

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り、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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,420,000 3,536,000	一括	890,000	84,021	22,562
1	1,490,000				
2	2,930,000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項により減価されている。				



物 件 目 録

1 所 在 吳市和庄二丁目
 地 番 4番2
 地 目 宅地
 地 積 124.72平方メートル

2 所 在 吳市和庄二丁目4番地2
 家屋 番号 4番2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 96.96平方メートル
 2階 86.12平方メートル
 3階 86.12平方メートル

(現況)

種 類 車庫・事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 約85.96平方メートル
 2階 約98.12平方メートル
 3階 86.12平方メートル
 4階 約 5.50平方メートル



物件明細書

令和 7年 4月22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】

1階事務所部分につき本件債務者が占有している。その他の部分につき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 吳市和庄二丁目
地 番 4番2
地 目 宅地
地 積 124.72平方メートル
- 2 所 在 吳市和庄二丁目4番地2
家屋 番号 4番2
種 類 車庫・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 96.96平方メートル
2階 86.12平方メートル
3階 86.12平方メートル
- (現況)
- 種 類 車庫・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 約85.96平方メートル
2階 約98.12平方メートル
3階 86.12平方メートル
4階 約 5.50平方メートル



令和 7 年(ケ)第 15 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 3 月 31 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 | 呉市和庄二丁目 |
| | 地 番 | 4番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市和庄二丁目4番地2 |
| | 家屋 番号 | 4番2 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.96平方メートル
2階 86.12平方メートル
3階 86.12平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県呉市和庄二丁目4番2号
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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)	■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	本土地は北側が呉市道(和庄2丁目4号線)に、北西側が呉市道(高地部循環線)にそれぞれ接面している
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類: 車庫・事務所・居宅 ■構造: 鉄骨造陸屋根4階建 ■床面積: 1階 約85.96平方メートル 2階 約98.12平方メートル 3階 86.12平方メートル 4階 約5.50平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> 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 事務所・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 <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	■ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階事務所部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(債務者会社代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年9月20日(本件建物所有権移転日)
最初の契約日	平成18年9月20日
契約等期間	平成18年9月20日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 所有者	<p>1 私の住民票は別地に設定していますが、生活の本拠は本件建物であり、私が一人で暮らしています。</p> <p>2 本件建物1階は債務者会社の事務所として使用していましたが、同社は既に解散しており、私は清算人を務めています。なお、同社と所有者である私との間に賃料等のやり取りはありませんでした。</p> <p>3 本件建物1階の床面は座が緩んでおり、南西側に傾斜しています。</p> <p>4 本件建物は外壁や屋上から雨漏りがしており、複数箇所水漏れがしています。また、3階内壁にクラックが生じています。</p> <p>5 本件建物4階の物入屋根上に古江町自治会の依頼により放送スピーカーを設置しています。同自治会から設置料や使用料は徴収していません。</p>

