

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

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

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

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

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年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 目 録

1 所 在 広島市中区幟町

地 番 9番8

地 目 宅地

地 積 101.16平方メートル

2 所 在 広島市中区幟町9番地8

家屋 番号 9番8の2

種 類 店舗・倉庫・居宅

構 造 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根塩化ビニール板葺
地下1階付5階建

床 面 積	1階	92.93平方メートル
	2階	75.00平方メートル
	3階	75.00平方メートル
	4階	69.96平方メートル
	5階	13.23平方メートル
	地下1階	24.90平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	92.93平方メートル
	2階	75.00平方メートル
	3階	75.00平方メートル
	4階	75.00平方メートル
	5階	13.23平方メートル
	地下1階	24.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 新 谷 志 保

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 1 階及び 2 階部分

賃借人 株式会社まつかわ

期 限 定めなし

賃 料 月額 14 万 3 0 0 0 円

賃料前払 1 か月分

敷 金 40 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。)

上記賃借権は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 2】

3 階ないし 5 階部分及び地下 1 階部分は、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 | 広島市中区幟町 |
| | 地 番 | 9番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.16平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 広島市中区幟町9番地8 |
| | 家屋 番号 | 9番8の2 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根塩化ビニール板葺
地下1階付5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.93平方メートル
2階 75.00平方メートル
3階 75.00平方メートル
4階 69.96平方メートル
5階 13.23平方メートル
地下1階 24.90平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1階 92.93平方メートル
2階 75.00平方メートル
3階 75.00平方メートル
4階 75.00平方メートル
5階 13.23平方メートル
地下1階 24.90平方メートル |
|--|-------|--|



令和 7年(ケ)第 51号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 7月 8日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 徳田 求

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 広島市中区幟町 |
| | 地 番 | 9番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市中区幟町9番地8 |
| | 家屋 番号 | 9番8の2 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨コンクリートブロック造陸屋根塩化ビニール板葺
地下1階付5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.93平方メートル
2階 75.00平方メートル
3階 75.00平方メートル
4階 69.96平方メートル
5階 13.23平方メートル
地下1階 24.90平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島市中区幟町9番7号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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			
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：1階 92.93㎡ 2階なし4階 各75.00㎡ 5階 13.23㎡ 地下1階 24.90㎡		
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店舗・倉庫・居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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階及び2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社まつかわ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者会社代表者) ☐ ()の陳述 / ■提示文書(賃貸借契約証書、合意書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年1月10日(商業登記簿履歴事項全部証明書上の本店移転日)	
最初の契約等	契約日	平成25年1月1日	
	期間	平成25年1月1日から ☒ 同27年12月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成28年1月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金14万3000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(☒ 敷金40万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		2階部分については、平成25年5月2日の合意書により、同年5月3日より専有開始	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本件賃借権については、所有者側からの貸借関係の照会に対する回答はなく、片面調査となっているが、提示された書面により、上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者会社代表者)	(以下は、令和7年7月2日に聴取した。) 1 ここは、私の会社で借りており、八百屋を営んでいます。借りているのは、1階と2階部分です。地階については、必要ないので、出入りできないように鉄板でふさがれていますので(写真⑩)、今は出入りできません。 2 1階奥のトイレは使用していないため、現在も使用できるかどうかは分かりません。 3 契約については、契約書として作成したのは、提示したもののみです。オーナーチェンジが何度かありましたが、前の所有者との契約を引き継ぐ形で、新たに書面等は作成していません。従って、敷金40万円は最初の契約の際に納めた限りです。 4 築50年以上は経っていると思いますが、途中で耐震補強がされているといったことは一切分かりませんが、現在は特に不具合箇所はありません。 5 店舗内の冷蔵庫(写真④⑥)は、我が社の物であり、この建物の所有者の物ではありません。 5 3階から上の階については、誰かが借りているということはありません。誰も使用していない状態です 以 上

