

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□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 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 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, 2	5,822,000 4,657,600	一括	1,170,000	252,988	59,032
1	2,920,000				
2	2,902,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 尾道市栗原西二丁目
- 地 番 656番6
- 地 目 宅地
- 地 積 257.65平方メートル
- 2 所 在 尾道市栗原西二丁目656番地6
- 家屋 番号 656番6
- 種 類 店舗・共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 143.26平方メートル |
| 2階 | 143.26平方メートル |
| 3階 | 107.71平方メートル |
| 4階 | 107.71平方メートル |
| 5階 | 107.71平方メートル |
| 6階 | 107.71平方メートル |

(現況)

床 面 積	1階	約146.76平方メートル
	2階	143.26平方メートル
	3階	107.71平方メートル
	4階	107.71平方メートル
	5階	107.71平方メートル
	6階	約111.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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, 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2】

賃借権（別紙賃借権目録記載のとおり）

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階部分、2階部分、302号室、501号室及び6階部分については、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

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

- 1 所 在 尾道市栗原西二丁目
- 地 番 6 5 6 番 6
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 7. 6 5 平方メートル
- 2 所 在 尾道市栗原西二丁目 6 5 6 番地 6
- 家屋 番号 6 5 6 番 6
- 種 類 店舗・共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|-------------------|
| 1 階 | 1 4 3. 2 6 平方メートル |
| 2 階 | 1 4 3. 2 6 平方メートル |
| 3 階 | 1 0 7. 7 1 平方メートル |
| 4 階 | 1 0 7. 7 1 平方メートル |
| 5 階 | 1 0 7. 7 1 平方メートル |
| 6 階 | 1 0 7. 7 1 平方メートル |

(現況)

床 面 積	1 階	約 1 4 6. 7 6 平方メートル
	2 階	1 4 3. 2 6 平方メートル
	3 階	1 0 7. 7 1 平方メートル
	4 階	1 0 7. 7 1 平方メートル
	5 階	1 0 7. 7 1 平方メートル
	6 階	約 1 1 1. 7 1 平方メートル



(別紙)

賃借権目録

【物件番号2】

(1) 範囲 301号室

賃借人 A

期限 令和9年7月31日

賃料 月額4万円

賃料前払 あり

敷金 7万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 範囲 401号室

賃借人 B

期限 令和9年7月31日

賃料 月額4万円

賃料前払 あり

敷金 8万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(3) 範囲 402号室

賃借人 C

期 限 令和9年7月31日

賃 料 月額4万円

賃料前払 あり

敷 金 8万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(4) 範 囲 502号室

賃借人 D

期 限 令和9年7月31日

賃 料 月額4万円

賃料前払 あり

敷 金 8万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

令和 7年（ケ）第 28号

令和 7年 9 月 25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 | 尾道市栗原西二丁目 |
| | 地 番 | 6 5 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 7. 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾道市栗原西二丁目 6 5 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 6 5 6 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3. 2 6 平方メートル
2 階 1 4 3. 2 6 平方メートル
3 階 1 0 7. 7 1 平方メートル
4 階 1 0 7. 7 1 平方メートル
5 階 1 0 7. 7 1 平方メートル
6 階 1 0 7. 7 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県尾道市栗原西二丁目2番25号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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上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 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: 1階 約 146.76 m ² (増築 約 3.5 m ²) 6階 約 111.71 m ² (増築 約 4.0 m ²)		
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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 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(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

(占有関係用 <多占>)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			2	☐ 全部 ☒ 1階部分 所有者	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法
2	☐ 全部 ☒ 2階部分 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 301号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H06年ころ R07.08.01 R09.07.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 70,000 円		
2	☐ 全部 ☒ 302号室 空室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 401号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19.05.01 R07.08.01 R09.07.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000 円		
2	☐ 全部 ☒ 402号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16.02.29以前 R07.08.01 R09.07.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 80,000 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原								
物件 番号	占 有 範 囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占 有 者		占 有 開 始 現 在 の 契 約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷 金 等	特 約 等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 501号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	空室					☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 502号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21年01月	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	
	D		R07.08.01 R09.07.31			☒ 敷 ☐ 保 80,000 円		
2	☐ 全部 ☒ 6階部分	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者					☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
						☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
						☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
						☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸 主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃 料	月：毎月	年：毎年			
敷 金 等	敷：敷金	保：保証金			

(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、その北側を市道（656-2は内務省名義の田として登記されている）に接面している。

