

(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。また、本件の現況調査報告書の土地、建物の「占有者及び占有状況」には、「その他の者」としての記載がありますが、土地については土地所有者が、建物については建物所有者が占有しており、「その他の者」の記載はないものと読み替えてください。

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 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 8年 2月10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



令和 5年 (又) 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 | 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 |



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図(法 14 条 1 項地区)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 (物件1) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 (物件2)	
■関係人 (■所有者 <input type="checkbox"/> () の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 4年 5月 19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 19日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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

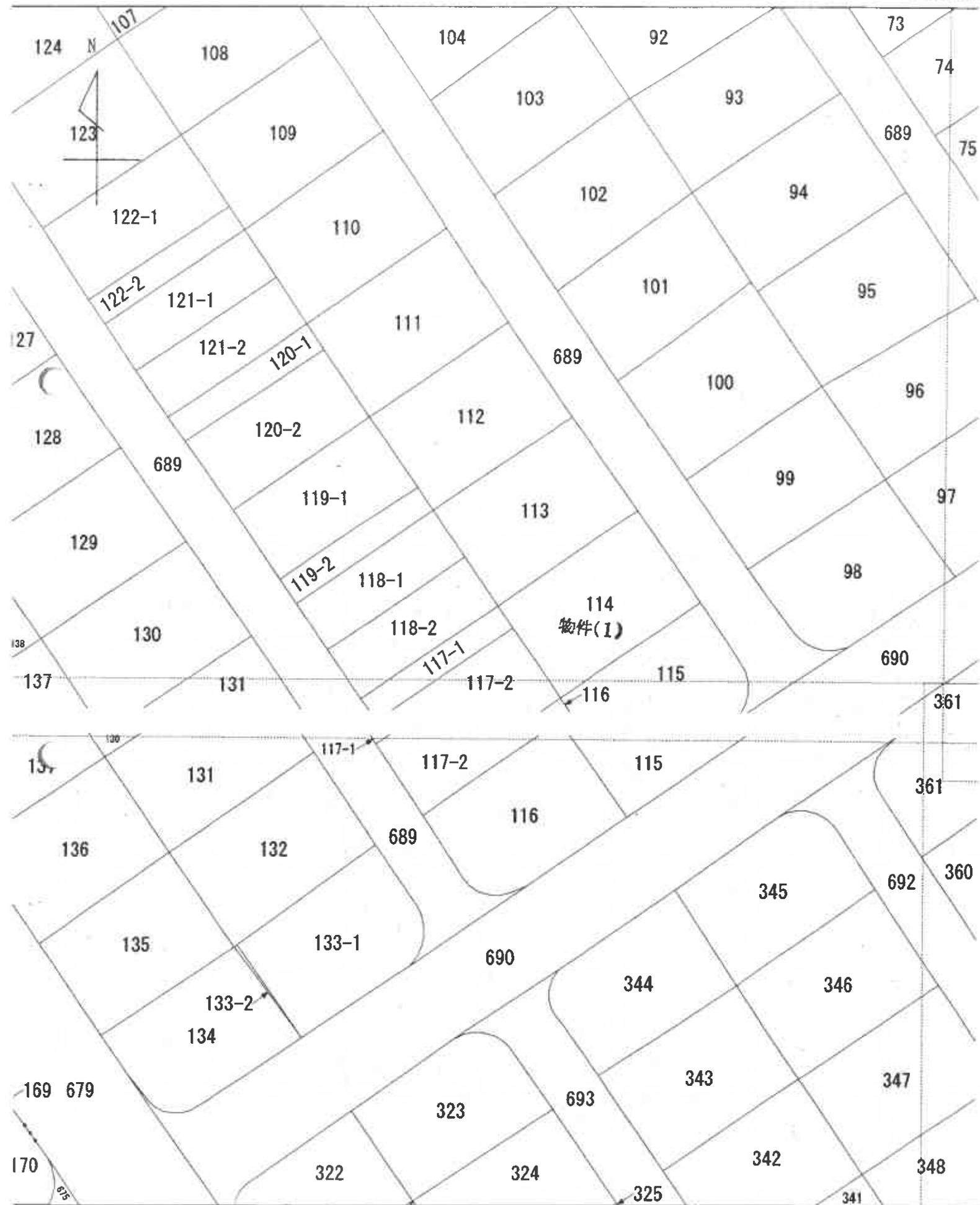
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 2月 9日 13:20-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 賃貸借等照会書配布
6年 2月28日 11:45-12:05	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記 事項要約書交付申請
6年 2月28日		期日通知書送付
6年 3月11日 9:20- 9:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年 3月11日		期日通知書送付
6年 3月19日 13:45-14:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
6年 4月 8日 13:50-14:05	広島法務局福山支局	発令外建物の登記の有無調査
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

