

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 6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

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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 呉市広駅前二丁目11391番地8

建物の名称 ソシオ広駅前セカンドコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広駅前二丁目11391番8の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.97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 呉市広駅前二丁目11391番8

地 目 宅地

地 積 3958.24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 778783分の7482



## 物件明細書

令和 8年 3月18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 吳市広駅前二丁目11391番地8

建物の名称 ソシオ広駅前セカンドコート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広駅前二丁目11391番8の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.97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 吳市広駅前二丁目11391番8

地 目 宅地

地 積 3958.24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 778783分の7482



令和 7 年(々)第 1 9 3 号  
令和 8 年 1 月 2 3 日受理  
令和 8 年 2 月 4 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 呉市広駅前二丁目11391番地8

建物の名称 ソシオ広駅前セカンドコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広駅前二丁目11391番8の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 70.97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 呉市広駅前二丁目11391番8

地 目 宅地

地 積 3958.24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 778783分の7482



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	広島県呉市広駅前二丁目7番5-1203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;"> <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 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 7260円 修繕積立金 3290円 水道料金(2か月に一度検針) 21000円 駐車料金 5500円 インターネット料 1045円 バイク置場使用料 300円 駐輪場使用料 200円	令和8年1月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年1月分 計37,224円 (うち損害金 0円)  <input type="checkbox"/> 不明														
管理費等照会先	株式会社GMアソシエ															
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 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土地は西側が呉市道(広駅前2丁目1号線)に接面している。															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )</td> <td>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> <td></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											
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 本件建物では私と妻、子2人で生活しています。 2 本件建物内で小型犬2匹を飼育しています。 3 本件建物玄関脇の西側洋室扉に穴が開いていますが、その他に特段の不具合はありません。

(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）、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

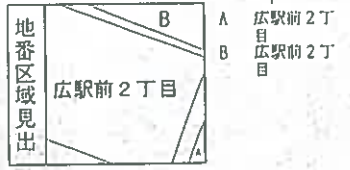
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月23日（金） 15：00－	当庁	管理会社に滞納管理費等照会書送付 （返送用郵券110円添付）
令和8年1月28日（水） 8：30－9：00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年1月28日（水） 10：10－10：30	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和8年2月2日（月） 9：50－10：10	物件所在地	所有者と面談 占有関係調査、形状調査、写真撮影（評価人同行）
<p>(特記事項)</p> <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的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

イ 11438-4    ア 道    キ 11391-2    コ 道    サ 11406-3    シ 道  
 オ 11427-1    カ 11181-6    ケ 11396-3    コ 11409-1    セ 道



(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す。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		呉市広駅前二丁目		地番	11391番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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)			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8年1月28日  
 広島法務局呉支局  
 登記官

請求番号: 12-1  
 (1/1)

縮小(A3 → A4)

公用

(5枚目)



