

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。	

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,421,000 4,336,800	一括	1,090,000	96,241	0
1	900,000				
2	764,000				
3	189,000				
4	3,568,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 |
| | 地 番 | 3 5 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 |
| | 地 番 | 3 5 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 |
| | 地 番 | 3 5 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 9 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 3 5 6 0 番地 1、3 5 6 0 番地 2、3 5 5 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7 1 . 7 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 14 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 4】

本件債務者が占有している。

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 | 竹原市田万里町字広瀬面 |
| | 地 番 | 3 5 5 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 |
| | 地 番 | 3 5 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 |
| | 地 番 | 3 5 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 9 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 竹原市田万里町字広瀬面 3 5 6 0 番地 1、3 5 6 0 番地 2、3 5 5 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7 1 . 7 7 平方メートル |



令和 8 年(ㄱ)第 4 9 号
令和 8 年 4 月 2 8 日受理
令和 8 年 6 月 **1 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 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 5 9 番
地 目 宅地
地 積 4 0 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 7 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 竹原市田万里町字広瀬面
地 番 3 5 6 0 番 2
地 目 宅地
地 積 8 5 . 9 5 平方メートル
- 4 所 在 竹原市田万里町字広瀬面 3 5 6 0 番地 1、3 5 6 0
番地 2、3 5 5 9 番地
家屋 番号 3 5 6 0 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 7 1 . 7 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島県竹原市田万里町3559番地			
土地	物件 1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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（A） ☒ その他の者（有限会社重井工業（債務者）） ・ 上記の者（A）が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ・ 上記の者（有限会社重井工業（債務者））が本土地のその他の部分に簡易事務所、簡易物置等を置くなどして、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	本件各土地は、一体地として利用されており、その西側が道路（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			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（有限会社重井工業（債務者）） 上記の者が本建物を 工場等 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1～4 関係)			
占有範囲		☒ 物件4の建物全部 ☒ 物件1から3の土地のうち、物件4の建物敷地部分以外の土地	
占有者		☒ 債務者 (有限会社重井工業) ☐ ()	
占有状況		☒ 工場 (物件4) ☒ 簡易事務所、簡易物置等の敷地及び駐車場等 (物件1から3) ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (所有者兼占有者 (債務者会社) 代表者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年4月1日 (債務者会社設立登記日) 頃	
最初の 契約等	契約日	平成4年4月1日 (債務者会社設立登記日) 頃	
	期間	平成4年4月1日頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
☒ A (所有者)	1 本件建物は、私が代表者である有限会社重井工業（債務者）が鉄工所として使用していました。有限会社重井工業は、令和7年11月頃まで営業していましたが、現在は、廃業しており、本件建物内にあった機械等は処分したりしています。本件建物や本件各土地内に残っている機械等で価値のあるような物はありません。 本件建物の北東側にあるプレハブ等（簡易物置、簡易事務所）は、有限会社重井工業の所有物です。 有限会社重井工業が本件建物等を使用するについて、賃料等の支払はありませんでした。 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。

(執行官の意見用)

執行官の意見
☒ 1 本件各土地、本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）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。 2 本件建物等内に備え付けられた機械器具等については、Aの陳述によると、有限会社重井工業（債務者）の所有であり、外観上、高価値と認定できる機械器具等はないものと認めた。 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 5月12日() 11:20-11:50	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
8年 5月12日() 12:25-12:50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
8年 5月12日() 13:20-13:35	竹原市役所	建物課税等調査
8年 5月19日() 8:45-8:48	当庁	Aの妻から架電。占有関係調査
8年 5月19日() 17:50-17:53	当庁	Aの妻へ架電。調査日時通知
8年 5月26日() 13:20-13:50	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

