

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 5月25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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月 9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 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月25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 | 広島市南区向洋新町一丁目 |
| | 地 番 | 13番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市南区向洋新町一丁目13番地27 |
| | 家屋 番号 | 13番27 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 165.06平方メートル |
| | | 2階 179.64平方メートル |
| | | 3階 179.64平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 6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 A
期限 定めなし
賃料 月額3万3000円
賃料前払 1か月分
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

- (2) 範囲 102号室
賃借人 B
期限 定めなし
賃料 月額3万2000円
賃料前払 1か月分
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。



- (3) 範囲 103号室
賃借人 C
期限 令和8年9月28日
賃料 月額2万8000円（別途駐車場使用料6000円）
賃料前払 1か月分
敷金 14万1000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。

- (4) 範囲 105号室
賃借人 D
期限 定めなし
賃料 月額2万5000円
賃料前払 1か月分
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

- (5) 範囲 201号室
賃借人 株式会社ビーネックステクノロジーズ
期限 定めなし
賃料 月額3万2000円
賃料前払 1か月分
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

- (6) 範囲 204号室
賃借人 G
期限 定めなし
賃料 月額3万2000円
賃料前払 1か月分
敷金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

- (7) 範囲 206号室
賃借人 I
期限 定めなし



賃料 月額3万2000円

賃料前払 1か月分

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

(8) 範囲 208号室

賃借人 J

期限 定めなし

賃料 月額2万5000円

賃料前払 1か月分

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

(9) 範囲 305号室

賃借人 株式会社ビーネックステクノロジーズ

期限 定めなし

賃料 月額3万5000円

賃料前払 1か月分

敷金 なし

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 203号室

Fが占有している。

(2) 範囲 205号室

Hが占有している。

(3) 範囲 303号室

Kが占有している。

(4) 範囲 306号室

Mが占有している。

(5) 範囲 307号室

N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 104号室、106号室、202号室、207号室、301号室、
302号室、304号室、308号室

本件所有者が占有している。

(7) 範囲 駐車場No. 1

Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 | 広島市南区向洋新町一丁目 |
| | 地 番 | 13番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市南区向洋新町一丁目13番地27 |
| | 家屋 番号 | 13番27 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 165.06平方メートル
2階 179.64平方メートル
3階 179.64平方メートル |



令和 7年(ケ)第118号
令和 7年 8月27日受理
令和 8年 1月23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 | 広島市南区向洋新町一丁目 | |
| | 地 番 | 13番27 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 298.90平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 広島市南区向洋新町一丁目13番地27 | |
| | 家屋 番号 | 13番27 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 165.06平方メートル |
| | | 2階 | 179.64平方メートル |
| | | 3階 | 179.64平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島市南区向洋新町一丁目13番35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"/> 公図(法第14条第1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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	本土地は北西側が広島市道(南2区121号線)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 { 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平26.10.20 自平28.10.20 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 33,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に礼金33,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102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24.3.25 自平26.3.25 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 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に礼金32,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103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18.9.29 自令6.9.29 至令8.9.28	<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 141,000円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 104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"/> 105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23.3.27 自平25.3.27 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 25,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106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：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"/> 201号室 株式会社ビーネックス テクノロジーズ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平28.7.31 自平30.7.31 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 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	居住者E 別に礼金32,000円
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 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4.8.13 自令6.8.13 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 32,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 32,000円	別に礼金32,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 204号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平28.9.3 自平30.9.3 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 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に礼金32,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31.1.19 自令3.1.19 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76,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206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28.11.20 自平30.11.20 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 32,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に礼金32,000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：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"/> 207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"/> 208号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平23.5.27 自平25.5.27 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 25,000円 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別に礼金25,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301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"/> 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 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令元.12.13 自令3.12.13 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 31,000円 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 304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"/> 305号室 株式会社ビーネックス テクノロジーズ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平28.3.24 自平30.3.24 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 35,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	居住者L 別に礼金35,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 306号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input 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 30,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 30,000円	別に礼金30,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 307号室 N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4.4.1 自令6.4.1 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 32,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 32,000円	別に礼金32,000円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 308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
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場No.1 C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平22.3.1 自令7.3.1 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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<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：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

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	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物の104号室、106号室、202号室、207号室、301号室、302号室、304号室及び308号室は空室です。無施錠ですので、適宜入室して調査を実施してください。 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。
■ A (物件2建物101号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 101号室では私が一人で暮らしています。 3 101号室は湿度が高くカビが生えやすくはありますが、その他に特段の不具合はありません。
■ B (物件2建物102号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 102号室では私が一人で暮らしています。 3 室内で熱帯魚を飼っています。 4 サッシが閉まりにくいほか、キッチンの換気扇が故障しています。
■ C (物件1土地駐車場No.1及び物件2建物103号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 103号室では私が一人で暮らしています。駐車場No.1には私所有の車両を駐車しています。 3 103号室に特段の不具合はありません。
■ D (物件2建物105号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 105号室では私が一人で暮らしています。 3 浴室水栓の水圧が低いことがあります。
■ E (物件2建物201号室居住者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 所有者との間の賃貸借契約の内容は賃借人会社が提示した契約書のとおりです。 2 201号室は社宅であり、私が一人で暮らしています。 3 サッシのガラスにヒビが入っています。
■ F (物件2建物203号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 203号室では私が一人で暮らしています。 3 203号室に特段の不具合はありません。
■ G (物件2建物204号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 204号室では私が一人で暮らしています。 3 204号室に特段の不具合はありません。
■ H (物件2建物205号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2 205号室では私が一人で暮らしています。 3 以前、室内で小型犬を1匹飼育していましたが、今はいません。 4 室内で白アリを見たことがあります。また、湿度が高いためカビがよく発生します。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ I (物件2建物206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。 2 206号室では私が一人で暮らしています。 3 206号室に特段の不具合はありません。
■ J (物件2建物208号室賃借人)	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。 2 208号室では私が一人で暮らしています。 3 トイレ扉のガラリにガタつきが見られます。
■ K (物件2建物303号室賃借人)	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。 2 303号室では私が一人で暮らしています。 3 303号室に特段の不具合はありません。
■ L (物件2建物305号室居住者)	1 所有者との間の賃貸借契約の内容は賃借人会社が提示した契約書のとおりです。 2 305号室は社宅であり、私が一人で暮らしています。 3 305号室に特段の不具合はありません。
■ M (物件2建物306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。 2 306号室では私が勤務している会社の事務仕事をしていますが、賃借名義は私で間違いありません。 3 306号室に特段の不具合はありません。
■ N (物件2建物307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。 2 307号室では私が一人で暮らしています。 3 トイレの給水管から水漏れがするほか、エアコンの室外機から異音がします。

