

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 8 月 3 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 28 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 9 月 17 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 9 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 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 8 月 3 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	12,397,000 9,917,600	一括	2,480,000	99,357	17,012
1	3,246,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	9,131,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 廿日市市大東
地 番 1015番8
地 目 宅地
地 積 144.08平方メートル
- 2 所 在 廿日市市大東
地 番 1015番16
地 目 宅地
地 積 0.49平方メートル
- 3 所 在 廿日市市大東
地 番 1015番17
地 目 宅地
地 積 0.49平方メートル
- 4 所 在 廿日市市大東1015番地8
家屋 番号 1015番8
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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2, 3】

本件各土地の利用について、隣地（地番1015番15、1015番18）の所有者との間で現況調査報告書のとおり協定書が存在する。

《 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 | 廿日市市大東 |
| | 地 番 | 1015番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市大東 |
| | 地 番 | 1015番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 廿日市市大東 |
| | 地 番 | 1015番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 廿日市市大東1015番地8 |
| | 家屋 番号 | 1015番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 8 年(ㄱ)第 20 号
令和 8 年 3 月 10 日受理
令和 8 年 4 月 21 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 | 廿日市市大東 |
| | 地 番 | 1015番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市大東 |
| | 地 番 | 1015番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 廿日市市大東 |
| | 地 番 | 1015番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 廿日市市大東1015番地8 |
| | 家屋 番号 | 1015番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県廿日市市大東12番34-2号		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 用悪水路（物件 ）		
形状	☐ 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から3の土地上に下記建物（物件4）を所有し、占有している。 ☐ 「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1から3の土地は、一体地として利用されており、その北側が道路（廿日市市道）に接面している（1016番2の土地は廿日市市所有名義）。		
建物	物件 4		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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（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、建物間取図（見取図）及び添付写真等のとおりである。

なお、添付の写真に記した境界は、地積測量図等を基に本報告の便宜上作成したものにすぎず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。

- 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宛ての水道使用量のお知らせ文書があること、本件建物内には、生活に必要な家財道具等はなく、ほぼ空き家の状態であり、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が本件建物を住居（空き家）として使用、占有しているものと認めた。

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。

- 3 本件建物の1階の台所の流し台付近にあるカウンター上には、本件建物にある太陽光発電設備関係の書類等の外に、次の(1)、(2)の「協定書」と題する書面があった。

- (1) 物件2の土地所有者であるAと1015番15の土地所有者と連名で署名押印された下記要旨の「協定書」と題する書面

記

所在：廿日市市大東1015番15、1015番16（物件2）

以上 2筆の土地（以下「本物件」という）に関し、次の条項（①～④）を無償にて承諾します。

- ① 上記所在の各所有者は、本物件には、水路の為ブロック等は設置せず、又車両の駐車や物の留置等はせず、地番1015番7、1015番8（物件1）の所有者全員が無償で使用する事を各々承諾するものとする。又、工作物（物置及びフェンス）等の設置及び分筆登記をしないものとする。
 - ② 上記①について、各々の所有者は各敷地を第三者名義に後日所有権移転した場合でも、新所有者及び生活利用者等に継承するものとする。
 - ③ 今後、本物件等の補修等が生じた場合、その復旧に要する費用は、全所有者にて等分に負担するものとする。但し、各々関係者が協議をすることに異議は申さないものとする。
 - ④ 本協定を証するため本協定書2通を作成し、各所有者署名捺印の上、各々1通ずつ保有する。
- (2) 物件3の土地所有者であるAと1015番18の土地所有者と連名で署名押印された下記要旨の「協定書」と題する書面