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
■所有者	本件建物は、1階部分を私が事務所等として、2階部分を倉庫として、6階部分を住居として利用しています。 本件建物の3階～5階部分はアパートとして賃貸しています。 302号室と501号室は空室で、501号室の荷物は私が置いているものです。 現在入居されている4人の賃借人は、いずれも私が本件建物を購入する前から賃借されています。所有者が交代したため、契約書は新たに交わしましたが、敷金を流用するなど、私が従前の賃貸借契約を承継したものと理解しています。 1階西側の事務所部分は、独立して貸し出すことはできますが、現在は私が荷物を置いて利用しています。 本件建物に「一般社団法人 尾道防犯協議会」の看板を掲げていますが、その実体はありません。
■A(301占有者)	私が入居したのは平成6年ころです。入居時の家賃は35000円だったので70000円の敷金を差し入れているはずです。
■B(401占有者)	私が入居したのは平成19年5月1日です。
■C(402占有者)	私が入居したのは平成16年2月29日以前です。
■D(502占有者)	私が入居したのは平成21年1月です。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者及び占有者ら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
7年 7月 1日 12:40 - 13:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 7月 1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 7月 1日		賃貸借等照会書送付
7年 7月 11日	広島法務局尾道支局	履歴事項全部証明書 (法人) 交付申請
7年 7月 31日 13:15 - 13:25		所有者事務所担当者から占有状況等電話聴取
7年 8月 4日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年 8月 21日 9:40 - 11:00	物件所在地	物件確認, 立入有調査, 写真撮影 所有者, 占有者から占有状況等聴取
7年 8月 29日 13:45 - 14:00	物件所在地	物件確認, 立入有調査, 写真撮影 占有者から占有状況等聴取

(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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

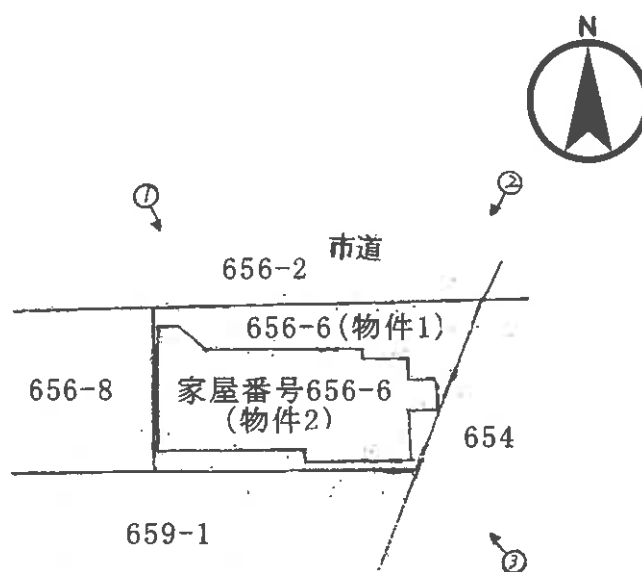
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