執行官の意見
1 物件2建物の状況は土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。建物内の状況から、104号室、106号室、202号室、207号室、301号室、302号室、304号室及び308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、その余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。

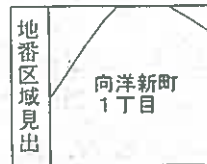
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 11:10-11:20	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) 13:25-13:50	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) 16:35-17:00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年11月18日(火) 10:30-10:35	当庁	管理会社に架電 占有関係等聴取
令和7年11月20日(木) 17:10-17:25	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12月10日(水) 11:50-12:00 12:55-13:05	物件所在地	F、K と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (203号室及び303号室)
令和7年12月11日(木) 9:45-11:15 17:10-17:20	物件所在地	C、N と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (103号室、104号室、106号室、202号室、207号室、301号室、302号室、304号室、307号室及び308号室)
令和7年12月15日(月) 12:50-13:15 13:25-13:35	物件所在地	D、E、G、J と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) (105号室、201号室、204号室及び208号室)
<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、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+31734.333 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 広島市南区向洋新町一丁目		地番 13番27						
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号又は 記号	Ⅲ	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63年9月		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：33-2
(1/1)

登記官

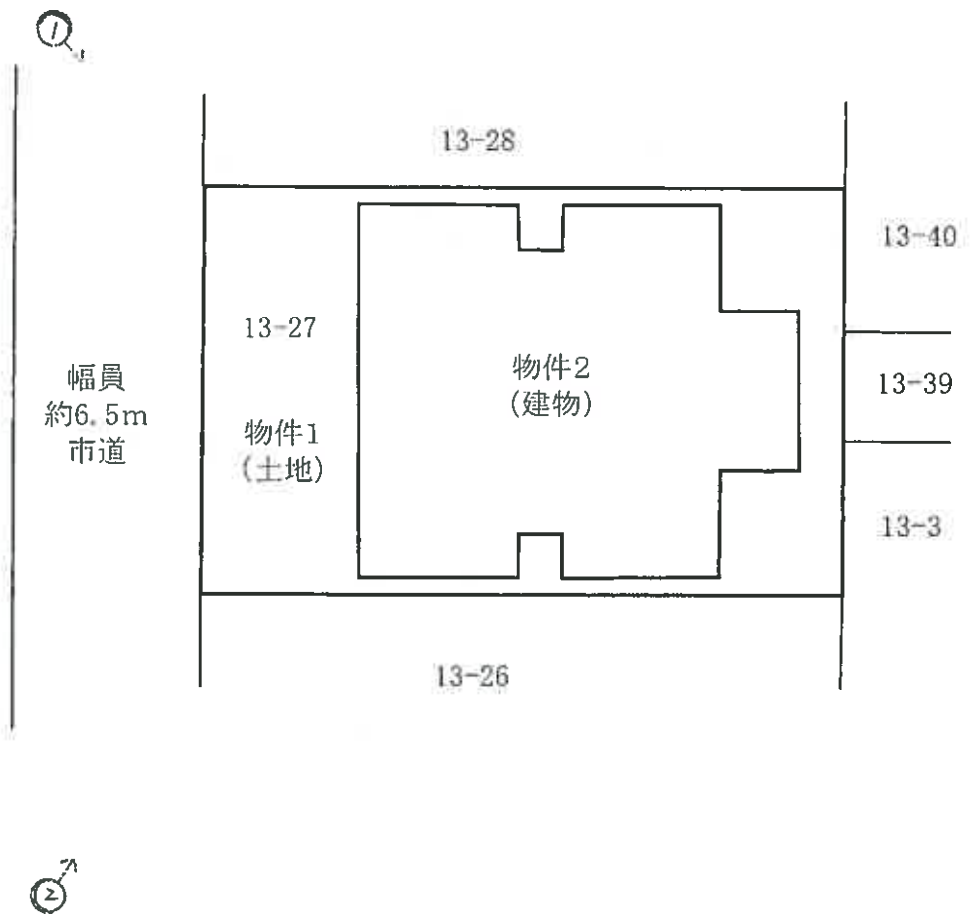
縮小(A3→A4)

