

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 原 田 景 子

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	1,775,000 1,420,000	一括	360,000	37,543	0
1	297,000				
2	369,000				
3	431,000				
4	616,000				
5	62,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 三原市久井町和草字下宗森

地 番 1 1 0 6 8 番 6

地 目 雑種地

地 積 1 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

2 所 在 三原市久井町和草字下宗森

地 番 1 1 0 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 2 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

3 所 在 三原市久井町和草字下宗森

地 番 1 1 0 7 2 番 2

地 目 雑種地

地 積 4 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

4 所 在 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 0 番地 1、1 1 0
7 2 番地 2、1 1 0 7 2 番地 2 地先



物 件 目 録

家屋 番号 11070番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 284.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約275平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約10.5平方メートル

5 所 在 三原市久井町和草字下宗森11071番地1

家屋 番号 11071番1の1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 121.10平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 27 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 原 田 景 子

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 4, 5】

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 5】

売却基準価格は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 三原市久井町和草字下宗森

地 番 11068 番 6

地 目 雑種地

地 積 199 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

2 所 在 三原市久井町和草字下宗森

地 番 11070 番 1

地 目 宅地

地 積 412.00 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

3 所 在 三原市久井町和草字下宗森

地 番 11072 番 2

地 目 雑種地

地 積 481 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、雑種地

4 所 在 三原市久井町和草字下宗森 11070 番地 1、11072 番地 2、11072 番地 2 地先



物 件 目 録

家屋 番号 11070番1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 284.17平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 床 面 積 約275平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約10.5平方メートル

5 所 在 三原市久井町和草字下宗森11071番地1

家屋 番号 11071番1の1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 121.10平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



令和 6年（ケ）第 49号

令和 7年 2月27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 三原市久井町和草字下宗森
地 番 1 1 0 6 8 番 6
地 目 雑種地
地 積 1 9 9 平方メートル
- 2 所 在 三原市久井町和草字下宗森
地 番 1 1 0 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 三原市久井町和草字下宗森
地 番 1 1 0 7 2 番 2
地 目 雑種地
地 積 4 8 1 平方メートル
- 4 所 在 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 0 番地 1、1 1 0 7 2 番地 2、1 1 0 7 2 番地 2 地先
家屋 番号 1 1 0 7 0 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 8 4 . 1 7 平方メートル
- 5 所 在 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 1 番地 1
家屋 番号 1 1 0 7 1 番 1 の 1

物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	121.10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 1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件1～3）	
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 4, 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 (物件4(主)) ☒ 種類：倉庫 ☒ 床面積：約275㎡ (物件5) ☒ 種類：倉庫	
物件目録にない附属建物	☒ ある（物件4） 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約10.5㎡ ☒ ない（物件5）	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を 倉庫 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（物件5関係 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

目的外土地の概況 (物件 5 関係)			
所 在	広島県三原市久井町和草字下宗森		
地 番	11071番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	(公簿) 548.97平方メートル (□全部 ☒ 物件5の建物の敷地部分 約121.10平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
その他の事項			
☒ 関係人 (□ (建物所有者) ☒ A (目的外土地所有者)) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	平成14年 7月31日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □ 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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	□建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	□ない □ある (□平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	□ない □ある ()		
訴訟提起等	□ない □ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他	地代等の支払いは確認できない。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり □「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

公図の方位は現況と異なっており、公図を左に 90° 回転させると、現況の土地の並びにほぼ合致するが、公図と現況の土地の形状とは大きく異なっている。

物件 1, 2 の土地は一団の土地であり、里道を挟んで北側に存在する物件 3 の土地と共に物件 4 の建物の敷地及び資材置場として利用されている（本件土地）が、物件所在地に里道は確認できず、物件 1～3 の土地は、里道を取り込む形で一体利用されている。

上記のように、本件土地の範囲は明確には確定できないが、物件 1 及び物件 3 の土地の地積測量図並びに物件 4 及び物件 5 の建物の建物図面と物件所在地の状況を照合して、一体利用されている範囲の土地を本件土地のいちょうの形状（里道を除く）として、土地建物位置関係図を作成した。

物件 5 の建物は本件土地の東側隣地（11071-1）上に存在する。

物件 4 と 5 の建物は接合され一体利用されている。

物件 4 の建物の西側に、同建物の未登記附属建物が存在する。

物件 1, 2 の土地は、その南側を県道（11068-5, 11070-4 は広島県の山林として登記されている。）に接面している。

本件土地建物に、工場抵当法の対象として観るべき機械器具は存在しない。

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
■ A (目的外土地所有者)	物件 5 の建物は競売によって所有者会社が取得したものです。地代等をもらったことはありません。

