

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 7 年 4 月 28 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 7 年 5 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 3 時 0 0 分 広島地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 7 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 7 年 4 月 2 8 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 850, 000 3, 880, 000	一括	970, 000	88, 419	0
1	1, 530, 000				
2	3, 320, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 竹原市港町二丁目
 - 地 番 989番1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 323.12平方メートル

- 2 所 在 竹原市港町二丁目989番地1
 - 家屋 番号 989番1
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺陸屋根2階建
 - 床 面 積
 - 1階 150.21平方メートル
 - 2階 55.92平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅・事務所
 - 床 面 積
 - 1階 約193.21平方メートル
 - 2階 55.92平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 29 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 太 田 博 子

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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 989 番 3 の一部, 990 番 3）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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】

- ・ 1 階事務所部分につき、森田工業有限会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 上記以外の部分につき、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。



物 件 目 録

- 1 所 在 竹原市港町二丁目
 地 番 989 番 1
 地 目 宅地
 地 積 323.12 平方メートル

- 2 所 在 竹原市港町二丁目 989 番地 1
 家屋 番号 989 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 150.21 平方メートル
 2 階 55.92 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1 階 約 193.21 平方メートル
 2 階 55.92 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 89 号
令和 6 年 8 月 21 日受理
令和 6 年 10 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 1、2)

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 | 竹原市港町二丁目 |
| | 地 番 | 9 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 3. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市港町二丁目 9 8 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 8 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 0. 2 1 平方メートル
2 階 5 5. 9 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県竹原市港町二丁目10番1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	☒ 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 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、隣接する目的外土地1（989番3）及び目的外土地2（990番3）の土地と一体地として利用されており、その北側及び西側が道路（竹原市道）に接面している（990番1の土地は、竹原市所有名義の公衆用道路。）。		
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 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約193.21㎡、2階 55.92㎡		
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（森田工業有限会社） 上記の者が本建物を 住居、事務所 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 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■別紙「建物間取図（見取図）」記載の1階事務所部分	
占有者		☐ 債務者 ■森田工業有限公司	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者兼占有会社代表者))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29年10月頃	
最初の	契約日	平成29年10月頃	
契約等	期間	平成29年10月頃 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 2 関係)		
1	所 在	竹原市港町二丁目
	地 番	9 8 9 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 3 7 . 8 8 m ² (☐ 全部 ☒ 約 5 0 m ²)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	・登記簿上の所有者は、 B (A の母)。 ・本件建物(物件2)の増築部分の敷地約50m ² として本件土地(物件1)と一体地として利用されている。
2	所 在	竹原市港町二丁目
	地 番	9 9 0 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7 9 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	・登記簿上の所有者は、 B (A の母)。 ・塀で囲まれた本件建物(物件2)の敷地として本件土地(物件1)と一体地として利用されている。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件 2 関係)

■関係人(■A(所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		・目的外土地1について 平成10年頃(本件建物の増築年月日頃) ・目的外土地2について 昭和49年12月25日頃(本件建物の新築登記年月日頃)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日 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	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者()	
	借主	□建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		□ない □ある()	
訴訟提起等		□ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある □係属中 □終局()	
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 本件建物には、私が居住していますが、本件建物の1階の事務所部分（別紙「建物間取図（見取図）」記載の事務所部分）を、平成29年10月頃から私が代表者である森田工業有限会社が事務所として使用しています。この使用権原は、使用貸借です。 2 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。なお、本件建物内で猫を1匹飼育しています。 3 本件土地の形状は、本件建物の建物図面記載の形状です。 4 本件建物の北東側にある土地（目的外土地1）と本件建物の南側にある土地（目的外土地2）とは、本件土地と併せて、一体の土地として使用しており、この土地（目的外土地1及び目的外土地2）は、いずれも私の母であるBの所有です。Bは、令和5年4月に死亡しており、この土地（目的外土地1及び目的外土地2）の相続登記はしていませんが、Bの相続人は、私の弟が相続放棄をしているのであれば、私一人です。 本件建物は、平成10年頃に1階の北東側を増築したので、この部分が本件土地の北東側にある土地（目的外土地1）に、はみ出しています。

