

☆ご注意ください。

☆この物件は農地です。

買受適格証明書がなければ、入札に参加することができません。

当該入札期間までに農業委員会による
買受適格証明書を取得し、入札書とともに
執行官室に提出してください。

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 8 月 3 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 9 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 3 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）
1～9☆	11,328,000 9,062,400	一括	2,270,000	104,303	0
1	700,000				
2	376,000				
3	108,000				
4	64,000				
5	1,666,000				
6	309,000				
7	1,511,000				
8	725,000				
9	5,869,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2989番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 148.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 34平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番19 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2996番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 277平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

	地 目	雑種地
6	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷
	地 番	2996番3
	地 目	公衆用道路
	地 積	97平方メートル
7	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷
	地 番	2996番4
	地 目	宅地
	地 積	319.46平方メートル
8	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷
	地 番	2996番5
	地 目	宅地
	地 積	153.26平方メートル
9	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷2996番地4、2989番地2
	家屋 番号	2996番4
	種 類	居宅
	構 造	木・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建
	床 面 積	1階 210.37平方メートル



物 件 目 録

2階 91.97平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約230.23平方メートル
	2階	約130.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、5、9】

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 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2989番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 148.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 34平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番19 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| ☆ 5 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2996番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 277平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地	目	雑種地
6 所	在	竹原市竹原町字奈良屋谷
地	番	2996番3
地	目	公衆用道路
地	積	97平方メートル
7 所	在	竹原市竹原町字奈良屋谷
地	番	2996番4
地	目	宅地
地	積	319.46平方メートル
8 所	在	竹原市竹原町字奈良屋谷
地	番	2996番5
地	目	宅地
地	積	153.26平方メートル
9 所	在	竹原市竹原町字奈良屋谷2996番地4、2989番地2
家屋	番号	2996番4
種	類	居宅
構	造	木・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建
床	面	積
	1階	210.37平方メートル



物 件 目 録

2階 91.97平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約230.23平方メートル
	2階	約130.78平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 1 6 9 号
令和 7 年 1 2 月 1 1 日受理
令和 8 年 4 月 8 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 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2989番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 148.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 34平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2991番19 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 竹原市竹原町字奈良屋谷 |
| | 地 | 番 | 2996番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 277平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷
	地 番	2 9 9 6 番 3
	地 目	公衆用道路
	地 積	9 7 平方メートル
7	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷
	地 番	2 9 9 6 番 4
	地 目	宅地
	地 積	3 1 9 . 4 6 平方メートル
8	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷
	地 番	2 9 9 6 番 5
	地 目	宅地
	地 積	1 5 3 . 2 6 平方メートル
9	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 9 6 番地 4、2 9 8 9 番地 2
	家屋 番号	2 9 9 6 番 4
	種 類	居宅
	構 造	木・鉄骨造瓦葺陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 2 1 0 . 3 7 平方メートル 2 階 9 1 . 9 7 平方メートル



(3 枚目)

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)	1 本件建物は、私と私の息子夫婦が居住していますが、私は、主に夜は別の場所で寝泊まりしています。 本件建物について、1階北側のトイレは、水の流れが悪いので使用していません（添付写真13）。その他、本件建物は築年数（登記簿上、昭和47年新築）相応の傷みがあり、本件建物内で犬を1匹飼っています。 2 本件各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。 物件2の土地については、その境界付近にコンクリート杭や金属標があります（添付写真27から31参照）。

執行官の意見
■ 1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、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。 以 上

(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12日() 12:30-13:50	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
7年12月16日() 13:25-13:45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年12月16日() 14:00-14:10	竹原市役所	建物課税関係調査
8年 1月22日() 16:20-16:25	物件所在地	Aの子の妻と面談。占有関係調査
8年 1月23日() 9:20-9:23	当庁	Aに架電。占有関係等調査、調査日時通知
8年 1月30日() 10:00-11:30	物件所在地	Aと面談。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、立会人を立ち会わせ、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

