

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

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

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

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

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 2 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 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 5 日 午後 3 時 0 0 分 場 所 広島地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 4 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金、小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 1 2 月 2 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	24,869,000 19,895,200	一括	4,980,000	90,472	23,267
1	6,756,000				
2	9,349,000				
3	4,753,000				
4	4,011,000				
			</		



物件目錄

1 所 在 広島市中区幟町

地 番 1 番 6

地 目 宅地

地 積 165.98平方メートル

持分39563分の2986

2 所 在 広島市中区幟町

地 番 1 番 7

地 目 宅地

地 積 229.65平方メートル

持分39563分の2986

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区幟町1番地7、1番地6

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階
	256.	53平方メートル							
	229.	63平方メートル							
	229.	30平方メートル							
	229.	30平方メートル							
	203.	25平方メートル							
	176.	85平方メートル							
	149.	11平方メートル							
	123.	04平方メートル							
	96.	64平方メートル							

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幟町1番7の9

建物名称 601



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 53.70 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所

4 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区幟町 1 番地 7、1 番地 6
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積 1 階 256.53 平方メートル
 2 階 229.63 平方メートル
 3 階 229.30 平方メートル
 4 階 229.30 平方メートル
 5 階 203.25 平方メートル
 6 階 176.85 平方メートル
 7 階 149.11 平方メートル
 8 階 123.04 平方メートル
 9 階 96.64 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幟町 1 番 7 の 19
 建物の名称 701
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 7 階部分 44.75 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社オフィスキテンが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 広島市中区幟町
 地 番 1番6
 地 目 宅地
 地 積 165.98平方メートル

持分39563分の2986

2 所 在 広島市中区幟町
 地 番 1番7
 地 目 宅地
 地 積 229.65平方メートル

持分39563分の2986

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区幟町1番地7、1番地6
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積

1階	256.53平方メートル
2階	229.63平方メートル
3階	229.30平方メートル
4階	229.30平方メートル
5階	203.25平方メートル
6階	176.85平方メートル
7階	149.11平方メートル
8階	123.04平方メートル
9階	96.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幟町1番7の9

建物の名称 601



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 6階部分 53.70平方メートル
 (現況)

種 類 事務所

4 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区幟町1番地7、1番地6
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積 1階 256.53平方メートル
 2階 229.63平方メートル
 3階 229.30平方メートル
 4階 229.30平方メートル
 5階 203.25平方メートル
 6階 176.85平方メートル
 7階 149.11平方メートル
 8階 123.04平方メートル
 9階 96.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幟町1番7の19
 建物の名称 701
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 7階部分 44.75平方メートル
 (現況)

種 類 事務所



令和 6年(ケ)第153号
令和 7年 6月 5日受理
令和 7年 9月 16日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執 行 官 徳 田 求

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 広島市中区幟町

地 番 1番6

地 目 宅地

地 積 165.98平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分39563分の2986

2 所 在 広島市中区幟町

地 番 1番7

地 目 宅地

地 積 229.65平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分39563分の2986

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区幟町1番地7、1番地6

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	256.53平方メートル
	2階	229.63平方メートル
	3階	229.30平方メートル
	4階	229.30平方メートル
	5階	203.25平方メートル
	6階	176.85平方メートル
	7階	149.11平方メートル
	8階	123.04平方メートル
	9階	96.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幟町1番7の9

建物の名称 601

(/ 枚目)



物件目録

種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 6階部分 53.70平方メートル
 所有者 亡A相続財産

4 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区幟町1番地7、1番地6
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積
 1階 256.53平方メートル
 2階 229.63平方メートル
 3階 229.30平方メートル
 4階 229.30平方メートル
 5階 203.25平方メートル
 6階 176.85平方メートル
 7階 149.11平方メートル
 8階 123.04平方メートル
 9階 96.64平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幟町1番7の19
 建物の名称 701
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 7階部分 44.75平方メートル
 所有者 亡A相続財産



