

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 10 月 19 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 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 3 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 19 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）
3	27,758,000 22,206,400		5,560,000	158,212	37,733
	</				



物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市南区宇品西五丁目1326番地7

建物の名称 アーバンビュー宇品フェアパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品西五丁目1326番7の422

建物の名称 422

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 95.37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 広島市南区宇品西五丁目1326番7

地 目 宅地

地 積 7902.25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 217万4351分の9986



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 新 谷 志 保

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

なし

《 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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市南区宇品西五丁目1326番地7

建物の名称 アーバンビュー宇品フェアパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇品西五丁目1326番7の422

建物の名称 422

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 95.37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 広島市南区宇品西五丁目1326番7

地 目 宅地

地 積 7902.25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 217万4351分の9986



令和 7 年(ケ)第 9 4 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年10月 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 3)

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

3（一棟の建物の表示）

所 在 広島市南区宇品西五丁目 1 3 2 6 番地 7

建物の名称 アーバンビュー宇品フェアパーク

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宇品西五丁目 1 3 2 6 番 7 の 4 2 2

建物の名称 4 2 2

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 9 5 . 3 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 広島市南区宇品西五丁目 1 3 2 6 番 7

地 目 宅地

地 積 7 9 0 2 . 2 5 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 2 1 7 万 4 3 5 1 分の 9 9 8 6



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市南区宇品西五丁目11番1-422号	
建物	物件 3	
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が異なる (☐ 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 (A) ☐ 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 7,900円 修繕積立金 13,180円 駐車料金 円 水道料金 円	令和7年9月16日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 金 円 (遅延損害金 円を含む) 損害金率年 % ☐ 不明
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
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、その東側、南側、西側及び北側が各道路 (広島市道) に接面している (1326番1、1326番2、1377番の各土地は、広島市所有名義。1326番6、1326番8の各土地は、広島県所有名義)。	
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 (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

(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)	1 本件建物には、令和7年8月中旬頃まで居住していましたが、それ以降は空き家となっています。 本件建物について、クロス等が剥がれている箇所がありますが、それ以外、大きな修繕が必要な箇所はありません。 2 本件建物内に残置しているエアコン等の動産は、全て不要な物なので、本件建物を買われた方において処分してください。

(執行官の意見用)

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り、本件建物内には、関係人の陳述どおりの占有が認められた。 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 8月 4日() 9:00-9:10	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 8月 6日() 15:00-15:25	物件所在地	Aの妻と面談。占有関係調査、形状調査、写真 撮影
7年 9月 3日()	当庁	Aに通知書送付 滞納管理費等照会書送付(返送用切手110円同 封)
7年 9月19日() 11:10-11:13	当庁	Aに架電。占有関係調査、調査日時通知
7年 9月30日() 13:25-13:45	物件所在地	Aと面談。占有関係・間取調査等、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 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、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



26770.367

(縮小倍率: 縮小率)

地番区域見出
字品西5丁目

請 部 分	所 在	広島市南区字品西五丁目					地 番	1326番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年3月3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8月4日
広島法務局

請求番号: 7-1
(1/2)

登記官

(5 枚目)

公用



地番区域見出
宇品西5丁目

請求部	所在	広島市南区宇品西五丁目				地番	1326番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備付年月日(原図)	平成21年3月3日			補事項		

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8月4日
広島法務局

請求番号：7-1
(2/2)

登記官

(6 枚目)

