

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 6年 4月22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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17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 6年 6月 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21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 6年 4月22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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15, 573, 000 12, 458, 400		3, 120, 000	81, 158	18, 728
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市南区宇品西四丁目1319番地7

建物の名称 ダイアパレス宇品西貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品西四丁目1319番7-1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.32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 広島市南区宇品西四丁目1319番7

地 目 宅地

地 積 1065.40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 40万7803分の6676



物件明細書

令和 6年 3月 5日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松井英司

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

賃借人 B

期限 定めなし

賃料 1か月8万5000円

賃料前払 1か月分

敷金 25万5000円

(売却基準価額はこの敷金の返還義務を考慮して定められている。)

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

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 広島市南区宇品西四丁目1319番地7

建物の名称 ダイアパレス宇品西貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品西四丁目1319番7-1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.32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 広島市南区宇品西四丁目1319番7

地 目 宅地

地 積 1065.40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 40万7803分の6676



令和 5 年(ケ)第 1 1 0 号
令和 5 年 1 1 月 1 6 日受理
令和 6 年 2 月 7 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 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市南区宇品西四丁目1319番地7

建物の名称 ダイアパレス宇品西式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品西四丁目1319番7-1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.32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 広島市南区宇品西四丁目1319番7

地 目 宅地

地 積 1065.40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 40万7803分の6676

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市南区宇品西四丁目3番2-1102号	
建物	物件 1	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6,800円 修繕積立金 9,350円 水道料金 円 駐車料金 円	令和5年11月22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年11月分 金16,150円 （遅延損害金 0円を含む） 損害金率年30% <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー中四国支店	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
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"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項	符号1の土地は、その東側及び北側が道路（いずれも広島市道）に各接面している（1351番の土地は広島市所有名義）。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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）	<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）	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (所有者) ■B の妻(占有者の妻))の陳述/■提示文書等(建物賃貸借契約書、A及びBから提出された本件建物の占有等に関する照会に対する回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年 3月27日
最初の契約日	平成23年 3月23日
契約等期間	平成23年 3月27日 から <input checked="" type="checkbox"/> 平成25年 3月26日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成25年 3月27日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金8万5,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金25万5,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ A (所有者)	1 現在、本件建物は、平成23年3月から、Bさんに家賃月8万5,000円、敷金25万5,000円で賃貸しています。
■ Bの妻 (占有者の妻)	1 本件建物には、平成23年3月27日から家賃月8万5,000円でAさんから賃借し、私達家族が居住しています。 本件建物について、修繕が必要な箇所はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本件建物等の状況は、別紙建物図面、間取図及び写真等のとおりであり、本件建物内には、関係人の陳述どおりの占有が認められた。 <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
5年11月17日() 9:00-9:15	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
5年11月17日() 15:25-15:45	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係調査、形 状調査、写真撮影
5年11月17日()	当庁	Aに照会書送付(返送用切手84円同封) 滞納管理費等照会書送付(返送用切手84円同封)
5年11月24日() 18:15-18:20	当庁	Aに架電。占有関係等調査
5年11月28日()	当庁	中国電力に照会書送付
6年 1月17日()	当庁	Bに照会書送付(返送用切手94円同封)
6年 2月 1日() 10:00-10:25	物件所在地	Bの妻と面談。占有関係・間取調査等、写真撮 影(評価人同行)
<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て臨場した。</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。



A 宇品西3丁目
 B 宇品西4丁目

請求部	所在	広島市南区宇品西四丁目		地番	1319番7	
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5年11月17日
 広島法務局

