

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<sup>※1</sup>

が入札書ごとに必要になります。<sup>※2、※3</sup>

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□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 6月22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 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月22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)
1,2	1,440,000 1,152,000	一括	290,000	126,841	27,180
1	590,000				
2	850,000				
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 福山市新市町大字下安井  
地 番 2 1 5 5 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 3 9 1 . 0 7 平方メートル
- 2 所 在 福山市新市町大字下安井 2 1 5 5 番地 1 2、2 1 5 5 番地 1 2 地先  
家屋 番号 2 1 5 5 番 1 2  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建  
床 面 積 1 階 1 9 0 . 7 5 平方メートル  
2 階 1 6 1 . 3 0 平方メートル  
(現況)  
種 類 作業所・事務所・倉庫・寄宿舍  
床 面 積 1 階 約 2 2 3 . 3 5 平方メートル  
2 階 1 6 1 . 3 0 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 約 8 . 2 平方メートル

## 物件明細書

令和 7年 7月11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, 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 福山市新市町大字下安井  
地 番 2 1 5 5 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 3 9 1 . 0 7 平方メートル
- 2 所 在 福山市新市町大字下安井 2 1 5 5 番地 1 2、2 1 5 5 番地 1 2 地先  
家屋 番号 2 1 5 5 番 1 2  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建  
床 面 積 1 階 1 9 0 . 7 5 平方メートル  
2 階 1 6 1 . 3 0 平方メートル  
(現況)  
種 類 作業所・事務所・倉庫・寄宿舍  
床 面 積 1 階 約 2 2 3 . 3 5 平方メートル  
2 階 1 6 1 . 3 0 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 約 8 . 2 平方メートル



令和 7年 (又) 第 1号

(物件1, 2)

令和 7年 4月21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   | 福山市新市町大字下安井                                    |
|   | 地 番   | 2 1 5 5 番 1 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 9 1 . 0 7 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 福山市新市町大字下安井2 1 5 5 番地1 2、2 1 5 5 番地1 2地先       |
|   | 家屋 番号 | 2 1 5 5 番 1 2                                  |
|   | 種 類   | 事務所・倉庫   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1階 1 9 0 . 7 5 平方メートル<br>2階 1 6 1 . 3 0 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 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 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							
建物	物件 2						
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 作業所, 事務所, 倉庫, 寄宿舍 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1 階 約 223.35 m <sup>2</sup> (増築 約 32.6 m <sup>2</sup> ), 2 階 161.30 m <sup>2</sup>						
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類: 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約 8.2 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	{	種類: 物置		構造: 木造スレート葺平家建		床面積: 約 8.2 m <sup>2</sup>
{	種類: 物置						
	構造: 木造スレート葺平家建						
	床面積: 約 8.2 m <sup>2</sup>						
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本件建物を 若干の動産を残置した状態で空家 として占有している。 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり						
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(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。

