

## ( ご 注 意 )

本件（令和7年（ケ）第38号担保不動産競  
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。

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 3月23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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 150番  
地 目 宅地  
地 積 985.00平方メートル
- 2 所 在 福山市新市町大字戸手150番地  
家屋 番号 150番  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 183.79平方メートル  
2階 69.62平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約14平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月26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1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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 福山市新市町大字戸手  
地 番 150番  
地 目 宅地  
地 積 985.00平方メートル
- 2 所 在 福山市新市町大字戸手150番地  
家屋 番号 150番  
種 類 店舗  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 183.79平方メートル  
2階 69.62平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約14平方メートル



令和 7年（ケ）第 38号

令和 8年 1月28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   | 福山市新市町大字戸手                        |
|   | 地 番   | 150番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 985.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 福山市新市町大字戸手150番地                   |
|   | 家屋 番号 | 150番                              |
|   | 種 類   | 店舗                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 183.79平方メートル<br>2階 69.62平方メートル |





## その他の事項

物件1の土地は、物件2の主建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、その西側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。

所有者会社元従業員から、所有者会社代表者が本件建物2階洋室で自死しているのを警察官とともに発見した旨の陳述を得た。

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
■債権者担当者	本件土地の南東角にある建物（物置）については、債務者会社から提出を受けた第15期決算報告書に附属する資産別固定資産減価償却内訳表の建物（定額）欄に簡易倉庫（平成29年12月取得）として記載されている建物と思われ、債務者会社の所有であると考えます。

## 執行官の意見

本件建物には、所有者会社の源泉徴収資料、預金通帳、所有者会社宛の請求書、税金関係書類の存在等、所有者会社の占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

本件建物2階には所有者会社の亡代表者の運転免許証、郵便物等が存在する等、同人が利用していた様子が窺われたが、同人の占有は所有者会社の占有補助者としてのものと認めた。

本件土地の南東角にある建物（物置）については、債権者担当者の陳述及び本件土地には他に簡易倉庫（物置）が存在しないため所有者会社の所有とし、本件建物の未登記附属建物と認定した。

(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
7年 9月 5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 9月 6日 (土) 9:20 - 9:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 9月24日 13:30 - 15:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年10月 2日	広島法務局福山支局	発令外建物の登記の有無調査
8年 1月28日 10:00 - 10:05		債権者担当者から, 発令外建物の所有者等に関する意見電話聴取

## (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 7年 9月24日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち合わせ, 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

