

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月19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11月 4日 午前 9時00分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12月 3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11月18日 午前 9時00分から 令和 8年11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10月19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）
5～8, 11	5, 220, 000 4, 176, 000	一括	1, 050, 000	135, 119	31, 235
5	580, 000				
6	1, 380, 000				
7, 8	680, 000				
11	2, 580, 000				

物 件 目 録

5 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 630番1
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル

6 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 631番1
 地 目 宅地
 地 積 106.61平方メートル

所有者 有限会社新谷酒店

7 所 在 三原市港町一丁目630番地1
 家屋 番号 152番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 24.79平方メートル
 2階 24.79平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 13.22平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

8 所 在 三原市港町一丁目630番地1

家屋 番号 152番の3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	20.66平方メートル
	2階	20.66平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	約88.94平方メートル
	2階	約85.32平方メートル

物件7の主建物と物件8の建物は合棟している。

11 所 在 三原市港町一丁目631番地1

家屋 番号 631番1

種 類 居宅・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	95.40平方メートル
	2階	103.32平方メートル
	3階	49.76平方メートル



物 件 目 録

4階 6.53平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	95.40平方メートル
	2階	103.32平方メートル
	3階	約55.76平方メートル
	4階	約43.53平方メートル

所有者 有限会社新谷酒店



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5～8, 11】

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5～8, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

・1階部分

本件債務者、有限会社向陽酒店及び株式会社ルリが占有している。同社らの占有権原は使用借権と認められる。

・2階部分

本件所有者(亡A相続財産)が占有している。

【物件番号11】

・1階倉庫部分

本件所有者(有限会社新谷酒店)、有限会社向陽酒店及び株式会社ルリが占有している。同社ら(本件所有者を除く。)の占有権原は使用借権と認められる。

・1階倉庫部分を除くその余の部分

本件所有者(有限会社新谷酒店)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

- 5 所 在 三原市港町一丁目
地 番 630 番 1
地 目 宅地
地 積 82.64 平方メートル
- 6 所 在 三原市港町一丁目
地 番 631 番 1
地 目 宅地
地 積 106.61 平方メートル
- 7 所 在 三原市港町一丁目 630 番地 1
家屋 番号 152 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 24.79 平方メートル
2 階 24.79 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 13.22 平方メートル
(現況)
不存在

物 件 目 録

8 所 在 三原市港町一丁目630番地1

家屋 番号 152番の3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	20.66平方メートル
	2階	20.66平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所・居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	約88.94平方メートル
	2階	約85.32平方メートル

物件7の主建物と物件8の建物は合棟している。

11 所 在 三原市港町一丁目631番地1

家屋 番号 631番1

種 類 居宅・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	95.40平方メートル
	2階	103.32平方メートル
	3階	49.76平方メートル
	4階	6.53平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	95.40平方メートル
	2階	103.32平方メートル
	3階	約55.76平方メートル
	4階	約43.53平方メートル

令和 7年（ケ）第 55号

（物件5～8，11）

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

5 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 630 番 1
 地 目 宅地
 地 積 82.64 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 631 番 1
 地 目 宅地
 地 積 106.61 平方メートル

所有者 有限会社新谷酒店

7 所 在 三原市港町一丁目 630 番地 1
 家屋 番号 152 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 24.79 平方メートル
 2 階 24.79 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 13.22 平方メートル



物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

8 所 在 三原市港町一丁目630番地1

家屋 番号 152番の3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	20.66平方メートル
	2階	20.66平方メートル

所有者 亡A相続財産

11 所 在 三原市港町一丁目631番地1

家屋 番号 631番1

種 類 居宅・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	95.40平方メートル
	2階	103.32平方メートル
	3階	49.76平方メートル
	4階	6.53平方メートル

所有者 有限会社新谷酒店



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 6	
現況地目	☒ 宅地（物件 6） ☐ 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	☒ 土地所有者会社 上記の者が本件土地（物件 6）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 11	
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：1 階 95.40 m ² ，2 階 103.32 m ² ，3 階 約 55.76 m ² （増築 約 6 m ² ） 4 階 約 43.53 m ² （増築 約 37 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	☒ 建物所有者会社（1 階倉庫部分を除く部分） 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（1 階倉庫部分） ☒ 「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 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 金 等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
7	☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不 詳	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
8	(有)新谷酒店		不 詳			☐ 敷 ☐ 保 円		
7	☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不 詳	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
8	(有)向陽酒店		不 詳			☐ 敷 ☐ 保 円		
7	☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 居 ☒ 事 ☒ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不 詳	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
8	(株)ルリ		不 詳			☐ 敷 ☐ 保 円		
11	☐ 全部 ☒ 1階倉庫部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不 詳	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(有)向陽酒店		不 詳			☐ 敷 ☐ 保 円		
11	☐ 全部 ☒ 1階倉庫部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	不 詳	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	(株)ルリ		不 詳			☐ 敷 ☐ 保 円		
11	☐ 全部 ☒ 1階倉庫部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法		
	(有)新谷酒店							

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 5, 6 の土地周辺は法 14 条 1 項地図が整備されておらず、物件 5, 6 の土地の地積測量図も存在しない。また、物件 7, 8 の建物図面も備え置かれていないため、地番図、航空写真、物件 11 の建物の建物図面と物件所在地の状況を照合して、いちおうの土地建物位置関係図を作成した。

物件 5, 6 の土地（本件土地）は一団の土地であり、物件 7, 8, 11 の建物の敷地として利用されている。

本件土地は、その北側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。

物件 7 の建物の附属建物は滅失し、物件 7 の主建物と物件 8 の建物は合棟している。

物件 7, 8 の建物の 2 階北側には雨漏り跡が観られた。

物件 7, 8 の建物の屋根に西側隣家の屋根が被り、また、双方の建物のアンテナ等が隣家の屋根上にある。

物件 11 の建物の階段部分にはカビが観られた。

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
■ E (亡所有者 A の長女)	(物件 7, 8 の建物 1 階部分) 物件 7, 8 の建物の 1 階は、亡所有者 A の妻(亡 B)が代表する(有)新谷酒店、長男(C)が代表する(有)向陽酒店、2 女(F)が代表をする(株)ルリが、酒類の店舗、事務所、倉庫として共同で利用していましたが、いずれの会社も既に営業の実態はありません。 これら 3 社が亡所有者 A に対して家賃を支払っていたかははっきりしませんが、家賃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、以前は家賃の支払があったとしても、A の妻 B が亡くなる令和 5 年の前には、3 社の経営は上手く行っていないので、遅くともこのころには、3 社は家賃の支払はできていないはずです。 (物件 11 の建物 1 階倉庫部分) 物件 11 の建物の 1 階倉庫部分も、建物所有者会社（(有)新谷酒店）、(有)向陽酒店、(株)ルリが酒類の倉庫として共同で利用していました。建物所有者会社と(有)向陽酒店、(株)ルリの間にも、前述のとおり賃料のやりとりはないと思います。 (物件 7, 8 の建物 2 階(住居部分)及び物件 11 の建物の 1 階倉庫部分を除く部分(住居部分)) 物件 7, 8 の建物及び物件 11 の建物の住居部分には、父(亡 A)(物件 7, 8 亡所有者兼物件 11 所有者会社元代表者)が母(B)や私ら子(C, D, E, F)と家族として暮らしていましたが、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。私ら子は亡 A, 亡 B について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。 物件 11 の建物の住居部分は、社宅として所有者会社代表者の家族が利用していたのだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、Eの陳述に沿った占有が認められた。