水道

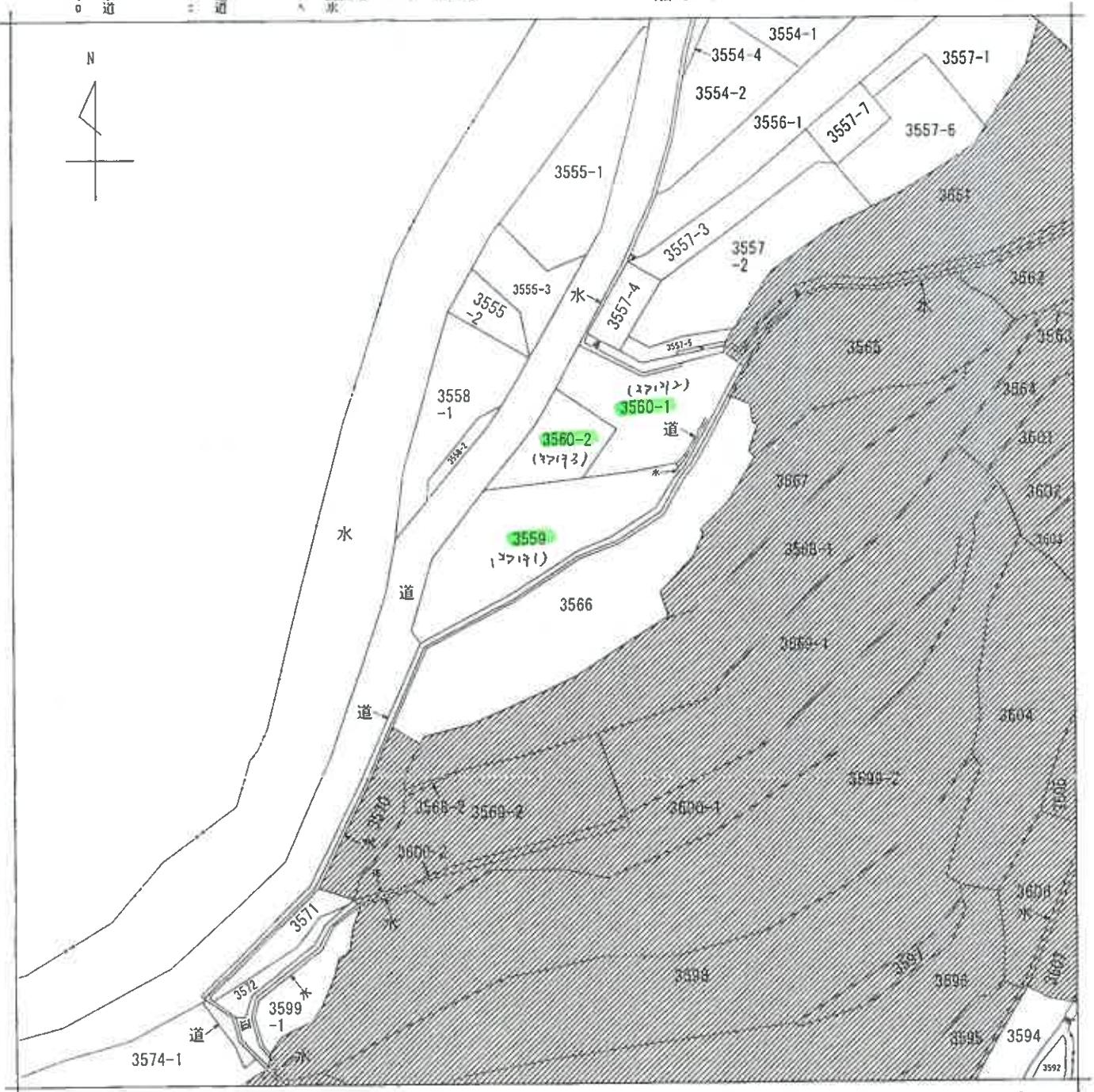
町道

3556-2
水

3574-3

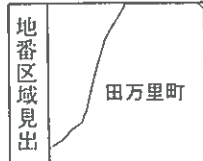
縮小 (A3→A4)

公 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。

(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	3559番		
出力縮	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5月12日

広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成22年12月21日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和8年5月12日 広島法務局東広島支局

