

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嘱託が行われません。)

※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おとり、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 8 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

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 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 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 10 月 9 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 25 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	7,430,000 5,944,000		1,490,000	58,450	13,267



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市西区古江上二丁目430番地1

建物の名称 コンツェルトパーク古江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古江上二丁目430番1の801

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 8階部分 57.56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 広島市西区古江上二丁目430番1

地 目 宅地

地 積 3428.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市西区古江上一丁目385番2

地 目 宅地

地 積 391.35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 72万3171分の6073

土地の符号 2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72万3171分の6073



※
※
※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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 広島市西区古江上二丁目 4 3 0 番地 1

建物の名称 コンツェルトパーク古江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古江上二丁目 4 3 0 番 1 の 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 57.56 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 広島市西区古江上二丁目 4 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3428.43 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市西区古江上一丁目 3 8 5 番 2

地 目 宅地

地 積 391.35 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 72 万 3 1 7 1 分の 6 0 7 3

土地の符号 2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 72万3171分の6073



令和 7 年(ㄱ)第 5 5 号
令和 7 年 5 月 2 日受理
令和 7 年 6 月 13 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 広島市西区古江上二丁目 4 3 0 番地 1

建物の名称 コンツェルトパーク古江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古江上二丁目 4 3 0 番 1 の 8 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 5 7 . 5 6 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 広島市西区古江上二丁目 4 3 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 4 2 8 . 4 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 広島市西区古江上一丁目 3 8 5 番 2

地 目 宅地

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

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 2 万 3 1 7 1 分の 6 0 7 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島市西区古江上二丁目430番1-801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 (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 7,900円 令和7年5月26日現在 ☒ 滞納がある 令和5年9月分～令和7年5月分 金324,079円 (遅延損害金7,479円を含む) 損害金率年3% ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項			
敷地権	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	☒ 概ね公図のとおり (符号 1、2) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり (符号 1) ☒ 土地建物位置関係図のとおり (符号 1、2)		
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 の土地は、一体地として利用されており、その東側が水路を挟んで道路 (広島市道) に接面し、その南側が道路 (広島市道) に接面している。(385番6、385番13、385番7の各土地は広島市所有名義の用悪水路。385番17、385番14、385番8、430番9の各土地は広島市所有名義の公衆用道路。430番12、430番10、430番11の各土地は広島市所有名義の公園)。		
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	1 本件建物には、当分の間、誰も出入りされていないように思います。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
■ 1 本件建物等の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図（見取図）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、本件建物のガスメーター機器が取り外され、ガス栓には2021（令和3年）年4月に閉栓している旨の札があること、本件建物の室内には残置されている動産等（家財道具等）はなく、所有者（A）以外の第三者の占有を推認させるようなものはないことなどから、所有者（A）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと認めた。 なお、Aは、同人の住民票によると、本件建物の住所地から令和3年4月に奈良県に転居しており、Aに対して、奈良県の現住所地宛てに本件建物の占有等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
7 年 5 月 9 日 () 8 : 40 - 8 : 55	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 12 日 () 12 : 40 - 13 : 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
7 年 5 月 13 日 ()	当庁	滞納管理費等照会書送付 (返送用切手 110 円同 封) A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 110 円 同封)
7 年 6 月 6 日 () 12 : 50 - 14 : 10	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 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。

☐

(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。



A 古江上2丁目
B 古江上2丁目

請求部	所在	広島市西区古江上二丁目				地番	430番1			
出力縮尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	平成1年3月10日		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。

