

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ある法人は、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 5 月 26 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 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 5 月 26 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☆	1,453,000 1,162,400	一括	300,000	17,215	0
1	636,000				
2	615,000				
3	202,000				



物 件 目 録

1 所 在 竹原市吉名町字東柏新開
 地 番 5 1 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 6 3 平方メートル

2 所 在 竹原市吉名町字東柏新開 5 1 5 1 番地 3
 家屋 番号 5 1 5 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 9 4 平方メートル
 2 階 3 1 . 4 6 平方メートル

☆ 3 所 在 竹原市吉名町字東柏新開
 地 番 5 1 5 0 番 5
 地 目 畑
 地 積 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 三

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2, 3】

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3】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 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。



-



物 件 目 録

- 1 所 在 竹原市吉名町字東柏新開
 地 番 5 1 5 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 6 3 平方メートル

- 2 所 在 竹原市吉名町字東柏新開 5 1 5 1 番地 3
 家屋 番号 5 1 5 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 9 4 平方メートル
 2 階 3 1 . 4 6 平方メートル

- ☆ 3 所 在 竹原市吉名町字東柏新開
 地 番 5 1 5 0 番 5
 地 目 畑
 地 積 7 4 平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 6 3 号
令和 6 年12月23日受理
令和 7 年 1月23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 | 竹原市吉名町字東柏新開 |
| | 地 番 | 5 1 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市吉名町字東柏新開 5 1 5 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 9 4 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 竹原市吉名町字東柏新開 |
| | 地 番 | 5 1 5 0 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 4 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県竹原市吉名町5151番地3		
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	☐ 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	本土地は西側が竹原市道（千田2号線）に接面している。		
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： ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(土地用)

不動産の表示	『物件目録』のとおり				
住居表示	広島県竹原市吉名町5151番地3				付近
土地	物件 3				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 3） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が一部に農作物を植えた更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	上記のとおり、本土地は一部が農作物を植えた畑として使用されているほか、ドラム缶等が無造作に置かれている状態である。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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）				
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

(関係人の陳述等用)

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
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物は所有者が住居として使用し、占有しているものと認めた。 2 本件建物外壁にクラックや剥離が見られるほか（写真7、8）、本件建物2階天井に雨漏りによるものと思われる染みを確認した（写真19）。 3 物件3土地の公簿地積は74平方メートルであるところ、現況は約59.5平方メートルであるため、縄縮みの可能性がある。 4 物件3土地の占有状況は前述のとおりであるが、土地上に置かれているドラム缶（写真4）の一部には「ディーゼルエンジンオイル」「第4石油類 危険等級Ⅲ」と表示されていること、同ドラム缶には何らかの液体が入っていることを確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月25日 (水) 15:50-16:05	竹原市役所	建物課税等調査、接道調査
令和6年12月25日 (水) 16:15-16:30	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年1月6日 (月) 9:00-9:20	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7年1月14日 (火) 15:00-	当庁	広島県警察本部に照会書送付 (返送用郵券460円添付)
令和7年1月21日 (火) 14:50-15:45	物件所在地	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7年1月21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。

☐ 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

イ 5126-13 ハ 5159-2 ニ 5007-4
ロ 5145-4 ヒ 5005-13



(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 吉名町

請求部	所在	竹原市吉名町字東柏新開				地番	5150番5			
出力	1/600	精度	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				備付 年月日 (原図)	昭和50年12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7年1月6日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号：2-4
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(6枚目)

登記年月日：平成5年6月1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。
令和7年1月6日 広島法務局東広島支局

(7 枚目)

