

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 8 月 4 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 29 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 7 年 9 月 18 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 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 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 7 年 8 月 4 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	280,000 224,000	一括	60,000	4,976	0
1	130,000				
2	150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 竹原市本町三丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市本町三丁目 |
| | 地 番 | 4 2 2 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 9 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 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

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 1, 2】

本件各土地につき、売却対象外の未登記建物 2 棟（1 種類：居宅，構造：木造瓦葺 2 階建，床面積：1 階及び 2 階各約 34 平方メートル，2 種類：居宅，構造：木造瓦葺 2 階建，床面積：1 階及び 2 階各約 25 平方メートル）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 1, 2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

- ・ 本件各土地上に現存しない建物（家屋番号 587 番の 4）の登記が存在する。
- ・ 調査の結果，本件各土地の近隣付近に反社会的勢力団体事務所が存在する旨の事実が確認されている。

《 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）。



- [illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 竹原市本町三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 2 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 竹原市本町三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 2 2 9 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 . 9 5 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 1 1 4 号
令和 6年10月16日受理
令和 7年 1月**16**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 竹原市本町三丁目
 地 番 4 2 2 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 0 . 5 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 3

- 2 所 在 竹原市本町三丁目
 地 番 4 2 2 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 4 6 . 9 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 3

- 3 所 在 竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番地
 家屋 番号 5 8 7 番の 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 6 . 6 2 平方メートル
 2 階 4 9 . 5 8 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県竹原市本町三丁目1番12号(物件1) 広島県竹原市本町三丁目1番11号(物件2)	
土地	物件 1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物(目的外建物1)を、物件2の土地に下記建物(目的外建物2)を、各所有し、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	本件各土地は、一体地として利用されており、その北東側及び北西側が道路(竹原市道)に接面している。	
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) 現存しない。	
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 上記の者が本建物を 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 1 の概況 (物件 1 関係)	
所 在	広島県竹原市本町三丁目4229番地4
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階及び2階 各約34㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明 (竹原市役所の台帳上、昭和34年新築となっている。)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物 2 の概況 (物件 2 関係)	
所 在	広島県竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番地 6
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階及び 2 階 各約 2 5 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明 (竹原市役所の台帳上、昭和 3 7 年新築となっている。)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
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

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 (共有者)	1 本件各土地の存在は知っていましたが、その土地の形状や範囲などについては、私の父が令和5年に、私の母が令和6年に立て続けに死亡しており、詳しいことは聞いておらず、分かりません。 本件各土地上にある建物で北側にある建物（目的外建物1）は、借家として貸していると思います。その南側にある建物（目的外建物2）も以前は、借家として貸していましたが、借りていた人が浴室で亡くなったと聞いており、現在は、空き家だと思います。 私が物心付いた時には、この本件各土地には、これらの建物（目的外建物1及び目的外建物2）が建っていました。 なお、本件各土地の前所有者であるCは、私の父で、その前々所有者であるDは、Cの父で私の祖父です。
■ B (共有者)	1 本件各土地上にある建物で北側にある建物（目的外建物1）は、借家として貸しています。その南側にある建物（目的外建物2）は、私方の倉庫として使用しています。 この2棟の建物のあるところが、本件各土地だと思いますが、正確な境界については分かりません。 私が物心付いた昭和45年頃には、この本件各土地には、これらの建物（目的外建物1及び目的外建物2）が建っていました。
■ 竹原市役所税務課職員	1 物件3の建物は、当方の台帳上、平成18年度には、滅失となっていますので、公課証明書の物件3の建物の現況床面積は、0.00㎡、評価額0円、課税標準額0円となっています。なお、物件3の建物の建物間取図は、当方にはありません。 2 物件1の土地を所在地として、未登記の建物（目的外建物1）が課税されています。この建物は台帳上、所有者がC、納税義務者がB外1名で、台帳上、昭和34年築となっています。 3 物件2の土地を所在地として、未登記の建物（目的外建物2）が課税されています。この建物は台帳上、所有者がD、納税義務者がB外1名で、台帳上、昭和37年築となっています。

