

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。

(ご 注 意)

本件（令和6年（ケ）第46号担保不動産競売事件）については、本件競売物件（物件3）内に墓地が存在しています。

墓地に存在する墓石や埋葬された遺骨などについては、引渡命令による手続きにおいて収去されませんので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 2 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

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

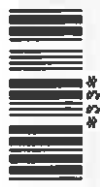
入札期間	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 5 日 午後 3 時 0 0 分 場 所 広島地方裁判所福山支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 1 日 午後 4 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を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 3 3 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 1 2 月 2 2 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）
3, 6, 7	9, 620, 000 7, 696, 000	一括	1, 930, 000	250, 725	0
3	800, 000				
6	6, 760, 000				
7	2, 060, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|
| 3 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神 | |
| | 地 番 | 2017番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1174.33平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神2017番地3 | |
| | 家屋 番号 | 2017番3 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 270.00平方メートル |
| | | 2階 | 166.50平方メートル |
| 7 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神2017番地3 | |
| | 家屋 番号 | 2017番3の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 152.12平方メートル |
| | | 2階 | 84.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 原 田 景 子

1 不動産の表示

【物件番号3, 6, 7】

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3, 6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|---------------|
| 3 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神 | |
| | 地 番 | 2017 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1174.33 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神 2017 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 2017 番 3 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 270.00 平方メートル |
| | | 2 階 | 166.50 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神 2017 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 2017 番 3 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 152.12 平方メートル |
| | | 2 階 | 84.48 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 46 号

（物件 3，6，7）

令和 7 年 3 月 4 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

- | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------------|--|
| 3 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神 | | |
| | 地 番 | 2017番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1174.33平方メートル | | |
| 6 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神2017番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 2017番3 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 270.00平方メートル | |
| | | 2階 | 166.50平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字才ノ神2017番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 2017番3の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 152.12平方メートル | |
| | | 2階 | 84.48平方メートル | |



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 3
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)
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 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 ☐ 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:
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 動産を残置した状態で空家 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
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

3

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (所有者会社元代表者) ☐ () 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		平成11年 7月30日 (建物増築時)	
最初の契約等	契約日	平成11年 7月30日ころ	
	期間	平成11年 7月30日ころから ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 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

物件3の土地は、物件6、7の建物の敷地として利用されている。

物件3の土地は、その南側を国道（2017-4は広島県名義の宅地）に接面している。

物件7の建物1階6畳和室に床の緩みが観られた。

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
■ B (所有者会社 元代表者)	物件6の建物は所有者会社が1階を店舗（スーパーマーケット）として、2階を代表者の私らの宿泊所（社宅）として利用していました。 もともと、所有者会社は道路向かいで店舗を開いていましたが、道路の拡幅に伴い現在の場所に店舗を新築し、西隣の建物（物件7）を増改築し両親が暮らすことになりました。母は所有者会社の元代表者であり、店舗にも出ていたことから、物件6の建物と物件7の建物は相互に行き来できる構造としています。 物件7の建物に居住していた父(A)と所有者会社との間には、賃料や敷金のやりとりや貸借期間の定めありませんでした。両親は令和5年8月に転居しましたが、家財道具等が処分できないままとなっています。 物件3の土地の北東側には、当家の先祖墓があります。売却になった場合は改葬することを考えています。 物件3の土地の北側の物置は所有者会社が設置したものです。物置の前に置いているコンデンサは検査の結果PCBは含有されていないとのことでした。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者会社元代表者B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30日(土) 14:10-14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年12月13日 10:30-10:50	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 1月15日 15:30-15:40		所有者会社元代表者Bから占有状況等電話聴取
7年 1月29日 10:40-12:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者会社元代表者Bと面談

(特記事項)

