

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 7年 3月17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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月11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 7年 5月 1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 7年 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15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 7年 3月17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) | 一括 売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和6年度 | |
|------|------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | 買受可能価額 (円) | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1 | 6,812,000 5,449,600 | | 1,370,000 | 70,330 | 15,337 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区田方三丁目1481番地1

建物の名称 サンシティ田方

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田方三丁目1481番1の609

建物の名称 609号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.41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 広島市西区田方三丁目1481番1

地 目 宅地

地 積 3516.90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 63万3738分の7040



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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】

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】

- ・北東側洋室につき、株式会社エデュケーションサービスが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・その他の部分につき、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 広島市西区田方三丁目1481番地1

建物の名称 サンシティ田方

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田方三丁目1481番1の609

建物の名称 609号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.41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 広島市西区田方三丁目1481番1

地 目 宅地

地 積 3516.90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 63万3738分の7040



令和 6 年(ケ) 1 4 4 号
令和 6 年 1 2 月 2 3 日受理
令和 7 年 1 月 2 3 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 広島市西区田方三丁目1481番地1

建物の名称 サンシティ田方

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田方三丁目1481番1の609

建物の名称 609号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 66.41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 広島市西区田方三丁目1481番1

地 目 宅地

地 積 3516.90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 63万3738分の7040



(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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北東側洋室 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社エデュケーションサービス |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■所有者(占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成20年3月6日 (会社成立の年月日) |
| 最初の契約日 | 平成20年3月6日 |
| 契約等期間 | 平成20年3月6日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input 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 金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■所有者（占有者会社代表者） | <p>1 本件建物では私が一人で暮らしています。</p> <p>2 本件建物北東側洋室は私が代表を務める株式会社エデュケーションサービスに貸しています。その内容は「占有者及び占有権原」欄記載のとおりであり、賃料等のやり取りはありません。</p> <p>3 本件建物のリビングダイニング天井に小さな穴が開いています。また、浴室の浴槽にヒビが入っており水が漏れる状態ですが、浴槽下の防水床には問題がないため、階下への漏水はありません（写真14）。</p> <p>4 本件建物内で以前、猫を2匹飼っていました。猫が和室の畳や壁紙で爪研ぎをしていましたが、この跡が現在も残っています。</p> <p>5 バルコニーの物置は業者に依頼して造作したものです（写真20）。</p> |

