

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 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）
1～3	5,049,000 4,039,200	一括	1,010,000	41,698	0
1	2,703,000				
2	15,000				
3	2,331,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割
 地 番 2 5 9 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 8 7 . 7 6 平方メートル

2 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割
 地 番 2 5 9 9 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 7 平方メートル

持分 2 0 分の 3

3 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割 2 5 9 9 番地 4
 家屋 番号 2 5 9 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
 2 階 6 0 . 8 6 平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者 A 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 竹原市竹原町字多井二ノ割
 地 番 2599番4
 地 目 宅地
 地 積 187.76平方メートル

2 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割
 地 番 2599番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 57平方メートル

持分20分の3

3 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割2599番地4
 家屋 番号 2599番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 60.86平方メートル



令和 8 年(ケ)第 65 号
令和 8 年 5月20日受理
令和 8 年 6月**23**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 竹原市竹原町字多井二ノ割
地 番 2599 番 4
地 目 宅地
地 積 187.76 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
- 2 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割
地 番 2599 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 57 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 1
共有者 B 持分 20 分の 1
- 3 所 在 竹原市竹原町字多井二ノ割 2599 番地 4
家屋 番号 2599 番 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
2 階 60.86 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県竹原市竹原町2599番地4		付近
土地	物件 2		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 (共有者ら) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり ☐		
その他の事項	本土地は北側が竹原市道 (多井西町線) に接面している。		
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		
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)		
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	広島県竹原市竹原町2599番地4		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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A ☐ 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。 ☐ 『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 3		
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 { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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。 ☐ 『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 保管開始日 令和 年（ ）第 号 令和 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

(関係人の陳述等用)

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
■ 所有者 A	1 本件建物では私と妻 B の二人で生活しています。 2 物件 3 建物 2 階のベランダが傾いているのか、北側に水が溜まりやすくなっています。物件 1 土地は、もともと地目が田であり、そこを宅地造成して物件 3 建物を建築したものですから、建物の基礎が傾いているのかもしれない。

(執行官の意見用)

執行官の意見
本件土地建物の状況は、別紙地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況から、本件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、別紙建物図面（各階平面図）は一部修正を施している。

(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5月20日 (水) 16:30—16:40	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5月21日 (木) 15:30—15:45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年5月21日 (木) 16:00—16:10	竹原市役所	建物課税等調査、接道調査
令和8年6月15日 (月) 13:40—14:00	物件所在地	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て臨場した。

☐ 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、解錠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。

☐ 令和 年 月 日

(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。

地番区域見出
竹原町

請求部分	所在地	竹原市竹原町字多井二ノ割					地番	2599番4		
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。

令和8年5月20日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：20-4
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：平成16年12月1日

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和8年5月20日 広島法務局東広島支局

登記号

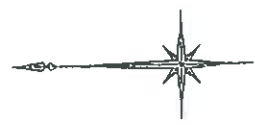
平成16年12月1日 登記
番 2599-4、2599-9 (耕地)

土地積
地積測量図

010956 地積測量図

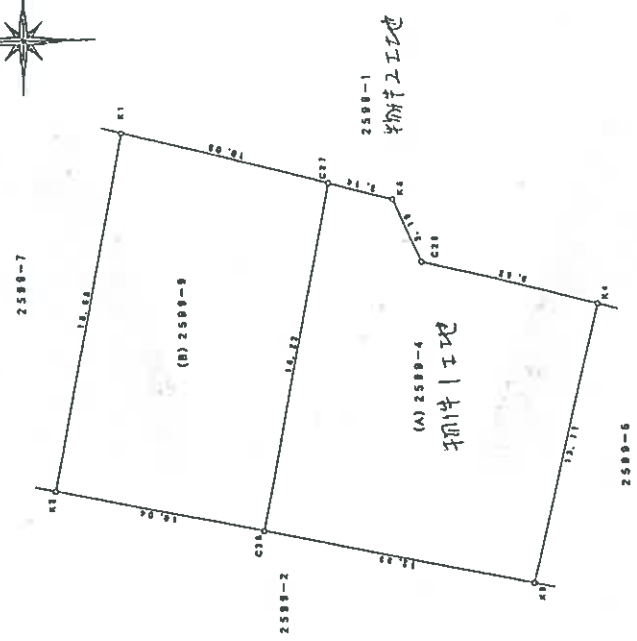
土地の所在 竹原市竹原町字多井二ノ割

1/1



(A) 2599-4				
地番	境界線	Xn	Yn	距離
C27	境界線	484.484	488.285	16.22
C28	境界線	487.703	482.391	12.93
K3	境界線	485.026	478.815	13.11
K4	境界線	481.825	482.534	8.52
C28	境界線	480.082	484.611	5.18
K5	境界線	481.418	487.516	3.14
總面積		-375.528878		
西面積		187.784390		
坪數		187.78		
坪數		58.78		
$A = 1/2 \Sigma (X2 - X1) (Y1 + Y2)$				

(B) 2599-9				
地番	境界線	Xn	Yn	距離
C28	境界線	487.703	482.391	16.22
C27	境界線	484.484	488.285	10.05
K1	境界線	504.214	500.745	16.88
K2	境界線	507.547	484.382	10.04
総面積		-320.582001		
西面積		185.2810005		
坪数		185.28 坪		
坪数		50.00 坪		
$A=1/2 \Sigma (X2-X1) (Y1+Y2)$				