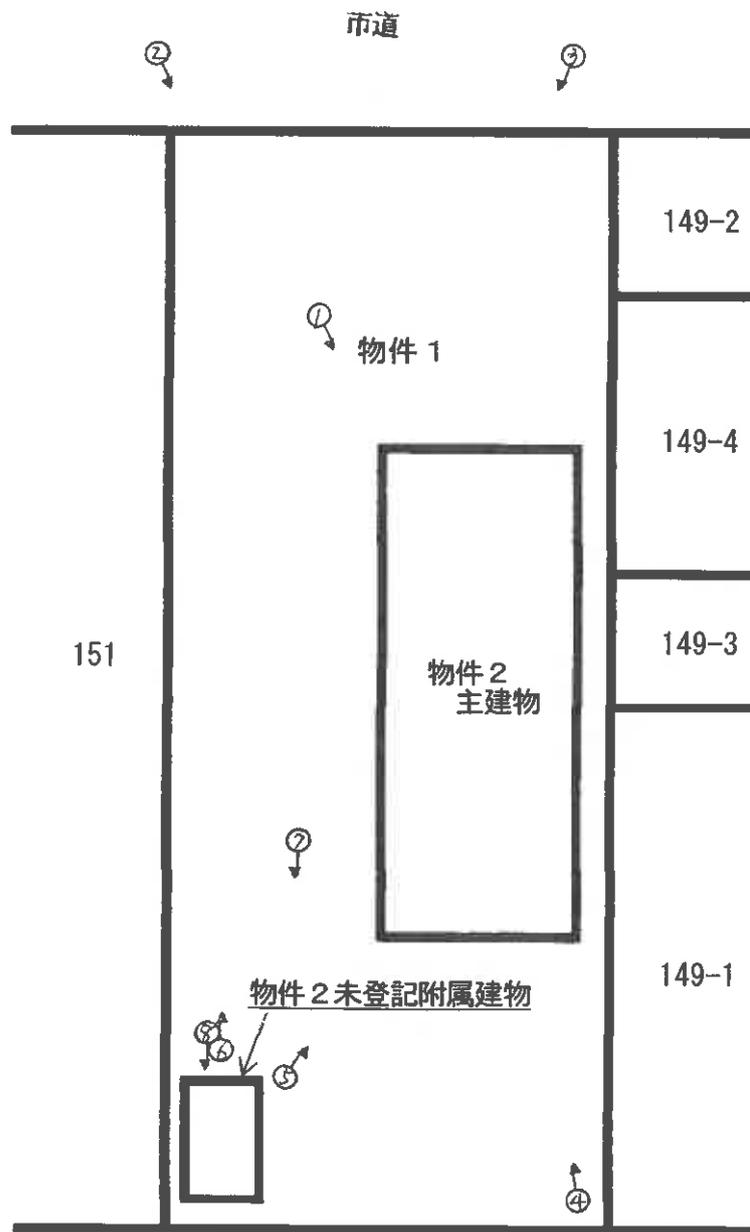
法14条1項地図

161-8

(座標値種別)



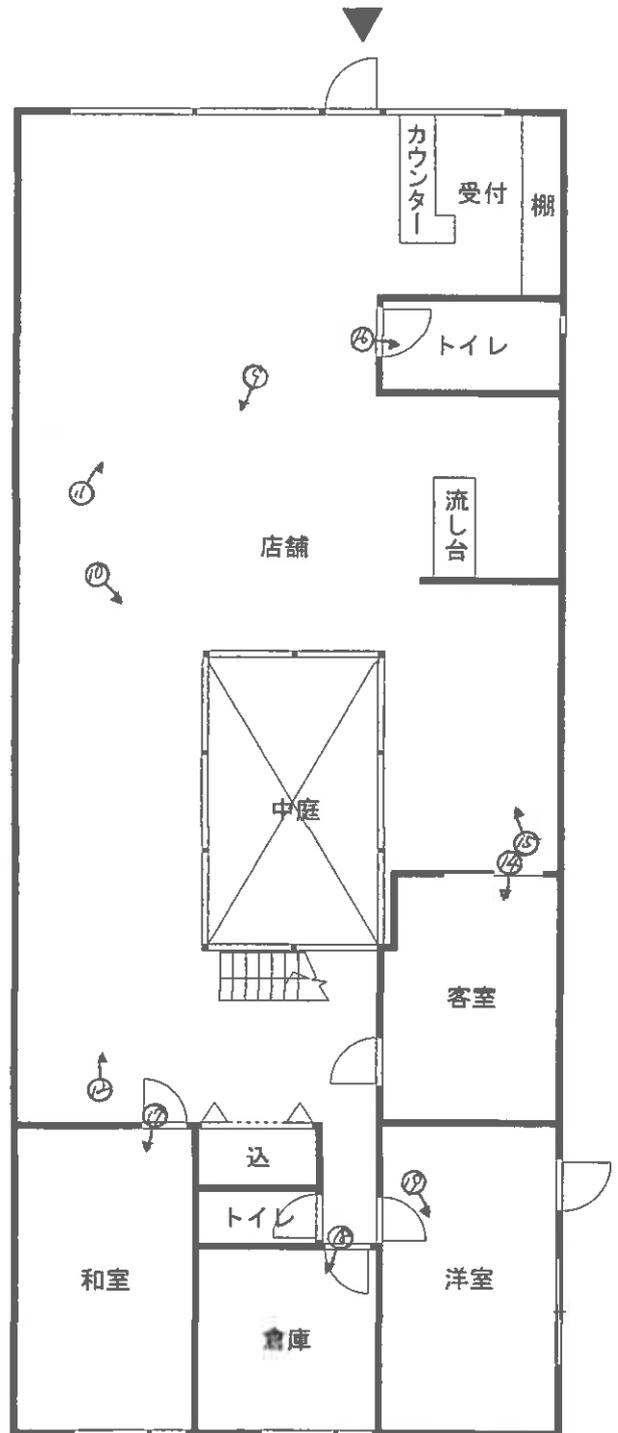
# 土地建物位置關係圖



# 建物間取図（主建物）



2階



1階

# 建物間取図（未登記附属建物）

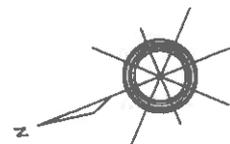


写真1



物件2

物件1(敷地)

写真2



物件2

物件1(敷地)

市道

写真3



物件2

物件1(敷地)

市道

写真4



写真5



写真6



写真7



未登記附属建物

物件2

物件1(敷地)

写真8



未登記附属建物

物件1(敷地)