執 行 官 の 意 見

所有者会社に対し照会書及び期日通知書を送付したが応答がなかった。

本件建物等に「完光興業(有)」、「KANKO」との表示があるが、所有者会社の旧商号は、完光興業(有)、完光興業(株)である。

物件 4, 5 の建物は、何者かが中古の家具等を置いて利用しているが、その利用者等関係者に出会うことができなかったため、所有者占有と認定した。

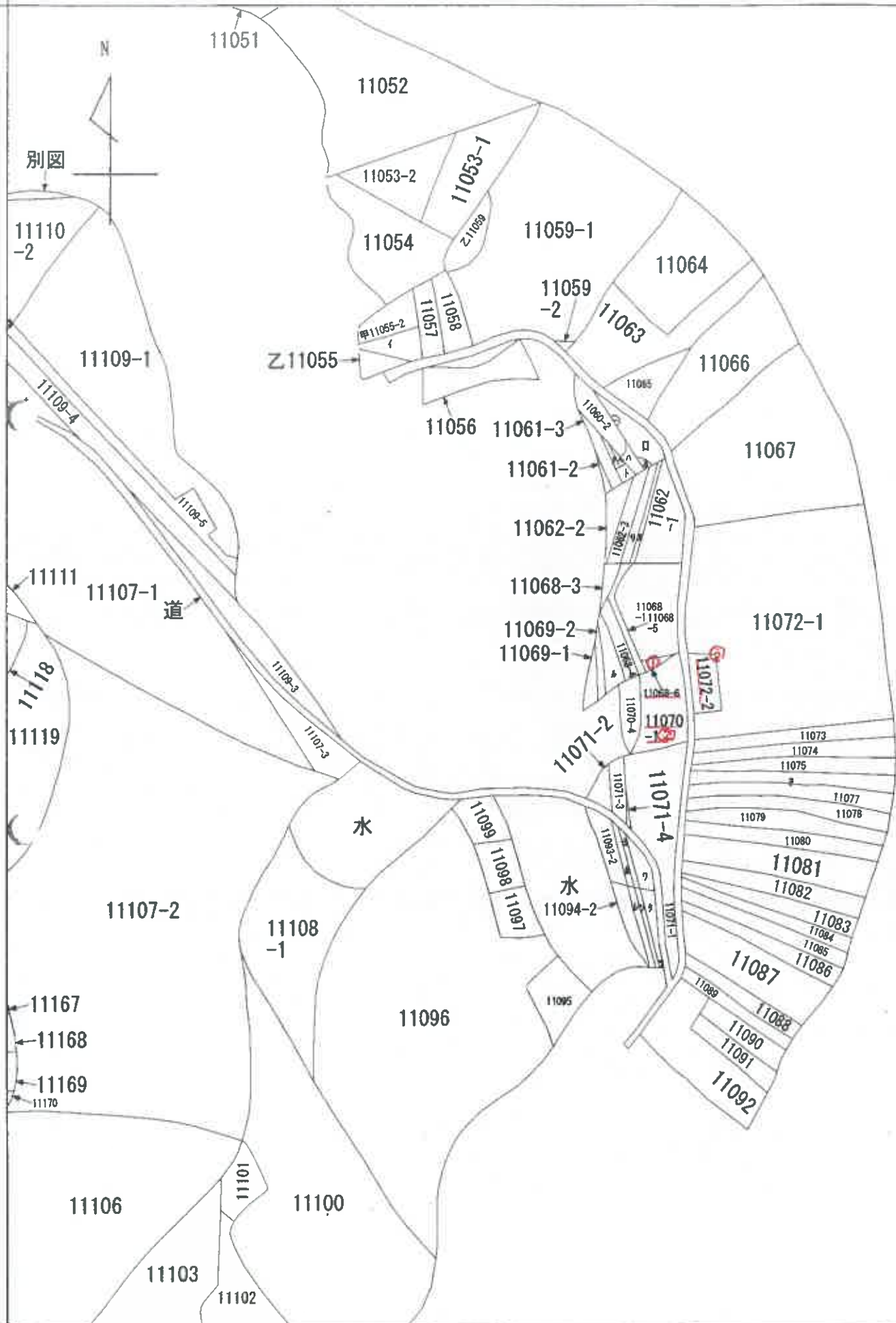
物件 4 の建物の西側のプレハブ建物については、利用されている形跡がないなど第三者の所有を窺わせる表徴がないことから、物件 4 の建物の未登記附属建物とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

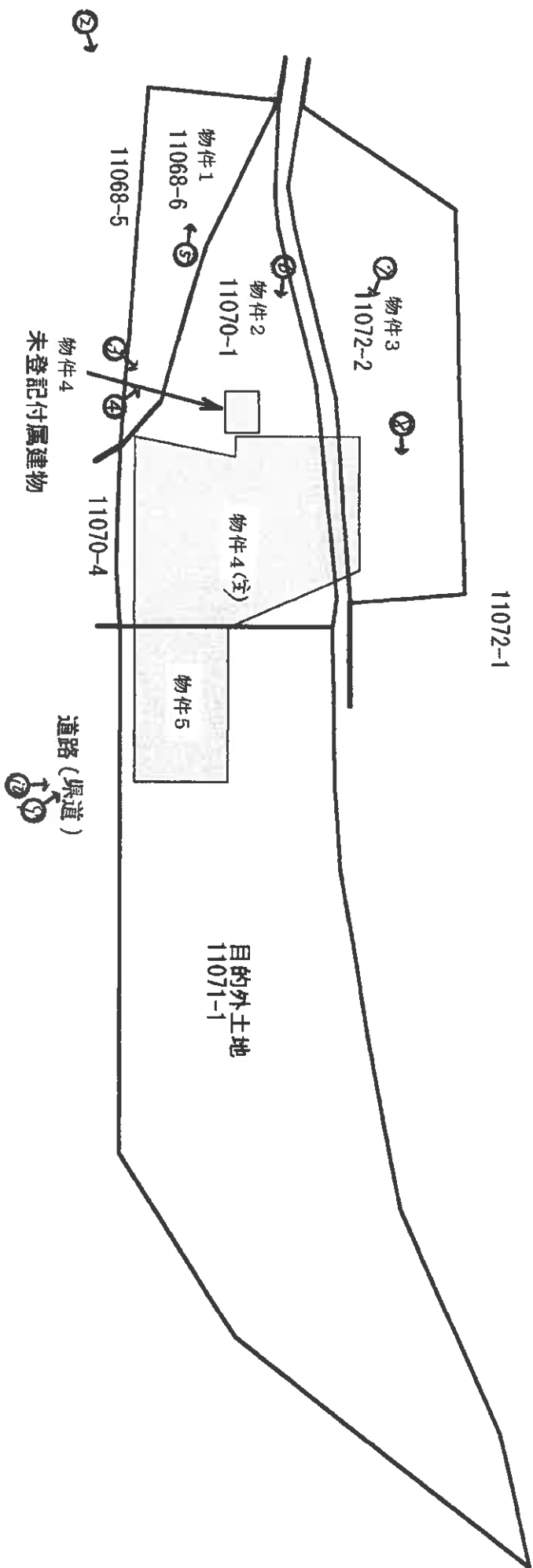
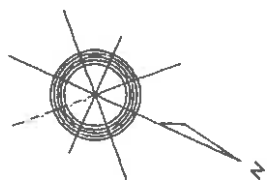
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月30日(土) 13:20-13:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年12月18日		照会書送付
6年12月23日 10:40-11:05	三原市役所	課税資料交付申請
6年12月23日 12:10-12:30	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年 1月17日		期日通知書送付
7年 1月31日 13:15-14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者会社兼占有者会社代表者及び 隣地所有者から占有状況等聴取
7年 2月13日 9:00- 9:15	広島法務局尾道支局	発令外建物の登記調査
(特記事項) ■ 令和 7年 1月31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 7年 1月31日 目的物件は不在であったので, 証人を立ち会わ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 甲11055-1 ハ 11060-3 ホ 11060-5 ト 11061-4 チ 11062-4 ツ 11068-2
 11060-1 11060-4 11061-1 11061-5 11062-5 つづく



