

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□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 12 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 16 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 2 月 5 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 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 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）
1～8	2,874,000 2,299,200	一括	580,000	287,302	0
1	1,128,000				
2	4,000				
3	4,000				
4	588,000				
5	277,000				
6	492,000				
7	10,000				
8	371,000				

物 件 目 録

1 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 13
地 目 宅地
地 積 1237.73 平方メートル

2 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 16
地 目 公衆用道路
地 積 78 平方メートル

持分 5 分の 1

3 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 191 平方メートル

持分 10 分の 1

4 所 在 福山市芦田町大字福田 727 番地 13
家屋 番号 727 番 13
種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 278.40 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 286.40 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

床 面 積 約 116.74 平方メートル

5 所 在 福山市芦田町大字福田 727 番地の 13

家屋 番号 727 番 13 の 2

種 類 居宅・作業場・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 164.00 平方メートル
2 階 156.00 平方メートル

6 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 727 番 20

地 目 宅地

地 積 539.43 平方メートル

7 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 735 番 2



物 件 目 録

地 目 公衆用道路
地 積 88 平方メートル
持分 2 分の 1

8 所 在 福山市芦田町大字福田 7 2 7 番地 2 0

家屋 番号 7 2 7 番 2 0

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 172.44 平方メートル
2 階 172.44 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月15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1～8】

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1～8】

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, 8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 13
地 目 宅地
地 積 1237.73 平方メートル

2 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 16
地 目 公衆用道路
地 積 78 平方メートル

持分 5 分の 1

3 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 191 平方メートル

持分 10 分の 1

4 所 在 福山市芦田町大字福田 727 番地 13
家屋 番号 727 番 13
種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 278.40 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約 286.40 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

床 面 積 約 116.74 平方メートル

5 所 在 福山市芦田町大字福田 727 番地の 13

家屋 番号 727 番 13 の 2

種 類 居宅・作業場・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 164.00 平方メートル
2 階 156.00 平方メートル

6 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 727 番 20

地 目 宅地

地 積 539.43 平方メートル

7 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 735 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 88 平方メートル

持分 2 分の 1

物 件 目 録

8 所 在 福山市芦田町大字福田727番地20

家屋 番号 727番20

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 172.44平方メートル
2階 172.44平方メートル



令和 6年(ケ)第 26号

令和 6年10月 8 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 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 13
地 目 宅地
地 積 1237.73 平方メートル

2 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 16
地 目 公衆用道路
地 積 78 平方メートル

持分 5 分の 1

3 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 727 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 191 平方メートル

持分 10 分の 1

4 所 在 福山市芦田町大字福田 727 番地 13
家屋 番号 727 番 13
種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 278.40 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 福山市芦田町大字福田 7 2 7 番地の 1 3

家屋 番号 7 2 7 番 1 3 の 2

種 類 居宅・作業場・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 4 . 0 0 平方メートル
2 階 1 5 6 . 0 0 平方メートル

6 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 7 2 7 番 2 0

地 目 宅地

地 積 5 3 9 . 4 3 平方メートル

7 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 7 3 5 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 8 8 平方メートル

持分 2 分の 1

8 所 在 福山市芦田町大字福田 7 2 7 番地 2 0

家屋 番号 7 2 7 番 2 0



物 件 目 録

種 類	倉庫		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	172.44	平方メートル
	2 階	172.44	平方メートル



2

そ の 他 の 事 項

物件1, 6の土地(本件土地)は, 物件4(主, 未登記附属), 物件5, 物件8の建物の敷地として利用されている。

物件2, 3, 7の土地は私道(持分)であり, 南方の市道(公図上は地番の記載のない狭長地)に接面している。

物件4の主建物はその東側部分が増築され, 同部分において物件5の建物に接合し, 両建物は相互に行き来できる構造となっている。

物件8の建物の北側には, 物件4の未登記附属建物が存在する。

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
■所有者の妻	本件各建物は, 所有者が被服製造の作業所等として利用していましたが, 廃業し空家となっています。 物件8の建物の北側にある平家建の建物も所有者が建てたものです。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には, 所有者の妻の陳述に沿った占有が認められ, 第三者の占有の表徴は観られなかった。

物件8の建物の北側に存在する平家建の建物については, 同建物の庇と物件4の建物の庇が連なり一体化していることから, 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 9月 9日 13:45-14:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年 9月10日 10:30-10:50	所有者住所地	所有者の妻から占有状況等聴取
6年 9月19日 8:50- 9:10	広島法務局福山支局	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 9月27日 10:50-12:05	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影

(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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

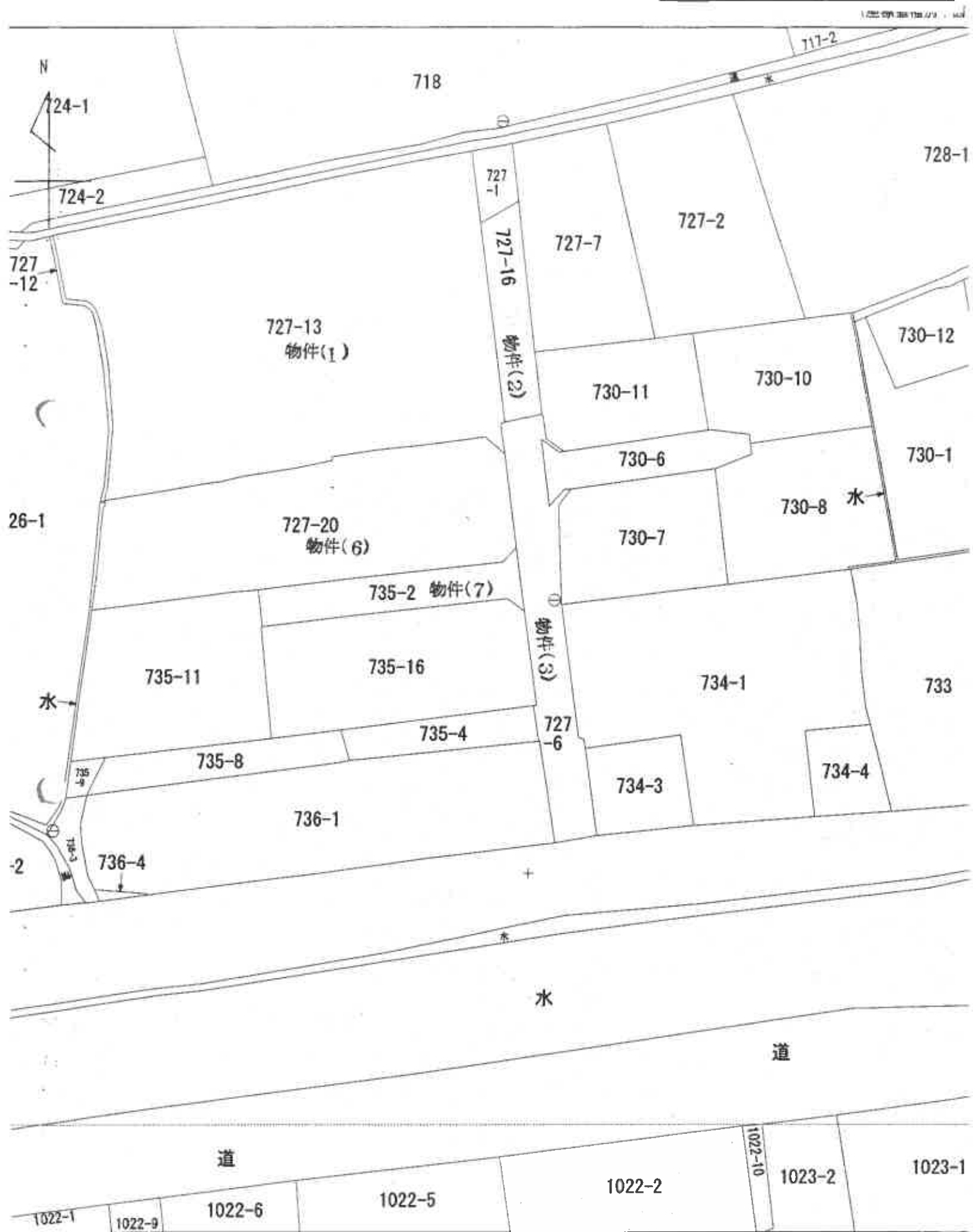
☒ 令和 6年 9月27日
目的物件は不在で門扉等が施錠されていたので, 証人を立会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

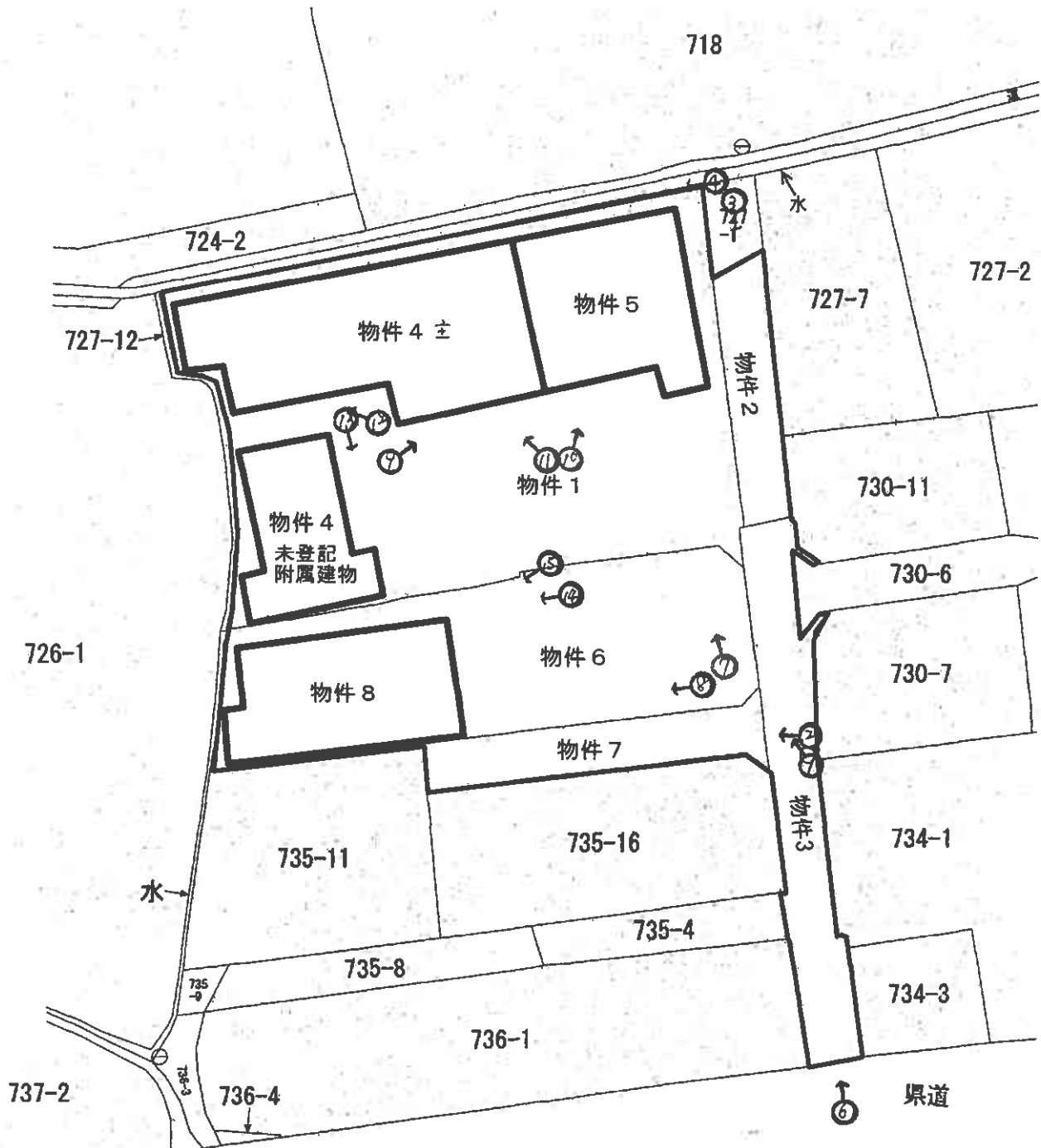
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

