

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 6年 4月22日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 宮本 祐太

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17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 6年 6月 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21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 6年 4月22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

- 1 所 在 尾道市御調町公文字野田  
地 番 173番  
地 目 宅地  
地 積 558.67平方メートル
- 2 所 在 尾道市御調町公文字野田  
地 番 174番  
地 目 畑  
地 積 155平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 3 所 在 尾道市御調町公文字野田173番地  
家屋 番号 10番  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 102.47平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約156平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫



物件目録

構造 土蔵造瓦葺2階建  
床面積 1階 19.83平方メートル  
2階 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符号 2

種類 物置

構造 木造草葺平家建

床面積 59.50平方メートル

(現況)

不存在

符号 3

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 9.91平方メートル

(現況)

不存在

符号 4

種類 浴室

構造 木造瓦葺平家建

床面積 8.26平方メートル

(現況)



## 物件目録

不存在

(未登記附属建物)

種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約86平方メートル 2階 約32平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約38平方メートル 2階 約38平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月29日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 宮本 祐太

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

### 《 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

- 1 所 在 尾道市御調町公文字野田  
地 番 173番  
地 目 宅地  
地 積 558.67平方メートル
- 2 所 在 尾道市御調町公文字野田  
地 番 174番  
地 目 畑  
地 積 155平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 3 所 在 尾道市御調町公文字野田173番地  
家屋 番号 10番  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 102.47平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約156平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 土蔵造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 19.83平方メートル  
2階 19.83平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 59.50平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8.26平方メートル

(現況)



## 物 件 目 録

不存在

(未登記附属建物)

種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約86平方メートル 2階 約32平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約38平方メートル 2階 約38平方メートル



令和 5年(又)第 20号  
物件番号 1~3

令和 6年 1月 16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    | 尾道市御調町公文字野田      |             |
|   | 地 番    | 173番             |             |
|   | 地 目    | 宅地               |             |
|   | 地 積    | 558.67平方メートル     |             |
| 2 | 所 在    | 尾道市御調町公文字野田      |             |
|   | 地 番    | 174番             |             |
|   | 地 目    | 畑                |             |
|   | 地 積    | 155平方メートル        |             |
| 3 | 所 在    | 尾道市御調町公文字野田173番地 |             |
|   | 家屋 番号  | 10番              |             |
|   | 種 類    | 居宅               |             |
|   | 構 造    | 木造草葺平家建          |             |
|   | 床 面 積  | 102.47平方メートル     |             |
|   | (附属建物) |                  |             |
|   | 符 号    | 1                |             |
|   | 種 類    | 倉庫               |             |
|   | 構 造    | 土蔵造瓦葺2階建         |             |
|   | 床 面 積  | 1階               | 19.83平方メートル |
|   |        | 2階               | 19.83平方メートル |
|   | 符 号    | 2                |             |
|   | 種 類    | 物置               |             |



## 物 件 目 録

構 造	木造草葺平家建
床 面 積	59.50平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	9.91平方メートル
符 号	4
種 類	浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	8.26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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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 項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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上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 3
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (主たる建物) <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約 156㎡ (附属建物 1, 2, 3, 4) 現存しない
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ある。 ①木造瓦葺 2階建 物置・居宅 1階 約 86㎡, 2階 約 32㎡ ②木造瓦葺平家建 物置 約 50㎡ ③木造瓦葺 2階建 物置 1,2階 各約 38㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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

## その他の事項

本件土地周辺は法14条1項地区が整備されておらず、本件土地（物件1, 2）の地積測量図も本件建物の建物図面も備え置かれていない。このため、航空写真及び地番図並びに所有者の陳述によって物件所在地を特定した。物件2の土地は、物件1の土地から一段高い畑として利用されていた土地であるが、現在は物置の敷地として利用されている。

本件建物については、公簿上の附属建物に該当する建物は存在しなかった。

本件土地上に現存する建物については、土地上の各建物の位置関係及び所有者の陳述並びに課税資料から、主建物と他の建物との所有者性及び利用上の牽連性を認め、物件3の主建物の外、3棟の未登記附属建物が存在するものとし、本件土地は、同建物（主建物及び未登記附属建物）の敷地として利用されているものと認めた。

なお、前述のとおり、本件土地の明確な範囲を特定する資料がないこと、現況と公図上の土地の形状が山側（北から北西側）において食い違っていることから、本件土地の境界は不明確であり、本件建物（未登記附属建物③）が北西側隣地に越境している可能性があるものとした。

本件土地は、その南東側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。同市道は本件建物所有者以外の利用者はなく、本件土地と一体的に利用されている。

