

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□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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から<br>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<br>場 所 広島地方裁判所売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 6月11日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所民事第4部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 5月26日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月26日 午後 4時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>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 目 録

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

不存在



※  
め  
め  
※

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

範 囲 1階東側店舗(新聞販売所)部分

本件債務者会社が占有している。

範 囲 上記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

【物件番号1, 2】

南東側広島県道及び南西側呉市道を含む周辺隣地との境界が不明確である。

### 《 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    | 呉市本通八丁目                            |
|   | 地 番    | 86番2                               |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 79.63平方メートル                        |
| 2 | 所 在    | 呉市本通八丁目                            |
|   | 地 番    | 86番3                               |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 21.42平方メートル                        |
| 3 | 所 在    | 呉市本通八丁目86番地                        |
|   | 家屋 番号  | 86番の2                              |
|   | 種 類    | 居宅                                 |
|   | 構 造    | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積  | 1階 52.89平方メートル<br>2階 49.58平方メートル   |
|   | (現況)   |                                    |
|   | 種 類    | 居宅・店舗                              |
|   | 床 面 積  | 1階 約89.29平方メートル<br>2階 約57.14平方メートル |
|   | (附属建物) |                                    |
|   | 符 号    | 1                                  |
|   | 種 類    | 居宅                                 |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                            |



物 件 目 録

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

不存在



令和 7 年(ケ)第 1 2 8 号  
令和 7 年 1 2 月 1 2 日受理  
令和 8 年 2 月 25 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    | 呉市本通八丁目                          |
|   | 地 番    | 86番2                             |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 79.63平方メートル                      |
| 2 | 所 在    | 呉市本通八丁目                          |
|   | 地 番    | 86番3                             |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 21.42平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 呉市本通八丁目86番地                      |
|   | 家屋 番号  | 86番の2                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 52.89平方メートル<br>2階 49.58平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                          |
|   | 床 面 積  | 16.52平方メートル                      |



|                |   |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
|----------------|---|----|-------|-------|-----|------|-------|---|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示         | 『物件目録』のとおり  |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 住居表示           | 広島県呉市本通八丁目5番11号   |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 土地             | 物件 1、2  |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>  |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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         | 本土地は東側が広島県道（瀬野呉線）に、南側が呉市道（本通8丁目1号線）にそれぞれ接面している。   |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 建物             | 物件 3  |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約89.29平方メートル<br>2階 約57.14平方メートル<br>附属建物符号1は滅失しており、存在しない。 |    |       |       |     |      |       |   |       |    |   |   |   |
| 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;"> <tr><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗・住居（空き家） として使用している。<br><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<br><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;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>   |    |       | 地方裁判所 | 支部  | 令和   | 年( )第 | 号 | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| 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 <input checked="" 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3関係)   |   |
|--|---|
| 占有範囲   | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側店舗(新聞販売所)部分   |
| 占有者  | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者有限会社枝岸新聞舗 <input type="checkbox"/>   |
| 占有状況   | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者の子))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |   |
| 占有権原   | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |
| 占有開始時期   | 平成16年12月1日(債務者会社成立年月日)  |
| 最初の契約日   | 平成16年12月1日  |
| 契約等期間  | 平成16年12月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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<br><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   | 毎月 金8万円(毎月末日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払( )分( )円<br><input type="checkbox"/> 相殺( )分( )円  |
| 敷金・保証金   | <input checked="" 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<br>(当事者等との関係) | 陳述要旨等  |
| ■ A (所有者の子)       | <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物1階東側店舗(新聞販売所)部分では私の父が代表を務める債務者会社が新聞店を営んでいました。その余の部分は両親が住居として使用していましたが、令和6年10月31日の新聞店の閉店をもって退去しました。</li><li>2 本件建物1階東側店舗(新聞販売所)部分の賃貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」欄記載のとおりです。</li><li>3 登記簿上、本件建物には附属建物が存在していることになっていますが、当該附属建物がどこにあるかなど詳しいことは分かりません。</li><li>4 本件建物は2階の複数箇所雨漏りがしたため、8年くらい前に屋根瓦を一部葺き替えました。その後は通常の降雨であれば雨漏りはしなくなりました。</li><li>5 本件建物各トイレの便器と台所のガス給湯器を令和4年頃に更新しました。</li><li>6 本件建物1階東側店舗(新聞販売所)部分の正面入口にテントを設置しており、これが公道にはみ出しているため、呉市に対し、令和6年の店舗閉店まで年額1万円ほどの道路占有料を支払っていました。</li></ol> |

