

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12月22日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月16日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 5日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月20日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金、小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 12月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,391,000 1,112,800	一括	280,000	28,466	0
1	482,000				
2	891,000				
3	18,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 廿日市市峠字大宅
 地 番 10355番13
 地 目 宅地
 地 積 338.41平方メートル

- 2 所 在 廿日市市峠字大宅10355番地13
 家屋 番号 10355番13
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 42.23平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約66平方メートル
 2階 42.23平方メートル

- 3 所 在 廿日市市峠字大宅
 地 番 10336番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 19560平方メートル

持分300分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 廿日市市峠字大宅
 地 番 10355番13
 地 目 宅地
 地 積 338.41平方メートル

- 2 所 在 廿日市市峠字大宅10355番地13
 家屋 番号 10355番13
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 42.23平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約66平方メートル
 2階 42.23平方メートル

- 3 所 在 廿日市市峠字大宅
 地 番 10336番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 19560平方メートル

持分300分の1



令和 7 年(ケ)第 1 1 3 号
令和 7 年 8 月 1 5 日受理
令和 7 年 9 月 2 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 廿日市市峠字大宅
地 番 10355番13
地 目 宅地
地 積 338.41平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 廿日市市峠字大宅10355番地13
家屋 番号 10355番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 42.23平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 廿日市市峠字大宅
地 番 10336番1
地 目 公衆用道路
地 積 19560平方メートル
共有者 A 持分300分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島県廿日市市峠355番地13			
土地	物件 1、3			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図①、②のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物（物件2）を所有し、占有している。 物件3の土地は公衆用道路として、上記の者を含めた共有者らが使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	・ 物件3の土地は、その北東側付近が道路（廿日市市道（佐伯工業団地本線））に、その北西側付近が道路（廿日市市道（峠下大宅線））に、各接面している（添付写真7、8参照）。 ・ 物件3の土地は、本件建物が所在する団地内の道路（一部が廿日市市道（青光園本線）に認定されている。）として使用されている。			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約66㎡、2階 42.23㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（家財道具を残置した空き家）として、使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図①、②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

執行官の意見



1 本件各土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図①、②、建物間取図及び添付写真等のとおりである。

2 本件建物の占有については、本件建物の郵便受け内には、A宛ての郵便物が多数あること、本件建物の室内にはA宛ての郵便物等があり、A以外の第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、Aが家財道具を残置した状態で占有しているものと認めた（本件建物のガス栓には、令和5年10月5日閉栓の札があること、本件建物内には、令和5年8月の新聞があること、令和5年10月消印の郵便物があることなどから、Aは、令和5年10月頃から本件建物に戻っていない状態ではないかと思われる。）。

本件土地内の北西側付近には、ナンバープレートのない普通自動車が駐車されているが、この普通自動車の車内にはA宛ての書類等があり、当分の間、自走した形跡がない（添付写真5参照）。

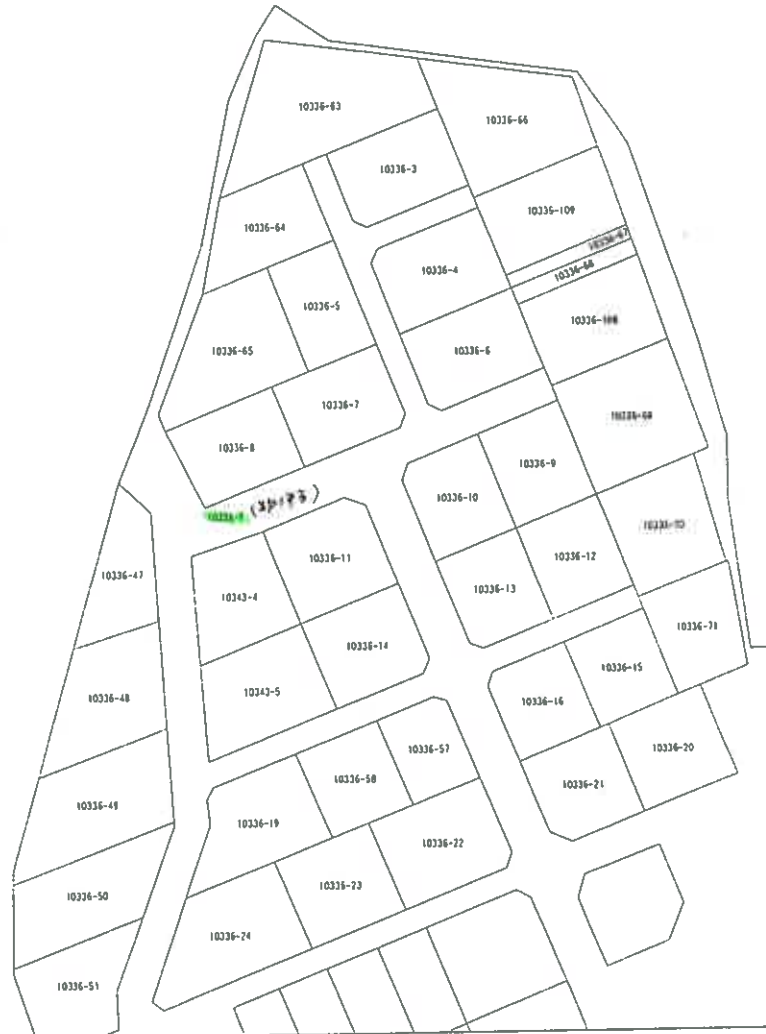
なお、Aに対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月21日() 16:45-17:10	広島法務局廿日市支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7年 8月25日() 11:50-13:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 9月 1日()	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円同封)
7年 9月11日() 13:35-14:20	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。 ☒ 令和 7年 9月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	廿日市市峠字大宅				地番	10336番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：33-4
(1/6)

(5 枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	廿日市市峠字大宅				地番	10336番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日
広島法務局廿日市支局
登記官

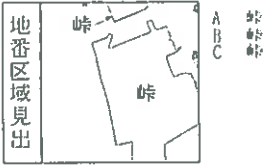
請求番号：33-4
(2/6)

(6 枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	廿日市市峠字大宅				地番	10336番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：33-4
(3/6)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	廿日市市峠字大宅			地番	10336番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日
広島法務局廿日市支局
登記官

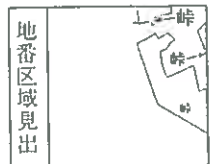
請求番号：33-4
(4/6)

(8 枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	廿日市市峠字大宅				地番	10336番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

