

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12月22日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月16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 8年 2月 5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 8年 1月20日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20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12月22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）
1, 2	11,264,000 9,011,200	一括	2,260,000	233,635	58,008
1	3,918,000				
2	7,346,000				



物 件 目 録

1 所 在 呉市西谷町
地 番 74番17
地 目 宅地
地 積 846.36平方メートル

2 所 在 呉市西谷町74番地17
家屋 番号 74番17
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 102.04平方メートル
2階 102.04平方メートル
3階 102.04平方メートル
4階 102.04平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 機械室
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積 9.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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】

なし

【物件番号2】

①賃借権

範 囲 102号室

賃借人 A

期 限 令和8年1月29日

賃 料 月額39,000円

賃料前払 1か月分

敷 金 39,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

②賃借権

範 囲 302号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額48,000円

賃料前払 1か月分

敷 金 144,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮

して定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

③賃借権

範 囲 401号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額48,000円

賃料前払 1か月分

敷 金 144,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

範 囲 201号室

Bが占有している。同人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。

範 囲 101号室、202号室、301号室、402号室

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

なし

《 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 呉市西谷町
 地 番 74番17
 地 目 宅地
 地 積 846.36平方メートル

- 2 所 在 呉市西谷町74番地17
 家屋 番号 74番17
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積

1階	102.04平方メートル
2階	102.04平方メートル
3階	102.04平方メートル
4階	102.04平方メートル

(附属建物)

- | | |
|-------|----------------------|
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 機械室 |
| 構 造 | コンクリートブロック造スレートぶき平家建 |
| 床 面 積 | 9.81平方メートル |



令和 7年(ケ)第 1 0 0 号
令和 7年 8月 1 2日受理
令和 7年 1 1月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

- 1 所 在 呉市西谷町
- 地 番 74番17
- 地 目 宅地
- 地 積 846.36平方メートル
- 2 所 在 呉市西谷町74番地17
- 家屋 番号 74番17
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 102.04平方メートル |
| 2階 | 102.04平方メートル |
| 3階 | 102.04平方メートル |
| 4階 | 102.04平方メートル |
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 機械室
- 構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
- 床 面 積 9.81平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県呉市西谷町13番2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	本土地は西側が呉市道（伏原西谷線）に接面している。		
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 ☐ 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 共同住宅・機械室 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

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 102号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30.1.30 自令6.1.30 至令8.1.29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☒ 敷 ☐ 保 39,000円	別に水道料月1,000円
2	☐ 全部 ☒ 201号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6.11.1 自令6.11.1 至令8.10.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	別に水道料月3,500円 礼金 45,000円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 301号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
2	☐ 全部 ☒ 302号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平15.1.1 自平17.1.1 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ☒ 敷 ☐ 保 144,000円	別に水道料月3,750円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- ☒ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平15.2.1 ----- 自平17.2.1 至定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 144,000円	月額賃料に水道料を含む
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 所有者	調査には立ち会えないので、管理会社に連絡の上、適宜調査を実施してください。
■ 管理会社担当者	空室の鍵ボックスの暗証番号を教示するので、適宜調査を実施してください。
■ A (102号室賃借人)	- 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書のとおりです。 102号室では私が一人で暮らしています。 - 室内で中型犬1匹、小型犬2匹を飼育しており、南東側和室は犬専用の部屋として使用しています(写真20)。102号室内には犬による壁や床板のひっかき傷が多数あります(写真21)。
■ B (201号室賃借人)	- 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示を受けた契約書及び提示した重要事項説明書のとおりです。 201号室では私と妻、子の3人で暮らしています。 - 室内で中型犬1匹を飼育しています。 - 南西側洋室の照明スイッチがありません。また、洗濯機の給排水設備がなく、浴室のそれを利用しています。
■ C (302号室賃借人)	- 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。なお、水道料として月額3750円を支払っています。 302号室では私が1人で暮らしています。 302号室に特段の不具合はありません。
■ D (401号室賃借人)	- 所有者との間の賃貸借契約の内容は提示した契約書のとおりです。 401号室では私が1人で暮らしています。室内で猫を1匹飼育しています。 - 契約当初、所有者との間で月額家賃に水道料金を含む旨の約定を結びましたが、契約書等は作成していません。 - 浴室の配管が外れているほか(写真55)、キッチンの戸棚も外れており(写真57)、また、天井クロスが剥離しています(写真58)。

執行官の意見

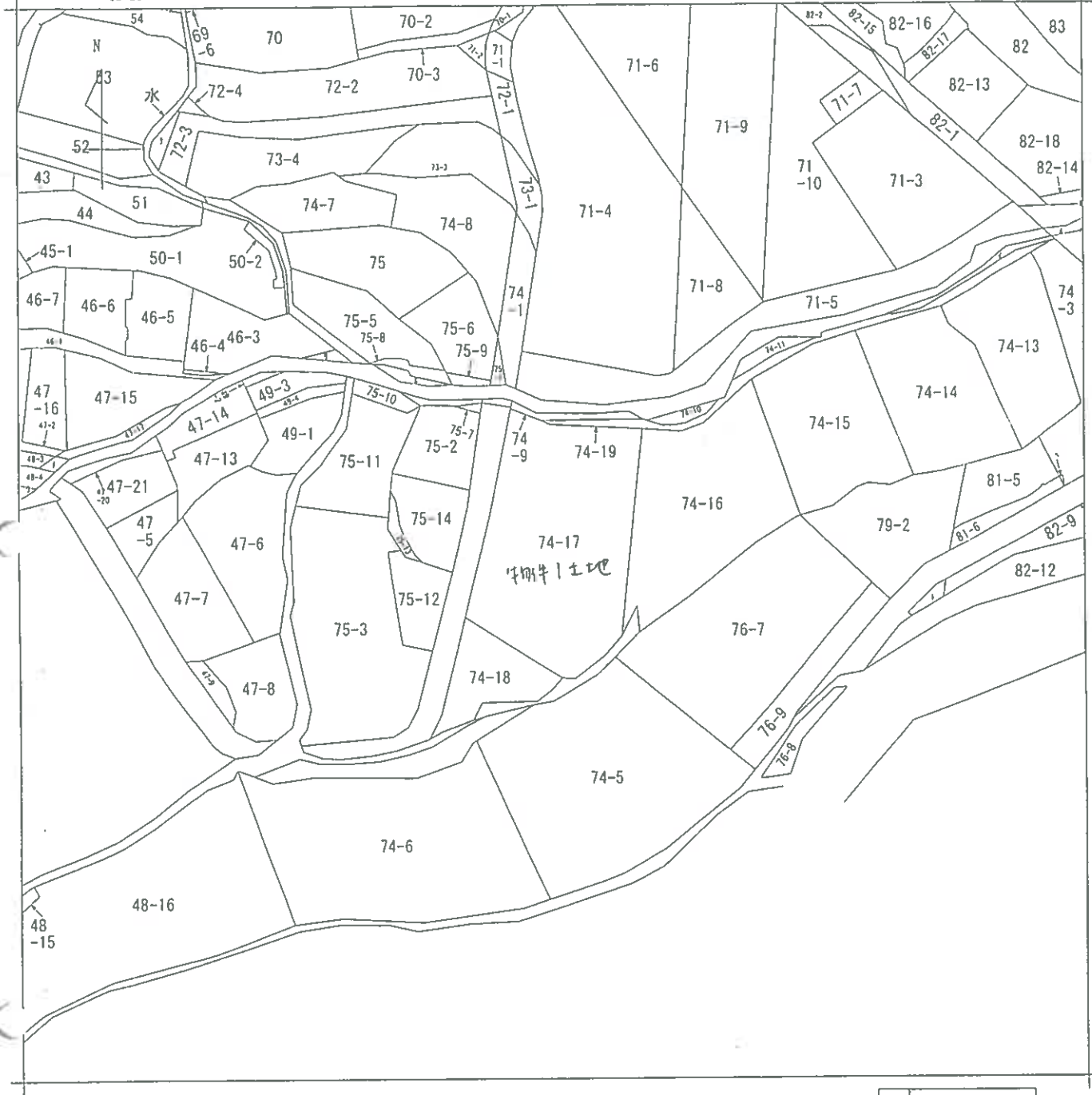
物件2建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真のとおりである。建物内の状況から、101号室、202号室、301号室及び402号室はいずれも空き家であるため所有者が占有しているものと認め、その余の各室は各賃借人が居宅として使用し、占有しているものと認めた。附属建物は所有者が機械室（ポンプ室）として使用し、占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月2日（火） 15：45—16：00	呉市役所	建物課税等調査
令和7年9月2日（火） 16：15—16：30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年9月2日（火） 16：40—16：50	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9月24日（水） 9：00—	当庁	102号室、201号室、302号室及び401 号室賃借人に占有関係等照会書送付 (返送用郵券110円添付)
令和7年9月24日（水） 9：30—9：35	当庁	所有者に架電 占有関係等聴取
令和7年10月9日（木） 13：40—15：00 19：10—19：30	物件所在地	A、B及びDと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
令和7年10月16日（木） 8：35—8：50	物件所在地	Cと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
令和7年10月23日（木） 14：35—14：55	物件所在地	附属建物につき占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
(特記事項) ■ 令和7年10月9日 目的物件（101号室、202号室、301号室及び402号室）は不在で施錠されていたので、 立会人を立ち合わせ、管理会社から貸与を受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。附属建物は不在で 施錠されていたので、解錠技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかった。 ■ 令和7年10月9日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年10月23日 目的物件（附属建物）は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ て建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 74-12 82-20 ハニ 82-21 82-7 ホ 水 74-20 ト 79-3 48-21 ヌ 49-5 55 ノ 75-4 つづく



