

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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                    |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 8 月 29 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 9 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 2 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                                                   |


 01101

物 件 目 録

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 廿日市市桜尾一丁目    |
|   | 地 | 番 | 858番1150     |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 118.68平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

---

### 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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番858番1169）への通行のため利用されている。

### 《 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 | 廿日市市桜尾一丁目    |
|   | 地 番 | 858番1150     |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 118.68平方メートル |



令和 7年(ケ)第 40号  
令和 7年 4月15日受理  
令和 7年 5月 1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 | 所 在 | 廿日市市桜尾一丁目    |
|   | 地 番 | 858番1150     |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 118.68平方メートル |



※22※

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| 住居表示          | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 土地            | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input 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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成 年( )第 号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成 年 月 日</div> </div> </div> |  |  |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input 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

| 関係人の陳述等                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>■ A</b><br>(債務者兼所有者の<br>債務整理の代理人) | (以下は、令和7年4月30日に電話で聴取した。)<br>1 私は、債務者兼所有者会社から債務整理の依頼を受けている弁護士です。同社の代表者は、病気療養中のため、私の方でお答えします。<br>2 この土地は、第三者に貸したりはしていません。所有者が使用しております。<br>3 この土地の奥には、会社の所在地があり、自動車での公道への出入りには、この土地を使用しているとのこと。人だけが公道へ出るためには、別の道があるようですが、この土地が競売により売却された場合には、自動車での出入りができなくなり、会社の所在地の土地は、事実上袋地となってしまうと聞いています。<br><div style="text-align: right;">以 上</div> |

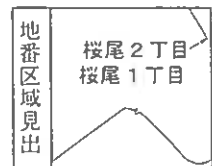
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>■</b><br>1 物件1の土地は、南西側の市道（桜尾1号線）に接している。<br>2 物件1の土地には、カーポートが設置されている。<br>3 物件1の土地には、公道上の電柱から、所有者会社所在地の建物へ電線が通されているが、低い位置に設置されており（写真⑤）、今後、この土地に建物を建設する場合は、支障になることも考えられる。<br><div style="text-align: right;">以 上</div> |

(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4月18日 (金)<br>10:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 物件の同一性確認、占有調査<br>写真撮影               |
| 令和7年4月18日 (金)<br>11:15-12:00                                                                                                                                                                                                                                                          | 広島法務局廿日市支局  | 公図等の交付申請                            |
| 令和7年4月18日 (金)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁          | 貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用)<br>(回答書提出なし) |
| 令和7年4月23日 (水)<br>10:05-10:35                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 立入調査 (評価人同行)<br>写真撮影                |
| 令和7年4月30日 (水)<br>11:45-11:50                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁          | 占有調査等 (関係人から電話で聴取)                  |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                     |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                     |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

|   |          |   |         |   |          |   |          |   |          |     |          |
|---|----------|---|---------|---|----------|---|----------|---|----------|-----|----------|
| イ | 858-1115 | ハ | 858-592 | ホ | 858-704  | ト | 858-1210 | チ | 858-1212 | フ   | 858-1024 |
| ロ | 858-358  | ニ | 858-681 | ヘ | 858-1209 | フ | 858-1211 | ズ | 858-1022 | ツヅク |          |



請求番号：8-1  
(1/2)

公用

2420084

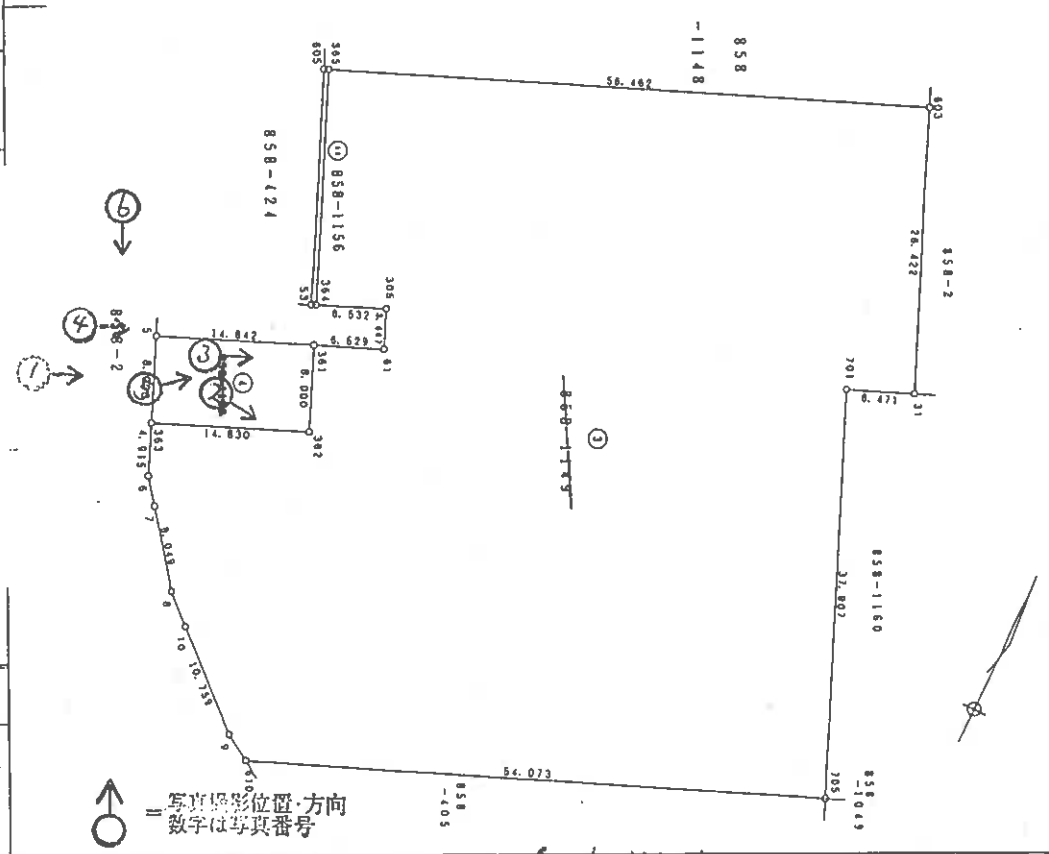
平成19年2月16日登記  
地番 858-1148, 858-1150  
土地の所在 廿日市市板尾一丁目  
土地積測量図

