

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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から<br>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<br>場 所 広島地方裁判所福山支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 6月11日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所福山支部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 5月27日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月27日 午後 4時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。 |  |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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  | 1,670,000<br>1,336,000   | 一括       | 340,000     | 65,821    | 0         |
| 1    | 140,000                  |          |             |           |           |
| 2    | 530,000                  |          |             |           |           |
| 3    | 1,000,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   | (民事執行規則30条の3に基づく減価)      |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 福山市芦田町大字上有地  |
|   | 地 番   | 2509番2   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 162.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 福山市芦田町大字上有地  |
|   | 地 番   | 2531番1   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 609.62平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 福山市芦田町大字上有地2531番地1、2509番地2                           |
|   | 家屋 番号 | 2531番1   |
|   | 種 類   | 居宅・倉庫  |
|   | 構 造   | 木・鉄骨造瓦葺2階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 250.16平方メートル<br>2階 117.11平方メートル                   |
|   | (現況)  |  |
|   | 構 造   | 木・鉄骨造瓦葺地下1階付き2階建                                     |
|   | 床 面 積 | 地下1階 約26平方メートル<br>1階 265.96平方メートル<br>2階 117.11平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月19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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号2531番1の2）のために法定地上権が成立する。

---

### 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 福山市芦田町大字上有地  
地 番 2509番2  
地 目 宅地  
地 積 162.00平方メートル
- 2 所 在 福山市芦田町大字上有地  
地 番 2531番1  
地 目 宅地  
地 積 609.62平方メートル
- 3 所 在 福山市芦田町大字上有地2531番地1、2509番地2  
家屋 番号 2531番1  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 250.16平方メートル  
2階 117.11平方メートル  
(現況)  
構 造 木・鉄骨造瓦葺地下1階付き2階建  
床 面 積 地下1階 約26平方メートル  
1階 265.96平方メートル  
2階 117.11平方メートル



令和 7年（又）第 17号

令和 7年11月 19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   | 福山市芦田町大字上有地                        |
|   | 地 番   | 2509番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 162.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 福山市芦田町大字上有地                        |
|   | 地 番   | 2531番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 609.62平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 福山市芦田町大字上有地2531番地1、2509番地2         |
|   | 家屋 番号 | 2531番1                             |
|   | 種 類   | 居宅・倉庫                              |
|   | 構 造   | 木・鉄骨造瓦葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 250.16平方メートル<br>2階 117.11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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者<br>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<br><input type="checkbox"/> その他の者<br><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 type="checkbox"/> ない<br><input checked="" 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 3  |
| 種類・構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木・鉄骨造瓦葺地下1階付き2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 地下1階 約 26㎡(増築), 1階 265.96㎡(増築 約 15.8㎡)<br>2階 117.11㎡ |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者<br>上記の者が本建物を住居として使用している。<br><input type="checkbox"/> その他の者<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br>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(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  |

(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1,2の土地(本件土地)は,物件3の建物及び目的外建物の敷地として利用されている。物件3の建物の1階北側部分が増築されており,その一部(北側)が本件所有者所有の2508-2の土地に存在している可能性がある。

本件土地は,その西側及び南側を市道(公図上は地番の記載のない狭長地)に接面している。本件建物の北側2階部分には,猫の糞が散乱していた。

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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
|-------------------|--|
| ■所有者              | <p>本件建物は私が住居として利用しています。</p> <p>本件土地建物には,何人との間にも貸借関係はありません。</p> <p>目的外建物(2531-1-2)も本件土地の北側隣地(2508-2)も,本件土地建物とともに私が相続したものです。</p> <p>本件建物から目的外建物には,直接入ることはできません。</p> <p>本件建物の南側にあるタンクは山水を利用していた際に使っていたもので,その下には貯水槽があります。現在は山水を利用していません。</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,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 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)<br>8:50 - 9:10  | 物件所在地     | 物件確認, 占有調査, 写真撮影             |
| 7年 9月 12日  | 広島法務局福山支局 | 発令外建物の登記の有無調査                |
| 7年 9月 24日  |           | 期日通知書兼賃貸借等照会書送付              |
| 7年 10月 8日<br>9:30 - 11:00  | 物件所在地     | 物件確認, 立入調査, 写真撮影             |
|  |           |                              |
|  |           |                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 10月 8日<br/>目的物件は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ところ所有者が現れた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

法14条1項地図

(座標値種)

水



2512-1

(2513-1 + 2510-3)

2510-2

2503-1

道

2504-2

2511

2510-1

2504-1

水

水

水

(2504-1+2505-1+)

道水

水

2523

2507-1

2509-2  
物件(1)

2508-2

2508-1

道

2524

地区外

2531-1  
物件(2)

