

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 9 月 18 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 18 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	8,136,000 6,508,800		1,630,000	69,891	16,172



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市佐伯区美の里二丁目 8 0 7 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン美の里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美の里二丁目 8 0 7 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 3 . 4 4 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 広島市佐伯区美の里二丁目 8 0 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 9 3 . 7 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市佐伯区美の里二丁目 9 1 6 番 1 4

地 目 宅地

地 積 3 8 . 5 1 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 0 万分の 1 5 5 7



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1557



※
め
の
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社スカイワークス

期 限 令和 6 年 4 月 14 日（左記期限は契約当初の期限である。）

賃 料 月額 7 万 2 5 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

更新に関する条件 契約期間が満了する 3 か月前までに契約当事者の一方から条件変更の申し出がない場合は、同一条件にて契約更新される。

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。

転借人株式会社 MOT 総合研究所が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】



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 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市佐伯区美の里二丁目 807 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン美の里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 美の里二丁目 807 番 1 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.44 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 広島市佐伯区美の里二丁目 807 番 1

地 目 宅地

地 積 2293.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市佐伯区美の里二丁目 916 番 14

地 目 宅地

地 積 38.51 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 10 万分の 1557



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1557



令和 8年(ケ)第 28号
令和 8年 3月25日受理
令和 8年 7月 7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 広島市佐伯区美の里二丁目 807 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン美の里

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 美の里二丁目 807 番 1 の 403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.44 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 広島市佐伯区美の里二丁目 807 番 1

地 目 宅地

地 積 2293.72 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市佐伯区美の里二丁目 916 番 14

地 目 宅地

地 積 38.51 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 10 万分の 1557



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1557



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市佐伯区美の里二丁目1番39-403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 5800円 修繕積立金 1万2840円 駐車場使用料 8000円 円 円 令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年10月分～同8年4月分 計61万2720円 (内損害金0円) ☐ 不明	
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号2の土地には、スロープが造られ、マンション敷地から公道への通路として使用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり [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 ☐ あり (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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社スカイワークス	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (所有者)) ■提示文書(■サブリース賃貸借契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		■令和4年4月15日	
最初の契約等	契約日	■令和4年4月15日	
	期間	令和4年4月15日から 令和6年4月14日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■不明 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年4月15日から □平成 年 月 日まで 年間 ■不明	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月 金7万2500円 (毎月5日限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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	
		賃借人である株式会社スカイワークスから、貸借に関する回答がなく、賃貸人も契約内容を十分に把握していないため、更新方法、更新後の期間は、不明	
		平成の末ころに、転借人をB個人から、現転借人に変更し、その後もBが現転借人会社の社宅として使用している。	

(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 (占有補助者)	(以下は、令和8年6月29日に聴取した。) 1 ここは、私の息子が経営する会社株式会社MOT総合研究所が借りており、社宅として使用しています。私は代表者の家族としてこの社宅に住んでいます。 2 ここのマンションの前所有者の時代から借りており、はっきり覚えていませんが、少なくとも平成25年ころには、ここに住んでいました。その当時は、前所有者の方と私B個人の賃貸借契約でしたが、令和になる前に、会社との契約に切り替えてもらい、それを、所有者が変更後も承継されています。前所有者の方は、非常にきちんとした方で、不具合箇所があれば、すぐに修繕してくれましたので、今も不具合箇所はありません。また、当初の家賃も8万5000円だったものを段階的にさげて、現在の7万2000円にしてくれました。 3 室内でペットを飼っていたこともありません。 以 上

その他の事項	
1 マンション敷地は、北側の里道及び用悪水路（暗渠）（写真③）、西側の里道（写真④）に接しており、公道への出入りには、北側の里道を介して敷地権符号2の土地（地番916番14）と地番916番17（所有者広島市）上に接地されたスロープ部分（写真⑥）を通して、広島市道（佐伯4区吉見穴の口線）（写真⑦）に出入りしている。 2 サブリース会社からの回答がないため、詳細は不明であるが、マスターリース契約の賃料より、サブリース契約の賃料が少ないという通常ではあり得ない契約内容となっている。 以 上	

