

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嘱託が行われません。)

- ※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 6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 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6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	3,700,000 2,960,000		740,000	70,162	15,946
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 (一棟の建物の表示)

所 在 呉市和庄一丁目12番地13

建物の名称 サンシティ和庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和庄一丁目12番13の402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 呉市和庄一丁目12番13

地 目 宅地

地 積 2059.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万9321分の8281



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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】
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

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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】
管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 呉市和庄一丁目12番地13

建物の名称 サンシティ和庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和庄一丁目12番13の402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 呉市和庄一丁目12番13

地 目 宅地

地 積 2059.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万9321分の8281



令和 7 年(ケ)第 1 5 8 号
令和 7 年 1 1 月 5 日受理
令和 7 年 1 2 月 3 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 (一棟の建物の表示)

所 在 呉市和庄一丁目12番地13

建物の名称 サンシティ和庄

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和庄一丁目12番13の402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 80.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 呉市和庄一丁目12番13

地 目 宅地

地 積 2059.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万9321分の8281



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県呉市和庄一丁目12番21-402号	
建 物	物件 1	
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が異なる (<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 <ul style="list-style-type: none"> 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6700円 修繕積立金 22193円	令和7年11月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和7年11月分 計214,700円 (うち損害金 10,094円) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社第一ビルサービス	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	符号1土地は南東側が呉市道(和庄1丁目13号線)に、西側が呉市道(本通4丁目8号線)に、北側が呉市道(和庄1丁目11号線)にそれぞれ接面している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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

(関係人の陳述等用)

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	1 本件建物では私が一人で生活しています。孫がたまに泊まりに来ることがありますが、ここに住んでいるわけではありません。 2 本件建物洗面所床板がたわんでいます。また、リビング西側バルコニーのサッシがいずれも開閉できない状態になっているほか、南側和室のサッシガラスにヒビが入っています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
本件建物の状況は別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況等から、本件建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

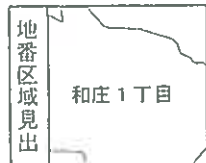
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月13日(木) 13:20-13:25	広島法務局呉支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和7年11月13日(木) 13:50-14:00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年11月14日(金) 9:00-	当庁	管理会社に滞納管理費等照会書送付 (返送用郵券110円添付)
令和7年11月27日(木) 9:15-9:45	物件所在地	所有者と面談 占有関係調査、形状調査、写真撮影(評価人同行)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠さ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て臨場した。 <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"/> 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



+37362.585 (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	呉市和庄一丁目			地番	12番13			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	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11月13日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(5 枚目)

