

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 3月23日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3月23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   | 竹原市東野町字天田                        |
|   | 地番   | 963番1                            |
|   | 地目   | 宅地                               |
|   | 地積   | 190.02平方メートル                     |
| 2 | 所在   | 竹原市東野町字天田963番地1                  |
|   | 家屋番号 | 963番1                            |
|   | 種類   | 居宅                               |
|   | 構造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床面積  | 1階 92.11平方メートル<br>2階 58.93平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 8月15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   | 竹原市東野町字天田                        |
|   | 地 番   | 963番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 190.02平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 竹原市東野町字天田963番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 963番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 92.11平方メートル<br>2階 58.93平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 79 号  
令和 7 年 7 月 3 日受理  
令和 7 年 7 月 **24** 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 竹原市東野町字天田  
地 番 9 6 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 9 0 . 0 2 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分の 3  
共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 竹原市東野町字天田 9 6 3 番地 1  
家屋 番号 9 6 3 番 1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2 . 1 1 平方メートル  
2 階 5 8 . 9 3 平方メートル  
所有者 A





占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■共有者B持分(4分の1)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■本件建物所有者A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) ■B(本件土地共有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年8月29日(本件建物新築時)
最初の契約日	平成13年8月29日
契約等期間	平成13年8月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■ <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ 本件土地共有者 B	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物では私と夫 A の 2 人で暮らしています。</li><li>2 本件建物南側洋室は平成 17 年に増築したのですが、階上にあるベランダの防水シートが破れているため、ここから雨漏りがします。このため、当該洋室の天井が破れ、床まで水浸しになっています (写真 16)。</li><li>3 本件建物はオール電化住宅であり、太陽光発電設備を備えています (写真 2)。当該設備は A の所有物であり、残債はありません。</li><li>4 本件建物に設置したエレベーターは支障なく稼働しています。</li><li>5 本件土地から公道 (市道) に至るには西側水路に架かった橋を通行する必要がありますが、これについて行政の許可等を受けた覚えはありません。</li></ol>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"><li>1 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 (見取図) 及び添付写真のとおりであり、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形の占有が認められた。 なお、本件土地は A と B の共有であるところ、本件建物所有者 A による本件土地共有者 B 持分の利用権限については、両者が夫婦であること、地代等のやり取りが認められないことから使用借権によるものとした。 おって、本件建物は A の単有であるところ、本件建物居住者である B は A の妻であることを考慮し、B を A の占有補助者と認定した。</li><li>2 本件建物内には多数の動産が存在しており、これらが 1 階南側洋室トイレ、2 階納戸及び洗面所の各入口を塞いでいるため、各室内の立ち入り調査はできなかった。</li><li>3 B が述べるとおり、本件建物 1 階南側洋室 (増築部分) の天井材及び断熱材が雨漏りにより破れており、ここから雨水が浸入しているため、同室の床は常時水浸しの状態だった。</li><li>4 本件土地から公道 (市道) に至るには西側水路を通行する必要があるため、買受人においては当該水路の使用許可等を要する可能性があることに留意されたい。</li></ol>

(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3日(木) 15:40-15:55	竹原市役所	建物課税等調査、接道調査
令和7年7月3日(木) 16:05-16:30	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4日(金) 10:40-11:00	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年7月16日(水) 14:45-15:10	物件所在地	本件土地共有者Bと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月16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、立会人を立ち合わせて調査を実施した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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"/> 令和 年 月 日</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

イ 道 984-2    ハ 985-2    キ 979-6  
 ロ 984-2    ニ 985-3    ケ 980-2



(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	竹原市東野町字天田		地番	963番1			
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	明治34年1月		備付年月日(原図)	昭和59年8月10日		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4日  
 広島法務局東広島支局  
 登記官

請求番号：11-1  
 (1/1)

縮小(A3→A4)

公用

( 6 枚目 )

