

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を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 6 月 23 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 18 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 月 23 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, 3	2, 920, 000 2, 336, 000	一括	590, 000	225, 627	0
1	590, 000				
3	2, 330, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 竹原市忠海東町二丁目 |
| | 地 番 | 5 0 2 8 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 4 9平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市忠海東町二丁目 5 0 2 8 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 5 0 2 8 番 1 8 |
| | 種 類 | 診療所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5. 3 5平方メートル |
| | | 2 階 1 1 6. 4 3平方メートル |
| | | 3 階 4 4. 0 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 20 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, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

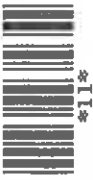
- ・ 1 階の南側部分（別紙間取図 1 階の斜線部分）につき、B が占有している。同一人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
- ・ 上記を除くその他の部分につき、本件所有者が占有している。

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	竹原市忠海東町二丁目
	地 番	5 0 2 8 番 1 8
	地 目	宅地
	地 積	1 6 8 . 4 9 平方メートル
3	所 在	竹原市忠海東町二丁目 5 0 2 8 番地 1 8
	家屋 番号	5 0 2 8 番 1 8
	種 類	診療所・居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	床 面 積	1 階 1 1 5 . 3 5 平方メートル 2 階 1 1 6 . 4 3 平方メートル 3 階 4 4 . 0 0 平方メートル

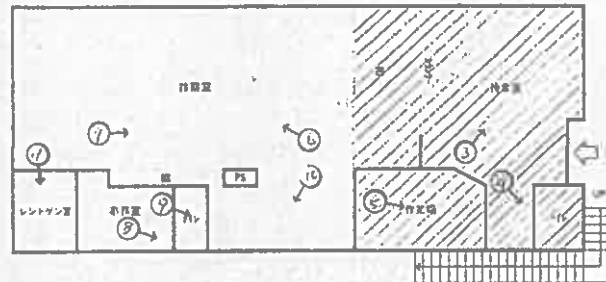


11

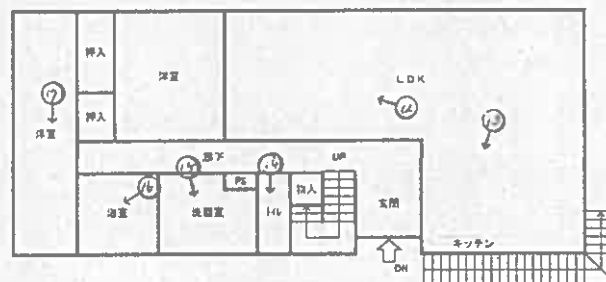
間取図

縮尺 約1/150

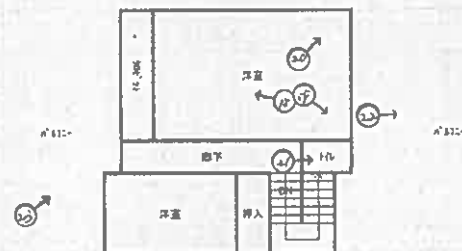
1階



2階



3階



○ 各カメラ位置・方向
数字は写真番号



令和 6 年(ケ)第 7 2 号
令和 6 年 6 月 2 8 日受理
令和 6 年 8 月**21** 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 1、3)

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	竹原市忠海東町二丁目
	地 番	5 0 2 8 番 1 8
	地 目	宅地
	地 積	1 6 8 . 4 9 平方メートル
3	所 在	竹原市忠海東町二丁目 5 0 2 8 番地 1 8
	家屋 番号	5 0 2 8 番 1 8
	種 類	診療所・居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 1 1 5 . 3 5 平方メートル 2 階 1 1 6 . 4 3 平方メートル 3 階 4 4 . 0 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県竹原市忠海町二丁目7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	☒ 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、その南側が道路（竹原市道）に接面している（5028番1、4886番27の各土地は、竹原市所有名義。）。		
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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（B） 上記の者が本建物を 住居、診療所 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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階の南側部分 (別紙間取図1階の斜線部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業場等 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述 / ■関係人(■A(所有者) ■Aの妻(所有者の妻))の陳述 / ■提示文書(A提示の建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年 4月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成31年 3月31日	
	期間	平成31年 4月 1日 から ☒ 令和 3年 3月31日まで 2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 契約等	期間	令和 3年 4月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等 当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金30,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金100,000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