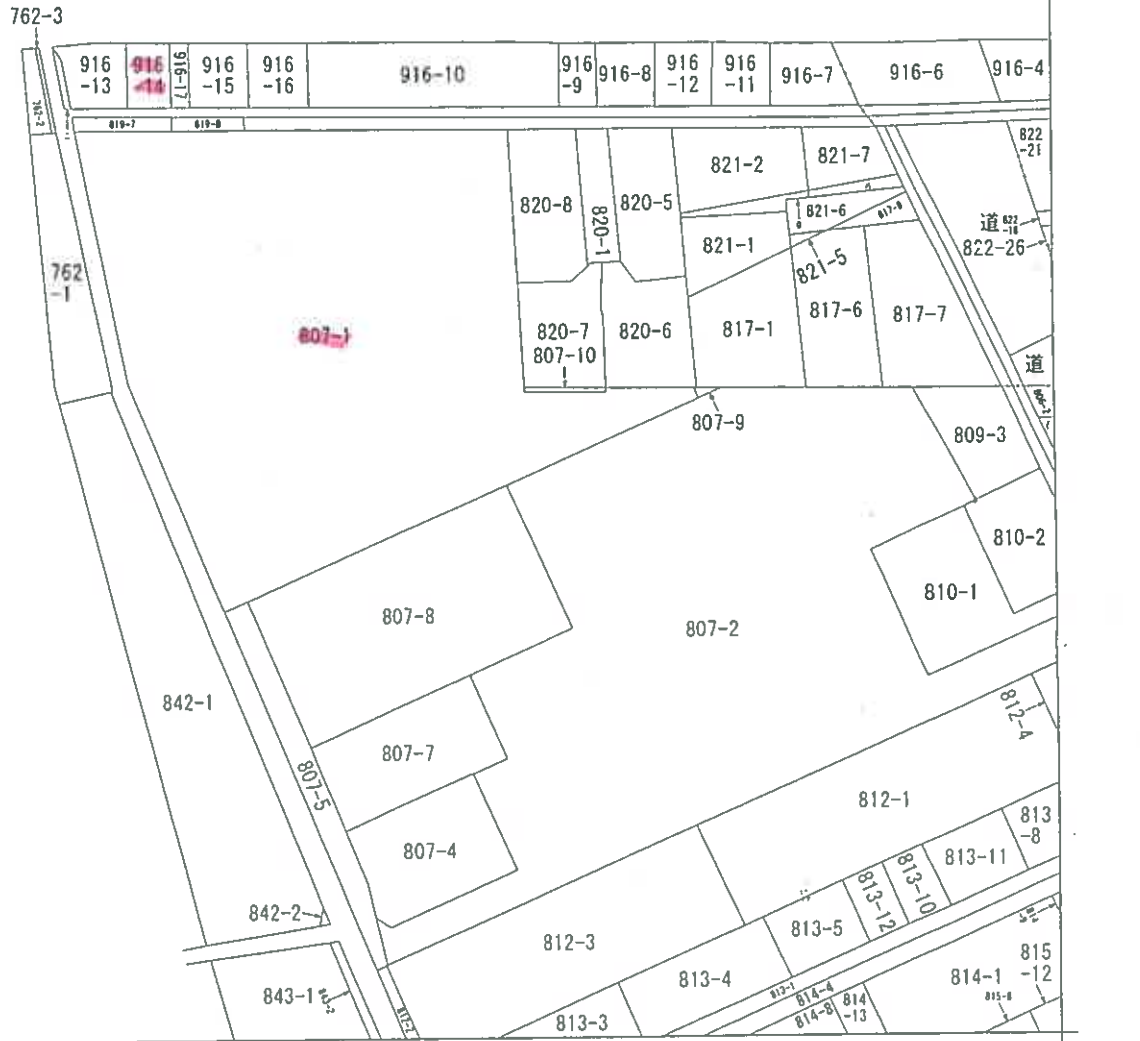
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月27日 (金) 7 : 5 5 - 8 : 1 0	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27日 (金) 9 : 0 0 - 9 : 1 5	広島法務局廿日市支局	公図等の交付申請
令和8年3月27日 (金)	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27日 (金)	当庁	所有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和8年3月30日 (月) 1 3 : 1 5 - 1 3 : 3 5	西部市税事務所	間取図面の交付申請
令和8年4月7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4月22日 (水)	当庁	ライフライン調査 (中国電力) (切手220円分使用)
令和8年5月22日 (金)	当庁	ライフライン調査 (広島ガス) (切手220円分使用)
令和8年5月28日 (木)	当庁	転借人に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和8年6月22日 (月) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 1 0	広島法務局	商業登記簿履歴事項全部証明書の交付申請
令和8年6月29日 (月) 1 2 : 4 5 - 1 3 : 2 0	物件所在地	立入調査 写真撮影
(特記事項) ☒ 令和8年6月29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 を立ち合わせ、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

