

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 5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

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 6月11日 午前 9時00分から<br>令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで                                                                                                                  |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 6月20日 午前10時00分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 7月10日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所民事第4部                                                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 6月24日 午前 9時00分から<br>令和 7年 6月24日 午後 4時00分まで                                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>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 5月26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 呉市広白岳一丁目 11205 番地 14

建物の名称 アルファスマート広

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広白岳一丁目 11205 番 14 の 504

種 類 住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 70.13 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 呉市広白岳一丁目 11205 番 14

地 目 宅地

地 積 2059.03 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 37 万 4853 分の 7340



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17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】

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】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

---

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 (一棟の建物の表示)

所 在 呉市広白岳一丁目11205番地14

建物の名称 アルファスマート広

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 広白岳一丁目11205番14の504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 70.13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 呉市広白岳一丁目11205番14

地 目 宅地

地 積 2059.03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 37万4853分の7340





令和 6年(ケ)第159号  
令和 7年 1月 9日受理  
令和 7年 2月21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

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 呉市広白岳一丁目 1 1 2 0 5 番地 1 4

建物の名称 アルファスマート広

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 広白岳一丁目 1 1 2 0 5 番 1 4 の 5 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 0 . 1 3 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 呉市広白岳一丁目 1 1 2 0 5 番 1 4

地 目 宅地

地 積 2 0 5 9 . 0 3 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 3 7 万 4 8 5 3 分の 7 3 4 0



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |
| 住居表示             | 広島県呉市広白岳一丁目1番40-504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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                                                          |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |
| 占有者及び占有状況        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" 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"/> 以下のとおり<br>管理費                      3800円<br>修繕積立金                8800円<br>水道料金                  使用量による<br>駐車料金                  7000円<br>円                                                                                  | 令和7年1月17日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある    令和6年3月分～同7年1月分<br>計25万1601円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | 株式会社あなぶきハウジングサービス                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                          |
| 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<br><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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    平成    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    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<br><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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                                                 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                              |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                               |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■未登記所有権                                                                                                                                                                        |  |
| 占有開始時期                                                                            |     | 平成27年ころ                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 最初の                                                                               | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                                                               | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 更新の種類別                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の                                                                               | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                                               | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |
| 当事者                                                                               | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |
| 賃料・支払時期等                                                                          |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                            |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                               |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                               |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                            |     | ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                     |  |
| 所有権移転の経緯は、関係人の陳述等欄に記載のとおりであり、上記のとおりと認めた。                                          |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>■ マンション管理会社社員</p> | <p>(以下は、令和7年1月24日に電話で聴取した。)</p> <p>1 建物居住者については、所有者以外の方が居住していることは、確認していますが、どのような権限で居住しているのか、所有者との関係とかは、管理会社には、一切分かりません。</p> <p>2 現在、競売対象の504号室の占有者の方は、敷地内駐車場を使用していますが、競売で購入された場合には、その方が駐車場を確保できる保証はありません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>■ A<br/>(占有者)</p> | <p>(以下は、令和7年2月18日に聴取した。)</p> <p>1 私は、この建物の所有者です。購入の経緯等について説明します。</p> <p>2 登記記録上の所有者Bが、ブラジルに帰るので、この物件をいらないかと声をかけられ、約10年前に、購入しました。建物内部の家具什器を300万円で購入し、建物の代金については、Bのローンを立て替えて支払うこととなりました。Bからは、一旦ブラジルに帰国して、その後、日本に戻ってきたときに、登記を移転すると言われていましたが、Bが日本に戻ってくることはありませんでした。ブラジルにいると思われませんが、行方不明です。</p> <p>3 その後、Bが固定資産税を滞納していることが分かり、7年くらい前に、このままであれば、ここのマンションが、呉市の公売にかけられそうになったため、滞納額すべてを私が負担し、その後の固定資産税もすべて、私が支払っています。</p> <p>4 建物のローンとしては、今までに私が立て替えたのは、1000万円くらいだと思います。</p> <p>5 建物に不具合箇所はありません。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(その他の事項用)

| その他の事項                                                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>■</p> <p>1 本件マンション敷地は、南西側の市道（広駅裏線）と南東側の市道（白岳線）に接している。</p> <p>2 本件マンションは、現在、大規模修繕中である。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |  |

