

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 5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 8年 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月 9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 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 呉市焼山桜ヶ丘三丁目                       |
|   | 地 番   | 798番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 236.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 呉市焼山桜ヶ丘三丁目798番地12                |
|   | 家屋 番号 | 798番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月18日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新谷 志保

---

---

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   | 呉市焼山桜ヶ丘三丁目                       |
|   | 地 番   | 798番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 236.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 呉市焼山桜ヶ丘三丁目798番地12                |
|   | 家屋 番号 | 798番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 1 6 6 号  
令和 7 年1 2月 2日受理  
令和 8 年 2月 4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   | 呉市焼山桜ヶ丘三丁目                       |
|   | 地 番   | 798番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 236.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 呉市焼山桜ヶ丘三丁目798番地12                |
|   | 家屋 番号 | 798番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル<br>2階 55.48平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県呉市焼山桜ヶ丘三丁目7番15号	
土地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" 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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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	本件土地は、その南西側が道路(呉市道)に接面している(798番3の土地は、呉市所有名義)。	
建物	物件 2	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) 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 [ 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (所有者)	<p>1 本件建物には、私が居住しており、本件土地とも第三者に貸したりはしていません。現在、私は、広島地方裁判所呉支部において破産手続中であり、B弁護士が破産管財人となっています。</p> <p>2 本件建物について、2階への階段付近の壁にへこみがあったり(添付写真13参照)、1階のリビングから洗面所に入る扉のノブが壊れていたりしています。 本件建物には、太陽光発電設備があります。これは、私の所有物ですが、現在は契約等をしていないので、稼働していませんが、契約すれば稼働すると思います。</p> <p>3 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。本件土地内に駐車している自動車は、私の所有で、車検切れとなっています。 本件土地と北西側隣地(798番11の土地)との間にブロック塀があるのですが、このブロック塀が傾いています(添付写真5から7参照)。このブロック塀の中心が境界線になると思います。</p>
■ B (所有者A破産管財人弁護士)	<p>1 私は、Aの破産管財人であり、本件建物は、Aに管理させています。</p>

執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 <div style="text-align: right;">以上</div>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月 4日( ) 12:25-12:30	呉市役所	建物課税関係調査
7年12月 4日( ) 12:35-12:50	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7年12月 4日( ) 13:50-14:05	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
8年 1月14日( )	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円同封)
8年 1月26日( ) 19:20-19:30	当庁	Aに架電。占有関係等調査
8年 1月27日( ) 13:25-14:25	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
8年 1月29日( ) 11:10-11:13	当庁	Bに架電。占有関係等調査
8年 1月29日( ) 18:35-18:37	当庁	Aに架電。占有関係等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月27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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	呉市焼山桜ヶ丘三丁目		地番	798番12	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	平成8年2月1日		備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月4日  
広島法務局呉支局

