

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11月11日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 5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12月25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12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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11月11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, 2	8, 156, 000 6, 524, 800	一括	1, 640, 000	169, 892	61, 120
1	2, 655, 000				
2	5, 501, 000				



物 件 目 録

1 所 在 広島市南区宇品御幸五丁目

地 番 327番209

地 目 宅地

地 積 298.19平方メートル

持分222915分の26634

2 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市南区宇品御幸五丁目327番地209

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積	1階	235.94平方メートル
	2階	240.51平方メートル
	3階	203.57平方メートル
	4階	197.13平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品御幸五丁目327番209の9

建物の名称 201

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 88.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者(亡B相続財産)及びCが占有している。C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2】

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 所 在 広島市南区宇品御幸五丁目
地 番 327番209
地 目 宅地
地 積 298.19平方メートル

持分222915分の26634

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 広島市南区宇品御幸五丁目327番地209
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 235.94平方メートル
2階 240.51平方メートル
3階 203.57平方メートル
4階 197.13平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 宇品御幸五丁目327番209の9
建物の名称 201
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 88.78平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 7 1 号
令和 7 年 6 月 2 3 日受理
令和 7 年 8 月 1 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 所 在 広島市南区宇品御幸五丁目

地 番 3 2 7 番 2 0 9

地 目 宅地

地 積 2 9 8 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 2 2 9 1 5 分の 2 6 6 3 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市南区宇品御幸五丁目 3 2 7 番地 2 0 9

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	2 3 5 . 9 4 平方メートル
	2 階	2 4 0 . 5 1 平方メートル
	3 階	2 0 3 . 5 7 平方メートル
	4 階	1 9 7 . 1 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品御幸五丁目 3 2 7 番 2 0 9 の 9

建物の名称 2 0 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 8 8 . 7 8 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市南区宇品御幸五丁目14番25-201号		
建物	物件 2		
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B相続人) (A) ☒ その他の者 (C) 上記の者が本建物を 住居 (家財道具を残置した空き家) として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 10,800円 修繕積立金 4,400円 円 円	令和7年7月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年4月分～令和7年6月分 金580,800円 (遅延損害金 0円を含む) 損害金率 年利 0 % ☐ 不明	
管理費等照会先	自主管理		
その他の事項			
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本件土地は、その北側及び東側が道路 (各広島市道) に接面している (327番112及び327番191の各土地は広島市所有名義)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 年 月 日		
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 2 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■C		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■C(占有者) ■D(本件建物のある本件マンション管理組合理事長))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24年10月7日頃 (B死亡日頃)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (本件マンション管理組合代理人弁護士)	1 本件建物のある本件マンションは、自主管理です。 本件建物は空き家である旨聞いており、本件競売事件の申立債権者である本件マンション管理組合代表者理事長の D が物件調査に立ち会う予定です。
■ D (本件マンション管理組合理事長(近隣者))	1 本件建物には、以前は B と C が居住していました。平成24年に B が亡くなり、その後、令和3年頃まで、 C が夫婦で居住していましたが、現在は、誰も出入りされている様子はなく、空き家の状態になっていると思います。
■ C (占有者)	1 本件建物には、令和2年9月18日まで居住していましたが、私の父である F (B の長男で、令和5年3月に死亡している。)と揉めたので、現在は、本件建物から転居しています。 本件建物内にあった物で必要な物は搬出しているので、不要な物を残置しており、私としては、本件建物内にある物で、私が所有権を主張するような物はないという認識で、本件建物内には、祖母である B の物が残っています。
■ G (所有者 A の代理人弁護士)	1 私は、 A から依頼を受け、 F の相続放棄申述申立を広島家庭裁判所に行っています。 A は、 F とは付き合いがなかったため、 F の死亡したことも知らず、本件建物のことも何も分からない旨述べています。

