

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 9月22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 7年10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10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 7年9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	1,719,000 1,375,200	一括	350,000	79,373	20,024
1	611,000				
2	407,000				
3	39,000				
4	104,000				
5	558,000				



物 件 目 録

1 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 602番6
 地 目 宅地
 地 積 40.76平方メートル

2 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 602番59
 地 目 宅地
 地 積 27.14平方メートル

3 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 602番138
 地 目 宅地
 地 積 2.61平方メートル

4 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 602番152
 地 目 宅地
 地 積 6.97平方メートル



11

物 件 目 録

5 所 在 三原市港町一丁目602番地6

家屋 番号 602番6

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	76.68平方メートル
	2階	72.65平方メートル
	3階	72.65平方メートル
	4階	12.94平方メートル
	地下1階	11.13平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
地下1階付5階建

床 面 積	1階	76.68平方メートル
	2階	72.65平方メートル
	3階	72.65平方メートル
	4階	約69平方メートル
	5階	約27平方メートル
	地下1階	11.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

・全部

本件所有者（有限会社カメラのファースト）が占有している。

・1階及び2階作業場を除く部分

Aが占有している。同人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 三原市港町一丁目
地 番 6 0 2 番 6
地 目 宅地
地 積 4 0 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 三原市港町一丁目
地 番 6 0 2 番 5 9
地 目 宅地
地 積 2 7 . 1 4 平方メートル
- 3 所 在 三原市港町一丁目
地 番 6 0 2 番 1 3 8
地 目 宅地
地 積 2 . 6 1 平方メートル
- 4 所 在 三原市港町一丁目
地 番 6 0 2 番 1 5 2
地 目 宅地
地 積 6 . 9 7 平方メートル
- 5 所 在 三原市港町一丁目 6 0 2 番地 6
家屋 番号 6 0 2 番 6
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建



※11※

物 件 目 録

床 面 積	1階	76.68平方メートル
	2階	72.65平方メートル
	3階	72.65平方メートル
	4階	12.94平方メートル
	地下1階	11.13平方メートル

(現況)

構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付5階建
-----	--------------------------------------

床 面 積	1階	76.68平方メートル
	2階	72.65平方メートル
	3階	72.65平方メートル
	4階	約69平方メートル
	5階	約27平方メートル
	地下1階	11.13平方メートル



令和 7年（ケ）第 21号

令和 7年 8月 5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 三原市港町一丁目
地 番 602番6
地 目 宅地
地 積 40.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 三原市港町一丁目
地 番 602番59
地 目 宅地
地 積 27.14平方メートル

所有者 A

3 所 在 三原市港町一丁目
地 番 602番138
地 目 宅地
地 積 2.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 三原市港町一丁目
地 番 602番152
地 目 宅地
地 積 6.97平方メートル

所有者 A



22

物 件 目 録

5 所 在 三原市港町一丁目602番地6

家屋 番号 602番6

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	76.68平方メートル
	2階	72.65平方メートル
	3階	72.65平方メートル
	4階	12.94平方メートル
	地下1階	11.13平方メートル

所有者 有限会社カメラのファースト



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県三原市港町一丁目2番25号		
土地	物件 1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件 1～4) ☐ 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 5		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付き5階建 ☒ 床面積:1階 76.68㎡, 2,3階 72.65㎡, 4階 約69㎡, 5階 約27㎡ 地下1階 11.13㎡		
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 店舗等 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、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1～4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (有)カメラのファースト) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 B (土地所有者の孫) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用貸借 (契約の詳細は不明) ☐ 不明	
占有開始時期		昭和41年 1月10日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 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	平成 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 , 円 (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

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階, 2階作業場を除く部分	
占有者		☐ 債務者 () ☒ A (敷地所有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 B (占有者Aの孫 (同居人)) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用貸借 (契約の詳細は不明) ☐ 不明	
占有開始時期		昭和53年 7月11日 (Aの亡夫の死亡時)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 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 , 円 (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1～4の土地は一団の土地（本件土地）であり、物件5の建物（本件建物）の敷地として利用されている。

本件土地周辺は法14条1項地図が整備されておらず、本件土地の地積測量図及び本件建物の建物図面も存在しない。このため、本件建物が本件土地いっばいに建っているものとして本件建物が存在する範囲の土地を本件土地のいちおうの範囲とした（各土地の筆界も特定できない。）。

本件土地は、その北側を市道（602-139は三原市の宅地として登記されている。）に接面している。

本件建物は4，5階が増築されている。地下1階は水没しており、内部の状況は確認できない。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。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (占有者Aの同居者(孫))	本件建物は、母方祖母のAと私が家族として同居して利用しています。建物所有者会社は建物1階を店舗等に、2階作業所を暗室として利用していましたが、会社は既に営業の実態がありません。 本件建物の本件土地に対する地代や本件建物に対する家賃が、どのようになっているのかは分かりませんが、地代や家賃の支払の話を聞いたことはありません。また、私がAのお金を管理していますが、お金の管理をする中でも地代や家賃の支払いは確認できていません。建物所有者会社の元代表者の母（A）が敷地（本件土地）の所有者であり、同人が建物を住居として利用しているのは、親子関係があったからだと思います。 Aは高齢のため、Aに聞いたとしても応えることはできないと思います。 Aは現在高齢者施設に入所していますが、本件建物もAの住所であると思います。 本件土地の前所有者はAの夫で、Aと同居していました。

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。建物所有者会社の敷地利用権及び土地所有者の建物の利用権原は使用借権に基づくものと認めた。