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市中区鞆町1番13号 (601号)	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 } 2万2000円 修繕積立金 } 円 円 令和7年8月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明	
管理費等照会先	タックマンション鞆町管理組合	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用《単独》)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社オフィスキテン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者会社代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年6月19日(占有者会社成立日)	
最初の契約等	契約日	明示の契約なし	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市中区鞆町1番13号 (701号)	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 } 1万8000円 修繕積立金 }	令和7年8月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	タックマンション鞆町管理組合	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者会社代表者)	(以下は、令和7年8月20日に聴取した。) 1 私は、物件3の建物を占有している会社の代表者です。 2 ここは、元々はAが経営する会社の事務所でしたが、Aが死亡した後に、私はそれを引き継ぐ形で、新たな会社(株式会社オフィスキテン)を立ち上げました。その時からここを占有し始めましたが、その段階ですでに相続人はいなくなっていましたので、契約はなく、相続財産法人(相続財産を整理している弁護士はあり)との間での黙示の使用貸借と理解しております。ただし、601号室(物件3)分の管理費等は、当社が負担しております。701号室(物件4)分の管理費等は、A相続財産の整理をしている弁護士が支払っているはずで、いずれの区分所有部分ともに、滞納管理費等はないはずです。 3 601号室(物件3)及び701号室(物件4)は、いずれの部屋も30年以上前に、Aが、居宅の形態であったものを、改築し、事務所にしたと聞いています。一棟の建物自体がかなり古いものであり、両部屋共に、ベランダ側のサッシ扉は開かなくなっていたり、開け閉めに苦勞するような状況になっています。これは、一棟の建物自体が傾いているためではないかと思えます。 4 物件3の建物内では、小型犬を1匹飼育しています。 5 物件4の建物内に、残置されている動産はすべて、A個人が所有していた物です。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 物件1及び2の土地は、南側の市道（中1区102号線）に接している。
- 2 **B**の陳述によると、物件3及び4の建物は、元々居宅であったものを事務所の形態に改築しているとのことであり、市税事務所に保管されている当初の間取図面と現況を比べると柱、壁等を除去している可能性が高い。これは、一般的なマンションで使われている標準管理規約からすると、管理組合理事長の承認を受ける必要がある事象であるが、改築はすでに死亡している**A**が行っているため、同承認を得ての改築かどうかは不明である。また、**B**は、開口部の立て付けの悪さを主張するが、確かに、球体様の物を物件4の建物のフローリング上に置くと西側から東側に向けて球体は転がっていったことから建物が傾いている事実は認められるが、これが一棟の建物全体の老朽化等によるものか、上記の改築に起因するものかは不明である。
- 3 物件3についての占有権原、並びに物件3及び物件4の滞納管理費額等については、物件3を占有している会社の代表者**B**からの片面調査しかできていないが、これは、物件3及び4の所有者が相続財産法人であり、相続財産清算人は選任されて日が浅く、十分な情報を持っていないため、このような調査となったものである。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月7日 (土) 11:50-12:05	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年6月9日 (月)	当庁	滞納管理費等の照会書発送 (切手220円分使用) (回答なし)
令和7年6月11日 (水) 8:30-9:00	中央市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年6月17日 (火) 9:01-9:02 16:12-16:14	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年6月24日 (火)	当庁	ライフライン調査 (切手220円分使用)
令和7年7月28日 (月) 11:45-11:50	物件所在地	占有調査、占有者に対し、貸借関係の照会書投函 (切手220円分使用) (物件4については回答書提出なし)
令和7年7月28日 (月) 12:55-13:10	広島法務局	商業登記簿履歴事項全部証明書の交付申請
令和7年8月1日 (金)	当庁	所有者に対し、貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答書提出なし)
令和7年8月20日 (水) 14:10-14:50	物件所在地	立入調査 写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年8月20日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年8月20日 目的物件 (物件4) は施錠されていなかったが、不在のため、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)

1 2-13



請 求 部 分	所 在	広島市中区幟町					地 番	1番6		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和45年2月14日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

(9 枚目)

縮小(A 3→A 4)

