

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嘱託が行われません。)

※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 5 月 26 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 7 年 6 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 10 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 6 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 26 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 広島市安佐南区大塚西三丁目 7 0 1 5 番地

建物の名称 エイ・シティタワーズイーストタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚西三丁目 7 0 1 5 番の 1 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 9 階部分 9 7 . 6 1 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 広島市安佐南区大塚西三丁目 7 0 1 5 番

地 目 宅地

地 積 8 9 0 6 . 2 3 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 2 3 2 万 9 3 5 3 分の 1 0 4 5 6



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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 広島市安佐南区大塚西三丁目 7 0 1 5 番地

建物の名称 エイ・シティタワーズイーストタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚西三丁目 7 0 1 5 番の 1 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 9 階部分 9 7 . 6 1 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 広島市安佐南区大塚西三丁目 7 0 1 5 番

地 目 宅地

地 積 8 9 0 6 . 2 3 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 2 3 2 万 9 3 5 3 分の 1 0 4 5 6



令和 6 年(ヌ)第 6 1 号
令和 7 年 1 月 1 5 日受理
令和 7 年 2 月 2 6 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 広島市安佐南区大塚西三丁目 7 0 1 5 番地

建物の名称 エイ・シティタワーズイーストタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚西三丁目 7 0 1 5 番の 1 9 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 9 階部分 9 7 . 6 1 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 広島市安佐南区大塚西三丁目 7 0 1 5 番

地 目 宅地

地 積 8 9 0 6 . 2 3 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 2 3 2 万 9 3 5 3 分の 1 0 4 5 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市安佐南区大塚西三丁目3番45-1906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 (亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (家財道具が残置された空き家) 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	☒ 次のとおり 管理費 8,570円 修繕積立金 20,280円 管理費 350円 修繕積立金 740円 水道料金 2箇月毎 (奇数月) 使用量分	令和7年2月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成25年9月分～令和7年2月分 金8,028,242円 (遅延損害金2,512,894円を含む) 損害金率年18.25% ☐ 不明
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社中国・四国営業所	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1の土地は、その北側及び西側が道路 (各広島市道) に接面している (876番6、7016番、7013番の各土地は広島市所有名義)。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 () 第 号 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面のとおり ☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 本件マンション管理人	1 本件建物には、当分の間、誰も出入りされていないように思います。 2 本件建物所有者は、本件マンション19階のトランクルームの「19F」を使用することができます（添付写真13から15参照）。

執行官の意見
☒ 1 本件建物等の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取り図及び添付写真のとおりである。 2 本件建物の占有については、本件建物のガス栓には、平成30年8月に閉栓している旨の札があり、本件建物の室内には、平成17年当時のカレンダーが掛けられ、A宛ての郵便物や書類及びAの妻宛ての郵便物等が多数あり、ダイニングのテーブル上には令和4年の日付けのある書類等も置かれているが、A以外の第三者の占有を推認させるようなものはないことなどから、所有者（亡A相続財産）占有であると認めた。 なお、Aは、同人の住民票等によると、本件建物の住所地から平成30年5月に福山市高西町に転居し、令和5年3月31日に福山市において死亡している。 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
7年 1月16日() 12:00-12:15	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
7年 1月16日() 14:05-15:00	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
7年 1月17日()	当庁	本件競売事件の申立債権者であるA. C I T Yヒ ルズ&タワーズ管理組合代理人弁護士に滞納管理 費等照会書手交
7年 2月13日() 15:55-16:50	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係・間取等 調査、写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

