

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 8年 3月23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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 広島市中区東平塚町
地 番 4番28
地 目 宅地
地 積 132.44平方メートル
持分4006分の100

2 所 在 広島市中区東平塚町
地 番 4番29
地 目 宅地
地 積 75.06平方メートル
持分2270分の109

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区東平塚町4番地28, 4番地29, 4番地30, 4番地31

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	167.44平方メートル
	2階	190.79平方メートル
	3階	198.80平方メートル
	4階	188.40平方メートル
	5階	188.40平方メートル
	6階	188.40平方メートル
	7階	188.40平方メートル
	8階	188.40平方メートル
	9階	188.40平方メートル
	10階	188.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 東平塚町4番28の4
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 46.53平方メートル



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 広島市中区東平塚町
地 番 4番28
地 目 宅地
地 積 132.44平方メートル

持分4006分の100

2 所 在 広島市中区東平塚町
地 番 4番29
地 目 宅地
地 積 75.06平方メートル

持分2270分の109

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区東平塚町4番地28, 4番地29, 4番地
30, 4番地31

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	167.44平方メートル
	2階	190.79平方メートル
	3階	198.80平方メートル
	4階	188.40平方メートル
	5階	188.40平方メートル
	6階	188.40平方メートル
	7階	188.40平方メートル
	8階	188.40平方メートル
	9階	188.40平方メートル
	10階	188.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号	東平塚町4番28の4
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 46.53平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 59号
令和 7 年11月11日受理
令和 7 年12月24日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(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 広島市中区東平塚町
地 番 4番28
地 目 宅地
地 積 132.44平方メートル
共有者 A 持分4006分の100

2 所 在 広島市中区東平塚町
地 番 4番29
地 目 宅地
地 積 75.06平方メートル
共有者 A 持分2270分の109

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区東平塚町4番地28, 4番地29, 4番地30, 4番地31

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床面積	1階	167.44平方メートル
	2階	190.79平方メートル
	3階	198.80平方メートル
	4階	188.40平方メートル
	5階	188.40平方メートル
	6階	188.40平方メートル
	7階	188.40平方メートル
	8階	188.40平方メートル
	9階	188.40平方メートル
	10階	188.40平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 東平塚町4番28の4
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 46.53平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市中区東平塚町4番12-501号	
建 物	物件 3	
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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： 構造： 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 上記の者が本建物を住居として使用している <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 <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"/> 次のとおり 管理費 10600円 修繕積立金 10700円 円 円	令和7年12月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年8月分～令和7年12月分 計186,300円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
土 地	物件 1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(法第14条第1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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	
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 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 <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 <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	本土地は東側が広島市道(中1区171号線)に、南側が広島市道(比治山庚午線)にそれぞれ接面している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

(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
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 本件土地建物の状況等は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図（見取図）及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況から、同建物は所有者が住居として使用し、占有しているものと認めた。なお、所有者に対し占有関係等に関する照会書を送付したが、何らの回答もなかった。</p> <p>2 本件建物内で犬を飼育している形跡があり（写真10、11）、また、小鳥を飼育しているのを認めた。</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

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12月3日(水) 15:20-15:40	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
令和7年12月3日(水) 16:15-16:30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年12月3日(水) 17:00-	当庁	管理会社に滞納管理費等照会書送付 (返送用郵券110円添付)
令和7年12月5日(金) 10:00-	当庁	所有者に占有関係等に関する照会書送付
令和7年12月18日(木) 14:50-15:15	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年12月18日(木) 15:30-16:00	広島法務局	公図再交付申請 (12月3日に申請したものの、登記中につき交付が得られなかったため、再交付申請)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

4-1
4-37



請求部分	所在	広島市中区東平塚町			地番	4番28		
出力縮尺	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)		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月3日
広島法務局

請求番号: 60-3
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：昭和48年4月19日

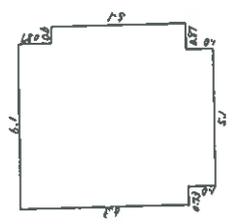
532317

家屋番号	4~28~4
建物の所在	4番地28 4番地30 4番地29 4番地31 広島市東平塚町

製作年月日	昭和四八年四月九日
-------	-----------

548.4.19

各階平面図

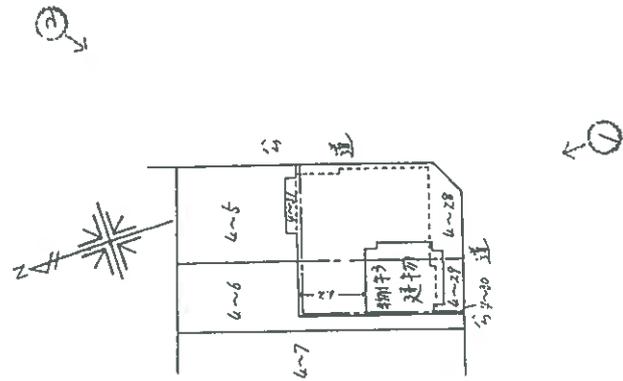


$$(6.3 \times 6.1) + (0.6 \times 5.0) + (1.0 \times 5.0) = 46.53$$

昭和四八年四月九日

申請人 18104

建物図面 建物の存する部分 S1階



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

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

縮小(A3→A4)

