本件は、令和８年（ケ）第１２号事件に令和８年（ヌ）第５号事件を併合したものですが、現況調査報告書は、それぞれの事件ごとに作成されています。そのため、令和８年（ヌ）第５号事件の現況調査報告書の閲覧に当たっては、「物件１」は「物件３」と、「物件２」は「物件４」と読み替えてください。

なお、評価書は、それぞれの事件をまとめて１通で作成されています。

広島地方裁判所福山支部

広島地方裁判所福山支部

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。

令和　８年（ケ）第　　１２号
令和　８年（ヌ）第　　５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　３時００分 広島地方裁判所福山支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　９日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９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１１月　９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	1,600,000 1,280,000	一括	320,000	41,988	13,604
1	590,000				
2	690,000				
3	270,000				
4	50,000				
備考	（民事執行規則３０条の３に基づく減価）				

令和　８年（ケ）第　　１２号
令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　三原市新倉一丁目

　　地　　番　　８７５番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９５．２７平方メートル

２　所　　在　　三原市新倉一丁目８７５番地４８

　　家屋　番号　　８７５番４８

　　種　　類　　居宅・物置・車庫

　　構　　造　　木鉄骨造瓦亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１００．７９平方メートル
　　２階　　５６．８３平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０８．５９平方メートル
　　２階　　約５８．３３平方メートル

３　所　　在　　三原市頼兼二丁目

　　地　　番　　２５１１番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．１６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　原野

４　所　　在　　三原市頼兼二丁目

　　地　　番　　２５１１番１４

令和　８年（ケ）第　　１２号
令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　１１．７５平方メートル

（現況）

地　　目　　原野

令和　８年（ケ）第　　１２号
令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　明　細　書

令和　８年　７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２～４】
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。

令和　８年（ケ）第　　１２号
令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　三原市新倉一丁目

　　地　　番　　８７５番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９５．２７平方メートル

２　所　　在　　三原市新倉一丁目８７５番地４８

　　家屋　番号　　８７５番４８

　　種　　類　　居宅・物置・車庫

　　構　　造　　木鉄骨造瓦亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１００．７９平方メートル
　　２階　　５６．８３平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０８．５９平方メートル
　　２階　　約５８．３３平方メートル

３　所　　在　　三原市頼兼二丁目

　　地　　番　　２５１１番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．１６平方メートル

（現況）

　　地　　目　　原野

４　所　　在　　三原市頼兼二丁目

　　地　　番　　２５１１番１４

令和　８年（ケ）第　　１２号
令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　１１．７５平方メートル

（現況）

地　　目　　原野

令和　8年（ケ）第　12号

令和　8年　6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

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　三原市新倉一丁目

　　地　　番　　８７５番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９５．２７平方メートル

２　所　　在　　三原市新倉一丁目８７５番地４８

　　家屋　番号　　８７５番４８

　　種　　類　　居宅・物置・車庫

　　構　　造　　木鉄骨造瓦亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１００．７９平方メートル
　　２階　　５６．８３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県三原市新倉１丁目１０番８号
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件　1）　□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　2
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 108.59 ㎡（増築 約 7.8 ㎡） ２階 約　58.33 ㎡（増築 約 1.5 ㎡）
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　家財道具等を残置した状態で空家　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
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，「■」の箇所記載のとおり

その他の事項

物件１の土地（本件土地）は，物件２の建物（本件建物）の敷地として利用されている。

本件土地の北東側部分及び本件所有者名義の東側隣地（頼兼２丁目 2511-14，2511-7，）は法となっている。前記２筆の土地は所有者が本件土地と同時に同一人から購入したものである。

本件土地の東側部分には雑草等が繁茂して立ち入れなかった。

本件土地は，その西側を市道（875-1 は三原市所有の公衆用道路）に接面している。

本件建物には雨漏れ跡や外壁の剥離やクラック等が多数認められた。

本件建物の玄関前に設置されたブロック塀が傾いている。

本件土地にある門柱の表札は，前所有者のままになっている。

添付の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
■所有者成年後見人事務員	本件所有者は，本件建物を令和７年９月３０日に転居し，老人施設を経て現在は病院に入院しています。 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。 本件所有者には成年後見人が選任されています。 本件建物が北側に傾いているためか，ワイヤーで土地から引っ張られています。 本件土地の北東側部分は東方に下がる法となっています。

執行官の意見

本件土地建物には，所有者成年後見人事務員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

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
8年　5月21日 11：30－11：50	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
8年　5月21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　6月　1日 11：50－12：40	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影 所有者成年後見人事務員と面談

（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。

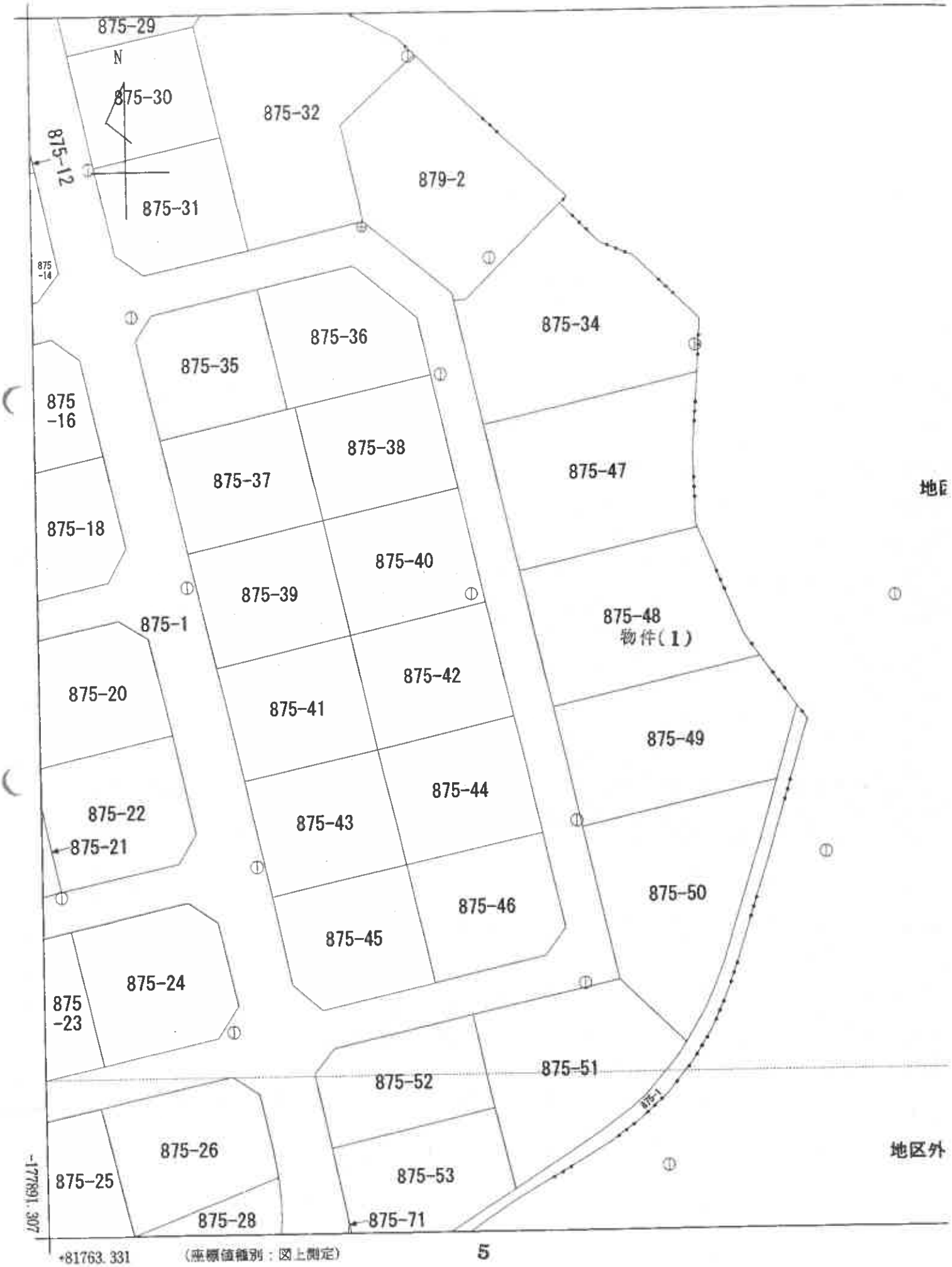
☐　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

