

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10月19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11月 4日 午前 9時00分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月13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12月 3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11月17日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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10月19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

- 1 所 在 竹原市港町一丁目
 地 番 640番11
 地 目 宅地
 地 積 647.00平方メートル

- 2 所 在 竹原市港町一丁目640番地11
 家屋 番号 640番11の2
 種 類 作業場・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 363.00平方メートル
 2階 219.37平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約399平方メートル
 2階 219.37平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1590番)の登記が存在する。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 竹原市港町一丁目
 地 番 640番11
 地 目 宅地
 地 積 647.00平方メートル

- 2 所 在 竹原市港町一丁目640番地11
 家屋 番号 640番11の2
 種 類 作業場・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 363.00平方メートル
 2階 219.37平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約399平方メートル
 2階 219.37平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約4平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 5 7 号
令和 7 年1 1 月1 3 日受理
令和 7 年1 2 月**22** 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 | 竹原市港町一丁目 |
| | 地 番 | 640番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 647.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市港町一丁目640番地11 |
| | 家屋 番号 | 640番11の2 |
| | 種 類 | 作業場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 363.00平方メートル
2階 219.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島県竹原市港町一丁目1番8号				
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	本件土地は、その北側が道路（竹原市道）に、その南側が道路（里道）に各接面している（640番37の土地は西日本旅客鉄道株式会社所有名義、640番13、640番49、640番70の土地は竹原市所有名義、640番59の土地は私有地名義）。				
建物	物件 2				
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399㎡ 2階 219.37㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約4㎡				
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 作業場、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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
☒ A (所有者)	1 私は、本件建物の2階に令和6年12月頃まで居住していましたが、現在は、空き家です。 本件建物について、雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありませんが、年数相応の傷みはあります。 現在、本件土地建物とも第三者に貸したりはしていません。 2 本件建物の1階では、以前は、私が代表者であった竹原給食株式会社が給食等を作ったりする作業場、事務所として使用していました。この会社は、令和4年5月に営業を辞めて、令和5年9月に解散しています。現在、本件建物の1階にある物（機械器具等）及び本件建物の北西側にある冷蔵庫（添付写真6参照）については、減価償却が終わった価値のない物などが残っており、これらは私の物ということになりますので、本件土地建物を買われた方において処分してもらって差し支えありません。これらの物の中には、リース物件という表示がある冷蔵庫がありますが、私の弁護士にも確認してもらい、リース期間が終了し、すべて、私の所有物となっています。 3 本件土地の範囲について、北西側の隣地（640番66の土地）等との境界にはコンクリート杭があつたりしており、近隣土地所有者との間で争いはありません。 本件土地は、その北側及び南側が道路に接面しています。 なお、本件土地の道路沿いの北東端付近に石の台座がありますが、ここに以前は、地蔵があつたのですが、この地蔵は他所へ移しており、その台座だけが残っています。 4 本件土地上にある物置（別紙土地建物位置関係図記載の未登記附属建物。添付写真6参照）は、私の所有です。 5 B（次頁（4枚目）の執行官の意見欄の3記載の現存しない目的外建物の所有名義人）は、知りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見



- 1 本件土地及び本件建物の状況は、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、本件建物内には、関係人の陳述どおりの占有が認められた。
- 2 本件土地建物内に備え付けられた機械器具（添付写真41から53等）については、関係人の陳述等から、耐用年数を経過しており、高価値と認定できる機械器具等は、ないものと認めた。
- 3 広島法務局東広島支局において、本件土地を所在地として登記されている建物の登記事項証明書を申請したところ、本件建物以外に下記の建物が登記簿上存在するが、この下記建物は本件土地上には、現存しない。

記

所 在 竹原市港町一丁目640番地11

家屋番号 1590番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 95.86㎡

(所有権保存登記 昭和20年5月18日、B所有名義)

- 4 本件土地周辺には、法第14条第1項地図（公図）が備え付けられておらず、地図に準ずる図面（公図）が備え付けられている。この公図上、本件土地の南側には、640番59の土地（私有地名義）が存在するが、現地の状況等から、この土地の存在は不明であり、本件土地の北側についても、本件土地の隣地が640番37の土地（西日本旅客鉄道株式会社所有名義）となっており、この公図と現況は形状等が相違している。

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11月14日() 13:55-14:10	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11月17日() 12:45-13:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年11月21日() 11:45-11:48	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7年12月 2日() 10:25-10:26	当庁	Aに架電。調査日時通知
7年12月17日() 13:00-13:40	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)

