

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 8月 3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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月28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 9月17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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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せん。
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 8月 3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）
1～4, 9, 10	6,726,000 5,380,800	一括	1,350,000	127,300	0
1	702,000				
2	41,000				
3	1,220,000				
4	52,000				
9	354,000				
10	4,357,000				



物 件 目 録

1 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 7 . 0 0 平方メートル

2 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 2
地 目 山林
地 積 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 1 2 . 6 1 平方メートル

4 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 9
地 目 山林



11

物 件 目 録

地 積 51 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷 10467 番地 1

家屋 番号 10467 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 100.43 平方メートル

10 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷 10467 番地 1、10467 番地 5

家屋 番号 10467 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 181.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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1～4, 9, 10】

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1～4, 9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

・売却対象外建物(家屋番号10467番5)の敷地部分

本件債務者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の売却対象外建物(家屋番号10467番5)が本件土地上に存在する。

【物件番号9】

本件所有者(亡B相続財産)が占有している。

【物件番号10】

本件共有者ら(亡A相続財産及び亡B相続財産)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 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 7. 0 0 平方メートル

2 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 2
地 目 山林
地 積 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 1 2. 6 1 平方メートル

4 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 9
地 目 山林
地 積 5 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

9 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷 10467 番地 1

家屋 番号 10467 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 100.43 平方メートル

10 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷 10467 番地 1、10467 番地 5

家屋 番号 10467 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 181.37 平方メートル



令和 7年（ケ）第 55号

（物件1～4, 9, 10）

令和 8年 3月 31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 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 7 . 0 0 平方メートル

所有者 亡B相続財産

- 2 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 2
地 目 山林
地 積 4 1 平方メートル

所有者 亡B相続財産

- 3 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 1 2 . 6 1 平方メートル

所有者 亡B相続財産

- 4 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷
地 番 1 0 4 6 7 番 9
地 目 山林
地 積 5 1 平方メートル

所有者 亡B相続財産



物 件 目 録

9 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷10467番地1

家屋 番号 10467番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 100.43平方メートル

所有者 亡B相続財産

10 所 在 三原市八幡町垣内字古土地谷10467番地1、10467番地5

家屋 番号 10467番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 181.37平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未指定		
土地	物件 1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件 1～4） ☐ 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（亡B相続財産） 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（目的外建物敷地部分） ☒ 「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 9		
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 ☐ 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（亡B相続財産） 上記の者が本建物を 動産を残置し空家の状態で 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（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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未指定	
土地	物件 1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件 1～4） ☐ 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（亡B相続財産） 上記の者が本件土地に下記建物を共有して、占有している ☒ その他の者（目的外建物敷地部分） ☒ 「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 10	
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 ☐ 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	☒ 建物共有者（亡A相続財産，亡B相続財産） 上記の者が本建物を 動産を残置し空家の状態で 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（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

占有者及び占有権原 (物件 1～4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物の敷地部分	
占有者		☒ 債務者 (有)新谷酒店)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ E (所有者の長女) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用貸借 ☐	
占有開始時期		昭和57年 7月 1日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日ころ	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 不詳 ☐ 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

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1～4 関係)	
所 在	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番地5
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 10467番5
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 (概略)	138.92㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有)新谷酒店 (債務者会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和57年 7月 1日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
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1～4の土地（本件土地）は、物件9、10の建物及び債務者会社所有の目的外建物の敷地として利用されている。

本件土地は、その北側を県所有の土地に設置された道路を介して国道に接面している（10467-10、10467-4は広島県の山林、10467-6は内務省名義の山林として登記されている。）。

物件9の建物の北東側に債務者会社所有の目的外建物（倉庫）が存在する。

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
■E (亡所有者A、Bの長女)	物件9、10の建物には、所(共)有者亡A(父)、亡B(母)の外、両人の長男(C)と2男(D)が居住していましたが、全ての者が死亡又は転居済みで、現在利用している者はいません。私ら子はA、Bの遺産については相続放棄をしており、本件建物から持ち出すべきものは持ち出しているはずです。 目的外建物所有者会社（債務者会社）が、その代表者の妻（後の代表者）であった亡B個人に対して支払っていたかははっきりしませんが、地代を支払っているという話は聞いたことがありません。また、以前は地代の支払があったとしても、Bが亡くなる令和5年の前には、目的外建物所有者会社の経営は上手く行っていないのでした。遅くともこのころには、地代の支払はできていないはずで

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、亡所有者らの長女の陳述に沿った占有が認められた。

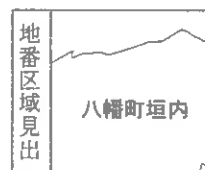
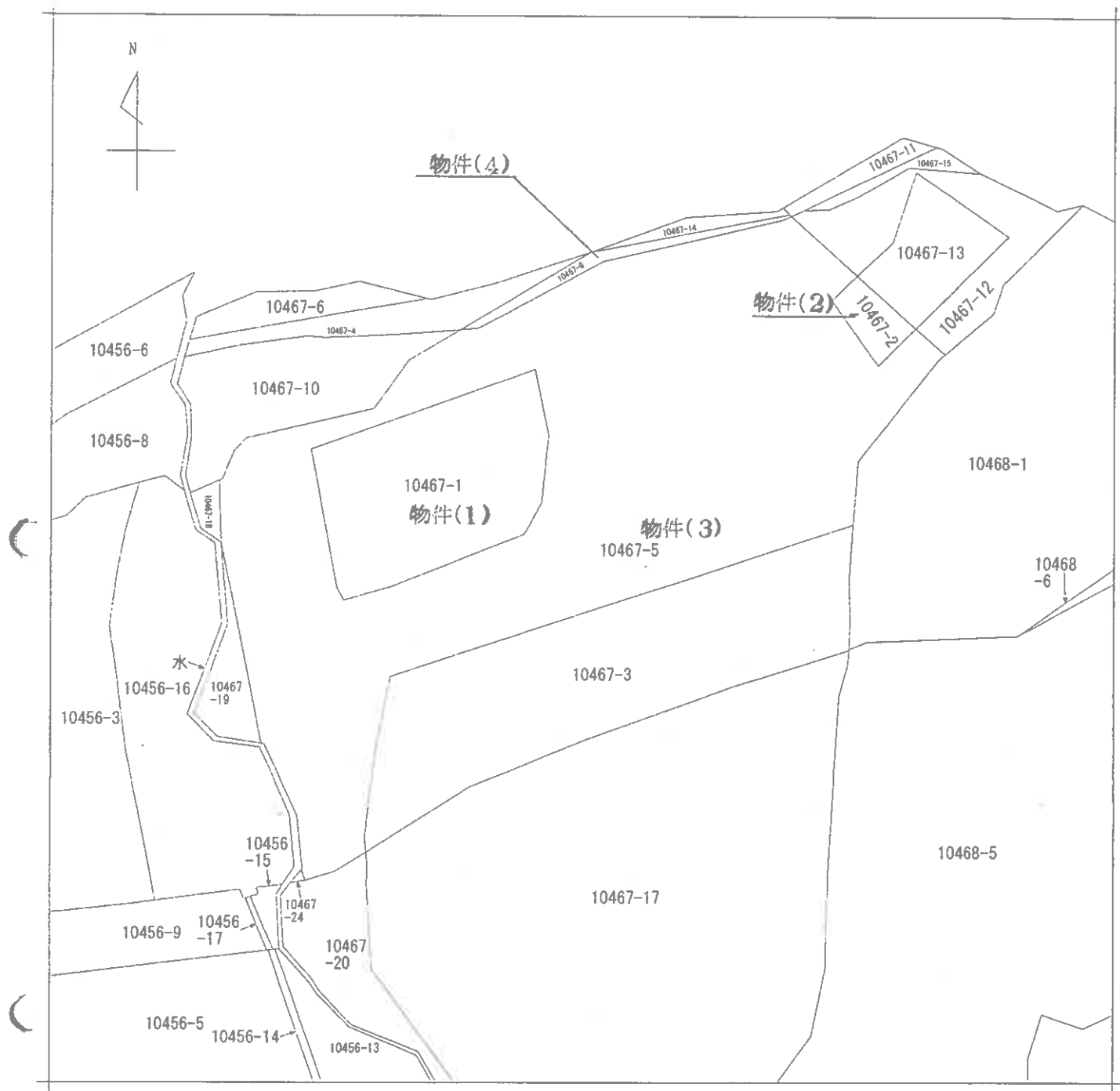
物件10の建物内に、債務者会社の関連書類等が存在したが、事務所等債務者会社が建物を利用している様子は窺われなかった。

