

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 6年 4月22日  
 広島地方裁判所福山支部  
 裁判所書記官 段 代 俊 則

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

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式1階建  
床 面 積 41.07平方メートル



## 物件明細書

令和 5年12月21日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段代俊則

---

---

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, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

有限会社オーシ金属が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 三原市沼田東町兩名  
 地 番 954番1  
 地 目 宅地  
 地 積 480.00平方メートル
- 2 所 在 三原市沼田東町兩名954番地1  
 家屋 番号 954番1  
 種 類 共同住宅・作業場  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 120.53平方メートル  
 2階 120.53平方メートル
- 3 所 在 三原市沼田東町兩名954番地1  
 家屋 番号 954番1の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 87.28平方メートル  
 2階 32.30平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 約108.12平方メートル  
 2階 32.30平方メートル
- 4 所 在 三原市沼田東町兩名954番地1  
 家屋 番号 954番1の3  
 種 類 事務所





物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式1階建  
床 面 積 41.07平方メートル



令和 5年(又)第 16号  
物件番号 124  
令和 5年11月13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   | 三原市沼田東町兩名                          |
|   | 地 番   | 954番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 480.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 三原市沼田東町兩名954番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 954番1                              |
|   | 種 類   | 共同住宅・作業場                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 120.53平方メートル<br>2階 120.53平方メートル |
| 3 | 所 在   | 三原市沼田東町兩名954番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 954番1の2                            |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 87.28平方メートル<br>2階 32.30平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 三原市沼田東町兩名954番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 954番1の3                            |
|   | 種 類   | 事務所                                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式1階建                |
|   | 床 面 積 | 41.07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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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(拡大)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 2, 3, 4
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である(物件 2, 4) <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(物件 3) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約 108.12 m <sup>2</sup> (増築 約 20.84 m <sup>2</sup> ), 2階 32.30 m <sup>2</sup>
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある    種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者が(物件 2, 3)を 本建物(物件 2)を作業場, 住居として 本建物(物件 3)を住居として 使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件 4) <input checked="" 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 type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有オーナーシ金属	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (所有者) <input type="checkbox"/> ( ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年11月24日	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	平成29年11月24日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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の土地は、物件2、3、4の建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、その北側を公衆用道路（954-2, 983-2は三原市の畑として登記されている。）に接面している。

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。

## 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4の建物（事務所）及び物件2の建物1階（作業所）内の機械やデスク等は、(有)オーイシ金属の所有です。</p> <p>私の父は(有)オーイシ金属の代表をしていましたが、平成29年11月に物件2の建物1階（作業場）で自死を遂げました。</p> <p>私は父の死を受けて同社の代表になりましたが、同社は平成31年4月末で廃業し、税務署にもその旨の届出をしています。</p> <p>父の生前は、父個人と会社との間で賃料のやりとりがあったようですが、私が代表となってからは賃料等のやりとりはありません。</p> <p>現在は、私個人が同社を引き継ぐ形で物件2の建物1階内の機械等を利用して金属加工業を行っています。物件4の建物に掲げている看板は、会社のとよきからのままで有限会社の記載はありません。</p> <p>物件3の建物（居宅）は私が住居として利用していますが、1階洋室には同社の帳簿等を置いています。</p> <p>物件3の建物は湿気が多く、増築部分辺りの床は緩んでいます。</p> <p>物件2の建物2階はアパートでしたが、現在は入居者はおらず、私が居室として利用しています。</p>

## 執行官の意見

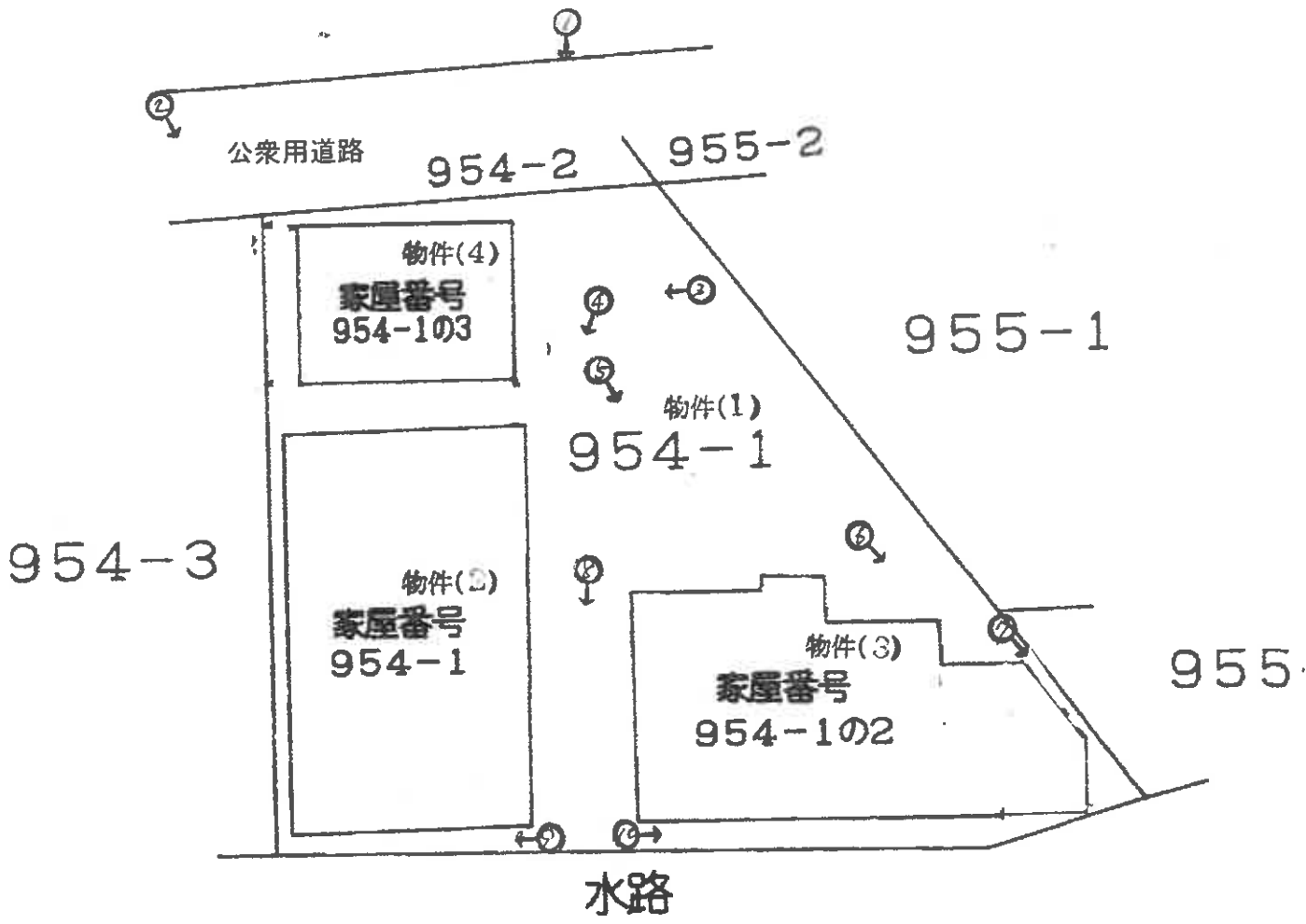
本件土地建物には、所有者の陳述に沿った占有が認められた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 9月 8日 10:45-11:05	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
5年 9月 8日 11:30-12:20	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 期日通知書兼賃貸借等照会書交付
5年 9月26日		期日通知書送付
5年10月16日 13:50-14:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
5年10月20日 8:30- 8:40	広島法務局尾道支局	履歴事項全部証明書(法人) 交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 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

