

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 11 月 11 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 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 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 25 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 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 9 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 11 月 11 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 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番地 2

建物の名称 ジェイシティスクエア広

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 4 . 6 2 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 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 6 4 . 0 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 3 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 4 0 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 3 7 2 番 5

地 目 宅地

地 積 150.01 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 64 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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】

本件所有者が占有している。

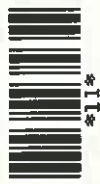
5 その他買受けの参考となる事項

【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 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番地 2

建物の名称 ジェイシティスクエア広

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 4 . 6 2 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 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 6 4 . 0 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 3 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 4 0 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 3 7 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 0 . 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6



令和 7 年(ケ)第 69 号
令和 7 年 5 月 29 日受理
令和 7 年 7 月 8 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 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番地 2

建物の名称 ジェイシティスクエア広

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 4 . 6 2 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 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 6 4 . 0 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 4 5 2 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 3 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 4 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 呉市広白石一丁目 1 1 3 7 2 番 5

地 目 宅地

地 積 1 5 0. 0 1 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 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 4 万 8 1 1 2 分の 7 8 6 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県呉市広白石一丁目4番40-601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 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 8,900円 修繕積立金 13,900円	令和7年6月11日現在 ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年6月分 金165,598円 (遅延損害金5,998円を含む) 損害金率年14.6%
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社広島支店	
その他の事項		
敷地権	符号 1～4	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2～4) ☐ (符号)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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1～4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	・ 符号1の土地は、本件マンションの敷地として利用されており、その北東端辺りが道路 (呉市道) に接面し、その南側は、道路 (呉市道) と一体となっている符号2の土地に接面している (11452番1、11457番2の各土地は呉市所有名義)。 ・ 符号3、4の各土地は、本件マンションから国道185号線に至るための道路 (呉市道) の歩道として利用されている (11372番6の土地は呉市所有名義。11372番7の土地は国土交通省所有名義。11372番3の土地は建設省所有名義)。	
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

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、間取図及び添付写真等のとおりである。
 - 2 本件建物の占有については、本件建物のある本件マンション1階の郵便受け内には、A宛ての郵便物が多数あること、本件建物の室内にはA宛ての郵便物や書類等（令和5年5月のA宛ての領収証、令和5年9月の電気使用量のお知らせ、令和6年12月のレシート等）があり、A以外の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、Aが家財道具を残置した状態で占有しているものと認めた（本件建物内の状況等から、Aは、令和7年初め頃から本件建物に戻っていない状態ではないかと思われる。）。
なお、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
7 年 6 月 2 日 () 14 : 30 - 15 : 10	広島法務局呉支局	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 6 月 2 日 () 15 : 40 - 16 : 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 6 月 3 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)
7 年 6 月 1 8 日 () 13 : 15 - 14 : 45	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)

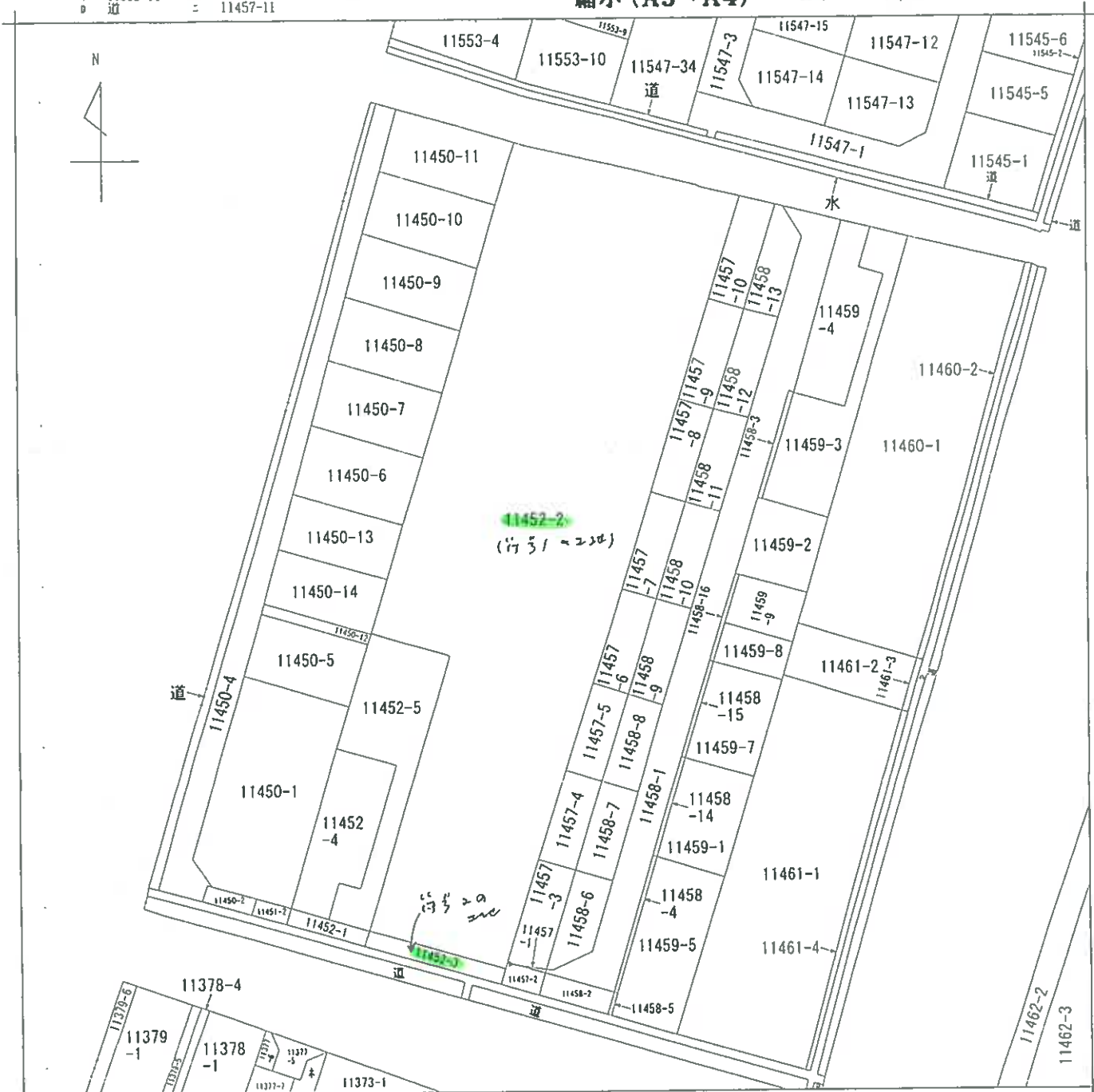
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 6 月 1 8 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、土地の区画を明瞭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	呉市広白石一丁目					地 番	11452番2		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区		座 標 系 又 番 号 又 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)	昭和48年1月20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6月2日
広島法務局呉支局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