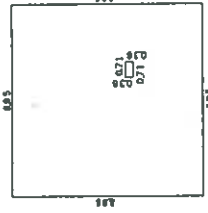
登記年月日：昭和62年3月13日

1569125 各階平面図

家屋番号 和庄1丁目
12番13の402

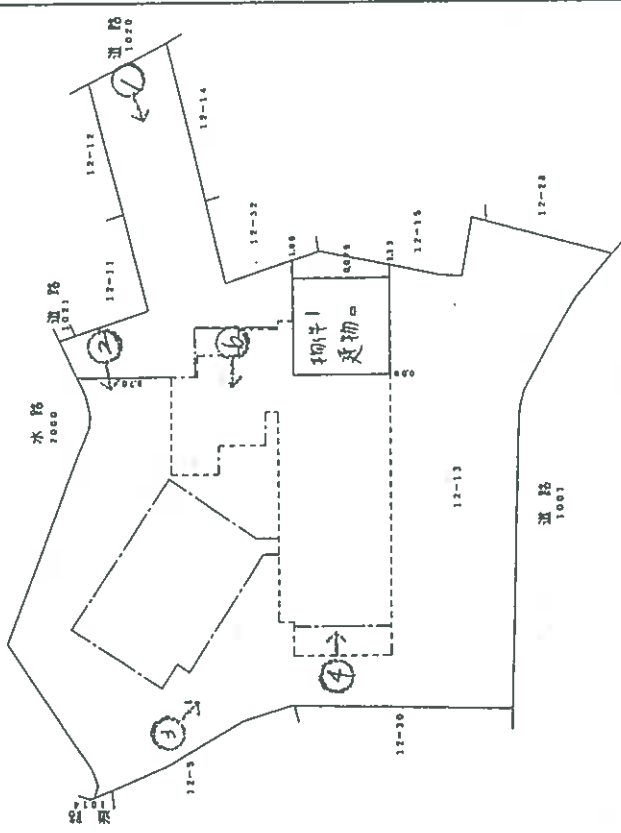
建物の所在 呉市和庄1丁目12番地13

562,3,13



求積表

8.95 x 8.98 =	80.3710
吹積分	0.71 x 0.36 = -0.2556
合計	80.1154
床面積	80.11 m ²



建物の存する部分4階

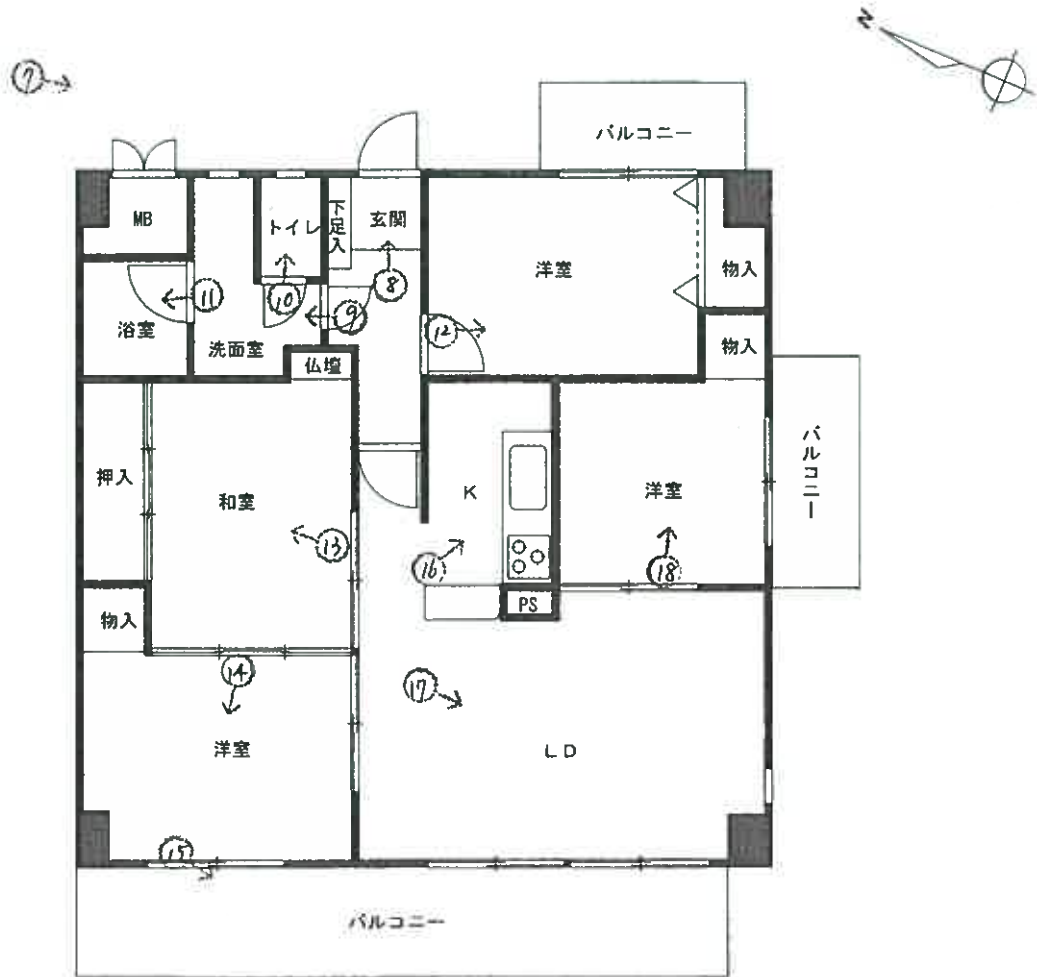
製作者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------------	----------	-----	----------