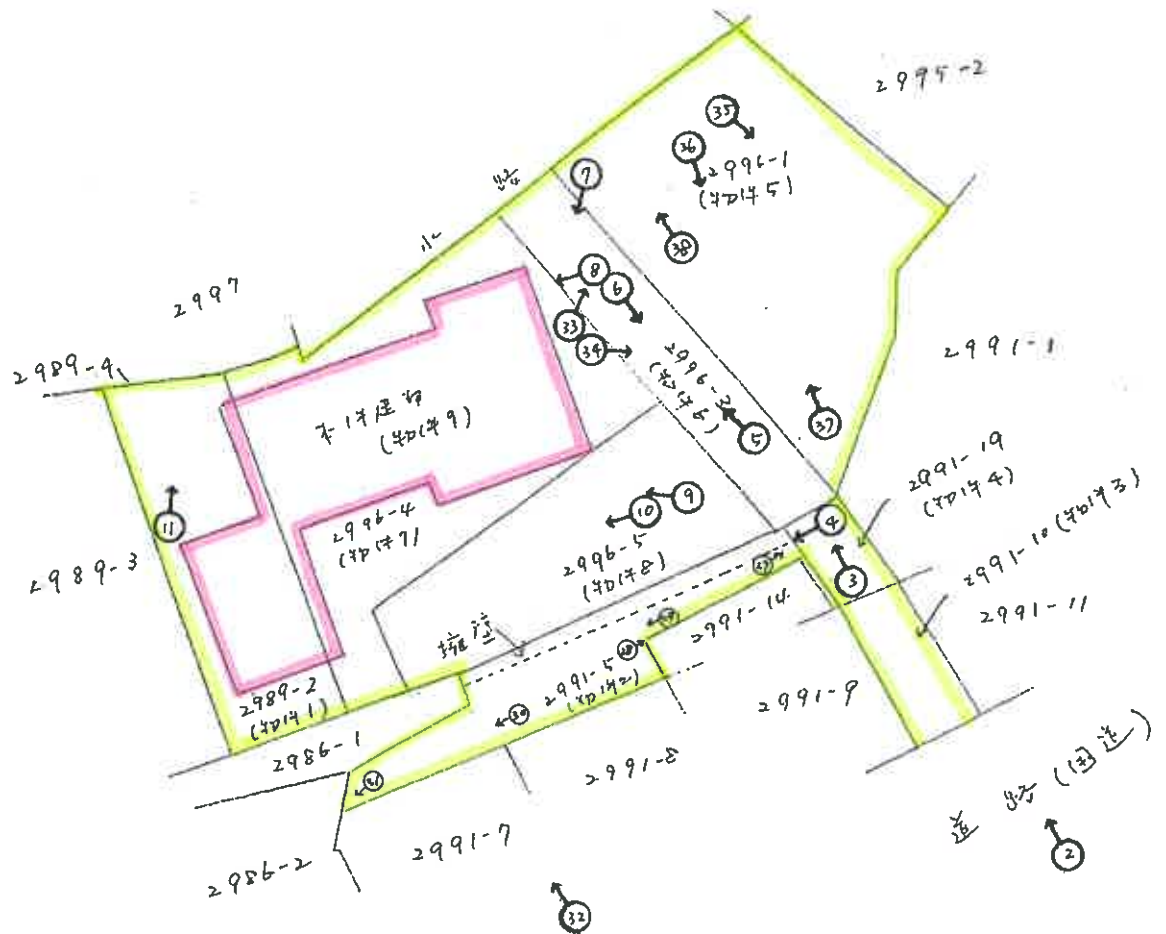


請 求 部 分	所 在	竹原市竹原町字奈良屋谷					地 番	2991番10		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附屬地図
作 成 年 月 日	明治32年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和48年9月5日		補 記 事 項		

