

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 8年 5月25日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 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 8年 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 8年 7月 9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 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 8年 5月25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 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.34平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.71平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 114.04平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.23平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.75平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 三原市城町一丁目18番地10、18番地18

家屋 番号 18番18の2

種 類 ホテル・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積

1階	279.71平方メートル
2階	279.74平方メートル
3階	273.98平方メートル
4階	273.98平方メートル
5階	261.88平方メートル
6階	80.11平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月16日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡邊 佑太

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～6】
株式会社ベイサイドグループが、本件所有者との間のホテル運営に係る業務委託契約に基づき占有している。

 - 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市城町一丁目
18番10
宅地
261.34平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市城町一丁目
18番11
宅地
234.71平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市城町一丁目
18番17
宅地
114.04平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市城町一丁目
18番18
宅地
132.23平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市城町一丁目
18番25
宅地
29.75平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在	三原市城町一丁目18番地10、18番地18		
家屋 番号	18番18の2		
種 類	ホテル・店舗		
構 造	鉄骨造陸屋根6階建		
床 面 積	1階	279.71	平方メートル
	2階	279.74	平方メートル
	3階	273.98	平方メートル
	4階	273.98	平方メートル
	5階	261.88	平方メートル
	6階	80.11	平方メートル



令和 7年 (ケ) 第 50号

令和 8年 3月 25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 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.34平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.71平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 114.04平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.23平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三原市城町一丁目 |
| | 地 | 番 | 18番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.75平方メートル |



物件目録

6 所 在	三原市城町一丁目18番地10、18番地18		
家屋 番号	18番18の2		
種 類	ホテル・店舗		
構 造	鉄骨造陸屋根6階建		
床 面 積	1階	279.71	平方メートル
	2階	279.74	平方メートル
	3階	273.98	平方メートル
	4階	273.98	平方メートル
	5階	261.88	平方メートル
	6階	80.11	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	広島県三原市城町一丁目5番8号										
土地	物件 1～5										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1～5） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）										
形状	<input checked="" type="checkbox"/> （物件 2,3,5）公図（地図に準ずる図面）のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> （物件 1,4）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 上記の者が本件土地（物件 1, 4）上に下記建物を所有して、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（物件 2, 3, 5） <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 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 6										
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が異なる（ <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td></td><td>構造：</td></tr> <tr><td></td><td>床面積：</td></tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：				
{	種類：										
	構造：										
	床面積：										
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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（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										

(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 1～6 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"/> 株ベイサイドグループ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 (物件 2, 3, 5) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> ホテル (物件 6)	
■関係人 (■管理会社代表者 <input type="checkbox"/> () の陳述 / ■提示文書 (回答書 (占有会社)) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 業務委託	
占有開始時期	令和 4年 3月18日	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	令和 4年 3月18日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 不詳
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	令和 7年11月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年11月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	委託者	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	受託者	<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 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, 4の土地は一団の土地(本件敷地)であり, 物件6の建物の敷地として利用されている。

物件2, 3, 5の土地は一団の土地(本件駐車場)であり, 駐車場として利用されている。

本件敷地及び本件駐車場は, その南東側及びその北西側を市道(公図上は地番の記載のない狭長地)に接面している。

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
■管理会社(㈱ディベックス)代表者	<p>本件建物及び本件駐車場は, (㈱日農(所有者会社)が(㈱ベイサイドグループ(占有者会社)にホテル事業を業務委託し, 令和4年3月18日から同社がホテル業を営んでいます。両社の代表者が同一人であったためか契約書は確認できていません。</p> <p>当社(㈱ディベックス)は, 令和7年11月13日に, 両社との間でホテルの運営, 保守管理等についての業務委託を結び, 同日, 本件建物内の備品の譲渡(有償)を受けました。</p> <p>消防から誘導灯の修繕の指導を受けています。</p> <p>413号室の洗面の配管から水漏れがあり, 修繕しているところです。</p>