間取図

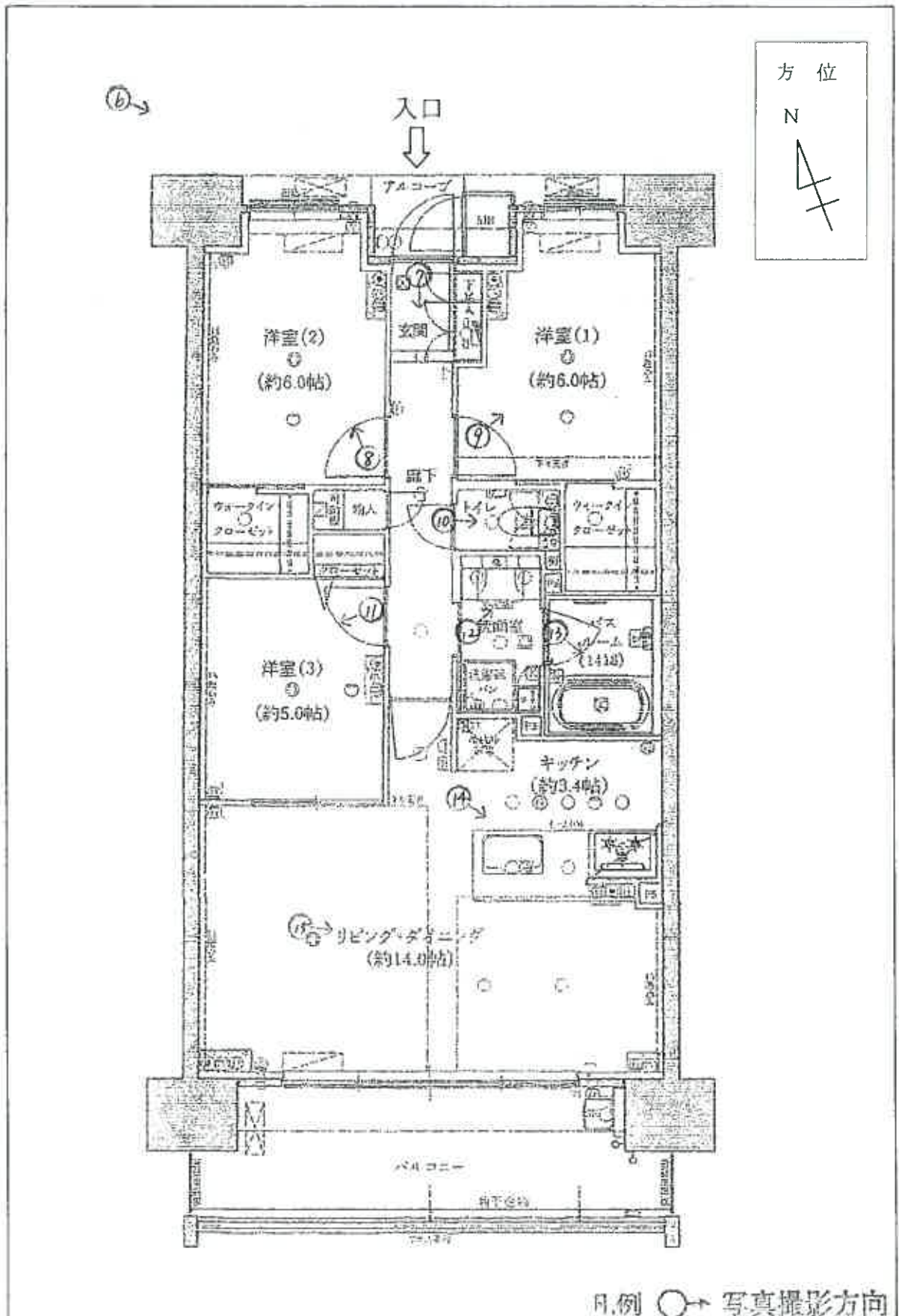


写真1



写真2



呉市道（広駅前2丁目1号線）

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7

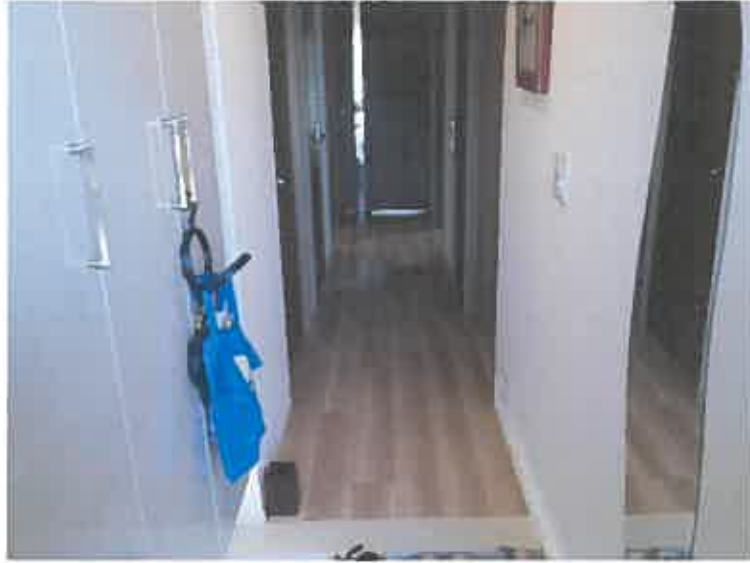


写真8



写真9



写真1 0



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15



令和 7年(ケ) 第 193号  
令和 8年 2月 2日 現地調査  
令和 8年 2月 9日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