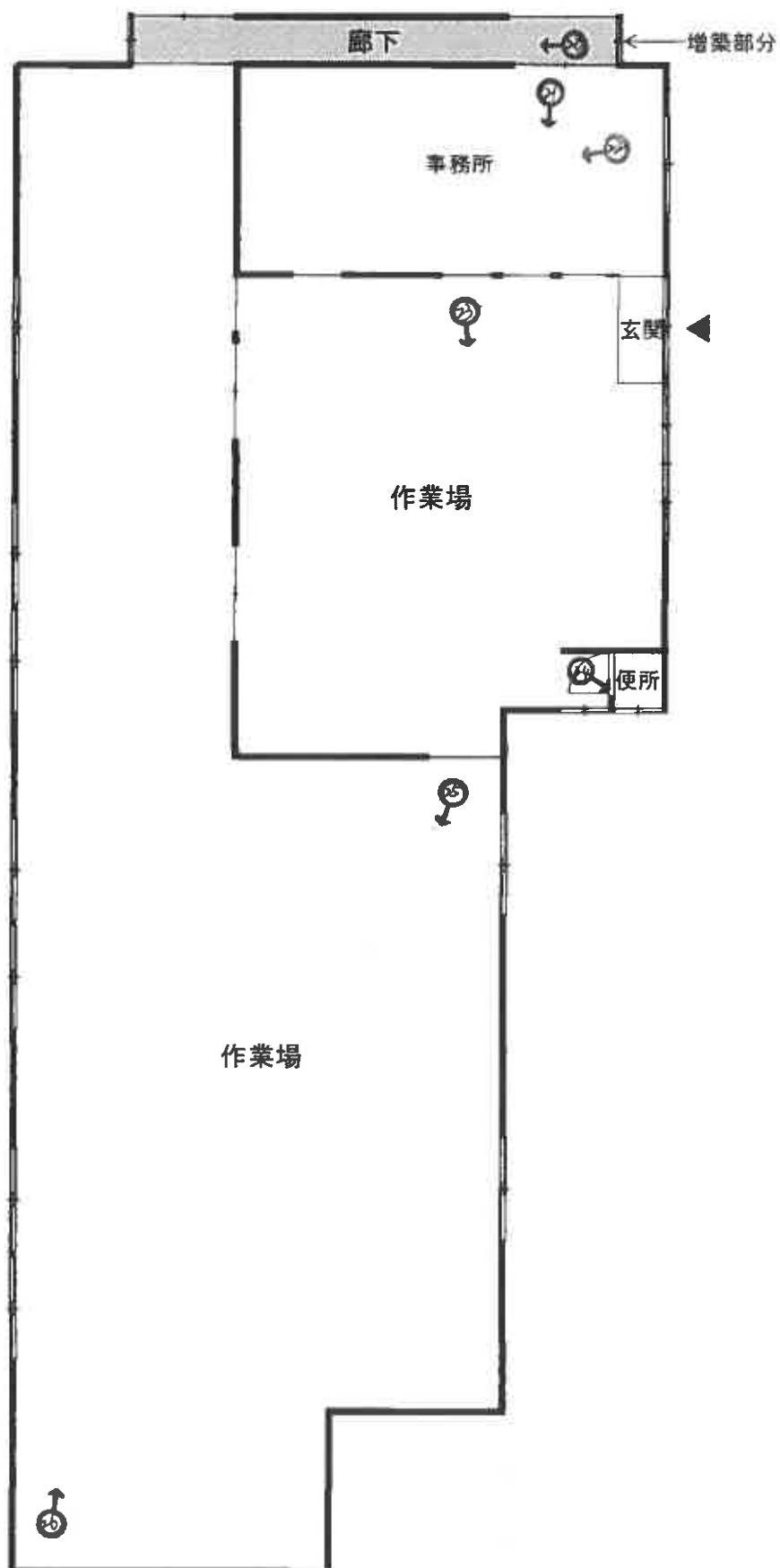
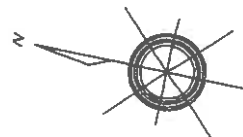
法14条1項地図



土地建物位置関係図

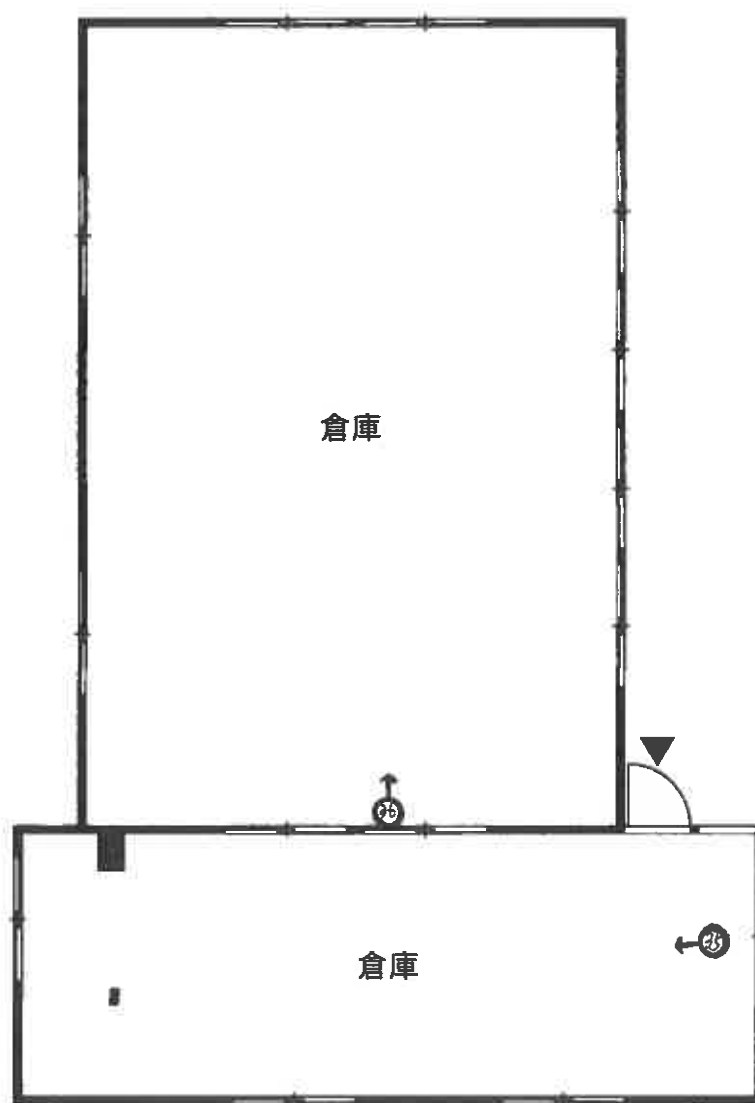


建物間取図 (物件 4)