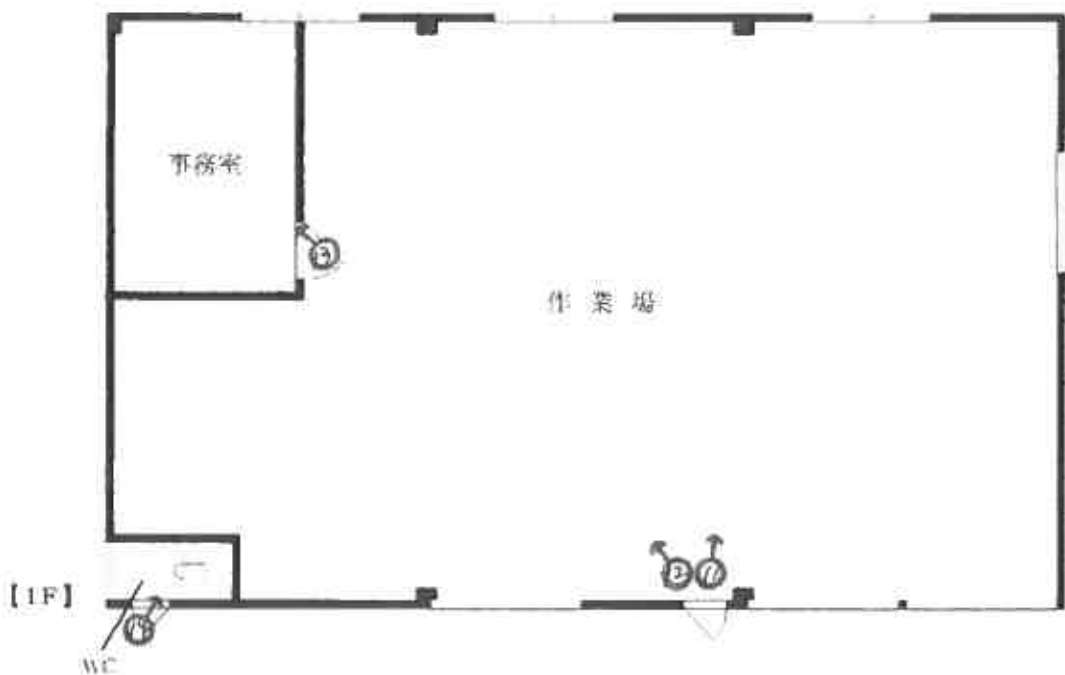
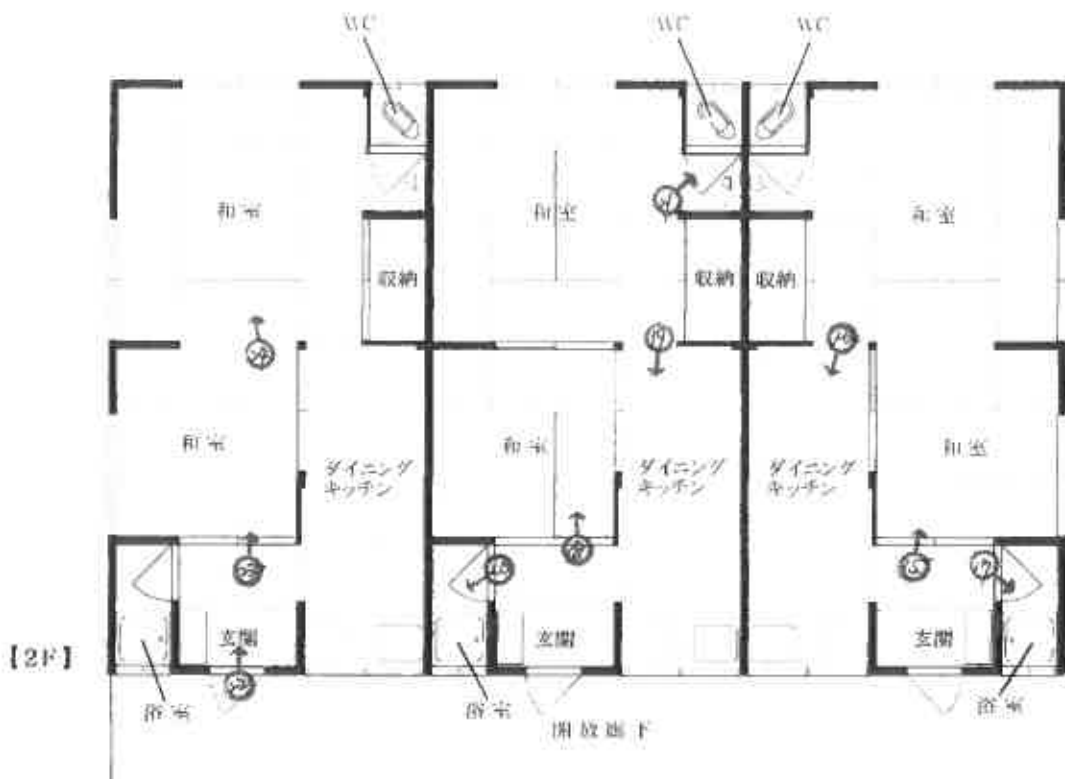