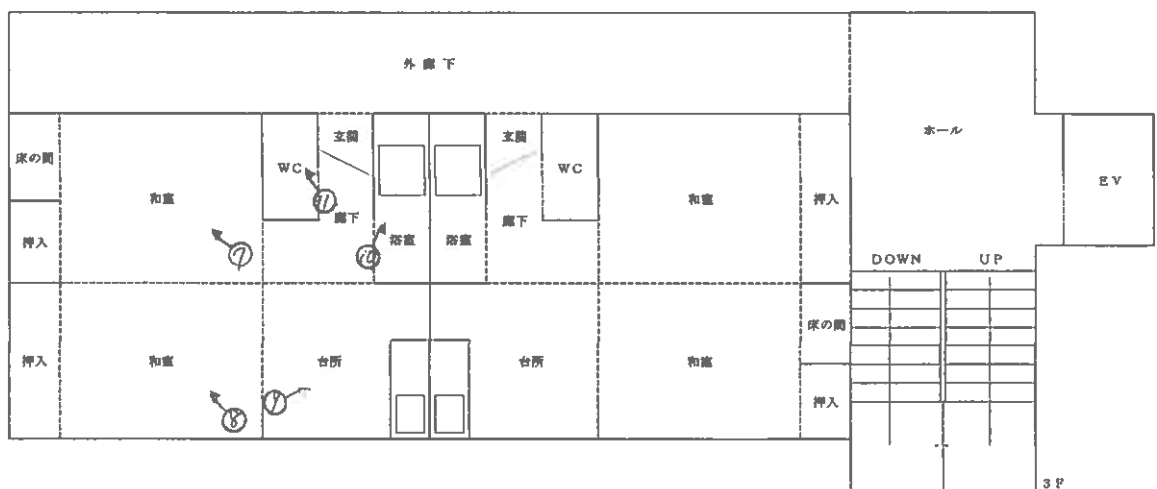
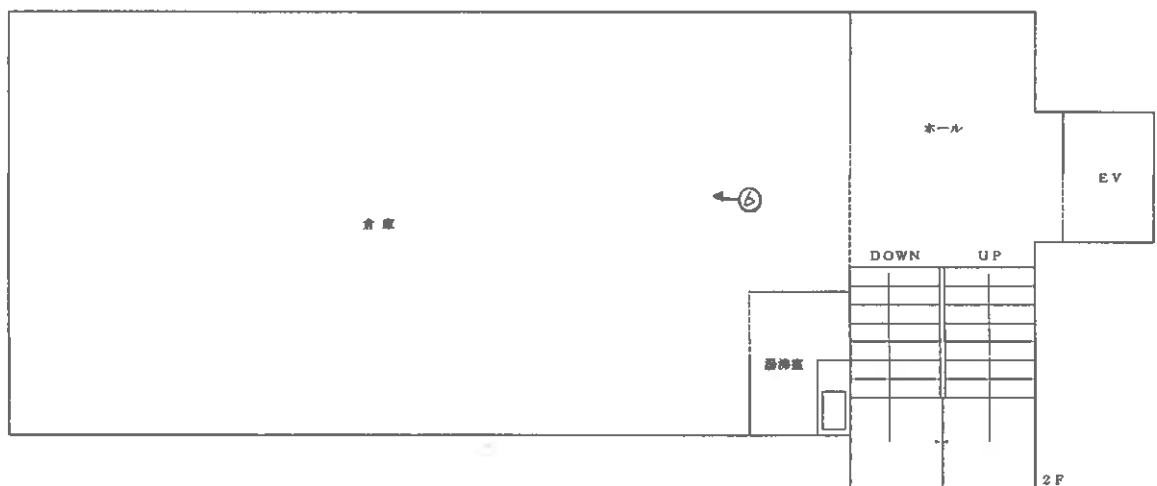
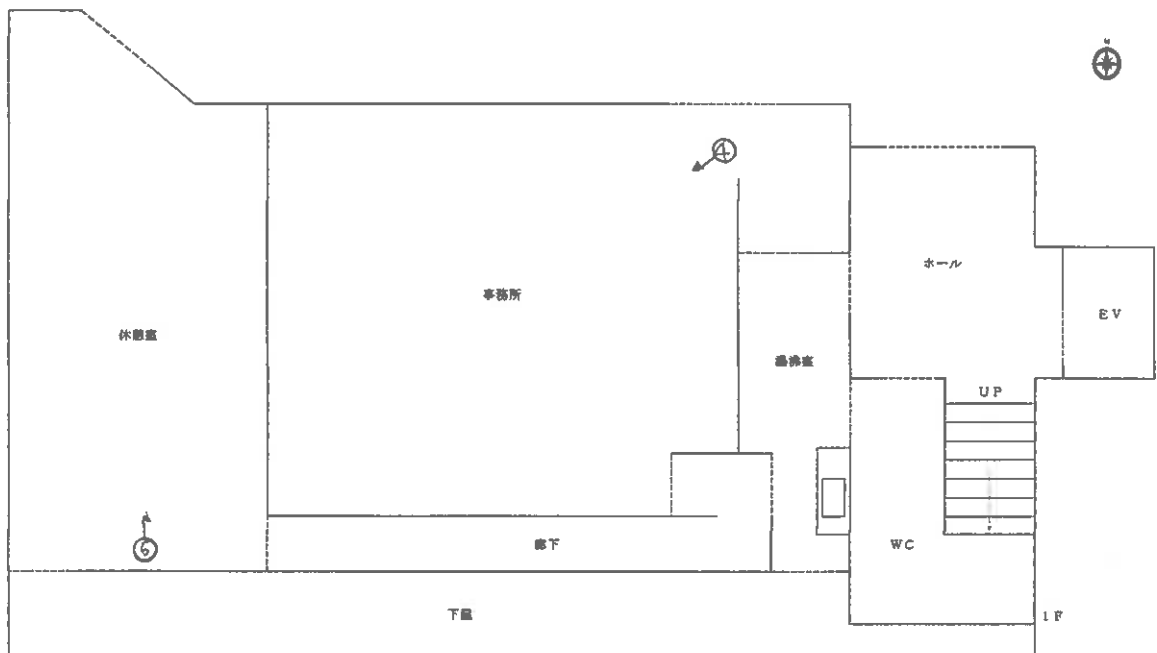
地図に準ずる図面



