

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 6年 4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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 4時00分まで |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。 |
| 買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条) | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4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5年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~11 | 10,749,000 8,599,200 | 一括 | 2,150,000 | 95,392 | 22,147 |
| 1 | 1,139,000 | | | | |
| 2 | 78,000 | | | | |
| 3 | 1,000 | | | | |
| 4 | 204,000 | | | | |
| 5 | 2,000 | | | | |
| 6 | 1,000 | | | | |
| 7 | 1,000 | | | | |
| 8 | 1,000 | | | | |
| 9 | 6,000 | | | | |
| 10 | 7,000 | | | | |
| 11 | 9,309,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山北二丁目 203番21 宅地 166.65平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山北二丁目 203番29 宅地 11.53平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山北二丁目 226番13 宅地 0.02平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番21 宅地 29.93平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番25 宅地 0.34平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番1
地 目 公衆用道路
地 積 8.58平方メートル

持分14分の1

7 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番27
地 目 公衆用道路
地 積 5.68平方メートル

持分14分の1

8 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 226番8
地 目 公衆用道路
地 積 8.86平方メートル

持分14分の1

9 所 在 呉市焼山町字刈藻ヶ畝
地 番 10195番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

持分14分の1



物 件 目 録

10 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 200番163
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル

持分21分の1

11 所 在 呉市焼山北二丁目203番地21
家屋 番号 203番21
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 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 5日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 井 英 司

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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。



11

- 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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山北二丁目 203番21 宅地 166.65平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山北二丁目 203番29 宅地 11.53平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山北二丁目 226番13 宅地 0.02平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番21 宅地 29.93平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番25 宅地 0.34平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番1
地 目 公衆用道路
地 積 8.58平方メートル

持分14分の1

7 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番27
地 目 公衆用道路
地 積 5.68平方メートル

持分14分の1

8 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 226番8
地 目 公衆用道路
地 積 8.86平方メートル

持分14分の1

9 所 在 呉市焼山町字刈藻ヶ畝
地 番 10195番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

持分14分の1



物 件 目 録

10 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 200番163
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル

持分21分の1

11 所 在 呉市焼山北二丁目203番地21
家屋 番号 203番21
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 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル



令和 5年(ケ)第124号
令和 6年 1月15日受理
令和 6年 2月 1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 呉市焼山北二丁目
地 番 203番21
地 目 宅地
地 積 166.65平方メートル

所有者 A

2 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番29
地 目 宅地
地 積 11.53平方メートル

所有者 A

3 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 226番13
地 目 宅地
地 積 0.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 呉市焼山町字刈藻ヶ畝
地 番 10195番21
地 目 宅地
地 積 29.93平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 呉市焼山町字刈藻ヶ畝
地 番 10195番25
地 目 宅地
地 積 0.34平方メートル

所有者 A

6 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番1
地 目 公衆用道路
地 積 8.58平方メートル

共有者 A 持分14分の1

7 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 203番27
地 目 公衆用道路
地 積 5.68平方メートル

共有者 A 持分14分の1

8 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 226番8
地 目 公衆用道路
地 積 8.86平方メートル

共有者 A 持分14分の1

(2 枚目)



物 件 目 録

9 所 在 呉市焼山町字刈藻ヶ畝
地 番 10195番19
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分14分の1

10 所 在 呉市焼山北二丁目
地 番 200番163
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル
共有者 A 持分21分の1

11 所 在 呉市焼山北二丁目203番地21
家屋 番号 203番21
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 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル
所有者 A



| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 広島県呉市焼山北二丁目19番20号 | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1ないし10 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | ■宅地（物件1ないし5） ■公衆用道路（物件6ないし10） | | | | | | | | | | | | | |
| 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 ■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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input 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3及び5については、位置・形状不明 | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件11 | | | | | | | | | | | | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--------------------|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ () | (記載事項なし) 以上 |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見 |
|--|
| <p>■</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件11の建物敷地部分の土地は、北側の市道（焼山北2丁目15号線）に接している。 物件10の土地は、南西側の市道（焼山北2丁目8号線）に接している 2 物件3及び5の土地は、正確な位置・形状を示す図面は存在せず、近隣地の測量図等及び現地調査からも形状及び所在地を確定することはできなかったが、物件11の建物敷地の中に含まれているものと考えられる。 3 物件11の建物の占有については、所有者から貸借関係に対する回答はない。建物の立入調査からは、大型家電等はすでに搬出されているものと思われ、女性物の衣類等が残存されていたが、建物内からは他に明確に第三者占有を徴表する物は発見できなかったことから、所有者占有と認めた。 <p style="text-align: right;">以上</p> |

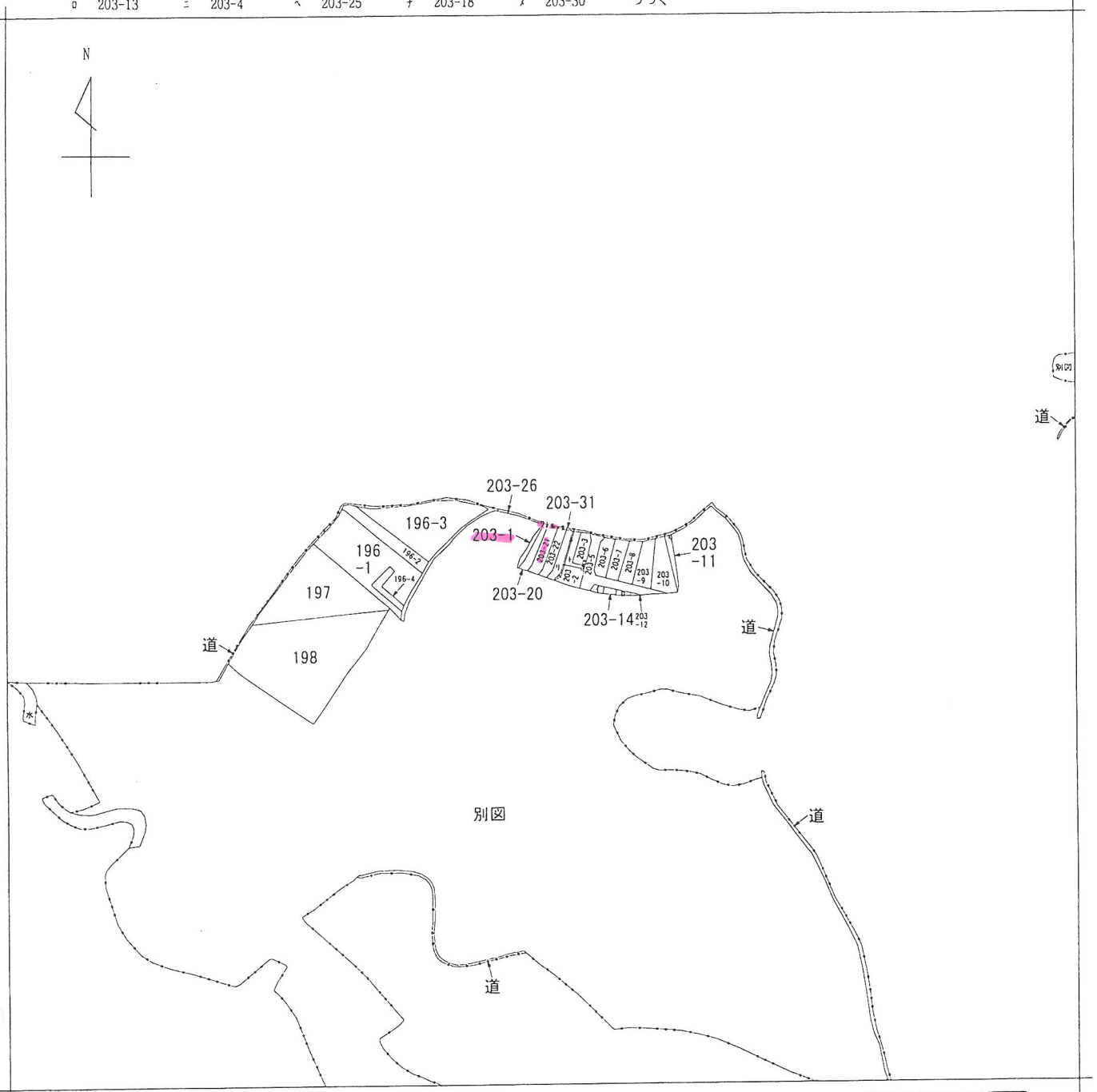
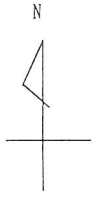
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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1月16日(火) 13:00-13:15 | 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1月17日(水) 11:35-12:30 | 広島法務局呉支局 | 公図等の交付申請 |
| 令和6年1月17日(水) 12:55-13:00 | 呉市役所 | 間取図面の交付申請 |
| 令和6年1月17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1月24日(水) 13:00-13:55 | 物件所在地 | 立入調査 写真撮影 |
| 令和 年 月 日 () : - : | | |
| 令和 年 月 日 () : - : | | |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月24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 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

