

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 1月20日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

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 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 3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 2月18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18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 1月20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）
1～3	1,470,000 1,176,000	一括	300,000	16,657	5,369
1	440,000				
2	260,000				
3	770,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 府中市中須町字渡り上り
地 番 863番2
地 目 宅地
地 積 82.64平方メートル
- 2 所 在 府中市中須町字渡り上り
地 番 868番3
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル
- 3 所 在 府中市中須町字渡り上り868番地3、863番地2
家屋 番号 868番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.35平方メートル
2階 48.25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 河 合 明日香

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

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1～3】

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

【物件番号1, 2】

隣地(地番868番1)との境界が不明確である。

《 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 府中市中須町字渡り上り
 地 番 863番2
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル
- 2 所 在 府中市中須町字渡り上り
 地 番 868番3
 地 目 宅地
 地 積 49.58平方メートル
- 3 所 在 府中市中須町字渡り上り868番地3、863番地2
 家屋 番号 868番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 73.35平方メートル
 2階 48.25平方メートル



令和 7年（ケ）第 35号

令和 7年 9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 府中市中須町字渡り上り
 地 番 863番2
 地 目 宅地
 地 積 82.64平方メートル
- 2 所 在 府中市中須町字渡り上り
 地 番 868番3
 地 目 宅地
 地 積 49.58平方メートル
- 3 所 在 府中市中須町字渡り上り868番地3、863番地2
 家屋 番号 868番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 73.35平方メートル
 2階 48.25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: 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 (有限会社グレイトペッパー)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■物置	
■関係人 (■A (所有者兼占有者会社代表者) ☐ ()) 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29年 3月 1日 (本店移転日)	
最初の契約等	契約日	平成29年 3月 1日ころ	
	期間	平成29年 3月 1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

- 1 物件 1, 2 の土地（本件土地）は、物件 3 の建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は、その南側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。
- 3 本件土地周辺は法 14 条 1 項地図が整備されておらず、地積測量図も備え置かれていない。
このため、物件 3 の建物を囲うブロック塀の範囲を本件土地のいちおうの範囲としたが、
本件土地所有者と北側隣地(868-1)所有者間には、本件土地の範囲（特に隣家の浄化槽が設置されている本件建物の西側部分の土地（西側土地部分））の認識に争いがある。
(1) 前記西側土地部分は、①本件建物の建物図面（平成 3 年作成）には本件建物の敷地（物件 1, 2）として、北側隣地上の建物（②868-1 の 2, ③868-1 の 3）の建物図面（平成 8 年作成）には同 2 棟の建物の敷地として描かれている。ただし、前記 3 棟の建物図面に描かれた本件土地の形状は、いずれも公図と異なっている。
(2) 北側隣地上の建物（④868-1）の建物図面（昭和 44 年作成）に描かれた本件土地の形状は、公図の形状に沿ったものとなっているが、同建物は北側隣地の北側部分に存在しているため、同建物図面は本件土地との境界を意識せずに作成されている可能性がある。

上記のとおり、本件土地と北側隣地(868-1)との境界に争いがある。

物件 1, 2 の土地の筆界は、不明瞭である。
- 4 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 (所有者)	北側隣地（868・1）の所有者Bは私の母の弟に当たります。 本件の土地の前所有者Cは、母の父です。 本件土地は昭和36年にCから譲渡を受け、そのころに本件建物を建ててもらい分家し母と住んでいました。平成3年に本件建物の保存登記をしましたが、昭和30年に新築となっている理由は分かりません。 私は昭和58年に本件建物を増築しています。 私が平成2年に転居してからも本件建物には母が居住しており、平成29年から私が代表をする債務者会社も事務所兼物置として利用していました。 その後、本件建物に住んでいた母も転居し、現在、本件建物は、私が住居として利用する外、債務者会社も事務所兼物置として共同で利用しています。私個人と債務者会社の間に賃料等のやりとりはなく、利用期間の定め也没有ありません。 私が平成2年に転居するころは、本件建物の北側のブロック塀はなく、本件土地は北側隣地と連続したような土地でした。本件建物の西側（西側土地部分）は樹木が植えられていたと思います。 Bが陳述している車庫は、現在、西側の市道に沿って建っているアパート辺りにあったと思います。 本件土地の範囲は、本件建物の建物図面のとおりでと思います。
■ B(隣地所有者)	本件建物の西側の土地（西側土地部分）は私の所有する868・1の土地の一部で、同土地にある建物（共同住宅）の浄化槽を埋設しています。 この部分には私が小学生だった昭和50年ころには私の方の車庫があり、本件建物の西側にあるブロック塀も築かれていました。