令和7年12月12日
広島法務局東広島支局
登記官

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向
数字は写真番号

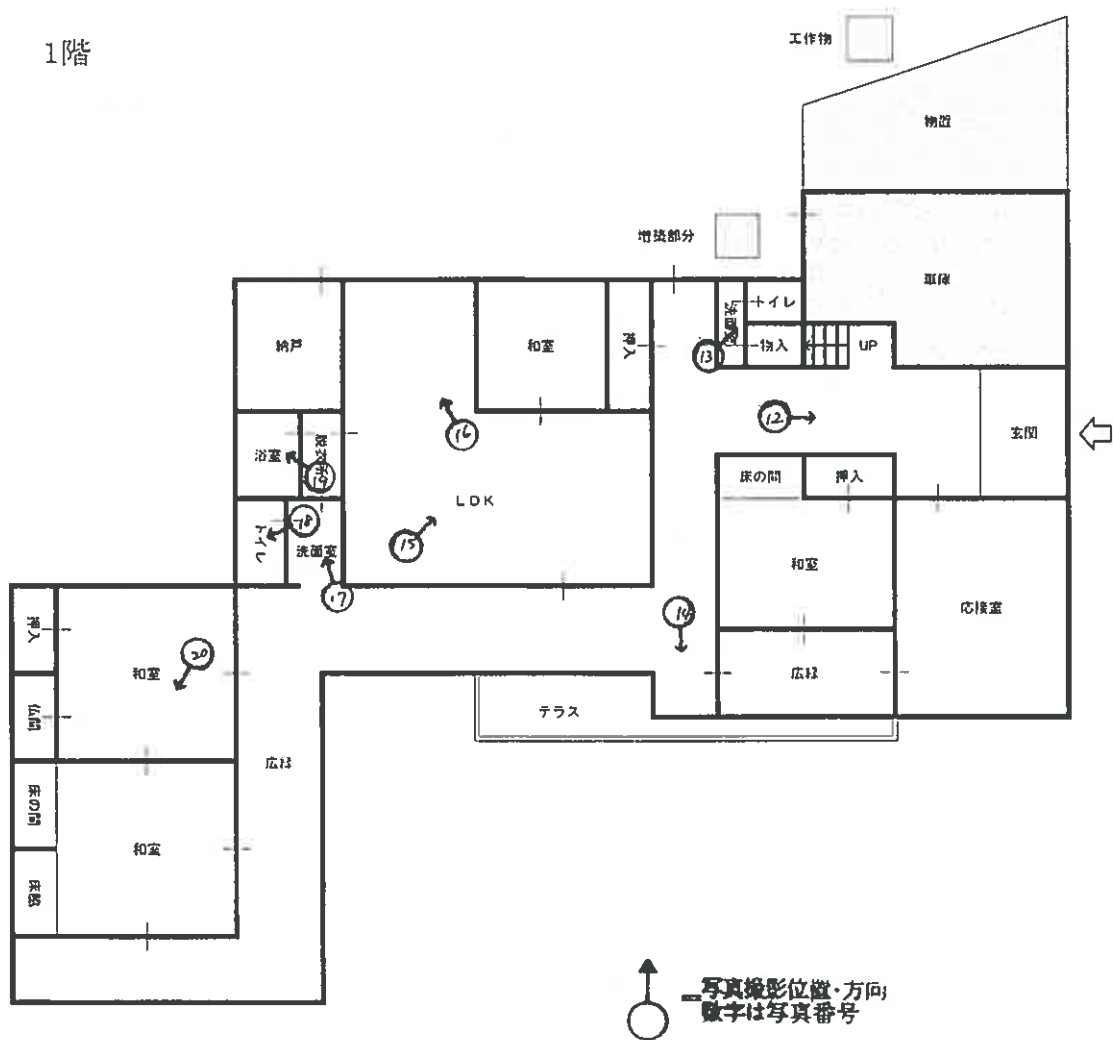


※ この土地建物位置関係図は、法務局備え付けの公図、建物図面、地積測量図、現地調査結果、等を基に作成したものに基づき、正確な形状や境界を保証するものではない。

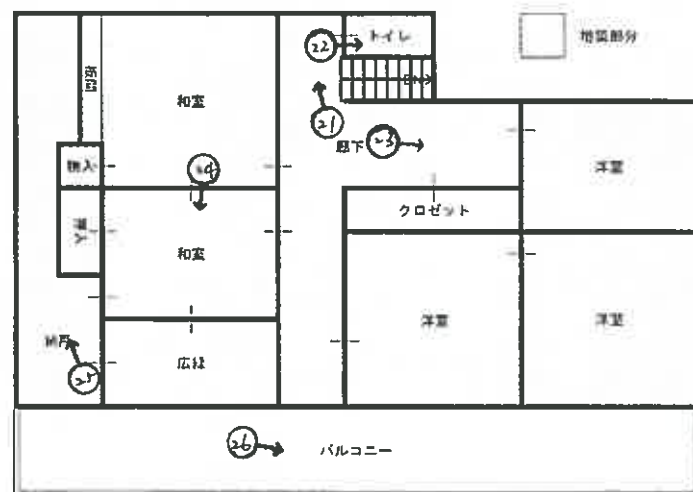
問取図

縮尺 約1/150

1階



2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1

本件建物（物件9）

国道185号線



写真2

物件4の土地

物件3の土地

国道185号線



写真3

物件5の土地

物件6の土地

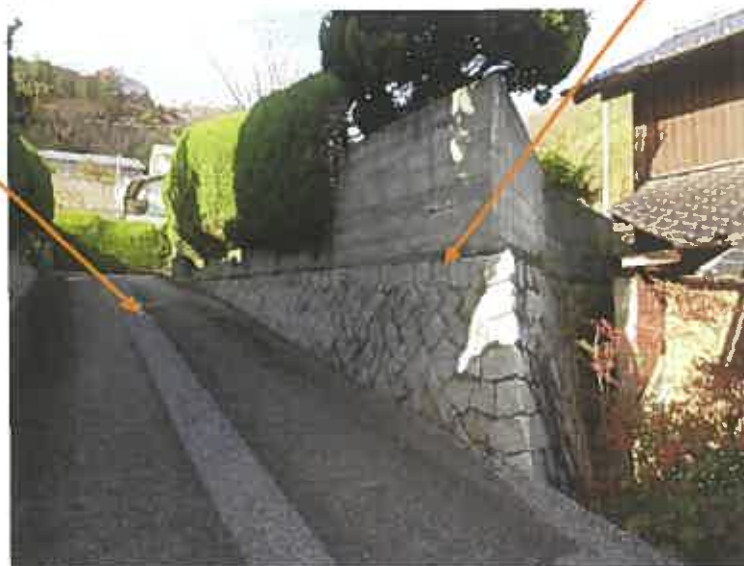


写真4

物件2の土地

物件8の土地



物件6の土地

物件4の土地

写真5

物件6の土地

物件7の土地



物件5の土地

写真6

物件8の土地

物件3、4の土地



物件5の土地

物件6の土地

写真7

本件建物

物件7の土地



写真8

本件建物

工作物（物置）

物件7の土地



写真9

本件建物

物件7の土地

物件8の土地



写真10



写真11



写真12 (本件建物 1階)



写真1 3 (本件建物 1階)



写真1 4 (本件建物 1階)



写真1 5 (本件建物 1階)



(14枚目)

写真16 (本件建物 1階)



写真17 (本件建物 1階)



写真18 (本件建物 1階)



写真19 (本件建物 1階)



写真20 (本件建物 1階)



写真21 (本件建物 2階)



写真2 2 (本件建物 2階)



写真2 3 (本件建物 2階)



