

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□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、

広島地裁本庁で取り扱っています。

入札その他の手続の際には、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。

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 8 年 2 月 16 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 4 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 17 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 5 月 7 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 4 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 21 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 16 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）
1～4☆	1,101,000 880,800	一括	230,000	5,848	0
1	525,000				
2	311,000				
3	163,000				
4	102,000				



物 件 目 録

1 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
地 番 3 1 6 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 1 4 1 平方メートル

☆ 2 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
地 番 3 1 6 2 番 4
地 目 田
地 積 6 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆ 3 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
地 番 3 1 6 2 番 5
地 目 田
地 積 3 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
地 番 3 1 6 2 番 6
地 目 田
地 積 2 2 2 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年12月10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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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, 3】

本件土地上に売却対象外の動産（太陽光発電設備）が存在する。

【物件番号4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 呉市安浦町大字安登字塩谷
 地 番 3162番1
 地 目 雑種地
 地 積 1141平方メートル

☆ 2 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
 地 番 3162番4
 地 目 田
 地 積 676平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

☆ 3 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
 地 番 3162番5
 地 目 田
 地 積 355平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

4 所 在 呉市安浦町大字安登字塩谷
 地 番 3162番6
 地 目 田
 地 積 222平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年(ケ)第 1 1 6 号
令和 7 年 9 月 2 4 日受理
令和 7 年 1 1 月 2 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 呉市安浦町大字安登字塩谷 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 呉市安浦町大字安登字塩谷 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 6 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 呉市安浦町大字安登字塩谷 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 2 番 5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 呉市安浦町大字安登字塩谷 |
| | 地 | 番 | 3 1 6 2 番 6 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 2 2 平方メートル |



(2 枚目)

執行官の意見



- 1 本件各土地の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地の占有について、物件1、3の土地上にある太陽光発電設備のパネルやパワーコンディショナには2015年製造と記載され、中国電力の電気供給関係の回答書によると、物件1の土地を所在地として2015年11月6日契約開始でAを契約名義とする電気供給契約（2024年4月5日契約終了）がされていることから、Aが物件1、3の土地に太陽光発電設備を設置して占有しているものと認定し、物件2、4の各土地については、A以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことなどから、Aが占有しているものと認定した。
なお、本件競売事件記録等によると、Aは、令和6年（2024年）2月11日死亡し、その相続人が全員相続放棄をして相続人不存在となり、亡A相続財産について、特別代理人として、弁護士であるBが選任されている。
- 3 本件各土地については、法務局にいずれも地積測量図が備え付けられており、その地積測量図に記載されている一部の金属標やプラスチック杭等が残っていることから（添付写真1～4、7、18、21参照）、これを基に測量することによって、その範囲は明確になるものと思われる。

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 9 月 2 6 日 () 14 : 40 - 15 : 05	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7 年 9 月 2 6 日 () 16 : 00 - 16 : 25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 1 0 月 1 7 日 ()	当庁	中国電力に照会書送付(返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 1 1 月 7 日 () 13 : 20 - 14 : 30	物件所在地	占有関係調査・形状等調査、写真撮影(評価人同 行)

(特記事項)

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

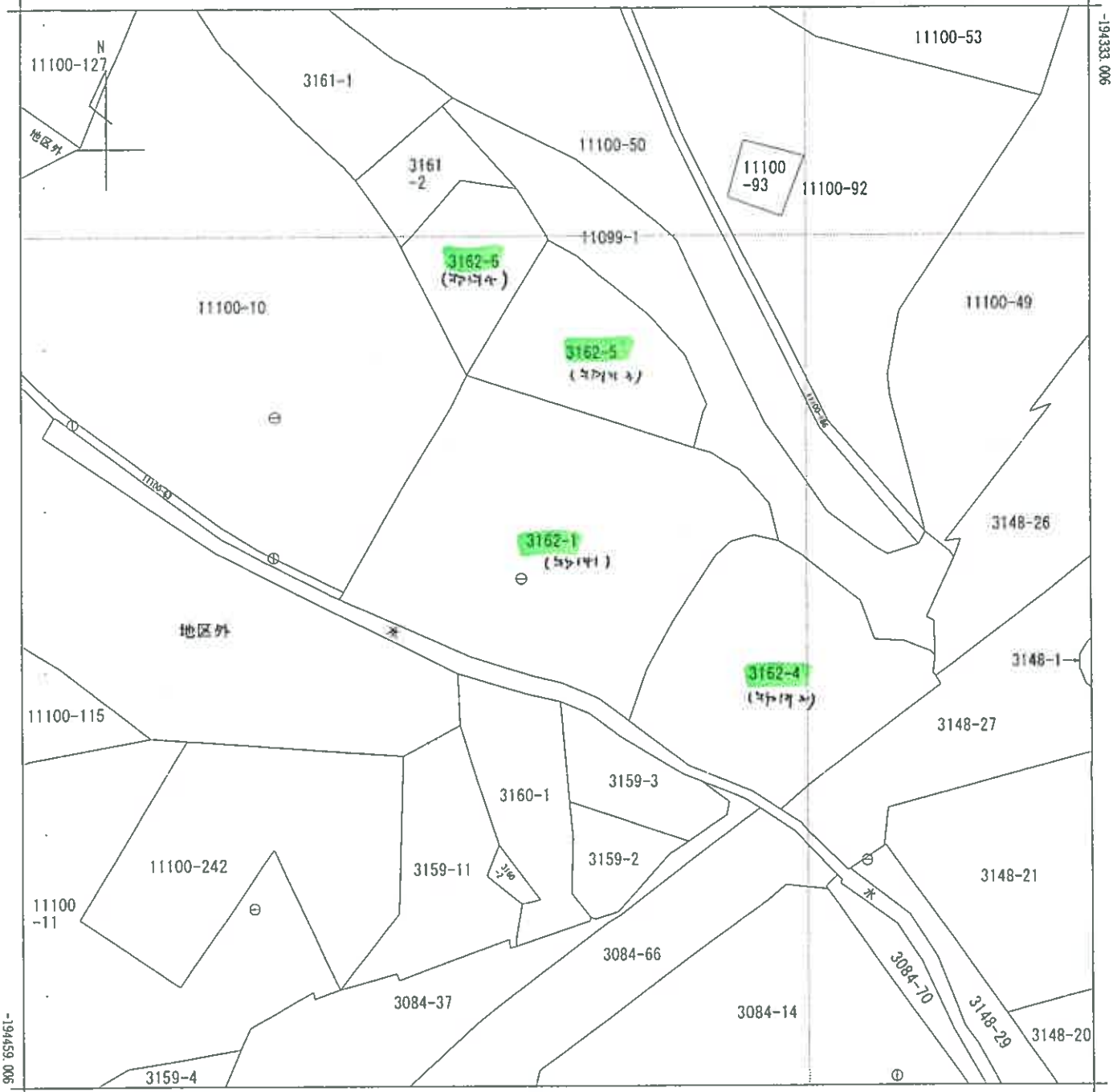
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定)