本件主建物の床は、多くの箇所で見落としが観られ、また、雨漏り跡も認められた。

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
■所有者	<p>物件 1, 2 の土地上にある建物は、全て父から相続したもので、現存する建物が登記上のどの建物に当たるかは分かりませんが、いずれの建物も当家の離れや物置として利用しています。</p> <p>母屋（物件 3 主建物）の前にあった浴室は取り壊しました。</p> <p>母屋の北東側の建物（物件 3 未登記附属建物①）は昭和 49 年ころに父が建てたものです。同建物の北西側には牛小屋として使っていた部分が残っていますが、これが登記上の附属建物に当たるのかは分かりません。同建物の 2 階北東側部分には廊下とトイレがありますが、当分の間出入りしていません。廊下の南西側部分は母屋と同じような屋根裏です。</p> <p>物件 2 の土地は、以前は畑として利用していた土地です。この土地上にある建物（物件 3 未登記附属建物②）は昭和 54 年ころに父が建てたものです。</p> <p>母屋の南西側にある建物（物件 3 未登記附属建物③）は昭和 60 年ころに父が建てたものです。</p> <p>物件 3 の建物の裏山（北西側及び西側）の土地も、私が父から相続したものです。建物裏の擁壁も父が築いたものですが、物件 1, 2 の土地と裏山との境は意識せず、工事がしやすいように築いたようです。裏山の地番も境界も分かりません。</p> <p>物件 3 の主建物の床は緩んでおり、仏間の襖は上から押されたように歪んでいます。また、同建物には 2 階はなく屋根裏となっています。屋根裏の南西側部分は土が敷かれた状態で、雨漏りもあります。</p> <p>物件 1, 2 の土地上にある建物は、私が住居や物置等として利用しており、私以外の利用者はいません。</p> <p>物件 1, 2 の土地の南東側部分には 2 尺程度の市道があります。当家を訪れる者以外にこの市道の利用している人はいません。なお、本件土地に車で上がってくるために里道と私の所有する 170 の土地を利用しています。</p> <p>本建物に利用する飲料水は未登記附属建物③の南西側から桶で汲み上げています。以前は敷地内に掘った井戸を利用していましたが水が上がらないため利用していません。</p> <p>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。</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、第三者の占有の表徴は観られなかった。

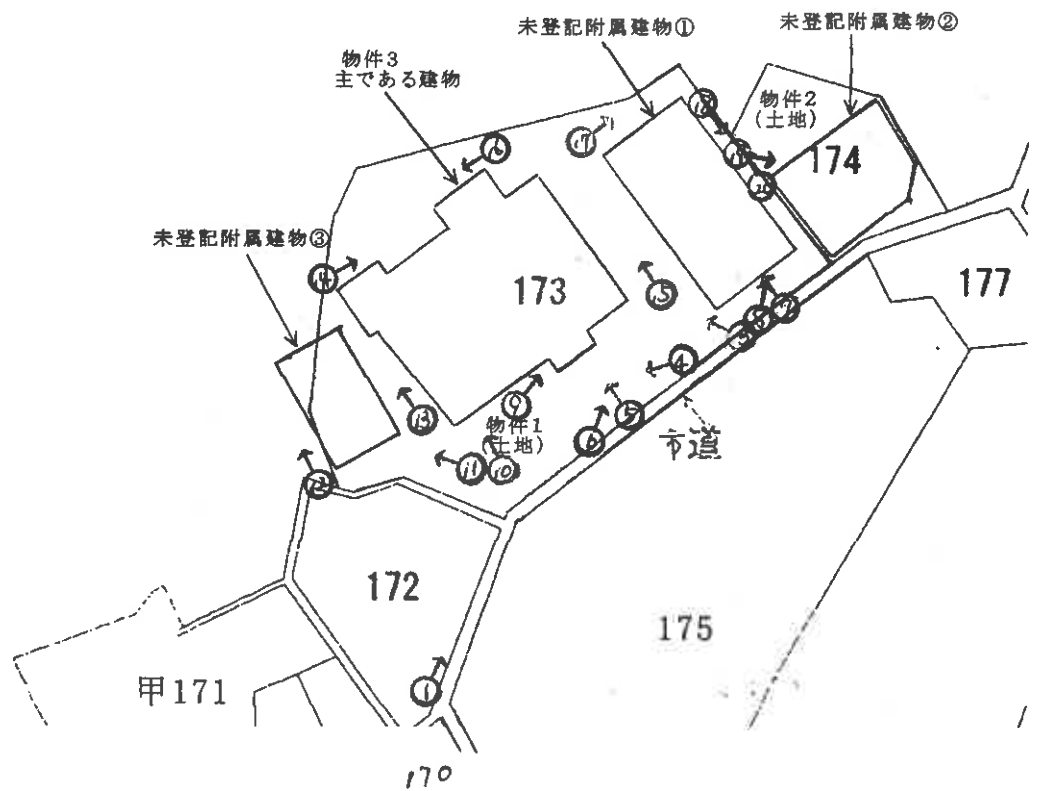
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月25日(土) 12:25-12:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
5年11月29日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
5年12月 6日 9:30- 9:50	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 発令外建物の登記の有無調査
5年12月11日 13:45-15:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から占有状況等聴取
5年12月29日 12:30-12:55	物件所在地	物件確認 所有者から建物の建築状 況, 構造等聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月11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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

