

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ある法人は、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 9月18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10月 7日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11月 5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10月20日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

3 所 在 竹原市中央二丁目

地 番 1503番76

地 目 宅地

地 積 244.62平方メートル

4 所 在 竹原市中央二丁目1503番地76

家屋 番号 1968番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.33平方メートル

(現況)

床 面 積 約82.33平方メートル

6 所 在 竹原市中央二丁目1503番地76

家屋 番号 1503番76

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 37.60平方メートル

2階 106.49平方メートル

3階 92.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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3, 4, 6】

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3, 4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6】

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

【物件番号4, 6】

隣地(地番1503番35, 1503番36)との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 3 所 在 竹原市中央二丁目
 - 地 番 1503番76
 - 地 目 宅地
 - 地 積 244.62平方メートル

- 4 所 在 竹原市中央二丁目1503番地76
 - 家屋 番号 1968番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積 79.33平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 約82.33平方メートル

- 6 所 在 竹原市中央二丁目1503番地76
 - 家屋 番号 1503番76
 - 種 類 居宅・倉庫
 - 構 造 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根3階建
 - 床 面 積
 - 1階 37.60平方メートル
 - 2階 106.49平方メートル
 - 3階 92.56平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 8 3 号
令和 8 年 1 月 1 5 日受理
令和 8 年 4 月 **2 7** 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 3、4、6)

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

- | | | |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在 | 竹原市中央二丁目 |
| | 地 番 | 1503 番 76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.62 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 竹原市中央二丁目 1503 番地 76 |
| | 家屋 番号 | 1968 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 79.33 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 竹原市中央二丁目 1503 番地 76 |
| | 家屋 番号 | 1503 番 76 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 37.60 平方メートル
2 階 106.49 平方メートル
3 階 92.56 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県竹原市中央二丁目10番5号		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記2棟の建物（物件4、物件6）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	本件土地は、その東側が道路（竹原市道）に接面している。		
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：1階 約82.33㎡		
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（亡A相続財産） 上記の者が本建物を 住居（家財道具を残置した空き家） 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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	広島県竹原市中央二丁目10番5号		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
建物	物件 6		
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（亡A相続財産） 上記の者が本建物を 住居（家財道具を残置した空き家） 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	本建物は、主に2階3階が火災の被害を受けており、床が抜ける可能性があることから、立ち入ることができなかった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ 竹原市役所 税務課職員	1 物件6の建物は、令和7年4月30日の火災により、来年度からは、当方の台帳上、滅失扱いとなります。
■ B (亡A相続財産 同相続財産清算人弁 護士)	1 本件土地及び本件各建物は、誰にも貸していません。
■ C (竹原駅前商店街振 興組合理事長)	1 本件土地周辺は、令和7年4月30日に火災が発生し、周辺建物が火災によって焼失しました。この火災で死者はありませんでした。 2 本件各建物の西側付近に足場を掛けて、白い布等で覆っていますが(添付写真6から8参照)、これは、その本件各建物が火災で焼けこげており、見栄え等の関係で、当商店街振興組合が設置しています。当商店街振興組合としては、できれば、見栄え等の関係で、この建物を買われた方において、早急に、この建物を撤去してもらいたいと思っています。

執行官の意見
■ 1 本件土地及び本件各建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図(見取図)及び添付写真等のとおりであり、物件6の建物は、火災による被害を受け、2階及び3階に立ち入ることが困難な状況にある。 なお、物件6の建物は、物件4の建物の西側の一部分を覆うような構造となっている。 2 本件各建物の占有については、本件各建物の室内には、書類等があり、A以外の第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、Aの占有を認めた。 以 上

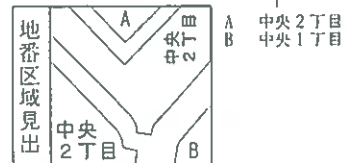
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 1 月 1 6 日 () 12 : 50 - 13 : 05	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
8 年 1 月 2 2 日 () 15 : 30 - 15 : 50	物件所在地	近隣者と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
8 年 1 月 2 2 日 () 16 : 05 - 16 : 10	竹原市役所	建物課税等関係調査
8 年 1 月 2 8 日 () 11 : 25 - 12 : 30	物件所在地	C と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
8 年 2 月 2 日 () 9 : 21 - 9 : 22	当庁	B に架電。占有関係等調査
8 年 4 月 2 3 日 () 17 : 20 - 17 : 25	当庁	C に架電。占有関係等調査
(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、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



(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	竹原市中央二丁目			地番	1503番35		
出力縮	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32年3月			備付年月日(原図)	昭和25年7月31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1月16日
広島法務局東広島支局

