

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 8 月 3 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 28 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 9 月 17 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 9 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 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 8 月 3 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 広島市中区舟入中町 2 番地 2 4、2 番地 2 3

建物の名称 舟入コータース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 舟入中町 2 番 2 4 の 5 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 51.67 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1.89 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 広島市中区舟入中町 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 261.45 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市中区舟入中町 2 番 2 4

地 目 宅地

地 積 399.00 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1 万 1 4 8 3



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 25 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

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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市中区舟入中町2番地24、2番地23

建物の名称 舟入コータース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 舟入中町2番24の53

種 類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 51.67平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 1.89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 広島市中区舟入中町2番23

地 目 宅地

地 積 261.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市中区舟入中町2番24

地 目 宅地

地 積 399.00平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1 万 1 4 8 3



令和 8 年(ケ)第 30 号
令和 8 年 3月26日受理
令和 8 年 4月20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 広島市中区舟入中町 2 番地 2 4、2 番地 2 3

建物の名称 舟入コータース

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 舟入中町 2 番 2 4 の 5 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 51.67 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1.89 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 広島市中区舟入中町 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 261.45 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市中区舟入中町 2 番 2 4

地 目 宅地

地 積 399.00 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100 万分の 1 万 1 4 8 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島市中区舟入中町2番25-601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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 (家財道具の一部を残置した空き家) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 8,300円 修繕積立金 6,210円 1階トランクルーム 230円 自動振り込み手数料 100円	令和 8 年 3 月 3 1 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	株式会社第一ビルサービス	
その他の事項		
敷地権の種類	符号 1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号 1、2 の各土地は、一体地として利用されており、その西側が道路 (広島市道) に接面している (20 番の土地は、広島市所有名義の公衆用道路)。	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件マンション管理人	本件建物所有者が使用できる本件マンション1階にあるトランクルームは、番号17番です。
■株式会社エイブル広島駅前店担当者	1 本件建物は、現在、空き家となっています。 本件建物について、当社が仲介業者として以前は、賃貸借の仲介を行っていましたが、現在は、所有者等と連絡が取れないので、仲介を停止しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。 2 本件建物の占有については、本件建物内及び本件建物（附属建物）内には第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、所有者であるAが空き家の状態で占有しているものと認めた。 なお、本件建物の所有者であるAに対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。 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
8 年 3 月 2 7 日 () 9 : 10 - 9 : 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
8 年 3 月 2 7 日 () 10 : 25 - 11 : 10	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係調査、形 状調査、写真撮影。
8 年 3 月 2 7 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) A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円 同封)
8 年 4 月 1 3 日 () 12 : 40 - 13 : 20	物件所在地	本件建物 (6 0 1 号室) の占有関係・間取等調査、 写真撮影 (評価人同行)
8 年 4 月 1 3 日 () 13 : 40 - 13 : 43	広島市南区猿猴橋町	株式会社エイブル広島駅前店担当者と面談。占有 関係等調査
8 年 4 月 1 4 日 () 8 : 50 - 9 : 05	物件所在地	本件マンション管理人と面談。本件建物 (附属建 物) の占有関係・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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。

☒ 令和 8 年 4 月 1 3 日
本件建物の賃貸の仲介不動産業者である株式会社エイブル広島駅前店で本件建物の鍵を借りて建物
内に立ち入った。本件建物の鍵は、同日返還済みである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小 (A3→A4)



請求部	所 在	広島市中区舟入中町				地 番	2番24			
出力尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号 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 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8年3月27日
広島法務局

