

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嘱託が行われません。)

※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□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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

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 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 日 午後 3 時 00 分 場 所 広島地方裁判所福山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 27 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、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。
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 4 月 28 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	7,161,000 5,728,800		1,440,000	70,816	15,769
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尾道市久保三丁目 18 番地 1

建物の名称 アーク尾道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保三丁目 18 番 1 の 1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 74.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尾道市久保三丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 739.56 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25 万 3953 分の 7817



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Cが占有している。同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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却対象外の土地（16番32）を通行のため利用している。

《 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。



- [illegible]

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尾道市久保三丁目 18 番地 1

建物の名称 アーク尾道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久保三丁目 18 番 1 の 1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 74.80 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尾道市久保三丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 739.56 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25 万 3953 分の 7817



令和 6 年（ケ）第 48 号

令和 6 年 12 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所福山支部

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（一棟の建物の表示）

所 在 尾道市久保三丁目 18 番地 1

建物の名称 アーク尾道

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 久保三丁目 18 番 1 の 1001

建物の名称 1001

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 74.80 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 尾道市久保三丁目 18 番 1

地 目 宅地

地 積 739.56 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25 万 3953 分の 7817

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■ C (占有者) ☐ () の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用貸借 ☐	
占有開始時期		令和 2年11月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 9月29日ころ	
	期間	令和 2年11月 1日から ■令和 4年10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 6年11月 1日から ■令和 8年10月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■共有者A ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 80,000円 (毎月27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160,000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 ☐ 「執行官意見」のとおり	

(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

本件マンション敷地は、その北側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。
16-32の土地は、海徳寺の所有名義であり、賃借人を(株)吉本組、存続期間を平成1年4月1日から平成41年3月31日（令和11年）までとする賃借権が設定登記され、西側市道に通じる本件マンションのピロティーが設置されている。(株)吉本組は本件建物の建物図面申請者である。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C（占有者）	令和2年から月額8万円で賃借し、住居として利用しています。 賃料は保証会社を通じて支払っていましたが、Dさんと保証会社の契約が終了したため支払ができなくなりました。 BさんはDさんの元奥さんと聞いています。
■ マンション管理 会社担当者	本件マンションから西側市道に出るために 16-32 の土地を通行しています。これについては所有者と管理組合との間で通行権設定契約を締結していましたが、マンションの駐車場として利用していることもあり、平成30年に契約内容を土地賃貸借契約に変更し、年額賃料も12万円に改訂されました。賃借期間は平成41年（令和11年）3月31日までですが、期間満了の6月前までに協議のない場合は、同一条件で継続されることになっています。

執 行 官 の 意 見

本件建物内には占有者の陳述に沿った占有が認められた。

（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
6年11月28日 13:55-14:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影 占有者から占有状況等聴取
6年11月28日		期日通知書兼賃借権等照会書送付
6年11月28日		滞納管理費等照会書送付
6年12月 6日 15:20-15:40	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面写し, 登記事項要約書交付申請
6年12月23日 13:45-14:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者と面談

(特記事項)

