

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 8 月 4 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 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 9 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 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 8 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,718,000 2,974,400		750,000	27,601	6,924



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区吉島町3番地2

建物の名称 東カングランドマンション広島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉島町 3番2の91

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 38.80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 広島市中区吉島町3番2

地 目 宅地

地 積 1547.88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 57万4752分の4306



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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】

本件所有者及び丸富産業株式会社が占有している。丸富産業株式会社の占有権原は使用借権と認められる。

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 広島市中区吉島町3番地2

建物の名称 東カングランドマンション広島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉島町 3番2の91

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 38.80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 広島市中区吉島町3番2

地 目 宅地

地 積 1547.88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 57万4752分の4306



令和 7 年(ケ)第 31 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 1 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 広島市中区吉島町 3 番地 2

建物の名称 東カングランドマンション広島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉島町 3 番 2 の 9 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 38.80 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 広島市中区吉島町 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1547.88 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 57 万 4 7 5 2 分の 4 3 0 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市中区吉島町5番21-110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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居・事務所 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 4500円 修繕積立金 3880円 駐車料金 12000円 町内会費 200円	令和7年4月23日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月 分 ~ 年 月 分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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 (法第14条第1項地図) のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) 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土地は西側が広島市道 (中2区40号線) に、東側が広島市道 (中2区39号線) にそれぞれ接面している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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 (各階平面図) 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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■丸富産業株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年7月16日	
最初の契約等	契約日	平成22年7月16日	
	期間	平成22年7月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 『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	1 本件建物では私と母の2人で暮らしています。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 本件建物の玄関横の外壁にヒビが入っています(写真9)。これは芸予地震の際に生じたものであり、地震以降、玄関扉の枠が歪んだのか扉が閉まりにくくなりました。 4 本件建物内の玄関横の壁に漏水によるものと思われる腐食した箇所があります(写真11)。 また、洗面所入口扉下部の床板が腐食して朽ちているほか(写真13)、浴室扉の脇部分も同様に朽ちています(写真14)。いずれも浴室からの漏水によるものと思われます。 5 リビングの壁に穴が開いていますが(写真19)、椅子か何かをぶつけた際に生じたものだと思います。 6 本件建物は丸富産業株式会社の本店所在地であり、実際に本件建物内に事務所を設けています。同社は平成22年7月16日に成立しましたが、同日から本件建物で営業しています。本件建物所有者たる私は同社から賃料等を受領していません。

執行官の意見
1 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(見取図)及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況から、本件建物は所有者が住居として使用しているほか、丸富産業株式会社が事務所として使用し、それぞれが共同占有しているものと認めた。 なお、所有者と丸富産業株式会社の間に賃料等のやり取りはないことから、両者の間に黙示の使用貸借契約が成立しているものと認めた。また、占有開始時期及び契約日は会社成立日とした。 2 本件建物には所有者が述べる不具合のほか、経年劣化によるものと思われる天井板の剥がれなどが認められた(写真21)。 3 本件建物(110号室)は登記簿上、本件マンション(登記簿上は8階建)の2階に位置していることとなっているが、現況は本件マンションのエントランスと同階の1階に位置しており、本件マンションは7階建地下1階付の構造となっている(住宅地図も同様)。 本件マンションが建っている符号1土地は西側から東側にかけて傾斜しているところ、本件マンションのエントランスは西側に設けられているため、これと同階は1階とされ、傾斜により東側に生じたスペースは地階とされたものと思われる。

(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4月14日（月） 11：30－11：45	広島法務局	公図、建物図面、登記事項要約書交付申請
令和7年4月14日（月） 13：45－14：00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年4月14日（月） 17：00－	当庁	滞納管理費等照会書送付 （返送用切手110円同封）
令和7年4月24日（木） 14：45－15：00	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）

(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 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	広島市中区吉島町				地番	3番2			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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44年9月10日			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4月14日
広島法務局

請求番号：29-3
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

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7年4月14日 広島法務局

令和7年4月14日 広島法務局

2002년 10월

(7 枚目)