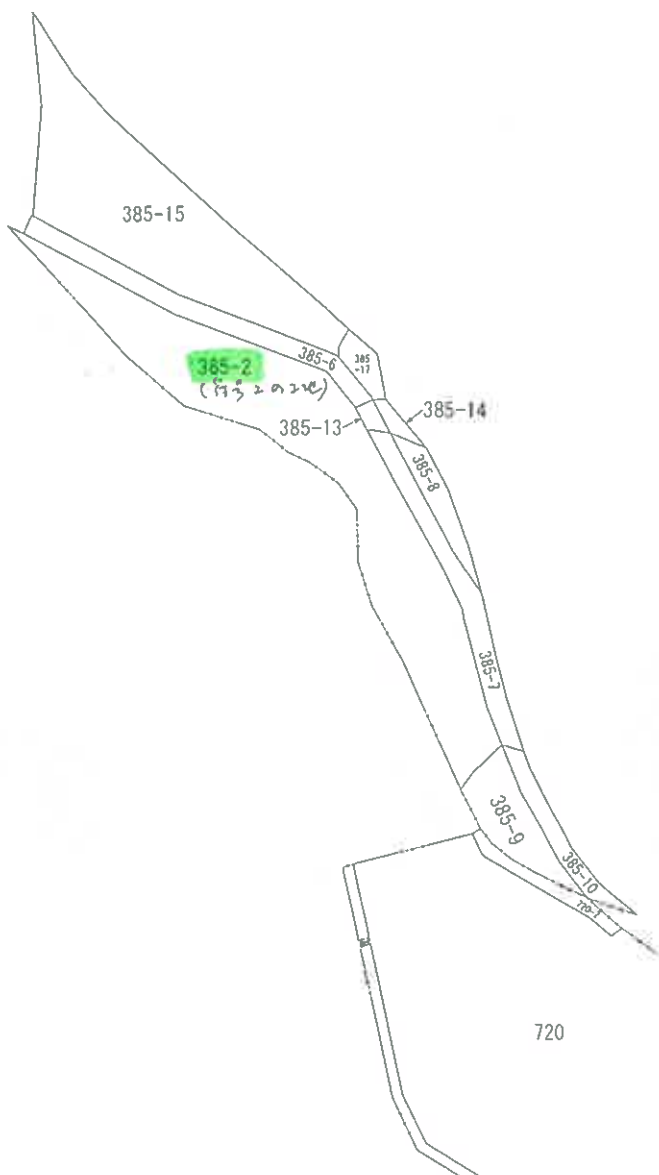
令和7年5月9日
広島法務局

請求番号：3-6
(1/1)

登記官

(5 枚目)

公用



(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	広島市西区古江上一丁目				地番	385番2			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	平成1年3月10日		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7年5月9日
広島法務局

請求番号：3-7
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記官

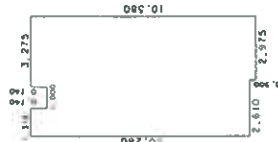
請求番号: 3-5

建各階平面圖

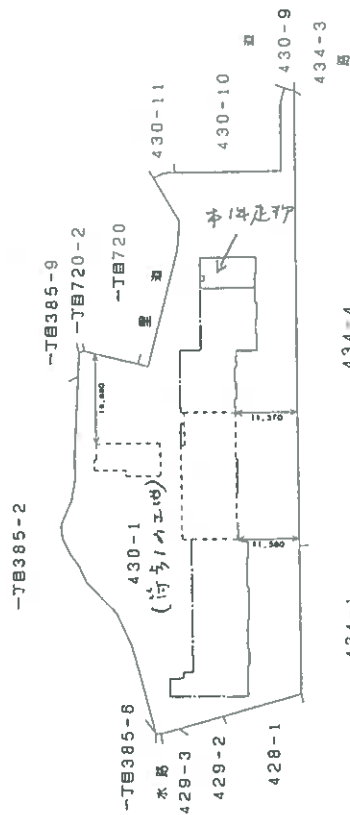
古江上二丁目
430番1の801

建築物の所在

平成六年五月廿六日



求積表		
10,280 x	1,310	= 13,466800
9,540 x	1,000	= 9,540000
10,280 x	0,300	= 3,084000
10,580 x	2,975	= 31,475500
合計		57,566300
床面積		57.56 m ²



建物の存する部分8階

作裂者 土地房屋調查士

(広島県土地家屋調査士会用品)

