

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委託が行われません。)

※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 8 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

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 9 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 24 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）
1～5	13,287,000 10,629,600	一括	2,660,000	239,515	54,679
1	1,035,000				
2	9,657,000				
3	27,000				
4	1,525,000				
5	1,043,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 呉市東辰川町 |
| | 地 番 | 188 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市東辰川町 188 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 188 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 78.92 平方メートル
2 階 73.64 平方メートル
地下 1 階 80.02 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 呉市東辰川町 |
| | 地 番 | 188 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.69 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市東辰川町 |
| | 地 番 | 187 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 呉市東辰川町 187 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 187 番 3 |

令和 8年(ケ) 第 40号
令和 8年(ヌ) 第 17号

物 件 目 録

種 類	居 宅		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積	1階	63.64	平方メートル
	2階	69.03	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 5】

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 4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 303 番）の登記が存在する。

《 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、関係者の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 | 呉市東辰川町 |
| | 地 番 | 188番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市東辰川町188番地3 |
| | 家屋 番号 | 188番3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.92平方メートル
2階 73.64平方メートル
地下1階 80.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 呉市東辰川町 |
| | 地 番 | 188番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.69平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市東辰川町 |
| | 地 番 | 187番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76平方メートル |
| 5 | 所 在 | 呉市東辰川町187番地3 |
| | 家屋 番号 | 187番3 |



令和 8 年 (ケ) 第 40 号
令和 8 年 (ヌ) 第 17 号

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 63.64 平方メートル 2 階 69.03 平方メートル



令和 8年(ケ)第 40号
令和 8年(ヌ)第 17号
令和 8年 4月17日受理
令和 8年 6月19日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 徳 田 求

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年 (ケ) 第 40 号
令和 8 年 (ヌ) 第 17 号

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-----|---------------|--|--|
| 1 | 所 在 | 呉市東辰川町 | | |
| | 地 番 | 188 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 100.99 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-------|----------------------------|--------------|--|
| 2 | 所 在 | 呉市東辰川町 188 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 188 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫・物置 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 78.92 平方メートル | |
| | | 2 階 | 73.64 平方メートル | |
| | | 地下 1 階 | 80.02 平方メートル | |
-
- | | | | | |
|---|-----|-------------|--|--|
| 3 | 所 在 | 呉市東辰川町 | | |
| | 地 番 | 188 番 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2.69 平方メートル | | |
-
- | | | | | |
|---|-----|---------------|--|--|
| 4 | 所 在 | 呉市東辰川町 | | |
| | 地 番 | 187 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 148.76 平方メートル | | |

5 所 在 吳市東辰川町187番地3

家屋 番号 187番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.64平方メートル
2階 69.03平方メートル

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島県呉市東辰川町3番22号			
土地	物件1、3			
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 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 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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居宅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 ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号			
土地建物の位置関係	☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県呉市東辰川町3番22号	
土地	物件4	
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件5	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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居宅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 ☐ 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 ☐ ある 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	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(以下は、令和8年6月15日に電話で聴取した。) 1 物件1から3までの土地建物は、私の所有で、誰かに貸しているということはありませんが、物件4及び5の土地建物は、母親の物であり、その相続については、弟との間で争いがありますので、このようなものを競売にかけて売ることとはできないと思っています。ただ、私自身は、私の所有である物件2の建物（空家状態）には居住しておらず、母親の相続財産である物件5の建物に一人で住んでいます。 2 物件2と5の建物は、敷地を同じくしており、これを競売で一括で売ることもおかしいと思っています。 以 上

執行官の意見
■ 1 物件1及び4の土地は、東側の市道（東辰川2号線）に接している。 2 物件2の建物の1階部分への外階段（写真③）は、物件4の土地上に設置されており、地下駐車場部分への出入り以外には、物件4の土地を通過しなければ、物件2の建物への出入りはできない。 3 物件4の土地上（187番3）には、現存しない建物の登記（家屋番号303番）が存在している。 4 Aは、物件4及び5の不動産については、遺産分割未了の相続財産であり、他の相続人との間で対立がある旨を縷々陳述しているが、本件は、債権者により相続人をAとする代位登記が行われている事案であり、他の相続人は相続放棄を行っているものと思われる。従って、相続放棄を行った者とAとの間で、誰が相続するか所有権の帰属につきトラブルがあるはずはなく、また、物件の売却方法にも異論を唱えていることから、何らかの意図を持って、Aが事実関係につき、実態と相反する陳述を行っていることは明らかである。 5 物件5の建物の1階玄関横の和室部分については、ゴミの壁に阻まれて立入調査はできなかったが、外観等から和室と判断し、間取図に記載した。 以 上

(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4月20日 (月) 14:50-15:00	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和8年4月20日 (月) 15:25-15:40	呉市役所	間取図面の交付申請
令和8年4月20日 (月) 16:00-16:40	広島法務局呉支局	公図等の交付申請
令和8年5月7日 (木) 10:05-10:15	広島法務局呉支局	目的外物件の建物図面の交付申請 (保管なし)
令和8年5月25日 (月)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)
令和8年6月15日 (月) 17:10-17:40	当庁	占有調査等 (所有者から電話で聴取)
令和8年6月16日 (火) 13:00-14:20	物件所在地	立入調査 写真撮影

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年6月16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 (2箇所) させて建物内に立ち入った。

