

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 8年 4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

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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 27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 | 所 在 | 廿日市市地御前一丁目 |
| | 地 番 | 1383番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市地御前一丁目1383番地1 |
| | 家屋 番号 | 1383番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.30平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月17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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 廿日市市地御前一丁目 |
| | 地 番 | 1383番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市地御前一丁目1383番地1 |
| | 家屋 番号 | 1383番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.30平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 1 6 5 号
令和 7 年 1 2 月 3 日受理
令和 8 年 2 月 2 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 | 廿日市市地御前一丁目 |
| | 地 番 | 1383番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市地御前一丁目1383番地1 |
| | 家屋 番号 | 1383番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.30平方メートル
2階 52.17平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ B (Aの妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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 (所有者)、■B (占有者))の陳述/□提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和7年秋頃
最初の契約日	令和7年秋頃
契約等期間	令和7年秋頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

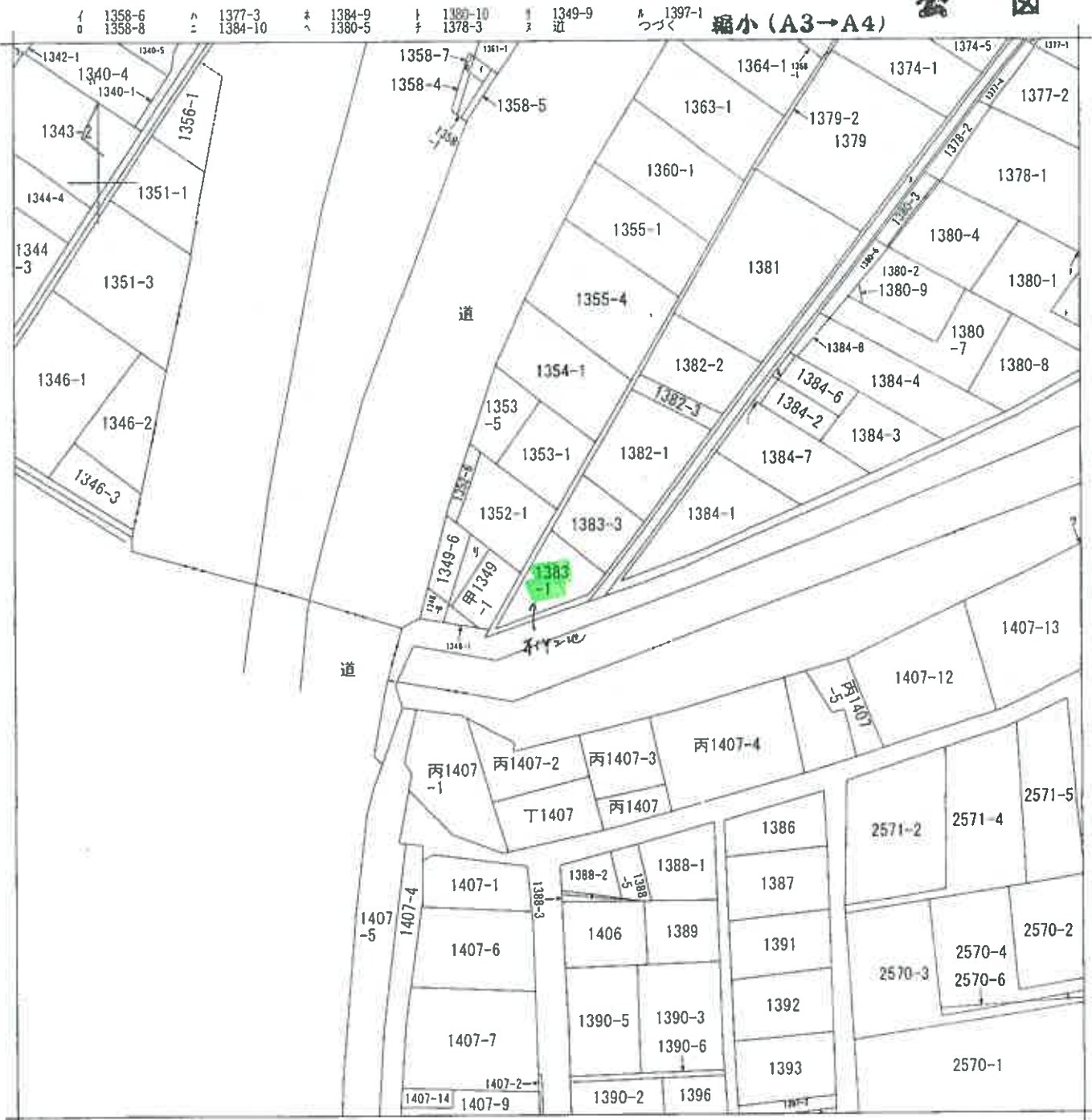
関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私の妻である B が居住しています。 私は昨年秋頃に本件建物から出て別居しており、本件建物は、私の物はなく、本件建物に戻る予定もありません。B が本件建物に居住するについて、賃料等のやり取りはありません。 2 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。
■ B (占有者)	1 本件建物には、私と私の家族が居住しています。 私は、現在、本件建物からの引っ越しの途中であり、本件建物内の物について、整理等を行っているところです。 2 本件建物について、大きな修繕が必要な箇所はありません。 本件建物内で猫を 1 匹飼っています。