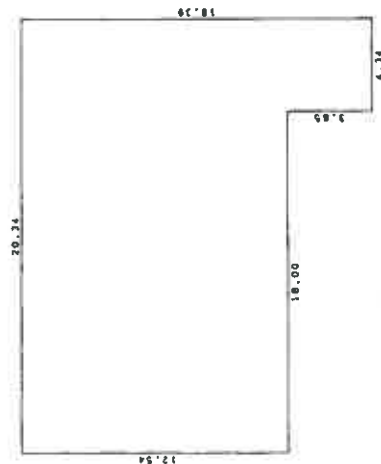
2090175

各階平面図

家屋番号 3560番1

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3560番地1・3560番地2・3559番地



求積表	
12.54 x 20.34	= 255.0838
3.85 x 4.34	= 16.7090
計	271.7928
床面積	271.77 m ²

写真撮影位置・方向
数字は写真番号



縮小 (A3→A4)

建物図面

縮尺 1/250

申請人

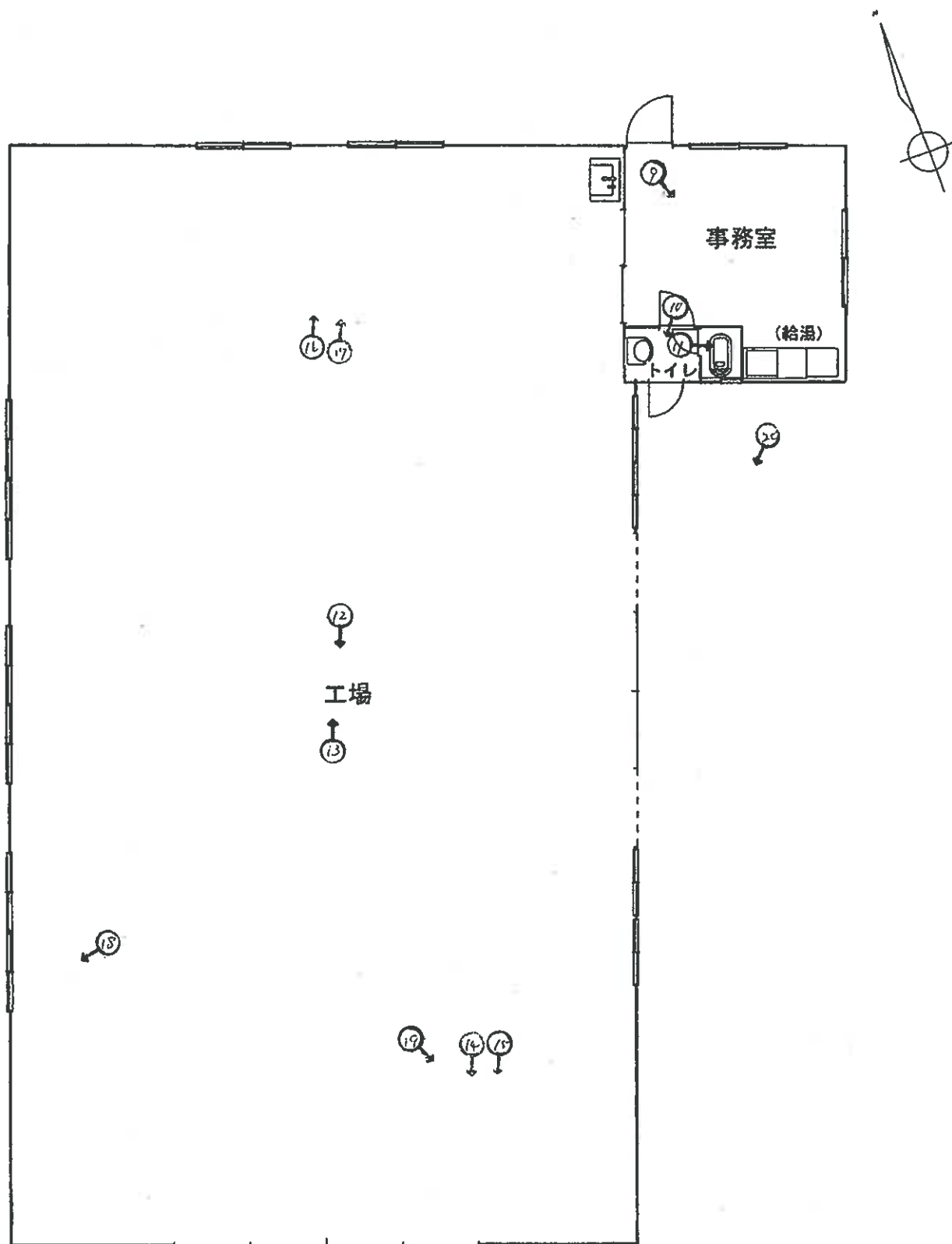
縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士 平成
令和2年12月20日作製
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：14-4