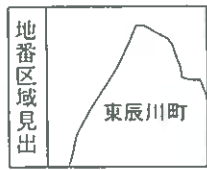
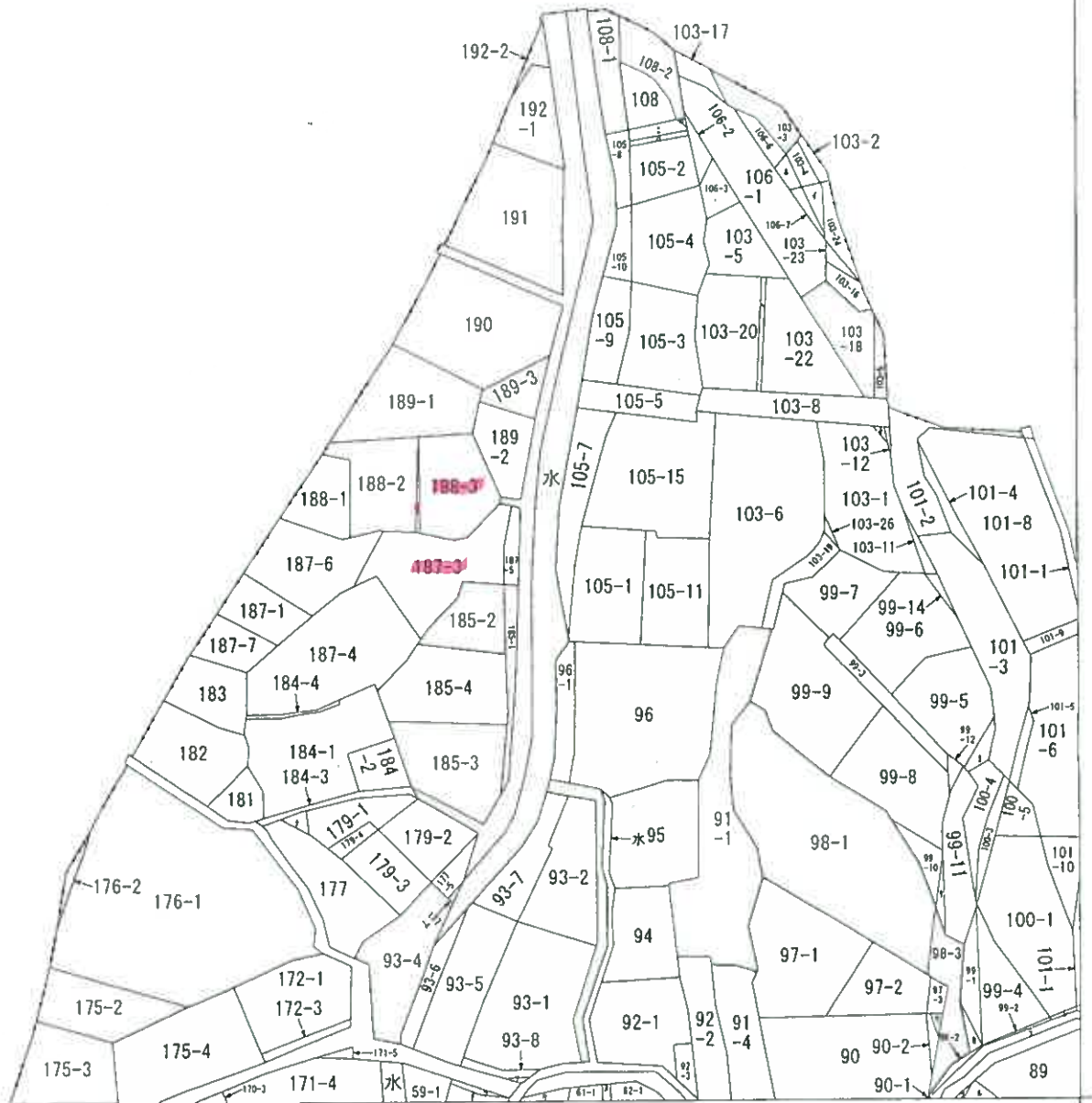
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

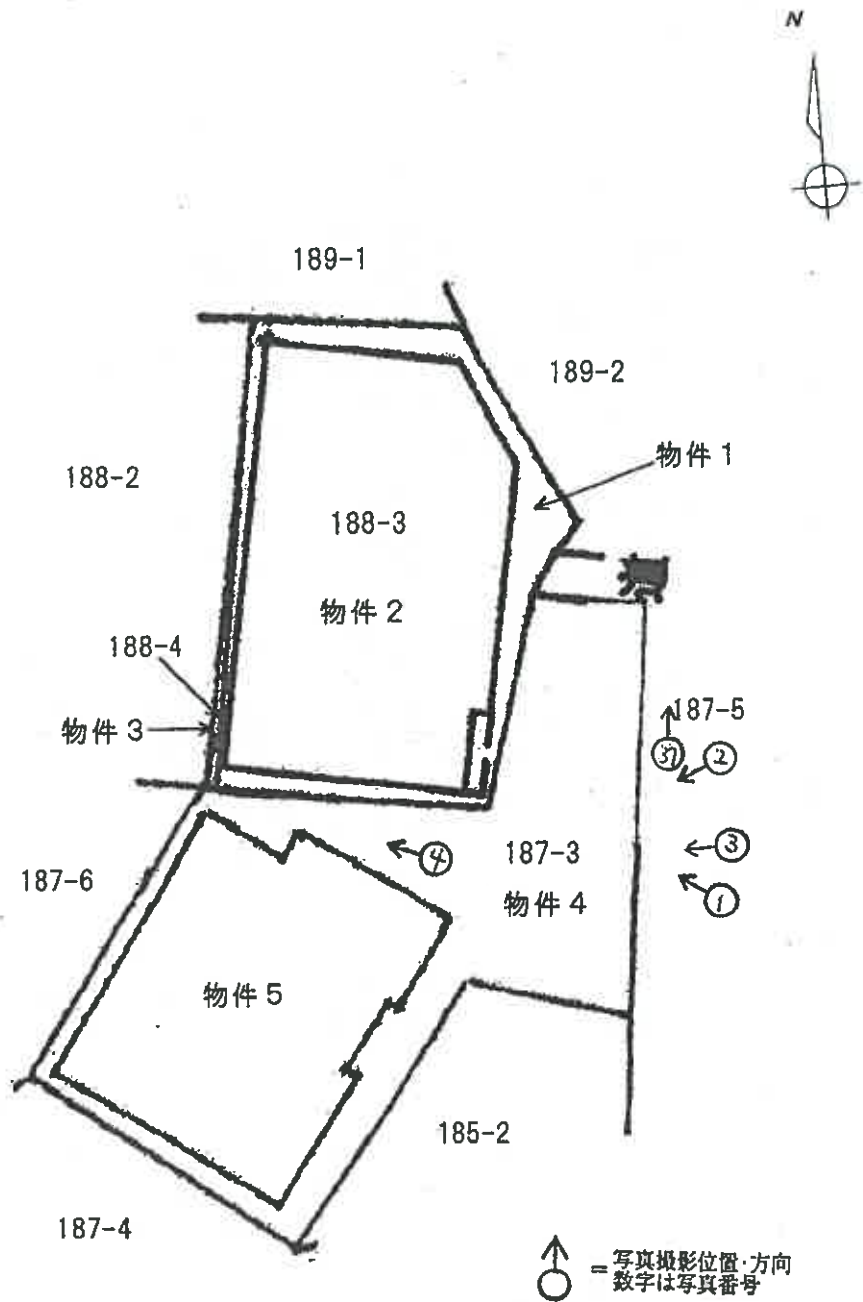
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