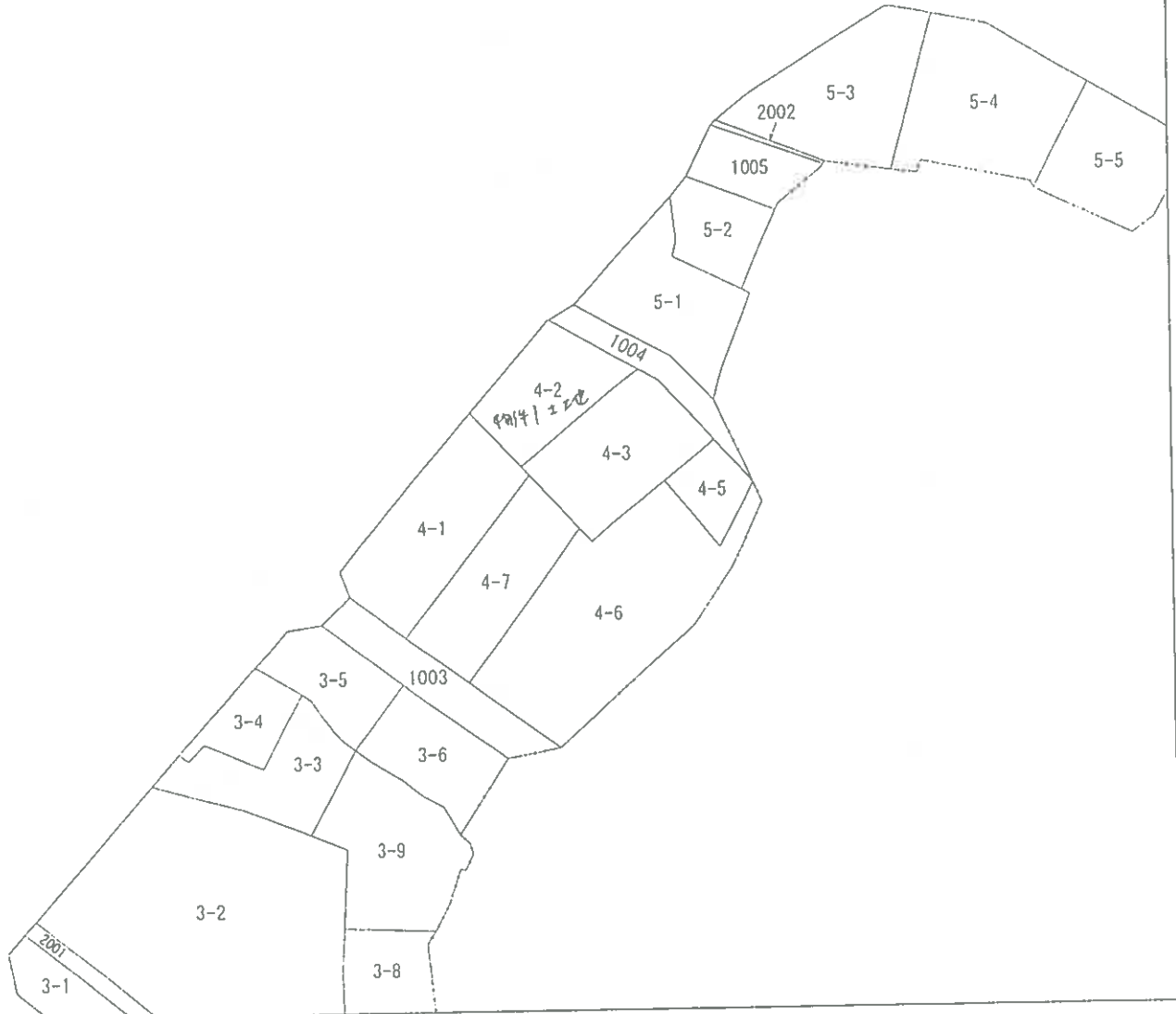
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。所有者の陳述や本件建物内の状況から、同建物1階事務所部分は債務者会社が事務所として、その余の部分は所有者が住居として使用し、それぞれ占有しているものと認めた。</p> <p>なお、債務者会社は既に解散済みであるが、清算手続が完了していないため、法人格は存続していること、本件建物1階事務所部分について所有者と債務者会社との間に賃料等のやり取りは認められないことから、同部分の債務者会社の占有権原を使用借権に基づくものとし、かつ、これが継続しているものとした。</p> <p>2 本件建物には所有者が述べるとおりの不具合（座の緩みや雨漏り、クラック等）が複数箇所認められた。</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

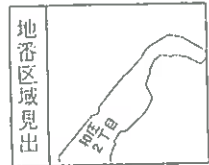
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月12日（水） 11：30－11：35	呉市役所	建物課税等調査
令和7年3月12日（水） 11：40－11：50	広島法務局呉支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和7年3月12日（水） 12：25－12：45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年3月28日（金） 9：50－10：30	物件所在地	所有者と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し、立会人を立ち合わせて調査を実施した。 <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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+37499.660 (座標値種別：図上測定)

(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	呉市和庄二丁目		地番	4番2				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	III	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23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3月12日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(6 枚目)

縮小 (A3 → A4)

公用

登記年月日：昭和46年9月4日

1571013

家屋番号 0-2
62

建物の所在 和庄2丁目
泉布基55号62

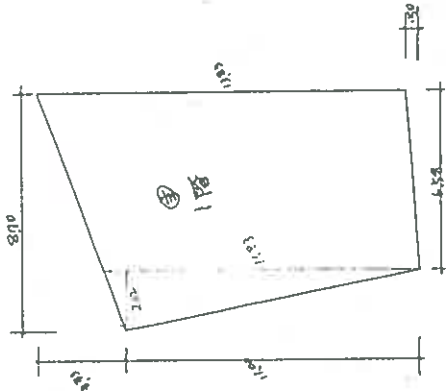
建築物図面
各階平面図

546,914

作製年月日
昭和46年9月1日

申請人

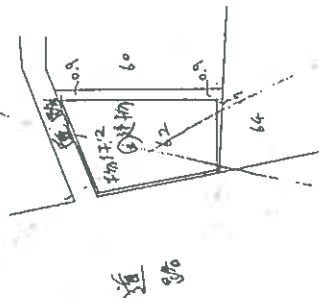
2.3階図面



① 1階
 $(11.83 + 13.83) \times \frac{5.9}{2} = 84.4214$
 $11.83 \times 2.28 \div 2 = 12.5398$
 96.9612