縮小(A3→A4)

イ 806-3 ハ 821-4 ニ 810-3
ロ 821-3 ヒ 916-1



請 求 部 分	所 在	広島市佐伯区美の里二丁目					地 番	807番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成7年5月10日

(8 枚目)

縮小(A3→A4)

建物図面
各階平面図

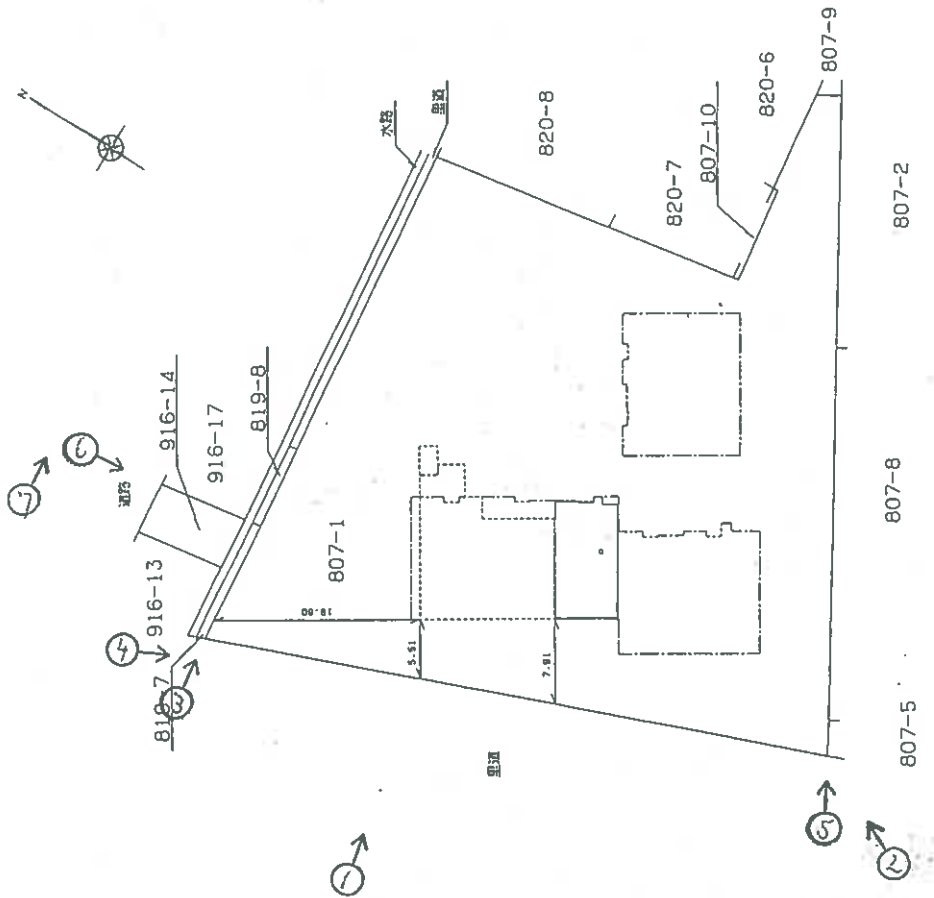
家屋番号
第02-7H07810103

建物の所在
広島市佐伯区美の里二丁目807番地1

6160074

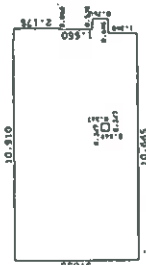
建物の番号 403

H7.5.10



求積表

2.175 x 10.910	= 23.729250
1.350 x 10.850	= 14.647500
0.750 x 11.350	= 8.512500
1.360 x 10.985	= 14.944400
- (0.347 x 0.347)	= -0.120409
合計	63.443241
床面積	63.44 m ²



