

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 7年 3月17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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月11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 7年 5月 1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 7年 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15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 7年 3月17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   | 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬                                |
|   | 地 番   | 6 2 9 番 7                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 4 . 4 8 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬                                |
|   | 地 番   | 6 2 9 番 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 1 . 3 3 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬 6 2 9 番地 7、6 2 9 番地 8          |
|   | 家屋 番号 | 6 2 9 番 7                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル<br>2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月10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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：居宅・店舗、構造：コンクリートブロック造瓦葺2階建、床面積：1階約98.00平方メートル・2階約98.00平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

### 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B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   | 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬                    |
|   | 地 番   | 629番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 184.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬                    |
|   | 地 番   | 629番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 141.33平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬629番地7、629番地8       |
|   | 家屋 番号 | 629番7                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル<br>2階 59.62平方メートル |



令和 6年(ケ)第 40号

令和 6年12月26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 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬

地 番 629番7

地 目 宅地

地 積 184.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬

地 番 629番8

地 目 宅地

地 積 141.33平方メートル

所有者 A

3 所 在 世羅郡世羅町大字本郷字広瀬629番地7、629番地8

家屋 番号 629番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル  
2階 59.62平方メートル

所有者 B



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 checked="" type="checkbox"/> 公図(法14条1項地区)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 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(A)(物件1) 上記の者が本件土地に下記目的外建物を所有して、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件1, 2) <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) 種類: 構造: 床面積:
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(B) 上記の者が本建物を住居として占有している。 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
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(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

(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 1, 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の建物の敷地部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所	
■関係人 (■ B (占有者) <input type="checkbox"/> ( )) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( <input type="checkbox"/> 回答書 ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成 5年 9月 22日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成 5年 9月 22日ころ
	期間	平成 5年 9月 22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	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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	毎月 金 , 0円 ( 末日限り 翌月支払) <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	
AはAの母から貸主の地位を相続して承継		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	広島県世羅郡世羅町大字本郷字広瀬629番7
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	コンクリートブロック造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約98.00㎡, 2階 約98.00㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (昭和47年以前)
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	目的外建物は、2階北東側で物件3の建物と行き来できる構造となっている。

(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であり, 物件3及び未登記目的外建物の敷地として利用されている。未登記目的外建物は物件1の土地に存在するが, 未登記目的外建物の東側外階段等は物件2の土地に存在する可能性がある。

物件3の建物と未登記目的外建物は2階洋室のベランダから行き来できる構造となっている。物件3の建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。

物件1, 2の土地は, その南西側を町道(公図上は地番の記載のない狭長値)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
■ B (建物所有者)	<p>本件建物は, 私と妻(A)が住居として利用しています。</p> <p>物件1の土地とその土地の上の未登記目的外建物はAの弟が購入して所有していましたが, Aの弟が平成2年に死亡し, 物件2の土地を所有していたAの母が相続しました。その後, 平成30年にAが物件1, 2の土地及び未登記目的外建物を相続しました。</p> <p>私が物件1, 2の土地に跨がって物件3の建物を建築したのはAの母が物件1, 2の土地を所有していた平成5年です。物件3の建物の敷地についてはAの母の時も, Aになってからも地代等の支払いはしておらず, また, 貸借期間も定めてはいません。</p> <p>物件3の建物と未登記目的外建物の屋根には, 五, 六年くらい前から私らの長男が太陽光パネルを設置しています。この太陽光パネルは売電のみを目的とするものですが, 長男からは屋根の利用料等はもらっていません。</p> <p>物件3の建物の北西側にある井戸は, 庭の散水用等に利用していたものですが, ポンプの調子が悪いため現在は利用していません。この井戸は他所には引かれていません。</p>