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。 なお、本件土地及び本件建物は、Bが所有名義人であったものを、本件競売手続のために本件競売事件の債権者が代位して、令和5年4月7日相続を原因として、BからAへ所有権移転登記を行っていることから、目的外土地1及び目的外土地2についても同様に、登記簿上はBが所有名義人となっているが、Bの死亡によって現在の所有者はAとなっていると認定した。 以 上	

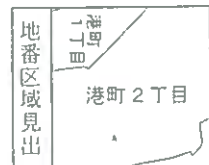
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 8 月 2 2 日 () 12 : 05 - 12 : 35	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等 交付申請
6 年 8 月 2 2 日 () 14 : 50 - 15 : 05	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 8 月 2 2 日 () 15 : 15 - 15 : 17	竹原市役所	接道関係等調査
6 年 8 月 2 2 日 () 17 : 10 - 17 : 12	当庁	A に架電。占有関係等調査
6 年 9 月 5 日 () 10 : 40 - 10 : 41	当庁	A から架電。調査日時調整
6 年 9 月 1 0 日 ()	当庁	A に通知書送付
6 年 9 月 2 5 日 () 10 : 00 - 10 : 45	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、立会人を立ち会わせ、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。



A 竹原町

請 求 部 分	所 在	竹原市港町二丁目				地 番	989番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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6年8月22日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：13-5
(1/2)

(8 枚目)

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6年8月22日 広島法務局東広島支局

令和6年8月22日

広島法務局更広島支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：13-7

2230028

号 番 尾 家

建物の所在

989-1

竹原市竹原町字太石989番地の1

各階平面圖 建築物圖面 S50.2.10

區區田斗強合

一

24

面
区
物
建

作 製 年 月 日

昭和 50 年 / 月 29 日

陸 聖

申請人

縮小 (A3→A4)

建物図面

(広島県土地家屋調査士会用紙)

