

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
可否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 8 年 2 月 16 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 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 13 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 4 月 2 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 3 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 18 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 8 年 2 月 16 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	1,240,000 992,000	一括	250,000	46,786	0
1	20,000				
2	30,000				
3	380,000				
4	280,000				
5	100,000				
6	430,000				



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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 116.07 m ² （増築 約 7.4 m ² ），2階 67.78 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 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, 証人を立ち合わせ, 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
ロ 1923-2

ハ 1924-2
ニ 1927-4

ホ 1927-8
ヘ 1932-5

ト 1940-3
チ 1943-3

リ 1944-6
ヌ 1944-7

ル 1944-8
つづく

ヲ 2015-2
ワ 1937-7
カ 1937-9
コ 1938-2
サ 1940-6
シ 1943-2
ソ 1952-3
ツ 1952-5
テ 1952-6
ト 1952-7
ナ 1956-1
ラ 水
ム

2-3 1922-1

923-3

1924-

19

1925

192

192

1928

-2

193

1936-6

1936-5

1936-2

1936-3

1936-4

1936-7

1936-8

1936-9

1936-10

1936-11

1936-12

1936-13

1936-14

1936-15

1936-16

1936-17

1936-18

1936-19

1936-20

1936-21

1936-22

1936-23

1936-24

1936-25

1936-26

1936-27

1936-28

1936-29

1936-30

1936-31

1936-32

1936-33

1936-34

1936-35

1936-36

1936-37

1936-38

1936-39

1936-40

1936-41

1936-42

1936-43

1936-44

1936-45

1936-46

1936-47

1936-48

1936-49

1936-50

1936-51

1936-52

1936-53

1936-54

1936-55

1936-56

1936-57

1936-58

1936-59

1936-60

1936-61

1936-62

1936-63

1936-64

1936-65

1936-66

1936-67

1936-68

1936-69

1936-70

1936-71

1936-72

1936-73

1936-74

1936-75

1936-76

1936-77

1936-78

1936-79

1936-80

1936-81

1936-82

1936-83

1936-84

1936-85

1936-86

1936-87

1936-88