写真9

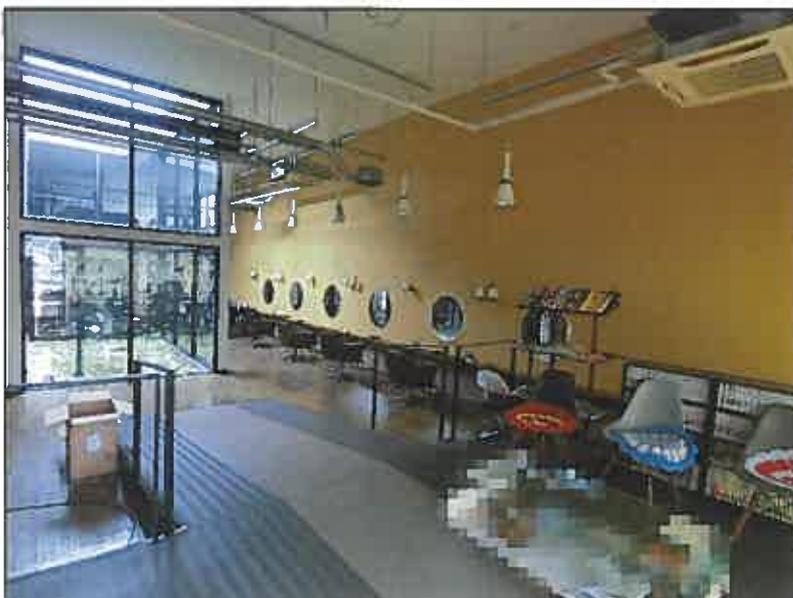


写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15

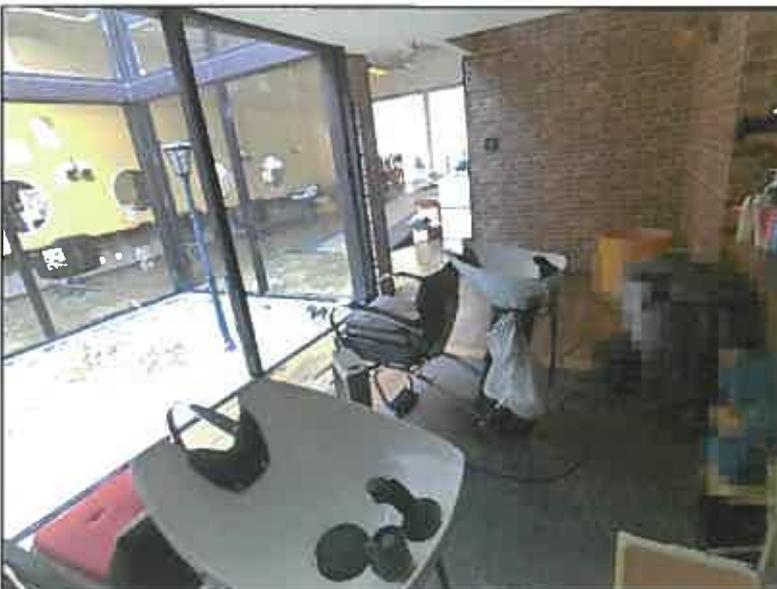


写真 16



写真 17



写真 18

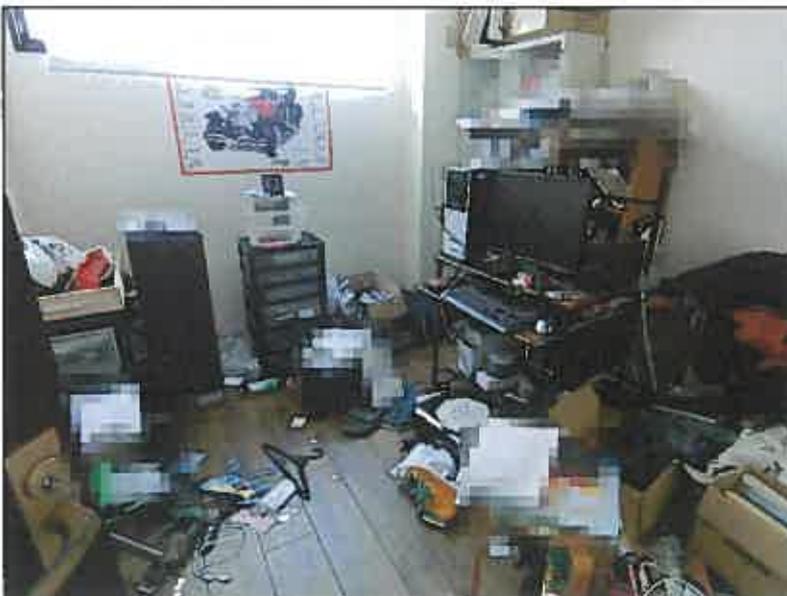


写真 19



写真 20



写真 21



写真 22



写真 23



写真 24





令和7年(ケ)第38号  
令和8年2月16日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

## 補 充 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 18,080,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,686,000円
物件2 (建物)	金 12,394,000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	所在地 地目 地積	福山市新市町大字戸手 150番 宅地 985.00m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福山市新市町大字戸手150番地 150番 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 183.79m <sup>2</sup> 2階 69.62m <sup>2</sup> 延べ 253.41m <sup>2</sup>	同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記附属建物 未登記 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約14m <sup>2</sup>
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	JR福塩線「上戸手」駅の南東方・約430m（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	付近は、一般住宅を中心に店舗、農地等の混在する地域。		
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 985.00 m <sup>2</sup>	間口 約 20.3m 奥行 約 49.5m 形状 略長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	西側 約 3.7 m	舗装 ※市道	高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条2項道路
土地の利用状況等	現状は物件2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 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 本物件内への引込	なし なし（LP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 本物件内への引込	あり あり ※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	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2）

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)：平成19年4月21日 新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約27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：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、フロアタイル等 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：店舗 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」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	所有者会社代表が2階洋室で自死したとの陳述があった。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 : 平成29年12月日不詳新築 経 過 年 数 : 約 8 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 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 : 鋼板等 内 壁 : あらわし等 天 井 : あらわし等 床 : モルタル等 設 備 : なし 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 : 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	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	建築年月日は債権者担当者の陳述による。

## 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	47,600	0.77	985.00	0.90	1	32,492,000

#### 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3.7m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。  
(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 (福山-65)

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
46,700	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	47,600

◇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 :

奥行逦減	0.90
規模過大	0.85
相乗積	0.77

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 (物件2)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2 (主である建物)	240,000	253.41	0.31	1	18,854,000
2 (未登記附属建物)	57,000	14.00	0.39	1	311,000
物件2合計					19,165,000

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	残価率	観察減価
18年	27年	45年	5%	50%

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.31}$$

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	残価率	観察減価