縮小(A3→A4)

イ 203-15 ハ 203-17 ホ 203-24 ト 203-19 リ 203-23 203-29 203-27
 ロ 203-13 ニ 203-4 ヘ 203-25 テ 203-18 ル 203-30 つづく



地番区域見出

A 焼山北2丁目
 B 焼山北2丁目
 C 焼山北2丁目
 D 焼山北2丁目
 つづく

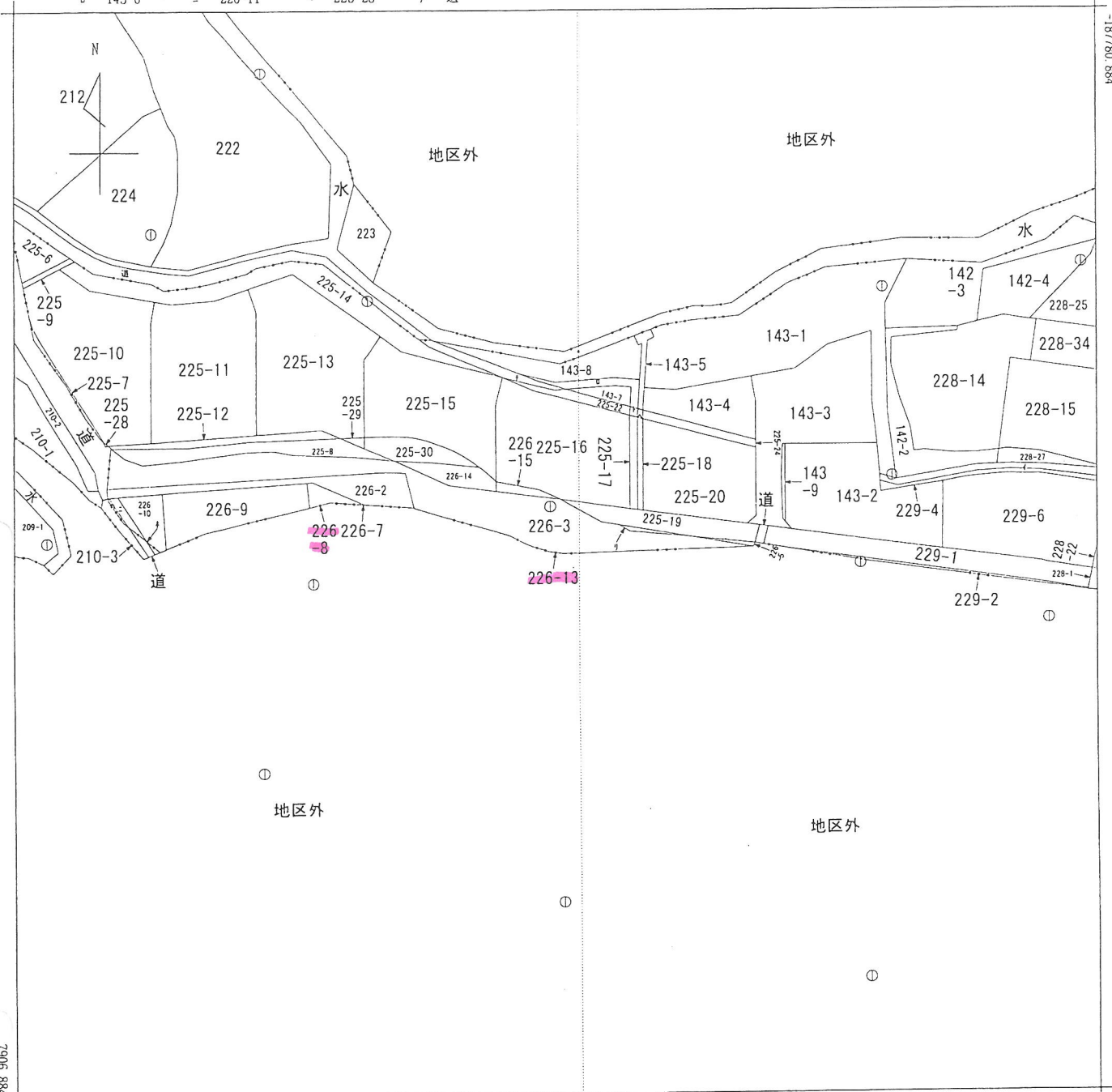
| | | | | | | | | |
|-------|-----------|------|----------|------|----------|--------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | | 呉市焼山北二丁目 | | 地番 | 203番21 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | | | |

縮小(A3→A4)

イ 225-27 ハ 226-12 キ 210-4 コ 道 ク 227-4
 ロ 143-6 ニ 226-11 ケ 225-23 コ 道

(座標値種別：図上測定)

+35230.207



+35105.207

(座標値種別：図上測定)

