

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、

広島地裁本庁で取り扱っています。

入札その他の手続の際には、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。

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 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 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6, 280, 000 5, 024, 000	一括	1, 260, 000	147, 083	0
1	2, 160, 000				
2	4, 120, 000				
備考	売却基準価額は、民事執行規則30条の3第1項により減価されている。				



## 物件目録

- |   |      |                                  |
|---|------|----------------------------------|
| 1 | 所在   | 庄原市新庄町字土居                        |
|   | 地番   | 281番1                            |
|   | 地目   | 宅地                               |
|   | 地積   | 502.00平方メートル                     |
| 2 | 所在   | 庄原市新庄町字土居281番地1                  |
|   | 家屋番号 | 281番1の2                          |
|   | 種類   | 居宅                               |
|   | 構造   | 軽量鉄骨造セメント板ぶき2階建                  |
|   | 床面積  | 1階 70.31平方メートル<br>2階 56.25平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年12月17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, 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

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, 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】

本件所有者B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】

売却対象外の土地(地番274番1)を通行のため無償で利用している。

### 《 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   | 庄原市新庄町字土居                        |
|   | 地 番   | 281番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 502.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 庄原市新庄町字土居281番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 281番1の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造セメント板ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 70.31平方メートル<br>2階 56.25平方メートル |



令和 7年(ケ)第138号

令和 7年11月19日提出

# 現況調査報告書

広島地方裁判所

執行官 杉原弘展

(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 庄原市新庄町字土居  
地 番 281番1  
地 目 宅地  
地 積 502.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 庄原市新庄町字土居281番地1  
家屋 番号 281番1の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造セメント板ぶき2階建  
床 面 積 1階 70.31平方メートル  
2階 56.25平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図(法 14 条 1 項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図(合成)のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" 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	
建物	物件 2
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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 種類: 構造: 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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を、若干の家財道具を残置した状態で空家として占有している。 <input type="checkbox"/> その他の者 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 平成 年( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (建物所有者)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所	
■関係人 (■ A (土地所有者) <input type="checkbox"/> ( )) の陳述/□提示文書 (□回答書) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成27年 9月25日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	平成27年 9月25日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 , 円 ( 末日限り 翌月支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 , 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	
<p>市道から本件土地に通行するため、A所有の274-1の土地を通行している。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## その他の事項

物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、その南側を用悪水路（275-3 庄原市土地改良区）を介し市道（272-1 建設省 公衆用道路）に接面している。物件1の土地と市道とは高低差があり、前記用悪水路（農業用水路）を跨ぐ形で石段が設置されている。同石段の設置について水路の占用使用許可は取られていない。

なお、市道からの車等での通行は、A所有の西側隣地（274-1）の南側部分を介して行われている。

本報告書に添付した写真には、広角で撮影したものがある。

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	<p>本件建物の所有者（B）は、娘の離婚した元夫です。</p> <p>娘らの家を造るということで、本件土地を無償で貸すことになりました。地代や敷金はもらっておらず貸借期間の定めもありません。</p> <p>本件土地からの市道への通行は、当初は本件土地から市道に斜めに進入路を造ることを計画していましたが、娘らのために私が所有する西側の田の南側部分を潰して市道への進入路を造り、これを通行して市道に出ることになりました。通行料等はもらっていません。</p>