土地建物位置関係図  
建物図面を拡大、修正

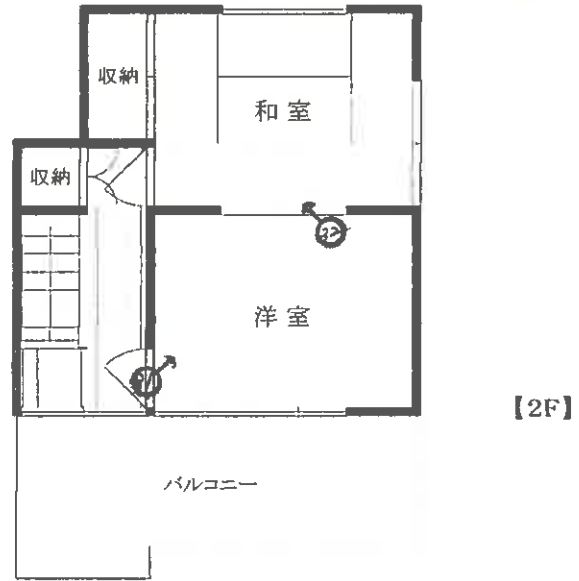
No. → 写真撮影位置・方向



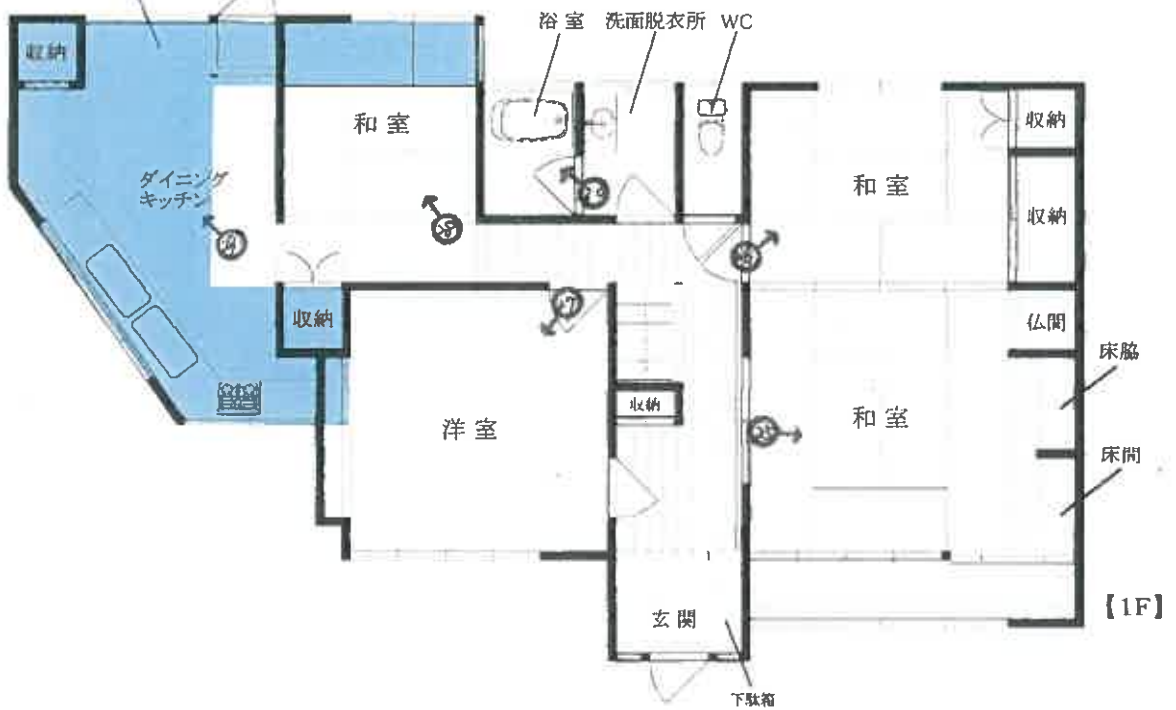
＜ 物件 2 ＞

概略建物間取図

S=1/free



未登記増築部分



《 物件 3 》

概略建物間取図

S=1/free



《 物件 4 》

概略建物間取図

S=1/free

写真 1



写真 2



写真 3





写真4

物件3



写真5

物件3

物件2



写真6

物件3

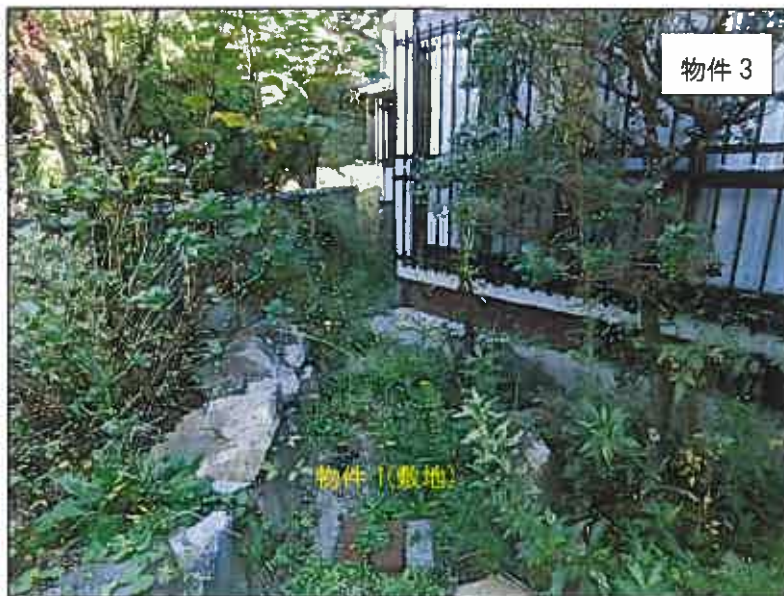


写真7



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 5 年 (又) 第 16 号  
令和 5 年 10 月 16 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 16 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