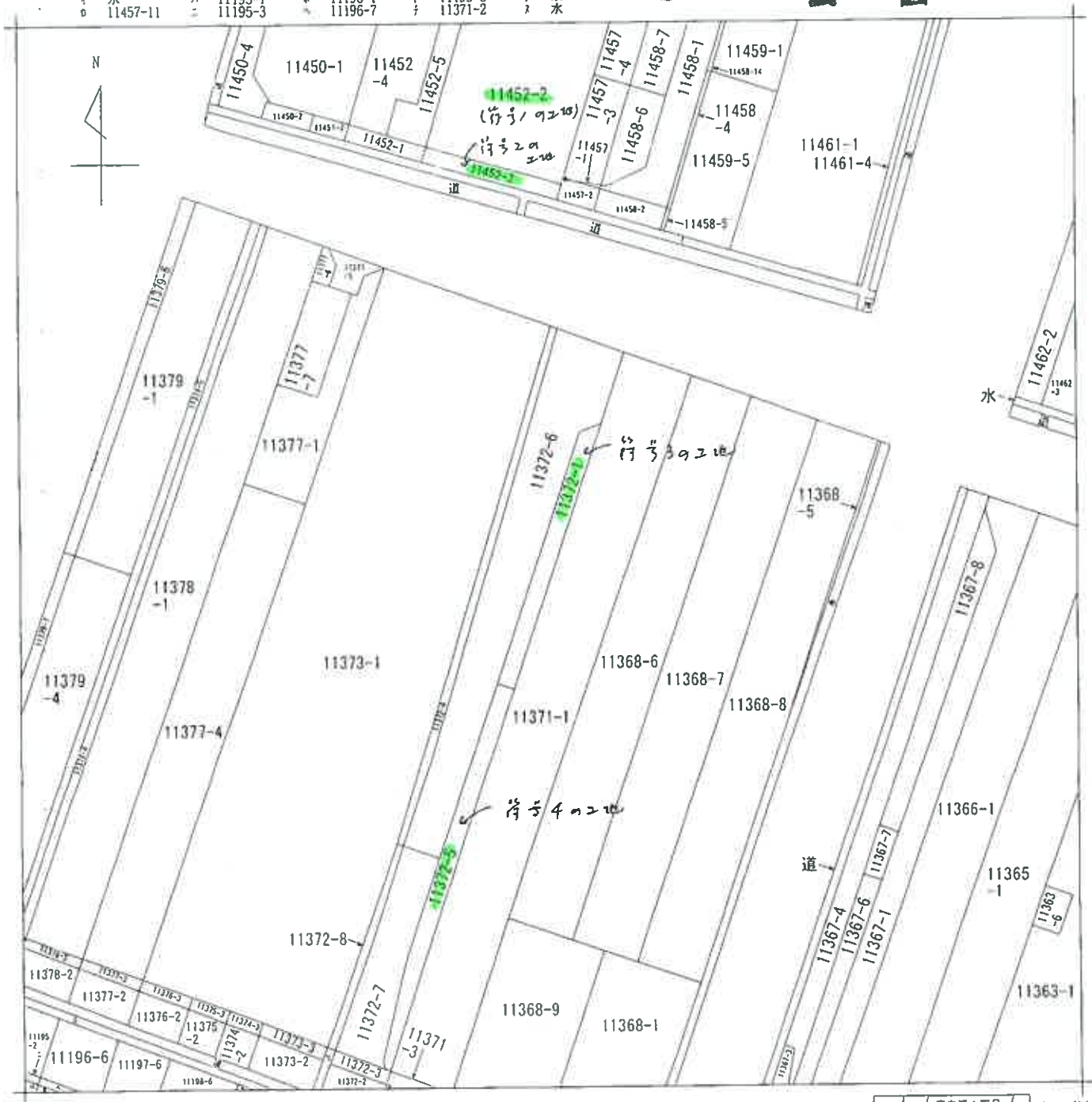
(6 枚目)

公用

縮小 (A3→A4)

公 図

イ 水 11457-11 ハ 11195-1 11195-3 ト 11196-1 11196-7 テ 11199-6 11197-2 ヨ 水 水 道



(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略略を記載した図面です。



A 広島市1丁目
B 広島市1丁目

請求部	所在	呉市広白石一丁目				地番	11372番1			
出力尺	縮尺不明	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	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6月2日
広島法務局呉支局

請求番号：22-4

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した世面である。
令和7年6月2日 広島法務局県支局

时器取

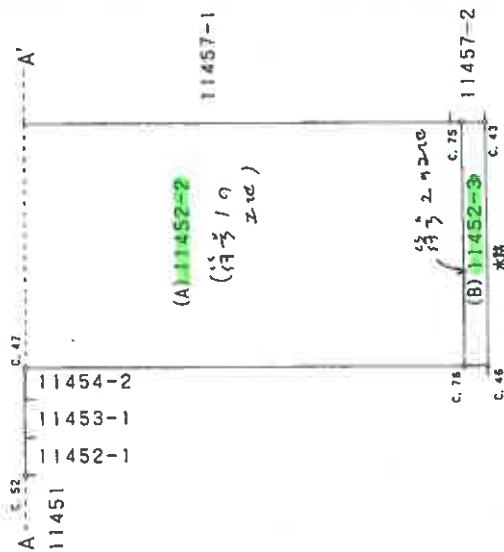
請求番号：22-2

0967101 地積測量図

前 11452-2 後新

土地積地所測量區區

地 番 11452-2, -3

土地の所在
吳市広白石一丁目

地番	(A) 11452=2 (内) 1 2 3 4	X_n	Y_n	距離
境界点	境界線			
C. 76		1298.995	504.515	40.64
C. 47	新設コンクリート杭	1337.209	518.358	10.00
C. 52	新設金属棒	1340.618	508.965	74.53
C. 20	新設コンクリート杭	1410.689	534.355	32.83
C. 37	新設コンクリート杭	1399.557	565.256	115.06
C. 75		1291.444	525.874	22.65
	借面積		6728.045734	
	面積		3364.0228670	
	坪数		3364.02	坪
	坪数		1017.61	坪
			$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$	

$$A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) \cdot (Y_1 + Y_2)$$



$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

合計面積	3415.5615500 m ²
------	-----------------------------

作者

土地家屋調査士

年 2 月 15 日(作成)

