

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 8月 3日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 28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 9月 17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 9月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1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 8月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	670,000 536,000	一括	140,000	174,655	59,252
1	250,000				
2	20,000				
3	100,000				
4	40,000				
5	260,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 広島市東区山根町字天神谷
地 番 108番52
地 目 宅地
地 積 646.91平方メートル
持分198分の6

2 所 在 広島市東区山根町字天神谷
地 番 108番108
地 目 宅地
地 積 51.24平方メートル
持分198分の6

3 所 在 広島市東区山根町字天神谷
地 番 108番130
地 目 宅地
地 積 262.06平方メートル
持分198分の6

4 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区山根町字天神谷108番地52, 108番
地130, 108番地108
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 310.19平方メートル
2階 352.78平方メートル



物 件 目 録

3階 334.08平方メートル
 4階 334.08平方メートル
 5階 334.08平方メートル
 6階 334.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山根町108番52の32

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 165.99平方メートル

持分54分の6

5 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区山根町字天神谷108番地52, 108番地130, 108番地108

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 310.19平方メートル
 2階 352.78平方メートル
 3階 334.08平方メートル
 4階 334.08平方メートル
 5階 334.08平方メートル
 6階 334.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山根町108番52の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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4, 5】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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



物 件 目 録

1 所 在 広島市東区山根町字天神谷
地 番 108番52
地 目 宅地
地 積 646.91平方メートル
持分198分の6

2 所 在 広島市東区山根町字天神谷
地 番 108番108
地 目 宅地
地 積 51.24平方メートル
持分198分の6

3 所 在 広島市東区山根町字天神谷
地 番 108番130
地 目 宅地
地 積 262.06平方メートル
持分198分の6

4 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区山根町字天神谷108番地52, 108番
地130, 108番地108
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 310.19平方メートル
2階 352.78平方メートル



物 件 目 録

3階 334.08平方メートル
 4階 334.08平方メートル
 5階 334.08平方メートル
 6階 334.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山根町108番52の32

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 165.99平方メートル

持分54分の6

5 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区山根町字天神谷108番地52, 108番地130, 108番地108

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 310.19平方メートル
 2階 352.78平方メートル
 3階 334.08平方メートル
 4階 334.08平方メートル
 5階 334.08平方メートル
 6階 334.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山根町108番52の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.26平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 4 6 号
令和 7 年1 0 月2 0 日受理
令和 7 年1 1 月2 1 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 広島市東区山根町字天神谷

地 番 108番52

地 目 宅地

地 積 646.91平方メートル

共有者 有限会社エムケー企画 持分198分の6

2 所 在 広島市東区山根町字天神谷

地 番 108番108

地 目 宅地

地 積 51.24平方メートル

共有者 有限会社エムケー企画 持分198分の6

3 所 在 広島市東区山根町字天神谷

地 番 108番130

地 目 宅地

地 積 262.06平方メートル

共有者 有限会社エムケー企画 持分198分の6

4 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区山根町字天神谷108番地52, 108番地130, 108番地108

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 310.19平方メートル
2階 352.78平方メートル



物 件 目 録

3階 334.08平方メートル
4階 334.08平方メートル
5階 334.08平方メートル
6階 334.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山根町108番52の32

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 165.99平方メートル

共有者 有限会社エムケー企画 持分54分の6

5 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区山根町字天神谷108番地52, 108番地130, 108番地108

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 310.19平方メートル
2階 352.78平方メートル
3階 334.08平方メートル
4階 334.08平方メートル
5階 334.08平方メートル
6階 334.08平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山根町108番52の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 50.26平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社エムケー企画



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市東区山根町41番1-202号	
建物	物件 4、5	
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 (有限会社エムケー企画) ☐ その他の者 上記の者が、物件4の建物を車庫として、物件5の建物を住居 (空き家) として、使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 10,790円 円 円	令和7年10月27日現在 ☒ 滞納がある 令和5年8月分～令和7年9月分 金436,540円 (遅延損害金0円を含む) 損害金率 年利 %
管理費等照会先	株式会社広島リバイン	
その他の事項		
土地	物件 1～3	
現況地目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 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 ☐ 建物図面及び各階平面図のとおり ☒ 土地建物位置関係図①、②のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 (有限会社エムケー企画) ☐ その他の者 上記の者が、本件各土地に、上記区分建物 (物件4) を共有及び上記区分建物 (物件5) を所有し、一棟の建物の敷地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	本件各土地は、一体地として利用されており、その南西側から東側が道路 (広島市道) に接面している (108番18の土地は広島市所有名義の公衆用道路)。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面及び各階平面図のとおり ☒ 土地建物位置関係図①、②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
■ 本件マンション管理会社担当者	1 202号室(物件5の建物)所有者は、本件マンション1階の駐車場のうち、駐車場内の「202」と記載されている駐車場部分を使用することができます(添付写真7参照)。

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本件各建物等の状況は、添付の土地建物位置関係図①、②、間取図及び写真等のとおりである。 2 物件5の建物の占有については、物件5の建物のある本件マンション1階の郵便受け内には、郵便物が投函されないようにガムテープが貼られ、同建物の玄関扉には、問い合わせ先の不動産業者の張り紙があり、その室内には第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、所有者である有限会社エムケー企画が空き家の状態で占有しているものと認め、物件4の建物については、関係人の陳述等から、「202」と記載された部分(別紙間取図の物件4の「202」と太線で囲まれた範囲の土地部分。添付写真7参照)を物件5の建物所有者がその持分に基づいて車庫として使用できるものと認めた。 なお、本件各建物の所有者である有限会社エムケー企画に対して、本件各建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。 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
7 年 1 0 月 2 1 日 () 12 : 20 - 12 : 40	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 1 0 月 2 2 日 () 14 : 45 - 15 : 10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 0 月 2 2 日 ()	当庁	有限会社エムケー企画に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封) 滞納管理費等照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同 封)
7 年 1 1 月 1 8 日 () 9 : 50 - 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)
7 年 1 1 月 2 0 日 () 10 : 40 - 10 : 43	当庁	本件マンション管理会社担当者に架電。占有関係 等調査

(特記事項)

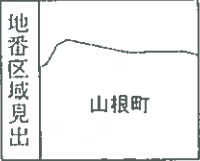
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 1 1 月 1 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	広島市東区山根町字天神谷				地番	108番52			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年2月				備付年月日(原図)	平成24年3月16日		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10月21日
広島法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記簿

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成24年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明したと証明する。
令和7年10月21日 広島法務局

