

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12月22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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	4,134,000 3,307,200		830,000	47,492	10,176



物 件 目 録

3 所 在 尾道市山波町字今免東側497番地6

家屋 番号 497番6

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 76.55平方メートル
2階 90.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 76.55平方メートル
2階 約98.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地（地番497番3及び497番6）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者及び本件債務者が占有している。

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

3 所 在 尾道市山波町字今免東側497番地6

家屋 番号 497番6

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 76.55平方メートル
2階 90.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 76.55平方メートル
2階 約98.50平方メートル

令和 7年（ケ）第 19号

令和 7年 7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 | 尾道市山波町字今免東側 |
| | 地 番 | 4 9 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 4. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾道市山波町字今免東側 |
| | 地 番 | 4 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 尾道市山波町字今免東側 4 9 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6. 5 5 平方メートル
2 階 9 0. 0 2 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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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 3	
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: 1階 76.55㎡, 2階 約98.50(増築 約8.48㎡)	
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(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 3 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 (ほそや工業㈱) ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■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	平成 2 年 6 月 5 日 (会社設立時)	
最初の契約等	契約日	平成 2 年 6 月 5 日ころ
	期間	平成 2 年 6 月 5 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 金 円 (毎 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, 2の土地は一団の土地であり, 物件3の建物の敷地として利用されている。

物件1, 2の土地は, その北東側を国道(公図上は地番の記載のない狭長地)に接面している。

本件土地周辺は法14条1項地図が整備されていない。物件1の土地の地積測量図は, 物件2の土地の地積測量図の残置として描かれているものしか備え置かれておらず, その北西部分の境界(法上部分の状況)は不明瞭である。

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	本件建物2階には, 私と夫が居住している外, 債務者会社の机等もおかれています。 本件建物1階は, 債務者会社が倉庫として利用している外, 私ら家族の荷物も置いてあります。 本件建物占有者の債務者会社は, 当初は夫が個人で建物の吹きつけ工事等をしていた会社で, 平成2年に法人化しました。その当時の本件建物は代表者である夫名義であったため, 賃料等のやりとりはありませんでした。私が所有者となってからも同様です。 債務者会社は令和5年12月に破産手続が開始し, 令和6年8月に破産手続が廃止しました。債務者会社に経営の実態はありません。 本件建物に吹き付けてある断熱材は, 債務者会社が施工したもので, アスベストは含有していません。 本件建物の裏にある擁壁は本件土地上に設置されているもので, その西側に里道が通っています。 本件建物1階のプレートに表記してあるのは取引会社名と商品名です。

執 行 官 の 意 見

本件建物には, 所有者の陳述に沿った占有が認められ, 所有者と債務者会社が共同で占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

