

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を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。

ご注意ください！

この競売事件は、
広島地裁本庁で取扱っています。

入札その他の手続きの際には、必ず、
**広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間
入札の公告」に記載してある事件番号）**
で行ってください。

なお、**入札手続等は、広島地方裁判所
本庁の執行官が取り扱います。**入札書を
誤って**呉支部又は三次支部に提出すると**
無効になりますのでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第4部不動産執行係

TEL（082）502－1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL（082）228－0421（代表）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21日
広島地方裁判所民事第4部
裁判所書記官 新 谷 志 保

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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月 4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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月21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）
3～6	1,300,000 1,040,000	一括	260,000	21,454	0
3	360,000				
4	140,000				
5	20,000				
6	780,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 |
| | 地 番 | 607 番 52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.95 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 |
| | 地 番 | 607 番 58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.50 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 |
| | 地 番 | 607 番 59 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.74 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 607 番地 52、607 番地 58、607 番地 59 |
| | 家屋 番号 | 607 番 52 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.96 平方メートル
2 階 74.88 平方メートル
3 階 74.88 平方メートル
屋階 11.80 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 7 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 3～6】

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 3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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 6】

本件建物と隣地（607番55）上の売却対象外建物は、本件建物の屋上部分に階段が設置され、互いに行き来できるようになっている。

【物件番号 3～5】

- ・ 本件各土地（本件建物の北側）付近の地下に埋設されている下水道の排水管を隣地（607番53）上の売却対象外建物を使用していることについて、本件所有者と上記売却対象外建物所有者との間で、下記要旨の調停（呉簡易裁判所平成20年（ノ）第312号）が成立している。

記

呉市が上記隣地の土地を対象にした公共下水道を完成させた場合

- (1) 上記隣地所有者は、本件各土地の所有者に対し、上記下水道完成後1年以内に上記隣地内の下水道管を上記公共下水道に直結する工事を上記隣地所有者の

負担で完成させる。

(2) 本件所有者は、上記隣地所有者に対し、上記直結工事が完成するまでの間、本件所有者の排水設備を使用することを認める。

- ・ 呉市上下水道局から、上記公共下水道の供用開始が令和5年8月1日に開始され、速やかに上記公共下水道への接続工事をお願いする旨の通知がある。

《 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	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目
	地 番	607番52
	地 目	宅地
	地 積	64.95平方メートル
4	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目
	地 番	607番58
	地 目	宅地
	地 積	26.50平方メートル
5	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目
	地 番	607番59
	地 目	宅地
	地 積	2.74平方メートル
6	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目607番地52、607番地58、607番地59
	家屋 番号	607番52
	種 類	事務所・店舗
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付3階建
	床 面 積	1階 72.96平方メートル 2階 74.88平方メートル 3階 74.88平方メートル 屋階 11.80平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 0 0 号
令和 6 年 9 月 1 1 日受理
令和 6 年 1 0 月 1 1 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 3 ～ 6)

