

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 8年 3月23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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月23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 | 所 在 | 呉市焼山西一丁目 |
| | 地 番 | 580番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市焼山西一丁目580番地7 |
| | 家屋 番号 | 580番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 58.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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】

C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

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 呉市焼山西一丁目
地 番 580番7
地 目 宅地
地 積 121.00平方メートル
- 2 所 在 呉市焼山西一丁目580番地7
家屋 番号 580番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 58.96平方メートル



令和 7 年(ケ)第 17 号
令和 7 年 3 月 13 日受理
令和 7 年 5 月 14 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 吳市焼山西一丁目
地 番 580番7
地 目 宅地
地 積 121.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 吳市焼山西一丁目580番地7
家屋 番号 580番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 58.96平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	広島県呉市焼山西一丁目7番19号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(法第14条第1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、その北側及び南側がいずれも道路(いずれも呉市道)に接面している。南側接面道路は、本件土地より約3m低い位置にある(添付写真2参照)。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C) 上記の者が本建物を住居として、使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ C (Bの元妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(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	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年頃
最初の契約日	平成16年頃
契約等期間	平成16年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ C (占有者)</p>	<p>1 本件建物には、私と私の家族が居住しています。 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。</p> <p>2 本件建物の所有者であるBは、私の元夫で、Bは20年前くらいに本件建物から出て行って別居となり、離婚しています。 私は、本件建物には、本件建物を建てた平成7年から現在まで、居住しています。 私達が本件建物に居住するについて、Bに対して、家賃等金銭の支払いはなく、本件土地建物の固定資産税や住宅ローン等は、私が支払っていました。</p> <p>3 本件建物について、雨漏り等はなく、修繕が必要な箇所はありませんが、壁紙等は経年劣化しています。なお、本件建物内で小型犬を1匹飼っています。 本件建物の1階の台所にあるIHクッキングヒーターと洗面所の洗面台については、私が取りつけて間もない物なので、本件建物を退去する際、取り外す予定です。</p>

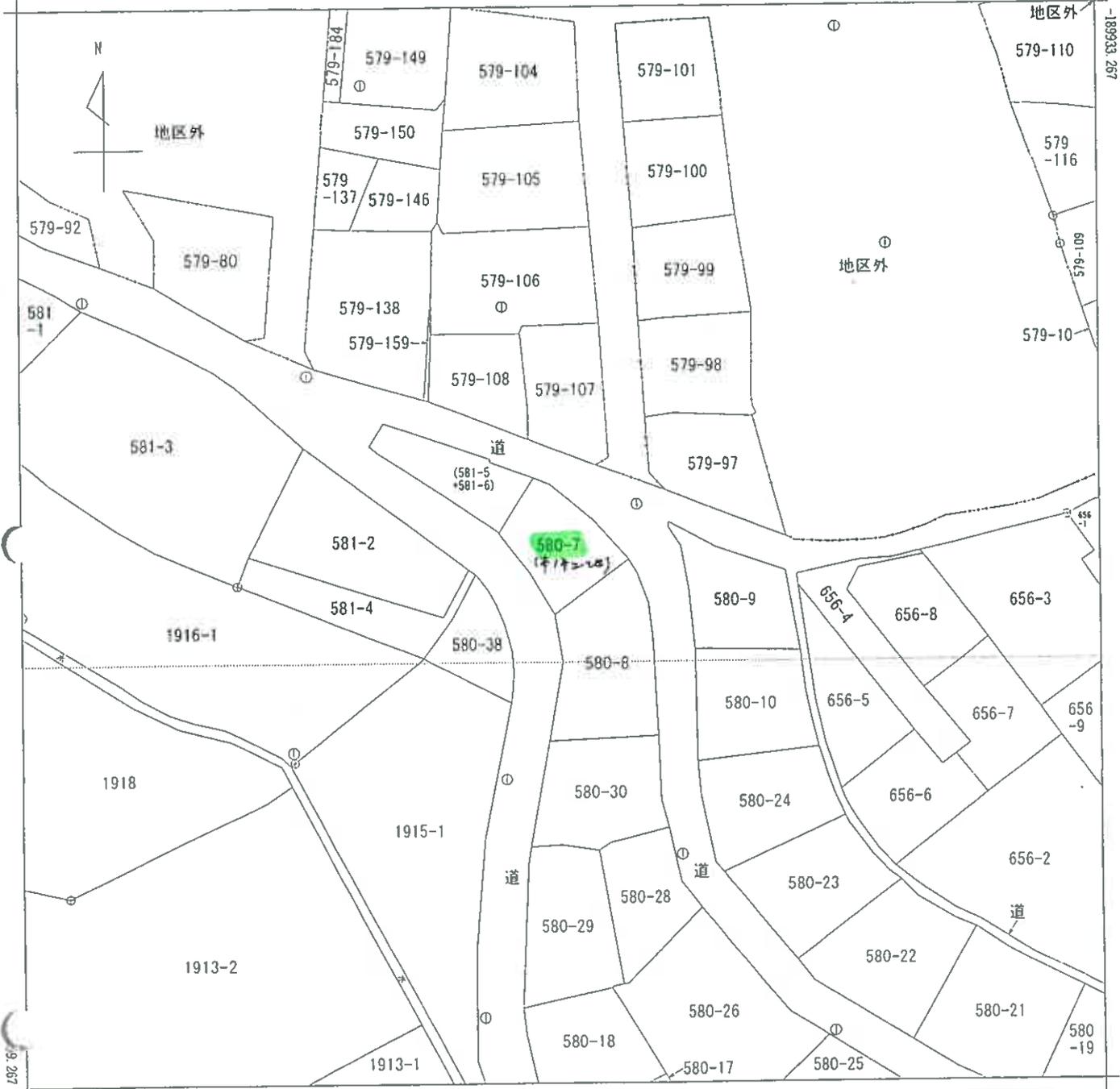
(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>■</p>	<p>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。 Cの占有権原については、同人の陳述及びBの住民票上、本件建物の住所地からの転出日が平成16年3月22日と記載されていることなどから、平成16年頃から黙示の使用貸借契約が成立しているものと認めた。 なお、Bに対して、本件建物等の占有について照会書を送付したところ、その回答書には、次の要旨が記載がされている。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物に誰が居住しているかは、知りません。 ・ Aは、私の実姉です。Aに対して地代の支払いは、ありません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