記

所在：廿日市市大東1015番17（物件3）、1015番18

以上 2筆の土地（以下「本物件」という）に関し、次の条項（①～④）を無償にて承諾します。

- ① 上記所在の各所有者は、本物件には、水路の為ブロック等は設置せず、又車両の駐車や物の留置等はせず、地番1015番8（物件1）、1015番10の所有者全員が無償で使用する事を各々承諾するものとする。又、工作物（物置及びフェンス）等の設置及び分筆登記をしないものとする。
- ② 上記①について、各々の所有者は各敷地を第三者名義に後日所有権移転した場合でも、新所有者及び生活利用者等に継承するものとする。
- ③ 今後、本物件等の補修等が生じた場合、その復旧に要する費用は、全所有者にて等分に負担するものとする。但し、各々関係者が協議をすることに異議は申さないものとする。
- ④ 本協定を証するため本協定書2通を作成し、各所有者署名捺印の上、各々1通ずつ保有する。

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
8 年 3 月 1 1 日 () 11 : 40 - 11 : 45	廿日市市役所	建物課税関係調査
8 年 3 月 1 1 日 () 11 : 55 - 12 : 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
8 年 3 月 1 1 日 () 12 : 55 - 13 : 10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影。Aに通知 書差し置き
8 年 4 月 2 日 ()	当庁	Aに通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円 同封)
8 年 4 月 1 7 日 () 13 : 20 - 14 : 05	物件所在地	近隣者と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

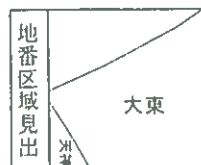
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☒ 令和 8 年 4 月 1 7 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ところ、施
錠されていなかったため、立会人を立ち会わ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



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。

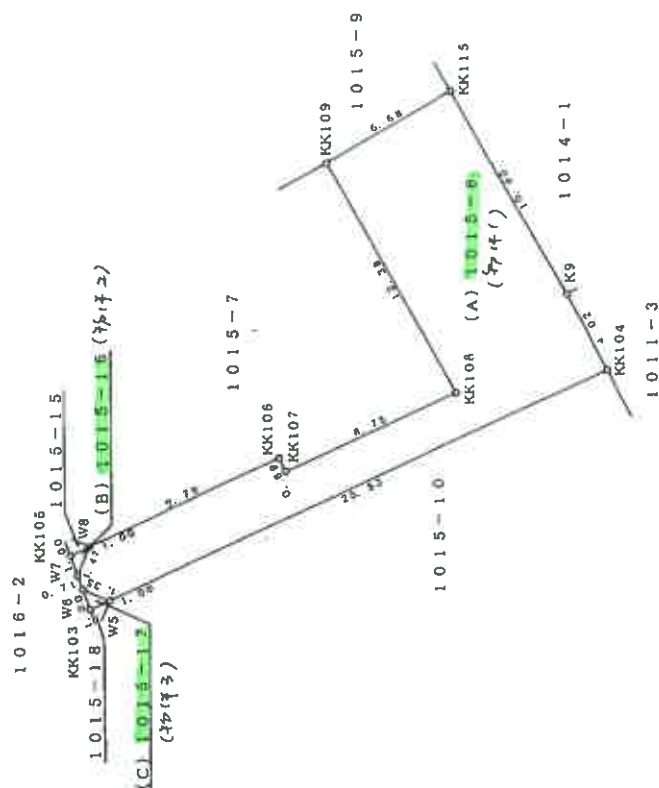
(1/1)

圖圖
在量
所測
地積
土地

地番	1015-8 1015-16 1015-17
土地の所在	廿日市市大東

縮小 (A3→A4)

地積測量図



地 名	W 1015-8	X (7.1)	Y	X-X	Y (X-X)
関 点	傾 度	X	Y		
W5		-182142.632	15895.742	-24.465	-388490.206830
既 設 倉 庫 傾		-182166.881	15806.337	-21.378	-339899.255875
KK104		-182164.007	15809.979	7.176	114170.009304
K9		-182158.675	15919.439	11.190	177661.497240
既 設 金 庫 傾		-182152.847	15918.232	-U.200	-31182.244400
KK115		-182158.676	15906.408	1.931	30713.342848
既 設 プラスチック 庇		-182150.918	15901.789	8.231	131308.490019
KK108		-182150.918	15902.405	9.108	148270.321190
KK107		-182150.624	15898.324	9.478	150884.409852
KK106		-182141.718	15898.977	0.332	5277.790364
W7		-182141.149	15898.307	-11.486	-23621.912202
W8		-182141.368			288.173810
				倍 面 積	144.086758

