

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10月21日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月 4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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,190,000 1,752,000	一括	440,000	75,143	19,839
1	100,000				
2	260,000				
3	130,000				
4	1,700,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目 1 4 3 番地 4

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	3 3 0. 0 5 平方メートル
	2 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	3 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	4 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	5 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	6 階	3 7. 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目 1 4 3 番 4 の 2 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 9. 8 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目 1 4 3 番地 4

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	3 3 0. 0 5 平方メートル
	2 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	3 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	4 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	5 階	2 7 0. 5 5 平方メートル
	6 階	3 7. 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目 1 4 3 番 4 の 1

種 類 店舗



物 件 目 録

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.28平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目143番地4

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	330.05平方メートル
	2階	270.55平方メートル
	3階	270.55平方メートル
	4階	270.55平方メートル
	5階	270.55平方メートル
	6階	37.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目143番4の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 29.80平方メートル

4 所 在 広島市安佐南区東野一丁目

地 番 143番4

地 目 宅地

地 積 854.68平方メートル

持分43分の4



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 24 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 太 田 博 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～3】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在	広島市安佐南区東野一丁目 1 4 3 番地 4		
構 造	鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建		
床 面 積	1 階	3 3 0 . 0 5	平方メートル
	2 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	3 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	4 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	5 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	6 階	3 7 . 9 9	平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号	東野一丁目 1 4 3 番 4 の 2 8		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨コンクリート造 1 階建		
床 面 積	4 階部分	2 9 . 8 0	平方メートル

2（一棟の建物の表示）

所 在	広島市安佐南区東野一丁目 1 4 3 番地 4		
構 造	鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建		
床 面 積	1 階	3 3 0 . 0 5	平方メートル
	2 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	3 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	4 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	5 階	2 7 0 . 5 5	平方メートル
	6 階	3 7 . 9 9	平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号	東野一丁目 1 4 3 番 4 の 1		
種 類	店舗		



物 件 目 録

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.28平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目143番地4

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	330.05平方メートル
	2階	270.55平方メートル
	3階	270.55平方メートル
	4階	270.55平方メートル
	5階	270.55平方メートル
	6階	37.99平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目143番4の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 29.80平方メートル

4 所 在 広島市安佐南区東野一丁目

地 番 143番4

地 目 宅地

地 積 854.68平方メートル

持分43分の4



令和 6 年(ケ)第 47 号
令和 6 年 5 月 23 日受理
令和 6 年 7 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目 1 4 3 番地 4

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	3 3 0 . 0 5 平方メートル
	2 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	3 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	4 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	5 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	6 階	3 7 . 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目 1 4 3 番 4 の 2 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 9 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目 1 4 3 番地 4

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	3 3 0 . 0 5 平方メートル
	2 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	3 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	4 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	5 階	2 7 0 . 5 5 平方メートル
	6 階	3 7 . 9 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目 1 4 3 番 4 の 1



物 件 目 録

種 類 店舗
 構 造 鉄骨コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 57.28 平方メートル
 所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区東野一丁目 143 番地 4
 構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積 1 階 330.05 平方メートル
 2 階 270.55 平方メートル
 3 階 270.55 平方メートル
 4 階 270.55 平方メートル
 5 階 270.55 平方メートル
 6 階 37.99 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東野一丁目 143 番 4 の 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 29.80 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 広島市安佐南区東野一丁目
 地 番 143 番 4
 地 目 宅地
 地 積 854.68 平方メートル
 共有者 A 持分 43 分の 4



(区分所有建物用2)

不動産の表示		『物件目録』のとおり																	
住居表示		広島市安佐南区東野一丁目13番3-404号(4階)																	
建物		物件 1																	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 、 ☐ 構造: ☐ 床面積:																		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:																		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(家財道具の一部を残置した空き家) として使用している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり																		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は『目的外土地の概況』のとおり)																		
管理費等の状況	<table border="0"><tr><td>☒次のとおり</td><td>令和6年6月5日現在</td></tr><tr><td>管理費 5,000円</td><td>☐滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 1,000円</td><td>☒滞納がある</td></tr><tr><td>円</td><td>令和5年12月分～令和6年6月分</td></tr><tr><td>円</td><td>金42,000円</td></tr><tr><td></td><td>(遅延損害金—円を含む)</td></tr><tr><td></td><td>損害金率 年利 %</td></tr><tr><td></td><td>☐不明</td></tr></table>			☒ 次のとおり	令和6年6月5日現在	管理費 5,000円	☐ 滞納はない	修繕積立金 1,000円	☒ 滞納がある	円	令和5年12月分～令和6年6月分	円	金42,000円		(遅延損害金—円を含む)		損害金率 年利 %		☐ 不明
☒ 次のとおり	令和6年6月5日現在																		
管理費 5,000円	☐ 滞納はない																		
修繕積立金 1,000円	☒ 滞納がある																		
円	令和5年12月分～令和6年6月分																		
円	金42,000円																		
	(遅延損害金—円を含む)																		
	損害金率 年利 %																		
	☐ 不明																		
管理費等照会先	自主管理																		
その他の事項																			
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面及び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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり																		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ 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	本件土地は、その西側及び北側が道路(広島市道)に接面している。																		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日																		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面及び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

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市安佐南区東野一丁目13番3号(1階)	
建物	物件 2	
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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 (家財道具を残置した空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 1,000円 円 円	令和6年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年12月分～令和6年6月分 金42,000円 (遅延損害金 — 円を含む) 損害金率 年利 % ☐ 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項		
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面及び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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ 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	本件土地は、その西側及び北側が道路 (広島市道) に接面している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面及び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

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市安佐南区東野一丁目13番3-104号(1階)	
建物	物件 3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: 、 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(家財道具の一部を残置した空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 1,000円 円 円	令和6年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年12月分～令和6年6月分 金42,000円 (遅延損害金—円を含む) 損害金率 年利 % ☐ 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項		
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面及び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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ 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	本件土地は、その西側及び北側が道路(広島市道)に接面している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面及び各階平面図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	1 404号室（物件1）には、Aさんが一人で居住されていました。その後、1階の店舗（物件2）と104号室（物件3）もAさんが購入され、この店舗部分をバイク等の置き場などに使用されていました。 Aさんは、現在、入院されていると聞いており、令和5年12月頃に出られて以降、本件各建物に第三者が出入りしている様子はないと思います。 2 1階の店舗（物件2）の西側のシャッター前の駐車場については、この店舗を買われた方が、1台分が使用できることになっています。