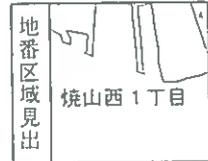
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月14日() 11:15-11:20	呉市役所	建物課税等調査
7年 3月14日() 11:25-11:40	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 3月14日() 12:05-12:25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 3月14日()	当庁	Bに照会書送付(返送用切手110円同封)
7年 4月 1日() 15:30-15:40	物件所在地	居住者宛照会書差し置き。占有関係調査等、写真 撮影
7年 4月 3日() 9:10-9:20	当庁	Cから架電。占有関係等調査、調査日時通知
7年 4月23日() 10:00-10:20	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)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+35018.441 (座標値傾別：図上測定)



A 焼山西1丁目

請求部	所在	呉市焼山西一丁目			地番	580番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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畫面である。

令和7年3月14日
広島法務局呉支局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成27年11月22日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月14日 広島法務局登記部

登記部

(> 枚目)

1231086

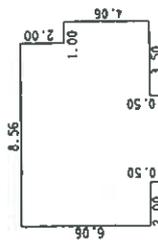
各階平面図

建築物図面
各階平面図

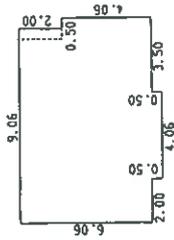
580番7

家屋番号
580番7
建築物の所在
呉市焼山西1丁目580番地7

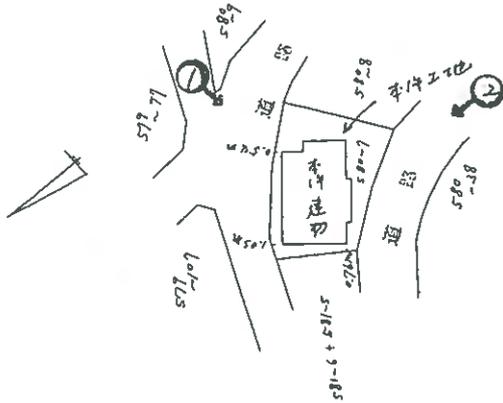
H7.11.22



1階	
床面積	17.1200
2.00 x 8.56 =	17.1200
4.06 x 9.56 =	38.8136
0.50 x 4.06 =	2.0300
合計	57.9636
床面積	57.96 m ²



