

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。

（ ご 注 意 ）

本件（令和5年（ヌ）第28号不動産強制競
売事件（物件1，2））については、評価書の
補充書記載の評価額に基づいて売却基準価額
等を定めていますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 10 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 7 年 11 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 5 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 12 月 25 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 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 9 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 11 月 10 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 827, 000 3, 061, 600	一括	770, 000	50, 937	13, 650
1	1, 862, 000				
2	1, 965, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福山市緑陽町二丁目
 地 番 114番
 地 目 宅地
 地 積 207.69平方メートル

- 2 所 在 福山市緑陽町二丁目114番地
 家屋 番号 114番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 96.80平方メートル
 2階 72.20平方メートル

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|---------------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 |
| 床 面 積 | 約22.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 3 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, 2】

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 2】

賃借権

範 囲 未登記附属建物部分

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額 5 万円 (駐車場部分を含む。)

賃料前払 なし

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

駐車場部分について A が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号 2】

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

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 福山市緑陽町二丁目
地 番 1 1 4 番
地 目 宅地
地 積 2 0 7 . 6 9 平方メートル
- 2 所 在 福山市緑陽町二丁目 1 1 4 番地
家屋 番号 1 1 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 8 0 平方メートル
2 階 7 2 . 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
床 面 積 約 2 2 . 1 7 平方メートル



令和 5年 (ヌ) 第 28号
物件番号 1, 2
令和 6年 4月 16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 | 福山市緑陽町二丁目 | | |
| | 地 番 | 1 1 4 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 7 . 6 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 福山市緑陽町二丁目 1 1 4 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 6 . 8 0 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 2 . 2 0 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県福山市緑陽町二丁目10番9号
土地	物件 1
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 2
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:物置 構造:木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積:約22.17㎡
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☒ 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, 2 関係)			
占有範囲		(物件1) 駐車場部分 (物件2) 未登記附属建物部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 (物件1) ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置 (物件2)	
☒ 関係人 (☒ 所有者 ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用貸借 ☐	
占有開始時期		令和 4 年 5 月 1 9 日 (不動産取得時)	
最初の契約等	契約日	不 詳	
	期 間	令和 4 年 5 月 1 9 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 ☐ 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 5 万円 (毎月 末日限り 当月分支払) ☐ 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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、その北東側を市道（689は福山市の公衆用道路）に接面している。

本件土地駐車場奥のコンクリートの立ち上がりにクラックがあり（写真19参照）、その南側部分は崩れている（写真20,21参照）。また、本件建物2階には雨漏りや雨漏り跡等が（写真24～26参照）、外壁にはクラックが観られた（写真22参照）。

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	本件土地の東側部分にある物置（未登記附属建物）は購入時から存在していました。 本件建物は、私が住居として利用している外、物置（未登記附属建物）とその下の駐車場を知人のAに貸しています。物置には私の荷物の外にAとA以外の何人かの荷物も入れられているようです。駐車場には2台駐車することができますが、Aは主に主建物側に駐車しています。 本件土地建物を購入するときから、Aは物置部分を個人事業の事務所等に利用することとしており、Aは建物購入時から物置に工具や資材等を入れて利用していました。 賃料は物置と駐車場で月額5万円、利用期間の定めはなく、敷金の差し入れもありません。 賃料はAが本件建物の改修等のために払ってくれた200万円くらいの金員と相殺する形で支払ってもらっていましたが、私の資金繰りが厳しくなった令和4年12月ころからは、相殺の形式を止め、月額5万円の現実の支払いを受けています。 本件建物2階西側洋室は雨漏りしています。2階東側洋室の物入れ部分の雨漏りは修理しましたが、その南西側の天井にも雨が染みているようです。