作成者 土地利

GEO 申請人
(平成16年11月30日作成)

縮尺 1/250

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成4年12月16日

公用

これは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20日 広島法務局東広島支局

(8 枚目)

請求番号：20-8

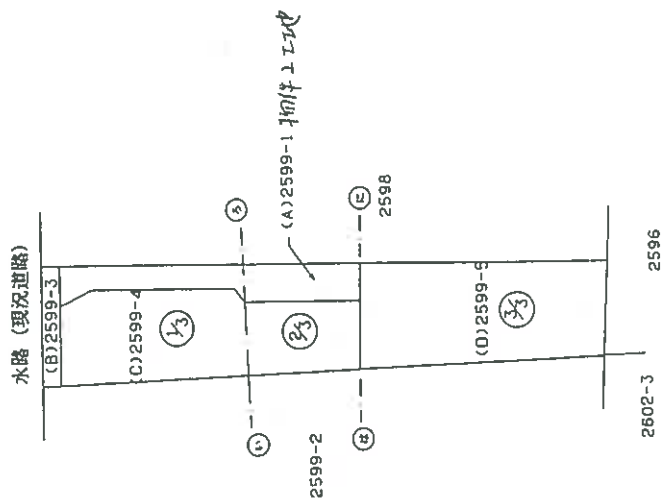
(1/3)

010951

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

地 番	2599-3 ～ 2599-5
土地の所在	竹原市竹原町字多井二ノ割

全 図



境界線番号 ⑤

作 製 者 土

準 ⑤…金属杭 ⑥…銅み ()

申 請 人

(平成 4 年 12 月 11 日作製)

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成4年12月16日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した出題である。
令和8年5月20日 広島法務局東広島支局

測量官

(9枚目)

請求番号：20-8

(2/3)

010952

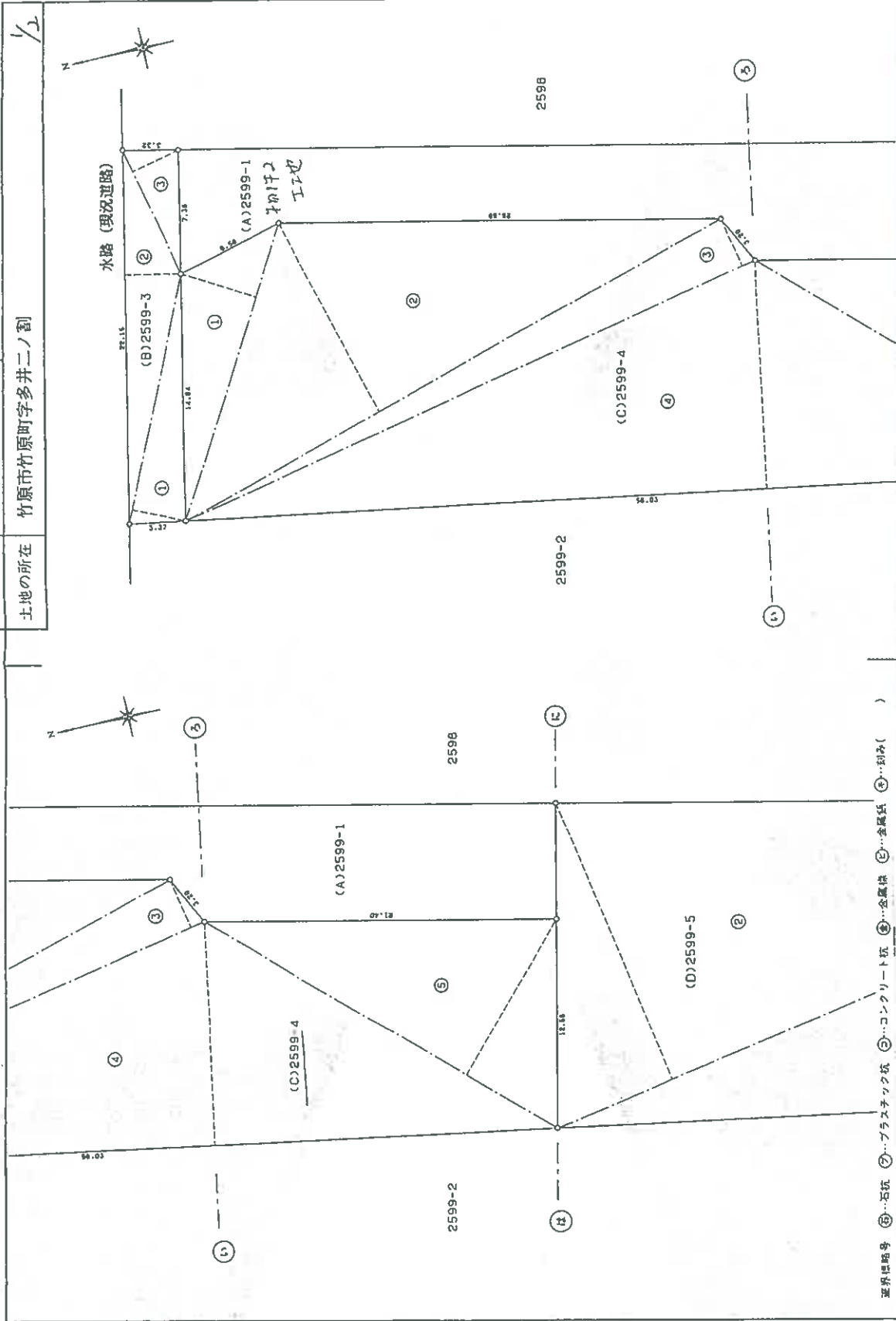
地積測量図

(2/3)

