

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 12 月 22 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                     |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 1 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 2 月 5 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 1 月 20 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 20 日 午後 4 時 00 分まで                                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>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 12 月 22 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度     |          |
|------|--------------------------|----------|------------|-----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円）  | 都市計画税（円） |
| 1～11 | 13,321,000<br>10,656,800 | 一括       | 2,670,000  | 1,090,914 | 311,006  |
| 1    | 130,000                  |          |            |           |          |
| 2    | 1,616,000                |          |            |           |          |
| 3    | 67,000                   |          |            |           |          |
| 4    | 8,037,000                |          |            |           |          |
| 5    | 25,000                   |          |            |           |          |
| 6    | 102,000                  |          |            |           |          |
| 7    | 47,000                   |          |            |           |          |
| 8    | 38,000                   |          |            |           |          |
| 9    | 1,017,000                |          |            |           |          |
| 10   | 1,121,000                |          |            |           |          |
| 11   | 1,121,000                |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |
| 備考   |                          |          |            |           |          |
|      |                          |          |            |           |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83 番 30

地 目 宅地

地 積 71.55 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 106 番で登記した持分 258 分の 7, 同 107 番で登記した持分 258 分の 5

2 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83 番 31

地 目 宅地

地 積 886.75 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 106 番で登記した持分 258 分の 7, 同 107 番で登記した持分 258 分の 5

3 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83 番 32

地 目 宅地

地 積 36.41 平方メートル

株式会社一里塚持分 64 分の 4 のうち、甲区順位 168 番で登記した持分 64 分の 1, 同 169 番で登記した持分 64 分の 1, 同 170 番で登記した持分 64 分の 1

4 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目



## 物 件 目 録

地 番 83 番 47

地 目 宅地

地 積 1767.05 平方メートル

株式会社一里塚持分 24 分の 4 のうち、甲区順位 61 番で登記した持分 24 分の 1, 同 62 番で登記した持分 24 分の 1, 同 63 番で登記した持分 24 分の 1

5 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 30

家屋 番号 83 番 30

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 42.24 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5

6 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 31

家屋 番号 83 番 31 の 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 170.34 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5



## 物 件 目 録

7 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 78.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位104番で登記した持分258分の7、同105番で登記した持分258分の5

8 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 63.36平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位104番で登記した持分258分の7、同105番で登記した持分258分の5

9 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 399.84平方メートル |
|       | 2階 | 399.84平方メートル |
|       | 3階 | 399.84平方メートル |
|       | 4階 | 399.84平方メートル |

(専有部分の建物の表示)



## 物件目録

家屋 番号 井口鈴が台三丁目83番47の10

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.27平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 約50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目83番地47 コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積28.38㎡ コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00平方メートル

### 10 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 399.84平方メートル  
2階 399.84平方メートル  
3階 399.84平方メートル  
4階 399.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口鈴が台三丁目83番47の15

種 類 居宅



物 件 目 録

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 57.27平方メートル

(現況)

床面積 4階部分 約50平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 物置

構造 井口鈴が台三丁目83番地47 コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積28.38㎡ コンクリートブロック造スレート葺平家建

床面積 3.00平方メートル

### 1 1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地47

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

|     |    |              |
|-----|----|--------------|
| 床面積 | 1階 | 399.84平方メートル |
|     | 2階 | 399.84平方メートル |
|     | 3階 | 399.84平方メートル |
|     | 4階 | 399.84平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口鈴が台三丁目83番47の16

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 57.27平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積 4 階部分 約 50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目 83 番地 47 コンクリートブロッ  
ク造スレート葺平家建 床面積 28.38 m<sup>2</sup> コンク  
リートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 29 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 吉 田 智 美

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 11】

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 ～ 6, 8, 10, 11】

なし

【物件番号 7, 9】

賃借権

範 囲 103 号室及び駐車場区画 7 番

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 1 か月 5 万 2 0 0 0 円

賃料前払 1 か月分

敷 金 10 万 4 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。)

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 3, 5, 6, 8】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号 7】

範 囲 駐車場区画 7 番を除くその余の部分

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号10, 11】

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1～8】

本件各土地及び各建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号9～11】

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 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番30

地 目 宅地

地 積 71.55平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位106番で登記した持分258分の7、同107番で登記した持分258分の5

2 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番31

地 目 宅地

地 積 886.75平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位106番で登記した持分258分の7、同107番で登記した持分258分の5

3 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目

地 番 83番32

地 目 宅地

地 積 36.41平方メートル

株式会社一里塚持分64分の4のうち、甲区順位168番で登記した持分64分の1、同169番で登記した持分64分の1、同170番で登記した持分64分の1

4 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目



## 物 件 目 録

地 番 83番47

地 目 宅地

地 積 1767.05平方メートル

株式会社一里塚持分24分の4のうち、甲区順位61番で登記した持分24分の1, 同62番で登記した持分24分の1, 同63番で登記した持分24分の1

5 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地30

家屋 番号 83番30

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 42.24平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位104番で登記した持分258分の7, 同105番で登記した持分258分の5

6 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目83番地31

家屋 番号 83番31の1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 170.34平方メートル

株式会社一里塚持分258分の17のうち、甲区順位104番で登記した持分258分の7, 同105番で登記した持分258分の5



## 物 件 目 録

7 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 31

家屋 番号 83 番 31 の 2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 78.75 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5

8 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 31

家屋 番号 83 番 31 の 3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 63.36 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5

9 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 399.84 平方メートル  
2 階 399.84 平方メートル  
3 階 399.84 平方メートル  
4 階 399.84 平方メートル

(専有部分の建物の表示)



## 物 件 目 録

家屋 番号 井口鈴が台三丁目 83 番 47 の 10

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 57.27 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階部分 約 50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目 83 番地 47 コンクリートブロッ  
ク造スレート葺平家建 床面積 28.38㎡ コンク  
リートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00 平方メートル

### 10 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 399.84 平方メートル  
2 階 399.84 平方メートル  
3 階 399.84 平方メートル  
4 階 399.84 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口鈴が台三丁目 83 番 47 の 15

種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 57.27 平方メートル

(現況)

床 面 積 4 階部分 約 50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目 83 番地 47 コンクリートブロッ  
ク造スレート葺平家建 床面積 28.38 m<sup>2</sup> コンク  
リートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00 平方メートル

### 1.1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 399.84 平方メートル  
2 階 399.84 平方メートル  
3 階 399.84 平方メートル  
4 階 399.84 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口鈴が台三丁目 83 番 47 の 16

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 57.27 平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積 4階部分 約50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目83番地47 コンクリートブロッ  
ク造スレート葺平家建 床面積28.38㎡ コンク  
リートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00平方メートル



令和 7年(ケ)第 78号  
令和 7年 7月 1日受理  
令和 7年 9月30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  
(8枚目)は、欠番

## 物 件 目 録

- 1 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目  
地 番 83 番 30  
地 目 宅地  
地 積 71.55 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 106 番で登記した持分 258 分の 7, 同 107 番で登記した持分 258 分の 5

- 2 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目  
地 番 83 番 31  
地 目 宅地  
地 積 886.75 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 106 番で登記した持分 258 分の 7, 同 107 番で登記した持分 258 分の 5

- 3 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目  
地 番 83 番 32  
地 目 宅地  
地 積 36.41 平方メートル

株式会社一里塚持分 64 分の 4 のうち、甲区順位 168 番で登記した持分 64 分の 1, 同 169 番で登記した持分 64 分の 1, 同 170 番で登記した持分 64 分の 1

- 4 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目



## 物 件 目 録

地 番 83 番 47

地 目 宅地

地 積 1767.05 平方メートル

株式会社一里塚持分 24 分の 4 のうち、甲区順位 61 番で登記した持分 24 分の 1, 同 62 番で登記した持分 24 分の 1, 同 63 番で登記した持分 24 分の 1

5 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 30

家屋 番号 83 番 30

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 42.24 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5

6 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 31

家屋 番号 83 番 31 の 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 170.34 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5



## 物 件 目 録

7 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 31

家屋 番号 83 番 31 の 2

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 78.75 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5

8 所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 31

家屋 番号 83 番 31 の 3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 63.36 平方メートル

株式会社一里塚持分 258 分の 17 のうち、甲区順位 104 番で登記した持分 258 分の 7, 同 105 番で登記した持分 258 分の 5

9 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 83 番地 47

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

|       |     |               |
|-------|-----|---------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 399.84 平方メートル |
|       | 2 階 | 399.84 平方メートル |
|       | 3 階 | 399.84 平方メートル |
|       | 4 階 | 399.84 平方メートル |

(専有部分の建物の表示)



## 物 件 目 録

家屋 番号 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 57.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7 コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積 28.38 m<sup>2</sup> コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00 平方メートル

## 10 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 399.84 平方メートル  
2 階 399.84 平方メートル  
3 階 399.84 平方メートル  
4 階 399.84 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 1 5

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 57.27 平方メートル



## 物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7 コンクリートブロッ  
ク造スレート葺平家建 床面積 2 8 . 3 8 m<sup>2</sup> コンク  
リートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3 . 0 0 平方メートル

1 1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 3 9 9 . 8 4 平方メートル  
2 階 3 9 9 . 8 4 平方メートル  
3 階 3 9 9 . 8 4 平方メートル  
4 階 3 9 9 . 8 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 1 6