(広島県土地家屋調査士会用品)

縮小(A3→A4)

建物間取り図

事件番号：令和7年（ケ）第158号



凡例 ○→ 写真撮影方向

(7 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 本件マンション



呉市道
和庄1丁目11号線

写真6



写真7



写真8



写真9

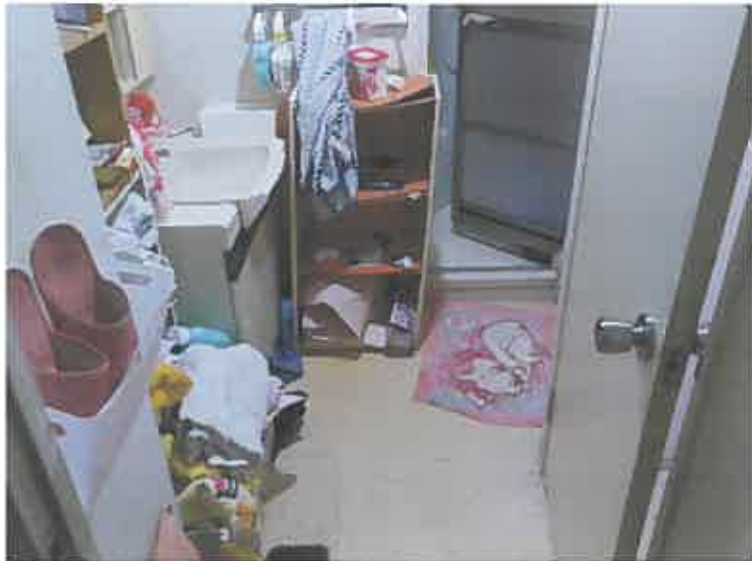


写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



令和 7年(ケ) 第 158号
令和 7年 11月27日 現地調査
令和 7年 12月23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

番号	評価額
物件1	金 6,164,000円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 吳市和庄一丁目12番地13</p> <p>建物の名称 サンシティ和庄</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 和庄一丁目12番13の402</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床面積 4階部分 80.11㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 吳市和庄一丁目12番13</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 2,059.00㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 299,321分の8281</p>		同左
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