古井正則 印



## 第1 評価額

一括価格	
金 3,503,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,374,000 円
物件2 (建物)	金 1,007,000 円
物件3 (建物)	金 790,000 円
物件4 (建物)	金 332,000 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・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2・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	三原市沼田東町兩名 9 5 4 番 1 宅 地 480.00 m <sup>2</sup>	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三原市沼田東町兩名 9 5 4 番地 1 9 5 4 番 1 共同住宅・作業場 木造スレート葺2階建 1階 120.53 m <sup>2</sup> 2階 120.53 m <sup>2</sup> 延 べ 241.06 m <sup>2</sup>	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三原市沼田東町兩名 9 5 4 番地 1 9 5 4 番 1 の 2 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 87.28 m <sup>2</sup> 2階 32.30 m <sup>2</sup> 延 べ 119.58 m <sup>2</sup>	特記事項記載の とおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三原市沼田東町兩名 9 5 4 番地 1 9 5 4 番 1 の 3 事 務 所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式1階建 41.07 m <sup>2</sup>	同 左
番号	特 記 事 項		
3	公簿上の記載と以下の点が異なる。 床面積 : 1階 約 108.12 m <sup>2</sup> (未登記増築部分: 約 20.84 m <sup>2</sup> ) 2階 32.30 m <sup>2</sup> 延 べ 約 140.42 m <sup>2</sup>		

#### 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)

位置・交通	J R山陽本線「三原」駅の南西方・直線距離 約 4.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	地域幹線背後に戸建住宅を中心として事業所等も見られる地域	
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 — — — — 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、 宅地造成工事等規制区域
画地条件	規模 480.00 m <sup>2</sup>	間口 約 14 m 奥行 約 22.7 m 形状 略台形 接面状況 中間画地 その他 —
接面道路の状況	北西側 約 3.1~3.3 m	舗装 公道 高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は 物件2、3 及び 4 の建物が存する。 隣地は 戸建住宅等。 目的外建物 なし。	
供給処理施設	<p>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。</p> <p>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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。</p> <p>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。</p>	
特記事項	・接面道路等につき、『現況調査報告書』参照。	

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 51 年 4 月 1 日 新築 経 過 年 数：約 48 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：モルタル等 内 壁：カラー鋼板、クロス貼、セシイ壁、合板貼等 天 井：目透天井、石膏ボード等 床：モルタル、フローリング、畳、絨毯等 設 備：電気、給排水等 その他：－
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：作業場・共同住宅 間 取 り：添付の附属資料「概略建物間取図」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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 階トイレのみ物件 3 の建物に係る浄化槽に接続。</li> <li>・ 利用現況等につき、『現況調査報告書』参照。</li> <li>・ 平成29年11月に建物 1 階において所有者の父親が自死している。</li> </ul>

3 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 51 年 9 月 5 日 新築 経 過 年 数 : 約 47 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 : モルタル等 内 壁 : ジュラク壁、セナイ壁、化粧合板、クロス貼等 天 井 : 目透天井、掘込天井、石膏ボード等 床 : 畳、フローリング、クッションフロア等 設 備 : 電気、給排水、浄化槽等 その他 : -
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「概略建物間取図」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	・ 利用現況及び維持管理状況等につき、『現況調査報告書』参照。

4 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 6 年 10 月 日不詳 新築 経 過 年 数：約 29 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：プレハブ外壁パネル等 内 壁：化粧合板等 天 井：石膏ボード等 床：ビニル床シート等 設 備：電気、給排水等 その他：－
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「概略建物間取図」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	・ 「占有者及び占有権原」等につき、『現況調査報告書』参照。

## 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 )

目的土地 の建付地価格等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	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,000	0.73	480.00	0.80	1	5,606,000

#### 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。

※ 標準地を、北西側で幅員約3m舗装公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 ( 三 原 - 1 2 )

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
18,100	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{89}$	20,000

◇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 :

##### [ 物件 1 ]

形 状	0.90
規模(大)	0.95
土砂災害リスク	0.85
相 乗 積	0.73

※ 土砂災害警戒区域については地域要因として考慮した。

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 2 ~ 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	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	165,000	241.06	0.02	1	795,000
3	175,000	約 140.42	0.02	1	491,000
4	125,000	41.07	0.05	1	257,000
一括価格 ( 合計 )					1,543,000

ウ 現価率：

〈 物件 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	残価率	観察減価
48 年	2 年	50 年	0 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.02}$$

〈 物件 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	残価率	観察減価
47 年	2 年	49 年	0 %	40 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.02}$$

〈 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
29 年	2 年	31 年	0 %	30 %

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

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)	土地利用割合	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	5,606,000	0.45	0.50	法定地上権	1,261,000
		0.40	0.50	法定地上権	1,121,000
		0.15	0.50	法定地上権	420,000
一括価格(合計)					2,802,000

#### イ 土地利用割合

: 物件1 上には 物件2、3 及び 4 の建物が存することから、各々の建物に係る敷土地利用割合を、その建物面積比により以下の通り按分した。

	建築面積	構成比
物件2	120.53 m <sup>2</sup>	0.45
物件3	約 108.12 m <sup>2</sup>	0.40
物件4	41.07 m <sup>2</sup>	0.15
合計	約 269.72 m <sup>2</sup>	1.00

#### ウ 土地利用権等割合:

物件2 : 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3 : 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4 : 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
1	5,606,000	- 2,802,000		0.70	0.70	1,374,000
2	795,000	+ 1,261,000	1.00	0.70	0.70	1,007,000
3	491,000	+ 1,121,000	1.00	0.70	0.70	790,000
4	257,000	+ 420,000	1.00	0.70	0.70	332,000
一括価格(合計)						3,503,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件内において自死があったことによる市場性の減退等を考慮した。

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（三原 - 12）

所在：三原市沼田東町片島 583番1  
価格：18,100 円/㎡  
位置：JR山陽本線「三原」駅 南西方 道路距離 約 6.8 km に位置する。  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：249 ㎡  
供給処理施設：水道  
接面街路：北東側 6.0 m 市道  
用途指定等：都市計画区域内 市街化調整区域（建蔽率 70 %、容積率 400 %）  
地域の概要：農家、一般住宅が見られる農地の多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	6,156,000 円	（1㎡当たり 12,825 円）	課税地積	480.00 ㎡
物件2	299,471 円	（1㎡当たり 2,467 円）	課税床面積	121.41 ㎡
	1,360,407 円	（1㎡当たり 11,205 円）	課税床面積	121.41 ㎡
物件3	1,775,078 円	（1㎡当たり 13,237 円）	課税床面積	134.10 ㎡
物件4	434,484 円	（1㎡当たり 10,933 円）	課税床面積	39.74 ㎡