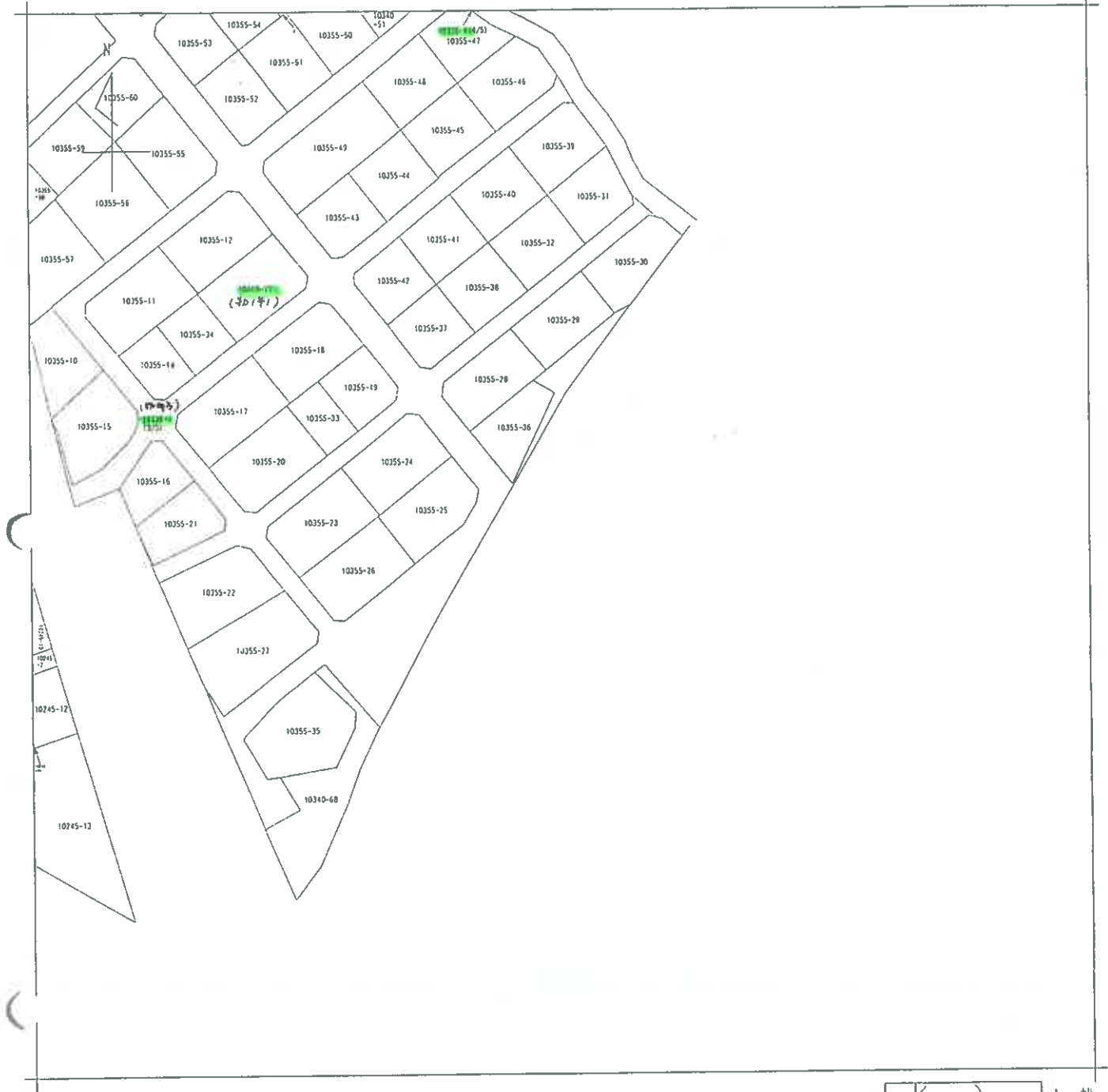
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月21日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：33-4
(5/6)

(9 枚目)

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



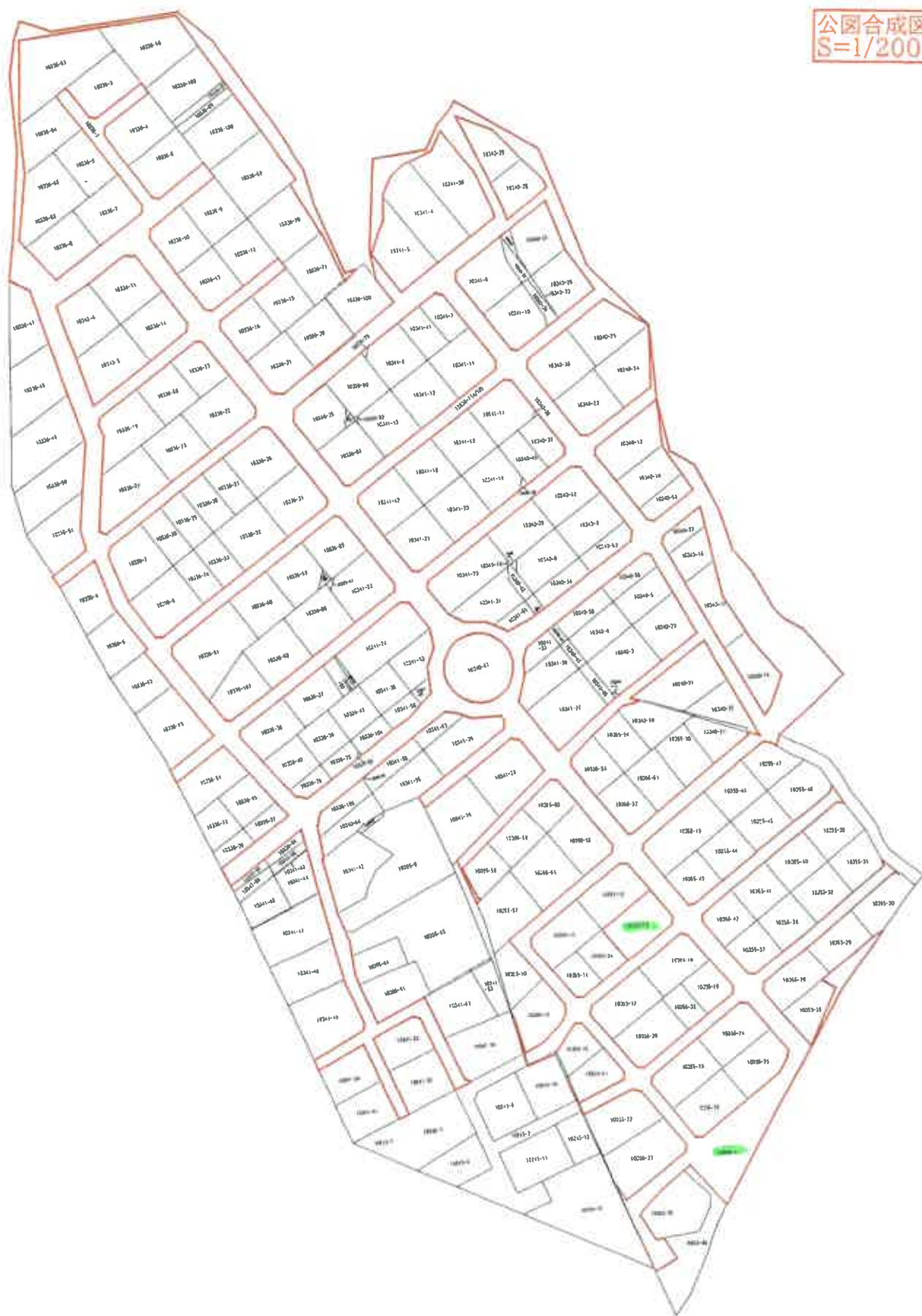
請求部	所在	廿日市市峠字大宅				地番	10336番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更して出力しています	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した複面である。

