

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 8年 6月22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 8年 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8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 8年 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6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 目 録

家屋 番号	3 5 5 7 番 6
種 類	居 宅
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 67.14平方メートル 2階 52.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 16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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者（共有者ら）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 1 7 平方メートル

持分6分の3

2 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 . 7 7 平方メートル

持分8分の2

3 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 6 0 平方メートル

4 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 7
地 目 宅地
地 積 6 5 . 4 9 平方メートル

持分4分の2

5 所 在 竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 7 番地 6



物 件 目 録

家屋 番号	3 5 5 7 番 6
種 類	居 宅
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 67.14平方メートル 2階 52.45平方メートル



令和 8 年(ケ)第 1 号
令和 8 年 2 月 1 8 日受理
令和 8 年 3 月 1 2 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 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の2
- 2 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 . 7 7 平方メートル
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
- 3 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 6 0 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 7 番 7
地 目 宅地
地 積 6 5 . 4 9 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1

5 所 在 竹原市田万里町字広瀬面3557番地6

家屋 番号 3557番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.14平方メートル
2階 52.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県竹原市田万里町3557番地6 付 近
土地	物件 1、2、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2、4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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（共有者ら） <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件1、2土地は北西側が竹原市道（上田万里中仁賀線）に接面している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
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）
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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県竹原市田万里町3557番地6		
土地	物件 3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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（共有者ら） <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			
建物	物件 5		
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が異なる（ <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 〔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（共有者ら） <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 〔 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	<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
■ 共有者 A	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物では私と夫である共有者 B の二人で生活しています。2 本件建物内で中型犬 1 匹と猫 3 匹を飼育しています。3 本件建物内は湿度が高く、カビが生えやすい状態です。また、1 階トイレのタンクから水が漏れることがあります。4 本件建物には太陽光発電設備を設置していますが、当該設備は我々の所有物であり、残債はありません。なお、本件建物はオール電化住宅であり、自然冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）を設置していますが、これはリース品です。

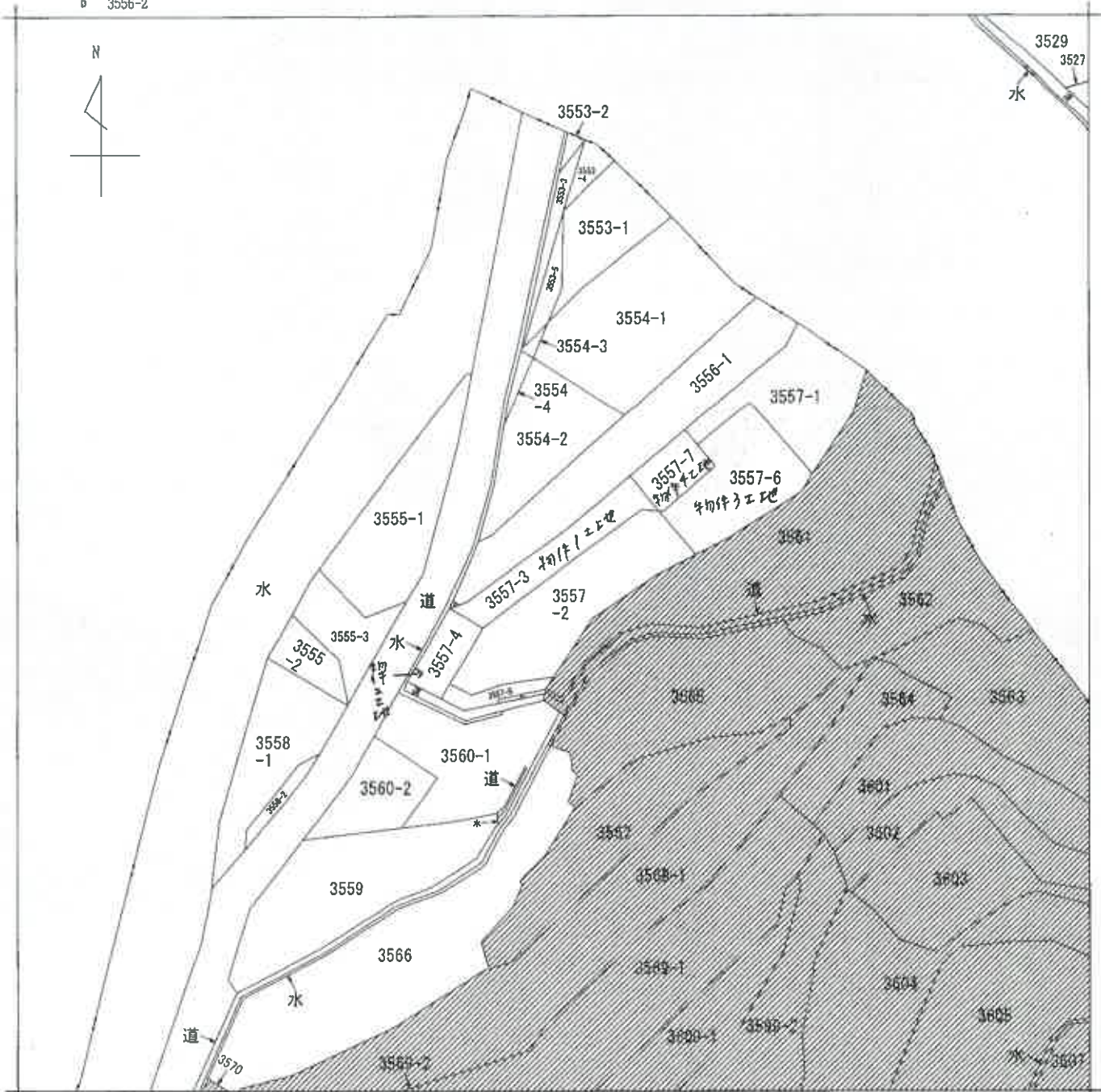
(執行官の意見用)