請求番号：11-1

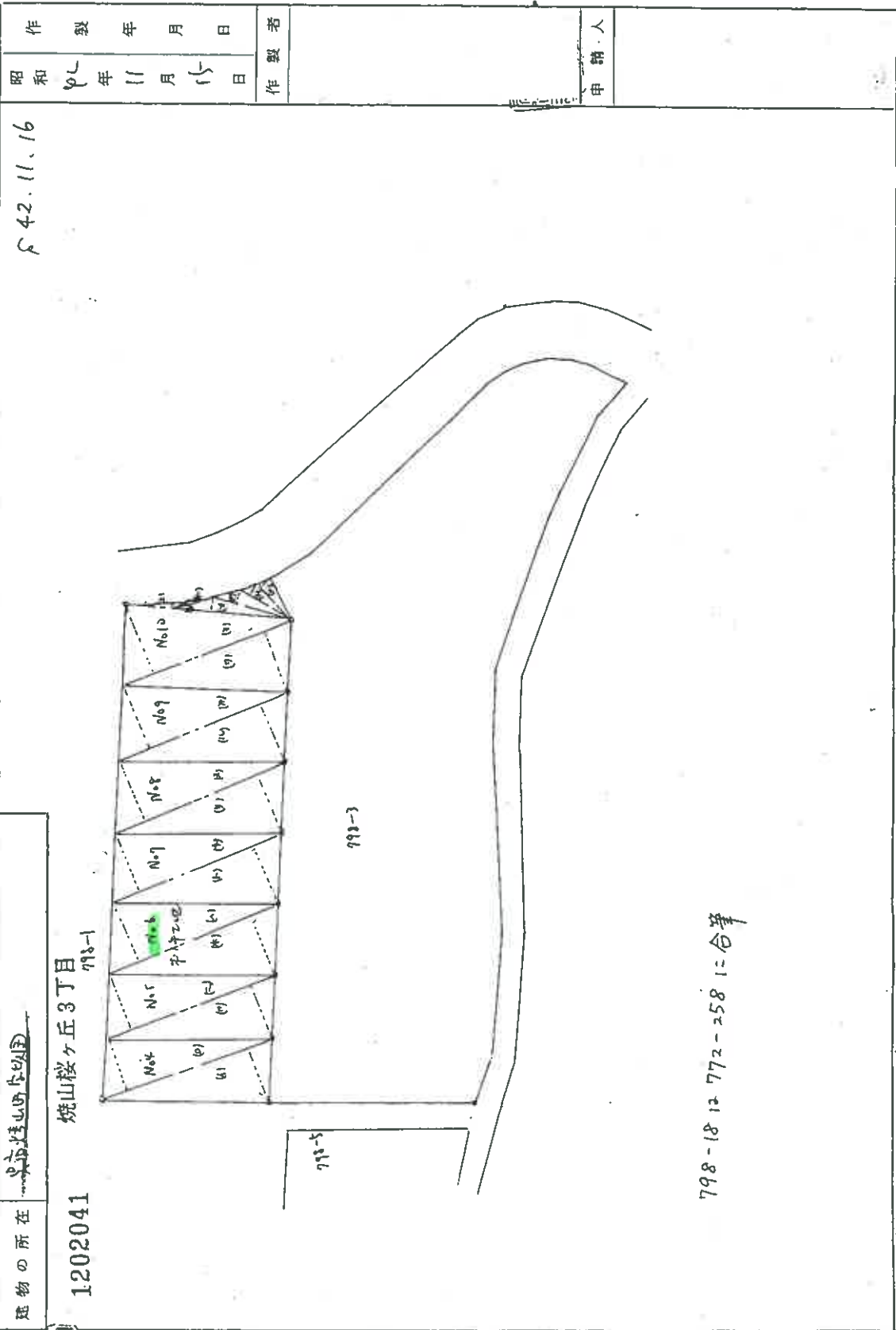
登記官

登記年月日：昭和42年11月16日

前 798-3 新 798-3, -10, -16, -26, -27, -72, -127  
後 798-11, 798-12, 798-13, 798-14, 798-15, 798-16, 798-3

地積測量図

家屋番号 1202041  
建物の所在 岡山県瀬戸内市焼山桜ヶ丘3丁目 798-1



昭和42.11.16

作製年月日	昭和42年11月16日	作製者	
申請人			

縮尺 1/600

(広島土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月4日 広島法務局長 文局

縮小 (A3→A4)

地積測量図

798-18, 12, 772-258 に合筆

登記年月日：昭和42年11月16日

1202042

798番地03~798番地016

呉市焼山町字坂向

焼山桜ヶ丘3丁目

(798-10 ~ 798-11)

No.4 ~ No.5

軒号	底辺高さ	倍積
イ	256	215.04
ロ	256	215.04
合計		430.08
二陸		215.04

(798-12 ~ 798-15)

No.6 ~ No.9

軒号	底辺高さ	倍積
イ	261.5	236.39
ロ	261.5	236.39
合計		472.78
二陸		236.39

No.10 (798-16)

軒号	底辺高さ	倍積
イ	262.0	241.04
ロ	262.0	241.04
エ	290	250.8
セ	280	240
シ	400	400
ソ	1200	2230
タ	1160	220
チ	120	1212
ト	200	1620
合計		2105.9
二陸		2105.9

# 計算書

7/2

昭和42年10月20日

作製者

申請人

縮小(A3→A4)

## 地積測量図

(広島土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/

請求番号：11-2

(2/2)

(7 枚目)