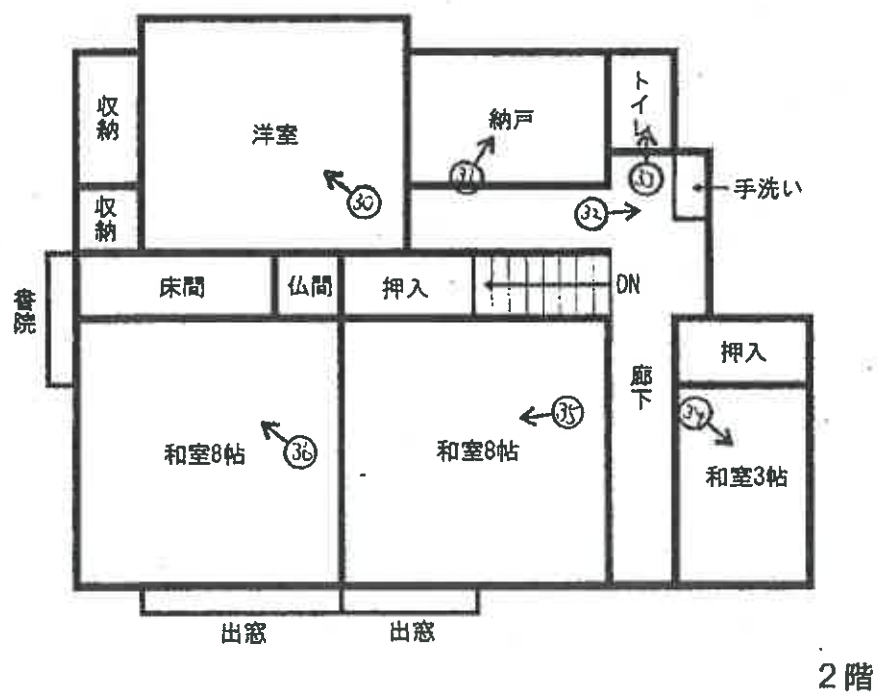
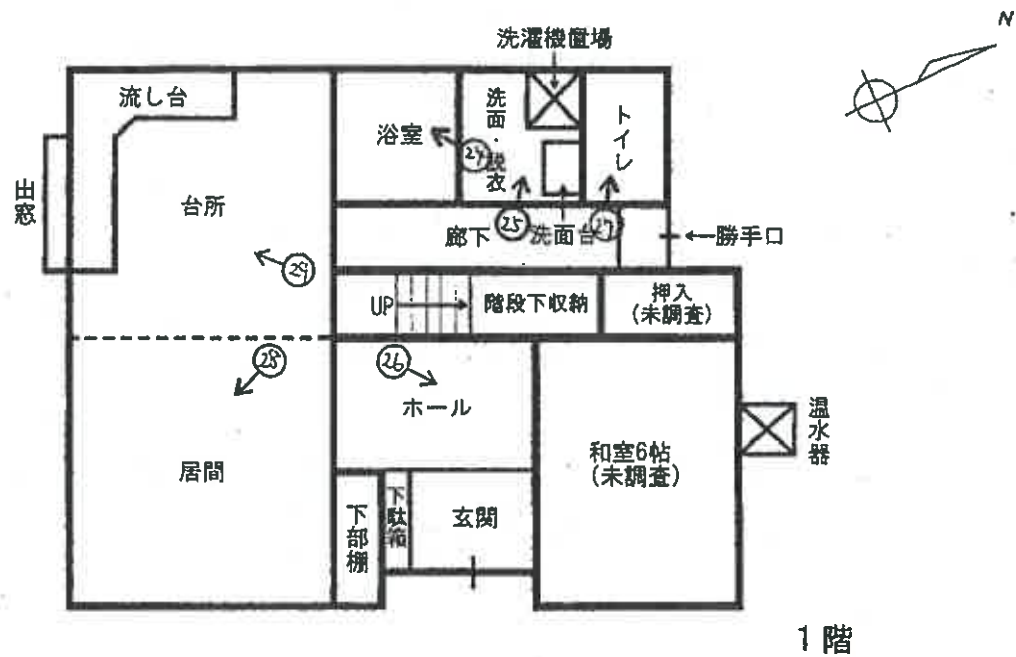
イ 103-25 ハ 105-13 ホ 106-5 ニ 188-1 ヘ 60-3 ニ 86-1
ロ 105-12 ヒ 105-14 ヘ 103-21 ヘ 59-2 ヘ 61-3 ニ つづく



請 求 部 分	所 在 呉市東辰川町					地 番	188番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 号 は		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		



(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、
現地を突測したものではない。



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物間取図

(8 枚目)

【物件 5】

写真①



物件 2 の建物

写真②



物件 5 の建物

写真③



物件 2 の建物の外階段

物件 5 の建物

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



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真㉔



写真㉕



写真②②



写真②③



写真②④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真③④



写真③⑤



写真③⑥



写真③⑦



接道

令和 8 年(ケ) 第 40 号
令和 8 年(ヌ) 第 17 号
令和 8 年 6 月 16 日 現地調査
令和 8 年 6 月 30 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 二 印

第1 評価額

一括価格	
金 13,287,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,035,000円
物件2(建物)	金 9,657,000円
物件3(土地)	金 27,000円
物件4(土地)	金 1,525,000円
物件5(建物)	金 1,043,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、3、4の内訳価格は物件2、5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、5の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、建物については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 番 地 目 地 積	呉市東辰川町 188番3 宅地 100.99㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市東辰川町188番地3 188番3 居宅・車庫・物置 鉄筋コンクリート造スレート葺 地下1階付2階建 1階 78.92㎡ 2階 73.64㎡ 地下1階 80.02㎡ 延べ 232.58㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市東辰川町 188番4 宅地 2.69㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市東辰川町 187番3 宅地 148.76㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市東辰川町187番地3 187番3 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 63.64㎡ 2階 69.03㎡ 延べ 132.67㎡	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（物件1・3・4）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「呉」駅の北東方・直線距離約 2.1km (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅の多い丘陵地の住宅地域。			
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% — 宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	規模	物件1 100.99 m ² 物件3 2.69 m ² 物件4 148.76 m ² 計 252.44 m ²	間口 約 11 m 奥行 約 12 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢約1mの段差あり	
接面道路の状況	東側 約 3 m 舗装 市道※ 高低差 ほぼ等高～約1m高い ※ 建築基準法42条2項道路			
土地の利用状況等	現状は物件2・5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 本物件内への引込	あり 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 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	土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。			