令和7年8月21日
広島法務局廿日市支局
登記官



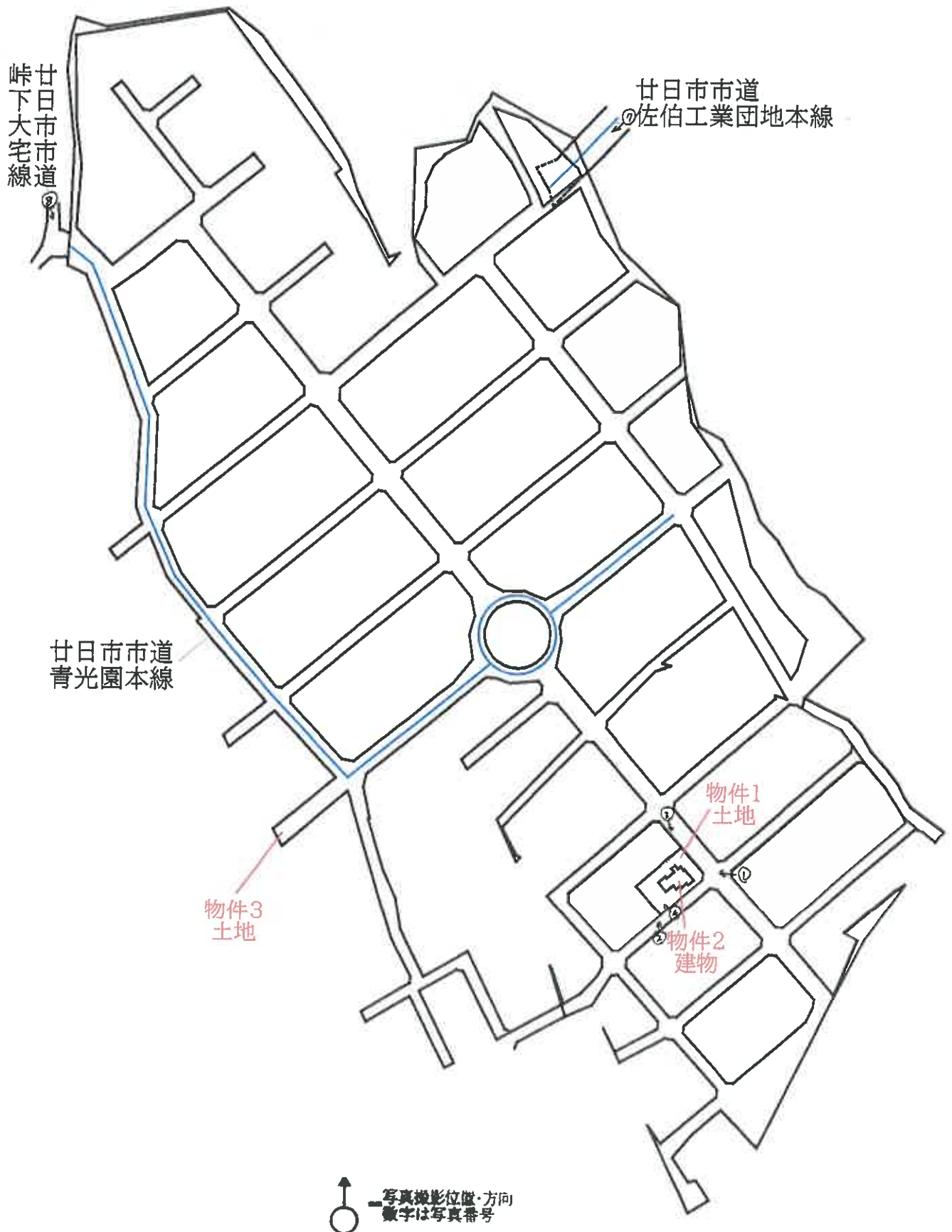
公园合成图
S=1/2000



土地建物位置関係図 ①



事件番号 令和7年(ケ)第113号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

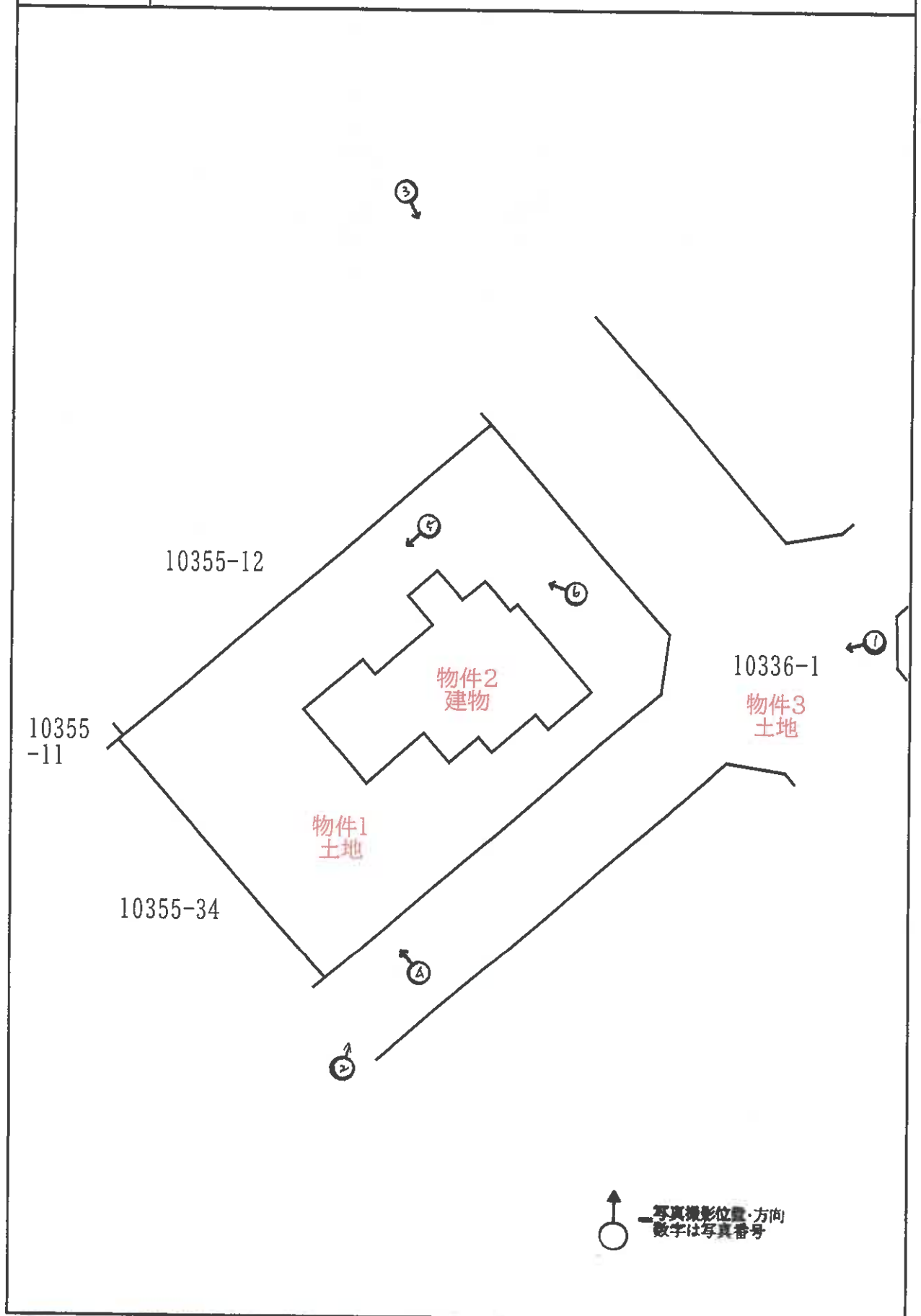
S=1/2000

(12 枚目)