2111011

各 階 平 面 図

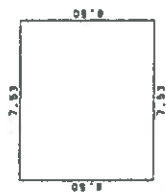
H5、6、1

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 5151番3

建物の所在 竹原市吉名町字東柏新開5151番地3

1階



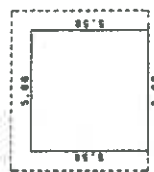
求積表

$8.50 \times 7.53 = 48.0450$

床面積

48.94 m^2

2階



求積表

$5.58 \times 5.88 = 31.4896$

床面積

31.48 m^2

作製者

申請人

縮尺 1/250

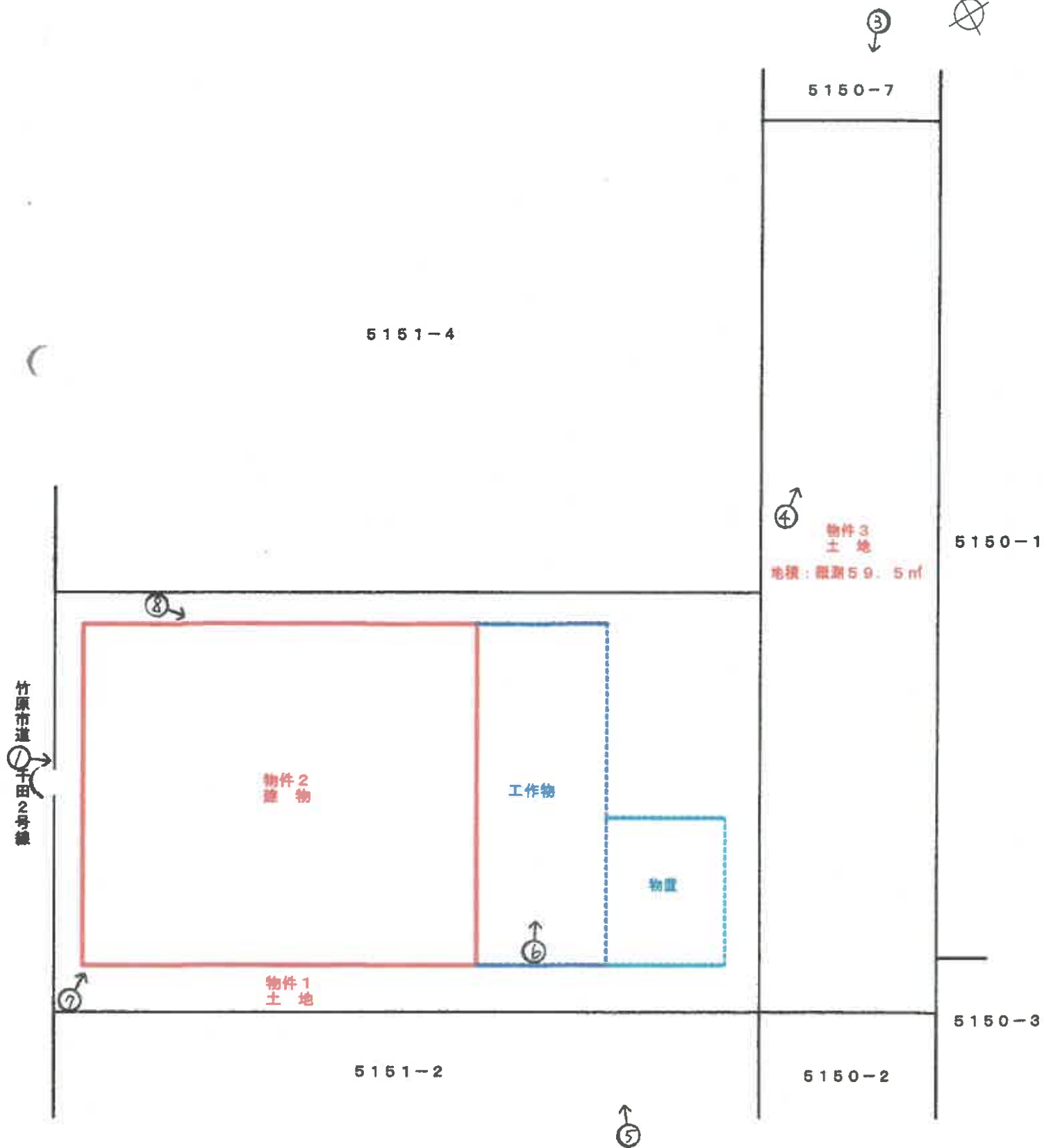
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会印紙)

縮小(A3→A4)

