

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市東区牛田旭二丁目123番地2

建物の名称 ラルスステージ牛田旭ロワジール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 123番2の1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 83.17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 広島市東区牛田旭二丁目123番2

地 目 宅地

地 積 3115.21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 30万7766分の8720



物 件 明 細 書

令和 6年 3月25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】

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 広島市東区牛田旭二丁目123番地2

建物の名称 ラルステージ牛田旭ロワジール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 123番2の1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 83.17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 広島市東区牛田旭二丁目123番2

地 目 宅地

地 積 3115.21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 30万7766分の8720



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

所 在 広島市東区牛田旭二丁目123番地2

建物の名称 ラルステージ牛田旭ロワジール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 123番2の1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 83.17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 広島市東区牛田旭二丁目123番2

地 目 宅地

地 積 3115.21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 30万7766分の8720



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市東区牛田旭二丁目19番25-8-1201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 { 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 type="checkbox"/> その他の者 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 12700円 修繕積立金 5200円 水道料金 使用量による 司法書士報酬 244200円 (訴訟代理人費用)	令和6年2月2日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年4月分～令和6年2月分 計1,268,849円 (うち遅延損害金 204,985円) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
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の土地は南東側が広島市道 (東4区137号線) に接面している。なお、同土地西側の要綱管理里道 (東4区77号里道) は同土地と一体化している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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 (各階平面図) 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

(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
■ 所有者	1 本件建物では私が一人で暮らしています。たまに泊まりに来る知人はいますが、ここに定住しているわけではありません。 2 本件建物に特段の不具合はありません。 3 本件建物内でペットを飼ったことはありません。

(執行官の意見用)

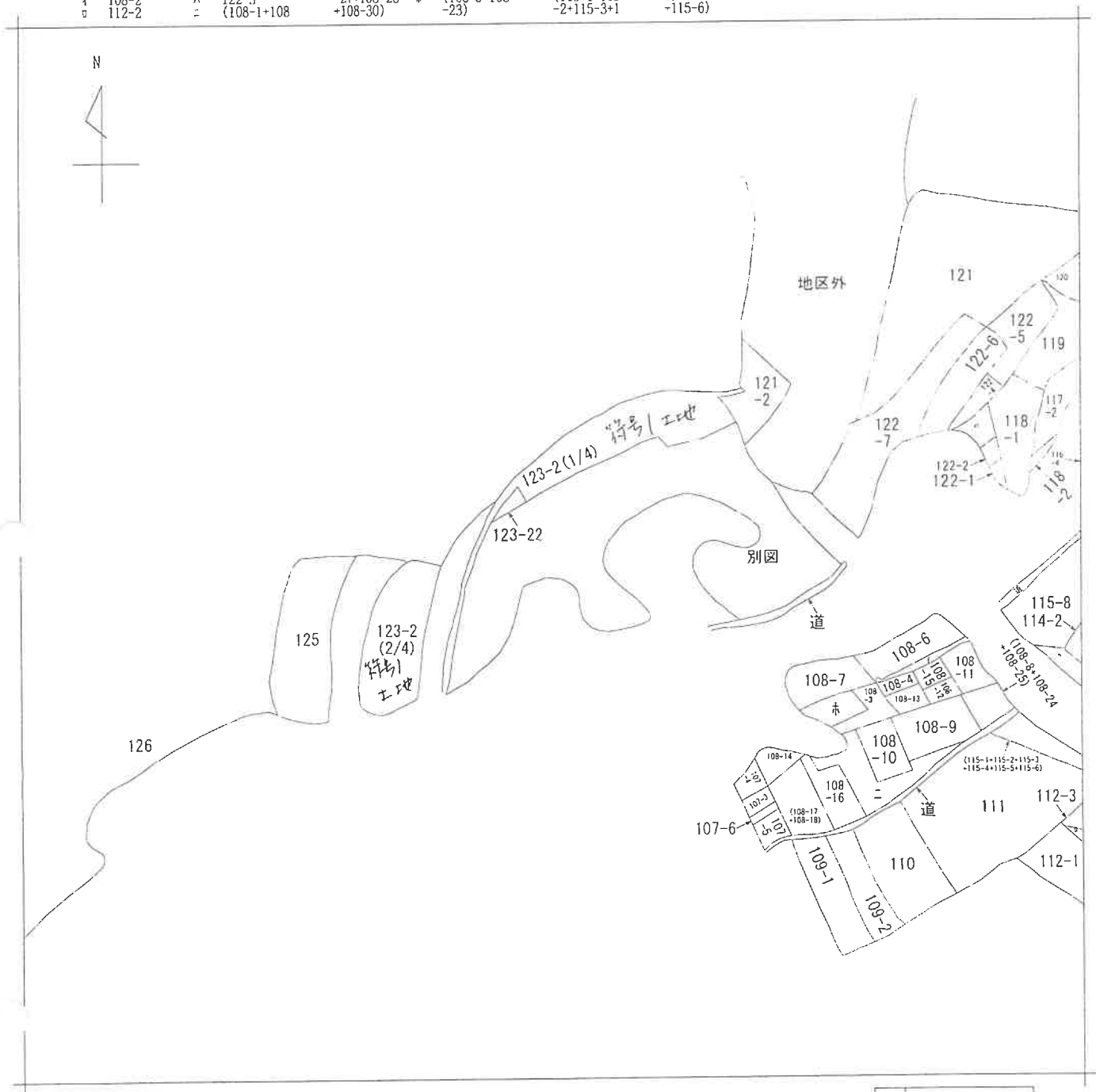
執行官の意見
本件建物の状況等は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況等から、本件建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