土地建物位置関係図 ②



事件番号 令和7年(ケ)第113号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におよその位置関係を記載したものである。

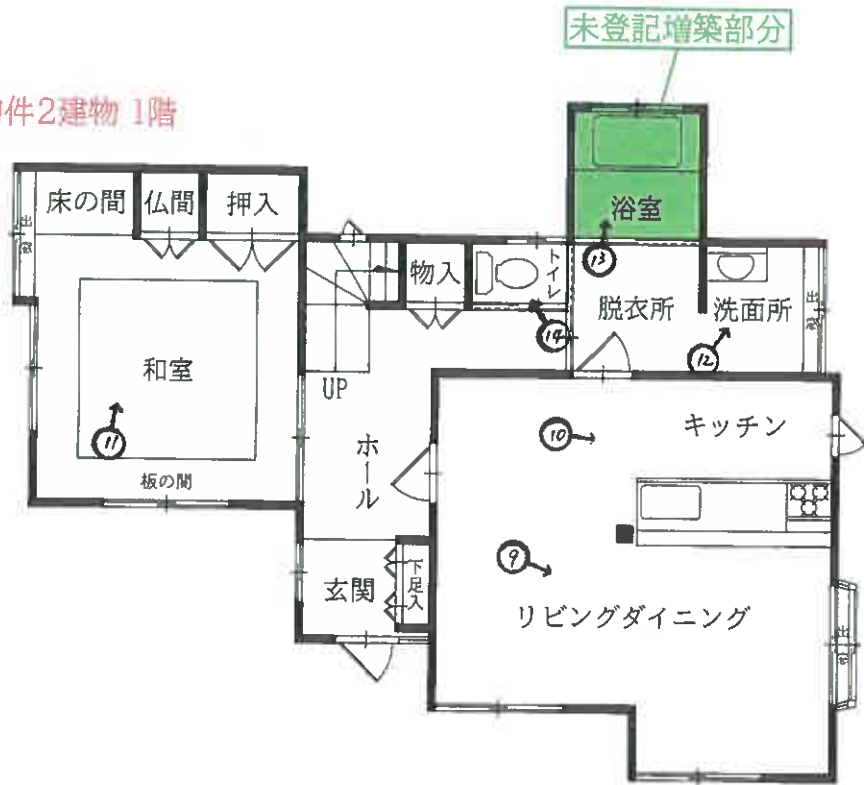
S ≒ 1 / 250

建物間取図

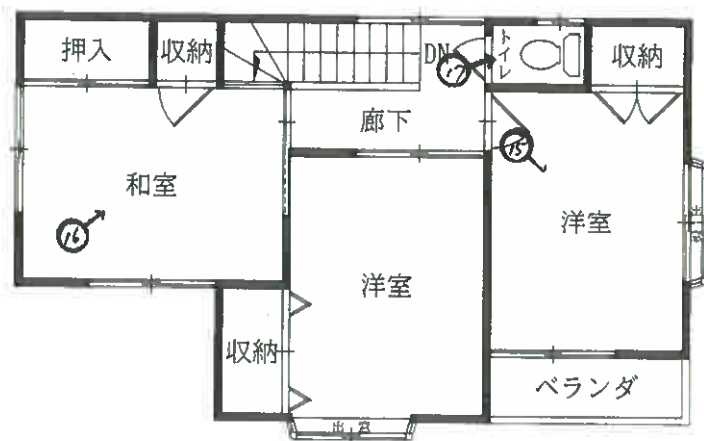


事件番号 令和7年(ケ)第113号

物件2建物 1階



物件2建物 2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

S≒1/100

写真1

本件建物（物件2）

物件1の土地



物件3の土地

写真2

本件建物

物件1の土地



物件3の土地

写真3

本件建物

物件3の土地



写真4

物件1の土地

本件建物



物件3の土地

写真5

本件建物

物件1の土地



写真6

ポンプ

物件1の土地

本件建物



写真7

物件3の土地

廿日市市道
(佐伯工業団地本線)



写真8

物件3の土地

廿日市市道
(青光園本線)

廿日市市道
(峠下大宅線)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 1階)



写真1 3 (本件建物 1階)



写真1 4 (本件建物 1階)



写真1 5 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



令和7年(ケ)第113号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月30日 評価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,391,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 482,000円
物件2(建物)	金 891,000円
物件3(土地)	金 18,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、内覧制度によるほかは買受希望者は物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 在 地 地 番 地 地 目 積	廿日市市峠字大宅 10355番13 宅地 338.41㎡	同左
2	所 家 在 地 屋 番 地 種 号 地 構 類 共 床 造 有 面 積	廿日市市峠字大宅10355番地13 10355番13 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.93㎡ 2階 42.23㎡ 延べ 105.16㎡	1階 約66㎡ 2階 42.23㎡ 延べ 約108㎡
3	所 地 在 地 地 番 地 地 目 共 有 積 持 分	廿日市市峠字大宅 10336番1 公衆用道路 19,560㎡ 300分の1	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	JR山陽本線「宮内串戸」駅の西方・直線距離約8.3km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、空地の多く見られる郊外の住宅団地		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域・景観計画区域 土砂災害特別警戒区域	
画 地 条 件	規模 物件1	338.41 m ²	間口 約 22.8 m 奥行最大 約 14.8 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 角地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側 約4.4m 舗装私道 高低差 ほぼ等高 北東側 約5.8m 舗装私道 高低差 画地が約0～2.4m高い ※ 南東側及び北東側私道は、物件3土地である。廿日市市役所建築指導課にて、これら私道は建築基準法上の道路(法42条1項3号「既存道路」)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅、未利用地等。 目的外建物 なし。		
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり なし (引込可) ※ ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし ※ ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし ※ 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	・ 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地面積の3分の2以上が土砂災害特別警戒区域、残り全部が土砂災害警戒区域に指定されている。「広島県防災Web」の確認を要する。		

(物件3)

土地の利用状況	物件3はその大半が幅員約3～6mの舗装私道(公衆用道路)であり、一部が市道(廿日市市道「青光園本線」及び「佐伯工業団地本線」)に認定されている。また、団地内の法面となっている箇所もある。
建築基準法上の道路の種別	廿日市市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」・法42条1項3号「既存道路」・法42条2項の3種混在)である旨の説明を受けた。なお、物件1に接する部分は法42条1項3号「既存道路」となっている。
周辺既存公道との接続の状態	北東側で幅員約12mの舗装市道、北西側で幅員約4～5mの舗装市道と接している。
権利の態様等	所有形態は共有で、物件1所有者のその持分は300分の1である
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、物件3土地は全体的に土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に指定されている。

2 建物の概況及び利用状況

(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 平成6年10月30日新築 経過年数: 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 0 年
仕 様	構 造: 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根: 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁: モルタル塗吹付け等 内 壁: クロス貼り・砂壁等 天 井: クロス貼り・敷目天井等 床 : フローリング・畳・クッションフロアー等 設 備: 電気、給排水等 その他: -
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り: 添付の附属資料「建物間取図(見取図)」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 建築後31年経過した古い建物であり、全体的に劣化が見られる。長期間未利用で放置されており、保守管理の状態はやや劣る。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格(物件1及び3)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,700	0.63	338.41	0.60	1	985,000
3	7,700	0.05	19,560		1/300	25,000

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4.4m舗装私道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(廿日市-14)

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/㎡) a×b×c×d
11,900	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	7,700

◇ 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)