## 執行官の意見

本件建物内は、若干の家財道具が残置された空家の状態であり、所有者以外の者の占有の表徴は観られなかった。

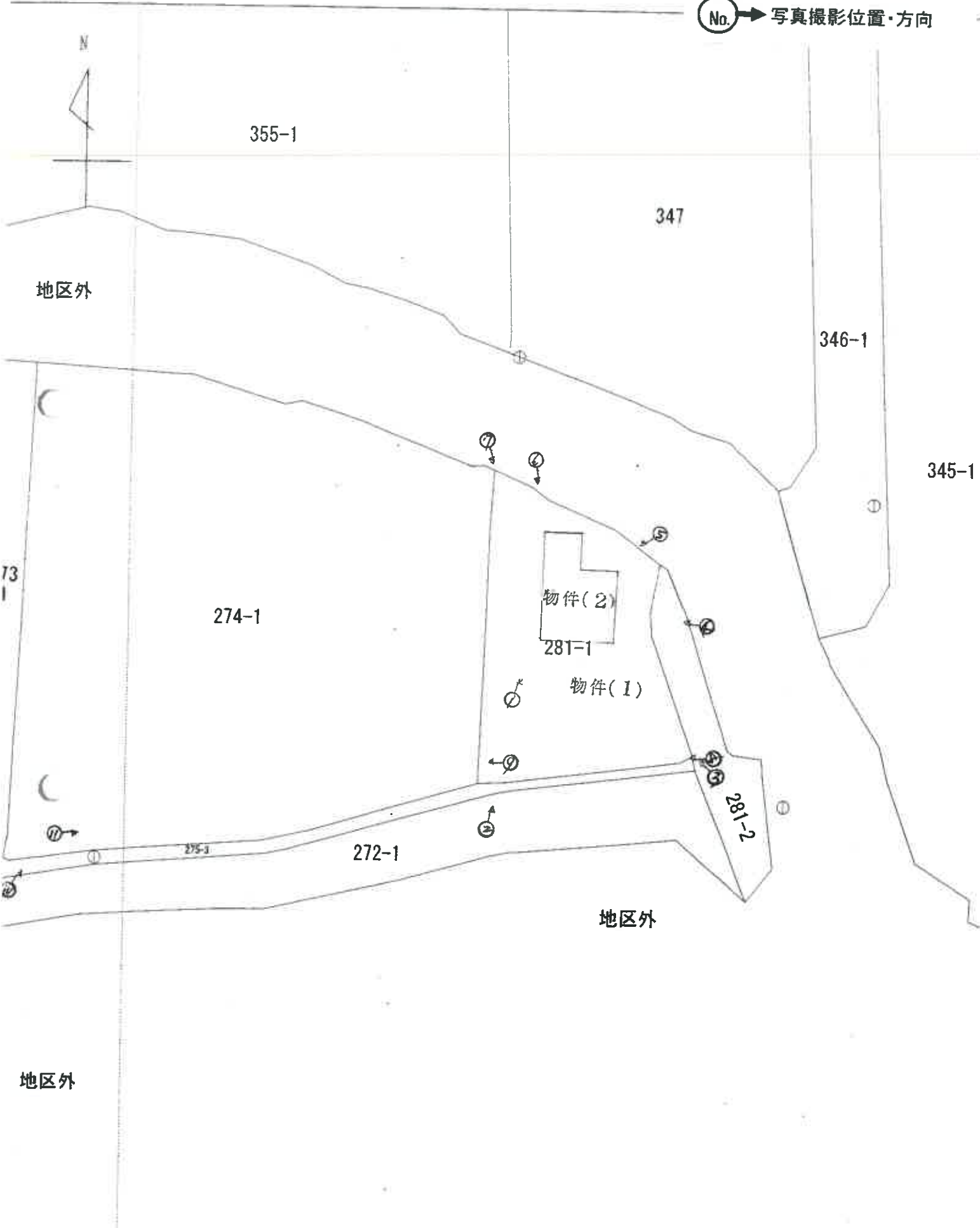
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日	広島法務局三次支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年10月14日 11:20-11:40	庄原市役所	課税資料交付申請
7年10月14日 11:50-12:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年10月15日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年10月29日 14:20-14:35		土地所有者から占有状況等電話聴取
7年11月 5日 13:45-14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 建物所有者代理人(債務整理)と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 5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て臨場した。</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, 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> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