+53403.574



地番区域見出
安浦町大字安登

請求部分	所在	呉市安浦町大字安登字塩谷				地番	3162番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した畫面である。

令和7年9月26日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
令和7年9月26日 広島法務局呉支局

(6 枚目)

登記簿

作製者

土地家産調査士

—平成 27 年 9 月 18 日作成—

境界線種類 ②…石杭 ③…プラスチック杭 ④…コンクリート杭 ⑤…境界線 ⑥…公設境界線

境界線表

地番	境界線種類	Xn	Yn	{Xn+1 - Xn-1}Yn	距離
R-7	境界線 (仮設)	-194742.188	53545.064	-413100.18860	17.005
R-8	境界線 (仮設)	-194749.105	53560.599	-467316.22675	7.714
R-8-R	プラスチック板 (仮設)	-194750.913	53568.098	-145551.65846	3.845
R-9	境界線 (仮設)	-194751.824	53571.627	-142554.09947	4.516
R-9-R	プラスチック板 (仮設)	-194753.574	53575.790	-225579.90010	4.363
R-10	境界線 (仮設)	-194755.223	53579.257	158271.12518	5.955
R-10-R	プラスチック板 (仮設)	-194756.820	53581.273	615648.82670	6.741
R-11	境界線 (仮設)	-194758.433	53584.557	717175.71088	9.015
R-11-R	プラスチック板 (仮設)	-194773.236	53589.546	488093.74812	2.345
R-12	境界線 (仮設)	-194773.625	53591.268	126796.94008	2.770
R-12-R	プラスチック板 (仮設)	-194773.810	53593.931	4233.920707	2.844
R-13	境界線 (仮設)	-194775.546	53596.695	200076.46245	4.554
R-13-R	プラスチック板 (仮設)	-194774.737	53593.556	439751.536960	5.042
R-14	境界線 (仮設)	-194777.331	53592.373	311311.304733	3.774
R-14-R	プラスチック板 (仮設)	-194775.328	53589.945	139545.873180	2.202
R-15	境界線 (仮設)	-194724.377	53586.924	499106.610136	28.278
R-15-R	プラスチック板 (仮設)	-194716.014	53560.025	205421.732225	3.963
R-16	境界線 (仮設)	-194791.008	53591.919	-319099.438882	2.894
R-16-R	プラスチック板 (仮設)	-194771.972	53556.637	-637163.310389	10.750
R-17	境界線 (仮設)	-194731.305	53551.286	-103959.071548	11.574
R-17-R	プラスチック板 (仮設)	-194736.806	53545.007	-582736.840981	0.965
R-18	境界線 (仮設)	-194741.390	53545.007	2283.918278	
	境界線			1141.9591390	
	境界線			1141.95	計

登記年月日：平成27年7月24日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月26日 広島佐務局登記官

登記官

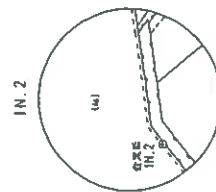
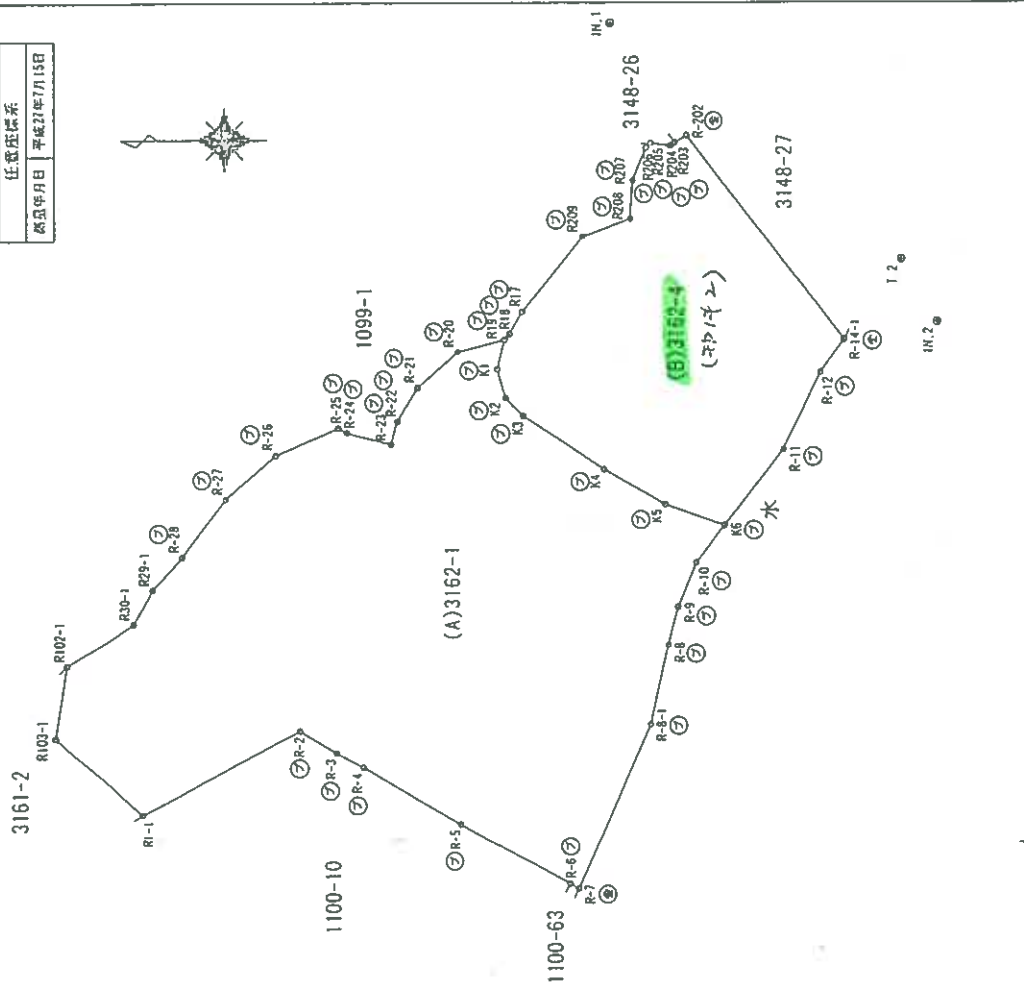
(2 枚目)

請求番号：21-3

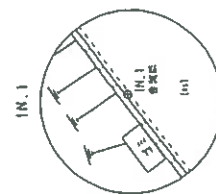
地積測量図 (1/2)

地番	3162-1.3162-4
土地の所在	呉市安浦町大字安登字塩谷

任意座標系
測量年月日 平成27年7月15日



IN.2
安登字塩谷3084番66
S=1/250



IN.1
安登字塩谷3148番27
S=1/250

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/500

平成 27 年 7 月 17 日作成

(1/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月26日 広島法務局安芸支局 登記官

(2枚目)