土地建物位置関係図



建物間取図

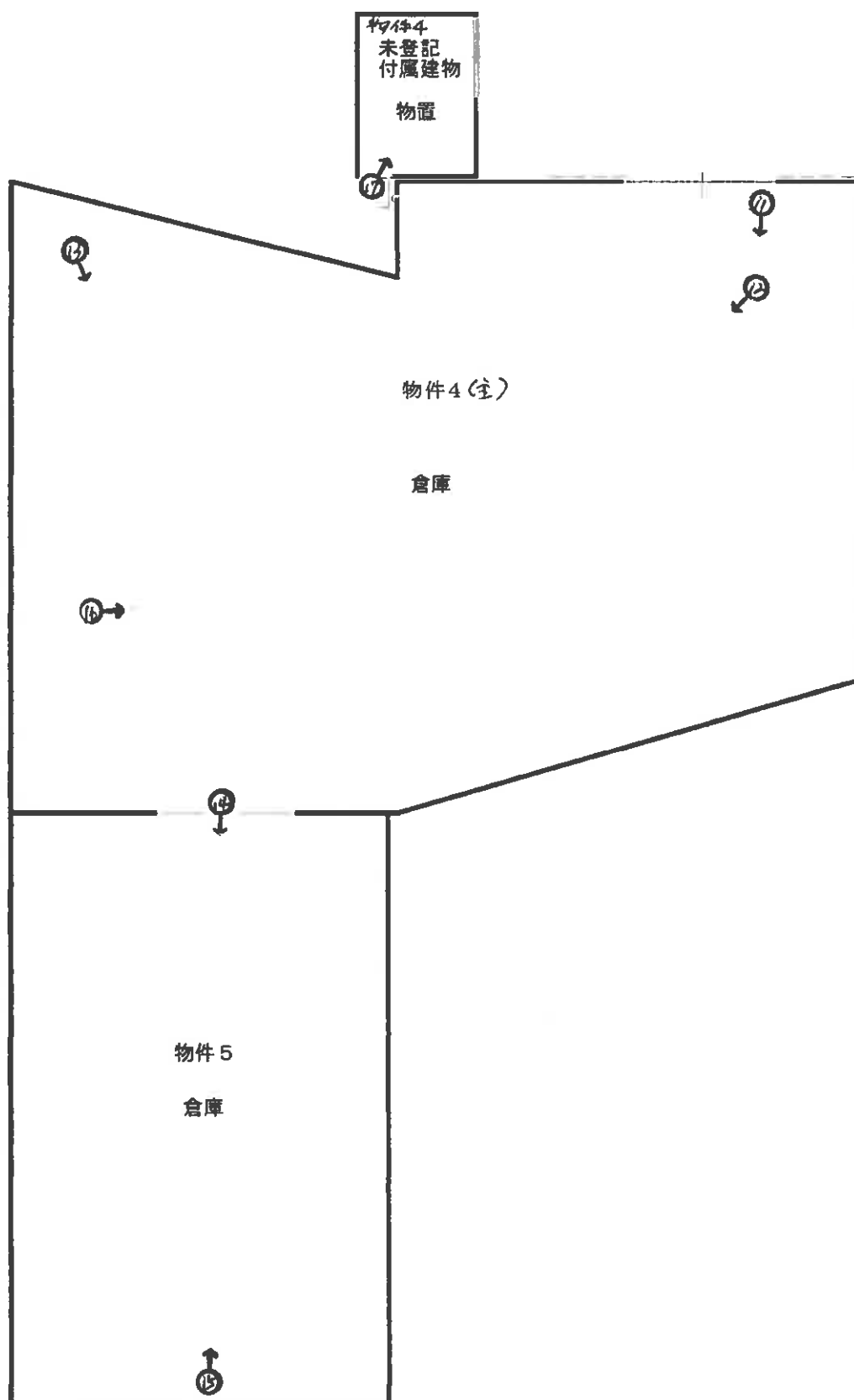


写真1

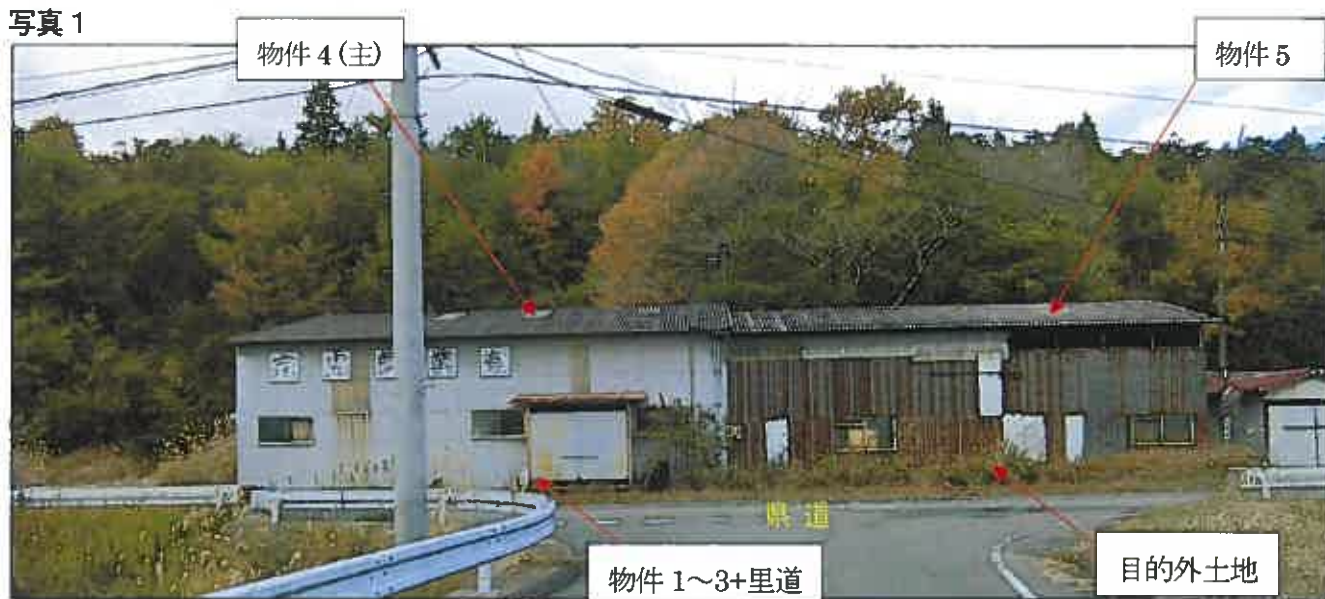


写真2



写真3

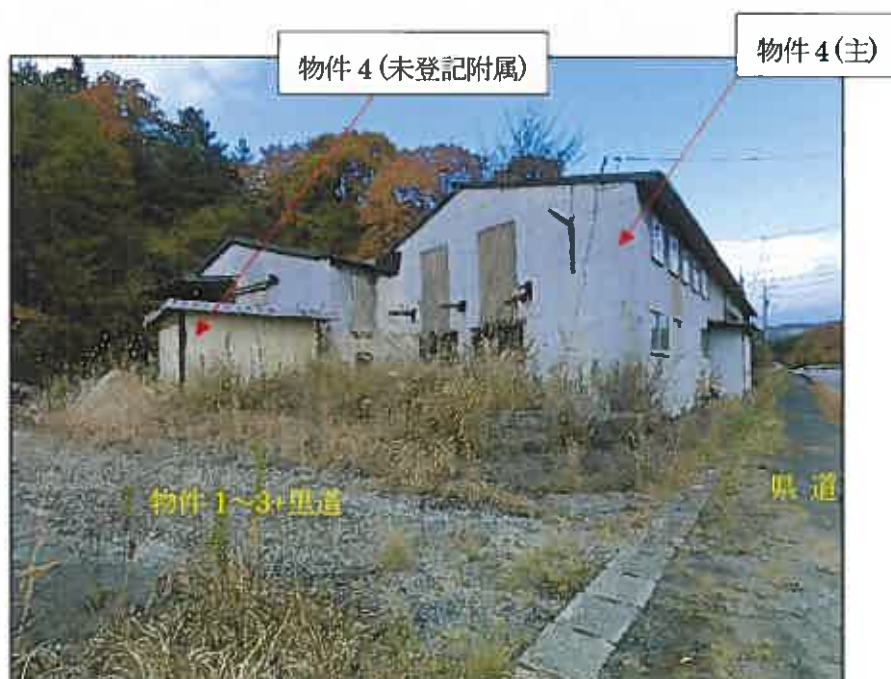


写真4



写真5



写真6



物件4(主)

物件4(未登記附属)

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



令和 6 年(ケ) 第 49 号
令和 7 年 1 月 31 日現地調査
令和 7 年 2 月 25 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 1,775,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 297,000円
物件 2 (土地)	金 369,000円
物件 3 (土地)	金 431,000円
物件 4 (建物)	金 616,000円
物件 5 (建物)	金 62,000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2、3の内訳価格は物件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り、物件5の内訳価格は目的外土地の敷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 地 地 地	在 番 目 積 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 6 8 番 6 雑種地 199m ²	宅地・雑種地
2	所 地 地 地	在 番 目 積 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 0 番 1 宅地 412.00m ²	宅地・雑種地
3	所 地 地 地	在 番 目 積 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 2 番 2 雑種地 481m ²	宅地・雑種地
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 0 番地 1、1 1 0 7 2 番地 2、 1 1 0 7 2 番地 2 先 1 1 0 7 0 番 1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 284.17m ²	倉庫 約275m ² (未登記附属建物) 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：約10.5m ²
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 三原市久井町和草字下宗森 1 1 0 7 1 番地 1 1 1 0 7 1 番 1 の 1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 121.10m ²	倉庫
番号	特 記 事 項		
5	物件 5 の建物は、下記の目的外土地上に存在する。 所在：三原市久井町和草字下宗森 地番：11071番1 地目：宅地 地積：548.97m ²		
4、5	物件 4 と 5 の建物は接合され、一体利用されている。		
4、5	工場内にある機械器具類は、市場価値が著しく低いものであると判断した。		

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）

位 置 ・ 交 通	「下泉」バス停東方・直線距離約480m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅、事業所等が散在する地域。		
