

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 8年 4月27日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 佐々木 純 一

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 8年 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月11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 8年 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 8年 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 安芸郡海田町南堀川町1322番地1

建物の名称 フローレンス海田プレステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀川町1322番1の301

建物の名称 301

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 71.42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 安芸郡海田町南堀川町1322番1

地 目 宅地

地 積 684.56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 20万1033分の7454



物件明細書

令和 8年 3月 6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 安芸郡海田町南堀川町1322番地1
建物の名称 フローレンス海田プレステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀川町1322番1の301
建物の名称 301
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 71.42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 安芸郡海田町南堀川町1322番1
地 目 宅地
地 積 684.56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 20万1033分の7454



令和 7 年(ㄉ)第 1 7 0 号
令和 7 年 1 2 月 1 5 日 受理
令和 8 年 2 月 1 7 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 安芸郡海田町南堀川町1322番地1

建物の名称 フローレンス海田プレステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南堀川町1322番1の301

建物の名称 301

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 71.42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 安芸郡海田町南堀川町1322番1

地 目 宅地

地 積 684.56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 20万1033分の7454



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県安芸郡海田町南堀川町1番5-301号	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 11700円 修繕積立金 13490円 インターネット使用料(毎月) 1925円 水道料金 2か月に1回支払	令和7年12月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年8月分～令和7年12月分 計123,279円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	章栄管理株式会社	
その他の事項	本件建物所有者には破産管財人が選任されている。	
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	符号1土地は東側が国道31号線に接面している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者の元妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年6月
最初の契約等	契約日 令和4年6月
契約等	期間 令和4年6月 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ A (所有者の元妻)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物では私と子3人で生活していますが、今月末までに退去する予定です。2 本件建物内で小型犬1匹を飼育しています。3 本件建物に特段の不具合はありません。4 所有者は令和4年6月に本件建物を退去しました。その後、所有者に対し本件建物の賃料等を支払ったことはありません。

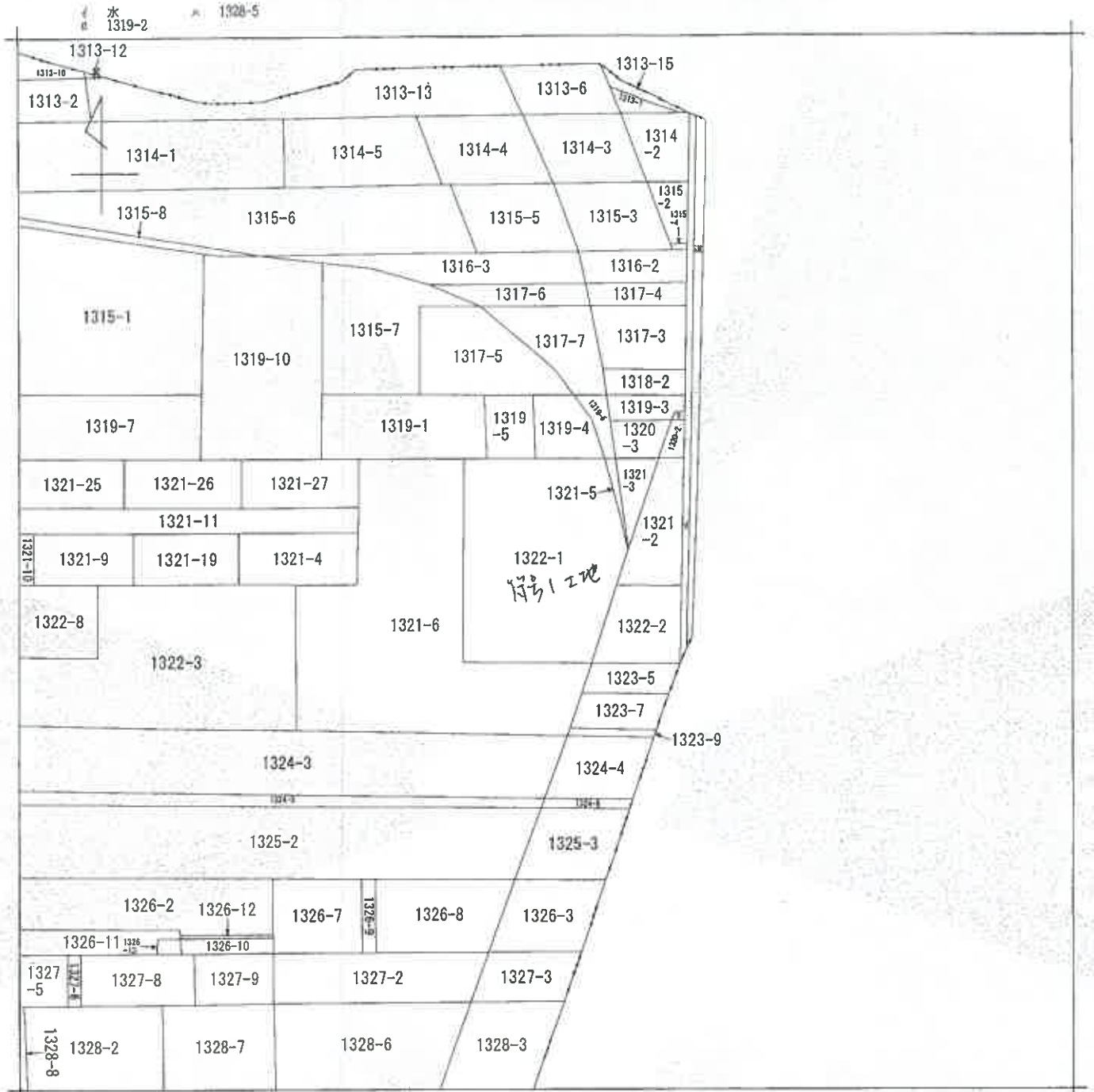
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>本件建物の状況は別紙建物図面（各階平面図）、建物間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、本件建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。なお、所有者とAは夫婦であったこと、両者の間に賃料等のやり取りが認められないことから、Aによる本件建物の使用権原は使用借権に基づくものとした。</p>