1936-89

1936-90

1936-91

1936-92

1936-93

1936-94

1936-95

1936-96

1936-97

1936-98

1936-99

1936-100

1936-101

1936-102

1936-103

1936-104

1936-105

1936-106

1936-107

1936-108

1936-109

1936-110

1936-111

1936-112

1936-113

1936-114

1936-115

1936-116

1936-117

1936-118

1936-119

1936-120

1936-121

1936-122

1936-123

1936-124

1936-125

1936-126

1936-127

1936-128

1936-129

1936-130

1936-131

1936-132

1936-133

1936-134

1936-135

1936-136

1936-137

1936-138

1936-139

1936-140

1936-141

1936-142

1936-143

1936-144

1936-145

1936-146

1936-147

1936-148

1936-149

1936-150

1936-151

1936-152

1936-153

1936-154

1936-155

1936-156

1936-157

1936-158

1936-159

1936-160

1936-161

1936-162

1936-163

1936-164

1936-165

1936-166

1936-167

1936-168

1936-169

1936-170

1936-171

1936-172

1936-173

1936-174

1936-175

1936-176

1936-177

1936-178

1936-179

1936-180

1936-181

1936-182

1936-183

1936-184

1936-185

1936-186

1936-187

1936-188

1936-189

1936-190

1936-191

1936-192

1936-193

1936-194

1936-195

1936-196

1936-197

1936-198

1936-199

1936-200

1936-201

1936-202

1936-203

1936-204

1936-205

1936-206

1936-207

1936-208

1936-209

1936-210

1936-211

1936-212

1936-213

1936-214

1936-215

1936-216

1936-217

1936-218

1936-219

1936-220

1936-221

1936-222

1936-223

1936-224

1936-225

1936-226

1936-227

1936-228

1936-229

1936-230

1936-231

1936-232

1936-233

1936-234

1936-235

1936-236

1936-237

1936-238

1936-239

1936-240

1936-241

1936-242

1936-243

1936-244

1936-245

1936-246

1936-247

1936-248

1936-249

1936-250

1936-251

1936-252

1936-253

1936-254

1936-255

1936-256

1936-257

1936-258

1936-259

1936-260

1936-261

1936-262

1936-263

1936-264

1936-265

1936-266

1936-267

1936-268

1936-269

1936-270

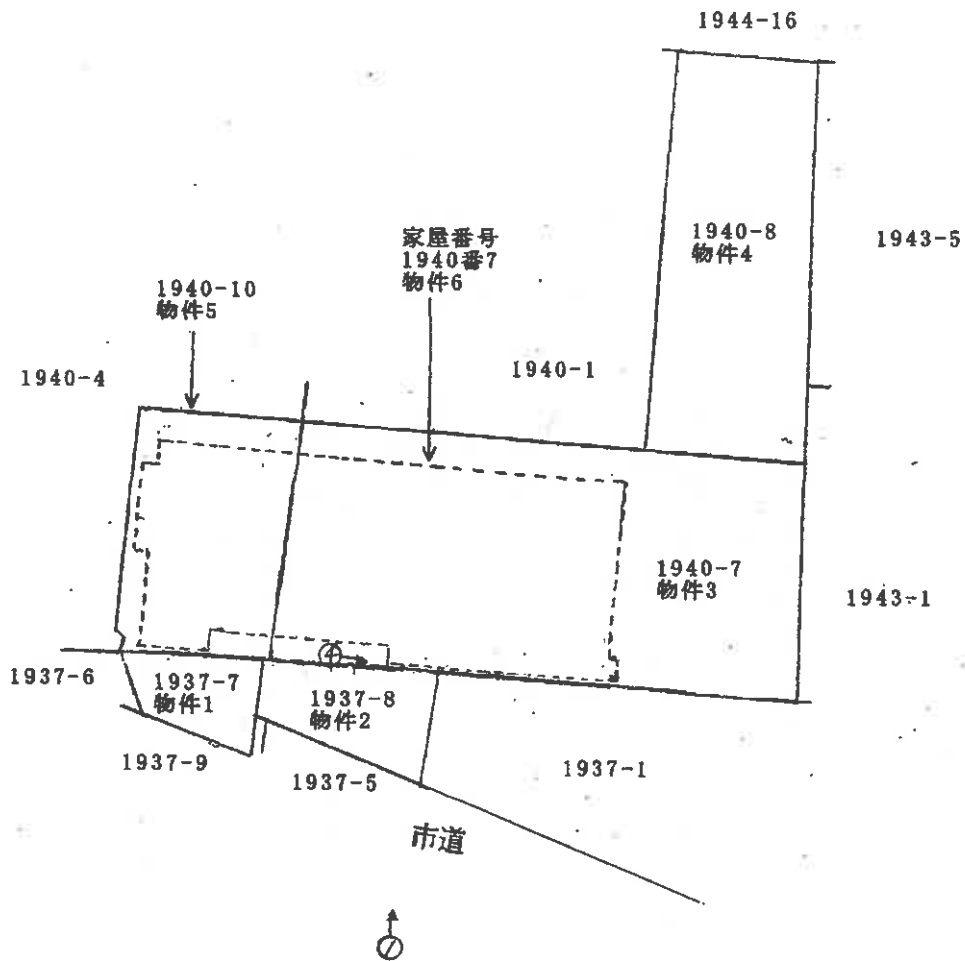
1936-271

1936-272

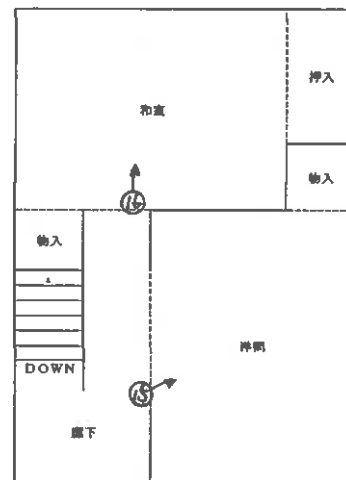
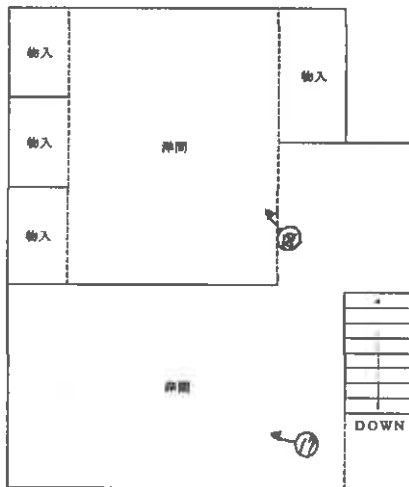
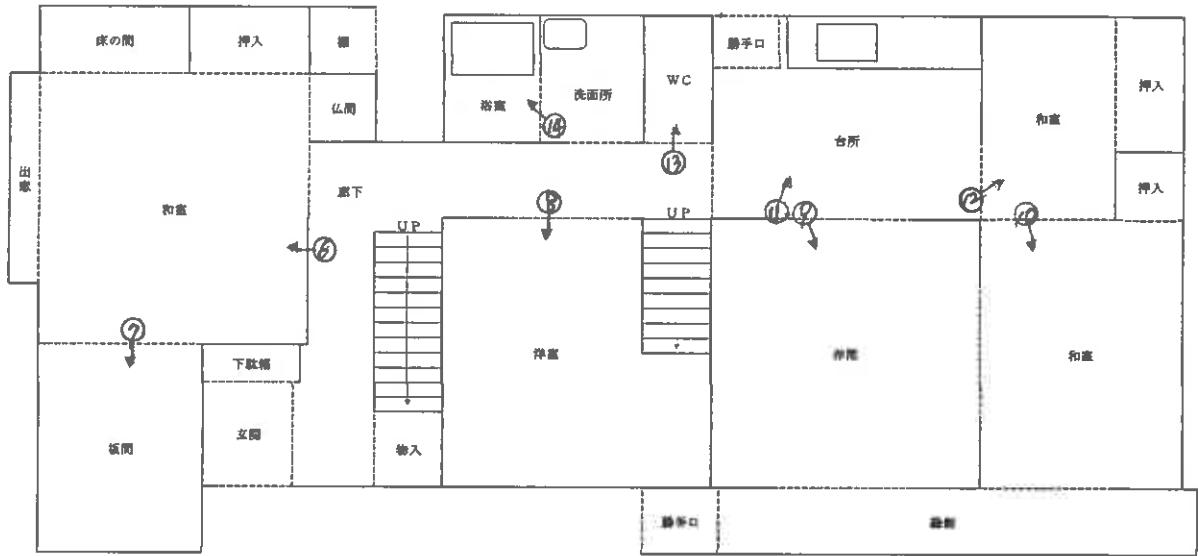
1936-273

