

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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,002,000 5,601,600	一括	1,410,000	139,682	0
1	77,000				
2	1,251,000				
3	5,034,000				
4	640,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 尾道市御調町徳永字実森
 地 番 105 番 6
 地 目 宅地
 地 積 61.28 平方メートル

- 2 所 在 尾道市御調町徳永字実森
 地 番 107 番
 地 目 宅地
 地 積 991.00 平方メートル

- 3 所 在 尾道市御調町徳永字実森 107 番地
 家屋 番号 107 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 126.43 平方メートル
 2 階 45.95 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 31.23 平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 尾道市御調町徳永字実森 107 番地

家屋 番号 107 番の 2

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 43.47 平方メートル

所有者 株式会社成実



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 10 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者 (A) が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者 (株式会社成実) 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 | 尾道市御調町徳永字実森 |
| | 地 番 | 105番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾道市御調町徳永字実森 |
| | 地 番 | 107番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 991.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尾道市御調町徳永字実森107番地 |
| | 家屋 番号 | 107番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.43平方メートル
2階 45.95平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 31.23平方メートル |
| 4 | 所 在 | 尾道市御調町徳永字実森107番地 |
| | 家屋 番号 | 107番の2 |



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	43.47 平方メートル



令和 8年（ケ）第 27号

令和 8年 8月27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 尾道市御調町徳永字実森
地 番 105 番 6
地 目 宅地
地 積 61.28 平方メートル

所有者 A

2 所 在 尾道市御調町徳永字実森
地 番 107 番
地 目 宅地
地 積 991.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 尾道市御調町徳永字実森 107 番地
家屋 番号 107 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 126.43 平方メートル
2 階 45.95 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 31.23 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 尾道市御調町徳永字実森 107 番地

家屋 番号 107 番の 2

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 43.47 平方メートル

所有者 株式会社成実

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 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 3		
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） ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある		
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, 車庫 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（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

3

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件 1，2 関係）					
占有範囲		☐ 全部　■物件4の建物の敷地部分			
占有者		■債務者（棚成実） ☐			
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐			
■関係人（■占有者会社代表清算人（土地所有者））の陳述／ ☐ 提示文書（　　　　　　　　　　　）の要旨					
占有権原		☐ 賃借権　■使用貸借 ☐			
占有開始時期		平成21年11月13日ころ（建物（物件4）新築時）			
最初の契約等	契約日	平成21年11月13日ころ			
	期間	平成21年11月13日から ☐ 令和　年　月　日まで ■期間の定めなし			
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間	年　月　日から ☐ 年　月　日まで　年間 ☐ 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		毎月金　0円（　日限り　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

そ の 他 の 事 項

物件1, 2の土地は一団の土地(本件土地)であり, 物件3, 4の建物の敷地として利用されている。

本件土地は, その南側等を里道に接面している。

ただし, 市道からの進入は尾道市所有の105-5の土地(公簿地目 宅地)を介してなされている。

なお, 上記進入路(物件1の土地)の幅員は2mに足りない部分がある(写真2,3参照)。

105-2, 106の土地は, 尾道市の宅地として登記されている。

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。

カメラの設定上, 青みがかった写真がある。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者兼占有者 会社代表者	物件3の建物は私の住居及び車庫として利用しています。 物件4の建物は, 私が代表をする債務者会社の所有で同社が事務所として利用していました。債務者会社は解散し実体がありません。 物件4の建物の地代は, 代表者個人と会社という関係から受領しておらず貸借期間の定めや, 敷金の差し入れもありません。 物件4の建物の裏にある物置の1個は, 娘が置いているものですが, 特段の契約はなく, 売却となった場合は私から連絡をして処分等をさせるつもりです。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には, 所有者兼占有者会社代表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
8年 7月 2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 7月14日 8:55 - 9:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 8月10日 9:45 - 11:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者兼占有者会社代表者と面談

(特記事項)