登記年月日：平成17年2月24日

平成17年2月24日登記

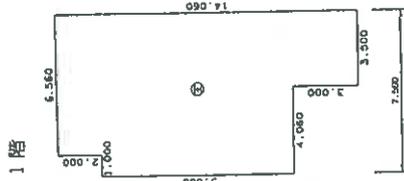
建築物図面

各階平面図

2050230

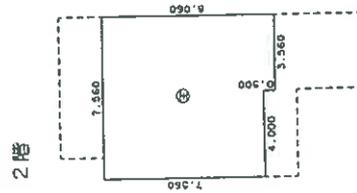
家屋番号 963-1

建築物の所在 竹原市東野町宇天田963-1



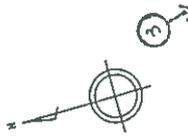
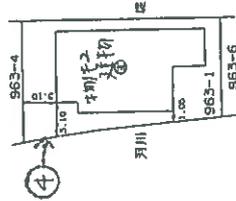
求積表

9.050 X 7.560	=	68.493600
2.000 X 6.560	=	13.120000
3.000 X 3.500	=	10.500000
計		92.113600
床面積		92.11 m <sup>2</sup>



求積表

7.560 X 7.560	=	57.153600
0.500 X 3.560	=	1.780000
計		58.933600
床面積		58.93 m <sup>2</sup>



製作者 土地家屋

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

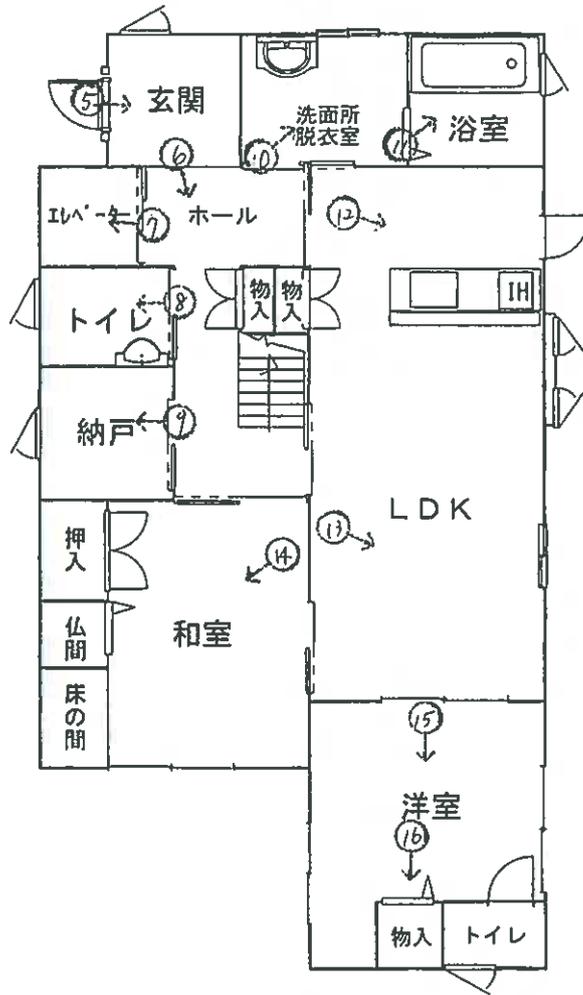
縮小(A3→A4)