物件1の土地の北東側部分に未登記附属建物（物置）が存在する。

物件2の主建物は、その南東側に増築、増設された建物、庇、外階段が無番地の堤に越境している可能性が高い。

また、物件2の主建物の南側アスファルト敷部分も、その東側隣地（堤）を取り込む形で利用されている。

物件2の主建物2階南東側居室部分に雨漏り跡が観られた。

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
	なし

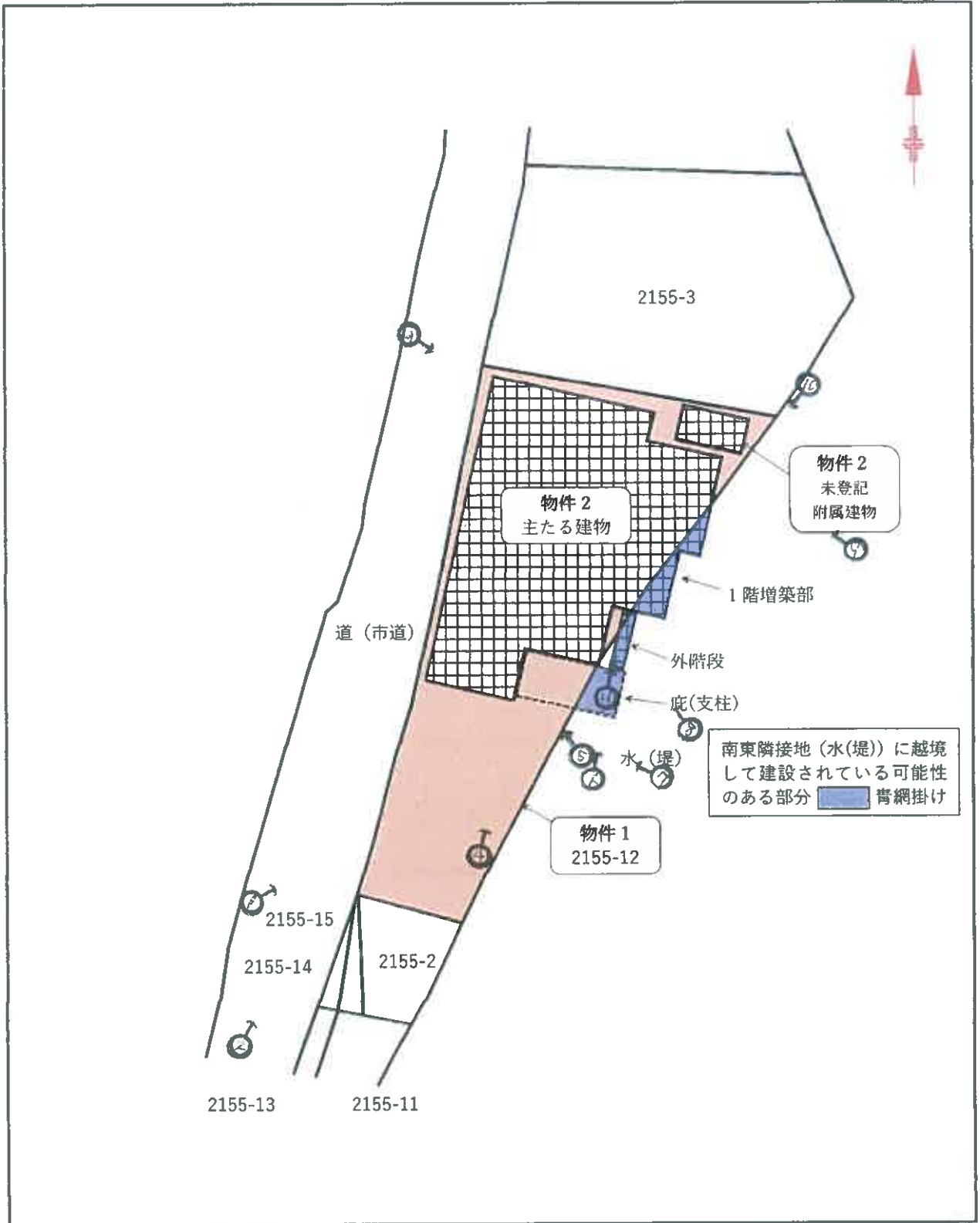
### 執行官の意見

本件建物内は、作業所、寮等として利用されていた様子が窺われたが、利用者がいる様子がないなど、第三者の占有の表徴は観られなかった。

物件1の土地の北東側部分に存在する物置は登記がされておらず、課税上の補足もされていない。物置内には第三者の占有の表徴は観られず、物件2の主建物と近接して同一土地に存在している等の状況から、同物置は物件2の建物の附属建物と推認した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月 8日 (土) 10:50 - 11:05	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 3月18日 10:15 - 10:30	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 4月 1日 10:00 - 10:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 4月14日 14:50 - 15:00	広島法務局福山支局	発令外建物の登記状況調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月 1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>		