公用

(10枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250



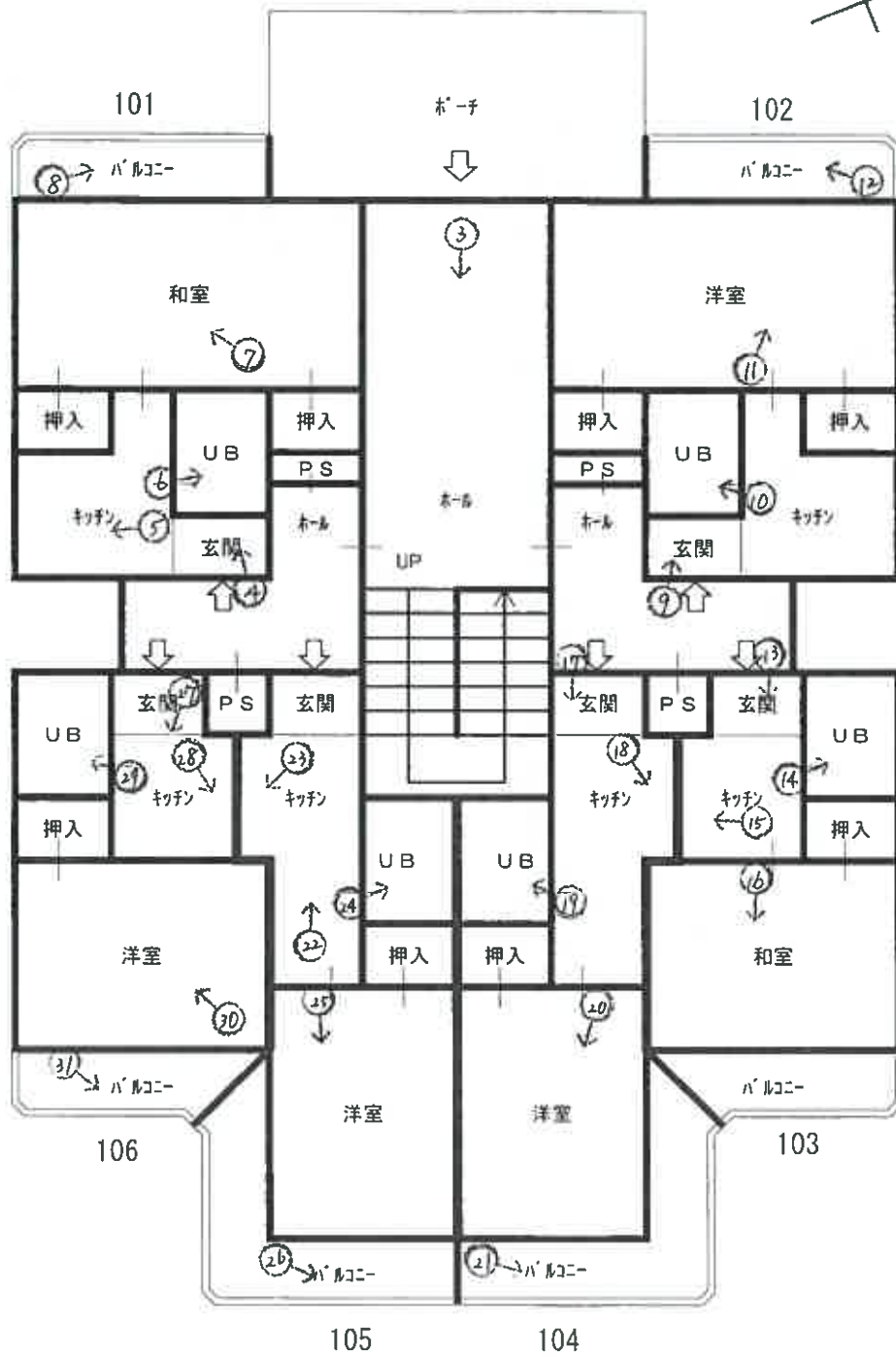
※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