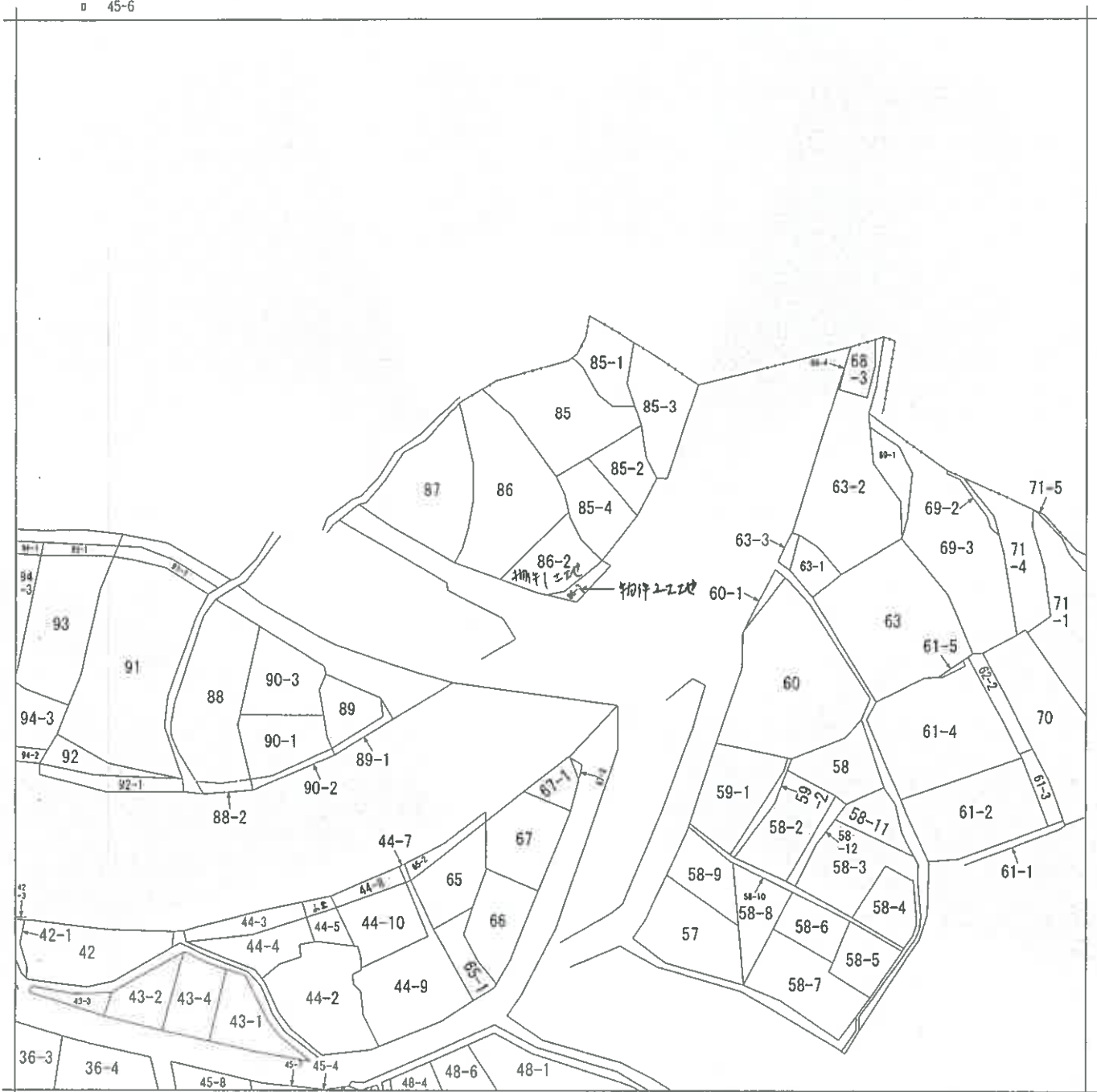
(執行官の意見用)

