

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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8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 8年 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 5 所 在 尾道市正徳町  
地 番 54番206  
地 目 宅地  
地 積 100.39平方メートル
- 6 所 在 尾道市正徳町54番地206  
家屋 番号 54番206の1  
種 類 居宅・作業場  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 81.23平方メートル  
2階 72.00平方メートル  
3階 72.00平方メートル

(現況)

- 構 造 地下1階付き鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 地下1階 約71平方メートル  
1階 81.23平方メートル  
2階 72.00平方メートル  
3階 72.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月24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5, 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

【物件番号6】  
売却対象外の土地(地番54番248)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5, 6】  
なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

- ・1階及び2階北東側洋室部分  
本件債務者が占有している。
- ・その余の部分  
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

- 5 所 在 尾道市正徳町  
地 番 54番206  
地 目 宅地  
地 積 100.39平方メートル
- 6 所 在 尾道市正徳町54番地206  
家屋 番号 54番206の1  
種 類 居宅・作業場  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 81.23平方メートル  
2階 72.00平方メートル  
3階 72.00平方メートル

(現況)

- 構 造 地下1階付き鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 地下1階 約71平方メートル  
1階 81.23平方メートル  
2階 72.00平方メートル  
3階 72.00平方メートル



令和 7年（ケ）第 33号

（物件5, 6）

令和 7年 9月 30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

- 5 所 在 尾道市正徳町  
地 番 54番206  
地 目 宅地  
地 積 100.39平方メートル
- 6 所 在 尾道市正徳町54番地206  
家屋 番号 54番206の1  
種 類 居宅・作業場  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 81.23平方メートル  
2階 72.00平方メートル  
3階 72.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県尾道市正徳町6番1号
土地	物件 5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図(法 14 条 1 項地区)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 地下 1 階付き鉄骨造陸屋根 3 階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 地下 1 階 約 71 m <sup>2</sup> , 1 階 81.23 m <sup>2</sup> , 2 階 72,00 m <sup>2</sup> 3 階 72.00 m <sup>2</sup>
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(1階, 2階北東側洋室を除く部分) 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(1階, 2階北東側洋室) <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> (1階, 2階北東側洋室)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (有限会社やすもと) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
■関係人 (■所有者 <input type="checkbox"/> ( )) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/> なし
占有開始時期	昭和53年 2月 2日 (建物新築時)
最初の契約等	契約日 昭和53年 2月 2日
	期間 昭和53年 2月 2日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 , 円 ( 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 , 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (物件 6 関係)		
1	所在	広島県尾道市正徳町
	地番	54番248
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	6.69平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	
2	所在	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	
3	所在	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	
4	所在	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	その他の事項	

(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5の土地は、物件6の建物の敷地として利用されている。

本件所有者所有の目的外土地に設置されたコンクリート階段から物件6の建物の2階玄関に出入りしている。同階段はコンクリートが割れる等劣化している（写真7）。

物件5の土地は、その東側と北側を市道（54-139は尾道市の公衆用道路）に接面している。

物件6の建物に雨漏り跡、クロスの剥がれ、カビ等による傷みが観られる。

本件土地の東側部分が市道に提供されている可能性がある。

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
<p>■所有者</p>	<p>本件建物は所有者が住居として利用している外、債務者会社が1階を作業所として、2階北東側洋室を事務所として利用しています。</p> <p>債務者会社は所有者が代表をする会社であり、家賃等は貰っていません。先代が建物の所有者であったときも同様です。</p> <p>本件建物は、新築直後から多くの部分からの雨漏りが止まらず、大雨の際には1階作業所の窓等は流れるくらいの雨漏りが観られます。</p> <p>本件建物の地下は、債務者会社が資材等を置く等していましたが、浸水が酷いため、現在は利用していません。</p> <p>目的外土地も、私が所有する土地です。</p> <p>本件土地の東側市道に打たれている鋸（写真4）は、南側の土地を購入した方から境界の確認を求められ打たれたものです。本件土地の一部も市道として提供しているのではないかと聞きました。</p>
<p>■尾道市用地課</p>	<p>本件土地の東側市道に、本件土地所有者と南側隣地（54-202）所有者と尾道市とで境界立会をした境界鋸が入れられています。</p>