2階	
床面積	18.1200
2.00 x 9.06 =	18.1200
4.06 x 9.56 =	38.8136
0.50 x 4.06 =	2.0300
合計	58.9636
床面積	58.96 m ²



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

製作者

平谷 卓一 (平谷 卓一 印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建築物図面

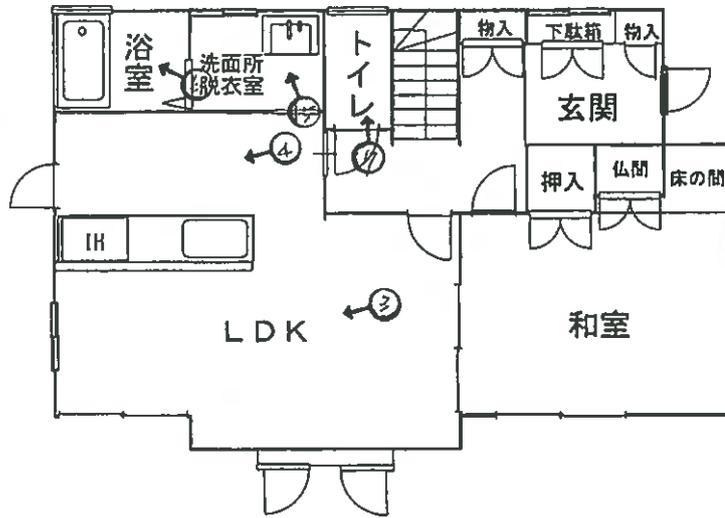
縮小 (A3→A4)

請求番号：9-2

建物間取図（見取図）

(家屋番号580番7)

【1 階】



【2 階】

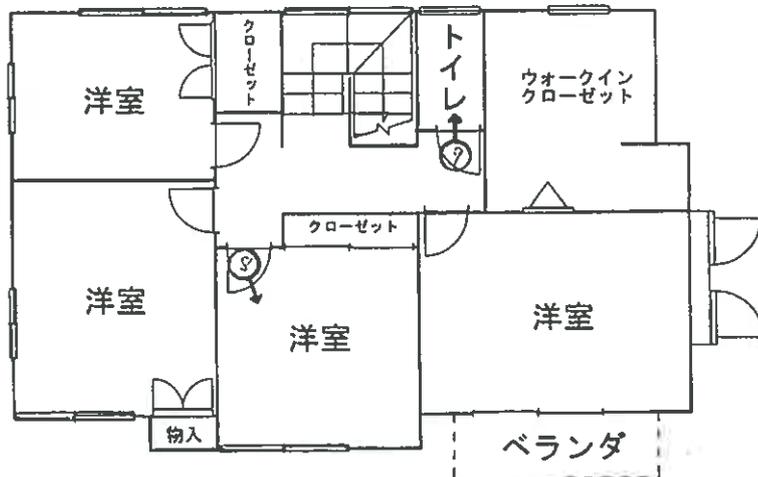


写真1

本件建物

本件土地



写真2

本件建物



写真3 (本件建物 1階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 2階)



写真9 (本件建物 2階)



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,275,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,496,000円
物件2(建物)	金 2,779,000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 地目 地積 持分	呉市焼山西一丁目 580番7 宅地 121.00㎡ 共有者2名（持分各2分の1）	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	呉市焼山西一丁目580番地7 580番7 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 58.96㎡ <hr/> 延べ 116.92㎡	同左
番号	特記事項		
	現況調査報告書の仮名一覧表の通り、物件1の共有者はA、B、物件2の所有者はB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	J R 呉線「呉」駅の北西方・直線距離約4.8km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	県道呉平谷線西側背後の高台に開発された住宅団地に、戸建住宅が建ち並ぶ状況にある。		
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域、呉・川尻・安浦地域(景観計画区域)、土砂災害警戒区域(土石流)	
画地条件	規模 121.00 m ²	間口 約 15 m 奥行 約 9 m 形状 ほぼ整形 接面状況 二方路 その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	北東側 約 4 m 舗装 南西側 約 4.7 m 舗装	市道(※1) 高低差 一部等高、一部道路より約0.5~1m低位 市道(※2) 高低差 道路より約3m高位	(※1) 呉市道焼山西1丁目2号線 (※2) 呉市道焼山西1丁目1号線
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する 隣地は戸建住宅等 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 (北東側市道より)	※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 あり (北東側市道より)	※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	土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。		

