

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 8 月 4 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 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	4,707,000 3,765,600		950,000	44,799	11,051



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区中広町三丁目1番地13

建物の名称 広島センチユリーマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中広町三丁目1番13の85

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 60.62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 広島市西区中広町三丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1739.42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 63万5326分の6526



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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】

A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。

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 広島市西区中広町三丁目 1 番地 13

建物の名称 広島センチュリーマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中広町三丁目 1 番 13 の 85

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 60.62 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 広島市西区中広町三丁目 1 番 13

地 目 宅地

地 積 1739.42 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 5326 分の 6526



令和 6 年(ヌ)第 7 1 号
令和 7 年 1 月 2 3 日受理
令和 7 年 2 月 1 4 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 広島市西区中広町三丁目 1 番地 1 3

建物の名称 広島センチュリーマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中広町三丁目 1 番 1 3 の 8 5

建物の名称 4 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 0 . 6 2 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 広島市西区中広町三丁目 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 7 3 9 . 4 2 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 6 3 万 5 3 2 6 分の 6 5 2 6

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島市西区中広町三丁目1番51-407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 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 8360円 修繕積立金 4900円 町内会費 200円 令和7年1月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年1月分 計13,460円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス		
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14条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土地は北東側が広島市道 (西1区229号線) に、北西側が広島市道 (西1区221号線) に、南西側が広島市道 (西1区260号線) にそれぞれ接面している。		
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 [支部 平成 年 () 第 号		
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 ☒ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者の配偶者) ☐ ()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	令和6年6月頃		
最初の契約等	契約日	令和6年6月頃	
	期間	令和6年6月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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	
契約等	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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者 A の配偶者)	1 本件建物では私と夫 A、子 1 人の計 3 人で暮らしています。 2 所有者は昨年 6 月に施設に入所したため、ここを退去しました。それから私たち家族が本件建物を住居として使用しています。なお、所有者との間で賃貸借契約を締結していませんし、家賃等のやり取りもしていません。 3 本件建物内で小型犬 1 匹を飼っています。 4 本件建物は約 19 年前にリフォームを実施し、浴室やキッチン、壁紙等を改装しました。したがって、本件建物に特段の不具合はありません。

(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、本件建物内の状況等から、本件建物は A が住居として使用し、占有しているものと認めた。

(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7年1月23日 (木) 12 : 45 - 13 : 05	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7年1月23日 (木) 13 : 20 - 13 : 45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年1月23日 (木) 14 : 30 -	当庁	管理会社に滞納管理費等照会書送付 (返送用郵券110円添付)
令和7年2月12日 (水) 15 : 50 - 16 : 05	物件所在地	Bと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)