## 第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 24,847,000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 呉市広駅前二丁目11391番地8</p> <p>建物の名称 ソシオ広駅前セカンドコート</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 広駅前二丁目11391番8の1203</p> <p>建物の名称 1203</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 12階部分 70.97㎡</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 呉市広駅前二丁目11391番8</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 3,958.24㎡</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 778,783分の7,482</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	最寄バス停「広駅前」の北東方・直線距離約 120m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、マンション、一般住宅、事務所、店舗等が見られ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 準工業地域 60% 200% なし 広駅前地区地区計画(5)高度利用促進ゾーン)、宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域、洪水浸水想定(想定最大)1.0~5.0m、高潮浸水想定(想定最大)3m以上10m未満
画地条件	規模 符号1 3,958.24 m <sup>2</sup> (登記上)	間口 約 69 m 奥行 約 55 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 4.5 m 舗装 市道	高低差 画地が高い 出入口はスロープ状
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地はマンション、事務所、店舗等 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 本物件内への引込	なし あり(北方の道路に敷設されている本管から、北西方市道を介して引込みしている。) ※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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソシオ広駅前セカンドコート
建物の用途	居宅 (総戸数104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)：令和 3年 8月 30日新築 経過年数：約 4年 経済的残存耐用年数：約 46年
構造	鉄筋コンクリート造15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等 その他：————
設備等	エレベーター：有(2基) 駐車場：有(敷地内106台) その他：————
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：ソシオ広駅前セカンドコート管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社GMアソシエ 管理形態：管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤(午前9時～午後3時) (註) 上記は管理会社からの回答によるものである。
管理の状況	普通
特記事項	特になし。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建																								
位 置	12階 (1203号室) 主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり																								
床 面 積	70.97 m <sup>2</sup> (登記床面積)																								
間 取 り	3LDK (添付建物間取図のとおり)																								
仕 様	天 井：クロス貼等 床：フローリング等 内 壁：クロス貼等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：————																								
保守管理の状態	普通																								
管 理 費 等	<table border="0"> <tr> <td>管 理 費：</td> <td>7,260 円 (月額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕積立金：</td> <td>3,290 円 (月額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道料金：</td> <td>2か月に1回検針</td> <td>21,000円</td> </tr> <tr> <td>駐車料金：</td> <td>5,500 円 (月額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>インターネット料金：</td> <td>1,045 円 (月額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>バイク置場使用料：</td> <td>300 円 (月額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐輪場使用料：</td> <td>200 円 (月額)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>滞 納 額：</td> <td>有</td> <td>令和8年1月分～ 37,224円 (内損害金 0円)</td> </tr> </table> <p>(註) 上記は管理会社からの回答によったものである。</p>	管 理 費：	7,260 円 (月額)		修繕積立金：	3,290 円 (月額)		水道料金：	2か月に1回検針	21,000円	駐車料金：	5,500 円 (月額)		インターネット料金：	1,045 円 (月額)		バイク置場使用料：	300 円 (月額)		駐輪場使用料：	200 円 (月額)		滞 納 額：	有	令和8年1月分～ 37,224円 (内損害金 0円)
管 理 費：	7,260 円 (月額)																								
修繕積立金：	3,290 円 (月額)																								
水道料金：	2か月に1回検針	21,000円																							
駐車料金：	5,500 円 (月額)																								
インターネット料金：	1,045 円 (月額)																								
バイク置場使用料：	300 円 (月額)																								
駐輪場使用料：	200 円 (月額)																								
滞 納 額：	有	令和8年1月分～ 37,224円 (内損害金 0円)																							
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"> <li>・ 室内で小型犬2匹を飼育している。</li> <li>・ 玄関脇の西側洋室の扉に穴が開いている。</li> </ul>																								

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
350,000	70.97	0.87	21,610,000

ア 再調達原価：共用部分も考慮した専有面積（登記床面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記床面積による。

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
4 年	46 年	50 年

残価率	観察減価
0 %	5 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.87$$

(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
165,000	1.20	3,958.24	1.00	0.009607	7,529,000

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4.5m舗装市道にほぼ等高接面する地積約300㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（呉（県）5-8）

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
180,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	165,000

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

規模	1.20
相乗積	1.20

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	$a \div b = c$	権利割合(d)	オ(c×d)
7,482	778,783	0.0096073	1.00	0.009607

(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	$(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
21,610,000	7,529,000	1.10	1.02	1.00	32,694,000

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	1.02
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.02

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
32,694,000	1.00	0.80	0.95	24,847,000