(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 本件建物等の状況は、添付の建物図面、建物間取図（見取図）及び写真のとおりである。
本件建物及び本件土地の登記簿等によると、本件建物等の所有者であったBは、平成24年10月に死亡し、その長男であるFが相続人となり、令和5年3月にFが死亡したことによって、Aが相続し、Aが現在の所有者として登記されている。なお、Fの相続に関して、Cは相続放棄の申述を行い、受理されている。
- 2 本件建物の占有については、本件建物内には、C宛ての郵便物やC名義の通帳等があること、第三者の占有を推認させるようなものが何もないこと、Cの陳述などから、Cが不要な物を残置し及びBの物が残置されているものと認め、C及びBの相続人となるAが共同で占有しているものと認めた。
Cは、本件建物で祖母であるBと同居していたことから、平成24年10月のBの死亡によって、Cの独立した占有が開始され、その占有権原は、使用借と考えるのが相当である。

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 6 月 2 4 日 () 12 : 30 - 12 : 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 6 月 2 5 日 () 15 : 05 - 15 : 15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 6 月 2 6 日 () 16 : 55 - 16 : 57	当庁	E に架電。占有関係等調査
7 年 6 月 2 7 日 () 9 : 10 - 9 : 13	当庁	D から架電。占有関係等調査
7 年 6 月 2 7 日 ()	当庁	E に滞納管理費等照会書手交
7 年 7 月 9 日 ()	当庁	A に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 7 月 1 0 日 () 10 : 00 - 11 : 00	物件所在地	D と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評 価人同行)
7 年 7 月 1 0 日 ()	当庁	C に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 7 月 1 8 日 () 17 : 45 - 17 : 50	当庁	C に架電。占有関係等調査
7 年 7 月 2 4 日 () 10 : 45 - 10 : 48	当庁	G に架電。占有関係等調査

(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。

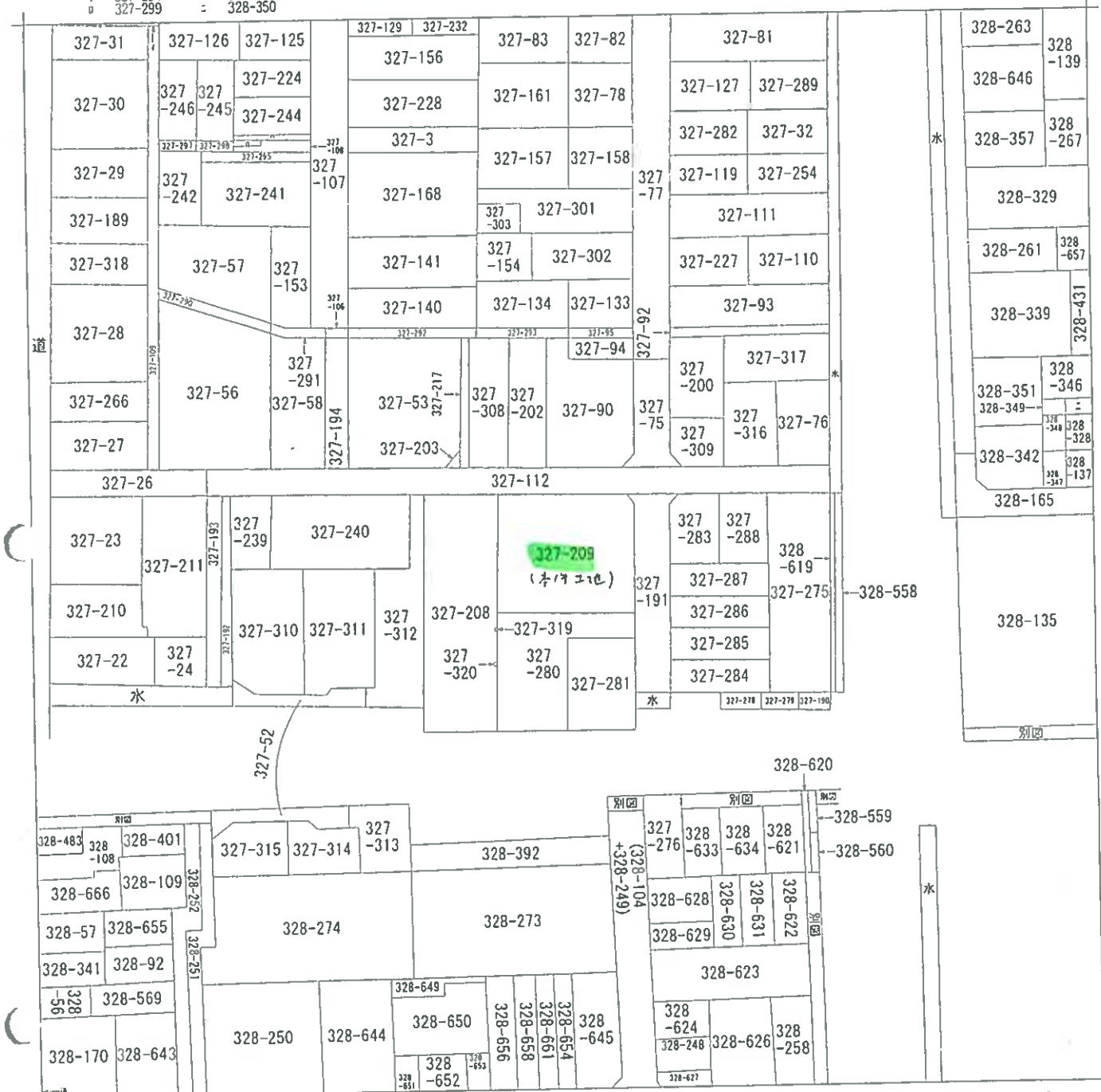
☒ 令和 7 年 7 月 1 0 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