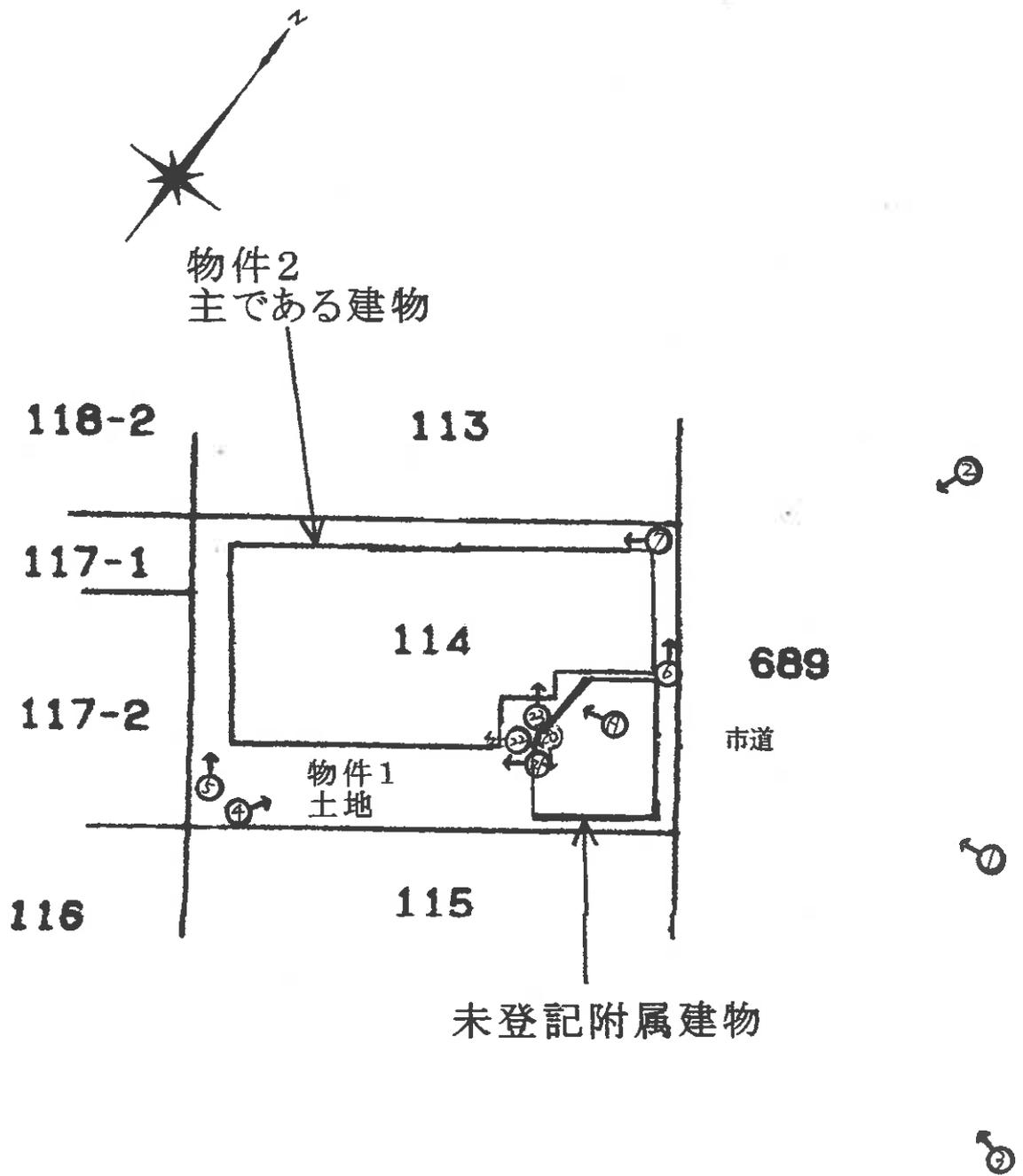
地図に準ずる図面

321

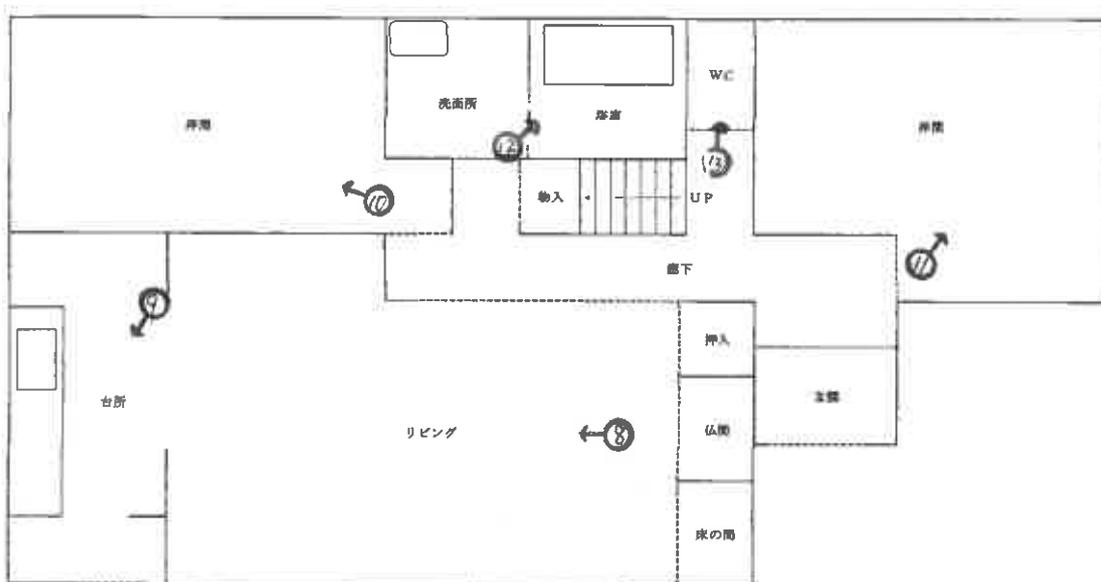
1:000 1000 1000 1000



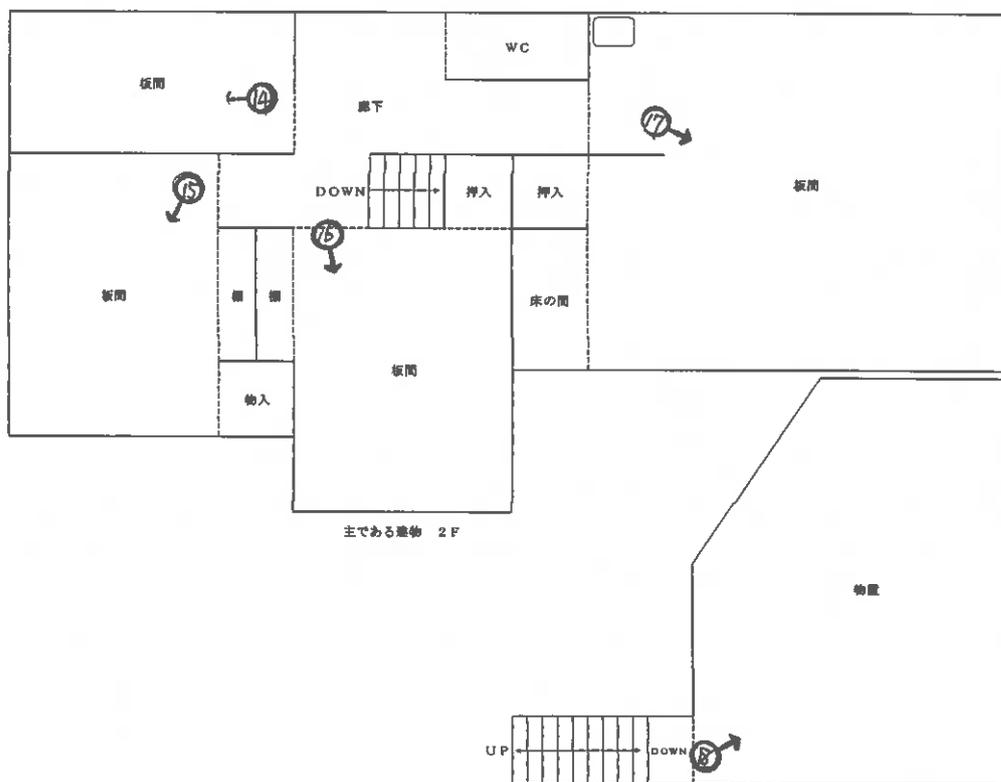
土地建物位置関係図



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

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



クラック

写真 20



写真 21



写真 22



クラック

物件2 主建物

写真 23



物件2 主建物

写真 24



写真 25



写真 26



令和 5年(又) 第 28号
令和 8年 1月 30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 3,888,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,862,000円
物件2 (建物)	金 2,026,000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	1.00	0.90	0.70	2,026,000