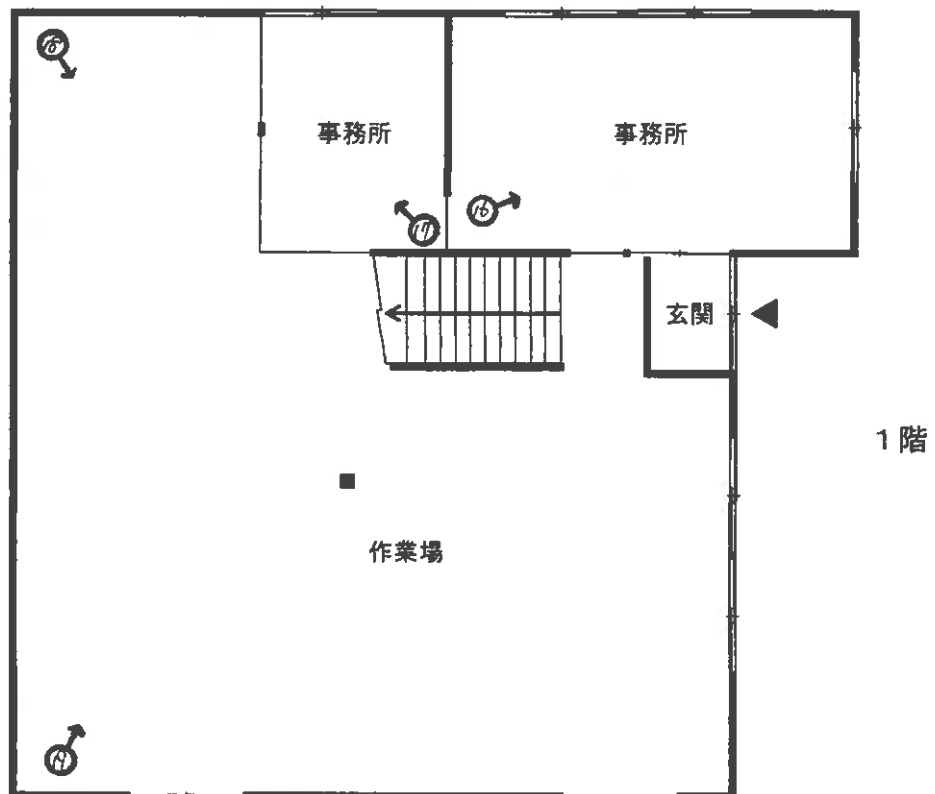
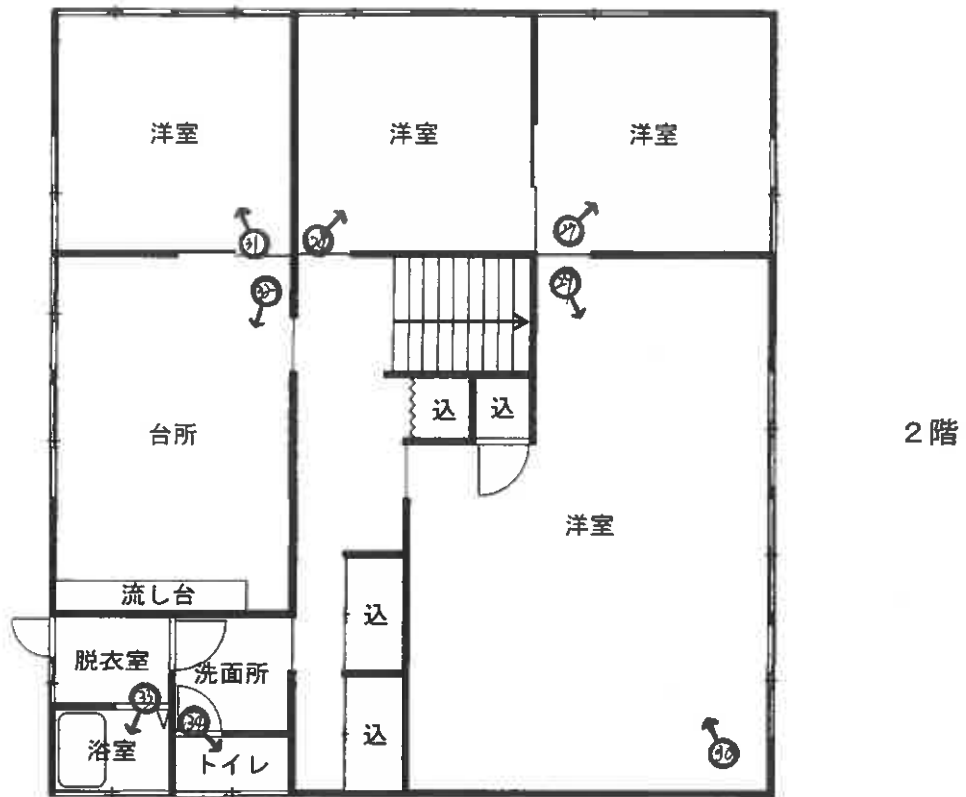
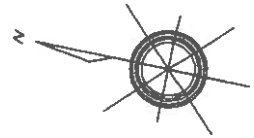


建物間取図

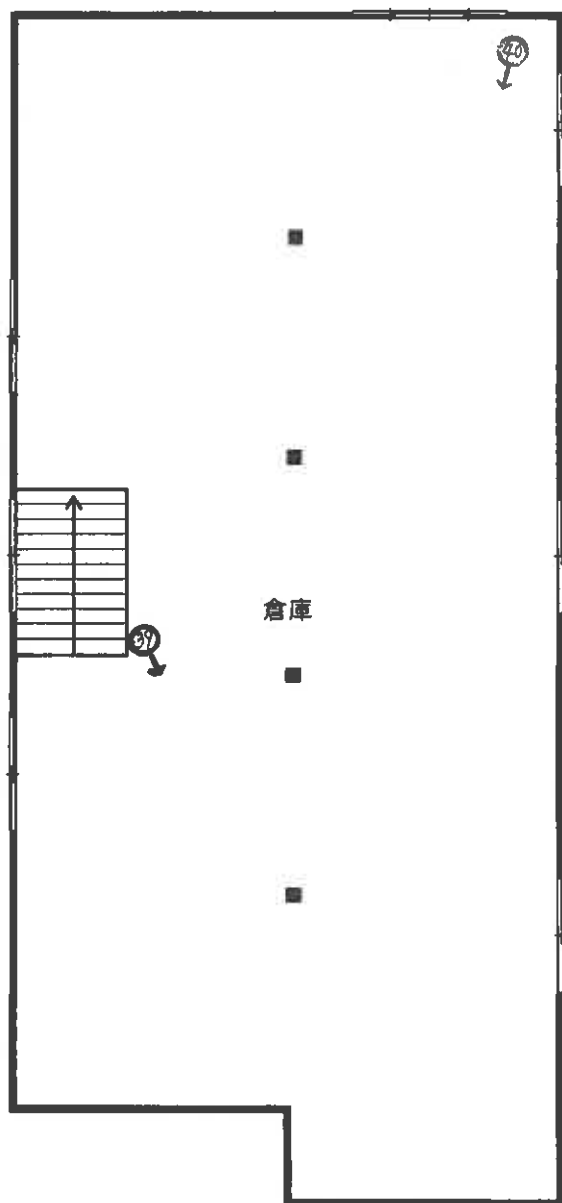
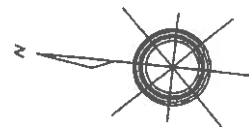
(物件4 未登記附属建物)



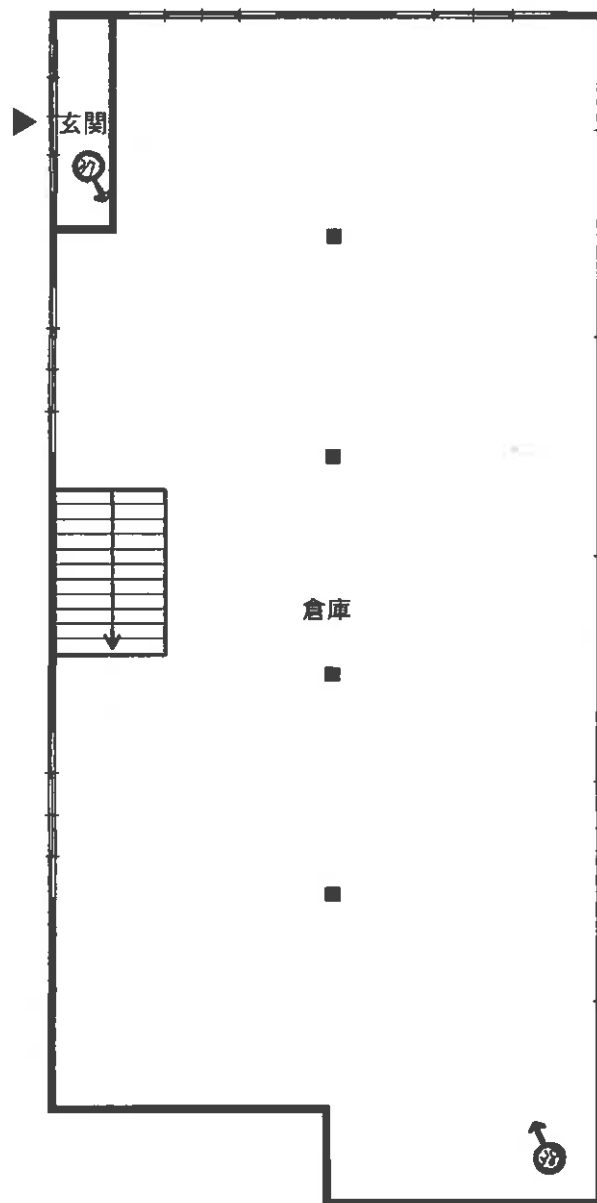
建物間取図 (物件5)



建物間取図 (物件 8)



2 階



1 階

写真1



写真2

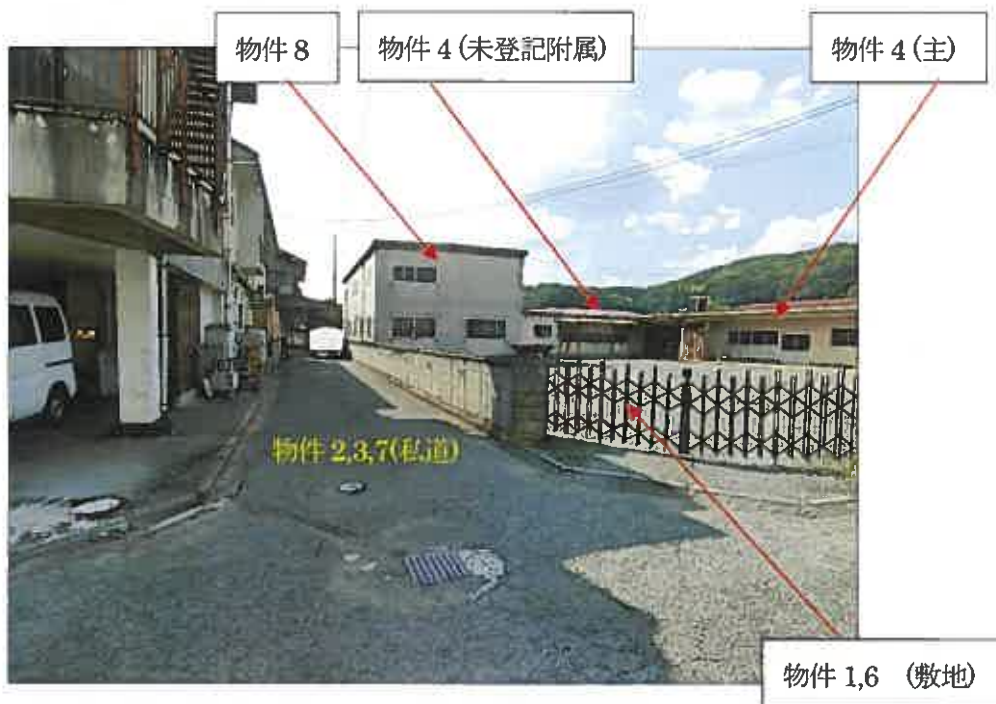


写真3



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



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



写真 34



写真 35



写真 36



写真 37



写真 38



写真 39





令和6年(ケ)第26号
令和7年3月25日現地調査
令和7年3月26日評価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書
(2回目)