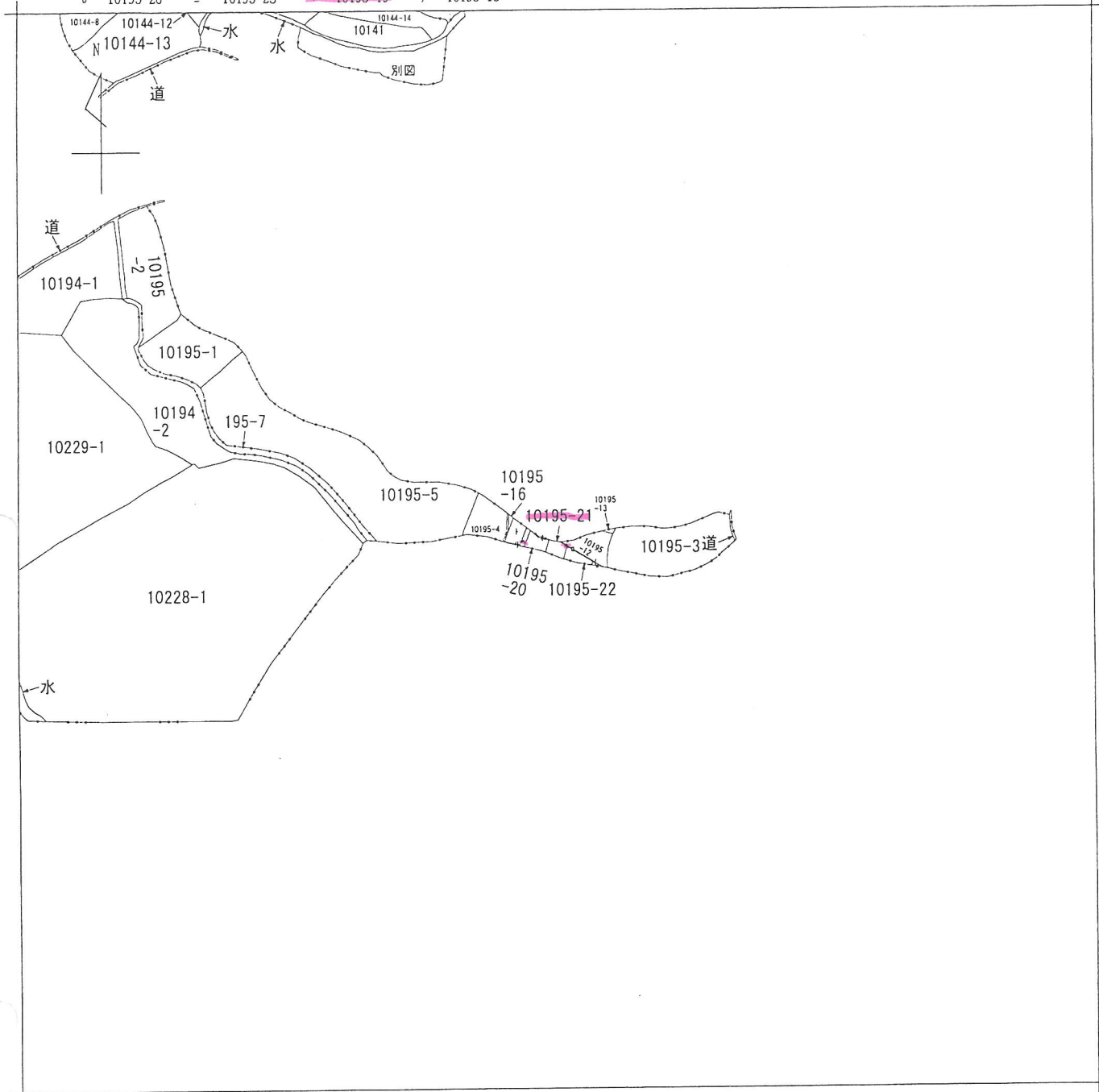


A 焼山町
B 焼山町

| | | | | | | | | | |
|-------|-------------|------|----|-----------|--------|----|--------------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 呉市焼山北二丁目 | | | 地番 | 226番13 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系又は記号 | Ⅲ | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

縮小(A3→A4)

イ 10195-27 ~~ハ 10195-25~~ ホ 10195-24 ト 10195-17 リ 10195-18
 オ 10195-26 ニ 10195-23 ヘ 10195-19 チ 10195-15

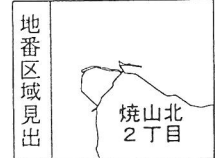
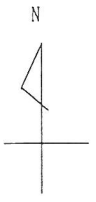


A 焼山北2丁目
 B 焼山町

| | | | | | | | | |
|-------|------|------------|---------|-----------|----------|----------|-----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 呉市焼山町字刈藁ヶ畝 | | | 地番 | 10195番21 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 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 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | |

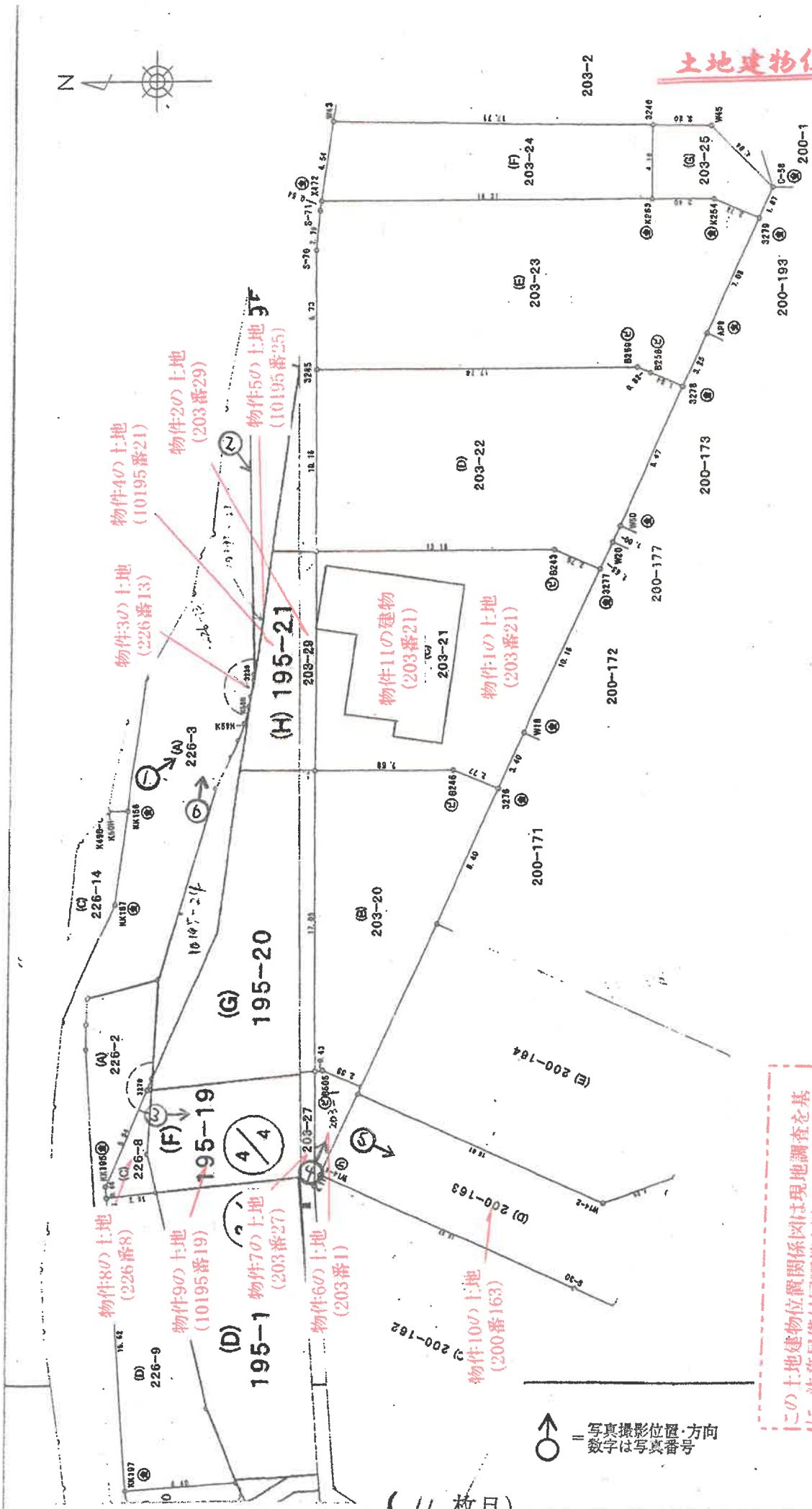
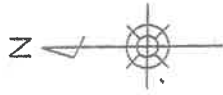
縮小(A3→A4)