(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図略を記載した図面です。



請 求 部	所 在	呉市西谷町				地 番	74番17		
出 力 尺	1/600	精 度 区		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9月2日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：38-1
(1/2)

縮小(A3→A4)

公用

(8 枚目)

登記年月日：平成28年6月15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9月2日 広島法務局呉支局 登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 図 面

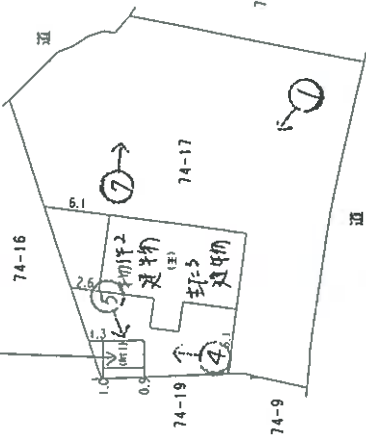
家屋番号	74番17
建物の所在	呉市西谷町74番地17

74-16 74-17 74-18 74-19 74-9



半地下建物
附属建物等

③



計号1の附属建物

2.55	2.55	
2.55	2.55	
求積表		
2.55	×	3.85
		=
		9.8175
合計		
床面積		9.8175
		9.81 m ²

②

作製者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

縮小(A3→A4)

凡例 ○→ 写真撮影方向

請求番号：43-1

間取図

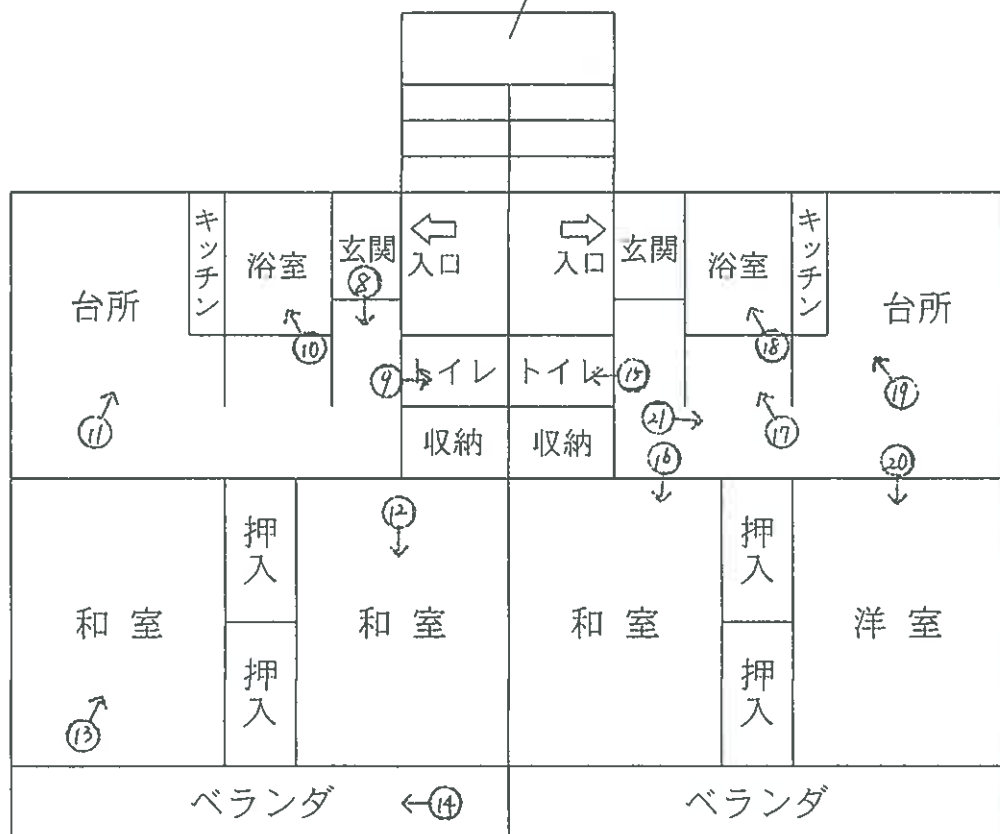
主である建物

方位

N



階段



101

102

1 階

凡例 ○→ 写真撮影方向

(10枚目)