請求番号: 23-1

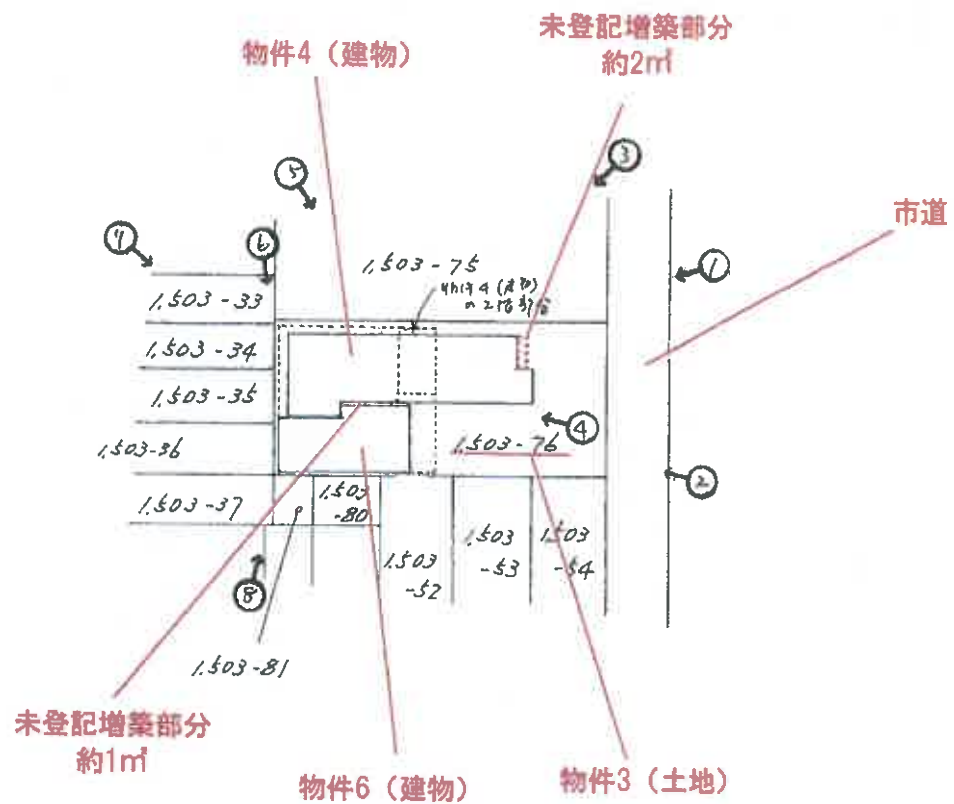
登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