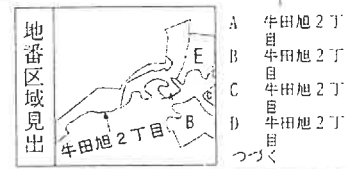
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月26日(金) 13:25-14:00	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
令和6年1月26日(金) 14:10-14:30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和6年1月26日(金) 15:00-	当庁	滞納管理費等照会書送付 (返送用切手84円同封)
令和6年2月2日(金) 12:45-13:10	物件所在地	所有者と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかった。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月2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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

イ 108-2 ハ 122-3 -27+108-28 * (108-5+108 ^ (115-1+115 15-4+115-5
 □ 112-2 ニ (108-1+108 +108-30) -23) -2+115-3+1 +115-6)



(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	広島市東区牛田旭二丁目		地番	123番2		
出力尺	縮尺不明	精度区	座標系又は番号は記号	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6年1月26日
 広島法務局

請求番号：55-1
 (1/3)

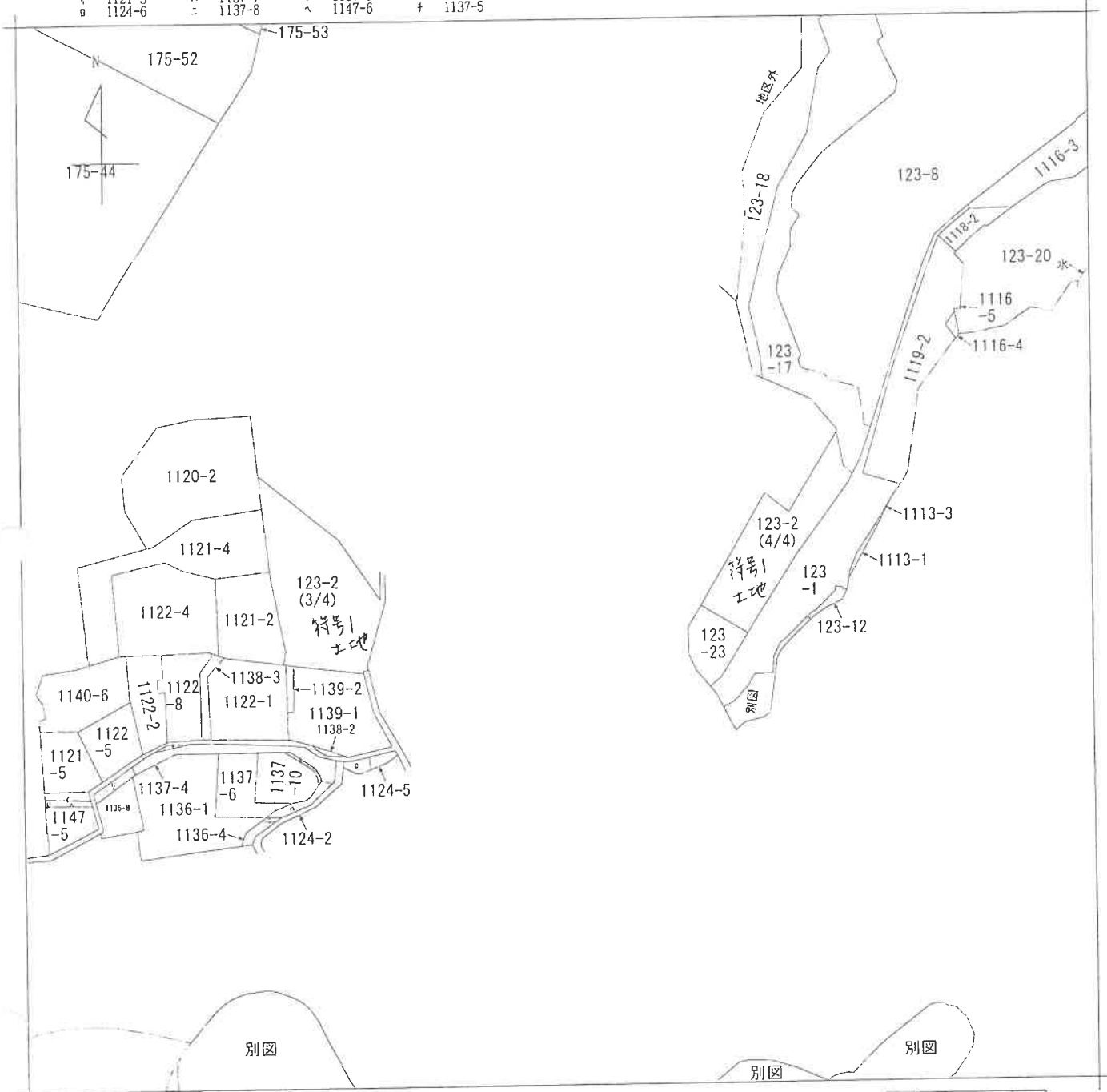
登記官

縮小(A3→A4)

公用

(5枚目)