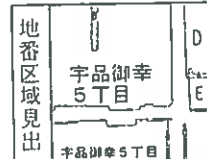
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 327-294 ハ 327-304 ヨ 327-55
ロ 327-299 ニ 328-350



(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。



- A 宇品御幸 4丁目
- B 宇品御幸 4丁目
- C 宇品御幸 5丁目
- D 宇品御幸 5丁目
- E 宇品御幸 5丁目

請求部	所在	広島市南区宇品御幸五丁目				地番	327番209			
出力縮尺	1/600	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	方位不明	

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6月24日
広島法務局

請求番号：41-1
(1/2)

登記官

(2 枚目)

公用

公用

広島法務局

(8 枚目)

~~建 物 面 圖~~
~~各 階 平 面 圖~~

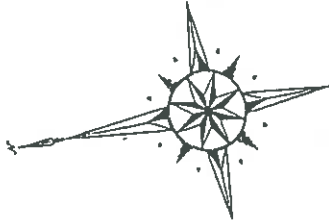
327~209~9

広島市宇品御幸5丁目327番地209

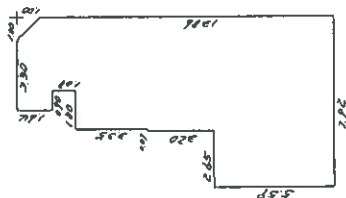
建物の所在

各階平面圖

1
2
3
4
5



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



求積

$430 \times 162 =$	70520
$340 \times 108 =$	36720
$520 \times 335 =$	174200
$527 \times 320 =$	168640
$792 \times 559 =$	442728
$-) 100 \times 100 \times \frac{1}{2}$	5000
	<u>887808</u>