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。</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

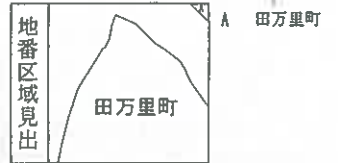
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日（金） 10：00～10：05	竹原市役所	建物課税等調査
令和8年2月20日（金） 10：30～10：50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年2月20日（金） 11：10～11：30	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和8年3月3日（火） 14：40～15：00	物件所在地	共有者らと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施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 目的物件は不在かつ無施錠だったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入り、調査を実施した。</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



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	竹原市田万里町字広瀬面			地番	3557番3		
出力縮尺	1/600	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	明治30年			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8年2月20日
 広島法務局東広島支局
 登記官

請求番号：11-4
 (1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(7枚目)

登記年月日：平成14年4月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月20日 広島法務局東広島支局 登記官

建築物図面
各階平面図

2090172

寄附番号 3557-6

建築物の所在 竹原市田万里町字広瀬面3557番地6

平成14年4月23日登記



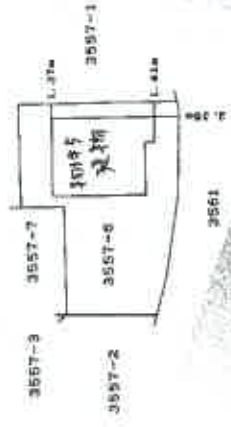
求積表

8.889 X	4.950	44.000550
9.789 X	2.364	23.141196
合計		67.141746
床面積		07.14*



求積表

5.064 X	2.475	12.534000
9.869 X	4.839	43.013871
-1.350 X	2.292	-3.084200
合計		52.463071
床面積		52.46*



作製者 土師孝昭調査士

縮尺 1/250

申請人

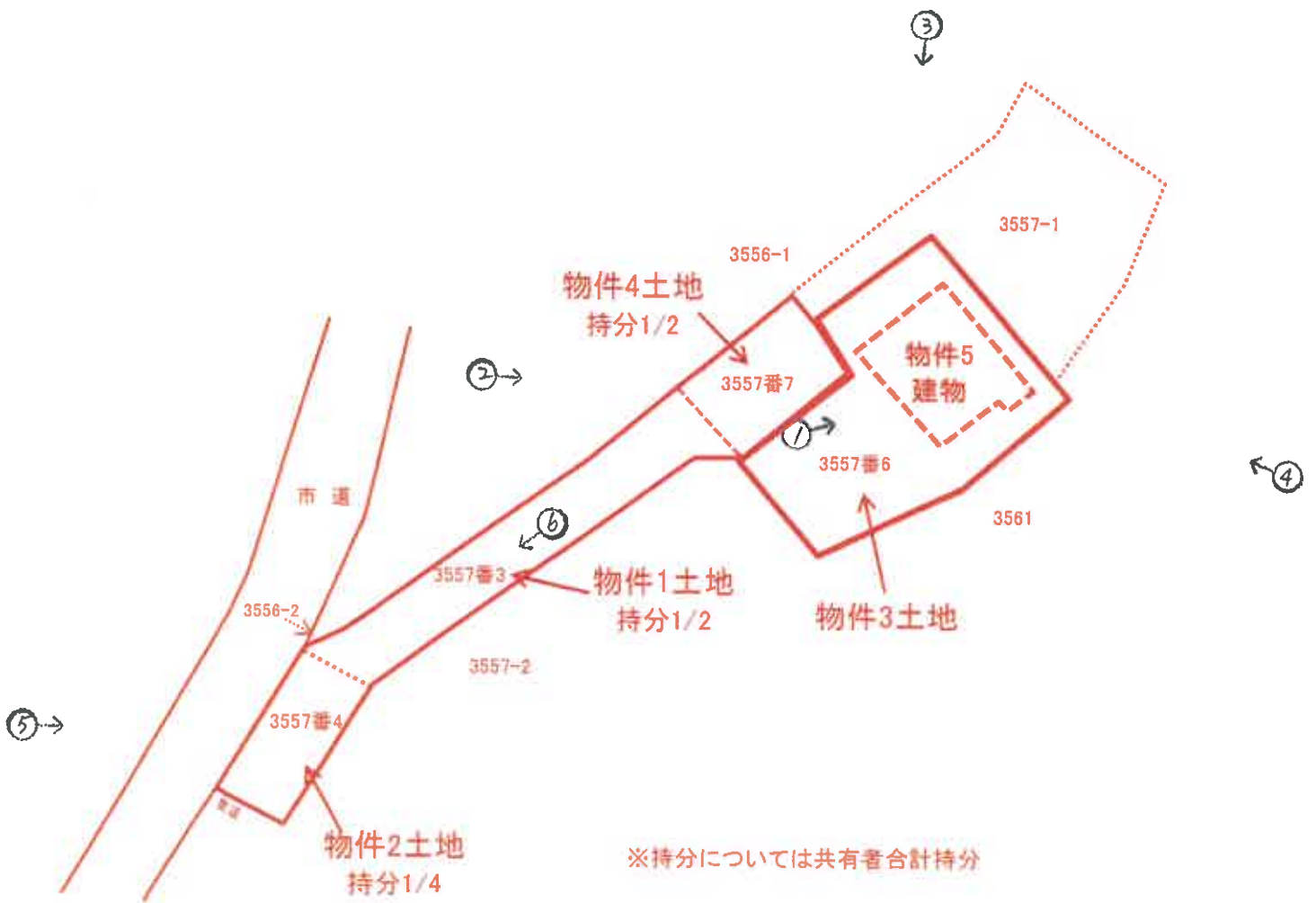
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会 広島支部)