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 7 . 2 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 井口鈴が台三丁目83番地47 コンクリートブロッ  
ク造スレート葺平家建 床面積28.38㎡ コンク  
リートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.00平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者及び目的外共有持分を有する共有者らが本件土地上に以下の建物を共有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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5                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者及び目的外共有持分を有する共有者らが本建物を 共有し、車庫として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 土地             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者及び目的外共有持分を有する共有者らが本件土地上に以下の建物を共有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 『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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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6. 7. 8                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類:<br>構造:<br>床面積:         }                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者及び目的外共有持分を有する共有者らが本建物を 共有し、車庫として使用している<br><input type="checkbox"/> 『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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         [         地方裁判所         支部         平成         年( )第         号<br>保管開始日         平成         年         月         日         ]                                                          |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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          | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 土地            | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 現況地目          | ■宅地（物件3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                        |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                        |
| 占有者及び占有状況     | ■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br>■上記の者及び目的外共有持分を有する共有者らが更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 執行官保管の仮処分     | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>[ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物<br>(目的外建物) | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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           | 広島市西区井口鈴が台三丁目3番30-104号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 建物             | 物件9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約50㎡                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 管理費等の状況        | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/>以下のとおり<br/>           管理費 0円<br/>           修繕積立金 月1万1000円<br/>           駐車場組合費 年3000円<br/>           駐車場通信費 年250円<br/>           通信費 年500円<br/>           駐車場積立金 年4500円         </div> <div>           令和7年7月8日現在<br/> <input type="checkbox"/>滞納はない<br/> <input checked="" type="checkbox"/>滞納がある 令和3年12月分～同7年7月分<br/>           計66万9943円 (内損害金16万3443円)<br/> <input type="checkbox"/>不明         </div> </div> |  |
| 管理費等照会先        | 大和ライフネクスト株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| その他の事項         | 物件9の区分所有建物に割り当てられた車庫として、物件7の駐車区画7番の駐車場を使用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 土地             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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9関係)                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■Aの妻(占有補助者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                                              |     | 平成19年夏ころ                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 最初の                                                                                                                 | 契約日 | 平成19年夏ころ                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 契約等                                                                                                                 | 期間  | 平成19年夏ころから ■年月日不明(期間不明)<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                               |  |
| 更新の種類別                                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の                                                                                                                 | 期間  | 年月日不明から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                                                                   |  |
| 契約等                                                                                                                 | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                    |  |
| 当事者                                                                                                                 | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                    |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                            |     | 毎月金5万2000円(毎月末日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( ) 分 (円)<br><input type="checkbox"/> 相殺( ) 分 (円)                                                                                                                                   |  |
| 敷金・保証金                                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> ない ■ある(■敷金10万4000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円)                                                                                                                                                              |  |
| 特約等                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見 ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 所有者に対する貸借関係の照会書は、あて所に尋ねあたらず、返送されたため、片面調査となった。また、占有者においても、契約期間中に何度も所有者が代わり、正確な契約内容を把握できていないが、占有者Aの妻の陳述から、上記のとおりと認めた。 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                     |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
| 住居表示           | 広島市西区井口鈴が台三丁目3番30-403号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                     |
| 建物             | 物件10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                     |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約50㎡                                                                 |                                                                                                                                                                     |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：<br/>構造：<br/>床面積：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> </div>                   |                                                                                                                                                                     |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| 管理費等の状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり<br>管理費 0円<br>修繕積立金 月1万1000円<br>駐車場組合費 年3000円<br>駐車場通信費 年250円<br>通信費 年500円<br>駐車場積立金 年6300円                                                                                                                                                                                                                  | 令和7年7月8日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年12月分～同7年7月分<br>計67万7101円（内損害金16万5201円）<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先        | 大和ライフネクスト株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                     |
| その他の事項         | 物件10の区分所有建物に割り当てられた車庫として、物件6の駐車区画21番の駐車場を使用                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                     |
| 土地             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                     |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                     |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                     |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                     |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所<br/>保管開始日 平成 年 月 日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> </div> 支部 平成 年（ ）第 号 |                                                                                                                                                                     |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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           | 広島市西区井口鈴が台三丁目3番30-404号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 建物             | 物件11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約50㎡                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積：</div> </div>                                                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 管理費等の状況        | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり<br/>           管理費 0円<br/>           修繕積立金 月1万1000円<br/>           通信費 年500円 </div> <div style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;">           令和7年7月8日現在<br/> <input type="checkbox"/> 滞納はない<br/> <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年12月分～同7年7月分<br/>           計64万2346円（内損害金15万6846円）<br/> <input type="checkbox"/> 不明 </div> </div>                                                                            |  |
| 管理費等照会先        | 大和ライフネクスト株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 土地             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部 平成 年（ ）第 号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成 年 月 日</div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ■ Aの妻<br>(占有補助者)  | <p>(以下は、令和7年9月16日に聴取した。)</p> <p>1 私は、104号室を借りているAの妻で、Aと共にここに居住しています。</p> <p>2 長いこと住んでいますので、契約内容等は記録があいまいで、明確ではないのですが、最初にここに住み始めたのは平成19年夏ころです。最初の契約期間が何年契約であったかも覚えていませんが、最後に契約書を交わしたのは、令和3年5月です。その契約期間が満了後は、書面を交わしたり、合意をしたことはありません。</p> <p>3 入居直後から、風呂場の窓が壊れていたこと、和室の壁のカビがひどいこと(写真⑭)、トイレの外壁にひび(写真⑮)が入っており、これらについては、大家側に何度も修繕を依頼しましたが、現在にいたるまで修理はしてくれませんでした。今年の6月には、風呂が壊れ、現在、風呂は使えない状態です。</p> <p>4 この部屋に割り当てられている駐車場も、我が家で使用しています。使用料は家賃に含まれています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

| 執行官の意見 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■      | <p>1 物件1の土地は、袋地となっており、地番83番29の土地を経由しないと、南側の市道(西5区64号線)への出入りはできない。</p> <p>物件2及び同3の土地は、南側の市道(西5区64号線)に接している。ただし、市道との間には高低差があり、物件3の土地は、物件2の土地を経由しないと市道への出入りはできない。</p> <p>物件4の土地は、北側の市道(西5区64号線)に接している。</p> <p>2 物件10の建物の占有については、所有者からの陳述は得られていないが、立入調査の結果からは、所有者会社代表者及びその家族が居住していたと思われることから、所有者占有と認定した。また、物件11の建物の占有についても、立入調査の結果では、室内にほとんど動産は残されておらず、空家の状態で所有者が占有しているものと判断した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

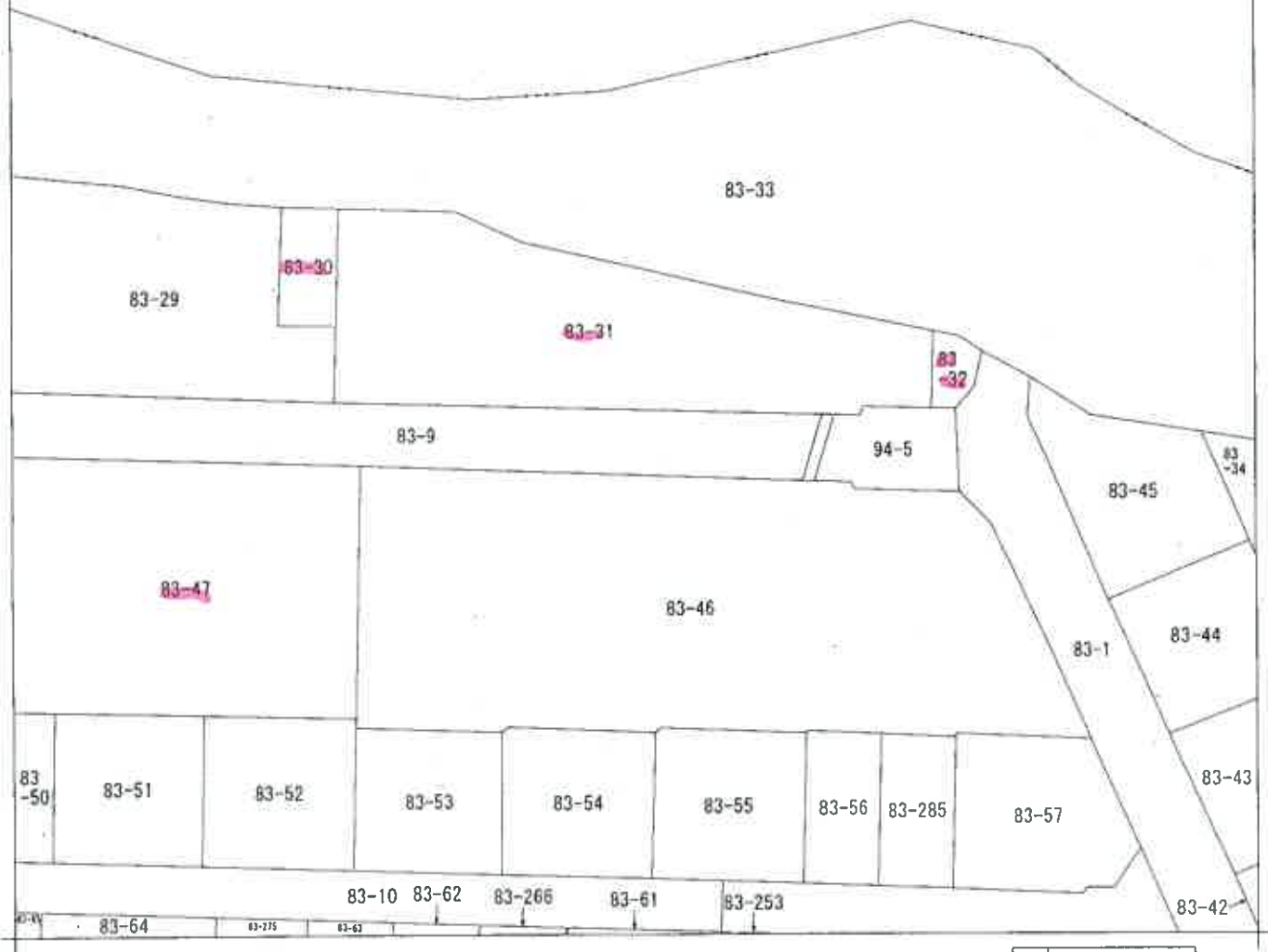
(調査経過用)

| 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7月2日 (水)<br>15:45-15:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 広島法務局       | マンション検索簿閲覧<br>(対象物件につき、部屋番号不明)                    |
| 令和7年7月3日 (木)<br>10:30-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 物件の同一性確認、占有調査<br>外観写真撮影                           |
| 令和7年7月3日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 当庁          | 滞納管理費等の照会書発送 (切手220円分使用)                          |
| 令和7年7月3日 (木)<br>10:55-11:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 西部市税事務所     | 間取図面の交付申請<br>(保管なしの回答)                            |
| 令和7年7月10日 (木)<br>12:15-12:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 西部市税事務所     | 間取図面の交付申請                                         |
| 令和7年7月10日 (木)<br>13:45-14:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 広島法務局       | 公図等の交付申請                                          |
| 令和7年7月24日 (木)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 当庁          | 所有者に対し、<br>貸借関係の照会書発送 (切手430円分使用)<br>(あて所に尋ねあたらず) |
| 令和7年7月30日 (水)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 当庁          | ライフライン調査 (切手220円分使用)                              |
| 令和7年8月1日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 当庁          | 占有者に対し、<br>貸借関係の照会書発送 (切手440円分使用)                 |
| 令和7年9月9日 (火)<br>14:15-17:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 立入調査 (物件11)<br>写真撮影                               |
| 令和7年9月16日 (火)<br>15:15-16:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 立入調査 (物件9, 10)<br>写真撮影                            |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>■ 令和7年9月9日<br/>目的物件 (物件11) 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。</p> <p>■ 令和7年9月16日<br/>目的物件 (物件10) 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |             |                                                   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)

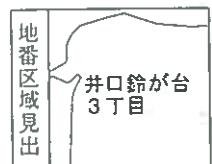
83-267



地番区域見出  
井口鈴が台  
3丁目

|       |            |               |           |           |          |    |       |  |    |           |
|-------|------------|---------------|-----------|-----------|----------|----|-------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 広島市西区井口鈴が台三丁目 |           |           |          | 地番 | 83番31 |  |    |           |
| 出力縮   | 1/500      | 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 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和48年1月20日 |               |           | 備付年月日(原図) | 補事項      |    |       |  |    |           |