土地建物位置関係図

事件番号：令和6年（又）第63号

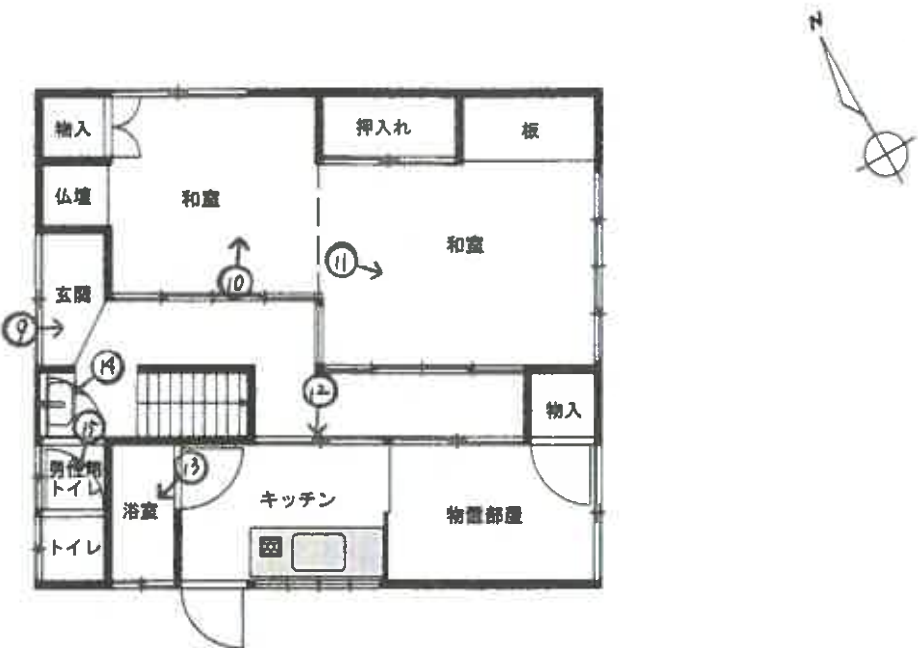


※本図面は法務局備付の公図、地積測量図、建物図面、現地の状況を基に土地、建物の位置関係を示したものにすぎず、正確な形状、境界等を保証するものではない。

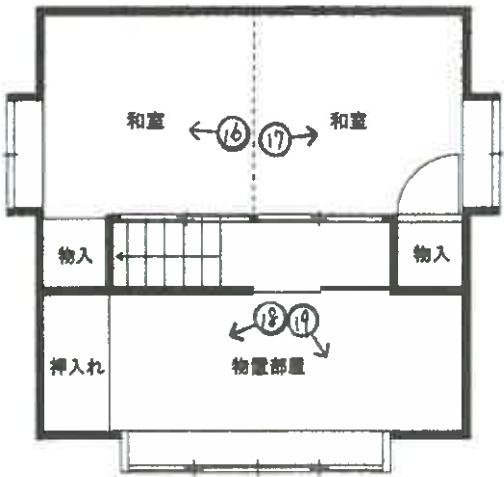
凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取り図
事件番号：令和6年（又）第63号