一括価格 (合計)						3,888,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

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。

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	所在地 地目 地積	福山市緑陽町二丁目 114番 宅地 207.69m ²	同左
2	家屋番号 種類 構造 床面積	福山市緑陽町二丁目114番地 114番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 96.80m ² 2階 72.20m ² 延べ 169.00m ²	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22.17m ²
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山陽本線「福山」駅 北東方・直線距離約2.3km (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 (建築基準法第42条1項道路)	高低差	画地が約0~1.5m高い
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%

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

【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%

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

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	5,823,000	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) 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	5,823,000	－ 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 : 福山市清水ケ丘106番「清水ケ丘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2.7km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

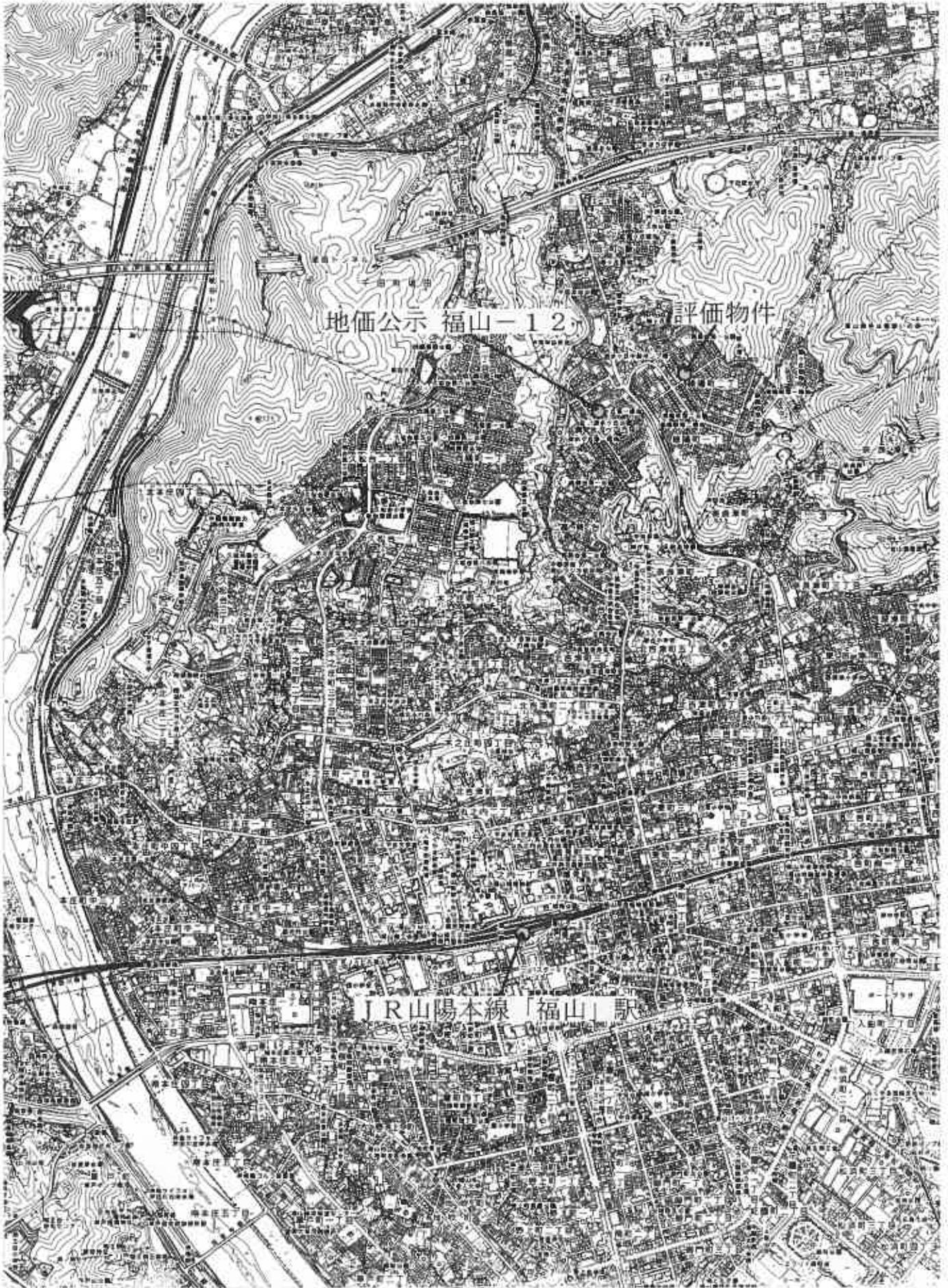
- 1 位置図（福山市「白図」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



