広島地方裁判所

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嘱託が行われません。）

※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□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）

令和　８年（ケ）第　　１００号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 広島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　３時００分 広島地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８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１１月　９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, 2	2, 585, 000 2, 068, 000	一括	520, 000	29, 593	6, 586
1	231, 000				
2	2, 354, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

1　所　　在　　三次市粟屋町

　　地　　番　　２８８８番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．０２平方メートル

2　(一棟の建物の表示)

　　所　　在　　三次市粟屋町２８８８番地９、２８８８番地１３

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７５．４０平方メートル
　　２階　４６．１７平方メートル

　(専有部分の建物の表示)

　　家屋　番号　　粟屋町２８８８番９の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　２１．０５平方メートル
　　２階　２０．８３平方メートル

　(現況)

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根、木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約５６．１０平方メートル
　　２階　　２０．８３平方メートル

　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

構　　造　　三次市粟屋町２８８８番地１３木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　３１．４５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　100号

物　件　明　細　書

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

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
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。

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

１　所　　在　　三次市粟屋町

　　地　　番　　２８８８番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．０２平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　三次市粟屋町２８８８番地９、２８８８番地１３

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７５．４０平方メートル
　　２階　４６．１７平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　粟屋町２８８８番９の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　２１．０５平方メートル
　　２階　２０．８３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根、木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約５６．１０平方メートル
　　２階　　２０．８３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

構　　造　　三次市粟屋町２８８８番地１３木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　３１．４５平方メートル

令和　8年（ケ）第１００号

令和　8年　9月　7　日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執 行 官　杉　原　弘　展

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１００号

物　件　目　録

1　所　　在　　三次市粟屋町

　　地　　番　　２８８８番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９１．０２平方メートル

2　（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　三次市粟屋町２８８８番地９、２８８８番地１３

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７５．４０平方メートル
　　２階　４６．１７平方メートル

　　（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　粟屋町２８８８番９の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　２１．０５平方メートル
　　２階　２０．８３平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　三次市粟屋町２８８８番地１３木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　３１．４５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件　1）　□公衆用道路（物件　）　□雑種地（物件　）
形状	■公図(法14条1項地図)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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して，占有している □その他の者 □「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　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が異なる（■主たる建物（専有部分）） □種　類： ■構　造：鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造ｺﾝｸﾘｰﾄ屋根，木造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺2階建 ■床面積：1階 約56.10㎡（増築約3.6㎡），2階 20.83㎡ （附属建物は主建物に合体）
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 上記の者が本建物を　若干の動産を残置した状態で空家　として占有している。 □その他の者 □「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

その他の事項

物件１の土地は，その南西側隣地（2888-9）と共に一棟の区分所有建物の敷地となっている。

物件２の建物は，いわゆる長屋(区分所有建物の専有部分)(本件建物)であり，家屋番号2888-9-1の区分所有建物とで一棟の建物を構成している。

附属建物は主建物に合体している。

所有者が専ら利用している土地の範囲は，物件１の土地のみである。

本件建物２階に雨漏り跡が観られた。

物件１の土地は，その北東側を市道（2888-6は三次市の公衆用道路）に接面している。

本報告書に添付した写真には，広角で撮影したものがある。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	①私は離婚した平成28年ころまで本件建物に住んでいました。本件建物には元妻がそのまま居住していましたが，私が破産することになったことから転居してもらいました。 ②同人から家賃等は受領しておらず，敷金の差し入れや貸借期間の定めもありませんでした。 ③本件建物は区分所有建物ですが，管理組合や管理費の積み立て等はありません。
■所有者の元妻	所有の陳述①，②と同旨 本件建物内に残置しているものは不用なものです。所有者から不用な物は置いていってよいと言われました。 本件建物の鍵も処分しました。

執行官の意見

本件土地建物には，所有者の陳述に沿った占有が認められた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
8年　7月30日 15：10－15：20		所有者から占有状況等電話聴取
8年　8月10日 12：35－12：55	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
8年　8月10日	広島法務局三次支局	公図，地積測量図，建物図面，登記事項要約書交付申請（隣家を含む）
8年　8月10日 13：15－13：25	三次市役所	建物図面，登記事項要約書交付申請（隣家）
8年　8月19日 9：55－10：25	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
8年　9月　2日 9：30－　9：40		所有者の元妻から占有状況等電話聴取