2525-1

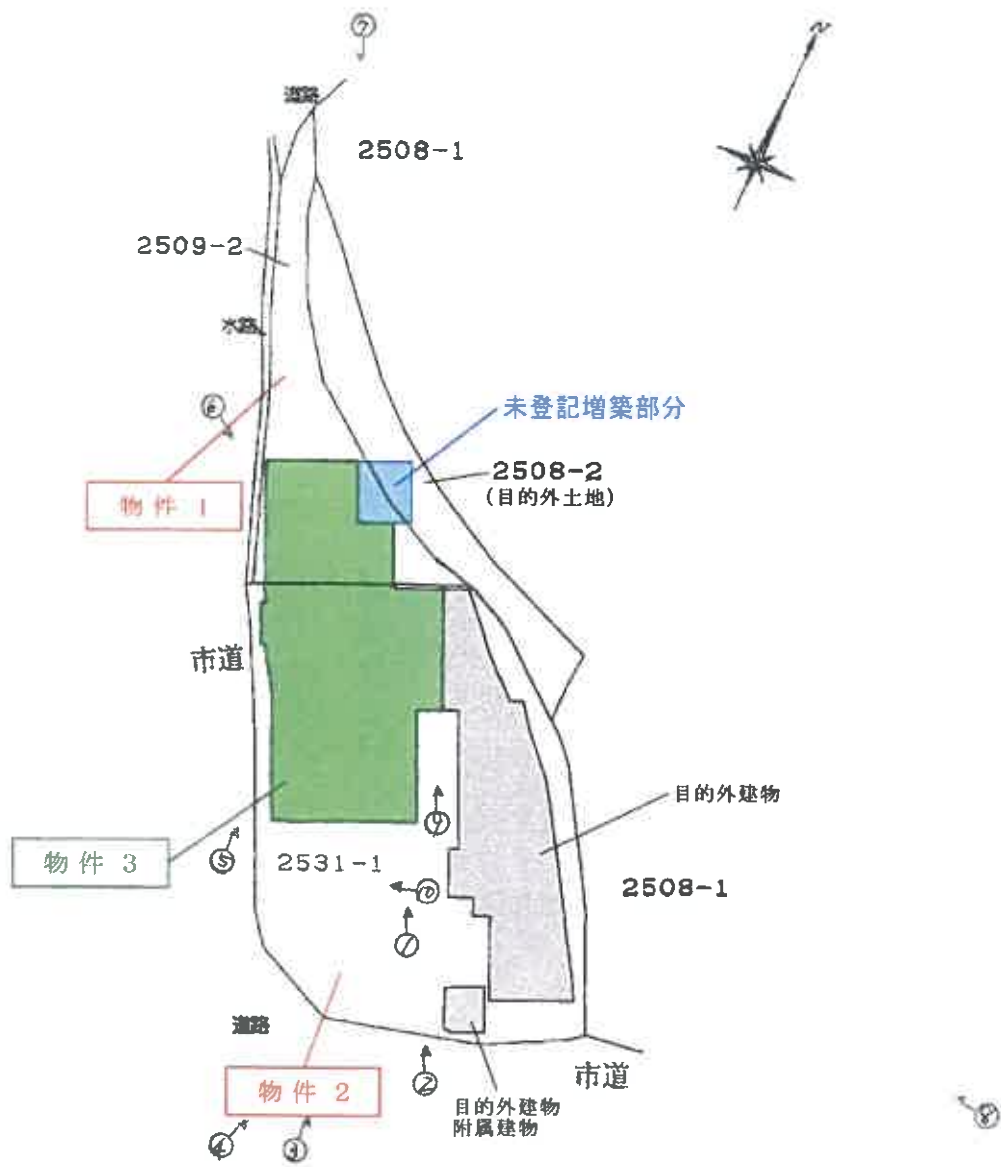
2528-3

2530

2532

2528-1

(2528-2 + 乙2528-1)



土地建物位置關係圖

S=1/free



写真1



物件3

目的外建物(主)

写真2



目的外建物(主)

物件3

写真3



物件3

目的外建物(主)

