

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□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。

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）
1, 2	4, 790, 000 3, 832, 000	一括	960, 000	178, 201	0
1	1, 210, 000				
2	3, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 |
| | 地 番 | 607番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地20 |
| | 家屋 番号 | 607番20の5 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.59平方メートル
2階 111.56平方メートル
3階 47.53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1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 1階部分につき、本件所有者が占有している。
- ・ 2階及び3階部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号746番、607番20の3、754番及び附属建物符号1～3）の登記が存在する。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 |
| | 地 番 | 607番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地20 |
| | 家屋 番号 | 607番20の5 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根瓦葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.59平方メートル
2階 111.56平方メートル
3階 47.53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 1、2)

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 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 |
| | 地 番 | 6 0 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 6 0 7 番 2 0 の 5 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 6 . 5 9 平方メートル
2 階 1 1 1 . 5 6 平方メートル
3 階 4 7 . 5 3 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9番1号	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 (株式会社オオニシ) ☐ 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	本件土地は、その南東側及び北東側が道路に接面している (南東側接面道路は、国道。北東側接面道路は、呉市道)。	
建物	物件 2	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (株式会社オオニシ) ☒ その他の者 (A) 上記の者が本建物を 住居、倉庫 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階及び3階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (所有者会社代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者会社代表者兼占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年頃	
最初の	契約日	令和4年頃	
契約等	期間	令和4年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (占有者)	1 本件建物は、以前は、1階を私が代表者であった株式会社オオニシが使用し、2階及び3階に私の姉が居住していました。 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、2階及び3階に居住していた私の姉は、2年前くらいにここから転居しているので、現在は空き家の状態です。本件建物の北東側の2階への入り口付近には私の姉の表札が掛けられていますが、この2階及び3階にある物は、私個人の物が置いてあることとなります。 2 大雨が降った場合、本件建物の3階のベランダにあるドレイン（添付写真20、21参照）に流れる水が原因で、その下の2階に雨漏りがします（添付写真14、15参照）。これ以外に大きな修繕が必要な箇所はありません。 3 本件建物の1階の西側の倉庫には、天井クレーンがありますが、これは電気を通せば動くと思います。なお、この1階の西側倉庫は、国道側の電動シャッターを動かさないと入れないので、入るためには中国電力に通電してもらう必要があります。
■ B (株式会社オオニシ 破産管財人弁護士)	1 本件建物の所有者である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。
なお、本件建物の1階の国道側の外壁には、穴が開いている箇所がある（添付写真4参照）。
- 2 広島法務局呉支局において、本件土地を所在地として登記されている建物の登記事項証明書を申請したところ、本件建物以外に下記の建物3棟が登記簿上存在するが、この下記建物は本件土地上には、現存しない。

記

- (1) 所 在 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地20
家屋番号 746番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 23.14㎡
(所有権移転登記 昭和44年2月8日、C所有名義)
- (2) 所 在 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地20
家屋番号 607番20の3
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83㎡
(所有権移転登記 昭和44年2月8日、C所有名義)
- (3) 所 在 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地20
家屋番号 754番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階39.66㎡、2階29.75㎡
附属建物
符号1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階39.66㎡、2階29.75㎡
符号2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階56.19㎡、2階33.05㎡
符号3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階36.36㎡、2階23.14㎡
(表題部のみ D所有名義)

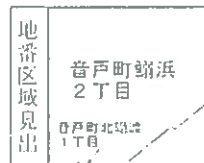
以 上

(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 : 05 - 13 : 10	呉市役所	建物課税関係調査
6 年 9 月 1 2 日 () 13 : 20 - 13 : 47	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 : 00 - 15 : 10	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 : 05 - 12 : 07	当庁	A から架電。占有関係等調査
6 年 9 月 1 3 日 () 12 : 15 - 12 : 17	当庁	B に架電。占有関係等調査
6 年 9 月 2 7 日 () 11 : 15 - 11 : 16	当庁	A に架電。調査日時調整
6 年 1 0 月 7 日 () 9 : 55 - 10 : 25	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