執行官の意見

本件土地建物には, 管理会社代表者の陳述に沿った占有が認められた。

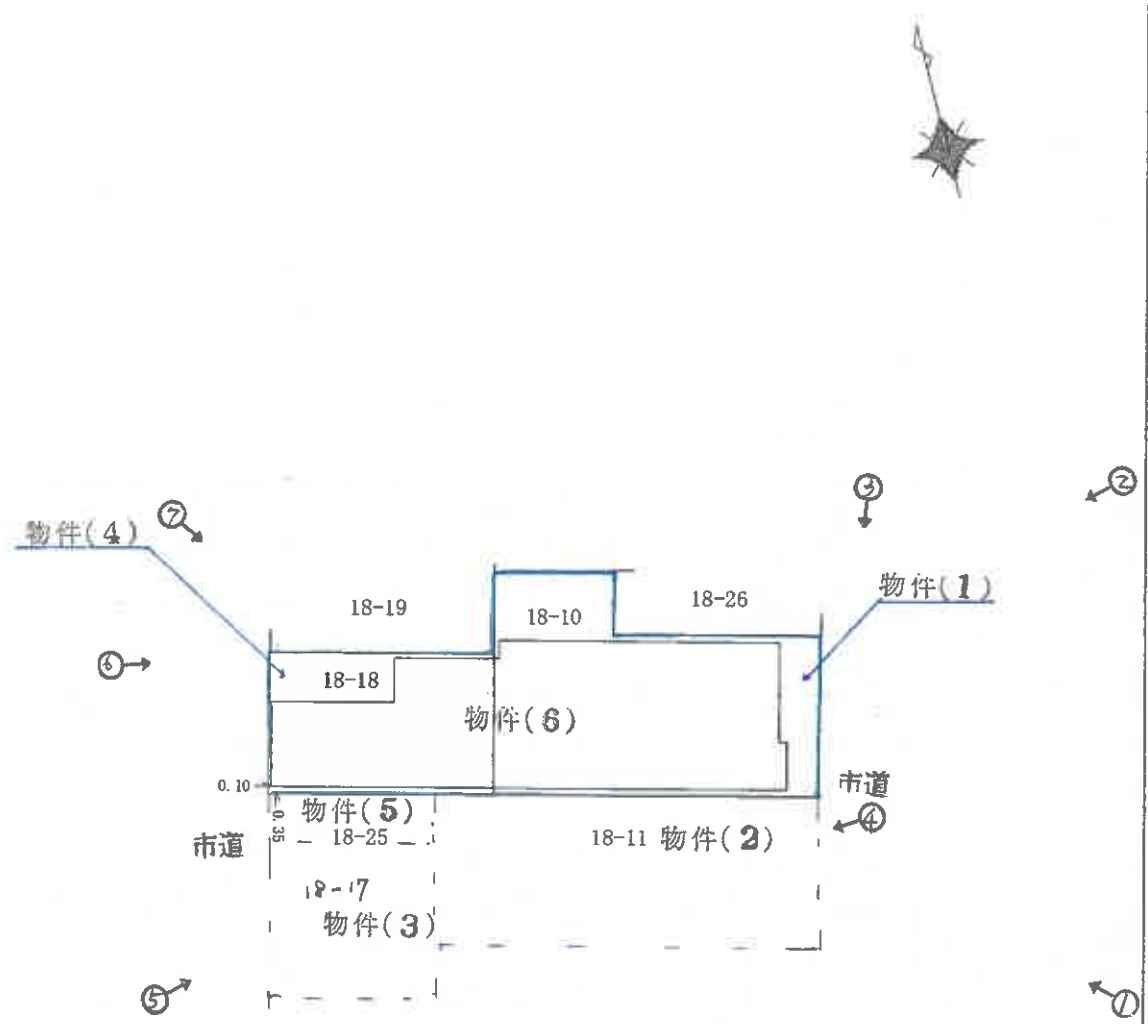
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月25日	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年12月25日 11:00-11:25	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 占有会社従業員から占有状況等聴取
7年12月25日		賃借権等照会書送付 (所有者, 占有者)
8年 2月20日 12:25-14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 占有会社従業員と面談
8年 3月10日	広島法務局福山支局	履歴事項全部証明書(法人) 交付申請
8年 3月13日 15:00-15:10		管理会社代表者から占有状況等電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月20日 目的物件(店舗部分)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, 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"/> 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