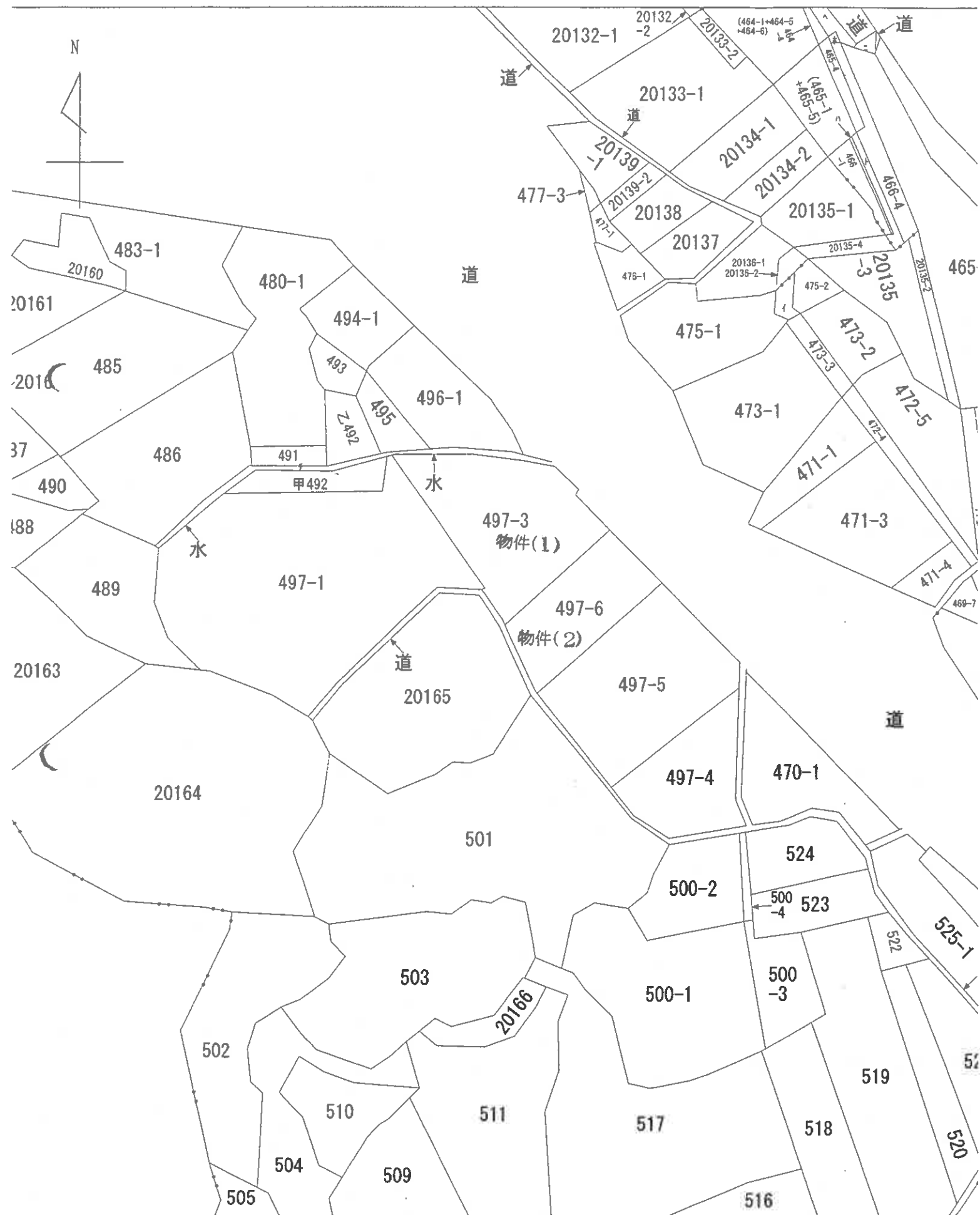
(調査経過用)

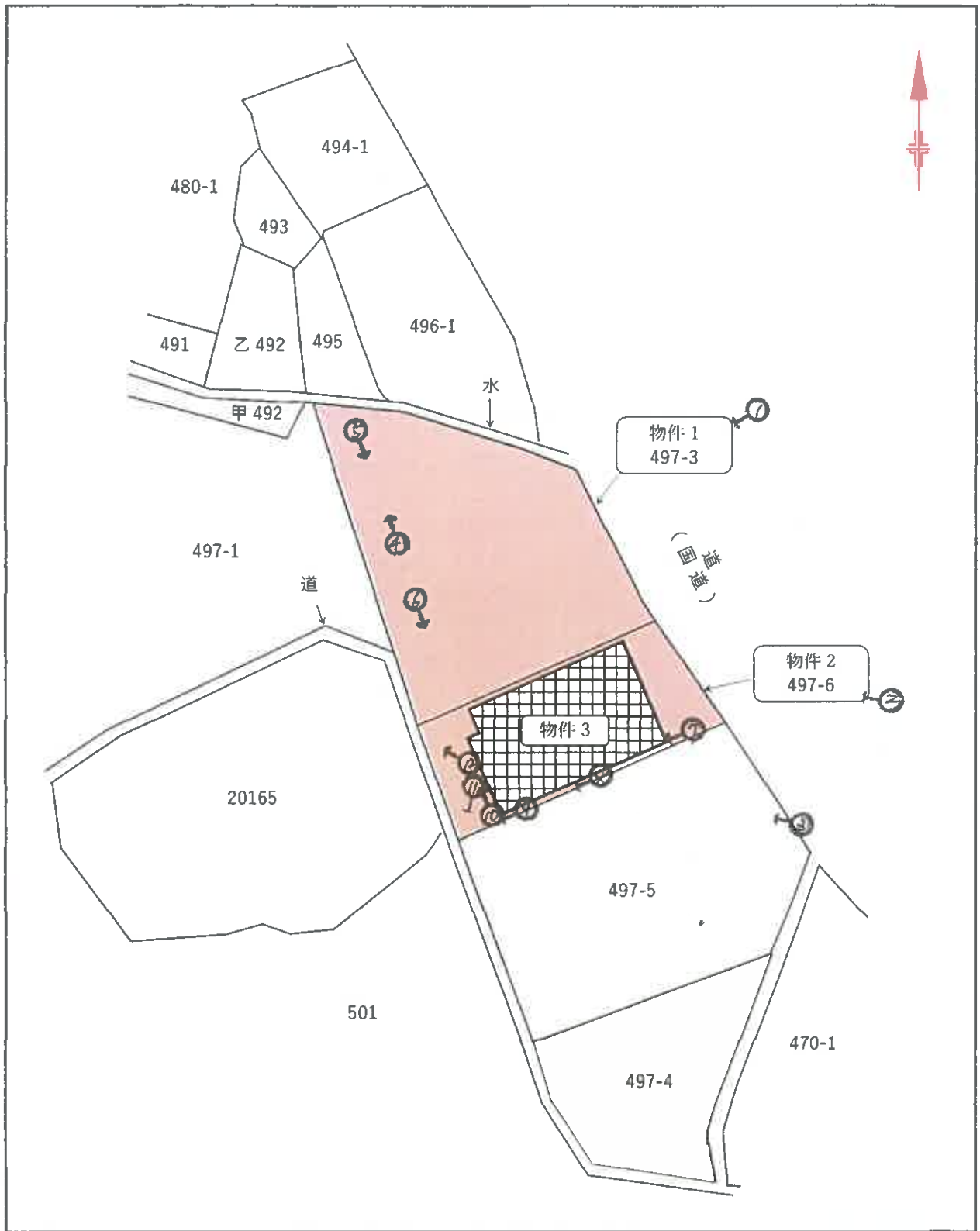
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月30日 13:10-13:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から占有状況等聴取
7年 5月30日 13:55-14:15	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記 事項要約書交付申請
7年 6月10日		期日通知書送付
7年 6月27日 13:15-14:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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