土地建物位置関係図  
14条1項地図と建物図面を合成

No. → 写真撮影位置・方向

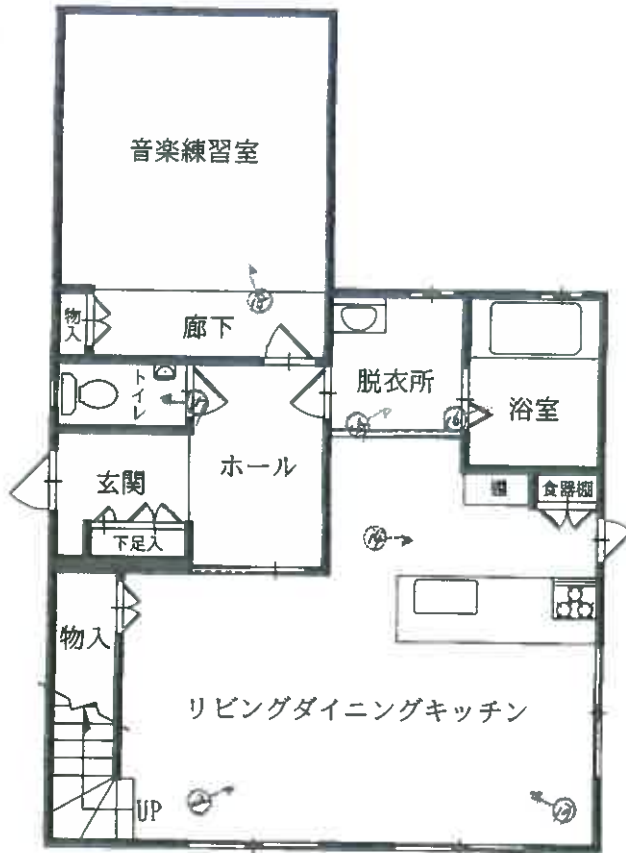


# 建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第138号

物件2建物 1階



物件2建物 2階

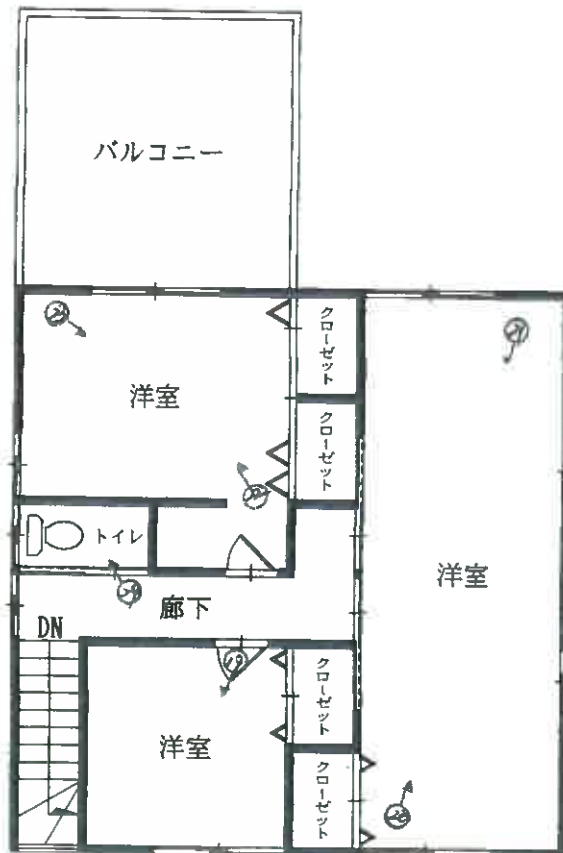


写真1



写真2



用悪水路

写真3



用悪水路

写真4



写真5



写真6



写真7



物件2

物件1(敷地)

写真8



物件2

274-1

物件1(敷地)

用悪水路

写真9



274-1

物件1(敷地)

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



写真 20



写真 21



写真 22



写真 23



写真 24



令和7年(ケ)第138号  
令和7年11月5日 現地調査  
令和7年11月20日 評価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,466,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,607,000円
物件2(建物)	金 6,859,000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 地積	在番目積 庄原市新庄町字土居 281番1 宅地 502.00㎡	同左
2	所家屋番在 種屋番号類 構床面積 構造積	庄原市新庄町字土居281番地1 281番1の2 居宅 軽量鉄骨造セメント板ぶき2階建 1階 70.31㎡ 2階 56.25㎡ 延べ 126.56㎡	同左
番号	特記事項		
	・ 物件2建物の物件1土地に対する敷地利用権は、使用借権である(「現況調査報告書」参照)。		

