

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 | 広島市南区仁保一丁目 |
| | 地 番 | 82番82 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市南区仁保一丁目82番地82 |
| | 家屋 番号 | 82番82 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.38平方メートル
2階 69.16平方メートル
3階 69.16平方メートル
4階 69.16平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月18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】

賃借権

(1) 範囲 101号室

賃借人 株式会社彩建美工

期限 令和8年11月30日

賃料 月額2万7000円

賃料前払 1か月分

敷金 2万7000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。)

保証金 なし

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) 範囲 301号室

賃借人 D

期限 定めなし

賃料 月額3万8000円

賃料前払 1か月分

敷金 11万4000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。)



保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

(3) 範囲 401号室

賃借人 F

期限 定めなし

賃料 月額3万6000円

賃料前払 1か月分

敷金 7万2000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。）

保証金 なし

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 202号室

Bが占有している。

(2) 範囲 203号室

Cが占有している。

(3) 範囲 302号室

株式会社馬越設備が占有している。

(4) 範囲 303号室

Eが占有している。

(5) 範囲 402号室

有限会社藤田工業が占有している。

上記(1)から(5)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。

(6) 範囲 駐車場部分、201号室、403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 | 広島市南区仁保一丁目 |
| | 地 番 | 82番82 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市南区仁保一丁目82番地82 |
| | 家屋 番号 | 82番82 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.38平方メートル
2階 69.16平方メートル
3階 69.16平方メートル
4階 69.16平方メートル |



令和 7 年(カ)第 99号
令和 7 年 8月 8日受理
令和 8 年 2月 4日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(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 | 広島市南区仁保一丁目 |
| | 地 番 | 82番82 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市南区仁保一丁目82番地82 |
| | 家屋 番号 | 82番82 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.38平方メートル
2階 69.16平方メートル
3階 69.16平方メートル
4階 69.16平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	広島市南区仁保一丁目8番37号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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	本件土地は、その北側及び東側が道路（広島市道）に接面している。														
建物	物件 2														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	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（A） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居等 として、使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<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）														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

(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"/> 駐車場部分 A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" 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	テクノ興産株式会社が管理している時間貸し駐車場
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 株式会社彩建美工	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平29. 1. 17 自 令 6. 12. 1 至 令 8. 11. 30	<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 27,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 27,000円	占有開始時期について 執行官の意見欄記載のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 A (空き室)	<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	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平30. 9. 10 自 令 6. 9. 10 至 令 8. 9. 9	<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 29,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 29,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 4. 7. 15 自 令 6. 7. 15 至 期限の定め 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 29,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 29,000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21. 12. 19 自 平23. 12. 19 至 期限の定め 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 38,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 114,000円	

(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"/> 302号室 ----- 株式会社馬越設備	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 7. 1. 1 ----- 自 令 7. 1. 1 至 令 8.12.31	<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 29,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	占有会社の従業員が居住している。
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	平31. 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 28,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401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23. 4. 9 ----- 自 平25. 4. 9 至 期限の定め 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 36,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 72,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 ----- 有限会社藤田工業	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 7. 2. 1 ----- 自 令 7. 2. 1 至 令 9. 1.31	<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 29,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	占有会社の従業員が居住している。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 ----- A (空き室)	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物は、アパートで株式会社良和ハウスに管理してもらっています。 本件建物の201号室と403号室は、空き家で、それ以外は賃貸しており、その契約内容等は、前所有者からの契約なので、詳細は分かりません。1階のコインパーキングは、駐車場としてテクノ興産が使用しています。
■ テクノ興産株式会社 担当者	1 当社は、本件建物の1階にあるコインパーキングを賃借していません。当社はこのコインパーキングを管理しており、このコインパーキングの設備等は、所有者であるAの所有物です。
■ G (本件建物101号室 占有者会社代表者)	1 現在、本件建物101号室は当社が使用しています。 この部屋は、私個人が平成29年1月17日から賃借して倉庫として使用しています。令和6年9月に私の個人経営から私が代表者である株式会社彩建美工を設立し、法人として令和6年12月に賃貸借契約をやり直してもらっています。法人としての契約前後で、101号室の使用状況や賃料に変わりはなく、以前と同様に倉庫として使用しています。
■ B (本件建物202号室 占有者)	1 本件建物202号室について、キッチン付近の床が緩くなっています。
■ C (本件建物203号室 占有者)	1 本件建物203号室について、ユニットバス内のトイレの便器の蓋の取付部分が緩く外れそうになっており、このユニットバスの入り口の扉の取っ手が外れています(添付写真14参照)。
■ H (本件建物302号室 占有者会社代表者)	1 本件建物302号室の賃料は、月2万9,000円で、ここには当社の従業員が居住しています。
■ E (本件建物303号室 占有者)	1 本件建物303号室について、ユニットバス内の換気扇が故障しています。

