

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月22日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月16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 8年 2月 5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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月21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12月22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）
1～6	2,070,000 1,656,000	一括	420,000	46,786	0
1	37,000				
2	57,000				
3	631,000				
4	466,000				
5	159,000				
6	720,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 三原市中之町五丁目
 地 番 1937番7
 地 目 宅地
 地 積 12.04平方メートル
- 2 所 在 三原市中之町五丁目
 地 番 1937番8
 地 目 宅地
 地 積 18.36平方メートル
- 3 所 在 三原市中之町五丁目
 地 番 1940番7
 地 目 宅地
 地 積 156.21平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地及び雑種地
- 4 所 在 三原市中之町五丁目
 地 番 1940番8
 地 目 宅地
 地 積 75.57平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地



物 件 目 録

- 5 所 在 三原市中之町五丁目
地 番 1940 番 10
地 目 宅地
地 積 51.60 平方メートル
- 6 所 在 三原市中之町五丁目 1940 番地 7
家屋 番号 1940 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 108.67 平方メートル
2 階 67.78 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 116.07 平方メートル
2 階 67.78 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月29日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3の東側部分及び物件4】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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1～5】

売却対象外の土地（地番1937番1及び同1940番4）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。

- 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、閲覧室では通常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 三原市中之町五丁目
地 番 1937番7
地 目 宅地
地 積 12.04平方メートル
- 2 所 在 三原市中之町五丁目
地 番 1937番8
地 目 宅地
地 積 18.36平方メートル
- 3 所 在 三原市中之町五丁目
地 番 1940番7
地 目 宅地
地 積 156.21平方メートル
(現況)
地 目 宅地及び雑種地
- 4 所 在 三原市中之町五丁目
地 番 1940番8
地 目 宅地
地 積 75.57平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 目 録

- 5 所 在 三原市中之町五丁目
- 地 番 1940番10
- 地 目 宅地
- 地 積 51.60平方メートル
- 6 所 在 三原市中之町五丁目1940番地7
- 家屋 番号 1940番7
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 108.67平方メートル
2階 67.78平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約116.07平方メートル
2階 67.78平方メートル



令和 7年(ケ)第 37号

令和 7年10月22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 | 所 | 在 | 三原市中之町五丁目 |
| | 地 | 番 | 1937番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.04平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三原市中之町五丁目 |
| | 地 | 番 | 1937番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.36平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三原市中之町五丁目 |
| | 地 | 番 | 1940番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 156.21平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三原市中之町五丁目 |
| | 地 | 番 | 1940番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 75.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三原市中之町五丁目 |
| | 地 | 番 | 1940番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 51.60平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在	三原市中之町五丁目1940番地7		
家屋 番号	1940番7		
種 類	居宅		
構 造	軽量鉄骨木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	108.67平方メートル	
	2階	67.78平方メートル	



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県三原市中之町五丁目19番5号
土地	物件 1～5
現況地目	☒ 宅地（物件1～3, 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件3, 4）
形状	☐ 公図（法14条1項地図）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 （物件1, 2, 5, 3の東側部分を除く部分） 上記の者が本件土地上下に下記建物を所有して、占有している （物件3の東側部分, 物件4） 上記の者が更地として占有している。 ☐ その他の者 ☐ 「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	
建物	物件 6
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約116.07㎡（増築 約7.4㎡），2階 67.78㎡
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 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☐ その他の者 ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

物件3の土地の東側部分及び物件4の土地は、草木の繁茂した雑種地である。

物件1，2及び5の土地並びに物件3の土地の東側部分を除く部分は、物件6の建物の敷地として利用されている。

物件6の建物の建物図面に記載された物件3の土地（1940-7）と西側隣地（1940-4）の境界は、本件各土地の分筆履歴及び各地積測量図の作成時に照らすと齟齬が観られる。

物件1，2の土地は、その南側を市道（1937-9，1937-5は三原市の宅地）に接面している。

物件4の土地への通行は、物件3の土地の東側部分及びその南側隣地（1937-1）を通行する必要がある。

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
■所有者の妻	本件建物は所有者が住居として利用しています。 本件土地建物については何人との間にも貸借関係はありません。 本件建物の東側の土地は利用しておらず草木が繁茂しています。この土地に入るのには1937-1の土地を通行する必要があります。 また、建物裏の下屋に入るのには1940-4の土地を通行する必要があります。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者の妻の陳述に沿った占有が認められ、第三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 8月29日	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年 8月30日 10:40-11:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年10月 1日	広島法務局尾道支局	発令外建物の登記等調査
7年10月 5日 14:40-15:25	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の妻と面談

(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て臨場した。

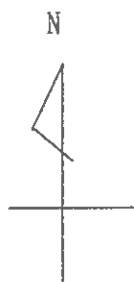
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年10月 5日
休日・夜間執行許可の提示をした。