地図に準ずる図面

イ 475-3 ハ 466-7 ホ 465-3 ト 466-5
 ロ 463-1 ニ 465-6 ヘ 464-3 チ 水

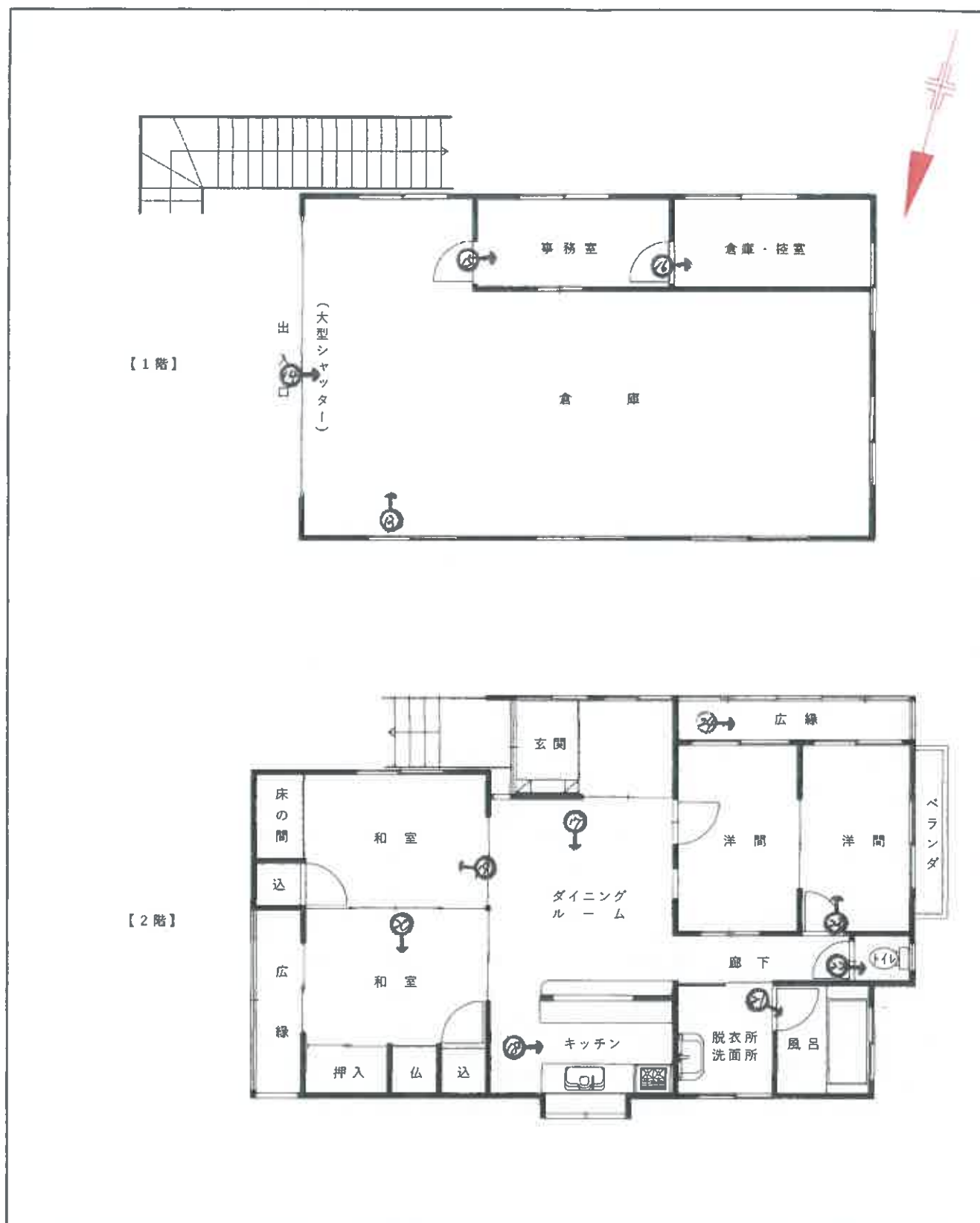




土地建物位置関係図

1/free

本図面は法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を基におおよその位置関係を記載したものである。



概略建物間取図

scale = free

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



物件 1,2(敷地)

写真8



物件 1,2(敷地)

写真9



物件 1,2(敷地)

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



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 6 月 27 日現地調査
令和 7 年 10 月 6 日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力

印

第1 評価額

物件3(建物)	金 4,134,000円
---------	--------------

1. 物件3の内訳価格は目的外土地に係る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
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	尾道市山波町字今免東側497番地6 497番6 居宅・倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 76.55㎡ 2階 90.02㎡ 延べ 166.57㎡	 1階 76.55㎡ 2階 98.50㎡ 延べ 175.05㎡
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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「東尾道」駅の南方・直線距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道沿いに事業所や一般住宅がみられる地域		
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 蔽 率 ・ 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 指定無 (70% ・ 400%) 無指定 土砂災害警戒区域 (一部) 土砂災害特別警戒区域 (一部) ※次頁特記事項参照 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 : 500.71 m ² 間 口 : 約 21 m 奥 行 : 約 18 m	形 状 : 台形 接面状況 : 中間画地 そ の 他 : 利用困難な法地を含む。	
接面道路の状況	北東側 約 11 m 舗装 国道 高低差 等高 建築基準法42条1項1号道路		
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が存する。 隣地は農地等 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 本物件内への引込	あり あり ※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）及び専川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 本物件内への引込	なし なし ※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 本物件内への引込	なし 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川下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	目的外土地は、尾道市山波町字今免東側497番3、497番6の二筆からなる土地である。 西側隣接地が傾斜地となっており土砂災害等の危険を否定できない。 目的外土地について土砂災害警戒区域、一部について土砂災害特別警戒区域の指定（広島県告示第20号：令和2年1月16日[急傾斜地の崩壊]箇所番号Ⅱ-1-4980-1）がある。 目的外土地の内部西側は、最大比高5m以上のコンクリートブロック製の擁壁である。擁壁部分の面積は概測約60㎡で当該部分は宅地としての利用に適さない。尾道市役所建築課指導係によると、尾道市山波町字今免東側497番3,497番4において宅地造成等規制法第8条第1項による以下の宅地造成工事が実施されており、擁壁は宅地造成工事により施工されたものとみられる。全部事項証明書(土地)によると、497番3は昭和61年8月11日に497番3及び497番6に分筆されている。 なお、造成工事の内容範囲等の詳細は明らかでない。 許可番号 第8090号 昭和47年12月7日 検査済証 第24号 昭和53年7月28日 造成面積 567㎡
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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62年2月20日 新築 経過年数: 約 39 年 経済的残存耐用年数: 約 2 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 内 壁: (1階) 吹付断熱材あらわし, ボード等 (2階) 砂壁, クロス貼等 天 井: (1階) 吹付断熱材あらわし (2階) 敷目天井、クロス貼等 床 : (1階) コンクリート土間, ボード等 (2階) フローリング, 畳, ビニールタイル等 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: 居宅・倉庫 間 取 り: 添付の附属資料「概略建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 建築確認番号: 第3119号(昭和61年10月21日) 検査済証の台帳登録は認められなかった。 ・ 1階倉庫天井高約4.7m、出入口は電動大型シャッターが設置されている。 ・ 所有者より本件建物に施工された吹付断熱材にアスベストの含有はない旨の説明をうけた。 ・ 尾道市建築課指導係より、前記宅地造成等工事規制法に準拠した法面の擁壁工事により、本件建物は崖条例による建築の制限をクリアしていると考えられる旨の説明をうけた。 ・ 本物件は、土砂災害対策法による土砂災害特別警戒区域上に建つ建物であるが、同法施行前に建築された建物であり、構造等を踏まえると同法の規定について既存不適格建物に該当すると考えられる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地1・2一体）