（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。

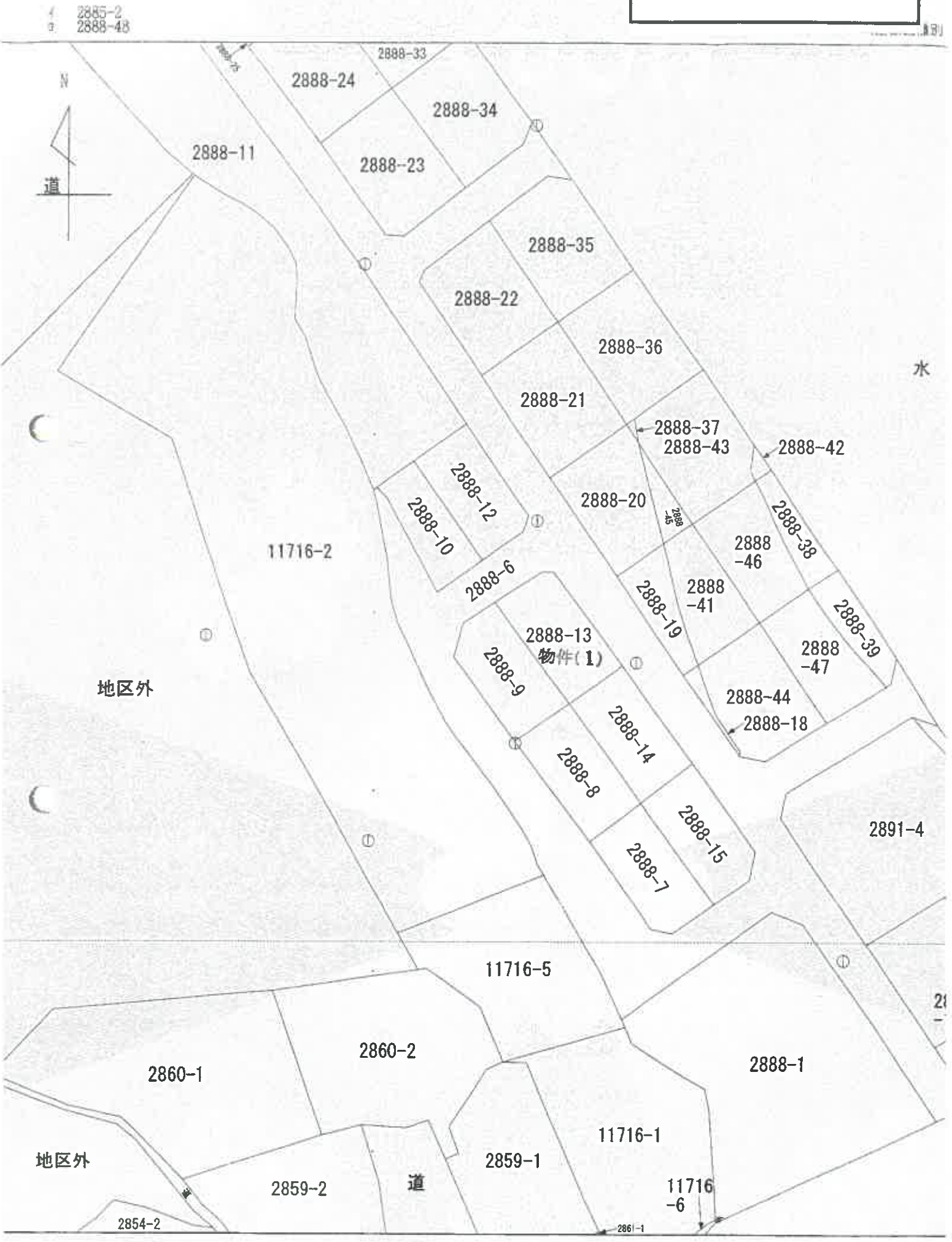
■　令和　8年　8月19日
目的物件は不在で施錠されていたので，証人を立会させ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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，「■」の箇所記載のとおり