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、登記事項要約書交付申請
8年 1月16日 16:00 - 16:20	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	履歴事項全部証明(法人)交付申請
8年 2月12日		賃貸借等照会書送付
8年 2月16日 9:30 - 11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年 2月19日	広島法務局福山支局	履歴事項全部証明(法人)交付申請
8年 3月 3日 13:45 - 14:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年 3月22日 16:00 - 16:10		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16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 3月 3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。

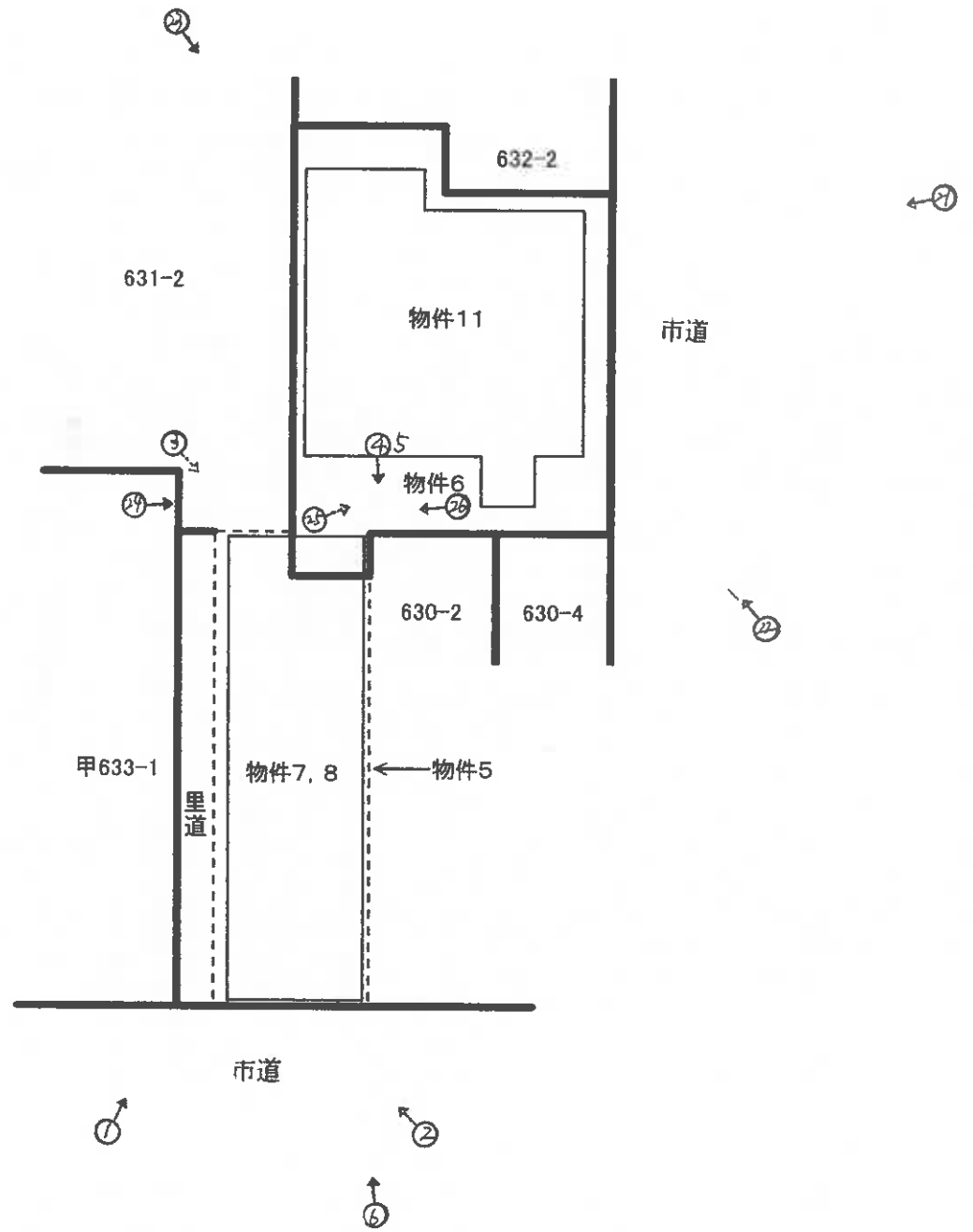
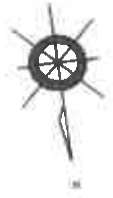
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

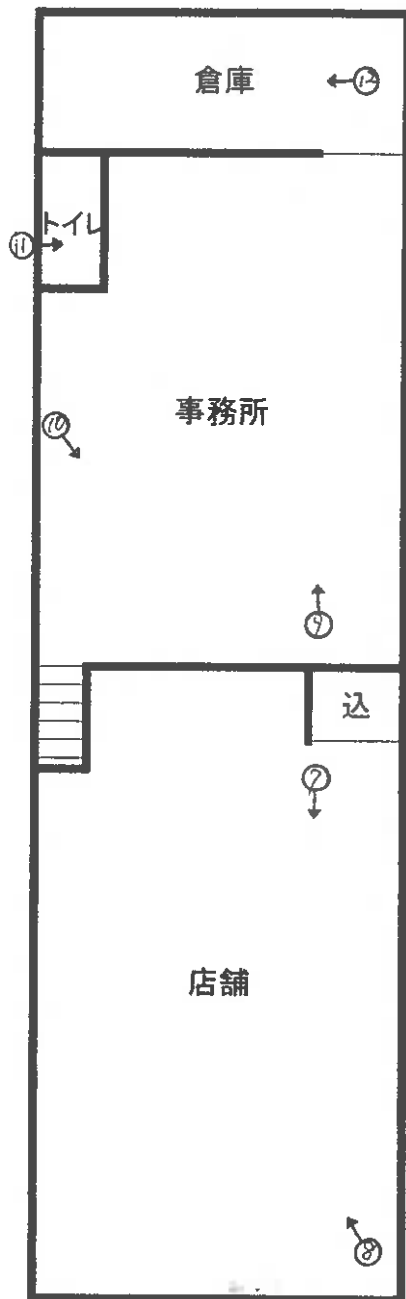
イ	673-11	ハ	1546-28	ホ	1547-47	ト	679-21	リ	678-13
ロ	672-9	ニ	1547-29	ヘ	1547-5	チ	676-12	ヌ	678-14