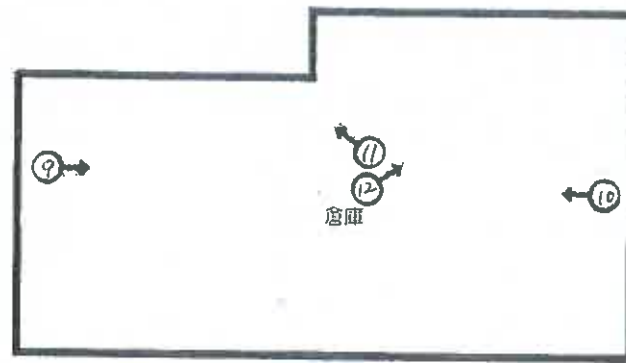
縮尺≒ 1:500

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

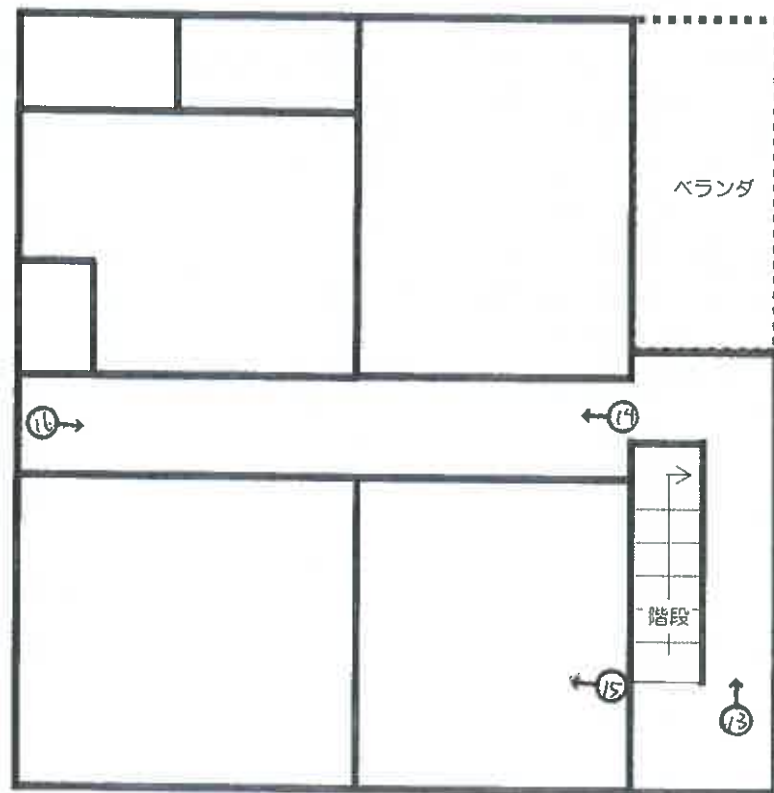
建物間取図（見取図）

物件 6

1階



2階



※火災により、大半が焼失している。建物の損傷が激しいため、2階及び3階内部の確認は困難であった。

↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



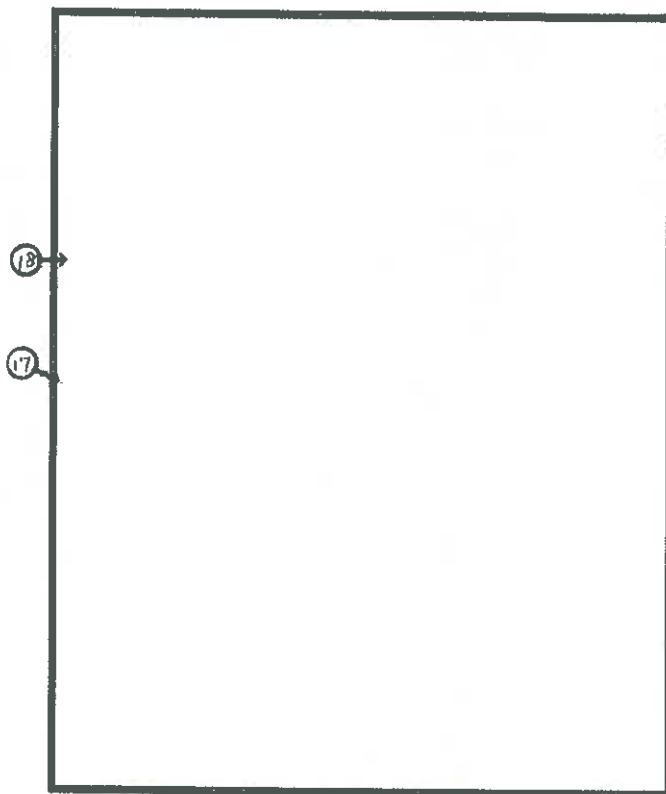
建物床面積

1階	37.60㎡
2階	106.49㎡
3階	92.56㎡
延べ	236.65㎡

建物間取図（見取図）

物件 6

3階



※火災により、大半が焼失している。建物の損傷が激しいため、2階及び3階内部の確認は困難であった。



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



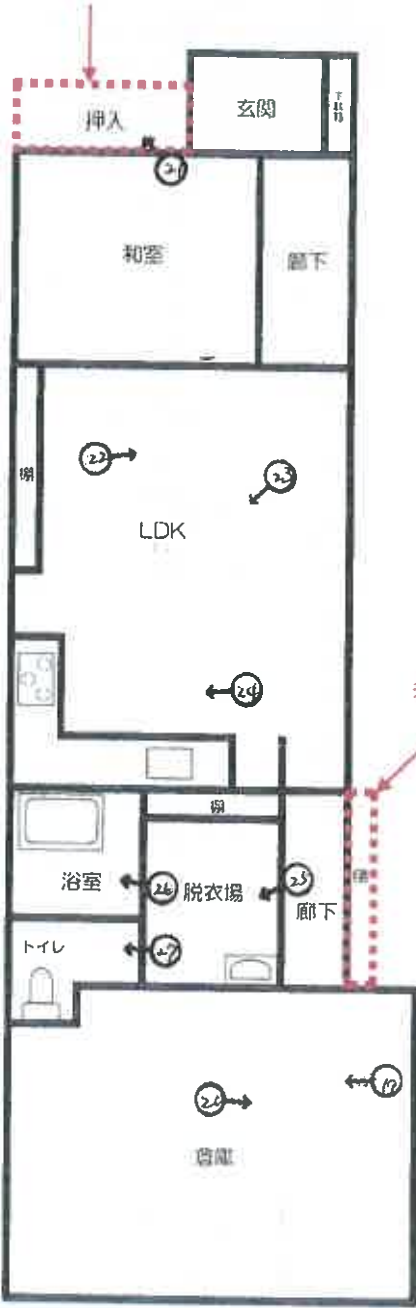
建物床面積

1階	37.60㎡
2階	106.49㎡
3階	92.56㎡
延べ	236.65㎡

建物間取図（見取図）

物件4

未登記増築部分 約2㎡



未登記増築部分 約1㎡

写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物床面積

82.33 ㎡(未登記増築部分 約3㎡)