請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

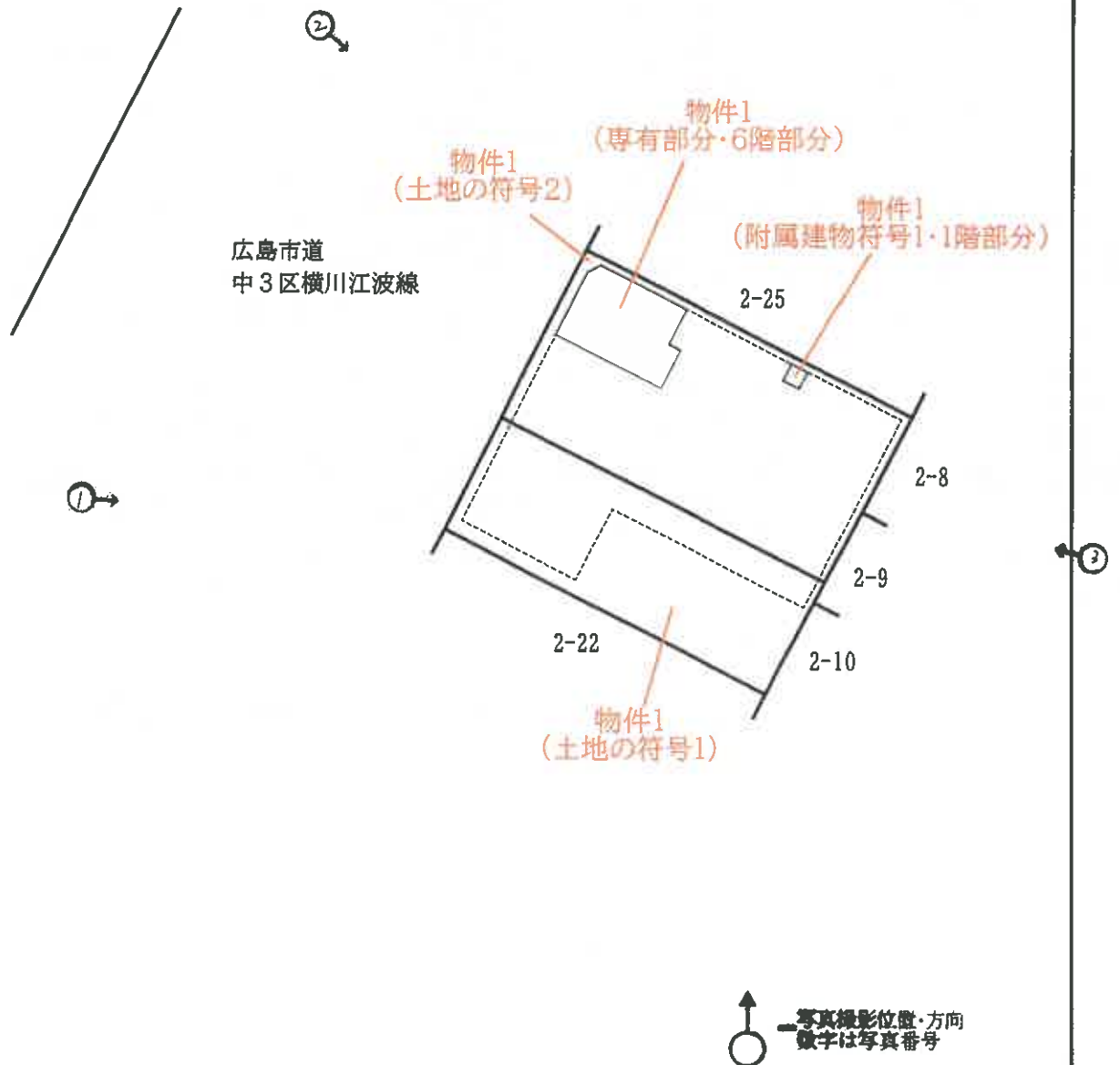
(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図



事件番号 令和8年(ケ)第30号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

S ≒ 1 / 500

建物間取図



事件番号 令和8年（ケ）第30号

物件1
(専有部分・6階部分)



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

物件1
(附属建物符号1・1階部分)



S ≒ 1 / 100

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(附属建物)入り口ドア (17番)



写真1 3 (本件建物 (附属建物内))



写真1 4 (本件建物 (附属建物内))



写真1 5 (本件マンション1階にある本件建物(附属建物)へ通じるトランクルーム入り口付近の状況)