OF

已發

500

H13.2.15

11457-1

(A) 11452-2

11451

A $\rightarrow$ $\mathbb{C}$

A $\rightarrow$ $\mathbb{C}$

登記年月日：平成13年2月7日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和7年6月2日 広島法務局呉支局

登記証

(9 枚目)

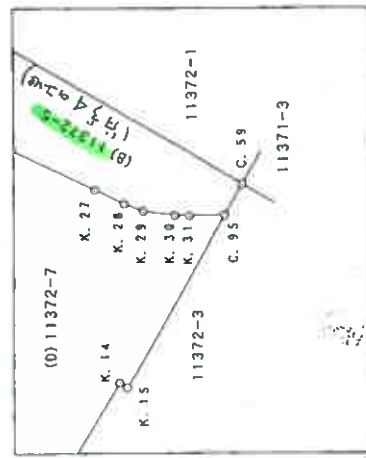
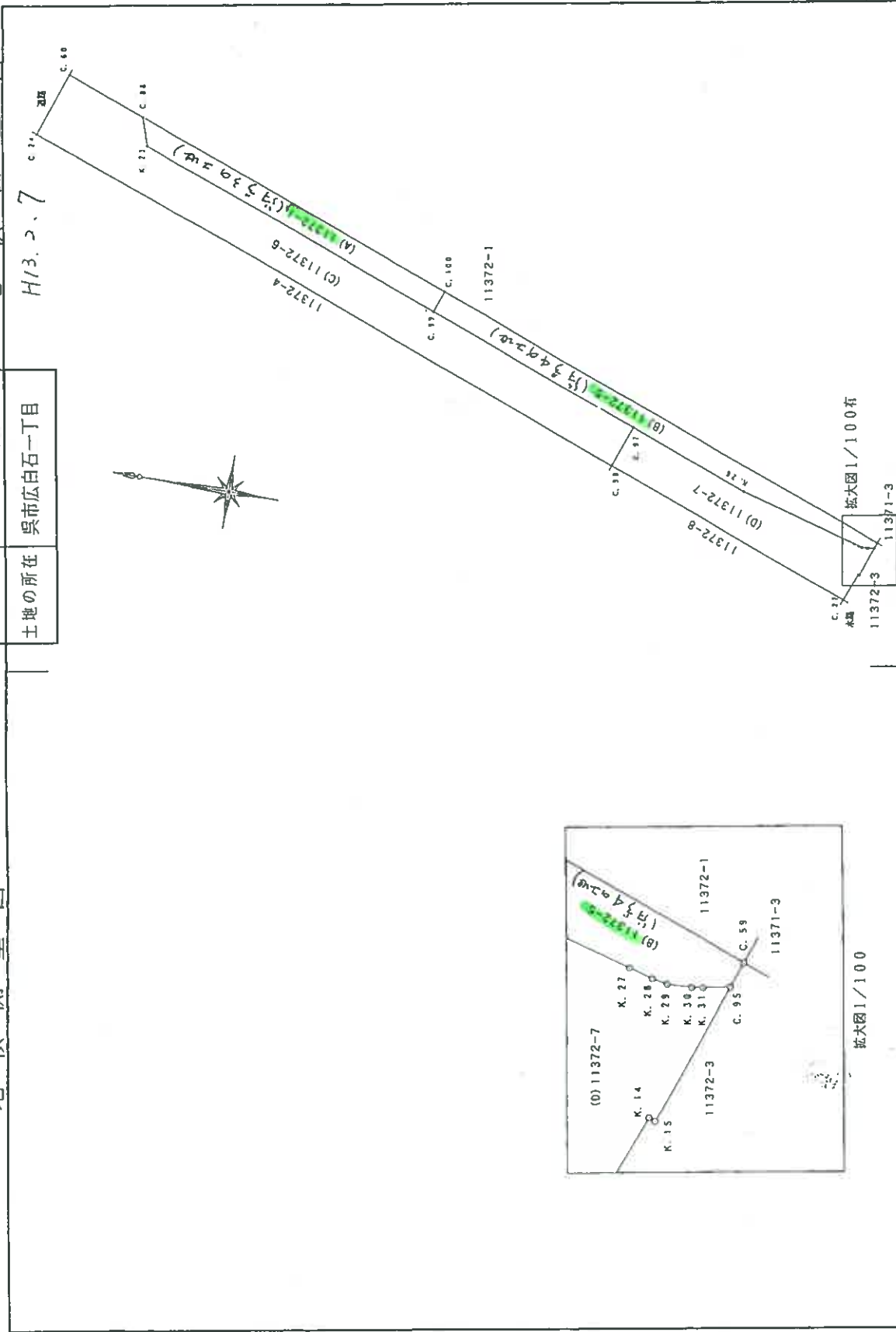
0967077

地 積 測 量 図

前 11372-1 後 割

土地積測量図 図 1/2

地 番	11372-1、-5、 -6、-7
土地の所在	呉市広白石一丁目



作成者 土地家屋調査士

GEO 13年1月22日作成

申請人

縮尺 1/500

請求番号：22-5

(1/2)

登記年月日：平成13年2月7日

公用

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6月2日 広島法務局安芸支局 登記官

0967078

地積測量図

11372-1.-5.
-6.-7

番

土地の所在
呉市広白石一丁目

主地積測量図

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(1733.4)

