

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 7年11月11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 7年11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 5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 7年12月25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 7年12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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 7年11月11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	1,833,000 1,466,400	一括	370,000	12,589	0
1	624,000				
2	214,000				
3	218,000				
4	777,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大竹市栗谷町小栗林字中原
 地 番 262番1
 地 目 宅地
 地 積 337.19平方メートル
- 2 所 在 大竹市栗谷町小栗林字中原
 地 番 262番2
 地 目 宅地
 地 積 115.70平方メートル
- 3 所 在 大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1
 家屋 番号 262番1の1
 種 類 物置・納屋
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 26.96平方メートル
 2階 32.70平方メートル
- 4 所 在 大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1、262番地2
 家屋 番号 262番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 109.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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3, 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

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 | 大竹市栗谷町小栗林字中原 |
| | 地 番 | 262番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大竹市栗谷町小栗林字中原 |
| | 地 番 | 262番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1 |
| | 家屋 番号 | 262番1の1 |
| | 種 類 | 物置・納屋 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.96平方メートル
2階 32.70平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1、262番地2 |
| | 家屋 番号 | 262番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 109.51平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 7 6 号
令和 7 年 7 月 7 日受理
令和 7 年 8 月 5 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 | 大竹市栗谷町小栗林字中原 |
| | 地 番 | 2 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 7. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大竹市栗谷町小栗林字中原 |
| | 地 番 | 2 6 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5. 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大竹市栗谷町小栗林字中原 2 6 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 物置・納屋 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6. 9 6 平方メートル
2 階 3 2. 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大竹市栗谷町小栗林字中原 2 6 2 番地 1、2 6 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9. 5 1 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり			
住居表示	広島県大竹市栗谷町小栗林262番地			
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 ☐ 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。 ☐ 「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土地は西側が大竹市管理の里道（不認定道路）に接面しており、同里道を介して大竹市道（小栗林浅原線）に通じている。			
建物	物件 3			
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が異なる（ ☐ 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 { 種類： 構造： 床面積： }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置・納屋 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 令和 年()第 号 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

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県大竹市栗谷町小栗林262番地		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 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。 ☐ 『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土地は西側が大竹市管理の里道（不認定道路）に接面しており、同里道を介して大竹市道（小栗林浅原線）に通じている。		
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 { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（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 令和 年()第 号 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 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ 所有者	1 物件4建物では約10年前まで母が暮らしていましたが、現在は退去しており、無人となっています。物件3建物には作業道具等を格納しており、現在もそのままにしています。 2 物件3建物の便所は使用しておらず、内部の確認もしていません。 3 物件4建物北側の廊下が水道管の破裂による浸水で朽ちたことがあります。修繕済みです。 4 物件4建物は地下水を利用しており、これをポンプで汲み上げて飲用等に利用しています。なお、当該ポンプは今年更新しました。 5 物件4建物はオール電化住宅です。電気温水器も今年更新しました。 6 物件4建物南側サッシは台風対策のため板を打ち付けて閉塞しています(写真4)。

(執行官の意見用)

執行官の意見
本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図（見取図）及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況等から、本件建物には関係人の陳述に沿った形の占有が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月9日（水） 12：40—12：55	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年7月9日（水） 13：15—13：40	大竹市役所	建物課税等調査、接道調査
令和7年7月9日（水） 14：00—14：15	広島法務局廿日市支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和7年7月23日（水） 15：05—15：45	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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠さ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

イ (318・319- 1) 268-2 270-2 305-2 311-3
2合併・319- 253-4 270-1 304-2 306-2 つづく



(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 栗谷町小栗林

請求部	所在	大竹市栗谷町小栗林字中原				地番	262番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	その他
作成年月日	昭和58年8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書面である。

令和7年7月9日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：24-1
(1/2)

(6 枚目)

縮小(A3→A4)

公用

登記年月日：平成19年7月6日

平成19年7月6日 登記

各階平面図

建物図面

262番1の1

家屋番号

建物の所在
大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1

8610005

1階



求積表

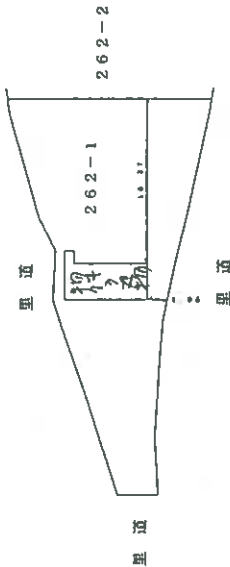
3.380 x 7.680 =	25.958400
1.200 x 0.840 =	1.008000
合計	26.966400
床面積	26.966㎡

