

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嘱託が行われません。)

- ※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。
- ※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
- ※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
  - ① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。
  - ② 自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として入札無効になる場合があります。

# ご注意ください！

この競売事件は、  
広島地裁本庁で取扱っています。

入札その他の手続きの際には、必ず、  
広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間  
入札の公告」に記載してある事件番号）  
で行ってください。

なお、入札手続等は、広島地方裁判所  
本庁の執行官が取り扱います。入札書を  
誤って呉支部又は三次支部に提出すると  
無効になりますのでご注意ください。

## ★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第4部不動産執行係

TEL (082) 502-1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL (082) 228-0421 (代表)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6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 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 呉市広石内四丁目                                 |
|   | 地 番   | 5 4 4 7 番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 3 3 3. 8 8 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 呉市広石内四丁目                                 |
|   | 地 番   | 5 4 4 5 番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 2 6. 0 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 呉市広石内四丁目 5 4 4 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 5 4 4 7 番                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 6 0. 8 0 平方メートル<br>2階 4 6. 3 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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3】

A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   | 呉市広石内四丁目                               |
|   | 地 番   | 5 4 4 7 番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 3 3 3. 8 8平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 呉市広石内四丁目                               |
|   | 地 番   | 5 4 4 5 番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 2 6. 0 0平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 呉市広石内四丁目 5 4 4 7 番地                    |
|   | 家屋 番号 | 5 4 4 7 番                              |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 6 0. 8 0平方メートル<br>2階 4 6. 3 4平方メートル |



\*11\*

令和 6年(ケ)第102号  
令和 6年 9月11日受理  
令和 6年10月22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   | 呉市広石内四丁目                                 |
|   | 地 番   | 5 4 4 7 番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 3 3 3. 8 8 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 呉市広石内四丁目                                 |
|   | 地 番   | 5 4 4 5 番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 2 6. 0 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 呉市広石内四丁目 5 4 4 7 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 5 4 4 7 番                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 6 0. 8 0 平方メートル<br>2階 4 6. 3 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	広島県呉市広石内四丁目1番24号													
土地	物件1、2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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(相続人) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者(土地所有者)が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者(その他の者)が物件2の土地を、公道への通路として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2の土地は、物件1の土地から公道への通路(スロープ)となっているが、通路部分のみの現況面積は、公簿面積より小さいため、一部が物件1の土地に入り込んでいる可能性がある。													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2及び3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 通路(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 居宅(物件3) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> (所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年3月ころ
最初の契約等	契約日 令和2年3月ころ
契約等	期間 令和2年3月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」とおり
使用借人は、物件3の建物を使用するための必要な限度で、物件2の土地を使用している。	

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (占有者)</p>	<p>(以下は、令和6年10月1日に電話で聴取した。)</p> <p>1 ここは、別れた夫であるBの相続人の所有物ですが、私と子供が住んでいます。</p> <p>2 Bがここを出て行ってからは、ここを私が借りて住んでいます。Bが先日亡くなったとの連絡を受け、娘は相続人ですので、相続放棄をしました。私は、離婚後にBが死亡しましたので、相続人ではありません。</p> <p>3 現在、新しい転居先を探しています。</p> <p>4 建物に不具合箇所はありません。</p> <p>(以下は、令和6年10月18日に電話で聴取した。)</p> <p>5 この建物については、離婚の際に、両方の両親を交えて話し合いを行い、ここに無償で住んでもよいということになりました。令和2年3月くらいのことだったと思います。また、その際に、住むことができる期限も定められていません。</p> <p>6 敷地内に入るためのスロープは、我が家の物で、間違いありません。その横に里道があったかどうかは分かりません。</p>
<p>■Aの伯母</p>	<p>(以下は、令和6年10月15日に聴取した。)</p> <p>1 私はここに住んでいるAの伯母です。私自身は、ここに住んでいるわけではありませんが、Aに代わって話させていただきます。</p> <p>2 この建物を購入した際に、リフォームを実施したと聞いています。また、土地については、西側の市道から進入路もこの家の土地であると聞いています。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 
- 1 物件1の土地は、北側の市道（石内4丁目7号線）に接している。また、物件2の土地を通行して、西側の市道（石内線）に出入りしている。
  - 2 物件3の建物の占有については、片面調査ではあるが、占有者**A**の陳述のとおりであるとすると、所有者と**A**の間には、使用貸借契約が成立しており、同契約は使用貸人の死亡では終了しないため、同契約の効力は使用貸人（所有者）の相続人に承継され、現在も継続しているものと考える。