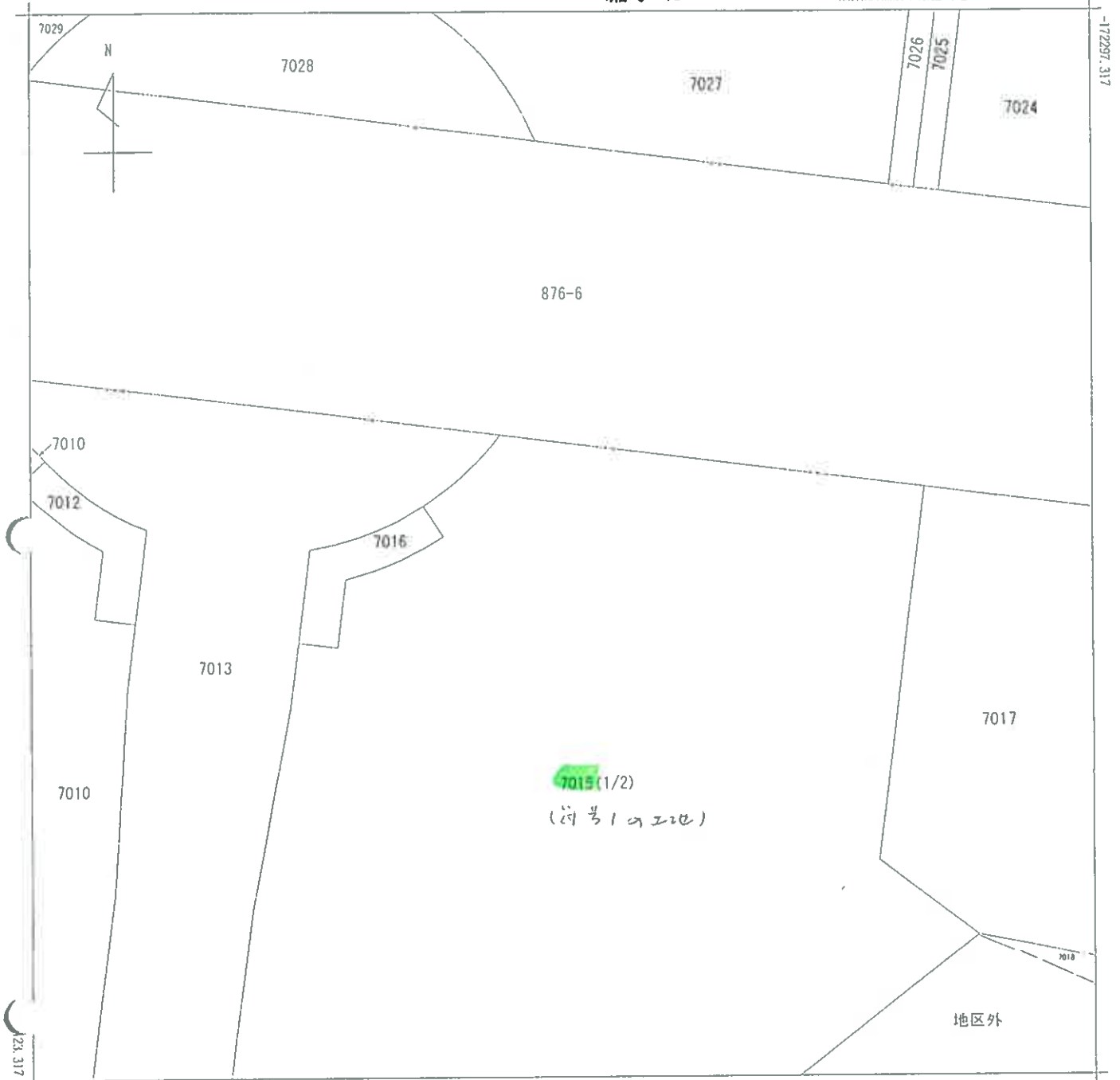
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 2月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入
った。

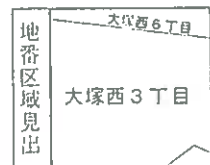
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(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略略を記載した図面です。



請 部 分	所 在		広島市安佐南区大塚西三丁目				地 番	7015番			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	中一	座標系 番号又 は記号	Ⅲ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	平成10年3月24日		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7年1月16日
広島法務局

請求番号：76-1
(1/2)

登記簿



+21071.448 (座標値種別：国土測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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。



部 求 分	所 在	広島市安佐南区大塚西三丁目				地 番	7015番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成10年3月24日		補 記 事 項		

