

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 9 月 18 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 18 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,288,000 9,830,400	一括	2,460,000	122,523	29,042
1	2,056,000				
2	3,290,000				
3	3,756,000				
4	3,186,000				



物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 呉市広文化町 |
| | 地 番 | 1 4 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市広文化町 |
| | 地 番 | 1 4 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0. 5 7 平方メートル
2 階 4 1. 3 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 5. 5 7 平方メートル
2 階 約 4 6. 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 2 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	34.78平方メートル
	2階	37.92平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4】

範 囲 各 2 階部分

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

範 囲 各 1 階部分

本件所有者会社が占有している。

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 | 呉市広文化町 |
| | 地 番 | 1 4 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市広文化町 |
| | 地 番 | 1 4 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0. 5 7 平方メートル
2 階 4 1. 3 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 5. 5 7 平方メートル
2 階 約 4 6. 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 2 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	3 4 . 7 8 平方メートル
	2 階	3 7 . 9 2 平方メートル



11

令和 8 年(ケ)第 60 号
令和 8 年 5 月 21 日受理
令和 8 年 7 月 23 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(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 | 呉市広文化町 |
| | 地 番 | 1 4 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市広文化町 |
| | 地 番 | 1 4 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 2 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 4 1 . 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 2 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
2 階 3 7 . 9 2 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島県呉市広文化町4番46号			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 用悪水路（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（株式会社脇田水道） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物2棟を所有し、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	本件各土地は、一体地として利用されており、その南側及び北側が道路（南側接面道路は、国道185号線。北側接面道路は、里道）に接面している（1422番3、1421番3の各土地は、内務省所有名義の公衆用道路）。			
建物	物件 3			
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：1階 約45.57㎡ 2階 約46.30㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（株式会社脇田水道） ☒ その他の者（A） 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 ☐ 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	広島県呉市広文化町4番46号	
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 4	
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	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(株式会社協田水道) ☒ その他の者(A) 上記の者が本建物を 倉庫・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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3、4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3の建物の2階部分、物件4の建物の1階倉庫部分以外の部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (所有者会社代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者会社代表者兼占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 5 月 1 7 日頃 (登記簿上の所有権移転登記日頃)	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 5 月 1 7 日頃 (登記簿上の所有権移転登記日頃)	
	期間	令和 4 年 5 月 1 7 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(関係人の陳述等用)

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
■ A (所有者会社代表者 兼占有者)	1 本件各建物の1階は、私が代表者である株式会社脇田水道が事務所や倉庫として使用し、本件各建物の2階を私が住居として使用しています。私が本件各建物を使用するについて、賃料等の支払はありません。 2 本件各土地について、本件各土地間の境界線は分かりませんが、本件各土地の東側及び西側境界には、ブロック塀があり、このブロック塀の外側の線が境界となります。

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本件各土地、本件各建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等のとおりであり、本件各建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 なお、本件各建物は、その2階で行き来できる構造となっている（添付写真15、21参照）。 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
8 年 5 月 2 2 日 () 14 : 10 - 14 : 15	呉市役所	建物課税関係調査
8 年 5 月 2 2 日 () 14 : 20 - 14 : 50	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
8 年 5 月 2 6 日 () 14 : 25 - 14 : 55	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。
8 年 6 月 2 日 () 15 : 25 - 15 : 30	当庁	A に架電。占有関係等調査。調査日時通知
8 年 6 月 2 5 日 () 13 : 50 - 14 : 40	物件所在地	A 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)

☐ 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た。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

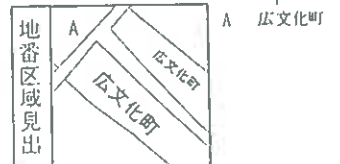
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1836-3 1837-5 1429-2 1024-10
1836-6 1837-7 1017-2



(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 分	所 在 呉市広文化町				地 番 1421番2			
出力縮 尺	縮尺不明	精 度 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)	昭和48年1月20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。

