

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ある法人は、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。

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 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）
2～5	9,566,000 7,652,800	一括	1,920,000	38,322	12,956
2	302,000				
3	546,000				
4	3,481,000				
5	5,237,000				



物 件 目 録

2 所 在 呉市広古新開一丁目
 地 番 1 2 5 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7. 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 9 分の 1

3 所 在 呉市広古新開一丁目
 地 番 1 2 5 7 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3. 6 3 平方メートル

4 所 在 呉市広古新開一丁目
 地 番 1 2 5 6 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 8 6. 9 1 平方メートル

5 所 在 呉市広古新開一丁目 1 2 5 6 番地 1 5, 1 2 5 7 番地
 1 2

家屋 番号 1 2 5 6 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	48.02平方メートル
	2階	38.09平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約53.02平方メートル
	2階	約45.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

1 不動産の表示

【物件番号2～5】

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2～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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2】

売却対象外の土地（地番1257番8及び地番1256番10）を通行のため無償で利用している。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 呉市広古新開一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 6 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 4 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 持分 | 9分の1 |
| 3 | 所 在 | 呉市広古新開一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 6 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市広古新開一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6. 9 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 呉市広古新開一丁目 1 2 5 6 番地 1 5, 1 2 5 7 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 6 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	48.02平方メートル
	2階	38.09平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約53.02平方メートル
	2階	約45.09平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 9 1 号
令和 7 年 7 月 2 9 日受理
令和 7 年 8 月 **27** 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 2 ～ 5)

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(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

2 所 在 呉市広古新開一丁目

地 番 1 2 5 6 番 8

地 目 宅地

地 積 1 3 7 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 呉市広古新開一丁目

地 番 1 2 5 7 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 3 . 6 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 呉市広古新開一丁目

地 番 1 2 5 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 8 6 . 9 1 平方メートル

所有者 A

5 所 在 呉市広古新開一丁目 1 2 5 6 番地 1 5, 1 2 5 7 番地
1 2

家屋 番号 1 2 5 6 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	48.02平方メートル
	2階	38.09平方メートル

所有者 A



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島県呉市広古新開一丁目8番4号				付近
土地	物件 2				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
形状	☒ おおむね公図（地図に準ずる図面）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（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	本土地は、私有地である1257番8土地及び1256番10土地を介して、呉市が所有し管理している不認定道路（404番土地）に接面している。				
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				
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）				
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

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島県呉市広古新開一丁目8番4号	
土地	物件 3、4	
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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		
建物	物件 5	
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：1階 約53.02平方メートル 2階 約45.09平方メートル	
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 住居 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ 所有者 A の配偶者	1 本件建物では夫である所有者と私の二人で暮らしています。 2 本件建物は昭和 53 年築と古いため、床板がたわんでいるなど経年劣化による傷みが見られます。 3 本件建物 1 階南側縁側部分は約 25 年前に、2 階南東側洋室部分は約 20 年前に増築しました。 4 物件 2 土地（共用の公衆用道路）から公道（呉市所有の 404 番土地）に至るには 1257 番 8 土地及び 1256 番 10 土地を通過する必要があるところ、これら土地の所有者（株式会社誠和）に対し通行料や地代等を支払ったことはありません。本件各土地の周囲は同社により宅地開発されたものですが、同社からは上記各土地の無償通行について承諾を得ています。

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図（物件 5・見取図）及び添付写真のとおりであり、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形の占有が認められた。 2 所有者 A の配偶者が述べる通り、本件各土地は民法 210 条所定の「他の土地に囲まれて公道に通じない土地」であるものと認められる。同人によれば、現状、「他の土地」所有者から無償通行に関する承諾を得ているとのことであるが、買受人においては、当該通行に関して当該土地所有者との間で協議を要する可能性があることに留意されたい。 3 別紙写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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
令和7年7月30日（水） 14：00—14：25	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
令和7年7月30日（水） 14：30—14：50	呉市役所	建物課税等調査
令和7年7月30日（水） 15：25—15：50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年8月21日（木） 15：00—15：20	物件所在地	所有者 A の配偶者と面談 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、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