凡例 ○ → 写真撮影方向

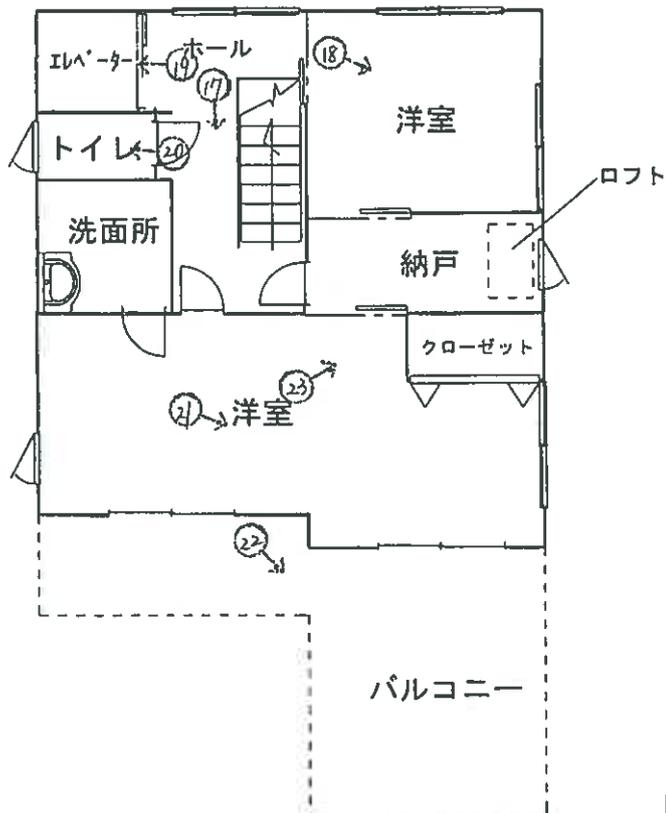
# 建物間取図（見取図）

（家屋番号963番1）

## 【1 階】



## 【2 階】



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2

太陽光発電設備 (ソーラーパネル)



竹原市道 (藤ノ木3号線)

水路

写真3



水路

竹原市道 (藤ノ木3号線)

写真4



写真5



写真6



写真7 エレベーターの内部



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16 天井材等の破れ



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



令和 7 年 (ケ) 第 79 号  
令和 7 年 7 月 16 日現地調査  
令和 7 年 7 月 22 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

## 第1 評価額

一括価格	
金 5,739,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,410,000円
物件2(建物)	金 4,329,000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 共有者	竹原市東野町字天田 963番1 宅地 190.02㎡ 2名共有（A：持分4分の3、B：持分4分の1）	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	竹原市東野町字天田963番地1 963番1 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 92.11㎡ 2階 58.93㎡ 延べ 151.04㎡ A	同左
番号	特記事項		
	上記の共有者、所有者は、現況調査報告書の仮名一覧表に記載されているA、Bと同一である。		

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	J R 呉線「竹原」駅の北西方・直線距離約5.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	賀茂川の西側背後に農地が広がる中に、一般住宅が存する状況にある。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — 景観計画区域、居住誘導区域 (河川保全区域には該当しない)
画地条件	規模 190.02 m <sup>2</sup>	間口 約 19 m 奥行 約 10 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	西側 約 4 m 舗装 市道(藤ノ木3号線) (※) (※) 物件1の土地は水路(幅約3m)上の架橋を介して、上記市道に接面する。前面市道は法面を含み幅員約4mであるが、法面を除く舗装部分の幅員は2.5m前後である(特記事項参照)。	
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、水路、河川等 目的外建物 なし	
供給処理施設	上水道	本管敷設 あり (特記事項参照) 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 なし 本物件内への引込 なし ※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

・土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

・県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、河川浸水想定区域（想定最大）に該当する。

・物件1の土地と市道藤ノ木3号線との間には、青田川と柏野川が合流して形成された水路が介在する。広島県西部建設事務所建築課にて建築計画概要書を閲覧したところ、物件2の建物の新築に際し建築基準法第43条ただし書き許可により、また当該建物の増築に際し建築基準法第43条ただし書き許可により（平成16年11月4日、許通広島建指第00083号）、それぞれ許可がなされ、建築確認が受理されている。しかしながら、竹原市建設課において水路の占用許可について調査した限りでは、対象物件の所有者等に係る記録が存しないとの回答であった。買受希望者は水路の占用許可の取扱いについて十分に留意する必要がある。

・上記の通り、水路上には架橋（約4m×約3m）が存するが、これ以外に2カ所の鉄板（約3m×約3m、約6.5m×約3m）が水路上に架けられている。

・上水道の本管について広島県水道広域企業団竹原事務所で調査したところ、水路を介して物件1の土地の西側を走行する市道藤ノ木3号線には埋設されておらず、さらに西方の市道藤ノ木2号線に埋設されており、物件1の土地の方へ引込みされているとのことであった。