公用

面 圖 物 建

公用

성지순례

需求编号: 7-2

560260

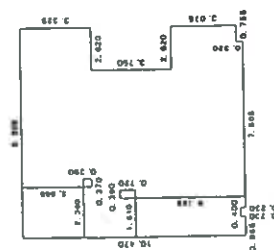
各階平面圖

面
圖
階
率
面
圖
建
各

家屋番号	宇品西五丁目1326番7 の422
------	----------------------

建築物の所在

平成19年1月31日登記



求積表

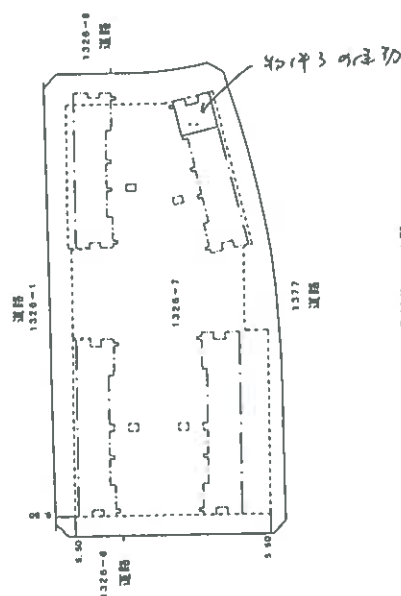
2.020	×	3.225	=	6.7165
7.885	×	10.240	=	80.7424
0.755	×	3.075	=	2.3216
1.265	×	3.165	=	4.0037
7.885	×	0.230	=	1.8090
0.885	×	0.230	=	0.2036
0.370	×	0.390	=	-0.1443
0.390	×	0.720	=	-0.2808
			\$f	95.3717

16

床面積 98.37 m²



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建築物の名称	422	建築物の存する部分	424
第一分館	422	424	424
第二分館	422	424	424
第三分館	422	424	424
第四分館	422	424	424
第五分館	422	424	424
第六分館	422	424	424
第七分館	422	424	424
第八分館	422	424	424
第九分館	422	424	424
第十分館	422	424	424
第十一分館	422	424	424
第十二分館	422	424	424
第十三分館	422	424	424
第十四分館	422	424	424
第十五分館	422	424	424
第十六分館	422	424	424
第十七分館	422	424	424
第十八分館	422	424	424
第十九分館	422	424	424
第二十分館	422	424	424
第二十一分館	422	424	424
第二十二分館	422	424	424
第二十三分館	422	424	424
第二十四分館	422	424	424
第二十五分館	422	424	424
第二十六分館	422	424	424
第二十七分館	422	424	424
第二十八分館	422	424	424
第二十九分館	422	424	424
第三十分館	422	424	424
第三十一分館	422	424	424
第三十二分館	422	424	424
第三十三分館	422	424	424
第三十四分館	422	424	424
第三十五分館	422	424	424
第三十六分館	422	424	424
第三十七分館	422	424	424
第三十八分館	422	424	424
第三十九分館	422	424	424
第四十分館	422	424	424
第四十一分館	422	424	424
第四十二分館	422	424	424
第四十三分館	422	424	424
第四十四分館	422	424	424
第四十五分館	422	424	424
第四十六分館	422	424	424
第四十七分館	422	424	424
第四十八分館	422	424	424
第四十九分館	422	424	424
第五十分館	422	424	424
第五十一分館	422	424	424
第五十二分館	422	424	424
第五十三分館	422	424	424
第五十四分館	422	424	424
第五十五分館	422	424	424
第五十六分館	422	424	424
第五十七分館	422	424	424
第五十八分館	422	424	424
第五十九分館	422	424	424
第六十分館	422	424	424
第六十一分館	422	424	424
第六十二分館	422	424	424
第六十三分館	422	424	424
第六十四分館	422	424	424
第六十五分館	422	424	424
第六十六分館	422	424	424
第六十七分館	422	424	424
第六十八分館	422	424	424
第六十九分館	422	424	424
第七十分館	422	424	424
第七十一分館	422	424	424
第七十二分館	422	424	424
第七十三分館	422	424	424
第七十四分館	422	424	424
第七十五分館	422	424	424
第七十六分館	422	424	424
第七十七分館	422	424	424
第七十八分館	422	424	424
第七十九分館	422	424	424
第八十分館	422	424	424
第八十一分館	422	424	424
第八十二分館	422	424	424
第八十三分館	422	424	424
第八十四分館	422	424	424
第八十五分館	422	424	424
第八十六分館	422	424	424
第八十七分館	422	424	424
第八十八分館	422	424	424
第八十九分館	422	424	424
第九十分館	422	424	424
第九十一分館	422	424	424
第九十二分館	422	424	424
第九十三分館			