間取図

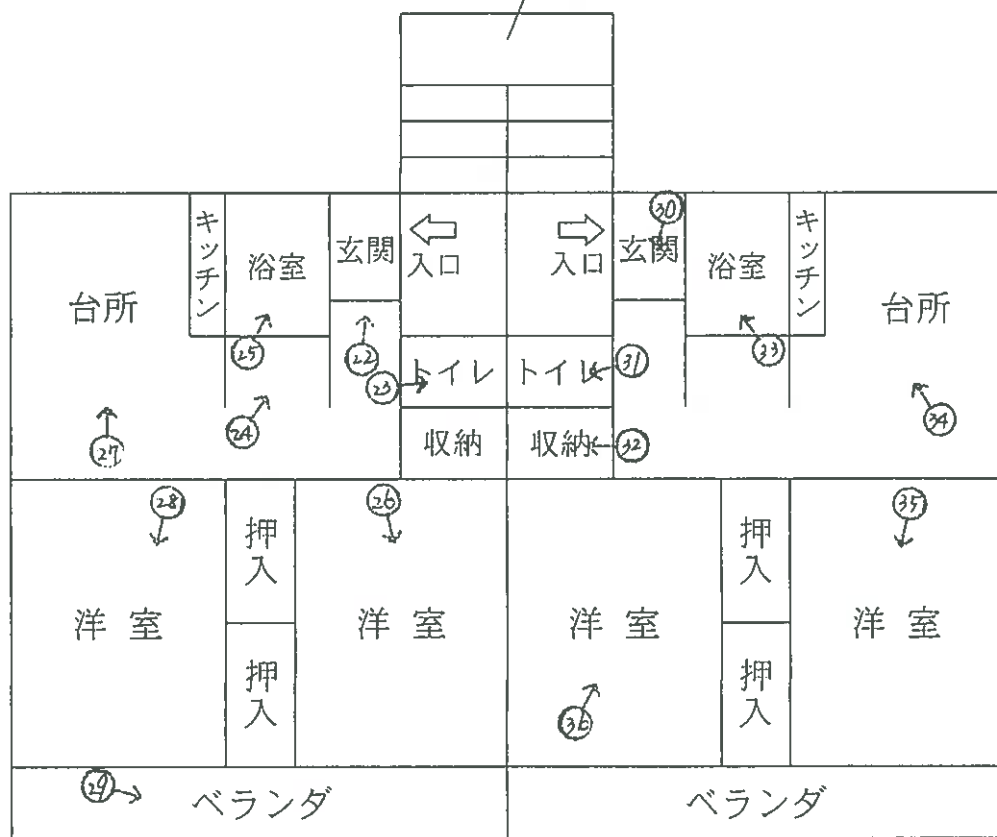
主である建物

方位

N



階段



201

202

2 階

凡例 ○→ 写真撮影方向

間取図

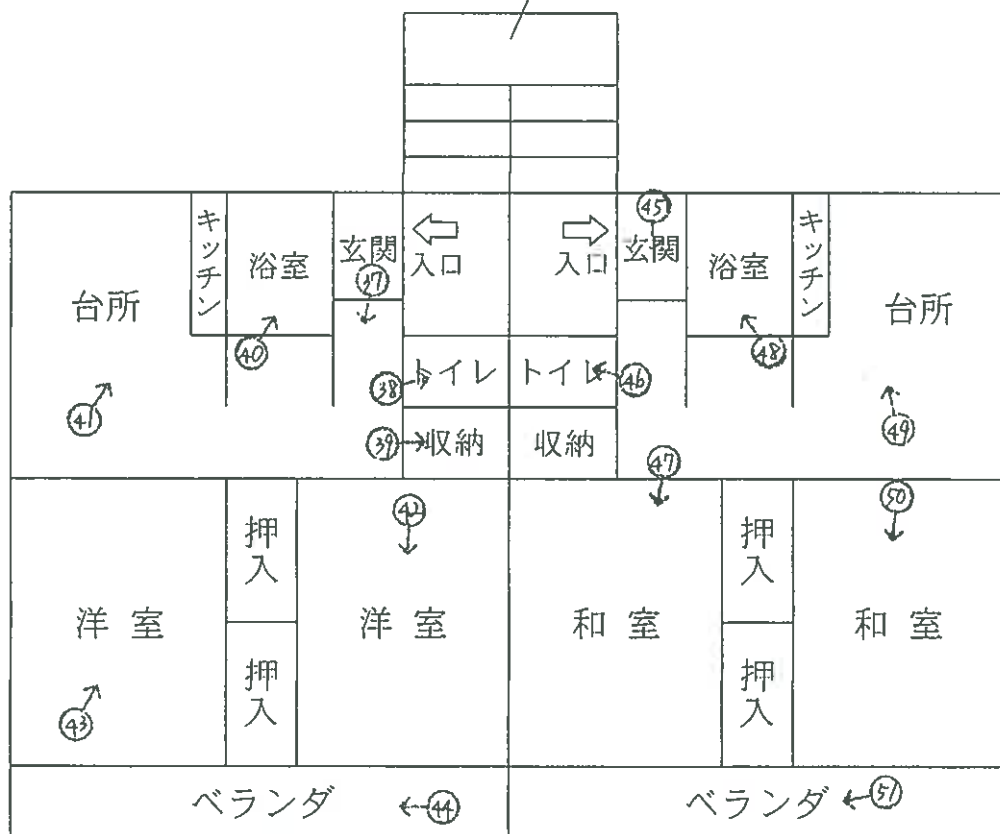
主である建物

方位

N



階段



301

302

3 階

凡例 ○→ 写真撮影方向

間取図

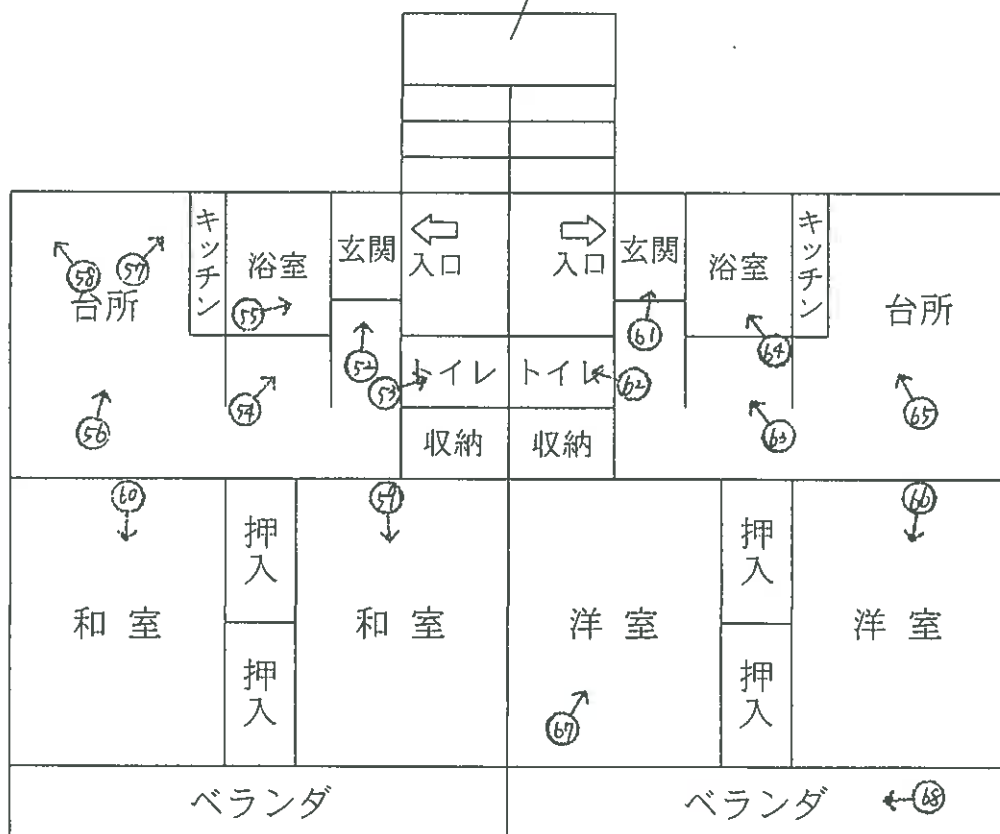
主である建物

方位

N



階段



401

402

4 階

凡例 ○→ 写真撮影方向

間取図

附属建物 符号 1

方位



受水槽



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2



附属建物符号1
(機械室)

写真3



附属建物符号1 (機械室)

写真4 附属建物符号1 (機械室)



写真5 附属建物符号1 (機械室)



写真6 附属建物符号1 (機械室)



写真7 倉庫（動産）



写真8 101号室



写真9 101号室



写真10 101号室



写真11 101号室



写真12 101号室



写真13 101号室



写真14 101号室



写真15 102号室



写真16 102号室



写真17 102号室



写真18 102号室



写真19 102号室



写真20 102号室（犬専用の部屋）



写真21 102号室（犬のひっかき傷）



写真22 201号室



写真23 201号室



写真24 201号室



写真25 201号室



写真26 201号室



写真27 201号室



写真28 201号室



写真29 201号室



写真30 202号室



写真31 202号室



写真32 202号室



写真33 202号室



写真34 202号室



写真35 202号室



写真36 202号室



写真37 301号室



写真38 301号室



写真39 301号室



写真40 301号室



写真41 301号室



写真42 301号室



写真43 301号室



写真44 301号室



写真45 302号室



写真46 302号室



写真47 302号室



写真48 302号室



写真49 302号室



写真50 302号室



写真51 302号室



写真52 401号室



写真53 401号室



写真54 401号室



写真55 401号室（配管の外れ）



写真56 401号室



写真57 401号室（戸棚の外れ）



写真58 401号室 (クロスの剥離)



写真59 401号室



写真60 401号室



写真6 1 402号室



写真6 2 402号室



写真6 3 402号室



写真64 402号室



写真65 402号室



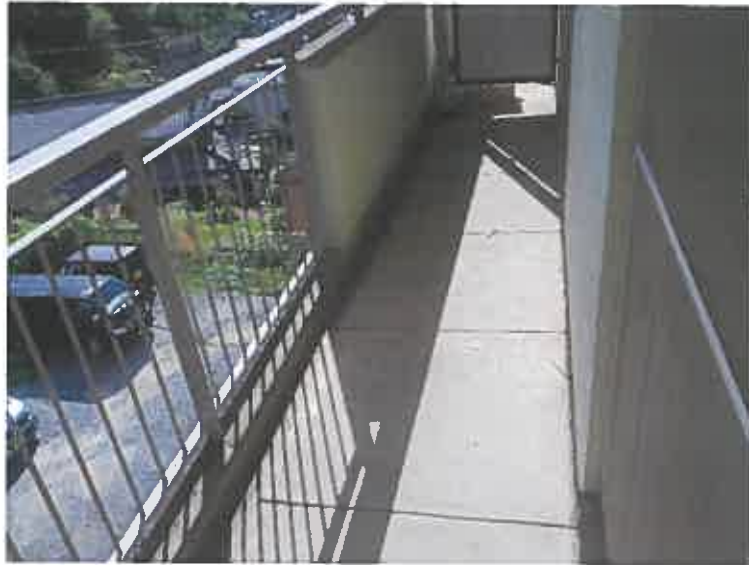
写真66 402号室



写真67 402号室



写真68 402号室



令和 7 年 (ケ) 第 100 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 日 現地調査
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 11 月 6 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一括価格	
金 11,591,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,918,000円
物件2 (建物)	金 7,673,000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	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市西谷町 7 4 番 1 7 宅地 846.36㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	呉市西谷町 7 4 番地 1 7 7 4 番 1 7 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1階 102.04㎡ 2階 102.04㎡ 3階 102.04㎡ 4階 102.04㎡ 延べ 408.16㎡ (附属建物) 1 機械室 コンクリートブロック造スレートぶき 平家建 9.81㎡	同左 同左
番号	特 記 事 項		
1	西側の一部、南側、南東側は草木が生い茂っており、立入が困難であった。 詳細の状態は不明である。		

