

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 8年 2月16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 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 2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 3月18日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 2月16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）
1～10	3,127,000 2,501,600	一括	630,000	600,800	0
1	592,000				
2	331,000				
3	206,000				
4	195,000				
5	125,000				
6	224,000				
7	154,000				
8	263,000				
9	33,000				
10	1,004,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2630番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 874.39平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2631番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 489.64平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2631番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 304.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2631番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 288.00平方メートル |



11

物 件 目 録

5 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2631番4
地 目 宅地
地 積 183.99平方メートル

6 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2631番6
地 目 宅地
地 積 330.00平方メートル

7 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2682番1
地 目 宅地
地 積 410.43平方メートル

所有者 株式会社安原商店

8 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2682番9



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 861平方メートル

共有者 株式会社安原商店 持分20分の10

9 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 2682番17

地 目 宅地

地 積 89.16平方メートル

所有者 株式会社安原商店

10 所 在 福山市芦田町大字福田2631番地1、2630番地
1、2631番地2、2631番地6、2682番地
1、2631番地3、2631番地4、2682番地
17

家屋 番号 2631番1

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 278.12平方メートル
2階 80.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 294.52平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 174.19平方メートル

(現況)

床 面 積 約245.00平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 214.62平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 154.76平方メートル

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 515.20平方メートル

2階 311.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 515.20平方メートル

2階 約486.68平方メートル



物 件 目 録

符 号 8

種 類 事務所・居宅

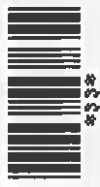
構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積	1階	200.22平方メートル
	2階	116.92平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約225.22平方メートル
	2階	116.92平方メートル

所有者 株式会社安原商店



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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1～10】

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1～10】

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】

本件所有者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号10】

本件所有者会社が占有している。

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 福山市芦田町大字福田
地 番 2630番1
地 目 宅地
地 積 874.39平方メートル
- 2 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2631番1
地 目 宅地
地 積 489.64平方メートル
- 3 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2631番2
地 目 宅地
地 積 304.00平方メートル
- 4 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2631番3
地 目 宅地
地 積 288.00平方メートル
- 5 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2631番4
地 目 宅地
地 積 183.99平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2 6 3 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 0 . 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2 6 8 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 0 . 4 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2 6 8 2 番 9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 8 6 1 平方メートル |

持分 20 分の 10

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 9 | 所 | 在 | 福山市芦田町大字福田 |
| | 地 | 番 | 2 6 8 2 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 9 . 1 6 平方メートル |



物件目録

10 所 在 福山市芦田町大字福田2631番地1、2630番地
1、2631番地2、2631番地6、2682番地
1、2631番地3、2631番地4、2682番地
17

家屋 番号 2631番1

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 278.12平方メートル
2階 80.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 294.52平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 174.19平方メートル

(現況)

床 面 積 約245.00平方メートル

符 号 3

種 類 物置

物件目録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 214.62平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 154.76平方メートル

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 515.20平方メートル
2階 311.88平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 515.20平方メートル
2階 約486.68平方メートル

符 号 8

種 類 事務所・居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 200.22平方メートル
2階 116.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約225.22平方メートル
2階 116.92平方メートル



令和 7年（ケ）第 20号

令和 7年 9月12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

物 件 目 録

1 所 在 福山市芦田町大字福田
 地 番 2 6 3 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 8 7 4 . 3 9 平方メートル
 共有者 **A** 持分 2 分の 1
 共有者 **B** 持分 2 分の 1

2 所 在 福山市芦田町大字福田
 地 番 2 6 3 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 9 . 6 4 平方メートル
 共有者 **A** 持分 2 分の 1
 共有者 **B** 持分 2 分の 1

3 所 在 福山市芦田町大字福田
 地 番 2 6 3 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 0 4 . 0 0 平方メートル
 共有者 **A** 持分 2 分の 1
 共有者 **B** 持分 2 分の 1

4 所 在 福山市芦田町大字福田
 地 番 2 6 3 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 8 8 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

共有者 **A** 持分 2 分の 1
共有者 **B** 持分 2 分の 1

5 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2 6 3 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 9 9 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
共有者 **B** 持分 2 分の 1

6 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2 6 3 1 番 6
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 0 0 平方メートル

共有者 **A** 持分 2 分の 1
共有者 **B** 持分 2 分の 1

7 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2 6 8 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 0 . 4 3 平方メートル

所有者 株式会社安原商店

8 所 在 福山市芦田町大字福田
地 番 2 6 8 2 番 9



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 861 平方メートル

共有者 株式会社安原商店 持分 20 分の 10

9 所 在 福山市芦田町大字福田

地 番 2682 番 17

地 目 宅地

地 積 89.16 平方メートル

所有者 株式会社安原商店

10 所 在 福山市芦田町大字福田 2631 番地 1、2630 番地
1、2631 番地 2、2631 番地 6、2682 番地
1、2631 番地 3、2631 番地 4、2682 番地
17

家屋 番号 2631 番 1

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 278.12 平方メートル
2 階 80.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺 平家建



物 件 目 録

床 面 積	294.52平方メートル	
符 号	2	
種 類	倉庫	
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建	
床 面 積	174.19平方メートル	
符 号	3	
種 類	物置	
構 造	木造セメント瓦葺平家建	
床 面 積	214.62平方メートル	
符 号	4	
種 類	物置	
構 造	木造セメント瓦葺平家建	
床 面 積	154.76平方メートル	
符 号	5	
種 類	倉庫	
構 造	木造セメント瓦葺2階建	
床 面 積	1階	515.20平方メートル
	2階	311.88平方メートル
符 号	8	
種 類	事務所・居宅	
構 造	木造セメント瓦葺2階建	
床 面 積	1階	200.22平方メートル
	2階	116.92平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社安原商店



2

占有者及び占有権原 (物件 1～6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (破産者(株)安原商店) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 B (土地共有者兼占有者会社元代表者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用貸借 (契約の詳細は不明) ☐ 不明	
占有開始時期		昭和47年 1月10日 (建物新築時)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	平成 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 , 円 (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1～6の土地（共有者A、B）及び物件7、9の土地（所有者 建物所有者会社）は一団の土地であり、物件10の建物の敷地として利用されている。

物件8の土地（持分）は、北方の県道（公図上は地番の記載のない狭長地）に通じる団地内私道である。

本件建物（主建物、附属建物）には、多くの箇所で、雨漏りや床の緩みが観られる。

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
■ B (所有者兼所有者 会社元代表者)	物件1～6の土地については、土地共有者らと建物所有者会社との間に、地代等のやりとりはありません。先代の代表者であった父が、同土地を所有していたときも同じだと思います。 本件建物は主建物も附属建物も多くの箇所に雨漏りがあり、床の緩んでいるところも多くあります。廊下等に板を置いているのは、踏み抜くのを防ぐためです。 附属建物符号1と5の間に祠がありますが、昔からあるものでその由来は分かりません。この祠にお参りにくる人はいません。 本件建物は所有者会社の事務所及びインテリア用品の展示場として利用していましたが、破産手続きが開始され会社に営業の実態はありません。 物件8の土地は団地内私道であり、通行の制限はありません。 現在建物内に残っている商品等については、所有者会社破産管財人において売却を実施しましたが売却できなかった物です。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、Bの陳述に沿った占有が認められた。物件1～6の土地に対する建物所有者会社の敷地利用権については、土地共有者が建物所有者会社の元代表者とその母であることから使用借権に基づくものと認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月13日 15:55 - 16:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 6月18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 7日 13:20 - 15:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 Bから占有状況等聴取
7年 8月25日 14:20 - 14:35	物件所在地	物件確認, 写真撮影

(特記事項)

