

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。

# 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 7 年 8 月 25 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 7 年 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                    |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 10 月 9 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 4 時 00 分まで                                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 8 月 25 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1,2  | 11,751,000<br>9,400,800 | 一括       | 2,360,000  | 102,758  | 23,736   |
| 1    | 3,065,000               |          |            |          |          |
| 2    | 8,686,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 呉市天応南町  
 地 番 981番38  
 地 目 宅地  
 地 積 115.81平方メートル
- 2 所 在 呉市天応南町981番地38  
 家屋 番号 981番38  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 59.20平方メートル  
           2階 44.30平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月27日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

---

### 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】

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   | 呉市天応南町                                       |
|   | 地 番   | 9 8 1 番 3 8                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 1 5 . 8 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 呉市天応南町 9 8 1 番地 3 8                          |
|   | 家屋 番号 | 9 8 1 番 3 8                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 2 0 平方メートル<br>2 階 4 4 . 3 0 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 20 号  
令和 7 年 5 月 7 日受理  
令和 7 年 5 月**28** 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(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   | 呉市天応南町                                       |
|   | 地 番   | 9 8 1 番 3 8                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 1 5 . 8 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 呉市天応南町 9 8 1 番地 3 8                          |
|   | 家屋 番号 | 9 8 1 番 3 8                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 2 0 平方メートル<br>2 階 4 4 . 3 0 平方メートル |



|                                |                                                                                |            |  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| 不 動 産 の 表 示                    |                                                                                | 「物件目録」のとおり |  |
| 住 居 表 示                        |                                                                                | (住居表示未実施)  |  |
| 土 地                            |                                                                                | 物件 1       |  |
| 現 況 地 目                        | ■宅地 (物件 1) □公衆用道路 (物件 ) □ (物件 )                                                |            |  |
| 形 状                            | ■公図 (法 1 4 条 1 項地図) のとおり □地積測量図のとおり<br>■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<br>□  |            |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                |            |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | ■ない<br>□ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                 |            |  |
| そ の 他 の 事 項                    | 本土地は南東側が呉市道 (天応南町 4 号線) に接面している。                                               |            |  |
| 建 物                            |                                                                                | 物件 2       |  |
| 種 類 、 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略   | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる (□主たる建物 □附属建物)<br>□種 類 :<br>□構 造 :<br>□床面積 : |            |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | ■ない<br>□ある { 種 類 :<br>構 造 :<br>床面積 :                                           |            |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 住居 (空き家) として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり             |            |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>( 目 的 外 土 地 ) | ■ない<br>□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<br>仮 処 分           | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述要旨等         |          |
|-------------------|----------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述要旨等    |
|                   | (記載事項なし) |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本件土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図（物件2・見取図）及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況等から、本件建物は所有者会社が住居（空き家）として使用し占有しているものと認めた。</p> <p>なお、所有者会社に対し占有関係等に関する照会書を送付したが、回答がなかった。</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

| 調 査 の 経 過                    |             |                                |
|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                    |
| 令和7年5月12日 (月)<br>12:15-12:25 | 物件所在地       | 占有関係調査、形状調査、写真撮影               |
| 令和7年5月12日 (月)<br>13:00-13:10 | 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<br>交付申請 |
| 令和7年5月12日 (月)<br>13:20-13:30 | 呉市役所        | 建物課税等調査                        |
| 令和7年5月13日 (火)<br>15:00-      | 当庁          | 所有者会社に占有関係等に関する照会書送付           |
| 令和7年5月21日 (水)<br>14:30-14:55 | 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5月21日  
目的物件は不在かつ無施錠だったので、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



登記年月日：令和7年4月22日

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5月12日 広島佐務局保案支局 登記官

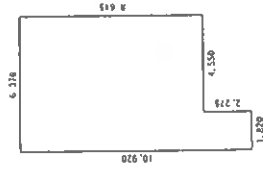
( 6 枚目 )

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

|           |               |
|-----------|---------------|
| 京 房 番 号   | 9 8 1 番 3 8   |
| 建 物 の 所 在 | 呉市天応南町981番地38 |

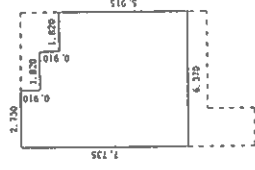
1 階



求 積 表

|                      |     |                      |
|----------------------|-----|----------------------|
| $1.820 \times 2.275$ | $=$ | 4.140500             |
| $6.370 \times 8.645$ | $=$ | 55.068650            |
| 合 計                  |     | 59.209150            |
| 床面積                  |     | 59.20 m <sup>2</sup> |