② 2.3階
 $11.83 \times 7.28 = 86.1724$



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

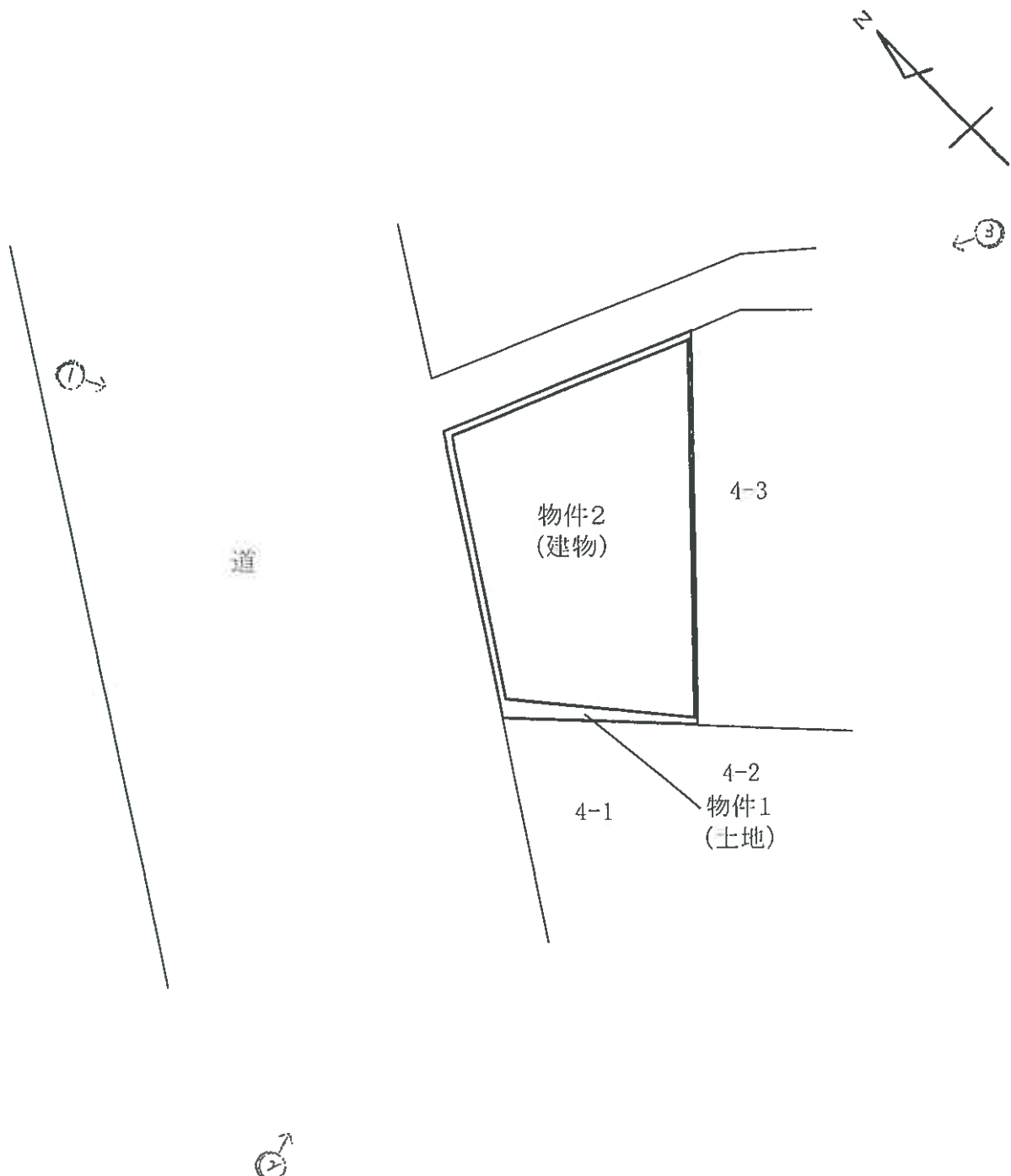
縮小(A3→A4)