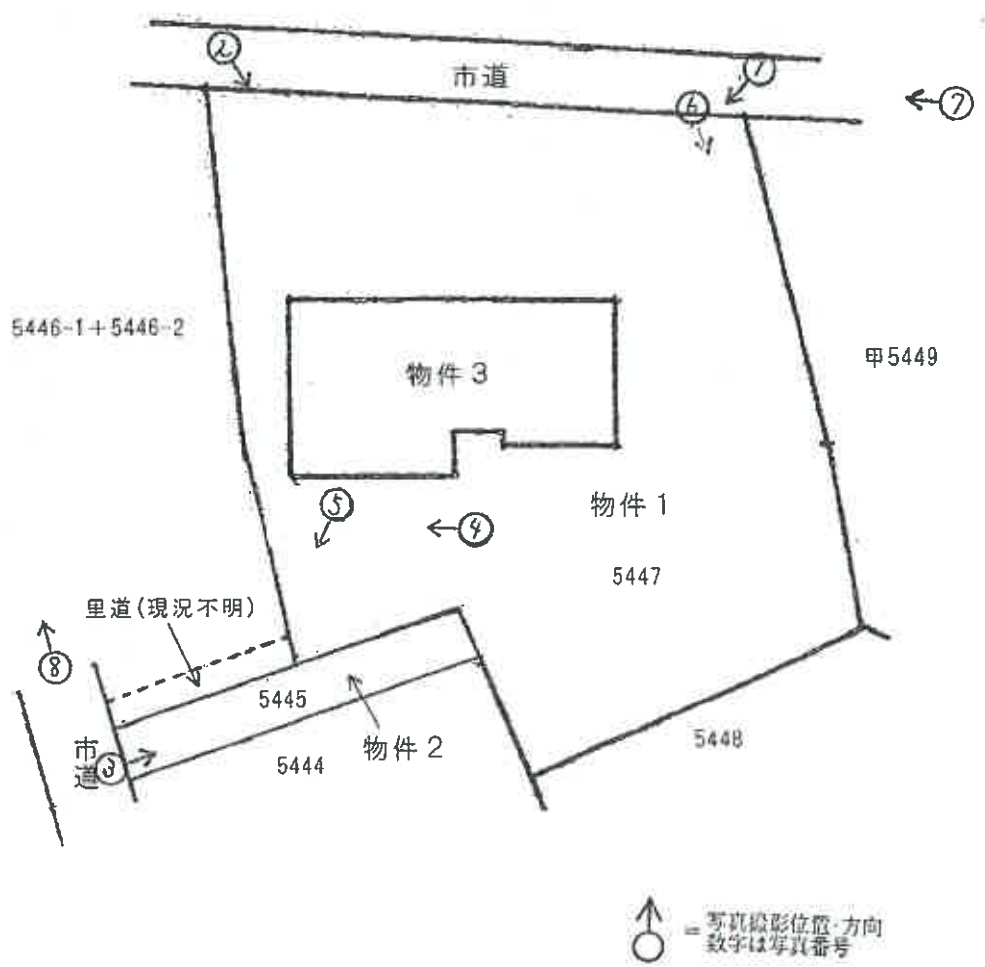
以上

(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
令和6年9月12日(木) 11:15-11:25	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和6年9月12日(木) 11:50-12:05	広島法務局呉支局	公図等の交付申請
令和6年9月12日(木) 12:15-12:25	呉市役所	間取図面の交付申請
令和6年9月18日(水)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手168円分使用)
令和6年10月1日(火) 18:15-18:25	当庁	占有調査等(占有者から電話で聴取)
令和6年10月15日(火) 14:10-14:45	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和6年10月18日(金) 12:05-12:15	当庁	占有調査等(占有者から電話で聴取)
<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て臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