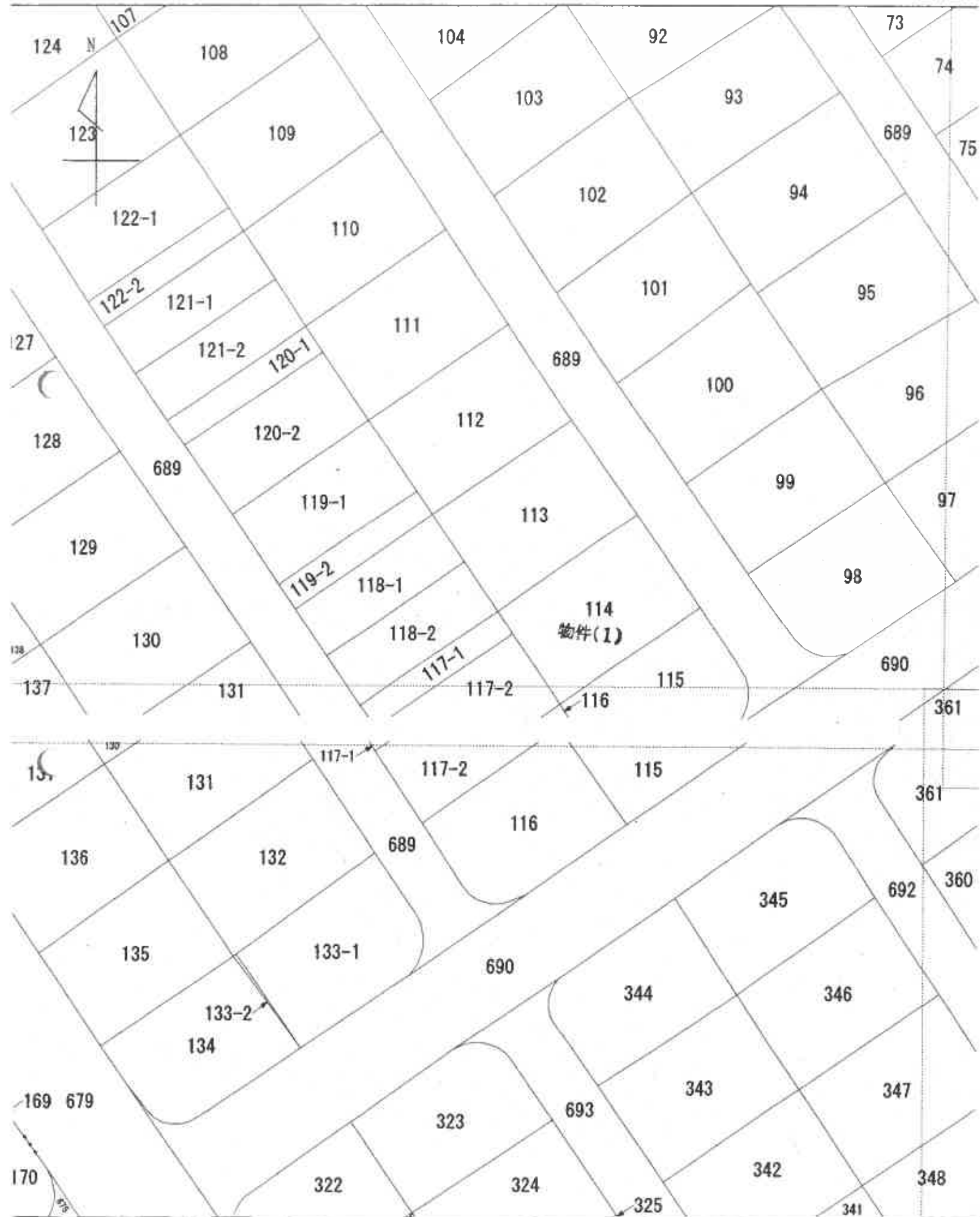
執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者の陳述に沿った占有が認められた。