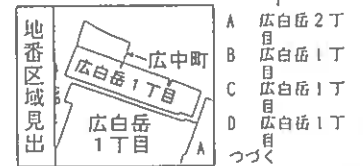
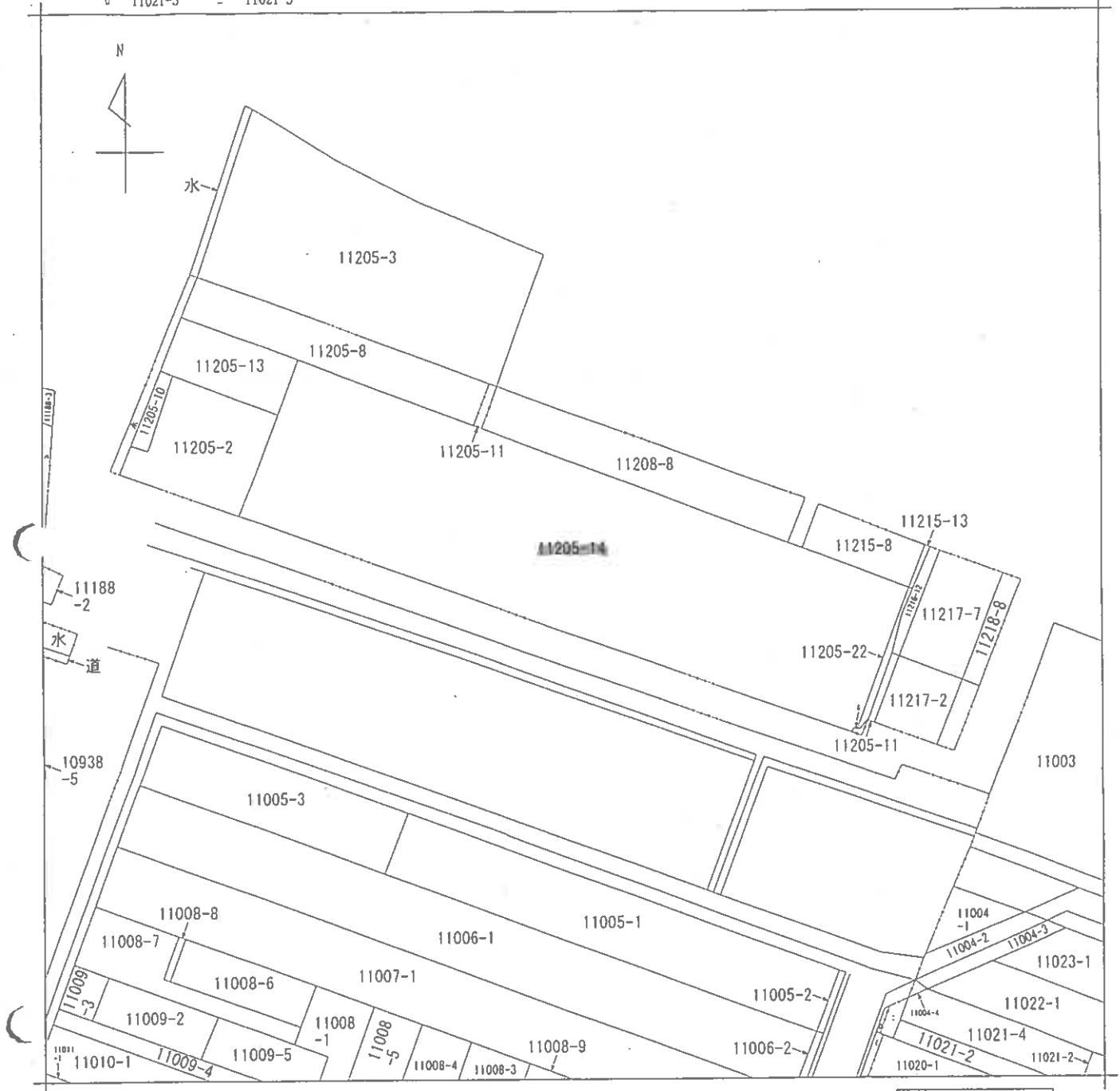
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                       |
| 令和7年1月14日 (火)<br>12:50-13:05                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 物件の同一性確認、占有調査<br>外観写真撮影           |
| 令和7年1月14日 (火)<br>13:20-13:40                                                                                                                                                                                                                              | 広島法務局呉支局    | 公図等の交付申請                          |
| 令和7年1月14日 (火)<br>13:50-14:00                                                                                                                                                                                                                              | 呉市役所        | 間取図面の交付申請                         |
| 令和7年1月14日 (火)                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁          | 滞納管理費等の照会書発送 (切手220円分使用)          |
| 令和7年1月24日 (金)<br>16:40-16:45                                                                                                                                                                                                                              | 当庁          | 占有調査等 (マンション管理会社から電話で聴取)          |
| 令和7年1月24日 (金)                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁          | 占有者に対し、<br>貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) |
| 令和7年2月18日 (火)<br>12:45-13:50                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 立入調査<br>写真撮影                      |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年2月18日<br/>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。</p> <p>■ 令和7年2月18日<br/>目的物件の占有者は、完全には日本語を解しない外国人であったため、立会人を立ち会わせ、調査を実施した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                   |