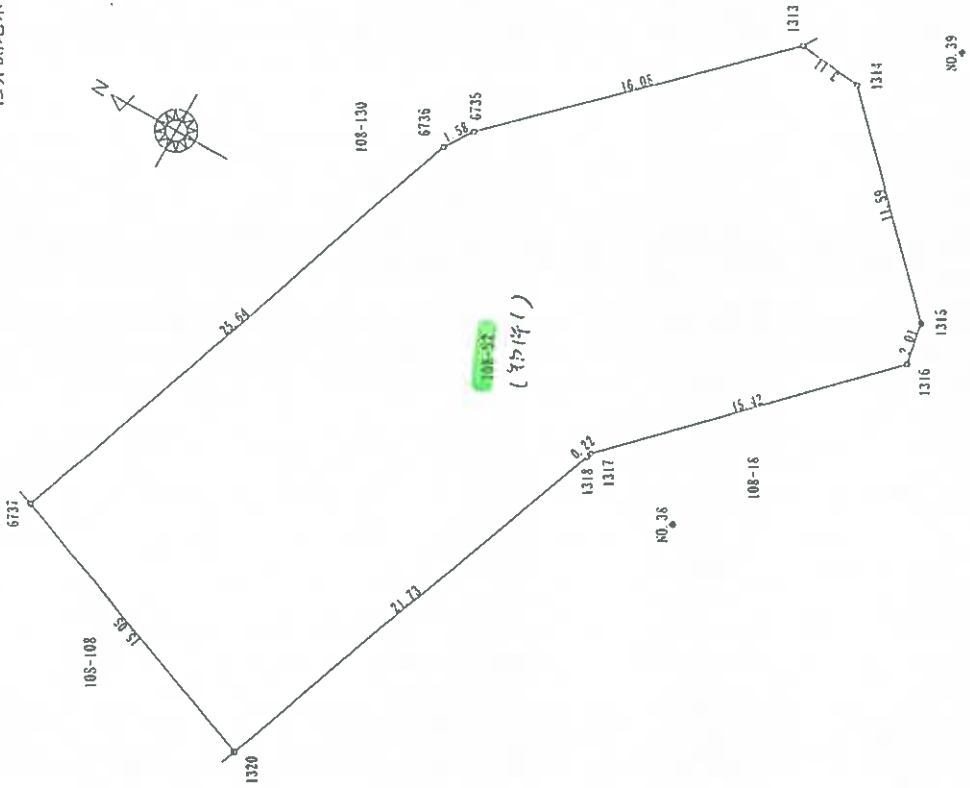
登記官

(8 枚目)

土地所在図
地積測量図

地番	108-52
土地の所在	広島市東区山根町字天神谷

世界測地系



座標求値表

地番	108-52	X	Y	辺	点間NO.
1320	新設点	-176684.312	29158.395	21.73	1318
1318	既設点	-176692.045	29178.704	0.22	1317
1317	既設点	-176692.121	29178.919	15.42	1316
1316	既設点	-176702.986	29189.865	2.01	1315
1315	既設点	-176702.616	29191.843	11.59	1314
1314	既設点	-176694.493	29200.122	3.11	1313
1313	既設点	-176691.399	29200.458	16.08	6735
6735	既設点	-176678.823	29189.291	1.58	6736
6736	既設点	-176672.944	29187.968	25.64	6737
6737	既設点	-176670.272	29163.834	15.05	1320
併面積	1293.870474	面積	646.9102370	面積	646.91

測量の経緯	基準点の名称及び座標	測量
測量点	入地	Y座標
世界	N0.39	-176698.036
世界	N0.38	-176697.118
世界	N0.37	-176672.255

測量年月日	平成23年10月11日測量
座標系	世界測地系第3系

測量機種 ④ ⑤ ⑥ プラスチック ⑦ ⑧ コンクリート ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

作成者
土地家産調査士

縮尺者

縮尺
1/250

(社団法人 広島県公共託託地家産調査士協会)
(平成 23 年 10 月 24 日作成)

登記年月日：平成24年3月16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10月21日 広島法務局

(9 枚目)

土地所在図
土地積測量図

地 番 108-108

土地の所在 広島市東区山根町字天神谷

世界測地系

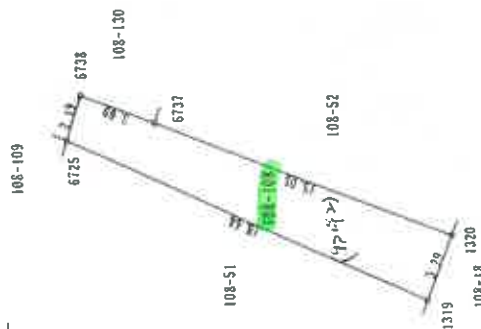


座 標 求 値 表

地 番	108-108	X	Y	辺 長	点 間 N O .
1319	新設点	-176683.127	29155.321	3.29	1320
1320	新設点	-176684.312	29158.395	15.05	6737
6737		-176670.272	29163.834	3.89	6738
6738		-176666.826	29165.169	2.19	6725
6725	新設点	-176666.149	29163.081	18.66	1319
面 積	102.482132	面 積	51.24	面 積	51.24

測 点 の 名 称	座 標 値	測 点 の 名 称	座 標 値
測量所高4級基準点	N0.39	測量所高4級基準点	N0.38
世界 公共基準点	N0.38	世界 公共基準点	N0.37

測量年月日	平成23年10月11日補版
座 標 系	世界測地系2011



N0.38

境界線種類 ① 石積 ② プラスチック垣 ③ コンクリート垣 ④ 金網垣 ⑤ 金網垣 ⑥ 金網垣 ⑦ 金網垣 ⑧ 金網垣 ⑨ 金網垣 ⑩ 金網垣

作成者 土地家屋調査士

略 託 者

縮尺 1/250

(平成 24 年 10 月 24 日作成)

社団法人 広島県公共測量士会

உயிர்

(10枚目)

縮小 (A3→A4)