地図に準ずる図面



家屋番号	18番18の2	建 物 図 面 各 階 平 面 図
建物の所在	三原市城町一丁目18番地10、18番地18	



250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	-----	----	---------

建物間取図

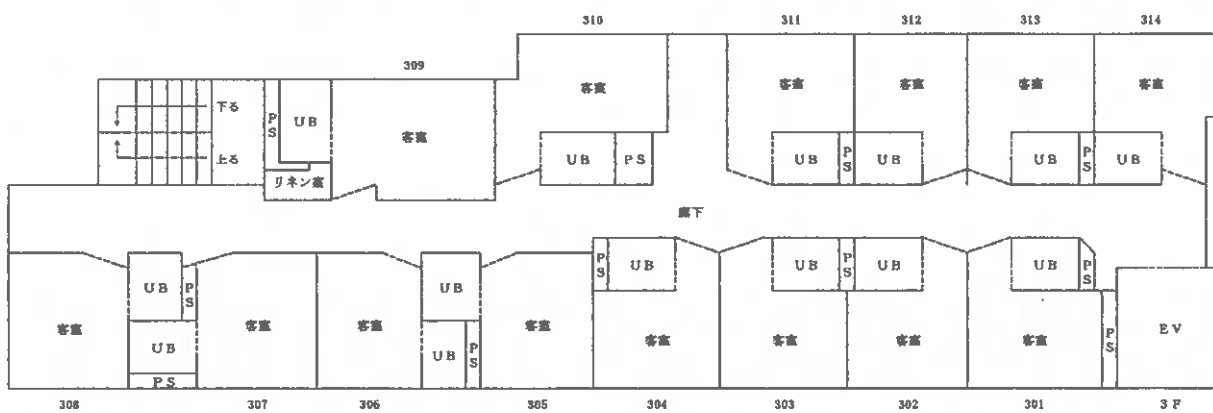
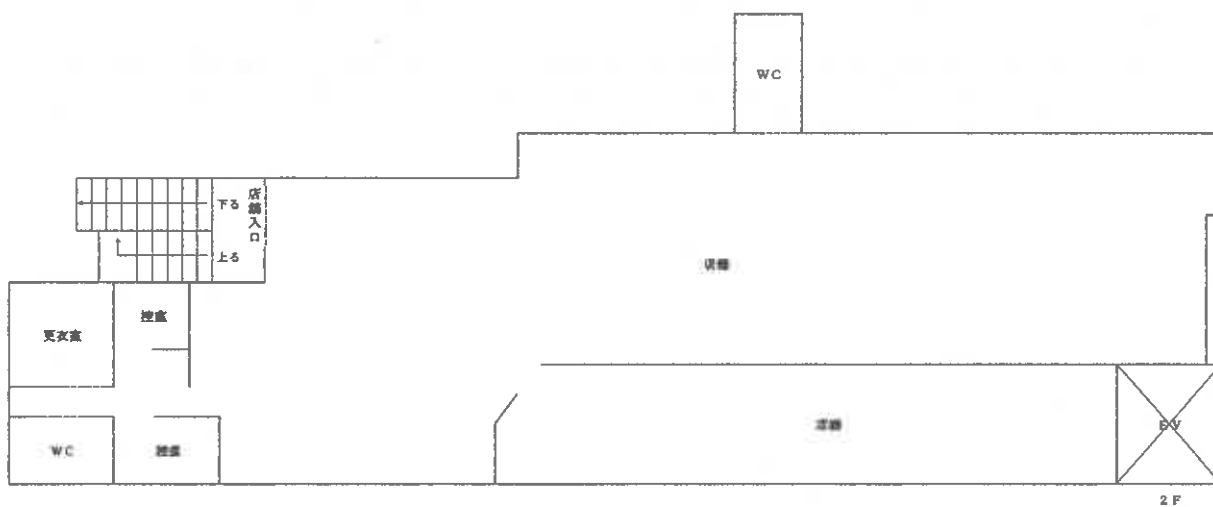
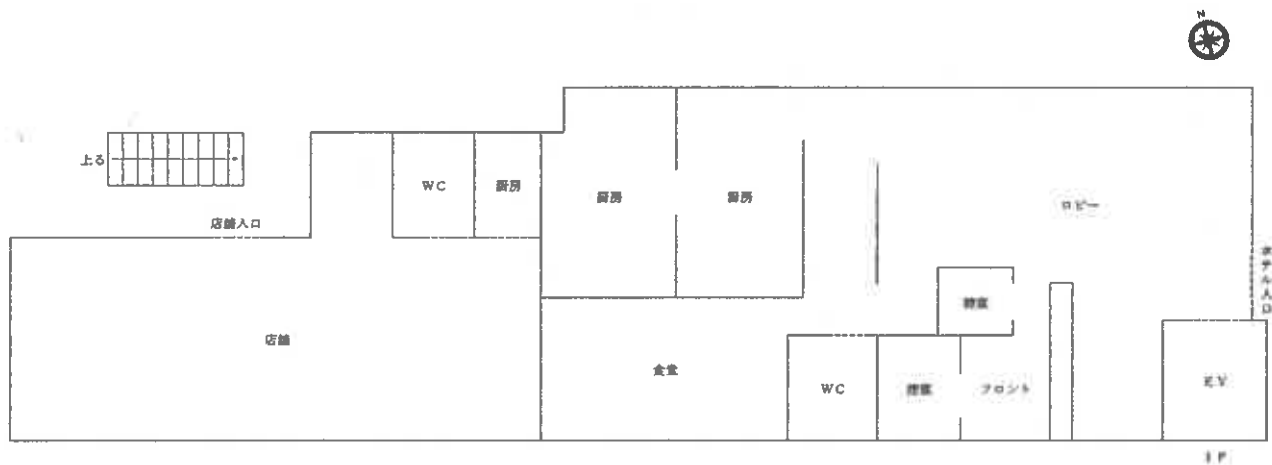