作者

士
氏

（完成19年1月13日作成）

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

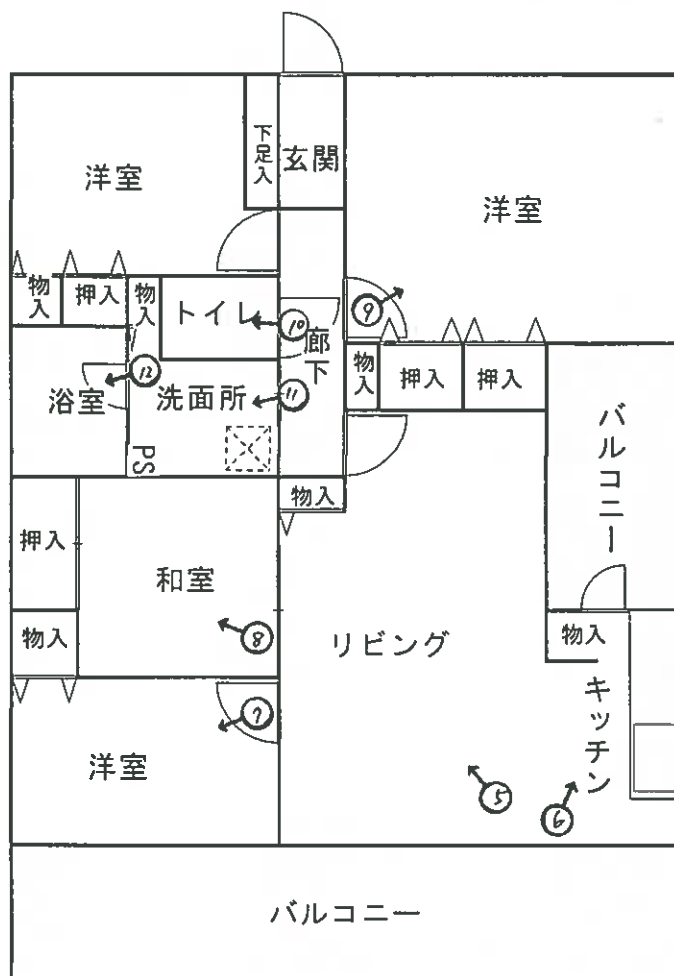
縮尺 $\frac{1}{1500}$

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第94号

【物件3】

④→



4階



↑写真撮影位置・方向
数字は写真番号

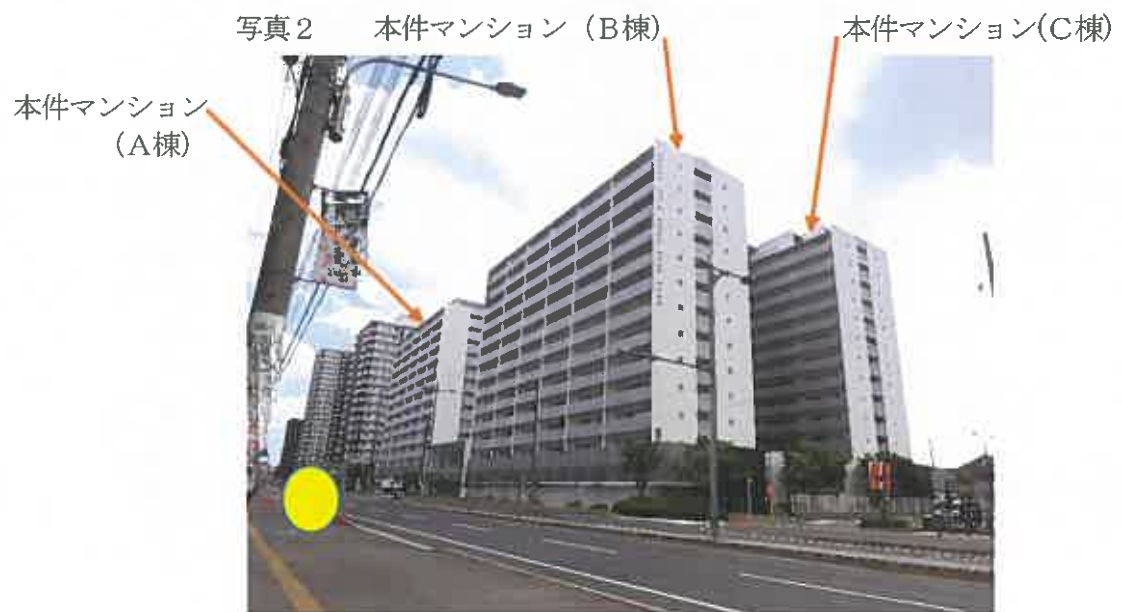


写真 4

本件建物玄関ドア



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 94 号
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