法14条1項地図

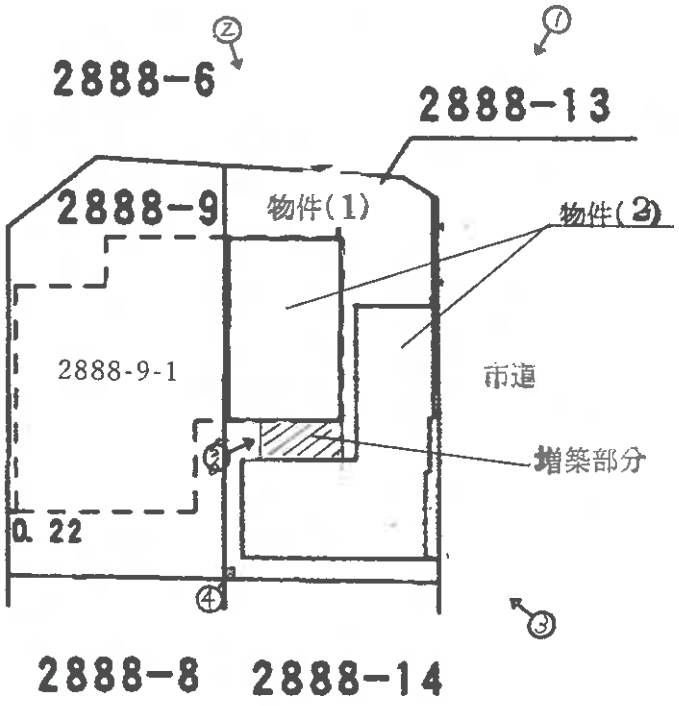


427.827　　(座標値種別：図上測定)