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(登記記載)：平成 13 年 8 月 29 日 新築 平成 17 年 1 月 8 日 増築</p> <p>経 過 年 数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 16 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：サイディング等</p> <p>内 壁：クロス張り等</p> <p>天 井：クロス張り、竿縁天井等</p> <p>床：フローリング、畳等</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：オール電化仕様、ホームエレベーター設置</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	普通
保守管理の状態	<p>劣る</p> <p>(※) 室内に生活ゴミ等が放置されている。また、バルコニーの防水シートが破損しているため、1階南側洋室に漏水し、天井材等が剥離、破損している箇所が見受けられ、床が常時水浸しの状態にある。</p>
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>・物件2の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>・現地調査において屋根に設置された太陽光発電設備を確認したが、評価の考慮外とする。</p> <p>・広島県西部建設事務所建築課にて、物件2の建物及びエレベーターは建築確認、完了検査ともに適法に受理されていることを確認した。</p> <p>&lt;建築物・新築&gt;</p> <p>建築確認年月日：平成13年9月25日 建築確認番号：第H13認建東地000393号 検査済証発行年月日：平成13年10月5日 検査済証番号：第H13証建東地000234号</p> <p>&lt;建築物・増築&gt;</p> <p>建築確認年月日：平成16年11月8日 建築確認番号：第H16確認建築広島建指01216号 検査済証発行年月日：平成17年2月8日 検査済証番号：第H16確済建築広島建指01417号</p> <p>&lt;昇降機－エレベーター&gt;</p> <p>建築確認年月日：平成13年7月18日 建築確認番号：第H13認昇東地000016号 検査済証発行年月日：平成13年10月5日 検査済証番号：第H13証昇東地000016号</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 (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	18,400	1.00	190.02	0.80	1	2,797,000

#### ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を幅員約4m舗装市道に等高接面する地積180㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格 (竹原-2)

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
34,000	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{184}$	18,400

◇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 :

形状	1.00
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 : 完全所有権につき上記の通り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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	190,000	151.04	0.22	1	6,313,000

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
24 年	16 年	40 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.22$$

エ 持 分：完全所有権につき上記の通り 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	2,797,000	0.20 場所的利益	559,000

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20%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	2,797,000	- 559,000		0.90	0.70	1,410,000
2	6,313,000	+ 559,000	1.00	0.90	0.70	4,329,000
一括価格(合計)						5,739,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：室内に生活ゴミ等が大量に放置されている状況により減価を考慮した。

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 地価公示価格（竹原-2）

所 在 : 竹原市下野町字阿此比沖4262番34  
価 格 : 34,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR呉線「竹原」駅 北西方 道路距離 約1.6kmに位置する  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 216m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北西側5m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域  
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区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