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) Aの妻 (所有者の妻)	1 本件建物の2階3階に私達家族が居住しています。 本件建物3階については、雨漏り等もあり（添付写真20参照）、 現在、使用していません。 本件建物の屋上に太陽光パネルのようなものがありますが、これ は、30年前くらいに取りつけた太陽熱温水器であり、現在は、壊 れていて使用できません。 2 本件建物の1階では、以前はAが歯科医院をしていましたが、平 成31年3月末で廃業しています。それまで、Aの歯科医院で歯科 技工士をしていたBに、本件建物1階の一部を平成31年4月1日 からは、賃貸しています。当初、家賃は月10万円でしたが、令和 5年10月分から月3万円となっています。 3 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありま せん。
■ B (占有者)	1 私は、本件建物1階のAが院長であった歯科医院で、昭和60年 頃から従業員として歯科技工士をしていました。 4、5年前にAの歯科医院が閉院するに際し、Aから独立しては どうかと言われたので、本件建物1階の作業場等（別紙間取図1階 の斜線部分）を当初家賃月10万円、敷金10万円で賃借し、歯科 技工の仕事で個人経営で行っています。家賃については、令和5年 の途中から月3万円になっています。 2 本件建物1階の事務室内について、天井から配管からと思われる 水が漏れています（添付写真8参照）。

(執行官の意見用)

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、間取図及び添付写真等のお 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。 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 7 月 1 日 () 14 : 25 - 14 : 37	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 7 月 1 日 () 15 : 30 - 15 : 47	物件所在地	A と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 7 月 1 日 () 16 : 25 - 16 : 27	竹原市役所	建物課税関係・接道調査(返送用切手 8 4 円同封)
6 年 7 月 1 0 日 () 13 : 00 - 13 : 07	当庁	A の妻に架電。占有関係等調査、調査日時通知
6 年 8 月 1 日 () 16 : 55 - 17 : 50	物件所在地	A、A の妻、B 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。

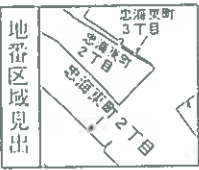
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



忠海東町 2 丁目

請求部	所在	竹原市忠海東町二丁目			地番	5028番18		
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37年7月			備付年月日(原図)	昭和48年9月5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7月1日
広島法務局東広島支局
登記官

登記年月日：昭和51年3月10日

146004E

地番	5028-17 5028-20 5028-21	5028-18 5028-21	5028-19 5028-22
土地の所在	竹原市忠海町字東二丁目		

字 東 二 丁 目

符号	延	矢	倍積	平積
①	10, 60	23, 32	23, 32	5028-17
②	20, 60	7, 00	144, 20	
③	20, 60	8, 60	177, 16	
計			344, 68	172, 34
④	20, 30	8, 30	168, 49	5028-18
⑤	20, 30	8, 30	168, 49	
計			336, 98	668, 49
⑥	21, 45	9, 80	210, 21	5028-19
⑦	21, 45	5, 60	120, 10	
⑧	9, 30	1, 70	15, 81	
計			346, 12	173, 06
⑨	17, 50	2, 40	42, 00	5028-20
⑩	20, 90	8, 50	177, 65	
⑪	20, 90	9, 70	202, 73	
計			422, 38	211, 19
⑫	18, 65	5, 20	96, 78	5028-21
⑬	18, 65	5, 40	100, 71	
計			197, 69	98, 845
⑭	18, 80	5, 35	100, 58	5028-22
⑮	18, 80	5, 35	100, 58	
計			201, 16	100, 58
⑯	20, 40	8, 80	179, 52	5028-23
⑰	20, 40	7, 10	144, 84	
⑱	10, 50	2, 20	23, 10	
計			347, 46	173, 73

作製者

地積測量図

3/3

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

昭和51年7月1日

広島法務局東広島支局

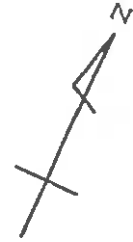
登記官

校目)