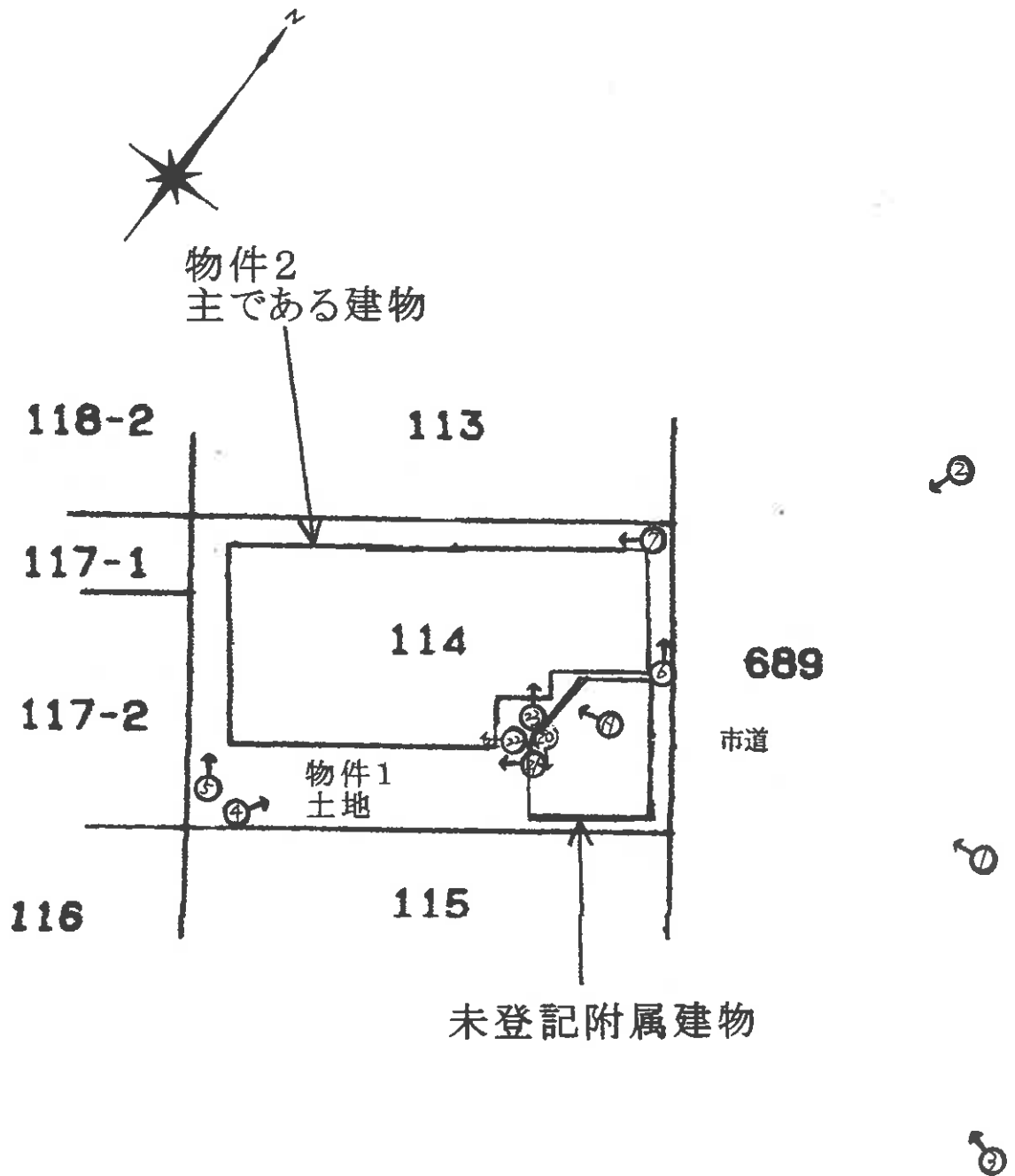
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 2月 9日 13:20-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 賃貸借等照会書配布
6年 2月28日 11:45-12:05	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
6年 2月28日		期日通知書送付
6年 3月11日 9:20- 9:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年 3月11日		期日通知書送付
6年 3月19日 13:45-14:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
6年 4月 8日 13:50-14:05	広島法務局福山支局	発令外建物の登記の有無調査
(特記事項) ■ 令和 6年 3月19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 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。 □		