【1階】



【2階】



凡例 ○→ 写真撮影方向

写真 1



写真 2



竹原市道（千田 2 号線）

写真 3

物件 2 建物



写真4

ドラム缶



写真5 工作物（差掛け）及び物置



写真6 工作物（差掛け）の内部の様子



写真7 外壁のクラック



写真8 外壁の剥離



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

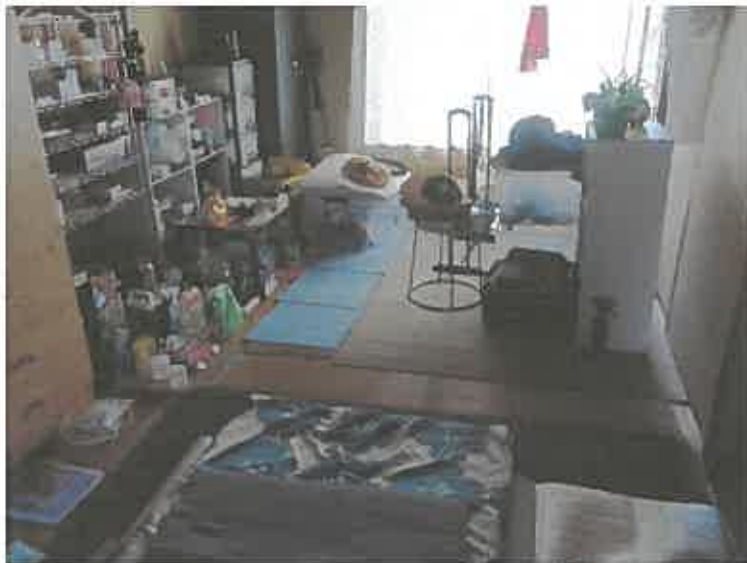


写真18



写真19 雨漏りによるものと思われる染み



令和 6 年(又) 第 63 号
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 2 月 14 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,453,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 636,000円
物件2(建物)	金 615,000円
物件3(土地)	金 202,000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	所在地 地目 地積	竹原市吉名町字東柏新開 5 1 5 1 番 3 宅地 105.63㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	竹原市吉名町字東柏新開 5 1 5 1 番地 3 5 1 5 1 番 3 居宅 木造スレート葺 2 階建 1階 48.94㎡ 2階 31.46㎡ 延べ 80.40㎡	特記事項記載のとおり
3	所在地 地目 地積	竹原市吉名町字東柏新開 5 1 5 0 番 5 畑 74㎡	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	・物件1の土地には物件2の建物のほか、工作物、物置が存在する（土地建物位置関係図及び現況調査報告書参照）。		
2	・2階の床面積が固定資産税では登記と比べて2.42㎡大きいのが、現地調査では床面積の増加について判然としなかったため、登記数量を採用する。		
3	・物件3は農地のため、買受適格証明を要する。 ・物件1の建物図面及び物件3の地積測量図を参考に物件1及び物件3の南側を概測したところ、各図面と現況に不一致があった。現況を確認する限り、物件3に約14.5㎡程度の縄縮みがあると思われるが、土地の境界、形状、地積等を明確にするには専門家による測量等を要する。		

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「吉名」駅の南東方・直線距離約610m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、駐車場、農地等が混在する地域となっている。	
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 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 105.63 m ²	間口 約 8 m 奥行 約 13.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約 2.4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※広島県西部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)であり、道路中心線より2mの後退(セットバック)が必要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の建物、工作物、物置が存する。 工作物内は物が散乱して置かれ、洗濯物が干されるなどしている。 隣地は戸建住宅、駐車場、農地等。 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 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	・隣地との境界標等を確認できなかったため、境界は不明瞭である。 ・ＬＰガスのボンベを確認した。 ・汲み取り式トイレと思われる。 ・物件１の南端側が土砂災害警戒区域及び砂防指定地に含まれる可能性が否定できないことから、買受希望者自身による確認が必要である。 ・物件３の土地上に「ＤＰＦ対応ディーゼルエンジンオイル」、「火気厳禁 第４石油類 危険等級Ⅲ」と表示のあるドラム缶（中身が入っている様子であるがエンジンオイルであるかは不明）が置かれていることから、土壌汚染の可能性は否定できない。また、安全性も懸念される。 ・広島県西部建設事務所建築課にて、工作物は容積率算入の対象の可能性があると説明を受けた。
---------	--

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 40 年 5 月 10 日 新築 経 過 年 数：約 60 年 経済的残存耐用年数：約 2 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： モルタル塗り等 内 壁： 漆喰壁、板張り等 天 井： 天井板等 床： フローリング・畳・絨毯等 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：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	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	・登記より昭和50年10月20日に増築している。 ・広島県西部建設事務所建築課にて、新築時及び増築時ともに建築確認を受けていないとの説明を受けたことから、遵法性に疑義がある。 ・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。 ・床の沈み、2階天井に雨漏りによるものと思われる染みなどの劣化が見られる（現況調査報告書等参照） ・外壁の複数箇所に亀裂や剥離、汚れなどの劣化が見られる。

3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「吉名」駅の南東方・直線距離約 6 2 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、駐車場、農地等が混在する地域となっている。	
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 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 74 m² (登記) 縦 (南北) 約 17 m 横 (東西) 約 3.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 無道路地 その他 ー ※物件 1 の建物図面及び物件 3 の地積測量図を参考に物件 1 及び物件 3 の南側を概測したところ、各図面と現況に不一致があった。現況を確認する限り、物件 3 に約 14.5m²程度の縄縮みがあると思われるが、土地の境界、形状、地積等を明確にするには専門家による測量等を要する。	
接面道路の状況	接面道路なし。	
土地の利用状況等	現状は土地上に D P F 対応ディーゼルエンジンオイルのドラム缶等の物が散乱して置かれているが、一部ではネギと思われるものが植えられている（現況調査報告書参照）。 隣地は戸建住宅、駐車場等。 目的外建物 なし。	
供給処理施設	上 水 道	接面道路（物件 1 が西側で接面する道路）の本管あり 本物件内への引込 不明 ※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・L P G 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