☐　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在であることが予想されたので，立会人を同行して臨場した。

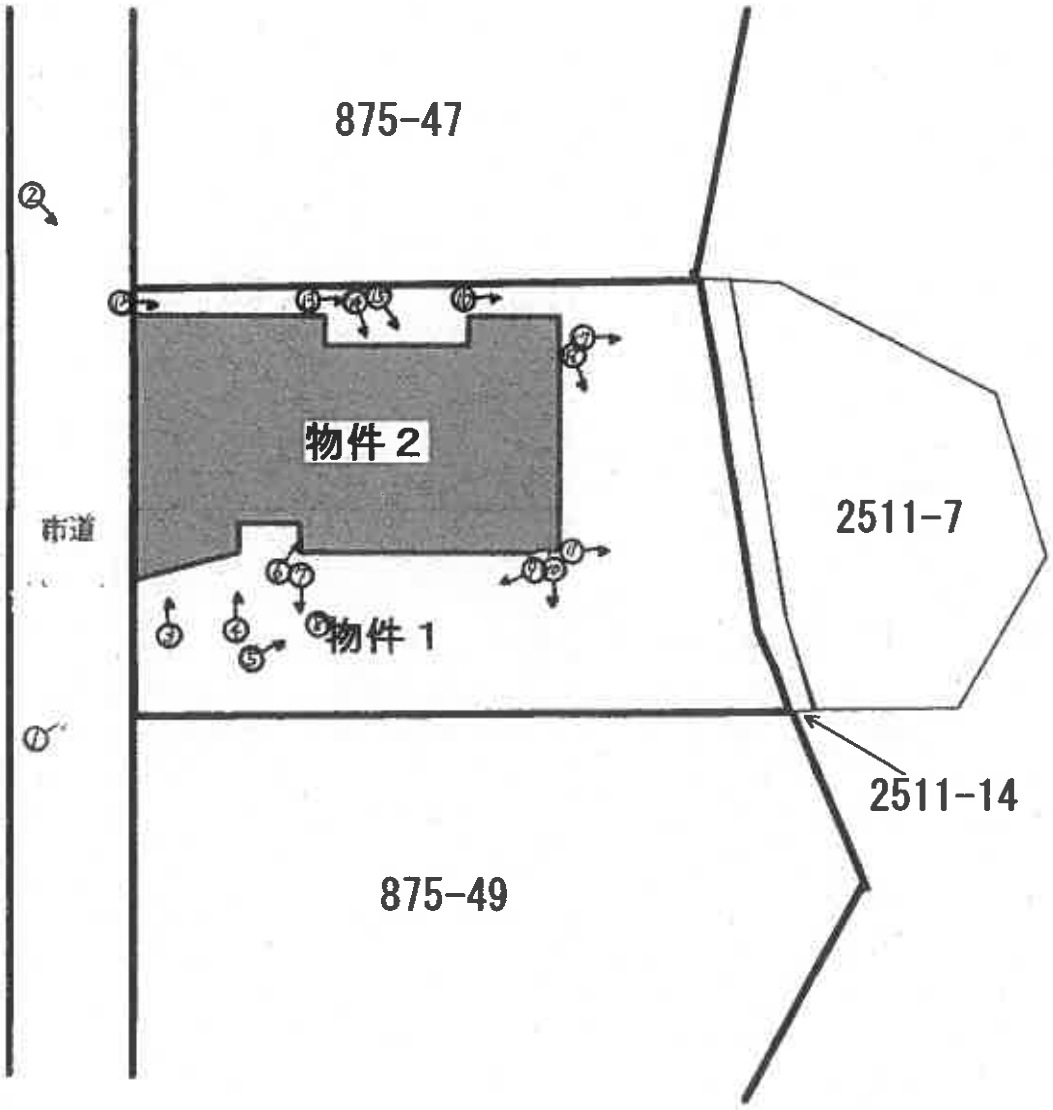
☐

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

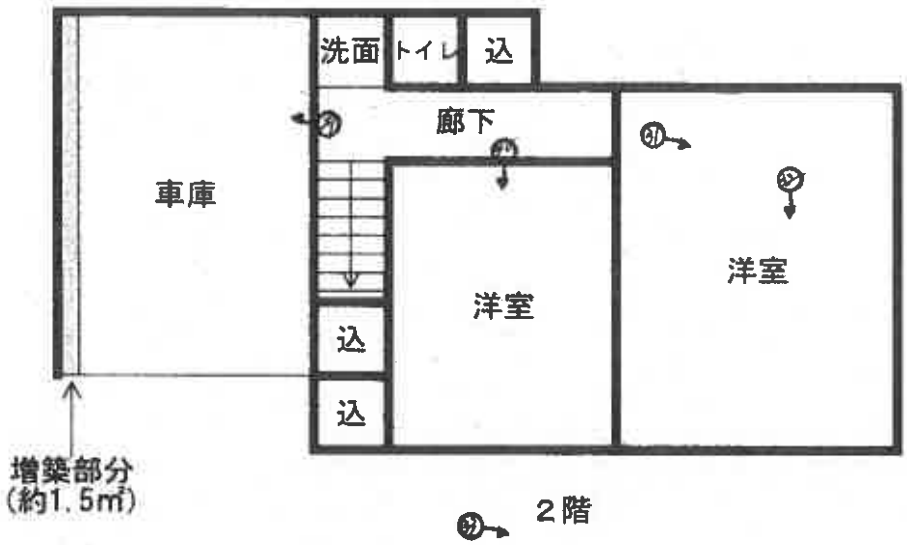
法14条1項地図


875-29
N
875-30
875-32
875-12
879-2
875-31
875-14
875-35
875-36
875-34
875-16
875-37
875-38
875-47
875-18
875-40
875-39
875-48
物件(1)
875-1
875-20
875-42
875-41
875-49
875-44
875-22
875-43
875-21
875-50
875-46
875-45
875-24
875-23
875-51
875-52
875-26
875-25
875-53
875-28
875-71
地区外
-177891.307
+81763.331
(座標値種別：図上測定)
5