執行官の意見
■ 1 物件1の土地は、東側の市道(中1区93号線)に接している。 2 物件2の建物の3階ないし5階部分の占有については、所有者からの貸借に関する回答はないが、1階及び2階占有者の陳述、立入調査の結果から、第三者占有の徴表は認められず、所有者占有と認めた。 3 地階については、鉄板により出入り口が塞がれており、立ち入ることができなかったため、現認できていない。添付の間取図は市税事務所備え付けの図面に基づき、作成したものである。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月1日 (木) 17:10-17:20	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年5月15日 (木) 9:07-9:08	広島法務局	公図等の交付申請(法務局の都合により申請のみ)
令和7年5月19日 (月) 8:55-9:15	中央市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年5月19日 (月) 13:12-13:14	広島法務局	公図等の受領
令和7年5月19日 (月)	当庁	所有者(会社所在地宛て)に対し 貸借関係の照会書発送(切手430円分使用) (「あて所にたずねあたらず」)
令和7年5月23日 (金)	当庁	所有者(代表者住所宛て)に対し 貸借関係の照会書発送(切手860円分使用) (回答書提出なし)
令和7年5月23日 (金)	当庁	ライフライン調査発送(切手220円分使用)
令和7年6月17日 (火) 9:04-9:05	広島法務局	商業登記簿全部事項証明書の交付申請(法務局の 都合により申請のみ)
令和7年6月18日 (水) 16:16-16:18	広島法務局	商業登記簿全部事項証明書の受領
令和7年6月19日 (木)	当庁	占有者に対し 貸借関係の照会書発送(切手110円分使用)
令和7年7月2日 (水) 13:40-15:10	物件所在地	立入調査 写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年7月2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7年7月2日 目的物件(3階ないし5階部分)は施錠されていなかったが、不在のため、立会人を立ち合わせ、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



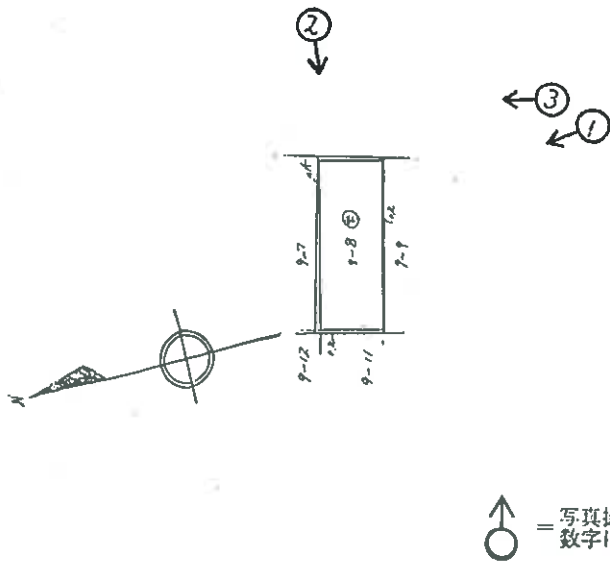
地番区域見出
幟町

請求部	所在	広島市中区幟町				地番	9番8			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年2月14日			備付年月日(原図)		補記事項				

506454

家屋番号	9~8~2
建物の所在	奈良市磯町 9~8

建物図面



↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 500	1 /
----	---------	-----

縮小(A3→A4)