イ 200-83 ハ 200-178 ホ 200-69 ト 200-151
 ロ 200-179 ニ 200-161 ヘ 200-71



| | | | | | | |
|-------|------|----------|-----------|----|----------|-----|
| 請求部 | 所在 | 呉市焼山北二丁目 | | 地番 | 200番163 | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | |
| | | | | | 種類 | その他 |

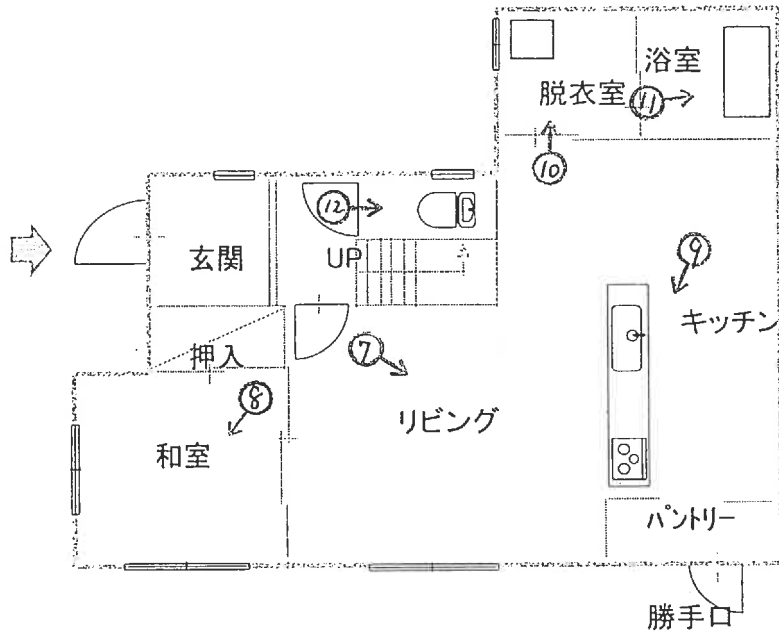
土地建物位置関係図



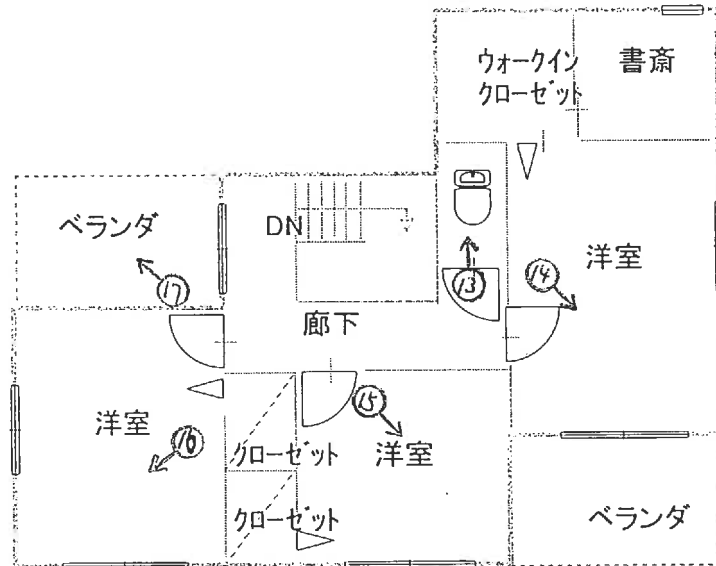
(// 枚目)

建物間取図 (物件11・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 55.48㎡
2階 48.02㎡
合計 103.50㎡