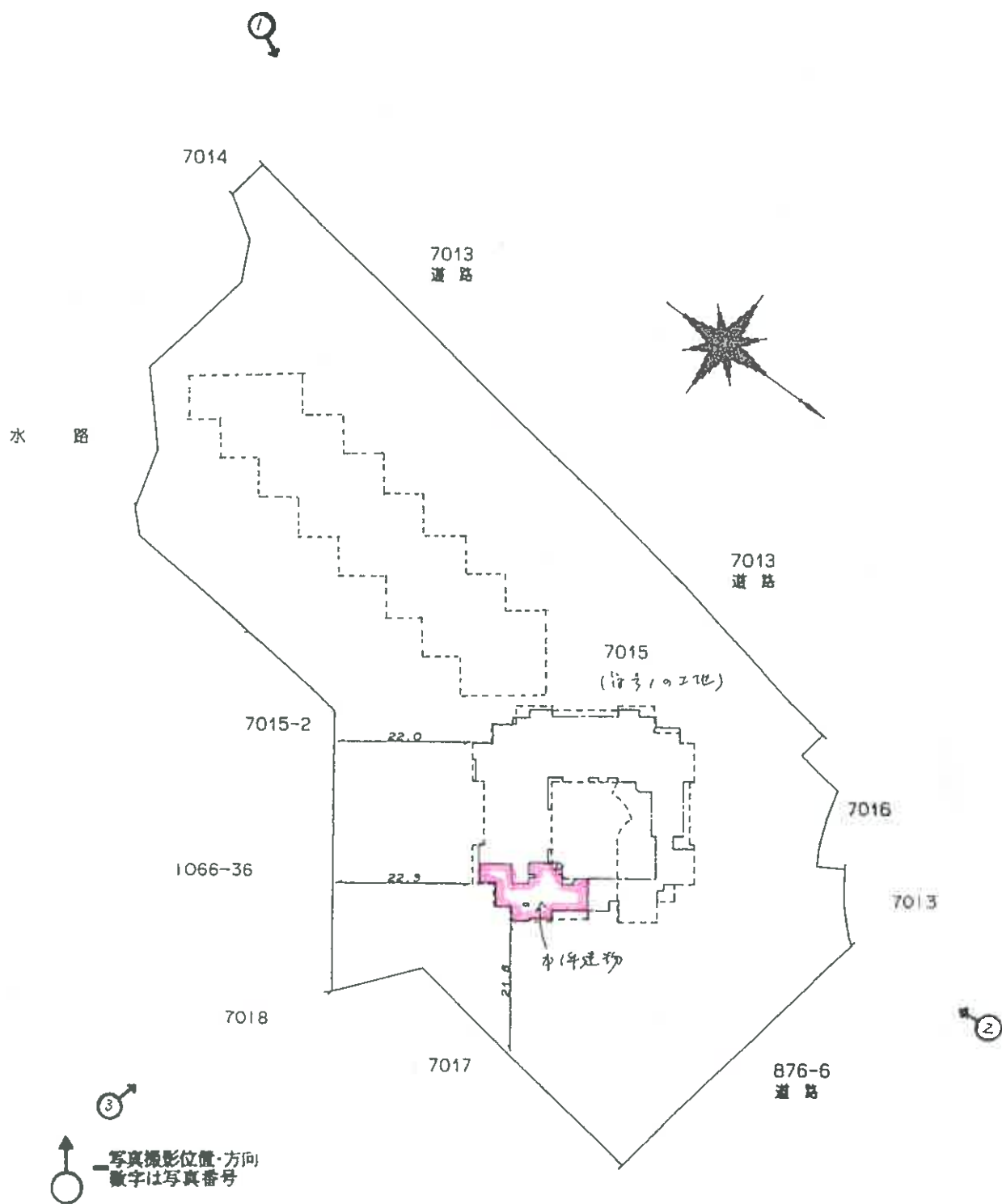
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した出面である。

令和7年1月16日
広島法務局

請求番号：76-1
(2/2)