イ 1121-3 ハ 1137-7 ホ 1137-9 ト 1147-8 リ 1137-3
 0 1124-6 ニ 1137-8 ヘ 1147-6 チ 1137-5



(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 牛田旭2丁目
 B 牛田旭2丁目
 C 牛田旭2丁目

請求部分	所在		広島市東区牛田旭二丁目		地番	123番2		
出力縮尺	縮尺不明	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6年1月26日
 広島法務局

請求番号: 55-1
 (3/3)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(6 枚目)

登記年月日：平成29年3月27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6年1月26日 広島法務局 登記簿

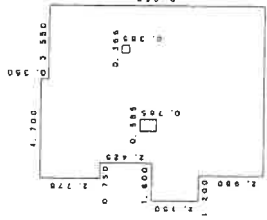
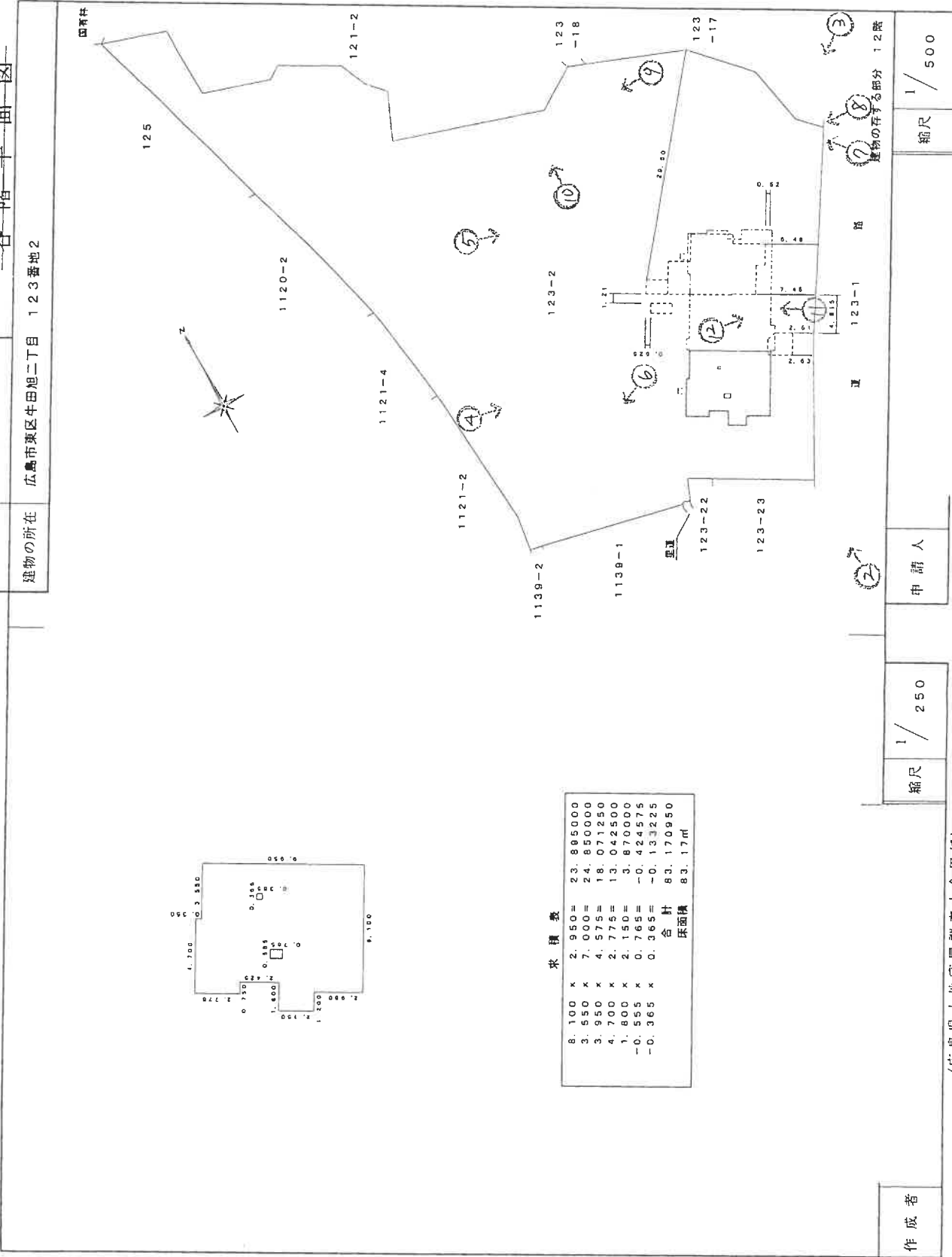
(7枚目)

各階平面図

建物図面図

家屋番号 123番201201

建物の所在 広島市東区牛田旭二丁目 123番地2



求積表

8.100	x	2.950	=	23.895000
3.550	x	7.000	=	24.850000
3.950	x	4.575	=	18.071250
4.700	x	2.775	=	13.042500
1.800	x	2.150	=	3.870000
-1.555	x	0.765	=	-0.424575
-0.365	x	0.365	=	-0.133225
合計				83.170950
床面積				83.17㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