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1）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「西谷」の北西方・直線距離約 80 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、共同住宅等が見られ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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域。土砂災害警戒区域。 急傾斜地崩壊危険区域に跨る。	
画 地 条 件	規模 846.36 m ² (登記上)	間口 約 31 m 奥行 約 27 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 土地内段差、法面等を有する	
接面道路の状況	南西側 約3～3.5 m 舗装 市道 高低差 画地が高い 出入口はスロープ状 ※呉市建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)であ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2の建物が存する。 隣地は一般住宅、河川、山林等 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 本物件内への引込	あり あり(担当課でヒアリングしたところでは、西方の本管から北西方道路、河川を介して本物件に引込みしているとのことであった。) ※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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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	上空で高圧線が近接している。
---------	----------------

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)：昭和 53 年 3 月 27 日 新築 経 過 年 数：約 48 年（端数は切上げた） 経済的残存耐用年数：約 3 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： 吹付等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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：共同住宅 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	総じて劣る（ベットを飼育している部屋や破損等がある部屋もある。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・上記の外、附属建物として昭和53年3月27日新築の機械室（コンクリートブロック造スレートぶき平家建 9.81㎡）がある。 ・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。）

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	32,400	0.63	846.36	0.90	1	15,548,000

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4m舗装市道にほぼ等高接面する地積約600㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格（呉-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
39,300	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	32,400

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

災害発生の危険性等環境条件が劣る（土砂災害警戒区域等）	0.80
形状	0.97
土地内段差等地勢が劣る	0.90
幅員が狭くセットバックも要する等街路条件が劣る	0.90
相乗積	0.63

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 (主である建物)	250,000	408.16	0.05	1	5,102,000
2 (附属建物 符号1)	100,000	9.81	0.05	1	49,000
計					5,151,000

(主である建物)

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
48 年	3 年	51 年

残価率	観察減価
0 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

エ 持 分: 共有持分 (完全所有権の場合は1と表記)

(附属建物 符号1)

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
48 年	3 年	51 年

残価率	観察減価
0 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

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	15,548,000	0.55 法定地上権	8,551,000

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
1	15,548,000	- 8,551,000		0.80	0.70	3,918,000
2	5,151,000	+ 8,551,000	1.00	0.80	0.70	7,673,000
一括価格 (合計)						11,591,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：2頁及び5頁の特記事項に記載した不明事項のリスク、収益性等を考慮した。

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 地価公示価格（呉-5）

所 在 : 呉市上平原町330番3「上平原町13-45」
価 格 : 39,300円/㎡
位 置 : JR「呉」駅 北東方 道路距離 約4.1km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 : 南東側4m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 15,888,665 円（1㎡当たり 19,173 円）、課税地積 828.70 ㎡
一部非課税あり（急傾斜地17.66㎡）

物件2 14,040,235 円（1㎡当たり 33,591 円）、課税床面積 417.97 ㎡

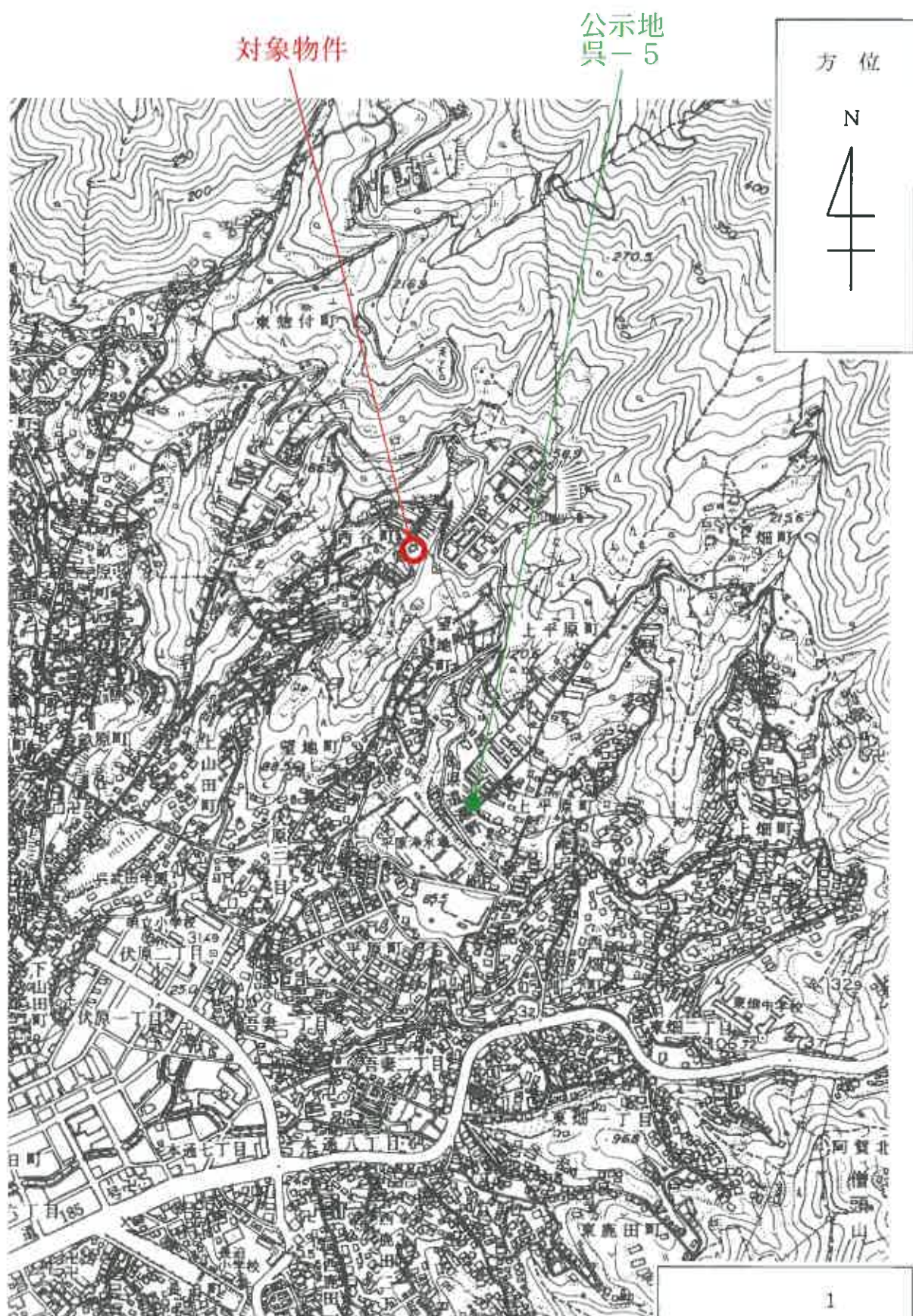
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/10,000及び1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（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）

