

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 5月25日
 広島地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 早 志 英 二

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月 9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 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月25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 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 126番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 127番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1306.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 128番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 131番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 565.28平方メートル |
| 5 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、
128番地3、131番地、132番地、133番地 |
| | 家屋 番号 | 127番1 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 165.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 33.41平方メートル

符 号 4

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 33.41平方メートル

符 号 5

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 6

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 7

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 8

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 9

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 10

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 11



物件目録

種類	機械室
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	20.10平方メートル
符号	12
種類	休憩所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符号	13
種類	休憩所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符号	14
種類	休憩所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

本件建物のために、その敷地（地番132番、地積429.75平方メートル、所有者A）（地番133番、地積1100.82平方メートル、所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 126番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 127番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1306.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 128番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 131番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 565.28平方メートル |
| 5 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、
128番地3、131番地、132番地、133番地 |
| | 家屋 番号 | 127番1 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 165.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 2

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

符 号 3

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 33.41平方メートル

符 号 4

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 33.41平方メートル

符 号 5

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積	32.40平方メートル
符 号	6
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	7
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	8
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	9
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	10
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	11



物 件 目 録

種 類	機械室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	20.10平方メートル
符 号	12
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	13
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	14
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 6 8 号
令和 7 年 1 2 月 1 1 日受理
令和 8 年 1 月 3 0 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 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 126番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 250.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 127番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1306.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 128番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口 |
| | 地 番 | 131番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 565.28平方メートル |
| 5 | 所 在 | 竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、
128番地3、131番地、132番地、133番地 |
| | 家屋 番号 | 127番1 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	165.18平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	2
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	32.40平方メートル
符 号	3
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	33.41平方メートル
符 号	4
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	33.41平方メートル
符 号	5
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床面積	32.40平方メートル
符 号	6
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符 号	7
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符 号	8
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符 号	9
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符 号	10
種 類	休憩所
構 造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符 号	11



物件目録

種類	機械室
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	20.10平方メートル
符号	12
種類	休憩所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符号	13
種類	休憩所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル
符号	14
種類	休憩所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	32.40平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県竹原市西野町126番地2
土地	物件 1～4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	物件2及び3土地は南東側が広島県道（上三永竹原線）に、物件1及び2土地は北側が里道にそれぞれ接面している。
建物	物件 5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所・物置・休憩所・機械室 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件5関係)	
所 在	竹原市西野町字辰ノ口
地 番	1 3 2 番
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	4 2 9. 7 5 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
そ の 他 の 事 項	
■関係人(■物件5建物所有者 <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	昭和43年4月20日 (物件5建物新築年月日)
最 初 の 契 約 日	昭和43年4月20日
契 約 等 期 間	昭和43年4月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年4月19日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現 在 の 契 約 等 期 間	令和6年12月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年12月14日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 年 金 1 1 万 5 0 0 0 円 (毎年12月10日限り 翌年分支払)
地 代 前 払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (物件5関係)	
所 在	竹原市西野町字辰ノ口
地 番	133番
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1100.82平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 物件5建物所有者 <input type="checkbox"/> ())の陳述 / ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和43年4月20日 (物件5建物新築年月日)
最初の契約日	昭和43年4月20日
契約等期間	昭和43年4月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年4月19日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年12月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年12月14日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金22万5000円 (毎年12月10日限り 翌年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ 所有者	<p>1 物件5建物は、私が休憩所(ラブホテル)及び事務所として使用しています。物件5建物では敷地内に湧出する井戸水を使用しているところ、昨年5月から当該井戸水の湧出量が減少したため、ラブホテルの営業を停止しています。</p> <p>2 物件5建物は、附属建物を含め、平成17年に約1億3000万円をかけて改装しました。しかし、床板の仕上げが荒く、目地に隙間が生じている部分があります(写真72)。</p> <p>3 物件5建物主たる建物(事務所)ホール脇の便所は水が止まっているため使用できません(写真6)。</p> <p>4 物件5建物附属建物符号3(113号室)、5(111号室)及び6(110号室)に設置しているエアコンは故障しており使用できません。</p> <p>5 物件5建物附属建物符号5(111号室)浴室のシャワー及びカランは取り外しています(写真54)。</p>
■ A (132番土地所有者)	<p>1 私が所有している132番土地を物件5建物所有者に賃貸しています。その内容は提示した契約書のとおりです。</p> <p>2 提示した契約書は最新のもので、物件5建物が建築された昭和43年から現在に至るまで継続して賃貸しています。</p> <p>3 提示した契約書には、対象土地が「133番土地のうち私が所有する429.75平方メートル」と記載されていますが、私は132番土地のみを所有しており、133番土地は私の叔父であるB所有名義ですから、当該契約の本旨は「132番土地429.75平方メートルの賃貸借」であることに間違いありません。</p>
■ B (133番土地所有者)	<p>私が所有している133番土地を物件5建物所有者に賃貸しています。その内容は提示した契約書のとおりです。</p>

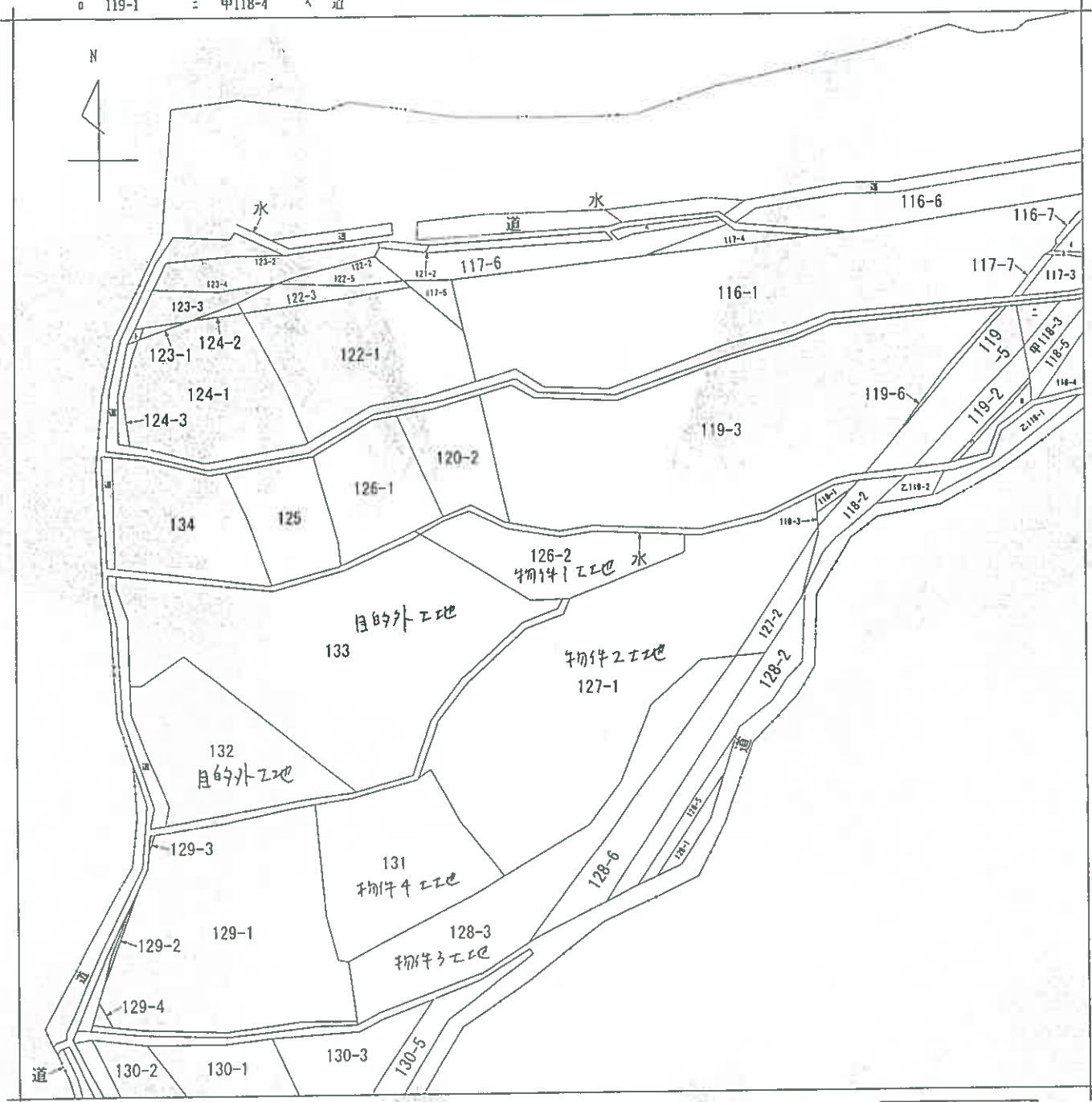
(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>本件土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図(物件5・見取図)及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況等から、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。</p>