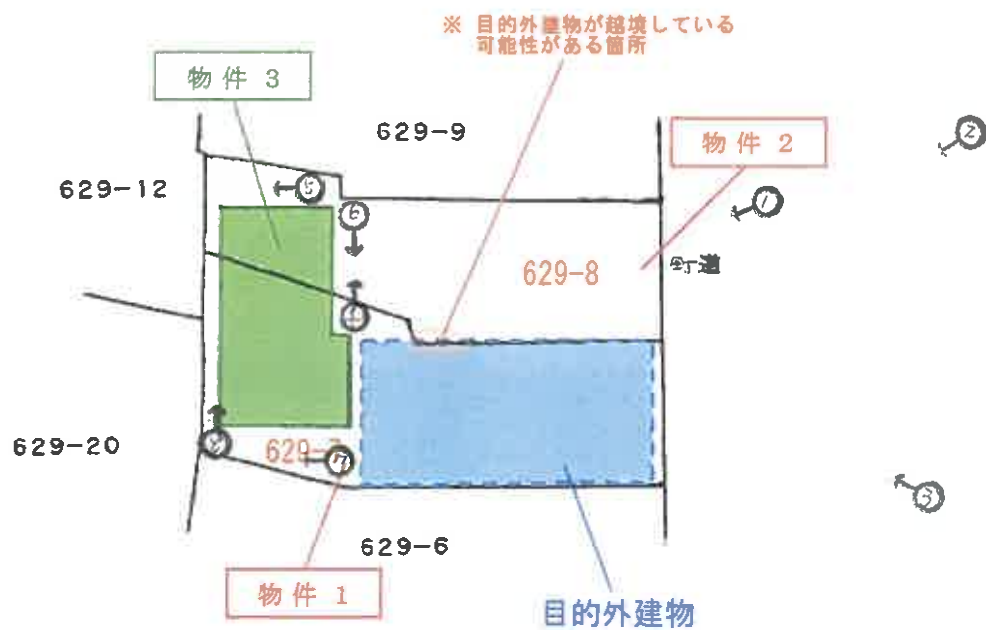
## 執行官の意見

本件土地建物には, B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
6年10月30日 11:40-12:00	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
6年11月 1日 9:30- 9:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年11月 5日 11:40-11:55		Bから占有状況等電話聴取
6年11月 5日		期日通知書送付
6年11月12日 11:10-11:25	広島法務局尾道支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
6年11月18日 10:00-11:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 A, B, ABの長男と面談
<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, 立会人 _____ 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