| 執行官の意見   |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間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。</li><li>2 本件建物附属建物符号1(居宅)については、Aの陳述によってもその存在自体が判然としないが、土地建物位置関係図のとおり本件建物の建築面積は本件各土地の大半を占めており、附属建物が建つ余地がないこと、課税上、同附属建物は存在しない扱いとなっていること及び現況を考慮すると、同附属建物は取り壊された上で本件建物が増築されたか、あるいは同附属建物と本件建物が合体したかのいずれかであると推測される。いずれにしても、同附属建物自体は現存しないため、「滅失しており、存在しない」扱いとした。</li><li>3 本件建物は経年劣化が著しく、座の緩みや雨漏り、壁や床の亀裂などが複数箇所認められた。</li><li>4 本件建物南側にある簡易物置(動産)は、水路及び呉市道に越境して設置してある可能性がある(写真2)。</li></ol> |

(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12月23日(火)<br>15:00-15:10  | 呉市役所     | 建物課税等調査                        |
| 令和7年12月23日(火)<br>15:30-15:40  | 物件所在地    | 占有関係調査、形状調査、写真撮影               |
| 令和7年12月23日(火)<br>15:55-16:05  | 広島法務局呉支局 | 公図、登記事項要約書等交付申請                |
| 令和8年2月2日(月)<br>12:45-14:30  | 物件所在地    | Aと面談<br>占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行) |
|   |          |                                |
|   |          |                                |
|   |          |                                |
|   |          |                                |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> 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



(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    | 呉市本通八丁目 |  | 地番        | 86番2 |              |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分    |  | 座標系又は記号   | 分類   | 地図に準ずる図面     |
| 作成年月日 |       |         |  | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 方位不明         |
|       |       |         |  |           |      | 種類 旧土地台帳附属地図 |

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12月23日  
広島法務局呉支局

請求番号: 25-1  
(1/1)

登記官

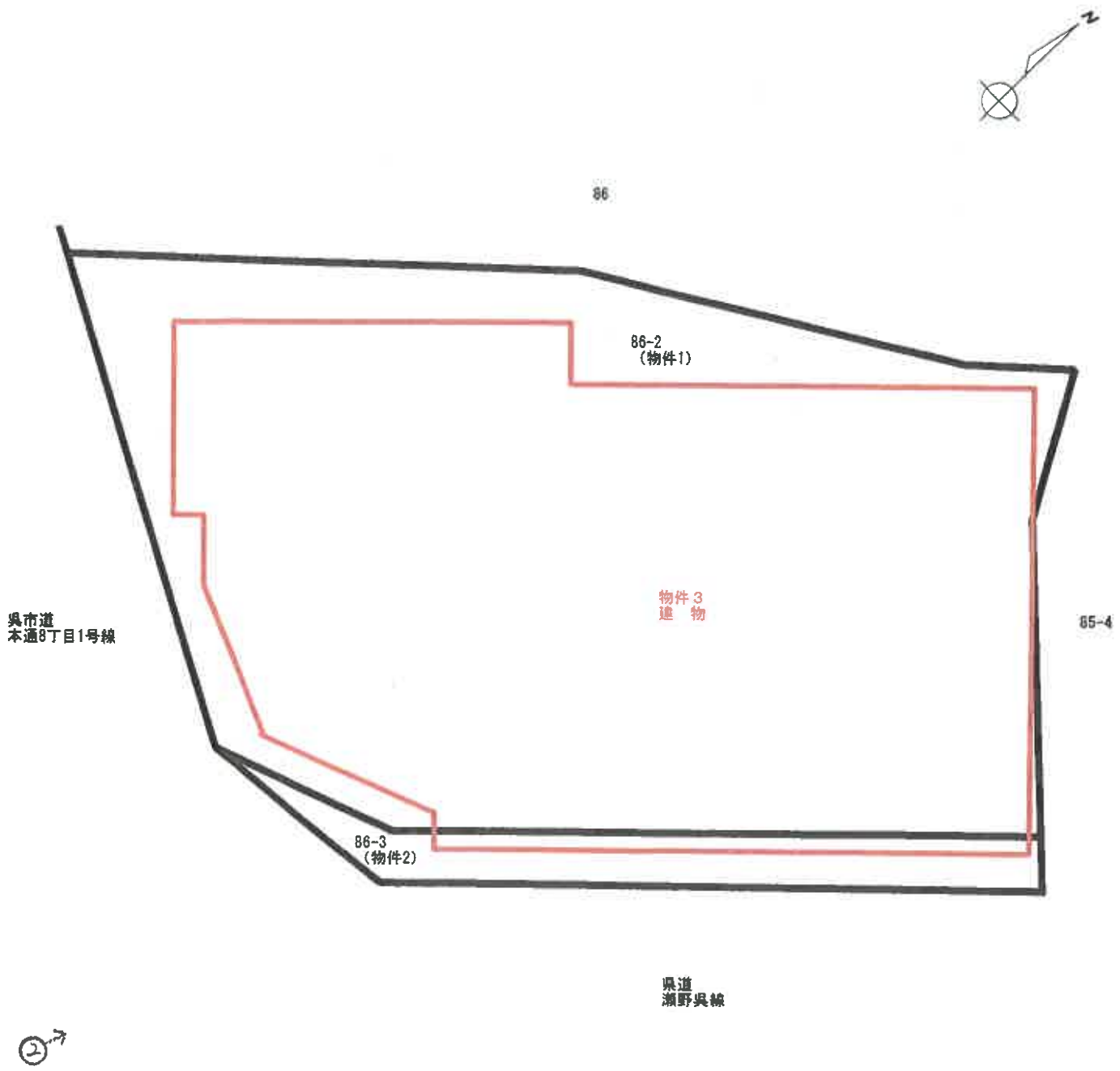
縮小(A3→A4)

