

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とり、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 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 8 日 午後 3 時 0 0 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 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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	1,181,000 944,800		240,000	53,407	13,061

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 広島市南区南蟹屋一丁目 7 8 7 番地 1

建物の名称 藤和東大橋ハイタウン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南蟹屋一丁目 7 8 7 番 1 の 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 9 7 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 広島市南区南蟹屋一丁目 7 8 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 5 6 . 5 8 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 1 0 万分の 8 8 0

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 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】

本件所有者及び売却対象外の持分を有する共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。
- ・本件区分所有建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 広島市南区南蟹屋一丁目 7 8 7 番地 1

建物の名称 藤和東大橋ハイタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南蟹屋一丁目 7 8 7 番 1 の 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 9 7 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 広島市南区南蟹屋一丁目 7 8 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 5 6 . 5 8 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 1 0 万分の 8 8 0

持分 2 分の 1



令和 7 年(ヌ)第 4 号
令和 7 年 2 月 1 4 日受理
令和 7 年 4 月**18** 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 広島市南区南蟹屋一丁目 7 8 7 番地 1

建物の名称 藤和東大橋ハイタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南蟹屋一丁目 7 8 7 番 1 の 3 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 9 . 9 7 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 広島市南区南蟹屋一丁目 7 8 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 8 5 6 . 5 8 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 1 0 万分の 8 8 0

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市南区南蟹屋一丁目10番35-307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	☒ 建物共有者ら (A、B) ☐ 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 ☐ 「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 4,500円 修繕積立金 9,800円 駐車代金 円 駐輪場使用料 600円	令和7年 1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年12月分～令和7年2月分 金456,746円 (遅延損害金59,532円を含む) 損害金率年14% ☐ 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	☒ 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、その北側が道路 (広島市道) に接面している。	
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 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

執行官の意見



- 1 本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）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、本件建物のある本件マンション1階にある郵便受け内には、**A**（債務者）宛ての郵便物、**B**（本件建物共有者）宛ての郵便物及び**C**（本件建物の前所有者。登記簿上、**C**は令和2年8月7日死亡し、その相続人が**A**、**B**となっている。）宛ての郵便物等があること、本件建物の室内にも**A**及び**B**宛ての郵便物や書類等があり、**A**及び**B**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、**A**及び**B**が本件建物を占有しているものと認めた。
なお、**A**に対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。
- 3 本件強制競売事件の対象となっているのは、本件建物の**A**の共有持分2分の1のみであり、本件建物の**B**の共有持分2分の1は、対象外である。
- 4 本件建物の敷地権となっている符号1の土地には、下記の昭和61年7月18日受付の地役権設定登記がされている。

記

原 因 昭和61年7月18日設定

目 的 給排水設備設置

範 囲 西側35.54㎡

要役地 広島市南区南蟹屋一丁目787番10、同所787番20、同所787番21
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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 1 8 日 () 8 : 45 - 9 : 00	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 2 月 2 0 日 () 16 : 25 - 16 : 45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。 A に通知書差し置き
7 年 2 月 2 1 日 ()	当庁	滞納管理費等照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 3 月 2 4 日 ()	当庁	A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 4 月 4 日 () 13 : 30 - 14 : 05	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)