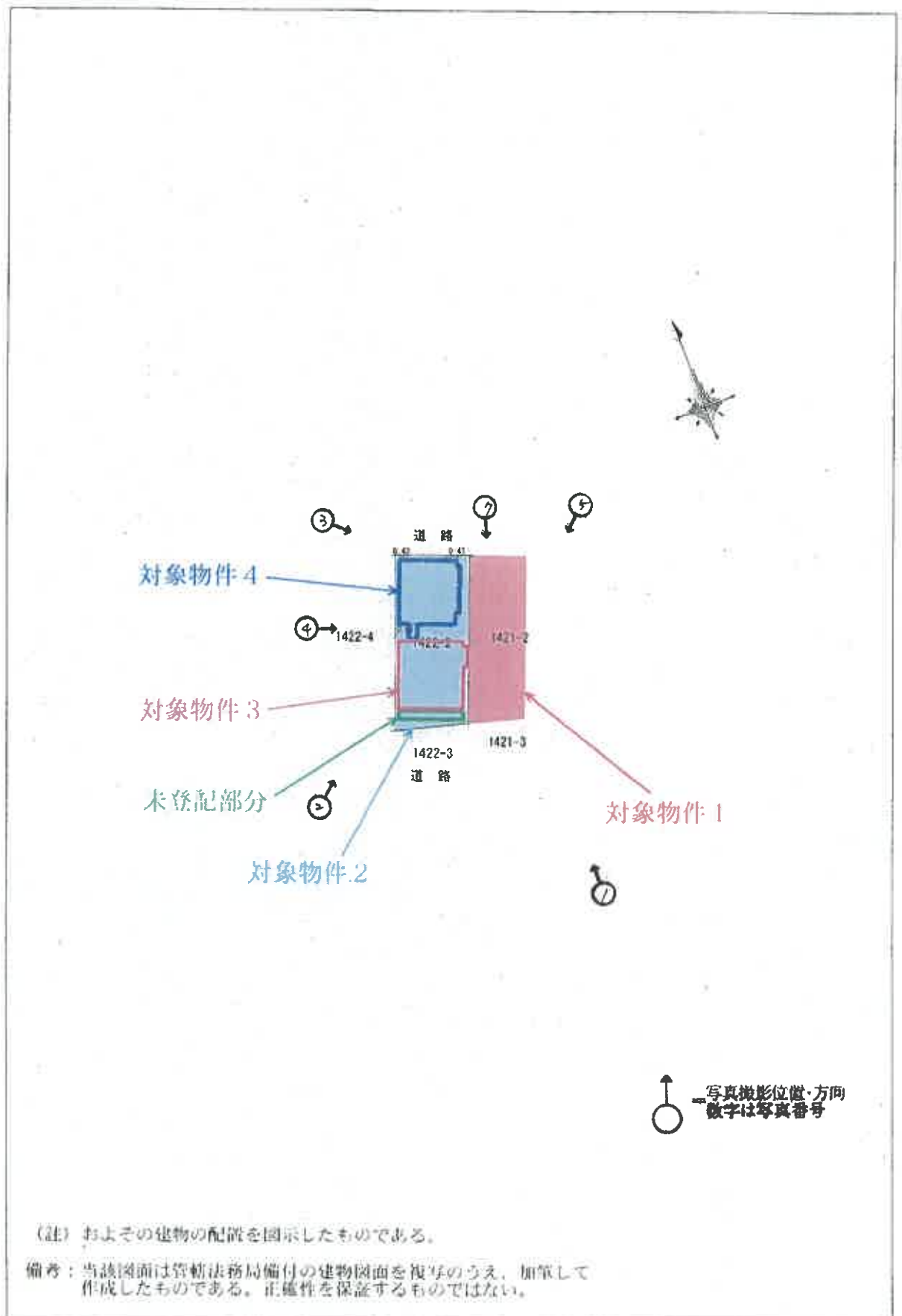
令和8年5月22日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