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 — — — — 特定盛土等規制区域、一部土砂災害警戒区域、一部土砂 災害特別警戒区域	
画 地 条 件	規模 1,092.00 m ²	間口 約 49 m 奥行 約 31 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8.5m 舗装国道	高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	物件1の現状は資材置場。物件2の現状は物件4の建物および未登記附属 建物が存する。物件3の現状は物件4の建物が存する。 隣地は住宅、山林等。 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	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	物件2と物件3の間に里道が介在している。 本件土地の北側一部（約40%程度）に土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の 崩壊）、本件土地の中央部分一部（約30%程度）に土砂災害警戒区域（急 傾斜地の崩壊）の指定あり。 廃材やガスボンベ等が放置されている。 公図の方位及び形状は、現況と異なる。		

2 土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	「下泉」バス停東方・直線距離約520m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅、事業所等が散在する地域。		
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 — — — — 特定盛土等規制区域	
画 地 条 件	規模 548.97 m ²	間口 約 48 m 奥行 約 20 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8.5m 舗装国道	高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は物件5の建物および目的外建物が存する。 隣地は事業所、山林等。 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 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	公図の方位及び形状は、現況と異なる。		

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	物件4 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 3 年 12 月 1 日 新築 平成 4 年 12 月 10 日 増築 経 過 年 数：約 33 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： スレート等 内 壁： なし 天 井： なし 床： モルタル等 設 備： 電気等 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：倉庫 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	外壁等に破損あり。

区 分	物件 4 未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不明 経 過 年 数：不明 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： サイディング等 内 壁： 合板等 天 井： ボード等 床： ボード等 設 備： なし 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：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。