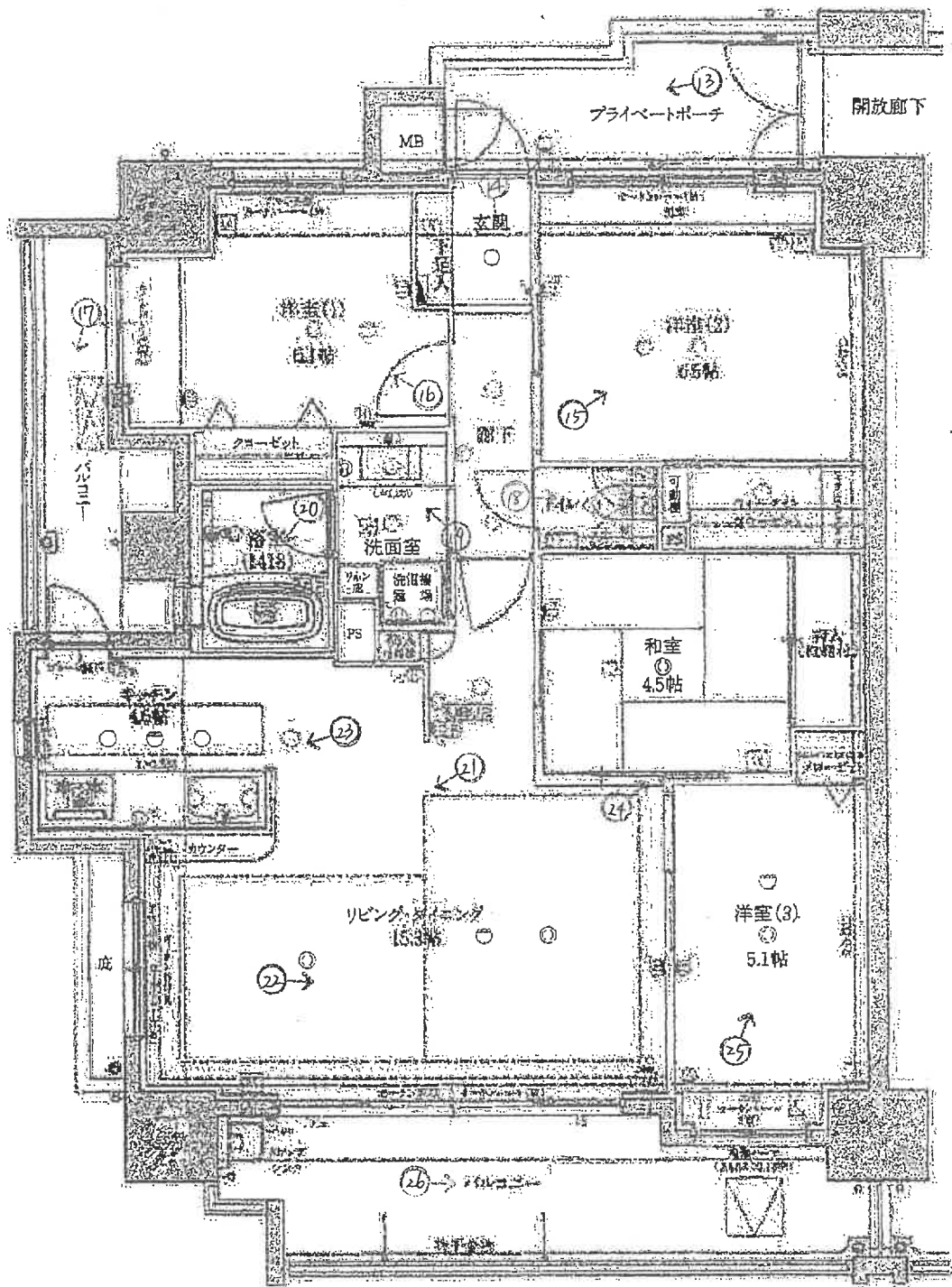
(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮小(A3→A4)