- ・竹原市農業委員会の回答書及びヒアリングによれば、物件3は農地であり、原状回復命令は行わないが、農地法第3条の許可、第5条の許可を要することから、買受希望者は買受適格証明を要する。
- ・隣地との境界標等を確認できなかったため、境界は不明瞭である。
- ・土地上に物が散乱して置かれているため、敷地内でデジタルメジャーによる計測や地勢、地下埋設物などの調査はできなかった。
- ・物件3の南端側が土砂災害警戒区域及び砂防指定地に含まれる可能性が否定できないことから、買受希望者自身による確認が必要である。
- ・物件3の土地上に「DPF対応ディーゼルエンジンオイル」、「火気厳禁 第4石油類 危険等級Ⅲ」と表示のあるドラム缶（中身が入っている様子であるがエンジンオイルであるかは不明）が置かれていることから、土壌汚染の可能性は否定できない。また、安全性も懸念される。
- ・広島県水道広域企業団竹原事務所にて、本物件内への引込は不明であるが、物件1西側道路の本管又は物件1にある管から分岐して引き込むことは可能であるとの説明を受けた。詳細については買受希望者自身による確認が必要である。

第5 評価額算出の過程（物件1、物件2）

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	17,300	0.92	105.63	0.90	1	1,513,000

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4m舗装市道に略等高接面する地積約100㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（竹原（県）-2）

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
24,000	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{137}$	17,300

◇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：

幅員	0.98
セットバック	0.94
相乗積	0.92

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 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	170,000	80.40	0.02	1	273,000

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
60 年	2 年	62 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.02$$

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	1,513,000	0.40 法定地上権	605,000

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。

(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	1,513,000	- 605,000		1.00	0.70	636,000
2	273,000	+ 605,000	1.00	1.00	0.70	615,000
一括価格(合計)						1,251,000

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 評価額算出の過程（物件3）

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ×キ
3	17,300	0.45	74	1.00	0.50	0.70	1	202,000

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4m舗装市道に略等高接面する地積約100㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（竹原（県）-2）

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
24,000	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{137}$	17,300

◇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：

接面状況	0.80
現況農地	0.70
縄縮み	0.80
相乗積	0.45

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 必要なし。

オ 市場性修正：
・買受適格証明が必要な農地であり、買受人が限定されることによる市場性の減価を考慮した。
・ディーゼルエンジンオイル及びその容器（ドラム缶）等の撤去等が必要であり、市場性が劣ると判断されるので、修正を行った。

カ 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。

キ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

第7 参考価格資料

1 地価調査価格（竹原（県）-2）

所 在 : 竹原市吉名町字上郷附4819番10
価 格 : 24,000円/㎡
位 置 : JR呉線「吉名」駅 南東方 道路距離 約470mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 173㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側6.3m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域（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閑静な住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	1,125,698 円	（1㎡当たり 10,657 円）、	課税地積	105.63 ㎡
物件2	585,084 円	（1㎡当たり 7,065 円）、	課税床面積	82.82 ㎡
物件3	652,902 円	（1㎡当たり 8,823 円）、	課税地積	74.00 ㎡