(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
■ F (本件建物401号室 占有者)	1 本件建物401号室にリビングの流し台付近の床が緩くなっている外、ベランダの天井のコンクリート壁が剥がれています(添付写真22参照)。
■ J (本件建物402号室 占有者会社代表者)	1 本件建物402号室には、当社の従業員が居住しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>■</p> <p>1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図(物件2・見取図)及び添付写真等のおりであり、本件建物内の状況及び各室占有者等の陳述並びに関係人から提出された「居住者建物賃貸借契約書」の写し等から、同建物には前記「占有者及び占有権原」欄記載のおりの占有が認められた。</p> <p>なお、前記「関係人の陳述等」欄記載の不具合箇所がある外、2階201号室の洗濯パンが割れていたり(添付写真10参照)、4階403号室のベランダの天井部分のコンクリート壁に傷みが生じていたりしている(添付写真30参照)。</p> <p>2 1階101号室の占有開始時期について</p> <p>同室の占有者は、株式会社彩建美工であるが、同社代表者の陳述や同人が提出した賃貸借契約書等から、平成29年1月17日から同社代表者であるGが個人として、1階101号室を賃料月27,000円で賃貸借契約をし、令和6年9月の同社設立に伴って、同年12月に法人として新たな賃貸借契約をしているが、その占有形態、賃料等に変更がないことから、賃貸人から賃借権の譲渡の承諾を得ていると同様と考えられるため、占有開始時期は、平成29年1月17日とするのが相当と考える。</p> <p style="text-align: right;">以上</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
7年 8月19日() 14:00-14:15	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年 8月19日() 15:25-15:40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 9月 1日()	当庁	Aに照会書送付(返送用切手180円同封)
7年 9月14日() 9:15-9:18	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7年 9月19日() 15:45-15:47	広島市中央市税事務所 (広島市中区役所)	建物課税関係調査(返送用切手110円同封)
7年 9月24日() 13:30-13:35	広島市西区楠木町2丁目	本件建物管理会社社員と面談。占有関係調査
7年12月 8日() 11:15-11:20	広島法務局	登記事項証明書交付申請
7年12月 8日() 15:45-16:00	物件所在地	占有関係調査、写真撮影
7年12月 9日() 16:45-16:48	物件所在地	本件建物(202号室、203号室、301号室、 303号室、401号室)占有者に通知書兼照会 書投函(返送用切手各110円同封)。占有関係 調査、写真撮影
7年12月 9日()	当庁	本件建物(101号室、302号室、402号室、) 占有者に通知書兼照会書送付(返送用切手各11 0円同封)
7年12月10日() 9:25-9:30	広島法務局	登記事項証明書交付申請
7年12月10日() 14:35-14:38	当庁	本件建物の1階駐車場管理会社に架電。占有関 係等調査
7年12月10日()	当庁	本件建物の1階駐車場管理会社(テクノ興産株式 会社)に通知書兼照会書送付(返送用切手110 円同封)
7年12月10日() 14:50-14:55	当庁	本件建物(203号室)占有者から架電。調査 日時調整等

(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
7年12月17日() 15:35-15:38	当庁	本件建物(402号室)占有者代表者から架電。 調査日時調整等
7年12月17日() 15:45-15:50	当庁	本件建物(202号室)占有者に架電。調査日 時調整等
7年12月19日() 17:10-17:13	当庁	本件建物の1階駐車場管理会社に架電。占有関 係等調査
7年12月22日() 15:45-15:55	物件所在地	本件建物(202号室)占有者と面談。占有関係 ・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
7年12月23日() 16:40-16:50	物件所在地	本件建物(402号室)占有者等と面談。占有関 係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
7年12月23日() 17:05-17:10	当庁	本件建物(101号室)占有者に架電。占有関 係等調査
7年12月24日() 14:55-15:10	物件所在地	本件建物(203号室)占有者と面談。占有関係 ・間取等調査、写真撮影
7年12月26日() 9:55-11:50	物件所在地	本件建物(101号室、302号室、303号室、 401号室)占有者等と面談。201号室、40 3号室を含め占有関係・間取等調査、写真撮影(評 価人同行)
8年 1月 6日() 10:45-10:55	物件所在地	本件建物(301号室)占有者と面談。占有関係 ・間取等調査、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た。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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、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"/></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