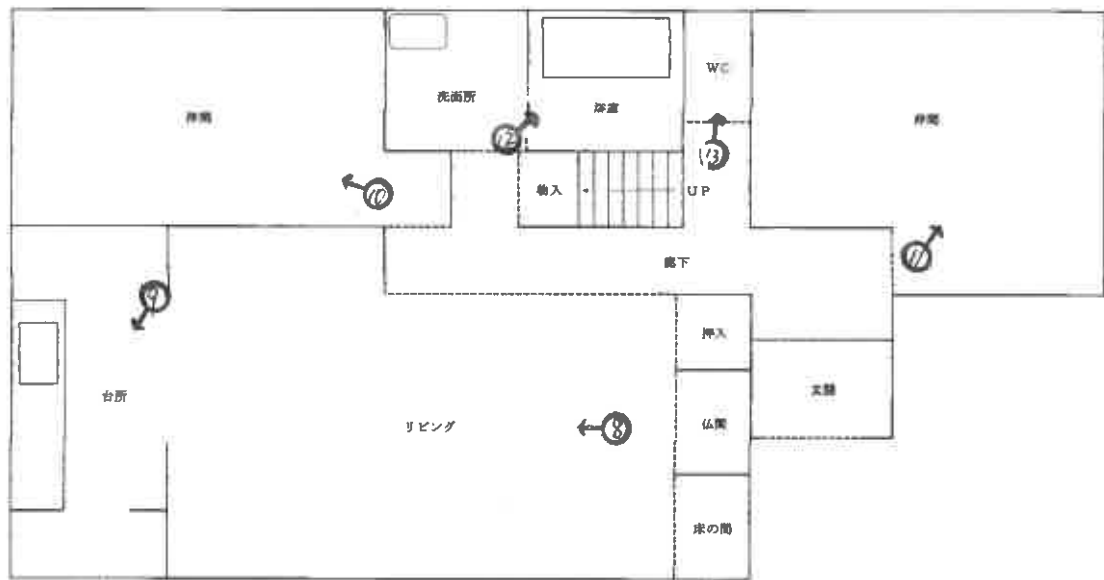
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