2階



求積表

4.580 x 2.060 =	9.389000
3.380 x 5.630 =	19.029400
3.570 x 1.200 =	4.284000
合計	32.702400
床面積	32.702㎡



作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(1/4 縮尺で土地家屋調査士事務所製)

縮小(A3→A4)

請求番号：24-2

登記年月日：平成19年7月6日

公用

これは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7月9日 広島法務局廿日市支局

図面

(8 枚目)

平成19年7月6日 登記

各 階 平 面 図

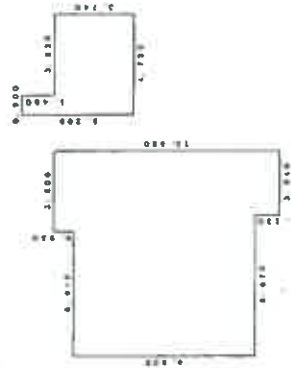
建 物 図 面

262番1の2

家屋番号

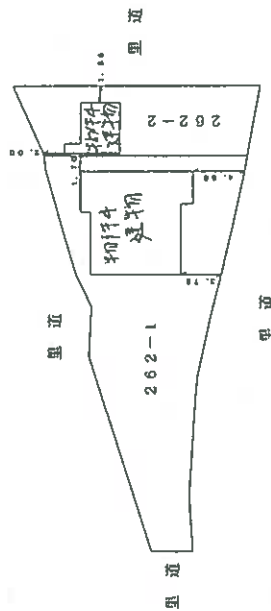
8610006

建物の所在
大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1、262番地2



求 積 表

0.900 x	1.460 =	1.314000
4.720 x	3.740 =	17.652800
0.950 x	0.760 =	0.722000
8.600 x	6.670 =	57.362000
10.680 x	3.040 =	32.467200
合 計		109.518000
床面積		109.51㎡