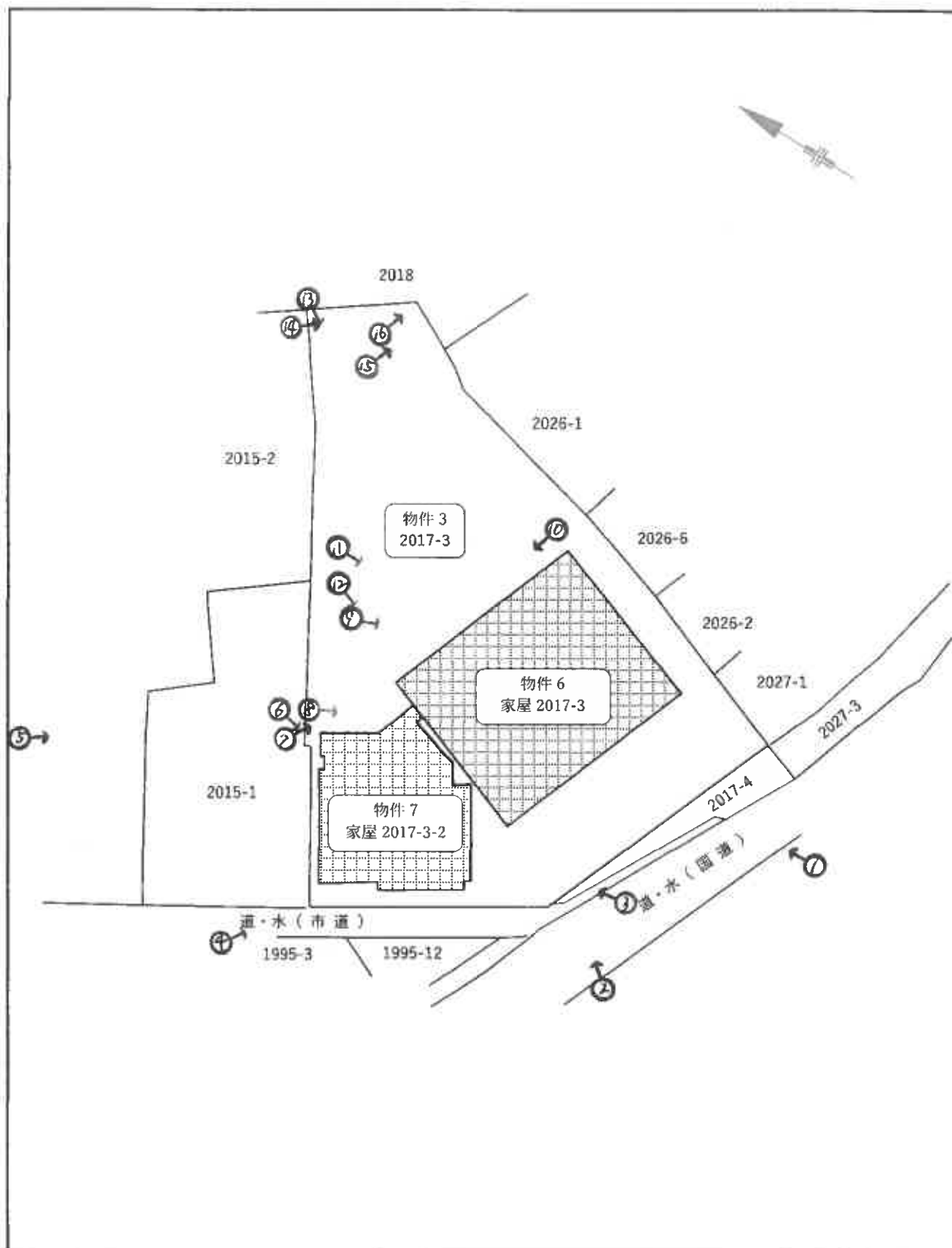
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

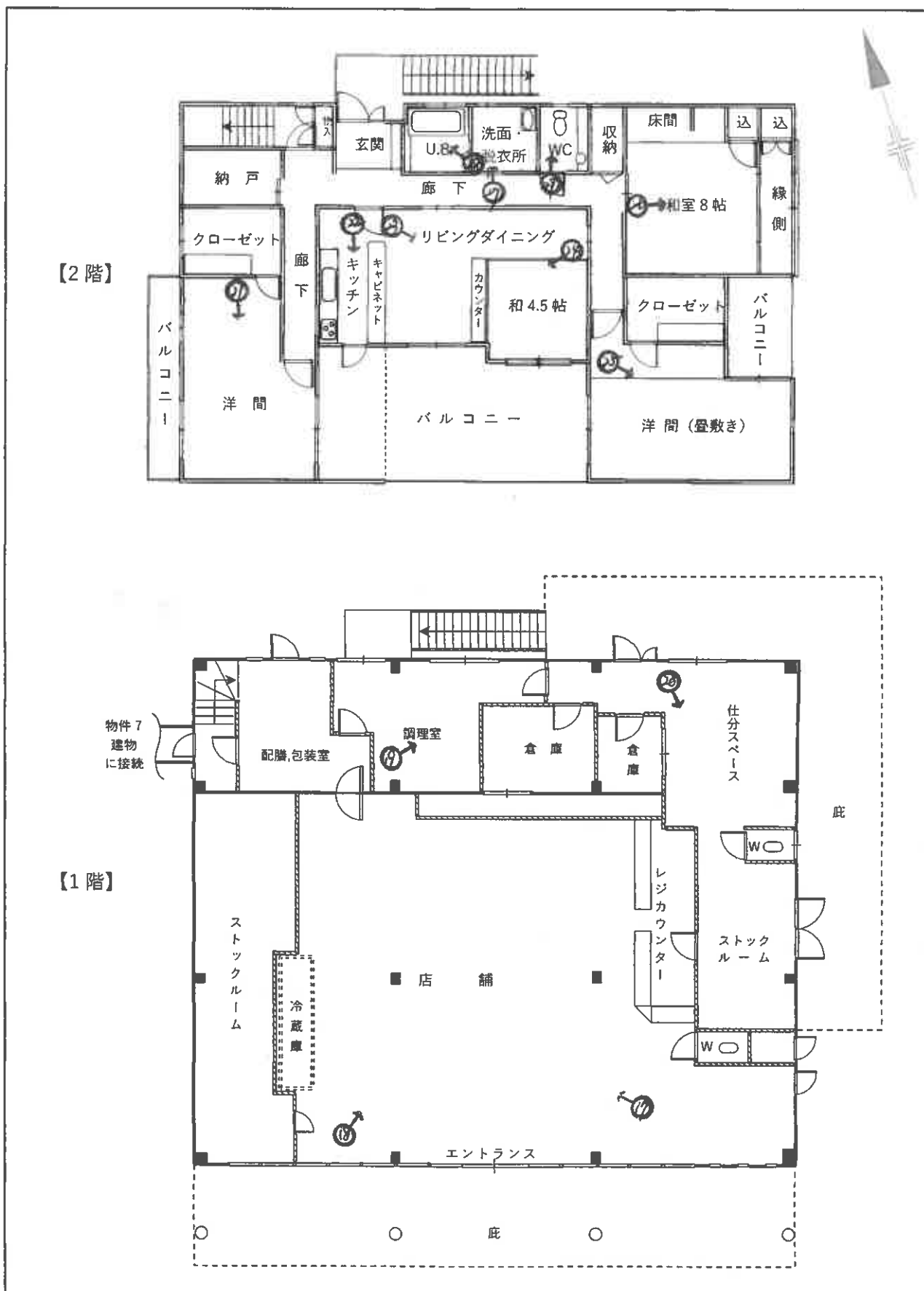
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