写真4

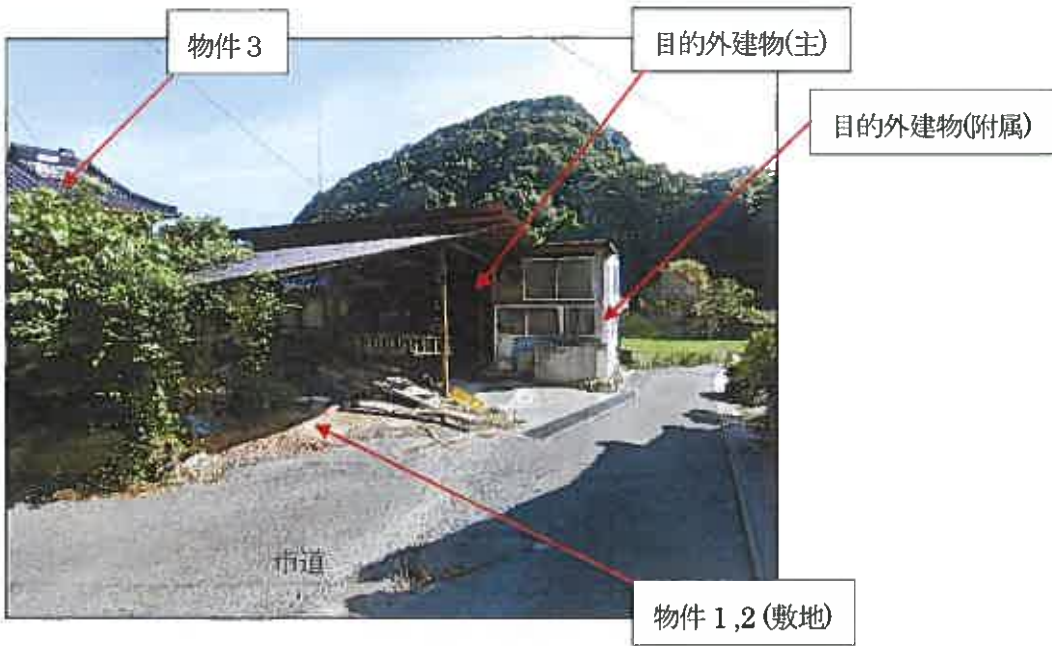


写真5



写真6

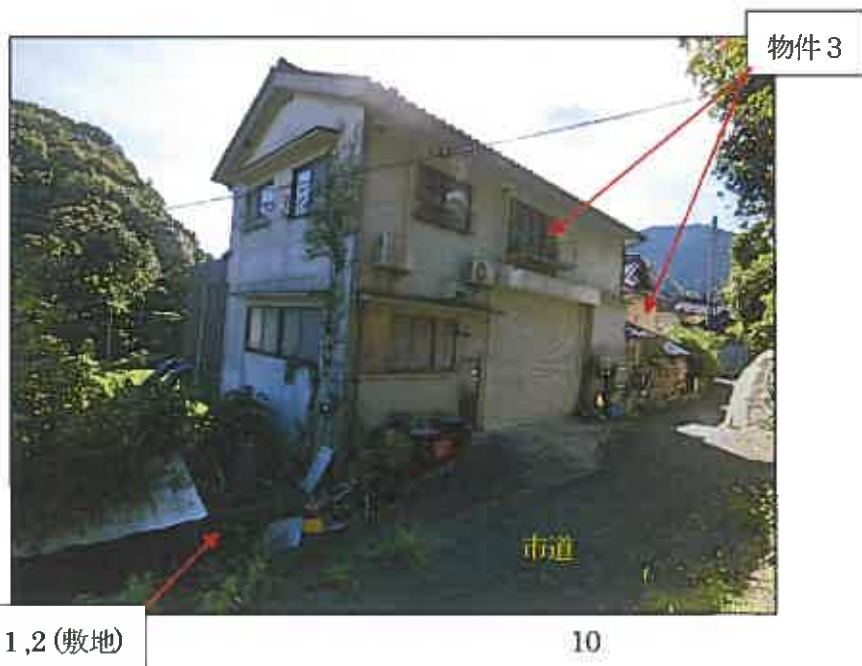


写真7



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



令和 7 年 (又) 第 17 号  
令和 7 年 10 月 8 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 11 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

古井正則 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,786,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 236,000 円   |
| 物件 2 (土地)     | 金 889,000 円   |
| 物件 3 (建物)     | 金 1,661,000 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及び2の内訳価格は物件3及び目的外建物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<br>地 番<br>地 目<br>地 積  | 福山市芦田町大字上有地<br>2509番2<br>宅 地<br>162.00 m <sup>2</sup>   | 特記事項記載<br>のとおり |
| 2    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積  | 福山市芦田町大字上有地<br>2531番1<br>宅 地<br>609.62 m <sup>2</sup>   | 特記事項記載<br>のとおり |
| 3    | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積  | 福山市芦田町大字上有地<br>2531番地1、2509番地2<br>2531番1<br>居宅・倉庫<br>木・鉄骨造瓦葺2階建<br>1階 250.16 m <sup>2</sup><br>2階 117.11 m <sup>2</sup><br><hr/> 延べ 367.27 m <sup>2</sup> | 特記事項記載<br>のとおり |
| 番号   | 特 記 事 項   |   |                |
| 1, 2 | <p>以下の目的外建物が存する。</p> <p>所 在：福山市芦田町大字上有地 2531番地1<br/>家屋番号：2531番1の2<br/>種 類：居宅・倉庫<br/>構 造：木・軽量鉄骨造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br/>床面積： 1階 160.91 m<sup>2</sup><br/>2階 121.22 m<sup>2</sup><br/><hr/>延べ 282.13 m<sup>2</sup></p> <p>〈 附属建物 〉<br/>符 号： 1<br/>種 類：物 置<br/>構 造：軽量鉄骨造スレート葺平家建<br/>床面積：9.22 m<sup>2</sup></p> |   |                |
| 3    | <p>公簿上の記載と以下の点が異なる。</p> <p>構 造：木・鉄骨造瓦葺地下1階付2階建<br/>床面積： 1階 約 265.96 m<sup>2</sup> (増築約 15.8 m<sup>2</sup>)<br/>2階 117.11 m<sup>2</sup><br/>地下1階 約 26.00 m<sup>2</sup> (増築)<br/><hr/>延べ 約 409.07 m<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 及び 2 一体)

|   |  |   |
|---|--|---|
| 位置・交通                                   | J R福塩線「上戸手」駅 の南西方・直線距離 約 4.7 km<br>(別添「位置図」参照)   |   |
| 付近の状況                                   | 大谷池北側背後の谷あいには戸建住宅等が散在する地域  |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化調整区域<br>—<br>70 %<br>200 %<br>—<br>宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画区域内、土砂災害警戒区域 |
| 画地条件                                    | 規模 771.62 m <sup>2</sup>   | 間口 約 36.4 m<br>奥行 約 21.7 m<br>形状 不整形<br>接面状況 三方路<br>その他 —             |
| 接面道路の状況                                 | 西側 約 2.3 m 程度 舗装市道 画地が 約 0~0.5 m 程度低い<br>南側 約 3.3 m 程度 舗装市道 画地が 約 0~0.5 m 程度高い<br>北西側 約 1.6 m 程度 舗装市道 画地が 約 0~0.5 m 程度低い<br>※ 福山市建築指導課にて、西側及び南側道路については共に建築基準法上の道路に該当(同法第42条第2項)し、北西側道路については同法上の道路に該当しない旨の説明を受けた。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 及び 目的外建物 が存する。<br>隣地は、戸建住宅 等。<br>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<br>本物件内への引込 あり<br>※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<br>本物件内への引込 なし<br>※ここでの「都市ガス」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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<br>本物件内への引込 なし<br>※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                                    | ・北西側接面道路については実質的に無効用であるものと判断される。   |   |