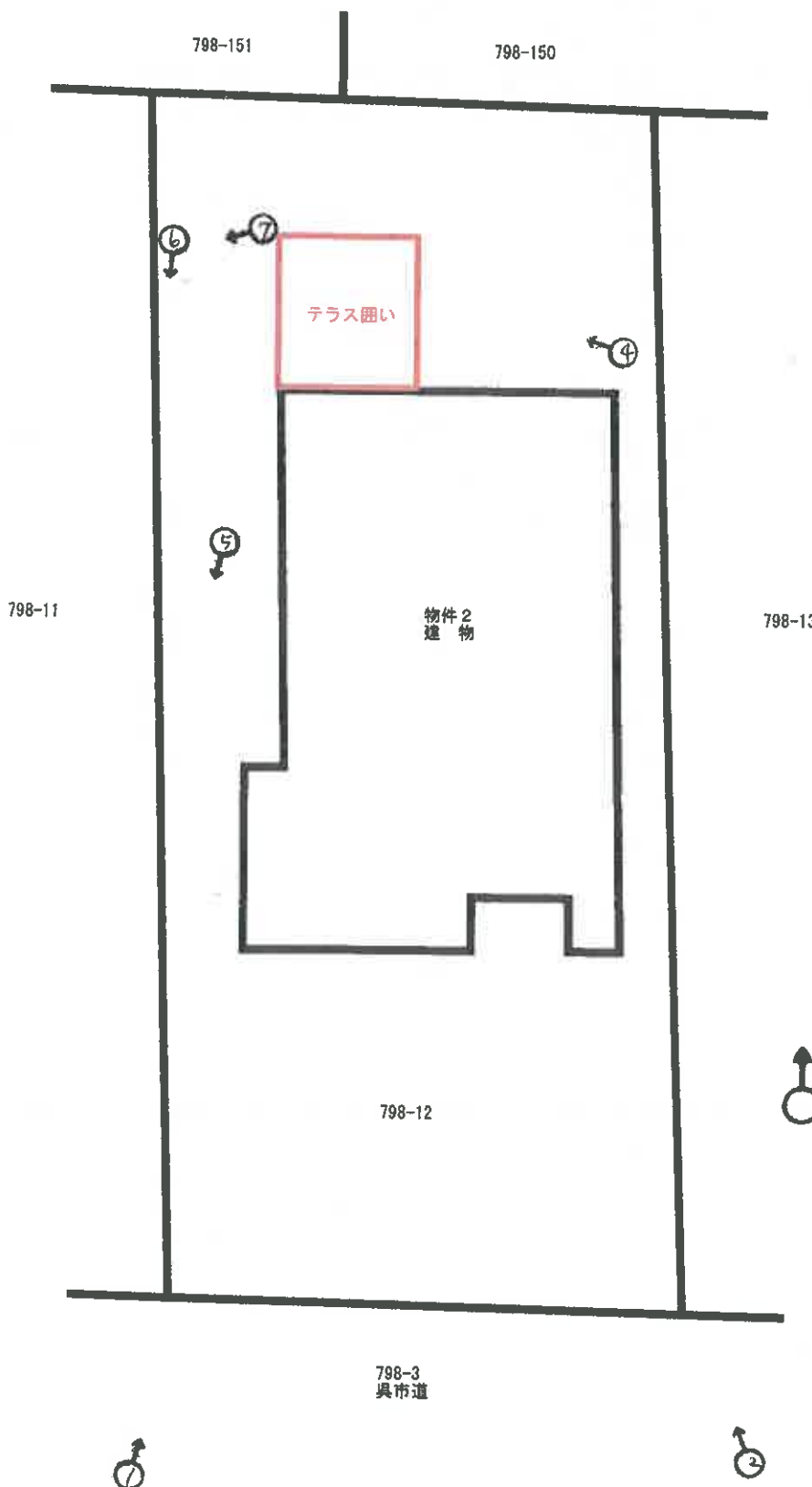
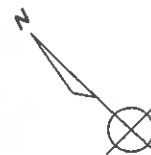
公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和7年12月4日 広島法務局長官印