地番 2599-3
~ 2599-5

土地の所在 竹原市竹原町字多井二ノ割

土地所在図



境界線番号 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ②...コンクリート杭 ⑧...金属杭 ⑨...金属杭 ④...銅み()

製作者

12月11日作製

申請人

縮尺 1/250

小(A3→A4)

登記年月日：平成8年12月18日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した切面である。
令和8年5月20日 広島法務局東広島支局

登記簿

(10枚目)

2010493

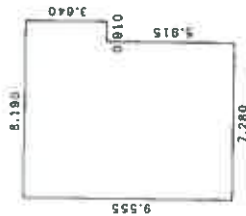
各階平面図

家屋番号 2599番4

建物図面
各階平面図

建物の所在 竹原市竹原町字多井二ノ割2599番地4

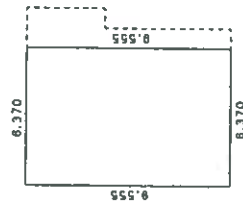
1 階



求積表

3.640 × 8.190 =	29.811600
5.915 × 7.280 =	43.061200
合 計	72.872800
床面積	72.87 m ²

2 階



求積表

9.555 × 6.370 =	60.865350
床面積	60.86 m ²

作 製 者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

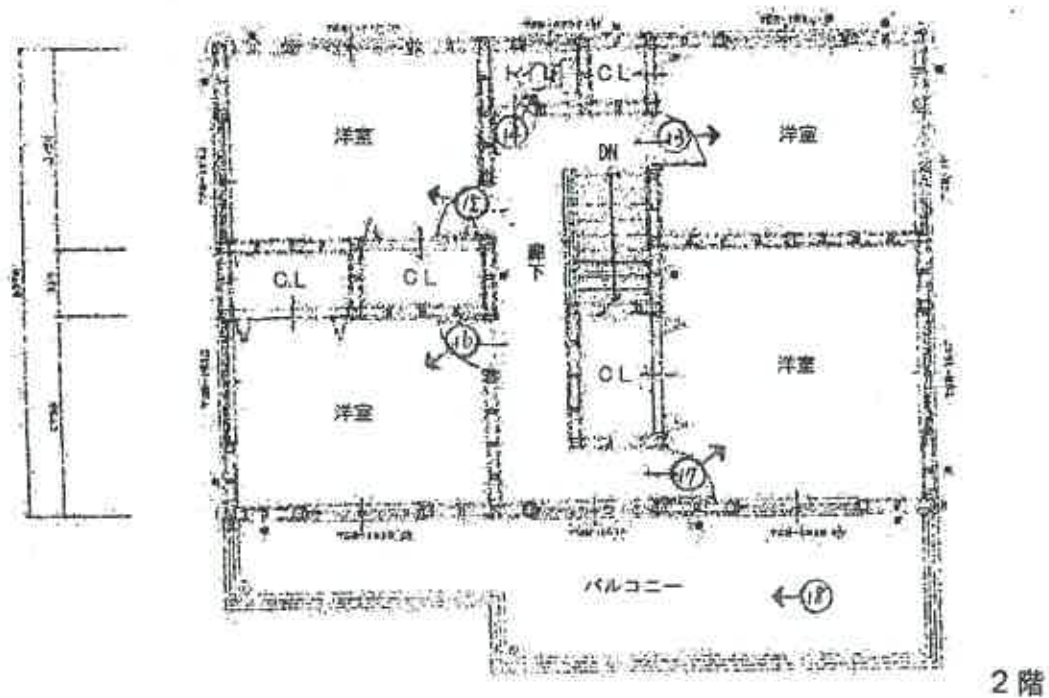
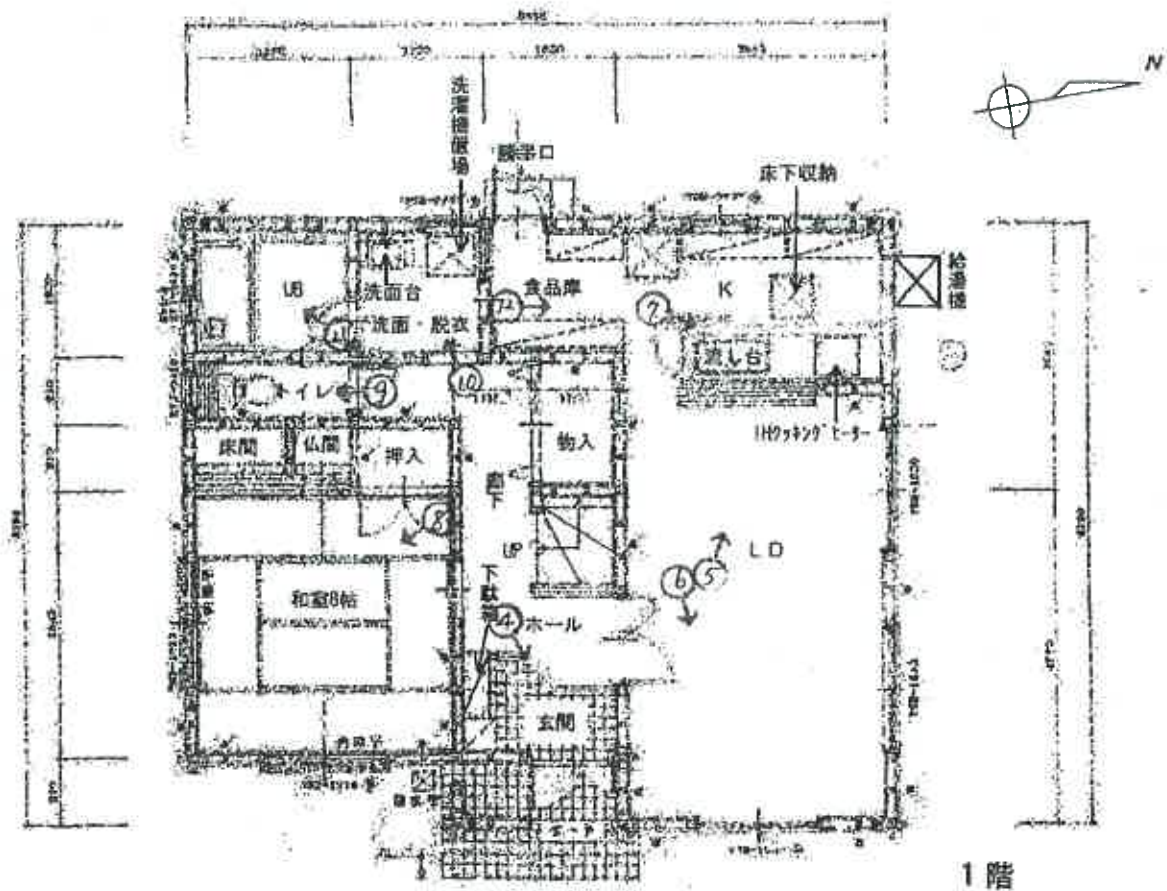
縮尺 1/500