(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)

イ 11020-2    ハ 11188-2    キ 11205-12  
ロ 11021-3    ニ 11021-5



|       |      |          |  |                   |                    |    |          |      |    |           |
|-------|------|----------|--|-------------------|--------------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在   | 呉市広白岳一丁目 |  |                   |                    | 地番 | 11205番14 |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区分     |  | 座標系<br>番号又は<br>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 |      |          |  |                   | 備考<br>付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

二れは図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号: 16-3

縮小(A 3→A 4)

### 各階平面図

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 家屋番号  | 広白岳一丁目<br>11205番14の504 |
| 建物の所在 | 呉市広白岳一丁目11             |

面圖 平面圖 階梯 建物 建造名

|          |          |          |
|----------|----------|----------|
| 11215-13 | 11205-22 | 11205-12 |
|----------|----------|----------|

比叢の存する部分5階

11215-8

底白石-丁田11215-10-  
底白石-丁田11214-10-

11205-14

11208-8

БФР11205-112

11205-8

11205-13 11205-2

作者

縮尺

250

人部

縮尺

505

### 表箱求

[illegible]

✱  
✱  
← 3

↑ = 写数

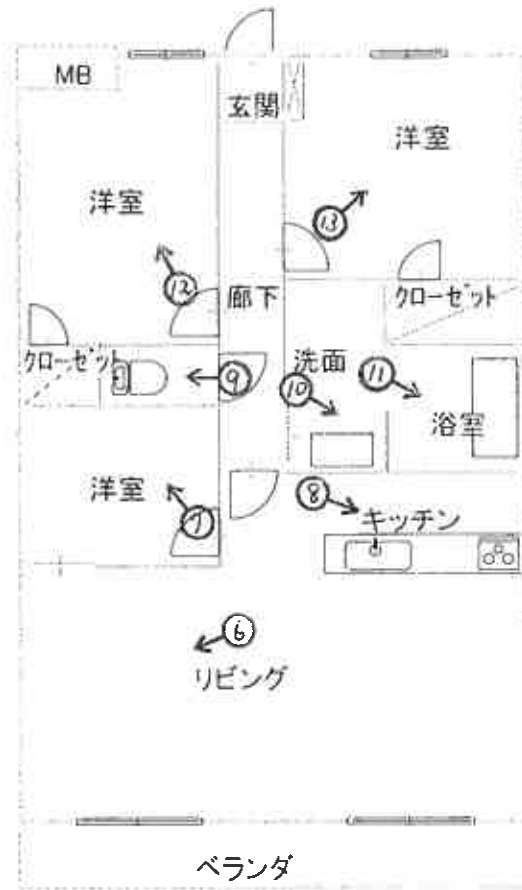
写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

(7枚目)



# 建物間取図 (物件1・見取図)

504



↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

建築面積  
70.13m<sup>2</sup>



( 8 枚目)