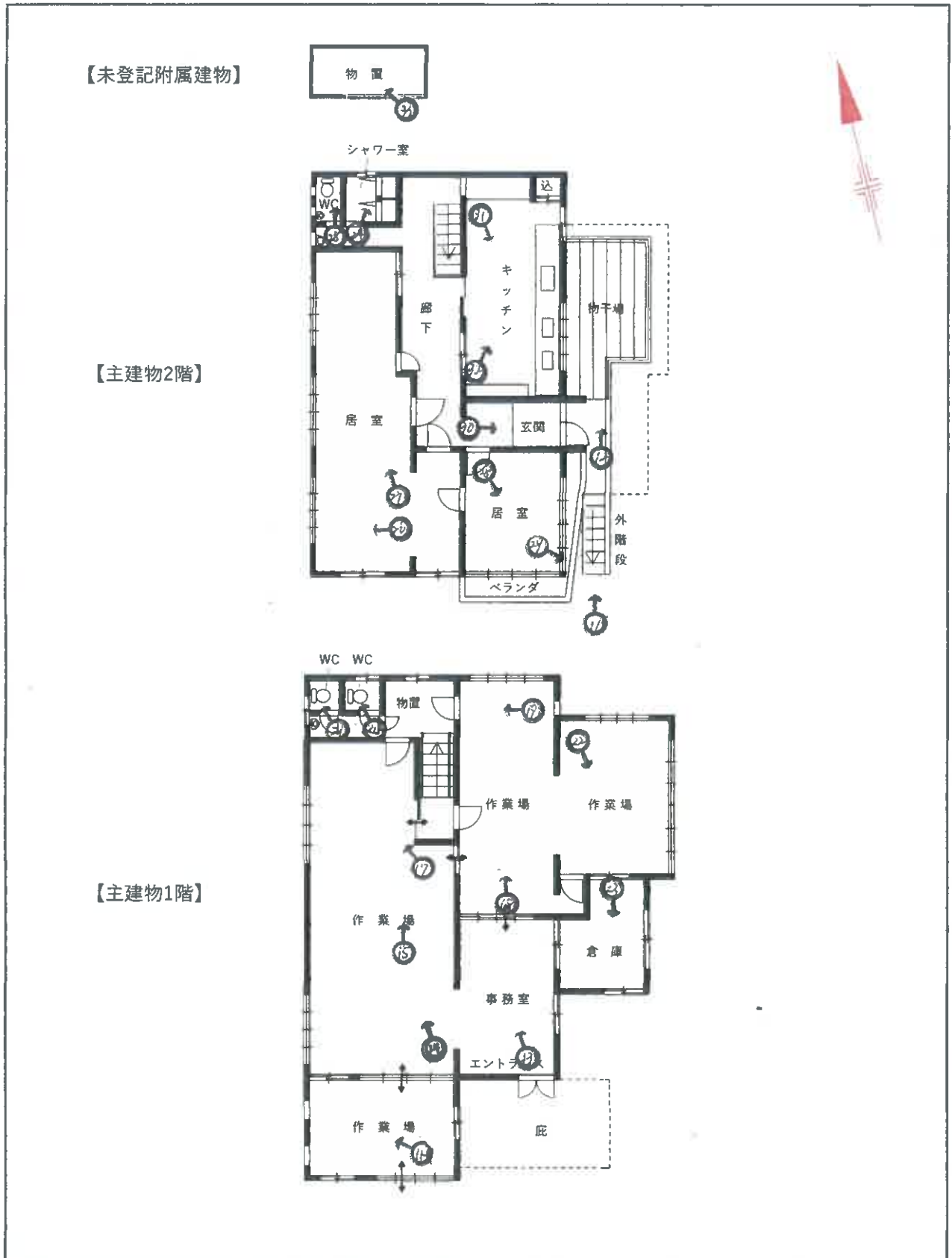
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



## 土地建物位置関係図

1/free

本図面は法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を基におおよその位置関係を記載したものである。



# 概略建物間取図

物件 2  
S=1/free

写真1



写真2



写真3



写真4



境界はイメージである

写真5



写真6



写真7



物件2主

物件2主

写真8



物件2主

写真9



物件2附属(未登記)

写真 10



物件2主

物件2附属(未登記)

境界はイメージである

写真 11



物件2主

物件1(敷地)

境界はイメージである

写真 12



物件2主

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



令和 7 年 (又) 第 1 号  
令和 7 年 4 月 1 日現地調査  
令和 7 年 4 月 21 日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

# 評 価 書

(物件 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,405,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 982,000円
物件2(建物)	金 1,423,000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の内訳価格は物件1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 地目 地積	福山市新市町大字下安井 2155番12 宅地 391.07㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福山市新市町大字下安井2155番地 12、2155番地12地先 2155番12 事務所・倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 190.75㎡ 2階 161.30㎡ 延べ 352.05㎡	作業所・事務所・ 倉庫・寄宿舍 1階 約 223.35㎡ 2階 161.30㎡ 延べ 約 384.65㎡
番号	特記事項		
2	物件1土地上に物件2の未登記附属建物（下記）が存在する。 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約8.2㎡		

#### 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「新市」駅の北東方・直線距離約 1.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	
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 第1種住居地域 ( 60% ・ 200% ) なし 新市町特別工業地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 : 391.07 m <sup>2</sup> 間口 : 約 35 m 奥行 : 約 6.5~18 m その他 : ー	形状 : 台形 接面状況 : 中間画地
接面道路の状況	西側 約 7.5 m 舗装 市道 高低差 等高 建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。隣地は空地、公共施設（ポンプ場）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 あり 本物件内への引込 なし ※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 川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 あり 本物件内への引込 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川専川下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	土地南側で駐車場等として利用されている部分のアスファルト舗装 が、東側隣接地の一部を取り込む形となっている可能性がある。	