1936

土地建物位置関係図



建物間取図



2F

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



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 地 地 地	在 番 目 積 三原市中之町五丁目 1 9 3 7 番 7 宅地 12.04m ²	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 三原市中之町五丁目 1 9 3 7 番 8 宅地 18.36m ²	同左
3	所 地 地 地	在 番 目 積 三原市中之町五丁目 1 9 4 0 番 7 宅地 156.21m ²	宅地一部雑種地
4	所 地 地 地	在 番 目 積 三原市中之町五丁目 1 9 4 0 番 8 宅地 75.57m ²	雑種地
5	所 地 地 地	在 番 目 積 三原市中之町五丁目 1 9 4 0 番 1 0 宅地 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 (建築基準法第42条2項道路)	高低差 ほぼ等高	
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 ㎡

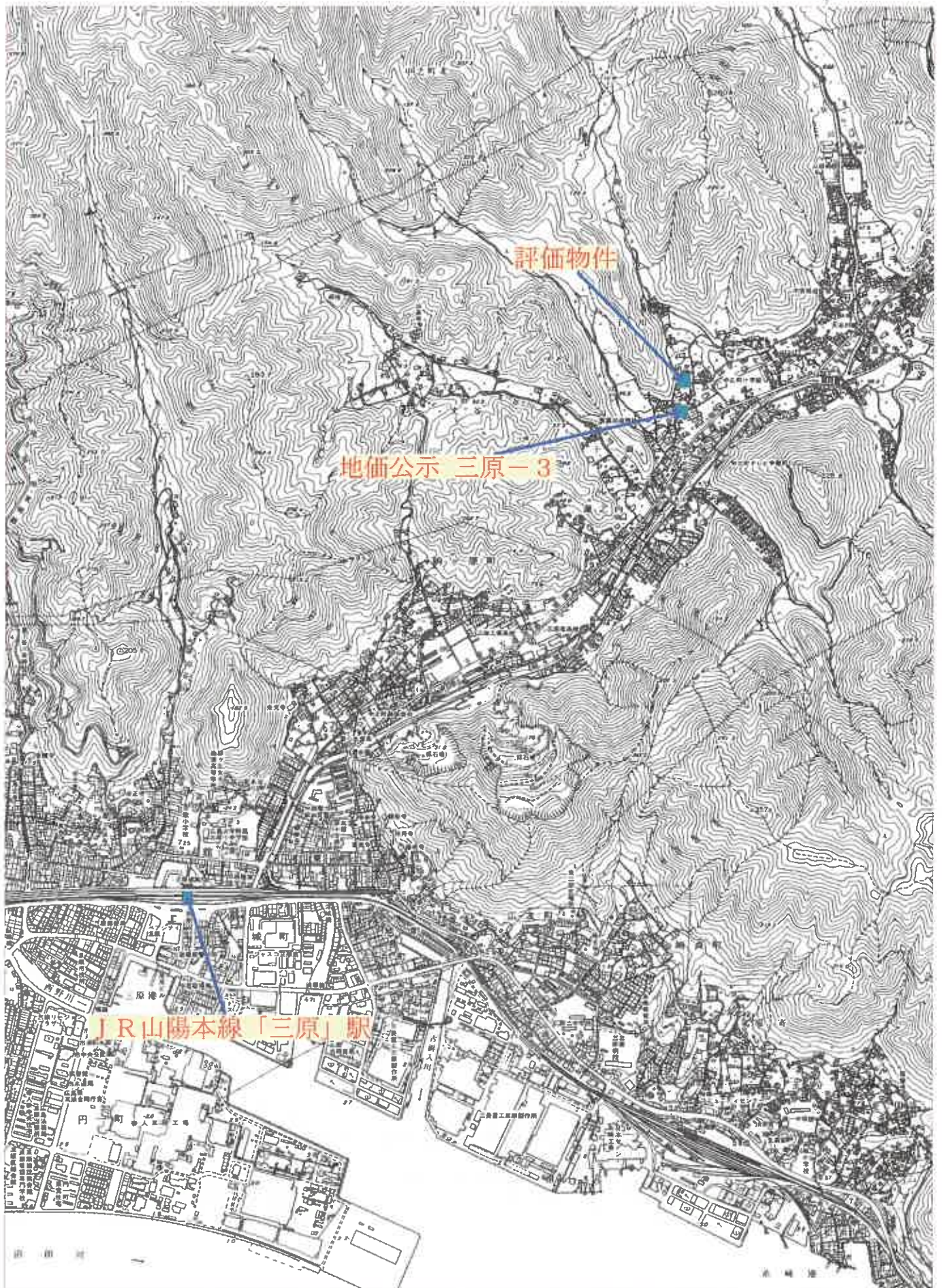
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