請求番号：12-2

506159 各階平面図

面圖、剖面圖、階梯面圖、建

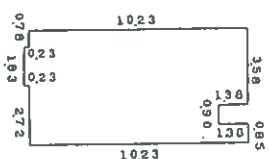
家屋番号 1番7の9

横町1番7の9

建物の所在 広島市安芸町1番地7・1番地6

広島市安芸町一番地7・1番地6

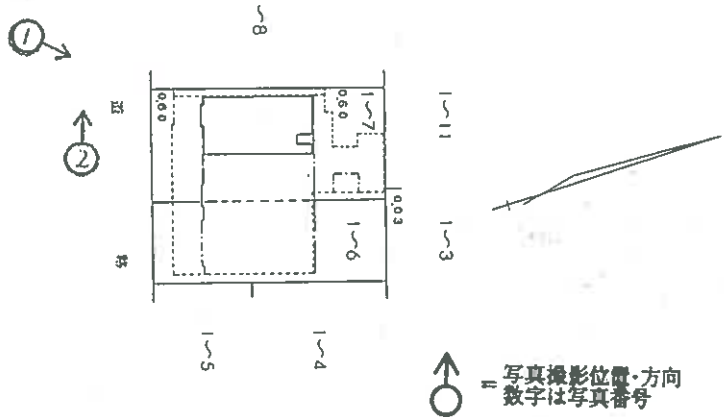
(建築物 BO1)



床 面 積

$$\begin{array}{r} 3.58 \times 1.38 = 49.404 \\ 1.38 \times 0.85 = 1.1730 \\ 8.85 \times 5.33 = 47.1705 \\ 1.83 \times 0.23 = 0.4209 \end{array}$$

計 537048 π^2



建物の存する部分 6階

作者

箱

250

人語中

1983

000

(10枚目)

506169 各階平面図

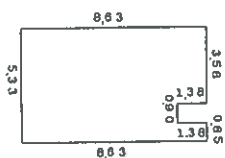
家屋番号 横町1番7の19

6番地1・7番地1 広島市佐伯区

面圖物建各階平剖面圖

253.12.9

(建物番号701)