なお、債務者会社は他所に本店を置いている。

（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
8年 1月16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
8年 1月17日 (土) 12:30 - 12:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 1月28日	広島法務局尾道支局	建物図面, 全部事項証明書交付申請 (目的外建物)
8年 2月12日		賃貸借等照会書送付
8年 2月27日 14:30 - 15:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 3月 4日	広島法務局尾道支局	全部事項証明書交付申請 (接道)
8年 3月22日 16:10 - 16:20		Eから占有状況等電話聴取
8年 3月24日		閉鎖登記簿謄本 (法人) 交付申請書送付
(特記事項) ■ 令和 8年 2月27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 8年 2月27日 目的物件は不在であったので, 証人を立ち会わ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

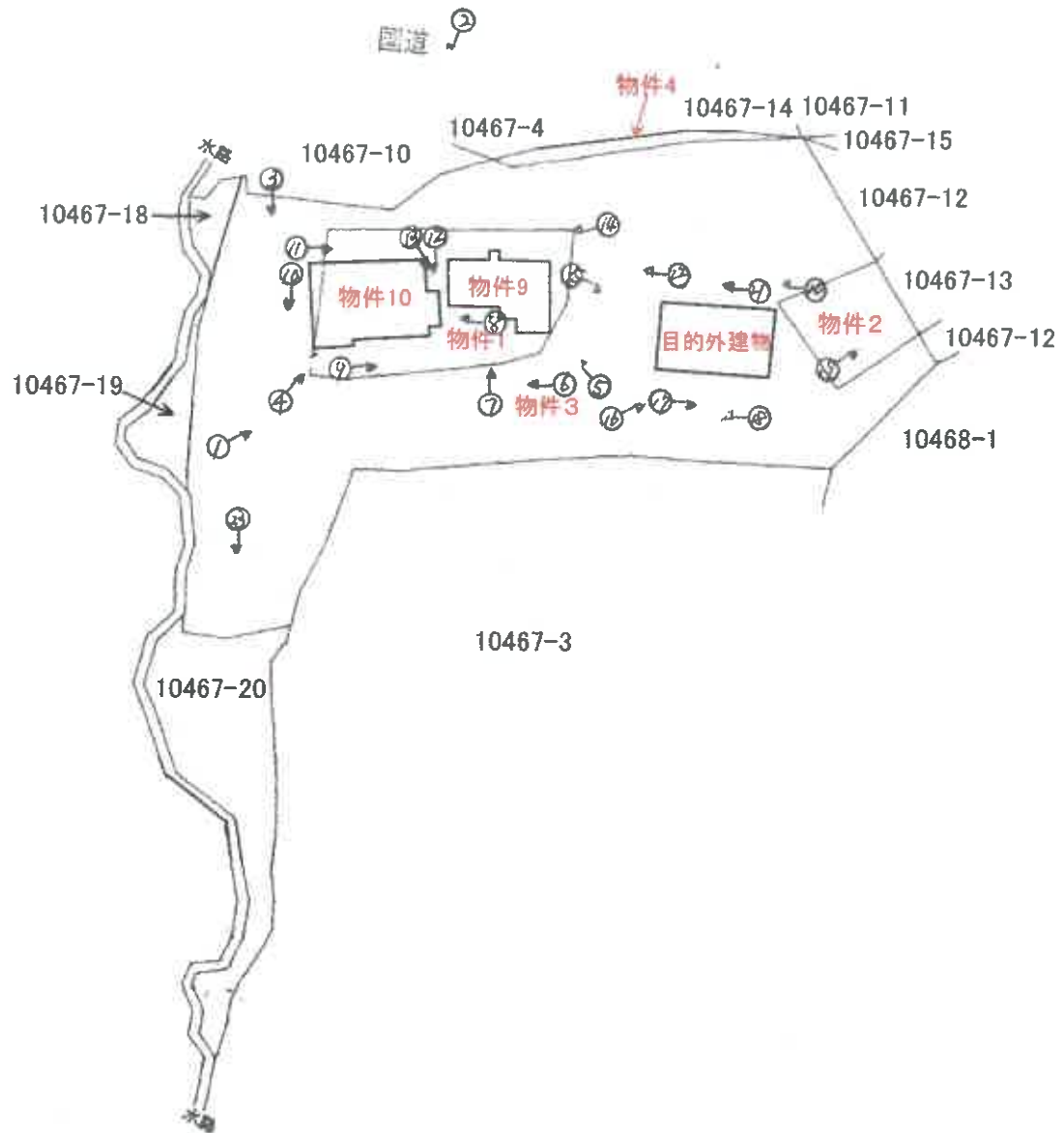


請求部	所在	三原市八幡町垣内字古土地谷				地番	10467番5			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