(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
7年 6月13日 14:19 - 14:47	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 登記事項要約書 交付申請
7年 6月13日 15:05 - 15:23	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 7月 9日 13:14 - 14:25	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 Bから占有状況等聴取
7年 7月28日 14:42 - 14:50	広島法務局尾道支局	閉鎖登記簿謄本交付申請

(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, 証人を立会させ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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

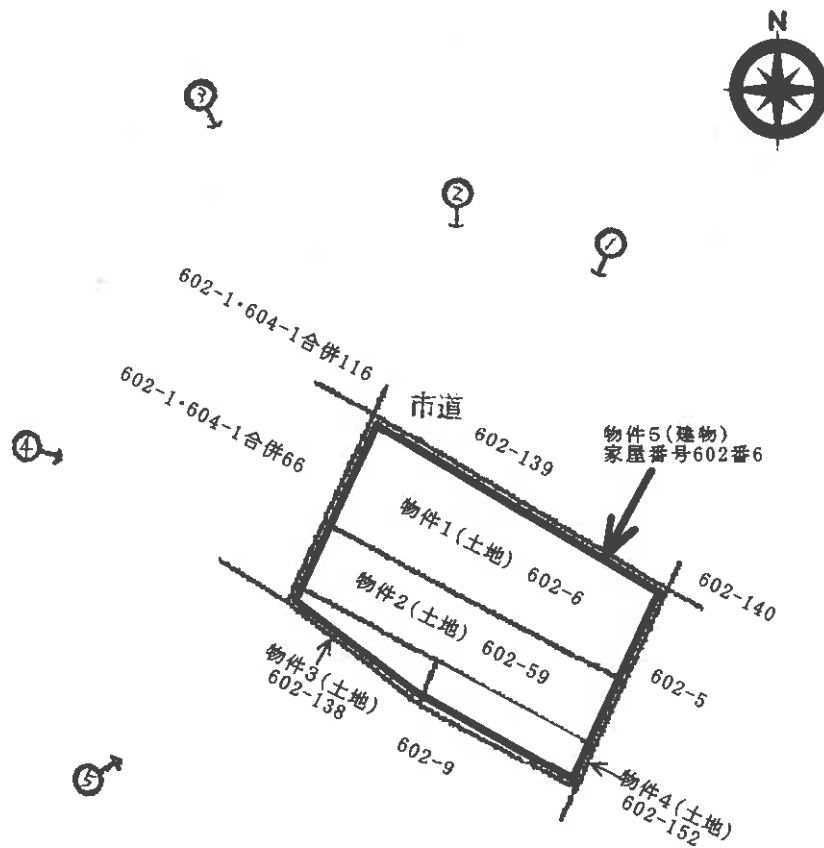
イ 603-108 ハ 603-77 -1合併104 -1合併109 -1合併110 -1合併116
 □ 603-74 ニ 602-1・604 ト 602-1・604 ヘ 602-1・604 ト 602-1・604 つづく

地図に準ずる図面

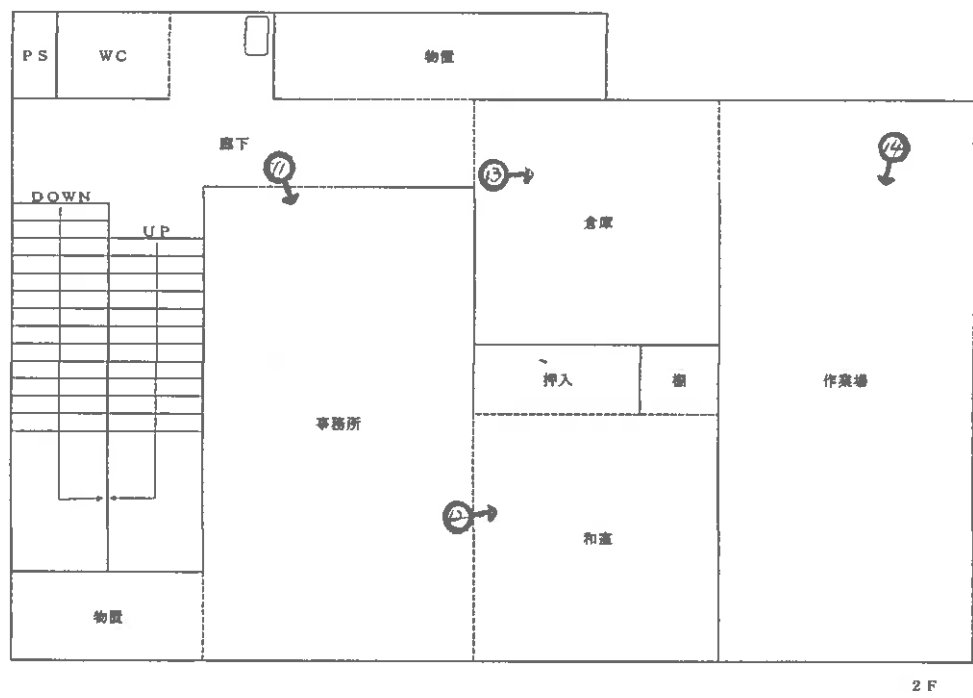
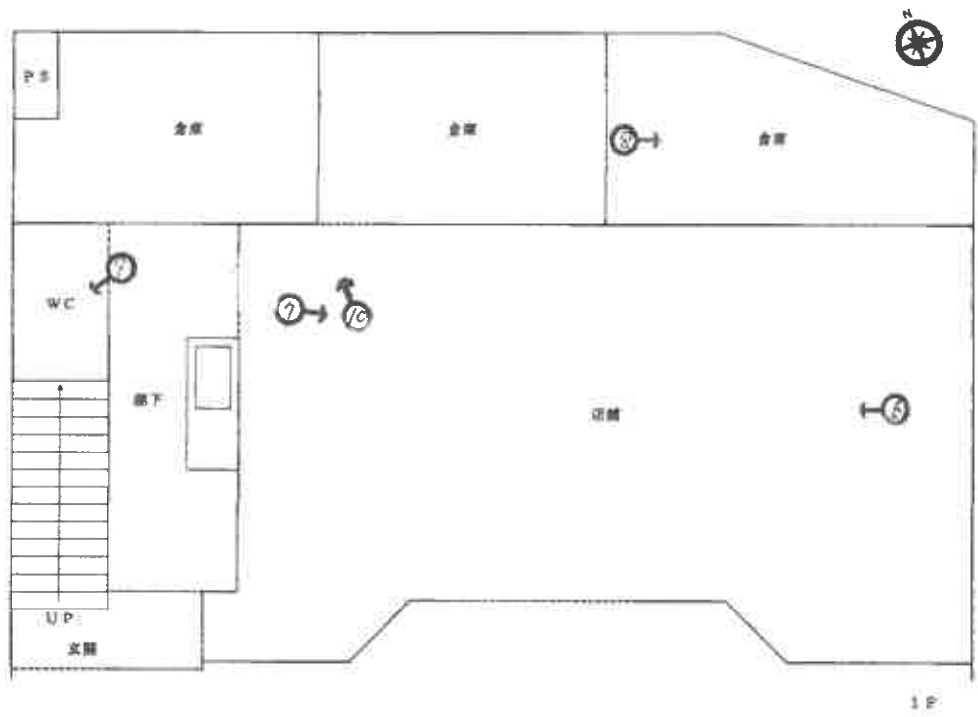
No. → 写真撮影位置・方向