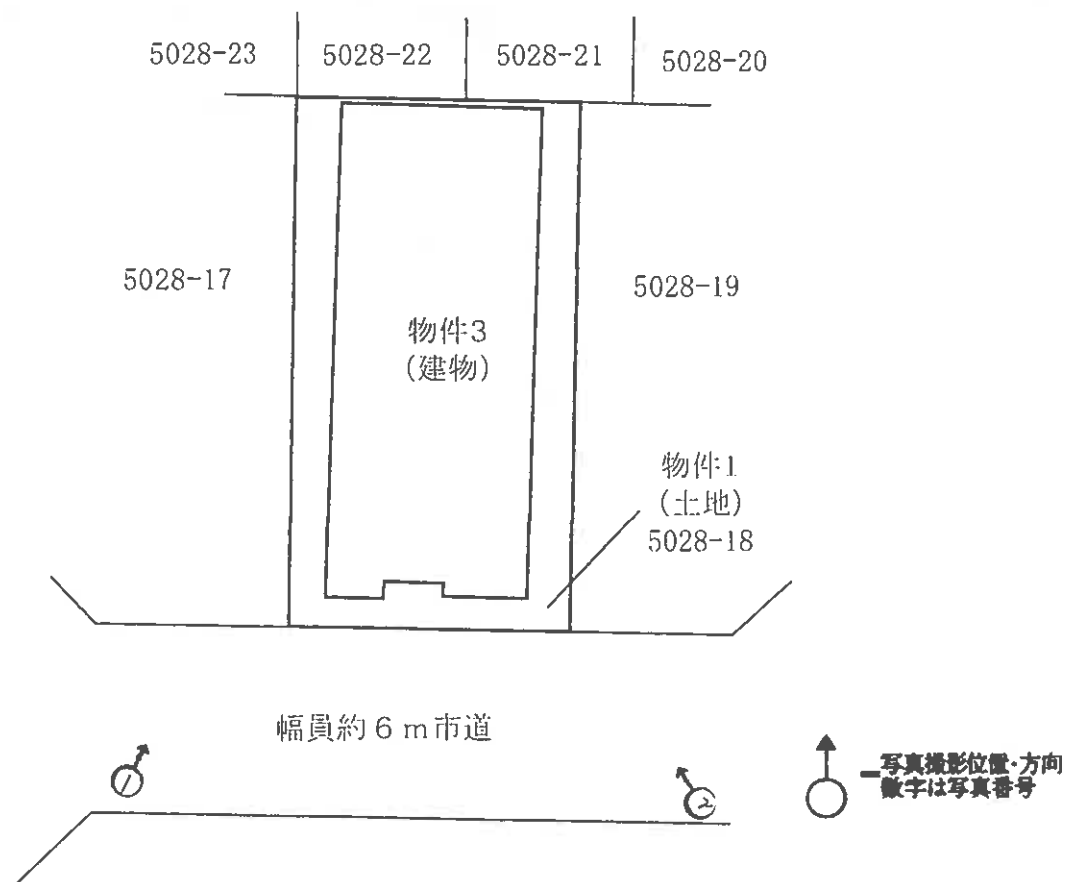
総 R 1 / 300

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250



※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

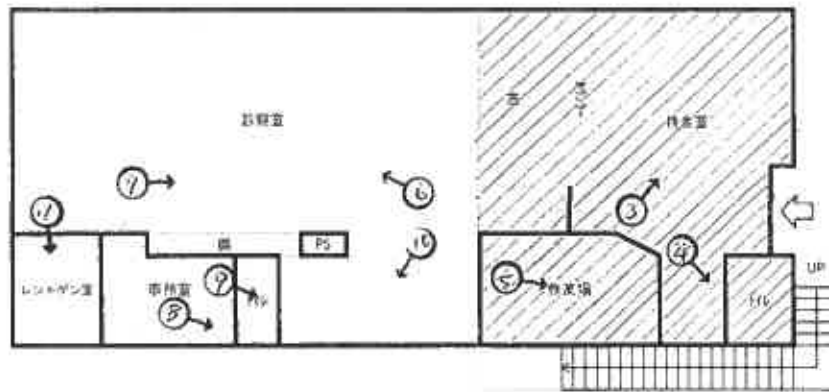


間取図

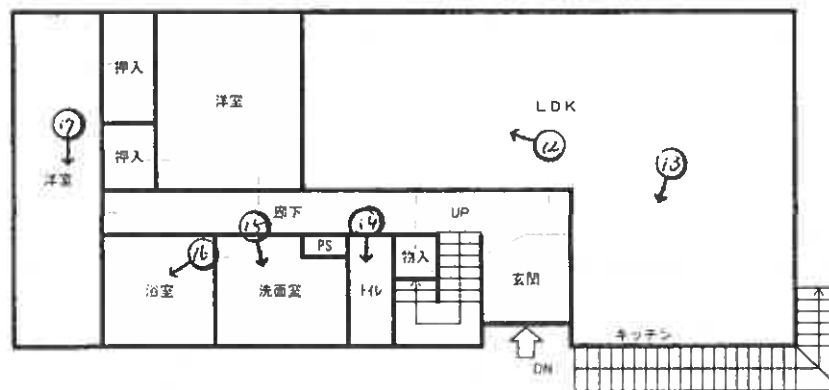
縮尺 約1/150



1階



2階



3階

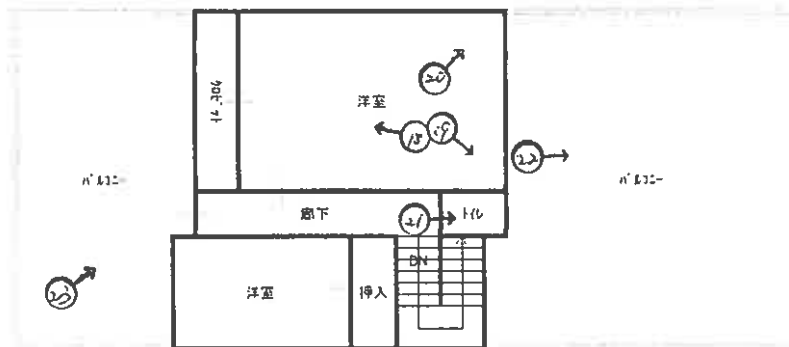


写真1



写真2



写真3 (本件建物 1階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)