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	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目
	地 番	607番52
	地 目	宅地
	地 積	64.95平方メートル
4	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目
	地 番	607番58
	地 目	宅地
	地 積	26.50平方メートル
5	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目
	地 番	607番59
	地 目	宅地
	地 積	2.74平方メートル
6	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目607番地52、607番地58、607番地59
	家屋 番号	607番52
	種 類	事務所・店舗
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付3階建
	床 面 積	1階 72.96平方メートル 2階 74.88平方メートル 3階 74.88平方メートル 屋階 11.80平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県呉市音戸町鰯浜二丁目1番12号	
土地	物件 3～5	
現況地目	☒ 宅地（物件3～5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	本件各土地は、一体地として利用されており、その南東側が道路（国道）に接面している。	
建物	物件 6	
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、店舗 として、使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	本件建物は、その東側の水路を挟んで隣接する建物（607番55の土地上の建物）と屋上で行き来できる構造となっている（添付写真2、4、19、20参照）。	
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 }	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物の1階は、私が代表者であった株式会社オオニシが店舗として使用していましたが、現在は、空き家の状態です。株式会社オオニシは、現在、広島地方裁判所呉支部で破産手続中です。 本件建物の1階を除いた部分には、私が居住しています。 2 本件建物の東側にある建物（607番55の土地上の建物）も私が所有している建物であり、この建物と本件建物とは本件建物の屋上から行き来できるようになっています（添付写真2、4、19、20参照）。この建物（607番55の土地上の建物）の1階に灯油タンクを置いて、ここから本件建物の屋上に灯油をポンプアップしています。 3 本件各土地の北側（本件建物の北側）付近の地下に下水道の排水管があり、この排水管を西側隣地（607番53の土地、（以下、「607番53の土地」という。））上の建物が使用していることから、607番53の土地の所有者との間で、平成21年に呉簡易裁判所において、下記の要旨の調停が成立しています。 令和5年8月の呉市上下水道局からのお知らせ文書によると、607番53の土地付近の下水道の供用開始が令和5年8月1日に始まったので、令和6年8月までに公共下水道に直結する工事をしなければいけませんが、現時点で、前述の本件各土地内の排水管の使用を続けていると思います。 記 呉市が607番53の土地を対象にした公共下水道を完成させた場合 (1) 607番53の土地所有者は、本件各土地所有者であるAに対し、同下水道完成後1年以内に、607番53の土地の下水道管を上記公共下水道に直結する工事を607番53の土地所有者の負担で完成させる。 (2) Aは、607番53の土地所有者に対し、上記直結工事が完成するまでの間、A所有の排水設備を使用することを認める。
■ B (株式会社オオニシ 破産管財人弁護士)	1 本件建物を使用していた株式会社オオニシは、現在、広島地方裁判所呉支部で破産手続中です。 本件建物内にあった同社の動産は、全て売却しており、空き家となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■

- 1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）及び添付写真等
のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められ
た。