縮小(A3→A4)

座標求積表

| 地番    | NO          | 傾 | X           | Y      | 辺長        | 測        |
|-------|-------------|---|-------------|--------|-----------|----------|
| ①     | 705 (新測-1枚) |   | 62.177      | 91.601 | 37.907    | 705- 701 |
|       | 701 (新測-1枚) |   | 64.504      | 53.765 | 6.471     | 701- 31  |
| 858   | 31 (新測-1枚)  |   | 70.960      | 54.209 | 26.422    | 31- 603  |
| -1149 | 603 (新測-1枚) |   | 72.692      | 27.844 | 56.462    | 603- 365 |
|       | 365 (新測-1枚) |   | 16.367      | 23.912 | 21.953    | 365- 364 |
|       | 364 (新測-1枚) |   | 15.008      | 45.823 | 6.532     | 364- 305 |
|       | 305 (新測-1枚) |   | 21.528      | 46.216 | 3.667     | 305- 61  |
|       | 61 (新測-1枚)  |   | 14.781      | 49.876 | 6.529     | 61- 361  |
|       | 361 (新測-1枚) |   | 14.786      | 57.456 | 8.000     | 361- 362 |
|       | 362 (新測-1枚) |   | 50.537      | 50.537 | 14.830    | 362- 363 |
|       | 363 (新測-1枚) |   | -0.515      | 61.423 | 4.915     | 363- 6   |
|       | 6 (新測-1枚)   |   | -0.811      | 64.270 | 2.880     | 6- 7     |
|       | 7 (新測-1枚)   |   | -0.263      | 72.175 | 8.049     | 7- 8     |
|       | 8 (新測-1枚)   |   | 1.254       | 75.403 | 3.515     | 8- 10    |
|       | 10 (新測-1枚)  |   | 2.644       | 85.378 | 10.759    | 10- 9    |
|       | 9 (新測-1枚)   |   | 6.676       | 87.836 | 2.911     | 9- 610   |
|       | 610 (新測-1枚) |   | 8.235       | 91.601 | 54.073    | 610- 705 |
|       | 705 (新測-1枚) |   | 62.177      | 91.601 | 3700.76   | 705- 705 |
| 面積    |             |   | 7401.538176 |        |           |          |
| 面積    |             |   | 3700.769080 |        |           |          |
| ①     | 363 (新測-1枚) |   | -0.515      | 56.537 | 14.830    | 363- 362 |
|       | 362 (新測-1枚) |   | 14.286      | 57.456 | 8.000     | 362- 361 |
| 858   | 361 (新測-1枚) |   | 14.781      | 49.876 | 14.842    | 361- 5   |
| -1150 | 5 (新測-1枚)   |   | -0.033      | 48.552 | 8.000     | 5- 363   |
|       | 363 (新測-1枚) |   | -0.515      | 56.537 | 118.68    | 363- 364 |
| 面積    |             |   | 237.373638  |        |           |          |
| 面積    |             |   | 118.688190  |        |           |          |
| ①     | 364 (新測-1枚) |   | 15.008      | 45.823 | 21.953    | 364- 365 |
|       | 365 (新測-1枚) |   | 16.367      | 23.912 | 0.440     | 365- 605 |
| 858   | 605 (新測-1枚) |   | 15.928      | 23.881 | 21.957    | 605- 53  |
| -1156 | 53 (新測-1枚)  |   | 14.568      | 45.796 | 0.441     | 53- 364  |
|       | 364 (新測-1枚) |   | 15.008      | 45.823 | 19.340378 | 364- 365 |
| 面積    |             |   | 9.6701890   |        |           |          |

面積 式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



(6枚目)