8年	7年	15年	5%	20%

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.39}$$

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	32,492,000	0.50 法定地上権	16,246,000

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	32,492,000	- 16,246,000	/	0.50	0.70	5,686,000
2	19,165,000	+ 16,246,000	1.00	0.50	0.70	12,394,000
一括価格 (合計)						18,080,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 物件内で自死があったことによる市場性の低下を考量のうえ査定した。

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-65)

所 在 : 福山市新市町大字戸手55番2  
価 格 : 46,700円/㎡  
位 置 : JR福塩線「上戸手」駅南方道路距離 約300mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 288㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側 3.6m 市道  
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、事業所等の混在する住宅地域。

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 27,405,655 円 (1㎡当たり 27,823 円)、 課税地積 985.00 ㎡

物件2 14,521,014 円 (1㎡当たり 57,302 円)、 課税床面積 253.41 ㎡

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 建物間取図 (見取図)

以 上

建物間取図  
(未登記附属建物)



令和7年(ケ)第38号  
令和7年9月24日現地調査  
令和7年10月27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 17,890,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,009,000円
物件2 (建物)	金 11,881,000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	所在地目地積	福山市新市町大字戸手 150番 宅地 985.00m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福山市新市町大字戸手150番地 150番 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 183.79m <sup>2</sup> 2階 69.62m <sup>2</sup> 延べ 253.41m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	<p>物件1の地上には、下記の目的外建物が存する。</p> <p>家屋番号：ない（未登記）</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：約14m<sup>2</sup></p>		

#### 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	JR福塩線「上戸手」駅の南東方・約430m（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	付近は、一般住宅を中心に店舗、農地等の混在する地域。		
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 985.00 m <sup>2</sup>	間口 約 20.3m 奥行 約 49.5m 形状 略長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	西側 約 3.7 m 舗装 ※市道	高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 目的外建物 あり。		
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	
	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	（LPガス使用）
	公共下水	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり	
特記事項	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2）

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)：平成19年4月21日 新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約27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：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、フロアタイル等 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：店舗  間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」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	所有者会社代表が2階洋室で自死したとの陳述があった。

## 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	47,600	0.77	985.00	0.90	1	32,492,000

#### 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3.7m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。  
(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 (福山-65)

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
46,700	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	47,600

◇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 :

奥行通減	0.90
規模過大	0.85
相乗積	0.77

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 (物件 2)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	240,000	253.41	0.31	1	18,854,000