執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（物件 2・見取図）及び添付写真等のおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 B の占有権原については、関係人の陳述等から昨年（令和 7 年）秋頃から黙示の使用貸借契約が成立しているものと認めた。 以 上

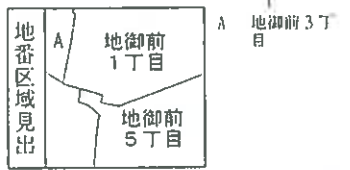
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 4日() 15:05-15:20	広島法務局廿日市支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年12月 4日() 15:30-15:40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年12月 4日() 15:50-15:52	廿日市市役所	建物課税等調査 (返送用切手110円同封)
8年 1月19日() 17:00-17:10	当庁	Aに架電。占有関係等調査、調査日時通知
8年 1月22日() 10:00-10:20	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
8年 1月22日() 18:30-18:35	当庁	Aに架電。占有関係等調査
8年 1月26日() 19:10-19:15	当庁	Bに架電。占有関係等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月22日 目的物件は不在であったので、立会人(廿日市警察署警察官)を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



(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	廿日市市地御前一丁目			地番	1383番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	昭和46年9月25日			備付年月日(原図)			補記事項	

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12月4日
 広島法務局廿日市支局
 登記官

請求番号：25-1
 (1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：令和3年9月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年12月4日 広島法務局廿日市支局 登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 1383番1
1383番3

土地の所在 廿日市市地御前一丁目

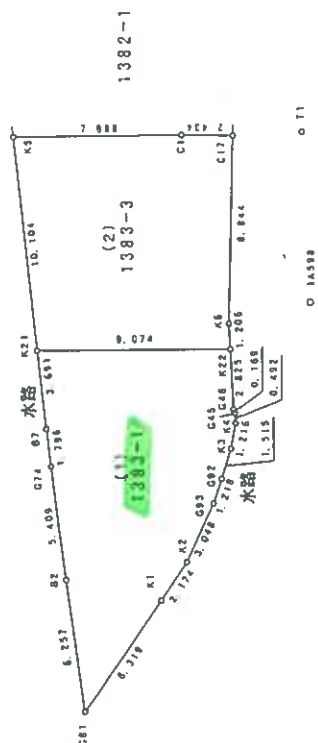
点名			座標 (世界測地系)	
点名	標高	X	Y	
ZA457	街区補助点	-163956.201	14196.989	
10C46	街区多角点	-164020.070	14230.999	
T2	金属杭	-164082.354	14154.889	
Y1	金属杭	-184100.506	14141.548	
1A598	街区多角点防点	-184105.846	14135.534	
1A437	街区多角点防点	-184120.752	14088.399	