凡例 ○ → 写真撮影方向

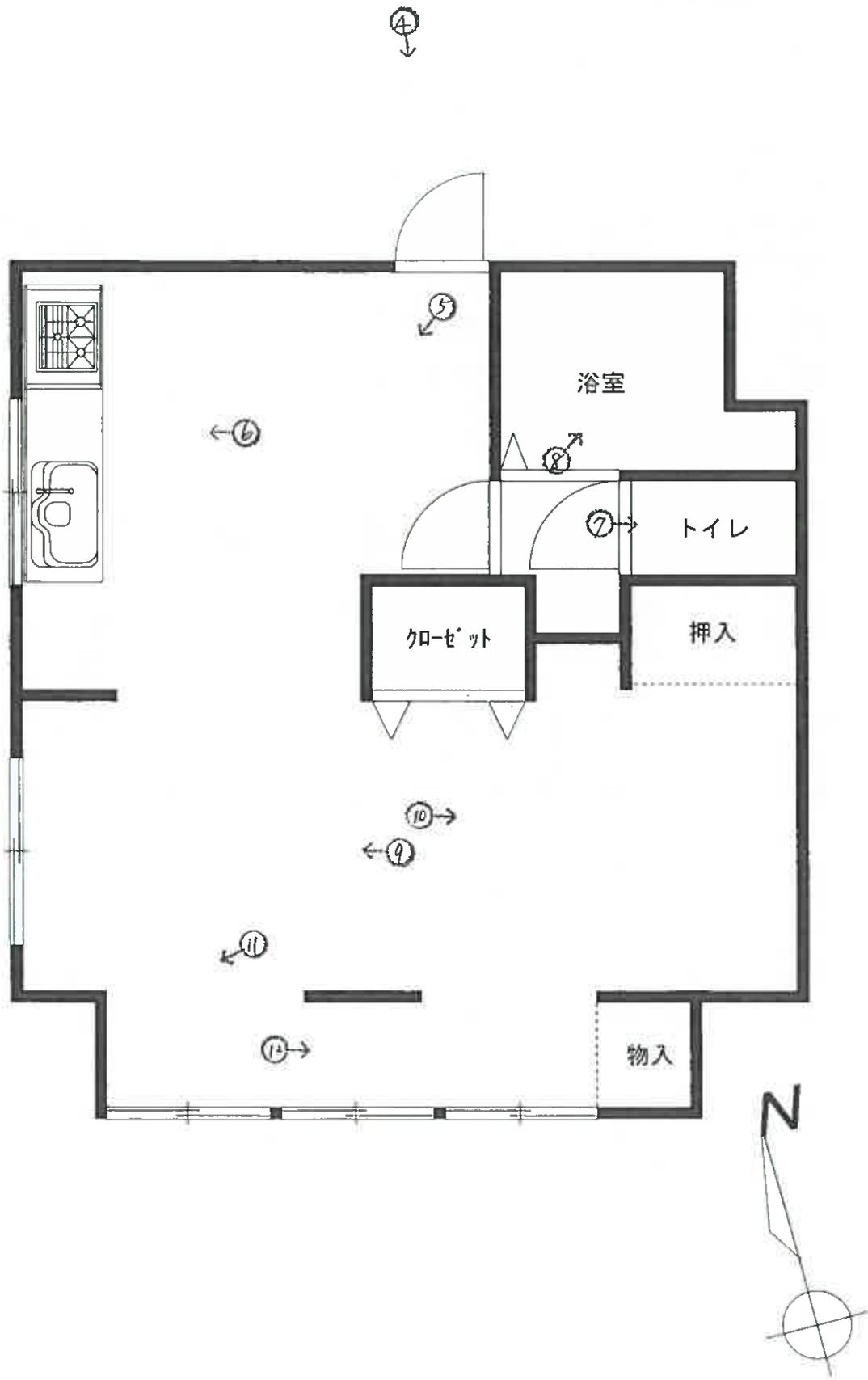
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月3日 広島法務局 登記官