評価人 不動産鑑定士

八 幡 和 真 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,874,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,128,000円
物件2 (土地)	金 4,000円
物件3 (土地)	金 4,000円
物件4 (建物)	金 588,000円
物件5 (建物)	金 277,000円
物件6 (土地)	金 492,000円
物件7 (土地)	金 10,000円
物件8 (建物)	金 371,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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4、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4、5の内訳価格は当該土地利用権等付建物であり、物件6の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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	福山市芦田町大字福田 727番13 宅地 1,237.73㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 727番16 公衆用道路 78㎡ 持分5分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 727番6 公衆用道路 191㎡ 持分10分の1	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福山市芦田町大字福田727番地13 727番13 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 278.40㎡	約286.40㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 未登記 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 平家建 約116.74㎡
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福山市芦田町大字福田727番地の13 727番13の2 居宅・作業場・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 164.00㎡ 2階 156.00㎡ 延べ 320.00㎡	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 727番20 宅地 539.43㎡	同左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 735番2 公衆用道路 88㎡ 持分2分の1	同左
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福山市芦田町大字福田727番地20 727番20 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 172.44㎡ 2階 172.44㎡ 延べ 344.88㎡	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1，2，3，6，7）

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「戸手」駅の南西方・約2km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、農家住宅、一般住宅、事業所、農地等の混在する地域となっている。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途指定無し 70% 200% 無指定 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 1,777.16㎡ 間口 約 35.5 m （物件1,6合計） 奥行 約 45 m 形状 略整形 接面状況 角地 その他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	東側 約 4 m 舗装 私道 ※ 高低差 ほぼ等高 （物件2，3） 南側 約 4 m 舗装 私道 ※ 高低差 ほぼ等高 （物件7） ※ 建築基準法第42条1項3号道路 物件3の南側が幅員約5mの舗装市道（法42条1項1号道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1の現状は物件4，5の建物が存し、物件6の現状は物件8の建物が存する。 物件2，3，7の現状は申立外所有者と共同で私道として利用されている。 隣地は戸建住宅、事業所、農地等。 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 なし 本物件内への引込 あり （私設管により引込） ※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 （L P ガス使用） ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 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	福山市都市計画課での事前相談によると、本件建物は線引き前に建築された属人性を有しない建築物と認められ、第三者が使用することについては支障はなく、再建築についても用途変更がない限り都市計画法上支障はないとの回答を得た。 なお、上記回答は既存建物が存することおよび一定の条件を充足することを前提としているため、買受希望者自身による確認が必要である。	

2 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)： 昭和56年5月15日 新築 経 過 年 数： 約 44 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年 増 築 時 期： 不明
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： リシン吹付け等 内 壁： 合板等 天 井： 石膏ボード等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、ガス、衛生等 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： 作業場 間 取 り： 添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 時 期 : 不明 経 過 年 数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 0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 : 鋼板、スレート等 内 壁 : 合板等 天 井 : 石膏ボード、合板等 床 : フローリング、合板等 設 備 : 電気等 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 : 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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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58年2月10日 新築 経 過 年 数： 約 42 年 経済的残存耐用年数： 約 0 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： リシン吹付け等 内 壁： 合板等 天 井： 石膏ボード等 床： フローリング、カーペット、クッションフロア等 設 備： 電気、給排水、ガス、衛生等 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： 居宅・作業場・事務所 間 取 り： 添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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63年10月31日 新築 経 過 年 数： 約 36 年 経済的残存耐用年数： 約 0 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： リシン吹付け等 内 壁： 合板等 天 井： 石膏ボード等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、ガス、衛生等 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： 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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
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。

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1，6）

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
物件1のうち物件4の建物 に属する部分	18,500	0.73	880.03	0.90	1	10,696,000
物件1のうち物件5の建物 に属する部分	18,500	0.73	357.70	0.90	1	4,348,000
物件1合計						15,044,000
2	18,500	0.10	78.00	1.00	1/5	29,000
3	18,500	0.10	191.00	1.00	1/10	35,000
6	18,500	0.73	539.43	0.90	1	6,557,000
7	18,500	0.10	88.00	1.00	1/2	81,000

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4m舗装私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（福山-71）

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
17,600	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94}$	18,500

◇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： 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, 6)

角地	1.01
規模過大	0.80
奥行逡減	0.90
相乗積	0.73

(物件 2, 3, 7)

道路敷地	0.10
相乗積	0.10

ウ 地 積： 物件1のうち各建物に属する範囲を建築面積割合により次の通り按分した。

物件1のうち物件4の建物に属する部分 880.03m²

物件1のうち物件5の建物に属する部分 357.70m²

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態、建物老朽化の程度等を考慮した。

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, 8)

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)	120,000	286.40	0.01	1	344,000
4 (未登記附属建物)	70,000	116.74	0.01	1	82,000
物件 4 合計					426,000
5	150,000	320.00	0.01	1	480,000
8	100,000	344.88	0.01	1	345,000

ウ 現価率：

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
44 年	0 年	44 年	5 %	80 %

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

エ 持 分：

共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)

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

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
42 年	0 年	42 年	5 %	80 %

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

エ 持 分：

共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)

物件 8

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
36 年	0 年	36 年	5 %	80 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.01

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
物件1のうち物件4の建物に属する部分	10,696,000	0.40	法定地上権	4,278,000
物件1のうち物件5の建物に属する部分	4,348,000	0.40	法定地上権	1,739,000
物件1合計				6,017,000
6	6,557,000	0.40	法定地上権	2,623,000

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 40 %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	15,044,000	- 6,017,000		0.50	0.25	1,128,000
2	29,000			0.50	0.25	4,000
3	35,000			0.50	0.25	4,000
4	426,000	+ 4,278,000	1.00	0.50	0.25	588,000
5	480,000	+ 1,739,000	1.00	0.50	0.25	277,000
6	6,557,000	- 2,623,000		0.50	0.25	492,000
7	81,000			0.50	0.25	10,000
8	345,000	+ 2,623,000	1.00	0.50	0.25	371,000
一括価格 (合計)						2,874,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 不動産需要が極めて低調と認められる物件であることを考慮した。

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および前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかったこと等を考量のうえ査定。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（福山-71）

所 在 : 福山市芦田町大字福田739番3
価 格 : 17,600円/㎡
位 置 : JR福塩線「戸手」駅 南西方 道路距離 約2.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 390㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建蔽率 70%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	14,828,679 円	（1㎡当たり 11,981 円）、	課税地積	1,237.73 ㎡
物件2	51,584 円	（1㎡当たり 661 円）、	課税地積	78.00 ㎡
物件3	126,315 円	（1㎡当たり 661 円）、	課税地積	191.00 ㎡
物件4 （主である建物）	1,827,893 円	（1㎡当たり 6,566 円）、	課税床面積	278.40 ㎡
物件4 （未登記附属建物）	283,616 円	（1㎡当たり 3,568 円）、	課税床面積	79.49 ㎡
物件4 （未登記附属建物）	166,185 円	（1㎡当たり 4,461 円）、	課税床面積	37.25 ㎡
物件5	2,647,220 円	（1㎡当たり 8,273 円）、	課税床面積	320.00 ㎡
物件6	6,462,664 円	（1㎡当たり 11,981 円）、	課税地積	539.43 ㎡
物件7	58,197 円	（1㎡当たり 661 円）、	課税地積	88.00 ㎡
物件8	2,758,915 円	（1㎡当たり 8,000 円）、	課税床面積	344.88 ㎡

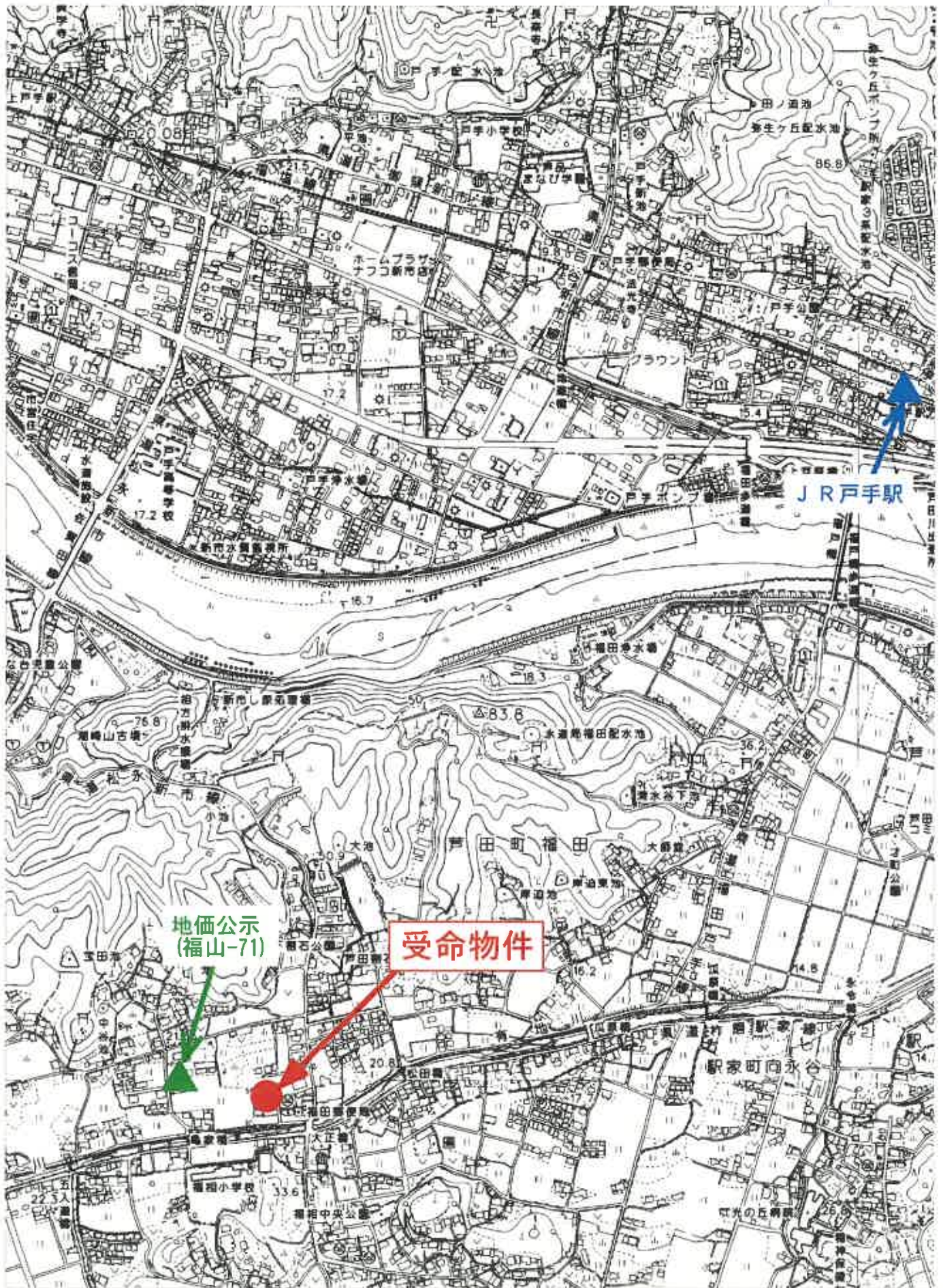
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（福山市白図 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 建物間取図（見取図）