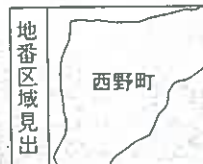
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月23日（火） 11：10—11：50	竹原市役所	建物課税等調査、接道調査
令和7年12月23日（火） 12：00—12：20	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年12月23日（火） 13：00—14：00	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1月15日（木） 16：00—	当庁	所有者に占有関係等照会書送付 目的外土地所有者 A 及び B に照会書送付 (返送用郵券各 110 円添付)
令和8年1月26日（月） 13：40—14：40	物件所在地	所有者と面談 占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
令和8年1月28日（水） 16：00—16：05	当庁	目的外土地所有者 A に架電 占有関係等聴取
令和8年1月28日（水） 16：30—	当庁	目的外土地所有者 B に照会書再送付 (先に送付した照会書が「あて所尋ねあたらず」 で返還されたため)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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。



請求部	所在	竹原市西野町字辰ノ口			地番	126番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番又は 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34年8月			備付年月日 (原図)	昭和59年8月10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7年12月23日
 広島法務局東広島支局
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

(10枚目)

縮小(A3→A4)

公用

登記年月日：平成17年9月30日

2070046

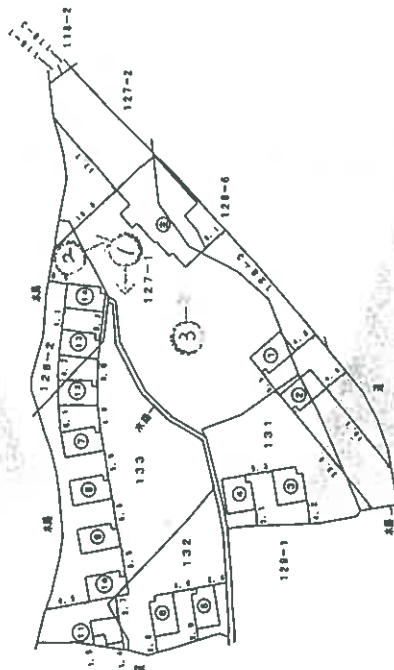
各階平面図

127番1

家屋番号

建築物の所在
竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、128番地3
131番地、132番地、133番地

建築物各階平面図
平成17.9.30



製作者
土地家屋調査士

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/1000

土地家屋調査士 西野 誠

縮尺(A3→A4)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年12月23日 広島法務局東広島支局 登記官

登記官

(1枚目)

登記年月日：平成17年9月30日

2/2

建築物図面 平成17.9.30

2070048

各階平面図

家屋番号 127番1

建築物の所在 竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、128番地3、131番地1、132番地1、133番地1

附属建物符号1.4



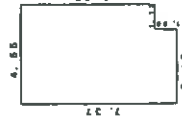
求積表
4.85 x 3.37 = 16.2535
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 19.6735
底面積 19.67 m

附属建物符号1.2



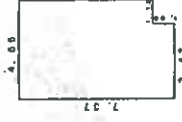
求積表
4.85 x 3.37 = 16.2535
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 19.6735
底面積 19.67 m

附属建物符号1.0



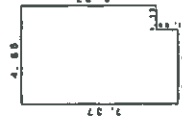
求積表
4.85 x 3.37 = 16.2535
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 19.6735
底面積 19.67 m

附属建物符号8



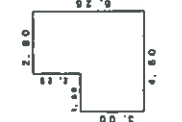
求積表
4.85 x 3.37 = 16.2535
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 19.6735
底面積 19.67 m

附属建物符号1.3



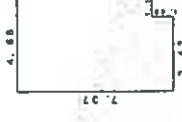
求積表
4.85 x 3.37 = 16.2535
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 19.6735
底面積 19.67 m

附属建物符号1.1



求積表
2.80 x 3.00 = 8.4000
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 11.8200
底面積 11.82 m

附属建物符号9



求積表
4.85 x 3.37 = 16.2535
3.42 x 1.00 = 3.4200
合計 19.6735
底面積 19.67 m

製作者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成17年9月30日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年12月23日 広島法務局東広島支局

1/2

各階平面図

建物平面図

平成17.9.30

2070047

家屋番号 127番1

建物の所在 竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、128番地3
131番地、132番地、133番地

主たる建物

附属建物符号6

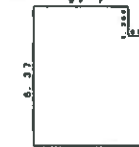
附属建物符号4

附属建物符号2



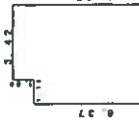
求積表

4.65 × 6.37 = 29.8935
3.42 × 1.00 = 3.4200
合計 33.4035
床面積 33.40㎡



求積表

3.46 × 5.008 = 17.3273
4.40 × 1.386 = 6.0876
合計 33.4162
床面積 33.41㎡



求積表

4.55 × 1.00 = 4.5500
3.42 × 1.00 = 3.4200
合計 32.4036
床面積 32.40㎡



求積表

5.30 × 3.20 = 16.9600
6.93 × 3.24 = 22.4592
3.00 × 5.56 = 16.6800
3.99 × 5.56 = 22.1844
8.00 × 5.28 = 42.2400
2.74 × 3.48 = 9.5112
6.37 × 3.84 = 24.4608
合計 166.18170
床面積 166.18㎡

附属建物符号7

附属建物符号5

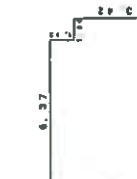
附属建物符号3

附属建物符号1



求積表

4.88 × 6.37 = 31.0916
3.42 × 1.00 = 3.4200
合計 32.4036
床面積 32.40㎡



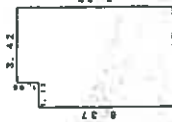
求積表

4.65 × 6.37 = 29.8935
3.42 × 1.00 = 3.4200
合計 33.4162
床面積 33.41㎡



求積表

6.46 × 6.008 = 38.8273
4.40 × 1.386 = 6.0876
合計 33.4162
床面積 33.41㎡



求積表

4.56 × 6.37 = 29.0936
3.42 × 1.00 = 3.4200
合計 32.4036
床面積 32.40㎡

作製者 土地家屋調査士

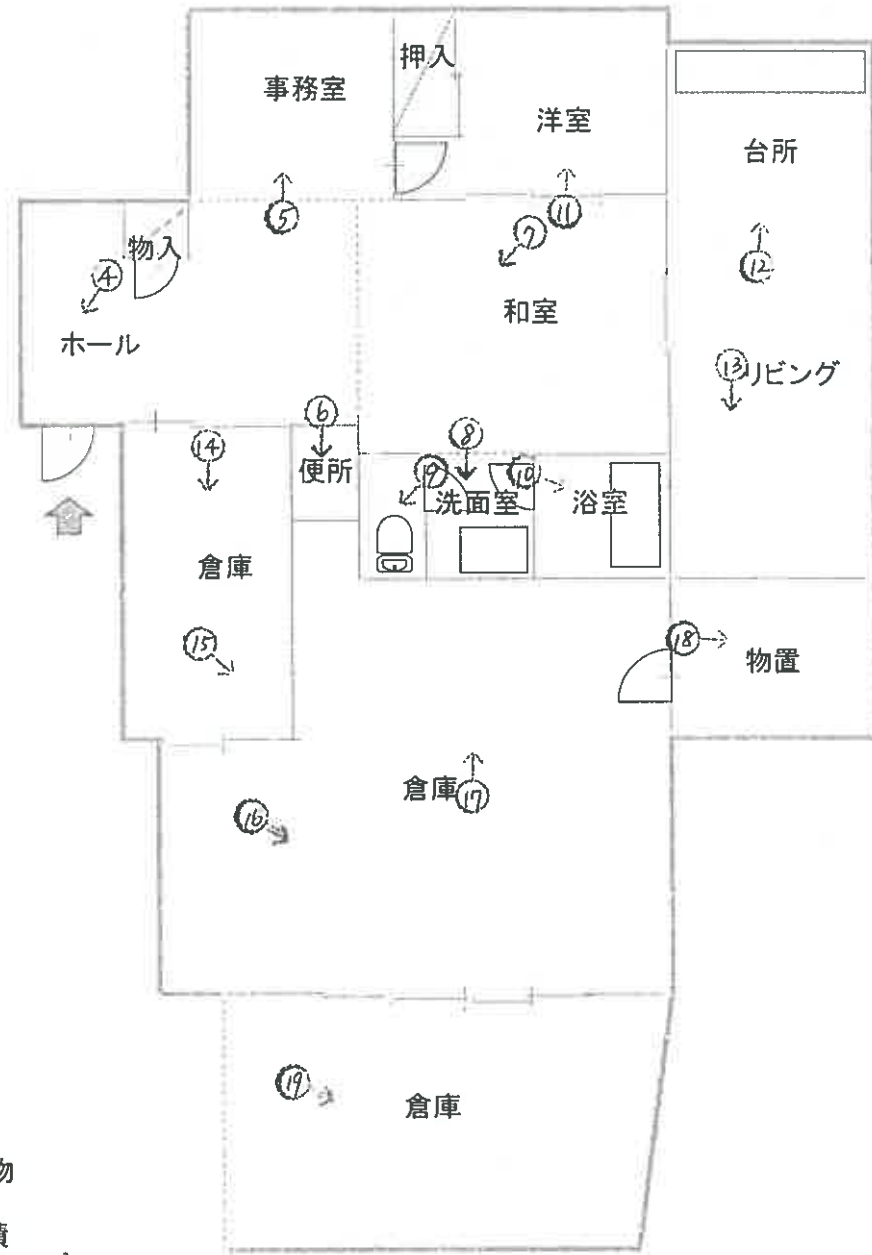
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図 (物件5・見取図)