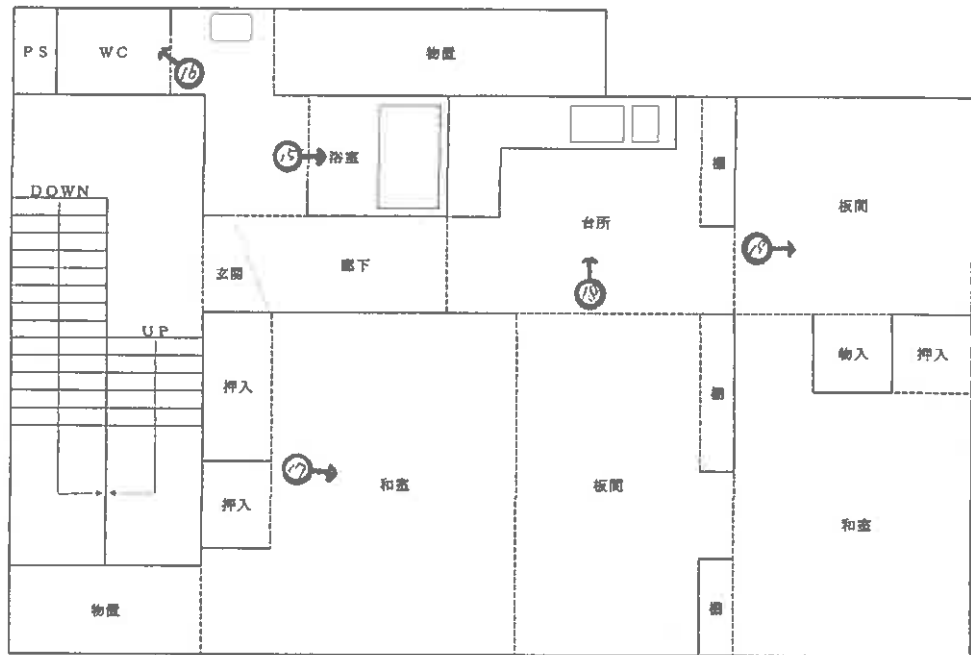


土地建物位置関係図

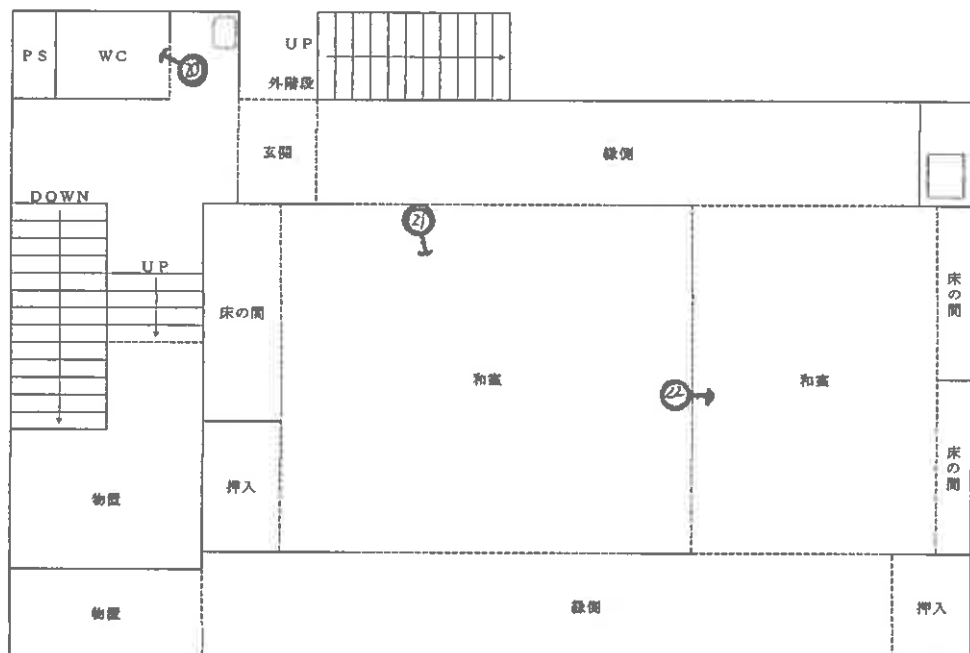


建物間取図

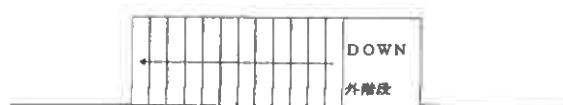




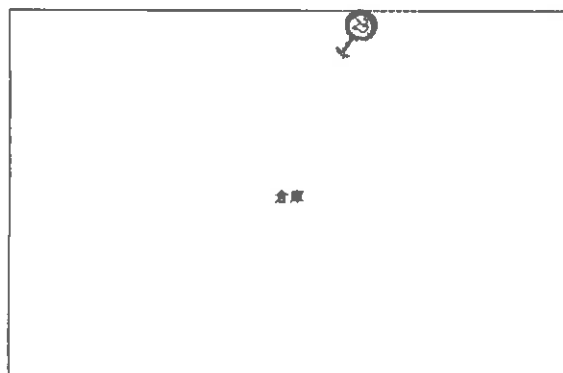
3 F



4 F



外廊下



5 F

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



令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 5 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 1,719,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 611,000円
物件2(土地)	金 407,000円
物件3(土地)	金 39,000円
物件4(土地)	金 104,000円
物件5(建物)	金 558,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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 地積	三原市港町一丁目 602番6 宅地 40.76㎡	同左
2	所在地 地積	三原市港町一丁目 602番59 宅地 27.14㎡	同左
3	所在地 地積	三原市港町一丁目 602番138 宅地 2.61㎡	同左
4	所在地 地積	三原市港町一丁目 602番152 宅地 6.97㎡	同左
5	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	三原市港町一丁目602番地6 602番6 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1 階付4階建 1階 76.68㎡ 2階 72.65㎡ 3階 72.65㎡ 4階 12.94㎡ 地下1階 11.13㎡ 延べ 246.05㎡	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 ・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付5 階建 1階 76.68㎡ 2階 72.65㎡ 3階 72.65㎡ 4階 約69㎡ 5階 約27㎡ 地下1階 11.13㎡ 延べ 約329.11㎡
番号	特 記 事 項		
5	地下1階は、水没しており、現況確認できなかった。		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「三原」駅 南西方・直線距離約150m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗、事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域。		
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	市街化区域 商業地域 80% 400% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 77.48 m ²	間口 約 11.2 m 奥行 約 6.4～7.4 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北東側 約20m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 (建築基準法第42条1項道路)		
土地の利用状況等	現状は物件5の建物が存する。 隣地は駐車場、店舗等。 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 本物件内への引込	あり あり
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり なし
特 記 事 項	敷地全体（物件1～4）に建物（物件5）が建っている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	物件5 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 41 年 1 月 10 日 新築 経 過 年 数：約 60 年 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： ビニールクロス、板張等 天 井： 石膏ボード、板張等 床： モルタル、フロアタイル、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：店舗・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	地下1階は、水没しており、現況確認できなかった。 外壁、天井、内壁、床に破損の箇所が複数見られる。 三原市建築指導課で聴取の結果、本件建物は建築時及び増築時には合法的に建てられているが、現行法の建蔽率及び容積率を超過する既存不適格建築物である可能性が高い旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 建築時、昭和41年2月9日付で完了検査済証交付あり。増築時、昭和46年8月13日付で建築確認済証交付あり。