建物の存する部分 4階部分

作製者

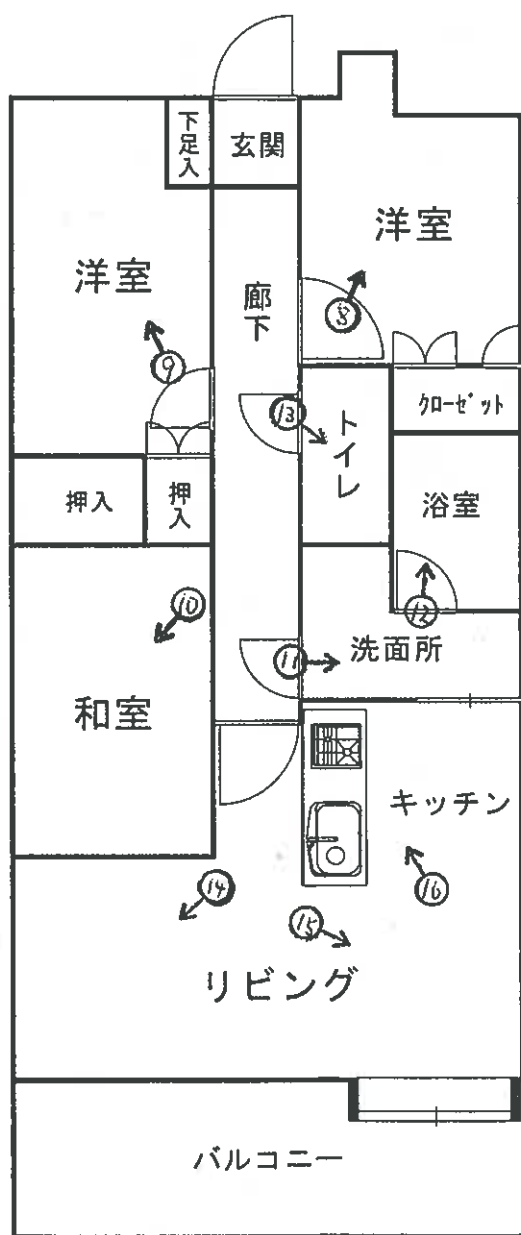
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第28号



