

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 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 東広島市西条西本町200番地1

建物の名称 シテイコーポ西条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西条西本町200番1の33

建物の名称 403番

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 54.07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 東広島市西条西本町200番1

地 目 宅地

地 積 1271.78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 1万分の204



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 東広島市西条西本町 2 0 0 番地 1

建物の名称 シティコーポ西条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西条西本町 2 0 0 番 1 の 3 3

建物の名称 4 0 3 番

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 4 . 0 7 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 東広島市西条西本町 2 0 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 7 1 . 7 8 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 1 万分の 2 0 4



令和 7 年(ㄱ)第 7 3 号
令和 7 年 6 月 1 6 日受理
令和 7 年 8 月 **1 3** 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 東広島市西条西本町200番地1

建物の名称 シテイコーポ西条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西条西本町200番1の33

建物の名称 403番

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 54.07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 東広島市西条西本町200番1

地 目 宅地

地 積 1271.78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 1万分の204

所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島県東広島市西条西本町8番18-403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 6,200円 修繕積立金 6,700円	令和7年6月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月分～令和7年6月分 金141,900円 (遅延損害金0円を含む) 損害金率 年利 % ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社不動産プラザ	
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 (法第14条第1項地図) 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、その南側、西側及び北側が道路 (いずれも東広島市道) 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	
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(■ A (所有者) ■ 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	
最初の契約日	令和5年1月18日	
契約等期間	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	
契約等貸主	☐ 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6万円 (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

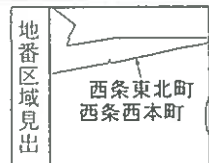
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 本件建物には、令和5年2月頃から、私と私の家族が居住しています。 本件建物の賃貸借契約書では、株式会社ライフクリエイイトが賃貸人で、私が賃借人となって契約していますが、株式会社エイブル広島駅前店の仲介で契約をしたもので、賃貸人のことは分かりません。家賃については、契約開始当初から、全保連株式会社に口座振替で毎月6万円が引き落とされています。
■ A (所有者)	1 本件建物は、Bさんに賃貸しています。契約書等については、債務整理を依頼している弁護士に預けているので、細かいところは分かりませんが、家賃は、毎月、全保連株式会社から6万円が振り込まれています。 本件建物について、当初、株式会社ライフクリエイイトに運用などを任せていたのですが、現在、株式会社ライフクリエイイトやその担当者と連絡が取れない状態となっています。私としては、本件建物の賃貸借契約の貸し主は、契約書上、株式会社ライフクリエイイトとなっていますが、株式会社ライフクリエイイトは、私の代理人として契約を行っていることから、私が貸し主ということになります。

執行官の意見
1 本件建物等の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）及び写真等のとおりであり、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及びAの陳述等から、本件建物所有者であるAとの賃貸借契約に基づく、賃借権と認定した。 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 6 月 1 7 日 () 11 : 50 - 12 : 05	広島法務局東広島支局	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 6 月 1 7 日 () 12 : 20 - 12 : 50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 6 月 1 7 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 6 月 1 9 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 7 月 1 日 () 16 : 45 - 16 : 48	当庁	本件マンション管理会社担当者に架電。管理費等 について調査
7 年 7 月 3 日 () 15 : 35 - 15 : 40	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 7 月 4 日 ()	当庁	B に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 7 月 9 日 () 9 : 05 - 9 : 10	当庁	B から架電。占有関係等調査
7 年 7 月 2 5 日 () 12 : 30 - 12 : 33	当庁	B に架電。調査日時通知
7 年 8 月 5 日 () 19 : 00 - 19 : 35	物件所在地	B と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評 価人同行)
7 年 8 月 6 日 () 9 : 55 - 9 : 58	当庁	A 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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入 った。 ☒ 令和 7 年 8 月 5 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



請求部	所在	東広島市西条西本町				地番	200番1			
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日					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6月17日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

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6月17日 広島佐務局東広島支局

0070033

各階平面図

家屋番号
西条西本町
200-1-33

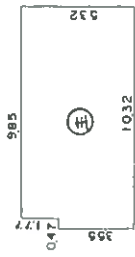
建物の所在
東広島市西条西本町 200-1

建物図面
各階平面図

地図
番号

H 23-1

59
11
27



求積
 $10.32 \times 9.32 = 96.5$
→ $1.77 \times 0.47 = 0.8319$
計 54.0705
床面積 54.07

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物の存する部分4階

作製者
土地家屋
調査士

(昭和59年10月17日作製)