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1～4）

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	115,000	0.97	40.76	0.30	1	1,364,000
2	115,000	0.97	27.14	0.30	1	908,000
3	115,000	0.97	2.61	0.30	1	87,000
4	115,000	0.97	6.97	0.30	1	233,000
一括価格（合計）						2,592,000

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20m舗装市道に略等高接面する地積約80㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（三原5-2）

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
161,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{140}$	115,000

◇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：

形 状	0.97
相乗積	0.97

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 5)

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
5	145,000	329.11	0.01	1	477,000

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
60 年	1 年	61 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

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	1,364,000	0.20	使用借権	273,000
2	908,000	0.20	使用借権	182,000
3	87,000	0.20	使用借権	17,000
4	233,000	0.20	使用借権	47,000
一括価格(合計)				519,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 20 %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	1,364,000	－ 273,000		0.80	0.70	611,000
2	908,000	－ 182,000		0.80	0.70	407,000
3	87,000	－ 17,000		0.80	0.70	39,000
4	233,000	－ 47,000		0.80	0.70	104,000
5	477,000	＋ 519,000	1.00	0.80	0.70	558,000
一括価格(合計)						1,719,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件 5 (建物) が既存不適格建築物で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（三原5-2）

所 在 : 三原市城町一丁目14番2「城町1-8-2」
価 格 : 161,000円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「三原」駅 南方 道路距離約70mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 北側20m市道
用 途 指 定 等 : 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地 域 の 概 要 : 中低層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,175,204 円	（1㎡当たり 77,900 円）、	課税地積	40.76 ㎡
物件2	2,114,206 円	（1㎡当たり 77,900 円）、	課税地積	27.14 ㎡
物件3	203,319 円	（1㎡当たり 77,900 円）、	課税地積	2.61 ㎡
物件4	542,963 円	（1㎡当たり 77,900 円）、	課税地積	6.97 ㎡
物件5	4,663,773 円	（1㎡当たり 15,285 円）、	課税床面積	305.12 ㎡