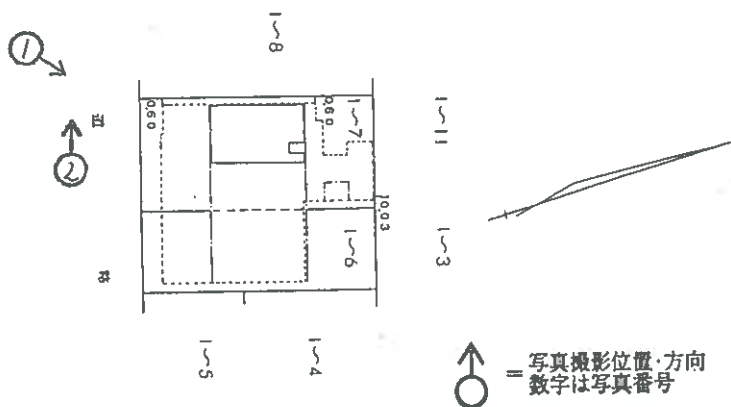
床 面 積

$$3.58 \times 1.38 = 49.404$$

$$1.38 \times 0.85 = 1.1730$$

$$7.25 \times 5.33 = 38.6425$$

$$44.7559 \text{ m}^2$$



建物の存する部分7階

製作者

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

人請申

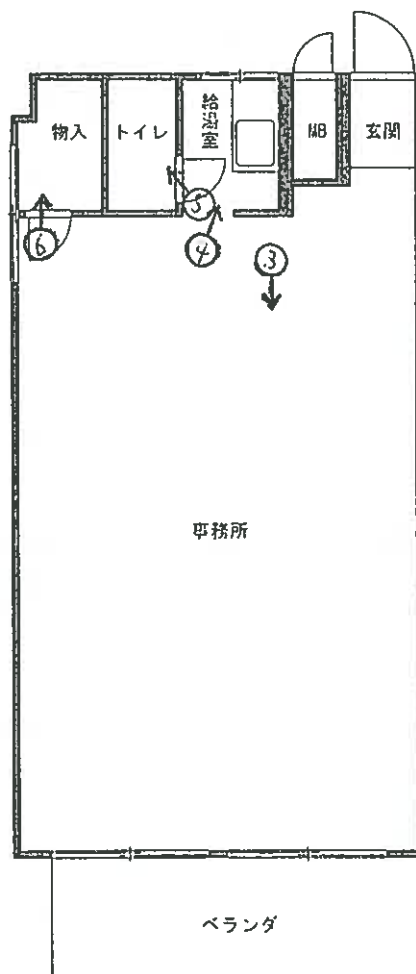
縮尺 1/500

(11 枚目)

建物間取り図

事件番号：令和6年（ケ）第153号

【601】

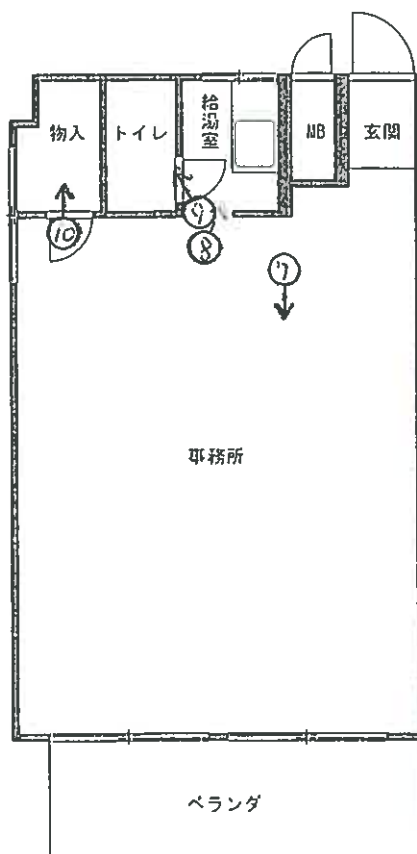


↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物間取り図

事件番号：令和6年（ケ）第153号

【701】



写真①



写真②



接道

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



令和 6 年 (ケ) 第 153 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

一括価格	
金 24,869,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,756,000円
物件2(土地)	金 9,349,000円
物件3(建物)	金 4,753,000円
物件4(建物)	金 4,011,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3、4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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	(土地の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分	広島市中区幟町 1 番 6 宅地 165.98㎡ 亡A相続財産 持分39563分の2986	同左
2	(土地の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分 所 在 地 目 地 積 共 有 持 分	広島市中区幟町 1 番 7 宅地 229.65㎡ 亡A相続財産 持分39563分の2986	同左
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 等 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	広島市中区幟町 1 番地 7、1 番地 6 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階 建 延床面積1693.65㎡ 幟町 1 番 7 の 9 601 居 宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階 建 6階部分 53.70㎡	種類：事務所

4	(一棟の建物の表示)		種類：事務所
	所 在	広島市中区幟町1番地7、1番地6	
	構 造 等	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積1693.65㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	幟町1番7の19	
	建物の名称	701	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分 44.75㎡	
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	J R山陽本線「広島」駅の南西方・直線距離約630m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、マンション、店舗、大学等が混在する地域となっている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% (地区計画に定める容積率の要件に適合しない場合500%) 防火地域 広島駐車場整備地区、宅地造成等工事規制区域 都心幹線道路沿道地区 地区計画(B地区(一般地区))、駐輪場附置義務対象区域 景観計画重点地区(リバーフロント・シーフロント地区(リバーフロント地区))、居住誘導区域 高次都市機能誘導区域(都心型)
画地条件	規模(登記上) 物件1 165.98 m ² 物件2 229.65 m ² 計 395.63 m ²	間口 約 18 m 奥行 約 22 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 8 m	舗装 市道 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件3、4を含む一棟の建物が存する。 隣地は店舗、マンション、大学、稽古処等。 目的外建物 なし。	
供給処理施設	上水道 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり (物件2) ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。	
	都市ガス 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり (物件1) ※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・LFG等はこれに含まれない。	
	公共下水 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり (下記特記事項参照) ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農産集落排水等の各種集落排水は含むものとする。	