凡例 ○➡ 写真撮影方向

間取図

縮尺 約1/100

1階



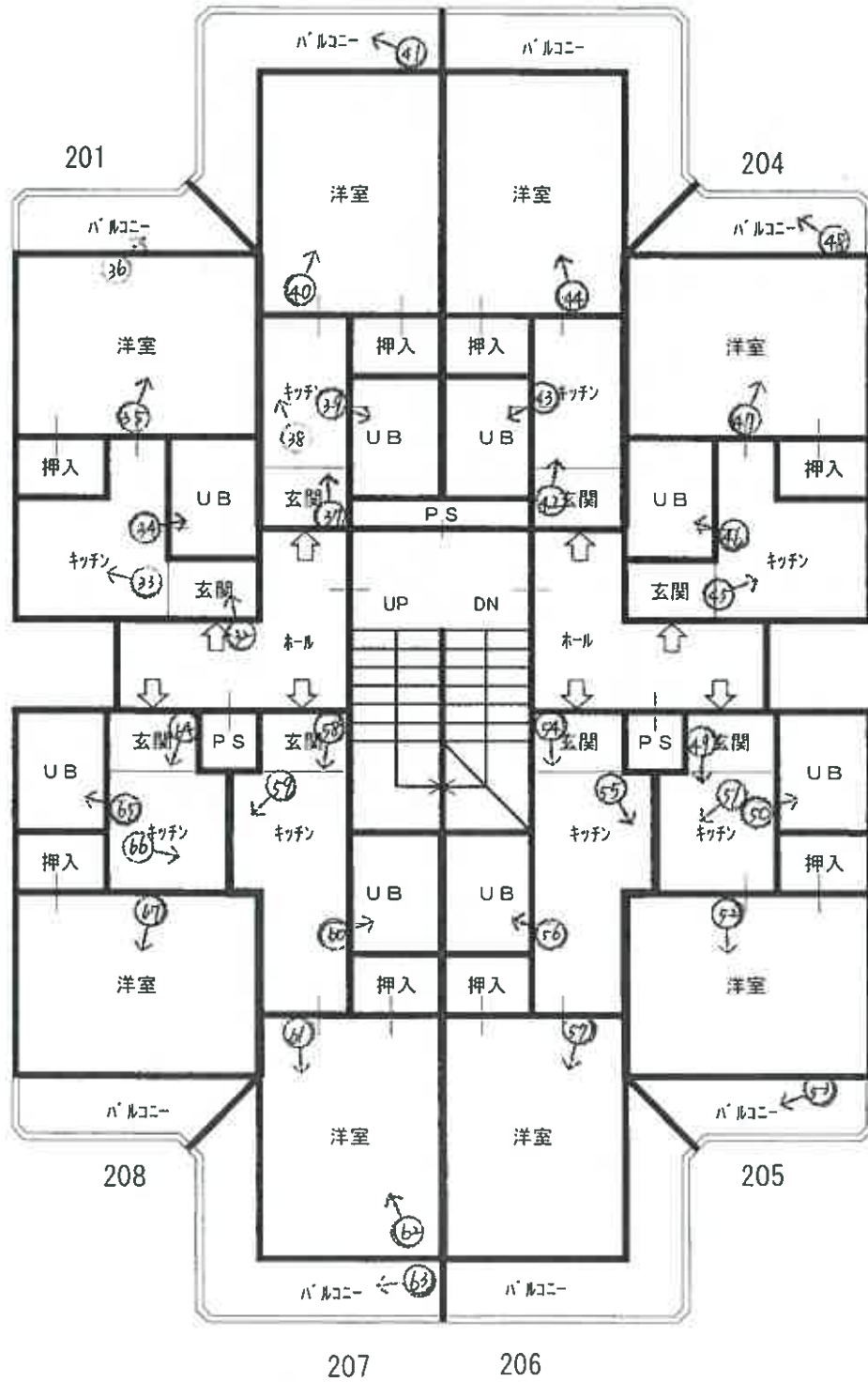
凡例 ○→ 写真撮影方向

(13枚目)

2階

202

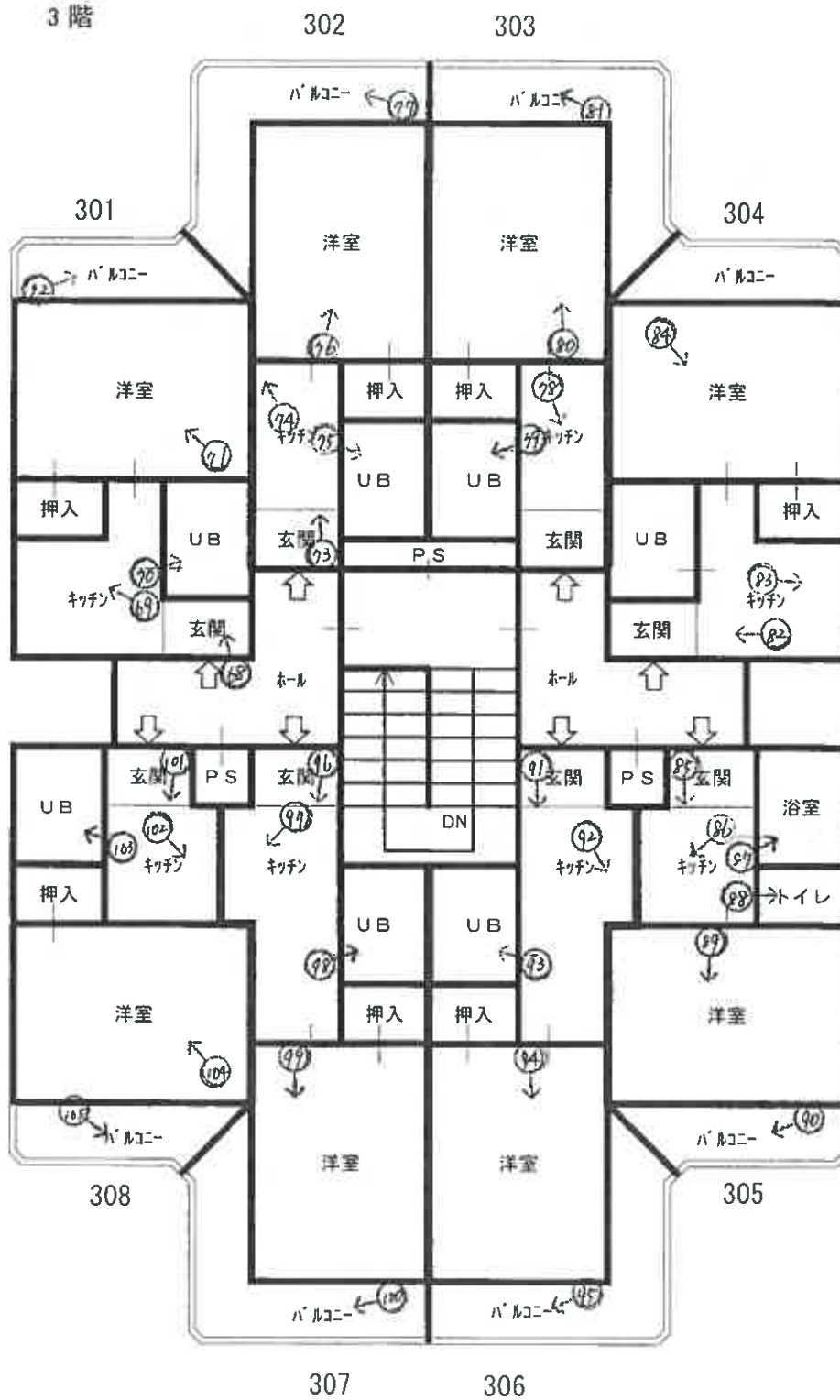
203



凡例 ○→ 写真撮影方向

(14枚目)