4階

↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



（ 9 枚目）

写真①



写真②



写真③



里道・用悪水路

写真④



里道

写真⑤



写真⑥



敷地権符号 2 の土地（地
番 9 1 6 番 1 4）と地番 9
1 6 番 1 7 の土地上に造ら
れたスロープ部分

写真⑦



接道（市道）

写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑬



令和 8 年（ケ） 第 28 号

令和 8 年 6 月 29 日 現地調査

令和 8 年 7 月 10 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 8,136,000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)		同左
	所 在	広島市佐伯区美の里二丁目807番地1	
	建物の名称	藤和ハイタウン美の里	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	美の里二丁目807番地1の403	
	建物の名称	403	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4階部分 63.44㎡	
	(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	広島市佐伯区美の里二丁目807番1	
	地 目	宅地	
	地 積	2,293.72㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	広島市佐伯区美の里二丁目916番14	
	地 目	宅地	
地 積	38.51㎡		
(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	100,000 分の 1557		
土地の符号	2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	100,000 分の 1557		
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	広島電鉄宮島線「楽々園」駅の南西方・直線距離 約700m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗、一般住宅、マンション等が混在する公園近接の住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、 景観計画重点地区(一般区域)、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 符号1 符号2 合計	2,293.72 m ² 38.51 m ² 2,332.23 m ²	間口 約 5 m 奥行 約 65 m 形状 不整形 接面状況 三方路地 その他 建物所在部分の地勢は概ね平坦
接面道路の状況	北側 約 12.5 m 南側端 約 4.8 m 南西側 約 1.3 m	舗装 市道 舗装 市道 舗装 里道	高低差 南側へ傾斜 高低差 ほぼ等高 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「藤和ハイタウン美の里」が存する。 隣地は店舗、一般住宅、マンション、公園等。 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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	・北側市道敷に符号2土地が接し、スロープ状の敷地内通路となっている。符号2土地の間口は約5m程度で、隣接の広島市所有の土地（里道）を含め進入路として約6.5mの幅がある。 ・符号1と2土地との間には水路と里道が介在し、その上にスロープ状の敷地内通路が設置されている。なお、利用における経緯・発生費用の有無など詳細については不明である。 ・建物所在部分は北側市道敷より約2m低くなっている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和ハイタウン美の里
建物の用途	共同住宅 (総戸数 59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 7 年 4 月 24 日新築 経過年数: 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル貼り等 その他: ー
設備等	エレベーター: 有(1基) 駐車場: 敷地内(59台) その他: オートロック
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 藤和ハイタウン美の里管理組合 法人格 なし 管理方式: 委託管理 管理会社: 三菱地所コミュニティ株式会社 管理形態: 管理人 有り 管理人室 有り 管理状況 日勤(午前9時から午後5時)
管理の状況	普通
特記事項	令和5年5月頃に一部大規模修繕工事(前期日程)が完了しているが、今後の大規模修繕計画(後期日程)の、具体的な日程については未定との由。 ※上記事項は管理会社からの「回答書」等による。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造 1 階建
位 置	4 階 (403号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	63.44 m ² (登記面積)
間 取 り	3 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：ビニールクロス貼 等 床：フローリング、タタミ、シート貼り 等 内 壁：ビニールクロス貼 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：5,800 円 (月額) 修繕積立金：12,840 円 (月額) 駐車場使用料：8,000 円 (月額) 滞 納 額：有 令和4年10月分～令和8年4月分まで 612,720円 ※管理会社からの回答書による。(内損害金 0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

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
350,000	63.44	0.28	6,217,000

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
31 年	14 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.28$$

(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。【※符号1及び符号2の合計】

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
162,000	0.80	2,332.23	1.00	0.01557	4,706,000

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12.5m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島佐伯-23）

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
130,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{82}$	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：（土地の符号1・2）

三方路	1.02
形状	0.80
水路・里道介在	0.98
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 敷地権割合： 符号1及び符号2

a	b	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
1,557	100,000	0.01557	1.00	0.01557

【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
6,217,000	4,706,000	1.20	0.98	0.90	11,561,000

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	0.98
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.98

※標準階6階。

オ 占有減価修正：引き受けとなる賃借権が存在する可能性がある点を考慮した。

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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
864,000	1.00	8.0%	1.00	10,800,000

ア 総収益

月額支払賃料	月数	年間支払賃料
a	b	$a \times b$
72,000円	12ヶ月	864,000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	11,561,000
② 収 益 価 格	10,800,000
③ 調整後の価格	11,300,000

(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
11,300,000	1.00	0.80	0.90	8,136,000

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（広島佐伯-23）

所 在 : 広島市佐伯区美の里2丁目815番8 「美の里2-4-3」
価 格 : 130,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「五日市」駅 南西方 道路距離 約 2.5km に位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 198㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側 4m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 4,593,487 円（1㎡当たり 65,397 円）、課税床面積（計）70.24 ㎡