( 6 枚目 )

公用

# 土地建物位置関係図

事件番号：令和7年（ケ）第128号



※本図面は法務局備付の公図、現地の状況、給水図面等を基に土地、建物の位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界等を保証するものではない。

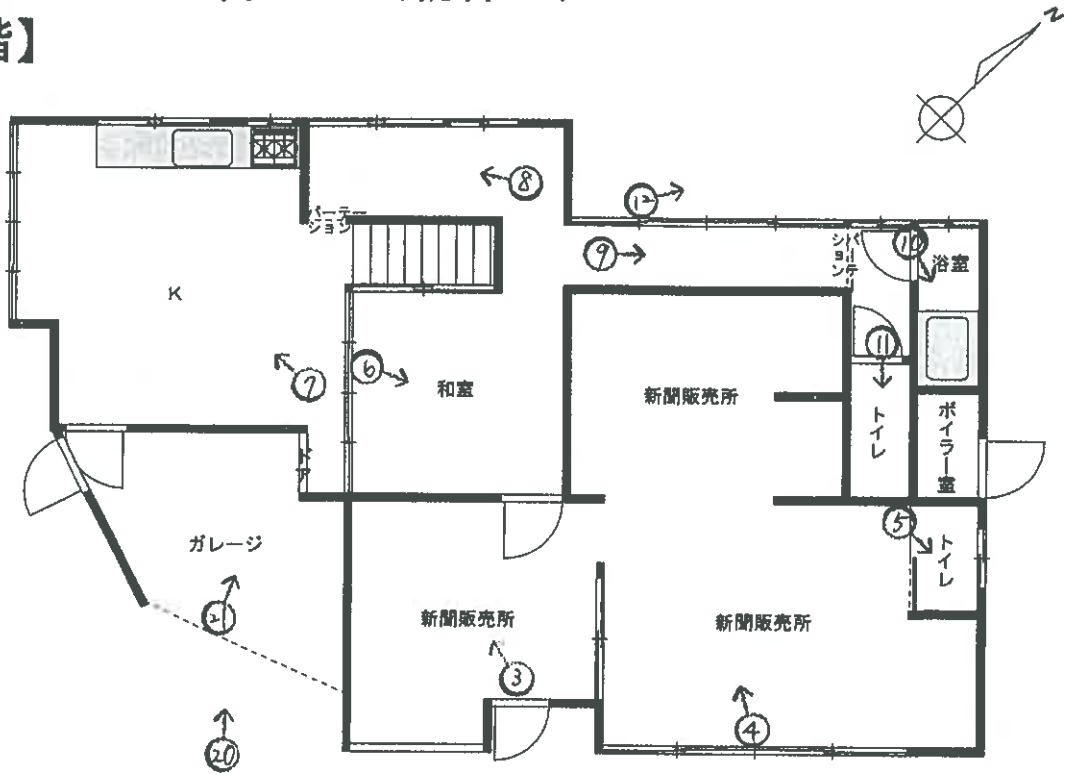
↑  
凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図