登記年月日：平成13年3月16日

095431

土地所在
地積測量図

1319-7

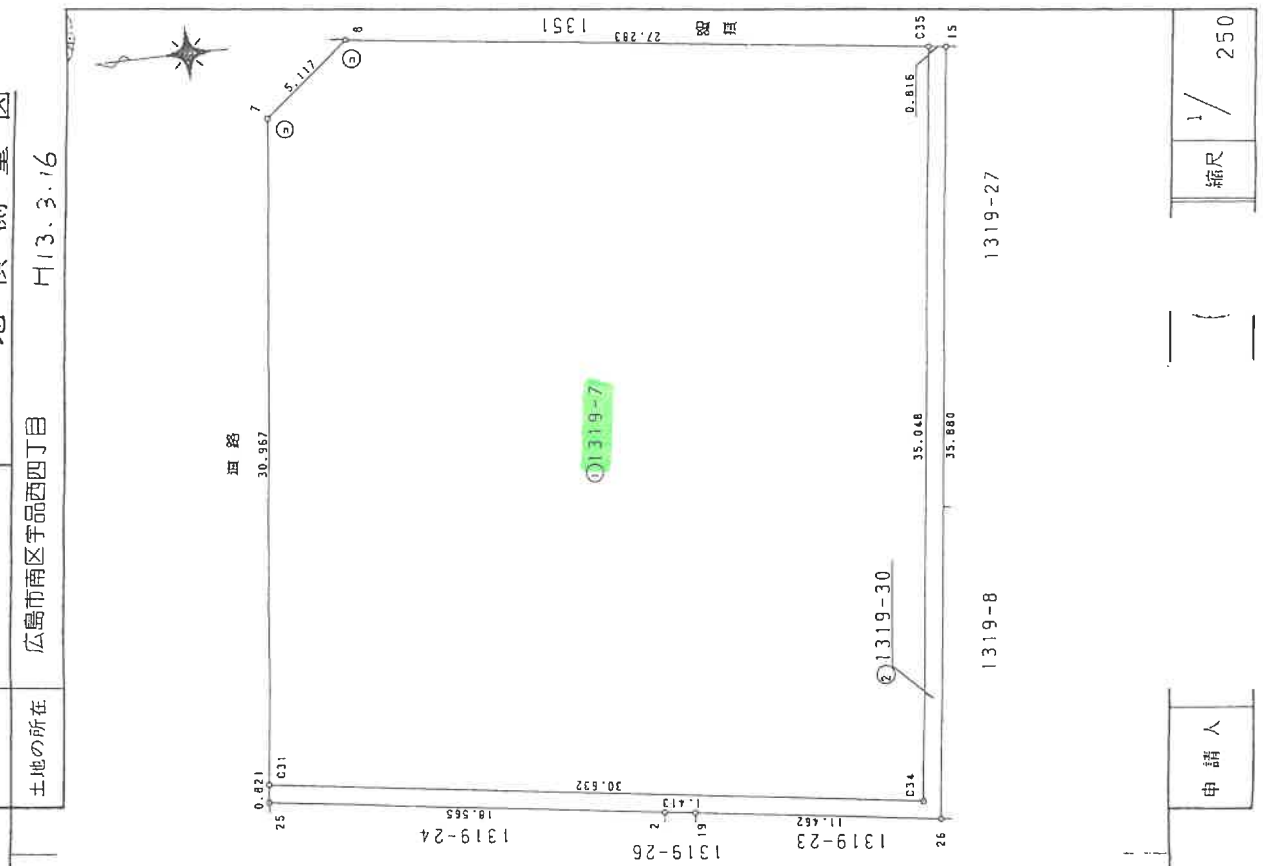
1319-7,-30

土地の所在
広島市南区宇品西四丁目

H13.3.16

縮小(A3→A4)

地積測量図



座標求積表

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C31	-2.181	0.956	-25.858844	30.632
C34	-32.514	-3.315	113.963070	35.048
C35	-36.559	31.499	725.264475	27.283
8	-9.489	34.908	1085.429352	5.117
7	-5.465	31.748	232.014384	30.967
総面積			2130.812437	
面積			1065.4062185	
地積			1065.40	m ²

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C31	-2.181	0.956	-25.858844	30.632
C34	-32.514	-3.315	113.963070	35.048
C35	-36.559	31.499	725.264475	27.283
8	-9.489	34.908	1085.429352	5.117
7	-5.465	31.748	232.014384	30.967
総面積			2130.812437	
面積			1065.4062185	
地積			0.0137815	m ²
地積			0.01	m ²

座標一覧表

測点名	X	Y	座標
25	-2.094	0.140	
2	-20.475	-2.463	
19	-21.876	-2.655	
26	-33.227	-4.243	
15	-37.368	31.397	

境界線種類 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...金属線 ⑩...金属法 ⑪...測み()

製作者 土地家屋測士

申請人

縮尺 1/250

平成13年3月16日作製

(広島県土地家屋測士会 用紙)

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5年11月17日 広島法務局

登記簿

公用

登記年月日：平成15年8月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月17日 広島県務局 登記官

（ 〇 枚目）

096117 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 宇品西四丁目 1319番7の1102
 建築物の所在 広島市南区宇品西四丁目1319番地7

平成 15年 8月 28日 登記

0.56 x 6.03 =	3.3768
0.56 x 3.71 =	2.0776
0.85 x 10.06 =	8.5510
1.24 x 10.27 =	12.7348
0.97 x 9.90 =	9.6030
0.63 x 9.36 =	5.8968
2.01 x 9.89 =	19.8789
0.32 x 0.31 =	0.0992
0.36 x 0.31 =	0.1116
合計	62.3297
総面積	62.32 m