広島県土地家屋調査士会(用紙)

縮小(A3→A4)

請求番号：20-6

凡例 ○→ 写真撮影方向



建物間取図

写真1



写真2



物件2土地（公衆用道路）

写真3 本件建物



写真4

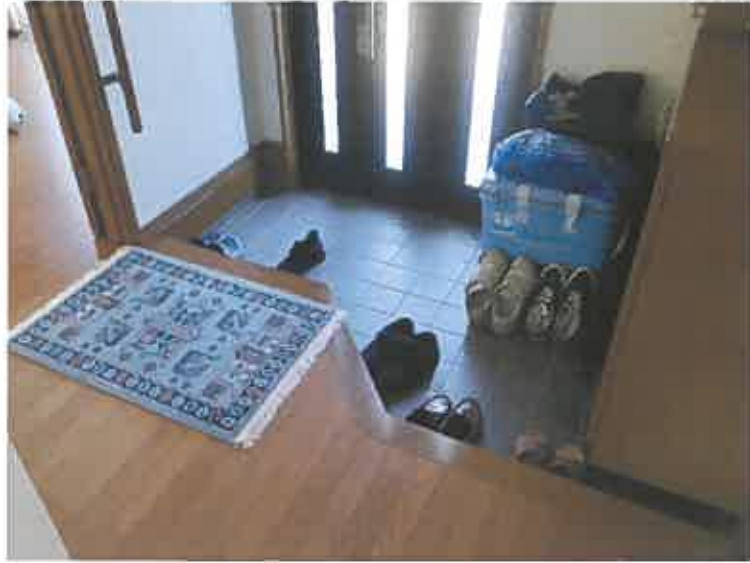


写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真16



写真17

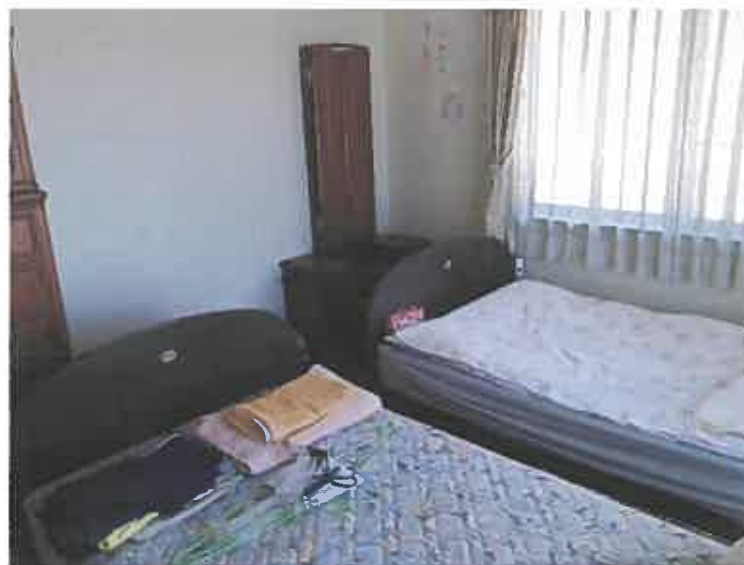


写真18



令和 8 年 (ケ) 第 65 号
令和 8 年 6 月 15 日 現地調査
令和 8 年 6 月 30 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中 村 真 二 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,049,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,703,000円
物件2(土地)	金 15,000円
物件3(建物)	金 2,331,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 物件2の内訳価格は所有権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、建物については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 番 地 目 地 積	竹原市竹原町字多井二ノ割 2599番4 宅地 187.76m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	竹原市竹原町字多井二ノ割 2599番1 公衆用道路 57m ² 20分の3	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹原市竹原町字多井二ノ割2599番地4 2599番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 72.87m ² 2階 60.86m ² 延べ 133.73m ²	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）

位 置 ・ 交 通	JR呉線「竹原」駅の南西方・直線距離約 1500m (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	付近は一般住宅のほか農地も見られる。			
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 — 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	規模 187.76 m ²	間口 約 13.5 m 奥行 約 13 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	東側 約 4～6.7 m 舗装 私道	高低差	ほぼ等高 ※ 位置指定道路	
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が存する。 隣地は戸建住宅・れんこん畑。 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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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	特になし。			

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

土地の利用状況	物件2は物件1が接面する幅員約4～6.7mの舗装私道
建築基準法上の道路の種別	位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)
周辺既存公道との接続の状態	北端で幅員3.5～5mの舗装市道と接続
権利の態様等	所有権(共有部分20分の3)
その他、特段の利用制限等	特になし。
特記事項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 8 年 12 月 7 日 新築 経 過 年 数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 5 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等 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り、敷目天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、IHクッキングヒーター、 家庭用ヒートポンプ給湯機（2023年製 460L）等 その他：—
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	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	・LPガスは使用せず電化住宅仕様となっている。 ・立会者によると給湯機はリースの可能性がある旨の説明があった。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。

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) 更地価格(物件2)