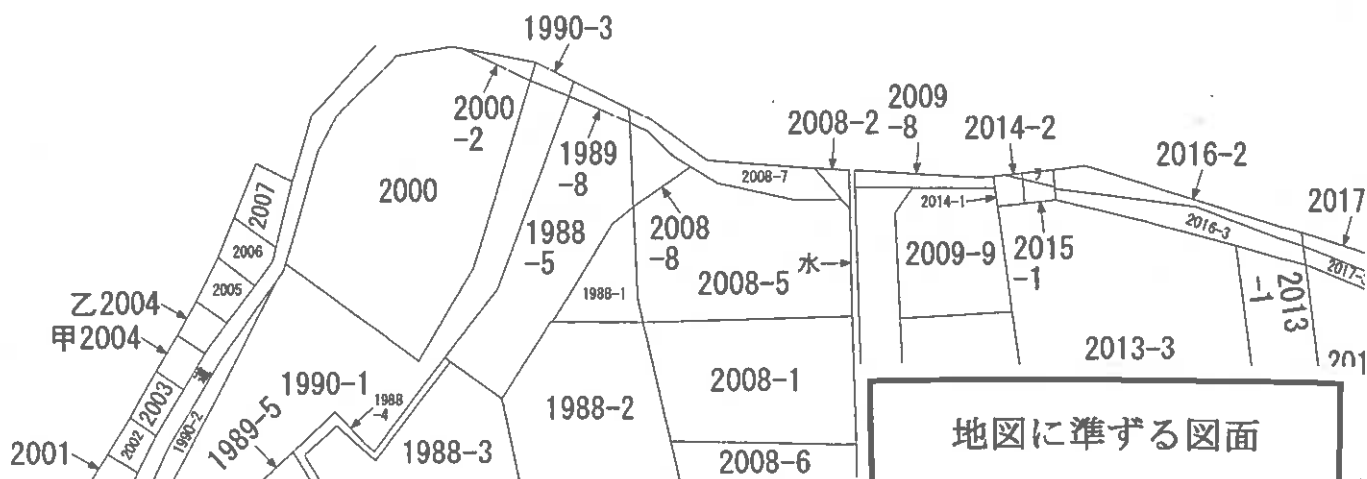
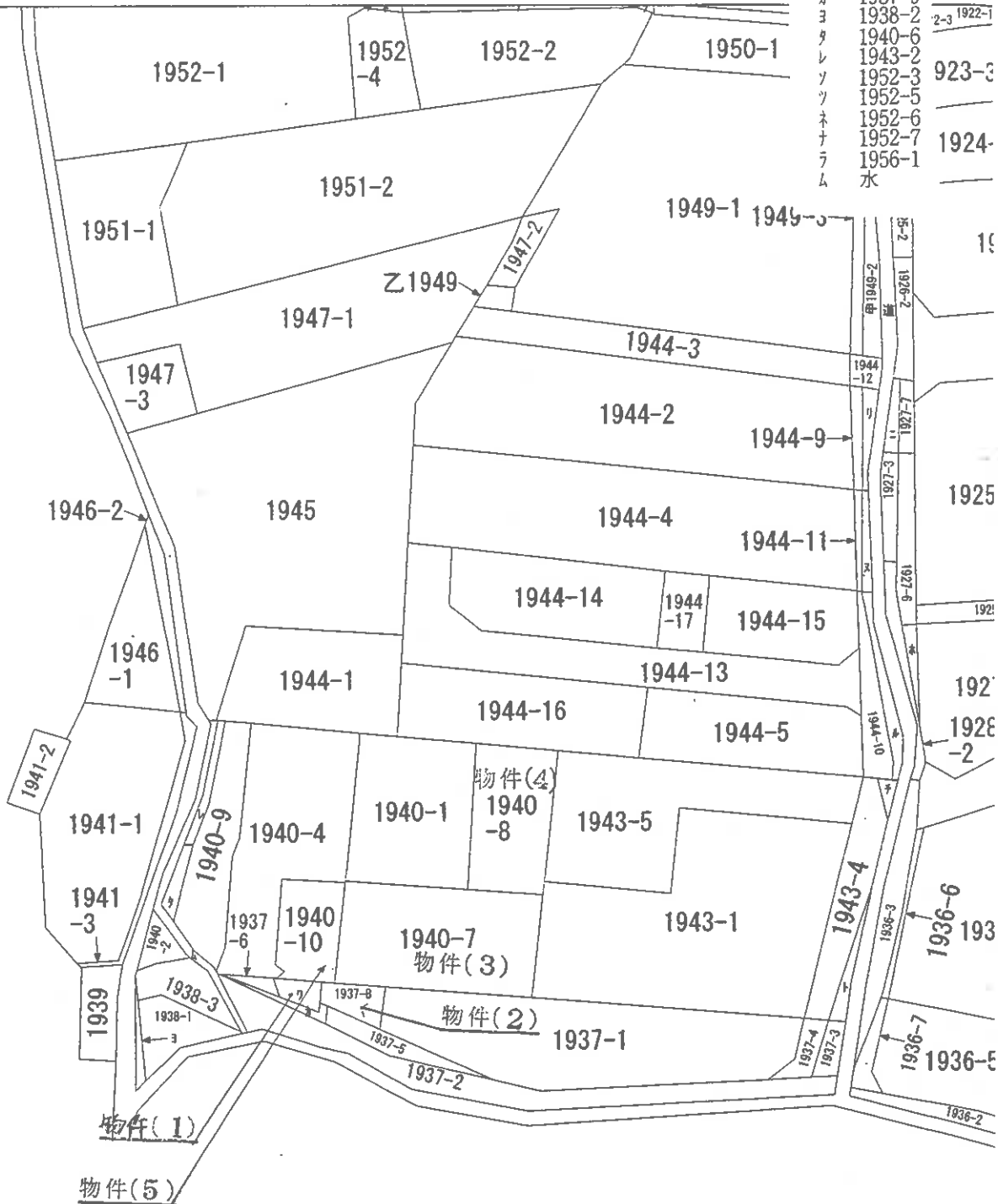
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

