

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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月27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 広島市安佐南区緑井四丁目
地 番 3170番22
地 目 雑種地
地 積 67平方メートル
持分4分の1
- 2 所 在 広島市安佐南区緑井四丁目
地 番 3170番24
地 目 宅地
地 積 387.52平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐南区緑井四丁目3170番地24
家屋 番号 3170番24
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 193.96平方メートル
2階 193.96平方メートル
3階 193.96平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月27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, 2】

なし

【物件番号3】

賃借権

- (1) 範囲 102号
賃借人 A
期限 定めなし
賃料 1か月6万0000円(駐車場使用料含む)
賃料前払 1か月分
敷金 24万0000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。)
- (2) 範囲 103号
賃借人 B
期限 定めなし
賃料 1か月7万3000円(駐車場使用料含む)
賃料前払 1か月分
敷金 14万6000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。)
- (3) 範囲 201号
賃借人 C



- 期 限 定めなし
賃 料 1か月7万0000円（駐車場使用料含む）
賃料前払 1か月分
敷 金 14万0000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。）
- (4) 範 囲 202号
賃借人 D
期 限 定めなし
賃 料 1か月5万8000円（駐車場使用料含む）
賃料前払 なし
敷 金 16万5000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。）
- (5) 範 囲 301号
賃借人 E
期 限 定めなし
賃 料 1か月6万5000円（駐車場使用料含む）
賃料前払 1か月分
敷 金 13万0000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。）
- (6) 範 囲 302号
賃借人 F
期 限 定めなし
賃 料 1か月5万8000円（駐車場使用料含む）
賃料前払 1か月分
敷 金 16万5000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。）
- (1) から (6) の賃借権はいずれも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】

範 囲 101号室、203号室、303号室

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 広島市安佐南区緑井四丁目
地 番 3170番22
地 目 雑種地
地 積 67平方メートル
持分4分の1
- 2 所 在 広島市安佐南区緑井四丁目
地 番 3170番24
地 目 宅地
地 積 387.52平方メートル
- 3 所 在 広島市安佐南区緑井四丁目3170番地24
家屋 番号 3170番24
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 193.96平方メートル
2階 193.96平方メートル
3階 193.96平方メートル



令和 7年(ケ)第104号
令和 7年 8月15日受理
令和 8年 1月 6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 広島市安佐南区緑井四丁目
地 番 3170番22
地 目 雑種地
地 積 67平方メートル

共有者 株式会社ZEN 持分4分の1

2 所 在 広島市安佐南区緑井四丁目
地 番 3170番24
地 目 宅地
地 積 387.52平方メートル

所有者 株式会社ZEN

3 所 在 広島市安佐南区緑井四丁目3170番地24
家屋 番号 3170番24
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 193.96平方メートル
2階 193.96平方メートル
3階 193.96平方メートル

所有者 株式会社ZEN



占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 株式会社ZEN	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	靴30・3・22 自舖2・3・22 至期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万0000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 24万0000円	家賃に駐車場料金を含む
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	靴31・3・24 自舖3・3・24 至期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 7万3000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 14万6000円	家賃に駐車場料金を含む
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	舖3・3・31 自舖7・3・31 至期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 7万0000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 14万0000円	家賃に駐車場料金を含む
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	靴61・6・6 自靴62・6・6 至期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万8000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 16万5000円	家賃に駐車場料金を含む
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 株式会社ZEN	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自働6・3・30 ----- 自働6・3・30 至働8・3・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6万5000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 13万0000円	家賃に駐車場料金を含む
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	働61・7・1 ----- 自不明 至期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5万8000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 16万5000円	家賃に駐車場料金を含む
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- 株式会社ZEN	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■ G	(以下は、令和7年11月13日に電話で聴取した。) 1 私は、所有者会社の債務整理を行っている弁護士です。本件競売対象となっている物件の占有状況について回答するように、執行官から本年8月にご指示をいただいております。所有者会社代表者にもその旨を何度か伝えていますが、再度催促しておきます。 2 本件物件の占有状況ですが、私自身は完全に把握しているわけではありませんが、居住している賃借人は数名おります。
■ E (301号室占有者)	(以下は、令和7年12月17日に聴取した。) 1 この部屋は、私が借りて住んでいます。契約期間は2年間です。 2 不具合箇所はありませんが、カーテンレールが壊れている(写真②)ののですが、修理をしてもらえません。
■ A (102号室占有者)	(以下は、令和7年12月20日に聴取した。) 1 この部屋は、私が借りて住んでいます。当初の契約期間は2年間です。その後、契約を新たに行ったようなことはありません。 2 不具合箇所はありません。
■ B (103号室占有者)	(以下は、令和7年12月20日に聴取した。) 1 この部屋は、私が借りて住んでいます。当初の契約期間終了後に、契約期間を新たに定めたようなことはありません。 2 この部屋自体には、不具合はありませんが、敷地内からの匂いなのか、隣のアパートからなのか、どぶ臭い匂いがしています。 3 敷地内には、各戸1台分しか駐車場がないため、敷地外に月8000円で駐車場を借りています。
■ Cの妻 (201号室占有者補助者)	(以下は、令和7年12月20日に聴取した。) 1 この部屋は、私の夫が借りて家族で住んでいます。当初の契約期間終了後に、契約期間を新たに定めたようなことはありません。 2 この部屋に入居する際には、リフォームが完了していましたので、不具合箇所はありません。
■ D (202号室占有者)	(以下は、令和7年12月20日に聴取した。) 1 この部屋は、私が借りて住んでいます。古い話ですので、契約書は紛失しましたが、当初の契約期間は1年で、終了後に、契約期間を新たに定めたようなことはありません。 2 不具合箇所としては、流し台から水が漏れており、修理後1度フローリングを貼り替えるなどしてもらいましたが、現在も水漏れはある状態です。
■ F (302号室占有者)	(以下は、令和7年12月20日に聴取した。) 1 この部屋は、私が借りて住んでいます。契約書は紛失しましたので、当初の契約期間は不明ですが、契約期間終了後に、契約期間を新たに定めたようなことはありません。 2 雨漏りもなく、不具合箇所はありません。

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2の土地は、南西側の市道（安佐南1区190号線）及び南東側の市道（安佐南1区175線）に接している。
物件1の土地は、南西側の市道（安佐南1区190号線）に接している。
- 2 物件3の建物については、陳述欄記載のとおり、所有者側の弁護士経由で（所有者住所へ照会書を送付したところ「あて所に尋ねあたらず」となっている）、何度も貸借関係の回答を求めたが回答はなく、占有調査については、片面調査となっている。また、賃借人の一部の者は契約書を所持しておらず、契約内容については、不明確な部分も存在している。