：33-1
(1/1)

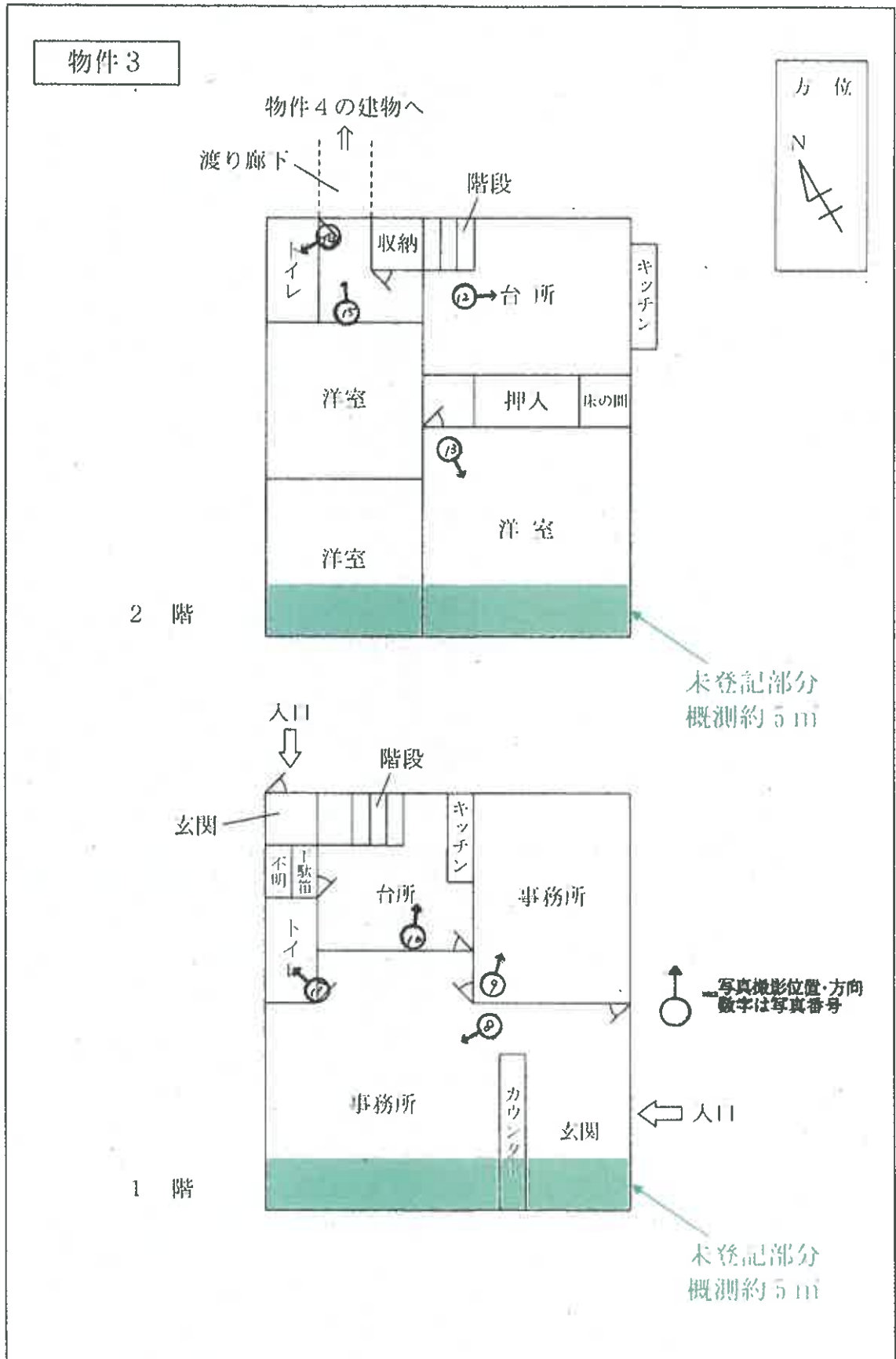
(7 枚目)