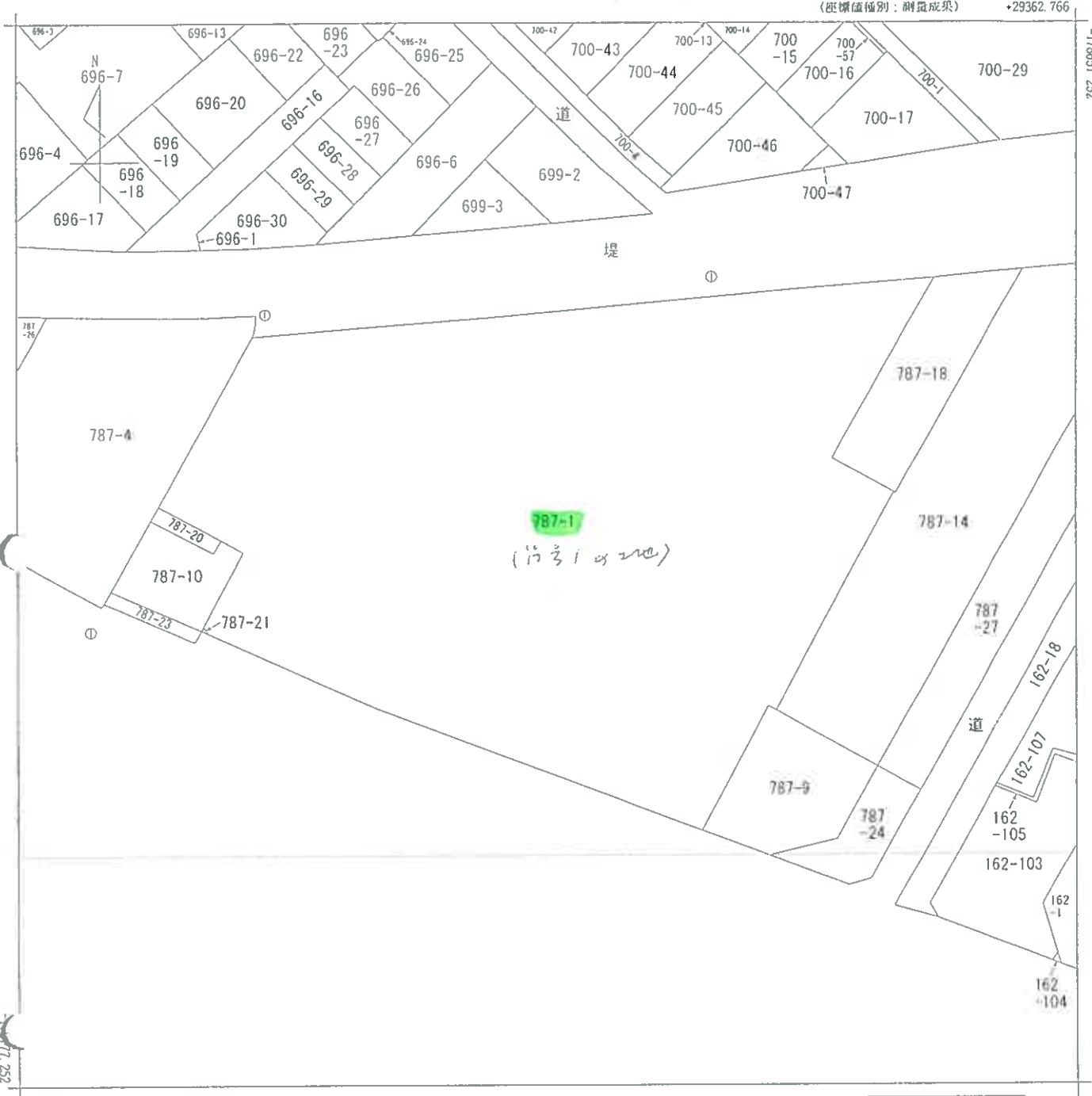
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 4 月 4 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
南蟹屋1丁目
大字一丁目

請求部	所在	広島市南区南蟹屋一丁目				地番	787番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月23日			備付年月日(原図)	令和2年2月19日			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2月18日
広島法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