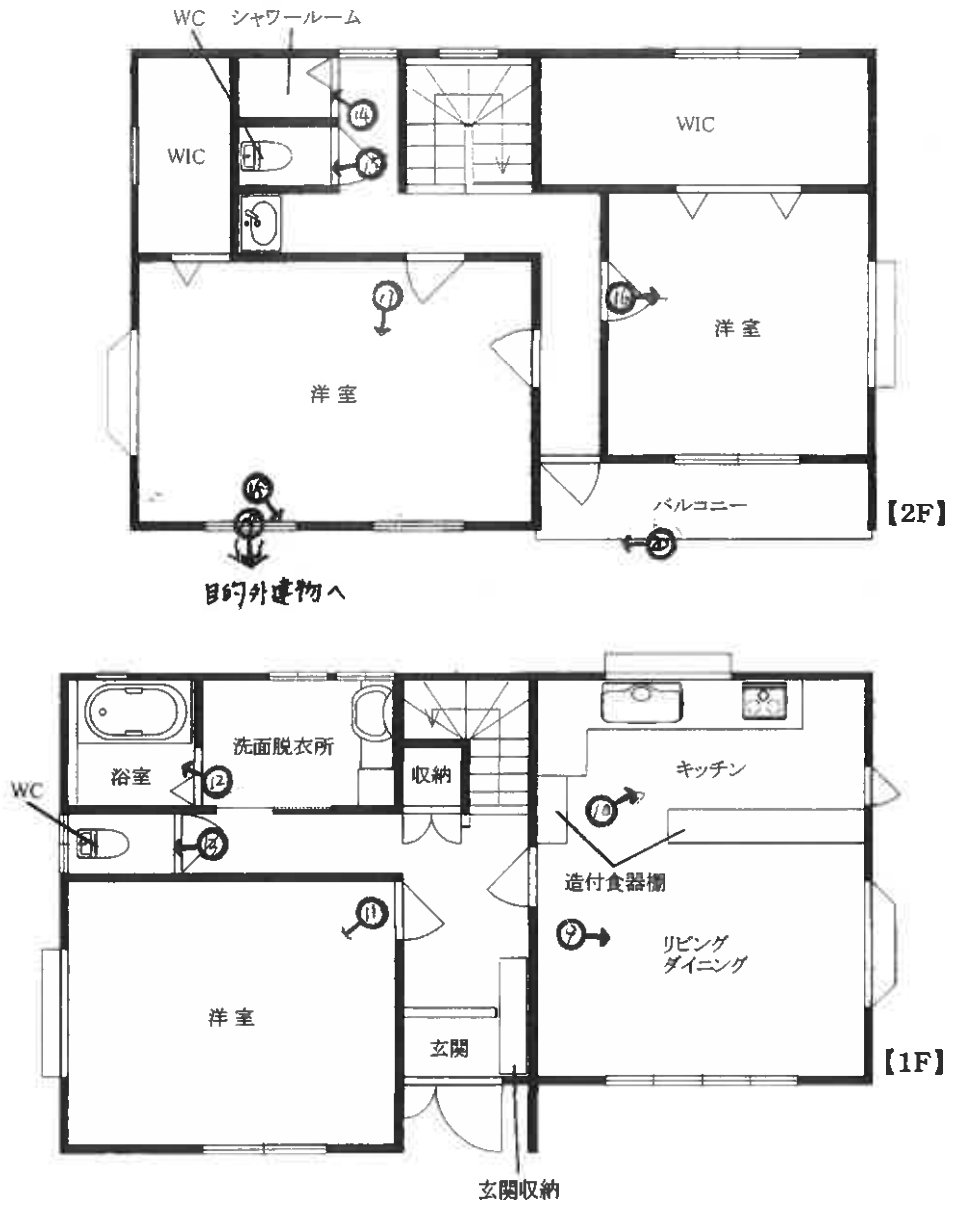




土地建物位置関係図

S = 1/free





《 物件 3 》

概略建物間取図

S = 1/free

写真1



未登記目的外建物

物件3

物件1,2(敷地)

写真2



未登記目的外建物

物件3

物件1,2(敷地)

町道

写真3



未登記目的外建物

物件1,2(敷地)

町道

写真4



写真5



未登記目的外建物

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





令和 6 年 (ケ) 第 40 号  
令和 6 年 11 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 11 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 2,307,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 724,000 円
物件 2 (土地)	金 805,000 円
物件 3 (建物)	金 778,000 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及び2の内訳価格は物件3及び目的外建物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 番 地 目 地 積	世羅郡世羅町大字本郷字広瀬 6 2 9 番 7 宅 地 184.48 m <sup>2</sup>	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	世羅郡世羅町大字本郷字広瀬 6 2 9 番 8 宅 地 141.33 m <sup>2</sup>	同 左
3	所 在  家屋番号 種 類 構 造 床面積	世羅郡世羅町大字本郷字広瀬 6 2 9 番地 7、6 2 9 番地 8 6 2 9 番 7 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階            63.76 m <sup>2</sup> 2 階            59.62 m <sup>2</sup> <hr/> 延べ            123.38 m <sup>2</sup>	同 左
番号	特 記 事 項		
1	以下の目的外建物（未登記）が存する。 種 類：居宅・店舗 構 造：コンクリートブロック造瓦葺 2 階建 床面積： 1 階        約 98.00 m <sup>2</sup> 2 階        約 98.00 m <sup>2</sup> <hr/> 延べ        約 196.00 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 及び 2 一体 )

位置・交通	中国バス「本郷大田町」バス停の南方・直線距離 約 30 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道432号北側直背後の旧幹線沿いに店舗・戸建住宅等が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域内 近隣商業地域 80 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 325.81 m <sup>2</sup> (物件1及び2 一体)	間口 約 14 m 奥行 約 22.8 m 形状 略長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	南西側 約 6.5 m 程度 舗装 町道 ほぼ等高接面 ※ 世羅町建設課にて、接面道路については建築基準法上の道路に該当する (同法第42条第1項第1号) 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 3 の建物 及び 目的外建物が存する。 隣地は、店舗 等。 目的外建物 あり	
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。	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的外建物に係る概況、井戸等につき『現況調査報告書』参照。</li> <li>・公共下水につき、画地内への配管はあるが現況使用されていない。</li> <li>・目的外建物の一部が物件2上に存する可能性があるが、これを具体的に示す資料はなく、また仮に物件2への越境があったとしても軽微な数量であり評価上大きな影響を及ぼさないものと推測されることから、本件においては物件1上のみ存するものとして評価を行う。</li> </ul>	