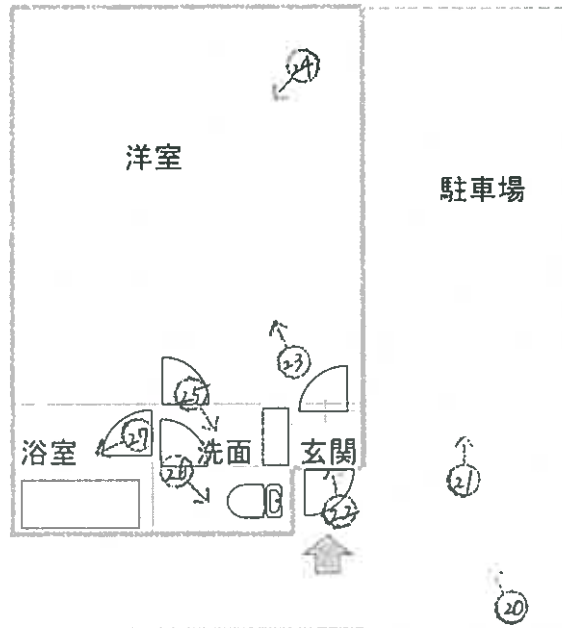
主建物
建築面積
165.15㎡

凡例 ○→ 写真撮影方向

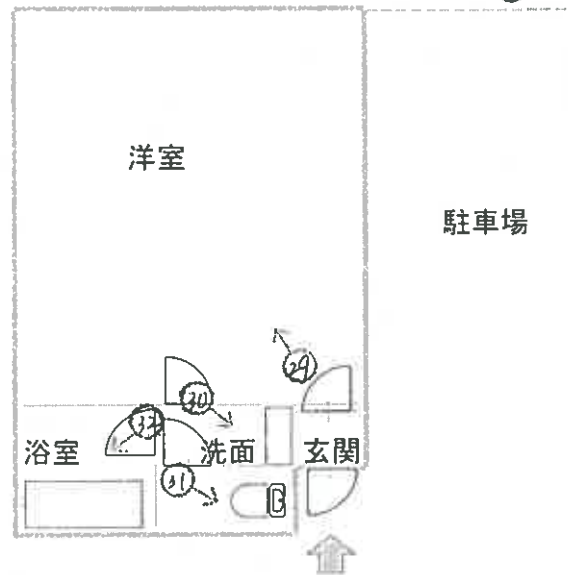
(14枚目)

建物間取図 (物件5・見取図)

附属建物1
建築面積
32.40㎡



附属建物2
建築面積
32.40㎡



附属建物3
建築面積
33.41㎡



凡例 ○→ 写真撮影方向

(15枚目)

建物間取図 (物件5・見取図)

附属建物4
建築面積
33.41m²



附属建物5
建築面積
32.40m²



附属建物6
建築面積
32.40m²



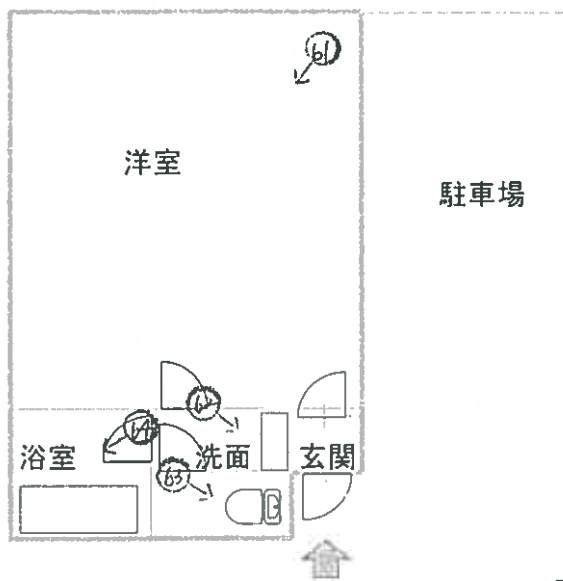
(16枚目)

凡例 ○→ 写真撮影方向



建物間取図 (物件5・見取図)

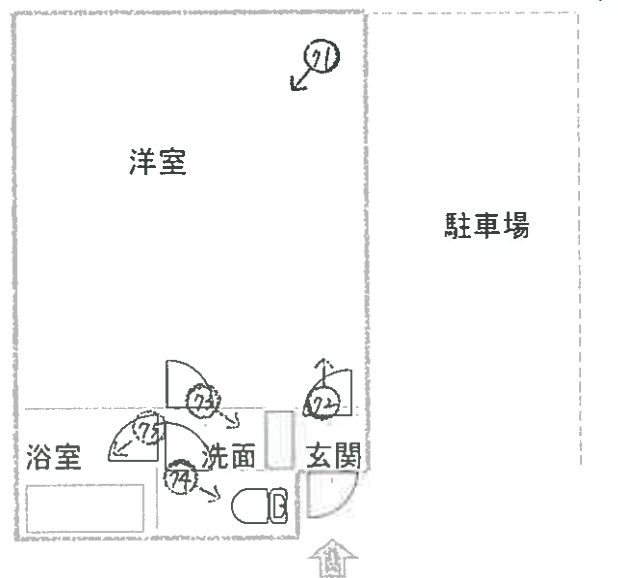
附属建物7
建築面積
32.40㎡



附属建物8
建築面積
32.40㎡



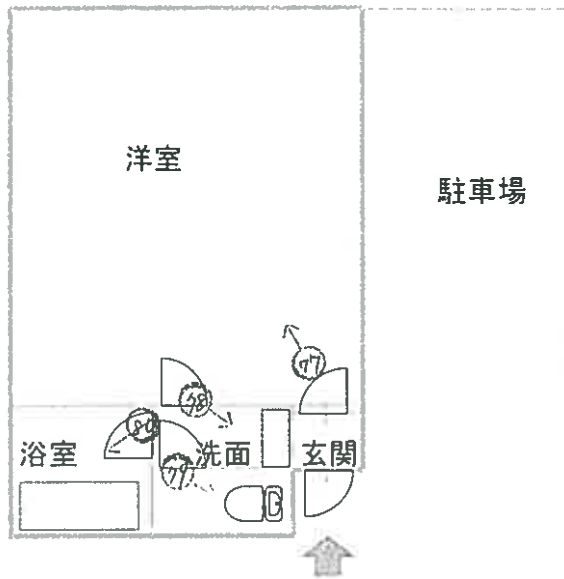
附属建物9
建築面積
32.40㎡



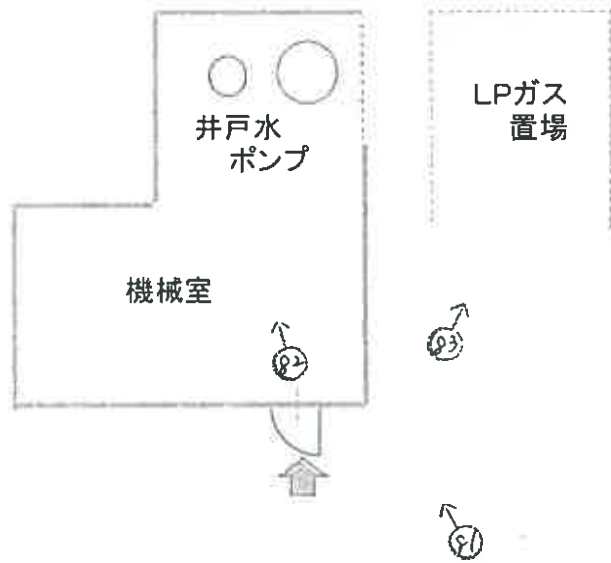
凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図 (物件5・見取図)