【 物 件 3 】

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件3	金 27,758,000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
3	(一棟の建物の表示) 所 在 広島市南区宇品西五丁目1326番地7 建物の名称 アーバンビュー宇品フェアパーク (専有部分の建物の表示) 家屋番号 宇品西五丁目1326番地7の422 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 95.37㎡ (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 広島市南区宇品西五丁目1326番7 地 目 宅地 地 積 7,902.25㎡ (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 2,174,351 分の 9,986		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「広島」駅の南西方・直線距離 約4.3 k m 広島バス「宇品西三丁目」バス停の北西方・直線距離 約50m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	沿道型店舗やマンション等が建ち並ぶ幹線沿いの商・住混在地域		
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% 準防火地域 宇品地区地区計画(宇品内港地区・高層複合住宅地区) 景観計画重点地区(一般地区) 高次都市機能誘導区域(広域拠点型) 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模	7,902.25 m ²	間口 約 130 m 奥行 約 65 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 四方路地 その他 地勢：平坦地
接面道路の状況	東側 約 30 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高	
	南側 約 9 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高	
	西側 約 12 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高	
	北側 約 9 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「アーバンビュー宇品フェアパークA～D棟」が存する。対象物件3はD棟に所在する。 隣地は共同住宅・店舗等。 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・L P G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	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	アーバンビュー宇品フェアパーク
建物の用途	共同住宅 (総戸数 261戸・ほか店舗戸数 4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 19 年 1 月 24 日 新築 経過年数: 約 19 年 経済的残存耐用年数: 約 26 年
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付14階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル貼り、吹付タイル等 その他: ー
設備等	エレベーター: 有 (4基 13人乗り) 駐車場: 敷地内 (289台: うち来客用6台、店舗用13台含む) その他: スカイデッキ、会議室、ゲストハウス等
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: アーバンビュー宇品フェアパーク管理組合 法人格 なし 管理方式: 委託管理 管理会社: 近鉄住宅管理株式会社 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (9:00~20:00)
管理の状況	普通
特記事項	大規模修繕: 令和6年11月頃修繕済みとのこと。 (外壁タイル、屋根、バルコニー等)

《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 (422号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	95.37 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング、畳、シート貼り等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：ヒートポンプ給湯器
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：7,900 円 (月額) 修繕積立金：13,180 円 (月額) 駐車場使用料：円 (月額) 水道料金：使用量による 駐輪場使用料：円 (月額) 組合運営徴収金 (町内会費) 円 (月額) 滞 納 額：無 0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	オール電化の仕様となっている。ヒートポンプ給湯器は、2020年製造となっており、数年前に取り換えたとの由。

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
350,000	95.37	0.42	14,019,000

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	26 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \\ &\times (100\% - \text{観察減価}) = 0.42 \end{aligned}$$

(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
376,000	1.05	7,902.25	1.00	0.004593	14,329,000

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30m舗装市道に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
272,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{73}$	376,000

◇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：(土地の符号1)

四方路	1.10
規模	0.95
相乗積	1.05

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	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
9,986	2,174,351	0.0045926	1.00	0.004593

(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)×ウ×エ×オ
14,019,000	14,329,000	1.20	1.02	1.00	34,698,000

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） ※標準階6階。 * 中住戸。

階層別格差	0.97
位置別格差	1.05
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.02

(角住戸)

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
34,698,000	1.00	0.80	1.00	27,758,000

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 : 272,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南方 道路距離 約 4.7km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7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 市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域
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7年度）