678449

各階平面図

建物図面

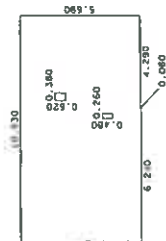
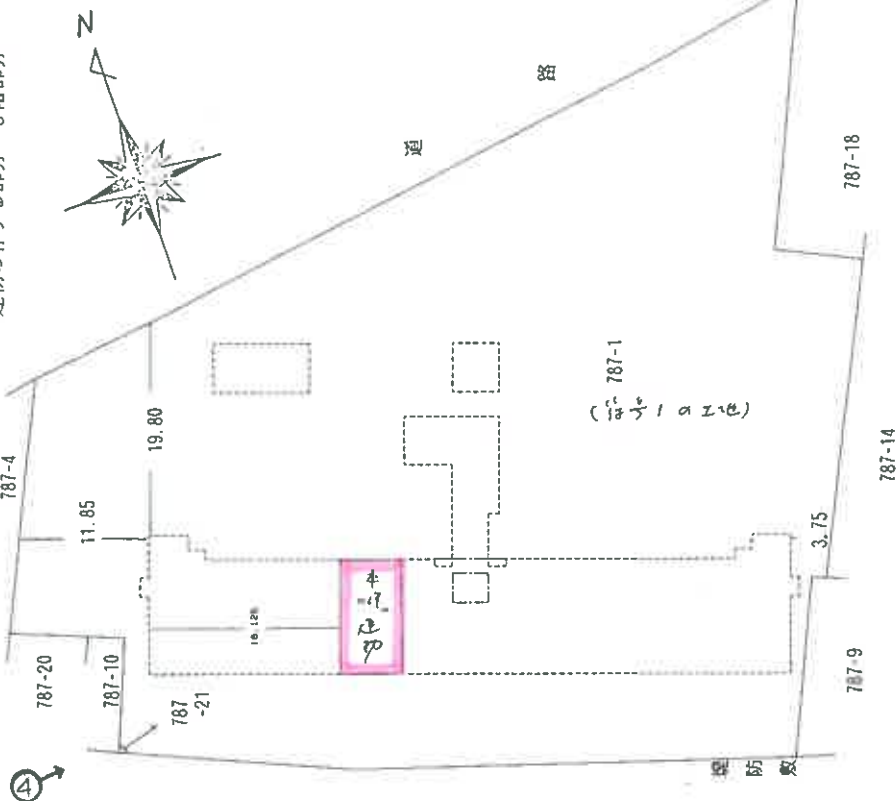
各階平面図

家屋番号 南郷屋一丁目
787番1の307

建物の所在 広島市南区南郷屋一丁目787番地1

2062, 2118

建物の存する部分 3階部分



家屋表

5.740	5.750	33.005000
0.260	1.990	1.019200
0.260	1.150	0.351000
0.240	2.750	1.360000
0.140	5.690	1.934600
0.360	1.685	0.599400
0.160	1.505	1.261800
3.590	2.690	20.427100
合計		59.978100
		床面積 59.97



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

作製者 土地家屋調査士

(昭和62) 年 月 日作製

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

建物図面

縮小 (A3→A4)

建物間取図 (見取図)



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積 59.97㎡

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

本件マンション



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)

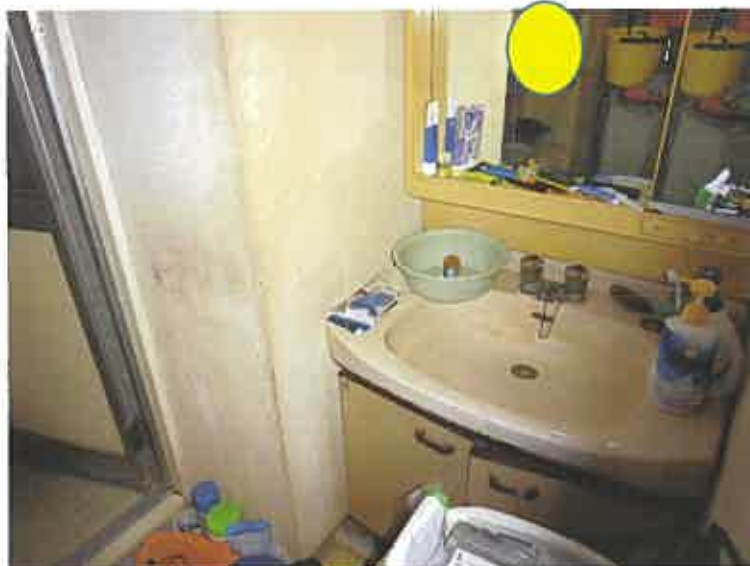


写真9 (本件建物内)