凡例 O 写真撮影方向



請求番号：55-2



建物間取図

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2 本件建物を含むマンション全体



写真3 本件建物を含むマンション全体



写真4



写真5



写真6



写真7



広島市道（東4区137号線）

写真8

境界標

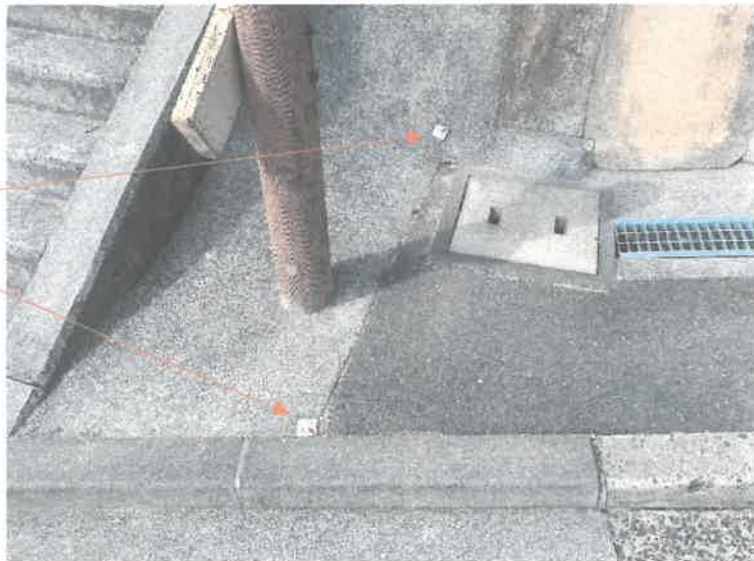


写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真2 2



写真2 3



写真2 4

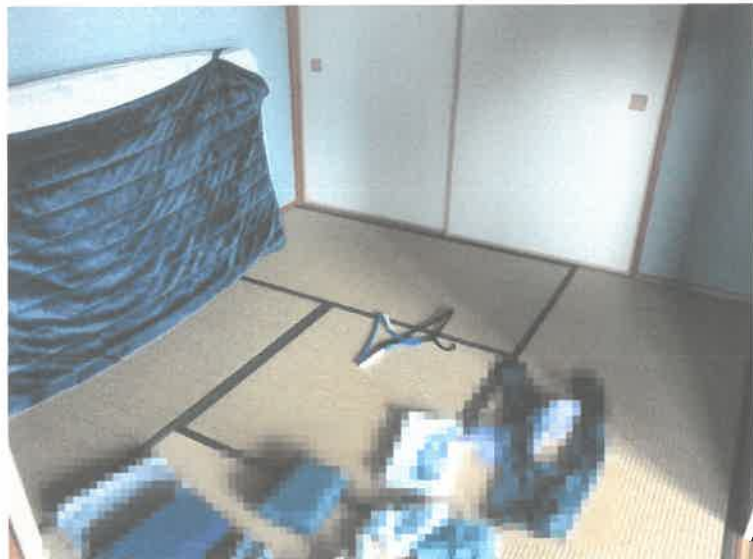


写真25



写真26



令和 5 年 (ケ) 第 126 号
令和 6 年 2 月 2 日 現地調査
令和 6 年 2 月 16 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中 村 真 二 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 29,498,000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、建物については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 広島市東区牛田旭二丁目123番地2</p> <p>建物の名称 ラルステージ牛田旭ロワジール</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 123番2の1201</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 12階部分 83.17㎡</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 広島市東区牛田旭二丁目123番2</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 3,115.21㎡</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 307,766 分の 8,720</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	アストラムライン「牛田」駅の南東方・直線距離約 900m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、中規模一般住宅のほかマンションも見られる高台の住宅地域となっている。		
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域	市街化調整区域 ※ — 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模符号1	3,115.21 m ²	間口 約 44 m 奥行 約 55 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢 段差あり
接面道路の状況	南東側 約 6.3 m	舗装 市道	高低差 ほぼ等高～約2m高い
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、山林等。 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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物敷地部分と平面駐車場部分に約5mの段差あり。 ・ 北側に山林を含む。 		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラルステージ牛田旭ロワジール
建物の用途	共同住宅 (総戸数 38 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 29 年 2 月 25 日 新築 経過年数 : 約 7 年 経済的残存耐用年数 : 約 43 年
構造	鉄筋コンクリート造14階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、吹付タイル等 その他 :
設備等	エレベーター : 有 (1基) 駐車場 : 敷地内 (38台) その他 : オートロック、宅配ボックス
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 : ラルスステージ牛田旭ロワジール管理組合 法人格 無 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社 合人社計画研究所 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0:00) 平日
管理の状況	普通
特記事項	大規模修繕なし。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	12階 (1201号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	83.17 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (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、畳等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生・都市ガス等 その他：複層ガラス
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 12,700円 (月額) 修繕積立金： 5,200円 (月額) 滞 納 額： 有 令和3年4月分～6年2月分まで 1,268,849円 (内損害金 204,985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
300,000	83.17	0.78	19,462,000

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
7 年	43 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.78$$

(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
227,000	0.47	3,115.21	1.00	0.028333	9,417,000

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6.3m舗装市道に一部等高接面する間口約10m、奥行約18m、地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島東-8）

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
253,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	227,000

◇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：

形状	0.97
奥行逡減	0.95
段差あり	0.97
市街化調整区域を含む	0.95
山林・法面等を含む	0.55
相乗積	0.47

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
8,720	307,766	0.0283332	1.00	0.028333

(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
19,462,000	9,417,000	1.20	1.12	1.00	38,813,000

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 ※1	1.05	※1 7階を標準 ※2 角部屋
位置別格差 ※2	1.07	
タイプ別格差	1.00	
その他格差	1.00	
相乗積	1.12	

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)	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
38,813,000	1.00	0.80	0.95	29,498,000

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（広島東-8）

所 在 : 広島市東区牛田旭2丁目1161番2「牛田旭2-2-42」
価 格 : 253,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 北西方 道路距離 約2.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側3m市道
用途指定等 : 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 : 中規模一般住宅の多い閑静な既成住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和5年度）