地積測量図

3162-1, 3162-4

地番

呉市安浦町大字安登字塩谷

土地の所在

距離求積表

地番	境界	Yn	Xn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
R1-1	境界	53552.222	-194701.139	-1219651.856050	16.797
R2	境界	53560.025	-194716.014	-978488.066725	3.953
R3	境界	53557.979	-194719.408	-319098.438882	2.894
R4	境界	53556.637	-194721.972	-637163.310389	10.758
R5	境界	53551.286	-194731.305	-1039858.871548	11.574
R6	境界	53545.607	-194741.390	-582736.940981	0.965
R7	境界	53545.064	-194742.188	-413100.168760	17.005
R8-1	境界	53560.599	-194749.105	-467316.226275	7.714
R8	境界	53568.098	-194750.913	-145651.659482	3.645
R9	境界	53571.627	-194751.874	-142554.099447	4.516
R10	境界	53575.790	-194753.574	-235679.900210	4.363
K6	境界	53579.257	-194756.223	-158273.125178	5.955
K5	境界	53581.273	-194750.620	615648.826770	6.741
K4	境界	53584.557	-194744.733	717175.710888	9.015
K3	境界	53591.268	-194737.236	488093.748912	2.345
K2	境界	53593.933	-194735.625	126796.940088	2.770
K1	境界	53595.695	-194734.870	4233.920707	2.844
R19	境界	53596.695	-194735.546	200076.462435	4.554
R20	境界	53595.556	-194731.137	439751.536980	5.042
R21	境界	53592.237	-194727.341	311317.304733	3.774
R22	境界	53589.045	-194725.328	139545.873180	2.202
R23	境界	53586.924	-194724.737	257217.235200	4.349
R24	境界	53588.017	-194720.528	268654.901544	0.943
R25	境界	53588.478	-194719.705	352183.477416	6.272
R26	境界	53585.970	-194713.956	561741.723510	6.292
R27	境界	53581.825	-194708.222	478271.369950	6.858
R28	境界	53576.397	-194705.030	377017.105669	4.189
R29-1	境界	53573.322	-194702.185	249169.520622	3.690
R30-1	境界	53570.104	-194700.379	419078.923592	7.170
R102-1	境界	53566.205	-194694.362	382462.703700	6.947
R103-1	境界	53559.349	-194693.239	-367971.708173	10.640
面積				3439.235192	
面積				1719.61	
合計				2396.562320	

合計 2396.562320

作製者

土地家屋調査士

(平成27年7月17日作成)

申請人

/

縮尺

地積測量図

(2/2)

縮小(A3→A4)

任意座標系
基準年月日 平成27年7月15日

座標求積表

地番	境界	Yn	Xn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
R11	境界	53586.392	-194761.672	-473757.291672	7.961
R12	境界	53593.594	-194765.064	-302214.276566	3.775
R14-1	境界	53596.627	-194767.311	664758.964681	24.086
R202	境界	53615.746	-194752.661	843107.605850	1.281
R203	境界	53615.060	-194751.586	81387.645900	0.517
R204	境界	53614.793	-194749.244	125565.821786	1.909
R205	境界	53614.979	-194751.143	127603.650020	0.647
R206	境界	53614.547	-194748.763	92270.635387	3.299
R207	境界	53611.490	-194747.523	77843.883480	3.517
R208	境界	53607.979	-194747.311	258712.106654	4.905
R209	境界	53606.315	-194742.697	542978.364635	8.912
R17	境界	53599.314	-194737.192	358740.208602	2.423
R18	境界	53597.197	-194736.004	87685.014292	0.680
R19	境界	53596.695	-194735.546	60776.652130	2.844
K1	境界	53593.933	-194734.870	-4233.920707	2.770
K2	境界	53591.268	-194735.625	-126796.940088	2.345
K3	境界	53589.584	-194737.236	-488093.748912	9.015
K4	境界	53584.557	-194744.733	-717175.710888	6.741
K5	境界	53581.273	-194750.620	-615648.826770	5.955
K6	境界	53579.257	-194756.223	-592157.948364	8.978
面積				1353.889450	
面積				676.94	
合計				676.94	