目的土地の建付地価格及び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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,200	1.00	187.76	1.00	1	4,544,000

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) ア×イ×ウ×エ×オ
2	24,200	0.10	57		20分の3	21,000

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舗装私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。

地価公示価格(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×b×c×d
30,600	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{125}$	24,200

◇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：

物件1

道路幅員	1.01
形状	0.99
相乗積	1.00

物件2

共有私道	0.10
相乗積	0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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3)

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
3	220,000	133.73	0.09	1	2,648,000

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
30 年	5 年	35 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

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

エ 持 分：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
1	4,544,000	0.15 場所的利益	682,000

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 15 %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	4,544,000	- 682,000		1.00	0.70	2,703,000
2	21,000			1.00	0.70	15,000
3	2,648,000	+ 682,000	1.00	1.00	0.70	2,331,000
一括価格 (合計)						5,049,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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（住居表示「塩町2-8-3」）
価 格 : 30,600円/㎡
位 置 : JR呉線「竹原」駅 南西方 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8年度）

物件1 3,335,744 円（1㎡当たり 17,766 円）、課税地積 187.76 ㎡

物件2 非課税（公共の用に供する道路）

物件3 2,181,630 円（1㎡当たり 16,314 円）、課税床面積 133.73 ㎡

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 地積測量図写し（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

所在位置略図



1:10,000



登記年月日：平成16年12月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(広島法務局広島支局管轄)
令和8年4月24日 広島法務局

登記官

請求番号：12-2

010956 地積測量図

平成16年12月1日登記
番 2599-4、2599-9 (併)

土地積算所
在 量

土地の所在
竹原市竹原町字多井二ノ割

面積表

(A) 2599-4			
地番	地積	Y1	Y2
C27	484.484	484.484	16.22
C28	487.703	487.703	12.80
K3	484.822	478.316	12.31
K4	481.826	482.324	8.82
C29	489.092	494.911	3.19
K5	481.418	487.316	2.14
合算			
			187.764290
			187.76
			80.76
A=1/2Σ(X2-X1) (Y1+Y2)			

(B) 2599-6			
地番	地積	Y1	Y2
C28	487.703	482.391	16.22
C27	484.484	488.285	10.05
K1	504.214	500.746	16.08
K2	507.647	484.392	10.04
合算			
			185.201005
			185.20
			60.00
A=1/2Σ(X2-X1) (Y1+Y2)			

A3→A4に縮小

物件 1

作成者

GEO

申請人

縮尺

1/250

(平成16年11月30日作成)

登記年月日：平成4年12月16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。
(広島法務局東広島支局管轄)
令和8年4月24日 広島法務局

登記官

請求番号：12-3

010952

地積測量図

(2/3)