## 執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所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

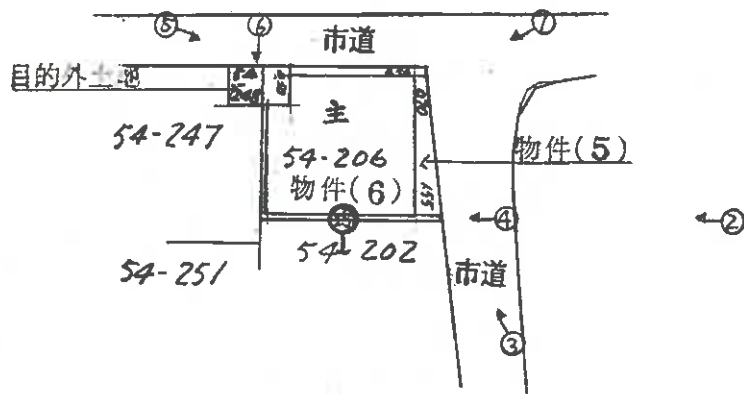
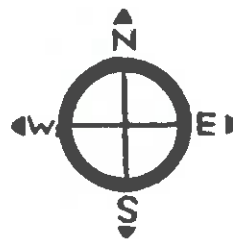
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月11日 9:15 - 9:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 7月11日	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年 9月 7日 (日) 9:10 - 12:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
7年 9月12日	広島法務局尾道支局	地積測量図, 全部事項証明書交付申請 (隣地)
7年 9月19日 15:30 - 15:35		尾道市用地課担当者から境界立会の状況等電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 7日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



S53. 2. 3

建物図面



昭和五参年 式月 式日

作製年 月 日

作製者

申請人

# 建物間取図 (物件 6)

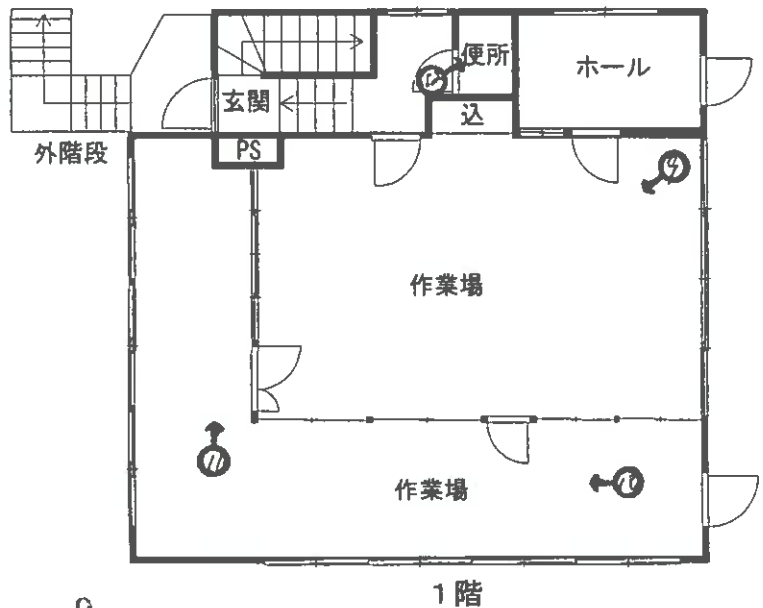
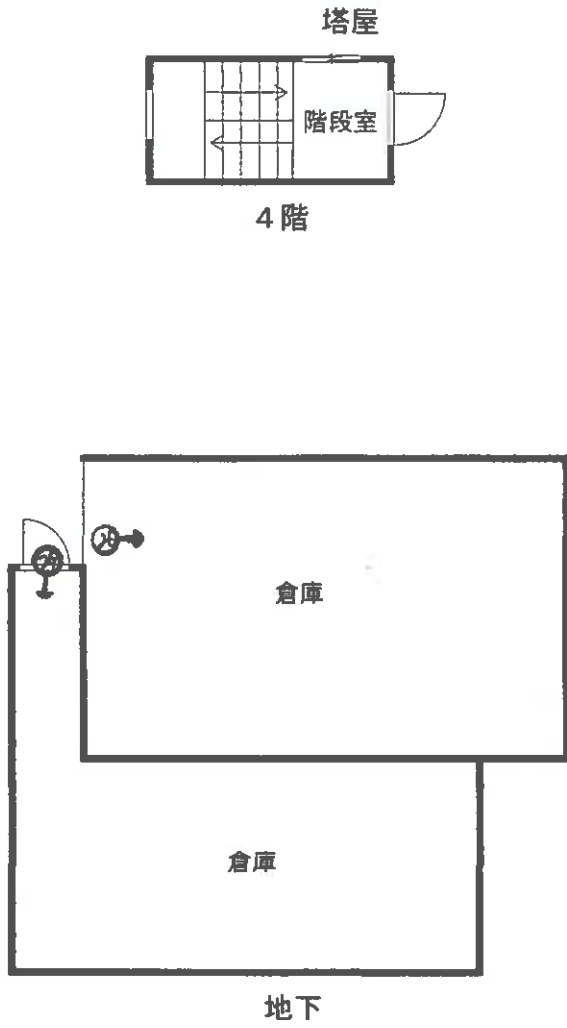


