

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 8月25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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,872,000 5,497,600		1,380,000	42,149	10,219
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区西原二丁目2567番地3

建物の名称 セントラルメゾン祇園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原二丁目2567番3の39

建物の名称 308号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 1.71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 広島市安佐南区西原二丁目2567番3

地 目 宅地

地 積 1563.16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



物 件 目 録

敷地権の割合 100万分の1万5015



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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】

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】

転借人アズワン株式会社が占有している。原賃借人株式会社ライフクリエイトの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 広島市安佐南区西原二丁目 2 5 6 7 番地 3

建物の名称 セントラルメゾン祇園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原二丁目 2 5 6 7 番 3 の 3 9

建物の名称 3 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 3 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 . 7 1 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 広島市安佐南区西原二丁目 2 5 6 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 6 3 . 1 6 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



物 件 目 録

敷地権の割合 100万分の1万5015



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 2月18日受理
令和 7年 5月13日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執行官 徳田 求

(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 広島市安佐南区西原二丁目 2 5 6 7 番地 3

建物の名称 セントラルメゾン祇園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西原二丁目 2 5 6 7 番 3 の 3 9

建物の名称 3 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 8 . 3 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 . 7 1 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 広島市安佐南区西原二丁目 2 5 6 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 6 3 . 1 6 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



物 件 目 録

敷地権の割合 100万分の1万5015



※22%

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市安佐南区西原二丁目24番22-308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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	☒ 以下のとおり 管理費 9900円 修繕積立金 1万2400円 駐輪場使用料 200円 円 円	令和7年3月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～同7年3月分 計19万1132円(内損害金 8532円) ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐	
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		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ライフクリエイト ☐ 債務者 ■アズワン株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐) ☒ 陳述(■A (占有補助者)) ☒ 文書(■賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日 令和5年3月1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 令和5年3月20日	
	期間	年 月 日から 令和5年3月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■令和7年3月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 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 令和7年3月25日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ■その他(株式会社ライフクリエイト)	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 毎月 金8万円 (毎 限り 分払) (毎月末日までに 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 前払 () ☐ 相殺 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ■ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		居住者：B	
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 所有者、占有者いずれからも陳述がとれず、占有関係はすべて不明である。 ■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 占有開始時期については、Aの記憶違いと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有補助者)	(以下は、令和7年4月21日に聴取した。) 1 このマンションは、アズワン株式会社の社宅として借り上げられているものであり、私の主人が同社の社員です。 2 社宅ですので、契約内容については、詳細は分かりません。会社の方から契約書を提示してもらいたいと思います。 3 建物には、不具合箇所はありません。 4 現在は、大規模修繕中です。5月中旬に終了すると聞いています。 以 上

執行官の意見
■ 1 本件マンション敷地は、水路を介して、北西側の市道（安佐南3区516号線）に接している。 2 物件1の占有について、株式会社ライフクリエイトの占有権原等については、明確ではないが、同社の商業登記簿の目的欄の記載からは、サブリース会社と思われる。この場合、マスターリース契約の内容が不明ということとなるが、所有者は、住民票上は令和5年に物件1の建物から退去しており、同社と所有者との契約、占有開始時期は、早くともそれ以降と考えられることから、マスターリース契約は、抵当権に優先するものではないと判断した。 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

(調査経過用)