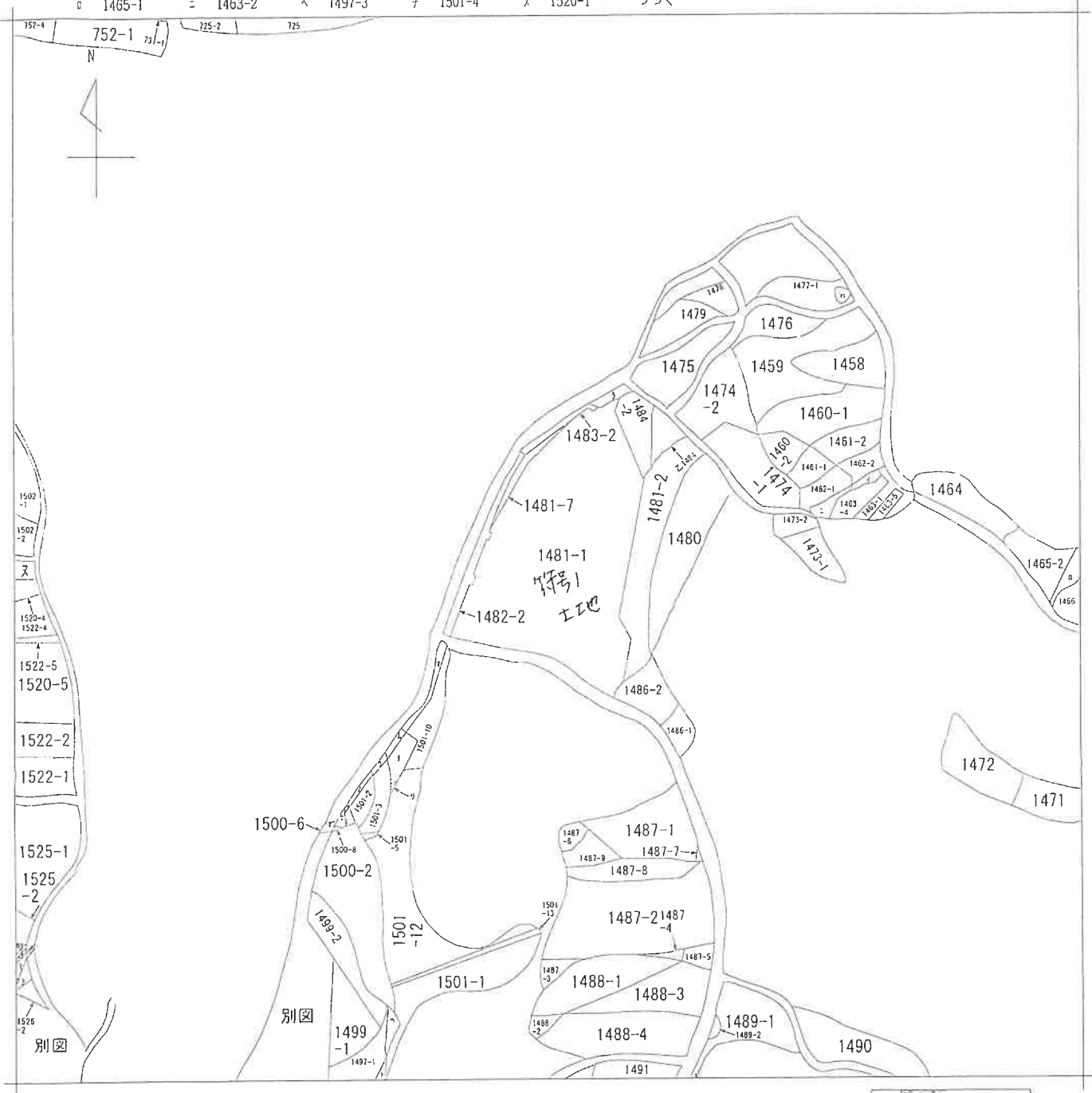
| 執行官の意見 |
|--|
| <p>本件建物の状況等は、別紙建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況等から、本件建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。</p> <p>北東側洋室の事務所スペースについては、占有者会社代表者が所有者であること、双方間に賃料等のやり取りがないことから、占有権原を使用借権によるものとした。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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12月26日（木） 12：10～12：25 | 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6年12月26日（木） 14：30～15：00 | 物件所在地 | 占有関係調査、形状調査、写真撮影 |
| 令和6年12月27日（金） 15：00～ | 当庁 | 滞納管理費等照会書送付 |
| 令和7年1月22日（水） 15：40～16：20 | 物件所在地 | 所有者（占有者会社代表者）と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行） |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <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た。 <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。 <input type="checkbox"/> 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

イ 1463-3 ハ 1477-2 ホ 1492-1 ト 1501-14 リ 1501-6 ル 1527-1
 ロ 1465-1 ニ 1463-2 ヘ 1497-3 チ 1501-4 ス 1520-1 ッツク



(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 田方3丁目
 B 田方3丁目
 C 田方3丁目

| | | | | | | | |
|-------|------|------------|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 広島市西区田方三丁目 | | 地番 | 1481番1 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 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 | |

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12月26日
 広島法務局

請求番号：25-4
 (1/2)

登記官

縮小(A3→A4)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成7年2月24日

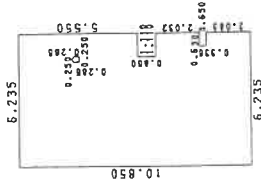
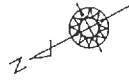
385148 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 甲481-1-609