写真1



物件6

物件5 (敷地)

写真2



物件6

物件5 (敷地)

写真3



物件6

市道

写真4



境界紙

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



写真 22



写真 23



塔屋

屋上

写真 24



屋上

写真 25



写真 26



写真 27



令和7年(ケ)第33号  
令和7年9月7日現地調査  
令和7年10月6日評価

広島地方裁判所 福山支部 御中

# 評 価 書

(物件5, 6)

評価人 不動産鑑定士

八 幡 和 真 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,538,000円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 586,000円
物件6 (建物)	金 952,000円

- 1 一括価格は、物件5、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
5	所在地 地目 地積	尾道市正徳町 54番206 宅地 100.39㎡	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	尾道市正徳町54番地206 54番206の1 居宅・作業場 鉄骨造陸屋根3階建 1階 81.23㎡ 2階 72.00㎡ 3階 72.00㎡ 延べ 225.23㎡	地下1階付き鉄骨造陸屋根3階建 1階 81.23㎡ 2階 72.00㎡ 3階 72.00㎡ 地下1階 約71㎡ 延べ 約296.23㎡
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5）

位置・交通	J R山陽本線「尾道」駅の西方・約2.4km（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	付近は、戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域となっている。		
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 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等	工事規制区域
画地条件	規模 100.39㎡	間口 約 10.0m 奥行 約11~12m 形状 略台形 接面状況 角地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	東側 約 5 m 舗装 ※1	市道	高低差 ほぼ等高 ※1. 建築基準法第42条1項1号道路
	北側 約 3 m 舗装 ※2	市道	高低差 ほぼ等高 ※2. 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。 隣地は戸建住宅等。 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり なし（LPガス使用）
※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・LPG等はこれに含まれない。			
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	
※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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の接面街路は建築基準法第42条2項道路に該当するため、道路の中心より2mのセットバックを要する。</li> <li>・目的外土地と一体利用されている。（地番：54番248、地積：6.69㎡）</li> </ul>		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	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53年2月2日 新築 経過年数： 約48年 経済的残存耐用年数： 約0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： 吹付タイル 内壁： クロス、ジュラク、合板、ステンレス、モルタル等 天井： クロス、シキメ、石膏ボード等 床： タイル、畳、フローリング等 設備： 電気、給排水、ガス、衛生等 その他： 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	普通
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 天井内壁等に雨漏りの跡、クロスの剥がれ、カビ等が認められる。</li> <li>・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・ 床面積が建蔽率・容積率を超過しているため、既存不適格建物と思われる。</li> </ul>