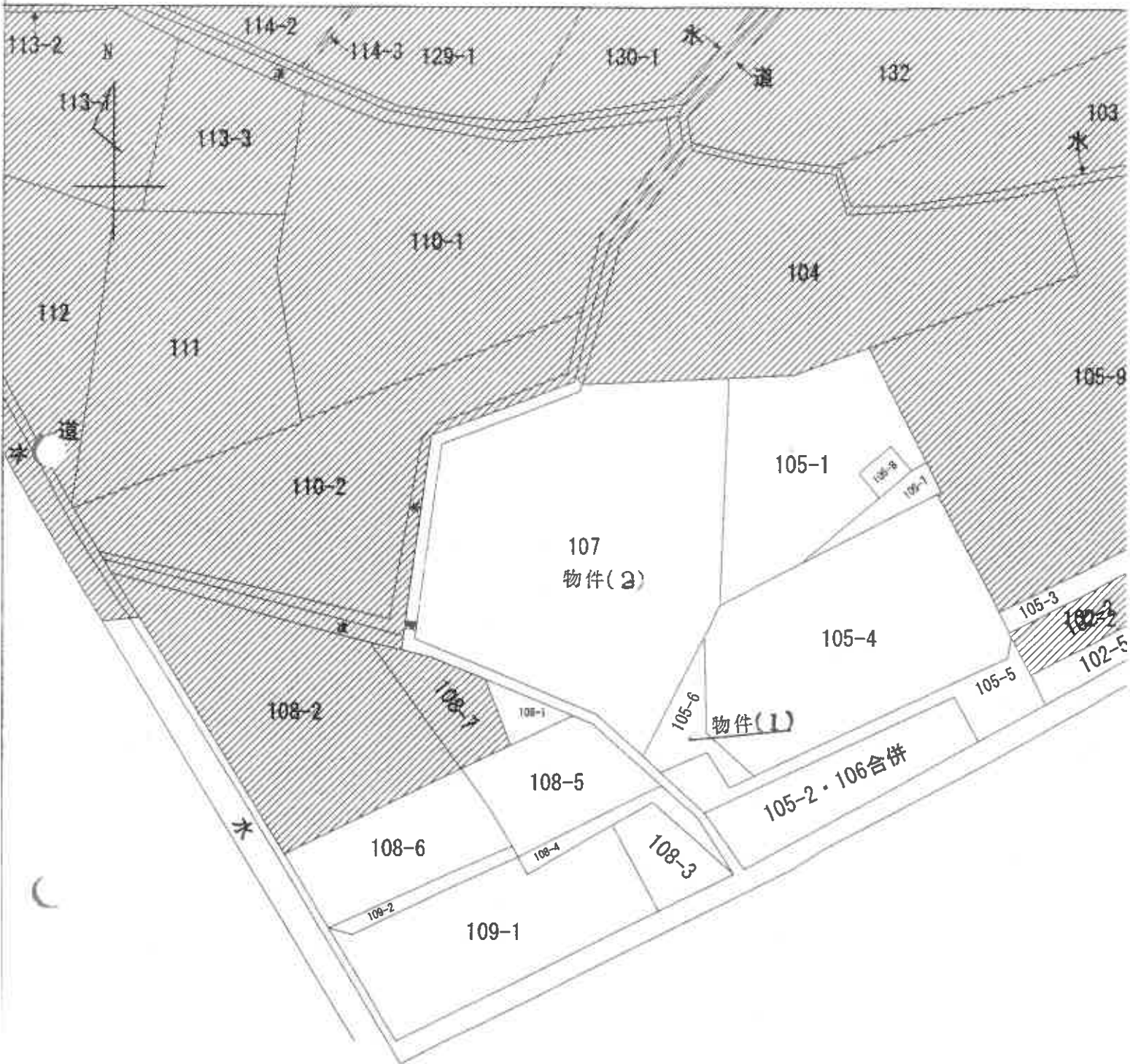
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

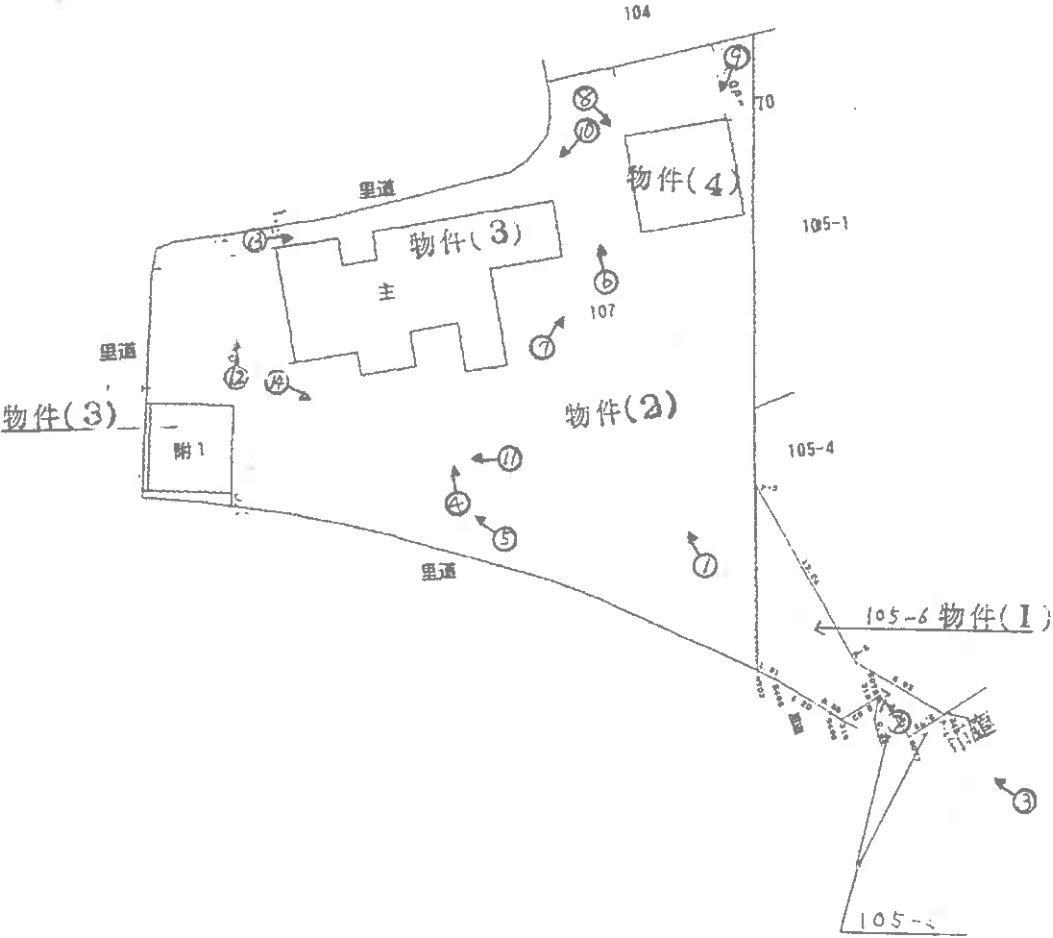
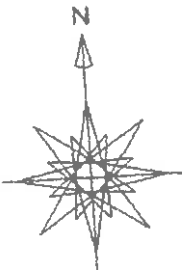
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