写真 1

本件土地
(物件 3)

物件 6 の建物

物件 4 の建物



写真 2

本件土地

物件 6 の建物

物件 4 の建物



写真 3

物件 4 の建物

物件 6 の建物



写真4

物件6の建物

物件4の建物

本件土地



写真5

物件4の建物

物件6の建物



写真6

物件6の建物

物件4の建物



写真7

物件6の建物

物件4の建物



写真8

物件6の建物



写真9 (物件6の建物 1階)



写真10 (物件6の建物 1階)



写真11 (物件6の建物 1階)

物件4の建物の倉庫部分



物件4の建物の壁

写真12 (物件6の建物 1階)

物件4の建物の壁



写真13 (物件6の建物 2階)



写真14 (物件6の建物 2階)



写真15 (物件6の建物 2階)



写真16 (物件6の建物 2階)



写真17 (物件6の建物 3階)



写真18 (物件6の建物 3階)



写真19 (物件4の建物 1階)



写真20 (物件4の建物 1階) 物件6の建物1階の倉庫部分



写真21 (物件4の建物 1階)



写真2 2 (物件4の建物 1階)



写真2 3 (物件4の建物 1階)



写真2 4 (物件4の建物 1階)



(1枚目)

写真 2 5 (物件 4 の建物 1 階)



写真 2 6 (物件 4 の建物 1 階)



写真 2 7 (物件 4 の建物 1 階)



令和 7 年 (ケ) 第 183 号
物件 3、4、6
令和 8 年 1 月 28 日現地調査
令和 8 年 4 月 27 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,461,000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 527,000円
物件4 (建物)	金 316,000円
物件6 (建物)	金 618,000円

- 1 一括価格は、物件3、4、6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4、6のための土地利用権等価格を控除した価格である。
物件4、6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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市中央二丁目 1 5 0 3 番 7 6 宅地 244.62㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹原市中央二丁目 1 5 0 3 番地 7 6 1 9 6 8 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 79.33㎡	82.33㎡ ※約3㎡増築の模様
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹原市中央二丁目 1 5 0 3 番地 7 6 1 5 0 3 番 7 6 居宅・倉庫 鉄骨・コンクリートブロック造陸 屋根3階建 1階 37.60㎡ 2階 106.49㎡ 3階 92.56㎡ 延べ 236.65㎡	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3）

位 置 ・ 交 通	J R呉線「竹原」駅の北方・直線距離約 210 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、市道沿いに店舗や一般住宅等が混在する混在地域となっている。	
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 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 近隣商業地域 80% 200% — 居住誘導区域 都市機能誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 244.62 m ²	間口 約 11 m 奥行 約 22 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	東側 約 3.3 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※竹原市建設部都市整備課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)で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。	
土地の利用状況等	現状は物件4、6の建物が存する。 隣地は空地等。 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 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	・浸水想定(想定最大)区域に含まれる。 ・物件4建物は、建物の配置・街路の接面状況等から物件3土地を約104㎡占有している。 ・物件6建物は、建物の配置・街路の接面状況等から物件3土地を約140.62㎡(=244.62㎡-約104㎡)占有している。 ・竹原市役所都市整備課にて、おそらく物件3と西側隣接土地(1503番35、1503番36)との地番界が、用途地域の境であると考えられることを聴取した。但し、買受希望者自身による確認が必要である。 ・周辺に美容室があるため、土壤汚染の可能性は否定できない。なお、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壤汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壤汚染状況調査等を実施することが必要である。 ・隣接する土地との境界不明。 ・本件土地を含む周辺で、令和7年4月に火災が起きている。これにより、物件3及び隣接する土地(1503番35、1503番36)上に存していた建物が滅失している。但し、滅失登記はされていない。 当該建物の概要は以下のとおり。 所在：竹原市中央二丁目1503番地36、1503番地35、1503番地76 家屋番号：1503番36 種類：店舗・居宅・倉庫 構造：木造セメント瓦・スレート葺2階建 床面積：1階152.04㎡ 2階149.63㎡ 新築年月日：不詳 ・建替えに際して、セットバックを要する。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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 36 年 2 月 6 日 新築 経 過 年 数：約 65 年 経済的残存耐用年数：殆どない模様
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： 漆喰、合板等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： 畳、合板等 設 備： - 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	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	・ 旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・ アスベストの使用可能性あり。 ・ 建物の外壁、内部等が著しく損傷している。 ・ 建物図面が所轄法務局に備え付けられていない。 ・ 電気等の設備利用不可。 ・ 残置物あり。 ・ 押入部分約2㎡、棚約1㎡が増築されている。増築時期は不詳。増築部分について、未登記である。
---------	--