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	距離
C. 98	新設金属標		1213.486	492.673	79.56
C. 24	新設金属標		1288.241	519.927	7.96
C. 60	新設金属標		1285.588	527.433	9.96
C. 88	新設コンクリート杭		1276.232	524.017	3.48
K. 23	新設金属標		1275.142	520.705	39.79
C. 99	新設金属標		1237.758	507.078	27.73
C. 97	新設金属標		1211.698	497.579	5.22
	倍面積			891.276776	
	面積			445.638380	
	地積			445.63	m ²
	坪数			134.80	坪

$$A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$$

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	距離
C. 27	新設金属標		1183.235	481.644	32.19
C. 98	新設金属標		1213.486	492.673	5.22
C. 97	新設金属標		1211.698	497.579	15.42
K. 26	新設金属標		1197.206	492.297	14.67
K. 27	新設金属標		1183.059	488.403	0.61
K. 28	新設金属標		1182.470	488.241	0.38
K. 29	新設金属標		1182.094	488.167	0.60
K. 30	新設金属標		1181.488	488.191	0.27
K. 31	新設金属標		1181.220	488.232	0.67
C. 95	新設金属標		1180.556	488.364	3.72
K. 15	新設金属標		1181.822	484.866	0.17
K. 14	新設金属標		1181.982	484.928	3.51
	倍面積			361.548745	
	面積			180.7743725	
	地積			180.77	m ²
	坪数			54.68	坪

$$A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$$

合計面積 887.8313550 m²

作成者
土地家屋調査士

GEO

申請人

縮尺

1/

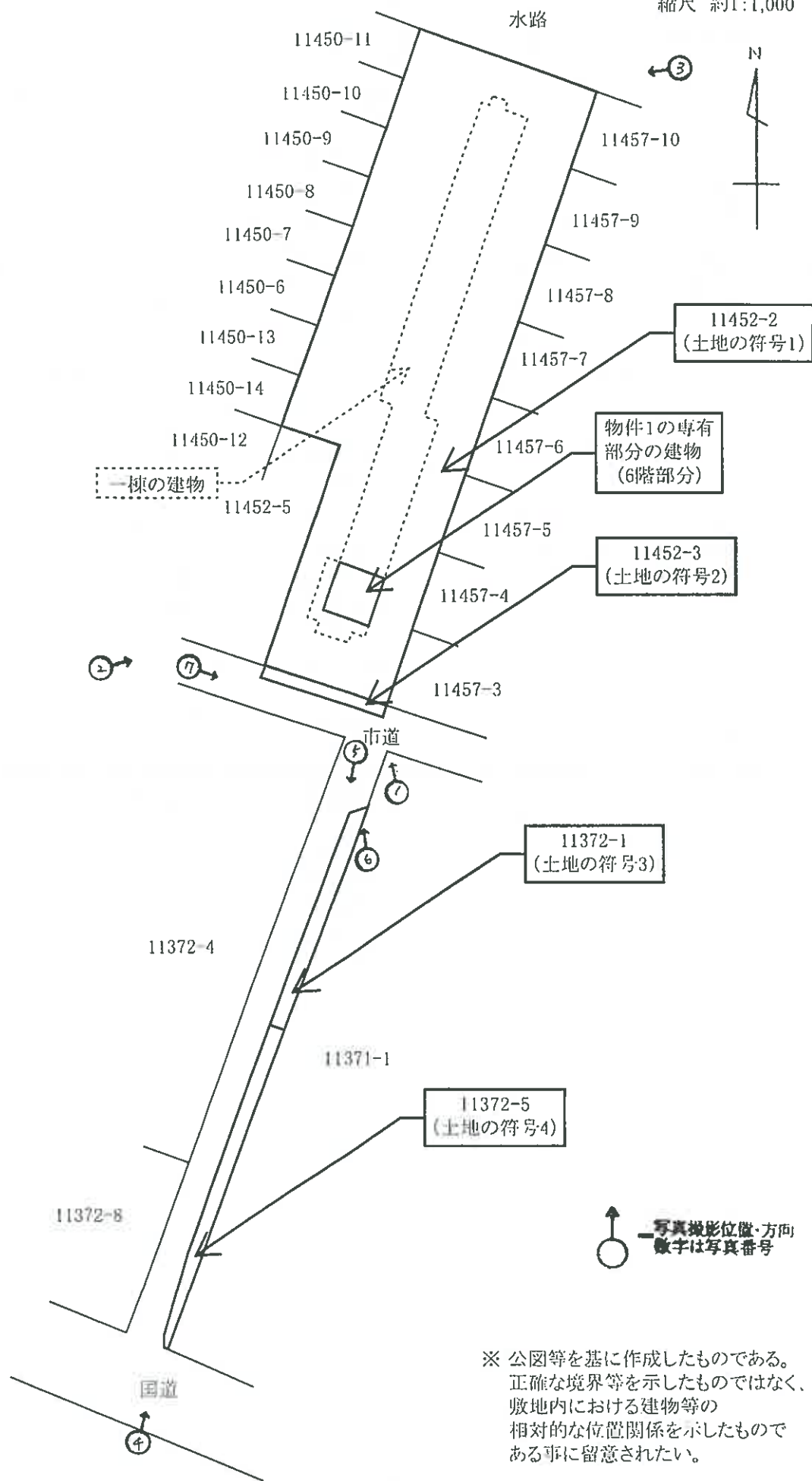
13年1月22日作成

(2/2)