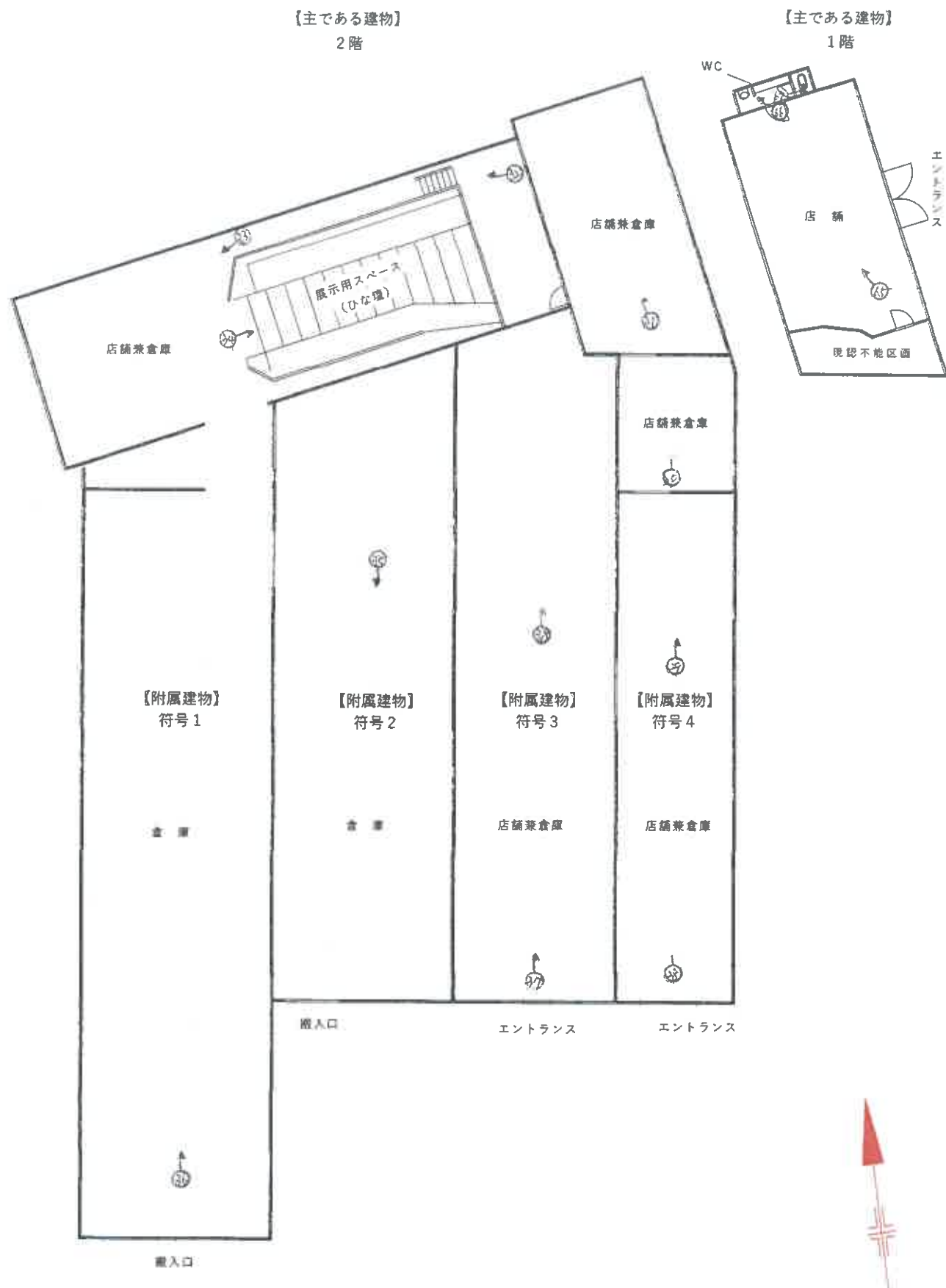
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 証人を立会させ解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

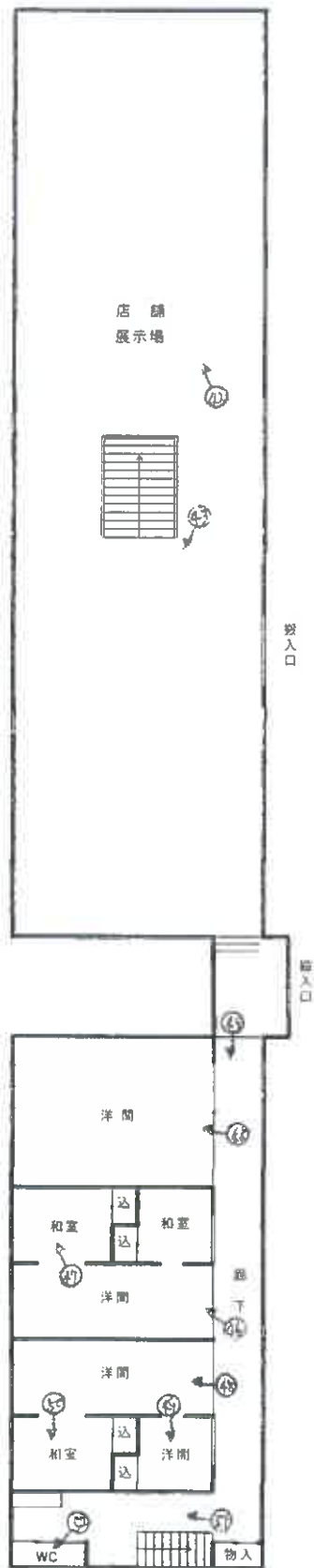
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



概略建物間取図
scale ≒ 1/250

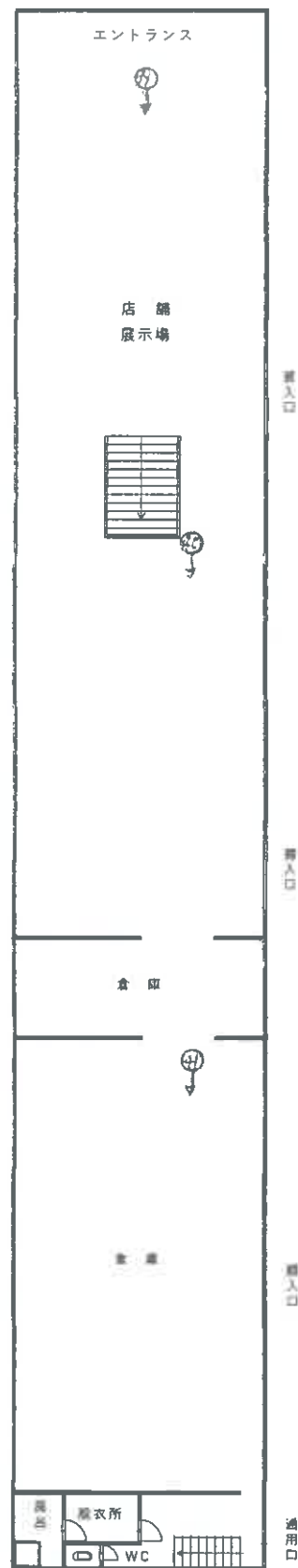
【附属建物符号5】

2 階



【附属建物符号5】

1 階



概略建物間取図

scale ≒ 1/250

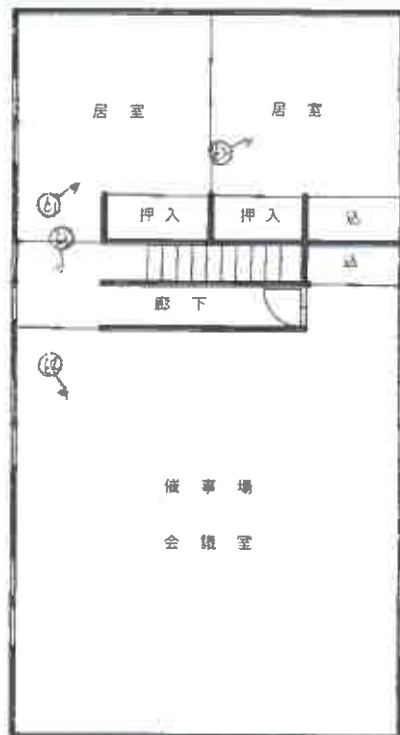
【附属建物符号 8】

1 階



【附属建物符号 8】

2 階



概略建物間取図

scale ≒ 1/150

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



写真 40



写真 41



写真 42



写真 43



写真 44



写真 45



写真 46



写真 47



写真 48



写真 49



写真 50



写真 51



写真 52



写真 53



写真 54



写真 55



写真 56



写真 57



写真 58



写真 59



写真 60



写真 61



写真 62



写真 63



写真 64



写真 65



写真 66



写真 67



写真 68



写真 69



写真 70



写真 71



写真 72



令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 8 月 7 日現地調査
令和 7 年 9 月 12 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

一括価格	
金 3,127,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 592,000円
物件2(土地)	金 331,000円
物件3(土地)	金 206,000円
物件4(土地)	金 195,000円
物件5(土地)	金 125,000円
物件6(土地)	金 224,000円
物件7(土地)	金 154,000円
物件8(土地)	金 263,000円
物件9(土地)	金 33,000円
物件10(建物)	金 1,004,000円