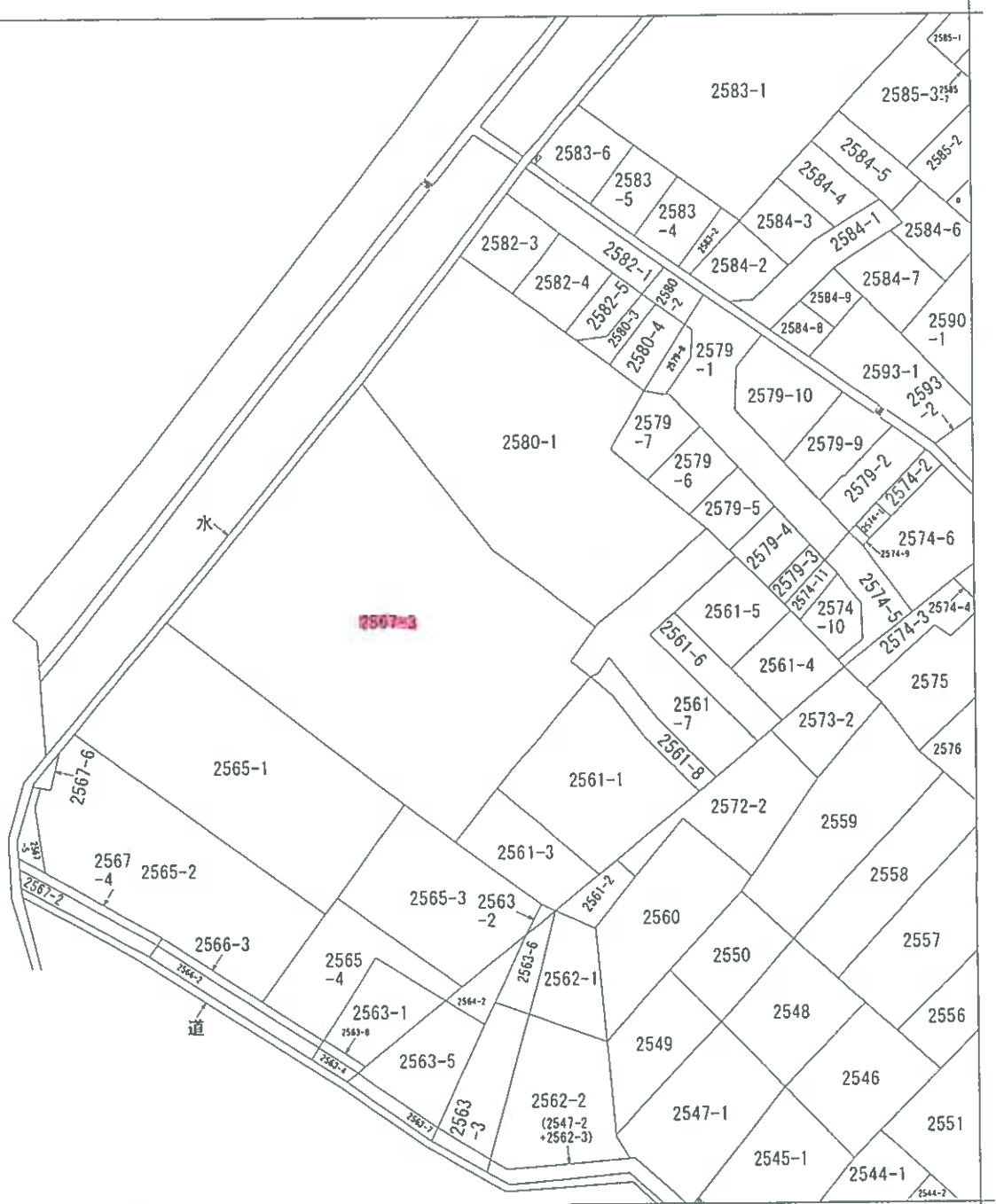
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月25日 (火) 11:00-11:15	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真展
令和7年2月25日 (火) 11:25-11:55	北部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年2月26日 (水) 14:40-15:00	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年2月26日 (水)	当庁	滞納管理費等の照会書発送(切手220円分使用)
令和7年3月12日 (水)	当庁	所有者に対し、 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和7年3月28日 (金)	当庁	所有者に対し、 貸借関係の照会書(再)発送 (切手220円分使用)
令和7年4月8日 (火) 11:00-11:05	物件所在地	占有者に対し、 貸借関係の照会書投函 (切手110円分使用)
令和7年4月9日 (水)	当庁	期日通知書送付 (切手110円分使用)
令和7年4月21日 (月) 12:55-13:25	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和7年4月23日 (水) 14:05-14:10	広島法務局	商業登記簿履歴事項証明書 _の 交付申請 (所在地不明確で交付なし)
令和7年4月30日 (水) 15:05-15:25	広島法務局	商業登記簿履歴事項証明書 _の 交付申請
令和7年4月30日 (水)	当庁	占有者(株式会社ライフクリエイト)に対し、 貸借関係の照会書発送 (レターパックライト430円使用)
(特記事項) ☒ 令和7年4月21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。		