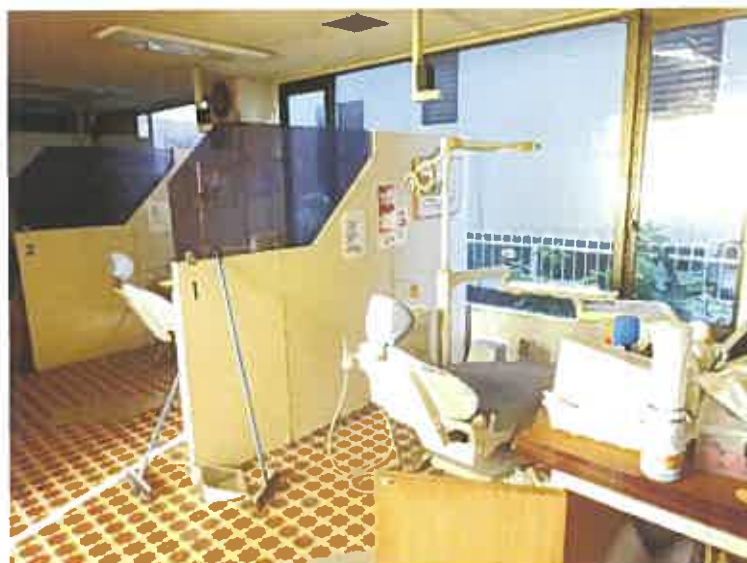


写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)

水漏れがしている箇所



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 2階)



写真 1 3 (本件建物 2階)



写真 1 4 (本件建物 2階)



写真 1 5 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 3階)



写真19 (本件建物 3階)



写真20 (本件建物 3階)

雨漏りがしている箇所



写真21 (本件建物 3階)



写真 2 2 (本件建物 3 階バルコニー)



写真 2 3 (本件建物 3 階バルコニー)



令和 6 年 (ケ) 第 72 号
令和 6 年 8 月 1 日 現地調査
令和 6 年 8 月 26 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 3)

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,129,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,646,000 円
物件 3 (建物)	金 6,483,000 円

- 1 一括価格は、物件 1・3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 5 8 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	竹原市忠海東町二丁目 5028番18 宅地 168.49 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	竹原市忠海東町二丁目 5028番地18 5028番18 診療所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 115.35 m ² 2階 116.43 m ² 2階 44.00 m ² 延べ 275.78 m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

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「忠海」駅の 東方・直線距離 約500m 「忠海学園」バス停の 北方・直線距離 約60m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅等の建ち並ぶ地域となっている。		
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 なし	
画 地 条 件	規 模 物件1	168.49 m ²	間口 約 9.5 m 奥行 約 18 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側	約 6 m 舗装 市道	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 本物件内への引込	あり 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 ※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	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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55年3月29日 新築 経 過 年 数：約 44 年 経済的残存耐用年数：約 10 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・磁器質タイル等 内 壁： クロス等 天 井： クロス・石膏ボード等 床： フローリング・ビニルシート・タイル等 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：診療所・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	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	建ぺい率が60%を超えているが、用途地域指定以前に建築されているため、 違法建築物ではない。（既存不適格建築物） 屋上の太陽熱温水器は壊れていて使用できない。 建物1階レントゲン室内に有害物質を含む医療器材が放置されている。

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	28,200	1.00	168.49	0.90	1	4,276,000

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6m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。

地価調査価格【竹原(県)－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
31,100	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	28,200

◇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：

なし	1.00
相乗積	1.00

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 3)

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
3	250,000	275.78	0.14	1	9,652,000

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
44 年	10 年	54 年

残価率	観察減価
5 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.14$$

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	4,276,000	0.45 法定地上権	1,924,000

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 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	4,276,000	－ 1,924,000		1.00	0.70	1,646,000
3	9,652,000	＋ 1,924,000	1.00	0.80	0.70	6,483,000
一括価格 (合計)						8,129,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物1階レントゲン室内に有害物質を含む医療器材が放置されている(△20%)。