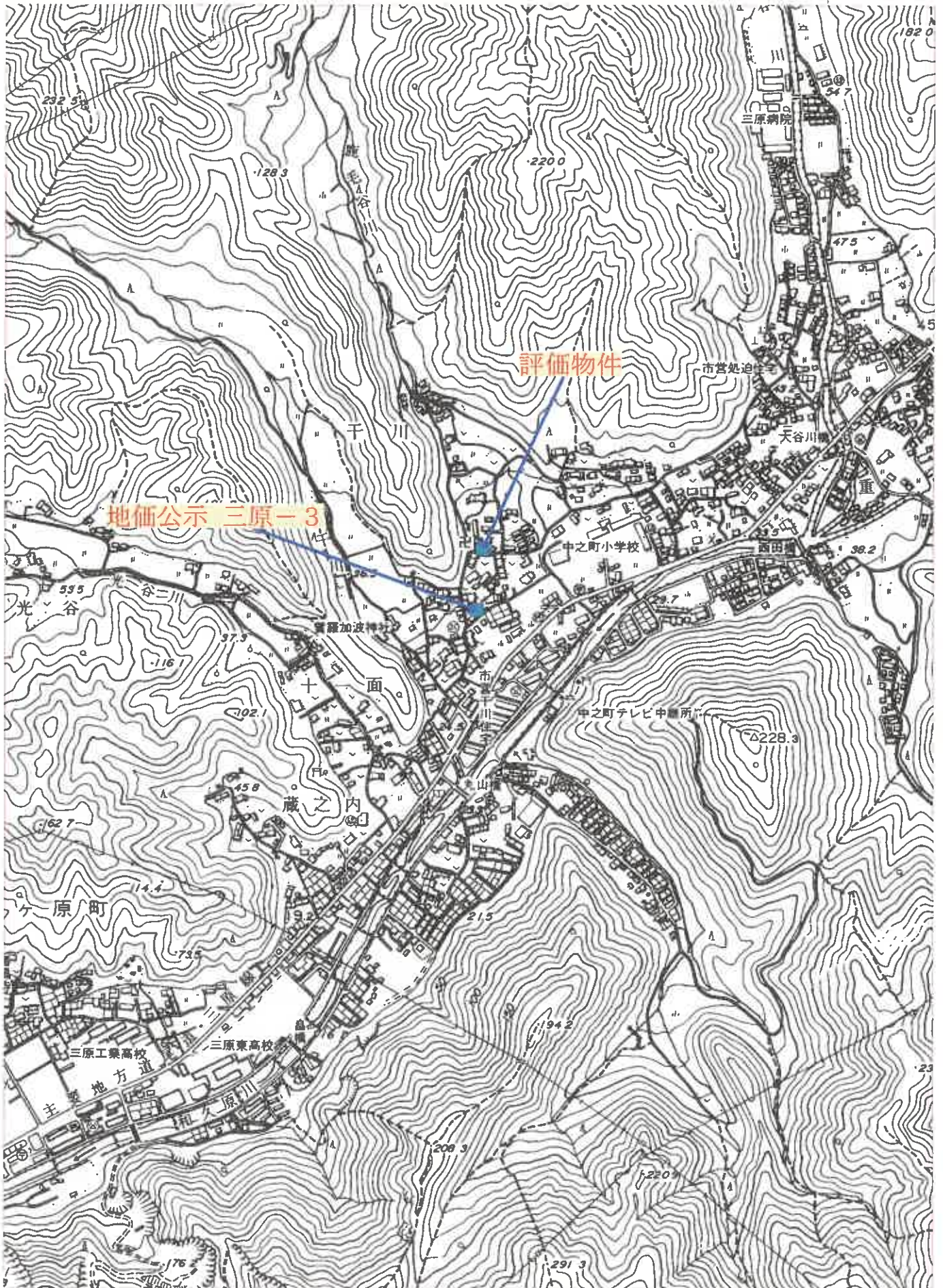
- 1 位置図（三原市「白図」縮尺1/20,000、1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図