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



(店舗1階)
写真8



写真9



写真 10



写真 11



写真 12



(店舗2階)
写真 13



写真 14



写真 15



写真 16

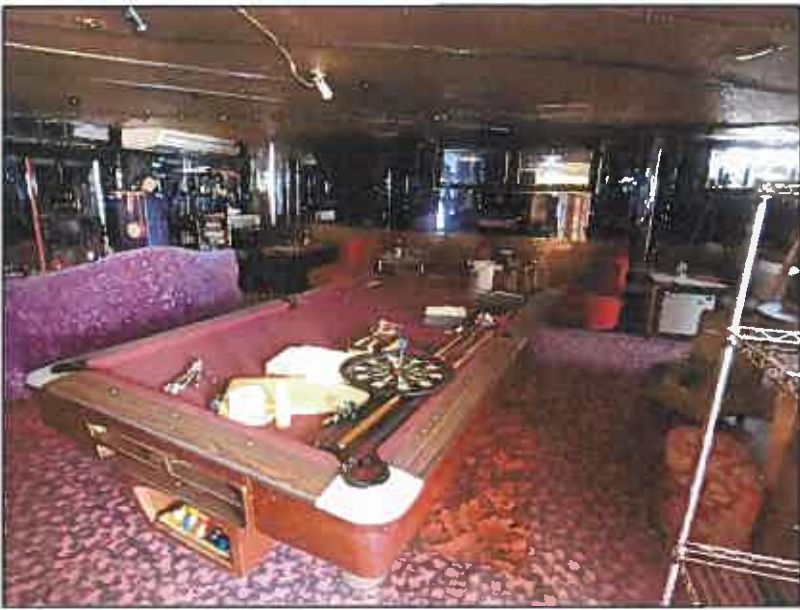


写真 17



写真 18



写真 19



(ホテル1階)

写真 20



写真 21



写真 22



写真 23



写真 24



写真 25



写真 26



写真 27



(屋上階)
写真 28



写真 29



写真 30



(ホテル6階 客室)

写真 31



写真 32



写真 33



写真 34

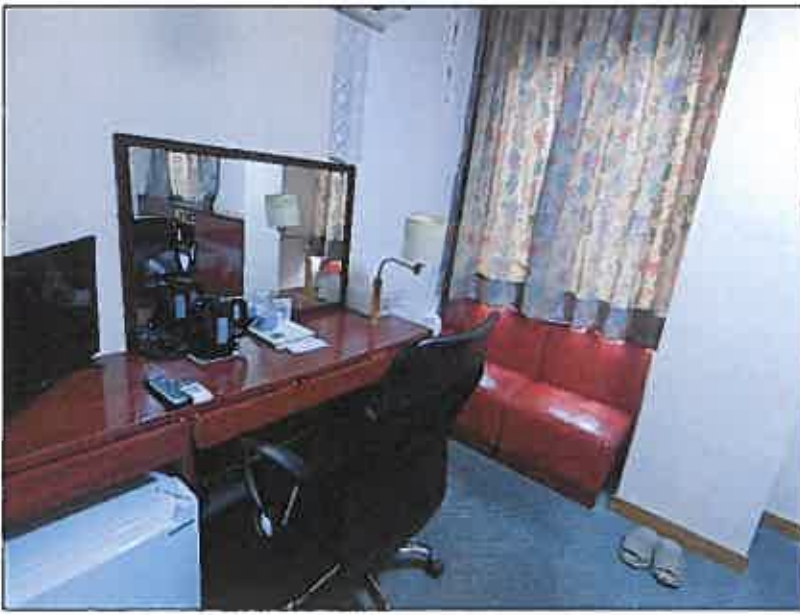


写真 35



(5階廊下)
写真 36



誘導灯

(4階廊下)

