広島地方裁判所

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）

令和　８年（ケ）第　　７５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 広島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　３時００分 広島地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８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１１月　９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	14,416,000 11,532,800		2,890,000	113,710	25,513
備考					

令和　８年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　呉市宝町２２番地６

建物の名称　　ヴェルディ呉駅前グランデ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝町２２番６の３０７

建物の名称　　３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　８１．０３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　呉市宝町２２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１９０４．８４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　７３万７８３５分の８４７９

令和　8年（ケ）第　　75号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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】
本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は買受人に対抗できない。

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。

令和　8年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　呉市宝町２２番地６

建物の名称　　ヴェルディ呉駅前グランデ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝町２２番６の３０７

建物の名称　　３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　８１．０３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　呉市宝町２２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１９０４．８４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　７３万７８３５分の８４７９

令和 8 年(ケ)第 75号
令和 8 年 6月18日受理
令和 8 年 7月30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

令和　８年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　呉市宝町２２番地６

建物の名称　　ヴェルディ呉駅前グランデ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　宝町２２番６の３０７

建物の名称　　３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　８１．０３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　呉市宝町２２番６

地　　目　　宅地

地　　積　　１９０４．８４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　７３万７８３５分の８４７９

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県呉市宝町１番３－３０７号	
建物	物件　1	
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（A）　■その他の者（B） 上記の者が本建物を　住居　として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　　８，３００円 修繕積立金　１２，７００円 水道料金　　５，５００円 　　円	令和　８年　７月　１日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年１２月分～令和８年７月分 金１８５，０１４円 （遅延損害金０円を含む） 損害金率年　　％ □不明
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ広島支店	
その他の事項		
敷地権	符号　1	
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）	
形状	■公図のとおり　■地積測量図のとおり ■建物図面のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □	
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）	
その他の事項	符号１の土地は、その北側が道路（呉市道）に接面している（２２番９、２２番３の各土地は、呉市所有名義。２２番１の土地は、西日本旅客鉄道株式会社所有名義）。	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり　□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

占有者及び占有権原（物件　1　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　□ B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

□関係人（□　　（占有者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		不　明
最初の契約等	契約日	不　明
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□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
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	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
■ 近隣者	1　本件建物には、最近、誰も出入りされている様子がないと思います。
■ ひろぎんクレジットサービス株式会社社員 （本件競売事件申立債権者会社担当者）	1　本件建物には、所有者Ａの母親であるＢが居住されていると聞いています。

（執行官の意見用）

執行官の意見

■

1　本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（物件１・見取図）及び添付写真等のとおりである（なお、添付の写真に記した境界は、公図、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。）。

本件建物内の状況等から、しばらく本件建物内で生活等をしていた様子は見受けられなかった。その他、本件建物居住者は、本件建物内で小型犬を飼っていた形跡があることから、本件建物のリビングダイニングや和室内には強いペット臭が感じられた。

2　本件建物の占有については、本件建物のある本件マンション１階にある郵便受け内には、Ａ及びＢ宛ての郵便物等があること、本件建物の室内にもＡ及びＢ宛ての郵便物や書類等があり、Ａ及びＢ以外の第三者の占有を推認させるようなものはないことなどから、Ａ及びＢが本件建物を共同占有しているものと認めた。

Ｂの占有権原については、関係人の陳述等から、ＢはＡの親族であることから、使用貸借である可能性が高いが、Ａ及びＢからの陳述等が得られないことから不明とせざるを得ない。

なお、Ａ及びＢに対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
８年　６月２３日(　) 12：50－13：05	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　６月２３日(　) 13：10－13：45	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影。
８年　６月２３日(　)	当庁	滞納管理費等照会書送付（返送用切手１１０円同封） Ａに通知書兼照会書送付（さいたま市北区の住所宛。返送用切手１１０円同封）
８年　７月１０日(　)	当庁	Ａ及びＢに通知書兼照会書送付（本件建物の住所地宛。返送用切手１１０円同封）
８年　７月２３日(　) 13：00－13：40	物件所在地	本件マンション管理人と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
８年　７月２８日(　) 13：55－14：05	呉市役所	住民票交付申請
８年　７月２９日(　) 12：30－12：33	当庁	本件競売事件申立債権者会社担当者に架電。占有関係調査

（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　７月２３日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