建築物の所在 広島市西区田方三丁目1481番地1

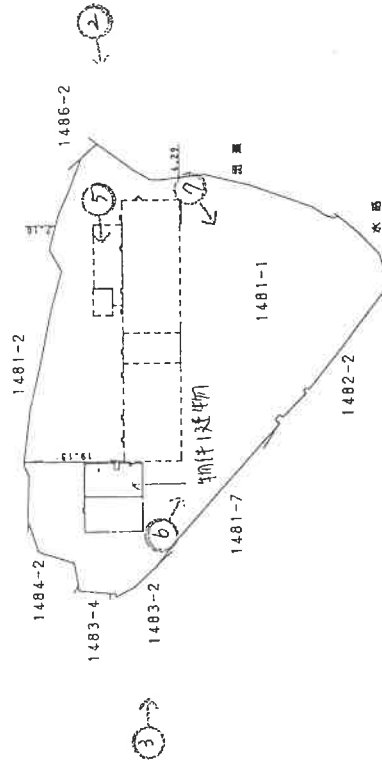
平成七年貳月陸四日



求積表

| | |
|------------------|---------|
| 5.125 x 10.850 = | 55.6863 |
| 1.110 x 5.550 = | 6.1695 |
| 0.480 x 4.450 = | 2.0470 |
| 0.650 x 2.032 = | 1.3208 |
| 0.650 x 2.083 = | 1.3540 |
| 0.250 x 0.285 = | -0.0713 |
| 計 | 66.4173 |

床面積 66.41㎡



建築物の存する部分 6 階



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(広島県土地家屋調査士会田祇厂)

縮小(A3→A4)