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) : 昭和48年1月18日 新築 平成1年月日不詳 増築 経過年数 : 約 52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 : タイル吹き, リシン吹付, トタン板等 内 壁 : 化粧合板, クロス, プラスター, あらわし等 天 井 : 化粧合板, 石膏ボード等 床 : ビニールシート, コンクリート打付等 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 : 作業所・事務所・倉庫・寄宿舍 間取り : 添付の附属資料「概略建物間取図」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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認（増築）：証福土建第1228号（昭和51年12月10日）</li> <li>・ 上記の確認申請のあった増築とは別に、1階部分が複数回にわたり増築されたとみられるものの、それらに係る確認申請等の記録は認められなかった。登記事項証明書による増築時期は平成1年月日不詳とされている。</li> <li>・ 建物の一部が東側隣接地に越境して建築されている可能性がある（位置関係について『現況調査報告書』参照）。なお、隣接地の管理者である広島県東部建設事務所において、越境部分に係る占用許可の記録は認められなかった。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建物内部が事務所・倉庫のほか作業所・寄宿舍として改造されているが施工の質は相応に低く、管理状態が劣り雨漏り跡等がみられるなど各部の劣化が認められた。</li><li>・ 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。</li><li>・ 現地調査において太陽光発電設備を確認したが、評価の対象外とする。</li></ul>
---------	---

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 1年 (主たる建物に従属)
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: スレート 内壁: スレートあらわし 天井: スレートあらわし 床: 土間 設備: - 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: 物置 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
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
1	30,900	0.86	391.07	0.30	1	3,118,000

#### 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7.5m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-7)

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
30,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	30,900

- 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：

形状	0.95
規模	0.90
相乗積	0.86

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/㎡) 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	384.65	0.01	1	692,000
附属建物	100,000	8.20	0.01	1	8,000
一括価格 (合計)					700,000

ウ 現価率：

(主である建物)

番号	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
主建物	52年	1年	53年	0%	50%

現価率 = [残価率 + (1 - 残価率) × (経済的残存耐用年数 ÷ 経済的全耐用年数)] × (100% - 観察減価)

主建物 : 0.01

(附属建物)

経年による劣化の程度等を勘案して、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	3,118,000	0.50	法定地上権	1,559,000

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	3,118,000	- 1,559,000		0.90	0.70	982,000
2	700,000	+ 1,559,000	1.00	0.90	0.70	1,423,000
一括価格(合計)						2,405,000

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、建物増築の遵法性に係る疑義、越境部分の占有権原が不明であること等により買受人に対しこれらの是正等の措置が求められる可能性があることから、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-7）

所 在 : 福山市新市町大字下安井112番4  
価 格 : 30,600円/㎡  
位 置 : JR福塩線「新市」駅北東方道路距離約2.3kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 125㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 西側6.5m市道  
用途指定等 : 市街化区域第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

