

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□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	8,320,000 6,656,000		1,670,000	44,736	10,543
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区本川町三丁目 1 番地 6

建物の名称 アクアシティ本川町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本川町三丁目 1 番 6 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 7 . 3 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市中区本川町三丁目 1 番 6

地 目 宅地

地 積 3 8 5 . 4 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 5 万 4 7 6 8 分の 2 7 3 8



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区本川町三丁目 1 番地 6

建物の名称 アクアシティ本川町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本川町三丁目 1 番 6 の 301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 27.38 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市中区本川町三丁目 1 番 6

地 目 宅地

地 積 385.45 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15 万 4 7 6 8 分の 2 7 3 8



令和 8年(ケ)第 14号
令和 8年 3月17日受理
令和 8年 5月13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 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区本川町三丁目 1 番地 6

建物の名称 アクアシティ本川町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本川町三丁目 1 番 6 の 301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 27.38 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 広島市中区本川町三丁目 1 番 6

地 目 宅地

地 積 385.45 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15 万 4 7 6 8 分の 2 7 3 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市中区本川町三丁目1番18-301号	
建物	物件1	
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居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 6000円 修繕積立金 3000円 円 円 円 令和8年3月24日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社アクアシティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者関係者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年4月17日	
最初の契約等	契約日	令和6年3月25日	
	期間	令和6年3月25日から ■令和7年3月24日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年3月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金6万4000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有開始日は、賃貸人・賃借人間での主張が食い違うが、実際に居住している賃借人の主張する令和6年4月17日を採用した。また、双方で、支払い時期も異なるが、提示の契約書のとおり「毎月末日限翌月分支払」とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	(以下は、令和8年4月1日に電話で聴取した。) 1 私は、競売対象物件の所有者Cの債務整理等を依頼されている弁護士です。 2 本物件の占有状況ですが、所有者であるC以外の者が居住していると聴いていますが、Cは賃貸借の内容を充分には把握していないようです。当職の方で、仲介の不動産屋に確認し、責任を持って貸借関係の照会書に対し、回答させていただきますが、一から不動産屋に確認をしなければ、賃借人の名前すら分からない状態ですので、少し時間をいただければと思います。
■ A (占有者)	(以下は、令和8年5月12日に聴取した。) 1 この部屋は、私が借りて、居住しています。 2 家賃は6万4000円で、そのうち5000円は共益費です。また、駐輪場代金等を併せて、月6万7210円と使用量に応じて水道料金を実費で支払っています。 3 この部屋はペット飼育可ですが、入居の際には、ペット飼育金として5万9000円支払ったと思います。これは、最初だけの支払いです。ペットは犬一匹です。 4 最初の契約期間が満了した後は、書面等での契約更新はしていません。 5 室内に不具合箇所はありません。 以 上

(その他の事項用)

その他の事項	
■	1 本件マンション敷地は、西側の市道（中3区14号線）に接している。 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月18日（水） 9：05－9：15	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8年3月18日（水）	当庁	滞納管理費等の照会書発送（切手220円分使用）
令和8年3月23日（月） 12：30－12：50	広島法務局	公図等の交付申請
令和8年3月26日（木） 13：25－13：40	中央市税事務所	間取図面の交付申請
令和8年4月1日（水） 16：25－16：30	当庁	占有調査（賃貸人関係者 B から電話で聴取）
令和8年4月1日（水）	当庁	賃貸人関係者 B に対し、 貸借関係の照会書発送（切手220円分使用）
令和8年4月21日（火）	当庁	賃借人に対し、 貸借関係の照会書発送（切手220円分使用）
令和8年5月12日（火） 13：10－13：35	物件所在地	立入調査 写真撮影

(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 年 月 日

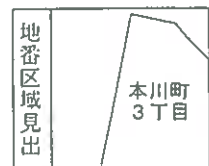
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

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

縮小(A3→A4)



請求部	所在	広島市中区本川町三丁目				地番	1番6			
出力縮	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44年9月10日				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成22年3月10日

