

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 9 月 24 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 17 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 11 月 6 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 21 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 9 月 24 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,890,000 16,712,000		4,180,000	86,775	20,417



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区吉島東一丁目 7 9 8 番地 1

建物の名称 リーデンススクエア南千田橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉島東一丁目 7 9 8 番 1 の 1 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 6 8 . 2 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 広島市中区吉島東一丁目 7 9 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 5 5 . 7 4 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 7 0 万 1 2 6 0 分の 7 1 8 2



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 22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 広島市中区吉島東一丁目798番地1

建物の名称 リーデンススクエア南千田橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉島東一丁目798番1の1402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 68.27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 広島市中区吉島東一丁目798番1

地 目 宅地

地 積 3355.74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 70万1260分の7182



令和 7 年(ㄱ)第 65 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 30 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 広島市中区吉島東一丁目 7 9 8 番地 1

建物の名称 リーデンススクエア南千田橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉島東一丁目 7 9 8 番 1 の 1 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 4 階部分 6 8 . 2 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 広島市中区吉島東一丁目 7 9 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 5 5 . 7 4 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 7 0 万 1 2 6 0 分の 7 1 8 2



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市中区吉島東一丁目24番25-1402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 (フォトレック・パワー株式会社) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (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 3,100円 修繕積立金 11,860円 水道料金 2か月に一度使用量に応じて請求 駐車料金 8,500円 自転車置場使用料 200円 CATV使用料 220円 町内会費負担金 200円 ホームセキュリティ料 770円	令和7年6月16日現在 ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年6月分 金240,376円 (遅延損害金 - 円を含む) 損害金率年 % ☐ 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社中国支店	
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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、その西側が道路 (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 支部 平成 年 () 第 号 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

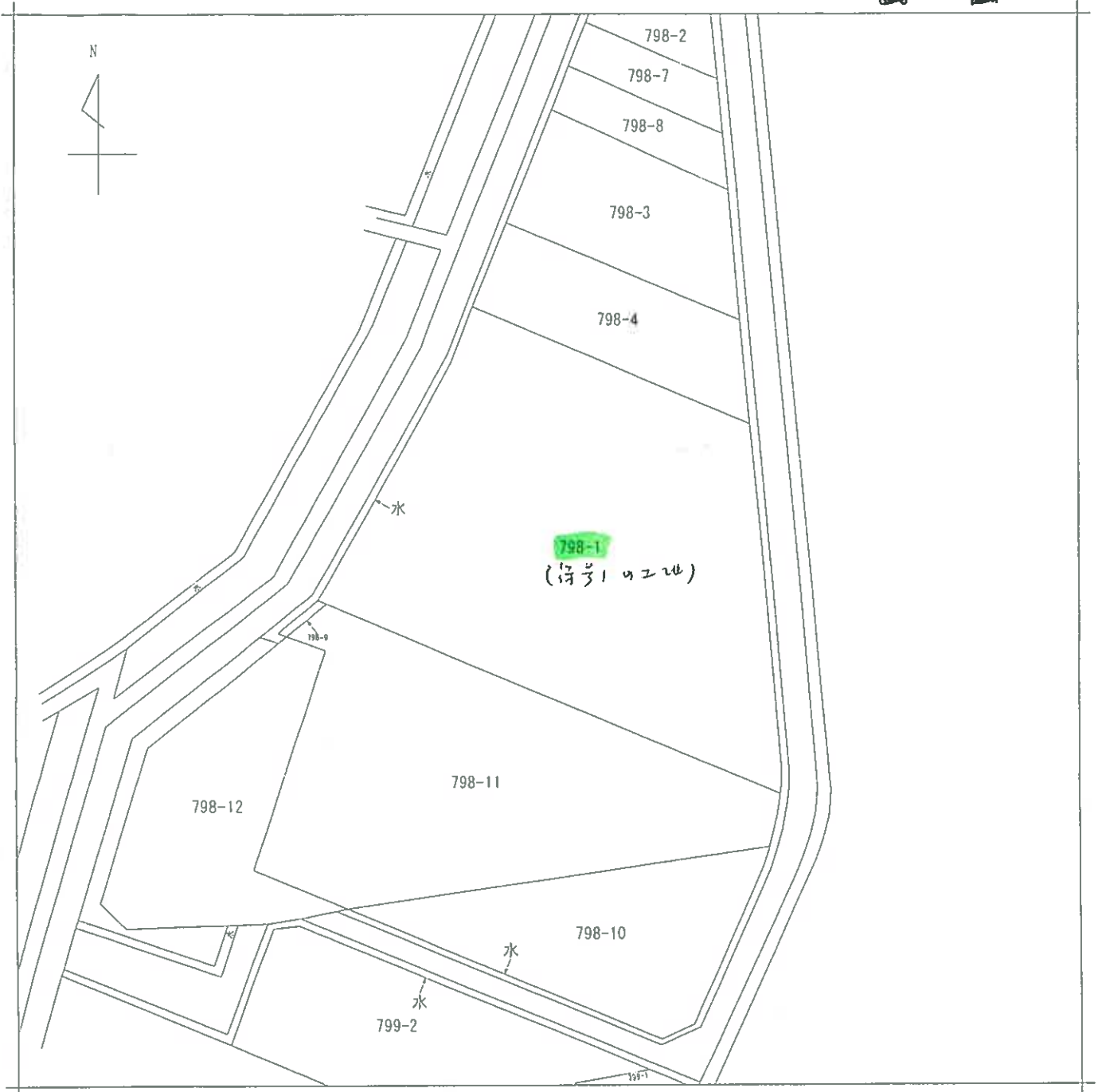
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者会社代表者)	1 本件建物には前所有者との間で契約した賃借人があるという認識ですので、その賃貸借契約書を執行官にファックスしたところですが、その賃借人が本件建物から退去しているのであれば、そうかも知れません。 私の方に賃借人から退去したという連絡はありませんでした。