公用

土地建物位置関係図



間取図



間取図

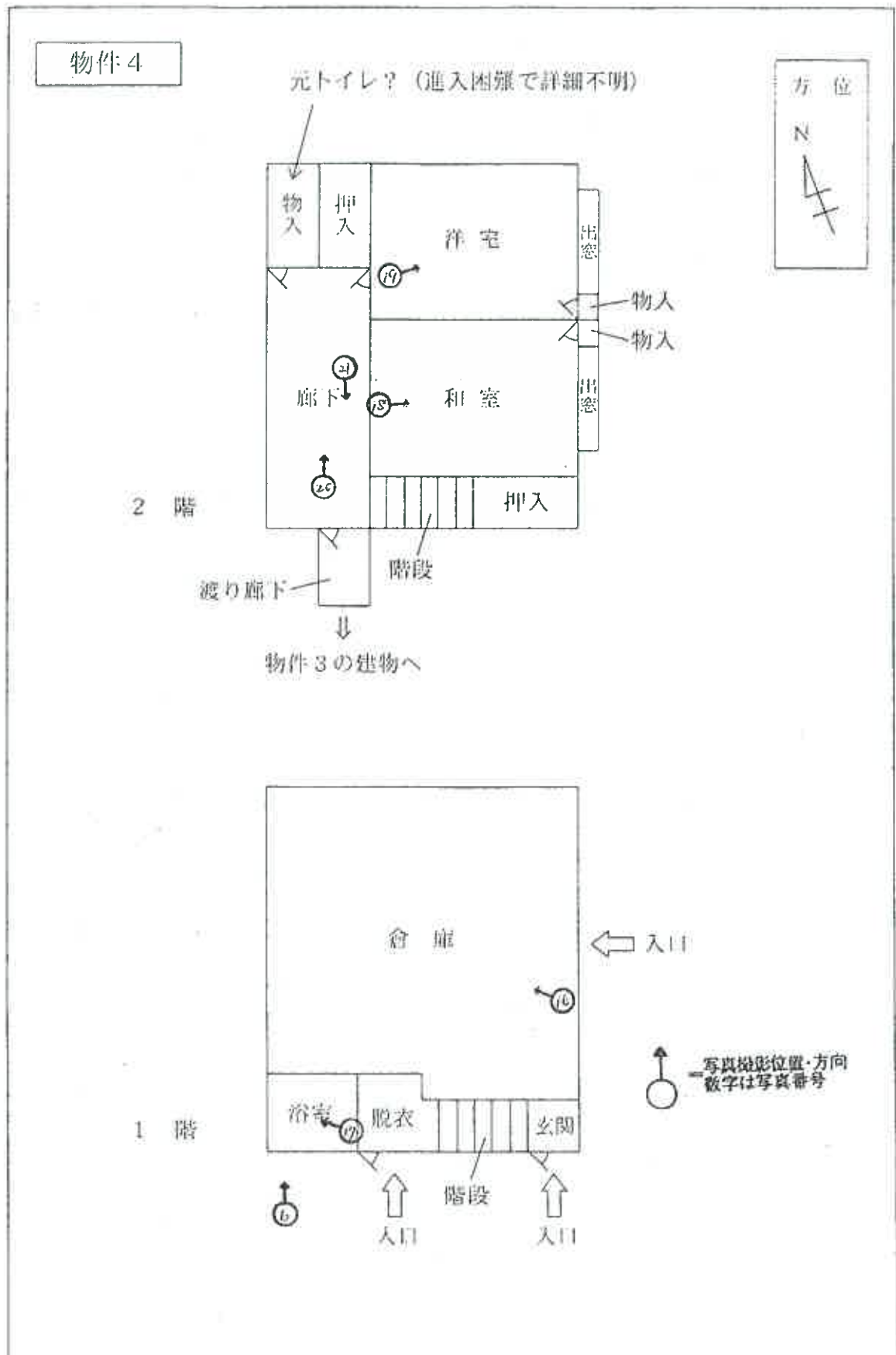


写真1

物件3の建物

物件4の建物



写真2

物件4の建物

物件3の建物



写真3

物件4の建物

物件3の建物



写真4

物件4の建物

物件3の建物



写真5

物件3の建物

物件4の建物



写真6

物件4の建物

クラックが生じている箇所



写真7

物件3の建物

物件4の建物

物件1の土地

物件2の土地



写真8 (物件3の建物 1階)



写真9 (物件3の建物 1階)



写真10 (物件3の建物 1階)



写真11 (物件3の建物 1階)



写真12 (物件3の建物 2階)



写真1 3 (物件3の建物 2階)



写真1 4 (物件3の建物 2階)



写真1 5 (物件3の建物 2階)

物件4の建物の2階部分



写真16 (物件4の建物 1階)



写真17 (物件4の建物 1階)

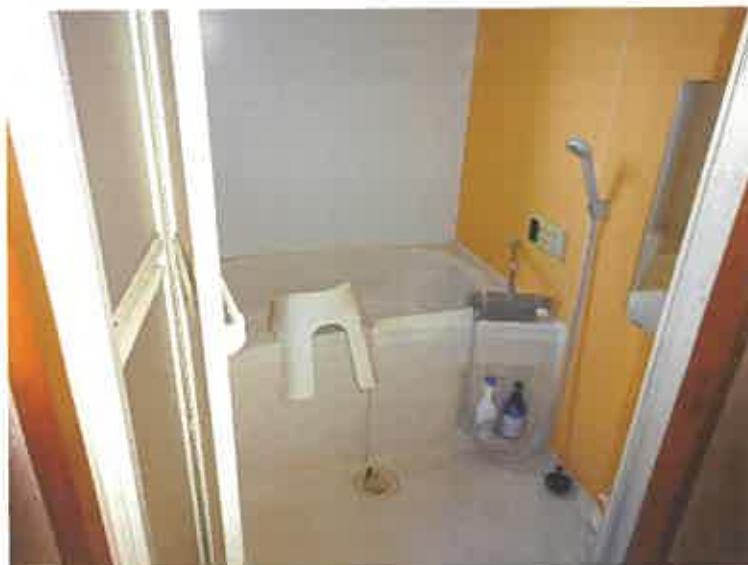


写真18 (物件4の建物 2階)



写真19 (物件4の建物 2階)



写真20 (物件4の建物 2階)



写真21 (物件4の建物 2階) 物件3の建物2階部分



令和 8 年 (ケ) 第 60 号
令和 8 年 6 月 25 日現地調査
令和 8 年 7 月 7 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

一括価格	
金 12,288,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,056,000円
物件2 (土地)	金 3,290,000円
物件3 (建物)	金 3,756,000円
物件4 (建物)	金 3,186,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・4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・4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 番 地 目 地 積	呉市広文化町 1 4 2 1 番 2 宅地 72.72m ²	下記特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市広文化町 1 4 2 2 番 2 宅地 116.39m ²	下記特記事項のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 1 4 2 2 番 2 事務所・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 40.57m ² 2階 41.30m ² 延べ 81.87m ²	下記を除いて、ほぼ同左と思われる。 1階に未登記部分概測約5m ² 、2階に未登記部分概測約5m ² がある。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市広文化町 1 4 2 2 番地 2 1 4 2 2 番 2 の 2 居宅・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 34.78m ² 2階 37.92m ² 延べ 72.70m ²	ほぼ同左と思われる。
番号	特 記 事 項		
1、2	法務局備付けの公図は、昭和48年に備付けられた地図に準ずる図面であり、おおまかな所在位置を推定認定するに止まるものであり、正確な地積、形状等を把握することは困難であった。特に物件1の形状は現況と異なっている可能性が高いと思われる。		