地點	(B) 1015-10 (2017.2)	X	Y	X-X	Y (X-X)
測點	標座				
W7	旺發金礦探	-182141.718	16888.324	0.397	5357.728558
		-182140.809	16897.918	0.572	9903.680096
		-182141.145	15886.977	-0.909	-14450.332093
				位面標	0.995561
				面標	0.4377803

地點	(C) 1015-17 (第 17 頁)				
點	標	區	X	Y	X-X
W5			-182142.652	16895.782	0.337
W8			-182141.388	15896.507	0.909
KK103	旺角金鐘標		-182141.723	16895.366	-1.248
					倍面積
					= 985591
					面積
					0.4977805

合計面積 145.082316

系 目 系 地 制 界 世 .. 点 通 基 区 海

網 点	X	Y
2A165	-18210.282	1598.866
2A166	-18214.522	15872.801
10A24	-18206.937	16932.278

() 石炭 (イ) プラスチック板 (ロ) コンクリート質 (ハ) 全厚層 (ニ) 全厚層 (ヘ) 全厚層

測量年月日 令和 2 年 3 月 7 日

作 成 者 上野 浩一

2 日 3月 9日(日)

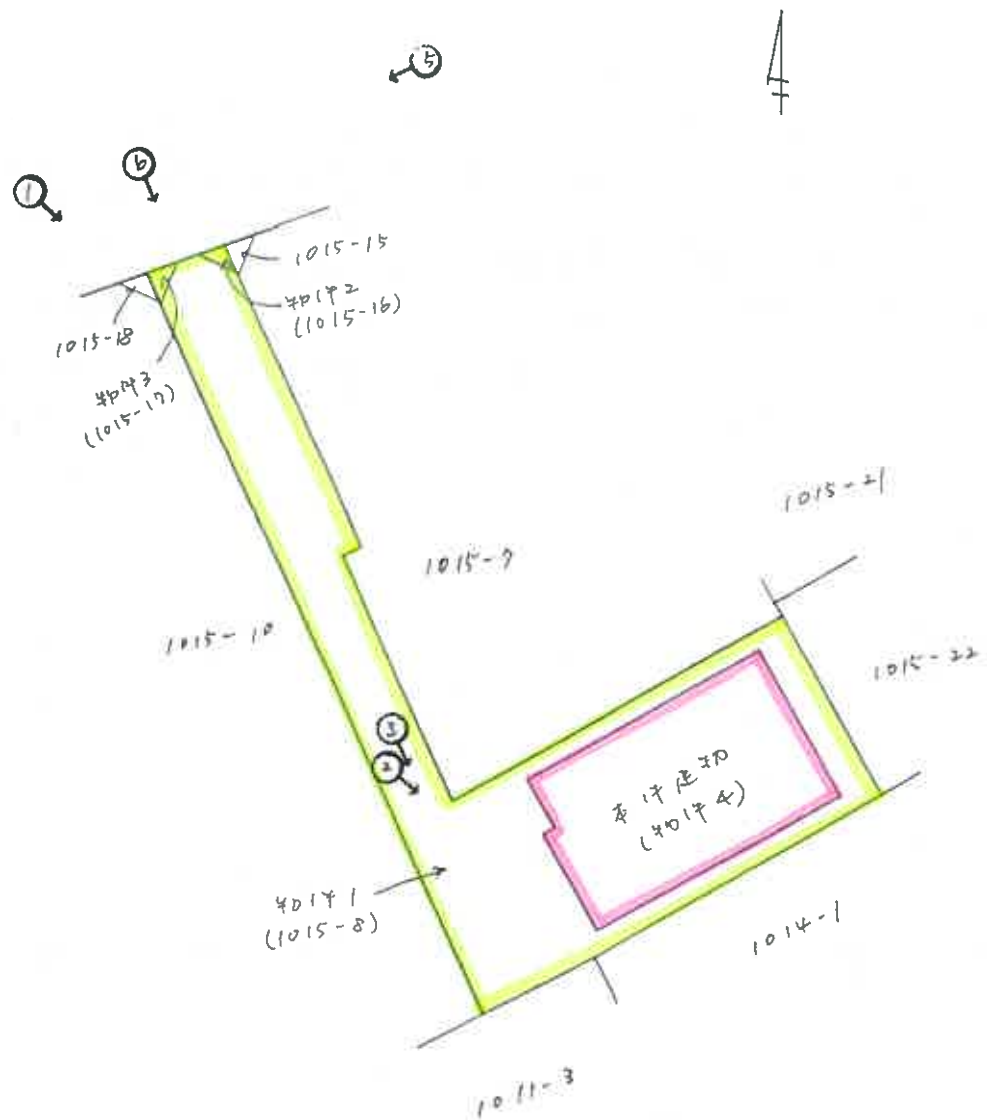
(原稿提出人 池田屋型作 上会川紙)