建物 10,023,916 円（1㎡当たり 74,996 円）、課税床面積（計）133.66 ㎡
※ 課税床面積（評価額）と登記簿面積は異なる。

土地

符号1 1,694,281,911 円（1㎡当たり 214,405 円）、課税地積 7,902.25 ㎡

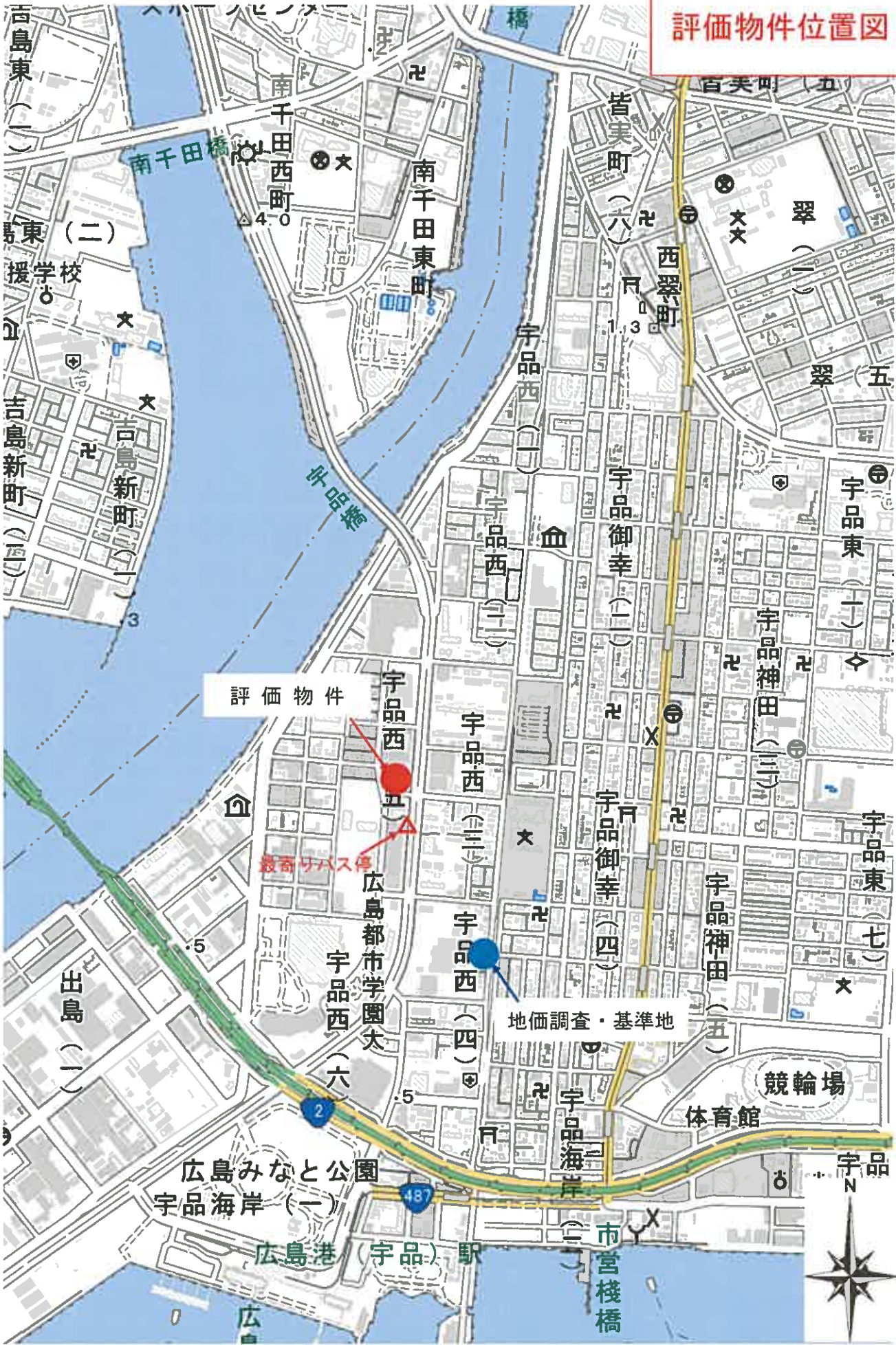
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院タイル」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