3階



凡例 ○→ 写真撮影方向

(15枚目)

写真1



写真2



広島市道 (南2区121号線)

写真3



写真4 101号室



写真5 101号室



写真6 101号室



写真7 101号室



写真8 101号室



写真9 102号室



写真10 102号室



写真11 102号室



写真12 102号室



写真13 103号室



写真14 103号室



写真15 103号室



写真16 103号室



写真17 104号室



写真18 104号室



写真19 104号室



写真20 104号室



写真21 104号室



写真22 105号室



写真23 105号室



写真24 105号室



写真25 105号室



写真26 105号室



写真27 106号室



写真28 106号室



写真29 106号室



写真30 106号室



写真31 106号室



写真32 201号室



写真33 201号室



写真34 201号室



写真35 201号室



写真36 201号室



写真37 202号室



写真38 202号室



写真39 202号室



写真40 202号室



写真41 202号室



写真42 203号室



写真43 203号室



写真44 203号室



写真45 204号室



写真46 204号室



写真47 204号室



写真48 204号室



写真49 205号室



写真50 205号室



写真51 205号室



写真52 205号室



写真53 205号室



写真54 206号室



写真55 206号室



写真56 206号室



写真57 206号室



写真58 207号室



写真59 207号室



写真60 207号室



写真61 207号室



写真62 207号室



写真63 207号室



写真64 208号室



写真65 208号室



写真66 208号室



写真67 208号室



写真68 301号室



写真69 301号室



写真70 301号室



写真71 301号室



写真72 301号室



写真73 302号室



写真74 302号室



写真75 302号室



写真76 302号室



写真77 302号室



写真78 303号室



写真79 303号室



写真80 303号室



写真81 303号室



写真82 304号室



写真83 304号室



写真84 304号室



写真85 305号室



写真86 305号室



写真87 305号室



写真88 305号室



写真89 305号室



写真90 305号室



写真91 306号室



写真92 306号室



写真93 306号室



写真94 306号室



写真95 306号室



写真96 307号室

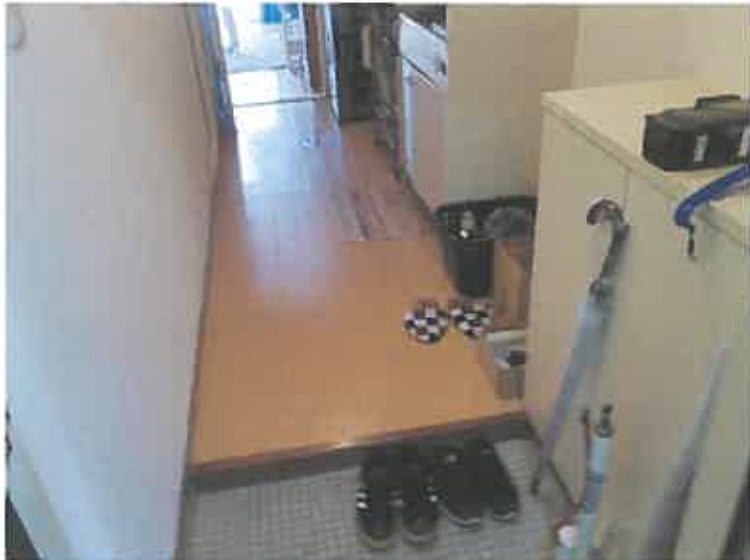


写真97 307号室



写真98 307号室



写真99 307号室



写真100 307号室



写真101 308号室



写真102 308号室



写真103 308号室



写真104 308号室



写真105 308号室



令和 7 年 (ケ) 第 118 号
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査
令和 8 年 1 月 27 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 53,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 11,704,000円
物件2(建物)	金 41,496,000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	広島市南区向洋新町一丁目 13番27 宅地 298.90㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市南区向洋新町一丁目 13番地27 13番27 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 165.06㎡ 2階 179.64㎡ 3階 179.64㎡ <hr/> 延べ 524.34㎡	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」駅の南東方・直線距離約 1.2km 「向洋新町1丁目」バス停の北東方・直線距離約 140m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅団地となっている。	
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 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
画地条件	規模 298.90 m ²	間口 約 13.5 m 奥行 約 22.0 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 約 6.5 m 舗装	市道 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。 隣地は戸建住宅等。 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	特になし。	

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)：平成 2 年 11 月 8 日 新築 経過年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 25 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：磁器質タイル等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング・畳・タイル等 設備：電気、給排水、衛生、ガス等 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：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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	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)

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	139,000	1.00	298.90	0.90	1	37,392,000

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6.5m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想定した。

地価公示価格 (広島南-10)

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
138,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{100}$	139,000

◇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 : 方位 (南東+4%)

◇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 :

方位 (北西)	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 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	240,000	524.34	0.31	1	39,011,000

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
35 年	25 年	60 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.31}$$

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	37,392,000	0.55 法定地上権	20,566,000

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	37,392,000	－ 20,566,000	16,826,000	22.0%
2	39,011,000	＋ 20,566,000	59,577,000	78.0%
一括価格 (合計)			76,403,000	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
5,316,000	1.00	12%	1.00	44,300,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 a×b
1,500,000円	12ヶ月	18,000,000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： 建物利用用途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)	76,403,000
収益価格 (円)	44,300,000