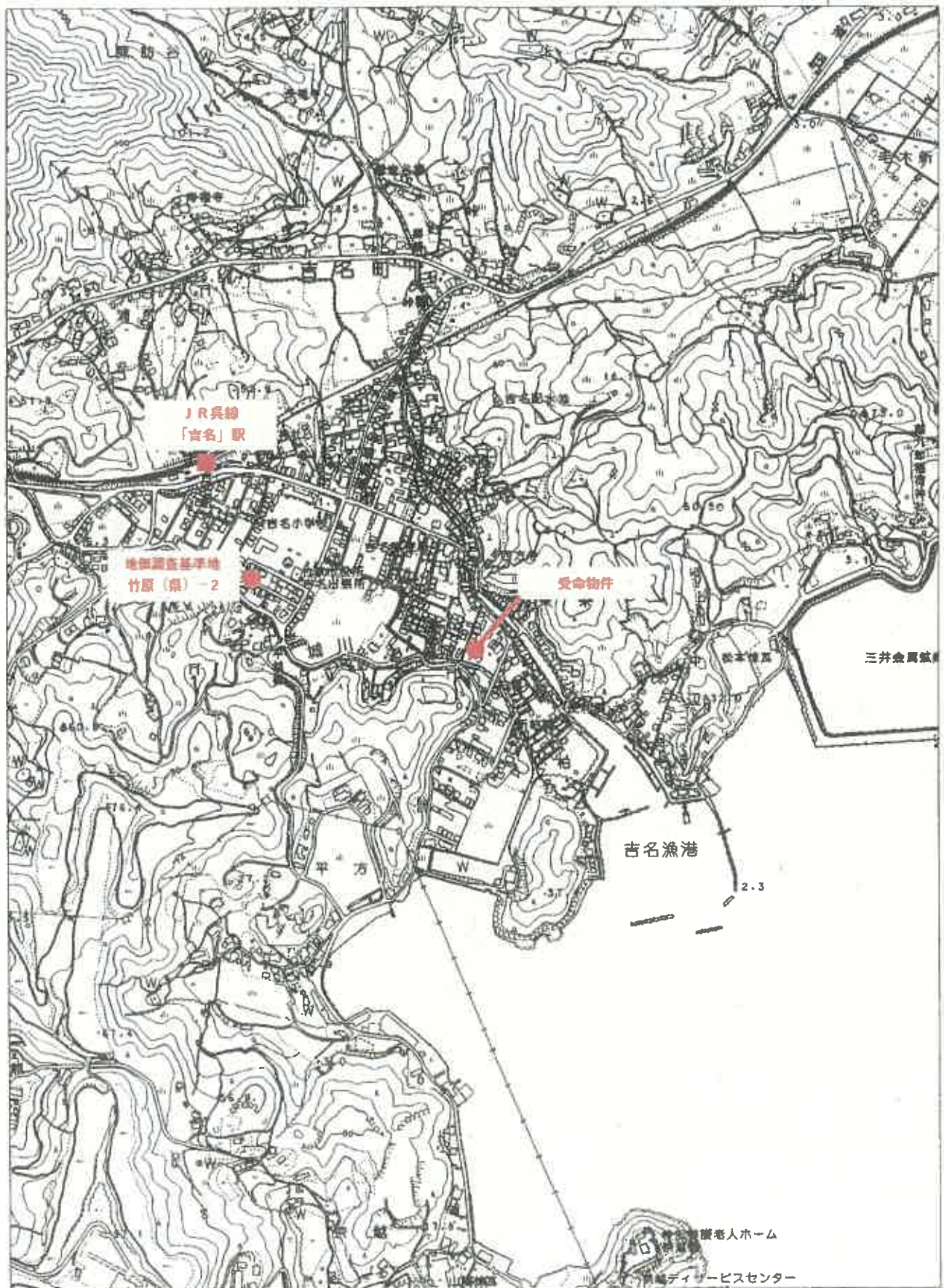
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第8 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