写真①



写真②



写真③



接道

写真④

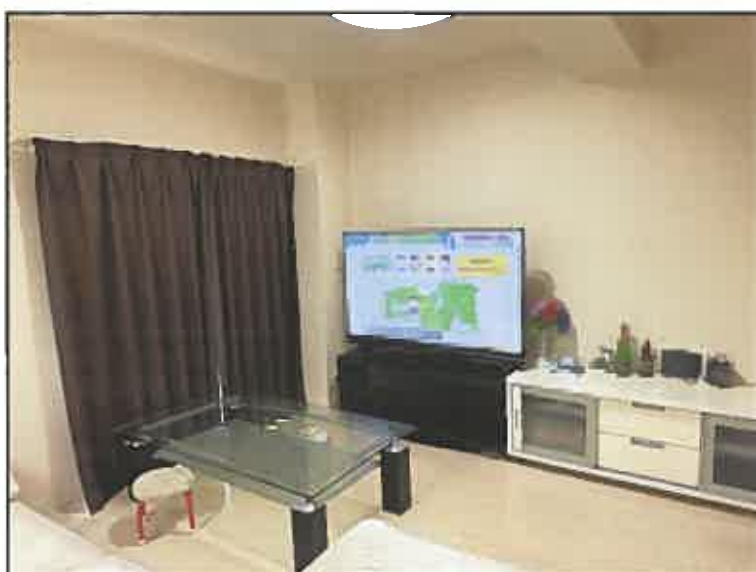


接道

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



令和 6 年(ケ) 第 159 号  
令和 7 年 2 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 2 月 27 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 12,788,000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 吳市広白岳一丁目11205番地14</p> <p>建物の名称 アルファスマート広</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 広白岳一丁目11205番14の504</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 5階部分 70.13m<sup>2</sup></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 吳市広白岳一丁目11205番14</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 2,059.03m<sup>2</sup></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 374,853 分の 7,340</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                                                       | J R 呉線「広駅」の南東方・直線距離約500m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                     |                                                 |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | マンション、小規模工場、事業所等が混在する地域                                                                                                     |                                                 |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                    | 市街化区域<br>工業地域<br>60%<br>200%<br>—<br>宅地造成工事規制区域 |                                                        |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 符号1                                                                                                                      | 2,059.03 m <sup>2</sup>                         | 間口 約 95 m<br>奥行 約 20 m<br>形状 長方形<br>接面状況 角地<br>その他 平坦地 |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側 約 7 m 舗装 市道 高低差 等高<br>南西側 約 12 m 舗装 市道 高低差 等高<br>(南西側市道とは幅約4m水路を介している。)                                                 |                                                 |                                                        |
| 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。<br>隣地は事業所等。<br>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<br>本物件内への引込 あり<br>※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<br>本物件内への引込 あり<br>※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<br>本物件内への引込 あり<br>※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。<br>現地調査及び呉市上下水道局環境部水質試験所における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          | アルファスマート広                                                                                                                      |
| 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 22 年 3 月 8 日 新築<br>経過年数：約 15 年<br>経済的残存耐用年数：約 35 年                                                              |
| 構造              | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建                                                                                                                |
| 仕様              | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル張り等<br>その他：－                                                                                                   |
| 設備等             | エレベーター：有（1基）<br>駐車場：敷地内（36台）<br>その他：－                                                                                          |
| 建物の品等           | 使用資材 普通<br>施工 普通                                                                                                               |
| 管理の形態等          | 管理組合：有 名称：アルファスマート広管理組合<br>法人格 無<br>管理方式：委託管理<br>管理会社：株式会社あなぶきハウジングサービス<br>管理形態：管理人 有<br>管理人室 有<br>管理状況 巡回 月・水・金（午前 9時～午後 12時） |
| 管理の状況           | 普通                                                                                                                             |
| 特記事項            | 令和6年10月頃から令和7年3月頃迄の予定で大規模修繕が調査時点現在施工中。（外壁・屋根・バスコニー・開放廊下）                                                                       |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                          |
| 位 置                    | 5 階 ( 504 号室)<br>主要開口部の方位：添付建物間取図のとおり                                                                                                                 |
| 床 面 積                  | 70.13 m <sup>2</sup> (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<br>床 :フローリング、畳等<br>内 壁：クロス貼等<br>設 備：電気・給排水等<br>その他：－                                                                                        |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                                                    |
| 管 理 費 等                | 管 理 費： 3,800 円 (月額)<br>修繕積立金： 8,800 円 (月額)<br>水道料金： 5,983円～14,980 円<br>駐車料金： 7,000 円<br>滞 納 額： 有 令和6年3月分～令和7年1月分迄 251,601円<br>(内損害金 0円)<br>(回答書記載による) |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                        |
| 特 記 事 項                | 所有権（未登記所有権）を主張する占有者が居住しているが、賃貸借関係にはない。（詳細については現況調査報告書参照）                                                                                              |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------------------|------------------|----------|-------------------|
| 320,000             | 70.13            | 0.57     | 12,792,000        |

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<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 15 年      | 35 年               | 50 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 20 % |

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）＝ 0.57

## (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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ | 敷地権価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|--------------------|-----------|----------------|-----------|------------|-----------------------|
| 1  | 60,300             | 1.03      | 2,059.03       | 1.00      | 0.019581   | 2,504,000             |

### 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7m舗装市道に略等高接面する地積約1,000㎡程度の略整形な中間画地とした。

### 地価公示標準地価格（呉9-1）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d        | 規準価格(円)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 53,700              | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{90}$ | 60,300             |

◇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：

|     |      |
|-----|------|
| 角地  | 1.03 |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 1.03 |

