

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 4月27日  
 広島地方裁判所福山支部  
 裁判所書記官 弓 場 菜 央

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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4月27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 福山市千田町大字千田字浜り田  
地 番 3568番  
地 目 宅地  
地 積 357.00平方メートル
- 2 所 在 福山市千田町大字千田字浜り田3568番地  
家屋 番号 3568番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 142.93平方メートル  
2階 60.80平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造かわらぶき亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約183平方メートル  
2階 約56.62平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 13.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約15平方メートル
- (未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類	物置・車庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約33平方メートル



※  
の  
ゆ  
※

## 物件明細書

令和 8年 3月18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

【物件番号1】

隣地(地番3673番1、道)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 福山市千田町大字千田字浜り田  
地 番 3568番  
地 目 宅地  
地 積 357.00平方メートル
- 2 所 在 福山市千田町大字千田字浜り田3568番地  
家屋 番号 3568番  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 142.93平方メートル  
2階 60.80平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造かわらぶき亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約183平方メートル  
2階 約56.62平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 13.53平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 約15平方メートル



## 物件目録

(未登記附属建物)

種 類	物置・車庫
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約33平方メートル



令和 7年(ケ)第 48号

令和 7年12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

(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 福山市千田町大字千田字浜り田  
 地 番 3568番  
 地 目 宅地  
 地 積 357.00平方メートル
- 2 所 在 福山市千田町大字千田字浜り田3568番地  
 家屋 番号 3568番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき2階建  
 床 面 積 1階 142.93平方メートル  
 2階 60.80平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 13.53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
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 項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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上に下記建物を所有して、占有している <input type="checkbox"/> その他の者 <input 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	土地の境界は不明確である。
建物	物件 2
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) (主建物) <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1 階 約 183 m <sup>2</sup> , 2 階 約 56.62 m <sup>2</sup> (附属建物 符号 1) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約 15 m <sup>2</sup> (未登記附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類 物置・車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造 木造スレート葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 約 33 m <sup>2</sup>
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある    種類: 構造: 床面積:
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 type="checkbox"/> その他の者 <input 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

## 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、2枚の法14条1項図面に記載され、その一方は、個人所有の3673-1と「道」と共に1区画に記されているため、物件1の土地と3673-1の土地等との境界は判然としない。

物件1の土地の地番のみが記載された法14条1項地図と物件2の建物の建物図面の形状はほぼ一致しているため、これらの図面に描かれた土地の形状を本件土地のいちおうの形状とした。これを前提とすると、所有者が利用している土地の範囲は南側隣地に及んでおり、物件2の未登記附属建物も南側隣地に越境していることになる。

物件1の土地に築かれているブロック塀に修復跡が観られた。

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
■所有者	本件建物は私の住居として利用しています。 本件土地の南側の境界は、フェンス等を設置している辺りです。 本件土地建物については何人との間にも貸借関係はありません。 車庫等に利用している建物も私の所有で、当家の物置や車庫として利用しています。

## 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、第三者の占有の表徴は観られなかった。

(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10月31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11月 1日 (土) 13:40-14:00	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11月13日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年12月 1日 9:20-10:15	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12月 9日	広島法務局福山支局	発令外建物の登記の有無調査