以上

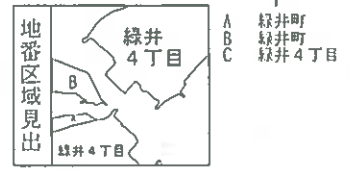
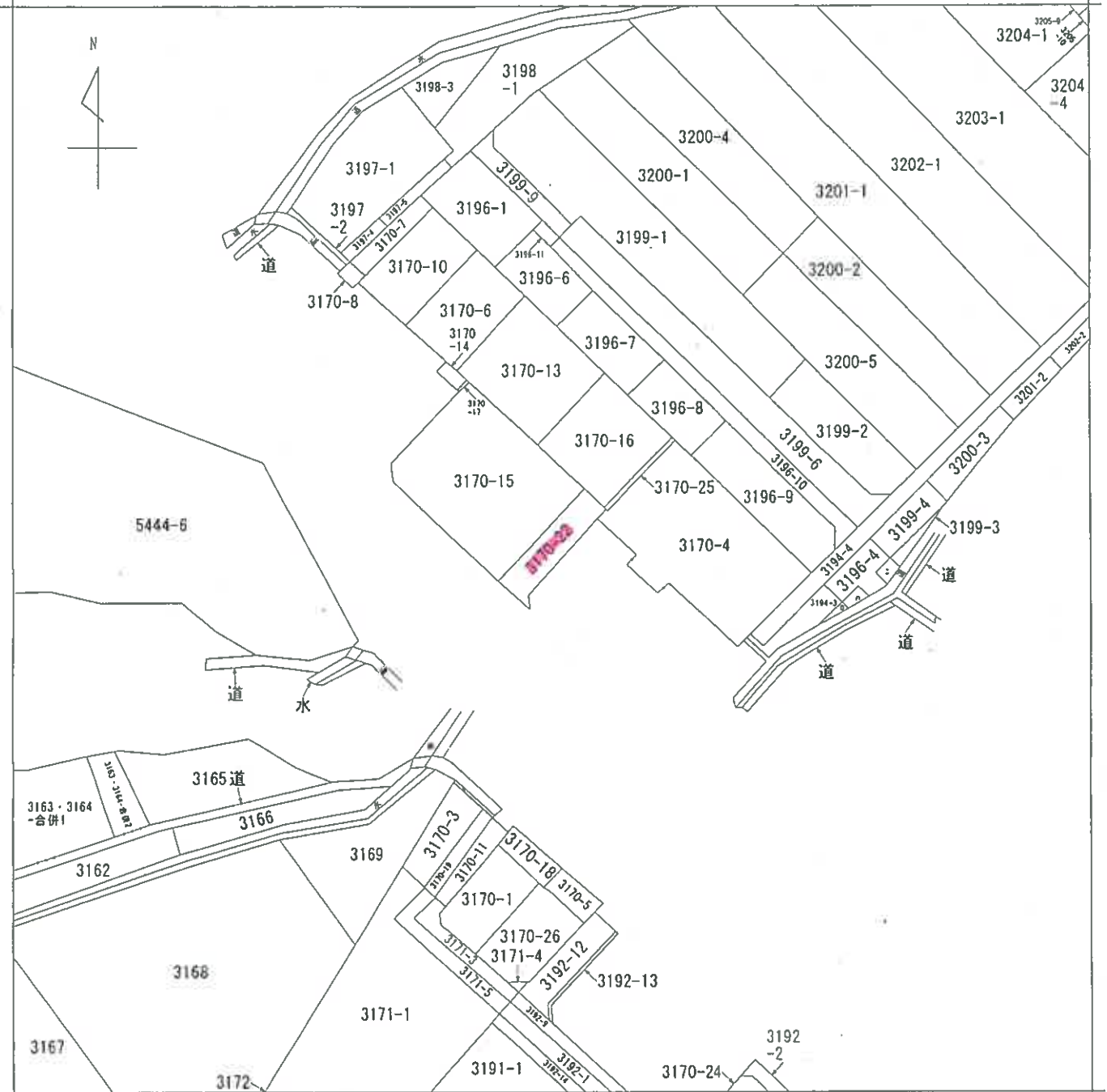
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月19日(火) 10:55-11:10	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8月19日(火) 11:25-11:40	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年8月19日(火)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手430円分使用) (あて所に尋ねあたらず)
令和7年8月25日(月) 13:15-13:35	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年8月25日(月)	当庁	所有者会社債務整理の代理人に対し、 貸借関係の照会書発送(切手860円分使用)
令和7年11月13日(木) 16:20-16:30	当庁	占有調査(関係者から電話で聴取)
令和7年11月20日(木)	当庁	ライフライン調査(電気)(切手860円分使用)
令和7年11月28日(金) 14:30-14:40	物件所在地	占有調査 貸借関係の照会書投函(切手660円分使用)
令和7年12月1日(月)	当庁	ライフライン調査(ガス)(切手220円分使用)
令和7年12月17日(水) 16:45-17:20	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和7年12月20日(土) 10:00-12:00	物件所在地	立入調査 写真撮影
<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20日 目的物件(101号室、203号室、303号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 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