角地	1.03
地積過大	0.95
上水道未引込	0.95
土砂災害 特別警戒区域	0.68
相乗積	0.63

(物件3)

公衆用道路 (一部市道)	0.05
相乗積	0.05

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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、建物取壊費用等を考慮した。

オ 持 分 : 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2)建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	181,000	約108	0.05	1	977,000

ウ 現価率:
(物件2)

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
約31年	約0年	約31年

残価率	観察減価
5%	0%

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)＝ 0.05

エ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	985,000	0.30	法定地上権	296,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 30 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	985,000	－ 296,000		1.00	0.70	482,000
2	977,000	＋ 296,000	1.00	1.00	0.70	891,000
3	25,000			1.00	0.70	18,000
一括価格(合計)						1,391,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格(廿日市-14)

所 在 : 廿日市市友田字里地10024番90
価 格 : 11,900円/㎡
位 置 : JR山陽本線「宮内串戸」駅 西方 道路距離約12kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 179㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地も見られる山裾の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 1,446,702 円(1㎡当たり 4,275 円、課税地積 338.41㎡)
物件2 1,693,609 円(1㎡当たり 16,105 円、課税床面積 105.16㎡)
物件3 非課税

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

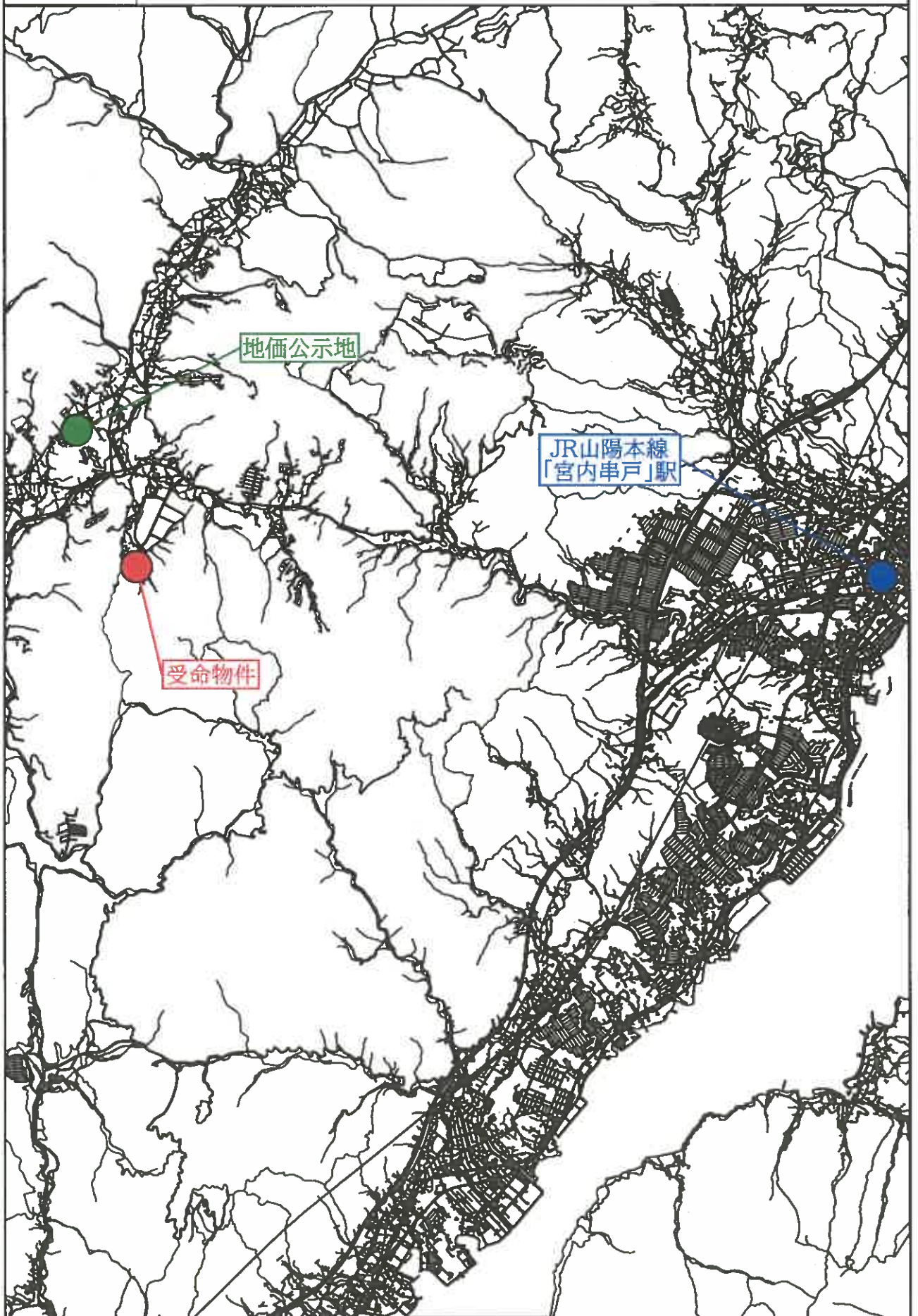
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/60000及び1/10000)
- 公図合成図及び公図写し
- 地積測量図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