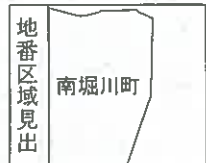
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月15日(月) 16:00	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8年1月7日(水) 14:15-14:25	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
令和8年1月13日(火) 13:30-13:40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年2月12日(木) 13:50-14:10	物件所在地	Aと面談 占有関係調査、形状調査、写真撮影(評価人同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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



(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	安芸郡海田町南堀川町			地番	1322番1	
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	明治29年4月			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。

令和8年1月7日
広島法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

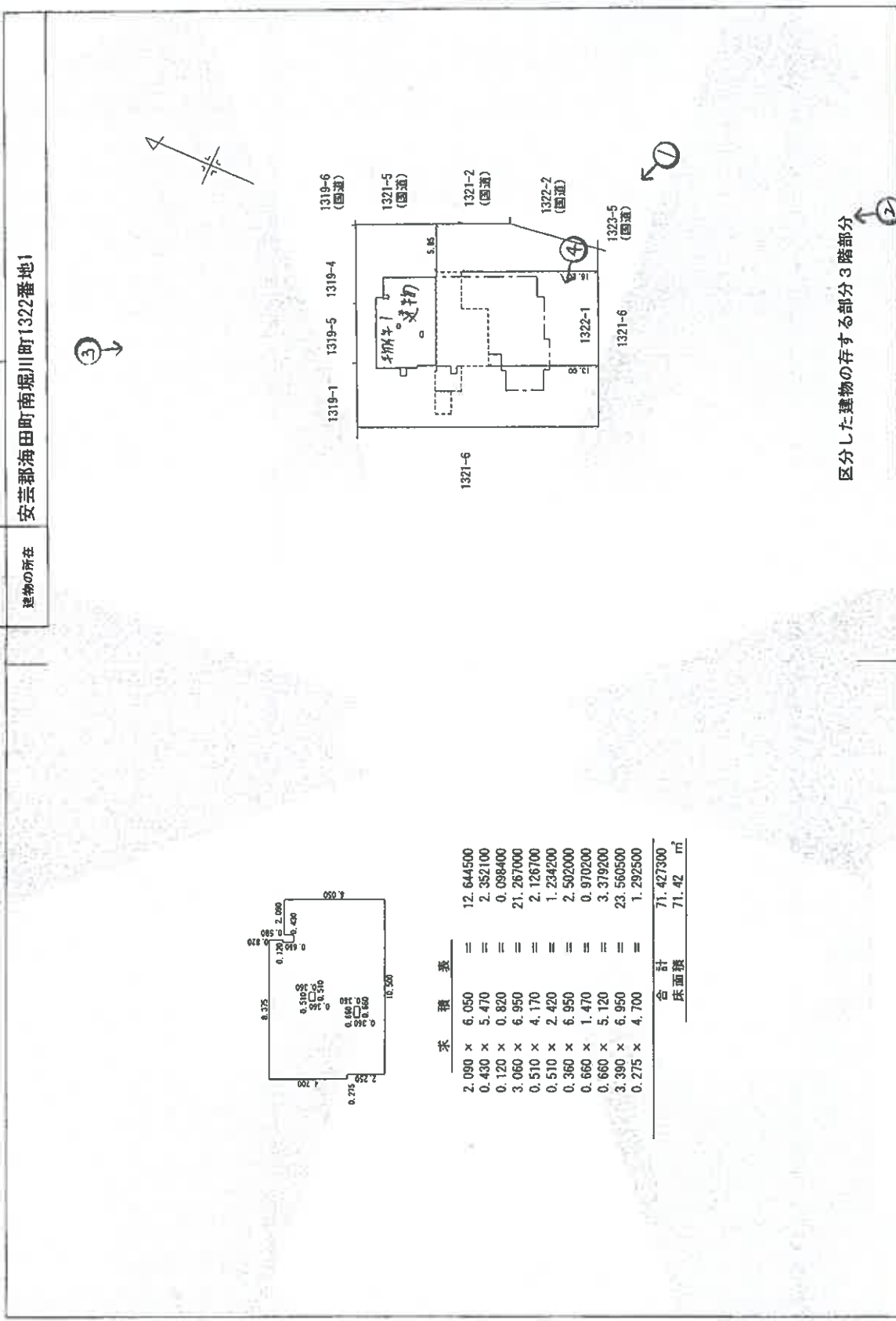
(6枚目)

登記年月日：令和2年7月6日

各階平面図

建物図面

家屋番号 南堀川町1322番1の301
 建物の所在 安芸郡海田町南堀川町1322番地1



床面積	
2.090 x 6.050	12.644500
0.430 x 5.470	2.352100
0.120 x 0.820	0.098400
3.060 x 6.950	21.267000
0.510 x 4.170	2.126700
0.510 x 2.420	1.234200
0.360 x 6.950	2.502000
0.660 x 1.470	0.970200
0.660 x 5.120	3.379200
3.390 x 6.950	23.560500
0.275 x 4.700	1.292500
合計	71.427300
床面積	71.42 m ²