(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 本件各土地等の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真等のとおりである。
なお、執行裁判所の調査結果によると、本件各土地の近隣付近に暴力団の組事務所が存在する旨の事実が確認されている。
- 2 物件3の建物は、竹原市役所税務課の調査結果及び関係人A（昭和43年生）及びB（昭和40年生）の陳述等から、現存しないものと認定した。
なお、物件3の建物の閉鎖登記簿によると、昭和27年3月5日に保存登記がされ、同日にDへの売買による所有権移転登記がされていることから、おそらく昭和27年より以前から、存在していたものと思われる。
- 3 現在、物件1の土地には目的外建物1が、物件2の土地には目的外建物2が存在しており、竹原市役所税務課において取得した本件各土地を所在地として課税されている未登記の建物2棟（前ページの竹原市役所税務課職員陳述の2項、3項記載の2棟）の間取図と、この目的外建物1及び目的外建物2の形状は、外観上、ほぼ同一である。
物件2の土地は、昭和45年10月に物件1の土地から分筆登記がされ、その分筆の際の地積測量図は、申請人がDと記載されており、物件1の土地に目的外建物1が、物件2の土地に目的外建物2が存在することから、この分筆登記は、目的外建物1及び目的外建物2のためにしたものと思われる。
目的外建物1及び目的外建物2の権利関係については、竹原市役所税務課の調査結果等から、本件各土地と同一と認定した。

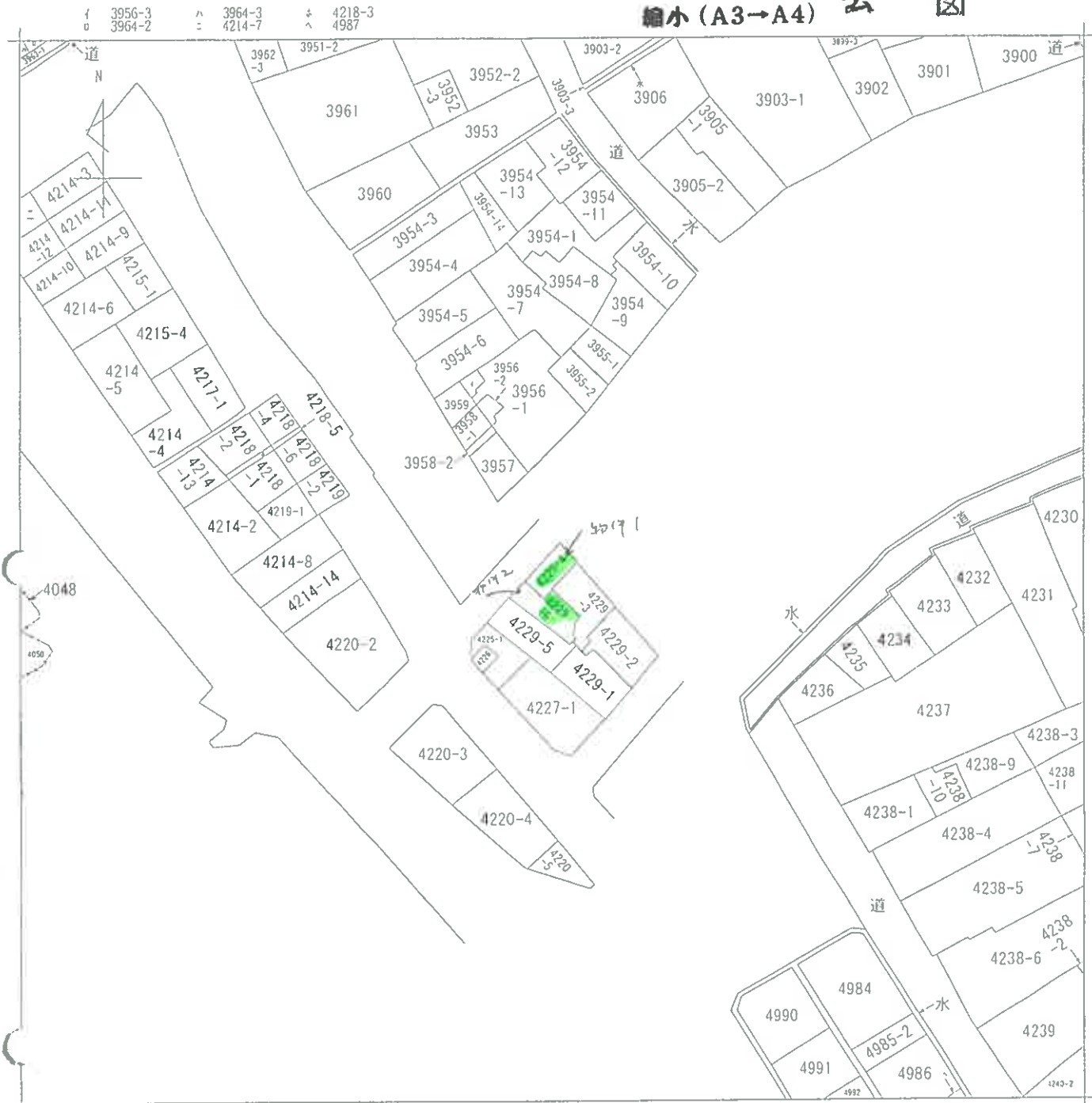
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