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	最寄バス停「広大橋」の北方・直線距離 至近 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、店舗、一般住宅、共同住宅、事務所、工場等が建ち並ぶ地域となっている。		
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 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)1.0~3.0m、高潮浸 水想定(想定最大)3m以上5m未満	
画 地 条 件	規模 物件1 物件2 計 (登記上)	72.72 m ² 116.39 m ² 189.11 m ²	間口 約 12 m (建物図面上) 奥行 約 18 m (建物図面上) 形状 ほぼ整形と思われる。 接面状況 二方路 その他 概ね地勢平坦
接面道路の状況	南西側 約 29 m 北東側 現況 約 3.5 m	舗装 国道 舗装 里道	高低差 ほぼ等高 高低差 ほぼ等高 ※北東側里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。なお、対象地が既にセットバック済みか否かは不明である。
土地の利用状況等	現状は物件3、4の建物が存する。 隣地は駐車場、一般住宅等 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 なし ※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	・ 対象地の南側部分が都市計画道路の予定地に含まれるが、事業実施の時期等は未定とのことであった。 ・ 周辺に工場利用が見受けられるが、土壌汚染については不明である。
---------	---

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)：昭和 43 年 10 月 17 日 新築 経 過 年 数：約 58 年 経済的残存耐用年数：約 3 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： 吹付等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： 木製、コンクリート等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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：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	劣る
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	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・前記のとおり未登記部分を有する。 ・遵法性は不明である。 ・室内で犬を飼育している。 ・2階部分で物件4と行き来できるようになっている。

(物件 4)

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 44 年 月 日不詳新築 経 過 年 数：約 57 年 経済的残存耐用年数：約 3 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：吹付等 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り等 床：木製、タタミ、コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生等 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・倉庫 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	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	・吹付アスベストやアスベスト含有建材が使用されているリスクが全くないとはいえない。（但し、現にアスベスト使用があるか否かを確定するためには、別途、調査会社による専門的な調査を要する。） ・遵法性は不明である。 ・2 階部分で物件 3 と行き来できるようになっている。

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・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 (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	152,000	0.82	72.72	0.90	1	8,157,000
2	152,000	0.82	116.39	0.90	1	13,056,000

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29m舗装国道にほぼ等高接面する地積約200㎡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	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	152,000

◇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：

二方路	1.02
都市計画道路の予定地を含む	0.80
相乗積	0.82

※セットバックについては、セットバックを要する地積の正確な判断が困難であること等から、リスク要因として把握し、市場性修正の減価に含める取扱いとした。

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・4)

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
3	160,000	約 91.87	0.02	1	294,000
4	150,000	72.70	0.04	1	436,000
計					730,000

ウ 現価率：

・物件 3

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
58 年	3 年	61 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.02$$

・物件 4

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
57 年	3 年	60 年

残価率	観察減価
0 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.04$$

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	8,157,000	0.55	法定地上権	4,486,000
2	13,056,000	0.55	法定地上権	7,181,000
計				11,667,000

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。

(註) 敷地利用権価格は建築面積割合で次のとおり按分した。

$$\text{物件 3} \text{ — } 11,667,000 \text{円} \times \frac{\text{約}46.30\text{m}^2}{\text{約}84.22\text{m}^2} \rightleftharpoons 6,414,000 \text{円}$$

$$\text{物件 4} \text{ — } 11,667,000 \text{円} \times \frac{37.92\text{m}^2}{\text{約}84.22\text{m}^2} \rightleftharpoons 5,253,000 \text{円}$$

(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	8,157,000	- 4,486,000		0.80	0.70	2,056,000
2	13,056,000	- 7,181,000		0.80	0.70	3,290,000
3	294,000	+ 6,414,000	1.00	0.80	0.70	3,756,000
4	436,000	+ 5,253,000	1.00	0.80	0.70	3,186,000
一括価格 (合計)						12,288,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：前記のセットバックや不明事項に関するリスク、市場流通性等を総合的に考慮して減価した。

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）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/㎡
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 : 1,090㎡
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8年度）

物件1	6,253,192 円	（1㎡当たり 85,990 円）	、課税地積	72.72 ㎡
物件2	10,008,376 円	（1㎡当たり 85,990 円）	、課税地積	116.39 ㎡
物件3	732,386 円	（1㎡当たり 7,868 円）	、課税床面積	93.08 ㎡
物件4	679,328 円	（1㎡当たり 9,344 円）	、課税床面積	72.70 ㎡