土地建物位置関係図



建物間取図


洗面
トイレ
込
廊下
車庫
洋室
洋室
込
込
増築部分
(約1.5㎡)
2階

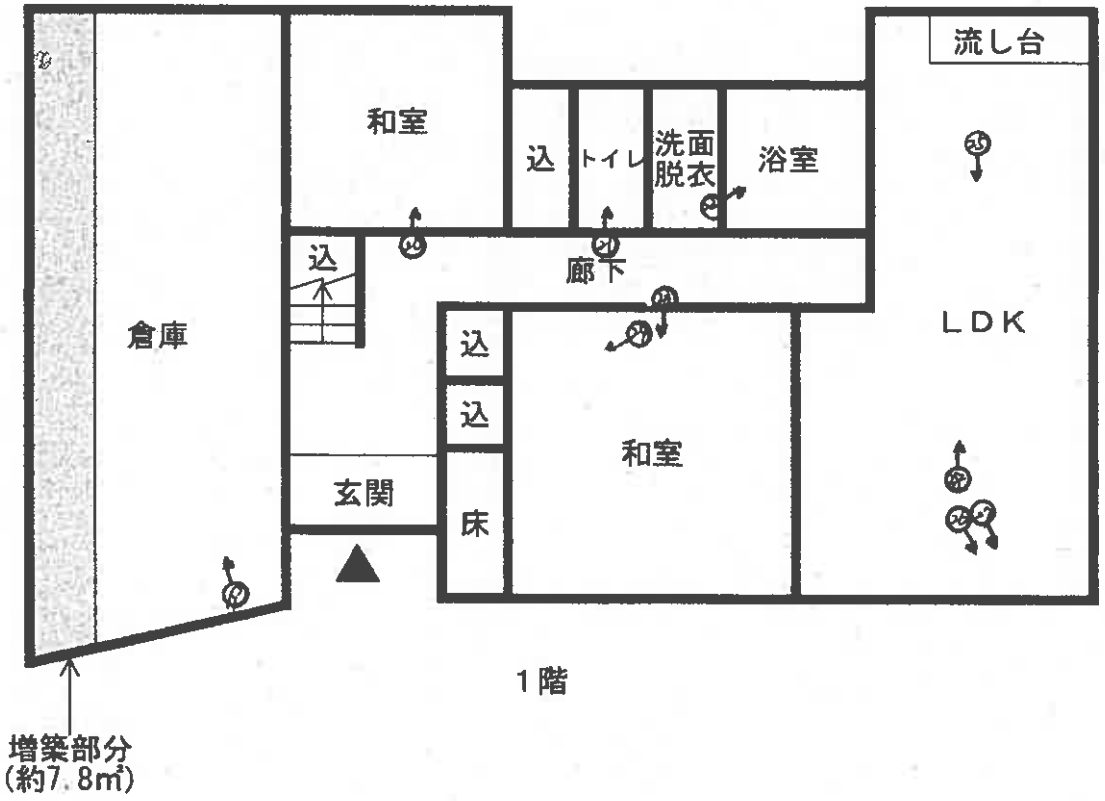

流し台
和室
込
トイレ
洗面
脱衣
浴室
込
廊下
倉庫
LDK
込
込
和室
玄関
床
増築部分
(約7.8㎡)
1階

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



令和　8年（ヌ）第　　5号

令和　8年　6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

（土地用）

令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　三原市頼兼二丁目

　　地　　番　　２５１１番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８．１６平方メートル

２　所　　在　　三原市頼兼二丁目

　　地　　番　　２５１１番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１．７５平方メートル

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　　）　□公衆用道路（物件　　）　□畑　（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山　林　（物件　　）　■原野（物件1，2） □
形状	□公図（法14条1項地図）のとおり　■地積測量図（2511-16）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 □土地見取図
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，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者が更地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 □
その他事項	物件1，2の土地は一団の土地（本件土地）であり，その南東側を市道（2511-16は三原市の公衆用道路）に接面しているが，高低差（擁壁）があるため，公道（市道）から本件土地に立ち入るためには，本件所有者の所有する南西側隣地（875-48）を通行する必要がある。 本件土地には雑草，雑木が繁茂しているため立ち入ることができなかった。 前記南西側隣地等から目視する限り，本件土地上に建物等は確認できない。 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。
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
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）
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，「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者成年後見人 事務員	本件土地は東方に下る法であり，雑草，雑木が繁茂し利用はされていません。 本件土地については何人との間にも貸借関係はありません。 本件所有者には成年後見人が選任されています。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年　5月12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　5月13日 13：00－13：20	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
8年　6月　1日 12：40－12：50	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影 所有者成年後見人事務員と面談