2 階



求 積 表

|                      |     |                      |
|----------------------|-----|----------------------|
| $4.550 \times 6.825$ | $=$ | 31.053750            |
| $1.820 \times 5.915$ | $=$ | 10.765300            |
| $2.730 \times 0.910$ | $=$ | 2.484300             |
| 合 計                  |     | 44.303350            |
| 床面積                  |     | 44.30 m <sup>2</sup> |

(単位：m)

作 製 者

縮 尺

1 / 250

申 計

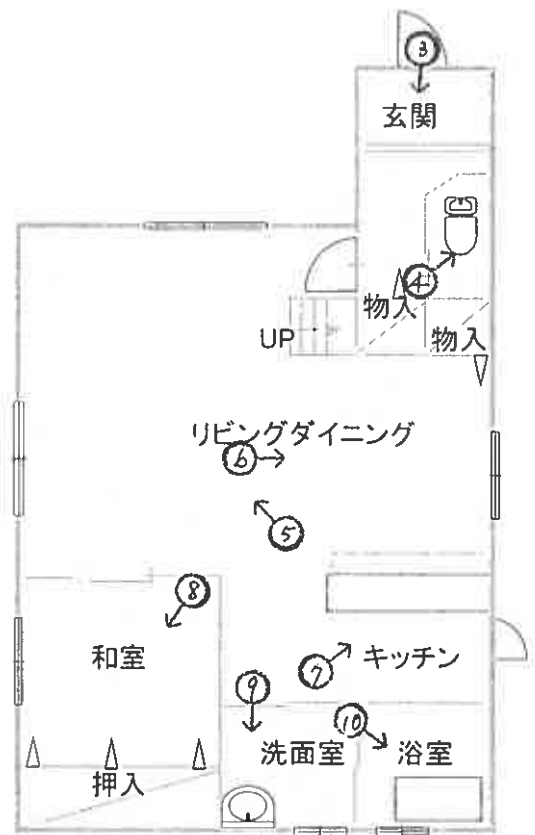
縮 尺

1 / 500

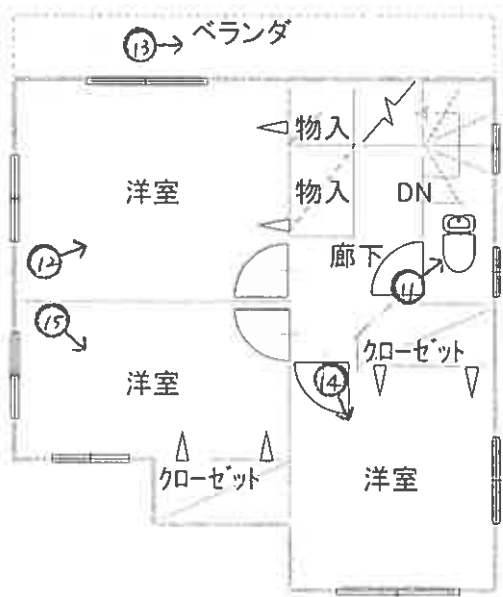
縮小(A3→A4)

建物間取図（物件2・見取図）

1階



2階



|      |         |
|------|---------|
| 建築面積 |         |
| 1階   | 59.20㎡  |
| 2階   | 44.30㎡  |
| 合計   | 103.50㎡ |