縮小(A3→A4)

土地建物 位置関係図

令和8年(ケ)第1号



※持分については共有者合計持分

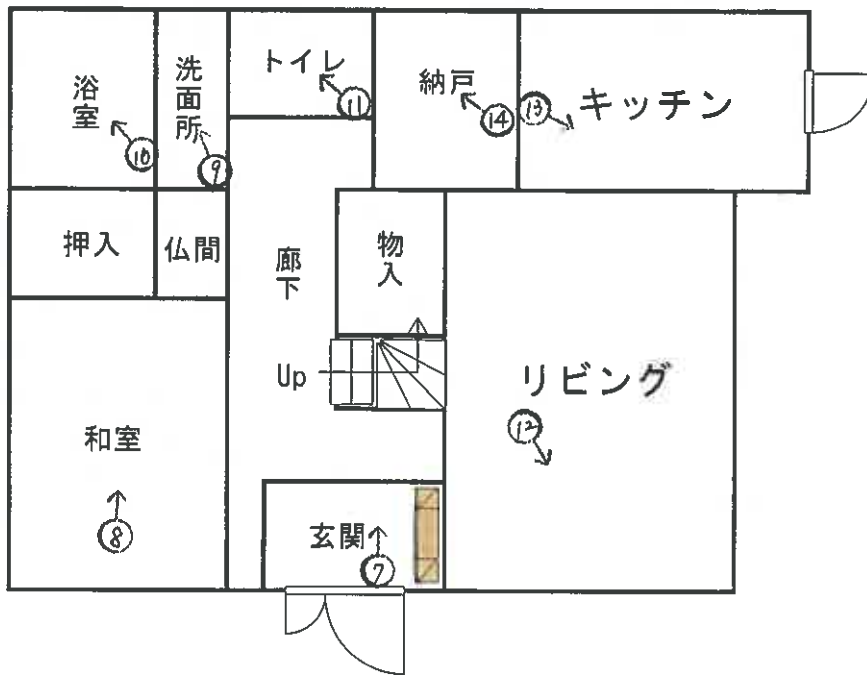


※縮尺不詳

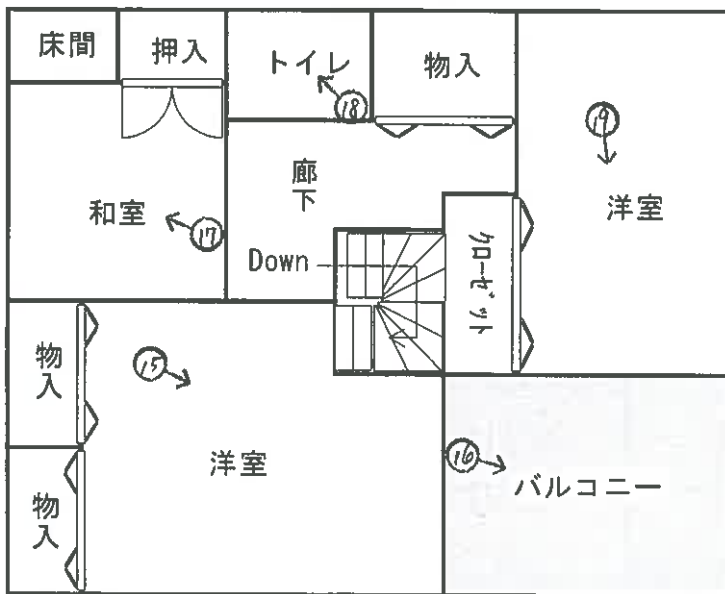
凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第1号



1階



2階



凡例 ○→ 写真撮影方向

(10枚目)