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。

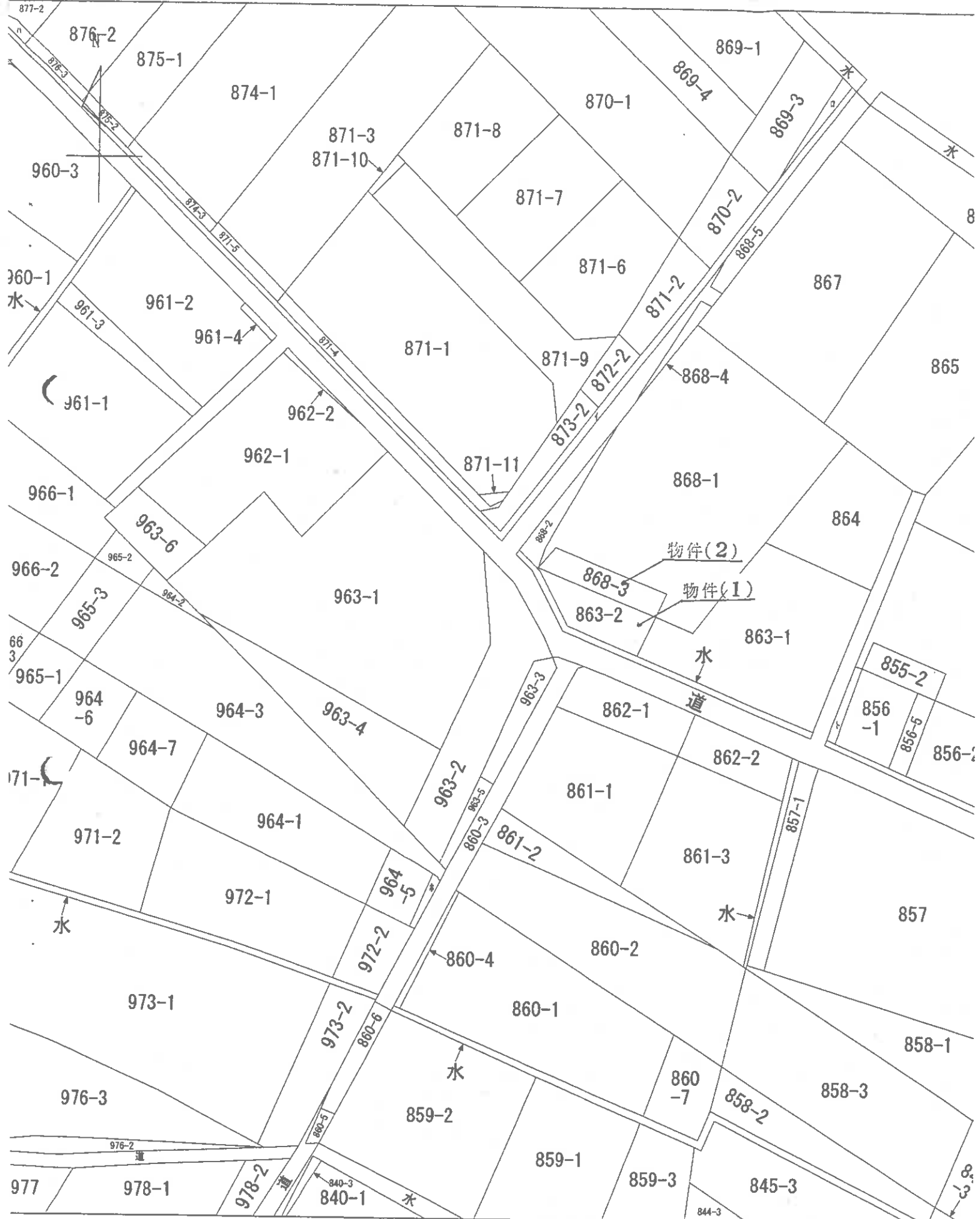
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 1日 13:20-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 8月 6日	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
7年 8月13日	広島法務局福山支局	全部事項証明書, 建物図面交付申請(隣家)
7年 8月20日	広島法務局福山支局	全部事項証明書, 閉鎖登記簿謄本交付申請(隣地, 隣家)
7年 8月25日 14:45-15:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
7年 9月16日 8:35- 8:45		所有者から占有状況等電話聴取
7年 9月19日 17:55-18:00		隣地所有者から土地の範囲等電話聴取
(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, 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。 ☐		