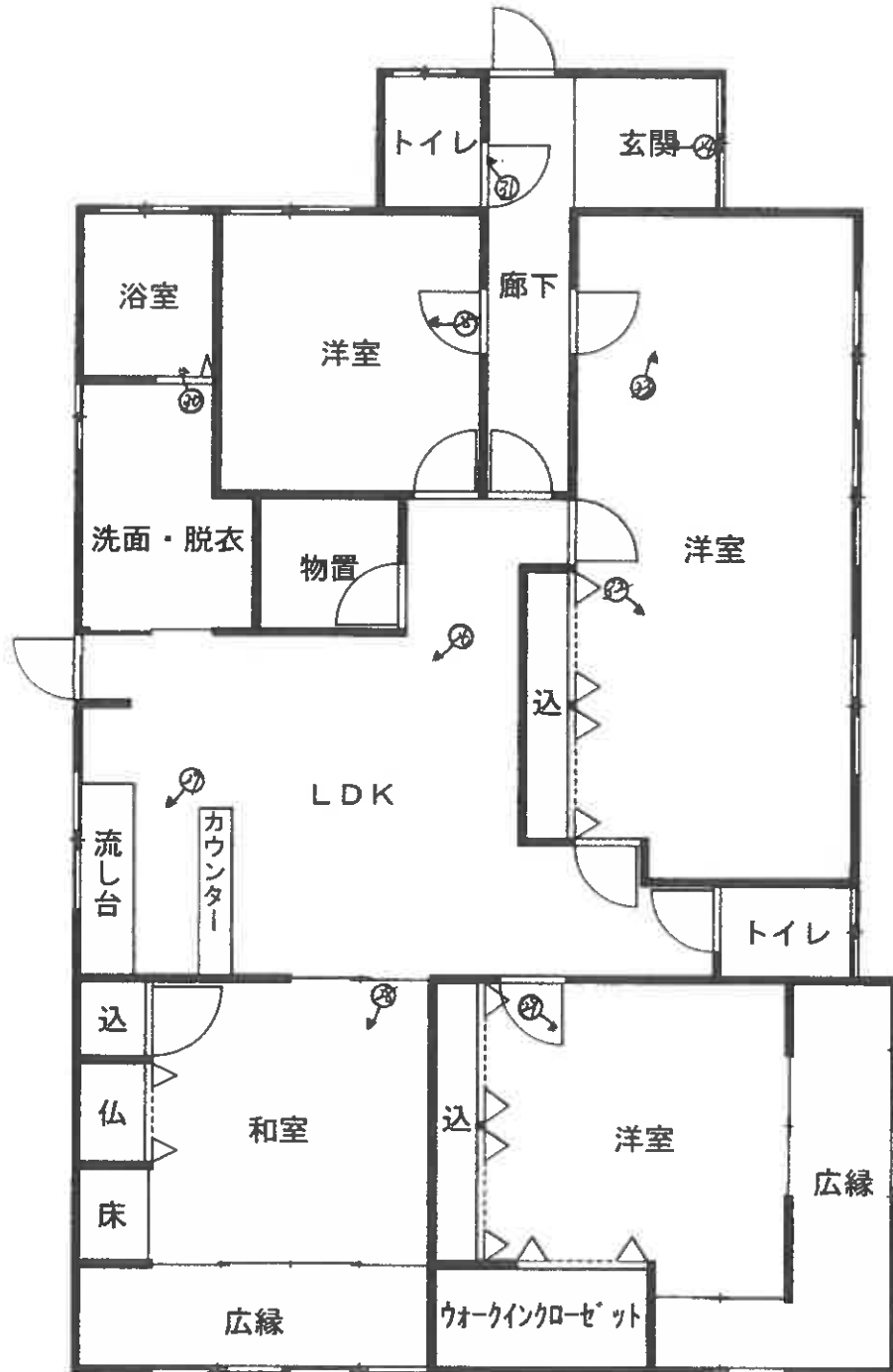
縮小 (A3→A4)

土地建物位置關係圖

(物件1, 2, 3, 4, 9, 10)



建物間取図 (物件10)



建物間取図 (物件 9)