執行官の意見
■ 1 本件建物等の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）及び写真等のとおりである。 本件建物の占有については、本件建物内に残置されている家財道具等はなく、第三者が生活している状況も窺えないため、所有者が空き家の状態で占有しているものと認定した。 なお、当職が令和7年5月29日に臨場した際、本件建物の居住者と思われる男性が、本件建物内から荷物の搬出作業を行っている最中であり、同人に話を聞いたところ、「今月（5月）末で本件建物から退去するために、現在引越をしているところである。」旨述べた。 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 5 月 2 9 日 () 14 : 30 - 14 : 45	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 5 月 2 9 日 () 16 : 25 - 16 : 50	物件所在地	居住者と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 5 月 3 0 日 ()	当庁	所有者会社に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 6 月 1 1 日 () 14 : 30 - 14 : 50	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係調査、写 真撮影
7 年 6 月 1 1 日 () 17 : 00 - 17 : 03	当庁	A に架電。占有関係調査
7 年 6 月 1 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 6 月 1 6 日 () 15 : 50 - 16 : 15	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 6 月 1 6 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概略を記載した図面です。



部 分	所 在	広島市中区吉島東一丁目				地 番	798番1			
出 力	縮尺不明	精 度	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				備 付				補 記		
年 月 日				年 月 日 (原図)				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5月29日
広島法務局

請求番号：61-1

登記室

(1/1)

(5 枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を確認した面である。
令和7年5月29日 広島法務局

登記官

(6 枚目)