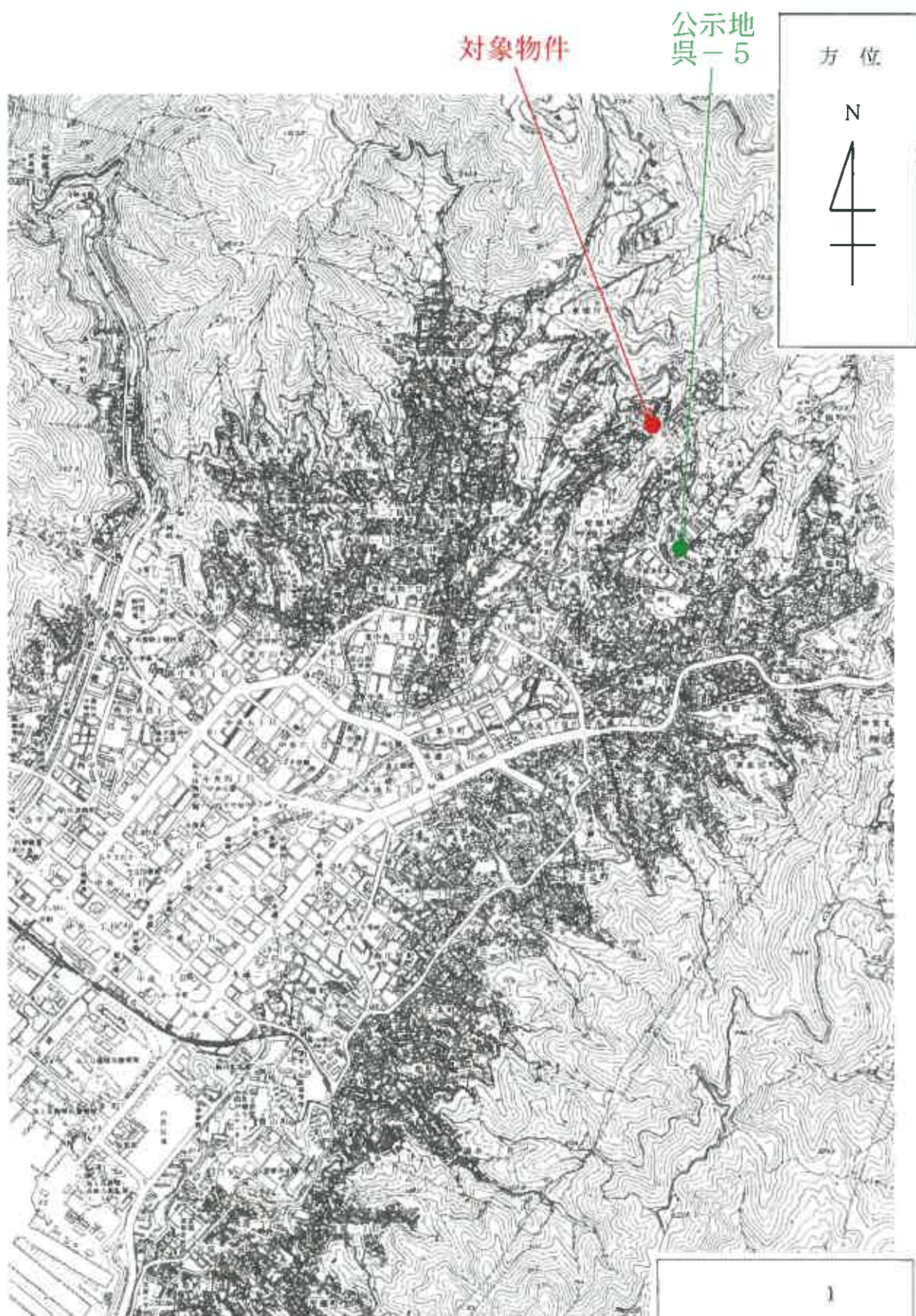
以 上

位置図



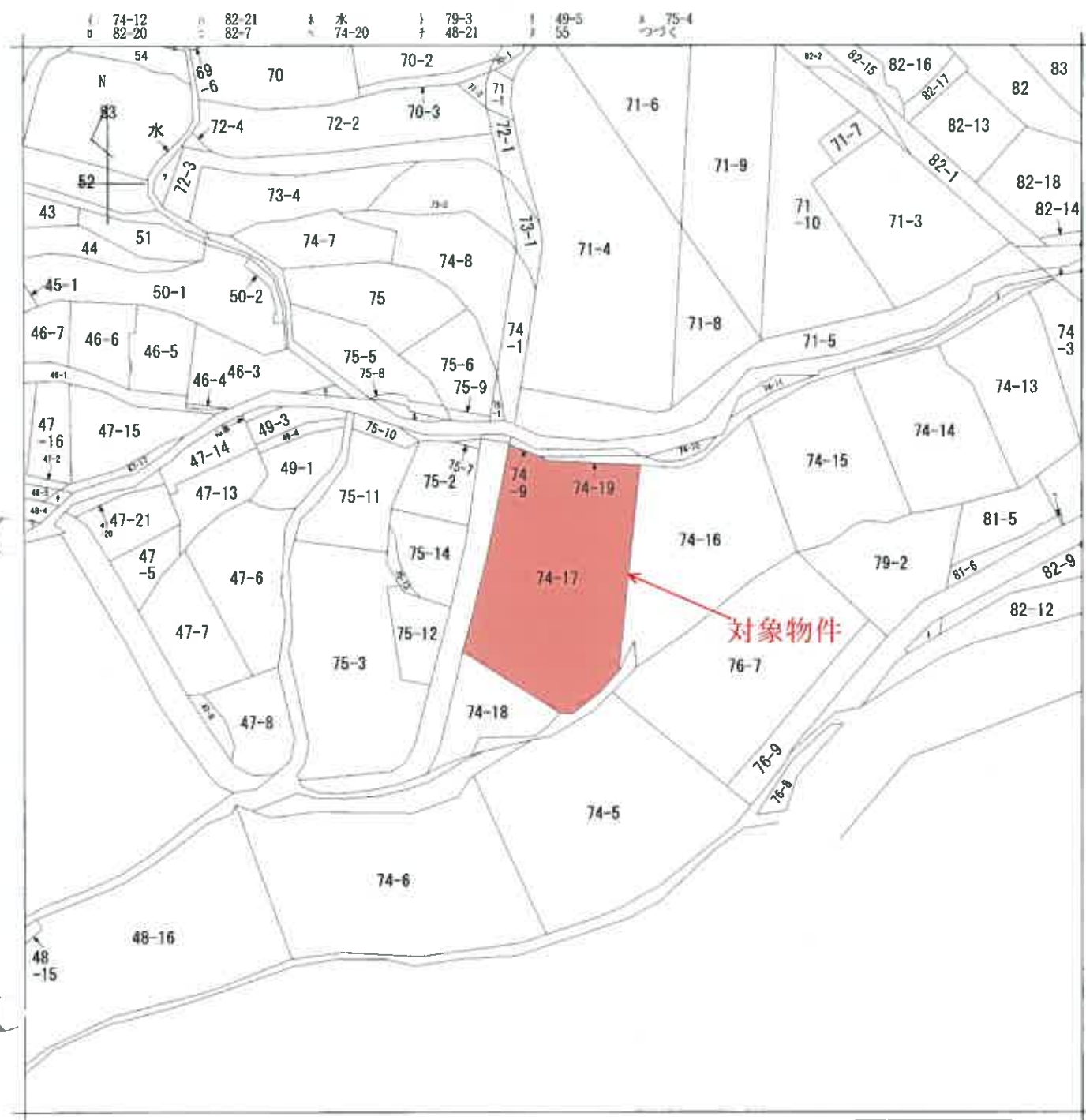
備考：当該図面は呉市役所発行の白図を複写して作成したものである。

位置図



縮尺 1
20,000

備考：当該図面は呉市役所発行の白図を複写して作成したものである。



請求部	所在	呉市西谷町				地番	74番17			
出力縮	1/600	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		