写真1



写真2



写真3 本件建物



写真4

本件建物



写真5

物件2土地

竹原市道
上田万里中仁賀線



写真6



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16



写真17



写真18



写真19



令和 8 年(ケ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 3 月 19 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸本 創史

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,312,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 35,000円
物件2(土地)	金 2,000円
物件3(土地)	金 380,000円
物件4(土地)	金 14,000円
物件5(建物)	金 1,881,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 7 番 3 宅地 168.17m ² A 持分6分の1 B 持分6分の2	同左
2	所在地 地目 地積 共有者	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 7 番 4 宅地 21.77m ² A 持分8分の1 B 持分8分の1	同左
3	所在地 地目 地積 共有者	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 7 番 6 宅地 248.60m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	同左
4	所在地 地目 地積 共有者	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 7 番 7 宅地 65.49m ² A 持分4分の1 B 持分4分の1	同左
5	所 家屋番号 種 類 構造 床 面 積 共有者	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 7 番地 6 3 5 5 7 番 6 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.14m ² 2階 52.45m ² 延べ 119.59m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	同左

番号	特 記 事 項
1.2 ・4	<p>物件1及び2並びに4はいずれも前記「持分」が評価対象であり、北西側市道から物件3土地への通路の一部となっている。</p> <p>市道への接道部分は幅約4m程度あるが、建築計画概要書によれば、対象物件の「敷地と接している部分の長さ」は2mとなっている。上記持分割合の関係と推測される。</p>

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1～4）

位置・交通	J R山陽本線「白市」駅の南方・直線距離約4.2 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅や作業場等のほか農地も散見される住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 248.60 m ² (物件3：建物の敷地)	間口 約 20 m 奥行 約 15 m 形状 やや不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦 } (物件3)
接面道路の状況	北西側 約 5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 広島県西部建設事務所建設課において、上記市道は建築基準法上の道路（第42条1項1号）となっているとの説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は物件3地上に物件5の建物が存し、物件1・2・4（いずれも持分あり）は敷地延長部分（通路等）として利用されている。 隣地は戸建住宅等。 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 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 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	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側市道との接道部分（物件2土地）の間口は約4m、市道敷から物件3土地までの敷地延長の長さは約40mである（幅約4m）。 ・居住者によれば、下水道は浄化槽を使用しているとの事であった。（物件3土地北西側に合併浄化槽を確認した） 	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 14 年 3 月 31 日 新築 経過年数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 6 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： 窯業系サイディングボード等 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り・板目天井等 床： フローリング・畳・シート貼り等 設 備： 電気、給排水等 その他： オール電化（ヒートポンプ給湯器2023年製）
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	やや劣る（クロスや外壁の汚れ・破損等） ペット（中型犬1匹、猫3匹）の臭いが感じられた。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・広島県西部建設事務所建築課には対象建物の確認済証（H14. 1. 8及びH14. 3. 7交付）及び検査済証（H14. 4. 15交付）に関する記録が存在した。 ・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。

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3）及び土地価格（物件1・2・4）

目的土地の建付地価格及び土地価格を次のとおり求めた。持分は共有者A及びBの合計。

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 (A・B) オ	建付地価格(円)	
						※土地価格(円)	
						ア×イ×ウ×エ×オ	
1	7,500	0.10	168.17		1/2	※	63,000
2	7,500	0.10	21.77		1/4	※	4,000
3	7,500	0.81	248.60	0.90	1		1,359,000
4	7,500	0.10	65.49		1/2	※	25,000

ア 標準画地価格

周辺に公示価格等の公的価格が存しないことから、周辺取引事例等を広域的に検討のうえ、上記のとおり査定した。

標準画地は、北西側が幅員5m舗装市道に略等高接面する間口約10m、奥行約15m、地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

イ 個別格差：（物件3）

形状	0.90
敷地の配置	0.90
相乗積	0.81

※（物件1・2・4）

共有の通路等 として利用	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。（物件3）

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 5)

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
5	160,000	119.59	0.14	1	2,679,000

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	6 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.14$$

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
3	1,359,000	0.50 法定地上権	680,000

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	63,000	= 0	/	0.80	0.70	35,000
2	4,000	= 0	/	0.80	0.70	2,000
3	1,359,000	= 680,000	/	0.80	0.70	380,000
4	25,000	= 0	/	0.80	0.70	14,000
5	2,679,000	+ 680,000	1.00	0.80	0.70	1,881,000
一括価格 (合計)						2,312,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 過疎化が進み、不動産需要が低調な地域のため▲20%を考慮。

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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 (4名共有)	632,991 円	(1 m ² 当たり 3,764 円)	課税地積	168.17 m ²
物件2 (4名共有)	81,942 円	(1 m ² 当たり 3,764 円)	課税地積	21.77 m ²
物件3	1,152,261 円	(1 m ² 当たり 4,635 円)	課税地積	248.60 m ²
物件4 (3名共有)	337,273 円	(1 m ² 当たり 5,150 円)	課税地積	65.49 m ²
物件5	4,133,608 円	(1 m ² 当たり 34,565 円)	課税床面積	119.59 m ²