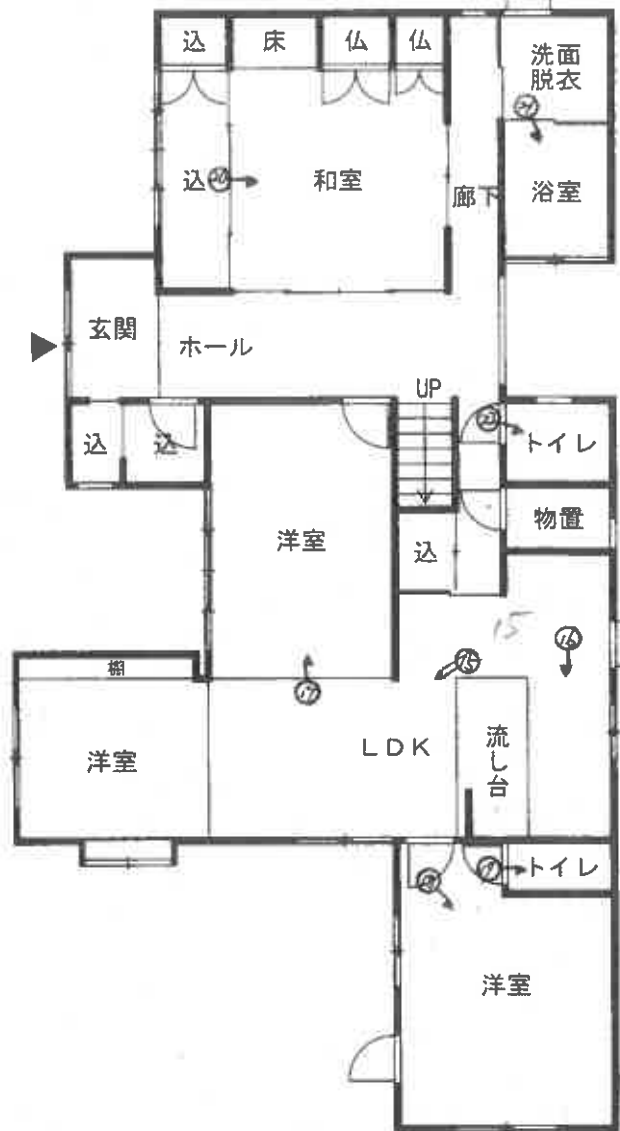


土地建物位置關係圖

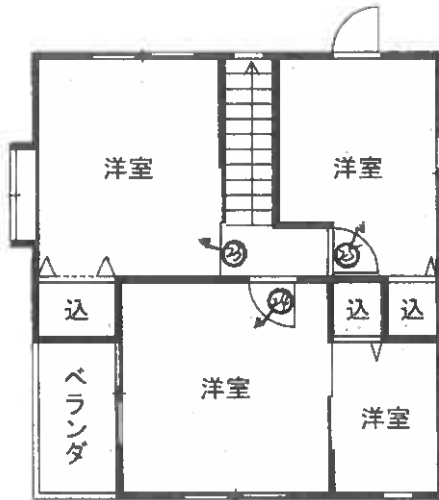


建物間取図

物件3(1階)



物件3(2階)



物件 4



物件3(附属建物)



写真1



写真2



境界はイメージである

写真3



境界はイメージである

写真4



写真5



写真6

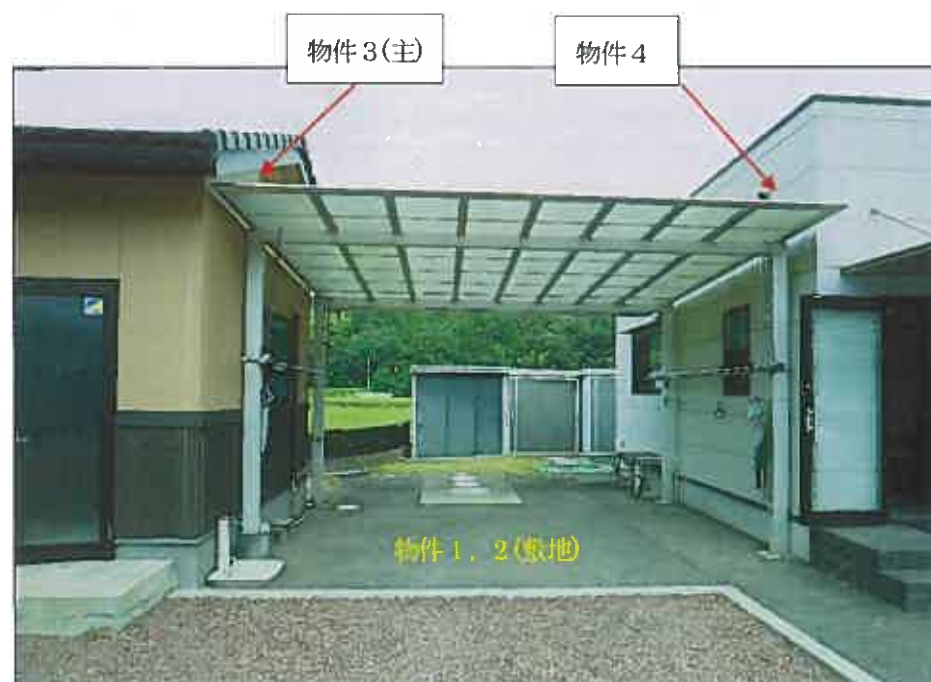


写真7



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





令和8年（ケ）第27号
令和8年8月10日現地調査
令和8年8月31日評価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