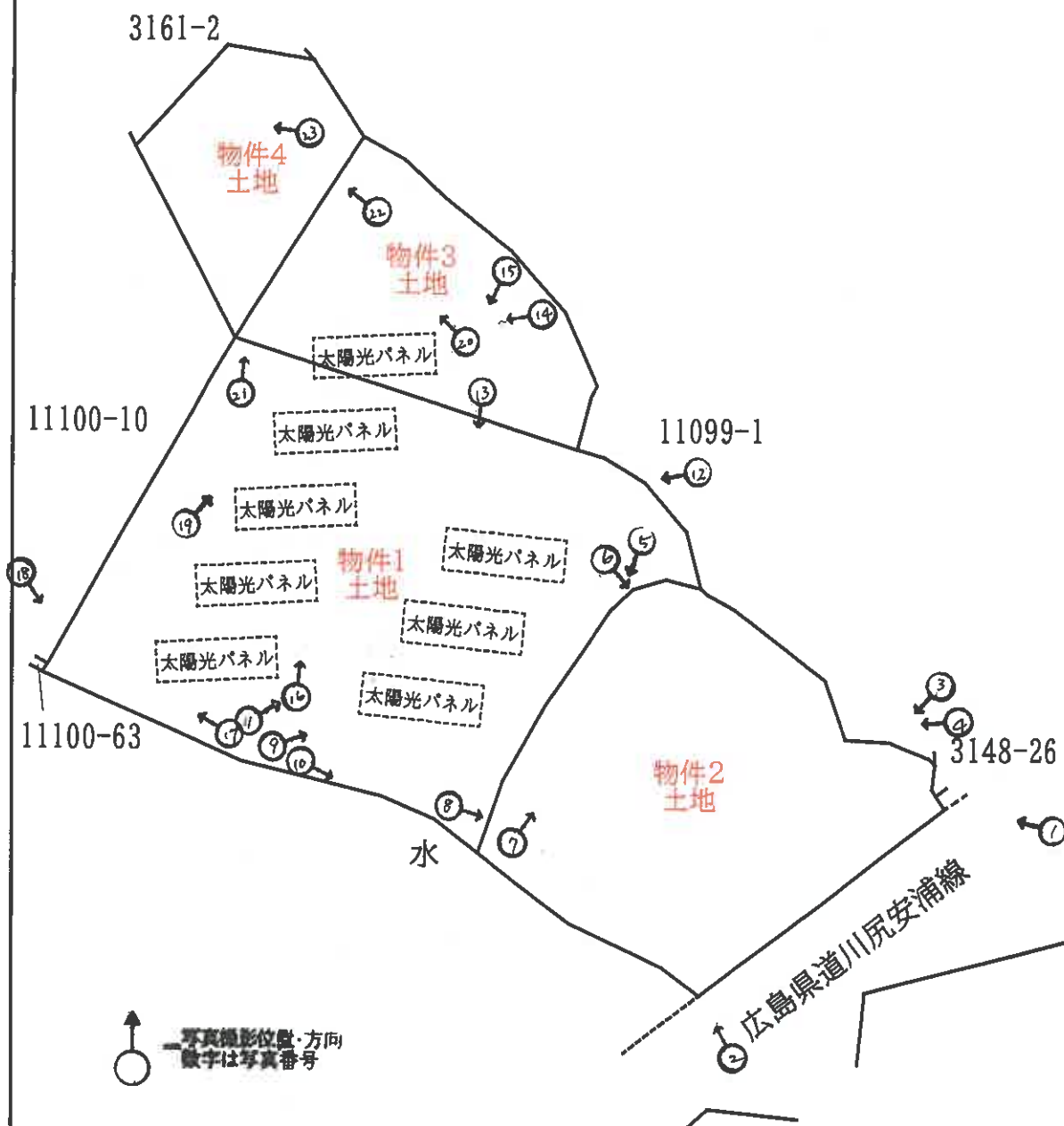
引照点表

基準点名		X座標	Y座標	
IN.1		-194745.391	53676.183	
IN.2		-19476.161	53598.297	
測点名		X座標	Y座標	基準点名
R19		-194735.546	53596.695	IN.1
				IN.2
K6		-194756.223	53579.257	IN.1
				IN.2
				距離
				角度
				288-27-45
				40.646
				357-44-29
				48.159
				257-00-08
				27.568
				316-19-14

土地位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第116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 / 500

写真1



写真2

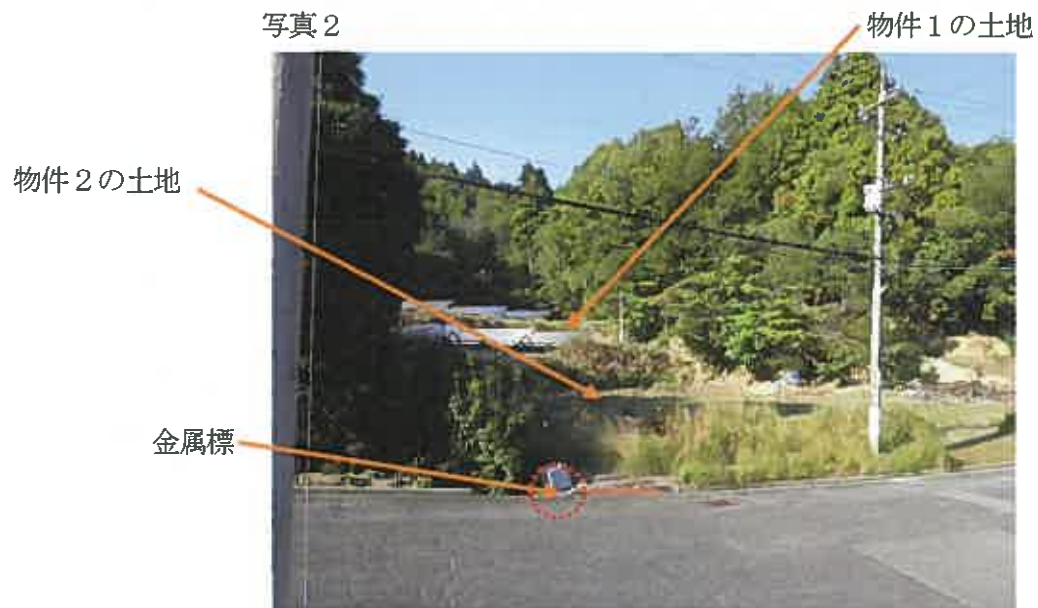


写真3

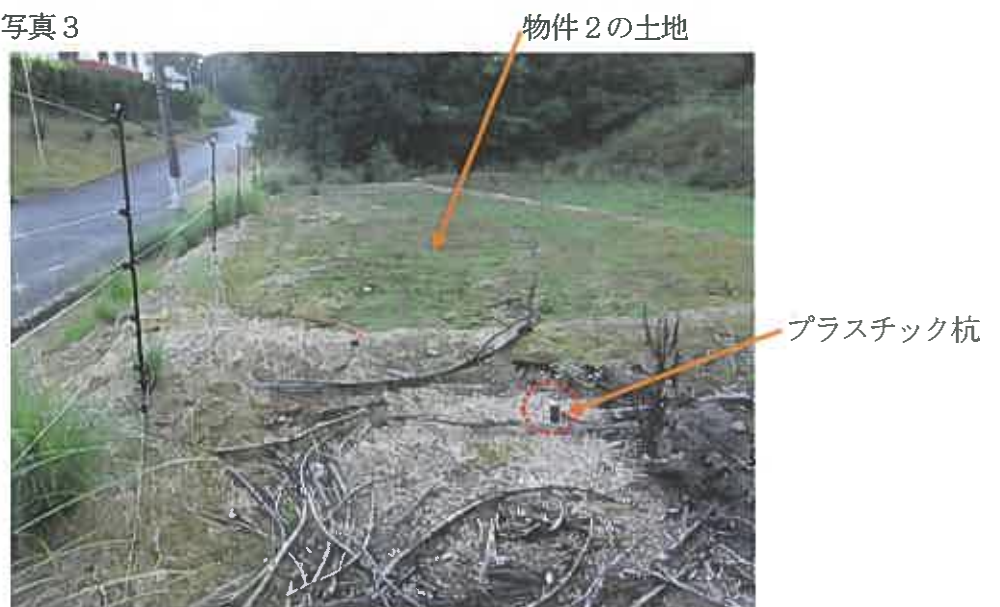


写真4

物件1の土地

物件2の土地



プラスチック杭

写真5

物件2の土地



写真6

物件2の土地



写真7

物件2の土地

プラスチック杭



写真8

物件2の土地



写真9

物件2の土地

物件1の土地



写真10

物件1の土地



写真11

物件1の土地

物件3の土地



写真12

物件1の土地



写真13

物件1の土地

物件2の土地



写真14

物件1の土地

物件3の土地



写真15

物件1の土地

物件3の土地



写真 1 6

物件 3 の土地

物件 1 の土地



写真 1 7

物件 1 の土地



写真 1 8

物件 1 の土地

金属標

プラスチック杭



写真 1 9

物件 3 の土地

物件 1 の土地



写真 2 0

物件 4 の土地

物件 3 の土地



写真 2 1

物件 4 の土地

物件 3 の土地

プラスチック杭



写真 2 2

物件 4 の土地

物件 3 の土地



写真 2 3

物件 4 の土地



令和 7 年（ケ）第 116 号
令和 7 年 11 月 7 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 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 1,101,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 525,000円
物件2(土地)	金 311,000円
物件3(土地)	金 163,000円
物件4(土地)	金 102,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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。

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 地 地 在 番 目 積	呉市安浦町大字安登字塩谷 3162番1 雑種地 1,141㎡	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	呉市安浦町大字安登字塩谷 3162番4 田 676㎡	(特記事項参照)
3	所 地 地 地 在 番 目 積	呉市安浦町大字安登字塩谷 3162番5 田 355㎡	(特記事項参照)
4	所 地 地 地 在 番 目 積	呉市安浦町大字安登字塩谷 3162番6 田 222㎡	(特記事項参照)
番号	特 記 事 項		
	・ 物件2～4土地の地目について 物件2～4土地の登記地目は「田」であるが、農地としての利用が見られず、現況の地目は「雑種地」と判断される。呉市農業委員会によれば、転用には農地法上の「許可を得ることが必要であるが許可を得ていない」と回答であった。 また、物件4土地は非農地であるが、物件2及び3土地は農地に該当するとの判断が呉市農業委員会によってなされているため、買受人は買受適格証明書を要する。		