執行官の意見	
■	1 本件建物等の状況は、添付の「建物図面及び各階平面図」、建物間取図【物件1】、建物間取図【物件2・3】及び写真等のとおりである。 なお、Aに対して、本件各建物の占有等に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。 2 物件4の土地の西側及び北側には、143番1の土地（私有地）が介在するが、この土地は、道路の一部となっていると思われる。 3 物件1の建物について（添付写真5から11参照） 同建物内には、ほとんど残置動産はなく、室内はA宛ての郵便物及び書類等があり、ガスの供給が令和6年1月に閉栓され、A以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことなどから、Aが占有しているものと認めた。 4 物件2の建物について（添付写真12から17参照） 同建物内には、バイクや家財道具等が残置されており、室内はA宛ての郵便物及び書類等があり、A以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことなどから、Aが占有しているものと認めた。 5 物件3の建物について（添付写真18から23参照） 同建物内には、ほとんど残置動産はなく、A以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことなどから、Aが占有しているものと認めた。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 5 月 2 4 日 () 13 : 10 - 13 : 50	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
6 年 5 月 2 7 日 () 17 : 15 - 17 : 40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 5 月 3 0 日 () 14 : 10 - 14 : 20	物件所在地	近隣者と面談。占有関係等調査
6 年 5 月 3 0 日 ()	当庁	Aに照会書送付(返送用切手84円同封) 滞納管理費等照会書送付(返送用切手84円同封)
6 年 6 月 2 7 日 () 9 : 50 - 11 : 40	物件所在地	近隣者と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

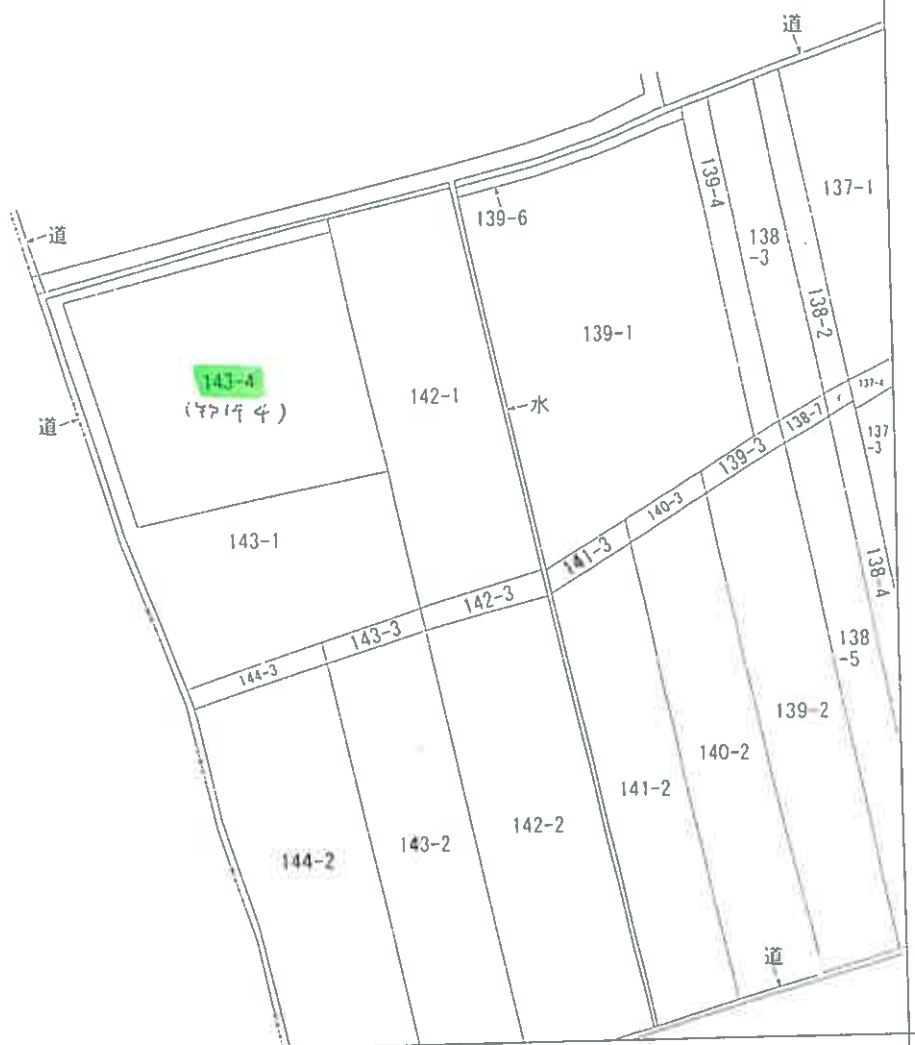
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 6 月 2 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



東野 1丁目

請 求 部 分	所 在	広島市安佐南区東野一丁目				地 番	143番4			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分		照 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(5 枚目)

登記年月日：昭和49年7月8日

公用

0678059

③ 143-1-4 S. 42.7.0
② 〃 〃 〃
① 〃 〃 〃

広島市安佐南区東野一丁目地積測量図

番 143-4

土地の所在 広島市安佐南区東野一丁目

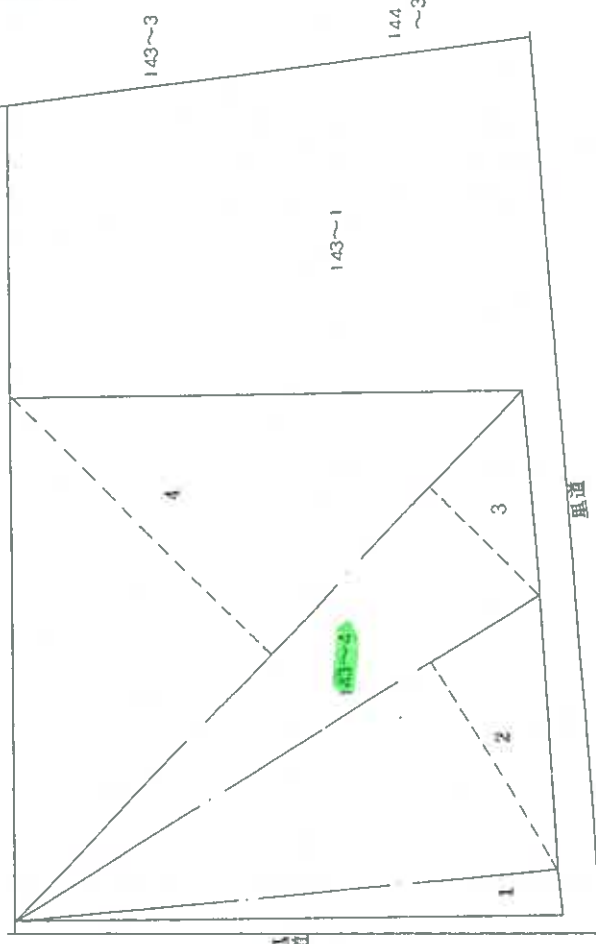
作製年月日
昭和49年6月30日

作製者
+

申請人



142-1



メソベキ クイランジヨ

NO	ダイヘン	タカサ	セキ
1	30.53	2.549	77.82097
2	34.48	13.427	462.96296
3	40.77	8.446	344.34342
4	40.77	20.217	824.24709
コソクタイ ニシヨ			1709.37444
メソベキ			854.687220