(12 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤

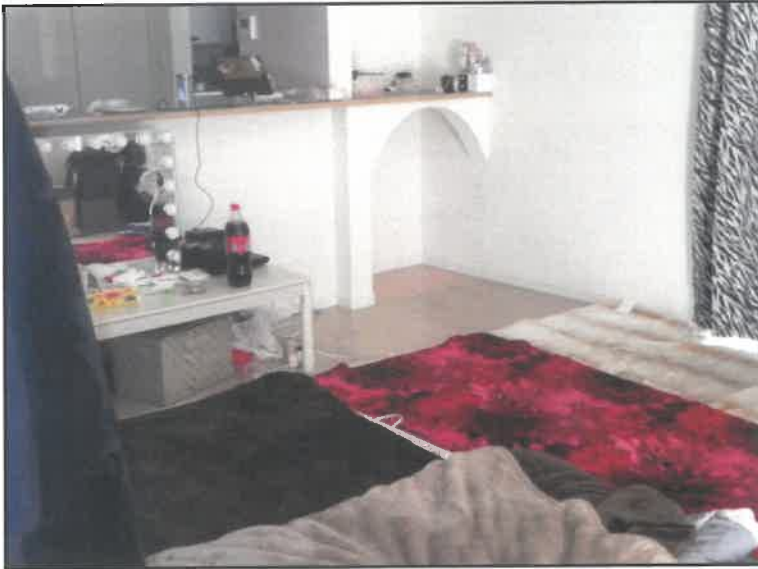


写真⑥



接道

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



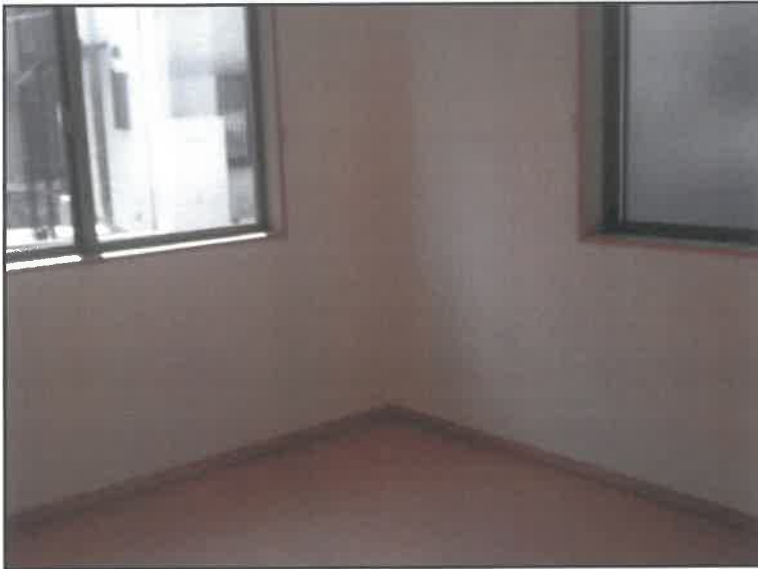
写真⑭



写真⑮



写真⑩



写真⑪



令和 5 年 (ケ) 第 124 号
令和 6 年 1 月 24 日 現地調査
令和 6 年 2 月 9 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 10,749,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 1,139,000円 |
| 物件2(土地) | 金 78,000円 |
| 物件3(土地) | 金 1,000円 |
| 物件4(土地) | 金 204,000円 |
| 物件5(土地) | 金 2,000円 |
| 物件6(土地) | 金 1,000円 |
| 物件7(土地) | 金 1,000円 |
| 物件8(土地) | 金 1,000円 |
| 物件9(土地) | 金 6,000円 |
| 物件10(土地) | 金 7,000円 |
| 物件11(建物) | 金 9,309,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～11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1～5の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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 地地地 | 在 番 目 積 呉市焼山北二丁目 203番21 宅地 166.65m ² | 同左 |
| 2 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 呉市焼山北二丁目 203番29 宅地 11.53m ² | 同左 |
| 3 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 呉市焼山北二丁目 226番13 宅地 0.02m ² | 同左 |
| 4 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番21 宅地 29.93m ² | 同左 |
| 5 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番25 宅地 0.34m ² | 同左 |
| 6 | 所在地 地地地 | 在 番 目 積 呉市焼山北二丁目 203番1 公衆用道路 8.58m ² 持分14分の1 | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | 特になし | | |

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 |
|----|-------------------------------|--|----|
| 7 | 所在地 地積 | 呉市焼山北二丁目 203番27 公衆用道路 5.68m ² 持分14分の1 | 同左 |
| 8 | 所在地 地積 | 呉市焼山北二丁目 226番8 公衆用道路 8.86m ² 持分14分の1 | 同左 |
| 9 | 所在地 地積 | 呉市焼山町字刈藻ヶ畝 10195番19 公衆用道路 49.00m ² 持分14分の1 | 同左 |
| 10 | 所在地 地積 | 呉市焼山北二丁目 200番163 公衆用道路 94.00m ² 持分21分の1 | 同左 |
| 11 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 呉市焼山北二丁目203番地21 203番21 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.48m ² 2階 48.02m ² 延べ 103.50m 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1～5）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | 「西小屋団地」バス停の北西方・直線距離約200m | |
| 付近の状況 | 付近は、一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。 | |
| 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 第一種低層住居専用地域 50% 100% — 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域 |
| 画地条件 | 規模 物件1 166.65 m ² 物件2 11.53 m ² 物件3 0.02 m ² 物件4 29.93 m ² 物件5 0.34 m ² 計 208.47 m ² | 間口 約 12.5 m 奥行 約 16.5 m 形状 略長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦 |
| 接面道路の状況 | 北側 約 6 m 舗装 市道 高低差：等高 建築基準法第42条1項1号道路であるとの説明を受けた。 | |
| 土地の利用状況等 | 現状は物件11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。 物件1～5の全体が土砂災害警戒区域にかかる。 物件3及び物件5については正確な位置、形状が確定できなかった。 | |

2 土地の概況及び利用状況等（物件6～10）

| | |
|---------------|--|
| 土地の利用状況 | 物件6～10は幅員約6mの舗装私道（公衆用道路）である。 |
| 建築基準法上の道路の種別 | 呉市建築課における聴取によると、建築基準法上は未判定道路であるとの説明を受けた。 |
| 周辺既存公道との接続の状態 | 略北方で幅員約6m舗装市道（焼山北2丁目15号線）に接し、略南西方で市道（焼山北2丁目8号線）に接している。 |
| 権利の態様等 | 所有形態は共有で、物件6～9の持分は14分の1で、物件10の持分は21分の1である。 |
| その他、特段の利用制限等 | 特になし。 |
| 特記事項 | 土砂災害警戒区域に指定されている。 |

3 建物の概況及び利用状況（物件11）

| | |
|-----------------|--|
| 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)：平成 30 年 9 月 2 日 新築 経過年数：約 5 年 経済的残存耐用年数：約 20 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 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： フローリング、畳等 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 | 普通 |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特 記 事 項 | 太陽光パネルを確認したが、評価の対象外とした。 |

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1～10)

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 | 21,700 | 0.90 | 166.65 | 1.00 | 1 | 3,255,000 |
| 2 | 21,700 | 0.90 | 11.53 | 1.00 | 1 | 225,000 |
| 3 | 21,700 | 0.90 | 0.02 | 1.00 | 1 | 390 |
| 4 | 21,700 | 0.90 | 29.93 | 1.00 | 1 | 585,000 |
| 5 | 21,700 | 0.90 | 0.34 | 1.00 | 1 | 7,000 |
| 6 | 21,700 | 0.10 | 8.58 | 1.00 | 1/14 | 1,000 |
| 7 | 21,700 | 0.10 | 5.68 | 1.00 | 1/14 | 880 |
| 8 | 21,700 | 0.10 | 8.86 | 1.00 | 1/14 | 1,000 |
| 9 | 21,700 | 0.10 | 49.00 | 1.00 | 1/14 | 8,000 |
| 10 | 21,700 | 0.10 | 94.00 | 1.00 | 1/21 | 10,000 |

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6m舗装市道に等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示標準地 (呉-16)

| 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 |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 35,000 | $\frac{99}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{158}$ | 21,700 |

◇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 : 方位+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：物件1～5

| | |
|--------------------------|------|
| 土砂法 | 0.95 |
| 物件3、5の正確な位置・形状が確定できなかった。 | 0.95 |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.90 |

イ 個別格差：物件6～10

| | |
|-------|------|
| 公衆用道路 | 0.10 |
| | |
| | |
| | |
| 相乗積 | 0.10 |

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11)

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 |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|---------|--------------------|
| 11 | 170,000 | 103.50 | 0.64 | 1 | 11,261,000 |

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 |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 5 年 | 20 年 | 25 年 |

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

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

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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格(円) |
|----|-----------|----------|-------|-------------|
| | ア | イ | | ア×イ |
| 1 | 3,255,000 | 0.50 | 法定地上権 | 1,628,000 |
| 2 | 225,000 | 0.50 | 法定地上権 | 113,000 |
| 3 | 390 | 0.50 | 法定地上権 | 200 |
| 4 | 585,000 | 0.50 | 法定地上権 | 293,000 |
| 5 | 7,000 | 0.50 | 法定地上権 | 4,000 |

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) | 土地利用権等価格の控除及び加算(円) | 占有減価修正 | 市場性修正 | 競売市場修正 | 評価額(円) |
|----------|------------|--------------------|--------|-------|--------|-------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | (ア+イ)×ウ×エ×オ |
| 1 | 3,255,000 | - 1,628,000 | | 1.00 | 0.70 | 1,139,000 |
| 2 | 225,000 | - 113,000 | | 1.00 | 0.70 | 78,000 |
| 3 | 390 | - 200 | | 1.00 | 0.70 | 1,000 |
| 4 | 585,000 | - 293,000 | | 1.00 | 0.70 | 204,000 |
| 5 | 7,000 | - 4,000 | | 1.00 | 0.70 | 2,000 |
| 6 | 1,000 | | | 1.00 | 0.70 | 1,000 |
| 7 | 880 | | | 1.00 | 0.70 | 1,000 |
| 8 | 1,000 | | | 1.00 | 0.70 | 1,000 |
| 9 | 8,000 | | | 1.00 | 0.70 | 6,000 |
| 10 | 10,000 | | | 1.00 | 0.70 | 7,000 |
| 11 | 11,261,000 | + 2,038,200 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 9,309,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 10,749,000 |