区分した建物の存する部分3階部分

作成者 土岐

縮尺 1/250

申請人

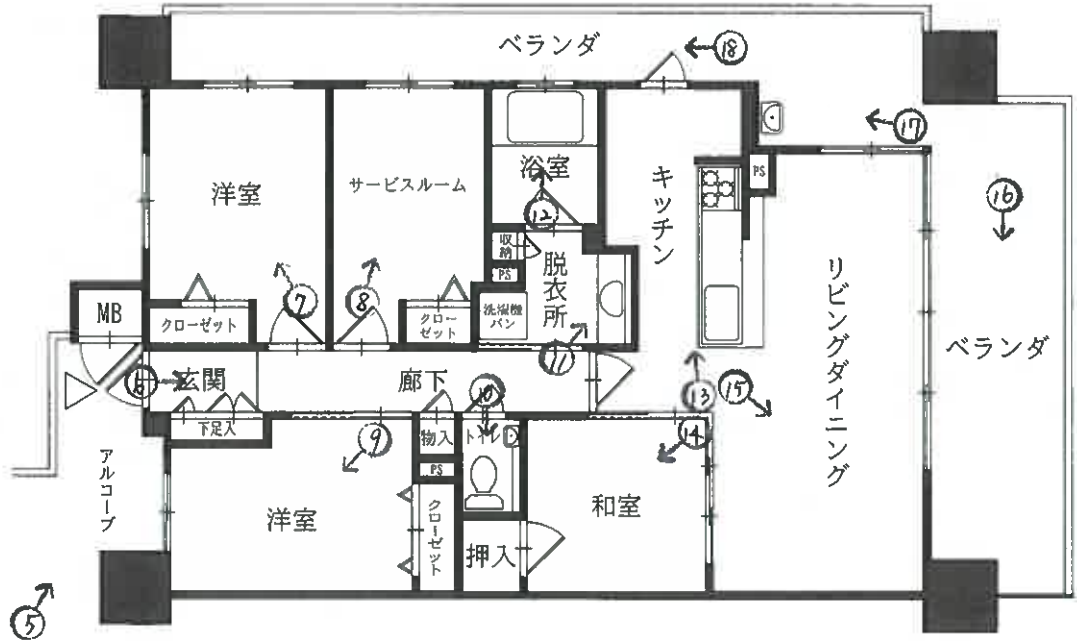
縮尺 1/500

縮小(A3→A4)

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第170号



凡例 ○→ 写真撮影方向

S≐1/100

写真1



写真2

本件マンション



国道31号線

写真3



写真4



写真5



写真6

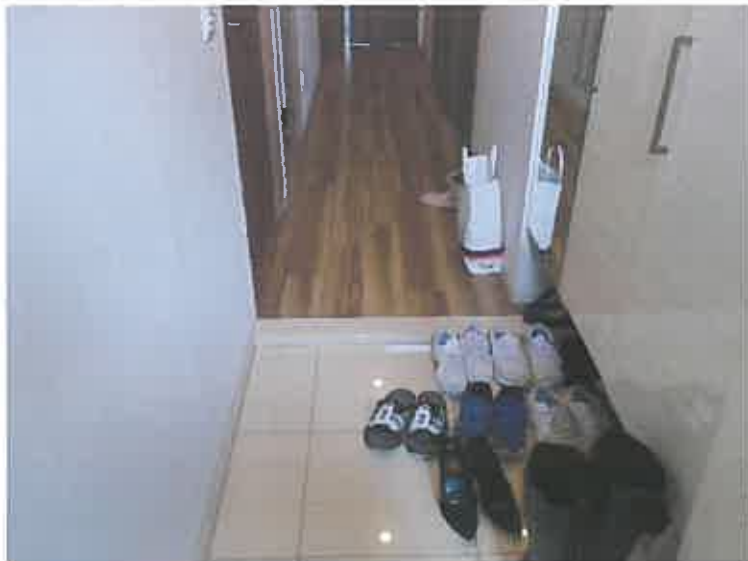


写真7



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



写真18



令和7年(ケ)第170号
令和8年2月12日 現地調査
令和8年2月24日 評価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 26,658,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>安芸郡海田町南堀川町1322番地1 フローレンス海田プレステージ</p> <p>南堀川町1322番1の301 301 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 71.42㎡</p> <p>1 安芸郡海田町南堀川町1322番1 宅地 684.56㎡</p> <p>1 所有権 20万1033分の7454</p>	同左
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者の使用借権が存在する(「現況調査報告書」参照)が、買受人に対抗できないため、当該使用借権は無いものとして評価を行う。 		

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	JR山陽本線「海田市」駅の南東方・直線距離約600m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、国道沿いに店舗、マンション等が建ち並ぶ住商混在地域		
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 近隣商業地域 80% 300% なし 宅地造成等工事規制区域・広島県景観条例 都市機能誘導区域・居住誘導区域 (一部)都市計画道路	
画地条件	規模	684.56 m ²	間口 約 28.5 m 奥行最大 約 24.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側 約12m 舗装国道 高低差 ほぼ等高 ※ 東側国道は、広島県西部建設事務所にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)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、店舗、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 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 なし (プロパンガス)