附属建物10
建築面積
32.40㎡



附属建物11
建築面積
20.10㎡

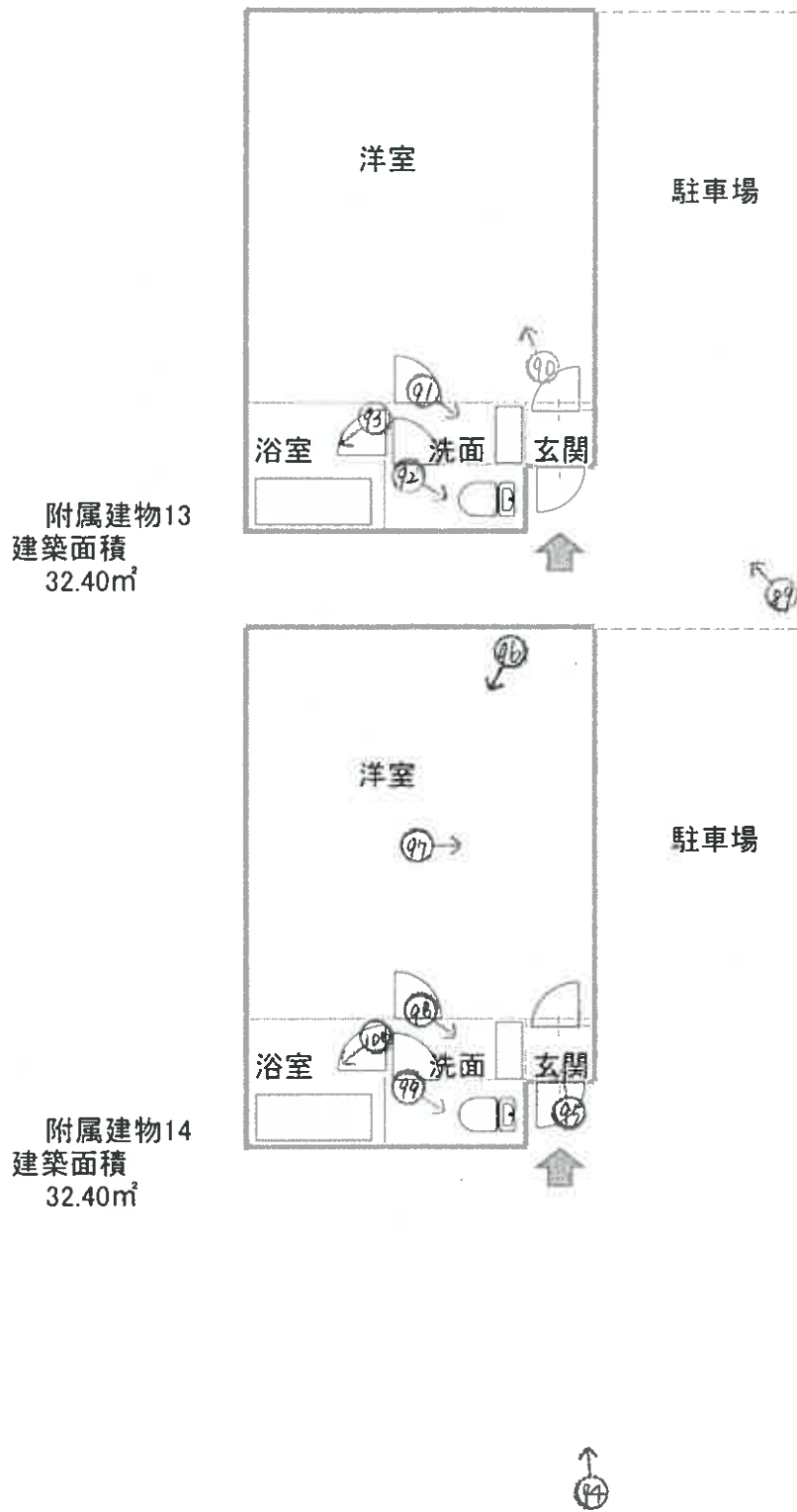


附属建物12
建築面積
32.40㎡



凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図 (物件5・見取図)



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真3 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真4 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真5 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真6 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真7 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真8 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真9 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真10 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真11 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真12 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真13 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真14 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真15 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真16 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真17 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真18 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真19 物件5建物（主たる建物・事務所）



写真20 物件5建物附属建物符号1（116号室）



写真21 物件5建物附属建物符号1（116号室）



写真22 物件5建物附属建物符号1 (116号室)



写真23 物件5建物附属建物符号1 (116号室)



写真24 物件5建物附属建物符号1 (116号室)



写真25 物件5建物附属建物符号1 (116号室)



写真26 物件5建物附属建物符号1 (116号室)



写真27 物件5建物附属建物符号1 (116号室)



写真28 物件5建物附属建物符号2 (115号室)



写真29 物件5建物附属建物符号2 (115号室)



写真30 物件5建物附属建物符号2 (115号室)



写真3 1 物件5建物附属建物符号2 (115号室)



写真3 2 物件5建物附属建物符号2 (115号室)



写真3 3 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真34 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真35 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真36 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真37 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真38 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真39 物件5建物附属建物符号3 (113号室)



写真40 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真41 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真42 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真43 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真44 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真45 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真46 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真47 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真48 物件5建物附属建物符号4 (112号室)



写真49 物件5建物附属建物符号5 (111号室)



写真50 物件5建物附属建物符号5 (111号室)



写真51 物件5建物附属建物符号5 (111号室)



写真52 物件5建物附属建物符号5 (111号室)



写真53 物件5建物附属建物符号5 (111号室)



写真54 物件5建物附属建物符号5 (111号室)



写真55 物件5建物附属建物符号6 (110号室)



写真56 物件5建物附属建物符号6 (110号室)



写真57 物件5建物附属建物符号6 (110号室)



写真58 物件5建物附属建物符号6 (110号室)



写真59 物件5建物附属建物符号6 (110号室)



写真60 物件5建物附属建物符号7 (105号室)



写真6 1 物件5建物附属建物符号7 (105号室)



写真6 2 物件5建物附属建物符号7 (105号室)



写真6 3 物件5建物附属建物符号7 (105号室)



写真64 物件5建物附属建物符号7 (105号室)



写真65 物件5建物附属建物符号8 (106号室)



写真66 物件5建物附属建物符号8 (106号室)



写真67 物件5建物附属建物符号8 (106号室)



写真68 物件5建物附属建物符号8 (106号室)



写真69 物件5建物附属建物符号8 (106号室)



写真70 物件5建物附属建物符号9 (107号室)



写真71 物件5建物附属建物符号9 (107号室)



写真72 物件5建物附属建物符号9 (107号室)



写真73 物件5建物附属建物符号9 (107号室)



写真74 物件5建物附属建物符号9 (107号室)



写真75 物件5建物附属建物符号9 (107号室)



写真76 物件5建物附属建物符号10(108号室)



写真77 物件5建物附属建物符号10(108号室)



写真78 物件5建物附属建物符号10(108号室)



写真79 物件5建物附属建物符号10 (108号室)



写真80 物件5建物附属建物符号10 (108号室)



写真81 物件5建物附属建物符号11 (機械室)



写真82 物件5建物附属建物符号11 (機械室)



写真83 物件5建物附属建物符号11 (機械室)

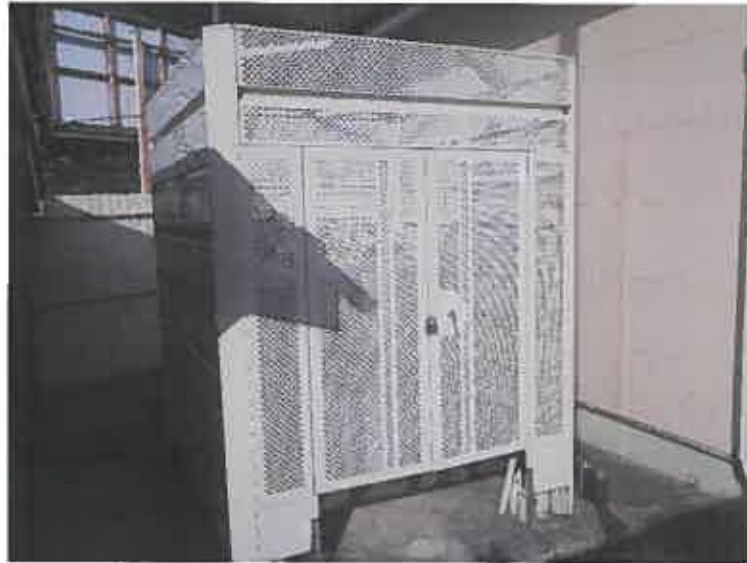


写真84 物件5建物附属建物符号12 (103号室)



写真85 物件5建物附属建物符号12(103号室)



写真86 物件5建物附属建物符号12(103号室)



写真87 物件5建物附属建物符号12(103号室)



写真88 物件5建物附属建物符号12 (103号室)



写真89 物件5建物附属建物符号13 (102号室)



写真90 物件5建物附属建物符号13 (102号室)



写真9 1 物件5建物附属建物符号13 (102号室)



写真9 2 物件5建物附属建物符号13 (102号室)



写真9 3 物件5建物附属建物符号13 (102号室)



写真94 物件5建物附属建物符号14(101号室)



写真95 物件5建物附属建物符号14(101号室)



写真96 物件5建物附属建物符号14(101号室)



写真97 物件5建物附属建物符号14(101号室)



写真98 物件5建物附属建物符号14(101号室)



写真99 物件5建物附属建物符号14(101号室)





令和 7 年 (ケ) 第 168 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 4 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,212,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 511,000円
物件2(土地)	金 2,669,000円
物件3(土地)	金 919,000円
物件4(土地)	金 1,155,000円
物件5(建物)	金 6,958,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該土地利用権等付建物（目的外土地を含む）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 地目 地積	竹原市西野町字辰ノ口 126番2 宅地 250.00m ²	同左
2	所在地 地目 地積	竹原市西野町字辰ノ口 127番1 宅地 1,306.32m ²	同左
3	所在地 地目 地積	竹原市西野町字辰ノ口 128番3 宅地 449.48m ²	同左
4	所在地 地目 地積	竹原市西野町字辰ノ口 131番 宅地 565.28m ²	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	竹原市西野町字辰ノ口127番地1、126番地2、 128番地3、131番地、132番地、133番地 127番1 事務所・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 165.18m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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
	(附属建物)		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 休憩所 木造スレート葺平家建 33.41㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 休憩所 木造スレート葺平家建 33.41㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	7 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
番号	特 記 事 項		
5	附属建物・符号5、6、7については目的外土地（132番及び133番）上に建っている。		