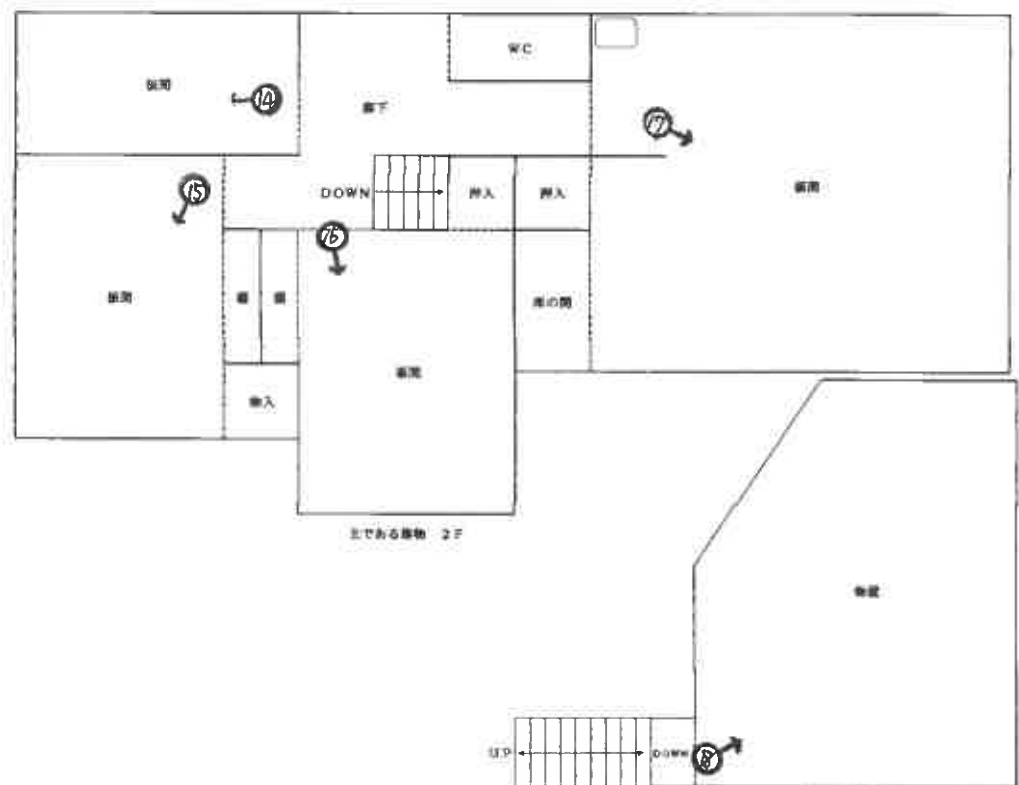
土地建物位置関係図



建物間取図



主である建物 1F



主である建物 2F

主である建物 1F

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



令和 5 年 (又) 第 28 号
令和 6 年 3 月 19 日 現地調査
令和 6 年 4 月 16 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 3,772,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,834,000円
物件2(建物)	金 1,938,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 地 地	在 番 目 積 福山市緑陽町二丁目 1 1 4 番 宅地 207.69㎡	同左
2	所 家 屋 番 号 種 構 床 面 積	在 福山市緑陽町二丁目 1 1 4 番地 1 1 4 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 96.80㎡ 2階 72.20㎡ 延べ 169.00㎡	同左 (未登記附属建物) 種 類：物置 構 造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺高床式平家建 床面積：約22.17㎡
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）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「福山」駅 北東方・直線距離約2.3 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地。		
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	規模 207.69 m ²	間口 約 11.5 m 奥行 約 17.9 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北東側 約6m 舗装市道 高低差 画地が約0～1.5m高い (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2の主である建物及び未登記附属建物が存する。 隣地は住宅、畑。 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 なし
	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	南東側隣地より約0.5～1.5m低い。 南西側隣地より約3～4m高く、南西側法面上に敷地を築造している。 北西側隣地より約1～1.7m高い。 画地内高低差約1mあり。 駐車場奥のコンクリートにクラックがあり、その南側部分は崩れている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 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 52 年 9 月 8 日 新築 昭和 59 年 8 月 20 日 増築 経 過 年 数：約 47 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： ビニールクロス、化粧ボード等 床： フローリング、クッションフロア等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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：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	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	外壁にクラックが複数あり。 2階に雨漏り跡あり。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：詳細不明 経 過 年 数：約30年と査定 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： 板張 天 井： 化粧ボード 床： ビニールシート 設 備： 電気 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：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	雨漏り跡あり。

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）

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	45,000	0.89	207.69	0.70	1	5,823,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福山-12）

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
47,200	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	45,000

◇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

道路との高低差	0.97
隣地との高低差	0.95
画地内高低差	0.97
相乗積	0.89

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

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	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2主である建物	140,000	169.00	0.01	237,000
2未登記附属建物	100,000	22.17	0.01	22,000
一括価格(合計)				259,000

ウ 現価率：

【物件2 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
47 年	1 年	48 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2 未登記附属建物】

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
30 年	1 年	31 年

残価率	観察減価
0 %	70 %

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円)
	ア	イ	ア×イ
1	5,823,000	0.50 法定地上権	2,912,000

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	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,823,000	－ 2,912,000		0.90	0.70	1,834,000
2	259,000	＋ 2,912,000	0.97	0.90	0.70	1,938,000
一括価格 (合計)						3,772,000