位置・交通	J R 呉線「呉」駅の東方・直線距離約 1 4 0 0 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域となっている。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 駐車場整備地区(周辺地区) 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域 一部土砂災害特別警戒区域 景観計画区域(呉・川尻・安浦地域) 都市機能誘導区域(中央・宮原地域) 居住誘導区域(中央・宮原地域)
画地条件	規模符号1	2,059.00 m ² 間口 約 8 m 奥行 約 60 m 形状 不整形 接面状況 四方路 その他：南東側市道とはほぼ等高に接面するが、南東側市道から敷地内に少し入ったところから、敷地内が北西方に低くなった後、ほぼ平坦になる。
接面道路の状況	南東側 約 4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※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。 ※建築計画概要書、現地の概測などから、セットバックはないものと思われる。 西側 約 6 m 舗装 市道 高低差 画地が約5~8m高い ※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。 ※法面になっているため、西側市道からの出入りはできない。 北側 約1.7~4.3 m 舗装 市道 高低差 階段あり ※呉市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 東側 約 1.5 m 舗装 市道 高低差 画地が約3m低い ※呉市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 ※高低差や柵などがあるため、東側道路からの出入りはできない。 なお、以上の接面道路の状況について、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	<p>現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は一般住宅、河川等。 目的外建物 なし。</p>
供給処理施設	<p>上水道 接面道路の本管敷設 あり (南東側市道) 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。</p>
	<p>都市ガス 接面道路の本管敷設 あり (南東側市道) 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。</p>
	<p>公共下水 接面道路の本管敷設 あり (北側市道) 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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物登記の床面積、建築計画概要書の建物の延べ面積から基準容積率を超過している疑いがあるが、呉市役所建築指導課にて、建築当時の状況が不明であり、建物登記の床面積、建築計画概要書の建物の延べ面積には容積率の不算入部分が含まれている可能性があること、建物は建築確認及び完了検査を受けていることから、容積率違反とは言えない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・呉市役所建築指導課にて、広島県がけ条例の適用がある旨の説明を受けた。 ・目的物件が土砂災害警戒区域、一部は土砂災害特別警戒区域に指定されているため、土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンシティ和庄
建物の用途	共同住宅 (総戸数37戸)
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 62年 3月 9日 新築 経過年数: 約 39年 経済的残存耐用年数: 約 11年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付タイル貼り等 その他: ー
設備等	エレベーター: 有 (1基) 駐車場: 敷地内 (16台)、敷地外 (3台) その他: オートロック
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: サンシティ和庄管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社第一ビルサービス 管理形態: 管理人 有 管理人室 無 管理状況 巡回 (週2回)
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・回答書によれば、2029年9月頃に外壁、屋根の大規模修繕ありとのことである。 ・新築時の確認済証及び検査済証の交付を受けている。 ・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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (402号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり
床 面 積	80.11 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼、板張り等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス貼、漆喰等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：一
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 6,700円 (月額) 修繕積立金： 22,193円 (月額) 滞 納 額： 有 令和7年4月分～令和7年11月分まで 214,700円 (内損害金 10,094円) 損害金率 14.6%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 洗面所の床にたわみがある (現況調査報告書参照)。 所有者によれば、リビング西側バルコニーのサッシがいずれも開閉できず、南側和室のサッシガラスにヒビが入っているとのことである (現況調査報告書参照)。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
347,000	80.11	0.18	5,004,000

ア 再調達原価：共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記面積による。

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
39 年	11 年	50 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.18}$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
104,000	0.63	2,059.00	1.00	0.027666	3,732,000

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舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
125,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	104,000

◇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：

規模	0.90
形状	0.95
土砂災害特別警戒区域	0.90
地勢	0.80
四方路	1.02
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 敷地権割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
8,281	299,321	0.027666	1.00	0.027666

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
5,004,000	3,732,000	1.00	0.98	1.00	8,561,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.01
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	0.97
相乗積	0.98

オ 占有減価修正： 必要なし。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格(円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
8,561,000	1.00	0.80	0.90	6,164,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

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 : 125,000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7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 市区町村道
用途指定等 : 市街化区域 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）

建物 4,707,514 円 (1㎡当たり 47,450 円)、課税床面積 99.21 ㎡
土地
符号1 65,960,065 円 (1㎡当たり 32,035 円)、課税地積 2,059.00 ㎡