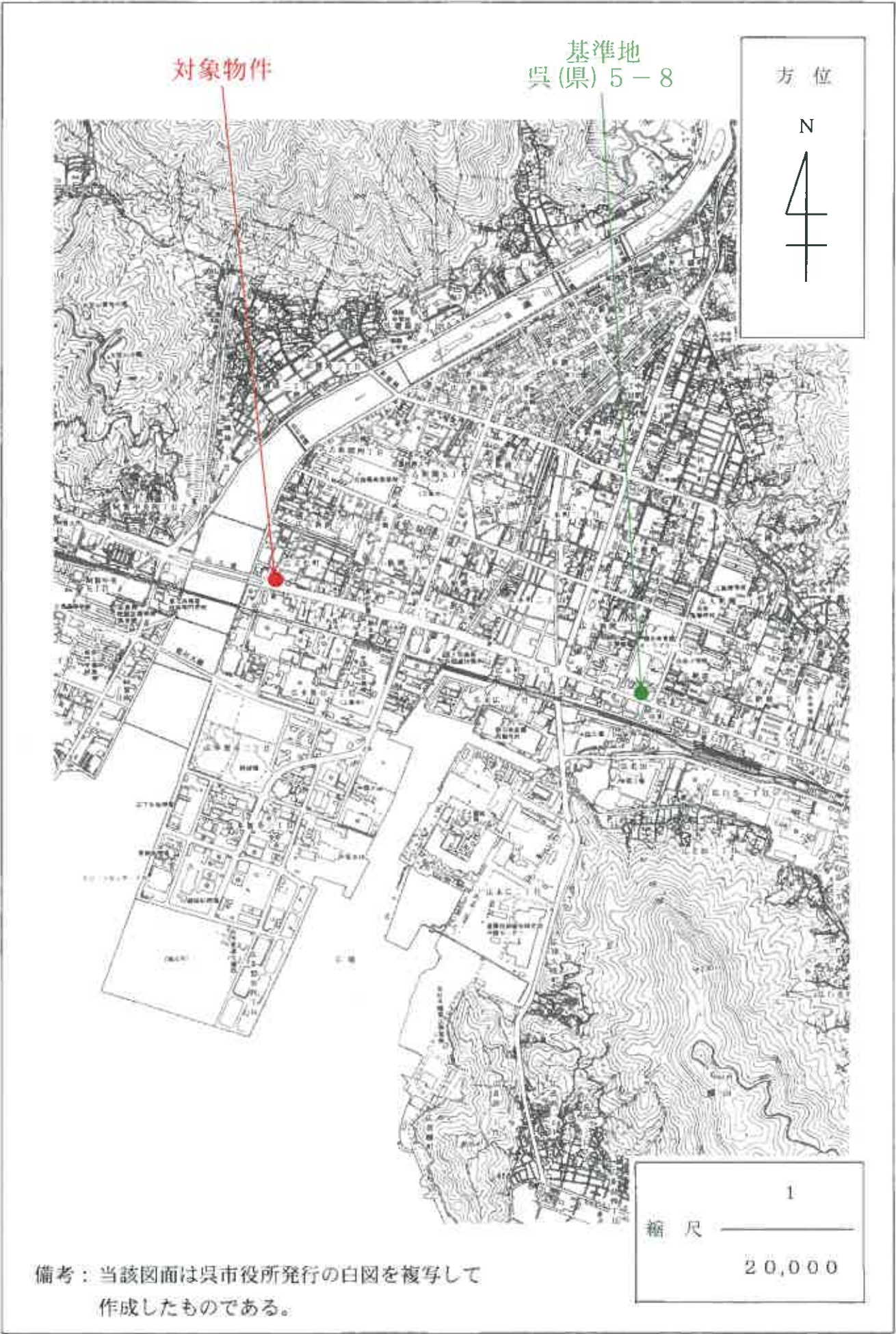
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

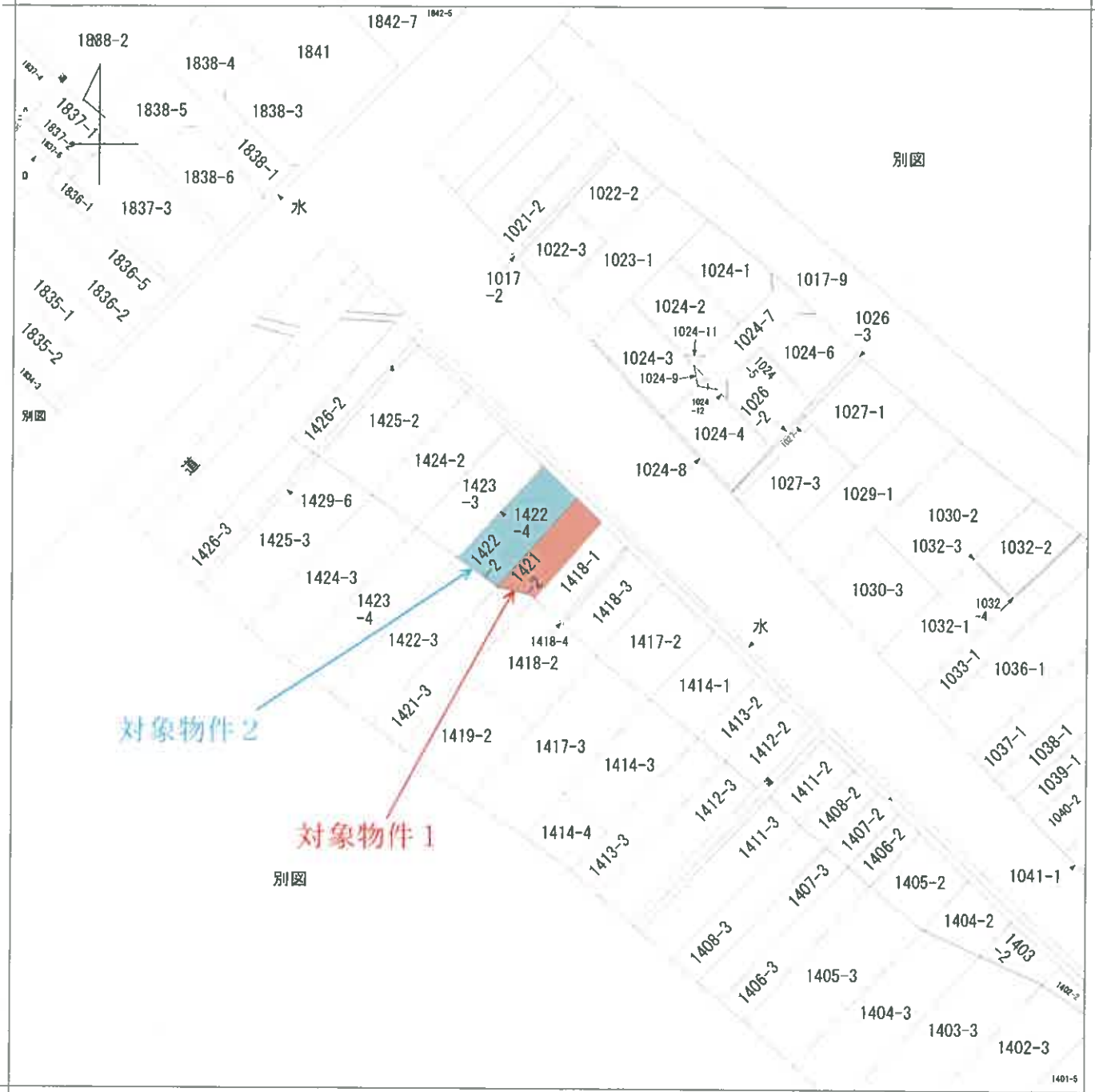
- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