以 上

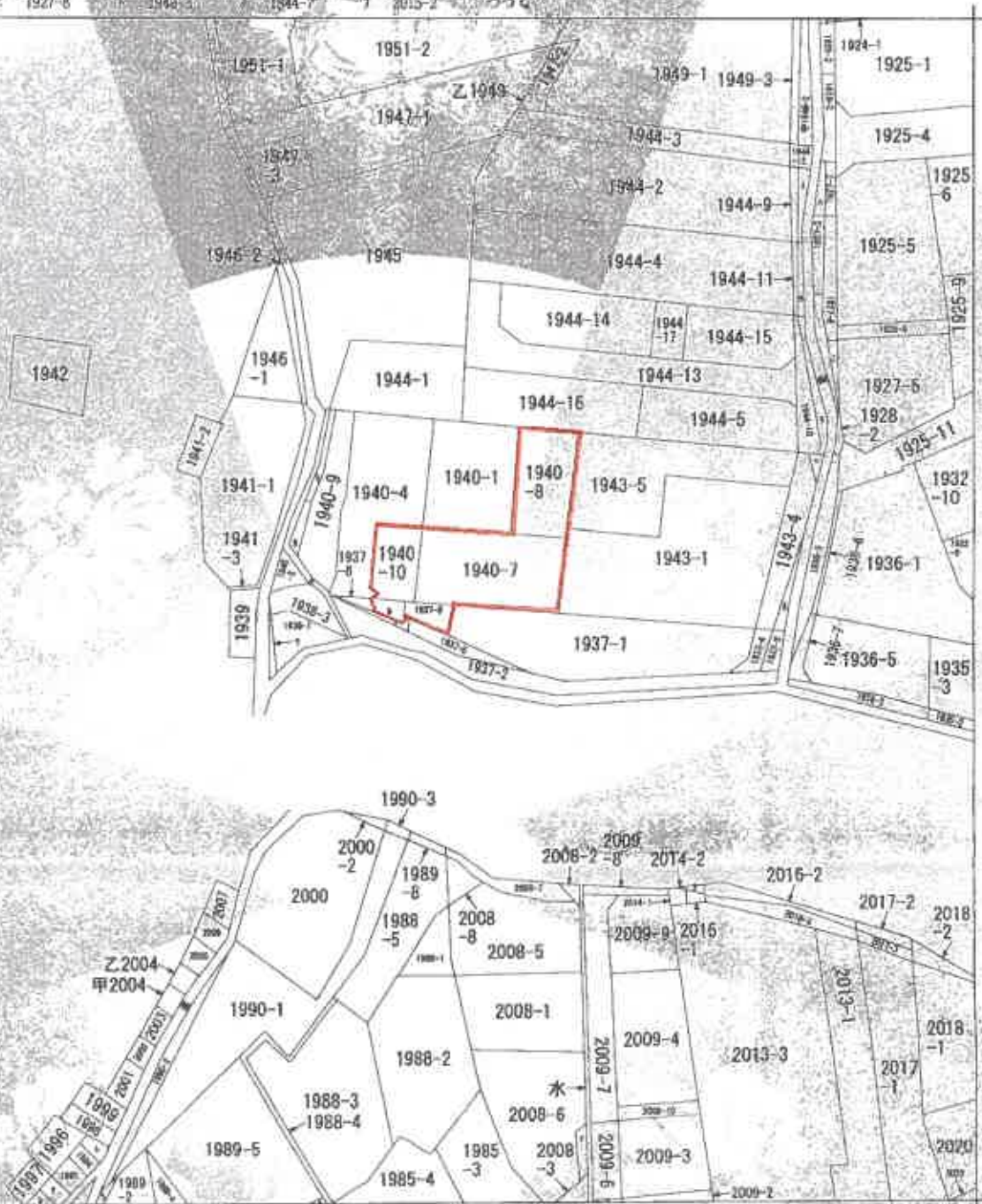
位置図



位置図



A3をA4に縮小



中之町
5丁目

部 分	所 在	三原市中之町五丁目			地 番	1937番7
出 力	略尺不明	精 度	率 係	分 類	地 域	備 註
尺		区 分	番 号	地 域	地 域	地 域
			は 記			
作 成						
年 月 日						

令和7年7月10日

広島法務局 格差支局

地図整理番号：M07803

(1/2)

算定年月日：平成7年12月8日

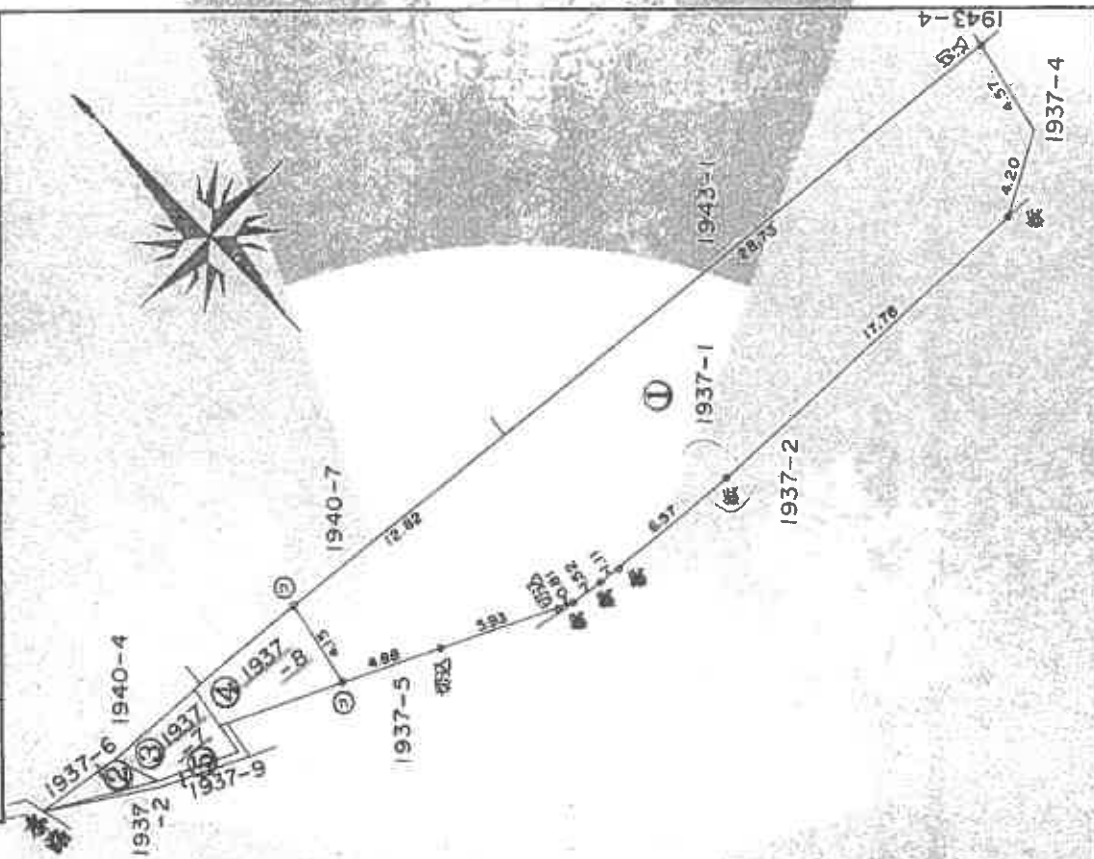
これは図面に記載されている距離を測出したものであり、
令和7年7月10日 広島市測量所 作成