床面積 00.7000 m²

床面積 88.7800 m²

תא

250/1

申請人

$$\frac{1}{500\pi}$$

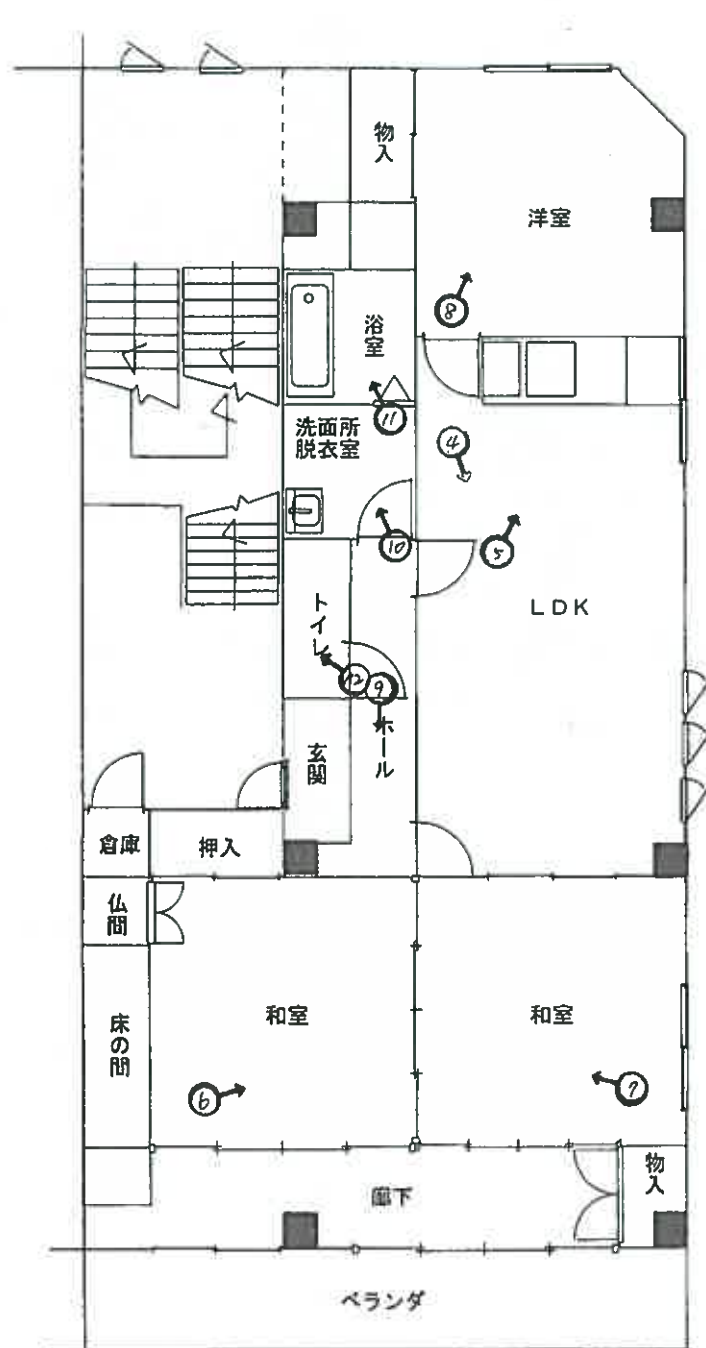
土地發展
調查士
製作者

(昭和54年2月15日作製)

(広島県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図（見取図）

（家屋番号 宇品御幸五丁目 327番209の9）



↑ 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10 (本件建物内)



写真11 (本件建物内)



写真12 (本件建物内)



令和 7 年(ケ) 第 71 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

一括価格	
金 8,156,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,655,000円
物件2(建物)	金 5,501,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	広島市南区宇品御幸五丁目 3 2 7 番 2 0 9 宅地 298.19㎡ 222,915 分の 26,634	同 左
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	広島市南区宇品御幸五丁目 3 2 7 番地 2 0 9 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1階 235.94㎡ 2階 240.51㎡ 3階 203.57㎡ 4階 197.13㎡ 宇品御幸五丁目 3 2 7 番 2 0 9 の 9 201 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 2 階部分 88.78㎡	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「広島」駅の南西方・直線距離約5.0km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道487号（宇品通り）の西側背後に一般住宅、店舗等が混在する状況にある。		
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% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、駐輪場附置義務対象 区域、一般区域（景観計画関係）、高次都市機 能誘導区域（広域拠点型）、居住誘導区域指定 あり	
画 地 条 件	規模	298.19 m ²	間口 約 16 m 奥行 約 17 m 形状 ほぼ正方形 接面状況 角地 その他 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	東側 約 5.4 m	舗装	市道（南4区589号線） 高低差 ほぼ等高
	北側 約 4.4 m	舗装	市道（南4区610号線） 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件2を含む一棟の建物が存する 隣地は戸建住宅、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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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	・ 土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、河川浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域に該当する。
---------	---