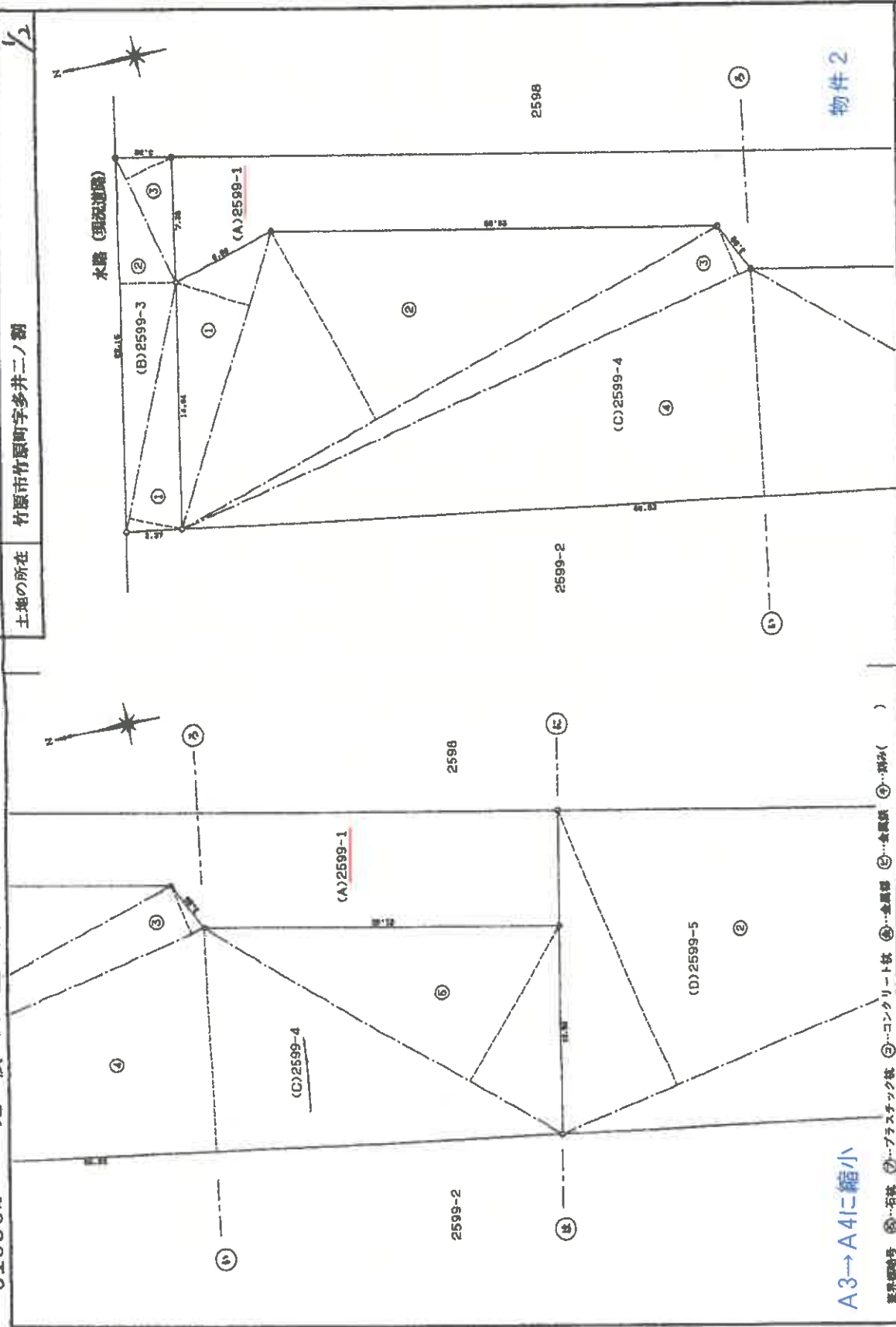
地番 2599-3 ~ 2599-5

土地の所在 竹原市竹原町字多井二ノ割

土地所在図

(X)

1/2



A3→A4に縮小

境界線 ① 石杭 ② プラスチック杭 ③ コンクリート杭 ④ 銅杭 ⑤ 金網杭 ⑥ 鋼杭

作製者

平成4年12月11日作成

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会印)

(2/3)