ウ 占有減価修正：駐車場部分及び未登記附属建物部分の賃借権の存在を考慮した。

エ 市場性修正：駐車場奥のコンクリートにクラックがあり、その南側部分は崩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 地価公示価格（福山-12）

所 在 : 福山市清水ヶ丘106番「清水ヶ丘11-27」
価 格 : 47,200円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「福山」駅 北東方 道路距離約2.7 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 301㎡
供給処理施設 : 上水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 6,279,050 円 （1㎡当たり 30,233 円）、課税地積 207.69 ㎡

物件2 【主である建物】

1,976,649 円 （1㎡当たり 13,130 円）、課税床面積 150.54 ㎡

物件2 【未登記附属建物】

185,790 円 （1㎡当たり 8,380 円）、課税床面積 22.17 ㎡

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（福山市「白図」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



地価公示 福山-12

評価物件

位置図



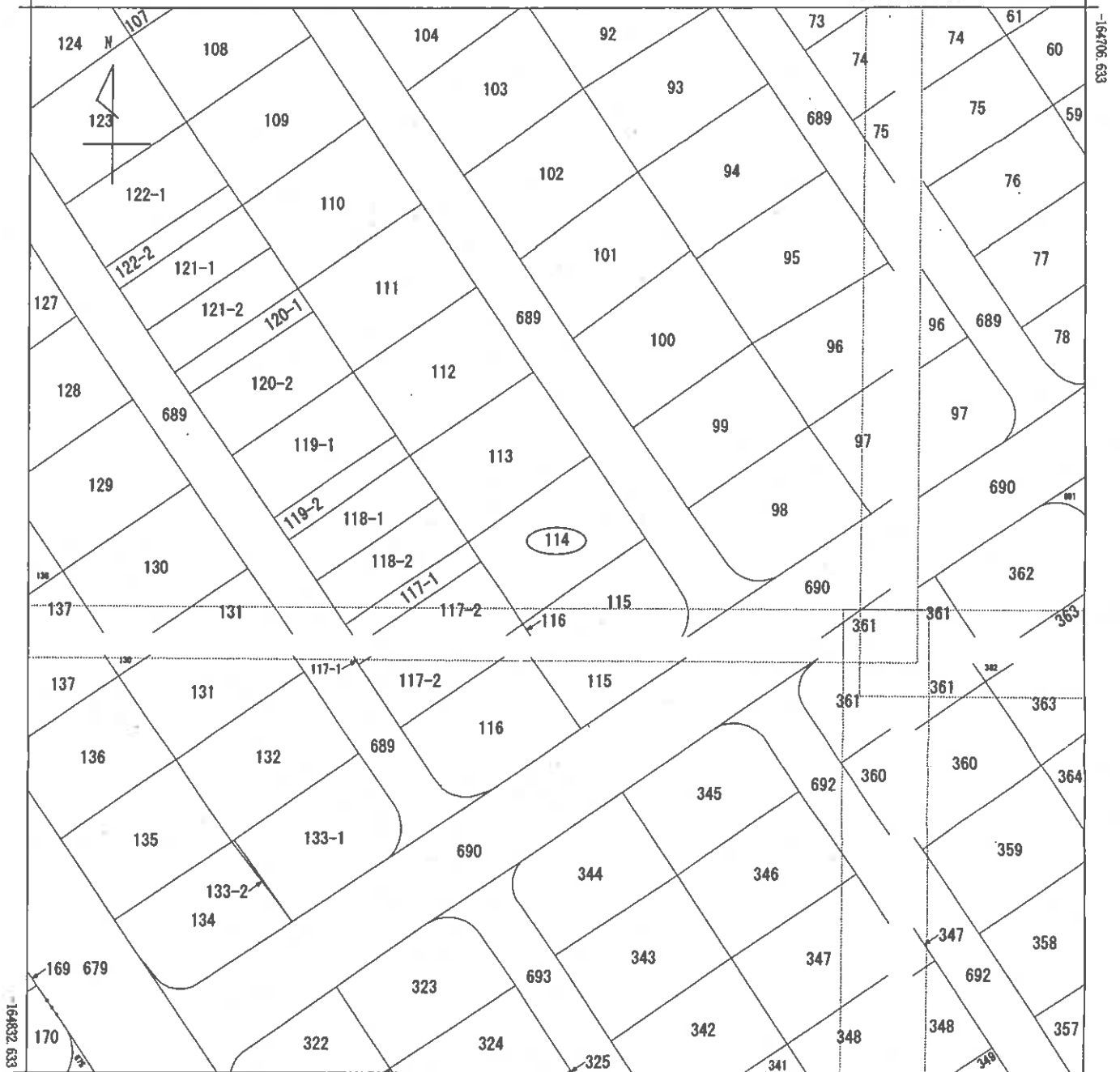
公図写し

A3をA4に縮小

4 321

(座標値種別：図上測定)

+110528.881