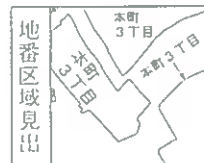
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 0 月 1 7 日 () 15 : 35 - 16 : 25	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
6 年 1 0 月 1 8 日 () 14 : 25 - 15 : 00	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 1 0 月 1 8 日 () 15 : 10 - 15 : 45	竹原市役所	建物課税関係・接道調査
6 年 1 0 月 2 2 日 ()	当庁	A、B に通知書兼照会書送付 (返送用切手各 1 1 0 円同封)
6 年 1 0 月 2 3 日 () 16 : 20 - 16 : 25	当庁	竹原市役所税務課に架電。建物課税関係等調査
6 年 1 0 月 2 4 日 ()	当庁	竹原市役所税務課に照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
6 年 1 0 月 2 8 日 () 17 : 35 - 18 : 00	当庁	A に架電。占有関係等調査
6 年 1 1 月 1 日 () 11 : 35 - 11 : 55	広島法務局東広島支局	閉鎖登記簿謄本等交付申請
6 年 1 1 月 1 3 日 () 14 : 15 - 14 : 20	当庁	本件競売事件申立債権者会社担当者から架電。物 件 3 の建物について調査
6 年 1 1 月 2 1 日 () 9 : 50 - 9 : 52	当庁	本件競売事件申立債権者会社担当者から架電。物 件 3 の建物について調査
6 年 1 1 月 2 9 日 () 9 : 55 - 11 : 00	物件所在地	占有関係・形状等調査、写真撮影 (評価人同行)。 本件各土地の近隣の B の住所地で、B と面談。 占有関係等調査
6 年 1 1 月 2 9 日 () 15 : 15 - 15 : 18	当庁	竹原市役所税務課に架電。建物課税関係等調査
(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 6 年 1 1 月 2 9 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて本件各土地内に立ち入った。 ☐ 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

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。



A 本町3丁目
B 竹原町
C 竹原町

請求部	所在	竹原市本町三丁目				地番	4229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10月17日
広島法務局東広島支局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