位置図



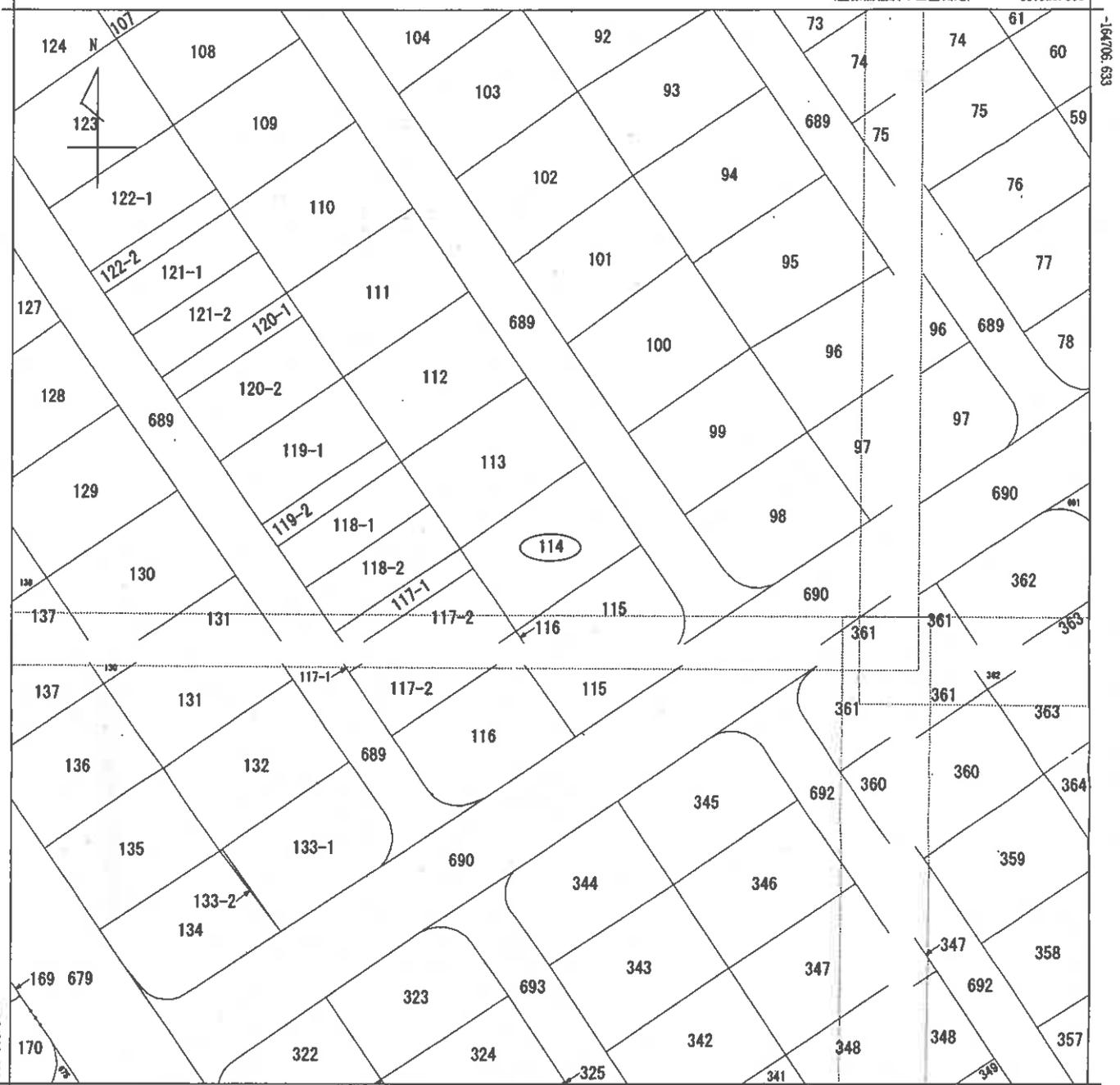
公図写し

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)