八幡和真 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,002,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 77,000円
物件2 (土地)	金 1,251,000円
物件3 (建物)	金 5,034,000円
物件4 (建物)	金 640,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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	尾道市御調町徳永字実森 105番6 宅地 61.28㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	尾道市御調町徳永字実森 107番 宅地 991.00㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	尾道市御調町徳永字実森107番地 107番の1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 126.43㎡ 2階 45.95㎡ 延べ 172.38㎡	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 31.23㎡	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	尾道市御調町徳永字実森107番地 107番の2 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 43.47㎡	同左
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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「下川辺」駅の南西方・約9 k m（直線距離） (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅、農地等の混在する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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% 無指定 宅地造成等工事規制区域			
画 地 条 件	規模 1,052.28㎡ (物件1,2合計)	間口 約2.9m 奥行 約40m 形状 不整形 接面状況 四方路 その他 地勢ほぼ平坦			
接面道路の状況	南東側 約11m 舗装 市道 ※ 1 高低差 ほぼ等高 (105-5部分は道路幅員に含まない) 南側 約0.8m 未舗装 里道 ※ 2 高低差 画地が約0～1m高い 西側 約0.8m 未舗装 里道 ※ 2 高低差 画地が約1～1.5m高い 北側 約0.8m 未舗装 里道 ※ 2 高低差 画地が約1.5m高い ※ 1 は建築基準法第42条1項1号道路、※ 2 は建築基準法上の道路ではない				
土地の利用状況等	物件 1, 2 の現状は物件 3、4 の建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅農地等。 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 あり 本物件内への引込 なし (井戸水を使用) ※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 (電化住宅) ※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 (浄化槽使用) ※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	南東側が尾道市所有の土地(105-5)を介在して市道と接面しているが、尾道市用 地課との協議の結果、105-5の土地も道路の一部と判断しているとの回答を得 た。なお、買受希望者自身による確認が必要である。				

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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20年7月14日 新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約12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、合板等 天 井：シキメ、ボード等 床：畳、フローリング、フロアタイル等 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：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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・温水器が故障しているとの陳述があった。 ・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。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物 符号1
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20年9月30日 新築 経 過 年 数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 2 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：鋼板等 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：モルタル等 設 備：なし 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：車庫 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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21年11月13日 新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約13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：サイディング等 内 壁：クロス、合板等 天 井：シキメ、ボード等 床：カーペット等 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：事務所 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・井戸、浄化槽は物件3の物を共有している。

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1，2）

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3の建物に 属する部分	7,910	0.54	48.04	0.90	1	185,000
物件1のうち物件4の建物に 属する部分	7,910	0.54	13.24	0.90	1	51,000
物件1 合計						236,000
物件2のうち物件3の建物に 属する部分	7,910	0.54	776.94	0.90	1	2,987,000
物件2のうち物件4の建物に 属する部分	7,910	0.54	214.06	0.90	1	823,000
物件2 合計						3,810,000

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11m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。

地価公示価格（尾道-18）

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
7,100	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	7,910

◇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：

四方路	1.00
水道	0.98
規模過大	0.90
奥行逡減	0.90
間口狭小	0.85
不整形	0.80
相乗積	0.54

※四方路としての効用増価は認められない。

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

物件1のうち物件3の建物に属する部分 48.04㎡

物件1のうち物件4の建物に属する部分 13.24㎡

物件2のうち各建物に属する範囲を建築面積割合により次の通り按分した。

物件2のうち物件3の建物に属する部分 776.94㎡

物件2のうち物件4の建物に属する部分 214.06㎡

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 3、4)

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
3 (主である建物)	190,000	172.38	0.22	1	7,205,000
3 (附属建物)	70,000	31.23	0.09	1	197,000
物件 3 合計					7,402,000
4	135,000	43.47	0.18	1	1,056,000

ウ 現価率：

物件 3 (主である建物)

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
18 年	12 年	30 年	5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.22$$

物件 3 (附属建物)

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
18 年	2 年	20 年	5 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.09$$

物件 4

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
17 年	13 年	30 年	5 %	60 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.18$$

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3の建物に属する部分	185,000	0.50	法定地上権	93,000
物件1のうち物件4の建物に属する部分	51,000	0.10	使用借権	5,000
物件1合計				98,000
物件2のうち物件3の建物に属する部分	2,987,000	0.50	法定地上権	1,494,000
物件2のうち物件4の建物に属する部分	823,000	0.10	使用借権	82,000
物件2合計				1,576,000

イ 土地利用権等割合：

物件1および2のうち物件3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。

物件1および2のうち物件4の建物に属する部分：

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)	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
1	236,000	- 98,000		0.80	0.70	77,000
2	3,810,000	- 1,576,000		0.80	0.70	1,251,000
3	7,402,000	+ 93,000 1,494,000	1.00	0.80	0.70	5,034,000
4	1,056,000	+ 5,000 82,000	1.00	0.80	0.70	640,000
一括価格 (合計)						7,002,000