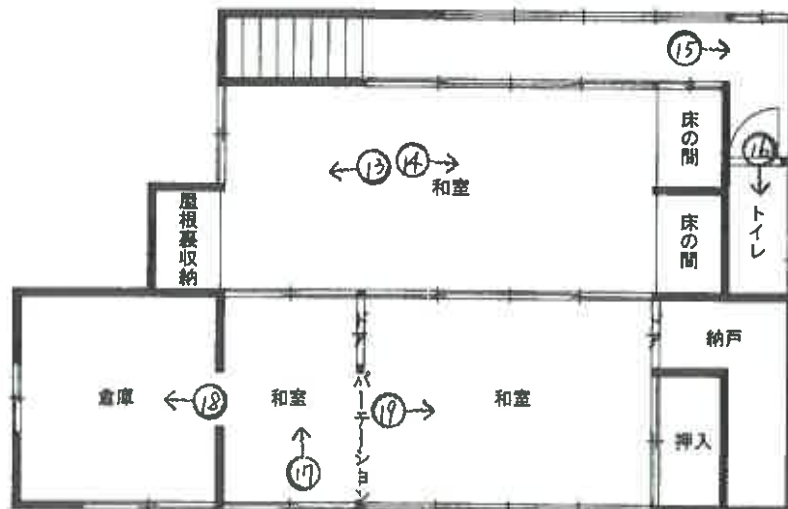
事件番号：令和7年（ケ）第128号

家屋番号：86番の2（物件3）

【1階】



【2階】



凡例 ○→ 写真撮影方向

( 8 枚目)

写真1



写真2

簡易物置

呉市道  
本通8丁目1号線



広島県道（瀬野呉線）

写真3



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



写真15 雨漏りの跡



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



令和 7 年 (ケ) 第 128 号  
令和 8 年 2 月 2 日現地調査  
令和 8 年 3 月 13 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

## 第1 評価額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一 括 価 格      |              |
| 金 4,884,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1(土地)      | 金 1,859,000円 |
| 物件2(土地)      | 金 500,000円   |
| 物件3(建物)      | 金 2,525,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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<br>地目<br>地積   | 呉市本通八丁目<br>86番2<br>宅地<br>79.63㎡  | 同左   |
| 2        | 所在地<br>地目<br>地積   | 呉市本通八丁目<br>86番3<br>宅地<br>21.42㎡  | 同左   |
| 3        | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 呉市本通八丁目86番地<br>86番の2<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 52.89㎡<br>2階 49.58㎡<br>延べ 102.47㎡ | 種類：居宅、店舗<br>床面積：1階 89.29㎡<br>2階 57.14㎡<br>延べ 146.43㎡ |
|          | 附属建物<br>符号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 1<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>16.52㎡   | 滅失   |
| 番号       | 特記事項  |  |  |
| 3<br>符号1 | 呉市役所資産税課にて、物件3の建物1階の台所が附属建物符号1で、現在は物件3の建物と一体化しているものと思われる旨の説明を受けた。現地調査等においても附属建物符号1の存在を確認できなかったため、附属建物符号1は滅失の扱いとした（建物間取図（見取図）及び現況調査報告書参照）。 |  |  |

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、2)

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通                                    | JR呉線「呉」駅の北東方・直線距離約2300m<br>「本通8丁目」バス停の北東方・直線距離約210m<br>(別添「位置図」参照)  |  |
| 付近の状況                                    | 付近は、県道沿いの店舗兼住宅、一般住宅等が建ち並ぶ傾斜地の地域となっている。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>300%<br>準防火地域<br>宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域<br>景観計画区域(呉・川尻・安浦地域)<br>都市機能誘導区域(中央・宮原地域)<br>居住誘導区域(中央・宮原地域) |
| 面地条件                                     | 規模(登記上)<br>(物件1) 79.63 m <sup>2</sup><br>(物件2) 21.42 m <sup>2</sup><br>計 101.05 m <sup>2</sup>  | 間口 約 10 m<br>奥行 約 7.5 m<br>形状 不整形<br>接面状況 角地<br>その他 地勢ほぼ平坦   |
| 接面道路の状況                                  | 南東側 約 20 m 舗装 県道 高低差 ほぼ等高<br>※呉市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)である旨の説明を受けた。<br>南西側 約 4 m 舗装 市道 高低差 画地が約0~2m高い<br>※呉市役所建築指導課にて、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。<br>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3の建物が存する。<br>隣地は戸建住宅等。<br>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<br>本物件内への引込 あり (下記特記事項参照)<br>※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<br>本物件内への引込 あり (下記特記事項参照)<br>※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<br>本物件内への引込 あり (下記特記事項参照)<br>※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。   |  |