(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。



請求部	所在	広島市南区仁保一丁目			地番	82番82		
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	

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8月19日
広島法務局

請求番号 : 56-7
(1/1)

登記官

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和62年9月17日

476124

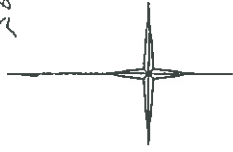
82-17, 82-82
土地積測量図

82-17

地番 82番82 -17

土地の所在 広島市南区仁保一丁目

562.7.17

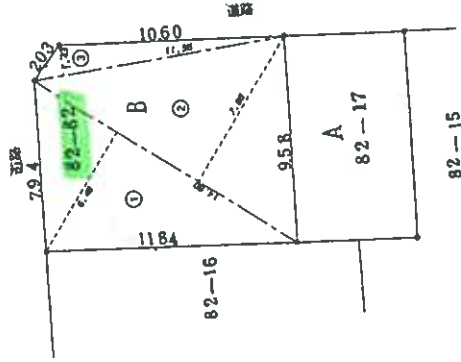


B 目録

No	ク	セ	ク	セ	積	面
1	14.50	x	6.48	=	93.9600	㎡
2	14.50	x	7.85	=	113.8250	㎡
3	11.95	x	1.43	=	17.0885	㎡
					224.8735	㎡

A 目録

183.53	-	112.4367	=	71.0933	㎡	
					71.09	㎡



地積測量図

縮小 (A3→A4)

測量略号 ⑤...石杭 ⑥...プラスチック杭 ⑦...コンクリート杭 ⑧...金属杭 ⑨...鋼管杭 ⑩...鋼み

製 者 土地家屋調査士

(昭和62年9月16日作成)
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

申 請 人

縮尺 1/250

公用

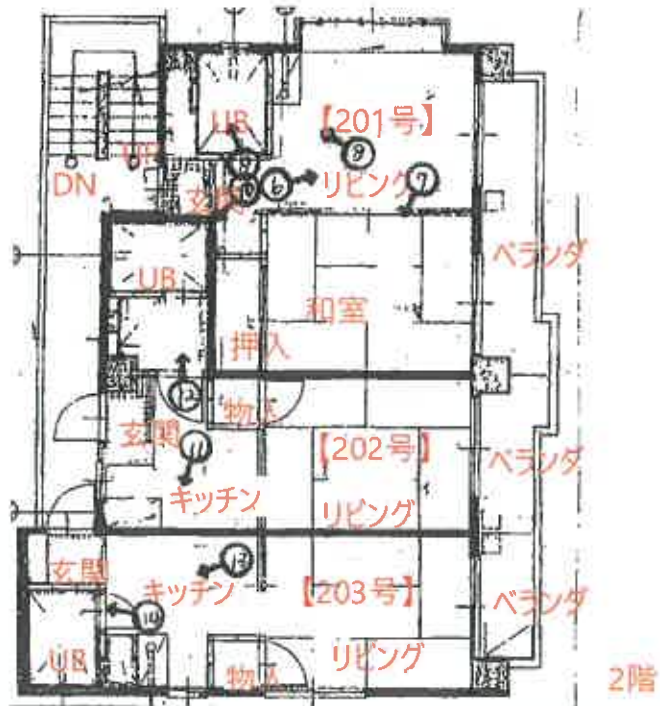
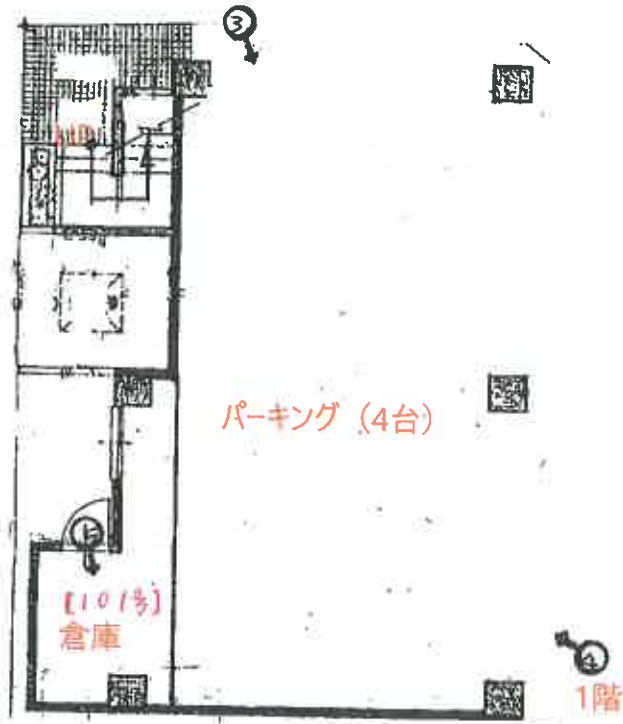
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月19日 広島法務局