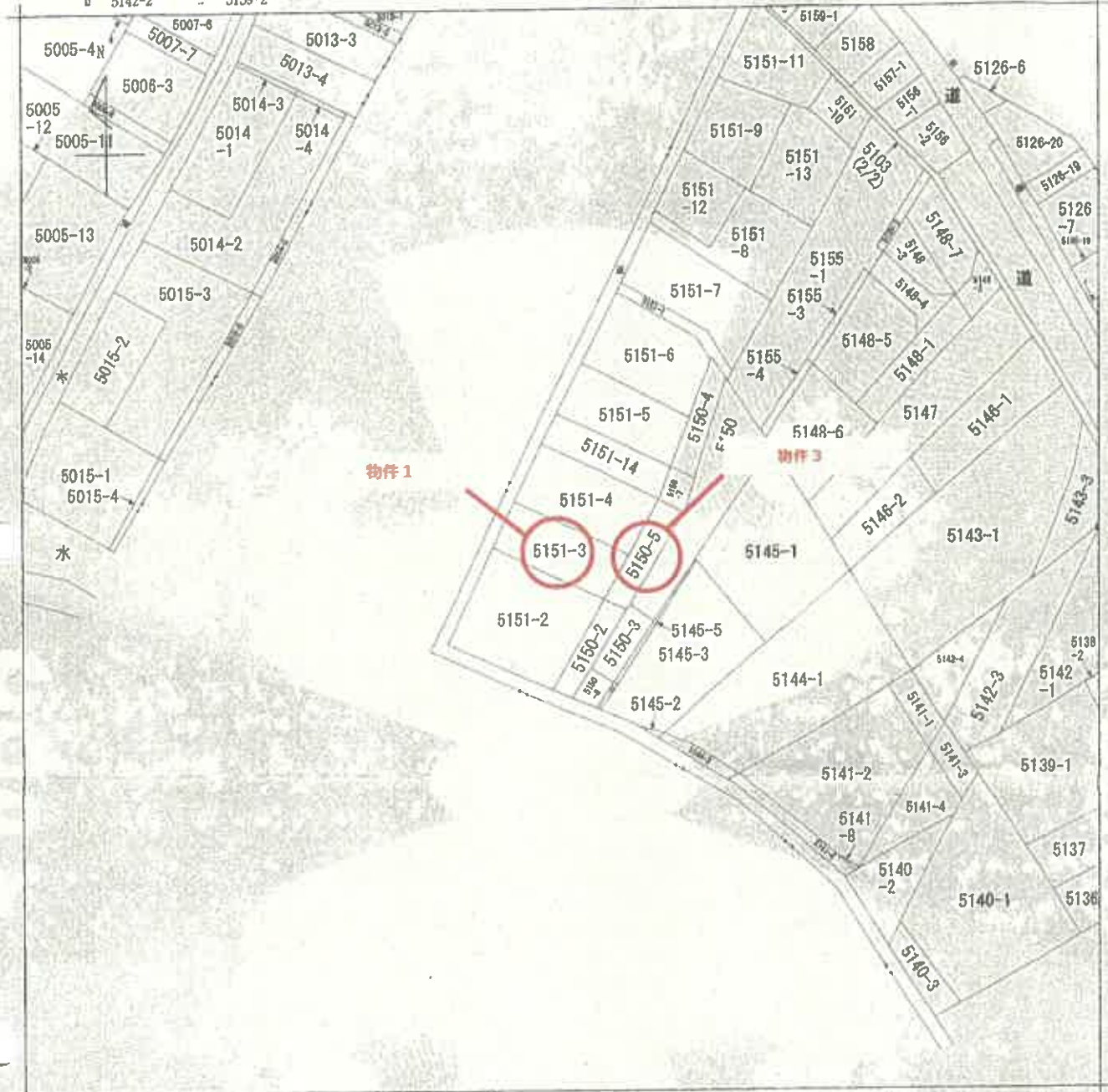


1:10,000

本図面は対象物件の概ねの形状等を示す
ものであり、確定を保證するものではな
い。

公図写
(A3-A4縮小)

イ 5126-17 ハ 5145-4 ニ 5007-4
ロ 5142-2 ヒ 5158-2



(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 部分	所 在 竹原市吉名町東柏新開				地 番 5151番3		
出 縮 力 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				備 付 年 月 日 (原図)	昭和50年12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。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和6年11月25日

東京法務局

地図整理番号: M81175

登記官

(1/1)

昭和59年12月4日

4113257

前5150-2

土地所在図 59.12.9
地積測量図 1/1

耕

地番 5150番4・5・2

土地の所在 竹原市吉名町字東柏新開

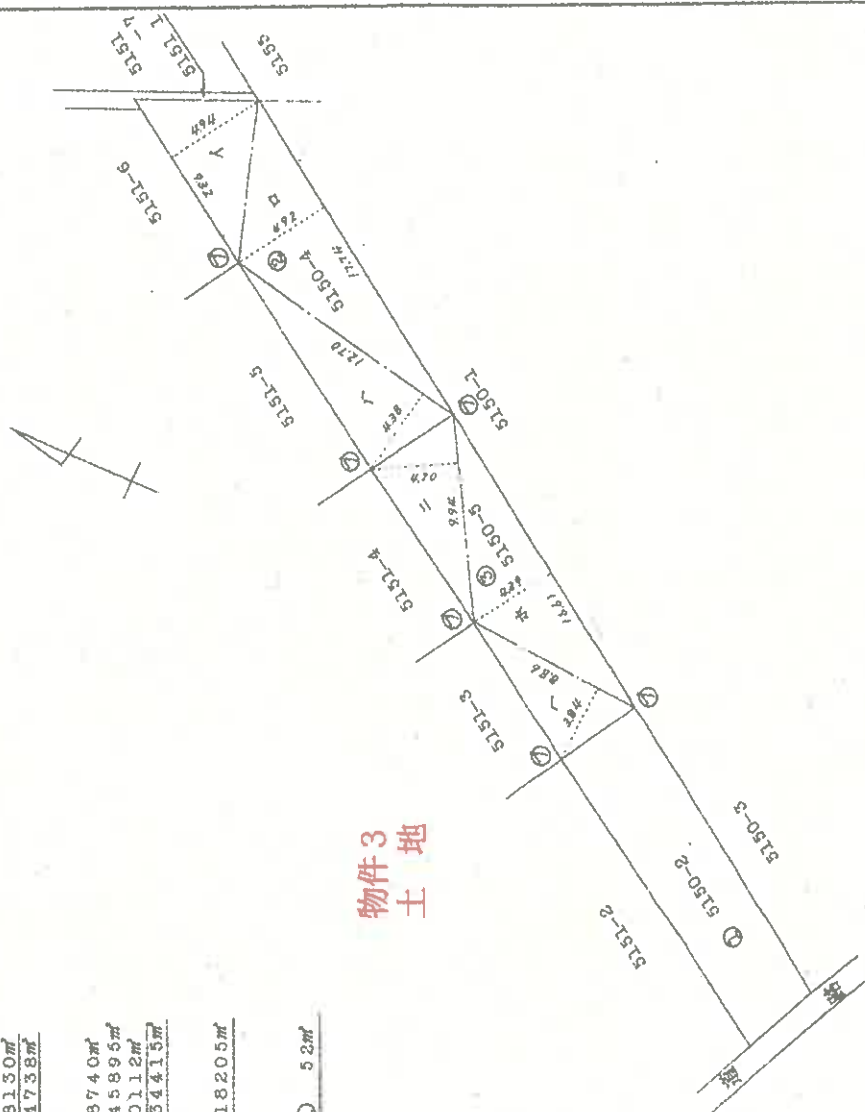
求積 ②イ 93.2mX 4.94m÷2=230.204m²
ロ 17.74mX 4.92m÷2=43.6404m²
ハ 12.70mX 4.38m÷2=27.8130m²
合計=94.4738m²