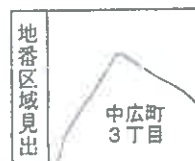
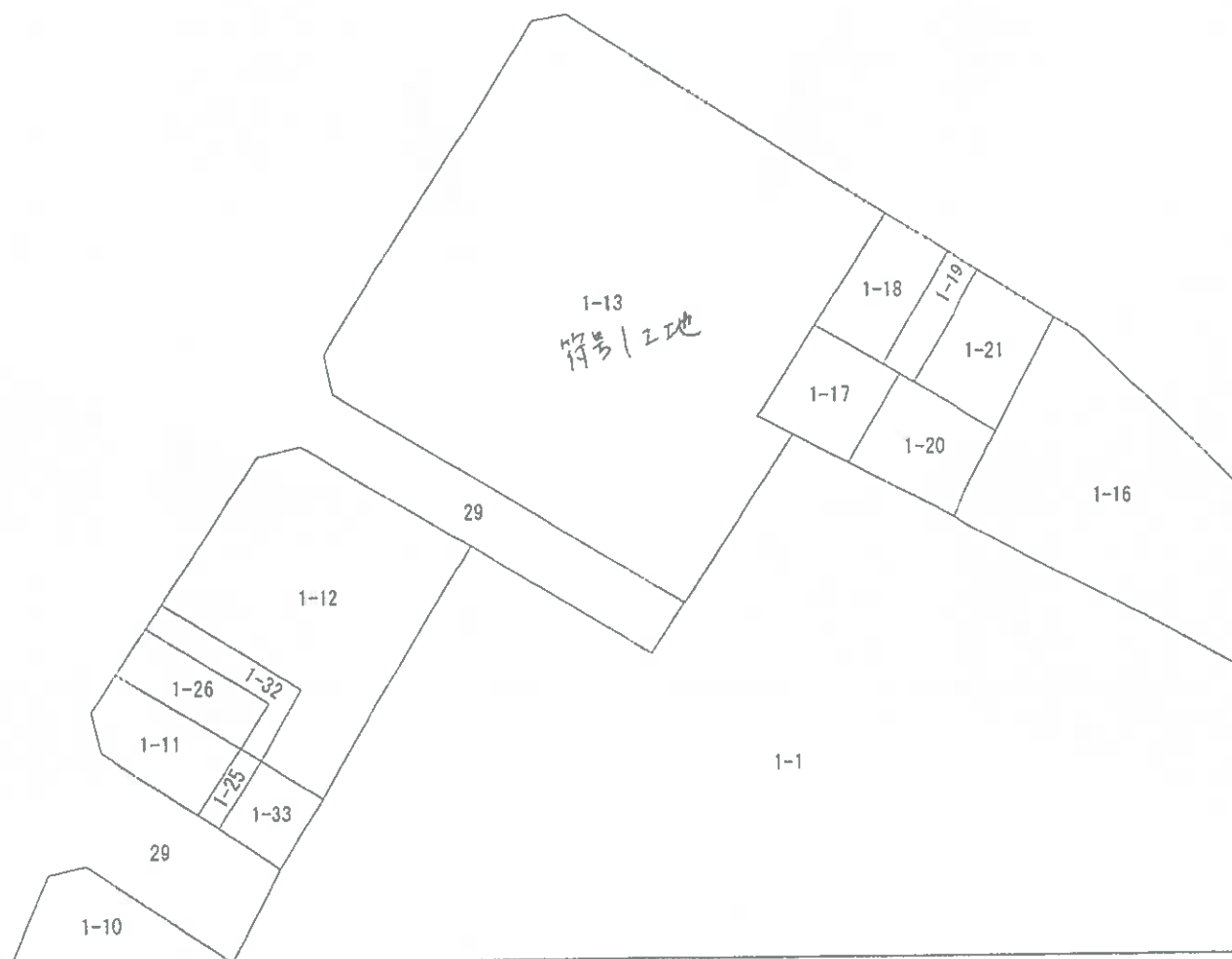
(特記事項)

☐ 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、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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



請求部	所在	広島市西区中広町三丁目				地番	1番13			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月23日
広島法務局

請求番号: 33-1
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(6 枚目)

これは図面に記録され、いる内容を証明した書面である。
令和7年1月23日 広島法務局

登記簿

(7 枚目)

435114

家庭番号 中広町3丁目1-13-85

建築物の所在
広島市中広町3丁目1-13

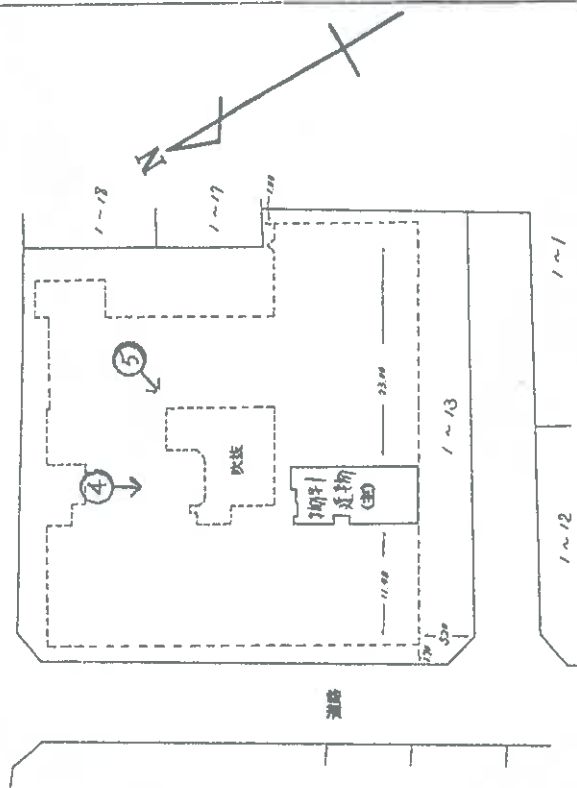
各階平面図

(建物番号 407)