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-16）

所 在 : 呉市焼山宮ヶ迫1丁目339番111「焼山宮ヶ迫1-24-4」
価 格 : 35,000円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅の北西方約8.1km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西側5.5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

| | | | | |
|------|-------------|------------------|-------|----------|
| 物件1 | 2,623,737 円 | （1㎡当たり 15,744 円） | 課税地積 | 166.65 ㎡ |
| 物件2 | 181,528 円 | （1㎡当たり 15,744 円） | 課税地積 | 11.53 ㎡ |
| 物件3 | 314 円 | （1㎡当たり 15,700 円） | 課税地積 | 0.02 ㎡ |
| 物件4 | 471,217 円 | （1㎡当たり 15,744 円） | 課税地積 | 29.93 ㎡ |
| 物件5 | 5,352 円 | （1㎡当たり 15,741 円） | 課税地積 | 0.34 ㎡ |
| 物件11 | 6,244,776 円 | （1㎡当たり 60,336 円） | 課税床面積 | 103.50 ㎡ |

物件6～物件10は非課税

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、1/40,000）
- 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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図（見取図）

以 上



受命物件の位置図

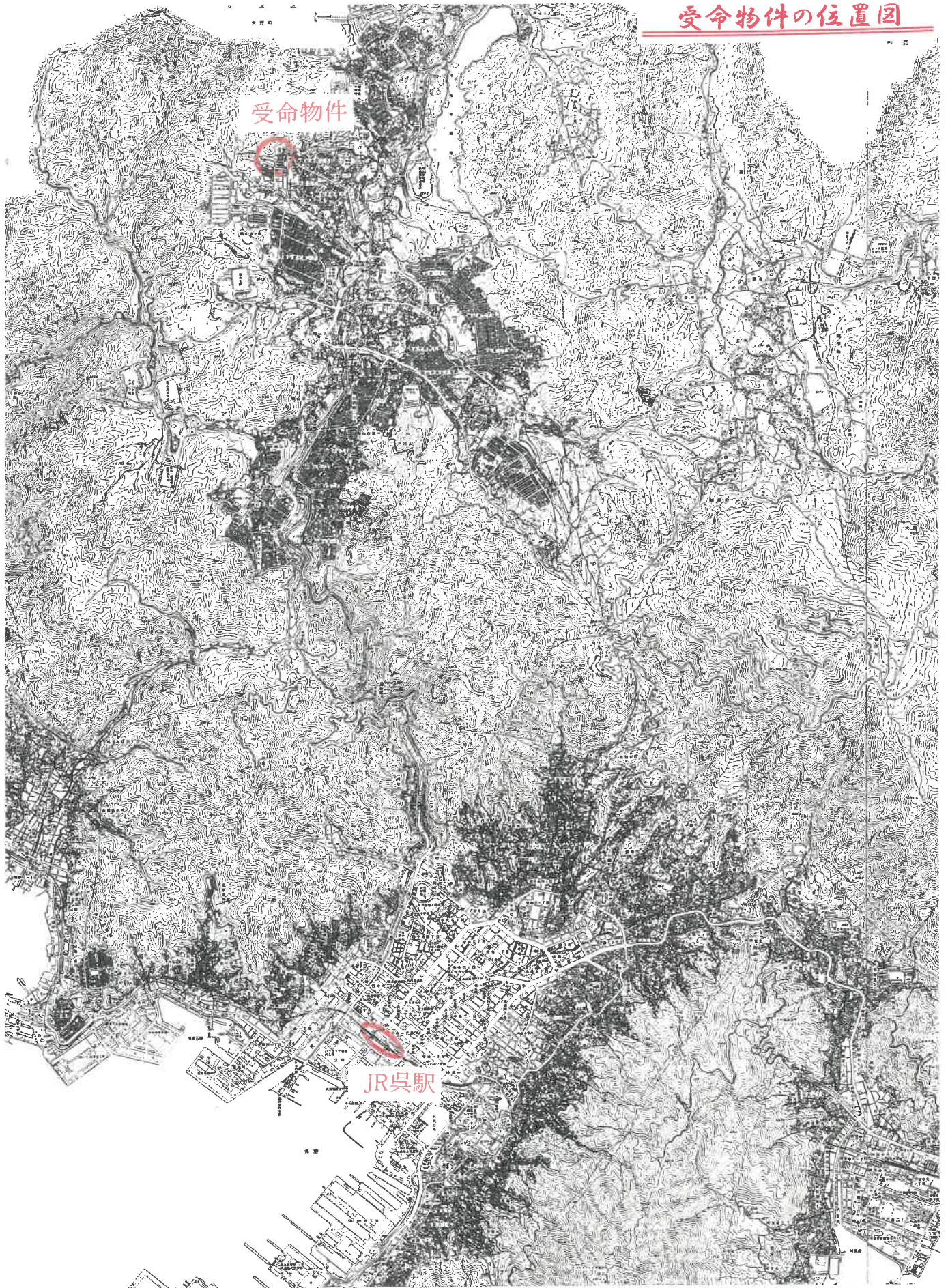


受命物件

地価公示標準地
呉-16



受命物件の位置図



1:40,000

イ 203-15
ロ 203-13

ハ 203-17
ニ 203-4

ホ 203-2
ヘ 203-25

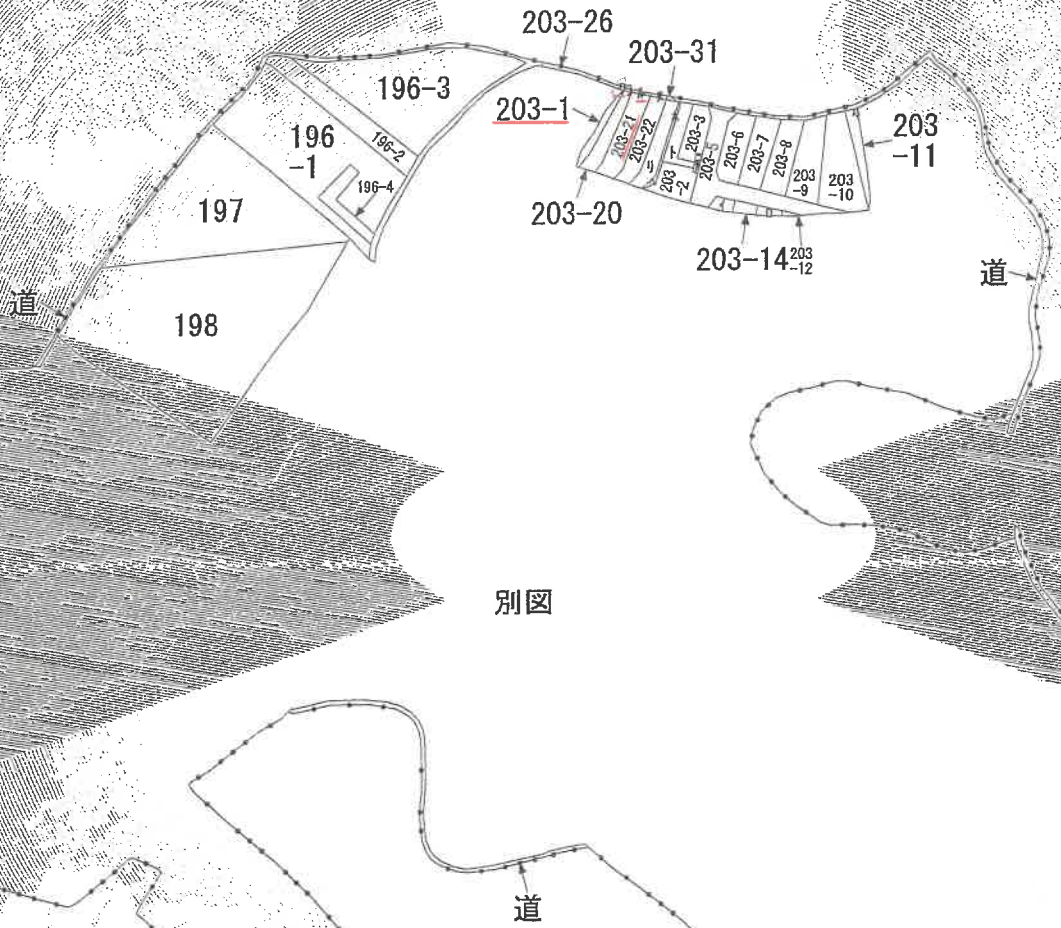
コ 203-19
サ 203-18

シ 203-23
ス 203-30

セ 203-29

国土交通省
国土院
地籍部
地籍課

N



別図

COPY

(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。

イ 225-27
ロ 143-6

ハ 226-12
ニ 226-11

ホ 210-4
ヘ 225-23

道

227-4

国土院 図写

N

212

222

地区外

地区外

224

水

①

223

225-6

225-14

225-9

225-10

225-11

225-13

225-7

225-12

225-29

225-28

225-15

143-8

143-5

143-1

143-4

143-3

210-2

210-1

225-8

225-30

226-14

226-15

225-16

225-17

225-17

225-18

225-20

143-9

210-1

226-10

226-9

226-2

226-7

226-8

226-3

225-19

210-3

道

①

226-13

道

225-21

143-9

地区外

地区

①

188-906181

+35105.207

(座標値種別: 図上測定)

10195-26 10195-23 10195-19 10195-15

10144-8 10144-12 10144-13

水 水

10144-14 10141

10000
公園

別図

道

道

10194-1

10195-2

10195-1

10194-2

195-7

10229-1

10195-5

10195-16

10195-21

10195-13

10195-4

10195-12

10195-3道

10195-20

10195-22

10228-1

水

COPY

(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。

イ 200-83
ロ 200-179

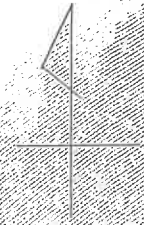
ハ 200-178
ニ 200-161

ヘ 200-69
ロ 200-71

200-151

4000 公図写

N



