

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 7年 4月28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 7年 5月14日 午前 9時00分から 令和 7年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月23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 7年 6月12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 7年 5月27日 午前 9時00分から 令和 7年 5月27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 7年 4月28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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,176,000 1,740,800	一括	440,000	44,114	0
1	1,068,000				
2	659,000				
3	449,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 吳市音戸町鰯浜二丁目
 地 番 607番55
 地 目 宅地
 地 積 149.88平方メートル

- 2 所 在 吳市音戸町鰯浜二丁目607番地55
 家屋 番号 607番55の1
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根屋階付3階建
 床 面 積 1階 68.40平方メートル
 2階 64.63平方メートル
 3階 59.40平方メートル
 屋階 5.10平方メートル

- 3 所 在 吳市音戸町鰯浜二丁目607番地55
 家屋 番号 607番55の2
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 50.92平方メートル
 2階 50.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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】

北東側隣地(地番607番57+607番63+607番68)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物の3階及び屋上部分と西側で隣接する売却対象外の建物(家屋番号607番52)との間に階段が設置され、互いに行き来できる構造となっている。

《 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



※11※

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 吳市音戸町鰯浜二丁目
 地 番 607番55
 地 目 宅地
 地 積 149.88平方メートル

- 2 所 在 吳市音戸町鰯浜二丁目607番地55
 家屋 番号 607番55の1
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根屋階付3階建
 床 面 積

1階	68.40平方メートル
2階	64.63平方メートル
3階	59.40平方メートル
屋階	5.10平方メートル

- 3 所 在 吳市音戸町鰯浜二丁目607番地55
 家屋 番号 607番55の2
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積

1階	50.92平方メートル
2階	50.92平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 6 1 号
令和 7 年 1 月 8 日受理
令和 7 年 3 月 11 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 呉市音戸町鰯浜二丁目

地 番 607番55

地 目 宅地

地 積 149.88平方メートル

- 2 所 在 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地55

家屋 番号 607番55の1

種 類 倉庫・居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根屋階付3階建

床 面 積

1階	68.40平方メートル
2階	64.63平方メートル
3階	59.40平方メートル
屋階	5.10平方メートル

- 3 所 在 呉市音戸町鰯浜二丁目607番地55

家屋 番号 607番55の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積

1階	50.92平方メートル
2階	50.92平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県呉市音戸町鰯浜二丁目1番12号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（法第14条第1項地図）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（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物（物件2、物件3）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	本件土地は、その南東側が道路（国道）に接面している。		
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（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居、倉庫（家財道具の一部等を残置した空き家）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	本件建物は、その西側の水路を挟んで隣接する建物（607番52の土地上の建物）と3階及び屋上で行き来できる構造となっている（添付写真2、18、28参照）。		
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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島県呉市音戸町鰯浜二丁目1番12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 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 上記の者が本建物を 住居、物置（家財道具の一部等を残置した空き家）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 { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある				
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 (所有者)	1 物件2の建物の1階、2階及び物件3の建物の1階は、以前は、私が代表者であった株式会社オオニシが使用していましたが、現在は、空き家の状態です。 物件2の建物の3階及び物件3の建物の2階には、以前は私や私の姉が居住していましたが、現在は空き家の状態です。 本件各建物の内部にある動産等は、私の物です。 2 物件2の建物の1階と物件3の建物の1階は、壁がなく、その内部で行き来できる構造となっています(添付写真11から13、29、30参照)。 物件2の建物の2階には、天井走行クレーン(添付写真14参照)がありますが、電気を入れれば動くと思います。 3 物件2の建物の西側にある建物(607番52の土地上の建物)も私が所有している建物であり、この建物と物件2の建物とは物件2の建物の3階と屋上から行き来できるようになっています(添付写真2、18、28参照)。 物件2の建物の1階内に灯油タンク(添付写真9参照)を置いて、ここから物件2の建物の西側にある建物(607番52の土地上の建物)の屋上に灯油をポンプアップしています。 4 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。 本件土地の東側隣地(607番12の土地)との境界には、境界紙を打っています(添付写真6から8参照)。

執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件各建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図(見取図)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、添付の写真に記した境界は、関係人の陳述、公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。 2 本件各建物について、写真に記した雨漏り等の修繕が必要と思われる箇所がある(添付写真16、17、21、22、27、38、39参照)。 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
7 年 1 月 1 0 日 () 10 : 15 - 10 : 20	呉市役所	建物課税関係調査
7 年 1 月 1 0 日 () 10 : 25 - 10 : 45	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等 交付申請
7 年 1 月 1 0 日 () 11 : 25 - 11 : 50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 月 1 0 日 () 17 : 30 - 17 : 33	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7 年 1 月 3 1 日 () 11 : 45 - 11 : 47	当庁	Aに架電。調査日時調整
7 年 2 月 1 7 日 () 12 : 55 - 14 : 10	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。