☐ 平成 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て臨場した。

☐ 平成 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

5

地図に準ずる図面

イ 52-2
ロ 55-3

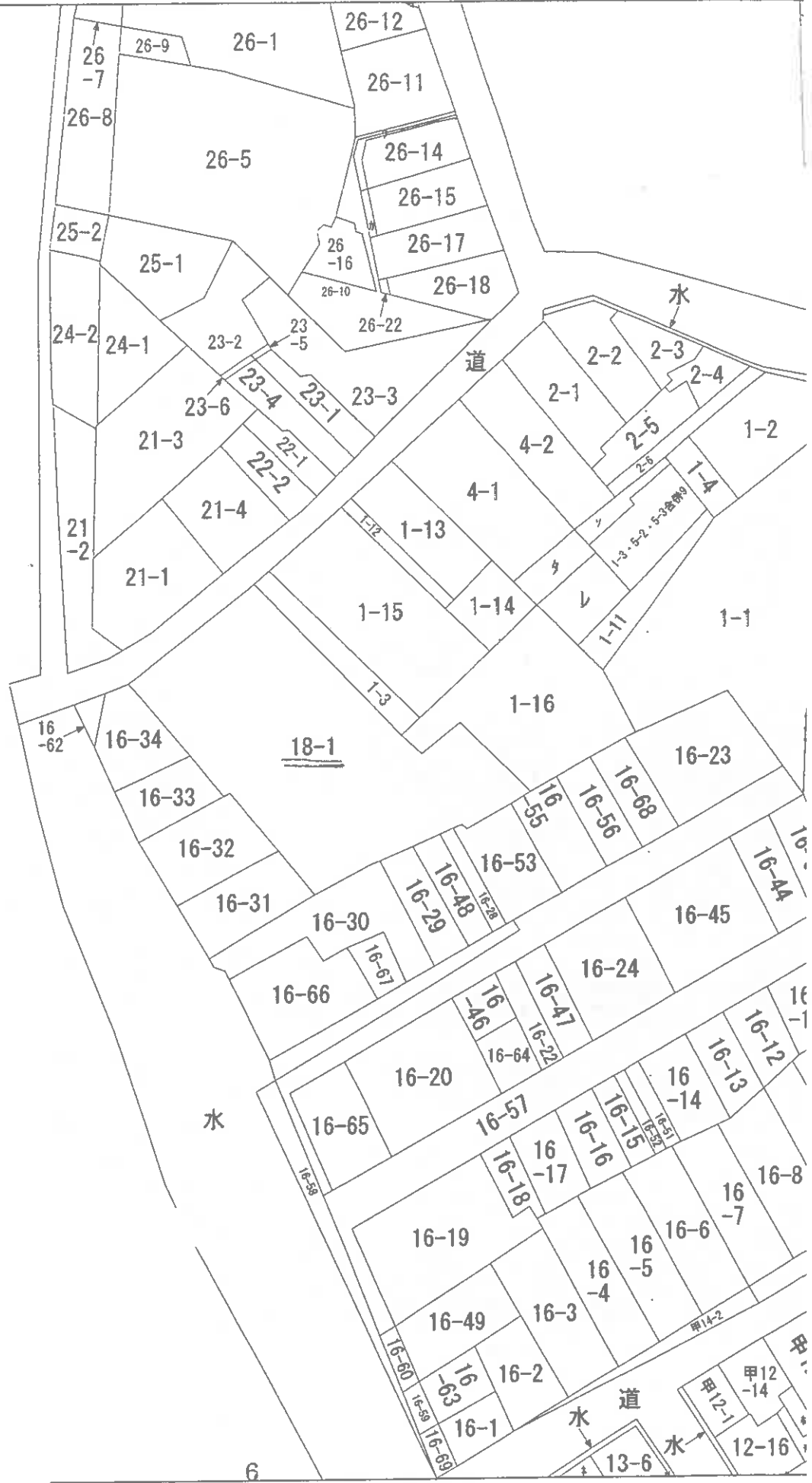
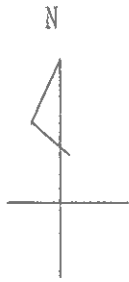
ハ 甲12-17
ニ 甲12-19