|             |   |
|-------------|---|
| <p>特記事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査の結果、境界標を確認できなかった。西部建設事務所呉支所管理課及び呉市役所土木総務課にて、目的物件の土地と県道、市道の境界、県道と市道の境界は明確ではない旨及び場合によっては、買受人と広島県、呉市との立会が必要になる場合もある旨の説明を受けたことから、広島県及び呉市以外の他の隣地も含む境界トラブルの発生可能性、物件1及び2の地積が増減する可能性は否定できない。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・南西側道路の幅員は、概測の結果、4mであったが、境界が明確ではないため、セットバック済みか否かを含め、セットバックの要否については不明である。</li> <li>・上水道、都市ガス、公共下水は、境界が明確ではないため、他人土地を介在している可能性は否定できない。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・物置が南西側市道に越境して設置されている可能性があり（現況調査報告書参照）、呉市役所土木総務課にて、撤去の必要が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。</li> <li>・北西側隣地とは高低差があり、目的物件の土地が約2m高くなっている。</li> <li>・呉市役所建築指導課にて、建物の再築の際などには、広島県がけ条例の適用の可能性のある旨及び擁壁に積まれたブロック塀の撤去が必要になる可能性の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。</li> <li>・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、目的物件は土砂災害警戒区域内に所在していることから、買受希望者自身による土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。</li> <li>・洪水浸水想定区域図（想定最大規模）によると、目的物件は水害が想定される区域内に所在していることから、買受希望者自身によるハザードマップ等の確認が必要である。</li> </ul> |
|-------------|---|

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |   |
|-----------------|---|
| 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)： 不明<br>経過年数： 不明<br>経済的残存耐用年数： 経過済みと判断   |
| 仕 様             | 構造： 第3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋根： 第3 目的物件欄記載のとおり。<br>外壁： スレート、タイル、モルタル等<br>内壁： クロス張り、砂壁、板張り等<br>天井： クロス張り、板張り等<br>床： フローリング・畳、コンクリート等<br>設備： 電気、給排水等<br>その他： ー   |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり。<br>現地調査の結果、概測で1階は約36.40㎡、2階は約7.56㎡増築されている。  |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅、店舗（新聞販売所）<br>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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築時期は登記上では不明であるが、家屋の固定資産評価証明書によれば昭和10年の建築となっている。</li> <li>・ アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。</li> <li>・ 建築時期より、耐震性に疑義がある。</li> <li>・ 2階に屋根裏収納を確認したが、荷物があつたため、床面積の概測はできなかつた。</li> <li>・ 2階の納戸は、ピアノがドアを塞いでおり入室できなかつたため、確認できなかつた</li> <li>・ 内壁の損傷、外壁の亀裂・発錆、床の損傷など著しい劣化、不具合が見られる（現地調査報告書参照）。</li> <li>・ 建物に青いテントが2か所設置されているが、占用料の支払いや撤去等については、買受希望者自身が西部建設事務所呉支所管理課に確認する必要がある。</li> <li>・ 建物に新聞会社の看板が2か所設置されているが、呉市役所都市計画課にて、呉市屋外広告物条例に違反している可能性は否定できない旨の説明を受けた。なお、撤去に関する事項も含め詳細については、買受希望者自身による確認が必要である。</li> </ul> |

## 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、2)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 86,900               | 1.01           | 79.63          | 0.80      | 1       | 5,591,000             |
| 2  | 86,900               | 1.01           | 21.42          | 0.80      | 1       | 1,504,000             |

#### 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20m舗装県道に略等高接面する地積約100㎡程度の略整形な中間画地とした。

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 129,000             | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{150}$ | 86,900               |

◇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： (物件1、2を一体で評価)

|     |      |
|-----|------|
| 角地  | 1.05 |
| 形状  | 0.99 |
| 高低差 | 0.97 |
|     |      |
|     |      |
| 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： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 3)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 3  | 170,000             | 146.43             | 0.01     | 1       | 249,000            |