公用

1320037

番 4229-6

土地の所在 竹原市竹原町字梅通一番町

本町三丁目

地積測量図

1/1

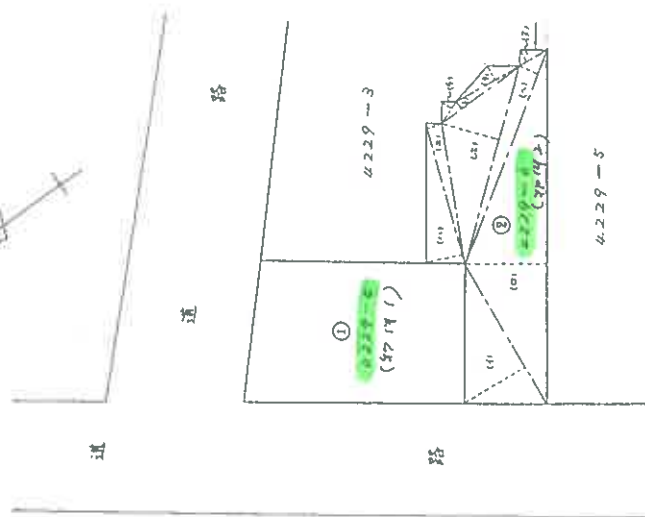
昭和45年0月15日
製作者

求積③

記号	底辺 (m)	高さ (m)	倍面積 (m ²)
④	6.05	2.65	16.325
(四)	13.13	3.08	40.4404
(ハ)	5.40	1.35	7.2900
(ニ)	5.40	0.55	2.9700
(ホ)	7.64	2.20	16.8080
(ヘ)	8.50	0.80	6.8000
(ト)	3.60	0.30	1.0800
(チ)	0.95	0.40	0.3800
(リ)	2.75	0.55	1.5125
(2)	1.20	0.50	0.6000
計		面積	93.9134
			46.9567

求積① $87.50 \text{ m}^2 \sim 46.95 \text{ m}^2 = 40.55 \text{ m}^2$

地積 ② 46.95 m^2 ① 40.55 m^2



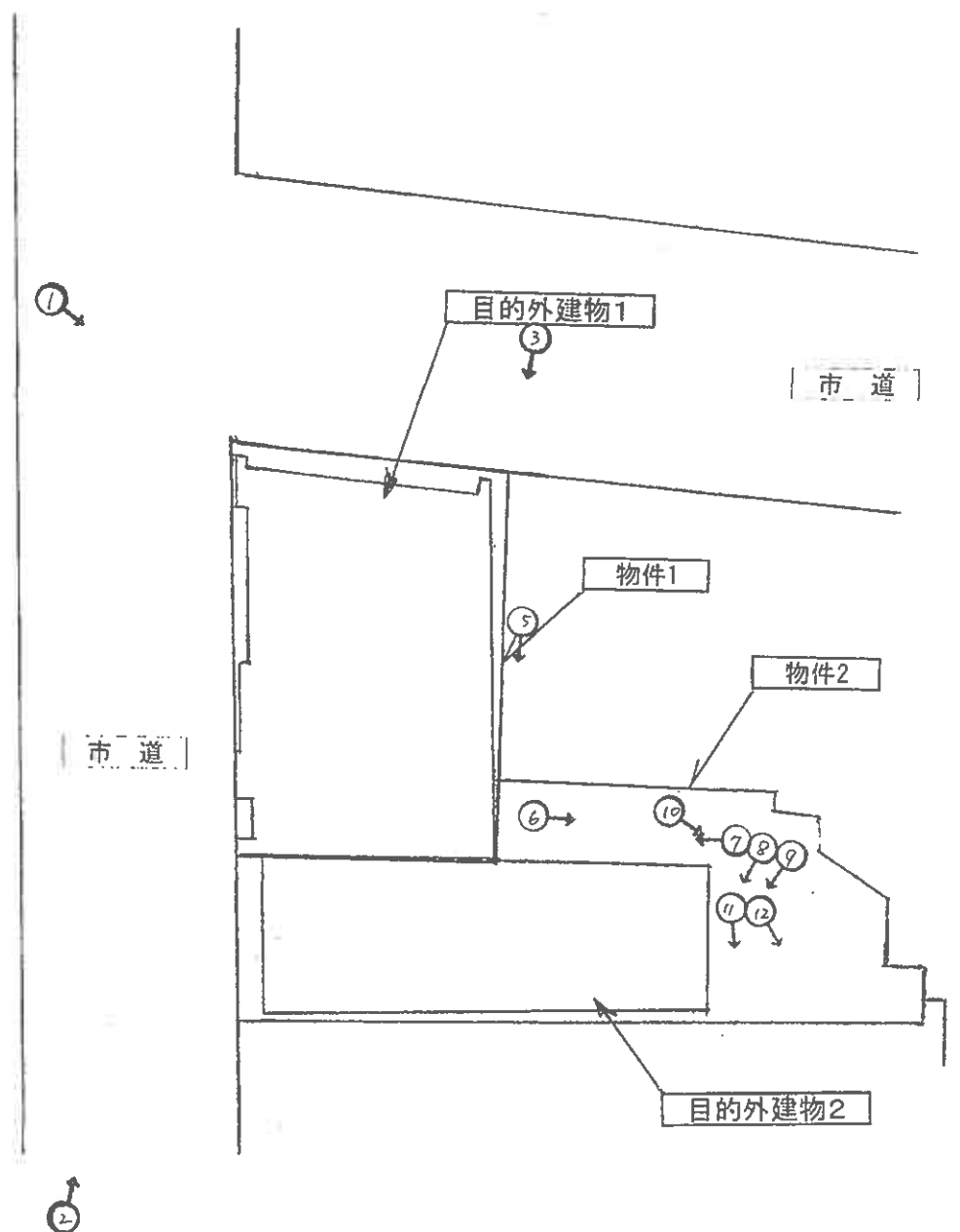
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮小 (A3→A4)