506454

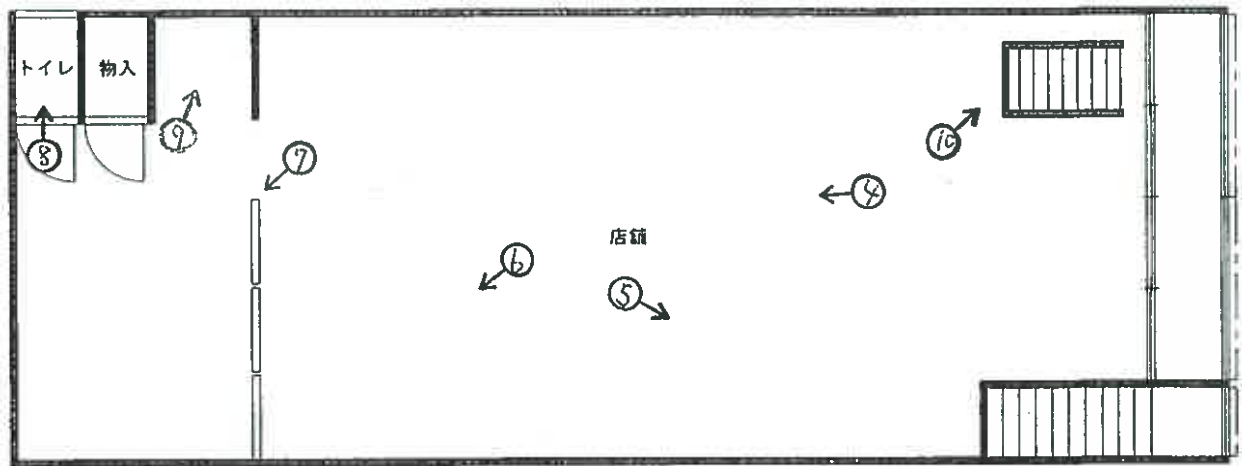
948.5.2

昭和48年5月21日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第51号

【1階】



↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

【地下】

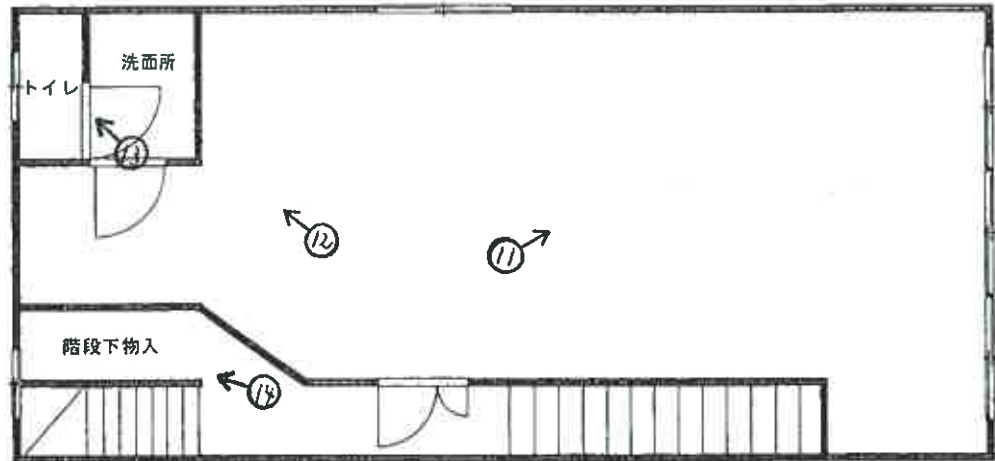


(8 枚目)