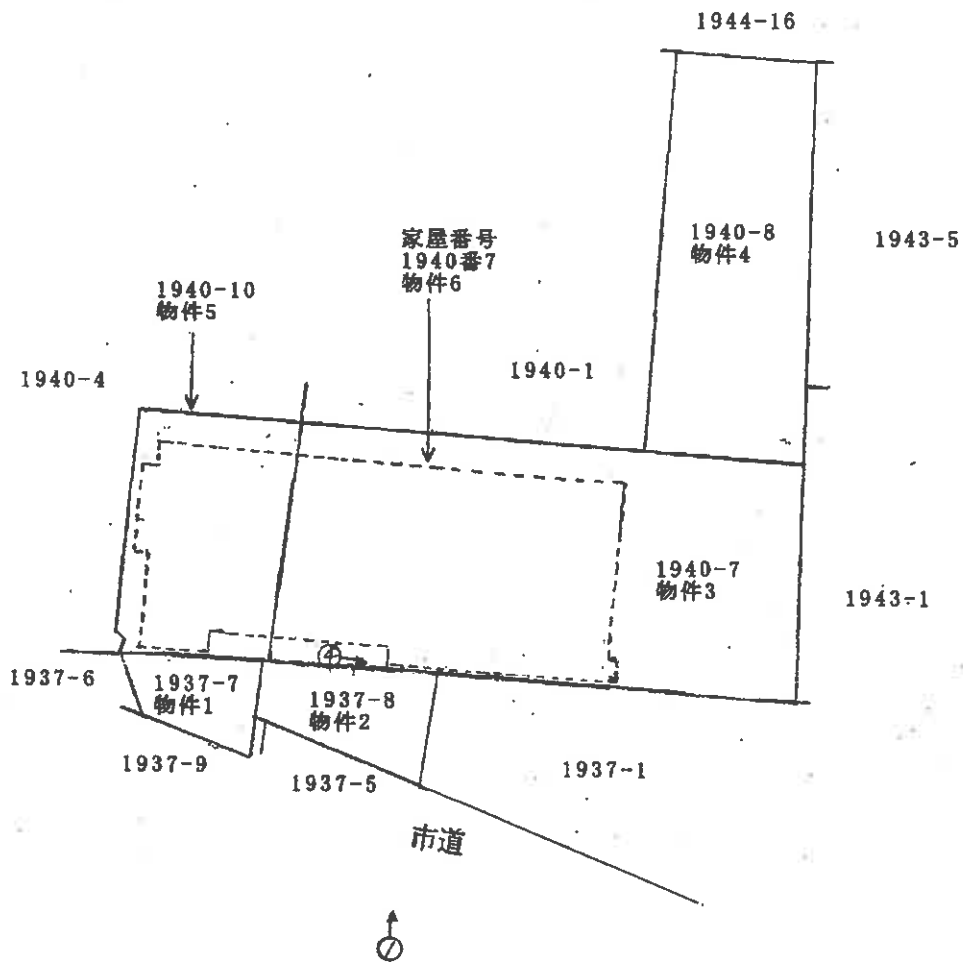
イ	1922-2	ハ	1924-2	ホ	1927-8	ト	1940-3	リ	1944-6	ル	1944-8	ヲ	2015-2
ロ	1923-2	ヒ	1927-4	ヘ	1932-5	チ	1943-3	ヌ	1944-7	ヅ	つづく	ワ	1937-7
												カ	1937-9
												コ	1938-2
												ク	1940-6
												ケ	1943-2
												コ	1952-3
												ソ	1952-5
												ツ	1952-6
												ネ	1952-7
												ナ	1956-1
												ラ	水



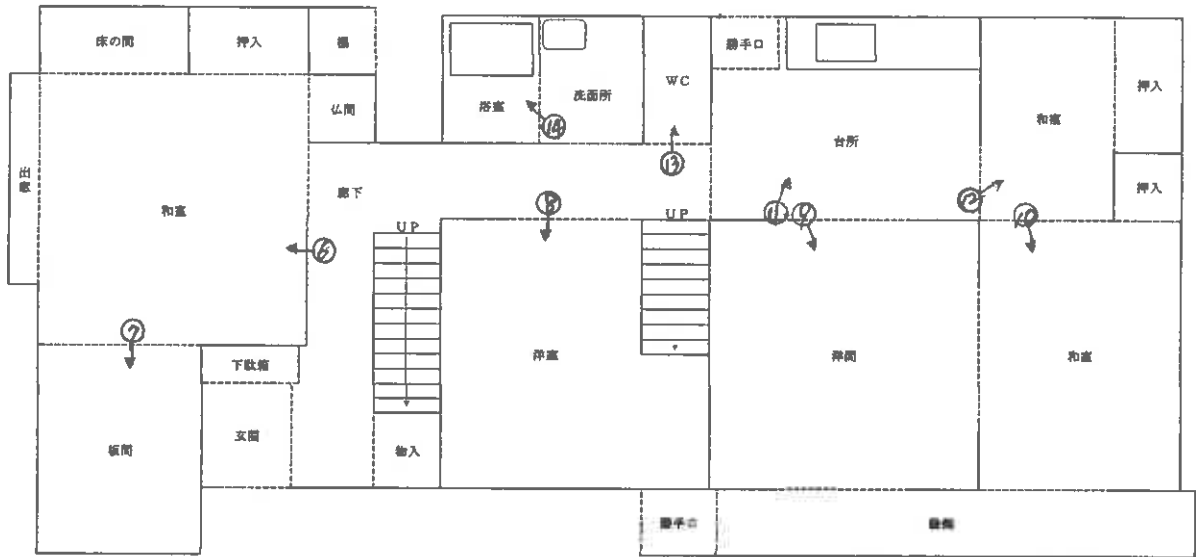
1942



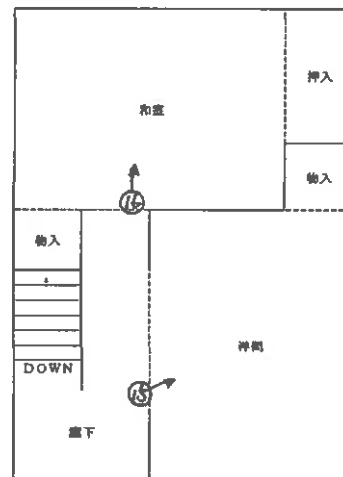
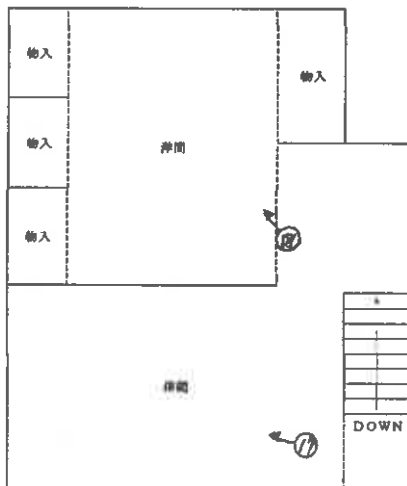
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 F



2 F

写真1



物件6

物件1～3, 5(敷地)

1937-1

写真2



物件6

1940-4

物件1～3, 5(敷地)