写真2 4 (本件建物 2階)



写真 2 5 (本件建物 2 階)



写真 2 6 (本件建物 2 階)



写真 2 7



写真 2 8

境界である旨述べた金属標

2991 番 14 の土地

物件 2 の土地

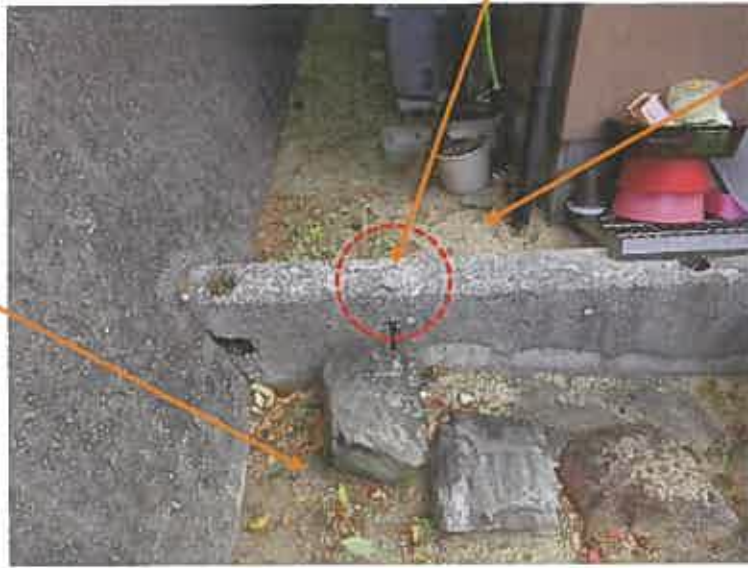


写真 2 9

境界である旨述べた金属標

2991 番 8 の土地

物件 2 の土地

2991 番 14 の土地



写真 3 0

境界である旨述べた金属標

2991 番 7 の土地

物件 2 の土地

2991 番 8 の土地



写真 3 1

境界である旨述べた金属標

2991 番 7 の土地



物件 2 の土地

写真 3 2

本件建物

物件 2 の土地

2991 番 7 の土地



写真 3 3

物件 5 の土地

物件 6 の土地



写真3 4

物件5の土地



物件6の土地

写真3 5

物件5の土地



写真3 6

物件5の土地



写真37

工作物（物置）

物件5の土地



写真38

工作物（物置）

物件5の土地



令和 7 年 (ケ) 第 169 号
令和 8 年 1 月 30 日 現地調査
令和 8 年 4 月 15 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

第1 評価額

一括 価 格	
金 11,328,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 700,000 円
物件 2 (土地)	金 376,000 円
物件 3 (土地)	金 108,000 円
物件 4 (土地)	金 64,000 円
物件 5 (土地)	金 1,666,000 円
物件 6 (土地)	金 309,000 円
物件 7 (土地)	金 1,511,000 円
物件 8 (土地)	金 725,000 円
物件 9 (建物)	金 5,869,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～9 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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・7・8 の内訳価格は物件 9 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 9 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 5 8 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	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 8 9 番 2 宅 地 148.00 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 9 1 番 5 雑種地 85 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 9 1 番 1 0 公衆用道路 34 m ²	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 9 1 番 1 9 公衆用道路 20 m ²	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 9 6 番 1 畑 277 m ²	雑種地
6	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2 9 9 6 番 3 公衆用道路 97 m ²	同 左

7	所在地 地目 地積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2996番4 宅地 319.46 m ²	同 左
8	所在地 地目 地積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2996番5 宅地 153.26 m ²	同 左
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	竹原市竹原町字奈良屋谷 2996番地4、 2989番地2 2996番4 居宅 木・鉄骨造瓦葺陸屋根2階建 1階 210.37 m ² 2階 91.97 m ² 延べ 302.34 m ²	1階 約 230.23 m ² 2階 約 130.78 m ² 延べ 約 361.01 m ²
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1～8）