各階平面図

建物図面図

家屋番号
本川町三丁目1番6
の301

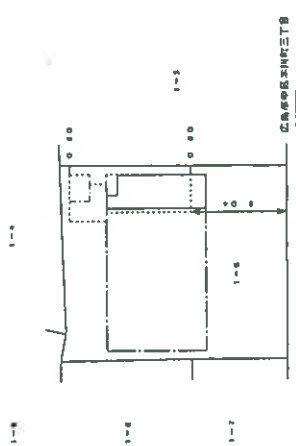
建物の所在
広島市中区本川町三丁目1番地6



取壊表

1	250	×	0.980	=	1.2250
3	125	×	4.370	=	26.1593
計					27.3843

底面積 27.38 m²



= 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

区分建物の有する部分 3 階



作成者

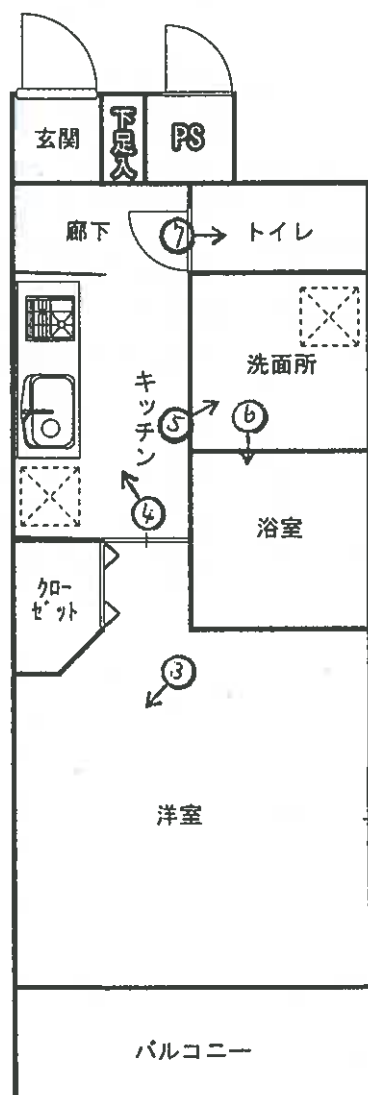
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第14号



3階

↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



写真①



物件1の建物が存する一棟の建物

写真②



接道

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



令和 8 年(ケ) 第 14 号
令和 8 年 5 月 12 日 現地調査
令和 8 年 5 月 15 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

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 8,320,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 地 番 地 6 建 物 の 名 称 アクアシティ本川町 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 本川町三丁目1番6の301 建 物 の 名 称 301 種 別 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 27.38㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 広島市中区本川町三丁目1番6 地 目 宅地 地 積 385.45㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 154,768 分の 2738		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

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「横川」駅の南方・直線距離 約1.1 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	事務所ビル、店舗、マンション等が混在する公園近接の商業地域		
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 商業地域 80% 600% (地区計画に定める要件に適合しない場合：500%) 防火地域 宅地造成等工事規制区域、広島駐車場整備地区、 都心幹線道路沿道地区計画(B地区(一般地区))、 景観計画区域(リバーフロント地区)、 高次都市機能誘導区域(都心型)、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 符号1	385.45 m ²	間口 約 18 m (市道接面) 奥行 約 21 m 形状 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	西側	約 8 m	舗装 市道 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物「アクアシティ本川町」が存する。 隣地は店舗兼事務所ビル、マンション、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 なし(プロパンガス) ※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	プロパンガス(日通エネルギー中国株式会社)の仕様となっており、敷地内北東側にプロパン庫が所在している。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アクアシティ本川町
建物の用途	共同住宅 (総戸数 54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): 平成 22 年 3 月 8 日 新築 経過年数: 約 16 年 経済的残存耐用年数: 約 29 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル貼り等 その他: -
設備等	エレベーター: 有 (1基: 9名) 駐車場: 敷地内 (6台) その他: オートロック、駐輪場
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 アクアシティ本川町管理組合 法人格 なし 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社アクアシティ 管理形態: 管理人 無し 管理人室 無し 管理状況 巡回 (週1回) ※上記事項は管理会社からの「回答書」による。
管理の状況	普通
特記事項	パイプスペースの扉等(共用部分)に若干の錆が認められる。 なお、管理会社によれば大規模修繕計画について、具体的な日程は未定との由。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造 1 階建
位 置	3 階 (301号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	27.38 m ² (登記面積)
間 取 り	1 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床：フローリング等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：—
保守管理の状態	普通。
管 理 費 等	管 理 費：6,000 円 (月額) 修繕積立金：3,000 円 (月額) 駐車場使用料：－ 円 (月額) 駐輪場使用料：－ 円 (月額) 滞 納 額：無し
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	ペット (小型犬1匹) による臭気は、現地調査では感じられなかった。 居住者によれば、不具合等は無く、また入居時、既にリフォーム済であったとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
360,000	27.38	0.53	5,224,000