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
18 年	27 年	45 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.31}$$

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)	面積割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ		ア×イ×ウ
1	32,492,000	物件2	92.9%	0.50	法定地上権	15,093,000
	32,492,000	目的外建物	7.1%	0.10	場所的利益	231,000
	合計					15,324,000

イ 面積割合： 建築面積割合により下記の通り査定した。

$$\text{物件2} \quad 183.79\text{m}^2 \quad / \quad ( 183.79\text{m}^2 + \text{約}14\text{m}^2 ) \quad = \quad 92.9\%$$

$$\text{目的外建物} \quad \text{約}14\text{m}^2 \quad / \quad ( 183.79\text{m}^2 + \text{約}14\text{m}^2 ) \quad = \quad 7.10\%$$

ウ 土地利用権等割合：

物件2 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。

目的外建物 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %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	32,492,000	- 15,324,000	/	0.50	0.70	6,009,000
2	18,854,000	+ 15,093,000	1.00	0.50	0.70	11,881,000
一括価格(合計)						17,890,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 物件内で自死があったことによる市場性の低下を考量のうえ査定した。

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-65)

所 在 : 福山市新市町大字戸手55番2  
価 格 : 46,700円/㎡  
位 置 : JR福塩線「上戸手」駅南方道路距離 約300mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 288㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側 3.6m 市道  
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、事業所等の混在する住宅地域。

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 27,405,655 円 (1㎡当たり 27,823 円)、 課税地積 985.00 ㎡  
物件2 14,521,014 円 (1㎡当たり 57,302 円)、 課税床面積 253.41 ㎡