公用

(-7 枚目)

請求番号：60-8

建物間取図(見取図)



凡例 ○→ 写真撮影方向

(8 枚目)

写真1



写真2

本件マンション



写真3 本件マンション



広島市道（比治山庚午線）

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



ペットシート

写真11



ペットシート

写真12



令和 7 年 (又) 第 59 号
令和 7 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 1 月 5 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一括価格	
金 4,383,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,314,000円
物件2(土地)	金 1,432,000円
物件3(建物)	金 1,637,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	所在地目地積共有持分	広島市中区東平塚町 4番28 宅地 132.44㎡ 4006分の100	同左
2	所在地目地積共有持分	広島市中区東平塚町 4番29 宅地 75.06㎡ 2270分の109	同左
3	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 広島市中区東平塚町4番地28、4番地29、4番地30、4番地31 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1階 167.44㎡ 2階 190.79㎡ 3階 198.80㎡ 4階 188.40㎡ 5階 188.40㎡ 6階 188.40㎡ 7階 188.40㎡ 8階 188.40㎡ 9階 188.40㎡ 10階 188.40㎡	同左
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 東平塚町4番28の4 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 46.53㎡	

番号	特 記 事 項														
	<p data-bbox="357 264 1225 300">※一棟の建物の所在に含まれるが共有持分の登記がない土地</p> <table border="1" data-bbox="352 315 1262 450"> <thead> <tr> <th data-bbox="352 315 539 360">地番</th> <th data-bbox="539 315 715 360">地目</th> <th data-bbox="715 315 874 360">地積</th> <th data-bbox="874 315 1262 360">所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="352 360 539 405">4 番 3 0</td> <td data-bbox="539 360 715 405">宅地</td> <td data-bbox="715 360 874 405">4.31m²</td> <td data-bbox="874 360 1262 405">株式会社大柿産業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 405 539 450">4 番 3 1</td> <td data-bbox="539 405 715 450">宅地</td> <td data-bbox="715 405 874 450">8.30m²</td> <td data-bbox="874 405 1262 450">株式会社大柿産業</td> </tr> </tbody> </table>			地番	地目	地積	所有者	4 番 3 0	宅地	4.31m ²	株式会社大柿産業	4 番 3 1	宅地	8.30m ²	株式会社大柿産業
地番	地目	地積	所有者												
4 番 3 0	宅地	4.31m ²	株式会社大柿産業												
4 番 3 1	宅地	8.30m ²	株式会社大柿産業												

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及び2）

位置・交通	「鶴見橋」バス停の北西方・直線距離約70m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、事業所、店舗、マンション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% 800% 防火地域 広島駐車場整備地区 平和大通り地区地区計画(A地区(高度利用))
画地条件	規模 (物件1・2合計)	207.50 m ² 間口 約 15 m 奥行 約 15 m 形状 略整形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 100 m 東側 約 8 m	舗装 市道 高低差 ほぼ等高 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<p>・1棟の建物の所在地番のうち下記土地には共有持分の設定がありません。</p> <p>土地4番30 宅地 4.31m² 所有者：株式会社大柿産業 土地4番31 宅地 8.30m² 所有者：株式会社大柿産業</p>	

2 建物の概況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ブルーシャトー
建物の用途	共同住宅・店舗事務所（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 48年 3月 20日 新築 経過年数：約 53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10階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等 その他：特になし
設備等	エレベーター：有（1基） 駐車場：無 その他：特になし
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：ブルーシャトー管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人 無 管理人室 有
管理の状況	劣る
特記事項	・現況の一棟の建物は、既存不適格建物である可能性があること及び敷地に共有持分が設定されていない土地が含まれていることにより、将来建物を建替える際に、現在と同じ規模の建物の建替えができない可能性があります。

(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	46.53 m ² (登記面積)
間 取 り	1DK (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：特になし
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 10,600 円 (月額) 修繕積立金： 10,700 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和6年8月支払分～同7年12月支払分まで 186,300円
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	特になし。

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及び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	776,000	1.04	132.44	0.95	0.024963	2,535,000
2	776,000	1.04	75.06	0.95	0.048018	2,763,000

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100m舗装市道に略等高接面する地積約210㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島中5-20）

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
628,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	776,000

◇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及び2を一体として）

角地	1.04
相乗積	1.04

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：

物件1

a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
100	4,006	0.0249626	1.00	0.024963

物件2

a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
109	2,270	0.0480176	1.00	0.048018

②建物価格（物件3）

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	350,000	46.53	0.09	1,466,000

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
53 年	5 年	58 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