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンコーポラス
建物の用途	共同住宅
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 54 年 2 月 14 日 新築 （※）登記上、専有部分の建物の表示には昭和54年2月14日新築、一棟の建物の表示には昭和57年3月22日増築と記載されている 経 過 年 数： 約 46 年 経済的残存耐用年数： 約 9 年
構 造	鉄筋コンクリート造4階建
仕 様	屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル吹付、タイル貼等 その他： —
設 備 等	エレベーター： 無 駐車場： 無 その他： 駐輪場（自転車：月額1,000円/台、バイク：月額2,000円/台）
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： サンコーポラス管理組合 法人格 無 管理方式：自主管理 管理会社：大橋総合法律事務所 管理形態：管理人 無 管理人室 無 管理状況 —
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・大規模修繕工事は平成26年10月頃、外壁、屋根（屋上防水）、バルコニー（防水）、廊下（防水）を対象として施行されたほか、内部塗装、鉄部塗装も行われた。また、令和4年1月にはバルコニー手すり工事が行われた。 ・物件2の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件2の建物は1981（昭和56）年に改正された耐震基準以前（いわゆる旧耐震基準）に該当する建物である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階 (201 号室) 主要開口部の方位： 添付建物間取図のとおり
床 面 積	88.78 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、プリント合板、化粧石膏ボード等 床：畳、クッションフロア等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：ー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等 (マンション管理組合 からの回答書による)	管 理 費： 10,800 円 (月額) 修繕積立金： 4,400 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和3年4月分～令和7年6月分まで 580,800円 (内損害金 0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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	244,000	1.03	298.19	0.80	0.119481	7,163,000

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、幅員約4.4m舗装市道に略等高接面する地積180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（南（県）5-3）

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
318,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{134}$	244,000

◇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：

角地	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 共有持分割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
26,634	222,915	0.1194805	1.00	0.119481

② 建物価格（物件２）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	270,000	88.78	0.16	3,835,000

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
46 年	9 年	55 年

残価率	観察減価
5 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.16$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	7,163,000	0.50	敷地占有利益	3,582,000

イ 敷地利用権等割合：

敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を50%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	7,163,000	－ 3,582,000	1.00	1.03	1.00	3,688,000
2	3,835,000	＋ 3,582,000				7,640,000
合 計						11,328,000

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考慮した結果、補正不要と判断した。

エ 個別格差：

階層別格差	1.00
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	1.03

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。

番号	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
1	3,688,000	1.00	0.80	0.90	2,655,000
2	7,640,000	1.00	0.80	0.90	5,501,000
一括価格(合計)					8,156,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 第2 評価の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）5-3）

所 在 : 広島市南区宇品神田4丁目382番5（住居表示「宇品神田4-9-22」）
価 格 : 318,000円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約4.2kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 123㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西20m国道
用途指定等 : 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要 : 低中層の店舗兼住宅のほか、マンション等も見られる商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 49,430,956 円 （1㎡当たり 165,770 円）、課税地積 298.19 ㎡
物件2 3,896,761 円 （1㎡当たり 37,947 円）、課税床面積 102.69 ㎡