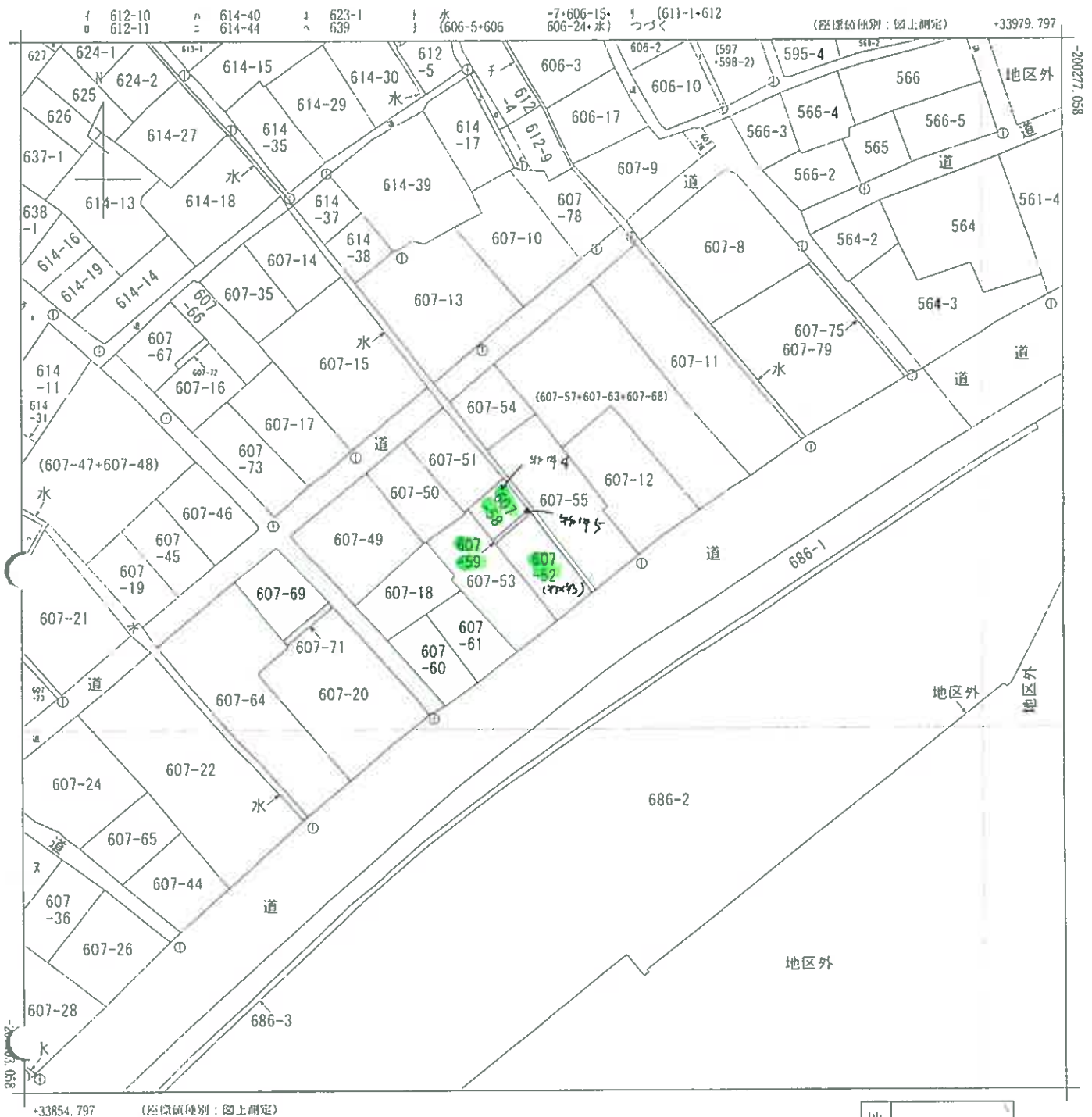
以 上

(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
6 年 9 月 1 2 日 () 13 : 10 - 13 : 15	呉市役所	建物課税関係調査
6 年 9 月 1 2 日 () 13 : 47 - 14 : 14	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等 交付申請
6 年 9 月 1 2 日 () 15 : 12 - 15 : 25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 9 月 1 3 日 () 12 : 07 - 12 : 09	当庁	A から架電。占有関係等調査
6 年 9 月 1 3 日 () 12 : 17 - 12 : 19	当庁	B に架電。占有関係等調査
6 年 9 月 2 7 日 () 11 : 16 - 11 : 17	当庁	A に架電。調査日時調整
6 年 1 0 月 7 日 () 10 : 30 - 11 : 20	物件所在地	A 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) 公 図



地番区域見出
音戸町蛸浜
2丁目

請求部分	所在	呉市音戸町蛸浜二丁目				地番	607番52			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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6年9月12日
広島法務局呉支局

請求番号：22-1 登記官

登記年月日：昭和47年12月5日

公用

0143055

建物図面並各階平面図

家屋番号	607番52
建物の所在	熊本市 東区 東区音戸町大字大字新地 607番52 607番59

547.12.5

昭和七年九月十四日	作製年月日
昭和七年九月十四日	作製者

土屋宗雄建築士

各階平面図

縮尺 1/200

建物図面

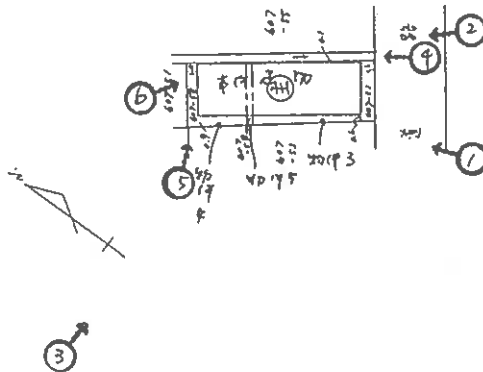
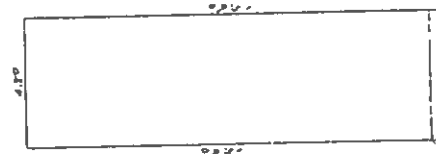
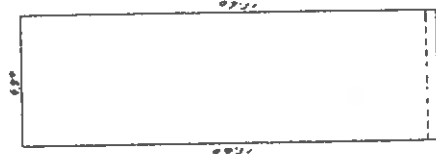
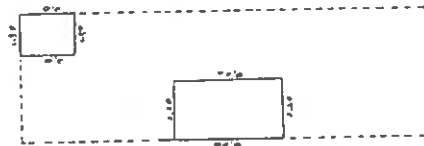
縮尺 1/500