(2) 物件 6

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 48 年 12 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 53 年 経済的残存耐用年数：殆どない模様
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： モルタル等 内 壁： コンクリート等 天 井： コンクリート等 床： コンクリート等 設 備： - 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、倉庫 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	・ 残置物あり。 ・ 旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・ 建物一部が隣地に越境している可能性あり。 ・ アスベストの使用可能性あり。 ・ 火災により、大半が焼失している。建物の損傷が激しいため、2 階及び 3 階内部の確認は困難であった。 ・ 電気等の設備利用不可。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	地上 建物	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
3	4	37,200	0.92	104	0.50	1	1,780,000
	6	37,200	0.92	140.62	0.50	1	2,406,000

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3.3m舗装市道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（竹原5-1）

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×b×c×d
48,900	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	37,200

◇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：

境界不明	0.95
セットバック	0.97
相乗積	0.92

ウ 地 積： 登記数量を按分。（P.4参照）

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

①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、建築年次も相当に古く、著しく老朽化、陳腐化が進行していること等が推認されるので、これらを考慮して現価率を認定し、建物の価格を求めた。

なお、現価率の査定にあたり、旧耐震基準建物である可能性、アスベスト含有可能性についても考慮した。

物件 番号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	82.33	0.01	1	148,000

エ 持 分：共有持分（完全所有権は1と標記）

②物件 6

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、建築年次も相当に古く、著しく老朽化、陳腐化が進行していること等が推認されるので、これらを考慮して現価率を認定し、建物の価額を求めた。

なお、現価率の査定にあたり、旧耐震基準建物である可能性、アスベスト含有可能性、火災による損傷の程度についても考慮した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価額 (円) ア×イ×ウ×エ
6	270,000	236.65	0.01	1	639,000

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

③建物価額合計

項目	価額
物件 4	148,000円
物件 6	639,000円
合計	787,000円

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	地上 建物	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	4	1,780,000	0.55	法定地上権	979,000
	6	2,406,000	0.55	法定地上権	1,323,000

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 55 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	地上 建物	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
3	4	1,780,000	- 979,000		0.40	0.70	224,000
	6	2,406,000	- 1,323,000		0.40	0.70	303,000
物件3の小計							527,000
4		148,000	+ 979,000	1.00	0.40	0.70	316,000
6		639,000	+ 1,323,000	1.00	0.45	0.70	618,000
一括価格(合計)							1,461,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正

： 物件 3

対象物件及び隣接地で火災が起きていることによる市場性の減価の程度を考慮。▲50%

土地上に存していた建物が火災により、滅失しているが、滅失登記がされていない。▲5%

物件 6 建物が隣地に越境している可能性あり▲5%

物件 4

対象物件及び隣接地で火災が起きていることによる市場性の減価の程度を考慮。▲50%

建物図面が所轄法務局に備え付けられていない。▲5%

未登記増築部分あり。▲5%

物件 6

対象物件及び隣接地で火災が起きていることによる市場性の減価の程度を考慮。▲50%

物件 6 建物が隣地に越境している可能性あり▲5%

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5-1）

所 在 : 竹原市中央1丁目1484番32外「中央1-2-4」
価 格 : 48,900円/㎡
位 置 : JR呉線「竹原」駅 北方 道路距離 約 80mに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西側15m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件3	6,591,285 円	(1㎡当たり 26,945 円)	課税地積	244.62 ㎡
物件4	586,435 円	(1㎡当たり 6,885 円)	課税床面積	85.18 ㎡
物件6	非課税		課税床面積	0.00 ㎡

