

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11月11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26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 5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25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12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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11月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐北区落合一丁目435番地10

建物の名称 ダイアハレス落合

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 落合一丁目435番10の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.99平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市安佐北区落合一丁目435番10

地 目 宅地

地 積 3929.20平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 632694分の6174



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐北区落合一丁目435番地10

建物の名称 ダイアバレス落合

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 落合一丁目435番10の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 56.99平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市安佐北区落合一丁目435番10

地 目 宅地

地 積 3929.20平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 632694分の6174



令和 7 年(ケ)第 35 号
令和 7 年 4 月 11 日受理
令和 7 年 8 月 1 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 広島市安佐北区落合一丁目 4 3 5 番地 1 0

建物の名称 ダイアパレス落合

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 落合一丁目 4 3 5 番 1 0 の 4 0 9

建物の名称 4 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 6 . 9 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市安佐北区落合一丁目 4 3 5 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 9 2 9 . 2 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 3 2 6 9 4 分の 6 1 7 4

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市安佐北区落合一丁目48番1-409号	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B) 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 7,600円 修繕積立金 10,900円	令和7年6月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年5月分 金114,858円 (遅延損害金3,858円を含む) 損害金率 年利12% ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1の土地は、その西側が道路 (広島市道) に接面している (435番38、435番1、1618番4の各土地は広島市所有名義。符号1の土地の北側の道路 (435番35、442番2の土地) は私道)。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者) ☐ ())の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年1月31日	
最初の契約等	契約日	令和5年1月22日	
	期間	令和5年1月31日から ■令和7年1月30日まで 2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	令和7年1月31日から ■令和9年1月30日まで 2年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 ■その他の者(株式会社ライフクリエイト)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金7万5,000円(毎月27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 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(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
■ B (占有者)	1 本件建物には、2年前くらいから賃借権によって、私と私の家族が居住しています。家賃は、月7万5000円です。この賃貸借契約の詳細については、手許に契約書等がないので、本件建物を借りた際に契約等を行った媒介業者である株式会社エイブル広島駅前店で確認をしてください。 本件建物の郵便受けに私の氏名とAの氏名がシールで貼られています。Aの氏名については以前から貼ってあったのをそのままにしているだけです。
■株式会社エイブル広島駅前店担当者	1 本件建物のBさんの賃貸借契約について、当社が媒介業者として契約等を行い、家賃が月7万5000円、敷金はなしという契約となっています。この本件建物の賃貸借契約の貸主が株式会社ライフクリエイト（福岡市東区和白3丁目所在）、借主がBさんとなっていますが、現在、この株式会社ライフクリエイトとは連絡が取れない状態となっています。本件建物所有者であるAさんと株式会社ライフクリエイトとの関係について、詳しいことは分かりませんが、本件建物の賃貸借契約の貸主は、Aでよいと考えます。本件建物の家賃については、Bさんは本件建物賃貸借契約の保証会社である全保連株式会社を支払っていると思います。
■全保連株式会社担当者	1 本件建物の賃貸借契約について、当社が家賃等の保証をしていますが、当社は、毎月、Bさんから本件建物の家賃7万5,000円を受領し、これを全額Aに送金しており、株式会社ライフクリエイトには、送金はしていません。

(執行官の意見用)