人請

250
人

250

土地建物位置関係図



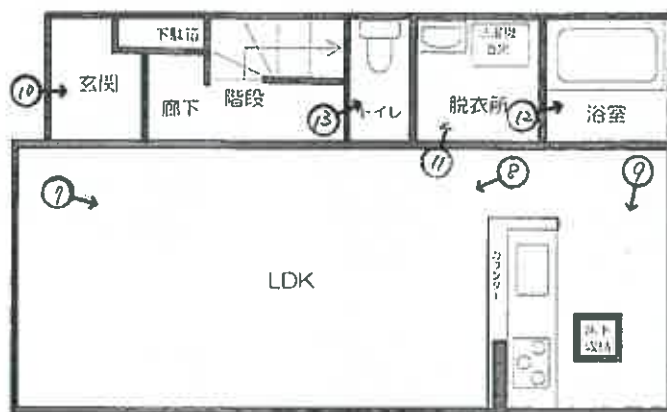
↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

※ この土地建物位置関係図は、公図、地積測量図、建物図面等を基に作成したものに基づき、正確な形状や境界を保証するものではない。

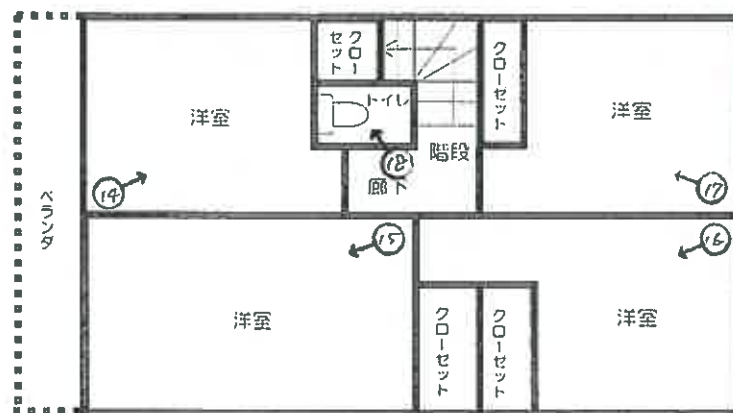
建物間取図（見取図）

物件4

1階



2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積

1階	48.85 m ²
2階	49.68 m ²
延べ	98.53 m ²

写真1



写真2



写真3



写真4



本件建物

写真5



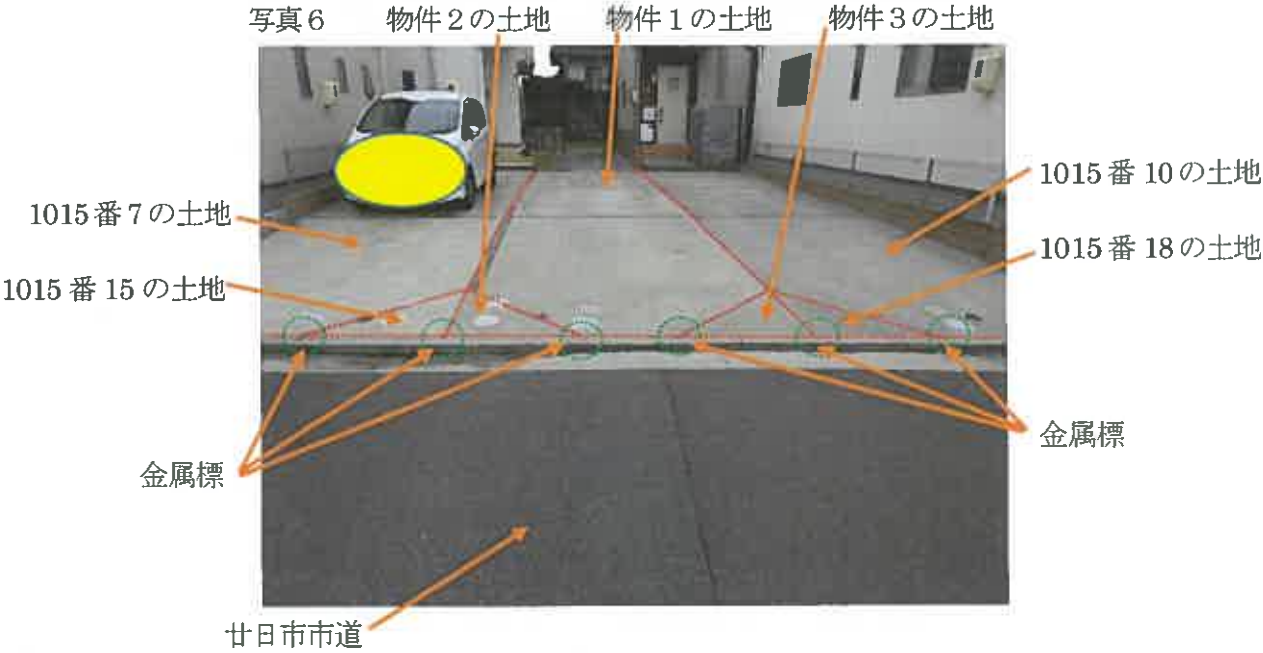
物件3の土地

物件1の土地

物件2の土地

廿日市市道

写真6



物件2の土地

物件1の土地

物件3の土地

1015番7の土地

1015番15の土地

1015番10の土地

1015番18の土地

金属標

金属標

廿日市市道

写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



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13 (本件建物 1階)



写真14 (本件建物 2階)



写真15 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 2階)



令和 8 年 (ケ) 第 20 号
令和 8 年 4 月 17 日 現地調査
令和 8 年 4 月 21 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