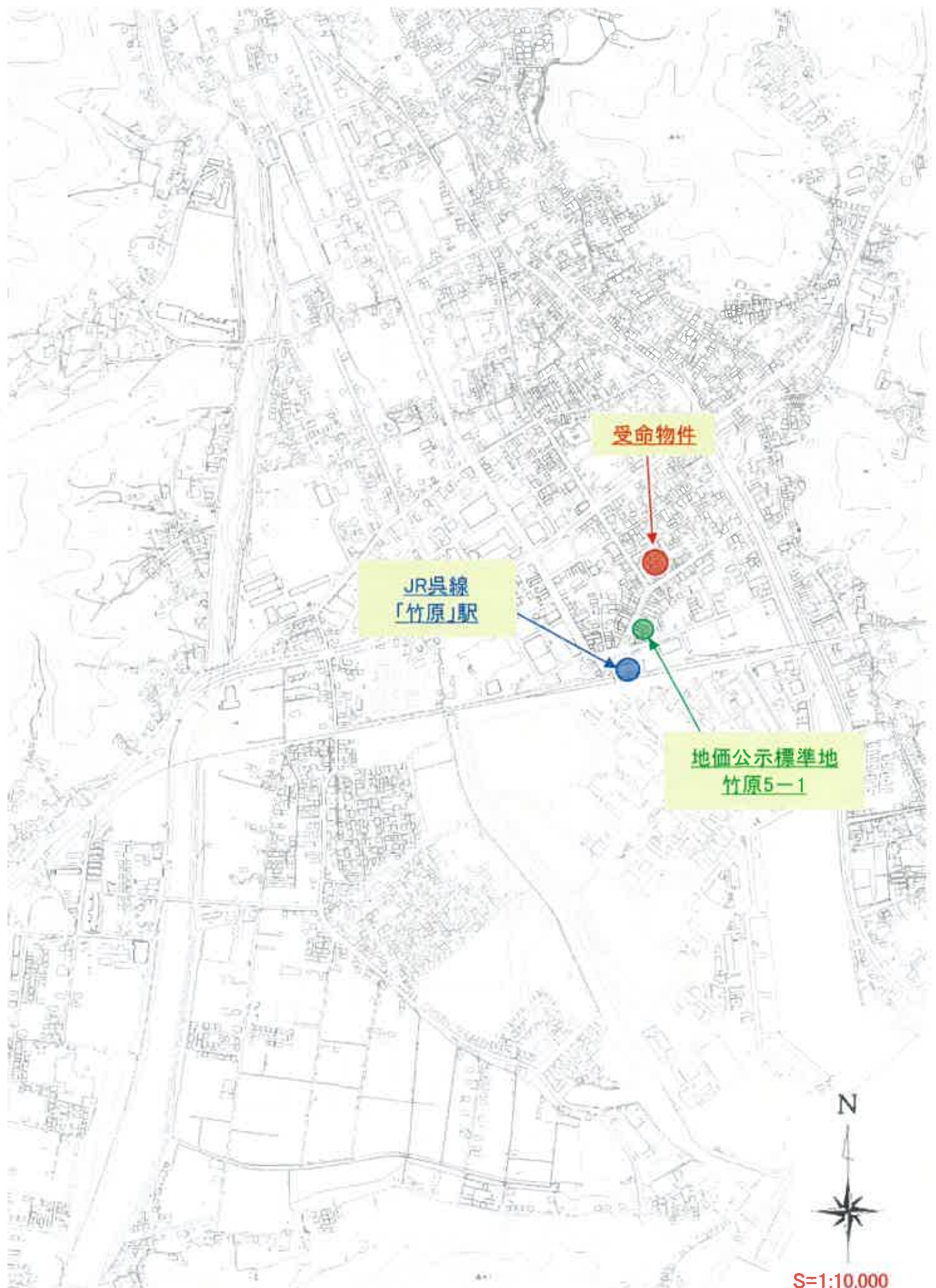
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（竹原市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（法務局備付）
- 4 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（竹原市「白図」）