屋階

3階

2階

1階



求積表
2.20 x 4.0 = 8.80
1.50 x 2.0 = 3.00
11.80 m ²

求積表
8.80 x 15.60 = 137.28 m ²

求積表
8.80 x 15.60 = 137.28 m ²

求積表
8.80 x 15.60 = 137.28 m ²

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

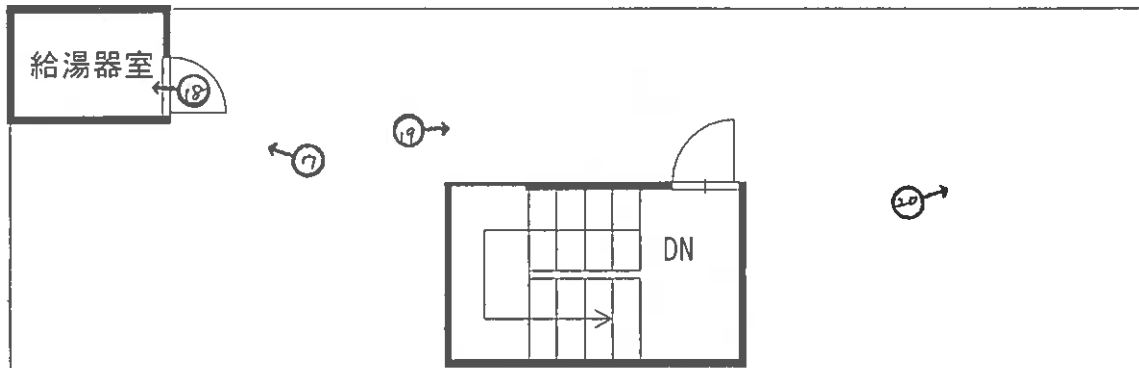
(此島照土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月12日 広島法務局東支局

登記官

建物間取図(見取図)



屋上



3階



2階



1階

写真1

本件建物(物件6)



写真2

本件建物



写真3

本件建物



写真4 本件建物

607番55の土地上の建物



写真5

本件建物



写真6

本件建物

物件4の土地

排水管

水路



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 2階)



写真13 (本件建物 3階)



写真14 (本件建物 3階)



写真15 (本件建物 3階)



写真16 (本件建物 3階)



写真17 (本件建物 屋上)

クラックが生じて
いる箇所



写真18 (本件建物 屋上)



写真19 (本件建物 屋上)

607番55の
土地上の建物

本件建物



写真20 (本件建物 屋上)

607番55の
土地上の建物

本件建物



令和 6 年 (ケ) 第 100 号
令和 6 年 10 月 7 日 現地調査
令和 6 年 10 月 18 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 3 ～ 6)

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一括価格	
金 3,601,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金 992,000円
物件4(土地)	金 405,000円
物件5(土地)	金 42,000円
物件6(建物)	金 2,162,000円

- 1 一括価格は、物件3～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番 5 2 宅地 64.95㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番 5 8 宅地 26.50㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番 5 9 宅地 2.74㎡	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番地 5 2、 6 0 7 番地 5 8、6 0 7 番地 5 9 6 0 7 番 5 2 事務所・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根屋階付 3 階建 1階 72.96㎡ 2階 74.88㎡ 3階 74.88㎡ 屋階 11.80㎡ 合計 234.52㎡	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（物件3～5）

位 置 ・ 交 通	「清盛塚」バス停の南西方・直線距離約70m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、幹線道路沿いに店舗、事務所、住宅等が建ち並ぶ地域		
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 400% なし 宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規模 94.19 m ² (3筆合計)	間口 約 5.5 m 奥行 約 17 m 形状 略長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	南東側 約 10 m 舗装 国道 高低差 ほぼ等高		
土地の利用状況等	現状は、物件3～5上に物件6の建物が存する。 隣地は店舗、戸建住宅等。 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 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 なし 本物件内への引込 なし ※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 なし ※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	・ 特になし。		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物
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 47 年 12 月 1 日 新築 経 過 年 数：約 52 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： サイディング等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、ジュータン等 設 備： 電気設備、給水設備、衛生設備等 その他： 特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗・居宅 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	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 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件3～5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	50,600	0.98	64.95	0.80	1	2,577,000
4	50,600	0.98	26.50	0.80	1	1,051,000
5	50,600	0.98	2.74	0.80	1	109,000

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10m舗装道路に略等高接面する地積約250㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（呉5-3）

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
52,700	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	50,600