写真3



物件6

1940-4

写真4



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



写真 16



写真 17



写真 18



令和 7 年(ケ) 第 37 号
令和 7 年 10 月 5 日 現地調査
令和 7 年 10 月 29 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

廣瀬 啓文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 37,000円
物件2(土地)	金 57,000円
物件3(土地)	金 631,000円
物件4(土地)	金 466,000円
物件5(土地)	金 159,000円
物件6(建物)	金 720,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地地地	在三原市中之町五丁目 番 1 9 3 7 番 7 目 宅地 積 12.04m ²	同左
2	所在地 地地地	在三原市中之町五丁目 番 1 9 3 7 番 8 目 宅地 積 18.36m ²	同左
3	所在地 地地地	在三原市中之町五丁目 番 1 9 4 0 番 7 目 宅地 積 156.21m ²	宅地一部雑種地
4	所在地 地地地	在三原市中之町五丁目 番 1 9 4 0 番 8 目 宅地 積 75.57m ²	雑種地
5	所在地 地地地	在三原市中之町五丁目 番 1 9 4 0 番 1 0 目 宅地 積 51.60m ²	同左
6	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在三原市中之町五丁目 1 9 4 0 番地 7 1 9 4 0 番 7 居宅 軽量鉄骨木造瓦・亜鉛メッキ鋼板 葺 2 階建 1階 108.67m ² 2階 67.78m ² 延べ 176.45m ²	三原市中之町五丁目 1 9 4 0 番地 7、1 9 4 0 番地 1 0 1階 約 116.07m ² 2階 67.78m ² 延べ 約 183.85m ²
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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「三原」駅 北東方・直線距離約2.8 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	住宅、アパート、農地等の混在する地域。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 － 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（急傾斜 地の崩壊）	
画 地 条 件	規 模 313.78 m ²	間 口 約 9.8 m 奥 行 約 11～39 m 形 状 不整形 接 面 状 況 中間画地	
接面道路の状況	南側 約3.6m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 (建築基準法第42条2項道路)		
土地の利用状況等	現状は物件6の建物が存する。物件3の一部（約48m ² ）及び物件4は草 木の茂る雑種地である。 隣地は寺院、住宅、畑。 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
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり※ なし
	※ 間口から東方約10mの位置に本管敷設あり。		
特 記 事 項	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
	三原市建築指導課で事前相談の結果、本件建物は線引前建築物と認め られ、増築時に完了検査済証の交付があり、第三者が取得し住宅とし て居住及び建替えをすることは条件付で可能と思われますが、詳細な 計画が不明であるため、具体の資料をもって再度協議が必要である旨 の回答を得た。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 北側隣地（1940-4）の水道管が本件土地の地中を通っている可能性が ある。 中心後退のセットバックを要する。 敷地内に電柱あり。		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	物件6 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 46 年 10 月 31 日 新築 昭和 55 年 2 月 5 日 変更、増築 経 過 年 数：約 54 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： 吹付等 内 壁： ビニールクロス、板張、砂壁等 天 井： ビニールクロス、底目天井等 床： フローリング、畳、クッションフロア等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし
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	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	外壁、内壁、床等に破損等の箇所が複数見られる。 南側増築部分の床下に室外機がある。

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1～5）

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	33,900	0.65	12.04	0.50	1	133,000
2	33,900	0.65	18.36	0.50	1	202,000
3	33,900	0.65	156.21	0.50	1	1,721,000
4	33,900	0.65	75.57	0.50	1	833,000
5	33,900	0.65	51.60	0.50	1	569,000
一括価格（合計）						3,458,000

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。

※標準画地を幅員約3.6m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

（標準画地はセットバックを要する画地と想定した）

地価公示価格（三原-3）

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
39,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	33,900

◇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：

形 状	0.90
奥行長大	0.90
要整地	0.85
土砂災害警戒区域	0.95
電柱あり	0.99
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6)

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
6	130,000	183.85	0.01	1	239,000

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
54 年	1 年	55 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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	133,000	0.50 法定地上権	67,000
2	202,000	0.50 法定地上権	101,000
3	1,721,000	0.50 法定地上権	※1 594,000
5	569,000	0.50 法定地上権	285,000
一括価格(合計)			1,047,000

※1 法定地上権の及ぶ範囲を物件3のうち69%と査定した。

物件3の建付地価格 土地利用権等割合 法定地上権の及ぶ範囲 物件3の土地利用権等価格
 1,721,000円 × 0.50 × 0.69 = 594,000円

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 50 %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	133,000	— 67,000		0.80	0.70	37,000
2	202,000	— 101,000		0.80	0.70	57,000
3	1,721,000	— 594,000		0.80	0.70	631,000
4	833,000	± 0		0.80	0.70	466,000
5	569,000	— 285,000		0.80	0.70	159,000
6	239,000	+ 1,047,000	1.00	0.80	0.70	720,000
一括価格(合計)						2,070,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 北側隣地(1940-4)の水道管が本件土地の地中を通っている可能性がある点等を考慮した。

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 地価公示価格（三原-3）

所 在 : 三原市中之町五丁目1979番2「中之町5-17-44」
価 格 : 39,400円/㎡
位 置 : JR山陽本線「三原」駅 北東方 道路距離約2.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 南東側3m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地も見られる閑静な住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	219,609 円	（1㎡当たり 18,240 円）	課税地積	12.04 ㎡
物件2	334,886 円	（1㎡当たり 18,240 円）	課税地積	18.36 ㎡
物件3	2,849,270 円	（1㎡当たり 18,240 円）	課税地積	156.21 ㎡
物件4	1,378,396 円	（1㎡当たり 18,240 円）	課税地積	75.57 ㎡
物件5	941,184 円	（1㎡当たり 18,240 円）	課税地積	51.60 ㎡
物件6	2,042,402 円	（1㎡当たり 11,621 円）	課税床面積	175.75 ㎡