位 置 ・ 交 通	J R呉線「竹原」駅の 西方・直線距離 約1.2km 「西町」バス停の 北方・直線距離 約110m (別添「位置図」参照)						
付 近 の 状 況	付近は、国道背後に一般住宅、農地等の混在する旧来からの住宅地域となっている。						
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	非線引都市計画区域 道路肩より30m 道路肩より30m超 用 途 地 域 準工業地域 第1種住居地域 建 蔽 率 60% 60% 容 積 率 200% 200% 防 火 規 制 なし そ の 他 の 規 制 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域 一部土砂災害特別警戒区域					
画 地 条 件	規 模	物件 1	148.00	m ²	物件 5	277	m ²
		物件 2	85	m ²	物件 6	97	m ²
		物件 3	34	m ²	物件 7	319.46	m ²
		物件 4	20	m ²	物件 8	153.26	m ²
					計	1,133.72	m ²
	宅地部分 (物件1・7・8)			雑種地部分 (物件2)		私道部分 (物件3・4・6)	
	間口 約 24 m			不整形な画地未整備地・一部擁壁		物件1・2・5・7・8と	
	奥行 約 28 m			雑種地部分(物件5)		国道を結ぶ幅員約4m	
	形状 ほぼ整形			ほぼ整形な画地		の侵入路	
	接面状況 中間画地			未整備地			
その他 地勢ほぼ平坦							
接面道路の状況	南東側 約 20 m 舗装 国道 ※竹原市都市整備課にて私道部分(物件3・4・6)は位置指定道路の指定がされていない。物件1～8一体として敷地延長により国道へ接道との説明を受けた。 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 1・7・8 上に物件 9 の建物が存する。 隣地は戸建住宅・農地等。 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 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	※物件 5 は公簿：畑であるが、現況は庭として利用されている。 竹原市農業委員会の回答は、現況農地と判断しており、売買時には農地法 3 条又は 5 条の許可を得る必要がある。 なお、買受希望者自身による確認が必要である。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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47年3月10日 新築 経 過 年 数：約 54 年 経済的残存耐用年数：約 10 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： モルタルリシン吹付・磁器質タイル等 内 壁： クロス・砂壁・合板等 天 井： 合板等 床： フローリング・畳・タイル等 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。 ※1 階北側部分を約19.86㎡、2 階南東側部分を約15.34㎡、 2 階北西側部分を約23.47㎡増築している。（増築時期不明）
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	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・7・8)・更地価格 (物件2～6)

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	36,100	0.54	148.00	0.90	1	2,597,000
7	36,100	0.54	319.46	0.90	1	5,605,000
8	36,100	0.54	153.26	0.90	1	2,689,000

目的土地の更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	更地価格(円) (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	36,100	0.25	85		1	767,000
5	36,100	0.34	277		1	3,400,000
3	36,100	0.18	34		1	221,000
4	36,100	0.18	20		1	130,000
6	36,100	0.18	97		1	630,000

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20m舗装国道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示地： 竹原－1

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/㎡) $a \times b \times c \times d$
30,600	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{83}$	36,100

◇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・7・8を一体)

背後地	0.60
規模	0.90
相乗積	0.54

(物件2)

背後地	0.60
形状	0.60
雑種地	0.70
相乗積	0.25

(物件5)

背後地	0.60
雑種地	0.70
農業委員会 の許可必要	0.80
相乗積	0.34

(物件3・4・6を一体)

背後地	0.60
私道	0.30
相乗積	0.18

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9）

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
9	140,000	約 361.01	0.14	1	7,076,000

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
54 年	10 年	64 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

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

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、物件 1・7・8 の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	2,597,000	0.45	法定地上権	1,169,000
7	5,605,000	0.45	法定地上権	2,522,000
8	2,689,000	0.45	法定地上権	1,210,000
計				4,901,000

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 45 % 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	2,597,000	－ 1,169,000		0.70	0.70	700,000
2	767,000			0.70	0.70	376,000
3	221,000			0.70	0.70	108,000
4	130,000			0.70	0.70	64,000
5	3,400,000			0.70	0.70	1,666,000
6	630,000			0.70	0.70	309,000
7	5,605,000	－ 2,522,000		0.70	0.70	1,511,000
8	2,689,000	－ 1,210,000		0.70	0.70	725,000
9	7,076,000	＋ 4,901,000	1.00	0.70	0.70	5,869,000
一括価格 (合計)						11,328,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 過疎・高齢化が進み、不動産需要が低調な地域のため更なる市場性の減退を考慮した。(△30%)

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-1 】

所 在 : 竹原市塩町2丁目1619番60外 「塩町2-8-3」
価 格 : 30,600円/㎡
位 置 : JR呉線「竹原」駅 西方 道路距離 約 1.1km に位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 264㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側 4.2m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模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	2,045,360 円	(1㎡当たり 13,820 円)	課税地積	148.00 ㎡
物件2	1,174,700 円	(1㎡当たり 13,820 円)	課税地積	85.00 ㎡
物件3	30,192 円	(1㎡当たり 888 円)	課税地積	34.00 ㎡
物件4	17,760 円	(1㎡当たり 888 円)	課税地積	20.00 ㎡
物件5	18,864 円	(1㎡当たり 68 円)	課税地積	277.00 ㎡
物件6	86,136 円	(1㎡当たり 888 円)	課税地積	97.00 ㎡
物件7	4,414,937 円	(1㎡当たり 13,820 円)	課税地積	319.46 ㎡
物件8	2,118,053 円	(1㎡当たり 13,820 円)	課税地積	153.26 ㎡
物件9	5,009,892 円	(1㎡当たり 16,099 円)	課税床面積	311.20 ㎡