(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)

I 2583-7
□ 2586-2

A 2545-3



(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。



請求部分	所 在 広島市安佐南区西原二丁目					地 番	2567番3				
出力縮	1/600	精度区分		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7年2月26日
広島法務局

請求番号：39-1

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和61年2月3日

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2月26日 広島法務局 登記官

縮小(A3→A4)

0644082

各階平面図

建築物各階平面図

S 61, 25367番地3

夕

家屋番号

2567番地の39

建築物の所在

広島市紙屋町大字西原字河合沖2567番地3

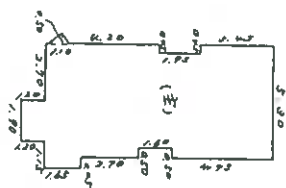
建築物の存する部分

3階

建築物番号

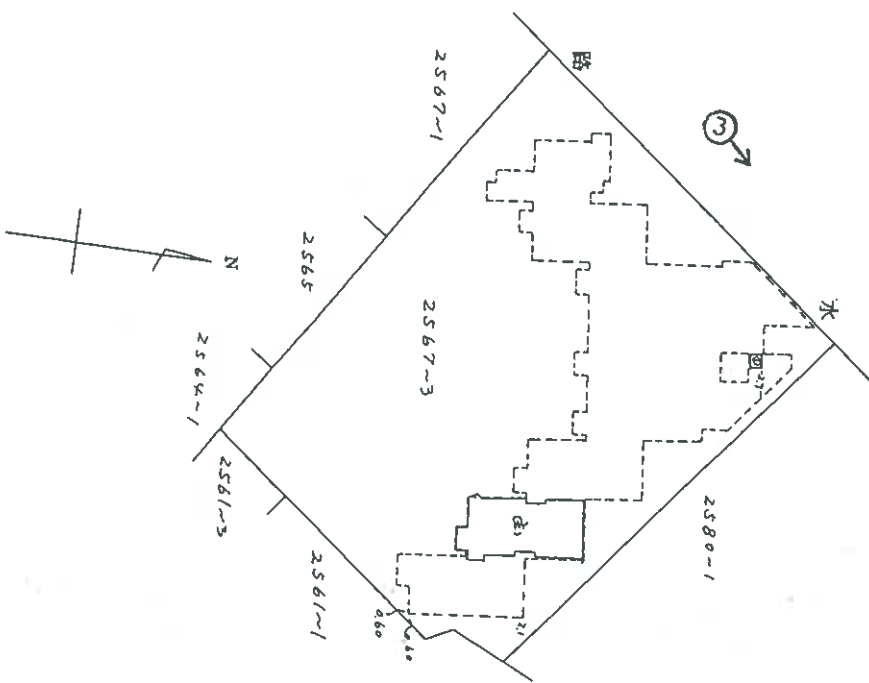
308番

広島市安佐南区
西原二丁目



求積
 $10.70 \times 5.30 = 56.7100$
 $1.20 \times 1.90 = 2.2800$
 $1.65 \times 0.45 = 0.7425$
 $1.10 \times 0.50 \times \frac{1}{2} = 0.2750$
 $- 1.95 \times 0.45 = -0.8775$
 $- 1.60 \times 0.50 = -0.8000$
 58.3300

