

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ある法人は、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 8年 2月16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 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月13日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 2日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月17日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金、小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,435,000 8,348,000		2,090,000	58,910	14,953
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区十日市町一丁目1番地1

建物の名称 十日市ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十日市町一丁目1番1の1

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.56平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市中区十日市町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1048.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 43万8309分の6292



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

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



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区十日市町一丁目1番地1

建物の名称 十日市ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十日市町一丁目1番1の1

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.56平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市中区十日市町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1048.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 43万8309分の6292



令和 7年(ケ)第142号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年11月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区十日市町一丁目1番地1

建物の名称 十日市ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十日市町一丁目1番1の1

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 59.56平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市中区十日市町一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1048.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 43万8309分の6292



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市中区十日市町一丁目1番35-501号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 7900円 修繕積立金 1万5860円 円 円 円	令和7年10月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年8月分～同7年11月分 計1,113,037円 (内損害金178,677円) ☐ 不明
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社社員	(以下は、令和7年11月17日に聴取した。) 1 501号室に住んでいるのは、Aさんで間違いありません。 以上

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本件マンション敷地は、北側の市道（中3区22号線）及び東側の市道（中3区14号線）に接している。 2 物件1の建物については、フローリングの経年劣化により、表面部分（白い部分）が剥離していた（写真⑩）。 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10月2日 (木) 8 : 3 5 - 9 : 1 0	中央市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年10月2日 (木) 1 0 : 2 0 - 1 0 : 3 5	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10月2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10月2日 (木) 1 3 : 0 5 - 1 3 : 3 0	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年10月30日 (木)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和7年11月17日 (月) 1 1 : 2 0 - 1 1 : 4 5	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年11月17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11月17日
目的物件には在宅者がいたが、立入を拒絶されたため、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)



地番区域見出
十日市町2丁目
十日市町1丁目

請求部	所在	広島市中区十日市町一丁目					地番	1番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年9月10日				備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和56年10月2日

各階平面図 424000

家屋番号	十日市町1丁目
1棟の 建物の所在	1番1の1 広島市中区十日市町一丁目1番地1

建築物平面図

5/6.10.2

建物の存する部分 5階

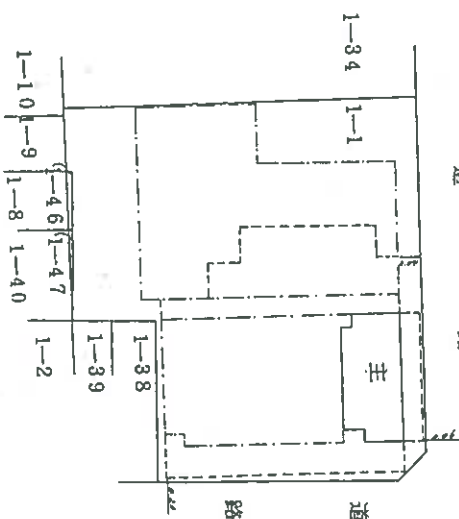


求積

0.	89 × 4.	57 =	4.	0673
9.	36 × 5.	45 =	51.	0120
1.	30 × 3.	45 =	4.	4850
合計			59.	5643
床面積			59.	56 m ²



道路



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

(6 枚目)