登記簿

# 土地建物位置関係図

## 事件番号：令和7年（ケ）第166号



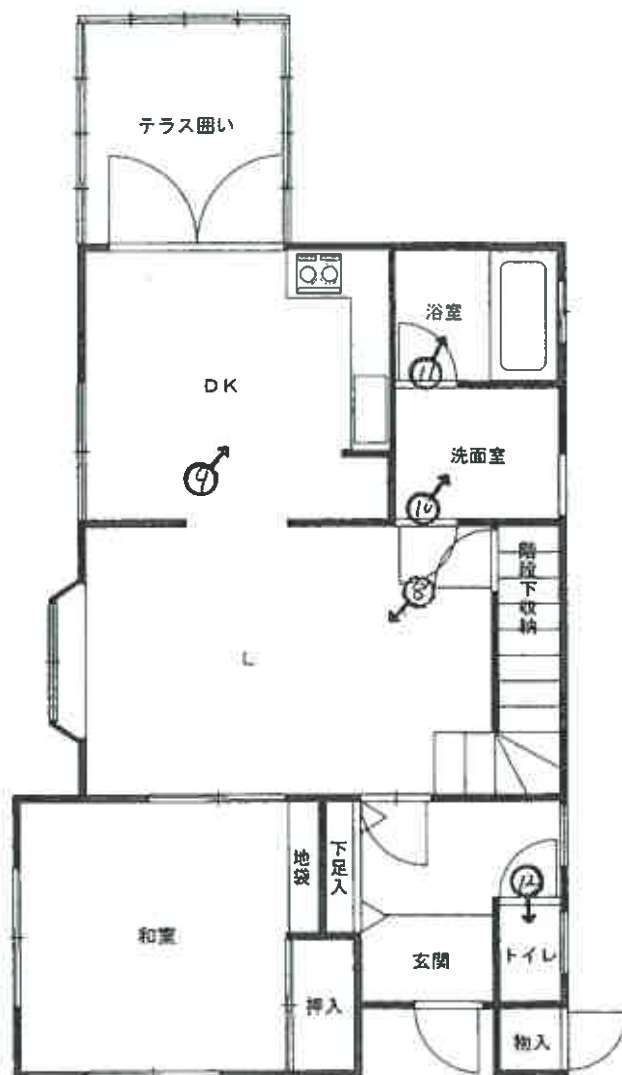
※本図面は法務局備付の公図、地積測量図、建物図面、現地の状況を基に土地、建物の位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界等を保証するものではない。

# 建物間取図

事件番号：令和7年（ケ）第166号

家屋番号：798番12（物件2）

【1階】



↑ 写真撮影位置・方向  
— 数字は写真番号

建物間取図

事件番号：令和7年（ケ）第166号

家屋番号：798番12（物件2）

【2階】

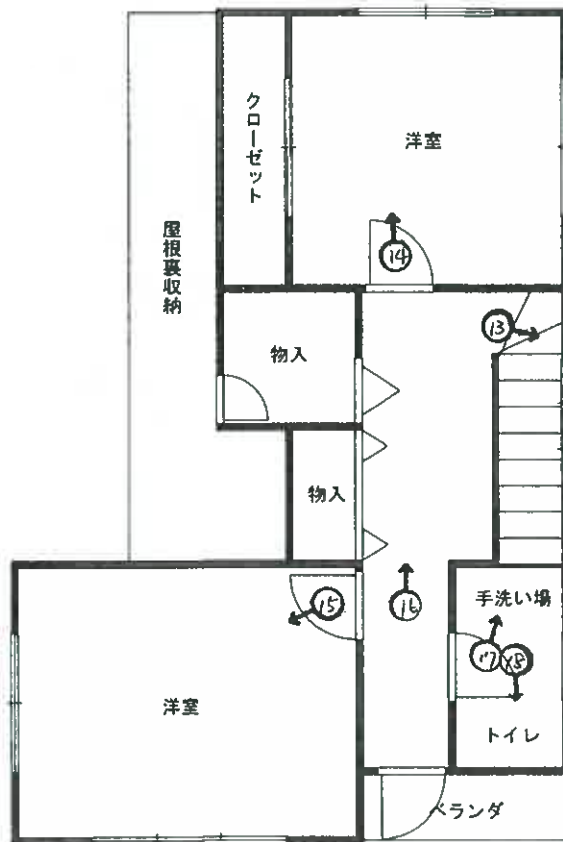


写真1

本件建物



本件土地

写真2

本件建物

本件土地



写真3

本件建物

本件土地



写真4

本件土地

本件建物



写真5

本件土地と北西側隣地との境界にあるコンクリートブロック塀

本件土地



写真6

本件土地と北西側隣地との境界にあるコンクリートブロック塀

本件土地



(2枚目)