建物間取図（見取図）

（物件 4 家屋番号3560番1）



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真1



写真2



写真3





写真 7

簡易事務所

簡易物置

変電設備

物件 2 の土地



写真 8

変電設備



写真 9 (本件建物内)



(// 枚目)

写真10 (本件建物内)



写真11 (本件建物内)



写真12 (本件建物内)



写真 1 3 (本件建物内)



写真 1 4 (本件建物内 南側付近にある天井クレーン)



写真 1 5 (本件建物内 南側付近にある天井クレーン)



写真 1 6 (本件建物内 北側付近にある天井クレーン)



写真 1 7 (本件建物内 北側付近にある天井クレーン)



写真 1 8 (本件建物内にあるグラインダー)



写真19 (本件建物内にあるスポットエアコン等)



写真20 (本件建物の東側付近にある機械)



令和 8 年 (ケ) 第 49 号
令和 8 年 5 月 26 日現地調査
令和 8 年 6 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

駒松 康弘

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,421,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 900,000円
物件2(土地)	金 764,000円
物件3(土地)	金 189,000円
物件4(建物)	金 3,568,000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1～3の内訳価格は物件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 地目 地積	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 5 9 番 宅地 409.00㎡	同左
2	所在地 地目 地積	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 6 0 番 1 宅地 347.00㎡	同左
3	所在地 地目 地積	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 6 0 番 2 宅地 85.95㎡	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	竹原市田万里町字広瀬面 3 5 6 0 番地 1、3 5 6 0 番地 2、3 5 5 9 番地 3 5 6 0 番 1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 271.77㎡	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、2、3から成る一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「白市駅」の南西方・直線距離約4.3km J R 呉線「竹原駅」の北西方・直線距離約10.9km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道2号田万里バイパス及び田万里川の南方背後に農地が広がる中に、農家住宅、事業所、工場等が散在する状況にある。		
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 無指定 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域（一定基準の 開発行為につき届出対象）	
画 地 条 件	規模 841.95 m ² (3筆計)	間口 約 52 m 奥行 約 22 m 形状 不整形 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	北西～西側 約 4～5 m	舗装 市道（上田万里中仁賀線） 高低差 物件4の建物が存する箇所は前面道路より1m前後高位。これ以外の箇所は約0.3m高位であるが、車両等が市道と出入りする際、特に支障は認められない。	
土地の利用状況等	現状は物件1～3の土地上に物件4の建物、簡易物置等が存し、一部は駐車場部分となっている。 隣地は駐車場、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	・ 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、土砂災害警戒区域（土石流）及び河川浸水想定区域（想定最大）に該当する。 ・ 敷地内の北部に電柱2本（中国電力、NTT）が存する。 ・ 広島県西部東厚生環境事務所環境管理課にて確認したところ、地上建物は水質汚濁防止法、瀬戸内海環境保全特別措置法、広島県生活環境の保全等に関する条例に係る有害物質使用特定施設設置事業場には該当しないとの回答を得た。しかしながら、本件土地建物は過去に鉄工所の用に供されており、土壌汚染の可能性が皆無とは断言できず、土壌汚染の有無については専門調査機関の分析調査を要する。
----------------	--