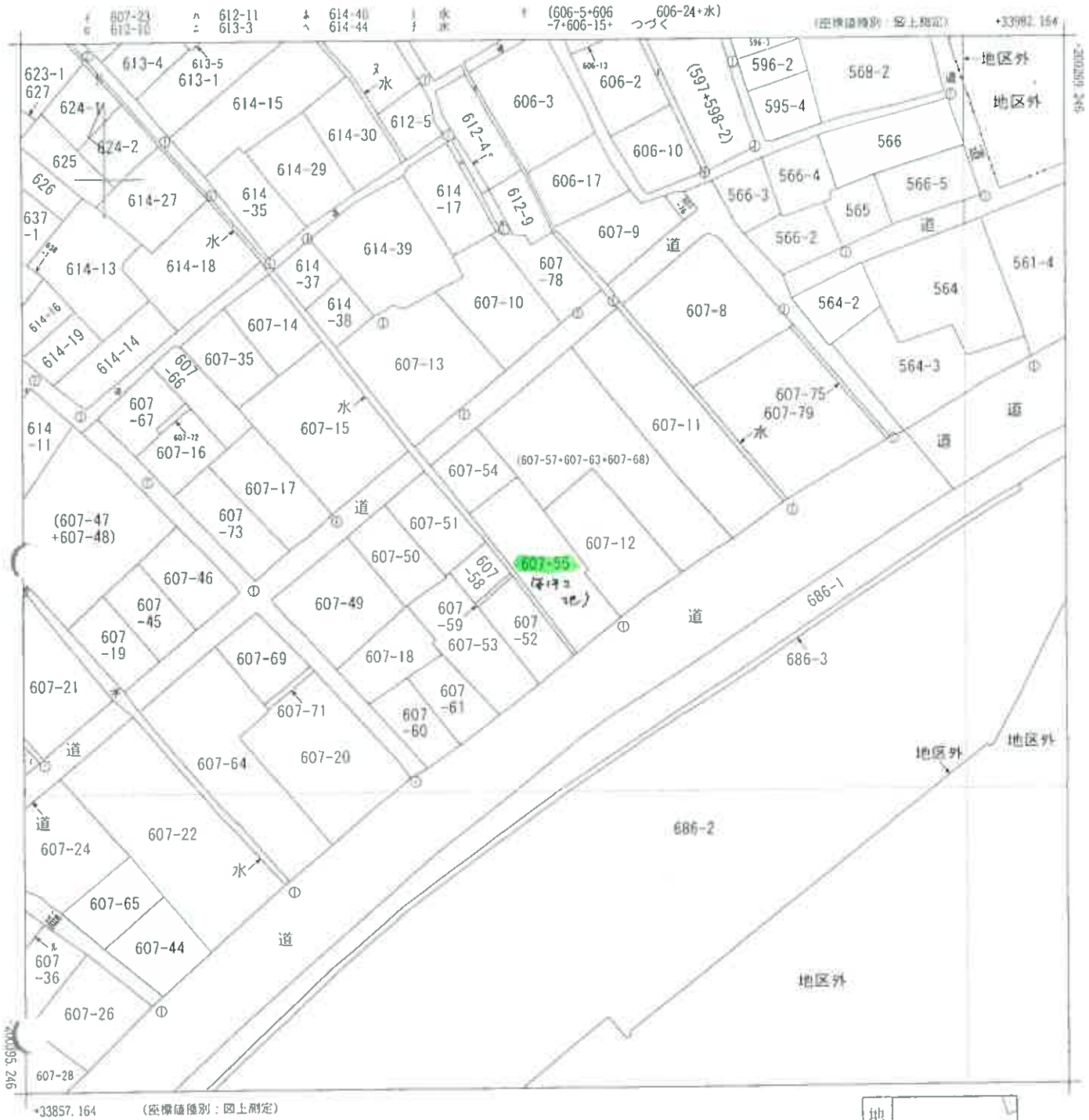
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公 义



音戸町 鰯浜
2丁目

請 部 分	所 在	吳市音戸町鱒浜二丁目					地 番	607番55		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月10日