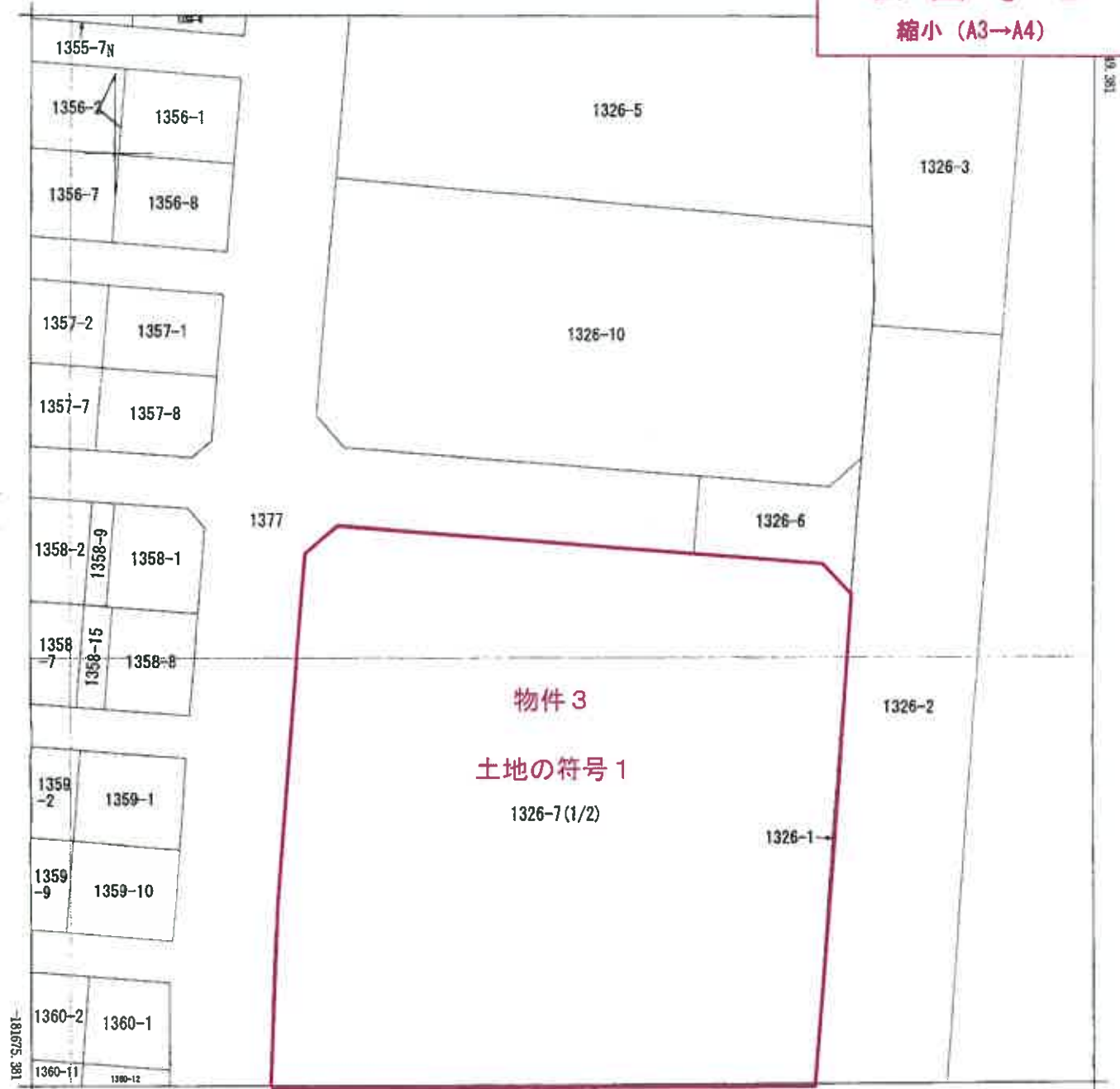
以 上

評価物件位置図



公図写し

縮小 (A3→A4)



+26770.367 (座標値単位: 測量成果)

地番 区域見出	字品西5丁目
------------	--------

請 求 部 分	所 在					地 番		1326番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年3月3日			補 事 記 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7月2日
広島法務局