写真 37



写真 38 (413号室)



写真 39 (313号室)



令和 7年(ケ) 第 50号
令和 8年 2月 20日 現地調査
令和 8年 4月 2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 45,106,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,329,000円
物件2(土地)	金 11,368,000円
物件3(土地)	金 5,524,000円
物件4(土地)	金 3,202,000円
物件5(土地)	金 1,441,000円
物件6(建物)	金 17,242,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	在三原市城町一丁目 18番10 目宅地 積261.34m ²	同左
2	所在地 地地地	在三原市城町一丁目 18番11 目宅地 積234.71m ²	同左
3	所在地 地地地	在三原市城町一丁目 18番17 目宅地 積114.04m ²	同左
4	所在地 地地地	在三原市城町一丁目 18番18 目宅地 積132.23m ²	同左
5	所在地 地地地	在三原市城町一丁目 18番25 目宅地 積29.75m ²	同左
6	所 家屋番 種号 構類 床面積	在三原市城町一丁目18番地10、 18番地18 18番18の2 ホテル・店舗 造鉄骨造陸屋根6階建 1階 279.71m ² 2階 279.74m ² 3階 273.98m ² 4階 273.98m ² 5階 261.88m ² 6階 80.11m ² 延べ 1,449.40m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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1～5）

位置・交通	J R山陽本線「三原」駅 南方・直線距離約250m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	店舗と事務所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 772.07 m ²	間口 約 19.2 m 奥行 約 36.0 m 形状 不整形 接面状況 二方路地	
接面道路の状況	南東側 約15m 舗装市道※ 高低差 ほぼ等高 (建築基準法第42条1項道路) ※ 一方通行。地下道へのスロープ部分があり、本件土地から直接通行可能な部分の幅員は約3.7m。 北西側 約6m 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1、4の上に物件6の建物が存する。物件2、3、5は駐車場として利用されている。 隣地は事務所、住宅、駐車場。 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 あり
特記事項	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	物件6 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 56 年 7 月 29 日 新築 昭和 61 年 5 月 21 日 変更、増築 経 過 年 数：約 45 年 経済的残存耐用年数：約 5 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： A L C版吹付等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床： カーペット等 設 備： 電気、給排水、衛生、エレベーター等 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：ホテル・店舗 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	天井、内壁、床、誘導灯等に破損等の箇所が見られる。 天井から水漏れの箇所が見られる。

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1～5)

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	124,000	0.93	261.34	0.60	1	18,083,000
2	124,000	0.93	234.71	0.60	1	16,240,000
3	124,000	0.93	114.04	0.60	1	7,891,000
4	124,000	0.93	132.23	0.60	1	9,149,000
5	124,000	0.93	29.75	0.60	1	2,058,000
一括価格 (合計)						53,421,000

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15m舗装市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	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	124,000

◇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
規模	0.95
二方路地	1.01
相乗積	0.93

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6)

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
6	190,000	1,449.40	0.04	1	11,015,000

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
45年	5年	50年

残価率	観察減価
0%	60%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.04$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1、4）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	18,083,000	0.50	法定地上権	9,042,000
4	9,149,000	0.50	法定地上権	4,575,000
一括価格(合計)				13,617,000

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	18,083,000	-	9,042,000		1.00	0.70	6,329,000
2	16,240,000	±	0		1.00	0.70	11,368,000
3	7,891,000	±	0		1.00	0.70	5,524,000
4	9,149,000	-	4,575,000		1.00	0.70	3,202,000
5	2,058,000	±	0		1.00	0.70	1,441,000
6	11,015,000	+	13,617,000	1.00	1.00	0.70	17,242,000
一括価格(合計)							45,106,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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/m²
位 置 : JR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8年1月1日
地 積 : 99m²
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	22,841,116 円	（1 m ² 当たり 87,400 円）	、 課税地積	261.34 m ²
物件2	21,593,320 円	（1 m ² 当たり 92,000 円）	、 課税地積	234.71 m ²
物件3	9,483,566 円	（1 m ² 当たり 83,160 円）	、 課税地積	114.04 m ²
物件4	11,107,320 円	（1 m ² 当たり 84,000 円）	、 課税地積	132.23 m ²
物件5	2,474,010 円	（1 m ² 当たり 83,160 円）	、 課税地積	29.75 m ²
物件6	44,137,166 円	（1 m ² 当たり 24,835 円）	、 課税床面積	1,777.22 m ²