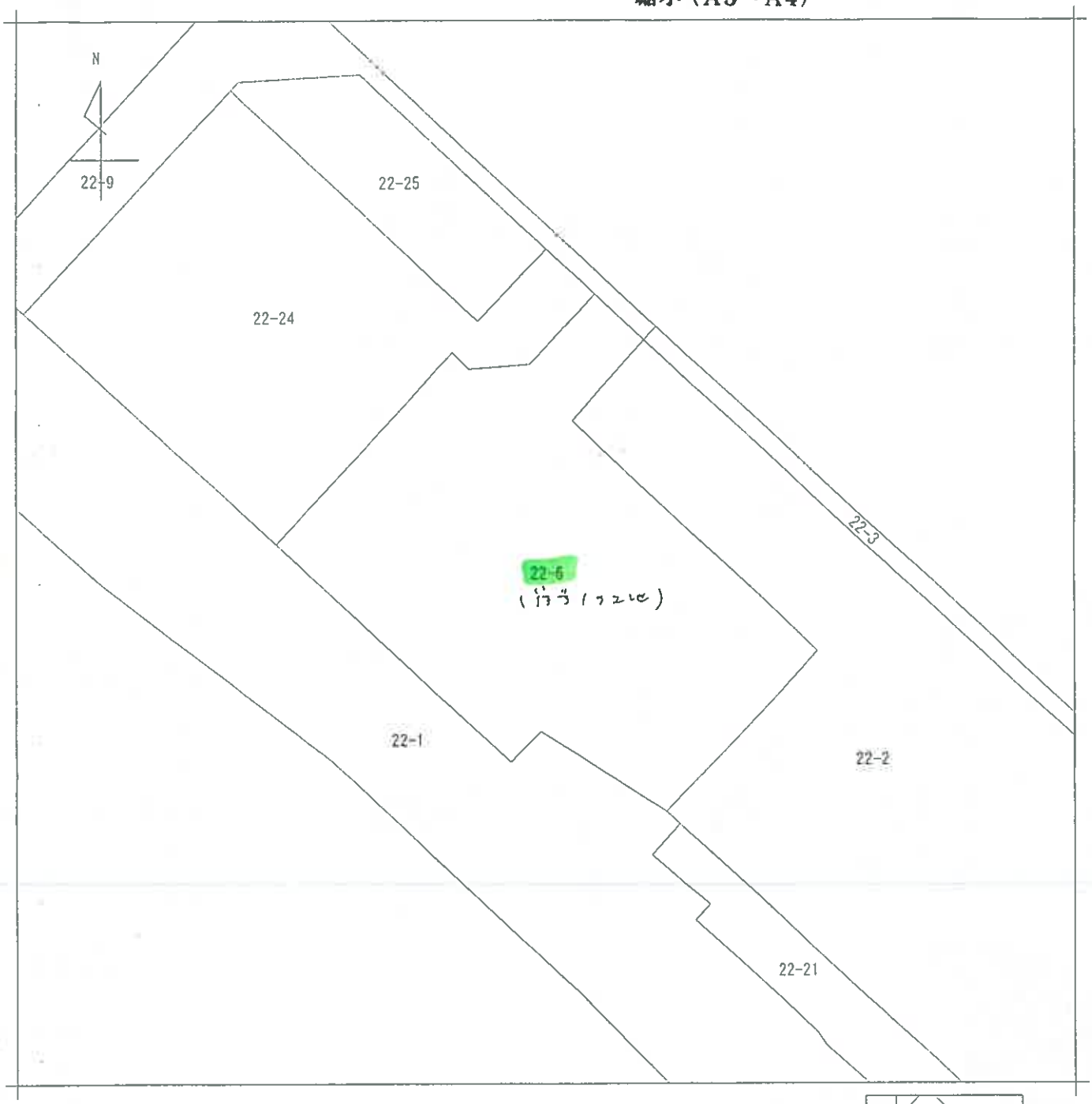
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小（A3→A4）

公　図



（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。

地番区域見出　宝町

請求部分	所在	呉市宝町				地番	22番6		
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日	昭和60年10月29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6月23日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

（6 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成23年6月14日

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。
令和8年6月23日　広島法務局呉支局
登記官

（7枚目）

土地所在図 地積測量図

地番	22-6, 22-24, 22-25
土地の所在	呉市宝町

座標求積表

地番	(イ)22-6			
至界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P4		-194459.182	35848.352	-270009.787264
P12		-194467.996	35840.995	-339629.268620
P11		-194468.658	35833.642	39632.008052
P10		-194466.890	35831.522	-785892.772026
P8		-194490.591	35811.737	-1106260.367667
H4	既設コンクリート杭	-194497.781	35820.356	-272843.651652
K7	既設コンクリート杭	-194498.208	35820.877	-622817.588399
K6	既設コンクリート杭	-194515.168	35841.169	-471741.466378
K5	既設コンクリート杭	-194511.370	35844.424	-176390.410504
K4	既設コンクリート杭	-194520.089	35859.860	409519.601200
K3	既設金属鋲	-194499.950	35876.788	1645668.265560
K2	既設金属鋲	-194474.219	35846.194	1277594.200354
K1	既設金属標	-194464.309	35854.493	493178.551215
K9	既設金属標	-194460.464	35849.887	183802.370649
			倍面積	3809.684520
			面積	1904.8422600
坪数	576.21		地積	1904.84 ㎡

地番	(ロ)22-24			
至界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P4		-194459.182	35848.352	499726.026880
P3		-194454.056	35842.210	-138243.403970
P2		-194463.039	35834.711	603886.549772
P1		-194437.204	35803.752	-63981.304824
H1	既設金属標	-194464.826	35780.982	-1253443.580442
H2	既設コンクリート杭	-194472.235	35789.832	-723920.931864
H3	既設コンクリート杭	-194485.053	35805.097	-657238.360532
P8		-194490.591	35811.737	650448.579131
P10		-194466.890	35831.522	785892.772026
P11		-194468.658	35833.642	-39632.008052
P12		-194467.996	35840.995	339629.268620
			倍面積	3123.606745
			面積	1561.8033725
坪数	472.44		地積	1561.80 ㎡

地番	(ハ)22-25			
至界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P1		-194437.204	35803.752	-965197.546416
P2		-194463.039	35834.711	-603886.549772
P3		-194454.056	35842.210	1014728.807310
H8	既設金属標	-194434.728	35819.046	643847.351850
H9	既設金属鋲	-194436.081	35804.679	-88652.385204
			倍面積	839.677768
			面積	419.8388840
坪数	127.00		地積	419.83 ㎡