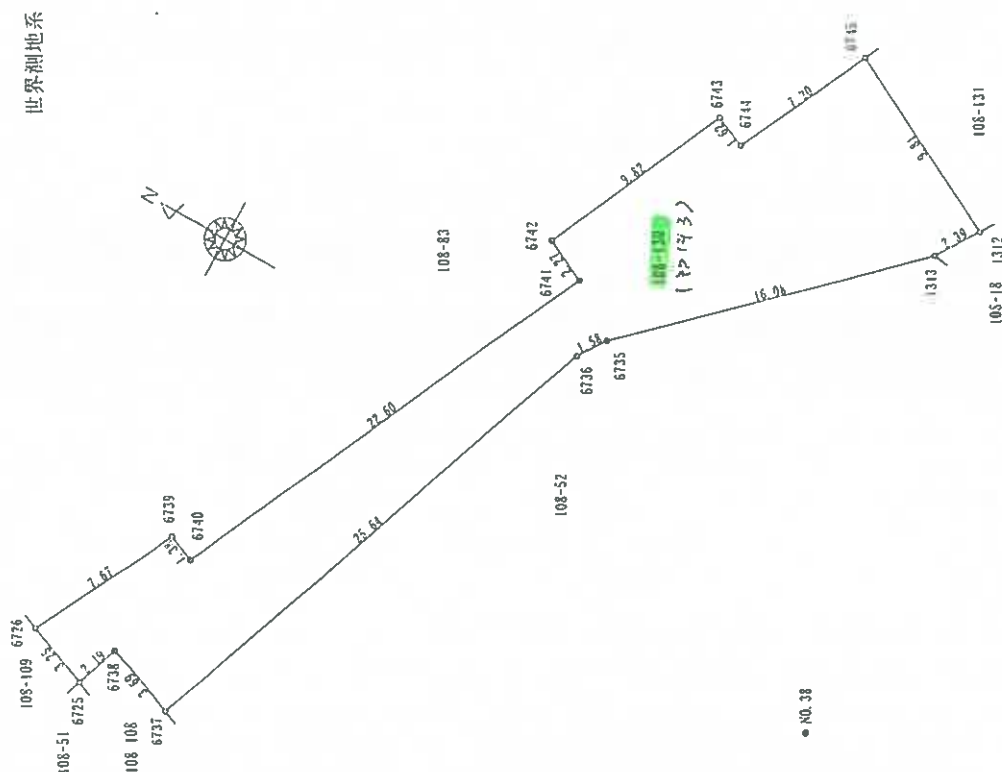
地積測量図

(7p143)

五、六、七

世界の名産品	生産地	輸出額 千圓	輸入額 千圓	貿易差額 千圓	備考
咖啡豆	公衆豆点	39	-76,698.036	29,203.879	正味法蘭西・東洋各点
胡椒	公衆豆点	38	-76,697.118	29,177.865	正味法蘭西・東洋各点
茶葉	公衆豆点	37	-76,672.555	29,125.665	正味法蘭西・東洋各点

測試年月日	平成23年10月11日 星期五
座標系	世界測地系第3系



• NO. 38

① 石炭 ② プラスチック ③ コンクリート ④ 全国産 ⑤ 全国産 ⑥ 銅

作者 土地政策研究社

(平成23年10月24日作成)

日本共産党の主張を述べた

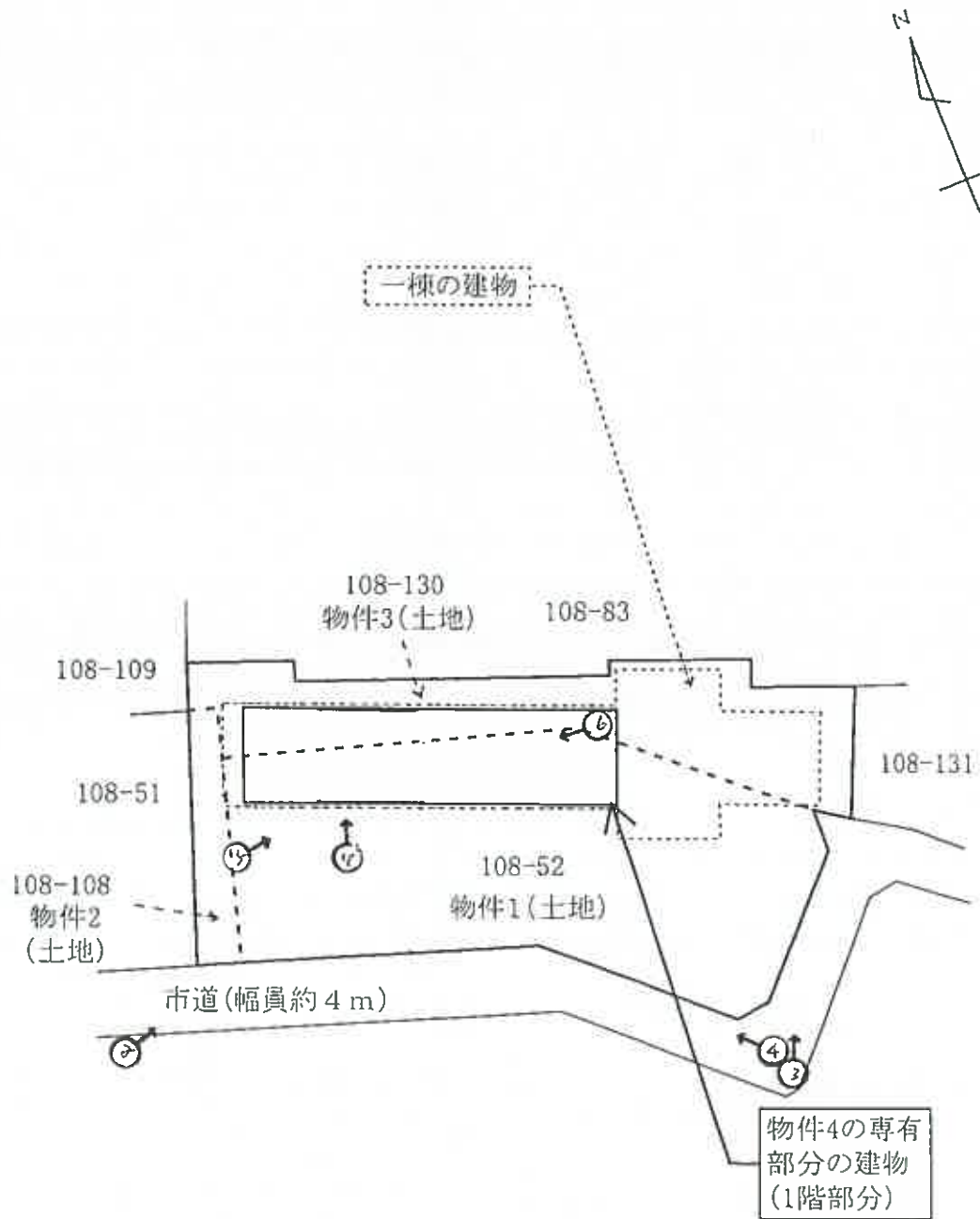
考 据

250
痛風

土地建物位置関係図 ①

(4/144)