求積
 $1.26 \times 1.36 = 1.7136$



作製者

縮尺 1/250

申請人

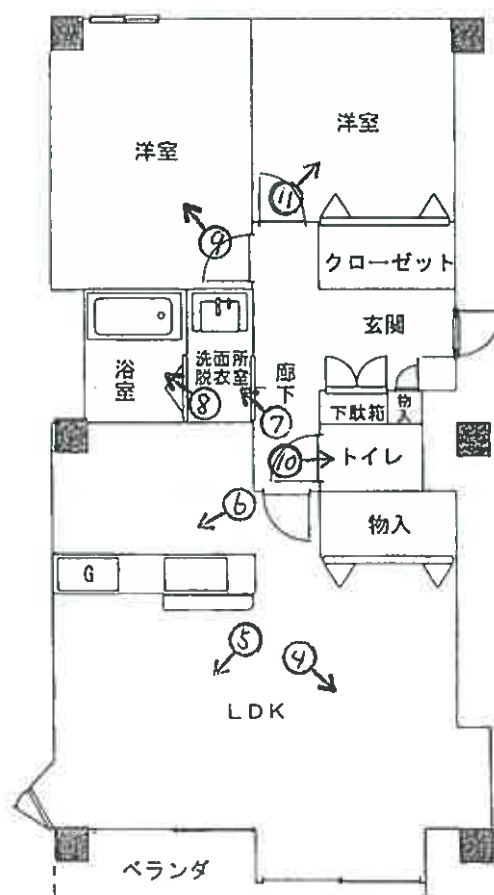
縮尺 1/500

建物間取図（見取図）

（物件 1）

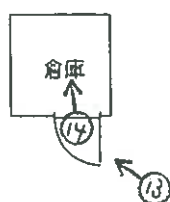


<専有部分の建物 家屋番号 西原二丁目2567番3の39>



<附属建物 符号 1>

↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



（ 9 枚目）

写真①



写真②



写真③



接道

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



専有部分の倉庫への通路

写真⑬



写真⑭



令和 7 年(ケ) 第 13 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 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

駒松 康弘

印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 6,872,000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 広島市安佐南区西原二丁目2567番地3 建物の名称 セントラルメゾン祇園 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 西原二丁目2567番3の39 建物の名称 308号 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 58.33㎡ (附属建物の表示) 符 号 1 種 類 倉庫 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 1.71㎡ (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 広島市安佐南区西原二丁目2567番3 地 目 宅地 地 積 1,563.16㎡ (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 1,000,000 分の 15,015		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	アストラムライン「祇園新橋北」駅の南西方・直線距離約570m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道54号(祇園新道)の西側背後に、共同住宅、戸建住宅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 第1種住居地域 60% 200% なし	原爆ドーム北側眺望景観保全高度地区(第1地区、高さの最高限度(H) 184.102m(標高))、景観計画重点地区(リバーフロント・シーフロント地区(リバーフロント地区))、リバーフロント・シーフロント地区(リバーフロント地区)のエリア、原爆ドーム北側眺望景観保全エリア(第一エリア、高さの最高限度 184.102m(標高))、居住誘導区域指定有り
画 地 条 件	規模 符号1	1,563.16 m ²	間口 約 38 m 奥行 約 47 m 形状 概ね整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	北西側 約 7.4 m	舗装 市道(安佐南3区516号線) 高低差 一部等高、一部道路より約3m低位	
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 隣地は事業所、一般住宅、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 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・LPG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、高潮浸水想定区域に該当する。 ・ 前面で接面する市道は、昭和43年4月17日に都市計画道路長東西原線として都市計画決定となっており、現状は都市計画決定段階にとどまっている（市道路交通局道路部道路計画課にて確認）。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラルメゾン祇園
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 50 年 2 月 28 日 新築 経 過 年 数： 約 50 年 経済的残存耐用年数： 約 10 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 8 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 23 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： セントラルメゾン祇園管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズイング（株） 管理形態：管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤（8:00～15:00又は10:00～17:00）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・大規模修繕工事は令和6年11月末から外壁、屋根、バルコニー、開放廊下を対象に実施中である（令和7年5月末完了予定、現地の工事スケジュール表示による）。 ・登記上の土地・建物の数値関係から、指定容積率をオーバーする可能性も認められるが、築後約50年経過した建物であり実態が不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (308 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	58.33 m ² (登記面積)
間 取 り	2 L D K (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 (マンション管理組合 からの回答書による)	管 理 費： 9,900 円 (月額) 修繕積立金： 12,400 円 (月額) 駐輪場使用料： 200 円 (月額) 滞 納 額： 有 令和6年7月分～7年3月分まで 191,132円 (内損害金 8,532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	<附属建物 符号 1 の概要> 種類：倉庫 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積：3 階部分 1.71m ²