凡例 ○➡ 写真撮影方向

写真 1



写真 2



呉市道（天応南町4号線）

写真 3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



令和 7 年 (又) 第 20 号  
令和 7 年 5 月 21 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 3 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 11,751,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1(土地)       | 金 3,065,000円 |
| 物件2(建物)       | 金 8,686,000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<br>地番<br>地目<br>地積          | 呉市天応南町<br>981番38<br>宅地<br>115.81㎡                                                    | 同左 |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 呉市天応南町981番地38<br>981番38<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 59.20㎡<br>2階 44.30㎡<br>延べ 103.50㎡ | 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呉線「天応」駅の北西方直線距離約400m。                                                         |                                                                                                                        |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。                                                              |                                                                                                                        |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制              | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>—<br>宅地造成工事規制区域                                                                     |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 115.81 m <sup>2</sup>                                                        | 間口 約 7 m<br>奥行 約 15 m<br>形状 長方形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢平坦                                                               |  |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側 約 3.5 m 舗装 市道 高低差：等高<br>呉市建築課における調査で、建築基準法第42条2項道路であるとの説明を受けた。買受希望者は確認を要する。 |                                                                                                                        |  |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は物件2の建物が存する。<br>隣地は戸建住宅<br>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<br>本物件内への引込 あり<br>※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<br>本物件内への引込 なし<br>※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<br>本物件内への引込 あり<br>※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 | <p>建築年月日（市役所税務課間取図記載）：平成 31 年 2 月 8 日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 6 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 24 年</p>                                                                           |
| 仕 様             | <p>構 造：第 3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>屋 根：第 3 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>外 壁：サイディングボード</p> <p>内 壁：クロス貼り等</p> <p>天 井：クロス貼り等</p> <p>床：畳、フローリング等</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：－</p> |
| 床面積（現況）         | 第 3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                    |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。</p>                                                                                                                |
| 品 等             | やや優る                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | 優る                                                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項         | <p>オール電化住宅である。</p> <p>現地調査においてエコキュートを確認したが、評価の考慮外とする。</p>                                                                                                           |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 42,000               | 1.00            | 115.81         | 1.00      | 1       | 4,864,000             |

#### 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3.5m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（呉-9）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 45,800              | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{108}$ | 42,000               |

◇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： 側道+1

◇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： なし （セットバック要因は地域格差に含む）

|     |      |
|-----|------|
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 1.00 |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 2  | 180,000             | 103.50             | 0.64     | 1       | 11,923,000         |

ウ 現価率：

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 6 年       | 24 年               | 30 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 3 % | 20 % |

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.64$$

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 4,864,000     | 0.10 場所的利益    | 486,000            |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1         | 4,864,000           | - 486,000                       |                 | 1.00            | 0.70             | 3,065,000             |
| 2         | 11,923,000          | + 486,000                       | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 8,686,000             |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 11,751,000            |

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（呉-9）

所 在 : 呉市天応西条3丁目827番5「天応西条3-2-17」  
価 格 : 45,800円/㎡  
位 置 : JR呉線「天応」駅の北東方道路距離約900m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 189㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南東側6.2m県道、北東側道  
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 : 一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |             |                   |       |          |
|-----|-------------|-------------------|-------|----------|
| 物件1 | 3,434,692 円 | （1㎡当たり 29,658 円）、 | 課税地積  | 115.81 ㎡ |
| 物件2 | 6,767,451 円 | （1㎡当たり 65,386 円）、 | 課税床面積 | 103.50 ㎡ |