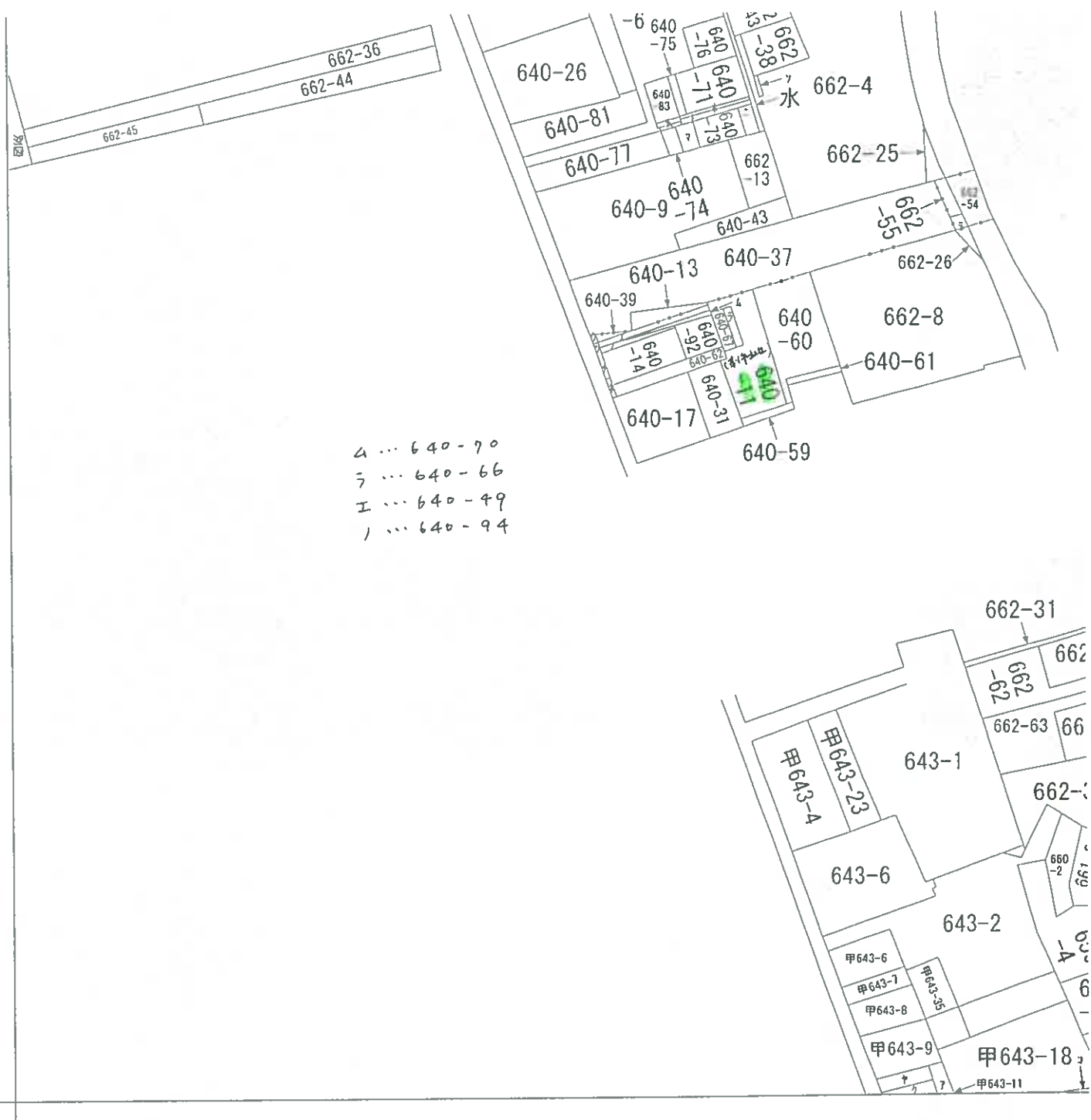
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