作 製 者
土地家屋調査士

縮尺
1 / 250

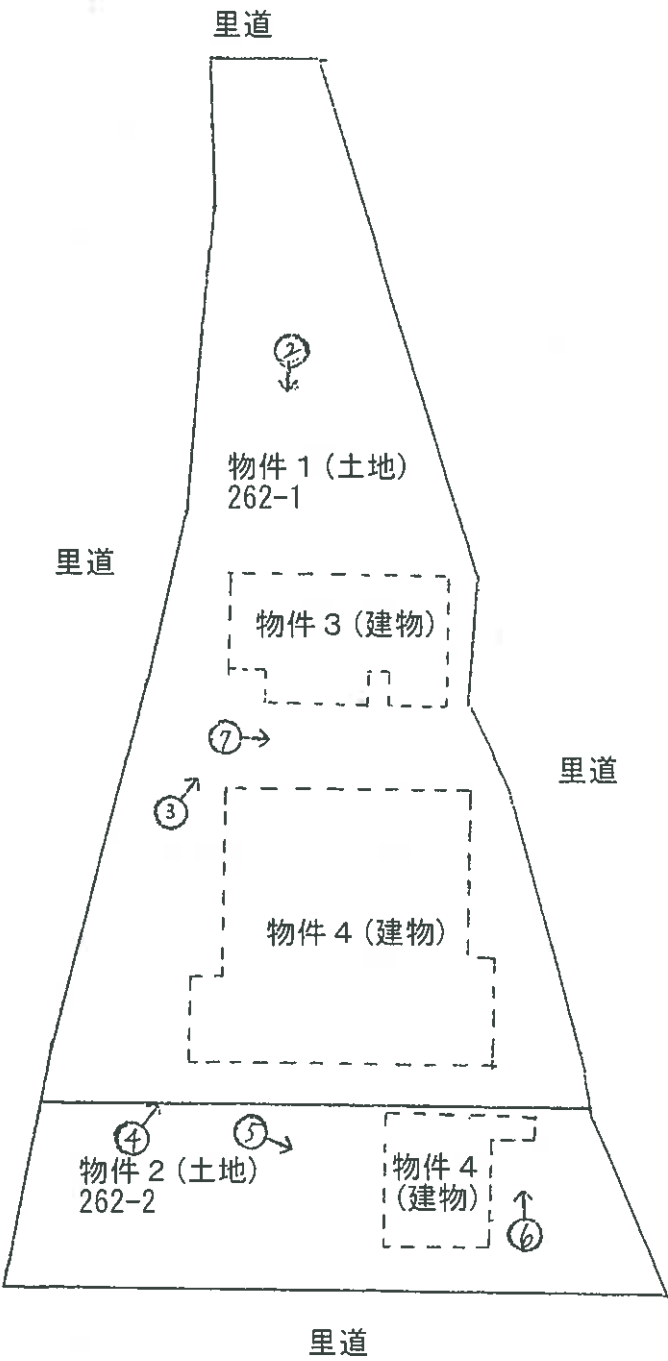
申 請 人

縮尺
1 / 500

(広島県土地家屋調査士会印紙)

縮小(A3→A4)