※ 登記簿面積と課税床面積に差異がある。

土地

符号1 151,151,560 円（1㎡当たり 65,898 円）、課税地積 2,293.72 ㎡

符号2 2,537,731 円（1㎡当たり 65,898 円）、課税地積 38.51 ㎡

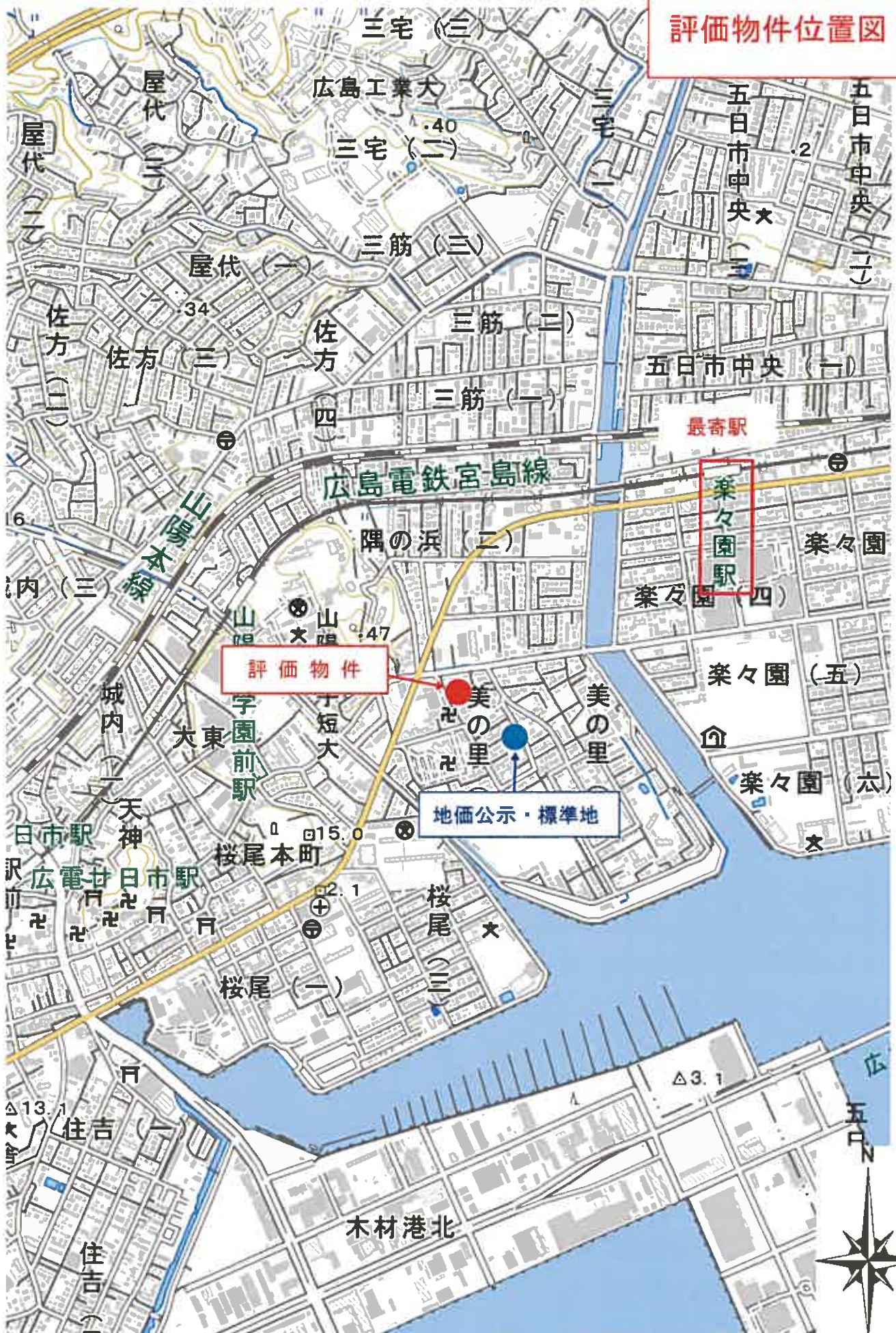
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

評価物件位置図



イ 806-3
0 821-3
ハ 821-4
ニ 916-1

公図写し

縮小 (A3→A4)

土地の符号2

土地の符号1

COPY

COPY

注 地籍に於ける図面は、土地の名称が明確にしかならない場合は、この地図が備え付けられるまでの間、これに代わるもので備え付けられている図面は、土地の位置及び形状の記載が正確である限り、有効である。



所在地	広島市佐伯区美の里2丁目		地番	807番1		
出力 縮尺	1/600	縮尺	標準 縮尺	1/600	種類	旧土地台帳別図地区
作成 年月日		作成 年月日		作成 年月日		作成 年月日

これは地図に準ずる図面記載であり、正確性を証明するものではありません。

(広島法務局廿日市支局管轄)

令和8年2月3日

東京法務局

地図整理番号: M96970

(1/1)