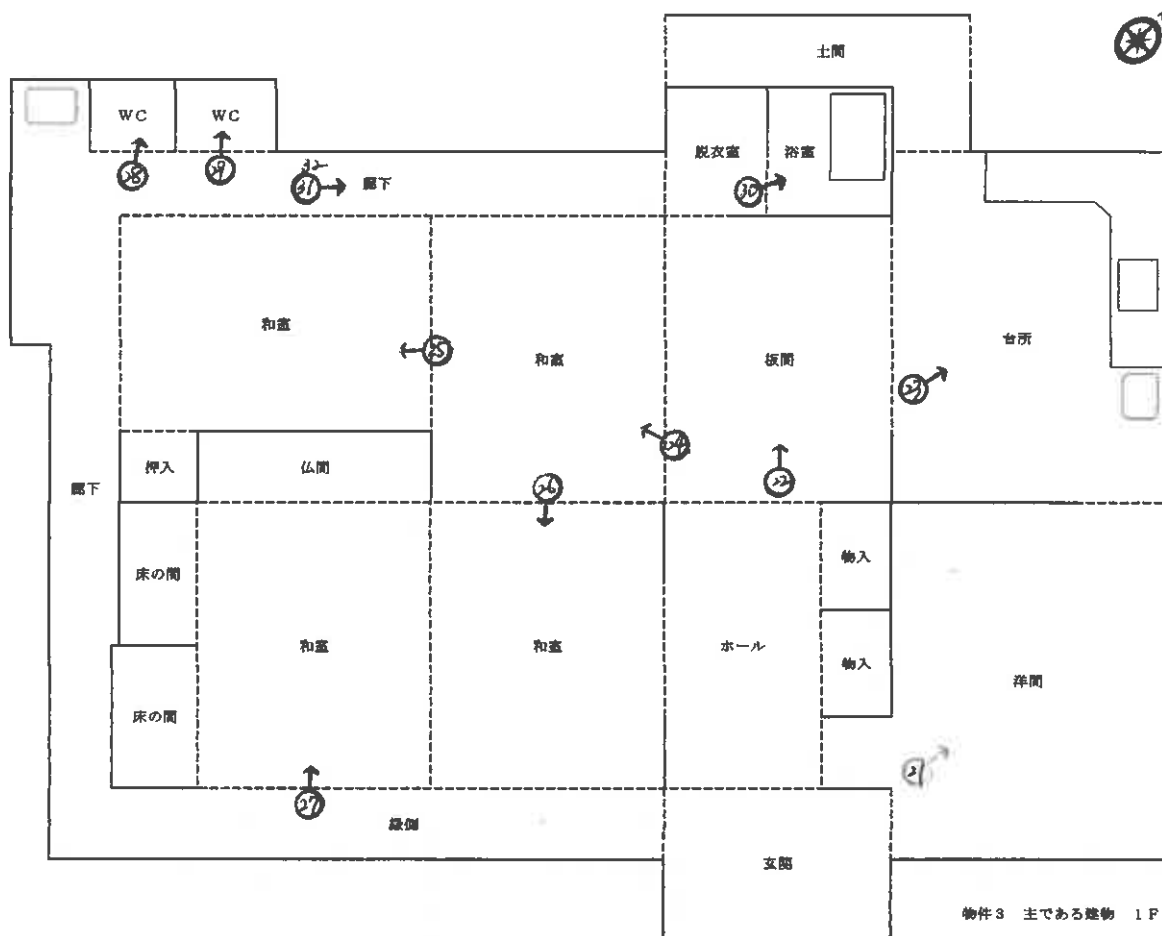
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