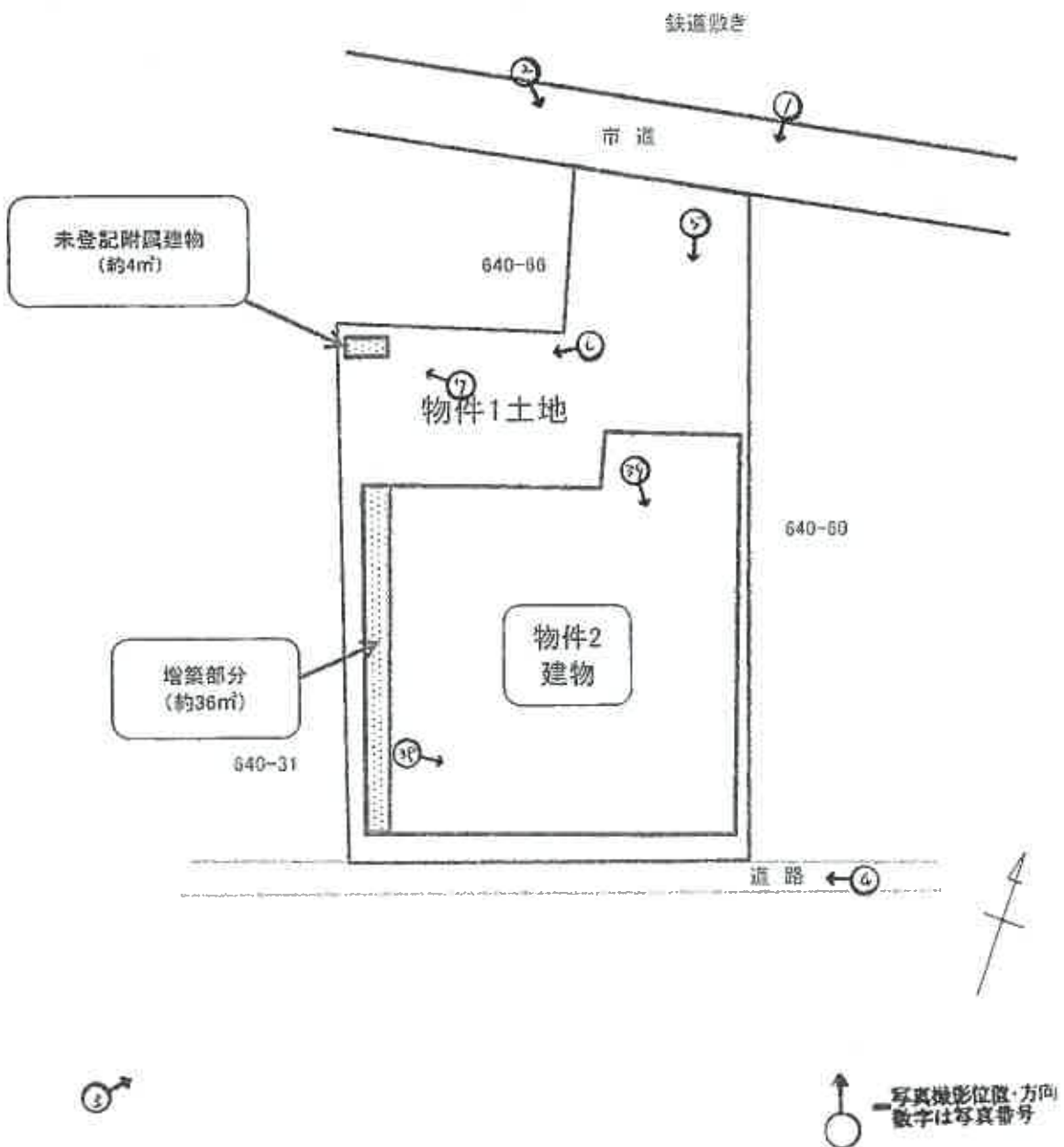
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在地	竹原市港町一丁目				地番	640番11
出力縮	縮尺不明	精度区		系又号 座番は記号		分類	地図に準ずる図面
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