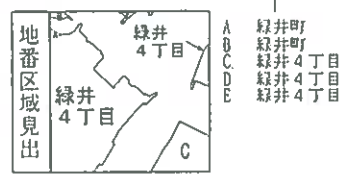
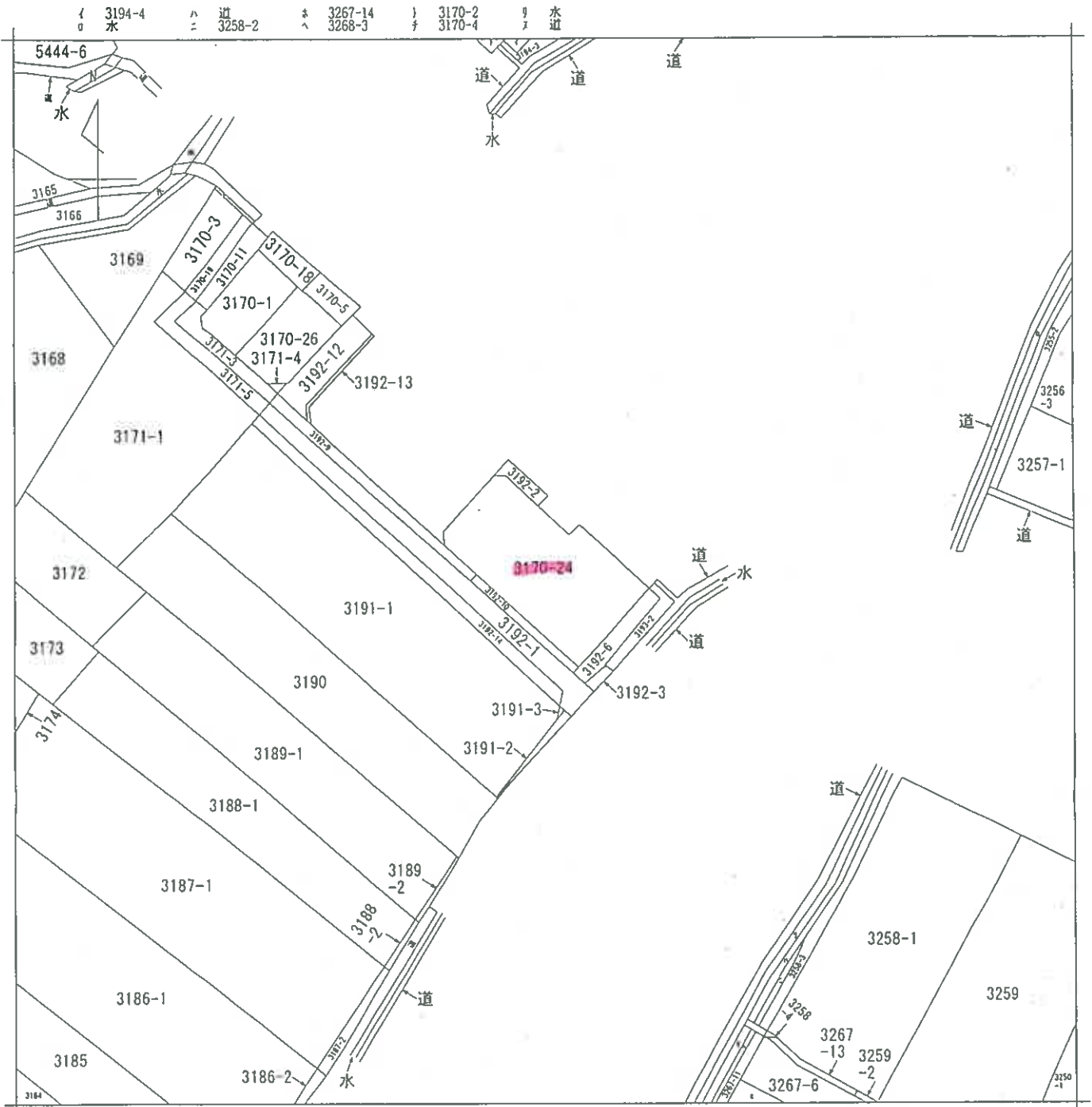
縮小(A3→A4)

1 水 3194-2
0 3194-2
A 3196-2
B 3196-3
* 3170-2



請求部	所在	広島市安佐南区緑井四丁目			地番	3170番22		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

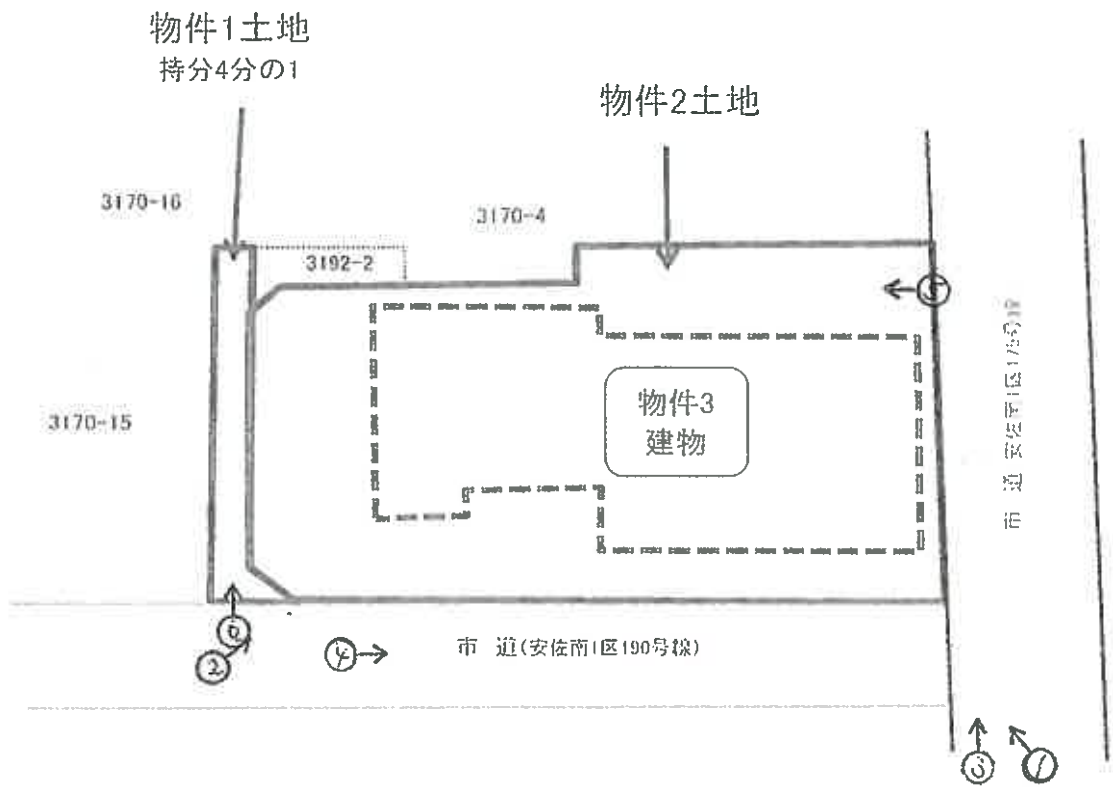
縮小(A3→A4)



請求部	所在	広島市安佐南区緑井四丁目			地番	3170番24		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