登記官

土地建物位置関係図



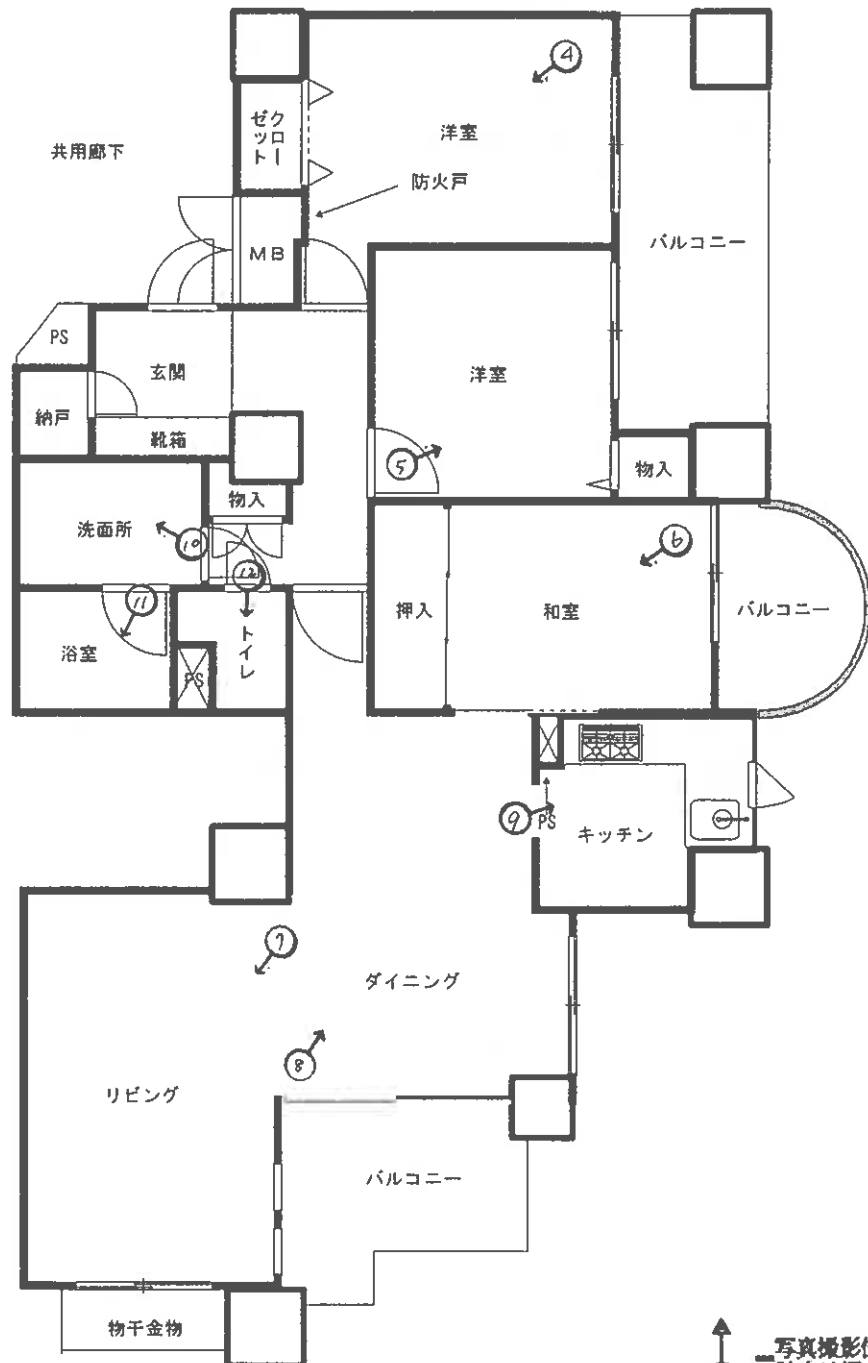
建物の存する部分19階

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

13

建物間取り図

事件番号：令和6年（又）第61号



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

本件マンション



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)



写真8 (本件建物内)



写真9 (本件建物内)



写真10 (本件建物内)



写真11 (本件建物内)



写真12 (本件建物内)



写真13

トランクルーム入口



本件建物の玄関



写真14 (トランクルーム内)

本件建物所有者が使用できる
トランクルーム (19F)



写真15 (本件建物所有者が使用できるトランクルーム (19F) 内)



