

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、

広島地裁本庁で取り扱っています。

入札その他の手続の際には、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。

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 8 年 2 月 16 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 13 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 4 月 2 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 3 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 17 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 8 年 2 月 16 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	10,992,000 8,793,600	一括	2,200,000	28,988	12,423
1	4,915,000				
2	6,077,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 吳市広本町三丁目
地 番 10268番6
地 目 宅地
地 積 133.59平方メートル
- 2 所 在 吳市広本町三丁目10268番地6
家屋 番号 10268番6
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 109.82平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所・居宅
床 面 積 約110平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 8 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 2】

賃借権

範 囲 別紙建物間取図（見取図）記載の斜線部分

賃借人 B

期 限 令和 9 年 9 月 30 日まで

賃 料 1 か月 6 万円

賃料前払 1 か月分

敷 金 30 万円（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。）

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。ただし、期限後の更新は買受人に
対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

範囲 別紙建物間取図（見取図）記載の斜線部分を除くその余の部分
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。

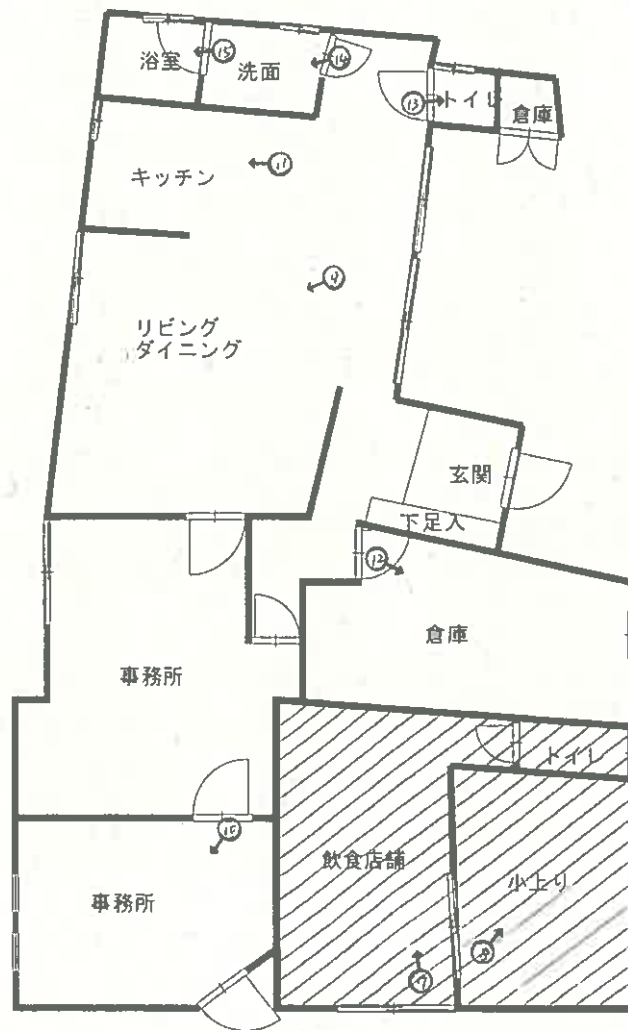


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 呉市広本町三丁目 |
| | 地 番 | 10268番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市広本町三丁目10268番地6 |
| | 家屋 番号 | 10268番6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 109.82平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・事務所・居宅 |
| | 床 面 積 | 約110平方メートル |



建物間取図（見取図）



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



令和 7 年(ヌ)第 31 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 11 月 20 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 | 所 在 | 呉市広本町三丁目 |
| | 地 番 | 1 0 2 6 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市広本町三丁目 1 0 2 6 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 6 8 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9 . 8 2 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県呉市広本町三丁目12番19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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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 (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	本件土地は、その西側及び北側が各道路 (呉市道) に接面している (10268番8の土地は私有地であるが、水路及び呉市道の一部となっている。) 本件土地の南側隣地 (10268番9の土地) は、私有地 (私道) であり、10268番22の土地を要役地とする地役権が設定されている。		
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: 店舗、事務所、住宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 110 m ²		
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 (A) ☒ その他の者 (B) 上記の者 (建物所有者) が本建物を事務所、住居として、上記の者 (その他の者) が本建物を店舗として、各使用している ☒ 「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

(占有關係用「单独」)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)