地積測量図

土地建物位置関係図



※本図面は、法務局備付の公図・地積測量図、現況の建物の配置状況を基に土地、建物の概ねの位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界を保証するものではない。

写真1

目的外建物1

目的外建物2

物件1の土地

物件2の土地



写真2

目的外建物2

目的外建物1

物件1の土地

物件2の土地



写真3

目的外建物1

物件1の土地



写真4

目的外建物2

目的外建物1



写真5

目的外建物2

目的外建物1

物件2の土地



写真6

物件2の土地

目的外建物2



写真7

目的外建物1

目的外建物2

物件2の土地



写真8

目的外建物2



写真9

目的外建物2



写真 1 0

目的外建物 2

物件 2 の土地



写真 1 1

目的外建物 2

物件 2 の土地



写真 1 2

目的外建物 2



令和 6 年(ケ) 第 114 号
令和 6 年 11 月 29 日 現地調査
令和 6 年 12 月 16 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 456,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 211,000円
物件2(土地)	金 245,000円
物件3(建物)	評価不能

- 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、2の内訳価格はいずれも目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番 地 目 地 積	竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番 4 宅地 40.55㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番 6 宅地 46.95㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番地 5 8 7 番の 4 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 76.62㎡ 2 階 49.58㎡	現地確認不能
番号	特 記 事 項		
	下記の通り、物件 1 の土地には未登記目的外建物 1、物件 2 の土地には未登記目的外建物 2 が存し、物件 3 の建物は現地で確認することができなかった。 <未登記目的外建物 1 > 所 在： 竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番 4 地上 種 類： （現況）居宅 構 造： 木造瓦葺 2 階建 床 面 積： （概測）1 階 34㎡ 2 階 34㎡ 建築時期： 不明 <未登記目的外建物 2 > 所 在： 竹原市本町三丁目 4 2 2 9 番 6 地上 種 類： （現況）居宅 構 造： 木造瓦葺 2 階建 床 面 積： （概測）1 階 25㎡ 2 階 25㎡ 建築時期： 不明		

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から成る一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「竹原」駅の北方・直線距離約770m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	歴史的建造物等が存する町並み保存地区内にあって、一般住宅、店舗等も混在する状況にある。		
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 近隣商業地域 80% 200% — 宅地造成工事規制区域、景観計画区域、 居住誘導区域、都市機能誘導区域	
画 地 条 件	規模 87.50 m ² (2筆計)	間口 約 11.5 m 奥行 約 13 m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	北西側 約 4 m 舗装 北東側 約 5 m 舗装	市道（伊勢町本町線） 高低差 ほぼ等高 市道（仲ノ小路掛町線） 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が確認不能であり、未登記の目的外建物1、2が存する。 隣地は戸建住宅、神社等		
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（北西側）	
	※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。 ・一体地は河川浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域に該当する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1、2）