令和 6 年 (又) 第 61 号
令和 7 年 2 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 5,964,000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) 所 在 広島市安佐南区大塚西三丁目7015番地 建物の名称 エイ・シティタワーズイーストタワー (専有部分の建物の表示) 家屋番号 大塚西三丁目7015番の1906 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 19階部分 97.61㎡ (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 広島市安佐南区大塚西三丁目7015番 地 目 宅地 地 積 8,906.23㎡ (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 2,329,353 分の 10456		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「大塚」駅の北西方・直線距離約770m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、マンション、店舗等が混在す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 商業地域 80% 400% 防火地域 商業地域の部分は下記のとおり。 西風新都A. CITY中央地区地区計画(商業地区A) 宅地造成工事規制区域 景観計画重点地区(西風新都地区) 高次都市機能誘導区域(広域拠点型) 居住誘導区域 第1種住居地域の部分は下記のとおり。 宅地造成工事規制区域 景観計画重点地区(西風新都地区) 居住誘導区域	第1種住居地域 60% 200% —
面 地 条 件	規模 符号1	8,906.23 m ²	間口 約 52 m 奥行 約 160 m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 段差等あり
接面道路の状況	北側 約 35～60 m 舗装 市道 高低差 一部画地が高く階段がある。 ※東から西向きに上り傾斜になっている。 西側 約 16～19 m 舗装 市道 高低差 一部画地が低く階段がある。 ※北から南向きに上り傾斜になっている。 ※幅員は車両交通量が多いことなどからデジタルメジャーによる計測はできなかった。		
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む複数棟の建物(A. CITYタワーズイーストウ イング棟)が存し、マンション群を成している。 隣地はマンション等。 目的外建物 あり。		

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	エイ・シティタワーズイーストタワー
建物の用途	共同住宅 (総戸数214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 11 年 3 月 1 日 新築 経過年数: 約 26 年 経済的残存耐用年数: 約 24 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付31階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル等 その他: ー
設備等	エレベーター: 有 駐車場: 敷地内 (215台) その他: トランクルーム (現況調査報告書参照)
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: タワーズイースト管理組合、 A. CITYヒルズ&タワーズ管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 野村不動産パートナーズ株式会社 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5:30)
管理の状況	普通
特記事項	・管理会社の回答書によれば、大規模修繕は平成21年4月～平成22年12月に外壁、屋根、バルコニー、開放廊下を実施したとのことである。 ・アスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・一般社団法人マンション管理業協会のマンション管理適正評価は、6段階中3段階目の評価である。詳細は、買受希望者自身によるマンション管理適正評価サイト等の確認が必要である。

(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	19 階 (1906号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	97.61 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：クロス貼等 床：カーペット等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：防火戸
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 8,570 円 (月額) 350円 (月額) 修繕積立金： 20,280 円 (月額) 740円 (月額) 水道料金： 2ヶ月毎 (奇数月) 使用量分 滞 納 額： 有 平成25年9月分～令和7年2月分まで 8,028,242円 (内損害金 2,512,894円) ※管理費及び修繕積立金について下記特記事項参照。
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	・ 管理会社からの回答書及びヒアリングによれば、管理費はタワーズイースト管理組合分が月額8,570円、A. CITYヒルズ&タワーズ管理組合分が月額350円、修繕積立金はタワーズイースト管理組合分が月額20,280円、A. CITYヒルズ&タワーズ管理組合分が月額740円とのことである。 ・ クロスに剥がれ、よごれ、カーペットによごれが見られる。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
390,000	97.61	0.35	13,324,000

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
26 年	24 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.35

(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
121,000	0.95	8,906.23	1.00	0.004489	4,596,000

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35m舗装市道に略等高接面する地積約9000㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島安佐南5-201）

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
135,000	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{112}$	121,000

◇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：角地＋5%

◇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：

不整形	0.95
角地	1.05
高低差	0.95
相乗積	0.95

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)
10,456	2,329,353	0.0044888	1.00	0.004489

(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
13,324,000	4,596,000	1.00	1.04	1.00	18,637,000

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	1.01
位置別格差	1.03
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.04

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	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
18,637,000	1.00	0.80	0.40	5,964,000

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（広島安佐南5-201）

所 在 : 広島市安佐南区伴南4丁目8010番65外（住居表示：「伴南4-2-9」）
価 格 : 135,000円/㎡
位 置 : アストラムライン「大塚」駅 北西方 道路距離 約2.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 1,216㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側35m市道 東側 側道
用 途 指 定 等 : 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地 域 の 概 要 : 中大規模の店舗等が集積する郊外の商業地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物	10,268,830 円	（1㎡当たり 82,006 円）	課税床面積	125.22 ㎡
建物	42,506 円	（1㎡当たり 74,572 円）	課税床面積	0.57 ㎡
建物	425,035 円	（1㎡当たり 64,497 円）	課税床面積	6.59 ㎡
建物	115,294 円	（1㎡当たり 61,327 円）	課税床面積	1.88 ㎡
建物	15,405 円	（1㎡当たり 55,018 円）	課税床面積	0.28 ㎡
土地				
符号1	641,863,089 円	（1㎡当たり 72,069 円）	課税地積	8,906.23 ㎡