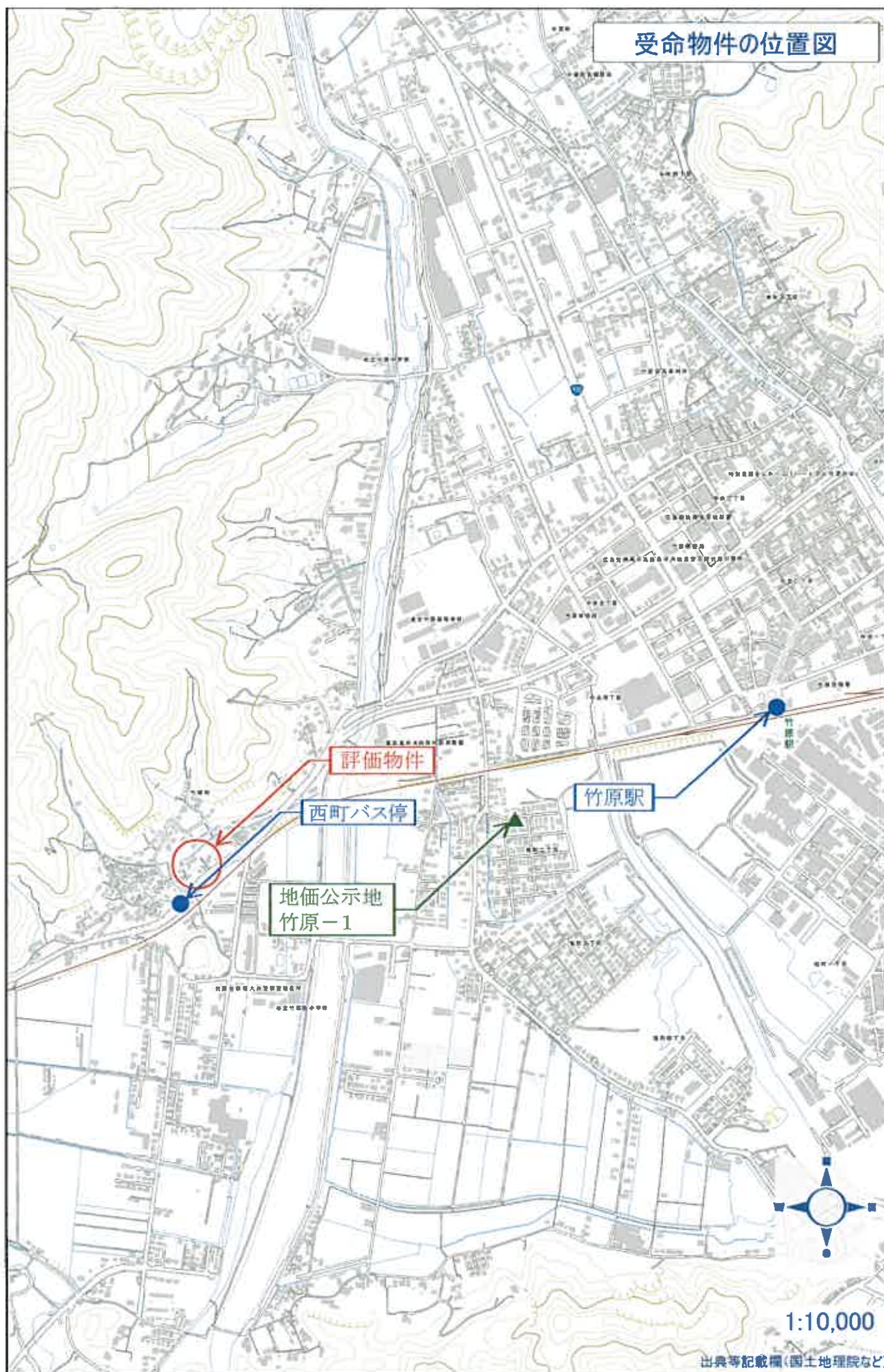
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