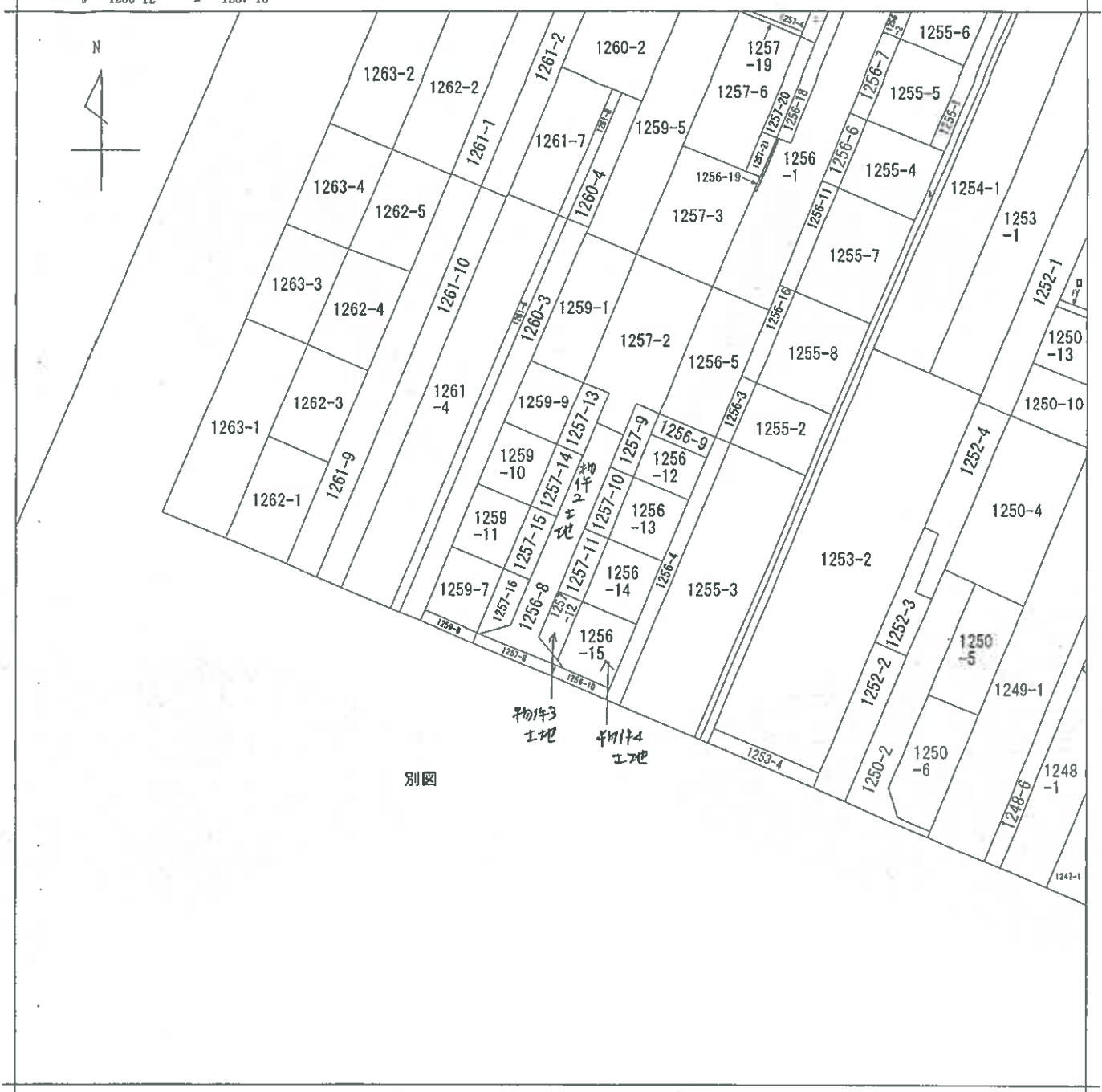
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

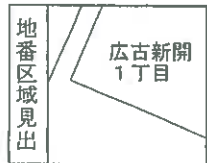
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1248-9 ハ 1250-9 ※ 水
ロ 1250-12 ニ 1257-18



(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	呉市広島新開一丁目				地番	1256番8			
出力縮	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7月30日
広島法務局呉支局

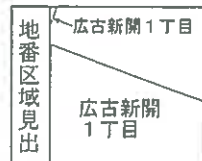
請求番号：20-1
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)

公用

(7枚目)



請求部	所在	呉市広古新開一丁目					地番	40番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成5年6月11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7年7月30日
広島法務局呉支局

登記官

請求番号：25-1

(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(8 枚目)

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7月30日 広島法務局呉支局

広島法務局吳支局

모의 실험 결과

(9 枚目)