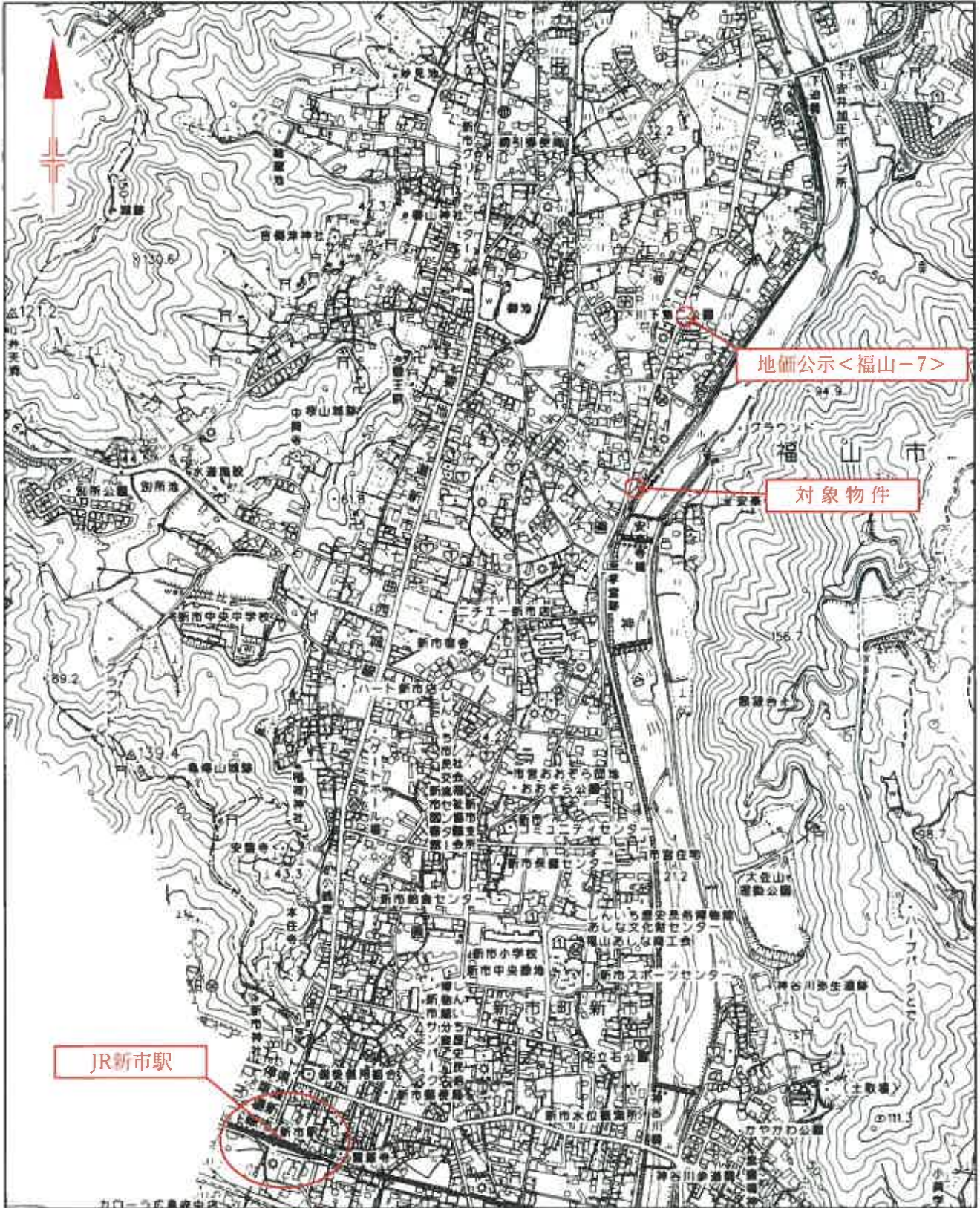
物件1	7,433,458 円	(1㎡当たり	19,008 円)	課税地積	391.07 ㎡
物件2	199,773 円	(1㎡当たり	6,783 円)	課税床面積	29.45 ㎡
物件2	3,657,044 円	(1㎡当たり	11,336 円)	課税床面積	322.60 ㎡