申請人

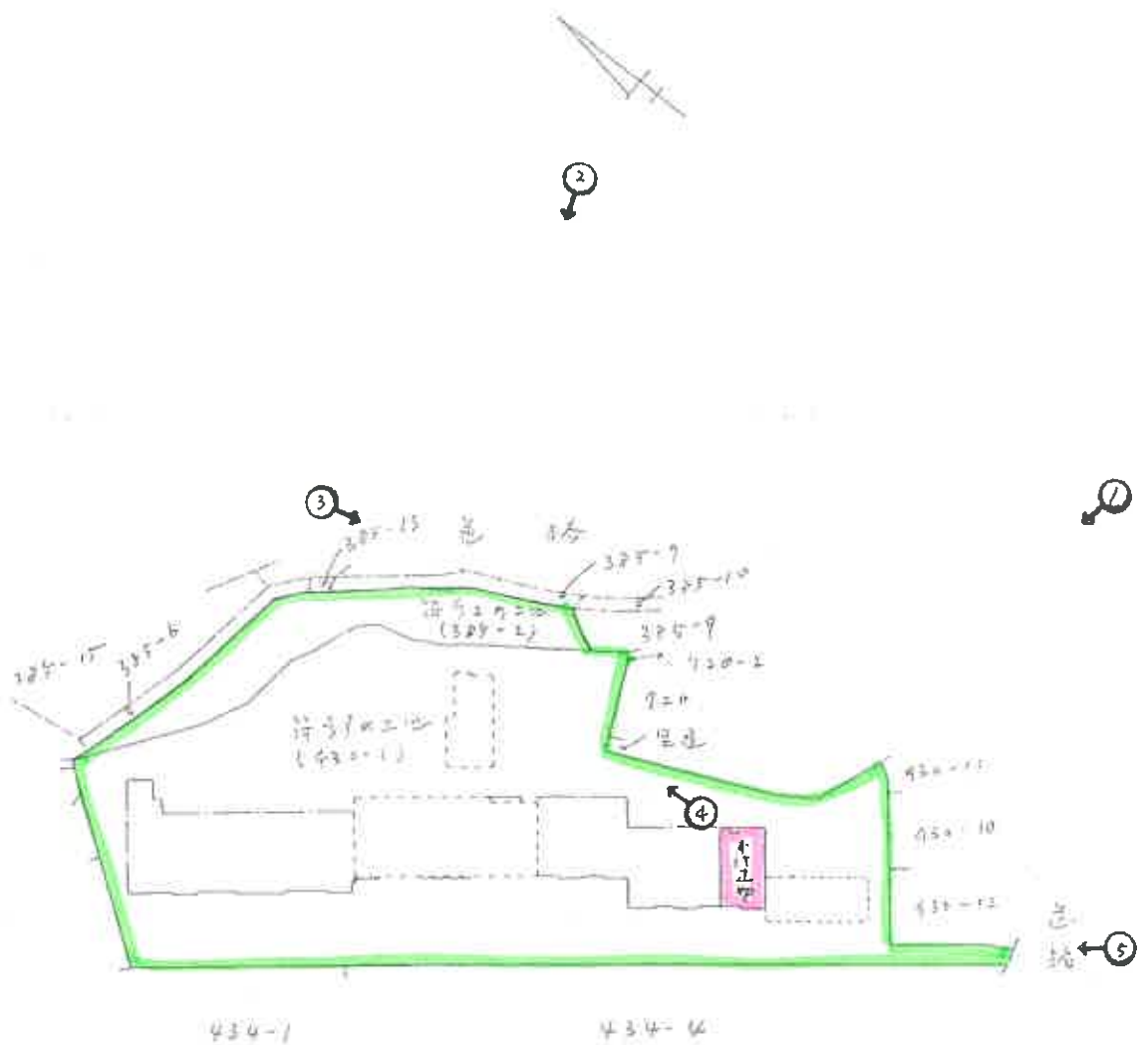
1/250 縮尺

箱尺 1000

縮小 (A3→A4)

建物図面

土地建物位置関係図



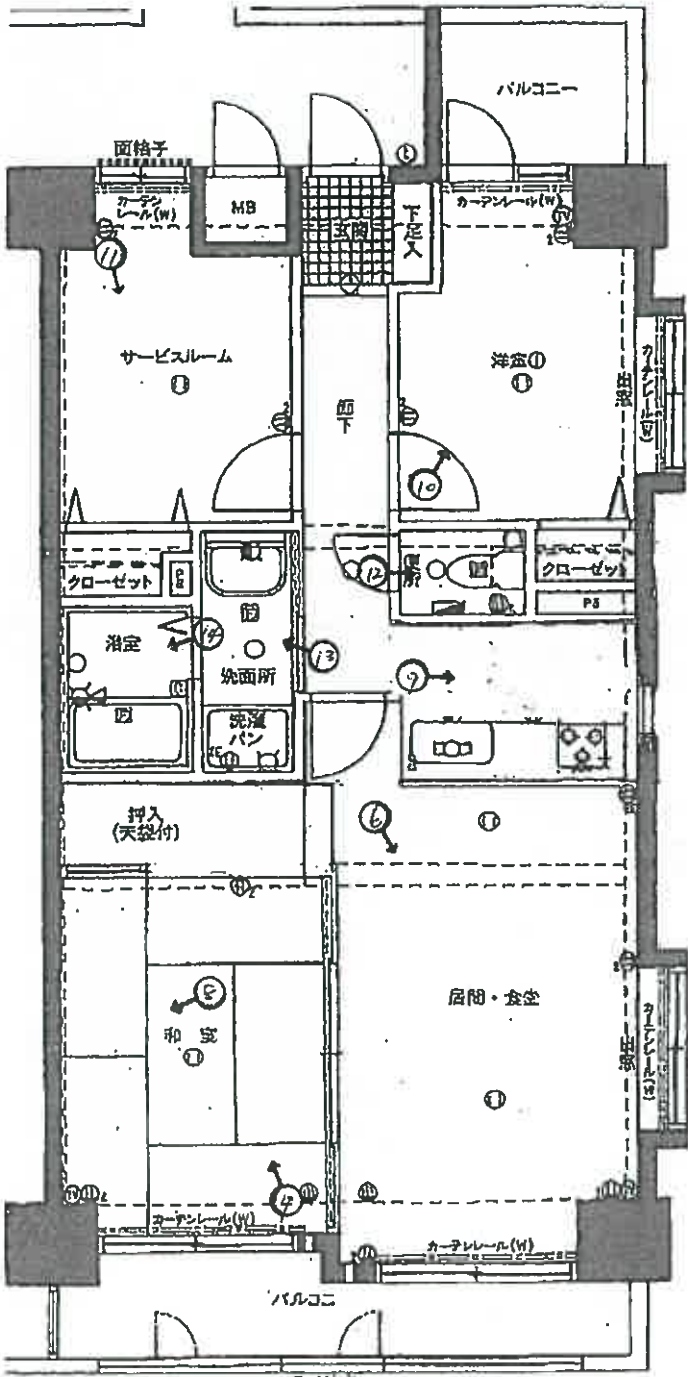
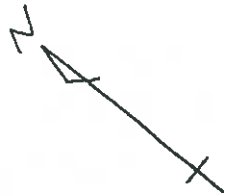
↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物の存する部分 8 階