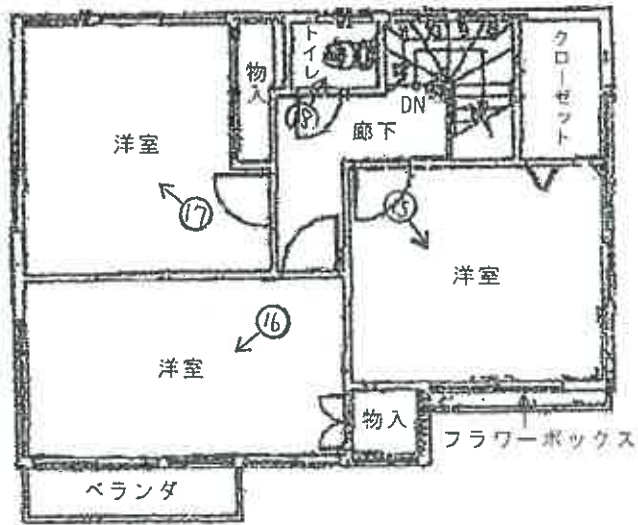
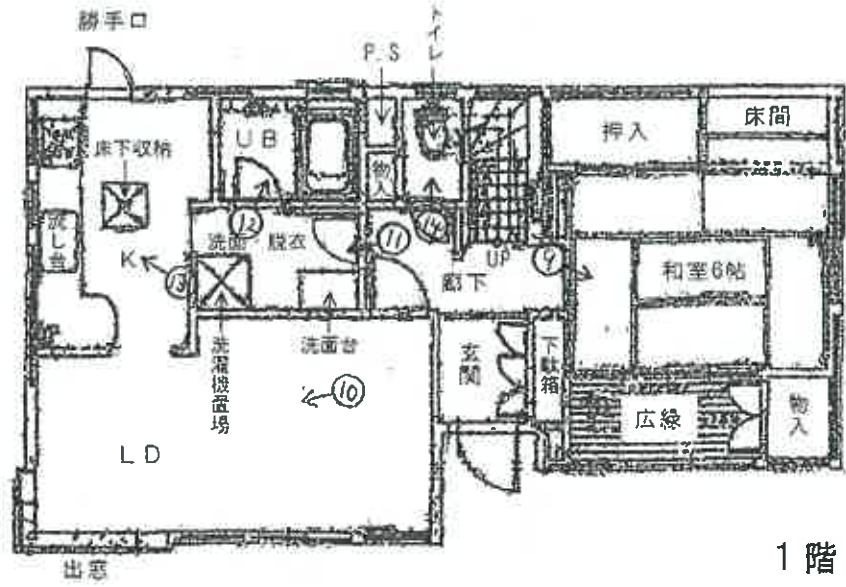


(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、  
現地を実測したものではない。

土地建物位置関係図

( 8 枚目 )

N



↑ = 写真撮影位置・方向  
 ○ = 数字は写真番号

建物間取図

( 9 枚目 )

写真①



写真②



写真③



物件 2

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



接道

写真⑧



接道

写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



令和 6 年(ケ) 第 102 号  
令和 6 年 10 月 15 日 現地調査  
令和 6 年 10 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  
中 村 真 二 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,674,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,855,000円
物件2(土地)	金 144,000円
物件3(建物)	金 2,675,000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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地目 地積	呉市広石内四丁目 5447番 宅地 333.88㎡	同左
2	所在地 地目 地積	呉市広石内四丁目 5445番 宅地 26.00㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	呉市広石内四丁目5447番地 5447番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 60.80㎡ 2階 46.34㎡ 延べ 107.14㎡	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・2）

位置・交通	J R呉線「広」駅の北方・直線距離約 4600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は傾斜地に一般住宅のほか空地も見られる住宅地域となっている。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 物件1 333.88 m <sup>2</sup> 物件2 26.00 m <sup>2</sup> 計 359.88 m <sup>2</sup>	間口 約 18 m 奥行 約 20 m 形状 不整形 接面状況 二方路 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約 2.1 m 舗装 市道※ 高低差 一部等高 西側 約 2.8 m 舗装 市道※ 高低差 約3m高い (物件2によるスロープ有) ※ 建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が存する。 物件2は西側接面市道へのスロープとなっている。 隣地は戸建住宅、空地等。 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 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。</li><li>・ 物件1の東側隣地(甲5449)境の石積み擁壁は空石積みであり崩壊リスクがある。</li><li>・ 物件2の北側隣接石積み擁壁に劣化が認められる。</li></ul>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：昭和 61 年 3 月 19 日 新築 経 過 年 数：約 39 年 経済的残存耐用年数：約 2 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： 吹付タイル等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り、ラミネート天井等 床： フローリング、畳、塩ビシート等 設 備： 電気、給排水、IHクッキングヒーター、 家庭用ヒートポンプ給湯機 貯湯ユニット(4600, 2018年製) その他： ー
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ LPガスは使用せず電化住宅仕様となっている。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

## 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・2)

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	19,600	0.81	333.88	1.00	1	5,301,000
2	19,600	0.81	26.00	1.00	1	413,000
計						5,714,000

#### 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。

※標準画地を土砂災害警戒区域内でセットバックを要する幅員2.1m舗装市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 ( 呉-27 )

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
25,400	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127}$	19,600

◇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：

二方路	1.01
形状	0.97
規模	0.95
スロープ有	0.97
東側隣地擁壁等の状況	0.90
相乗積	0.81

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

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3)

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
3	180,000	107.14	0.05	1	964,000

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
39 年	2 年	41 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

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	5,301,000	0.50	法定地上権	2,651,000
2	413,000	0.50	法定地上権	207,000
計				2,858,000

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50%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	5,301,000	- 2,651,000	/	1.00	0.70	1,855,000
2	413,000	- 207,000	/	1.00	0.70	144,000
3	964,000	+ 2,858,000	1.00	1.00	0.70	2,675,000
一括価格(合計)						4,674,000