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
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	8 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	9 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	10 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	11 機械室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 20.10㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	12 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	13 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	14 休憩所 木造スレート葺平家建 32.40㎡	同左
番号	特 記 事 項		
5	附属建物・符号8、9、10、11、12の一部、13の一部については目的外土地（132番及び133番）上に建っている。		

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1～4）

位置・交通	芸陽バス「大貫医院前」バス停の西方・直線距離400m	
付近の状況	付近は、農地の中に一般住宅、営業所が立地する地域。	
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 — 70% 400% — 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 物件1 250.00 m ² 物件2 1,306.32 m ² 物件3 449.48 m ² 物件4 565.28 m ² 計 2,571.08 m ²	間口 約 100 m 奥行 約 30 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	南東側 約 8.5 m 舗装 県道 高低差：等高 (北側里道は効用なしと認定した。)	
土地の利用状況等	現状は物件1～4及び目的外土地132番、133番の土地上に物件5の主建物及び附属建物1～14が存する。 隣地は空地等 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 なし 下記特記事項参照 ※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 下記特記事項参照 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 下記特記事項参照 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	現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。 井戸水を使用していたとのこと。（但し、調査時点において井戸水は出ていないとのこと。） 現地調査においてLPガスを確認した。 現地調査において個別浄化槽を確認した。 土砂災害警戒区域にかかる。一部土砂災害特別警戒区域にかかる。詳細については広島県西部建設事務所に問合せの必要あり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 43 年 4 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 58 年 昭和45年2月10日構造変更、増築 経済的残存耐用年数：約 0 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： サイディングボード貼り 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： 板張り、土間等 設 備： 電気等 その他： ー
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：事務所・物置 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	平成17年に改装工事が施工されているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物1～10
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 43 年 4 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 58 年 平成17年8月8日種類変更、一部取毀 経済的残存耐用年数：約 0 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： サイディングボード貼り 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： ビニールタイル、畳等 設 備： 電気等 その他： ー
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：休憩所 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	平成17年に改装工事が施工されているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物11
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 43 年 4 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 58 年 昭和45年2月10日種類・構造変更、増築 経済的残存耐用年数：約 0 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： 板張り 内 壁： 表し 天 井： 表し 床： 土間 設 備： - 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：機械室 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物12～14
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 45 年 2 月 10 日 新築 経過年数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 0 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：サイディングボード貼り 内壁：クロス貼り等 天井：クロス貼り等 床：ビニールタイル等 設備：電気等 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：休憩所 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	平成17年に改装工事が施工されているとのこと。

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1～4)

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	9,240	0.65	250.00	0.90	1	1,351,000
2	9,240	0.65	1,306.32	0.90	1	7,061,000
3	9,240	0.65	449.48	0.90	1	2,430,000
4	9,240	0.65	565.28	0.90	1	3,056,000
目的外土地132番	9,240	0.65	429.75	0.90	1	2,323,000
目的外土地133番	9,240	0.65	1,100.82	0.90	1	5,950,000

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8.5m舗装県道に等高接面する地積約1,000㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査基準地 (東広島(県)-10)

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
9,900	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	9,240

◇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 : 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1～4及び目的外土地132番、133番を一団の土地と認定した。

規模	0.90
不整形	0.80
井戸水は出ず、水道の引込もない	0.90
相乗積	0.65

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 : 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件5)

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、これに各建物の残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	残価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
物件5 主建物	150,000	165.18	5%	1	1,239,000
符号1	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号2	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号3	165,000	33.41	5%	1	276,000
符号4	165,000	33.41	5%	1	276,000
符号5	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号6	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号7	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号8	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号9	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号10	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号11	100,000	20.10	1%	1	20,000
符号12	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号13	160,000	32.40	5%	1	259,000
符号14	160,000	32.40	5%	1	259,000
				合計	4,660,000

ウ 残価率：

附属建物11は経済的耐用年数はすでに経過しており、残価率を1%と査定した。主建物及び附属建物11を除く1～14については、経済的耐用年数は既に経過しているが、平成17年に改装工事が施工されているため残価率を5%と査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,351,000	0.40	法定地上権	540,000
2	7,061,000	0.40	法定地上権	2,824,000
3	2,430,000	0.40	法定地上権	972,000
4	3,056,000	0.40	法定地上権	1,222,000
目的外土地132番	2,323,000	0.10	賃借権	232,000
目的外土地133番	5,950,000	0.10	賃借権	595,000

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40%と査定した。
(目的外土地132番及び133番については、賃借権と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,351,000	- 540,000		0.90	0.70	511,000
2	7,061,000	- 2,824,000		0.90	0.70	2,669,000
3	2,430,000	- 972,000		0.90	0.70	919,000
4	3,056,000	- 1,222,000		0.90	0.70	1,155,000
5	4,660,000	+ 6,385,000	1.00	0.90	0.70	6,958,000
一括価格(合計)						12,212,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：一部借地を含んでいる郊外型のホテルであり、市場が極めて限定的であり、更なる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 地価調査基準地（東広島(県)-10)

所 在 : 東広島市安芸津町三津字祇園廻り1526番1
価 格 : 9,900円/㎡
位 置 : JR呉線「安芸津」駅の北方道路距離約2.7km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 424㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側4m市道
用途指定等 : 都市計画区域（建蔽率70%、容積率400%）
地域の概要 : 農地の中に農家住宅が見られる住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,781,250 円	(1㎡当たり 7,125 円)	課税地積	250.00 ㎡
物件2	9,307,530 円	(1㎡当たり 7,125 円)	課税地積	1,306.32 ㎡
物件3	3,202,545 円	(1㎡当たり 7,125 円)	課税地積	449.48 ㎡
物件4	4,027,620 円	(1㎡当たり 7,125 円)	課税地積	565.28 ㎡
物件5	7,194,436 円	(1㎡当たり 11,823 円)	課税床面積	608.50 ㎡

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（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