ウ 占有減価修正 ： 必要なし。

エ 市場性修正 ： 不動産需要が低調な地域であることを考慮した。

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-18）

所 在 : 尾道市御調町丸河南字叶宗1148番1
価 格 : 7,100円/㎡
位 置 : JR福塩線「下川辺」駅 南西方 道路距離 約12kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 292㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側 7.5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率400%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が見られる旧県道沿いの住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	309,218 円	（1㎡当たり	5,046 円）	、	課税地積	61.28 ㎡
物件2	5,000,586 円	（1㎡当たり	5,046 円）	、	課税地積	991.00 ㎡
物件3 （主である建物）	6,371,317 円	（1㎡当たり	36,961 円）	、	課税床面積	172.38 ㎡
物件3 （附属建物）	267,737 円	（1㎡当たり	8,388 円）	、	課税床面積	31.92 ㎡
物件4	1,413,738 円	（1㎡当たり	32,522 円）	、	課税床面積	43.47 ㎡

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、広島県東部建設事務所三原支所管内図 1/60,000）
- 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）

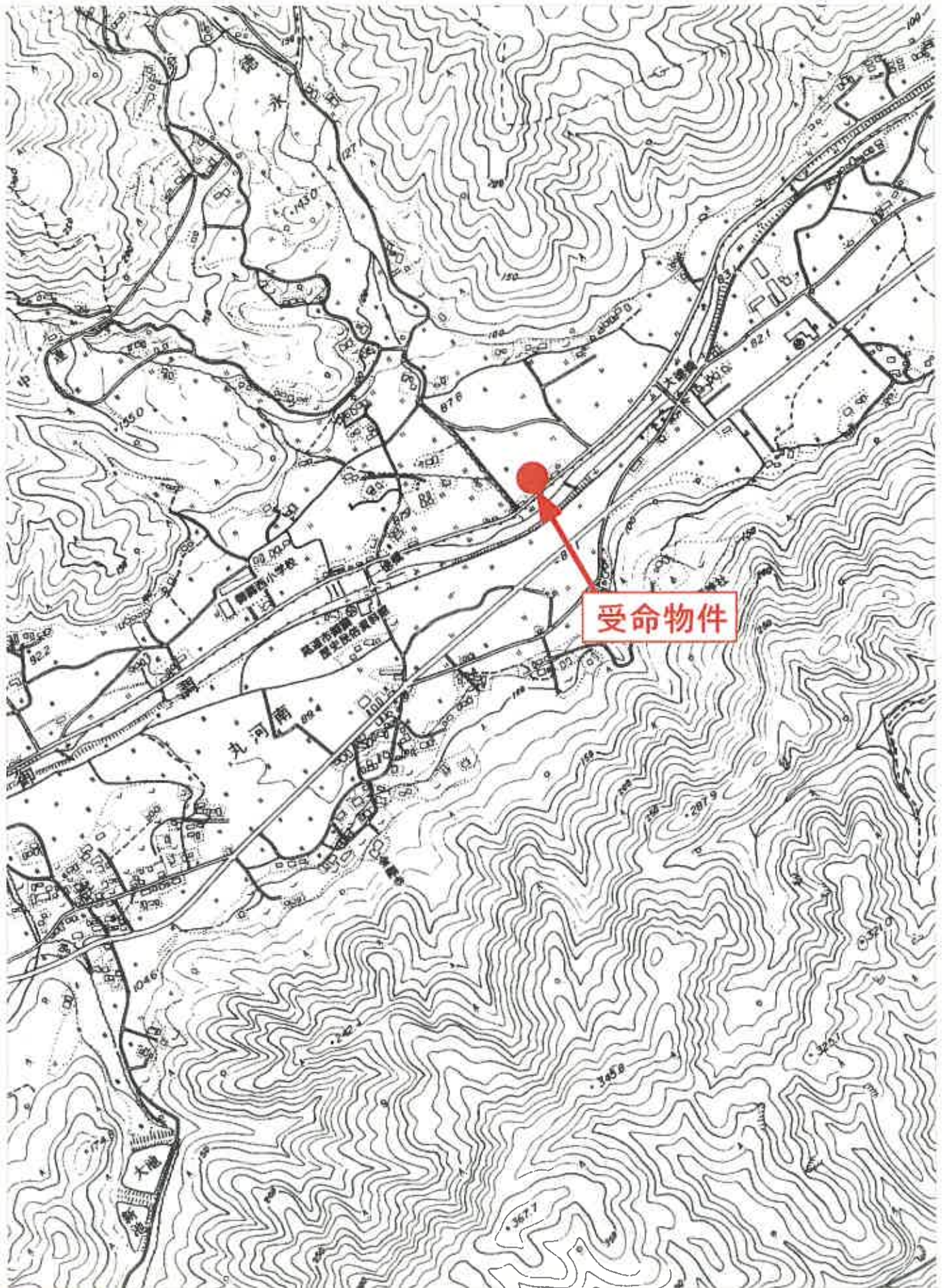
以 上

附属資料

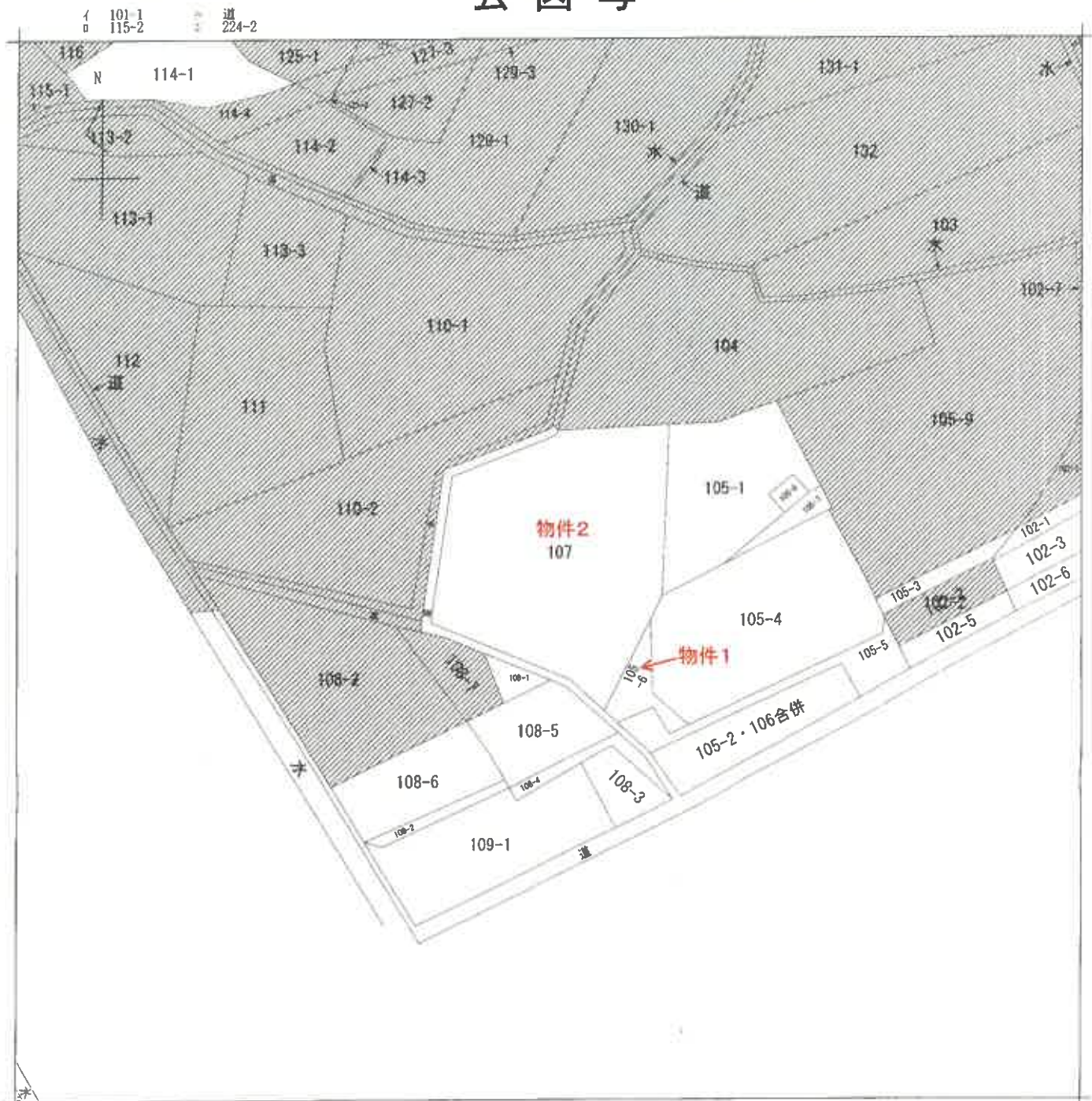
受命物件の位置図



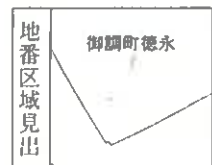
受命物件の位置図



公 図 写



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 御調町徳永

請求部	所在	尾道市御調町徳永字実森				地番	107番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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				備付年月日(原図)				補記事項		

(縮小A3→A4)