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図(見取図)

(家屋番号 古江上二丁目430番1の801)



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1

本件マンション



写真2

本件マンション



写真3

本件マンション



写真4

本件マンション

符号2の土地



水路

広島市道

符号1の土地

写真5

本件マンション



公園
(430番12の土地)

符号1の土地

広島市道

写真6 (本件建物内)



写真7 (本件建物内)



写真8 (本件建物内)

クラックが生じている箇所

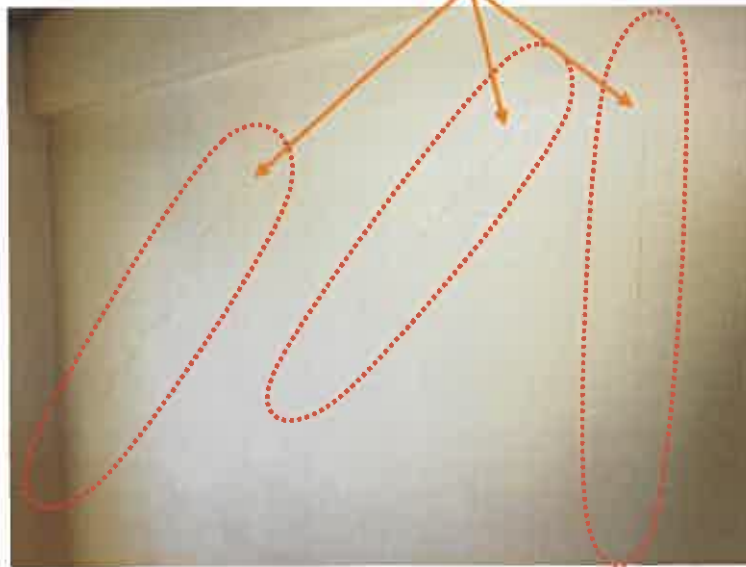


写真9 (本件建物内)



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)



写真 1 3 (本件建物内)



写真 1 4 (本件建物内)



令和 7 年(ケ) 第 55 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 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

番号	評 価 額
物件1	金 7,430,000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 広島市西区古江上二丁目430番地1 建物の名称 コンツェルトパーク古江 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 古江上二丁目430番1の801 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 8階部分 57.56㎡ (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 広島市西区古江上二丁目430番1 地 目 宅地 地 積 3,428.43㎡ 土地の符号 2 所在及び地番 広島市西区古江上一丁目385番2 地 目 宅地 地 積 391.35㎡ (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 723,171 分の 6,073 土地の符号 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 723,171 分の 6,073		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「西広島」駅の南西方・直線距離約2.1km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	西広島バイパス北西側背後の丘陵部にマンション、戸建住宅等が立地する状況にある。		
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 一般区域(景観計画関係)、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域指定あり 敷地の一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)、そのうちの一部が土砂災害特別警戒区域に該当	
画 地 条 件	規模 (符号1・2 計)	3,819.78 m ²	間口 約 70 m 奥行 約 30～45 m 形状 不整形 接面状況 二方路 その他 一部段差あり
接面道路の状況	北東側 約 6 m 南東側 約 6.5 m	舗装 高低差 舗装 高低差	市道(西4区58号線) 一部等高、一部道路より約3m低位 市道(西4区361号線) 道路より約3.3m高位
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、公園等 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	・ 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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンツェルトパーク古江
建物の用途	共同住宅 (総戸数117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 6 年 4 月 8 日 新築 経 過 年 数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 19 年
構 造	鉄筋コンクリート造 1 1 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼り等 その他: -
設 備 等	エレベーター: 有 (1 基) 駐車場: 敷地内 116 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: コンツェルトパーク古江管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社合人社計画研究所 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 月～金 (9:00～12:00、13:00～18:00)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	経年に伴い、共用部分の内装、外装等について随時修繕が施されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	8 階 (801 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	57.56 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK+サービスルーム (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床：カーペット、畳等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生・ガス等 その他：－
保守管理の状態	普通 (空家)
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： 7,900 円 (月額) 修繕積立金： 7,900 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和5年9月分～令和7年5月分まで 324,079円 (内損害金 7,479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
300,000	57.56	0.37	6,389,000

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
31 年	19 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.37$$

(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
129,000	0.85	3,819.78	0.90	0.008398	3,166,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（西（県）-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
171,000	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	129,000