③ ④ 0273031 47.12.8
1937-1-6-9 0941-6-9 1/1

土地所在図

地番	1937-6, ないし -9,
土地の所在	三原市中之町

中之町五丁目



地籍番号 ⑤ 石段 ⑥ アラカスダク ⑦ カンカンリー ⑧ 寺園 ⑨ 寺園 ⑩ 寺園

申請人

7 年 (2 月 2 日 作成)

作成者

縮尺 1/250

0273032

土地積測所在圖圖

1937-6, vol. -9,

土地の所在

表 續

[illegible]

$$177.67073 - (4.32619 + 12.04135 + 10.36475 + 135703) = 140.74863$$

世界圖彙 ⑤ 石炭 ⑥ 下石炭紀 ⑦ コシタリ ⑧ 金剛山 ⑨ 金剛山

和
之
三

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

人 事 部

100%

地址：上海南京路100号

(272)

登記年月日：昭和46年7月6日

③ 1940-1-7 ④ 1940-1-7 26.7.6
1940-7 0273033 ✓

地番	1940-7
土地の所在	三原市中之町一中之町五丁目

(四) 1940-7 求積

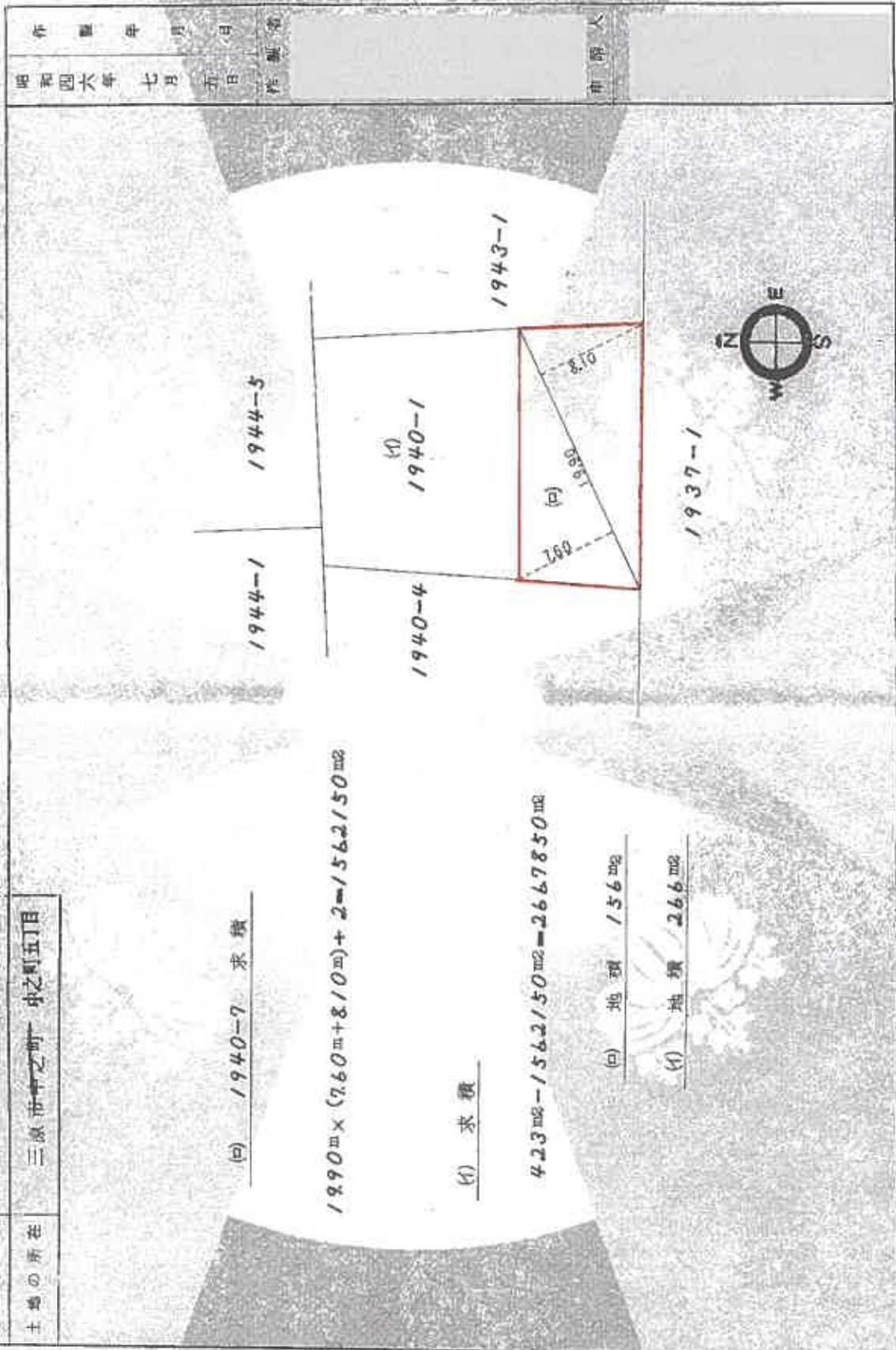
$$1990^m \times (7.60^m + 8.10^m) + 2^m / 562150^m$$