広島法務局呉支局

登記官

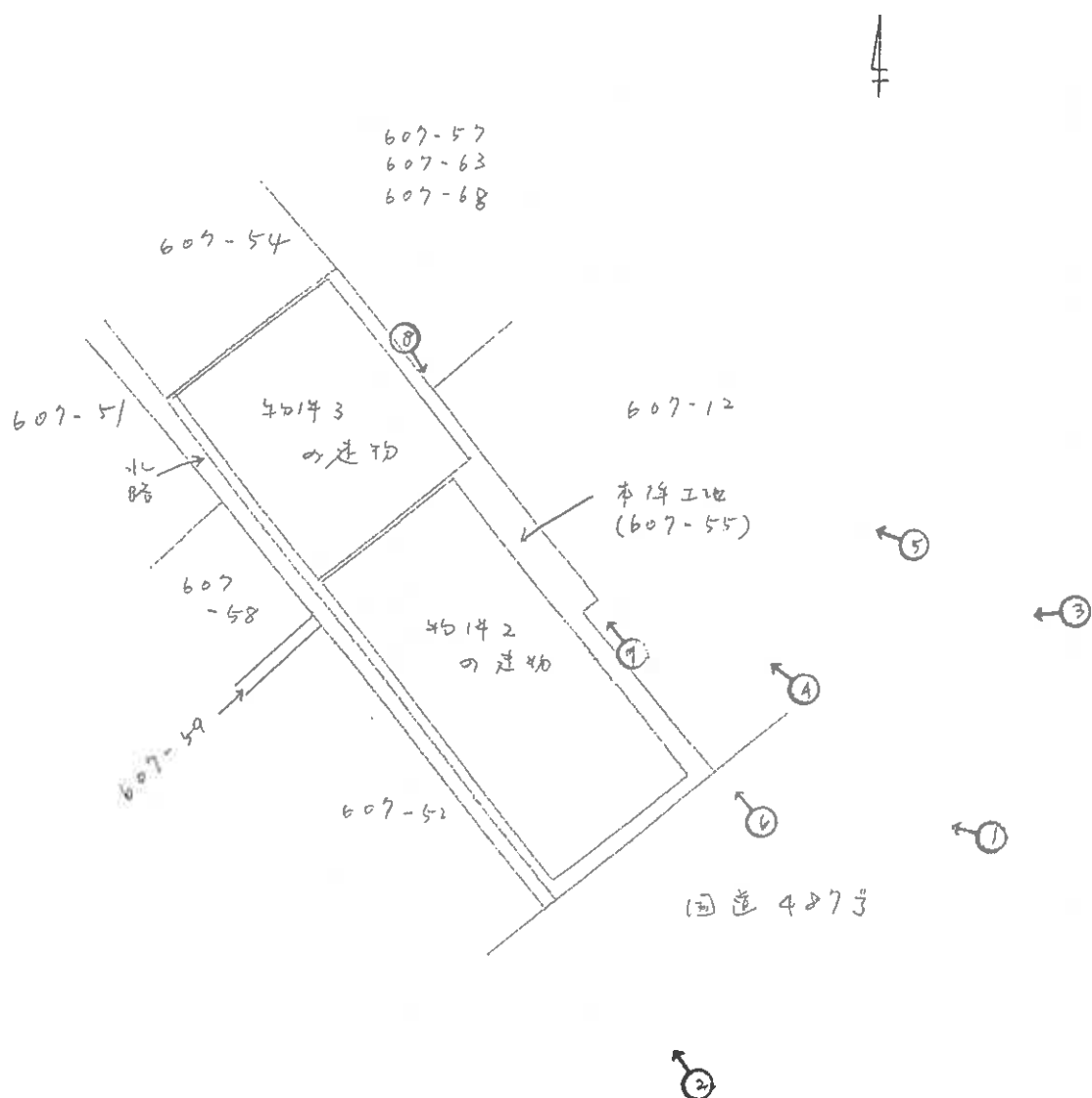
請求番号：5-1

 $(1/2)$

(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図




 写真撮影位置・方向
 数字は写真番号

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、
 正確な形状や境界を保証するものではない。

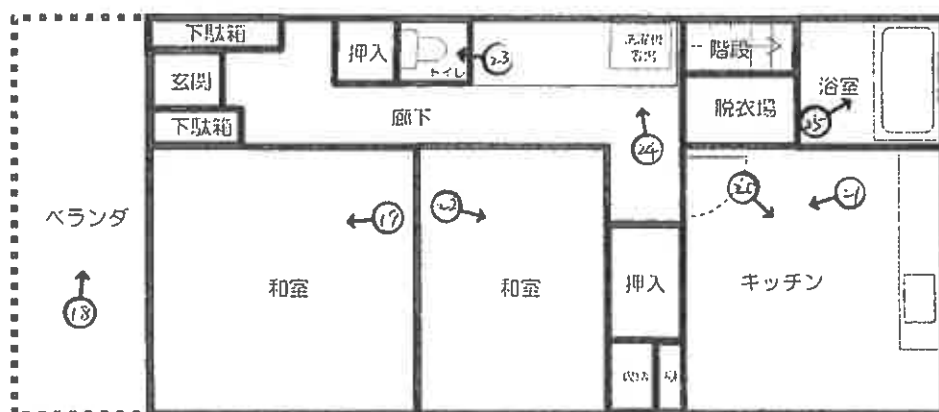
建物間取図（見取図）

屋階

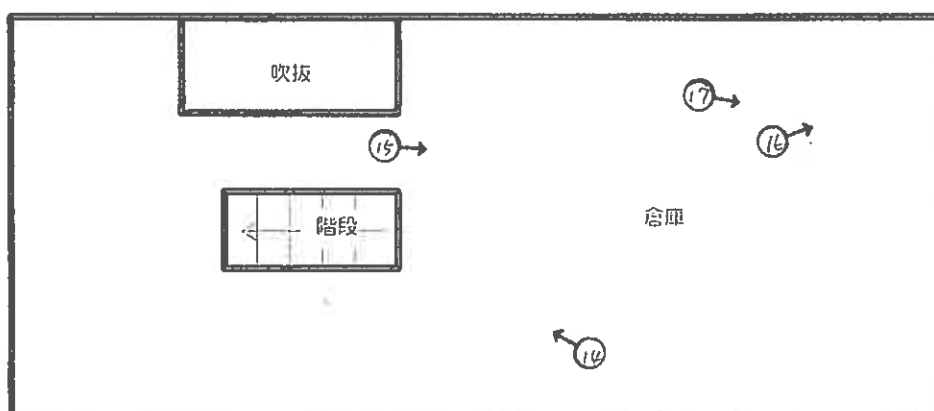
物件2



3階



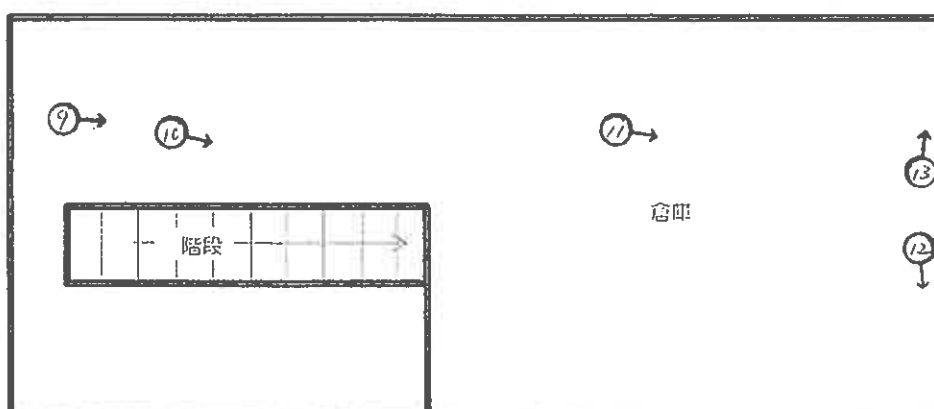
2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