写真7 本件土地と北西側隣地との境界にあるコンクリートブロック塀

本件土地



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1 3 (本件建物 階段付近)

壁にある穴



写真1 4 (本件建物 2階)



写真1 5 (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 7 年 (ケ) 第 166 号  
令和 8 年 1 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 13 日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,738,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,571,000円
物件2 (建物)	金 3,167,000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	呉市焼山桜ヶ丘三丁目 798番12 宅地 236.39㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	呉市焼山桜ヶ丘三丁目798番地12 798番12 居宅 木造スレート葺2階建 1階 71.21㎡ 2階 55.48㎡ 延べ 126.69㎡	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「呉」駅の北方・直線距離約4500m 「政畝団地入口」バス停の南東方・直線距離約240m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅等が建ち並ぶ丘陵部の住宅団地となっている。	
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種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域 景観計画区域(呉・川尻・安浦地域) 居住誘導区域(昭和地域)
面地条件	規模 236.39 m <sup>2</sup>	間口 約 10 m 奥行 約 23.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側 約 4.4 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。目的不動産の西方・直線距離約20mに中国電力ネットワーク焼山無線局の蓄電池設備等がある。 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>・北東側隣地とは高低差があり、目的物件の土地が約5m高くなっている。</li> <li>・目的物件の土地（北付近）に亀裂が入っており、北西側隣地との間のブロック塀に傾きや歪みが見られるため、隣地への越境の可能性や安全性には疑義がある。当該亀裂等については、呉市役所都市計画課にて、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく行政指導の対象になる可能性は否定できない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・呉市役所都市計画課にて、宅地造成に関する工事の許可及び検査済証の交付がなされている旨の説明を受けた。ただし、呉市役所建築指導課にて、擁壁にブロック塀が積まれているため、広島県がけ条例の適用の可能性のある旨及び当該ブロック塀の撤去が必要になる可能性の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。</li> <li>・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、目的物件は土砂災害警戒区域内に所在していることから、買受希望者自身による土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。</li> </ul>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 9 年 9 月 25 日 新築 経 過 年 数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 3 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・畳等 設 備： 電気、給排水、オール電化設備、太陽光発電設備等 その他： 一
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 新築時の確認済証の交付を受けているが、完了検査は受けていないため、遵法性に疑義がある。</li> <li>・ アスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。</li> <li>・ 1階にテラス囲い（概測約8.10㎡）、2階に屋根裏収納（目視できる範囲による概測8.64㎡）がある（建物間取図（見取図）参照）。</li> <li>・ 階段の内壁にへこみや1階のリビングから洗面所に入るドアのノブが壊れているなど破損、劣化等が見られる（現地調査報告書参照）。</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）

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	29,300	0.72	236.39	0.90	1	4,488,000

#### 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4.4m舗装市道に略等高接面する地積約250㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
34,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{112}$	29,300

◇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+4%

◇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：

方位	1.03
地勢・土地の亀裂等	0.70
相乗積	0.72

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	126.69	0.1	1	2,280,000

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
28 年	3 年	31 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.10$$

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	4,488,000	0.50 法定地上権	2,244,000

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	4,488,000	- 2,244,000	/	1.00	0.70	1,571,000
2	2,280,000	+ 2,244,000	1.00	1.00	0.70	3,167,000
一括価格 (合計)						4,738,000

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. 地価調査価格（呉(県)－15）

所 在 : 呉市焼山政畝2丁目827番22 「焼山政畝2-7-2」  
価 格 : 34,100円/㎡  
位 置 : JR呉線「呉」駅 北方 道路距離 約 6.5km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 258㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南側 6m 市区町村道  
用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 100%)  
地 域 の 概 要 : 中規模の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 4,422,384 円 (1㎡当たり 18,708 円)、 課税地積 236.39 ㎡  
物件2 2,355,673 円 (1㎡当たり 18,594 円)、 課税床面積 126.69 ㎡