土地建物 位置関係図

令和7年(ケ)第104号



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

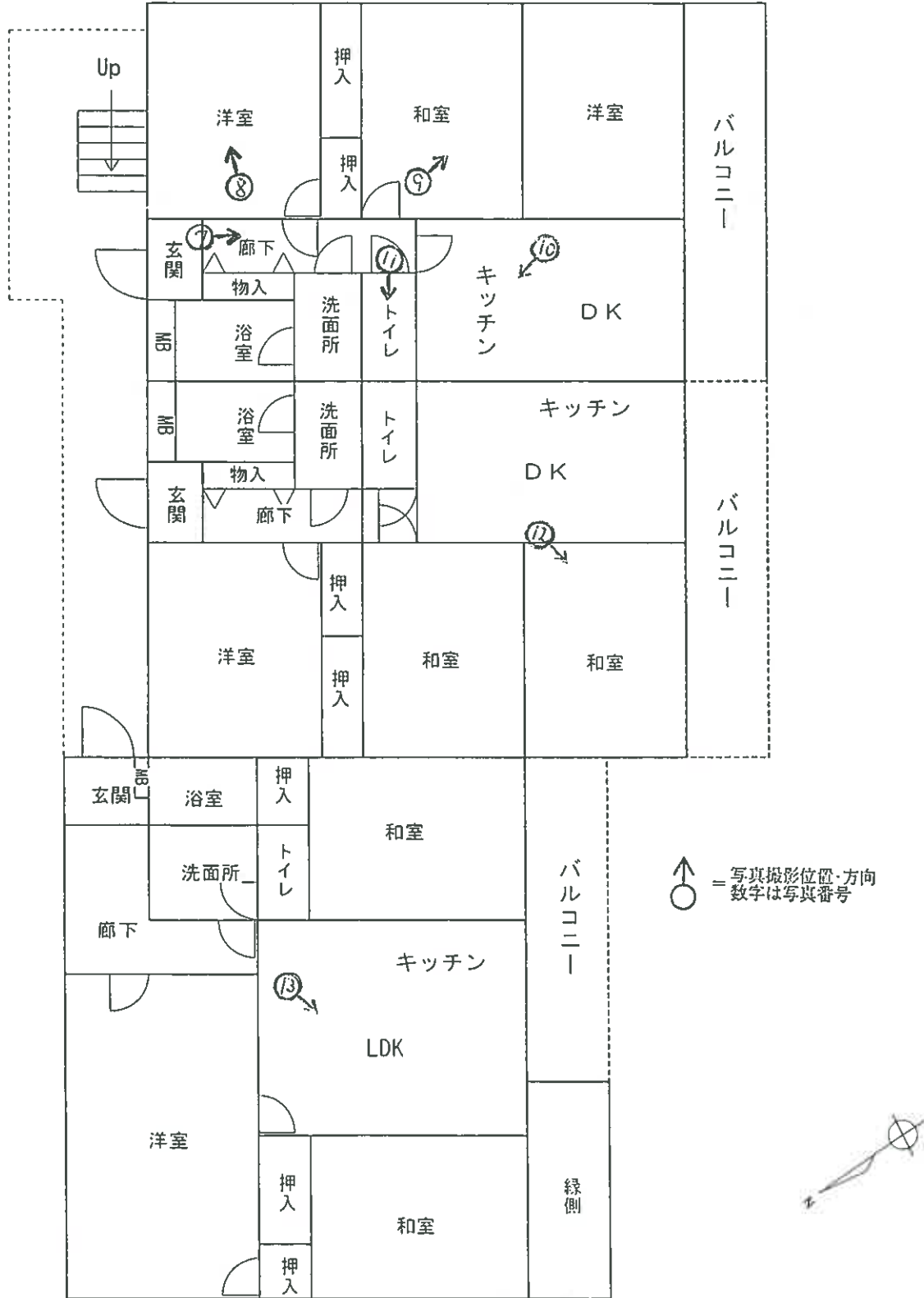


※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第104号

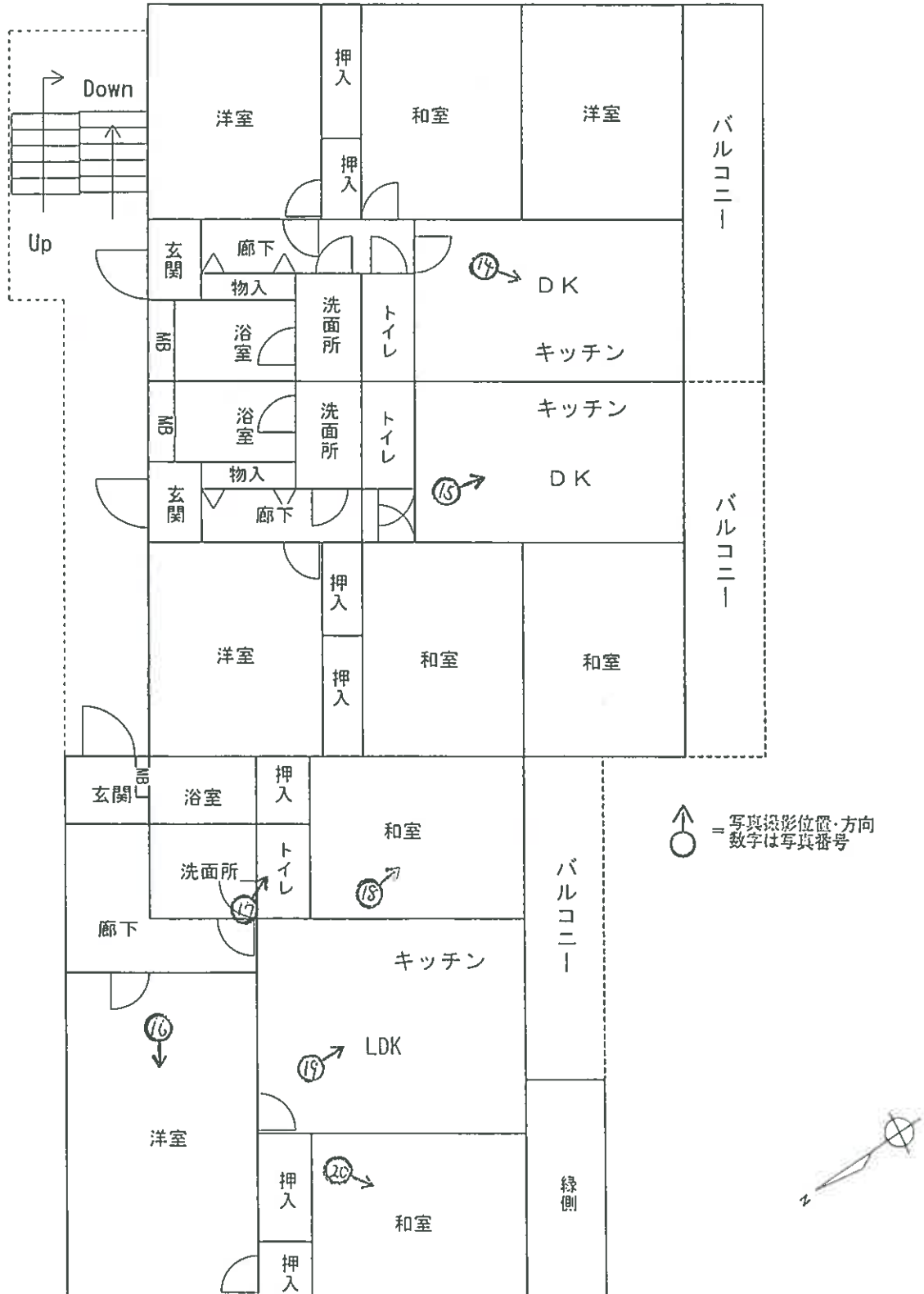
1階



建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第104号

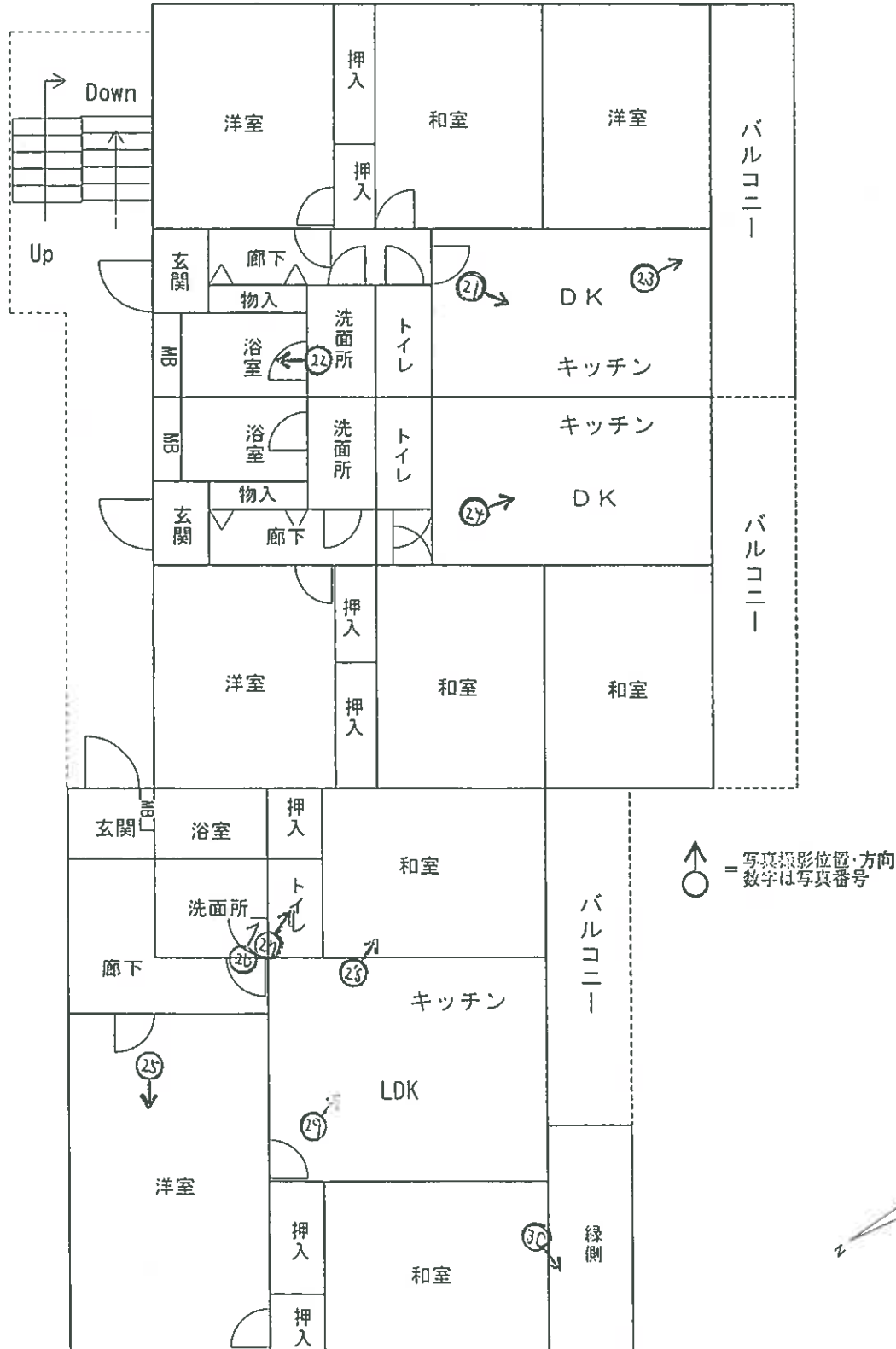
2階



建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第104号

3階



写真①



写真②



写真③



接道

写真④



接道

写真⑤



写真⑥



物件1の土地

写真⑦



101号室

写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



102号室

写真⑬



103号室

写真⑭



201号室

写真⑮



202号室

写真⑯



203号室

写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



301号室

写真⑳



写真㉓



写真㉔



302号室

写真⑳



303号室

写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



写真㉒



令和 7 年(ケ) 第 104 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 7 年 12 月 20 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 50,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 202,000円
物件2(土地)	金 21,218,000円
物件3(建物)	金 28,980,000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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土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 地目 地積	広島市安佐南区緑井四丁目 3170番22 雑種地 67m ² 持分4分の1	同左
2	所在地 地目 地積	広島市安佐南区緑井四丁目 3170番24 宅地 387.52m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐南区緑井四丁目3170番地 24 3170番24 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 193.96m ² 2階 193.96m ² 3階 193.96m ² 延べ 581.88m ²	同左
番号	特記事項		
1	物件1は上記「持分」が評価対象であり、南西側市道に接する私道の一部となっている。		
3	課税台帳において物件3建物のほか、簡易附属(3.00m ²)として記載が認められるが、物件3建物の北側に配置している構築物「プロパン庫」が該当しているものと推測される。		