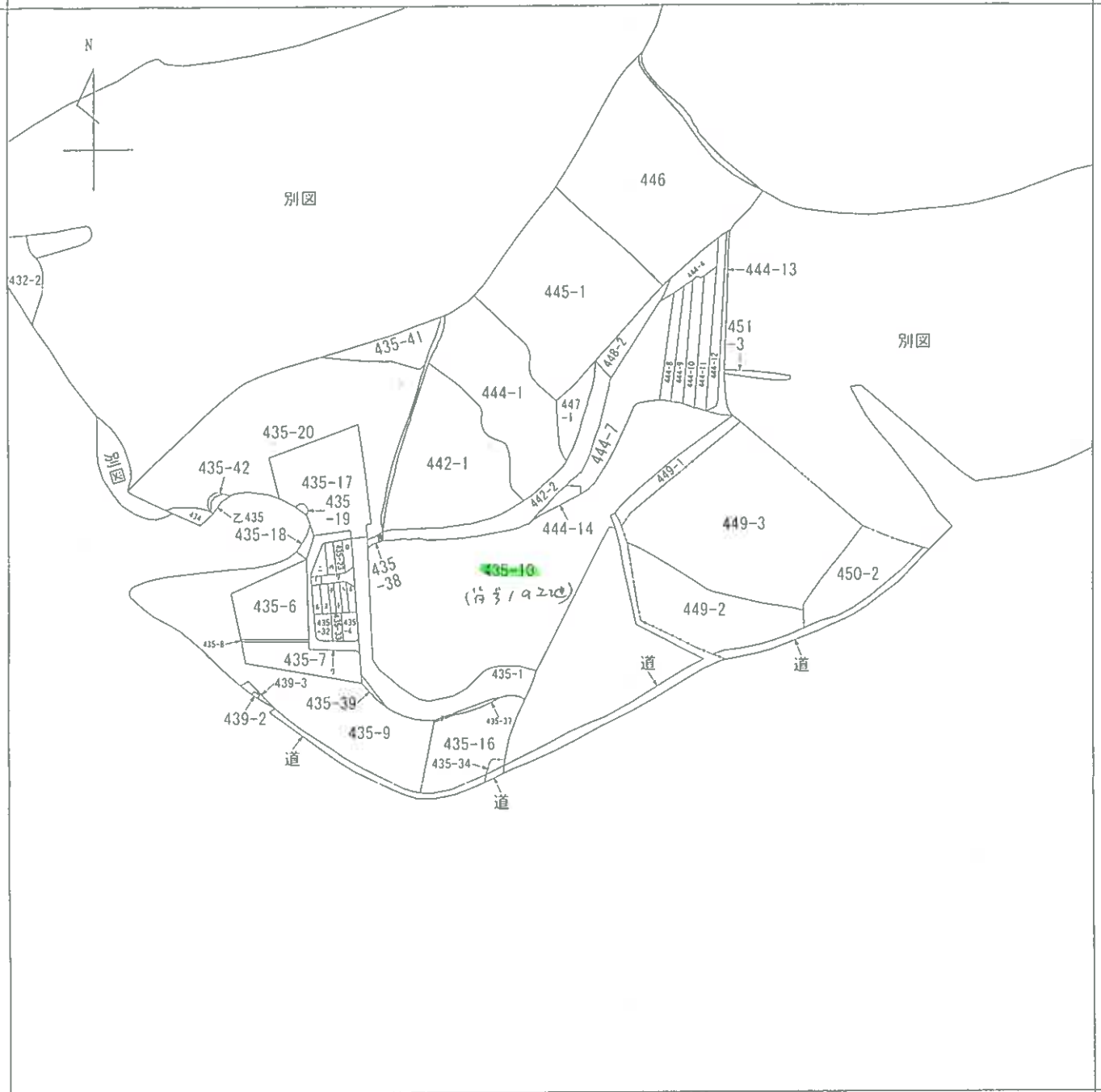
執行官の意見
1 本件建物等の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物見取り図及び写真のとおりであり、本件建物内には、関係人の陳述どおりの占有が認められた。 2 本件建物の占有者であるBの占有権原等については、その契約書上、貸主が株式会社ライフクリエイトとなっているが、賃料が、Bから全保連株式会社に、全保連株式会社からAに全額送金されていることから、株式会社ライフクリエイトとAを同視することが相当と考え、本件建物所有者との賃貸借契約に基づく、賃借権と認定した。 なお、本件建物の占有関係等について、Aに照会書を送付したが、その回答はなく、本件建物の契約書に記載されている株式会社ライフクリエイトの電話番号に架電したが、その電話は、現在使われていない旨のアナウンスがあった。 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
7 年 4 月 1 6 日 () 13 : 15 - 13 : 30	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7 年 4 月 1 6 日 () 14 : 20 - 14 : 45	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係調査、形 状調査、写真撮影
7 年 4 月 1 6 日 ()	当庁	所有者 A に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同 封)
7 年 4 月 1 7 日 ()	当庁	滞納管理費等照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同 封)
7 年 5 月 1 5 日 ()	当庁	中国電力に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 5 月 1 9 日 () 15 : 25 - 15 : 35	物件所在地	占有者 B の父と面談。照会書手交 ((返送用切手 1 1 0 円同封)。占有関係等調査、写真撮影
7 年 6 月 3 日 ()	当庁	広島市水道局に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円 同封)
7 年 7 月 4 日 ()	当庁	占有者 B に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 7 月 1 5 日 () 14 : 55 - 15 : 20	物件所在地	占有者 B の父と面談。占有関係・間取等調査、 写真撮影 (評価人同行)
7 年 7 月 1 7 日 () 18 : 15 - 18 : 20	当庁	占有者 B に架電。占有関係等調査
7 年 7 月 1 8 日 () 13 : 45 - 13 : 55	広島市南区猿猴橋町	株式会社エイブル広島駅前店担当者と面談。占有 関係等調査
7 年 7 月 1 8 日 () 17 : 05 - 17 : 10	当庁	全保連株式会社担当者に架電。占有関係等調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