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 7 年 11 月 19 日 新築 経過年数：約 29 年 経済的残存耐用年数：約 11 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、プリント合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水等 その他：オール電化仕様
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	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	<p>・物件2の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>・市建築指導課にて、物件2の建物は建築確認、完了検査ともに適法に受理されていることを確認した。</p> <p>建築確認年月日：平成7年8月9日 建築確認番号：第H07認建呉指000452号 検査済証発行年月日：平成7年12月8日 検査済証番号：第H07証建呉指000512号</p>

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	23,000	1.01	121.00	0.80	1	2,249,000

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舗装市道に等高接面する地積120㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格 (呉 (県) -15)

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
34,300	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{142}$	23,000

◇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 : 方位 (南) +4%

◇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 :

二方路	1.03
高低差	0.97
方位	1.01
相乗積	1.01

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 : 完全所有権につき上記の通り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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	150,000	116.92	0.22	1	3,858,000

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
29 年	11 年	40 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.22$$

エ 持 分：完全所有権につき上記の通り 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	2,249,000	0.05	使用借権	112,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定した(共有持分を考慮)。

(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	2,249,000	- 112,000	/	1.00	0.70	1,496,000
2	3,858,000	+ 112,000	1.00	1.00	0.70	2,779,000
一括価格(合計)						4,275,000

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 地価調査価格（呉（県）-15）

所 在 : 呉市焼山政畝2丁目827番22（住居表示：「焼山政畝2-7-2」）
価 格 : 34,300円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅 北西方 道路距離 約6.5kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 258㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側6m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

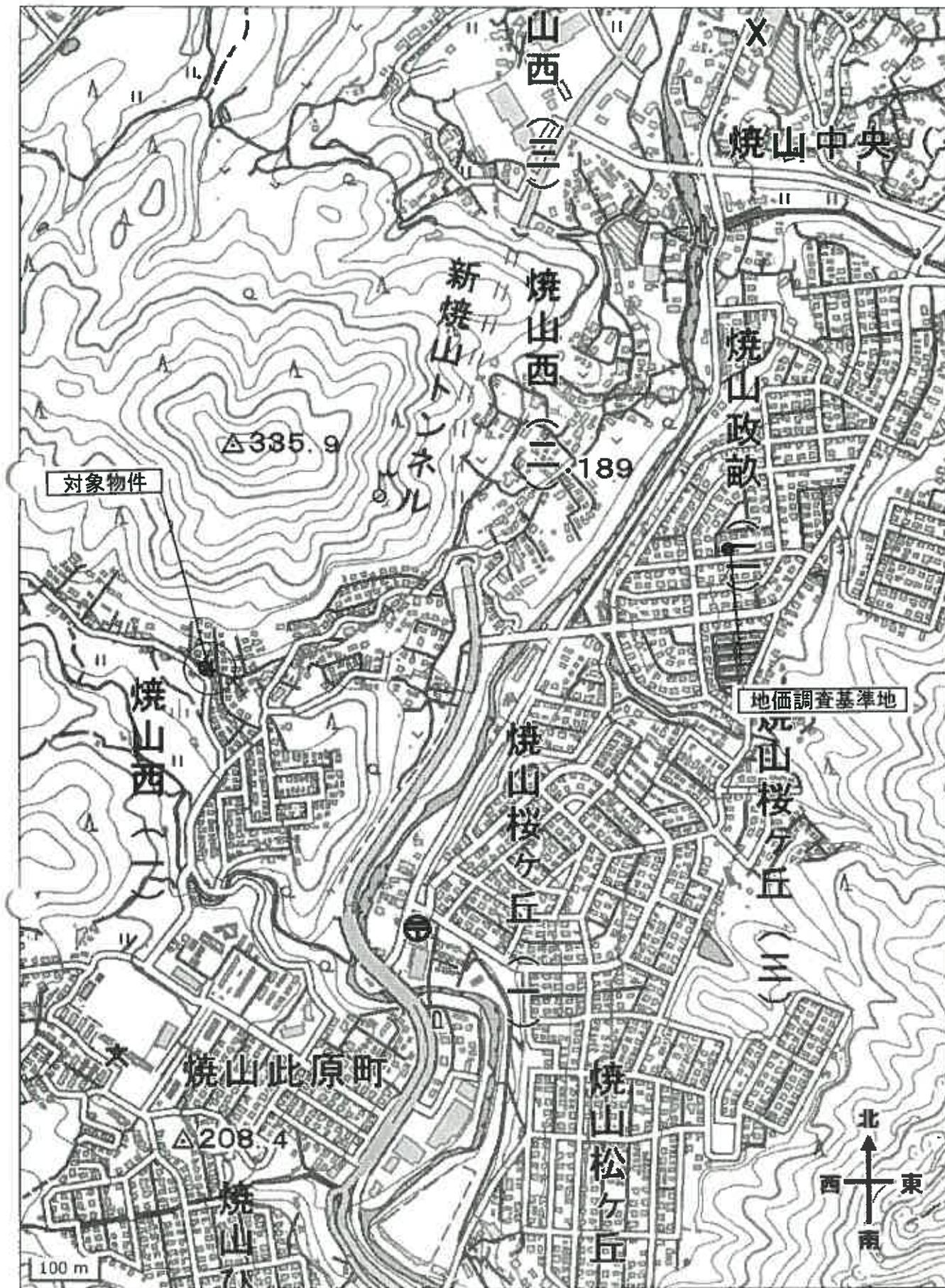
物件1	1,718,079 円	（1㎡当たり	14,199 円）	、	課税地積	121.00 ㎡
物件2	1,732,169 円	（1㎡当たり	14,815 円）	、	課税床面積	116.92 ㎡