道 116-4

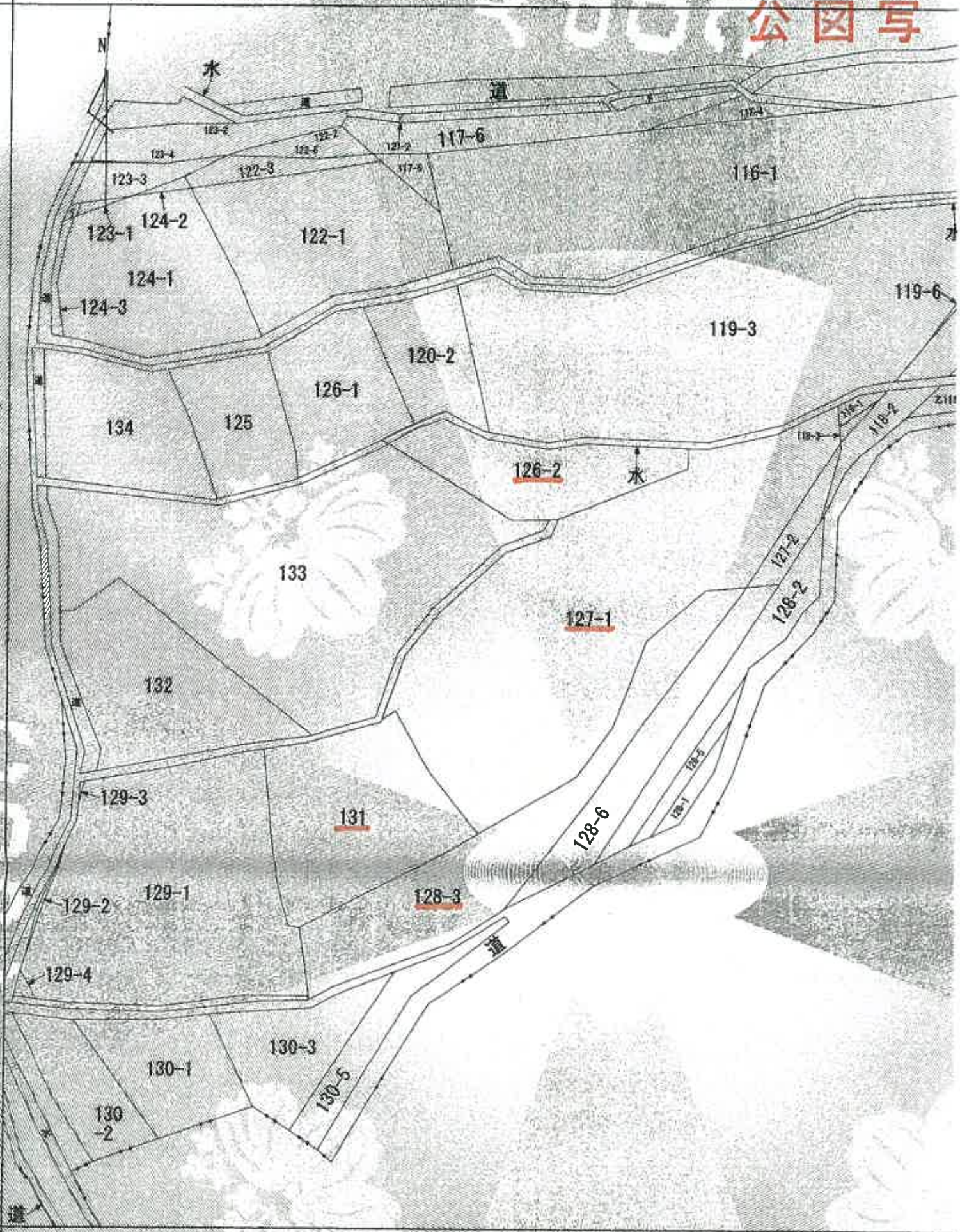
119-1
119-4

甲118-4
水

116-3
道

123-5

写図公



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。

1070125

番 126番地のB

土地の所在 竹原市西野町字坂ノ口

新

地

種

新 126番

126.2

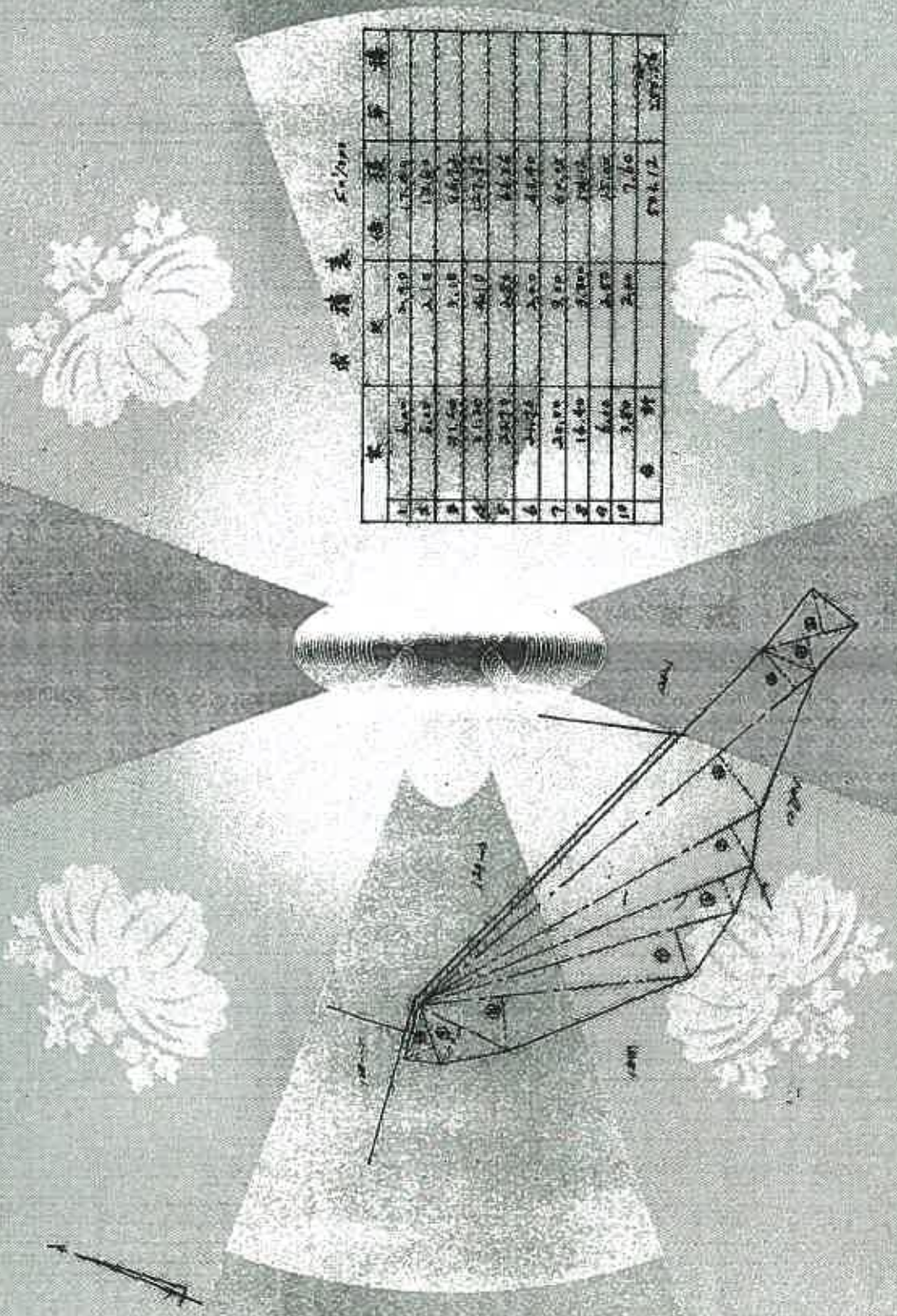
図

昭和43年4月26日

作 業 年 月 日
 明 和 43 年 4 月 20 日

作 成 者
 [Redacted]

申 請 人
 [Redacted]



成積表 5/20/43

区	長	幅	面積	備 考
1	6.00	2.00	12.00	
2	2.00	2.10	4.20	
3	21.50	2.10	45.15	
4	21.50	2.10	45.15	
5	20.20	2.00	40.40	
6	20.20	2.00	40.40	
7	20.20	2.00	40.40	
8	14.40	2.00	28.80	
9	6.40	2.00	12.80	
10	2.80	2.00	5.60	
合 計			276.70	

縮小 B4-A4

（正馬士知事屋敷主士会印）

縮 尺 1/300

2070046

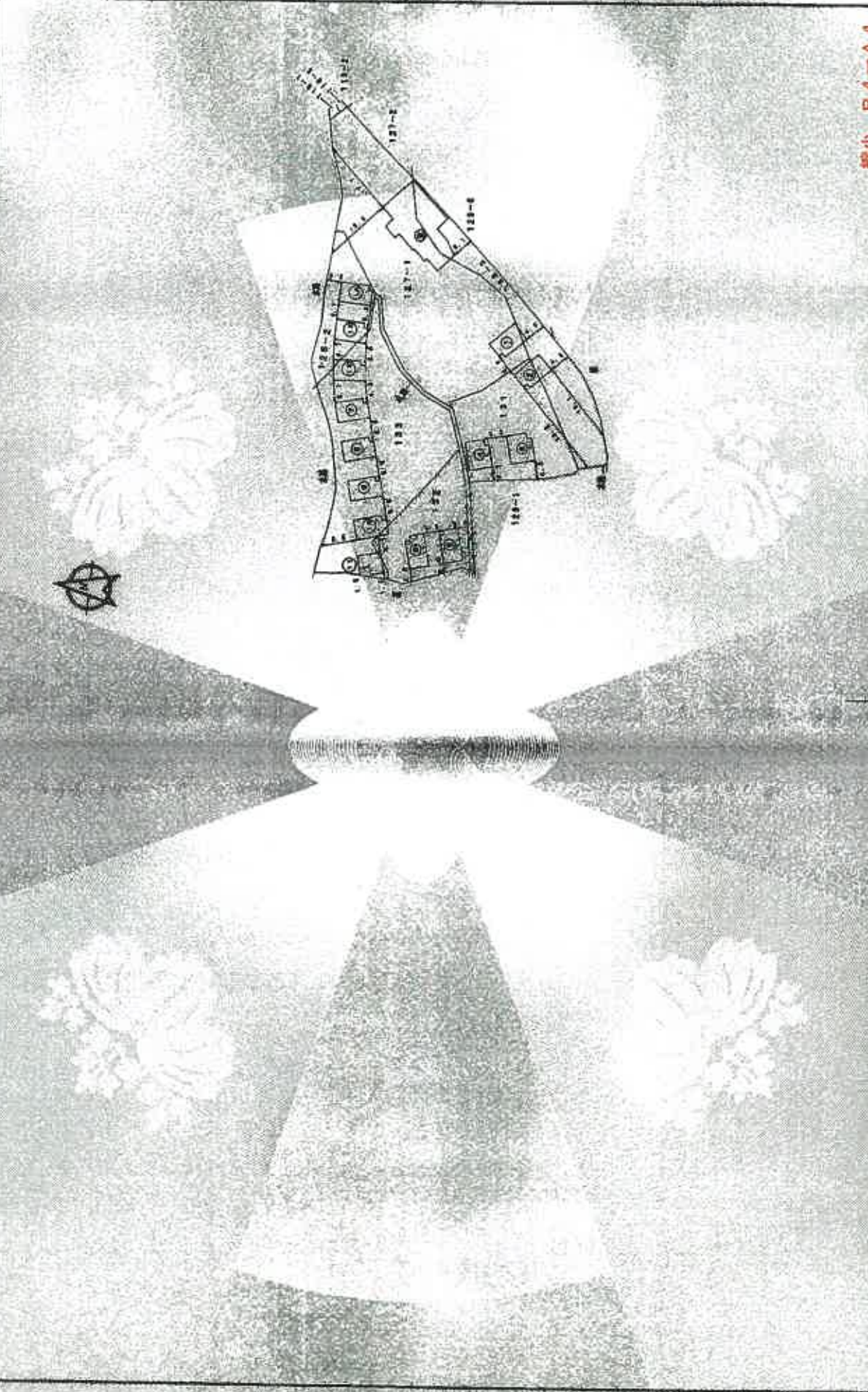
各階平面図

127番1

平成17.9.30(一)