登記年月日：平成14年9月6日

0855102

74-3

74-13 ~ 19

地番

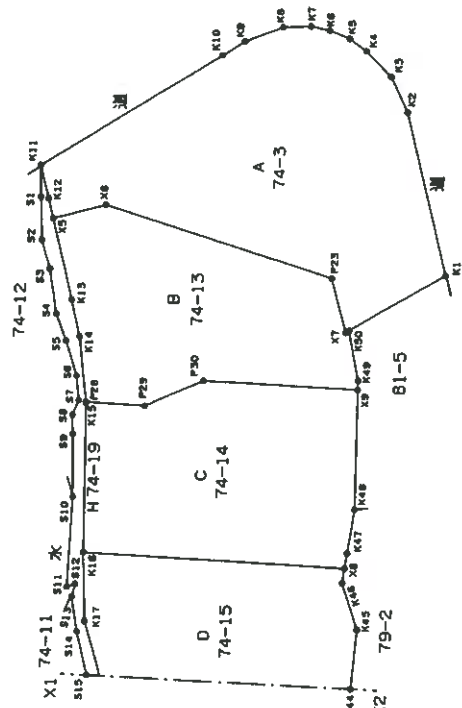
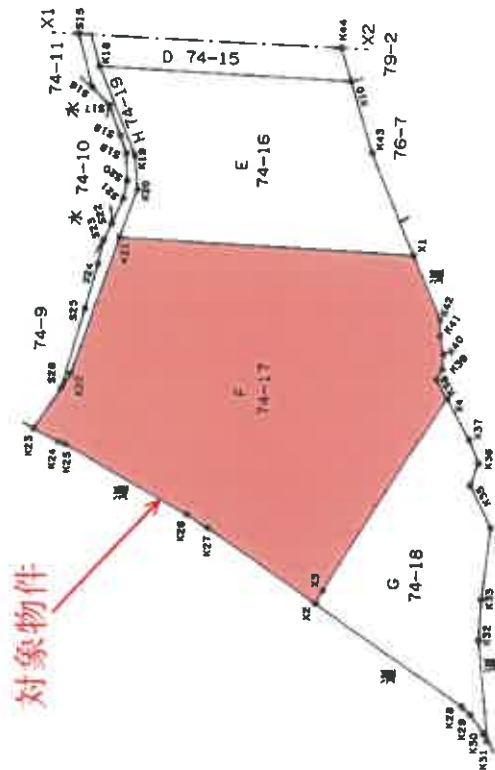
土地の所在 呉市西谷町

土地所在図
地積測量図

平成14年9月6日



対象物件



境界線 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑨...コンクリート杭 ⑪...土留杭 ⑬...金属杭 ⑮...削み

作製者

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

0855103

土地所在図
地積測量図

平成14年9月6日 登記

2
3

地番 (4-13~-19)
土地の所在 呉市西谷町

B 地番 74-13

測点	座標	X	Y	面積
X5	新設金網	320.038	267.810	7.742
K13	既設石杭	313.386	263.849	3.480
K14	既設石杭	310.390	262.078	6.188
P29	新設金網	305.515	258.266	5.464
P30	新設金網	301.443	261.910	5.968
X9	新設金網	299.360	267.502	14.606
K49	既設石杭	288.604	277.383	0.863
K79	既設石杭	289.209	277.998	4.783
K50	既設石杭	293.216	280.609	0.342
X7	新設金網	293.301	280.277	5.223
P23	新設金網	297.852	282.839	22.298
X6	新設金網	317.468	272.236	5.118
面積	730.374512			
面積	365.1872560			365.18 m ²

E 地番 74-16

測点	座標	X	Y	面積
K18	既設石杭	283.720	240.182	8.942
K19	新設金網	275.438	236.810	3.195
K20	新設金網	272.981	234.767	4.750
X1	新設金網	270.946	230.475	27.696
K43	新設金網	250.503	249.160	10.325
X10	既設石杭	260.096	252.980	6.924
X10	新設金網	266.235	256.182	23.701
面積	760.640870			
面積	380.3204350			380.32 m ²

F 地番 74-17

測点	座標	X	Y	面積
K21	新設金網	270.946	230.475	13.400
K22	既設石杭	265.123	218.406	1.600
S26	既設石杭	264.807	216.837	4.550
K23	新設金網	263.909	212.377	2.651
K24	新設金網	261.390	213.203	0.726
K25	新設金網	260.742	213.530	13.215
K26	新設金網	248.036	217.163	2.219
K27	新設金網	245.876	217.670	12.410
X2	新設金網	233.705	220.096	1.411
X3	新設金網	234.101	221.450	21.297
X4	新設金網	238.876	242.205	2.065
K38	既設石杭	240.869	242.745	1.071
K39	既設石杭	241.167	243.774	1.416
K40	既設石杭	242.098	244.841	1.741
K41	既設石杭	243.549	245.804	1.408
K42	既設石杭	244.553	246.791	6.404
X1	新設金網	250.503	249.160	27.696
面積	1692.732897			
面積	846.3664485			846.36 m ²

使用公式 $A=1/2 \cdot E \cdot (X2-X1) \cdot (Y2+Y1)$

C 地番 74-14

測点	座標	X	Y	面積
P28	新設金網	305.515	258.266	0.072
K15	既設石杭	305.467	258.213	13.838
K16	新設金網	295.666	248.444	24.551
X8	新設金網	277.552	265.017	1.433
K47	既設石杭	278.411	266.165	4.096
K48	既設石杭	280.823	269.475	11.094
X9	新設金網	288.604	277.383	14.606
P30	新設金網	299.360	267.502	5.968
P29	新設金網	301.443	261.910	5.464
面積	793.687241			
面積	396.8436205			396.84 m ²

D 地番 74-15

測点	座標	X	Y	面積
K16	新設金網	295.666	248.444	6.350
K17	既設石杭	291.004	244.133	8.287
K18	既設石杭	283.720	240.182	23.701
X10	新設金網	266.235	256.182	3.240
K44	既設石杭	269.107	257.681	5.541
K45	既設石杭	272.851	261.940	4.564
K46	既設石杭	276.751	263.946	1.338
X8	新設金網	277.552	265.017	24.551
面積	694.946903			
面積	347.4734515			347.47 m ²

境界線 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ③...コンクリート杭 ⑥...金網 ②...金網 ④...間み

製作者

申請人

縮尺 1/

(広島県土地家屋調査士会)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

0855104

土地所在図
地積測量図

平成14年9月6日 登記

地番 74-13~-19

土地の所在 呉市西谷町

H 地番 74-19

測点	座標	X	Y	別	積
K11	測量点	324.364	270.321	2.910	
S1	測量点	322.244	268.327	3.900	
S2	測量点	319.375	265.685	2.800	
S3	測量点	316.897	264.362	4.240	
S4	測量点	313.442	261.923	2.629	
S5	測量点	311.035	260.866	3.471	
S6	測量点	307.922	259.330	2.292	
S7	測量点	306.127	257.905	1.532	
S8	測量点	305.548	256.487	1.782	
S9	測量点	304.233	255.284	5.770	
S10	測量点	300.085	251.273	8.328	
S11	測量点	294.491	245.103	0.895	
S12	測量点	294.114	245.915	1.267	
S13	測量点	293.499	244.807	3.248	
S14	測量点	290.839	242.944	4.166	
S15	測量点	287.263	240.807	5.118	
S16	測量点	282.779	238.340	2.331	
S17	測量点	280.448	238.317	2.994	
S18	測量点	277.711	237.104	1.733	
S19	測量点	276.138	236.376	2.563	
S20	測量点	274.241	234.652	1.699	
S21	測量点	273.308	233.232	2.586	
S22	測量点	272.376	230.820	1.717	
S23	測量点	271.811	229.199	2.211	
S24	測量点	270.609	227.343	4.301	
S25	測量点	268.523	223.582	7.700	
S26	測量点	264.807	216.837	1.600	
K22	測量点	265.123	218.406	13.400	
K21	測量点	270.946	230.475	4.750	
K20	測量点	272.981	234.767	3.195	
K19	測量点	275.438	236.810	8.942	
K18	測量点	283.720	240.182	8.287	
K17	測量点	291.004	244.133	6.350	
K16	測量点	295.666	248.444	13.838	
K15	測量点	305.467	258.213	0.072	
P28	測量点	305.515	258.266	6.188	
K14	測量点	310.390	262.078	3.480	
K13	測量点	313.388	263.849	7.742	
X5	測量点	320.038	267.810	1.850	
K12	測量点	321.637	268.740	3.152	
地積				84.87 m ²	

使用公式 $A=1/2 \cdot \Sigma (X_2-Y_1) \cdot (Y_2+Y_1)$

境界線 ⑤...石杭 ⑥...プラスチック杭 ⑦...コンクリート杭 ⑧...金目杭 ⑨...金目杭 ⑩...金目杭 ⑪...金目杭 ⑫...金目杭 ⑬...金目杭 ⑭...金目杭 ⑮...金目杭 ⑯...金目杭 ⑰...金目杭 ⑱...金目杭 ⑲...金目杭 ⑳...金目杭 ㉑...金目杭 ㉒...金目杭 ㉓...金目杭 ㉔...金目杭 ㉕...金目杭 ㉖...金目杭 ㉗...金目杭 ㉘...金目杭 ㉙...金目杭 ㉚...金目杭 ㉛...金目杭 ㉜...金目杭 ㉝...金目杭 ㉞...金目杭 ㉟...金目杭 ㊱...金目杭 ㊲...金目杭 ㊳...金目杭 ㊴...金目杭 ㊵...金目杭 ㊶...金目杭 ㊷...金目杭 ㊸...金目杭 ㊹...金目杭 ㊺...金目杭 ㊻...金目杭 ㊼...金目杭 ㊽...金目杭 ㊾...金目杭 ㊿...金目杭