請求番号：22-5

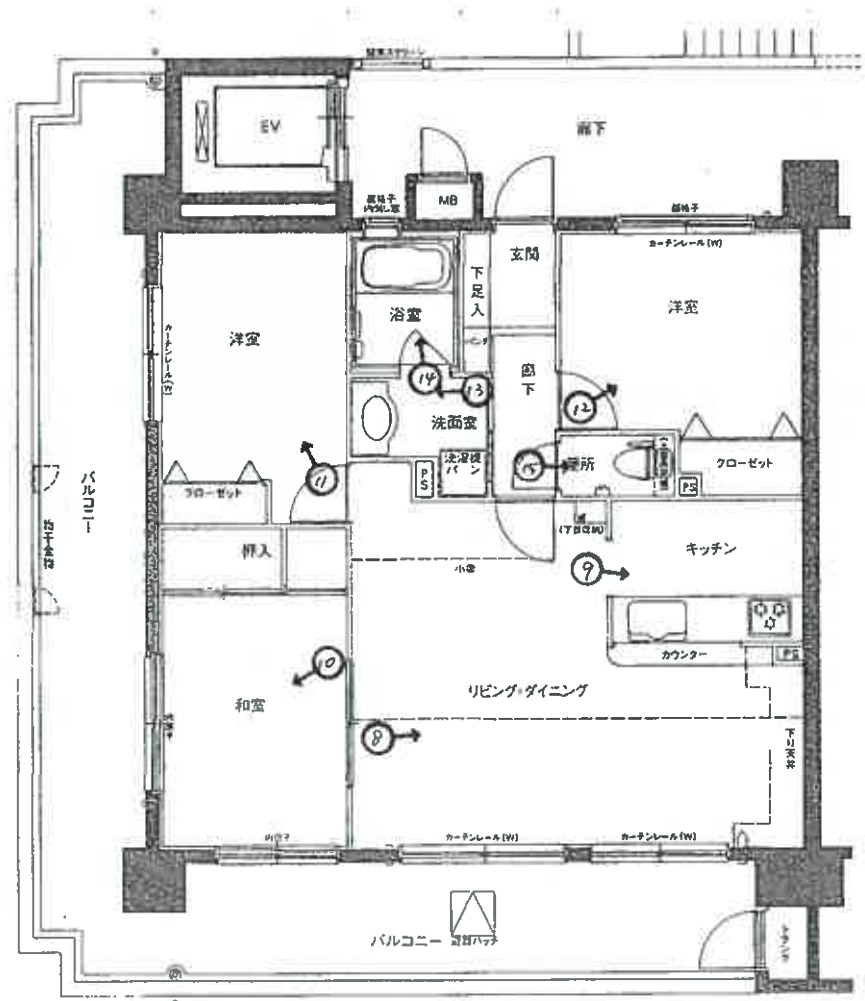
土地建物位置関係図

縮尺 約1:1,000



間取図

縮尺 約1/100



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1



写真2



写真3



写真4

本件マンション

符号4の土地

国道185号線



写真5

符号4の土地

符号3の土地



写真6

本件マンション

符号1の土地

符号2の土地

符号3の土地



写真7

符号1の土地

符号2の土地



写真8（本件建物内）



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)



写真1 5 (本件建物内)



令和 7 年 (ケ) 第 69 号
令和 7 年 6 月 18 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 10,248,000 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 吳市広白石一丁目11452番地2 建物の名称 ジェイシティスクエア広 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 広白石一丁目11452番2の601 建物の名称 601 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 6 階部分 74.62 m² (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 吳市広白石一丁目11452番2 地 目 宅 地 地 積 3,364.02 m² 土地の符号 2 所在及び地番 吳市広白石一丁目11452番3 地 目 公衆用道路 地 積 51 m² 土地の符号 3 所在及び地番 吳市広白石一丁目11372番1 地 目 宅 地 地 積 111.40 m² 土地の符号 4 所在及び地番 吳市広白石一丁目11372番5 地 目 宅 地 地 積 150.01 m² (敷地権の表示) 土地の符号 1・2・3・4 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 64万8112分の7866		公衆用道路 公衆用道路
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 呉線「広」駅の 東方・直線距離 約460m 「白岳入口」バス停の 北方・直線距離 約230m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅等が多く、共同住宅も混在する地域となっている。	
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 広駅前地区地区計画(6)良好な住環境誘導ゾーン) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 符号1 符号2 符号3 符号4	3,364.02 m ² 51 m ² 111.40 m ² 150.01 m ² 312.41 m ² 符号1: 間口 約 23 m 奥行 約 117 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦 符号2~4: 带状画地
接面道路の状況	南西側 約 5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 (土地の符号2と一体)	
土地の利用状況等	符号1 現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は一般住宅等、目的外建物はなし。 符号2~4 現状は公衆用道路。	
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	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジェイシティスクエア広
建物の用途	共同住宅 (総戸数 88 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13年2月26日 新築 経 過 年 数 : 約 24 年 経済的残存耐用年数 : 約 35 年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建
仕 様	屋 根 : アルミニューム板葺 外 壁 : 磁器タイル・モルタル等 その他:
設 備 等	エレベーター : 有 2 基 駐車場 : 敷地内 86 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 J'cityスクエア広管理組合 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式会社 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (午前9:00～午後5:00)
管 理 の 状 況	普 通
特 記 事 項	H28.2 頃大規模修繕。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6 階 (6 0 1 号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	74.62 m ² (登記面積)
間 取 り	3 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング・畳等 内 壁：クロス等 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：8,900 円 (月額) 修繕積立金：13,900 円 (月額) 駐 車 料 金：円 (月額) 町 内 会 費：円 (月額) 滞 納 額：有 令和 6 年 12 月～ 令和 7 年 6 月分まで 165,598 円 (内損害金 5,998 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
280,000	74.62	0.43	8,984,000

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
24 年	35 年	59 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.43$$

(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。

土地の 符号	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	91,100	1.00	3,364.02	1.00	0.012137	3,720,000
2	91,100	0.05	51	1.00	0.012137	3,000
3	91,100	0.05	111.40	1.00	0.012137	6,000
4	91,100	0.05	150.01	1.00	0.012137	8,000
計						3,737,000

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5m舗装市道に略等高接面する地積約1,000㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格【呉(県)－12】

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
112,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{123}$	91,100

◇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：

(土地の符号1)

標準的	1.00
相乗積	1.00

(土地の符号2～4)

公衆用道路	0.05
相乗積	0.05

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)
7,866	648,112	0.0121368	1.00	0.012137

(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
8,984,000	3,737,000	1.00	1.06	1.00	13,484,000

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勘酌して補正した。

エ 個別格差：

階層別格差	1.01
位置別格差	1.05
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.06

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
13,484,000	1.00	0.80	0.95	10,248,000

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： 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相当額の減価 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【呉(県)―12】

所 在 : 呉市広大新開1丁目10527番5「広大新開1-12-5」
価 格 : 112,000円/㎡
位 置 : JR呉線「広」駅 北西方 道路距離 約800mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,057㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西側 7.5m市道 南西側道
都市計画区分 : 市街化区域
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 : 国道背後の一般住宅、共同住宅が多い住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和7年度)