土地建物位置関係図

1/free

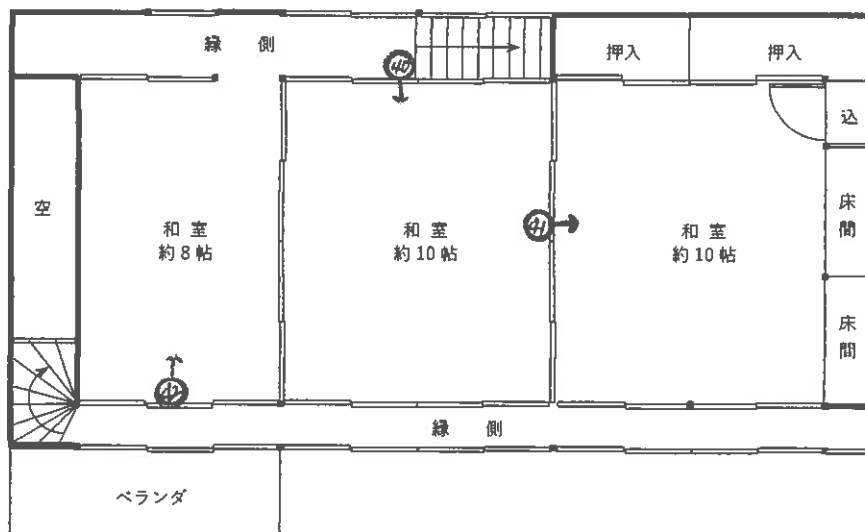
公図及び建物図面等に基づき作成



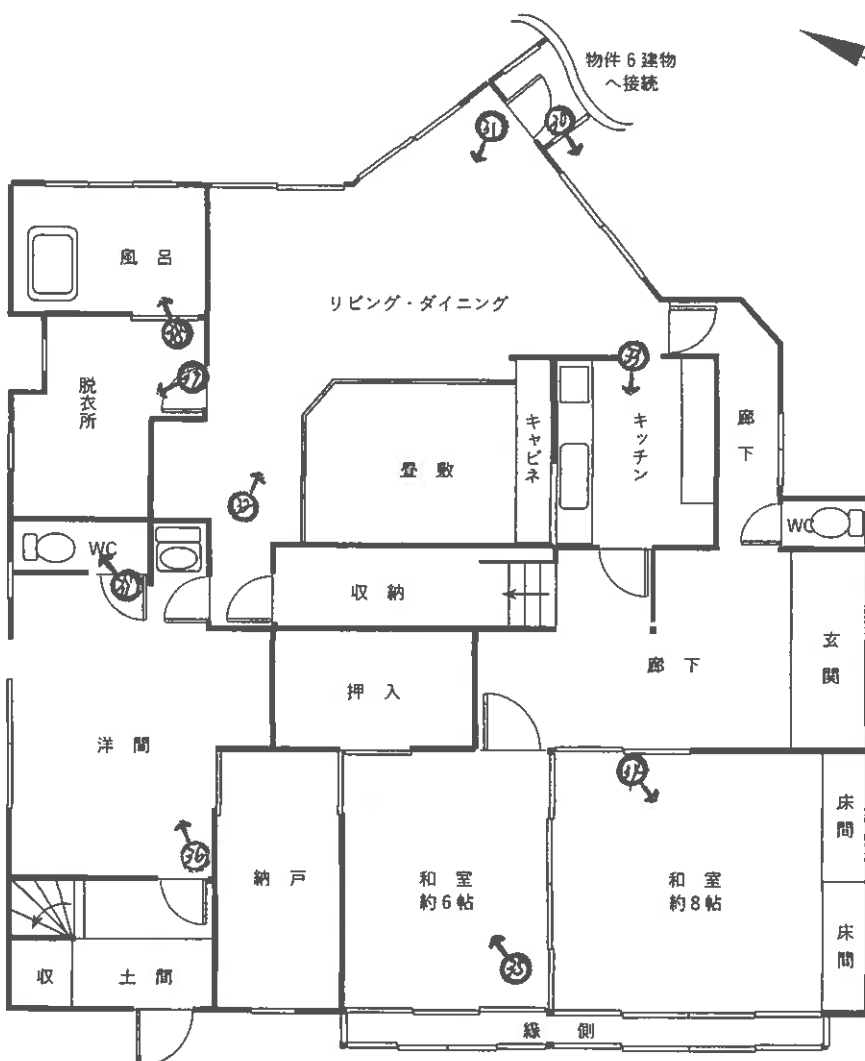
概略建物間取図

1 / free
物件6

【2階】



【1階】



概略建物間取図

1 / free

物件7

写真1



写真2



写真3



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



あ

写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



写真 21



写真 22



写真 23



写真 24



写真 25



写真 26



写真 27



写真 28



写真 29



写真 30



写真 31



写真 32



写真 33



写真 34



写真 35



写真 36



写真 37



写真 38



写真 39



写真 40



写真 41



写真 42



令和 6 年(ケ) 第 46 号
令和 7 年 1 月 29 日現地調査
令和 7 年 2 月 21 日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書

(物 件 3 ・ 6 ・ 7)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,769,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 1,153,000円
物件6(建物)	金 9,667,000円
物件7(建物)	金 2,949,000円