位置図



イ 1836-3 ハ 1837-5 ホ 1429-2 ト 1024-10
ロ 1836-6 ニ 1837-7 ヘ 道



地番区域見出し
A 広島文化町
A 広島文化町

請求部	所在	呉市広文化町				地番	1421番2			
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)	昭和48年1月20日		補記事項		

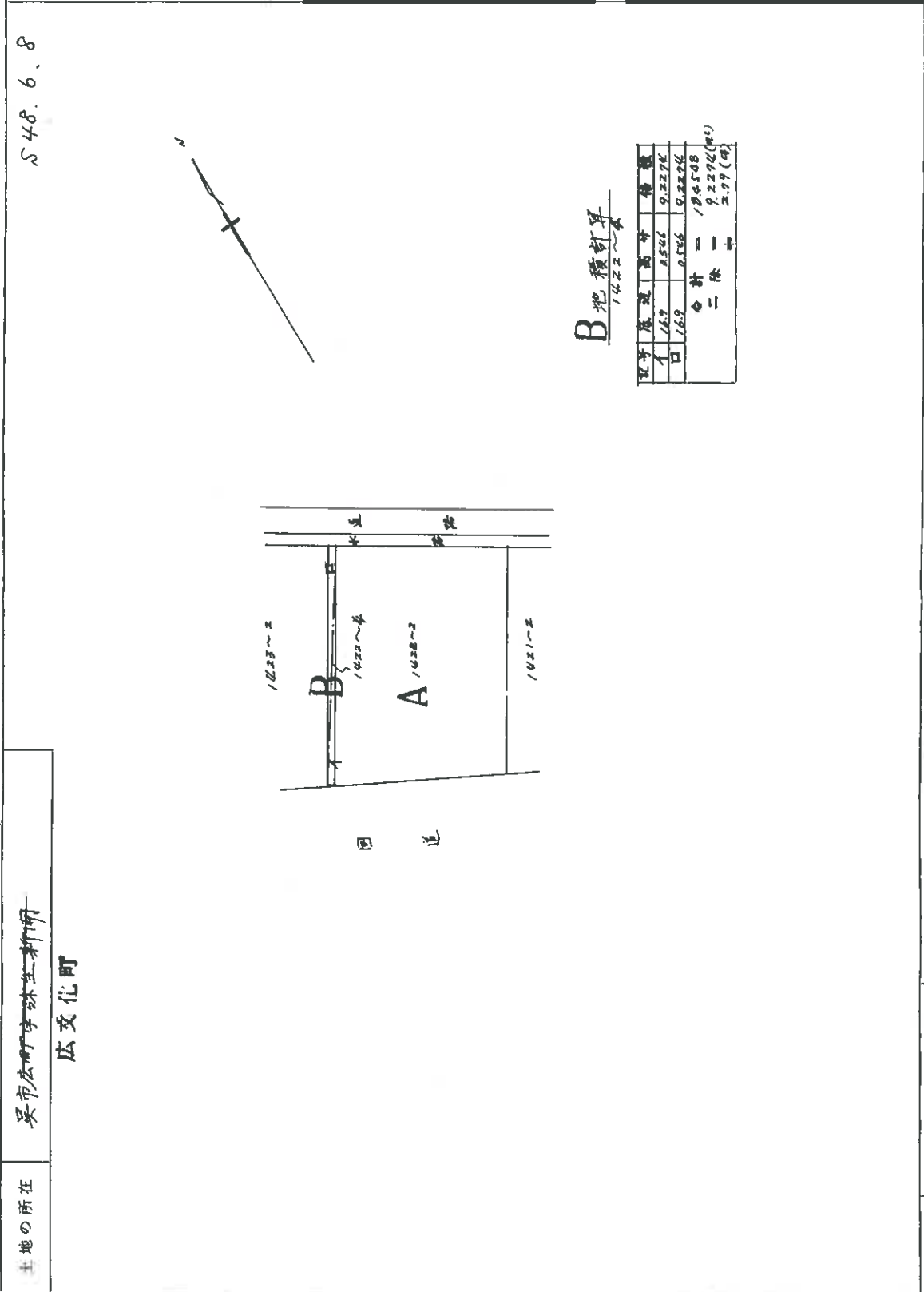
(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3からA4へ縮小複写して作成したものである。