製作者 ①...石 ②...アラスチック ③...コンクリート ④...金属 ⑤...金網 ⑥...鉄 ⑦...鉄 ⑧...鉄 ⑨...鉄 ⑩...鉄

製作者

申請人

縮尺 1/500

写真①



写真②



写真③



写真④



境界紙と思われる物

写真⑤



電線

写真⑥



接道



令和 7 年 (ケ) 第 40 号  
令和 7 年 4 月 23 日現地調査  
令和 7 年 5 月 1 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

| 番号      | 評 価 額        |
|---------|--------------|
| 物件1(土地) | 金 8,444,000円 |

- 1 物件1の評価額は、所有権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<br>地目<br>地積 | 廿日市市桜尾一丁目<br>858番1150<br>宅地<br>118.68m <sup>2</sup> | 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 山陽本線「廿日市」駅の南東方・直線距離約 720 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                 |                                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、一般住宅を中心に事業所等も混在する地域となっている。                                                                                                |                                                            |
| 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>準工業地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>宅地造成等工事規制区域         |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 118.68 m <sup>2</sup>                                                                                                      | 間口 約 8 m<br>奥行 約 15 m<br>形状 ほぼ長方形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢平坦 |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側 約 3.2~5.2 m 舗装 市道<br>高低差 ほぼ等高<br>※廿日市市建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号及び一部は法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。            |                                                            |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は駐車場敷地である。<br>隣地は戸建住宅等。<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 なし<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 なし<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 なし<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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路の幅員は約3.2m～5.2m程度である。<br/>廿日市市建築指導課によると、幅員4m未満の道路は、法42条2項道路である。したがって、前面幅員が4m未満の部分については、建物建築にあたり、セットバックの必要がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・ 敷地内に工作物(カーポート)あり。</li> <li>・ 目的物件周辺にはクリーニング工場が存しており、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壌汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。</li> <li>・ 敷地上に電線がかかっており、建物建築が制限される可能性あり。</li> <li>・ 隣接地(858番1169)のための車両の出入りに利用されている。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減<br>価修正<br>エ | 市場性<br>修 正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | 持分<br>キ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×<br>オ×カ×キ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|------------------------------|
| 1  | 121,000              | 0.84            | 118.68         | 1.00            | 1.00            | 0.70            | 1       | 8,444,000                    |

### 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5.2m舗装市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（廿日市-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 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 156,000             | $\frac{101}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{130}$ | 121,000               |

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

### イ 個別格差：

(物件1)

|                          |      |
|--------------------------|------|
| セットバック<br>の必要あり          | 0.98 |
| 敷地上に電線<br>あり             | 0.90 |
| 隣接地のため<br>の車両の出入<br>りに利用 | 0.95 |
| 相乗積                      | 0.84 |

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 必要なし。

オ 市場性修正： 必要なし。

カ 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を考量した。

キ 持 分： 共有持分 (完全所有権の場合は1 と表記)

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（廿日市-1）

所 在 : 廿日市市桜尾本町185番13 「桜尾本町6-12」  
価 格 : 156,000円/㎡  
位 置 : J R山陽本線「廿日市」駅 南東方 道路距離 約 800mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 233㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南東側5m市道、背面道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 10,206,480 円（1㎡当たり 86,000 円）、 課税地積 118.68 ㎡

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。

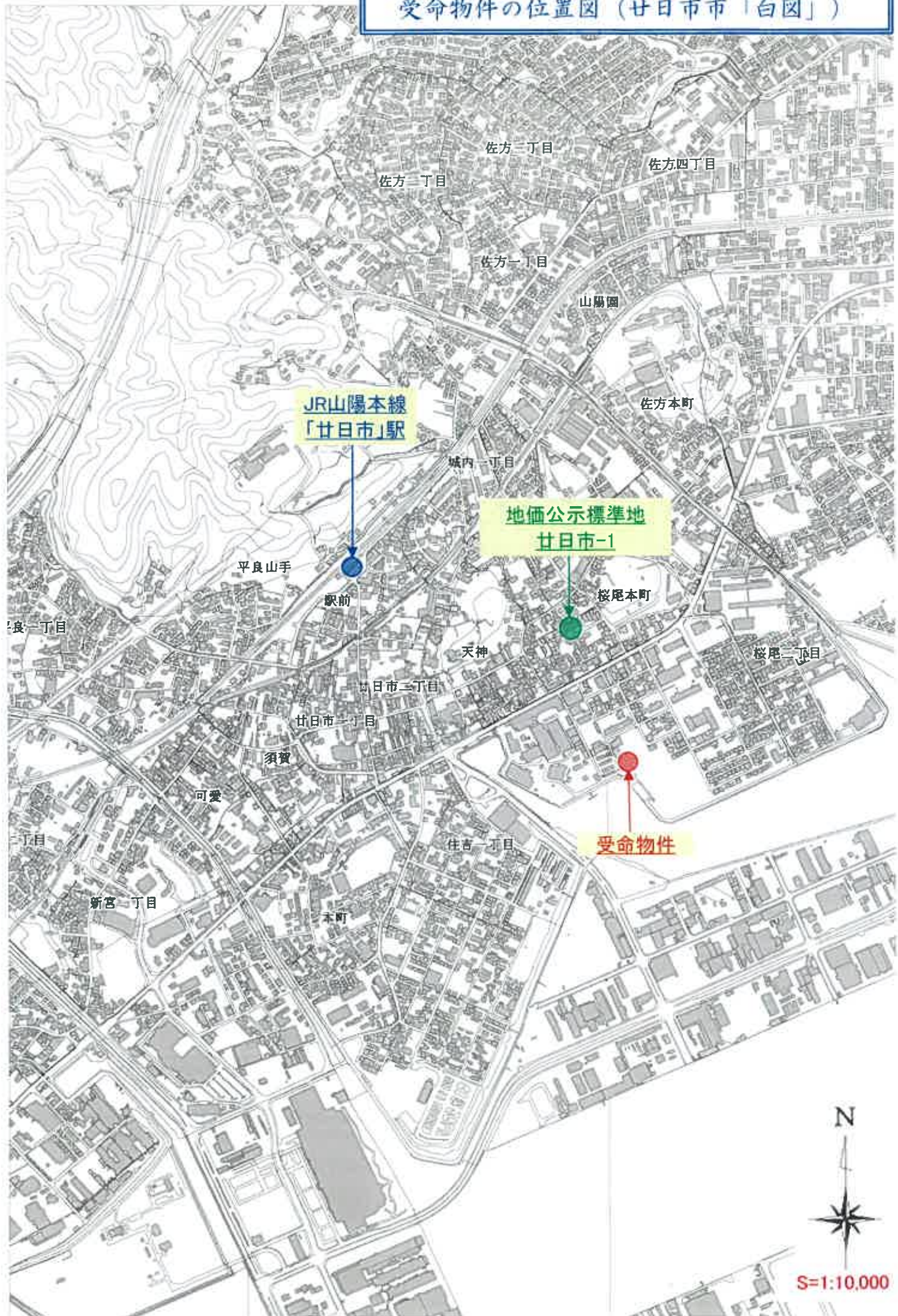
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（廿日市市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）