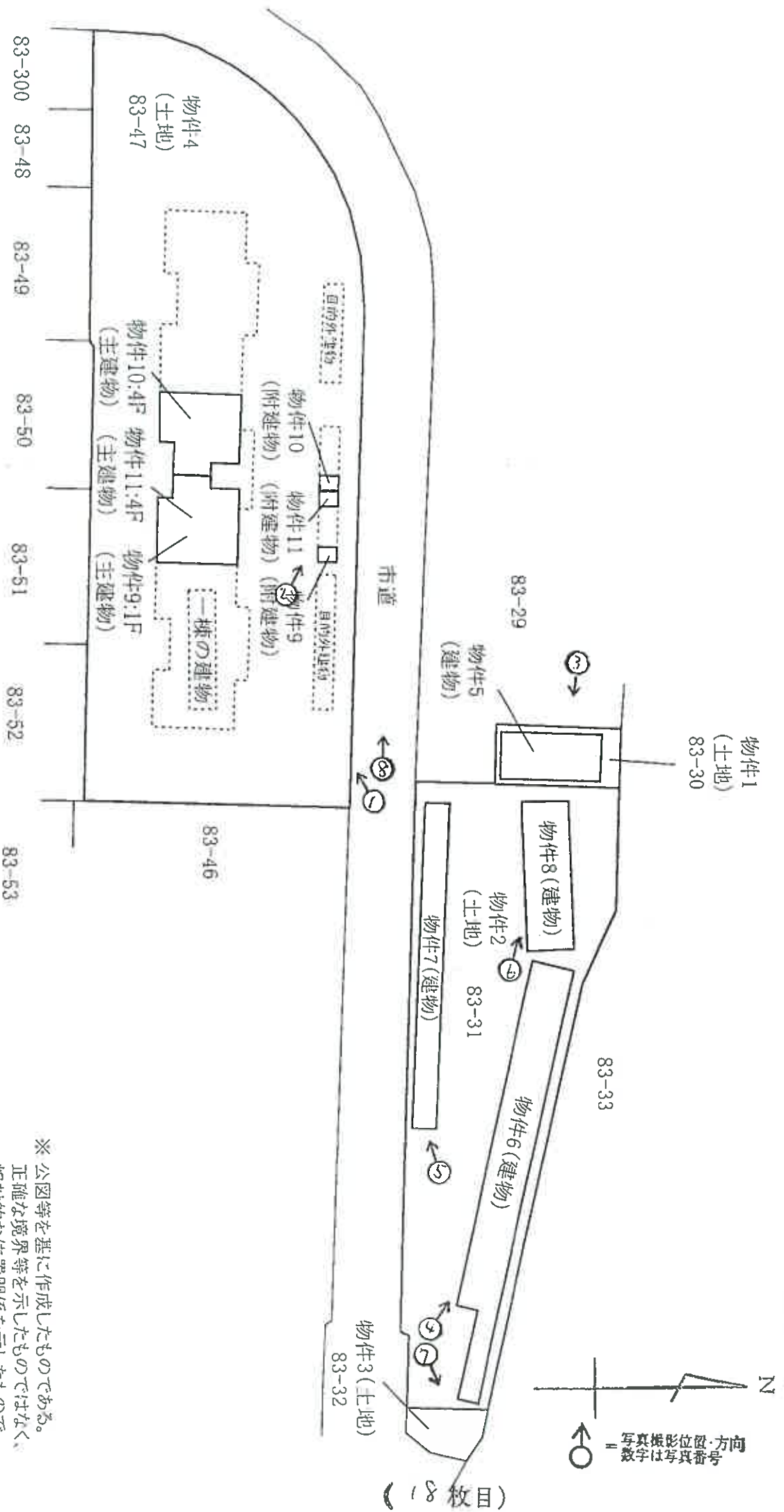
縮小(A3→A4)



|       |            |               |  |             |       |     |          |  |     |           |
|-------|------------|---------------|--|-------------|-------|-----|----------|--|-----|-----------|
| 部 分   | 所 在        | 広島市西区井口鈴が台三丁目 |  |             |       | 地 番 | 83番47    |  |     |           |
| 出 力   | 1/500      | 精 度           |  | 座 標 系       |       | 分 類 | 地図に準ずる図面 |  | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 縮 尺   |            | 区 分           |  | 番 号 又 は 記 号 |       |     |          |  |     |           |
| 作 成   | 昭和48年1月20日 |               |  |             | 備 付   |     | 補 記      |  |     |           |
| 年 月 日 |            |               |  |             | 年 月 日 |     | 事 項      |  |     |           |
|       |            |               |  |             | (原図)  |     |          |  |     |           |

土地建物位置関係図

縮尺 約1/500



(18枚目)

※ 公図等を基に作成したものである。  
正確な境界等を示したのではなく、  
相対的な位置関係を示したもので  
ある事に留意されたい。

物件5



物件6



物件7



物件8



間取図

縮尺 約1/200

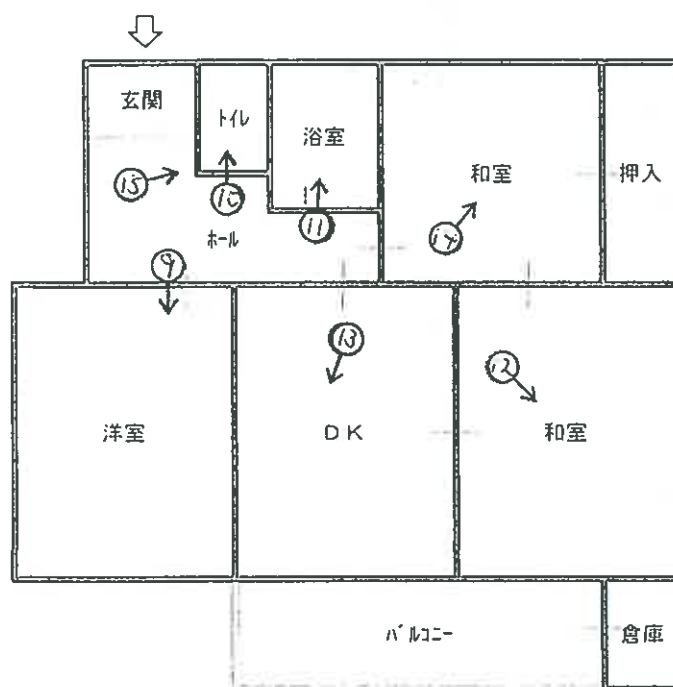
間取図

縮尺 約1/100



1 階

物件 9  
主建物



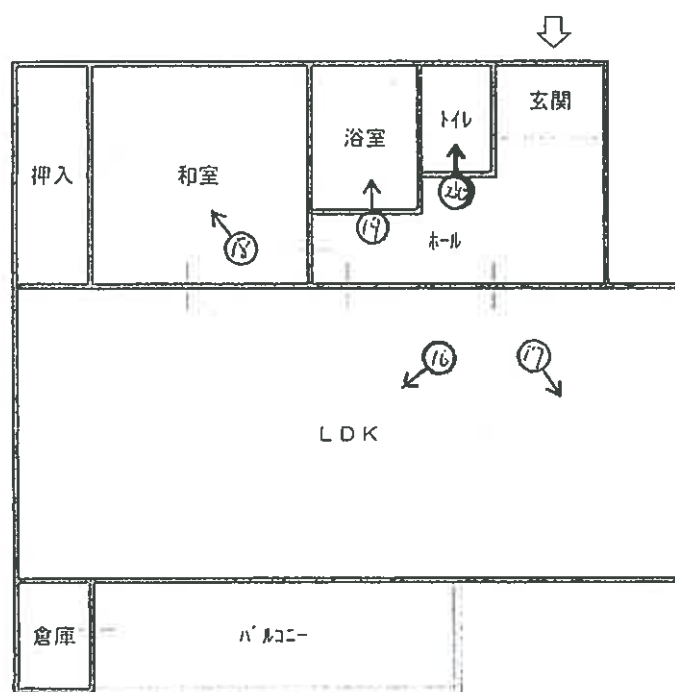
附属建物



↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

4 階

物件10  
主建物



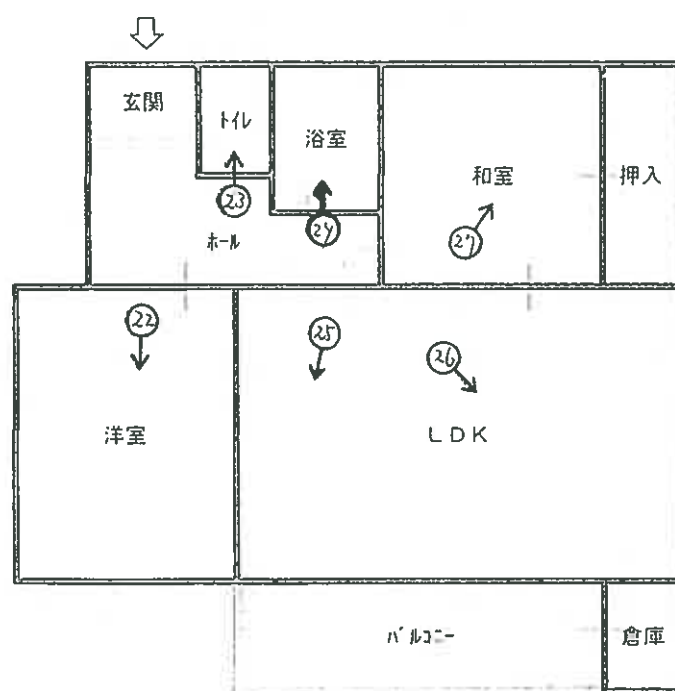
附属建物



↑  
○ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

4 階

物件11  
主建物



附属建物



↑  
○ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

写真①



物件 9、10、11を含む  
一棟の建物

写真②



写真③



物件 5

写真④



物件 6

写真⑤



物件 7

写真⑥



物件 8

写真⑦



物件3の土地上の工作物

写真⑧



接道

写真⑨



物件9

写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



カビの状況

写真⑮



写真⑯



物件 1 0

写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真②



物件 1 1

写真③



写真④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



写真②⑧



令和 7 年 (ケ) 第 78 号  
令和 7 年 9 月 9 日現地調査  
令和 7 年 10 月 10 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

## 第1 評価額

| 一括 価 格         |               |
|----------------|---------------|
| 金 13,425,000 円 |               |
| 内 訳 価 格        |               |
| 物件 1 (土地)      | 金 130,000 円   |
| 物件 2 (土地)      | 金 1,616,000 円 |
| 物件 3 (土地)      | 金 67,000 円    |
| 物件 4 (土地)      | 金 8,037,000 円 |
| 物件 5 (建物)      | 金 25,000 円    |
| 物件 6 (建物)      | 金 102,000 円   |
| 物件 7 (建物)      | 金 47,000 円    |
| 物件 8 (建物)      | 金 38,000 円    |
| 物件 9 (建物)      | 金 1,121,000 円 |
| 物件10(建物)       | 金 1,121,000 円 |
| 物件11(建物)       | 金 1,121,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～11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1～3の内訳価格は物件5～8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～8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。  
また、物件4の内訳価格は物件9～11のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件9～11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  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>持 分             | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番 3 0<br>宅 地<br>71.55 m <sup>2</sup><br>258分の12                              | 同 左 |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>持 分             | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番 3 1<br>宅 地<br>886.75 m <sup>2</sup><br>258分の12                             | 同 左 |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>持 分             | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番 3 2<br>宅 地<br>36.41 m <sup>2</sup><br>64分の3                                | 同 左 |
| 4  | (土地の表示)<br>所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>共有持分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番 4 7<br>宅 地<br>1,767.05m <sup>2</sup><br>24分の3                              | 同 左 |
| 5  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>持 分   | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 3 0<br>8 3 番 3 0<br>車 庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>42.24 m <sup>2</sup><br>258分の12 | 同 左 |

| 番号 | 所 在 等                                     | 登 記                                                                                                    | 現 況 |
|----|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>持 分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 3 1<br>8 3 番 3 1 の 1<br>車 庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>170.34 m <sup>2</sup><br>258分の12 | 同 左 |
| 7  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>持 分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 3 1<br>8 3 番 3 1 の 2<br>車 庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>78.75 m <sup>2</sup><br>258分の12  | 同 左 |
| 8  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>持 分 | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 3 1<br>8 3 番 3 1 の 3<br>車 庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>63.36 m <sup>2</sup><br>258分の12  | 同 左 |