## (特記事項)

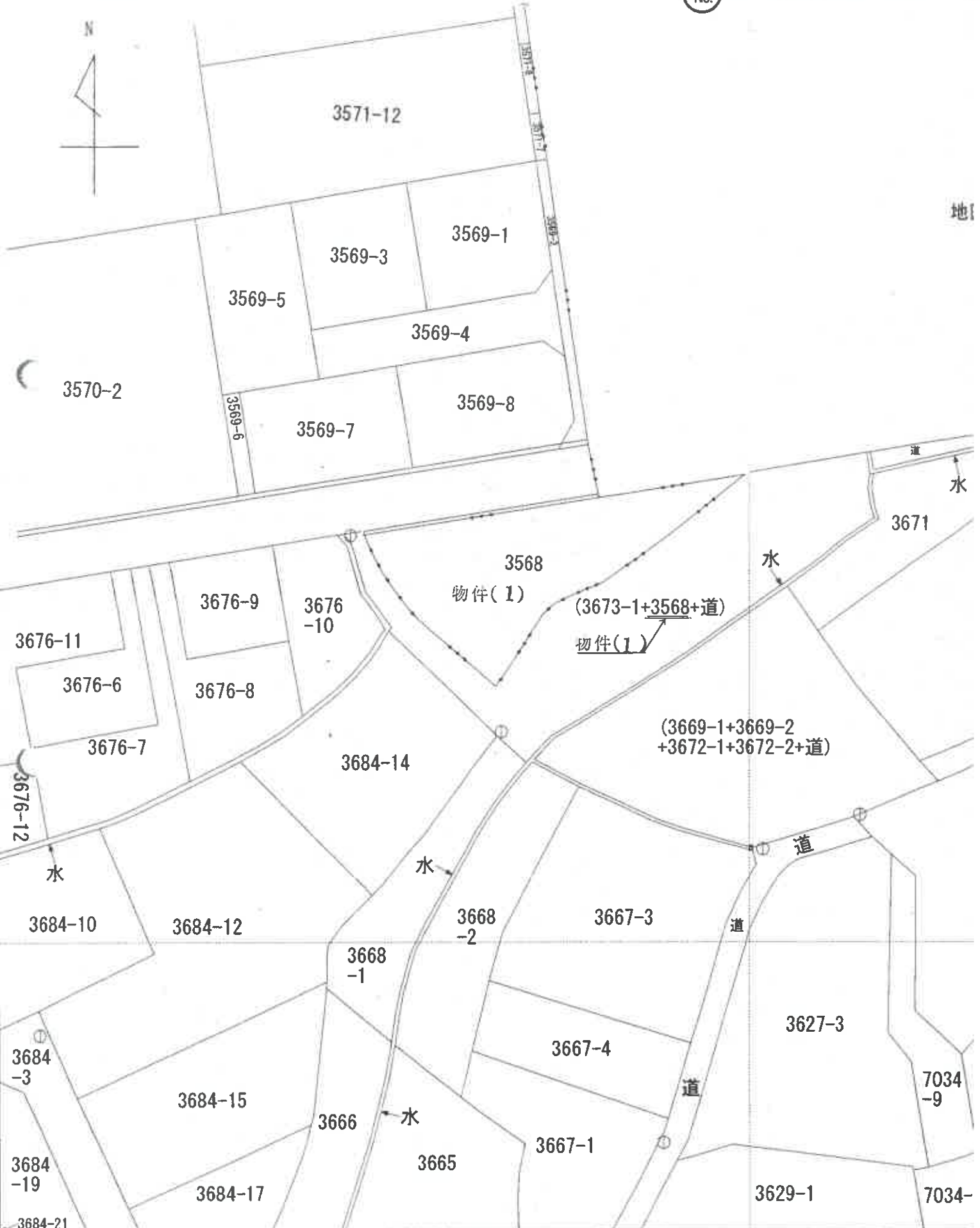
- 令和 7年12月 1日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

法14条1項地図(合成)