縮尺 約1:500



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

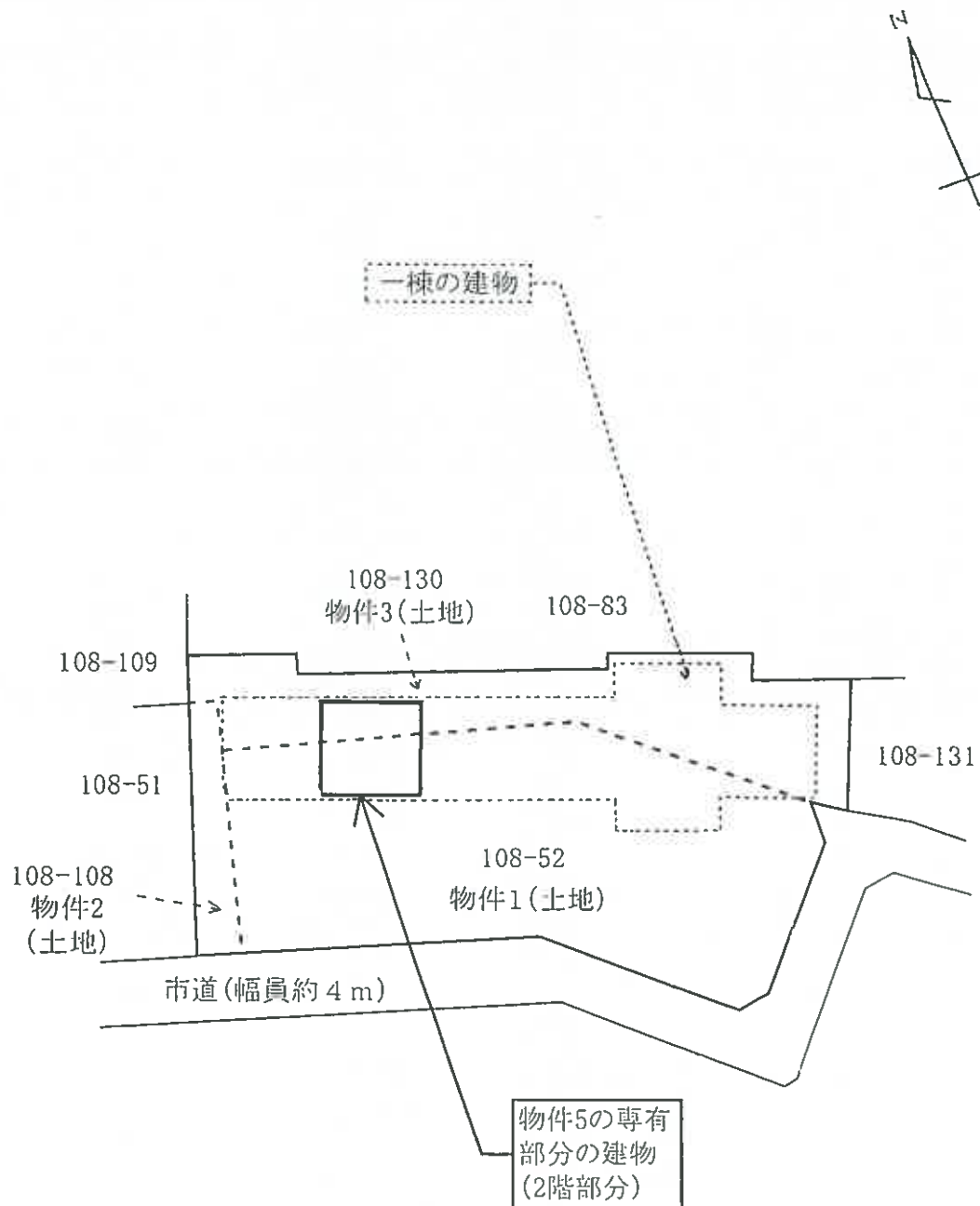
※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
敷地内における建物等の
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。



土地建物位置関係図 ②

(70.45)

縮尺 約1:500

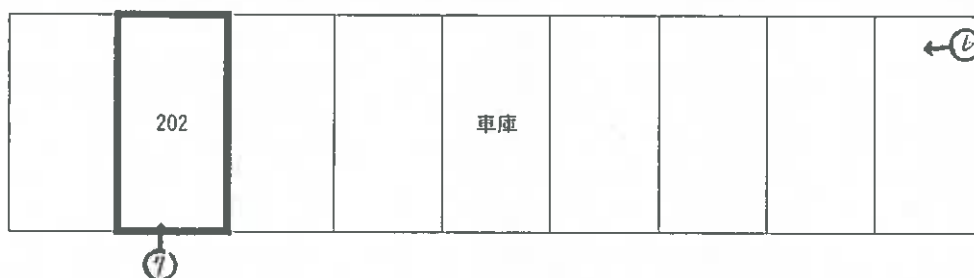


※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したものではなく、
敷地内における建物等の
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

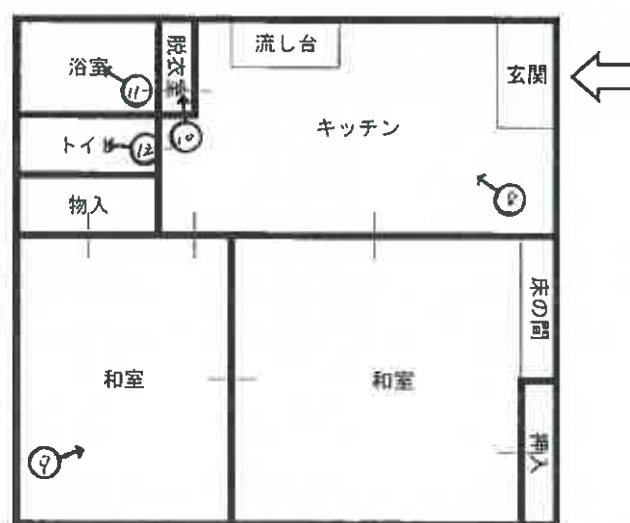
間取図



物件 4 車庫 1 階部分 縮尺1/200



物件 5 居宅 2 階(202)部分 縮尺1/100



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1

本件マンション



写真2

本件マンション



写真3

本件マンション



写真4

本件マンション



写真5

本件マンション

物件5の建物

物件4の建物



写真6 (物件4の建物内)



写真7 (物件4の建物内)

物件5の建物所有者が使用できる駐車場



写真8 (物件5の建物内)



写真9 (物件5の建物内)



写真10 (物件5の建物内)



写真11 (物件5の建物内)



写真12 (物件5の建物内)



令和 7 年 (ケ) 第 146 号
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査
令和 7 年 12 月 8 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,124,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 424,000円
物件2(土地)	金 34,000円
物件3(土地)	金 172,000円
物件4(建物)	金 65,000円
物件5(建物)	金 429,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4・5のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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き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 番 地 目 地 積 共 有 持 分	広島市東区山根町字天神谷 108番52 宅 地 646.91㎡ 198分の6	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	広島市東区山根町字天神谷 108番108 宅 地 51.24㎡ 198分の6	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	広島市東区山根町字天神谷 108番130 宅 地 262.06㎡ 198分の6	同 左
4	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 持 分	広島市東区山根町字天神谷 108番地52、108番地130、 108番地108 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 310.19 ㎡ 2階 352.78 ㎡ 3階 334.08 ㎡ 4階 334.08 ㎡ 5階 334.08 ㎡ 6階 334.08 ㎡ 山根町108番52の32 車 庫 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 165.99㎡ 54分の6	同 左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	(一棟の建物の表示) 所 在 広島市東区山根町字天神谷 108番地52、108番地130、 108番地108 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 床 面 積 1階 310.19 m² 2階 352.78 m² 3階 334.08 m² 4階 334.08 m² 5階 334.08 m² 6階 334.08 m² (専有部分の建物の表示) 家屋番号 山根町108番52の2 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 50.26m²		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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「広島」駅の北東方・直線距離約1.2km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	二葉山緑地東方の高台に位置し、戸建て住宅の中に共同住宅も 存する地域		
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 宅地造成等工事規制区域 一部土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	
画 地 条 件	規 模	物件1 646.91 m ² 物件2 51.24 m ² 物件3 262.06 m ² 計 960.21 m ²	間口 約 40 m 奥行 約 21 m 形状 ほぼ整形 接面状況 準角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側 約 4.5 m 舗装 市道 南東側 約 4.5 m 舗装 市道 高低差 ± 0 m ～ + 4 m		
土地の利用状況等	現状は物件3・4を含む一棟の建物および平面駐車場が存する。 隣地は戸建住宅・共同住宅等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及 び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。		
	都市ガス 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 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・L P G 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	特になし。		