土地建物位置関係図



建物間取図



建物間取図

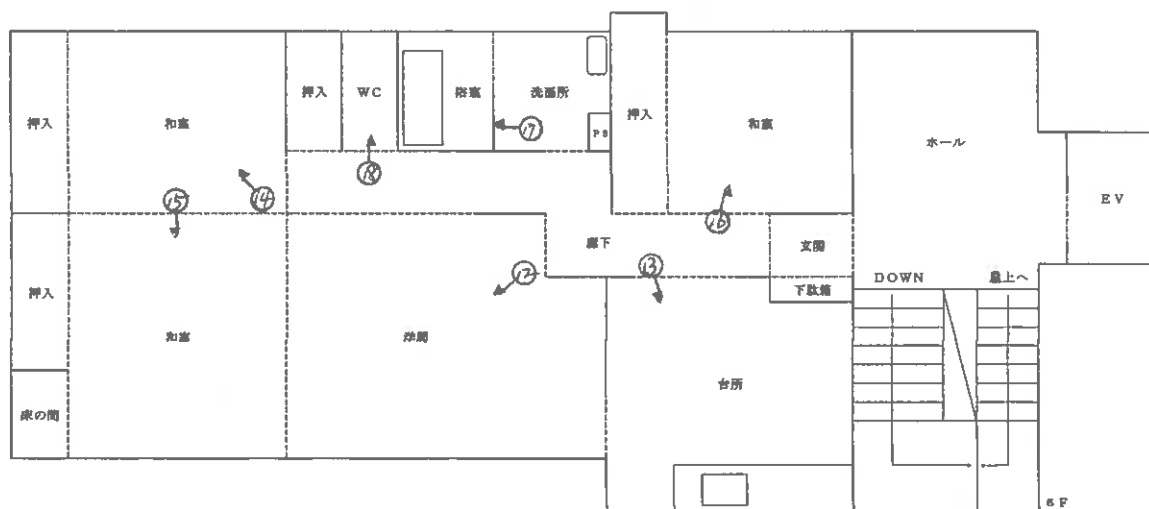
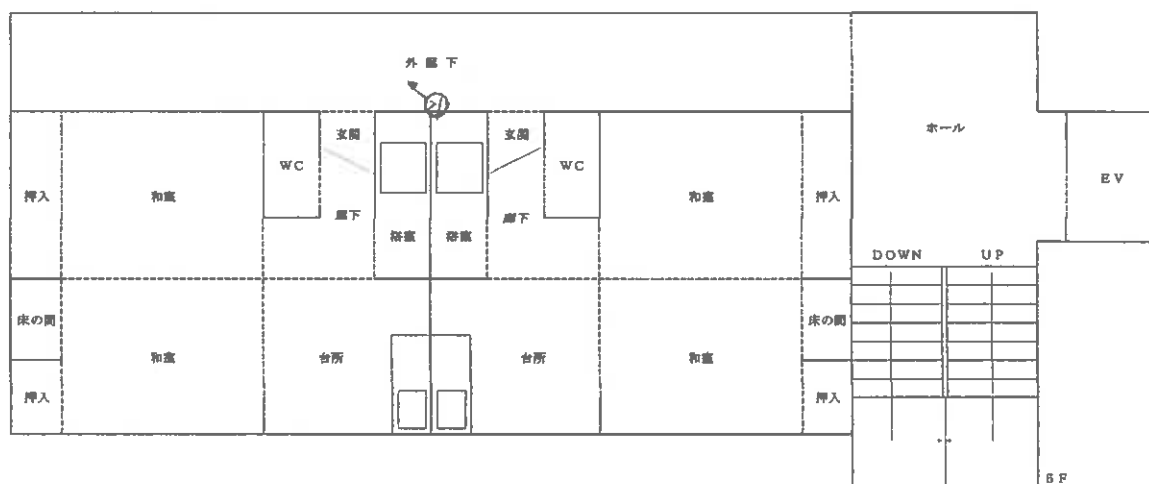
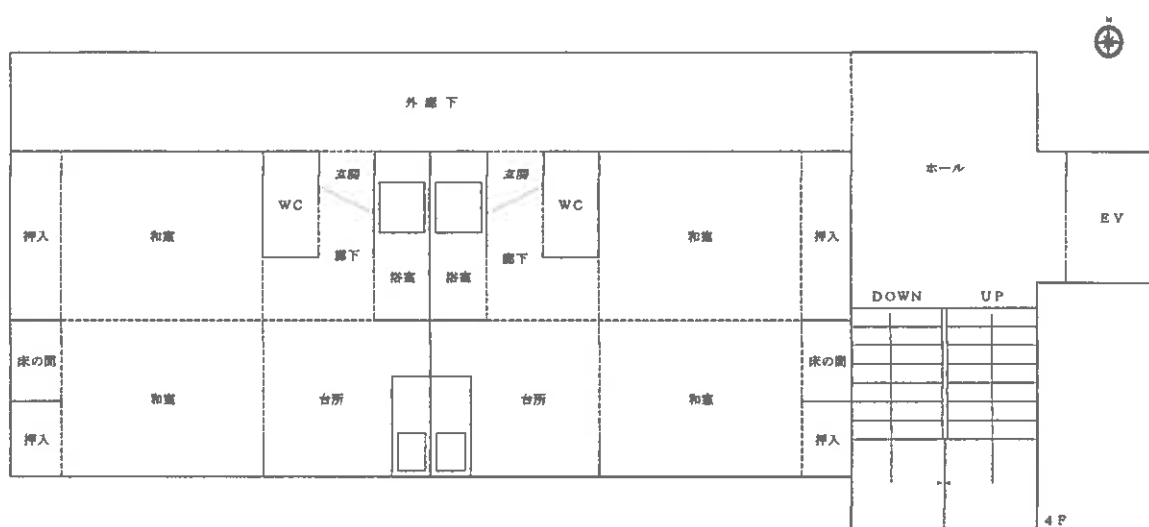