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。

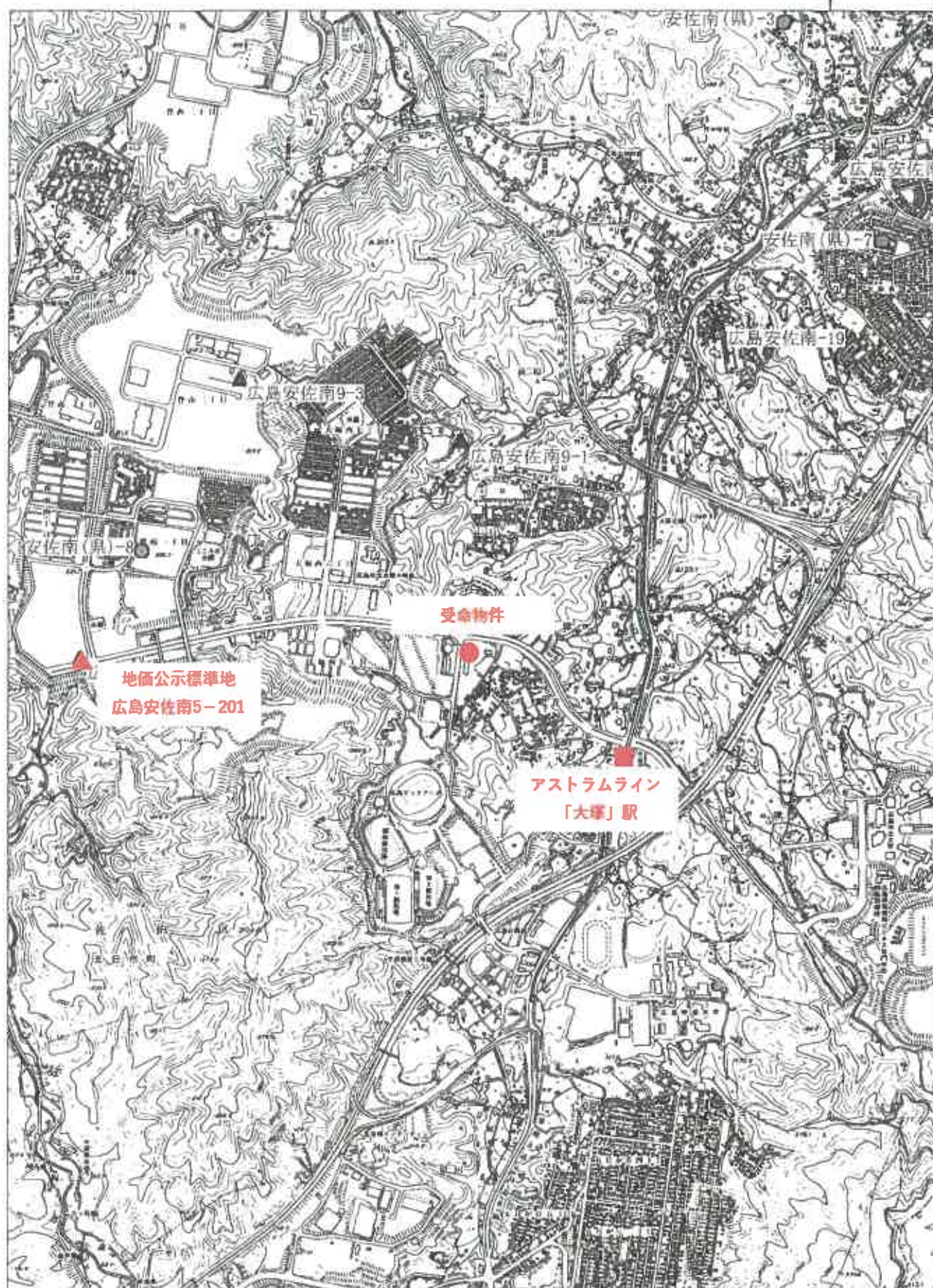
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/10,000, 1/20,000）
- 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