一括価格	
金 12,397,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,246,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (建物)	金 9,131,000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。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	廿日市市大東 1 0 1 5 番 8 宅地 144.08m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	廿日市市大東 1 0 1 5 番 1 6 宅地 0.49m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	廿日市市大東 1 0 1 5 番 1 7 宅地 0.49m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	廿日市市大東 1 0 1 5 番地 8 1 0 1 5 番 8 居宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1階 48.85m ² 2階 49.68m ² 延べ 98.53m ²	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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「廿日市」駅の東方・直線距離約 360m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、低層の一般住宅を中心とした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% - 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 145.06 m ² 内訳 物件1 144.08 m ² 物件2 0.49 m ² 物件3 0.49 m ²	間口 約 2.7 m 奥行 約 27 m 形状 旗竿地状の不整形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側 約 4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※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)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4の建物が存する。 隣地は一般住宅等。 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 あり 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	・協定書により、１０１５番１５（隣接する目的外土地）、１０１５番１６（物件２）、１０１５番１７（物件３）、１０１５番１８（隣接する目的外土地）は、協定地であることを確認した。 ・周辺に周知の埋蔵文化財包蔵地「廿日市町家跡」、「篠尾城跡」、「天神山貝塚」、「桜尾城跡」が存する。建物の建替え等の際し、協議が必要となる可能性あり。 ・南西側隣接地のコンクリート擁壁により、がけ条例の規制がかかる可能性あり。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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)：令和 2 年 3 月 31 日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的残存耐用年数：約 19 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： サイディング等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
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	・オール電化である。 ・現地調査において太陽光発電設備を確認したが、評価の対象外とする。 ・床、クロスに汚れあり。 ・室内でペットを飼っていた可能性あり。 ・床下収納あり。（但し、現地では収納部分が外れている。）

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1～3）

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	123,000	0.68	144.08	0.95	1	11,448,000
2	123,000	0.63	0.49	0.95	1	36,000
3	123,000	0.63	0.49	0.95	1	36,000

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、幅員約4m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 (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
164,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	123,000

◇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

形状	0.70
がけ条例	0.97
相乗積	0.68

物件2、3

形状	0.70
協定地	0.90
相乗積	0.63

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4)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	98.53	0.46	1	8,158,000

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
6 年	19 年	25 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.46$$

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	11,448,000	0.55	法定地上権	6,296,000
2	36,000	0.55	法定地上権	20,000
3	36,000	0.55	法定地上権	20,000
合計				6,336,000

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	11,448,000	- 6,296,000		0.90	0.70	3,246,000
2	36,000	- 20,000		0.90	0.70	10,000
3	36,000	- 20,000		0.90	0.70	10,000
4	8,158,000	+ 6,336,000	1.00	0.90	0.70	9,131,000
一括価格 (合計)						12,397,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 埋蔵文化財包蔵地の可能性あり。▲10%

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-1）

所 在 : 廿日市市桜尾本町185番13「桜尾本町6-12」
価 格 : 164,000円/㎡
位 置 : JR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8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7年度）

物件1	8,646,817 円	（1㎡当たり 60,014 円）、	課税地積	144.08 ㎡
物件2	29,406 円	（1㎡当たり 60,012 円）、	課税地積	0.49 ㎡
物件3	29,406 円	（1㎡当たり 60,012 円）、	課税地積	0.49 ㎡
物件4	5,687,605 円	（1㎡当たり 57,725 円）、	課税床面積	98.53 ㎡