土地建物位置関係図

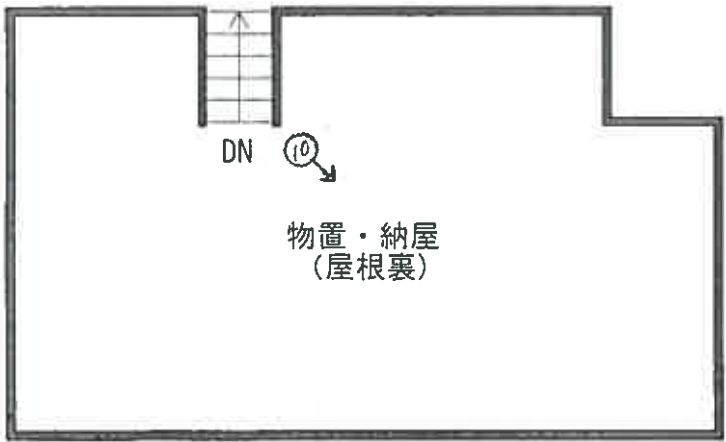


凡例 ○→ 写真撮影方向

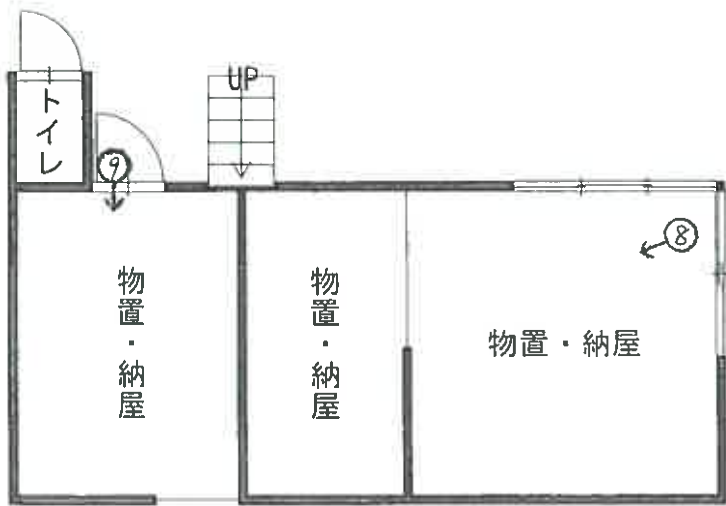
建物間取図（見取図）

物件 3
家屋番号 262番1の1

2 階



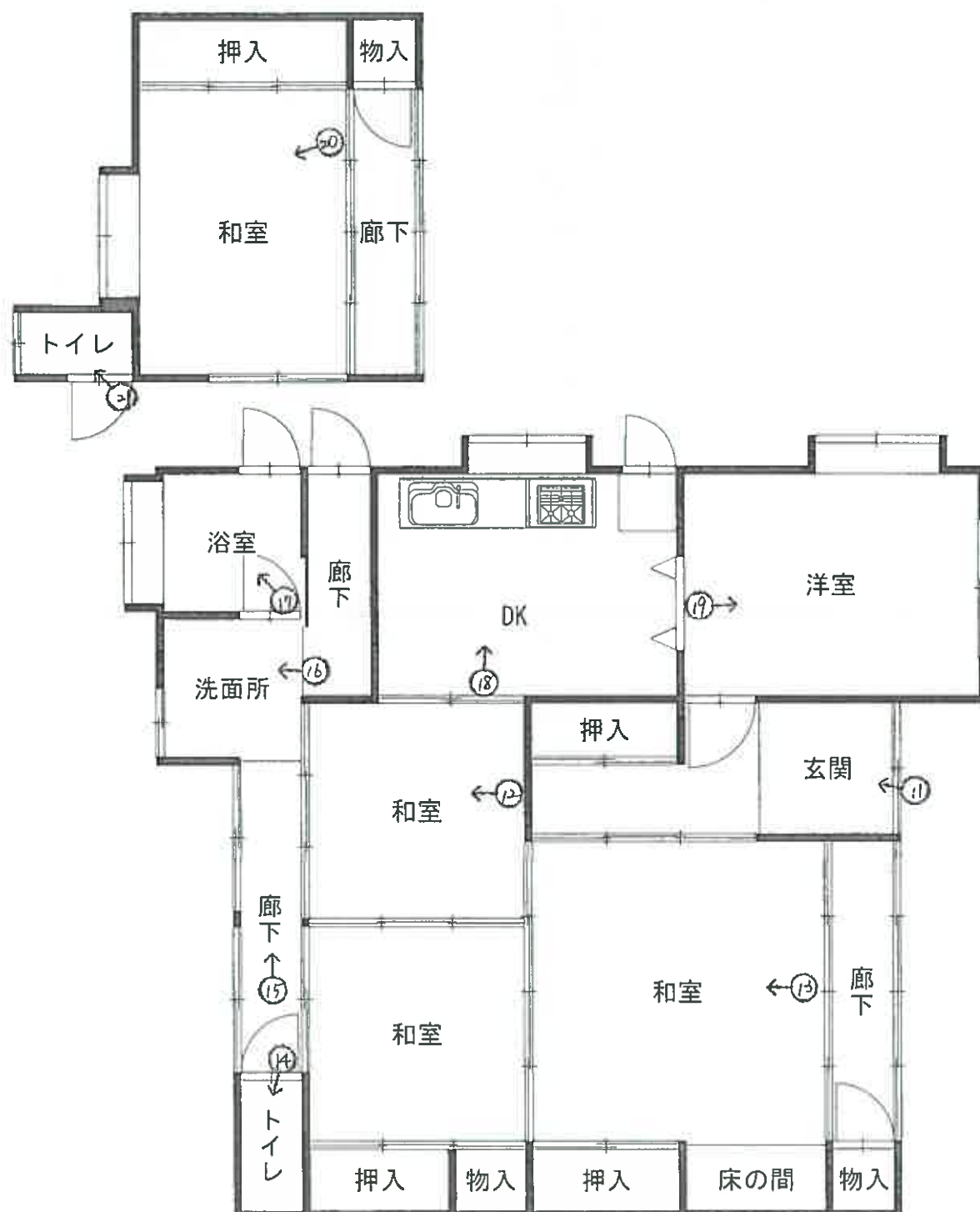
1 階



凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図（見取図）

物件4
家屋番号 262番1の2



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2



写真3

物件4建物(母屋)

物件3建物



写真4

板を打ち付けた箇所



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



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一括価格	
金 1,833,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 624,000円
物件2(土地)	金 214,000円
物件3(建物)	金 218,000円
物件4(建物)	金 777,000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・2の内訳価格は物件3・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3・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き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	大竹市栗谷町小栗林字中原 2 6 2 番 1 宅地 337.19㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大竹市栗谷町小栗林字中原 2 6 2 番 2 宅地 115.70㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大竹市栗谷町小栗林字中原 2 6 2 番地 1 2 6 2 番 1 の 1 物置・納屋 木造セメントかわらぶき 2 階建 1階 26.96㎡ 2階 32.70㎡ 合計 59.66㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大竹市栗谷町小栗林字中原 2 6 2 番地 1、2 6 2 番地 2 2 6 2 番 1 の 2 居宅 木造かわらぶき平家建 1階 109.51㎡	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及び2）