世界測地系
直角座標Ⅲ系

1A437 O 座標米積表 令和3年9月1日 測量

NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$	辺長
K21	新設金属杭	-184097.214	14125.745	4.433	52619.432018	3.691	3.691
B7	新設プア杭	-184099.932	14123.144	-2.906	-55165.000464	1.706	1.706
G74	新設金属杭	-184101.320	14121.893	-5.183	-73192.771419	5.409	5.409
B2	新設金属杭	-184105.015	14118.140	-8.452	-19328.519290	6.257	6.257
G81	既設金属杭	-184109.972	14113.852	-4.088	-57415.149938	6.319	6.319
K1	新設金属杭	-184109.083	14120.152	0.667	9418.141384	2.174	2.174
K2	新設金属杭	-184108.905	14122.319	0.905	12780.898595	3.048	3.048
G83	新設金属杭	-184108.178	14125.279	1.147	16201.895013	1.218	1.218
G82	新設金属杭	-184107.798	14126.422	0.982	12872.146404	1.515	1.515
K3	新設金属杭	-184107.196	14127.829	1.131	19978.574599	1.216	1.216
K4	新設金属杭	-184106.627	14128.904	0.904	12772.528218	0.492	0.492
G45	既設金属杭	-184106.282	14128.264	0.480	5782.046720	0.189	0.189
G48	既設金属杭	-184109.147	14129.350	2.027	28640.182440	2.825	2.825
K22	新設金属杭	-184104.265	14131.457	5.933	128236.305391	9.074	9.074
倍面積							201.320781
面積							100.6603905
地積							30.450 坪

NO	標高	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\sqrt{(X_{n+1}-X_n)^2+(Y_{n+1}-Y_n)^2}$	辺長
K5	新設コンクリ	-184090.047	14132.868	-1.053	-14881.910004	10.104	10.104
K21	新設金属杭	-184097.214	14125.745	-14.218	-200839.856628	9.074	9.074
K22	新設金属杭	-184104.265	14131.457	-6.247	-88279.211679	1.206	1.206
K8	新設金属杭	-184103.451	14132.356	6.189	87465.151284	8.844	8.844
C17	既設金属杭	-184098.076	14139.371	7.300	103217.408300	2.434	2.434
C1	既設金属杭	-184096.161	14137.868	8.029	110212.942172	7.898	7.898
倍面積							194.823845
面積							97.4119225
地積							29.422 坪



申請人
1/250
標尺

作成者 北地系西原五士
令和3年9月1日作成

登記年月日：令和3年10月19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12月4日 広島法務局廿日支局 登記官

(8 枚目)

建築物図面

各階平面図

家屋番号 1383番1

建築物の所在 廿日市地御前一丁目1383番地1

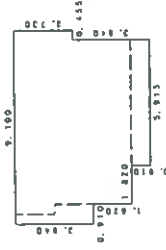
1階



求積表

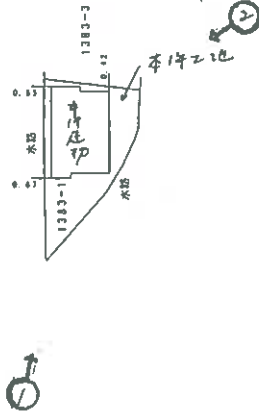
1	820 x 0.455 =	0.3729
5	460 x 7.735 =	3,558.05
2	730 x 0.455 =	332.65
	合計	4,263.00
	床面積	44.30㎡

2階



求積表

3	840 x 0.910 =	764.40
5	460 x 1.820 =	837.20
6	370 x 5.915 =	2,188.55
2	730 x 0.455 =	332.65
	合計	4,102.80
	床面積	42.77㎡



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

縮小 (A3→A4)