+110403.881

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	緑陽町2丁目
緑陽町2丁目	8

A 緑陽町1丁目
B 緑陽町2丁目

請 求 部	所 在					福山市緑陽町二丁目		地 番	114番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号	Ⅲ	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	昭和52年11月					備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

請求番号：12-1
(1/1)

公図

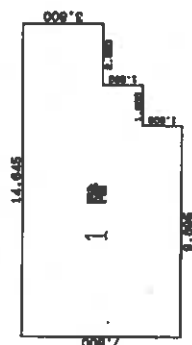
各階平面圖 1149

2163097

圖 面 圖
物 平 面
建 各

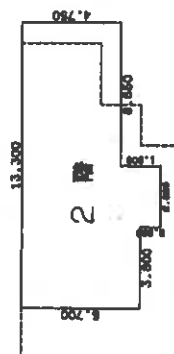
予て

福山市緑陽町二丁目11番地



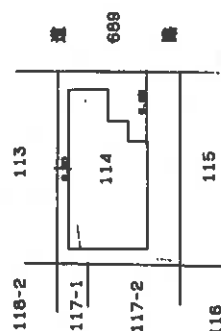
求 續 表

$9.895 \times 7.600 = 75.202000$
 $1.900 \times 5.700 = 10.830000$
 $2.850 \times 3.800 = 10.830000$
 合計 96.862000
 床面積 96.86



我
種
來

3.800 × 5.700	= 21.860000	
2.850 × 6.650	= 18.952500	
6.650 × 4.750	= 31.587500	
合計	72.200000	床面積 72.20