ウ 占有減価修正：占有者の占有権原を検討のうえ占有減価修正は必要なしと判断した。

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（呉-27）

所 在 : 呉市広石内4丁目5501番9（住居表示 広石内4-4-2）  
価 格 : 25,400円/㎡  
位 置 : JR呉線「広」駅 北方 道路距離 約 5200mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 162㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 東側4m市道  
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 : 一般住宅及び倉庫等が混在する住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	4,413,893 円	（1㎡当たり 13,220 円）	、 課税地積	333.88 ㎡
物件2	21,060 円	（1㎡当たり 810 円）	、 課税地積	26.00 ㎡
物件3	1,488,281 円	（1㎡当たり 13,891 円）	、 課税床面積	107.14 ㎡

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

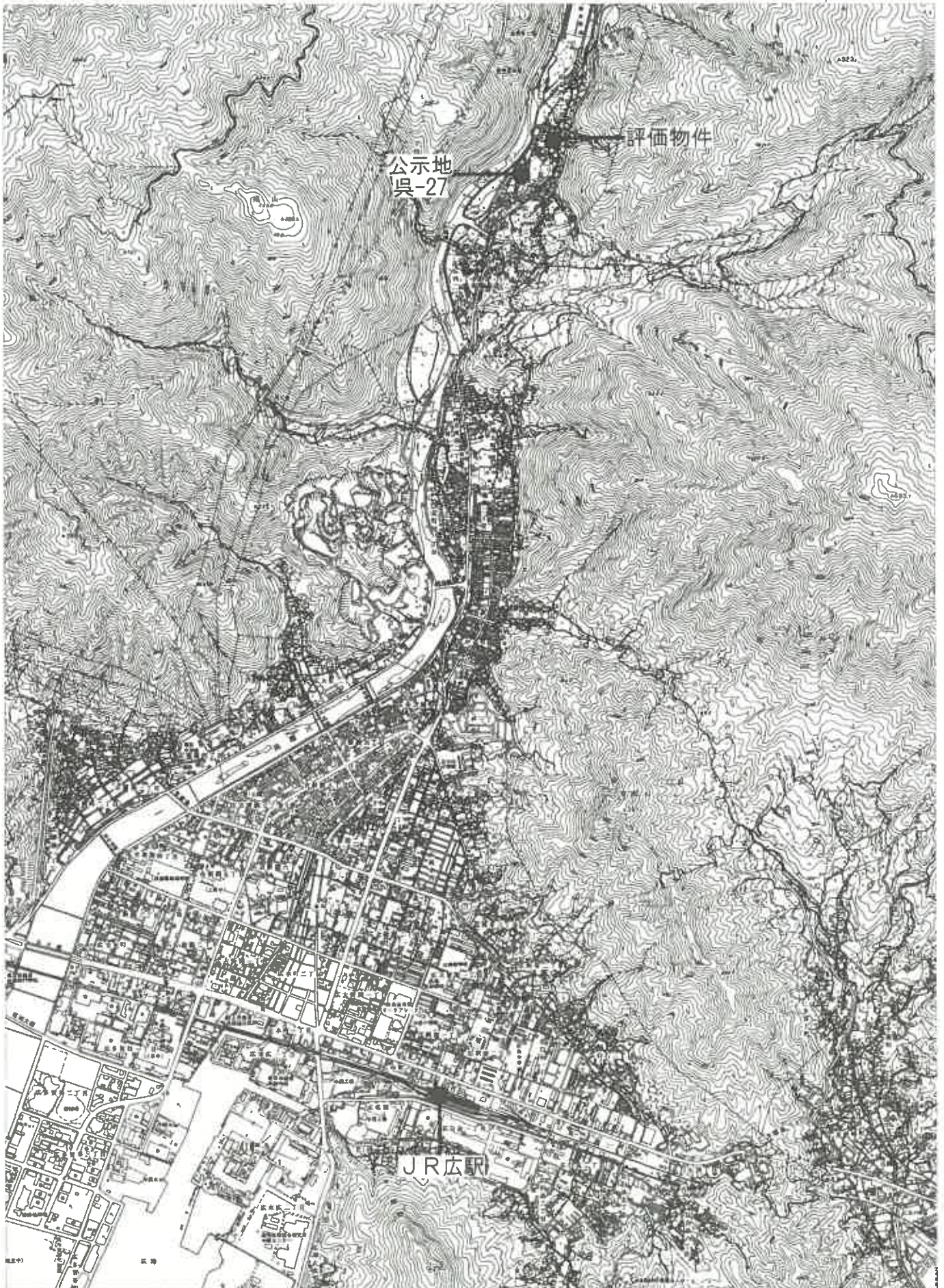
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/10,000、1/25,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上



# 所在位置略図



1:25,000