登記官

(10 枚目)

請求番号：56-8

建物間取図 (物件2・見取図)

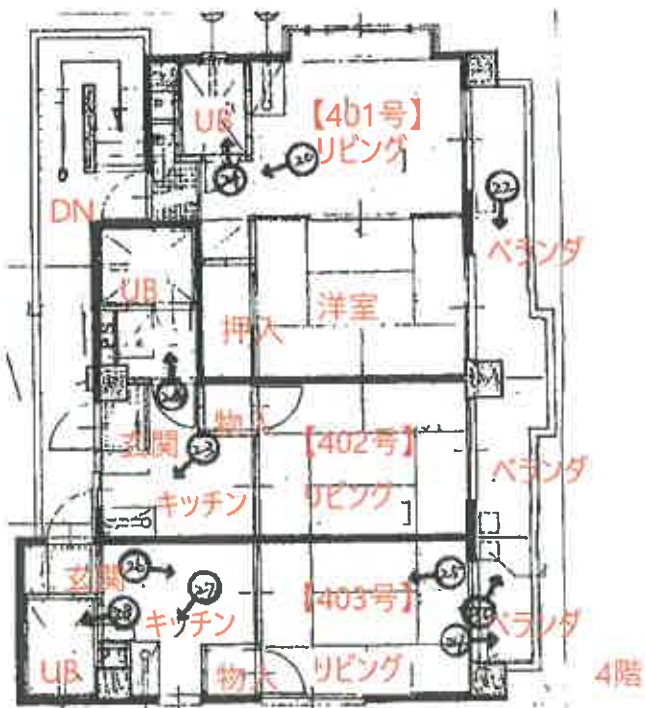
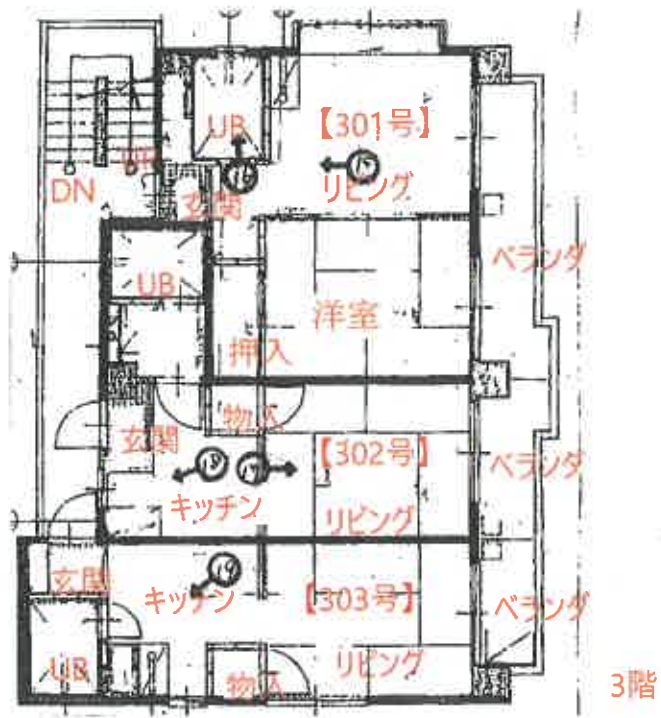