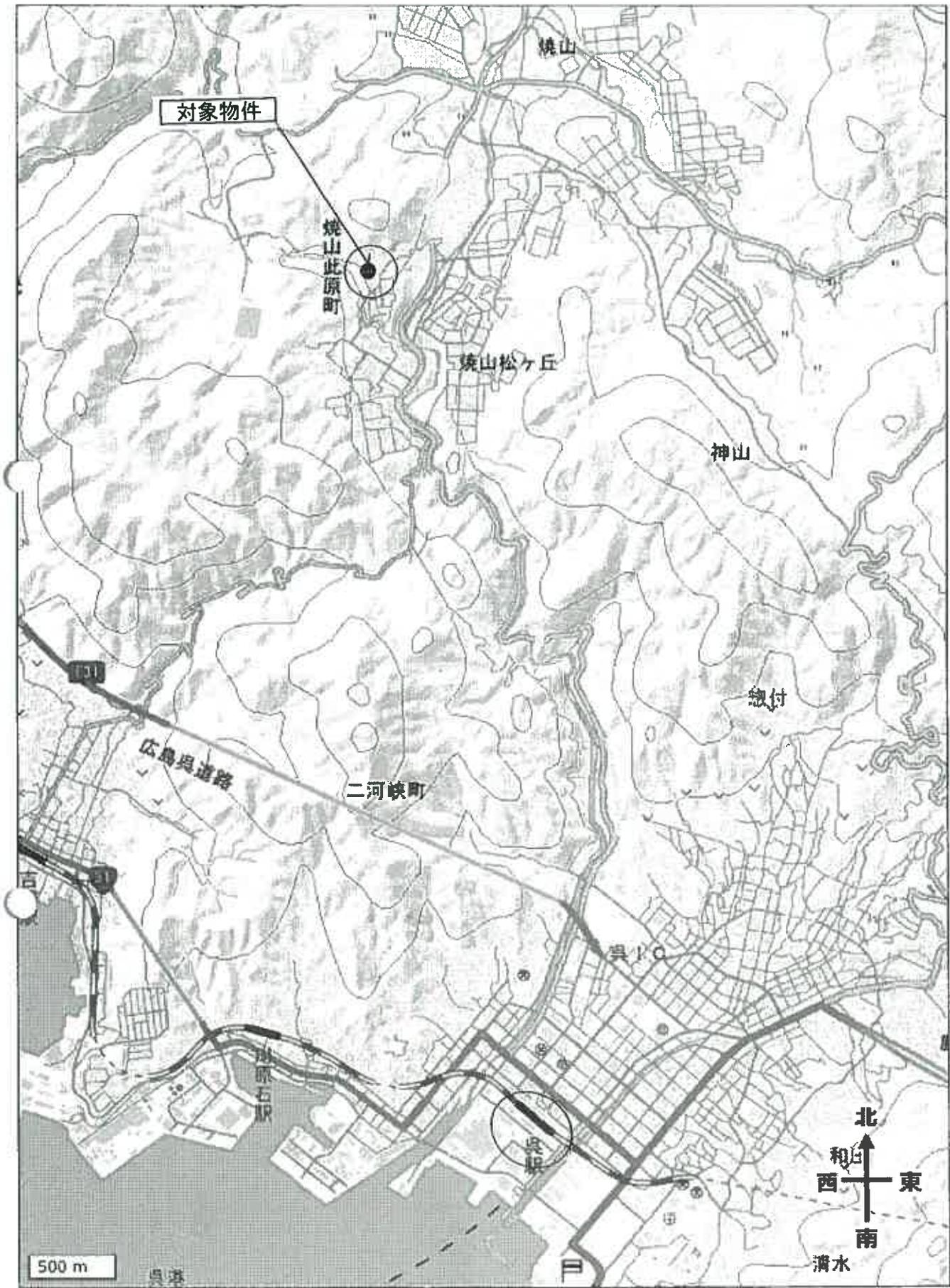
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/7,700）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/33,000）
- 3 公図写し（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