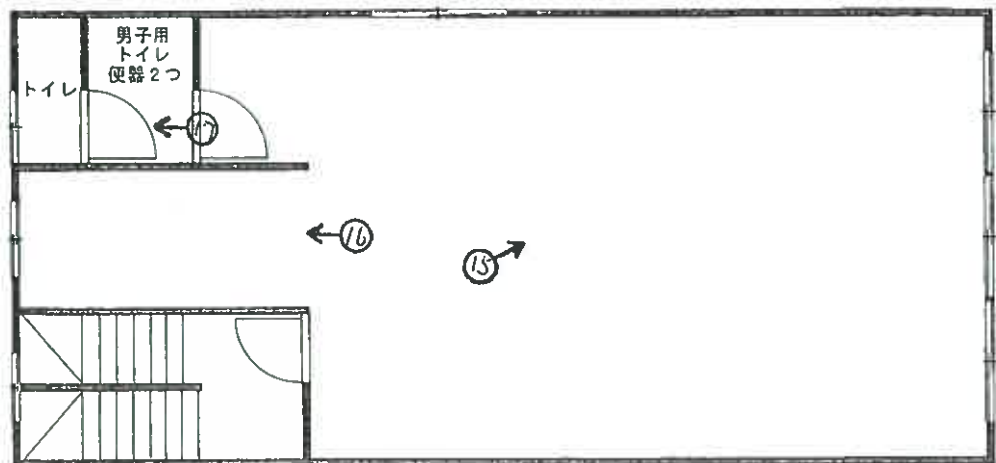
建物間取り図

事件番号：令和7年（ケ）第51号

【2階】



【3階】



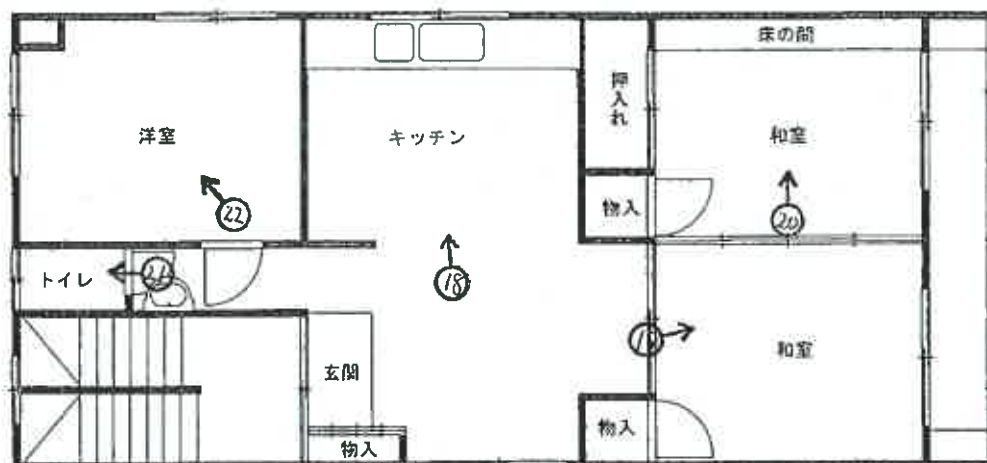
↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(9 枚目)

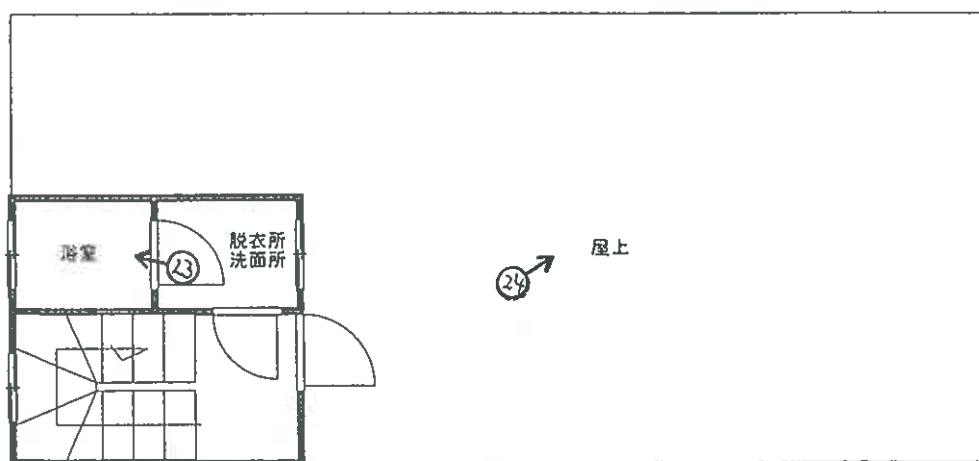
建物間取り図

事件番号：令和7年（ケ）第51号

【4階】



【5階】



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(10 枚目)