- ① 物件1及び2は、共有者A及びBのほか2名の共有扱いである。
- ② 物件4は、共有者A及びBのほか1名の共有扱いである。（持分に留意）
- ③ 物件3及び5は、共有者A及びBの2名の共有扱いである。

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（国土地理院「地理院タイル」縮尺 1/10,000、1/25,000）
- 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

評価物件位置図



竹原市

田万里

中田万里

堀坂

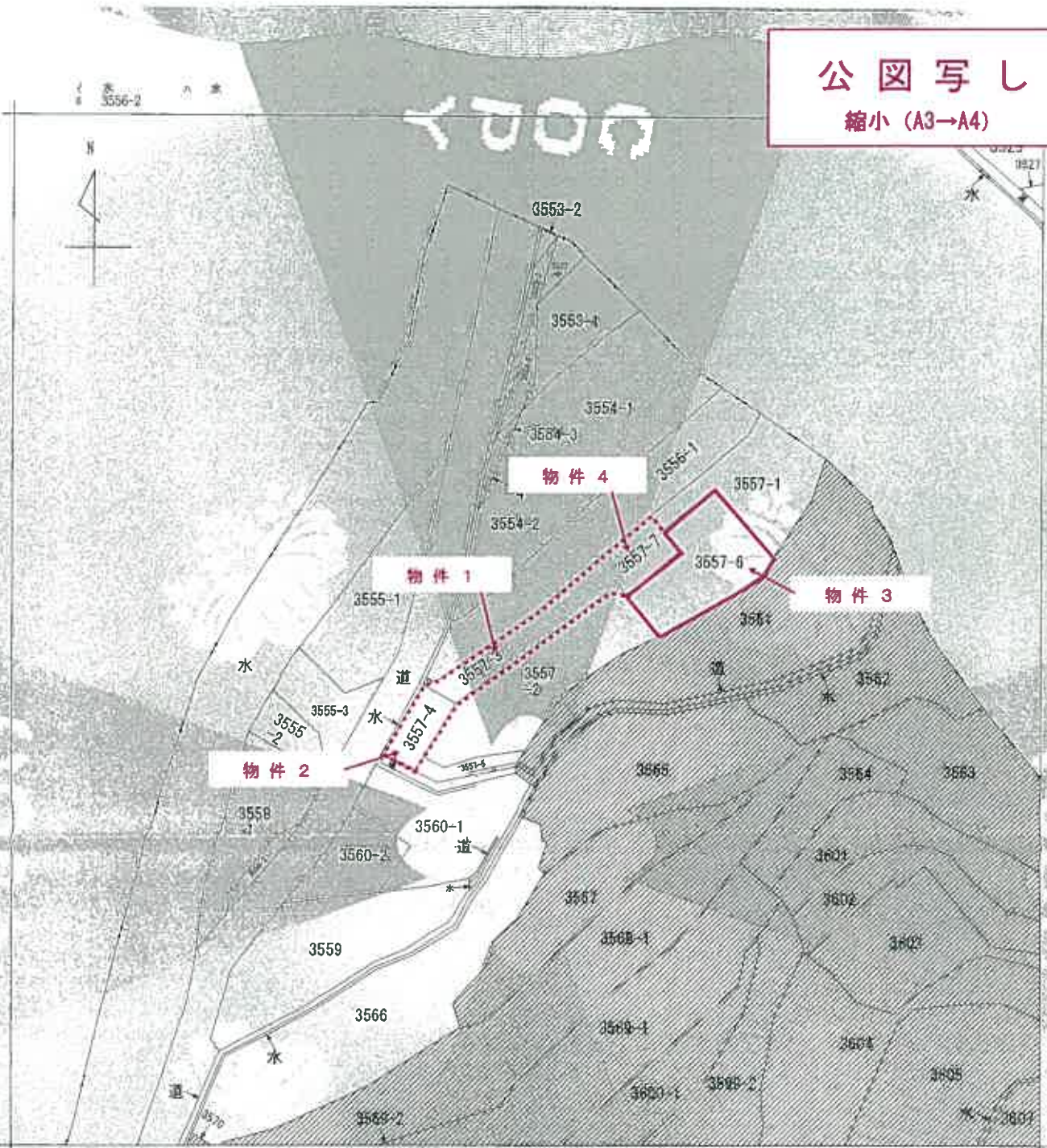
評価物件

評価物件位置図



公図写し

縮小 (A3→A4)



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

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 田万里町

請求部分	所在 竹原市田万里町字広瀬面			地番 3557番3	
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30年	備付年月日(派図)	昭和59年5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12月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