746313

平成17年5月20日登記

土地所在図
地積測量図

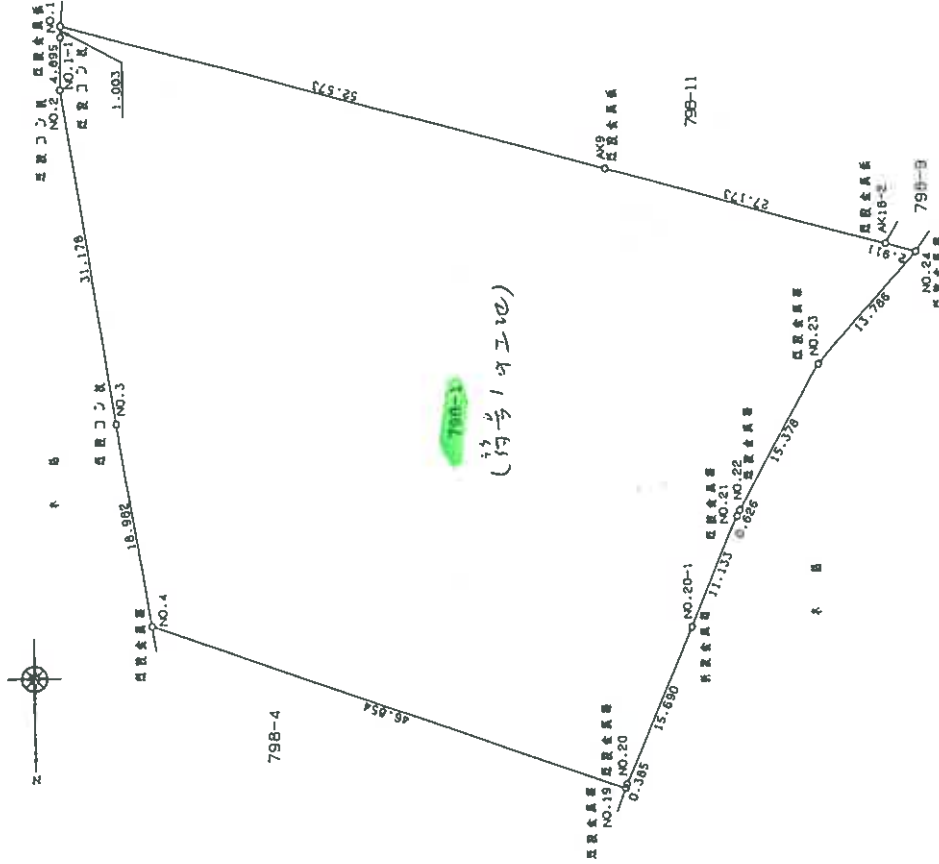
地番 798-1

土地の所在 広島市中区吉島東一丁目

H17.5.20

座標求積表

地番	名称	経緯	X	Y	辺長	測線
798-1	NO.1 (座敷金庫)		-180745.844	26503.538		NO.1-NO.1-1
	NO.1-1 (座敷コナ)		-180744.841	26503.567	1.003	NO.1-1-NO.2
	NO.2 (座敷コナ)		-180739.947	26503.656	4.895	NO.2-NO.3
	NO.3 (座敷コナ)		-180709.166	26498.896	31.178	NO.3-NO.4
	NO.4 (座敷金庫)		-180690.427	26495.666	18.982	NO.4-NO.19
	NO.19 (座敷金庫)		-180675.036	26451.412	46.854	NO.19-NO.20
	NO.20 (座敷金庫)		-180675.400	26451.287	0.385	NO.20-NO.20-1
	NO.20-1 (座敷金庫)		-180689.818	26445.098	15.690	NO.20-1-NO.21
	NO.21 (座敷金庫)		-180700.048	26440.707	11.133	NO.21-NO.22
	NO.22 (座敷金庫)		-180700.611	26440.434	0.626	NO.22-NO.23
	NO.23 (座敷金庫)		-180713.983	26432.839	15.378	NO.23-NO.24
	NO.24 (座敷金庫)		-180724.331	26423.730	13.786	NO.24-AK18-2
	AK18-2 (座敷金庫)		-180725.130	26426.529	2.911	AK18-2-AK9
	AK9 (座敷金庫)		-180732.252	26452.752	27.173	AK9-NO.1
	NO.1 (座敷金庫)		-180745.844	26503.538	52.573	
	計面積		6711.498235	㎡		
	面積		3355.749175	㎡		
	公式		$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$			



境界線種別 ⑤…石垣 ⑥…ガラスブロック ⑦…コンクリート杭 ⑧…金庫 ⑨…金庫 ⑩…国み()

製作者 土岐屋敷士

申請人

縮尺 1/500

平成17年5月27日拝見

登記年月日：平成18年10月27日

公用

これは図面に記されている内容を説明した図面である。
令和7年5月29日 広島県公庫

登記簿

縮小 (A3→A4)