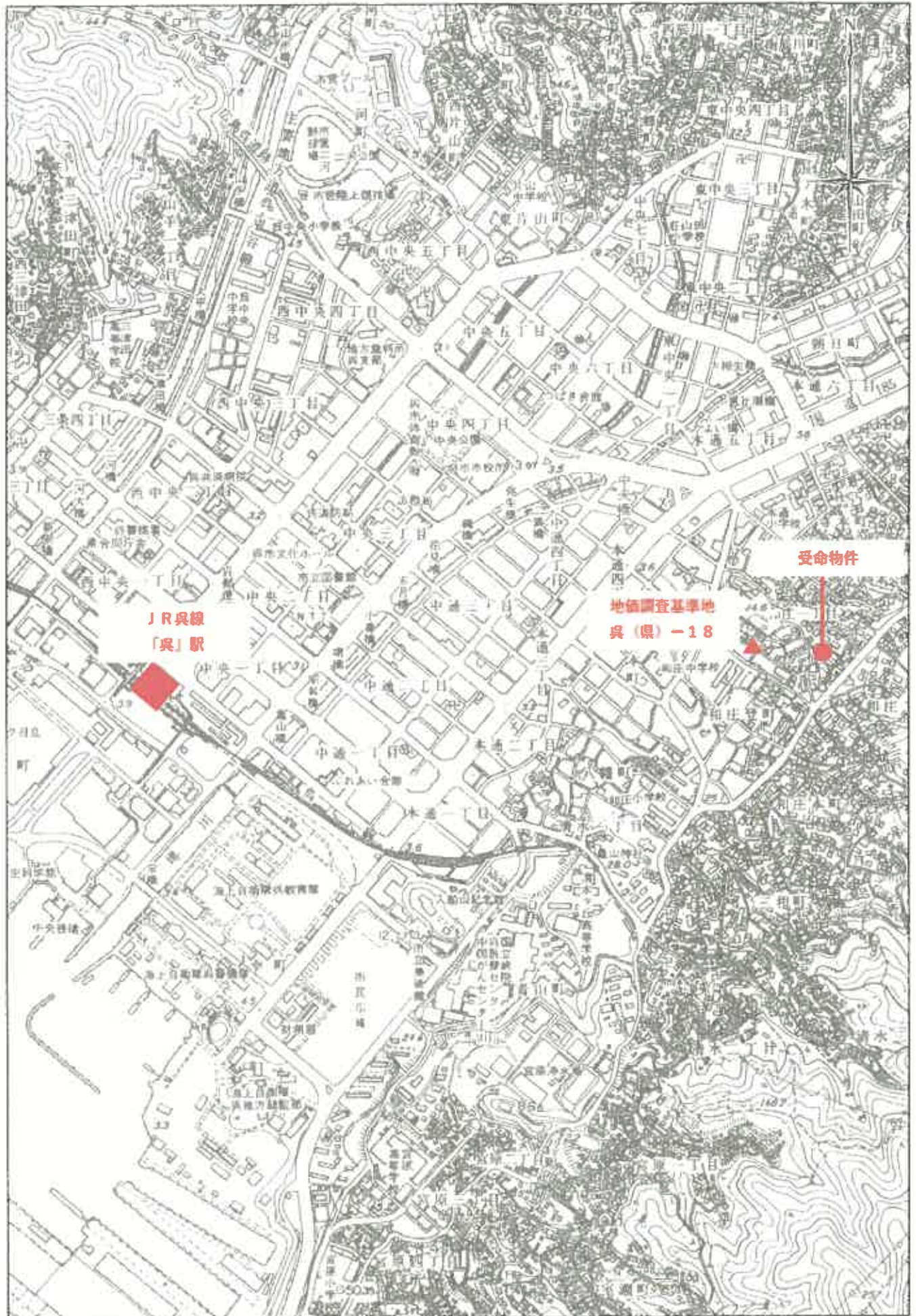
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