写真10 (本件建物内)



令和 7 年 (ヌ) 第 4 号
令和 7 年 4 月 4 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1,181,000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 広島市南区南蟹屋一丁目787番地1 建物の名称 藤和東大橋ハイタウン (専有部分の建物の表示) 家屋番号 南蟹屋一丁目787番1の307 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 59.97㎡ (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 広島市南区南蟹屋一丁目787番1 地 目 宅地 地 積 3,856.58㎡ (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 10万 分の 880 共有持分 2分の1		同左
番号	特 記 事 項		
1	・地役権(承役地)が設定されている。 ・共有持分の評価である。		

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」駅の南東方・直線距離約 1. 3 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、河川沿いに共同住宅等が建ち並ぶ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	南東側都市計画道路 30mを超える部分 市街化区域 近隣商業地域 60% 200% 準防火地域 居住誘導区域 都市機能誘導区域	南東側都市計画道路 30mまでの部分 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 居住誘導区域 都市機能誘導区域
画 地 条 件	規模	3, 856. 58 m ²	間口 約 80 m 奥行 約 60 m 形状 ほぼ台形 接面状況 二方路地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約 10. 5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※広島市南区役所建設部建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 南側 約 6. 5 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～1. 2m低い ※広島市西区役所建設部建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。		
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	・過去の住宅地図によると、本件土地は元々工場敷地だった可能性があり、土壤汚染の可能性は否定できない。なお、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壤汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壤汚染状況調査等を実施することが必要である。 ・用途地域が、近隣商業地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）と近隣商業地域（指定建蔽率80%、指定容積率300%）に跨っている。 ・下記の内容の地役権（承役地）が設定されている。 受付年月日：昭和61年7月18日 受付番号：第2630号 原因：昭和61年7月18日設定 目的：給排水設備設置 範囲：西側35.54平方メートル 要役地：広島市南区南蟹屋一丁目787番10、同所787番20、同所787番21

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤和東大橋ハイタウン
建物の用途	共同住宅 (総戸数110 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 62 年 1 月 29 日 新築 経 過 年 数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 約 12 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル、タイル貼り等 その他 : なし
設 備 等	エレベーター : 有 駐車場 : 敷地内 7 2 台 その他 : 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 : 藤和東大橋ハイタウン管理組合法人 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 月・火・水・木・金・土 (祝日除く) (午前8:00~午後18:00)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ アスベストが含有されている可能性がある。 ・ エレベーターの停止階は1階、4階、7階、10階のみ。その他の階へは階段を利用。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (307 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	59.97 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、畳等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：なし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 4,500 円 (月額) 修繕積立金： 9,800 円 (月額) 駐輪場使用料： 600 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和4年12月分～令和7年2月分まで 456,746円 (内損害金 59,532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	・ 床、壁紙、天井に汚れ、匂い等あり。 ・ トイレが流れない可能性あり。 ・ 電灯が付かない部屋あり。 ・ 室内に荷物が散乱している。 ・ エレベーターが止まらない階に存する。

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。

なお、アスベスト含有可能性については、観察減価で考慮した。

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
360,000	59.97	0.08	1,727,000

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
38 年	12 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	70 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.08}$$

(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
160,000	0.94	3,856.58	1.00	0.0088	5,104,000

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10.5m舗装市道に略等高接面する地積約1,800㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（南(県)-6）

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
204,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	160,000

◇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：

二方路地	1.03
形状	0.97
地役権あり	0.98
規模	0.95
敷地一部が容積率300%に跨る	1.01
相乗積	0.94

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)
880	100,000	0.0088	1.00	0.0088

(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	持分	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1,727,000	5,104,000	1.00	0.95	1.00	0.5	3,245,000