写真①



物件2の建物

写真②



写真③



接道

写真④



冷蔵庫

写真⑤



写真⑥



冷蔵庫の中の状況

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真②



写真③



写真④



令和 7 年(ケ) 第 51 号
令和 7 年 7 月 2 日 現地調査
令和 7 年 8 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

塩田 睦大

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 53,634,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 20,658,000円
物件2(建物)	金 32,976,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	広島市中区幟町 9 番 8 宅地 101.16㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市中区幟町 9 番地 8 9 番 8 の 2 店舗・倉庫・居宅 鉄骨コンクリートブロック造陸屋 根塩化ビニール板葺地下 1 階付 5 階建 1階 92.93㎡ 2階 75.00㎡ 3階 75.00㎡ 4階 69.96㎡ 5階 13.23㎡ 地下1階 24.90㎡ 延べ 351.02㎡	4階 75.00㎡ 延べ 356.06㎡
番号	特 記 事 項		
2	現地調査の結果、物件 2 の各階平面図などから、4階の現況の床面積は登記面積より約5.04㎡（東側窓付近の部分）大きいと思われる。		

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）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「広島」駅の南西方・直線距離約800m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、店舗兼事務所、事務所ビル、神社等が建ち並ぶ商業地域。		
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 商業地域 80% 400% 防火地域 広島駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 東部復興土地区画整理事業(事業完了) 都心コア住居地区 地区計画(A地区) 駐輪場附置義務対象区域 景観計画重点地区(リバーフロント・シーフロン ト地区(リバーフロント地区)) 高次都市機能誘導区域(都心型)、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 101.16 m ²	間口 約 6.2 m 奥行 約 16.4 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 西側境界付近が約0.3m 高くなっている。	
接面道路の状況	東側 約 10 m	舗装 市道	高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地はコインパーキング、神社、店舗兼住宅(登記上)。西側の店 舗兼住宅は未入居と思われるため、店舗の業種等は不明である。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり	※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道 により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり	※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給され るガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり	※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中 浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水 は含むものとする。
特 記 事 項	洪水浸水想定区域図(想定最大規模)、高潮浸水想定図、津波災害 警戒区域図によると、目的物件は水害が想定される区域内に所在し ていることから、買受希望者自身による各種ハザードマップ等の確 認が必要である。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 48 年 4 月 30 日 新築 経 過 年 数 :約 52 年 経済的残存耐用年数:約 3 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: モルタル、タイル等 内 壁: クロス、砂壁等 天 井: 石膏ボード、クロス、吹付け材等 床 : コンクリート、フローリング、ビニル床シート等 設 備: 電気、給排水等 その他: ー
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。 なお、4階の現況の床面積については、中区役所建築課にも確認したが、建築の時期(新築時または増築)など詳細は不明である。
現 況 用 途 等	現況用途:1階:店舗、2階:倉庫、3階:倉庫、4階:居宅 5階:洗面所・脱衣室・浴室、地下1階:不明 間 取 り:添付の附属資料「建物間取図(見取図)」のとおり。 ただし、地下1階は、市税事務所の図面等に基づき作成。
品 等	普通
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	・広島市水道局中部管理事務所にて、地下1階に受水槽と思われる地下タンクがある可能性を否定できない旨の説明を受けた。なお、地下1階は鉄板により出入りが塞がれており、立ち入りができなかったため、現地調査はできておらず、地下タンクの有無など詳細については不明である。 ・建物外観を目視したところ、耐震補強を実施しているように思われるが、実施の時期、内容、強度など詳細については不明である。 ・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の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。 ・中区役所建築課及び広島市役所建築指導課にて、建築計画概要書等を調査したところ、新築時の確認済証の交付は受けているものの、完了検査は受けていないものと思われ、遵法性に疑義があるが、建築計画概要書等の地番が登記の地番とは不一致であったため、買受希望者自身による確認が必要である。 ・建物1階の北側境界付近の外壁に庇のようなものが設置されており、越境等の可能性を否定できないが、設置の経緯など詳細は不明である。 ・外壁に亀裂や落書き、天井の破損、染み、汚れ、内壁の剥がれや汚れ、床の沈み、べたつき、階段踊り場等の傾き(建物の傾きがあるかは不明)など様々な箇所に破損、劣化、老朽化が見られる。