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
16 年	29 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	20 %

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \\ &\times (100\% - \text{観察減価}) = 0.53 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
494,000	1.00	385.45	1.00	0.017691	3,369,000

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8m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
494,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	494,000

◇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、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差： (土地の符号1)

標準的	1.00
相乗積	1.00

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 敷地権割合：

a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
2,738	154,768	0.017691	1.00	0.017691

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
5,224,000	3,369,000	1.20	0.99	1.00	10,208,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	0.97	※標準階7階。
位置別格差	1.02	※角住戸。
タイプ別格差	1.00	
その他格差	1.00	
相乗積	0.99	

オ 占有減価修正： 必要なし。

2 収益価格の試算(直接還元法による)

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)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
768,000	1.00	7.0%	1.00	10,971,000

ア 総収益:

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 $a \times b$
64,000円	12ヶ月	768,000円

※現行賃料を元に査定した。

- イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して、割高・割安要素を勘案して査定した。
- ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。
- エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、収益価格は想定部分を含んでいることから、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格(円)
① 積 算 価 格	10,208,000
② 収 益 価 格	10,971,000
③ 調整後の価格	10,400,000

(注) ①積算価格：占有減価修正後の価格。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後の価格(円)	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				ア×イ×ウ×エ
10,400,000	1.00	0.80	1.00	8,320,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格（広島中5-29）

所 在 : 広島市中区十日市町2丁目5番27 「十日市町2-5-26」
価 格 : 494,000円/㎡
位 置 : J R山陽本線「広島」駅 西方 道路距離 約 2.9km に位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 134㎡
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 : 市街化区域 商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）準防火地域
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗、住宅等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 2,876,428 円（1㎡当たり 88,045 円）、課税床面積（※）32.67 ㎡
※ 課税台帳記載の床面積である。