建築物図面

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

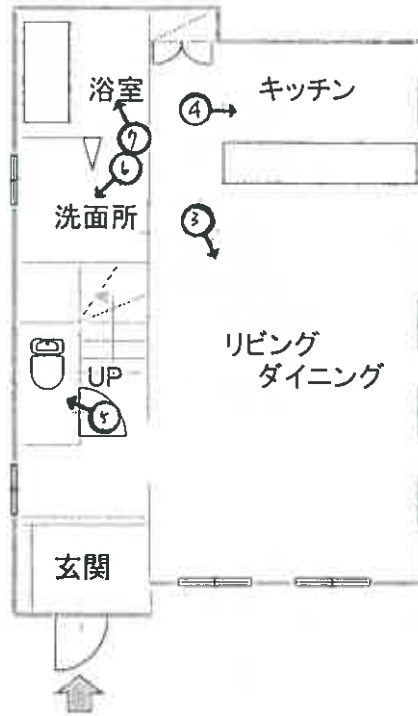
作成者 土地家屋調査士 (令和3年10月15日作成)

作成者

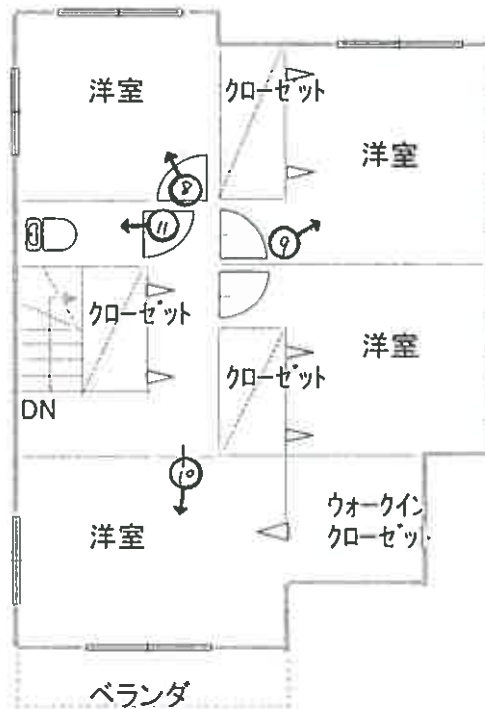
請求番号：25-3

建物間取図 (物件2・見取図)

1階



2階



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建築面積	
1階	44.30㎡
2階	52.17㎡
合計	96.47㎡

写真1

本件建物

本件土地



写真2

本件建物

本件土地



写真3 (本件建物 1階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



(// 枚目)

写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 2階)



写真9 (本件建物 2階)



写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



令和 7 年 (ケ) 第 165 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 6 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

一 括 価 格	
金 10,861,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,253,000円
物件2(建物)	金 8,608,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	廿日市市地御前一丁目 1383番1 宅地 100.66㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	廿日市市地御前一丁目1383番地1 1383番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.30㎡ 2階 52.17㎡ 延べ 96.47㎡	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」駅の南西方約900m（直線距離） 広島電鉄宮島線「地御前」駅の南東方約50m（直線距離）	
付近の状況	付近は、一般住宅、営業所等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% — 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 100.66 m ²	間口 約 18 m 奥行 約 8 m 形状 台形状不整形 接面状況 角地 その他 やや画地内傾斜あり
接面道路の状況	南側 約 3.5 m 舗装 市道 高低差：等高 南東側 約 4 m 舗装 市道 高低差：等高	南側市道は建築基準法第42条2項道路、南東側市道は同法第42条1項1号道路であるとの説明を受けた。（廿日市市建築指導課）
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅 目的外建物 なし。	
供給処理施設	上水道	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※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	現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。	

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(登記簿記載) 令和 3年 9月 10日 新築 経 過 年 数 : 約 4年 経済的残存耐用年数 : 約 21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 : サイディングボード貼り 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング 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	猫が1匹飼われていた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	87,700	0.81	100.66	1.00	1	7,151,000

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4m舗装市道に等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示標準地 (廿日市-5)

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
98,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{114}$	87,700

◇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 : 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 :

不整形	0.80
角地	1.01
相乗積	0.81

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 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	170,000	96.47	0.51	1	8,364,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
4 年	21 年	25 年

残価率	観察減価
3 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.51$$

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	7,151,000	0.55 法定地上権	3,933,000