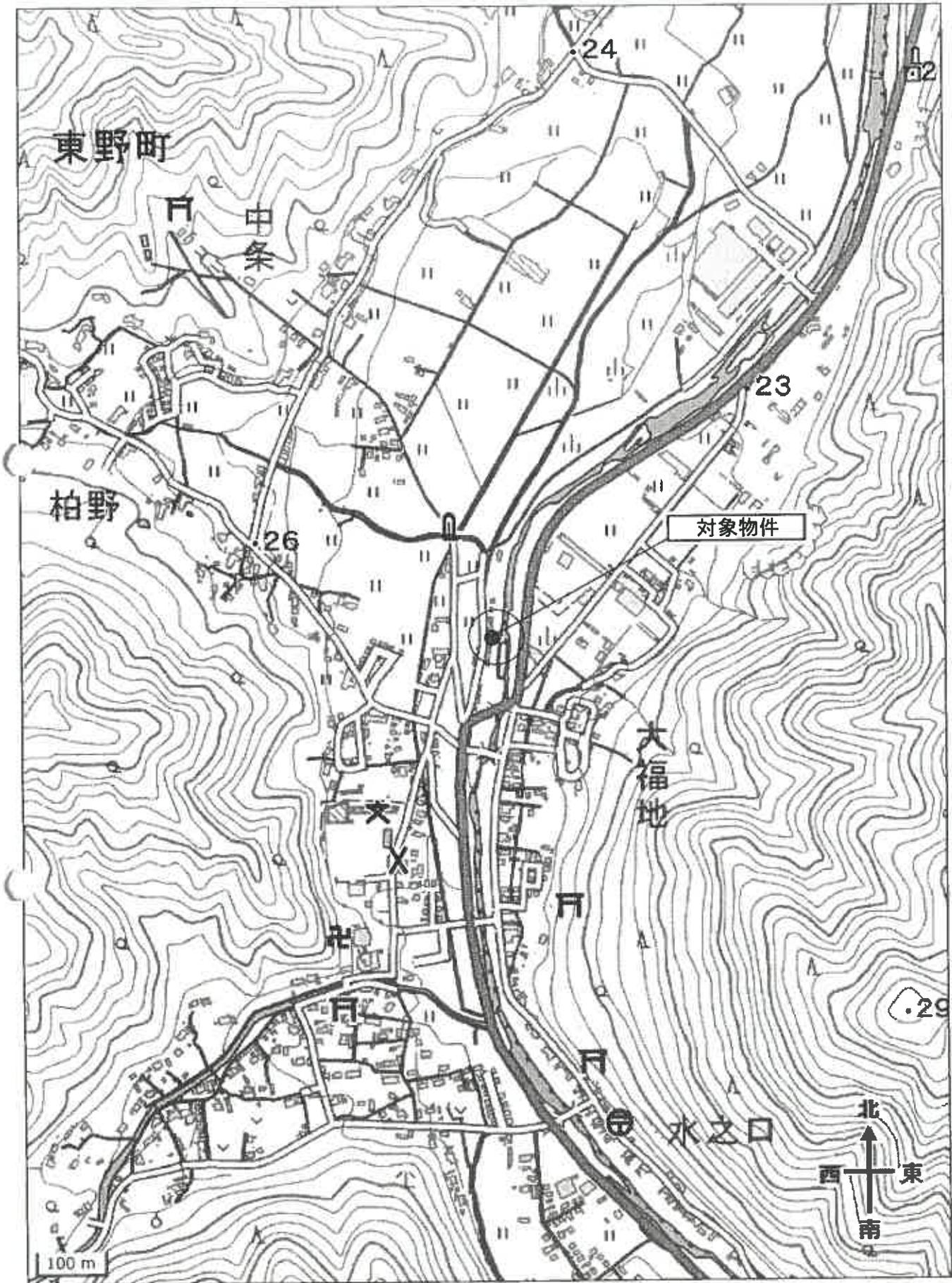
物件1	2,240,335 円	(1 m <sup>2</sup> 当たり	11,790 円)、	課税地積	190.02 m <sup>2</sup>
物件2					
		〈軽鉄プレハブ 居宅 瓦葺 2階建〉			
	3,112,599 円	(1 m <sup>2</sup> 当たり	22,713 円)、	課税床面積	137.04 m <sup>2</sup>
		〈軽量鉄骨造 居宅 屋根なし 平家建〉			
	238,134 円	(1 m <sup>2</sup> 当たり	16,794 円)、	課税床面積	14.18 m <sup>2</sup>