位 置 ・ 交 通	「栗谷支所前」バス停の北方・直線距離約640m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、農地が多く農家住宅等が点在する集落地域	
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	都市計画区域外 指定なし — — なし 特になし
画 地 条 件	規模 452.89 m ² (物件1及び2合計)	間口 約 3 m 奥行 約 37 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約 2 ～ 3 m 未舗装 里道 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は、物件1上に物件3の建物が存在し、物件1・2上に物件4の建物が存する。 隣地は農地、林地等。 目的外建物 なし	
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※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	・ 特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：新築年月日不明 経 過 年 数 ： 不明 経済的残存耐用年数：約 0 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：木板、モルタル等 内 壁：鋼板等 天 井：木材等 床：モルタル等 設 備：電気設備、衛生設備等 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：物置・納屋 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	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	・特になし。

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）：昭和 29 年月日不詳 経 過 年 数：約 72 年 経済的残存耐用年数：約 0 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： 木板、モルタル吹付、鋼板等 内 壁： 土壁、クロス張り等 天 井： 敷目天井等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気設備、給水設備、衛生設備等 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	やや劣る
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	・特になし。

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,460	1.00	337.19	0.90	1	1,960,000
2	6,460	1.00	115.70	0.90	1	673,000

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3m未舗装道路に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（廿日市(県)－11）

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
7,830	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	6,460

◇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・2を一体として)

略標準的	1.00
相乗積	1.00

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 新築後相当年数経過した建物が存することによる減価を考慮した。

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3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、経過年数等が不明であるが建物の現況より残価率を3%と査定した現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	130,000	59.66	0.03	1	233,000

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
— 年	0 年	— 年

残価率	観察減価
3 %	0 %

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

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／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	160,000	109.51	0.05	1	876,000

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
72 年	0 年	72 年

残価率	観察減価
5 %	0 %

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

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,960,000	0.35	法定地上権	686,000
2	673,000	0.35	法定地上権	236,000
			合計	922,000

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 35 %と査定した。

※ 土地利用権等価格の各建物への配分は、物件 3・4 の敷地面積比による。

(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	1,960,000	- 686,000		0.70	0.70	624,000
2	673,000	- 236,000		0.70	0.70	214,000
3	233,000	+ 212,000	1.00	0.70	0.70	218,000
4	876,000	+ 710,000	1.00	0.70	0.70	777,000
一括価格 (合計)						1,833,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産需要が極めて低調と認められる物件であるため、所要の修正を行った。

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（廿日市(県)－11）

所 在 : 廿日市市友田字乙丸1552番外
価 格 : 7,830円/㎡
位 置 : 「玖波分れ」バス停の南方・道路距離約1,500m。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 567㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側12m県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
地 域 の 概 要 : 農家住宅が散在する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	1,541,969 円	（1㎡当たり 4,573 円）、	課税地積	337.19 ㎡
物件2	529,096 円	（1㎡当たり 4,573 円）、	課税地積	115.70 ㎡
物件3	14,356 円	（1㎡当たり 331 円）、	課税床面積	43.37 ㎡
物件4	151,223 円	（1㎡当たり 2,056 円）、	課税床面積	73.55 ㎡
物件4	195,991 円	（1㎡当たり 11,225 円）、	課税床面積	17.46 ㎡