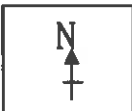
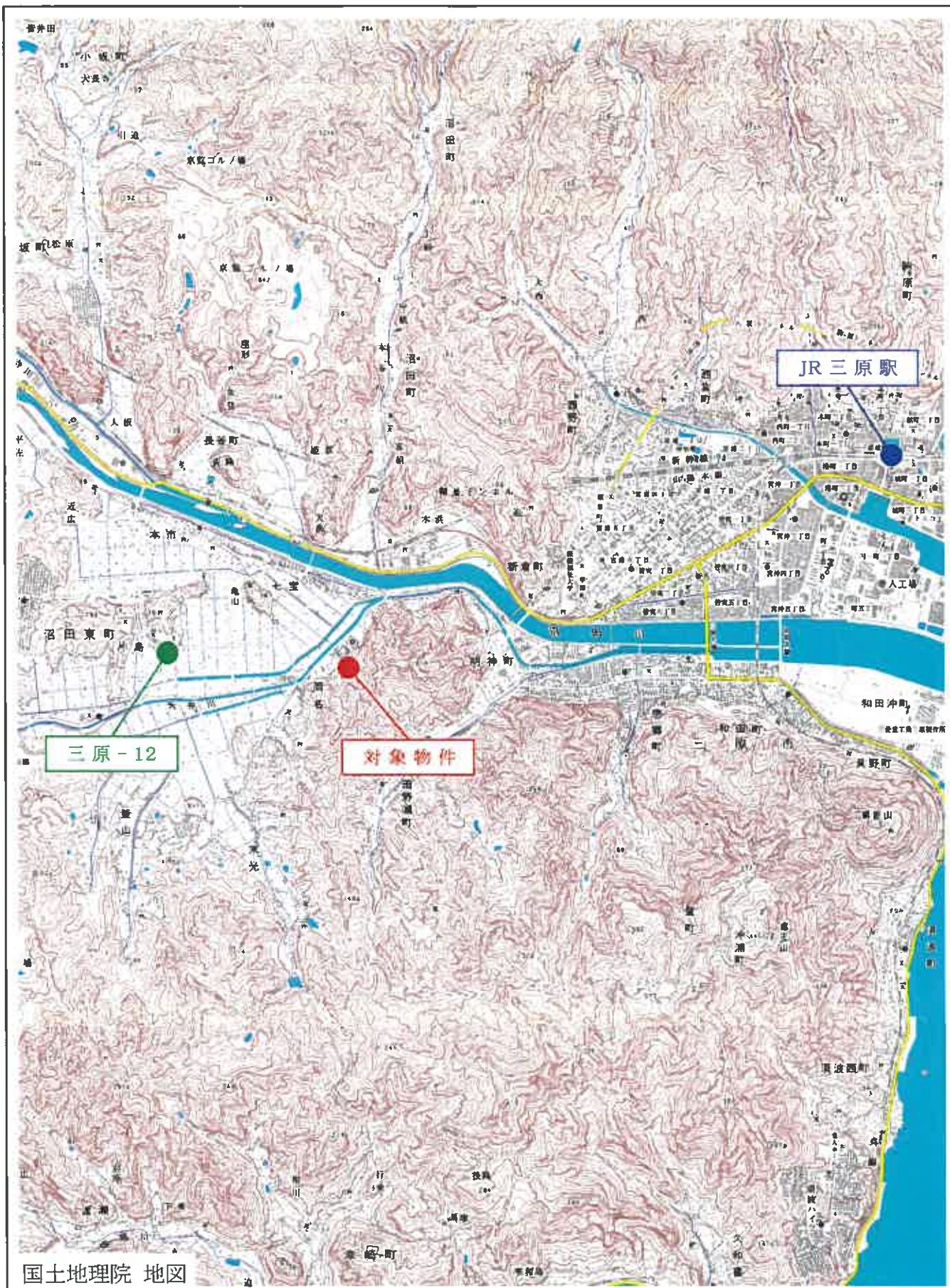
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図  
（国土地理院 縮尺1/free、三原市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付） ※ A3→A4 へ縮小
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A3→A4 へ縮小
- 5 概略建物間取図