特 記 事 項	・中区役所維持管理課にて、下水道は物件1、2のどちらから引込しているかは不明であるとの説明を受けた。 ・広島市役所文化振興課にて、埋蔵文化財包蔵地「広島城跡（城下町）」に含まれる旨の説明を受けた。 ・洪水浸水想定区域図（想定最大規模）、広島市浸水（内水）ハザードマップ、高潮浸水想定図、津波災害警戒区域図によると、目的物件は水害が想定される区域内に所在していることから、買受希望者自身による各種ハザードマップ等の確認が必要である。
---------	---

2 建物の概況（物件3・4）

（1）一棟の建物の概要

建物の用途	共同住宅
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 53 年 11 月 8 日新築 経過年数：約 47 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル、タイル等 その他：—
設備等	エレベーター：有 駐車場：有 その他：—
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合：有と思われる 名称：タックマンション幟町管理組合 法人格 不明 管理方式：不明 管理会社：不明 管理形態：管理人 不明 管理人室 不明 管理状況 不明 ※回答書の返信がなかったため、上記各項目の正確なことは不明である。なお、買受希望者自身による確認が必要である。
管理の状況	やや劣る
特記事項	・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・昭和53年築の旧耐震基準の建築物であり、耐震性に疑義がある。耐震補強を実施しているかは不明である。 ・大規模修繕計画の有無、修繕履歴などは不明である。 ・外壁の破損、共用廊下床のひび割れ等の劣化が見られる。 ・新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けている。

(2) 専有部分の概要
(物件3)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階 (601号室) 主要開口部の方位: 添付建物間取図のとおり
床 面 積	53.70 m ² (登記面積)
間 取 り	(添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井: クロス貼等 床 : フロアタイル等 内 壁: クロス貼等 設 備: 電気・給排水・衛生等 その他: -
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費、修繕積立金の合計で22,000円 (月額) と思われる 滞 納 額: 無 と思われる (内損害金) ※回答書の返信がなかったため、上記各項目の正確なことは不明である。なお、買受希望者自身による確認が必要である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ Bによれば、専有部分の間取りを事務所に改築しているとのことであるが、管理規約等の手続を適切に経て工事が実施されたのか、工事後の専有部分の強度が十分であるかは不明である (現況調査報告書参照)。 ・ Bによれば、建物が傾いているとのことであるが、その原因が専有部分にあるのか、一棟の建物にあるのかは不明である (現況調査報告書参照)。 ・ Bによれば、ベランダ側の窓は開かないとのことである。また、クロスの劣化などが見られる。 ・ Bによれば、ガスは長い間使っていないため、使えるか不明とのことである。 ・ 犬が1匹飼育されている。

(物件4)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7 階 (701 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	44.75 m ² (登記面積)
間 取 り	(添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床 ：フローリング等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：－
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費、修繕積立金の合計で18,000円 (月額) と思われる 滞 納 額： 無 と思われる (内損害金) ※回答書の返信がなかったため、上記各項目の正確なことは不明である。なお、買受希望者自身による確認が必要である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ Bによれば、専有部分の間取りを事務所に改築しているとのことであるが、管理規約等の手続を適切に経て工事が実施されたのか、工事後の専有部分の強度が十分であるかは不明である (現況調査報告書参照)。 ・ Bによれば、球体が転がり、建物が傾いているとのことであるが、その原因が専有部分にあるのか、一棟の建物にあるのかは不明である (現況調査報告書参照)。 ・ Bによれば、ベランダ側の窓は開かないとのことである。また、クロスの剥がれなどの劣化が見られる。 ・ Bによれば、ガスは長い間使っていないため、使えるか不明とのことである。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