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）5-8）

所 在 : 呉市広大新開一丁目10715番1外「広大新開1-1-5」  
価 格 : 180,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR「広」駅北西方道路距離約330mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 1,090m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側18m国道  
用途指定等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域  
地域の概要 : 事務所、店舗等が混在する国道沿いの商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 8,884,109 円（1m<sup>2</sup>当たり 114,221 円）、課税床面積 77.78 m<sup>2</sup>

土地（全体）

符号1 273,328,346 円（1m<sup>2</sup>当たり 69,053 円）、課税地積 3,958.24 m<sup>2</sup>

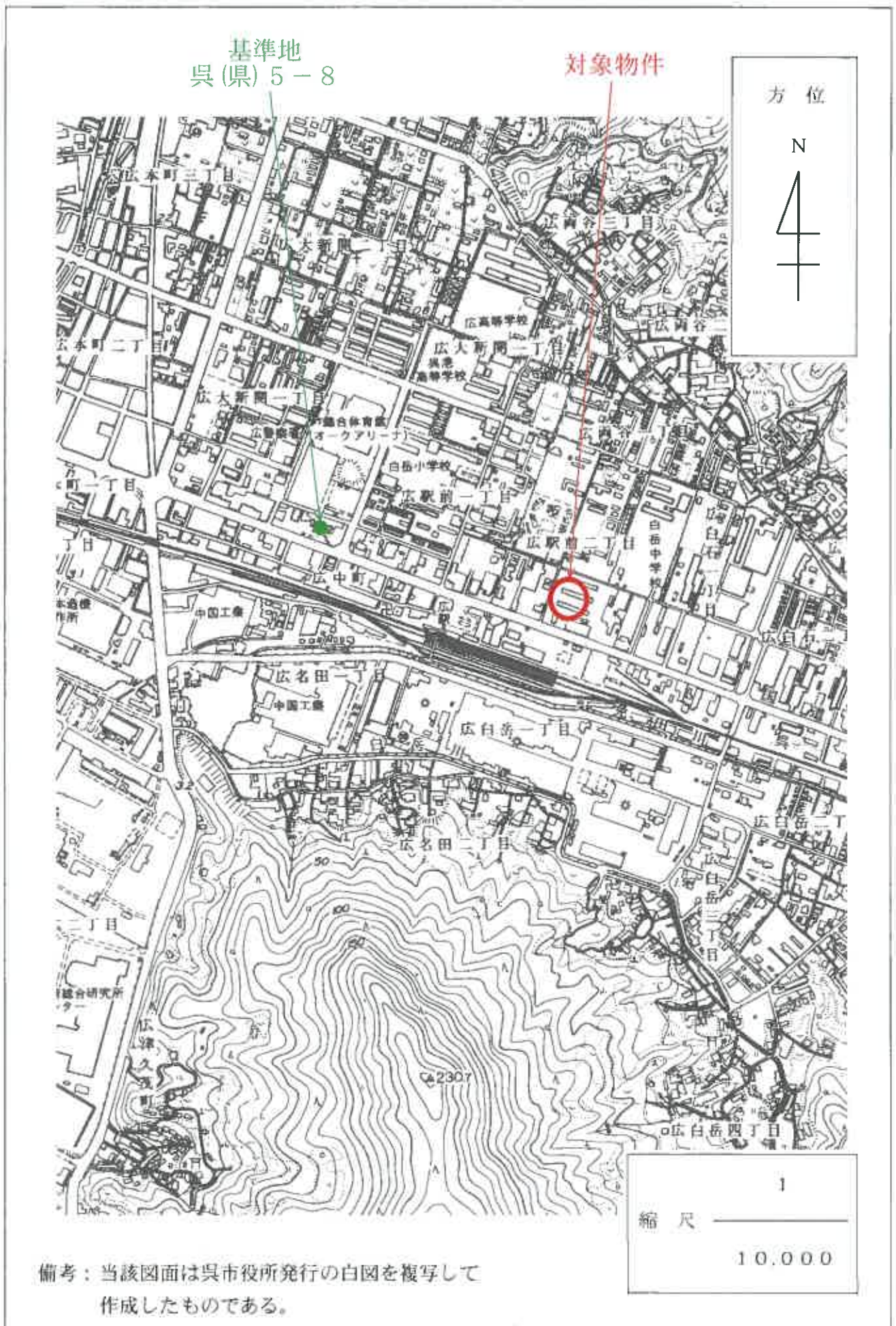
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