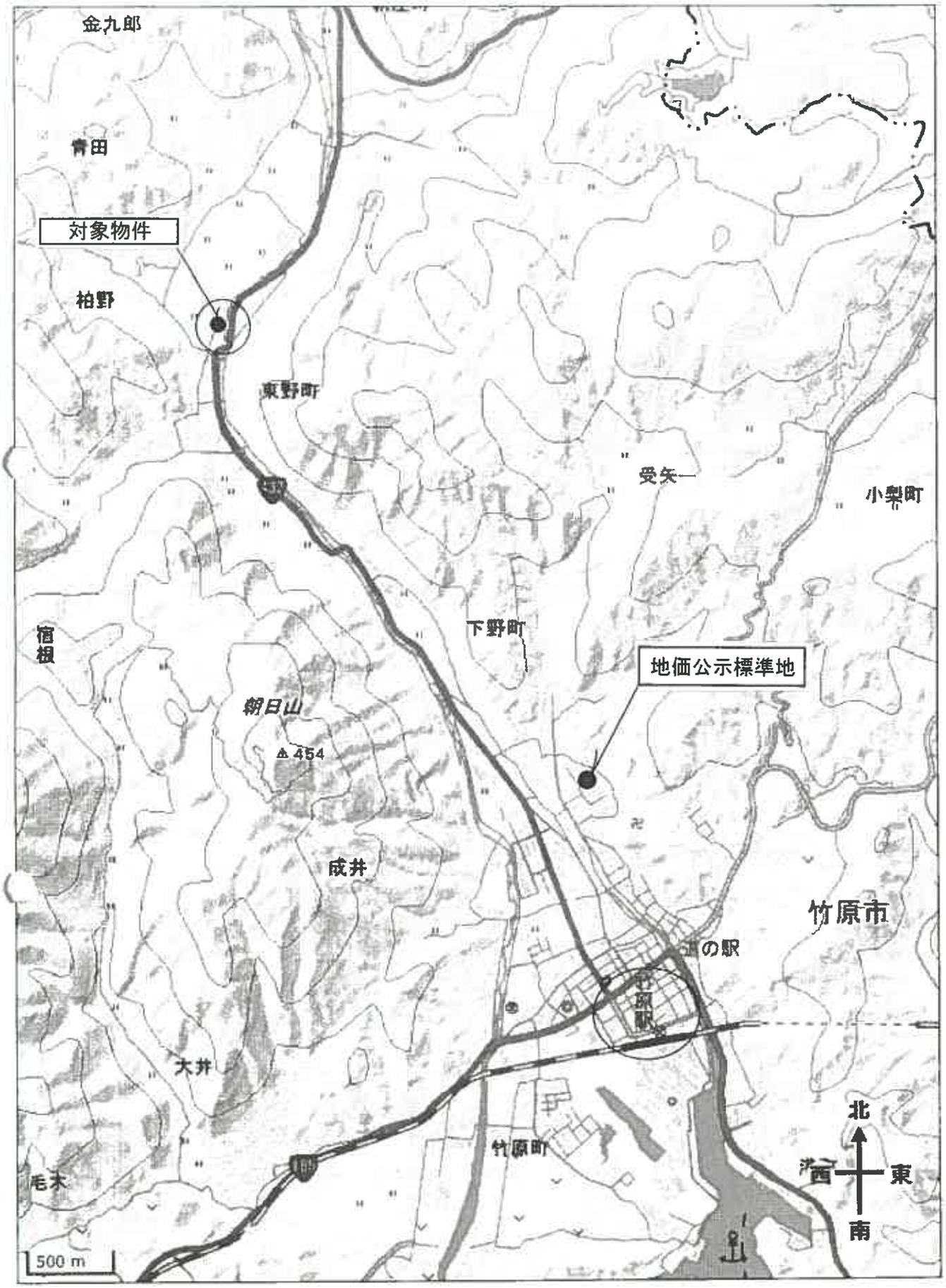
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/7,700）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/33,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 地積測量図写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