建物図面

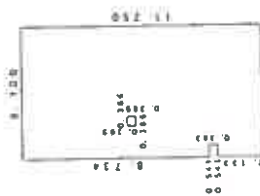
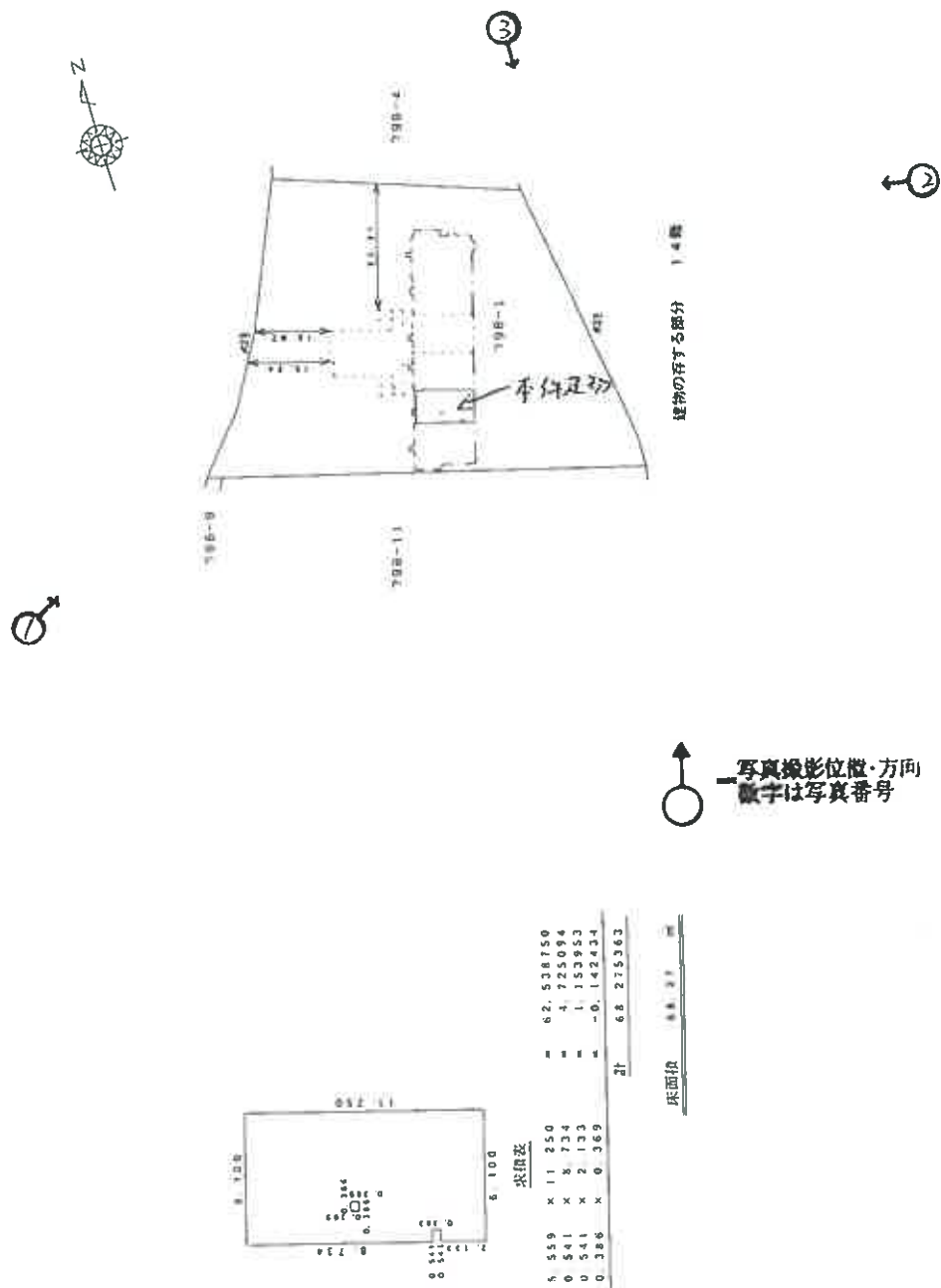
建物図面各階平面図

家屋番号
広島県-丁目798番1の1-02

建物の所在
広島市中区吉島美一丁目798番地1

平成18年10月27日登記

747690 各階平面図



床面積		㎡
5.59	× 11.250	= 62.538750
0.541	× 8.734	= 4.725094
0.541	× 2.133	= 1.153953
0.386	× 0.369	= 0.142434
計		68.275363