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 5 年 12 月 3 日 新築 経 過 年 数：約 33 年 経済的残存耐用年数：約 12 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： タイル貼等 内 壁： クロス、コンクリート等 天 井： クロス、コンクリート吹付等 床： フローリング、フローリングブロック、コンクリート等 設 備： 電気、給排水、都市ガス等 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：居宅・車庫・物置 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	優る
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	・ 屋上に太陽光発電パネルが存するが評価の対象とはしない。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 45 年 8 月 15 日 新築 経 過 年 数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： 吹付タイル、一部タイル貼等 内 壁： クロス、合板、繊維壁等 天 井： 敷目天井、竿縁天井、クロス、繊維板等 床： 畳、フローリング、カーペット等 設 備： 電気、給排水等 その他： 電気温水器(400L, 1993年7月製)
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	劣る
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 屋内1階部分に大量の家庭用ゴミ等が見られる。 ・ 建物間取図1階和室部分はゴミ等により内部調査が出来なかったため、間取りは外観等により推定。 ・ 基礎・外壁の一部にクラックが認められる。 ・ 現地調査においてガスの利用は認められなかった。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。

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・3・4）

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	45,200	0.72	100.99	0.90	1	2,958,000
3	45,200	0.72	2.69	0.90	1	79,000
4	45,200	0.72	148.76	0.90	1	4,357,000
計						7,394,000

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、土砂災害警戒区域内でセットバックを要する幅員約3m舗装市道に一部等高接面する

間口10m・奥行18m・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)-3）

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
43,800	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	45,200

◇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：

形状	0.90
土砂災害特別警戒 区域を含む	0.80
相乗積	0.72

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・5)

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	330,000	232.58	0.15	1	11,513,000
5	180,000	132.67	0.01	1	239,000

ウ 現価率：

(物件 2)

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
33 年	12 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.15$$

(物件 5)

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
56 年	1 年	57 年

残価率	観察減価
5 %	90 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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) ウ (ア×イ)
1	2,958,000	0.50	法定地上権	1,479,000
3	79,000	0.50	法定地上権	40,000
4	4,357,000	0.50	法定地上権	2,179,000
計				3,698,000

番号	内訳比率 ※ エ		内訳(円) (ウ×エ)	
	物件2	物件5	物件2	物件5
1	100%	0%	1,479,000	0
3	100%	0%	40,000	0
4	35%	65%	763,000	1,416,000
計			2,282,000	1,416,000

※ 物件2・5の配置状況を検討のうえ査定した。

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 (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	2,958,000	- 1,479,000		1.00	0.70	1,035,000
2	11,513,000	+ 2,282,000	1.00	1.00	0.70	9,657,000
3	79,000	- 40,000		1.00	0.70	27,000
4	4,357,000	- 2,179,000		1.00	0.70	1,525,000
5	239,000	+ 1,416,000	1.00	0.90	0.70	1,043,000
合計						13,287,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件5について大量の家庭ゴミ等が存することを考慮した。

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 地価調査価格（呉(県)-3）

所 在 : 呉市西惣付町199番6（住居表示 西惣付町22-59）
価 格 : 43,800円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅 北東方 道路距離 約 2900mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 175㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側5.6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の多い丘陵地の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,442,443 円	（1㎡当たり 24,185 円）、	課税地積	100.99 ㎡
物件2	14,044,575 円	（1㎡当たり 60,386 円）、	課税床面積	232.58 ㎡
物件3	65,057 円	（1㎡当たり 24,185 円）、	課税地積	2.69 ㎡
物件4	4,205,296 円	（1㎡当たり 28,269 円）、	課税地積	148.76 ㎡
物件5	1,944,938 円	（1㎡当たり 14,520 円）、	課税床面積	133.95 ㎡

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、1/20,000)
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（見取図）