面 面 物 建

建築物の存する部分 4 階



隨求

$$\begin{array}{r} 6.65 \times 5.30 = 35.2450 \\ 4.60 \times 1.45 = 6.6700 \\ 5.30 \times 3.20 = 16.9600 \\ 0.60 \times 0.40 = 0.2400 \\ 3.50 \times 0.10 = 0.3500 \\ 2.10 \times 0.65 = 1.3650 \end{array}$$

合計	60.6200 m ²
----	------------------------

$$\begin{array}{r} 25 \\ \times 12 \\ \hline 500 \\ 500 \\ \hline 3000 \end{array}$$

(広島県土地家屋調査士会用紙)

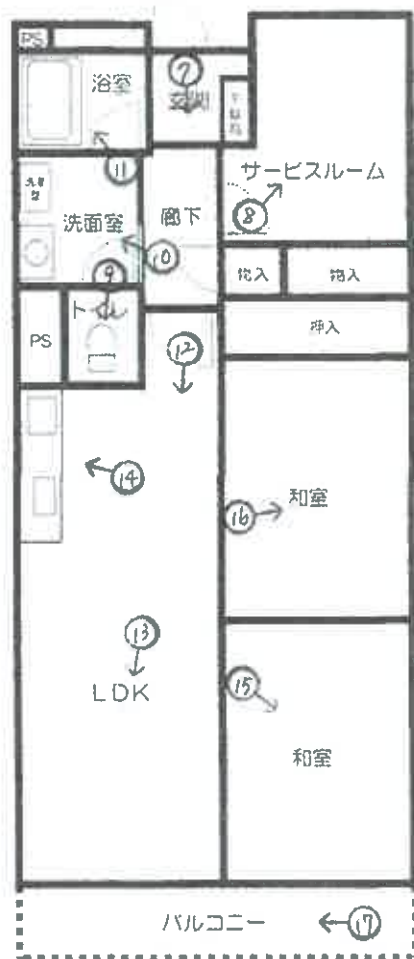
缩小(A3→A4)

請求番号：33-2

凡例  写真摄影方向

建物間取図（見取図）

⑥



建物床面積 60.62㎡

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2



広島市道（西1区229号線）

写真3

本件マンション



広島市道
(西1区229号線)