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3月12日 広島法務局(泉及局)

土地建物位置関係図

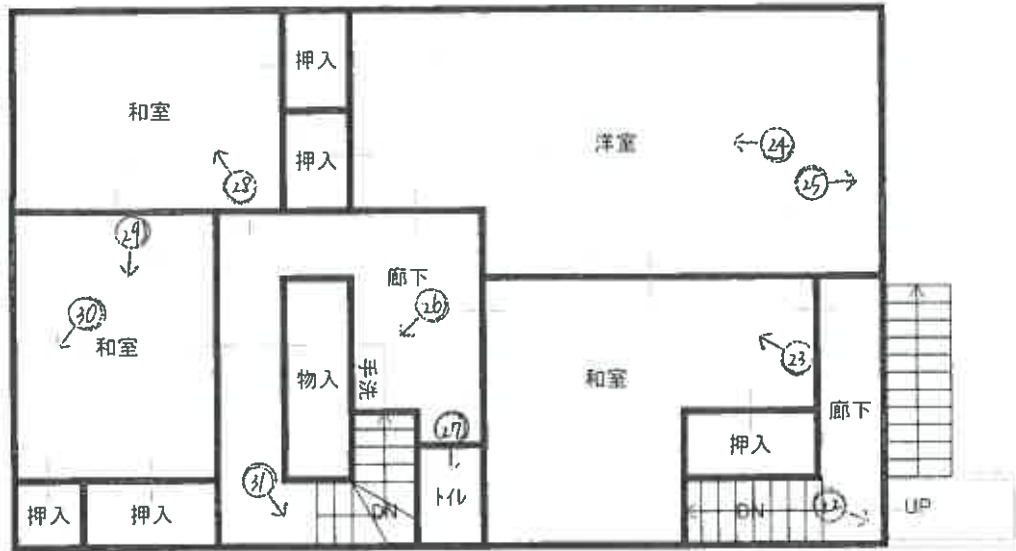
縮尺 約1/250



※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

凡例 ○→ 写真撮影方向

3階



4階

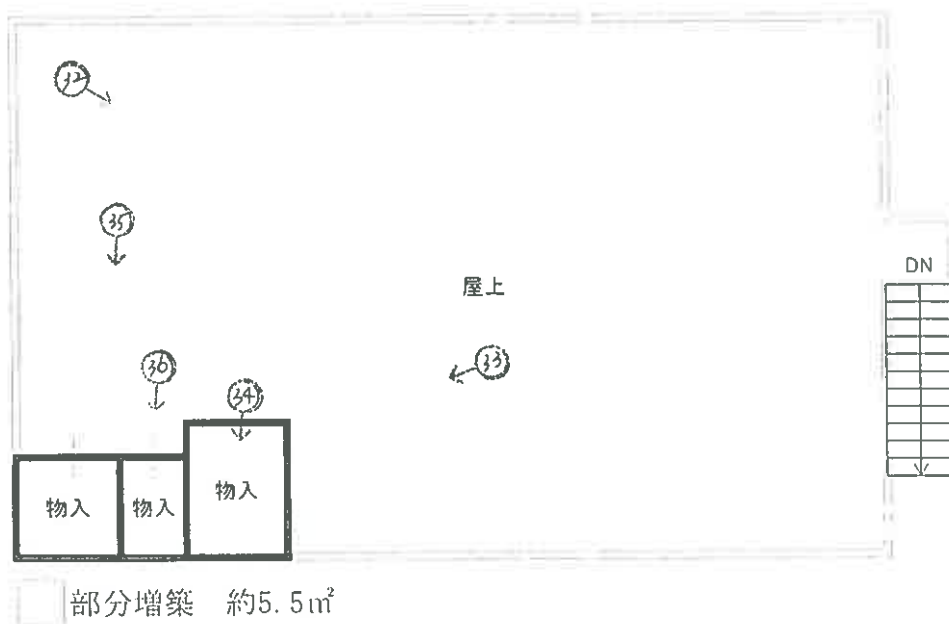


写真1



写真2

放送スピーカー



呉市道
高地部循環線

写真3 本件建物



呉市道 (和庄2丁目4号線)

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14 漏水箇所



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20 漏水箇所



写真21



写真22 漏水箇所



写真23



写真24



写真25 漏水箇所



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30 漏水箇所



写真31 クラック



写真32



写真33

放送スピーカー



写真34



写真35



写真36



令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 10 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