1階



建物床面積

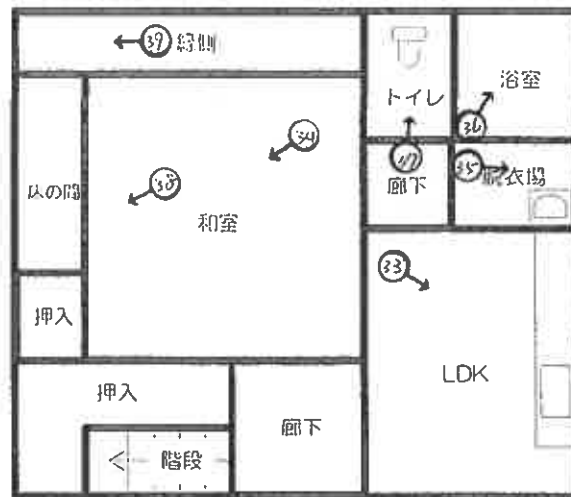
1階	68.40㎡
2階	64.63㎡
3階	59.40㎡
屋階	5.10㎡

延べ 197.53㎡

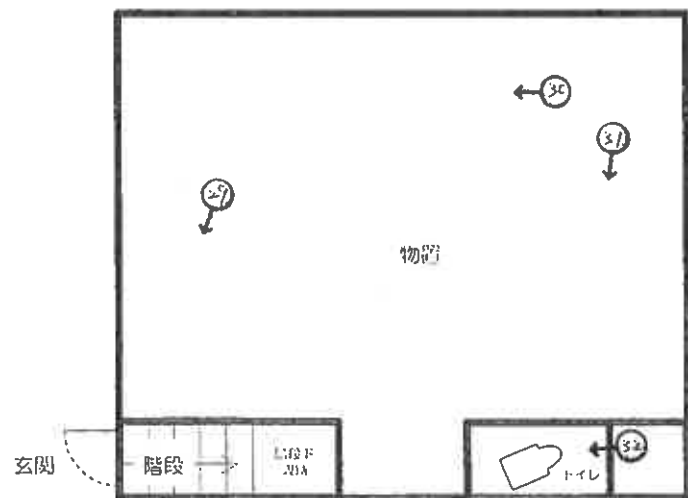
建物間取図（見取図）

2階

物件3



1階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積

1階 50.92㎡
2階 50.92㎡

延べ 101.84㎡

写真1

607番52の
土地上の建物

物件2の建物

物件3の建物



写真2

607番52の
土地上の建物

物件2の建物



写真3

物件2の建物

物件3の建物



写真4

物件2の建物

物件3の建物



写真5

物件2の建物

物件3の建物



写真6

物件2の建物 境界鉄

本件土地

607 番 12 の土地

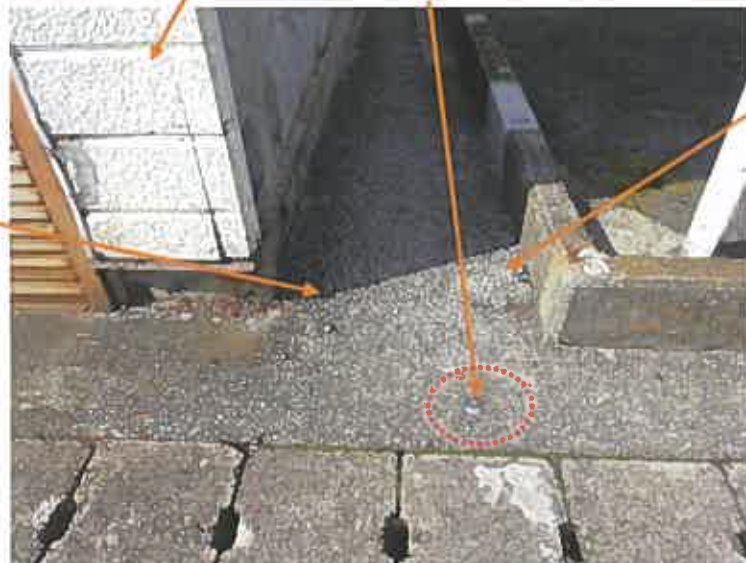


写真7



写真8



写真9 (物件2の建物 1階)

607番52の土地
上の建物で使用して
いる旨述べた灯油タ
ンク



写真10 (物件2の建物 1階)



写真11 (物件2の建物 1階)

物件3の建物1階



写真12 (物件2の建物 1階) 物件2の建物

物件3の建物



(13 枚目)

写真13 (物件2の建物 1階) 物件3の建物

物件2の建物



写真14 (物件2の建物 2階)

天井走行クレーン



写真15 (物件2の建物 2階)

物件3の建物



写真16 (物件2の建物 2階 (天井板が錆びている状況))



写真17 (物件2の建物 2階)

物件3の建物の外壁



写真18 (物件2の建物 3階)

607番52の
土地上の建物へ
行き来できる階段



写真19 (物件2の建物 3階)



写真20 (物件2の建物 3階)



写真21 (物件2の建物 3階) 穴が空いている箇所



写真22 (物件2の建物 3階) 雨漏りが生じている箇所



写真23 (物件2の建物 3階)



写真24 (物件2の建物 3階)



写真25 (物件2の建物 3階)



写真26 (物件2の建物 屋階)



写真27 (物件2の建物 屋階)