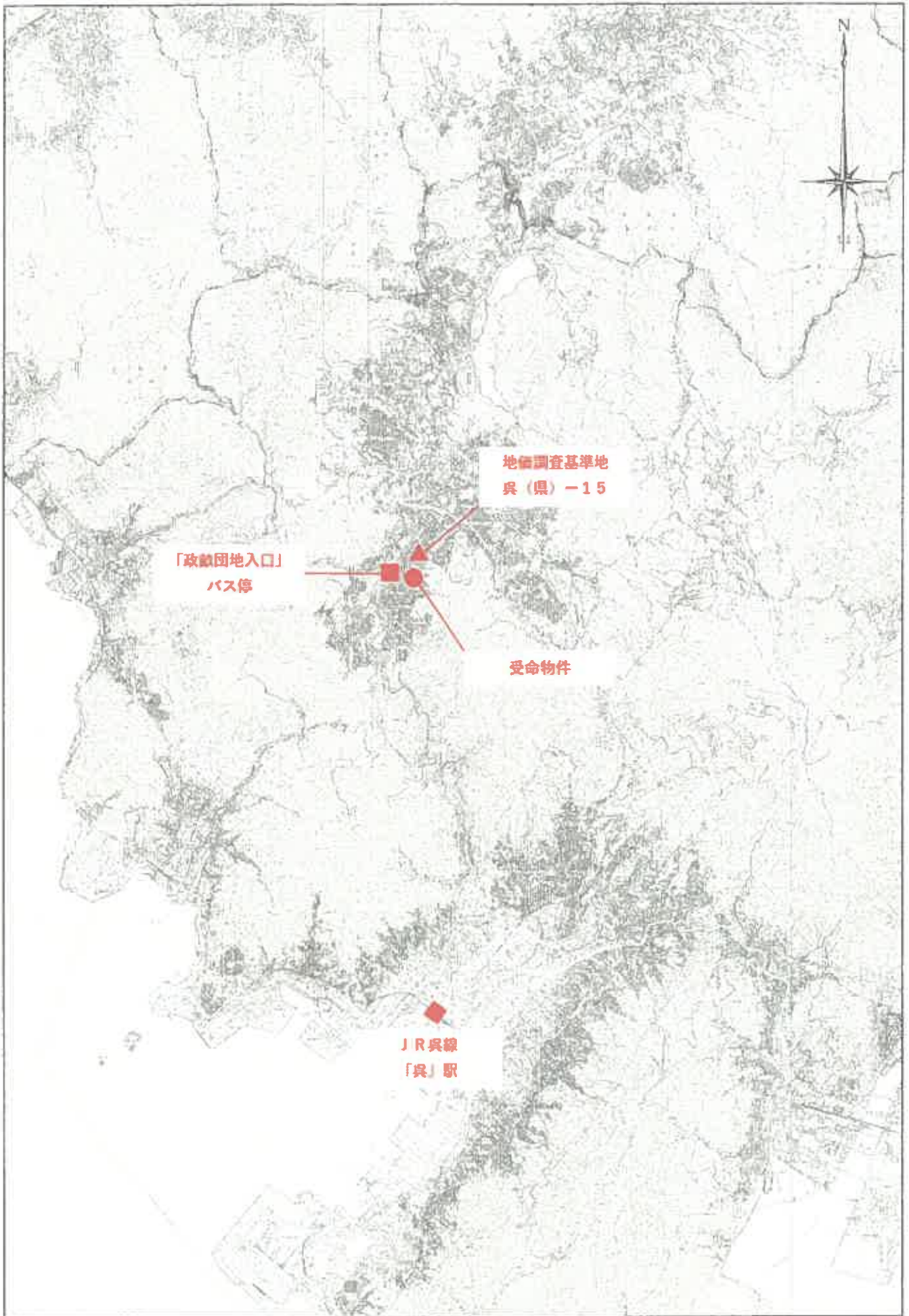
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/50,000）
- 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）