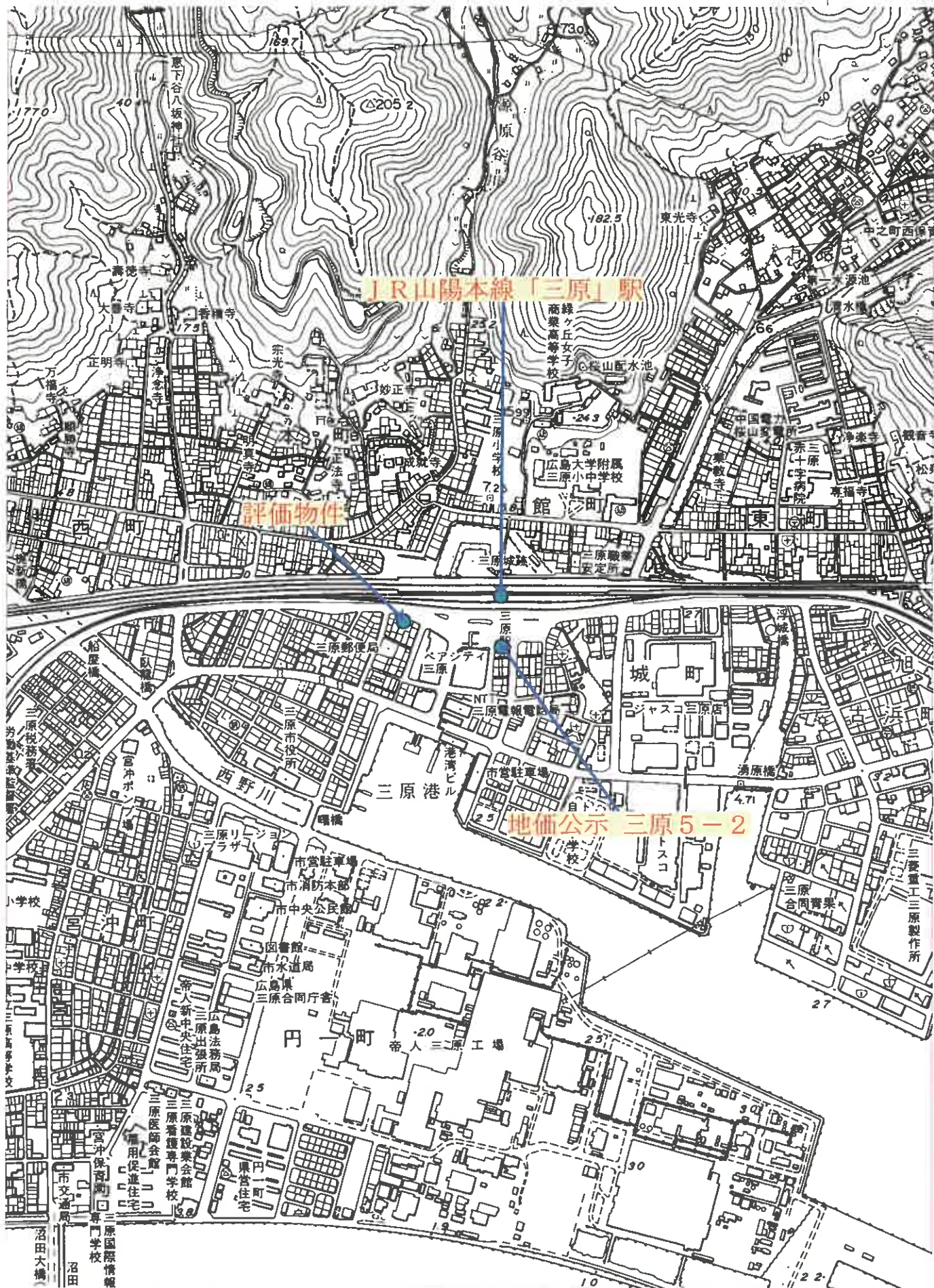
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図（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）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