4 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 53 年月日不詳新築 経過年数：約 46 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： スレート等 内 壁： なし 天 井： なし 床 ： モルタル等 設 備： 電気等 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：倉庫 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	外壁等に破損あり。

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1～3及び目的外土地）

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	5,600	0.68	199.00	0.80	1	606,000
2	5,600	0.68	412.00	0.80	1	1,255,000
3	5,600	0.68	481.00	0.80	1	1,465,000
目的外土地	5,600	0.97	121.10	0.80	1	526,000

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8.5m舗装県道に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（三原（県）-4）

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
7,750	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{137}$	5,600

◇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1～3】

規 模	0.95
里道介在	0.98
形 状	0.98
土砂災害特別警戒区域等	0.75
相乗積	0.68

【目的外土地】

形 状	0.97
相乗積	0.97

ウ 地 積：物件1～3は、登記数量による。

目的外土地については、物件5の敷地部分とした。

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 4、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
4 主である建物	60,000	275.00	0.01	1	165,000
4 未登記附属建物	50,000	10.50	0.01	1	5,000
物件 4 合計					170,000
5 主である建物	60,000	121.10	0.01	1	73,000

ウ 現価率：

【物件 4 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
33 年	1 年	34 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

【物件 4 未登記附属建物】

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を 1 % と査定した。

【物件 5 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
46 年	1 年	47 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2、3の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
2	1,255,000	0.40	法定地上権	502,000
3	1,465,000	0.40	法定地上権	586,000
物件2、3合計				1,088,000
目的外土地	526,000	0.10	場所的利益	53,000

イ 土地利用権等割合：物件2、3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

目的外土地の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	606,000	± 0	1.00	0.70	0.70	297,000
2	1,255,000	－ 502,000		0.70	0.70	369,000
3	1,465,000	－ 586,000		0.70	0.70	431,000
4	170,000	＋ 1,088,000	1.00	0.70	0.70	616,000
5	73,000	＋ 53,000	1.00	0.70	0.70	62,000
一括価格(合計)						1,775,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件5の建物が目的外土地上に存する点、廃材やガスボンベ等が放置されている点等を考慮した。

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 地価調査価格（三原（県）-4）

所 在 : 三原市久井町坂井原字清水頭2769番2外
価 格 : 7,750円/㎡
位 置 : 「坂井原」バス停の東方に近接する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 441㎡
供給処理施設 : なし
接 面 街 路 : 南西側9m国道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 国道沿いの農地の中に農家住宅、店舗等が散在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	2,720 円	（1㎡当たり 14 円）、	課税地積	199.00 ㎡
物件2	1,379,376 円	（1㎡当たり 3,348 円）、	課税地積	412.00 ㎡
物件3	5,379 円	（1㎡当たり 11 円）、	課税地積	481.00 ㎡
物件4（主である建物）	1,360,874 円	（1㎡当たり 4,789 円）、	課税床面積	284.17 ㎡
（未登記附属建物）	14,460 円	（1㎡当たり 1,495 円）、	課税床面積	9.67 ㎡
物件5	347,373 円	（1㎡当たり 2,737 円）、	課税床面積	126.90 ㎡

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「地形図」1/30,000、三原市「白図」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 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



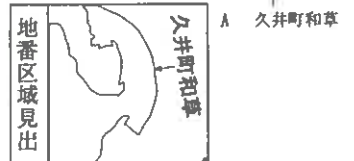
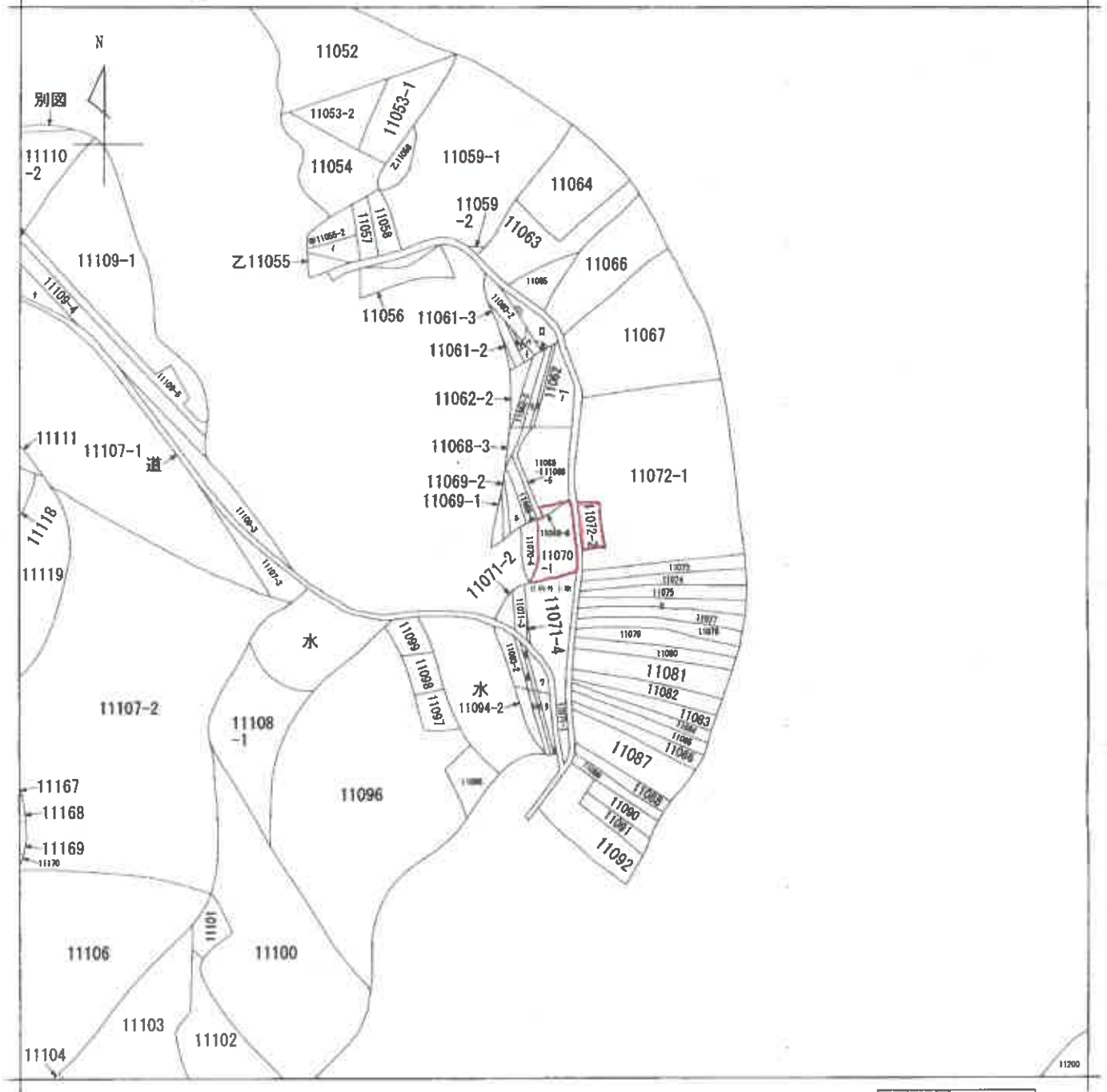
位置図