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	JR芸備線「備後庄原」駅の南東方・直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、農地が広がる中に、主に農家住宅が散在する地域	
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 用途指定なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域 広島県景観条例(大規模行為届出対象地域)
画地条件	規模 物件1	502.00 m <sup>2</sup> 間口 約 20 m 奥行最大 約 32 m 形状 ほぼ台形 接面状況 角地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側 約4.0~4.3m 舗装市道 高低差 画地が約1~1.3m低い 東側 約4.0~4.3m 未舗装農道 高低差 画地が約1.3m低い ※ 南側市道は、広島県北部建設事務所にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)である旨の説明を受けた。また、東側農道は建築基準法上の道路ではないとの回答を得た。 ※ 上記のほか、北東側には「戸郷川」に沿って未舗装の河川管理用通路が存在する。この通路は、河川を管理するために設けられたものであり、一般の通行目的のものではない。また、建築基準法上の道路にも該当しない。そのため、道路としての一般的な効用は認められないものと判断した。 ※ 道路に関しては、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。 隣地は農地、河川等。 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 なし 本物件内への引込 あり (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 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 あり 本物件内への引込 なし (特記事項参照) ※ 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

- ・ 画地(主に接道)について  
物件1土地は、その南側を用悪水路(地番:275番3)を介して市道に接面している。当該市道と物件1土地には高低差があるため、市道の法面部分と前記用悪水路を跨ぐ形でコンクリート製の階段が設置されている。物件2建物の建築確認においては、この階段の存在を前提として市道との接面が認められているとのことであった(広島県北部建設事務所回答)。  
ただ、当該階段の設置には市道及び用悪水路の占有許可を要するところ、庄原市役所建設課及び庄原市土地改良区にはその許可に関する記録が存在しないとの回答であった。そのため、買受人は占有許可取得の必要性が生じる可能性がある点に注意を要する。  
また、現状において自動車の出入りは西側隣地(地番:274番1)内の通路を利用しているが、買受人が西側隣地を利用できるかは西側隣地所有者との協議次第である。自動車で正面市道から直接出入りするには、前記用悪水路や市道法面部分にスロープ設置等の工事を行う必要があるが、スロープ設置等には別途占有許可を要する。  
なお、占有許可の可否は、具体的な計画に対して個別に判断されることに加え、地元自治会や関係者の承諾がなければ許可されないとのことである。このように、占有許可の可否に関しては不確定要素が残ることから、庄原市役所建設課や庄原市土地改良区に事前に相談する等、買受希望者は慎重な確認を要する。
- ・ 上下水道について  
(広島県水道広域連合企業団及び庄原市下水道課回答)  
上水道の本管は、物件1土地南西角から西方約45m地点の市道下に敷設されている配水管が最寄りのもとなる。現況は西側隣地(地番:274番1)に敷設された私設給水管を経由して、物件1土地に引込を行っているものと思われる。そのため、物件1土地の上水道利用にあたっては、西側隣地所有者と協議を行うか、前記配水管から物件1土地まで私設給水管を独自に敷設する等の必要がある。  
  
また、下水道に関し、現在は未接続であるが、今後本管に接続する場合には所定の分担金及び公共柵設置等の工事費の負担が所有者側に生じるとのこと。
- ・ 自然災害について  
洪水浸水想定区域図・広島県ため池マップによると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。

## 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): 平成27年9月25日新築 経過年数: 約 10 年 経済的残存耐用年数: 約 15 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・タイル等 内壁: クロス貼り・コンクリート打ち放し等 天井: クロス貼り等 床: フローリング・カーペット・クッションフロア一等 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: 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能か否かについては不明である。</li> <li>・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・ 内壁に大きな落書きや破損が複数確認された。また、2階東側洋室の床面には、空気銃の弾の跡と思われる傷が多数見られた。全体的な状態はやや劣るものと言える。</li> <li>・ 現地調査においてエコキュートを確認したが、評価上考慮外とする。</li> </ul>

## 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	19,800	0.64	502.00	1.00	1	6,361,000

#### 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400㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格(庄原-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
24,700	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{122}$	19,800

◇ 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)

形状	0.97
角地	1.02
奥行逡減	0.95
接面街路との高低 差・水路介在等	0.80
上水道引込の状態	0.85
相乗積	0.64

※個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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	180,000	126.56	0.45	1	10,251,000

ウ 現価率:  
(物件2)

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
約10年	約15年	約25年

残価率	観察減価
0%	25%

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.45}$$

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	6,361,000	0.10	使用借権	636,000