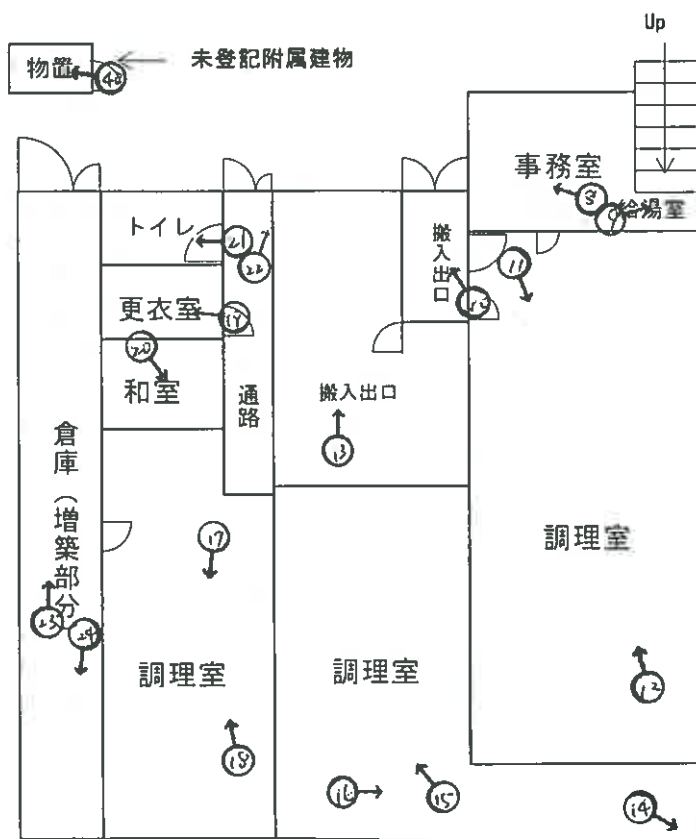
土地建物 位置関係図

令和7年(々)第157号

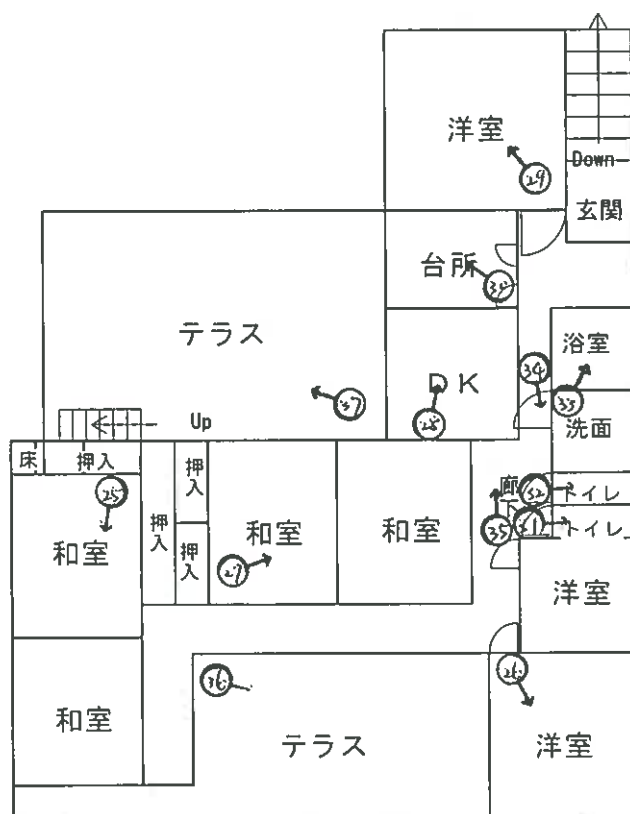


建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第157号



1 階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



写真1

本件建物



本件土地

写真2

本件建物

本件土地



写真3

本件建物



写真4

本件建物



写真5

本件建物



本件土地

写真6

冷蔵庫

未登記附属建物

本件建物

本件土地



写真7

未登記附属建物



写真8 (本件建物 1階)

エアコン



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)

電子レンジ 冷蔵庫 エアコン

コンベアー



写真12 (本件建物 1階)

エアコン

コンベアー



写真13 (本件建物 1階)



写真14 (本件建物 1階)

柱にクラックが生じている箇所



写真15 (本件建物 1階)

オープン



写真16 (本件建物 1階) 盛付器 洗米機



写真17 (本件建物 1階) エアコン 冷蔵庫 冷蔵庫



写真18 (本件建物 1階) 冷蔵庫



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 1階)



写真 2 2 (本件建物 1 階)

壁にクラックが生じている箇所

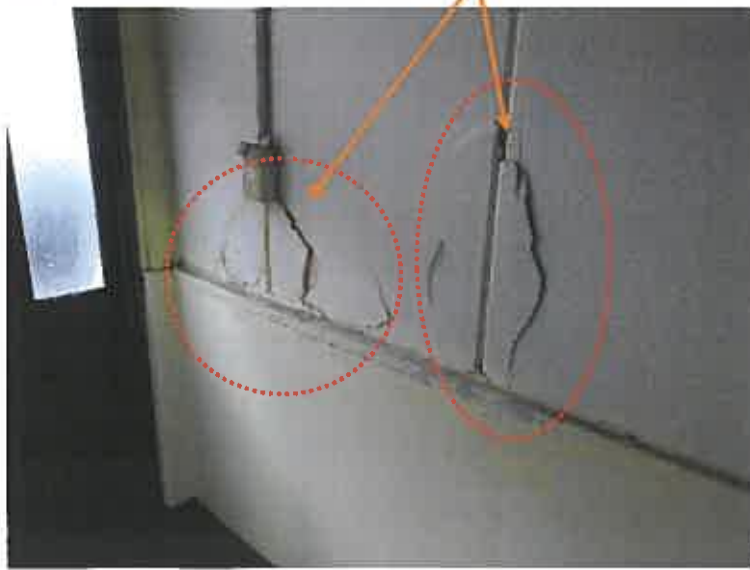


写真 2 3 (本件建物 1 階)



写真 2 4 (本件建物 1 階)



写真25 (本件建物 2階)



写真26 (本件建物 2階)



写真27 (本件建物 2階)



写真28 (本件建物 2階)



写真29 (本件建物 2階)



写真30 (本件建物 2階)



写真3 1 (本件建物 2階)



写真3 2 (本件建物 2階)



写真3 3 (本件建物 2階)



写真3 4 (本件建物 2階)

ドアが傷んでいる箇所



写真3 5 (本件建物 2階)



写真3 6 (本件建物 2階ベランダ)



写真 3 7 (本件建物 2階ベランダ)



写真 3 8 (本件建物 屋上)



写真 3 9 (本件建物 屋上)



写真40 (未登記附属建物内)