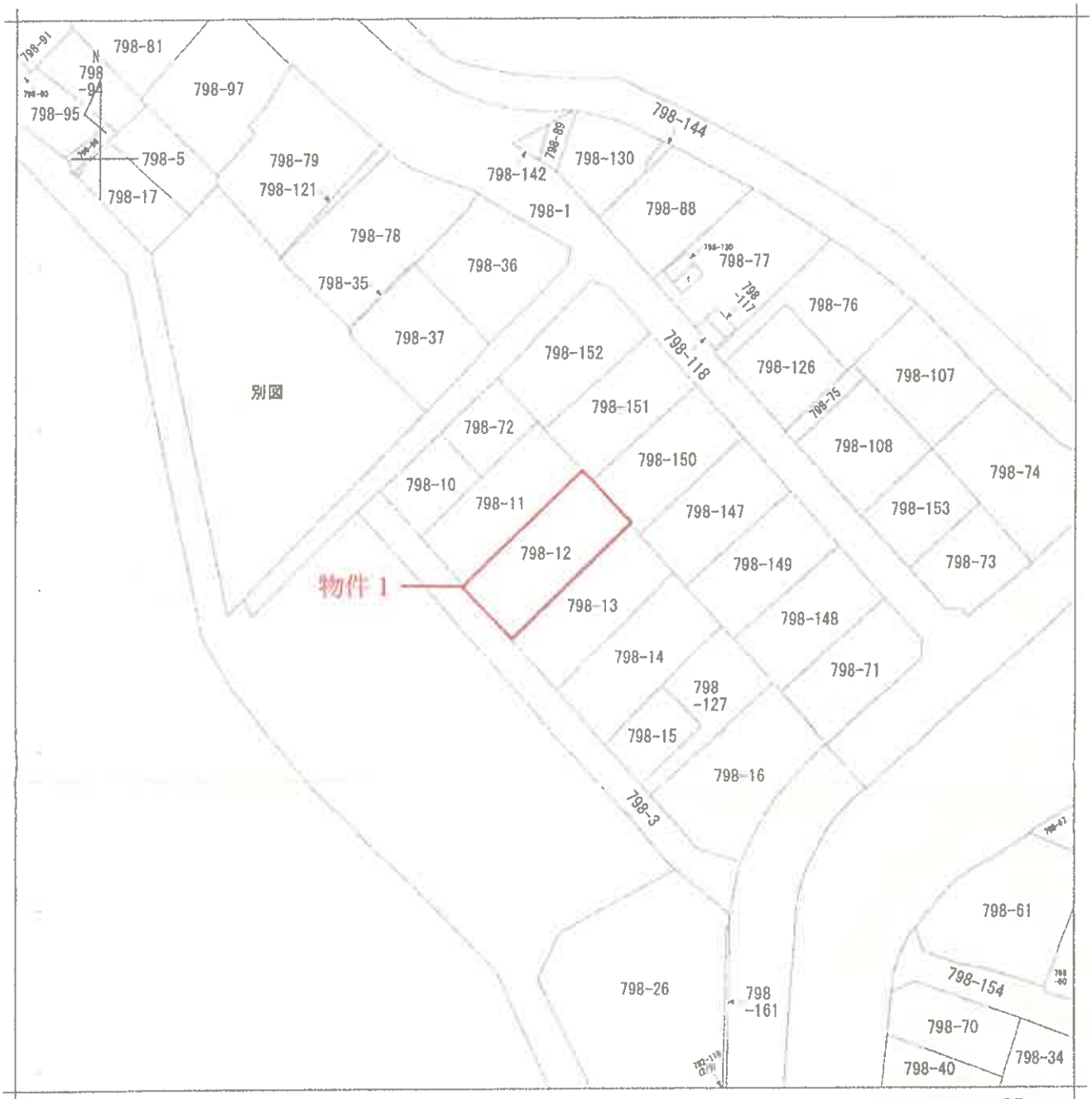
以 上

# 受命物件の位置図



1:50,000

798-119



(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。



A 焼山桜ヶ丘  
3丁目

請求部	所在	呉市焼山桜ヶ丘三丁目			地番	798番12			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成8年2月1日			備付年月日 (原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年9月19日  
広島法務局呉支局

