

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 | 広島市中区宝町 |
| | 地 番 | 9番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市中区宝町9番地34 |
| | 家屋 番号 | 9番34 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.15平方メートル |
| | | 2階 95.70平方メートル |
| | | 3階 95.70平方メートル |
| | | 4階 95.70平方メートル |
| | | 5階 92.95平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月12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, 2】

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

【物件番号2】

①賃借権

範囲 301号室

賃借人 D

期限 令和9年6月26日

賃料 月額3万8000円

賃料前払 1か月分

敷金 7万6000円(売却基準価額は、左記敷金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。期限後の更新は買受人に対抗できる。

②賃借権

範囲 404号室

賃借人 I

期限 定めなし

賃料 月額3万8000円

賃料前払 なし

敷金 3万8000円(売却基準価額は、左記敷金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2】

- ① 範囲 101号室
株式会社SKYが占有している。
- ② 範囲 201号室
Aが占有している。
- ③ 範囲 203号室
Bが占有している。
- ④ 範囲 204号室
Cが占有している。
- ⑤ 範囲 303号室
Eが占有している。
- ⑥ 範囲 304号室
Fが占有している。
- ⑦ 範囲 401号室
Gが占有している。
- ⑧ 範囲 503号室
Jが占有している。

上記①～⑧の賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ⑨ 範囲 202号室、302号室、402号室、403号室、501号室、
502号室、504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 | 広島市中区宝町 |
| | 地 番 | 9番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市中区宝町9番地34 |
| | 家屋 番号 | 9番34 |
| | 種 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.15平方メートル |
| | | 2階 95.70平方メートル |
| | | 3階 95.70平方メートル |
| | | 4階 95.70平方メートル |
| | | 5階 92.95平方メートル |



令和 7年(カ)第120号
令和 7年 9月 2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 | 広島市中区宝町 |
| | 地 | 番 | 9番34 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 広島市中区宝町9番地34 |
| | 家屋 | 番号 | 9番34 |
| | 種 | 類 | 共同住宅・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 90.15平方メートル |
| | | 2階 | 95.70平方メートル |
| | | 3階 | 95.70平方メートル |
| | | 4階 | 95.70平方メートル |
| | | 5階 | 92.95平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	広島市中区宝町9番37号
土 地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■公図(法第14条第1項地図)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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している □「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)	■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	1 本土地は北側が広島市道(中1区236号線)に接面している。 2 本土地所有者には特別代理人が選任されている。
建 物	物件 2
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 共同住宅 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)
その他の事項	本建物所有者には特別代理人が選任されている。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- 株式会社SKY	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5.3.1 ----- 自令7.3.1 至令9.2.28	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 110,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6.11 ----- 自令6.11 至定めなし	<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 type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 42,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 約100,000円	契約書なし 賃料は毎月適宜の時期 に支払う約定
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- 所有者	<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	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6.3.1 ----- 自令6.3.1 至令8.2.28	<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 43,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31.4.25 ----- 自令3.4.25 至定めなし	<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 39,500円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に共益費月2,500円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平27.6.27 ----- 自令7.6.27 至令9.6.26	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 76,000円	別に礼金38,000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：貸借人 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

(占有関係用〈多占〉)

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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 所有者	<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	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令元. 5. 27 自令3. 5. 27 至定めなし	<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 47,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 15,330円	別に共益費月2,500円 管理会社提出の契約書 により認定
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31. 4. 27 自令3. 4. 27 至定めなし	<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 39,500円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に共益費月2,500円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6. 1. 1 自令6. 1. 1 至令7. 12. 31	<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 50,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	人居者H
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 所有者	<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	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 所有者	<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	空室

※ 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

(占有関係用 (多占))

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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 404号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平28.6.29 ----- 自平30.6.30 至定めなし	<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 38,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	別に礼金38,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 所有者	<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	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室 所有者	<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	空室
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6.1.1 ----- 自令6.1.1 至令7.12.31	<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 43,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有者は退去済み 管理会社提出の契約書 により認定
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 504号室 所有者	<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	空室
	<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
■ 管理会社担当者	<p>1 物件2建物の202号室、302号室、402号室、403号室、501号室及び504号室は空室です。各室の鍵を貸与するので、適宜解錠して調査を実施してください。なお、502号室は所有者前代表者が個人的に使用していた部屋であり、室内には同人の動産が残置されたままとなっています。</p> <p>2 物件2建物について現在入居中の賃借人に係る賃貸借契約書写しを提出します。各契約の内容は契約書のとおりです。</p>
■ 株式会社SKY (物件2建物101号室賃借人) 従業員	<p>1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりであり、101号室は当社の事務所・倉庫として使用しています。</p> <p>2 雨が降ると壁伝いに水漏れがすることがあります(写真9)。</p>
■ A (物件2建物201号室賃借人)	<p>1 所有者前代表者は私の知人であり、201号室を借りるに当たり賃貸借契約書は作成していません。契約の内容は陳述したとおりです。</p> <p>2 201号室では私が一人で暮らしています。</p> <p>3 洗面所の配管が詰まり気味であり、よく水漏れします。</p>
■ B (物件2建物203号室賃借人)	<p>1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。</p> <p>2 203号室ではパートナーと二人で暮らしていますが、契約主体は私になります。</p> <p>3 天井や壁から雨漏りがします。キッチンの換気扇が故障しています。</p>
■ C (物件2建物204号室賃借人)	<p>1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。</p> <p>2 204号室では私が一人で暮らしています。</p> <p>3 エアコンが故障しています。</p>
■ D (物件2建物301号室賃借人)	<p>1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。</p> <p>2 301号室では私が一人で暮らしています。</p> <p>3 冬季に洗面所等の水が出なくなることがあります。</p>
■ F (物件2建物304号室賃借人)	<p>1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。</p> <p>2 304号室では私が一人で暮らしています。</p> <p>3 リビングの壁に落書きがありますが、その他に特段の不具合はありません。</p>
■ H (物件2建物401号室居住者)	<p>1 401号室の契約名義人Gは私の上司になります。</p> <p>2 所有者とGとの間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。</p> <p>3 401号室では私が一人で暮らしています。</p> <p>4 401号室に特段の不具合はありません。</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