①建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	815,000	1.00	165.98	0.90	0.075475	9,189,000
2	815,000	1.00	229.65	0.90	0.075475	12,714,000

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、幅員約8m舗装市道に略等高接面する地積約400㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島中5-5）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/㎡) a×b×c×d
885,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	815,000

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

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

イ 個別格差：（物件1と2を一体で評価）

なし	1.00
相乗積	1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
2,986	39,563	0.0754746	1.00	0.075475

②建物価格（物件 3、4）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	360,000	53.70	0.05	967,000
4	360,000	44.75	0.05	806,000

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

イ 専有面積： 登記面積による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
47 年	5 年	52 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,189,000	0.30	敷地占有利益	2,757,000
2	12,714,000	0.30	敷地占有利益	3,814,000
合計				6,571,000

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30%と査定した。

(3) 敷地利用権等価格の配分

敷地利用権等価格を土地の持分で按分し配分した。

物件	持分	按分割合	敷地利用権等価格 (円)
3	1,617	0.541527	3,558,000
4	1,369	0.458473	3,013,000
計	2,986	1	6,571,000

(4) 積算価格

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

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	9,189,000	－ 2,757,000	1.30	1.01	1.00	8,445,000
2	12,714,000	－ 3,814,000				11,686,000
3	967,000	＋ 3,558,000				5,941,000
4	806,000	＋ 3,013,000				5,014,000
合 計						31,086,000

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

エ 個別格差：
(物件3)

階層別格差	1.01
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	1.01

(物件4)

階層別格差	1.01
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	1.01

オ 占有減価修正：必要なし。

2 評価額の判定

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

番号	積算価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,445,000	1.00	0.80	1.00	6,756,000
2	11,686,000	1.00	0.80	1.00	9,349,000
3	5,941,000	1.00	0.80	1.00	4,753,000
4	5,014,000	1.00	0.80	1.00	4,011,000
一括価格(合計)					24,869,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

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

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島中5-5）

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

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	50,623,900 円	（1㎡当たり 305,000 円）、	課税地積	165.98 ㎡
物件2	70,043,250 円	（1㎡当たり 305,000 円）、	課税地積	229.65 ㎡
物件3	2,819,120 円	（1㎡当たり 40,745 円）、	課税床面積	69.19 ㎡
物件4	2,349,331 円	（1㎡当たり 40,745 円）、	課税床面積	57.66 ㎡