写真41 (本件土地内にある写真6の冷蔵庫)



写真42 (本件建物内にある写真8のエアコン室内機)



写真４３（本件建物内にある写真１１、１２のコンベアー）



写真４４（本件建物内にある写真１１の電子レンジ）



写真４５（本件建物内にある写真１１の冷蔵庫）



写真４６（本件建物内にある写真１１のエアコン室内機）



写真４７（本件建物内にある写真１２のエアコン室内機）



写真４８（本件建物内にある写真１５のオーブン）



写真４９（本件建物内にある写真１６の洗米機と盛付器）

盛付器



写真５０（本件建物内にある写真１６の盛付器）



写真５１（本件建物内にある写真１７、１８の冷蔵庫）



写真 5 2 (本件建物内にある写真 1 7 の冷蔵庫)



写真 5 3 (本件建物内にある写真 1 7 のエアコン室内機)



令和 7 年(ケ) 第 157 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 8 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 5,641,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,351,000円
物件 2 (建物)	金 3,290,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	竹原市港町一丁目 6 4 0 番 1 1 宅地 647.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹原市港町一丁目 6 4 0 番地 1 1 6 4 0 番 1 1 の 2 作業場・居宅 鉄骨造陸屋根 2 階建 1階 363.00m ² 2階 219.37m ² 延べ 582.37m ²	1階床面積以外は同左 1階 399.00m ² 2階 219.37m ² 延べ 618.37m ²
未登記附属建物			
	種 類 構 造 床 面 積	物置 木造スレート葺平家建（一部コンクリートブロック造） 約 4 m ² （概測）	
番号	特 記 事 項		
1	・物件1土地の南側に公図上では640番59の私有地が存しているが、この土地の存否は不明である。現況では未舗装道路に接面している。 ・物件1土地の北側に公図上では640番37の土地（地目：鉄道用地、所有者：西日本旅客鉄道株式会社）が存しているが、現況では物件1土地は市道「黒浜楠谷線」に面しており、その北側に鉄道敷きが所在しており、現状との相違が見受けられる。 ・物件1土地上に家屋番号1590番の建物（木造瓦葺平家建・居宅・95.86m²）の建物登記が残ったままとなっている（現存せず）。		
2	・物件2建物1階（西側）のうち、増築部分の床面積は約36m²（概測）である。 ・物件2建物の1階及び同建物の北側に機械器具（冷蔵庫等）が存するほか、屋上に看板等が設置されている。		

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	J R 呉線「竹原」駅の東方・直線距離約450m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道高架下背後の線路沿いに事業所や一般住宅等が混在する地域。		
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 準工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 647.00 m ²	間口 約 9 m 奥行 約 38 m 形状 不整形 接面状況 二方路地 その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	北側 約 4.2 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 広島県西部建設事務所建築課によれば、南側未舗装道路（幅員約2m）については、建築基準法上の道路扱いはされていないとの由。なお、詳細については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2の建物（未登記附属建物等も含む）が存する。 隣地は戸建住宅、配送センター（現在未稼働）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 本物件内への引込	あり（北側市道より） 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 本物件内への引込	なし なし
供給処理施設	※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 本物件内への引込	なし 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	給食等を作る作業場等であったため、建物内に床の汚れ・黒ずみなどは見受けられたものの、土壌汚染が危惧される物質の使用などについては確認できなかった。ただし、実際に土壌汚染が存しないことを保証するものではないため、詳細については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2）

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 61 年 7 月 7 日 新築 経 過 年 数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 2 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等 内 壁： クロス貼り、ジュラク壁 等 天 井： クロス貼り、ボード貼り、敷目天井 等 床： コンクリート打放、フローリング・畳・シート貼り等 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。
現 況 用 途 等	現況用途：1階：作業場・事務所等（給食事業等・現在は廃業） 2階：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	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	・広島県西部建設事務所建築課には対象建物の確認通知書（S61.3.14 交付）及び検査済証（S62.3.31交付）に関する記録が存在した。 ・築年次、仕様などから見てアスベスト含有成形板等の使用リスクが全くないとは言えない。アスベスト使用の有無の判断については、専門機関などの調査を要する。
未登記附属建物	物件2建物の北西側に位置する平家建「物置」で築年は不詳。簡易な建物であり、内部の劣化が見られるなど、残存する経済価値は無いものと判断した。
機 械 器 具	物件2建物内の1階及び同建物の北側に機械器具（冷蔵庫等）等が存するが、いずれも老朽化が著しく、残材価値は認められないと判断した。

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）

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	30,700	0.69	647.00	0.70	1	9,594,000

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、北側が幅員4.2m舗装市道に略等高接面する間口約10m、奥行約20m、地積約200㎡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
31,300	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	30,700

◇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：

間口狭小	0.95
形状	0.90
規模	0.80
二方路	1.01
相乗積	0.69

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（経年の程度）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 2)