土地積測所在圖

105-6

土地の所在

Don't let your

永德寶林

③ 105-4

② 105-4, 105-6

① 105-4, 105-6

H14.3.20

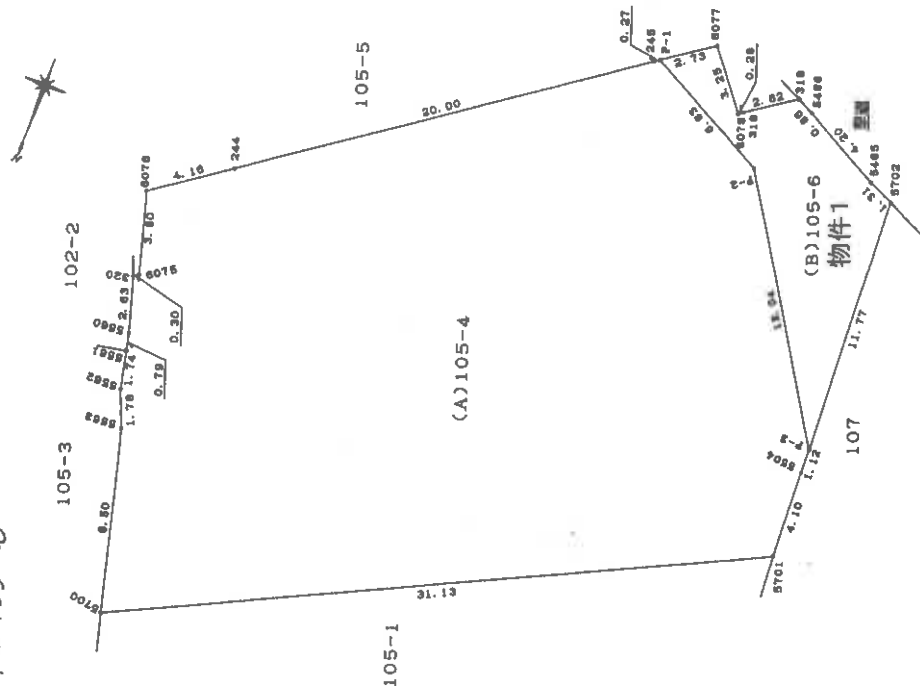
國家圖書館

地名	面積	X	Y	$X_a + \Gamma X_{a-1}$	$Y_a (X_a + \Gamma X_{a-1})$
P-1 新設コンクリート	10-1	165967.218	88654.730	4.583	408304.682590
P-2 新設コンクリート	10-1	165967.218	88648.920	13.853	1238916.985460
P-3 新設路	10-1	165953.265	88641.741	-0.805	-71356.601505
5702新設路	10-1	165965.021	88642.386	-12.277	-1089262.572922
548新設路	10-1	165965.542	88643.587	-2.499	-221520.323913
548新設路	10-1	165967.920	88647.058	-2.364	-208562.198832
318新設路	10-1	165967.906	88648.268	1.089	88537.735102
319新設路	10-1	165967.906	88648.268	1.633	144765.819058
6076新設路	10-1	165966.431	88650.226	-2.368	-208924.294544
6076新設路	10-1	165968.273	88650.458	-0.945	-83776.516280
6077新設路	10-1	165968.799	88652.504		
				合計	122.578274
				面積	61.2889370
					61.28

來
解
快
望
來

公 司	總 計
地 產	698.46
油 類	61.2896370
礦 業	635.1703630
報 稅	635.17

店名	品名	リ	ス	ト	X	Y
5700	新設 高層アパート	1	1559	34	488	38086.483
5701	新設 高層アパート	1	1559	46	054	39641.456
5504	新設 高層アパート	1	1559	82	146	36841.980
245	新設 高層アパート	1	1559	87	081	36854.853
244	新設 高層アパート	1	1559	85	483	36871.260
5078	新設 高層アパート	1	1559	83	074	36874.683
5075	新設 高層アパート	1	1559	83	430	36873.574
320	新設 高層アパート	1	1559	46	753	36873.017
5561	新設 高層アパート	1	1559	48	268	36873.026
5582	新設 高層アパート	1	1559	45	985	36872.845
5583	新設 高層アパート	1	1559	44	266	36872.440
5593	新設 高層アパート	1	1559	42	396	36871.748



④石坑 ⑦プラスチック坑 ⑩コンクリート坑 ⑬金風船 ⑭金風船 ⑮金風船 ⑯金風船 ⑰金風船 ⑱金風船 ⑲金風船 ⑳金風船 ㉑金風船 ㉒金風船 ㉓金風船 ㉔金風船 ㉕金風船 ㉖金風船 ㉗金風船 ㉘金風船 ㉙金風船 ㉚金風船 ㉛金風船 ㉜金風船 ㉝金風船 ㉞金風船 ㉟金風船 ㊱金風船 ㊲金風船 ㊳金風船 ㊴金風船 ㊵金風船 ㊶金風船 ㊷金風船 ㊸金風船 ㊹金風船 ㊺金風船 ㊻金風船 ㊼金風船 ㊽金風船 ㊾金風船 ㊿金風船

作者 土地家園調查士

1944年3月8日(製作)

人請申

縮尺 1/250

(紙用型)

平成14年 3月20日 第2回

平成20年7月14日登記

3470026

各階平面図

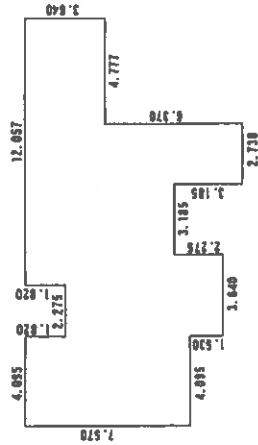
建物図面
各階平面図

家屋番号

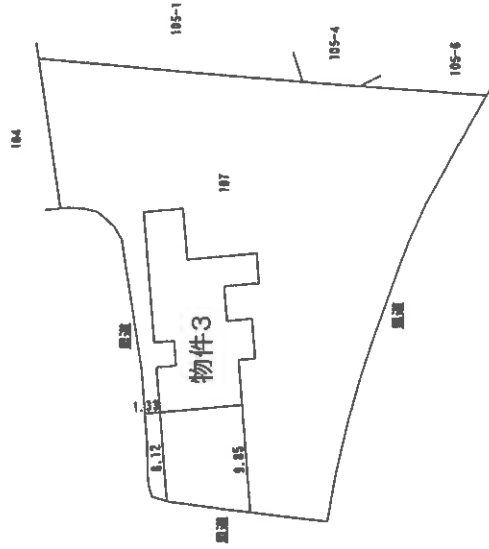
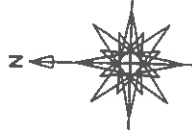
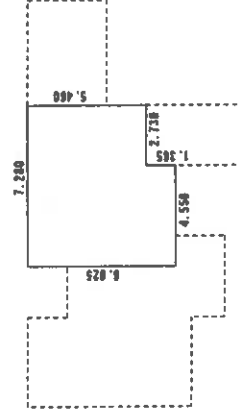
107-1

建物の所在
尾道市御園町徳永字寅森107番地

1階



2階



作製者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(1) 平成21年11月30日
本図面は閉鎖済みである。

圖面平階各

尾道市御調町徳永字家森107番地	建物の所在
------------------	-------

$$5.70 \times 5.48 = 31.2360$$

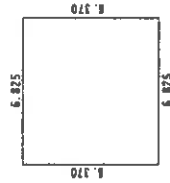
Figure 1 is a site plan diagram of a plot area. The plot is bounded by a road (道路) on the left and a boundary line (105-1, 105-4, 105-6) on the right. The plot contains a building labeled '物件3' (Object 3) and a smaller structure labeled '附1' (Attachment 1). Dimensions are provided for various segments: 8.12, 0.3, 9.85, 0.3, and 0.5. A north arrow is present.