写真 1



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



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



写真 21



令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査
令和 7 年 9 月 26 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 6,132,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,920,000円
物件 2 (建物)	金 3,212,000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 6 1 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 5 8 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	尾道市栗原西二丁目 6 5 6 番 6 宅地 257.65㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	尾道市栗原西二丁目 6 5 6 番地 6 6 5 6 番 6 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1階 143.26㎡ 2階 143.26㎡ 3階 107.71㎡ 4階 107.71㎡ 5階 107.71㎡ 6階 107.71㎡ 延べ 717.36㎡	1階 約 146.76㎡ 2階 143.26㎡ 3階 107.71㎡ 4階 107.71㎡ 5階 107.71㎡ 6階 約 111.71㎡ 延べ 約 724.86㎡
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）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「尾道」駅の北西方・直線距離約850m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に事務所等も見られる住宅地域。		
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 特になし	
画 地 条 件	規模 257.65 m ²	間口 約 23.9 m 奥行 約 12.0 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北側 約5.7m 舗装市道※ (建築基準法第42条1項道路)	高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は住宅、事務所等。 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 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 あり
	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
特 記 事 項	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（物件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 42 年 8 月 13 日 新築 経 過 年 数：約 58 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： タイル、吹付等 内 壁： ビニールクロス、砂壁等 天 井： 化粧ボード、底目天井等 床： クッションフロア、畳等 設 備： 電気、給排水、エレベーター等 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： 店舗・共同住宅 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	2階の天井は壊れている。 壁にヒビ割れが多数みられる。 尾道市担当課で聴取の結果、本件建物は建築時には合法的に建てられているが、現行法の容積率を超過する既存不適格建築物である可能性が高い旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(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	74,200	0.98	257.65	0.50	1	9,368,000

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5.7m舗装市道に略等高接面する地積約250㎡程度の略整形な中間画地と想定した。

地価公示価格（尾道-23）

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
73,500	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	74,200

◇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	0.98
相乗積	0.98

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	145,000	724.86	0.01	1	1,051,000

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
58 年	1 年	59 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) 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	9,368,000	0.50 法定地上権	4,684,000

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 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	積算価格(円) ア+イ	構成比
1	9,368,000	- 4,684,000	4,684,000	45.0%
2	1,051,000	+ 4,684,000	5,735,000	55.0%
一括価格 (合計)			10,419,000	100.0%

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,920,000	1.00	20%	1.00	9,600,000

ア 総収益：

月額支払賃料 a	月数 b	年間支払賃料 a×b
160,000円	12ヶ月	1,920,000円

※現行賃料を元に査定した。

イ 家賃等補正： 必要なし。
ウ 粗利回り： 建物の状況等を考量のうえ査定した。
エ その他補正： 必要なし。

3 評価額の判定

以上により、積算価格と収益価格が次の通り試算された。

積算価格 (円)	10,419,000
収益価格 (円)	9,600,000

収益価格を参考に、積算価格を重視し、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 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	10,300,000	45.0%		0.90	0.70	2,920,000
2		55.0%	0.90	0.90	0.70	3,212,000
一括価格 (合計)						6,132,000

ウ 占有減価修正： 賃借人の存在等を考慮した。

エ 市場性修正： 物件2 (建物) が既存不適格建築物で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量した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（尾道-23）

所 在 : 尾道市栗原西二丁目653番11外「栗原西2-3-4」
価 格 : 73,500円/㎡
位 置 : JR山陽本線「尾道」駅 北西方 道路距離 約1.1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 南側5.7m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に事務所等も見られる住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 12,856,735 円（1㎡当たり 49,900 円）、課税地積 257.65 ㎡
物件2 14,227,281 円（1㎡当たり 19,364 円）、課税床面積 734.71 ㎡