床面積 68.27 ㎡

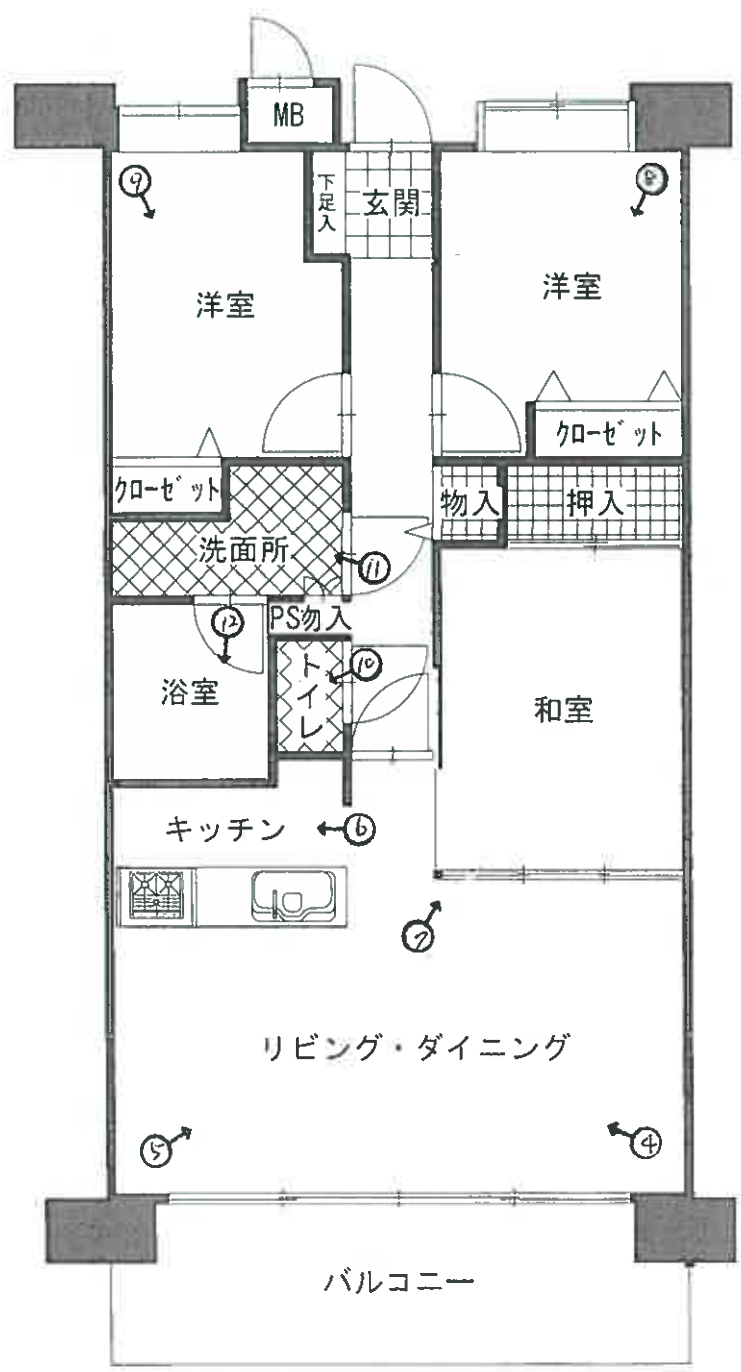
作成者
土地家屋調査士
平成18年10月24日作成
(広島県土地家屋調査士会用品)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

建物間取図（見取図）



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1



写真2



写真3



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 1 0 (本件建物内)



写真 1 1 (本件建物内)



写真 1 2 (本件建物内)



令和 7 年(ケ) 第 65 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 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 20,890,000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 広島市中区吉島東一丁目798番地1 建物の名称 リーデンススクエア南千田橋 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 吉島東一丁目798番1の1402 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 14階部分 68.27㎡ (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 広島市中区吉島東一丁目798番1 地 目 宅地 地 積 3,355.74㎡ (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 701,260 分の 7182		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	「吉島東」バス停の東方・直線距離約290m (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% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 符号1	3,355.74 m ²	間口 約 57 m 奥行 約 82 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	北西側 約 8.6 m	舗装 市道	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。 隣地はマンション、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	リーデンススクエア南千田橋
建物の用途	共同住宅 (総戸数 85 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 18 年 10 月 27 日 新築 経 過 年 数 : 約 19 年 経済的残存耐用年数: 約 41 年
構 造	鉄筋コンクリート造15階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: タイル貼り等 その他: 特になし
設 備 等	エレベーター: 有 (2基) 駐車場: 敷地内 84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: リーデンススクエア南千田橋 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 三菱地所コミュニティ(株)中国支店 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	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	14 階 (1402号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	68.27 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：クッションフロアー、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：特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：3,100 円 (月額) 修繕積立金：11,860 円 (月額) 水道 料金：2ヵ月に1度使用料に応じて請求 駐 車 料金：8,500 円 (月額) 自転車置場使用料：200 円 (月額) CATV使用料：220 円 (月額) 町 内 会費負担金：200 円 (月額) ホームセキュリティ料 770 円 (月額) 滞 納 額：有 令和6年9月分～7年6月分まで 240,376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	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	68.27	0.63	16,344,000

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
19 年	41 年	60 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.63$$

(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
226,000	1.20	3,355.74	1.00	0.010242	9,321,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島中－8）

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
228,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	226,000

◇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：

面大増加	1.20
相乗積	1.20

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)
7,182	701,260	0.0102416	1.00	0.010242

(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	$(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
16,344,000	9,321,000	1.05	1.02	1.00	27,487,000

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価格補正を行った。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.07
位置別格差	1.00
タイプ別格差	0.95
その他格差	1.00
相乗積	1.02