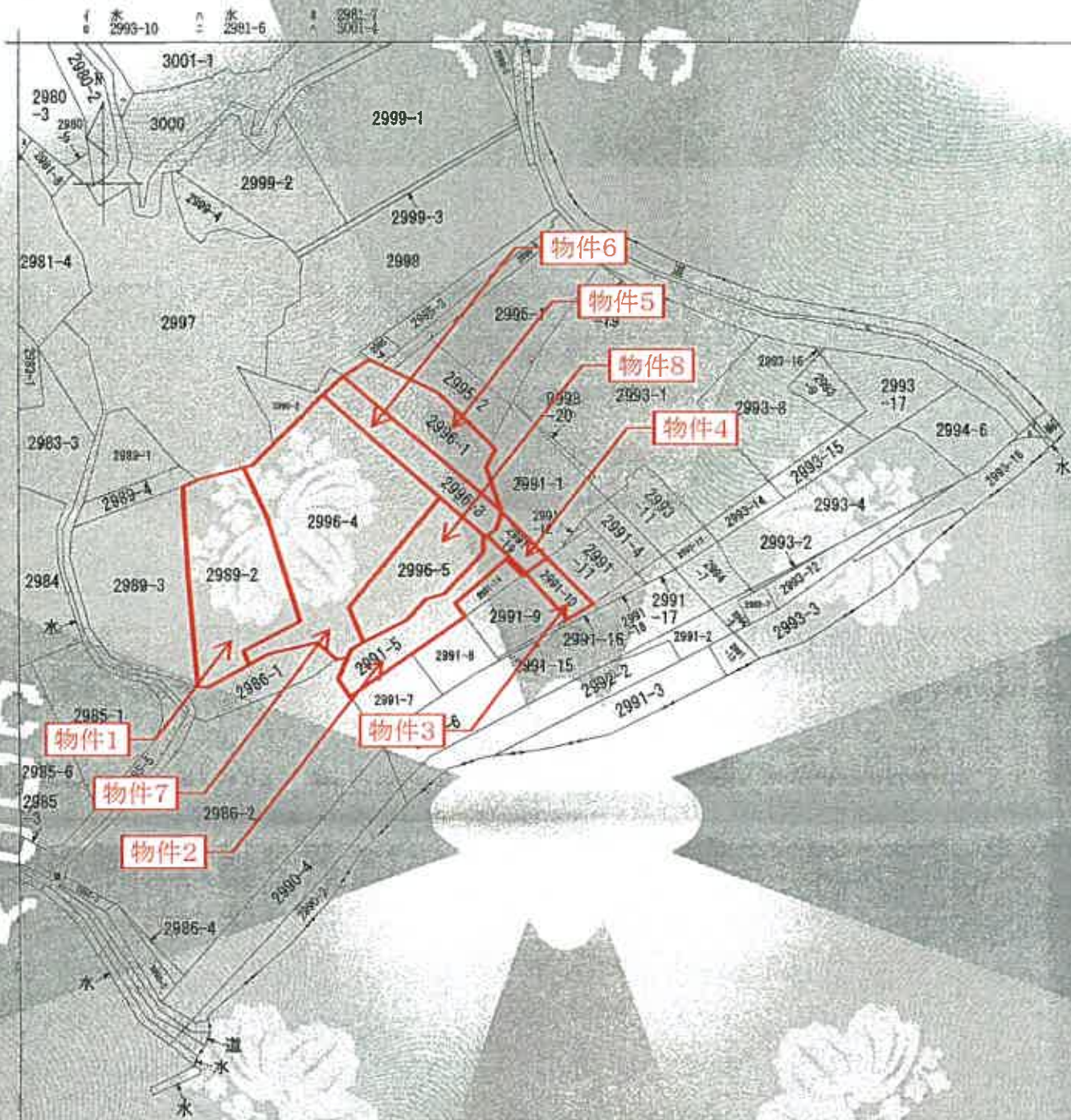
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (縮尺: 1/10,000)
- 2 公図写し (法務局備付) (A3→A4縮小)
- 3 建物図面・各階平面図写し (法務局備付) (A3→A4縮小)
- 4 建物間取図 (見取図)

以 上

受命物件の位置図





(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	竹原市竹原町字奈良屋谷				地番	2991番10			
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32年3月			備付 年月日 (原図)	昭和48年9月5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10月31日
広島法務局

登記官

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和60年1月23日

2010762

各階平面図

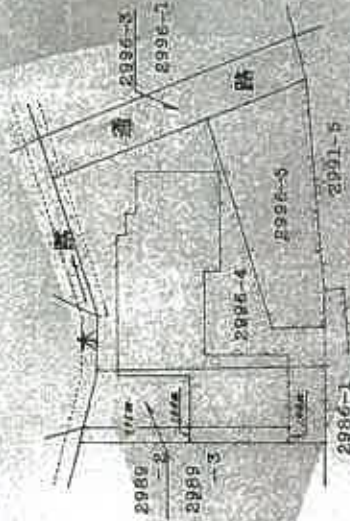
受命物件の
建物図面写し
(A3→A4に縮小)

物件9

建物図面
各階平面図

家屋番号 2995番4

建物の所在 竹原市竹原町字奈茂屋谷2996番地4・29960番地2



作成者 土地家屋
調査士

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会館)

登記年月日：昭和40年1月23日

これは図面に記録されている内容に基いたものであり
(広島法務局東広島支局管内)
令和7年10月31日 広島法務局

令和7年10月31日

古物研究所

2010年12月

請求番号: 25-5

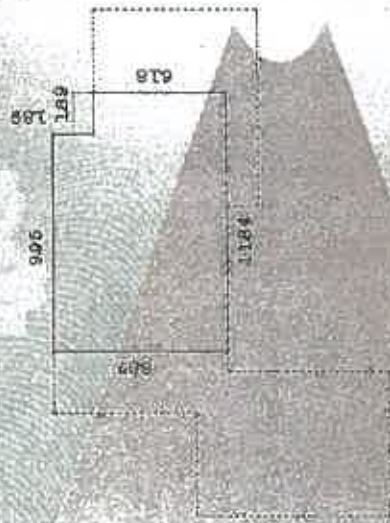
各階平面圖

2010763

物件 9

受命物件の
各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

12 000



$$\begin{array}{r} 607 \text{ m} \times 995 \text{ m} = 602965 \text{ m}^2 \\ 615 \text{ m} \times 180 \text{ m} = 110700 \text{ m}^2 \\ \hline \text{合計} = 713665 \text{ m}^2 \end{array}$$