イ 435-21 ハ 435-24 ニ 435-25 ホ 435-26 ト 435-28 ニ 435-30 ホ 435-31
 435-22 435-27 435-29 435-30 つづく



(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 落合南3丁目
B 落合1丁目

請求部	所在	広島市安佐北区落合一丁目				地番	435番10			
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4月16日

広島法務局可部出張所

登記官

請求番号：13-3

(1/2)

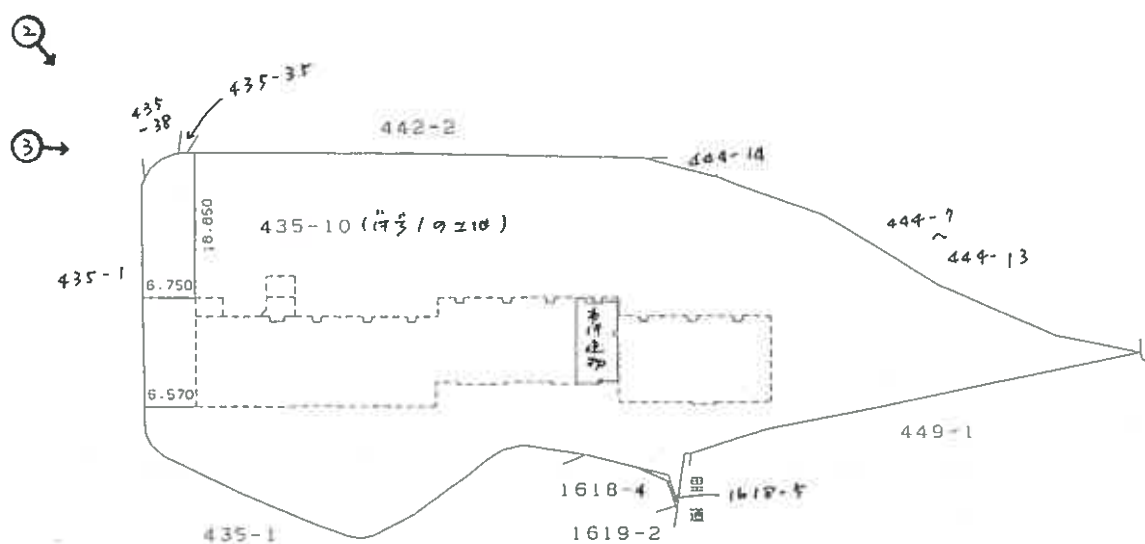
(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



区分建物の存する部分 4 階部分



縮尺	1/1000
----	--------

※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものにはすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第35号

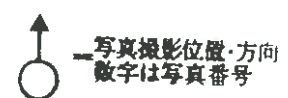
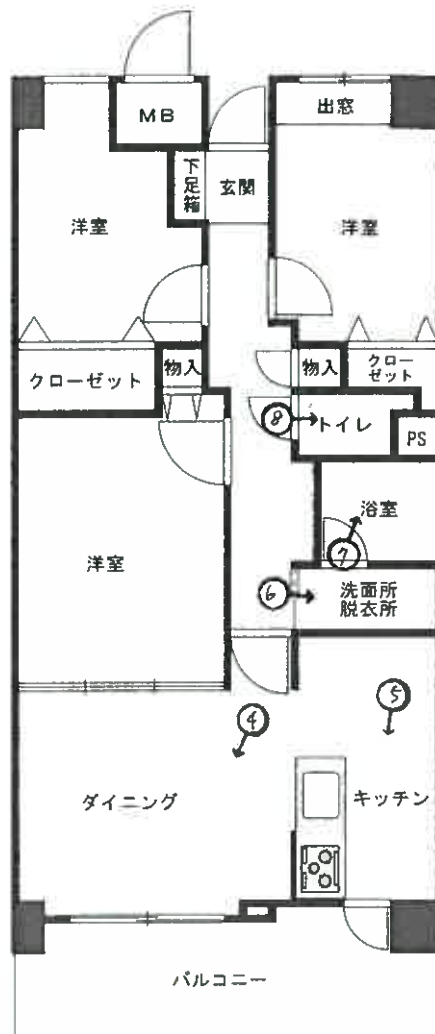


写真1

本件マンション



写真2

本件マンション



写真3

本件マンション



写真4 (本件建物内)



写真5 (本件建物内)



写真6 (本件建物内)



写真7 (本件建物内)



写真8 (本件建物内)



令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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