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 地価調査価格【竹原(県)－1】

所 在 : 竹原市忠海中町1丁目5632番19外「忠海中町1－3－5」
価 格 : 31,100円/㎡
位 置 : JR呉線「忠海」駅 南西方 道路距離 約230mに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 5.8m市道 背面道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 小規模店舗も点在する古くからの住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和 6 年度)

物件1 3,344,189 円 (1㎡当たり 19,848 円)、課税地積 168.49 ㎡

物件3 15,558,858 円 (1㎡当たり 56,418 円)、課税床面積 275.78 ㎡

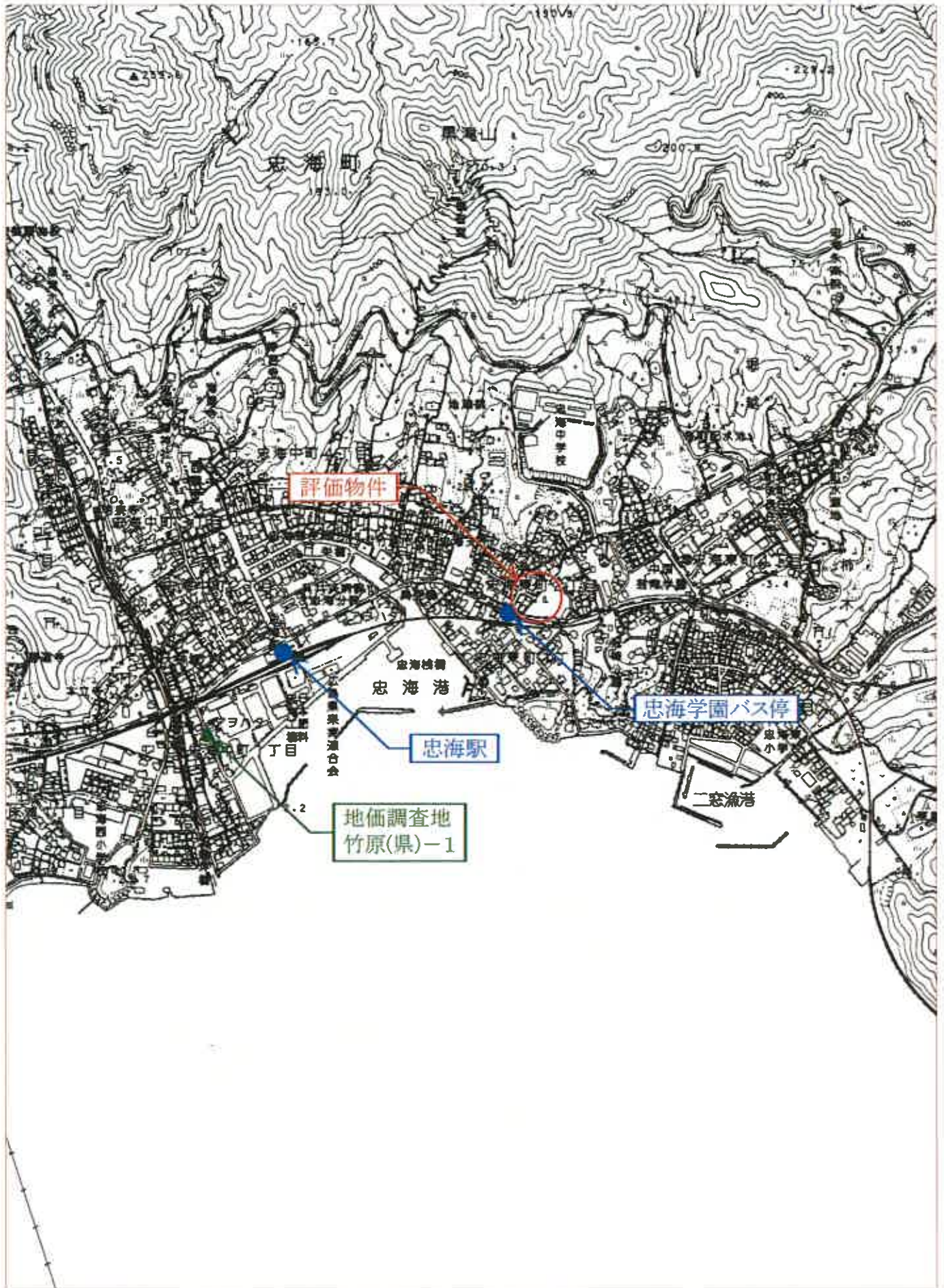
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