※ 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	・ 自然災害について 洪水浸水想定区域図・津波浸水想定図・高潮浸水想定図によると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フローレンス海田プレステージ
建物の用途	共同住宅（総戸数 27 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): 令和2年6月27日新築 経過年数: 約 6 年 経済的残存耐用年数: 約 39 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 二丁タイル等 その他: -
設備等	エレベーター: 有 駐車場: 有(敷地内27台) その他: -
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: フローレンス海田プレステージ管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 章栄管理株式会社 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤(午前9:00~12:00)
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理会社からの回答によると、現時点で大規模修繕の予定は無いとのことである。 ・ 本件建物の敷地の一部は都市計画道路予定地(東側国道の拡幅予定地)となっている。そのため、本件建物は都市計画法第53条第1項の許可を取得のうえ、建築確認を受けている。今後、都市計画道路事業の進捗状況によっては、予定地上の植込みや工作物等が撤去され、本件一棟建物の東側壁面付近まで東側国道が拡幅される可能性がある点に留意を要する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3 階 (301 号室) 主要開口部の方位: 添付建物間取図のとおり
床 面 積	71.42 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK+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・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 : -
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費 : 11,700 円(月額) 修繕積立金 : 13,490 円(月額) インターネット利用料 : 1,925 円(月額) 水道料金 : 2か月に1回支払 滞 納 額 : 有 令和7年8月分~7年12月分まで 123,279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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。居住者によれば特段の不具合は無いとのことであった。 ・ 室内で小型犬1匹の飼育が確認された。