地番区域見出し	緑陽町2丁目	A 緑陽町1丁目 B 緑陽町2丁目
	緑陽町2丁目 B	

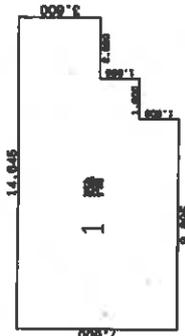
請求部分	所在	福山市緑陽町二丁目		地番	114番				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和52年11月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和63年3月16日

2163097 各階平面図 1149 563.3.16

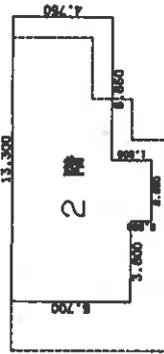
建築物各階平面図

家屋番号 114
建築物の所在 福山市緑橋町二丁目114番地



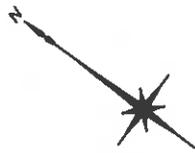
求積表

9.895 × 7.600 = 75.202000
1.900 × 5.700 = 10.830000
2.850 × 3.800 = 10.830000
合計 96.862000
床面積 96.86 ㎡



求積表

3.800 × 5.700 = 21.660000
2.850 × 6.650 = 18.952500
6.650 × 4.750 = 31.587500
合計 72.200000
床面積 72.20 ㎡