建築面積	
1階	69.38㎡
2階	69.16㎡
3階	69.16㎡
4階	69.16㎡
合計	276.86㎡

↑
○ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物間取図 (物件2・見取図)



建築面積	
1階	69.38㎡
2階	69.16㎡
3階	69.16㎡
4階	69.16㎡
合計	276.86㎡

↑ 写真撮影位置・方向
○ 数字は写真番号



写真1

本件建物



写真2

本件建物



写真3 (本件建物 1階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階 (101号室))



写真6 (本件建物 2階 (201号室))



写真7 (本件建物 2階 (201号室))



写真8 (本件建物 2階 (201号室))



写真9 (本件建物 2階 (201号室))



写真10 (本件建物 2階 (201号室))



写真11 (本件建物 2階 (202号室))



写真12 (本件建物 2階 (202号室))



写真13 (本件建物 2階 (203号室))



写真14 (本件建物 2階 (203号室)) 取っ手部分が外れている



写真15 (本件建物 3階 (301号室))



写真16 (本件建物 3階 (301号室))



写真17 (本件建物 3階 (302号室))



写真18 (本件建物 3階 (302号室))



写真19 (本件建物 3階 (303号室))



写真20 (本件建物 4階 (401号室))



写真21 (本件建物 4階 (401号室))



(20枚目)

写真22 (本件建物 4階 (401号室))



写真23 (本件建物 4階 (402号室))



写真24 (本件建物 4階 (402号室))



(> / 枚目)

写真25 (本件建物 4階 (403号室))



写真26 (本件建物 4階 (403号室))



写真27 (本件建物 4階 (403号室))



写真28 (本件建物 4階 (403号室))



写真29 (本件建物 4階 (403号室))



写真30 (本件建物 4階 (403号室))



(>3 枚目)

令和 7 年(ケ) 第 99 号
令和 7 年 12 月 26 日現地調査
令和 8 年 2 月 4 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,209,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,214,000円
物件2(建物)	金 11,995,000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	広島市南区仁保一丁目 82番82 宅地 112.43㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市南区仁保一丁目82番地82 82番82 共同住宅・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 69.38㎡ 2階 69.16㎡ 3階 69.16㎡ 4階 69.16㎡ <hr/> 延べ 276.86㎡	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（物件1）

位置・交通	J R山陽本線「向洋」駅の南西方・直線距離約 1.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 112.43 m ²	間口 約 10 m 奥行 約 12 m 形状 長方形 接面状況 準角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約 4 m 舗装 東側 約 6 m 舗装	市道 高低差 等高 市道 高低差 等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅等。 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	現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。	

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 63 年 9 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 37 年 経済的残存耐用年数：約 10 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： 吹付タイル張り 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、衛生等 その他：
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 1階：駐車場、2～4階：共同住宅 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	築年、構造からアスベスト使用の可能性は否定できない。 買受希望者は関係専門機関への問合せを要する。 ベランダ天井モルタルの剥離が確認された。

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	162,000	1.01	112.43	0.90	1	16,556,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約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
193,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{123}$	162,000

◇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：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：

準角地	1.01
相乗積	1.01

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	290,000	276.86	0.10	1	8,029,000

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
37 年	10 年	47 年

残価率	観察減価
5 %	60 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.10}$$

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
1	16,556,000	0.55 法定地上権	9,106,000

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 55 %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	16,556,000	- 9,106,000	7,450,000	30.30%
2	8,029,000	+ 9,106,000	17,135,000	69.70%
一括価格 (合計)			24,585,000	100.00%

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
3,744,000	1.00	17%	1.00	22,024,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 a × b
312,000円	12ヶ月	3,744,000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： 建物築年、修繕状況、現況空室率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)	24,585,000
収益価格 (円)	22,024,000

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	24,585,000	30.3%		1.00	0.70	5,214,000
2		69.7%	1.00	1.00	0.70	11,995,000
一括価格 (合計)						17,209,000