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	76,000,000	22.0%		1.00	0.70	11,704,000
2		78.0%	1.00	1.00	0.70	41,496,000
一括価格 (合計)						53,200,000

- 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-10）

所 在 : 広島市南区向洋新町2丁目18番8「向洋新町2-18-11」
価 格 : 138,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「向洋」駅 南東方 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 : 166㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
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 25,735,290 円（1㎡当たり 86,100 円）、課税地積 298.90 ㎡
物件2 29,875,267 円（1㎡当たり 56,977 円）、課税床面積 524.34 ㎡

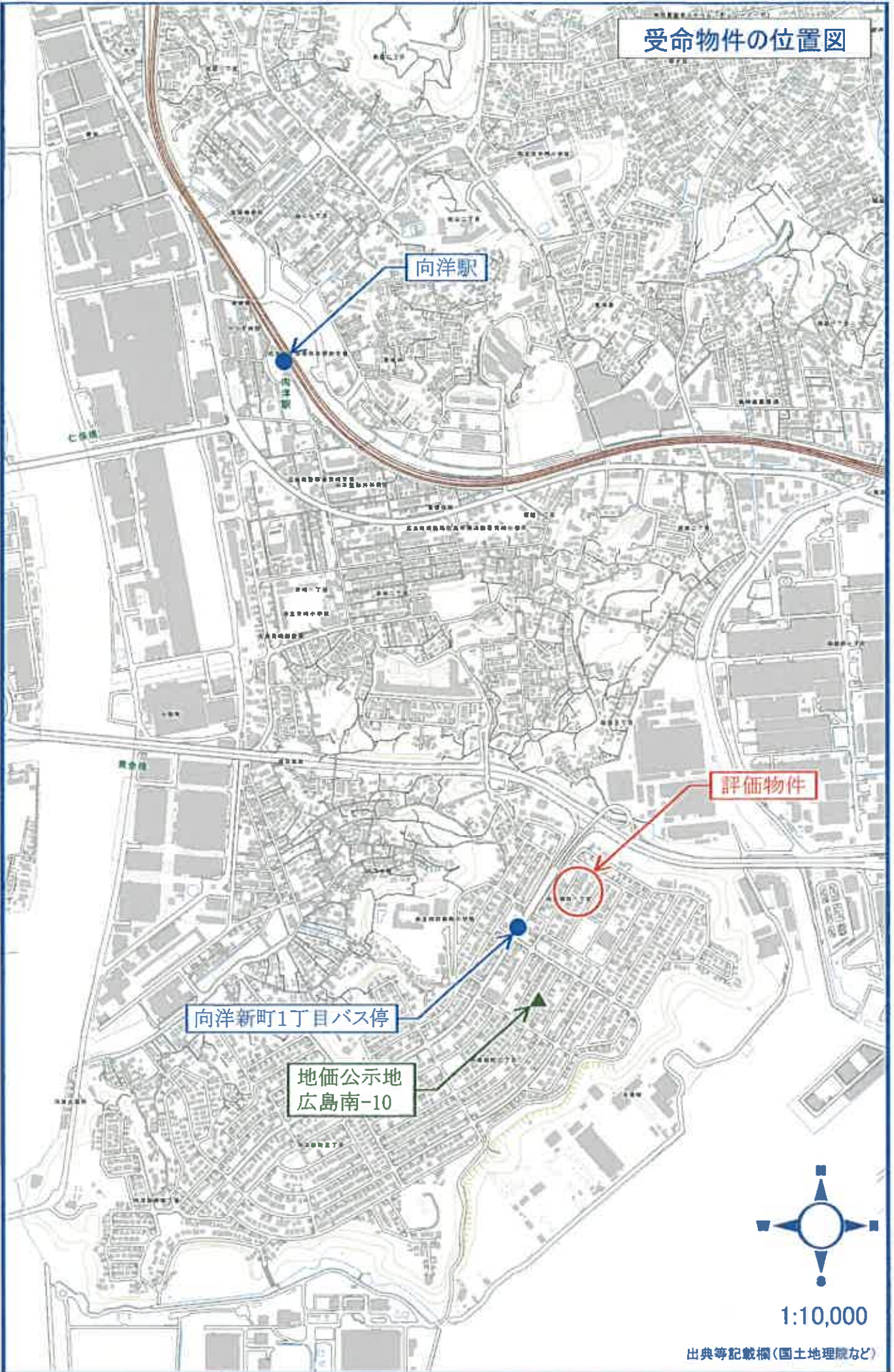
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 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