(広島県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺
1/250

建物の存する部分4階

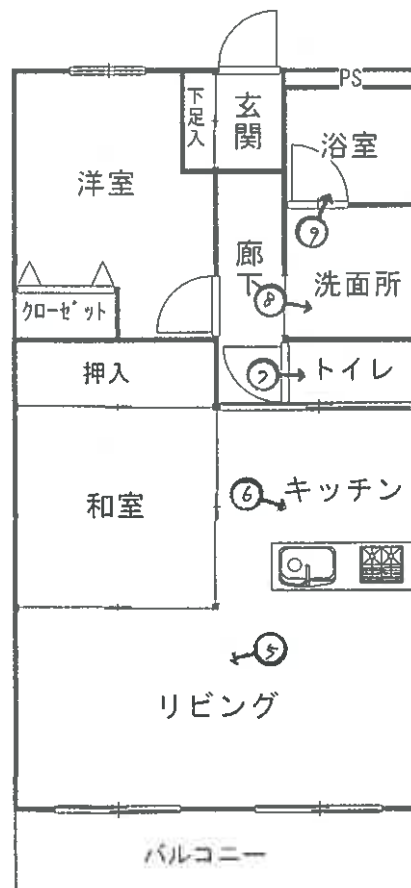
縮尺
1/500

縮小 (A3→A4)

建物図面

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第73号



4階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

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

本件マンション



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)



写真9 (本件建物内)



令和 7 年(ケ) 第 73 号
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 21 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 4,666,000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 東広島市西条西本町200番地1 建物の名称 シティコーポ西条 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 西条西本町200番1の33 建物の名称 403番 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 54.07㎡ (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 東広島市西条西本町200番1 地 目 宅地 地 積 1,271.78㎡ (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 10,000 分の 204		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 山陽本線「西条」駅の南西方・直線距離約 400 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、店舗兼住宅、一般住宅等が多く、共同住宅も混在する混在地域となっている。		
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	(南側市道道路界より30m以内) 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% なし 都市機能誘導区域(西条駅地区)、居住誘導区域	(それ以遠) 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画 地 条 件	規模 符号1	1,271.78 m ²	間口 約 13 m 奥行 約 47 m 形状 やや不整形 接面状況 三方路地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	1 南側 約 5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 2 北側 約 4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 3 西側 約 2 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 東広島市建築指導課によれば、1・2は建築基準法第42条1項1号道路、 ※3は建築基準法第42条2項道路(セットバックを要する)との由。 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「シテイコーポ西条」が存する。 隣地は一般住宅等。 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 なし 本物件内への引込 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 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	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シテイコーポ西条
建物の用途	共同住宅 (総戸数 50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) : 昭和 59 年 11 月 12 日 新築 経 過 年 数 : 約 41 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼り・モルタルリシン吹付等 その他 : —
設 備 等	エレベーター : 有 駐車場 : 敷地内 (12台) 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 : シテイコーポ西条管理組合 法人格 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社不動産プラザ 管理形態 : 管理人 無 管理人室 有 管理状況 巡回 月1回
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	管理会社によれば令和8年5月頃、大規模修繕 (外壁、バルコニー、開放廊下等) を予定しているとの由。

(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 (403号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	54.07 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (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、畳等 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	概ね普通 (リフォーム済み)
管 理 費 等	管 理 費：6,200 円 (月額) 修繕積立金：6,700 円 (月額) 駐車料金 円 (月額) 円 (月額) 滞 納 額：有 令和6年5月分～7年6月分まで 141,900円 ※現況調査報告書記載による (内損害金 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	居住者によれば、入居時既にリフォーム済みであったとのことである。 キッチンプロパンガス利用、浴室は電気温水器の利用となっている。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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
250,000	54.07	0.20	2,704,000

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
41 年	9 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.20$$

(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
129,000	0.87	1,271.78	0.90	0.0204	2,621,000

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5m舗装市道に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

1. 地価公示価格（東広島5-1）

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
148,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{116}$	129,000

◇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：

三方路地	1.03
形状（セットバック含む）	0.87
容積率	0.97
相乗積	0.87

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)
204	10,000	0.0204	1.00	0.0204

(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
2,704,000	2,621,000	1.20	1.02	1.00	6,518,000

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

※標準階2階。

*中住戸

オ 占有減価修正：必要なし。

2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより保有期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、保有期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による 収益価格 ア+カ=キ
	4年目 有効 純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ×0.97=エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,174千円 (22.3%)	477千円	9.0%	5,141千円	0.794	4,082千円 (77.7%)	5,256千円 (100%)

ア：目的物件を賃貸することにより、得られるであろう有効純収益の現在価値の合計。

イ：保有期間終了後（4年目期首）の有効純収益。

ウ：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

エ：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から、仲介手数料を控除した価格である。（仲介手数料は3%と査定した）

オ：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

（割引率 8.0%） 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+8\%)^3} \div 0.794$$