以上

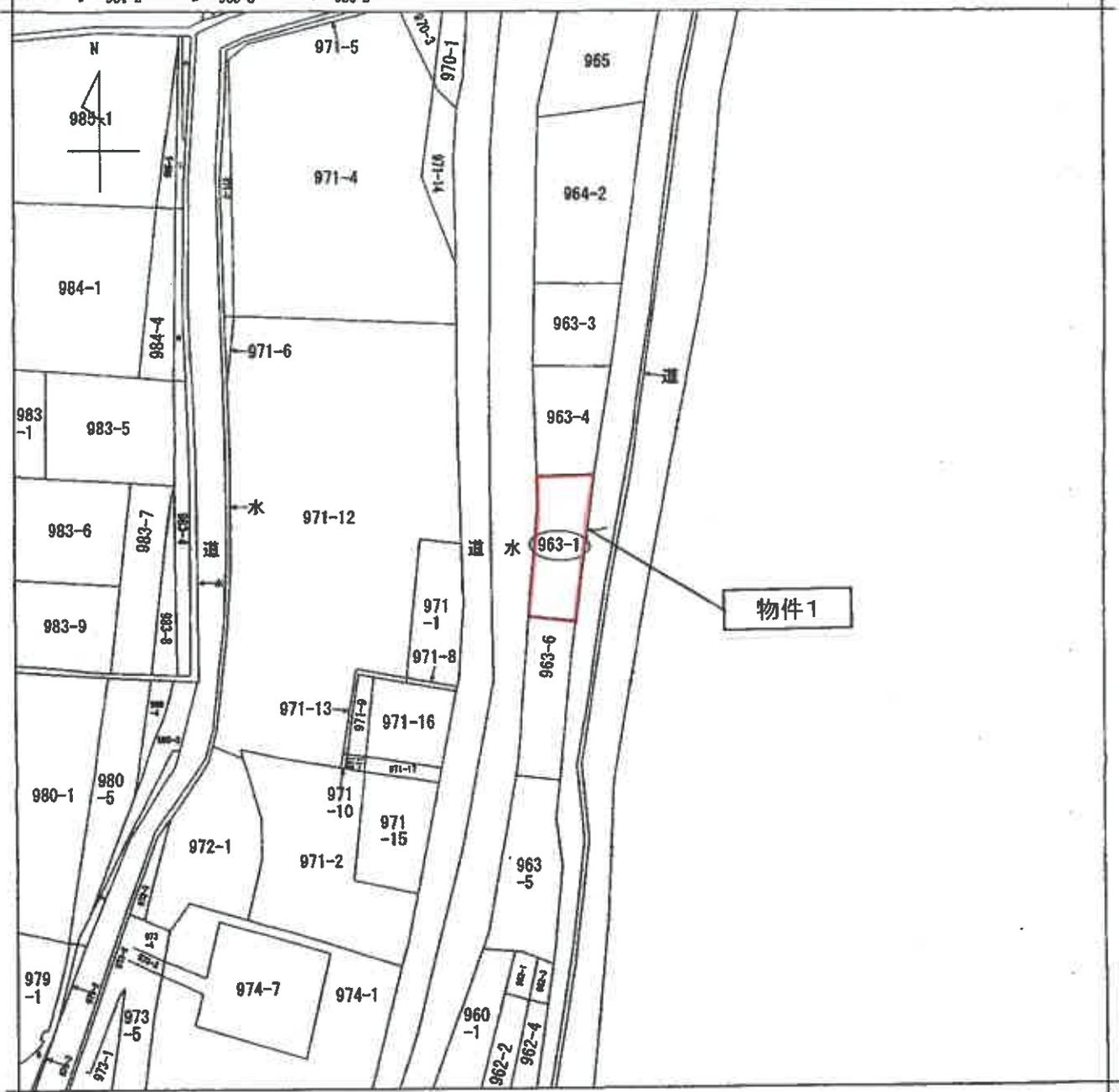




# 公図写

A3→A4縮小

イ 984-2    ハ 985-2    キ 979-6  
ロ 984-2    ニ 985-3    ク 980-2



(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。

地番区域見出し  
東野町

請求部	所在	竹原市東野町字天田		地番	963番1	
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	明治34年1月		備付年月日(原図)	昭和59年8月10日		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。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和7年5月27日

広島法務局

地図整理番号：M04446

登記官

(1/1)



登記年月日：昭和60年9月18日

1050560

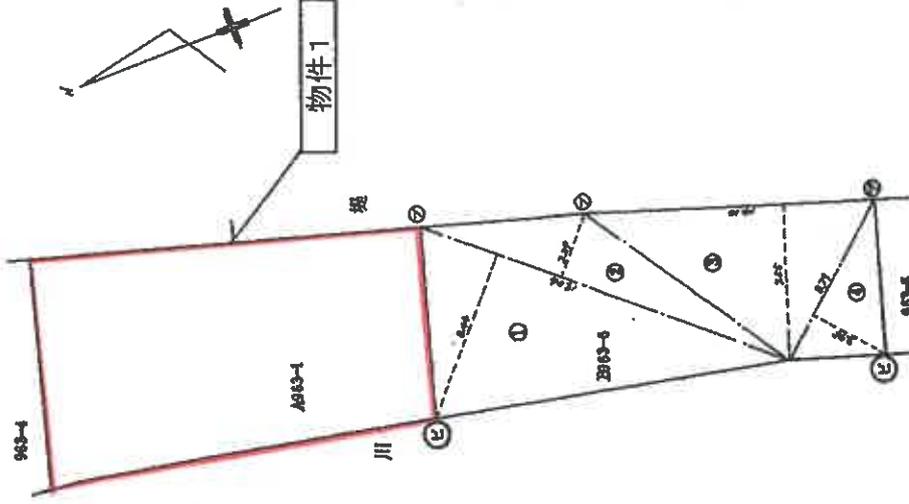
新地積測量図

所在地

昭和60年9月18日

地番 963-6-1

土地の所在 竹原市東野町宇天田



求積 B963-1-6

- ① 19,06X3,44=65,664
- ② 19,06X3,38=64,7074
- ③ 14,10X7,58=106,4650
- ④ 8,79X3,98=34,7805

計 304,7492  
二畝 182,37485㎡

求積 A 963-1

372,3976-B=190,02295㎡

測量者 土佐測量士 廣重士

申請人

昭和60年9月12日

(広島県土地家屋調査士会)