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

(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	2,535,000	0.20	敷地占有利益	507,000
2	2,763,000	0.20	敷地占有利益	553,000
合計				1,060,000

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。

(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 (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	2,535,000	- 507,000	1.00	0.90	1.00	1,825,000
2	2,763,000	- 553,000				1,989,000
3	1,466,000	+ 1,060,000				2,273,000
合計						6,087,000

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：

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	0.90
その他格差	1.00
相乗積	0.90

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 修正 イ	競売市場 修正 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	1,825,000	1.00	0.80	0.90	1,314,000
2	1,989,000	1.00	0.80	0.90	1,432,000
3	2,273,000	1.00	0.80	0.90	1,637,000
一括価格 (合計)					4,383,000

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5-20）

所 在 : 東平塚町2番33（東平塚町2-26）
価 格 : 628,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南方 道路距離 約1,100mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 257㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西40m市道
用途指定等 : 商業地域（建蔽率80%、容積率800%）
地域の概要 : 中高層の事務所ビルとマンションが多い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	72,253,966 円	（1㎡当たり 545,560 円）、	課税地積	132.44 ㎡
物件2	40,949,733 円	（1㎡当たり 545,560 円）、	課税地積	75.06 ㎡
物件3	2,132,579 円	（1㎡当たり 36,023 円）、	課税床面積	59.20 ㎡

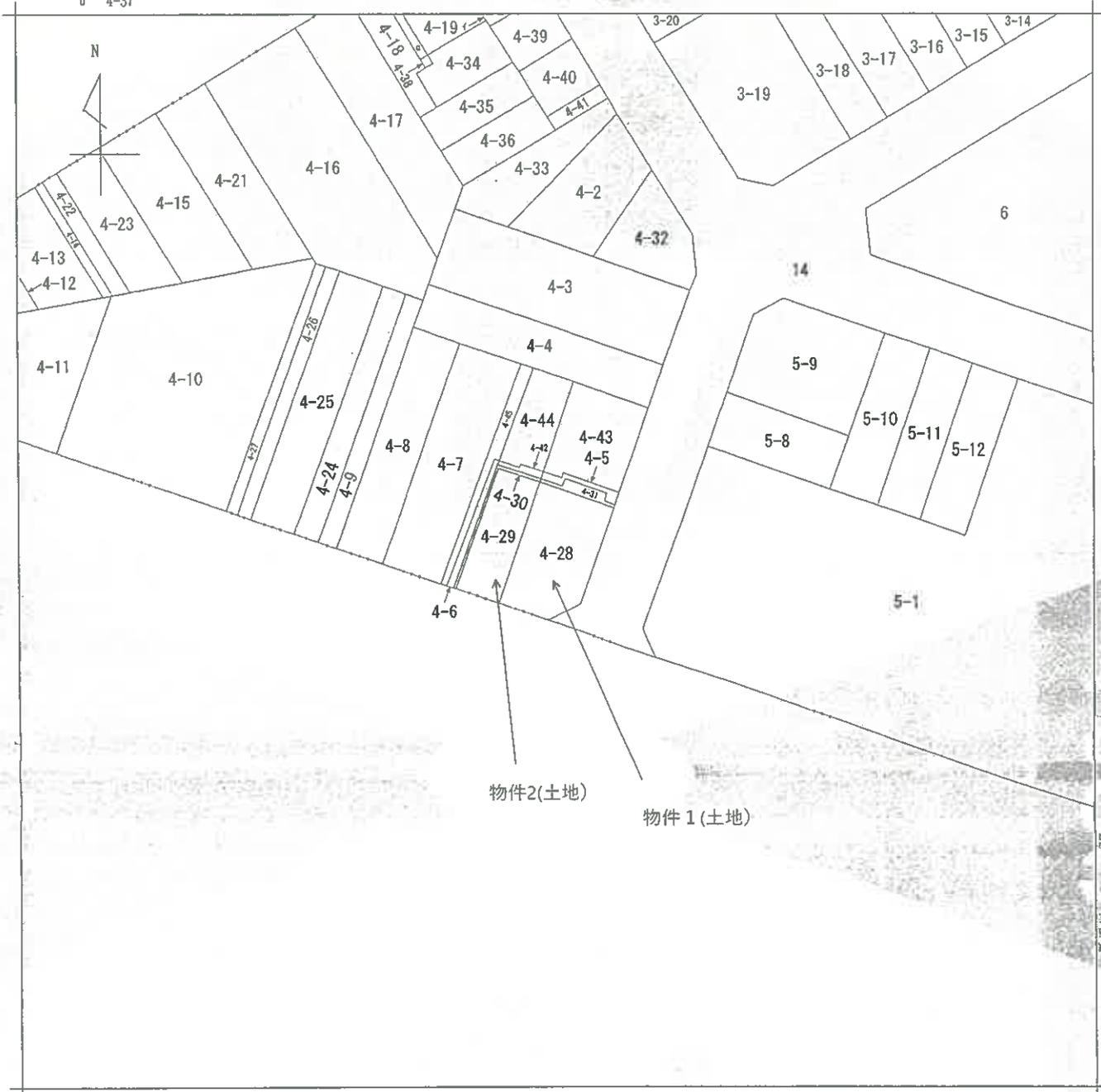
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「国土地理院地図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