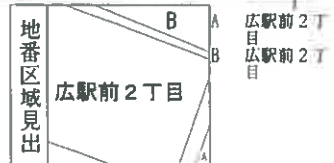
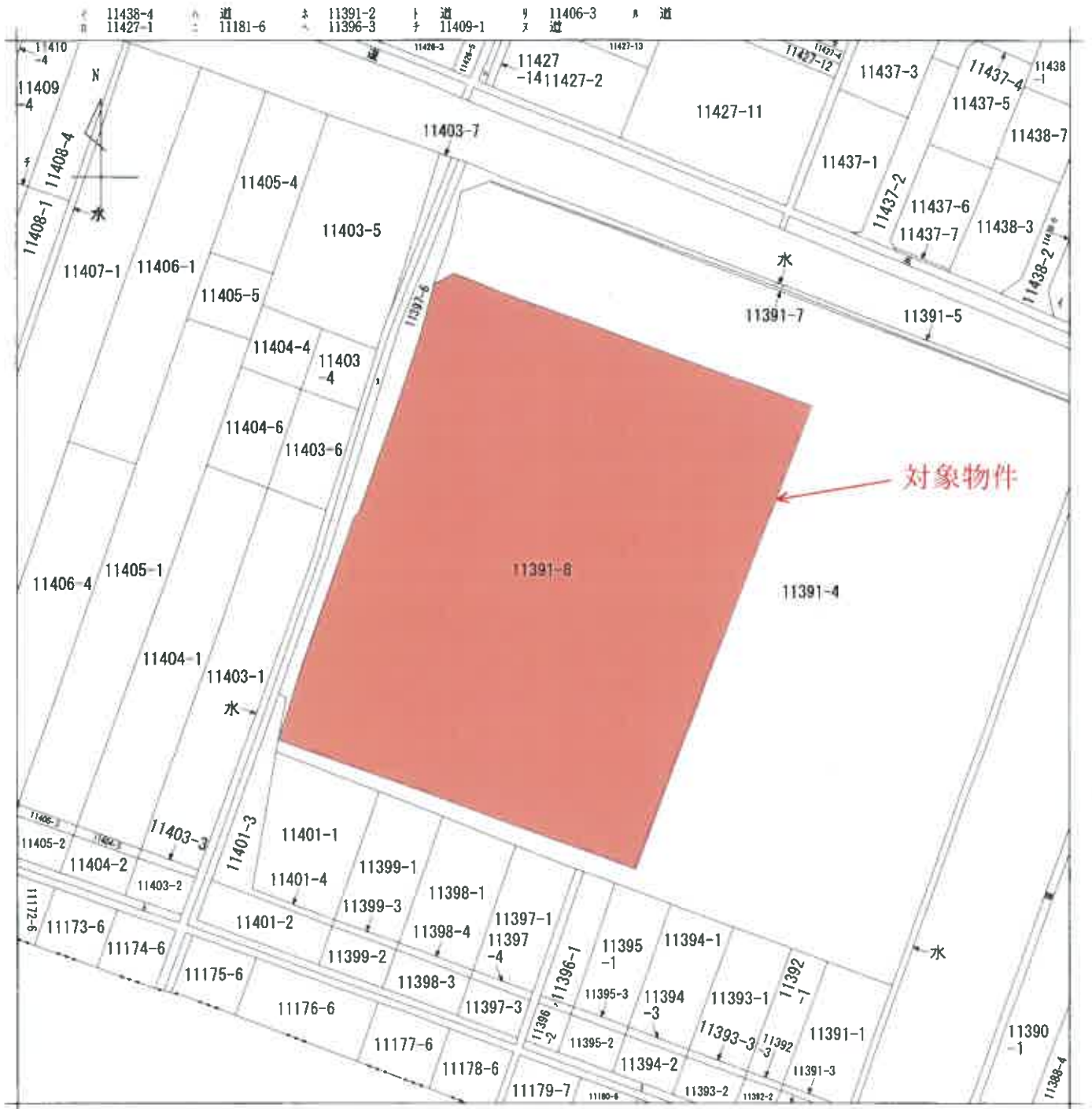
- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図・求積計算表写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