地図登録番号：B04460

これは図面と記載されている内容を証明した図面である。  
(広島法務局東区局発行)

令和7年5月28日 広島法務局

登記官

登記年月日：平成17年2月24日

平成17年2月24日 登記

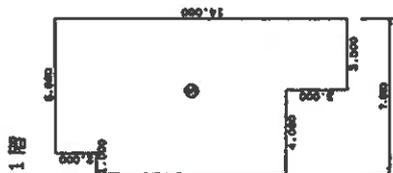
建物図面

各階平面図

家屋番号 963-1

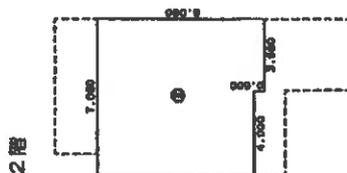
建物の所在 竹原市東野町字天田963-1

2050230



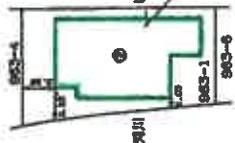
求積表

9.080 X 7.560	=	68.453600
2.000 X 6.560	=	13.120000
3.000 X 3.500	=	10.500000
計		92.113600
坪数		92.11 m <sup>2</sup>



求積表

7.560 X 7.560	=	57.153600
0.500 X 3.560	=	1.780000
計		58.933600
坪数		58.93 m <sup>2</sup>



作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
縮尺	1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(広島県測量員責任書受領管理)

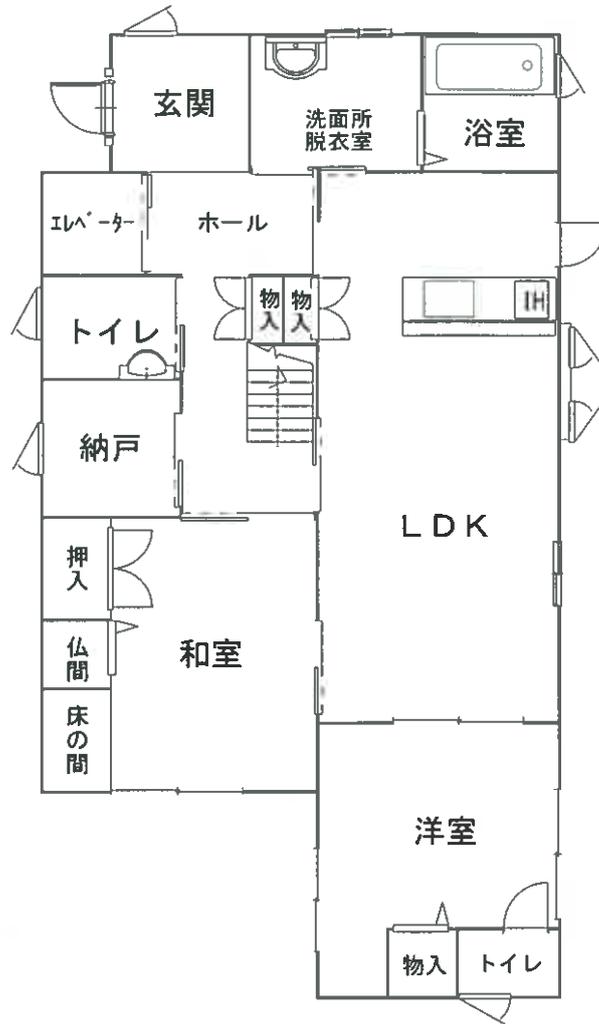
令和7年5月27日 広島県測量局

登記官

# 建物間取図（見取図）

（家屋番号963番1）

## 【1 階】



## 【2 階】