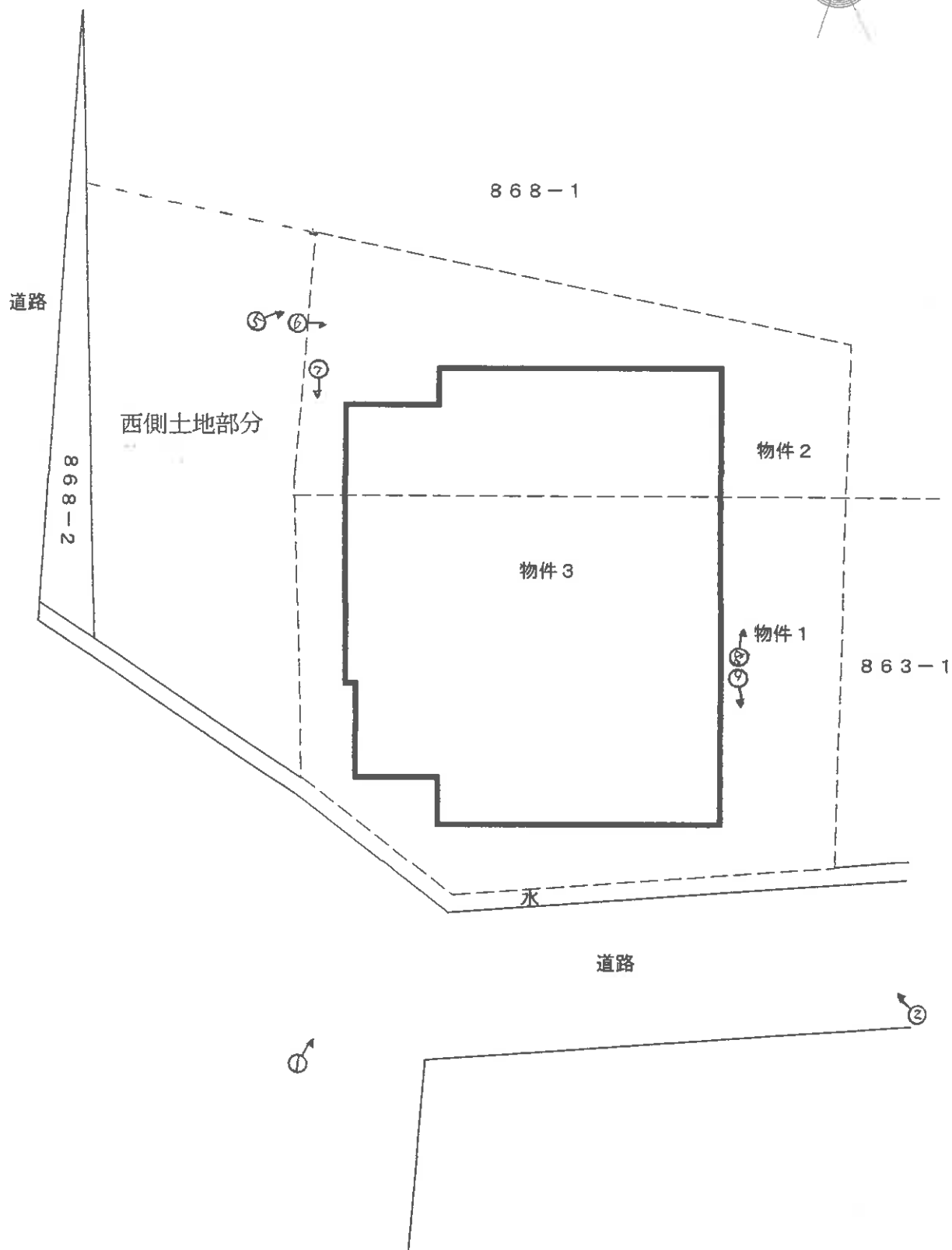
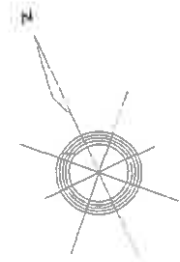
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