| 番号     | 所 在 等                                                                | 登 記                                  | 現 況 |                     |
|--------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|---------------------|
| 9      | (一棟の建物の表示)                                                           |                                      |     |                     |
|        | 所 在                                                                  | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 4 7          |     |                     |
|        | 構 造                                                                  | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建                    |     |                     |
|        | 床 面 積                                                                | 1 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |                     |
|        |                                                                      | 2 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |                     |
|        |                                                                      | 3 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |                     |
|        |                                                                      | 4 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |                     |
|        |                                                                      | 1,599.36 m <sup>2</sup>              |     |                     |
|        | (専有部分の建物の表示)                                                         |                                      |     | 約 50 m <sup>2</sup> |
|        | 家屋番号                                                                 | 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 1 0             |     |                     |
|        | 種 類                                                                  | 居 宅                                  |     |                     |
|        | 構 造                                                                  | 鉄筋コンクリート造 1 階建                       |     |                     |
|        | 床 面 積                                                                | 1 階部分            57.27m <sup>2</sup> |     |                     |
| (附属建物) |                                                                      |                                      |     |                     |
| 符 号    | 1                                                                    | 同 左                                  |     |                     |
| 種 類    | 物 置                                                                  |                                      |     |                     |
| 構 造    | 井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7<br>コンクリートブロック造スレート葺平家建<br>床面積28.38m <sup>2</sup> |                                      |     |                     |
|        | コンクリートブロック造スレート葺平家建                                                  |                                      |     |                     |
| 床 面 積  | 3.00m <sup>2</sup>                                                   |                                      |     |                     |

| 番号     | 所 在 等                                                                                       | 登 記                                  | 現 況 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|
| 10     | (一棟の建物の表示)                                                                                  |                                      |     |
|        | 所 在                                                                                         | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 4 7          |     |
|        | 構 造                                                                                         | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建                    |     |
|        | 床 面 積                                                                                       | 1 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                                             | 2 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                                             | 3 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                                             | 4 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                                             | 1,599.36 m <sup>2</sup>              |     |
|        | (専有部分の建物の表示)                                                                                |                                      |     |
|        | 家屋番号                                                                                        | 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 1 5             |     |
|        | 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            57.27m <sup>2</sup> |     |
| (附属建物) |                                                                                             | 同 左                                  |     |
| 符 号    | 1                                                                                           |                                      |     |
| 種 類    | 物 置                                                                                         |                                      |     |
| 構 造    | 井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7<br>コンクリートブロック造スレート葺平家建<br>床面積28.38m <sup>2</sup><br>コンクリートブロック造スレート葺平家建 |                                      |     |
| 床 面 積  | 3.00m <sup>2</sup>                                                                          |                                      |     |

| 番号     | 所 在 等                                                                 | 登 記                                  | 現 況 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|
| 11     | (一棟の建物の表示)                                                            |                                      |     |
|        | 所 在                                                                   | 広島市西区井口鈴が台三丁目<br>8 3 番地 4 7          |     |
|        | 構 造                                                                   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建                    |     |
|        | 床 面 積                                                                 | 1 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                       | 2 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                       | 3 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        |                                                                       | 4 階            399.84 m <sup>2</sup> |     |
|        | 1,599.36 m <sup>2</sup>                                               |                                      |     |
|        | (専有部分の建物の表示)                                                          |                                      |     |
|        | 家屋番号                                                                  | 井口鈴が台三丁目 8 3 番 4 7 の 1 6             |     |
|        | 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            57.27m <sup>2</sup>                                  | 約 50 m <sup>2</sup>                  |     |
| (附属建物) |                                                                       | 同 左                                  |     |
| 符 号    | 1                                                                     |                                      |     |
| 種 類    | 物 置                                                                   |                                      |     |
| 構 造    | 井口鈴が台三丁目 8 3 番地 4 7<br>コンクリートブロック造スレート葺平家建<br>床面積28.38m <sup>2</sup>  |                                      |     |
|        | コンクリートブロック造スレート葺平家建                                                   |                                      |     |
| 床 面 積  | 3.00m <sup>2</sup>                                                    |                                      |     |
| 番号     | 特 記 事 項                                                               |                                      |     |
|        | ※物件9～11のベランダ部分が登記床面積に算入されているため<br>当該部分を除く約50m <sup>2</sup> を現況床面積とした。 |                                      |     |

#### 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1～3）

|                                                                 |                                                                                                 |                                                                                                              |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 山陽本線「新井口」駅の 西方・直線距離 約1.3km<br>「鈴が台」バス停の 西方・直線距離 約50m<br>(別添「位置図」参照)                         |                                                                                                              |                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、国道2号西広島バイパスの南方に一般住宅、共同住宅等の混在する地域となっている。                                                     |                                                                                                              |                                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                              | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域                                                 |                                                                                         |
| 画 地 条 件                                                         | 規 模                                                                                             | 物件1 71.55 m <sup>2</sup><br>物件2 886.75 m <sup>2</sup><br>物件3 36.41 m <sup>2</sup><br>計 994.71 m <sup>2</sup> | 間口 約 62 m<br>奥行 約 15 m<br>形状 ほぼ整形<br>接面状況 二方路地<br>その他 地勢ほぼ平坦                            |
| 接面道路の状況                                                         | 南側 約 6 m 舗装 市道 高低差 約△1～+3 m<br>北側 約 9.5 m 舗装 市道 高低差 約△1～+2 m<br>※東側接面の道路は、車の通行ができず、市道認定もされていない。 |                                                                                                              |                                                                                         |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件5～8の建物が存する。<br>隣地は共同住宅等。<br>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<br>本物件内への引込 不明                                                                                  | ※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<br>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<br>本物件内への引込 不明                                                                                  | ※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。                                                                                           |                                                                                                              |                                                                                         |

土地の概況及び利用状況等（物件４）

|                                                                 |                                                                        |                                                              |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | ＪＲ山陽本線「新井口」駅の 西方・直線距離 約1.3km<br>「鈴が台」バス停の 西方・直線距離 約100m<br>(別添「位置図」参照) |                                                              |                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、国道２号西広島バイパスの南方に一般住宅、共同住宅等の混在する地域となっている。                            |                                                              |                                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制     | 市街化区域<br>第１種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域 |                                                                                         |
| 画 地 条 件                                                         | 規模                                                                     | 1,767.05 m <sup>2</sup>                                      | 間口 約 70 m<br>奥行 約 25 m<br>形状 ほぼ整形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢ほぼ平坦                            |
| 接面道路の状況                                                         | 北側 約 6 m 舗装 市道                                                         | 高低差 約△1～＋3 m                                                 |                                                                                         |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件 9・10・11を含む一棟の建物が存する。<br>隣地は共同住宅等。<br>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<br>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<br>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<br>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 建物の概況及び利用状況（物件5～8）

|                 |                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|
| 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44年10月30日 新築<br>経 過 年 数：約 56 年<br>経済的残存耐用年数：経過済みと認定 |
| 仕 様             | 構 造：第3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。                        |
| 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：車 庫<br><br>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。                    |
| 品 等             | 普 通                                                               |
| 保守管理の状態         | 普 通                                                               |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                    |
| 特 記 事 項         | ※ 物件5～8は、建築年月日・仕様・用途・品等・保守管理の状態がほぼ同様である。                          |

建物の概況（物件9～11）

（１）一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名          | 鈴が台団地分譲住宅H棟                                                                                    |
| 建物の用途           | 共同住宅（総戸数 24 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44年10月15日 新築<br>経過年数： 約56年<br>経済的残存耐用年数： 約10年                                   |
| 構造              | 鉄鉄筋コンクリート造4階建                                                                                  |
| 仕様              | 屋根： 陸屋根<br>外壁： モルタル吹付等<br>その他：                                                                 |
| 設備等             | エレベーター： 無<br>駐車場： 有（駐車場付住戸のみ）<br>その他：                                                          |
| 建物の品等           | 使用資材：普通<br>施工：普通                                                                               |
| 管理の形態等          | 管理組合：有 名称： 鈴が台H・I・J棟住宅管理組合<br>法人格 無<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：大和ライフネクスト株式会社<br>管理形態：管理人 無<br>管理人室 無 |
| 管理の状況           | 普通                                                                                             |
| 特記事項            | 令和7年8月頃屋上防水修繕工事済                                                                               |

(2) 専有部分の概要 (物件9)

|                        |                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                        |
| 位 置                    | 1 階 ( 104 号室)<br>主要開口部の方位 添付建物間取図のとおり                                                                                                                                   |
| 床 面 積                  | 約 50 m <sup>2</sup> (現況床面積)                                                                                                                                             |
| 間 取 り                  | 3DK (添付建物間取図のとおり)                                                                                                                                                       |
| 仕 様                    | 天 井 クロス貼等<br>床 クッションフロア・畳等<br>内 壁 クロス貼等<br>設 備 電気・給排水・衛生等<br>その他：                                                                                                       |
| 保守管理の状態                | 劣る                                                                                                                                                                      |
| 管 理 費 等                | 修繕積立金： 11,000 円 (月額)<br>駐車場組合費： 3,000 円 (年額)<br>駐車場通信費： 250 円 (年額)<br>通信費： 500 円 (年額)<br>駐車場積立金： 4,500 円 (年額)<br>滞 納 額： 有 令和3年12月分～7年7月分まで 669,943円<br>(内損害金 163,433円 ) |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                | ※ 附属建物 (物置) 3.00m <sup>2</sup> については、面積・築年数及び現況利用等から<br>価値なしと判断した。                                                                                                      |

## (物件10)

|                        |                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                       |
| 位 置                    | 4 階 ( 403 号室)<br>主要開口部の方位 添付建物間取図のとおり                                                                                                                                  |
| 床 面 積                  | 約 50 m <sup>2</sup> (現況床面積)                                                                                                                                            |
| 間 取 り                  | 3 D K (添付建物間取図のとおり)                                                                                                                                                    |
| 仕 様                    | 天 井 クロス貼等<br>床 クッションフロア・畳等<br>内 壁 クロス貼等<br>設 備 電気・給排水・衛生等<br>その他：                                                                                                      |
| 保守管理の状態                | 劣る                                                                                                                                                                     |
| 管 理 費 等                | 修繕積立金： 11,000 円 (月額)<br>駐車場組合費： 3,000 円 (年額)<br>駐車場通信費： 250 円 (年額)<br>通信費： 500 円 (年額)<br>駐車場積立金： 6,300 円 (年額)<br>滞 納 額： 有 令和3年12月分～7年7月分まで 677,101円<br>(内損害金 165,201円) |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項                | ※ 附属建物 (物置) 3.00m <sup>2</sup> については、面積・築年数及び現況利用等から<br>価値なしと判断した。                                                                                                     |

## (物件11)

|                        |                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                      |
| 位 置                    | 4 階( 404 号室)<br>主要開口部の方位 添付建物間取図のとおり                                                                  |
| 床 面 積                  | 約 50 m <sup>2</sup> (現況床面積)                                                                           |
| 間 取 り                  | 3DK (添付建物間取図のとおり)                                                                                     |
| 仕 様                    | 天 井 クロス貼等<br>床 クッションフロア・畳等<br>内 壁 クロス貼等<br>設 備 電気・給排水・衛生等<br>その他：                                     |
| 保守管理の状態                | 劣る                                                                                                    |
| 管 理 費 等                | 修繕積立金： 11,000 円 (月額)<br>通信費： 500 円 (年額)<br><br>滞 納 額： 有 令和3年12月分～7年7月分まで 642,346円<br>(内損害金 156,846円 ) |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                        |
| 特 記 事 項                | ※附属建物(物置) 3.00m <sup>2</sup> については、面積・築年数及び現況利用等から<br>価値なしと判断した。                                      |