一 括 価 格	
金 12,281,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,137,000 円
物件2(建物)	金 8,144,000 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	呉市和庄二丁目 4番2 宅地 124.72 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	呉市和庄二丁目 4番地2 4番2 車庫・居宅 鉄骨造陸屋根 3階建 1階 96.96 m ² 2階 86.12 m ² 3階 86.12 m ² 延べ 269.20 m ²	車庫・事務所・居宅 鉄骨造陸屋根 4階建 1階 約 85.96 m ² 2階 約 98.12 m ² 3階 86.12 m ² 4階 約 5.50 m ² 延べ 約 275.70 m ²
番号	特記事項		
	1階取壊部分 約11m ² 2階増築部分 約12m ² 4階増築部分 約5.5m ² あり		

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	JR呉線「呉」駅の東方・直線距離 約1.5km 「和庄1丁目」バス停の北東方・直線距離 約10m (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種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 物件1 124.72 m ²	間口 約 12 m 奥行 約 9 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 約 14 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 北東側 約 2.5 m 舗装 市道 高低差 0～約1m低く接面 北東側市道は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 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)：昭和46年8月31日 新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：約10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：モルタル等 内壁：クロス・塗壁・合板等 天井：クロス・合板等 床：フローリング・畳・タイル等 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：車庫・事務所・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	普通
保守管理の状態	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	※ 建蔽率・容積率がオーバーしている可能性がある。 ※ 座の緩み・雨漏り・クラック等が複数個所認められる。

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	117,000	1.00	124.72	0.90	1	13,133,000

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14m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格【呉(県)－18】

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
124,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	117,000

◇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 ※	1.00
相乗積	1.00

※ 角地であるが、セットバック減価を考慮

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	200,000	275.70	0.08	1	4,411,000

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
53 年	10 年	63 年

残価率	観察減価
5 %	60 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.08$$

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	13,133,000	0.55 法定地上権	7,223,000

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	13,133,000	- 7,223,000	/	1.00	0.70	4,137,000
2	4,411,000	+ 7,223,000	1.00	1.00	0.70	8,144,000
一括価格 (合計)						12,281,000

ウ 占有減価修正 : 使用貸借による占有が認められるが、減価の必要なし。

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)－18 】

所 在 : 呉市和庄登町5番7「和庄登町5－15」
価 格 : 124,000円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅 東方 道路距離 約1.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 149㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側 4m市道
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%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模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 9,116,907 円 (1㎡当たり 73,099 円)、課税地積 124.72 ㎡