目的外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	45,600	0.68	324.67	0.85	1	8,557,000
2	45,600	0.68	176.04	0.85	1	4,640,000
一 括 価 格 (合 計)						13,197,000

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、北東側で幅員約11m舗装国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。

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
56,900	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{126}$	45,600

a. 地価公示価格（尾道－1）

b. 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。

c. 標準化補正：必要なし。

d. 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。

イ 個別格差：（目的外土地1・2一体）

規模	0.90
形状	0.95
法地割合(※1)	0.89
レッドゾーン(※2)	0.90
相乗積	0.68

(※1) 一体土地全体に占める法地の割合について法地の価値率を勘案して個別格差率を査定。

$$\begin{aligned}
 &= (\text{法地面積} \times \text{法地価値率} + \text{有効宅地面積}) \div \text{全体面積} \\
 &= (60 \times 0.05 + 440.71) \div 500.71 \\
 &\approx 0.89
 \end{aligned}$$

(※2) 土砂災害特別警戒区域の指定について、指定の範囲等勘案し査定。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：（目的外土地 1・2 一体）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 3)

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
3	210,000	175.05	0.05	1	1,838,000

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	残価率	観察減価
39 年	2 年	41 年	5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.05}$$

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、建物について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
目的外土地1	8,557,000	0.50	法定地上権	4,279,000
目的外土地2	4,640,000	0.50	法定地上権	2,320,000
一 括 価 格 (合 計)				6,599,000

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
3	1,838,000	+ 6,599,000	1.00	0.70	0.70	4,134,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：一体としての土地建物のうち、土地利用権付建物のみを売却対象とすることによる市場性の減退等を考慮した。

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（尾道－1）

所 在 : 尾道市高須町字山波崎1387番3
価 格 : 56,900円/㎡
位 置 : J R山陽本線「東尾道」駅 南西方 道路距離 約 1.5km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 南側 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

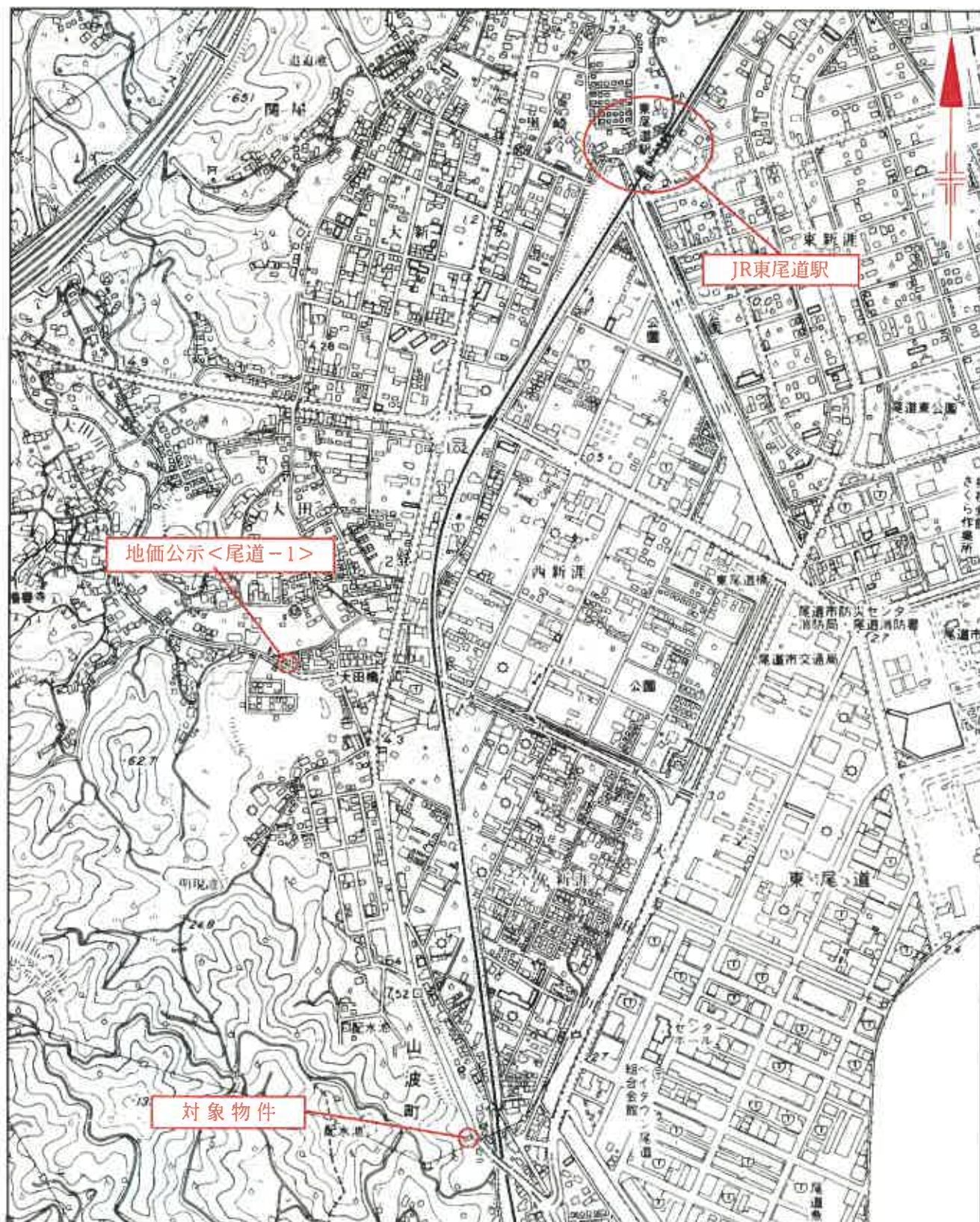
物件3 3,392,303 円 (1㎡当たり 20,366 円)、 課税床面積 166.57 ㎡