建物 10,215,044 円（1㎡当たり 110,028 円）、課税床面積 92.84 ㎡

土地

符号1 128,355,936 円（1㎡当たり 41,203 円）、課税地積 3,115.21 ㎡

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

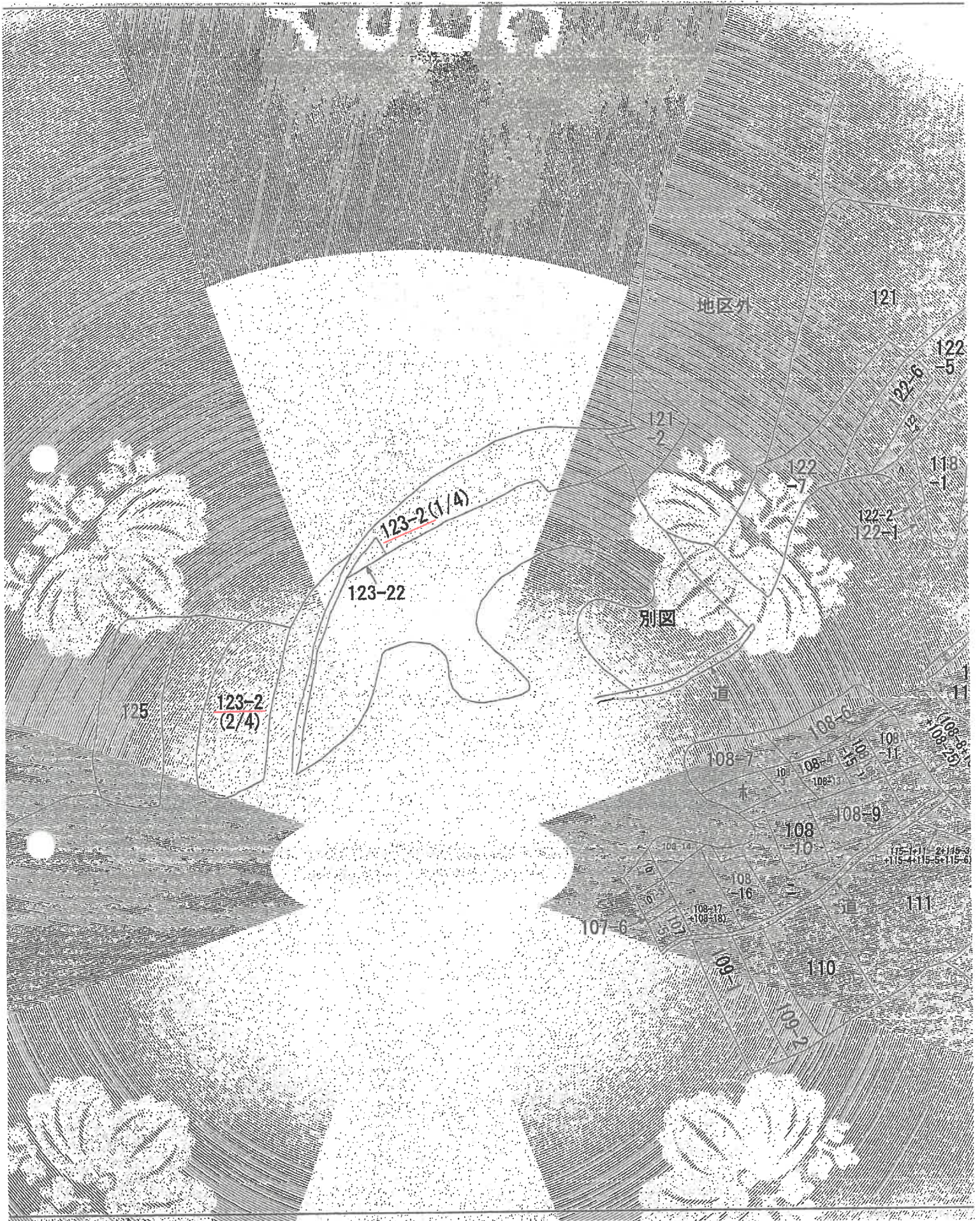
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