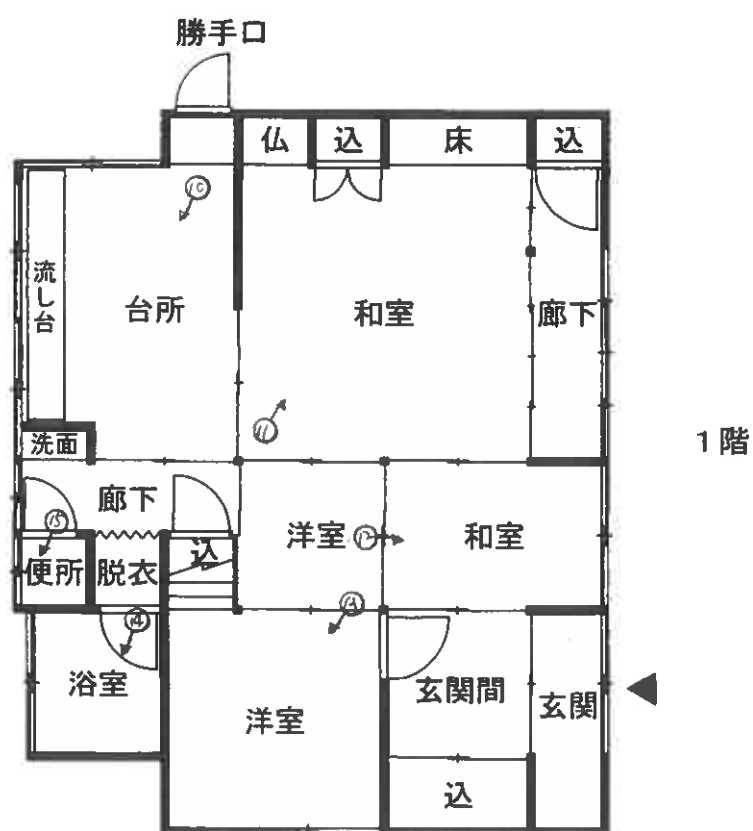
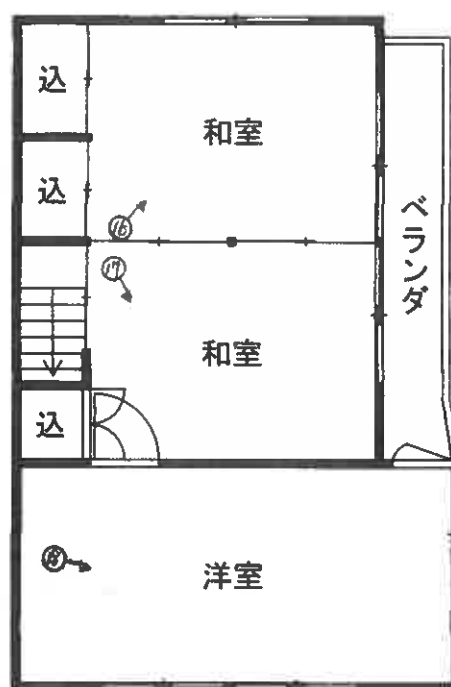
イ 水 869-2 ハ 877-3 ホ 964-4 ト 856-4
 □ 869-2 ニ 960-2 ヘ 848-3