(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
■ I (物件2建物404号室賃借人)	1 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。 2 404号室では私が一人で暮らしています。 3 以前、冬季に水道が出なくなることがありましたが、管理会社の対処で復旧しました。
■ J (物件2建物503号室賃借人)	私は昨年の夏に503号室を退去しましたが、家電品等の動産を残したままにしています。

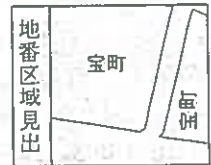
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 物件2建物の状況は、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。建物内の状況から、物件2建物202号室、302号室、402号室、403号室、501号室及び504号室は、いずれも空室であるため所有者が占有しているものと認め、その他の各室は各賃借人が居宅として使用し、占有しているものと認めた。</p> <p>なお、物件2建物401号室の居住者Hは賃借人Gの従業員であること、相互に賃料等のやり取りが認められないことから、同居住者は賃借人Gの占有補助者と認めた。</p> <p>おって、502号室は所有者前代表者の私物が残置されたままとなっていること、503号室は賃借人Jが私物を残置したまま退去していることから、502号室は所有者、503号室はJがそれぞれ占有しているものと認めた。</p> <p>2 202号室のキッチン天井から水が漏れているのを認めた(写真16、17)。</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9月9日(火) 11:20-11:30	広島法務局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和7年9月9日(火) 13:50-14:15	広島市中央市税事務所 (広島市中区役所)	建物課税等調査
令和7年9月9日(火) 15:45-16:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年9月25日(木) 10:00-10:05	当庁	管理会社に架電 占有関係等聴取
令和7年10月8日(水) 17:10-17:35	物件所在地	各室に占有関係等照会書投函 (返送用郵券110円添付)
令和7年10月27日(月) 10:40-11:40 12:00-12:30	物件所在地	株式会社SKY従業員、B、C、D、H、I と面談。Jに架電 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (101号室、203号室、204号室、301 号室、401号室及び404号室)
令和7年11月7日(金) 13:45-14:10 16:45-16:55	物件所在地	Aと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (201号室、202号室、302号室、402 号室、403号室、501号室、502号室、5 03号室及び504号室)
令和7年11月21日(金) 18:30-18:50	物件所在地	303号室を訪問したが不在(評価人同行)
令和7年12月2日(火) 10:00-10:10	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (303号室)
令和7年12月10日(水) 7:40-7:45	物件所在地	Fと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (304号室)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月7日 目的物件(202号室、302号室、402号室、403号室、501号室、502号室、503号室及び504号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、管理会社から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。錠が変更されている可能性があったので解錠技術者も同行した。</p> <p>■ 令和7年12月2日 目的物件(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、管理会社から借用した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。</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



請求部	所在	広島市中区宝町		地番	9番34			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月9日
広島法務局

請求番号: 30-1
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

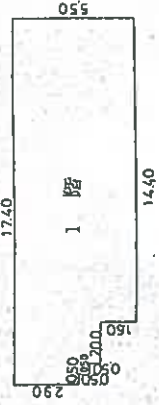
公用

(9枚目)

登記年月日：昭和62年1月27日

756491

各階平面図



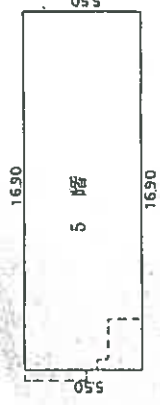
階積	
1 求	2.90
X	17.40 = 50.4600
X	16.90 = 8.4500
X	16.40 = 8.2000
X	14.40 = 23.0400
計	90.1500

1階床面積 90.15㎡



階積	
2階, 3階, 4階 求	5.50
X	17.40 = 95.7000

2階, 3階, 4階床面積 95.70㎡



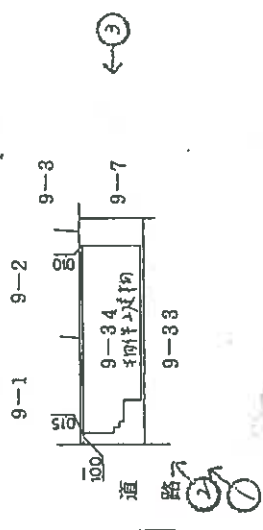
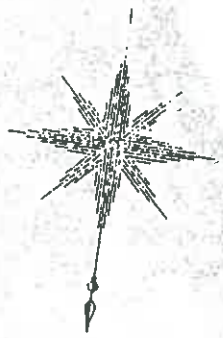
階積	
5階 求	5.50
X	16.90 = 92.9500

5階床面積 92.95㎡

建築物図面図
各階平面図

家屋番号 9番34

建物の所在 広島市中区宝町9番地34 562/27



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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図面である。
令和7年9月9日 広島法務局