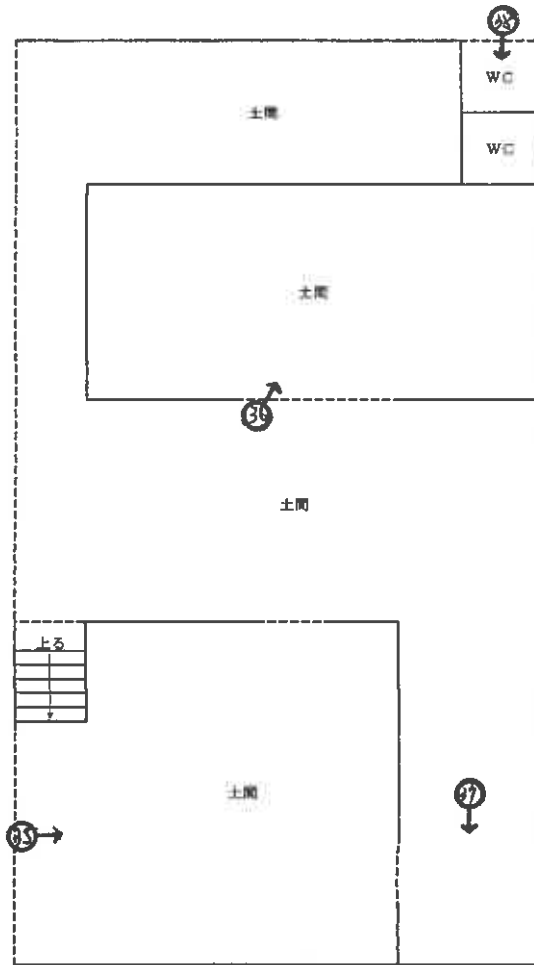
# 土地建物位置関係図



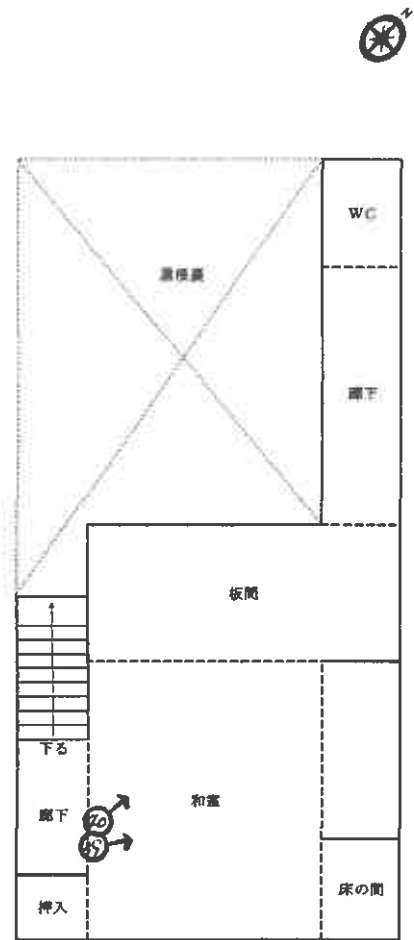
# 建物間取図



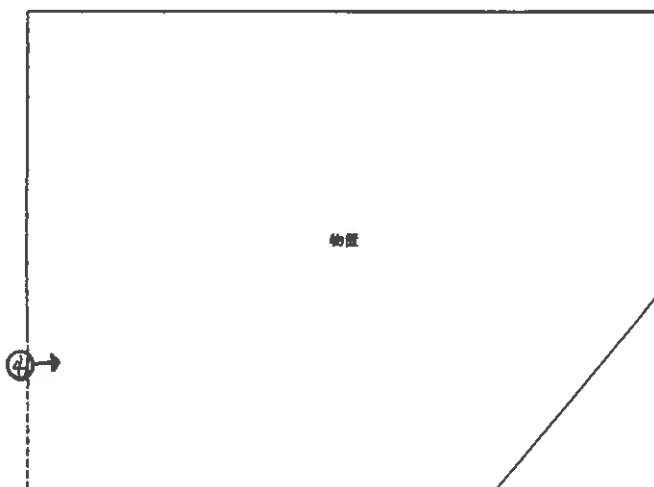
建物間取図



物件3 未登記附属建物① 1F

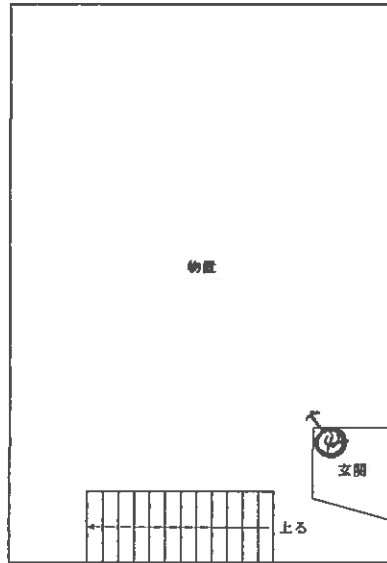


物件3 未登記附属建物① 2F

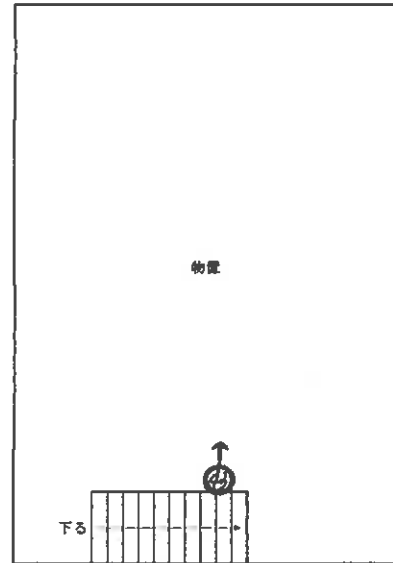


物件3 未登記附属建物② 1F

# 建物間取図



物件3 未登記附属建物③ 1F



物件3 未登記附属建物③ 2F

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

物件 3 未登記附属建物③

物件 3 主建物



写真 11

物件 3 未登記附属建物③

物件 3 主建物



写真 12

水場(山水)

物件 3 未登記附属建物③



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 物件 3 主建物 屋根裏



写真 34

物件 3 主建物 屋根裏



写真 35



写真 36

牛小屋跡





写真 37



写真 38



写真 39



写真 40



写真 41



写真 42



写真 43



写真 44 主建物南側和室の歪んだ襖



令和 5 年(又) 第 20 号  
令和 5 年 12 月 11 日現地調査  
令和 6 年 1 月 23 日評 価

広島地方裁判所 福山支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

廣瀬 啓文

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 918,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 276,000円
物件2(土地)	金 76,000円
物件3(建物)	金 566,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地地地	尾道市御調町公文字野田 173番 宅地 積 558.67㎡	同左
2	所在地 地地地	尾道市御調町公文字野田 174番 畑 積 155㎡	宅地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符種類 構造 床面積 符種類 構造 床面積 符種類 構造 床面積 符種類 構造 床面積	尾道市御調町公文字野田173番地 10番 居宅 木造瓦葺平家建 1階 102.47㎡ 号1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 19.83㎡ 2階 19.83㎡ 延べ 39.66㎡ 号2 物置 木造瓦葺平家建 1階 59.50㎡ 号3 物置 木造瓦葺平家建 1階 9.91㎡ 号4 浴室 木造瓦葺平家建 1階 8.26㎡	尾道市御調町公文字野田173番地、174番地 木造瓦葺平家建 1階 約156㎡ 現存しない 現存しない 現存しない 現存しない  (未登記附属建物①) 種類：物置・居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約86㎡ 2階 約32㎡ 延べ 約118㎡  (未登記附属建物②) 種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：1階 約50㎡  (未登記附属建物③) 種類：物置 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約38㎡ 2階 約38㎡ 延べ 約76㎡
番号	特記事項		
3	附属建物1、2、3、4は現存しない。		

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	JR福塩線「下川辺」駅南西方・直線距離約7.6km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	農地、山林のほか、戸建住宅、共同住宅等が混在する地域。		
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — —	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 713.67 m <sup>2</sup>	間口 約 37 m 奥行 約 24 m 形状 不整形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	南東側 約0.9m 未舗装市道	高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は、物件3の主である建物及び未登記附属建物3棟の敷地として利用されている。なお、未登記附属建物③は、北西側隣地に越境している可能性がある。 隣地は山林、ため池等。		
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	なし なし
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし
	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
特記事項	本件土地の北西側部分約40%に土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）の指定あり。本件土地の約55%に土砂災害警戒区域（急傾斜地）の指定あり。 画地内高低差約1.2mあり。 北西側隣地より約2m低い。		