2 建物の概況（物件4・5）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	二葉コーポラス
建物の用途	共同住宅（総戸数 27 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45年頃新築（推定） 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：（符号4）約 5 年 （符号5）満了と判断
構造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 その他：1 階部分が下駄ばき状となっており、駐車場使用
設備等	エレベーター：有 駐車場：有 24 台（うち個人所有 9 台） その他：
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：二葉コーポラス管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社（株）広島リバイン 管理形態：管理人 無 管理人室 無 管理状況 不明
管理の状況	普通
特記事項	当該建物の建築年月日は全部事項証明書に記載されていない。 閉鎖謄本には昭和45年7月6日受付で所有権の保存登記が行われているため新築年月日を昭和45年頃と推定し評価した。 当該建物は旧耐震基準と推定される。

(2) 専有部分の概要

物件 4

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 階 (202 と記載された区画) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	165.99 m ² (登記面積) のうち共有持分54分の6
区 画 等	添付建物間取図のとおり
仕 様	床：コンクリート等
保守管理の状態	やや劣る
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。

物件 5

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階 (202 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	50.26 m ² (登記面積)
間 取 り	2DK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス等 床：畳・クッションフロア等 内 壁：クロス等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：1階プロパンガス庫から各戸にガスを導管
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：6,000 円 (月額) 修繕積立金：10,790 円 (月額) 滞 納 額：有 令和5年8月分～7年9月分まで 436,540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1～3）

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	90,300	0.80	646.91	0.90	0.030303	1,275,000
2	90,300	0.80	51.24	0.90	0.030303	101,000
3	90,300	0.80	262.06	0.90	0.030303	516,000

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4.5m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示地：広島東－11

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
124,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{136}$	90,300

◇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：方位：東＋2%

◇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1～3を一体評価）

規模	0.80
相乗積	0.80

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1～3）

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
6	198	0.030303	1.00	0.030303

②建物価格（物件４・５）

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	100,000	165.99	0.03	0.111111	55,000

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： 経済的耐用年数満了と判断し、残価率を３％と査定した。

エ 共有持分割合：

a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ($c \times d$)
6	54	0.111111	1.00	0.111111

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
5	250,000	50.26	0.06	754,000

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	残価率	観察減価
56 年	5 年	61 年	5 %	50 %

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（１００％－観察減価）＝ 0.06

(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	1,275,000	0.20	敷地占有利益	255,000
2	101,000	0.20	敷地占有利益	20,000
3	516,000	0.20	敷地占有利益	103,000
計				378,000

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	1,275,000	－ 255,000	1.00	1.00	1.00	1,020,000
2	101,000	－ 20,000	1.00	1.00	1.00	81,000
3	516,000	－ 103,000	1.00	1.00	1.00	413,000
4	55,000	＋ 101,000	1.00	1.00	1.00	156,000
5	754,000	＋ 277,000	1.00	1.00	1.00	1,031,000
合 計						2,701,000

イ 敷地利用権等価格の加算

物件4・5の面積比にて案分

物件4：378,000円×(165.99㎡×0.111111)÷(165.99㎡×0.111111+50.26㎡)

物件5：378,000円×50.26㎡÷(165.99㎡×0.111111+50.26㎡)

ウ 価格補正： 特になし。

エ 個別格差： 特になし。(符号4・5共に)

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 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	1,020,000	0.80	0.80	0.65	424,000
2	81,000	0.80	0.80	0.65	34,000
3	413,000	0.80	0.80	0.65	172,000
4	156,000	0.80	0.80	0.65	65,000
5	1,031,000	0.80	0.80	0.65	429,000
一括価格（合計）					1,124,000

イ 市場性修正 : 一部土砂災害特別警戒区域内に存するため市場性減価を△20%と査定した。

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（広島東-11）

所 在 : 広島市東区牛田東3丁目127番162 「牛田東3-28-5」
価 格 : 124,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 北東方 道路距離 約 1.6km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側 4m 市道
用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件1	29,411,532 円	（1㎡当たり 45,465 円）、	課税地積	646.91 ㎡
物件2	2,329,607 円	（1㎡当たり 45,465 円）、	課税地積	51.24 ㎡
物件3	11,914,464 円	（1㎡当たり 45,465 円）、	課税地積	262.06 ㎡
物件4	3,336,412 円	（1㎡当たり 13,380 円）、	課税床面積	249.35 ㎡
物件5	1,863,273 円	（1㎡当たり 26,060 円）、	課税床面積	71.50 ㎡

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（縮尺：1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 3 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）（A3→A4縮小）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図