- 1 一括価格は、物件3・6・7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3の内訳価格は物件6・7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・7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
3	所在地 地目 地積	庄原市総領町稲草字才ノ神 2017番3 宅地 1,174.33㎡	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	庄原市総領町稲草字才ノ神2017番地3 2017番3 店舗・居宅 鉄骨・木造瓦葺2階建 1階 270.00㎡ 2階 166.50㎡ 延べ 436.50㎡	同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	庄原市総領町稲草字才ノ神2017番地3 2017番3の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 152.12㎡ 2階 84.48㎡ 延べ 236.60㎡	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3）

位 置 ・ 交 通	J R福塩線「備後安田」駅の北東方・直線距離約 5,500 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、店舗、戸建住宅、空地等が見られる地域。		
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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 1,174.33 m ²	間口 約 23 m 奥行 約 53 m (最大) 形状 不整形 接面状況 角地 その他 画地内段差 (高低差約3.3m)	
接面道路の状況	南側 約 11 m 舗装 国道 高低差 ほぼ等高 南西側 約 1.8 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6及び7の建物が存する。 隣地は店舗、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 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。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 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	・土地の北側約270㎡程度が、高低差のあるひな壇状の宅盤となっており、北側は南側に比し約3.3m高く、幅2m程度長さ10数mのスロープで接続している。 ・ひな壇の土留めは大型の石積み擁壁でモルタル補強されている。 ・北側宅盤には、墓地、受電施設、物置が設置されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	家屋番号 2017番3
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11年6月28日新築 経過年数:約26年 経済的残存耐用年数:約9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: ボード貼り 内 壁: クロス貼, 砂壁等 天 井: 石膏ボード、化粧板、クロス貼、目透天井等 床 : ビニールタイル、土間、ビニールシート、 フローリング、畳等 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:物販店舗・居宅 間 取 り:添付の附属資料「概略建物間取図」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	・ 建築確認番号:証福土建第214号(平成11年7月30日) ・ 1階は鉄骨造でバックヤードを備える店舗で利用に当たっては各部の修繕等が必要とみられる。 ・ 建築時期からアスベスト含有建材の使用がないとはいえない。 (アスベストの有無については専門家による調査が必要である)

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	家屋番号 2017番3の2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):昭和年月日不詳平成11年7月30日増築 経過年数:新築時期から不詳、増築から26年経過 経済的残存耐用年数:約5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: ボード貼、漆喰壁 内 壁: クロス貼、砂壁等 天 井: 竿縁天井、目透かし天井、クロス貼等 床 : 畳、ビニールシート、フローリング等 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:物置 間 取 り:添付の附属資料「概略建物間取図」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	・1階北東部分の増改築とともに1・2階既存部分・外壁等についてリフォーム工事が実施されたとみられる。 ・1階和室の一部に床の緩みがみられた。 ・増築時期からアスベスト含有建材の使用がないとはいえない。 (アスベストの有無については専門家による調査が必要である)

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3）

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
3	6,920	0.53	1,174.33	0.90	1	3,876,000

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、南側で幅員約11m舗装国道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（庄原(県)－9）

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
5,380	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{77}$	6,920

◇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：

角地	1.01
形状	0.98
規模過大	0.70
奥行逋減	0.90
ひな壇地	0.85
相乗積	0.53

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・7)

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求め、物件 6 については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、物件 7 については現況を考慮して求めた現価率を乗じることにより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	191,000	436.50	0.18	1	15,007,000
7	180,000	236.60	0.10	1	4,259,000
一括価格(合計)					19,266,000

ウ 現価率:

(物件 6)

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
26 年	9 年	35 年	0 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.18$$

(物件 7)

増改築の状況、各部の経年劣化等を勘案し、現価率を 10% と査定した。

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	建付地価格配分比 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	3,876,000	物件 6	0.64	0.50	法定地上権	1,240,000
		物件 7	0.36	0.50	法定地上権	698,000
一 括 価 格 (合 計)						1,938,000

イ 建付地価格配分比：物件6・7のそれぞれの1階床面積の比をもって建付地価格の配分比を下記のとおり求めた。

<物件6 配分比>

$$\begin{aligned} & \text{物件6 1階床面積} \div (\text{物件6・7 1階床面積合計}) \\ &= 270.00\text{m}^2 \div (270.00\text{m}^2 + 152.12\text{m}^2) \\ &= 0.64 \end{aligned}$$

<物件7 配分比>

$$\begin{aligned} & 1 - \text{物件6配分比} \\ &= 1 - 0.64 \\ &= 0.36 \end{aligned}$$

ウ 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
3	3,876,000	- 1,938,000		0.85	0.70	1,153,000
6	15,007,000	+ 1,240,000	1.00	0.85	0.70	9,667,000
7	4,259,000	+ 698,000	1.00	0.85	0.70	2,949,000
一 括 価 格 (合 計)						13,769,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正 : この種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充分考慮したが、土地上建物の用途の混在、規模等から周辺環境との適応の状態が劣り、また、敷地内に墓地が存する等の理由により、なお、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 地価調査価格（庄原(県)－9）

所 在 : 庄原市総領町稲草字下市1312番4
価 格 : 5,380円/㎡
位 置 : JR福塩線「備後安田」駅 北東方 道路距離 約 8.2km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 219㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側 7.5m 都道府県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 県道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