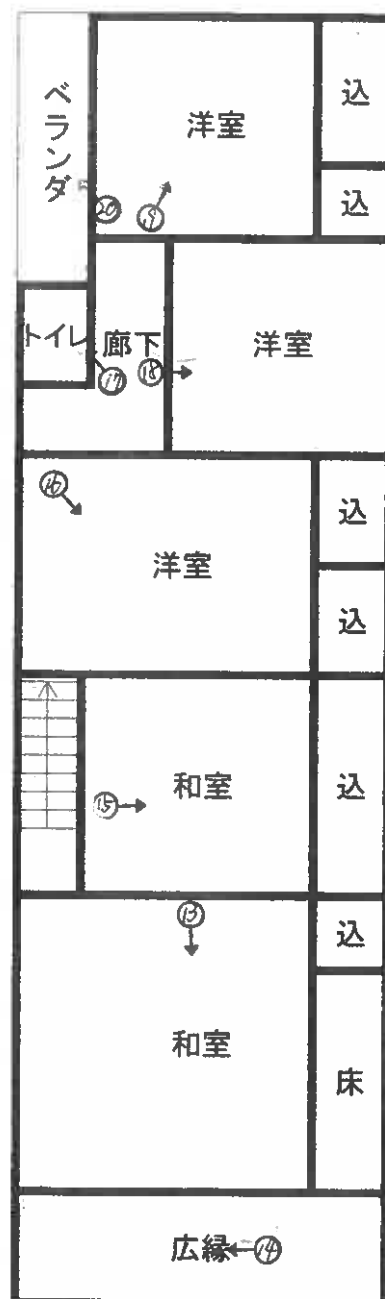
土地建物位置關係圖



建物間取図 (物件7, 8)



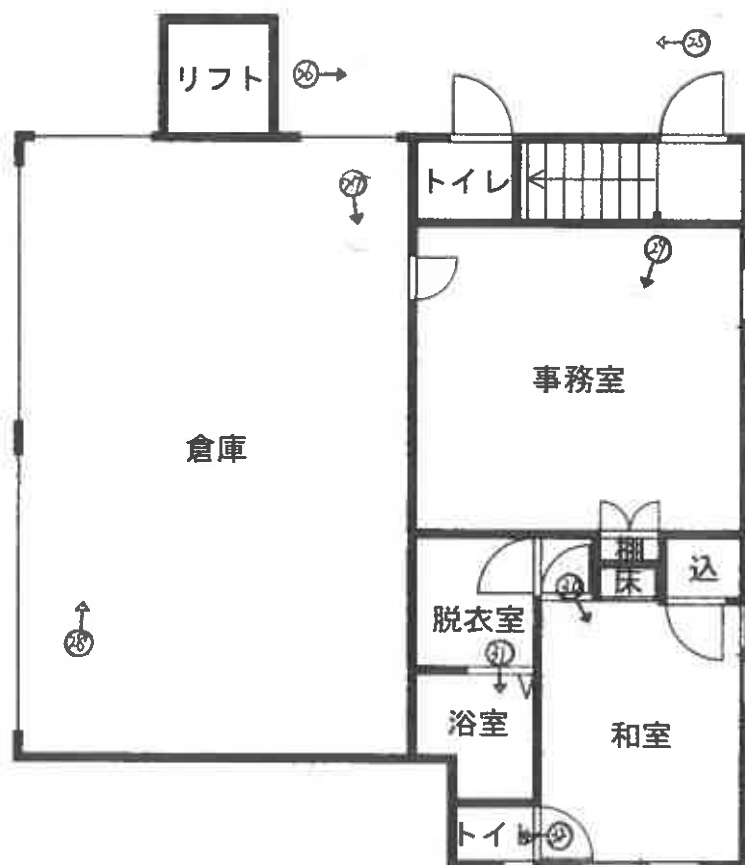
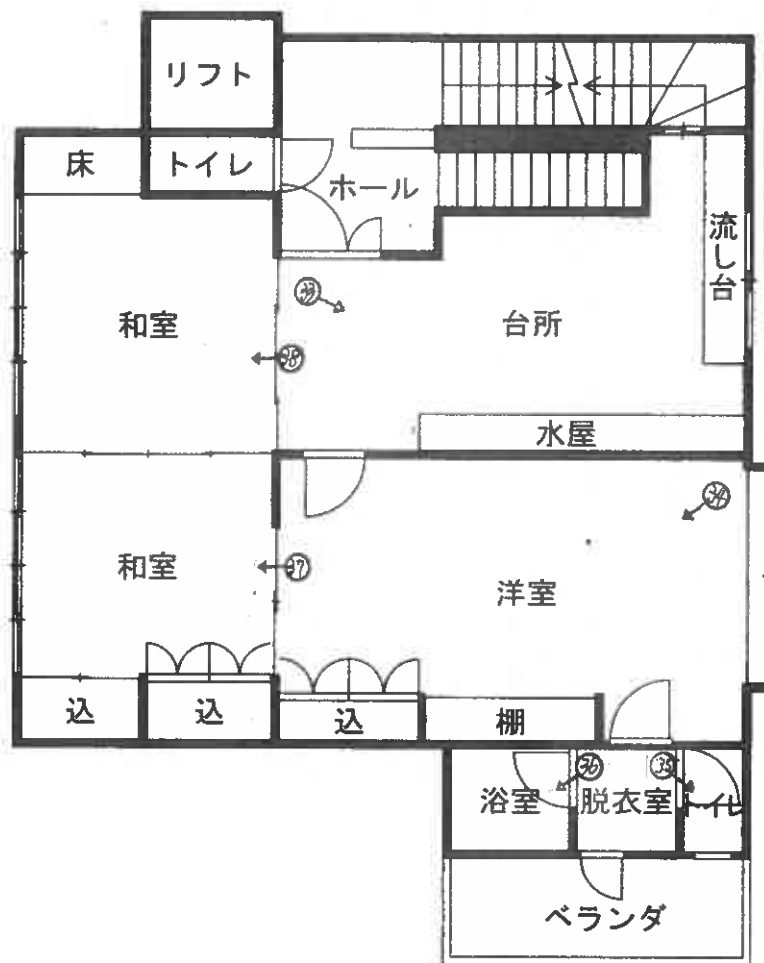
1階