メソベキ 854.68

縮 尺 1 / 300 M

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年5月24日 広島佐務局

登記官

登記年月日：昭和49年7月11日

公用

0680064

549.7.117

家屋番号
東野字長平田
143-4-28

建物の所在
広島市安古市町大字東野字長平田 143-4

建築物図面及び各階平面図

広島市安古市町

東野一丁目

昭和49年6月30日
製作年月日

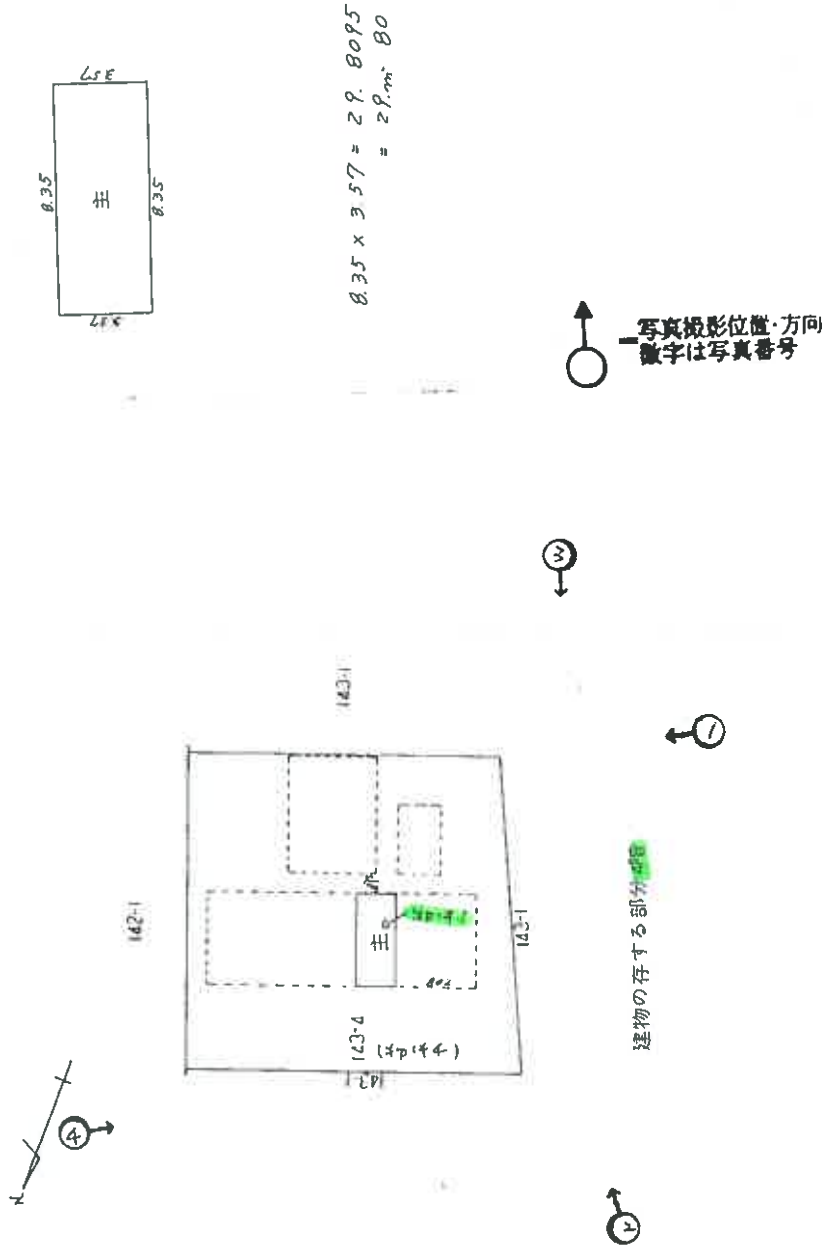
作製者

申請人

（印）

縮小 (A3→A4)

建築物図面



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

0680037

登記年月日：昭和49年7月11日

529 7. 11 夕 0680037

建物図面及び各階平面図

家屋番号
東野字長平田
143-4-1

建物の所在
広島市安佐区東野一丁目
東野字長平田 143-4

東野一丁目

昭和49年6月30日
作製者

申請人

縮小 (A3→A4)

建物図面

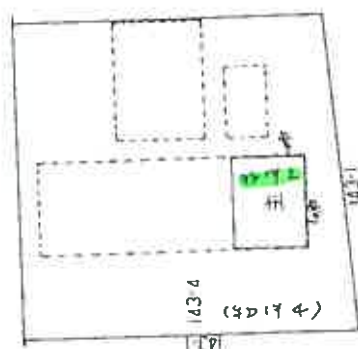
(25.17)



10.57 x 10.57 = 111.72 - 5.102
= 106.618
8.35 x 6.86 = 57.2810
= 57m.28



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物の存する部分

縮尺 1 / 500 1 / 200

(広島県土地家屋調査士会用紙)

公用

これは図面に記述されている内容を説明した図面である。
昭和6年5月24日 広島市建設局

登記簿

((枚目))

新案第2号：40-3

登記年月日：昭和49年7月11日

公用

0680038 547.7.11 9

建物図面及び各階平面図

104

家屋番号
東野字長平田
143-4-2

建物の所在
広島市安芸市町大字東野字長平田-143-4

広島市安芸南区

東野一丁目

昭和49年6月30日
製作年月日

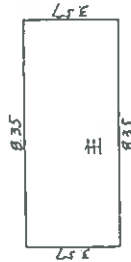
製作者

申請人

建物図面

縮小(A3→A4)

(47113)



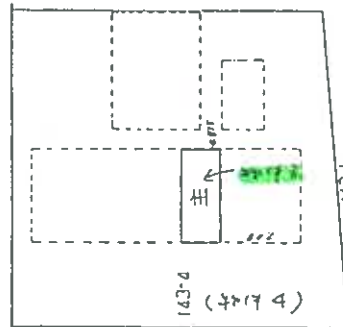
8.35 x 3.57 = 29.8095
= 29.80



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物の存する部分(1階)



(広島県土地家屋調査士会用品紙)