以 上

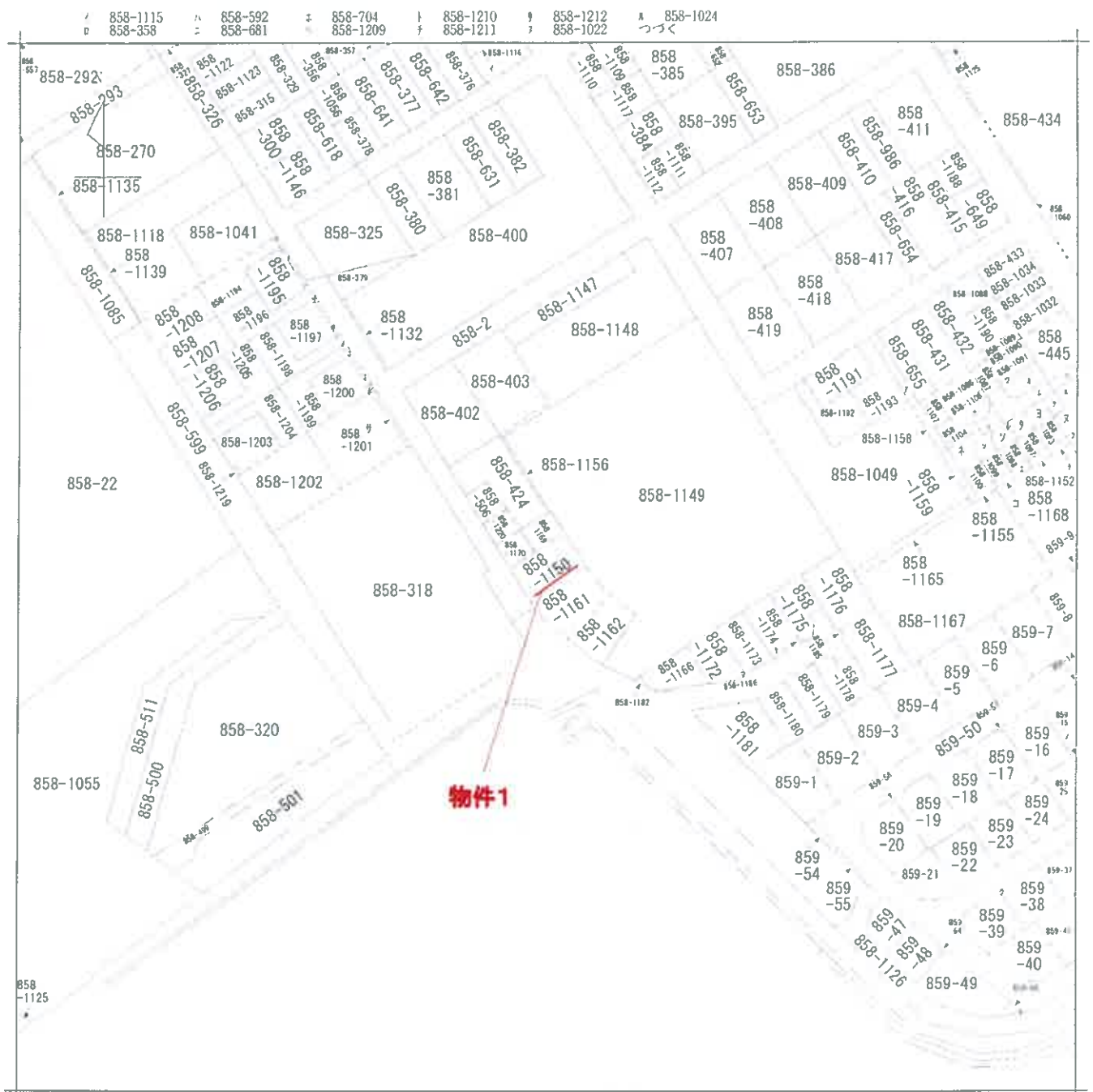


受命物件の位置図（廿日市市「白図」）





公図写し



地番区域見出  
桜尾2丁目  
桜尾1丁目

|       |      |           |  |                   |                    |    |          |      |    |           |
|-------|------|-----------|--|-------------------|--------------------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在地  | 廿日市市桜尾一丁目 |  |                   |                    | 地番 | 858番1150 |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区       |  | 座標系<br>番号又<br>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 |      |           |  |                   | 備考<br>付年月日<br>(原図) |    |          | 補記事項 |    |           |