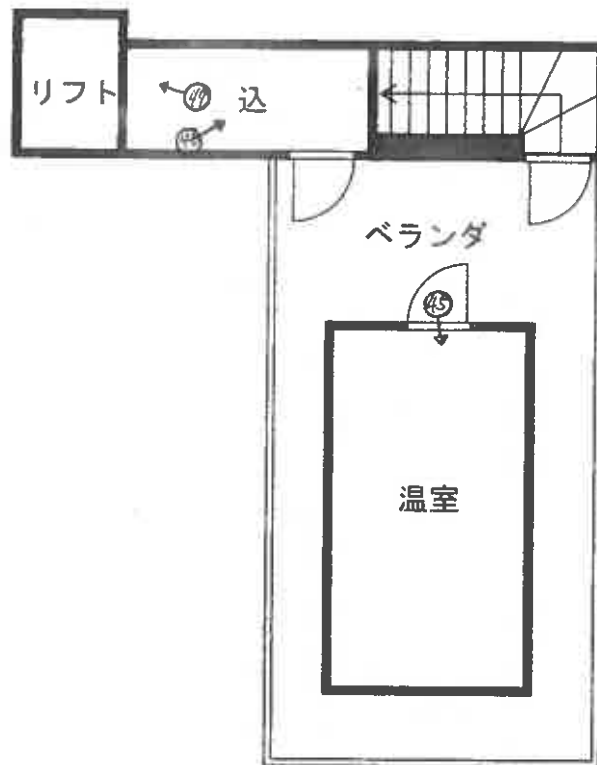
2階

建物間取図

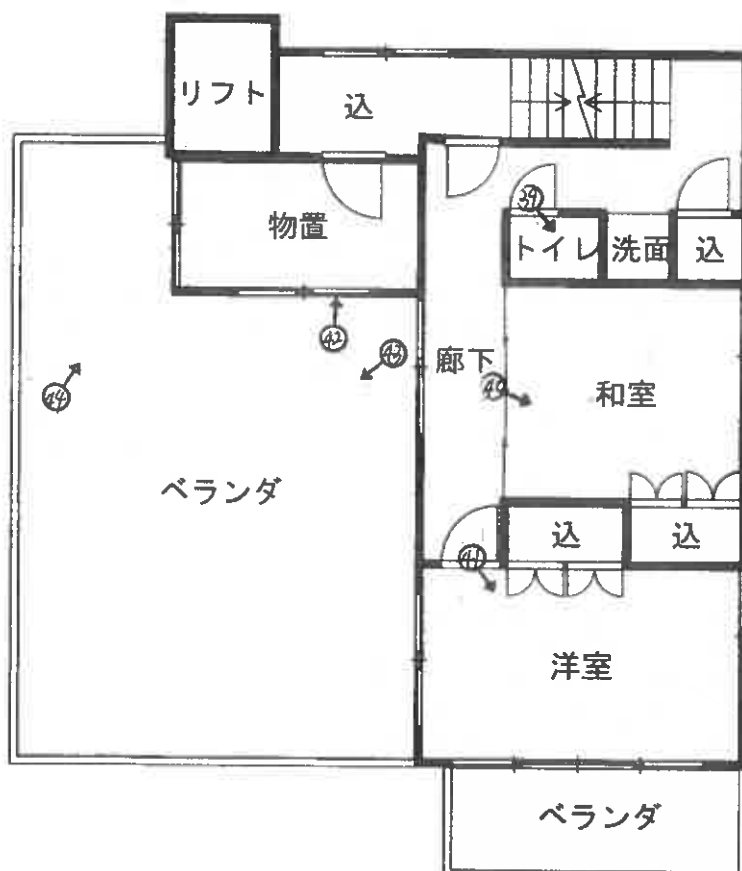
(物件11)



建物間取図 (物件11)



4階



5階

写真1



写真2



写真3



写真4



物件 7,8

写真5



物件 7,8

写真6



物件 7,8

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



物件 6 (敷地)

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

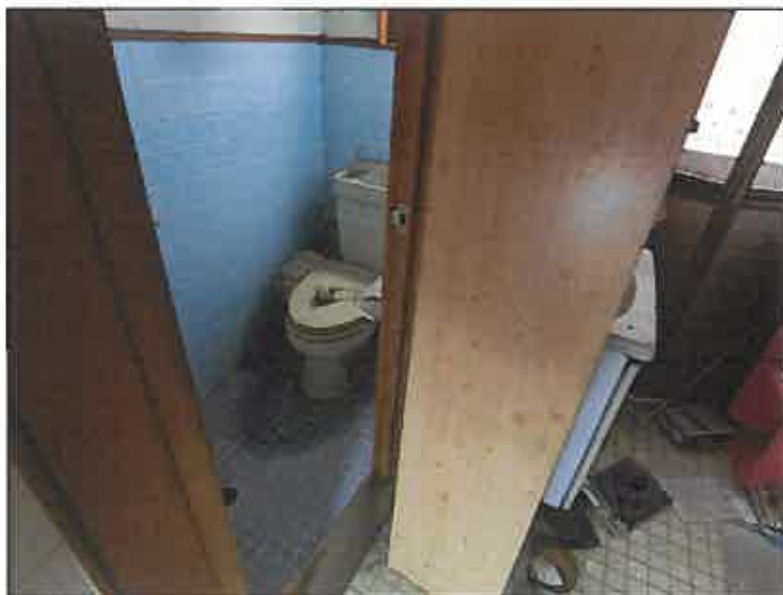


写真 36



写真 37



写真 38



写真 39



写真 40



写真 41



写真 42



写真 43



写真 44



写真 45



写真 46



写真 47



令和7年(ケ)第55号
令和8年2月16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5～8, 11)

評価人 不動産鑑定士

八幡和真 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,700,000円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 973,000円
物件6 (土地)	金 2,302,000円
物件7, 8 (建物)	金 1,131,000円
物件11 (建物)	金 4,294,000円

- 1 一括価格は、物件5～8、11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7、8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8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。
物件6の内訳価格は物件7、8、11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8、11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 番 地 目 地 積	三原市港町一丁目 630番1 宅地 82.64㎡	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	三原市港町一丁目 631番1 宅地 106.61㎡	同左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三原市港町一丁目630番地1 152番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 24.79㎡ 2階 24.79㎡ 延べ 49.58㎡	物件7、8合棟 店舗・事務所・居宅・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 約88.94㎡ 2階 約85.32㎡ 延べ 約174.26㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 13.22㎡	
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三原市港町一丁目630番地1 152番の3 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 20.66㎡ 2階 20.66㎡ 延べ 41.32㎡	

番号	所 在 等	登 記	現 況
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三原市港町一丁目631番地1 631番1 居宅・事務所・倉庫 鉄骨造陸屋根4階建 1階 95.40㎡ 2階 103.32㎡ 3階 49.76㎡ 4階 6.53㎡ 延べ 255.01㎡	1階 95.40㎡ 2階 103.32㎡ 3階 約55.76㎡ 4階 約43.53㎡ 延べ 約298.01㎡
番号	特 記 事 項		
7, 8 7, 8, 11	物件7の附属建物は滅失し、物件7の主である建物および物件8の建物は合棟している。 建築面積が建蔽率を超過しているため既存不適格建物と推定される。		