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<br>及び 経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和 32 年 12 月 30 日 新築<br>経 過 年 数 : 約 68 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 2 年  |
| 仕 様                      | 構 造 : 第 3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根 : 第 3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁 : モルタル、漆喰等<br>内 壁 : センイ壁、クロス貼、合板貼、モルタル等<br>天 井 : 踏み天井、目透し天井、クロス貼、石膏ボード等<br>床 : 畳、フローリング、モルタル等<br>設 備 : 電気、給排水、浄化槽等<br>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 : 居宅・倉庫<br>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                  | やや劣る (『現況調査報告書』参照)   |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書記載のとおり。   |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【 建築確認台帳 】</li> <li>建築確認 : 昭和57年3月25日、第 報89 号</li> <li>検査済証 : 交付の記録なし</li> <li>建築場所 : 芦田町大字上有地 2531</li> <li>用 途 : 住宅 工事種別 : 増 築</li> <li>構 造 : 木造1階建</li> <li>敷地面積 : 609.62 m<sup>2</sup> 延床面積 : 88.71 m<sup>2</sup></li> <li>建築確認 : 平成9年5月19日、第 H09認建福山000359 号</li> <li>検査済証 : 交付の記録なし</li> <li>建築場所 : 福山市芦田町大字上有地 2531-1、2509-2</li> <li>用 途 : 住宅、農業用倉庫 工事種別 : 増 築</li> <li>構 造 : 木造一部鉄骨造 2階建</li> <li>敷地面積 : 747.90 m<sup>2</sup> 延床面積 : 162.27 m<sup>2</sup></li> <li>・ 建物北東側一部が隣地 (同所2508-2) に越境している可能性があるが、詳細については確定不能である。</li> </ul> |

## 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及び2 一体）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

| 番号              | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持 分<br>オ | 建付地価格等(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------|----------------------|----------------|----------------|-----------|----------|------------------------|
| 1               | 7,600                | 0.87           | 162.00         | 0.90      | 1        | 964,000                |
| 2               | 7,600                | 0.87           | 609.62         | 0.90      | 1        | 3,628,000              |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） |                      |                |                |           |          | 4,592,000              |

#### 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、西側で幅員約2.3m程度の舗装市道に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（福 山 - 7 1）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b          | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円)<br>a×b×c×d |
|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 17,600              | $\frac{98.4}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{228}$ | 7,600              |

◇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：

[ 物件1 及び 2 一体 ]

|       |      |
|-------|------|
| 三方路   | 1.02 |
| 形 状   | 0.85 |
|       |      |
|       |      |
| 相 乗 積 | 0.87 |

※ セットバック 並びに  
土砂災害警戒区域等については地域要因として考慮。

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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|---------|---------------------|
| 3  | 240,000                           | 約 409.07                         | 0.02     | 1       | 1,964,000           |

ウ 現価率：

〈 物件3 〉

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|--------------------|---------------------|-----|------|
| 68 年      | 2 年                | 70 年                | 0 % | 45 % |

$$\text{現価率} = [ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) ] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.02$$

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        | 964,000   | 1.00   | 0.50     | 法定地上権 | 482,000     |
| 2        | 3,628,000 | 0.52   | 0.50     | 法定地上権 | 943,000     |
| 目的外建物    |           | 0.48   | 0.50     | 法定地上権 | 871,000     |
| 一括価格(合計) |           |        |          |       | 2,296,000   |

#### イ 土地利用割合

: 物件2 上には 物件3 及び 目的外建物 が存することから、各々の建物に係る敷地利用割合を、その建物面積比により以下の通り按分した。

|     | 建物    | 建築面積                    | 構成比  |
|-----|-------|-------------------------|------|
| 物件1 | 物件3   | 約 80.53 m <sup>2</sup>  |      |
| 物件2 | 物件3   | 約 185.43 m <sup>2</sup> | 0.52 |
|     | 目的外建物 | 170.13 m <sup>2</sup>   | 0.48 |
| 合計  |       | 約 355.56 m <sup>2</sup> | 1.00 |

#### ウ 土地利用権等割合:

物件1: 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。

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        | 964,000    | - 482,000          |        | 0.70  | 0.70   | 236,000     |
| 2        | 3,628,000  | - 1,814,000        |        | 0.70  | 0.70   | 889,000     |
| 3        | 1,964,000  | + 1,425,000        | 1.00   | 0.70  | 0.70   | 1,661,000   |
| 一括価格(合計) |            |                    |        |       |        | 2,786,000   |

- ウ 占有減価修正 : 必要なし。
- エ 市場性修正 : 土地に目的外建物が存すること等による市場性の減退等につき考慮した。
- 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 71）

所 在 : 福山市芦田町大字福田739番3  
価 格 : 17,600 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR福塩線「戸手」駅 南西方 道路距離 約 2.5 km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 390 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西 側 4.5 m 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）