7031-2 水 3620-4

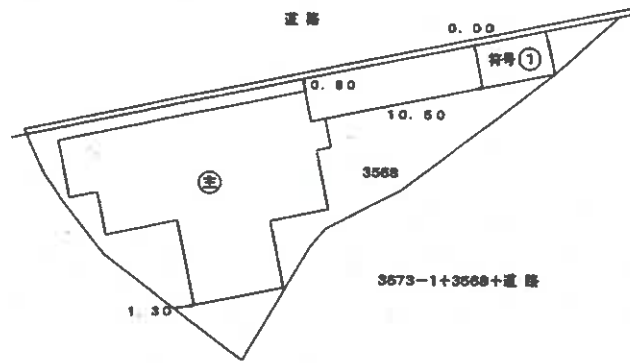
No. 写真撮影位置・方向



家屋番号	3568番
------	-------

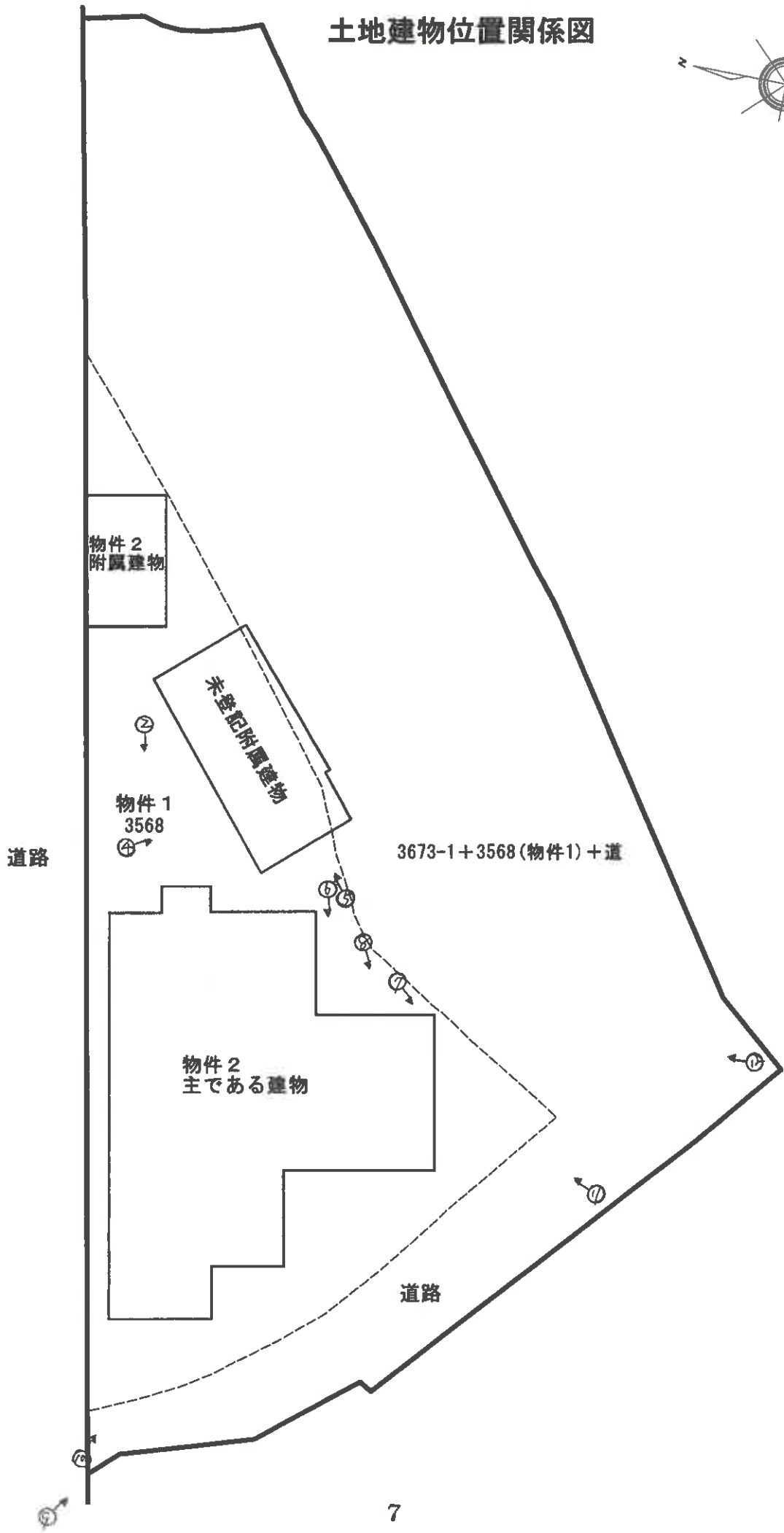
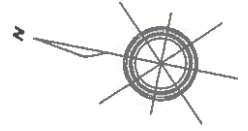
建 物 図 面