建物図面（拡大）

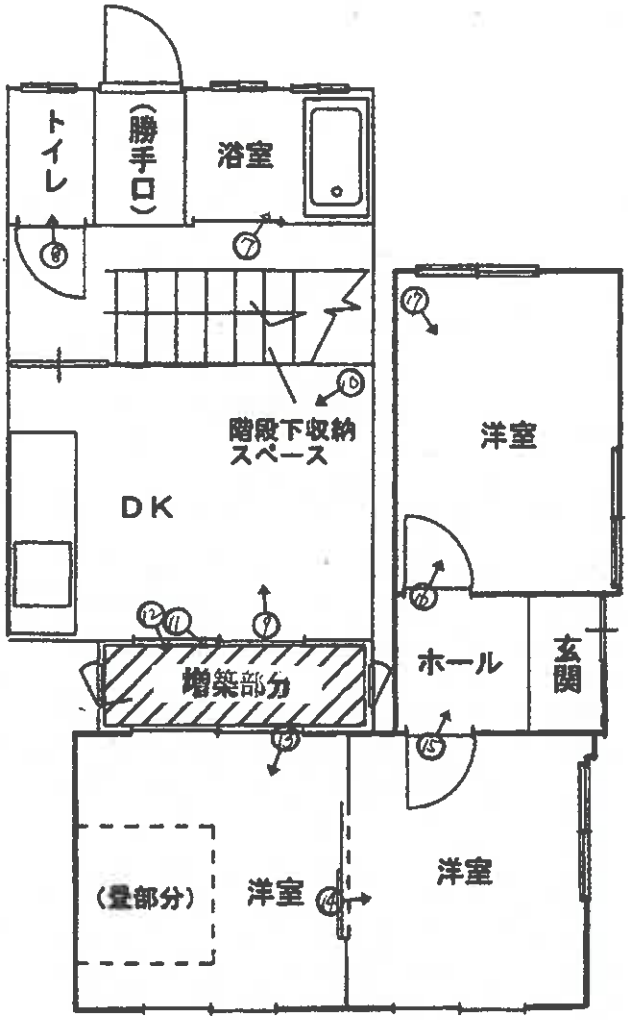
No. → 写真撮影位置・方向





建物間取図（見取図）

【1　階】



【2　階】

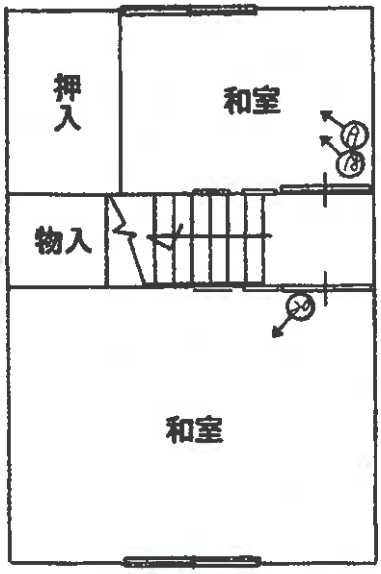


写真 1


物件 2(本件建物)
家屋番号 粟屋町 2888-9-1
市道
物件 1(本件土地)
2888-9

写真 2


物件 2(本件建物)
家屋番号 粟屋町 2888-9-1
市道
物件 1(本件土地)
2888-9

写真 3


家屋番号 粟屋町 2888-9-1
物件 2(本件建物)
物件 1(本件土地)

写真 4

家屋番号
粟屋町 2888-9-1



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 13



写真 14



写真 15



写真 16



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



令和 8 年(ケ) 第 100 号
令和 8 年 8 月 19 日現地調査
令和 8 年 8 月 28 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　2,585,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　231,000円
物件２（建物）	金　2,354,000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	三次市粟屋町	同左
	地番	２８８８番１３	
	地目	宅地	
	地積	91.02㎡	
2	（一棟の建物の表示）		
	所在	三次市粟屋町２８８８番地９、２８８８番地１３	
	構造	鉄筋コンクリート・木造瓦・コンクリート屋根２階建	
	床面積	1階　75.40㎡ 2階　46.17㎡ 延べ　121.57㎡	
	（専有部分の建物の表示）		（専有部分） 構造、床面積については以下の通り
	家屋番号	粟屋町２８８８番９の２	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建	構造： 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	床面積	1階　21.05㎡ 2階　20.83㎡ 延べ　41.88㎡	床面積： 1階　56.10㎡ 2階　20.83㎡ 延べ　76.93㎡
	（附属建物）		
	符号	1	
	種類	居宅	
	構造	三次市粟屋町２８８８番地１３ 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	31.45㎡	

番号	特記事項
2	本件専有部分を現地調査した結果、登記上の主である建物（鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建、昭和50年新築）と附属建物符号１（木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、平成21年新築）との間に未登記の増築部分（概測約3.6㎡）が存し、附属建物は主である建物に合体されていることが判明した。なお、上記一棟の建物の登記の日付が平成13年6月26日となっており、登記上の床面積の数量は附属建物部分を含む現況が反映されていない。

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芸備線「三次」駅の北西方・直線距離約1.8km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街地北西方の江の川に面した粟屋町地区にあって、祝橋に近接する一帯に戸建住宅、連棟住宅等が立地する状況にある。	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模　91.02　㎡	間口　約　12.5　m 奥行　約　7　m 形状　ほぼ長方形 接面状況　角地 その他　地勢は概ね平坦
接面道路の状況	北東側　約　4　m　舗装 北西側　約　6　m　舗装	市道（粟屋10号線） 高低差　ほぼ等高 公衆用道路（所有者：広島県三次市）（※） 高低差　ほぼ等高 （※）三次市役所都市建築課にて建築基準法42条1項3号道路（既存道路）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２の一棟の建物（２戸から成る連棟住宅）のうち、対象専有部分の建物（主である建物、附属建物符号１、未登記増築部分が合体された建物）が存する。 隣地は連棟住宅等 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　（北東側接面市道） 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　（北東側接面市道） 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（急傾斜地の崩壊）、河川浸水想定区域（想定最大）に該当する。なお、河川保全区域には該当しない。 ・物件１の土地は南西側隣接地（地番2888番9）とともに一棟の区分所有建物の敷地を構成している。一棟の区分所有建物は、本件対象専有部分（家屋番号：粟屋町2888番9の2）と隣接専有部分（家屋番号：粟屋町2888番9の1）から構成される。