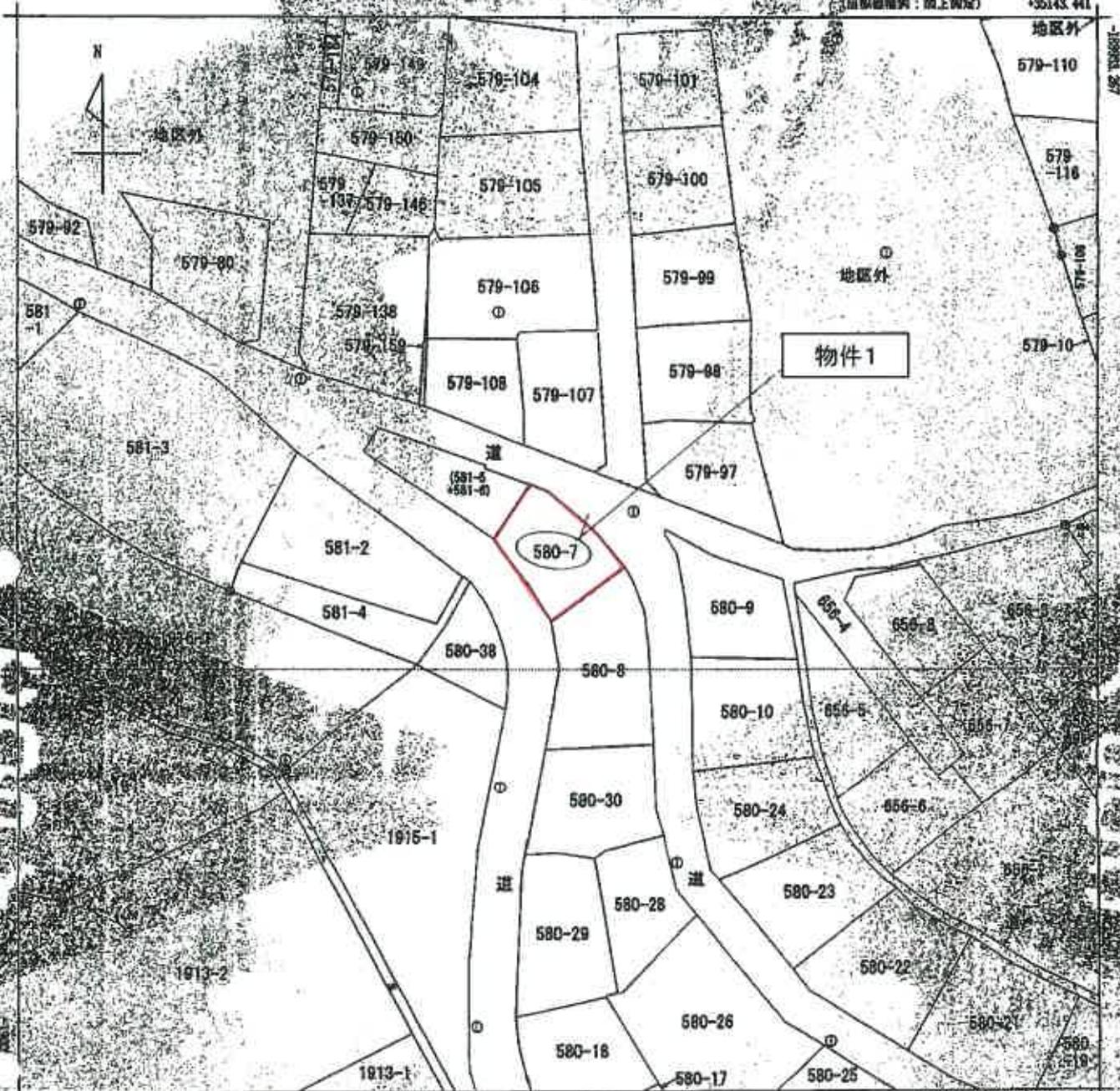




公図写

A3→A4縮小

(原簿係巻別：面上調査) +35143.441



+35018.441 (原簿係巻別：面上調査)



焼山西1丁目

簿次分	所在	具市焼山西一丁目		地番	580番7	
出方尺	1/500	標準区分	申三	用途	用途(法第14条第1項)	種類 地籍區
作成年月日						

これは地図に記載されている内容を証明した写面である。

令和7年1月22日
広島法務局支局

登記官

請求番号：24-1
(1/1)



登録年月日：平成7年1月22日

1231086

建物図面
各階平面図

登録番号 580番7

建物の所在地 京市堀山町1丁目580番地7

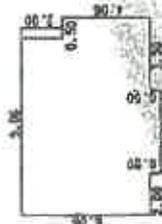
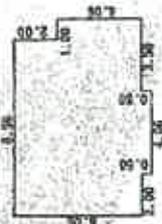