1. 一括価格は、物件1～10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1～7・9の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10の内訳価格は物件1～7・9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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2630番1 宅地 874.39㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2631番1 宅地 489.64㎡	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2631番2 宅地 304.00㎡	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2631番3 宅地 288.00㎡	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2631番4 宅地 183.99㎡	同 左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2631番6 宅地 330.00㎡	同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市芦田町大字福田 2682番1 宅地 410.43㎡	同 左

8	所在地 地目 地積	福山市芦田町大字福田 2682番9 公衆用道路 861.00㎡	同 左
9	所在地 地目 地積	福山市芦田町大字福田 2682番17 宅地 89.16㎡	同 左
10	所在地	福山市芦田町大字福田 2631番地1、2630番地1、2631番地2、2631番地6、2682番地1、2631番地3、2631番地4、2682番地17	同 左
	家屋番号 種類 構造 床面積	2631番1 店舗 木造セメント瓦葺2階建 1階 278.12㎡ 2階 80.60㎡ 358.72㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 木造セメント瓦葺平家建 294.52㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 174.19㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 物置 木造セメント瓦葺平家建 214.62㎡	増築後概測床面積 約 245.00㎡

10	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 物置 木造セメント瓦葺平家建 154.76㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 倉庫 木造セメント瓦葺2階建 1階 515.20㎡ 2階 311.88㎡ 827.08㎡	増築後概測床面積 1階 約 515.20㎡ 2階 約 486.68㎡ 約 1,001.88㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	8 事務所・居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 200.22㎡ 2階 116.92㎡ 317.14㎡	増築後概測床面積 1階 約 225.22㎡ 2階 約 116.92㎡ 約 342.14㎡
番号	特 記 事 項		
1~6 7・9・10 8	個人二名による共有名義 法人名義 法人持分20分の10		

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1～7及び9）

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「戸手」駅の南方・直線距離約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に、農家住宅、一般住宅が混在する地域	
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 無指定 (70% ・ 200%) なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 : 2,969.61 m ² 間 口 : 約 10.4 m 奥 行 : 約 120 m	形 状 : 不整形 接面状況 : 三方路 北方及び西方に傾斜を有する
接面道路の状況	北側 約 4 m 舗装 県道 建築基準法42条1項1号道路 高低差 等高 東側 約 5.5～6 m 舗装 私道 建築基準法42条1項1号道路 高低差 等高 西側 約 3.5～4.2 m 舗装 市道 高低差 2m程度画地が高位 幅員4m以上の部分: 建築基準法42条1項1号道路 幅員4m未満の部分: 建築基準法42条2項道路(中心後退)	
土地の利用状況等	現状は物件10の建物が存する。 目的外建物 : なし 隣地は一般住宅等。	
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	主たる宅盤は北方で面する県道に比し2m以上高位にあり、全体的に西方に緩い傾斜をもつ不整形地である。
---------	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 8）

土地の利用状況	物件 8 は、 主として物件 1～7 及び 9 ほか周辺宅地（評価対象外）が接面する幅員約 3.7～6.5 m の舗装私道である。
地 積	861.00 m ²
建築基準法上の道路の種別	建築基準法第 4 2 条 1 項 3 号道路（幅員約 4.0 m 以上の部分） 建築基準法の道路でない（幅員約 4.0 m 未満の部分：南東側）
周辺既存公道との接続の状態	北側で幅員約 4.0 m の舗装県道に接続している。
権利の態様等	所有形態は共有であり、持分については「第 3 目的物件」参照
その他、特段の利用制限等	共有者と私道として利用されている。
特 記 事 項	路地状で二股にわかれた形状である。

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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47年1月10日 新築 経過年数: 約 54 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: リシン吹付等 内 壁: 化粧合板, クロス, タイル, 繊維壁等 天 井: 化粧合板, 石膏ボード等 床 : ボード等 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: 店舗・展示場兼倉庫 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	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	・都市計画区域編入前の建築であり建築確認等の台帳登録は認められなかった。 ・2階部分は平家建の附属建物とほぼ等高にあり、1階部分は相対的には地階としての配置になっている。 ・雨漏りにより天井が剥落している箇所が認められた。 ・建物に付属する各種設備について、動作確認を実施していないため使用可否等不明である。 ・建築後50余年が経過した建物で、旧耐震基準によるものと考えられるほか、吹付材を含むアスベスト含有建材の使用可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件10 附属建物）

区 分	符号1
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47年1月10日 新築 経過年数: 約 54 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 内 壁: ウッドパネル 天 井: ウッドパネル 床 : 土間、マット敷 設 備: 電気 そ の 他: —
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「概略建物間取図」のとおり。
品 等	普通
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。

区 分	符号2
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47年1月10日 新築 増築時期不詳 経過年数: 約 54 年(新築時より) 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 内 壁: リシン吹付 天 井: スレート屋根表し 床 : 土間 設 備: 電気 そ の 他: —
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「概略建物間取図」のとおり。
品等	普通
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。

区分	符号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43年5月1日 新築 経過年数：約 57 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 内壁：クロス貼等 天井：ボード、クロス貼等 床：カーペット敷等 設備：電気 その他：—
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：店舗兼倉庫 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

区分	符号4
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43年5月1日 新築 経過年数：約 57 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 内 壁 : ボード、クロス貼等 天 井 : ボード、クロス貼等 床 : カーペット敷等 設 備 : 電気 そ の 他 : —
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：店舗兼倉庫 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

区 分	符号5
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47年1月10日 新築 増築時期不詳 経 過 年 数 : 約 54 年 (新築時より) 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 内 壁 : ボード、クロス貼、繊維壁等 天 井 : ボード、クロス貼等 床 : カーペット敷、畳等 設 備 : 電気 そ の 他 : —
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：店舗、展示場、倉庫、居宅等 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

区 分	符号8
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47年1月10日 新築 増築時期不詳 経 過 年 数: 約 54 年(新築時より) 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 内 壁: クロス貼、漆喰、タイル等 天 井: 敷目、クロス貼、ボード貼等 床: 土間、カーペット、板敷き等 設 備: 電気・給排水 その他: ー
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: 事務所、居宅 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	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 上記附属建物 符号1～5・8に ついて包括記載	・都市計画区域編入前の建築であり建築確認等の台帳登録は認められなかった。増築時期不詳で、増築に関する資料も認められない。 ・各建物とも雨漏りにより天井が剥落している箇所が認められたほか、一部に床の緩み、抜けが確認された。 ・建物に付属する各種設備について、動作確認を実施していないため使用可否等不明である。 ・いずれも建築後50余年が経過した建物で、旧耐震基準によるものと考えられるほか、吹付材を含むアスベスト含有建材の使用可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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1～9）

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	19,400	0.41	874.39	0.15	1	1,043,000
2	19,400	0.41	489.64	0.15	1	584,000
3	19,400	0.41	304.00	0.15	1	363,000
4	19,400	0.41	288.00	0.15	1	344,000
5	19,400	0.41	183.99	0.15	1	220,000
6	19,400	0.41	330.00	0.15	1	394,000
7	19,400	0.41	410.43	0.15	1	490,000
8	19,400	0.05	861.00		10/20	418,000
9	19,400	0.41	89.16	0.15	1	106,000
一 括 価 格 (合 計)						3,962,000

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、北側で幅員約4m舗装県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～71）

公示価格等 (円/㎡) a	時 点 修 正 b	標 準 補 正 c	地 域 格 差 d	規 準 価 格 (円/㎡) a×b×c×d
17,600	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	19,400

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：

(物件 1 ～ 7 及び 9 一体) (物件 8)

形状	0.90	道路敷地	0.05
規模	0.50		
傾斜	0.90		
相乗積	0.41	相乗積	0.05

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。(物件 1 ～ 7 及び 9 一体)

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10)

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
主建物	180,000	358.72	0.01	1	646,000
附属建物 符号1	121,000	294.52	0.01	1	356,000
附属建物 符号2	121,000	245.00	0.01	1	296,000
附属建物 符号3	121,000	214.62	0.01	1	260,000
附属建物 符号4	121,000	154.76	0.01	1	187,000
附属建物 符号5	121,000	1,001.88	0.01	1	1,212,000
附属建物 符号8	180,000	342.14	0.01	1	616,000
一 括 価 格 (合 計)					1,002,000