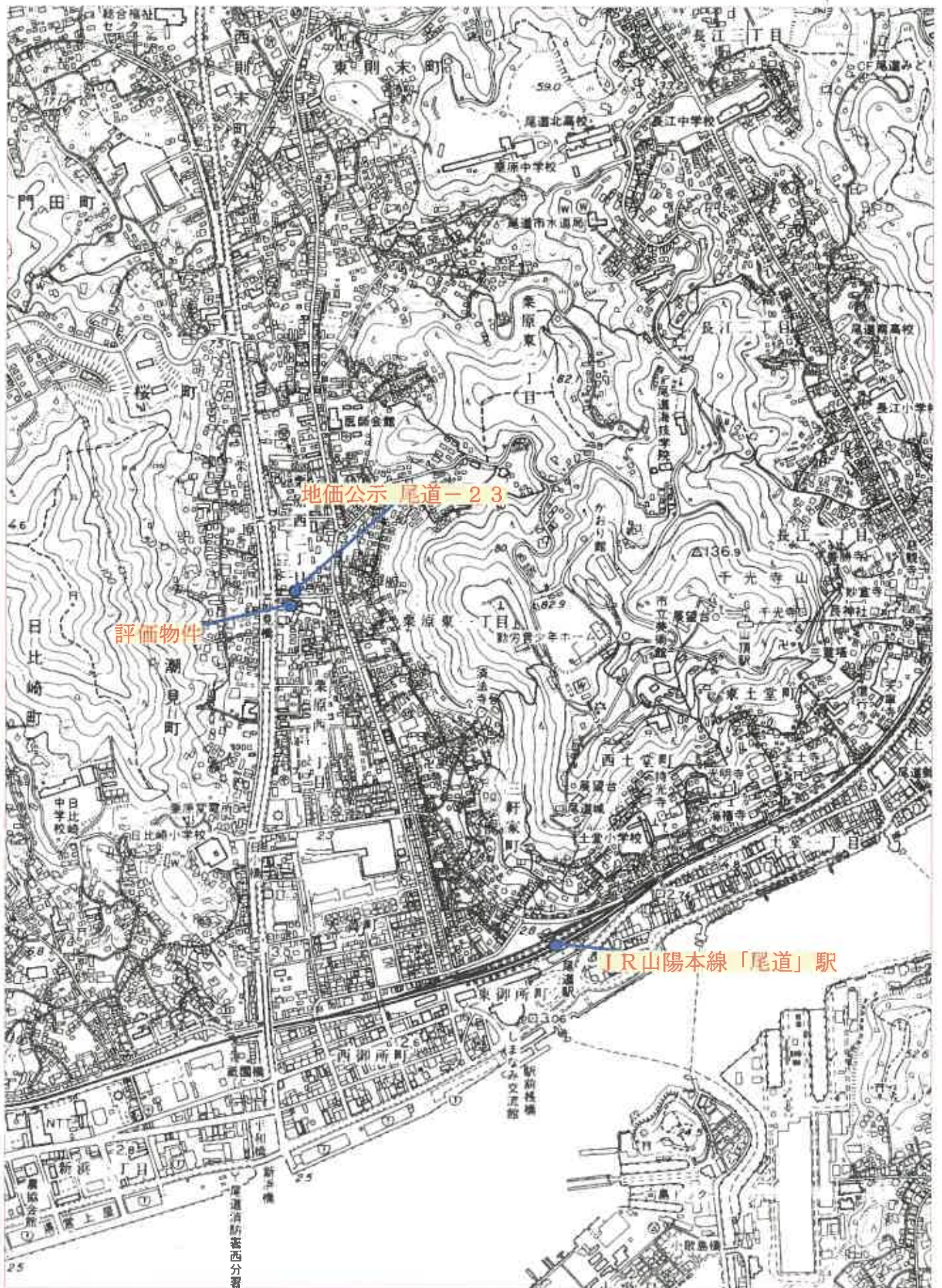
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 4 建物間取図

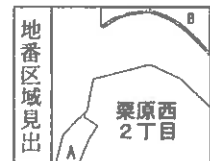
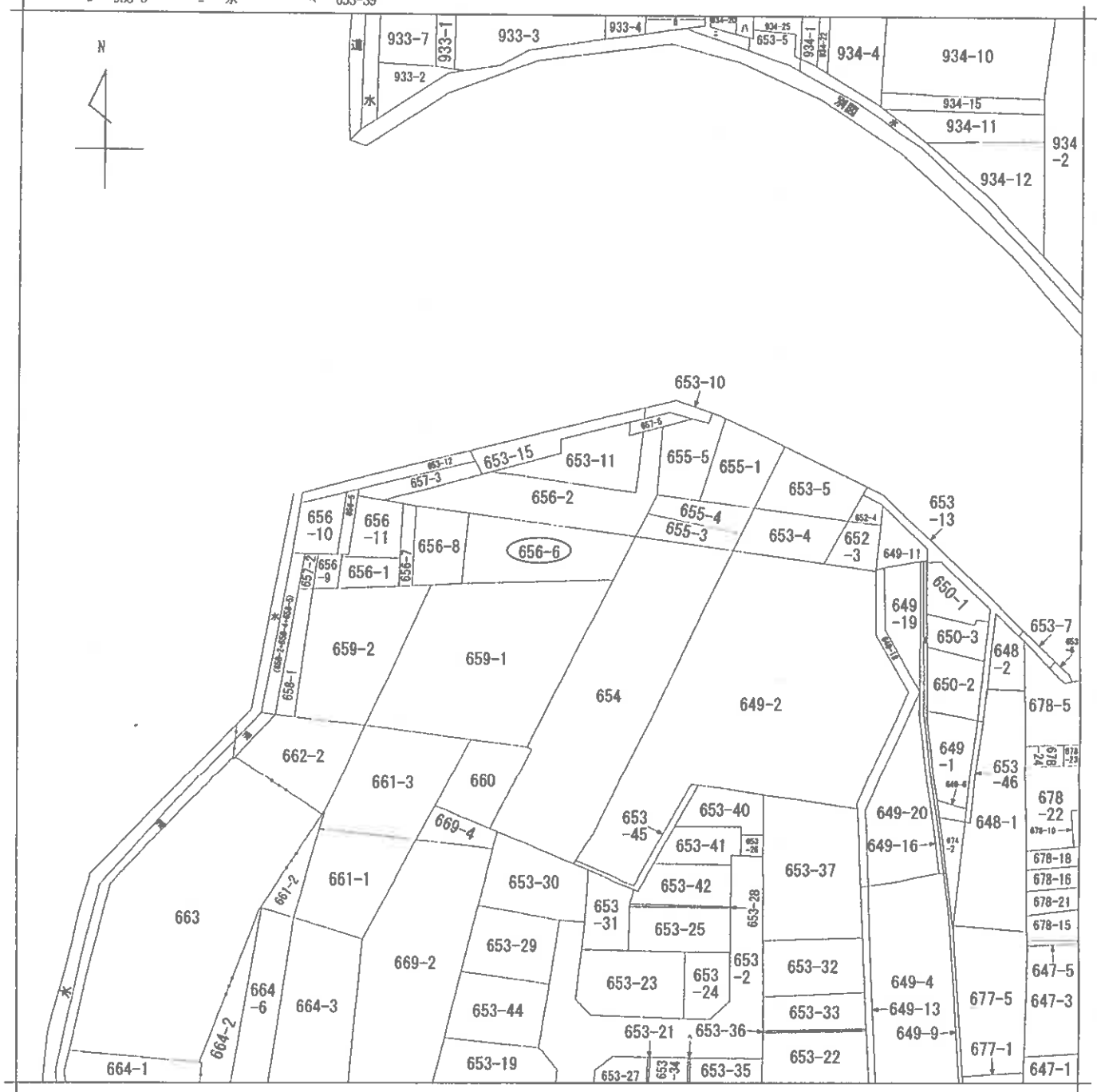
以 上