面積表

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建築物の存する部分 11階

租 路

1319-30
1319-7
1351 租 路

申請人

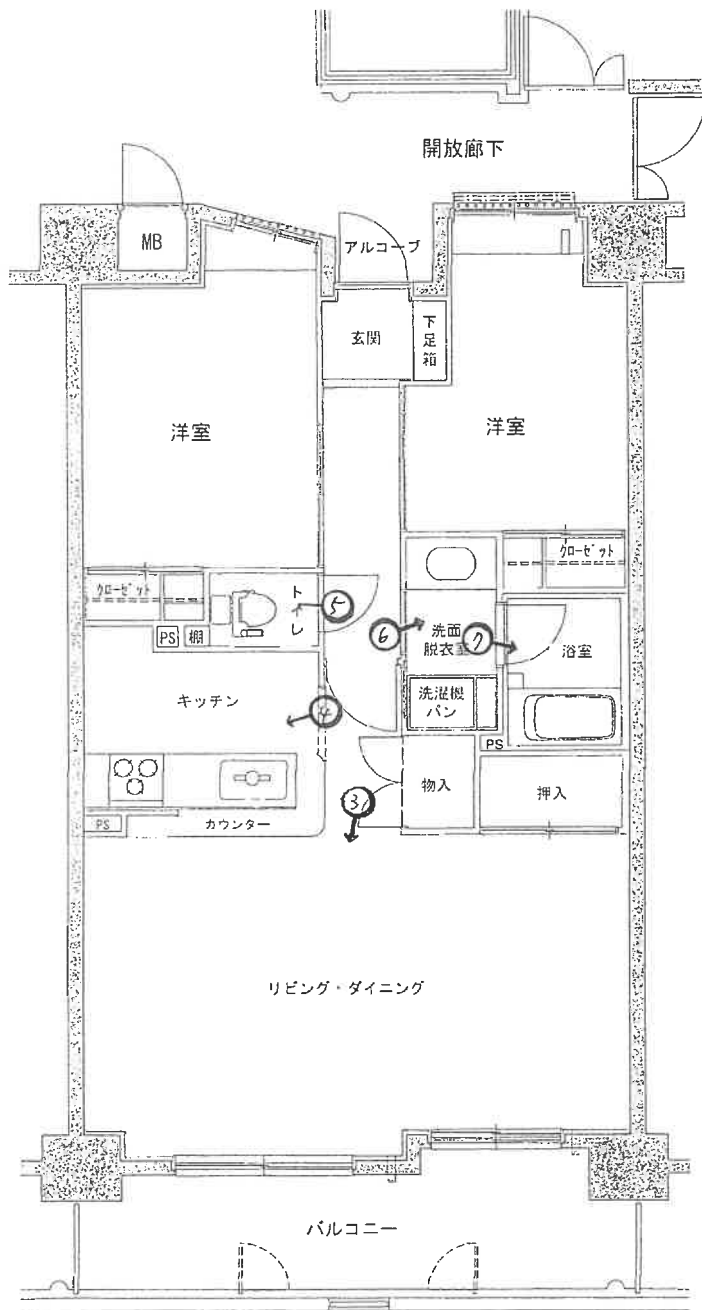
縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

(平成15年 7月 宇品西四丁目 1319番地 7)
 広島県土地家屋調査士会 会 員

請求番号：7-3



間取図



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 (本件建物内)



写真4(本件建物内)



写真5(本件建物内)



写真6(本件建物内)



写真7 (本件建物内)



令和 5 年 (ケ) 第 110 号
令和 6 年 2 月 1 日 現地調査
令和 6 年 2 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

村永 朋

印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 15,828,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 広島市南区宇品西四丁目1319番地7</p> <p>建物の名称 ダイアパレス宇品西弐番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 宇品西四丁目1319番7-1102</p> <p>建物の名称 1102</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 11階部分 62.32 m²</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 広島市南区宇品西四丁目1319番7</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 1,065.40 m²</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 40万7803分の6676</p>		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「広島」駅の南方・直線距離 約4.6km 「宇品西四丁目」バス停の南東方・直線距離 約200m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、事業所、一般住宅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% 400% 準防火地域 なし	
画地条件	規模 符号1	1,065.40 m ²	間口 約 30 m 奥行 約 35 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	東側 約 14 m 舗装 市道 北側 約 9 m 舗装 市道	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が存する。 隣地は一般住宅・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 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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス宇品西式番館
建物の用途	共同住宅等 (総戸数 56 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15年7月3日 新築 経過年数 : 約 20 年 経済的残存耐用年数 : 約 35 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 磁器タイル等 その他 :
設備等	エレベーター : 有 1 基 駐車場 : 敷地内 51 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 ダイアパレス宇品西式番館管理組合法人 法人格 有 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー中四国支店 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (午前9:00~午後4:00) 週 4 日
管理の状況	普通
特記事項	大規模修繕 : 2019年実施

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階 (1102号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	62.32 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス・合板等 床：フローリング等 内 壁：クロス等 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： 6,800 円 (月額) 修繕積立金： 9,350 円 (月額) 駐 車 料 金： 円 (月額) 町 内 会 費： 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和 5 年 11 月～ 令和 5 年 11 月分まで 16,150 円 (内損害金 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
320,000	62.32	0.52	10,370,000

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
20 年	35 年	55 年

残価率	観察減価
5 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.52$$

(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
316,000	1.03	1,065.40	1.00	0.016371	5,677,000

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14m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。

地価調査価格【南(県)－4】

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
248,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{80}$	316,000

◇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：必要なし。

◇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：

角地	1.03
相乗積	1.03

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 ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
6,676	407,803	0.0163706	1.00	0.016371

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (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
10,370,000	5,677,000	1.40	1.03	1.00	23,140,000

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勘酌して補正した。

エ 個別格差：

階層別格差	1.03
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	1.03

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。

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
23,140,000	0.90	0.80	0.95	15,828,000

イ 市場性修正： 借家権による占有が認められる（△10%）。

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： 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相当額の減価 除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格【南(県)－4】