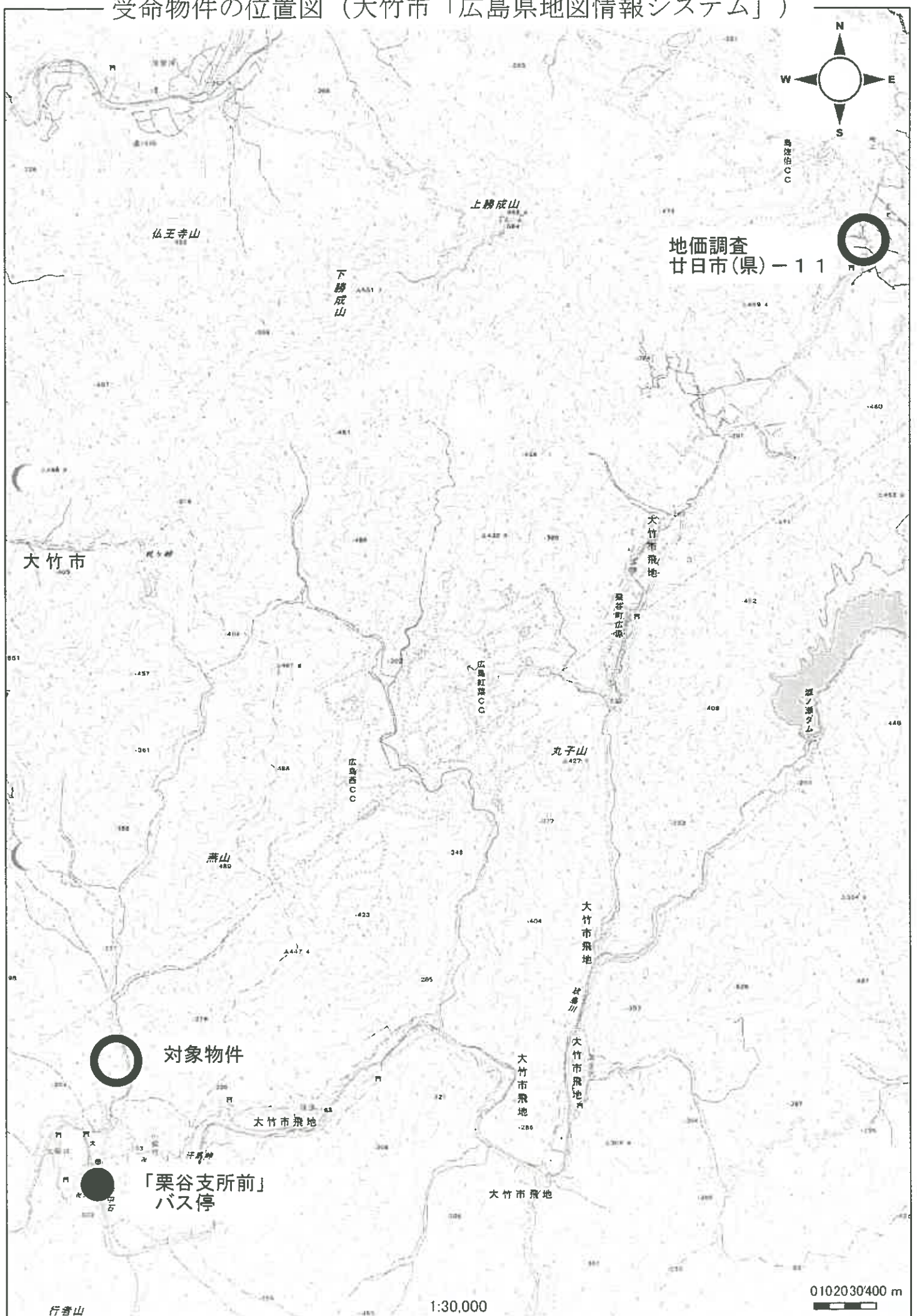
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（大竹市・廿日市市 縮尺 1/30,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（大竹市「広島県地図情報システム」）



対象物件



「栗谷支所前」
バス停

4 (318・319- 1) 268-2 270-2 305-2 311-3
2合併+319- 0 253-4 270-1 304-2 306-2 つづく



(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 栗谷町小栗林

請 求 部	所 在	大竹市栗谷町小栗林字中原				地 番	262番1			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作 成 年 月 日	昭和58年8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書面である。

(広島法務局廿日市支局管轄)

令和7年5月23日

広島法務局

地図整理番号：M04435

登記官



縮小 A3-A4

登記年月日：平成19年7月6日

平成19年7月6日 登記

各階平面図

建物図面図

家屋番号 262番1の1

建物の所在 大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1

8610005

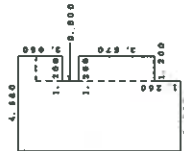
1階



求積表

3.380 × 7.680 =	25.958400
1.200 × 0.840 =	1.008000
合計	26.966400
床面積	26.96㎡

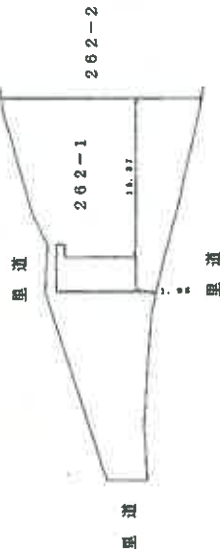
2階



求積表

4.580 × 2.060 =	9.389000
3.380 × 5.630 =	19.029400
3.670 × 1.200 =	4.284000
合計	32.702400
床面積	32.70㎡