（特記事項）

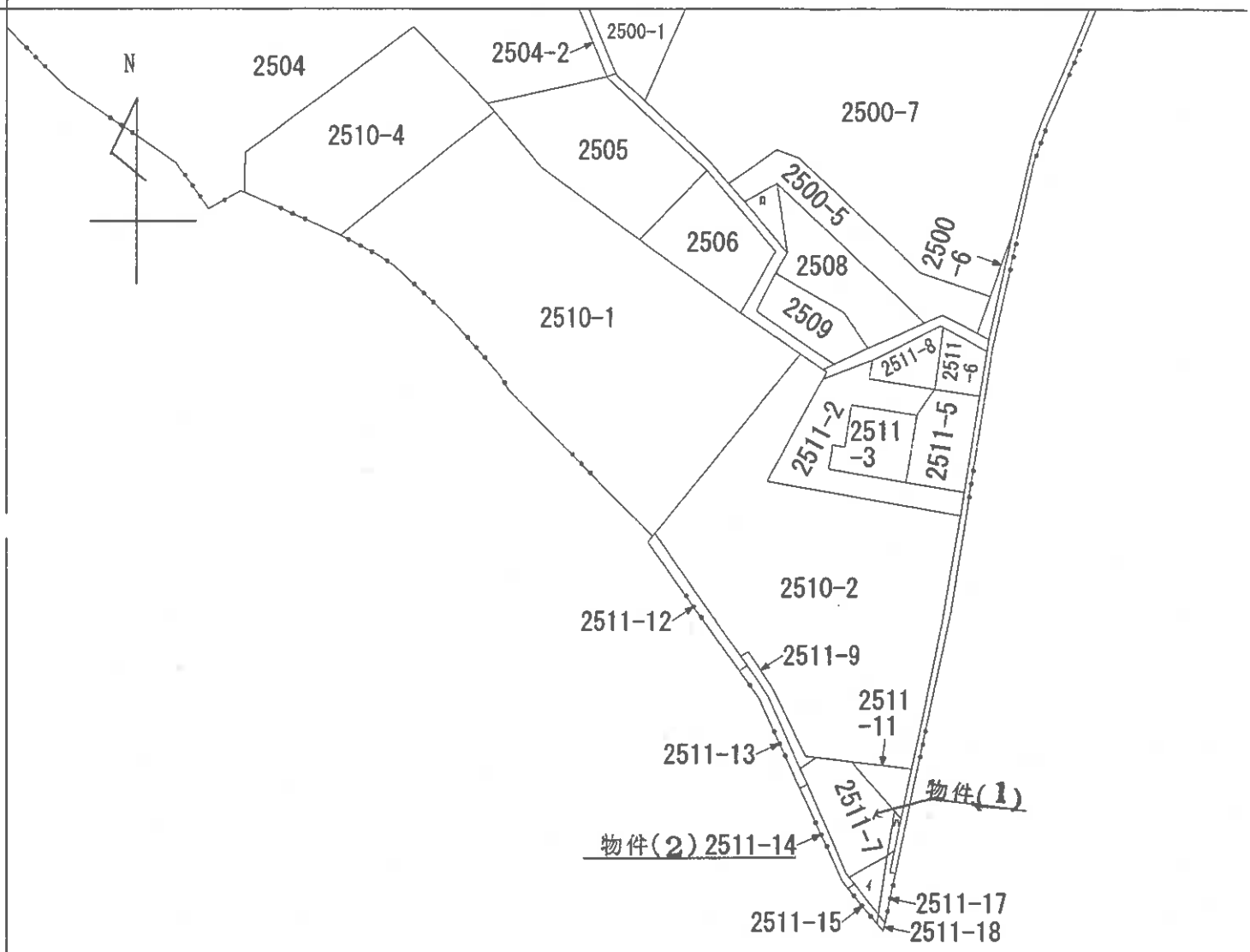
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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

地図に準ずる図面


イ 2511-10
ロ 2507
ハ 2511-16
N
2504
2504-2
2500-1
2500-7
2510-4
2505
2500-5
2506
2508
2500-6
2509
2510-1
2511-8
2511-6
2511-2
2511-3
2511-5
2510-2
2511-12
2511-9
2511-11
2511-13
2511-7
物件(1)
物件(2) 2511-14
2511-17
2511-15
2511-18