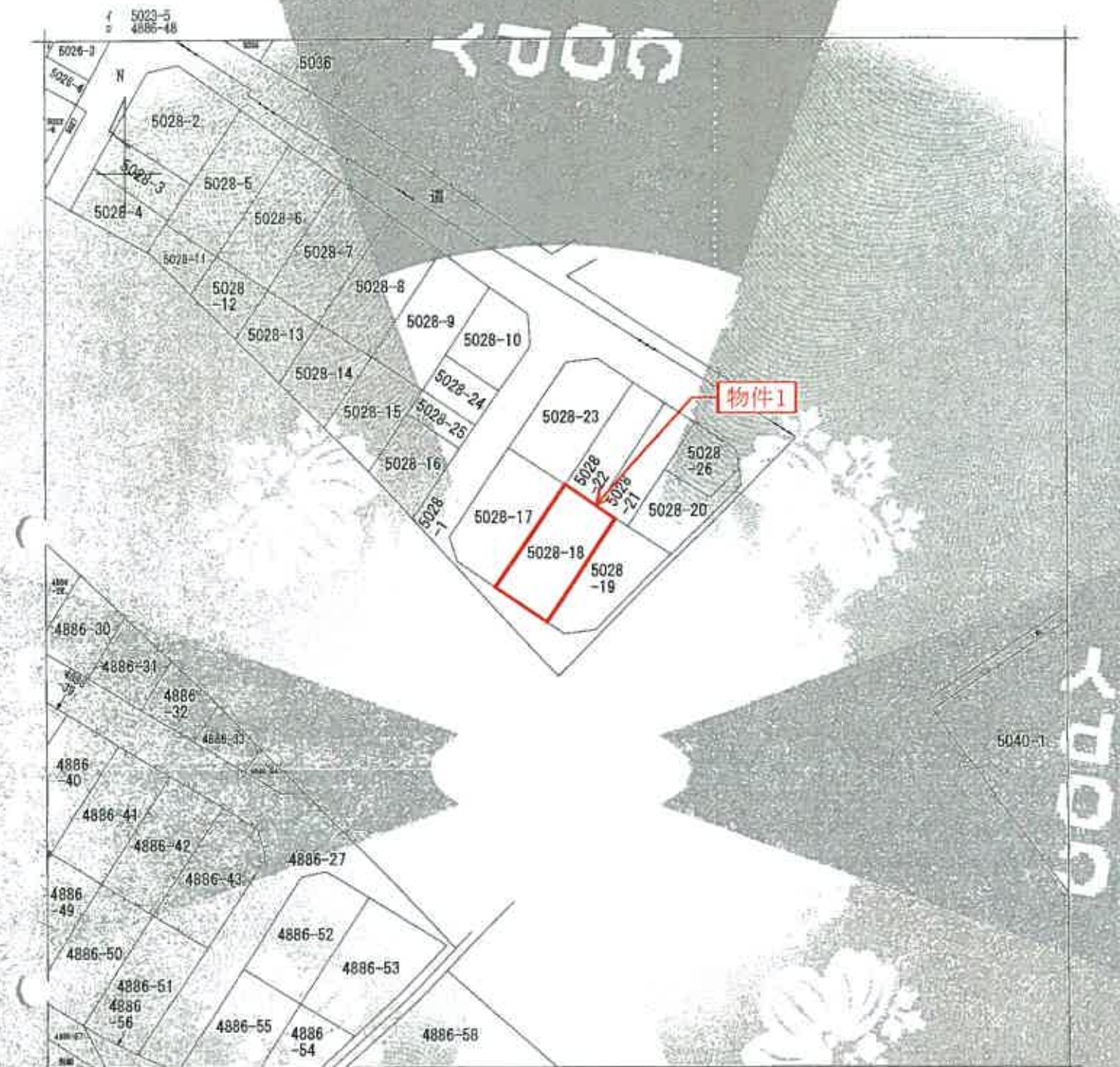
第7 附属資料

- 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) (A3→A4縮小)
- 3 地積測量図写し(法務局備付) (A3→A4縮小)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付) (A3→A4縮小)
- 5 建物間取図(見取図)

以 上

受命物件の位置図





(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簿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 尾道市 2丁目

請 求 部 分	所 在	竹原市忠海東町二丁目			地 番	5028番18	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		登録承 継 番号又 は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日	明治37年7月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和48年9月5日	補 正 項	
				種類			
				旧土地台帳附属地図			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容と証明した書面である。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和6年5月20日

東京法務局

地図整理番号：M71896

登記簿

(1/1)