ウ 現価率：

建物の建築後経過年数、老朽化・管理状況等を勘案し、現価率を1%と判定した。

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	1,043,000	0.10	使用借権	104,000
2	584,000	0.10	使用借権	58,000
3	363,000	0.10	使用借権	36,000
4	344,000	0.10	使用借権	34,000
5	220,000	0.10	使用借権	22,000
6	394,000	0.10	使用借権	39,000
7	490,000	0.50	法定地上権	245,000
9	106,000	0.50	法定地上権	53,000
一括価格(合計)				591,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を物件1～6については使用借権、物件7・9については法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	1,043,000	－ 104,000		0.90	0.70	592,000
2	584,000	－ 58,000		0.90	0.70	331,000
3	363,000	－ 36,000		0.90	0.70	206,000
4	344,000	－ 34,000		0.90	0.70	195,000
5	220,000	－ 22,000		0.90	0.70	125,000
6	394,000	－ 39,000		0.90	0.70	224,000
7	490,000	－ 245,000		0.90	0.70	154,000
8	418,000			0.90	0.70	263,000
9	106,000	－ 53,000		0.90	0.70	33,000
10	1,002,000	＋ 591,000	1.00	0.90	0.70	1,004,000
一括価格(合計)						3,127,000

- ウ 占有減価修正 : 必要なし。
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物用途の特殊性・配置等を踏まえれば、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- 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－71）

所 在 : 福山市芦田町大字福田739番3
価 格 : 17,600円/㎡
位 置 : J R福塩線「戸手」駅 南方 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7年度）

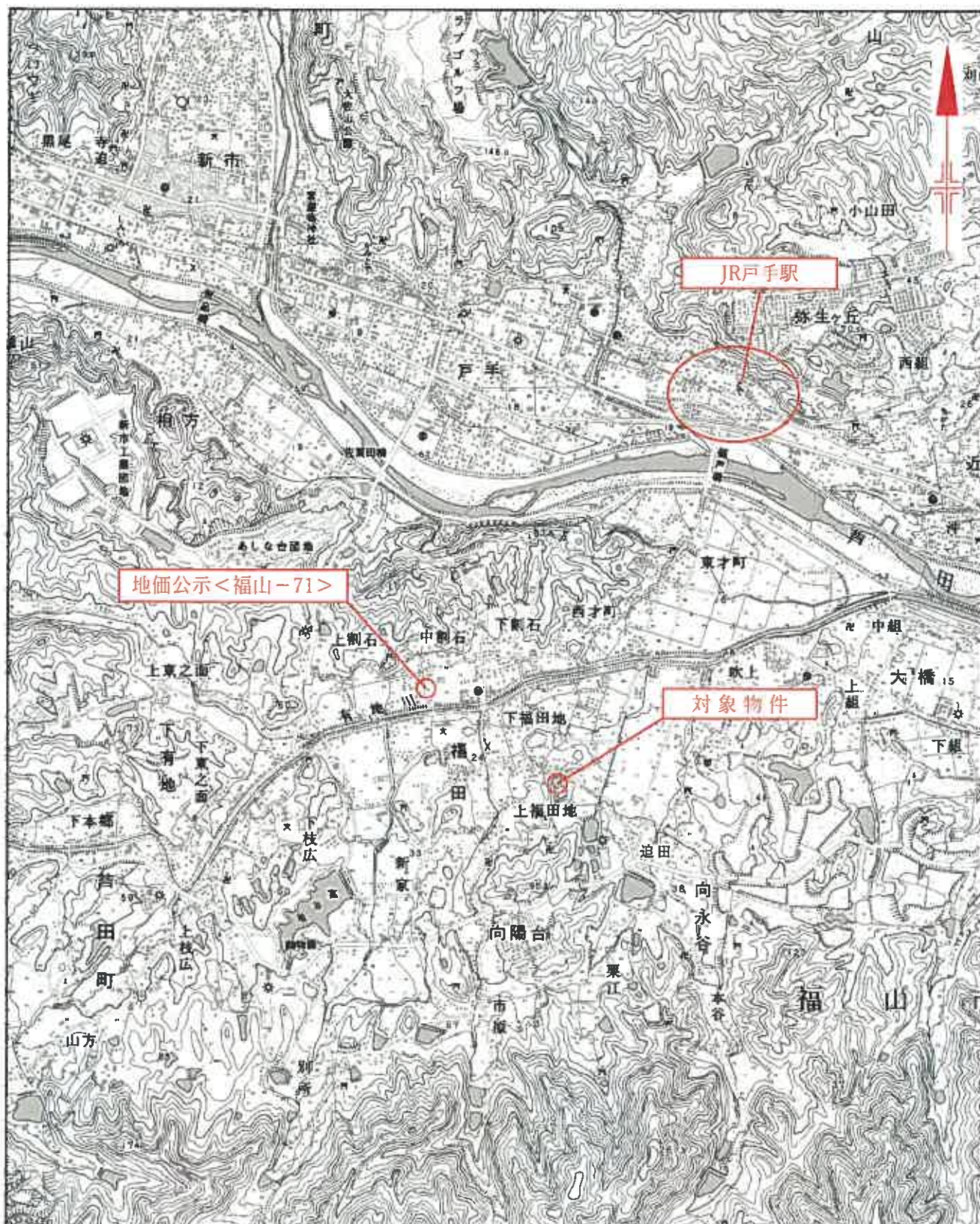
物件 1	10,683,170 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	874.39 ㎡
物件 2	5,982,350 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	489.64 ㎡
物件 3	3,714,228 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	304.00 ㎡
物件 4	3,518,742 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	288.00 ㎡
物件 5	2,247,962 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	183.99 ㎡
物件 6	4,031,892 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	330.00 ㎡
物件 7	5,014,573 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	410.43 ㎡
物件 8	582,836 円	（1 ㎡当たり 677 円）	課税地積	861.00 ㎡
物件 9	1,089,344 円	（1 ㎡当たり 12,218 円）	課税地積	89.16 ㎡
物件 10	2,332,542 円	（1 ㎡当たり 6,376 円）	課税床面積	365.84 ㎡
符号 1	2,257,416 円	（1 ㎡当たり 7,599 円）	課税床面積	297.08 ㎡
符号 2	277,515 円	（1 ㎡当たり 1,523 円）	課税床面積	182.21 ㎡
符号 3	1,138,004 円	（1 ㎡当たり 3,481 円）	課税床面積	326.96 ㎡
符号 4	3,390,655 円	（1 ㎡当たり 9,499 円）	課税床面積	356.96 ㎡
符号 5	5,972,479 円	（1 ㎡当たり 10,979 円）	課税床面積	544.00 ㎡
符号 8	1,653,207 円	（1 ㎡当たり 5,989 円）	課税床面積	276.03 ㎡