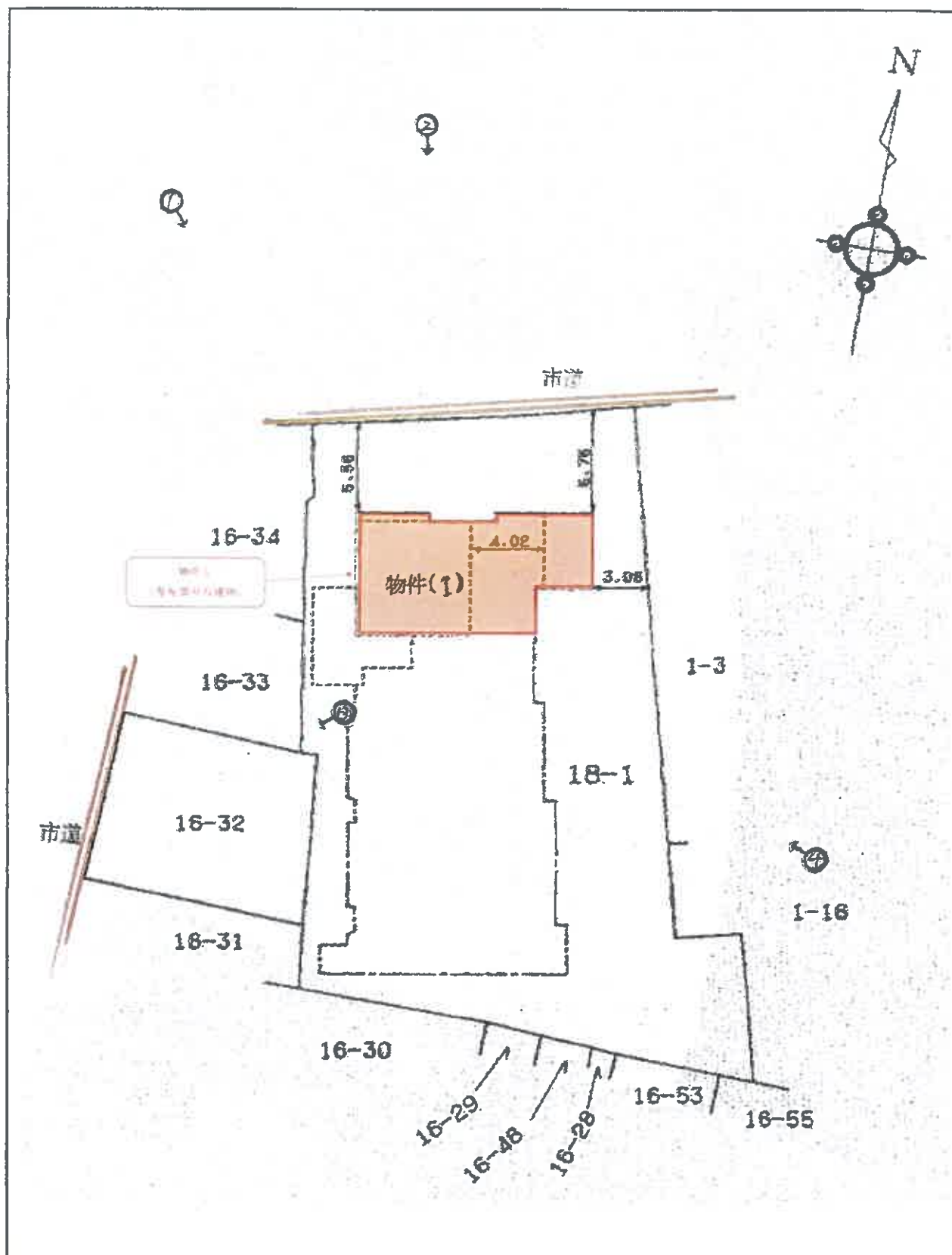
ホ 甲12-22
ヘ 甲12-25

ト 甲12-2・甲
12-3・甲12

-4・甲12-5
合併

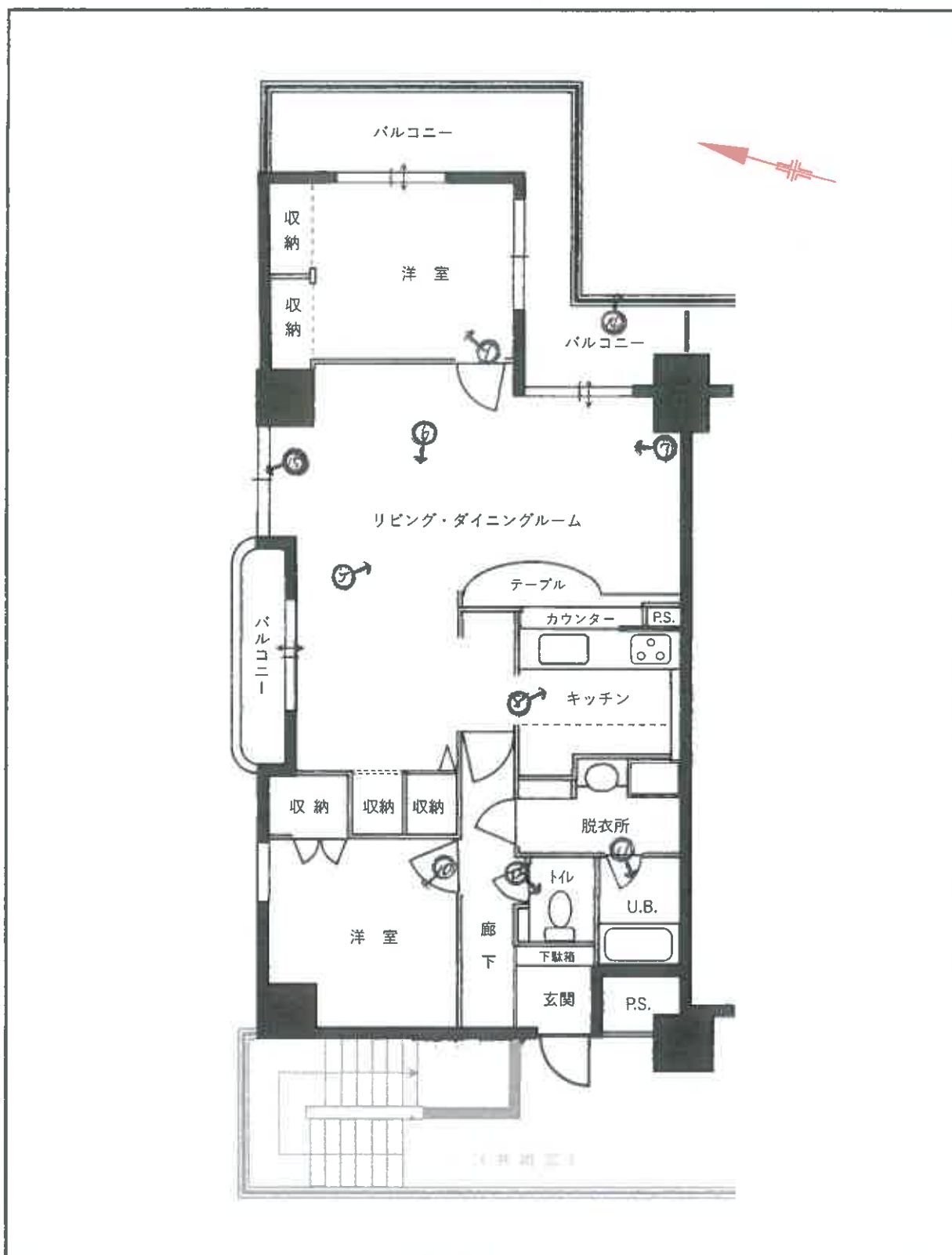
チ 12-24
つづく





土地建物位置関係図

1/free
建物図面から作成



概略建物間取図

1/free

写真1

物件1



写真2

物件1



写真3

本件1棟のマンション



写真4



物件1

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13

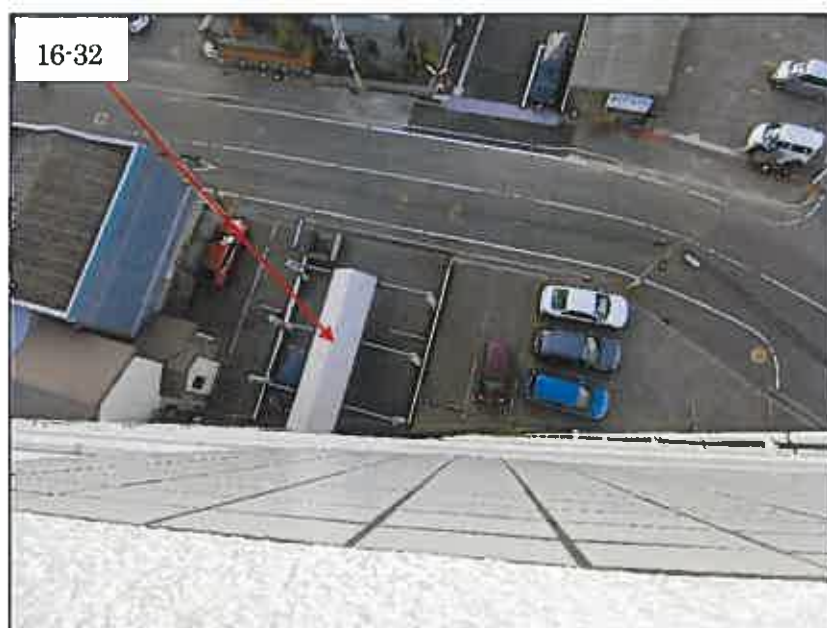


写真 14

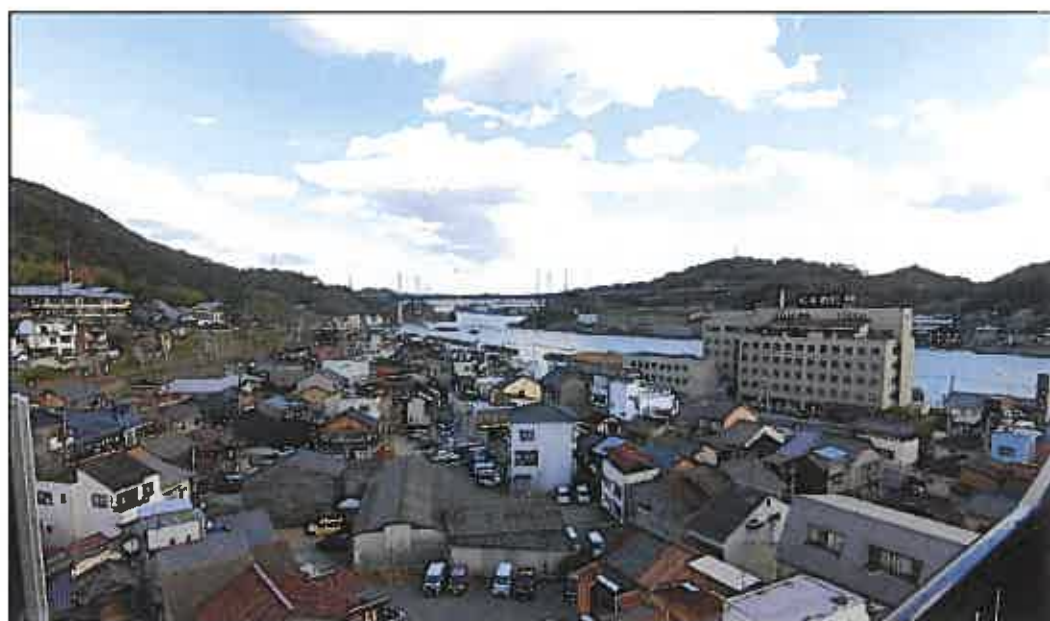


写真 15



令和 6 年(ケ) 第 48 号
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 24 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 7,161,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 尾道市久保三丁目18番地1 建物の名称 アーク尾道 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 久保三丁目18番1の1001 建物の名称 1001 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 10階部分 74.80㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 尾道市久保三丁目18番1 地 目 宅地 地 積 739.56㎡ (敷地権の表示) 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 25万3953 分の 7817		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

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「尾道」駅の北東方・直線距離約 1,400m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅のほか共同住宅等が見られる幹線背後の地域。		