公図写し

A3をA4に縮小

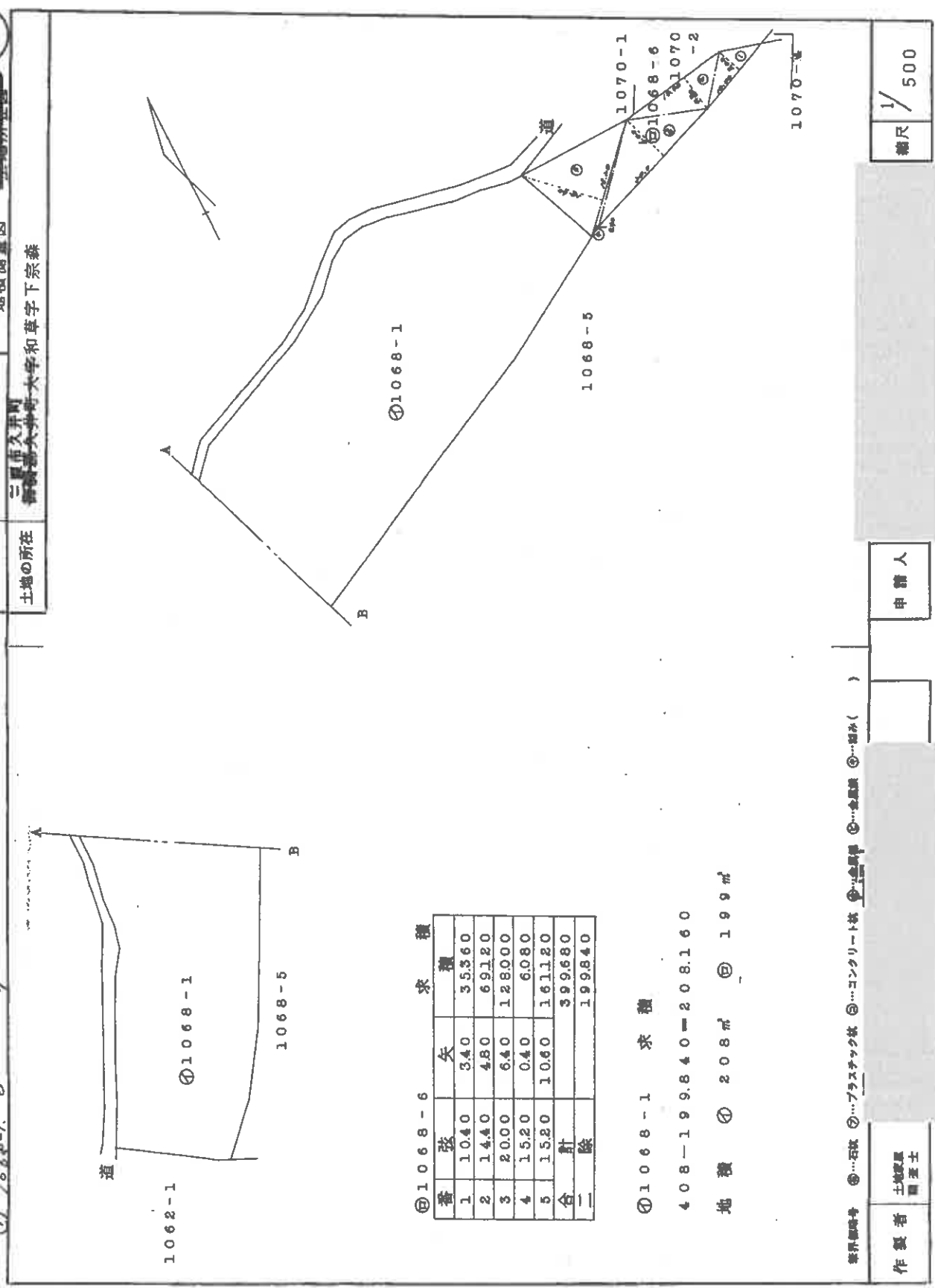
イ 甲11055-1 ハ 11060-3 ア 11060-5 ト 11061-4 ヨ 11062-4 ア 11068-2
 □ 11060-1 ニ 11060-4 ケ 11061-1 テ 11061-5 ヌ 11062-5 ッ 11068-2



請求部	所在	三原市久井町和草字下宗森				地番	11070番1			
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				補付年月日(原図)				補記事項		

③ 1068-1
② 1068-1-6
① 1068-1-6

地番 1068-6
土地の所在 三原市久井町 新築部大井町 大字和草字下宗森



④ 1068-6 求 積			
番	弦	矢	積
1	1040	340	35360
2	1440	480	69120
3	2000	640	128000
4	1520	040	6080
5	1520	1060	161120
合 計			399680
二 除			199840

④ 1068-1 求 積
408-199840=208.160
地 積 ④ 208㎡ ⑤ 199㎡

境界線 ①...石杭 ②...プラスチック杭 ③...コンクリート杭 ④...金目 ⑤...金目 ⑥...金目 ⑦...金目 ⑧...金目 ⑨...金目 ⑩...金目