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

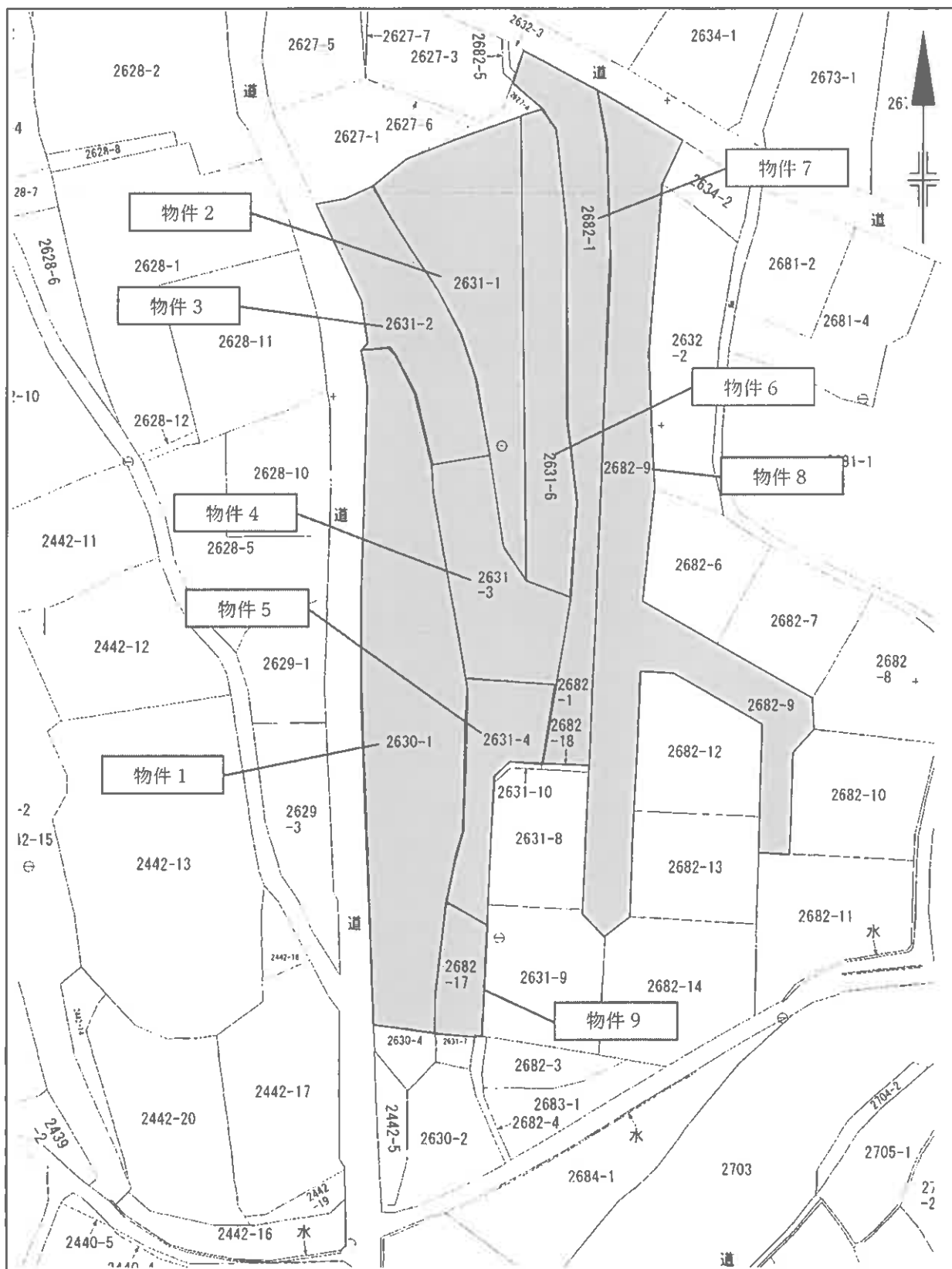
1. 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺 1/10,000）
2. 受命物件の位置図（国土地理院地図 縮尺 1/25,000）
3. 公図写し（法務局備付）
4. 地積測量図写し（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小
5. 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小
6. 概略建物間取図

以 上



位置図

1/25,000
国土地理院図



公 図 写 (縮 小 版)

法第 14 条第 1 項地図に基づく

福山市芦田町福田

登記年月日 平成3年6月21日

1594157

(2/5)

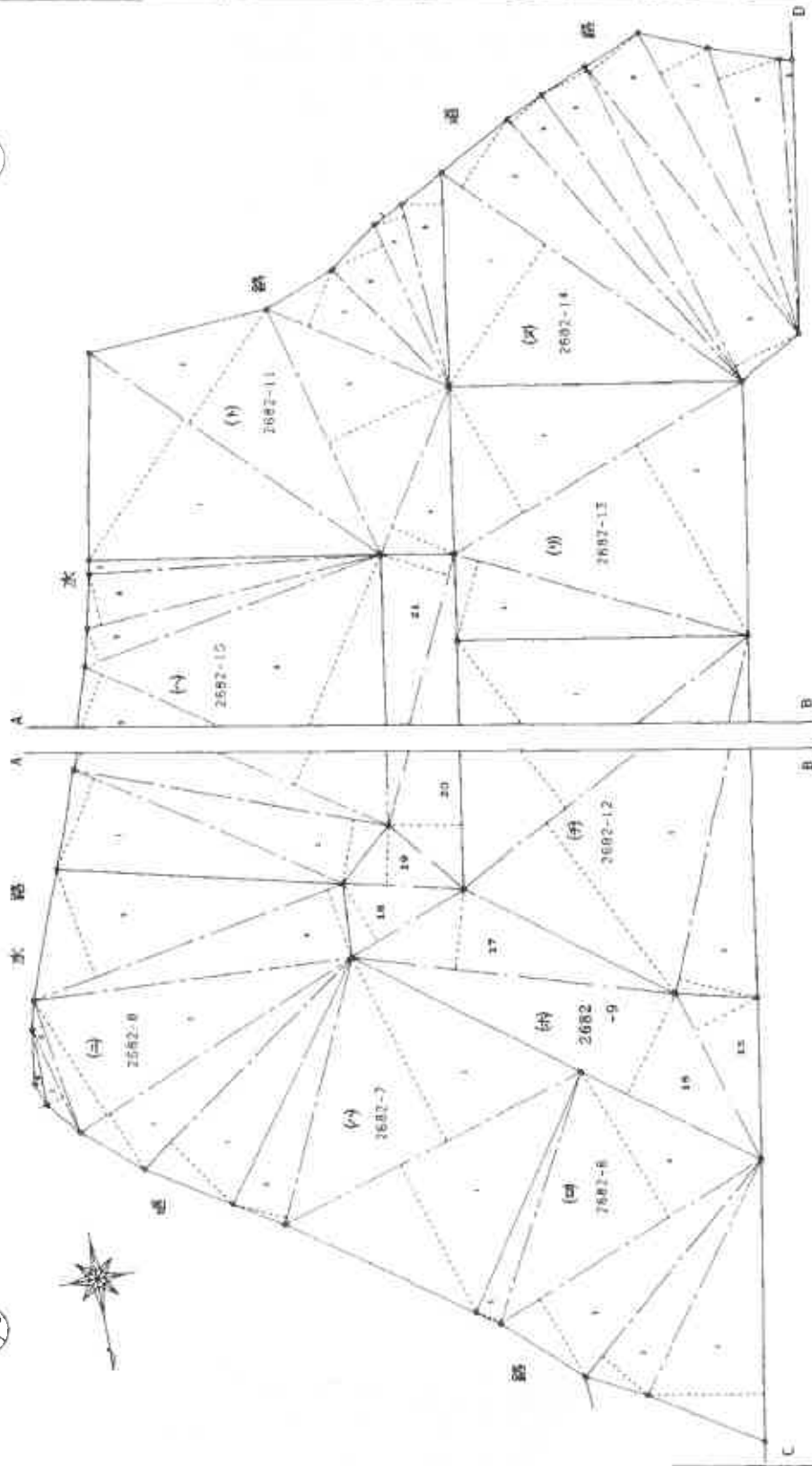
主地所在図
地積測量図

2682-6 ないし
2682-17

土地の所在 福山市芦田町大字堀田

2/5

1/5



登録番号 ① 石積 ② プラスチック板 ③ コーキング板 ④ 土板 ⑤ 土板 ⑥ 土板 ⑦ 土板 ⑧ 土板 ⑨ 土板 ⑩ 土板 ⑪ 土板 ⑫ 土板 ⑬ 土板 ⑭ 土板 ⑮ 土板 ⑯ 土板 ⑰ 土板 ⑱ 土板 ⑲ 土板 ⑳ 土板 ㉑ 土板 ㉒ 土板 ㉓ 土板 ㉔ 土板 ㉕ 土板 ㉖ 土板 ㉗ 土板 ㉘ 土板 ㉙ 土板 ㉚ 土板 ㉛ 土板 ㉜ 土板 ㉝ 土板 ㉞ 土板 ㉟ 土板 ㊱ 土板 ㊲ 土板 ㊳ 土板 ㊴ 土板 ㊵ 土板 ㊶ 土板 ㊷ 土板 ㊸ 土板 ㊹ 土板 ㊺ 土板 ㊻ 土板 ㊼ 土板 ㊽ 土板 ㊾ 土板 ㊿ 土板

作成者 土地家屋調査士 佐藤 隆夫

申請人

偏尺 1/250

(正) 福山市地家屋調査士会

(2/5)