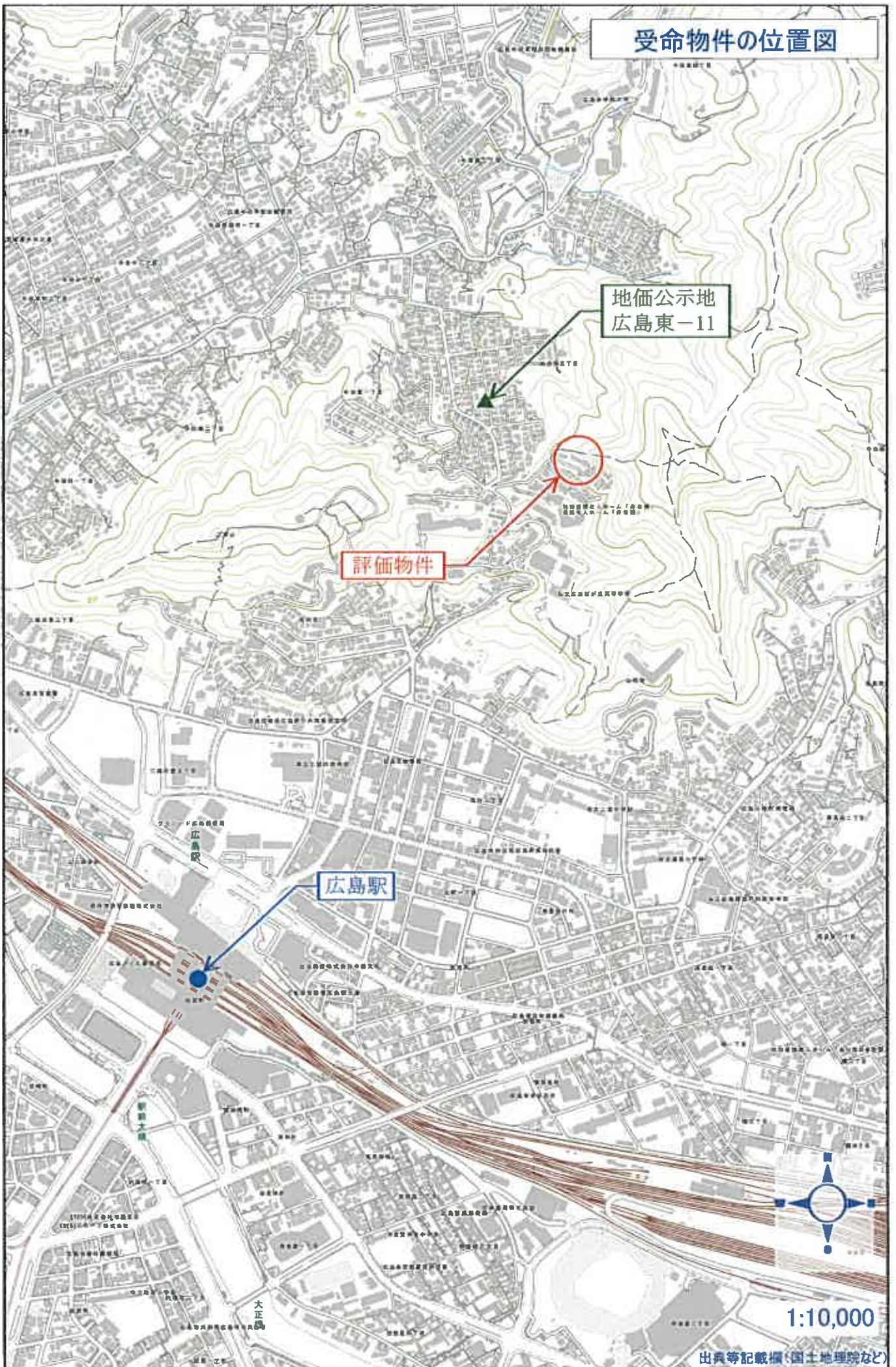
地価公示地
広島東-11

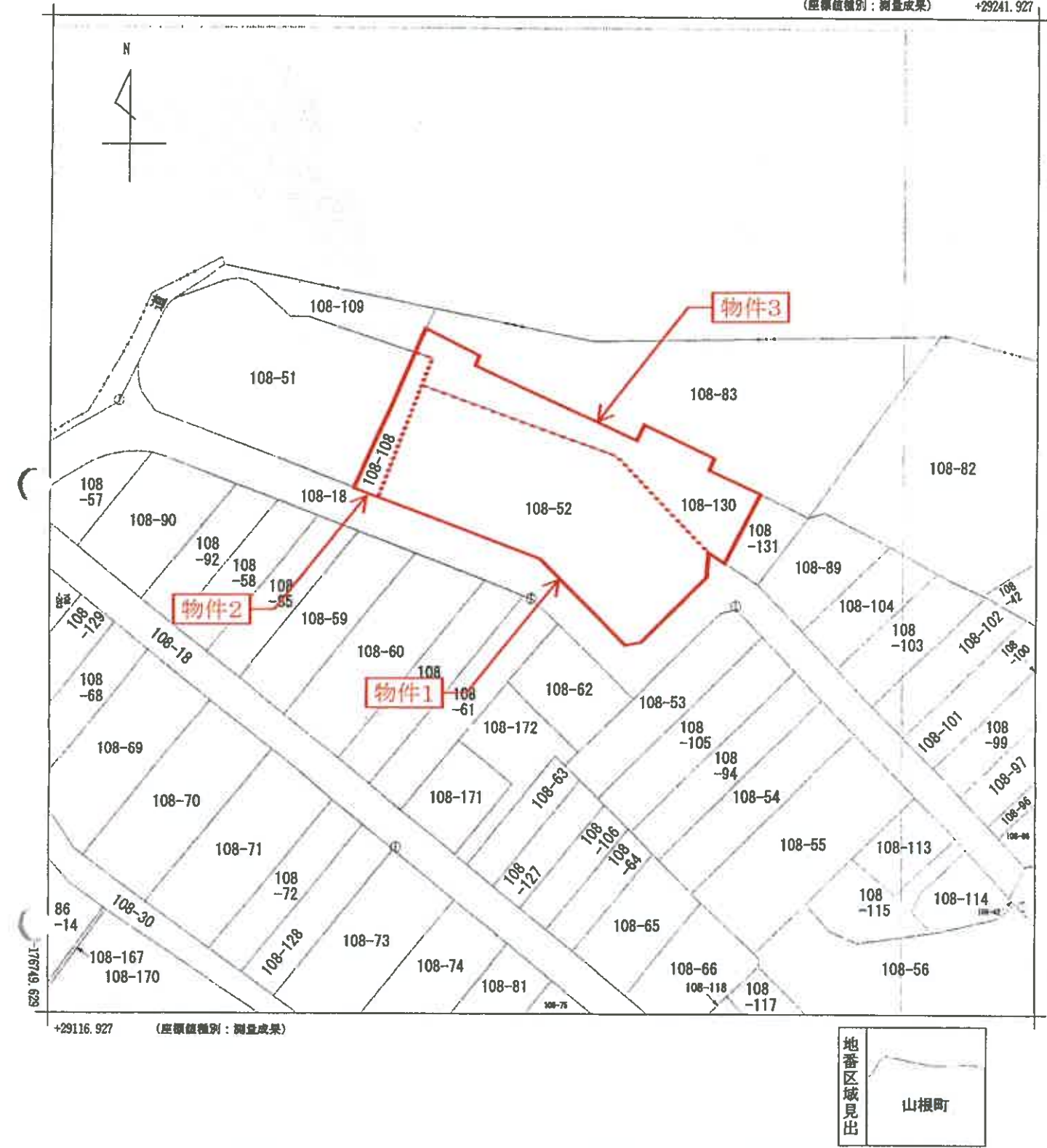
評価物件

広島駅

1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)