*33955. 607



請求部	所在地	奥市青戸町鰯浜二丁目				地番	607番20			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 又 記号	III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			備考 事項		

(7 枚目)

公用

これは図面は正確なもので、これを証明した書面である。
昭和九年九月十二日 広島造船局長佐藤

Abstract

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

平成2年5月9日

0143040 各階平面図

607番-20-F

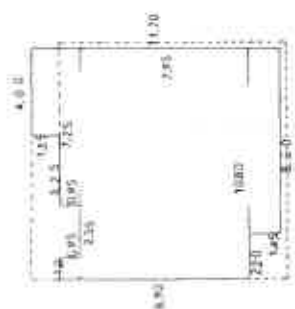
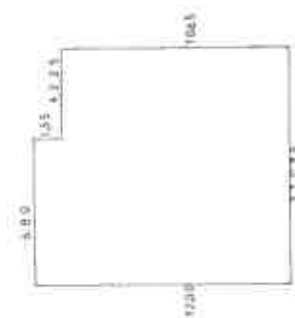
建筑物各階平面圖

二六四號 廣州郵政局第二丁區六〇七番號

142.59

人 情

2 16



16

5
10
15
20

$$\begin{array}{r} 11025 \times 0.05 = 112.125 \\ 100 \times 1.15 = 115.00 \\ \hline 12650.125 \end{array}$$

年產額 12650.125

$$\begin{array}{r} 1000 \times 1.05 = 1050.00 \\ 900 \times 1.05 = 945.00 \\ 820 \times 1.05 = 861.00 \\ 740 \times 1.05 = 777.00 \\ 660 \times 1.05 = 693.00 \\ 580 \times 1.05 = 609.00 \\ 500 \times 1.05 = 525.00 \\ \hline 11,508.00 \end{array}$$

10

式 面積 110.56 m^2

2.



新 求

VIII-XI 4.11.6-7 07.5.18

床面積 61.34 m²



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

習詩山

土地家底調查主

(单位:元) 5. 利息:

新尼 250

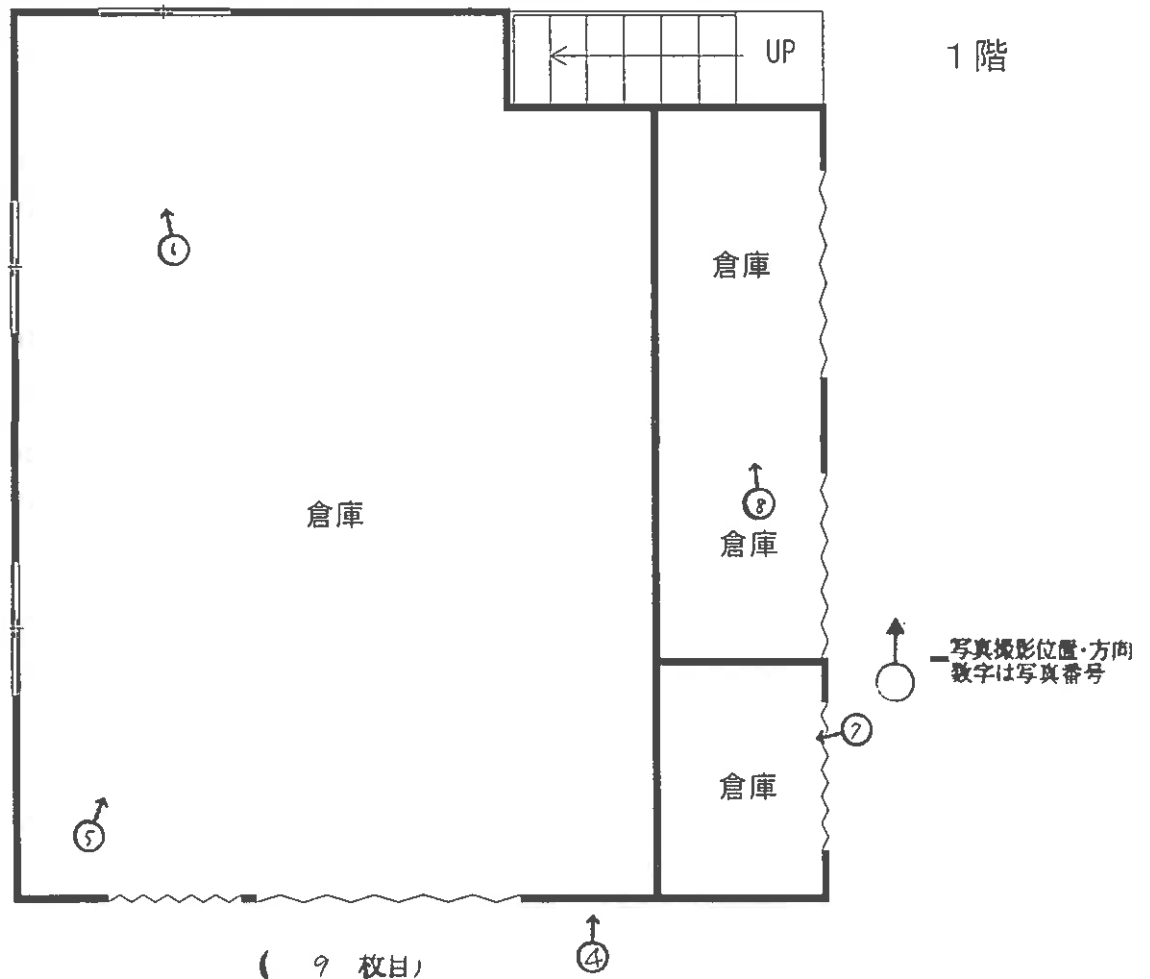
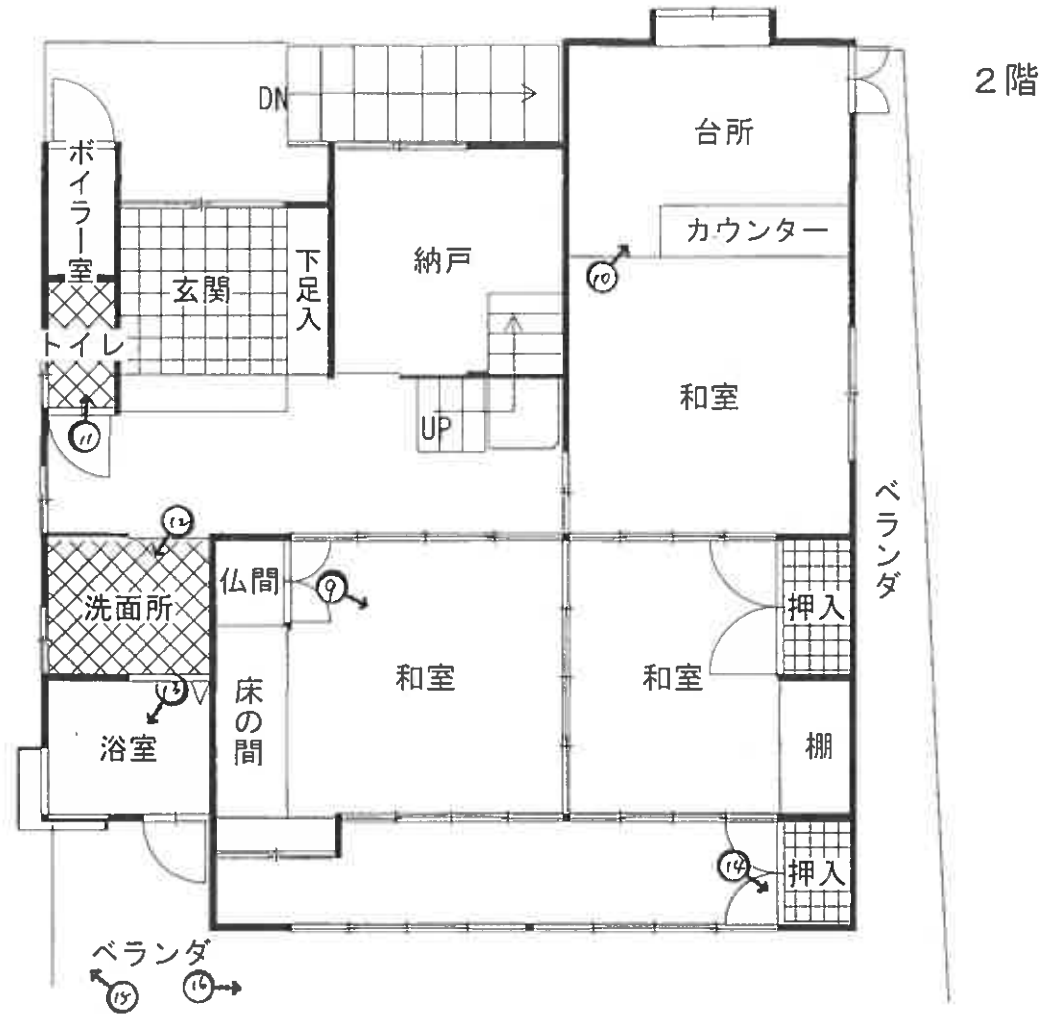
Y. H. Hsu