2/5

1594158

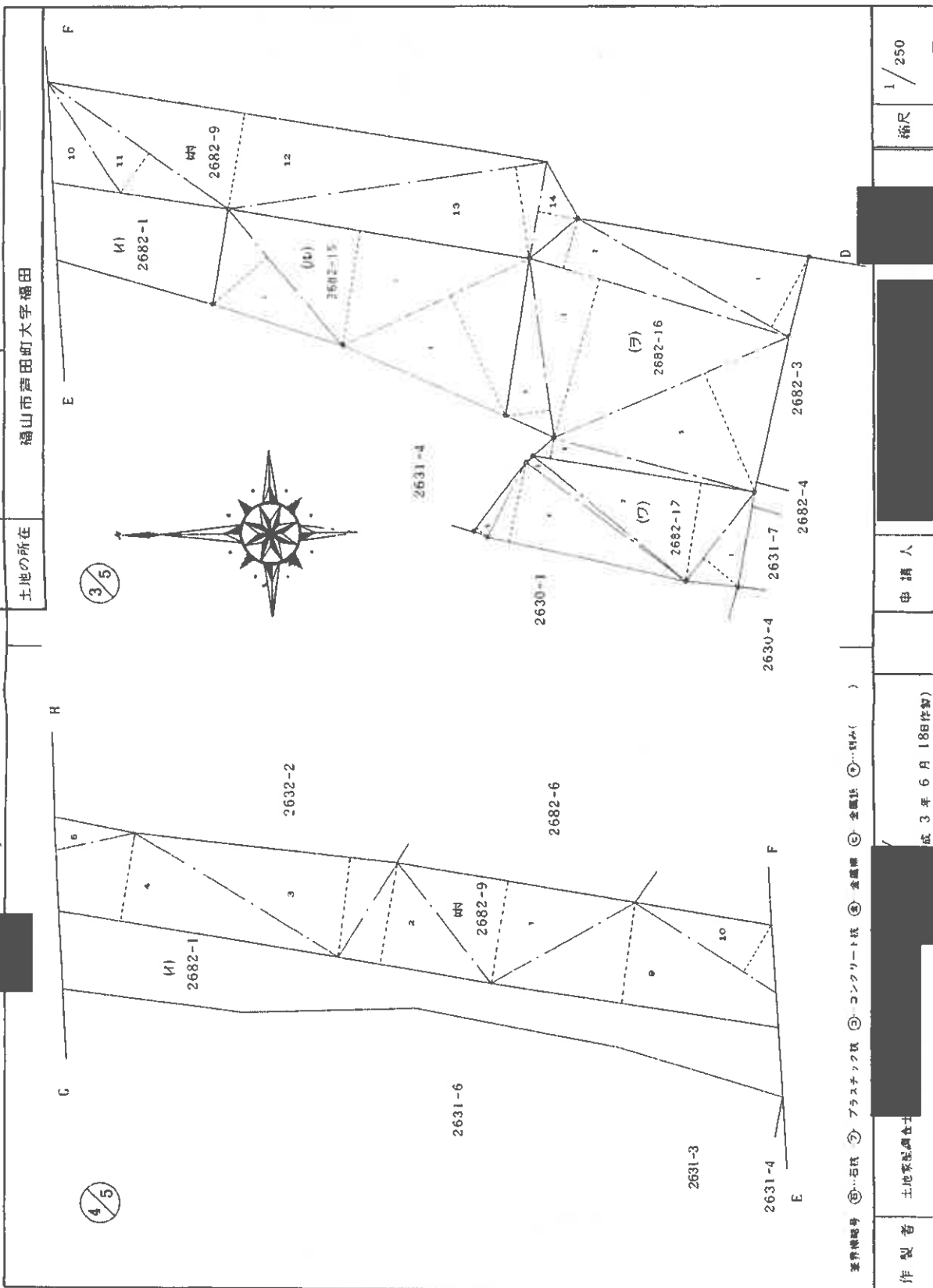
 $(\frac{3}{5})$

土地積測 圖
土地所在量 圖

2682-6 な い し
2682-17

地	盤
---	---

福山市芦田町大字福田



境界線番号 (石) ……石炭 (フ) プラスチック炭 (ヨ) コンクリート炭 (金) 金剛無 (ヒ) 金剛石 (カ) ……炭素 ()

作製者

成 3 年 6 月 18 日作製)

人請中

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会)

請求番号：7-3

(5/5)

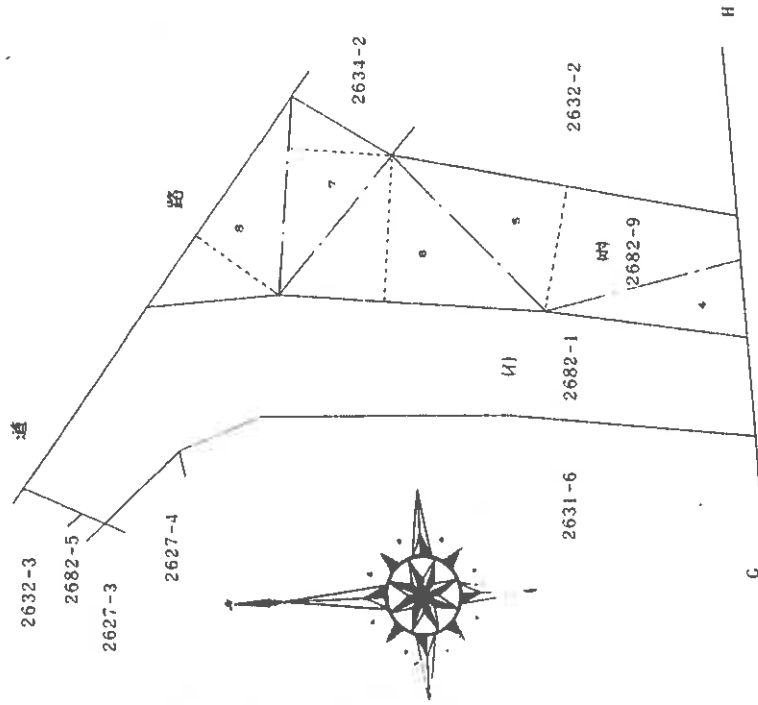
1594159

(4/5)

土地所在図
地積測量図

地番 2682-6ないし
2682-17
土地の所在 福山市芦田町大字福田

5/5



地番	2682-17 (7)		
番号	基辺	高さ	積面積
1	6.913	2.808	19.411704
2	14.021	6.015	84.356315
3	12.313	0.587	7.227731
4	12.649	4.942	62.511358
5	5.314	0.910	4.835740
計			178.322848
i / 2			89.161424
地積			89.16 m ²

(イ) 地番 2682-1
369Δ18 - 328Δ746361 = 410.433639
地積 410.43 m²

縮尺 1:250

境界線番号 ①・石垣 ②・コンクリート既 ③・金蔵杭 ④・金蔵杭 ⑤・金蔵杭 ⑥・金蔵杭 ⑦・金蔵杭 ⑧・金蔵杭 ⑨・金蔵杭 ⑩・金蔵杭 ⑪・金蔵杭 ⑫・金蔵杭 ⑬・金蔵杭 ⑭・金蔵杭 ⑮・金蔵杭 ⑯・金蔵杭 ⑰・金蔵杭 ⑱・金蔵杭 ⑲・金蔵杭 ⑳・金蔵杭 ㉑・金蔵杭 ㉒・金蔵杭 ㉓・金蔵杭 ㉔・金蔵杭 ㉕・金蔵杭 ㉖・金蔵杭 ㉗・金蔵杭 ㉘・金蔵杭 ㉙・金蔵杭 ㉚・金蔵杭 ㉛・金蔵杭 ㉜・金蔵杭 ㉝・金蔵杭 ㉞・金蔵杭 ㉟・金蔵杭 ㊱・金蔵杭 ㊲・金蔵杭 ㊳・金蔵杭 ㊴・金蔵杭 ㊵・金蔵杭 ㊶・金蔵杭 ㊷・金蔵杭 ㊸・金蔵杭 ㊹・金蔵杭 ㊺・金蔵杭 ㊻・金蔵杭 ㊼・金蔵杭 ㊽・金蔵杭 ㊾・金蔵杭 ㊿・金蔵杭	申請人 [Redacted]	縮尺 1/
作製者 土地家屋調査士 [Redacted]	平成3年6月18日作製	

(広島県土地家屋調査士会)

(4/5)