以上

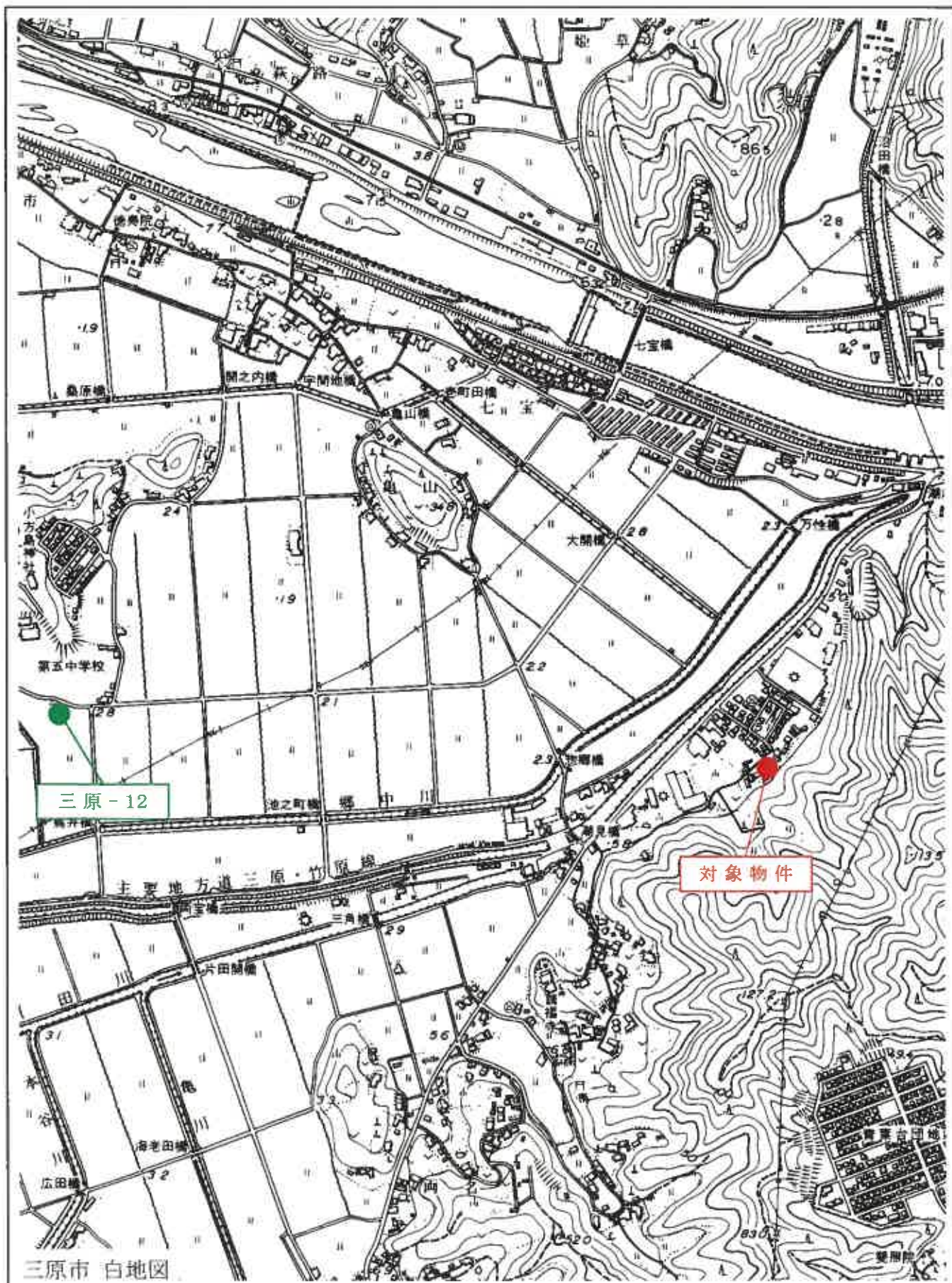




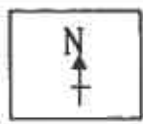
位置図

S=1/free





三原市 白地図



位置図

S=1/10,000



登記年月日：昭和47年8月28日

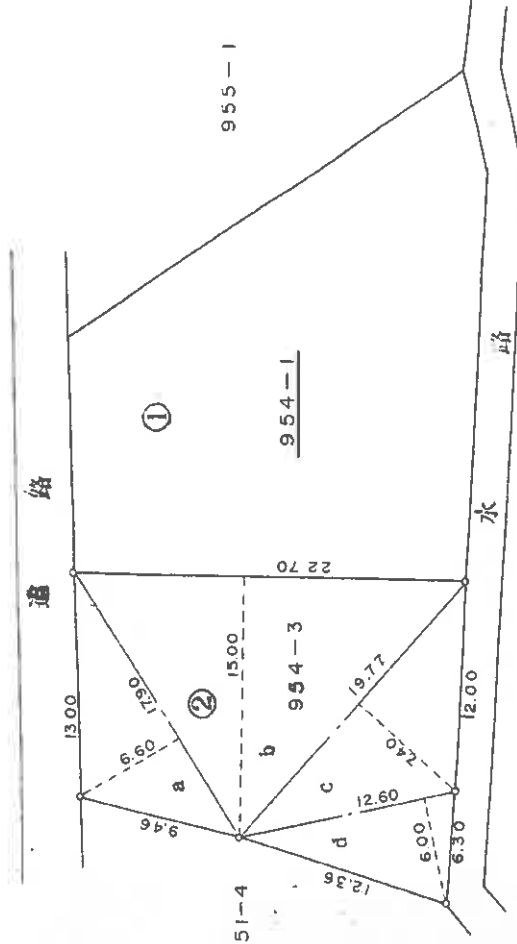
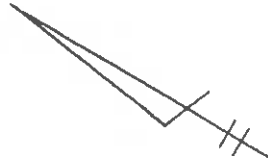
① 954-1  
② 954-4-3  
③ 954-1-3  
47.8.28 /

# 0404027 地積測量図

地番 954~3

土地の所在 三原市沼田東町両名字下毛山

製作年月日 昭和47年8月27日	製作者 土橋 隆夫 監主	申請人 [Redacted]
---------------------	-----------------	-------------------



番号	幅	長さ	面積	積算
a	17.90	6.60	118.1400	
b	22.70	15.00	340.5000	
c	19.77	7.35	142.5900	
d	12.60	6.00	75.6000	
計			676.8300	338.41

① 残地：819-336.41 = 480.59

単位はメートル

細尺 1 / 300

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (広島県測量士会 用紙)  
 令和5年8月10日 広島法務局

登記官



登記年月日：昭和51年4月14日

0405099

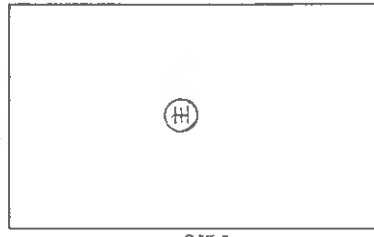
S51.4.14

# 建築物図面図

家屋番号	954-1
建物の所在	三原市沼田東町両名字下毛山954-1

## 各階平面図

一階二階同型



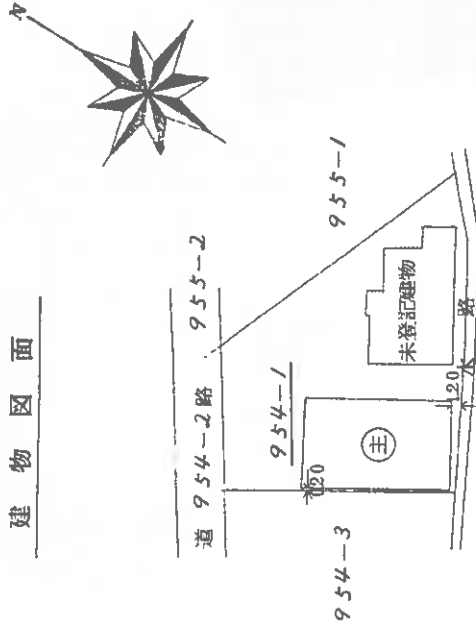
求積

$$14.18 \times 8.50 = 120.53$$

床面積

$$120.53 \text{ m}^2$$

## 建築物図面



昭和51年4月7日 作製年月日

土橋家屋調査士 作製者

申請人

(広島県土地家屋調査士会用品)

縮尺：1/200 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(広島県務局(登記部)重立局(課))  
令和5年8月10日 広島法務局