◇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：

二方路	1.01
形状	0.90
画地内段差	0.95
画地内の一部が土砂災害特別警戒区域に該当	0.98
相乗積	0.85

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 ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
6,073	723,171	0.0083977	1.00	0.008398

(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
6,389,000	3,166,000	1.00	1.08	1.00	10,319,000

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上記の通り判定した。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.05
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	1.08

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	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
10,319,000	1.00	0.80	0.90	7,430,000

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（西（県）-8）

所 在 : 広島市西区古江西町786番8（住居表示「古江西町10-34」）
価 格 : 171,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「西広島」駅 南西方 道路距離 約2.6kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅の多い緩傾斜地状の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

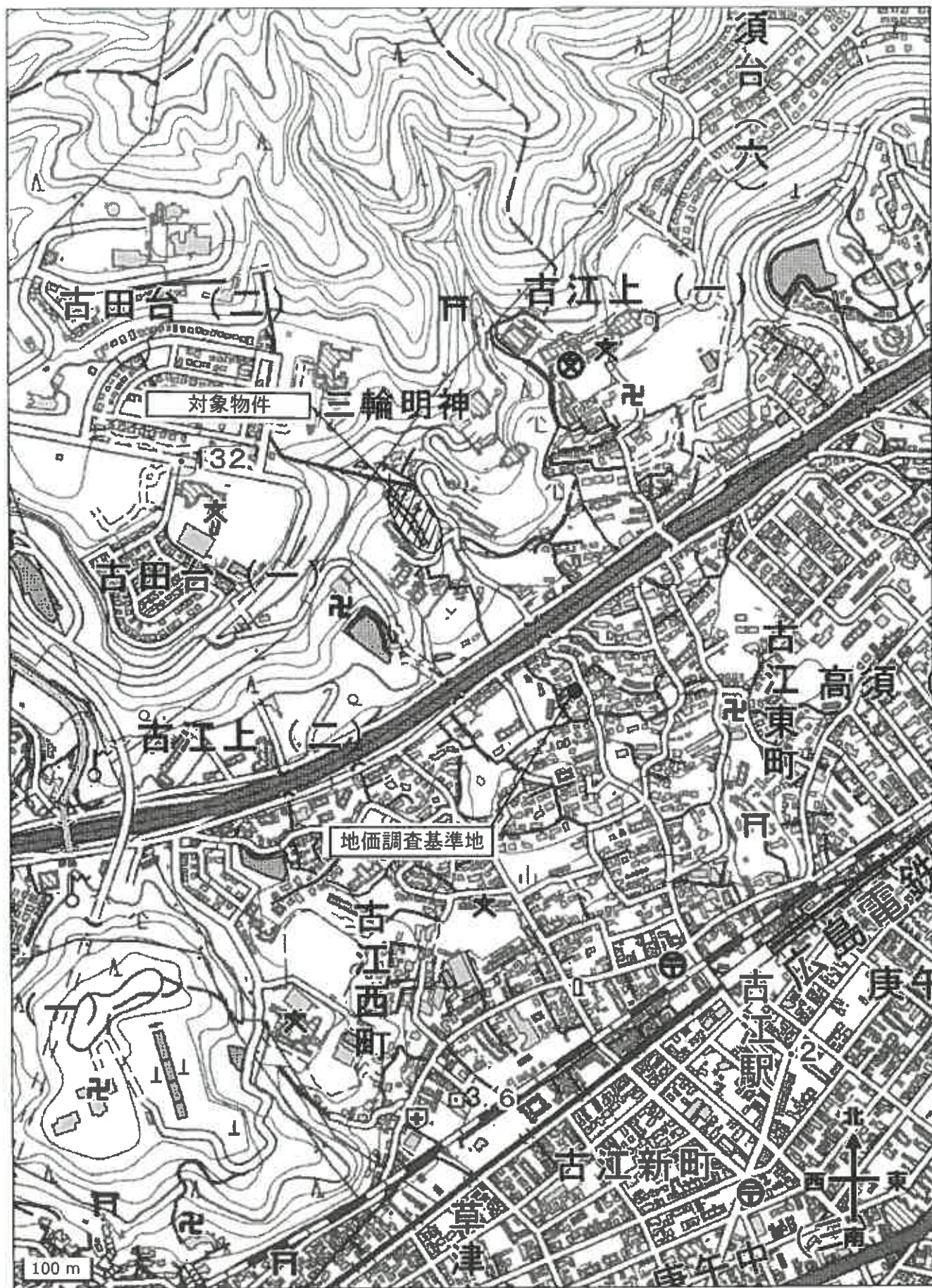
建物	3,927,689 円	（1㎡当たり 60,519 円）	課税床面積	64.90 ㎡
土地				
<符号1>	158,691,739 円	（1㎡当たり 46,287 円）	課税地積	3,428.43 ㎡
<符号2>	18,114,417 円	（1㎡当たり 46,287 円）	課税地積	391.35 ㎡