所 在 : 広島市南区宇品西4丁目1322番6「宇品西4-1-11」
価 格 : 248,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南方 道路距離 約4.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 3,071㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側 9m市道
都市計画区分 : 市街化区域
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 : 共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和5年度)

建物 5,351,406 円 (1㎡当たり 76,646 円)、課税床面積 69.82 ㎡
土地
符号1 170,490,635 円 (1㎡当たり 160,025 円)、課税地積 1,065.40 ㎡

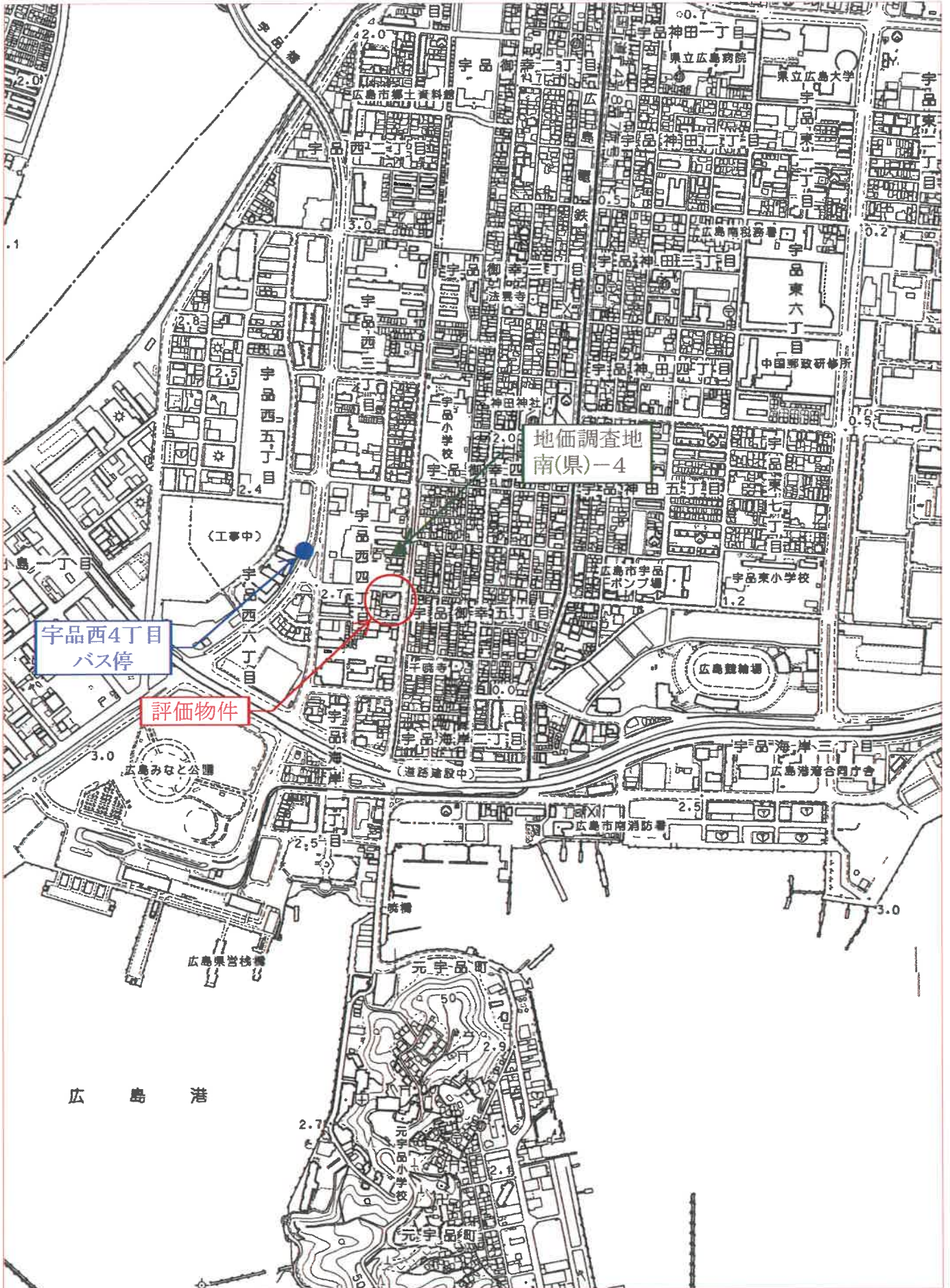
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