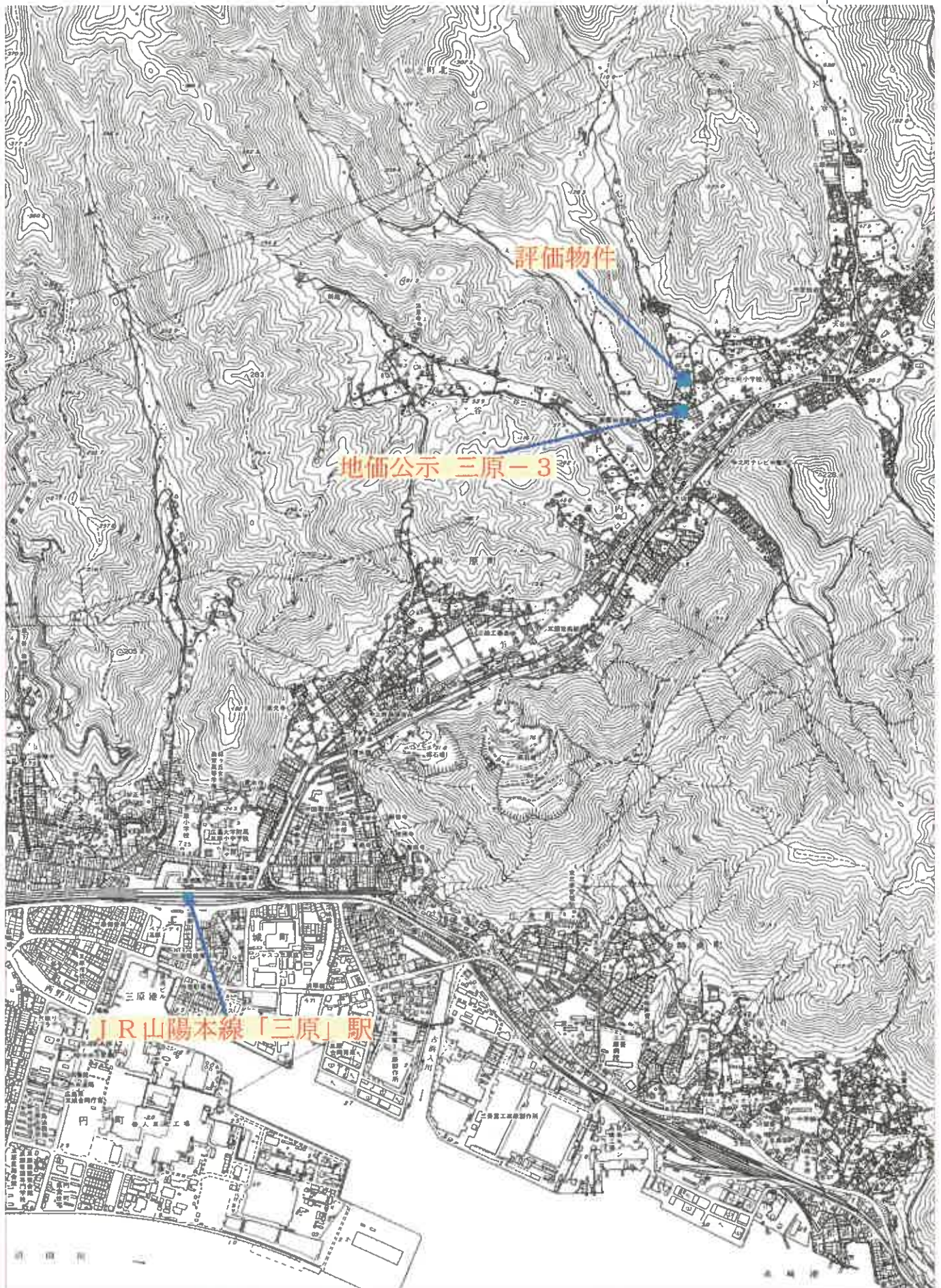
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

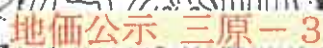
第7 附属資料

- 1 位置図（三原市「白図」縮尺1/20,000、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

以 上

位置図





評估物件

公図写し

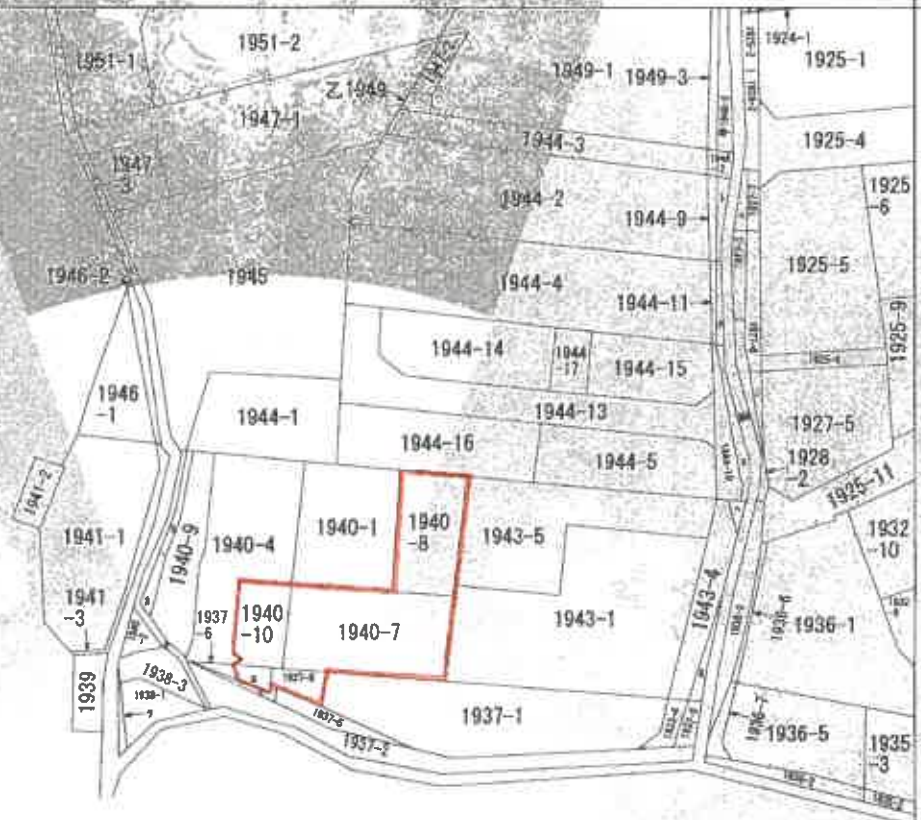
A3をA4に縮小

1924-2 1927-4 1946-3 1944-6 1944-1 1925-5
1924-3 1927-8 1946-3 1944-7 1944-2 1925-6