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)：昭和 29 年 1 月 30 日 所有権移転登記 経 過 年 数：約 70 年と査定 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： 吹付等 内 壁： 板張、砂壁等 天 井： ボード張、底目天井等 床： 板張、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし
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	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	多くの箇所で床に緩みがみられる。 雨漏り跡もみられる。

区 分	未登記附属建物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)：詳細不明 経過年数：約65年と査定 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：塗り壁、コンクリートブロック等 内 壁：板張、砂壁等 天 井：ボード張等 床：板張、畳、土等 設 備：電気 その他：特になし
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：物置・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	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	特になし。

区 分	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：詳細不明 経過年数：約41年と査定 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：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：土 設 備：電気 その他：特になし
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：物置 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	特になし。

区 分	未登記附属建物③
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：詳細不明 経過年数：約43年と査定 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：吹付等 内壁：塗り壁 天井：なし 床：板張 設備：電気 その他：特になし
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：物置 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	特になし。

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
1	4,980	0.63	558.67	0.50	1	876,000
2	4,980	0.63	155.00	0.50	1	243,000
一括価格 (合計)						1,119,000

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、幅員約0.9m未舗装市道に略等高接面する地積約700㎡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
7,700	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	4,980

◇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	0.95
土砂災害特別警戒区域等	0.70
画地内高低差	0.97
隣地との高低差	0.97
相乗積	0.63

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)

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	120,000	156.00	0.01	1	187,000
3 未登記附属建物①	60,000	118.00	0.01	1	71,000
3 未登記附属建物②	40,000	50.00	0.01	1	20,000
3 未登記附属建物③	80,000	76.00	0.01	1	61,000
一括価格 (合計)					339,000

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
70 年	1 年	71 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

【物件3 未登記附属建物①】

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
65 年	1 年	66 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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



【物件3 未登記附属建物②】

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
41 年	1 年	42 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

【物件3 未登記附属建物③】

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
43 年	1 年	44 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

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
1	876,000	0.50	法定地上権	438,000
2	243,000	0.50	法定地上権	122,000
一括価格(合計)				560,000

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 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円)
	ア	イ					(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	876,000	-	438,000		0.90	0.70	276,000
2	243,000	-	122,000		0.90	0.70	76,000
3	339,000	+	560,000	1.00	0.90	0.70	566,000
一括価格(合計)							918,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：未登記附属建物③は、北西側隣地に越境している可能性がある点等を考慮した。

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 : 7,700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5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5年度）

物件1	1,598,354 円	（1㎡当たり	2,861 円）、	課税地積	558.67 ㎡
物件2	443,455 円	（1㎡当たり	2,861 円）、	課税地積	155.00 ㎡
物件3	【主である建物】				
	178,002 円	（1㎡当たり	1,207 円）、	課税床面積	147.44 ㎡
	【未登記附属建物①】				
	148,539 円	（1㎡当たり	875 円）、	課税床面積	169.75 ㎡
	【未登記附属建物②】				
	142,850 円	（1㎡当たり	2,815 円）、	課税床面積	50.74 ㎡
	【未登記附属建物③】				
	571,817 円	（1㎡当たり	7,453 円）、	課税床面積	76.72 ㎡

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」縮尺 1/10,000、国土地理院「地形図」縮尺 1/70,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