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 可部線「緑井」駅の北西方・直線距離約350m 最寄バス停「緑井小学校前」の北東方・直線距離約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ小学校隣接の住宅地域。	
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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域 景観計画重点地区(一般区域)、居住誘導区域
画地条件	規模 387.52 m ² (物件2:建物の敷地)	間口 約 13 m 奥行 約 30 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢は概ね平坦 } (物件2)
接面道路の状況	南東側 約 6 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※市道「安佐南1区175号線」 南西側 約 4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※市道「安佐南1区190号線」 広島市安佐南区役所建築課において、上記市道はいずれも建築基準法上の道路(第42条1項1号)となっているとの説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は物件2地上に物件3の建物が存している。物件1は舗装私道(道路)として利用されている。 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 なし (特記事項参照) 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・物件1土地（持分4分の1）である北西側道路（幅員は約3m程度あり）については、建築基準法上の道路扱いはなされていない（広島市安佐南区役所建築課）。なお詳細については調査を要する。 ・都市ガスはエリア外であり、プロパンガス（農協プロパンセンター）を利用。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 60 年 10 月 12 日 新築 経過年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外壁： タイル貼り、モルタルリシン吹付等 内壁： ボード貼り、クロス貼り等 天井： ボード貼り、クロス貼り等 床： フローリング・畳等 設備： 電気、給排水、LPガス 等 その他： ー
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：共同住宅（各階3戸） 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通（外壁のチョーキング・錆汚れ等があるほか、居住中の住居については概ね入居時の状態のままであるものの、空室部分については、水廻りを中心にリフォーム工事がなされている。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・安佐南区役所建築課には対象建物の確認済証（S60. 4. 25交付）及び検査済証（S60. 10. 25交付）に関する記録が存在した。 ・築年次、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。 ・物件3建物北側に課税台帳に簡易附属（3.00㎡）として記載ある構築物「プロパン庫」のほか駐輪場が設置されている。