位置図



A3をA4に縮小

イ	933-5	ハ	934-19	ホ	649-10
ロ	933-6	ニ	水	ヘ	653-39



A 潮見町
B 栗原西2丁目

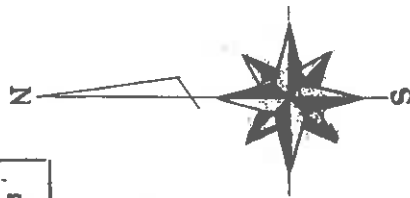
請 求 部 分	所 在	尾道市栗原西二丁目				地 番	656番6			
出 力 尺	1/600	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和41年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：昭和42年8月22日

2200074

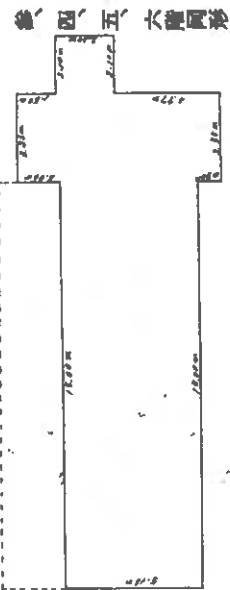
家 屋 番 号	656 ~ 6	建 物 区 画
建 物 の 所 在	尾道市黒原町字土手4段 56番地の6	