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
27,487,000	1.00	0.80	0.95	20,890,000

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－8）

所 在 : 吉島西1丁目650番22 （住居表示「吉島西1－17－31」）
価 格 : 228,000円／㎡
位 置 : J R山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約4,100mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 南側6.4m市道
用途指定等 : 第二種住宅地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、共同住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 5,585,031 円 （1㎡当たり 73,740 円）、課税床面積 75.74 ㎡
倉庫 5,696 円 （1㎡当たり 31,644 円）、課税床面積 0.18 ㎡
土地
符号1 355,960,120 円 （1㎡当たり 106,075 円）、課税地積 3,355.74 ㎡

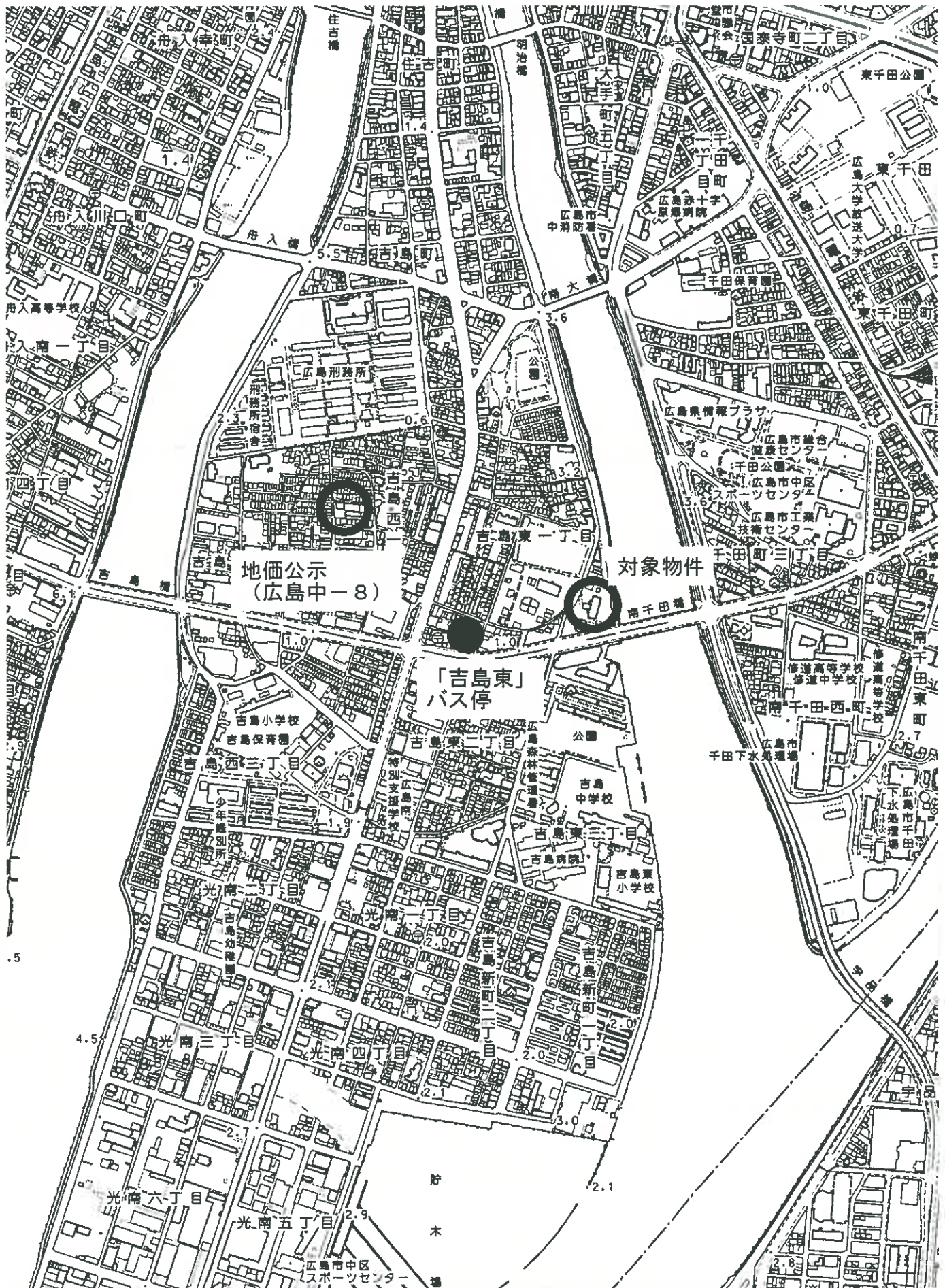
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