建物の所在	福山市千田町大字千田字浜り田3568番地
-------	----------------------

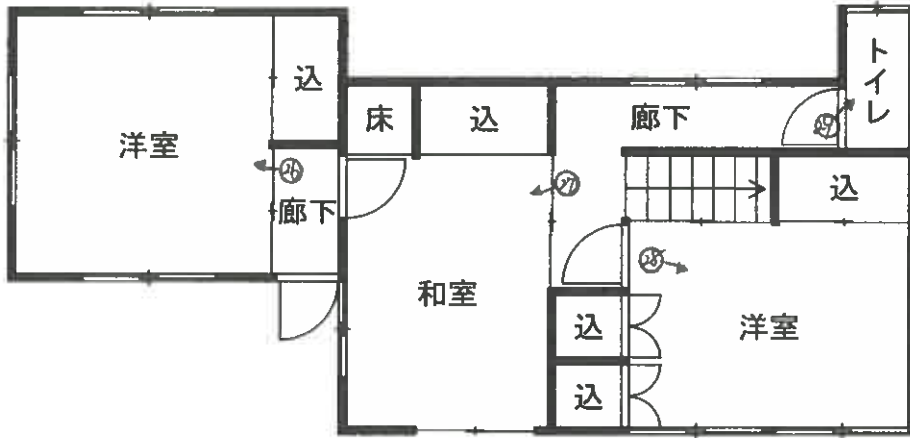


申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

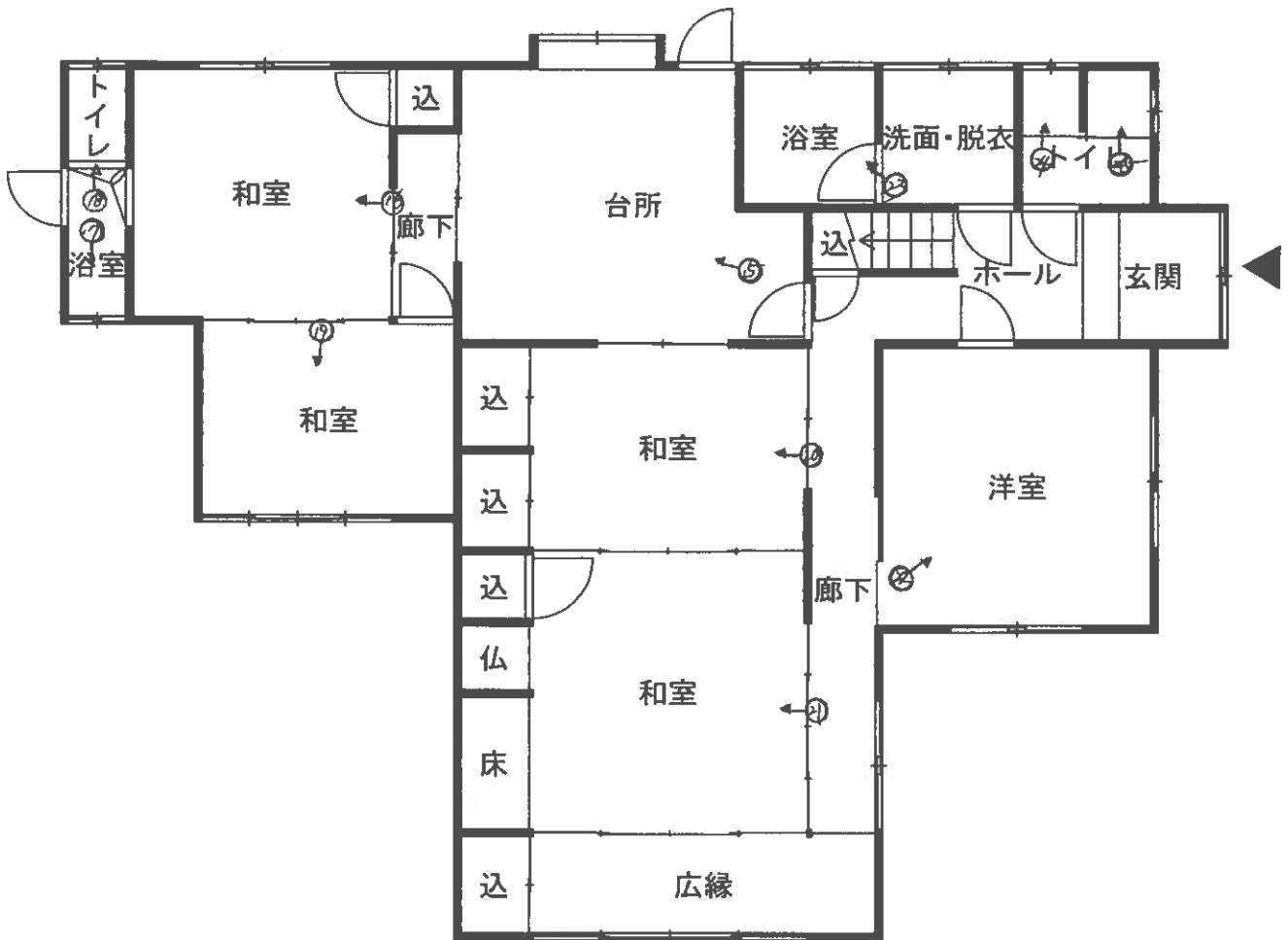
# 土地建物位置関係図



# 建物間取図 (主である建物)



2階



1階

# 建物間取図

(附属建物)



(未登記附属建物)