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 更地価格（物件1）及び建付地価格（物件2）

目的土地の更地価格及び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	持分 オ	更地価格(円)
						建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	171,000	0.10	67	1.00	0.25	286,000
2	171,000	1.02	387.52	0.90	1	60,832,000

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、南東側が幅員6m舗装市道に略等高接面する間口約10m、奥行約20m、地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島安佐南-16）

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
168,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	171,000

- ◇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2）

角地	1.02
相乗積	1.02

（物件1）

共有の私道 として利用	0.10
相乗積	0.10

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： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	175,000	581.88	0.11	1	11,201,000

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
40年	5年	45年

残価率	観察減価
5%	30%

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.11$$

エ 持分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
2	60,832,000	0.50 法定地上権	30,416,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格(円) ア+イ	構成比
1	286,000		286,000	0.4%
2	60,832,000	- 30,416,000	30,416,000	42.1%
3	11,201,000	+ 30,416,000	41,617,000	57.5%
一括価格(合計)			72,319,000	

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
4,608,000	1.00	8%	1.00	57,600,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 a×b
384,000円	12ヶ月	4,608,000円

※現行賃料を元に査定した。

イ 家賃等補正： 必要なし。

ウ 粗利回り： 建物利用用途等を考量のうえ査定した。

エ その他補正： 必要なし。

3 評価額の判定

以上により、積算価格と収益価格が次の通り試算された。

積算価格 (円)	72,319,000
収益価格 (円)	57,600,000

収益価格を参考に、積算価格を重視し、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	72,000,000	0.4%		1.00	0.70	202,000
2		42.1%	1.00	1.00	0.70	21,218,000
3		57.5%	1.00	1.00	0.70	28,980,000
一括価格 (合計)						50,400,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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量した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格（広島安佐南-16）

所 在 : 広島市安佐南区緑井4丁目3238番6 「緑井4-29-7」
価 格 : 168,000円/㎡
位 置 : JR可部線「緑井」駅 北西方 道路距離 約 320m 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・下水
接 面 街 路 : 南東側 3.5m 市道
用途指定等 : 市街化区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

* 物件1	606,350 円	（1㎡当たり 9,050 円）	課税地積	67.00 ㎡
物件2	40,789,192 円	（1㎡当たり 105,257 円）	課税床面積	387.52 ㎡
物件3	25,864,738 円	（1㎡当たり 44,450 円）	課税地積	581.88 ㎡
※ 簡易附属	20,265 円	（1㎡当たり 6,755 円）	課税地積	3.00 ㎡

*物件1は現況地目が「雑種地」となり、4名の共有扱いである。

※課税家屋台帳には、簡易附属（プロパン庫）についての記載がある。

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

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院タイル」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

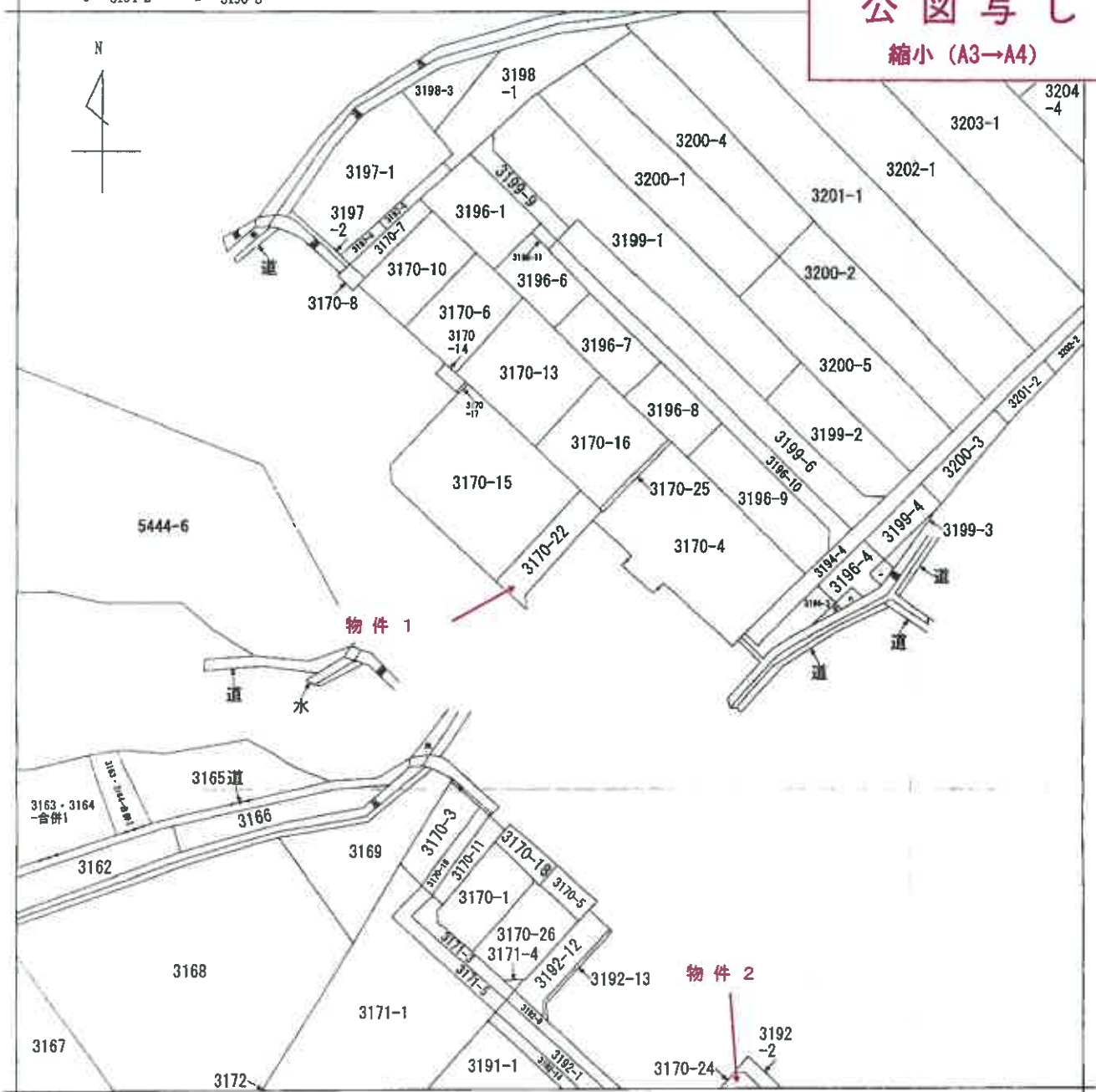
評価物件位置図



イ 水 3194-2 △ 3196-2 * 3170-2
 □ 3194-2 ○ 3196-3

公図写し

縮小 (A3→A4)