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) |
|-------|---------|-----------|---------|----------|
| 7,340 | 374,853 | 0.019581  | 1.00    | 0.019581 |

(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)×ウ×エ×オ |
| 12,792,000 | 2,504,000 | 1.10 | 1.00 | 1.00   | 16,826,000  |

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  | 1.00 |
| タイプ別格差 | 1.00 |
| その他格差  | 1.00 |
| 相乗積    | 1.00 |

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<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | 評価額(円)     |
|------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------|
| ア          |                 |                  |                       | ア×イ×ウ×エ    |
| 16,826,000 | 1.00            | 0.80             | 0.95                  | 12,788,000 |

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9-1）

所 在 : 呉市広多賀谷1丁目1番14外「広多賀谷1-9-55」  
価 格 : 53,700円/㎡  
位 置 : J R 呉線「新広」駅南西方 道路距離 約900mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 2,461㎡  
供給処理施設 : 水道・下水・ガス  
接 面 街 路 : 南7.5m市道  
用 途 指 定 等 : 工業地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域。

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 6,385,543 円（1㎡当たり 83,091 円）、課税床面積 76.85 ㎡

土地

符号1 82,993,322 円（1㎡当たり 40,307 円）、課税地積 2,059.03 ㎡

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1/15,000）
- 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