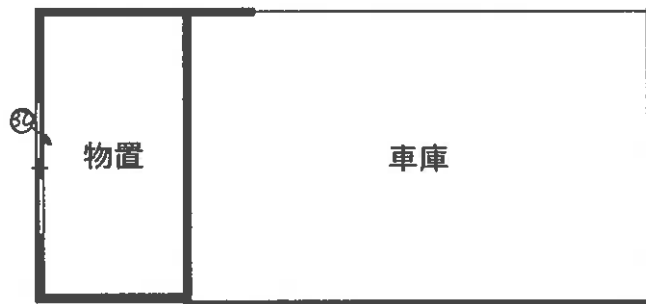


写真 1



写真 2



写真 3

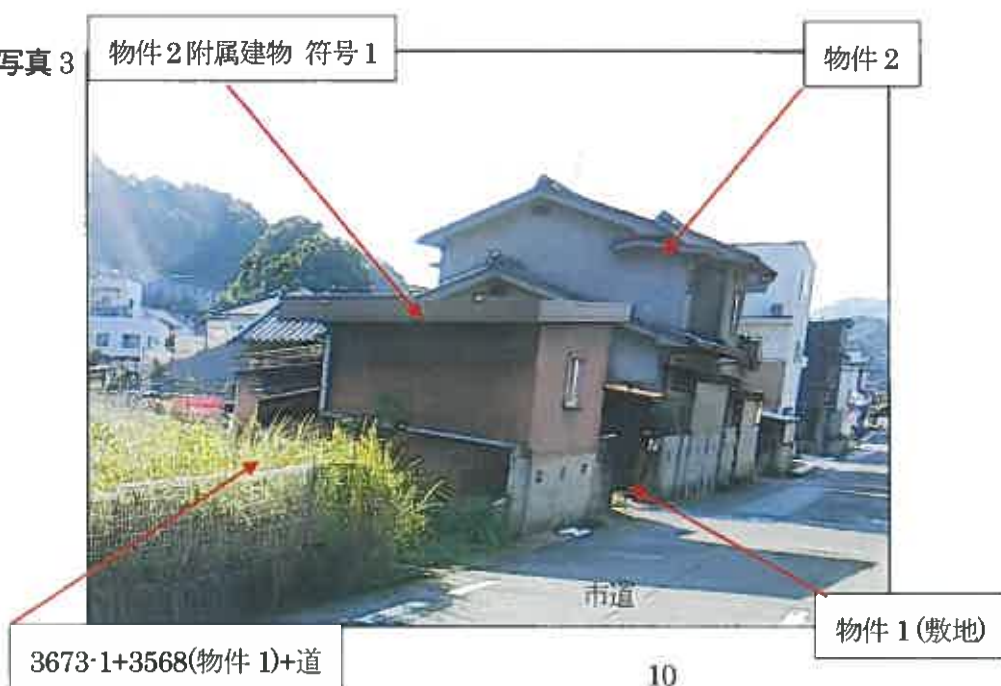


写真 4



写真 5



写真 6



写真 7

3673-1+3568(物件 1)+道

物件 2



物件 1 (敷地)

写真 8

3673-1+3568(物件 1)+道

物件 2



物件 1 (敷地)

写真 9

物件 2



3673-1+3568(物件 1)+道

写真 10



物件 2



物件 2

写真 11



物件 2 未登記附属建物

3673-1+3568(物件 1)+道

物件 2

写真 12



3673-1+3568(物件 1)+道

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





令和7年(ケ)第48号  
令和7年12月1日現地調査  
令和7年12月15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 4,874,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,321,000円
物件2 (建物)	金 2,553,000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 地番 地目 地積	福山市千田町大字千田字浜り田 3568番 宅地 357.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福山市千田町大字千田字浜り田3568番地 3568番 居宅 木造かわらぶき2階建  1階 142.93㎡ 2階 60.80㎡ 延べ 203.73㎡	木造かわらぶき亜鉛メッキ 鋼板葺2階建  1階 約183㎡ 2階 約56.62㎡ 延べ 約239.62㎡
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 13.53㎡	約15㎡
	(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・車庫 木造スレート葺平家建 約33㎡
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	J R 福塩線「横尾」駅の南東方・約1.1km（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	付近は、一般住宅を中心に農地等の散在する地域となっている。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 用途指定無し 70% 200% 無指定 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模 357.00 m <sup>2</sup>	間口 約 40 m 奥行 約 16.5 m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	北側 約 4.6 m 舗装 南西側 約 3 m 舗装	市道 道路	高低差 ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号道路 高低差 ほぼ等高 建築基準法外道路
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、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
	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
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側隣地(3673-1+3568+道)との境界は未確定。</li> <li>・福山市下水道課にて、市街化調整区域に所在するため、自己負担であれば下水道引込の可能性は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。</li> <li>・福山市建築指導課にて、建物の建替えに当たっては都市計画法第43条の申請が必要であり、前提として、事前協議が必要との説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> </ul>		

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)： 昭和50年6月30日 新築 経 過 年 数： 約 50 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年 増築年月日(登記記載)： 平成2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： クロス、ジュラク、合板等 天 井： クロス、シキメ、竿縁、ボード等 床： フローリング、畳等 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： 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	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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物 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)：平成1年月日不詳新築 経過年数：約37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：鋼板等 内壁：あらわし等 天井：鋼板、あらわし等 床：モルタル等 設備：電気等 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：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	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。

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(登記記載)： 不詳 経過年数： 不詳 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： 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： 電気等 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： 物置・車庫  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	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)

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=カ
物件1のうち物件2の主である建物に属する部分	39,700	0.52	282.74	0.90	1	5,253,000
物件1のうち物件2の附属建物に属する部分	39,700	0.52	23.21	0.90	1	431,000
物件1のうち物件2の未登記附属建物に属する部分	39,700	0.52	51.05	0.90	1	948,000
物件1合計						6,632,000

#### 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4.6m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-55)

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
53,800	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{137}$	39,700

◇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：

角地	1.01
規模過大	0.90
不整形	0.80
建物再建築の困難性	0.90
筆界未定地	0.80
相乗積	0.52

ウ 地 積： 物件1のうち各建物に属する範囲を建築面積割合により次の通り按分した。

物件1のうち物件2の主である建物に属する部分： 282.74㎡

物件1のうち物件2の附属建物に属する部分： 23.21㎡

物件1のうち物件2の未登記附属建物に属する部分： 51.05㎡

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 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)	130,000	239.62	0.01	1	312,000
2 (附属建物)	50,000	15.00	0.01	1	8,000
2 (未登記附属建物)	30,000	33.00	0.01	1	10,000
物件 2 合計					330,000

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
50 年	0 年	50 年	5 %	80 %

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

物件 2 (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
37 年	0 年	37 年	5 %	80 %

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

物件 2 (未登記附属建物)

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を 1 % と査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
物件1のうち物件2の主である建物に属する部分	5,253,000	0.50	法定地上権	2,627,000
物件1のうち物件2の附属建物に属する部分	431,000	0.50	法定地上権	216,000
物件1のうち物件2の未登記附属建物に属する部分	948,000	0.50	法定地上権	474,000
物件1合計				3,317,000