◇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： 三方路+2

◇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：

間口奥行	0.98
規模過少	1.00
相乗積	0.98

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築より相当年数経過した建物が存することによる減価を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 6)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
6	200,000	234.52	0.03	1	1,407,000

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
52 年	0 年	52 年

残価率	観察減価
3 %	0 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
3	2,577,000	0.45	法定地上権	1,160,000
4	1,051,000	0.45	法定地上権	473,000
5	109,000	0.45	法定地上権	49,000
			合計	1,682,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 45 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
3	2,577,000	- 1,160,000		1.00	0.70	992,000
4	1,051,000	- 473,000		1.00	0.70	405,000
5	109,000	- 49,000		1.00	0.70	42,000
6	1,407,000	+ 1,682,000	1.00	1.00	0.70	2,162,000
一括価格 (合計)						3,601,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（呉5－3）

所 在 : 音戸町北隠渡1丁目695番2外「音戸町北隠渡1－4－4」
価 格 : 52,700円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅の南方・道路距離約9,200m。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 575㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側9m国道
用途指定等 : 非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 400%）
地域の概要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件3	2,319,884 円	（1㎡当たり 35,718 円）、	課税地積	64.95 ㎡
物件4	946,527 円	（1㎡当たり 35,718 円）、	課税地積	26.50 ㎡
物件5	97,867 円	（1㎡当たり 35,718 円）、	課税地積	2.74 ㎡
物件6	971,850 円	（1㎡当たり 4,144 円）、	課税床面積	234.52 ㎡

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。

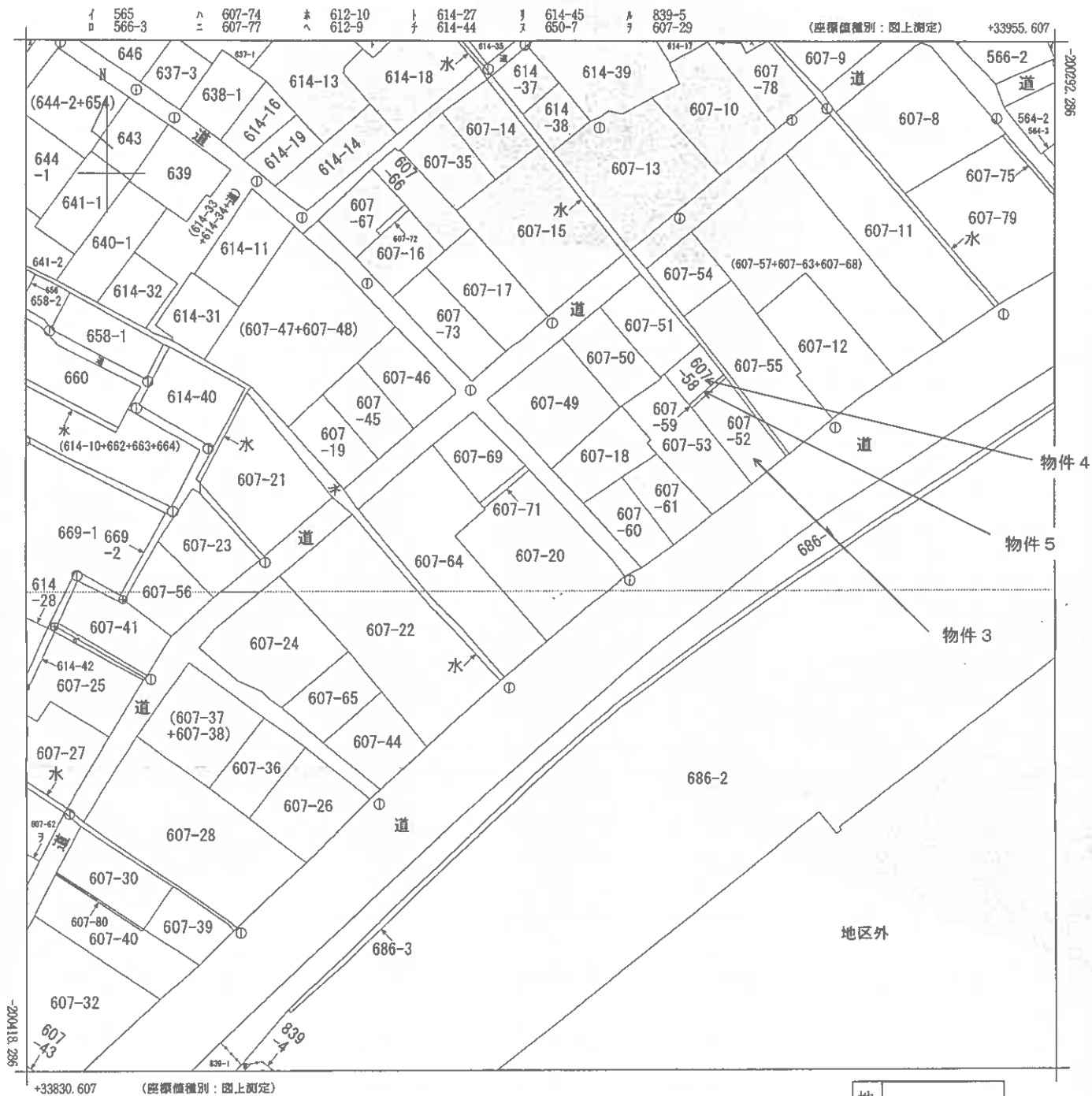
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市 縮尺 1/10,000）
- 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