| | |
|----|-----|
| 最大 | 500 |
|----|-----|

縮小 (A3→A4)

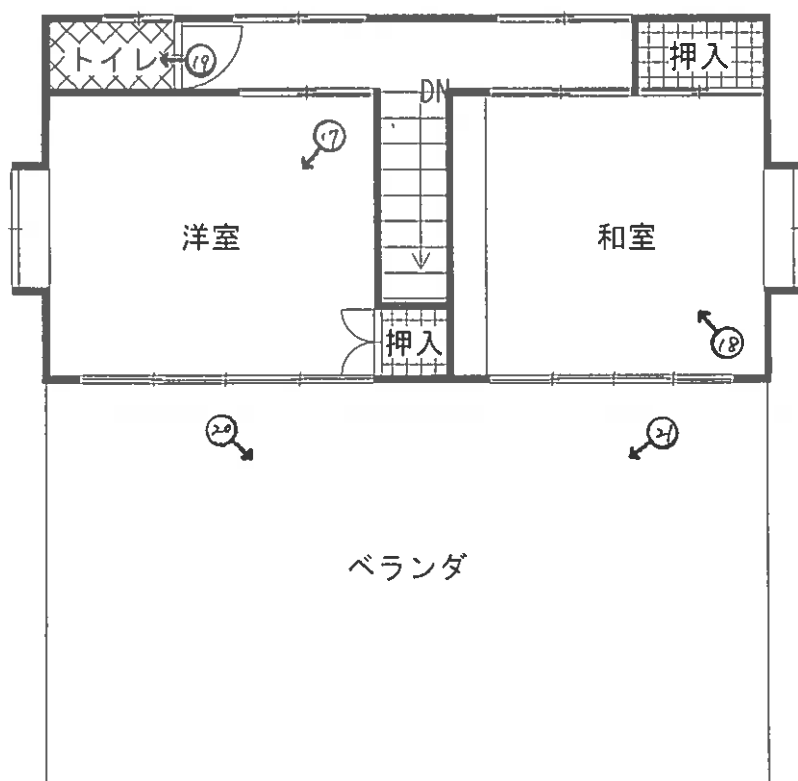
建 物 圖 面

建物間取図（見取図）



建物間取図（見取図）

3 階



↑
○ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物(物件 2)

本件土地
(物件 1)



写真 2

本件建物



写真 3

本件建物



写真4 (本件建物の1階の外壁)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)

天井クレーン



(12枚目)

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 2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 2階)