## 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5、目的外土地）

目的土地および目的外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
5	37,800	0.91	100.39	0.50	1	1,727,000
目的外土地	37,800	0.54	6.69	0.50	1	68,000

#### 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5m舗装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。

#### 地価公示価格（尾道-14）

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
53,900	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{144}$	37,800

◇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：

(物件5)

角地	1.01
形状	0.97
セットバック	0.93
相乗積	0.91

北側道路部分

(目的外土地)

規模過小	0.85
間口狭小	0.80
奥行短小	0.80
相乗積	0.54

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、建物老朽化の程度等を考慮した。

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/m) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	170,000	296.23	0.01	1	504,000

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
48 年	0 年	48 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

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

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
5	1,727,000	0.50	法定地上権	864,000
目的外土地	68,000	0.50	法定地上権	34,000
合計				898,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
5	1,727,000	- 864,000	/	0.97	0.70	586,000
6	504,000	+ 898,000	1.00	0.97	0.70	952,000
一括価格 (合計)						1,538,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的外土地(54番248)と一体利用されている点を考慮した。

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 (尾道-14)

所 在 : 尾道市神田町3237番18 「神田町1-15」  
価 格 : 53,900円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「尾道」駅西方道路距離 約2.6kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 159㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス  
接 面 街 路 : 南側 6.5m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件5 2,726,592 円 (1㎡当たり 27,160 円)、 課税地積 100.39 ㎡

物件6 4,301,190 円 (1㎡当たり 19,097 円)、 課税床面積 225.23 ㎡

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。

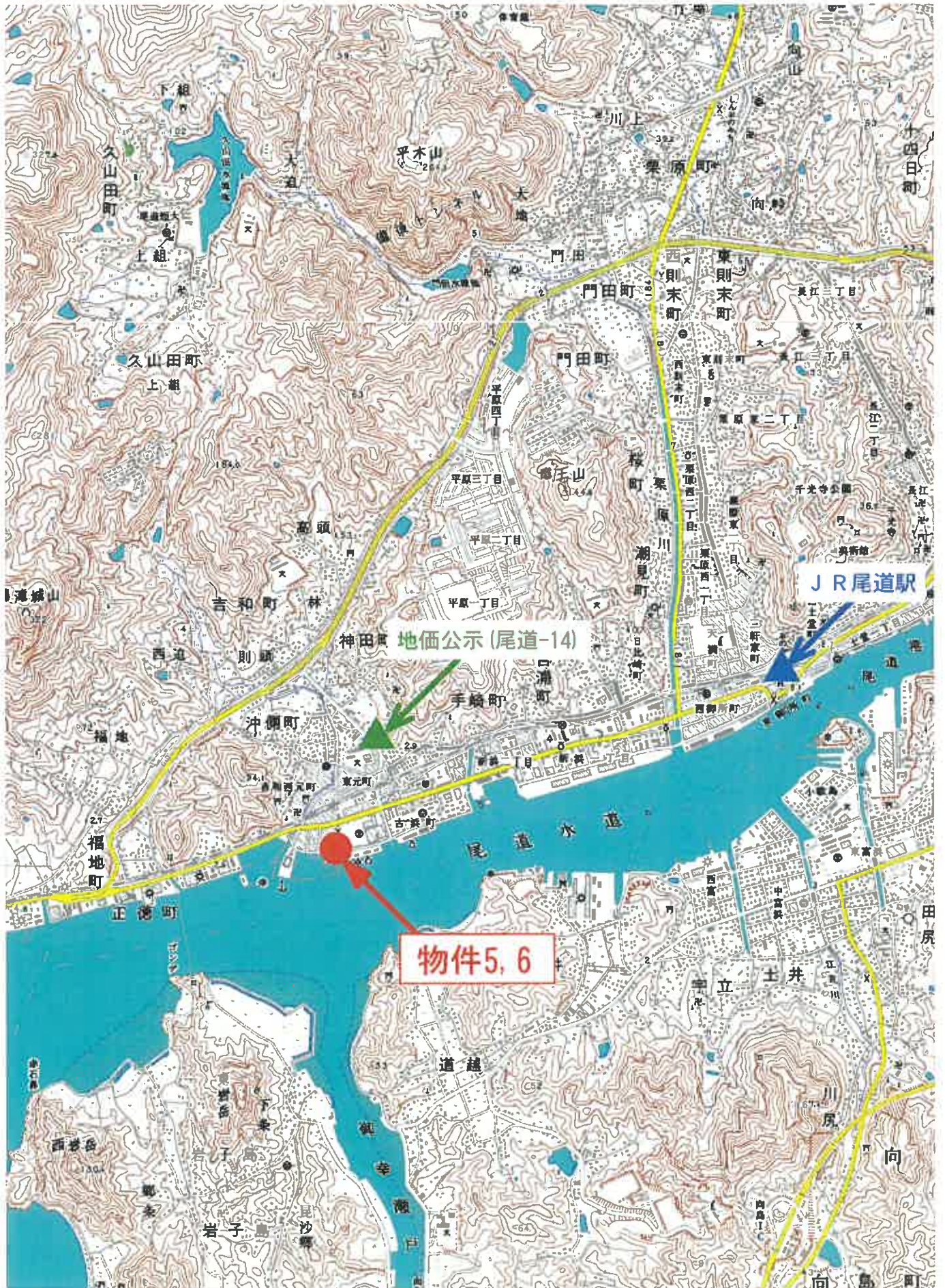
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (尾道市白図 1/10,000、国土地理院地図1/25,000)
- 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 (見取図)