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。

区分	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
主	270,000	58.33	0.19	2,992,000
附	270,000	1.71	0.19	88,000
計				3,080,000

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
50 年	10 年	60 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.19$$

(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
203,000	1.10	1,563.16	0.85	0.015015	4,455,000

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7.4m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。

地価公示価格（広島安佐南-5）

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
191,000	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	203,000

◇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：

面大增価	1.10
形状	1.00
相乗積	1.10

(※) 前面道路が都市計画道路の計画路線に該当する要因については地域要因として把握するため、個別格差の対象とはしない。

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)
15,015	1,000,000	0.015015	1.00	0.015015

(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
3,080,000	4,455,000	1.20	1.00	1.00	9,042,000

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	1.00
位置別格差	1.00
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)	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
9,042,000	1.00	0.80	0.95	6,872,000

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 地価公示価格（広島安佐南-5）

所 在 : 広島市安佐南区長束1丁目206番1外 （住居表示「長束1-25-10」）
価 格 : 191,000円/㎡
位 置 : JR可部線「安芸長束」駅 東方 道路距離 約700mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側4m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 : 一般住宅、共同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

（住宅）	2,575,219 円	（1㎡当たり 37,904 円）、	課税床面積	67.94 ㎡
（倉庫・一般）	39,221 円	（1㎡当たり 22,936 円）、	課税床面積	1.71 ㎡