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

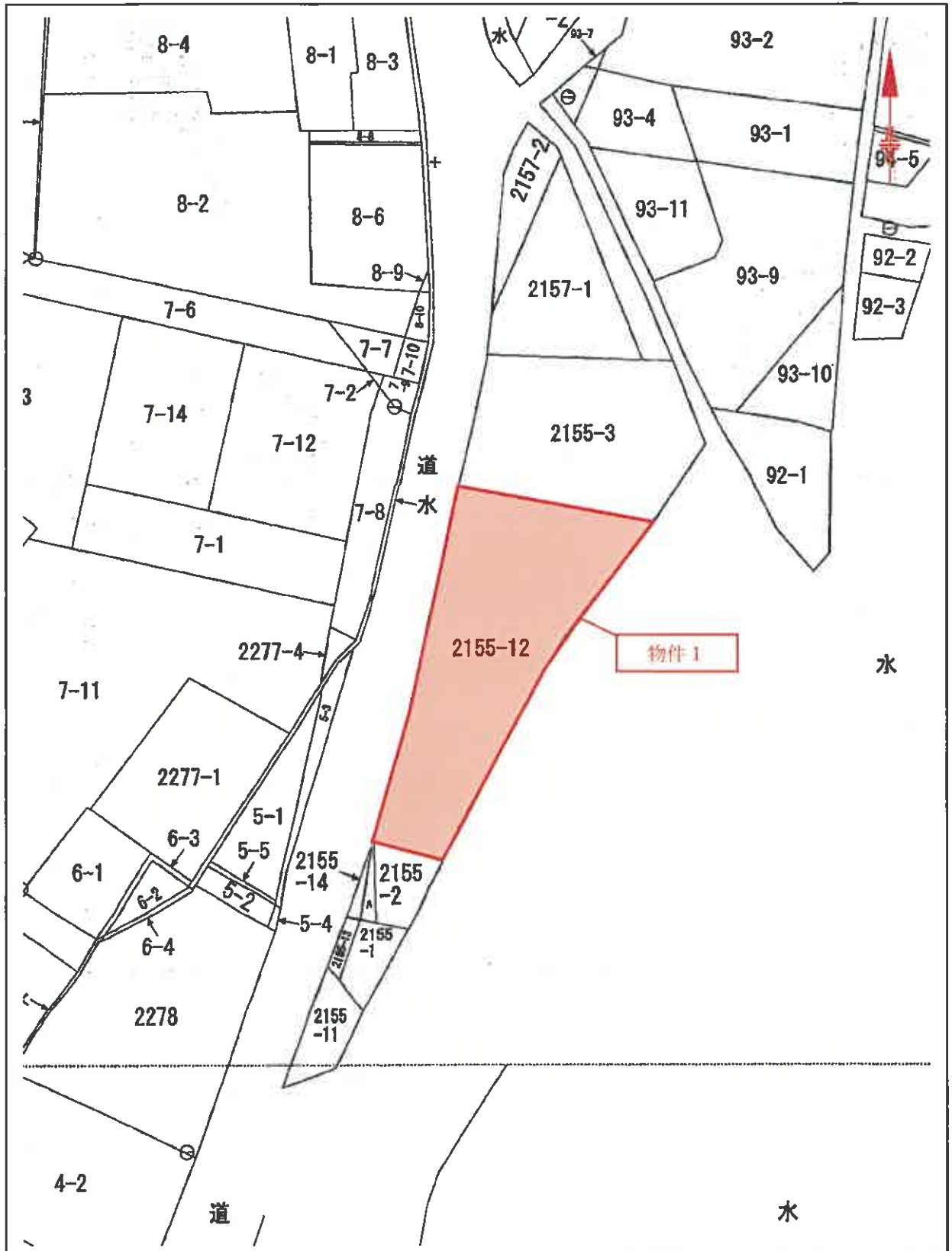
1. 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺1/10,000）
2. 公図写し（法務局備付）
3. 地積測量図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
4. 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
5. 概略建物間取図

以 上



# 位置図

1/10,000  
福山市白図



# 写 図 公

1/500 法第 14 条第 1 項  
福山市新市町大字下安井

登記年月日：昭和48年5月14日

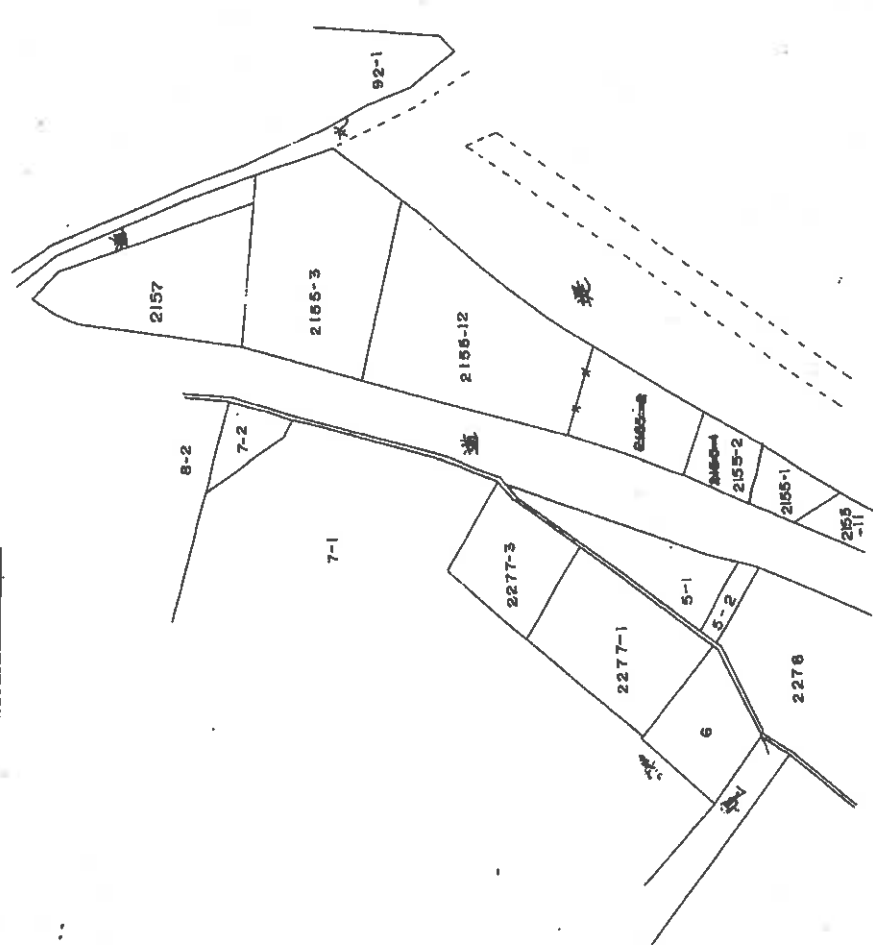
± (1/2)