クラックが生じている箇所



写真28 (物件2の建物 屋上)



607番52の土地
上の建物へ行き
来できる階段

写真29 (物件3の建物 1階)



物件3の建物

物件2の建物

写真30 (物件3の建物 1階)



物件2の建物

写真3 1 (物件3の建物 1階)



写真3 2 (物件3の建物 1階)



写真3 3 (物件3の建物 2階)



写真34 (物件3の建物 2階)



写真35 (物件3の建物 2階)



写真36 (物件3の建物 2階)



写真37 (物件3の建物 2階)



写真38 (物件3の建物 2階) 天井板が外れている箇所



写真39 (物件3の建物 2階) 雨漏りがしていると思われる箇所



令和 6 年 (ケ) 第 161 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 3 月 12 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,176,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,068,000円
物件2 (建物)	金 659,000円
物件3 (建物)	金 449,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3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・3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	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番 5 5 宅地 149.88㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番地 5 5 6 0 7 番 5 5 の 1 倉庫・居宅 軽量鉄骨造陸屋根屋階付 3 階建 1階 68.40㎡ 2階 64.63㎡ 3階 59.40㎡ 屋階 5.10㎡ 延べ 197.53㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	呉市音戸町鰯浜二丁目 6 0 7 番地 5 5 6 0 7 番 5 5 の 2 居宅・物置 木造瓦葺 2 階建 1階 50.92㎡ 2階 50.92㎡ 延べ 101.84㎡	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）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「呉」駅の南西方・直線距離約 6. 1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、店舗や一般住宅等が建ち並ぶ商住混在地域である。	
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	非線引都市計画区域 — 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 149. 88 m ²	間口 約 7 m 奥行 約 21 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側 約 10 m 舗装 国道 高低差 ほぼ等高 ※呉市建築指導課にて、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。なお、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	現状は物件2及び3の建物が存する。 隣地は駐車場等。 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 不明 ※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 なし 本物件内への引込 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 あり 本物件内への引込 不明 ※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	・ 物件 2 は、建物の配置・街路の接面状況等から物件 1 を約86㎡占有している。 ・ 物件 3 は、建物の配置・街路の接面状況等から物件 1 を約63.88㎡ (=149.88㎡－約86㎡) 占有している。 ・ 北東側の隣接地である「607番57+607番63+607番68」とは、敷地境界が不分明である。 ・ 敷地の北東部分側は幅約0.7mの道路部分となっている。 ・ 敷地の南西側に水路あり。
---------	--

2 - 1 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)：昭和 45 年 4 月 30 日 新築 経 過 年 数：約 55 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： 鋼板等 内 壁： クロス張り等 天 井： 合板等 床： 畳等 設 備： 電気等 その他： 特になし。
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：倉庫・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	・ 西側水路を挟んで隣接する 6 0 7 番 5 2 の土地上の建物とは外階段で往来できる構造となっている。 ・ 1 階と 2 階の間に中 2 階 (作業場) あり。 ・ 1 階と 2 階、2 階と 3 階は外階段で往来が可能である。 ・ 物件 2 の建物の 1 階と物件 3 の建物の 1 階は、壁がなく、内部で往来できる構造となっている。 ・ 床、内壁等に汚れあり。 ・ 天井に穴が開いており、雨漏りする。 ・ 現行の建築基準法上、建蔽率等について、既存不適格建物である可能性がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 外壁にクラックあり。 ・ 残置物あり。 ・ 2 階に天井走行クレーンあり。 ・ 旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・ アスベストが含有されている可能性がある。
---------	---

2-2 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 40 年 12 月 10 日 新築 経 過 年 数：約 59 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： モルタル塗り等 内 壁： タイル張り等 天 井： 石膏ボード等 床： 畳等 設 備： 電気等 その他： 特になし。
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・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	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	・ 物件2の建物の1階と物件3の建物の1階は、壁がなく、内部で往来できる構造となっている。 ・ 残置物あり。 ・ 床、内壁等に汚れあり。 ・ 天井に穴が開いている。雨漏りの可能性あり。 ・ 外壁にクラックあり。 ・ 現行の建築基準法上、建蔽率等について、既存不適格建物である可能性がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・ アスベストが含有されている可能性がある。

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	地上 建物	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	2	50,100	0.88	86	0.70	1	2,654,000
	3	50,100	0.88	※ 63.88	0.70	1	1,971,000
合計							4,625,000

※ $149.88\text{㎡} - \text{約}86\text{㎡} = 63.88\text{㎡}$

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10m舗装国道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格 (呉5-3)

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/㎡) $a \times b \times c \times d$
52,700	$\frac{96}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{99}$	50,100

◇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 : 三方路+2

◇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 :

間口狭小	0.98
敷地境界不分明	0.97
一部道路敷地	0.95
水路に隣接	0.97
相乗積	0.88

ウ 地 積 : 登記数量を按分。(P.4参照)

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

①物件 2

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。

なお、アスベスト含有の可能性及び旧耐震基準建物である可能性については、観察減価で考慮した。

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	190,000	197.53	0.01	1	375,000

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
55 年	1 年	56 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

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

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

②物件 3

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。

なお、アスベスト含有の可能性及び旧耐震基準建物である可能性については、観察減価で考慮した。

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	180,000	101.84	0.01	1	183,000

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
59 年	1 年	60 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

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

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	地上 建物	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	2	2,654,000	0.45	法定地上権	1,194,000
	3	1,971,000	0.45	法定地上権	887,000