向洋駅

評価物件

向洋新町1丁目バス停

地価公示地
広島南-10



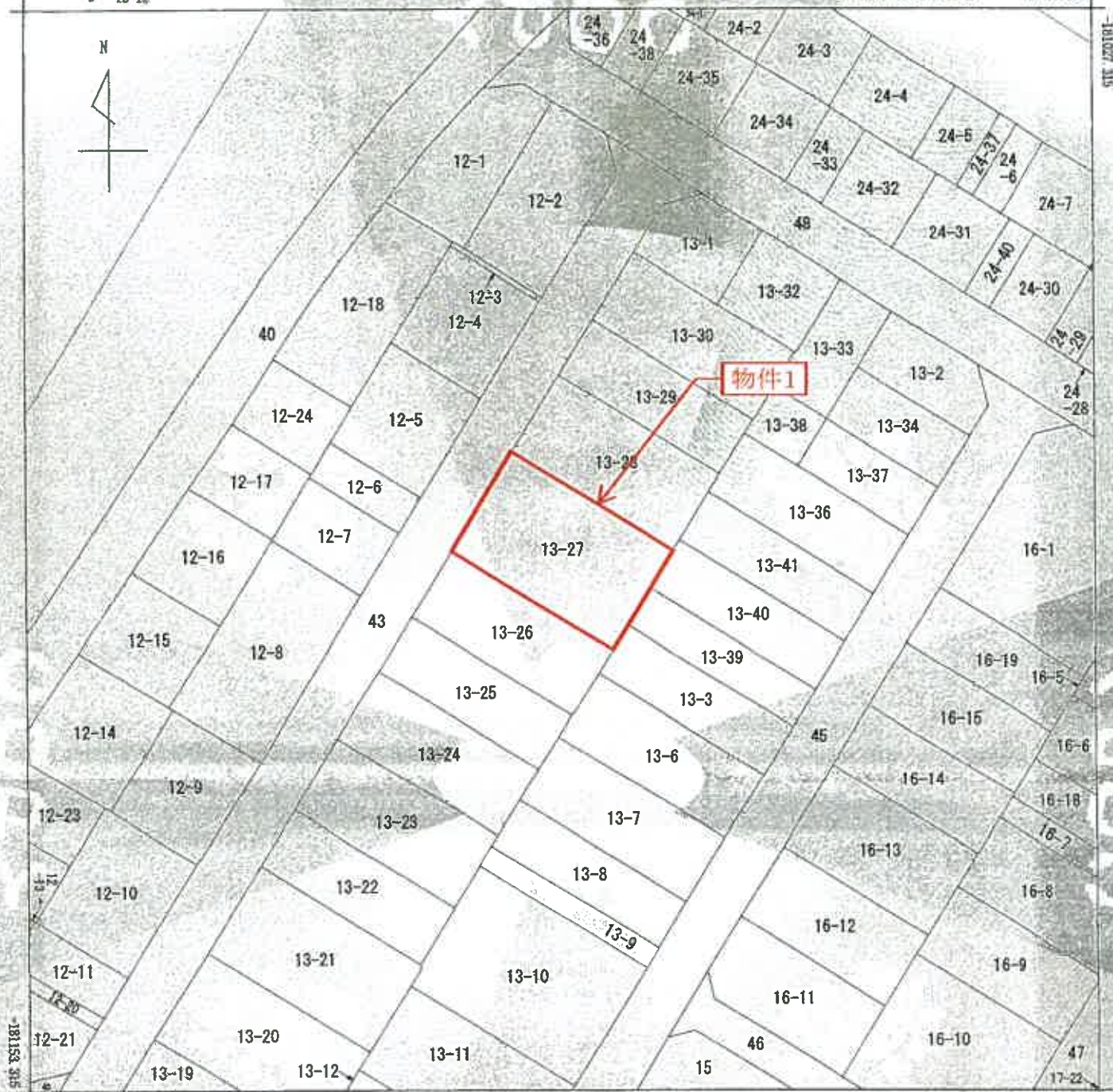
1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)

24-8
12-12

(座標値種別：国上測定)

+31859.333



+31734.333

(座標値種別：国上測定)



請求部	所在	広島市南区向洋新町一丁目			地番	13番27			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年9月			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25日
広島法務局

登記官

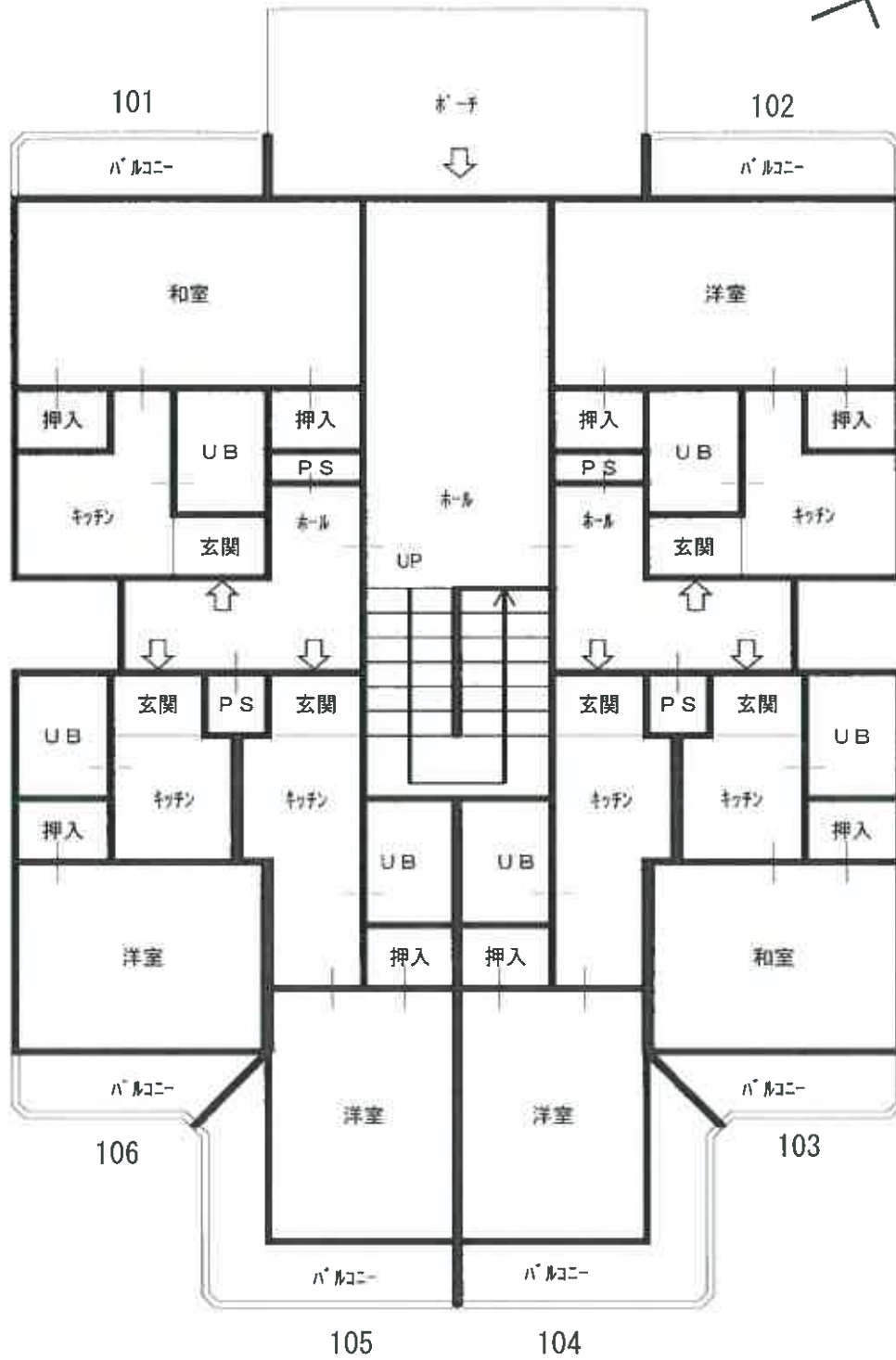
受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