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（広島南-16）

所 在 : 広島市南区仁保新町2丁目1181番1外「仁保新町2-5-24」
価 格 : 193,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南東方 道路距離 約3.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 187㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側5.5m市道
用途指定等 : 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）、準防火地域
地域の概要 : 住宅、マンション、店舗等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 12,039,004 円（1㎡当たり 107,080 円）、課税地積 112.43 ㎡

物件2 12,834,978 円（1㎡当たり 46,359 円）、課税床面積 276.86 ㎡

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。

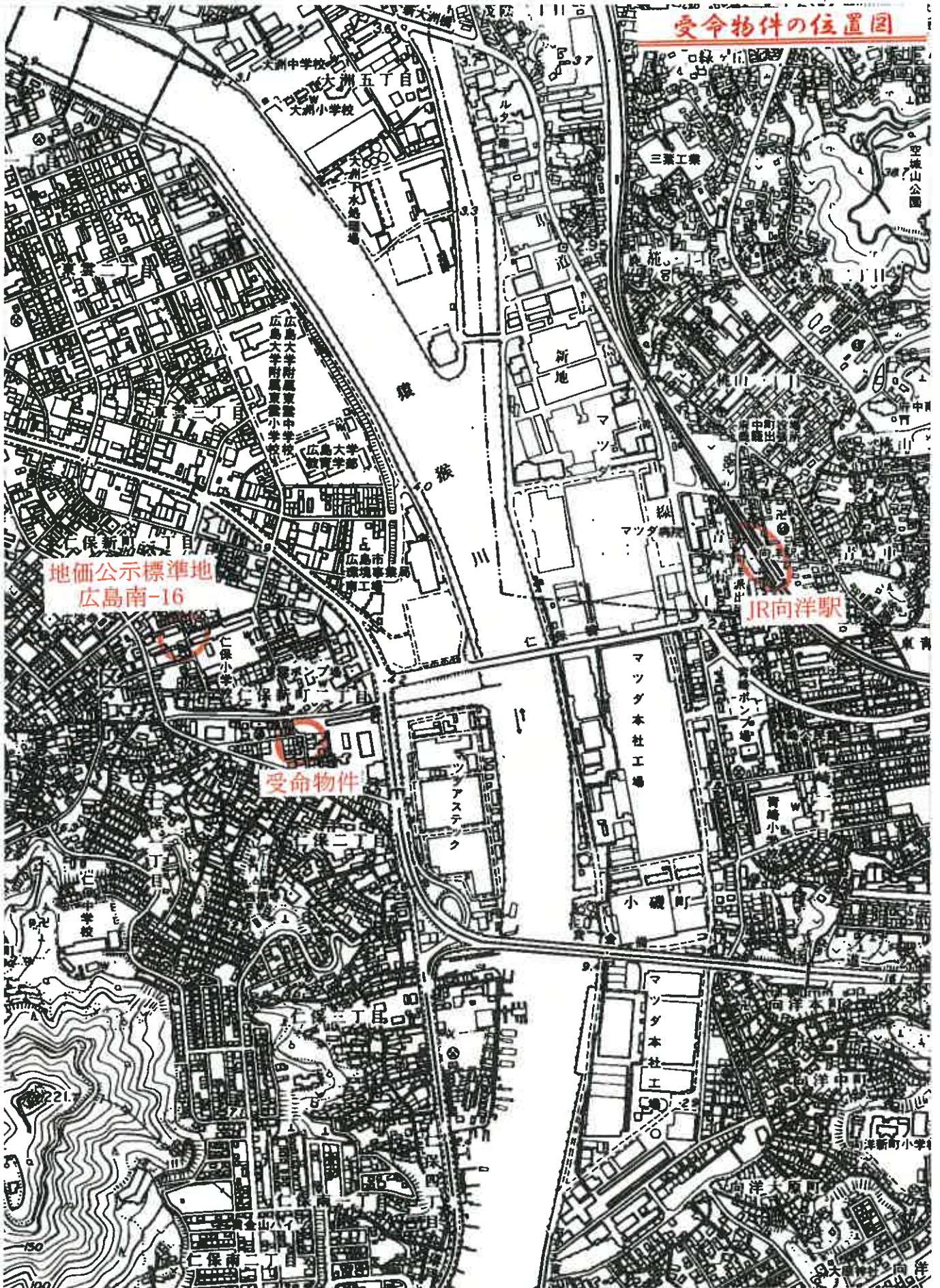
第7 附属資料

- 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 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