番号	評 価 額
物件1	金 7,082,000円

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 広島市安佐北区落合一丁目435番地10 建物の名称 ダイアパレス落合 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 落合一丁目435番10の409 建物の名称 409 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階部分 56.99㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 広島市安佐北区落合一丁目435番10 地 目 宅地 地 積 3,929.20㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 632,694 分の 6,174		同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 芸備線「玖村」駅の南東方・直線距離約 1 1 0 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、丘陵部に一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第 1 種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画一般区域 (一部)土砂災害警戒区域、居住誘導区域
画 地 条 件	規模 符号1	3,929.20 m ² 間口 約 35 m 奥行 約 130 m 形状 不整形 接面状況 三方路 その他 ほぼ平坦 (一部法面)
接面道路の状況	西側 約 5.7～6.3 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～1m高い 南側 約 5.2～7.3 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～6m高い 北側 約 6 m 舗装 私道 高低差 画地が約0～4m低い ※広島市安佐北区役所建築課にて、西側及び南側の市道は、建築基準法上の道路(法42条1項1号)である旨、北側の私道は、建築基準法上の道路(法42条1項5号)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	現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は戸建住宅、幼稚園等。 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	下記特記事項参照
	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。	
供給処理施設	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 (下記特記事項参照)
	※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・L P G等はこれに含まれない。	
供給処理施設	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 (下記特記事項参照)
	※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	・南側は法面があり高低差があるため、南側市道から直接の出入りはできない。また、北側は私道であるため、利用ができない。よって、本件土地は実質的に一方路である。 ・上水道は、広島市水道局北部管理事務所にて、接面道路には私設給水管が敷設されており、当該給水管を分岐して本物件内に引き込んでいる旨（支管分岐承諾書）の説明を受けた。 ・都市ガスは、広島ガス株式会社にて、接面道路の本管敷設及び本物件内への引込はあるが、本物件内へは他人所有の土地を通して引込をしている可能性を否定できない旨の説明を受けた。 ・公共下水は、広島市安佐北区役所地域整備課にて、接面道路の本管敷設はあるが、どこから本物件内に引き込んでいるか不明であるため、他人所有の土地を通して引込をしている可能性を否定できない旨の説明を受けた。また、広島市下水道局管理部管理課使用料係にて、本物件内への引込がある旨の説明を受けた。 ・目的物件の一部が土砂災害警戒区域に指定されているため、土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス落合
建物の用途	共同住宅 (総戸数91戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載): 平成 6 年 2 月 16 日 新築 経 過 年 数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構 造	鉄筋コンクリート造 9 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル等 その他: -
設 備 等	エレベーター: 有 駐車場: 敷地内 その他: -
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: ダイアパレス落合管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社東急コミュニティー 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (午前9:00～午後5:30) 月・火・水・金・土
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ 回答書によれば、大規模修繕なし。 ・ 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。 ・ 新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (409号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	56.99 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床：フローリング等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：－
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：7,600 円 (月額) 修繕積立金：10,900 円 (月額) 損 害 金 率：年12% 滞 納 額：有 令和6年12月分～令和7年5月分まで 114,858円 (内損害金 3,858円)
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	目視の限りでは、過去に専有部分を改装等したと思われるが、実施時期や実施部分など詳細は不明である。また、不具合等の有無も不明である。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
340,000	56.99	0.24	4,650,000

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：

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
31 年	14 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

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）＝ 0.24

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
68,900	0.90	3,929.20	1.00	0.009758	2,378,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約4000㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島安佐北-18）

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
76,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{111}$	68,900

◇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：

不整形	0.95
地勢	0.95
相乗積	0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
6,174	632,694	0.0097583	1.00	0.009758

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
4,650,000	2,378,000	1.30	1.02	1.00	9,319,000

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

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.02
相乗積	1.02

オ 占有減価修正： 必要なし。

2 評価額の判定

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

積算価格(円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
9,319,000	1.00	0.80	0.95	7,082,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

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

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島安佐北-18）

所 在 : 広島市安佐北区落合1丁目7番25 「落合1-7-5」
価 格 : 76,500円/㎡
位 置 : JR芸備線「玖村」駅 南東方 道路距離 約 1.0km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 3,889,483 円 （1㎡当たり 60,650 円）、課税床面積 64.13 ㎡
土地
符号1 107,051,054 円 （1㎡当たり 27,245 円）、課税地積 3,929.20 ㎡