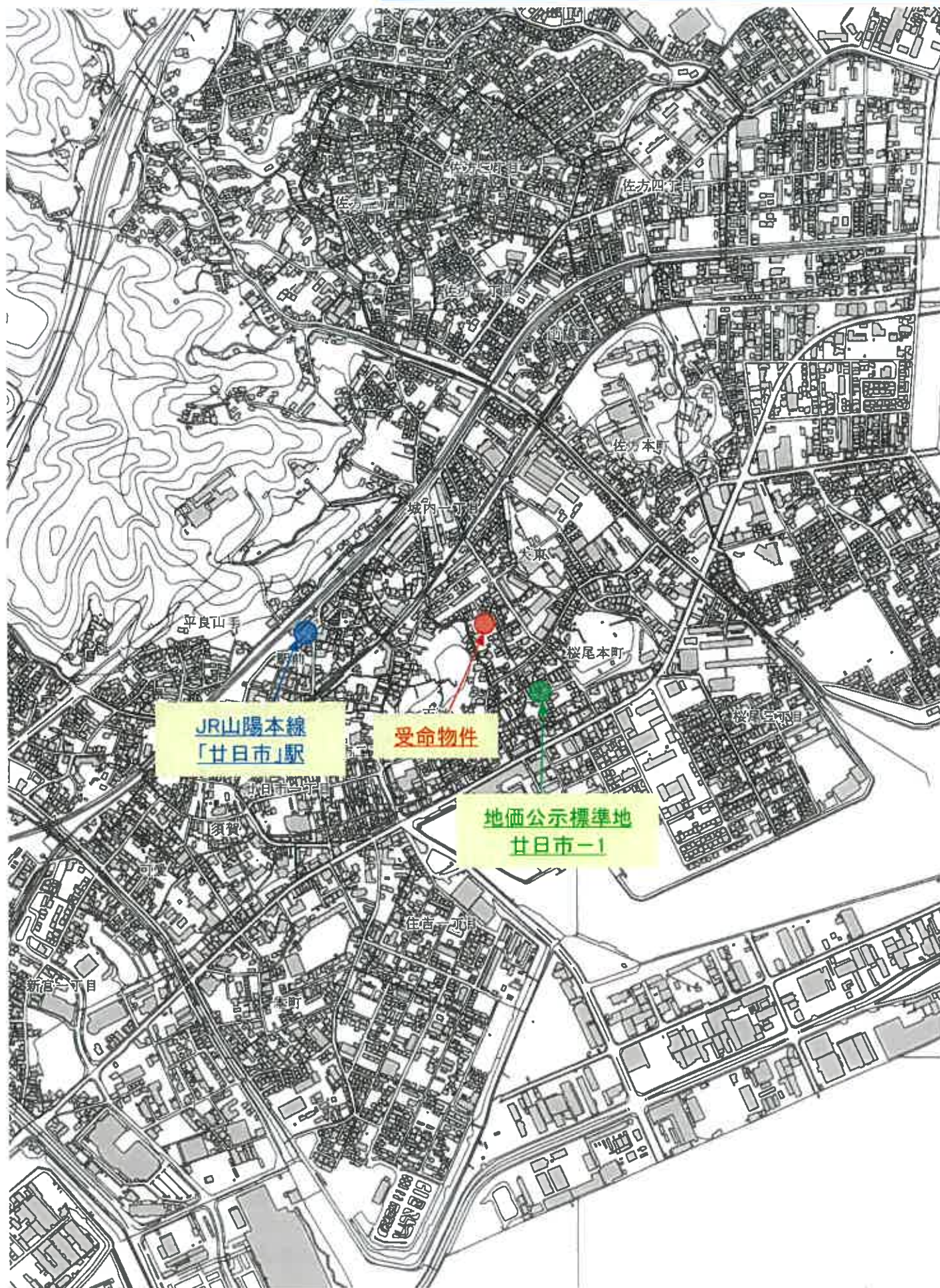
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（廿日市市「白図」）



公図写し



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類である。

A4サイズに縮小

7 980-11
7 980-12
8 980-9
8 983-4
8 984-6
8 984-10
7 953-3
7 953-13
7 953-1
7 953-8
7 953-16
7 953-7
7 953-14
7 980-8
7 975-1
7 1007-3
7 981-5
7 981-6
7 983-2
7 991-12
7 991-13
7 991-14
7 991-6
7 995-1
7 996-4
7 996-6
7 996-7
7 996-8
7 999-3
7 999-5
7 991-18
7 991-15
7 991-5
7 991-17
7 991-8
7 996-2
7 1011-1
7 1000-1
7 1014-3
7 1004-7
7 1004-5
7 1004-4
7 1004-6
7 1011-6
7 1011-9
7 1011-5
7 1011-8
7 1011-7
7 1003-4
7 1003-9
7 1003-3
7 1015-19
7 1015-18
7 1015-17
7 1015-16
7 1015-15
7 1015-14
7 1015-13
7 1015-20
7 1015-5
7 1016-2
7 1015-21
7 1015-6
7 1015-4
7 1015-7
7 1015-1
7 1003-11
7 1003-10
7 999-4
7 999-6
7 1017-2
7 1015-12
7 1003-7