(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。



A 緑井町
 B 緑井町
 C 緑井4丁目

請求部	所在	広島市安佐南区緑井四丁目			地番	3170番22	
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(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7月15日
 広島法務局

地図整理番号：M05160

登記官

登記年月日：昭和60年10月31日

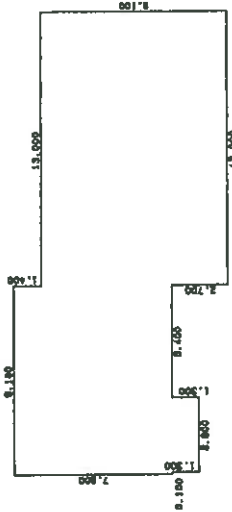
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月15日 広島法務局

登記書

各階平面図

0776129

主 1・2・3階平面図



求積表

8.100 X 1.400 =	12.740000
22.100 X 6.400 =	141.440000
3.600 X 1.300 =	4.680000
13.000 X 2.700 =	35.100000

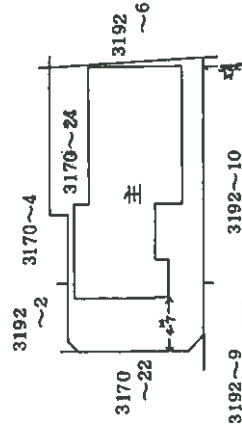
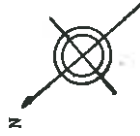
合計 193.860000
床面積 193.96 m²

建物図面 各階平面図

560.10.31
9

家屋番号 3170~24

建物の所在 広島市安佐南区緑井四丁目3170~24



物件 3

建物図面

縮小 (A3→A4)

作製者 土地調査士

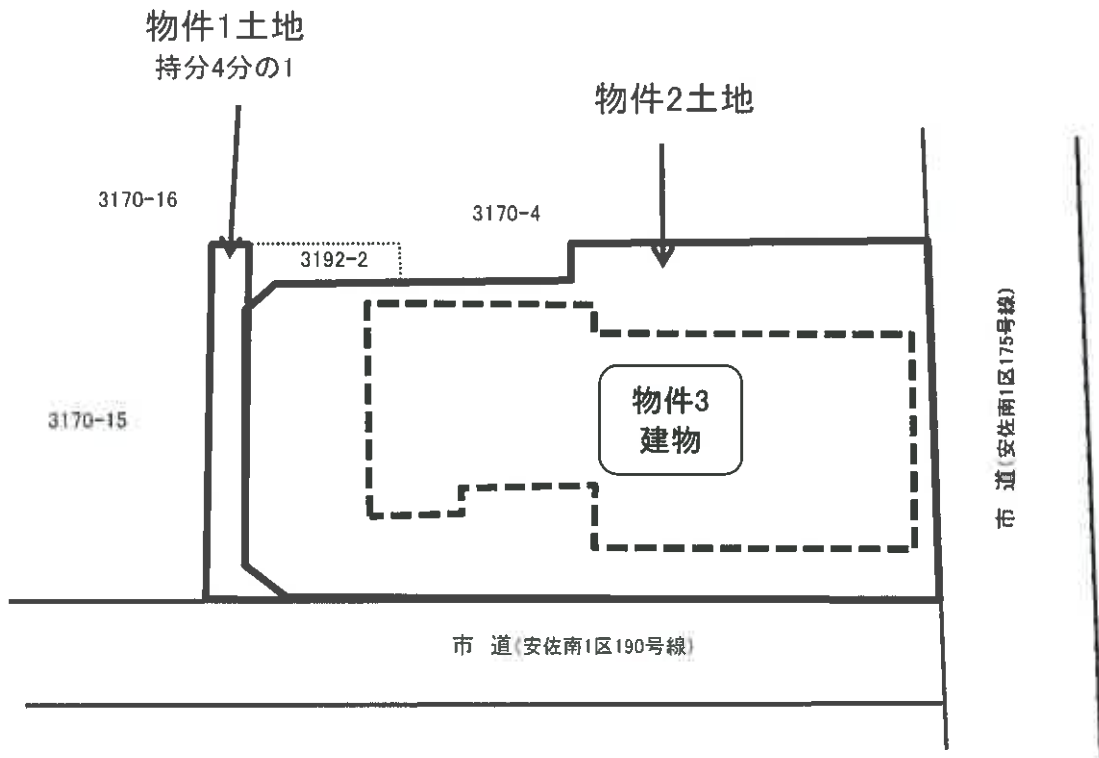
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物 位置関係図