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1～4)

位 置 ・ 交 通	JR呉線「安登」駅の南東方・直線距離約2.4km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、主に戸建住宅が見られる山林に囲まれた住宅地域である。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域・呉市景観計画区域	
画 地 条 件	規 模	物件1 1,141 m ² 物件2 676 m ² 物件3 355 m ² 物件4 222 m ² 合計 2,394 m ²	間 口 約 24 m 奥行最大 約 81.5 m 形 状 不整形 接面状況 中間画地 その他 特記事項参照
接面道路の状況	南東側 約7.7～8.2m 舗装県道 高低差 画地が約1.5m高い ※ 南東側県道は、呉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」)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1及び3には太陽光発電設備等が存する。物件2は雑草等が、物件4は雑木等が繁茂した状態で放置されている。 隣地は山林等。 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	・ 画地条件及び状態について 対象不動産は概ね4段に分かれたひな壇地となっており、それぞれの段差には1.5m～4mの高低差がある。当該段差の法面部分に設置されている石垣に、崩壊している箇所が複数見られた。 ・ 太陽光設備について 物件1及び3土地上の太陽光発電設備は、評価上考慮外とする。 当該設備は簡易な架台に太陽光パネルがボルト等で固定されているものである。長期間放置されている様子であり、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。 ・ 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、対象土地は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別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。
----------------	---

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 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ
1	5,720	0.23	1,141	1.00	0.50	0.70	1	525,000
2	5,720	0.23	676	1.00	0.50	0.70	1	311,000
3	5,720	0.23	355	1.00	0.50	0.70	1	163,000
4	5,720	0.23	222	1.00	0.50	0.70	1	102,000
一括価格(合計)								1,101,000

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7.7m舗装県道に略等高接面する地積約400㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格(呉(県)－11)

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
17,900	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{310}$	5,720

◇ 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1～4)

地積過大	0.70
不整形	0.92
奥行通減	0.80
高低差・ひな壇地	0.70
土地の利用状況及び状態	0.65
一部土砂災害特別警戒区域	0.97
相乗積	0.23

※ 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 占有減価修正: 必要なし。

オ 市場性修正: この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、地上の太陽光発電設備の撤去費用が必要となる点及び農地法の転用許可を得ていない土地がある点を考慮し、なお、全体として市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査価格(呉(県)－11)

所 在 : 呉市安浦町安登西10丁目315番42、「安浦町安登西10－15－20」
価 格 : 17,900円/㎡
位 置 : JR呉線「安登」駅 西方 道路距離約1.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 189㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率150%)
地 域 の 概 要 : 中規模戸建住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	448,413	円(1㎡当たり)	393	円、課税地積	1,141.00㎡)
物件2	56,108	円(1㎡当たり)	83	円、課税地積	676.00㎡)
物件3	29,465	円(1㎡当たり)	83	円、課税地積	355.00㎡)
物件4	18,426	円(1㎡当たり)	83	円、課税地積	222.00㎡)

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

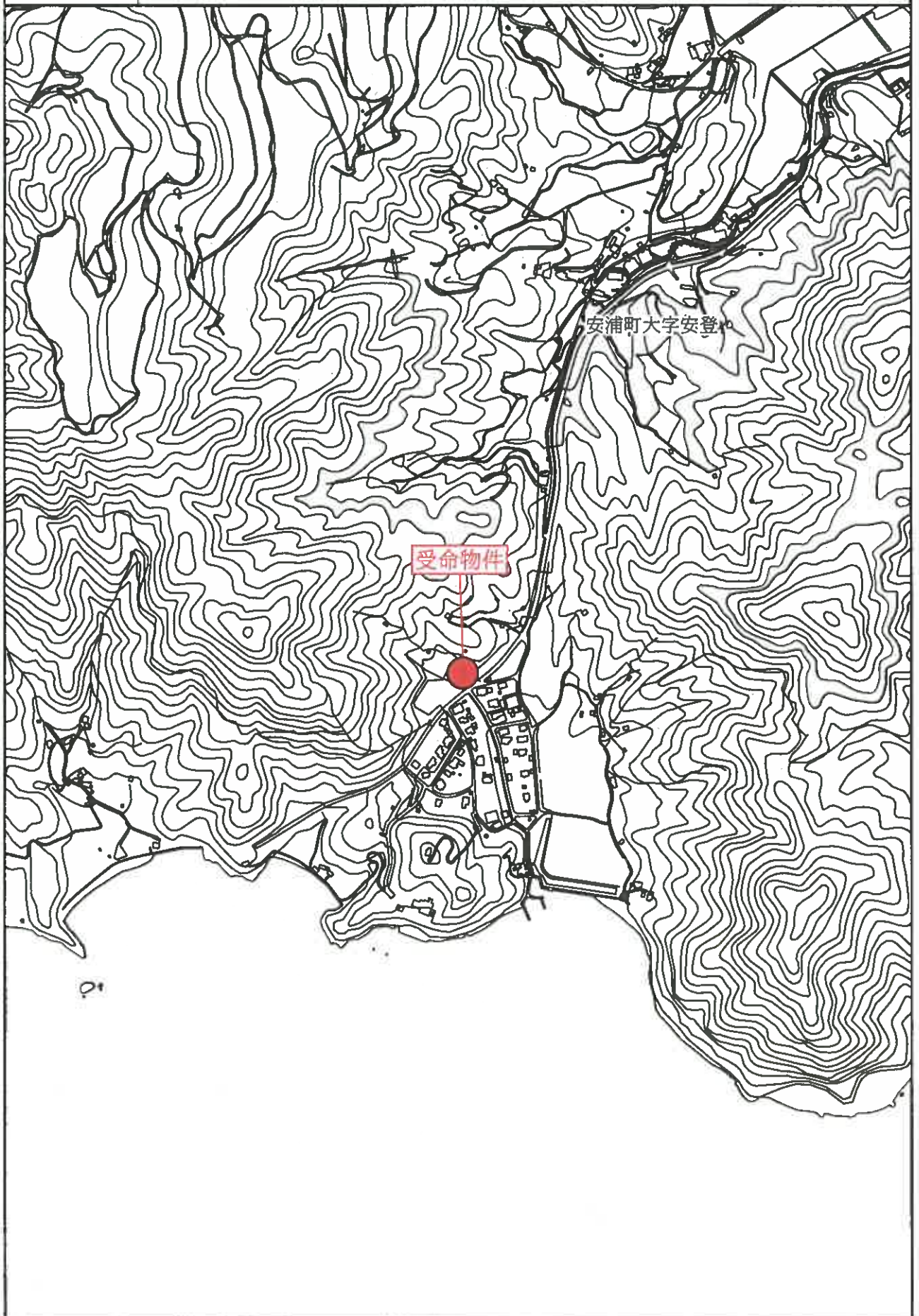
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/25000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)