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
300,000	71.42	0.82	17,569,000

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
約6年	約39年	約45年

残価率	観察減価
0%	5%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.82}$$

(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
249,000	0.92	684.56	1.00	0.037079	5,815,000

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12m舗装国道に略等高接面する地積約700㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(海田5-1)

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
258,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{108}$	249,000

- ◇ 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 : 形状△1.0%
- ◇ 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:

一部都市計画 道路予定地	0.92
相乗積	0.92

※個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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)
7454	201033	0.0370785	1.00	0.037079

(3)積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (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
17,569,000	5,815,000	1.50	1.00	1.00	35,076,000

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	0.97
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	1.00

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) 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
35,076,000	1.00	0.80	0.95	26,658,000

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 地価公示価格(海田5-1)

所 在 : 安芸郡海田町窪町1941番1外、「窪町5-8」
価 格 : 258,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「海田市」駅 南西方 道路距離約380mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,376㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側12m県道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率300%)
地 域 の 概 要 : 中規模店舗等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

建物 10,846,956 円(1㎡当たり 141,200 円、課税床面積 76.82㎡)
土地 102,102,124 円(1㎡当たり 149,150 円、課税地積 684.56㎡)
符号1

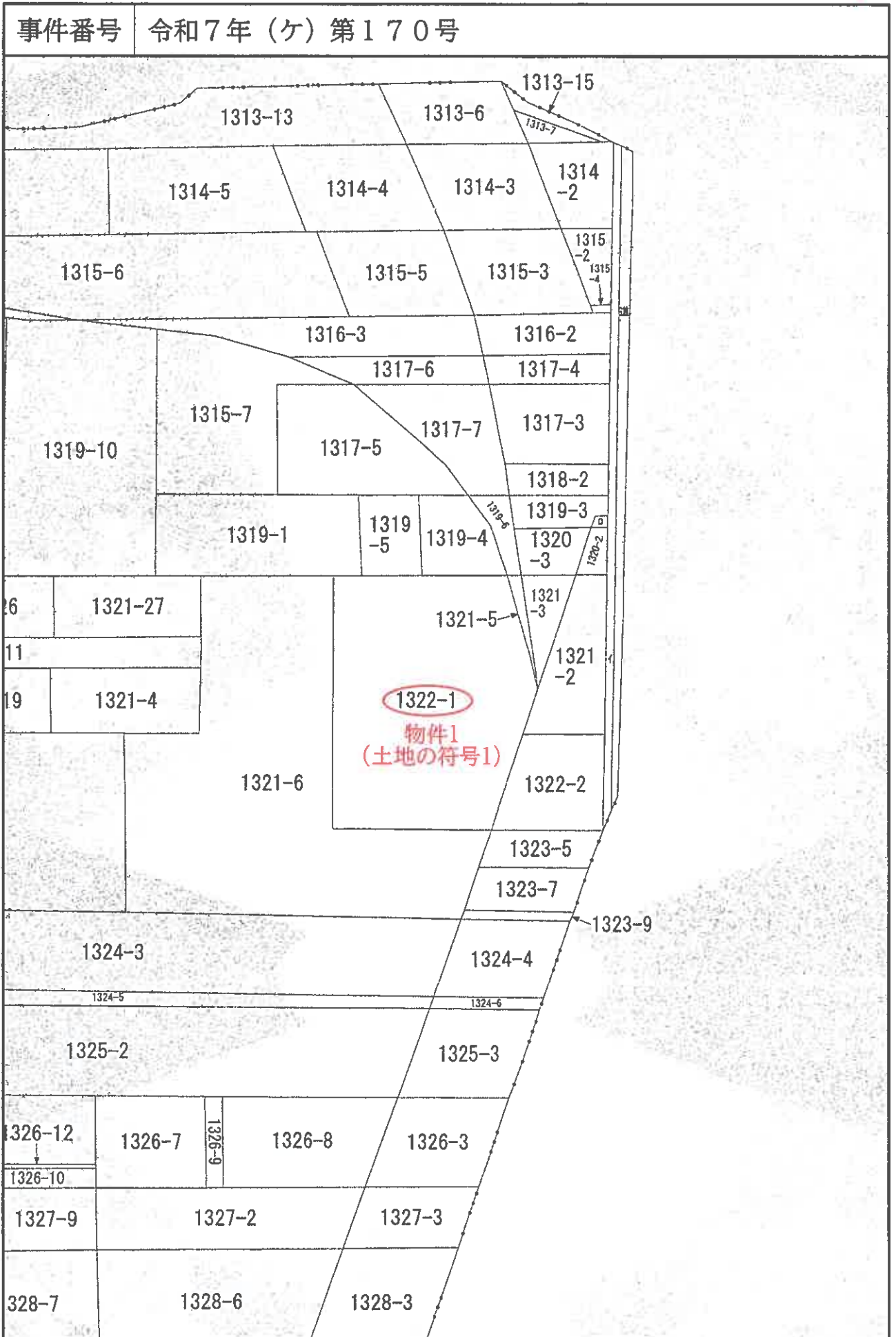
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