受命物件の位置図

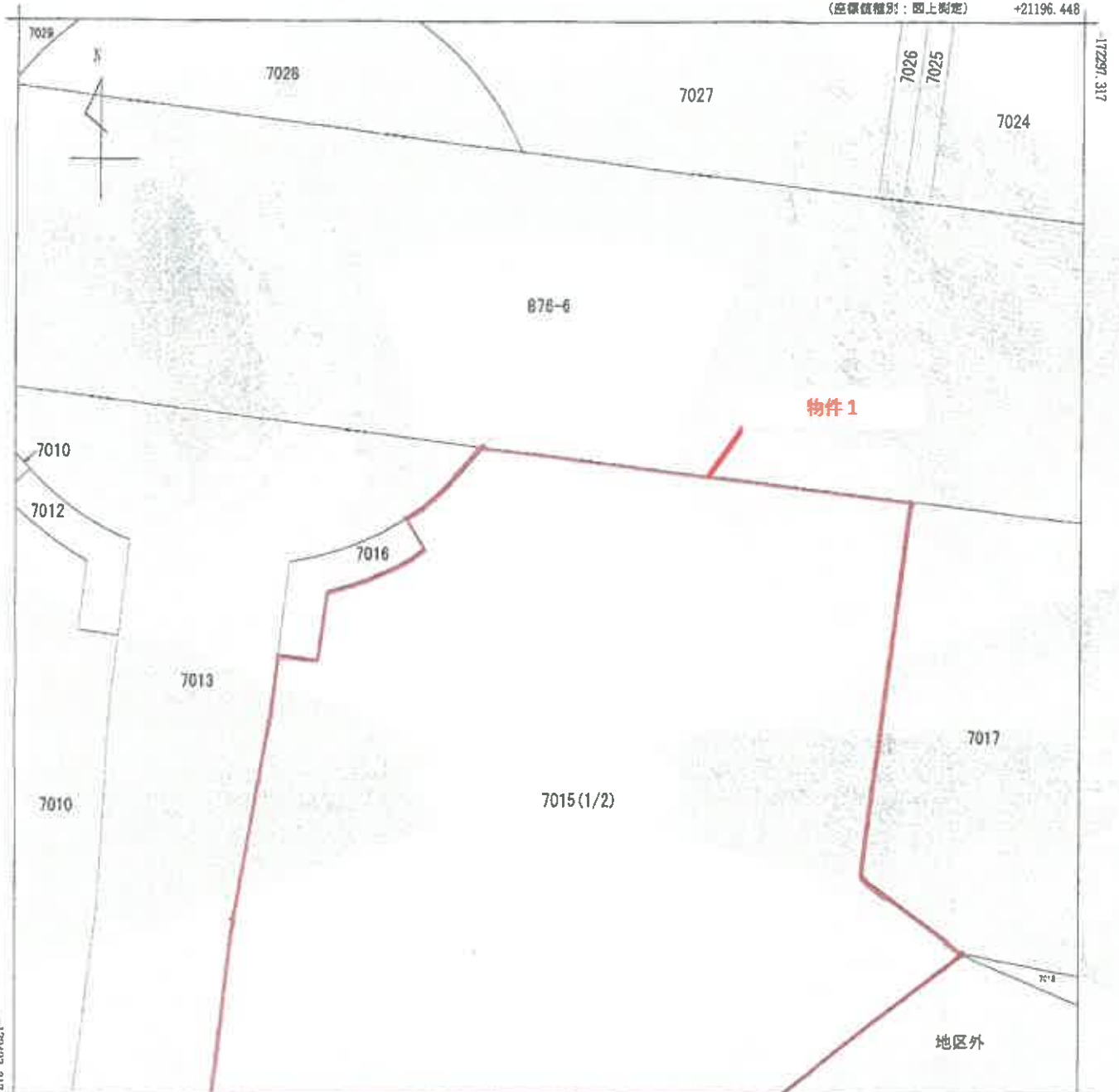


1:20,000

本図面は対象物件の概ねの形状等を示すものであり、確定を保証するものではない。

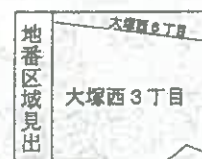
公図写
(A3→A4縮小)