登記年月日：平成30年9月9日

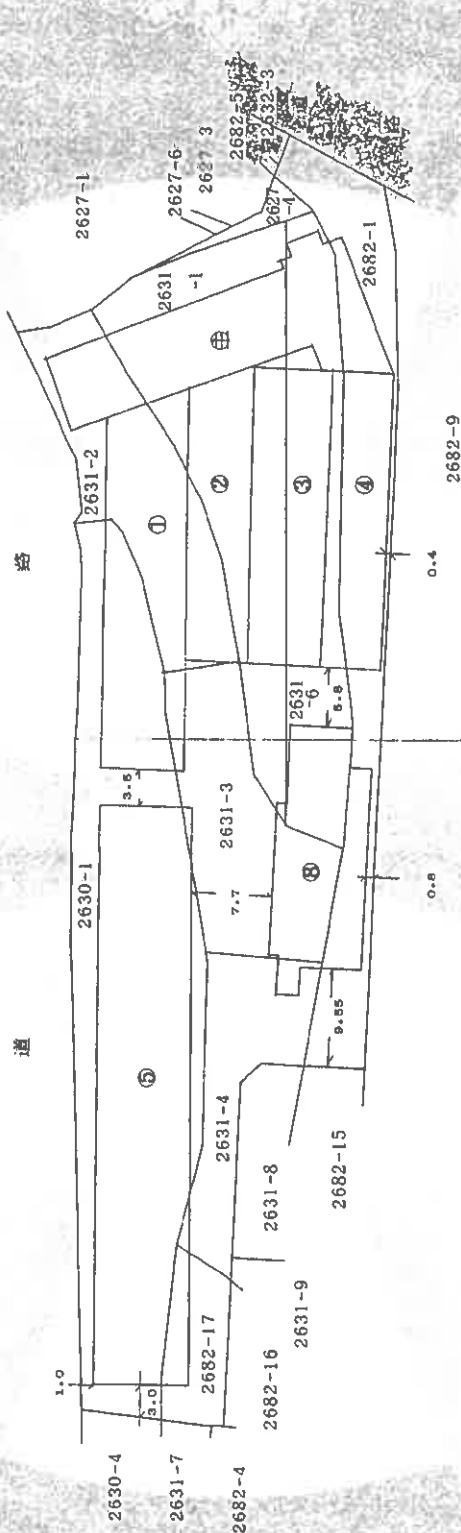
1604144

各階平面図 2631-19

H3.9.9

建物図面 各階平面図

家屋番号	2631番1
建物の所在	福山市芦田町大字福田2631番地1, 2631番地2, 2631番地6, 2682番地1, 2631番地3, 2631番地4, 2682番地17



作製者 土地家屋調査士

(平成30年8月30日現在)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(広島法務局福山支局署)

令和7年4月18日

岡山地方法務局

登記年月日：昭和48年5月1日

1604145

地番 2631-7

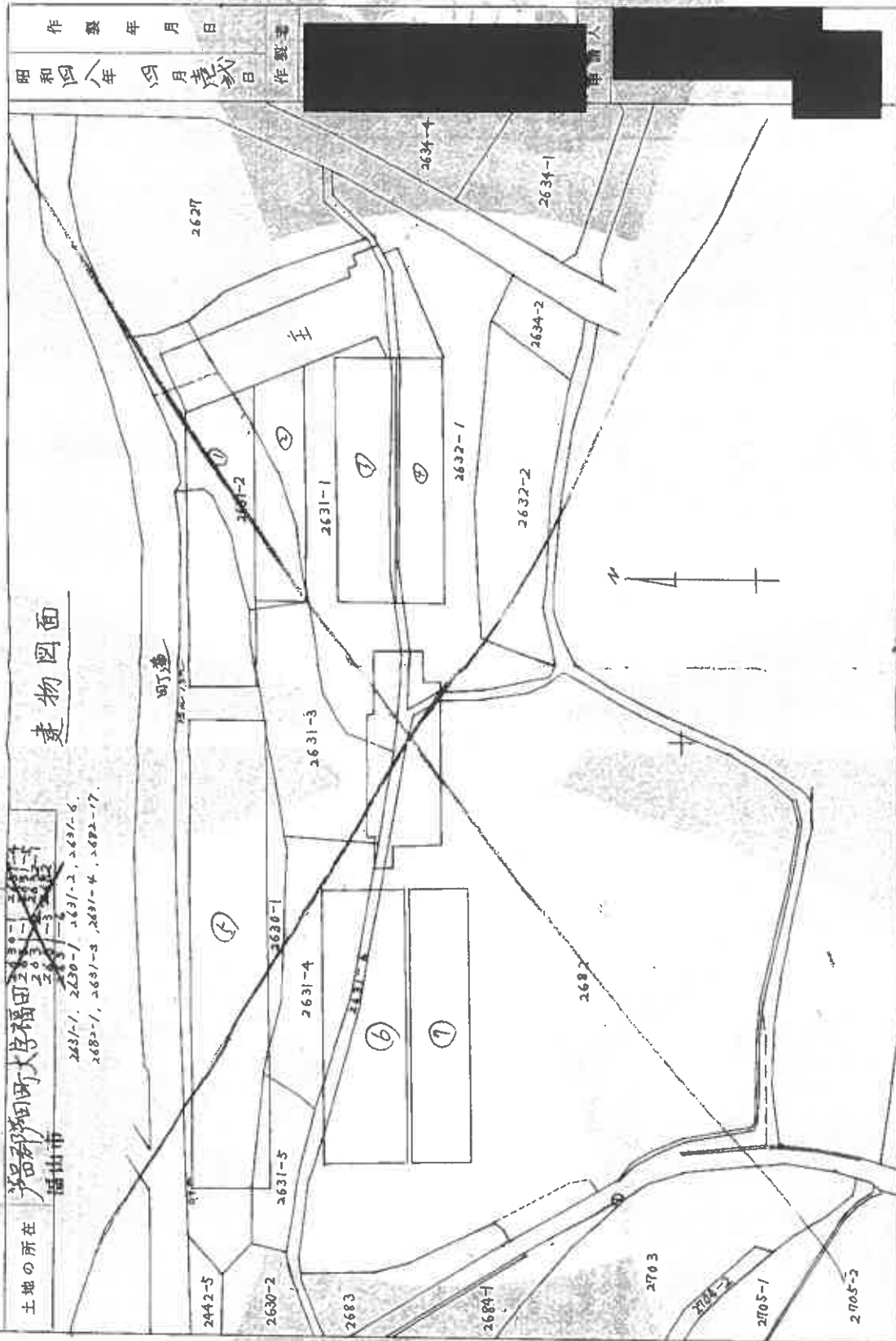
土地の所在 広島市 福山市 福山市大字福田

2631-1, 2630-1, 2631-2, 2631-6,
2682-1, 2631-3, 2631-4, 2682-17.

548.5.1

3(1/3)

建物図面



(広島県土地家屋調査士会用紙)