$$\text{尺縮} \quad 1/200 \quad 1/500$$

床面積 5592 m^2

床面積 150.21m^2

積求

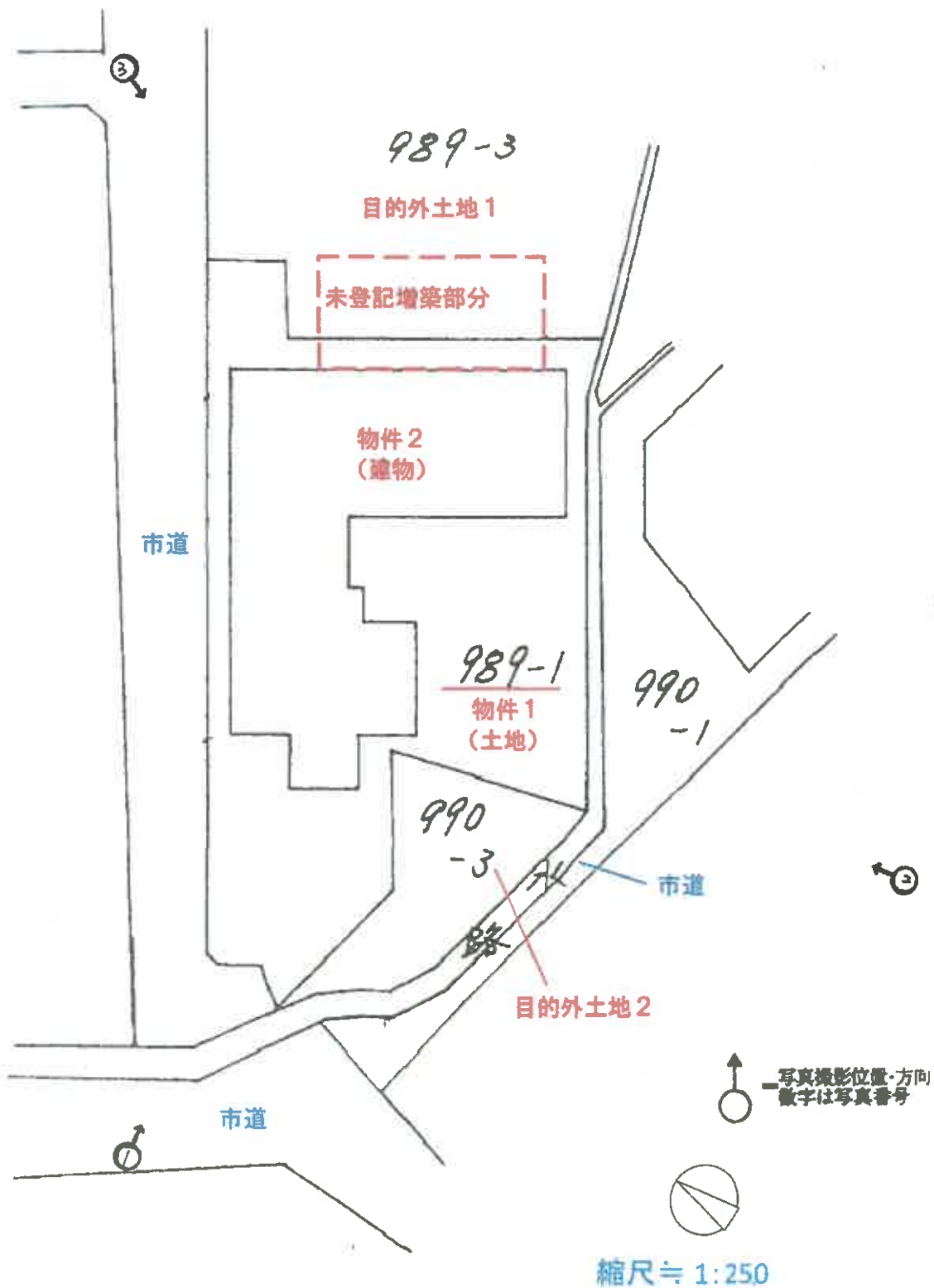
$$11.46 \times 4.88 = 55.9248 m^2$$

積求

6.14	×	13.88	=	85.2232
3.00	×	4.88	=	14.6400
1.37	×	5.48	=	7.5076
4.78	×	7.61	=	36.3758
2.27	×	2.85	=	6.4695
				150.2161

④

土地建物位置関係図



※ 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基づき、
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）