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 45 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	地上 建物	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	2,654,000	= 1,194,000		0.60	0.70	613,000
	3	1,971,000	- 887,000		0.60	0.70	455,000
						物件 1 の小計	1,068,000
2		375,000	+ 1,194,000	1.00	0.60	0.70	659,000
3		183,000	+ 887,000	1.00	0.60	0.70	449,000
一括価格 (合計)							2,176,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 地域における不動産需要が極めて低調であることを考慮。▲30% 目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件 2 及び物件 3 は既存不適格建築物である可能性を有することより、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。▲10%

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 地価公示価格（呉5-3）

所 在 : 呉市音戸町北隠渡1丁目695番2外「」（音戸町北隠渡1-4-4）
価 格 : 52,700円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅 南西方 道路距離 約 9.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 575㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側9m国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途地域 記載なし(建蔽率 70%、容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	5,519,031 円	（1㎡当たり 36,823 円）、	課税地積	149.88 ㎡
物件2	1,943,703 円	（1㎡当たり 9,755 円）、	課税床面積	199.25 ㎡
物件3	287,595 円	（1㎡当たり 3,085 円）、	課税床面積	93.22 ㎡

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

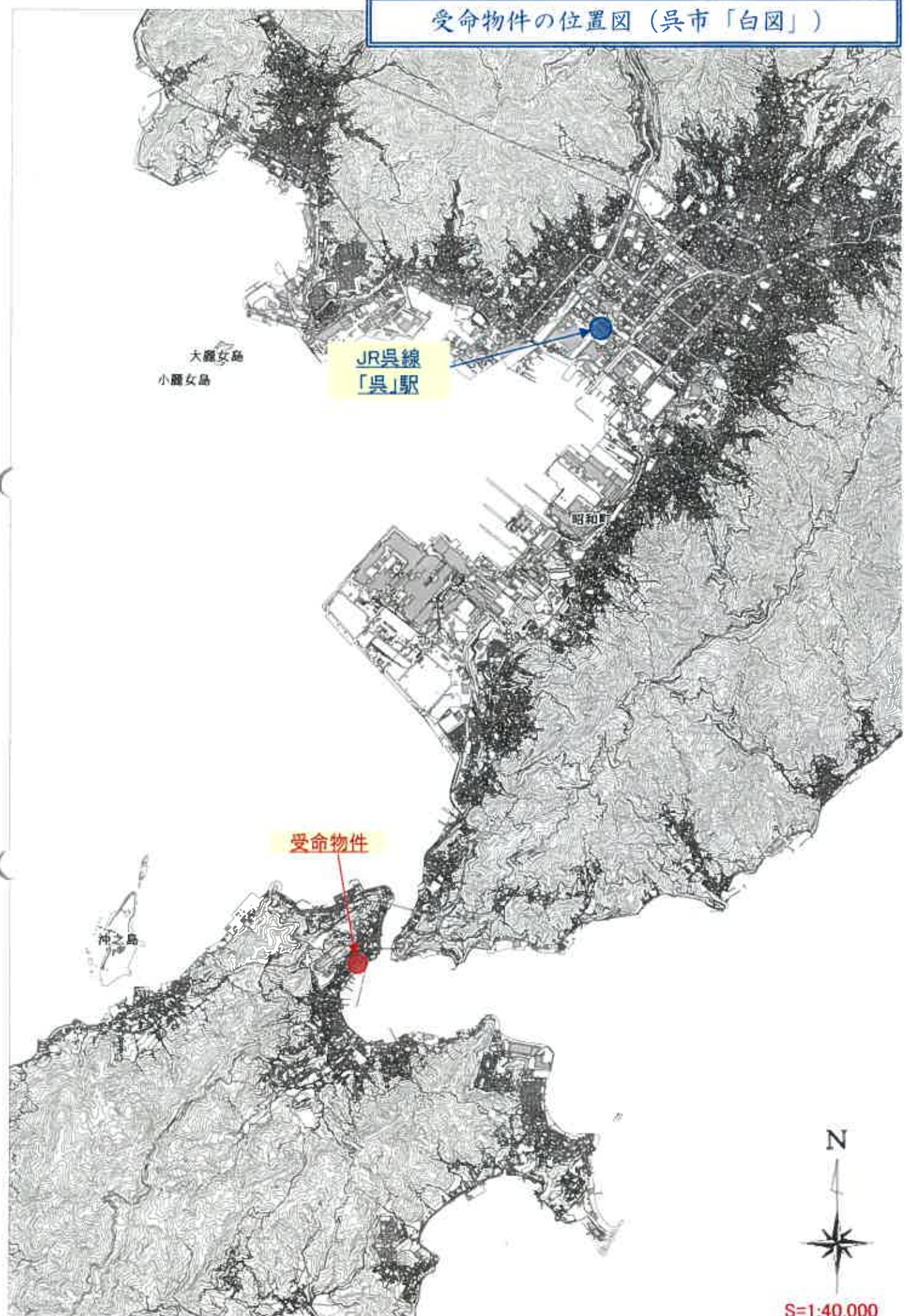
- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/40,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