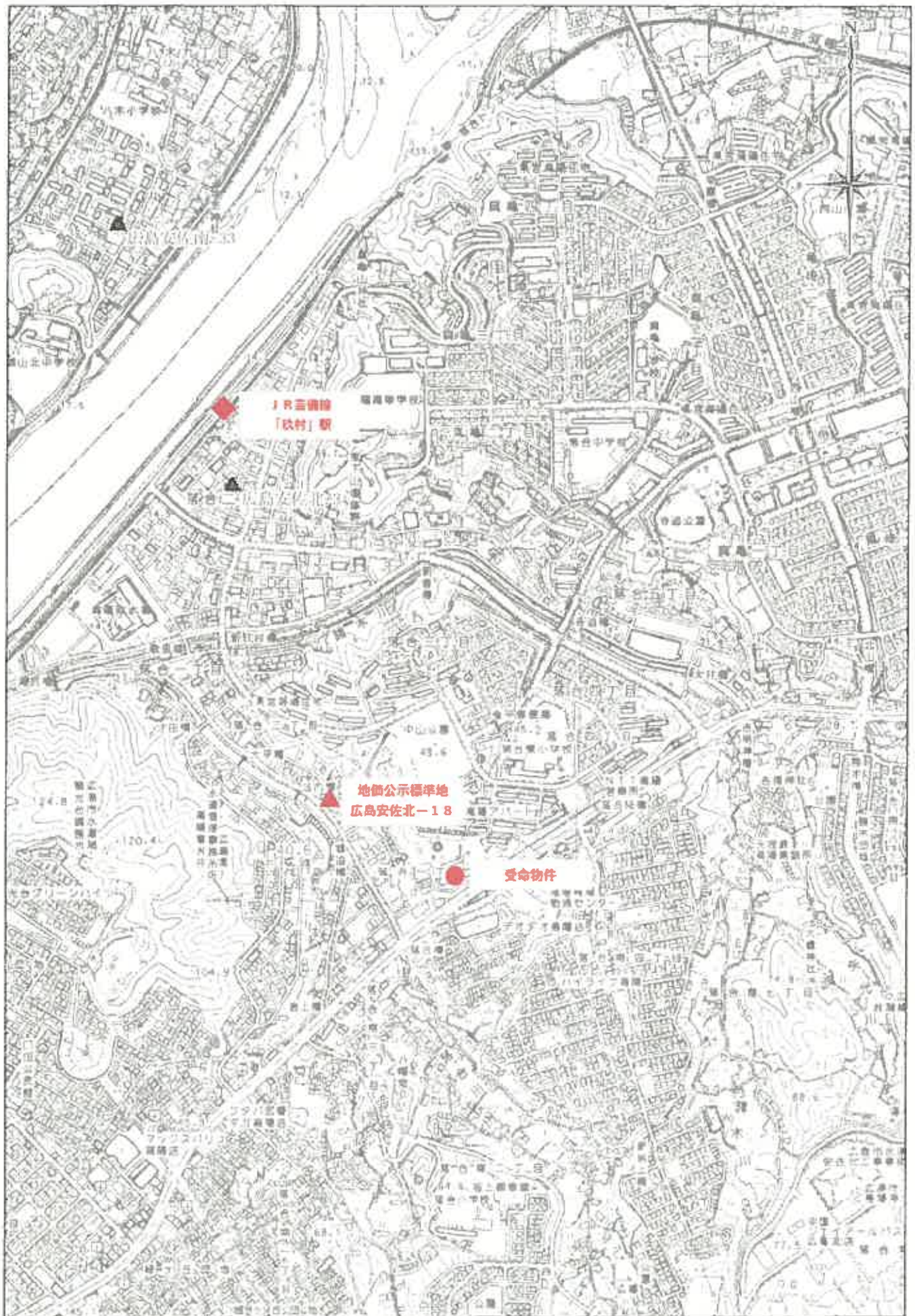
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）