令和 8 年（ケ）第 30 号
令和 8 年 4 月 13 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 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 5,752,000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	所 在 地 番 号 1 建 物 の 名 称 舟入コータース (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 舟入中町2番24の53 種 類 居 宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6階部分 51.67㎡ (附属建物の表示) 符 号 1 種 類 物 置 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 1階部分 1.89㎡ (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 広島市中区舟入中町2番23 地 目 宅地 地 積 261.45㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 広島市中区舟入中町2番24 地 目 宅地 地 積 399.00㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 100万分の1万1483	広島市中区舟入中町2番地24、2番地23	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(土地の符号1・2)

位 置 ・ 交 通	アストラムライン「本通」駅の南西方・直線距離約1.4km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		
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 商業地域 80% 500% 防火地域 宅地造成等工事規制区域・景観計画重点地区 広島駐車場整備地区・駐輪場附置義務対象区域 都心幹線道路沿道地区地区計画(D地区(一般地区)) 都市機能誘導区域(都心型)・居住誘導区域	
画 地 条 件	規模	土地の符号1 261.45 m ² 土地の符号2 399.00 m ² 合計 660.45 m ²	間口 約 23.8 m 奥行最大 約 27.8 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	北西側 約36m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 ※ 北西側市道は、広島市中区役所建築課にて、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。 隣地は店舗兼共同住宅等 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・内水浸水想定区域図によると、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	舟入コータース
建物の用途	店舗兼共同住宅（総戸数 80 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5月25日新築 経過年数: 約 52 年 経済的残存耐用年数: 約 0 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 石貼り、吹き付けタイル等 その他: -
設備等	エレベーター: 有 駐車場: 有(18台・「特記事項」参照) 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: 舟入コータース管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社第一ビルサービス 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤(午前8:00～午後12:00)
管理の状況	普通

特 記 事 項	・ 耐震基準について 新耐震基準施行前に建築された建物であるが、耐震工事を行った様子は特に見受けられなかった。 ・ 有害物質の使用について 対象建物について、建築時期・構造・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。 ・ 駐車場について 管理会社の回答書によると、「駐車場は外部オーナー所有につき管理会社、管理組合共に管理管轄外」とのことであった。 ・ 物理的状況について 建築後50年以上を経過した建物であり、全体的に老朽化が認められる。また、北東側隣接建物において令和8年3月6日に火災が発生しているが、本件建物については、外観調査の限りでは顕著な影響は認められなかった。
---------	---

(2)専有部分の概要
(専有部分)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6 階 (601 号室) 主要開口部の方位:添付建物間取図のとおり
床 面 積	51.67 m ² (登記面積)
間 取 り	1LDK (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、塩ビシート等 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 : 8,300 円(月額) 修 繕 積 立 金 : 6,210 円(月額) 1階トランクルーム : 230 円(月額) 自 動 振 込 手 数 料 : 100 円(月額) 滞 納 額 : 無(令和8年3月31日現在)
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	・ 築後約50年以上経過しており、老朽化が認められ、玄関扉や窓枠に劣化が目立つ。ただし、専有部分内部はリフォームがなされており、クロスやフローリング等の内装の状態は比較的良好である。 ・ 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。

(附属建物符号1)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1 階 (17 番) 主要開口部の方位:添付建物間取図のとおり
床 面 積	1.89 m ² (登記面積)
間 取 り	物置のみ (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井 : コンクリート等 床 : コンクリート等 内 壁 : コンクリートあらわし、コンクリートブロックあらわし等 設 備 : 電気等 その他 : -
保守管理の状態	劣る
附 属 建 物 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 物理的状況について 築後約50年以上経過しており、著しい劣化が認められる。内壁や天井にはコンクリートが剥げ落ちた箇所が見られ、床面も亀裂が多数確認された。全体的に物理的な状態は劣っているものといえる。 ・ 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。

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。

番号	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
1(専有部分)	500,000	51.67	0.10	2,584,000
1(附属建物符号1)	500,000	1.89	0.10	95,000
合計				2,679,000

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：

(専有部分)