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

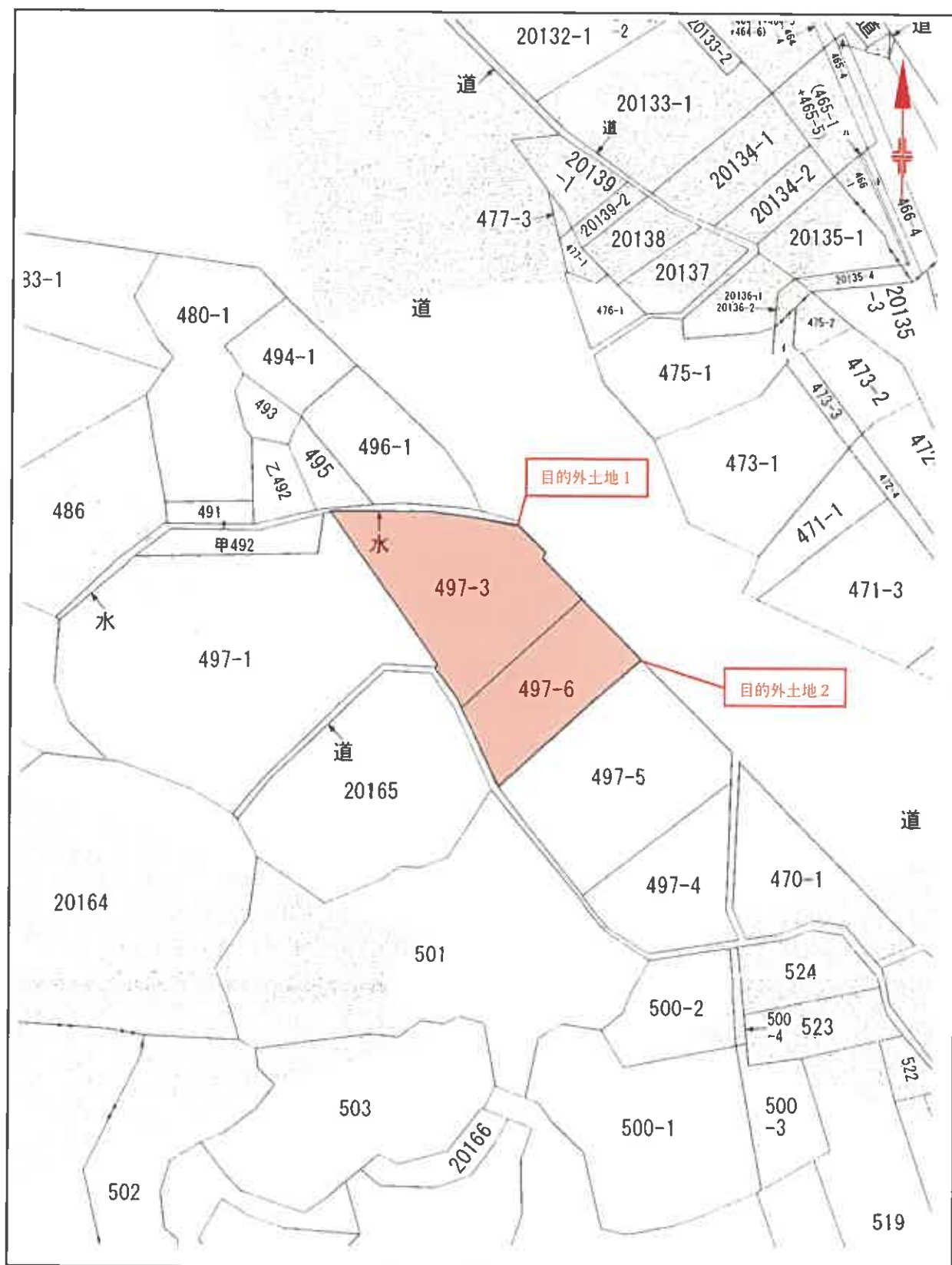
1. 受命物件の位置図（尾道市「白図」縮尺 1/10,000）
2. 公図写し（法務局備付）
3. 地積測量図写し（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小
4. 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小
5. 概略建物間取図