4-1
4-37



地番区域見出
東平塚町

請求部分	所在	広島市中区東平塚町			地番	4番28			
出縮	力尺	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月21日
広島法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官



縮小 A3→A4

登記年月日：昭和47年4月25日

4-5 532019

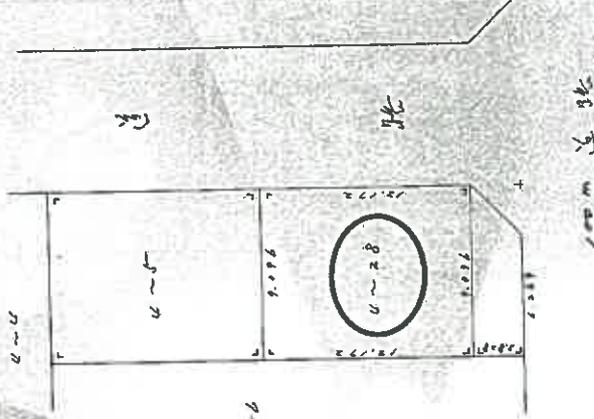
地番	4-5 4-28
土地の所在	広島市東平塚町

地積測量図

547.425

作製年月日	昭和47年4月25日
作製者	

申請人



物件1

$$\begin{aligned} (12.172 \times 9.976) &= 110.716072 \\ (9.976 \times 6.269) \div 2 &= 21.7266 \\ \hline &132.022672 \text{ (m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 300
----	---------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月21日 広島法務局

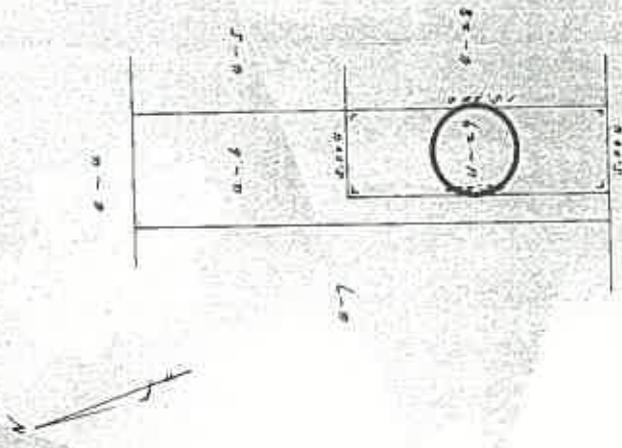
登録年月日：昭和47年4月25日

532020

地番	21-6 4-29
土地の所在	九州市東区塚町

地積測量図

S47.4.25



物件2 100m 区画

100m 区画

作製年月日	昭和47年4月26日
作製者	

申請人

縮尺 1/300

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
令和7年10月31日 広島法務局

登録官

請求番号：45-3

縮小 A3-A4

登記年月日：昭和48年4月19日

家屋番号	4~28~4
建物の所在	4番地28 4番地30 4番地29 4番地31 広島市東平塚町4番地29 4番地31

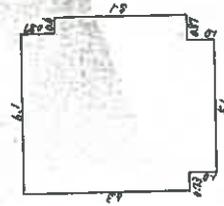
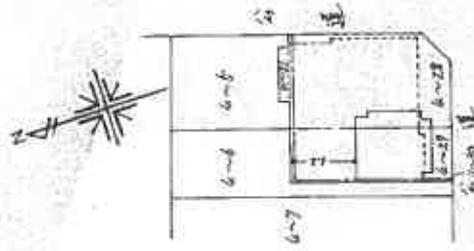
532317

548.4.19

製作年月日	昭和四八年四月廿九日
製作者	

建物図面 建物に存する部分 5階

各階平面図



$$(6.3 \times 6.1) + (6.6 \times 6.0) + (1.0 \times 6.1) = 66.63$$

物件3

昭和四八年四月廿九日

申請人

18104

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 500 1 / 200

これは図面に記載されている内容を示した書面である
昭和7年10月21日 広島市地籍課

登記簿

建物間取図(見取図)