請求番号：29-4

738190

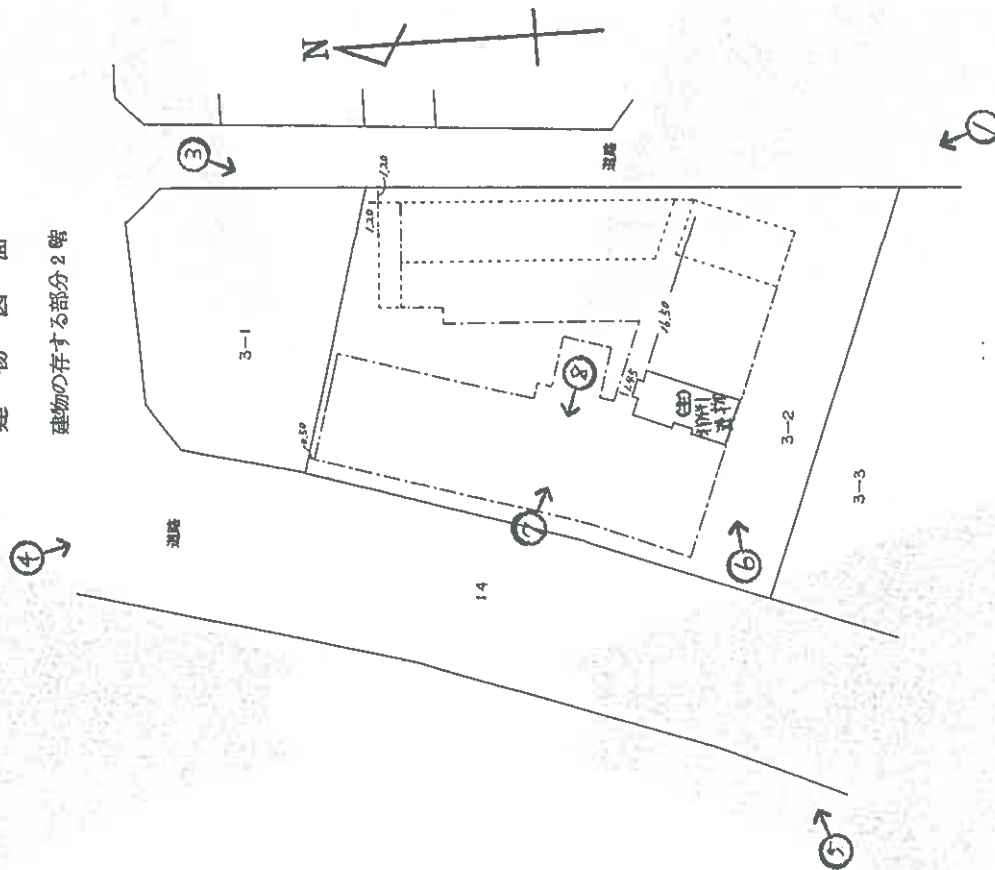
建築物の所在

各階平面図

549.3.28

面
区
物
建

建築物の存する部分2階



積求

$$4.20 \times 3.50 = 14.7000$$
$$4.20 \times 3.80 = 15.9600$$

3. 75X1.90 = 7.1250

1.70	×	0.60	=	1.0200
合計				38.8050m ²

合計	38.8050m ²
----	-----------------------

(五) 調查士會用(試)