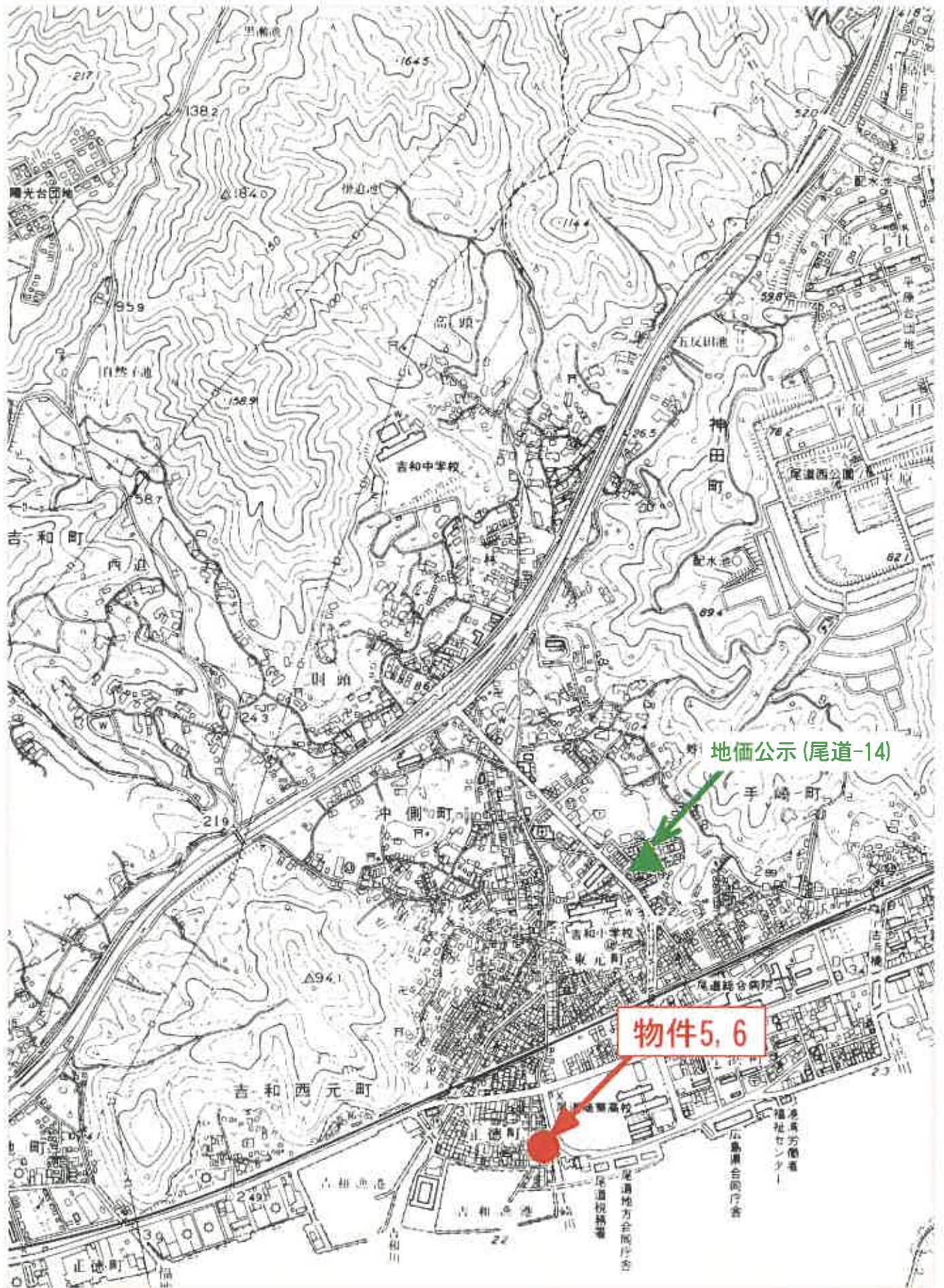
以 上

# 附属資料

# 受命物件の位置図



# 受命物件の位置図