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	0.95
相乗積	0.95

エレベーターが止まらない階に存する。▲5%

オ 占有減価修正： 必要なし。

カ 持分： 持分 2分の1=0.5

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
3, 245, 000	0. 70	0. 80	0. 65	1, 181, 000

イ 市場性修正 : 目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、評価対象が共有持分であることを考慮し、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。▲30%

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（南(県)-6）

所 在 : 広島市南区大州2丁目58番6「（大州2-4-17）」
価 格 : 204,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南東方 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 : 130㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側5.4m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 3,275,758 円 （1㎡当たり 50,073 円）、課税床面積 65.42 ㎡

土地
符号1 398,639,248 円 （1㎡当たり 103,366 円）、課税地積 3,856.58 ㎡

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

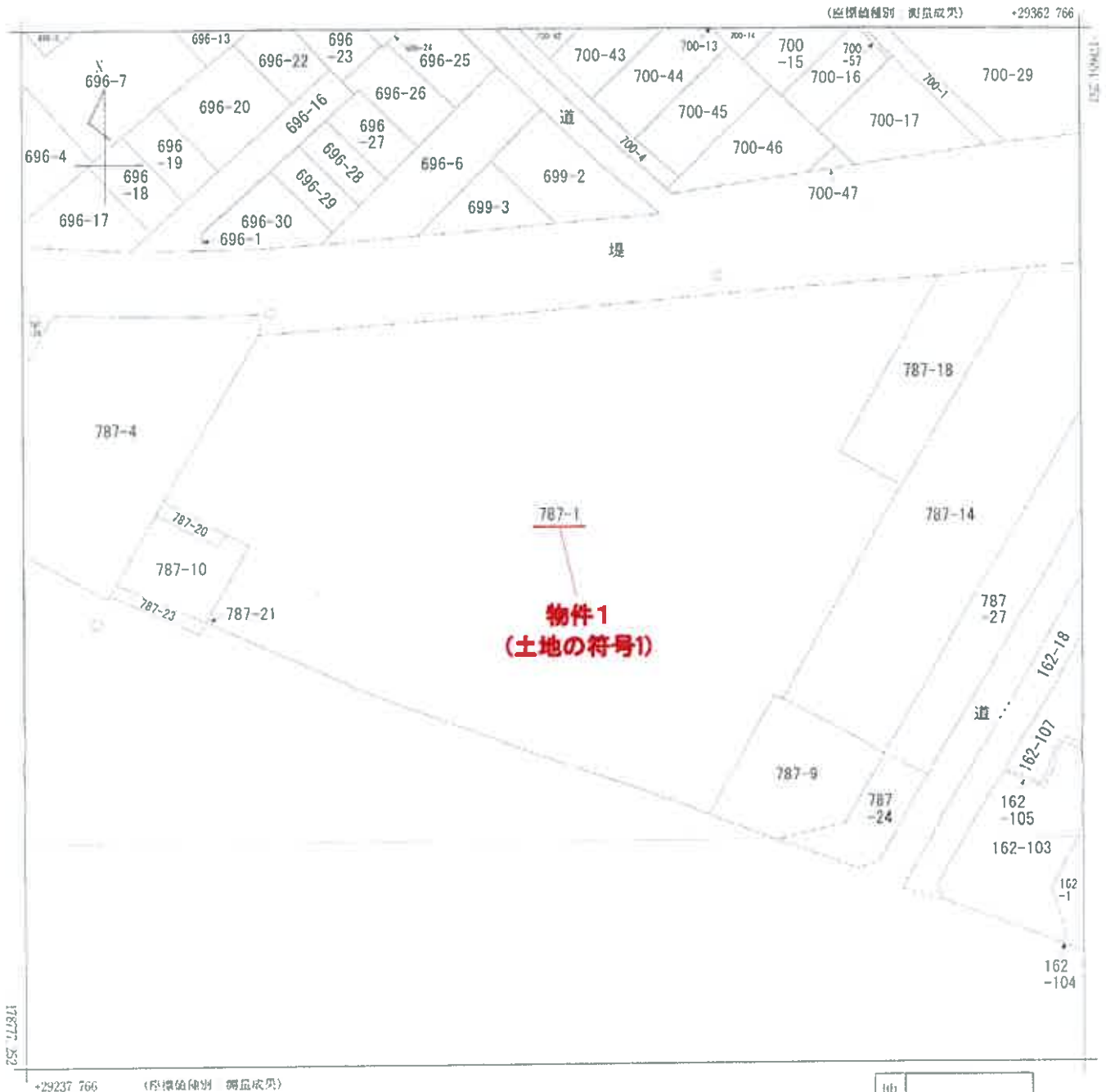
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 地役権図面第1号写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（広島市「白図」）