写真14 (本件建物 2階) 雨漏りしている旨述べた箇所



写真15 (本件建物 2階) 雨漏りしている旨述べた箇所



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 3階)



写真18 (本件建物 3階)



写真19 (本件建物 3階)



写真20 (本件建物 3階)

写真14の2階の雨漏りの
原因となっている旨述べたドレイン



写真21 (本件建物 3階)

写真15の2階の雨漏りの
原因となっている旨述べたドレイン



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 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

| 一括価格 | |
|---------------|--------------|
| 金 13,281,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 3,345,000円 |
| 物件 2 (建物) | 金 9,936,000円 |

- 1 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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 5 8 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
地目
地積 | 呉市音戸町鰯浜二丁目
607番20
宅地
214.62㎡ | 同左 |
| 2 | 所在
家屋番号
種類
構造
床面積 | 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地20
607番20の5
居宅・倉庫
鉄骨造陸屋根瓦葺3階建
1階 126.59㎡
2階 111.56㎡
3階 47.53㎡
合計 285.68㎡ | 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1）

| | | | |
|---|--|--|--|
| 位 置 ・ 交 通 | 「清盛塚」バス停の南西方・直線距離約100m
(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 214.62 m ² | 間口 約 13 m
奥行 約 17 m
形状 略長方形
接面状況 角地
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
北東側 約 2 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高
※呉市建築指導課にて北東側道路は建築基準法第42条2項道路に該当す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、物件1上に物件2の建物が存する。
隣地は事業所、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 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | |
|-----------------|--|
| 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）：平成 2 年 5 月 2 日 新築
経 過 年 数：約 34 年
経済的残存耐用年数：約 16 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、竿縁天井等
床：フローリング、畳等
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：居宅・倉庫

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1）

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 |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1 | 50,600 | 1.00 | 214.62 | 0.80 | 1 | 8,688,000 |

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：

| | |
|--------|------|
| 角地 | 1.02 |
| セットバック | 0.98 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 1.00 |

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 2)

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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 2 | 180,000 | 285.68 | 0.20 | 1 | 10,284,000 |

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 |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 34 年 | 16 年 | 50 年 |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 3 % | 40 % |

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.20$$

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 |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1 | 8,688,000 | 0.45 法定地上権 | 3,910,000 |

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 |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1 | 8,688,000 | - 3,910,000 | | 1.00 | 0.70 | 3,345,000 |
| 2 | 10,284,000 | + 3,910,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 9,936,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 13,281,000 |

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1 7,982,790 円 （1㎡当たり 37,195 円）、課税地積 214.62 ㎡
物件2 11,307,614 円 （1㎡当たり 39,733 円）、課税床面積 284.59 ㎡