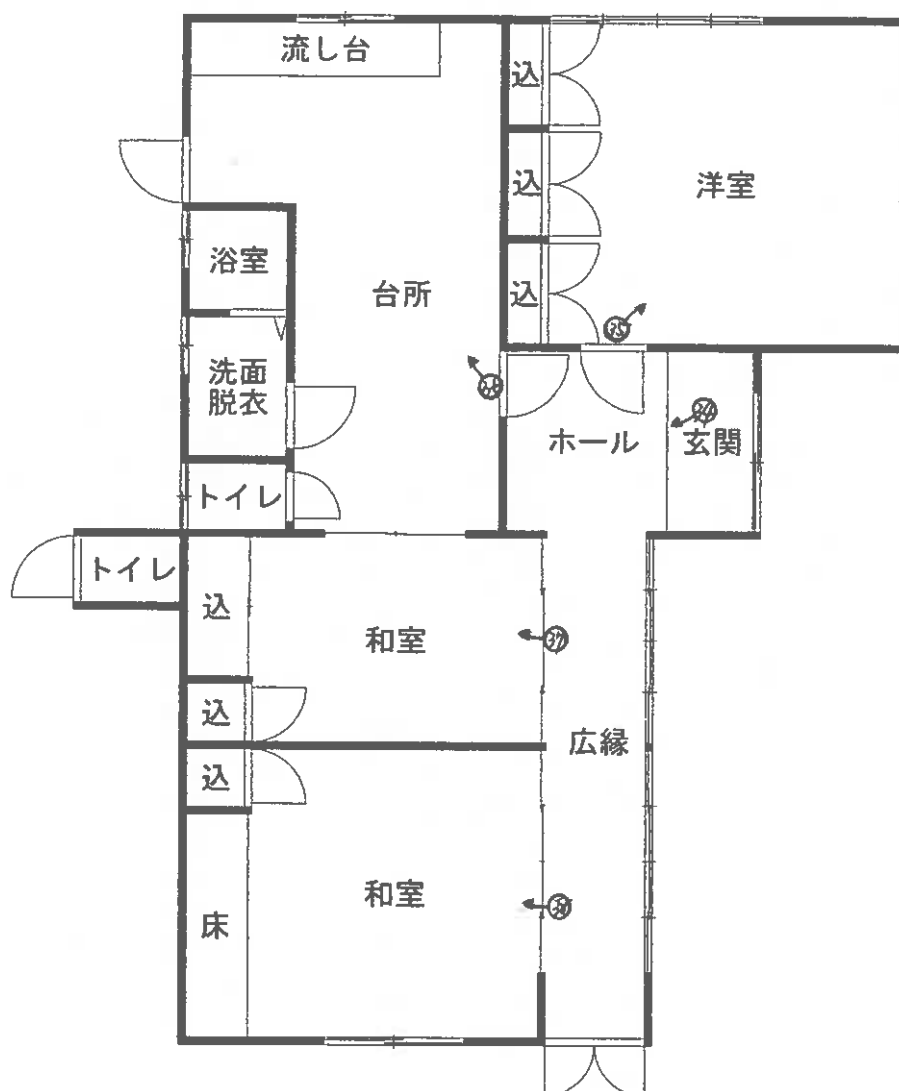


写真1



写真2



写真3

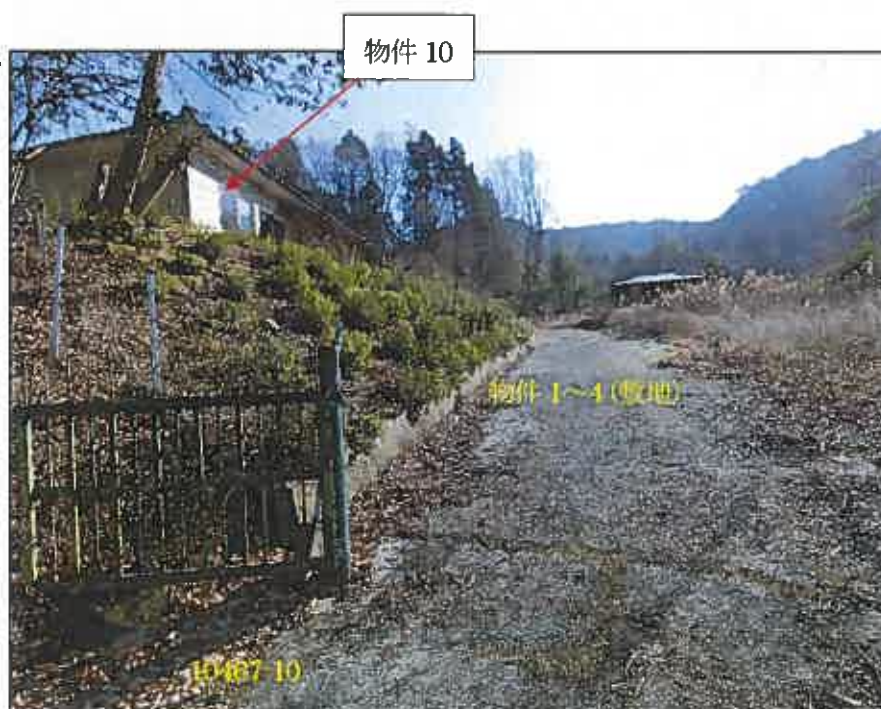


写真4



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



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



令和7年(ケ)第55号
令和8年2月27日現地調査
令和8年4月15日評価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書
(物件1～4, 9、10)

評価人 不動産鑑定士

八 幡 和 真 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,726,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 702,000円
物件2 (土地)	金 41,000円
物件3 (土地)	金 1,220,000円
物件4 (土地)	金 52,000円
物件9 (建物)	金 354,000円
物件10 (建物)	金 4,357,000円

- 1 一括価格は、物件1～4、9、10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1～4の内訳価格は物件9、10および目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9、10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 番 地 目 地 積	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番1 宅地 697.00m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番2 山林 41m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番5 宅地 1,212.61m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番9 山林 51m ²	宅地
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番地1 10467番1 居宅 木造瓦葺平家建 100.43m ²	同左
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三原市八幡町垣内字古土地谷 10467番地1、10467番地5 10467番1の2 居宅 木造瓦葺平家建 181.37m ²	同左

番号	特 記 事 項
	物件3の地上には、下記の目的外建物が存する。 家屋番号 : 10467番5 種 類 : 倉庫 構 造 : 鉄骨造スレート葺平家建 床 面 積 : 138.92㎡ 建築時期 : 昭和57年7月1日頃

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1～4）

位 置 ・ 交 通	「三原久井」バス停の西方・約270m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、農地・林地の中に農家住宅等の散在する地域となっている。	
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	都市計画区域外 無指定 一部土砂災害特別警戒区域、宅地造成等工事規制区域 仏通寺御調八幡宮県立自然公園第3種区域
画 地 条 件	規模 2,001.61㎡ （物件1～4合計）	間口 約 4 m 奥行 約 100 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦（法地、山林等の傾斜地を含む） 有効宅地部分は1,600㎡程度
接面道路の状況	北側 約 4 m 舗装 道路 ※ 高低差 ほぼ等高 ※広島県東部建設事務所三原支所管理課にて広島県の管理道路であり 通行は可能との説明を受けた。 なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は物件9、10の建物が存する。 隣地は林地等。 目的外建物 あり。	
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。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 なし 本物件内への引込 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	・三原市観光課にて県立自然公園の第3種区域に所在するため、建物の建築、増改築、立木伐採等については三原市長の許可を要するとの説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・三原市水道部にて上水道の引込管が漏水しているとの説明を受けた。	

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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61年12月14日 新築 経 過 年 数： 約 39 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： リシン吹付け等 内 壁： クロス、ジュラク、合板等 天 井： シキメ、クロス、ボード等 床： 畳、カーペット、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	・ 室内にダンボール等多数の残置物がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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)：平成11年11月9日 新築 経 過 年 数：約 26 年 経済的残存耐用年数：約 14 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：吹付タイル等 内 壁：クロス、ジュラク、等 天 井：シキメ、ボード、クロス等 床：フローリング、畳、カーペット等 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	・室内に多数の残置物がある。 ・現地調査においてソーラーパネルを確認したが、評価上考慮外とする。

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1～4）

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÷カ
物件1のうち物件9の建物に 属する部分	6,080	0.47	166.58	0.90	1	428,000
物件1のうち物件10の建物 に属する部分	6,080	0.47	300.41	0.90	1	773,000
物件1のうち目的外建物に 属する部分	6,080	0.47	230.01	0.90	1	592,000
物件1合計						1,793,000
物件2のうち物件9の建物に 属する部分	6,080	0.47	9.80	0.90	1	25,000
物件2のうち物件10の建物 に属する部分	6,080	0.47	17.67	0.90	1	45,000
物件2のうち目的外建物に 属する部分	6,080	0.47	13.53	0.90	1	35,000
物件2合計						105,000
物件3のうち物件9の建物に 属する部分	6,080	0.47	289.81	0.90	1	745,000
物件3のうち物件10の建物 に属する部分	6,080	0.47	522.63	0.90	1	1,344,000
物件3のうち目的外建物に 属する部分	6,080	0.47	400.17	0.90	1	1,029,000
物件3合計						3,118,000
物件4のうち物件9の建物に 属する部分	6,080	0.47	12.19	0.90	1	31,000
物件4のうち物件10の建物 に属する部分	6,080	0.47	21.98	0.90	1	57,000
物件4のうち目的外建物に 属する部分	6,080	0.47	16.83	0.90	1	43,000
物件4合計						131,000

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4m舗装道路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。

地価調査価格（三原（県）-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
4,300	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{70}$	6,080

◇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
間口狭小	0.85
奥行逦減	0.85
規模過大	0.90
法地等	0.80
相乗積	0.47