2　建物の概況及び利用状況（物件２・専有部分）

＜合体建物のうち、登記上の主である建物の部分＞

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　50 年　3 月 31 日 新築 経　過　年　数：約　51 年 経済的残存耐用年数：約　4 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：　モルタル塗等 内　壁：　クロス張り等 天　井：　クロス張り、石膏ボード、竿縁天井等 床　：　フローリング・畳等 設　備：　電気、給排水等 その他：　プロパンガス使用
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（空き家、若干の動産の残置あり） 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・２階和室において天井材や内壁部のクロスの剥離が認められる。 ・対象部分の建物の建築時期、構造、種類等より、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が、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

＜合体建物のうち、登記上の附属建物符号１の部分＞

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　21 年　2 月　5 日 新築 経　過　年　数：約　17 年 経済的残存耐用年数：約　13 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：　サイディング等 内　壁：　クロス張り等 天　井：　クロス張り等 床　：　フローリング等（一部畳敷きあり） 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：居宅（空き家、若干の動産の残置あり） 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	・登記上の主たる建物との間に未登記の増築部分（廊下状、概測床面積約3.6㎡）が存し、当該増築部分を含み登記上の主である建物と附属建物が合体されている。 ・対象部分の建物の建築時期、構造、種類等より、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が、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）

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	8,000	1.03	91.02	0.70	1	525,000

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4ｍ舗装市道に略等高接面する地積100㎡程度の略整形な中間画地とした。

イ　個別格差：

角地	1.03
相乗積	1.03

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２）

＜登記上の主である建物の部分＞

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
2（主）	200,000	41.88	0.1	1	838,000

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
51　年	4　年	55　年

残価率	観察減価
5　%	20　%

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100%－観察減価）＝ 0.10

エ　持　　分：　完全所有権につき上記の通り１と表記

＜登記上の附属建物符号１の部分及び未登記増築部分＞

目的建物（未登記増築部分を含む）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
2（附１等）	170,000	35.05	0.46	1	2,741,000

イ　現況延床面積：　31.45㎡（附属建物符号１）＋3.6㎡（未登記増築部分の概測）＝35.05㎡

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
17　年	13　年	30　年

残価率	観察減価
5　％	0　％

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕×（100％－観察減価）＝ 0.46

エ　持　　分：　完全所有権につき上記の通り１と表記

＜建物２の合計額（登記上の主である建物の部分、附属建物符号１の部分及び未登記増築部分の和）＞

838,000円　＋　2,741,000円　＝　3,579,000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	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	525,000	0.30	法定地上権	158,000

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	525,000	－ 158,000		0.90	0.70	231,000
2	3,579,000	＋ 158,000	1.00	0.90	0.70	2,354,000
一括価格（合計）						2,585,000

ウ　占有減価修正　：必要なし。

エ　市場性修正　：不動産取引市場が低調な地域性に鑑み、減価を考慮した。

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　　492,600　円　（１㎡当たり　　5,412　円）、　課税地積　　91.02　㎡