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

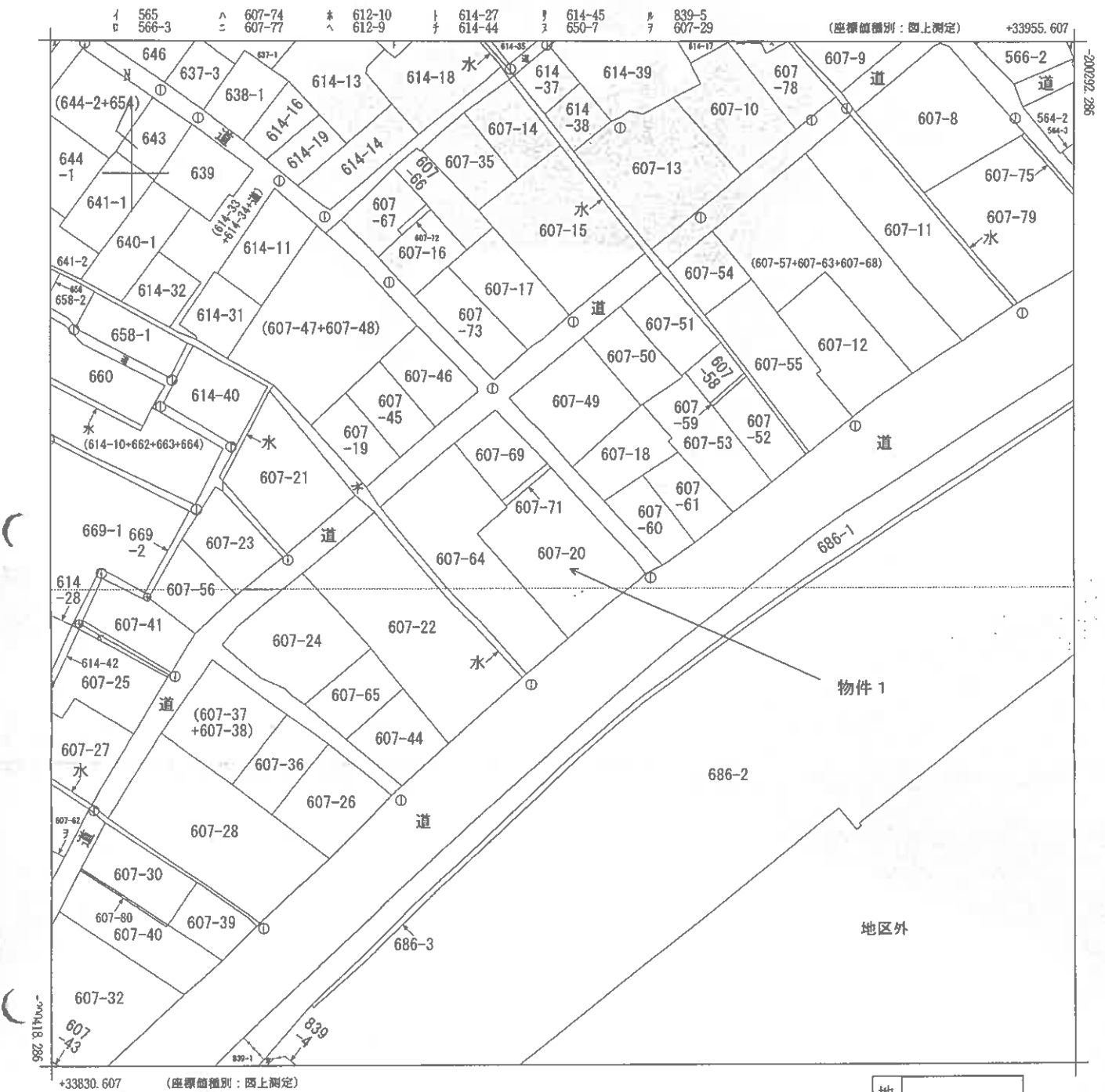
- 1 受命物件の位置図（呉市 縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（呉市「白図」）



1:10,000



| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 呉市音戸町鯉浜二丁目 | | | | 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
(1/1)

登記官

登記年月日：平成25年5月9日

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。

(広島法務局登記部)