2420082

土地積地測量圖

甘日市市桜尾一丁目

419 ~ 16  
 ① 858. 405  
 ② 858. 405 - 1148 ~ -1156  
 ③ 858. 405 - 1148 ~ -1156 - 1161 - 1162  
 ④ 858. 405 - 1165 - 1167 - 1168 - 1171



「壯舉」

西敏寺山景

晉書

申請人

縮尺 1/1000

（注）島田十祐家蔵國本 十合用紙

A4サイズに縮小

登記年月日：平成19年2月16日

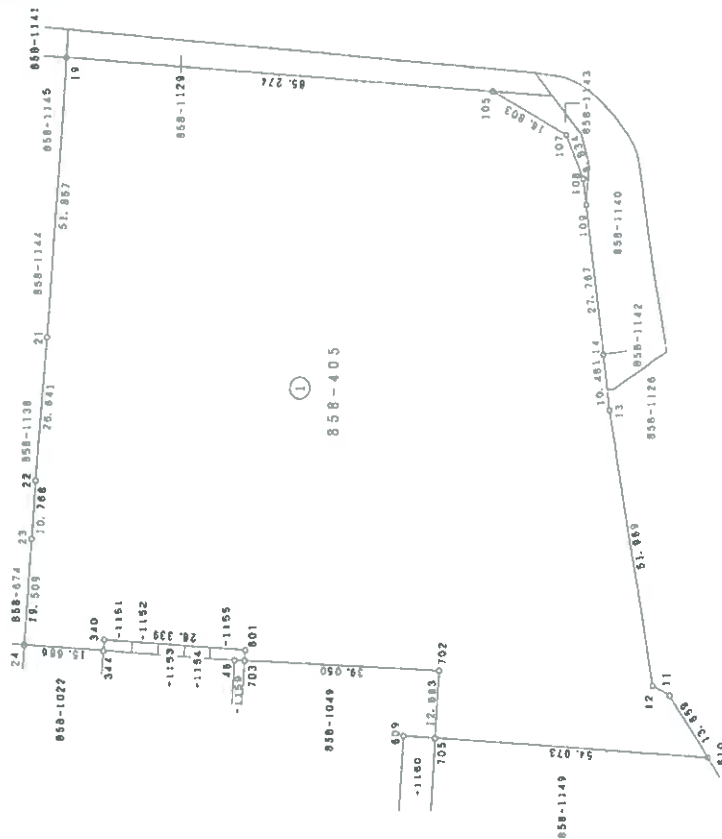
2420083

平成19年2月16日登記

土地積測量図

地番 858-405

土地の所在 甘日市市桜尾一丁目



|           |    |                                    |                |
|-----------|----|------------------------------------|----------------|
| ① 858-405 | 公簿 | 17088.1400000                      | m <sup>2</sup> |
|           | 総計 | 4695.3404945                       | m <sup>2</sup> |
|           | 残地 | 12392.7995055                      | m <sup>2</sup> |
|           | 式  | $A = 1/2 \sum (X2 - X1) (Y1 + Y2)$ |                |

境界線種類 ①-石杭 ②-プラスチック杭 ③-コンクリート杭 ④-金網 ⑤-金網 ⑥-金網 ⑦-封み ( )

製作者

申請人

縮尺 1/1000

(甘日市土地測量所 土地測量課)