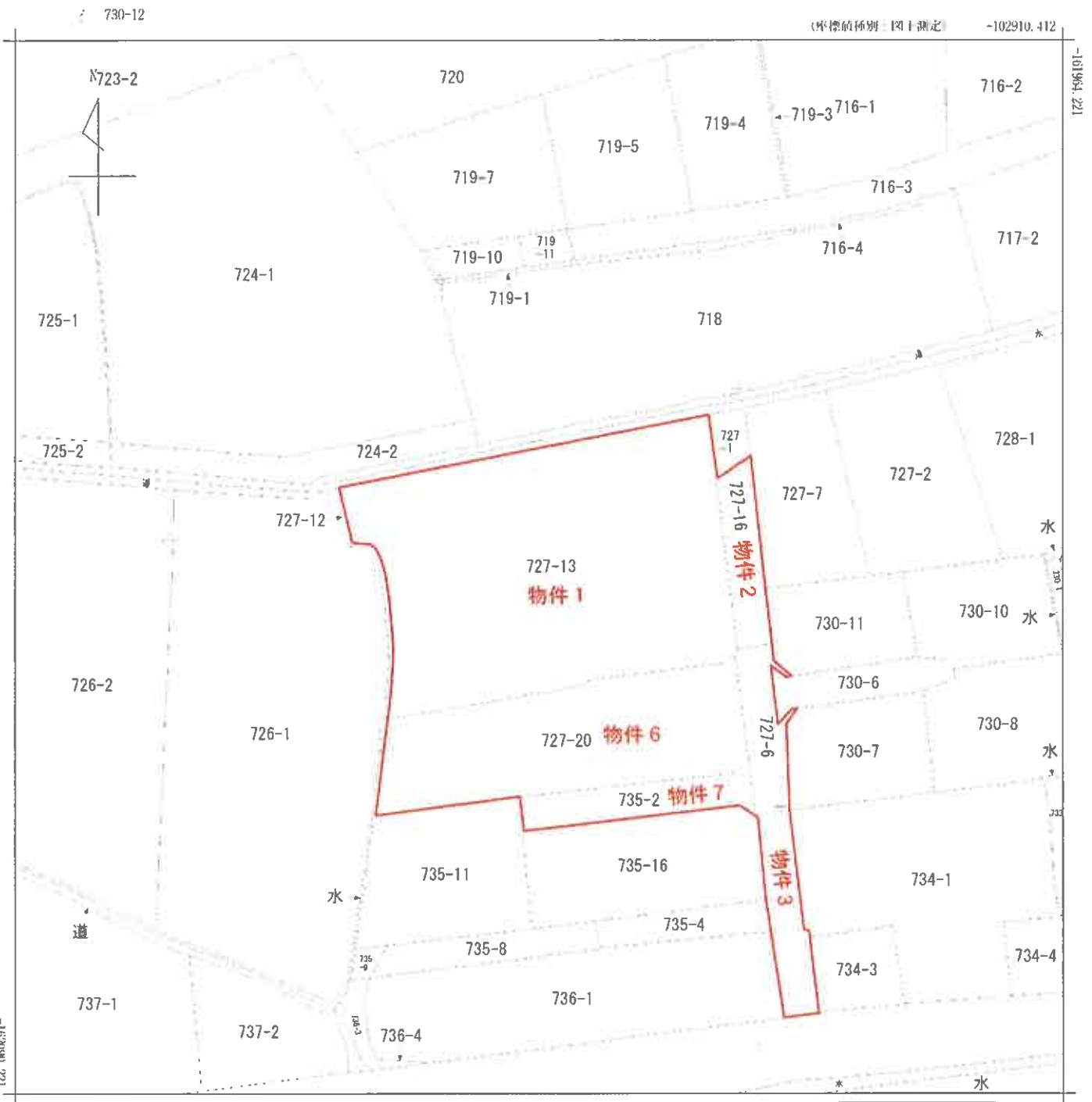
附属資料

受命物件の位置図



公 図 写

表示年月日：2025/03/24



地番区域見出し
芦田町大字福田

請求部	所在	福山市芦田町大字福田				地番	727番13			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

(縮小A3→A4)

作成日：昭和61年6月17日

1586 048

561.6.7

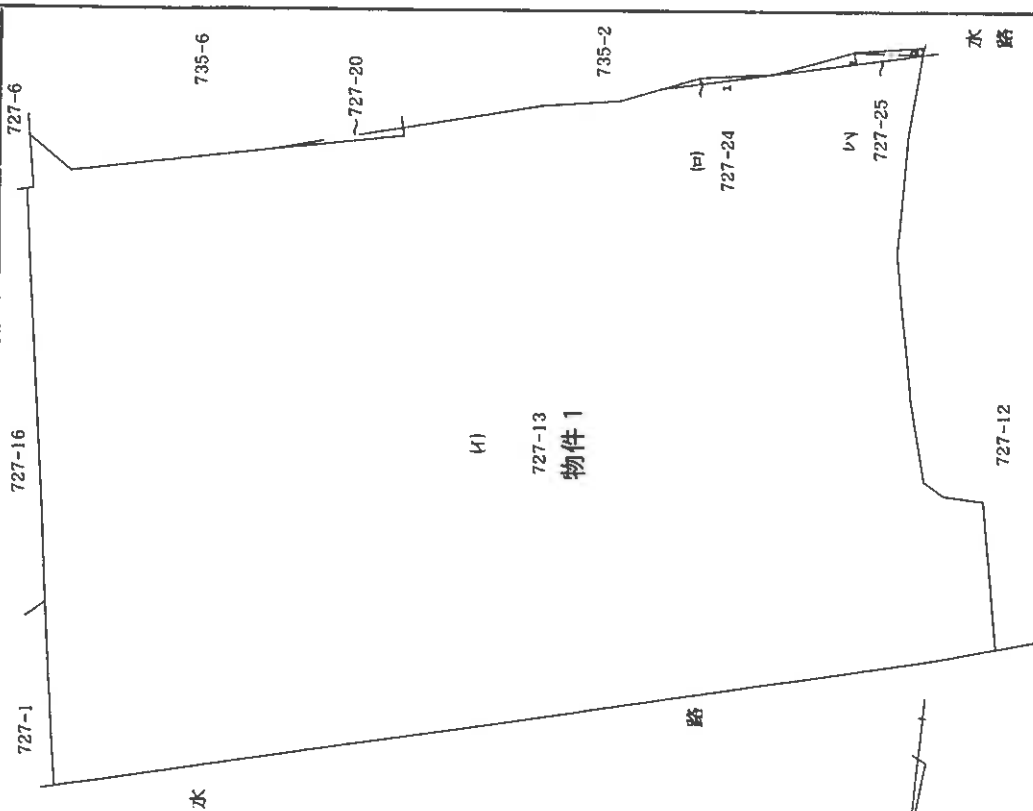
前	③	727-13
後	②	727-13, -24, -25
新	①	727-13, -20

727-24, -25は727-20に合算

土地所在図
地積測量図

地番 727-24, 727-25

土地の所在 福山市芦田町大字福田



三斜求積表

727-24			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	5.631	0.328	1.846968
		合計	1.846968
		面積	0.923484
		地積	0.92㎡

727-25			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	7.290	0.555	4.045950
2	3.400	0.300	1.020000
		合計	5.065950
		面積	2.532975
		地積	2.53㎡

727-13			
地番	公積	公積	1241.19
	合計	公積	3.456459
	公積	公積	1237.733541
	地積	地積	1237.73㎡

資料番号 ⑤...石坑 ⑥...プラスチック坑 ⑦...コンクリート坑 ⑧...倉庫 ⑨...倉庫 ⑩...倉庫 ⑪...倉庫 ⑫...倉庫 ⑬...倉庫 ⑭...倉庫 ⑮...倉庫 ⑯...倉庫 ⑰...倉庫 ⑱...倉庫 ⑲...倉庫 ⑳...倉庫 ㉑...倉庫 ㉒...倉庫 ㉓...倉庫 ㉔...倉庫 ㉕...倉庫 ㉖...倉庫 ㉗...倉庫 ㉘...倉庫 ㉙...倉庫 ㉚...倉庫 ㉛...倉庫 ㉜...倉庫 ㉝...倉庫 ㉞...倉庫 ㉟...倉庫 ㊱...倉庫 ㊲...倉庫 ㊳...倉庫 ㊴...倉庫 ㊵...倉庫 ㊶...倉庫 ㊷...倉庫 ㊸...倉庫 ㊹...倉庫 ㊺...倉庫 ㊻...倉庫 ㊼...倉庫 ㊽...倉庫 ㊾...倉庫 ㊿...倉庫