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。

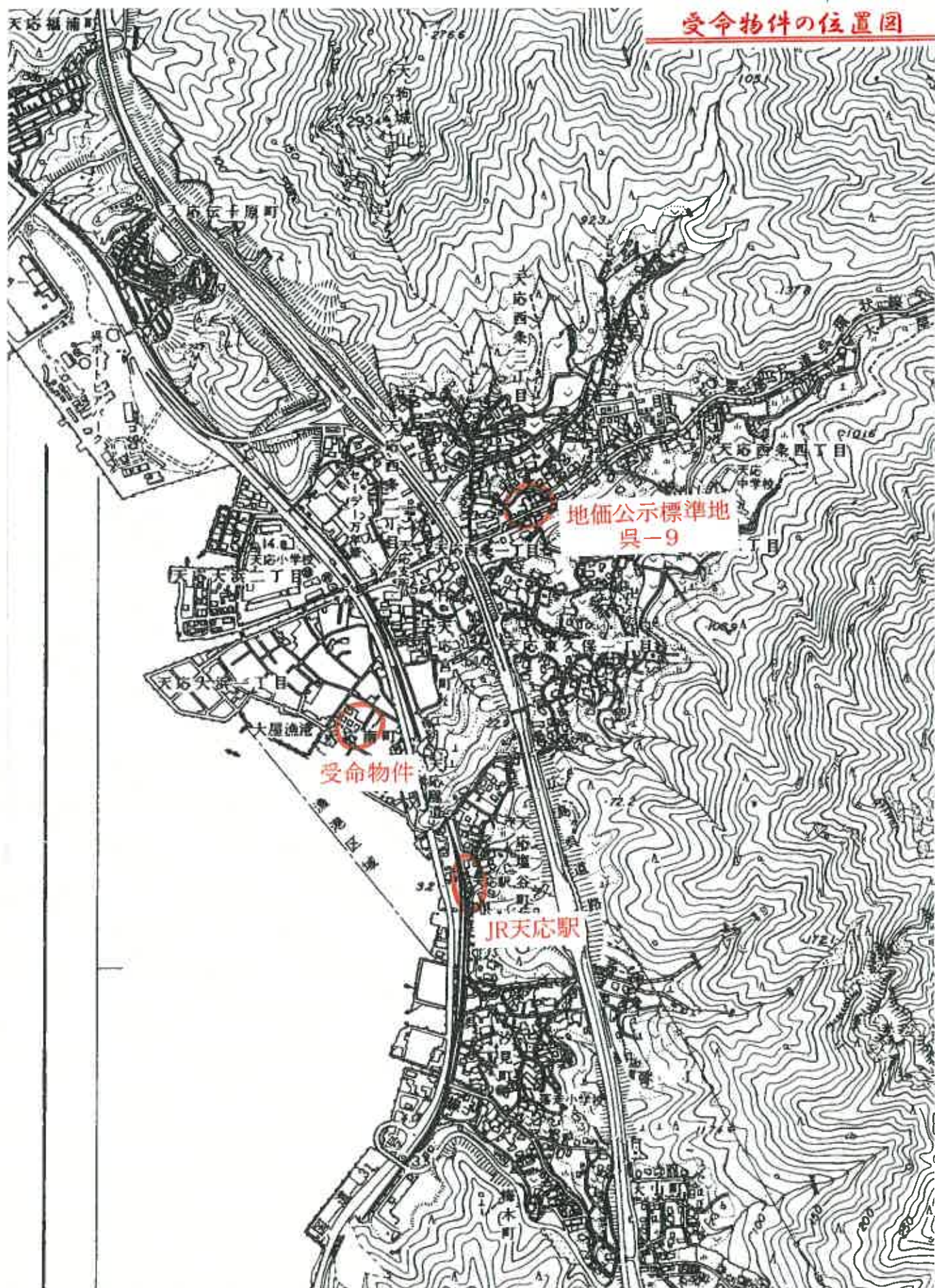
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 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





任意座標

座標求積表

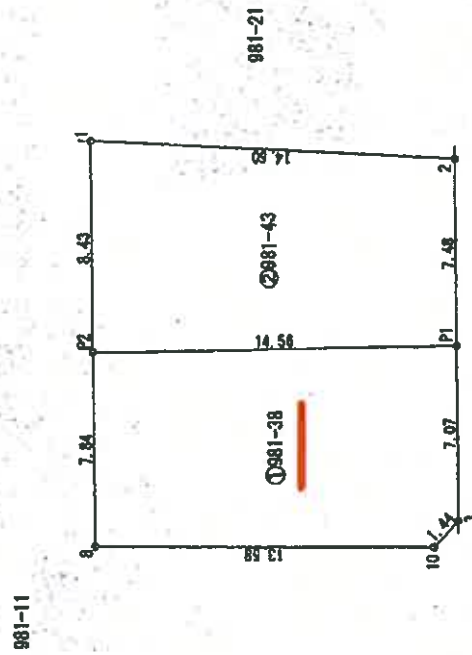
| 地番  | ①981-38 | 境界線       | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-----|---------|-----------|---------|---------|-----------------|
| 境界点 |         |           |         |         |                 |
| 10  |         | 既設プラスチック杭 | 489.902 | 486.604 | -429.07364      |
| 3   |         | 新設金属線     | 490.075 | 488.032 | 2744.203936     |
| P1  |         | 新設金属線     | 495.525 | 492.541 | 7256.114012     |
| P2  |         | 新設金属線     | 504.807 | 481.318 | 1559.851638     |
| 8   |         | 新設金属線     | 498.766 | 476.321 | -7099.564505    |
|     |         |           |         | 倍面積     | 231.629777      |
|     |         |           |         | 面積      | 115.8148885     |
| 坪数  |         | 35.03     |         | 地積      | 115.81          |

| 地番  | ②981-43 | 境界線   | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-----|---------|-------|---------|---------|-----------------|
| 境界点 |         |       |         |         |                 |
| P1  |         | 新設金属線 | 495.525 | 492.541 | 1734.236861     |
| P2  |         | 新設金属線 | 504.807 | 481.318 | 7592.791450     |
| 1   |         | 既設金属線 | 511.300 | 486.687 | -1713.624927    |
| 2   |         | 新設金属線 | 501.286 | 497.309 | -7845.049475    |
|     |         |       |         | 倍面積     | -231.648091     |
|     |         |       |         | 面積      | 115.8230455     |
| 坪数  |         | 35.03 |         | 地積      | 115.82          |