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52年	約0年	約52年

残価率	観察減価
10%	0%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.10}$$

(附属建物符号1)

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52年	約0年	約52年

残価率	観察減価
10%	0%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.10}$$

(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
1(土地の符号1)	468,000	1.00	261.45	0.90	0.011483	1,265,000
1(土地の符号2)	468,000	1.00	399.00	0.90	0.011483	1,930,000
合計						3,195,000

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36m舗装市道に略等高接面する地積約480㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(広島中5-13)

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
463,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	468,000

◇ 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:

なし	1.00
相乗積	1.00

※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)
11483	1000000	0.011483	1.00	0.011483

(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
2,679,000	3,195,000	1.20	1.02	1.00	7,190,000

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	1.02
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.02

※ 専有部分と附属建物符号1は、位置や階層等に差異があるものの、附属建物符号1は専有部分に付随し、一体として取引されるものである。そのため、附属建物符号1に係る格差については、専有部分に含めて査定した。

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
7,190,000	1.00	0.80	1.00	5,752,000

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 : 必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格(広島中5-13)

所 在 : 広島市中区舟入中町9番9外、「舟入中町9-16」
価 格 : 463,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離約3.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 474㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側36m市道
用途指定等 : 商業地域(建蔽率 80%、容積率600%) 防火地域
地域の概要 : 中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

建物 2,469,160 円(1㎡当たり 35,702 円、課税床面積 69.16㎡)

土地 77,912,100 円(1㎡当たり 298,000 円、課税地積 261.45㎡)
符号1

土地 118,902,000 円(1㎡当たり 298,000 円、課税地積 399.00㎡)
符号2

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

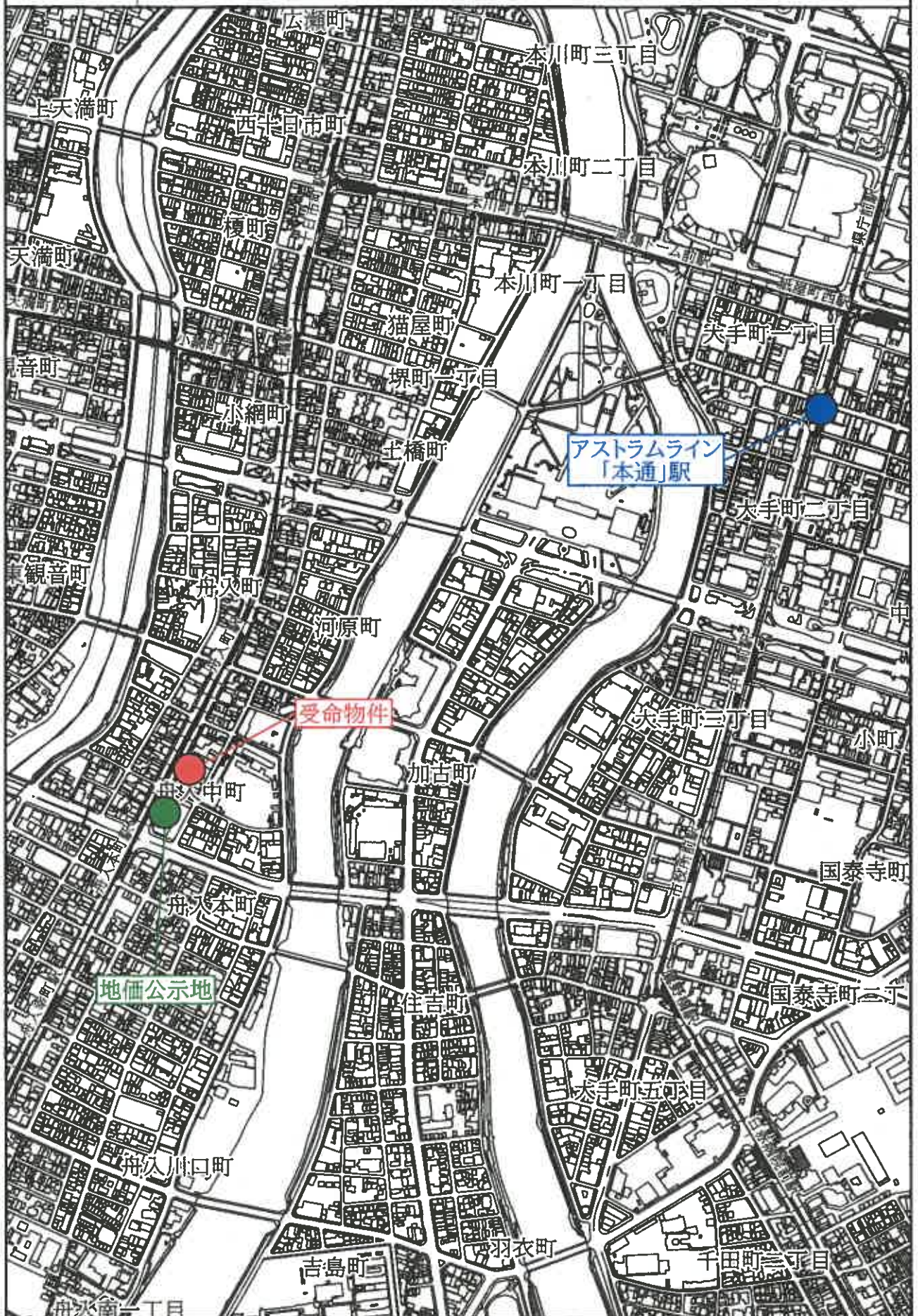
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