以 上



位置図

1/10,000
尾道市白図



公 図 写

1/600 地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）
尾道市山波町字今免東側

登記年月日：昭和61年8月11日

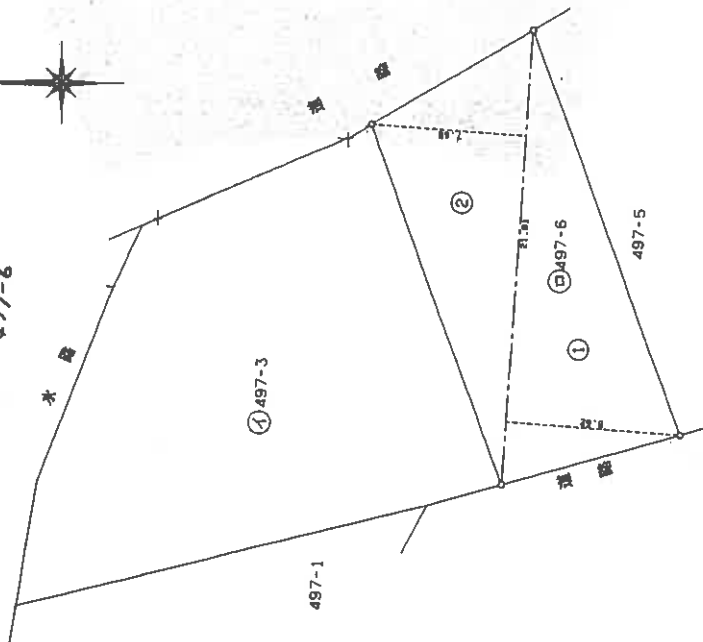
0130301

561 8.11

地 番 497-6 地 積 測 量 図

土地の所在 尾道市山波町字今先東側

③ 497-3
③ 497-3
497-6
① 497-3
497-6



三 斜 求 積 表

地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
497-6	1	21.91 X	8.52 =	186.6732	
	2	21.91 X	7.55 =	165.4205	
			合 計	352.0937	㎡
			面 積	176.04685	㎡
497-3			公 積	500.72510	㎡
			面 積	176.04685	㎡
			地 積	324.67825	㎡

* 地積換算率 JEC 1880G774

境界線番号 ①...点状 ②...ブラスチック板 ③...コンクリート板 ④...金属板 ⑤...鉄板 ⑥...瓦み ()

作製者

土地家屋調査士

(昭和61年8月8日作製)

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

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
(広島法務局尾道支局 書印)

令和7年4月3日 岡山地方法務局

登記年月日 昭和62年2月25日

（これは図面に記号されている内容を証明した書面である）
（広島法務局地籍課）
令和7年4月3日 岡山地方法務局

2260219

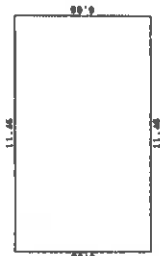
各階平面図

U62,2,25

497-6

建物図面

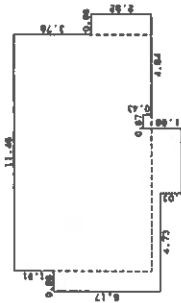
尾道市山波町字今先東側497番地6



1 階

求積表

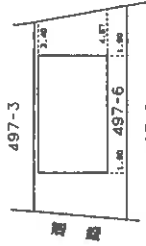
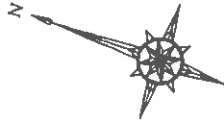
11.46 × 6.68 = 76.5528
合計 76.5528
床面積 76.55 m²