栗原西二丁目



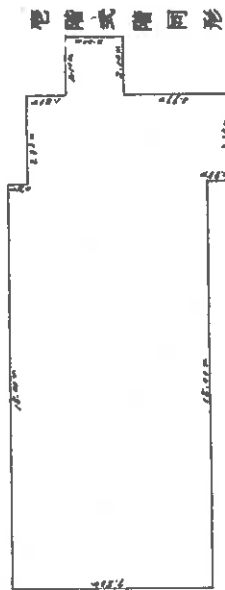
面物建

各階平面図



床面 糙

8.10X	2.20—	4.6200
7.67X	5.35—	25.6945
5.16X	15.00—	77.4000
合計		107.7145



床 面 積

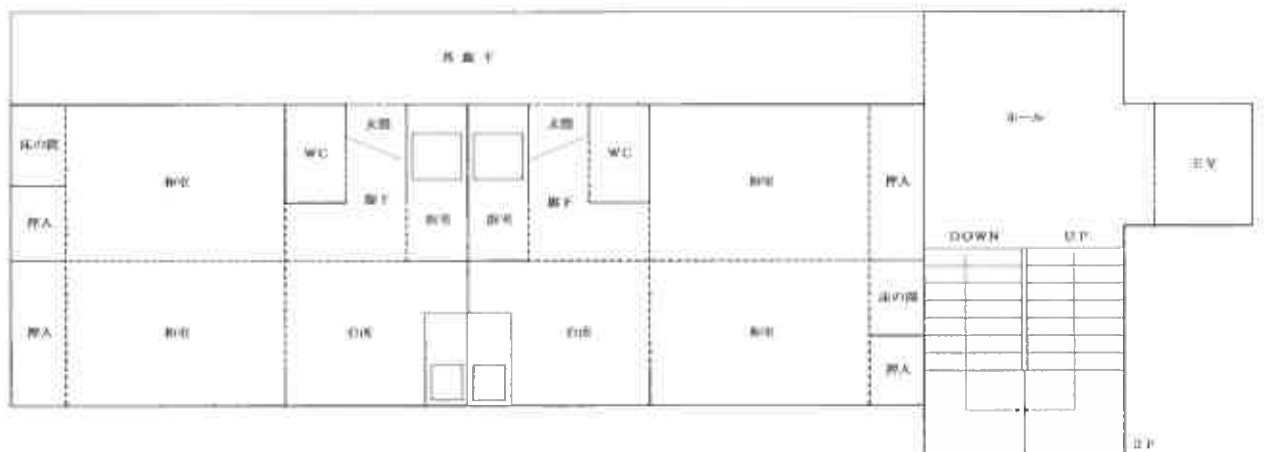
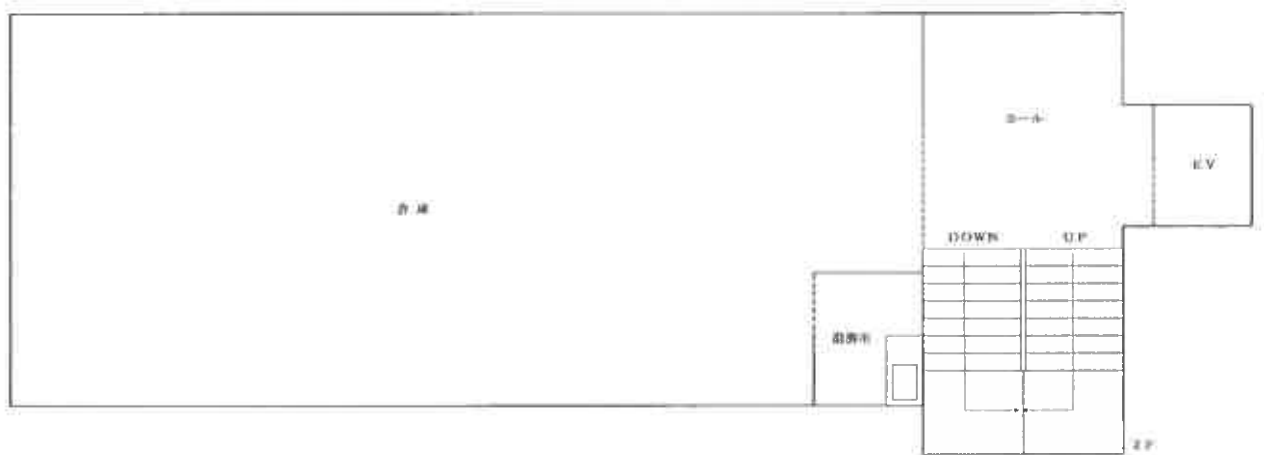
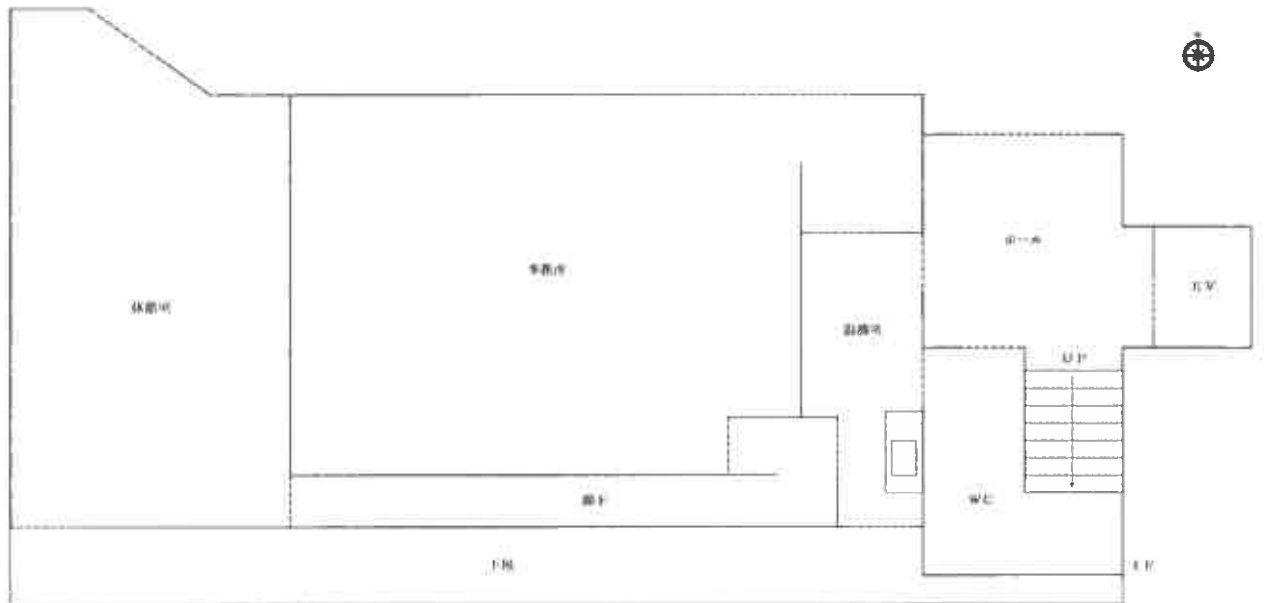
2.10X	2.20	4.6200
3.54X	3.55	85.6945
7.58X	15.00	112.9500
合計		145.8645m

S 1/200 m

縮尺 1

(広島土地家屋調査士会 用紙)

建 物 間 取 図



建物間取図