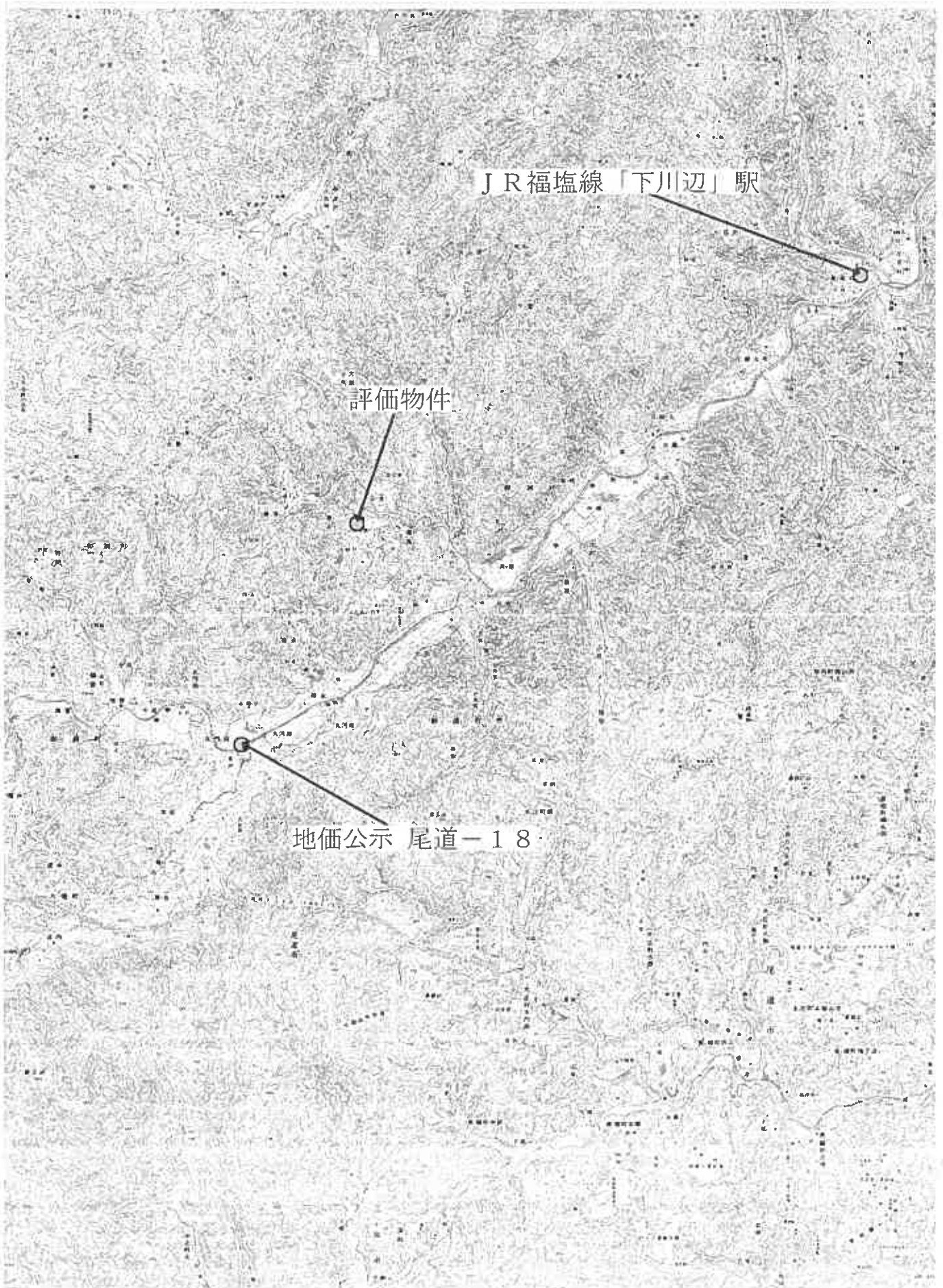
# 位置図



尾道市白図

1:10,000

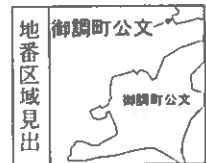
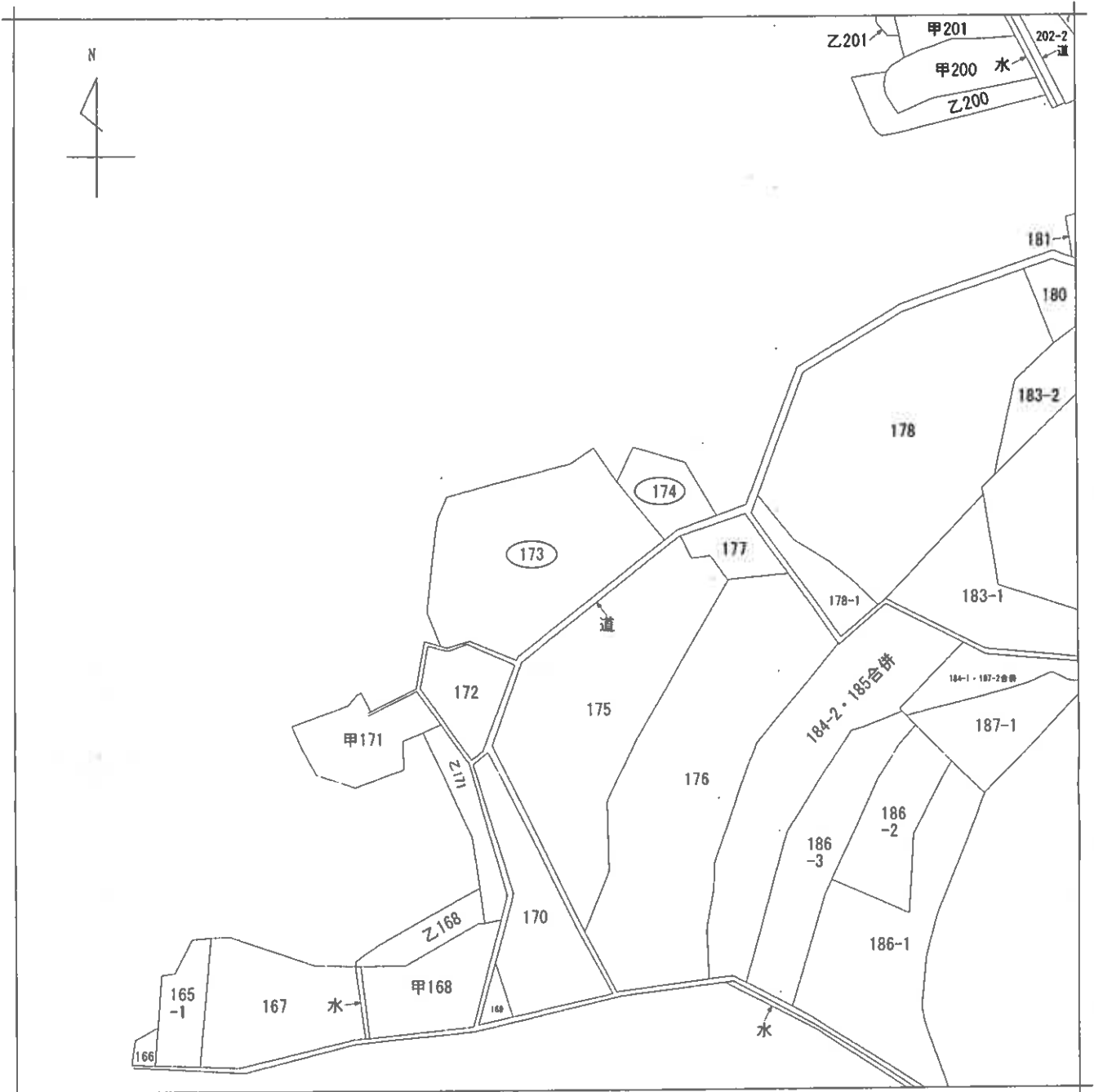
# 位置図