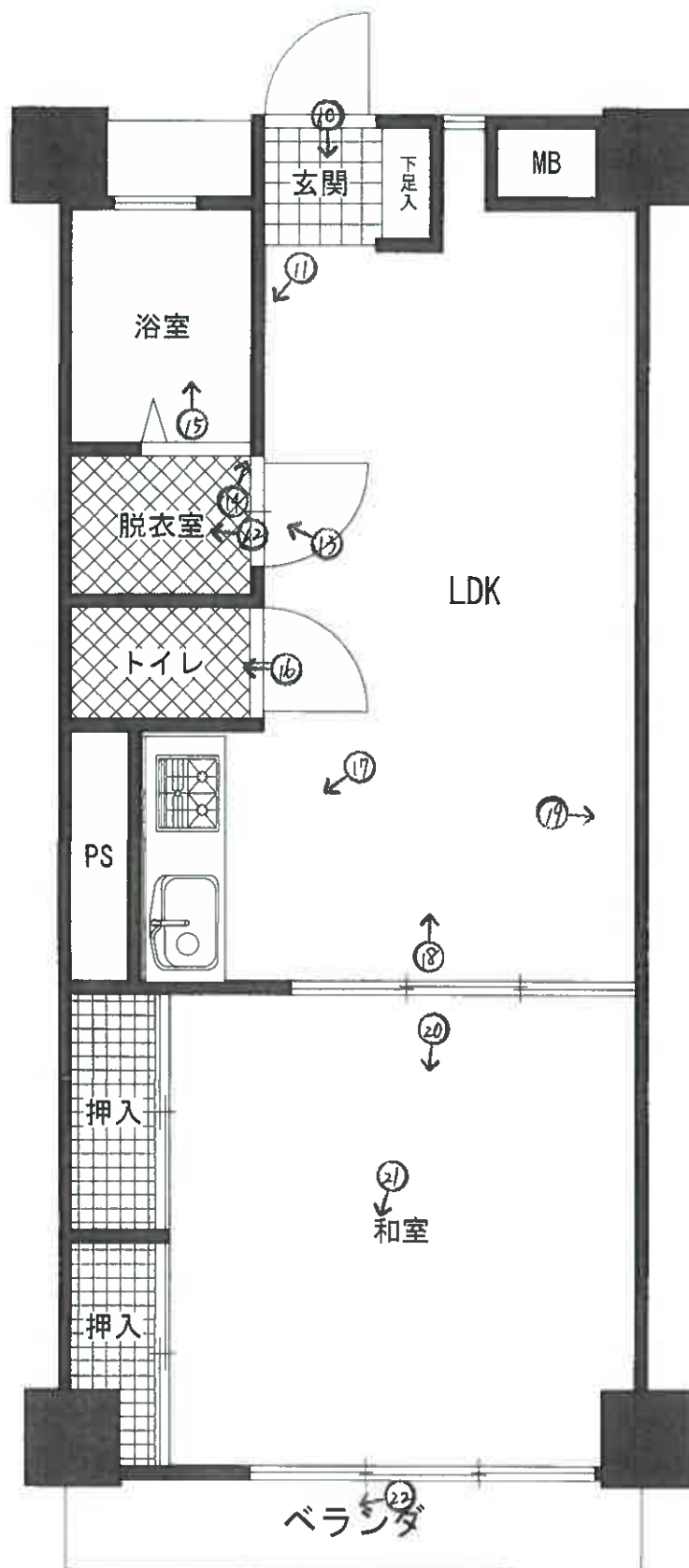
縮尺 1Ⅲ/200 1Ⅲ/500

縮小(A3→A4)

凡例 ♂ 写真摄影方向



建物間取図（見取図）



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2



写真3

本件建物を含むマンション全体

広島市道
中2区39号線



写真4

本件建物を含むマンション全体

広島市道
中2区40号線



写真5

本件建物（110号）



写真6

本件建物（110号）



写真7



写真8



写真9

外壁のヒビ



写真10



写真11 漏水によるものと思われる壁の腐食



写真12



写真13 床板の腐食



写真14 浴室扉脇の腐食



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19 リビング壁の穴



写真20



写真21 天井板の剥がれ





令和 7 年(ケ) 第 31 号
令和 7 年 4 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 7 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 3,718,000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 地 番 号 広島市中区吉島町3番地2 建物の名称 東カングランドマンション広島 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 吉島町3番2の91 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 2階部分 38.80㎡ (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 広島市中区吉島町3番2 地 目 宅地 地 積 1,547.88㎡ (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 574,752分の4306		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	「吉島町」バス停の西方・直線距離約100m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、マンション、共同住宅、一般住宅等が混在する地域		
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 第2種住居地域 60% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 広島市都心住居地域地区計画	
画 地 条 件	規模 符号1	1,547.88 m ²	間口 約 45 m 奥行 約 40 m 形状 整形地 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約 10 m 東側 約 6 m	舗装 市道 舗装 道路	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、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 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	東カングランドマンション広島
建物の用途	共同住宅 (総戸数 109 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) : 昭和 48 年 11 月 15 日 新築 経 過 年 数 : 約 51 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
構 造	鉄筋コンクリート造 8 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリート吹付等 その他 : 特になし
設 備 等	エレベーター : 有 (1 基) 駐車場 : 敷地内 25 台、敷地外 0 台 その他 : 特になし
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 : 東カングランドマンション管理組合法人 法人格 有 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (午前9時から午後5時)
管 理 の 状 況	やや劣る
特 記 事 項	当該一棟の建物は既存不適格建物である可能性が高く、将来の建物建替えの際には、同規模マンションへの建替えが困難である可能性があります。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階 (110号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	38.80 m ² (登記面積)
間 取 り	1 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床 : クッションフロアー、畳等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 4,500 円 (月額) 修繕積立金： 3,880 円 (月額) 駐 車 料 金： 12,000 円 (月額) 町 内 会 費： 200 円 (月額) 滞 納 額： 無
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
380,000	38.80	0.13	1,917,000