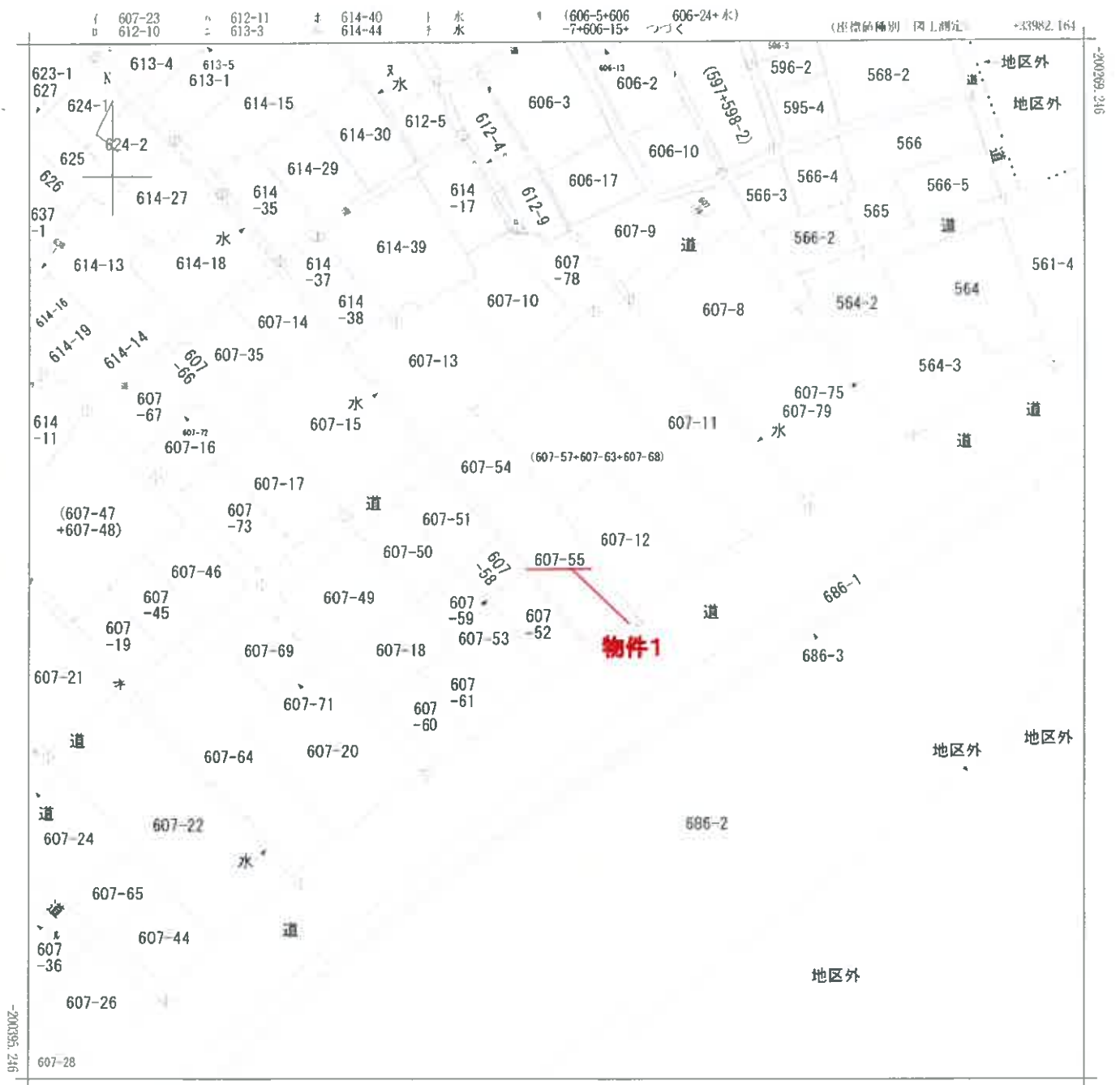
以 上

受命物件の位置図（呉市「白図」）



受命物件の位置図（呉市「白図」）





地番区域見出
音戸町鰯浜
2丁目

請求部	所在	呉市音戸町鰯浜二丁目				地番	607番55			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

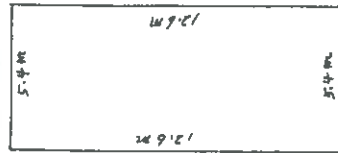
0143058

家屋番号	607番55-1
建物の所在	東京都港区六本木一丁目607番地55

各階平面図

物件2

屋階

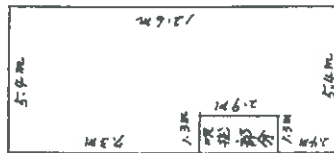


求積
 $12.6 \times 5.4 = 68.4 \text{ m}^2$
床面積 68.4



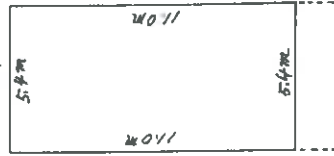
求積
 $1.7 \times 3.0 = 5.1 \text{ m}^2$
床面積 5.1

2階



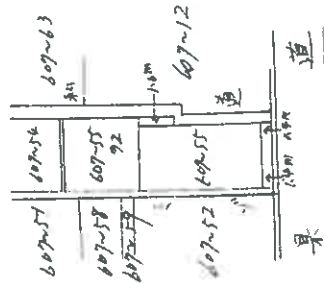
求積
 $12.6 \times 5.4 = 68.4 \text{ m}^2$
 $- 2.7 \times 1.3 = 3.51$
床面積 64.89

3階



求積
 $11.0 \times 5.4 = 59.4 \text{ m}^2$
床面積 59.4

建築物図面



546.11.12

昭和46年11月12日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

A4サイズに縮小

0143059

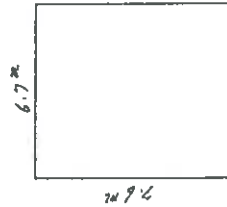
家屋番号	607-5-5-2
建物の所在	宮城県宮城県大宮郡大宮町大字新地607-5-5