登記年月日：平成11年6月17日

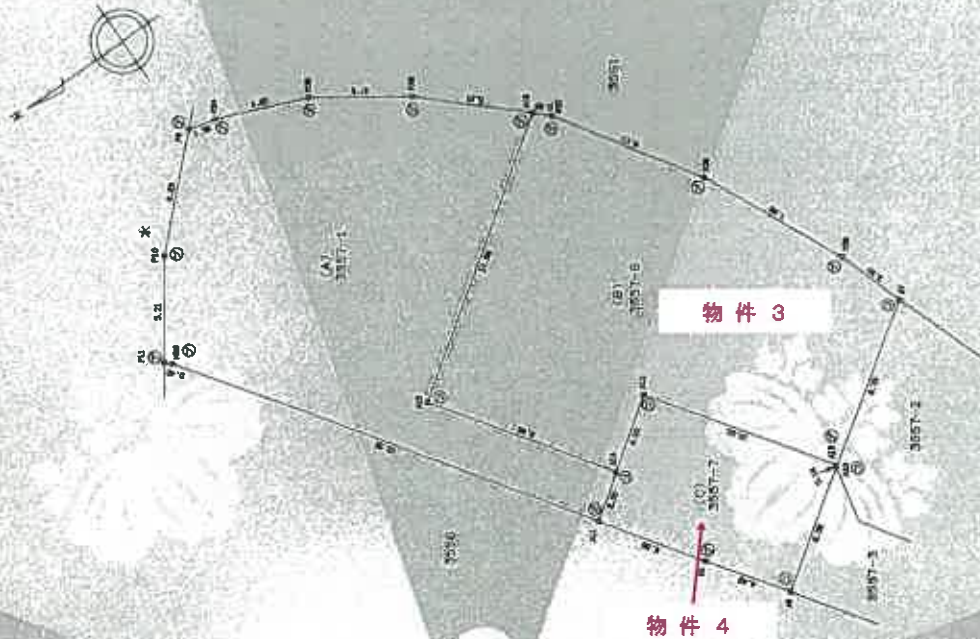
1091305

土地積測量図

3557-1 3557-6
3557-7

土地の所在 竹原市田万里町字丘裏面

1/1 1/1



点番	X座標	Y座標	面積	面積	面積
A1	300	44,244	-2,709	310,310,782	7,255
A2	279,19	44,483	49,178	617,339,715	0,46
A3	279,19	44,887	-5,289	243,628,243	5,11
A4	258,863	84,374	-11,183	713,894,842	6,725
A5	55,378	62,851	-4,864	400,084,194	1,19
A6	-41,472	61,113	-1,024	62,788,57	4,185
A7	42,090	58,699	-0,186	11,11,501,4	4,192
A8	72,27	51,920	1,769	80,620,680	16,31
A9	72,27	45,759	14,110	682,666,65	4,36
A10	20,94	45,117	17,760	995,317,820	2,76
A11	20,94	43,180	6,250	278,511,000	2,30
A12	20,94	41,243	2,468	248,502,1910	2,468

点番	X座標	Y座標	面積	面積	面積
A13	15,150	41,177	2,510	-23,880,749	4,00
A14	15,150	39,240	17,360	24,526,740	9,38
A15	15,150	37,303	17,360	65,587,820	14,98
A16	15,150	35,366	17,360	112,111,445	0,95
A17	15,150	33,429	17,360	175,351,488	9,10
A18	15,150	31,492	17,360	244,602,420	7,60
A19	15,150	29,555	17,360	309,853,350	3,50
A20	15,150	27,618	17,360	385,104,280	6,76
A21	15,150	25,681	17,360	460,355,210	0,14
A22	15,150	23,744	17,360	535,606,140	9,89

点番	X座標	Y座標	面積	面積	面積
A23	15,150	21,807	17,360	610,857,070	4,45
A24	15,150	19,870	17,360	686,108,000	5,56
A25	15,150	17,933	17,360	761,358,930	2,50
A26	15,150	15,996	17,360	836,609,860	4,20
A27	15,150	14,059	17,360	911,860,790	9,80
A28	15,150	12,122	17,360	987,111,720	6,10
A29	15,150	10,185	17,360	1,062,362,650	6,30
A30	15,150	8,248	17,360	1,137,613,580	6,30

これは図面に記載されている内容を証明し、正確であることを
 (広島法務局東広島支店管理)

令和7年12月16日 東京法務局田万里支店

地積測量図

縮小 (A3→A4)

縮尺 1/250

申請人

3月14日(月)

作成者 土地測量士

地積測量図

縮小 (A3→A4)