物件２

＜住宅・アパート＞

1,236,482　円　（１㎡当たり　　29,524　円）、　課税床面積　　41.88　㎡

＜附属家＞

795,314　円　（１㎡当たり　　25,288　円）、　課税床面積　　31.45　㎡

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

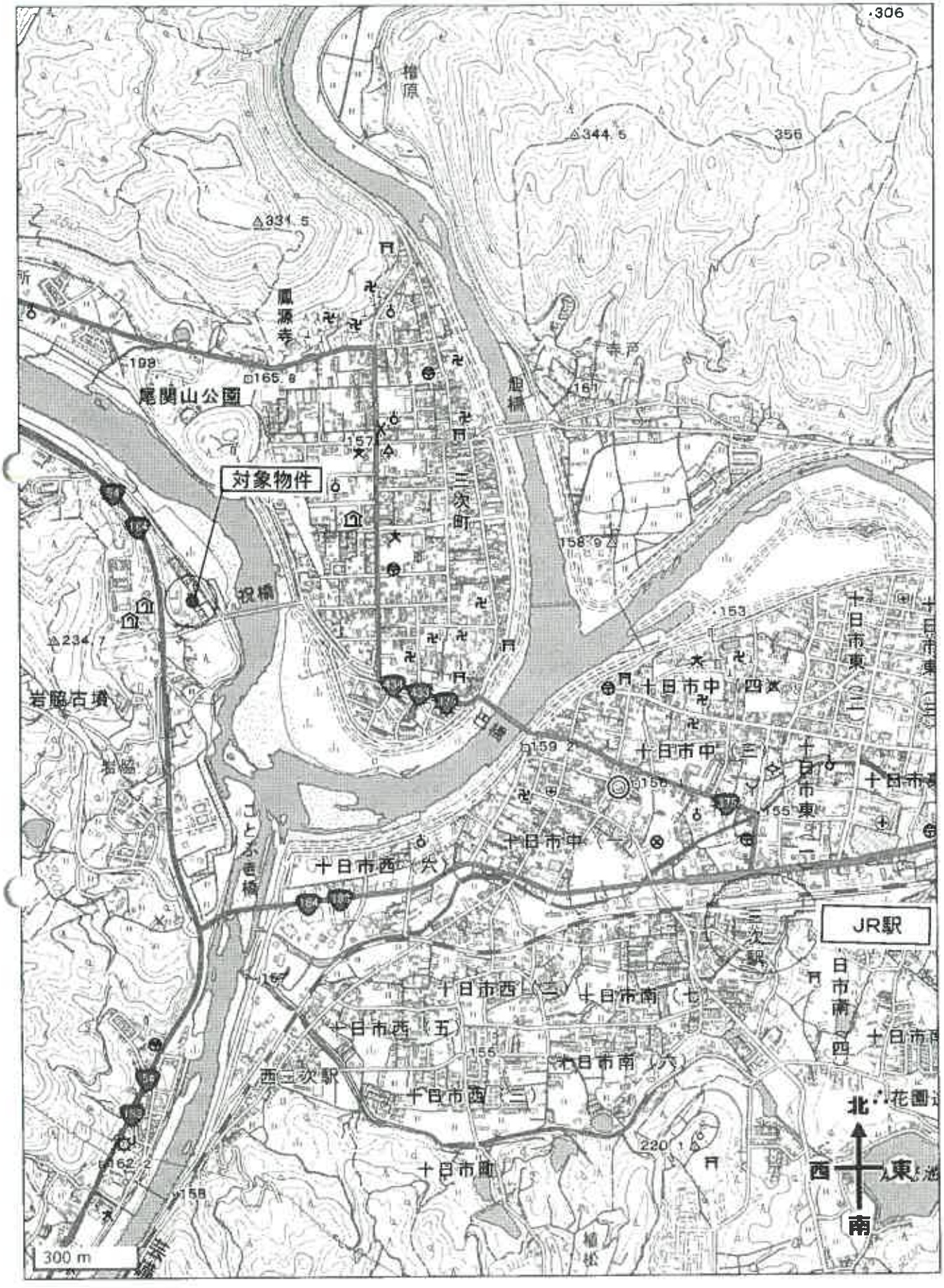
1　受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps　縮尺約 1／15,000）
2　公図写し（法務局備付）
3　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
4　建物間取図（見取図）