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。なお、未登記附属建物については価値なしと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	155,000	618.37	0.02	1	1,917,000

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
40 年	2 年	42 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.02$$

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	9,594,000	0.50 法定地上権	4,797,000

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	9,594,000	- 4,797,000		0.70	0.70	2,351,000
2	1,917,000	+ 4,797,000	1.00	0.70	0.70	3,290,000
一括価格 (合計)						5,641,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 作業場等兼居宅であり、建物の汎用性が劣る点及び地域的に過疎化が進み、不動産需要がやや低調な地域（前回不売）のため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. 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 : 31,300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7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 12,654,673 円 （1㎡当たり 19,559 円）、課税地積 647.00 ㎡
物件2 10,348,523 円 （1㎡当たり 17,770 円）、課税床面積 582.37 ㎡

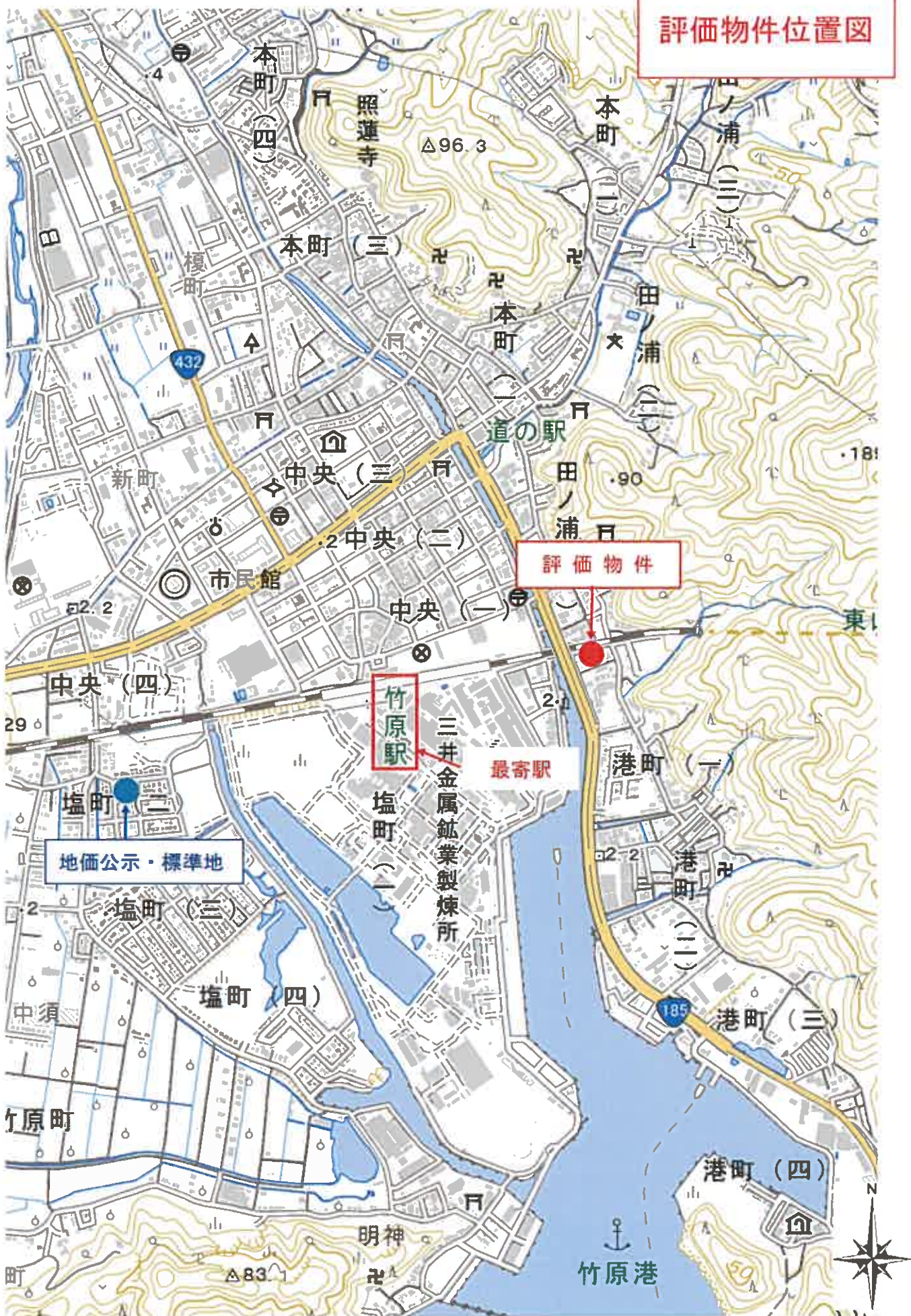
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