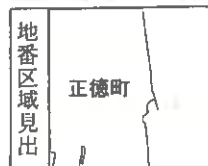
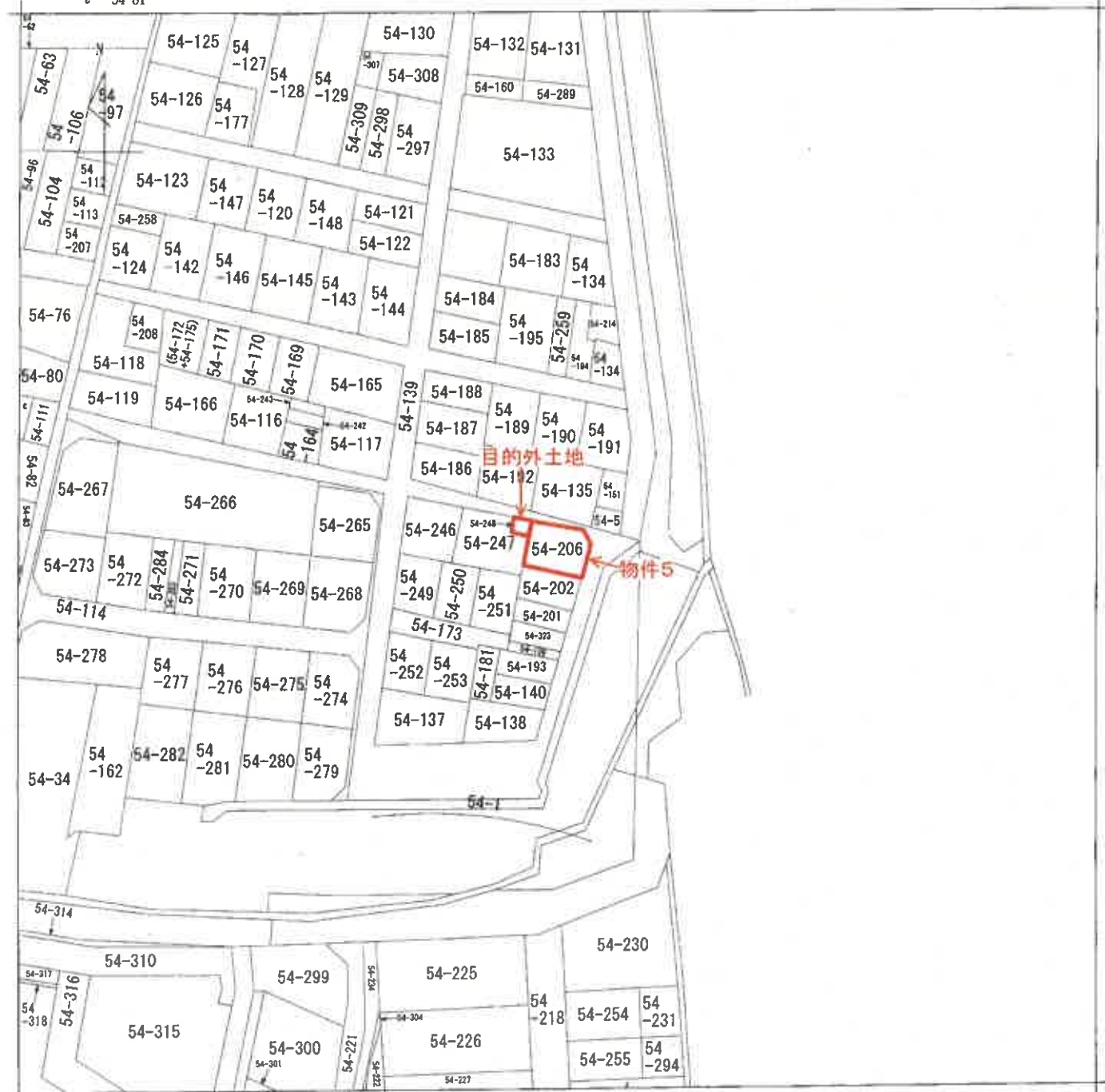