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1）

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
1	853,000	1.00	101.16	0.90	1	77,661,000

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10m舗装市道に略等高接面する地積約100㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島中5-5）

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
885,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	853,000

◇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：

なし	1.00
相乗積	1.00

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 2)

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
2	280,000	356.06	0.03	1	2,991,000

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
52 年	3 年	55 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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）＝0.03

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(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
1	77,661,000	0.60 法定地上権	46,597,000

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 60 %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	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
1	77,661,000	- 46,597,000		0.95	0.70	20,658,000
2	2,991,000	+ 46,597,000	1.00	0.95	0.70	32,976,000
一括価格 (合計)						53,634,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 地下タンクがある可能性を否定できないことにより、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島中5-5）

所 在 : 広島市中区鉄砲町6番5 「鉄砲町6-7」
価 格 : 885,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約 1.2km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 326㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側 10m 市道
用途指定等 : 市街化区域 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 500%)防火地域
地域の概要 : 中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 38,238,480 円 (1㎡当たり 378,000 円)、課税地積 101.16 ㎡
物件2 4,902,143 円 (1㎡当たり 13,965 円)、課税床面積 351.02 ㎡

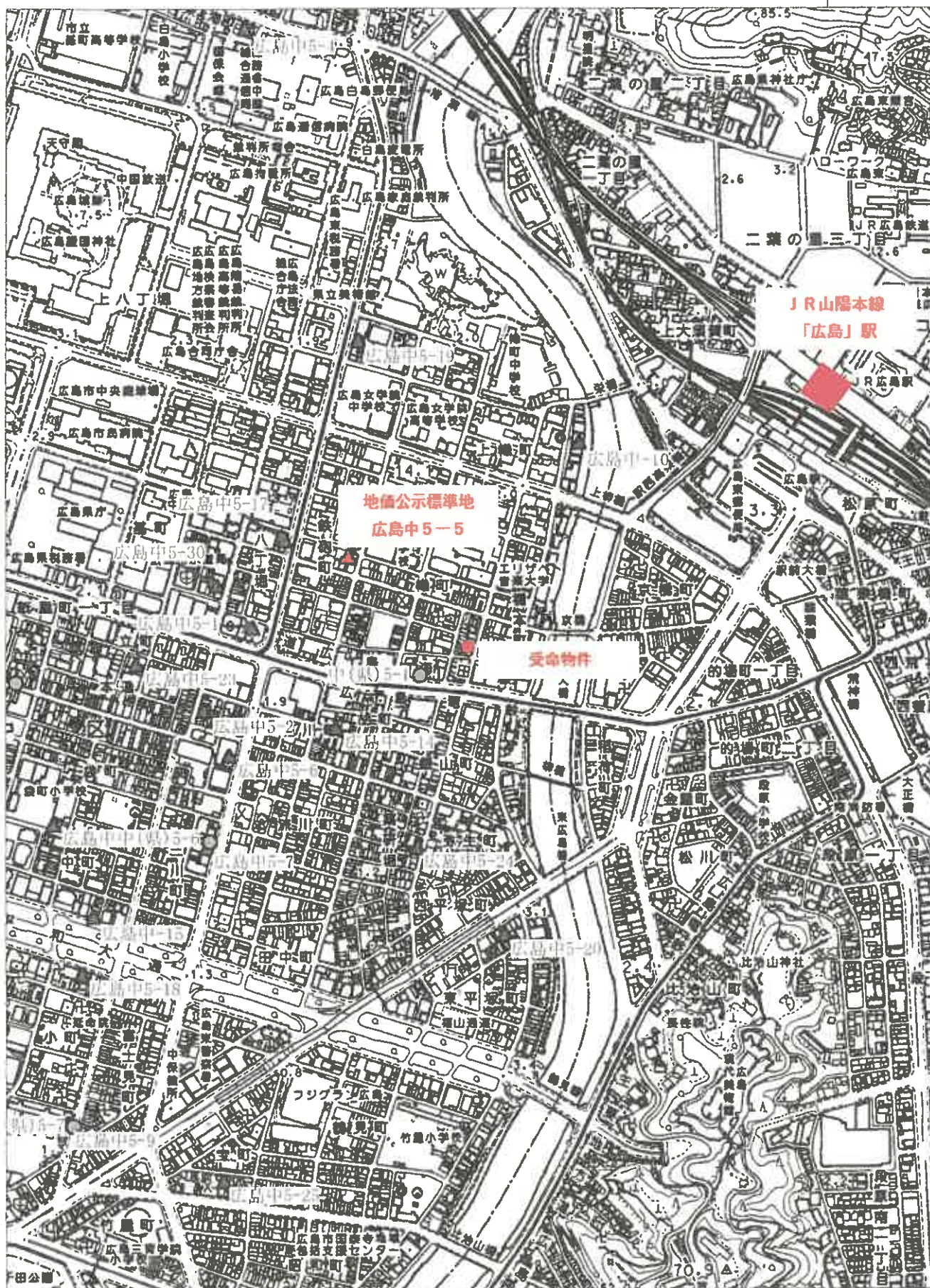
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図