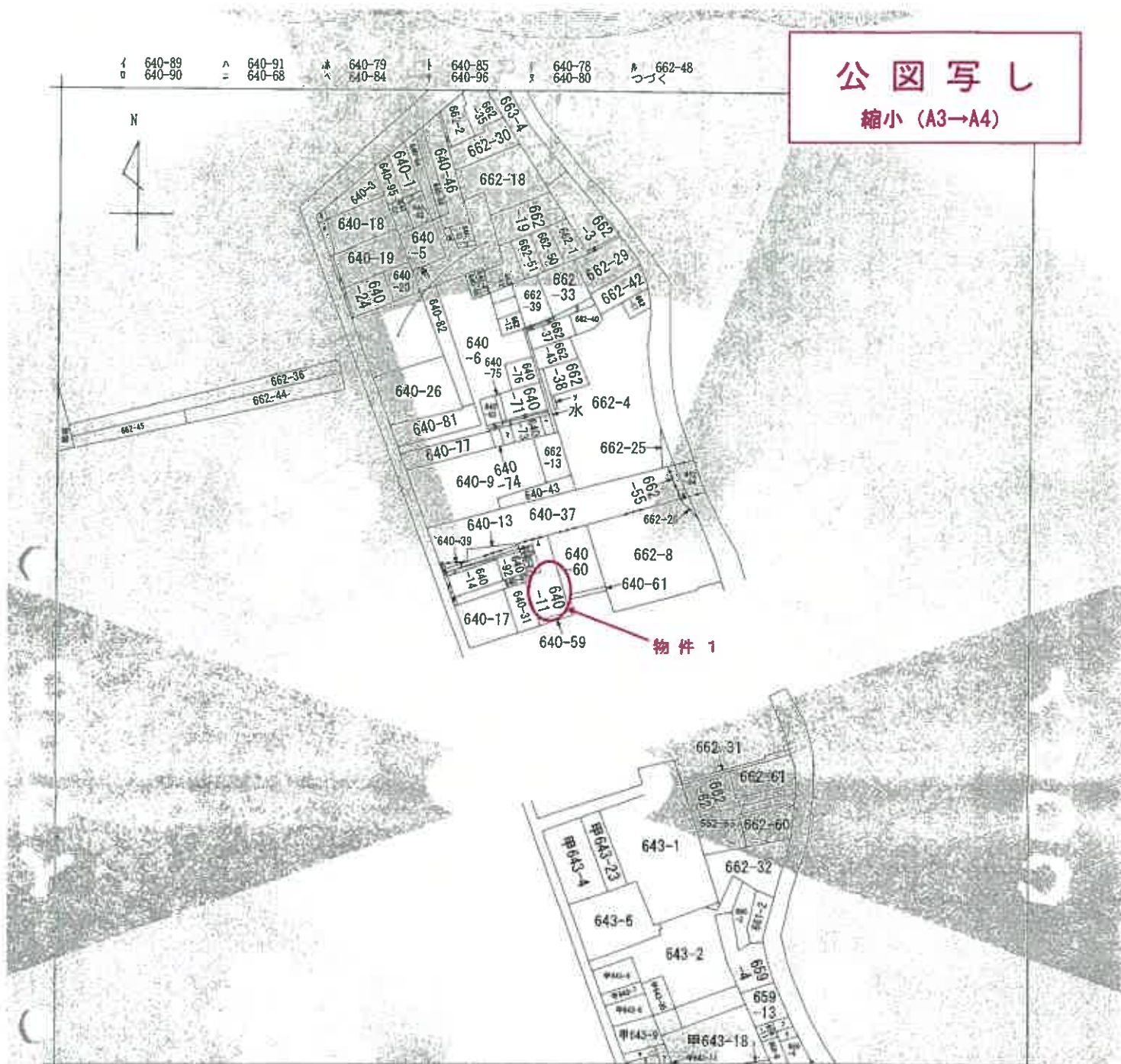
評価物件位置図



イ 640-89 ハ 640-91 ニ 640-79 ト 640-85 テ 640-78 ナ 662-48
ロ 640-90 ヒ 640-68 ヘ 640-84 チ 640-96 ツ 640-80 ニ 662-48

公図写し

縮小 (A3→A4)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 竹原市
B 港町一丁目

請求 部分	所 在	竹原市港町一丁目				地 番	640番11			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和7年10月1日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M85788

(1/2)

建物図面

縮小 (A3→A4)