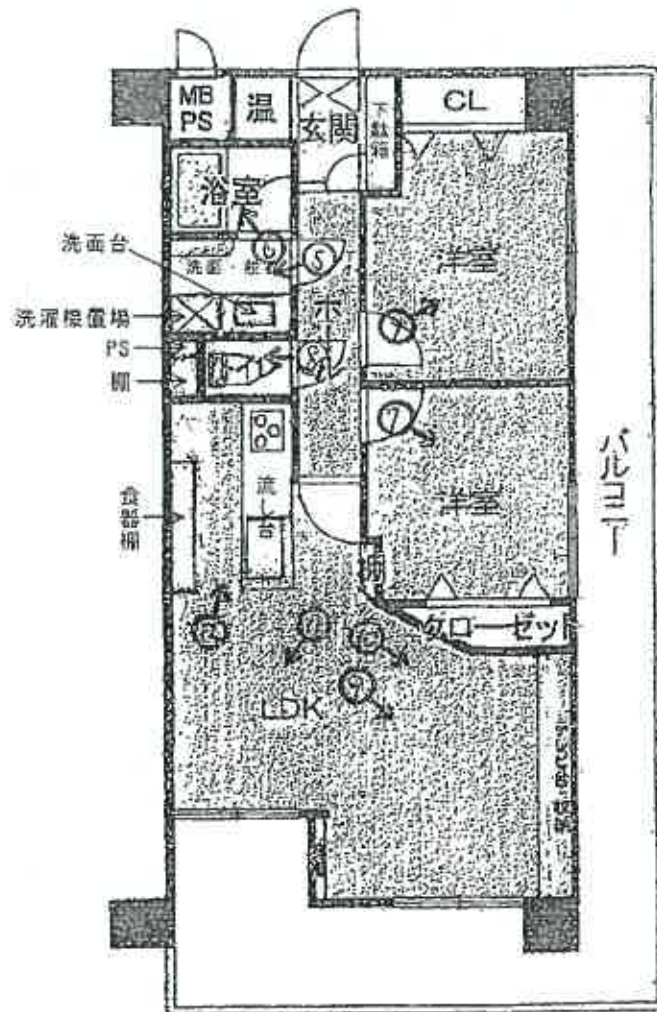
縮小(A3→A4)

製作者

縮尺 1/250 m

申請人

縮尺 1/500 m



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物間取図

(7 枚目)

写真①



写真②



接道

写真③



接道

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



令和 7 年(ケ) 第 142 号
令和 7 年 11 月 17 日現地調査
令和 7 年 11 月 28 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 二 印

第 1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 10,435,000円

第 2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 地 建物の名称 (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 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	広島市中区十日市町一丁目1番地1 十日市ガーデンハイツ 十日市町一丁目1番1の1 501 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 59.56㎡ 1 広島市中区十日市町一丁目1番1 宅地 1,048.75㎡ 1 所有権 438,309 分の 6292	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「横川」駅の南方・直線距離約 1400m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は事業所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域となっている。		
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% ※ 防火地域 都心幹線道路沿道地区地区計画(B地区(一般地区)) ※ 地区計画に定める容積率の要件に適合しない場合は500%	
画 地 条 件	規模 符号1	1,048.75 m ²	間口 約 25 m 奥行 約 35 m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	東側 約 8 m 北側 約 8 m	舗装 市道 舗装 市道	高低差 ほぼ等高 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は共同住宅等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。		
	都市ガス 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。		
	公共下水 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。		
特 記 事 項	特になし。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	十日市ガーデンハイツ
建物の用途	店舗・共同住宅 (総戸数 68 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 56 年 9 月 26 日 新築 経 過 年 数 : 約 44 年 経済的残存耐用年数: 約 11 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造10階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: タイル貼り、吹付タイル等 その他: —
設 備 等	エレベーター: 有(1基) 駐車場: 11台 敷地内 その他: —
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: 十日市ガーデンハイツ管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 近鉄住宅管理株式会社 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (午前8:00～午後5:00)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ 大規模修繕予定なし。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階 (501号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	59.56 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床：フローリング、合板等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生・都市ガス等 その他：－
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：7,900 円 (月額) 修繕積立金：15,860 円 (月額) 滞 納 額：有 令和4年8月分～令和7年11月分まで 1,113,037円 (内損害金 178,677円) 令和7年10月6日現在
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	・ 廊下、居間の床を除き水回りも含め近年リフォームされているようである。(リフォーム時期は不明) ・ 電気温水器は開口部が閉じられており確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
320,000	59.56	0.17	3,240,000

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
44 年	11 年	55 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.17

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
555,000	1.13	1,048.75	1.00	0.014355	9,442,000

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8m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島中5-29）

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
461,000	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	555,000