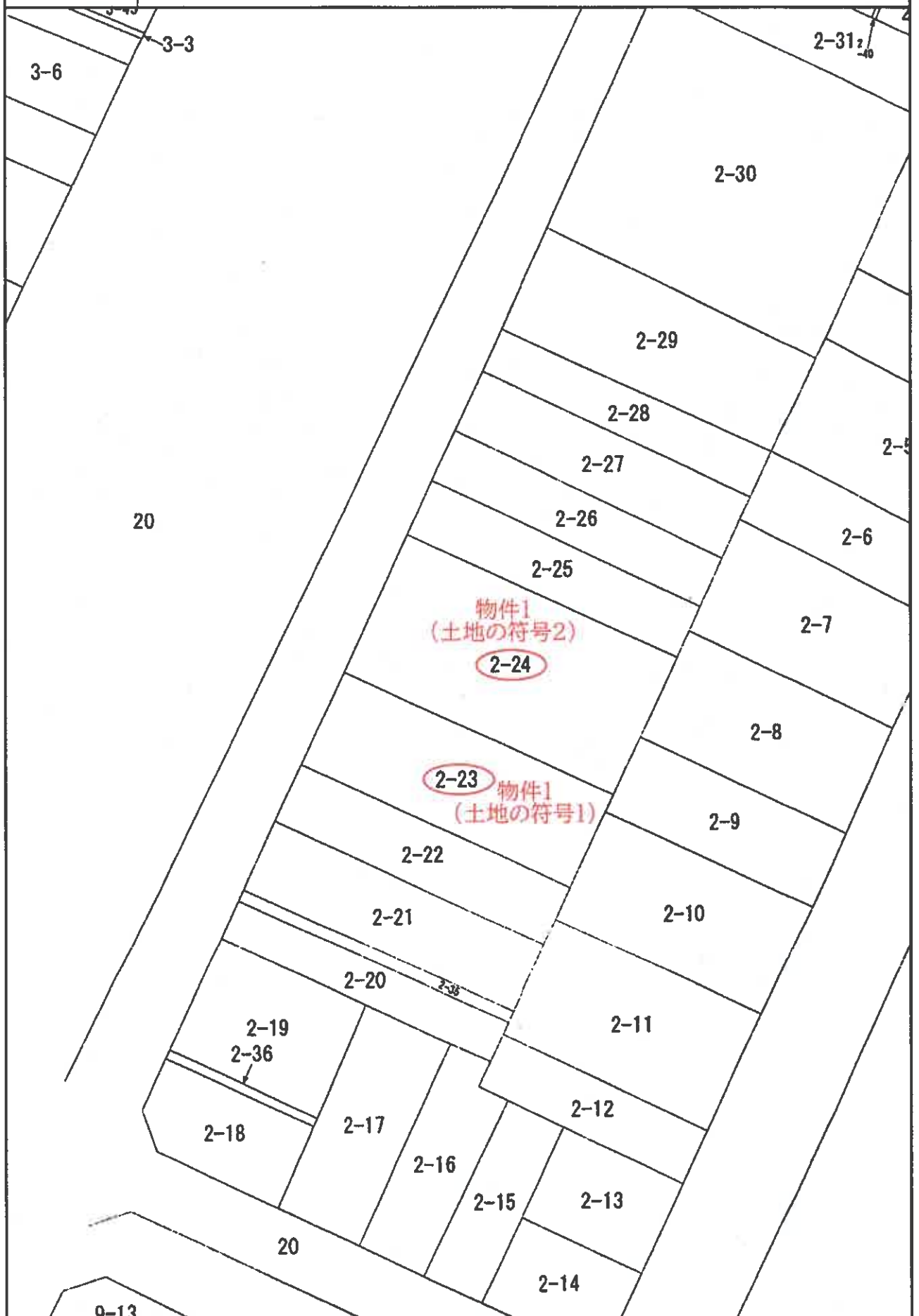
事件番号 令和8年(ケ)第30号



公図写



事件番号 令和8年(ケ)第30号



S=1/500

577125

577125

建物図面図