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5，6）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「三原」駅の西方・約400m（直線距離） (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	付近は、店舗・戸建住宅等の混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	市街化区域 商業地域 80% 400% 無指定 宅地造成等工事規制区域			
画 地 条 件	規模 189.25㎡ (物件5, 6合計)	間口 約 5.5 m 奥行 約 32 m 形状 不整形 接面状況 三方路 その他 地勢ほぼ平坦			
接面道路の状況	北側 約 6 m 西側 約 4.2 m 東側 約 1.2 m	舗装 市道 ※1 舗装 市道 ※1 舗装 道路 ※2	高低差 ほぼ等高 高低差 ほぼ等高 高低差 ほぼ等高		
※1、建築基準法第42条1項1号道路 ※2、三原市建築指導課にて建築基準法上の道路ではな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。					
土地の利用状況等	現状は物件7，8，11の建物が存する。 隣地は戸建住宅、アパート、店舗等。 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		
※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	あり 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	・埋蔵文化財包蔵地（三原城跡）に指定されており、建物の建替え、宅地造成等を行う際には三原市と調査等についての協議が必要である。 ・西側隣家の屋根が入り込んでいる可能性がある、				

2 建物の概況及び利用状況（物件 7、8）

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 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数: 0 年 増 改 築 時 期 : 不詳
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、板張り等 内 壁: 綿壁、クロス、合板等 天 井: シキメ、ボード等 床 : 畳、モルタル、カーペット、床シート等 設 備: 電気、給排水、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: 店舗・事務所・居宅・倉庫 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	・ 南西側の一部が物件 6 の土地の上に跨っていると判断した。 ・ 室内に多数の残地物がある。 ・ 雨漏りの跡が認められる。 ・ 内壁等に損耗が認められる。

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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60年10月16日 新築 経過年数： 約40年 経済的残存耐用年数： 約5年 増築時期： 不詳
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、モルタル等 設備： 電気、給排水、ガス、衛生等 その他： リフト
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・事務所・倉庫 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	・ リフトの動作の可否については不明。 ・ 雨漏りの跡が認められる。 ・ 内壁等に損耗が認められる。 ・ 室内に多数の残地物がある。

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5，6）

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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
5	85,200	0.79	82.64	0.50	1	2,781,000
物件6のうち物件7, 8の建物に属する部分	85,200	0.79	2.50	0.90	1	151,000
物件6のうち物件11の建物に属する部分	85,200	0.79	104.11	0.90	1	6,307,000
物件6 合計						6,458,000

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6m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（三原5-3）

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) $a \times b \times c \times d$
75,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	85,200

◇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：

三方路地	1.03
間口狭小	0.95
奥行逓減	0.90
形状	0.90
相乗積	0.79

ウ 地 積： 物件6のうち各建物に属する範囲を土地建物位置関係図を参考にして次の通り按分した。

物件6のうち物件7, 8の建物に属する部分 2.50㎡

物件6のうち物件11の建物に属する部分 104.11㎡

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 7, 8, 11)

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
7,8	120,000	174.26	0.01	1	209,000
11	200,000	298.01	0.05	1	2,980,000

ウ 現価率：

物件 7, 8

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を 1 % と査定した。

物件 11

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
40 年	5 年	45 年	5 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

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	2,781,000	0.50	法定地上権	1,391,000
物件6のうち物件7, 8の建物に属する部分	151,000	0.10	場所的利益	15,000
物件6のうち物件11の建物に属する部分	6,307,000	0.50	法定地上権	3,154,000
物件6 合計				3,169,000

イ 土地利用権等割合：

物件5： 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。

物件6のうち物件7, 8の建物に属する部分：

土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %と査定した。

物件6のうち物件11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 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	2,781,000	- 1,391,000		1.00	0.70	973,000
6	6,458,000	- 3,169,000		1.00	0.70	2,302,000
7,8	209,000	+ 1,391,000 15,000	1.00	1.00	0.70	1,131,000
11	2,980,000	+ 3,154,000	1.00	1.00	0.70	4,294,000
一括価格 (合計)						8,700,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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5-3）

所 在 : 三原市港町3丁目2235番123 「港町3-2-26」
価 格 : 75,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「三原」駅 南西方 道路距離 約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 90㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 12m 市道
用 途 指 定 等 : 商業地域（建蔽率 80%、容積率400%）
地 域 の 概 要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件5	4,565,364 円	（1㎡当たり	55,244 円）	、	課税地積	82.64 ㎡
物件6	5,010,243 円	（1㎡当たり	46,996 円）	、	課税地積	106.61 ㎡
物件7	131,988 円	（1㎡当たり	1,188 円）	、	課税床面積	111.14 ㎡
物件11	5,251,488 円	（1㎡当たり	20,593 円）	、	課税床面積	255.01 ㎡

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。

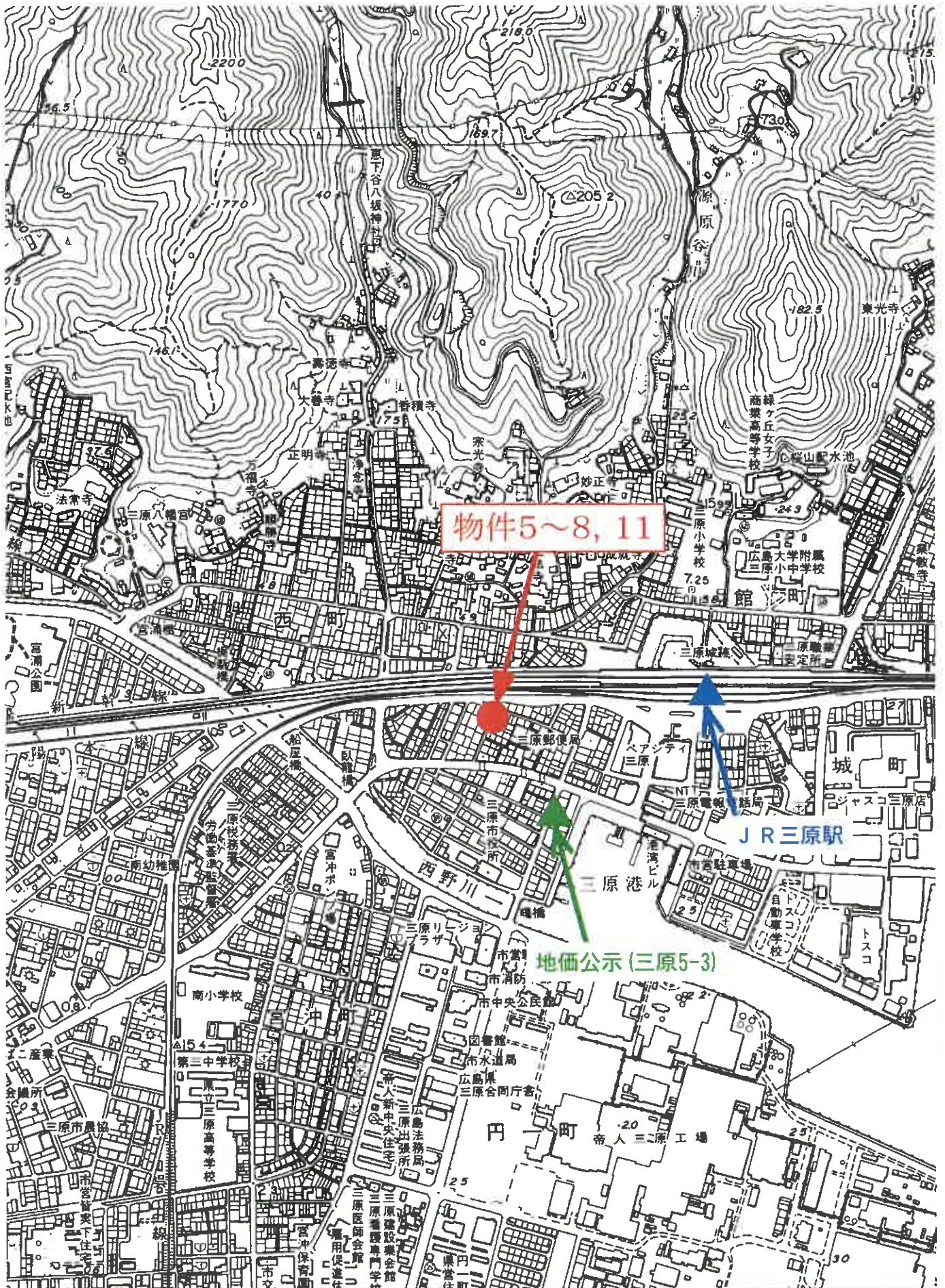
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（三原市白図 1/10,000）
- 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