位置図



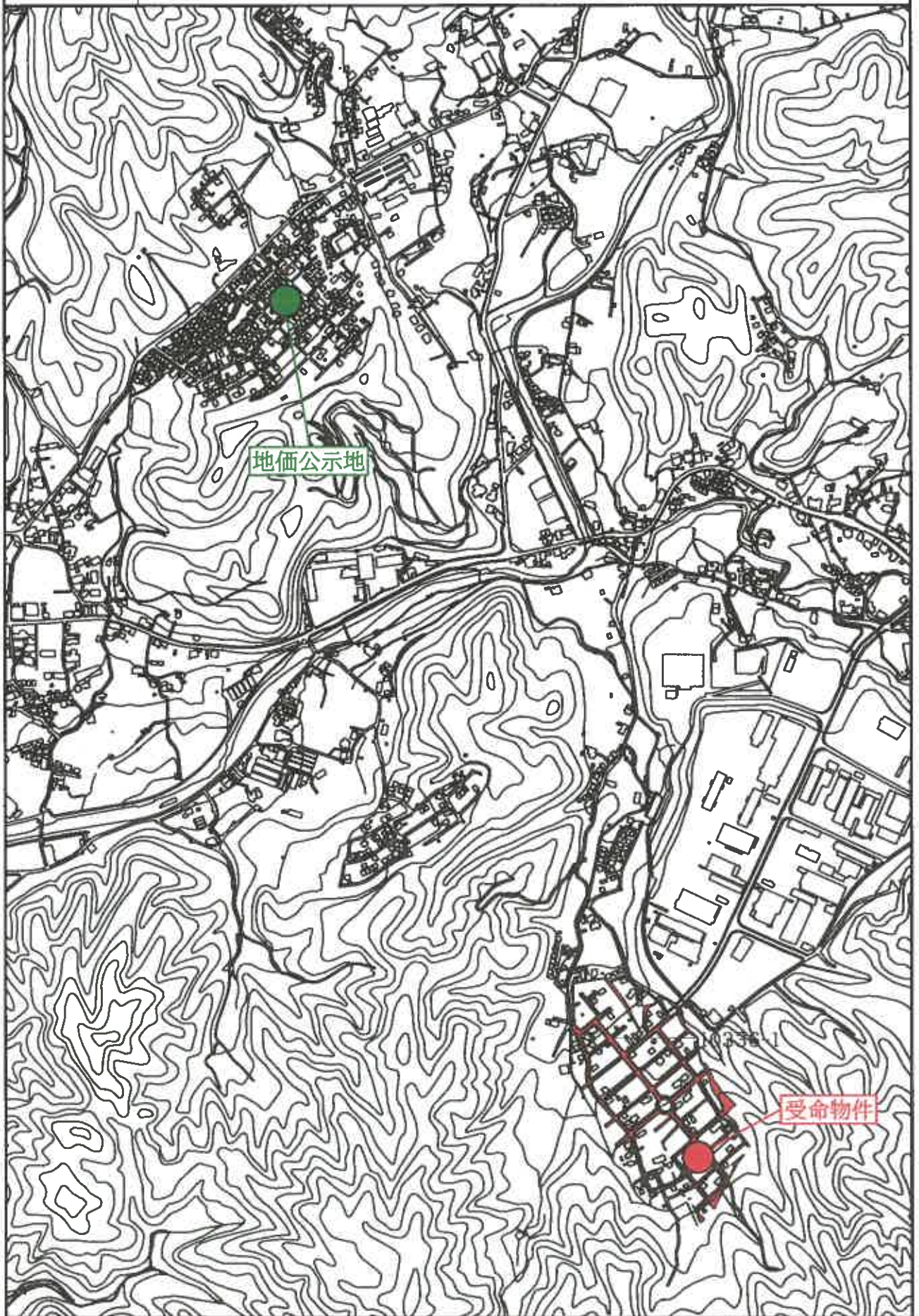
事件番号 令和7年(ケ)第113号



位置図



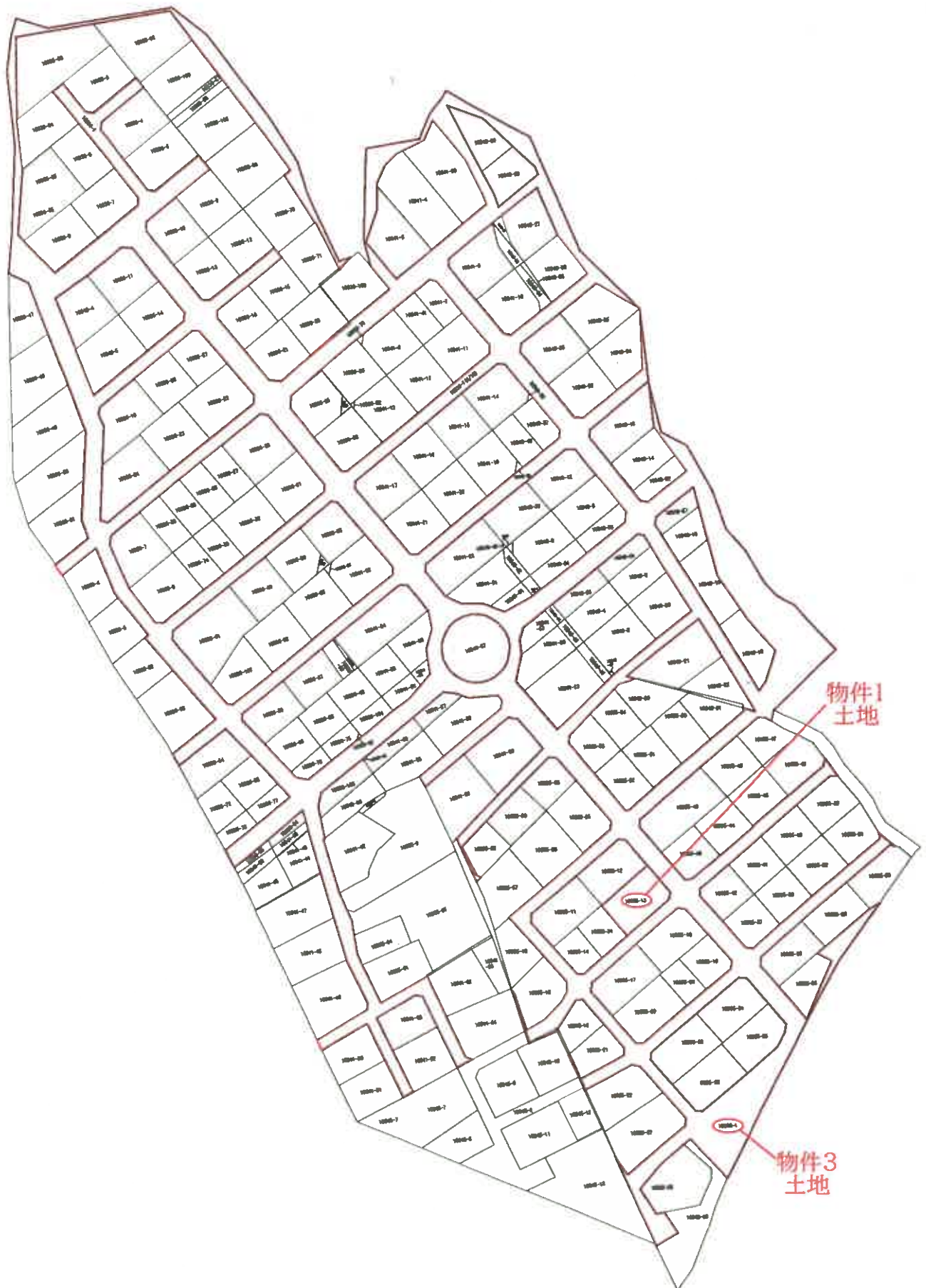
事件番号 令和7年(ケ)第113号



公図合成図



事件番号 令和7年(ケ)第113号



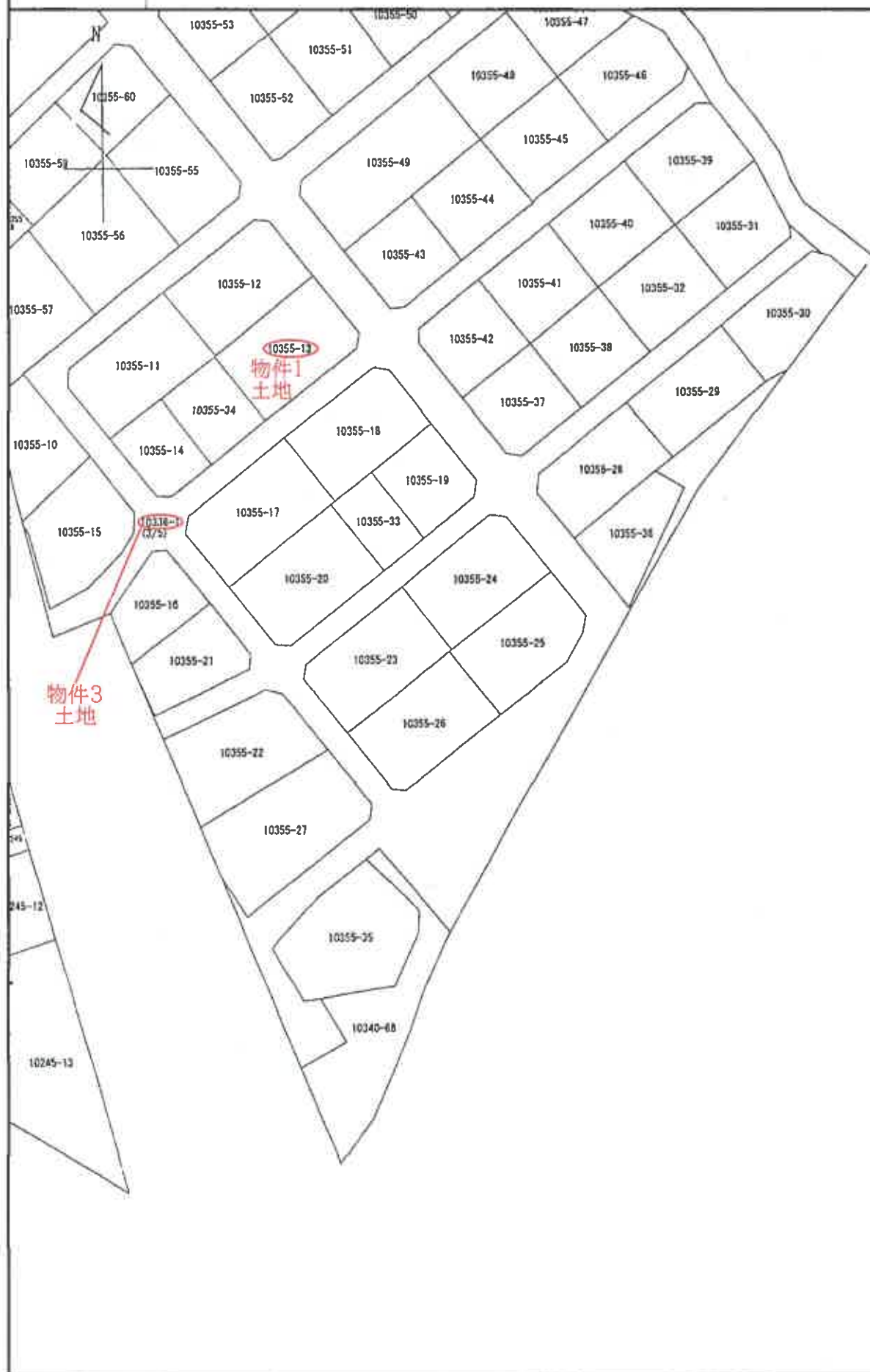
本図面は、複数枚の公図を加工して1枚に合成したものである。

S=1/2000

公図写



事件番号 令和7年(ケ)第113号



S=1/1000

地番	355-10~355-27
土地の所在	佐伯市大字

地積測量図 第1

青島南

2890995

作製年月日	昭和四十六年九月廿二日
作製者	

申請人

地積測量図写
B4をA4に縮小



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

地 番 355-10~355-27

地積測量図 2



2890996

355-12

355-14

物件1土地

355-13

355-17

355-18

355-20

355-19

355-23

355-24

355-26

355-4

340-48

④

③

3/6

船渠



地積測量図写
B4をA4に縮小

製作年月日
昭和四十六年九月廿五日

作製者

申請人

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

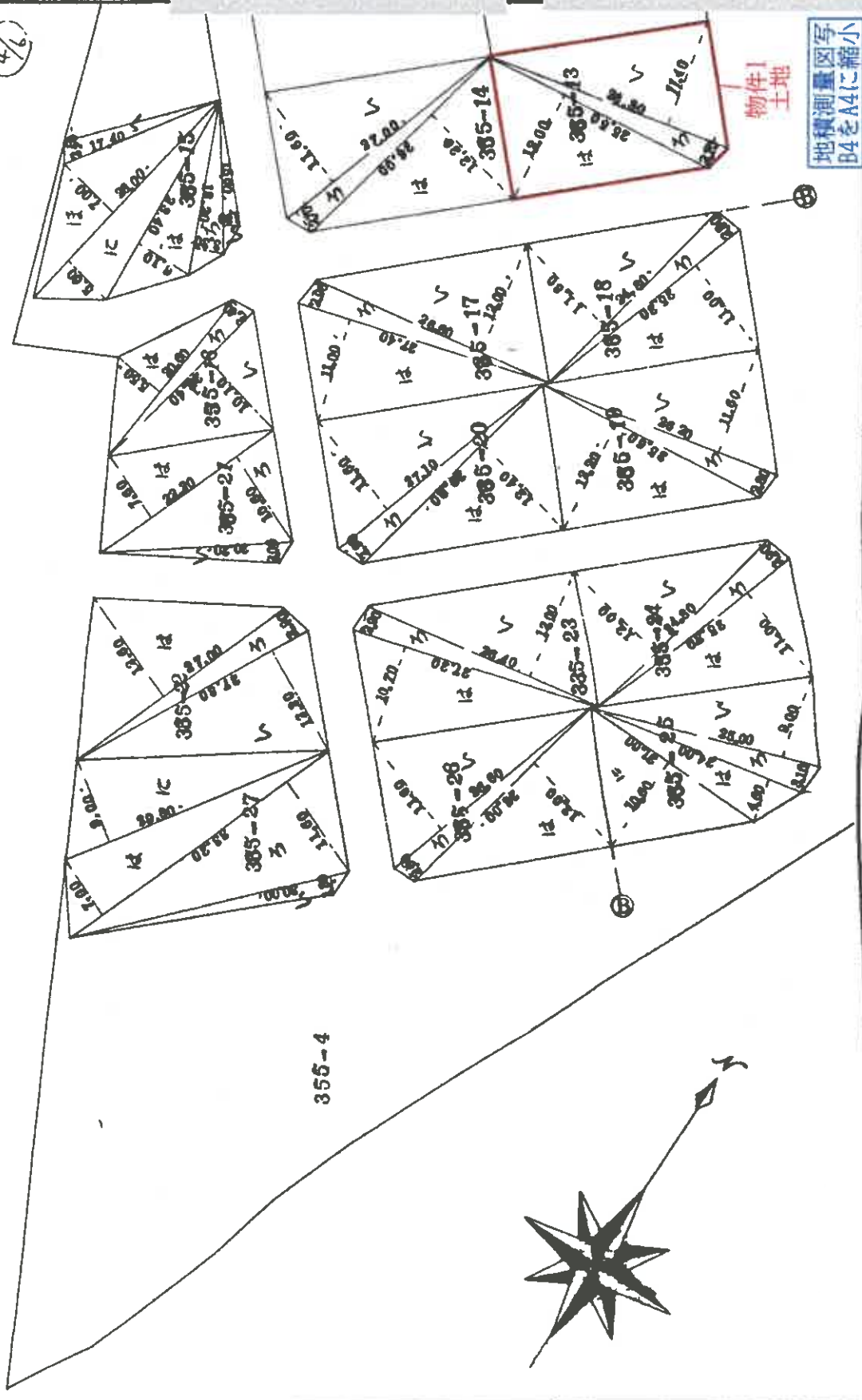
地番	355-10-355-27
土地の所在	大字大光

地積測量図 第3

2890997