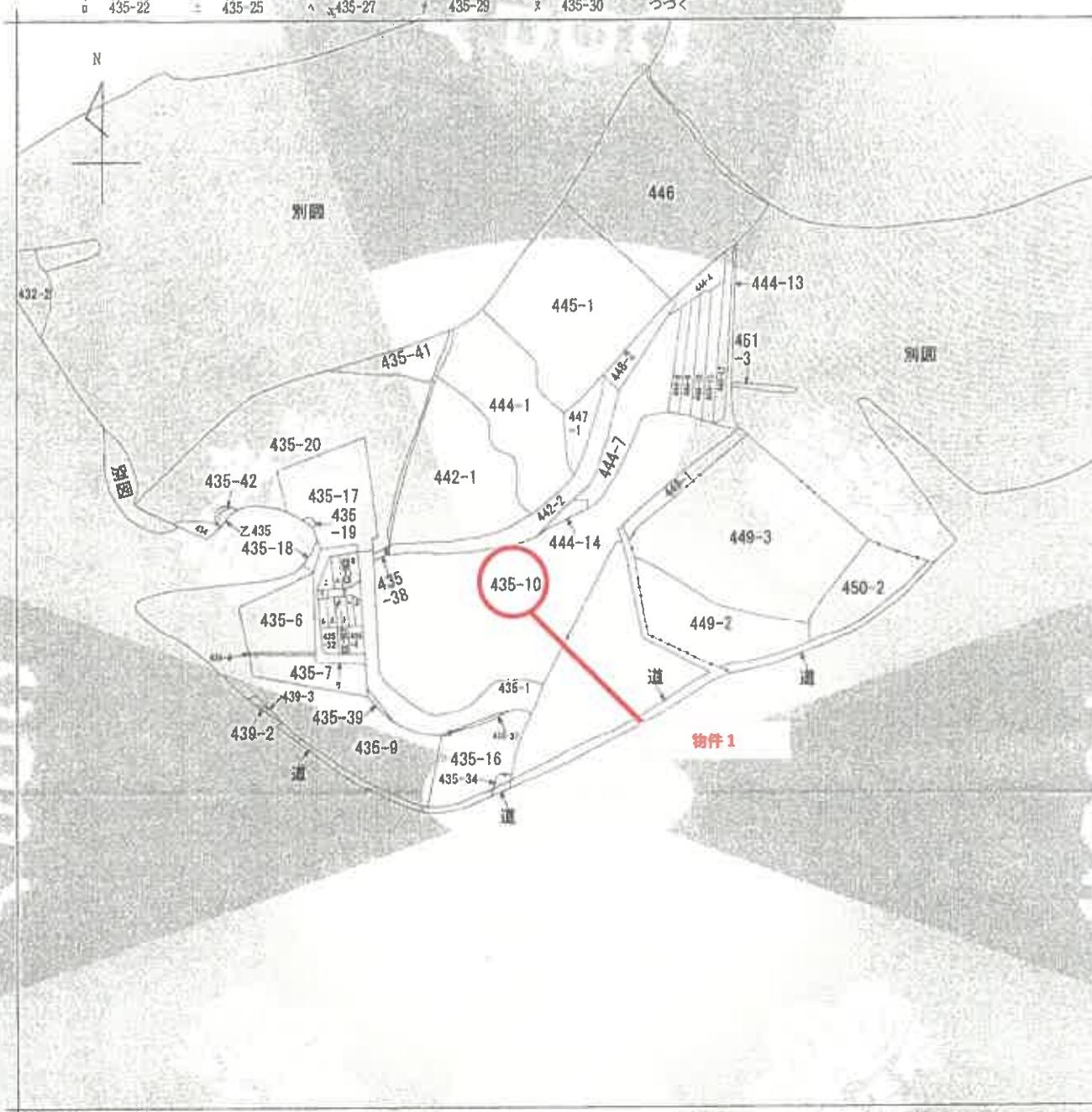
以 上

受命物件の位置図



1:10,000

435-21 435-24 435-26 435-28 435-3 435-31
435-22 435-25 435-27 435-29 435-30 つづく



(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 落合南3丁目
B 落合1丁目

請求部	所在	広島市安佐北区落合一丁目			地番	435番10		
出力縮尺	縮尺不明	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				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。

(広島法務局可部出張所管轄)