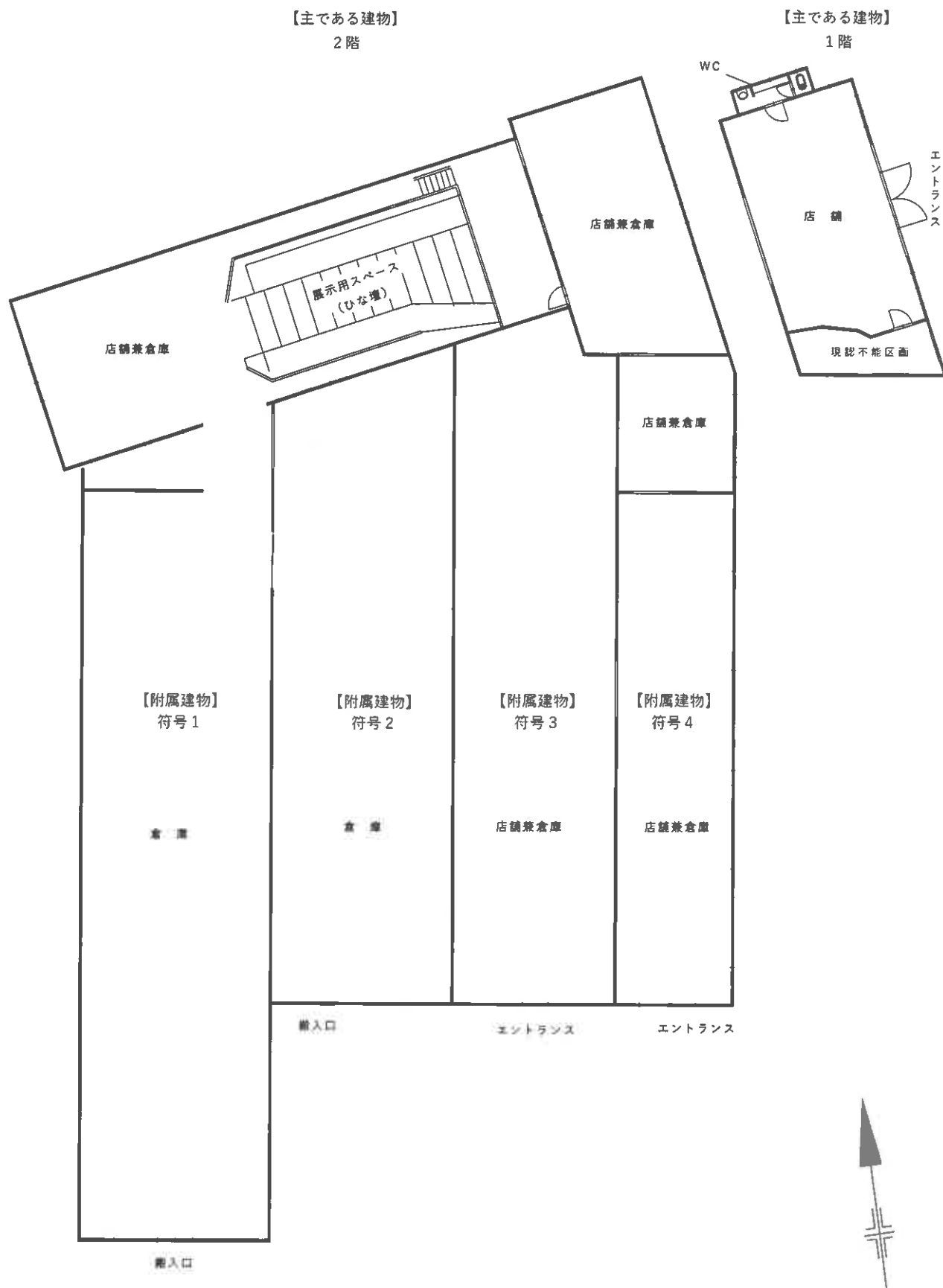
縮尺 1/500

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

(広島法務局福山支局管轄)

令和7年4月18日

岡山地方裁判所

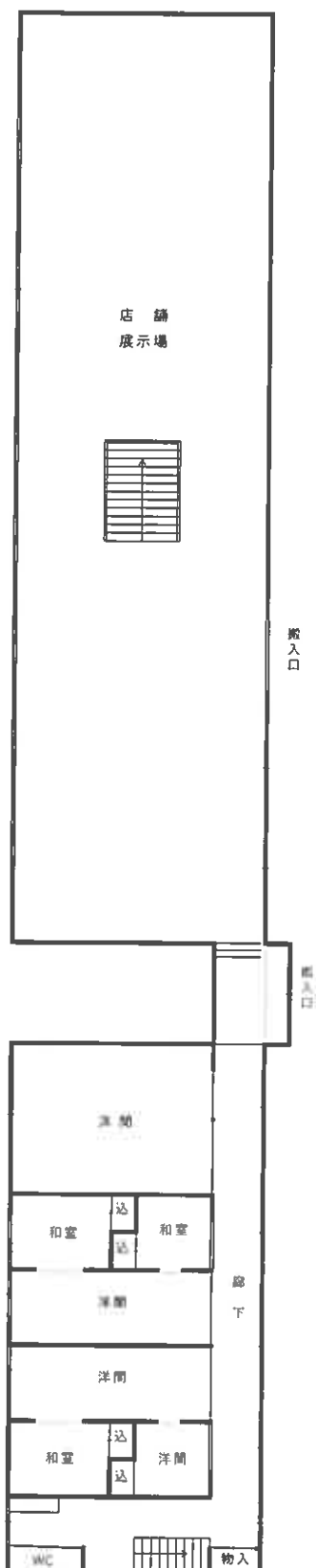


概略建物間取図

scale ≒ 1/250

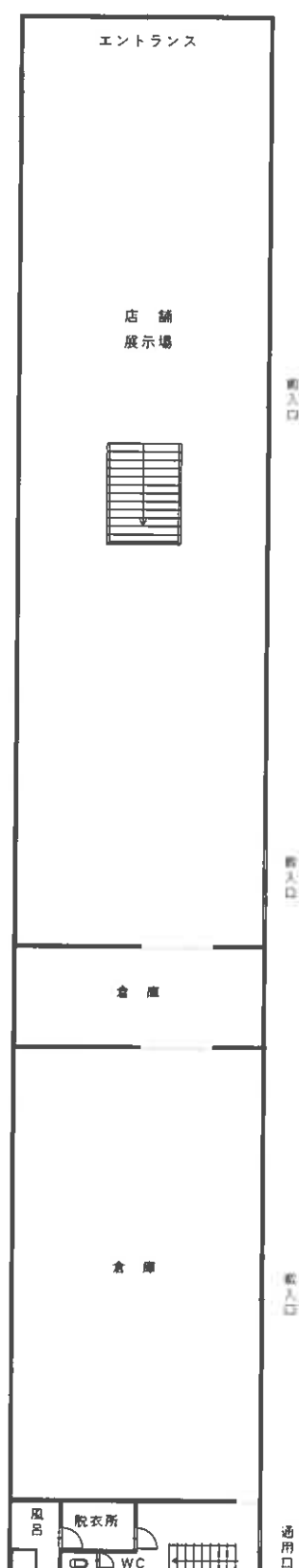
【附属建物符号5】

2階



【附属建物符号5】

1階

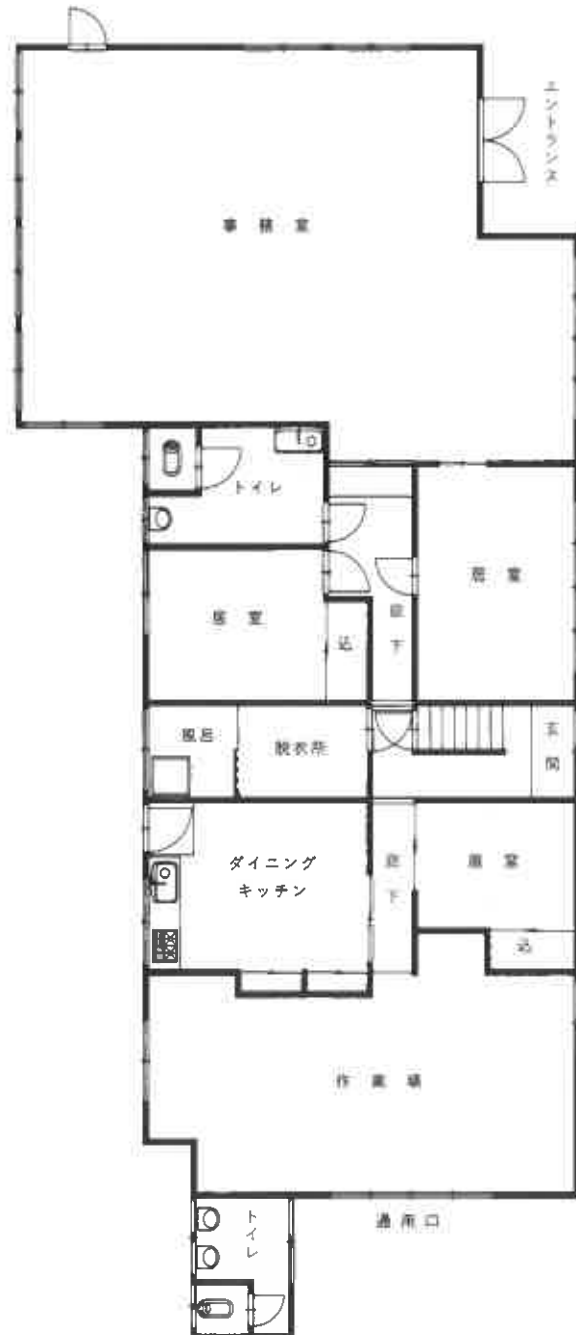


概略建物間取図

scale ≒ 1/250

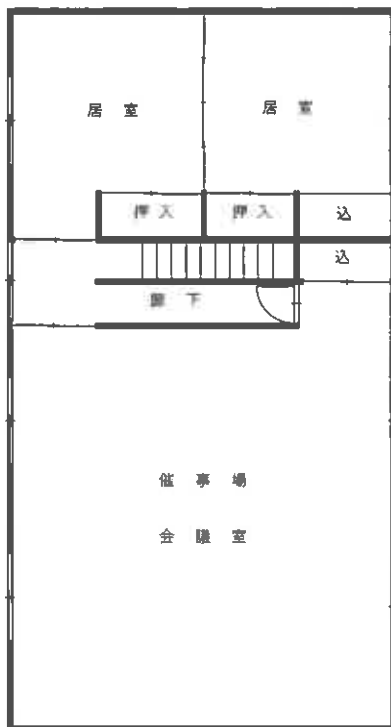
【附属建物符号 8】

1 階



【附属建物符号 8】

2 階



概略建物間取図

scale ≒ 1/150