2 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)： 平成 2 年 12 月 17 日 新築 経 過 年 数： 約 35 年 経済的残存耐用年数： 約 3 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： 波形スレート等 内 壁： スレート、クロス張り、板張り等 天 井： スレート、石膏ボード等 床： 土間コン、Pタイル等 設 備： 電気、給排水等 その他： 当該建物の東側に浄化槽の設置が認められる。
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：鉄工所（現在は廃業）の工場、事務所及び簡易物置等 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	・物件4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。 ・建築確認、完了検査の履歴 ＜建築確認＞ 平成2年10月1日 第1165号 ＜完了検査・検査済証＞ 平成3年1月28日 第421号 ・現況調査報告書記載のとおり、物件4の建物内に備え付けられた機械器具等は高価値とは認められない。

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、2、3から成る一体地）

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	7,500	0.95	409.00	0.70	1	2,040,000
2	7,500	0.95	347.00	0.70	1	1,731,000
3	7,500	0.95	85.95	0.70	1	429,000
計						4,200,000

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、上記のとおり認定した。

※標準画地を幅員約5m舗装市道に等高接面する地積300㎡程度の略整形な中間画地とした。

イ 個別格差（一体地）：

形状	0.97
高低差	0.98
相乗積	0.95

(※) 敷地内に電柱が存する要因については位置等を考慮し特に減価とは認めないものと判断した。

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 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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	271.77	0.09	1	4,403,000

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
35 年	3 年	38 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.09$$

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	2,040,000	0.30	法定地上権	612,000
2	1,731,000	0.30	法定地上権	519,000
3	429,000	0.30	法定地上権	129,000
計				1,260,000

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30%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	2,040,000	- 612,000		0.90	0.70	900,000
2	1,731,000	- 519,000		0.90	0.70	764,000
3	429,000	- 129,000		0.90	0.70	189,000
4	4,403,000	+ 1,260,000	1.00	0.90	0.70	3,568,000
一括価格 (合計)						5,421,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産需要が低調な地域と認められることから市場性の減退を考慮した。

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 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	1,856,451 円	（1 m ² 当たり	4,539 円）、	課税地積	409.00 m ²
物件2	1,575,033 円	（1 m ² 当たり	4,539 円）、	課税地積	347.00 m ²
物件3	390,127 円	（1 m ² 当たり	4,539 円）、	課税地積	85.95 m ²
物件4	4,199,332 円	（1 m ² 当たり	15,452 円）、	課税床面積	271.77 m ²