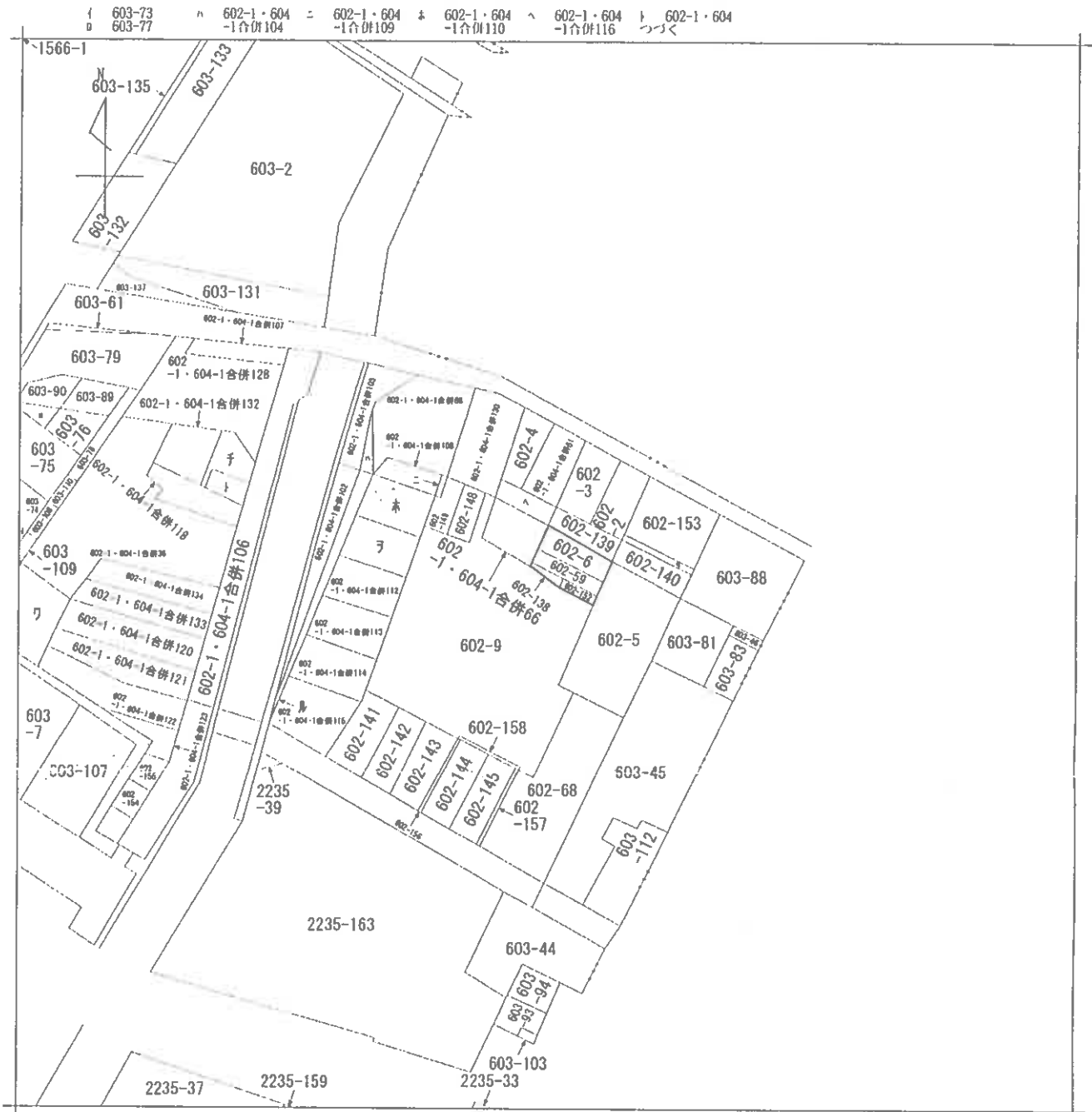
位置図



公図写し

表示年月日: 2025/04/16

A3をA4に縮小



請求部	所在	三原市港町一丁目				地番	602番138			
出力縮	縮尺不明	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	平成11年9月27日				備付年月日(原図)	昭和25年7月25日		補記事項		