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「尾道遺跡」に該当	
画 地 条 件	規模 符号1	739.56 m ²	間口 約 18.2 m 奥行 約 36 m 形状 やや不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約 2.7 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※ 尾道市建築指導課にて、接面道路については建築基準上の道路に該当する(同法第42条第2項)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	現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は一般住宅、事業所等。 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 あり 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 あり 本物件内への引込 あり ※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	・本件土地と西側に存する幅員約11mの舗装市道との間に介在する土地（久保三丁目16番32）に賃借権が設定されている。マンション居住者等は、マンション附属の駐車場の利用に当たって当該土地を介して西側市道より出入りしている（当該賃借権の概要及び各土地と周辺道路の位置関係は、現況調査報告書参照）。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーク尾道
建物の用途	共同住宅 (総戸数 36 戸)
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 5 年 2 月 3 日 新築 経 過 年 数 : 約 32 年 経済的残存耐用年数: 約 18 年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: タイル貼り等 その他:
設 備 等	エレベーター: 有 (1 基) 駐車場: 敷地内ほか その他:
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: アーク尾道管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社合人社計画研究所 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (月・木・金 午前9:30～午後0:30)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	大規模修繕工事実施予定: なし 建築確認: 第3017号 (平成3年7月9日) 第1269号 (平成4年12月10日) 変更

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	10 階 (1001 号室) 主要開口部の方位： 角部屋、添付概略建物間取図のとおり
床 面 積	74.80 m ² (登記面積)
間 取 り	2 L D K (添付概略建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：クロス貼等 床 : ビニールクロス 内 壁：クロス貼等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：－
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 8,800 円 (月額) 修繕積立金： 6,250 円 (月額) 借地賃借料： 3,694 円 (年額) 滞 納 額： 有 令和4年2月～令和6年12月分 1,099,992円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	竣工時3LDKとみられる間取が2LDKに改装されている(時期不詳)。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
320,000	74.80	0.29	6,941,000

ア 再調達原価：共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記面積による。

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	残価率	観察減価
32 年	18 年	50 年	0 %	20 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.29

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
51,900	1.23	739.56	1.00	0.030781	1,453,000

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、北側で幅員約2.7m市道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（尾道(県)－4）