各階平面図

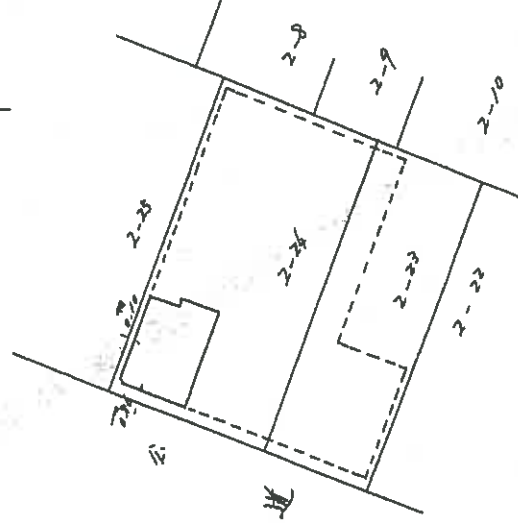
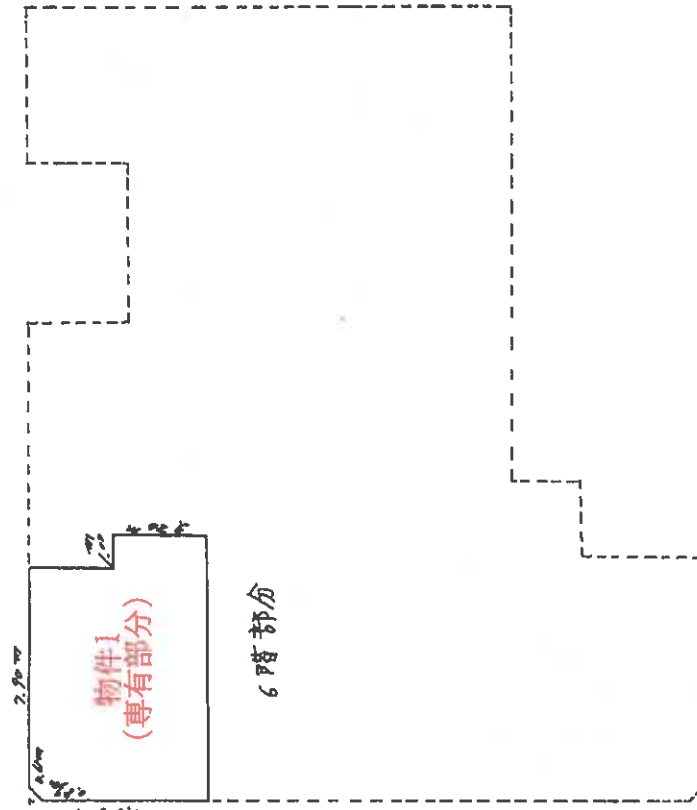
家屋番号	2-24-53
建物の所在	広島市舟入中町 2-24 2-23