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を勘案して、1%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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 5,591,000     | 0.50 法定地上権    | 2,796,000          |
| 2  | 1,504,000     | 0.50 法定地上権    | 752,000            |
| 合計 |               |               | 3,548,000          |

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 50 %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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 1         | 5,591,000           | - 2,796,000                     | /               | 0.95           | 0.70            | 1,859,000             |
| 2         | 1,504,000           | - 752,000                       | /               | 0.95           | 0.70            | 500,000               |
| 3         | 249,000             | + 3,548,000                     | 1.00            | 0.95           | 0.70            | 2,525,000             |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 4,884,000             |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、市道や県道に越境及びその可能性がある物置、看板、テントにつき、買受人に対して撤去等の対応を求められる可能性があるため、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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5-6）

所 在 : 呉市伏原2丁目7番1 「伏原2-7-24」  
価 格 : 129,000円/㎡  
位 置 : JR呉線「呉」駅 北東方 道路距離 約 2.5km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 107㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南西側 20m 市道  
用途指定等 : 市街化区域 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 300%)準防火地域  
地域の概要 : 店舗、事業所、一般住宅等が混在する商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |             |        |           |         |          |
|-----|-------------|--------|-----------|---------|----------|
| 物件1 | 4,360,777 円 | (1㎡当たり | 54,763 円) | 、 課税地積  | 79.63 ㎡  |
| 物件2 | 1,173,023 円 | (1㎡当たり | 54,763 円) | 、 課税地積  | 21.42 ㎡  |
| 物件3 | 215,568 円   | (1㎡当たり | 1,786 円)  | 、 課税床面積 | 120.69 ㎡ |

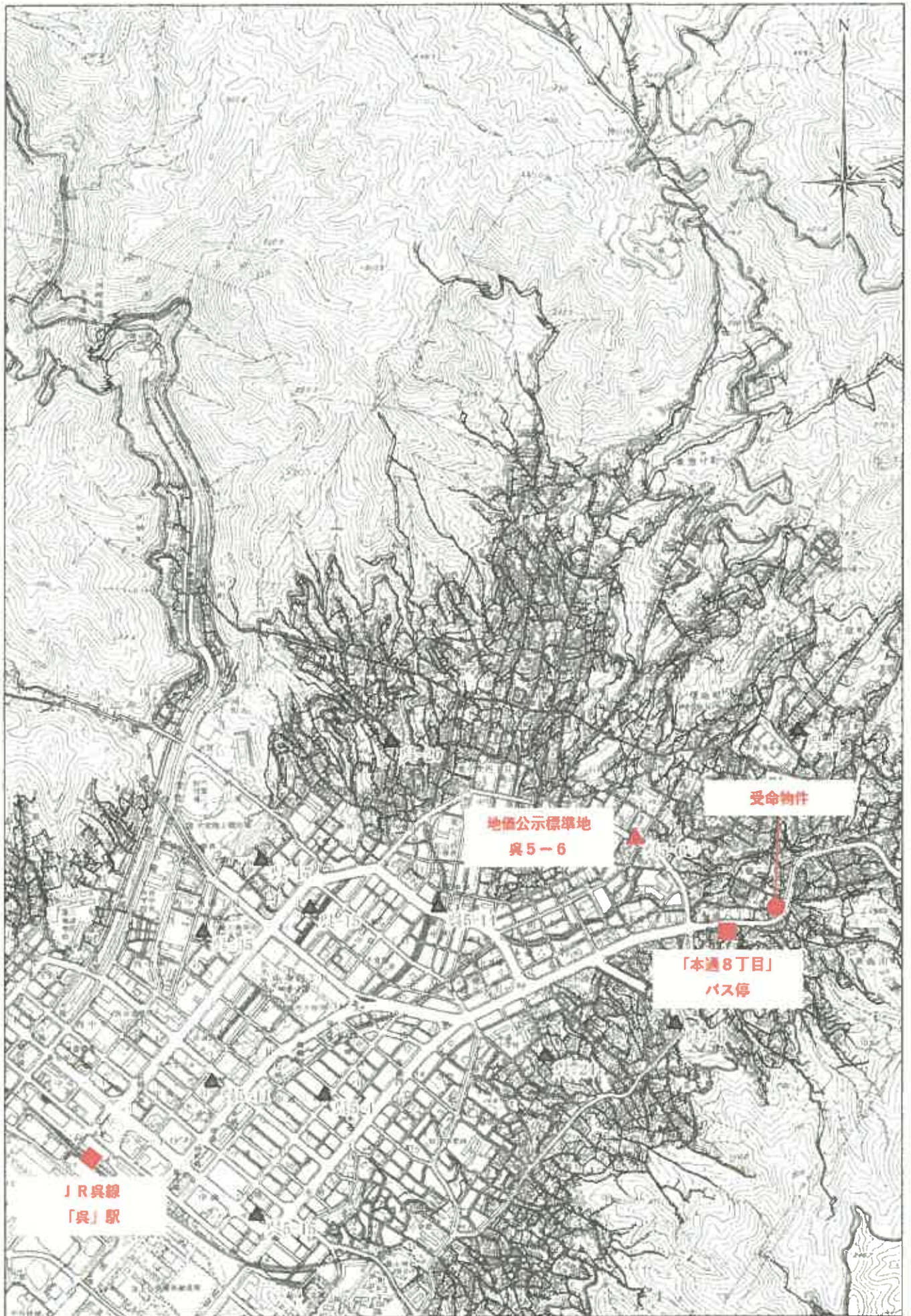
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/15,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物間取図（見取図）