縮尺 1/500 1/200

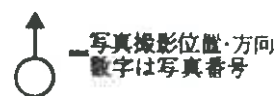
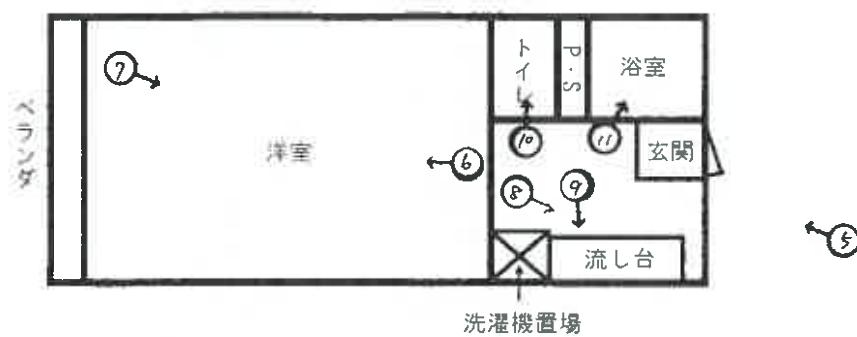
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年5月24日 広島地方法務局

後記官

建物間取図

【物件1】

(47㎡)



建物間取図

【物件2・3】

(11枚)

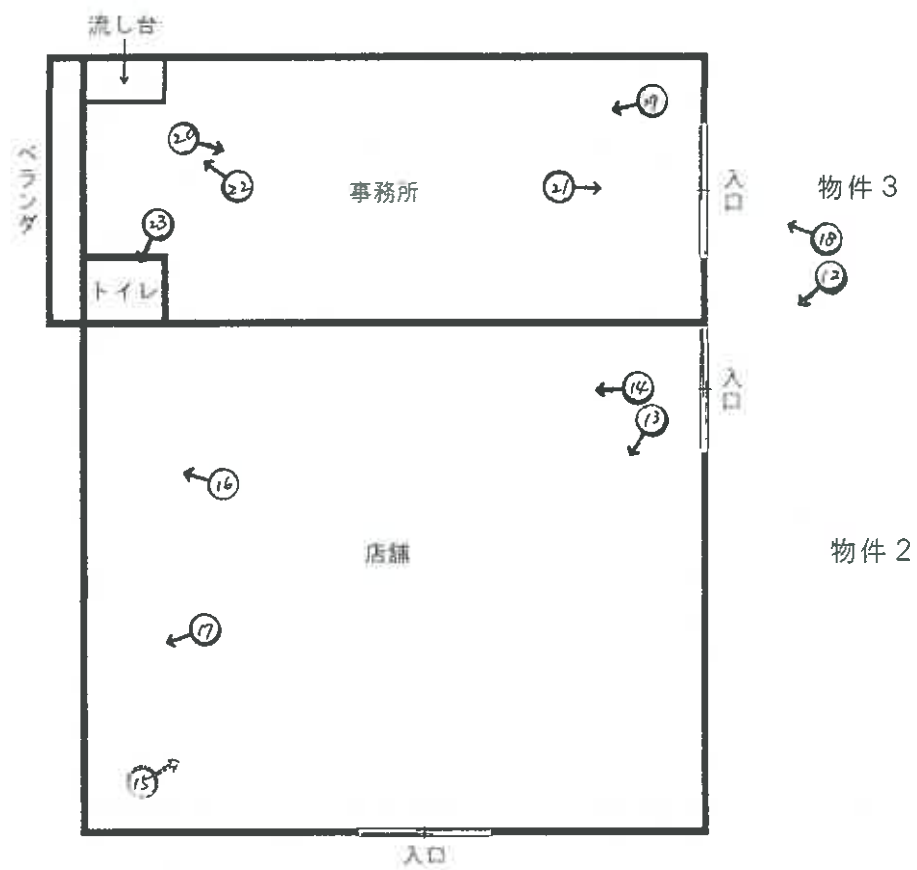


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 (物件1の建物の玄関付近)



写真6 (物件1の建物)



写真7 (物件1の建物)



写真8 (物件1の建物)



写真9 (物件1の建物)



写真10 (物件1の建物)



写真11 (物件1の建物)



写真12 (物件2の建物の玄関付近)



写真 1 3 (物件 2 の建物)



写真 1 4 (物件 2 の建物)



写真 1 5 (物件 2 の建物)



写真16 (物件2の建物)

クラックが生じている箇所



写真17 (物件2の建物)

クラックが生じている箇所



写真18 (物件3の建物の玄関付近)



写真 1 9 (物件 3 の建物)



写真 2 0 (物件 3 の建物)



写真 2 1 (物件 3 の建物)



写真2 2 (物件3の建物)



写真2 3 (物件3の建物)



令和 6 年 (ケ) 第 47 号
令和 6 年 6 月 27 日 現地調査
令和 6 年 7 月 11 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 6,093,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 267,000円
物件2(建物)	金 737,000円
物件3(建物)	金 372,000円
物件4(土地)	金 4,717,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1～3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 等 広島市安佐南区東野一丁目143番地4 構 造 等 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建 延床面積 1450.24㎡ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 東野一丁目143番4の28 種 類 居 宅 構 造 鉄骨コンクリート造 1 階建 床 面 積 4 階部分 29.80㎡		同 左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 等 広島市安佐南区東野一丁目143番地4 構 造 等 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建 延床面積 1450.24㎡ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 東野一丁目143番4の1 種 類 店 舗 構 造 鉄骨コンクリート造 1 階建 床 面 積 1 階部分 57.28㎡		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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
3	(一棟の建物の表示) 所 在 等 構 造 等 延床面積 1450.24㎡ (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	広島市安佐南区東野一丁目143番地4 鉄骨コンクリート造陸屋根 6 階建 東野一丁目143番4の2 事務所 鉄骨コンクリート造 1 階建 1 階部分 29.80㎡	同 左
4	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	広島市安佐南区東野一丁目 143番4 宅地 854.68㎡ 43 分の 4	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「西原」駅の東方・直線距離約1km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域となっている。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — —	
画 地 条 件	規模	854.68 m ²	間口 約 29 m 奥行 約 30 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側 約 3 m※ 北西側 約 2.2 m※	舗装 市道 舗装 市道	高低差 ほぼ等高 高低差 ほぼ等高 ※安佐南区役所建築課にて、建築基準法上42条2項道路である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。
土地の利用状況等	現状は物件1～3を含む一棟の建物が存する。 隣地は戸建住宅、アパート等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上水道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり 不明（LPガス使用） ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。

特 記 事 項	・隣接する目的外土地143-1は物件4が南西側及び北西側で接面する市道と一体化している可能性がある。 ・南西側及び北西側で接面する市道と物件4の一部が一体化している可能性がある。 ・洪水浸水想定(計画規模)0.5m以上3m未満の区域。
---------	---