令和7年(ケ)第104号

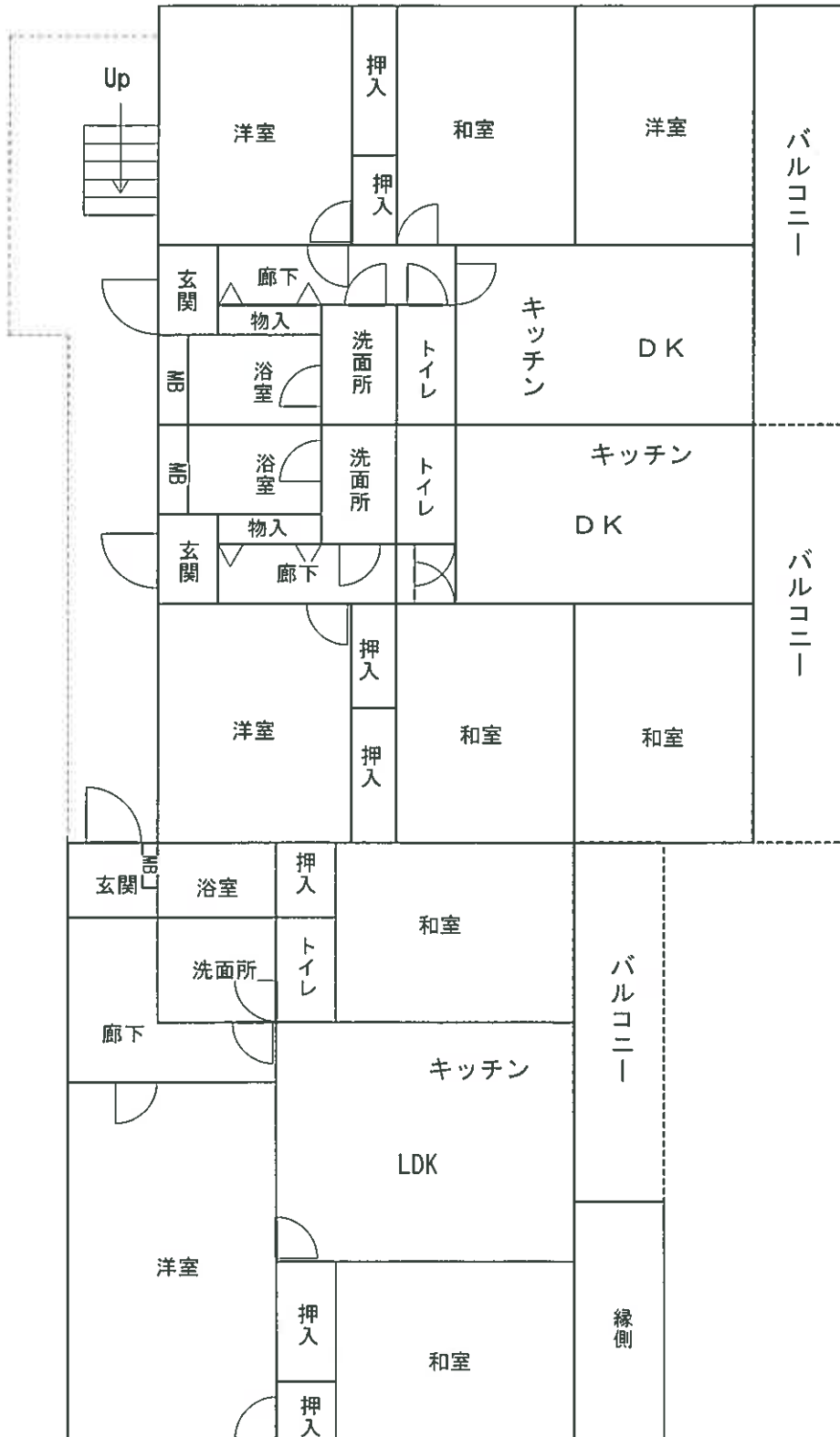


※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第104号

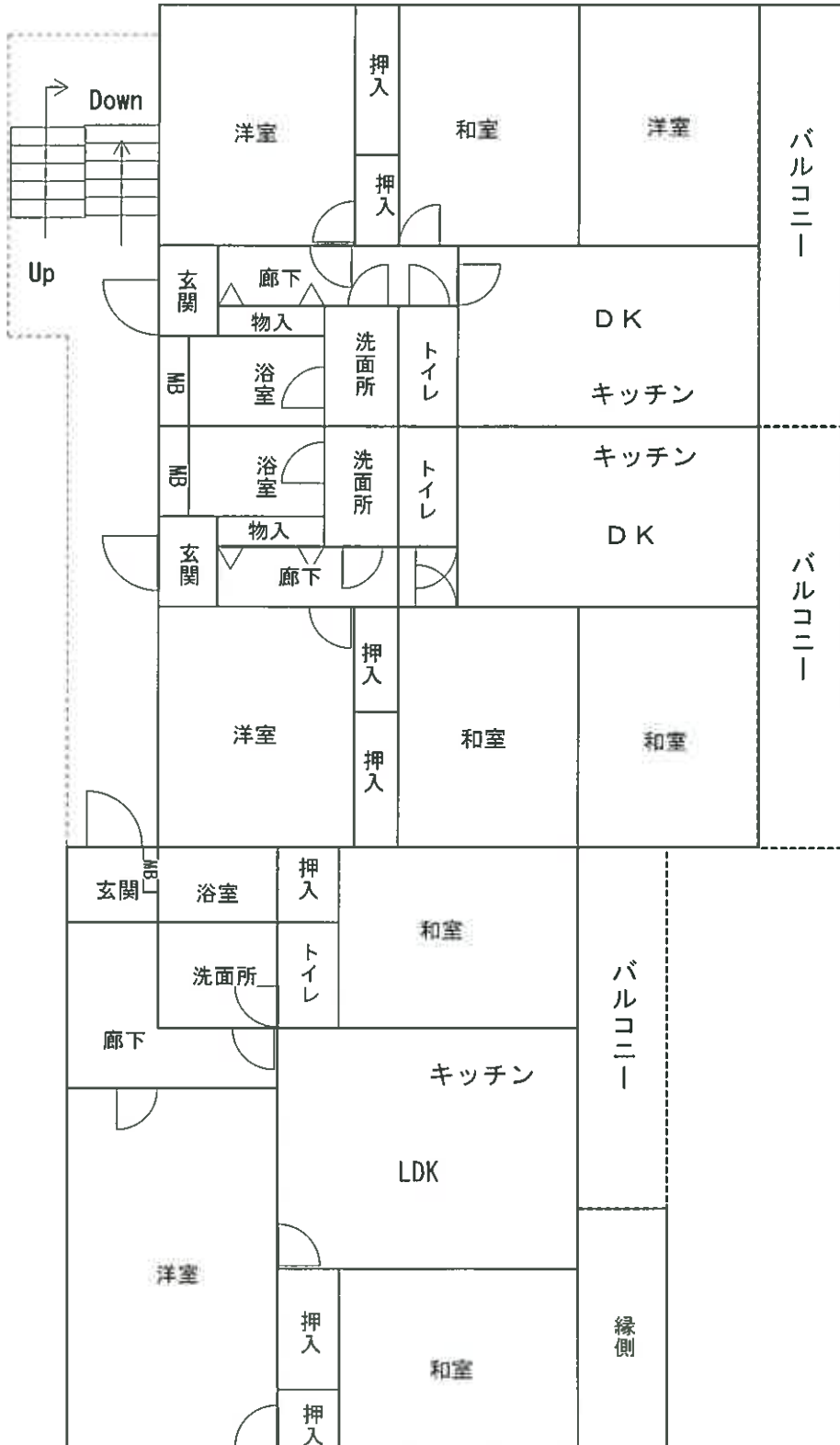
1階



建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第104号

2階



建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第104号

3階