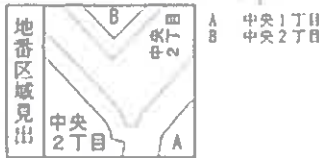
受命物件

JR呉線
「竹原」駅

地価公示標準地
竹原5-1

N

S=1:10,000



地番区域見出

中央2丁目

中央1丁目
中央2丁目

A

A4サイズに縮小

登記年月日 昭和49年8月8日

2140161

家 屋 番 号 / 503-76

建 物の 所 在 竹原市竹原町字本州/503番地の76

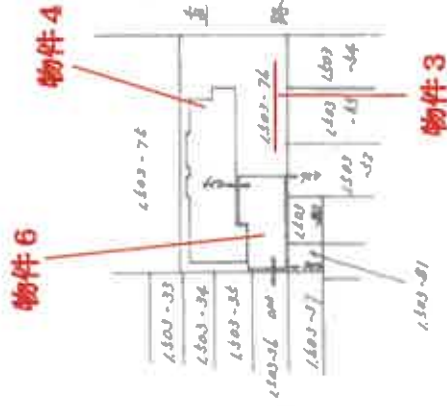
中央二丁目

549.8.8

作 製 年 月 日
昭和49年7月20日

作 製 者

申 請 人



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/500

0225月日、昭和49年8月8日

2140162

家屋番号 1503-76

建築物の所在 竹原市竹原町字本州1503番地の76

中央二丁目

各階平面図

549.8.8

昭和49年7月20日
作製年月日
作製者

申請人

物件6

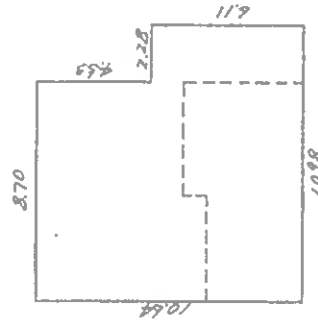
1階



床面積

$$\begin{aligned} 0.95 \times 4.51 &= 4.2845 \\ 3.83 \times 8.70 &= 33.3210 \\ \hline 37.6055 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

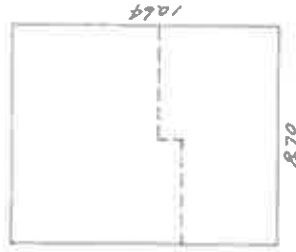
2階



床面積

$$\begin{aligned} 4.53 \times 8.70 &= 39.4110 \\ 6.11 \times 10.98 &= 67.0878 \\ \hline 106.4988 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3階



床面積

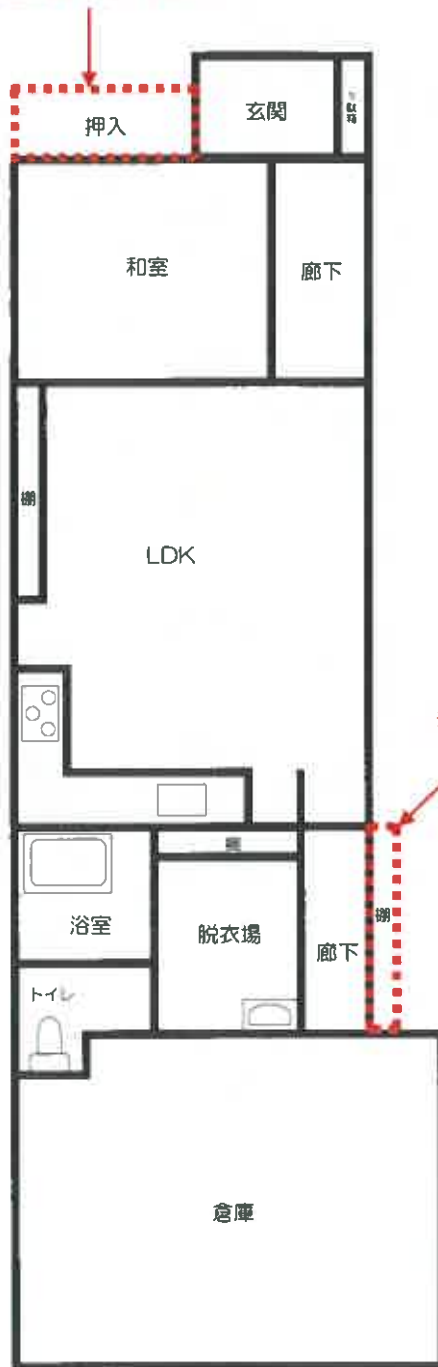
$$10.64 \times 8.70 = 92.5680 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

広島県土地家屋調査士会 用紙

物件 4

未登記増築部分 約2㎡



未登記増築部分 約1㎡

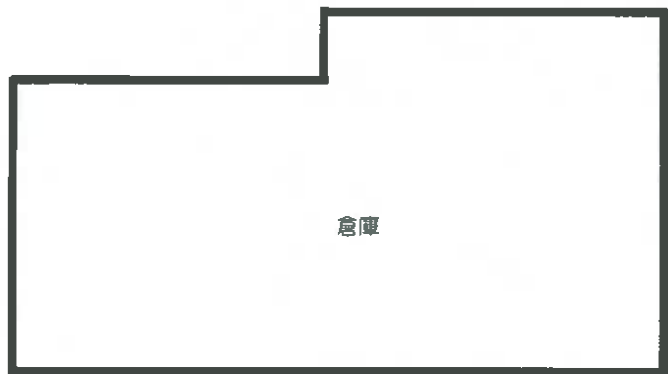
建物床面積

82.33 ㎡(未登記増築部分 約3㎡)