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
42,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{81}$	51,900

◇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：

面大增価	1.20
形状	0.98
乗入自由度	1.05
相乗積	1.23

尾道市中心の平坦部市街地におけるマンション適地としての希少性から面大増加と判定した。

マンション居住者等は、西側の幅員約11m市道より、マンション敷地と中間にある土地を介し、乗用車等での乗り入れを行っており、上記標準画地に比し利便性が優る。

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 敷地権割合：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
7,817	253,953	0.0307813	1.00	0.030781

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
6,941,000	1,453,000	1.15	1.13	1.00	10,908,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.10
位置別格差	1.03
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.13

オ 占有減価修正：必要なし。

2 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況はやや特殊であるものの賃料水準等は妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより保有期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、保有期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による 収益価格 ア+カ=キ
	4年目 有効 純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 イ÷ウ×0.97=エ	複利 現価率 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
1,609千円 (22.5%)	646千円	9.0%	6,962千円	0.794	5,528千円 (77.5%)	7,137千円 (100%)

ア：目的物件を賃貸することにより、得られるであろう有効純収益の現在価値の合計。

イ：保有期間終了後（4年目期首）の有効純収益。

ウ：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

エ：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から、仲介手数料を控除した価格である。（仲介手数料は3%と査定した）

オ：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

（割引率 8.0%） 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+8\%)^3} \div 0.794$$

カ：保有期間終了後における正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値の合計と、保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計である。

《保有期間中のキャッシュフロー》

[単位：円]

項目		1年目	2年目	3年目	4年目
ア 総収益	支払賃料	960,000	960,000	960,000	960,000
	共益費収入	0	0	0	0
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	960,000	960,000	960,000	960,000
	空室損失	△ 40,000	△ 40,000	△ 40,000	△ 40,000
	貸倒損失				
	有効総収益	920,000	920,000	920,000	920,000
イ 総費用	管理費	105,600	105,600	105,600	105,600
	修繕積立金	75,000	75,000	75,000	75,000
	リフォーム費等	60,000	0	0	0
	公租公課	86,600	86,600	86,600	86,600
	損害保険料	7,000	7,000	7,000	7,000
	その他	0	0	0	0
	運営支出合計	334,200	274,200	274,200	274,200
	資本的支出	0	0	0	
	総費用合計	334,200	274,200	274,200	274,200
ウ 経費率 (運営支出／可能総収益)		35%	29%	29%	29%
エ 有効純収益（ア－イ）		585,800	645,800	645,800	645,800
オ 複利現価率 割引率 8.0%		0.92593	0.85734	0.79383	
カ 有効純収益の現価		542,410	553,670	512,655	

注：総収益及び総費用等は、調査時点における対象物件の所在する近隣地域等における対象物件と類似の不動産の賃料等を参考に、想定に基づいて行うものである。また、調査日以降発生した物件の現状変更及び社会・地域的な変化等については考慮していない。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、収益価格は想定部分を含んでいることから、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格(円)
① 積 算 価 格	10,908,000
② 収 益 価 格	7,137,000
③ 調整後の価格	10,531,000

(注) ①積算価格：占有減価修正後の価格。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格(円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
10,531,000	1.00	0.80	0.85	7,161,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（尾道(県)－4）

所 在 : 尾道市西久保町1505番9 「西久保町24-8」
価 格 : 42,000円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「尾道」駅 北東方 道路距離 約 2.1km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 西側 5.6m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 山腹に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 4,859,985 円 （1㎡当たり 64,973 円）、課税床面積 74.80 ㎡