以　上

受命物件の位置図

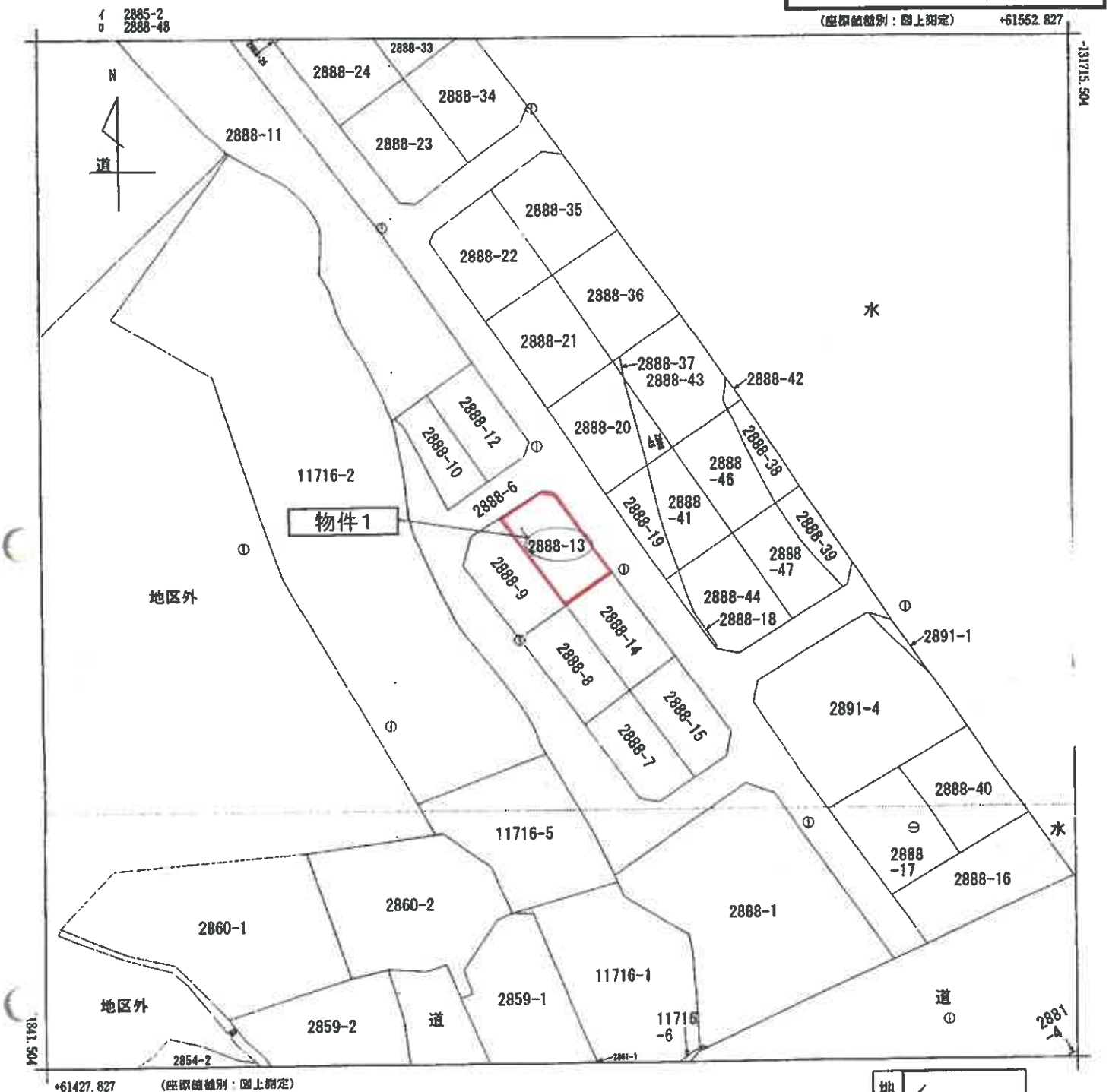
（地理院地図（GSI Maps） S＝約1：15,000

地理院地図
GSI Maps



公図写

A3→A4縮小



請求部分	所在	三次市粟屋町				地番	2888番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月			備付年月日(原図)	昭和54年4月2日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年8月10日
広島法務局三次支局
登記官 [redacted]

請求番号：8-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成21年2月19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。
（広島法務局三次支局管轄）
令和8年8月7日　広島法務局
登記官

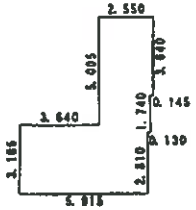
1293113

各階平面図　H.21.2.19

家屋番号	粟屋町2888番9の2
建物の所在	三次市粟屋町2888番地9、2888番地13

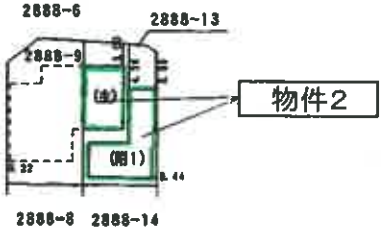
建物図面

附属建物符号1



求積表

2.550	× 3.640	=	9.282000
2.405	× 1.365	=	3.282825
6.045	× 0.375	=	2.266875
5.915	× 2.810	=	16.621150
	合計		31.452850
	床面積		31.45㎡