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)	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	6,632,000	- 3,317,000	/	1.00	0.70	2,321,000
2	330,000	+ 3,317,000	1.00	1.00	0.70	2,553,000
一括価格(合計)						4,874,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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-55)

所 在 : 福山市千田町2丁目4023番14 「千田町2-11-2」  
価 格 : 53,800円/㎡  
位 置 : JR福塩線「横尾」 駅 南東方 道路距離 約900mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 193㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側 4.4m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建つ区画整然とした住宅地域。

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	8,017,863 円	(1㎡当たり	22,459 円)	、	課税地積	357.00 ㎡
物件2	2,099,803 円	(1㎡当たり	14,626 円)	、	課税床面積	143.57 ㎡
物件2	626,907 円	(1㎡当たり	13,652 円)	、	課税床面積	45.92 ㎡
物件2 (附属建物)	82,737 円	(1㎡当たり	6,115 円)	、	課税床面積	13.53 ㎡

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。

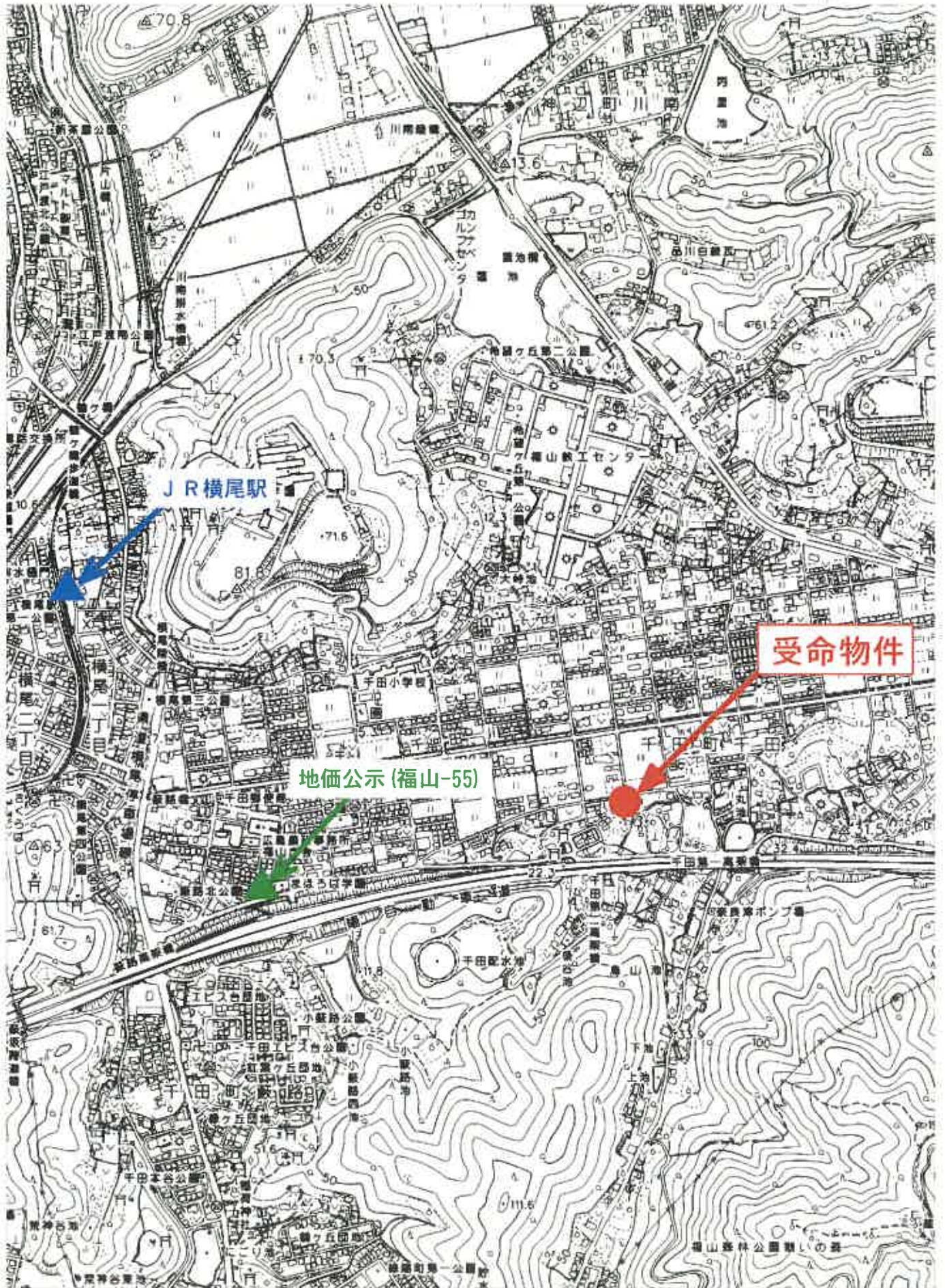
## 第7 附属資料

- 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)