土地所在図・地積測量図写し

登記年月日：平成19年2月16日

2420084

3/5  
平成19年2月16日登記  
地番 858-1149-858-1150  
858-1156

図  
土地積測量  
所在図

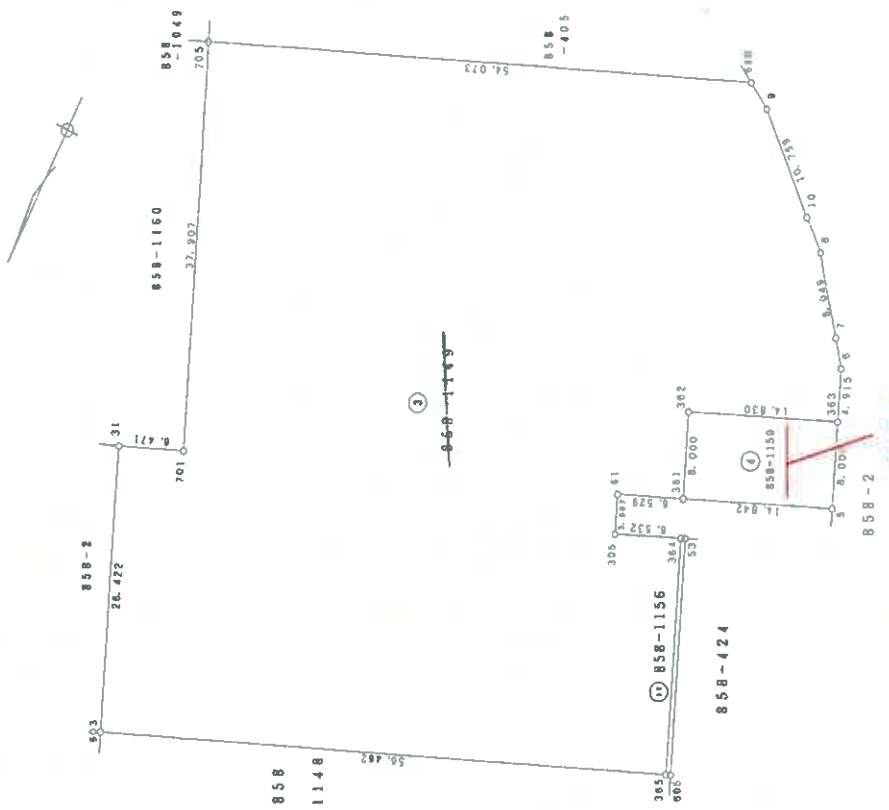
土地の所在  
廿日市市桜尾一丁目

座標求積表

| 地番                | NO                | 座標                | X                 | Y                 | 辺長                | 面積                |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ①<br>858<br>-1149 | 705 (新コナリ-棟)      | 62.177            | 91.601            | 37.907            | 705-701           | 701               |                   |
|                   | 701 (新倉庫棟)        | 64.504            | 53.765            | 6.471             | 701-31            | 31                |                   |
|                   | 31 (新コナリ-棟)       | 70.960            | 54.209            | 26.422            | 31-603            | 603               |                   |
|                   | 603 (新コナリ-棟)      | 72.692            | 27.844            | 56.462            | 603-365           | 365               |                   |
|                   | 365 (新コナリ-棟)      | 16.367            | 23.942            | 21.953            | 365-364           | 364               |                   |
|                   | 364 (新コナリ-棟)      | 15.008            | 45.823            | 6.532             | 364-305           | 305               |                   |
|                   | 305 (倉庫棟)         | 21.528            | 46.216            | 3.667             | 305-61            | 61                |                   |
|                   | 61 (新コナリ-棟)       | 21.807            | 49.876            | 6.529             | 61-361            | 361               |                   |
|                   | 361 (新コナリ-棟)      | 14.784            | 49.471            | 8.000             | 361-362           | 362               |                   |
|                   | 362 (新コナリ-棟)      | 14.286            | 57.456            | 14.830            | 362-363           | 363               |                   |
| ②<br>858<br>-1150 | 363 (新コナリ-棟)      | -0.515            | 56.537            | 14.830            | 363-6             | 6                 |                   |
|                   | 6 (倉庫棟)           | -0.811            | 61.428            | 4.915             | 6-7               | 7                 |                   |
|                   | 7 (倉庫棟)           | -0.263            | 64.270            | 2.880             | 7-8               | 8                 |                   |
|                   | 8 (倉庫棟)           | 1.254             | 72.175            | 3.049             | 8-10              | 10                |                   |
|                   | 10 (倉庫棟)          | 2.644             | 75.403            | 3.545             | 10-9              | 9                 |                   |
|                   | 9 (倉庫棟)           | 6.676             | 85.378            | 10.759            | 9-610             | 610               |                   |
|                   | 610 (新コナリ-棟)      | 8.235             | 87.836            | 2.911             | 610-705           | 705               |                   |
|                   | 705 (新倉庫棟)        | 62.177            | 91.601            | 54.073            | 705-363           | 363               |                   |
|                   | 倍面積               | 7401.538176       |                   | 面積                | 3700.76           |                   |                   |
|                   | 面積                | 3700.7690880      |                   | 面積                | 3700.76           |                   |                   |
| ③<br>858<br>-1150 | 363 (新コナリ-棟)      | -0.515            | 56.537            | 14.830            | 363-362           | 362               |                   |
|                   | 362 (新コナリ-棟)      | 14.286            | 57.456            | 8.000             | 362-361           | 361               |                   |
|                   | 361 (新倉庫棟)        | 14.781            | 49.471            | 14.842            | 361-5             | 5                 |                   |
|                   | 5 (倉庫棟)           | -0.033            | 48.552            | 8.000             | 5-363             | 363               |                   |
|                   | 363 (新コナリ-棟)      | -0.515            | 56.537            | 118.68            | 363-364           | 364               |                   |
|                   | 364 (新コナリ-棟)      | 15.008            | 45.823            | 21.953            | 364-365           | 365               |                   |
|                   | 365 (新コナリ-棟)      | 16.367            | 23.912            | 0.440             | 365-605           | 605               |                   |
|                   | 605 (新コナリ-棟)      | 15.928            | 23.881            | 21.957            | 605-53            | 53                |                   |
|                   | 53 (新コナリ-棟)       | 14.568            | 45.796            | 0.441             | 53-364            | 364               |                   |
|                   | 364 (新コナリ-棟)      | 15.008            | 45.823            | 9.340378          | 364-363           | 363               |                   |
| ④<br>858<br>-1156 | 倍面積               | 237.373638        |                   | 面積                | 118.68            |                   |                   |
|                   | 面積                | 118.6868190       |                   | 面積                | 118.68            |                   |                   |
| ⑤<br>858<br>-1156 | 364 (新コナリ-棟)      | 15.008            | 45.823            | 21.953            | 364-365           | 365               |                   |
|                   | 365 (新コナリ-棟)      | 16.367            | 23.912            | 0.440             | 365-605           | 605               |                   |
|                   | 605 (新コナリ-棟)      | 15.928            | 23.881            | 21.957            | 605-53            | 53                |                   |
|                   | 53 (新コナリ-棟)       | 14.568            | 45.796            | 0.441             | 53-364            | 364               |                   |
|                   | 364 (新コナリ-棟)      | 15.008            | 45.823            | 9.340378          | 364-363           | 363               |                   |
|                   | 倍面積               | 9.6701890         |                   | 面積                | 9.67              |                   |                   |
|                   | 面積                | 9.6701890         |                   | 面積                | 9.67              |                   |                   |
|                   | ⑥<br>858<br>-1156 | ⑦<br>858<br>-1156 | ⑧<br>858<br>-1156 | ⑨<br>858<br>-1156 | ⑩<br>858<br>-1156 | ⑪<br>858<br>-1156 | ⑫<br>858<br>-1156 |