土地
符号1 38,669,373 円 （1㎡当たり 52,287 円）、課税地積 739.56 ㎡

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

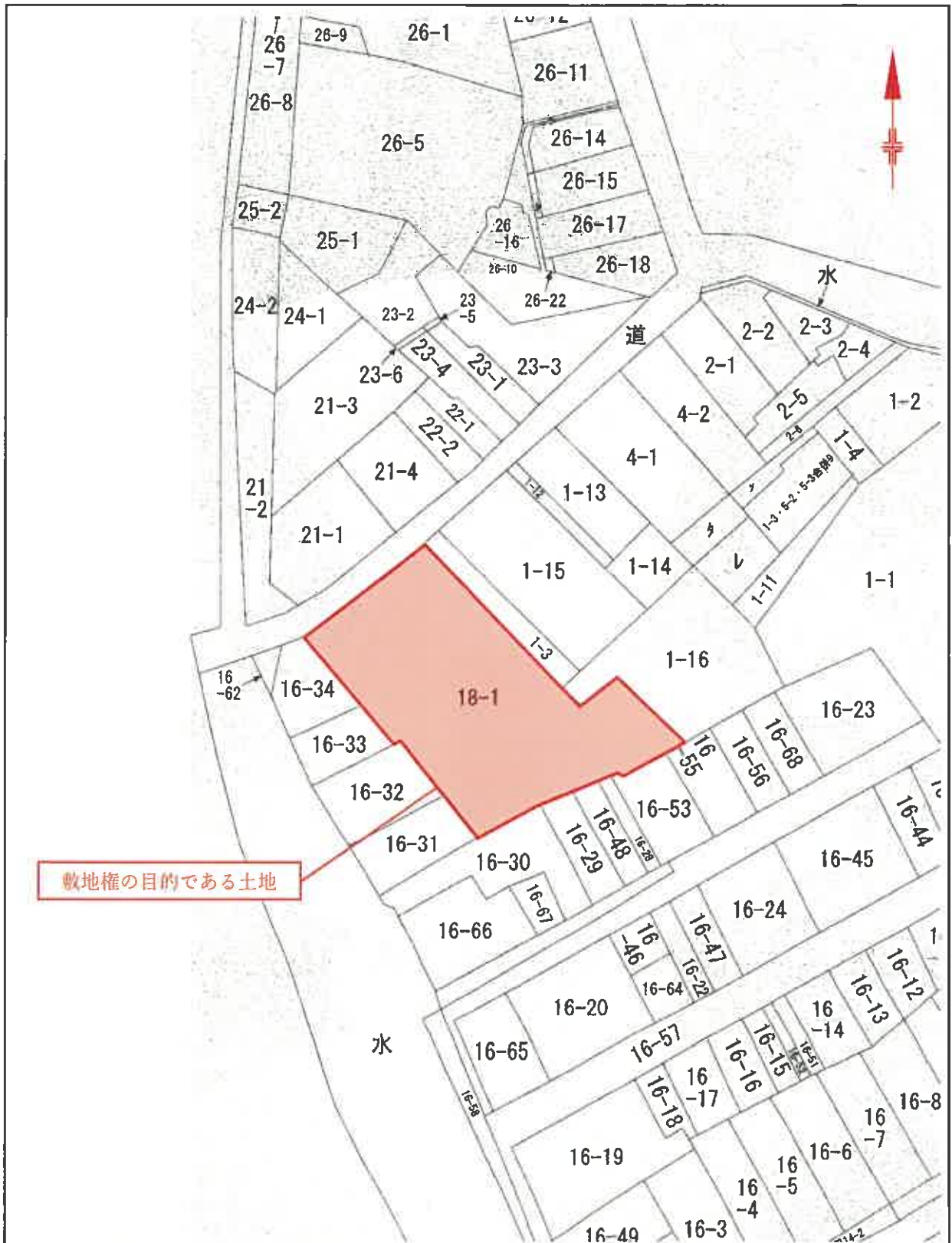
- 1 受命物件の位置図（尾道市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
- 4 概略建物間取図

以 上



位置図

1/10,000
尾道市白図



公 図 写

1/600

地図に準ずる図面

登記年月日：平成5年2月26日

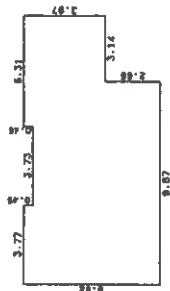
2170079

各階平面図

家屋番号 久保三丁目
18-1の1001

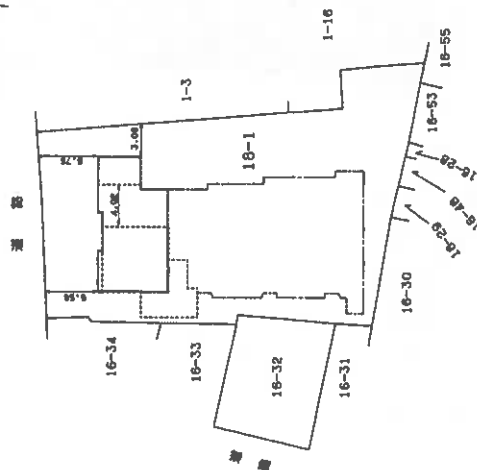
建物図面

建物の所在 尾道市久保三丁目 18-1



求積表

3.77 x 6.62	=	24.9574
3.73 x 6.17	=	23.0141
2.17 x 6.62	=	14.3654
3.14 x 3.97	=	12.4658
合計		74.8027
床面積		74.80 m ²