製作者

昭和61年6月5日作成

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日: 昭和56年5月20日

1586 046

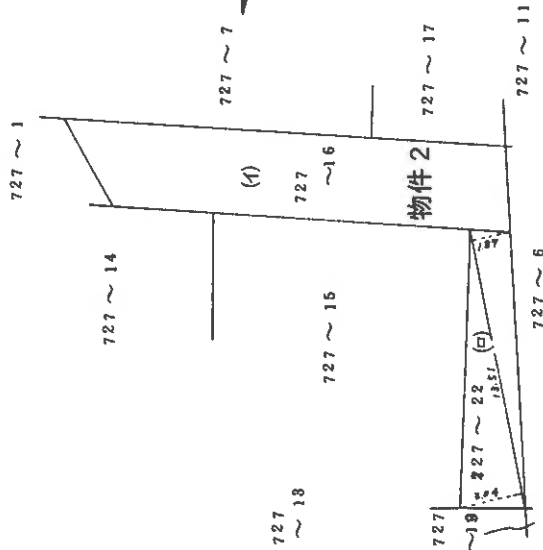
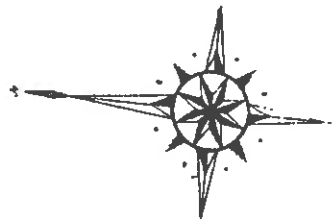
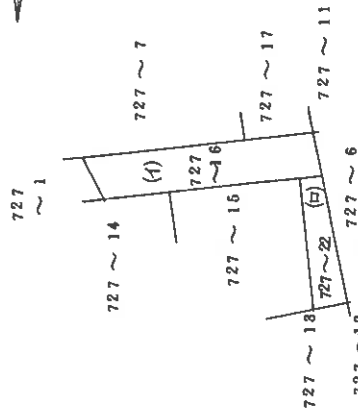
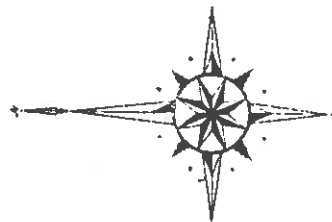
56.5.20

前	③	727-16
後	②	727-16、22
新	①	727-16、13

727-22は727-13に合筆

土地積測量図

地番	727 ~ 22
土地の所在	福山市芦田町大字福田



1
500

求積

$$\begin{aligned} 1351 \times 804 &= 410704 \\ 1351 \times 187 &= 252687 \\ \hline &663391 \end{aligned}$$

$$(ロ) 663391 \div 2 = 331670 \text{ m}^2$$

$$(イ) 112 - 331670 = 788380 \text{ m}^2$$

地積

$$(イ) 727 \sim 16 \quad 78 \text{ m}^2$$

$$(ロ) 727 \sim 22 \quad 38 \text{ m}^2$$

境界線番号 ⑤...石杭 ②...コンクリート杭 ③...木杭 ④...鉄杭 ⑥...鋼杭 ⑦...鋼杭 ⑧...鋼杭 ⑨...鋼杭 ⑩...鋼杭

製作者
土地家屋
調査士

昭和56年5月12日作成

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会用品)

2-21-22

(縮小A3→A4)

556.5.20

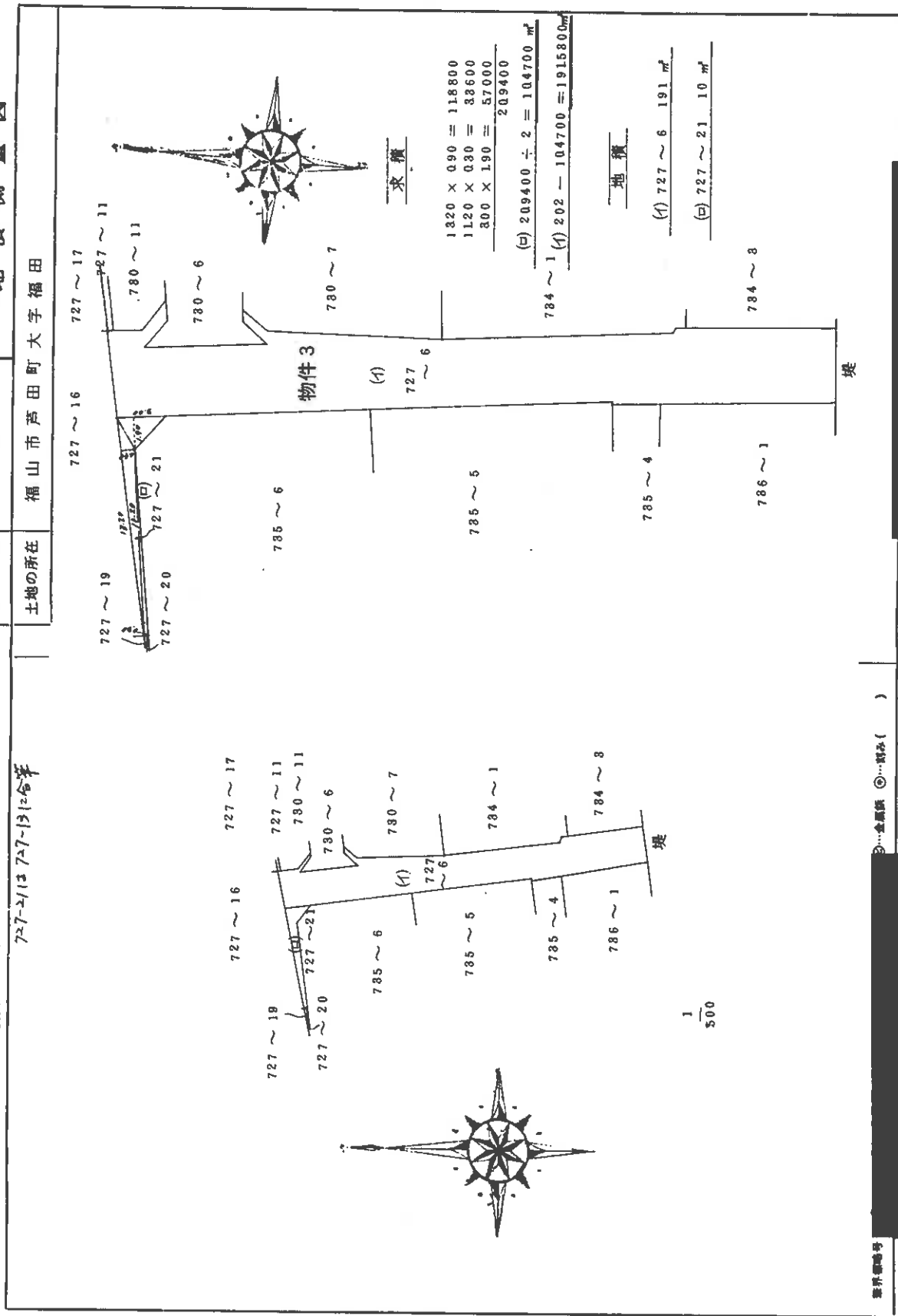
前	③	727-6
後	②	727-6、-21
所	①	727-6、-13

1586 045

土地所在図
地積測量図

地番	727-21
土地の所在	福山市芦田町大字福田

727-21/13 727-13/合率



図外備考

③...全図紙 ②...附み ()

56年5月12日作成

製作者

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日: 昭和56年5月18日

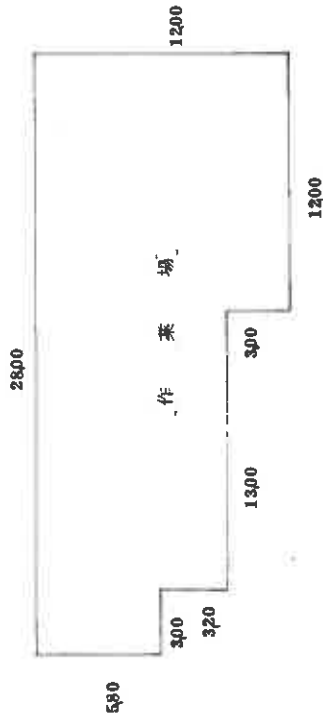
56. 5. 18
各階平面図 727-137

1601011

建物図面
各階平面図

家屋番号 727~13

建物の所在 福山市戸田町大字福田727~13



求積

$$1200 \times 1200 = 1440000$$

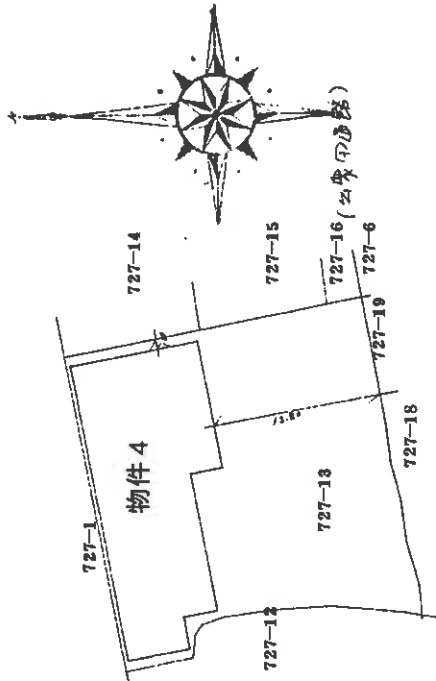
$$1300 \times 900 = 1170000$$

$$580 \times 300 = 174000$$

$$2784000\text{m}^2$$

床面積

$$27840\text{m}^2$$



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)

(縮小A3→A4)