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 55 %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	7,151,000	- 3,933,000		1.00	0.70	2,253,000
2	8,364,000	+ 3,933,000	1.00	1.00	0.70	8,608,000
一括価格 (合計)						10,861,000

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 地価公示標準地（廿日市-5）

所 在 : 廿日市市地御前3丁目792番16「地御前3-12-13」
価 格 : 98,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「宮内串戸」駅 南西 道路距離 約1.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側9m市道、背面道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域（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既成住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	5,309,915 円	（1㎡当たり 52,751 円）、	課税地積	100.66 ㎡
物件2	6,225,266 円	（1㎡当たり 64,531 円）、	課税床面積	96.47 ㎡

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。

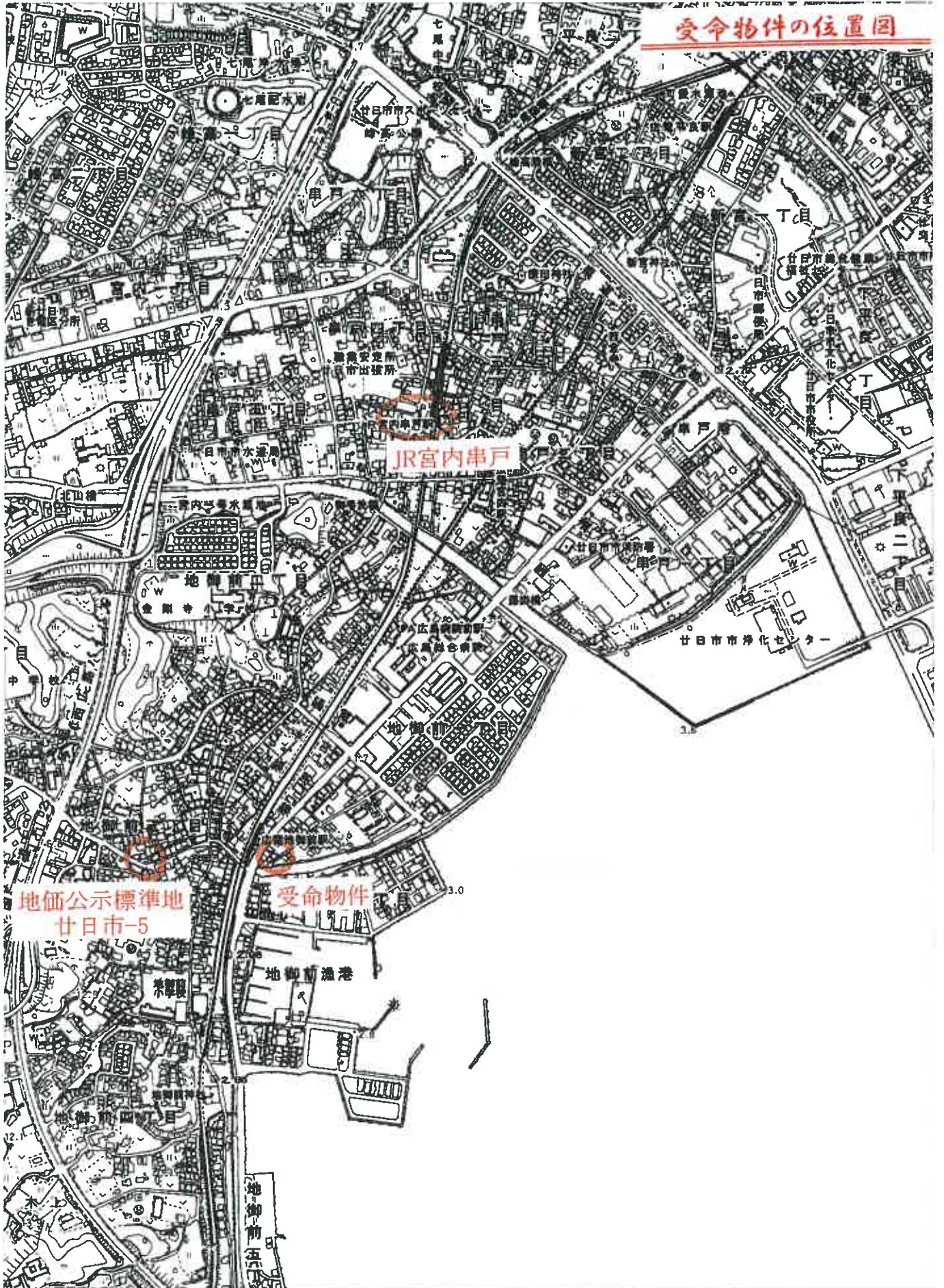
第7 附属資料

- 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 地積測量図写（法務局備付）
- 4 建物図面、各階平面図（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上



受命物件の位置図



地積測量図

地番 1383番1
1383番3

土地の所在 廿日市市地御前一丁目

点名	X	Y	注
2-A357	-184098.201	14126.899	上面境界点
10C46	-184098.070	14126.899	上面境界点