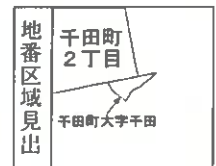
以 上

# 附属資料

# 受命物件の位置図



# 公 図 写



請求部分	所在	福山市千田町大字千田字浜り田			地番	3568番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年11月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

(縮小A3→A4)

# 公 図 写

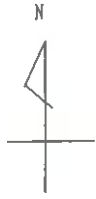
7031-2  
水

3620-4

(座標値種別：図上測定)

+111017.625

-163663.686



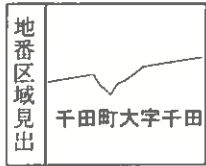
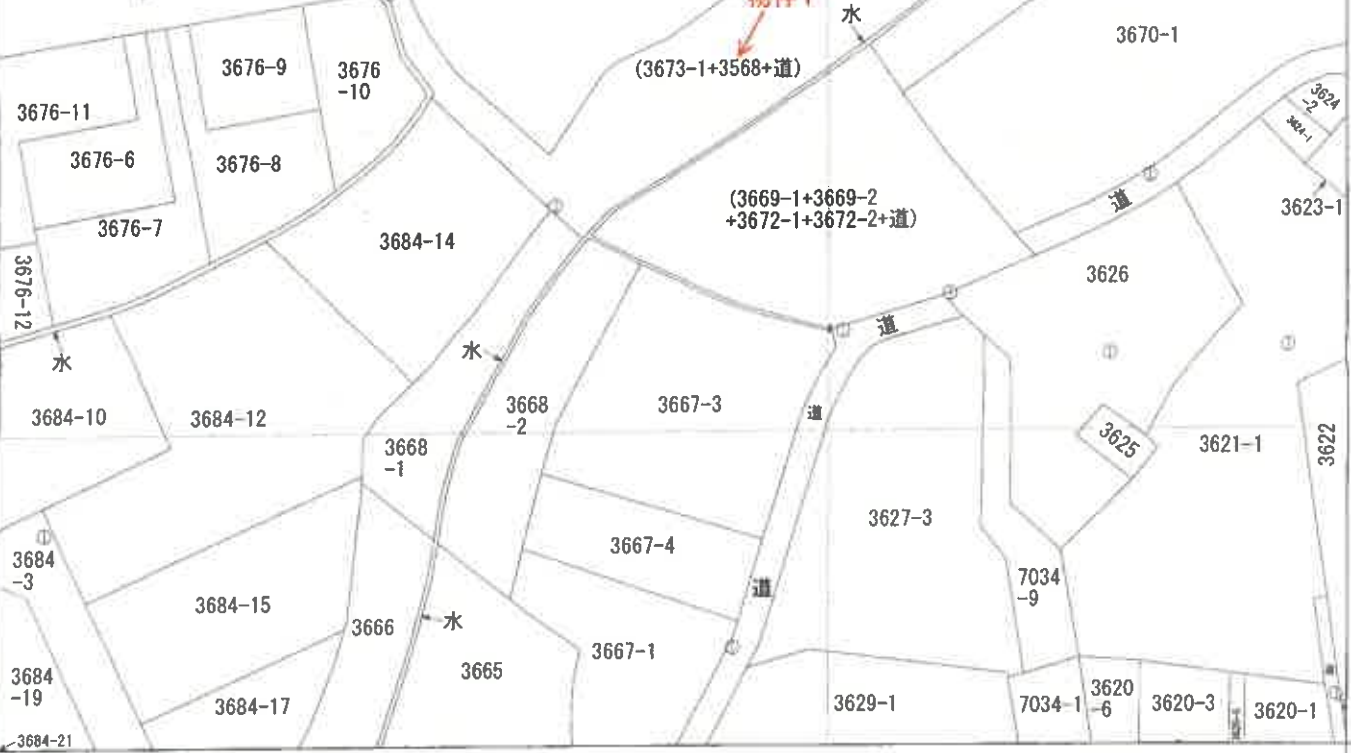
地区外

地区外

物件1

(3673-1+3568+道)

(3669-1+3669-2  
+3672-1+3672-2+道)

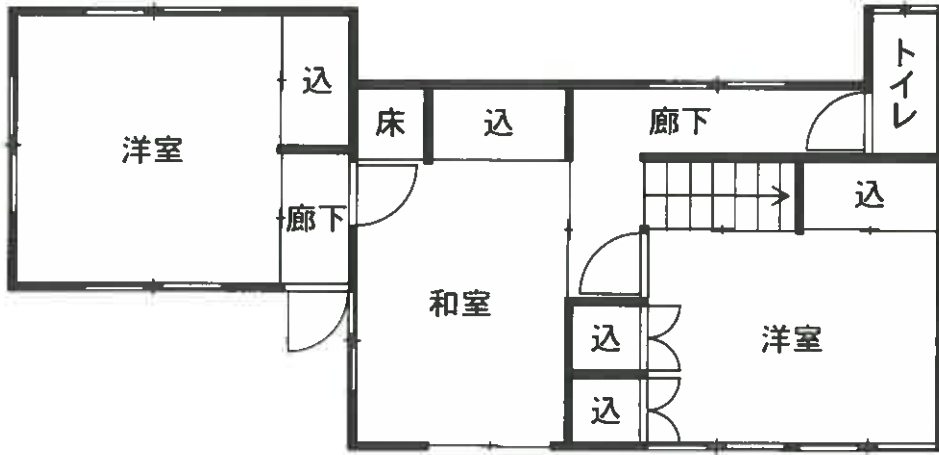
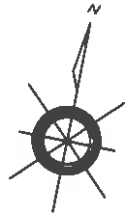