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を使用借権と判定し、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) 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	6,361,000	- 636,000	/	0.90	0.70	3,607,000
2	10,251,000	+ 636,000	1.00	0.90	0.70	6,859,000
一括価格(合計)						10,466,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、占有許可の可否につき不確定要素が存在するため、なお、全体的に市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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(庄原-1)

所 在 : 庄原市東本町2丁目1659番2、「東本町2-2-5」  
価 格 : 24,700円/㎡  
位 置 : JR芸備線「備後庄原」駅 南東方 道路距離約550mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 250㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南西側6.5m県道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	5,098,814	円(1㎡当たり)	10,157	円、課税地積	502.00㎡	)
物件2	9,144,950	円(1㎡当たり)	72,258	円、課税床面積	126.56㎡	)

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

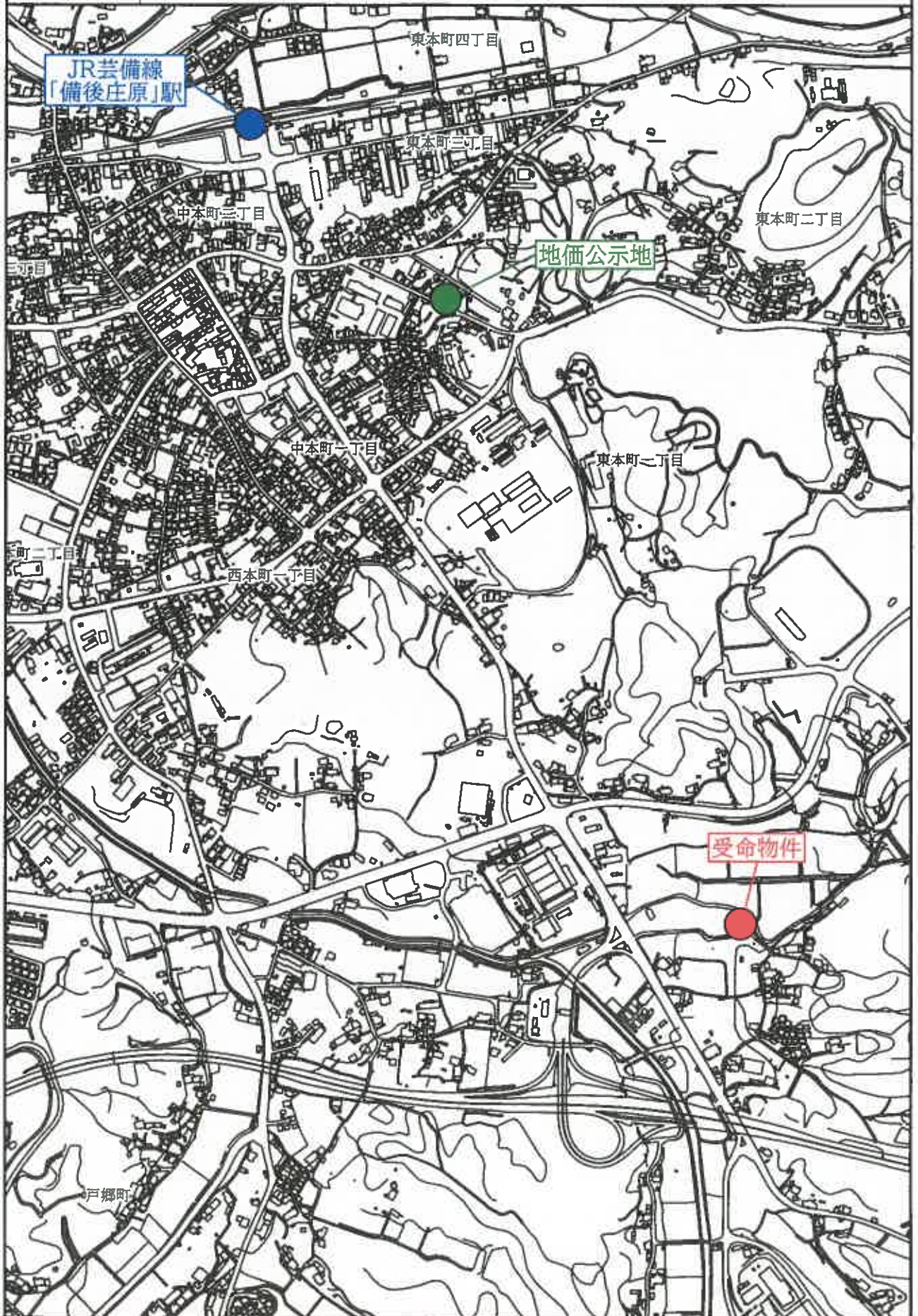
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 建物間取図(見取図)