ウ 地 積： 物件1のうち各建物に属する範囲を建築面積により次の通り按分した。

物件1のうち物件9の建物に属する部分	166.58㎡
物件1のうち物件10の建物に属する部分	300.41㎡
物件1のうち目的外建物に属する部分	230.01㎡

物件2のうち各建物に属する範囲を建築面積により次の通り按分した。

物件2のうち物件9の建物に属する部分	9.80㎡
物件2のうち物件10の建物に属する部分	17.67㎡
物件2のうち目的外建物に属する部分	13.53㎡

物件3のうち各建物に属する範囲を建築面積により次の通り按分した。

物件3のうち物件9の建物に属する部分	289.81㎡
物件3のうち物件10の建物に属する部分	522.63㎡
物件3のうち目的外建物に属する部分	400.17㎡

物件4のうち各建物に属する範囲を建築面積により次の通り按分した。

物件4のうち物件9の建物に属する部分	12.19㎡
物件4のうち物件10の建物に属する部分	21.98㎡
物件4のうち目的外建物に属する部分	16.83㎡

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 9, 10)

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
9	140,000	100.43	0.01	1	141,000
10	200,000	181.37	0.19	1	6,892,000

ウ 現価率：

物件 9

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
39 年	1 年	40 年	5 %	80 %

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

物件 10

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	14 年	40 年	5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.19$$

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
物件1のうち物件9の建物に属する部分	428,000	0.40	法定地上権	171,000
物件1のうち物件10の建物に属する部分	773,000	0.40	法定地上権	309,000
物件1のうち目的外建物に属する部分	592,000	0.10	使用借権	59,000
物件1合計				539,000
物件2のうち物件9の建物に属する部分	25,000	0.40	法定地上権	10,000
物件2のうち物件10の建物に属する部分	45,000	0.40	法定地上権	18,000
物件2のうち目的外建物に属する部分	35,000	0.10	使用借権	4,000
物件2合計				32,000
物件3のうち物件9の建物に属する部分	745,000	0.40	法定地上権	298,000
物件3のうち物件10の建物に属する部分	1,344,000	0.40	法定地上権	538,000
物件3のうち目的外建物に属する部分	1,029,000	0.10	使用借権	103,000
物件3合計				939,000
物件4のうち物件9の建物に属する部分	31,000	0.40	法定地上権	12,000
物件4のうち物件10の建物に属する部分	57,000	0.40	法定地上権	23,000
物件4のうち目的外建物に属する部分	43,000	0.10	使用借権	4,000
物件4合計				39,000

イ 土地利用権等割合：

物件1のうち物件9の建物に属する部分：

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

物件1のうち物件10の建物に属する部分：

土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

物件1のうち目的外建物に属する部分：

土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2のうち物件9の建物に属する部分：
 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

物件2のうち物件10の建物に属する部分
 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

物件2のうち目的外建物に属する部分
 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10 %と査定した。

物件3のうち物件9の建物に属する部分：
 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

物件3のうち物件10の建物に属する部分：
 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

物件3のうち目的外建物に属する部分：
 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10 %と査定した。

物件4のうち物件9の建物に属する部分
 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

物件4のうち物件10の建物に属する部分
 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40 %と査定した。

物件4のうち目的外建物に属する部分
 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10 %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	1,793,000	- 539,000		0.80	0.70	702,000
2	105,000	- 32,000		0.80	0.70	41,000
3	3,118,000	- 939,000		0.80	0.70	1,220,000
4	131,000	- 39,000		0.80	0.70	52,000
9	141,000	+ 171,000 10,000 298,000 12,000	1.00	0.80	0.70	354,000
10	6,892,000	+ 309,000 18,000 538,000 23,000	1.00	0.80	0.70	4,357,000
一括価格 (合計)						6,726,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 不動産需要が極めて低調な地域であるため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（三原（県）-3）

所 在 : 三原市久井町土取字定末418番4
価 格 : 4,300円/㎡
位 置 : 「東側」バス停 西方 道路距離 約1.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 319㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側 5.8m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅等の散在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,933,673 円	（1㎡当たり	4,209 円）	、	課税地積	697.00 ㎡
物件2	420 円	（1㎡当たり	10 円）	、	課税地積	41.00 ㎡
物件3	5,103,875 円	（1㎡当たり	4,209 円）	、	課税地積	1,212.61 ㎡
物件4	535 円	（1㎡当たり	10 円）	、	課税地積	51.00 ㎡
物件9	1,721,532 円	（1㎡当たり	16,131 円）	、	課税床面積	106.72 ㎡
物件10	4,012,910 円	（1㎡当たり	22,126 円）	、	課税床面積	181.37 ㎡

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。

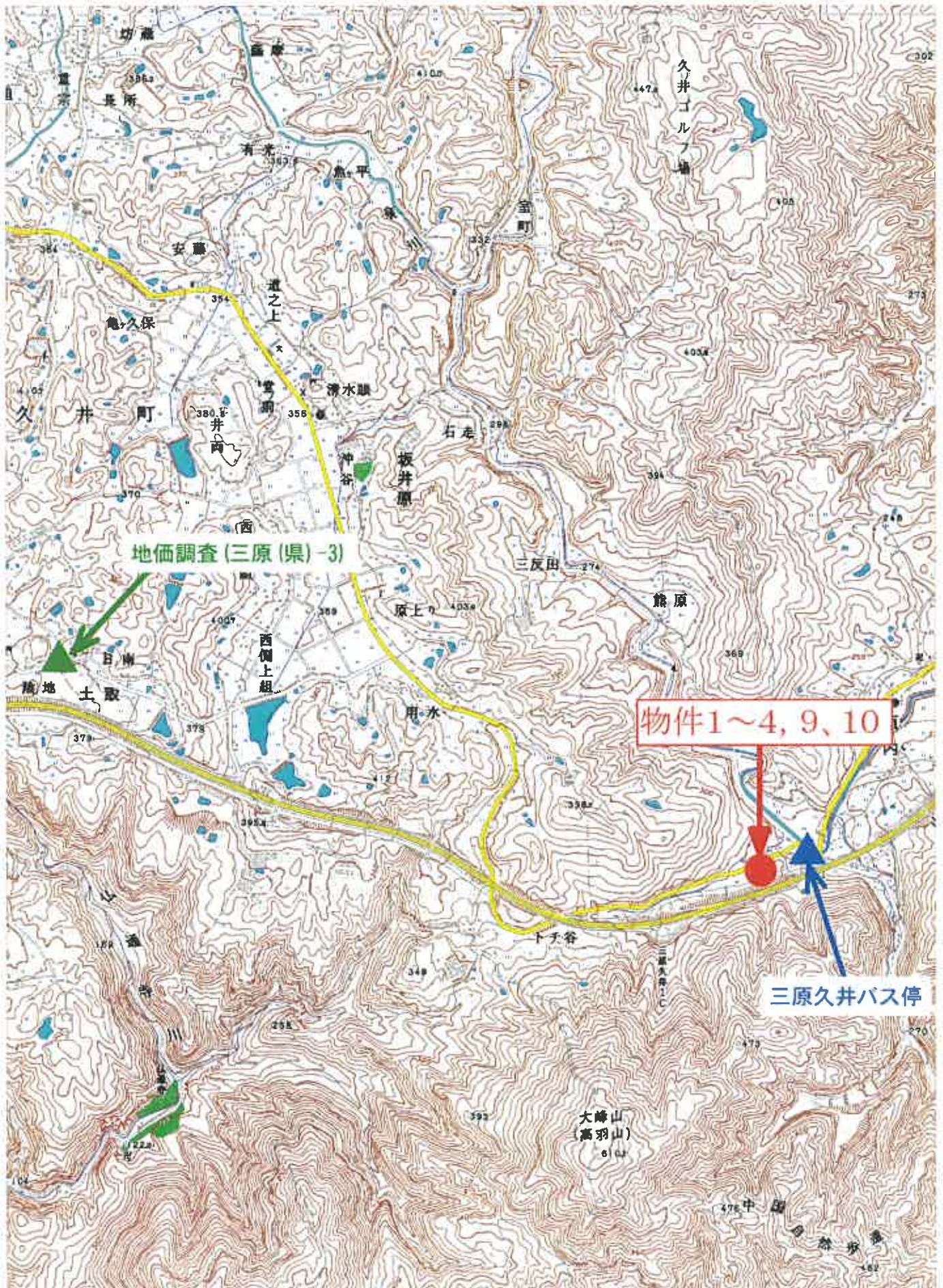
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（三原市白図 1/10,000、国土地理院地図 1/25,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 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（見取図）