-7
-7-16 549.52 ㎡

0560210

11－16

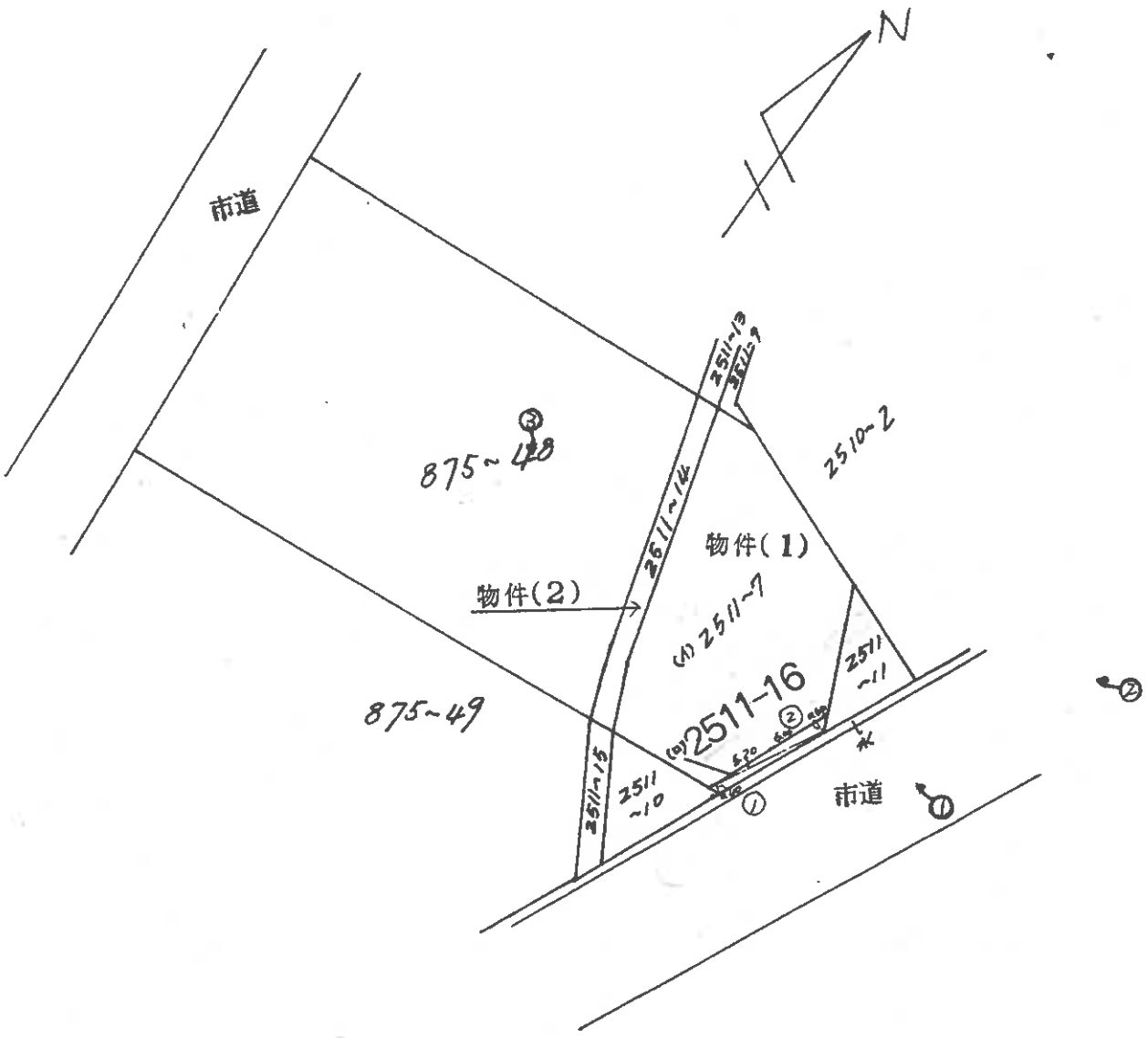
地積測量図

市 横芝町 [redacted]二丁目

(1) 2511~16

	積	二除
7	2.08	.
7	3.60	.
	8	2.84

84 m²



10

写真１



写真２

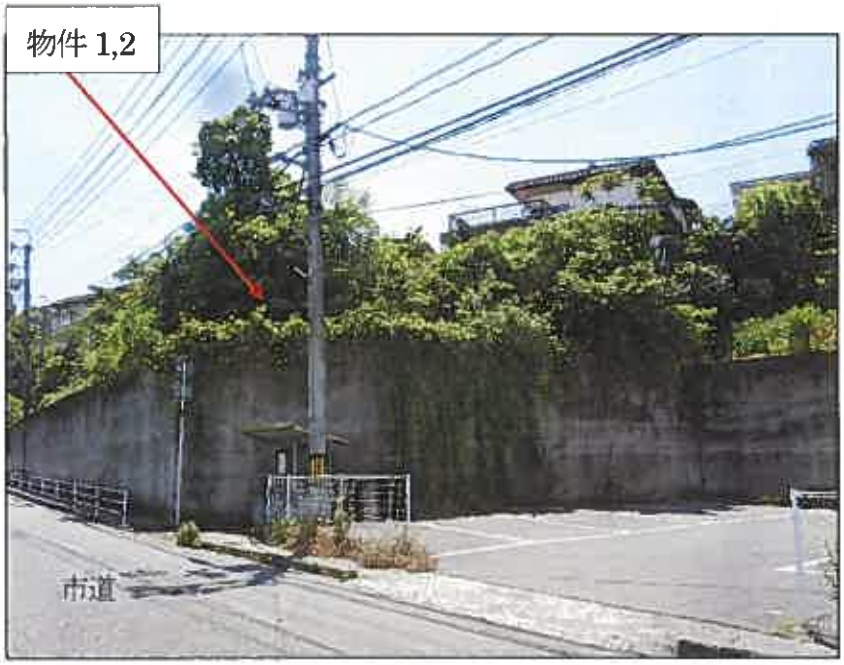


写真３



令和８年（ケ）第12号
令和８年（ヌ）第５号
令和８年６月１日現地調査
令和８年７月８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 2,671,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 982,000円
物件２（建物）	金 1,157,000円
物件３（土地）	金 454,000円
物件４（土地）	金 78,000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の内訳価格は物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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	三原市新倉一丁目	同左
	地番	875番48	
	地目	宅地	
	地積	295.27㎡	
2	所在	三原市新倉一丁目875番地48	
	家屋番号	875番48	
	種類	居宅・物置・車庫	
	構造	木鉄骨造瓦亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建	
	床面積	1階　100.79㎡	1階　約108.59㎡
		2階　56.83㎡	2階　約58.33㎡
		延べ　157.62㎡	延べ　約166.92㎡
3	所在	三原市頼兼二丁目	原野
	地番	2511番7	
	地目	宅地	
	地積	68.16㎡	
4	所在	三原市頼兼二丁目	原野
	地番	2511番14	
	地目	宅地	
	地積	11.75㎡	

番号	特記事項
	物件１の東部分および物件３，４については原野化しているため立ち入ることが出来なかった。

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、３，４）

位置・交通	ＪＲ山陽本線「三原」駅の南西方・約2.5ｋｍ（直線距離） (別添『位置図』参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅が建つ傾斜地の小規模住宅団地となっている。	
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　375.18　㎡　間口　約 14.5m 奥行　約 31.0m 形状　不整形 接面状況　二方路 その他　地勢平坦（一部傾斜地）	
接面道路の状況	西側　約 4 m　舗装　市道　※　高低差　画地が約2.7m低い 南東側　約 7 m　舗装　市道　※　高低差　画地が約4m高い ※建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	物件１の現状は物件２の建物が存する。 物件３，４の現状は原野。 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　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　あり 本物件内への引込　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	南東側の擁壁は目視による調査では異常は認められないが、建築後約60年程経過しているため専門家による診断が必要と思われる。	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

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49年3月30日 新築 経　過　年　数：約 52 年 経済的残存耐用年数：約 0 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：　リシン吹付け等 内　壁：　クロス、合板等 天　井：　クロス、シキメ等 床　：　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・物置・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	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	・外壁にクラックが認められる。 ・天井に雨漏りの跡が認められる。 ・内壁等に損耗が認められる。

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、３，４）

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
1	43,200	0.44	295.27	0.50	1	2,806,000
3	43,200	0.44	68.16	0.50	1	648,000
4	43,200	0.44	11.75	0.50	1	112,000

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舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格　(三原-8)

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
64,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{149}$	43,200

◇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：

形状	0.97
規模過大	0.90
奥行逓減	0.90
高低差	0.90
擁壁の老朽化	0.95
法地	0.65
二方路	1.00
相乗積	0.44

二方路としての効用増は認められない。

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２）

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
2	150,000	166.92	0.01	1	250,000

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
52　年	0　年	52　年

残価率	観察減価
5　％	80　％

現価率＝〔残価率＋（１－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	2,806,000	0.50	法定地上権	1,403,000

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) 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	2,806,000	- 1,403,000		1.00	0.70	982,000
2	250,000	+ 1,403,000	1.00	1.00	0.70	1,157,000
3	648,000	- 0		1.00	0.70	454,000
4	112,000	- 0		1.00	0.70	78,000
一括価格（合計）						2,671,000

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-8）

所　　在　：　三原市宮浦5丁目25番11　「宮浦5-25-26」
価　　格　：　64,300円／㎡
位　　置　：　ＪＲ山陽本線「三原」駅南西方道路距離 約2.7ｋｍに位置する。
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　178㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　北東側 6m 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　：　一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域。

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１	7,608,000	円	（１㎡当たり	30,000	円）、	課税地積　253.60　㎡
物件１	1,042	円	（１㎡当たり	25	円）、	課税地積　41.67　㎡
物件２	1,460,334	円	（１㎡当たり	12,256	円）、	課税床面積　119.15　㎡
物件３	1,663	円	（１㎡当たり	24	円）、	課税地積　68.16　㎡
物件４	284	円	（１㎡当たり	24	円）、	課税地積　11.75　㎡

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　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