位置図



備考：当該図面は呉市役所発行の白図を複写して作成したものである。



請求部	所在	呉市広駅前二丁目		地番	11391番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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)			補記事項	

(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

主地積測量図 1/2

世界測地系  
都市再生院設置測量図

地番	11391-4, 11391-7, 11391-8
土地の所在	呉市広駅前二丁目



測量年月日 平成26年03月31日  
測量系 国系

作成者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

(1/2) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

土地所在図  
地積測量図 求積計算表

地番 11391-4, 11391-7, 11391-8

土地の所在 吳市広駅前二丁目

世界測地系  
国測院生成区座標点使用

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	座積
11391-8	S1	-196361.406	42774.307	-1268994.576961	55.247
	S2	-196379.968	42776.337	2070160.829115	71.091
	S3	-196313.011	42900.276	3651544.081416	54.637
	SA-1	-196294.652	42748.766	733013.090602	2.827
	SA-2	-196295.864	42746.212	-79865.454336	0.547
	K179	-196296.380	42746.079	-504377.650142	11.691
	K194	-196307.662	42742.964	635670.167600	3.821
	K191	-196311.280	42741.735	854251.975610	19.718
	K190	-196379.968	42735.442	-807956.266452	0.554
	K178	-196330.186	42734.925	-865681.375725	21.264
K177	-196350.245	42727.668	-133964.038960	11.715	
情面積				7916.499347	
地積				3958.249735	
合計				8430.2651960	

座標一覧表

測点	X座標	Y座標	座積
44598	-196336.344	42728.525	
30864	-196278.221	42751.183	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	座積
11391-4	K193	-196233.701	42749.886	-370781.145912	6.286
	K192	-196289.801	42748.367	-11948.387821	6.435
	SA-2	-196295.864	42746.212	-207361.874412	2.827
	SA-1	-196304.652	42748.766	733013.090602	54.637
	S3	-196313.011	42900.276	-3651544.081416	71.091
	S2	-196379.968	42776.337	-2070160.829115	55.242
	S1	-196361.406	42774.307	693396.905590	2.303
	K174	-196353.598	42723.607	-174098.688525	5.675
	K157	-196368.945	42728.990	-228898.038720	10.277
	K173	-196372.075	42747.402	-405758.339784	18.931
	K172	-196378.447	42765.228	-279983.947716	0.524
	K171	-196378.622	42765.722	-12958.013766	0.376
	K170	-196378.750	42766.076	-105145.400632	6.552
	K98	-196381.104	42772.190	-242133.367590	9.038
	K160	-196384.411	42780.602	-140026.899920	0.392
	K169	-196388.057	42780.701	-284544.988062	8.864
	K167	-196391.226	42797.979	-388220.467509	16.214
	K161	-196397.128	42813.081	1494647.470791	43.447
	K117	-196356.315	42827.978	3543597.731446	44.756
S10	-196314.211	42843.320	2394727.371400	41.310	
S9	-196300.420	42804.401	701083.283979	7.566	
S8	-196297.892	42797.325	121468.836730	0.903	
S7	-196297.582	42796.487	632318.095425	42.673	
S6	-196283.117	42756.340	653017.580820	2.601	
S5	-196282.709	42753.668	-24968.258972	4.218	
情面積				8897.573861	
地積				4448.7668005	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	座積
0 11391-1	S5	-196282.309	42753.968	-40231.389788	2.601
	S6	-196283.117	42756.340	-653017.580820	42.673
	S7	-196297.582	42796.487	-632318.095425	0.903
	S8	-196297.892	42797.325	-121468.836730	7.566
	S9	-196300.420	42804.401	-701083.283979	41.310
	S10	-196314.211	42843.320	-583097.585200	0.256
	K188	-196314.030	42843.407	603020.953525	41.311
	K185	-196300.196	42804.481	700409.722603	7.504
	K184	-196297.547	42797.416	121330.874360	0.900
	K183	-196297.361	42796.570	632918.473730	42.682
	K182	-196282.871	42756.420	649256.237700	2.283
K181	-196282.176	42754.248	24327.167112	0.403	
情面積				46.457088	
地積				23.2285440	

測量年月日 平成26年03月31日  
座標系 国測院生成区座標点使用

申請人  
作成者  
検尺

(2/2) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。