土地

符号1 109,853,250 円（1㎡当たり 285,000 円）、課税地積 385.45 ㎡

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 建物間取図（見取図）

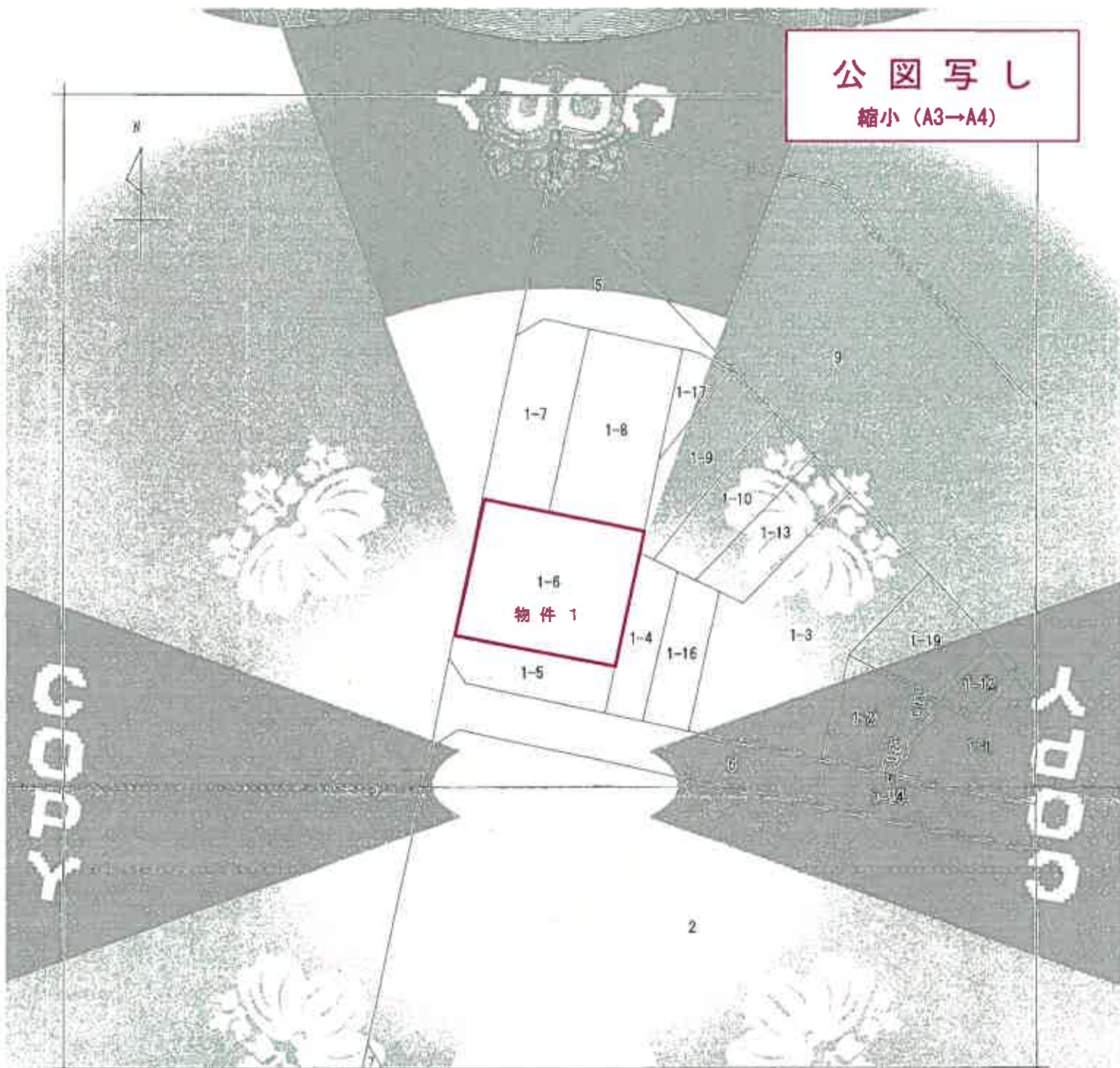
以 上

評価物件位置図



公図写し

縮小 (A3→A4)



請求 部分	所在地	広島市中区本町三丁目		地番	1番6	
出力 尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図/法第4条第1項
作成 年月日	昭和44年9月10日		縮小 年/月/日 (原図)		補記 事項	種類
						土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明するものではありません。
(広島法務局管轄)

令和8年1月13日

横浜地方裁判所

登記部

請求番号: 57-1

(1/1)