普製作

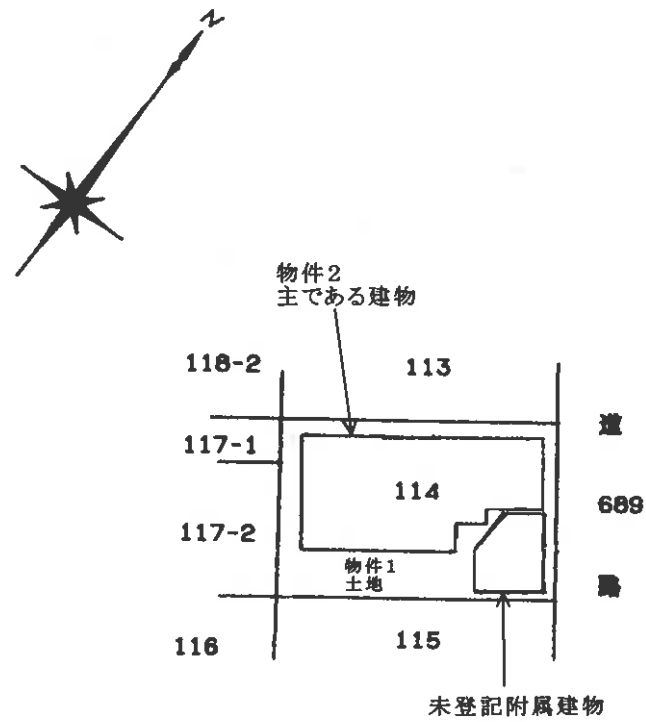
箱尺 $\frac{1}{250}$

人
情
年

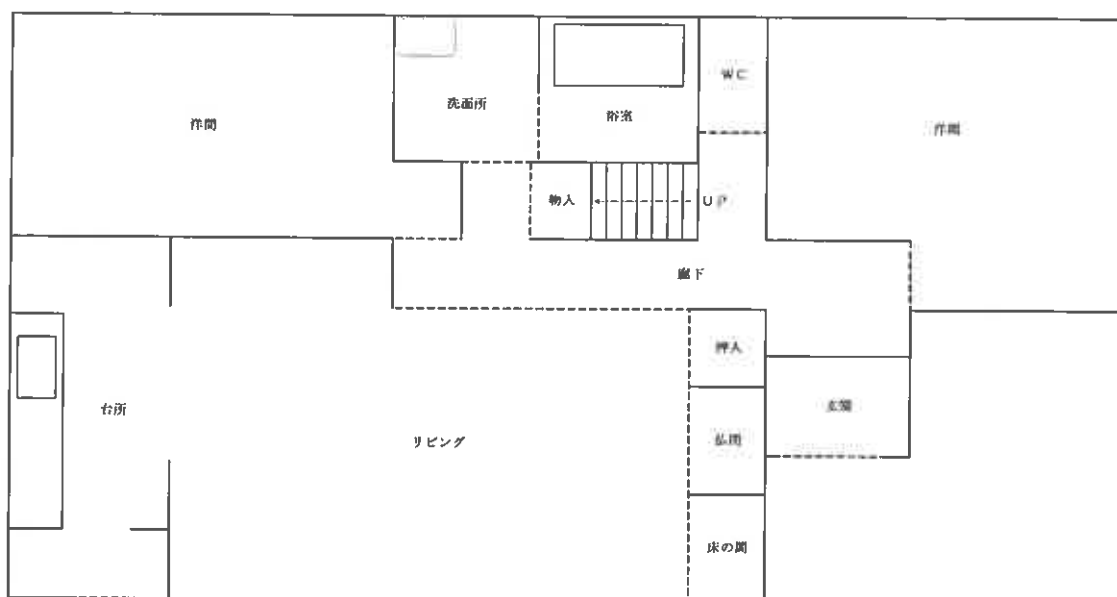
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



主である建物 1F



主である建物 2F

未登記附属建物 1F

令和 5 年 (又) 第 28 号
令和 7 年 8 月 28 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

廣瀬 啓文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,827,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,862,000円
物件2 (建物)	金 1,965,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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)

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	45,700	0.89	207.69	0.70	1	5,913,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格 (福山-12)

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
48,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	45,700

◇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

道路との高低差	0.97
隣地との高低差	0.95
画地内高低差	0.97
相乗積	0.89

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

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	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2主である建物	140,000	169.00	0.01	237,000
2未登記附属建物	100,000	22.17	0.01	22,000
一括価格(合計)				259,000

ウ 現価率：

【物件2 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
48 年	1 年	49 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2 未登記附属建物】

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
31 年	1 年	32 年

残価率	観察減価
0 %	70 %

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	5,913,000	0.50 法定地上権	2,957,000

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) 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	5,913,000	－ 2,957,000		0.90	0.70	1,862,000
2	259,000	＋ 2,957,000	0.97	0.90	0.70	1,965,000
一括価格 (合計)						3,827,000

ウ 占有減価修正：駐車場部分及び未登記附属建物部分の賃借権の存在を考慮した。

エ 市場性修正：駐車場奥のコンクリートにクラックがあり、その南側部分は崩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。