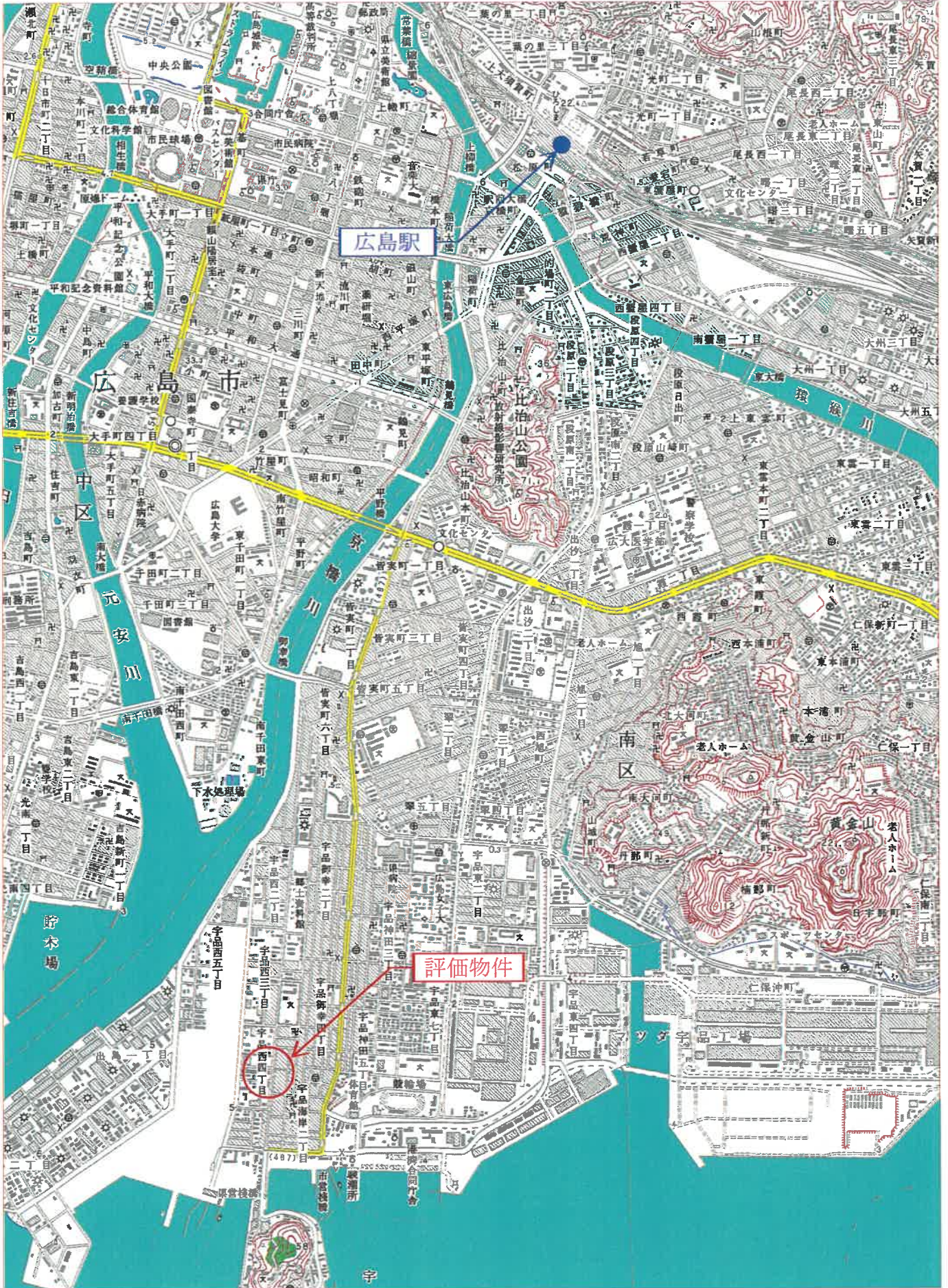
- 1 受命物件の位置図(広島市「白図」縮尺 1/10,000, 1/25,000)
- 2 公図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(見取図)