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	35,200	0.98	40.55	0.60	1	839,000
2	35,200	0.98	46.95	0.60	1	972,000

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。

地価公示価格（竹原5-1）

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
49,200	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{139}$	35,200

◇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（一体地）：

形状	0.95
角地	1.03
相乗積	0.98

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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	839,000	0.40	法定地上権	336,000
2	972,000	0.40	法定地上権	389,000

イ 土地利用権等割合： 目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40 %と査定した。

(2) 評価額

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	839,000	- 336,000		0.60	0.70	211,000
2	972,000	- 389,000		0.60	0.70	245,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 底地に係る市場性の減価を考慮した。また、広島県警察本部への照会の結果、近隣に暴力団の組事務所が存することから、かかる要因による減価を考慮した。

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 地価公示価格（竹原5-1）

所 在 : 竹原市中央1丁目1484番32外（住居表示「中央1-2-4」）
価 格 : 49,200円/㎡
位 置 : JR呉線「竹原」駅 北東方 道路距離 約80mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西側15m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 小規模小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	988,365 円	（1㎡当たり 24,374 円）	課税地積	40.55 ㎡
物件2	1,144,359 円	（1㎡当たり 24,374 円）	課税地積	46.95 ㎡
物件3	0 円			

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

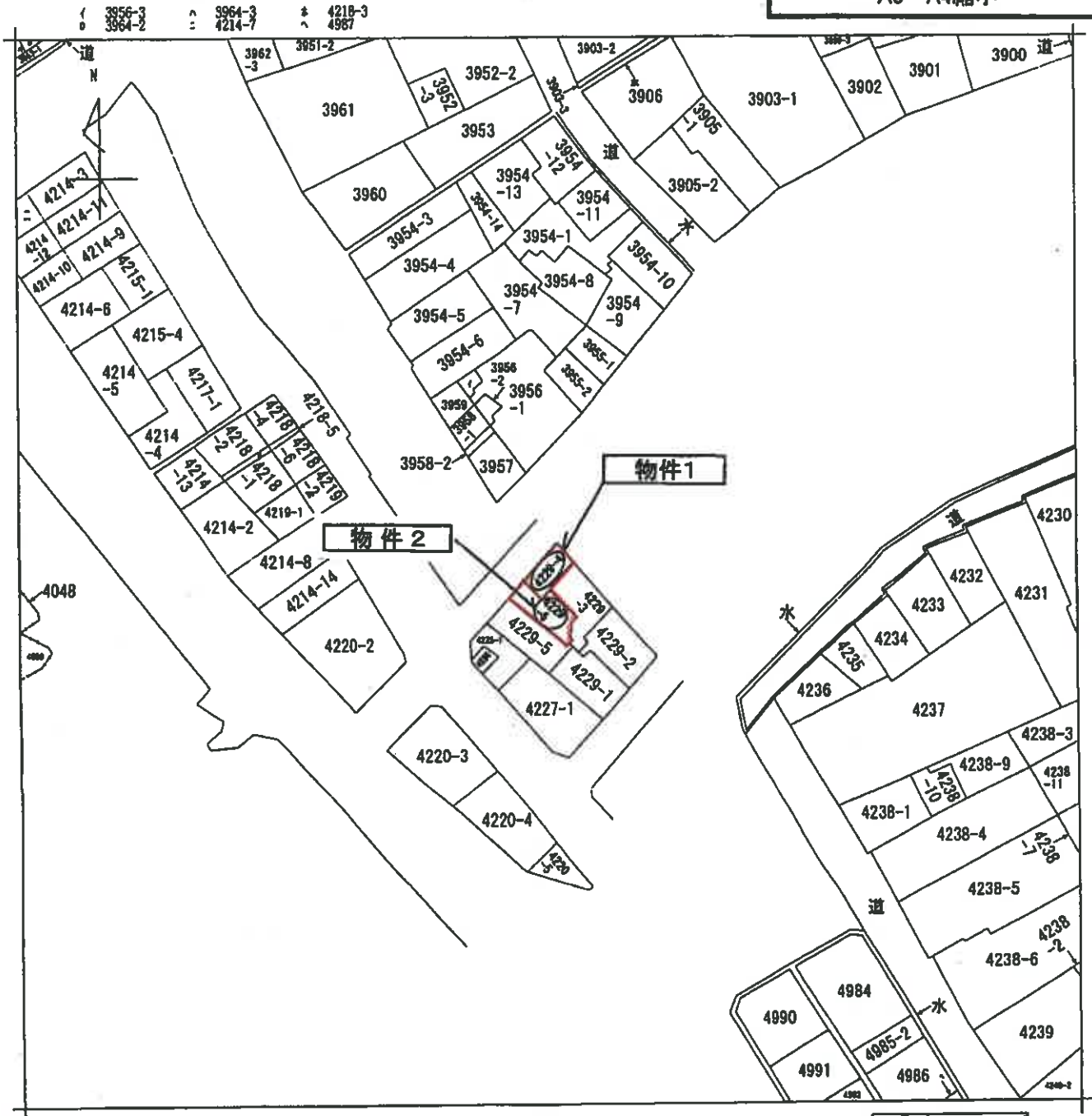
- 1 受命物件の位置図（地理院地図GSI Maps 縮尺約 1/7,700）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図