物件2 4,482,140 円 (1㎡当たり 17,861 円)、課税床面積 250.94 ㎡

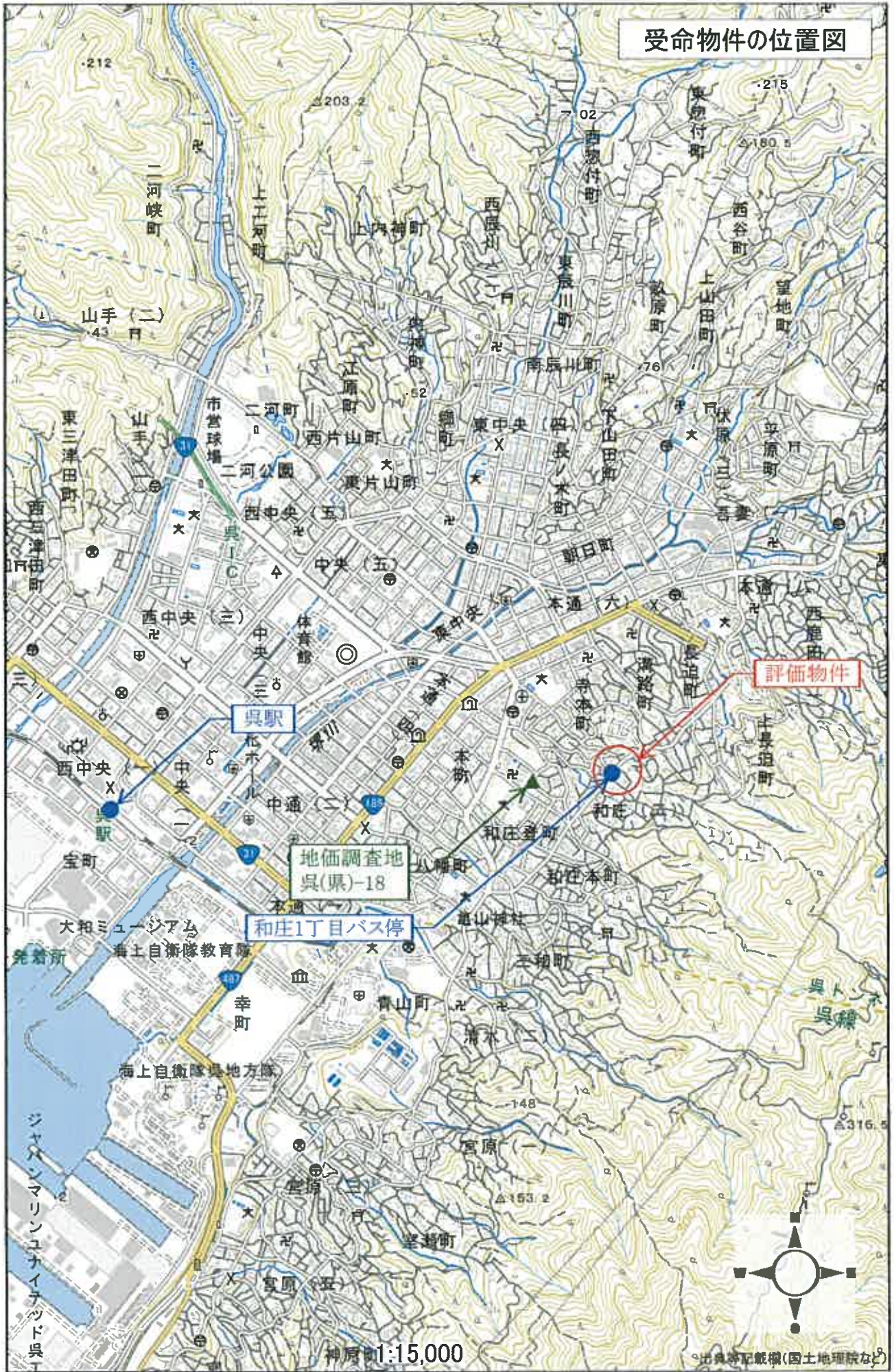
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/15,000)
- 2 公図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)
- 4 建物間取図(見取図)