公図写し



請求部	所在	広島市南区南蟹屋一丁目				地番	787番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は配号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月23日			備付年月日(原図)	令和2年2月19日			補記事項		

これは地図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6年12月24日
東京法務局港出張所

地図整理番号:M50701
(1/1)
登記官

A4サイズに縮小

物件1
(土地の符号1)

基準点の名称及び座標値

測量年月日	令和 1 年 9 月 1 日
座標系	旧系

A4サイズに縮小

地役権図面番号1号

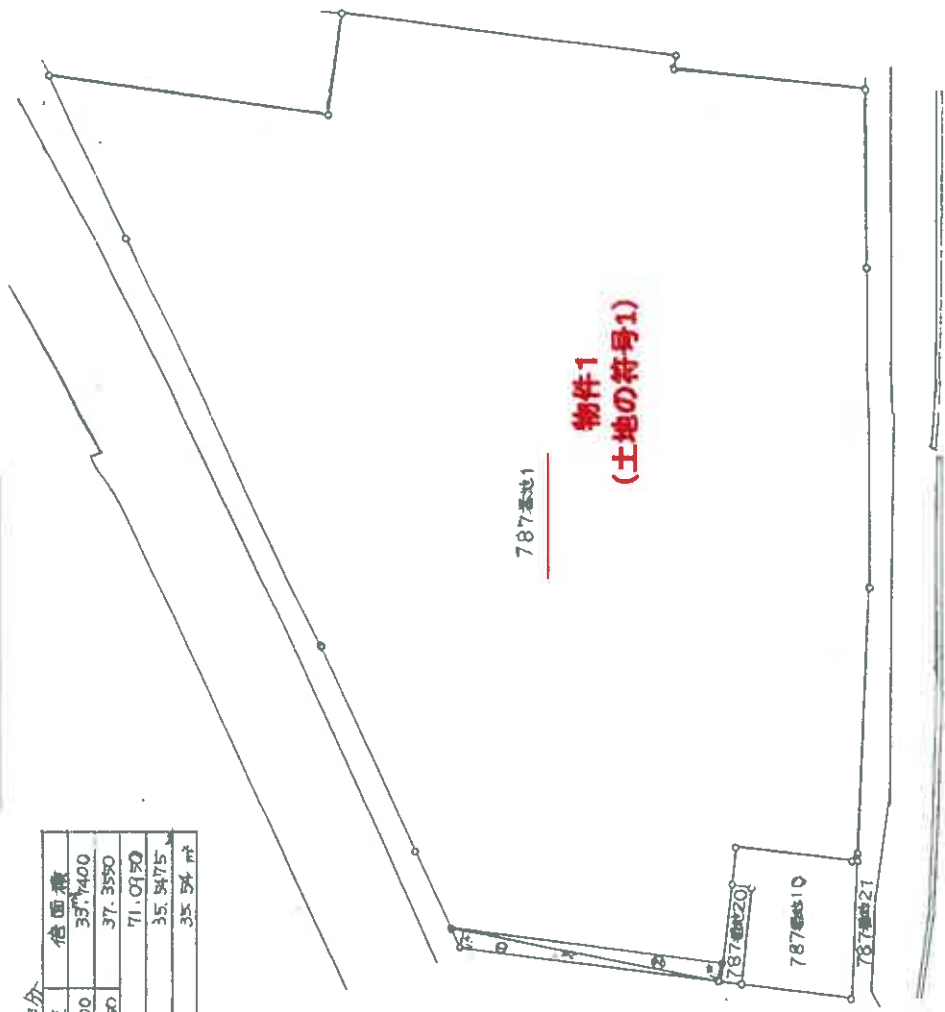
757057

土地所在図
地積測量図

地積測量図	757057
土地の所在	六島市南と南雙屋一丁目

地役権の存続部分			
番号	底辺	高さ	積面積
1	24'100	1'400	33'7400
2	24'100	1'550	37'3550
計			71'0950
1/2			35'5475
地積			35'54 m ²

昭61.7.18
図面第1号



作製者	申請人	縮尺 1/450
-----	-----	----------