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
51 年	9 年	60 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.13$$

(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
323,000	1.02	1,547.88	1.00	0.007492	3,821,000

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10m舗装市道に略等高接面する地積約1,500㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島中－5）

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
281,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	323,000

◇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：

二方路	1.02
相乗積	1.02

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)
4,306	574,752	0.0074919	1.00	0.007492

(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
1,917,000	3,821,000	1.00	0.81	1.00	4,648,000

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正の必要なし。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	0.90
位置別格差	1.00
タイプ別格差	0.90
その他格差	1.00
相乗積	0.81

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
4,648,000	1.00	0.80	1.00	3,718,000

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（広島中－5）

所 在 : 羽衣町5番5 (住居表示「羽衣町5－9」)
価 格 : 281,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約3,500mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 314㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南側6m市道
用 途 指 定 等 : 第二種住宅地域、準防火地域（建蔽率60%、容積率300%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 1,608,116 円 (1㎡当たり 32,279 円)、課税床面積 49.82 ㎡
駐車場・車庫 26,605 円 (1㎡当たり 22,739 円)、課税床面積 1.17 ㎡
土地
符号1 280,251,413 円 (1㎡当たり 181,055 円)、課税地積 1,547.88 ㎡

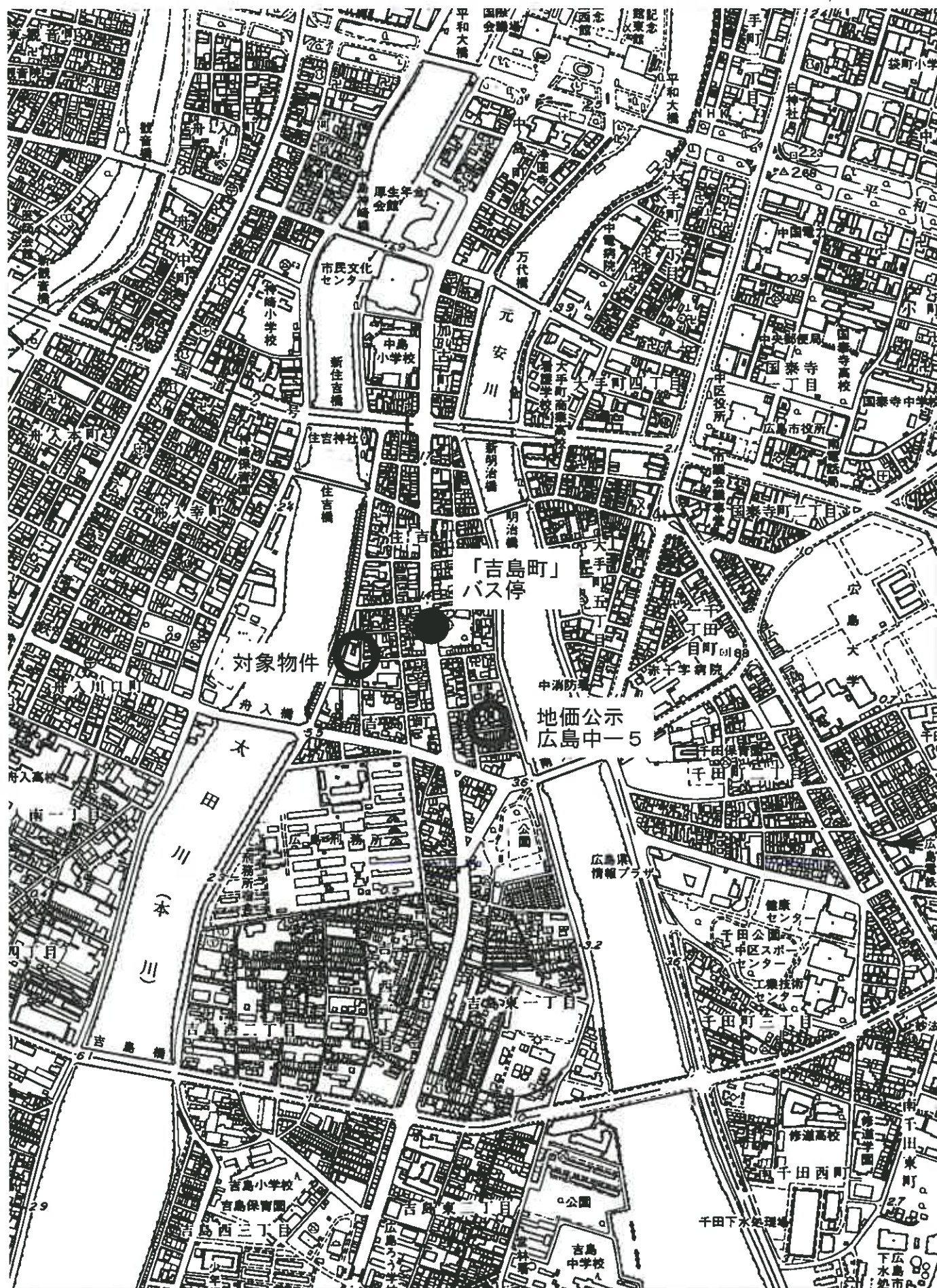
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（広島市 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