占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙建物間取図（見取図）記載の斜線部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
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） ☒ B（占有者））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年頃	
最初の 契約等	契約日	平成8年頃	
	期間	平成8年頃から ☐ 平成 年頃まで 年間 ☒ 不明	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和6年10月1日から ☒ 令和9年9月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金6万円（毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金30万円 ☐ 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 (所有者)	1 本件建物の一部（別紙建物間取図（見取図）記載の斜線部分）を B に賃貸し、B が飲食店を経営し、その余の部分を私が「つくる建築事務所」の事務所や住居として使用しています。 私が本件建物を買ったのが平成6年頃で、その2年後くらいから、B が飲食店をしており、その当時の契約書は手許にありませんが、B が名字が変わったと言うことで、平成15年に契約を新しく作成しています。平成8年当時の契約内容である賃料等は、この契約書と同様でした。 2 本件建物は、築後100年くらい経っており、平成6年に私が買ってから増築等もしていますが、東側付近の屋根瓦に隙間があったり、屋根の底部分が朽ちていたり、北側の外壁が剥がれていたりしており、事務所（北東端）や台所付近は雨漏りがしています。 3 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。本件土地の南側の通路（10268番9の土地）については、私有地ですが、自由に通行することができます。
■ B (占有者)	1 本件建物の一部（別紙建物間取図（見取図）記載の斜線部分）を平成8年頃から家賃を月6万円で賃借し、「それから」という屋号で私が飲食店を経営しています。契約内容等については、A が述べた内容と同じです。

執行官の意見

-
- 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、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
7 年 7 月 2 2 日 () 13 : 25 - 13 : 30	呉市役所	建物課税関係調査
7 年 7 月 2 2 日 () 13 : 35 - 13 : 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
7 年 7 月 2 2 日 () 14 : 30 - 14 : 50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 7 月 2 2 日 ()	当庁	A に通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円 同封)
7 年 9 月 1 2 日 () 14 : 50 - 15 : 00	物件所在地	A の妻と面談。占有関係調査、写真撮影
7 年 9 月 1 6 日 () 9 : 40 - 9 : 43	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 1 1 月 1 3 日 () 14 : 50 - 15 : 25	物件所在地	A、B 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

1 10237-6 2 10248-22 3 10237-3 4 10268-20 5 10277-14 6 10278-11 7 10278-12 8 10278-13 9 10278-18 10 10278-21



(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	呉市広本町三丁目				地番	10268番6			
出力縮	縮尺不明	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)	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7月22日
広島法務局呉支局

請求番号: 20-1
(1/2) 登記官

登記年月日：平成5年8月4日

1040136

土地所在図
地積測量図

地番	10268-6, 10268-7, 10268-8
土地の所在	呉市広本町三丁目

求積表

地番	⑩ 10268-6	高さ	倍面積
イ	10.78	5.58	60.1524
ロ	10.78	5.07	54.6546
ハ	12.48	6.25	78.0000
ニ	12.48	5.96	74.3808
合計			267.1878
面積			133.5919
地積			133.5919

地番	⑨ 10268-7	高さ	倍面積
イ	1.82	0.37	0.7104
ロ	3.48	0.17	0.5916
ハ	5.85	0.31	1.8135
ニ	17.85	5.72	102.1020
ホ	17.85	10.90	184.5650
ヘ	17.56	6.87	117.1252
合計			416.9022
面積			208.4539
地積			208.4539

地番	⑪ 10268-8	高さ	倍面積
イ	6.14	0.88	5.4646
ロ	6.01	0.89	5.3489
ハ	10.08	0.90	9.0810
ニ	10.08	0.90	9.0810
ホ	9.44	0.89	8.4016
ヘ	9.44	0.87	8.2128
合計			45.5899
面積			22.7950
地積			22.7950

合計面積 384.8428 m²

地番	④ 10268-1	面積
公簿	合計面積	地積
1772.0805	364.8428	1407.2377
		1407.23 m ²

境界線種類 ⑤...石杭 ⑥...プラスチック杭 ⑦...コンクリート杭 ⑧...金属標 ⑨...金属標 ⑩...銅杭()