作製年月日	昭和四十六年九月廿五日
作製者	

申請人	
-----	--



地積測量図写
B4をA4に縮小

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

地 番 355-10~355-27

地積測量図 第4

土地の所在 千葉県立佐倉市大字 求積表

2890998

地番	符号	底辺	距離	倍面積	面積
355-10	い	26.10	12.28	320.14	320.14
	ろ	26.10	5.40	147.28	
	は			488.14	
355-11	い	26.10	12.00	314.40	314.40
	ろ	26.10	3.30	86.11	
	は	26.10	10.70	283.69	
355-12	い	26.10	12.00	312.40	312.40
	ろ	26.10	2.80	72.80	
	は	26.10	10.90	283.40	
355-13 物件1 土地	い	26.10	11.40	299.82	299.82
	ろ	26.10	2.70	71.01	
	は	26.10	12.00	308.00	
355-14	い	27.00	11.60	312.20	312.20
	ろ	27.00	2.70	72.90	
	は	26.00	12.20	317.20	
355-15	い	18.00	1.80	32.08	320.44
	ろ	18.20	3.30	60.66	
	は	23.40	0.10	142.74	
	に	28.00	5.60	156.80	
	ほ	28.00	7.00	196.00	
	へ	17.40	2.40	41.76	
355-16	い			628.44	612.72
	ろ				
	は				
355-16	い		10.10		
	ろ		2.40		
	は		0.50		