令和6年7月30日

広島法務局

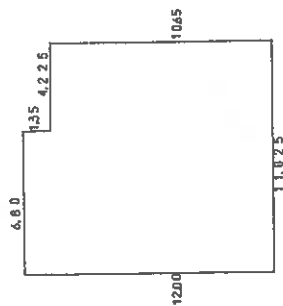
登記官

請求番号：26-2

0143040

各階平面図

1階



求積

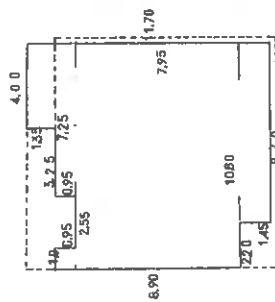
$$11.025 \times 10.65 = 117.41625$$

$$6.80 \times 1.35 = 9.18000$$

計 126.59625

$$\text{床面積 } 126.59 \text{ m}^2$$

2階



求積

$$10.80 \times 7.95 = 85.860$$

$$8.60 \times 1.45 = 12.470$$

$$1.00 \times 0.95 = 0.950$$

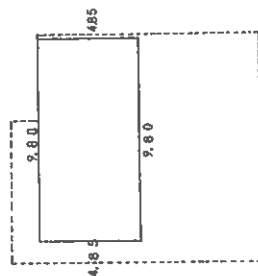
$$7.25 \times 0.95 = 6.8875$$