登記年月日：平成4年12月16日

010953

地積測量図

土地所在図

2599-3
～ 2599-5

地番
土地の所在

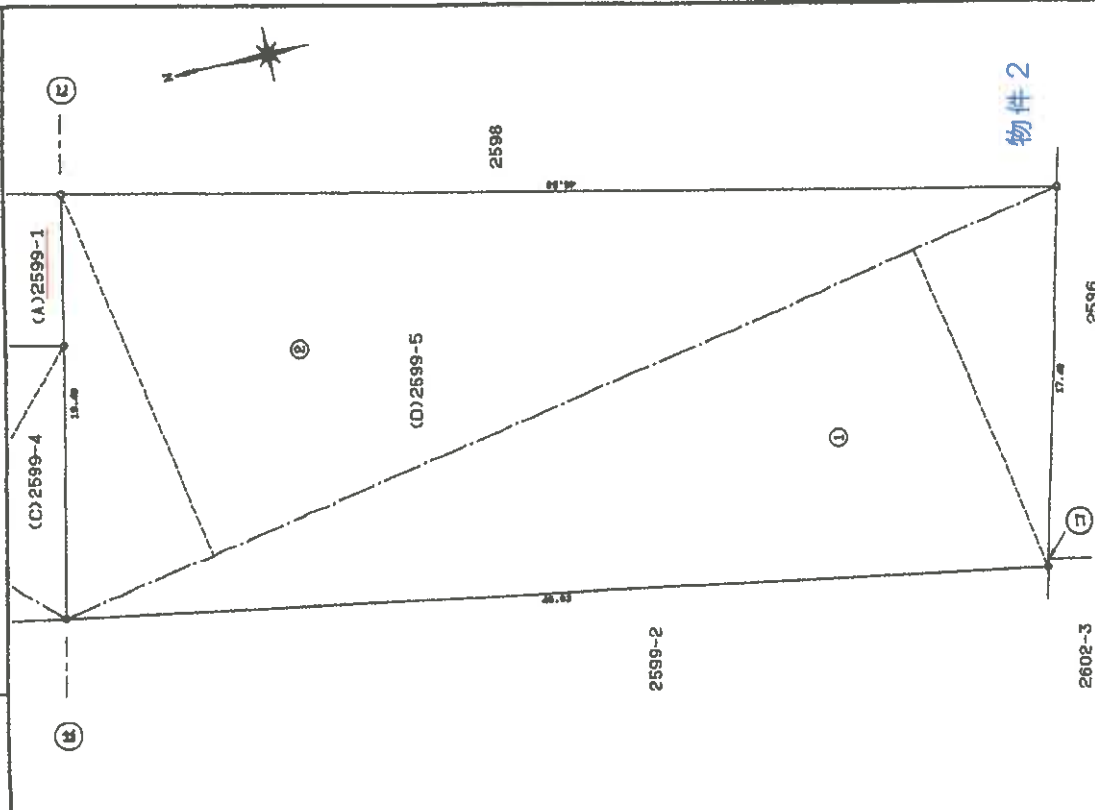
竹原市竹原町字多井二ノ割

2/2

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
(B)2599	1	16.12 x	3.26 =	49.2912	
-3	2	22.15 x	3.34 =	73.9810	
	3	8.12 x	3.01 =	24.4412	
		合計	147.7134		73.85 m ²
		面積	73.85670	m ²	
(C)2599	1	18.49 x	4.88 =	86.5332	
-4	2	37.02 x	12.78 =	473.1158	
	3	37.72 x	3.09 =	116.5548	
	4	58.03 x	13.52 =	783.5256	
	5	24.81 x	10.84 =	268.9404	
		合計	1702.6696		851.33 m ²
		面積	851.33480	m ²	
(D)2599	1	50.41 x	15.80 =	796.4780	
-5	2	50.41 x	17.96 =	905.3636	
		合計	1701.8416		850.92 m ²
		面積	850.92080	m ²	
(A)2599		公積	1834	m ²	
-1		合計	1776.11230	m ²	
		面積	57.88770	m ²	57.88 m ²

A3→A4に縮小



境界線 (A)石積 (B)コンクリート積 (C)土積 (D)金積 (E)木積 (F)竹積 (G)草積 (H)水積 (I)その他

2602-3 2596

作製者

平成 4 年 12 月 11 日作成

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

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。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和 8 年 4 月 24 日 広島法務局

登記官

登記年月日：平成8年12月18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5月20日 広島法務局東広島支局