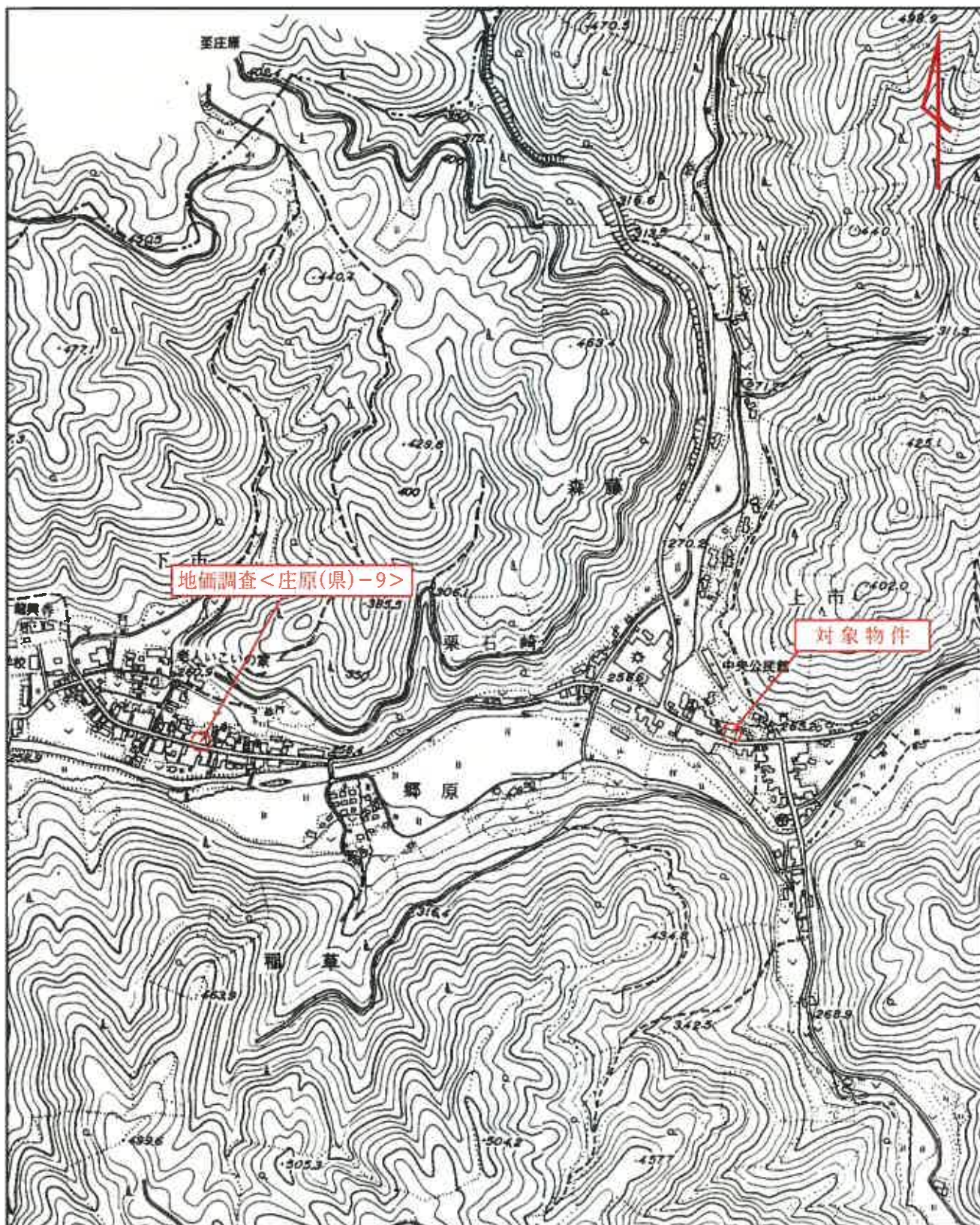
物件3	6,206,334 円	(1㎡当たり 5,285 円)	課税地積	1,174.33 ㎡
物件6	3,152,966 円	(1㎡当たり 18,937 円)	課税床面積	166.50 ㎡
物件6	12,331,085 円	(1㎡当たり 45,671 円)	課税床面積	270.00 ㎡
物件7	532,417 円	(1㎡当たり 3,090 円)	課税床面積	172.28 ㎡

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（庄原市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（国土地理院地図 縮尺 1/25,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
- 5 概略建物間取図