(4) 求積

$$4.23 \text{ m}^2 - 1.562150 \text{ m}^2 = 2.667850 \text{ m}^2$$

(四) 地 理 156 页

(1) 地環 266 m²



(広島県土地家屋調査士会用地)

R	I / 300
---	---------

登記年月日：平成17年7月26日

令和7年7月10日
広島県建設局測量課

③ 1940-1 1940-1-8 0273034 1197.726

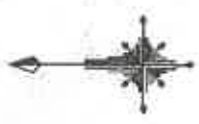
平成17年6月28日登記 平成17年7月26日登記
地番 1940-8 地積測量図
土地の所在 三原市中之町五丁目

求積表

区画番号	面積	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
1	9.253	-0.530	-21.800068	-2.356	7.750	183.047250
2	23.619	7.509	77.764965	3.435	-1.937	-28.733458
3	22.639	7.220	5.944	-1.029	-5.813	-47.492210
4	14.834	5.944	151.147306	75.573830	75.57	
5	10.787	5.283				
6	8.170	4.865				
合計						

1940-1	1940-1-8	0273034	1197.726
--------	----------	---------	----------

1940-1	1940-1-8	0273034	1197.726
--------	----------	---------	----------



資料提供機関 (1) 国土院 (2) 国土院 (3) 国土院 (4) 国土院 (5) 国土院 (6) 国土院 (7) 国土院 (8) 国土院 (9) 国土院 (10) 国土院

作製者

申請人

5月27日作製

縮尺 1/250

登記年月日：平成17年7月26日

これは図面に記載されている図説を説明し、定価を定める
 令和7年7月10日 国土院地籍部地籍課

平成17年7月26日登記

土地所在図
地積測量図

地番

1940-9-10

土地の所在 三原市中之町五丁目

② 0273035 1940-4 117.7.26
 ③ 1940-4-9-10 ④ 9-10 Y

変遷表

地番	② 1940-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
010	27.832	27.832	-18.224	0.831	0.852482	
011	28.235	28.235	-20.381	-2.619		-74.01032
012	28.723	28.723	-20.843	-1.862		-52.60522
013	29.431	29.431	-22.243	-2.817		-71.63912
014	31.077	31.077	-23.660	-4.300		-99.23100
015	31.435	31.435	-26.543	-5.270		-86.61721
016	31.970	31.970	-26.930	-0.088		-1.00655
017	32.712	32.712	-26.831	3.453		30.08253
018	35.485	35.485	-25.477	2.321		15.05168
019	5.838	24.310	-24.310	2.225		12.54450
020	6.480	23.252	-23.252	2.971		19.27819
021	14.544	21.319	-21.319	2.840		41.30490
022	17.115	20.412	-20.412	3.115		53.31325
合計						-212.665795
合計						106.3128975
合計						106.33

地番	③ 1940-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
010	11.645	11.645	-12.273	3.284	38.242180	
011	2.905	14.767	-2.788	-2.788	-8.099140	
012	2.976	15.061	-5.138	-5.138	-15.290688	
013	3.809	19.905	-4.647	-4.647	-17.700423	
014	4.246	19.708	-0.068	-0.068	-0.284760	
015	4.378	19.965	1.657	7.25434	7.25434	
016	12.878	19.051	7.692	99.057578	99.057578	
合計					103.209091	
合計					51.60454	
合計					51.60	