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 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図

以 上

位置図



沼田川

三原市白図

1:10,000

公図写し

A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 城町3丁目
B 城町1丁目

請求部	所在	三原市城町一丁目		地番	18番10	
出力縮尺	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31日		補事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月2日
広島法務局尾道支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)



登記年月日：令和1年7月3日

建物図面
各階平面図

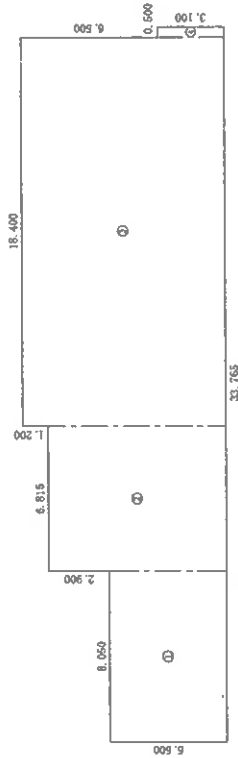
18番18の2

三原市城町一丁目18番地10、18番地18

家屋番号

建物の所在

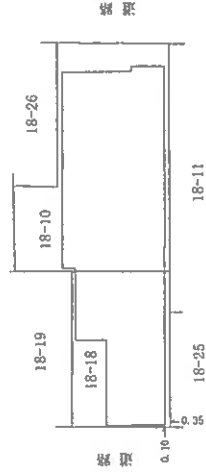
1階



求積表

①	8.050 × 2.900	=	23.345
②	6.815 × 1.300	=	8.859
③	18.400 × 3.100	=	57.040
④	5.600 × 0.500	=	2.800
合計			92.044

床面積 92.044 m²



作成者

(令和元年 6月 27日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。
令和7年10月2日 広島法務局民達支局

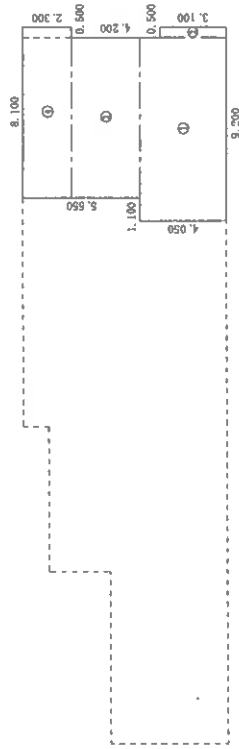
登記官

登記年月日：令和1年7月3日

建物図面
各階平面図

家屋番号 18番18の2
建物の所在 三原市城町一丁目18番地10、18番地18

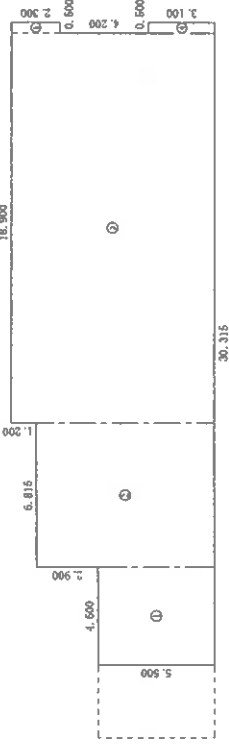
6階



求積表

①	8.700 × 4.050	=	35.2350000
②	0.500 × 3.100	=	1.5500000
③	7.600 × 3.250	=	24.7000000
④	8.100 × 2.300	=	18.6300000
合計			80.1150000
床面積			80.11 m ²

5階



求積表

①	4.500 × 5.500	=	24.7500000
②	6.815 × 8.400	=	57.2460000
③	18.400 × 9.600	=	176.6400000
④	0.500 × 3.100	=	1.5500000
⑤	0.500 × 2.300	=	1.1500000
合計			261.8860000
床面積			261.88 m ²

作成者

申請人

(令和元年 6月 27日作成)

縮尺 1/250

縮尺 1/250

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。
令和7年10月2日 広島法務局尾道支局

登記官

建物間取図