登記官

請求番号：20-6

2010493

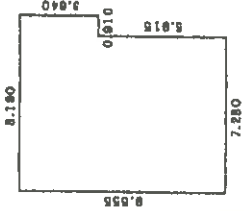
各階平面図

家屋番号 2599番4

建物図面
各階平面図

建物の所在 竹原市竹原町字多井二ノ割2599番地4

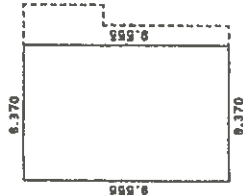
1 階



求積表

3.640 × 8.180 =	29.811800
5.915 × 7.280 =	43.061200
合 計	72.872800
床面積	72.87 m ²

2 階



求積表

9.555 × 6.370 =	60.865350
床面積	60.86 m ²

A3→A4に縮小

物件3

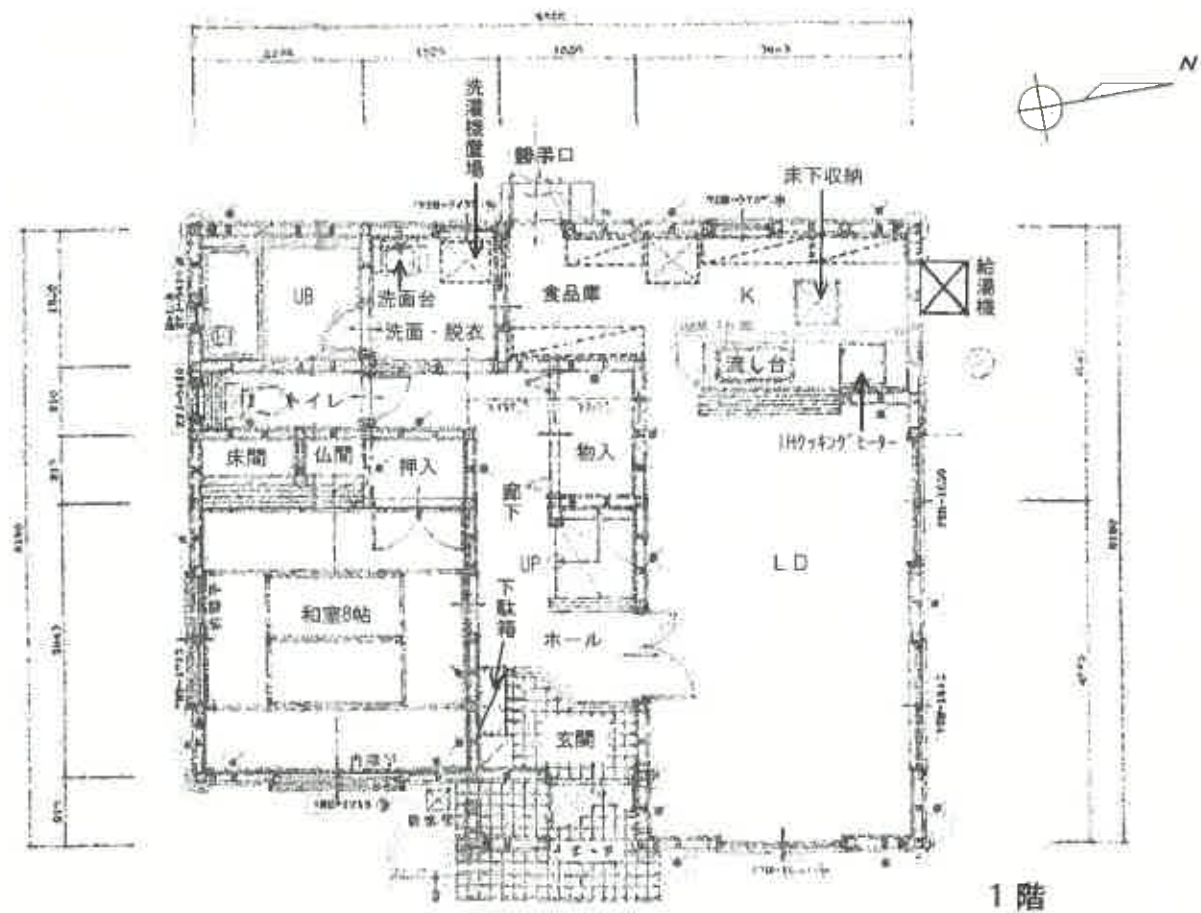
作製者

申請人

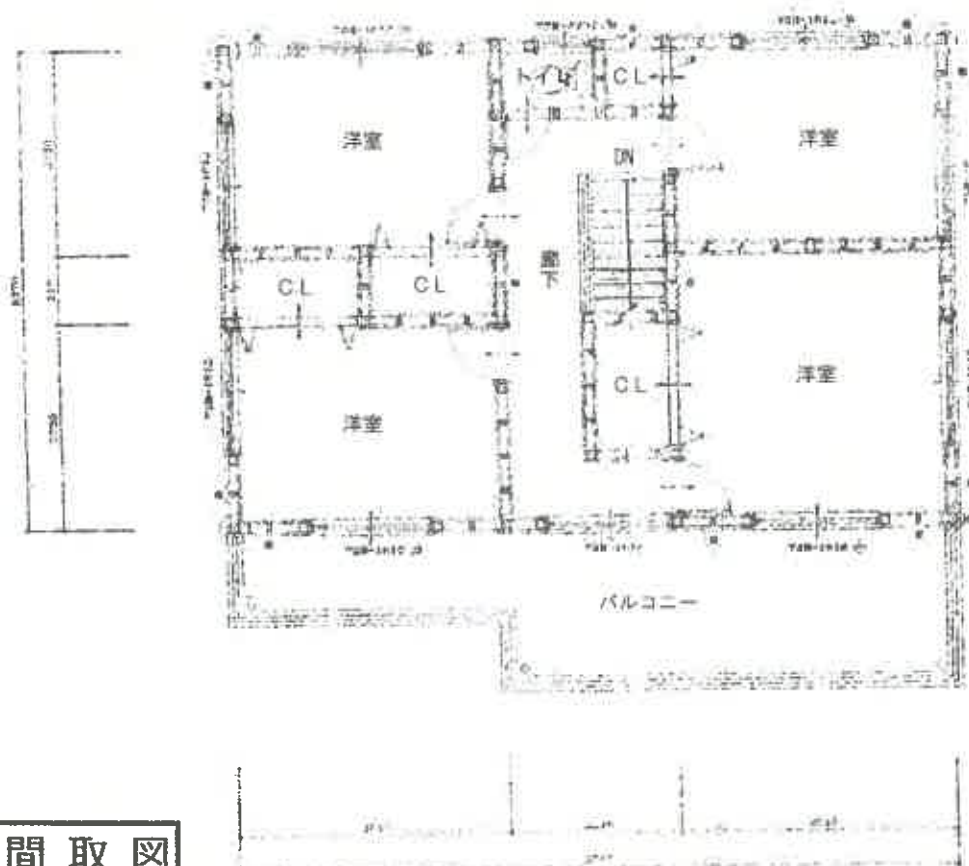
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会印)



1 階



2 階