合計　3886.4845165

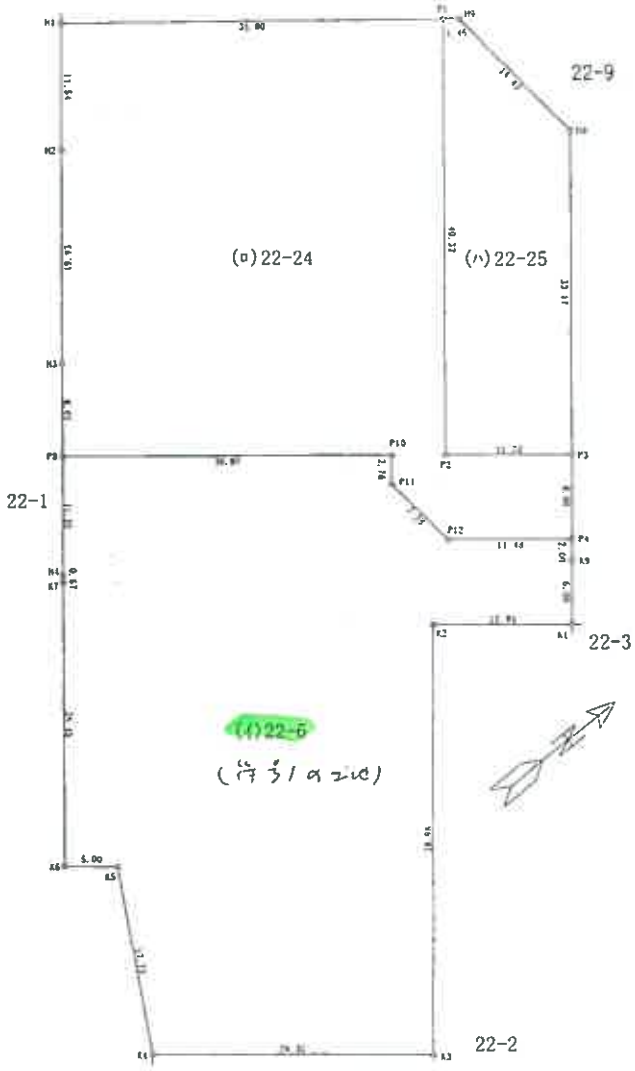
基準点及び座標値

点名	X座標	Y座標
都市再生街区多角点10C62	-194423.603	35809.675
都市再生街区多角点節点1A143	-194509.302	35915.582

測量年月日：平成２３年５月１３日
座標系：Ⅲ系

境界標種類　ⓐ…石杭　ⓑ…プラスチック杭　ⓒ…コンクリート杭　ⓓ…金属標　ⓔ…金属鋲　ⓕ…刻み（　）

世界測地系
都市再生街区基準点使用



縮小（A3→A4）

地積測量図

作製者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1/500

平成　23年　5月　30日作製

（広島県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：14-2

公用

登記年月日：平成25年3月27日

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。
令和8年6月23日　広島法務局呉支局
登記官

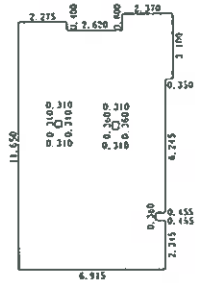
（8枚目）

建物図面

~~各階平面図~~

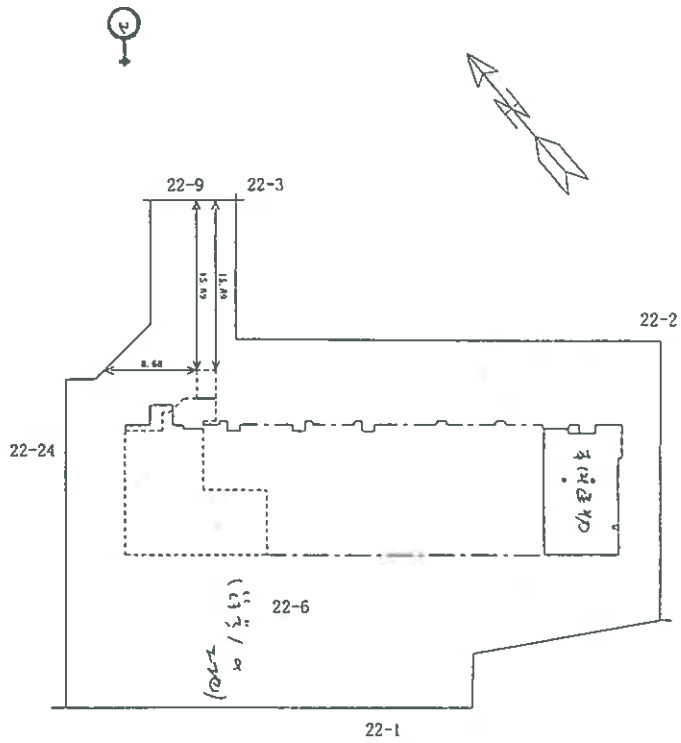
家屋番号	宝町22番6の307
建物の所在	呉市宝町22番地6

各階平面図



求積表

4.720	× 6.645	=	31.364400
1.740	× 2.705	=	4.706700
0.455	× 2.345	=	1.066975
2.195	× 6.245	=	13.707775
1.720	× 5.005	=	8.608600
0.310	× 0.120	=	0.037200
2.380	× 0.360	=	0.856800
2.690	× 4.245	=	11.419050
0.310	× 4.175	=	1.294250
2.545	× 2.300	=	5.853500
0.555	× 0.400	=	0.222000
2.370	× 0.800	=	1.896000
	合計		81.033250
	床面積		81.03 ㎡