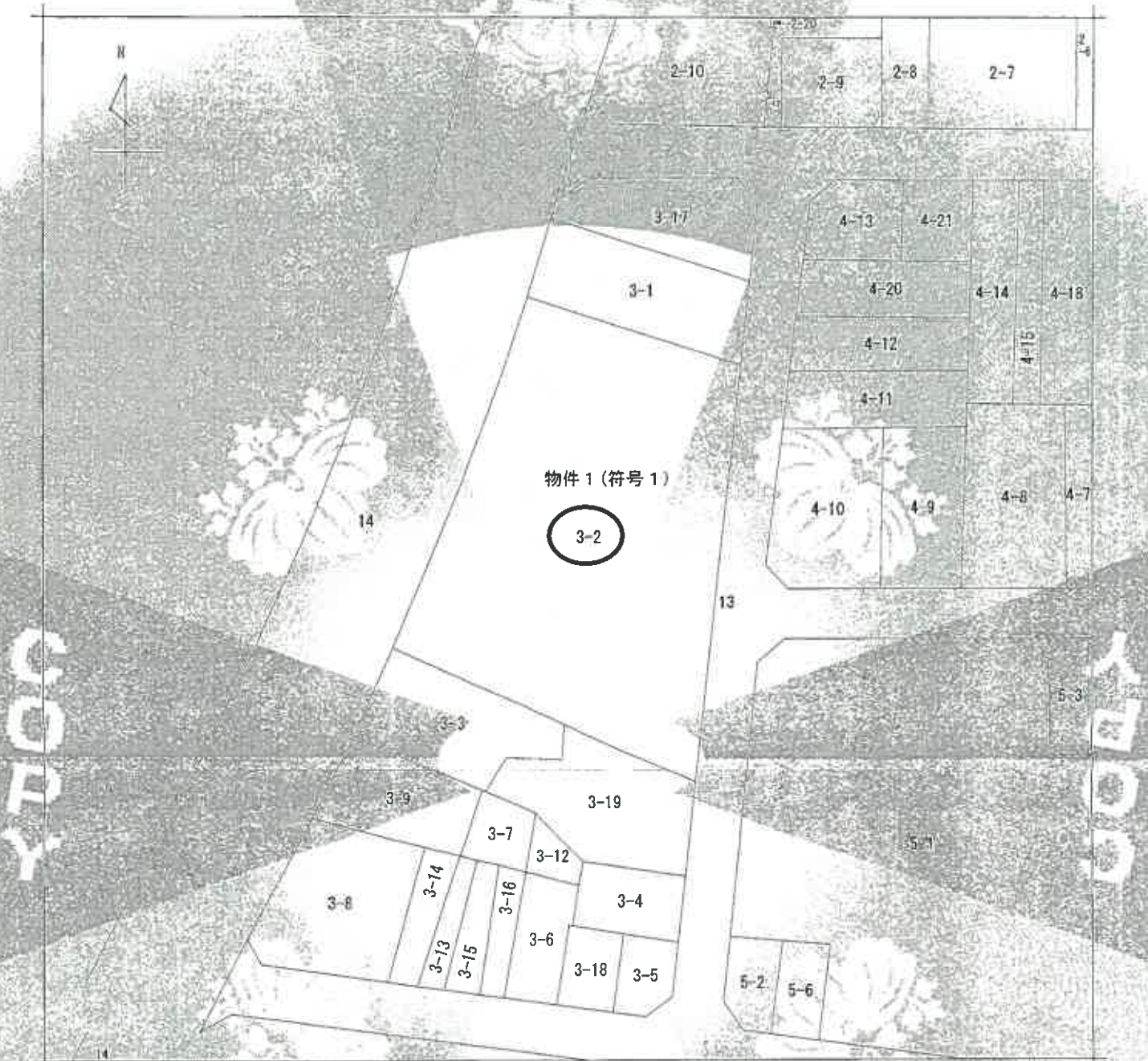
受命物件の位置図（広島市「白図」）



1:10,000

COPY

COPY



請求 区分	所在地	広島市中区古島町			地番	3番2		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	図 標 系 番 号 又 は 記 号	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44年9月10日			備考 年月日 (原図)			補 記 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2月3日
広島法務局

請求番号：64-1
(1/1)

登記官

縮小 A3→A4