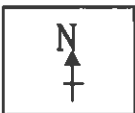
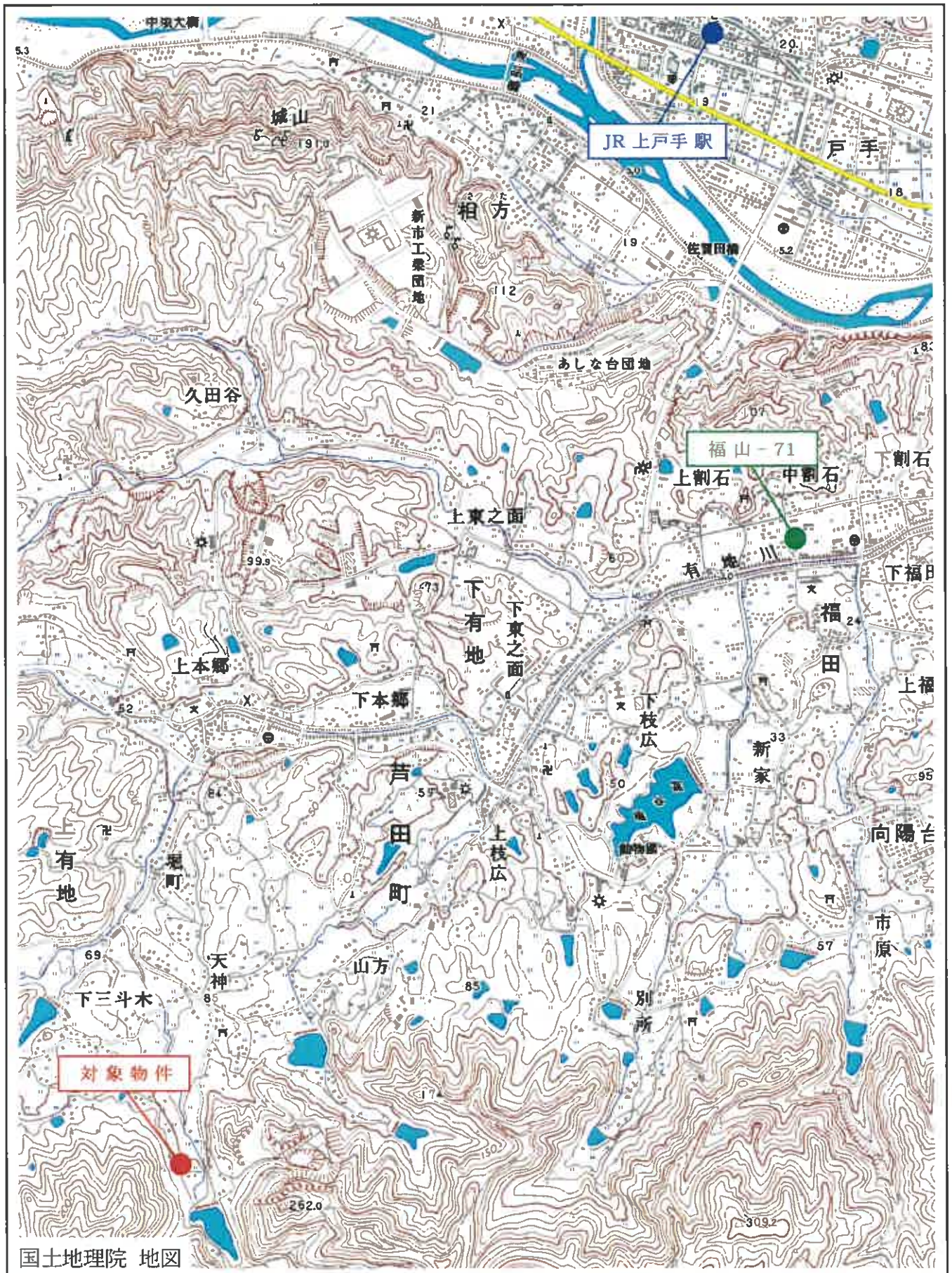
|     |             |                                 |       |                       |
|-----|-------------|---------------------------------|-------|-----------------------|
| 物件1 | 753,204 円   | (1 m <sup>2</sup> 当たり 4,649 円)  | 課税地積  | 162.00 m <sup>2</sup> |
| 物件2 | 2,834,374 円 | (1 m <sup>2</sup> 当たり 4,649 円)  | 課税地積  | 609.62 m <sup>2</sup> |
| 物件3 | 4,588 円     | (1 m <sup>2</sup> 当たり 378 円)    | 課税床面積 | 12.15 m <sup>2</sup>  |
|     | 664,355 円   | (1 m <sup>2</sup> 当たり 12,918 円) | 課税床面積 | 51.43 m <sup>2</sup>  |
|     | 139,183 円   | (1 m <sup>2</sup> 当たり 1,137 円)  | 課税床面積 | 122.37 m <sup>2</sup> |
|     | 1,740,585 円 | (1 m <sup>2</sup> 当たり 20,132 円) | 課税床面積 | 86.46 m <sup>2</sup>  |
|     | 1,112,145 円 | (1 m <sup>2</sup> 当たり 13,461 円) | 課税床面積 | 82.62 m <sup>2</sup>  |