作成年月日: 昭和58年10月17日

1601012

各階平面図

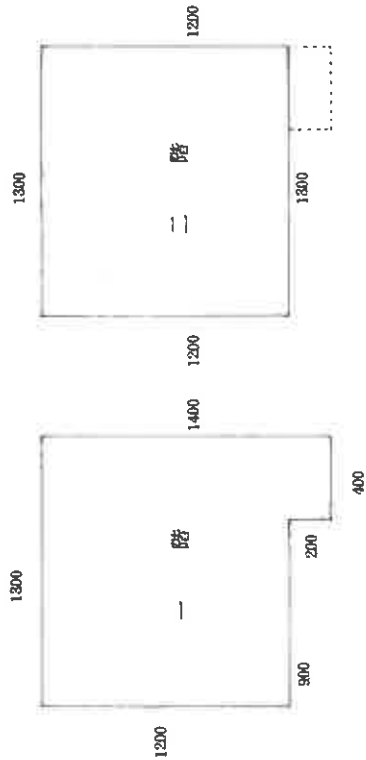
558 10.17

家屋番号
727-13-27

727-13-2

建物図面
各階平面図

建物の所在
福山市芦田町大字福田 227 ~ 14, 727 ~ 15, 727 ~ 18



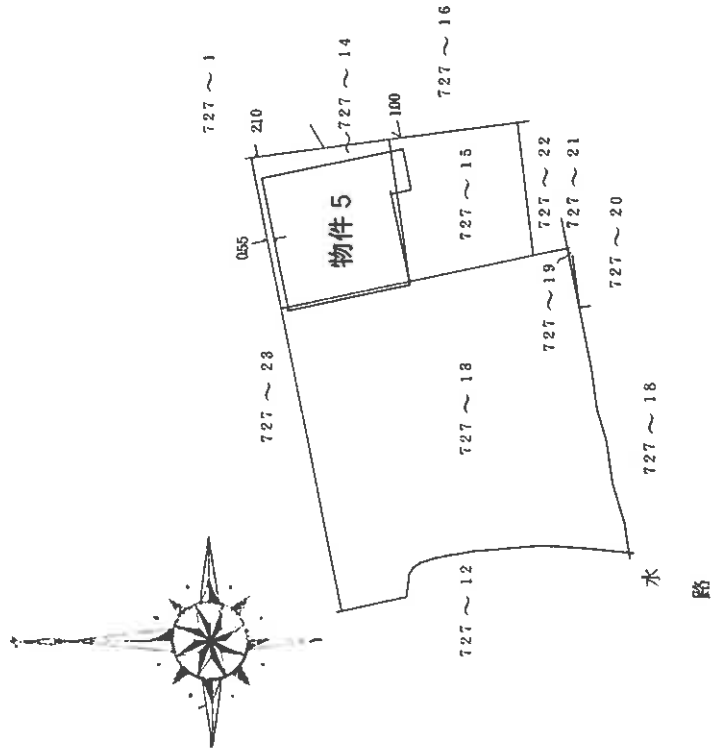
求積

一階 $1300 \times 1200 = 1560000$
 $400 \times 200 = 80000$
 1640000

二階 $1300 \times 1200 = 1560000$

床面積

一階 16400 m^2
二階 15600 m^2



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

(縮小A3→A4)

作成日：昭和63年11月9日

1601013

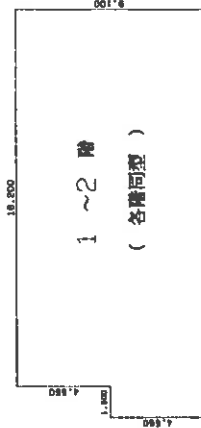
各階平面図 727-207

563.11.9

建物図面
各階平面図

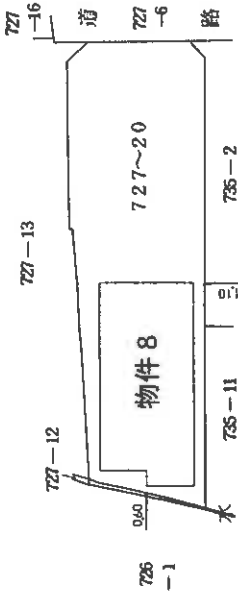
家屋番号 727番20

建物の所在 福山市芦田町大字福田七式七番地式〇



求積表

1.500 × 4.550 =	6.825000
18.200 × 9.100 =	165.620000
合計	172.445000
(床面積)	172.44
	(㎡)



作製者

縮尺 1/250

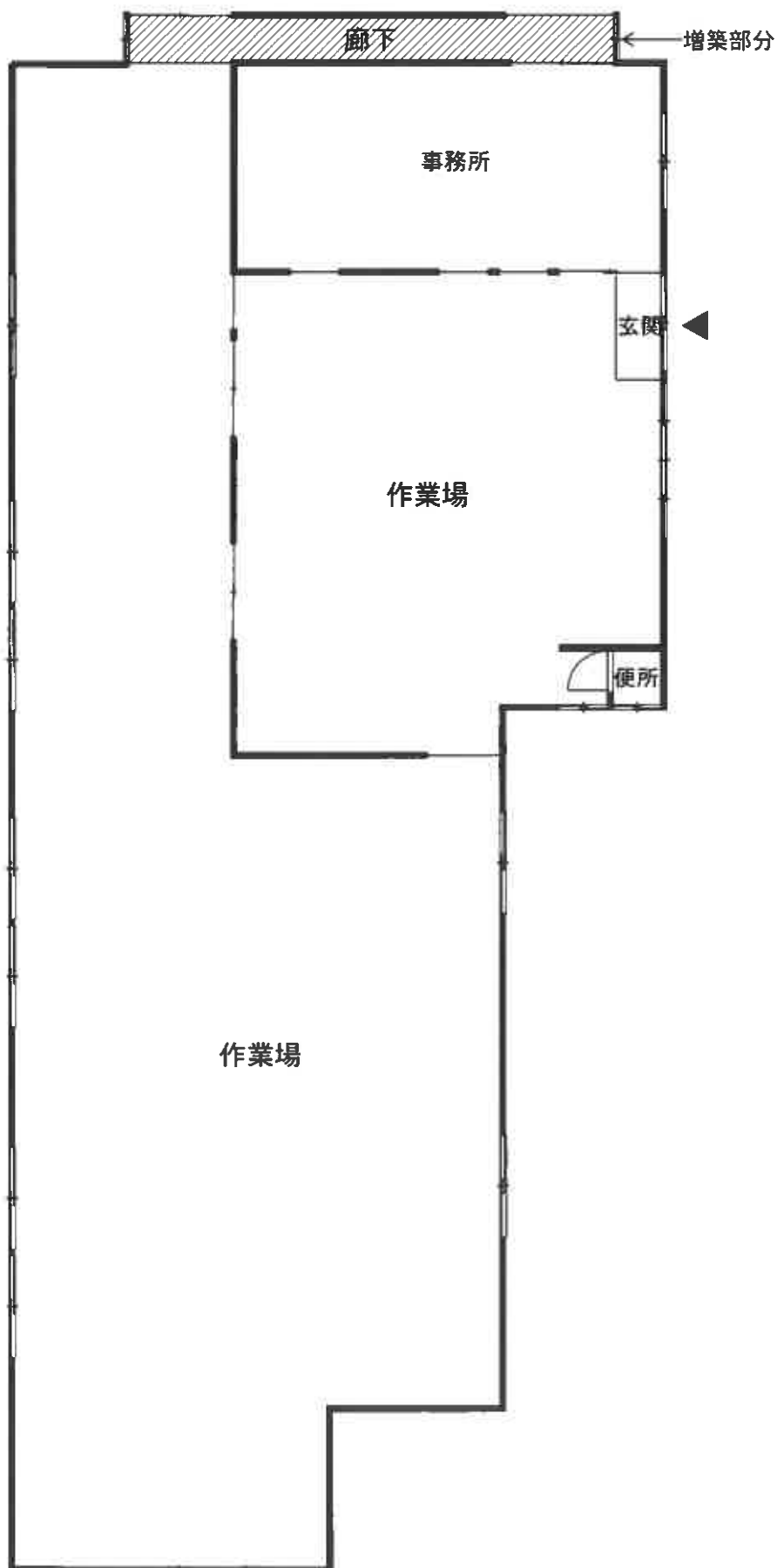
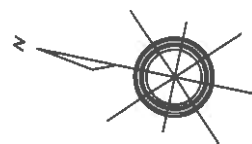
申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会会報)

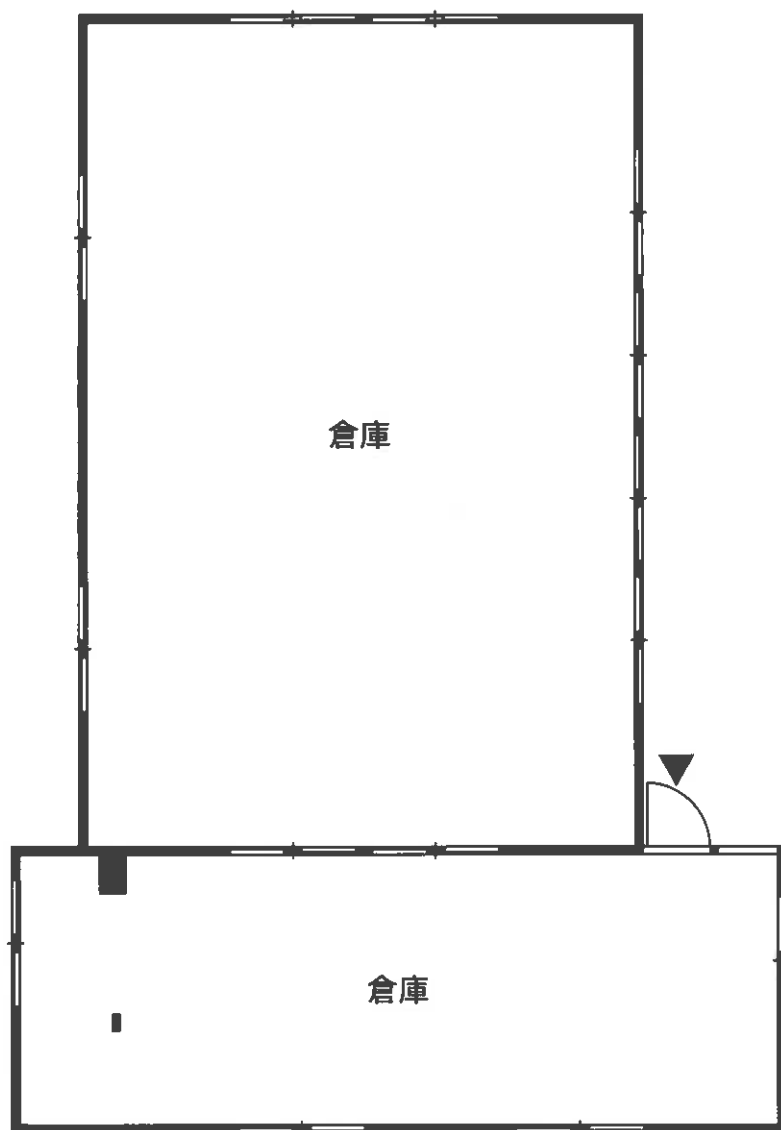
(縮小A3→A4)

建物間取図 (物件 4)