以上

位置図



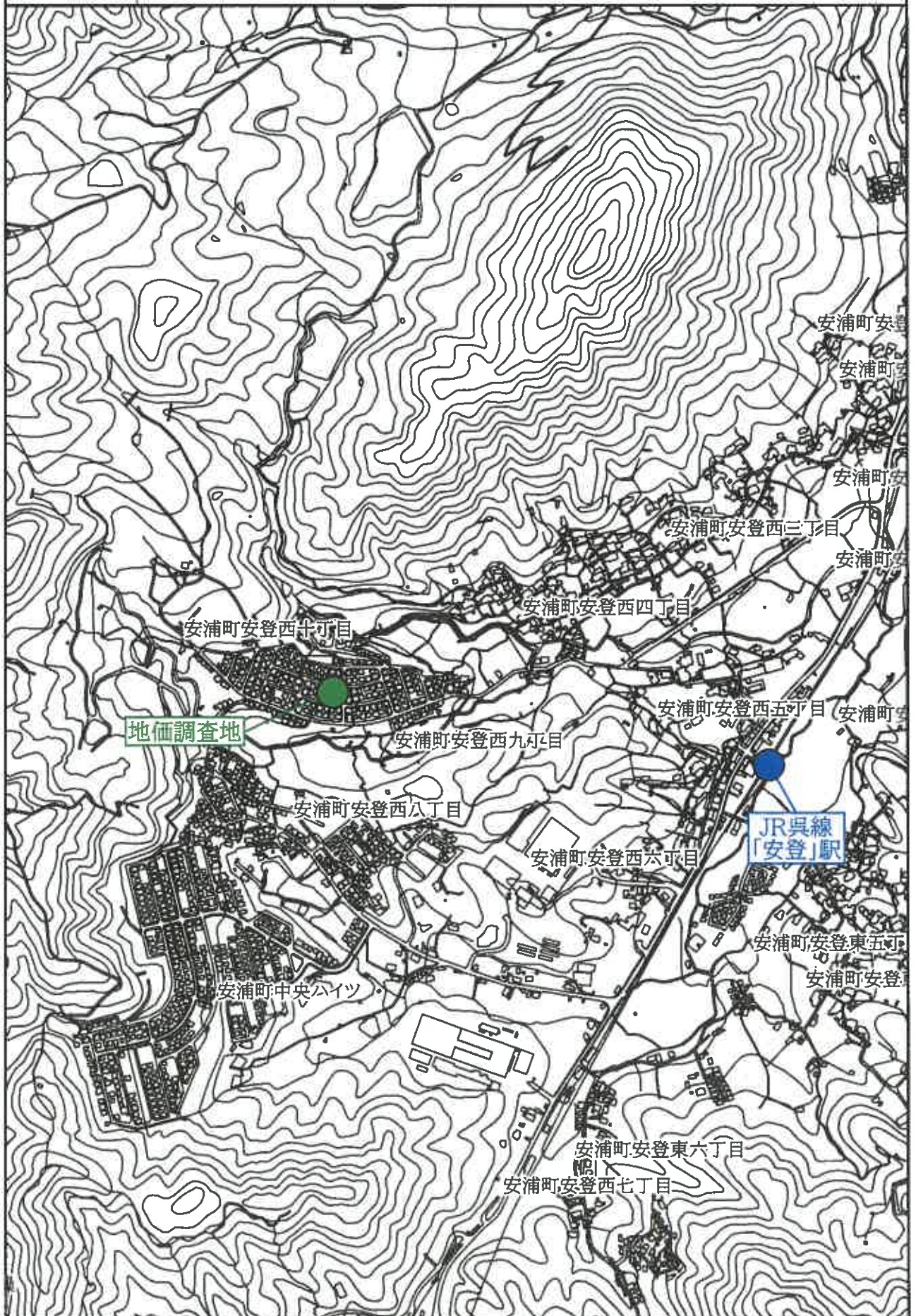
事件番号 令和7年(ケ)第116号



位置図



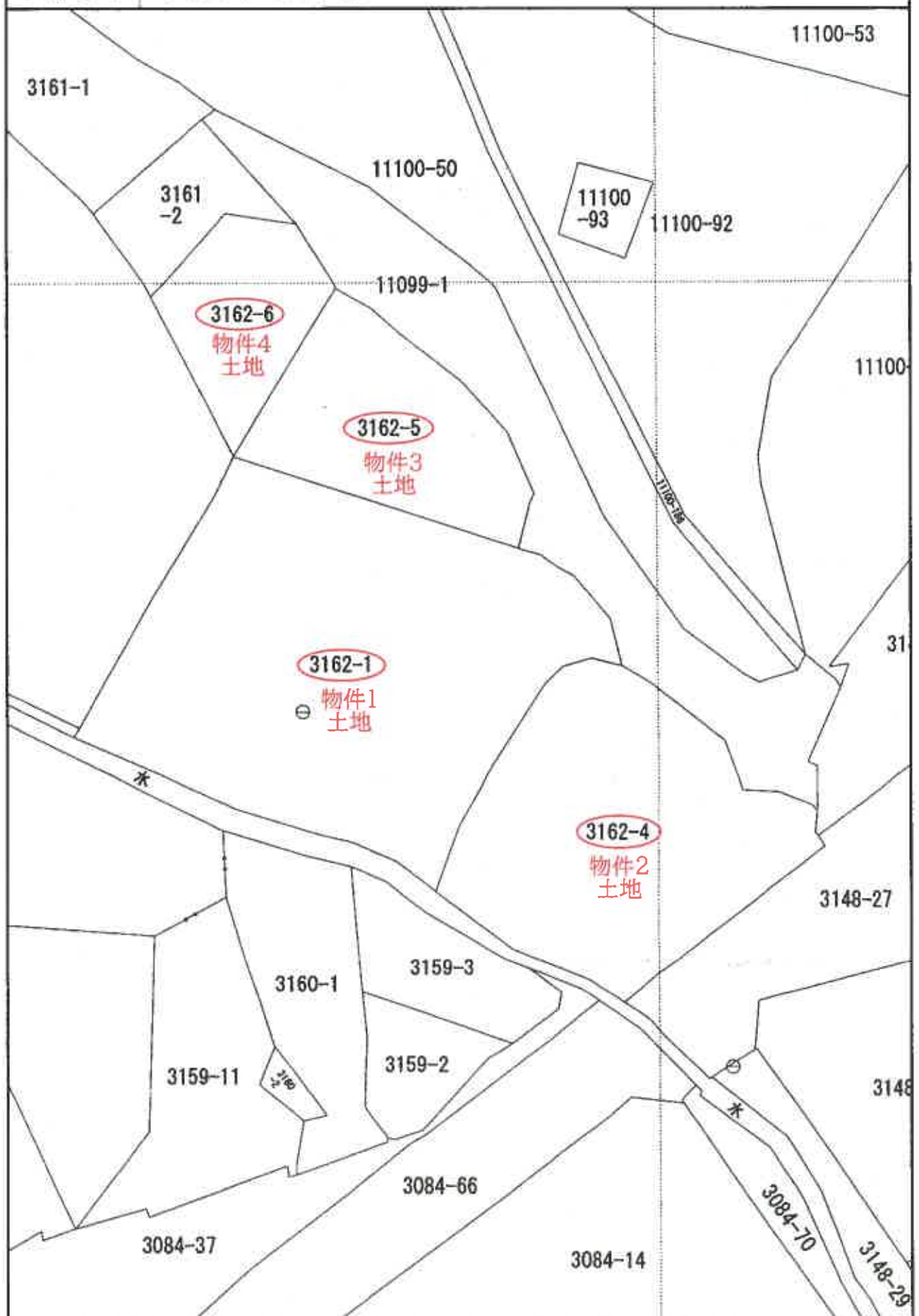
事件番号 令和7年(ケ)第116号



公図写



事件番号 令和7年(ケ)第116号



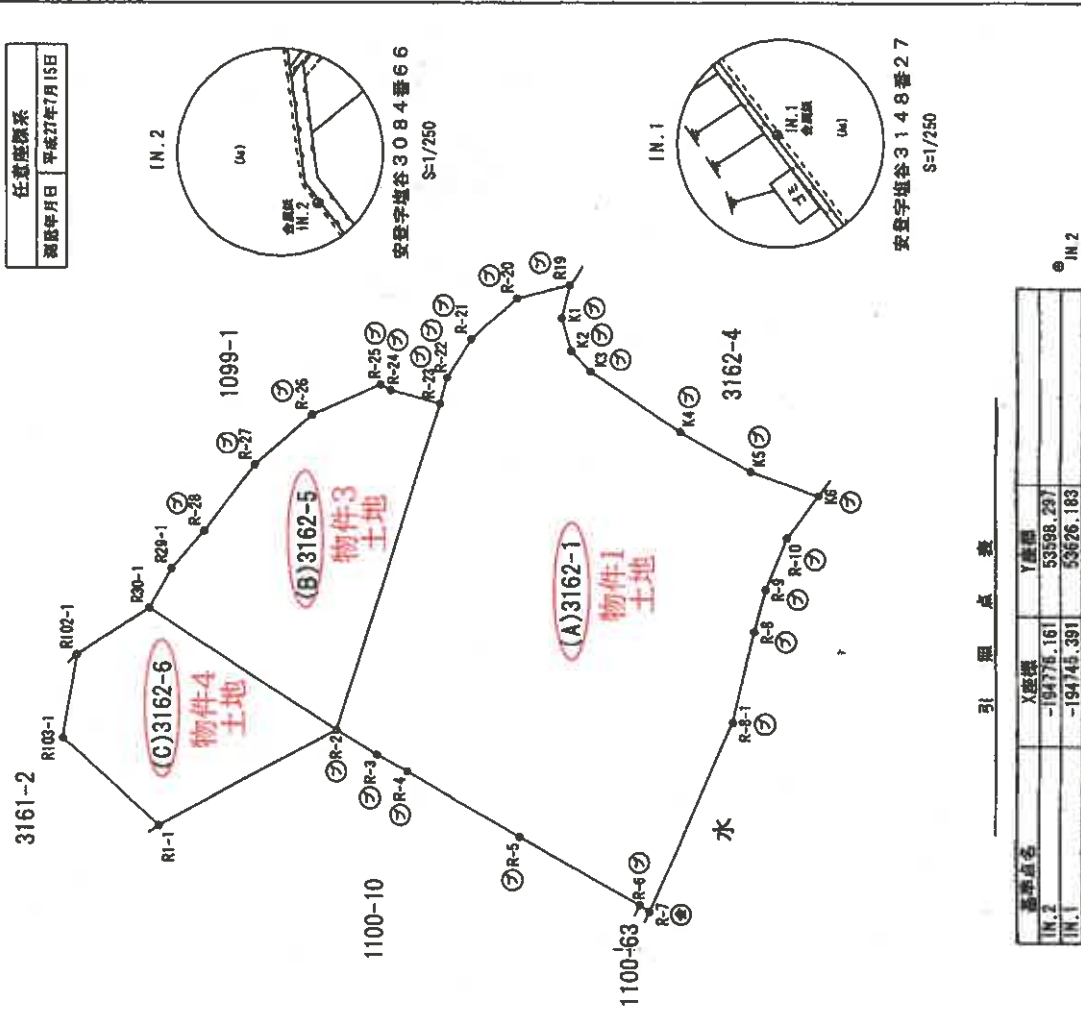
S=1/500

座 標 変 換 表

地番	(A)3162-1	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R-7	参照点 (既設)		-194742.188	53545.064	-413100.168760	17.005
R-8-1	ブラスチック板 (既設)		-194749.105	53560.599	-467316.226275	7.714
R-8	ブラスチック板 (既設)		-194750.913	53568.098	-145651.63462	3.645
R-9	ブラスチック板 (既設)		-194751.824	53571.627	-142554.09447	4.516
R-10	ブラスチック板 (既設)		-194753.574	53575.790	-235679.900210	4.353
K6	ブラスチック板 (既設)		-194756.223	53579.257	158273.125178	5.955
K5	ブラスチック板 (既設)		-194750.620	53581.273	615648.826770	6.741
K4	ブラスチック板 (既設)		-194744.733	53584.557	717175.710688	9.015
K3	ブラスチック板 (既設)		-194737.236	53589.564	488093.748912	2.345
K2	ブラスチック板 (既設)		-194735.625	53591.268	126796.940068	2.770
K1	ブラスチック板 (既設)		-194734.876	53593.933	4233.920707	2.844
R19	ブラスチック板 (既設)		-194735.546	53595.695	200076.462435	4.554
R-20	ブラスチック板 (既設)		-194731.137	53595.556	439751.586680	5.042
R-21	ブラスチック板 (既設)		-194727.341	53592.727	311317.304733	3.774
R-22	ブラスチック板 (既設)		-194725.328	53589.045	139545.873180	2.202
R-23	ブラスチック板 (既設)		-194724.737	53586.924	499108.610136	28.278
R-2	ブラスチック板 (既設)		-194716.014	53590.025	285421.373225	3.963
R-3	ブラスチック板 (既設)		-194719.408	53557.979	-319088.438882	2.894
R-4	ブラスチック板 (既設)		-194721.972	53556.637	-637163.310388	10.756
R-5	ブラスチック板 (既設)		-194731.305	53551.286	-1039858.871548	11.574
R-6	ブラスチック板 (既設)		-194741.390	53545.607	-582736.840981	0.965
		総面積			2283.918278	
		面積			1141.9531390	
		地積			1141.95	m ²