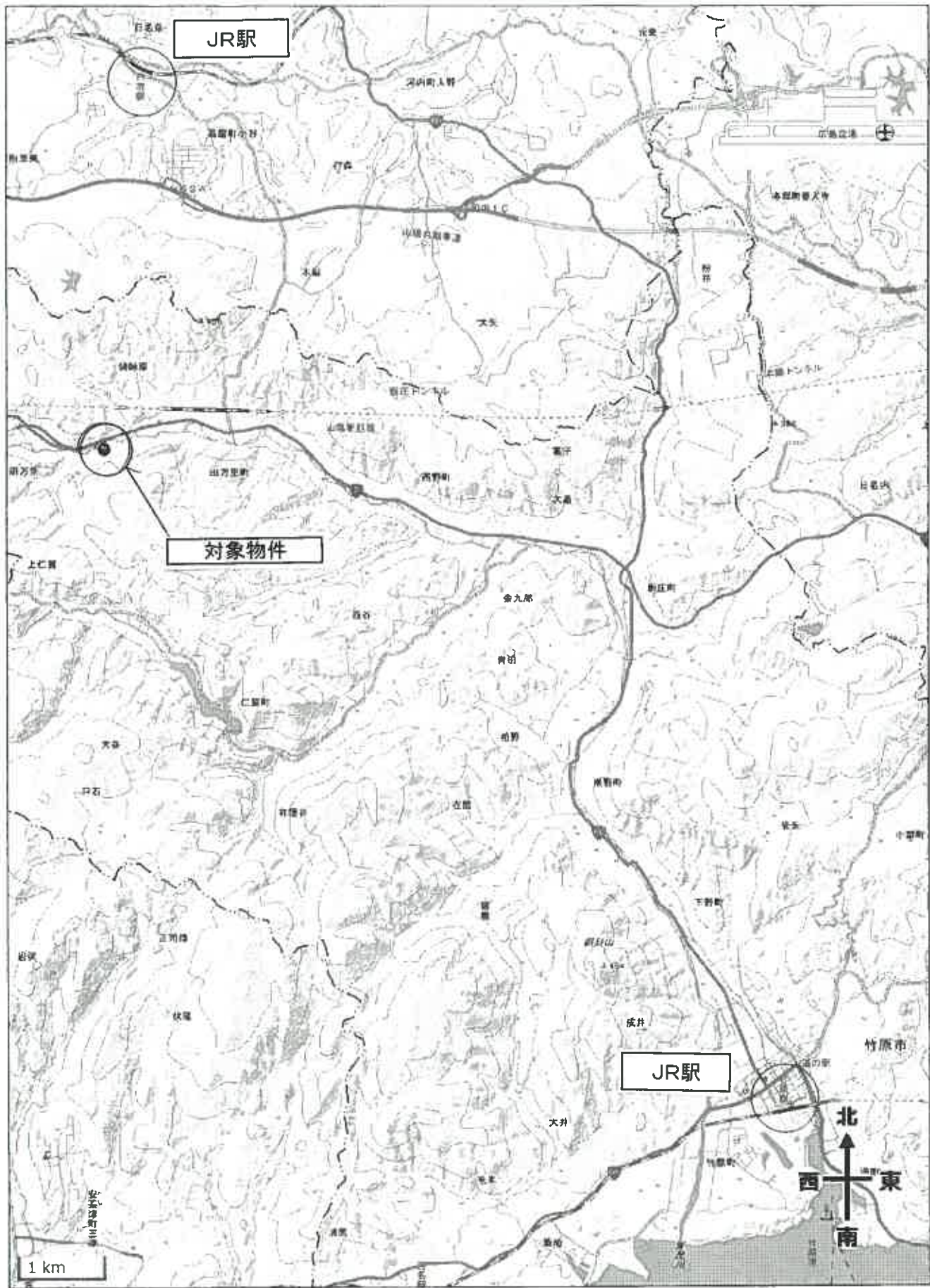
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