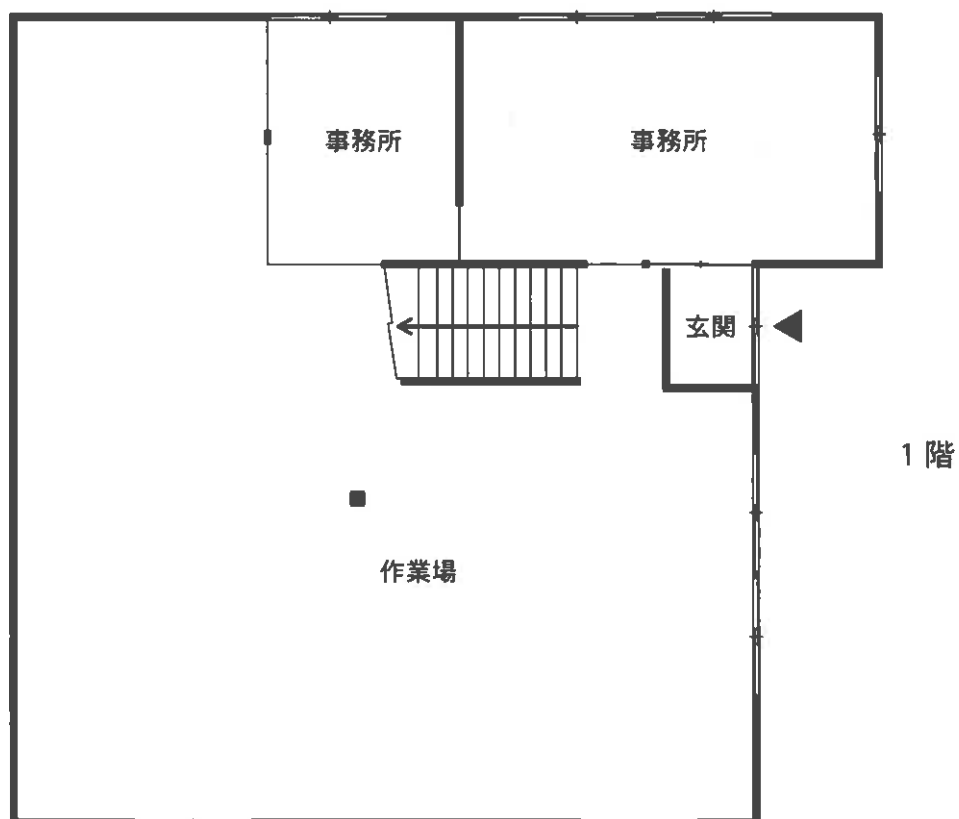
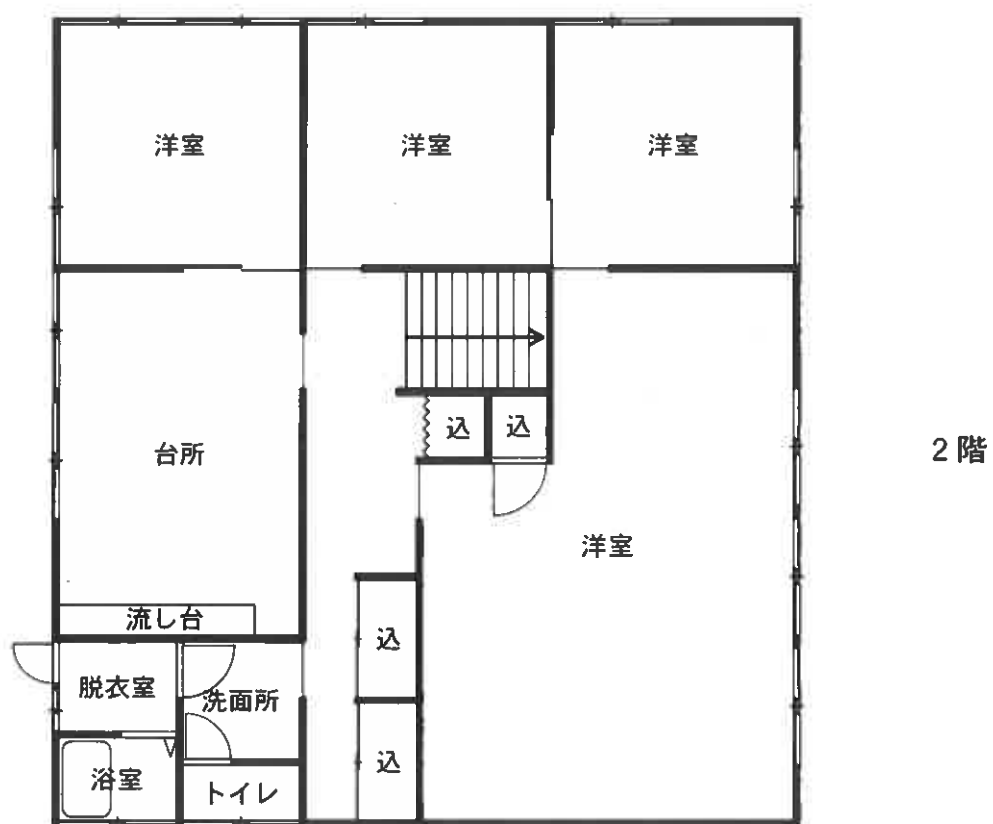
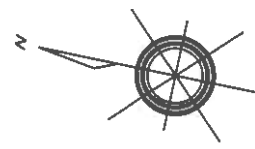


建物間取図

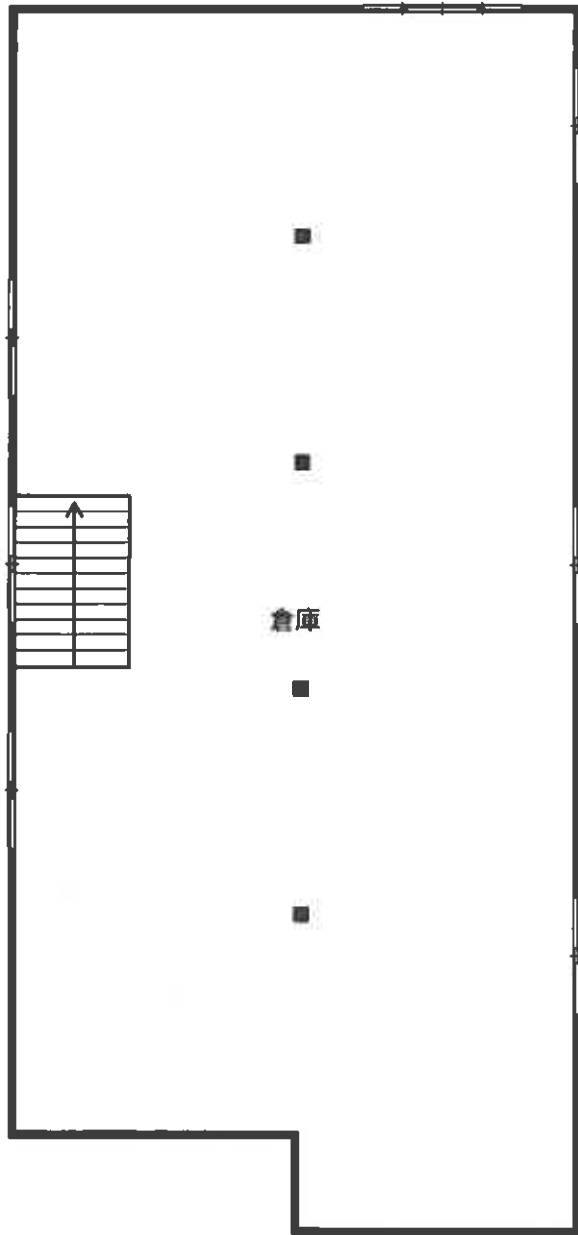
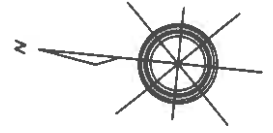
(物件4 未登記附属建物)



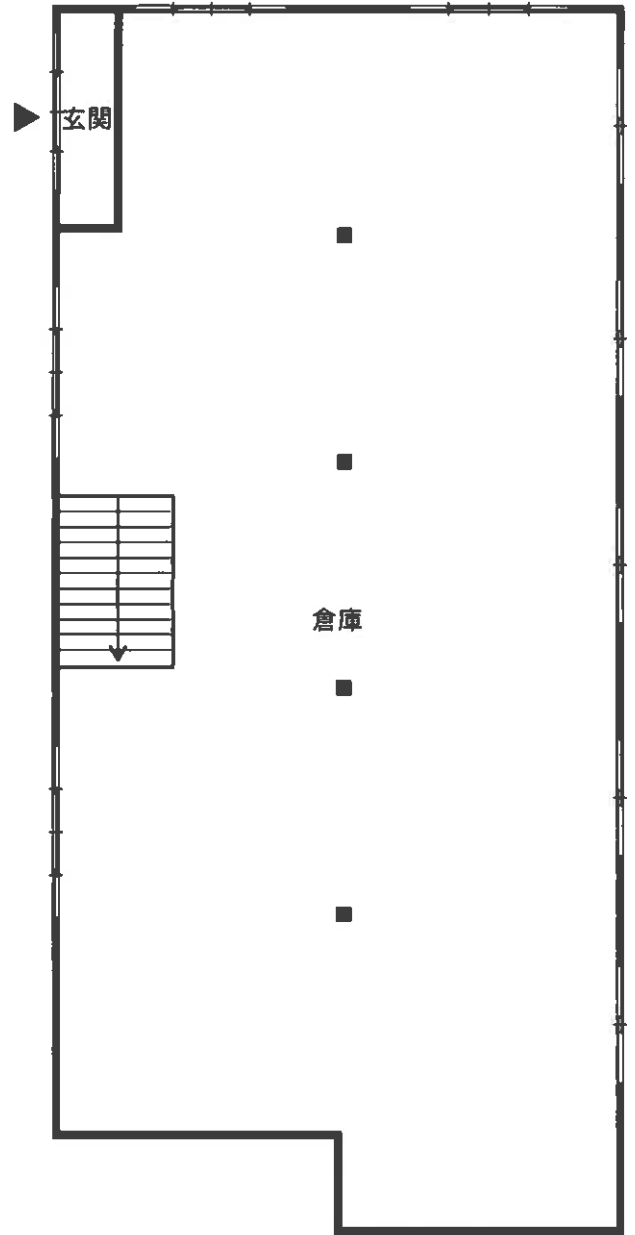
建物間取図 (物件 5)



建物間取図 (物件 8)



2 階



1 階