地番	(B)3162-5	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R-2	ブラスチック板 (既設)		-194716.014	53560.025	-1304615.000150	28.278
R-23	ブラスチック板 (既設)		-194724.737	53566.924	-241881.374936	4.349
R-24	ブラスチック板 (既設)		-194730.528	53588.017	269854.901544	0.943
R-25	ブラスチック板 (既設)		-194719.705	53598.478	352183.477416	6.272
R-26	ブラスチック板 (既設)		-194713.856	53585.970	561741.72510	6.292
R-27	ブラスチック板 (既設)		-194708.222	53581.825	478271.369660	6.858
R-28	ブラスチック板 (既設)		-194705.030	53576.397	377017.105689	4.189
R19-1	ブラスチック板 (既設)		-194702.185	53573.322	249169.320622	3.690
R10-1			-194700.379	53570.104	-740820.968216	18.502
		総面積			710.866629	
		面積			355.3333145	
		地積			355.33	m ²

地番	(C)3162-6	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R-2	ブラスチック板 (既設)		-194716.014	53560.025	40705.619000	16.502
R10-1			-194700.379	53570.104	111500.811808	7.170
R102-1			-194694.362	53586.205	382462.703700	6.947
R103-1			-194693.239	53559.349	-362971.708173	10.640
R1-1			-194701.139	53552.222	-121653.850650	16.797
		総面積			444.650285	
		面積			222.3251425	
		地積			222.32	m ²



引 線 点 表

境界点名	X座標	Y座標	距離	角度
IN.2	-194716.161	53598.297		
IN.1	-194745.391	53626.183		
R-2	-194716.014	53560.025	IN.2	71.290 327-31-52
R-23	-194724.737	53586.924	IN.2	72.387 283-56-36
			IN.2	52.667 347-31-47
			IN.1	44.380 297-44-59

地積測量図写
B4をA4に縮小

金沢県

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 27 年 9 月 18 日作製

土地の所在 吳市安浦町大字安登字塩谷

座 標 求 表 表

地 番	境界 概	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
R1-1	境界点	-194701.139	53552.222	-1219651.856050	16.797
R-2	ブラスチック板(新設)	-194716.014	53560.025	-978448.096725	3.963
R-3	ブラスチック板(新設)	-194719.408	53557.979	-319098.438882	2.894
R-4	ブラスチック板(新設)	-194721.972	53556.637	-637163.310389	10.758
R-5	ブラスチック板(新設)	-194731.305	53551.286	-1038858.871548	11.574
R-6	ブラスチック板(新設)	-194741.390	53545.607	-582736.840987	0.985
R-7	金属板(新設)	-194742.189	53545.064	-413100.168760	17.005
R-8-1	ブラスチック板(新設)	-194749.105	53560.599	-467316.228275	7.714
R-8	ブラスチック板(新設)	-194750.913	53568.096	-146651.659462	3.645
R-9	ブラスチック板(新設)	-194751.824	53571.527	-142554.094447	4.516
R-10	ブラスチック板(新設)	-194753.574	53575.790	-235679.900210	4.363
K6	ブラスチック板(新設)	-194756.223	53579.257	158273.125178	5.955
K5	ブラスチック板(新設)	-194750.620	53581.273	615648.825770	6.741
K4	ブラスチック板(新設)	-194744.733	53584.557	717175.710888	9.015
K3	ブラスチック板(新設)	-194737.236	53589.564	488093.748912	2.345
K2	ブラスチック板(新設)	-194735.625	53591.268	126796.940088	2.770
K1	ブラスチック板(新設)	-194734.870	53593.933	4233.920707	2.844
R19	ブラスチック板(新設)	-194735.546	53586.695	200076.462435	4.554
R-20	ブラスチック板(新設)	-194731.137	53595.956	439751.536980	5.042
R-21	ブラスチック板(新設)	-194727.341	53592.237	311317.304733	3.774
R-22	ブラスチック板(新設)	-194725.328	53589.045	139545.873180	2.202
R-23	ブラスチック板(新設)	-194724.737	53586.924	257217.235200	4.349
R-24	ブラスチック板(新設)	-194720.528	53588.017	269654.901544	0.943
R-25	ブラスチック板(新設)	-194719.705	53588.478	352183.477416	6.272
R-26	ブラスチック板(新設)	-194713.956	53585.970	561741.723510	6.292
R-27	ブラスチック板(新設)	-194709.222	53581.825	478271.369950	6.858
R-28	ブラスチック板(新設)	-194705.030	53576.397	377017.105689	4.189
R29-1		-194702.185	53573.322	249169.520622	3.680
R30-1		-194700.379	53570.104	419078.923592	7.170
R102-1		-194694.382	53565.205	382482.703700	6.947
R103-1		-194693.239	53559.348	-352971.708173	10.640
倍 面 積			3439.235192		
面 積			1719.6175960		
地 積			1719.61	m ²	

合 計 2398.5622210

任意座標系
測量年月日 平成27年7月15日

座 標 求 表 表

地 番	境界 概	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
R-11	ブラスチック板(新設)	-194761.672	53596.382	-473757.291672	7.961
R-12	ブラスチック板(新設)	-194765.064	53593.584	-302214.276566	3.775
R-14-1	金属板(新設)	-194767.311	53596.627	664758.964681	24.086
R-202	ブラスチック板(新設)	-194752.661	53615.746	843107.605850	1.281
R203	ブラスチック板(新設)	-194751.586	53615.050	81387.645900	0.517
R204	ブラスチック板(新設)	-194751.143	53614.783	125565.921788	1.909
R205	ブラスチック板(新設)	-194749.244	53614.979	127603.850020	0.847
R206	ブラスチック板(新設)	-194748.763	53614.547	92270.535387	3.299
R207	ブラスチック板(新設)	-194747.523	53611.490	77843.883480	3.517
R208	ブラスチック板(新設)	-194747.311	53607.979	258712.105654	4.905
R209	ブラスチック板(新設)	-194742.697	53606.315	542978.364635	8.912
R17	ブラスチック板(新設)	-194737.182	53599.314	358740.208602	2.423
R18	ブラスチック板(新設)	-194736.004	53597.197	87695.014292	0.680
R19	ブラスチック板(新設)	-194735.546	53596.695	60778.652130	2.844
K1	ブラスチック板(新設)	-194734.870	53593.933	-4233.920707	2.770
K2	ブラスチック板(新設)	-194735.625	53591.268	-126796.940088	2.345
K3	ブラスチック板(新設)	-194737.236	53589.564	-488093.748912	9.015
K4	ブラスチック板(新設)	-194744.733	53584.557	-717175.710888	6.741
K5	ブラスチック板(新設)	-194750.620	53581.273	-615648.825770	5.955
K6	ブラスチック板(新設)	-194756.223	53579.257	-592157.948364	8.978
倍 面 積			1353.889450		
面 積			676.9447250		
地 積			676.94	m ²	

引 照 点 表

照 点 名	X座標	Y座標	距離	角度
IN.1	-194745.391	53626.183		
IN.2	-194776.161	53598.287		
新 点 名	X座標	Y座標	距離	角度
R19	-194735.546	53596.695	IN.1	288-27-45
			IN.2	357-44-28
K6	-194756.223	53579.257	IN.1	257-00-08
			IN.2	316-19-14

地積測量図写
B4をA4に縮小

作 製 者

申 請 人

縮 尺

27 年 7 月 17 日(作製)