◇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：

面大增価	1.10
角地	1.05
形状	0.98
相乗積	1.13

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
6,292	438,309	0.0143552	1.00	0.014355

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
3,240,000	9,442,000	1.10	1.10	1.00	15,345,000

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

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差 ※1	1.00	※1 5階標準
位置別格差 ※2	1.05	※2 角部屋(中間部屋標準)
タイプ別格差	1.00	
その他格差 ※3	1.05	※3 リフォーム済
相乗積	1.10	

オ 占有減価修正： 必要なし。

2 評価額の判定

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

積算価格(円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
15,345,000	1.00	0.80	0.85	10,435,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

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

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（広島中5-29）

所 在 : 広島市中区十日市町2丁目5番27 （住居表示「十日市町2-5-26」）
価 格 : 461,000円／㎡
位 置 : J R山陽本線「広島」駅 西方 道路距離 約2900mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 134㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側8m市道
用 途 指 定 等 : 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防火地域
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗、住宅等が混在する商業地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 3,431,215 円 （1㎡当たり 48,097 円）、課税床面積 71.34 ㎡

土地

符号1 328,718,102 円 （1㎡当たり 313,438 円）、課税地積 1,048.75 ㎡

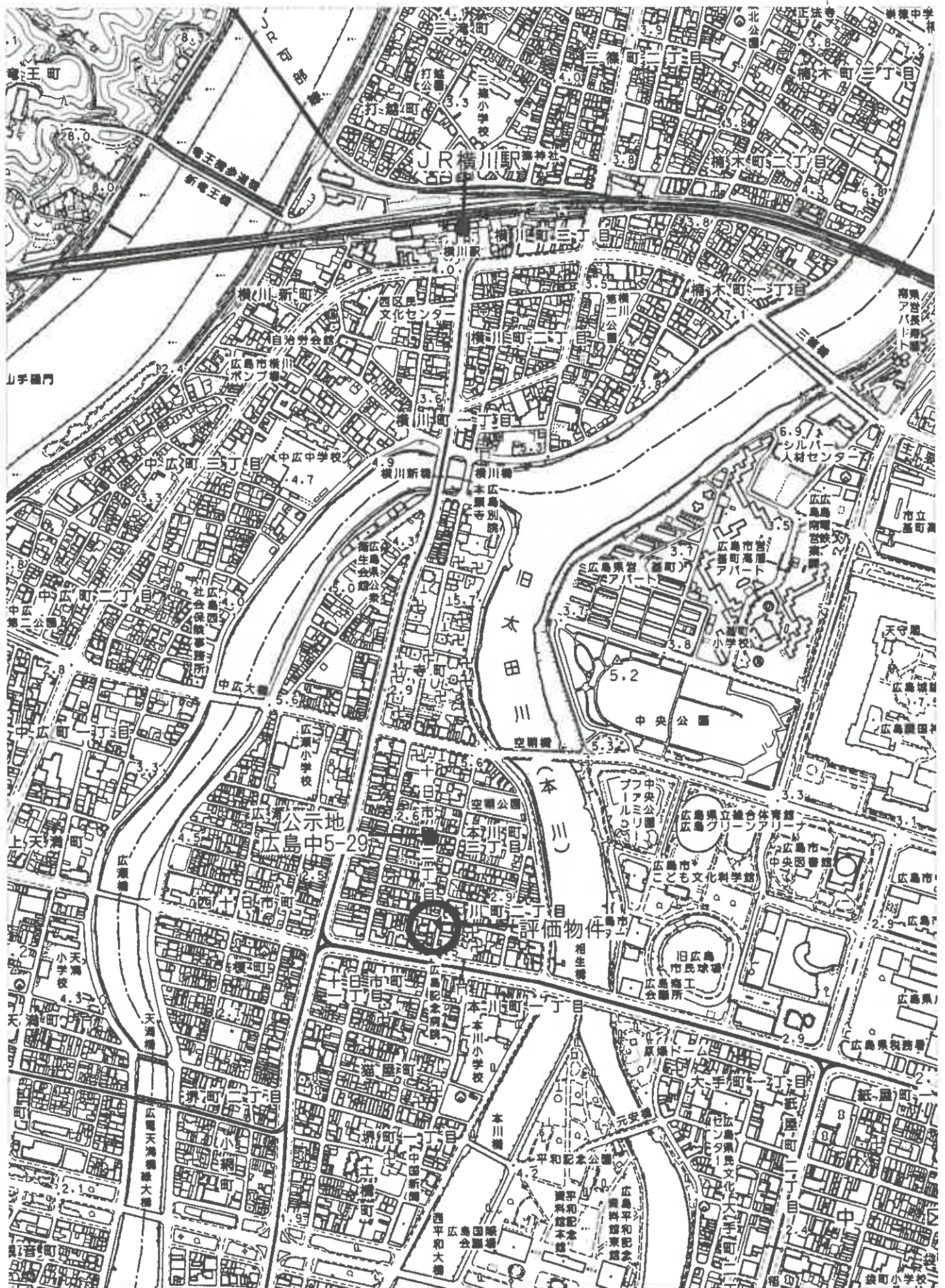
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