## 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及び2）

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	14,500	0.99	184.48	0.90	1	2,383,000
2	14,500	0.99	141.33	0.90	1	1,826,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,209,000

#### 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、南西側で幅員約6.5m程度の舗装町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。

#### 地価調査価格（世羅(県) 5-1）

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
17,100	$\frac{98.1}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{112}$	14,500

◇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：地価調査基準地が有する個別性を考量のうえ査定した。

◇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及び2 一体〕

形 状	0.99
相 乗 積	0.99

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	180,000	123.38	0.06	1	1,333,000

ウ 現価率：

〈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
31年	3年	34年	0%	30%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.06}$$

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

#### 〈 物件 1 〉

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		
3	2,383,000	0.30	0.10	使用借権	71,000
目的外建物		0.70	0.50	法定地上権	834,000
一括価格(合計)					905,000

#### 〈 物件 2 〉

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
3	1,826,000	0.10	使用借権	183,000

#### イ 土地利用割合

：物件1上には物件3及び目的外建物が存することから、各々の建物に係る敷地利用割合を、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3	約 41.40 m <sup>2</sup>	0.30
目的外建物	約 98.00 m <sup>2</sup>	0.70
合計	約 139.40 m <sup>2</sup>	1.00

※ 物件1上の床面積につき机上概測。

#### ウ 土地利用権等割合：

物件3：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。

目的外建物：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	2,383,000	- 905,000		0.70	0.70	724,000
2	1,826,000	- 183,000		0.70	0.70	805,000
3	1,333,000	+ 254,000	1.00	0.70	0.70	778,000
一括価格 (合計)						2,307,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 土地上に目的外建物が存することによる市場性の減退等につき考慮した。

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 地価調査価格（世羅(県) 5- 1）

所 在 : 世羅郡世羅町大字東神崎字大田 368番15  
価 格 : 17,100 円/㎡  
位 置 : 中国バス「本郷川口」バス停 南西方 道路距離 約 250 m に位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 294 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北西側 10.0 m 県道、北東側道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域内 商業地域（建蔽率 80 %、容積率 300 %）  
地域の概要 : 小売店舗等の見られる県道沿いの商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