土地建物位置関係図



建物間取図



登記年月日：平成3年3月29日

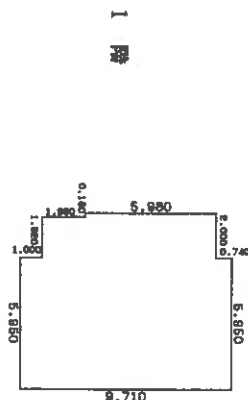
H3.3.29

7180057

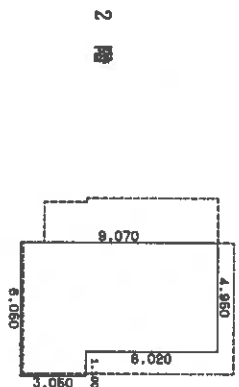
各階平面図 868-3

建物図面
各階平面図

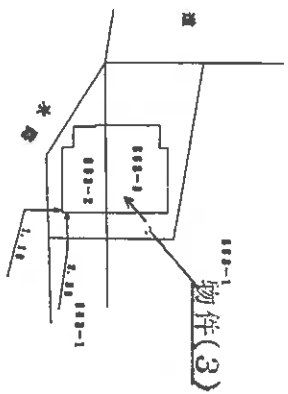
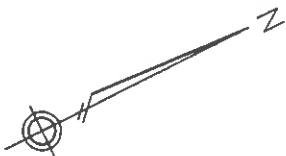
家屋番号	868番3
建物の所在	府中市中須町字渡り上り868番地3、863番地2



求積表
 $0.180 \times 5.980 = 1.076400$
 $1.820 \times 7.970 = 14.505400$
 $5.950 \times 9.710 = 57.774500$
合計 73.356300
床面積 73.35 m²



求積表
 $4.950 \times 9.070 = 44.896500$
 $1.100 \times 3.050 = 3.355000$
合計 48.251500
床面積 48.25 m²



作製者	(昭和 年 月 日作成)
縮尺	1 / 250

(広島県土地家屋調査士会用紙)

申請人	
縮尺	1 / 500

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成8年6月11日

7180055

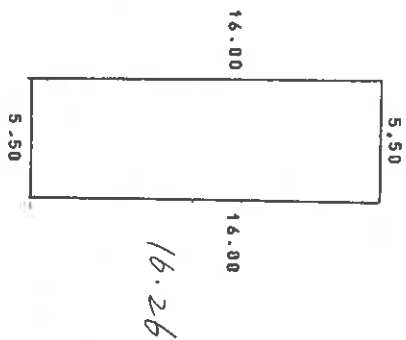
各階平面図 868-1-2 7

48.6.11

面圖 剖面圖 階梯 各建

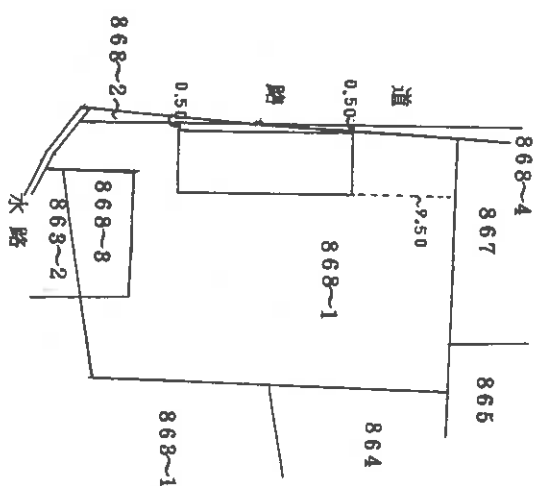
家屋番号	868番1の2	延 階 各
建物の所在	府中市中須町字渡り上り868番地1	

1階、2階（各階同型）


$$16.00 \times 5.50 = 88.0000 \pi^2$$

床面積

1階	88.00㎡
2階	88.00㎡



縮小 (A3→A4)

奇理味

一、卡夏

(複製)

箱尺

1/250

申請人

遊

1/500

(広島県土地家屋調査士会刊紙)