建物平面図

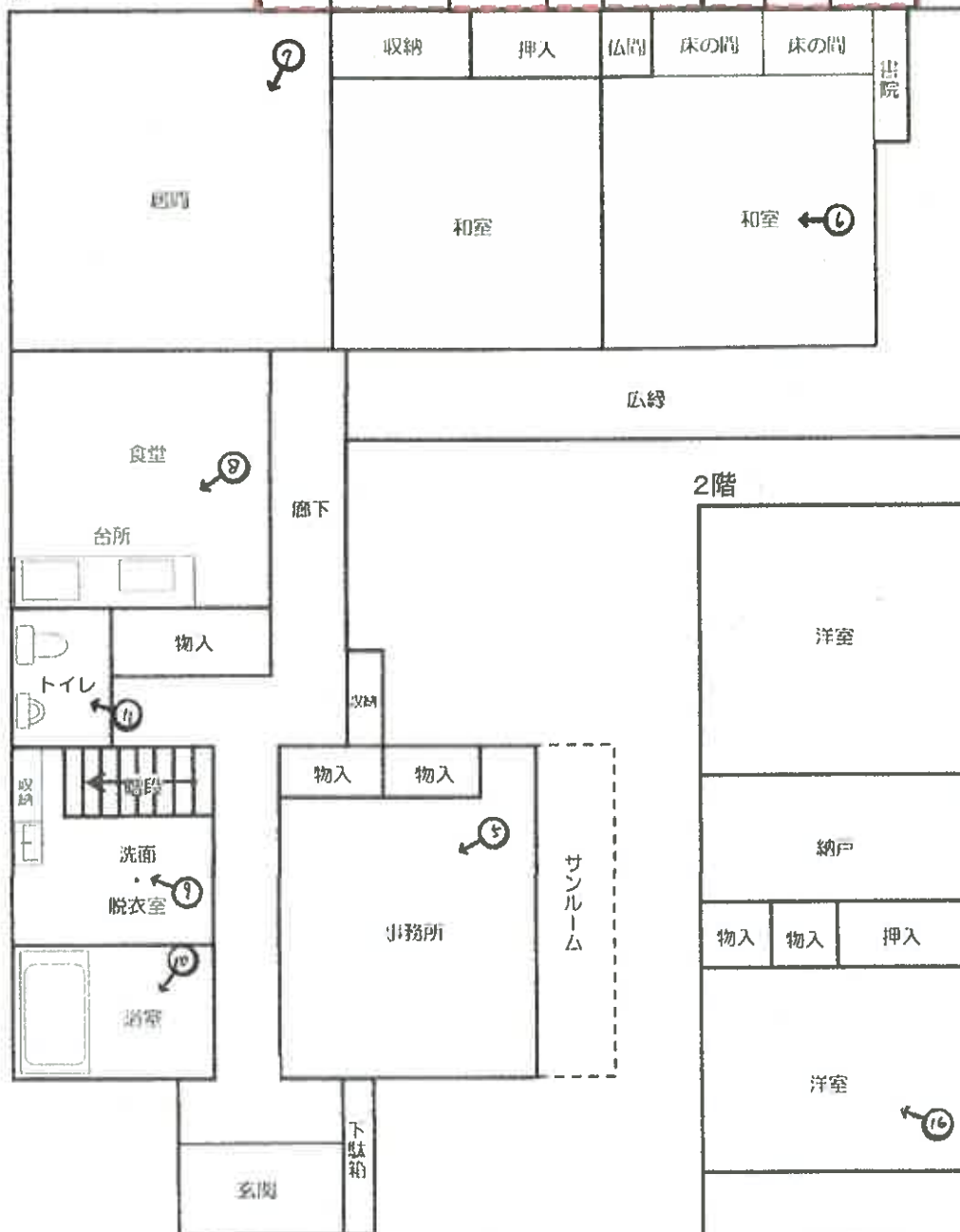
1階 193.21㎡（増築部分約13㎡）

2階 55.02㎡

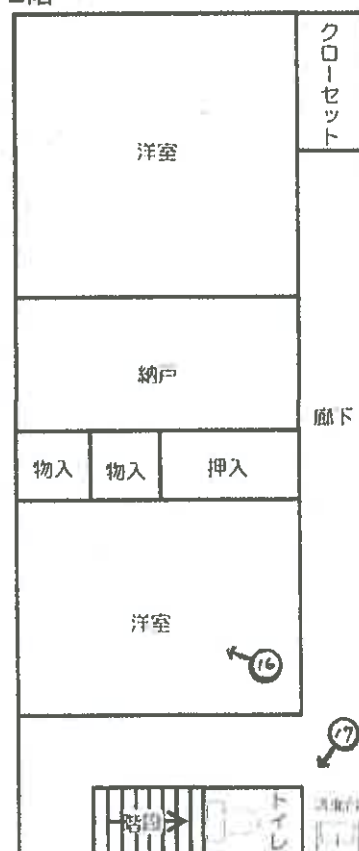
延床 248.23㎡

未登記増築部分

1階



2階



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物（物件 2）

990番3の土地

本件土地（物件 1）

竹原市道



竹原市道

写真 2

本件建物



写真 3

本件建物

未登記増築部分

989番3の土地



写真 4



写真 5 (本件建物 1階)



写真 6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



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)



写真12 (本件建物 1階)



写真13 (本件建物 1階)



写真14 (本件建物 1階)



写真15 (本件建物 1階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



令和 6 年 (ケ) 第 89 号
令和 6 年 9 月 25 日 現地調査
令和 6 年 10 月 15 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

<①物件 1、2>

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 8,068,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,542,000円
物件 2 (建物)	金 5,526,000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の内訳価格は物件1及び目的外土地の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	竹原市港町二丁目 9 8 9 番 1 宅地 323.12㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹原市港町二丁目 9 8 9 番地 1 9 8 9 番 1 居宅 木造瓦葺陸屋根 2 階建 1階 150.21㎡ 2階 55.92㎡ 延べ 206.13㎡	居宅・事務所 1階 193.21㎡ 2階 55.92㎡ 延べ 249.13㎡ ※1階は約43㎡増築の模様
番号	特 記 事 項		
	物件 2 は、物件 1 及び隣接する目的外土地 1（9 8 9 番 3 の一部）、 目的外土地 2（9 9 0 番 3）上に存する。		

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」駅の南東方・直線距離約 720m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、駐車場等もみられる一般住宅地域となっている。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 323.12 m ²	間口 約 28 m 奥行 約 15 m 形状 不整形 接面状況 三方路地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 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。 南西側 約 4.5 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。 南東側 約 2 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ではない旨の説明を受けた。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の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 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 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	・目的外土地1 所在…竹原市港町二丁目989番3のうち 地目…宅地 地積（概測数量）…約50㎡ ・目的外土地2 所在…竹原市港町二丁目990番3 地目…宅地 地積（登記数量）…79.00㎡ ・敷地上に未登記の工作物あり。 ・建替えに際して、セットバックを要する。 ・南東側の市道については、水路を介して、敷地に接面している。