登記年月日 平成5年12月8日

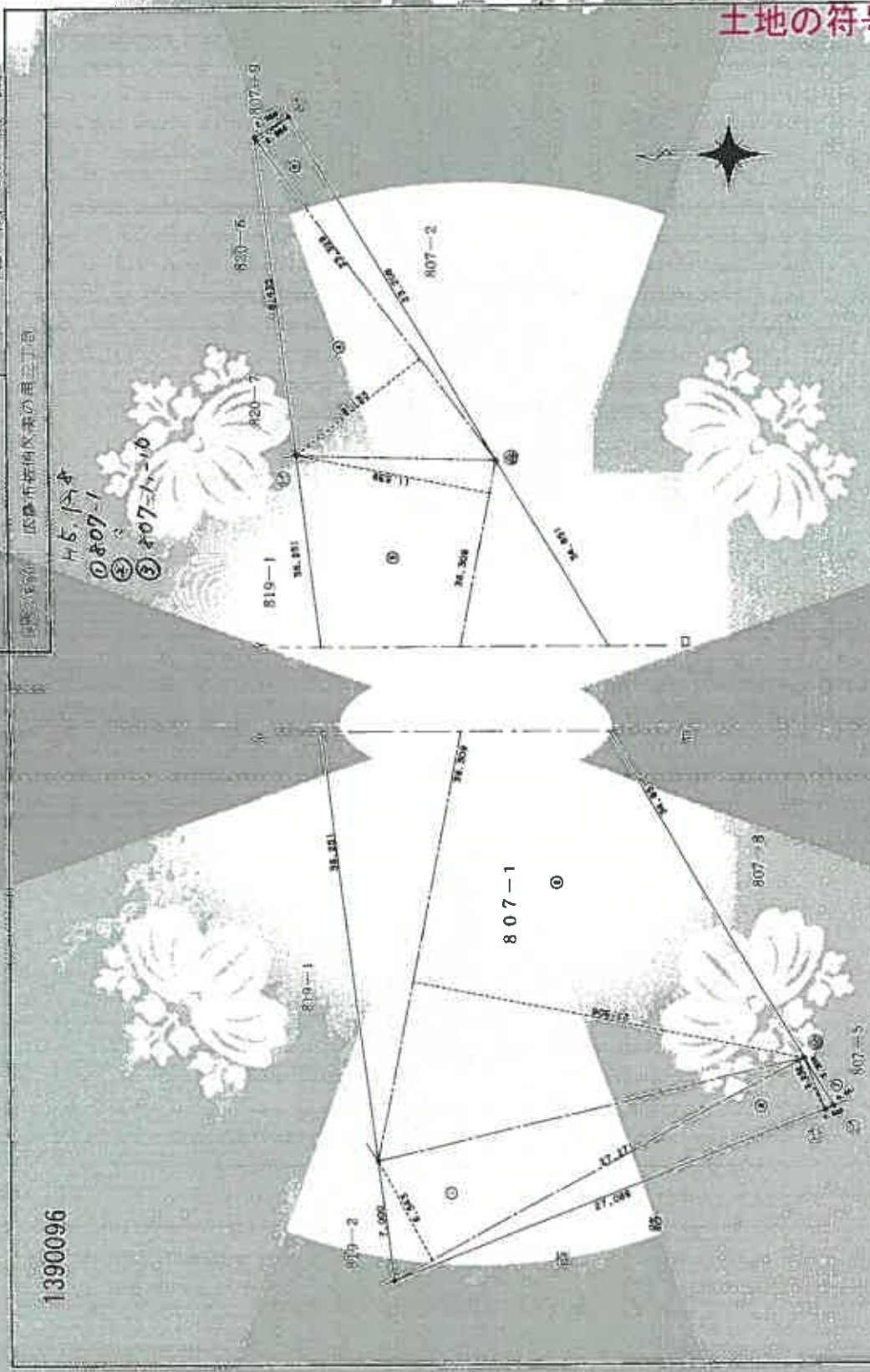
これは図面と記載された土地の図面である。
(正確な数値は土地の図面を参照)
平成5年12月3日

土地積測量図
土地所在図

地番 807-1
土地積測量図
土地所在図

1390096

45.124
0.807-1
②
③ 807-1-10



土地の符号1

土地積測量図 土地所在図 土地積測量図 土地所在図

土地積測量図 土地所在図

土地積測量図 土地所在図

土地積測量図 土地所在図

土地積測量図 土地所在図

土地積測量図 土地所在図

地図整理番号: M96971

地積測量図

縮小 (A3→A4)