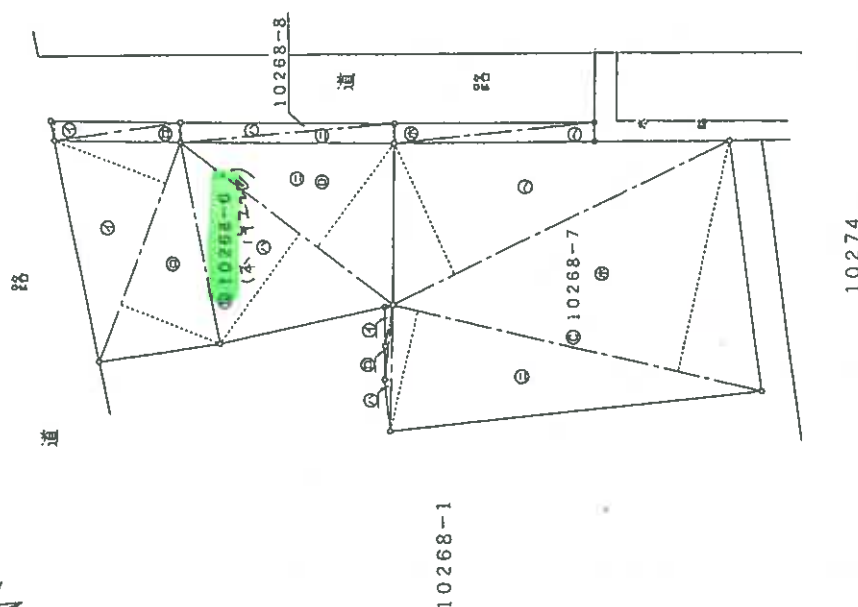
製作者 土地家屋調査士

平成5年7月30日作成

(広島県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/250

申請人



縮小 (A3→A4)