N



1942



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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す。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	三原市中之町五丁目				地番	1937番7			
出力 略	縮尺不明	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				地番 年月日 (年月)				地番 年月日 (年月)		

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す図面である。

令和7年7月10日

広島法務局尾道支局

地図整理番号: M07803

登記官

登記年月日：平成7年12月8日

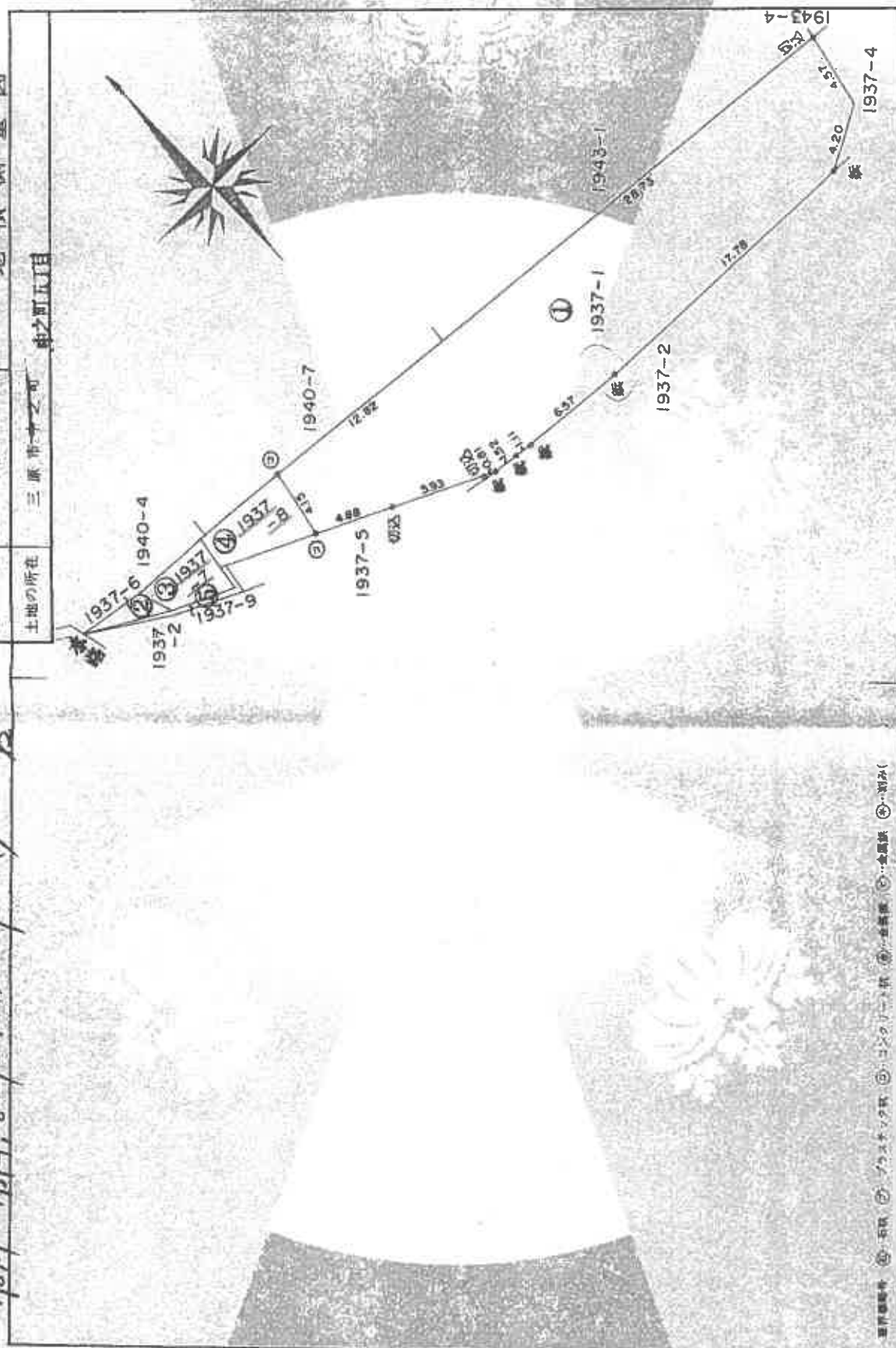
③ 0273031
 1937-1, 6-9 0941, 6-9 4712.8
 1/2