以 上

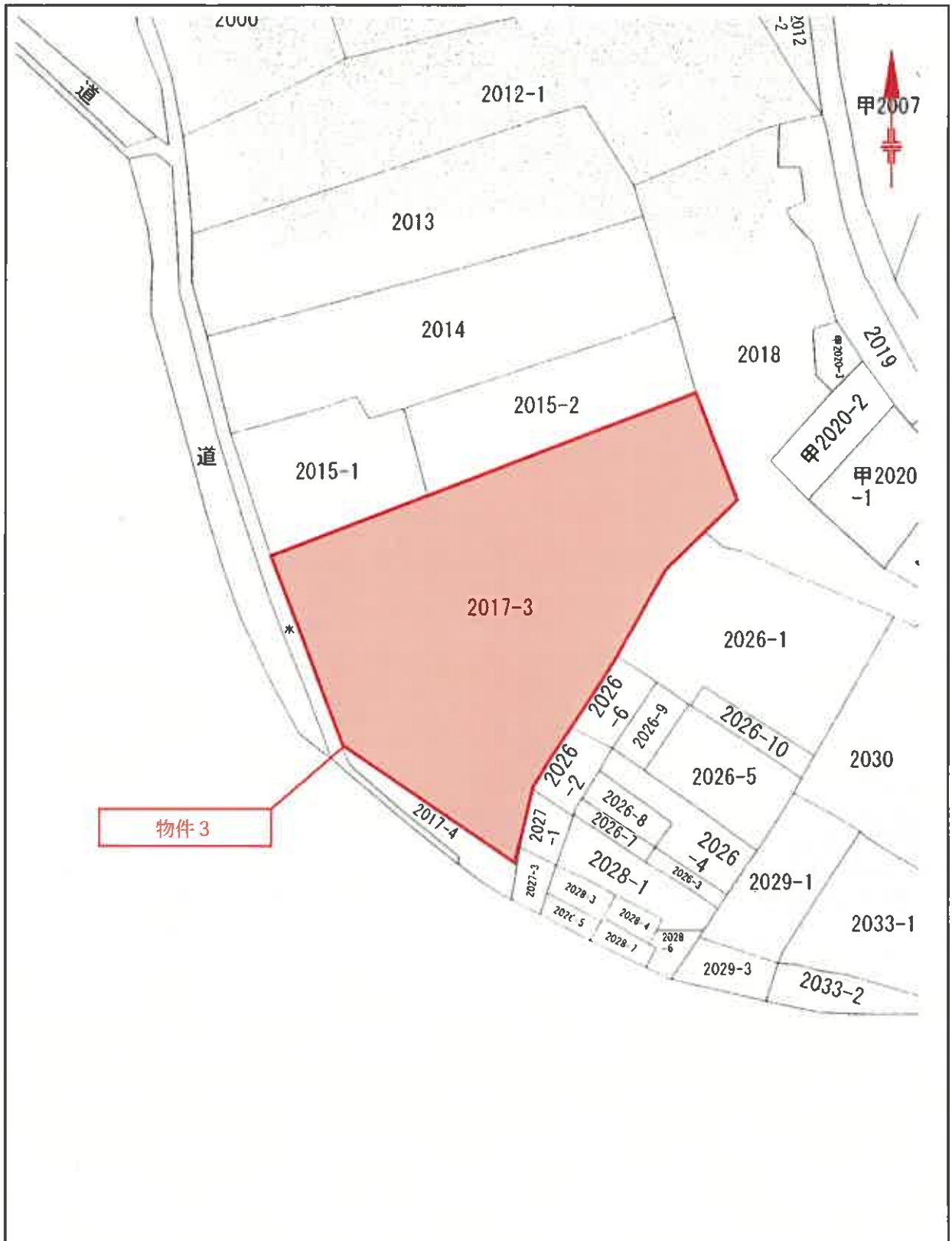


位置図

1/10,000

庄原市(旧総領町)白図





公 図 写

1/600

庄原市総領町稲草字才ノ神
地図に準ずる図面

6904081

各階平面図

7

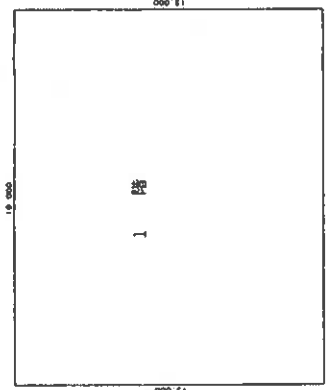
建物図面

家屋番号 2017-3

建物の所在

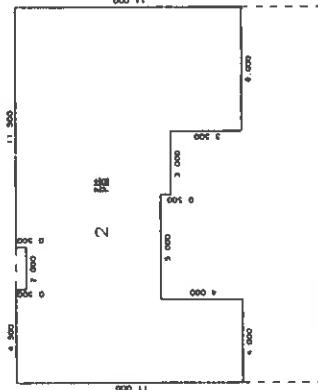
兵庫県姫路市相草字オノ神 2017-3

H11.7.5



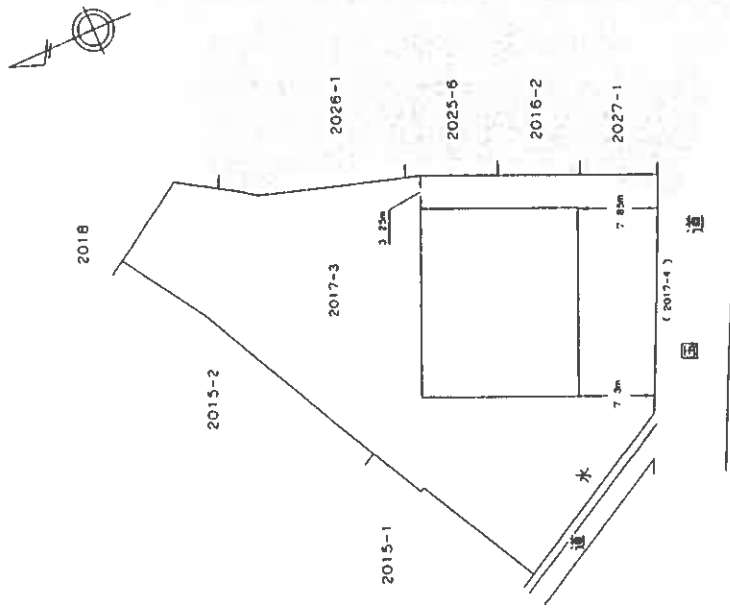
求積表

18,000 x 18,000 = 270,000,000
延床積算 270.00 ㎡



求積表

11,500 x 11,500 = 132,250,000
4,500 x 0,500 = 2,250,000
18,000 x 6,500 = 117,000,000
4,000 x 4,000 = 16,000,000
9,000 x 0,500 = 4,500,000
6,000 x 3,500 = 21,000,000
合計 166,500,000
床面積 166.50 ㎡



作製者 土地家屋調査士

(平成11年 7月 28日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(兵庫県姫路市三木支庁)