建物図面 各階平面図

5661. 7. 7

客用番号 640-11-2

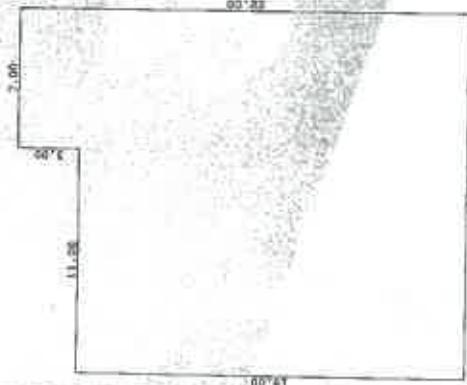
地所番号

建築物の所在 竹原市竹原町字島崎640番地の11

各階平面図

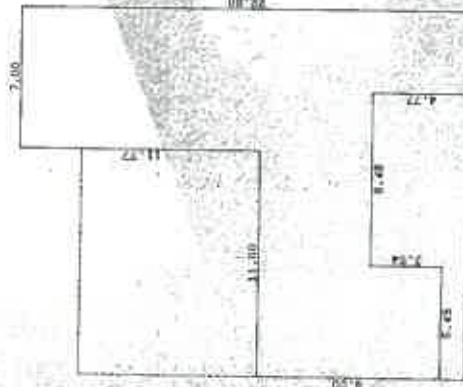
2220006

1階



求積表

2階



求積表

縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

(広島県土地家屋調査士会所属)

地図整理番号: 185789

登記年月日: 昭和61年7月7日

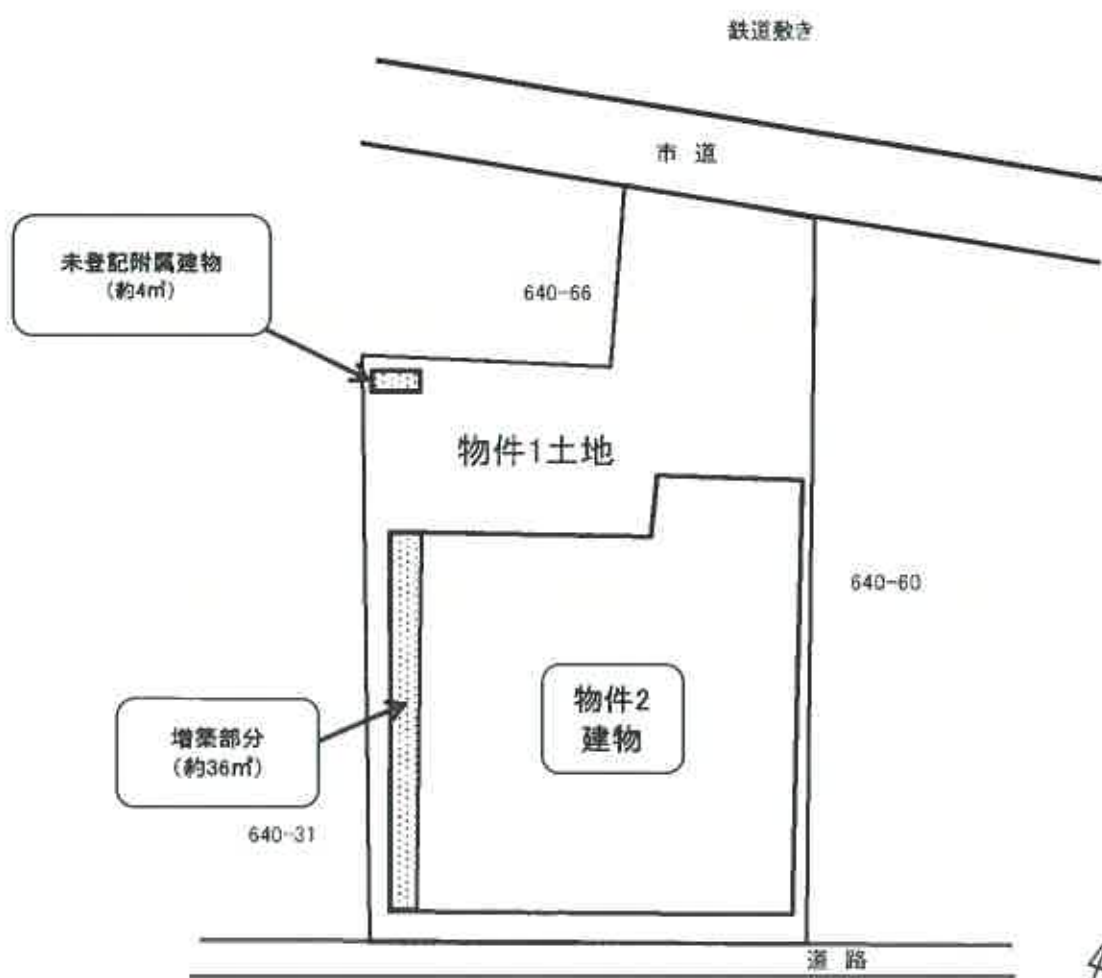
これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。

(広島法務局東広島支庁管轄)

令和7年10月1日 東京法務局出雲所

土地建物 位置関係図

令和7年(ケ)第157号



※縮尺不詳

建物間取図（見取図）

令和7年（ケ）第157号