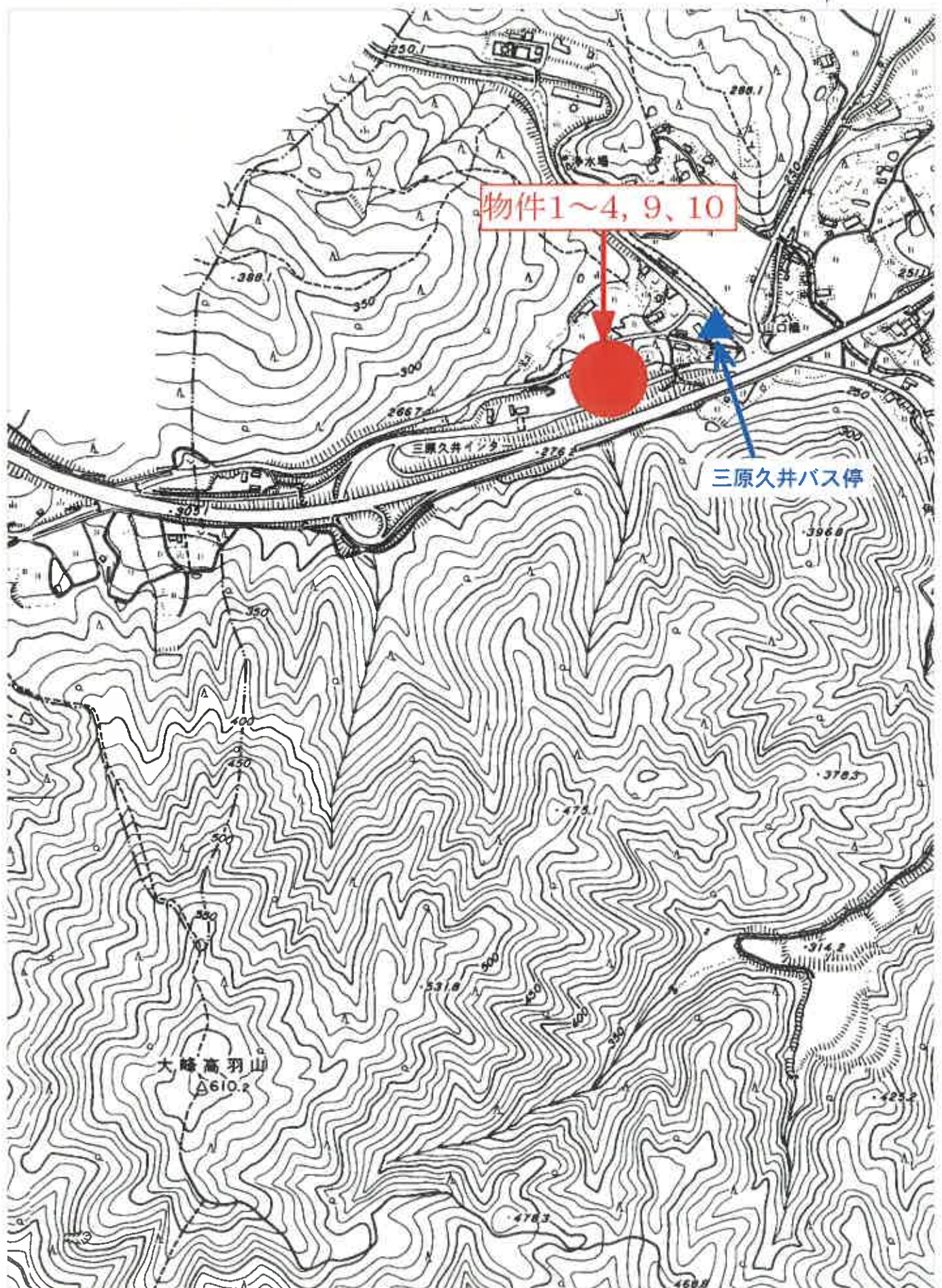
以 上

附属資料

受命物件の位置図

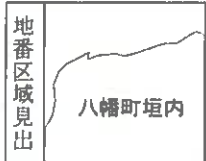
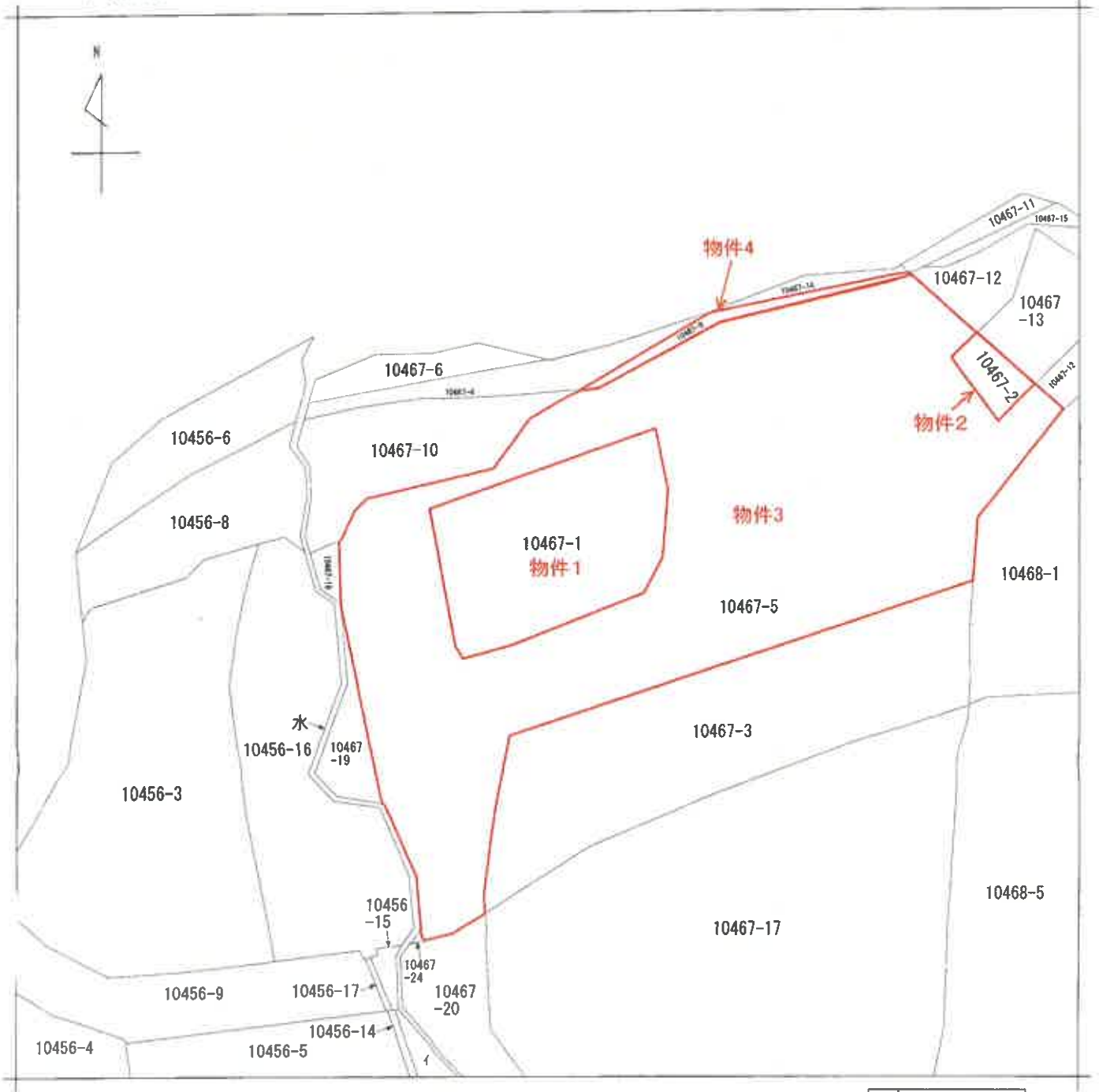


受命物件の位置図



公 図 写

10456-13



請 求 部 分	所 在	三原市八幡町垣内字古土地谷				地 番	10467番1			
出 力 尺	1/600	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(縮小A3→A4)

請求番号 : 31-4

(1/1)

公用

登記年月日：昭和55年7月31日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

③ 467-2
② 467-2-13
① 467-2-13

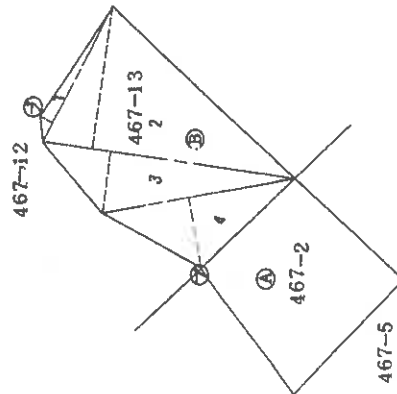
0527137

地積測量図

地番 467 番 13

土地の所在 三原市八幡町垣内字古土地谷

求 積 表			
地番	符号	断辺	高さ 積
⑤ 467 番 13	1	12.63	1.30 1717.190
	2	23.72	12.82 304.0904
	3	23.72	5.51 130.6972
	4	18.34	6.50 119.3934
		合 計	57.1900
		1/4	285.9500
		地 積	285 ㎡
④ 467 番 2			327 - 285.95 = 41.05
			地 積 41 ㎡