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

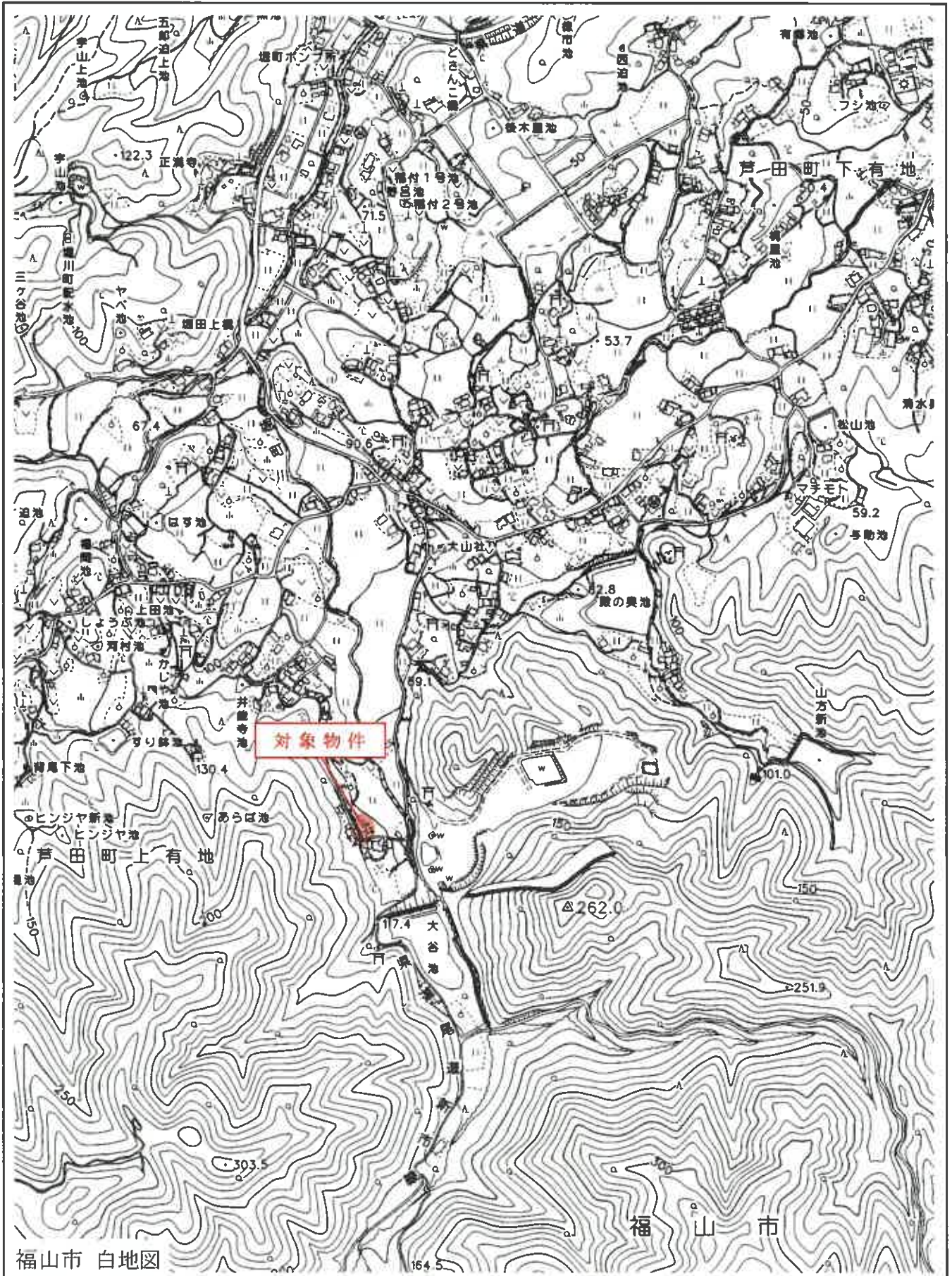
- 1 受命物件の位置図  
( 国土地理院 縮尺1/free、福山市「白図」縮尺 1/10,000 )
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し (法務局備付) ※ A3→A4 へ縮小
- 4 概略建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