令和7年2月19日

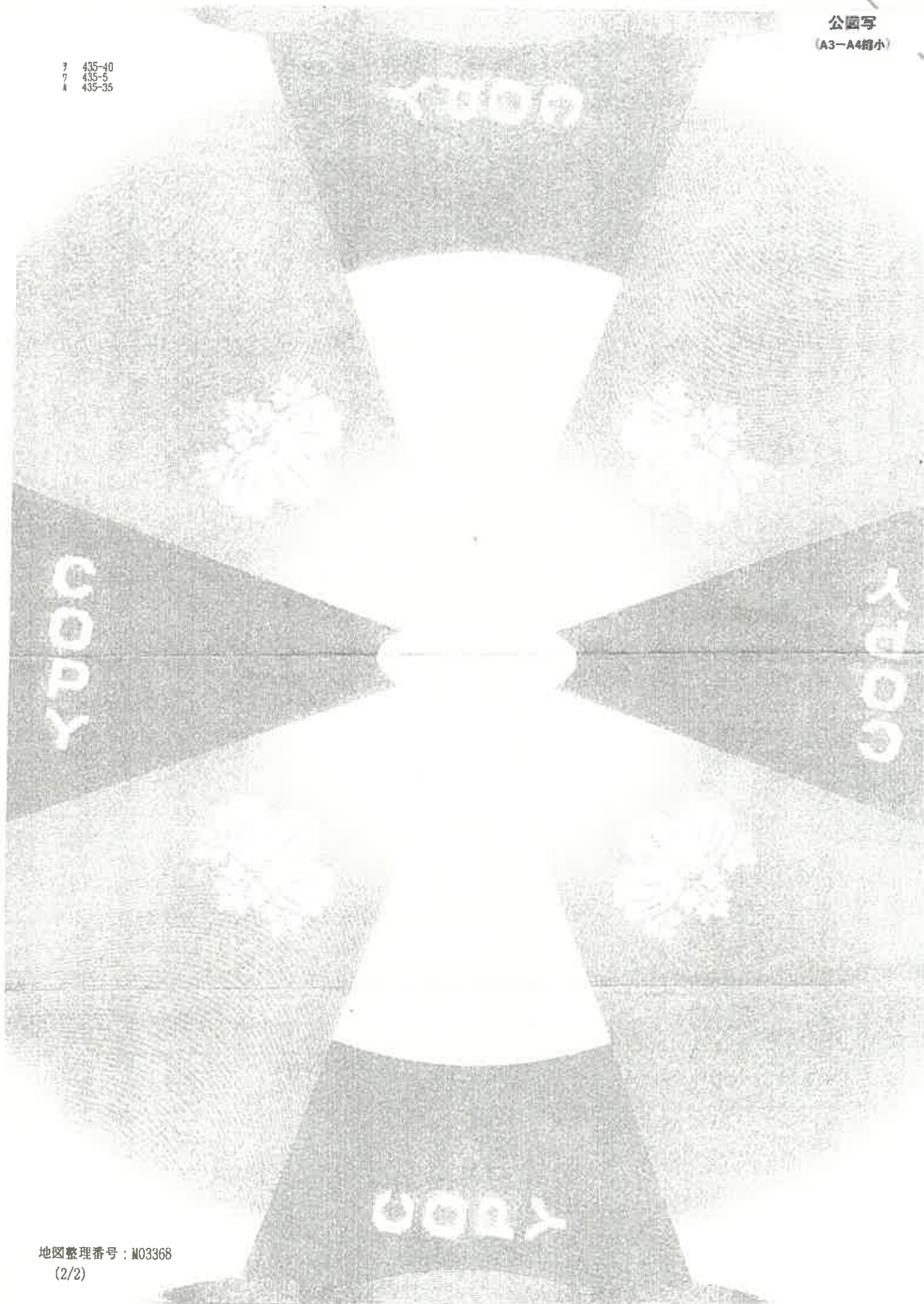
広島法務局

地図整理番号: M03368

(1/2)

登記官

本図面は対象物件の概ねの形状等を示すものであり、確定を確証するものではない。



登記年月日：平成4年3月17日

1618-3→445-0116

③1618-1
④1618-1-3
⑤1618-1-4-5、435-10

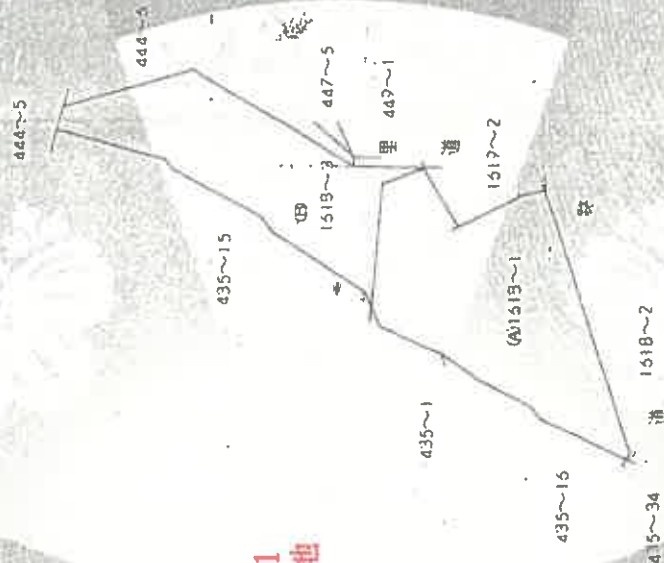
H4.3.17 1/2

1062143

土地所在図
土地積測量図

地番	1619-3
土地の所在	広島市安佐北区雲台1丁目

物件1
土地



測量図番号 ① 石炭 ② プラスチック板 ③ コンクリート板 ④ 金属板 ⑤ 木炭板 ⑥ 瓦葺み

作製者

平成 3 月 10 日 測量

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明したものであり、

(広島法務局可部出張所管轄)