作製者

申請人

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/

分別面積
B 74-13 3256.4663430
C 74-14 365.1872560
D 74-15 396.8436205
E 74-16 347.4734515
F 74-17 380.3204350
G 74-18 846.3664485
H 74-19 254.5880090
A 74-3 84.8781935
地積 580.809290
地積 580.80 m²

G 地番 74-18

測点	座標	X	Y	別	積
X2	測量点	213.705	220.096	16.632	
K28	測量点	217.394	223.347	1.075	
K29	測量点	216.320	223.396	2.102	
K30	測量点	214.243	223.070	0.780	
K31	測量点	213.491	222.863	9.291	
K32	測量点	220.732	228.684	3.781	
K33	測量点	223.249	231.505	6.737	
K34	測量点	227.439	236.780	4.349	
K35	測量点	231.587	238.153	2.183	
K36	測量点	232.522	240.104	2.400	
K37	測量点	234.715	241.079	4.310	
X4	測量点	238.876	242.205	21.297	
X3	測量点	234.101	221.450	1.411	
地積				254.5880090	

地積 254.58 m²

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：昭和54年12月5日

3858093

各 階 平 面 図



家屋番号

74-17

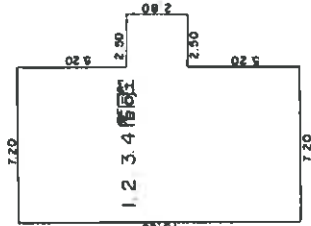
建物の所在

呉市西谷町 74-3

建 物 図 面 図