請求番号: 45-2

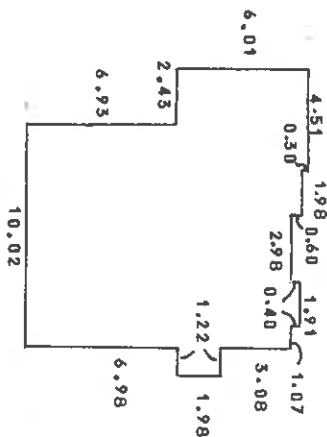
7180056

H8.7.26
各階平面図 868-1-3

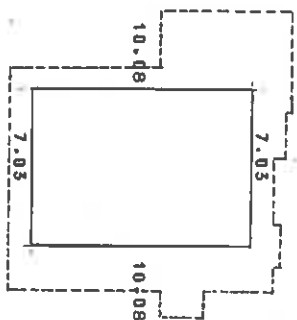
建物各階平面図

家屋番号	868番1の8
建物の所在	府中市 中須町字渡リ上リ 868番地1

1 階

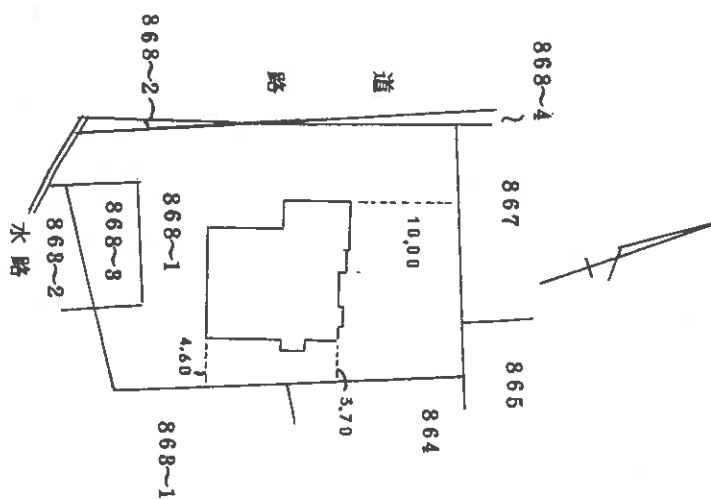


2 階



床面積 141.48 m^2

床面積 70.86 m^2



作製者

(平成8年)

製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(広島県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和44年10月22日

7180054

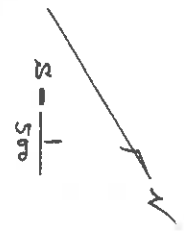
844.10.22

家屋番号 868番1

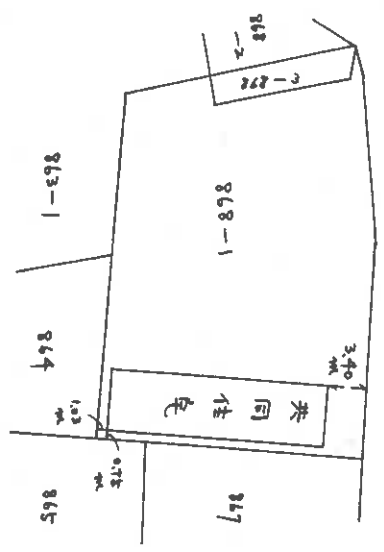
建物の所在 府中市中原町字渡り上1868番地01

建物図面 各階平面図

建物図面

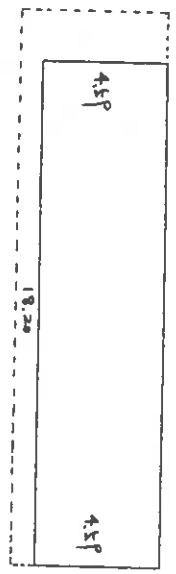


市道



各階平面図

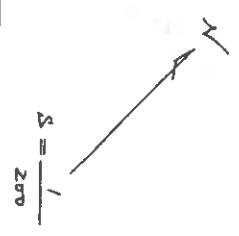
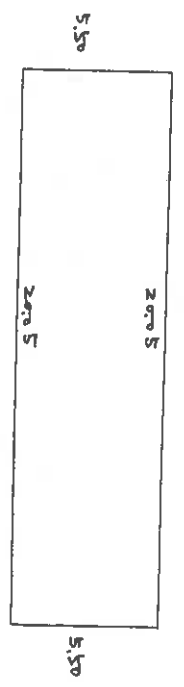
2階



床面積

2階 $4.59 \times 18.20 = 83.538 \text{ m}^2$
1階 $5.50 \times 20.05 = 110.275 \text{ m}^2$

1階



昭和44年10月17日	作製者
作製年月日	申請人

縮尺 1/

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

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



令和7年（ケ）第35号
令和7年8月25日現地調査
令和7年9月22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