以 上

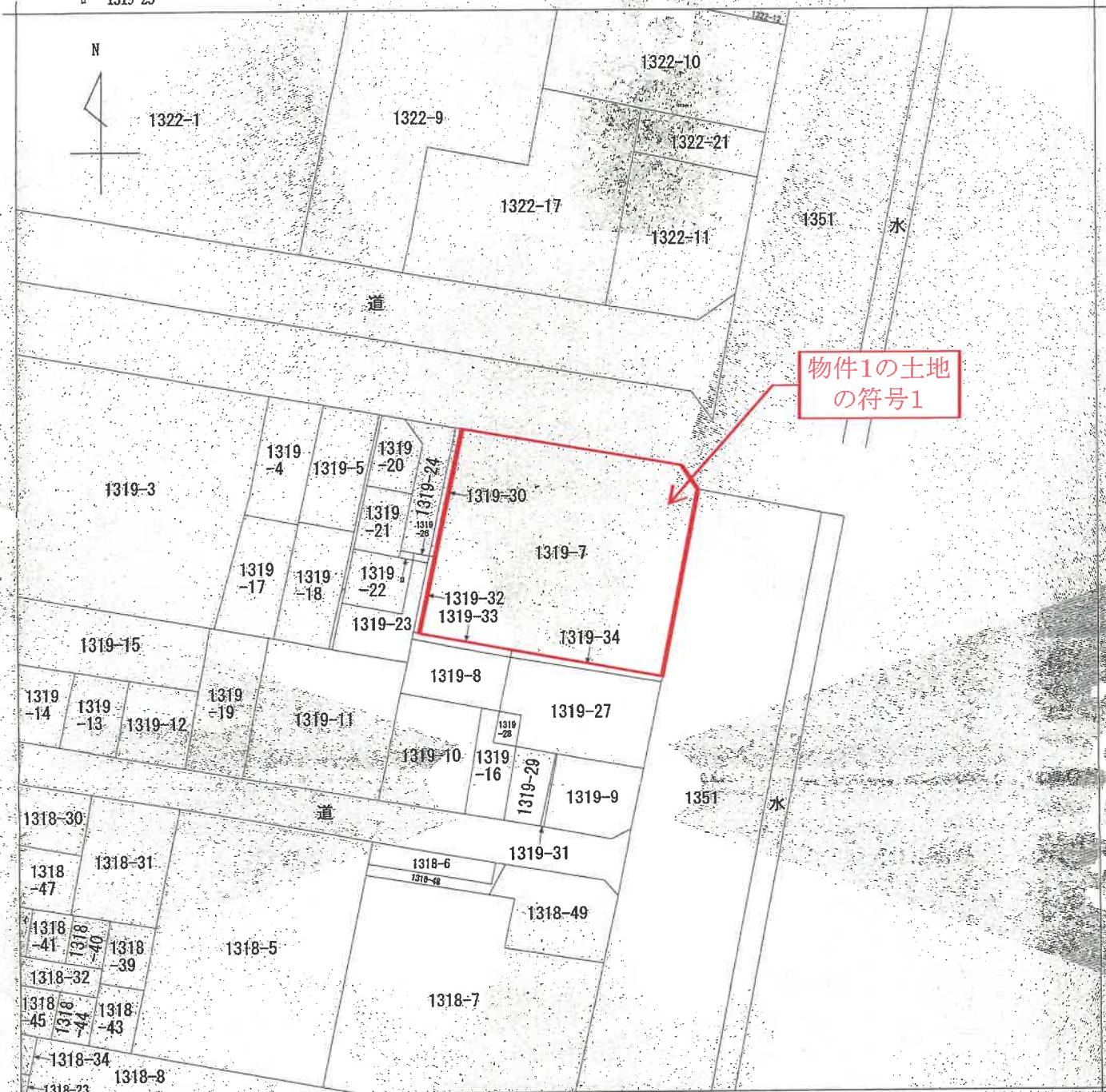
受命物件の位置図



受命物件の位置図

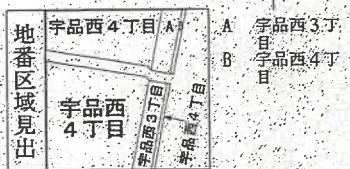


イ 1318-42 △ 1319-6
 □ 1319-25



物件1の土地
 の符号1

(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	広島市南区宇品西四丁目		地番	1319番7	
出縮	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	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

(広島法務局管轄)

令和5年10月6日
 広島法務局呉支局

登記官

請求番号：28-1
 (1/1)

受命物件の公図写し
 (A3→A4に縮小)



登記年月日：平成19年3月16日

096431

受命物件の 地積測量図写し (A3→A4に縮小)

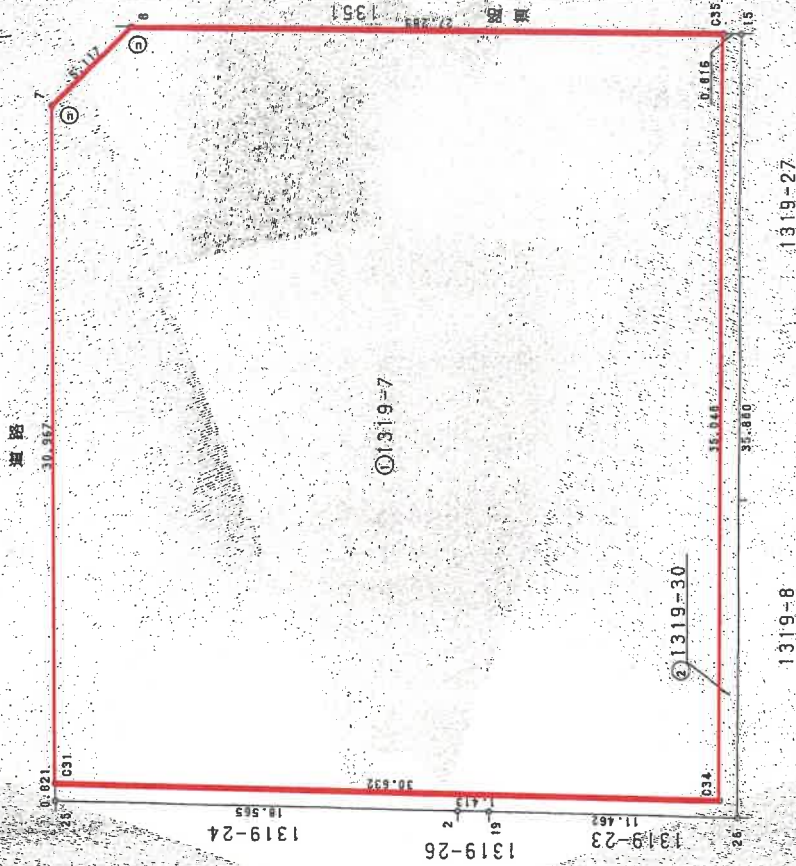
土地所在区
地積測量区

1319-7

1319-7-30

土地の所在
広島市南区宇品西四丁目

H13.3.16



座標求積表

地番	Xi	Yi	(Xi+1 - Xi-1)Yi	距離
C31	-27.181	0.956	-25.858844	30.672
C34	-32.514	-3.315	113.963070	35.048
C35	-36.559	31.499	725.264475	27.283
8	-9.489	34.908	1065.429352	5.117
7	-5.455	31.748	232.014384	30.967
総面積				2130.812437
総距離				1065.4062185
平均値				1065.40