合計面積 157.9374430 m²

地番	④ 1940-4	面積
010	157.9374430	157.775570
合計		157.72

地番	面積
010	157.225310
011	106.332875
合計	51.604545

地籍部地籍課 ①-5枚 ②-7枚 ③-7枚 ④-7枚 ⑤-7枚 ⑥-7枚 ⑦-7枚 ⑧-7枚 ⑨-7枚 ⑩-7枚 ⑪-7枚 ⑫-7枚 ⑬-7枚 ⑭-7枚 ⑮-7枚 ⑯-7枚 ⑰-7枚 ⑱-7枚 ⑲-7枚 ⑳-7枚 ㉑-7枚 ㉒-7枚 ㉓-7枚 ㉔-7枚 ㉕-7枚 ㉖-7枚 ㉗-7枚 ㉘-7枚 ㉙-7枚 ㉚-7枚 ㉛-7枚 ㉜-7枚 ㉝-7枚 ㉞-7枚 ㉟-7枚 ㊱-7枚 ㊲-7枚 ㊳-7枚 ㊴-7枚 ㊵-7枚 ㊶-7枚 ㊷-7枚 ㊸-7枚 ㊹-7枚 ㊺-7枚 ㊻-7枚 ㊼-7枚 ㊽-7枚 ㊾-7枚 ㊿-7枚

作成者

5月27日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和55年2月15日

0275022

S55.2.15

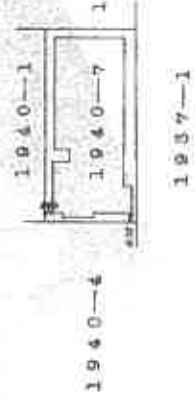
4 図 面 順 号

建 物 図 面 順 号

家屋番号 1940-7

建物の所在 三原市中央町5940番地の7

中之町五丁目

床 面 積 108.67 m²床 面 積 67.78 m²床 面 積 67.78 m²

作製者

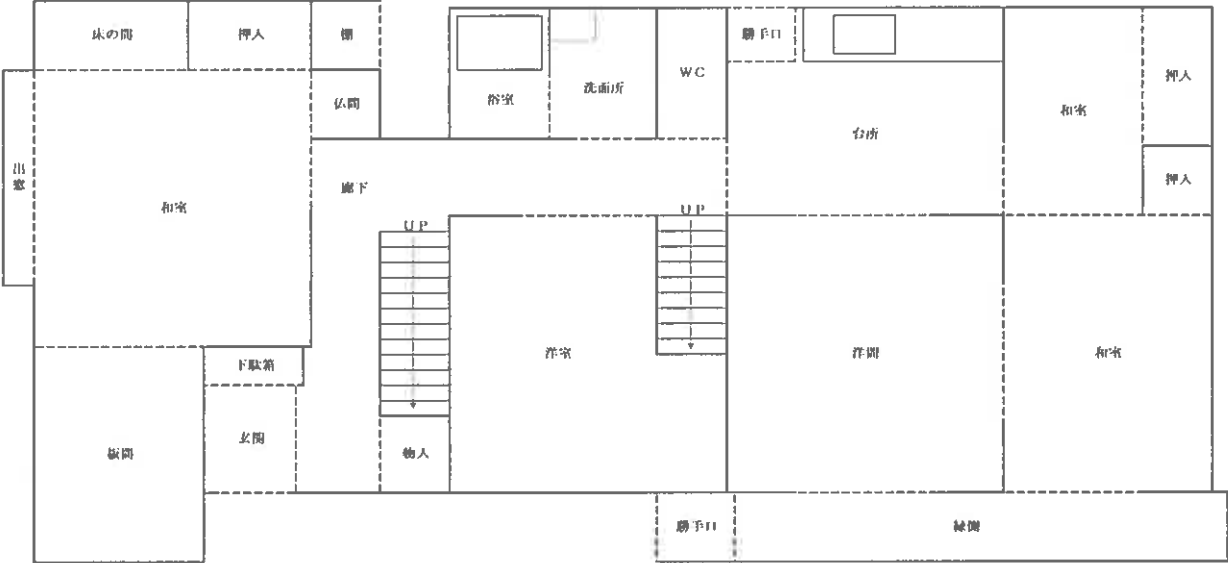
縮尺 1/250

申請人

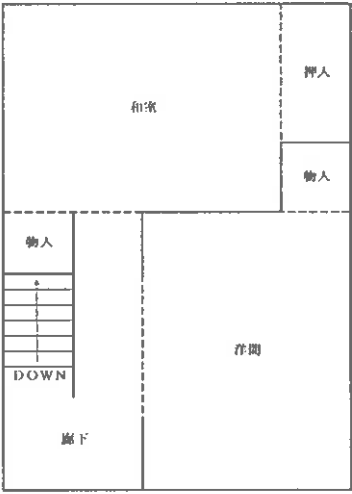
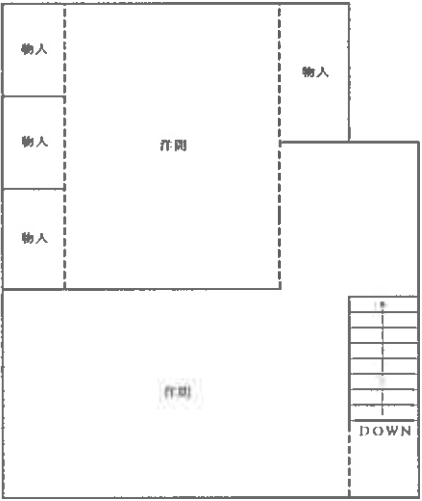
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明するもので、
 令和7年7月10日 広島法務局 第三課 第三係 係長 佐々木 浩二

建 物 間 取 図



1 F



2 F