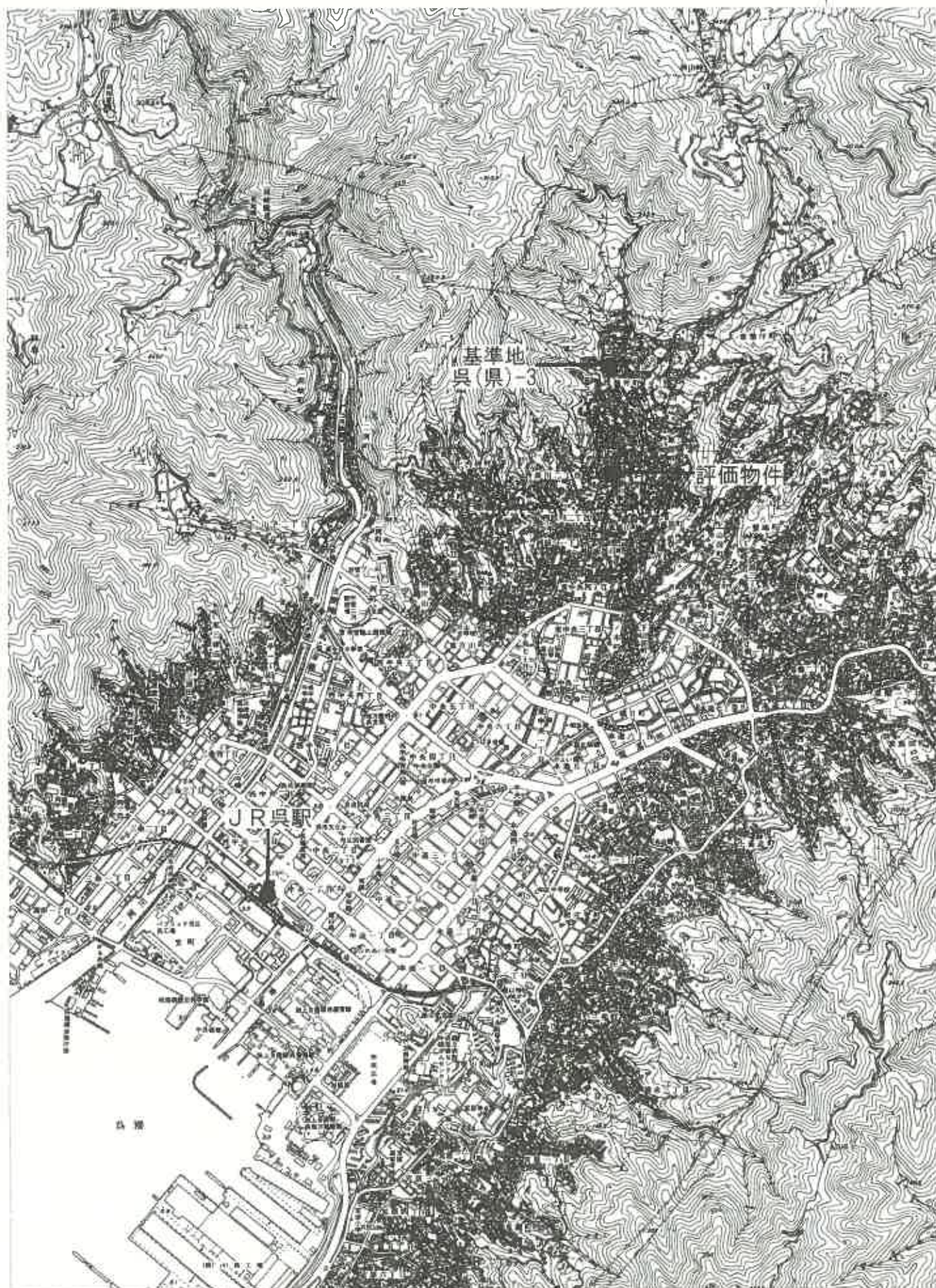
以 上

所在位置略図

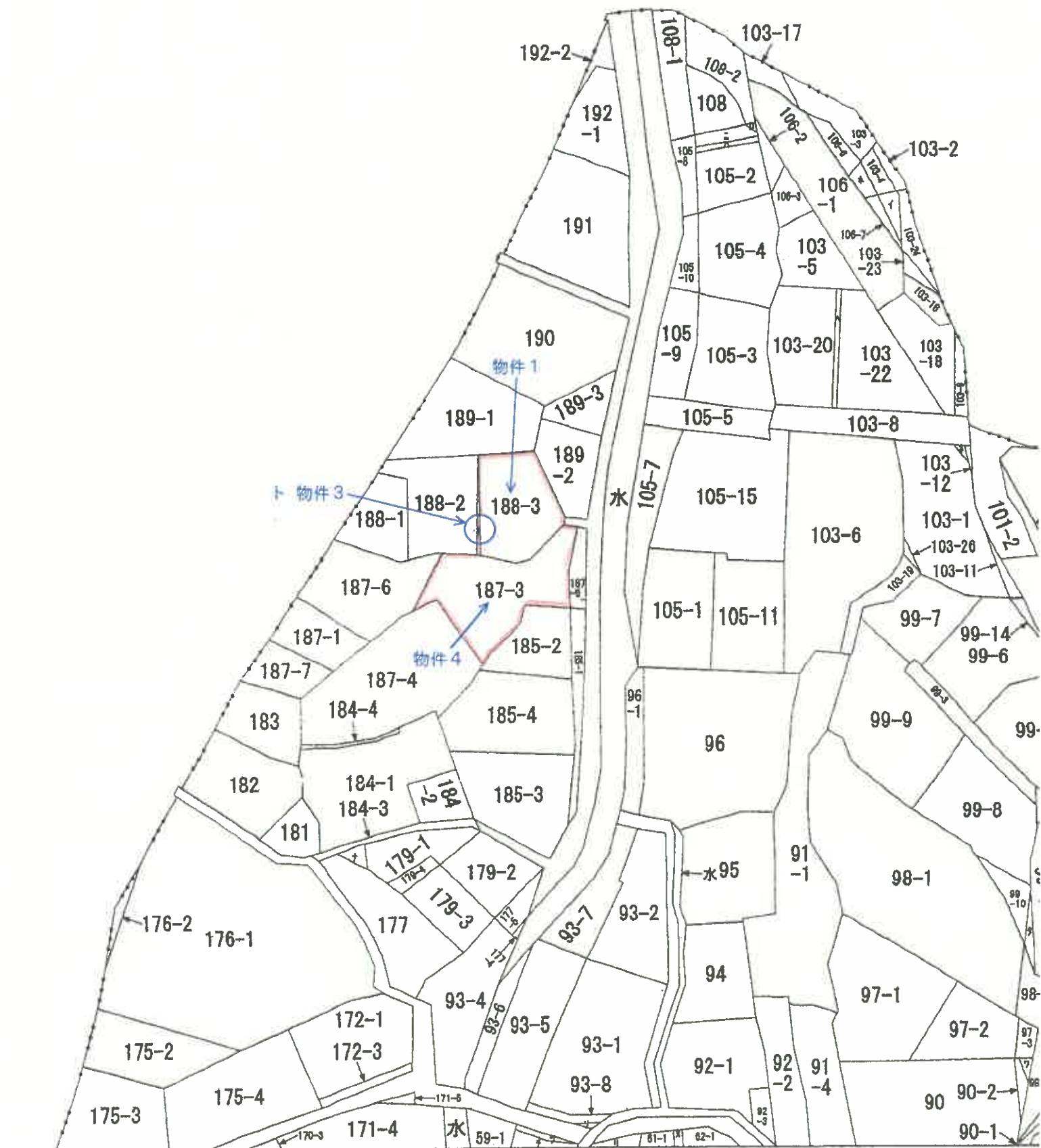


1:10,000

所在位置略図



1:20,000



0888090

土地所在図
地積測量図

地番 188-2
土地の所在 奥市東辰川町
新 188-1 188-2 ~ 4

求積表

地番 符号	① 188-2 座標	高さ	積面積
1	1.47	0.97	2.3259
2	1.87	0.32	0.6134
3	1.87	1.06	5.0326
4	3.10	1.89	6.1920
5	1.81	0.27	0.8477
6	12.88	3.08	39.0844
7	13.23	4.87	84.4301
8	13.23	2.83	37.4409
9	12.80	0.86	7.1680
10	12.81	1.27	16.2687
11	12.81	0.05	0.6405
12	11.43	1.71	19.6453
		合計	200.6615
		面積	100.33078
		地積	100.33 m ²