土地の符号1

図面所在地
図面所在地

図面所在地
図面所在地

三 求 求 表

NO.	地 区	面 積	積 算 額
1	27.271	6.543	178.434153
2	36.309	23.306	846.217554
3	36.309	11.539	418.969551
4	23.329	9.133	213.063757
5	23.329	2.355	54.939795
6	27.271	3.232	88.139872
7	3.302	0.541	1.786382
		積 算 額	1801.551064
		積 算 額	900.775532
		積 算 額	900.77

1390097

図面整理番号: M96971

土地整理委員会

登録年月日：平成5年3月28日

これは図面に記載された土地の位置と、面積を示す。
（広島法務局・日市）
令和8年2月3日

土地所在図
地積測量図

916-17

広島市佐伯区美の里

1390254

46.1.28

916-14

916-14, 17

③

三斜求積表

地番	④	916-17			
NO.	底辺	高さ	底面積	面積	
1	8.607	2.074	17.850918		
2	8.607	2.130	18.332910		
			36.183828		
			18.0919140		
			18.09		

地番	④	916-14			
△	底辺	高さ	底面積	面積	
	56.6030		18.0919140		
			38.5110860		
			36.51		

土地の符号 2



測量士 佐伯 昭彦

作成者 佐伯 昭彦

図面

申請

250

登記年月日 平成27年4月10日

これは図面に記載された内容に準じて作成された図面です。
(広島法務局中日本支店管轄)
令和8年2月3日

各階平面図

建物図面
各階平面図

6160074

広島市佐伯区美の里二丁目807番地1

H17.5.10

建物の面積
40.8

土地の符号2

土地の符号1

求積表

2.175 x 10.910	= 23.729250
1.850 x 10.950	= 16.817500
0.780 x 11.350	= 8.512500
1.360 x 10.965	= 14.504400
-(0.347 x 0.347)	= -0.120409
合計	63.443241
床面積	63.44 m ²

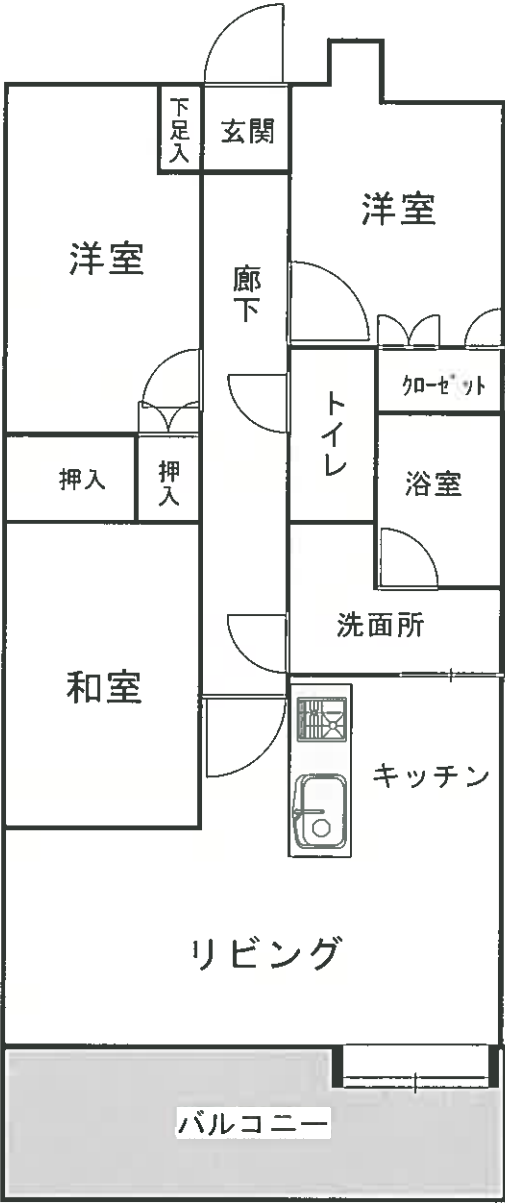
建物の符号は部分 (4階部分)

縮小 500

地図整理番号: M06974

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第28号



4階