01-44

919.7 m²

张西堂

1

土地整理

土地整理

縮尺	1/260
----	-------

申請人

總尺	1/250
----	-------

用底)

$$\frac{(2/2)}{1}$$

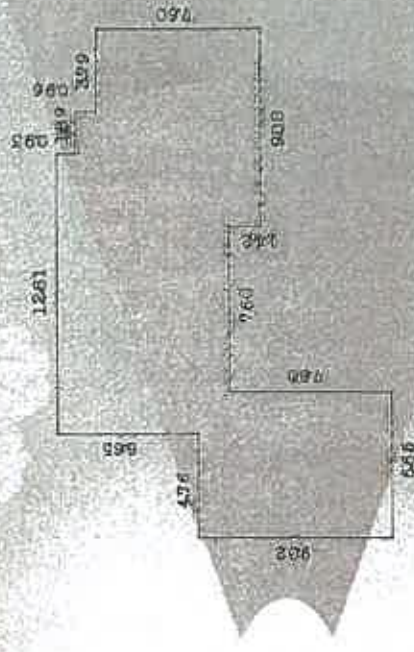
4540, 4543

9994

事務所の所在
行蔵市竹原町字多良屋谷 2096番地4・2098・番地2

建各階平面圖

第 1 章



支取	902元	4.75元	=	4295.52元
	1067元	1.89元	=	2001.03元
	804元	7.50元	=	6135.00元
	944元	3.82元	=	3718.08元
	855元	1.09元	=	1817.04元
	760元	4.79元	=	2880.40元
			=	21057.27元

車新機

230374

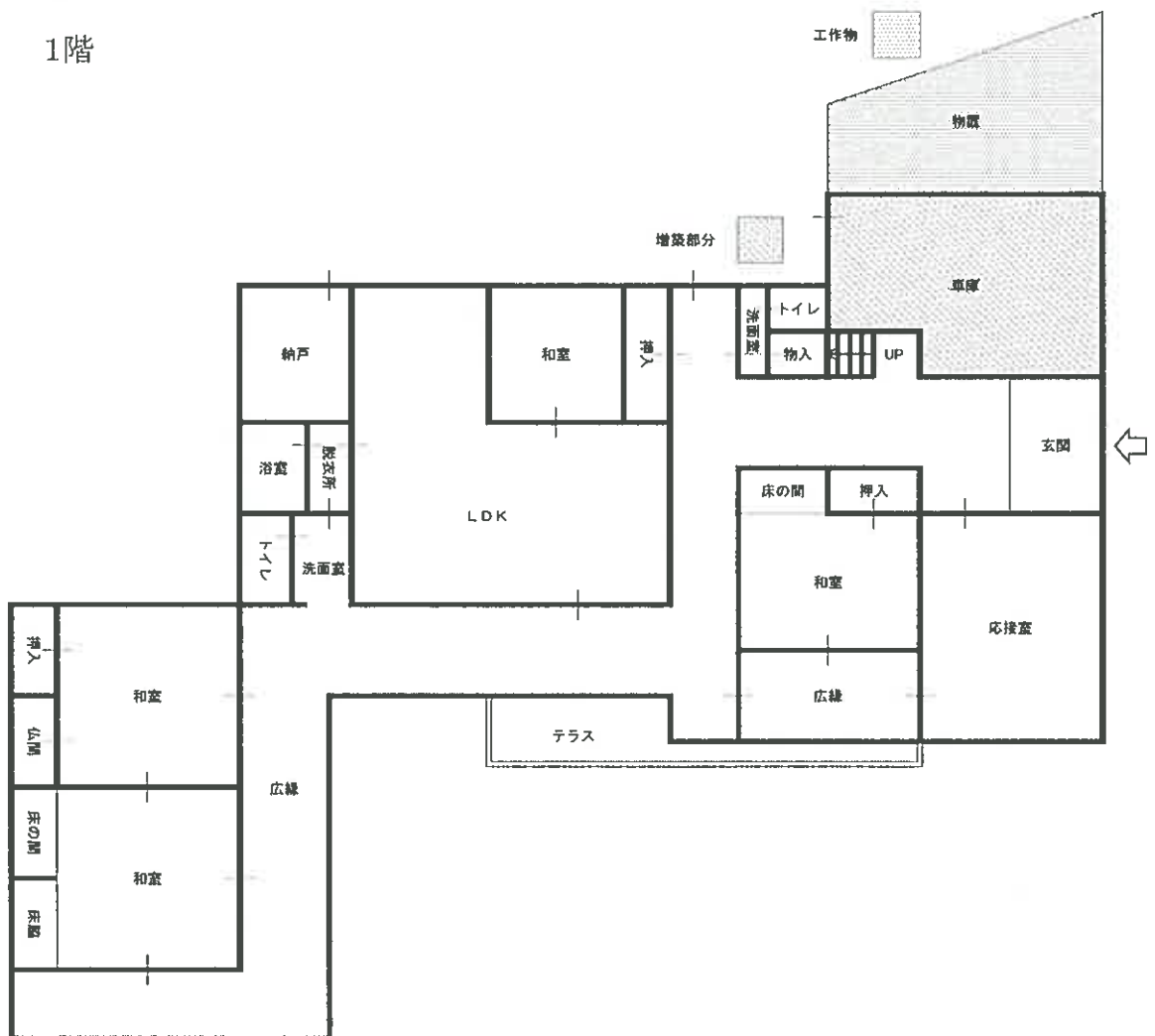
申請人

總尺	1/250
----	-------

間取図

縮尺 約1/150

1階



2階