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 49 年 12 月 25 日 新築 経 過 年 数：約 50 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： モルタル塗吹付等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング・畳等 設 備： 電気、給排水等 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。 1 階北東部分(約43㎡)が増築されている。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・事務所 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや優る
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	・ オール電化。 ・ 当該建物内で、ペットを飼育している。 ・ 外壁にクラックあり。 ・ 目的外土地1(989番3)のうち、約50㎡(概測数量)は物件2の増築部分として物件1と一体的に利用されている。

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	26,100	0.87	323.12	0.90	1	6,603,000
目的外 土地1	26,100	0.87	50	0.90	1	1,022,000
目的外 土地2	26,100	0.87	79.00	0.90	1	1,614,000

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3m舗装市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。

（標準画地はセットバックを要する画地と想定した）

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
32,000	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	26,100

◇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、目的外土地1、目的外土地2を一体的に評価)

三方路地	1.02
形状	0.90
規模	0.95
相乗積	0.87

ウ 地 積：

物件1 登記数量による。

目的外土地1 概測数量による。

目的外土地2 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： 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。

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	150,000	249.13	0.10	1	3,737,000

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
50 年	5 年	55 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.10$$

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	6,603,000	0.45	法定地上権	2,971,000
目的外土地1	1,022,000	0.45	法定地上権	460,000
目的外土地2	1,614,000	0.45	法定地上権	726,000
合計				4,157,000

イ 土地利用権等割合： 物件1、目的外土地1・2に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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	6,603,000	- 2,971,000		1.00	0.70	2,542,000
2	3,737,000	+ 4,157,000	1.00	1.00	0.70	5,526,000
一括価格 (合計)						8,068,000

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 「（塩町2-8-3）」
価 格 : 32,000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6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 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,890,800 円 （1㎡当たり 18,231 円）、課税地積 323.12 ㎡

物件2 主である建物
4,107,455 円 （1㎡当たり 19,958 円）、課税床面積 205.81 ㎡

未登記増築部分
532,575 円 （1㎡当たり 13,902 円）、課税床面積 38.31 ㎡

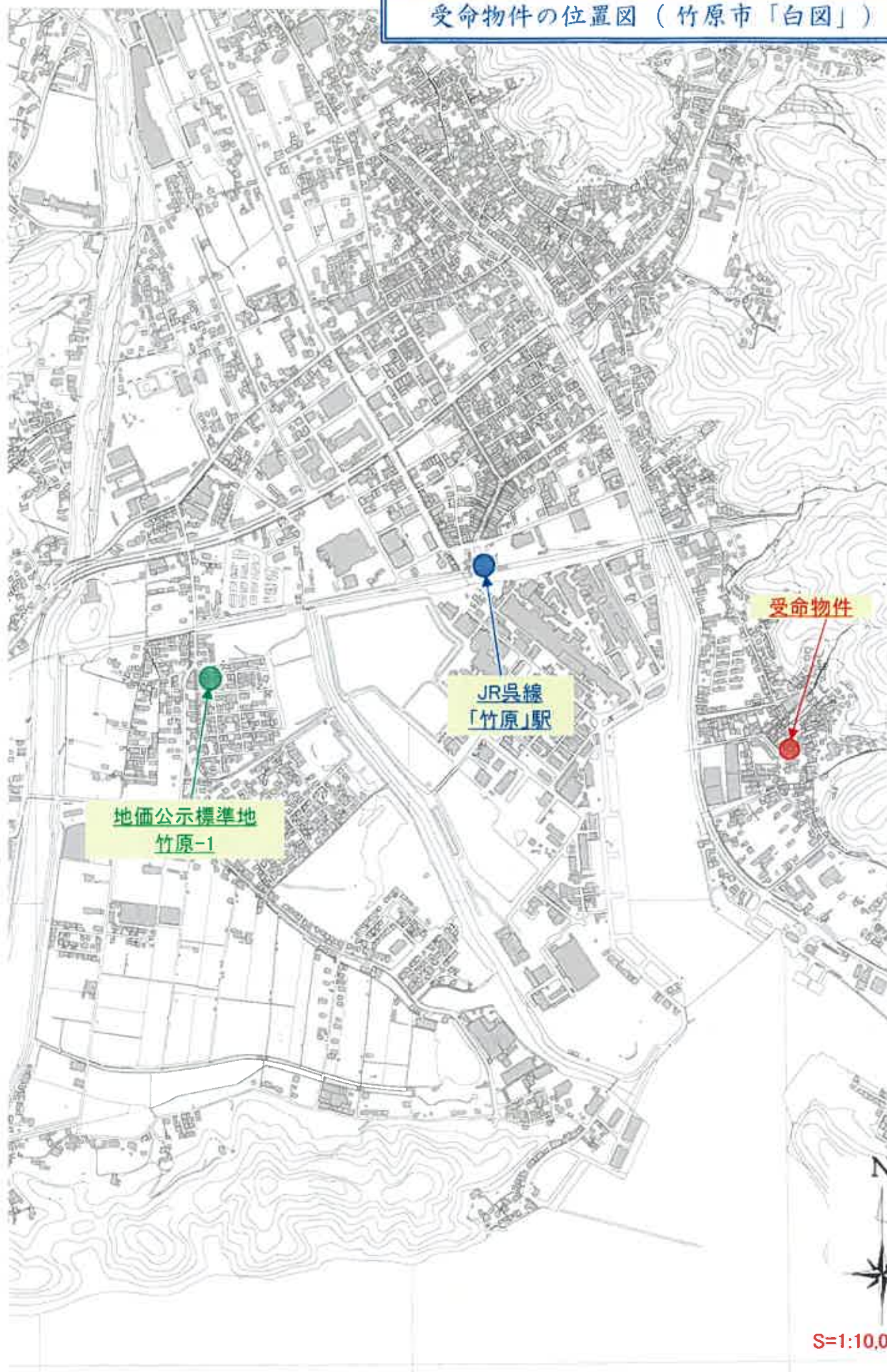
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