地積測量図

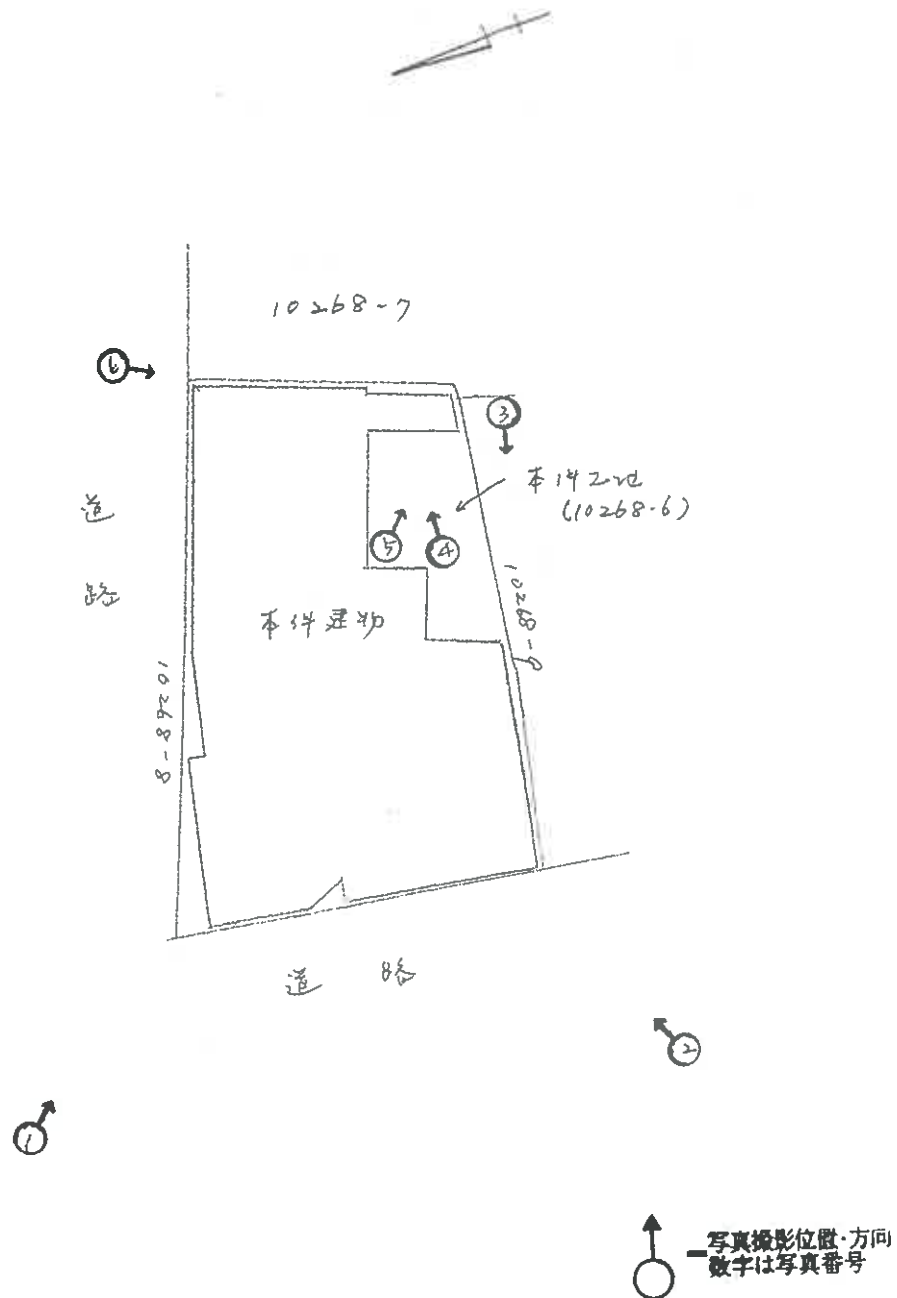
登記簿

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7年7月22日

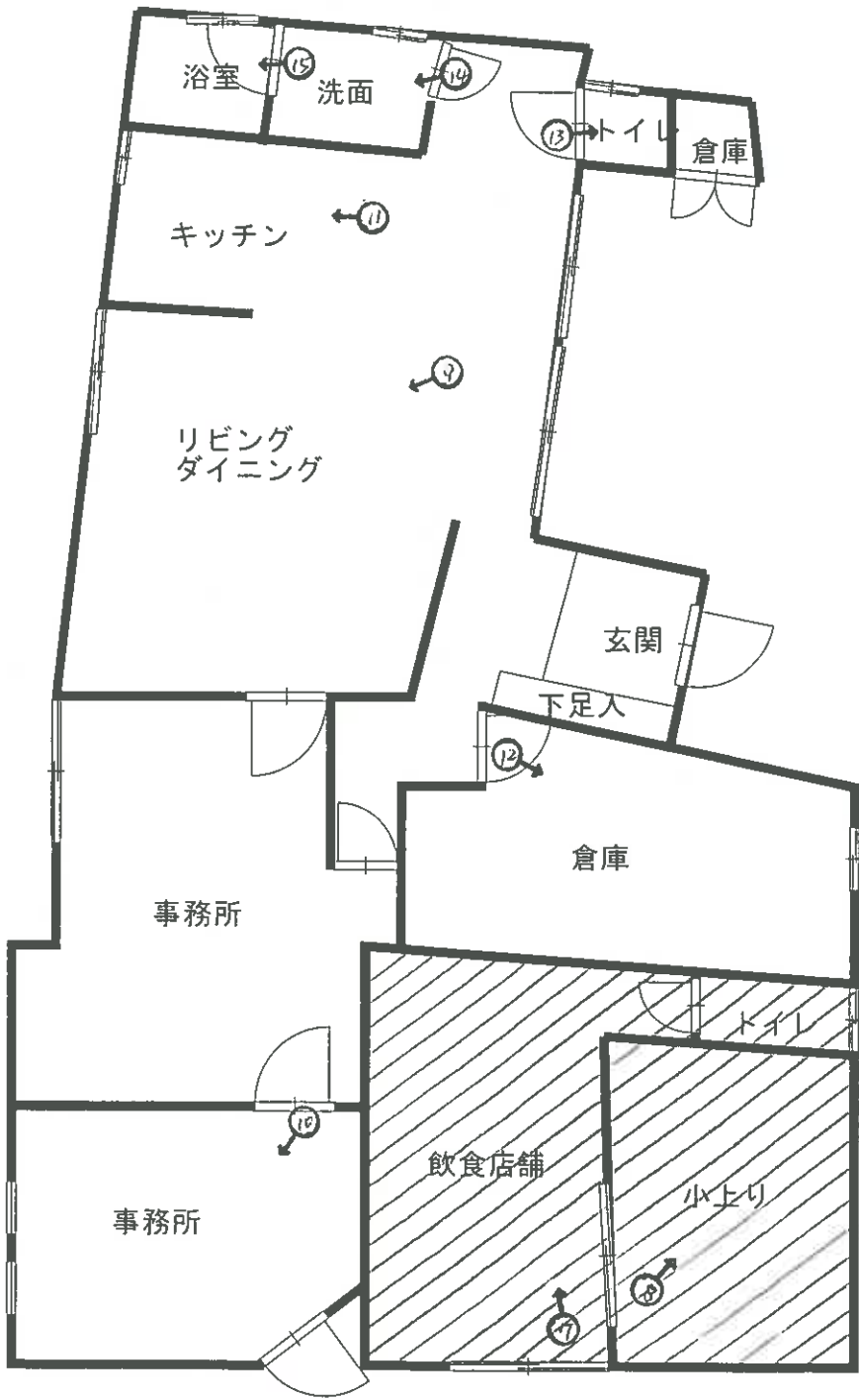
広島法務局支局

土地建物位置関係図



※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図（見取図）



↑ 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

本件建物



写真5

本件建物



写真6

本件建物

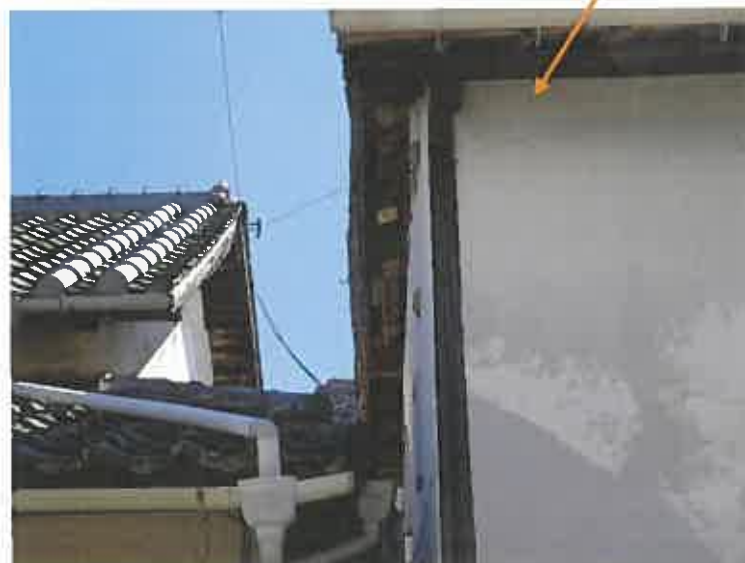


写真7 (本件建物内)



写真8 (本件建物内)



写真9 (本件建物内)



写真10 (本件建物内)



写真11 (本件建物内)



写真12 (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 (ヌ) 第 31 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 11 月 25 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,292,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,915,000円
物件2 (建物)	金 6,377,000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き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	呉市広本町三丁目 1 0 2 6 8 番 6 宅地 133.59㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市広本町三丁目 1 0 2 6 8 番地 6 1 0 2 6 8 番 6 店舗・居宅 木造瓦葺平家建 109.82㎡	種類、床面積以外は同左 店舗・事務所・居宅 約110.00㎡
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	「広商店街」バス停の北西方・直線距離約260m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、小規模店舗、事務所、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域		
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 133.59 m ²	間口 約 10.5 m 奥行 約 16 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	西側 約 10 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 北側 約 4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高		
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。 隣地は店舗併用住宅、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 あり 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 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	・ 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）：新築年月日不明 経 過 年 数：不明 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：モルタル吹付、サイディング、木板等 内 壁：漆喰、土壁、クロス張り等 天 井：クロス張り等 床：フローリング、クッションフロア等 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・事務所・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	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	・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	126,000	1.03	133.59	0.90	1	15,604,000

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150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（呉5-10）

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
155,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	126,000

◇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： 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：

角地	1.03
相乗積	1.03

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 築古の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	160,000	110.00	0.03	1	528,000

ウ 現価率 経過年数は不明であるが、現状の老朽化が著しいことなどを勘案して3%と査定した。

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	15,604,000	0.55	法定地上権	8,582,000

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	15,604,000	- 8,582,000		1.00	0.70	4,915,000
2	528,000	+ 8,582,000	1.00	1.00	0.70	6,377,000
一括価格 (合計)						11,292,000