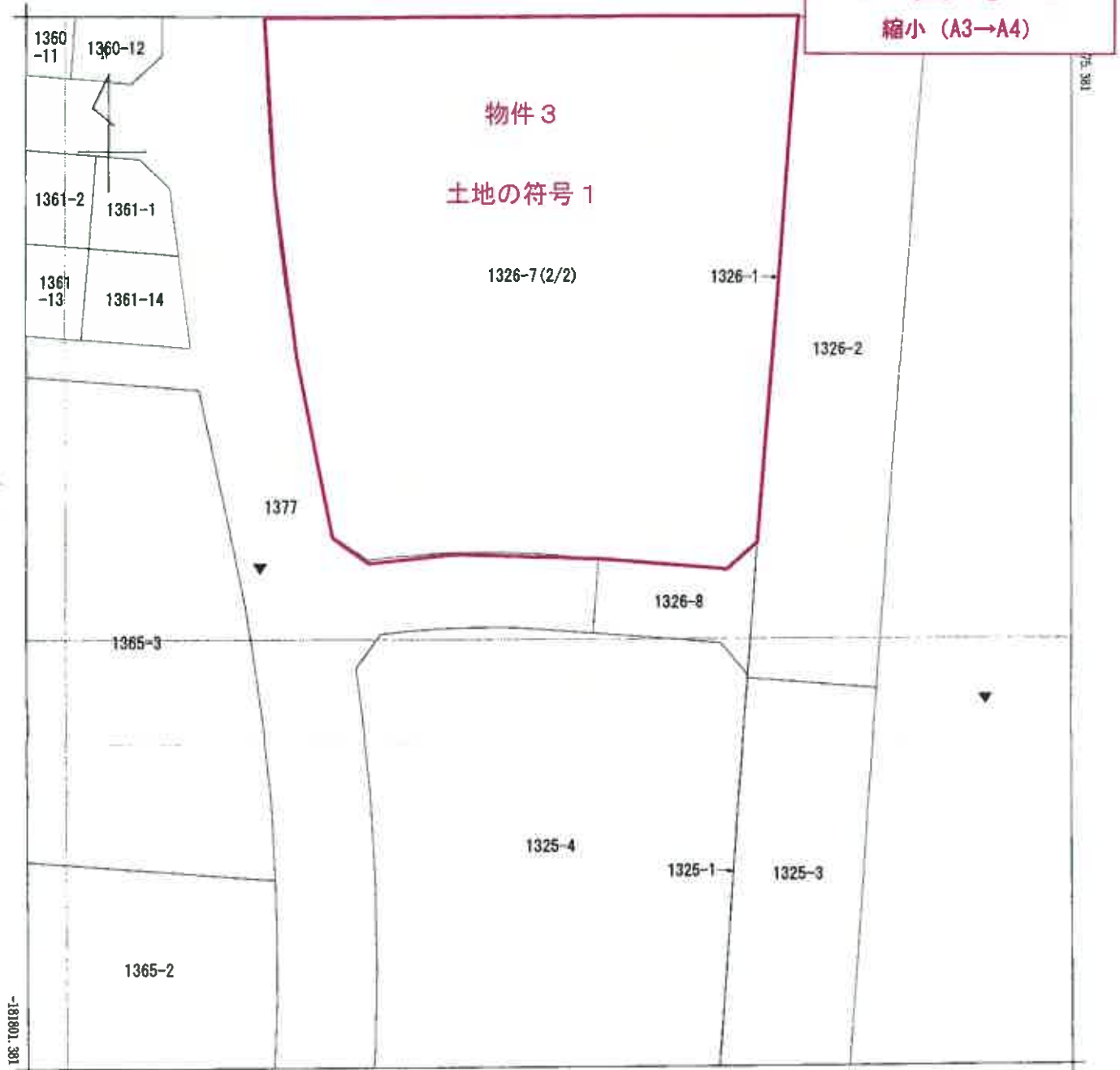
地図整理番号: M04974
(1/2)

登記官



公図写し

縮小 (A3→A4)



+26770.367

(座標値種別: 測量成果)