建物 6,923,334 円 (1㎡当たり 84,534 円)、課税床面積 81.90 ㎡

土地
符号1 170,993,136 円 (1㎡当たり 50,830 円)、課税地積 3,364.02 ㎡

符号2 非課税

符号3 非課税

符号4 非課税

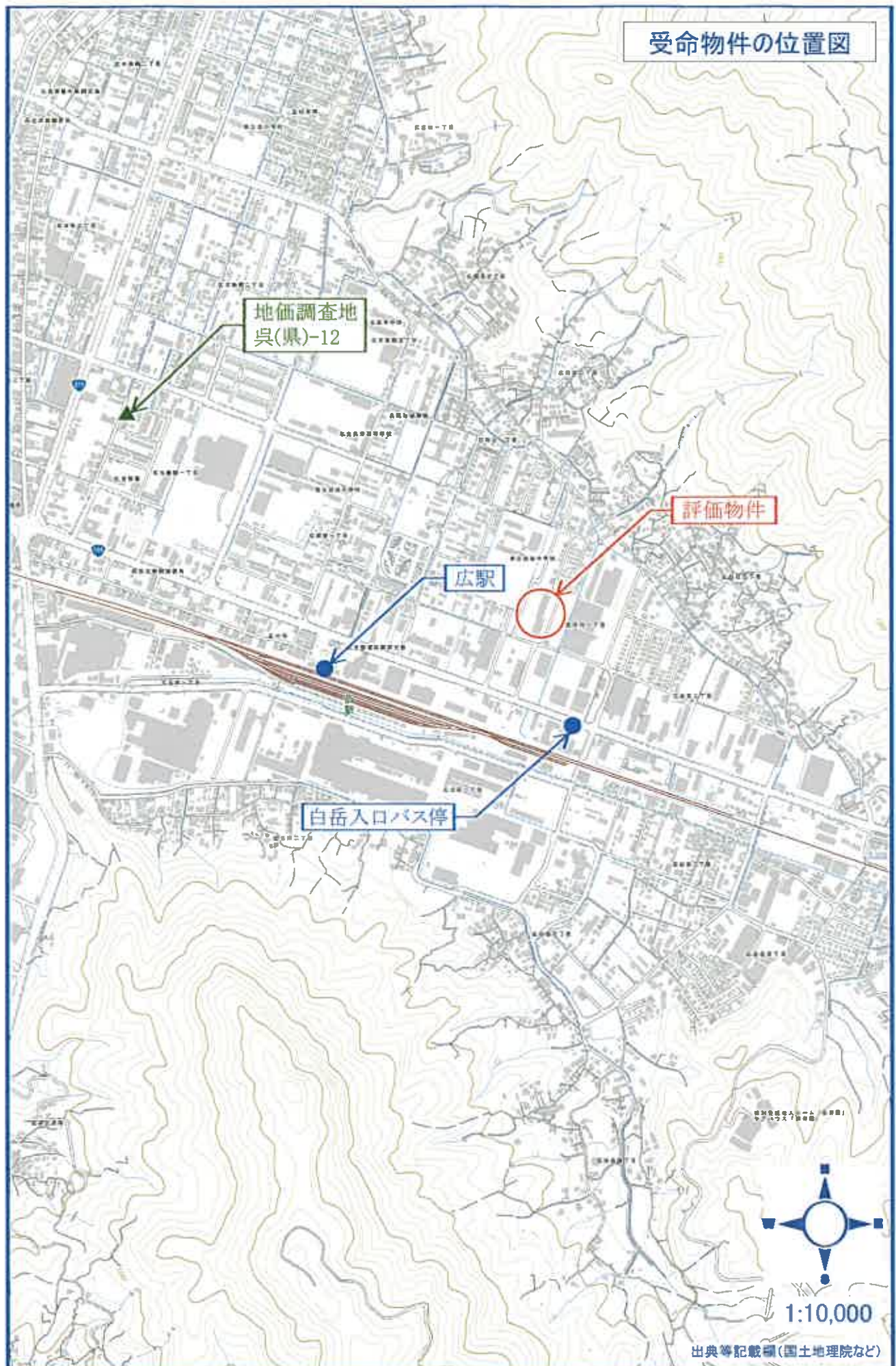
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付) (A3→A4縮小)
- 3 地積測量図写し(法務局備付) (A3→A4縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付) (A3→A4縮小)
- 5 建物間取図(見取図)