求積 ③ニ 8.94mX 4.20m÷2=20.8740m²
ホ 16.61mX 4.39m÷2=36.45895m²
ヘ 8.86mX 3.84m÷2=17.0112m²
合計=74.34415m²

求積 ① 221m² - (②+③) =521.8205m²

地積 ② 94m² ③ 74m² ① 52m²

物件3
土地



境界線番号 ①石杭 ②プラスチック杭 ③コンクリート杭 ④金線 ⑤金線 ⑥金線 ⑦金線 ⑧金線 ⑨金線 ⑩金線 ⑪金線 ⑫金線 ⑬金線 ⑭金線 ⑮金線 ⑯金線 ⑰金線 ⑱金線 ⑲金線 ⑳金線 ㉑金線 ㉒金線 ㉓金線 ㉔金線 ㉕金線 ㉖金線 ㉗金線 ㉘金線 ㉙金線 ㉚金線 ㉛金線 ㉜金線 ㉝金線 ㉞金線 ㉟金線 ㊱金線 ㊲金線 ㊳金線 ㊴金線 ㊵金線 ㊶金線 ㊷金線 ㊸金線 ㊹金線 ㊺金線 ㊻金線 ㊼金線 ㊽金線 ㊾金線 ㊿金線

作製者 土地測量士 田中士

和59年11月28日(印)

申請人

縮尺 1/250

(土地測量士田中士受託測量工事使用章)

登記年月日：平成5年6月1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。
(広島法務局東広島支局簿籍)
令和6年11月25日 東京法務局

建築物各階平面図

H5.6.1

家屋番号	5151番3
建物の所在	竹原市吉名町字東柏新開5151番地3

各階平面図

2111011

1階



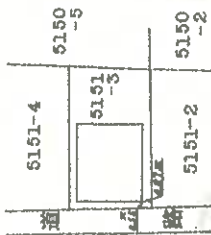
求積表	
6.50 x 7.53	= 48.8450
床面積	48.84 m ²

2階



求積表	
5.56 x 5.48	= 31.4688
床面積	31.46 m ²

物件2
建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

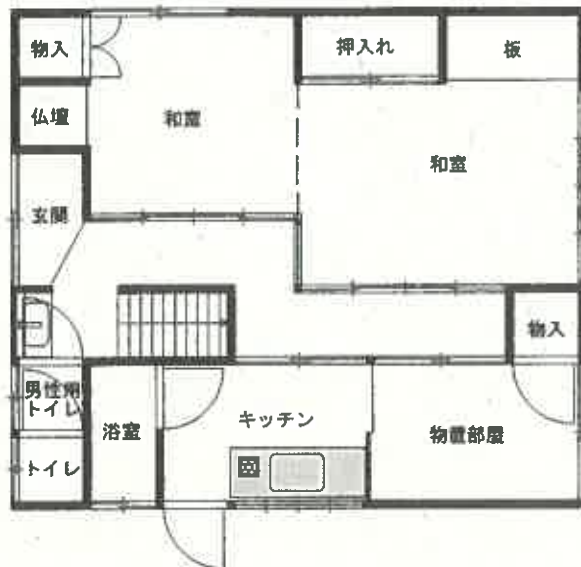
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会印)

建物間取り図

事件番号：令和6年（又）第63号

【1階】



【2階】