作製者 土地測量 調査士	申請人
--------------------	-----

縮尺 1/500

登記年月日：平成4年1月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

③ 1072
② 1072-1-2 H 4.14
① 1072-1-2 ✓

0903120

地 番 1072-2

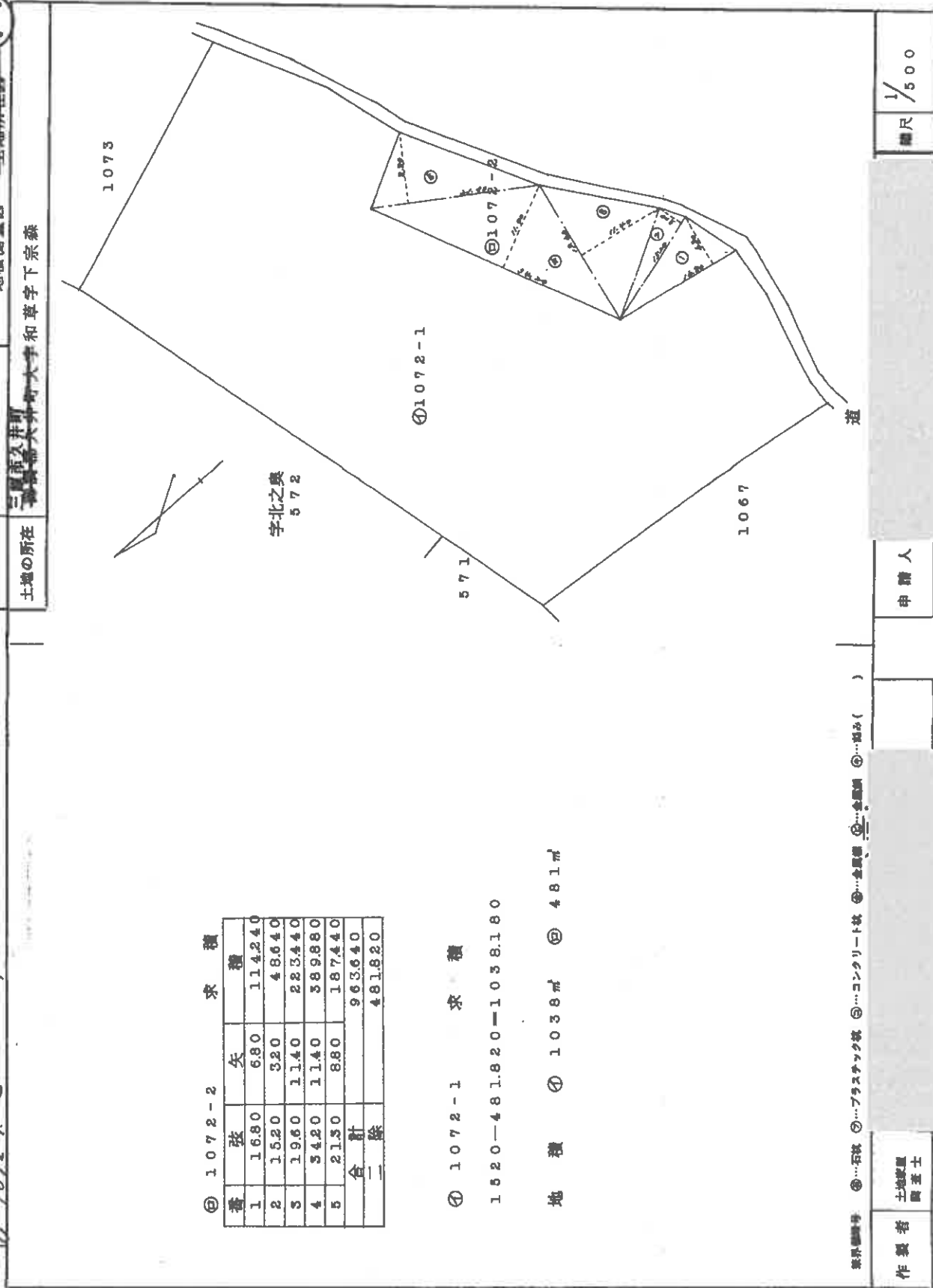
地籍測量図 土地所有権

土地の所在 三原市久井町 三原市立第一中学校 和草字下宗森

② 1072-2 求 積		
番	弦	矢
1	1680	680
2	1520	320
3	1960	1140
4	3420	1140
5	2130	880
合 計		963640
二 除		481820

④ 1072-1 求 積
1520-481820=1038180

地 積 ① 1038㎡ ② 481㎡



境界線 ①...石垣 ②...プラスチック板 ③...コンクリート板 ④...土垣 ⑤...土垣 ⑥...土垣 ⑦...土垣 ⑧...土垣 ⑨...土垣 ⑩...土垣

作製者 土地測量 調査士

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年2月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3をA4に縮小

0908067

45.2.18
5

家屋番号 1070番1

各階平面図 建物図面

建物の所在 三原市久井町一丁目
一畑南大井野大寺和草字下宗森1070番地1、1072番地2
1072番地2部分

各階平面図

建物図面

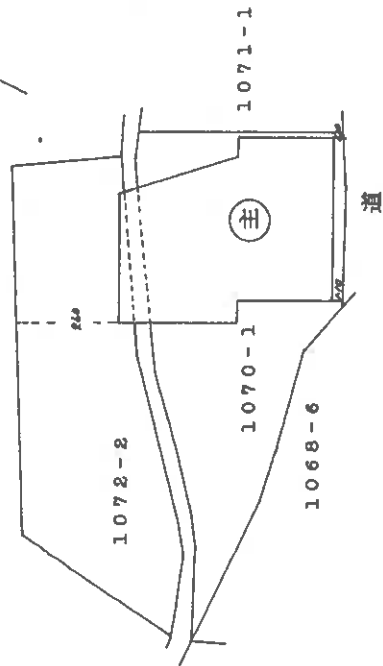
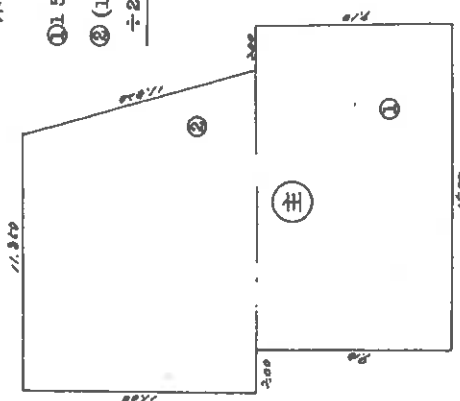
床面積求積