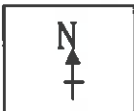
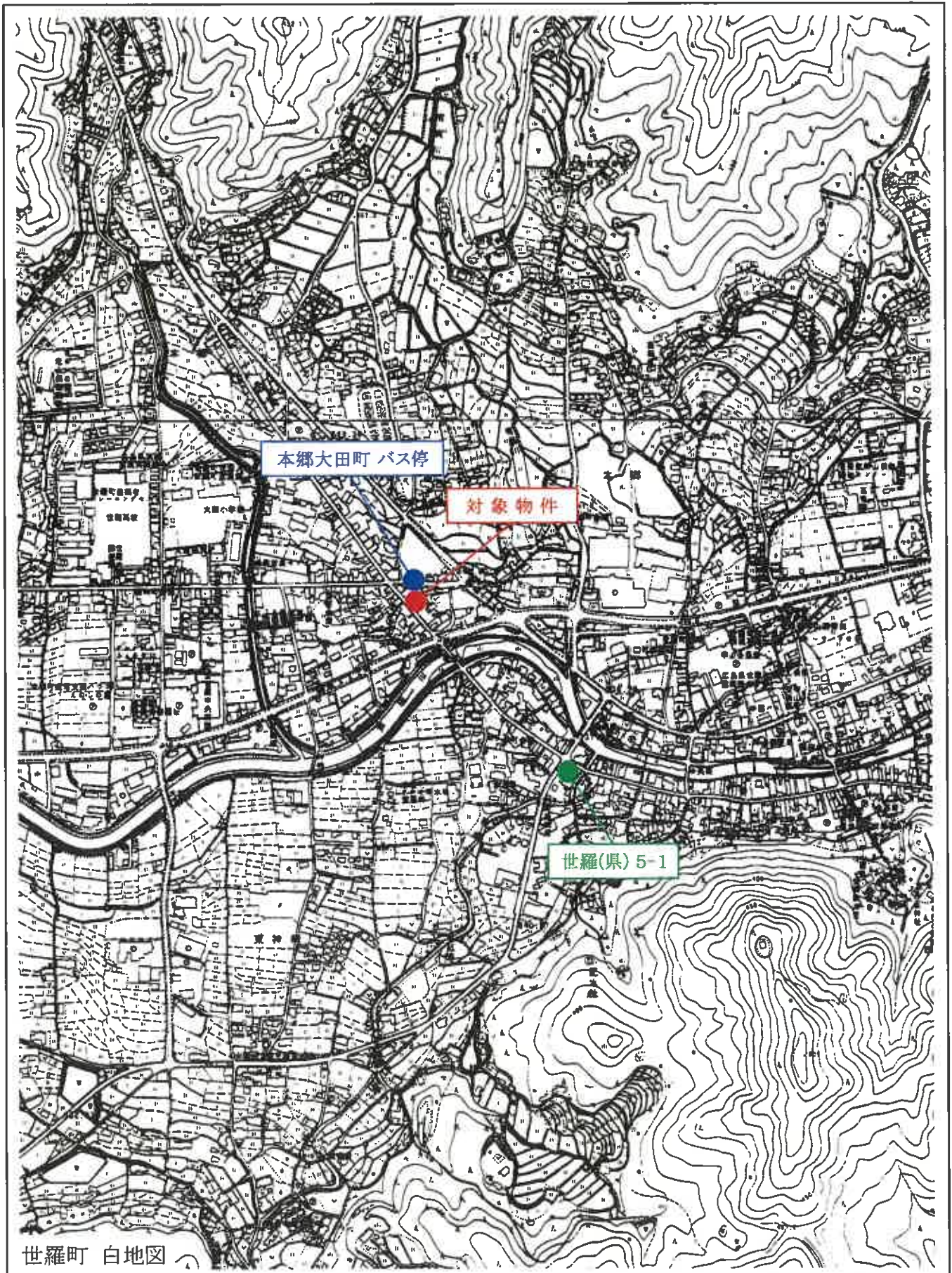
物件1	1,916,378 円	(1㎡当たり 10,388 円)	課税地積	184.48 ㎡
物件2	1,468,136 円	(1㎡当たり 10,388 円)	課税地積	141.33 ㎡
物件3	2,530,849 円	(1㎡当たり 18,983 円)	課税床面積	133.32 ㎡

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

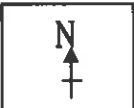
- 1 受命物件の位置図（世羅町「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A3→A4へ縮小
- 4 概略建物間取図

以 上



位置図

S=1/10,000



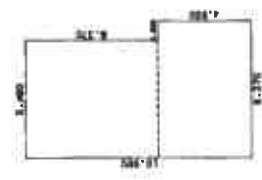
公 図 写

S=1/500

7350219

H.5.9.28

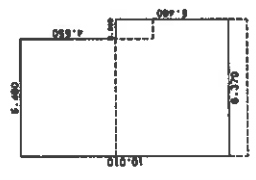
家屋番号	629番7	建物平面図
建物の所在	世羅郡世羅町大字本郷字広瀬629番7・229番8	



1 階

求積表

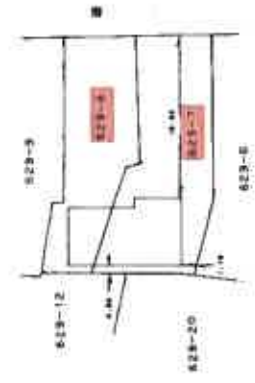
$6.370 \times 5.460$	$= 34.780200$
$4.550 \times 6.370$	$= 28.983500$
合計	63.763700
床面積	63.76 <sup>㎡</sup>