土地所在図

地番 1937-6, ななし -9,

申之町五丁目

土地の所在 三原市中之町



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

作者

申請人

平成7年12月2日作図

縮尺 1/250

登記年月日：平成7年12月8日

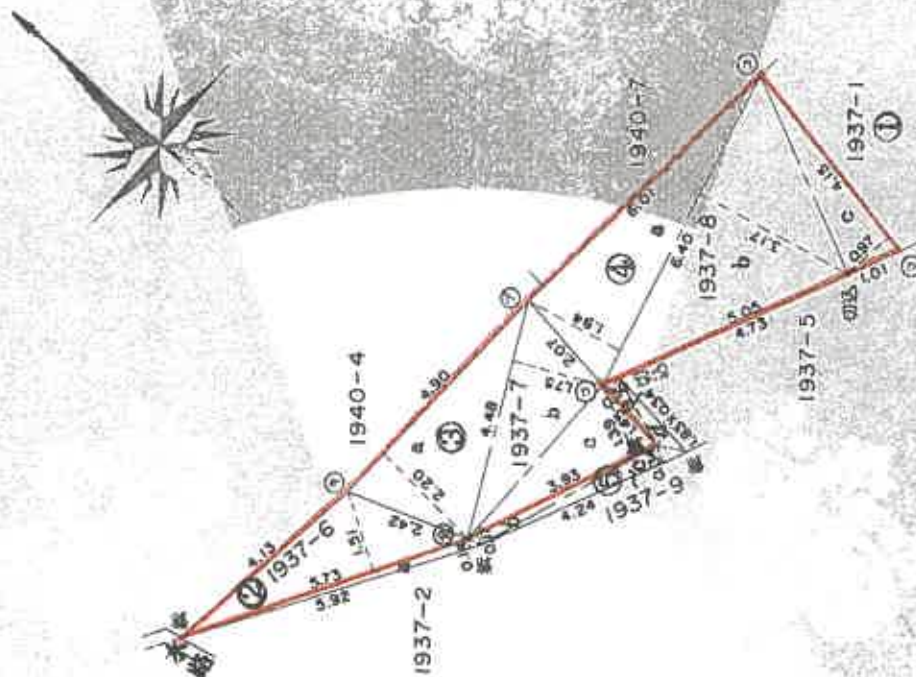
0273032

1/2

土地所在図
土地積測量図

地番 1937-6, ななし-9

土地の所在 三原市中之町一中之町五丁目



求積表

区画番号	面積	長さ	幅	面積	面積
1	5.73	1.51	8.523	4.32615	
2	4.90	2.20	10.7800		
3	4.48	1.75	7.8400		
4	3.93	1.39	5.4627		
5	6.40	1.94	12.4160		
6	6.40	3.17	20.2850		
7	4.15	0.97	4.0255		
8	5.92	0.14	0.8288		
9	3.93	0.17	0.6681		
10	4.24	0.34	1.4416		
11	1.83	0.34	0.6222		
12	1.43	0.30	0.4350		
13			3.5957		
14			18.36475		
15			12.04135		
16			20.2850		
17			12.4160		
18			5.4627		
19			7.8400		
20			10.7800		
21			8.523		
22			4.32615		
23			4.0255		
24			0.8288		
25			0.6681		
26			1.4416		
27			0.6222		
28			0.4290		
29			3.5957		
30			18.36475		
31			12.04135		
32			20.2850		
33			12.4160		
34			5.4627		
35			7.8400		
36			10.7800		
37			8.523		
38			4.32615		
39			4.0255		
40			0.8288		
41			0.6681		
42			1.4416		
43			0.6222		
44			0.4290		
45			3.5957		
46			18.36475		
47			12.04135		
48			20.2850		
49			12.4160		
50			5.4627		
51			7.8400		
52			10.7800		
53			8.523		
54			4.32615		
55			4.0255		
56			0.8288		
57			0.6681		
58			1.4416		
59			0.6222		
60			0.4290		
61			3.5957		
62			18.36475		
63			12.04135		
64			20.2850		
65			12.4160		
66			5.4627		
67			7.8400		
68			10.7800		
69			8.523		
70			4.32615		
71			4.0255		
72			0.8288		
73			0.6681		
74			1.4416		
75			0.6222		
76			0.4290		
77			3.5957		
78			18.36475		
79			12.04135		
80			20.2850		
81			12.4160		
82			5.4627		
83			7.8400		
84			10.7800		
85			8.523		
86			4.32615		
87			4.0255		
88			0.8288		
89			0.6681		
90			1.4416		
91			0.6222		
92			0.4290		
93			3.5957		
94			18.36475		
95			12.04135		
96			20.2850		
97			12.4160		
98			5.4627		
99			7.8400		
100			10.7800		
101			8.523		
102			4.32615		
103			4.0255		
104			0.8288		
105			0.6681		
106			1.4416		
107			0.6222		
108			0.4290		
109			3.5957		
110			18.36475		
111			12.04135		
112			20.2850		
113			12.4160		
114			5.4627		
115			7.8400		
116			10.7800		
117			8.523		
118			4.32615		
119			4.0255		
120			0.8288		
121			0.6681		
122			1.4416		
123			0.6222		
124			0.4290		
125			3.5957		
126			18.36475		
127			12.04135		
128			20.2850		
129			12.4160		
130			5.4627		
131			7.8400		
132			10.7800		
133			8.523		
134			4.32615		
135			4.0255		
136			0.8288		
137			0.6681		
138			1.4416		
139			0.6222		
140			0.4290		
141			3.5957		
142			18.36475		
143			12.04135		
144			20.2850		
145			12.4160		
146			5.4627		
147			7.8400		
148			10.7800		
149			8.523		
150			4.32615		
151			4.0255		
152			0.8288		
153			0.6681		
154			1.4416		
155			0.6222		
156			0.4290		
157			3.5957		
158			18.36475		
159			12.04135		
160			20.2850		
161			12.4160		
162			5.4627		
163			7.8400		
164			10.7800		
165			8.523		
166			4.32615		
167			4.0255		
168			0.8288		
169			0.6681		
170			1.4416		
171			0.6222		
172			0.4290		
173			3.5957		
174			18.36475		
175			12.04135		
176			20.2850		
177			12.4160		
178			5.4627		
179			7.8400		
180			10.7800		
181			8.523		
182			4.32615		
183			4.0255		
184			0.8288		
185			0.6681		
186			1.4416		
187			0.6222		
188			0.4290		
189			3.5957		
190			18.36475		
191			12.04135		
192			20.2850		
193			12.4160		
194			5.4627		
195			7.8400		
196			10.7800		
197			8.523		
198			4.32615		
199			4.0255		
200			0.8288		
201			0.6681		
202			1.4416		
203			0.6222		
204			0.4290		
205			3.5957		
206			18.36475		
207			12.04135		
208			20.2850		
209			12.4160		
210			5.4627		
211			7.8400		
212			10.7800		
213			8.523		
214			4.32615		
215			4.0255		
216			0.8288		
217			0.6681		
218			1.4416		
219			0.6222		
220			0.4290		
221			3.5957		
222			18.36475		
223			12.04135		
224			20.2850		
225			12.4160		
226			5.4627		
227			7.8400		
228			10.7800		
229			8.523		
230			4.32615		
231			4.0255		
232			0.8288		
233			0.6681		
234			1.4416		
235			0.6222		
236			0.4290		
237			3.5957		
238			18.36475		
239			12.04135		
240			20.2850		
241			12.4160		
242			5.4627		
243			7.8400		
244			10.7800		
245			8.523		
246			4.32615		
247			4.0255		
248			0.8288		
249			0.6681		
250			1.4416		
251			0.6222		
252			0.4290		
253			3.5957		
254			18.36475		
255			12.04135		
256			20.2850		
257			12.4160		
258			5.4627		
259			7.8400		
260			10.7800		
261			8.523		
262			4.32615		
263			4.0255		
264			0.8288		
265			0.6681		
266			1.4416		
267			0.6222		
268			0.4290		
269			3.5957		
270			18.36475		
271			12.04135		
272			20.2850		
273			12.4160		
274			5.4627		
275			7.8400		
276			10.7800		
277			8.523		
278			4.32615		
279			4.0255		
280			0.8288		
281			0.6681		
282			1.4416		
283			0.6222		
284			0.4290		
285			3.5957		
286			18.36475		
287			12.04135		
288			20.2850		
289			12.4160		
290			5.4627		
291			7.8400		
292			10.7800		
293			8.523		
294			4.32615		
295			4.0255		
296			0.8288		
297			0.6681		
298			1.4416		
299			0.6222		
300			0.4290		