土地積測量図

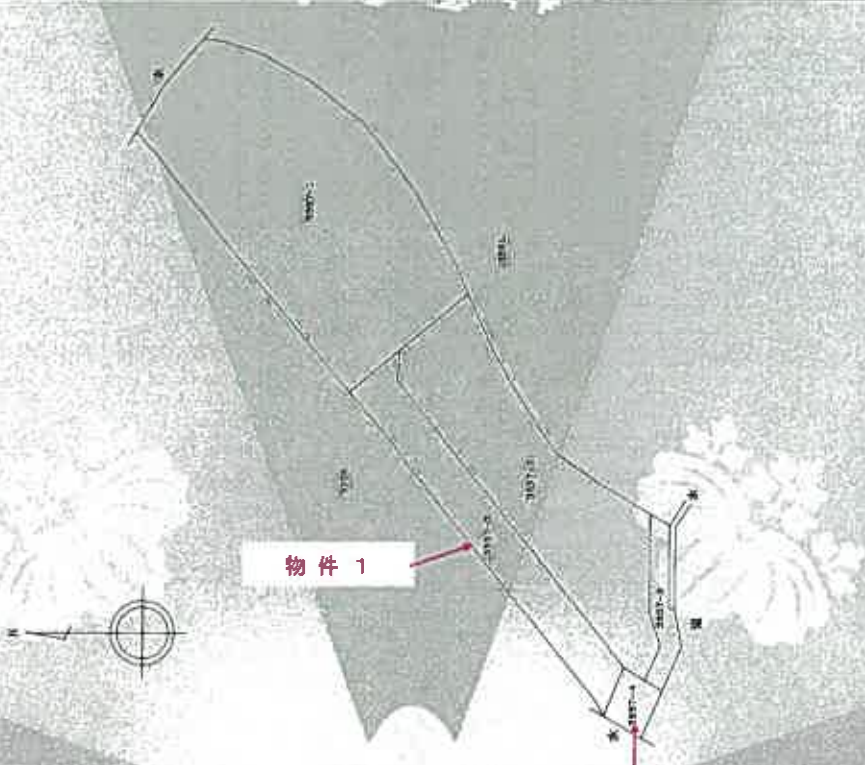
併

地番 3557-1 ~ 3557-5

土地の所在 竹原市田万里町字広瀬面 H.L.L. 6.1.9

1091301

登記年月日 平成11年6月9日



縮尺 1/500

申請人

年月日

作製者 土地測量士

この図面に記載の土地の権利関係は、登記簿記載の権利関係に基づき作成されています。
(任意で測量員が作成した図面)
令和7年12月18日 東京測量局 測量士 田中 隆雄

地積測量図

縮小 (A3→A4)

