,000）
- 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

所在位置略図

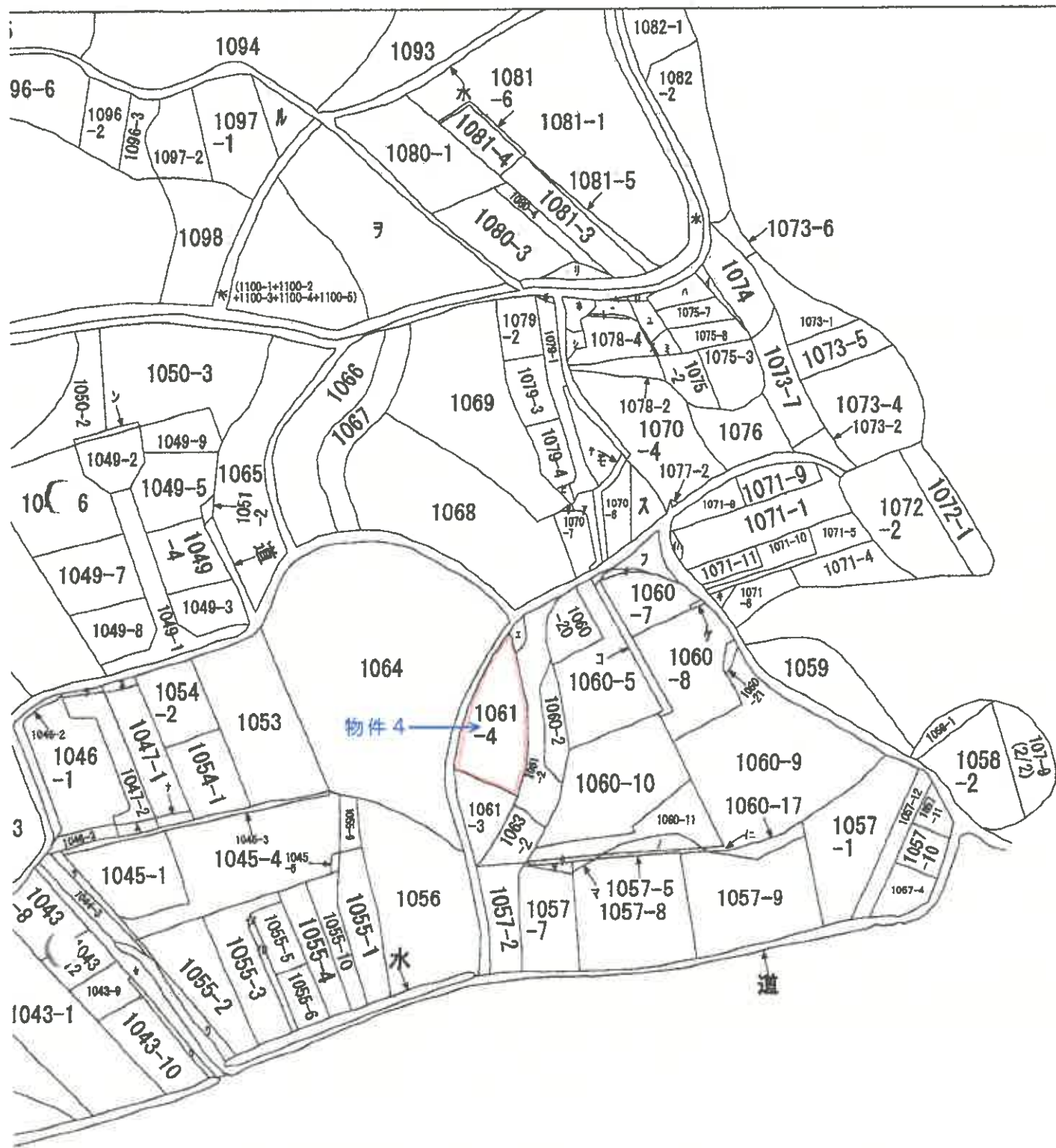


1:10,000

所在位置略図



1:15,000



登記年月日：昭和59年11月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(広島法務局管轄)
令和7年1月15日 東京法務局新橋出張所 登記官