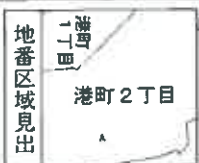
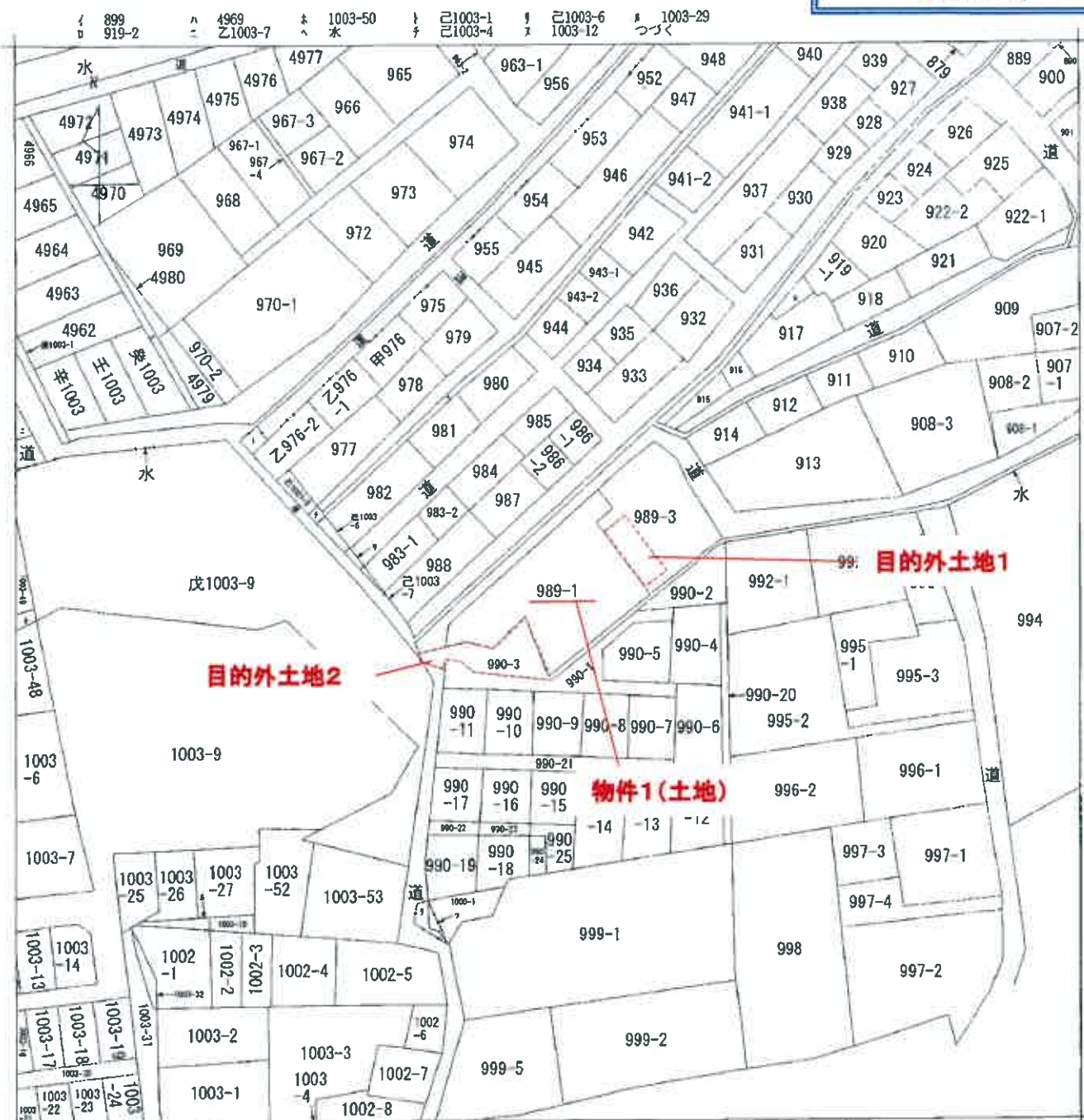
第7 附属資料