令和6年9月19日

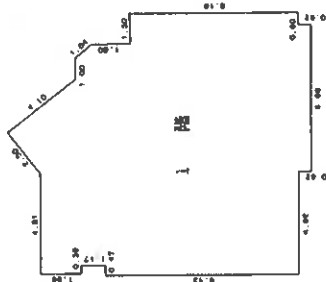
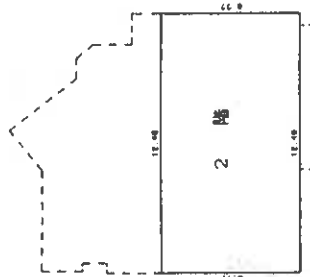
国山地方建設局

登記年月日 平成13年2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。
(広島県国土審判官)
令和6年9月19日 岡山地方広域審判官

6904082

各階平面図



求積表

2.48 X 1.58 =	3.9184
9.23 X 1.68 =	15.5064
10.23 X 0.28 =	2.8644
9.85 X 0.52 =	5.1220
10.51 X 0.65 =	6.8315
10.98 X 1.25 =	13.7250
12.48 X 8.18 =	102.0864
6.96 X 0.62 =	4.3152
0.66 X 0.80/2 =	0.2640
-2.48 X 3.26/2 =	-4.0424
1.94 X 1.58/2 =	1.5326
合計	152.1235
床面積	152.12 m ²

求積表

12.48 X 6.77 =	84.4896
床面積	84.48 m ²

4

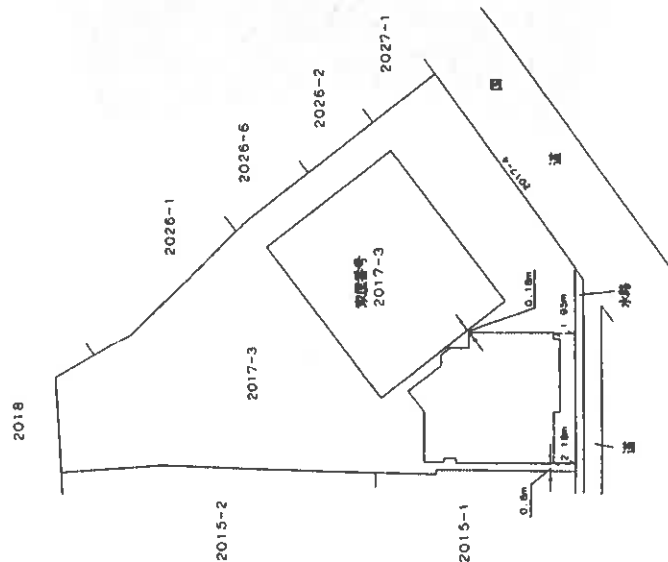
建物図面
各階平面図

家屋番号 2017-3-2

所在 広島市豊後町
中田36番地1号

建築物の所在 中田36番地1号 2017-3

H, 13, 2.1



作製者

土地家屋調査士

(平成13年1月22日作成)