凡例 ○→ 写真撮影方向

間取図

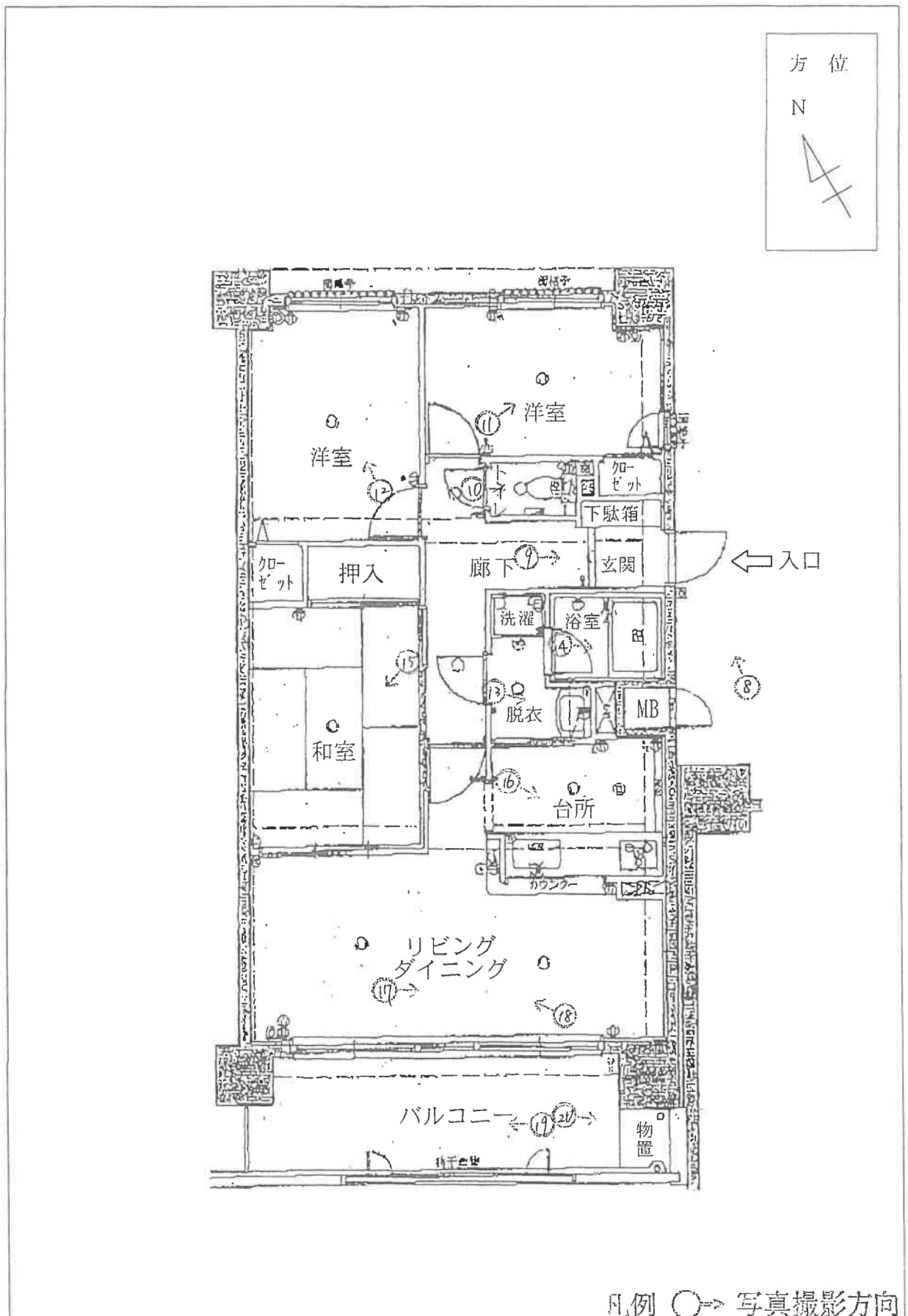


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

主要地方道（広島湯来線）



写真6



写真7



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16



写真17



写真18



写真19



写真20 バルコニーの物置



令和 6年(ケ) 第 144号
令和 7年 1月22日 現地調査
令和 7年 2月 3日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

| 番号 | 評価額 |
|-----|--------------|
| 物件1 | 金 6,812,000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 広島市西区田方三丁目1481番地1</p> <p>建物の名称 サンシティ田方</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 田方三丁目1481番1の609</p> <p>建物の名称 609号</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 6階部分 66.41㎡</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 広島市西区田方三丁目1481番1</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 3,516.90㎡</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 633,738分の7,040</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 | 最寄バス停「田方東陽台」の南方・直線距離約 240m (別添「位置図」参照) | | |
| 付近の状況 | 付近は、事業所、駐車場、マンション、一般住宅等が見られる地域となっている。 | | |
| 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、土砂災害警戒区域 | |
| 画地条件 | 規模符号1 | 3,516.90 m ² (登記上) | 間口約 9m (道路との接面間口) 奥行約 60m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 一部に傾斜や段差を有する |
| 接面道路の状況 | 東側 | 約 13.5m | 舗装 県道 高低差 一部が等高でスロープ状の出入口となっている。 |
| 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。 隣地は法面、事業所、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 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 | なし あり(接面道路ではなく、南方の土地から引込されている。) ※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 | 東側が都市計画道路の予定地に跨っている可能性があるが、評価額に与える影響はほとんどない。 | | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|-----------------|--|
| マンション名 | サンシティ田方 |
| 建物の用途 | 居宅 (総戸数93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 2月 10日 新築 経過年数: 約 30年 経済的残存耐用年数: 約 20年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 11階建 |
| 仕様 | 屋根: ルーフイング葺 外壁: タイル貼り等 その他: _____ |
| 設備等 | エレベーター: 有 (2基) 駐車場: 有 (102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: サンシティ田方管理組合 管理方式: 委託管理と思われる 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(月~金 8:00~17:00又は8:00~12:00) (註) 上記は管理会社からの回答によったものである。 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | 特になし。 |

(2) 専有部分の概要

| | |
|------------------------|--|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造1階建 |
| 位 置 | 6階 (609号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり |
| 床 面 積 | 66.41 m ² (登記床面積) |
| 間 取 り | 3LDK (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 | 劣る |
| 管 理 費 等 | 管 理 費： 6,400円 (月額) 修繕積立金： 9,900円 (月額) ルーフバルコニー使用料： 0円 (月額) 駐車場使用料： 6,000円 (月額) 駐輪場使用料： 0円 (月額) 水道料金： 0円 (月額) 滞 納 額： 有 令和5年6月分～令和6年12月分まで 480,579円 (内損害金 55,778円) (註) 上記は管理会社からの回答によったものである。 (滞納額は令和6年12月31日現在のものである。) |
| 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 | バルコニーに「物置」を造作している。詳細は不明であるが、管理規約上において、問題となる可能性もあるので買受希望者は注意が必要である。 |

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/m ²) ア | 専有面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格(円) ア×イ×ウ |
|-----------------------------------|--------------------------------|----------|-------------------|
| 320,000 | 66.41 | 0.36 | 7,650,000 |

ア 再調達原価：共用部分も考慮した専有面積（登記床面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記床面積による。