047162

1061-3

土地所在図
地積測量図

地番 1061~4-3

土地の所在 広島市東区牛田旭二丁目

559.11.2

1061~4

求積

①	14.13 × 4.46	=	63.0198
②	11.00 × 1.29	=	14.1900
③	11.51 × 2.65	=	30.5015
④	11.59 × 0.55	=	6.3745
⑤	11.59 × 0.42	=	4.8678
⑥	11.50 × 2.87	=	33.0050
⑦	11.08 × 1.56	=	17.2848
⑧	13.67 × 3.18	=	43.4706
⑨	14.36 × 0.80	=	11.4880
⑩	14.81 × 0.94	=	13.9214
⑪	15.01 × 1.22	=	18.3122
⑫	15.01 × 1.05	=	15.7605
⑬	14.93 × 1.05	=	15.6765
⑭	14.85 × 0.92	=	13.6620
⑮	14.79 × 1.23	=	18.1917
⑯	14.92 × 7.00	=	104.4400
合計			424.1663
1/2			212.08315

地積 212.08 ㎡

1061~3 残地求積

344.33 - 212.08315 = 132.24685

地積 132.24 ㎡

A3→A4に縮小

物件4

境界線番号 ⑤-石垣 ⑦-プラスチック杭 ⑨-コンクリート杭 ⑫-金網 ⑬-金網 ⑭-堀み()

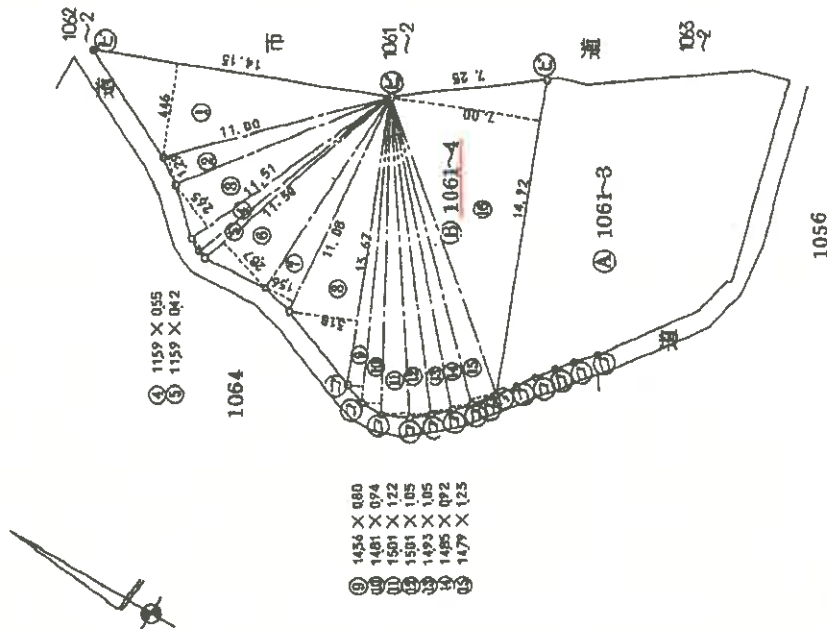
作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年11月1日作成)

(広島県土地家屋調査士会用紙)



登記年月日：昭和60年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(広島法務局管轄)
令和7年1月15日 東京法務局新橋出張所

登記官

地図整理番号：M55113

048455

各階平面図

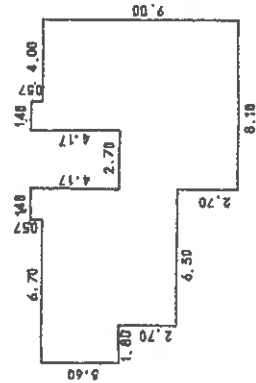
建物図面
各階平面図

家屋番号 10611~4

建物の所在 広島市東区牛田旭二丁目1061番地4

1860.6.24

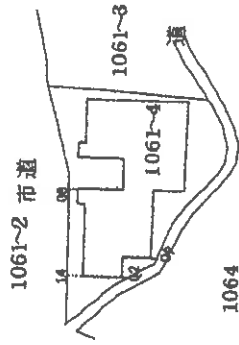
1 階 各階同型
2 階
3 階



$$\begin{aligned}(1.40 + 1.40) \times 0.57 &= 1.5960 \\(8.10 + 5.40) \times 3.60 &= 48.6000 \\14.40 \times 2.70 &= 38.8800 \\8.10 \times 2.70 &= 21.8700\end{aligned}$$

合計 110.9460

床面積 1階 110.94 m²
2階 110.94 m²
3階 110.94 m²



A3→A4に縮小

物件5

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会印)