0937059

各階平面圖

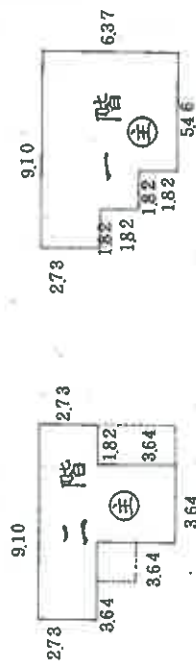
家屋番号 1256番15

建各物圖平面圖

建築物の所在
 呉市広町字弥生新開1 2 5 6 番地 1 5, 1 2 5 7 番地 1 2

店古新開1丁目

253, 5, 27



陸 一

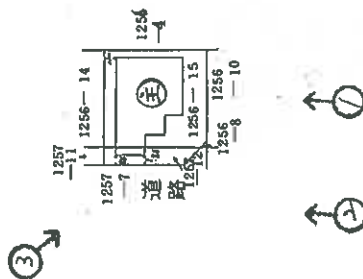
$$\begin{array}{r} 273 \times 910 = 248430 \\ 364 \times 364 = 132496 \\ \hline 380926 \end{array}$$

床面積 38㎡09

隋

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 5.46 = 34.7802 \\ 4.55 \times 1.82 = 8.2810 \\ 273 \times 1.82 = 49686 \\ 480298 \end{array}$$

床面積 48㎡02



土曜
者
製
作

5月25日(製作)

縮尺 1/250

正
冊

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮小(A3→A4)

請求番号: 20-5

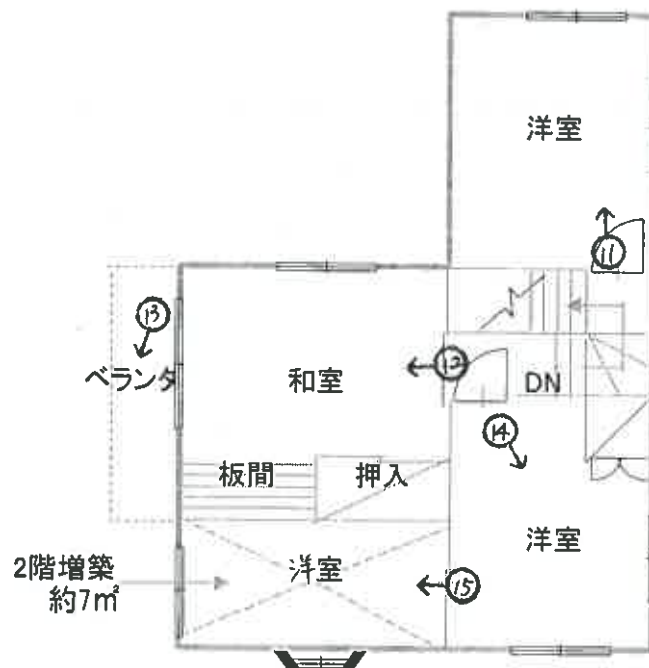
凡例 $\bigcirc \rightarrow$ 写真摄影方向

建物間取図（物件5・見取図）

1階



2階



建築面積
1階 約53.02㎡
2階 約45.09㎡
合計 約98.11㎡



凡例 ○→ 写真撮影方向

（10枚目）

写真1



写真2

物件5建物

物件2土地

1257番8土地



404番土地（公道）

1256番10土地

写真3

本件建物



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

増築部分（縁側部分）



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15 増築部分（洋室）



令和 7 年 (ケ) 第 91 号
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

【物件2～5】

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

第1 評価額

一括価格	
金 9,566,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金 302,000円
物件3(土地)	金 546,000円
物件4(土地)	金 3,481,000円
物件5(建物)	金 5,237,000円

- 1 一括価格は、物件2～5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、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の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
2	所在地 地番 地目 地積 共有者	呉市広古新開一丁目 1256番8 宅地 137.44m ² A 持分9分の1	同左
3	所在地 地番 地目 地積 所有者	呉市広古新開一丁目 1257番12 宅地 13.63m ² A	同左
4	所在地 地番 地目 地積 所有者	呉市広古新開一丁目 1256番15 宅地 86.91m ² A	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	呉市広古新開一丁目1256番地15、1257番地12 1256番15 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 48.02m ² 2階 38.09m ² 延べ 86.11m ² A	1階 約53.02m ² 2階 約45.09m ² 延べ 約98.11m ²
番号	特記事項		
2～5 5	所有者については、現況調査報告書の仮名一覧表を参照。 1階に約5m ² 、2階に約7m ² の増築がある。		