登記年月日 昭和48年6月8日

前 1422-2 後 新 1030133 測量図 1/300

地番	1422-2
土地の所在	呉市広町寺跡生新町 広文化町

昭和48年6月4日	作製年月日
作製者	



B 地積計算

区画	用途	高さ	幅員
1	16.7	8.546	9.2274
口	16.9	8.546	9.2294
合計			184.548
二倍			369.096

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/400
----	-------

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3からA4へ縮小複写して作成したものである。

登記年月日：昭和43年11月9日

1032097

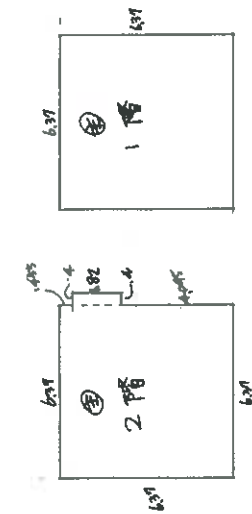
家屋番号 1422-2

建物の所在 桑市広野寺新街1422-2

広文化町

建物図面図
各階平面図

S43,11,9



② 2階

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ 40 \times 1.82 = 72.80 \\ \hline 41.3049 \end{array}$$

① 1階

$$6.37 \times 6.37 = 40.5769$$



道路

作製年月日
昭和43年11月7日

作製者

申請人

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500 1/1000

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3からA4へ縮小複写して作成したものである。

各階平面図		建築物図面	
家屋番号	1422番2の2		
建物の所在	呉市広文化町1422番地2		
1階 求積表 5,460 x 6,370 = 34,780.200 床面積 34.78 m² 2階 求積表 5,460 x 6,370 = 34,780.200 0,400 x 4,550 = 1,820.000 0,910 x 1,460 = 1,328.800 計 37,928.000 床面積 37.92 m²			
作成者		縮尺	1/500
		申請人	
		縮尺	1/250

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3からA4へ縮小複写して作成したものである。

間取図

物件 3

方 位



物件 4 の建物へ

渡り廊下



階段

トイレ

収納

台 所

キッチン

洋室

押入

床の間

洋室

洋 室

2 階

未登記部分
概測約 5 m²

入口

階段

玄関

不明

下駄箱

台所

キッチン

事務所

トイレ

事務所

カウンタ

玄関

入口

1 階

未登記部分
概測約 5 m²

間取図

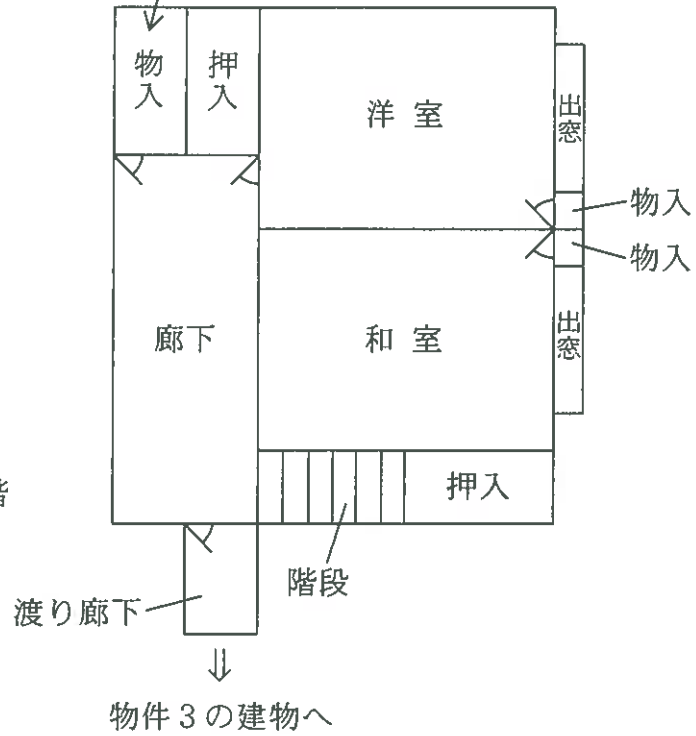
物件 4

元トイレ？（進入困難で詳細不明）

方 位

N

2 階



1 階