登記官

登記年月日：昭和51年9月22日

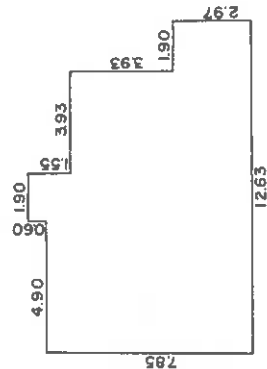
0405100

建築物図面図

S.51.9.22

家屋番号	954-1-2
建物の所在	三原市沼田東町両名字下毛山954番地1

1階平面図

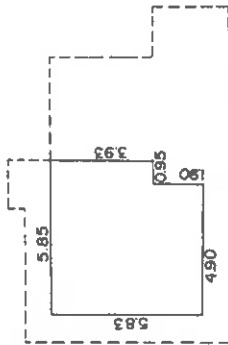


求積

4.90	X	7.85	=	38.4650
1.90	X	8.45	=	16.0550
3.93	X	6.90	=	27.1170
1.90	X	2.97	=	5.6430
				87.2800

床面積 87.28 m<sup>2</sup>

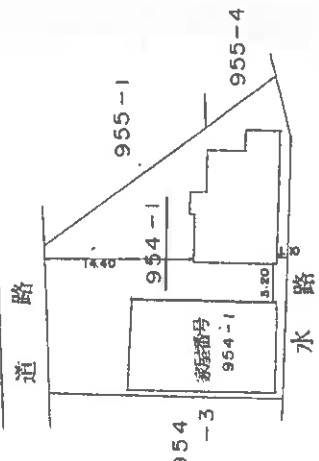
2階平面図



求積

4.90	X	5.83	=	28.5670
0.95	X	3.93	=	3.7335
				32.3005

床面積 32.30 m<sup>2</sup>



製作年月日 昭和51年9月15日

製作者 土塚家屋調査士

申請人

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(広島法務局長 署名)

令和5年8月10日 広島法務局

登記官

登記年月日：平成12年5月25日

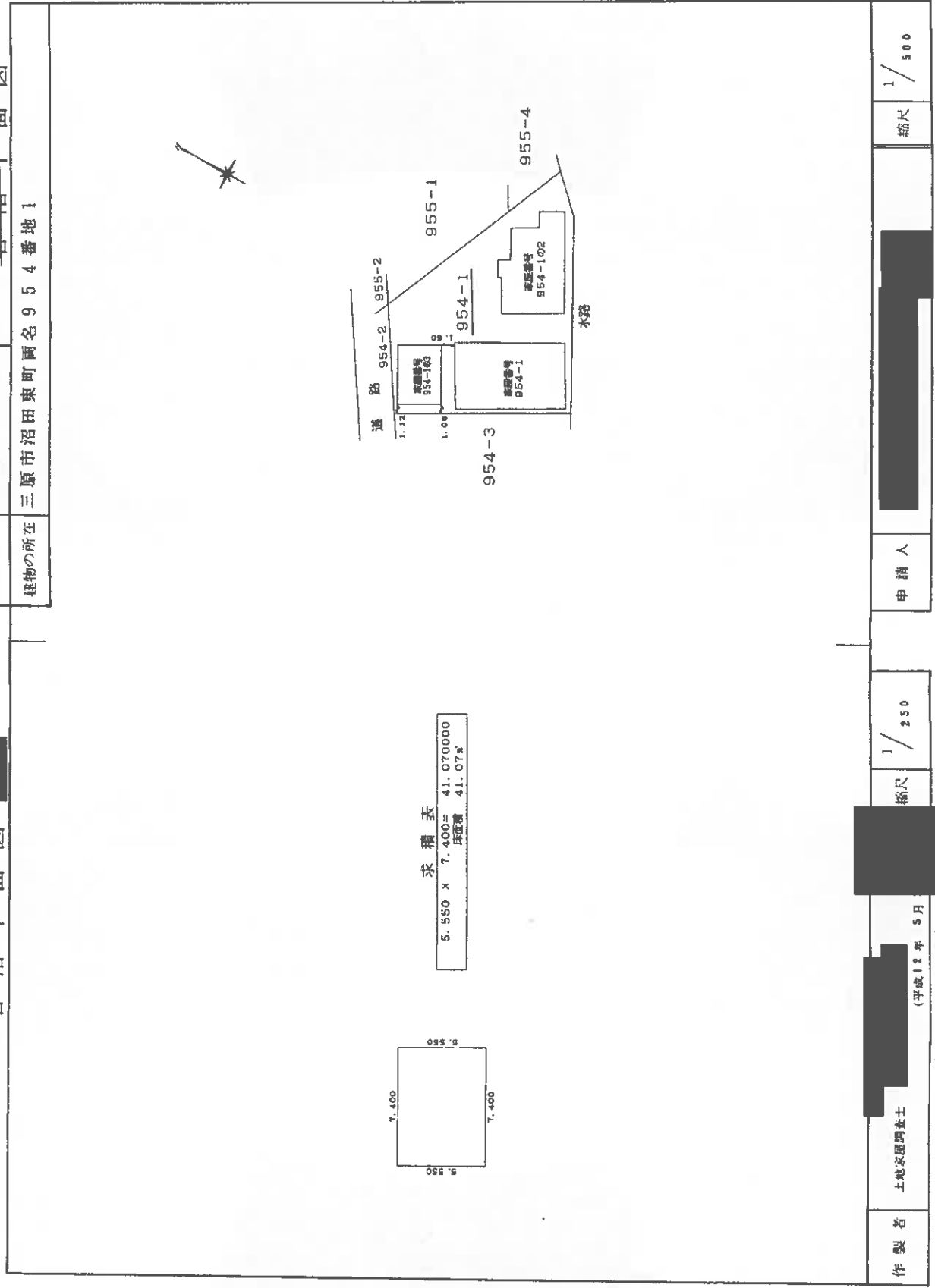
112.5.25

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 954番1の3  
建築物の所在 三原市沼田東町名954番地1

0405101

各階平面図



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(広島法務局沼田支局管轄)