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、4）

位 置 ・ 交 通	JR呉線「新広」駅の北東方・直線距離約350m				
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域。				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種住居地域			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	—			
	そ の 他 の 規 制	宅地造成工事規制区域			
画 地 条 件	(物件3, 4について)				
	規模 物件3	13.63	m ²	間口	約 8 m
	物件4	86.91	m ²	奥行	約 12 m
	計	100.54	m ²	形状	長方形
				接面状況	中間画地
				その他	地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 4 m 舗装 私有 高低差：等高 呉市建築指導課における聴取によると、北西側私有（物件2）は位置指定道路であるとのこと。（呉建指指令第123号・S53.1.18）				
土地の利用状況等	現状は物件3、4の土地に物件5の建物が存する。 隣地は一般住宅 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。				
供給処理施設	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。				
供給処理施設	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	現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。 物件3、4は他人地（1256番10）を介して市管理道に接面している。				

(物件2)

土地の利用状況	物件2は物件3、4が接面する舗装私道（公衆用道路）である。
建築基準法上の道路の種別	物件2の私道は、呉市建築指導課において、位置指定道路であるとの説明を受けた。
周辺既存公道との接続の状態	略南西側で幅員約6mの公道（非認定市道・建築基準法第42条2項道路）に、他人地（1256番10、1257番8）を介して接続している。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件2の所有者の持分は9分の1である。
その他、特段の利用制限等	他人地（1257番8、1256番10）を介して公道（市管理道）に接続していることから、通行に関して当該所有者との間で協議が必要となる可能性があるため、買受人においては留意を要する。
特記事項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 53 年 5 月 8 日 新築 経 過 年 数：約 47 年 経済的残存耐用年数：約 2 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： モルタル吹付 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： 畳、板張り 設 備： 電気、給排水等 その他： -
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 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1階に約5㎡（縁側）、2階に約7㎡（洋室）の増築が認められる。 築古であり、1階床にたわみが認められる。 構造・築年から推察してアスベスト使用の可能性は否定できない。買受希望者は関係専門機関へ相談の必要性がある。

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2、3、4）

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
2	157,000	0.20	137.44	1.00	1/9	480,000
3	157,000	1.00	13.63	0.90	1	1,926,000
4	157,000	1.00	86.91	0.90	1	12,280,000

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4m舗装私道に等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示標準地（呉-14）

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
139,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{91}$	157,000

◇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：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：物件3、4を一団の土地と認定した。

なし	
相乗積	1.00

イ 個別格差：物件2について

公衆用道路	0.20
相乗積	0.20

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 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5)

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
5	170,000	98.11	0.03	1	500,000

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
47 年	2 年	49 年

残価率	観察減価
3 %	50 %

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

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	1,926,000	0.55 法定地上権	1,059,000
4	12,280,000	0.55 法定地上権	6,754,000

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 55 %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
2	480,000			0.90	0.70	302,000
3	1,926,000	- 1,059,000		0.90	0.70	546,000
4	12,280,000	- 6,754,000		0.90	0.70	3,481,000
5	500,000	+ 7,813,000	1.00	0.90	0.70	5,237,000
一括価格 (合計)						9,566,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：他人地利用権原についてやや不透明な部分があり、更なる市場性の減退を考慮した。

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 地価公示標準地（呉-14）

所 在 : 呉市広文化町1017番111「広文化町17-4」
価 格 : 139,000円/㎡
位 置 : JR呉線「新広」駅の北西方道路距離約500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 155㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側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 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2 公衆用道路等で非課税

物件3	1,286,672 円	（1㎡当たり 94,400 円）、	課税地積	13.63 ㎡
物件4	8,204,304 円	（1㎡当たり 94,400 円）、	課税地積	86.91 ㎡
物件5	1,155,510 円	（1㎡当たり 13,419 円）、	課税床面積	86.11 ㎡