登記年月日：昭和42年11月16日

前 798-3 後 新 798-3, -10~-16, -26, -27, 772, -127

家屋番号 798-10, 798-11, 798-12, 798-13, 798-14, 798-15, 798-16, 798-3

建物の所在 広島県広島市東区

1202041

焼山桜ヶ丘3丁目 798-1

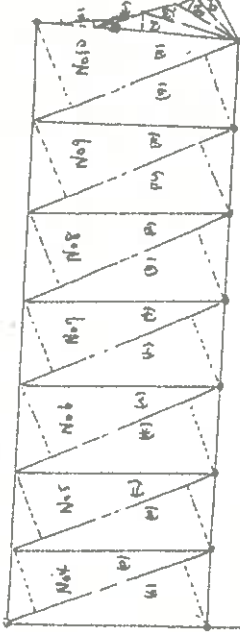
地積測量図

1/2

昭和42年11月16日

作	製	年	月	日	作	製	者
昭	和	42	11	16	日	作	製

申請人



物件1 土地

798-3

798-18 12 772-258 1=合筆

縮尺 1/600

(広島土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した真面である。

令和7年9月19日

広島法務局長 長岡

長岡

登記年月日：昭和42年11月16日

1202042

番号 798番地03~798番地-16  
所在地 呉市焼出町字校岡

焼山桜ヶ丘3丁目

計算書

2/2

作製年月日	昭和42年10月20日
作製者	
申請人	

(798-10 ~ 798-11)

No.4 ~ No.5			
符号	底辺高さ	倍率	
イ	256	84	215.04
ロ	256	84	215.04
合計			430.08
二陸			215.04

(798-12 ~ 798-15)

No.6 ~ No.9			
符号	底辺高さ	倍率	
ハ	261.5	9.04	236.39
ニ	261.5	9.04	236.39
合計			472.78
二陸			236.39

No.10 (798-16)

符号	底辺高さ	倍率	
ワ	262.0	9.20	241.04
カ	262.0	11.00	288.20
コ	490	0.50	245
ク	370	0.50	185
ケ	400	0.20	80
コ	1700	19.0	3230
チ	1140	2.20	2508
リ	120	1.60	192
ト	240	3.40	816
合計			12118
二陸			610.59

物件1  
土地

縮尺 1/

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。  
昭和7年9月19日 広島法務局呉支局 登記官

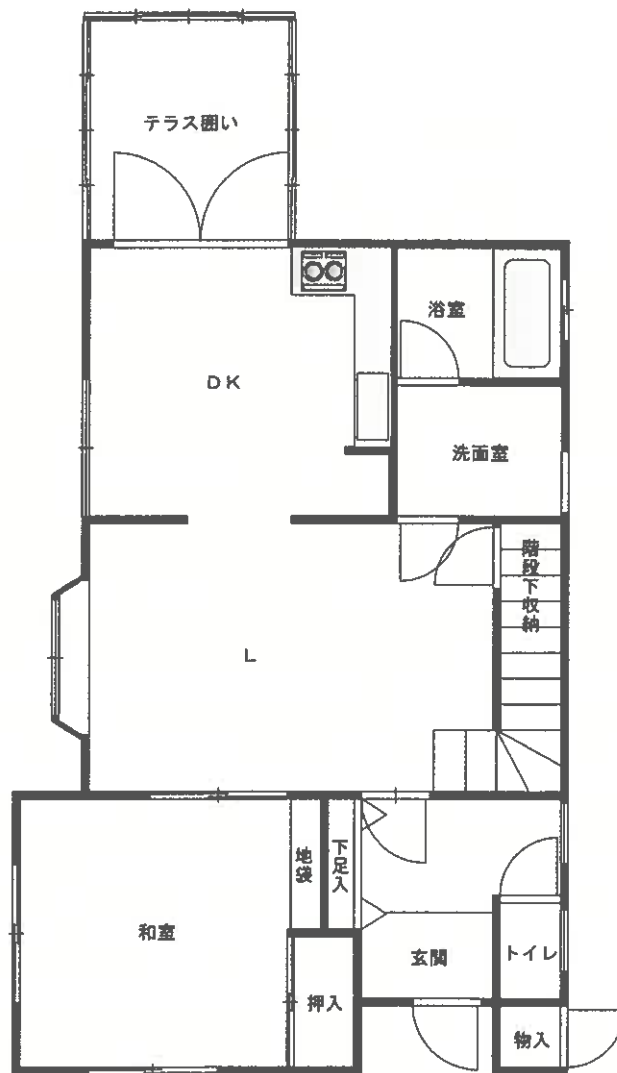
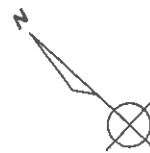


# 建物間取図

事件番号：令和7年（ケ）第166号

家屋番号：798番12（物件2）

【1階】



建物間取図

事件番号：令和7年（ケ）第166号

家屋番号：798番12（物件2）

【2階】