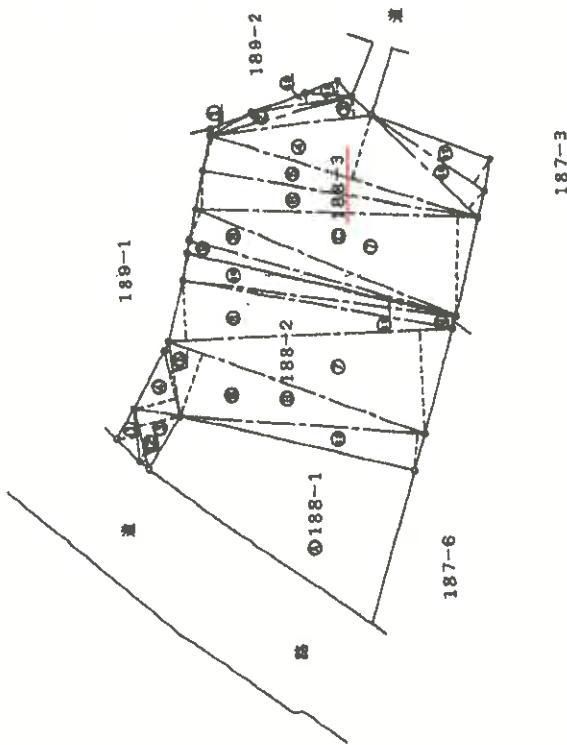
地番 符号	① 188-3 座標	高さ	積面積
1	2.19	0.16	0.3504
2	8.87	0.31	1.9037
3	7.80	0.83	7.2100
4	12.89	3.12	48.5588
5	12.89	1.95	21.4735
6	13.13	1.77	23.2401
7	13.13	4.82	38.3476
8	13.03	1.43	18.6028
9	12.88	0.80	7.7380
10	8.81	1.08	7.3848
11	9.81	1.37	8.4477
12	4.77	0.50	2.3850
13	2.26	0.70	1.5820
		合計	201.8882
		面積	100.99310
		地積	100.99 m ²

合計面積 201.32385 m²

地番	① 188-1
公積	合計面積 地積
281.97	201.32385 49.74815
	地積 49.74 m ²

A3→A4に縮小

物件 1



図面縮小率 ① 1/250 ② 1/250 ③ 1/250 ④ 1/250 ⑤ 1/250 ⑥ 1/250 ⑦ 1/250 ⑧ 1/250 ⑨ 1/250 ⑩ 1/250 ⑪ 1/250 ⑫ 1/250 ⑬ 1/250

製作者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年3月31日

0888091

土地所在図
地積測量図

地番	① 188-4-2
土地の所在	呉市東辰川町

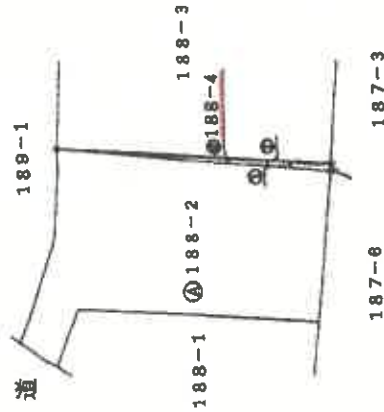
H4,3,31



求積表

地番	① 188-4		
番号	用途	長さ	積面積
1	15.11	0.17	4.7434
2	15.11	0.03	0.4610
	合計		5.2044
	面積		2.9220
	坪数		2.92 ㎡

地番	① 188-2		所在地
全坪	合計面積		
100.30275	2.8922000		27.822500
	坪数		27.82 m ²



物件 3

A3→A4に縮小

登記簿番号 ①・石建 ②・アラスチック板 ③・コンクリート板 ④・金属板 ⑤・金網板 ⑥・網板()

作製者

平成 3 月 3 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(広島県工務部建築課工務課)

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 8 年 1 月 30 日 広島法務局

登記官

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。
(広島法務局呉支局管轄)
令和8年1月30日 広島法務局

解法四

面
面
物
平
建
各

各階平面図

5-881

中
華
書
局

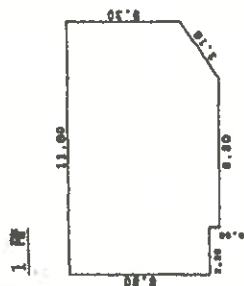
吳市東區山崎188-3

建築物の所在

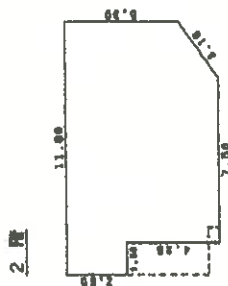
健康



球面積 78.92m²



参考文献

73.84 m²

地下一地

附录



Answer 80.02 cm³



物件2

A3→A4に縮小

養
製
作

1/250

人選

006/1

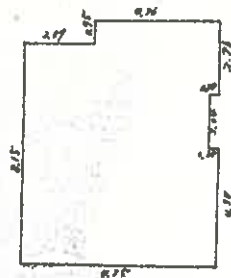
(五) 應用分子生物學與植物生理學

0389085

127 卷 3

吳市東辰川町 187番地3

一


$$\begin{array}{r} 2.59 \times 2.15 = 5.5585 \\ 4.28 \times 2.1 = 8.9880 \\ 5.20 \times 2.28 = 1.1856 \\ 2.76 \times 2.38 = 6.4608 \\ \hline \text{Total } 12.1930 \end{array}$$

38


$$\begin{array}{r} 2665 \times 2.63 = 7009.95 \\ 1.40 \times 8.15 = 11.41 \\ 2.30 \times 8.57 = 19.71 \\ 265 \times 2.97 = 787.65 \end{array}$$

A3→A4に縮小

種	尺	$\frac{1}{1000}$	$\frac{1}{100}$
...	...	...	...