以上

# 位置図



事件番号 令和7年(ケ)第138号



# 公図写



事件番号 令和7年(ケ)第138号

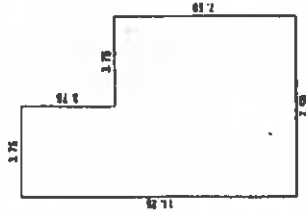


各階平面図

建物図面

家屋番号	281-1-2
建物の所在	庄原市新庄土居281番地1

1階

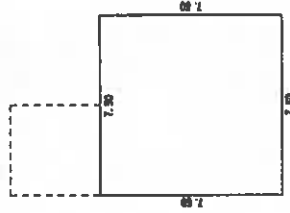


求積表

3.75 x 3.75	=	14.0625
7.50 x 7.50	=	56.2500
計		70.3125

床面積 70.31 m<sup>2</sup>

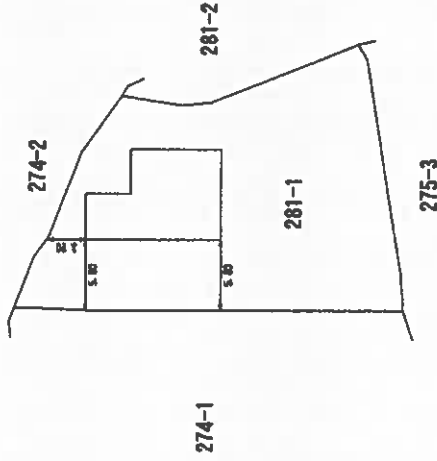
2階



求積表

7.50 x 7.50	=	56.2500
-------------	---	---------

床面積 56.25 m<sup>2</sup>



物件2  
建物

建物図面・各階平面図写  
B4をA4に縮小

作成者

縮尺 1/250  
;日作成)

申請人

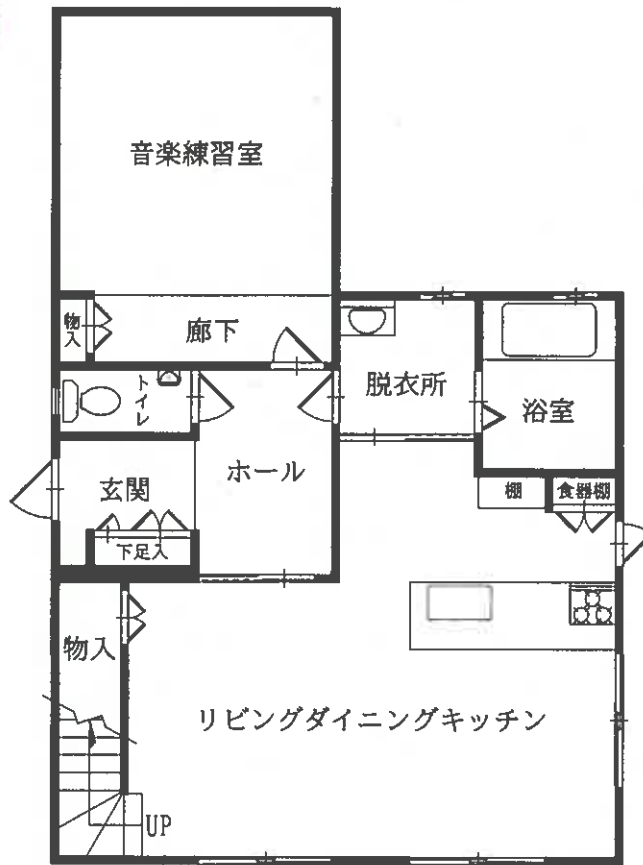
縮尺 1/500

# 建物間取図



事件番号 令和7年(ケ)第138号

## 物件2建物 1階



## 物件2建物 2階