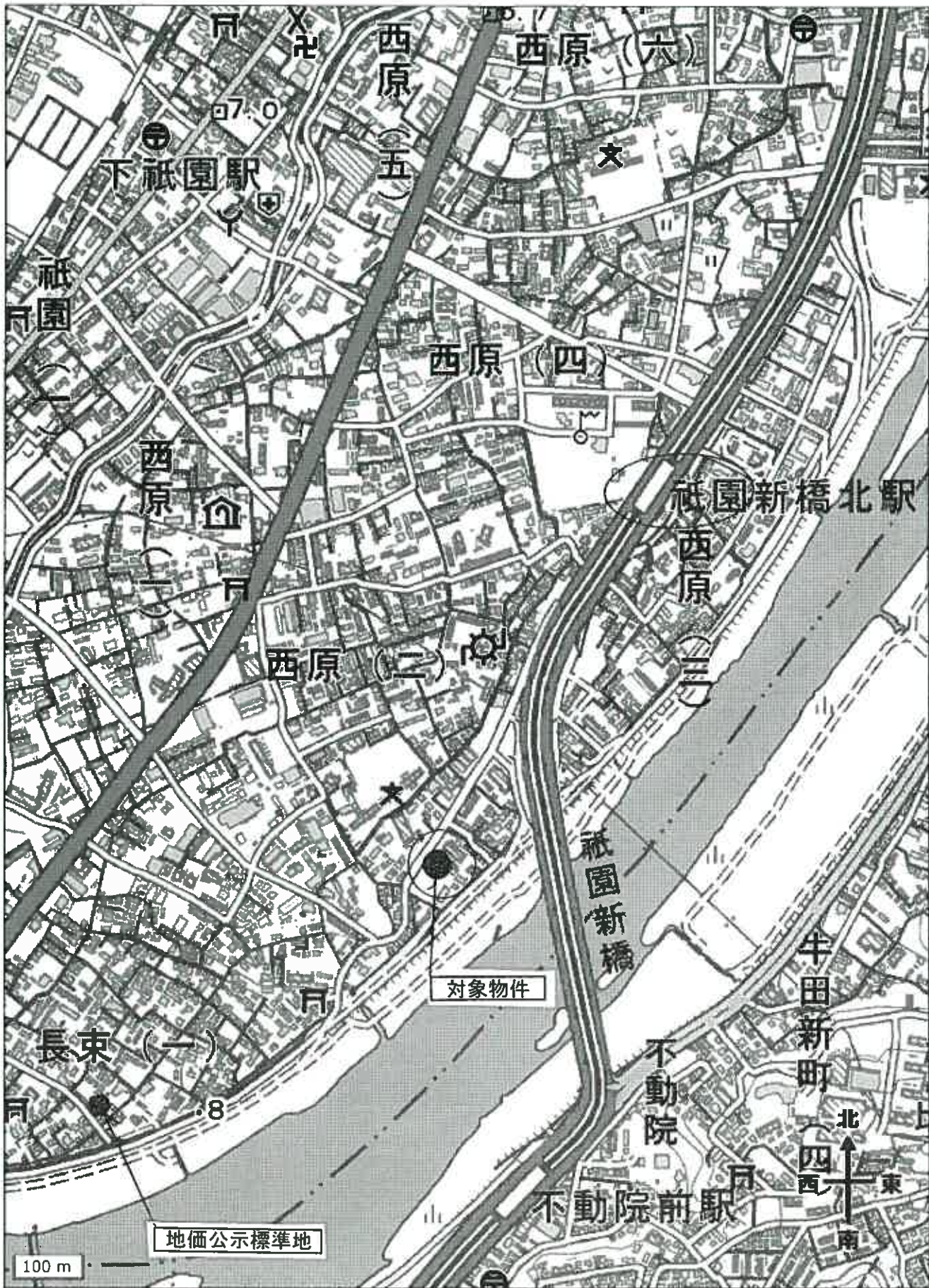
土地	167,133,067 円	（1㎡当たり 106,920 円）、	課税地積	1,563.16 ㎡
----	---------------	--------------------	------	------------

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 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上



2583-7
2586-2
2545-3



物件1(土地・符号1)

水

2567-3

道

地番区域見出

西原2丁目

請求部	所在	広島市安佐南区西原二丁目				地番	2567番3			
出力縮	1/600	精度区	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				備付年月日(原図)				補記事項		

建物図面・各階平面図写

縮小(A3→A4)