物件3



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県工営家屋調査工所用紙)

地区事務所番号 M04436

縮小 A3→A4

平成19年7月6日 登記

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

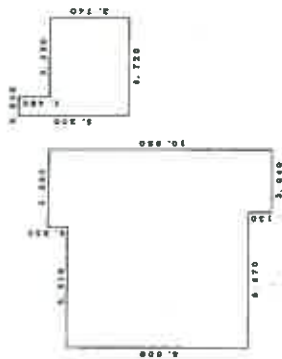
262番1の2

家屋番号

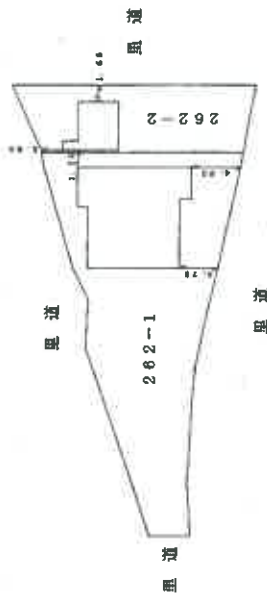
大竹市栗谷町小栗林字中原262番地1、262番地2

建物の所在

8610006



物件 4



求 積 表

0.900 X 1.480 =	1.314000
4.720 X 3.740 =	17.652800
0.950 X 0.760 =	0.722000
8.600 X 5.670 =	57.342000
10.680 X 3.040 =	32.467200
合 計	109.518000
床面積	109.51㎡

(此面図は土地家屋調査士作成)

作 製 者 土地家屋調査士

縮 尺 1/250

申 請 人

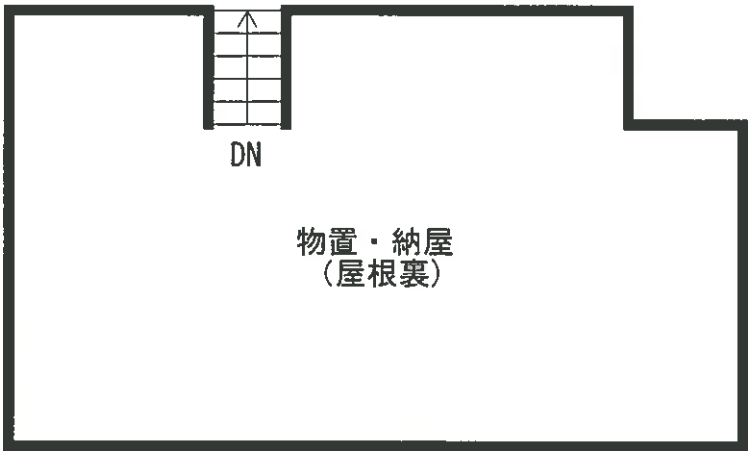
縮 尺

600

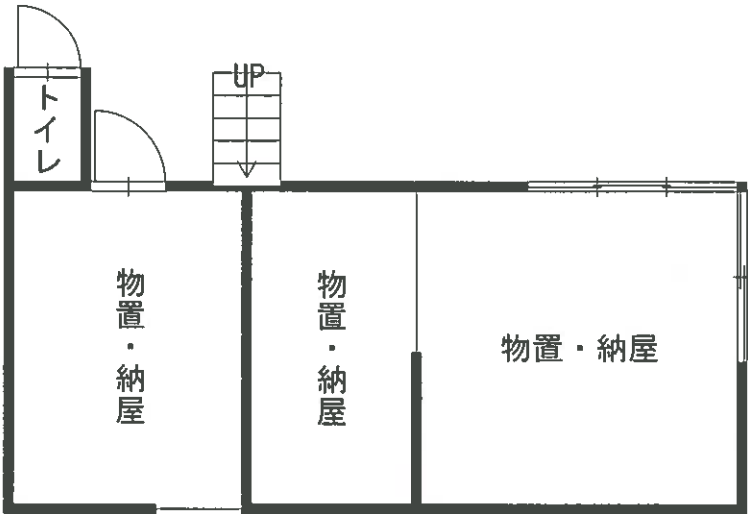
建物間取図（見取図）

物件 3
家屋番号 262番1の1

2 階



1 階



建物間取図(見取図)

物件4
家屋番号 262番1の2