- 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

受命物件の位置図（竹原市「白図」）





竹原町

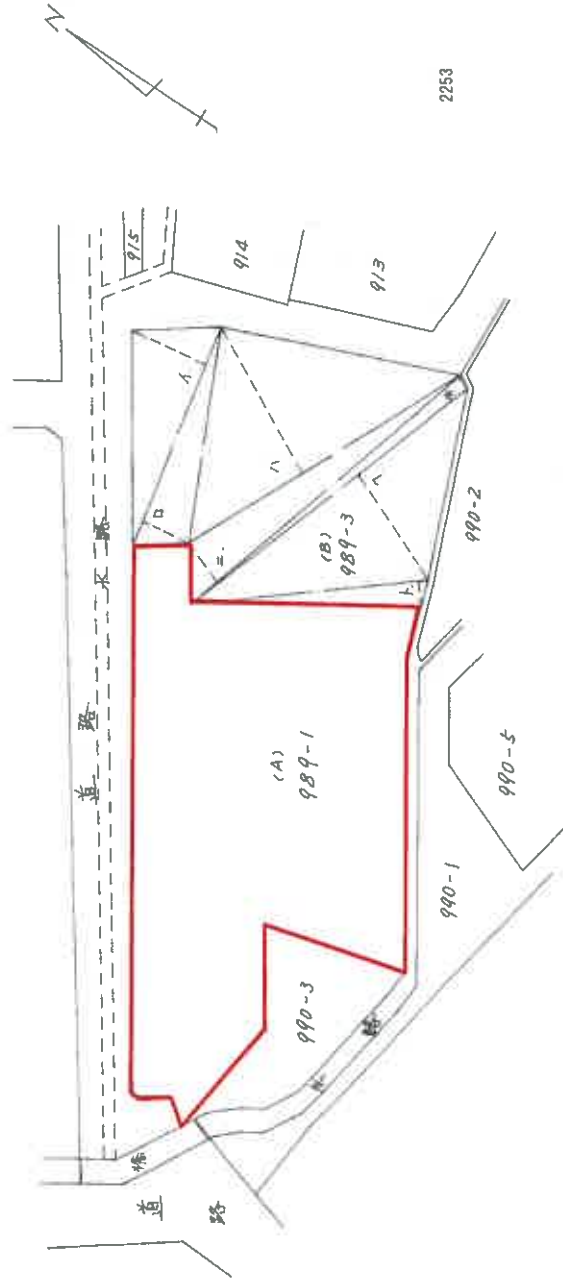
請求部	所在	竹原市港町二丁目			地番	989番1		
出力	1/600	精度		座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月	明治32年3月			備考	付年月日	昭和25年7月31日	補記	事項