1:10,000



地番区域見出	幟町
--------	----

請求部分	所在	広島市中区幟町				地番	9番8			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年2月14日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月1日
広島法務局

請求番号: 42-2
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和48年5月21日

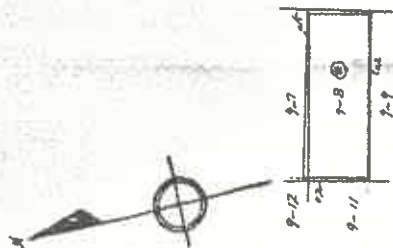
506454

家屋番号	9~8~2
建物の所在	広島市南区 9~8

建物図面

248.5.2

昭和48年5月21日	作製年月日
昭和48年5月21日	作製者
申請人	



物件2
建物

縮尺	1/500	1	/
----	-------	---	---

(広島県土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年4月1日 広島地務局

登記官

登記年月日：昭和48年5月21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。
令和7年4月1日 広島法務局

登記官

請求番号：42-1 (2/2)

506453

家屋番号	9	2
建物の所在	広島市横所 1~8	

各階平面図

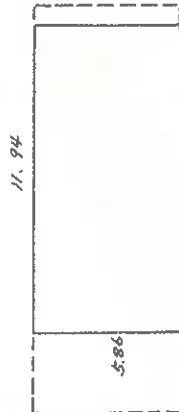
148.5.21

1階