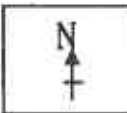


位置図

S=1/free

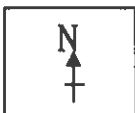
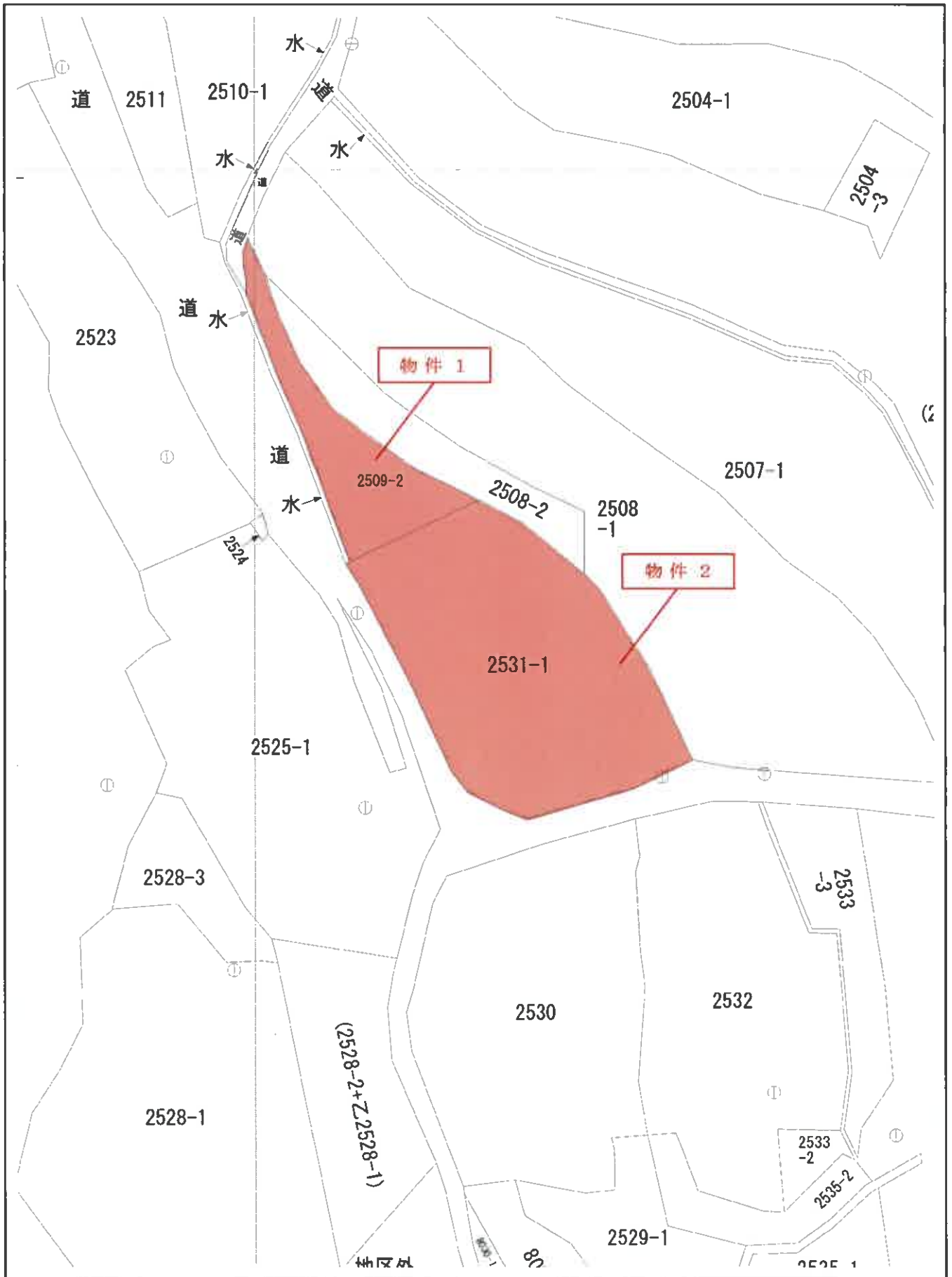


福山市 白地図



位置図

S=1/10,000



公 図 写

S=1/500



H10.7.21  
2531-1 ㊦(2/2)

0347052

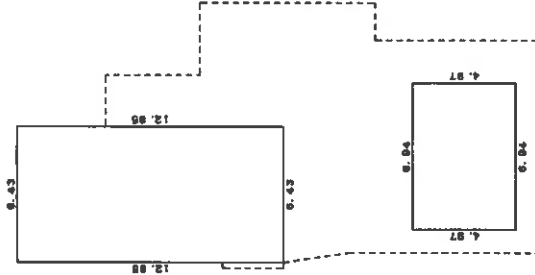
各階平面図

家屋番号 2531番1

建築物の所在 福山市芦田町大字上有地2531番地1、2509番地2

建築物各階平面図

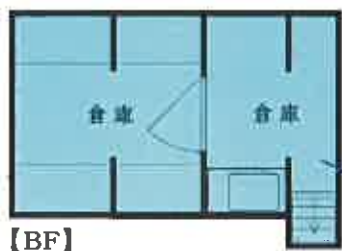
2階



求積表

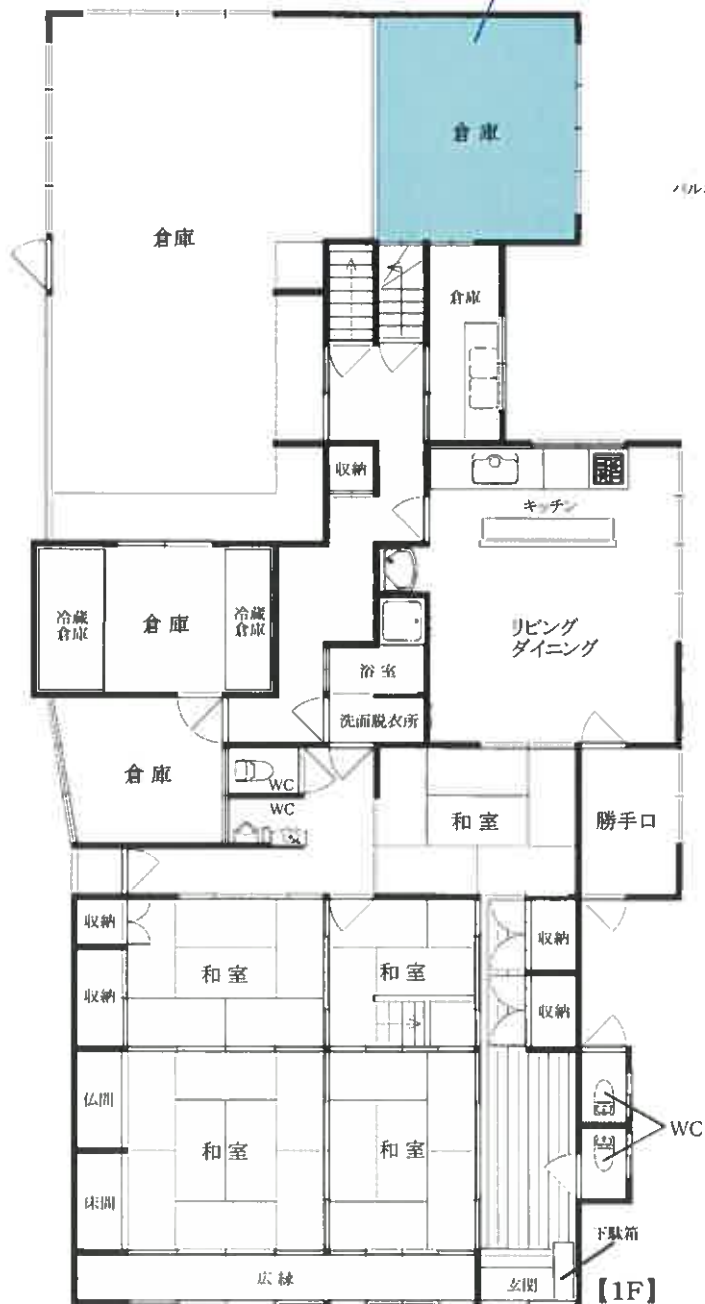
|                |          |
|----------------|----------|
| 6.43 X 12.85 = | 82.6255  |
| 6.94 X 4.97 =  | 34.4918  |
| 合計             | 117.1173 |
| 取積             | 117.117  |