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 |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 30 年 | 20 年 | 50 年 |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 0 % | 10 % |

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.36}$$

(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 |
|----------------------|-----------|----------------|-----------|------------|-----------------------|
| 67,800 | 0.72 | 3,516.90 | 1.00 | 0.011109 | 1,907,000 |

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、幅員約13m舗装県道にはぼ等高接面する地積約300㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（西（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 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 99,700 | $\frac{102}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{150}$ | 67,800 |

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

| | |
|-------------------------|------|
| 形状 | 0.90 |
| 規模 | 1.05 |
| 地勢 | 0.80 |
| 災害発生の危険性 (土砂災害警戒区域等) | 0.95 |
| 相乗積 | 0.72 |

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) |
|-------|---------|----------------|---------|----------|
| 7,040 | 633,738 | 0.0111087 | 1.00 | 0.011109 |

(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 |
| 7,650,000 | 1,907,000 | 1.10 | 0.90 | 1.00 | 9,461,000 |

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 | 1.00 |
| 位置別格差 | 1.00 |
| タイプ別格差 | 1.00 |
| その他格差 | 0.90 |
| 相乗積 | 0.90 |

(註) 保守管理の状態が劣ることや
バルコニーに造作されている
物置の存在…0.90

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 |
| 9,461,000 | 1.00 | 0.80 | 0.90 | 6,812,000 |

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 地価調査価格（西（県）-4）

所 在 : 広島市西区田方一丁目2316番15「田方1-20-21-18」
価 格 : 99,700円/㎡
位 置 : JR「新井口」駅 北東方 道路距離 約1.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 4,934,575 円（1㎡当たり 61,736 円）、課税床面積 79.93 ㎡

土地（全体）

符号1 48,086,573 円（1㎡当たり 13,673 円）、課税地積 3,516.90 ㎡

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及び1/20,000）
- 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