## 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1～3）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|---------------------------|
| 1  | 141,000              | 0.70      | 71.55           | 0.90      | 12/258    | 296,000                   |
| 2  | 141,000              | 0.70      | 886.75          | 0.90      | 12/258    | 3,664,000                 |
| 3  | 141,000              | 0.70      | 36.41           | 0.90      | 3/64      | 152,000                   |

#### 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180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査地：西(県)－6

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補 正<br>c   | 地域格差<br>d         | 規準価格<br>(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 151,000             | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{103}$ | 141,000                  |

◇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：南＋4%。

◇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：（物件1～3を一体評価）

|     |      |
|-----|------|
| 規模  | 0.70 |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 0.70 |

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：

| 番号  | 持分      | 番号  | 持分      | 番号  | 持分    |
|-----|---------|-----|---------|-----|-------|
| 物件1 | 258分の12 | 物件2 | 258分の12 | 物件3 | 64分の3 |

(2) 建物価格 (物件 5～8 )

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、査定した現価率を乗じて建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|------------------------|
| 5  | 50,000              | 42.24              | 0.03     | 12/258  | 3,000                  |
| 6  | 50,000              | 170.34             | 0.03     | 12/258  | 12,000                 |
| 7  | 50,000              | 78.75              | 0.03     | 12/258  | 5,000                  |
| 8  | 50,000              | 63.36              | 0.03     | 12/258  | 4,000                  |

ウ 現価率：(物件 5～8 ) ※

経済的耐用年数経過済みと認定し、建物の老朽化等を勘案の上  
3 %と査定した。

エ 持 分：

| 番号   | 持分      | 番号   | 持分      |
|------|---------|------|---------|
| 物件 5 | 258分の12 | 物件 7 | 258分の12 |
| 物件 6 | 258分の12 | 物件 8 | 258分の12 |

※ 物件 5～8 は、建築年月日・仕様・用途・品等・保守管理の状態が  
ほぼ同様であるため、再調達原価及び原価率を同一とした。

## 2 評価額の判定

物件：1～3・5～8

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 296,000           | 0.10          | 場所的利益 | 30,000                 |
| 2  | 3,664,000         | 0.10          | 場所的利益 | 366,000                |
| 3  | 152,000           | 0.10          | 場所的利益 | 15,000                 |
| 計  |                   |               |       | 411,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %と査定した。

### (2) 土地利用権等価格の配分

上記により求めた土地利用権等価格を、建物床面積割合で配分した。

| 番号 | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ウ | 床面積<br>(㎡)<br>エ | 全体の床面積<br>(㎡)<br>オ | 床面積割合<br>カ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ウ×カ |
|----|----------------------|-----------------|--------------------|------------|------------------------|
| 5  | 411,000              | 42.24           | 354.69             | 0.1191     | 49,000                 |
| 6  | 411,000              | 170.34          | 354.69             | 0.4803     | 197,000                |
| 7  | 411,000              | 78.75           | 354.69             | 0.2220     | 91,000                 |
| 8  | 411,000              | 63.36           | 354.69             | 0.1786     | 73,000                 |

(3) 内訳価格及び一括価格

| 番号               | 基礎となる価格<br>(円)<br>キ | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算(円)<br>ク | 占有減<br>価修正<br>ケ | 市場性<br>修 正<br>コ | 競売市<br>場修正<br>サ | 評価額<br>(円)<br>(キ±ク)×ケ×コ×サ |
|------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 1                | 296,000             | － 30,000                    |                 | 0.70            | 0.70            | 130,000                   |
| 2                | 3,664,000           | － 366,000                   |                 | 0.70            | 0.70            | 1,616,000                 |
| 3                | 152,000             | － 15,000                    |                 | 0.70            | 0.70            | 67,000                    |
| 5                | 3,000               | ＋ 49,000                    | 1.00            | 0.70            | 0.70            | 25,000                    |
| 6                | 12,000              | ＋ 197,000                   | 1.00            | 0.70            | 0.70            | 102,000                   |
| 7                | 5,000               | ＋ 91,000                    | 1.00            | 0.70            | 0.70            | 47,000                    |
| 8                | 4,000               | ＋ 73,000                    | 1.00            | 0.70            | 0.70            | 38,000                    |
| 一括価格 (物件1～3・5～8) |                     |                             |                 |                 |                 | 2,025,000                 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 共有持分の評価 (△30%)。

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。

# 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------------------|
| 4  | 141,000              | 0.70      | 1,767.05       | 0.90      | 3/24      | 19,621,000            |

### 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6m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。

地価調査地：西(県)ー6

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 151,000             | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{103}$ | 141,000              |

◇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：南+4%。

◇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：

|     |      |
|-----|------|
| 規模  | 0.70 |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 0.70 |

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 共有持分割合：

| 番号  | 共有持分  |
|-----|-------|
| 物件4 | 24分の3 |

# 建物価格（物件 9 ～11）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|------------------|----------|------------------|
| 9  | 250,000             | 約 50 ㎡           | 0.09     | 1,125,000        |
| 10 | 250,000             | 約 50 ㎡           | 0.09     | 1,125,000        |
| 11 | 250,000             | 約 50 ㎡           | 0.09     | 1,125,000        |

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 9 ～11）※

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|--------------------|---------------------|-----|------|
| 56 年      | 10 年               | 66 年                | 3 % | 50 % |

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.09$$

※ 物件 9 ～11は、建築年月日・仕様・用途・品等・保守管理の状態がほぼ同様であるため、再調達原価及び現価率を同一とした。

物件：４・９～１１

(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)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |        | 敷地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------|--------------------|
| 4  | 19,621,000    | 0.20          | 敷地占有利益 | 3,924,000          |

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。  
 なお、物件9～11は建築年月日・仕様・用途・品等・保守管理の状態が  
 ほぼ同様であるため、敷地利用権等価格も3分割した。

$$3,924,000円 \div 3戸 = 1,308,000円/戸$$

(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<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 占有減<br>価修正<br>オ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----|---------------------|---------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------------|
| 4   | 19,621,000          | － 3,924,000                     | 1.00          |               | 1.00            | 15,697,000                 |
| 9   | 1,125,000           | ＋ 1,308,000                     |               | 1.00          | 0.90            | 2,190,000                  |
| 10  | 1,125,000           | ＋ 1,308,000                     |               | 0.90          | 1.00            | 2,190,000                  |
| 11  | 1,125,000           | ＋ 1,308,000                     |               | 0.90          | 1.00            | 2,190,000                  |
| 合 計 |                     |                                 |               |               |                 | 22,267,000                 |

ウ 価格補正： 必要なし。

エ 個別格差：

(物件9)

|        |      |
|--------|------|
| 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  | 1.00 |
| 相乗積    | 1.00 |

(物件10)

|        |      |
|--------|------|
| 階層別格差  | 0.90 |
| 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    | 0.90 |

(物件11)

|        |      |
|--------|------|
| 階層別格差  | 0.90 |
| 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    | 0.90 |

オ 占有減価修正：符号9のみ借家権が存するため△10%と査定した。

## 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)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| 4              | 15,697,000   | 0.80           | 0.80            | 0.80                  | 8,037,000         |
| 9              | 2,190,000    | 0.80           | 0.80            | 0.80                  | 1,121,000         |
| 10             | 2,190,000    | 0.80           | 0.80            | 0.80                  | 1,121,000         |
| 11             | 2,190,000    | 0.80           | 0.80            | 0.80                  | 1,121,000         |
| 一括価格（物件4・9～11） |              |                |                 |                       | 11,400,000        |

イ 市場性修正 : 3戸一括売却による減価。(△20%)

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。

一括価格（物件1～11：合計）

$$2,025,000\text{円} + 11,400,000 = 13,425,000\text{円}$$

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格【西(県)―6】

所 在 : 広島市西区井口鈴が台2丁目109番20「井口鈴が台2-12-13」  
価 格 : 151,000円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「新井口」駅 西方 道路距離 約1.4kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 248㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南側 6m市道  
都市計画区分 : 市街化区域  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域。

### 2. 固定資産税評価額(令和 7 年度)

|      |               |                  |       |            |
|------|---------------|------------------|-------|------------|
| 物件1  | 5,962,476 円   | (1㎡当たり 83,333 円) | 課税地積  | 71.55 ㎡    |
| 物件2  | 75,381,730 円  | (1㎡当たり 85,009 円) | 課税地積  | 886.75 ㎡   |
| 物件3  | 3,095,177 円   | (1㎡当たり 85,009 円) | 課税地積  | 36.41 ㎡    |
| 物件4  | 148,525,853 円 | (1㎡当たり 84,053 円) | 課税地積  | 1,767.05 ㎡ |
| 物件5  | 148,533 円     | (1㎡当たり 3,516 円)  | 課税床面積 | 42.24 ㎡    |
| 物件6  | 562,355 円     | (1㎡当たり 3,301 円)  | 課税床面積 | 170.34 ㎡   |
| 物件7  | 286,370 円     | (1㎡当たり 3,636 円)  | 課税床面積 | 78.75 ㎡    |
| 物件8  | 213,106 円     | (1㎡当たり 3,363 円)  | 課税床面積 | 63.36 ㎡    |
| 物件9  | 1,309,646 円   | (1㎡当たり 18,699 円) | 課税床面積 | 70.04 ㎡    |
| 物件10 | 1,336,903 円   | (1㎡当たり 19,088 円) | 課税床面積 | 70.04 ㎡    |
| 物件11 | 1,231,755 円   | (1㎡当たり 17,586 円) | 課税床面積 | 70.04 ㎡    |