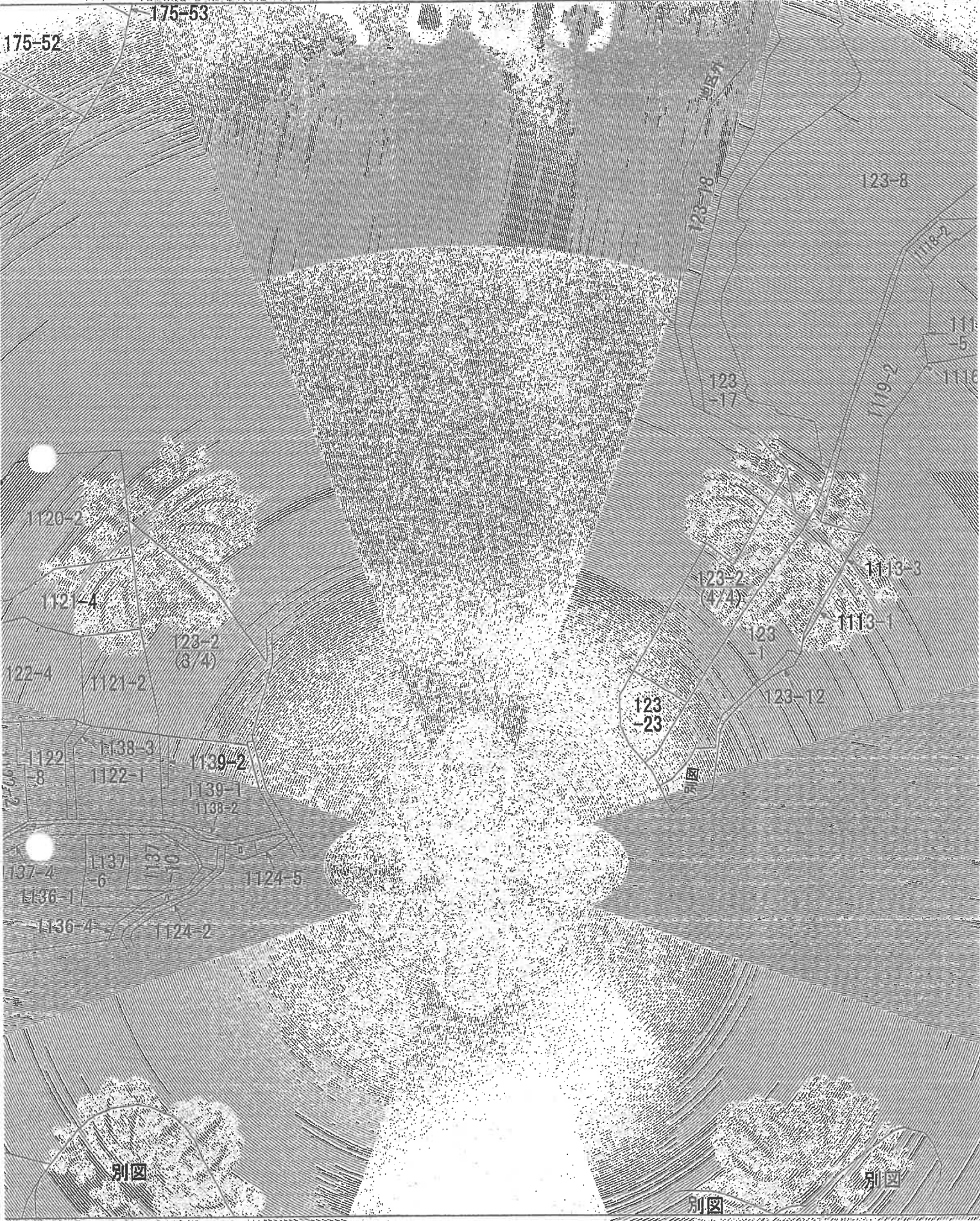
以 上

所在位置略図



1:10,000



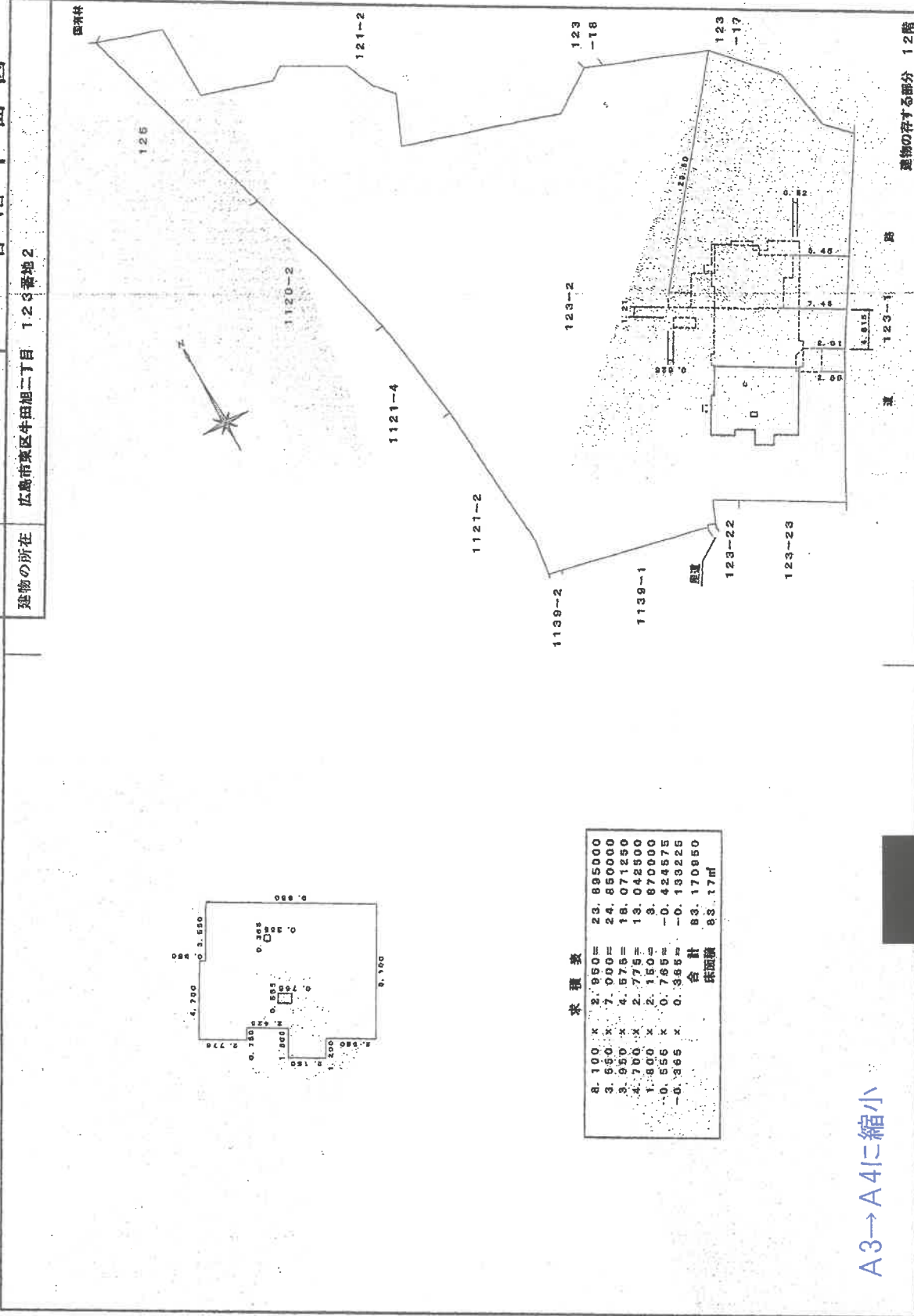


登記年月日：平成29年3月27日

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。
(広島法務局管轄)
令和5年11月22日 京都地方法務局 登記官