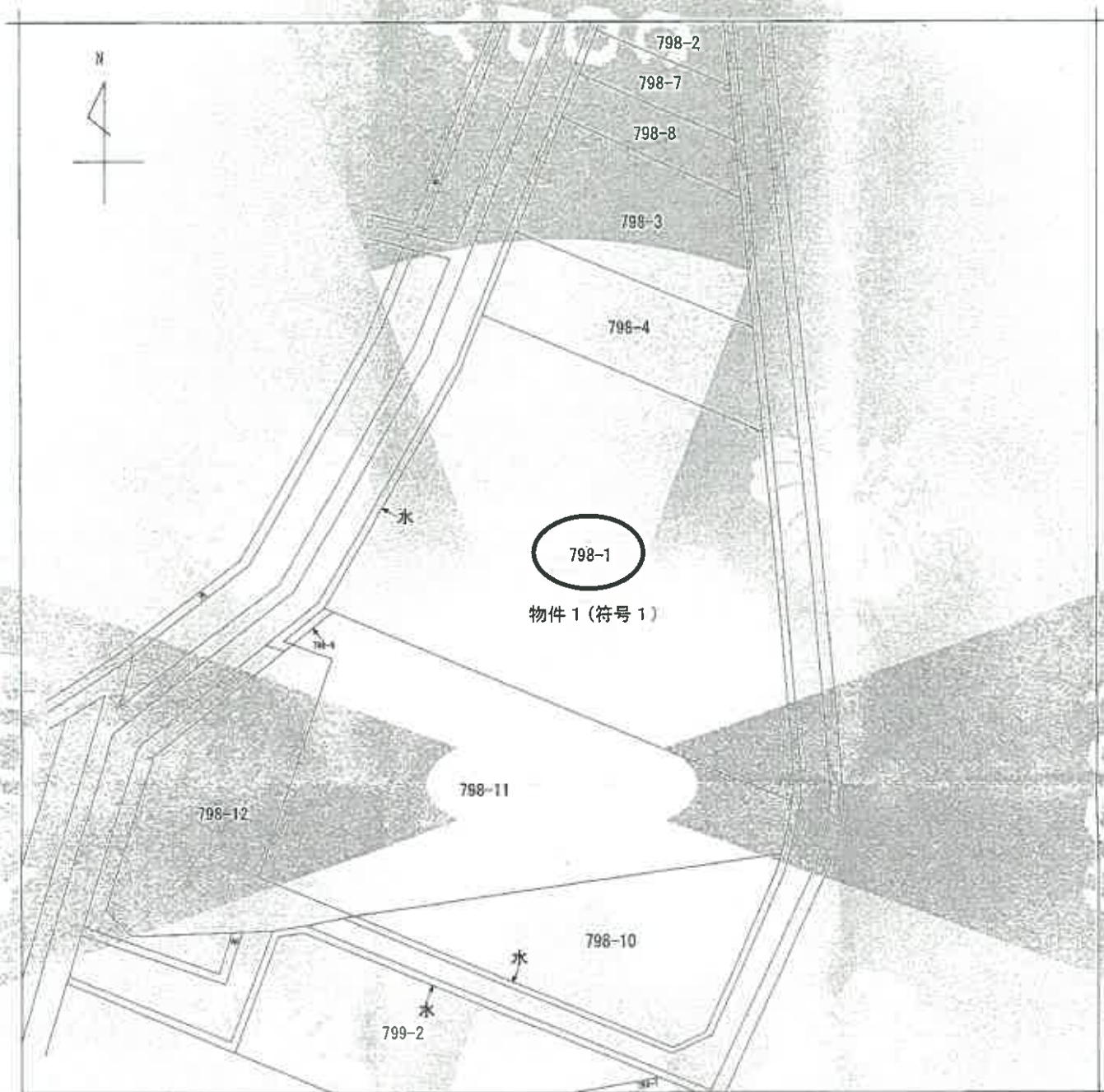
- 1 受命物件の位置図（広島市「白図」縮尺1／10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（広島市「白図」）



1:10,000



(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	広島市中区吉島東一丁目				地番	798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。