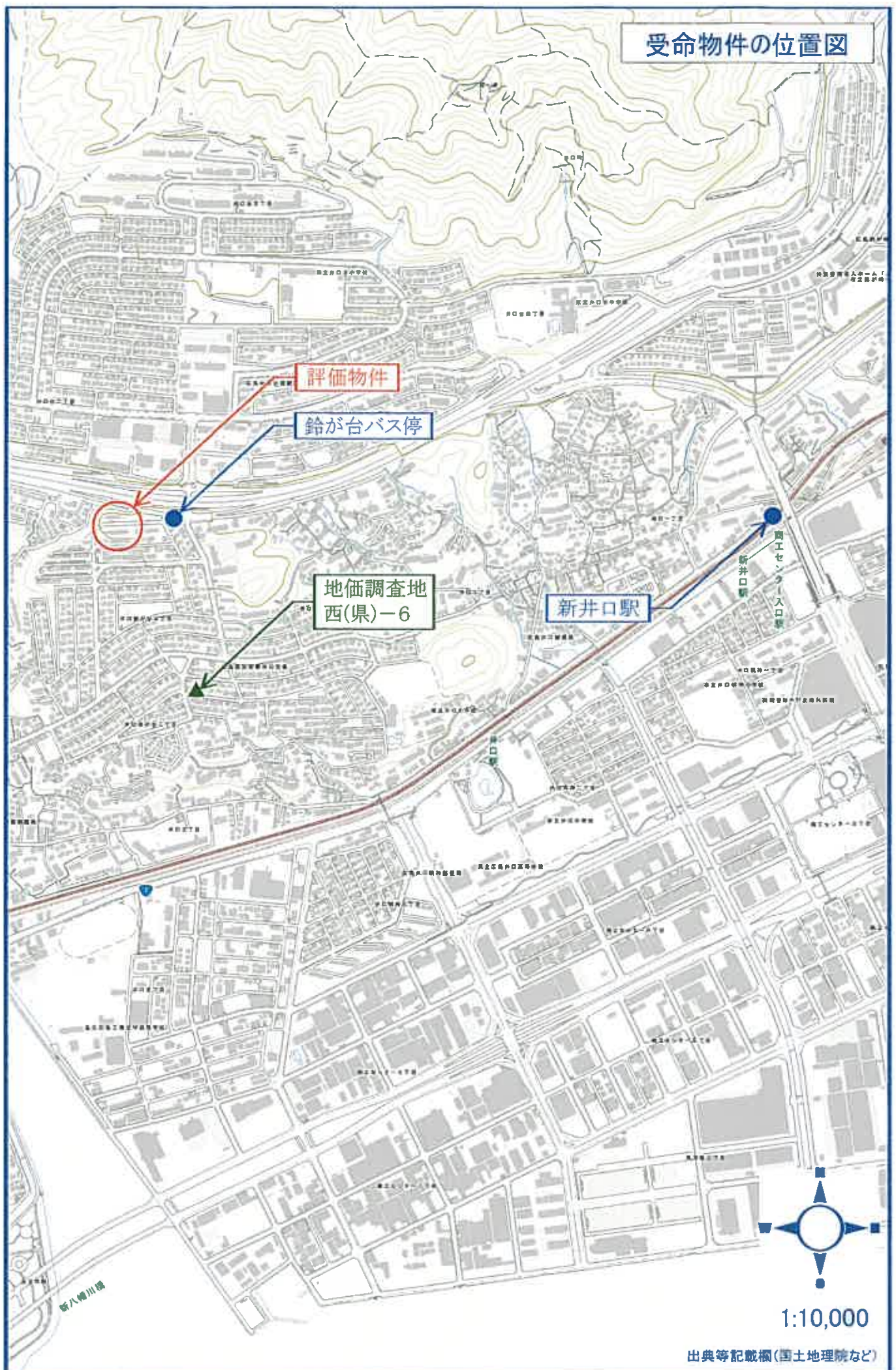
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(縮尺: 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 5 建物間取図(見取図)

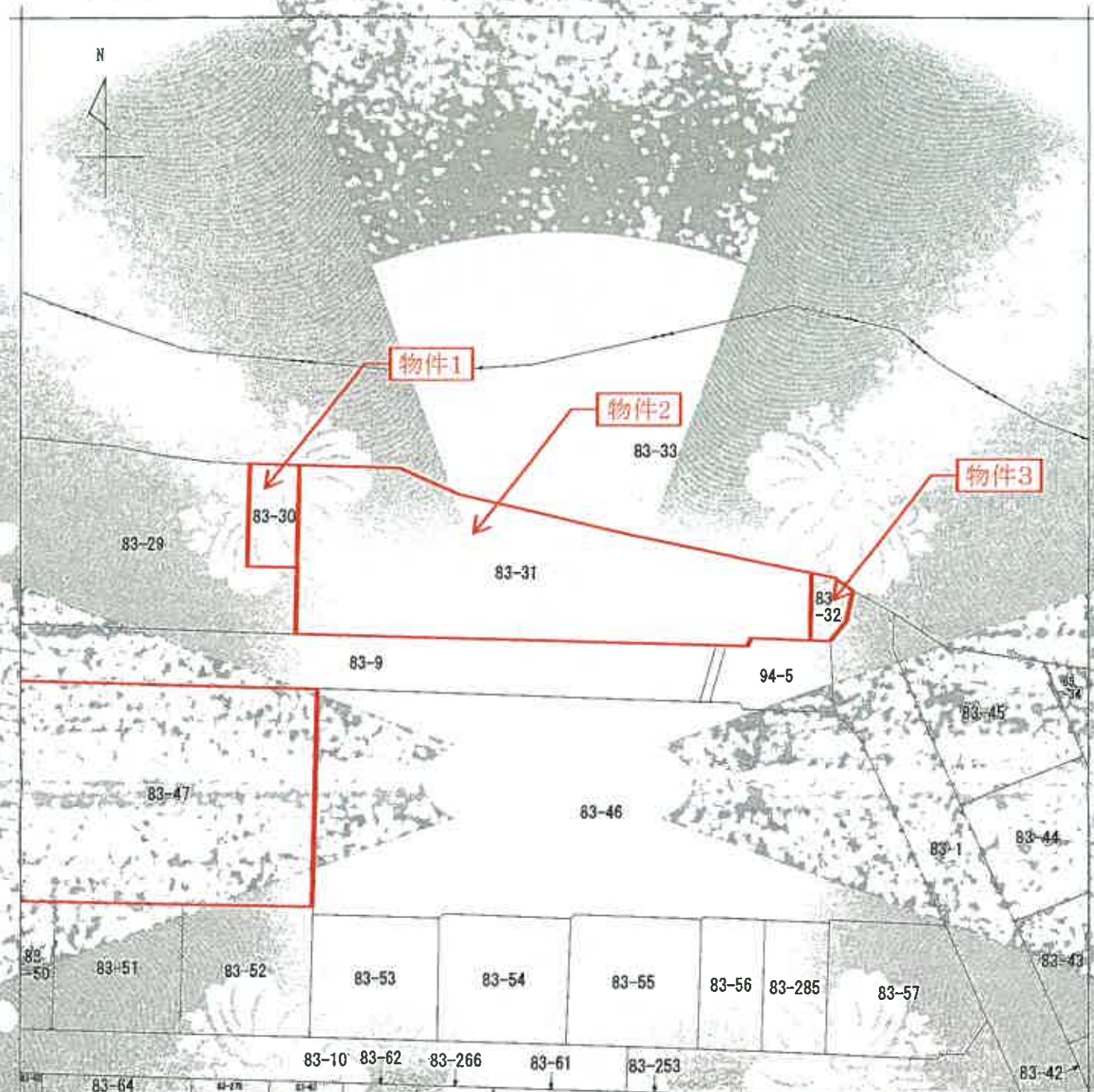
以 上

### 受命物件の位置図



1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)



(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所在地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。

地番区域見出し  
井口鈴が台  
3丁目

|       |            |               |         |           |          |       |    |           |
|-------|------------|---------------|---------|-----------|----------|-------|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 広島市西区井口鈴が台三丁目 |         |           | 地番       | 83番31 |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分          | 座標形式は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |       | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和48年1月20日 |               |         | 効力年月日(期限) |          |       | 備考 | 事項        |

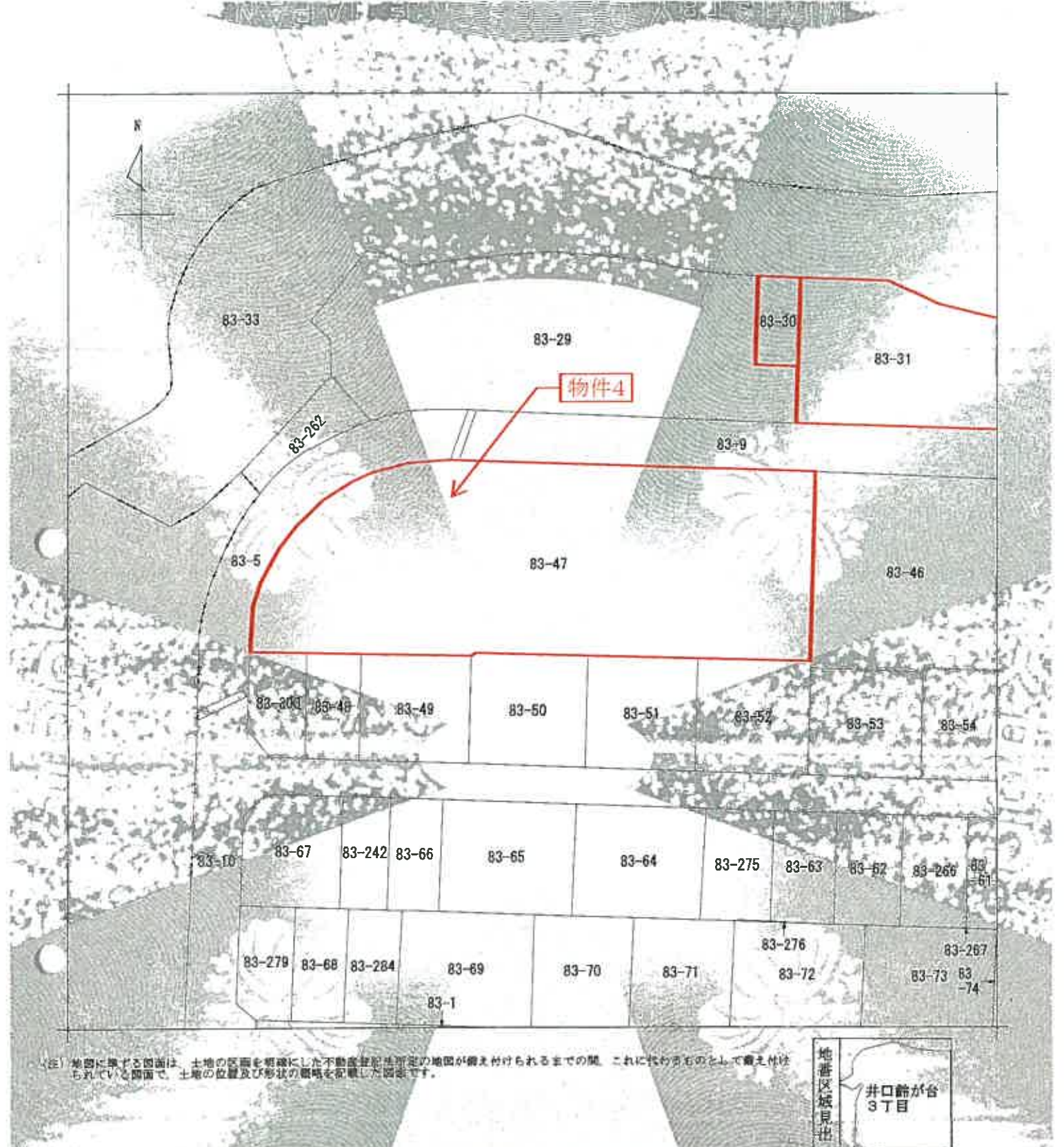
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月28日  
広島法務局

地図整理番号：M04464  
(1/1)

登記官

受命物件の公図写し  
(A3→A4に縮小)



(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         | 広島市西区井口跡が谷3丁目 |  |                   |  | 地番   | 83番47    |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分          |  | 標準系番号又は記号         |  | 分類   | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和48年1月20日 |               |  | 備考<br>年月日<br>(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5月28日  
広島法務局

地図整理番号：M04465  
(1/1)

登記官

受命物件の公図写し  
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和44年3月28日

これは図面に記載されている地積を原簿に転記したものである  
昭和7年5月28日 広島県地籍課

033025

地積部原図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 地番    | 83-20 83-21 83-22  |
| 土地の所在 | 広島市井口町字片羽<br>第8号地目 |