これは図面に記載されている内容と図面とは異なるもの
令和7年3月3日 広島法務局

建築物の所在

建 物 面

事物の存在する部分2個



種書

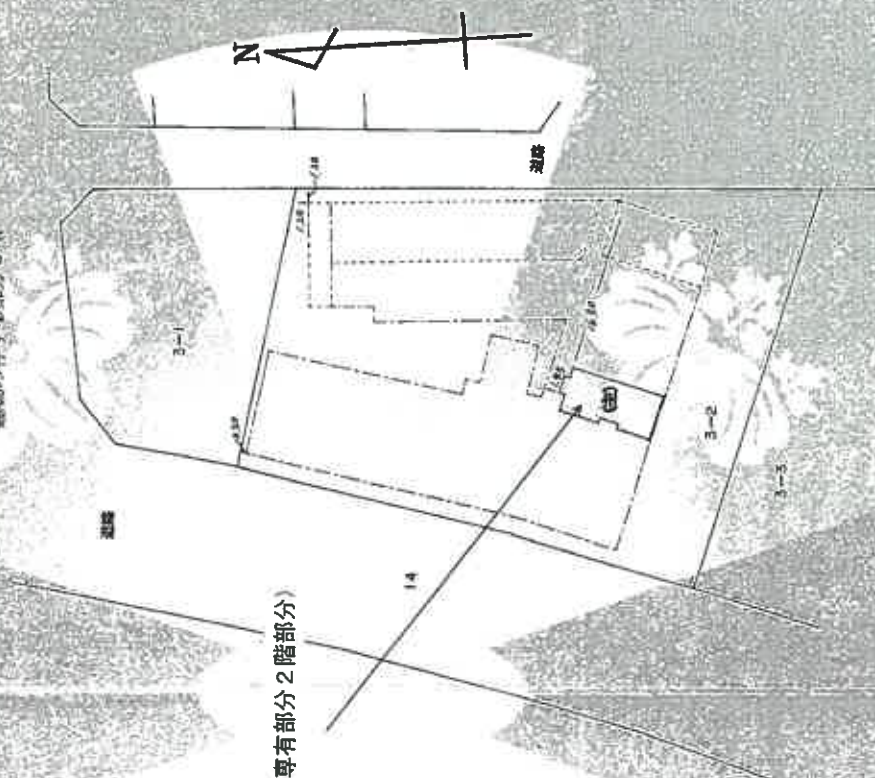
	+	30	×	8	.	50	=	14	.7000
	+	40	×	8	.	80	=	15	.6000
	+	90	×	8	.	50	=	7	.1250
	+	100	×	0	.	60	=	1	.0200
	合	計						88	.8050m ³

作 製 年 月 日

昭和四十八年一月一日

吳禮

本書



物件 1 (專有部分 2 階部分)

江蘇省立第一中學

	R	I	M	m
個	1	200	1	500

縮小 A3→A4

請求番号: 64-2

建物間取図（見取図）