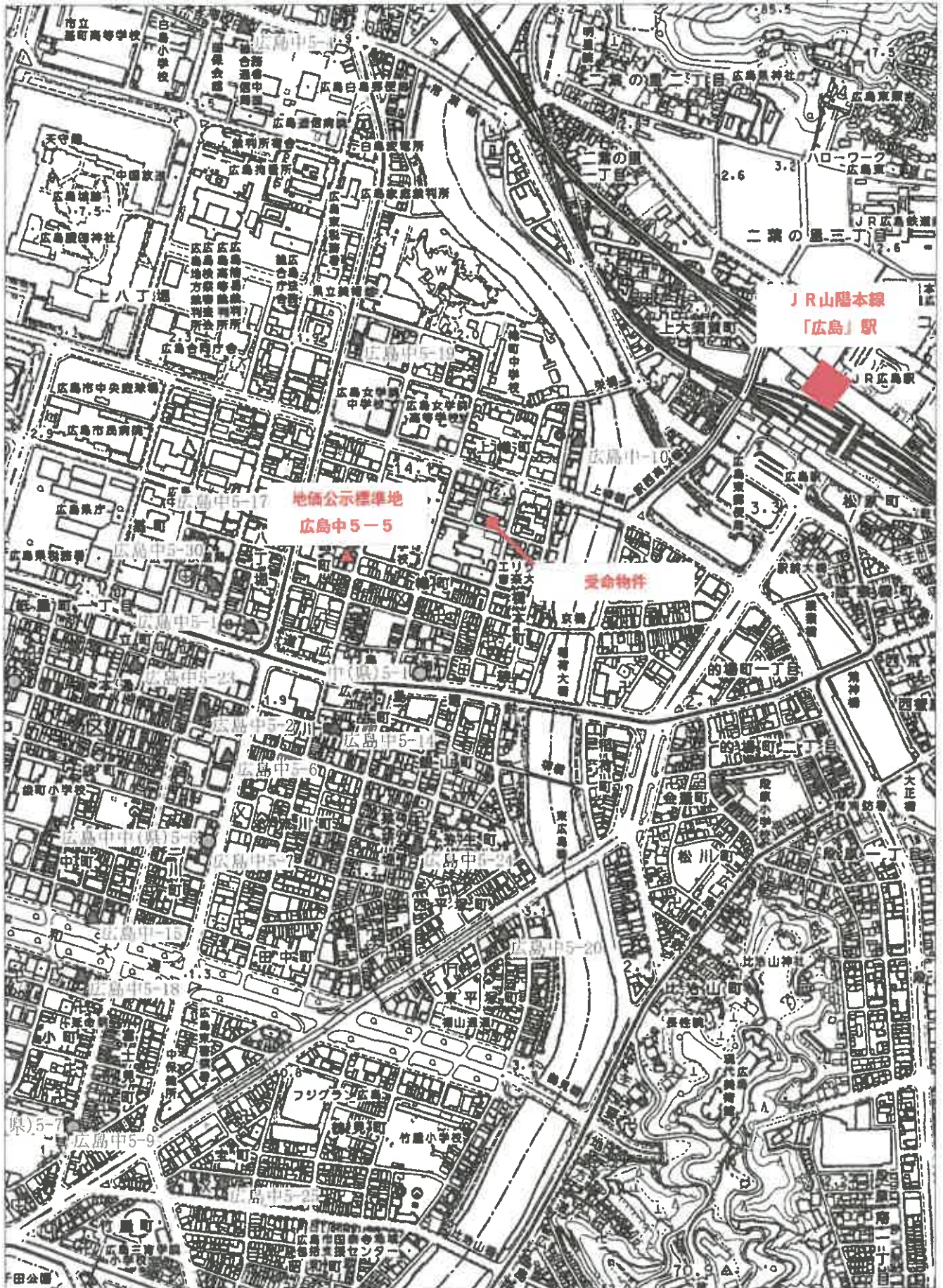
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

以 上

受命物件の位置図



1:10,000



請 求 部	所 在				広島市中区鞆町		地 番	1番6				
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和45年2月14日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 配 項			

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月26日 広島生協局

令和6年11月26日

过峰出能而

Case Study

請求番号：54-2

506159

各階平面図

東京市立 昭和十一年七月一日

建物の所在 広島市福町一番地7・1番地6

日四武記館特年華盛

物件3 建物

(建物番号 601)



床面磚

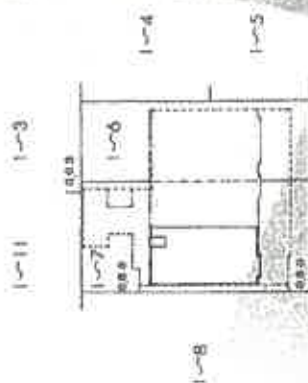
$$358 \times 138 = 49404$$

$$135 \times 085 = 11730$$

$$88.5 \times 533 = 47,170.5$$

$$183 \times 0.23 = 42.09$$

537048 m²



遺物の存する部分に附

作者

输入	250
----	-----

Y. 張

縮尺 1/500

(底島厚土挖家屋調査士会 明座)

登記年月日：昭和53年12月9日

506169 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 昭町1番7の19

建物の所在 広島市南区1番地7・1番地8

253/12.9

(建物番号701)



物件4
建物

1-11 1-13



床面積

358 X 198 = 49404

138 X 105 = 11730

725 X 533 = 386425

計 447559 ㎡

建物の存する部分 7階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年11月26日 広島法務局

登記官

建物間取り図
事件番号：令和6年（ケ）第153号

【601】



建物間取り図
事件番号：令和6年（ケ）第153号

【701】