# 公図写し

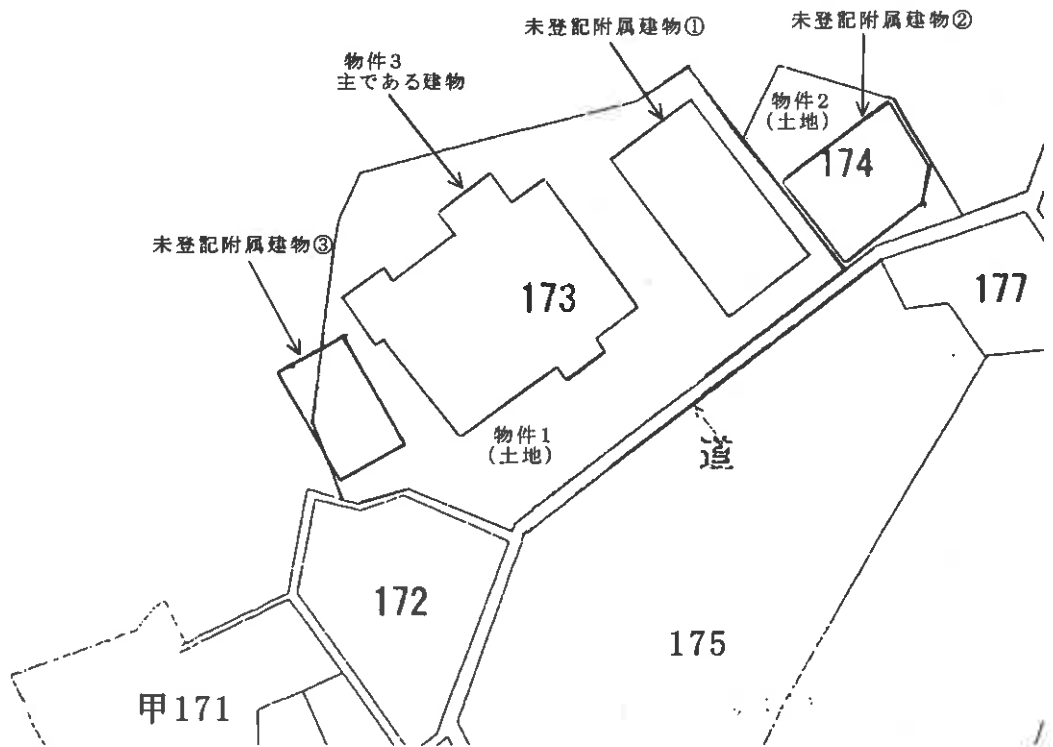
A3をA4に縮小

4 202-1

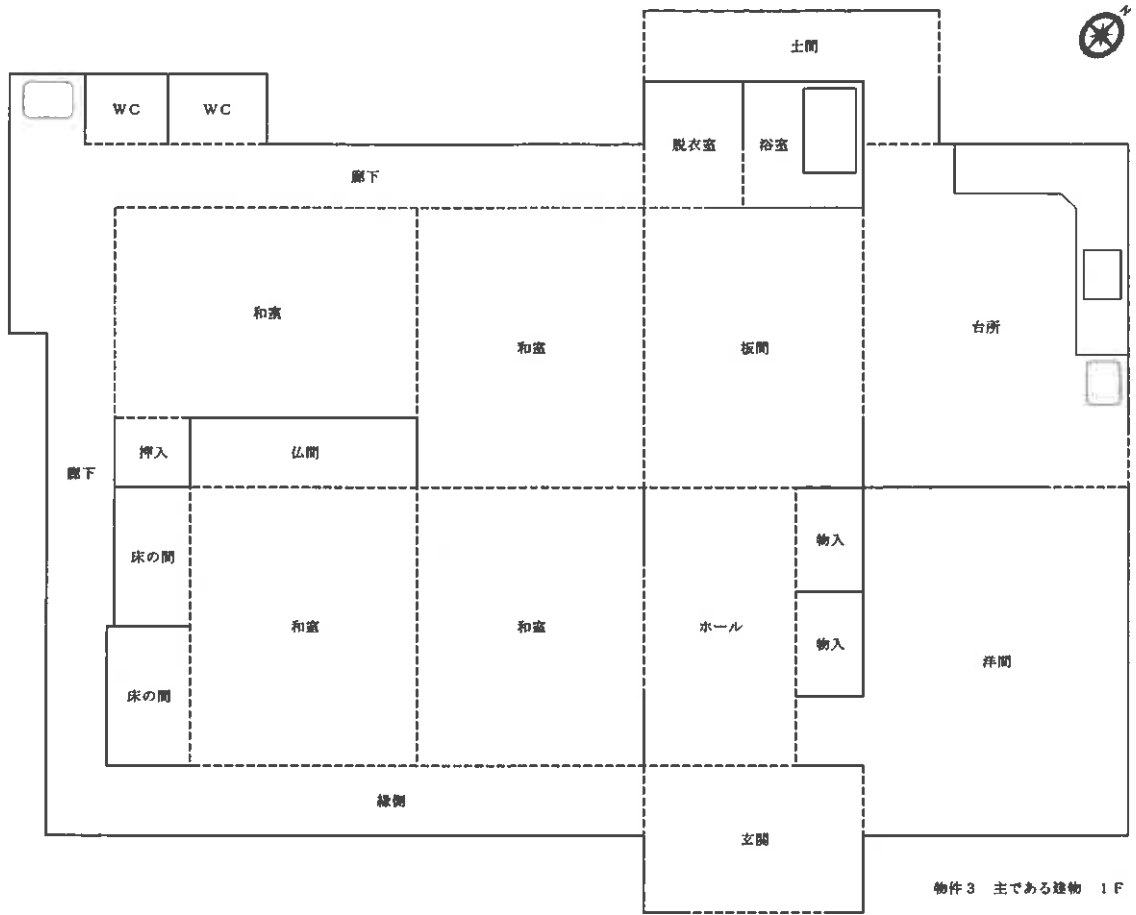


請求部	所在	尾道市御調町公文字野田				地番	173番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