2 階

求積表

0.95 × 5.17 = 4.9632
3.77 × 7.08 = 26.6916
3.14 × 6.11 = 25.4654
0.67 × 6.25 = 4.1875
3.88 × 6.68 = 25.8164
0.95 × 2.92 = 2.8032
合計 90.0293
床面積 90.02 m²



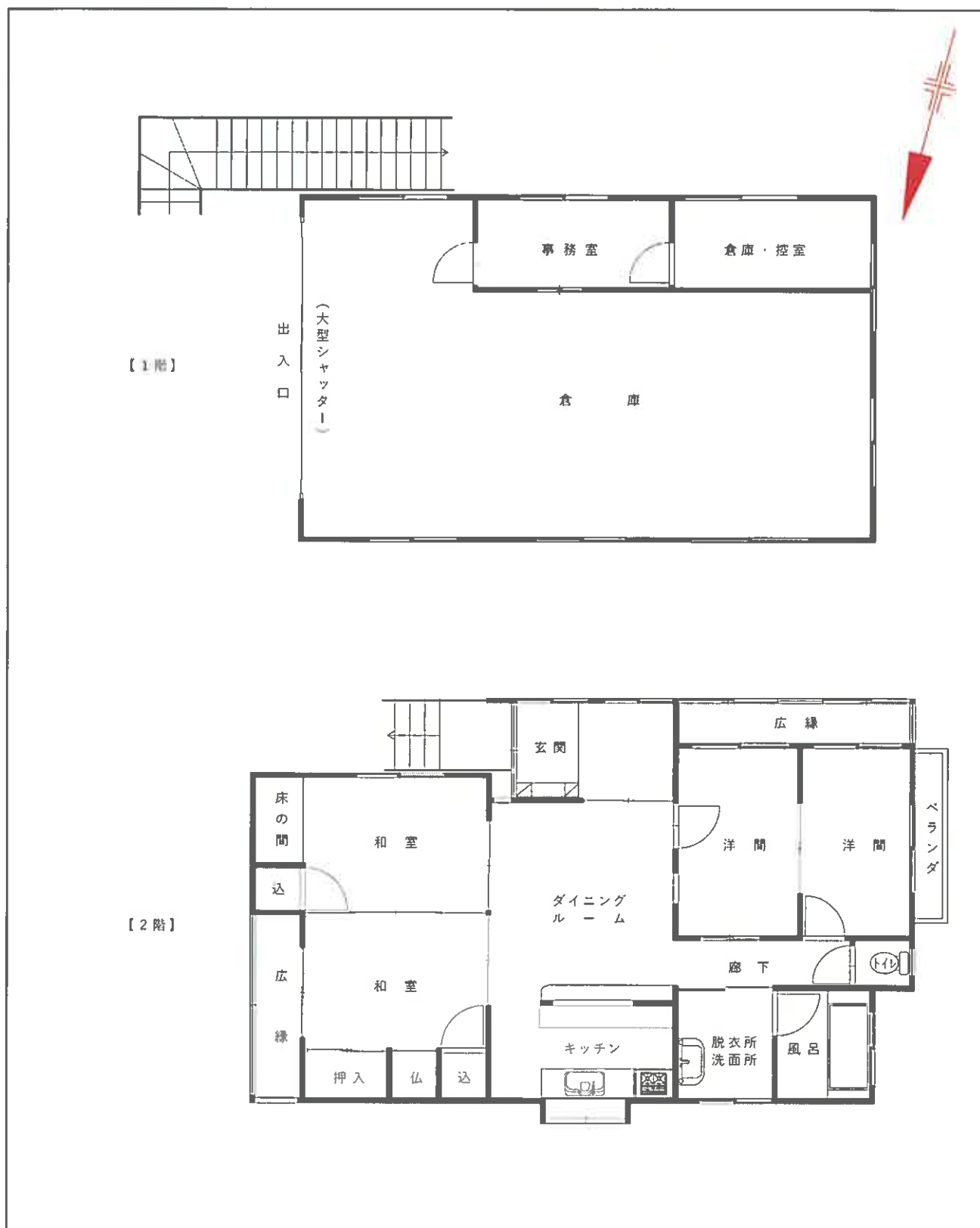
作製者 土地家屋調査士

（昭和62年2月21日作成）

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



概略建物間取図

scale = free