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和51年3月10日

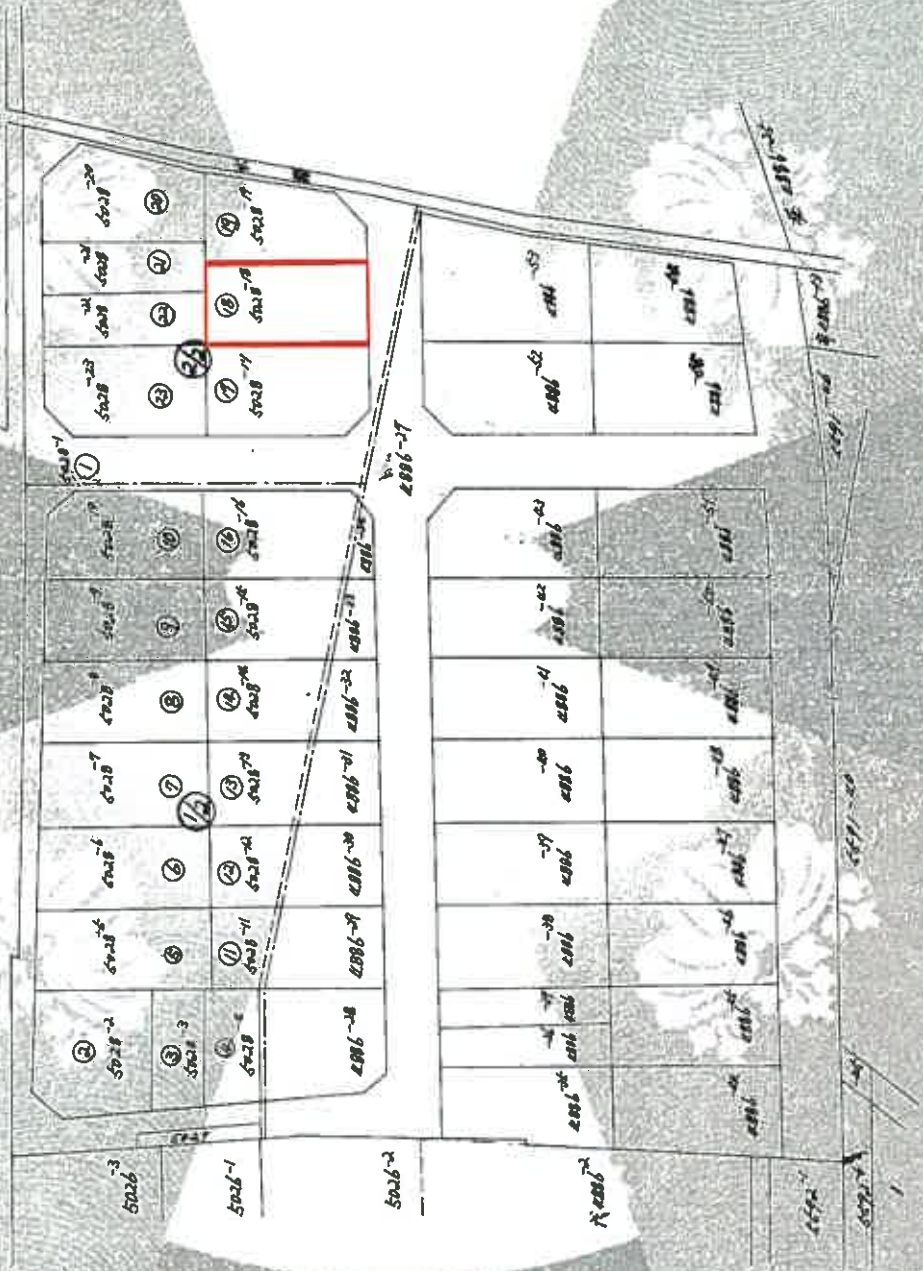
1460043

地番	5028-2 ~ 5028-23
土地の所在	千葉県野田市長官邸海東町二丁目

物件1

作製年月日
昭和51年2月20日

作製者
東京地務局



受命物件の
土地所在図
(A3→A4に縮小)

縮尺	1/600
----	-------

これは図面に記録されている内容を証明する書である。
(広島法務局東広島支局管轄)
令和6年5月20日 東京地務局

登記官

登記年月日：昭和51年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(国土庁地籍部東京地籍部管理課)
令和5年5月20日 東京地籍部

1460046

地番	5028-17 5028-18 5028-19 5028-20 5028-21 5028-22
土地の所在	竹原市新地町字第一丁目 恵海東町二丁目

地積測量図

物件1

3/3

作製年月日
昭和51年2月20日

作製者
[redacted]

縮尺
[redacted]