549.7.15

昭和49年6月1日	作製年月日
作製者	



建物の存続部分6階



1/500

床面積

$$(7.90 \times 6.17) + (1.00 \times 3.20) - (0.61 \times 0.89 \times \frac{1}{2}) = 51.67\text{m}^2$$

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

577124

CS15773

建築物平面図

2-24-53

昭和49年7月6日

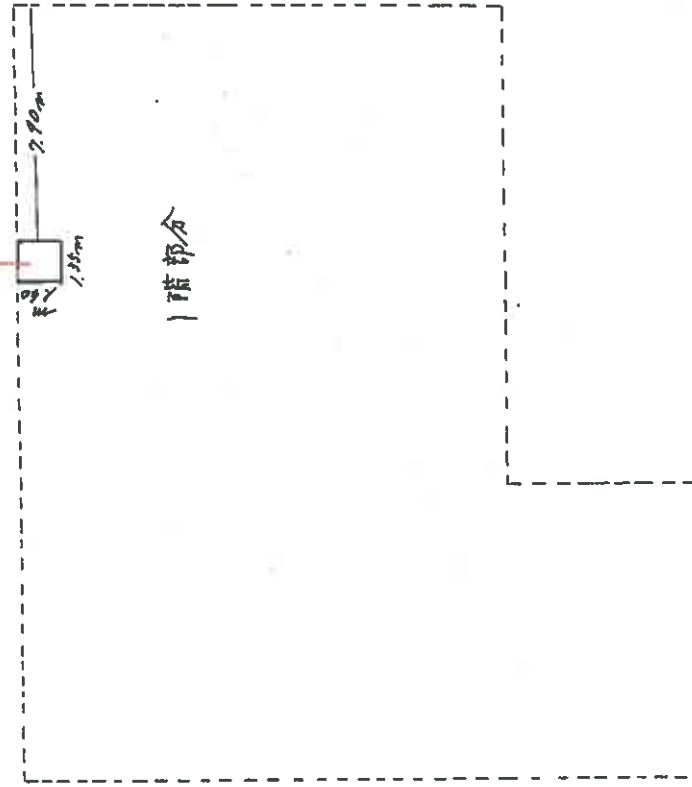
家屋番号

広島市入中町

2-24
2-23

建築物の所在

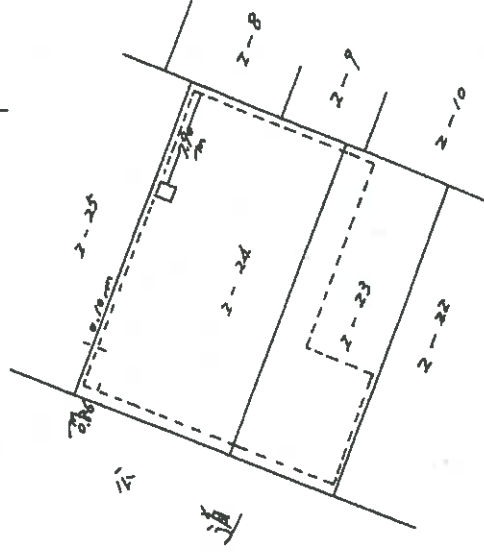
物件1
(附属建物符号1)



床面積

$$1.40 \times 1.35 = 1.89 \text{ m}^2$$

建築物の所在部分1階



$$S = \frac{1}{500}$$

作製年月日

昭和49年7月6日

作製者

申請人

建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

建物間取図



事件番号 令和8年(ケ)第30号

物件1
(専有部分・6階部分)



物件1
(附属建物符号1・1階部分)