|                              |          |                   |              |
|------------------------------|----------|-------------------|--------------|
| 製作者<br>土地家屋調査士<br>[Redacted] | 縮尺<br>1/ | 申請人<br>[Redacted] | 縮尺<br>1/ 250 |
| (平成) 年 月 日作成                 |          |                   |              |



【BF】

未登記増築部分



【1F】



【2F】



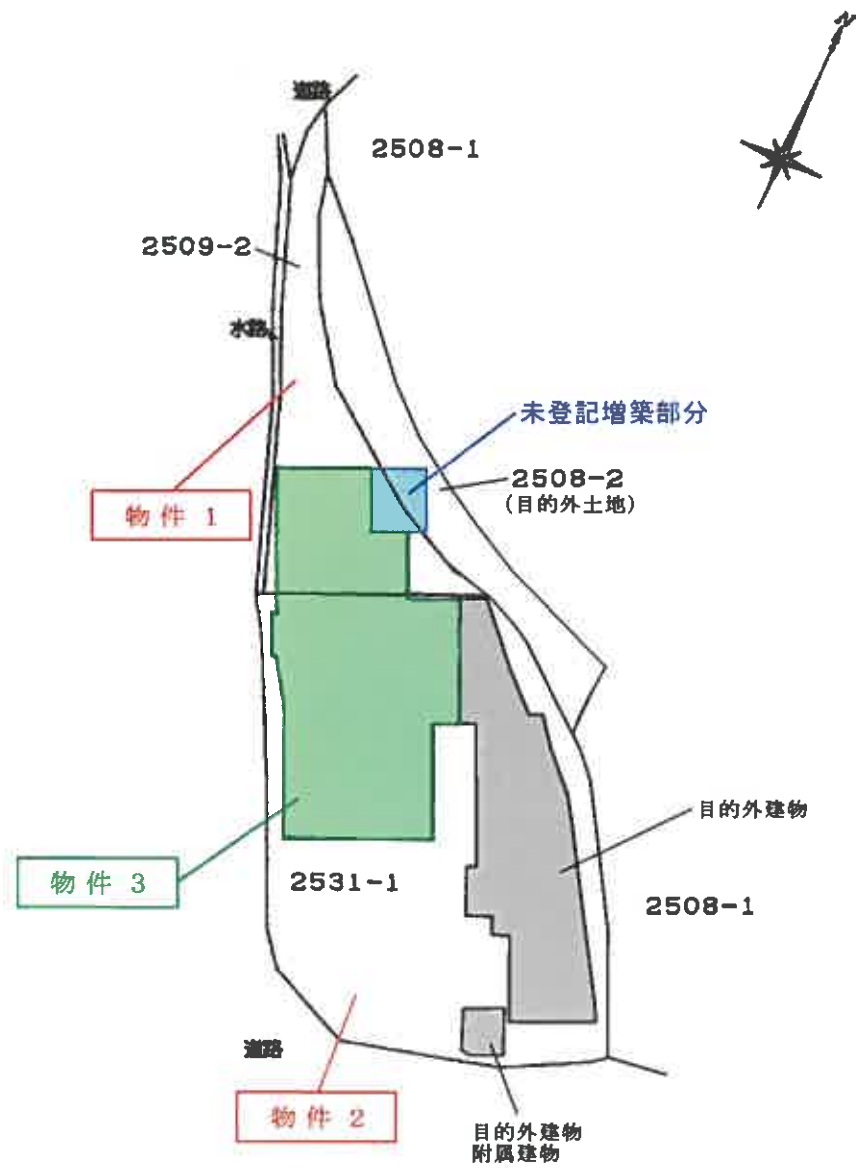
【2F】

《 物件 3 》

※ 間取図の一部につき、必ずしも正確でない可能性がある。

概略建物間取図

S=1/free



土地建物位置関係図

S=1/free