受命物件の位置図

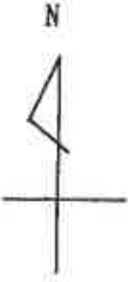


地価公示標準地
広島南-16

受命物件

JR向洋駅

公図写



）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。

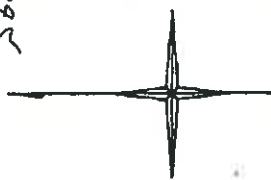
476124

82-17 82-82

土地積測量図
所在地図

地番	82番82-17
土地の所在	広島市南区仁保一丁目

S 62.9.17



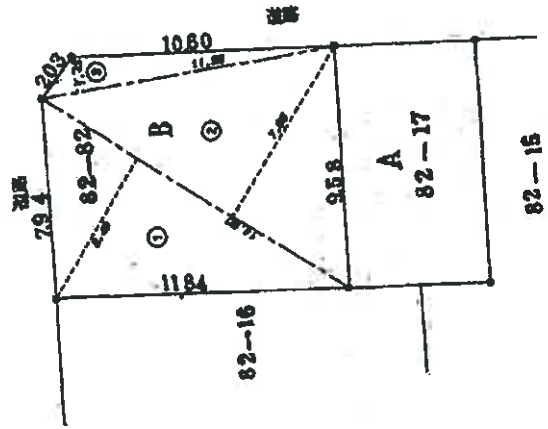
B 82-82

No	サイズ	キユウセキ	枚数	㎡イデキ
1	14.50 x 6.48	-	93	93.9600
2	14.50 x 7.85	-	113	113.8250
3	11.95 x 1.43	-	17	17.0885
				224.8735 ㎡

112.43 ㎡

A 82-17

183.53	-	112.4357	-	71.0933 ㎡
				71.08 ㎡



縮小B4→A4

製図番号

作者

申請人

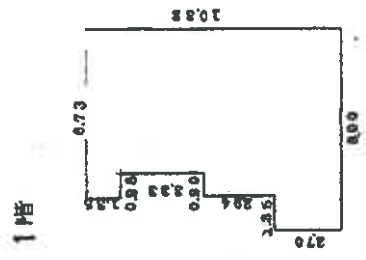
縮尺 1/250

№63. 9.26

建物の所在 広島市南区仁保一丁目82番地82

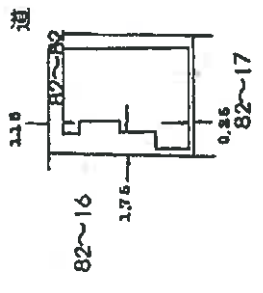
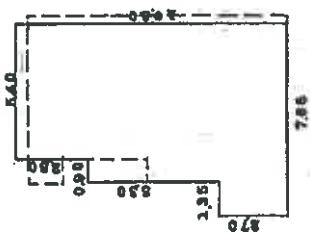
求積

1.35 × 6.73 = 9.0855
 3.93 × 5.75 = 19.1475
 2.94 × 6.65 = 19.5510
 2.70 × 8.00 = 21.6000
 計 69.3840
 床面積 69.38M²



2階 3階 4階、各階同型

2.80 × 5.40 = 15.1200
 5.30 × 6.30 = 33.3900
 2.70 × 7.65 = 20.6550
 計 69.1650
 床面積 69.16M²