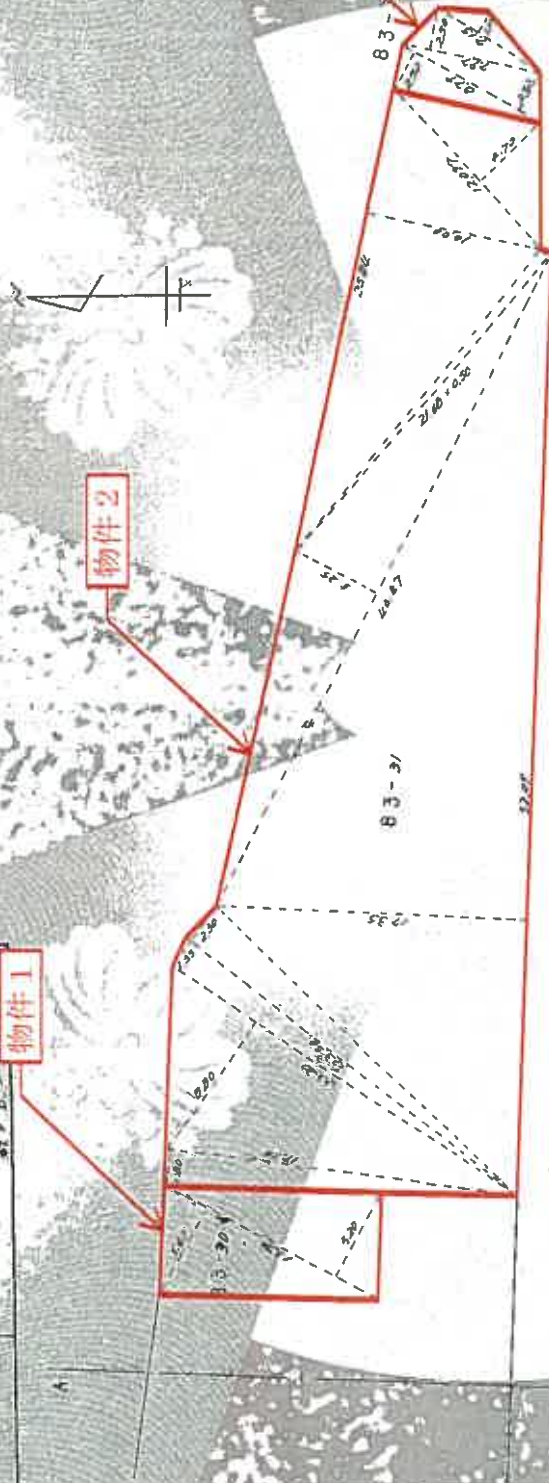
物件1

物件2

物件3

作製年月日  
昭和44年5月28日

測量人



| 地番    | 長さ  | 面積        | 地積         |
|-------|-----|-----------|------------|
| 83-20 | 180 | 72,900.00 | 72,900.00  |
| 83-21 | 180 | 72,900.00 | 72,900.00  |
| 83-22 | 180 | 72,900.00 | 72,900.00  |
| 合計    |     |           | 218,700.00 |

| 地番    | 長さ  | 面積        | 地積         |
|-------|-----|-----------|------------|
| 83-20 | 180 | 72,900.00 | 72,900.00  |
| 83-21 | 180 | 72,900.00 | 72,900.00  |
| 83-22 | 180 | 72,900.00 | 72,900.00  |
| 合計    |     |           | 218,700.00 |

受命物件の  
地積測量図写し  
(A3→A4に縮小)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和44年5月2日

033035

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 地 址      | 83-47              |
| 上地 の 所 在 | 広島市井口地区七丁目<br>第一号地 |

圖 量測地

物件 4

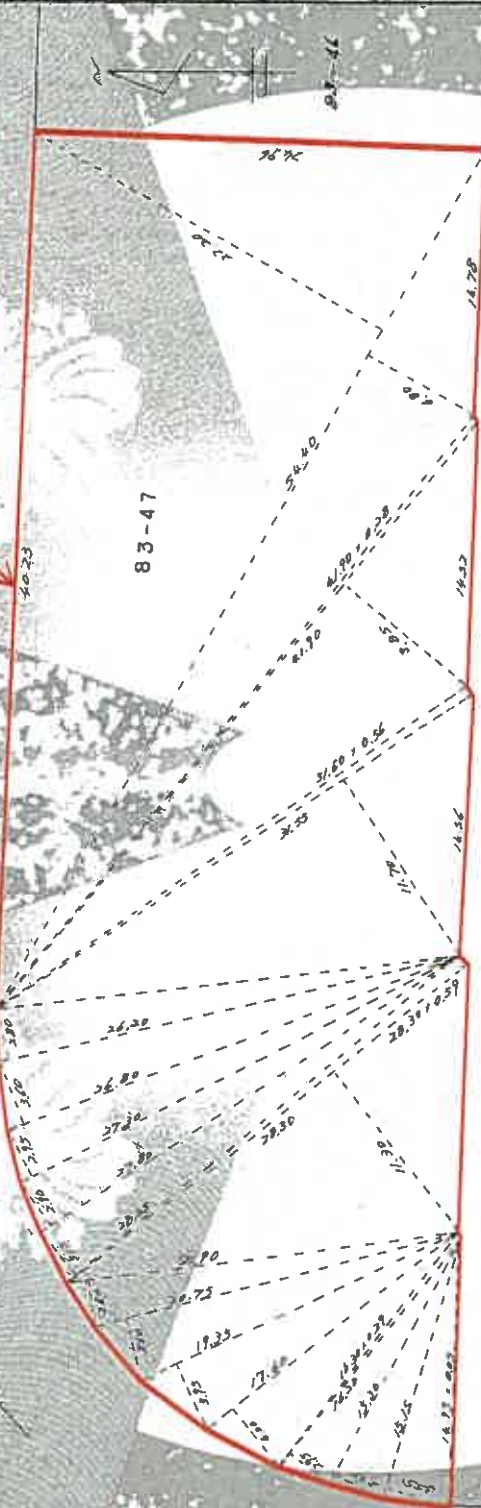


表 1

| 日期     | 类别 | 数量   |
|--------|----|------|
| 10月1日  | 材料 | 100  |
| 10月2日  | 材料 | 150  |
| 10月3日  | 材料 | 200  |
| 10月4日  | 材料 | 250  |
| 10月5日  | 材料 | 300  |
| 10月6日  | 材料 | 350  |
| 10月7日  | 材料 | 400  |
| 10月8日  | 材料 | 450  |
| 10月9日  | 材料 | 500  |
| 10月10日 | 材料 | 550  |
| 10月11日 | 材料 | 600  |
| 10月12日 | 材料 | 650  |
| 10月13日 | 材料 | 700  |
| 10月14日 | 材料 | 750  |
| 10月15日 | 材料 | 800  |
| 10月16日 | 材料 | 850  |
| 10月17日 | 材料 | 900  |
| 10月18日 | 材料 | 950  |
| 10月19日 | 材料 | 1000 |
| 10月20日 | 材料 | 1050 |
| 10月21日 | 材料 | 1100 |
| 10月22日 | 材料 | 1150 |
| 10月23日 | 材料 | 1200 |
| 10月24日 | 材料 | 1250 |
| 10月25日 | 材料 | 1300 |
| 10月26日 | 材料 | 1350 |
| 10月27日 | 材料 | 1400 |
| 10月28日 | 材料 | 1450 |
| 10月29日 | 材料 | 1500 |
| 10月30日 | 材料 | 1550 |
| 10月31日 | 材料 | 1600 |

五

|       |       |           |
|-------|-------|-----------|
| 27.80 | 2.10  | 80.6000   |
| 27.30 | 2.25  | 80.5500   |
| 26.80 | 3.10  | 80.6000   |
| 26.30 | 2.80  | 73.3000   |
| 25.85 | 11.70 | 317.1500  |
| 25.40 | 0.55  | 17.6000   |
| 24.90 | 0.25  | 3.000000  |
| 24.40 | 0.20  | 11.3200   |
| 23.90 | 0.20  | 32.9000   |
| 23.40 | 22.50 | 120.90000 |
| 22.90 |       | 33.00000  |
| 22.40 |       | 1.00000   |

受命物件の  
地積測量図写し  
(A3→A4に縮小)

 $\frac{1}{300}$ 

これは図面に記載されている内容を基に、正確に作成  
令和7年5月28日 広島市役所

출판 12년째

登記年月日：昭和45年2月26日

034463

|       |                  |     |
|-------|------------------|-----|
| 家屋番号  | 83-30            | 3丁目 |
| 建物の所在 | 広島市井口町宇鈴が台 83-30 |     |

各階平面図



求積

$$\frac{9.60 \times 9.60 = 92.1600}{42.2400 \text{ m}^2}$$

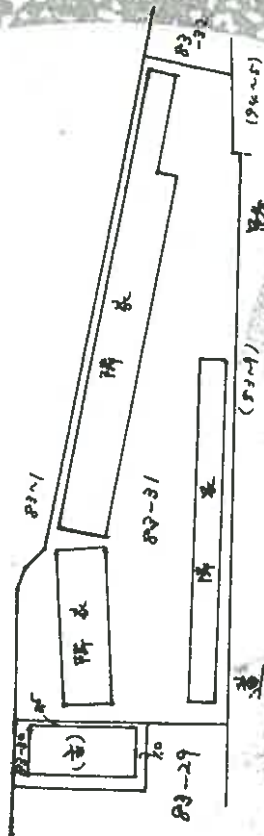
物件5

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

縮尺 1/200 1/500

(田川事務所用紙)

建物図面



N

45.2.26

制作年 月 日  
制作者  
制作場所

これは図面に記録されている内容と証明し、この図面に記載  
令和7年5月28日 広島法務局

登記官

034464

445 2.26

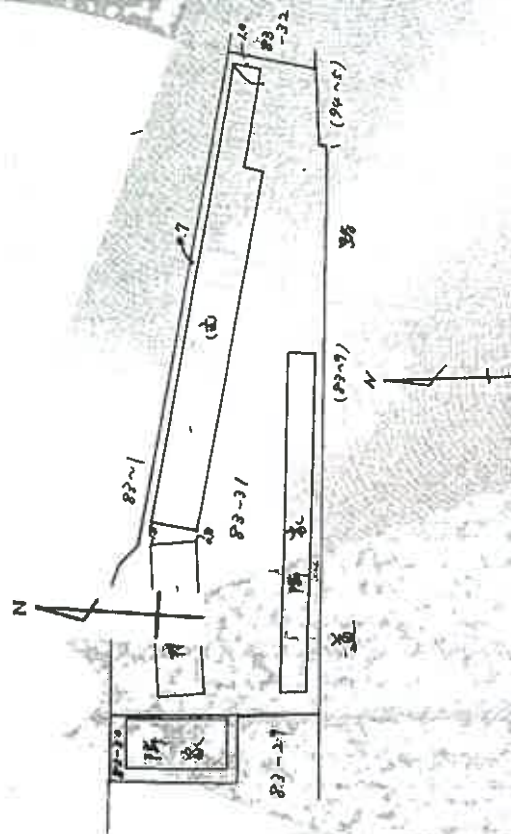
|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 83-31-1          |
| 建物の所在 | 名古屋市井口町銭台 83-31月 |

图 平面阶梯各

積求

WUADH061

面  
區  
物  
建



物件 6

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

田川事務所

縮尺  $1/200^{\text{m}}$   $\sqrt{500^{\text{m}}}$

これは図面に記載されている内容を確認し、大體面にある。

令和7年5月23日

以電光石火

學區制

登記年月日：昭和45年2月26日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。  
令和7年5月28日 広島法務局 登記官