合計 231.6379040

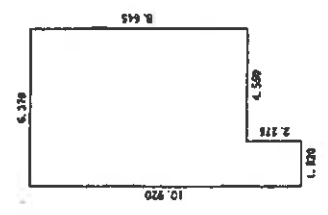
引照点処理表

| 引照点 | 材質     | X座標     | Y座標       |
|-----|--------|---------|-----------|
| IN1 | 金属板    | 500.000 | 500.000   |
| IN2 | 金属板    | 491.491 | 493.221   |
| 境界点 | 観測点後視点 | 距離      | 夹角        |
|     | IN2    | IN1     | 10.88     |
| 2   |        |         | 344-06-24 |
| 8   |        |         | 254-44-46 |
| 境界点 | 観測点後視点 | 距離      | 夹角        |
|     | IN1    | IN2     | 10.88     |
| 2   |        |         | 77-00-05  |
| 8   |        |         | 48-28-22  |



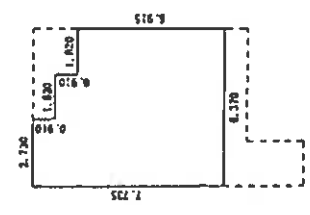
縮小B4→A4

1階

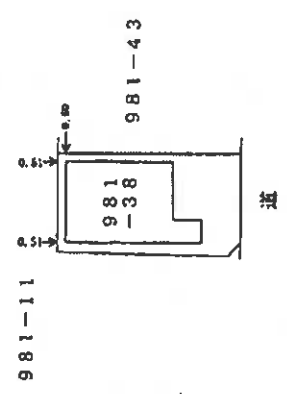


| 求 積 表         |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 1.820 × 2.275 | = | 4.140500             |
| 6.370 × 8.645 | = | 55.068650            |
| 合 計           |   | 59.209150            |
| 床面積           |   | 59.20 m <sup>2</sup> |

2階



| 求 積 表         |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 4.550 × 6.825 | = | 31.053750            |
| 1.820 × 5.915 | = | 10.765300            |
| 2.730 × 0.910 | = | 2.484300             |
| 合 計           |   | 44.303350            |
| 床面積           |   | 44.30 m <sup>2</sup> |



縮小B4→A4

(単位: m)

作製者

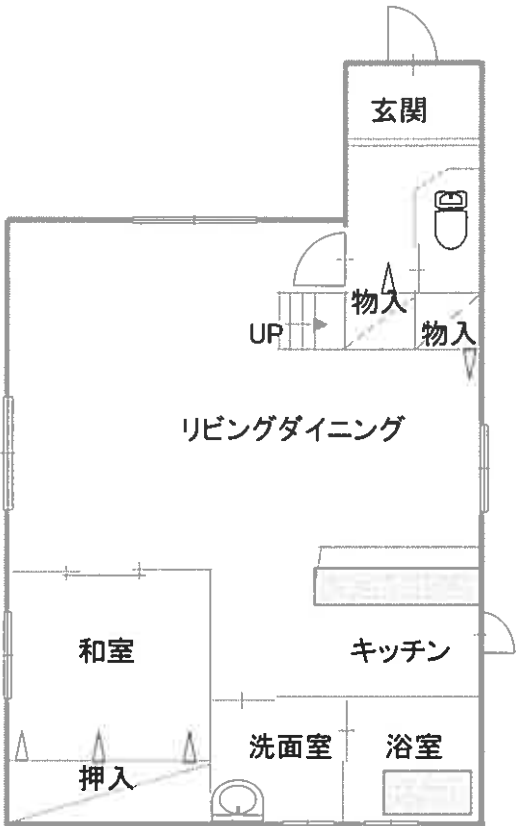
縮尺 1/250

申請人

1/250

建物間取図（物件2・見取図）

1階



2階



|      |         |
|------|---------|
| 建築面積 |         |
| 1階   | 59.20㎡  |
| 2階   | 44.30㎡  |
| 合計   | 103.50㎡ |