作製者

縮尺 1/250

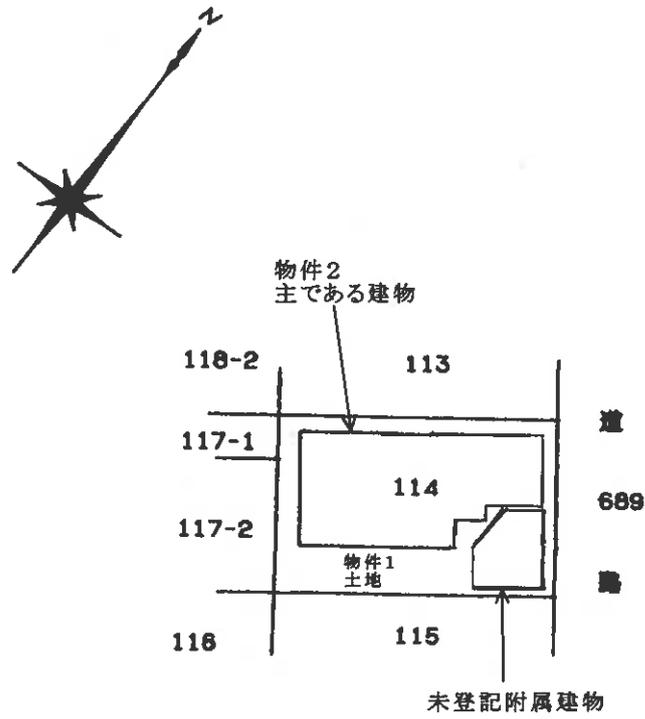
申請人

縮尺 1/500

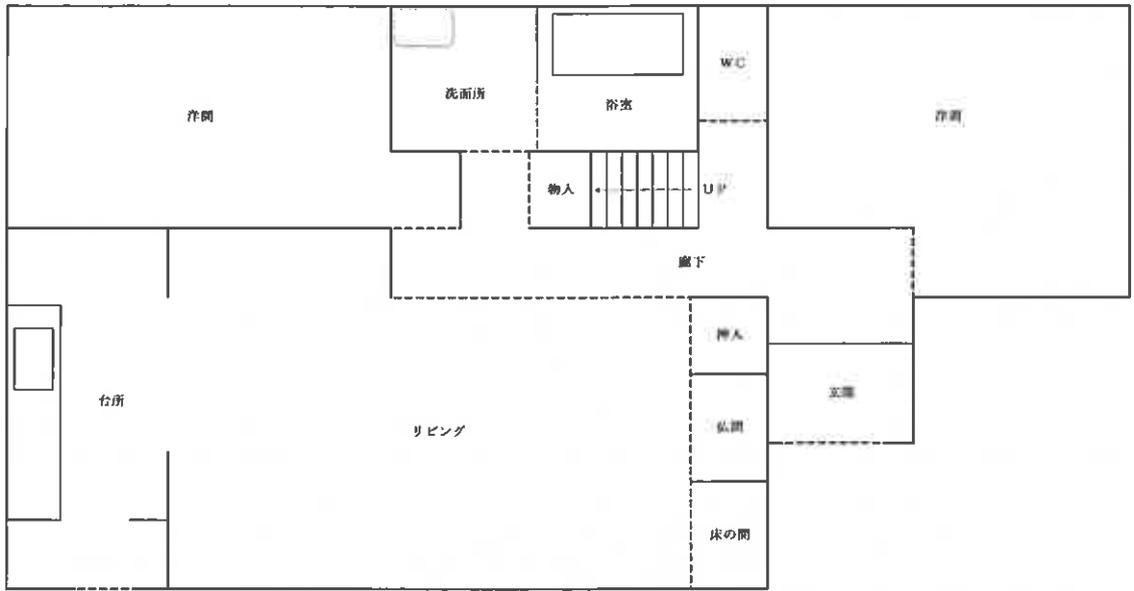
(広島県土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小

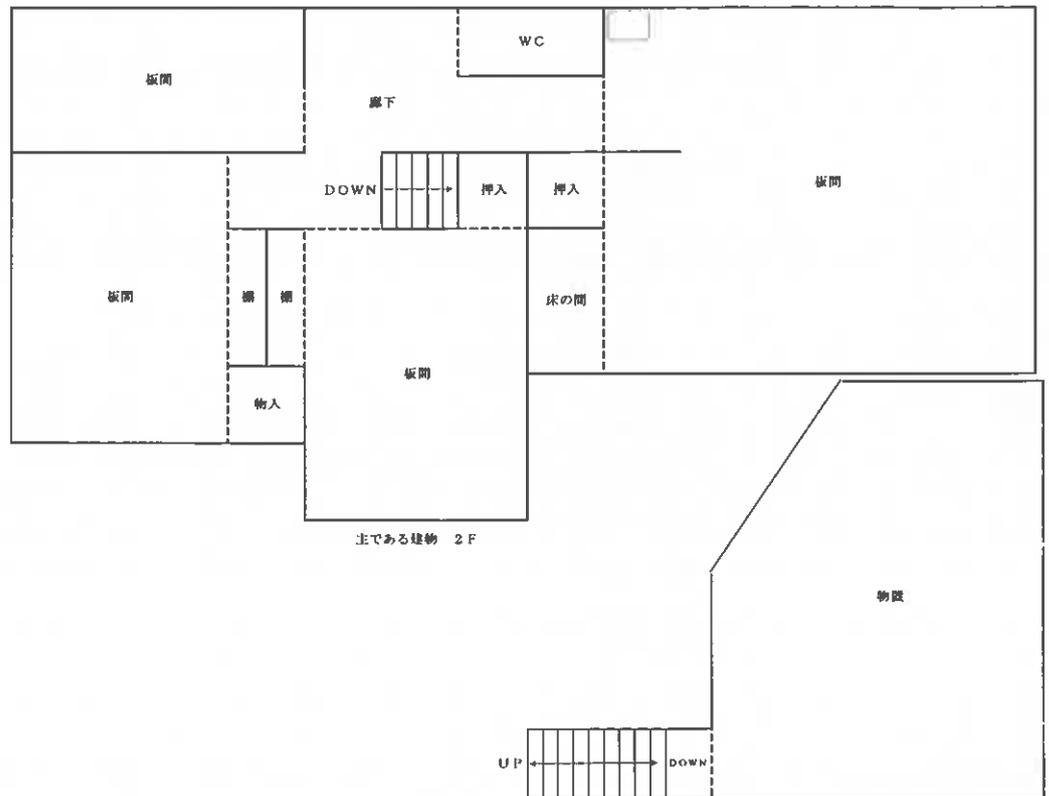
土地建物位置関係図



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