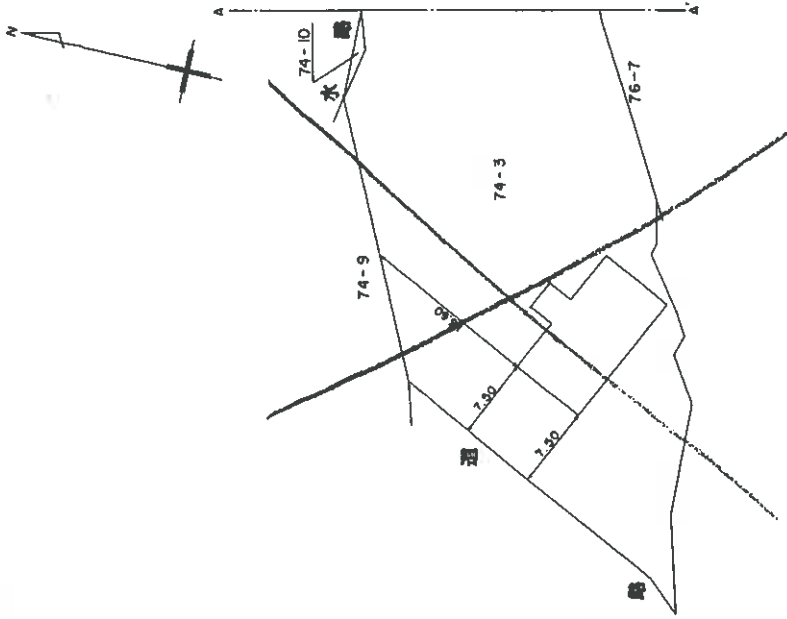


54.12.5



床面積

$13.20 \times 7.20 = 95.0400$
 $2.50 \times 2.80 = 7.0000$
計 102.0400 m²



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

各 階 平 面 図

7 4 番 1 7

建 物

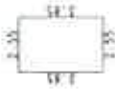
図 面

呉市西谷町74番地17

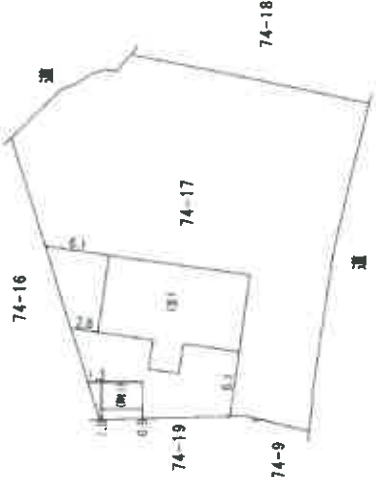
家屋番号

建物の所在

符号1の測図建物



求 積 表		
2.55 x	3.85	= 9.8175
合 計		
床面積		9.8175
		9.81 m ²



作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

1/500

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図

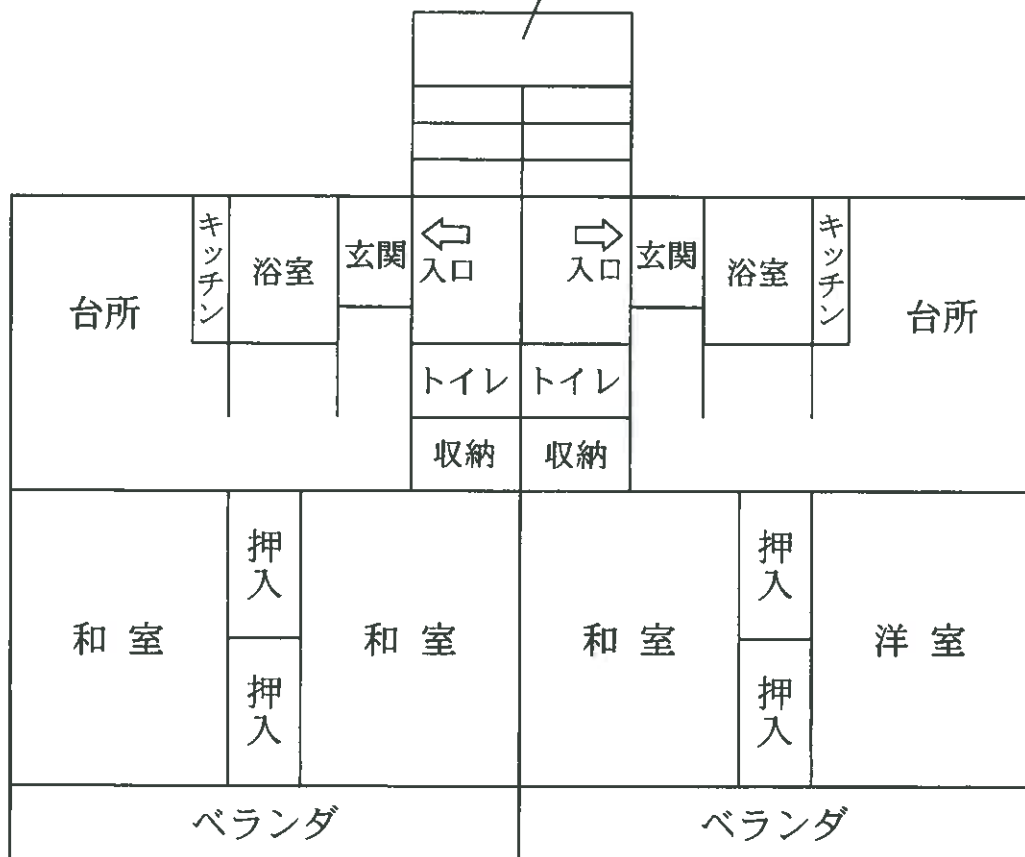
主である建物

方位

N



階段



101

102

1 階

間取図

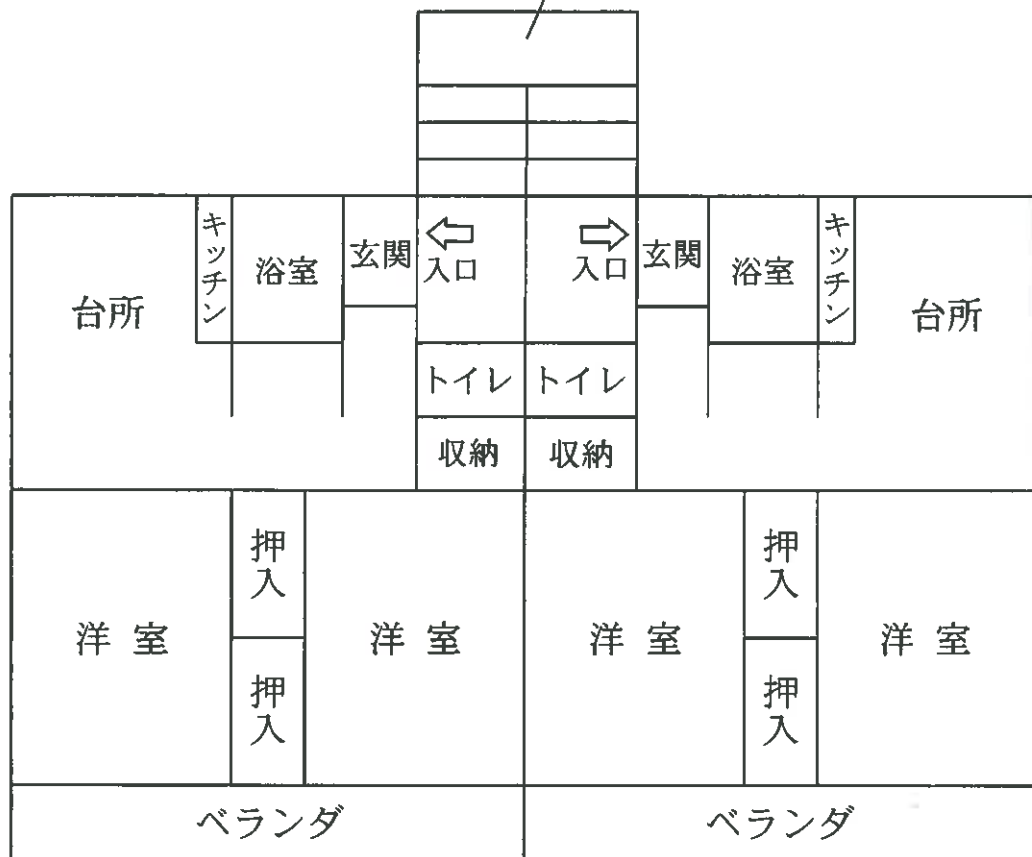
主である建物

方位

N



階段



201

202

2 階

間取図

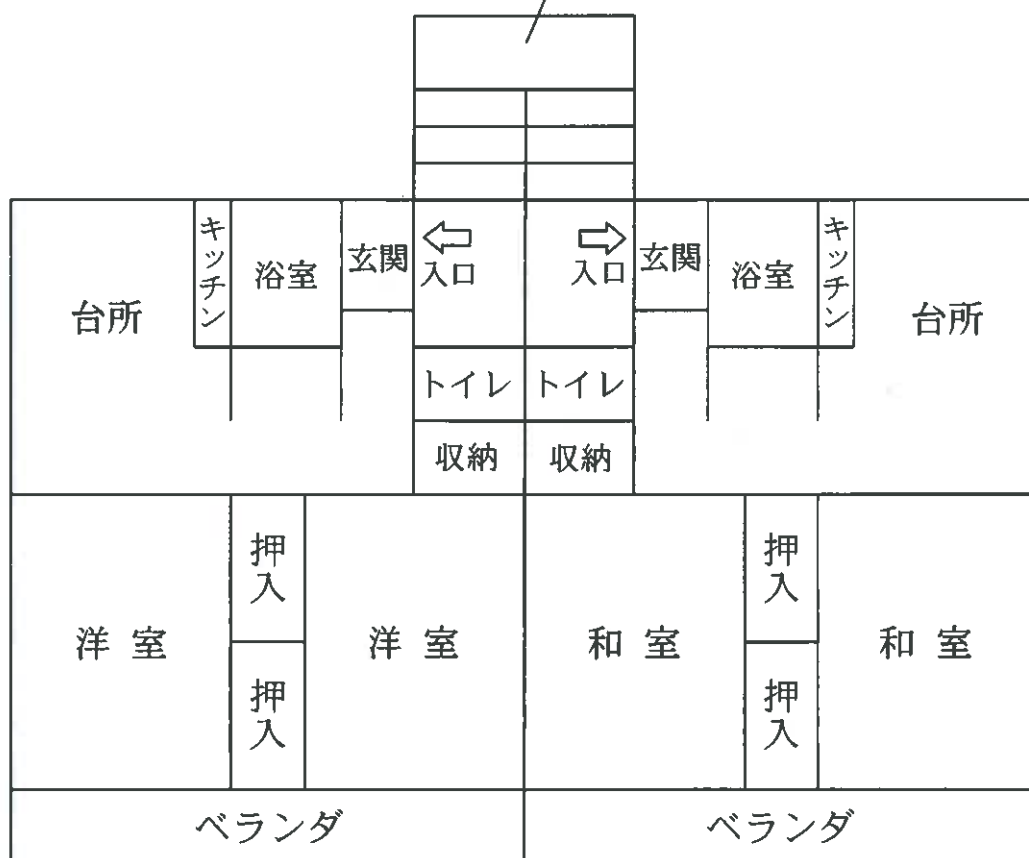
主である建物

方 位

N



階段



3 0 1

3 0 2

3 階

間取図

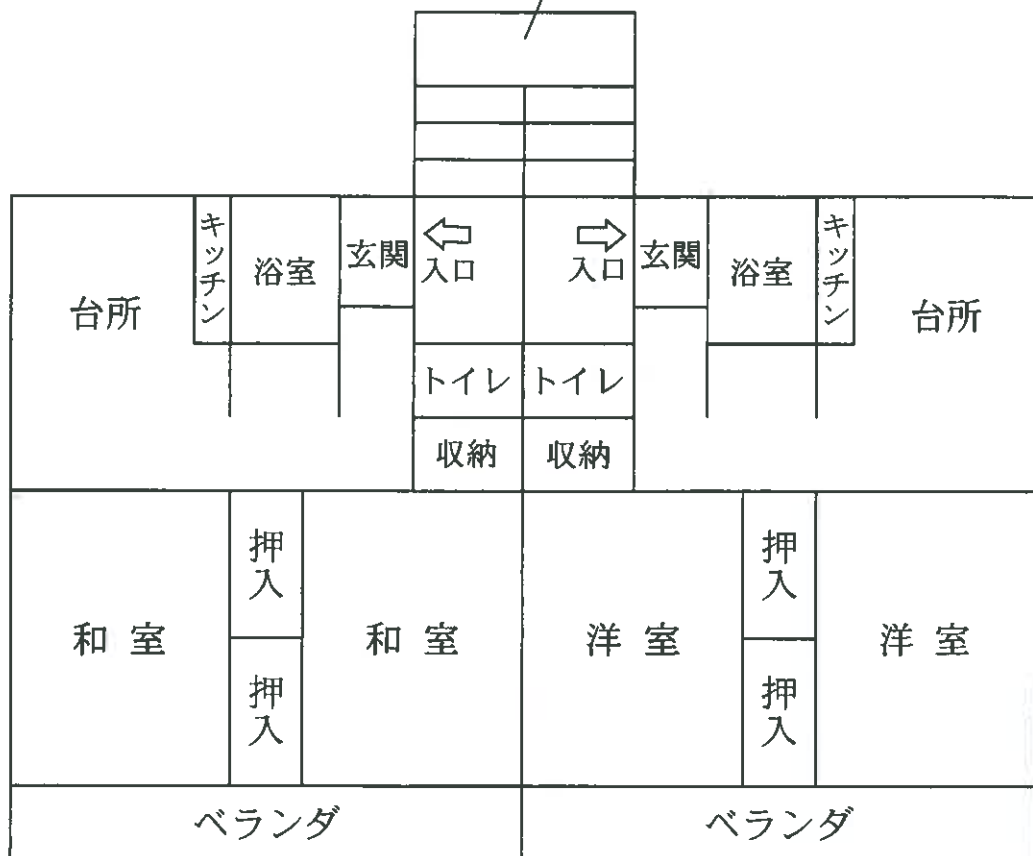
主である建物

方 位

N



階段



401

402

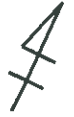
4 階

間取図

附属建物 符号 1

方位

N



受水槽