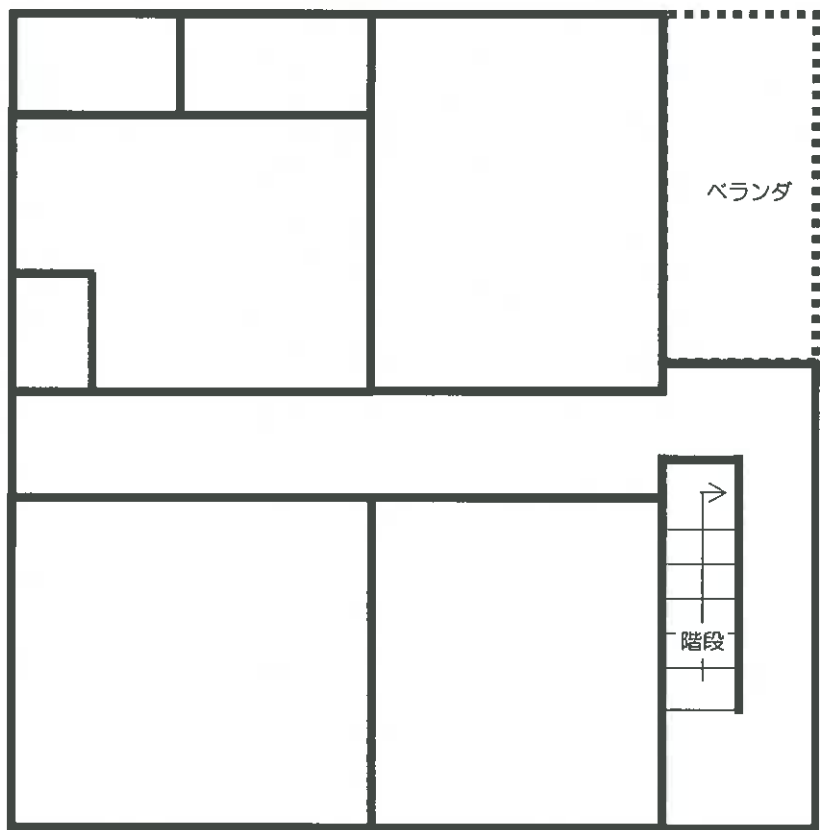
物件 6

1階



倉庫

2階



ベランダ

階段

※火災により、大半が焼失している。建物の損傷が激しいため、2階及び3階内部の確認は困難であった。

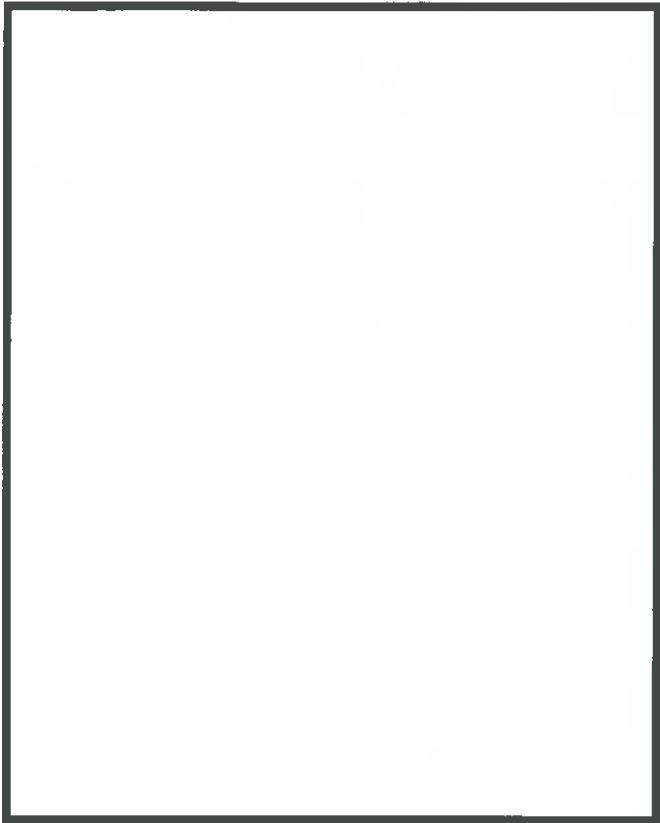
建物床面積

1階	37.60㎡
2階	106.49㎡
3階	92.56㎡
延べ	236.65㎡



物件 6

3階



※火災により、大半が焼失している。建物の損傷が激しいため、2階及び3階内部の確認は困難であった。



建物床面積

1階	37.60㎡
2階	106.49㎡
3階	92.56㎡
延べ	236.65㎡