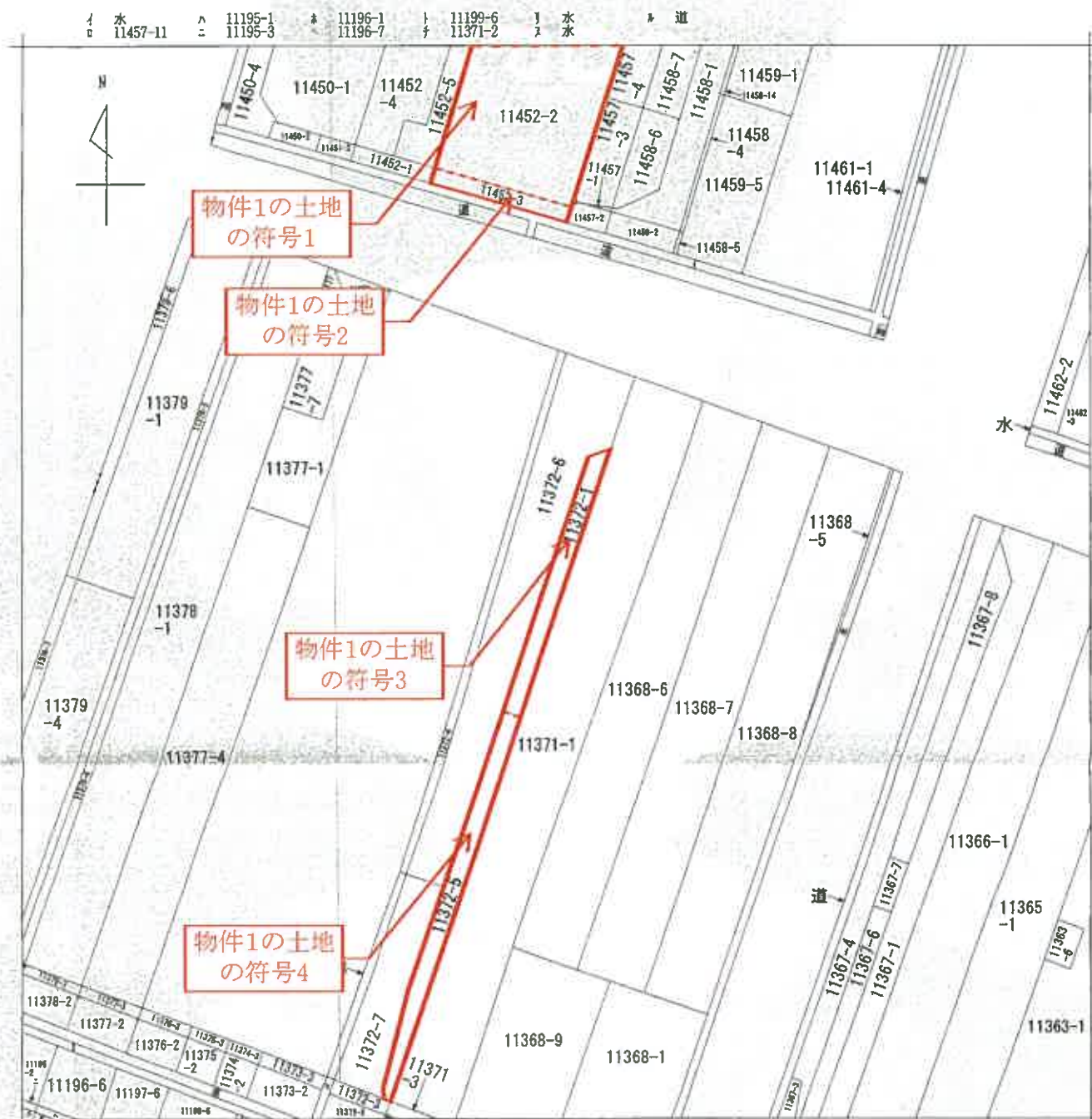
以 上

受命物件の位置図

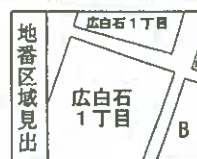


1:10,000

出典等記載欄(国土地理院など)



(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	呉市広白石一丁目				地 番	11372番1			
出力縮尺	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号又は 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。

(広島法務局呉支局管轄)

令和7年4月18日

山口地方法務局下関支局

地図整理番号: M07551

登記官

(1/1)

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成13年2月15日

0967101

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

地積測量図

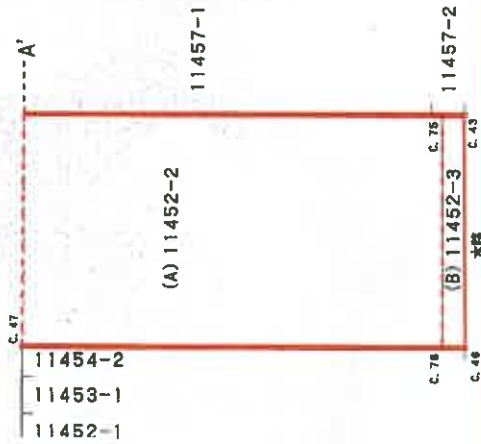
前 11452-2 後 新

地 番 11452-2, -3

土地の所在 呉市広白石一丁目

土地積測量図

H13.2.15



地番	境界線	Xn	Yn	距離
C. 76		1298.935	504.515	40.64
C. 47	新設コンクリート	1337.209	518.368	10.00
C. 52	新設金属	1340.618	508.965	74.53
C. 20	新設コンクリート	1410.689	534.385	32.83
C. 37	新設コンクリート	1399.557	565.256	115.06
C. 75		1291.444	525.874	22.65
	借面積		6728.045734	
	面積		3364.0228670	
	地積		3384.02	m ²
	坪数		1017.81	坪

$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

地番	境界線	Xn	Yn	距離
C. 46		1296.856	503.740	2.27
C. 76		1298.995	504.515	22.65
C. 75		1291.444	525.874	2.27
C. 43		1289.306	525.095	22.65
	借面積		103.077366	
	面積		51.538830	
	地積		51.53	m ²
	坪数		15.59	坪

$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

合計面積 3415.5615500 m²

物件1の土地
の符号1

物件1の土地
の符号2

作成者

GEO

申請人

縮尺 1/500

2月15日作成

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。

(広島法務局支局書)

令和7年4月18日

山口地方裁判所下関支局

登記官

登記年月日：平成13年2月7日

0967077

地積測量図

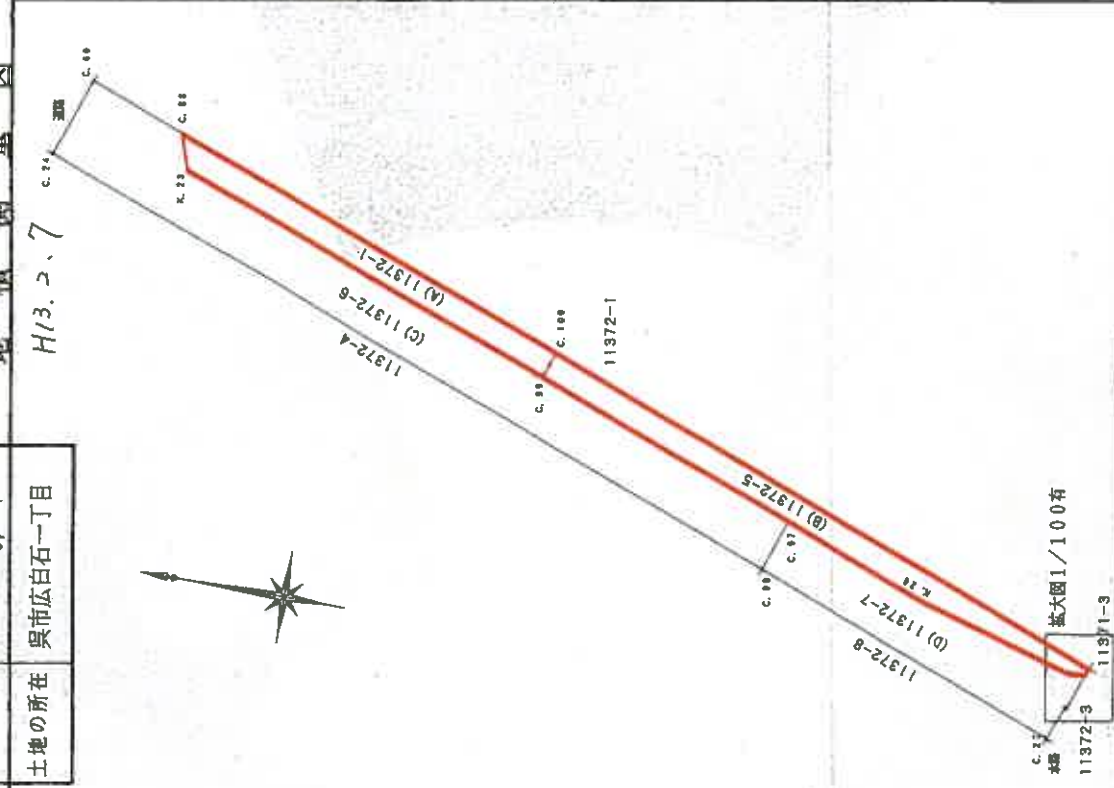
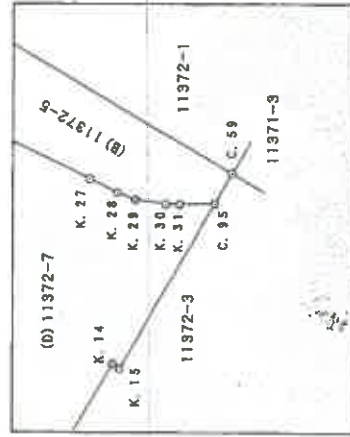
前11372-1後2