箱尺	1 / 500
----	---------

各階平面図

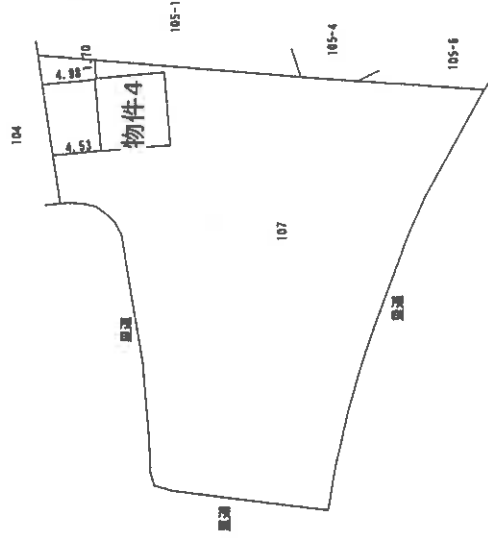
建物図面
各階平面図

家屋番号	107番の2
建物の所在	尾道市御調町徳永字実森107番地



求積表

$$\begin{aligned} 6.370 \times 6.825 &= 43.475250 \\ \hline 43.475250 \\ \text{床面積 } &43.47 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者			
-----	--	--	--

縮尺	1 / 250
----	---------

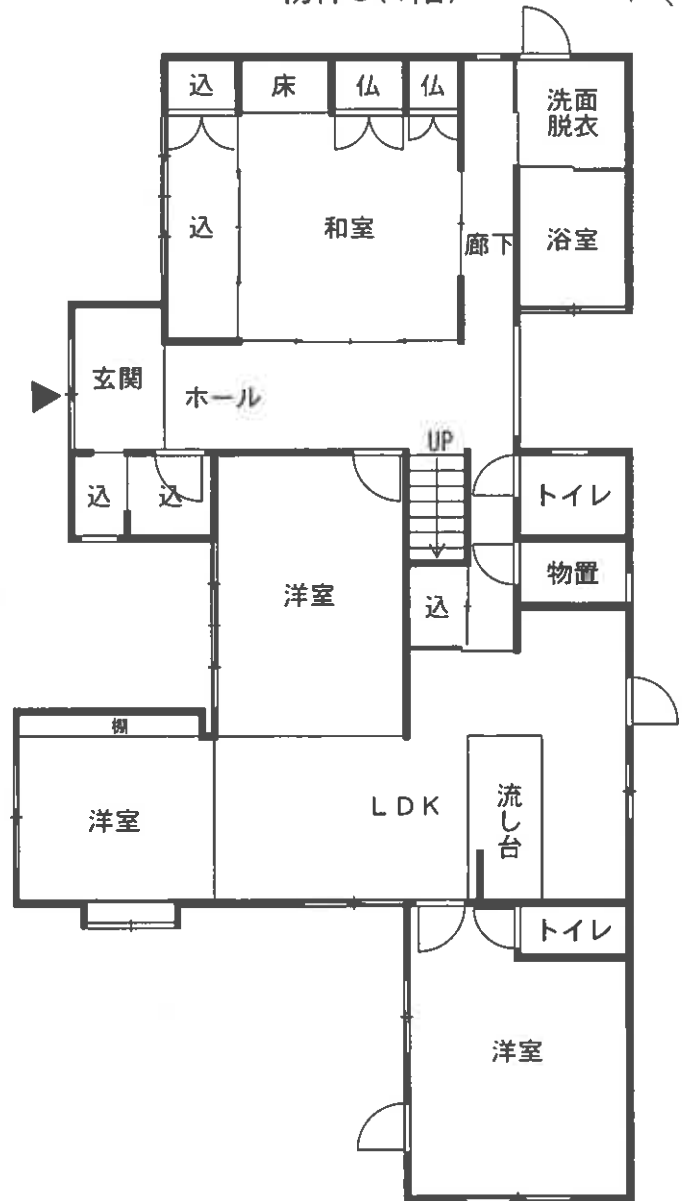
申請人	
-----	--

縮尺	1 / 500
----	---------

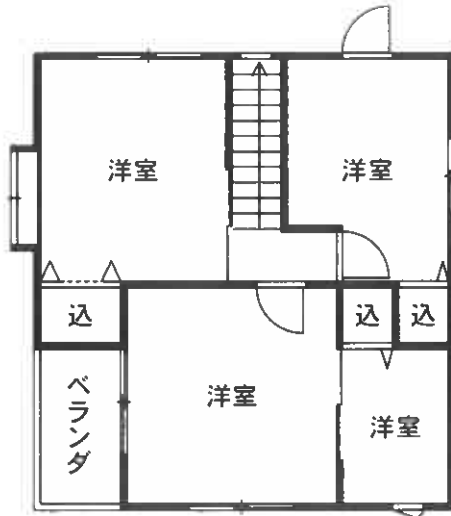
建物間取図



物件3(1階)



物件3(2階)



物件4



物件3(附属建物)