H7.11.22

1階 床面積

2.00 × 8.56 =	17.1200
4.06 × 9.56 =	38.8136
0.50 × 4.06 =	2.0300
合計	57.9636
床面積	57.96 m ²

2階 床面積

2.00 × 9.05 =	18.1000
4.06 × 9.56 =	38.8136
0.50 × 4.06 =	2.0300
合計	58.9436
床面積	58.94 m ²



縮尺 1/500

申請人

面積 117.25m²

作製者 土

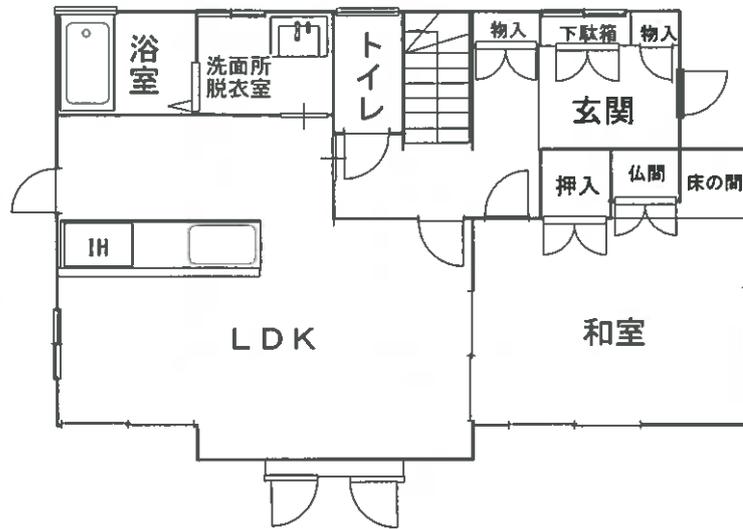
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年1月22日 京都市建設局

登記官

建物間取図（見取図）

（家屋番号580番7）

【1 階】



【2 階】