V2	-184098.884	14126.899	上面境界点
T4	-184100.808	14126.899	上面境界点
1A688	-184106.846	14126.899	上面境界点
1K437	-184120.782	14088.999	上面境界点

令和3年9月1日測量

測量成果表

N O	種類	X	Y	X _{n+1} - X _{n-1}		Y _n (X _{n+1} - X _{n-1})		辺長
				X	Y	X	Y	
K21	新設境界線	-184097.214	14126.899	4.433	0.2619	432016	0.891	
B7	新設境界線	-184098.832	14126.144	-3.906	-86165.00044	1.798	1.798	
B74	既設境界線	-184101.120	14121.899	-5.183	-73193.771418	5.406	5.406	
B2	既設境界線	-184106.018	14118.140	-8.482	-119328.519210	6.267	6.267	
B81	既設境界線	-184108.672	14112.852	-4.068	-67415.148936	6.312	6.312	
K1	新設境界線	-184108.083	14120.152	0.667	8418.141384	2.174	2.174	
G93	新設境界線	-184108.805	14122.318	0.805	12780.888592	3.048	3.048	
B92	新設境界線	-184107.758	14128.422	0.982	13872.146404	1.616	1.616	
K4	新設境界線	-184107.196	14127.628	1.131	15978.574698	1.816	1.816	
G46	新設境界線	-184108.627	14128.904	0.194	12772.528216	0.432	0.432	
G68	新設境界線	-184108.292	14129.284	0.480	6782.048720	0.189	0.189	
K22	新設境界線	-184106.147	14129.350	2.027	28840.102450	2.826	2.826	
				8.933	126235.308381	9.074	9.074	
					201.320781			
					100.6603808			
					100.66	m		
					50.460	坪		

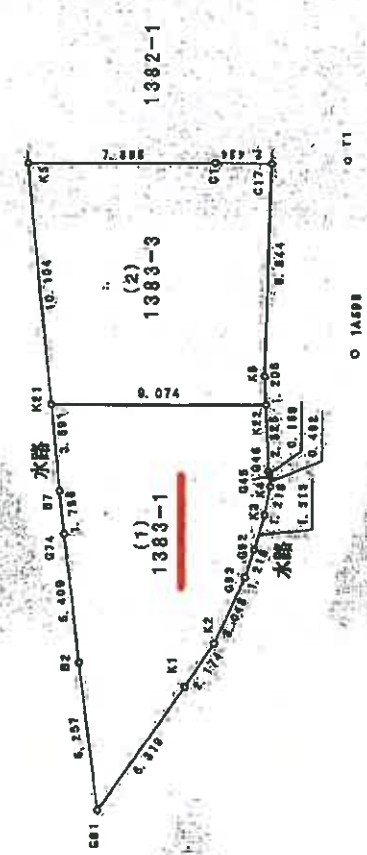
(1)