縮小 A3-A4

令和7年4月10日
広島法務局

地図整理番号：M03945

登記官

746313

平成17年5月20日登記

土地所在図
地積測量図

H17.5.20

地番 79B-1
土地の所在 広島市中区吉島第一丁目

座標求積表

地番	名称	種類	X	Y	辺長	測 量
79B-1	NO.1 (測量点)	測量点	180745.864	55503.536		NO.1→NO.2-1
	NO.1-1 (測量点)	測量点	180744.841	55503.587	1.003	NO.1-1→NO.2
79B-1	NO.2 (測量点)	測量点	180739.947	55503.656	4.895	NO.2→NO.3
	NO.3 (測量点)	測量点	180709.188	55498.696	31.178	NO.3→NO.4
79B-1	NO.4 (測量点)	測量点	180630.427	55495.666	18.982	NO.4→NO.10
	NO.10 (測量点)	測量点	180675.036	55481.412	45.854	NO.10→NO.20
79B-1	NO.20 (測量点)	測量点	180675.400	55481.287	0.335	NO.20→NO.20-1
	NO.20-1 (測量点)	測量点	180668.618	55446.036	15.690	NO.20-1→NO.21
79B-1	NO.21 (測量点)	測量点	180700.049	55440.707	15.153	NO.21→NO.22
	NO.22 (測量点)	測量点	180700.511	55440.434	0.466	NO.22→NO.23
79B-1	NO.23 (測量点)	測量点	180713.983	55438.639	15.378	NO.23→NO.24
	NO.24 (測量点)	測量点	180724.331	55433.730	15.766	NO.24→NO.24-1
79B-1	NO.24-1 (測量点)	測量点	180735.130	55436.539	8.911	NO.24-1→NO.2
	AK18-2 (測量点)	測量点	180732.152	55452.752	27.173	AK18-2→AK9
79B-1	AK9 (測量点)	測量点	180745.864	55503.536	52.573	AK9→NO.1
	NO.1 (測量点)	測量点	180745.864	55503.536		
面積			6711.48835			
面積			5355.749175			
面積			式 A-1/22 (X2-X1) (Y1+Y2)			
面積			3355.74			

物件1 (符号1)

測量機器 ①-石版 ②-プラスチック紙 ③-コンタリート紙 ④-金線 ⑤-金線 ⑥-金線 ⑦-金線 ⑧-金線 ⑨-金線 ⑩-金線 ⑪-金線 ⑫-金線 ⑬-金線 ⑭-金線 ⑮-金線 ⑯-金線 ⑰-金線 ⑱-金線 ⑲-金線 ⑳-金線 ㉑-金線 ㉒-金線 ㉓-金線 ㉔-金線 ㉕-金線 ㉖-金線 ㉗-金線 ㉘-金線 ㉙-金線 ㉚-金線 ㉛-金線 ㉜-金線 ㉝-金線 ㉞-金線 ㉟-金線 ㊱-金線 ㊲-金線 ㊳-金線 ㊴-金線 ㊵-金線 ㊶-金線 ㊷-金線 ㊸-金線 ㊹-金線 ㊺-金線 ㊻-金線 ㊼-金線 ㊽-金線 ㊾-金線 ㊿-金線

作製者

測量機器 ①-石版 ②-プラスチック紙 ③-コンタリート紙 ④-金線 ⑤-金線 ⑥-金線 ⑦-金線 ⑧-金線 ⑨-金線 ⑩-金線 ⑪-金線 ⑫-金線 ⑬-金線 ⑭-金線 ⑮-金線 ⑯-金線 ⑰-金線 ⑱-金線 ⑲-金線 ⑳-金線 ㉑-金線 ㉒-金線 ㉓-金線 ㉔-金線 ㉕-金線 ㉖-金線 ㉗-金線 ㉘-金線 ㉙-金線 ㉚-金線 ㉛-金線 ㉜-金線 ㉝-金線 ㉞-金線 ㉟-金線 ㊱-金線 ㊲-金線 ㊳-金線 ㊴-金線 ㊵-金線 ㊶-金線 ㊷-金線 ㊸-金線 ㊹-金線 ㊺-金線 ㊻-金線 ㊼-金線 ㊽-金線 ㊾-金線 ㊿-金線

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年10月27日

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10日 広島法務局

747690 各階平面図

建物図面図

家番 5 広島県-78798番地の1402

建物の所在 広島市中区吉島東一丁目798番地1

平成18年10月27日登記



物件1 (専有部分14階部分)



6.100

求積表

5.559 X 11.250	=	62.538750
0.541 X 6.734	=	3.633094
0.541 X 2.133	=	1.153963
0.385 X 0.369	=	-0.142434
計		66.275363

床面積 66.27 m²

建物の存する部分 14階

作成者

月24日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(広島県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M03947

縮小 A3→A4

建物間取図（見取図）