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。

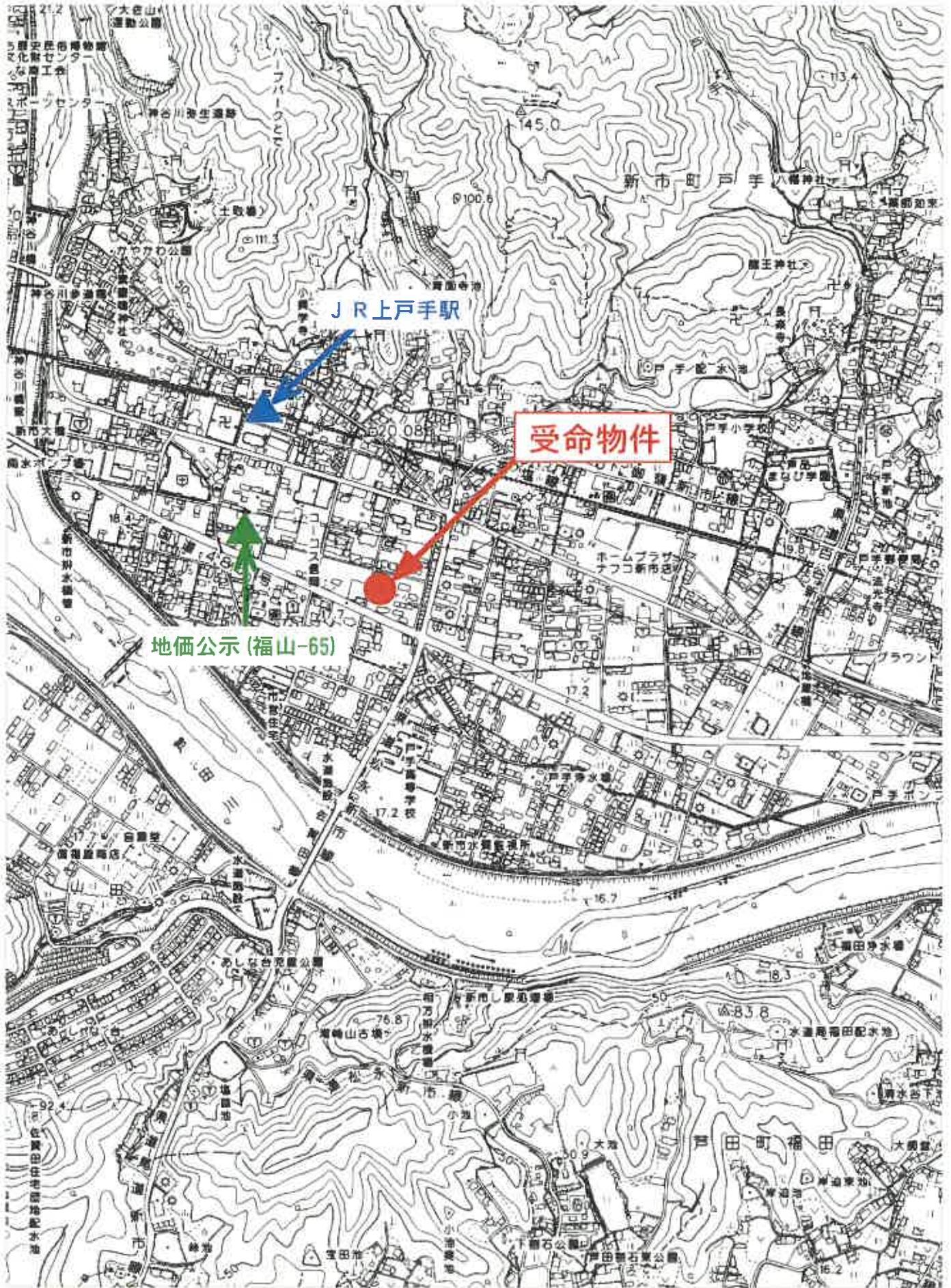
## 第7 附属資料

- 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 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

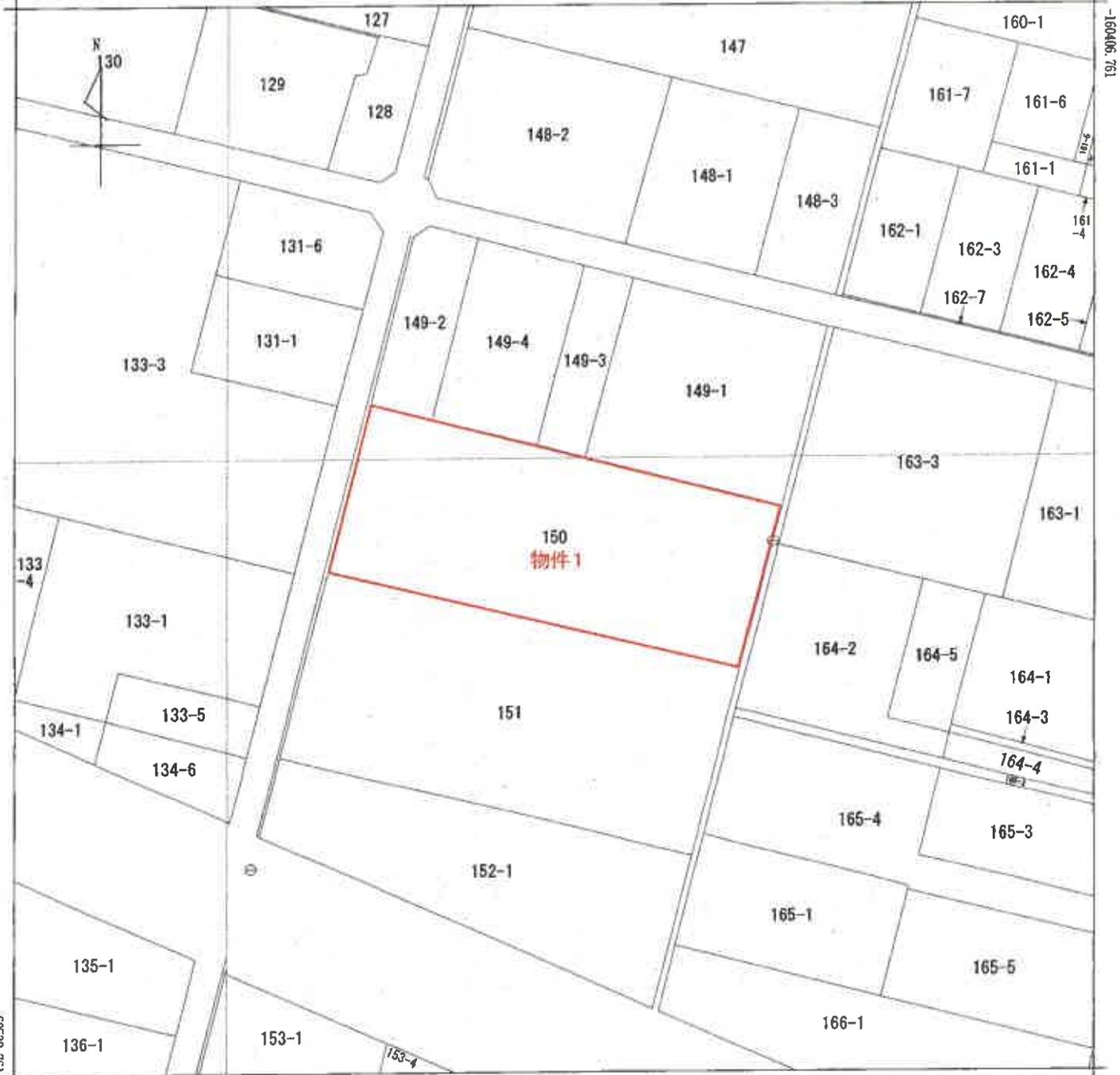


# 公 図 写

161-8

(座標値種別：図上測定)