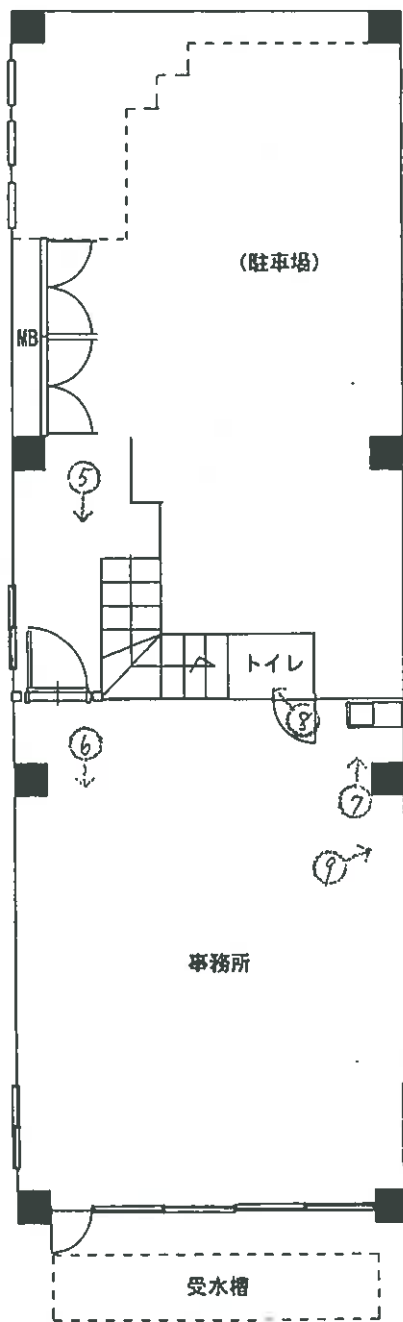
登記簿

建物間取図 (見取図)

(家屋番号 9番34)

【 1 階 】

(道路側)



凡例 ○→ 写真撮影方向

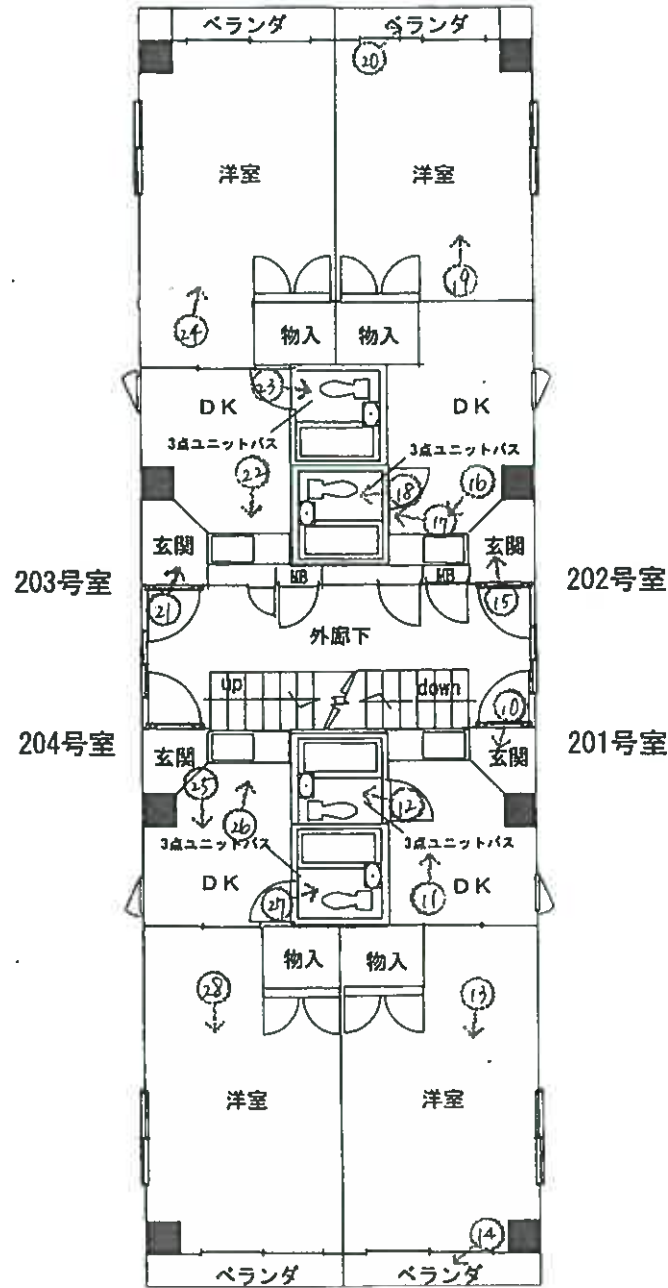
(11 枚目)