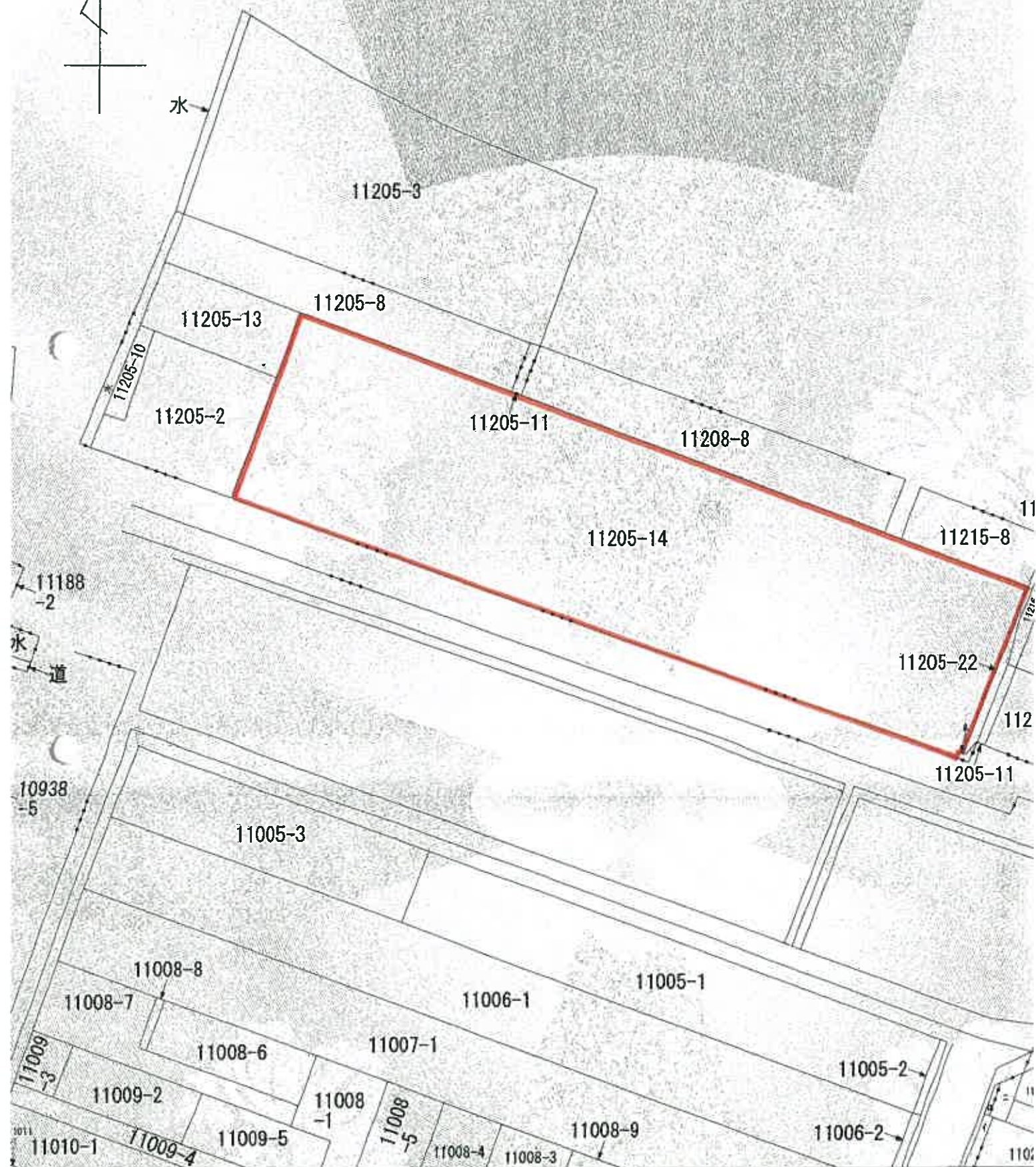


# 受命物件の位置図



1:15,000





本図に準ずる図面は、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。



地積測量図 土地所在地 図

世界測地系  
都市野生街区基準点使用

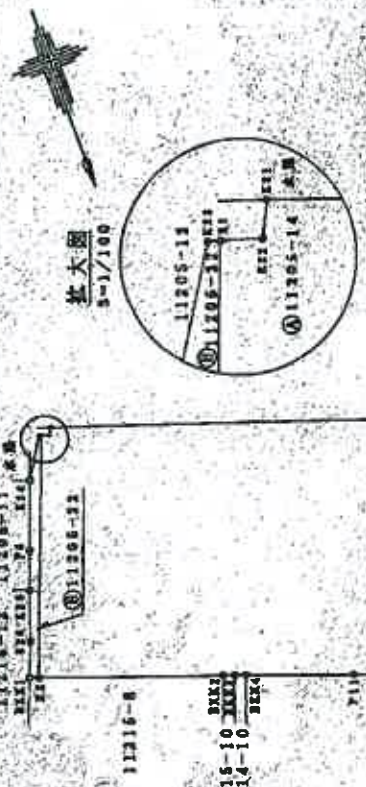
地番  
①11205-14  
②11205-22  
土地の所在  
呉市広白岳一丁目

座標求積表

| 地番   | ①11205-14 | X           | Y           | 距離    |
|------|-----------|-------------|-------------|-------|
| 境界点  | 境界点       |             |             |       |
| A3   | 境界点       | -196588.221 | 439777.656  | 39.10 |
| BKK6 | 境界点       | -196598.017 | 43004.953   | 0.90  |
| BKK5 | 境界点       | -196598.320 | 43056.806   | 33.71 |
| F15  | 境界点       | -196600.303 | 43018.137   | 8.71  |
| F12  | 境界点       | -196609.238 | 43016.947   | 6.80  |
| F11  | 境界点       | -196612.202 | 43044.842   | 8.82  |
| BKK4 | 境界点       | -196615.195 | 43053.012   | 0.90  |
| BKK3 | 境界点       | -196615.498 | 43053.860   | 0.89  |
| BKK2 | 境界点       | -196615.801 | 43054.708   | 14.77 |
| R2   | 境界点       | -196620.773 | 43068.619   | 19.81 |
| R1   | 境界点       | -196638.322 | 43061.885   | 0.62  |
| K22  | 境界点       | -196639.129 | 43061.030   | 0.62  |
| K21  | 境界点       | -196639.629 | 43060.759   | 29.89 |
| C6   | 境界点       | -196639.059 | 43012.456   | 28.22 |
| B8   | 境界点       | -196631.155 | 43065.868   | 21.32 |
| C4   | 境界点       | -196614.393 | 43285.462   | 16.24 |
| A5   | 境界点       | -196609.263 | 42876.948   | 14.89 |
| A3-1 | 境界点       | -196598.177 | 42876.966   | 7.38  |
|      | 借面積       |             | 4318.073939 |       |
|      | 面積        |             | 2059.026595 |       |
|      | 地積        |             | 2059.02     | ㎡     |

| 地番   | ①11205-22 | X           | Y         | 距離    |
|------|-----------|-------------|-----------|-------|
| 境界点  | 境界点       |             |           |       |
| R2   | 境界点       | -196620.773 | 43068.619 | 0.73  |
| BKK1 | 境界点       | -196621.022 | 43069.314 | 2.91  |
| B16  | 境界点       | -196633.140 | 43068.288 | 4.14  |
| K15  | 境界点       | -196621.822 | 43066.921 | 2.19  |
| F1   | 境界点       | -196630.561 | 43065.988 | 5.82  |
| K14  | 境界点       | -196634.203 | 43063.810 | 3.72  |
| K23  | 境界点       | -196639.381 | 43051.877 | 0.26  |
| B1   | 境界点       | -196639.122 | 43061.805 | 79.81 |
|      | 借面積       |             | 30.089957 |       |
|      | 面積        |             | 15.043785 |       |
|      | 地積        |             | 15.04     | ㎡     |