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。

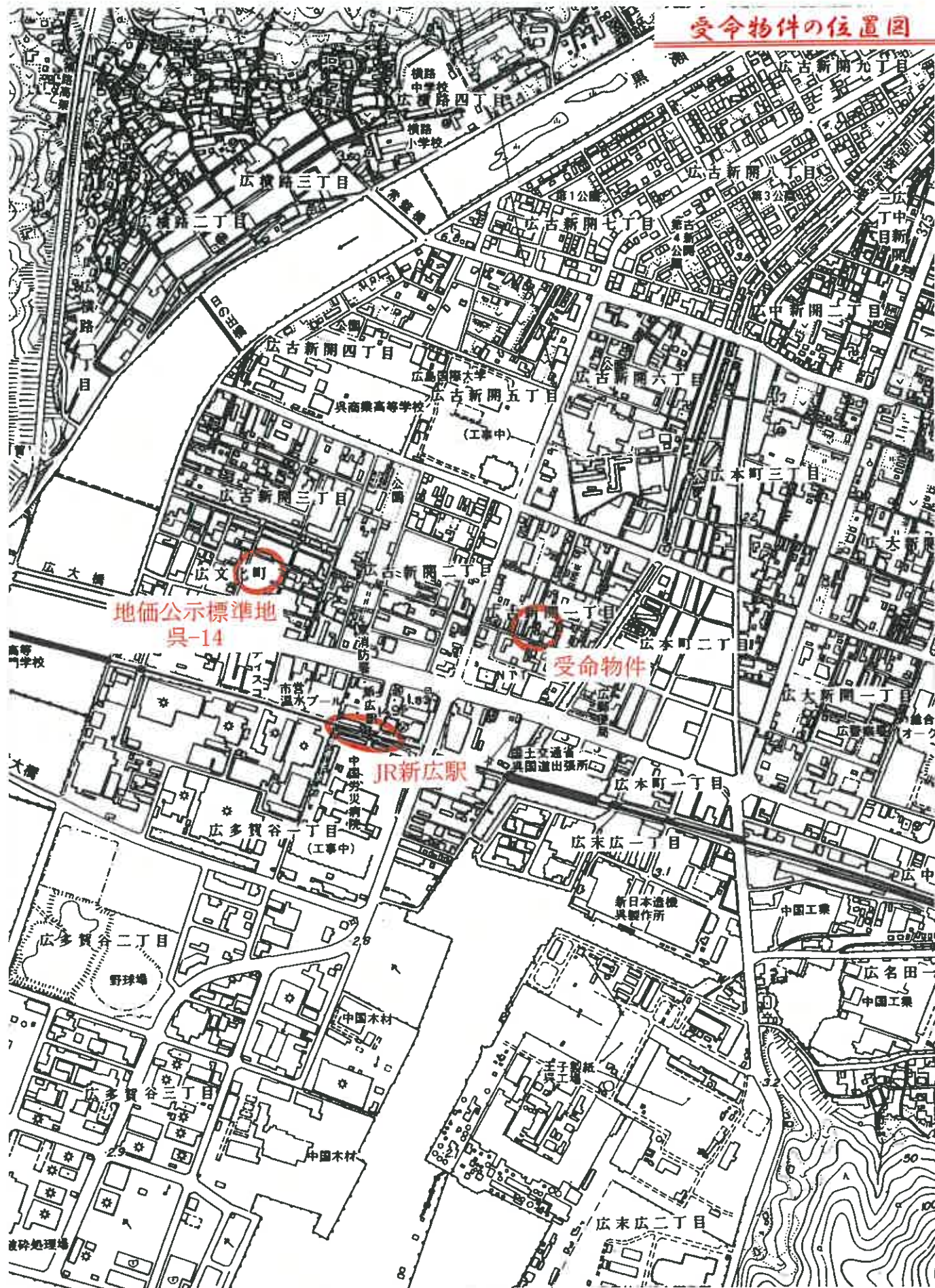
第7 附属資料

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

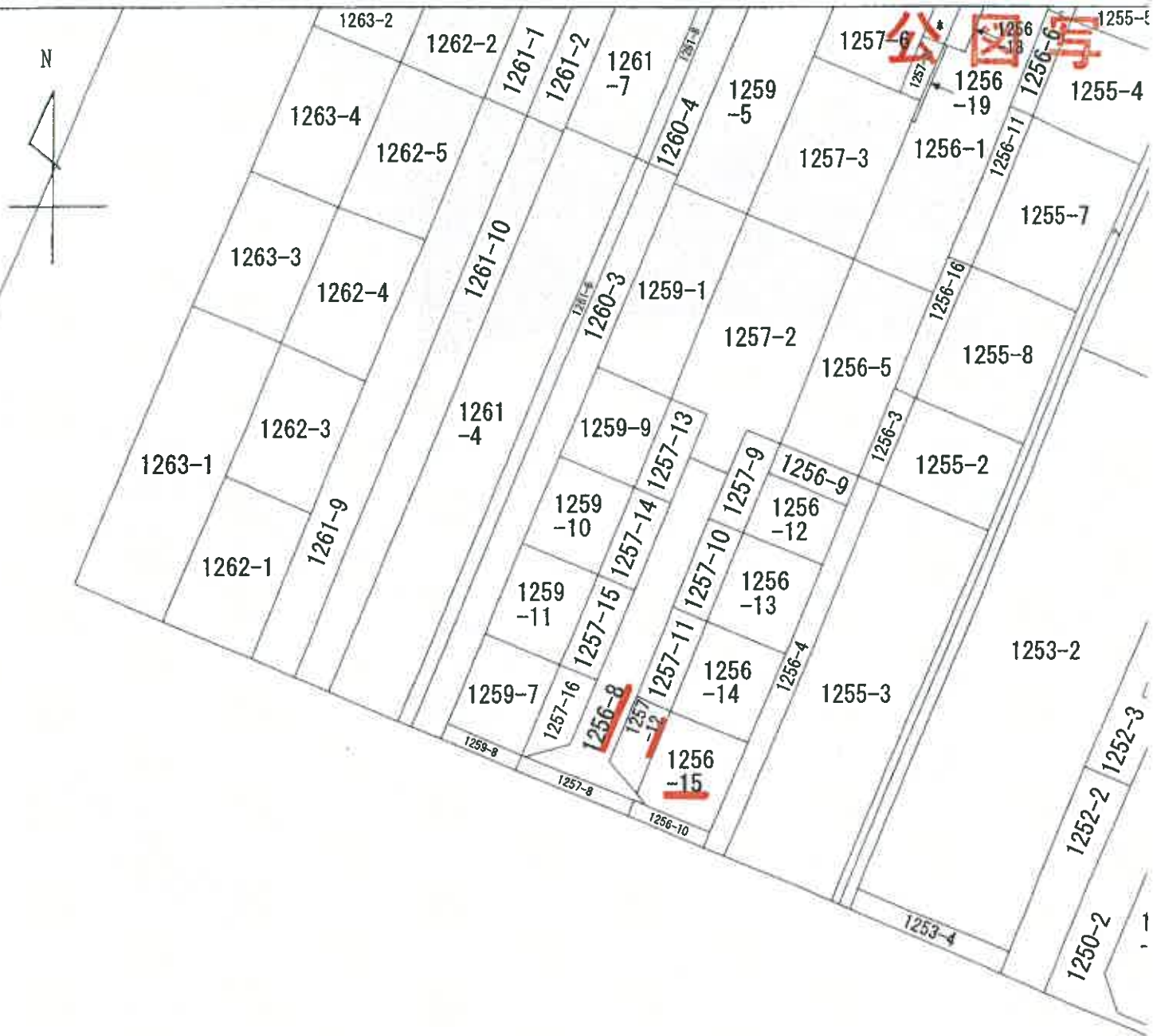
以 上



受命物件の位置図



イ 1250-1 ハ 1336-2 ホ 1257-20
ロ 1336-13 ニ 1256-7 ヘ 水



別図

）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。

0935231 (新) 1256-8
 1257-7, 1257-9, 1257-10, 1257-11, 1257-12, 1257-13, 1257-14, 1257-15, 1257-16
 1257-7
 土地の所在 呉市広野字弥生新開

1257-13
 1257-14
 1257-15
 1257-16

1257-13
 1257-14
 1257-15
 1257-16

1257-13

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.84	2.75	27.0600
②	9.84	2.75	27.0600
合計			54.1200
二除			27.0600

1257-14

1257-14

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.84	2.75	27.0600
②	9.84	2.75	27.0600
合計			54.1200
二除			27.0600

1257-15

1257-15

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.84	2.75	27.0600
②	9.84	2.75	27.0600
合計			54.1200
二除			27.0600

1257-16

1257-16

符号	底辺	高さ	倍面積
①	8.10	2.66	21.5460
②	9.61	2.18	20.9498
③	9.61	0.82	7.8802
合計			50.3760
二除			25.1880

1257-7

$304.7910 - (B + C + D + E + F + G + H + I) = 137.3663$

1257-9

1257-9

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.56	1.68	16.0608
②	9.56	1.68	16.0608
合計			32.1216
二除			16.0608

1257-10

1257-10

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.56	1.66	15.8696
②	9.56	1.65	15.6740
合計			31.5436
二除			15.8218

1257-11

1257-11

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.56	1.63	15.5828
②	9.56	1.62	15.4872
合計			31.0700
二除			15.5350