カ：保有期間終了後における正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値の合計と、保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計である。

《保有期間中のキャッシュフロー》

[単位：円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	720,000	720,000	720,000	720,000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	720,000	720,000	720,000	720,000
	空室損失	△ 30,000	△ 30,000	△ 30,000	△ 30,000
	貸倒損失				
	有効総収益	690,000	690,000	690,000	690,000
イ 総費用	管理費	74,400	74,400	74,400	74,400
	修繕積立金	80,400	80,400	80,400	80,400
	リフォーム費等	60,000	0	0	0
	公租公課	55,100	55,100	55,100	55,100
	損害保険料	3,000	3,000	3,000	3,000
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	272,900	212,900	212,900	212,900
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計	272,900	212,900	212,900	212,900
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		38%	30%	30%	30%
エ 有効純収益 (ア－イ)		417,100	477,100	477,100	477,100
オ 複利現価率 割引率 8.0%		0.92593	0.85734	0.79383	
カ 有効純収益の現価		386,205	409,037	378,736	

注：総収益及び総費用等は、調査時点における対象物件の所在する近隣地域等における対象物件と類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また、調査日以降発生した物件の現状変更及び社会・地域的な変化等については考慮していない。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、収益価格は想定部分を含んでいることから、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格(円)
① 積 算 価 格	6,518,000
② 収 益 価 格	5,256,000
③ 調整後の価格	6,139,000

(注) ①積算価格：占有減価修正後の価格。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後の価格(円)	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				ア×イ×ウ×エ
6,139,000	1.00	0.80	0.95	4,666,000

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（東広島5-1）

所 在 : 東広島市西条上市町1269番1 「西条上市町9-41」
価 格 : 148,000円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「西条」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 : 1,332㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側 10m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 300%）
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が多く見られる商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 2,857,772 円 （1㎡当たり 52,853 円）、課税床面積 54.07 ㎡
土地
符号1 1,946,641 円 （1㎡当たり 75,044 円）、課税地積 25.94 ㎡

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（国土地理院「地理院タイル」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