計 ①11205-14 ②11205-22 ③11205-14 ④11205-22 ⑤11205-14 ⑥11205-22 ⑦11205-14 ⑧11205-22 ⑨11205-14 ⑩11205-22 ⑪11205-14 ⑫11205-22 ⑬11205-14 ⑭11205-22 ⑮11205-14 ⑯11205-22 ⑰11205-14 ⑱11205-22 ⑲11205-14 ⑳11205-22 ㉑11205-14 ㉒11205-22 ㉓11205-14 ㉔11205-22 ㉕11205-14 ㉖11205-22 ㉗11205-14 ㉘11205-22 ㉙11205-14 ㉚11205-22 ㉛11205-14 ㉜11205-22 ㉝11205-14 ㉞11205-22 ㉟11205-14 ㊱11205-22 ㊲11205-14 ㊳11205-22 ㊴11205-14 ㊵11205-22 ㊶11205-14 ㊷11205-22 ㊸11205-14 ㊹11205-22 ㊺11205-14 ㊻11205-22 ㊼11205-14 ㊽11205-22 ㊾11205-14 ㊿11205-22



縮小B4→A4

作成者

平成31年1月10日作成

申請人

縮尺

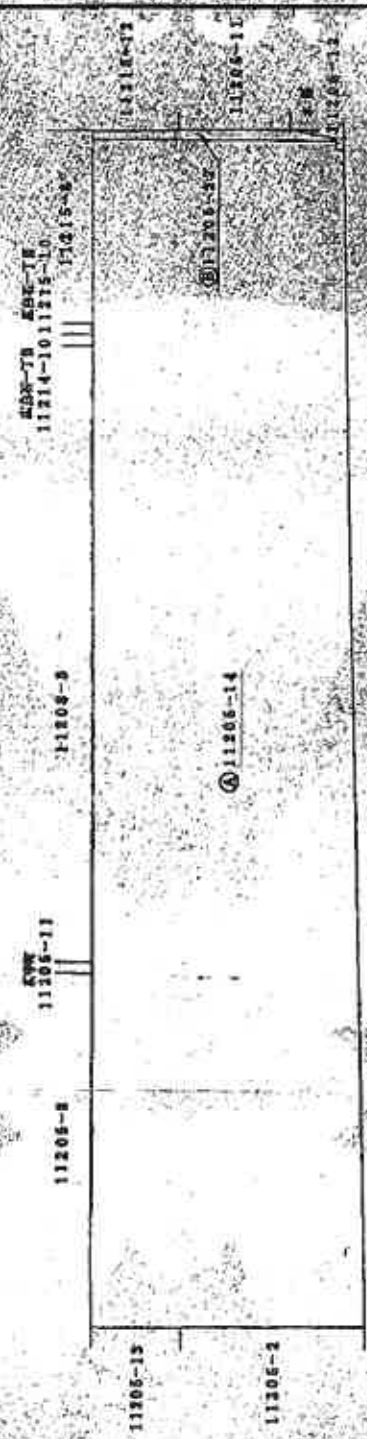
1/500



地積測量図 土地所測量図

世界測地系  
都市再生街区基準高使用

地積測量図  
①11205-14  
②11205-15  
③11205-16  
④11205-17  
⑤11205-18  
⑥11205-19  
⑦11205-20  
⑧11205-21  
⑨11205-22  
土地の所在  
奥市広白坂一丁目



都市再生街区基準点座標一覧表

| 点名       | 経緯        | 経緯        | 経緯        | 経緯        |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 11205-14 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-15 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-16 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-17 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-18 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-19 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-20 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-21 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |
| 11205-22 | 35384.373 | 43052.988 | 43052.988 | 43052.988 |