2 建物の概況（物件1～3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	太田川コーポ
建物の用途	店舗・事務所・共同住宅（総戸数 44戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：登記未記載であるが法務局備付の建物図面及び各階平面図記載年月より昭和49年6月頃と認定した。 経過年数：約 50 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
構造	鉄骨コンクリート造 6 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、一部タイル貼等 その他：—
設備等	エレベーター：有（1基） 駐車場：敷地内14台 その他：—
建物の品等	使用資材 劣る 施工 劣る
管理の形態等	管理組合：無 名称：— 法人格 無 管理方式：自主管理（太田川コーポ自治会） 管理会社：無 管理形態：管理人 自治会長兼任 管理人室 無 管理状況 —
管理の状況	劣る
特記事項	・外壁にクラックあり。 ・大規模修繕：令和8年10月頃予定（外壁等）

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄骨コンクリート造1階建
位 置	4階 (404号室) 主要開口部の方位: 添付建物間取図のとおり
床 面 積	29.80 m ² (登記面積)
間 取 り	1K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井: クロス貼等 床 : クッションフロアー等 内 壁: クロス貼等 設 備: 電気・給排水・衛生・LPガス等 その他: ー
保守管理の状態	相当劣る
管 理 費 等	管 理 費: 5,000 円 (月額) 修繕積立金: 1,000 円 (月額) 滞 納 額: 有 令和5年12月分~6年6月分まで 42,000円 (内損害金 ー)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・内装、設備の劣化の程度が著しい。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄骨コンクリート造1階建
位 置	1階 (店舗) 主要開口部の方位: 添付建物間取図のとおり
床 面 積	57.28 m ² (登記面積)
間 取 り	ワンルーム (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井: 化粧石膏ボード等 床 : コンクリートペイント等 内 壁: モルタルペイント等 設 備: 電気等 その他: ー
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費: 5,000 円 (月額) 修繕積立金: 1,000 円 (月額) 滞 納 額: 有 令和5年12月分~6年6月分まで 42,000円 (内損害金 ー)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・南西側シャッターあり。 ・工具等が残置されている。 ・給排水、衛生設備は物件3を利用している。 ・内壁にクラックあり。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄骨コンクリート造1階建
位 置	1階 (事務所) 主要開口部の方位: 添付建物間取図のとおり
床 面 積	29.80 m ² (登記面積)
間 取 り	ワンルーム (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井: 化粧石膏ボード等 床 : Pタイル等 内 壁: モルタルペイント等 設 備: 電気・給排水・衛生・LPガス等 その他: ー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費: 5,000 円 (月額) 修繕積立金: 1,000 円 (月額) 滞 納 額: 有 令和5年12月分~6年6月分まで 42,000円 (内損害金 ー)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・天井に損傷あり。 ・内壁にクラックあり。 ・残置物あり。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件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	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4a※	156,000	0.85	854.68	0.80	0.023256	2,108,000
4b※	156,000	0.85	854.68	0.80	0.046512	4,217,000
4c※	156,000	0.85	854.68	0.80	0.023256	2,108,000

※4a 物件1に帰属分 4b 物件2に帰属分 4c 物件3に帰属分

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。

・標準画地をセットバックを要する幅員3m舗装市道に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-8）

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
165,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	156,000

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

角地	1.01
奥行逓減	0.97
規模大	0.90
道路敷地等※	0.96
相乗積	0.85

※市道に一部提供されている可能性等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物老朽化に伴う建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：

	a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ($c \times d$)
4a※	1	43	0.0232558	1.00	0.023256
4b※	4	86	0.0465116	1.00	0.046512
4c※	2	86	0.0232558	1.00	0.023256

※ 4a 物件1に帰属分 4b 物件2に帰属分 4c 物件3に帰属分

- ・ 4a 物件1に帰属する共有持分は物件1売買時の共有持分を採用した。
- ・ 4b 物件2に帰属する共有持分は物件2, 3売買時の共有持分のうち物件3帰属相当の共有持分控除後の持分を採用した。
- ・ 4c 物件3に帰属する共有持分は物件2, 3売買時の共有持分のうち物件3の登記面積が物件1と同面積であることから物件1の共有持分相当と認定した。

②建物価格（物件１～３）

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 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
1	240,000	29.80	0.01	72,000
2	240,000	57.28	0.01	137,000
3	240,000	29.80	0.01	72,000

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

イ 専有面積： 登記面積による。

ウ 現価率：

（物件１～３）

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
50 年	1 年	51 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（１００％－観察減価）＝ 0.01

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
4a	2,108,000	0.20	敷地占有利益	422,000
4b	4,217,000	0.20	敷地占有利益	843,000
4c	2,108,000	0.20	敷地占有利益	422,000

イ 敷地利用権等割合：

敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を20%と査定した。

(3) 積算価格

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

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	72,000	+ 422,000	1.00	0.71	1.00	351,000
4a	2,108,000	- 422,000				1,197,000
2	137,000	+ 843,000	1.00	0.99	1.00	970,000
4b	4,217,000	- 843,000				3,340,000
3	72,000	+ 422,000	1.00	0.99	1.00	489,000
4c	2,108,000	- 422,000				1,669,000
合 計						8,016,000

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

エ 個別格差：

物件1+4a

階層別格差※	1.01
位置別格差※	1.01
タイプ別格差	1.00
その他格差※	0.70
相乗積	0.71

※ 3階を標準

※ 角部屋

※ 維持管理の程度等

物件2+4b 物件3+4c

階層別格差※	0.95
位置別格差※	1.10
タイプ別格差	1.00
その他格差※	0.95
相乗積	0.99

※ 3階を標準

※ 1階路面店舗等利用可能

※ 維持管理の程度等

オ 占有減価修正：必要なし。

2 評価額の判定

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

番号	積算価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	351,000	1.00	0.80	0.95	267,000
2	970,000	1.00	0.80	0.95	737,000
3	489,000	1.00	0.80	0.95	372,000
4a+4b+4c	6,206,000	1.00	0.80	0.95	4,717,000
一括価格(合計)					6,093,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島安佐南-8）

所 在 : 広島市安佐南区東原2丁目66番1（住居表示 東原2-13-14）
価 格 : 165,000円/㎡
位 置 : アストラムライン「西原」駅 東方 道路距離 約1.2Kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 197㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側4.3m市道
用途指定等 : 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	1,184,713 円	（1㎡当たり 34,230 円）	課税床面積	34.61 ㎡
物件2	1,947,853 円	（1㎡当たり 29,558 円）	課税床面積	65.90 ㎡
物件3	988,868 円	（1㎡当たり 28,572 円）	課税床面積	34.61 ㎡
物件4	85,176,554 円	（1㎡当たり 99,659 円）	課税地積	854.68 ㎡