境界線記号 ⑥...石垣 ⑦...コンクリート杭 ⑧...金網 ⑨...金網 ⑩...金網 ⑪...金網 ⑫...金網 ⑬...金網 ⑭...金網 ⑮...金網 ⑯...金網 ⑰...金網 ⑱...金網 ⑲...金網 ⑳...金網 ㉑...金網 ㉒...金網 ㉓...金網 ㉔...金網 ㉕...金網 ㉖...金網 ㉗...金網 ㉘...金網 ㉙...金網 ㉚...金網 ㉛...金網 ㉜...金網 ㉝...金網 ㉞...金網 ㉟...金網 ㊱...金網 ㊲...金網 ㊳...金網 ㊴...金網 ㊵...金網 ㊶...金網 ㊷...金網 ㊸...金網 ㊹...金網 ㊺...金網 ㊻...金網 ㊼...金網 ㊽...金網 ㊾...金網 ㊿...金網

作製者

申請人

縮尺 1/500

- (1) 令和1年7月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成17年7月15日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

0532041 各階平面図 H1. 7. 15

建物図面

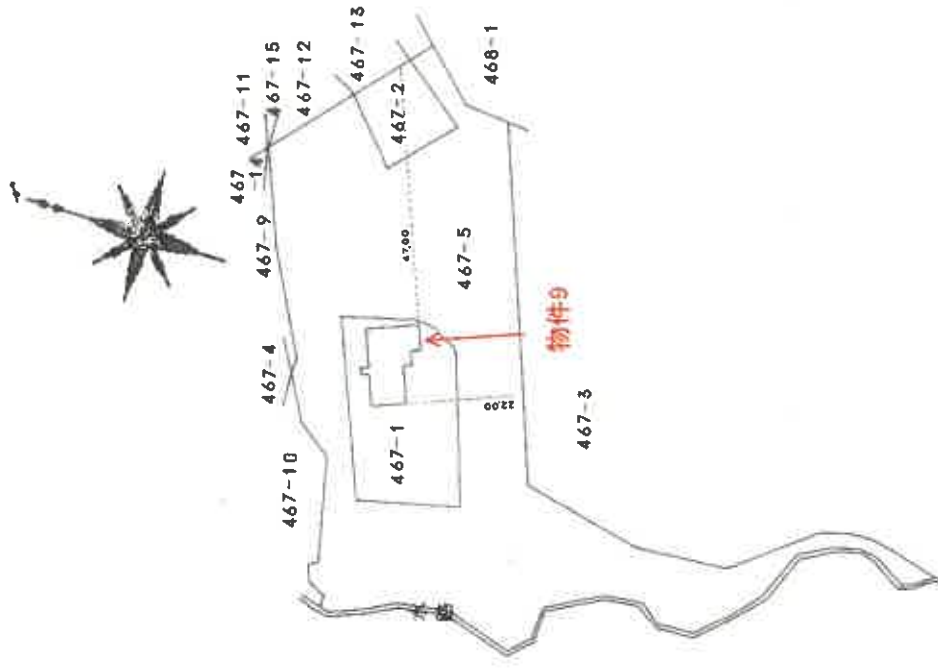
家屋番号 467番1

建物の所在 三原市八幡町短内字古土地谷467番地1



求積表

1.07 X	1.61	=	1.7227
13.82 X	8.34	=	87.6188
8.93 X	1.51	=	10.4843
4.52 X	1.91	=	8.6332
合計			108.4390
外壁積			108.43 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(広島県土地家屋調査士会が発行)