①15.00×9.10=136.50

②(11.850+15.00)×11.00
÷2=147.675

計 284.175

床面積 284.17㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成4年4月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

0908068

44.423 9

家屋番号

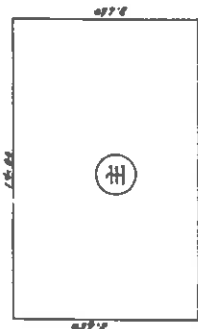
1071番1の1

建物の所在

三好市久野町 柳井部大字下宗森1071番地1

各 附 平 面 図

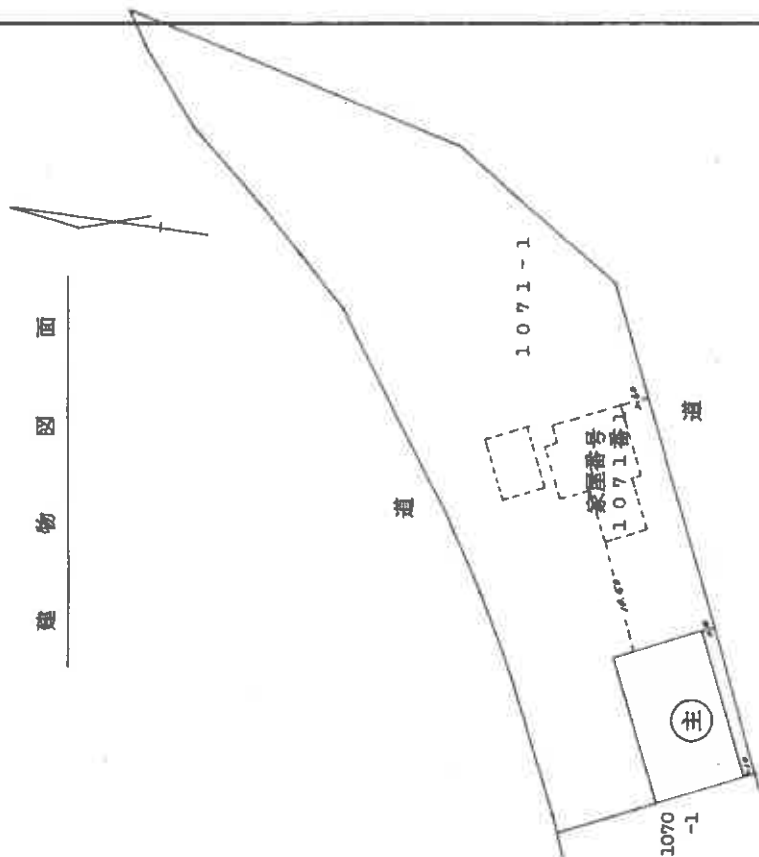
建 物 図 面



床面積求積

8.650×14.00＝121.10

121.10㎡



作製者

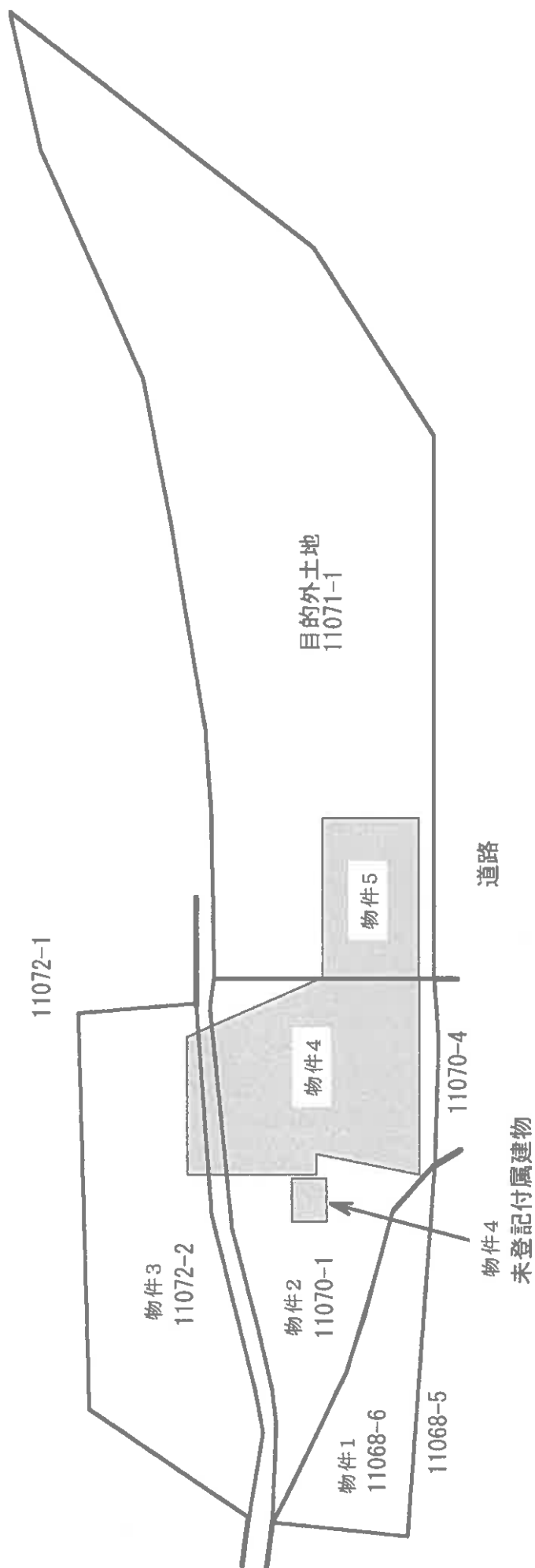
縮尺 1/250

申請人

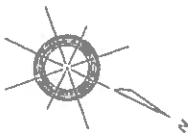
縮尺 1/500

(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



未登記
付属建物
物置

物件4

倉庫

物件5

倉庫