八 幡 和 真 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,482,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 742,000円
物件2 (土地)	金 445,000円
物件3 (建物)	金 1,295,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	府中市中須町字渡り上り 863番2 宅地 82.64m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	府中市中須町字渡り上り 868番3 宅地 49.58m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	府中市中須町字渡り上り868番地3、863番地2 868番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 73.35m ² 2階 48.25m ² 延べ 121.60m 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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「高木」駅の南東方・約750m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅・アパート等の混在する住宅地域となっている。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 132.22 m ² （物件1, 2合計）	間口 約 8 m 奥行 約 13.0 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	南側 約 3.5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 建築基準法第42条2項道路 ※府中市建設部都市デザイン課にて、建築基準法上の道路（法42条2項）である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 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 あり 本物件内への引込 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 ※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	- 敷地境界が不明確であり、公図および建物図面ともに現況と異なる。 - 北側隣地（868-1）所有者との間に境界についての認識に争いがある。 - 接面街路は建築基準法第42条2項道路に該当するため、道路の中心より2mのセットバックを要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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30年月日不詳新築 経 過 年 数： 約 70 年 経済的残存耐用年数： 0 年 増築年月日(登記記載)： 昭和58年月日不詳増築
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： 綿壁・化粧合板等 天 井： 竿縁、石膏ボード等 床： 畳、カーペット、フローリング、ビニル床シート等 設 備： 電気、給排水、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 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1，2）

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	35,200	0.90	82.64	0.90	1	2,356,000
2	35,200	0.90	49.58	0.90	1	1,414,000

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3.5m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。
(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価公示価格（備後府中-10）

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
38,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	35,200

◇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	0.95
境界不確定	0.95
相乗積	0.90

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、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 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	140,000	121.60	0.01	1	170,000

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
70 年	0 年	70 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

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

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
1	2,356,000	0.50	法定地上権	1,178,000
2	1,414,000	0.50	法定地上権	707,000
物件 1, 2 合計				1,885,000

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	2,356,000	- 1,178,000		0.90	0.70	742,000
2	1,414,000	- 707,000		0.90	0.70	445,000
3	170,000	+ 1,885,000	1.00	0.90	0.70	1,295,000
一括価格 (合計)						2,482,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 隣地所有者との境界確定に困難性を伴うことによる市場性の減退を考慮した。

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（備後府中-10）

所 在 : 府中市須町字北條754番4
価 格 : 38,400円/㎡
位 置 : JR福塩線「新市」駅の南西方約1.2km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 194㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 8m 市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、小工場等が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,252,518 円	（1㎡当たり 27,257 円）	課税地積	82.64 ㎡
物件2	1,351,402 円	（1㎡当たり 27,257 円）	課税地積	49.58 ㎡
物件3	378,940 円	（1㎡当たり 4,540 円）	課税床面積	83.46 ㎡
物件3	210,302 円	（1㎡当たり 10,948 円）	課税床面積	19.21 ㎡