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。

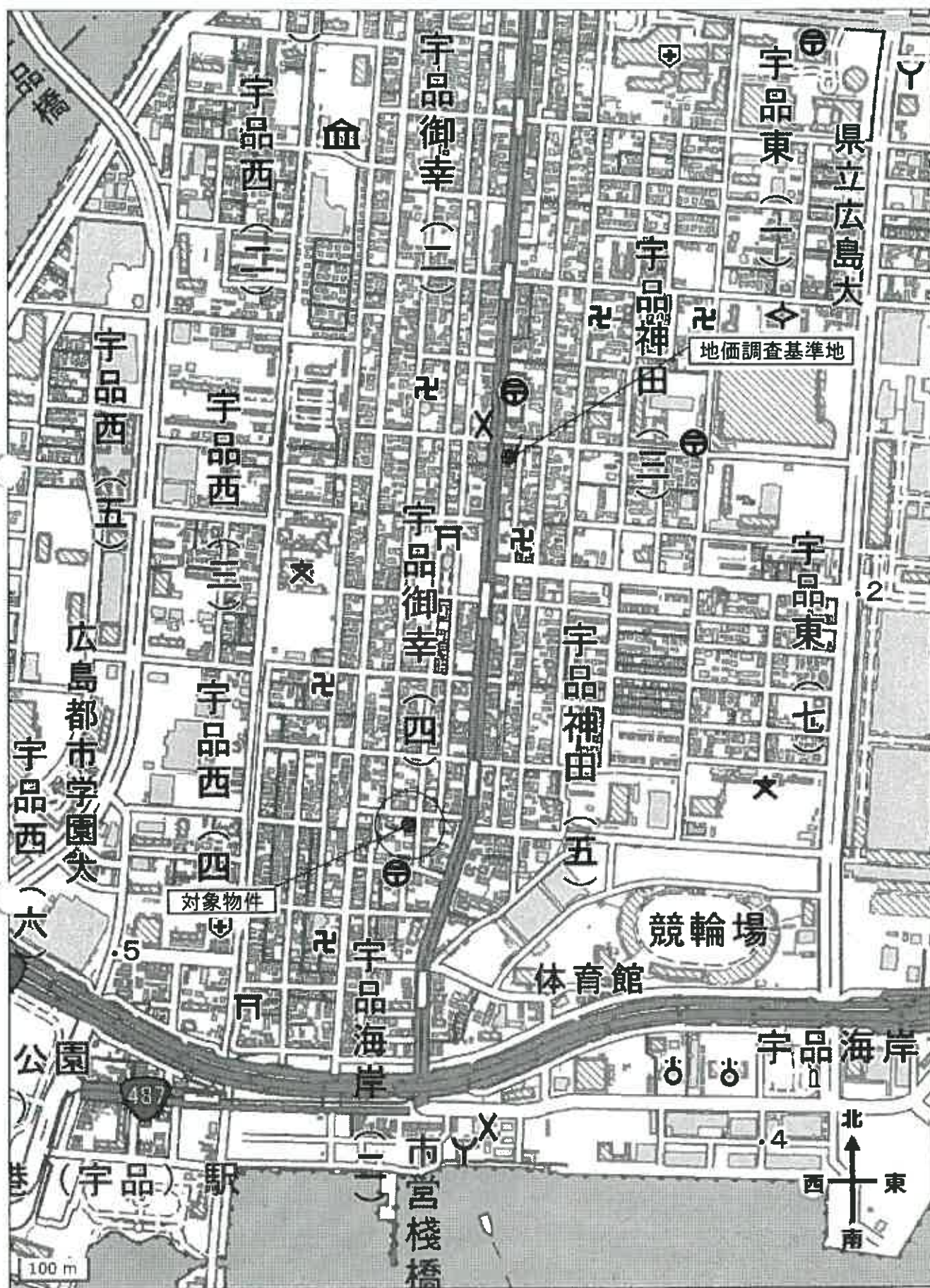
第7 附属資料

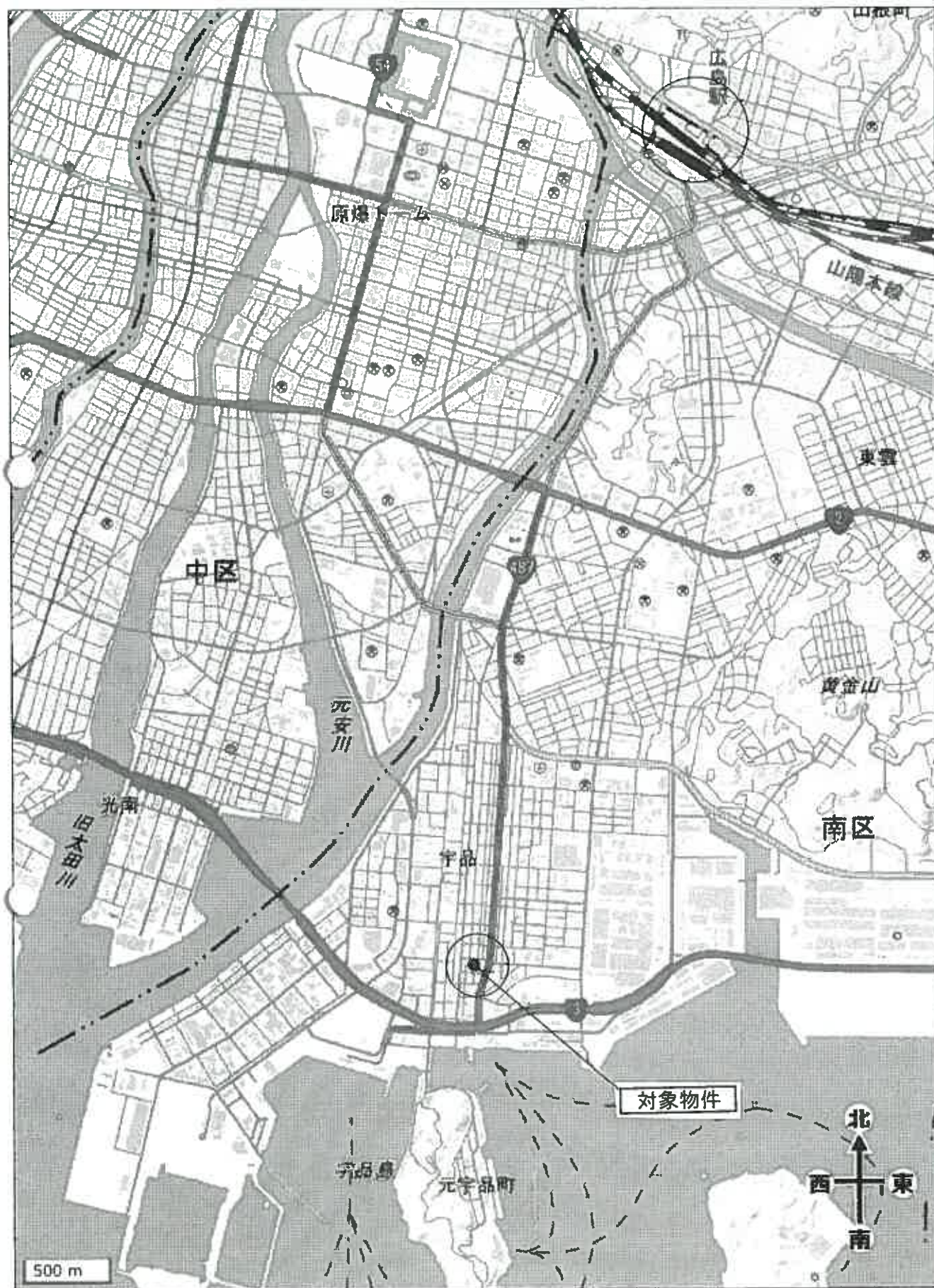
- 1 受命物件の位置図（地理院地図（GSI Maps 縮尺約1/7,700）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図（GSI Maps 縮尺約1/33,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