建物図面

竹原市西野町字尻ノ口 127番地1、128番地2、128番地3、131番地、132番地、133番地



縮小 B4-A4

作製者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺

1/1000

第1層平面図
 127番1
 建築物の所在 千葉県市川郡野崎学区ノ口127番地1、126番地2、128番地3、131番地、132番地、133番地

附属建築物符号1.4

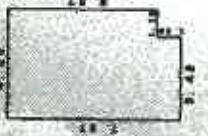


床面積

4.44	×	3.42	=	15.1858
4.44	×	1.50	=	6.6600
				合計
				21.8458
				21.85

延床面積 21.85㎡

附属建築物符号1.2



床面積

4.55	×	3.43	=	15.6065
4.55	×	1.50	=	6.8250
				合計
				22.4315
				22.43

延床面積 22.43㎡

附属建築物符号1.3



床面積

4.55	×	3.43	=	15.6065
4.55	×	1.50	=	6.8250
				合計
				22.4315
				22.43

延床面積 22.43㎡

附属建築物符号1.0



床面積

4.55	×	3.43	=	15.6065
4.55	×	1.50	=	6.8250
				合計
				22.4315
				22.43

延床面積 22.43㎡

附属建築物符号1.1



床面積

4.55	×	3.43	=	15.6065
4.55	×	1.50	=	6.8250
				合計
				22.4315
				22.43

延床面積 22.43㎡

附属建築物符号1.5

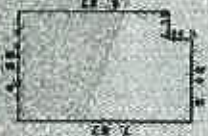


床面積

4.55	×	3.43	=	15.6065
4.55	×	1.50	=	6.8250
				合計
				22.4315
				22.43

延床面積 22.43㎡

附属建築物符号1.6



床面積

4.55	×	3.43	=	15.6065
4.55	×	1.50	=	6.8250
				合計
				22.4315
				22.43

延床面積 22.43㎡

縮小 B4→A4

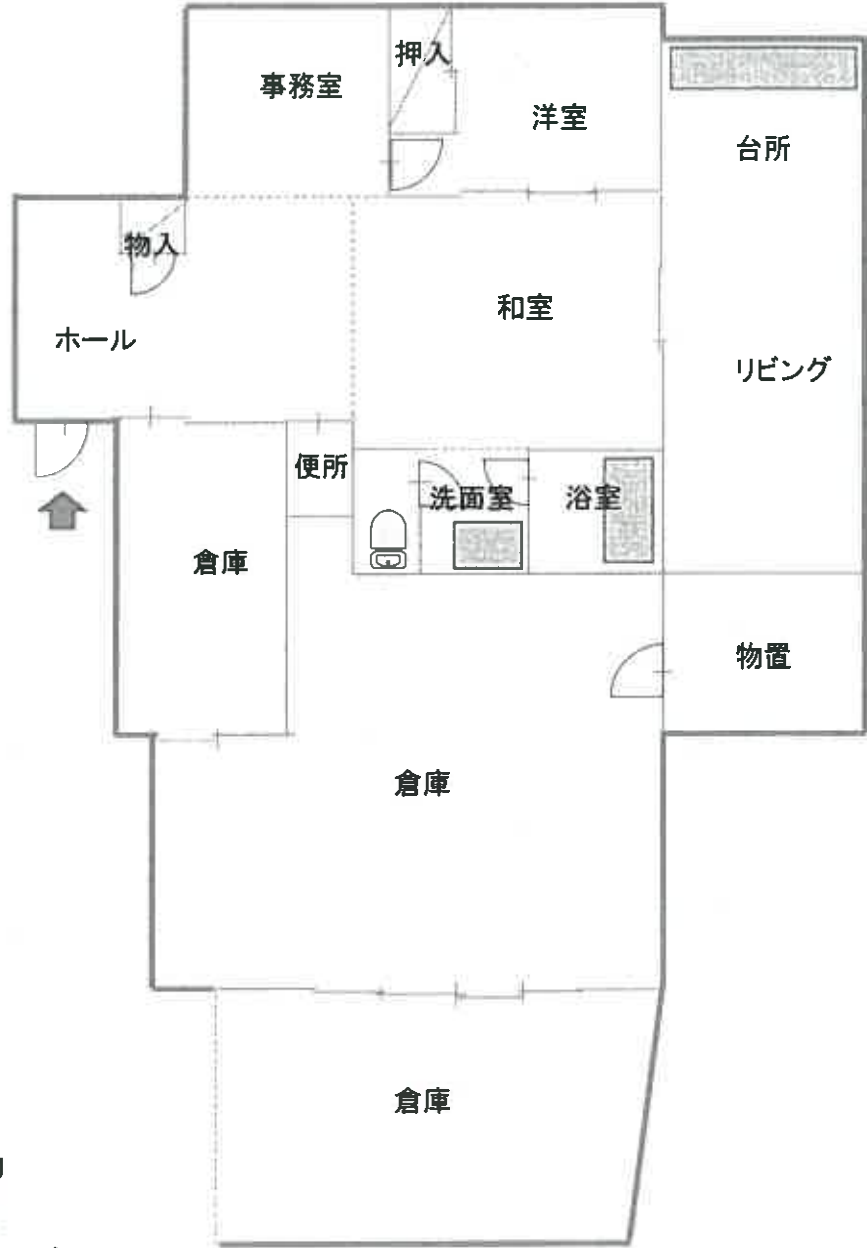
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

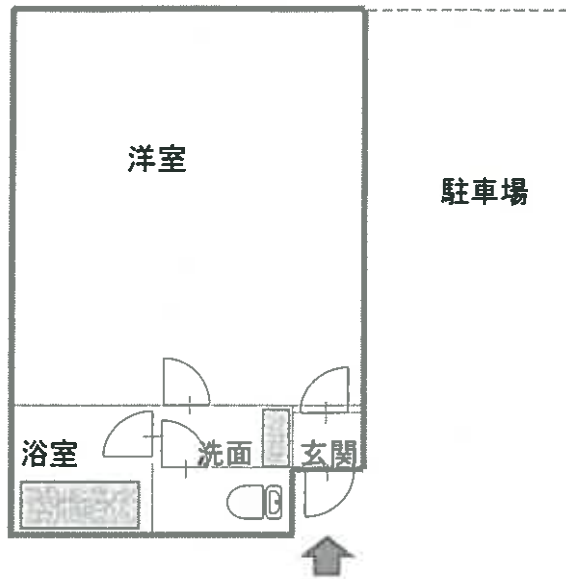
建物間取図 (物件5・見取図)



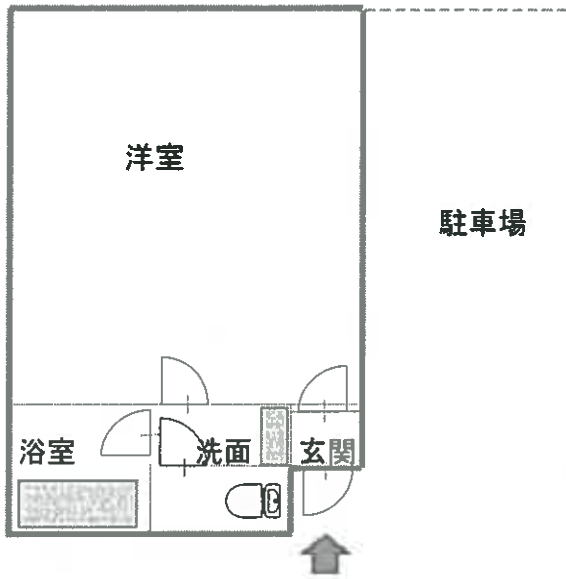
主建物
建築面積
165.15㎡

建物間取図 (物件5・見取図)

附属建物1
建築面積
32.40㎡



附属建物2
建築面積
32.40㎡

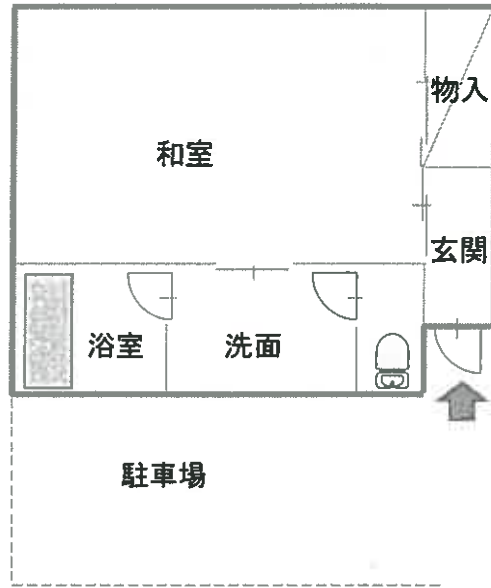


附属建物3
建築面積
33.41㎡

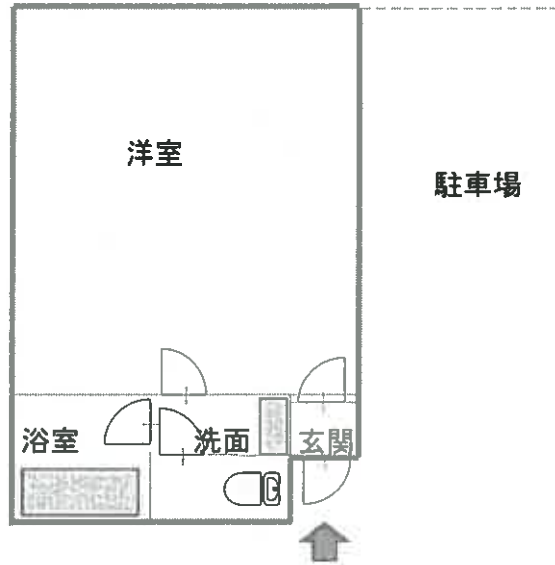


建物間取図 (物件5・見取図)