位置図

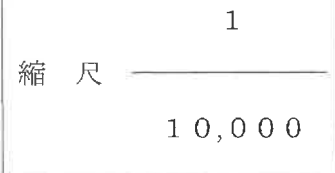


対象物件

方位

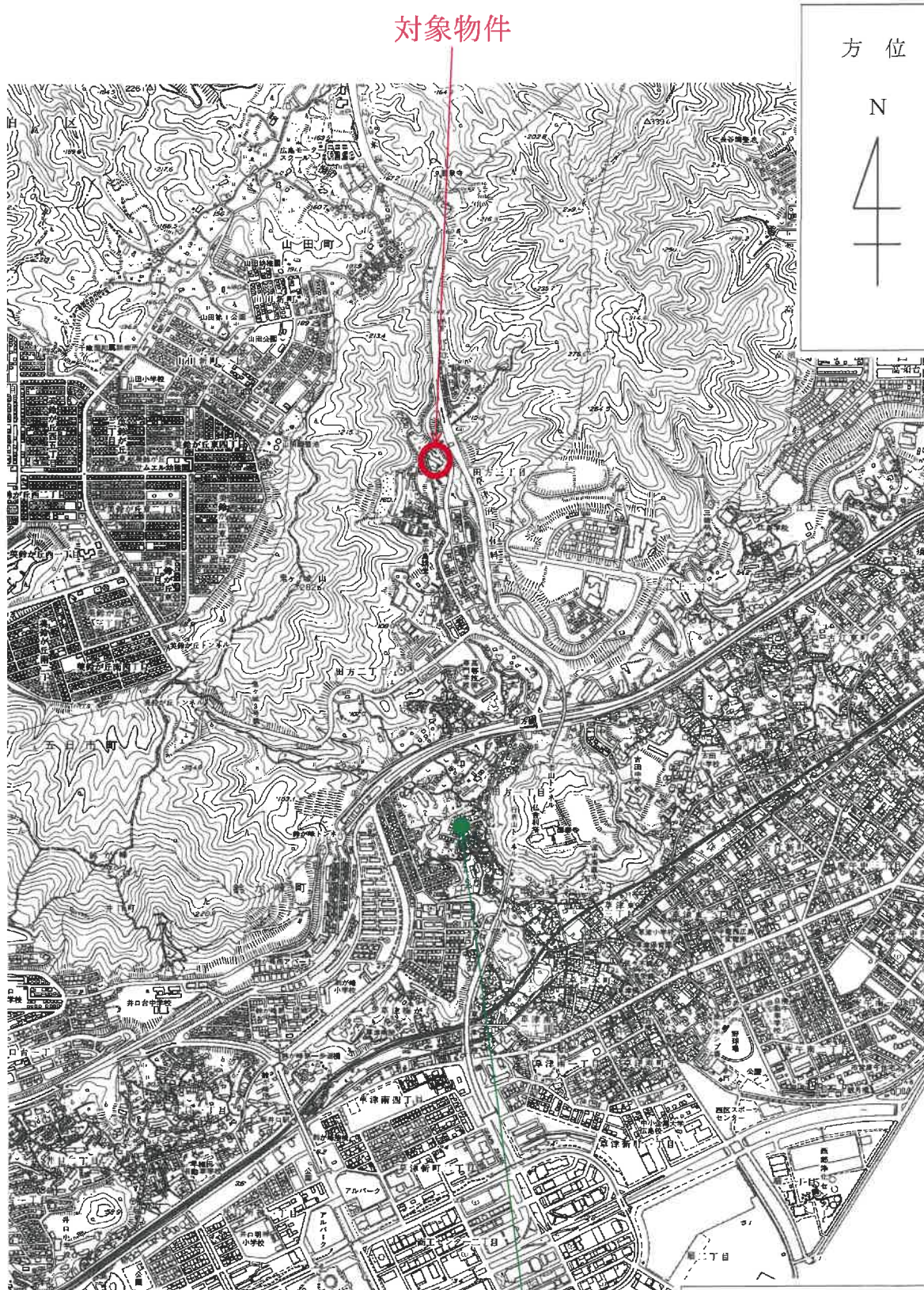
N

基準地
西(県) - 4



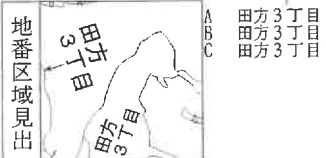
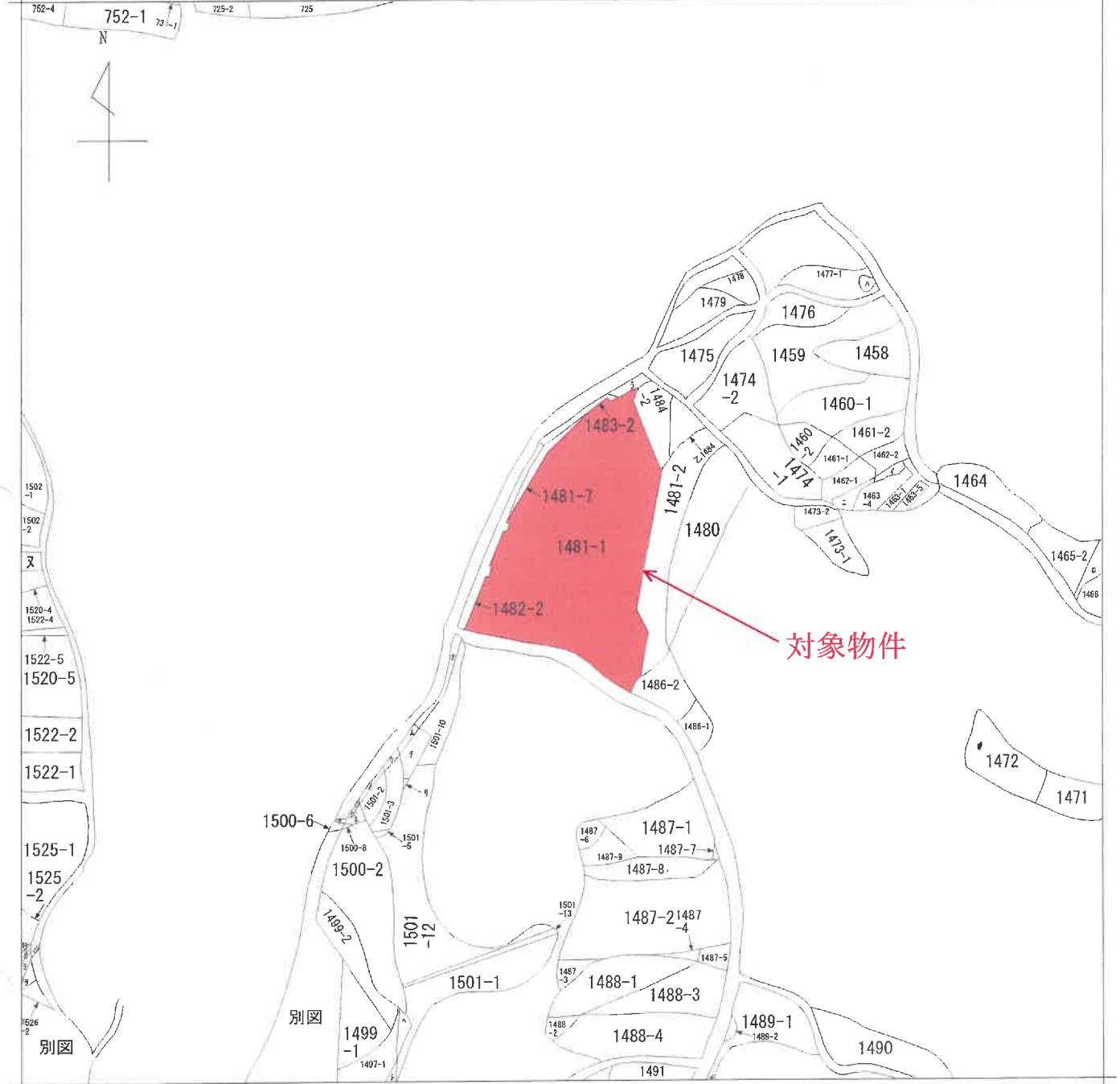
備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