各階平面図 建物図面図

家屋番号	123番2の1201
建物の所在	広島市東区中田旭二丁目 123番地2



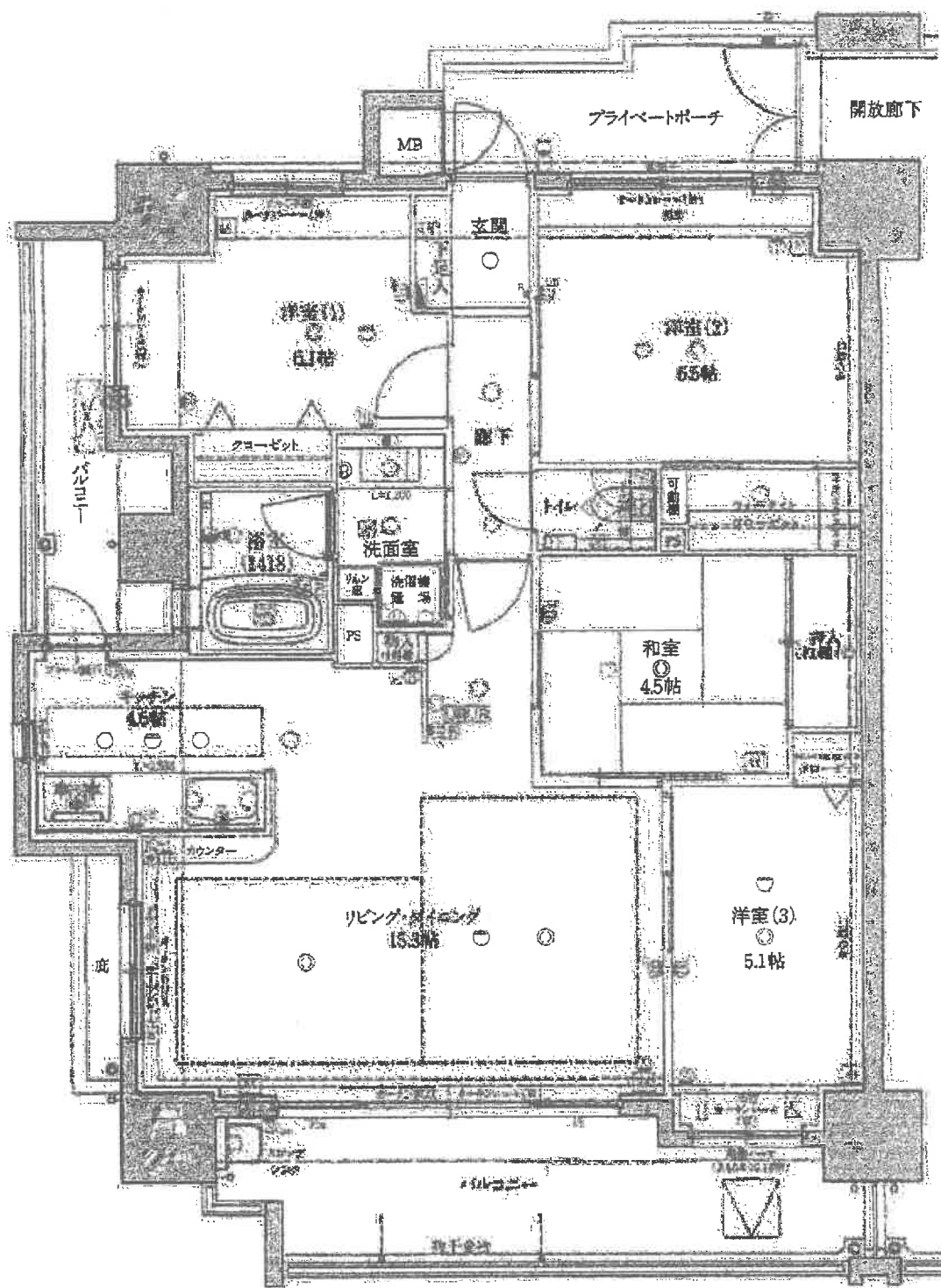
求積表

8.100 x 2.950	=	23.895000
3.550 x 7.000	=	24.850000
3.920 x 4.575	=	18.071250
4.700 x 2.775	=	13.048500
1.800 x 2.150	=	3.870000
0.555 x 0.785	=	-0.424575
-0.365 x 0.365	=	-0.133225
合計		83.170950
床面積		83.17㎡

A3→A4に縮小

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
						建物の存する部分 12階	

(広島県土地家屋調査士会専用紙)



建物間取図