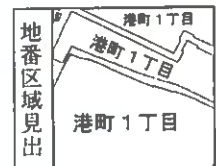
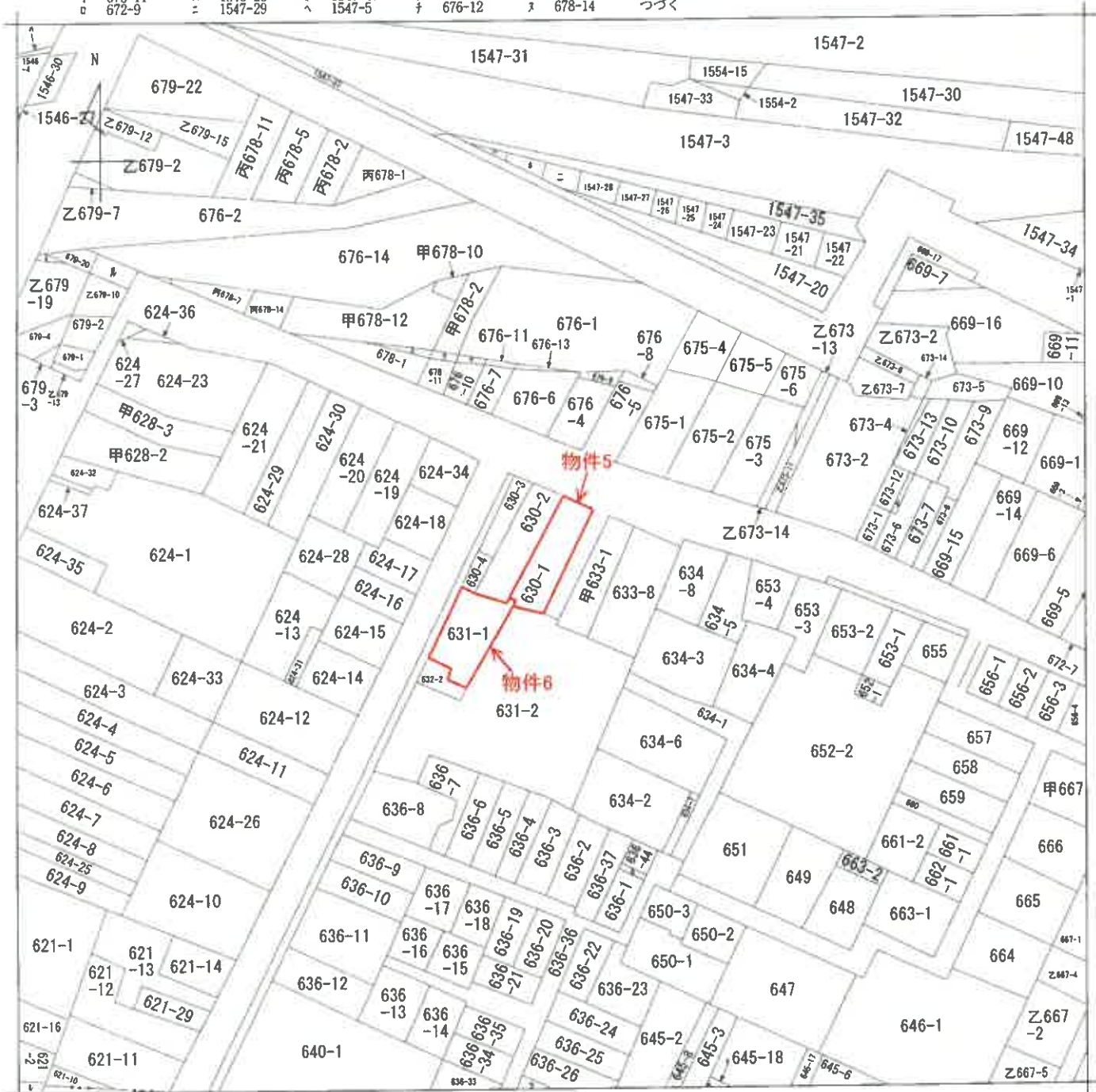
附属資料

受命物件の位置図



公 図 写

673-11 1546-28 1547-47 679-21 678-13 乙679-16
 672-9 1547-29 1547-5 676-12 678-14 つづく



A 港町1丁目

請求部	所在	三原市港町一丁目					地番	630番1		
出力縮尺	縮尺不明	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	平成11年9月27日				備付年月日(原図)	昭和25年7月25日		補記事項		

(縮小A3→A4)

登記年月日：昭和60年10月17日

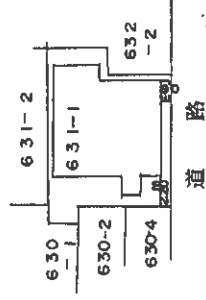
0441075

S60.10.17
(1/2) 9

家屋番号 63 / - / 建物 図 面

建物の所在 三原市港町 63 / 番地 /

港町一丁目



作製者

縮尺 1 /

申請人

縮尺 1 / 500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和60年10月17日

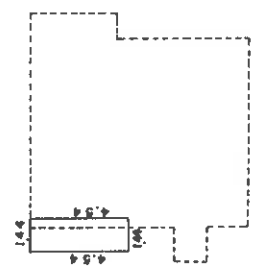
0441076 各階平面図 560.10.17 (注) 図力

家屋番号 63 / — / 各階平面図

建物の所在 三原市港野63 / 番地 /

港町一丁目

4 階平面図

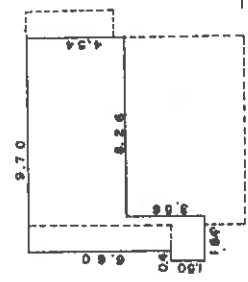


求積

$4.54 \times 14.4 = 65.376 \text{ m}^2$

床面積 65.376 m²

3 階平面図

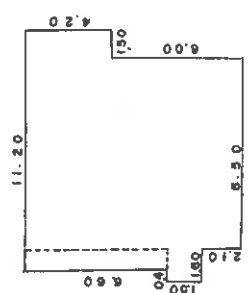


求積

$4.54 \times 9.70 = 44.0380$
 $2.06 \times 1.44 = 2.9664$
 $1.50 \times 1.84 = 2.7600$