公図写



地積測量図

1322-1

地番

土地の所在
安芸郡海田町南堀川町

地番	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
境界点	既設金属標	-181028.148	33708.713	-62428.536476
KC3	既設金属標	-181038.207	33686.354	-896124.389108
KD1	既設金属標	-181054.750	33693.763	-878531.176462
HP1	既設金属標	-181064.281	33698.032	-27598.688208
HP5	既設金属標	-181055.569	33717.554	497738.532148
K35	既設金属標	-181049.519	33716.770	359049.883730
KD2	既設金属標	-181044.920	33716.174	443839.714536
K34	既設金属標	-181036.355	33712.365	565423.785780
KD7			估面積	1369.125940
			面積	684.5629700
			地積	684.56 m ²

引照点表

点名	X座標	Y座標	夾角	距離
後视点	-181069.666	33721.710		
器械点	-181050.350	33717.450		
点名	X座標	Y座標	夾角	距離
KC3	-181028.148	33708.713	170-57-24	23.860
KD1	-181038.207	33686.354	123-45-59	33.383
HP1	-181054.750	33693.763	91-54-51	24.092
HP5	-181064.281	33698.032	66-46-48	23.898
K35	-181055.569	33717.554	11-18-13	5.220
KD2	-181049.519	33716.770	153-08-27	1.074
K34	-181044.920	33716.174	179-12-47	5.578
KD7	-181036.355	33712.365	172-27-59	14.890