355-17	い	26.10	12.00	312.20	312.20
	ろ	27.40	2.80	78.46	
	は	27.40	11.00	301.40	
355-18	い	34.80	11.80	292.64	292.64
	ろ	25.20	2.80	70.56	
	は	25.20	11.00	277.20	
355-19	い	26.10	11.80	303.92	303.92
	ろ	26.10	2.80	73.28	
	は	26.10	12.20	312.32	
355-20	い	27.10	11.80	314.36	314.36
	ろ	27.10	2.80	76.59	
	は	26.10	12.40	326.12	
355-21	い	26.10	2.00	49.40	49.40
	ろ	22.20	10.60	235.32	
	は	22.20	7.60	168.72	
355-22	い	27.00	12.20	329.16	329.16
	ろ	27.00	2.90	80.62	
	は	27.00	12.60	340.20	
355-23	い	26.40	12.00	316.80	316.80
	ろ	27.20	2.90	78.88	
	は	27.20	10.70	291.04	
355-23	い			688.72	643.36
	ろ				
	は				

地積測量図写
B4をA4に縮小

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

昭和四十四年九月廿五日

作製年月日

作製者

申請人

地 番

355-10 ~ 355-27

地積測量図 第5

土地の所在地

鹿児島県鹿児島市大字大池

2890999

求積表

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積
355-24	ㇿ	24.00	12.00	287.60	,
	ろ	25.30	2.80	73.37	,
	±	25.30	11.00	278.30	,
				649.27	324.635
355-25	ㇿ	25.00	9.00	225.00	,
	ろ	25.00	3.10	77.50	,
	±	24.00	4.60	110.40	,
	ㇾ	21.00	10.00	222.60	,
				635.50	317.75
355-26	ㇿ	26.60	11.60	308.56	,
	ろ	26.60	2.00	69.16	,
	±	26.00	12.00	312.00	,
				689.72	344.86
355-27	ㇿ	30.00	1.80	54.00	,
	ろ	33.20	11.60	385.12	,
	±	33.20	7.00	232.40	,
	ㇾ	29.80	9.00	268.20	,
				939.72	469.86

6/6

地積測量図写
B4をA4に縮小

縮尺

1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

昭和四十六年九月貳貳日

作製年月日

作製者

申請人

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

355 卷 13

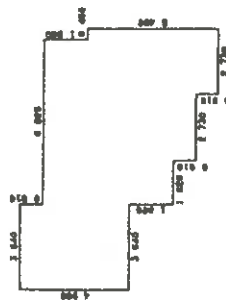
家 庭 番 号

佐伯郡佐伯町跡字大宅355番地13

市 行 市 行 市 行

7500493

2247124

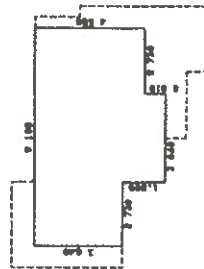


起

表 續 末

3	640	×	4	550	=	16	562000
1	820	×	5	460	=	9	937200
2	730	×	6	370	=	17	390100
2	275	×	7	280	=	16	562000
0	455	×	5	460	=	2	484300
合計							62 935600
床面積							62 93 m ²

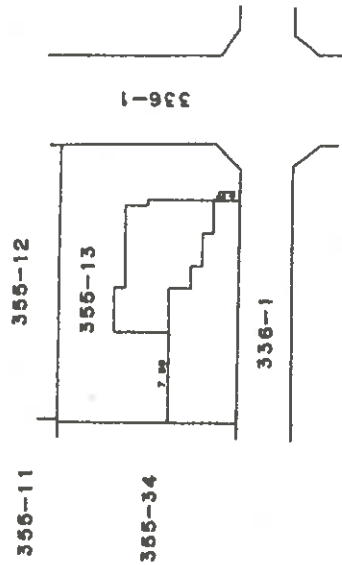
物件2



22

表
積
求

2 730	×	3 640	=	9 937200
3 640	×	5 460	=	19 874400
2 730	×	4 550	=	12 421500
合 計				42 233100
床面積				42 23 m ²



建物図面・各階平面図写
B4をA4に縮小

土地家園調查士
製作者

人請申

1/250

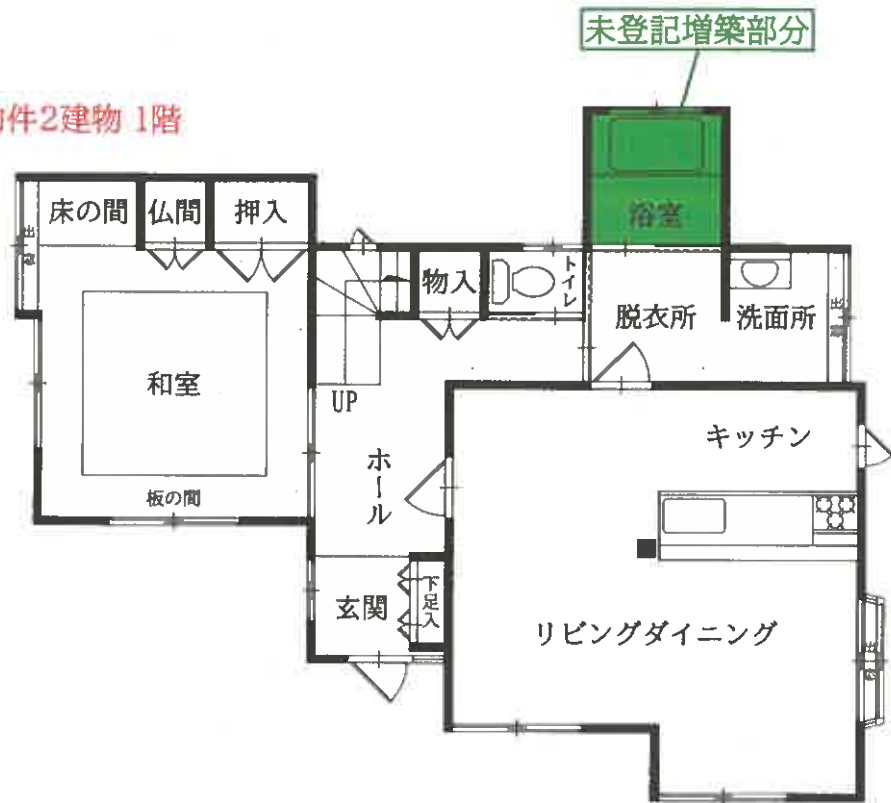
權尺 1/500

建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第113号

物件2建物 1階



物件2建物 2階