(広島県土地区画整理組合)

物件5

面 各 階 平

昭和45年10月21日

作者

申請人

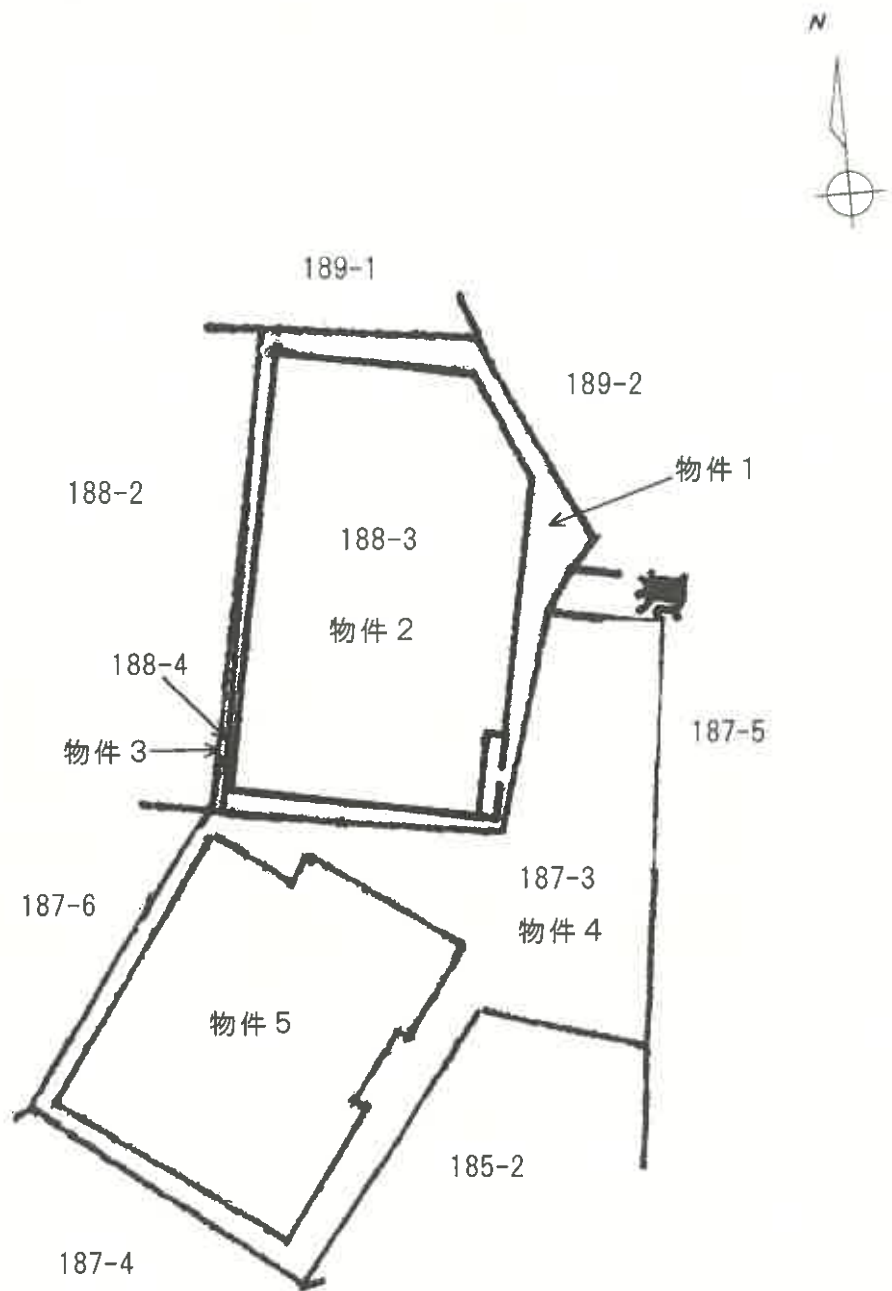
(広島法務局 支局管轄)