登録番号	地積	地積率
②1319-30	1065.42	1065.4062185
①1319-7	0.0137815	0.01

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
25	-2.094	0.140	0.140	0.140
2	-20.475	-2.453	-2.453	-2.453
19	-21.876	-2.655	-2.655	-2.655
26	-33.227	-4.243	-4.243	-4.243
15	-37.168	31.397	31.397	31.397

測量士事務所 ⑤ 石井 ⑦ プラスチック社 ⑧ エンゼリート社 ⑨ 金屋 ⑩ 加み

作製者 土地測量士

3月16日(作製)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(広島法務局管轄)

令和5年10月6日

広島法務局長 斎藤

登記簿

登記年月日：平成15年8月28日

096117 各階平面図

受命物件の建物図面 ・各階平面図写し (A3→A4に縮小)

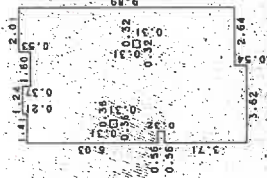
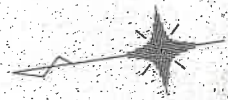
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(広島法務局管轄)
令和5年10月6日 広島法務局長 官 登記官

建物図面
各階平面図

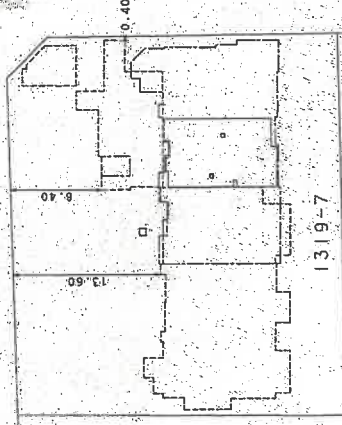
家屋番号 1319番7の102
地目 平野地
建物の所在 広島市南区守品西四丁目1319番地7

平成15年6月28日登記

登記簿



建物のある部分
1階



1319-30

数値表

0.56 x 6.05 =	3.3768
0.56 x 3.71 =	2.0776
0.85 x 10.06 =	8.5510
1.24 x 10.27 =	12.7348
0.97 x 9.90 =	9.6030
0.63 x 9.36 =	5.8968
2.01 x 9.69 =	19.4789
0.32 x 0.31 =	0.0992
0.36 x 0.31 =	0.1116
合計	62.3297
床面積	62.32 ㎡