符号	延長	矢	価	積	平均
①	10.60	2.20	23.32	5028-17	
②	20.60	7.00	144.20		
③	20.60	8.60	177.16		
計			344.68 二除	172.34	
④	20.30	8.30	168.49	5028-18	
⑤	20.30	8.30	168.49		
計			336.98 二除	168.49	
⑥	21.45	9.80	210.21	5028-19	
⑦	21.45	5.60	120.10		
⑧	9.30	1.70	15.81		
計			346.12 二除	173.06	
⑨	17.50	2.40	42.00	5028-20	
⑩	20.90	8.50	177.65		
⑪	20.90	9.70	202.73		
計			422.38 二除	211.19	
⑫	18.65	5.20	96.78	5028-21	
⑬	18.65	5.40	100.71		
計			197.49 二除	98.845	
⑭	18.80	5.35	100.58	5028-22	
⑮	18.80	5.35	100.58		
計			201.16 二除	100.58	
⑯	20.40	8.80	179.52	5028-23	
⑰	20.40	7.10	144.84		
⑱	10.50	2.20	23.10		
計			347.46 二除	173.73	

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

新地町

新地町

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和55年4月3日

これは図面に記載されている内容の正確さと責任をめぐり
(広島法務局更地係(家賃))
令和6年5月20日 更地係係長

2460079

各階平面図

S55\4\3

建物図面
各階平面図

本屋番付 5028番1号

建物の所在 竹原市志能町字東一丁目5028番地1号

1 階



求積 $16.715m \times 11.79550m = 197.000m^2$
 $197.000m^2 \times 1.200 = 236.400m^2$
合計 $236.400m^2$

床面積 $116.957m^2$

2 階



求積 $16.715m \times 11.79550m = 197.000m^2$
 $197.000m^2 \times 1.200 = 236.400m^2$
合計 $236.400m^2$

床面積 $116.957m^2$

3 階



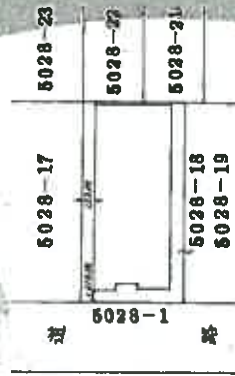
求積 $16.715m \times 11.79550m = 197.000m^2$
 $197.000m^2 \times 1.200 = 236.400m^2$
合計 $236.400m^2$

床面積 $116.957m^2$

忠海東町二丁目

物件3

受命物件の建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)



作製者

3月31日作製

縮尺 250

申請人

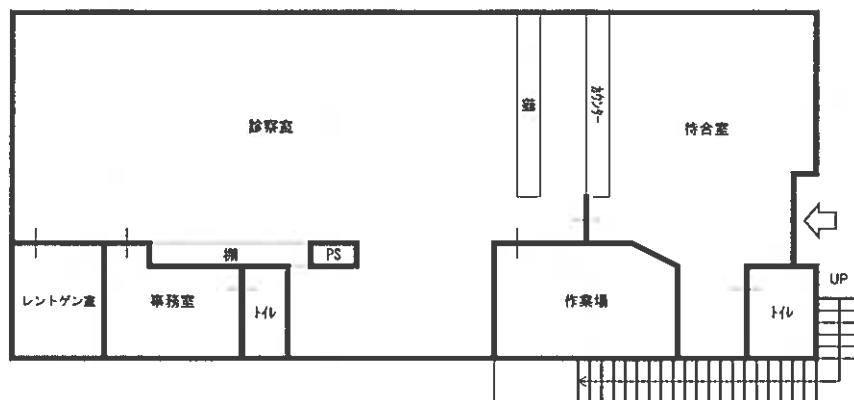
縮尺 1/500

間取図

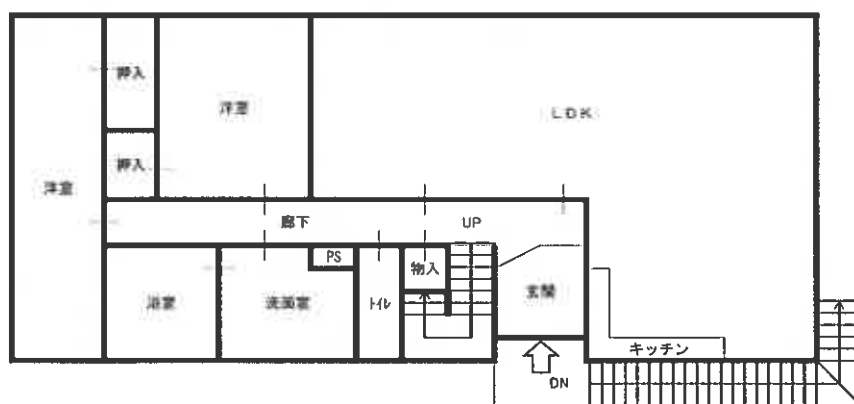
縮尺 約1/150



1階



2階



3階