1257-12 物件3

1257-12 物件3

符号	底辺	高さ	倍面積
①	9.51	1.62	15.0822
②	9.51	1.51	12.1961
合計			27.2783
二除			13.6391

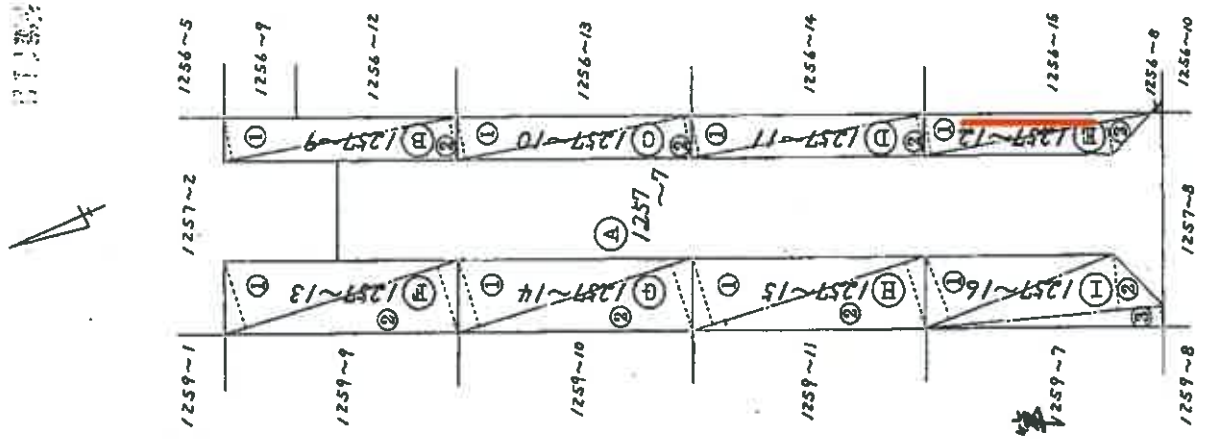
1257-7は

1256-8に合算

縮小B4→A4

地積測量図 53.2-28

昭和53年2月25日
 作製年月日
 作製者



前 1256-8

後 新

UJ330441

地番 1256-8/1256-12, 1256-13, 1256-14, 1256-15

土地の所在 奥市広野字弥生新開

広古新開1丁目

① 1256-12

符号	底辺	奥縁	倍面積
①	11.18	5.28	59.0304
②	11.18	5.28	59.0304
合計			118.0608
二除			59.0304

② 1256-13

符号	底辺	奥縁	倍面積
①	13.04	6.53	85.1512
②	13.04	6.53	85.1512
合計			170.3024
二除			85.1512

③ 1256-14

符号	底辺	奥縁	倍面積
①	13.04	6.53	85.1512
②	13.04	6.53	85.1512
合計			170.3024
二除			85.1512

④ 1256-15 物件4

符号	底辺	奥縁	倍面積
①	13.21	6.58	86.9218
②	13.21	6.51	83.3551
③	9.60	0.37	3.5520
合計			173.8289
二除			86.9144