昭和44年4月18日

作製年月日	昭和44年4月18日
作製者	

物件3

各階平面図



1.2階同形

建物図面



求積 $6.7\text{m} \times 7.6\text{m} = 50.92\text{m}^2$
床面積 50.92m^2

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200	500
----	-------	-----

昭和44年4月18日

A4サイズに縮小

建物間取図（見取図）

屋階

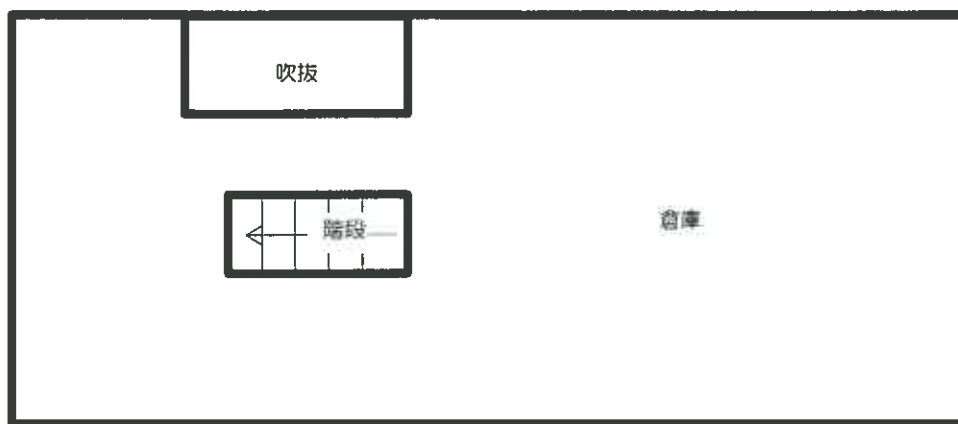
物件2



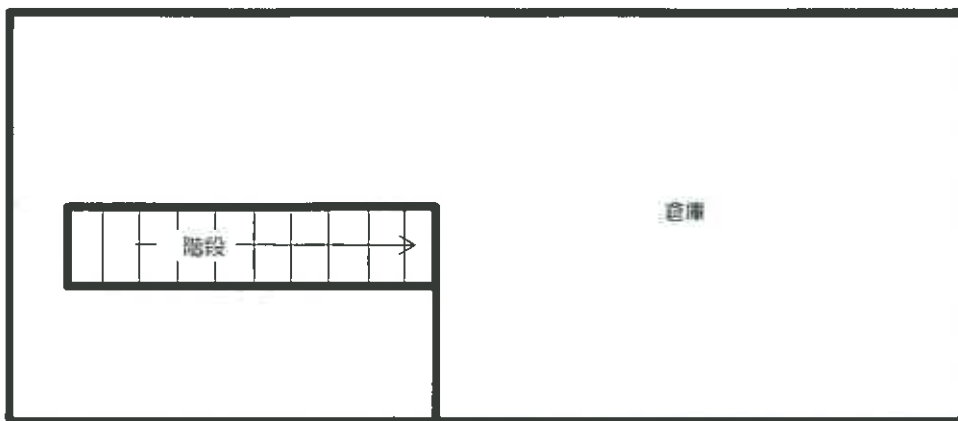
3階



2階



1階



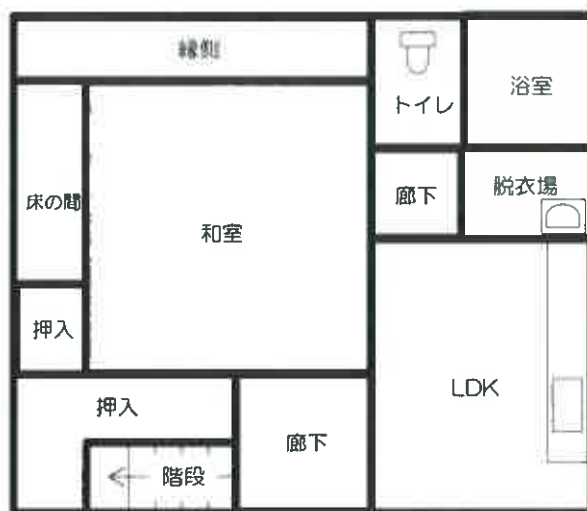
建物床面積

1階	68.40㎡
2階	64.63㎡
3階	59.40㎡
屋階	5.10㎡

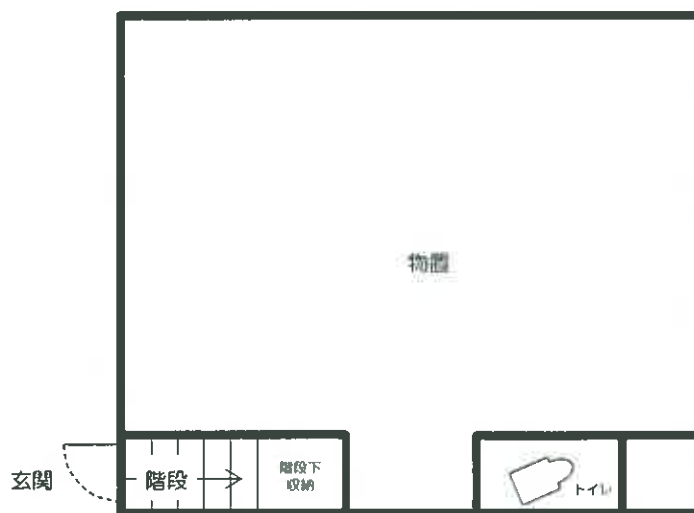
延べ 197.53㎡

2階

物件3



1階



建物床面積

1階	50.92㎡
2階	50.92㎡

延べ	101.84㎡
----	---------