建物図面
各階平面図

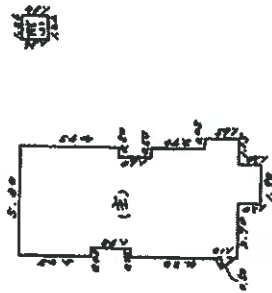
S 61. 24350000
家屋番号 2567番3の39

建物の所在 広島市祇園町大字西原字西合津2567番地3

建物の存する部分 3階 建物番号 308番 広島市安佐南区 西原二丁目

0644082

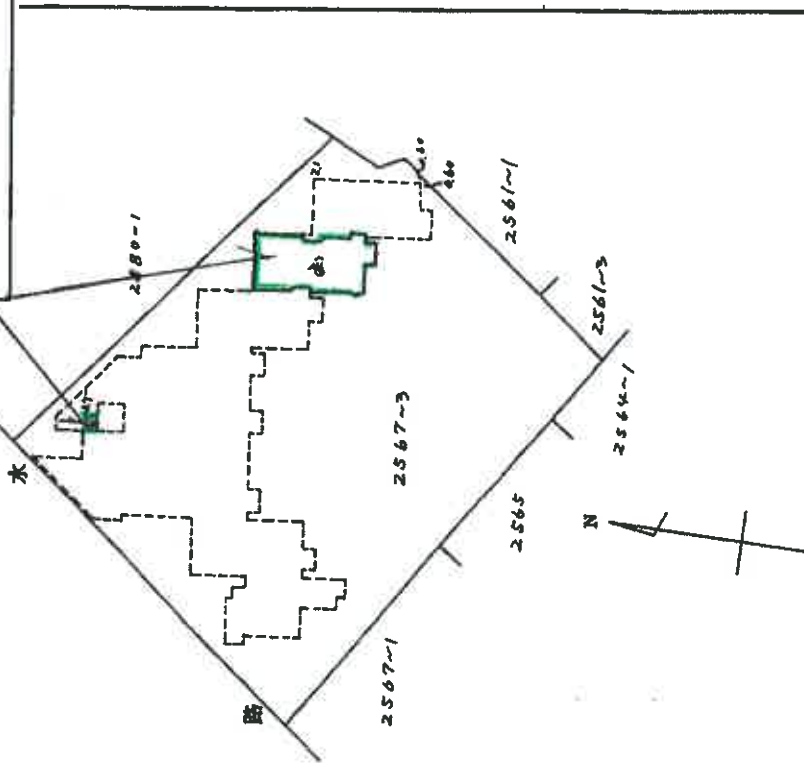
各階平面図



求積
 $10.70 \times 5.30 = 56.7100$
 $1.20 \times 1.90 = 2.2800$
 $1.65 \times 0.45 = 0.7425$
 $1.10 \times 0.59 \times \frac{1}{2} = 0.2750$
 $- 1.95 \times 0.45 = -0.8775$
 $- 1.60 \times 0.50 = -0.8000$
58.3300㎡

求積
 $1.26 \times 1.36 = 1.7136㎡$

物件1(専有部分の建物)



作業者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

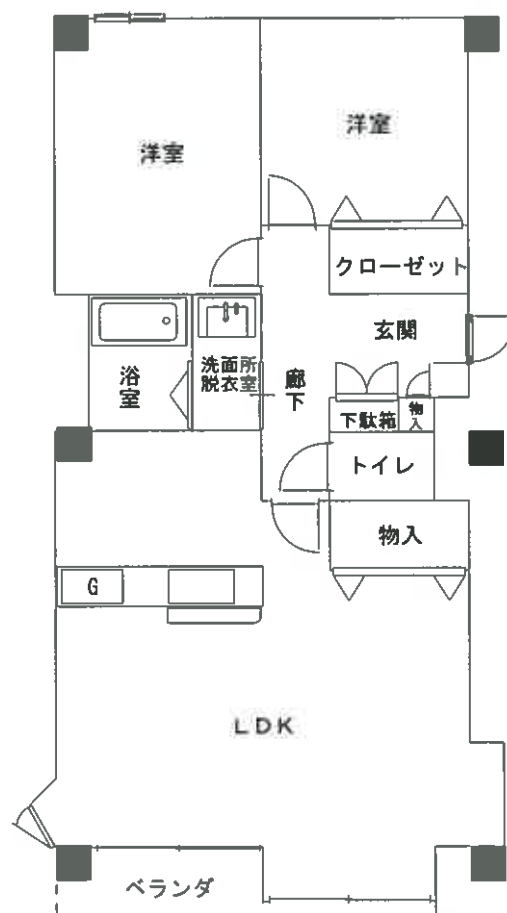
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

建物間取図（見取図）

（物件 1）



<専有部分の建物 家屋番号 西原二丁目2567番3の39>



<附属建物 符号 1>