請求部	所在	福山市千田町大字千田字浜り田				地番	3568番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成16年7月21日		補記事項			

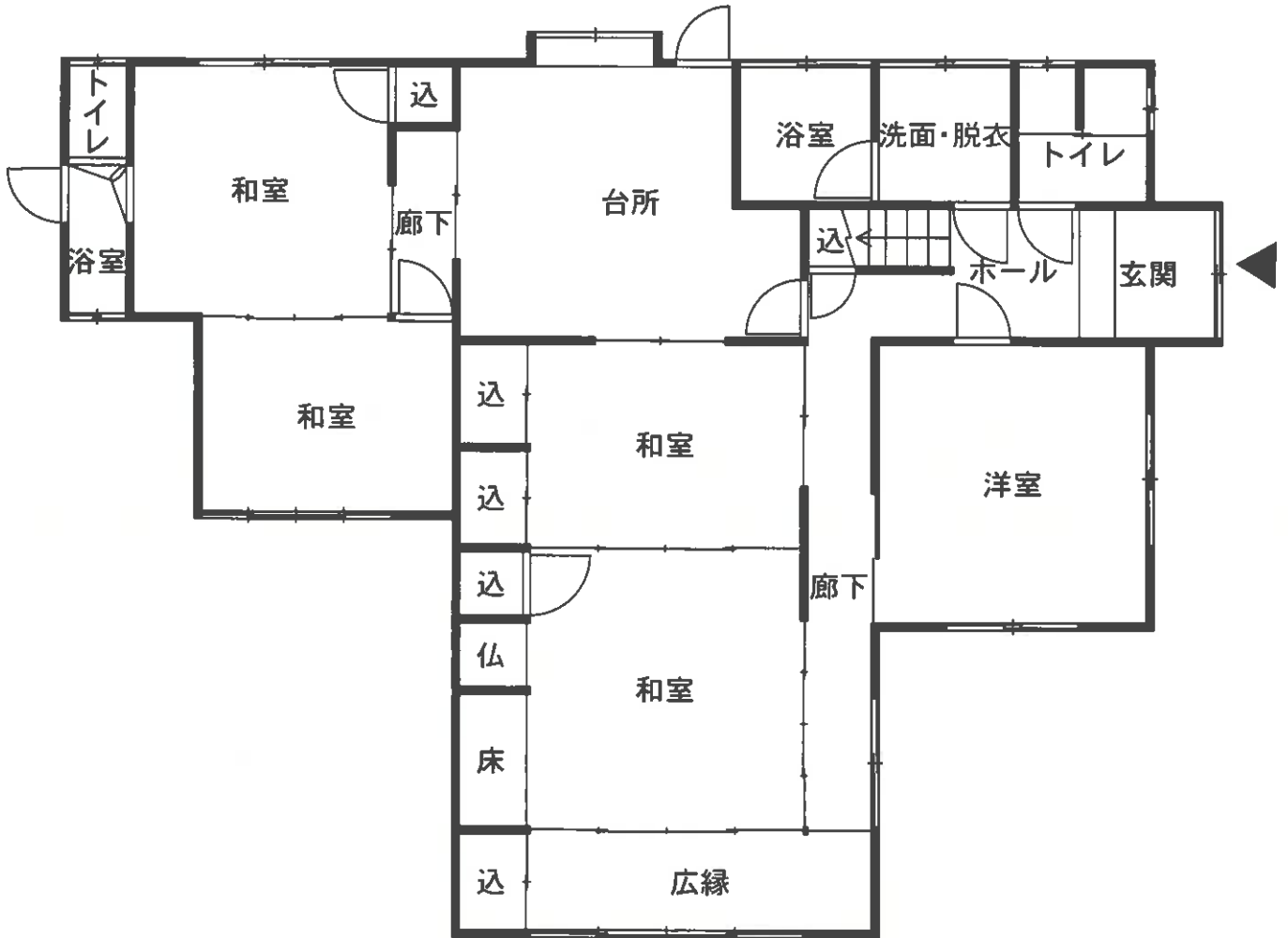
(縮小A3→A4)



# 建物間取図 (主である建物)



2階



1階

# 建物間取図

(附属建物)



(未登記附属建物)