# 土地建物位置関係図



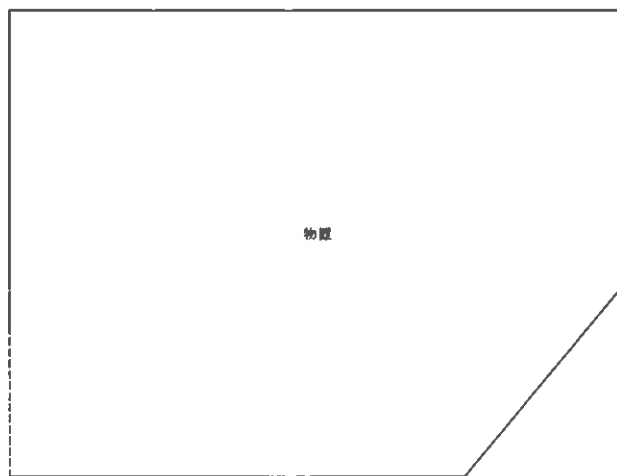
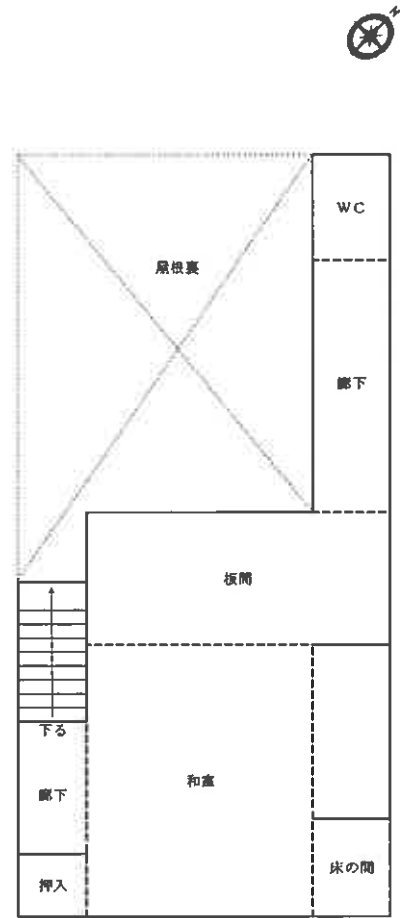
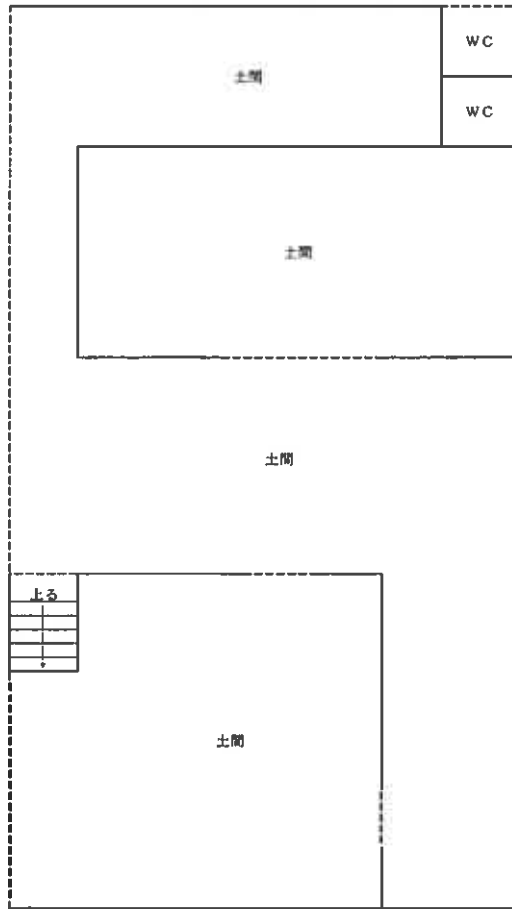
# 建物間取図



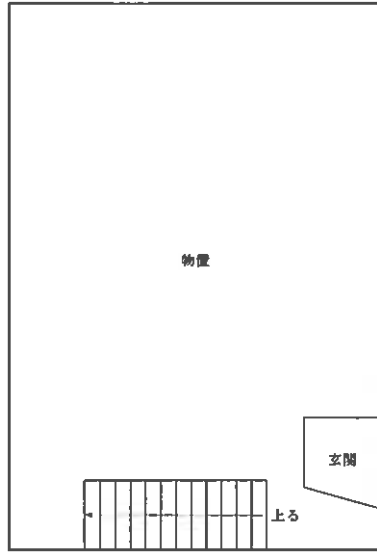
物件3 主である建物 1F



# 建物間取図



# 建物間取図



物件3 未登記附属建物④ 1F



物件3 未登記附属建物④ 2F