地価公示 (尾道-14)

物件5, 6

# 公 図 写

1 54-232    A 54-86  
 C 54-81



請 求 部 分	所 在	尾道市正徳町		地 番	54番206		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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	昭和41年2月		備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項	

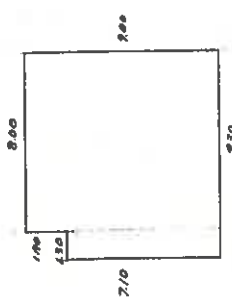
(縮小A3→A4)

登記年月日：昭和53年2月3日

2280091

家屋番号	54番206-1
建築物の所在	尾道市正徳町54番地206

各階平面図



1階平面図

求積

$$8.00 \times 1.90 = 15.2000$$

$$7.10 \times 9.30 = 66.0300$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} 81.2300$$

世帯床面積 81.23 平方米

求積

$$8.00 \times 9.00 = 72.0000$$

式階床面積 72.00 平方米

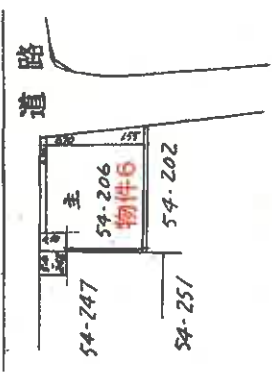
参階床面積 72.00 平方米

縮尺 1/250M 1/500M

(広島県土地家屋調査士会用品)

553.2.3  
建築物図面

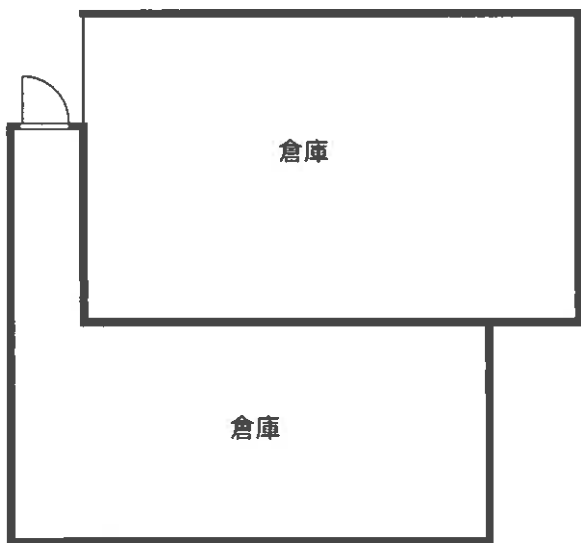
製作年月日	昭和五参年貳月貳日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