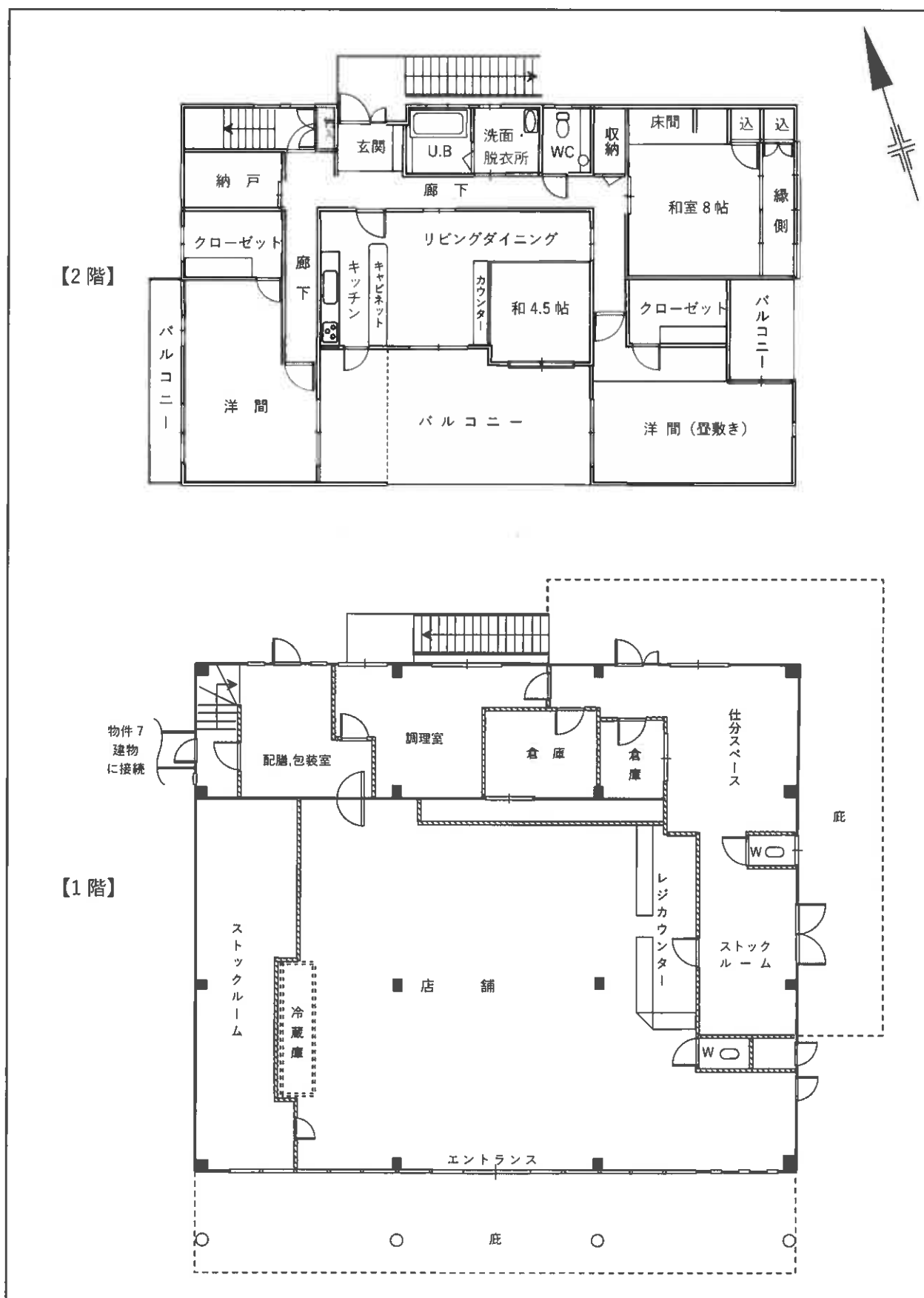
縮尺

1/250

申請人

縮尺

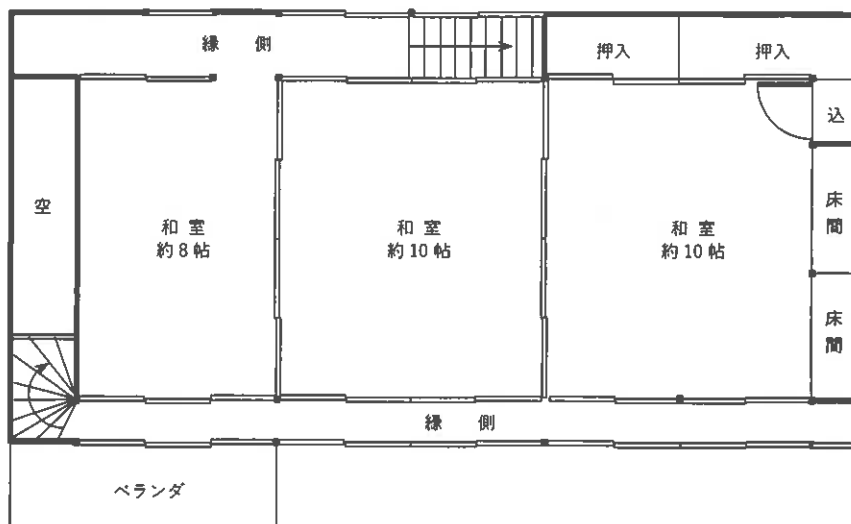
1/500



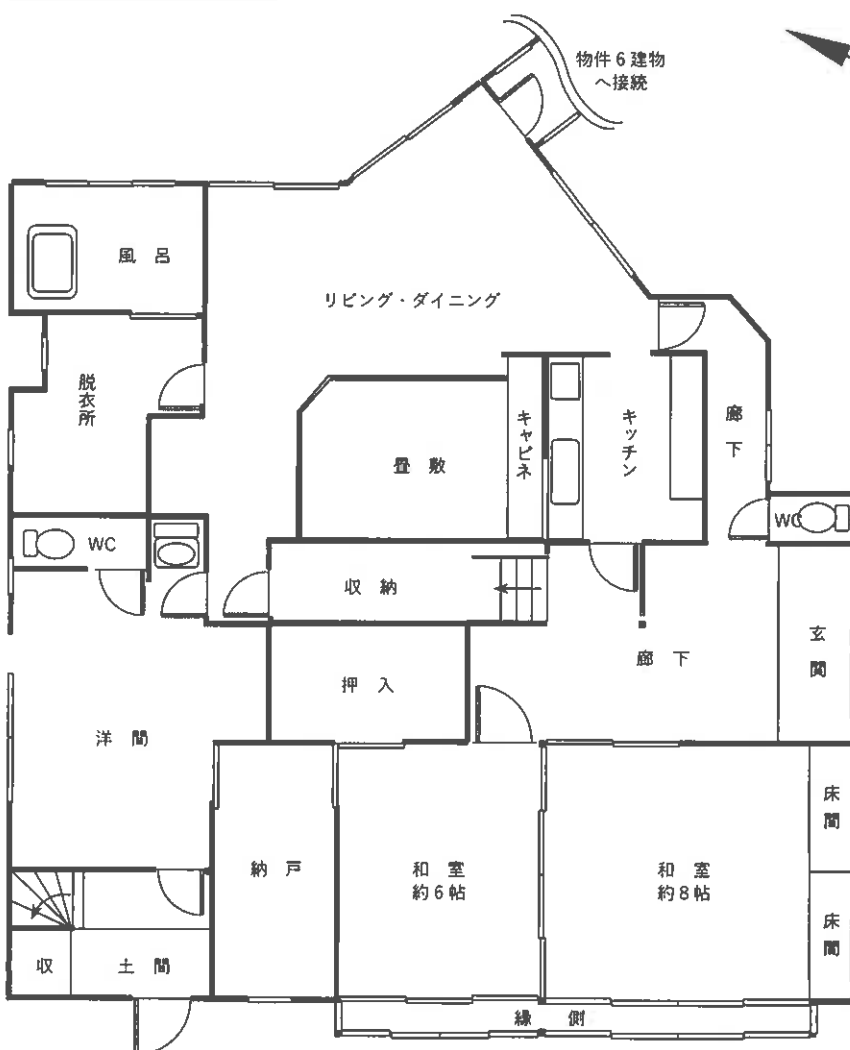
概略建物間取図

1 / free
物件 6

【2階】



【1階】



概略建物間取図

1 / free

物件7