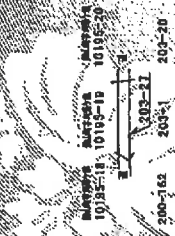
別図



(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。

地番 20-27
 市の所在 呉市烧山北三丁目

土地所在図
 縮尺 1/500



座標求積表

| 地番 | 203-27 | Xn | Yn | 距離 |
|------|--------|-------------|------------|------|
| 点名 | 境界線の通算 | | | |
| 3244 | | -187847.462 | 35145.857 | 0.92 |
| 3258 | | -187846.549 | 35145.764 | 5.91 |
| 3257 | | -187846.592 | 35139.861 | 1.07 |
| S-89 | 境界線の通算 | -187847.506 | 35139.293 | 6.56 |
| | 面積 | | -11.377512 | |
| | 面積 | | 5.687560 | |
| | 面積 | | 5.68 | ㎡ |
| | 面積 | | 1.73 | 坪 |

使用公式 $A=1/2 \sum (X2-Y1) (Y1+Y2)$

| | |
|-------|-------------|
| 測量年月日 | 平成29年11月26日 |
| 測量員 | 田 高 |

測量点の名称及び座標値

| 測量点 | 名称 | X座標 | Y座標 | (座標) |
|-----|--------|-------------|------------|------|
| 測量点 | S-904A | -187810.020 | 35223.762 | |
| 測量点 | S-903A | -187821.924 | 35266.836 | |
| 測量点 | S-900 | -187870.980 | 35394.0610 | |

(平成24年 4月 4日測量)



縮小B4→A4

本測量図は、石井の「測量図作成ソフト」の「測量図作成」機能により作成されたものである。

作成者

申請人

縮尺

250

203-29

呉市荒山北三丁目

土地所在図

縮尺=1/500



座標求積表

| 地名 | 座標の範囲 | Xn | Yn | 延面積 |
|------|-------------|-----------|------------|-----|
| 3248 | -187847.264 | 35178.338 | 0.93 | |
| 3265 | -187848.333 | 35178.338 | 12.43 | |
| 3260 | -187846.424 | 35162.905 | 0.92 | |
| 3250 | -187847.348 | 35162.903 | 12.44 | |
| | 積面積 | | -23.064895 | |
| | 積面積 | | 11.532476 | |
| | 積面積 | | 11.53 | ㎡ |
| | 積面積 | | 3.48 | 坪 |

使用公式 A=1/21 (X2-X1) (Y1+Y2)

| | |
|-------|-------------|
| 測量年月日 | 平成29年11月26日 |
| 測量者 | 加 茂 |

基準点の名称及び座標値

| 点番号 | 名称 | X座標 | Y座標 |
|-------|-------|-------------|-----------|
| W333A | 5007A | -187810.626 | 35523.762 |
| W333B | 5A033 | -187821.524 | 35500.924 |
| W333C | 9A070 | -187827.900 | 35477.000 |

(平成29年 6月 4日調査)

| | | | | |
|----------------------|------|------|------|--------|
| 荒山町字加茂ノ原 10195-20 | 3180 | 3185 | 3143 | 203-20 |
| 荒山町字加茂ノ原 10195-21 | 3150 | 3143 | 3143 | 203-21 |
| 荒山町字加茂ノ原 10195-22 | | | | 203-22 |

縮小B4→A4

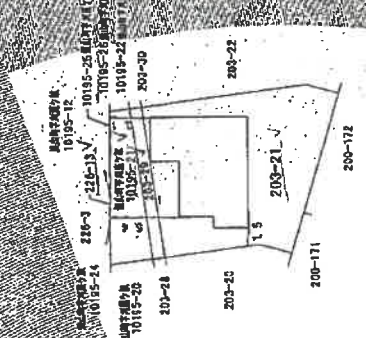
1階



求積表

| | | | | |
|------|---|-------|---------|----------------|
| 3.64 | x | 7.735 | = | 28.1656 |
| 4.55 | x | 2.73 | = | 12.4215 |
| 5.46 | x | 2.73 | = | 14.9058 |
| 合計 | | | 55.4877 | |
| 床面積 | | | 55.48 | m ² |