+102669.984



+102544.984

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
新市町大字戸手

請求部分	所在 福山市新市町大字戸手				地番	150番			
出力縮尺	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	昭和40年2月			備付年月日(原図)	昭和47年7月8日		補記事項		

(縮小A3→A4)

登記年月日：平成19年5月25日

H19.5.25

平成19年5月25日

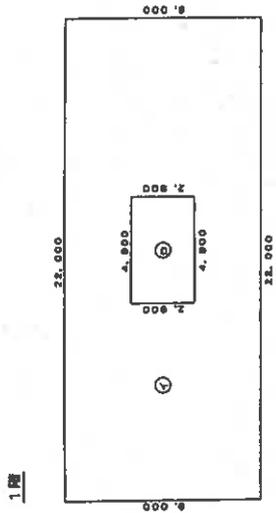
6087059

各階平面図 150 7

建物区画  
各階平面図

家屋番号 150

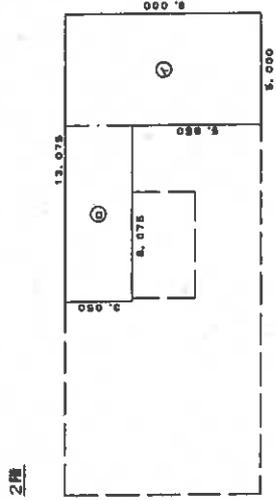
建物の所在 福山市新市町大字戸手150番地



水増量

①	22.000 x 9.000	=	198.0000
②	4.800 x 2.800	=	-14.2100
計			183.7900

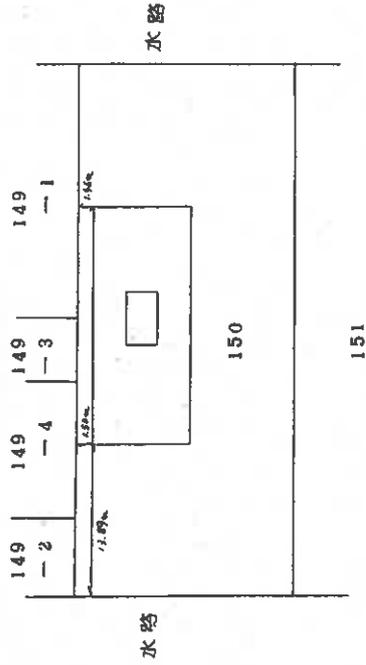
床面積 183.79 m<sup>2</sup>



水増量

①	5.000 x 9.000	=	45.0000
②	6.075 x 3.050	=	24.6288
計			69.6288

床面積 69.62 m<sup>2</sup>



作製者

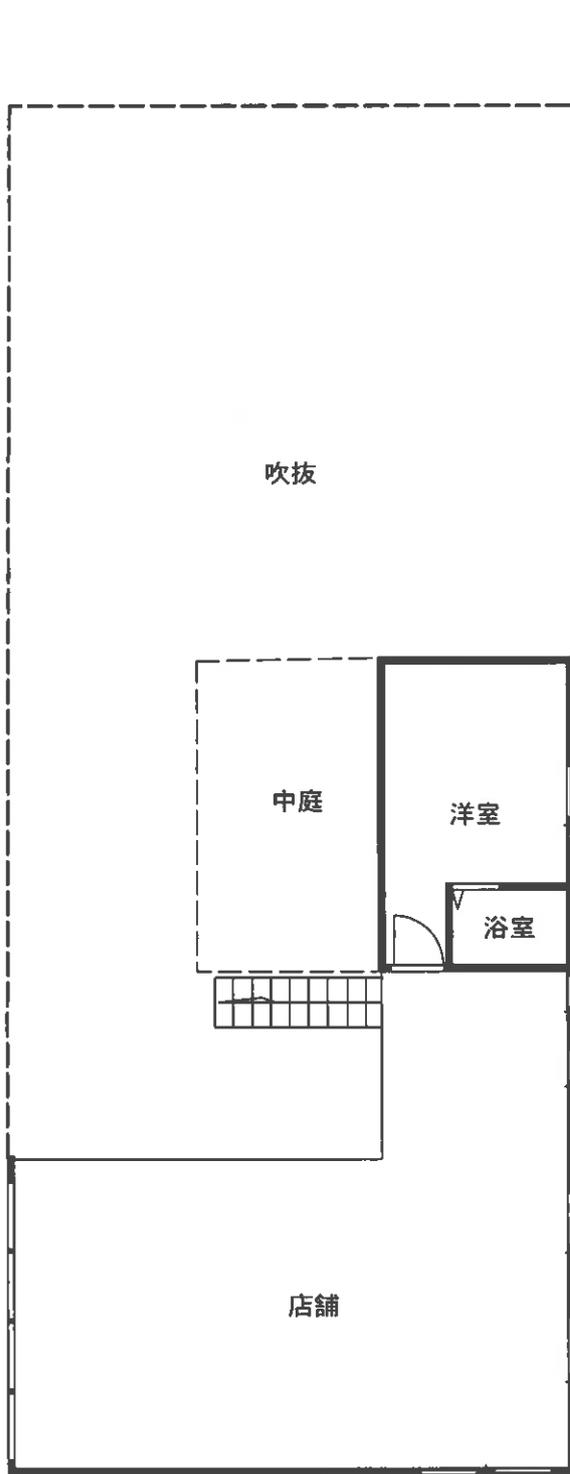
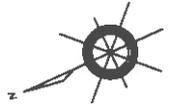
縮尺 1/250