建物の存する部分　3階

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250

（平成 25 年 3 月 19 日作製）

（広島県土地家屋調査士会用紙）

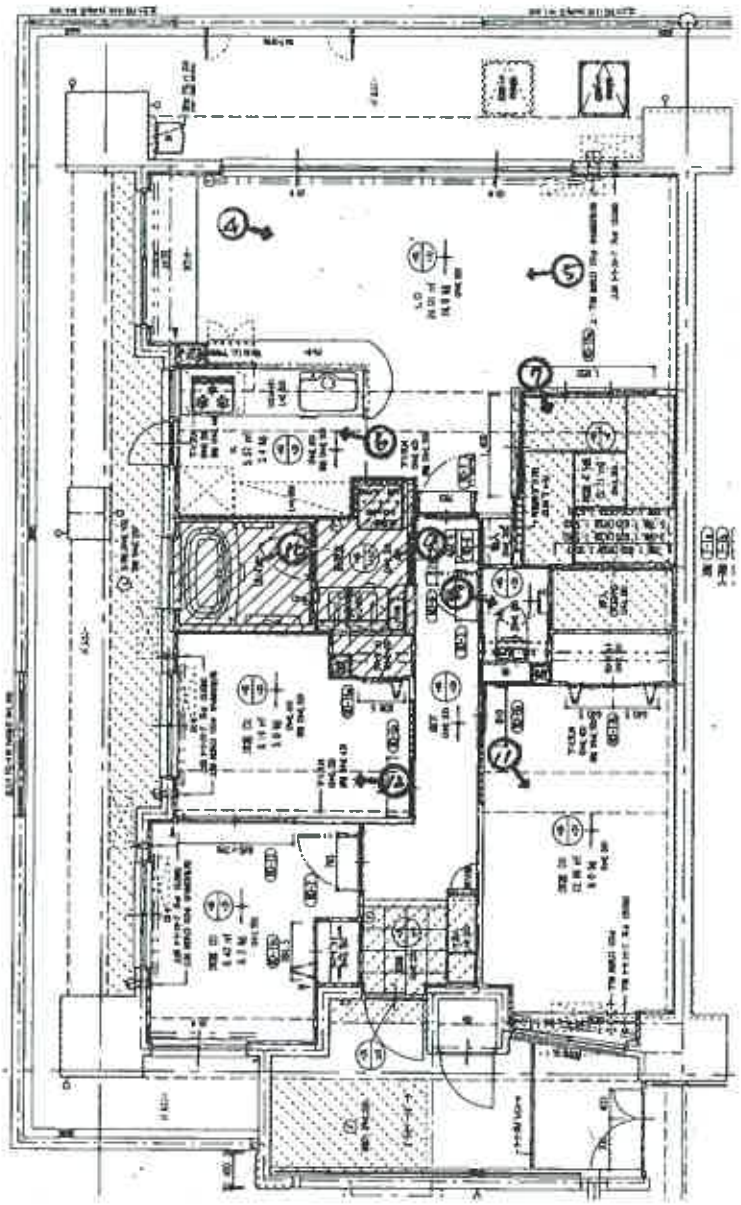
申請人		縮尺	1/500

縮小（A3→A4）

建物図面

請求番号：14-3

建物間取図（物件1・見取図）



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建築面積
81.03㎡

写真１



写真２



写真３



写真４（本件建物内）



写真５（本件建物内）



写真６（本件建物内）



（ 11 枚目）

写真７（本件建物内）



写真８（本件建物内）



写真９（本件建物内）



写真１０（本件建物内）



写真１１（本件建物内）



写真１２（本件建物内）



令和 8 年(ケ) 第 75 号
令和 8 年 7 月 23 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功 印

第１　評価額

番号	評　価　額
物件1	金　14,416,000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	**（一棟の建物の表示）** 所在 建物の名称 **（専有部分の建物の表示）** 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 **（敷地権の目的である土地の表示）** 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 **（敷地権の表示）** 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	 呉市宝町22番地6 ヴェルディ呉駅前グランデ 宝町22番6の307 307 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分　81.03㎡ 1 呉市宝町22番6 宅地 1,904.84㎡ 1 所有権 737,835分の　8,479	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	ＪＲ呉線「呉駅」の北西方・直線距離約250m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	ＪＲ駅周辺において、商業施設、マンション等が立地する地域	
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 商業地域 80% 400% － －
画地条件	規模 符号1　1,904.84 ㎡	間口　約　55　m 奥行　約　35　m 形状　袋地状不整形 接面状況　中間画地 その他　平坦地
接面道路の状況	北東側 約 11 m　舗装　市道　高低差 等高	
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟建物が存する。 隣地はマンション等。 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　あり 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。	
	都市ガス　接面道路の本管敷設　あり 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。	
	公共下水　接面道路の本管敷設　あり 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。	
特記事項	周知の埋蔵文化財は確認されなかった。 現地調査において土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルディ呉駅前グランデ
建物の用途	共同住宅
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 25 年　3 月　1 日 新築 経　過　年　数：　約 13 年 経済的残存耐用年数：　約 42 年
構　造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕　様	屋　根：　陸屋根 外　壁：　タイル張り等 その他：　－
設　備　等	エレベーター：有（1基） 駐車場：　敷地内（91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：　ヴェルディ呉駅前グランデ管理組合 法人格　無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ広島支店 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　5時）
管理の状況	普通
特記事項	令和8年2月頃に外壁、屋根、バルコニー、開放廊下の大規模修繕工事が施工されている。

（2）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	3 階 （307 号室） 主要開口部の方位： 添付建物間取図のとおり
床 面 積	81.03 ㎡（登記面積）
間 取 り	（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、畳等 内　壁：クロス貼等 設　備：電気・給排水等 その他：―
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管　理　費：　8,300 円（月額） 修繕積立金：　12,700 円（月額） 水道料金：　5,500 円（月額） 駐車料金：　― 円 自転車置場使用量：　― 円 バイク置場使用量：　― 円 滞　納　額：　有　令和7年12月分～令和8年7月分迄　185,014円 （内損害金　0円） （回答書記載による）
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	室内はペット臭が漂い、床は不衛生な状況である。