登記年月日：平成22年1月10日

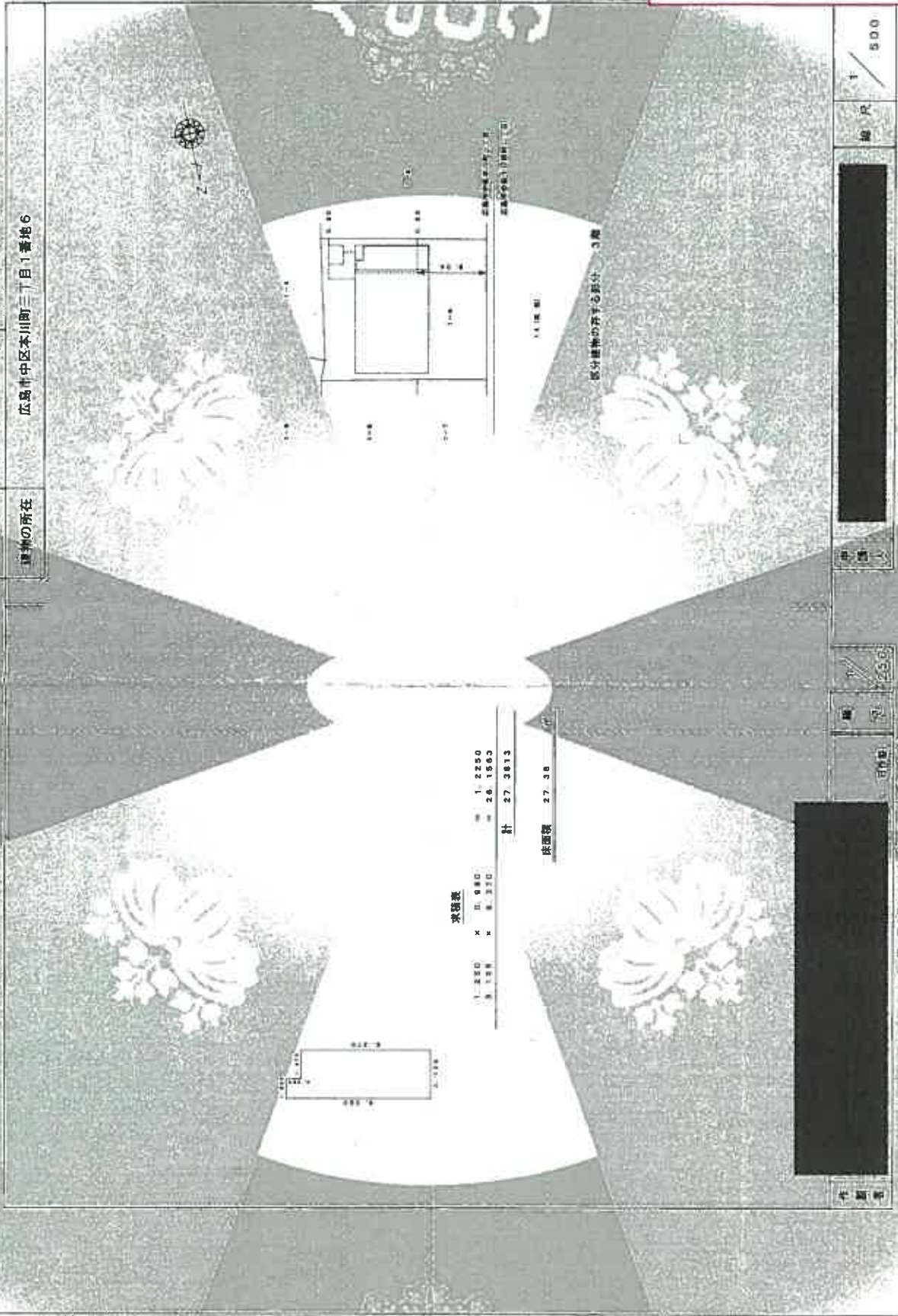
これは図面に記載された
(広島法務局重宝)
令和8年1月13日

建物図面図

各階平面図

図面番号
本川町三丁目1番6
の301

建物の所在
広島市中区本川町三丁目1番地6

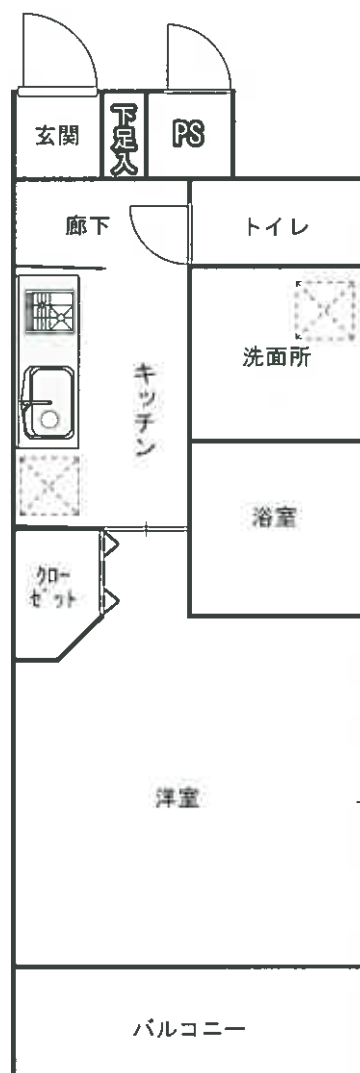


建物図面

縮小 (A3→A4)

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第14号



3階