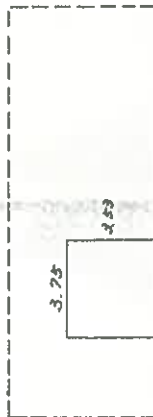
$15.86 \times 5.86 = 92.93 \text{ m}^2$

4階



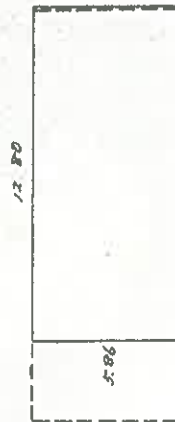
$11.94 \times 5.86 = 69.96 \text{ m}^2$

5階



$3.75 \times 2.53 = 9.49 \text{ m}^2$

地階



$12.80 \times 5.86 = 75.00 \text{ m}^2$



$4.25 \times 5.86 = 24.90 \text{ m}^2$

昭和48年5月21日	作製年月日
昭和48年5月21日	作製者
申請人	

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

1	1	1/200M
---	---	--------

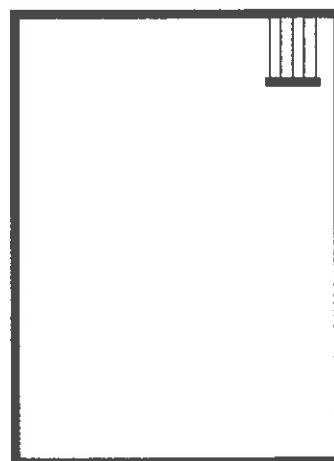
建物間取り図

事件番号：令和7年（ケ）第51号

【1階】

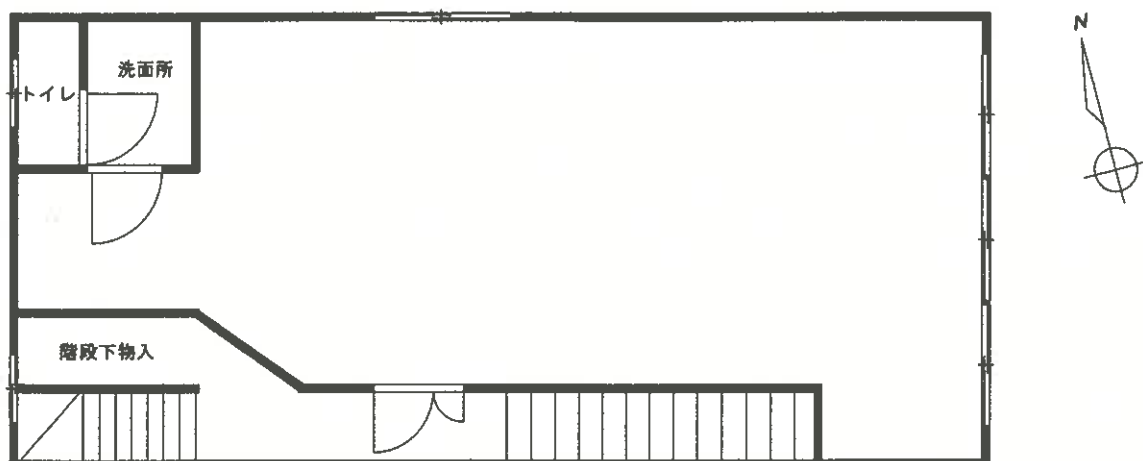


【地下1階】

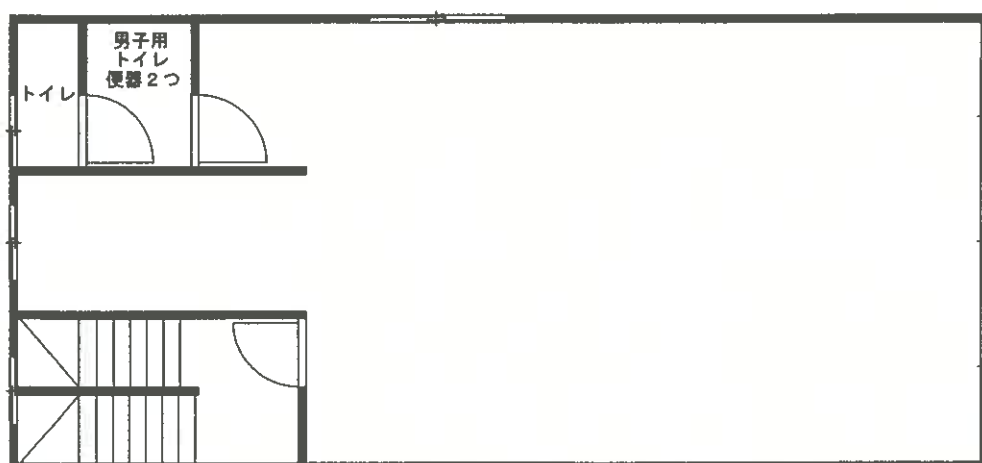


建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第51号

【2階】



【3階】



建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第51号

【4階】



【5階】