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
320,000	81.03	0.54	14,002,000

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
13　年	42　年	55　年

残価率	観察減価
5　%	30　%

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100%-観察減価）＝ 0.54

（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。

符号	標準価格 (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
1	154,000	0.95	1,904.84	1.00	0.011492	3,203,000

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11m舗装市道に略等高接面する地積約2,000㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示標準地価格（呉5-5 ）

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
143,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{93}$	154,000

◇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：　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：

不整形	0.95
相乗積	0.95

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：符号1

a	b	a ÷ b ＝ c	権利割合(d)	オ(c × d)
8,479	737,835	0.0114917	1.00	0.011492

（3）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
14,002,000	3,203,000	1.05	1.05	1.00	18,969,000

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	1.00	
位置別格差	1.05	角部屋
タイプ別格差	1.00	
その他格差	1.00	
相乗積	1.05	

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) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
18,969,000	1.00	0.80	0.95	14,416,000

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　地価公示標準地価格（呉5-5 ）

所　　在　：　呉市三条2丁目13番9「三条2-13-6」
価　　格　：　143,000円／㎡
位　　置　：　ＪＲ呉線「呉 」駅北西方 道路距離 約600ｍに位置する。
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　181㎡
供給処理施設　：　水道・下水・ガス
接面街路　：　北西15m市道
用途指定等　：　近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要　：　小規模店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域。

２　固定資産税評価額（令和8年度）

建物　　7,739,767　円　（１㎡当たり　87,455　円）、　課税床面積　　88.50　㎡

土地
符号１　　199,688,186　円　（１㎡当たり　104,832　円）、　課税地積　1,904.84　㎡

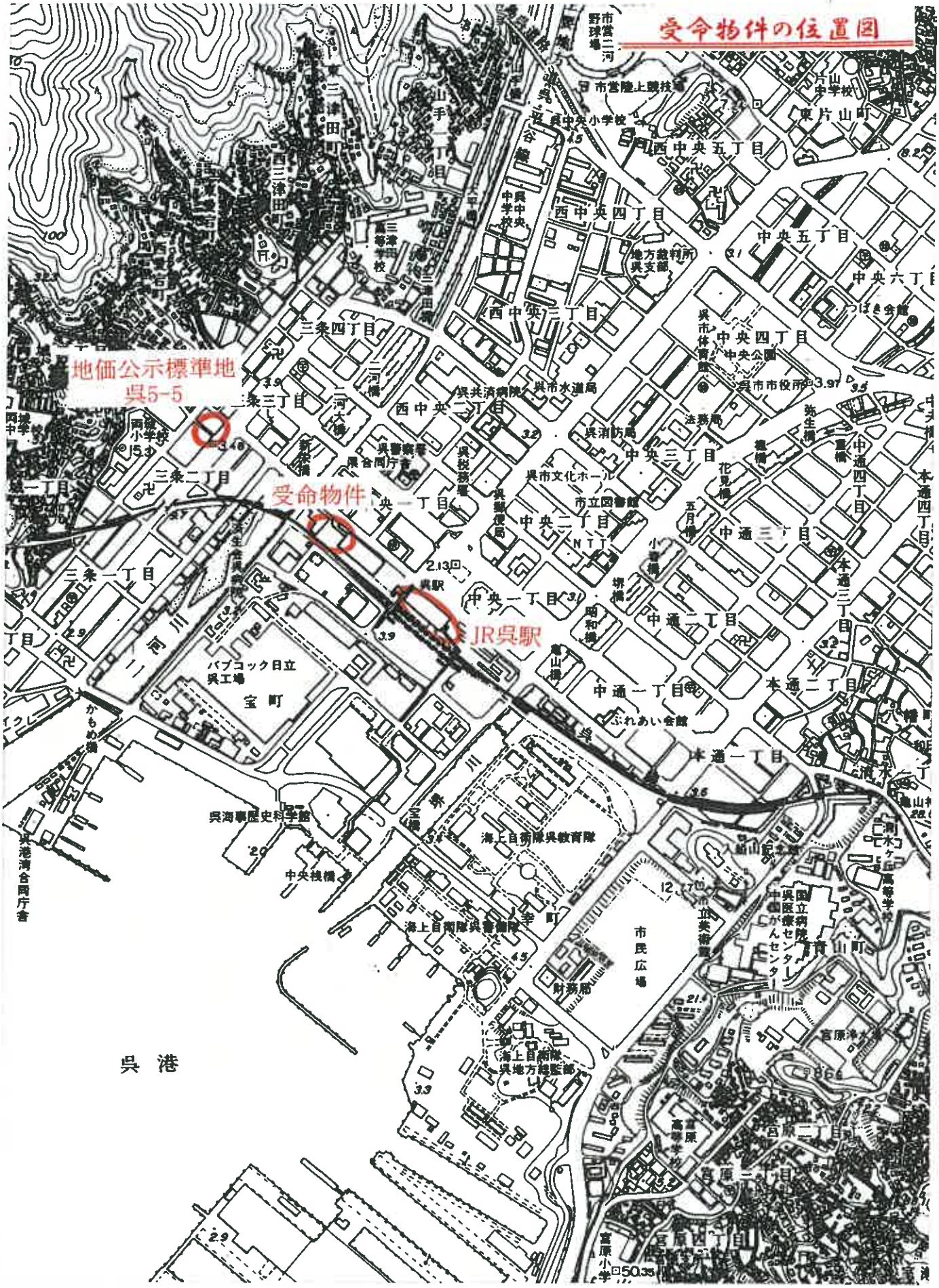
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）