(1) 令和1年7月19日
令和1年7月19日所在を「三原市八幡町垣内字
古土地谷10467番地1」家屋番号「1104
67番1」に変更

登記年月日：平成11年11月12日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

0532042

各 階 平 面 図

411.11.12

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 467番1の2

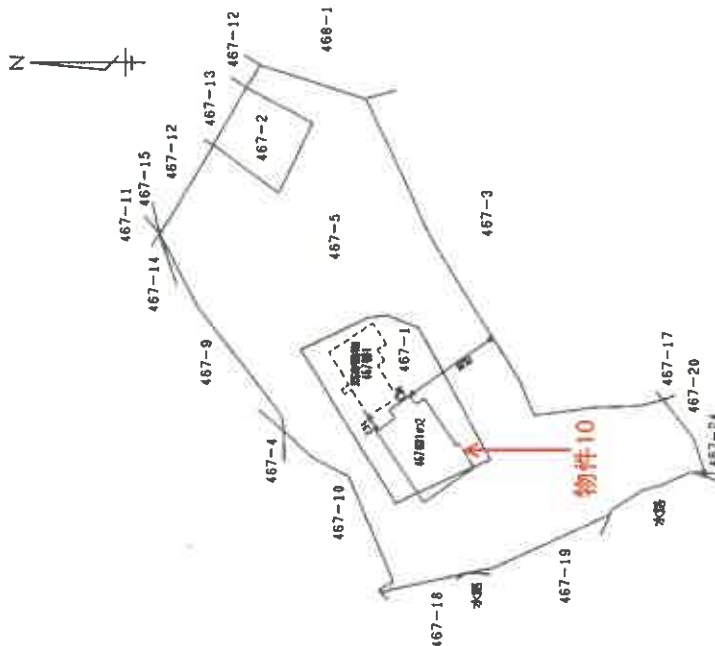
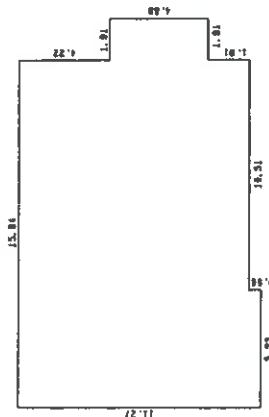
建物の所在 三岐市八幡町堀内字古土地谷467番地1、467番地5

求積表

15.84 × 10.71	=	168.6464
5.33 × 0.56	=	2.9848
1.91 × 4.58	=	8.7478

計 181.3790

内国産 181.37 ㎡



作製者

申請人

縮尺

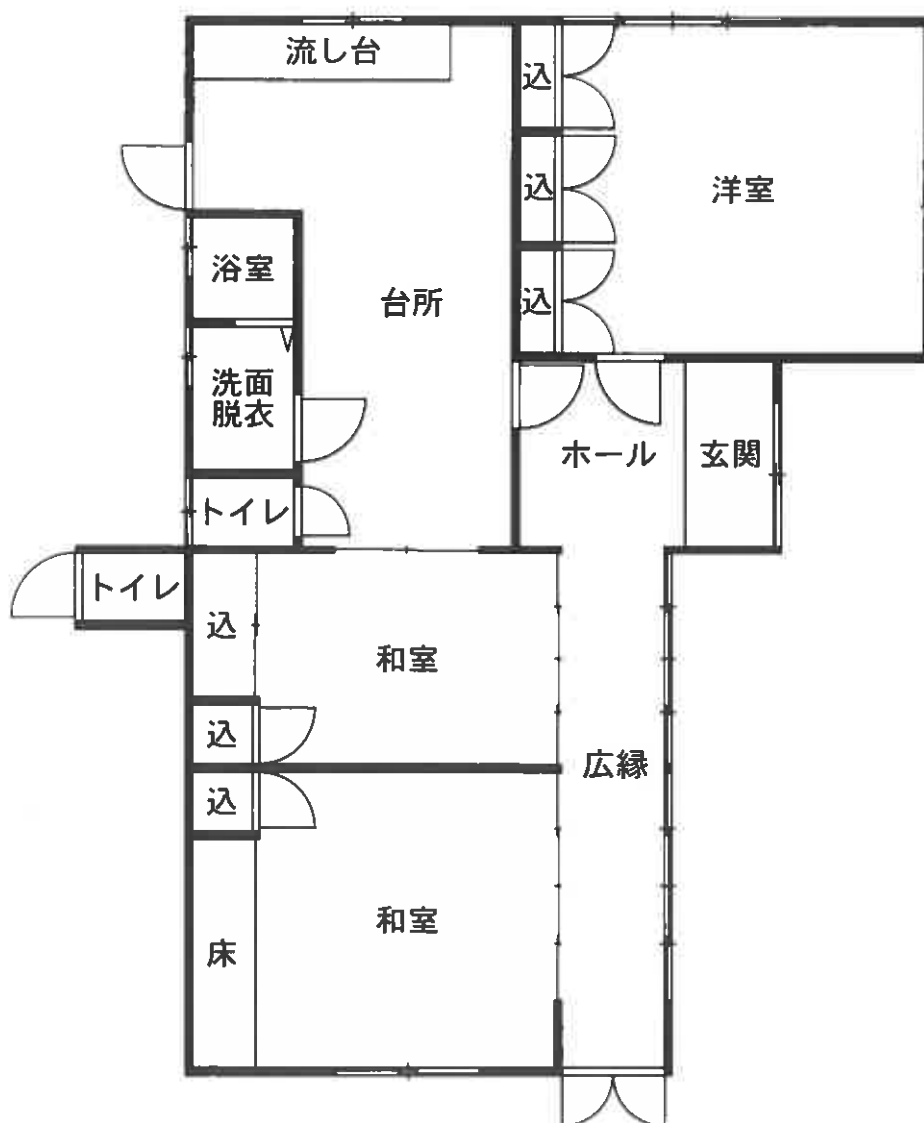
(製)

縮尺 1/100

1/100

(1) 令和1年7月19日
令和1年7月19日所在を「三原市八幡町垣内字
古土地谷10467番地1、10467番地5」
家屋番号を「10467番1の2」に変更

建物間取図 (物件 9)



建物間取図

(物件10)