広島市道（西1区221号線）

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12

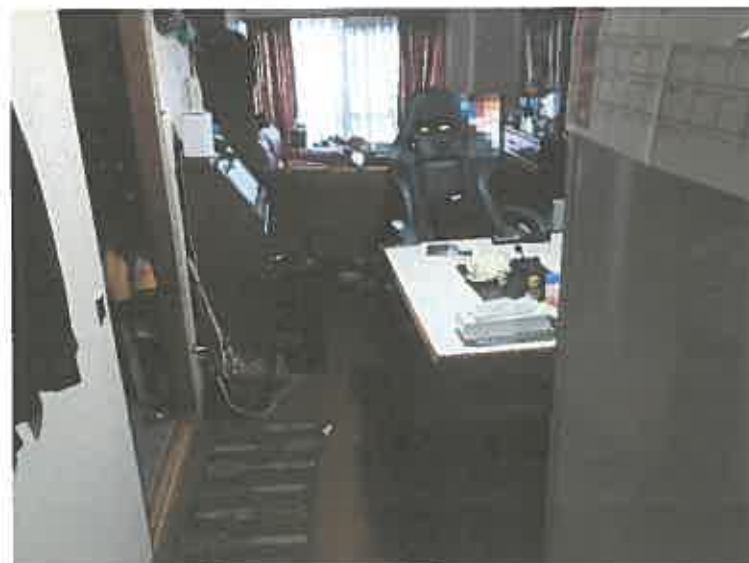


写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



令和 6 年 (又) 第 71 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 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 4,707,000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 広島市西区中広町三丁目1番地13 建物の名称 広島センチュリーマンション (専有部分の建物の表示) 家屋番号 中広町三丁目1番13の85 建物の名称 407 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 4階部分 60.62㎡ (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 広島市西区中広町三丁目1番13 地 目 宅地 地 積 1,739.42㎡ (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 63万5326分の6526		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	J R 山陽本線「横川」駅の南西方・直線距離約 530 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、共同住宅を中心とし、一般住宅、事業所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 準工業地域 60% 200% - 広島駐車場整備地区	
画 地 条 件	規模	1,739.42 m ²	間口 約 39 m 奥行 約 43 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 三方路地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側 約 5.7 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※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。 北西側 約 7.7 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～1.6m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。 南西側 約 5.5 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～1.6m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。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	広島センチュリーマンション
建物の用途	共同住宅 (総戸数95 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 49 年 11 月 20 日 新築 経 過 年 数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数: 約 5 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル等 その他: なし
設 備 等	エレベーター: 有 駐車場: 敷地内 20 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:広島センチュリーマンション 法人格 無 管理方式:委託管理 管理会社:株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態:管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤(午前9:30~午後3:30) 水曜休み
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・令和7年3月頃に外壁、屋根、バルコニー、開放廊下等の大規模修繕の計画予定がある。 ・現行の建築基準法上、容積率等について、既存不適格建物である可能性がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・アスベストが含有されている可能性がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階 (407 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	60.62 m ² (登記面積)
間 取 り	2 L D K + S (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・衛生等 その他：なし