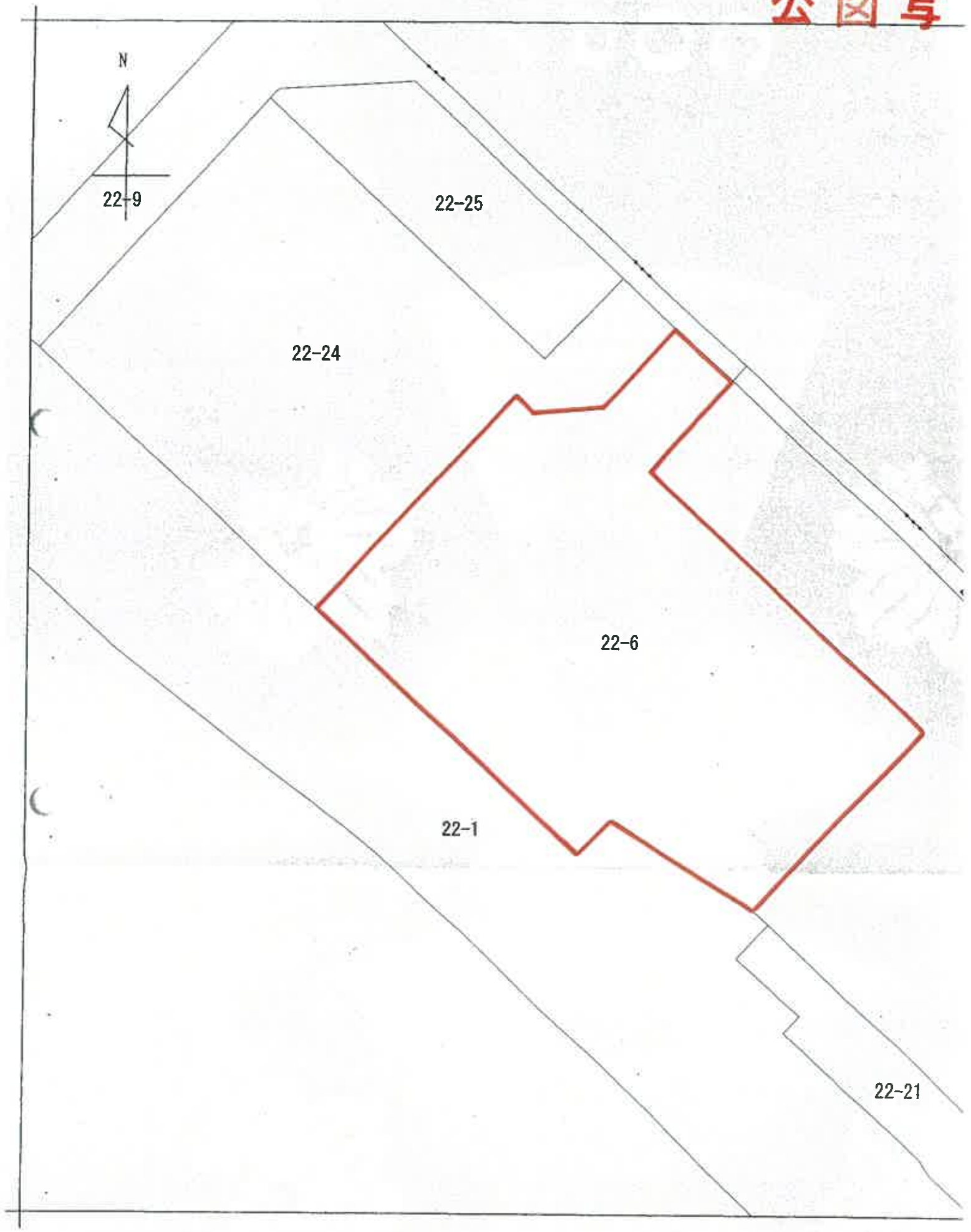
以　上

受命物件の位置図



1:10,000

公図写



:) 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。

土地所在図 地積測量図

地番	22-6, 22-24, 22-25
土地の所在	呉市宝町

座標求積表

地番	(イ)22-6			
筆界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
P4		-194459.182	35848.352	-270099.787264
P12		-194467.996	35840.995	-339629.268620
P11		-194468.658	35833.642	39632.008052
P10		-194466.890	35831.522	785892.772026
P8		-194490.591	35811.737	-1105260.367667
H4	既設コンクリート杭	-194497.781	35820.356	-272845.681652
K7	既設コンクリート杭	-194498.208	35820.877	-822817.688399
K6	既設コンクリート杭	-194515.168	35841.169	-471741.466378
K5	既設コンクリート杭	-194511.370	35844.424	-176390.410504
K4	既設コンクリート杭	-194520.089	35859.980	409519.801200
K3	既設金属鋲	-194499.950	35876.788	1665660.285560
K2	既設金属鋲	-194474.219	35848.194	1277694.200354
K1	既設金属標	-194464.309	35854.493	493178.651215
K9	既設金属標	-194460.464	35849.887	183602.329649
			倍面積	3809.684520
			面積	1904.8422600
坪数	576.21		地積	1904.84 ㎡