2階



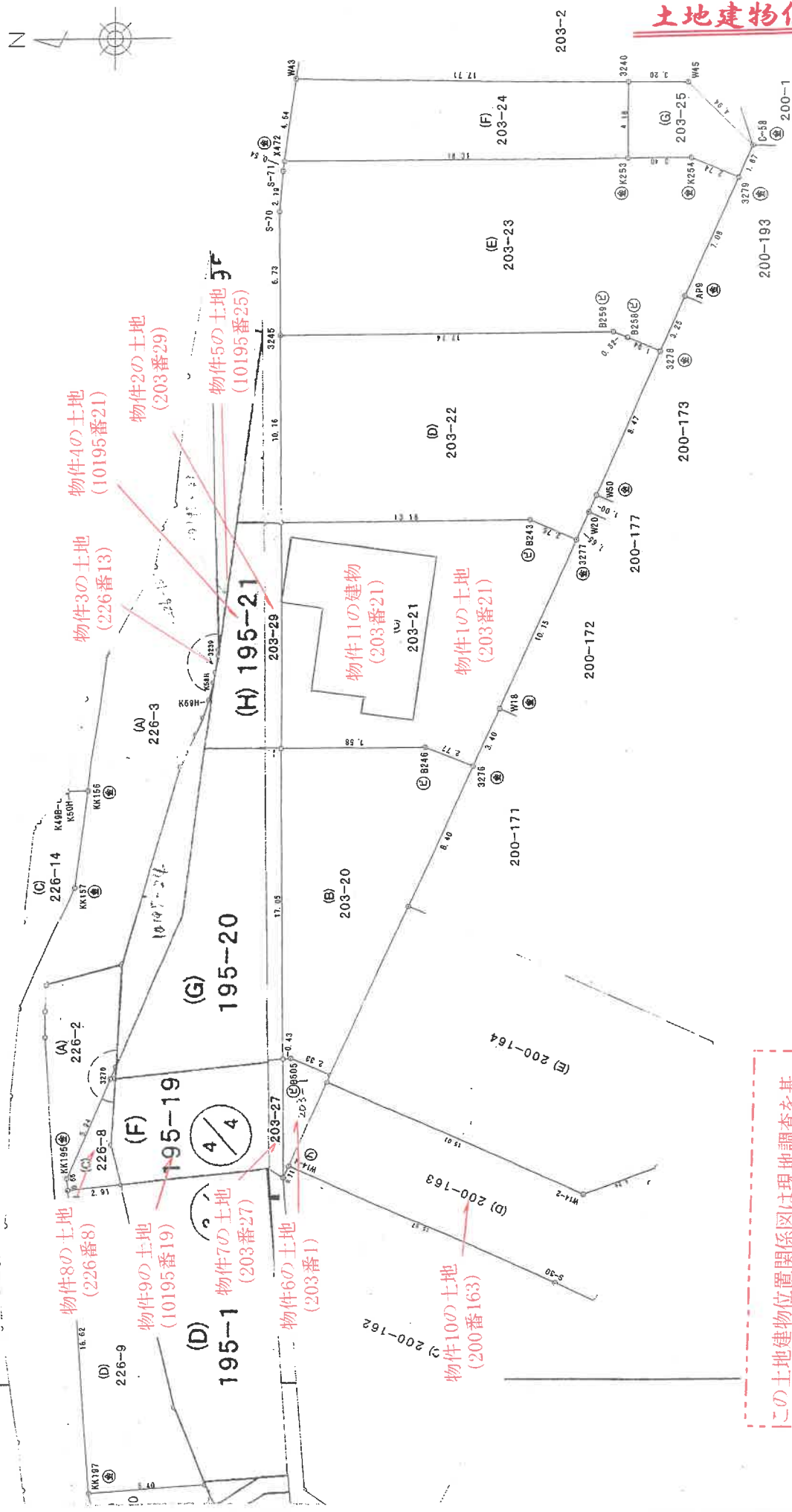
求積表

| | | | | |
|------|---|-------|---------|----------------|
| 3.64 | x | 5.915 | = | 21.5306 |
| 2.73 | x | 5.46 | = | 14.9058 |
| 2.73 | x | 3.64 | = | 9.9372 |
| 0.91 | x | 1.82 | = | 1.6562 |
| 合計 | | | 48.0298 | |
| 床面積 | | | 48.02 | m ² |

單位:m

縮小B4→A4

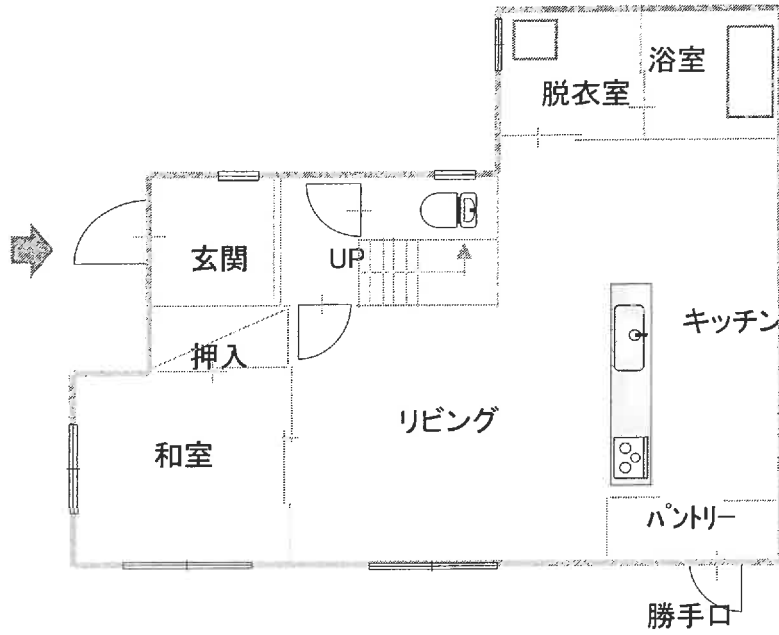
土地建物位置関係図



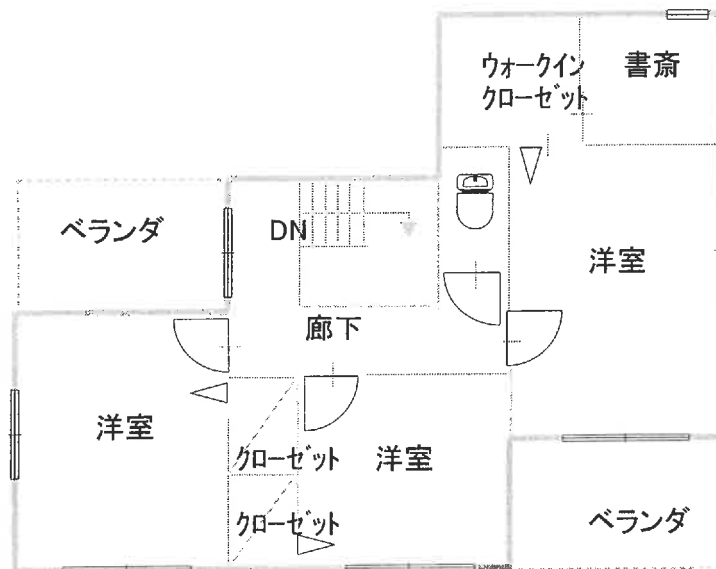
この土地建物位置関係図は現地調査を基に、法務局備付図面等を貼りあわせて作成されたものであり、正確な位置、形状、寸法等を保証するものではない。

建物間取図 (物件11・見取図)

1 階



2 階



| | |
|------|---------|
| 建築面積 | |
| 1階 | 55.48㎡ |
| 2階 | 48.02㎡ |
| 合計 | 103.50㎡ |