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 8,360 円 (月額) 修繕積立金： 4,900 円 (月額) 町内会費： 200 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和7年1月分～令和7年1月分まで 13,460円 (内損害金)
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	・犬を飼っている。 ・壁紙が一部汚れている。 ・使用借権が付着している。 ・占有者からの聴取によると、浴室、キッチン、壁紙等について、約19年前にリフォームが実施されている模様。

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、旧耐震基準建物である可能性については、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	60.62	0.08	1,746,000

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
50 年	5 年	55 年

残価率	観察減価
5 %	40 %

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

(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
279,000	1.03	1,739.42	1.00	0.010272	5,135,000

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5.7m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)-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
260,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	279,000

◇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：

三方路地	1.03
相乗積	1.03

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)
6,526	635,326	0.0102719	1.00	0.010272

(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	$(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
1,746,000	5,135,000	1.00	1.00	1.00	6,881,000

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	1.00
相乗積	1.00

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
6,881,000	0.90	0.80	0.95	4,707,000

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、本件一棟の建物は、既存不適格建築物である可能性を有することより、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。▲5%

目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、本件一棟の建物は、アスベストが含有されている可能性を有することより、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。▲5%

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)-4）

所 在 : 広島市南区宇品西4丁目1322番6「(宇品西4-1-11)」
価 格 : 260,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約4.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 3,071㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側9m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 2,716,080 円 (1㎡当たり 33,330 円)、課税床面積 81.49 ㎡
土地
符号1 296,675,475 円 (1㎡当たり 170,560 円)、課税地積 1,739.42 ㎡

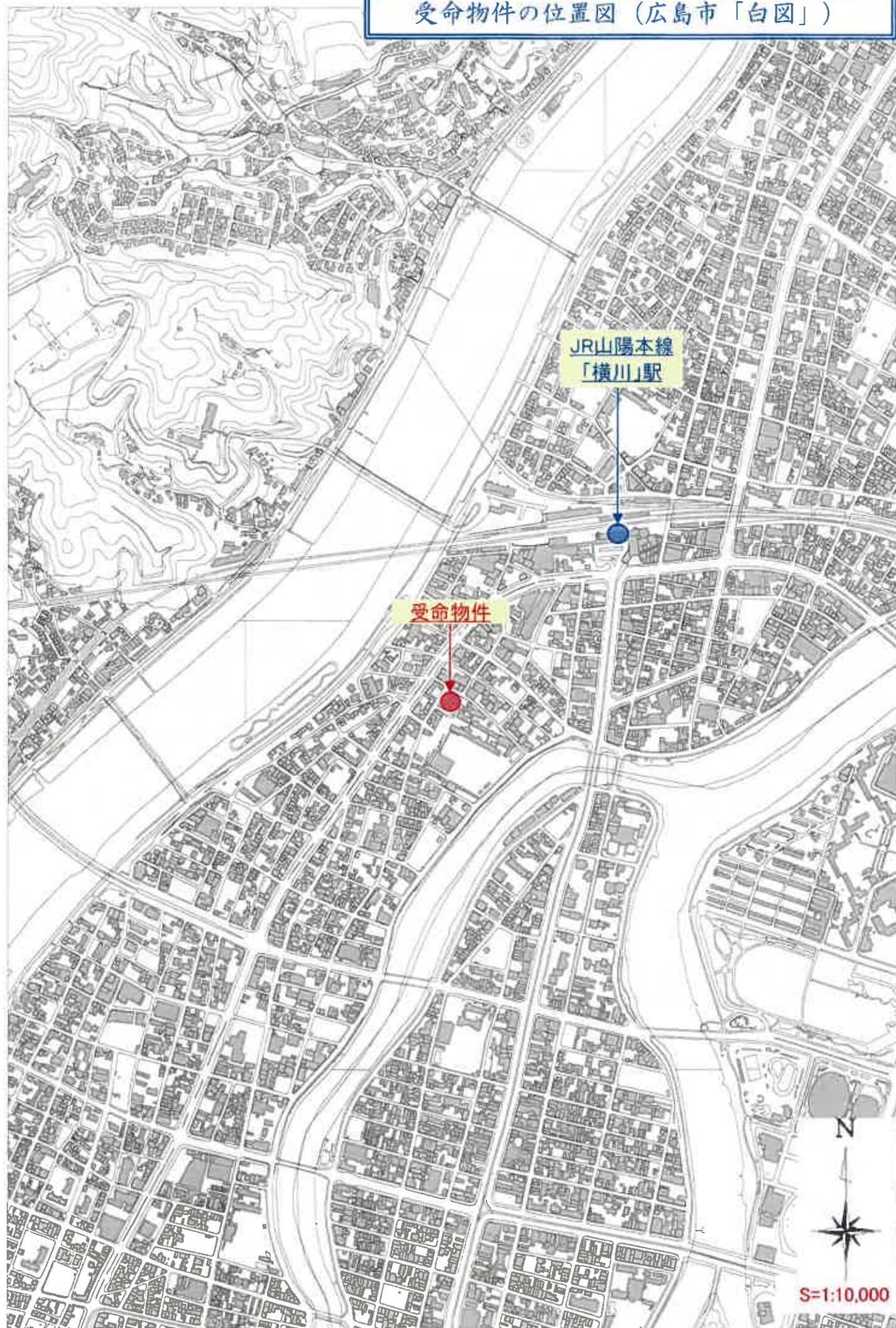
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1/40,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