以 上

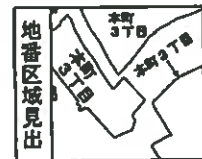


公 図 写

A3→A4縮小



(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図略を記載した図面です。



本町3丁目
竹原町

請求部	所在	竹原市本町三丁目				地番	4229番4			
出力	1/600	精度	座標系	座標系	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10月17日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

公用

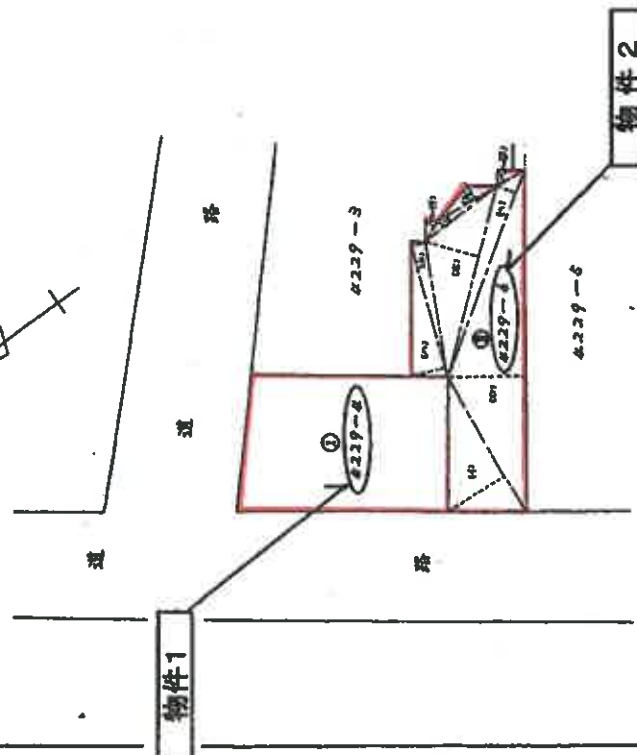
登記年月日：昭和45年10月16日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和5年10月17日 広島地籍調査課 佐藤 友高 登記官

1320037

地番	4229-6
土地の所在	竹原市竹原町宝梅通二番町

本町三丁目



求積①

記号	長さ (m)	高さ (m)	倍面積 (m ²)
(1)	4.05	2.65	14.0325
(2)	13.13	3.08	40.4404
(3)	5.40	1.35	7.2900
(4)	5.40	0.55	2.9700
(5)	7.64	2.20	16.8080
(6)	8.50	0.80	6.8000
(7)	3.60	0.30	1.0800
(8)	0.95	0.40	0.3800
(9)	2.75	0.65	1.5125
(10)	1.20	0.50	0.6000
計			93.9134
面積			46.9567