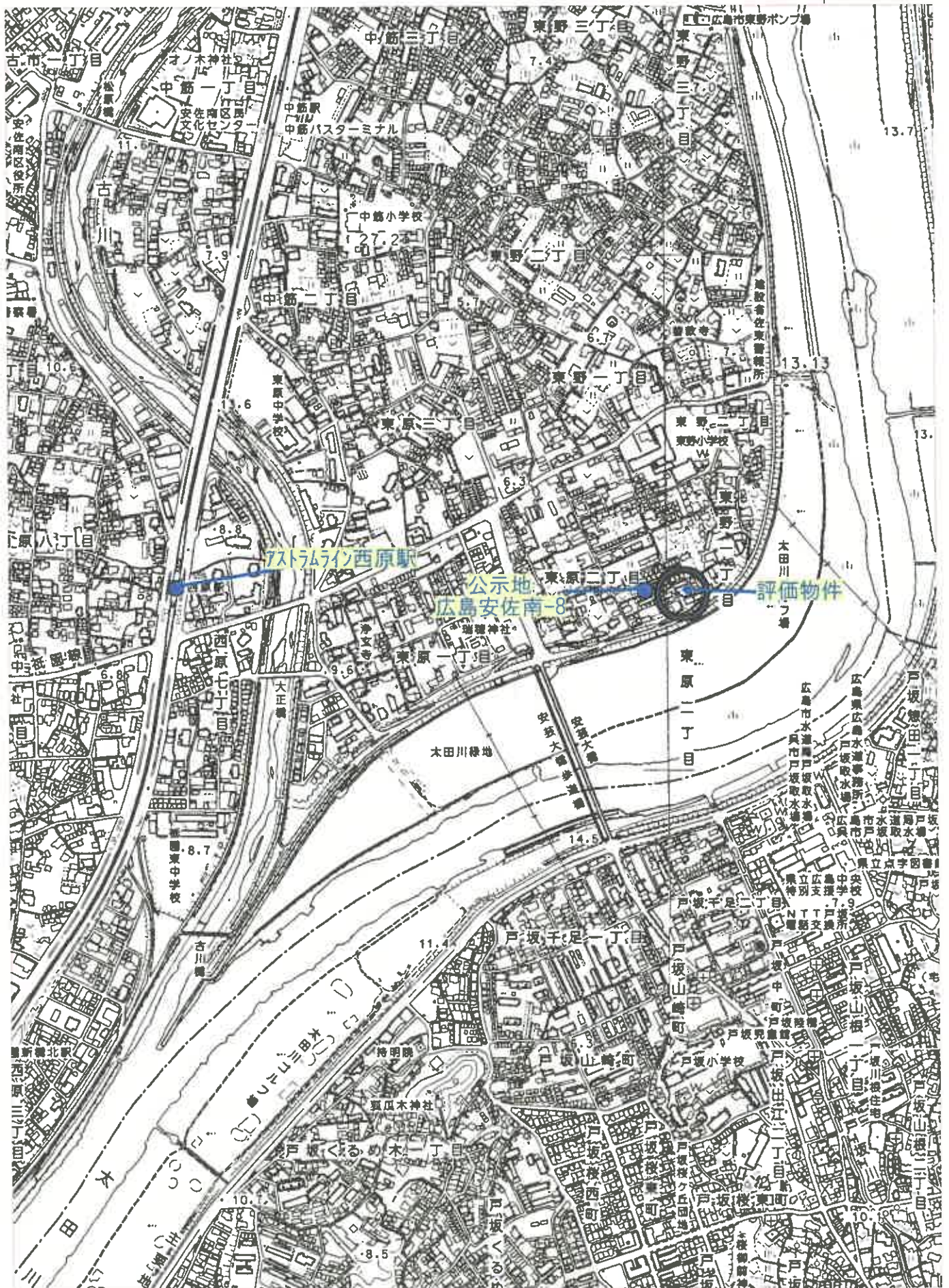
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）