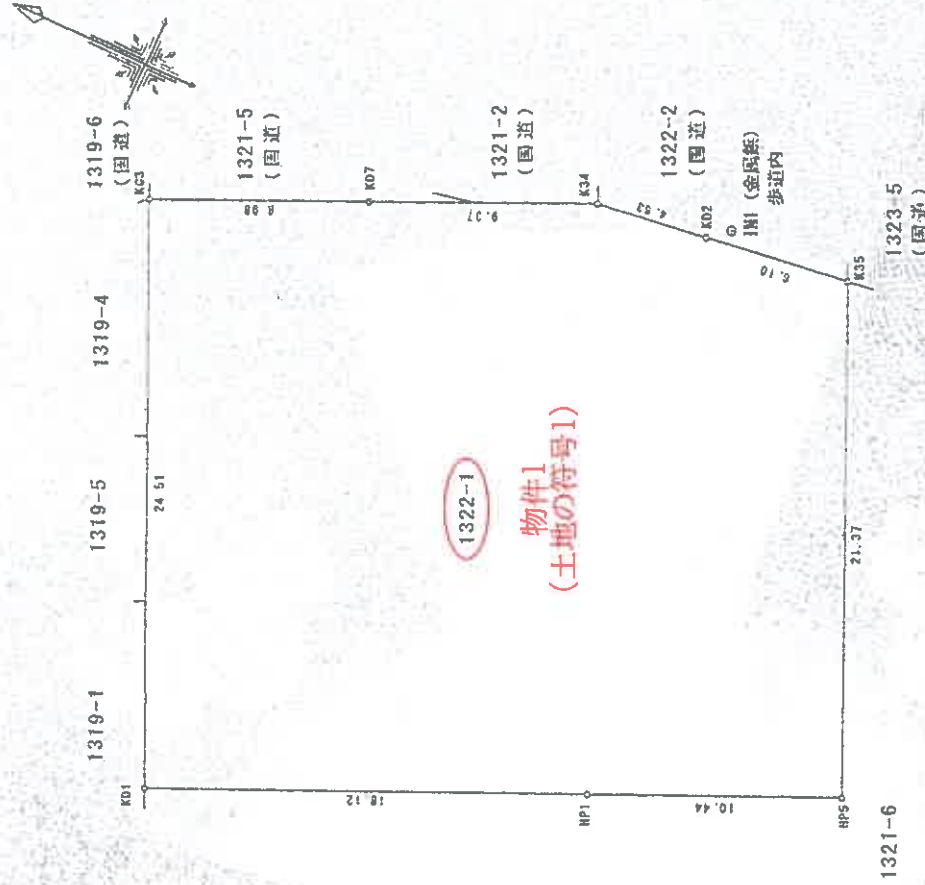
引照点表

点名	X座標	Y座標	夾角	距離
後视点	-181069.666	33721.710		
器械点	-181050.350	33717.450		
点名	X座標	Y座標	夾角 <td>距離</td>	距離
KD7	-181036.355	33712.365	172-27-59	14.890

街区基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
1A221	-180991.512	33712.706
2A202	-180993.930	33652.402
1A252	-181030.686	33725.422

測地系	世界測地系
座標系	Ⅲ系
測年日月日	平成31年3月12日



地積測量図写
B4をA4に縮小

IN2 (金属標)
歩道内

作成者

(令和元年5月14日作成)

申請人

縮尺 1/250

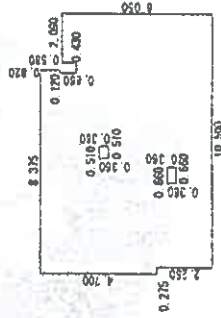
各階平面図

建物図面

家屋番号 南堀川町1322番1の301

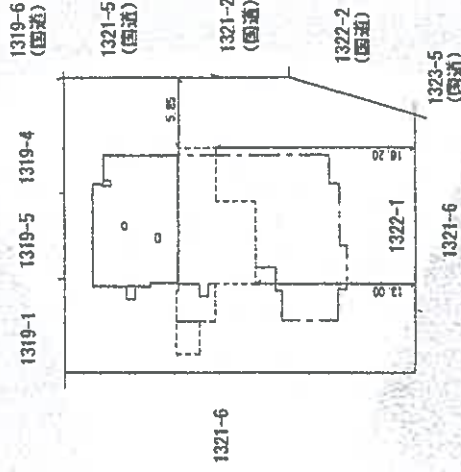
建物の所在 安芸郡海田町南堀川町1322番地1

物件1
(専有部分)



本積表

2.090 x 6.050	=	12.644500
0.430 x 5.470	=	2.352100
0.120 x 0.820	=	0.098400
3.060 x 6.950	=	21.267000
0.510 x 4.170	=	2.126700
0.510 x 2.420	=	1.234200
0.360 x 6.950	=	2.502000
0.660 x 1.470	=	0.970200
0.660 x 5.120	=	3.379200
3.390 x 6.950	=	23.560500
0.275 x 4.700	=	1.292500
合計		71.427300
床面積		71.42 m



区分した建物の存する部分3階
建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

作成者 土地家屋調査士

(令和 2年 6月 23日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第170号