建物の番号 1001
建物の存する部分 10 階部分

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

尺 1/500

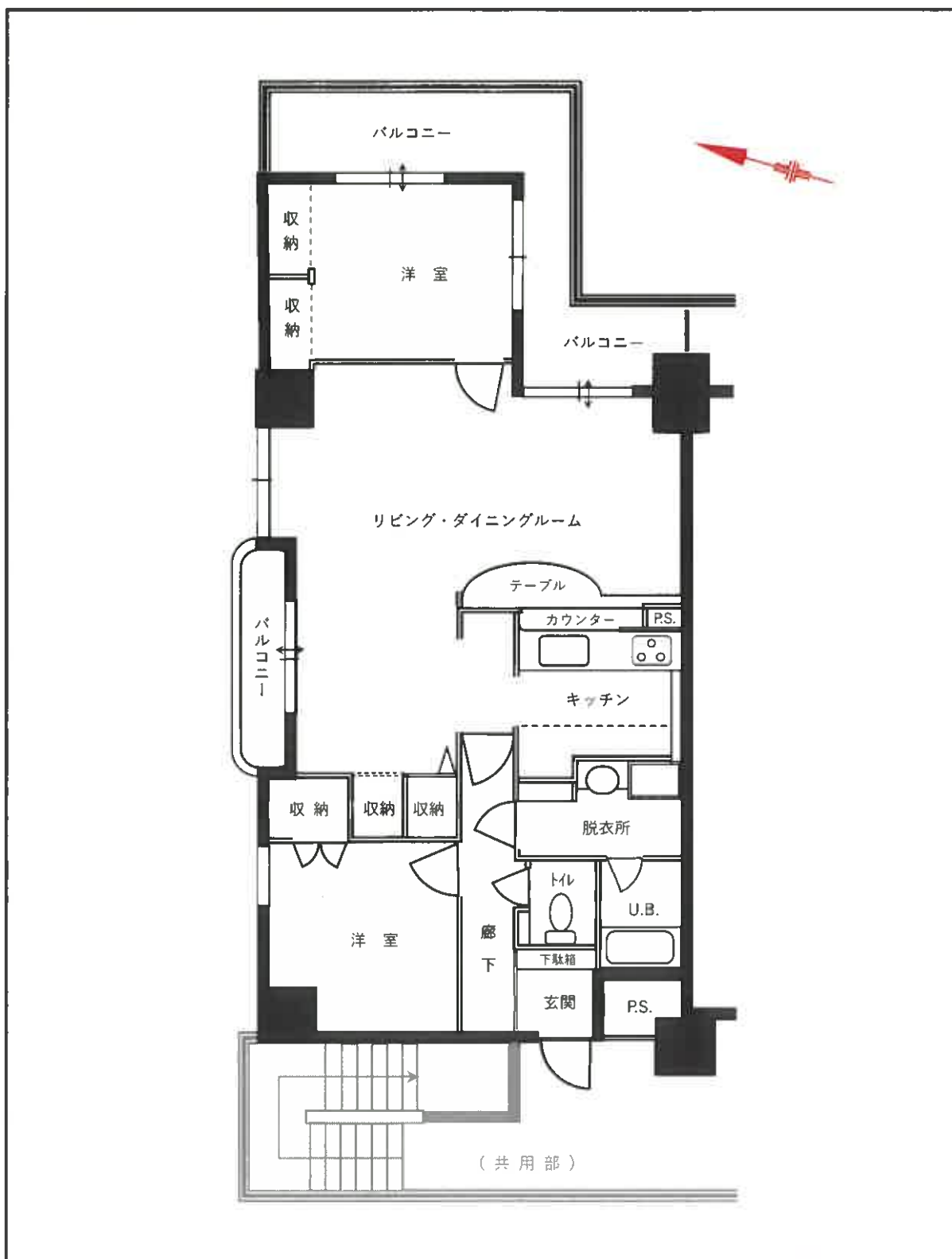
平成5年2月8日作成
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

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。

(広島法務局尾道支局管轄)

令和6年10月2日

広島法務局



概略建物間取図

1/free