以 上

受命物件の位置図



呉駅

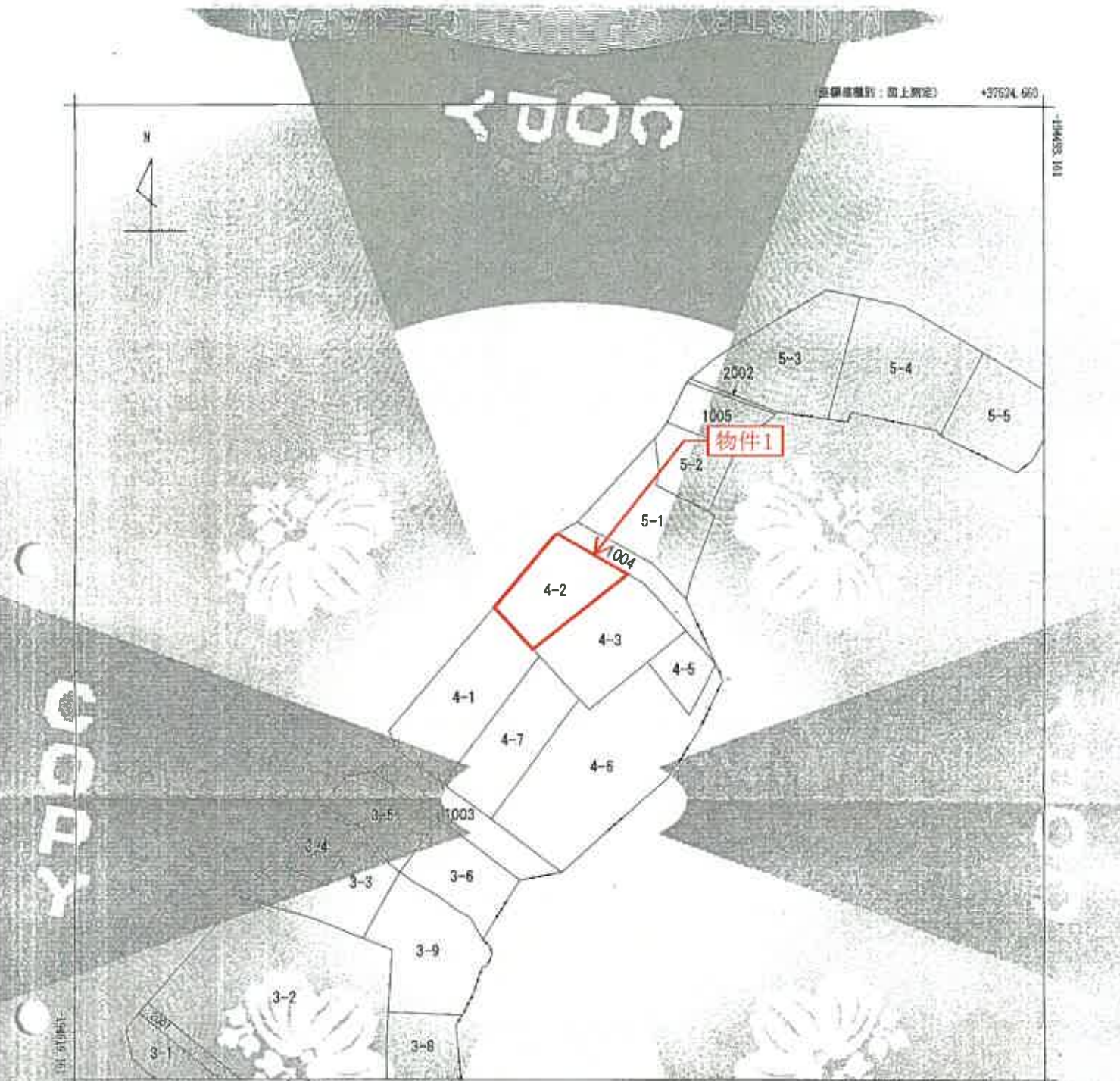
地価調査地
呉(県)-18

和庄1丁目バス停

評価物件

神原 1:15,000

出典等記載欄(国土地理院など)



+37491.660 (図例は補冊：面上測定)

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法上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。



測図 年月日	所在 風布和庄七丁目	地番 4番2	
出縮 刀尺	1/500	精度 区分	測図 承認 番号又 係記号
作成 年月日	平成22年3月23日	測図 年月日 (作成)	補記 事項
分類 地区に準ずる図面(街図成果物)		種類 街区基本調査成果図	

これは地図に準ずる図面に記録され、その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1月27日
岡山地方法務局
章尾官

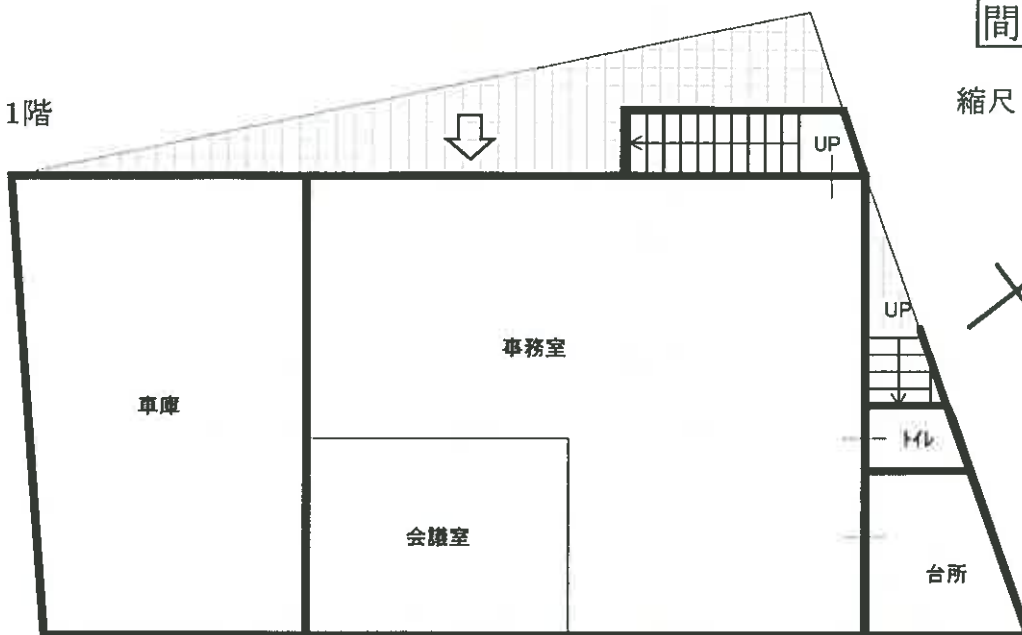
請求番号：6-1
(1/1)