建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 2 階 】

（道路側）



凡例 ○→ 写真撮影方向

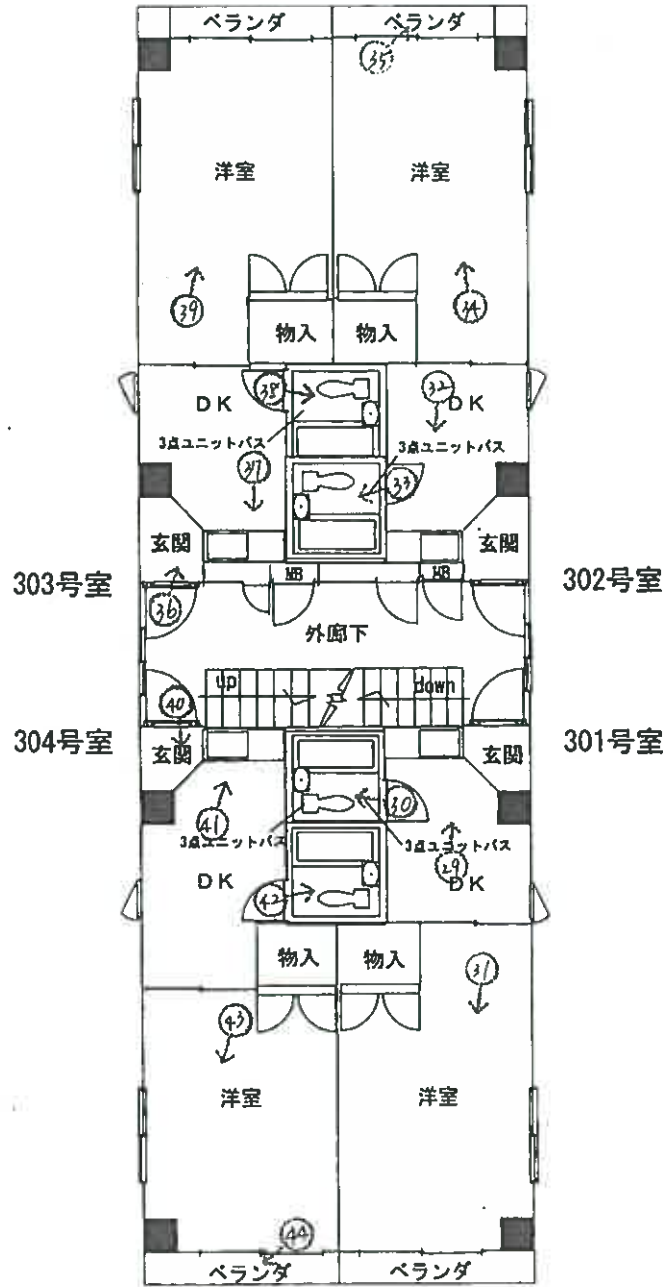
（12枚目）

建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 3 階 】

（道路側）



凡例 ○→ 写真撮影方向

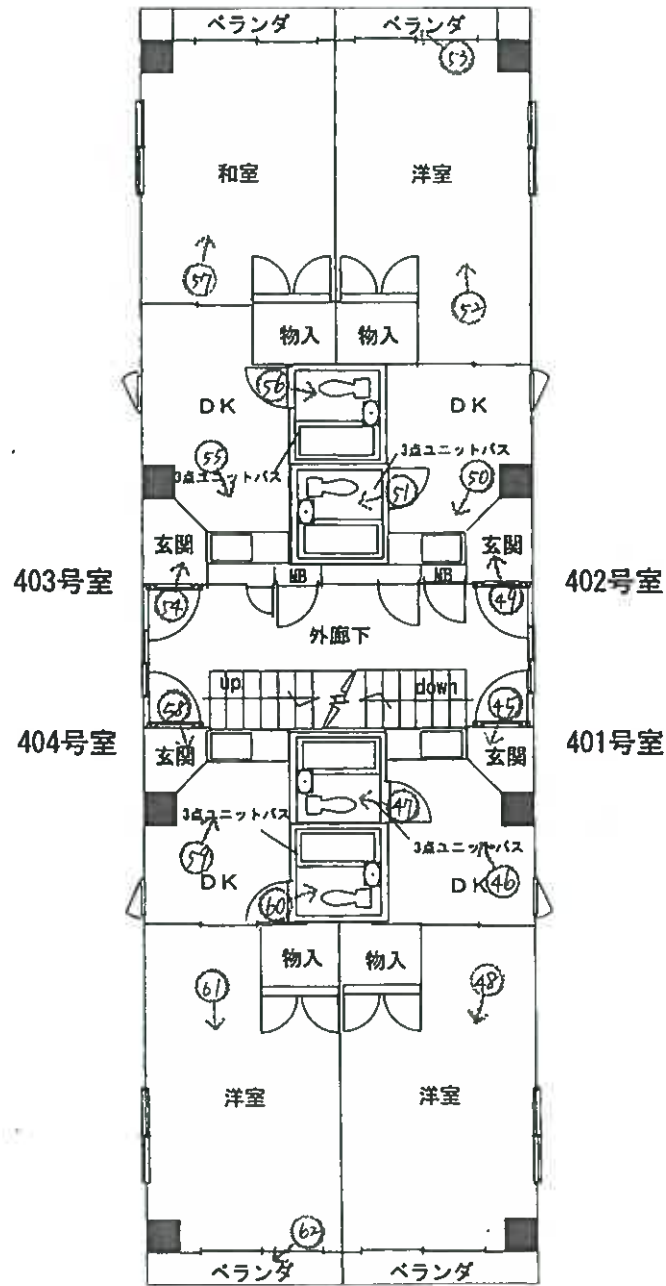
（13枚目）

建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 4 階 】

（道路側）



凡例 ○→ 写真撮影方向

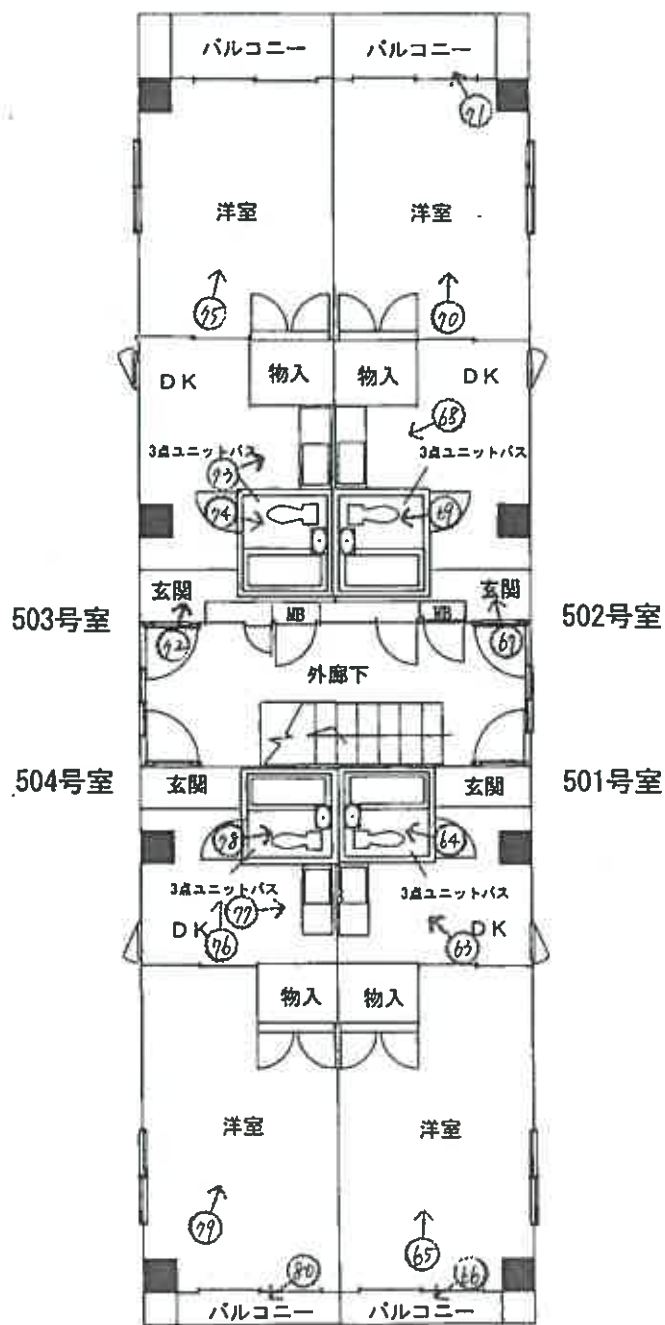
（14枚目）

建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 5 階 】

（道路側）



凡例 ○→ 写真撮影方向

（15枚目）

写真1



写真2 本件建物



広島市道（中1区236号線）

写真3



写真4



写真5



写真6 101号室



写真7 101号室



写真8 101号室



写真9 101号室 (水漏れ箇所)



写真10 201号室



写真11 201号室



写真12 201号室



写真13 201号室



写真14 201号室



写真15 202号室



写真16 202号室 (水漏れ箇所)



写真17 202号室 (水漏れ箇所)