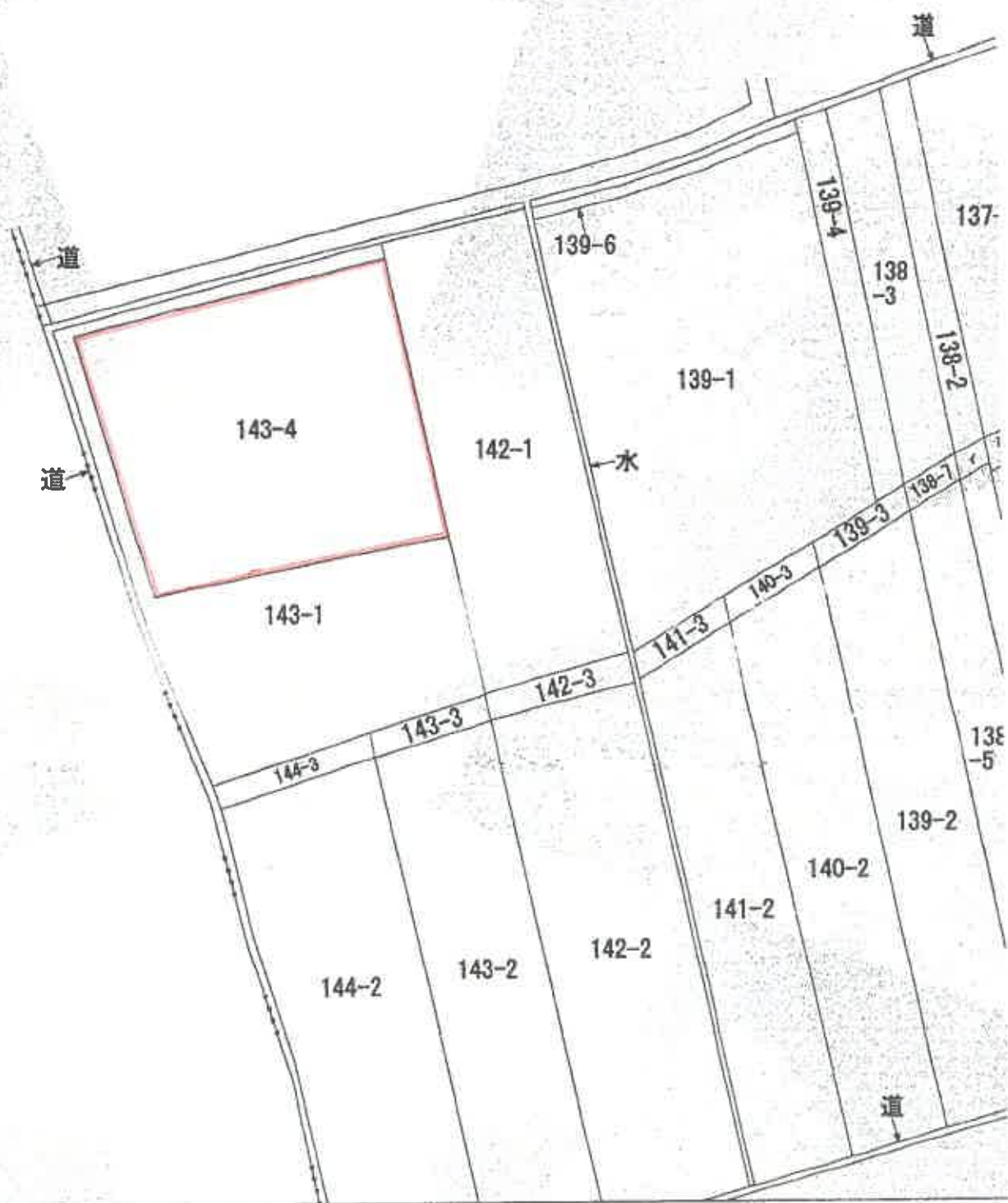
以 上

所在位置略図



1:10,000

道 146-1 146-7 146-8 146-9³ 147



登記年月日：昭和49年7月8日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(広島法務局管轄)
令和6年3月19日 東京法務局 登記官

0678059
⑧ 143~1 143~4 S. 43.7.6
広島市安佐南區地 東野一丁目 測量図

地番	143~4
土地の所在	広島市安佐南區大字東野字長平田

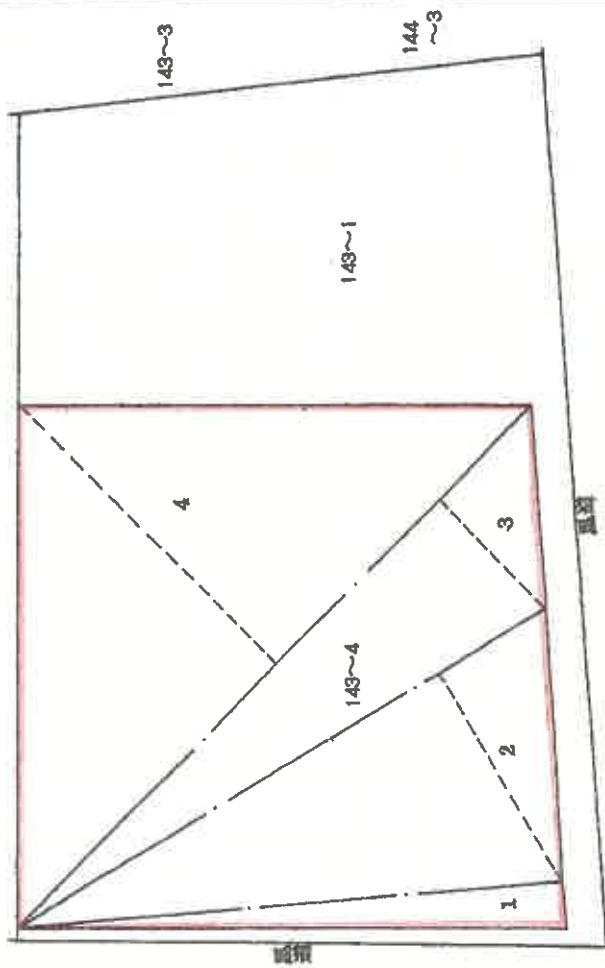
製作年月日	昭和49年6月30日
製作者	

申請人	
-----	--



142~1

メセキ ケイサツ			
NO	メイト	分	セキ
1	30.53	2.549	77.82097
2	34.48	13.427	462.96296
3	40.77	8.446	344.34342
4	40.77	20.217	824.24709
コウガイ			
ニシヨ			
1709.37444			
854.687220			
メセキ	854.68		



物件4

A3→A4に縮小

縮尺	1 / 300M
----	----------

(広島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和49年7月11日

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。
(広島法務局管轄)
令和6年3月19日 東京法務局

登記官

地図管理番号：M68882

0680064

昭和49.7.11

家屋番号

東野字長平田
143-4-28

建物の所在

広島市安芸区西土平東野字長平田 143-4

建物図面及び各種平面図

広島市安芸区西土平

東野一丁目

図面番号

昭和49年6月30日
製作年月日

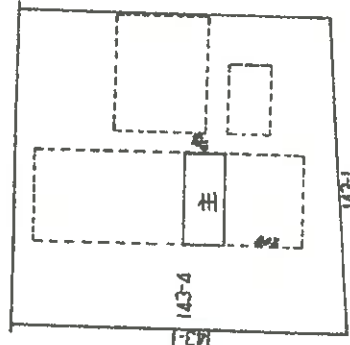
製作者

申請人



$$2.35 \times 3.57 = 29.8095 \\ = 29.81 \text{ m}^2$$

142-1



143-1

143-1

建物の存する部分4階

A3→A4に縮小

物件1

縮尺 1 / 500 1 / 200

(広島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和49年7月11日

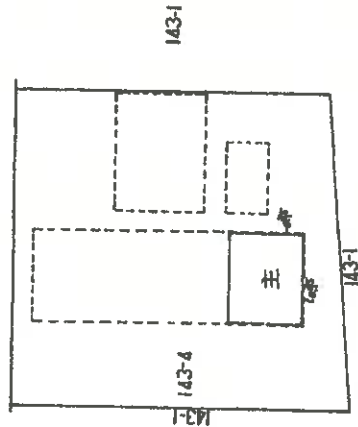
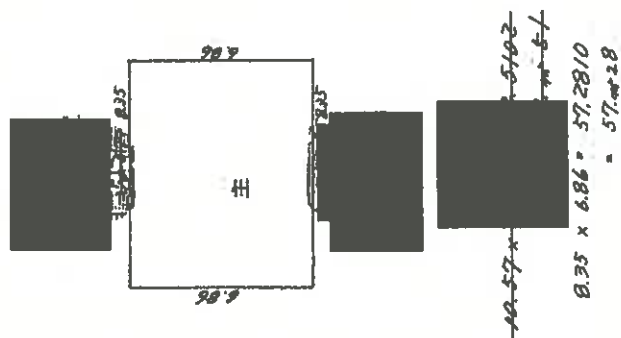
1500830

平成7.11 夕 0680037

建物図面及び各種平面図

家屋番号	東野字長平田 148-4-1
建物の所在	広島市安佐南區 東野一丁目 広島市安佐南區 東野字長平田 148-4

昭和49年6月30日	作製年月日
作製者	
申請人	



建物の存する部分1階

物件2

A3→A4に縮小

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 500	1 / 200
----	---------	---------