1230005

地 番	989-3
土地の所在	竹原市竹原野字大石 港町二丁目

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 50 年 / 月 29 日	



求 積

(B) 989-3

$$\begin{aligned} 1. & 12.65 \times 4.60 = 58.1900 \\ 2. & 12.65 \times 2.90 = 36.6850 \\ 3. & 17.85 \times 9.05 = 161.5425 \\ 4. & 19.65 \times 2.60 = 51.0900 \\ 5. & 19.65 \times 0.75 = 14.7375 \\ 6. & 19.65 \times 6.90 = 134.5500 \\ 7. & 13.55 \times 1.40 = 18.9700 \\ \hline & 237.8825 \end{aligned}$$

(A) 989-1

$$561.01 - (B) = 323.1275$$

(A) 989-1	323.12 m^2
(B) 989-3	237.88 m^2

地 積

縮 尺	1 / 300
-----	---------

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

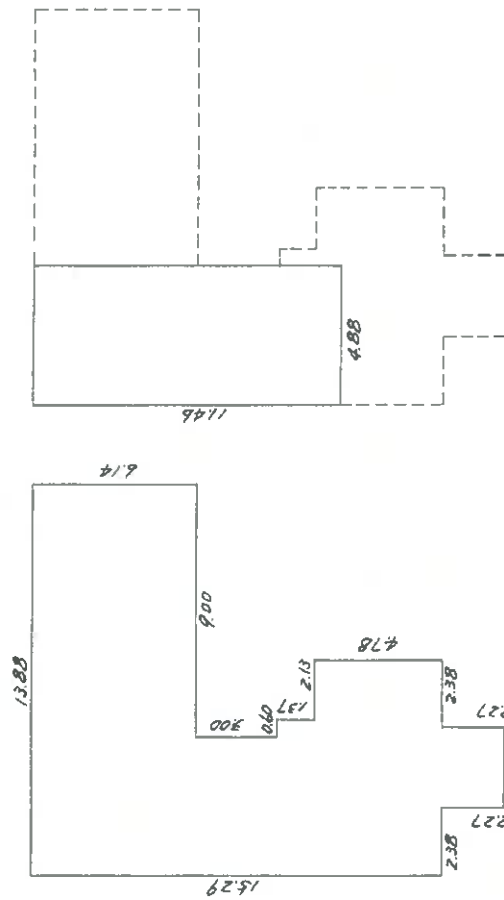
各階平面図 建物図面 S50.2.10

昭和50年 / 月 29 日	作製者
作製年 月 日	作製者

各階平面図

面
图
物
建

1階 2階

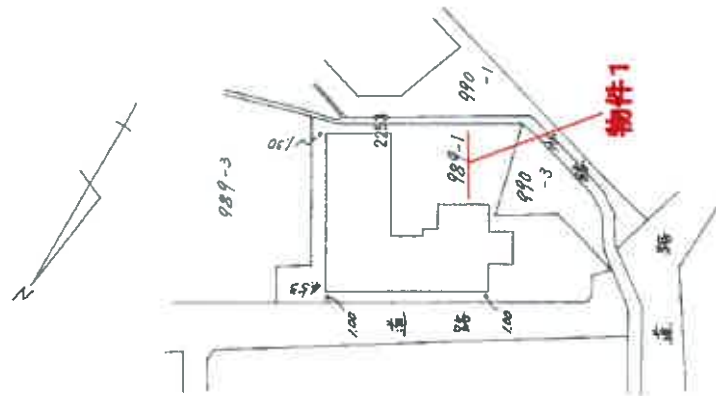


積
兵

$$\begin{array}{r} 6.14 \times 13.88 = 85.2232 \\ 3.00 \times 4.88 = 14.6400 \\ 1.37 \times 5.48 = 7.5076 \\ 4.78 \times 7.61 = 36.3758 \\ 2.27 \times 2.85 = 6.4695 \\ \hline 150.2161 \text{ m}^2 \end{array}$$

積求

$$11.46 \times 4.88 = 55.9248 \text{ m}^2$$



床面積 150.21 m²

床面積 55.92 m²

(広島県土地家屋調査士会用紙)

種 尺	1	200	1	500
種 尺	1	200	1	500

建物間取図（見取図）

建物床面積

1階	193.21㎡（増築部分 約43㎡）
2階	55.92㎡
延べ	249.13㎡

1階



2階