写真18 202号室



写真19 202号室



写真20 202号室



写真21 203号室



写真22 203号室



写真23 203号室



写真24 203号室



写真25 204号室



写真26 204号室



写真27 204号室



写真28 204号室



写真29 301号室



写真30 301号室



写真31 301号室



写真32 302号室



写真33 302号室



写真34 302号室



写真35 302号室



写真36 303号室



写真37 303号室



写真38 303号室



写真39 303号室



写真40 304号室

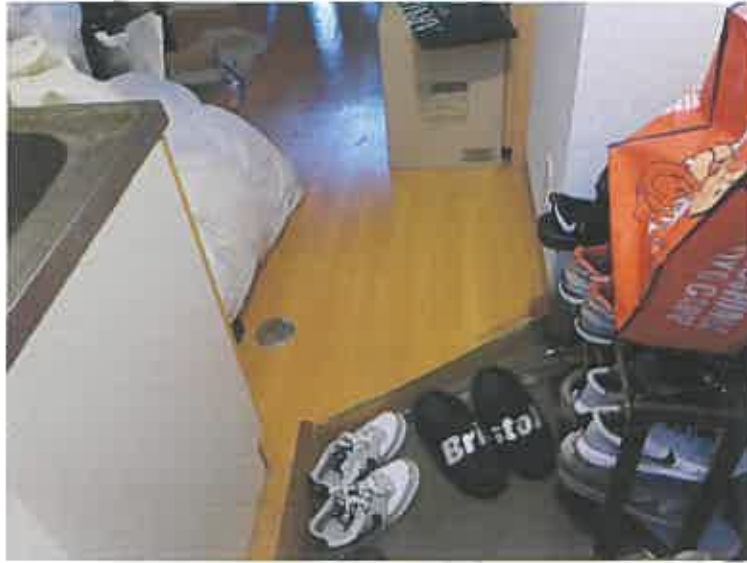


写真41 304号室



写真42 304号室



写真43 304号室



写真44 304号室



写真45 401号室

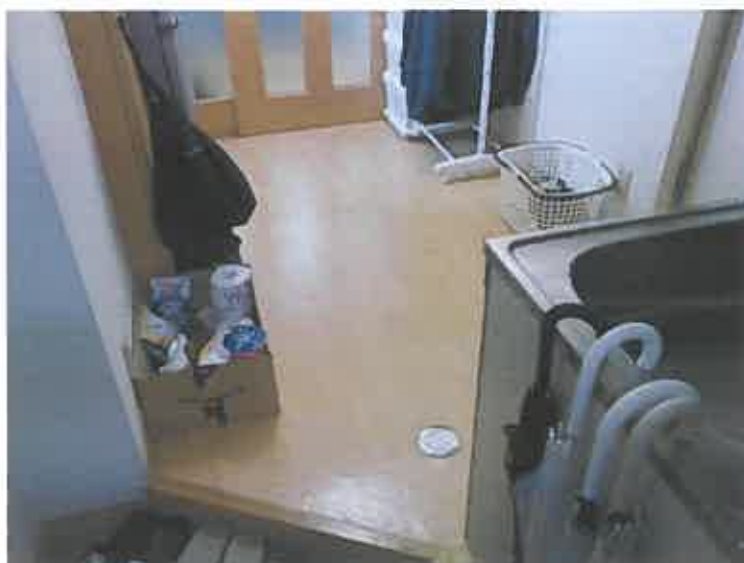


写真46 401号室



写真47 401号室



写真48 401号室



写真49 402号室



写真50 402号室



写真51 402号室



写真52 402号室



写真53 402号室



写真54 403号室



写真55 403号室



写真56 403号室



写真57 403号室



写真58 404号室



写真59 404号室



写真60 404号室



写真61 404号室



写真62 404号室



写真63 501号室



写真64 501号室



写真65 501号室



写真66 501号室



写真67 502号室



写真68 502号室



写真69 502号室



写真70 502号室



写真71 502号室



写真72 503号室



写真73 503号室



写真74 503号室



写真75 503号室



写真76 504号室



写真77 504号室



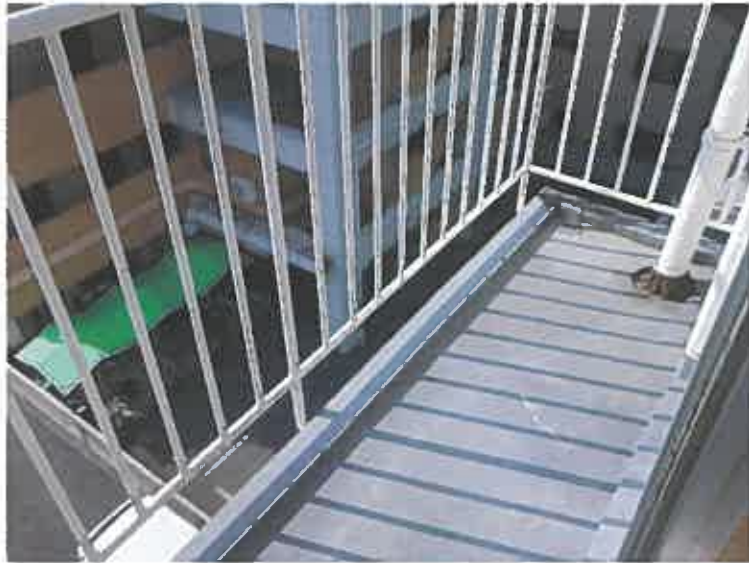
写真78 504号室



写真79 504号室



写真80 504号室



令和 7年(ケ) 第 120号
令和 7年10月 27日 現地調査
令和 7年11月 7日 現地調査
令和 7年11月 21日 現地調査
令和 7年12月 2日 現地調査
令和 7年12月 10日 現地調査
令和 7年12月 22日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

一括価格	
金 38,500,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 13,013,000円
物件2(建物)	金 25,487,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	広島市中区宝町 9番34 宅地 123.80㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市中区宝町9番地34 9番34 共同住宅・事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 90.15㎡ 2階 95.70㎡ 3階 95.70㎡ 4階 95.70㎡ 5階 92.95㎡ <hr/> 延べ 470.20㎡	同左
番号	特記事項		
2	建物1階の床面積のうち、北側部分は現時点で駐車スペースとして使用されており、事務所としての機能は見られない。実際に事務所として機能し、賃貸借の用に供されている南側部分の床面積は概測47㎡程度である。		

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）

位置・交通	J R山陽本線「広島」駅の南西方・直線距離約2.1km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	幹線市道（駅前通り）の南東側背後に、店舗・事務所併用共同住宅を主体として戸建住宅等も介在する状況にある。		
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 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 都心コア住居地区地区計画（B地区）、広島駐車場整備地区、駐輪場附置義務対象区域、宅地造成等工事規制区域、一般区域（景観計画関係）、高次都市機能誘導区域（都心型）、居住誘導区域指定あり	
画地条件	規模 123.80 m ²	間口 約 6 m 奥行 約 21 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	北側 約 8 m 舗装	市道（中1区236号線） 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する 隣地は店舗併用共同住宅、駐車場等 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"> ・土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、河川浸水想定区域（想定最大）、高潮浸水想定区域（想定最大）、津波災害警戒区域に該当する。 		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 62年 1月 27日 新築 経 過 年 数：約 39年 経済的残存耐用年数：約 11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： タイル張り、モルタル塗等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り、化粧石膏ボード等 床： クッションフロア、Pタイル、タイルカーペット、畳等 設 備： 電気、給排水、衛生、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： 事務所1室、居宅（1DK）16室 <1F>事務所（101号室） <2F>居宅（201号室～204号室）（※）202号室は空室 <3F>居宅（301号室～304号室）（※）302号室は空室 <4F>居宅（401号室～404号室）（※）402、403号室は空室 <5F>居宅（501号室～504号室）（※）501、504号室は空室 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	やや劣る 現況調査報告書記載のとおり、居宅の一部について、水廻りの不具合、天井や壁の雨漏り、破損した天井からの漏水等が見受けられる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・対象建物の建築時期、構造、種類等より、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないが、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・中区役所建築課での建築計画概要書の閲覧により、当該建物の建築確認が適法に受理されていることを確認した（完了検査は不明）。 <建築確認> 昭和61年5月29日 第58号

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）

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	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	438,000	0.98	123.80	0.90	1	47,826,000

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150㎡程度の略整形な中間画地と想定した。

地価公示価格（広島中5-25）

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
421,000	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	438,000

◇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：

間口・奥行の関係	0.98
相乗積	0.98

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： 完全所有権につき上記のとおり1と表記

② 建物価格（物件 2）

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
2	270,000	470.20	0.18	1	22,852,000

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
39 年	11 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.18}$$

エ 持 分：完全所有権につき上記のとおり 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
1	47,826,000	0.50 法定地上権	23,913,000

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	47,826,000	- 23,913,000	23,913,000	33.8%
2	22,852,000	+ 23,913,000	46,765,000	66.2%
一括価格 (合計)			70,678,000	100.0%

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
5,976,000	1.00	15%	1.00	39,840,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 a×b
498,000円	12ヶ月	5,976,000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： 建物用途、現況利用状況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とおり試算された。

積算価格 (円)	70,678,000
収益価格 (円)	39,840,000

積算価格と収益価格を同等に重視し、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、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	55,000,000	33.8%		1.00	0.70	13,013,000
2		66.2%	1.00	1.00	0.70	25,487,000
一括価格 (合計)						38,500,000

- 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（広島中5-25）

所 在 : 広島市中区宝町9番32 (住居表示「宝町9-35」)
価 格 : 421,000円/㎡
位 置 : J R山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約2kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175㎡
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 : 近隣商業地域(建蔽率 80%、容積率 400%)、準防火地域
地域の概要 : 中層の事務所、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	32,336,683 円	(1㎡当たり 261,201 円)	課税地積	123.80 ㎡
物件2	23,484,606 円	(1㎡当たり 49,946 円)	課税床面積	470.20 ㎡

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（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/15,000）
- 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

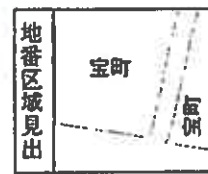
(地理院地図 (GSI Maps) S=約1:15,000)