地番	(ロ)22-24			
筆界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
P4		-194459.182	35848.352	499726.026680
P3		-194454.056	35842.210	-138243.403970
P2		-194463.039	35834.711	603886.549772
P1		-194437.204	35803.752	-63981.304824
H1	既設金属標	-194464.526	35780.982	-1253443.580442
H2	既設コンクリート杭	-194472.231	35789.832	-723920.931864
H3	既設コンクリート杭	-194485.063	35805.097	-657238.360632
P8		-194490.591	35811.737	650448.579131
P10		-194466.890	35831.522	785892.772026
P11		-194468.658	35833.642	-39632.008052
P12		-194467.996	35840.995	339629.268620
			倍面積	3123.606745
			面積	1561.8033725
坪数	472.44		地積	1561.80 ㎡

地番	(ハ)22-25			
筆界点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn
P1		-194437.204	35803.752	-965197.546416
P2		-194463.039	35834.711	-603886.549772
P3		-194454.056	35842.210	1014728.807310
H8	既設金属標	-194434.726	35819.046	643847.251850
H9	既設金属鋲	-194436.081	35804.679	-88652.282204
			倍面積	839.679788
			面積	419.8398940
坪数	127.00		地積	419.83 ㎡

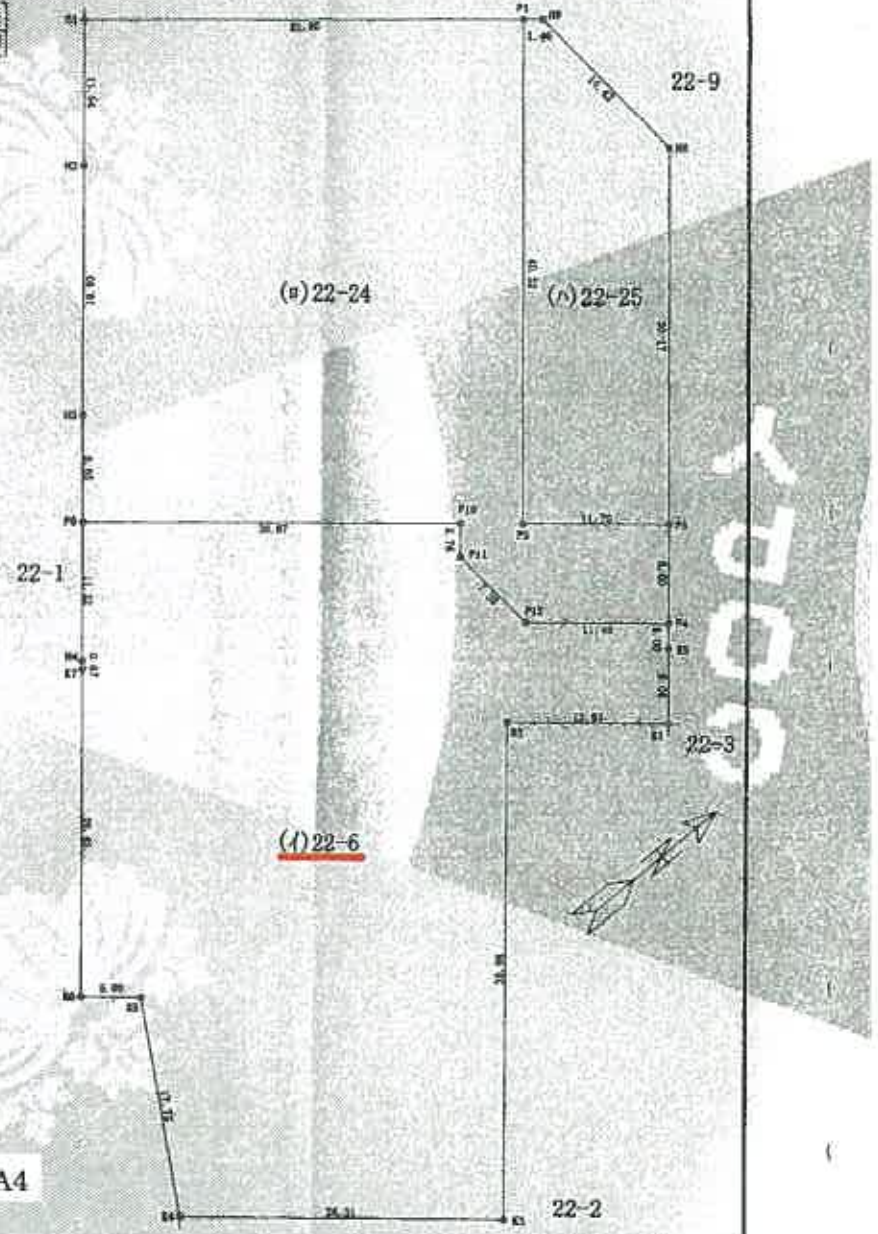
合計 3886.4845165

基準点及び座標値

点名	X座標	Y座標
都市再生街区多角点10C62	-194423.603	35809.675
都市再生街区多角点鉛点1A143	-194509.302	35916.682