作製者

土地家屋調査士

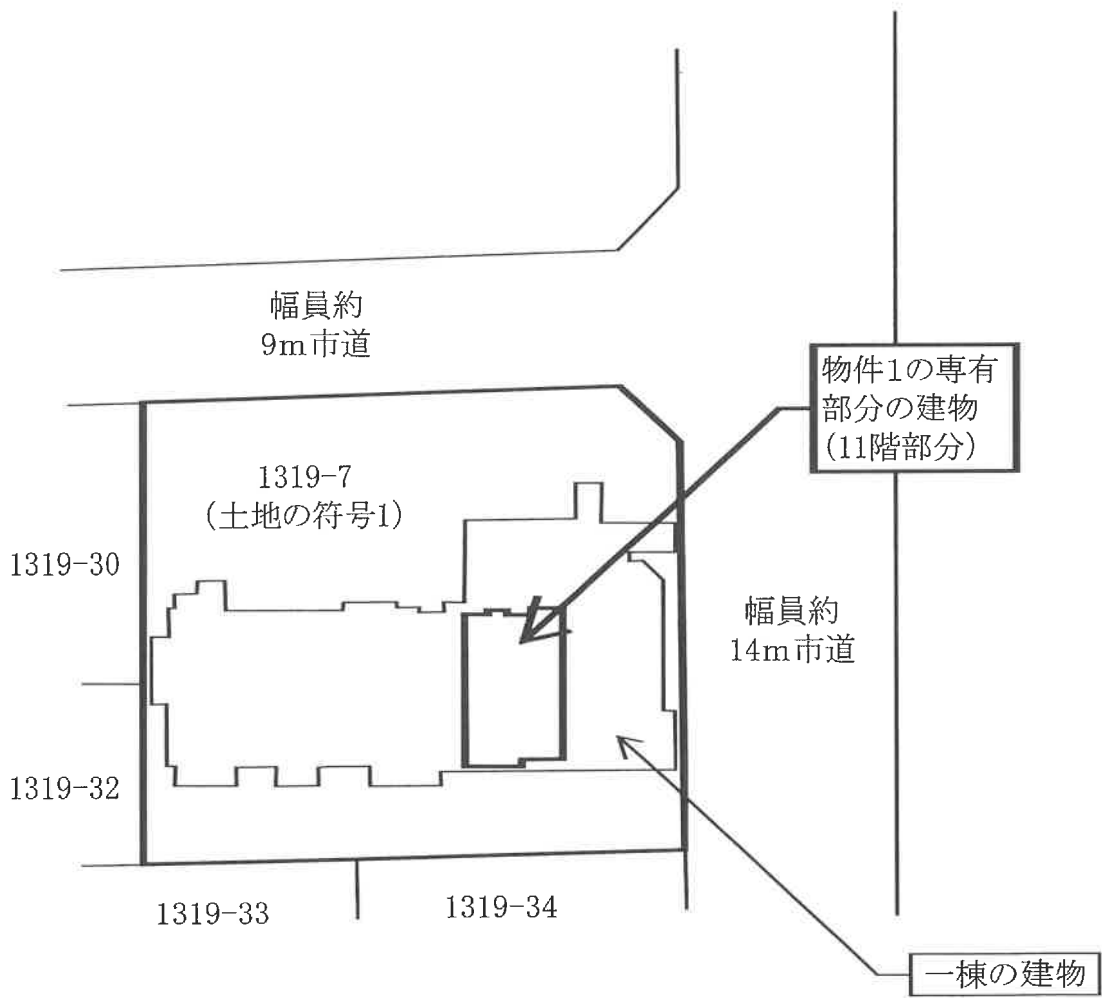
縮尺 1/250

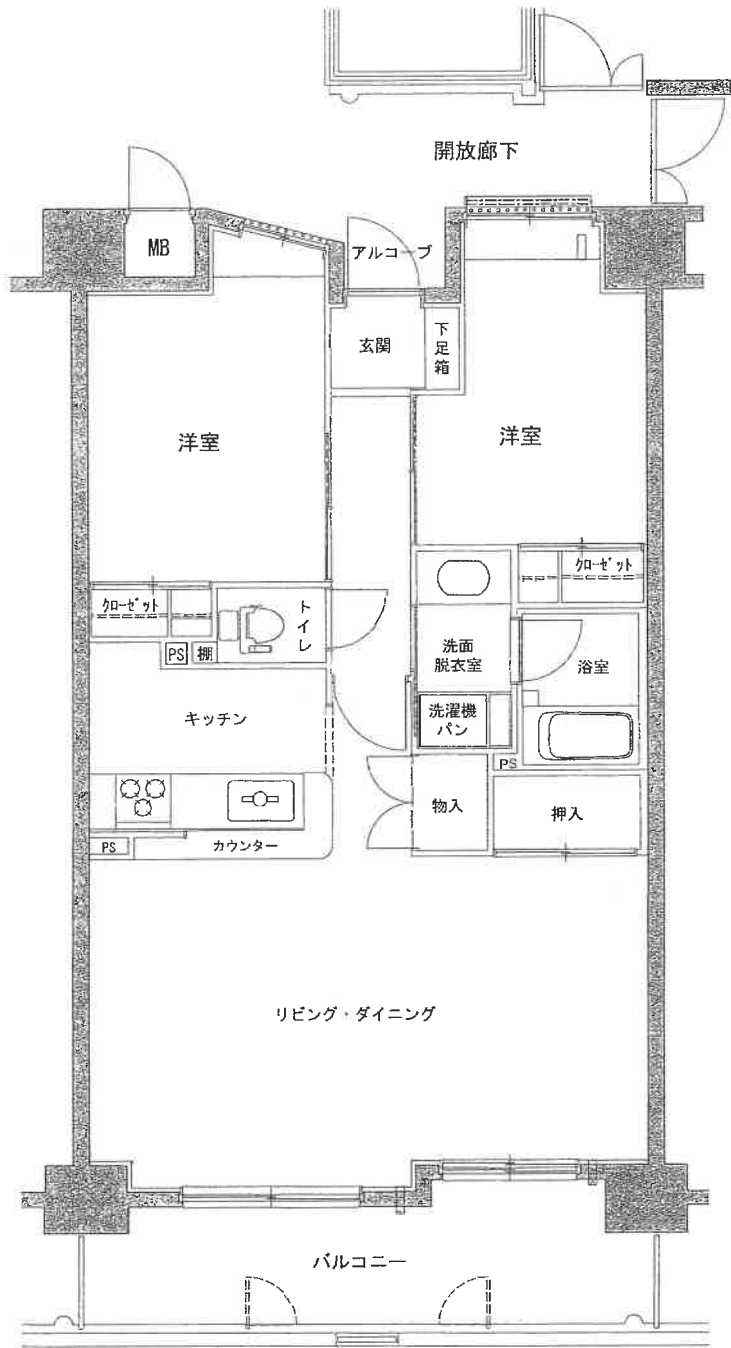
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

縮尺 約1:500





間取図

縮尺 約1/85