地理院地図
GSI Maps



公 図 写

A3→A4縮小



縮小部	所在	広島市中区宝町		地番	9番34		
出力尺	1/500	精度区	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7月30日
広島法務局

地図整理番号: M05365

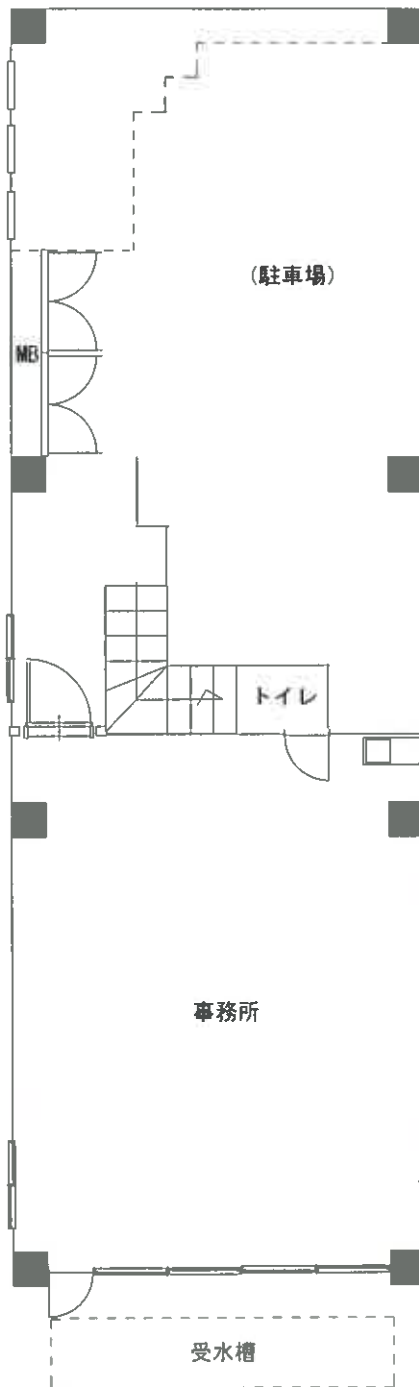
登記官

建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 1 階 】

（道路側）

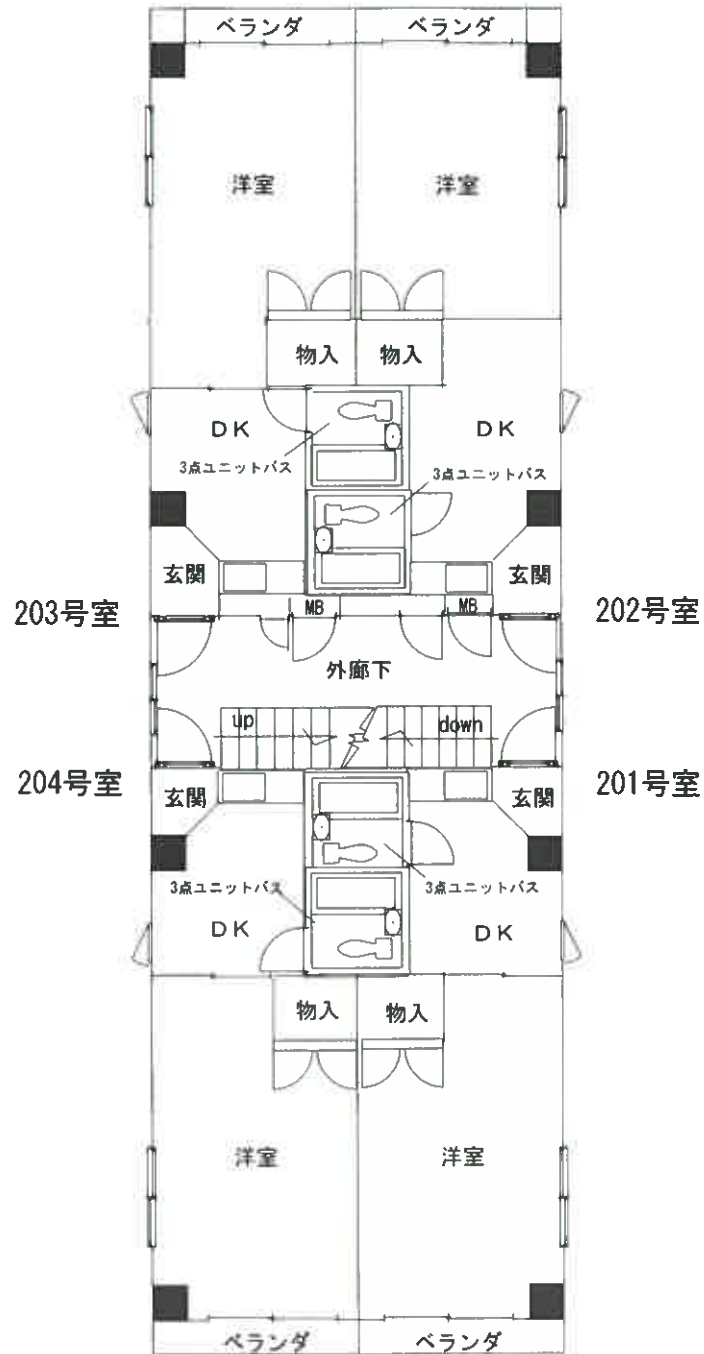