令和 2 年 2 月 25 日 広島法務局

重配書

登記年月日：平成4年3月17日

1062144

これは図面に記載されている内容を説明した面である
(広島法務局可部出張所管轄)
令和7年2月25日 広島法務局

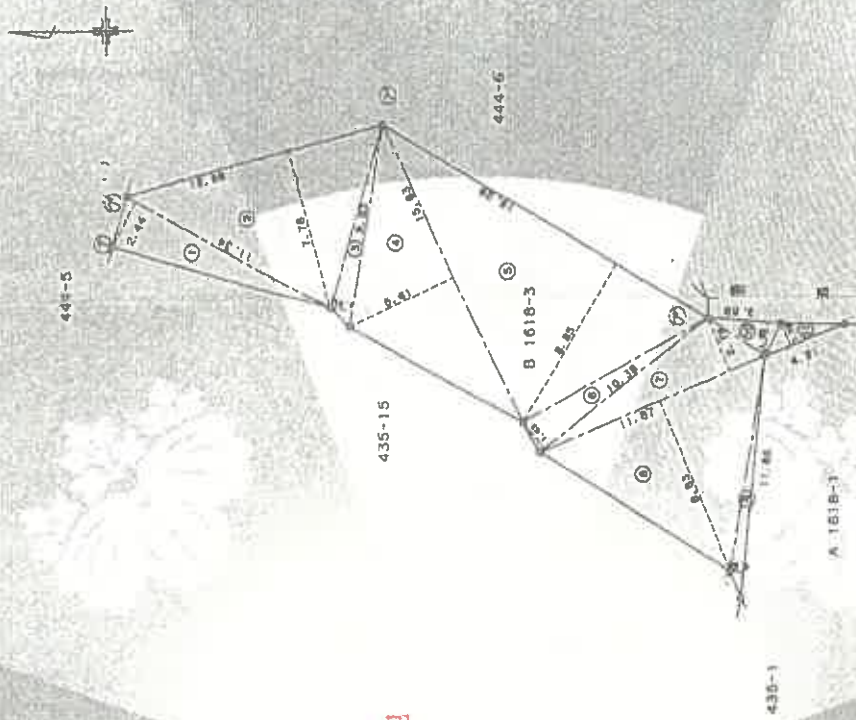
土地積測量図

地番	1618-3
土地の所在	広島市安佐北區落合1丁目

B 地番 1618-3			
区画	坪方	高さ	面積
1	11.34	2.44	27.6696
2	12.98	7.78	100.9844
3	9.93	1.09	10.7147
4	15.83	5.61	89.8063
5	18.29	8.85	161.8665
6	10.38	1.63	16.9194
7	11.87	2.78	32.9986
8	11.87	8.83	104.8121
9	11.66	0.95	7.5790
10	3.56	1.65	5.8740
11	4.21	1.20	5.0520
計			583.2766
1/2			281.63830
地積			281 m ²

分界面積	432.00000
B 1618-3	281.63830
A 1618-1	150.36170
地積	150 m ²

物件1
土地



境界線番号 ①-石垣 ②-ブラスチック杭 ③-コンクリート杭 ④-金網 ⑤-金網 ⑥-石垣 ⑦-石垣 ⑧-石垣 ⑨-石垣 ⑩-石垣 ⑪-石垣

作製者	申請人	縮尺	1/250
年 3月10日(作製)			

(広島県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成6年3月2日

1066105

各階平面図

家屋番号
組合-丁目435番10-409

建物図面
各階平面図

建物の所在
広島市安佐北区落合-丁目435番地10

建物の番号 409

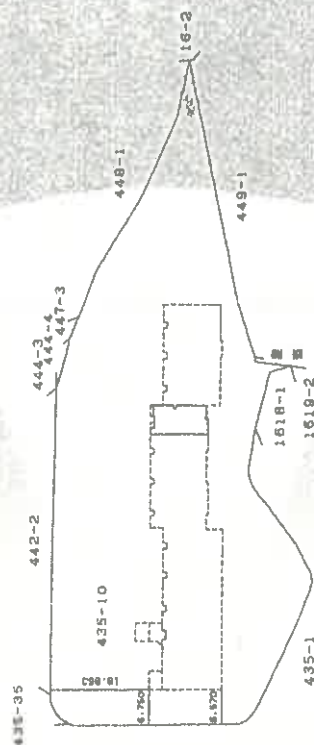
9 H6.3.2

物件1
建物



求積表

0.895	×	1.205	=	0.825425
0.235	×	2.090	=	0.488600
0.840	×	5.435	=	4.563400
0.900	×	5.915	=	5.323500
0.225	×	5.435	=	1.223000
0.225	×	2.160	=	0.486000
0.525	×	2.805	=	1.473375
合 計				56.997500
床面積				56.99 ㎡



-----区分建物の存する部分 4 階部分

作製者

尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。
(広島法務局可部出税務管轄)
令和7年2月19日 広島法務局

登記号

建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第35号