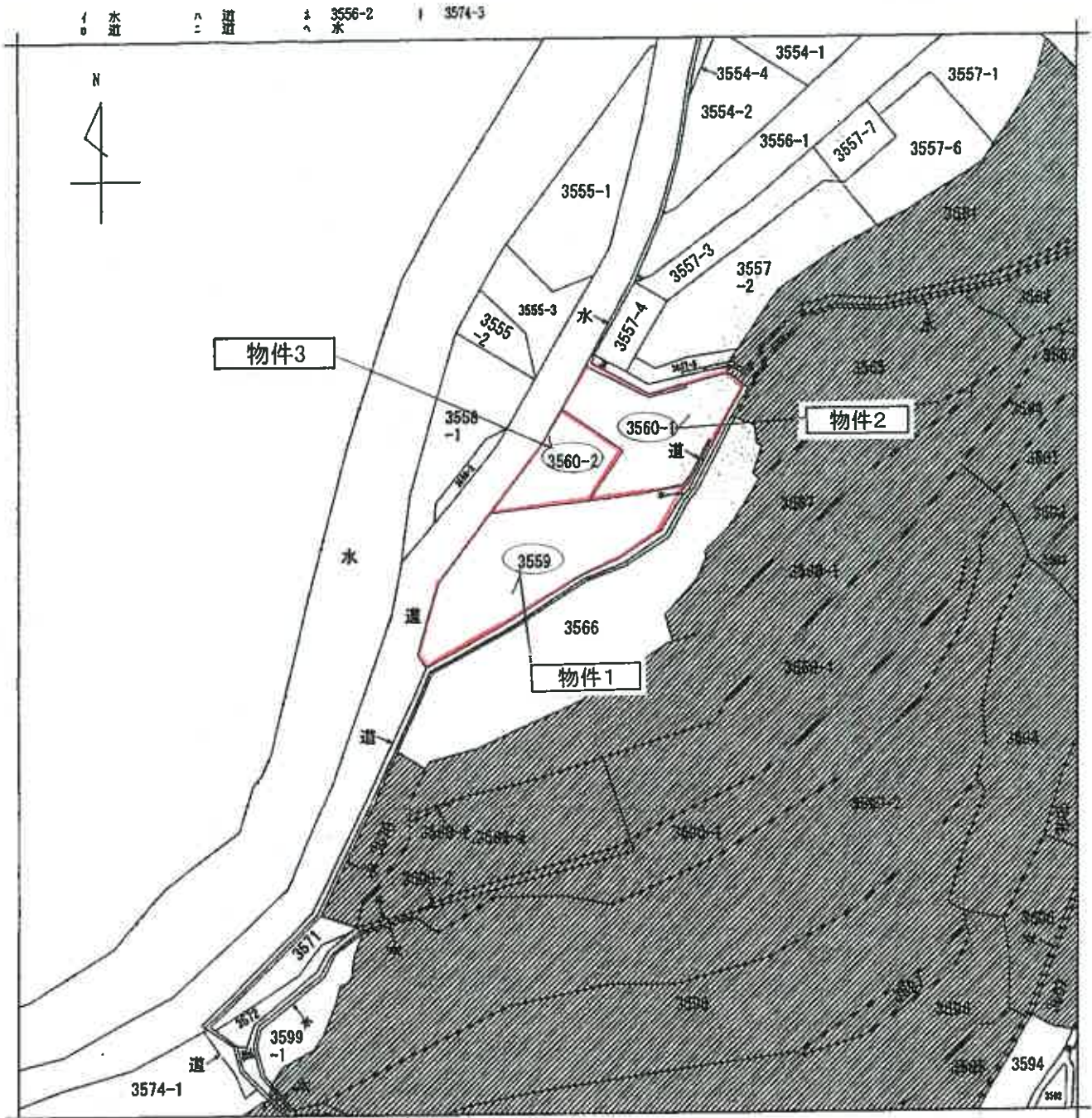
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1／15,000）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1／66,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

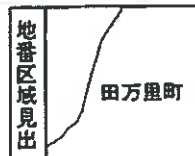
以 上







(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御え付けられるまでの間、これに代わるものとして御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、明瞭な部分です。



請求部	所在	竹原市田万里町字広瀬面				地番	3559番			
出力尺	1/600	精度分		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			備考付年月日(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5月12日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成2年12月21日

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。
令和8年5月12日 広島法務局広島支局

登記号

請求番号：14-4

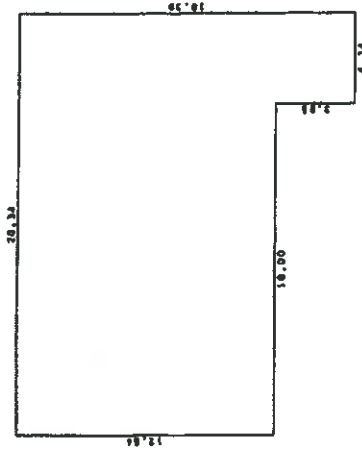
2090175

各階平面図

家屋番号 3560番1

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3560番地1・3560番地2・3559番地



求積表

12.54 x 20.34 =	255.0836
3.85 x 4.34 =	16.7090
計	271.7726
床面積	271.77 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会所属)

建物間取図（見取図）

（物件 4 家屋番号3560番1）