034405

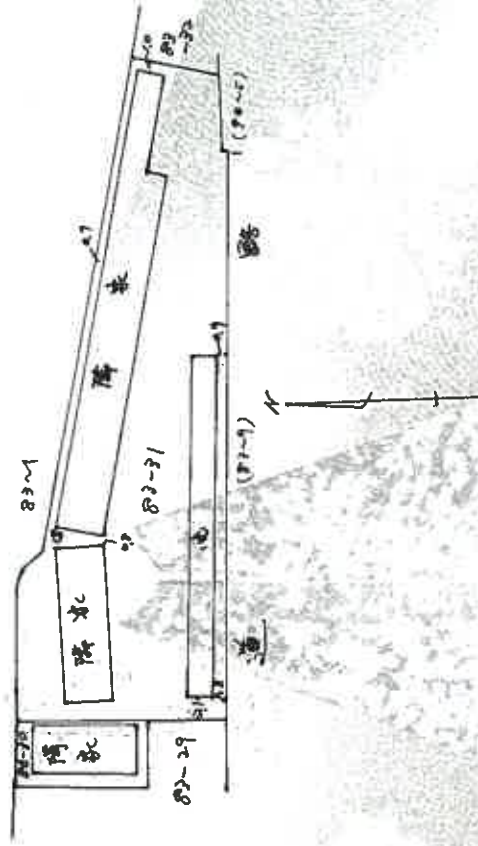
|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 83~3/~2            |
| 建物の所在 | 広島市井口町宝金台 83~3/3丁目 |

各階平面図



床積  
 $2.5 \times 21.50 = 53.7500$   
 $53.7500 \times 2 = 107.5000$

建物図面



物件7

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

(田川事務所用紙)

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和45年2月28日

これは図面に記載されている内容と証明した面図である。  
令和7年5月28日 広島県地籍課

登記官

地図整理番号：M04471

034466

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 家屋番号  | 83-31-3                |
| 建物の所在 | 広島市井口町字鈴が谷 83-31-3/37B |

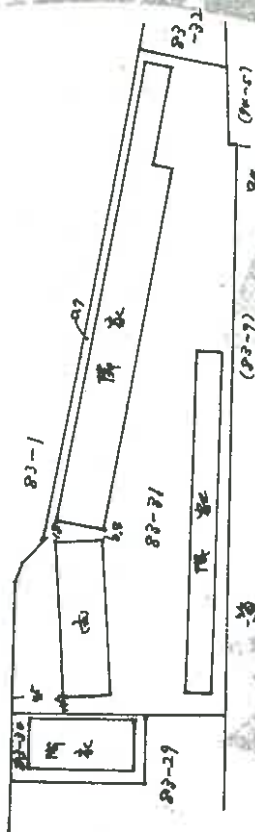
各階平面図



式積

$4.00 \times 14.40 = 63.3600$   
 $63.3600 \text{ m}^2$

建物図面



物件 8

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

縮尺 1/200 1/500

(田川事務所用紙)

545.2.26

|       |            |
|-------|------------|
| 作成年月日 | 昭和45年2月28日 |
| 作成者   |            |
| 申請人   |            |

登記年月日：昭和44年10月27日

令和7年5月26日 広島法務局 登記官

034576

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 家屋番号  | 83-45-10                          |
| 建物の所在 | 広島市井口町宇鈴が台 83-45-10<br>建物がある部分 一部 |

建物図面

44.10.27

昭和44年10月27日  
作成 年 月 日 登 録 官



83-47

(主)

83-46

83-45

83-47

83-50

83-51

83-52

83-53

物件9

受命物件の  
建物図面写し  
(A3→A4に縮小)

(田川事務所用紙)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

034578

|      |                |
|------|----------------|
| 登録番号 | 12-17-00       |
| 建物所在 | 広島市井口町字鈴が台2-10 |

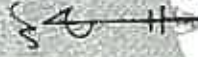
各階平面図



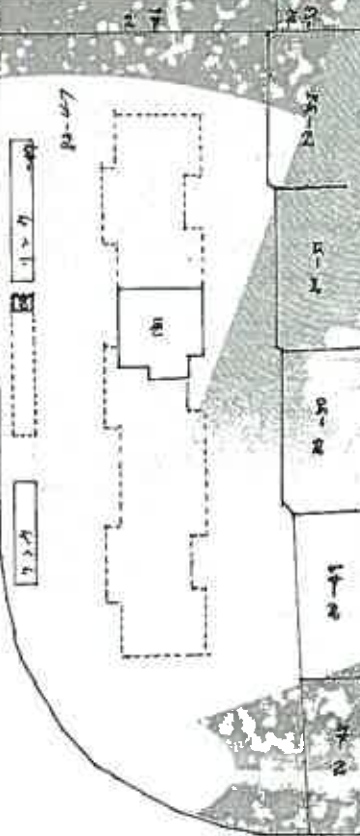
床 積

$$1.50 \times 2.00 = 3.00 \text{ m}^2$$

建物図面



道路



物件9

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

縮尺 1/200

(広島県建設局調査士会印)

登記年月日：昭和44年10月27日

これは図面に記録され、いる内容を証明した書面である。  
令和7年5月28日 広島法務局

張記宣

034577

01-20-10

建築物の所在 広島市井口町字段が台 85-42  
27日

畫物=存中部分一福

各階平面図

944.16.27

作 製 年 月 日

200

$$\begin{array}{r} 710 \times 628 = 44,588 \\ 110 \times 256 = 4,0266 \\ 151 \times 572 = 8,6523 \\ \hline 57275922 \end{array}$$

物件 9

受命物件の  
各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

《田三神探正匪案》

1 尺 1/1000

034593

家庭番号

84-47-15

建築物の所在 広島市井口町字鈴が台 張 17

各階平面圖

面  
区  
物  
建

$\frac{1}{\sqrt{2}}$

215

行

$$2.00 \times 1.50 = 3.00 \text{ m}^2$$

物件10

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

縮尺  $1/200$   $1/500$

田川務所用紙

これは図面に記録されている内容を証明した書類である  
 令和7年5月28日 広島法務局

## 摘要

图例编号: M04472

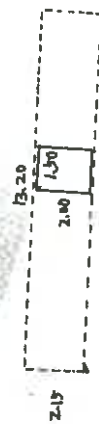
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年5月28日 広島を総局

恒順通海關

登記官

建築物の所在 広島市井口町字錢が台 37-47

面  
風  
物  
建


$$2.00 \times 1.50 = 3.00 \text{ m}^2$$

459件=111

受命物件の  
建物図面  
・各階平面図写し  
(A3→A4に縮小)

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

(田川海部通用版)

545. 6.19

四 烟 稅 四 萬 五 千 四 百 五 十 兩

作 年 月 日

者製印

电 话 人

五

|   |   |
|---|---|
| 4 | 4 |
|---|---|

427

24

25

年  
五

22-29

2-5

5

93-52

25

地圖整理番号:M04473

物件5



車庫



物件6



車庫

物件7



車庫

物件8



車庫



間取図

縮尺 約1/200

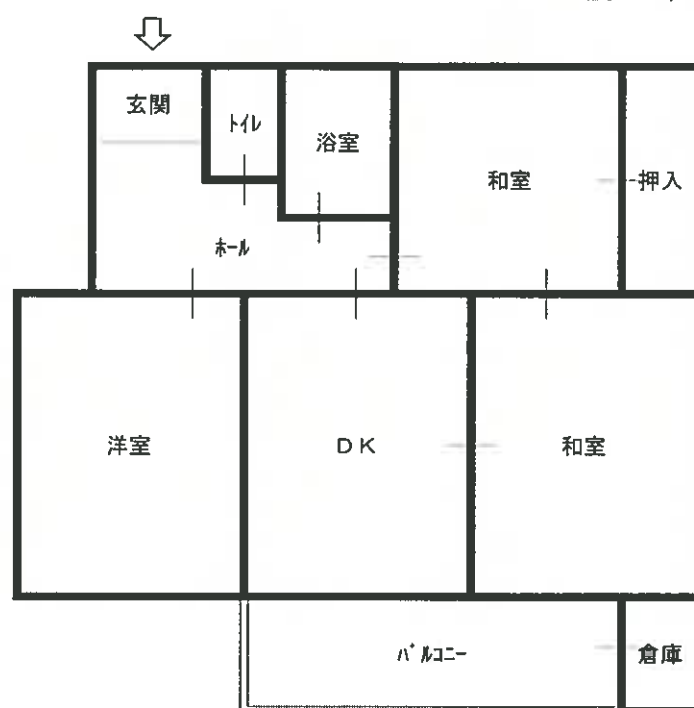
間取図

縮尺 約1/100



1 階

物件 9  
主建物

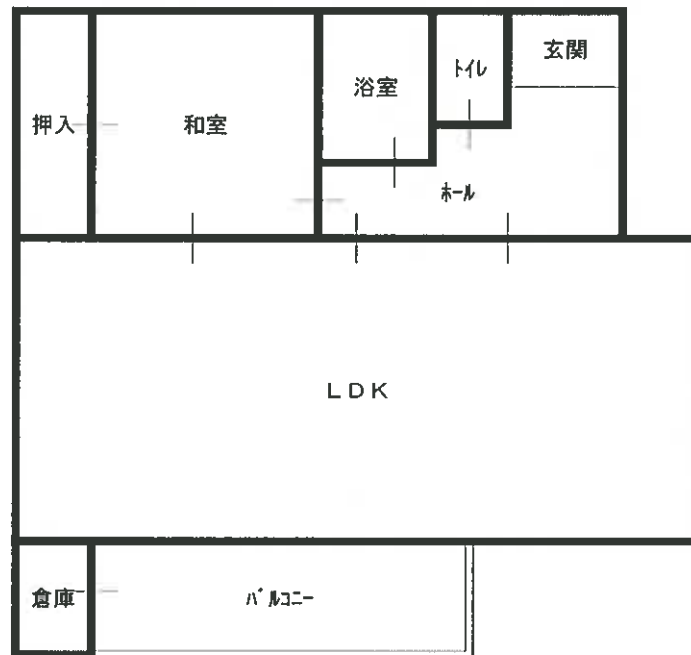


附属建物



4 階

物件10  
主建物

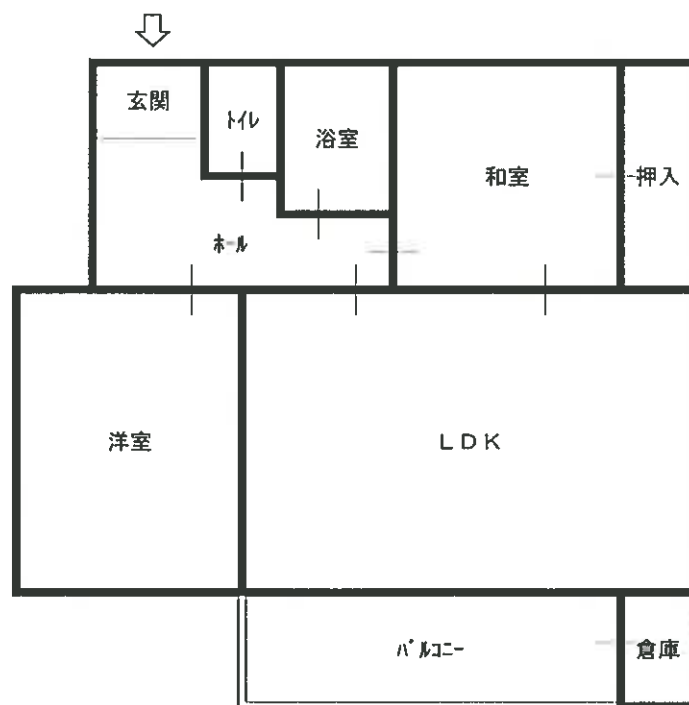


附属建物



4 階

物件11  
主建物



附属建物