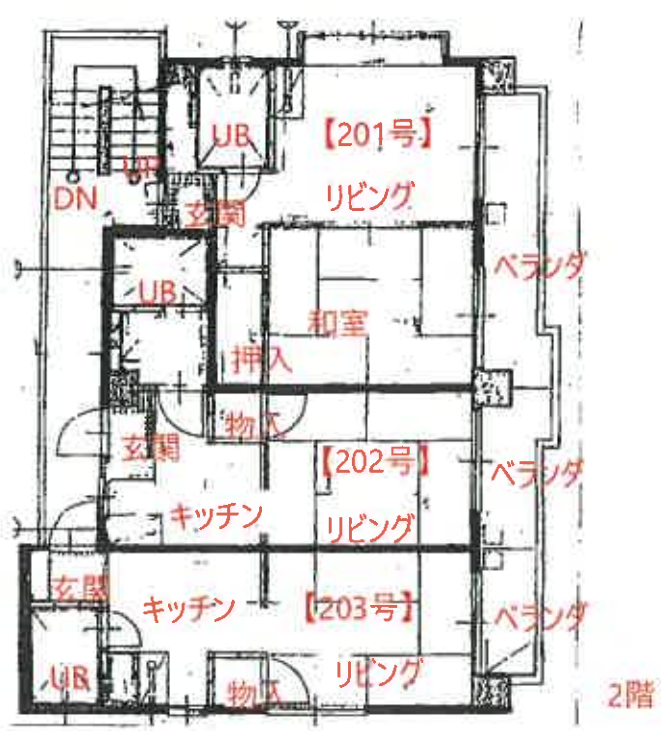
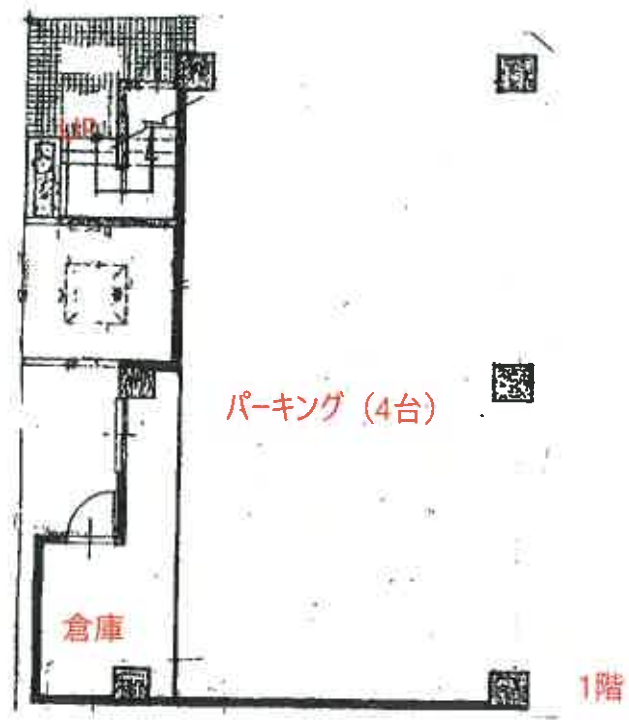


縮小B4→A4

単位：メートル

単位：メートル

建物間取図 (物件2・見取図)

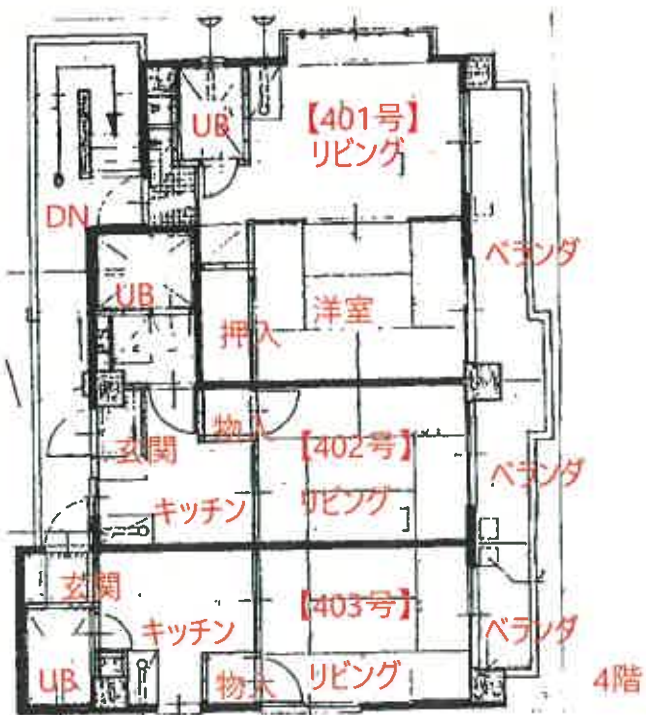


建築面積

1階	69.38㎡
2階	69.16㎡
3階	69.16㎡
4階	69.16㎡
合計	276.86㎡



建物間取図 (物件2・見取図)



建築面積

1階	69.38㎡
2階	69.16㎡
3階	69.16㎡
4階	69.16㎡
合計	276.86㎡