⑤ 1256-8

$316.3217 - (① + ② + ③ + ④ + ⑤) = 0.0745$

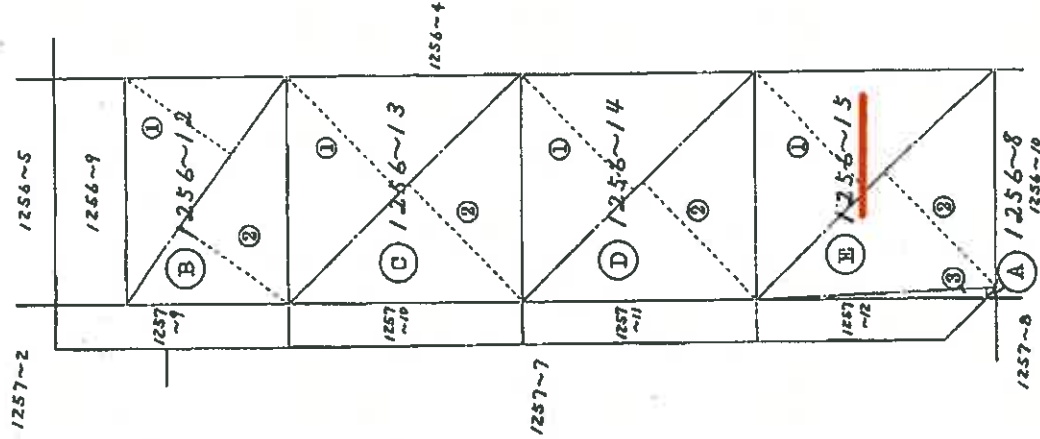
縮尺 1 / 250

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

地積測量図 53.2.28

昭和 53 年 2 月 25 日	作製者
作製年 月 日	

図1 測量地

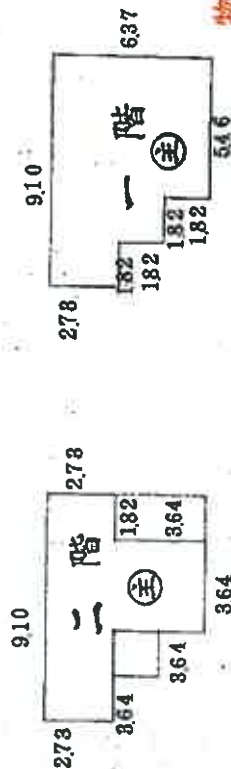


縮小B4→A4

建物の所在 吳市広町字弥生新町1256番地15, 1257番地12

広古新開1丁目

553, 5, 27



二階

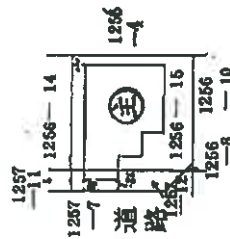
$$\begin{array}{r} 273 \times 910 = 248430 \\ 364 \times 364 = 132496 \\ \hline 380926 \end{array}$$

床面積 38㎡09

一階

$$\begin{array}{r} 637 \times 546 = 347802 \\ 455 \times 182 = 82810 \\ 273 \times 182 = 49686 \\ \hline 480298 \end{array}$$

床面積 48㎡02



縮小B4→A4

作製者

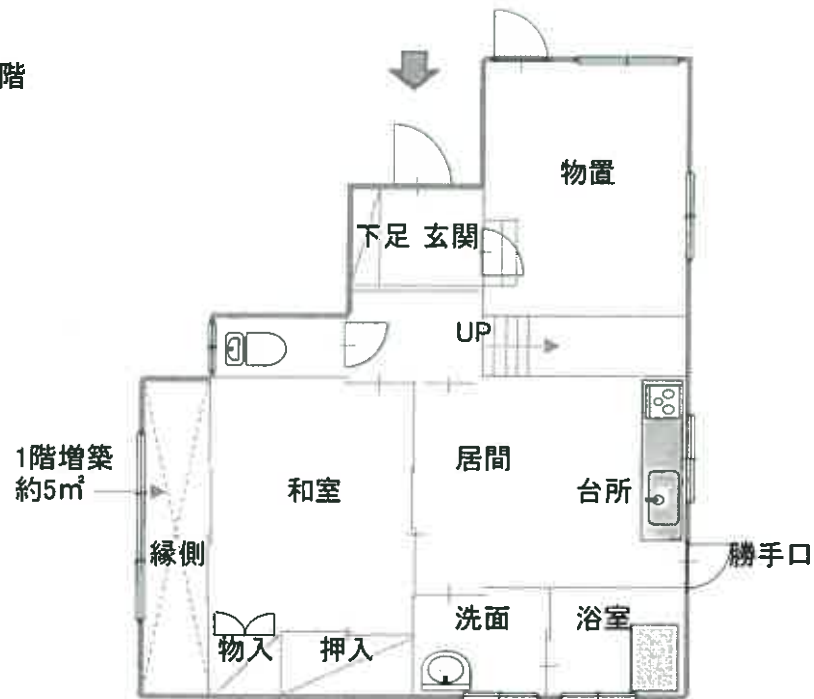
申請人

縮尺 1/250

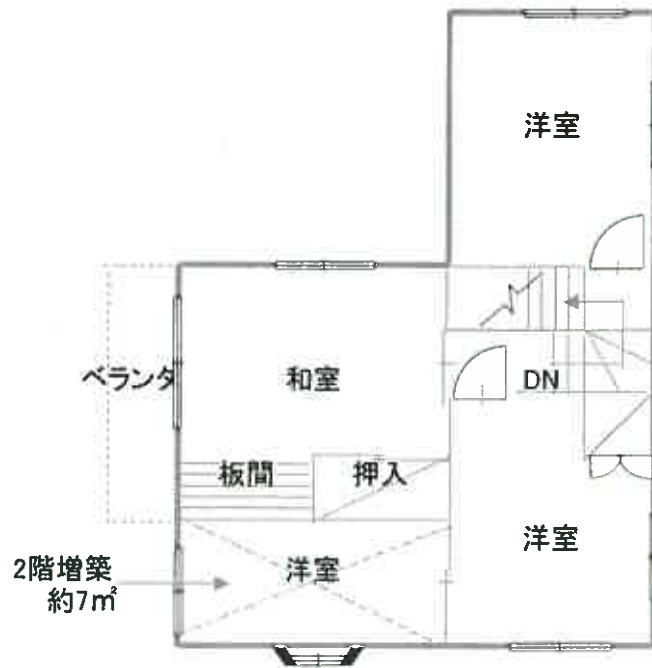
縮尺 1/500

建物間取図（物件5・見取図）

1階



2階



建築面積
 1階 約53.02㎡
 2階 約45.09㎡
 合計 約98.11㎡