登記年月日：昭和44年3月20日

0440010

5443.20

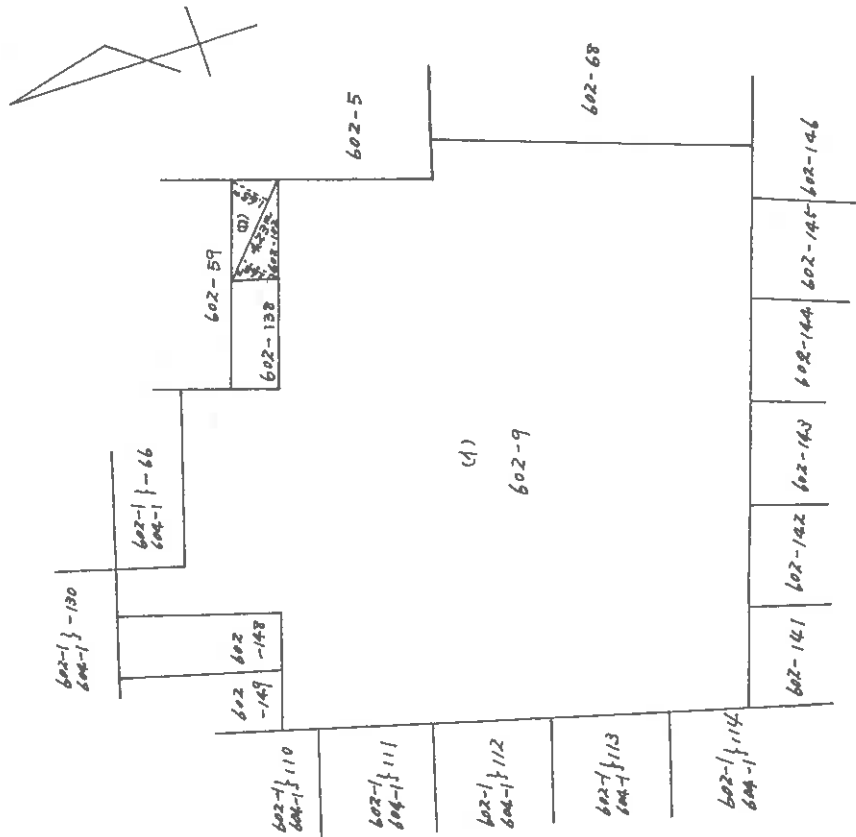
602-9
602-9-152
602-9-152-158

602-152

三原市港町一丁目

地積測量図

作製年月日	昭和四四年三月二日	作製者	
申請人			



求積 ④ 423^m × (165^m + 165^m) ÷ 2 = 69795^m²

④ 813.09^m² - ④ ⑤ = 806.1105^m²

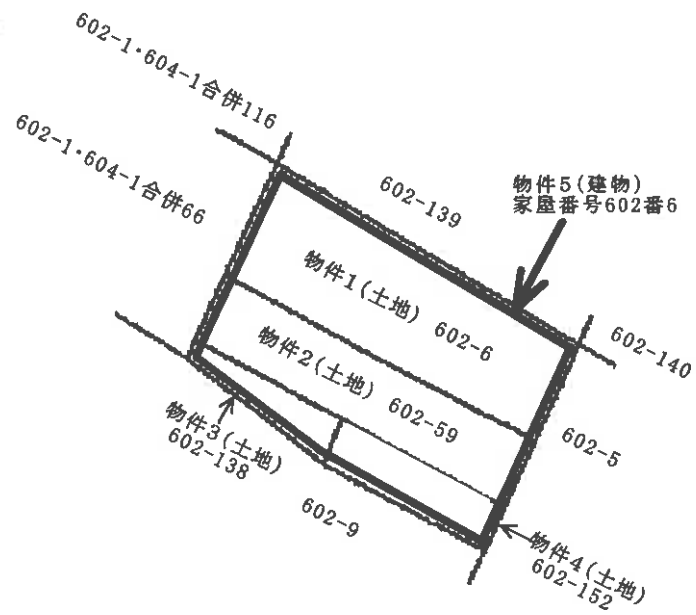
地積 ④ 6.97^m²

④ 806.11^m²

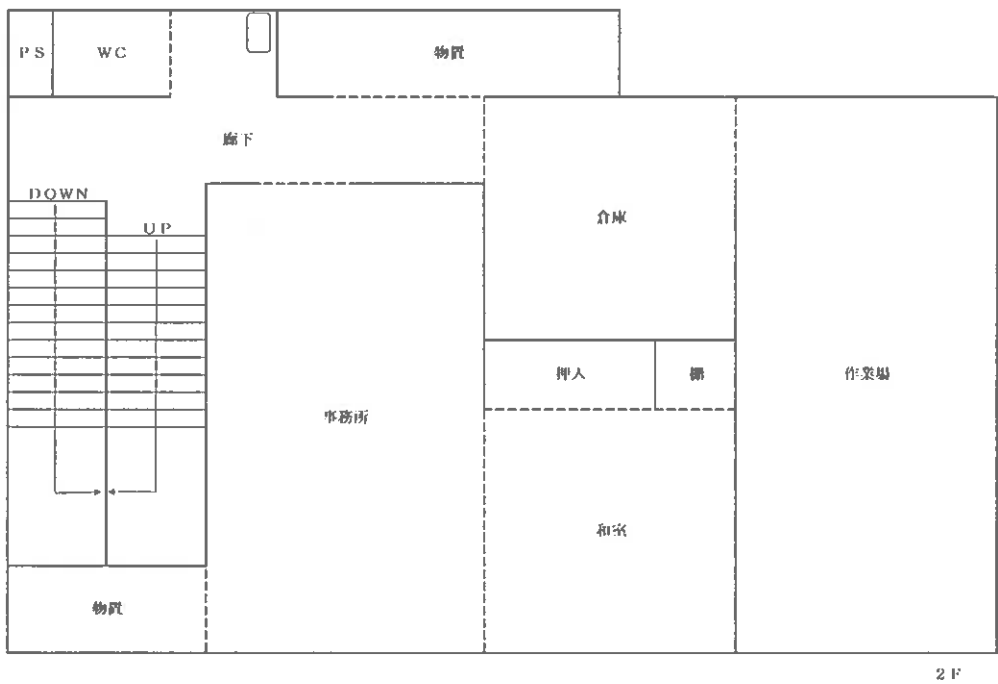
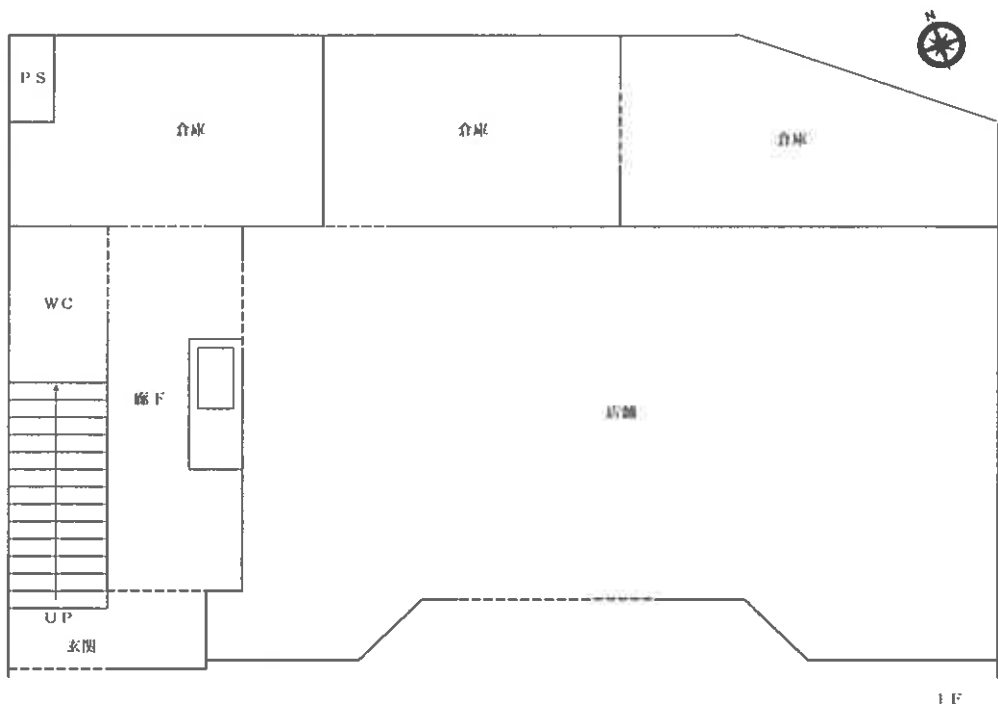
縮尺 1/200