\*公 式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

\*公 式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



作製者

境界線 ① 石杭 ② プラスチック杭 ③ コンクリート杭 ④ 金線 ⑤ 金線 ⑥ 金線 ⑦ 金線 ⑧ 金線 ⑨ 金線 ⑩ 金線 ⑪ 金線 ⑫ 金線 ⑬ 金線 ⑭ 金線 ⑮ 金線 ⑯ 金線 ⑰ 金線 ⑱ 金線 ⑲ 金線 ⑳ 金線 ㉑ 金線 ㉒ 金線 ㉓ 金線 ㉔ 金線 ㉕ 金線 ㉖ 金線 ㉗ 金線 ㉘ 金線 ㉙ 金線 ㉚ 金線 ㉛ 金線 ㉜ 金線 ㉝ 金線 ㉞ 金線 ㉟ 金線 ㊱ 金線 ㊲ 金線 ㊳ 金線 ㊴ 金線 ㊵ 金線 ㊶ 金線 ㊷ 金線 ㊸ 金線 ㊹ 金線 ㊺ 金線 ㊻ 金線 ㊼ 金線 ㊽ 金線 ㊾ 金線 ㊿ 金線

申請人

縮尺 1/500

(正倉庫・土庫・倉庫・土庫・倉庫)

2420085

平成19年2月16日登記

地番 858-1148

土地積測量図  
土地所在図

土地の所在 廿日市市桜尾一丁目

座標求積表

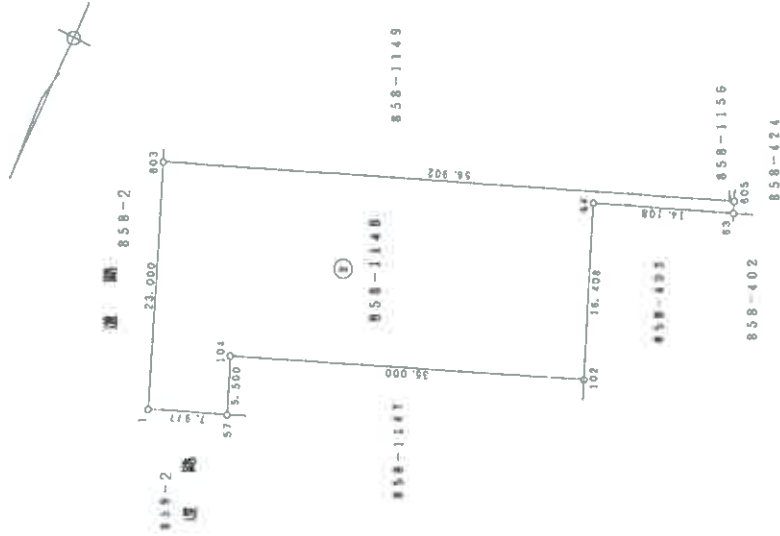
| 地番       | NO  | 種類       | X                                      | Y      | 辺長     | 面積      |
|----------|-----|----------|----------------------------------------|--------|--------|---------|
| 858-1148 | 603 | (コンクリート) | 72.692                                 | 27.844 |        |         |
|          | 1   | (金庫)     | 74.200                                 | 4.893  | 23.000 | 603-1   |
|          | 57  | (コンクリート) | 56.242                                 | 4.337  | 7.977  | 1-57    |
|          | 104 | (コンクリート) | 66.926                                 | 9.828  | 5.500  | 57-104  |
|          | 102 | (コンクリート) | 31.011                                 | 7.392  | 35.000 | 104-102 |
|          | 64  | (コンクリート) | 30.069                                 | 23.773 | 16.408 | 102-64  |
|          | 63  | (金庫)     | 15.998                                 | 22.747 | 14.108 | 64-63   |
| 603      | 605 | (コンクリート) | 15.928                                 | 23.881 | 1.136  | 63-605  |
|          | 603 | (コンクリート) | 72.692                                 | 27.844 | 56.902 | 605-603 |
| 倍面積      |     |          | 1619.116206                            |        |        |         |
| 面積       |     |          | 809.5581030                            |        |        |         |
| 公式       |     |          | $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$ |        |        |         |
| 面積       |     |          | 809.55                                 |        |        |         |