以 上

# 受命物件の位置図



1:15,000

45-6  
45-4  
41-3



(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 | 呉市本通八丁目 |      |               | 地番 | 86番2     |      |      |           |
| 出縮    | 力尺 | 1/600   | 精度区分 | 座標系<br>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 |    |         |      | 補付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 | 方位不明 |           |

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。

(広島法務局呉支局管轄)

令和7年7月24日

山口地方法務局下関支局

地図整理番号：M07710

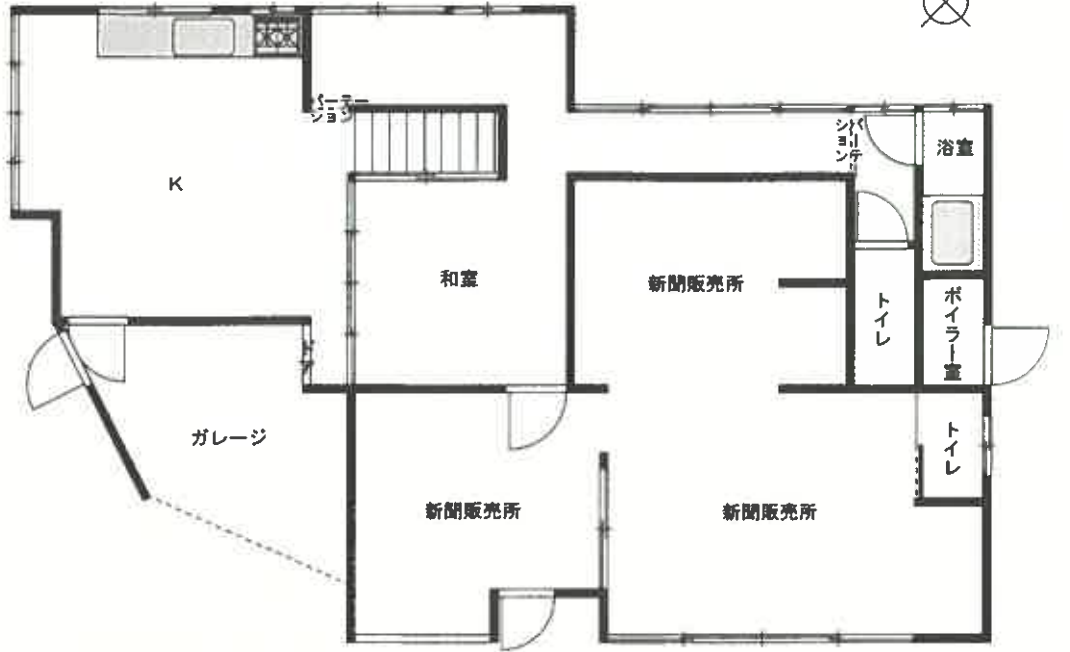
登記官

建物間取図

事件番号：令和7年（ケ）第128号

家屋番号：86番の2（物件3）

【1階】



【2階】