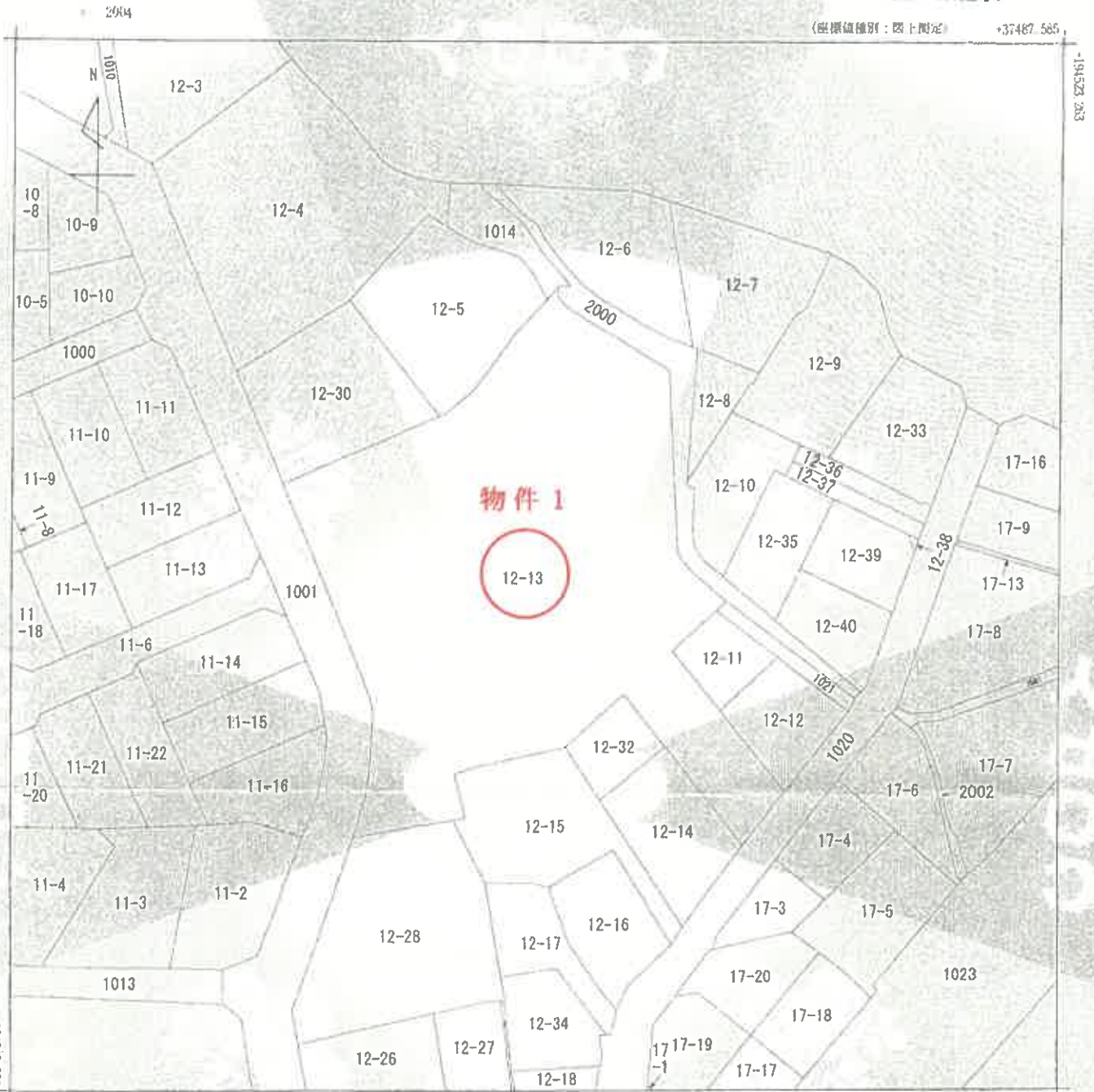
受命物件の位置図



1:10,000

公図写
(A3-A4縮小)

(座標値種別：図上測定) +37467.585



物件 1



12-13

+37362.585 (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	呉市和庄一丁目		地番	12番13			
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	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		補付年月日 (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。

(広島法務局呉支局管轄)
令和7年10月15日
広島法務局

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

本図面は対象物件の概ねの形状等を示すものであり、確定を保証するものではない。

登記年月日：昭和62年3月13日

1569125 各階平面図

家屋番号 和庄1丁目
12番13の402

建築物の所在 吳市和庄1丁目12番地13

562,3,13

建築物各階平面図



物件1
建築物

求積率	8.95 x 8.98 =	80.3710
吹抜け	0.71 x 0.36 =	-0.2556
合計		80.1154
床面積		80.11 m ²

建築物の存する部分4階

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品)

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 管理)

令和7年10月6日 広島法務局

登記官

建物間取り図
事件番号：令和7年（ケ）第158号