受命物件の位置図（呉市「白図」）





請求部	所 在	呉市音戸町鰯浜二丁目				地 番	607番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(広島法務局呉支局管轄)

令和6年7月30日

広島法務局

縮小 A3→A4

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和47年12月5日

0143055

家屋番号	607番52
建物の所在	広島県広島市東区西木戸町大字大石新地 607番52 607番53 607番54

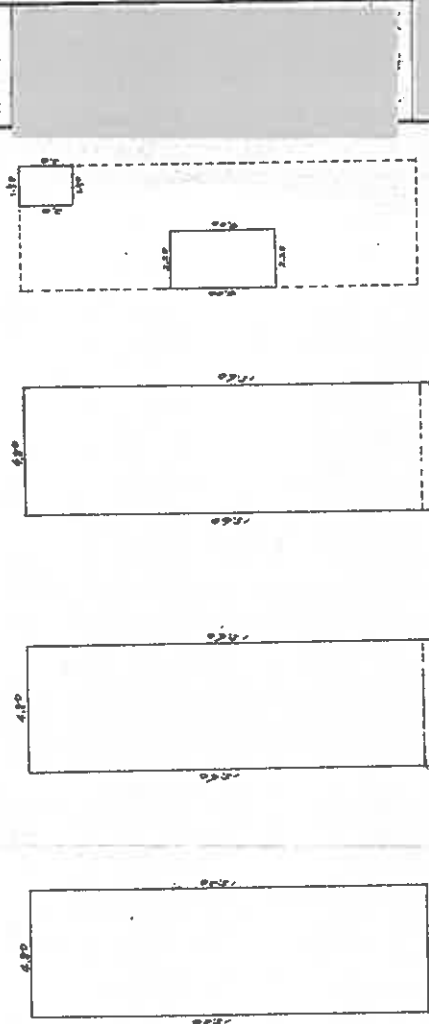
建物図面並各階平面図

製作年月日	昭和47年12月5日
製作者	

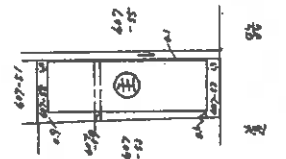
各階平面図
縮尺 1/200

建物図面
縮尺 1/200

1 階
2 階
3 階
屋 階



物件6



求積表	求積表	求積表	求積表
4.80 x 15.20 = 72.96 m ²	4.80 x 15.60 = 74.88 m ²	4.80 x 15.60 = 74.88 m ²	2.00 x 4.00 = 8.00 m ²
72.96 m ²	74.88 m ²	74.88 m ²	8.00 m ²
			71.88 m ²