請求番号：61-1
(1/1)

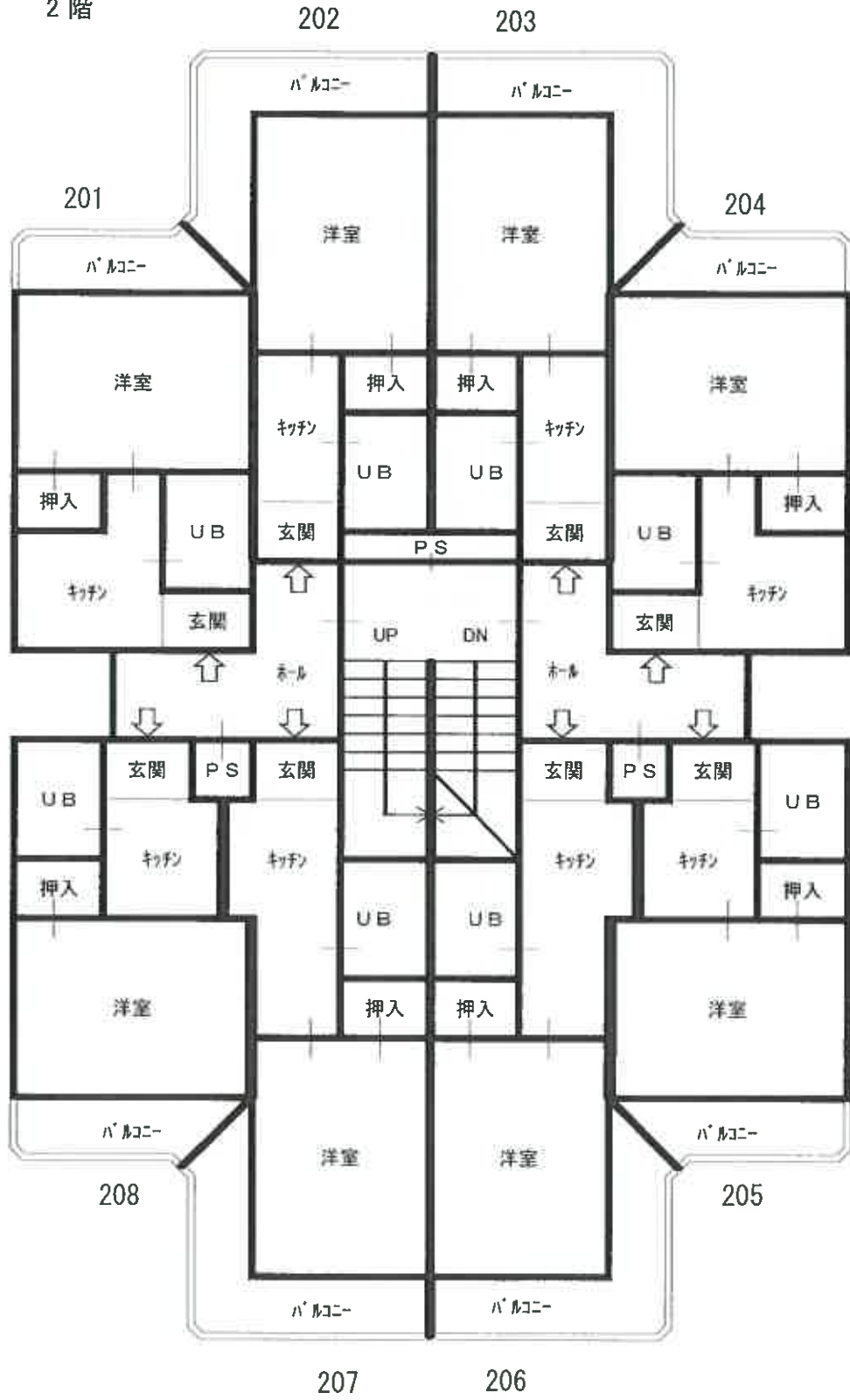
間取図

縮尺 約1/100

1階



2階



3階