境界線 ⑤ 石 ⑥ プラスチック ⑦ コンクリート ⑧ 金庫 ⑨ 金庫 ⑩ 金庫 ⑪ 金庫 ⑫ 金庫 ⑬ 金庫 ⑭ 金庫 ⑮ 金庫 ⑯ 金庫 ⑰ 金庫 ⑱ 金庫 ⑲ 金庫 ⑳ 金庫 ㉑ 金庫 ㉒ 金庫 ㉓ 金庫 ㉔ 金庫 ㉕ 金庫 ㉖ 金庫 ㉗ 金庫 ㉘ 金庫 ㉙ 金庫 ㉚ 金庫 ㉛ 金庫 ㉜ 金庫 ㉝ 金庫 ㉞ 金庫 ㉟ 金庫 ㊱ 金庫 ㊲ 金庫 ㊳ 金庫 ㊴ 金庫 ㊵ 金庫 ㊶ 金庫 ㊷ 金庫 ㊸ 金庫 ㊹ 金庫 ㊺ 金庫 ㊻ 金庫 ㊼ 金庫 ㊽ 金庫 ㊾ 金庫 ㊿ 金庫

作製者

申請人

縮尺 1/500



土地積地測量圖

858-1151-858-1155 番

廿日市市校尾一丁目

| 地番           | NO  | 種 類      | X           | Y              | 辺 長   | 測 線                  |
|--------------|-----|----------|-------------|----------------|-------|----------------------|
| 858<br>-1151 | 340 | (銅コナリ)-樹 | 128.551     | 110.022        | 2.000 | 340- 344             |
|              | 342 | (銅コナリ)-樹 | 128.701     | 108.028        |       |                      |
|              | 345 | (金 属 鉄)  | 122.926     | 107.635        | 5.788 | 344- 345             |
|              | 341 | (銅コナリ)-樹 | 122.792     | 109.630        | 1.999 | 345- 341             |
|              | 340 | (銅コナリ)-樹 | 128.551     | 110.022        | 5.772 | 341- 340             |
| 倍面積          |     |          | 23.116033   | m <sup>2</sup> | 地 積   | 11.55 m <sup>2</sup> |
| 面 積          |     |          | 11.55801630 | m <sup>2</sup> |       |                      |
| 858<br>-1152 | 341 | (銅コナリ)-樹 | 122.792     | 109.630        | 1.999 | 341- 345             |
|              | 345 | (金 属 鉄)  | 122.926     | 107.635        | 5.301 | 345- 346             |
|              | 346 | (金 属 鉄)  | 117.637     | 107.275        |       |                      |
|              | 342 | (銅コナリ)-樹 | 117.507     | 109.270        | 1.999 | 346- 342             |
|              | 341 | (銅コナリ)-樹 | 122.792     | 109.630        | 5.297 | 342- 341             |
| 倍面積          |     |          | 21.190170   | m <sup>2</sup> | 地 積   | 10.59 m <sup>2</sup> |
| 面 積          |     |          | 10.5953850  | m <sup>2</sup> |       |                      |
| 858<br>-1153 | 342 | (銅コナリ)-樹 | 117.507     | 109.270        | 1.999 | 342- 346             |
|              | 346 | (金 属 鉄)  | 117.637     | 107.275        | 5.289 | 346- 347             |
|              | 347 | (金 属 鉄)  | 112.360     | 106.911        | 2.000 | 347- 343             |
|              | 343 | (銅コナリ)-樹 | 112.227     | 108.911        |       |                      |
|              | 342 | (銅コナリ)-樹 | 117.507     | 109.270        | 5.292 | 343- 342             |
| 倍面積          |     |          | 21.161042   | m <sup>2</sup> | 地 積   | 10.58 m <sup>2</sup> |
| 面 積          |     |          | 10.5805210  | m <sup>2</sup> |       |                      |
| 858<br>-1154 | 343 | (銅コナリ)-樹 | 112.227     | 108.911        | 2.000 | 343- 347             |
|              | 347 | (金 属 鉄)  | 112.360     | 106.915        | 5.008 | 347- 357             |
|              | 357 | (金 属 鉄)  | 107.364     | 106.575        | 2.000 | 357- 359             |
|              | 359 | (銅コナリ)-樹 | 107.233     | 108.571        | 5.006 | 359- 343             |
|              | 343 | (銅コナリ)-樹 | 112.227     | 108.911        |       |                      |
| 倍面積          |     |          | 20.029800   | m <sup>2</sup> | 地 積   | 10.01 m <sup>2</sup> |
| 面 積          |     |          | 10.0149000  | m <sup>2</sup> |       |                      |
| 858<br>-1155 | 357 | (銅コナリ)-樹 | 107.364     | 106.575        | 4.974 | 357- 46              |
|              | 46  | (銅コナリ)-樹 | 102.401     | 106.237        | 2.000 | 46- 703              |
|              | 703 | (金 属 鉄)  | 100.403     | 106.141        | 1.960 | 703- 601             |
|              | 601 | (銅コナリ)-樹 | 100.277     | 108.097        | 6.972 | 601- 359             |
|              | 359 | (銅コナリ)-樹 | 107.233     | 108.571        | 2.000 | 359- 357             |
|              | 357 | (銅コナリ)-樹 | 107.364     | 106.575        |       |                      |
| 倍面積          |     |          | 27.815546   | m <sup>2</sup> | 地 積   | 13.90 m <sup>2</sup> |
| 面 積          |     |          | 13.9077120  | m <sup>2</sup> |       |                      |

\*公 式  $A = 1/2 \Sigma (Y_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

$$\text{式 } A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

$$\text{式 } A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$$

◎ 石坑 ◎ プラスチック板 ◎…コンクリート杭 ◎…金網 ◎…金網 ◎…割み ( )

作者

申請人

縮尺 2.50

(广益里十和路康宝泰二十合田纸)

$$\frac{1}{(5/5)}$$

A4サイズに縮小