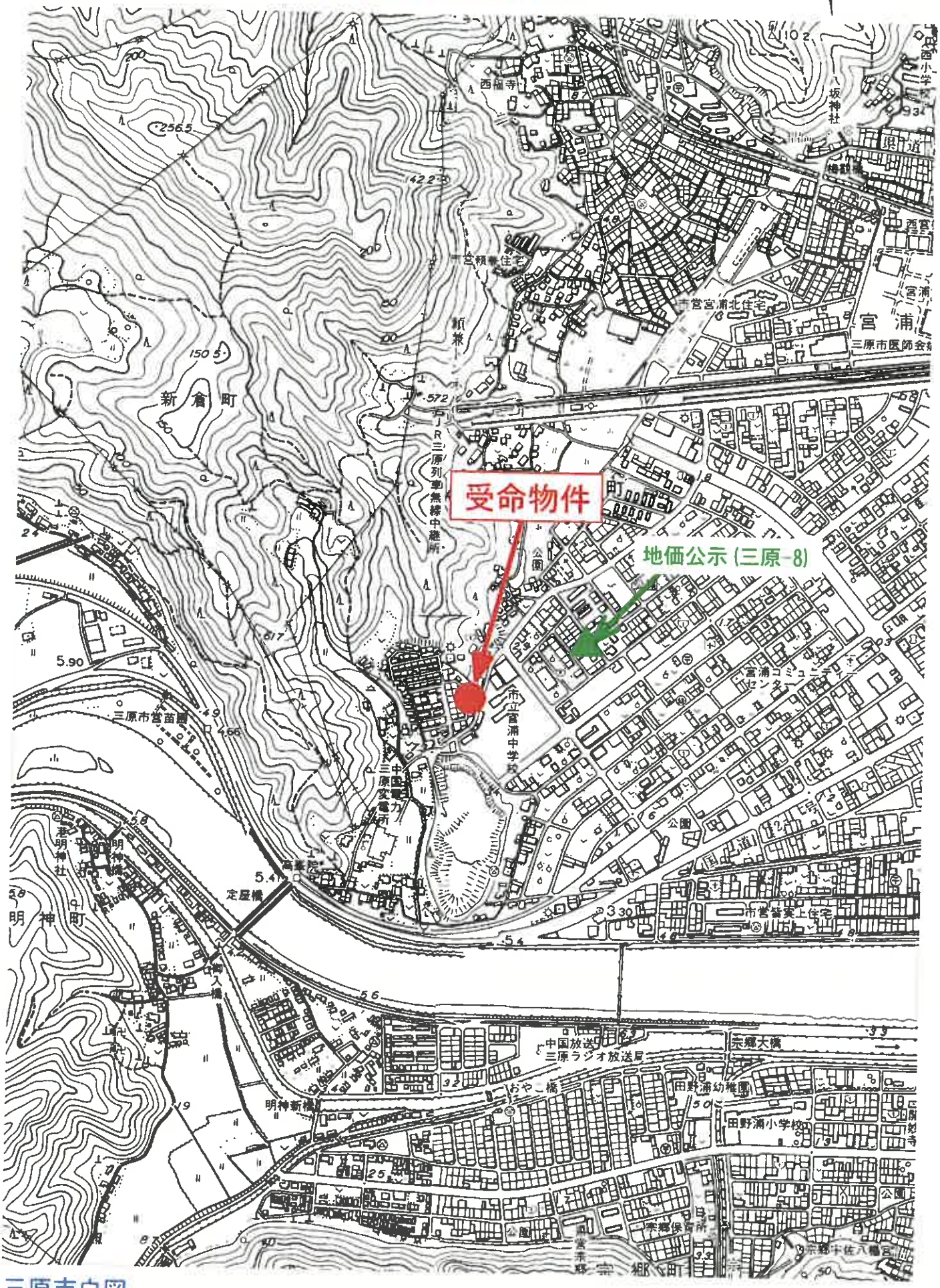
受命物件の位置図



国土地理院地図

1:25,000

受命物件の位置図



三原市白図

1:10,000

公図写



地番区域見出	新倉1丁目

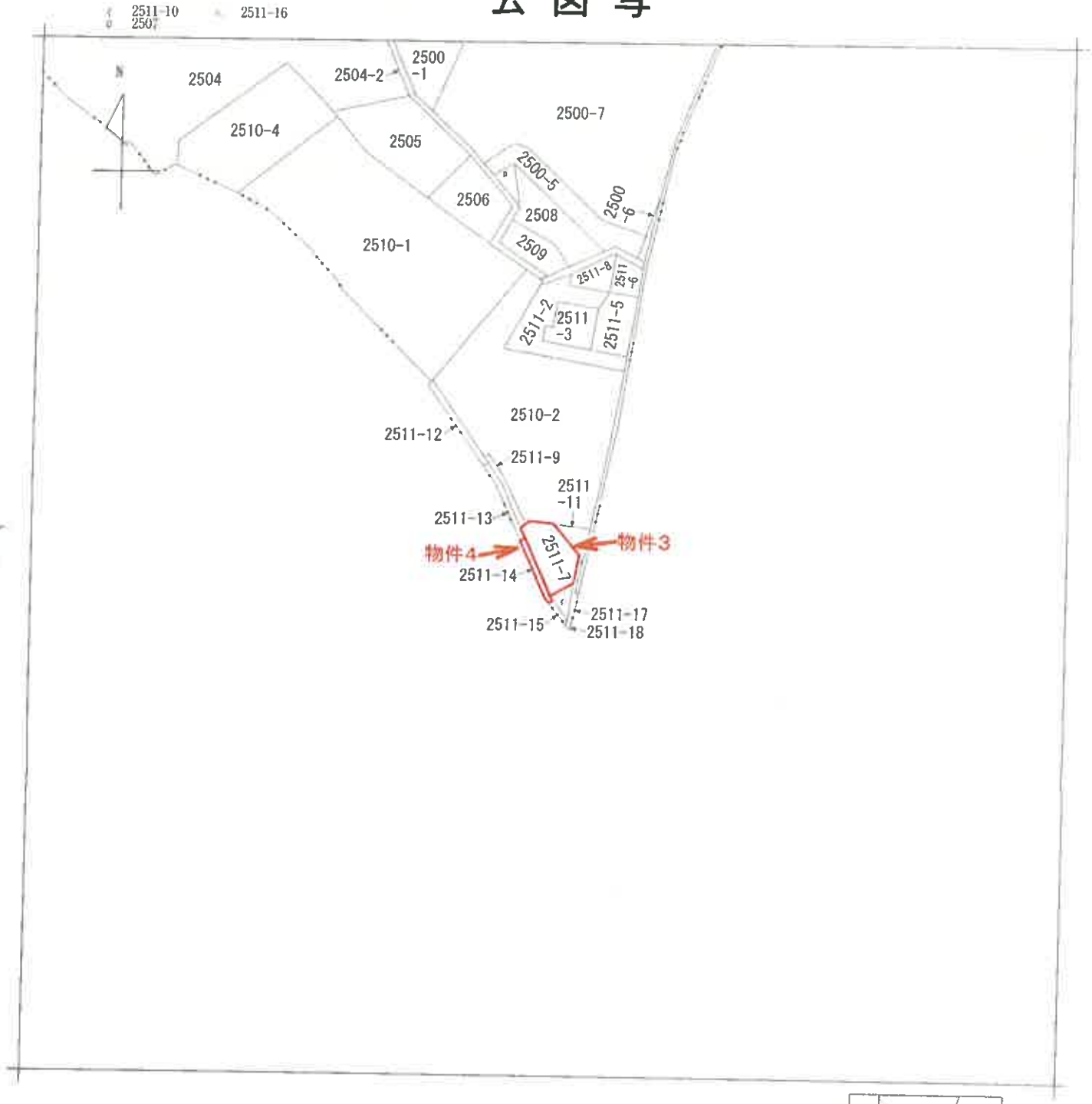
請求部分	所在	三原市新倉一丁目			地番	875番48		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成17年2月			備付年月日(原図)	平成19年3月27日	補記事項			