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 GSIMaps 縮尺約 1/7,700）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/15,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 公図合成図
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以 上

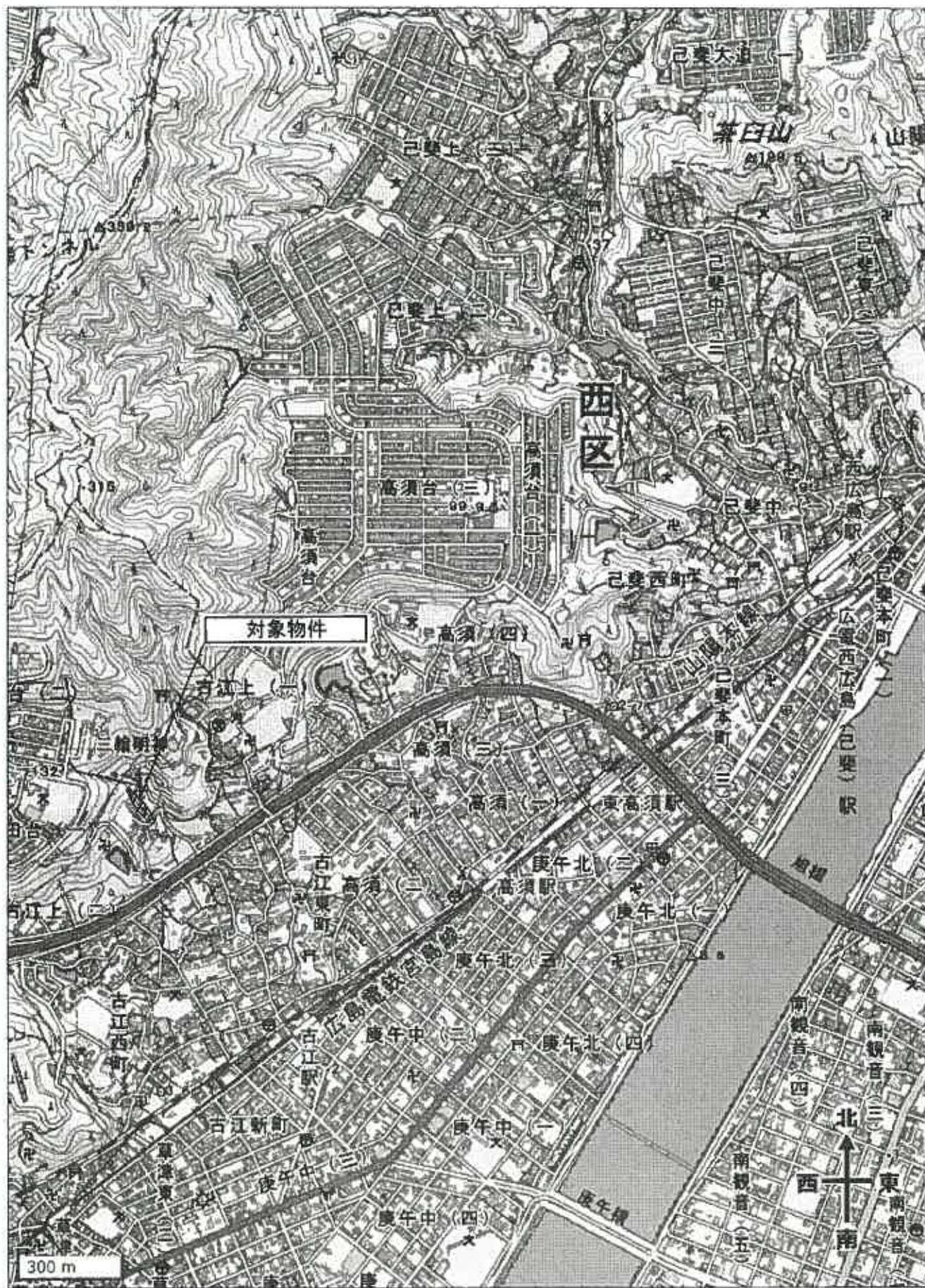


地理院地図

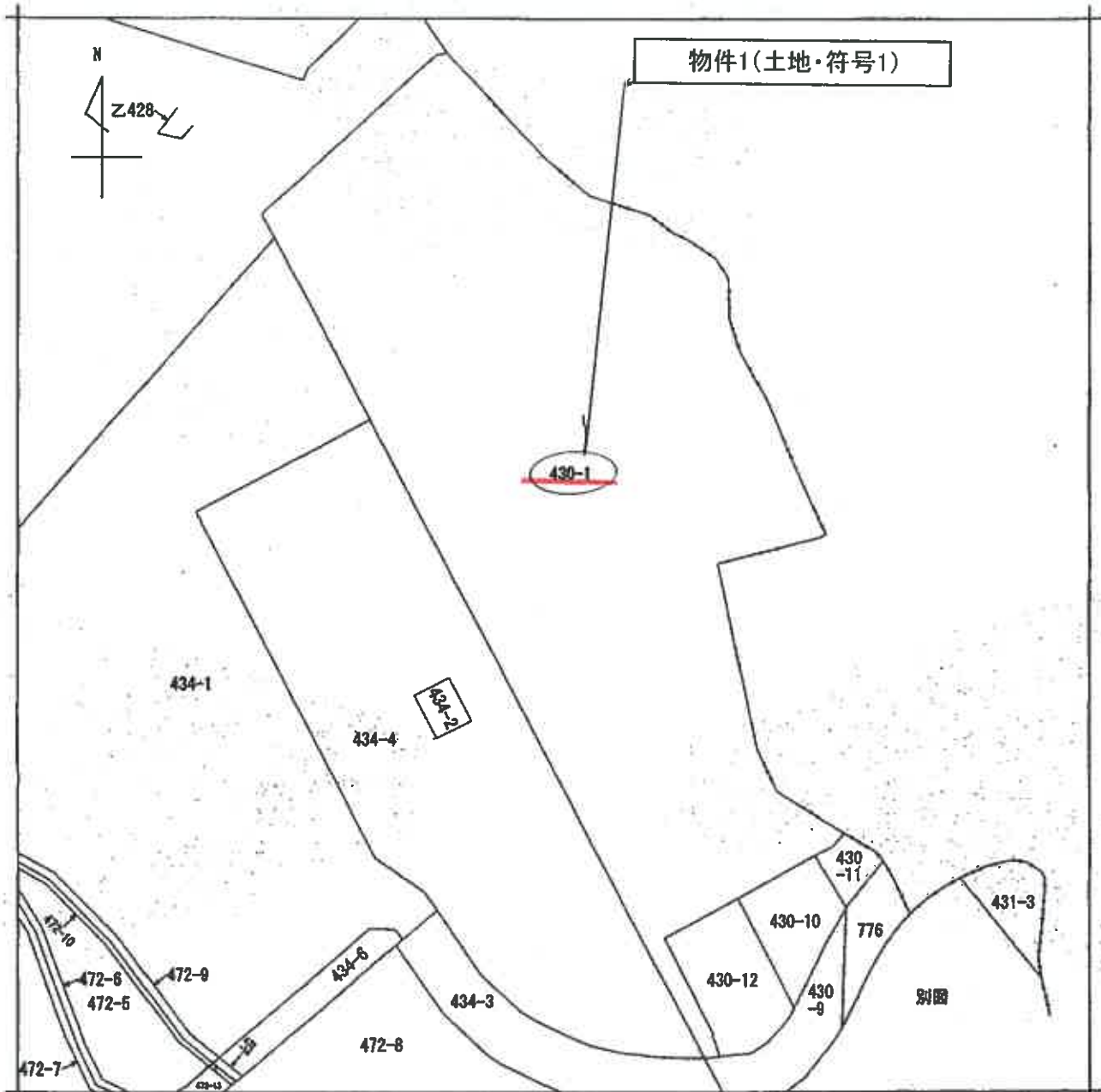
GSI Maps

受命物件の位置図

(地理院地図(GSI Maps) S=約1:15,000



472-15



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を消滅にした不動産登記法所定の地図が図え付けられるまでの間、これに代わるものとして図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 古江上2丁目
B 古江上2丁目

請求部分	所在	広島市西区古江上二丁目				地番	430番1			
出縮力尺	1/500	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	その他
作成年月日				補付年月日(原図)	平成1年3月10日			補記事項		