$$4.00 \times 1.35 = 5.40$$

計 111.5675

$$\text{床面積 } 111.56 \text{ m}^2$$

3階



求積

$$9.80 \times 4.85 = 47.530$$

$$\text{床面積 } 47.53 \text{ m}^2$$

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

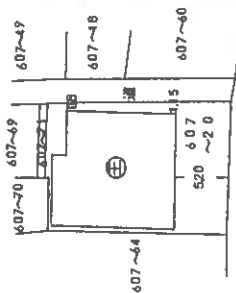
建物図面
各階平面図

家屋番号 607番2005

建築物の所在 広島県安芸郡音戸町鵜浜二丁目607番地20

H2.5.9

041~3
051~1

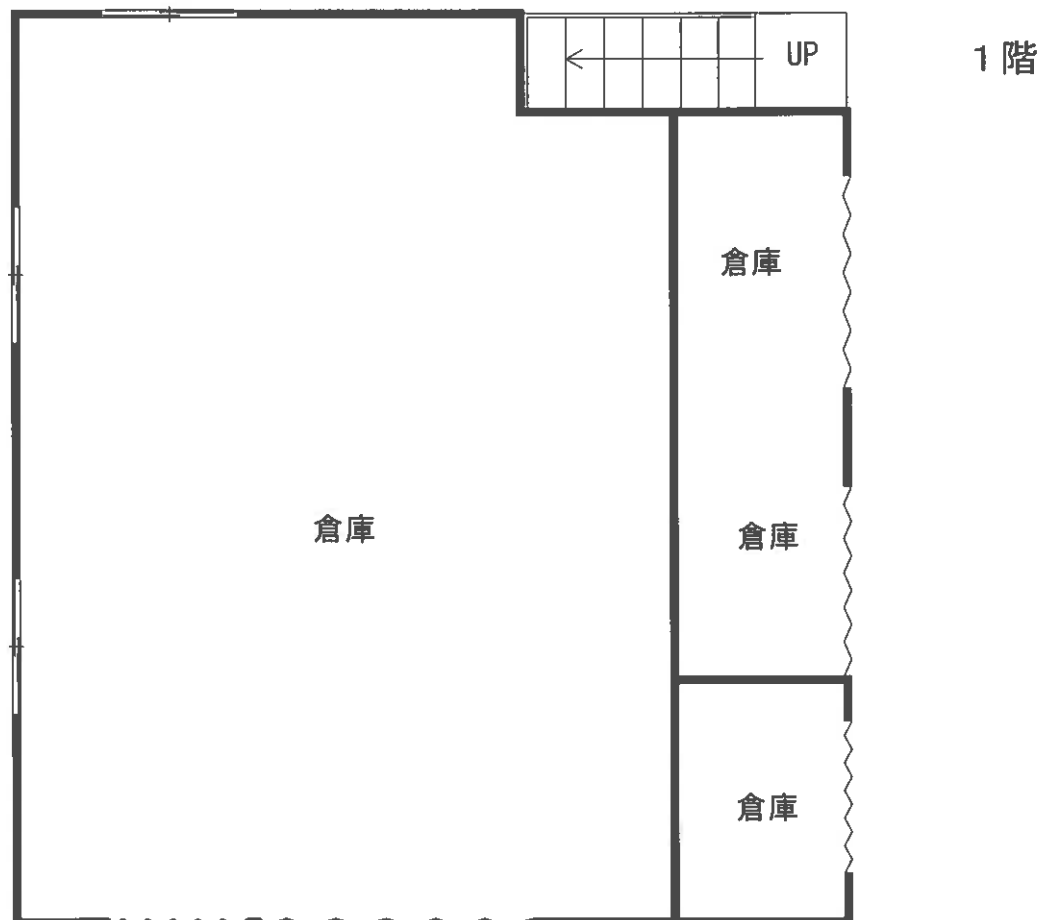
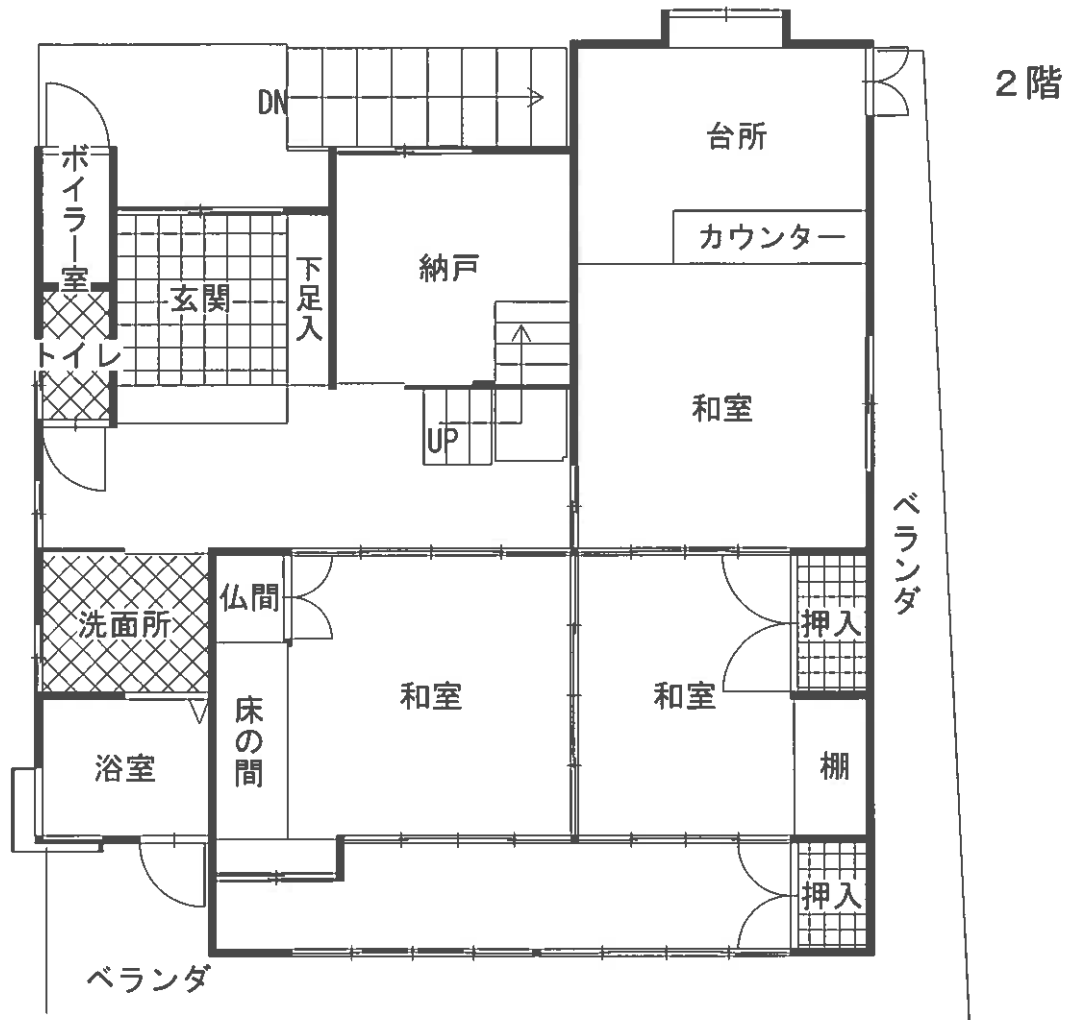


泉道

物件2

縮小 A3→A4

建物間取図（見取図）



建物間取図（見取図）

3 階