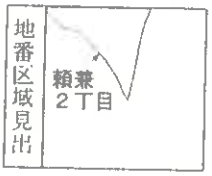
(縮小A3→A4)

請求番号：13-1
(1/1)

公用

公図写





請求部分	所在	三原市頼兼二丁目				地番	2511番7		
出力縮尺	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：12-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和49年5月2日

( )

②2511-7
③①2511-7-16 549.5.2 Y

0560210

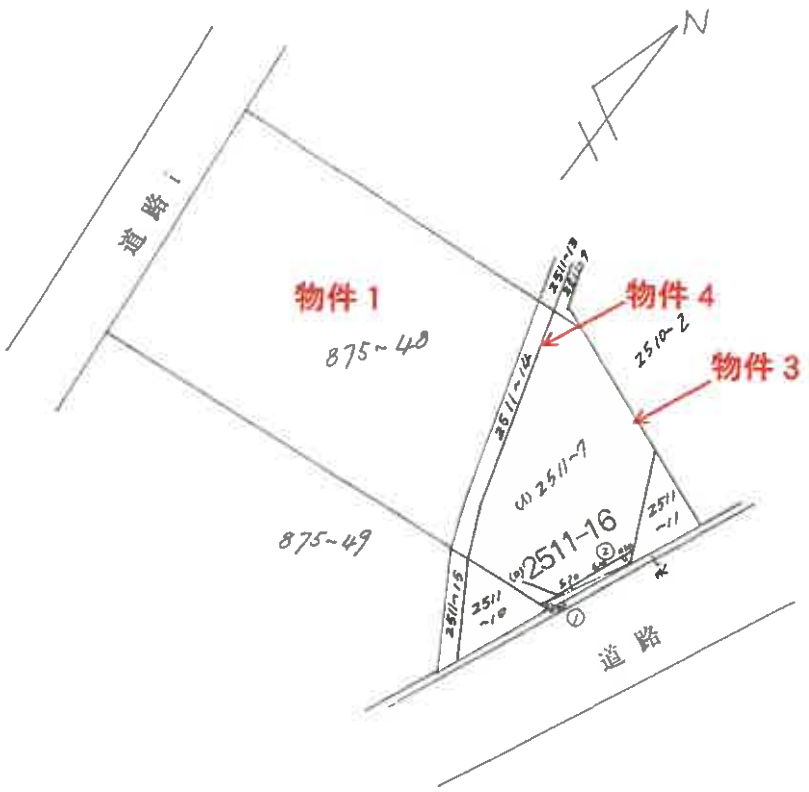
地積測量図

地番	2511−16
土地の所在	三原市 ~~糸崎町~~ [redacted]二丁目

求積 (ロ) 2511~16

番号	底辺	高さ	積	二除
1	5.20	0.40	2.08	.
2	6.00	0.60	3.60	.
計	.	.	5.68	2.84

地積 2.84 m²



作製年月日 昭和四拾九年四月八日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺	1/300

請求番号：18-2

(縮小A3→A4)

公用

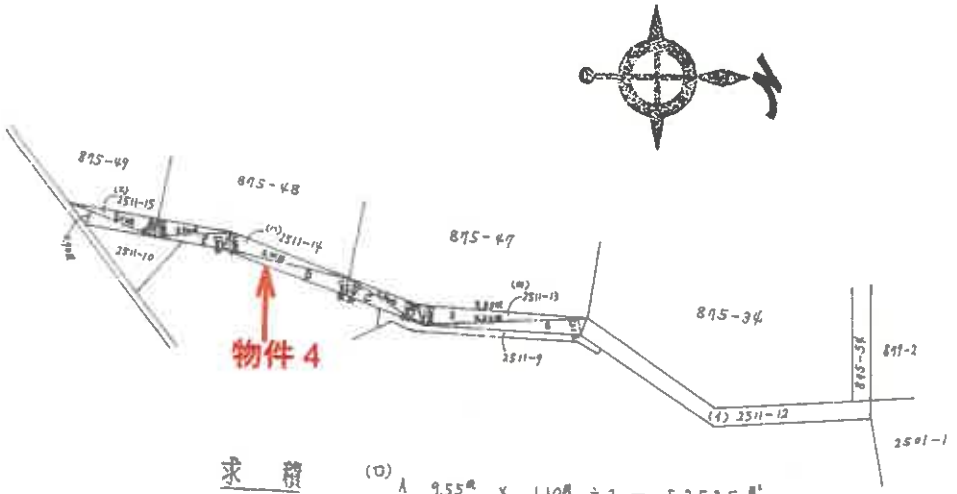
登記年月日　昭和47年2月19日

①2511-12　①2511-12~15-18
②2511-12~15

47.2.19 0560209
Y

地積測量図

地番	2511-13，2511-14，2511-15
土地の所在	三原市 ~~頼兼町~~ 観音二丁目



求積

(ロ)
A　9.55㎡ × 1.10㎡ ÷ 2 ＝ 5.2525 ㎡
B　9.20㎡ × 1.00㎡ ÷ 2 ＝ 4.6000 ㎡
C　9.80㎡ × (1.00㎡ + 0㎡) ÷ 2 ＝ 4.5600 ㎡
計 14.4125 ㎡

(ハ)
D　4.10㎡ × (1.10㎡ + 1.00㎡) ÷ 2 ＝ 4.4550 ㎡
E　4.30㎡ × (1.00㎡ + 1.00㎡) ÷ 2 ＝ 4.3000 ㎡
計 11.7550 ㎡

(ニ)　5.00㎡ × (0.90㎡ + 1.00㎡) ÷ 2 ＝ 4.2500 ㎡

(イ)　47㎡ − (ロ + ハ + ニ) ＝ 16.5825 ㎡

地積

(ロ)　14 ㎡
(ハ)　11 ㎡
(ニ)　4.25 ㎡
(イ)　16 ㎡

縮尺	1/300

(広島県土地家屋調査士会用紙)

昭和 47 年 2 月 5 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

請求番号：18-4

(縮小A3→A4)