令和5年8月10日 広島法務局

登記官

縮尺 1/500

申請人

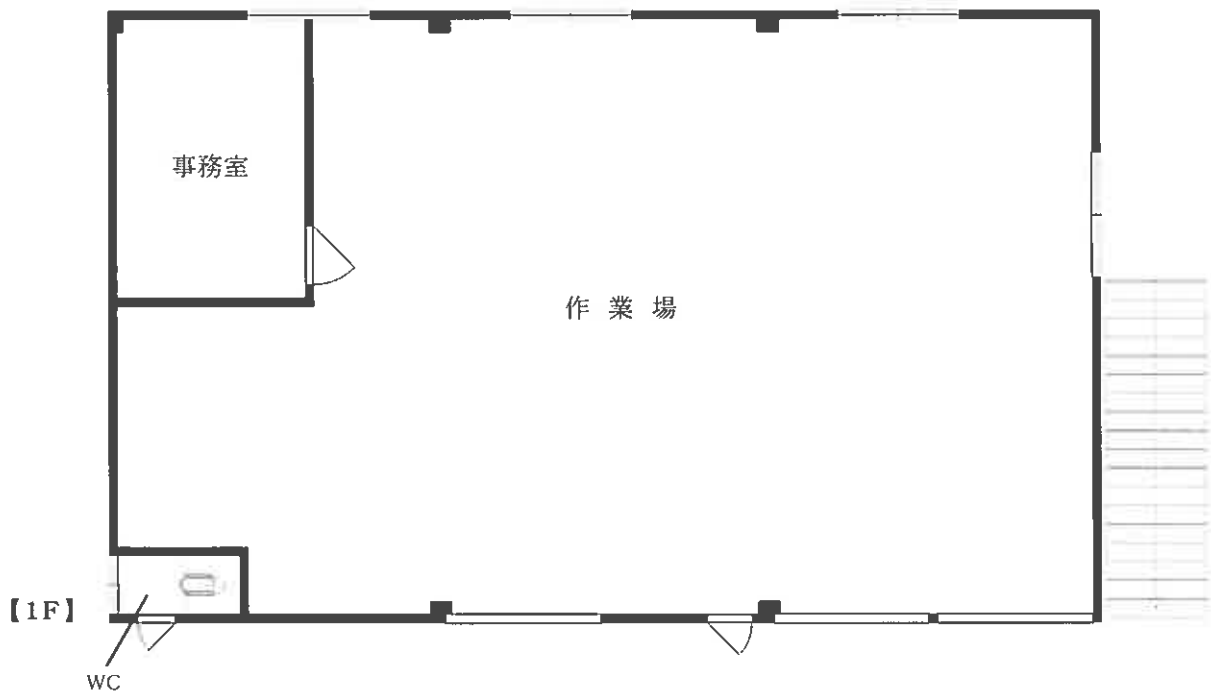
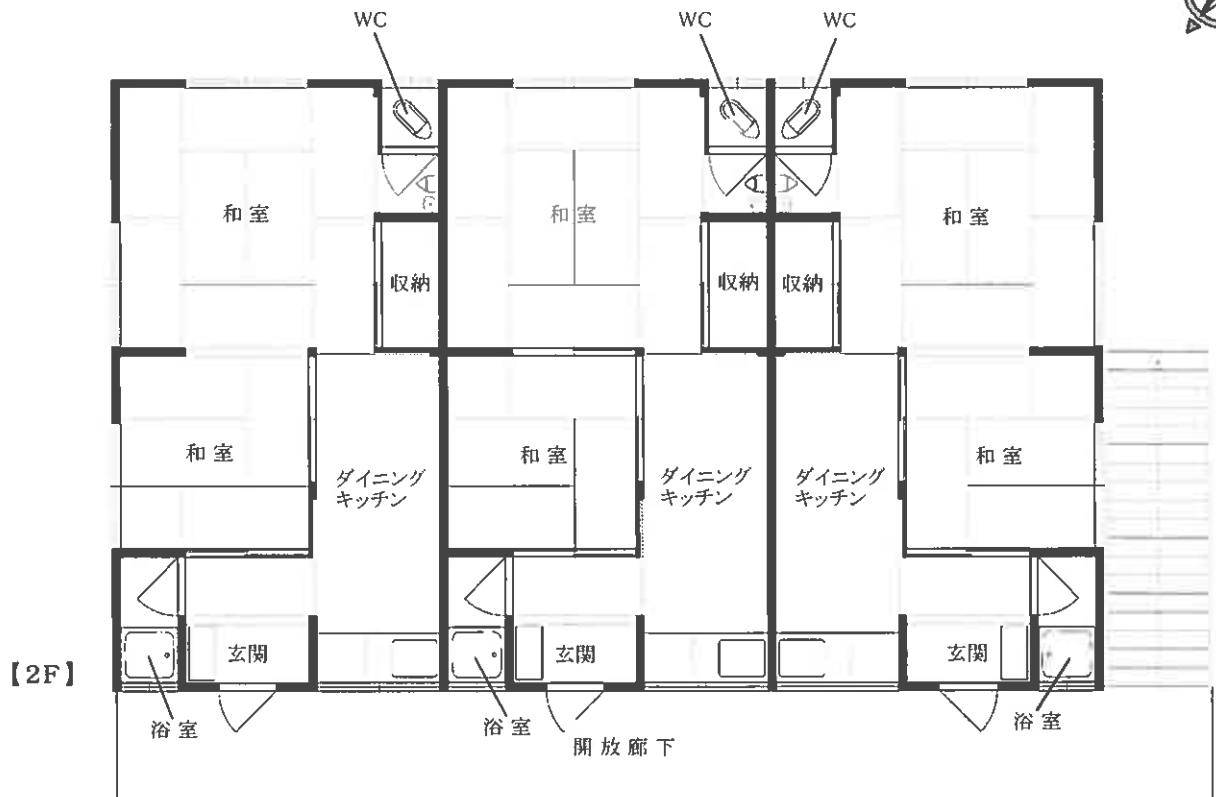
縮尺 1/250

平成12年5月

土地家屋調査士

作製者

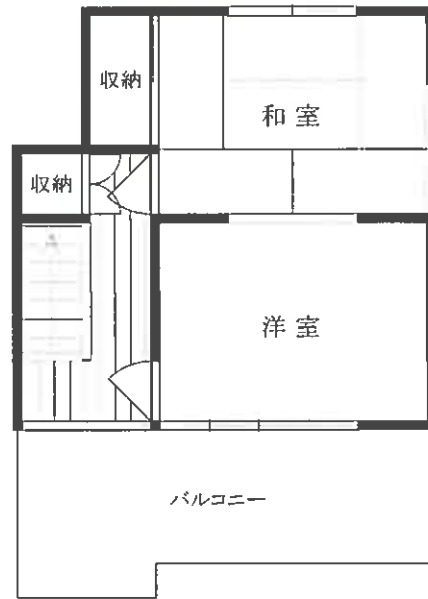
地図整理番号：M96487



《 物件 2 》

概略建物間取図

S=1/free



【2F】

未登記増築部分



【1F】

《 物件 3 》

概略建物間取図

S=1/free



《 物件 4 》

概略建物間取図

S=1/free