作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1/250

申請人		[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：6-1

建物図面・各階平面図写
縮小（A3→A4）

登記年月日：平成13年6月26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。
（広島法務局三次支局管轄）
令和8年8月7日　広島法務局
登記官

平成13年6月26日登記

建物図面
各階平面図

1293112

各階平面図　H.13.6.26

家屋番号	三次町2888番9の2
建物の所在	三次市三次町2888番地9、2888番地13

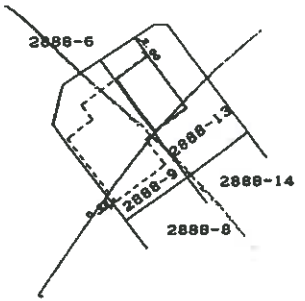
地図番号 J'15-1

1階

求積表
3.580 × 5.880 = 21.050400
床面積 21.05㎡

2階

求積表
3.580 × 5.820 = 20.835600
床面積 20.83㎡



作製者 [redacted]　7 8作製）　縮尺 1/250

嘱託者 [redacted]　縮尺 1/500

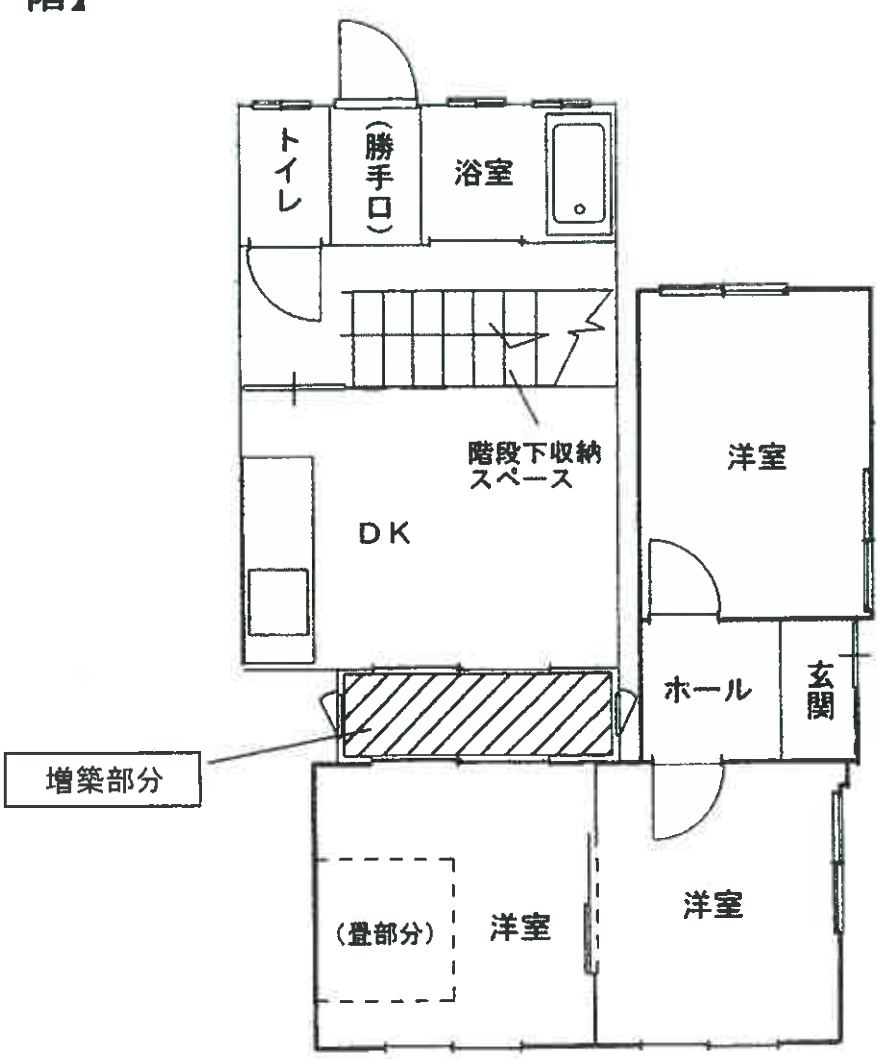
（広島県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：6-3

建物図面・各階平面図写
縮小（A3→A4）

建物間取図（見取図）

【１　階】



【２　階】