公用

登記年月日：昭和49年4月15日

0164143

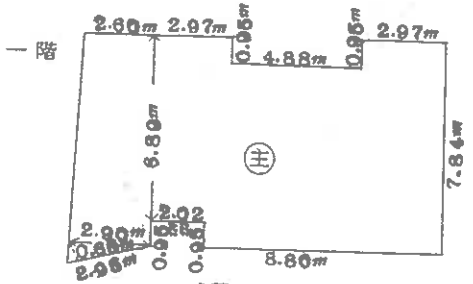
S49.4.15 ク

各階平面図 建物図面

家屋番号	875－48
建物の所在	三原市新倉一丁目 ~~三原市大畑町~~ 875－48

各階平面図

一階



求積

(2.60m+2.90m)×7.84m÷2=21.56㎡

2.95m×0.65m÷2=0.95875㎡

2.97m×0.95m=2.8215㎡

5.94m×2.02m=11.9988㎡

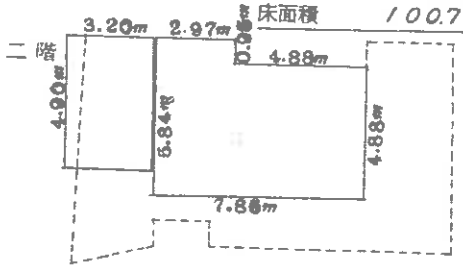
8.80m×6.89m=60.632㎡

2.97m×0.95m=2.8215㎡

100.79255㎡

床面積 100.79㎡

二階



求積

4.90m×3.20m=15.68㎡

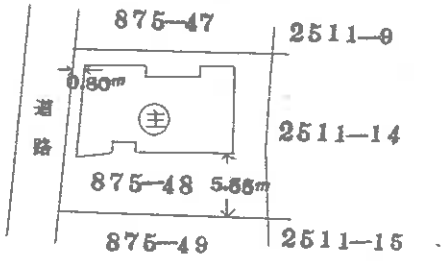
5.84m×2.97m=17.3448㎡

4.88m×4.88m=23.8144㎡

56.8392㎡

床面積 56.83㎡

建物図面



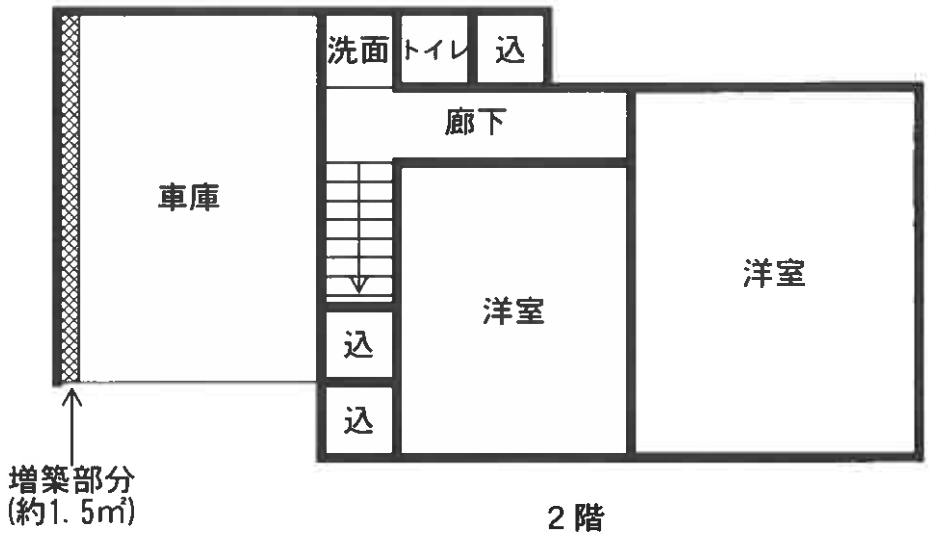
作製年月日	昭和四九年四月十二日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺 1/200 1/500

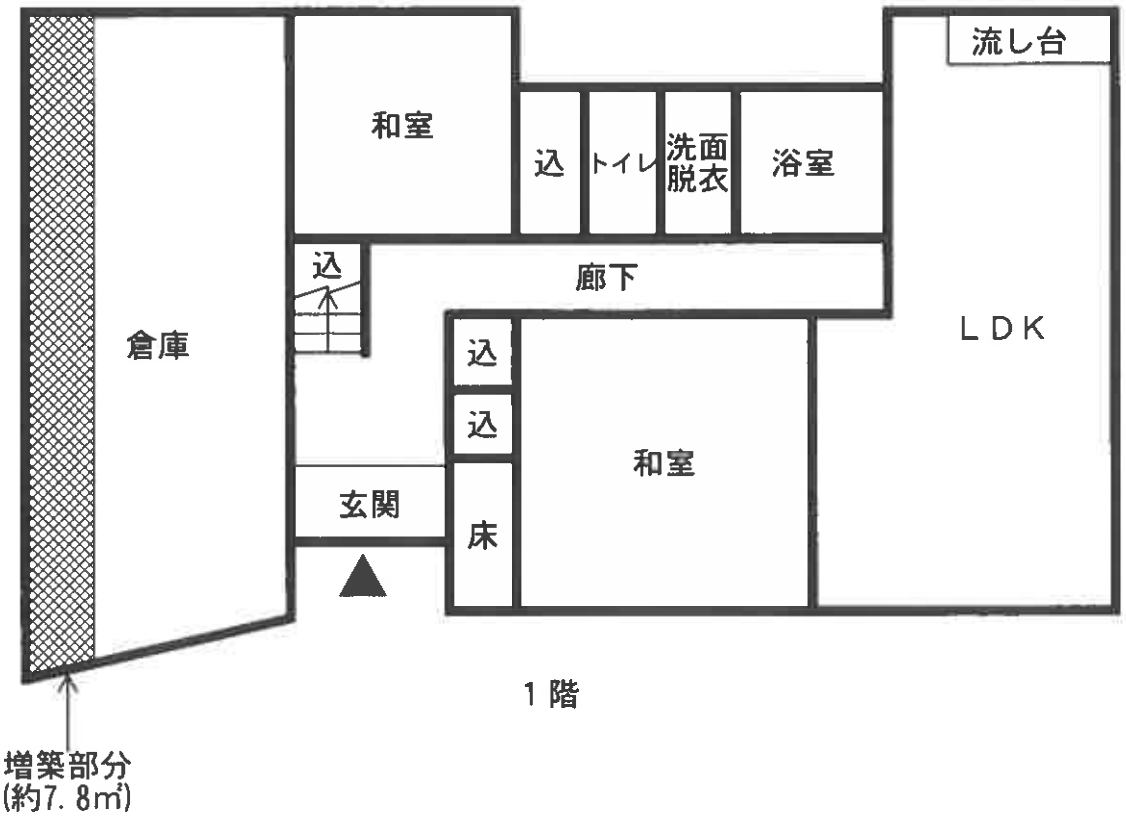
(広島県土地家屋調査士会用紙)

(縮小A3→A4)

建物間取図


洗面
トイレ
込
廊下
車庫
洋室
洋室
込
込
増築部分
(約1.5㎡)

2階


流し台
和室
込
トイレ
洗面
脱衣
浴室
込
廊下
倉庫
LDK
込
込
和室
玄関
床
増築部分
(約7.8㎡)

1階