建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

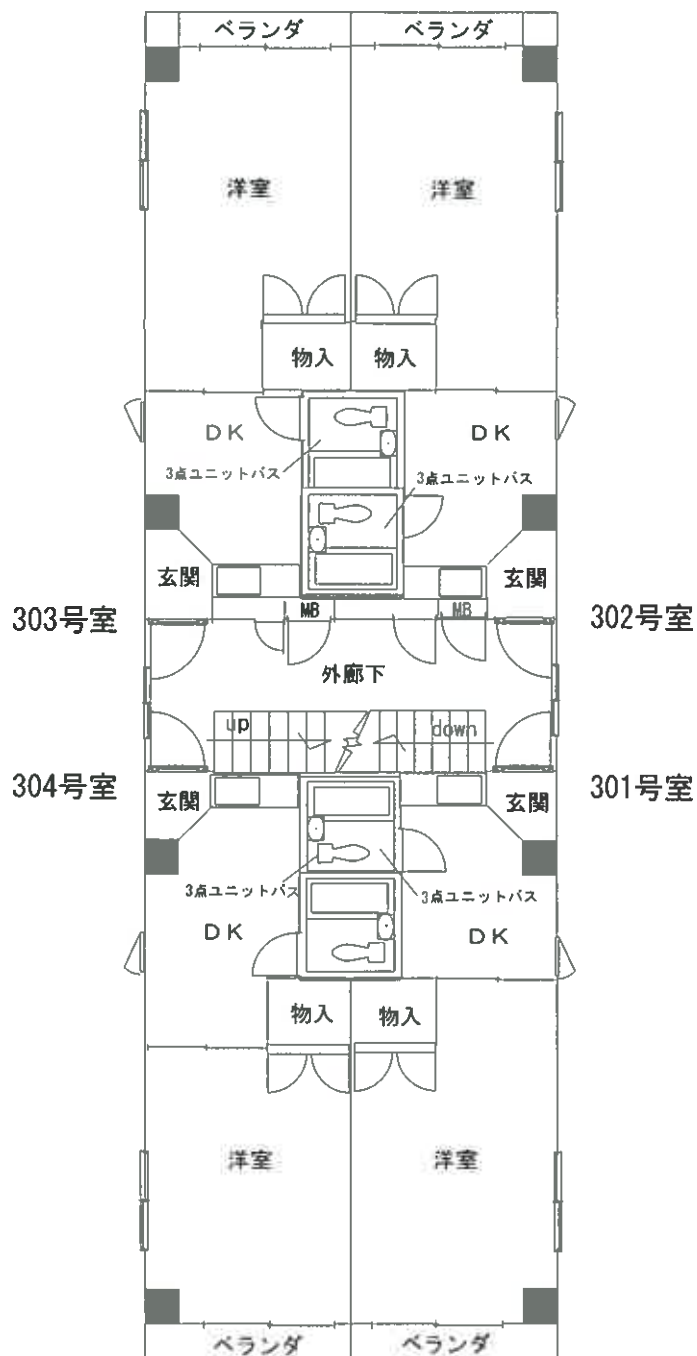
【 2 階 】

（道路側）



【 3 階 】

(道路側)

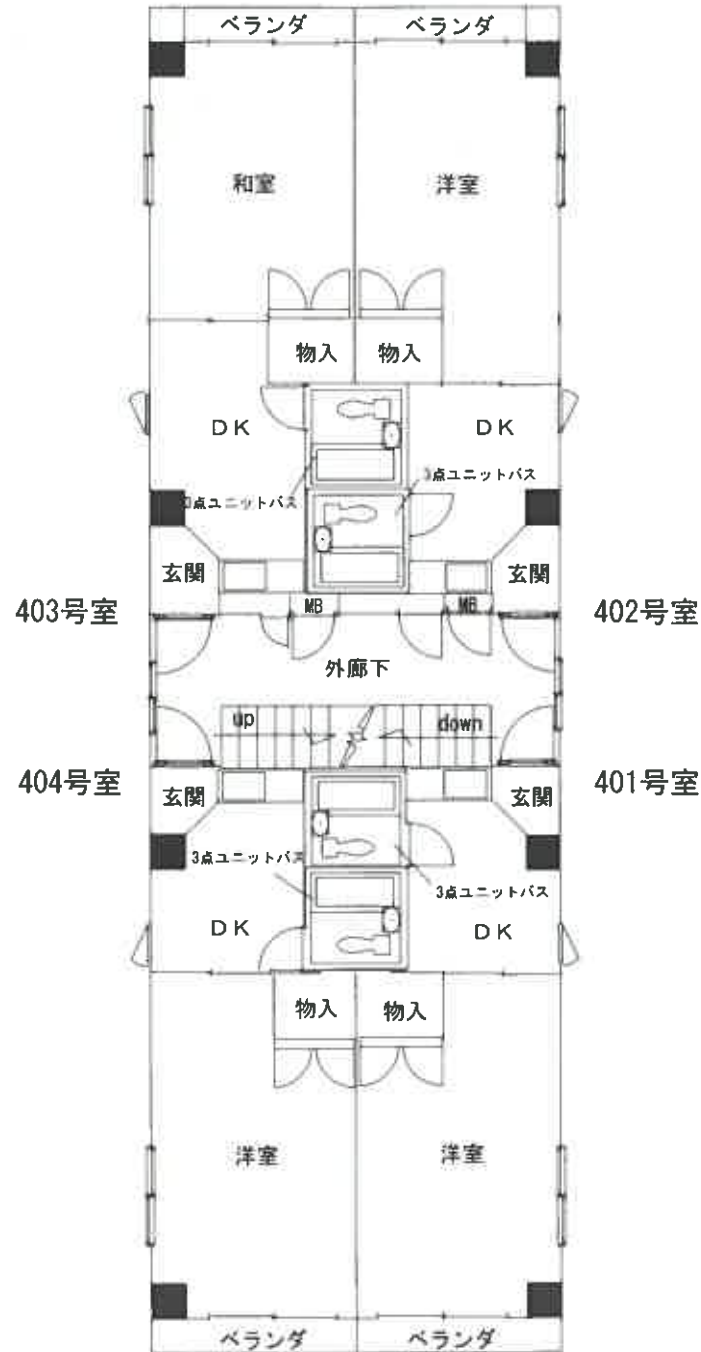


建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 4 階 】

（道路側）



建物間取図（見取図）

（家屋番号 9番34）

【 5 階 】

（道路側）