物件3

物件1

物件2

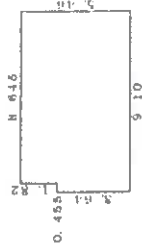
建物図面・各階平面図写し

各階平面図 建物図面 各階平面図

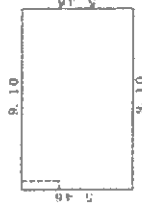
家屋番号 1015番8

建物の所在 世田市大東1015番地8

物件4

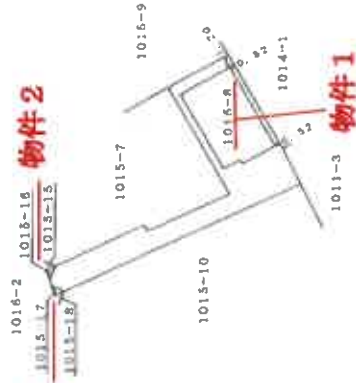


1階床面積
 $0.455 \times 3.94 = 1.652$
 $8.46 \times 5.38 = 47.2017$
 48.8679
1階床面積 48.8679



2階床面積
 $9.10 \times 5.38 = 49.5880$
 49.5880
2階床面積 49.5880

物件3 物件2



物件1

作成者

縮尺 250

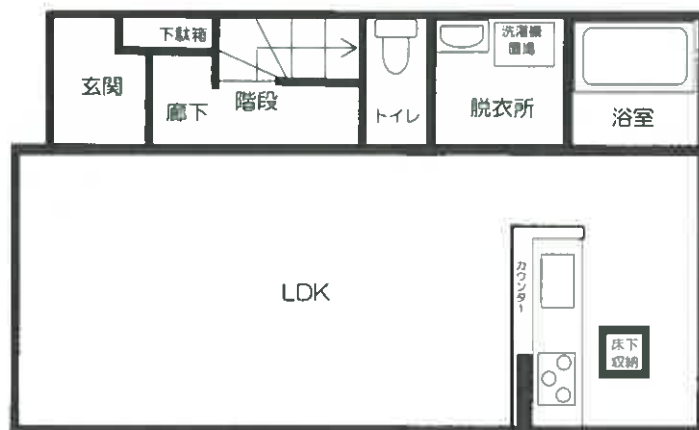
申請人

縮尺 500

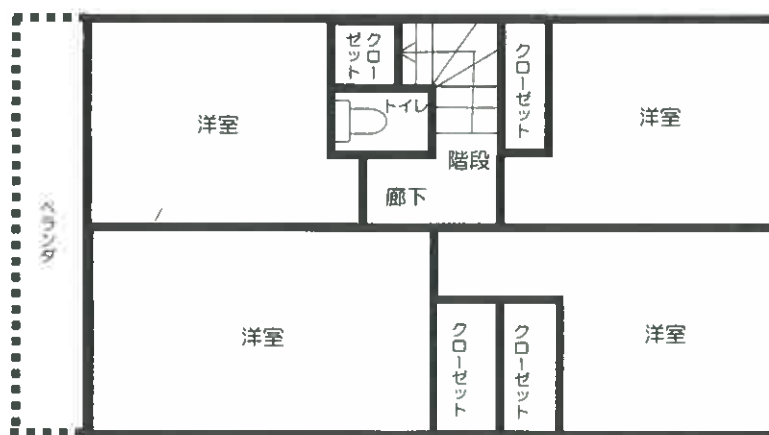
(世田市土地家屋調査士会印)

物件4

1階



2階



建物床面積

1階	48.85	m ²
2階	49.68	m ²
延べ	98.53	m ²