求積② $27.50 \text{ m}^2 - 46.95 \text{ m}^2 = 40.55 \text{ m}^2$

地積 ① 46.95 m^2 ② 40.55 m^2

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

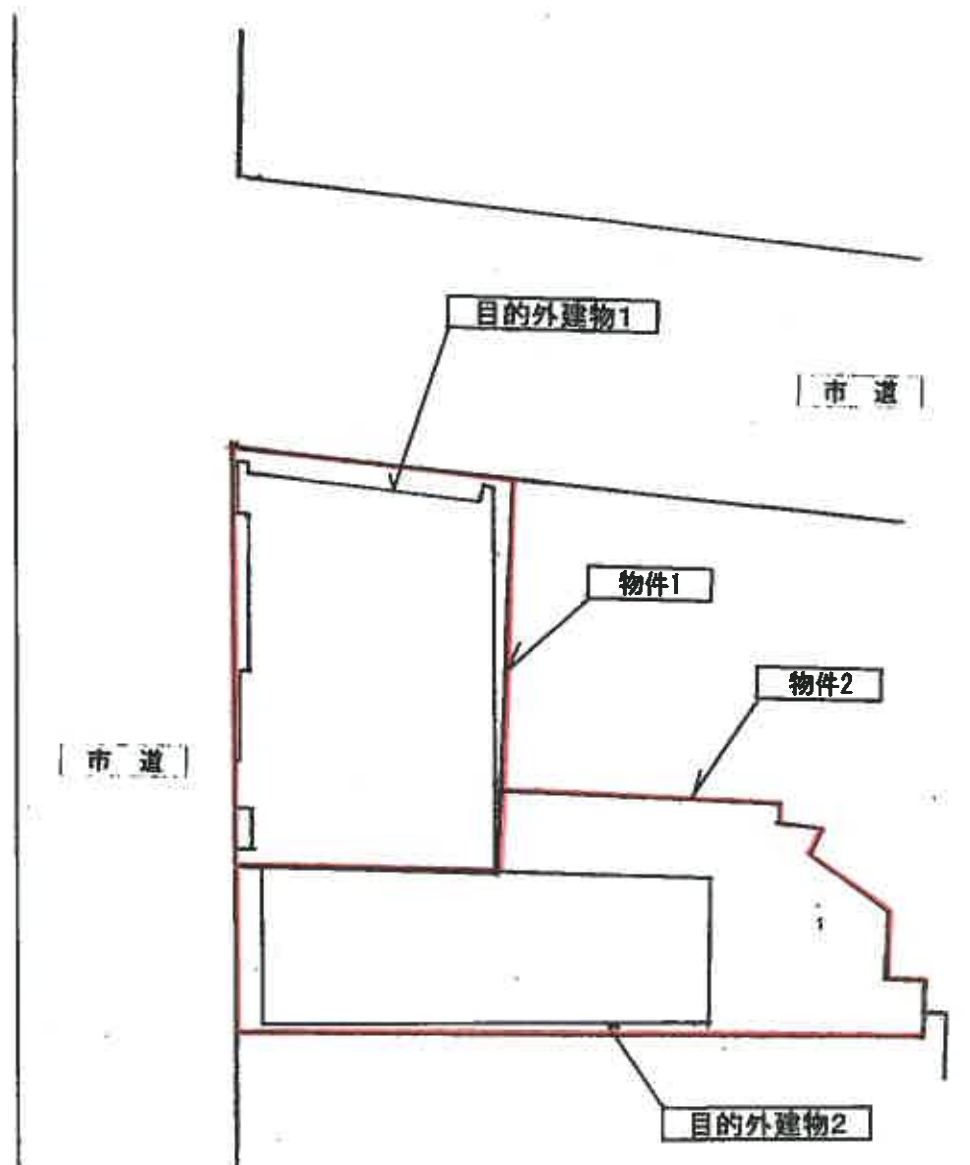
縮尺 1/200

地積測量図写 縮小(A3→A4)

1/1

昭和45年10月15日	作製年 月 日
作製者	申請人

土地建物位置関係図



※本図面は、法務局備付の公図・地積測量図、現況の建物の配置状況を基に土地、建物の概ねの位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界を保証するものではない。