地番 区域見出	字品西5丁目
------------	--------

請 求 分	所 在					地 番				
	広島市南区字品西五丁目					1326番7				
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年7月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年3月3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7月2日
広島法務局

地図整理番号: M04974

登記官

(2/2)

登記年月日：平成19年1月31日

097095

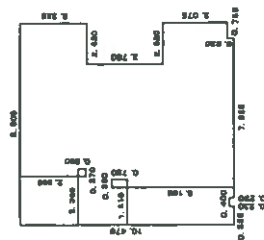
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
宇品西五丁目1326番7
の422

建物の所在
広島市南区宇品西五丁目1326番地7

平成19年1月31日登記

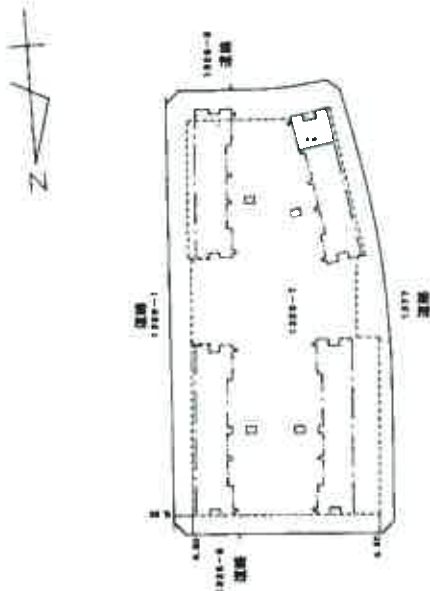


求積表

2.020	X	5.325	=	6.7165
7.825	X	10.240	=	80.7424
0.755	X	3.075	=	2.3218
1.255	X	3.165	=	4.0037
7.855	X	0.250	=	1.9638
0.885	X	0.250	=	0.2213
9.370	X	0.390	=	3.6543
0.390	X	0.720	=	0.2808
計				98.3717

床面積 98.37 m²

建物の存する部分 4階
建物の名称 422



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/150

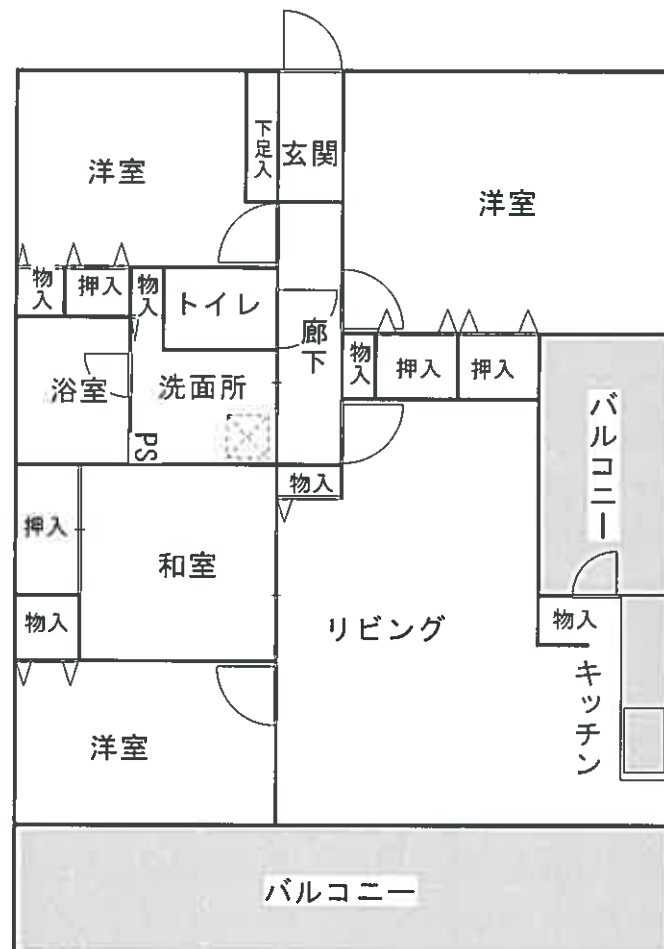
建物図面

縮小 (A3→A4)

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第94号

【物件3】



4階