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(広島法務局 管轄)

令和6年3月19日

東京法務局

登記官

登記年月日：昭和49年7月11日

0680038 247.7.11 夕

家屋番号
143-4-2

建物の所在
広島市安芸郡大田町大字森野字奥平田143-4

10% 建築物図面及び各種平面図

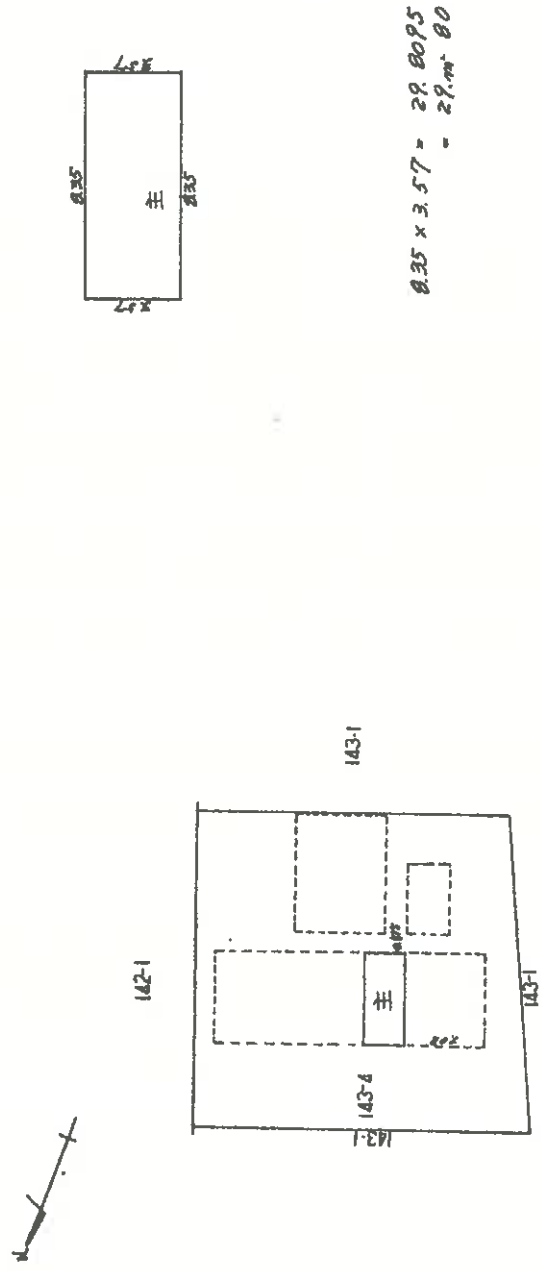
広島市安芸郡
森野一丁目

500830

昭和49年8月30日
作製年・月・日

作製者

申請人



物件3

A3→A4に縮小

縮尺 1/500 1/200

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

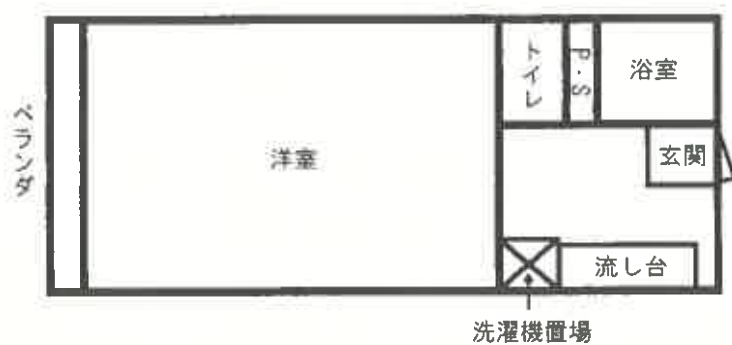
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(広島法務局 管理)

令和6年3月19日

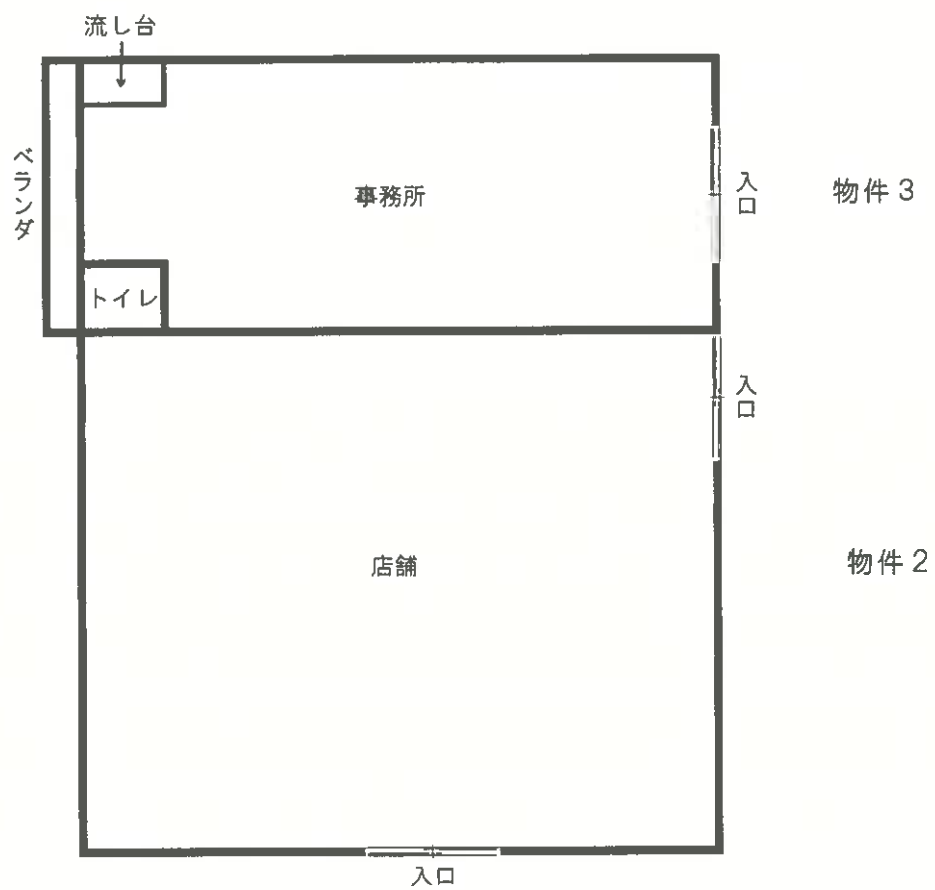
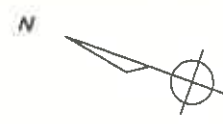
東京法務局

登録官



建物間取図

【物件1】



建 物 間 取 図

【物件2・3】