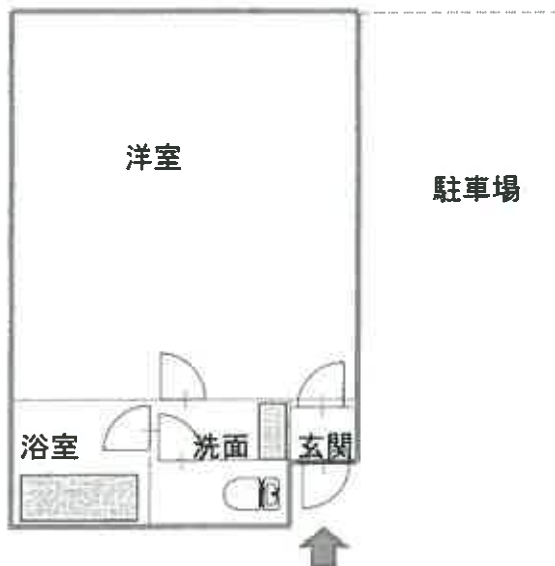
附属建物4
建築面積
33.41m²



附属建物5
建築面積
32.40m²

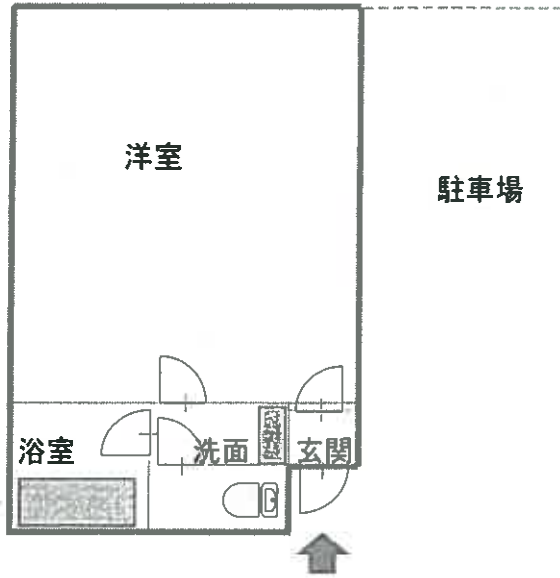


附属建物6
建築面積
32.40m²

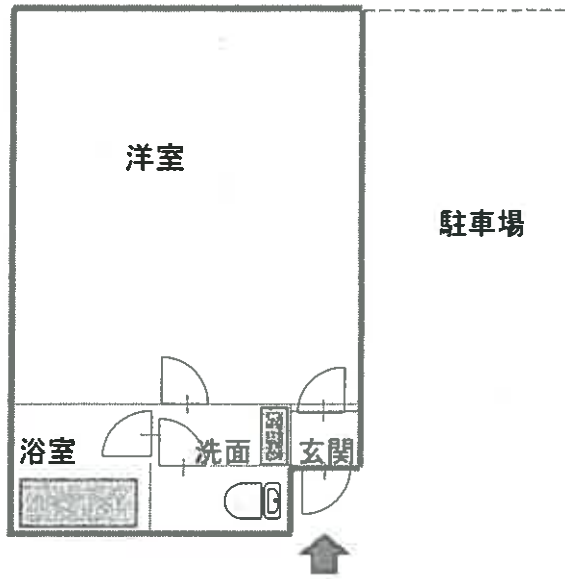


建物間取図 (物件5・見取図)

附属建物7
建築面積
32.40㎡



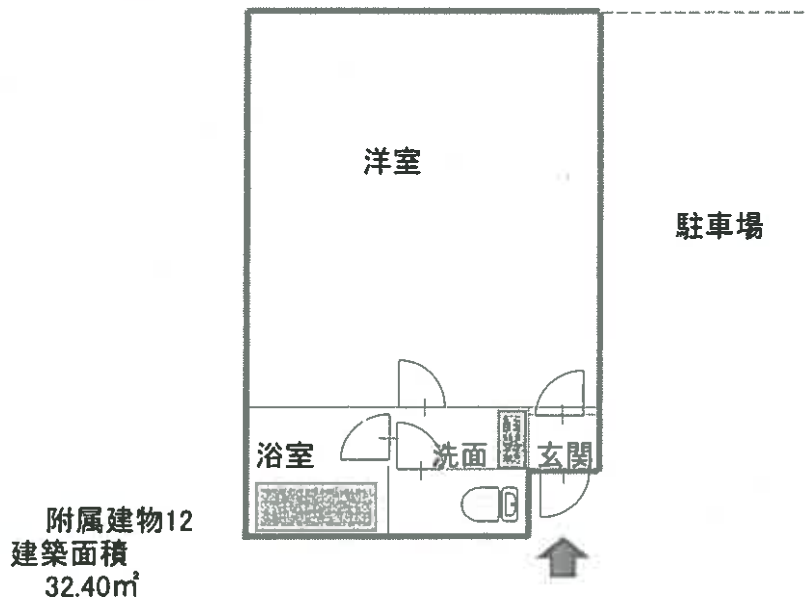
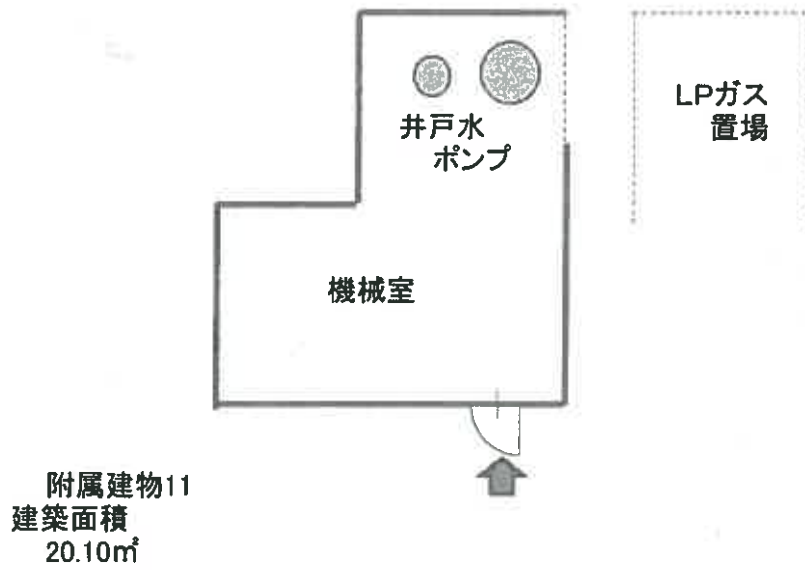
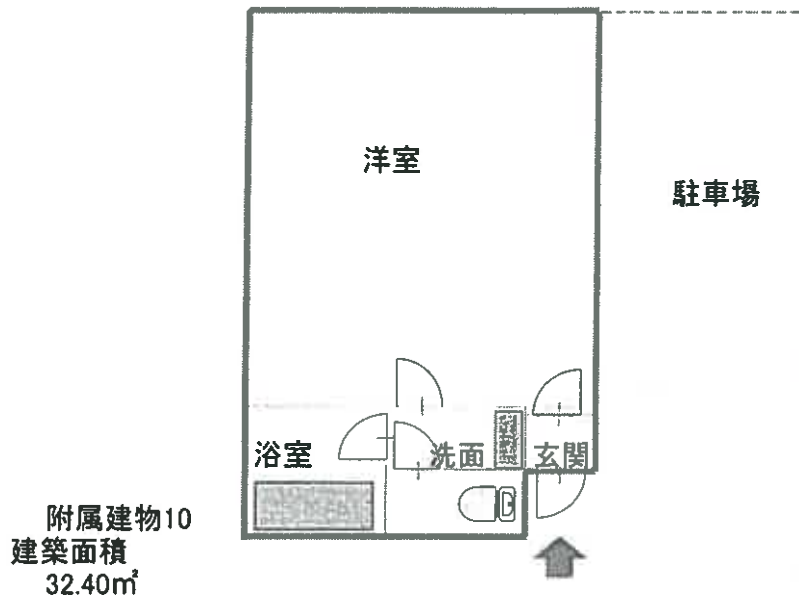
附属建物8
建築面積
32.40㎡



附属建物9
建築面積
32.40㎡



建物間取図 (物件5・見取図)



建物間取図 (物件5・見取図)