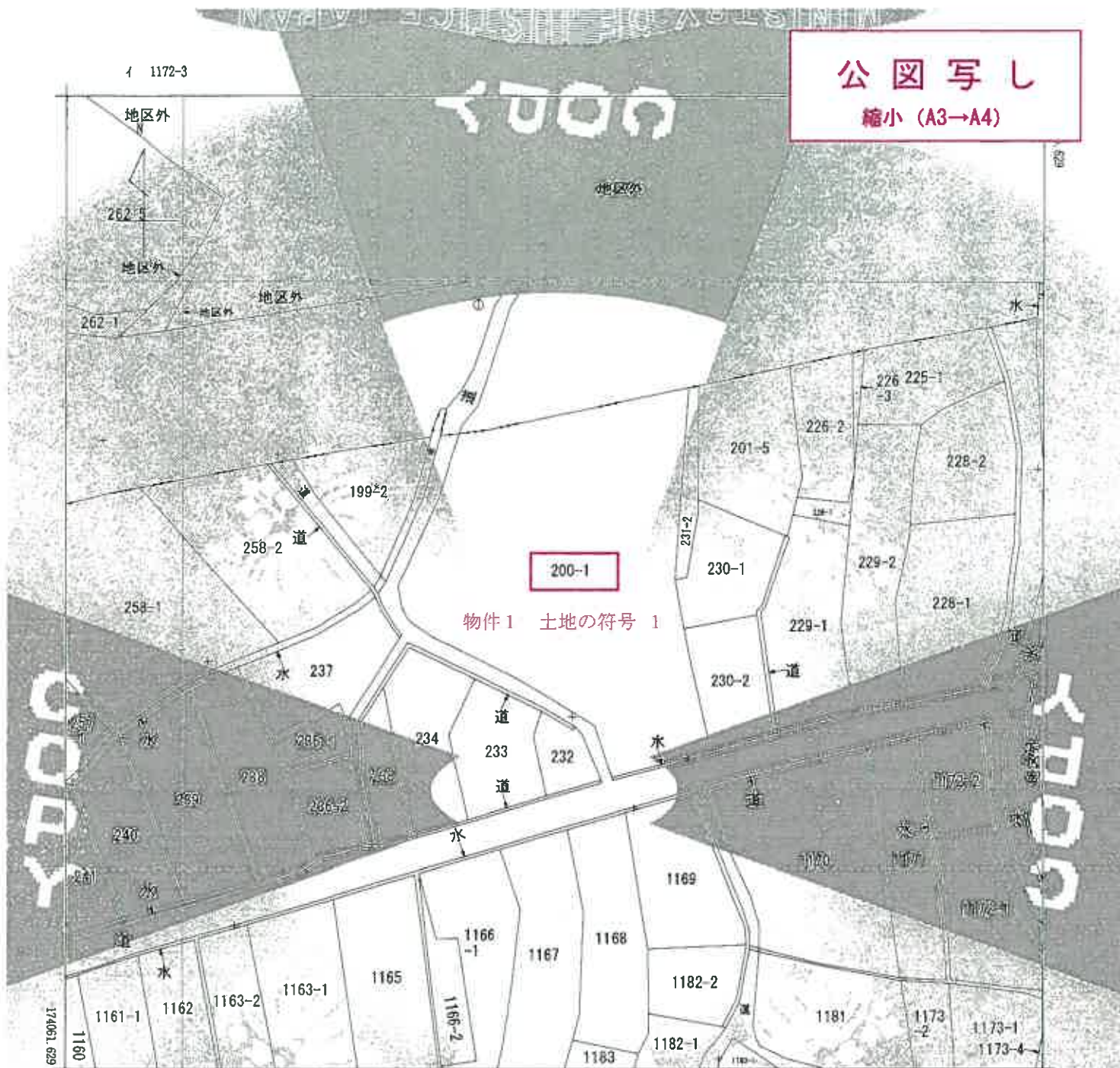
評価物件位置図



1 1172-3

公図写し

縮小 (A3→A4)



+52555:331

(図面価値別: 図上測量)



請求分	所在	東広島市西条西本町	地番	200番1
出力 縮尺	1/500	縮尺 区分	縮尺 番号 記号	縮尺 番号 記号
作成 年月日		縮尺 番号 記号	縮尺 番号 記号	縮尺 番号 記号

これは地図に記載されている内容を正確に複製したものです。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和7年4月30日

広島法務局

請求番号: 4-1

(1/1)

室

建物図面

縮小 (A3→A4)

建物図面
各階平面図

西条市
300-1-33

西条市
300-1-33

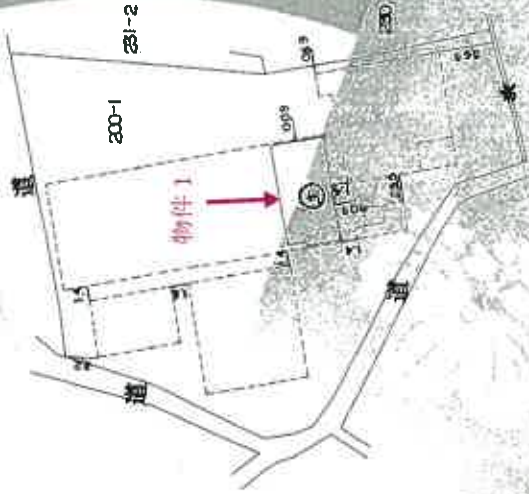
各階平面図

0070033

地図
番号
H-33-1



求積
10.32X5.32=54.9024
-11.77X0.47=0.8319
計 54.0705
床面積 54.07



建物の存在する部分4階

建物の存在する部分4階

縮尺 1/500

西条市

300-1-33

作成者
西条市

(広島県土木建築課 国土審判部)

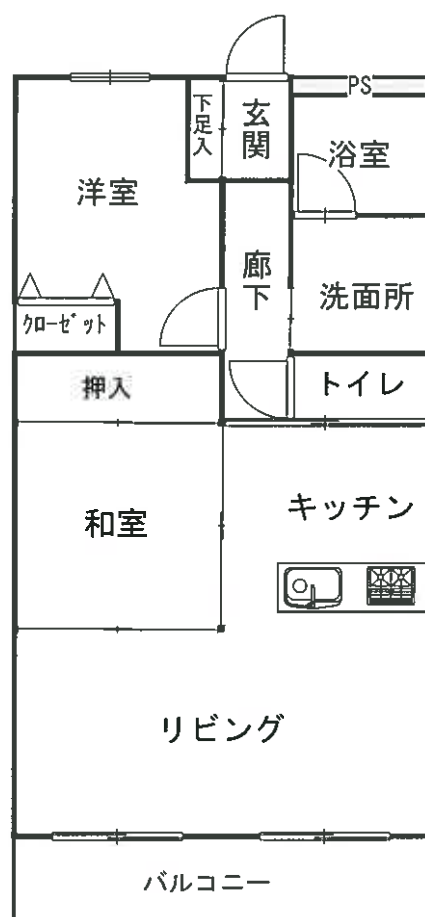
登記年月日：昭和59年11月27日

これは図面に記載されている土地の権利関係を示す図面です。
(広島法務局東広島支庁管轄)
令和7年4月30日 広島法務局

請求番号：4-2

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第73号



4階