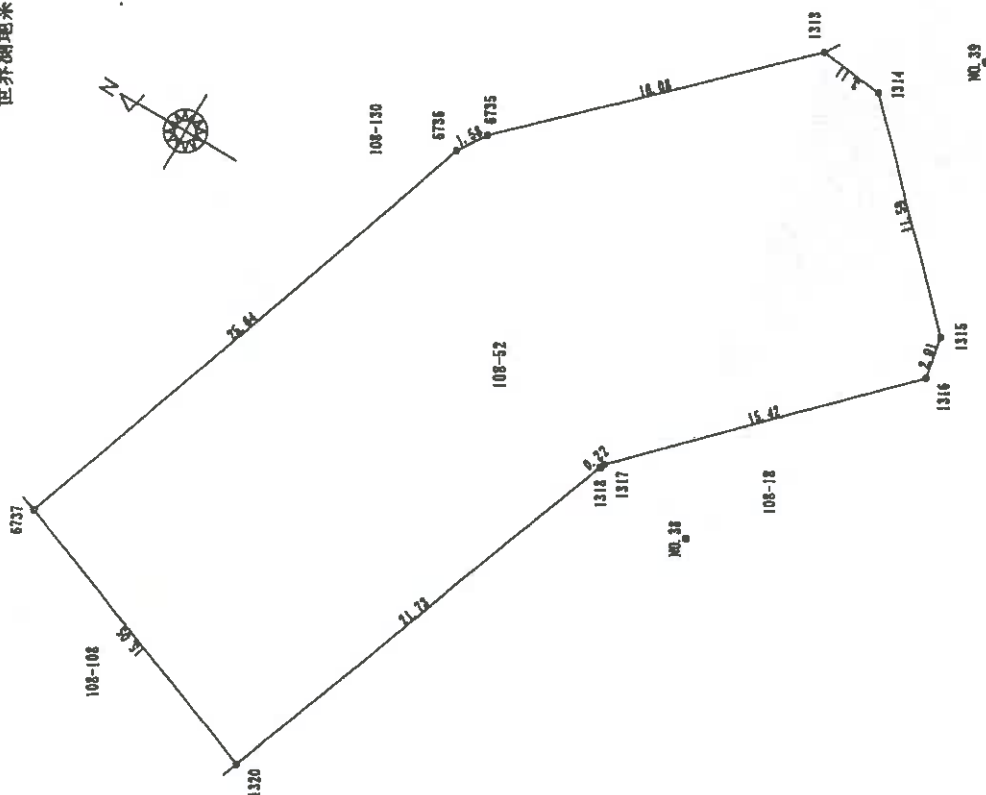
請求部	所 在	広島市東区山根町字天神谷					地 番	108番52		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年2月				備付年月日(原図)	平成24年3月16日			補記事項	

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。

土地の所在

丁未年

世界測地系



地	No.	編號	X	Y	辺	点圖No.
	3320	銅鐵	-176884.312	29158.395		21.73 1318
	3318	銅鐵	-176892.045	29178.764		0.22 1317
	3317	銅鐵	-176892.121	29178.919		15.42 1316
	3316	銅鐵	-176702.588	29189.866		2.01 1315
	3315	銅鐵	-176702.618	29189.843		11.59 1314
	3314	銅鐵	-176694.493	29200.122		3.11 1313
	3313	銅鐵	-176691.399	29200.453		16.08 6735
	6735	銅鐵	-176679.823	29189.291		1.58 6736
	6736	銅鐵	-176678.944	29187.968		25.64 6737
	6737	銅鐵	-176670.272	29142.834		15.05 1320
地	面積	1993.326474	面積	946.31	面積	946.31

测站名称	测点	高程(米)	仪器	备注
公共基岩点	N0.39	-76897.034	ZYX02	広島县国道4号新田点
世界	N0.38	-76897.118	ZYX02	広島县国道4号新田点
公共基岩点	N0.37	-76877.255	ZYX02	広島县国道4号新田点

測量年月日	平成23年10月11日測量
座標系	世界測地系第3系

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

世界地図 ⑥ 石炭 ⑦...プラスチック資 ⑧...コンクリート資 ⑨...金銅價 ⑩...金銅價 ⑪...金銅價

作者

筆記

縮尺 250

(社團法人 広島県公共福祉登記土地家屋調査士協会)

整理番号: H27962-2

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25日 広島法務局

登記年月日：平成24年3月16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9月12日 広島法務局

登記官

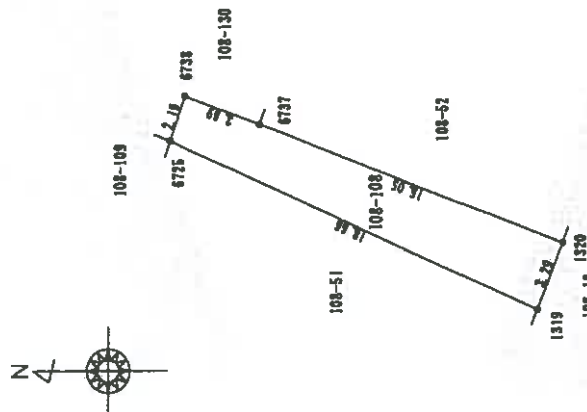
地図整理番号：M05936

土地所在図
地積測量図

地番	108-108
土地の所在	広島市東区山根町字天神谷

物件2

世界測地系



座標求積表

地番	108-108	X	Y	辺	座標No.
No.					
1319	108-51	-174444.127	29155.321	3.29	1320
1320	108-18	-174444.312	29158.395	15.05	6737
6737	108-108	-174444.272	29152.834	2.09	6738
6738	108-130	-174444.825	29155.169	2.19	6735
6735	108-108	-174444.149	29153.081	18.04	1319
計		102.452122		地積	51.34 m²

測量点	座標点	点	X座標	Y座標	面積
境界点	公共部境界点	108.39	-174444.836	29203.879	金庫庫
境界点	公共部境界点	108.38	-174444.118	29177.883	金庫庫
境界点	公共部境界点	108.37	-174444.255	29155.665	金庫庫

測量年月日	平成23年10月11日測量
座標系	世界測地系第3系

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

作成者

委託者

縮尺

1/250

(特約法人 広島県公共測量士会)