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

間取図

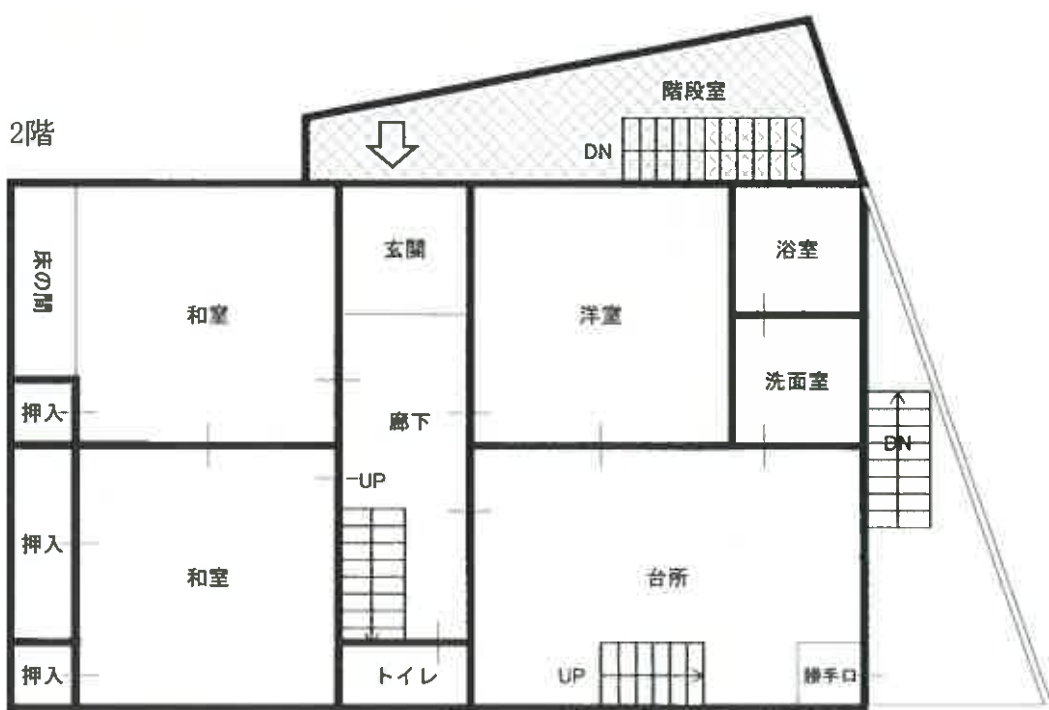
縮尺 約1/100

1階



部分取壊 約11m²

2階

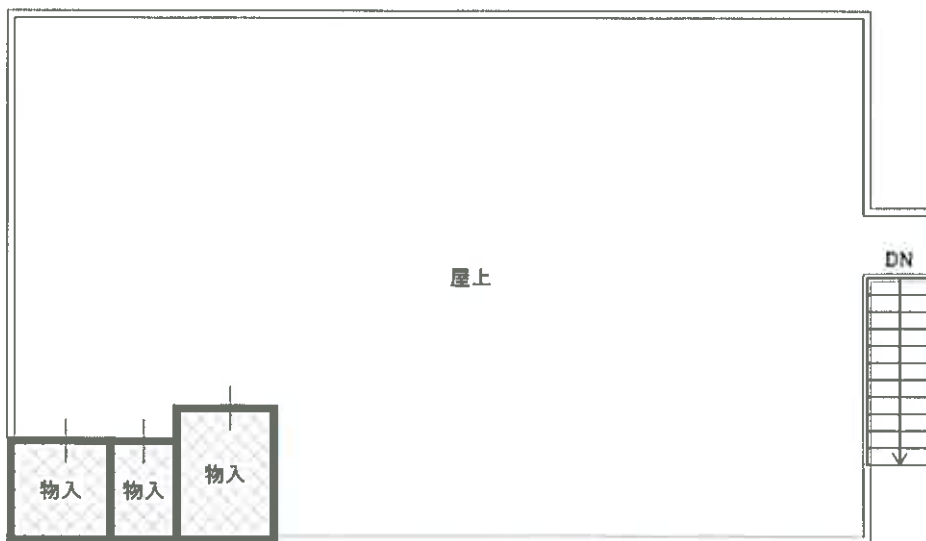


部分増築 約12m²

3階



4階



部分増築 約5.5㎡