登記年月日：昭和46年7月6日

③ 1940-1-7 ④ 1940-1-7 26.7.6

0273033 Y

地 番

1940-7

土地の所在 三原市中之町一中之町五丁目

昭和四十六年七月五日

作製年

月

日

作製者

申請人

(ロ) 1940-7 求積

$$1990\text{m} \times (7.60\text{m} + 8.10\text{m}) + 2 = 1562.150\text{m}^2$$

(イ) 求積

$$423\text{m}^2 - 1562.150\text{m}^2 = 266.7850\text{m}^2$$

(ロ) 地積 156m²(イ) 地積 266m²

1944-1

1944-5

(イ)
1940-1

1940-4

1943-1

7.60
8.10
08.61

1937-1



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/300

地図管理番号 M07799

これは図面に記載の地積を算出したものである。
 令和7年7月10日 広島県地籍調査課 作成

登記年月日：平成17年7月26日

③ 1940-1 0273034 1940-1-8 H7.7.26

平成17年6月28日登記 平成17年7月26日 地積測量図

地番 1940-8

土地の所在 三原市中之町五丁目

点線表

点番	点名	座標	X ⁿ	Y ⁿ	V ⁿ⁻¹ -Y ⁿ⁻¹	X ⁿ ・(Y ⁿ⁻¹ -Y ⁿ⁻¹)	X ⁿ ・(Y ⁿ⁻¹ -Y ⁿ⁻¹)	X ⁿ	Y ⁿ
1	1	1	0.353	-0.530	-2.356	-21.003068	-21.003068	0.353	-0.530
2	2	2	23.619	2.509	7.250	181.04756	181.04756	23.619	2.509
3	3	3	22.638	3.435	7.220	177.64365	177.64365	22.638	3.435
4	4	4	14.834	5.944	1.937	28.73458	28.73458	14.834	5.944
5	5	5	10.797	5.263	-1.075	-11.659173	-11.659173	10.797	5.263
6	6	6	8.110	4.688	-5.812	-47.492910	-47.492910	8.110	4.688
7	7	7				151.147306	151.147306		
8	8	8				75.573510	75.573510		
9	9	9				75.57	75.57		

登記年月日：平成17年7月26日

これは図面に記録されている内容を証明し、図面である
令和7年7月10日 広島法務局 報道文等

平成17年7月26日登記

① ② 0273035 940-4 117.7.26
1940-4-9-70 ③ -9-10

土地積測圖
土地所在圖

地 番 1940-9, -10.

土地の所在
三原市中之町五丁目

100

[illegible]

	γ_n	$\gamma_{n-1} - \gamma_n$	$X_{n-1} - \gamma_{n-1}$
γ_1	11.645	-12.273	30.242180
γ_2	2.905	-14.767	-8.099140
γ_3	2.976	-15.061	15.290688
γ_4	3.809	-19.905	-17.700423
γ_5	4.246	-19.708	-0.214790
γ_6	4.378	-19.985	7.214341
γ_7	12.878	-11.051	97.057578
			103.09091
			51.604541
			51.60

157,937,430

地址	① 1940-6
公司	A 1111
120.55	157.937430
	192.723570
	182.5

[illegible]

④石炭 ⑤アサユサウラ ⑥コンクリート ⑦金庫 ⑧金貨 ⑨金銀 ⑩金

和
興
洋
行

年 6 月 27 日作

車 讀 人

1/250

地籍管理番号：M07801

登記年月日：昭和55年2月15日

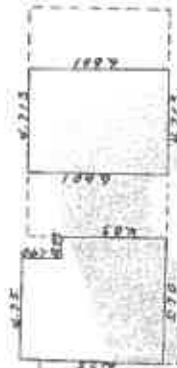
0275022

S55.2.15

各 階 平 面 図



水 積 0.40×2.95 = 1.1800
 4.75×6.75 = 32.0625
 0.95×2.35 = 2.2325
 0.95×4.85 = 4.6075
 10.40×6.595 = 68.5880
 合 計 108.6705

床 面 積 108.67 m²

水 積 4.75×6.75 = 32.0625
 0.95×4.85 = 4.6075
 4.713×6.601 = 31.110513
 合 計 67.780513

床 面 積 67.78 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

図 番 号 1940-7

建築物の所在 三原市中之町1940番地の7

中之町五丁目



これは図面に記載されている内容を証明するものとする。
 令和7年7月10日 広島法務局登記課

建 物 間 取 図