2 階

求積表

$4.550 \times 5.460$	$= 24.843000$
$5.460 \times 6.370$	$= 34.780200$
合計	59.623200
床面積	59.62 <sup>㎡</sup>



縮尺 1/500

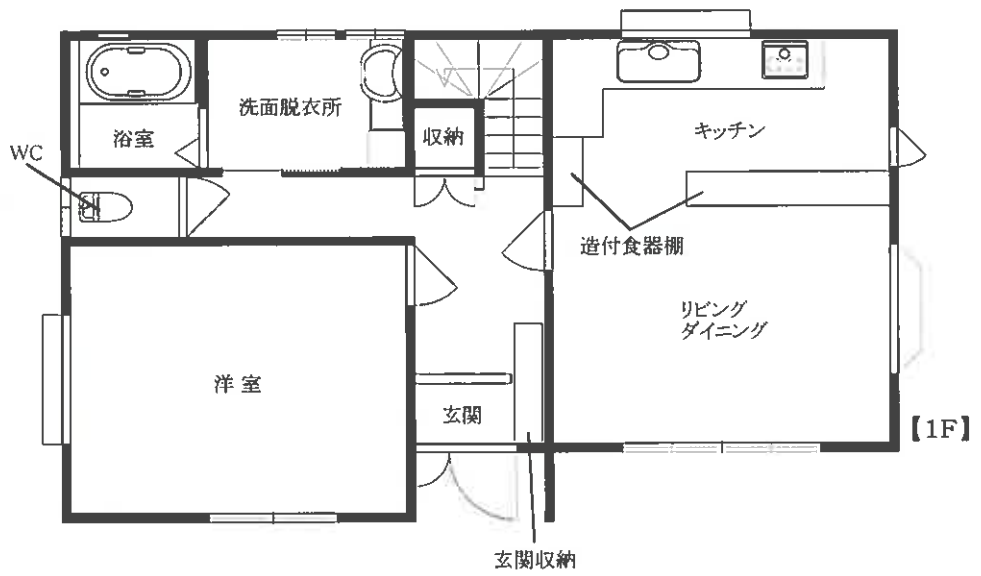
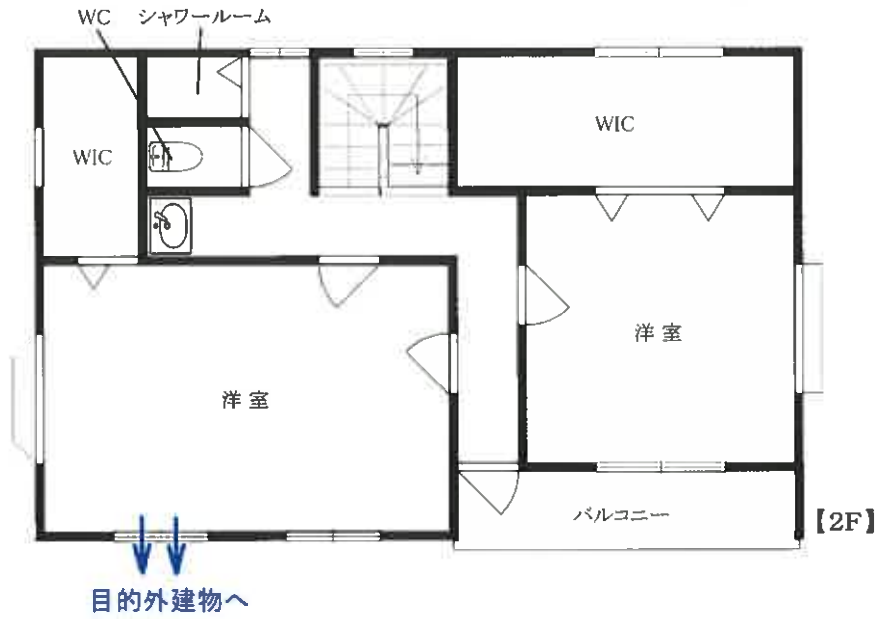
縮尺 1/250

申請人

土地家屋調査士

作製者

(平成5年9月26日作成)  
(広島県土地家屋調査士会)



《 物件 3 》

概略建物間取図

S=1/free