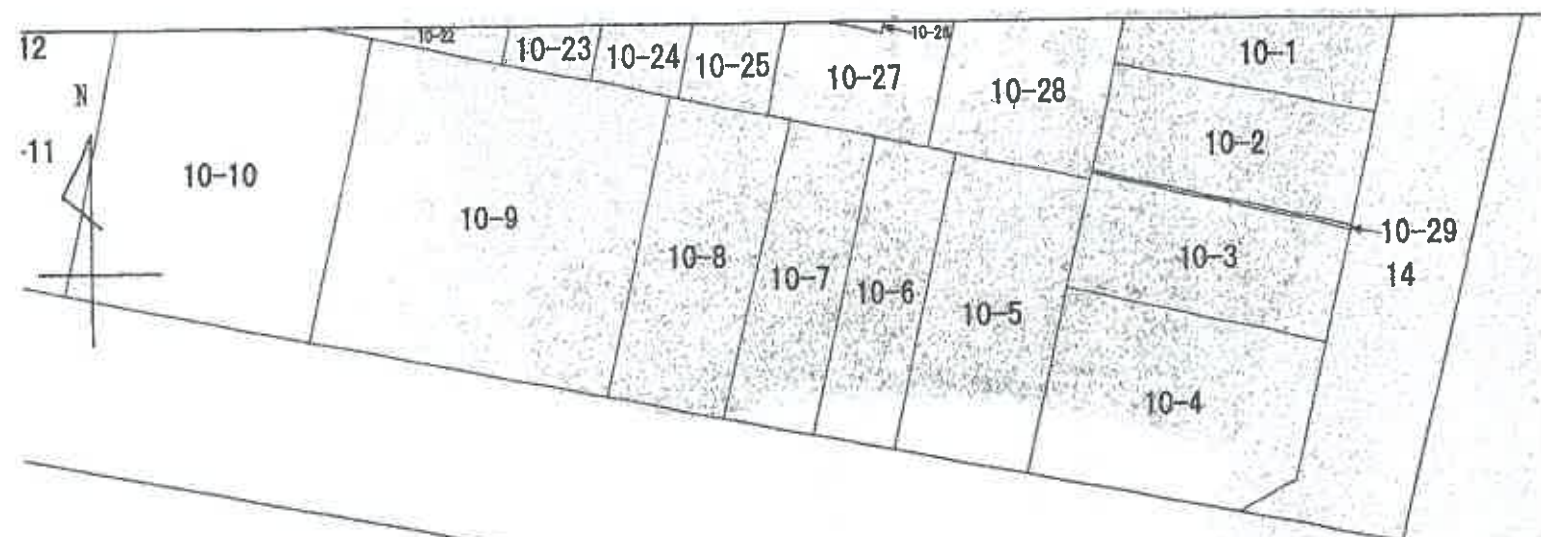
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1／10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