登記年月日：平成24年3月16日

令和7年9月12日 広島法務局

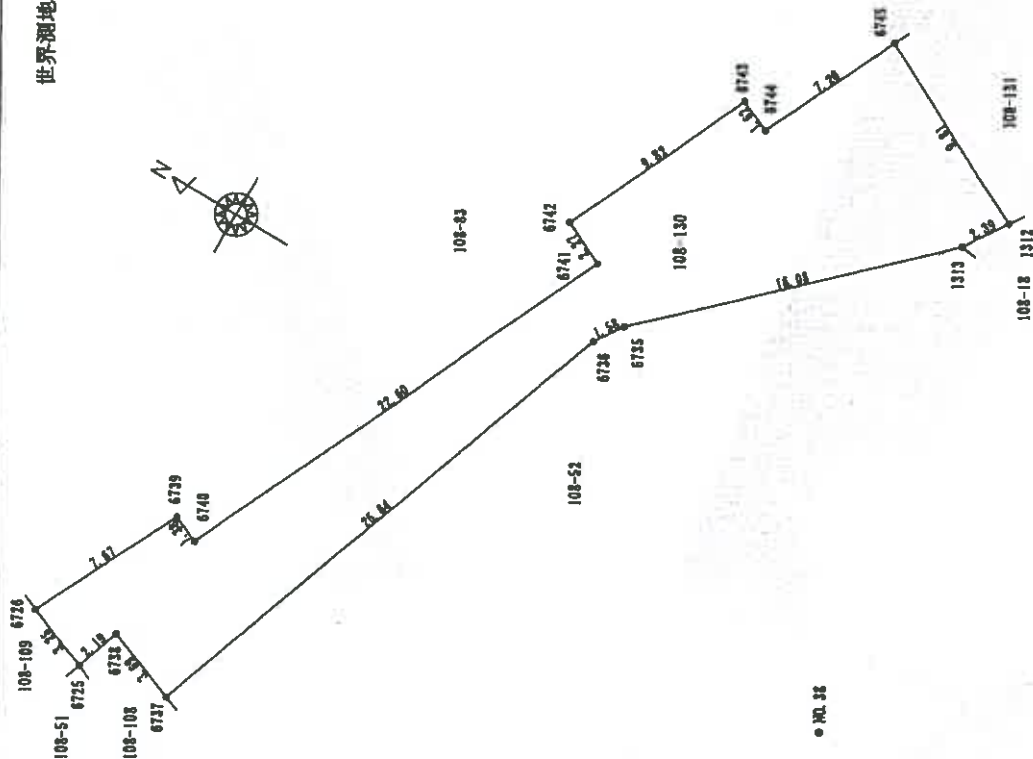
登記官

地図整理番号：M05939

土地所在図
地積測量図

地番	108-130
土地の所在	広島市東区山廻町李天神谷

世界測地系



● NO. 32

座標求積表

地番	108-130								
No.	座標	X	Y	辺長	点間No.				
1313	測量点	-176591.399	29200.458	2.39	1312				
1312	測量点	-176592.824	29202.477	9.81	6745				
6745	測量点	-176633.917	29206.896	7.20	6744				
6744	測量点	-176802.824	29200.391	1.62	6743				
6743	測量点	-176879.338	29201.056	9.83	6742				
6742	測量点	-176875.225	29192.124	2.27	6741				
6741	測量点	-176877.282	29191.139	22.60	6740				
6740	測量点	-176867.764	29176.639	1.38	6739				
6739	測量点	-176888.480	29171.186	7.67	6738				
6738	測量点	-176883.123	29164.288	3.25	6735				
6735	測量点	-176866.169	29163.081	2.19	6734				
6734	測量点	-176864.826	29165.189	3.69	6733				
6733	測量点	-176870.272	29163.834	25.84	6732				
6732	測量点	-176878.946	29187.983	1.58	6735				
6735	測量点	-176879.823	29183.291	16.02	1313				
総面積	524.135750	面積	282.0478750	㎡					

測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点

測量年月日	平成22年10月11日測量
座標系	世界測地系第3系

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

縮小率

作成者

嘱託者

縮尺 1/250

(社団法人 広島県公共測量士協会)

登記年月日：昭和54年5月4日

令和7年9月12日 広島法務局

登記官

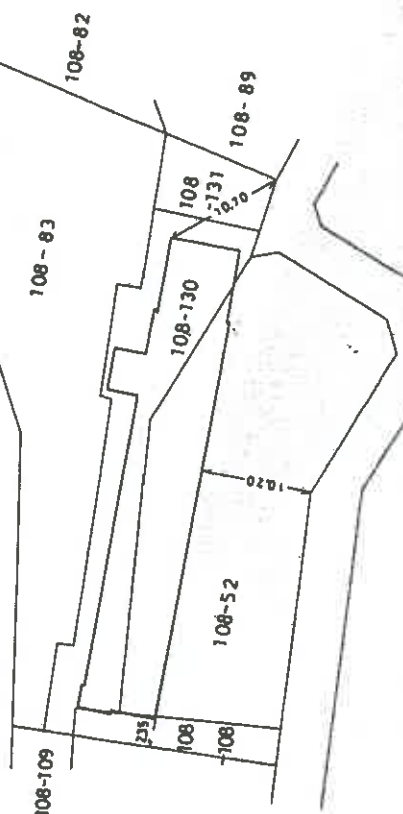
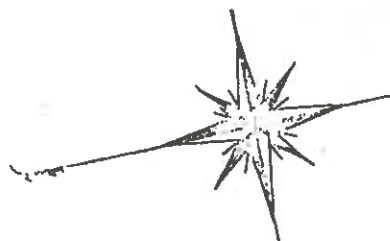
730942

各階平面図

家屋番号 108-52-13	建物の所在 広島市山根町字天神名
-------------------	---------------------

物件4

5.4



受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/500

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9月12日 広島法務局

登記官

730974

各階平面図

建物図面
各階平面図

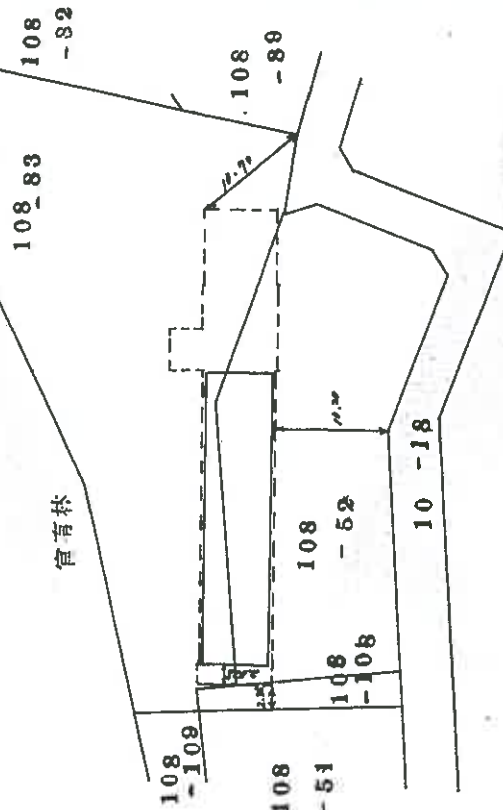
交番番号 ③ 山根町 108-52-82

建物の所在 広島市山根町108番地52, 108番地88, 108番地108

物件4

254.5.4

26.025



求積 $26.025 \times 4,270 = 111,998.25$

床面積 $111,99 \text{ cm}^2$

受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

作製者 土地調査士 田中士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年5月4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9月12日 広島法務局

登記官

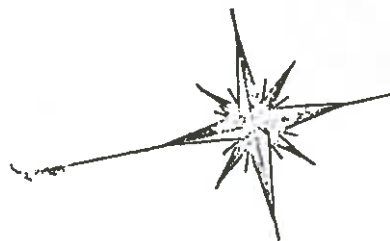
730942

各階平面図

家屋番号	108-52-1
建物の所在	広島市山根町字天神

物件5

5.4



受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/500

(広島市工務局建築課工務課用紙)

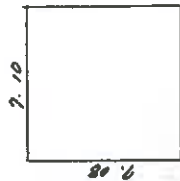
730944

各階平面図

建物図面

家屋番号	② 108-52~2
建物の所在	広島市山根町108番地52, 108番地88, 108番地108

物件5



求積 $2.10 \times 2.08 = 50.268$

床面積 50.26 m^2



官有林

108-32

108-83

108-109

108-51

108-52

108-7

108-18

108-89

受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

建物の存する部分2階

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

(広島市土地家屋調査士会 用紙)

間取図



物件 4 車庫 1 階部分 縮尺1/200



物件 5 居宅 2 階(202)部分 縮尺1/100