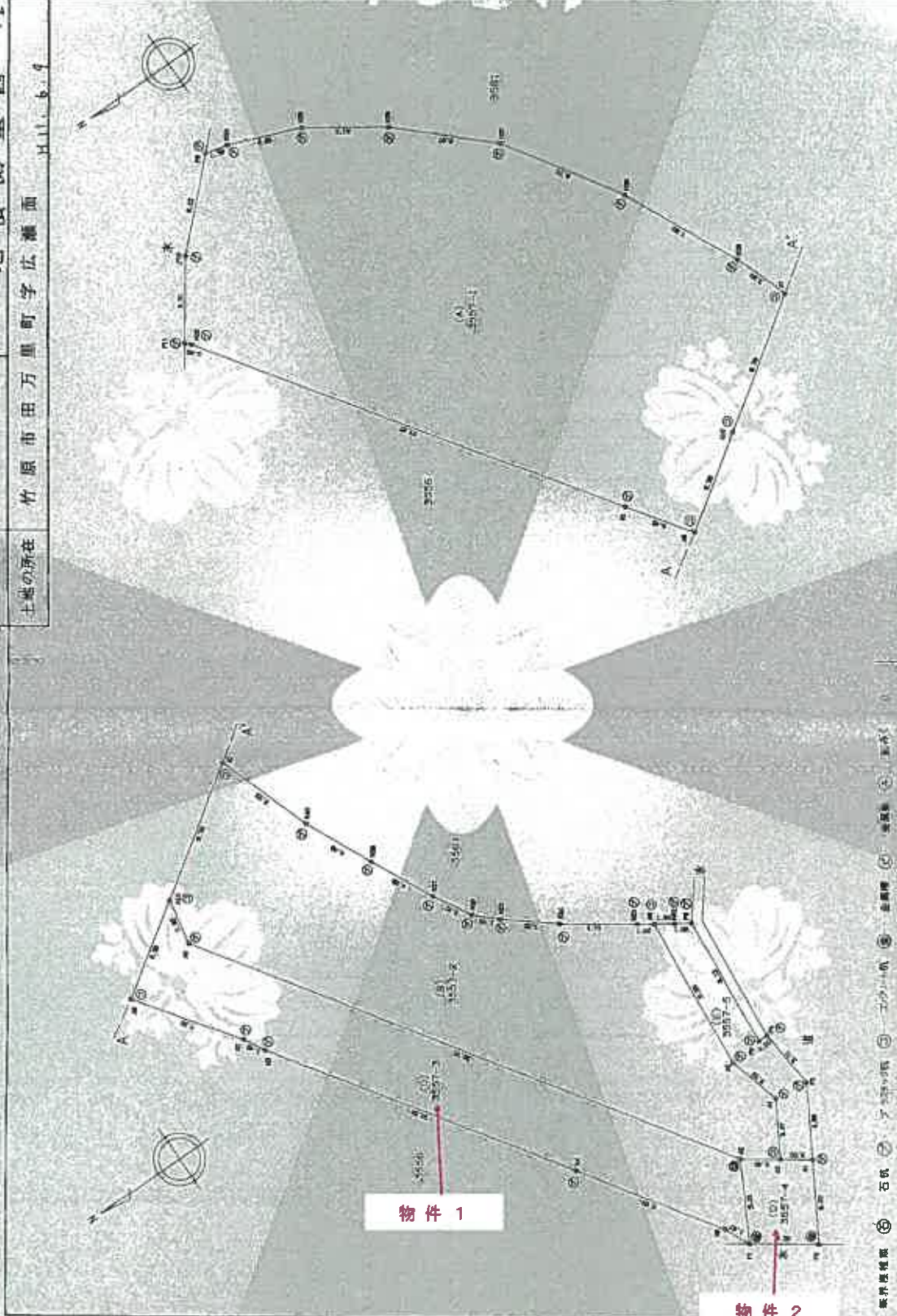
土地積測量図 1/2
① 土地積測量図

地番 3557-1 ~ 3557-5

土地の所在 竹原市田万里町字広瀬面

1091302

登記年月日：平成11年6月9日



境界線種類 石杭 ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
------------------------------	-------------------	-------------

5月25日作成

これは図面に記録された内容と必ずしも一致するものではありません。
(広島法務局東広島支店管理)

令和7年12月18日 東京法務局申請書

登記年月日：平成11年6月9日

1091303

3557-1 ~ 3557-5
土地積測量図
竹原市田万里町字広瀬面

測量 (D) 3557-4

測量点	X座標	Y座標	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
A0	377.047	-0.656	4.918		5.03
A1	1.500	-0.784	5.981		4.29
A2	1.861	-0.063	-4.639		5.00
A3	-3.138	-5.071	-1.177		2.00
A4	-3.316	-3.073	0.481		2.42
面積	43.594745		面積		21.773794
積算			積算		21

測量 (E) 3557-5

測量点	X座標	Y座標	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
A5	-16.049	5.280	8.611		0.36
A6	-3.354	0.714	11.014		3.71
A7	6.885	-3.077	6.336		3.71
A8	3.316	-5.071	3.656		7.00
A9	-3.316	-3.073	4.521		4.69
A10	-3.073	4.918	1.177		3.31
A11	-10.853	7.759	1.051		0.81
A12	11.014	5.280	32.100		4.10
A13	33.311	3.077	29.403		1.00
A14	17.365	3.077	36		1.04
面積	46.651740		面積		34
積算			積算		34

測量 (A) 3557-1

測量点	X座標	Y座標	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
P8	62.651	6.734		0.35	
P10	64.374	11.108		5.71	
P11	64.807	5.395		0.41	
P12	64.469	11.829		2.70	
P13	65.214	13.870		4.49	
P14	65.128	5.802		6.29	
P15	65.255	13.824		0.76	
P16	65.255	10.153		3.65	
P17	65.255	8.686		1.61	
P18	65.255	4.101		6.10	
P19	65.255	-2.249		6.01	
P20	65.255	-1.977		5.10	
P21	65.255	0.196		4.95	
P22	65.255	3.024		1.19	
面積	1125.896340		面積		562.998200
積算			積算		562

測量 (B) 3557-2

測量点	X座標	Y座標	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
A1	23.753	5.816		6.76	
A2	23.753	10.344		2.82	
A3	23.753	18.700		35.70	
A4	23.753	15.659		2.42	
A5	23.753	-2.452		3.67	
A6	23.753	17.034		3.33	
A7	23.753	15.351		9.97	
A8	23.753	5.174		1.04	
A9	23.753	0.474		4.73	
A10	23.753	-2.580		3.55	
A11	23.753	11.568		1.70	
A12	23.753	14.218		0.81	
A13	23.753	-2.874		4.29	
A14	23.753	20.490		4.48	
A15	23.753	8.596		6.53	
面積	331.0136305		面積		331
積算			積算		331

測量 (C) 3557-3

測量点	X座標	Y座標	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
A16	-21.632	32.343	3.076		3.03
A17	-18.103	38.140	8.726		7.22
A18	-13.126	28.981	3.751		1.45
A19	-12.258	21.257	8.483		23.04
A20	-3.827	9.895	13.849		4.85
A21	0.327	0.486	6.137		1.87
A22	1.500	-0.784	4.017		5.03
A23	-5.420	-20.054	-1.055		35.70
A24	-19.184	21.433	-10.829		2.82
面積	338.338341		面積		168.176425
積算			積算		168

地積測量図
縮小 (A3→A4)

縮尺 1/250

申請人

申請年月日

作製者 土地家屋調査士

登記年月日：平成14年4月23日

2090172

各階平面図

3557-6

建物図面
各階平面図

建物の所在 竹原市田万里町字広瀬面3557番地6

平成14年4月23日登記

1階



求積表

8.889 X	4.950	44.00850
8.789 X	2.364	23.14156
合計		67.14748
面積		67.147

2階



求積表

5.1064 X	2.475	12.63400
4.950 X	4.950	24.50250
4.950 X	2.220	10.98900
1.350 X	2.475	3.34125
合計		52.46675
面積		52.467



これは図面に記載されたい内容と異なる内容と記載されている
(正確な図面を提出してください)
令和7年12月18日 東京建設局申請受付

建物図面

縮小 (A3→A4)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士

土地建物 位置関係図

令和8年(ケ)第1号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和8年（ケ）第1号