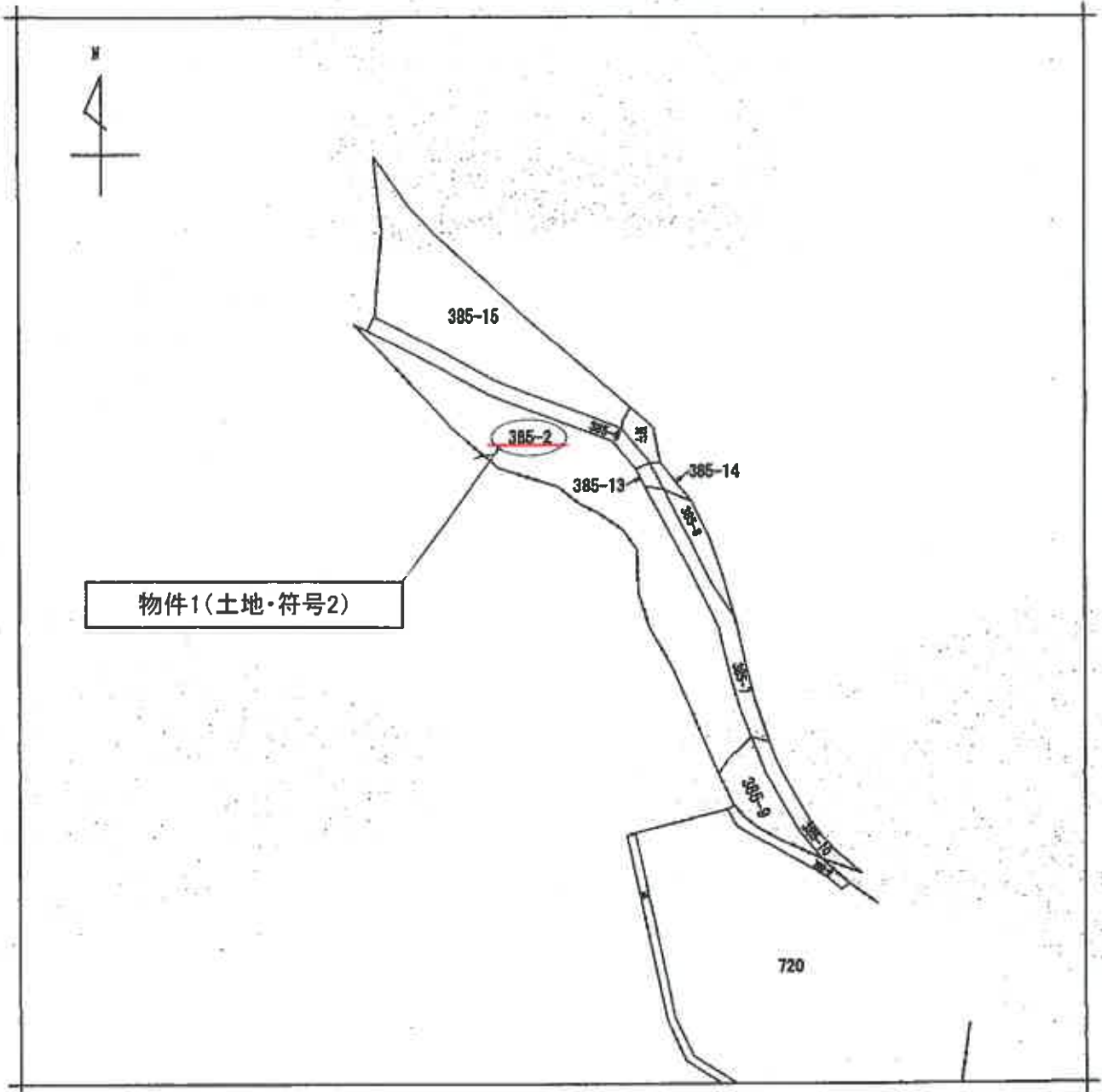
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月2日
広島法務局

請求番号：40-1
(1/1)

登記官





(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	広島市西区古江上一丁目				地番	385番2			
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成1年3月10日			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7年4月2日
広島法務局

請求番号：40-4
(1/1)

登記官



公図合成図

A3→A4縮小

物件1(土地・符号1)

物件1(土地・符号2)

472-15

N

Z.428

385-15

385-2

385-6

385-17

385-13

385-14

385-8

385-1

385-9

430-1

434-1

434-2

434-4

720

430-11

430-10

430-12

430-9

776

434-6

434-3

472-8

472-6

472-9

472-5

472-7

472-11

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。

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成6年5月26日

591344

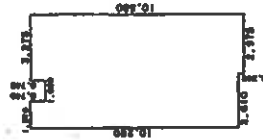
各階平面図

各建
階
物
區
面

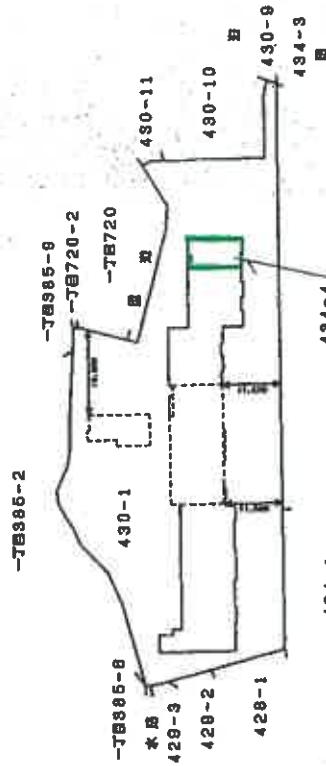
家庭番号
古江上二丁目
430番1の801

建築物の所在

甲辰年五月廿六日



求積表			
10.280 X 1.310	=	13.466800	
9.540 X 1.000	=	9.540000	
10.280 X 0.300	=	3.084000	
10.580 X 2.975	=	31.475500	
合計		57.566300	
床面積		57.56 m ²	



物件1(専有部分の建物)

建物の存する部分8階

作者

土地资源网在土

1/250

申請人

縮尺 $1/1000$

(五) 林士樹、林士發、林士傑

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2日 広島法務局

報告書

图求精中：40-3

建物間取図(見取図)

(家屋番号 古江上二丁目430番1の801)