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。

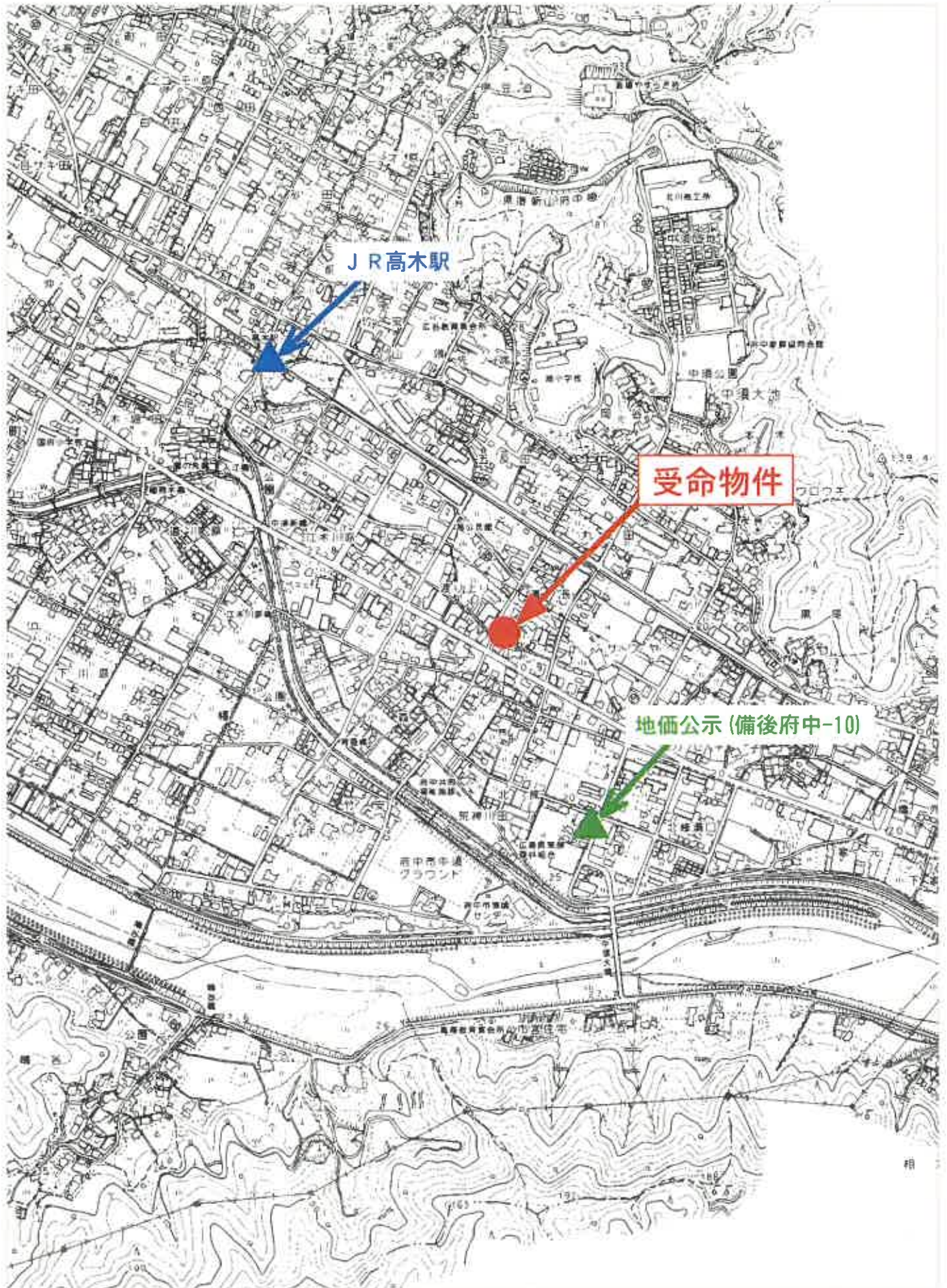
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（府中市白図、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（見取図）

以 上

附属資料

受命物件の位置図



イ	水	877-3	864-4	856-4
ロ	869-2	960-2	848-3	



(縮小A3→A4)

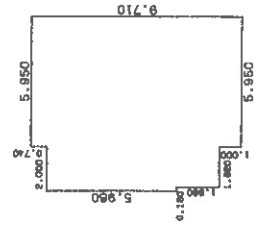
公用

登記年月日：平成3年3月29日

7180057
各階平面図 868-3
H3.3.29

建物図面
各階平面図

家屋番号	868番3
建物の所在	府中市中須町字渡り上り868番地3、863番地2

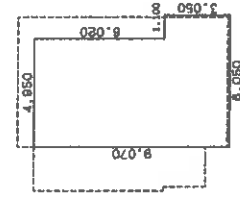


1 階

求積表

$0.180 \times 5.950 = 1.076400$
$1.820 \times 7.970 = 14.505400$
$5.950 \times 9.710 = 57.774500$
合計 73.356300
床面積 73.35

㎡

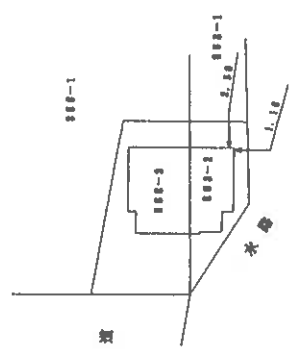
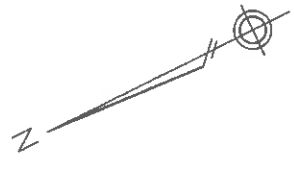


2 階

求積表

$4.950 \times 9.070 = 44.896500$
$1.100 \times 3.050 = 3.355000$
合計 48.251500
床面積 48.25

㎡



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品)

平成 3. 3. 29

建物間取図