N O	種類	X	Y	X _{n+1} - X _{n-1}		Y _n (X _{n+1} - X _{n-1})		辺長
				X	Y	X	Y	
K6	既設境界線	-184090.047	14132.888	-1.053	-14981.910004	10.104	10.104	
K21	新設境界線	-184097.214	14126.745	-14.218	-200830.886826	8.074	8.074	
K22	新設境界線	-184104.266	14121.467	-6.247	-89279.217876	1.200	1.200	
K6	既設境界線	-184103.461	14132.368	6.180	87465.161284	8.844	8.844	
C17	既設境界線	-184098.078	14139.371	7.300	108217.408000	2.424	2.424	
C1	既設境界線	-184096.161	14137.688	8.028	113612.942172	7.888	7.888	
					164.823246			
					87.2618226			
					87.26	m		
					29.482	坪		

(2)



世界測地系
直角座標四系



縮小B4→A4

作成者

申請人

縮尺

1/250

各階平面図

建築物図面

家屋番号 1383番I
 建築物の所在 廿日市地御前一丁目1383番地1

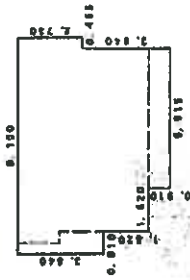
1階



求積表

1. 820 x 0.465m	0.628100
5.460 x 7.735m	42.233100
2.730 x 0.465m	1.242150
合計	44.303350
床面積	44.30m ²

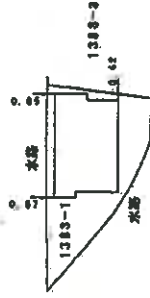
2階



求積表

3.640 x 0.910m	3.312400
5.460 x 1.820m	9.932000
5.370 x 5.915m	37.678550
2.730 x 0.465m	1.242150
合計	52.170300
床面積	52.17m ²

縮小B4→A4



作成者

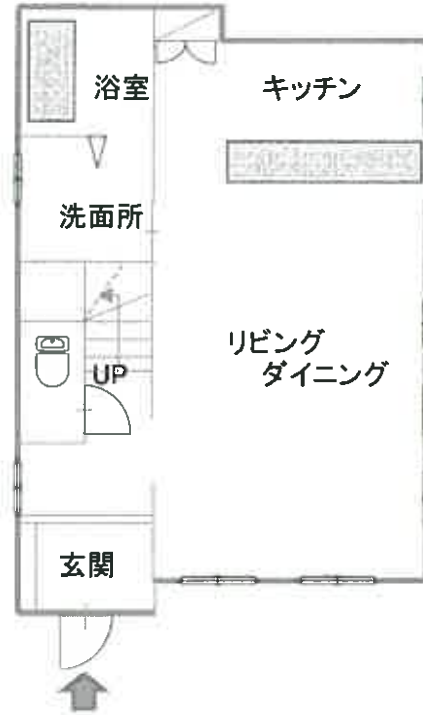
縮尺 1/250

申請人

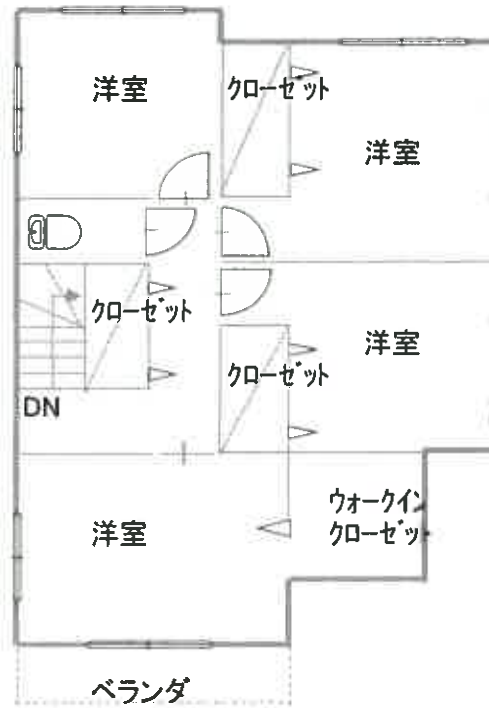
縮尺 1/500

建物間取図 (物件2・見取図)

1階



2階



建築面積
1階 44.30㎡
2階 52.17㎡
合計 96.47㎡