土地積測量図

H13.2.7

地番	11372-1.-5. -6.-7
土地の所在	呉市広白石一丁目

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)



GEO

申請人

縮尺 1/500

13年1月22日作成

作成者

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。
(広島法務局呉支局管轄)
令和7年4月18日 山口地方法務局下関支局

登記官

登記年月日：平成13年2月7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。
(広島法務局呉支局管理)
令和7年4月18日 山口地方方法務局下関支局 登記官

0967078

地積測量図

地番 11372-1, -5, -6, -7

土地の所在 呉市広白石一丁目

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

地番	境界点	X _n	Y _n	距離
C. 98	新設金鼠標	1213.486	492.873	79.56
C. 24	新設金鼠標	1288.241	519.927	7.96
C. 60	新設コンクリート杭	1285.588	527.433	9.96
C. 88		1276.232	524.017	3.48
K. 23	新設金鼠標	1275.142	520.705	39.79
C. 99	新設金鼠標	1237.758	507.078	27.73
C. 97	新設金鼠標	1211.698	497.579	5.22
	他面積			891.276776
	面積			445.638380
	地積			445.63
	坪数			134.80

$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

物件1の土地
の符号3

地番	境界点	X _n	Y _n	距離
C. 99	新設金鼠標	1237.758	507.078	39.79
K. 23	新設金鼠標	1275.142	520.705	3.48
C. 88		1276.232	524.017	41.94
C. 100		1236.829	509.628	2.71
	他面積			222.807409
	面積			111.4037045
	地積			111.40
	坪数			33.69

$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

地番	境界点	X _n	Y _n	距離
C. 27	新設金鼠標	1183.235	481.644	32.19
C. 98	新設金鼠標	1213.486	492.873	5.22
C. 97	新設金鼠標	1211.698	497.579	15.42
K. 26	新設金鼠標	1197.206	492.297	14.67
K. 27	新設金鼠標	1183.059	488.403	0.61
K. 28	新設金鼠標	1182.470	488.241	0.38
K. 29	新設金鼠標	1182.094	488.167	0.60
K. 30	新設金鼠標	1181.488	488.191	0.27
K. 31	新設金鼠標	1181.220	488.232	0.67
C. 95	新設金鼠標	1180.556	488.364	3.72
K. 15	新設金鼠標	1181.822	484.866	0.17
K. 14	新設金鼠標	1181.982	484.928	3.51
	他面積			361.548745
	面積			180.7743725
	地積			180.77
	坪数			54.68

$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

合計面積 887.8313550 m²

物件1の土地
の符号4

地番	境界点	X _n	Y _n	距離
C. 95	新設金鼠標	1180.556	488.364	0.67
K. 31	新設金鼠標	1181.220	488.232	0.27
K. 30	新設金鼠標	1181.488	488.191	0.60
K. 29	新設金鼠標	1182.094	488.167	0.38
K. 28	新設金鼠標	1182.470	488.241	0.61
K. 27	新設金鼠標	1183.059	488.403	14.67
K. 26	新設金鼠標	1197.206	492.297	15.42
C. 97	新設金鼠標	1211.698	497.579	27.73
C. 99	新設金鼠標	1237.758	507.078	2.71
C. 100		1236.829	509.628	60.15
C. 59	新設金鼠標	1180.328	488.994	0.66
	他面積			300.029780
	面積			150.0148900
	地積			150.01
	坪数			45.37

$$A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

作成者

GEO

申請人

縮尺

1

3年1月22日作成

受理年月日：平成13年2月26日

0968082

各階平面図

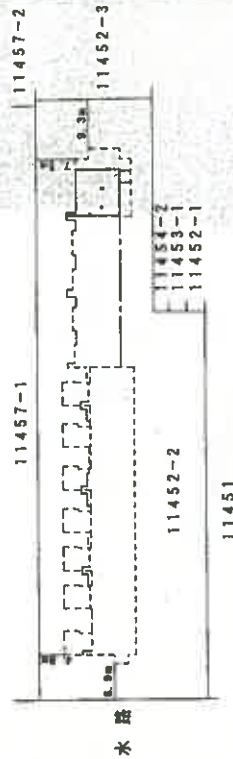
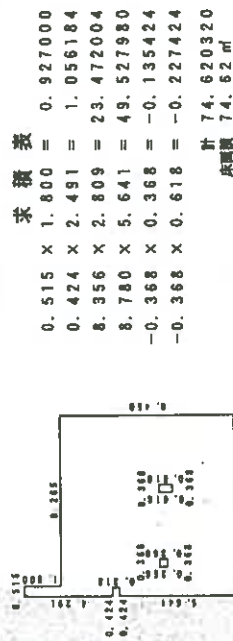
建築物階平面図

家屋番号
広白石一丁目
11452番2の601

建築物の所在
呉市広白石一丁目11452番地2

受命物件の
建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

平成13年2月26日



建築物の浮する部分6階

作成者	縮尺 1/250	GEO	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----	-----------

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。
(広島法務局長(支局)官署)
令和7年4月18日 山口地方裁判所 支局

地図整理番号：N07553

間取図

縮尺 約1/100