床面積 49.7644 m²

2 階平面図

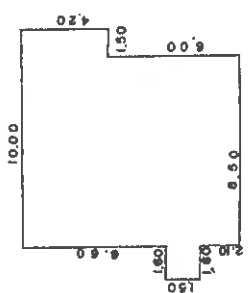


求積

$11.20 \times 4.20 = 47.0400$
 $2.40 \times 9.70 = 23.2800$
 $1.50 \times 10.10 = 15.1500$
 $2.10 \times 8.50 = 17.8500$

床面積 103.3200 m²

1 階平面図



求積

$4.20 \times 10.00 = 42.000$
 $2.40 \times 8.50 = 20.400$
 $10.10 \times 1.50 = 15.150$
 $8.50 \times 2.10 = 17.850$

床面積 95.4000 m²

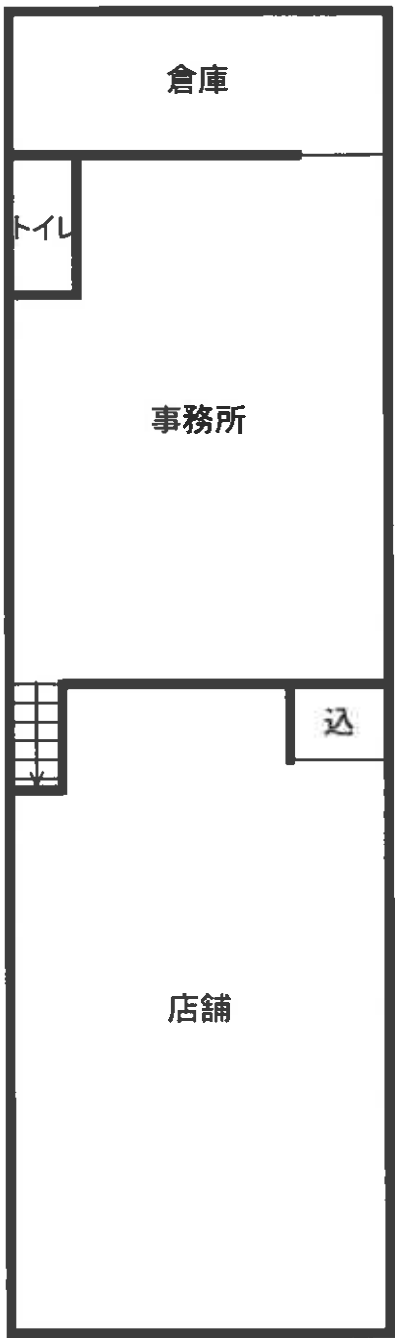
作製者

縮尺 1 / 250

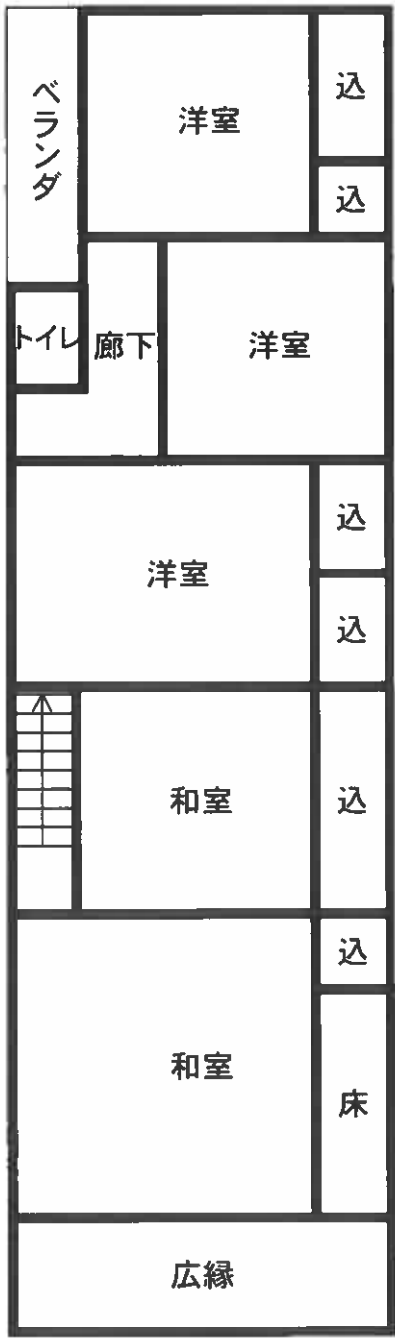
申請人

縮尺 1 / 250

建物間取図
(物件7, 8)