位置図



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

イ 1463-3 ハ 1477-2 ホ 1492-1 ト 1501-14 ヨ 1501-6 № 1527-1
 0 1465-1 ニ 1463-2 ヘ 1497-3 チ 1501-4 ヌ 1520-1 つづく



| | | | | | | |
|-------|-----------|------------|---------|----|----------|--|
| 請求部 | 所在 | 広島市西区田方三丁目 | | 地番 | 1481番1 | |
| 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 | | | |

(1/2) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

ヲ 1527-2
リ 1527-3
カ 1527-4
コ 1527-5
タ 1527-6
レ 1527-7
ソ 1527-8
ツ 1527-9
ネ 1500-1
ナ 1500-7
ラ 1483-4
ム 1501-9
ウ 1501-8
ノ 1501-7
オ 1501-11
ク 1500-5
キ 1500-4

登記年月日：平成7年2月24日

385148

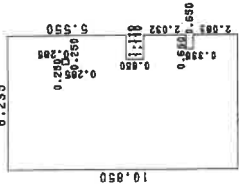
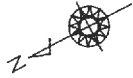
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 甲方丁目1-609

建築物の所在 広島市西区田方三丁目1481番地1

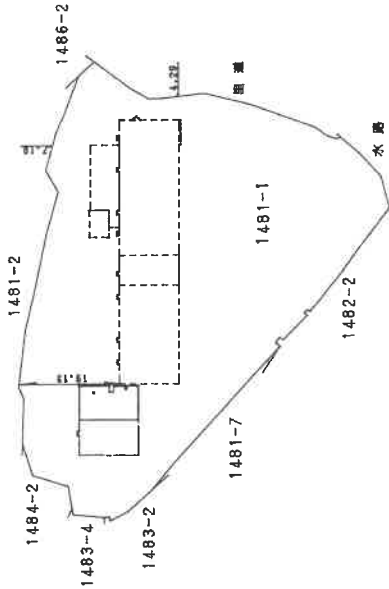
平成七年貳月肆四日



求積表

| | |
|------------------|---------|
| 5.125 x 10.850 = | 55.6063 |
| 1.110 x 5.550 = | 6.1605 |
| 0.460 x 4.450 = | 2.0470 |
| 0.650 x 2.032 = | 1.3208 |
| 0.650 x 2.083 = | 1.3540 |
| 0.250 x 0.285 = | -0.0713 |
| 計 | 66.4173 |

床面積 66.41 m²



建築物の存する部分 6 階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図

方位

N