令和8年1月30日

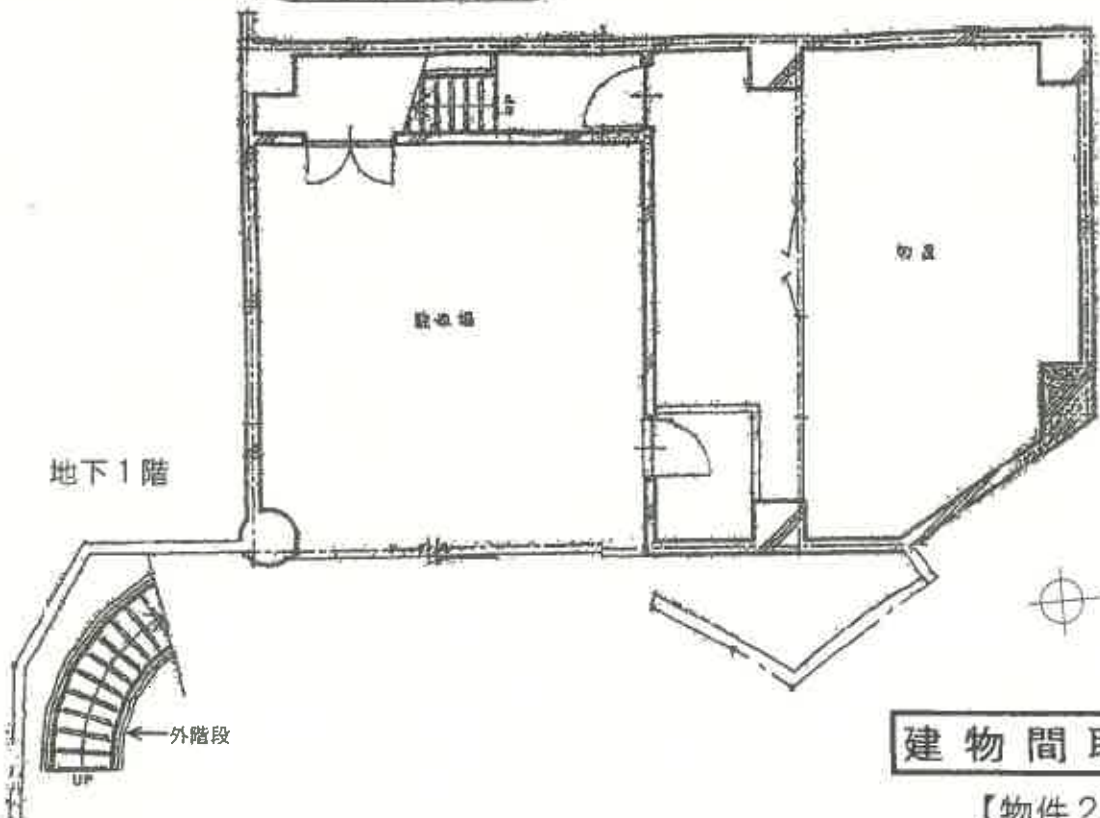
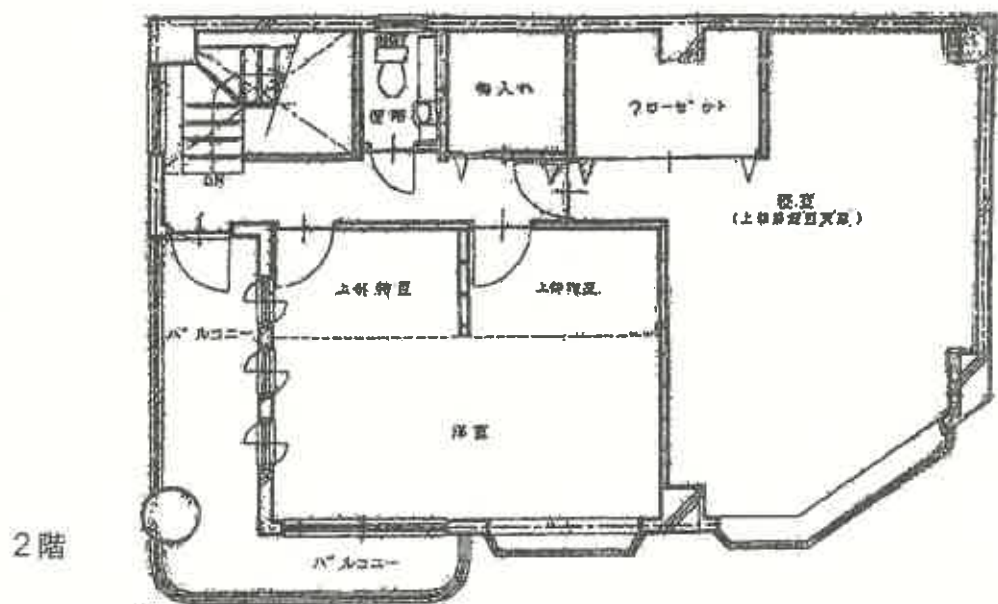
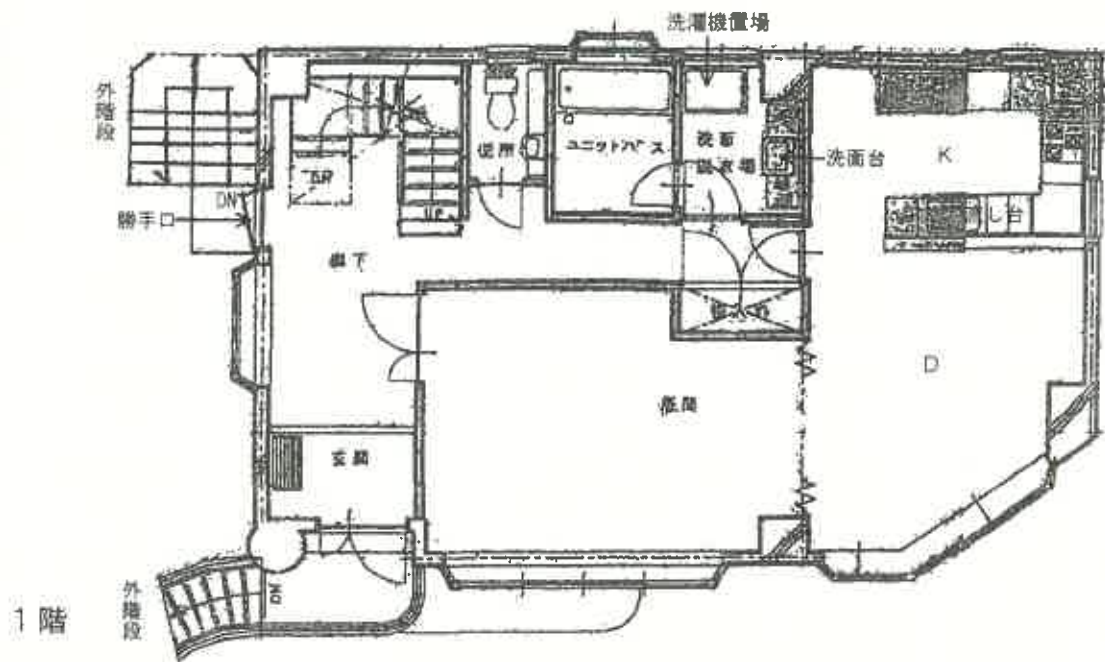
広島法務局

附錄

請求番号: 18-5

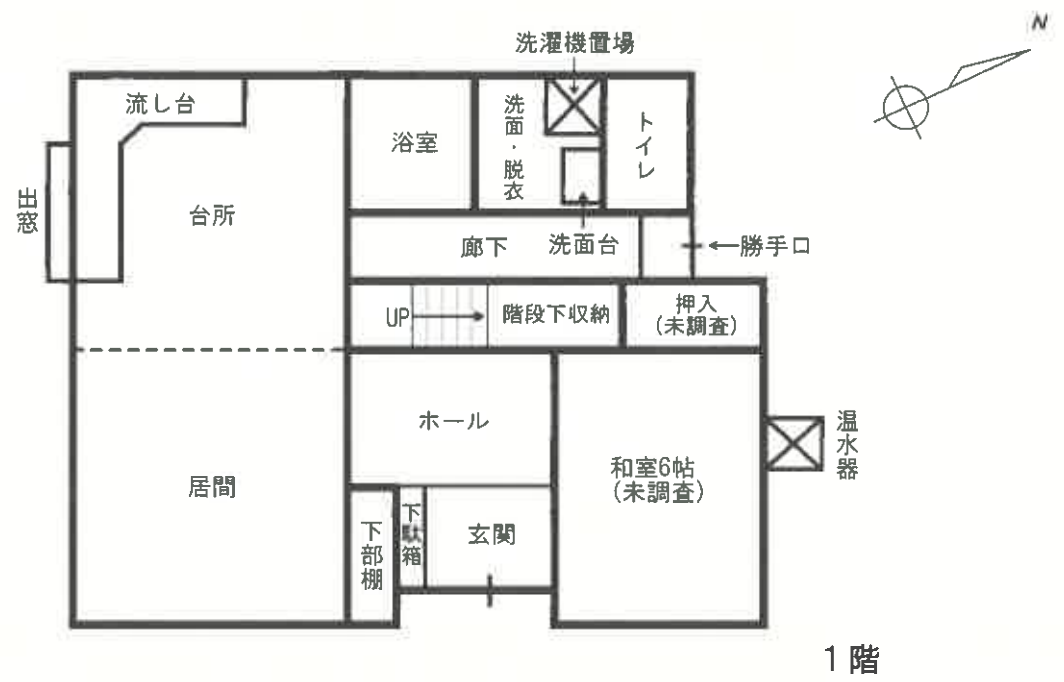


(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、
現地を実測したものではない。



建物間取図

【物件2】



建物間取図

【物件5】