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

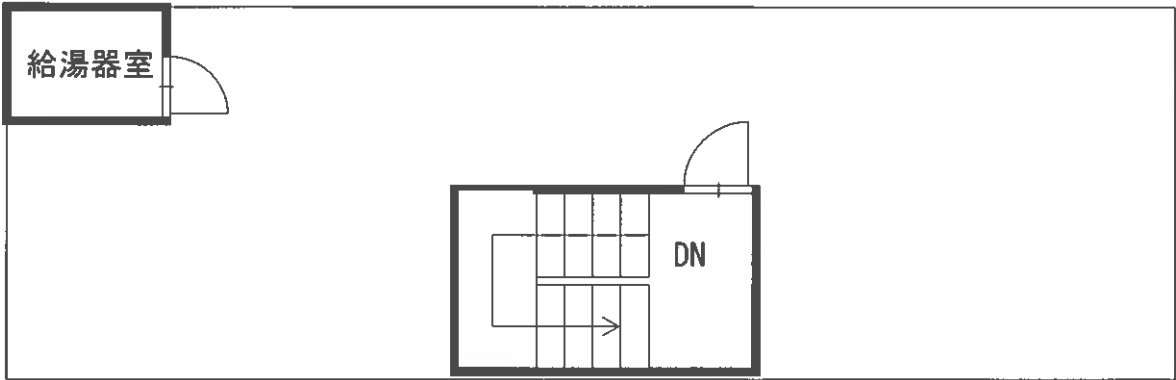
縮小 A3→A4

縮尺	1/500, 1/200
----	--------------

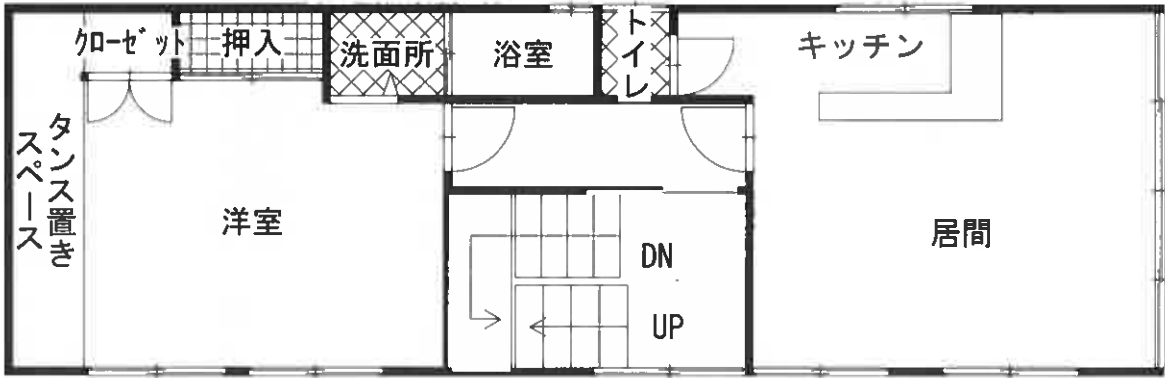
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(広島法務局 支局 管轄)
令和6年7月30日 広島法務局

登記官

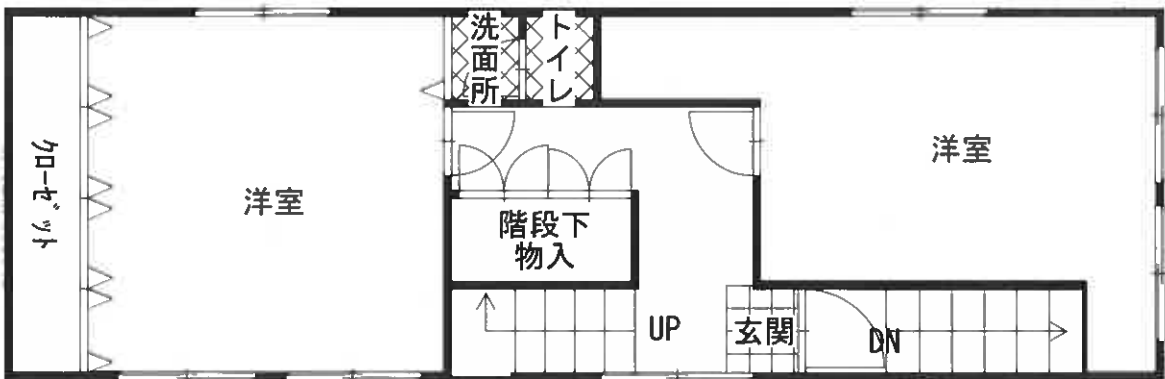
建物間取図(見取図)



屋上



3階



2階



1階