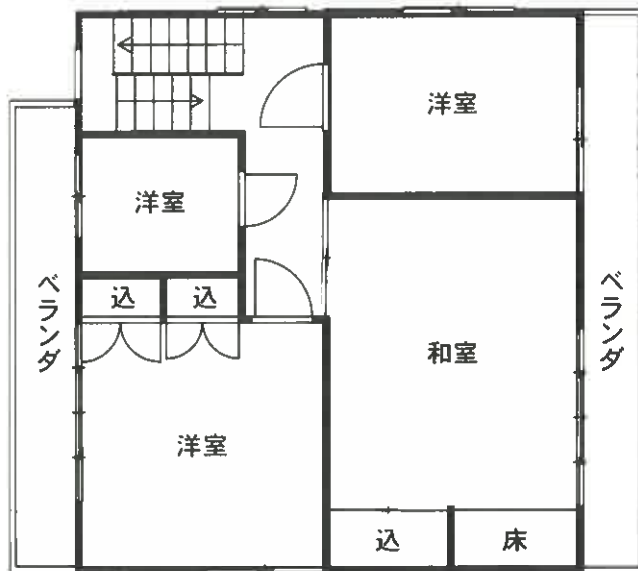
# 建物間取図 (物件 6)



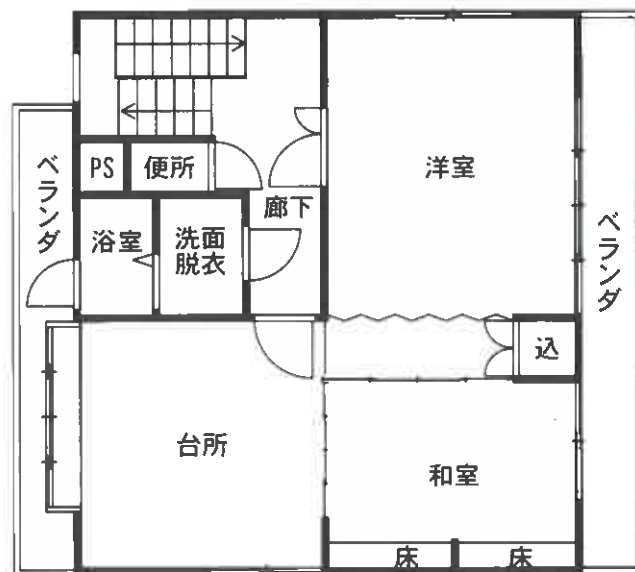
塔屋



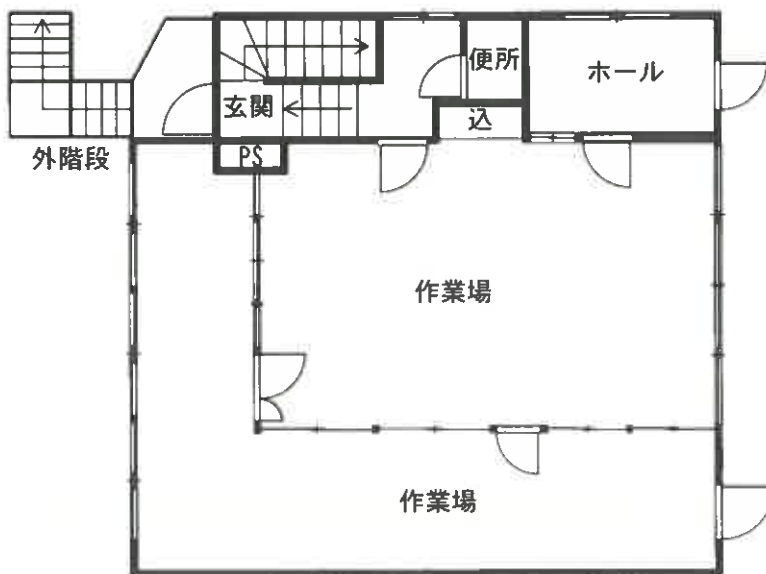
地下



3階



2階



1階