地役権図面第1号写し

A4サイズに縮小

地 役 権 図 面 第 1 号 写 し

(1) 令和2年2月19日
令和2年2月19日

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

A4サイズに縮小

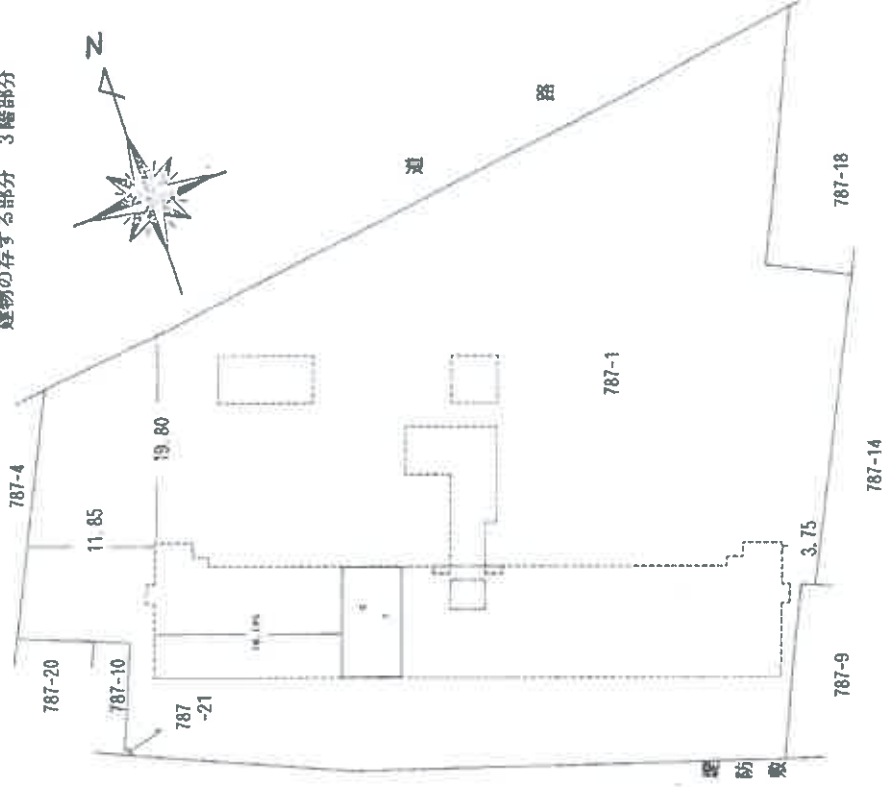
家庭番号 南盤屋一丁目 787番1の307

建物の所在 広島市南区南蟹屋一丁目787番地1

262, 2118

建物の存する部分 3階部分

物件1



740	1,760	31,05000	2
750	1,910	0,18200	
760	2,110	0,35100	
770	2,310	0,52000	
780	2,510	0,68900	
790	2,710	0,85800	
800	2,910	1,02700	
810	3,110	1,19600	
820	3,310	1,36500	
830	3,510	1,53400	
840	3,710	1,70300	
850	3,910	1,87200	
合計	59,97100		
前年度	59,97100		

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(広島県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図（見取図）



建物床面積 59.97㎡