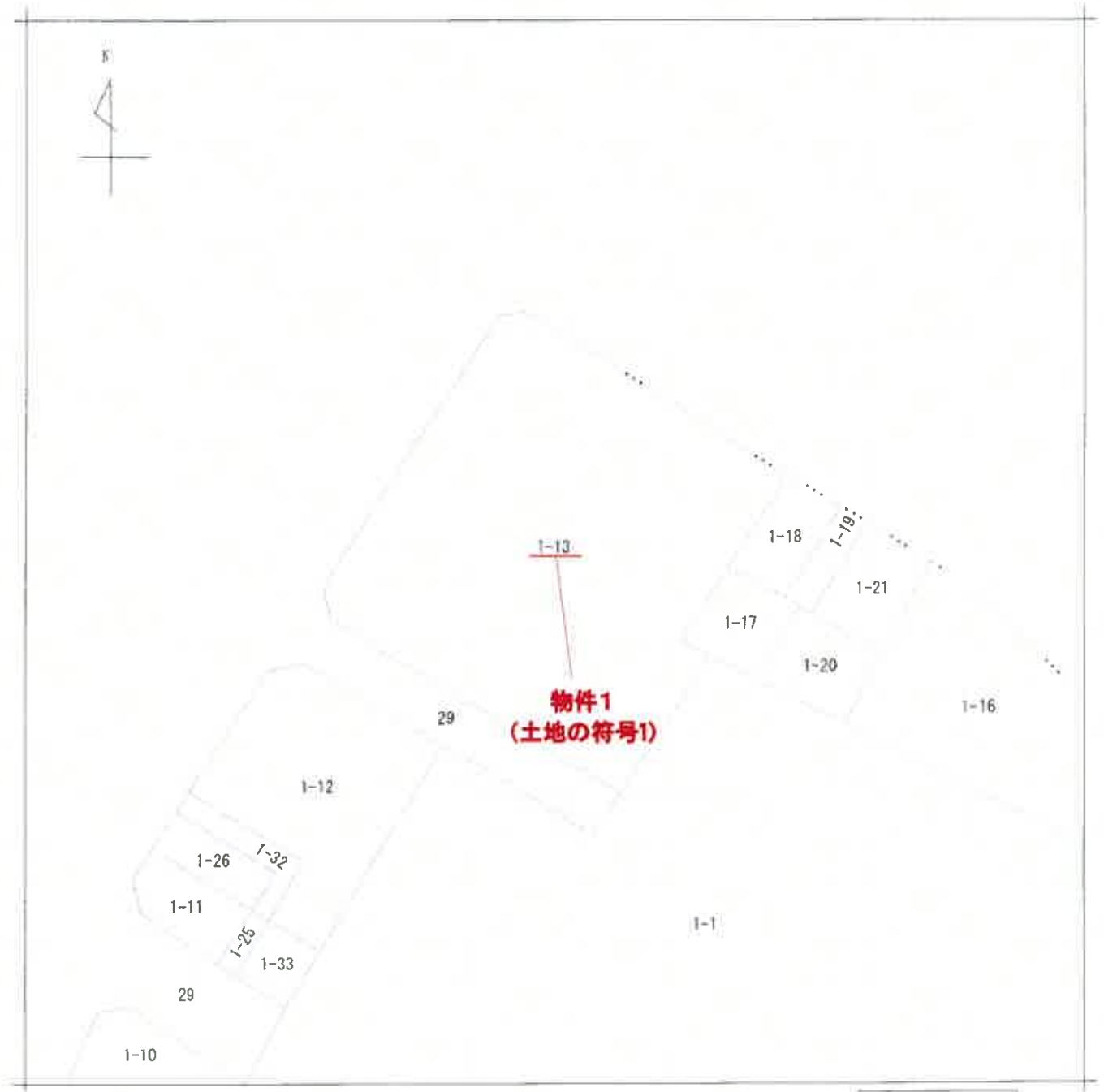
以 上

受命物件の位置図（広島市「白図」）



受命物件の位置図（広島市「白図」）





地番区域見出
中広町
3丁目

請求部	所在	広島市西区中広町三丁目				地番	1番13			
出力縮尺	1/500	精度		座標系又は記号		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	昭和44年9月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

家屋番号 中広町3丁目1-13-85

建物の所在
広島市中広町3丁目1-13

各階平面図
(建物番号407)



求積

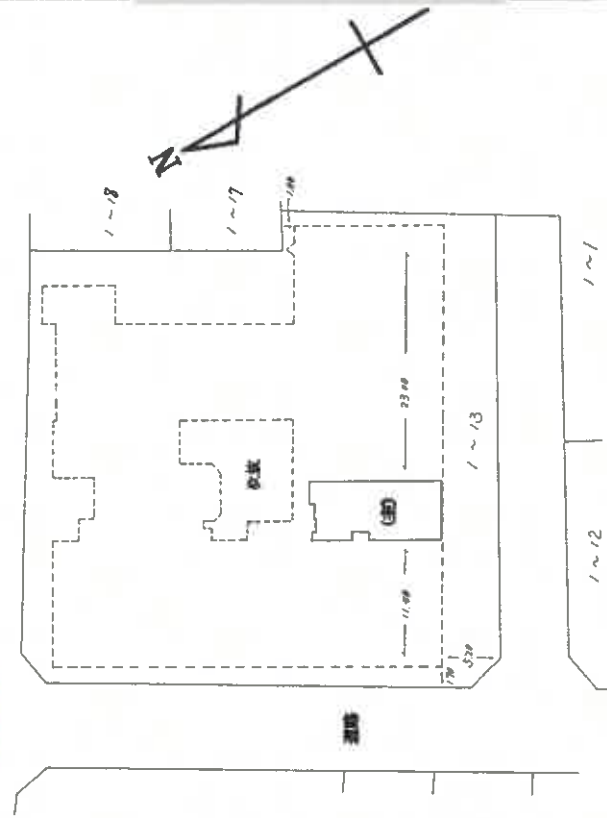
$$\begin{array}{r} 6\ 65 \times 5\ 30 = 35\ 2450 \\ 4\ 60 \times 1\ 45 = 6\ 6700 \\ 5\ 30 \times 3\ 20 = 16\ 9600 \\ 0\ 60 \times 0\ 40 = 0\ 2400 \\ 3\ 50 \times 0\ 10 = 0\ 3500 \\ 2\ 10 \times 0\ 55 = 1\ 1550 \end{array}$$

合	計	<u>60.6200 m²</u>
---	---	------------------------------

通區物產

建築物の存する部分4階

1. 吐瀉



昭和四九年 壹壹月 參〇日 作製者

申請人

(広島県上地家庭調査士会用紙)

縮尺 1/200 $\frac{m}{500}$

A4サイズに縮小

建物間取図（見取図）



建物床面積 60.62㎡