測量年月日：平成２３年５月１３日
座標系：国系

世界測地系
都市再生街区基準点使用

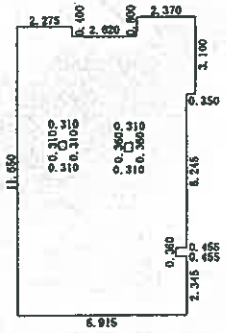


縮小 B4→A4

作製者		申請人	縮尺 1/500

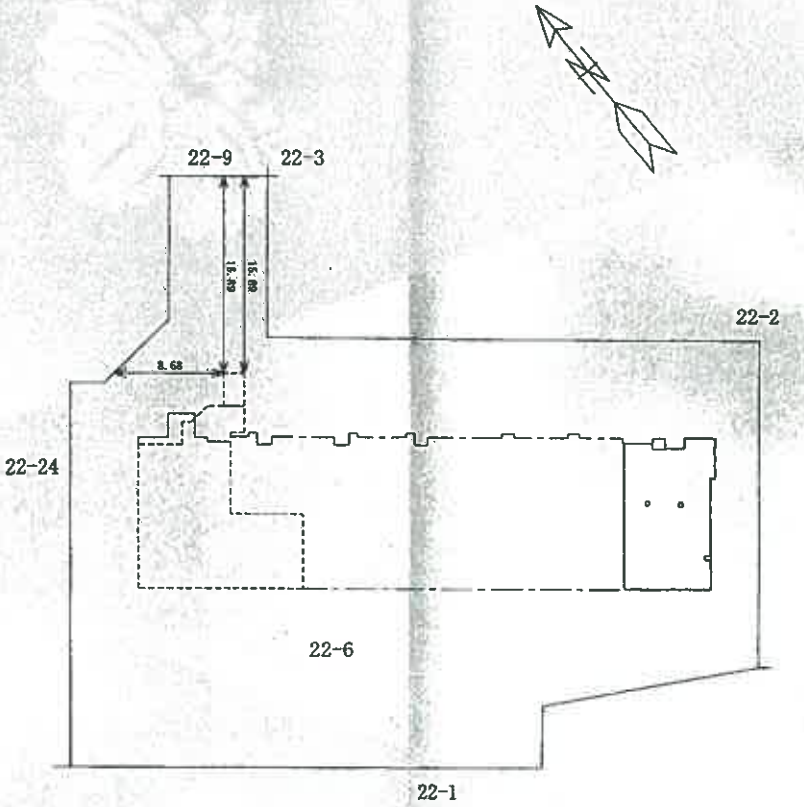
各階平面図

家屋番号	宝町22番6の307
建物の所在	呉市宝町22番地6



求積表			
4.720	× 6.645	=	31.364400
1.740	× 2.705	=	4.706700
0.455	× 2.345	=	1.066975
2.195	× 6.245	=	13.707775
1.720	× 5.005	=	8.608600
0.310	× 0.120	=	0.037200
2.380	× 0.360	=	0.856800
2.690	× 4.245	=	11.419050
0.310	× 4.175	=	1.294250
2.545	× 2.300	=	5.853500
0.555	× 0.400	=	0.222000
2.370	× 0.800	=	1.896000
	合計		81.033250
	床面積		81.03 ㎡

建物図面
各階平面図



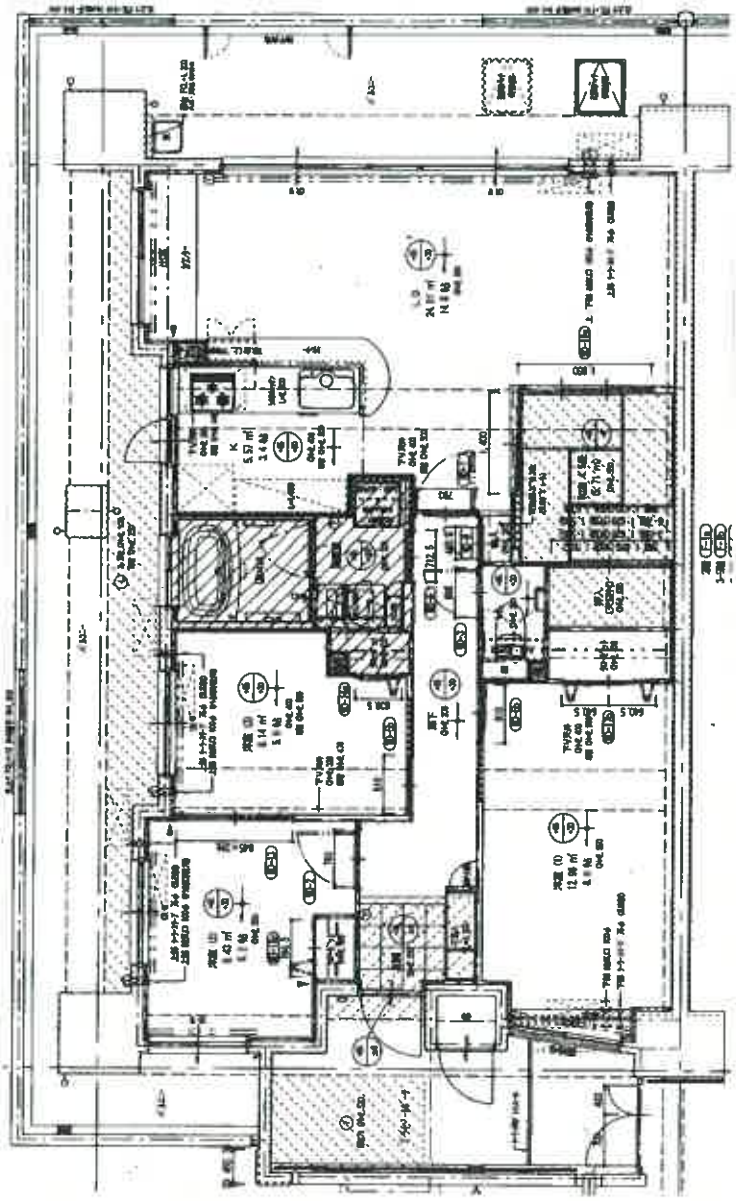
建物の存する部分　3階

縮小　B4→A4

作製者		250	申請人		縮尺	1/500

（広島県土地家屋調査士会用紙）

建物間取図（物件1・見取図）



建築面積
81.03㎡