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5-10）

所 在 : 広本町3丁目10473番4「広本町3-1-32」
価 格 : 155,000円/㎡
位 置 : JR呉線「広」駅の北西方・道路距離約1,100m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 249㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接 面 街 路 : 東側23m国道
用途指定等 : 近隣商業(建蔽率 80%、容積率 300%)
地域の概要 : 店舗、事務所、営業所等の建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 12,423,469 円（1㎡当たり 92,997 円）、課税地積 133.59 ㎡
物件2 184,893 円（1㎡当たり 1,684 円）、課税床面積 109.82 ㎡

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 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

受命物件の位置図 呉市（国土地理院地図）



地番区域見出

縮小 $A_3 \rightarrow A_4$

登記年月日：平成5年8月4日

1040136

土地所在図

地積測量図

地 番 10268-6, 10268-7, 10268-8

土地の所在 呉市広本町三丁目

求積表

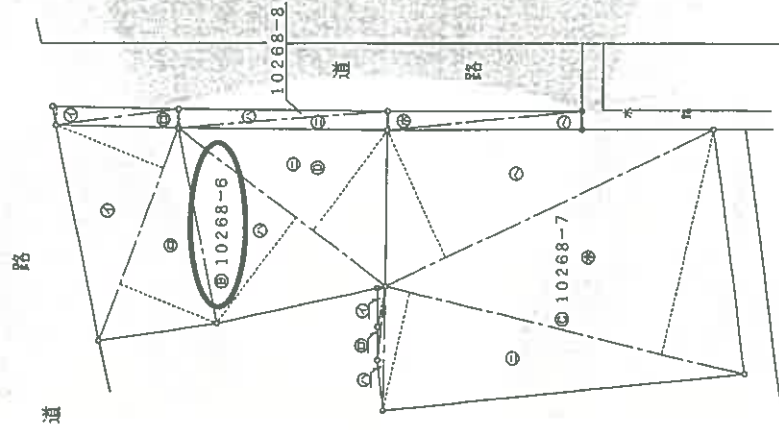
地番	④	10268-6	底辺	高さ	倍面積
イ			10.78	5.58	60.1524
ロ			10.78	5.07	54.9546
ハ			12.48	6.25	78.0000
ニ			12.48	5.98	74.3808
			合計		267.1878
			面積		133.5939
			地積		133.58 m ²

地番	④	10268-7	底辺	高さ	倍面積
イ			1.82	0.37	0.7104
ロ			3.48	0.17	0.5916
ハ			5.85	0.31	1.8135
ニ			17.85	5.72	102.1020
ホ			17.85	10.90	194.5650
ヘ			17.56	6.67	117.1252
			合計		416.9077
			面積		208.4539
			地積		208.45 m ²

地番	④	10268-8	底辺	高さ	倍面積
イ			6.14	0.89	5.4646
ロ			6.01	0.88	5.3489
ハ			10.08	0.90	9.0810
ニ			10.09	0.90	9.0810
ホ			8.44	0.88	8.4016
ヘ			9.44	0.87	8.2128
			合計		45.5809
			面積		22.7950
			地積		22.79 m ²

合計面積 364.8428 m²

地番	④	10268-1	合計面積	築地
公簿			364.8428	1407.2377
			1772.0805	地積 1407.23 m ²



10274

境界線種類 ⑤…石杭 ⑦…プラスチック杭 ⑨…コンクリート杭 ⑥…金属線 ⑧…金網線 ④…鋼み()

作製者

年 7 月 0 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

広島県土地家屋調査士会(紙)

(2/2)

請求番号：262

登記年月日：平成6年3月30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。
(広島法務局呉支局蔵)

令和7年6月10日 岡山地方法務局

1042141

各階平面図

10268番6

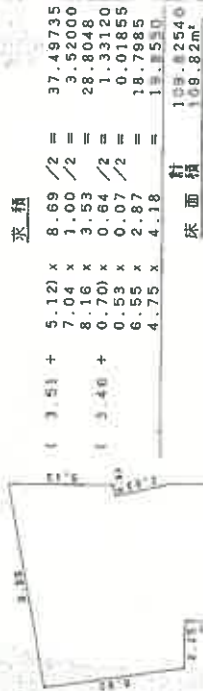
建物各階平面図

呉市広本町三丁目10268番地6

家屋番号

建物の所在

H6, 3, 30



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：26-3

縮小 A3→A4

建物間取図（見取図）