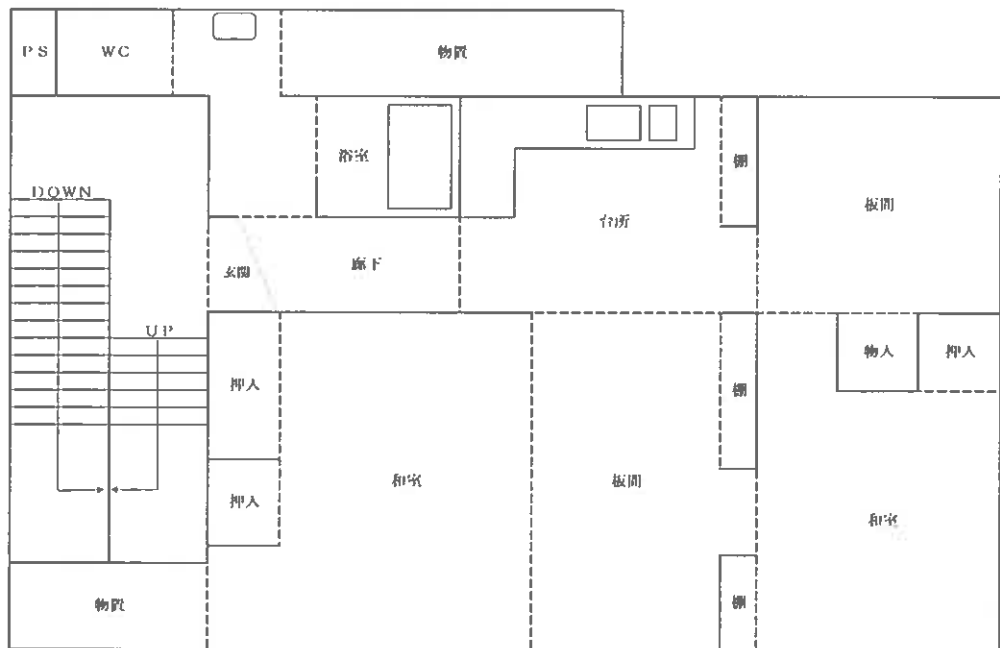
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

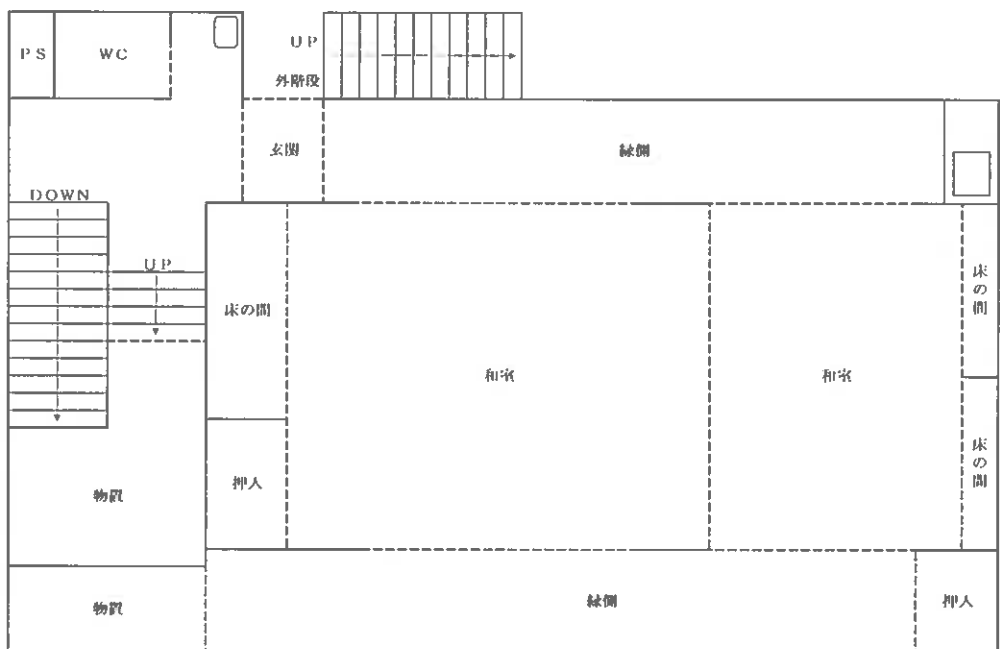


建物間取図





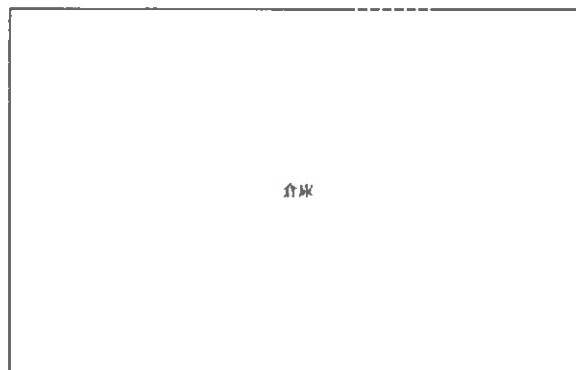
3 F



4 F



外廊下



5 F