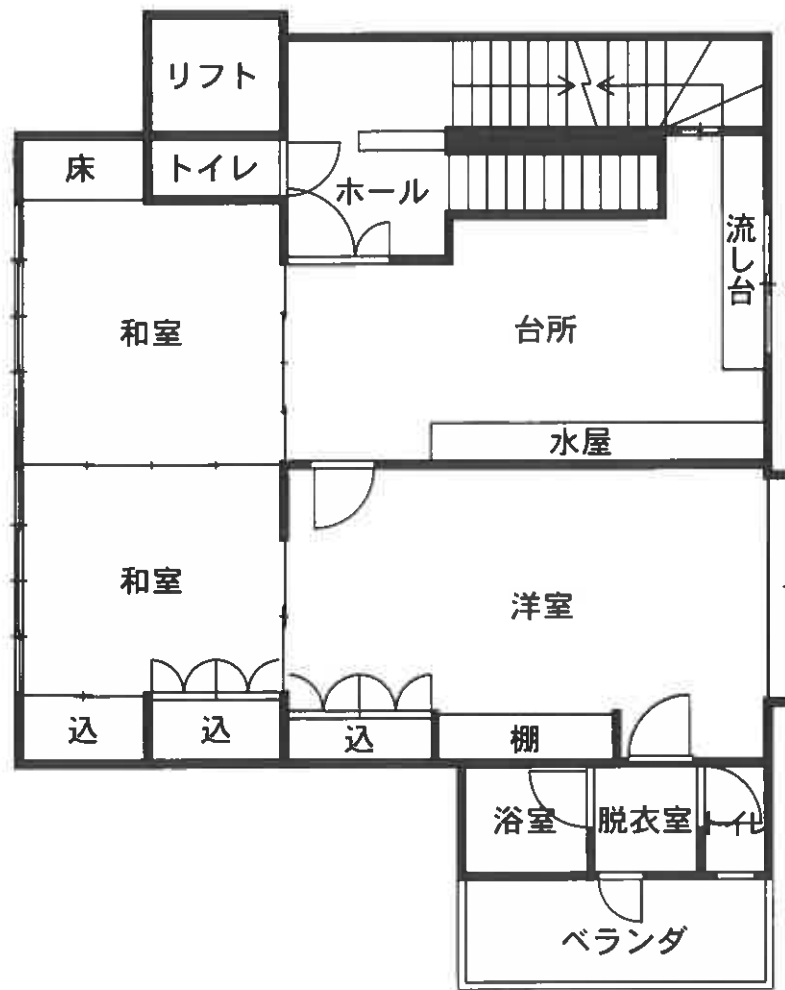
1 階



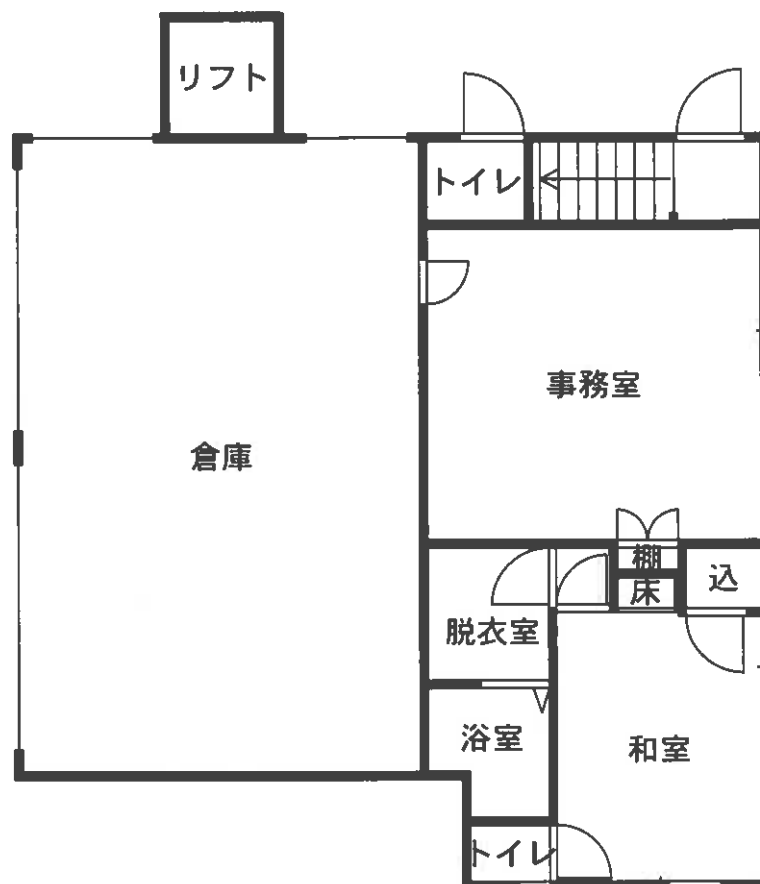
2 階

建物間取図

(物件11)



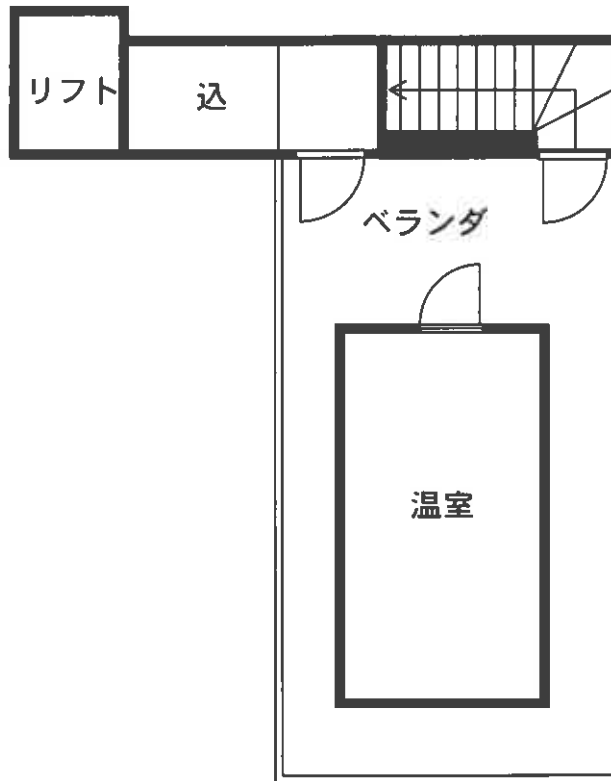
2 階



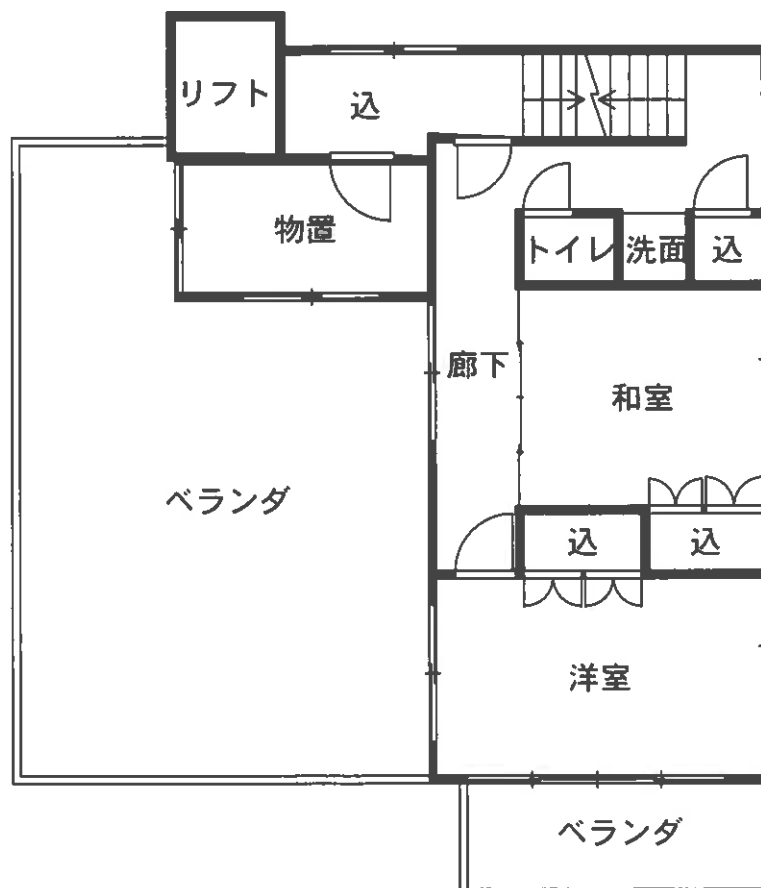
1 階

建物間取図

(物件11)



4 階



3 階