土地復旧測量図

6038 050

地番	2155-1, 2155-2, 2156-3, 2165-12
土地の所在	新潟県新潟市大崎下町

作成年	月	日	作成者	申請人
昭和48年	5月	14日	[Redacted]	[Redacted]



縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
 (新潟県新潟市大崎下町)  
 令和6年12月13日 山口地方事務所 関野 高

登記年月日：昭和48年5月14日

548. 5. 14

前  
書  
書

2/55-12

(1/2)

6038 049

地番 2/55-12  
土地の所在 山口県新市町大字下野村

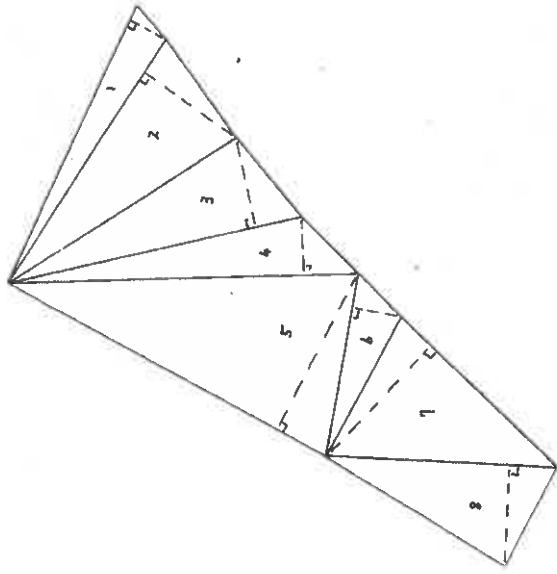
地積測量図  
積地測量図

作製年月日  
昭和48年五月七日

作製者

### 丈量計算表

順	距離	方位	積	五捨
1	11.00	2/33	41.760	
2	12.22	6/28	118.851	
3	18.00	6/42	97.530	
4	21.00	4/48	73.488	
5	22.66	10/28	233.652	
6	11.86	2/36	32.402	
7	12.77	2/00	163.200	
8	23.89	4/26	123.119	
計			723.010	321.070



2/55-12

縮尺 1/300

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  
 (広島法務局岡山支局管轄)  
 令和6年12月13日 山口県方法務局平野支局

登記年月日：平成9年9月5日

6045010

各階平面図 2155-12

H9.9.5 7

建築物各階平面図

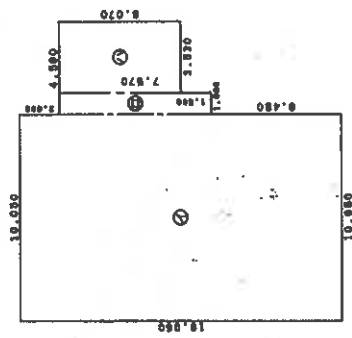
家屋番号 2155-12

建築物の所在 戸倉郡新市町大市高坂2-1-5 番地 / 2 号地

1階

① 10.050 x 18.050 = 181.3025  
 ② 1.060 x 7.570 = 8.0242  
 ③ 3.530 x 6.070 = 21.4271  
 計 190.7538

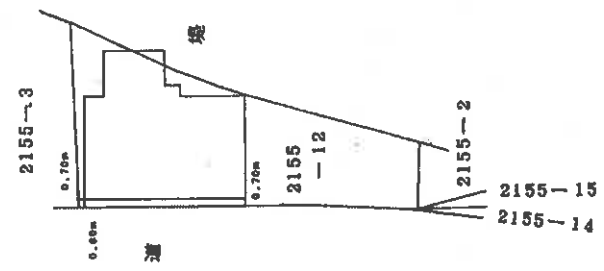
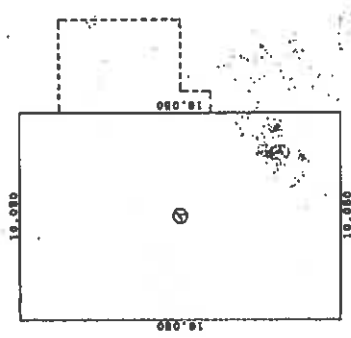
延床積 180.75㎡