作成者  
年月日  
縮尺 1/500

各階平面図 建築物図面

建物番号 11205-14  
 建物名称 11205-14の504

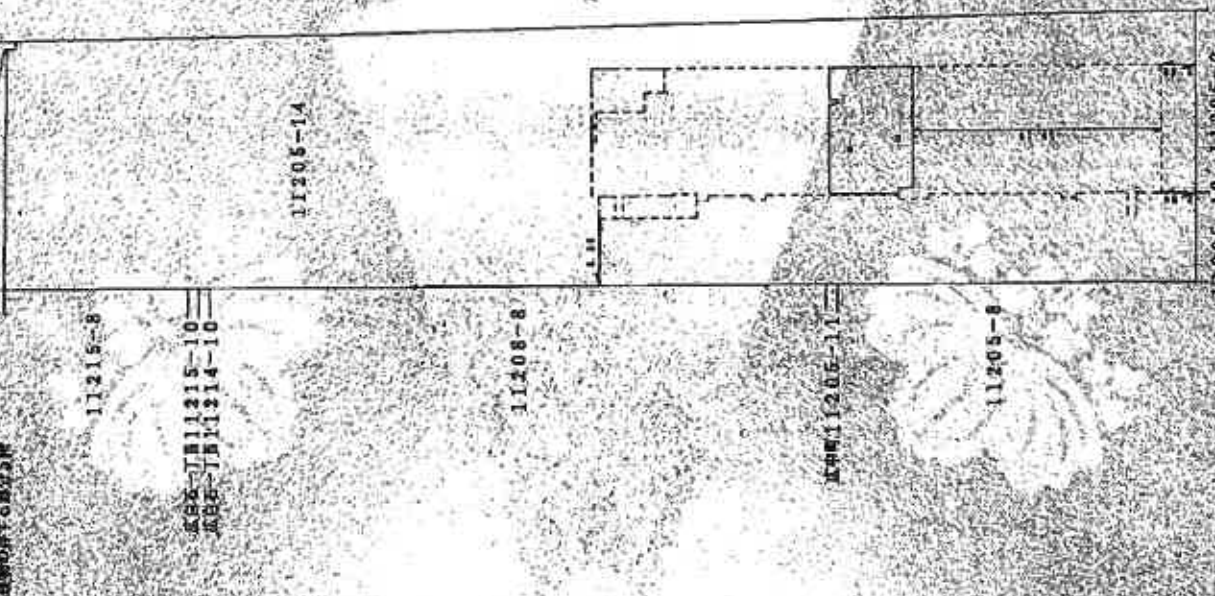
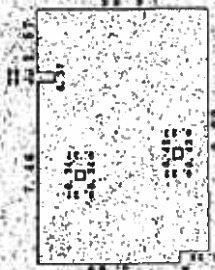
建物の所在 東京都港区一丁目11205番地14

建物の計+504.50㎡ 11205-13 11205-22 11205-12



求積表

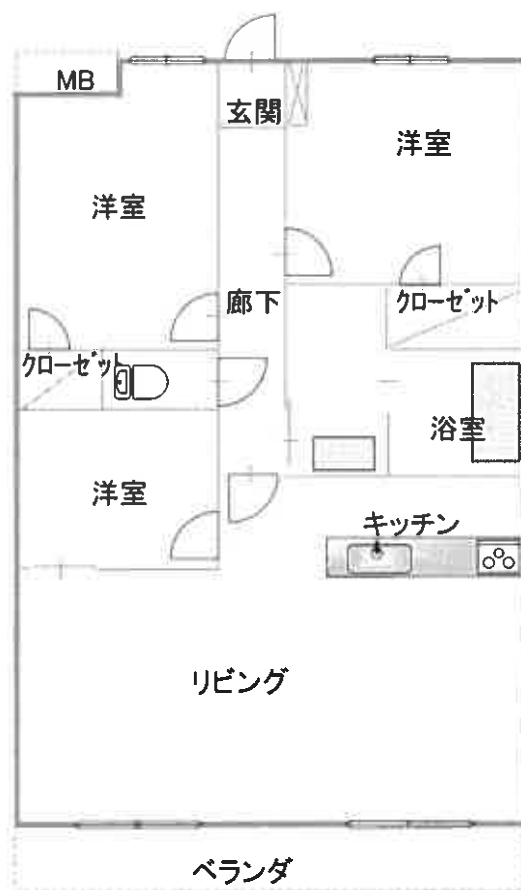
|     |         |
|-----|---------|
| 1.4 | 3724    |
| 7.1 | 1396    |
| 4.8 | 5840    |
| 0.0 | 2075    |
| 2.2 | 4000    |
| 1.0 | 0.4336  |
| 0.4 | 1370    |
| 3.7 | 1564    |
| 2.2 | 17.8045 |
| 合計  | 70.1317 |
| 床面積 | 70.13㎡  |



|     |     |    |     |
|-----|-----|----|-----|
| 申請者 | 申請人 | 縮尺 | 500 |
|-----|-----|----|-----|

建物間取図（物件1・見取図）

504



建築面積  
70.13㎡