所在位置略図



1:10,000



登記年月日：昭和56年10月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(広島法務局管轄)

令和7年8月20日

東京法務局

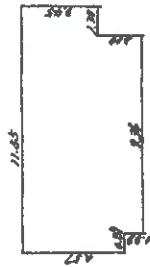
登記官

各階平面図 424000

建各階平面図

家屋番号	十日市町1丁目 1番1の1
建物の所在	広島市中区十日市町一丁目1番地1

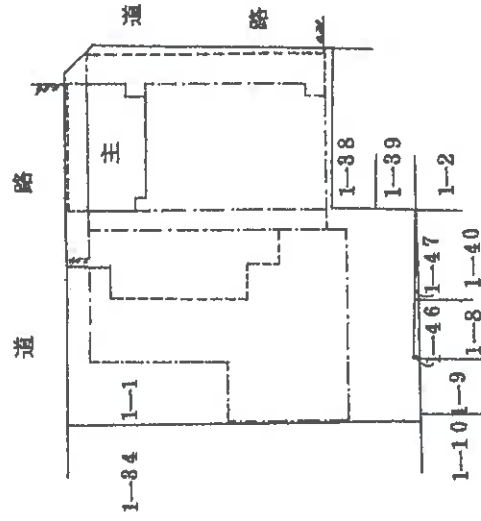
886.10.2



求積

0.89 × 4.57 =	4.0673
9.86 × 5.45 =	51.0120
1.80 × 8.45 =	4.4850
合計	59.5643
床面積	59.56㎡

建物の存する部分 5階



A3→A4に縮小

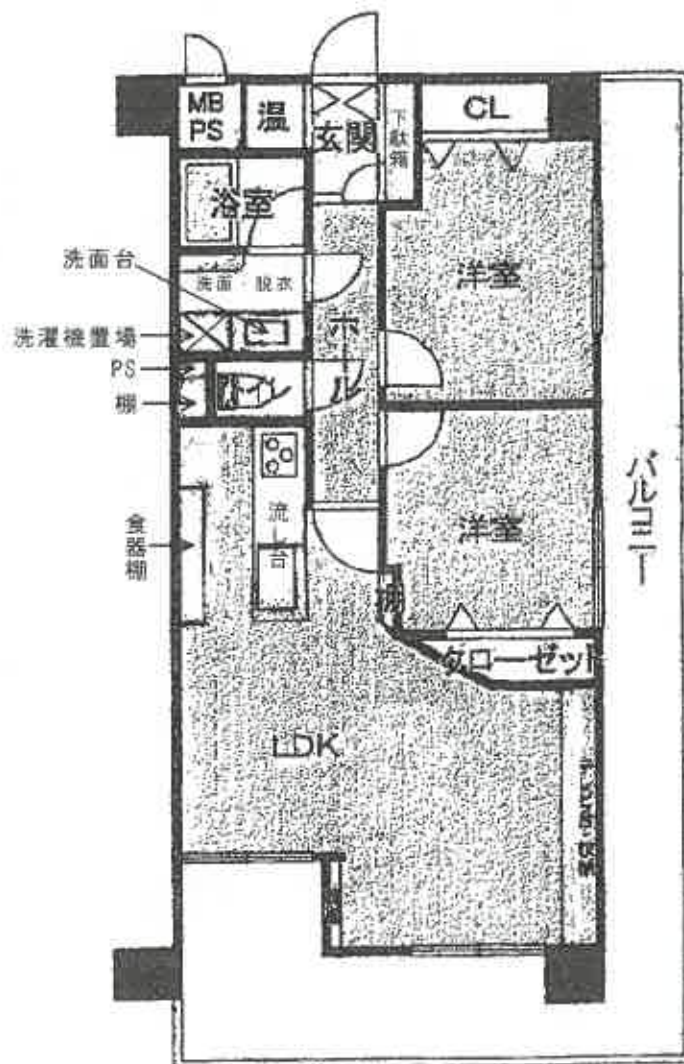
作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(広島県上郷支庁法務局より提出)



建物間取図