G5 Maps

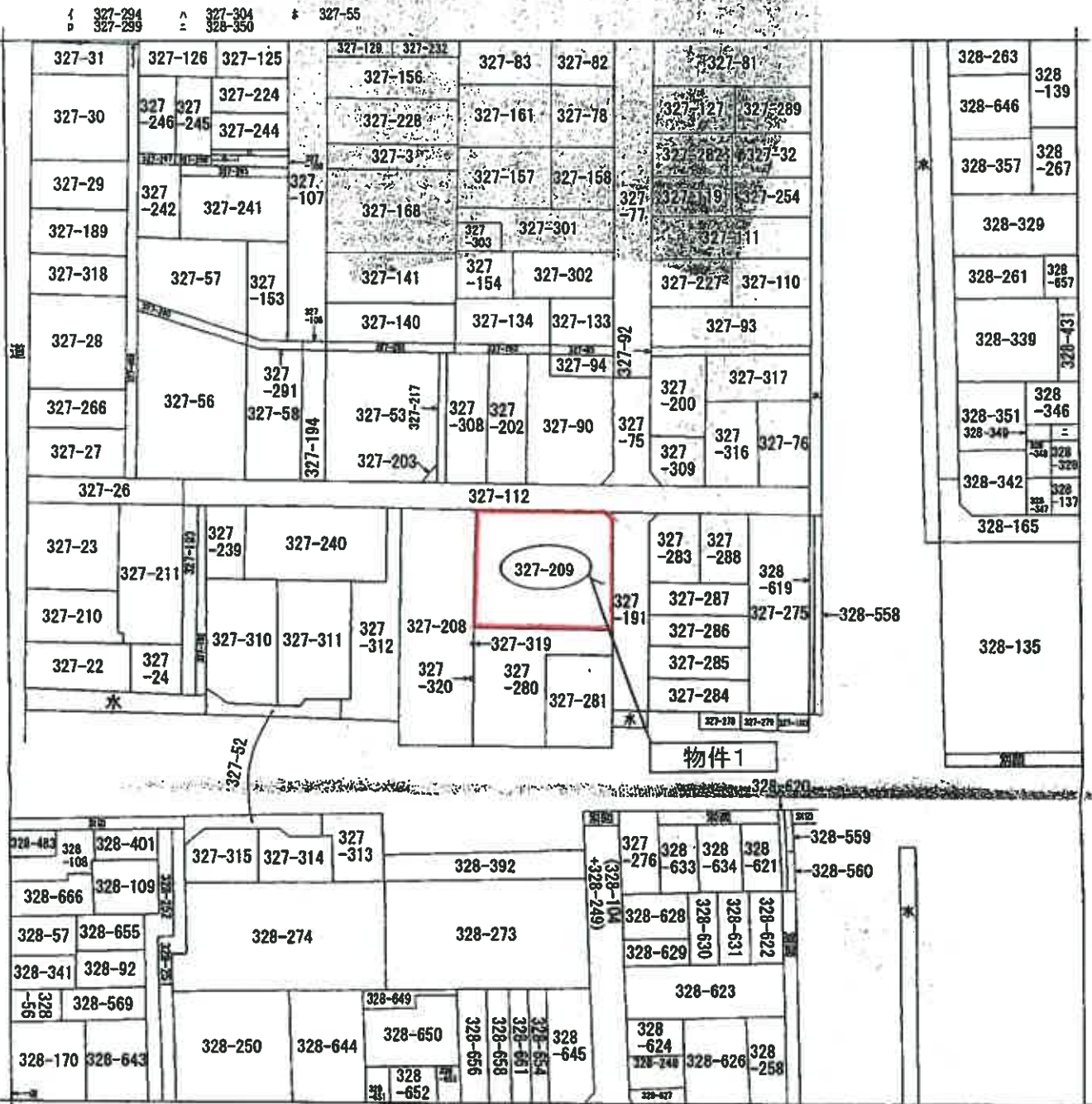
(地理院地図(GSI Maps) S=約1:7,700



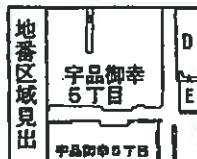


公図写

A3→A4縮小



(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御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。



A 字品御幸4
B 字品御幸4
C 字品御幸5
D 字品御幸5
E 字品御幸5

請求部	所在	広島市南区字品御幸五丁目				地番	327番209		
出力縮	1/600	精度分	座標系又は記号	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				備考	方位不明				

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した図面である。

令和7年5月7日
広島法務局

請求番号: 51-1
(1/2)

登記官

建物図面・各階平面図写

縮小(A3→A4)

登記年月日：昭和54年2月17日

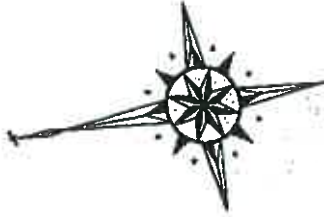
各階平面図 113226

建物図面
各階平面図

527~209~9

建築物の所在 広島市宇品区第5丁目327番地209

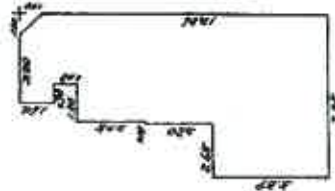
1/500



物件2・専有部分



建物の存する部分2階



求積

2.40	1.18	2.4520
2.40	1.18	2.8220
4.80	3.45	17.4200
4.87	3.20	15.5840
2.92	3.29	9.5272
2.92	3.29	9.5272
→ 1,000 × 1,000 1/4		28,785.8

床面積 28,785.8 m²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 土庫屋 廣美士

申請人

(広島県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和7年5月7日 広島市地籍課

図求番号：51-2

建物間取図（見取図）

（家屋番号 宇品御幸五丁目 327番209の9）