申請人

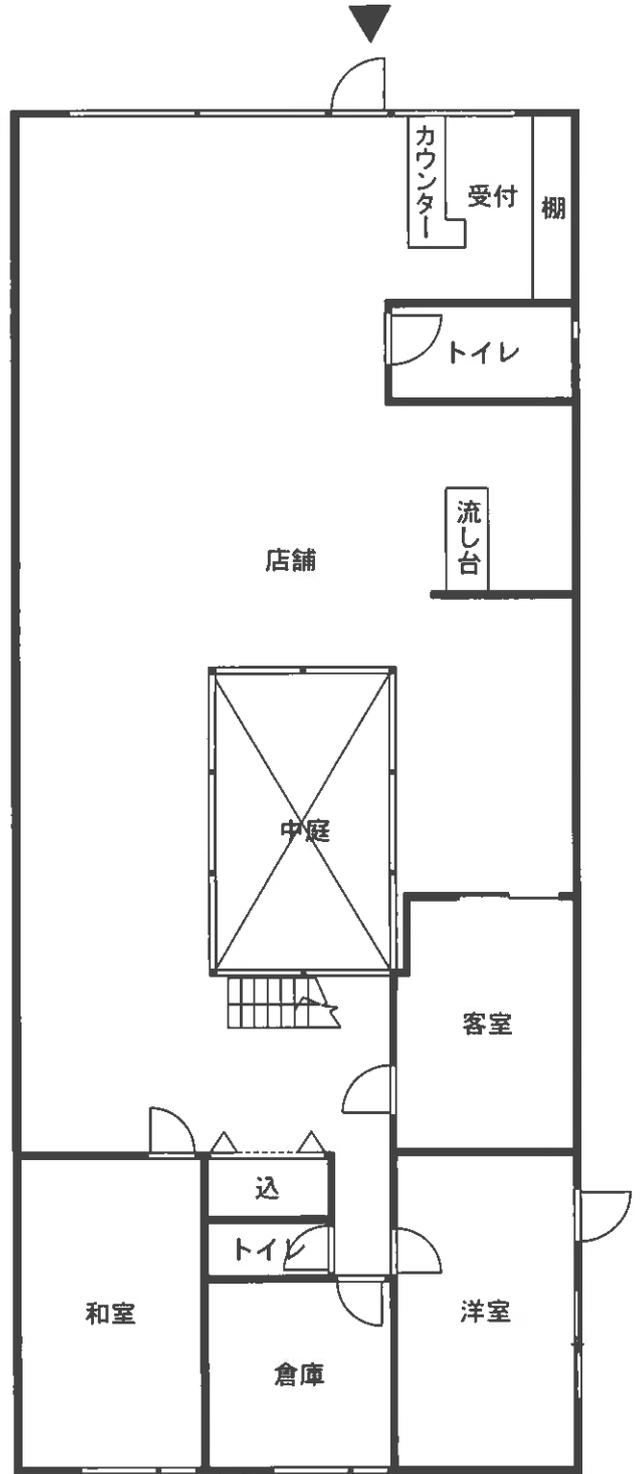
縮尺 1/500

(広島県工務部建築工務課)

# 建物間取図



2階



1階

# 建物間取図 (目的外建物)