2階

④ 10.050 x 18.050 = 181.3025

延床積 181.30㎡

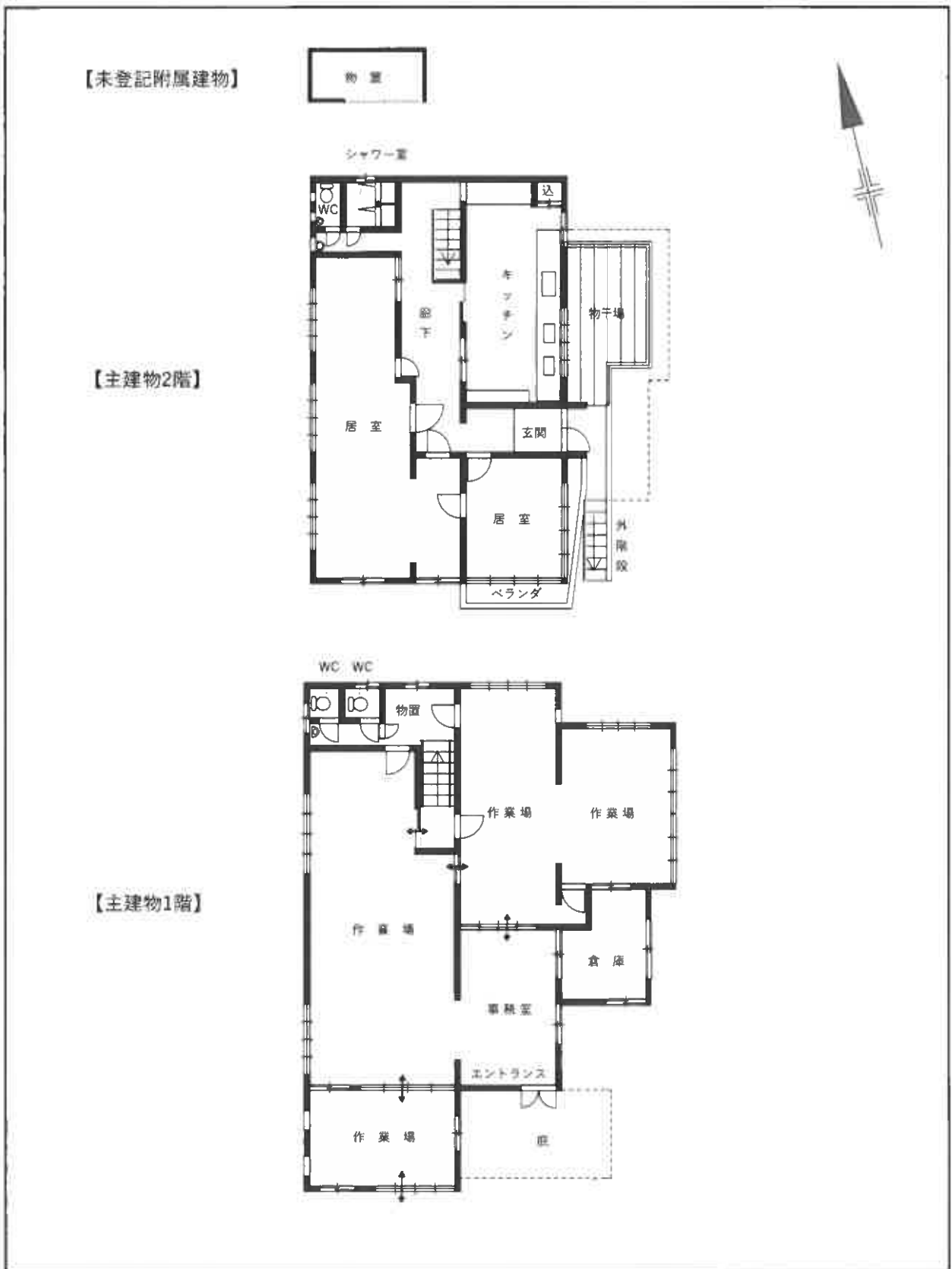


製作者	土崎建設士	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

(戸倉郡新市町大市高坂2-1-5 番地 / 2 号地)

(広島県土地区画整理士会所属)

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。  
 (広島法務局福山支店管轄)  
 令和6年12月13日 山口地方支務局下関支局



# 概略建物間取図

物件 2

S=1/free