(座標値種別：図上測定) +21196.448



+21071.448 (座標値種別：図上測定)

(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	広島市安佐南区大塚西三丁目				地番	7015番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	平成10年3月24日		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10月29日
広島法務局

請求番号：10-2
(1/2)

登記官

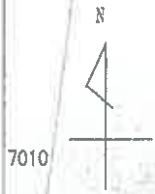
本図面は対象物件の概ねの形状等を示すものであり、確定を保证するものではない。

公図写
(A3→A4縮小)

(座標値種別：図上測定)

+21196.448

-172423.317



7010

7015(2/2)

7013

地区外

物件1

別図

地区外

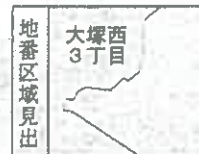
1066-39

-172549.317

+21071.448

(座標値種別：図上測定)

(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 分	所 在 広島市安佐南区大塚西三丁目					地 番 7015番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成10年3月24日		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10月29日
広島法務局

請求番号：10-2
(2/2)

登記官

登記年月日：平成11年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和6年10月29日 広島建築局

0115130

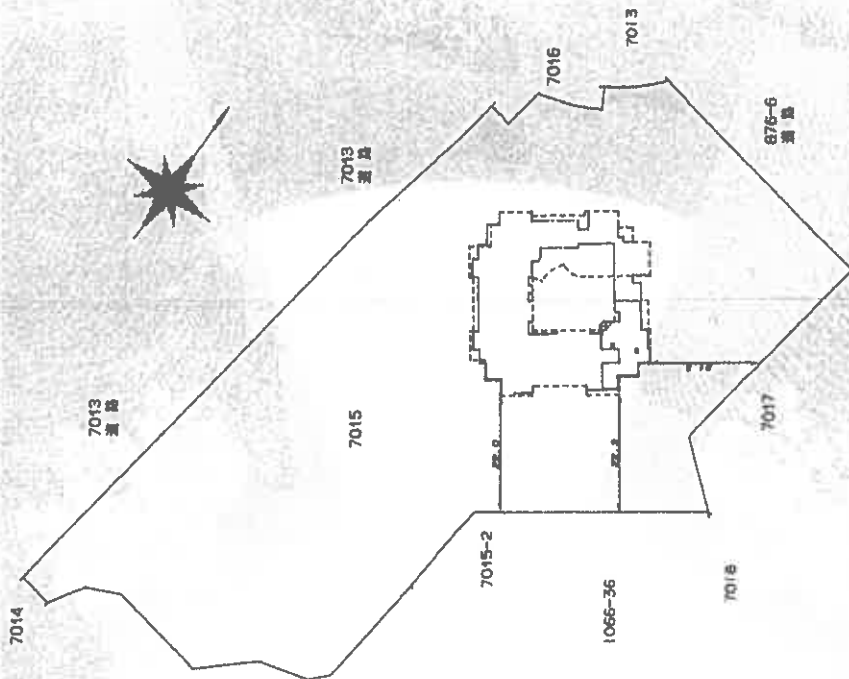
各階平面図

7 411.6.21

家屋番号 大塚西三丁目 7015番の1906

建築物の所在 広島市安佐南区大塚西三丁目7015番地

建築物図面
各階平面図
2015.12
(2-17)



物件1



19階部分	面積計算法	面積
2,500 x 2,850	=	7,125,000
2,505 x 6,700	=	16,783,500
0,038 x 9,045	=	0,343,710
2,557 x 5,895	=	15,047,845
0,025 x 6,895	=	0,172,125
0,875 x 6,440	=	5,627,500
1,000 x 1,860	=	1,860,000
1,580 x 8,800	=	13,840,000
0,700 x 8,800	=	6,160,000
0,275 x 8,800	=	2,420,000
0,825 x 7,450	=	6,146,250
0,800 x 6,450	=	5,160,000
1,750 x 3,925	=	6,868,750
2,095 x 4,925	=	10,319,375
-0,800 x 0,450	=	-0,360,000
床面積		97,614,655
		97,61 m ²

建築物の存する部分19階

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

作製者 土地家屋調査士

(広島県土地家屋調査士会印)

建物間取り図

事件番号：令和6年（又）第61号

