

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 6月22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 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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 福山市大門町三丁目 |
| | 地 | 番 | 2430番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 53.98平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福山市大門町三丁目 |
| | 地 | 番 | 2430番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.16平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福山市大門町三丁目 |
| | 地 | 番 | 2430番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.42平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 福山市大門町三丁目 |
| | 地 | 番 | 2431番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 569.25平方メートル |



物 件 目 録

- 7 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番1
地 目 宅地
地 積 508.56平方メートル
- 8 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番3
地 目 宅地
地 積 18.47平方メートル
- 9 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番4
地 目 宅地
地 積 94.54平方メートル
- 10 所 在 福山市大門町三丁目2431番地1
家屋 番号 168番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 95.86平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 29.75平方メートル

11 所 在 福山市大門町三丁目2431番地

家屋 番号 168番の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 122.31平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.75平方メートル

2階 13.22平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 54.87平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.28平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約75.00平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.33平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約18.00平方メートル

所有者 株式会社池田屋

15 所 在 福山市大門町三丁目2433番地1

家屋 番号 2433番1



物 件 目 録

種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 109.08平方メートル
所有者 株式会社池田屋



物件明細書

令和 8年 5月22日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 弓 場 菜 央

1 不動産の表示

【物件番号3～13, 15】

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3～13, 15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 6 (物件番号10の敷地部分)】

本件所有者が占有している。

【物件番号3～5, 6 (物件番号10の敷地を除く部分), 7～9】

株式会社池田屋が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号11～13, 15】。

本件所有者会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2431番1)の登記が存在する。

隣地との境界(地番2432, 2431-2)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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|-------------------------------------------|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福山市大門町三丁目
2430番2
宅地
53.98平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福山市大門町三丁目
2430番3
宅地
6.16平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福山市大門町三丁目
2430番4
宅地
0.42平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福山市大門町三丁目
2431番1
宅地
569.25平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福山市大門町三丁目
2433番1
宅地
508.56平方メートル |



物 件 目 録

- 8 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番3
地 目 宅地
地 積 18.47平方メートル
- 9 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番4
地 目 宅地
地 積 94.54平方メートル
- 10 所 在 福山市大門町三丁目2431番地1
家屋 番号 168番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 95.86平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 29.75平方メートル



物 件 目 録

1 1 所 在 福山市大門町三丁目2431番地

家屋 番号 168番の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 122.31平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.75平方メートル
2階 13.22平方メートル

(現況)

構 造 土蔵造スレート葺2階建

1 2 所 在 福山市大門町三丁目2430番地

家屋 番号 169番

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.58平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

13 所 在 福山市大門町三丁目2431番地

家屋 番号 169番の2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 150.41平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 約73.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗・事務所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 54.87平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 34.28平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約75.00平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 79.33平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約18.00平方メートル

15 所 在 福山市大門町三丁目2433番地1

家屋 番号 2433番1

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 109.08平方メートル



令和 7年 (ケ) 第 34号

(物件3～15)

令和 7年 12月 9 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

3 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2430番2
地 目 宅地
地 積 53.98平方メートル

所有者 A

4 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2430番3
地 目 宅地
地 積 6.16平方メートル

所有者 A

5 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2430番4
地 目 宅地
地 積 0.42平方メートル

所有者 A

6 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2431番1
地 目 宅地
地 積 569.25平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番1
地 目 宅地
地 積 508.56平方メートル

所有者 A

8 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番3
地 目 宅地
地 積 18.47平方メートル

所有者 A

9 所 在 福山市大門町三丁目
地 番 2433番4
地 目 宅地
地 積 94.54平方メートル

所有者 A

10 所 在 福山市大門町三丁目2431番地1
家屋 番号 168番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 95.86平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 29.75平方メートル
所有者 A

11 所 在 福山市大門町三丁目2431番地
家屋 番号 168番の2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 122.31平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.75平方メートル
2階 13.22平方メートル

所有者 株式会社池田屋

12 所 在 福山市大門町三丁目2430番地
家屋 番号 169番
種 類 倉庫



物件目録

構造 木造瓦葺平家建
床面積 49.58平方メートル
所有者 株式会社池田屋

13 所在 福山市大門町三丁目2431番地

家屋番号 169番の2
種類 工場
構造 木造瓦葺平家建
床面積 150.41平方メートル

(附属建物)

符号 1
種類 店舗・事務所
構造 木造瓦葺平家建
床面積 54.87平方メートル

符号 2
種類 工場
構造 木造瓦葺平家建
床面積 34.28平方メートル

符号 3
種類 倉庫
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 79.33平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社池田屋

- 14 所 在 福山市大門町三丁目2431番地1
- 家屋 番号 2431番1
- 種 類 居宅・店舗
- 構 造 木造セメント瓦一部亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 45.12平方メートル
2階 29.32平方メートル

所有者 株式会社池田屋

- 15 所 在 福山市大門町三丁目2433番地1
- 家屋 番号 2433番1
- 種 類 事務所・倉庫
- 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
- 床 面 積 109.08平方メートル

所有者 株式会社池田屋



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県福山市大門町三丁目10番5号
土地	物件 3～9
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 3～9) <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 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 10
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 物件 10 (主) 構造 木造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
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 家財道具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 3~9 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件 10 の建物 (主, 附属) の敷地を除く部分	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (株式会社池田屋) <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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 type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (亡土地所有者 A の妻) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	昭和 37 年 9 月 20 日 (物件 11, 12 所有権取得時)	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	昭和 36 年 12 月 22 日から <input type="checkbox"/> 平成 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	平成 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 , 円 (限り 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	占有者は物件 13 の建物を昭和 37 年 10 月 20 日に, 物件 15 の建物を昭和 45 年 8 月 12 日に新築	
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

本件土地周辺は法 14 条 1 項図面が整備されておらず、地積測量図は物件 4,5,7 の土地のものしか存在せず、建物図面も物件 15 の建物のものしか存在しない。このため、債権者が提出した図面と課税資料及び航空写真並びに物件所在地の状況から土地建物位置関係図を作成し、これを本件土地建物のいちおうの位置及び形状とした。

物件 3～9 の土地は一団の土地(本件土地)であり、物件 10～13, 15 の建物の敷地として利用されている。

物件 13 の附属建物符号 1 及び物件 14 の建物は現存しない。

物件 11 の附属建物内には立ち入れなかった。

本件土地は、その東側を市道(公図上は地番の記載のない狭長地)に接面している。

物件 13 の建物及び本件土地に、工場抵当法上の工場供用物として評価に値する機械器具は存在しない。

物件 10 の主建物の軒と南西側隣家の軒が重なっているが、土地の境界を明確に示すものが観られなかった。

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
<p>■ B (亡所有者の妻兼債務者会社取締役)</p>	<p>物件 10 の建物は所有者と私が住居として利用していましたが、所有者は令和 6 年 10 月に死亡し、私も令和 7 年 4 月に転居しました。</p> <p>物件 11～13, 15 の建物は、建物所有者である債務者会社が醤油等の醸造所、倉庫、事務所として利用していましたが、既に債務者会社の実態はありません。</p> <p>はっきりはしませんが、会社は建物の敷地の地代は支払っていなかったと思います。コロナがはやったころには、すでに地代を払える余裕はなかったと思います。</p> <p>醸造所等の機械器具が数十年前のもので、価値はないと思います。</p> <p>物件 10 の主建物の軒と南西側隣家の軒が重なっていますが、隣家の軒が本件土地に出ているという認識です。</p> <p>本件土地建物については、所有者以外の者の利用者はいません。</p>

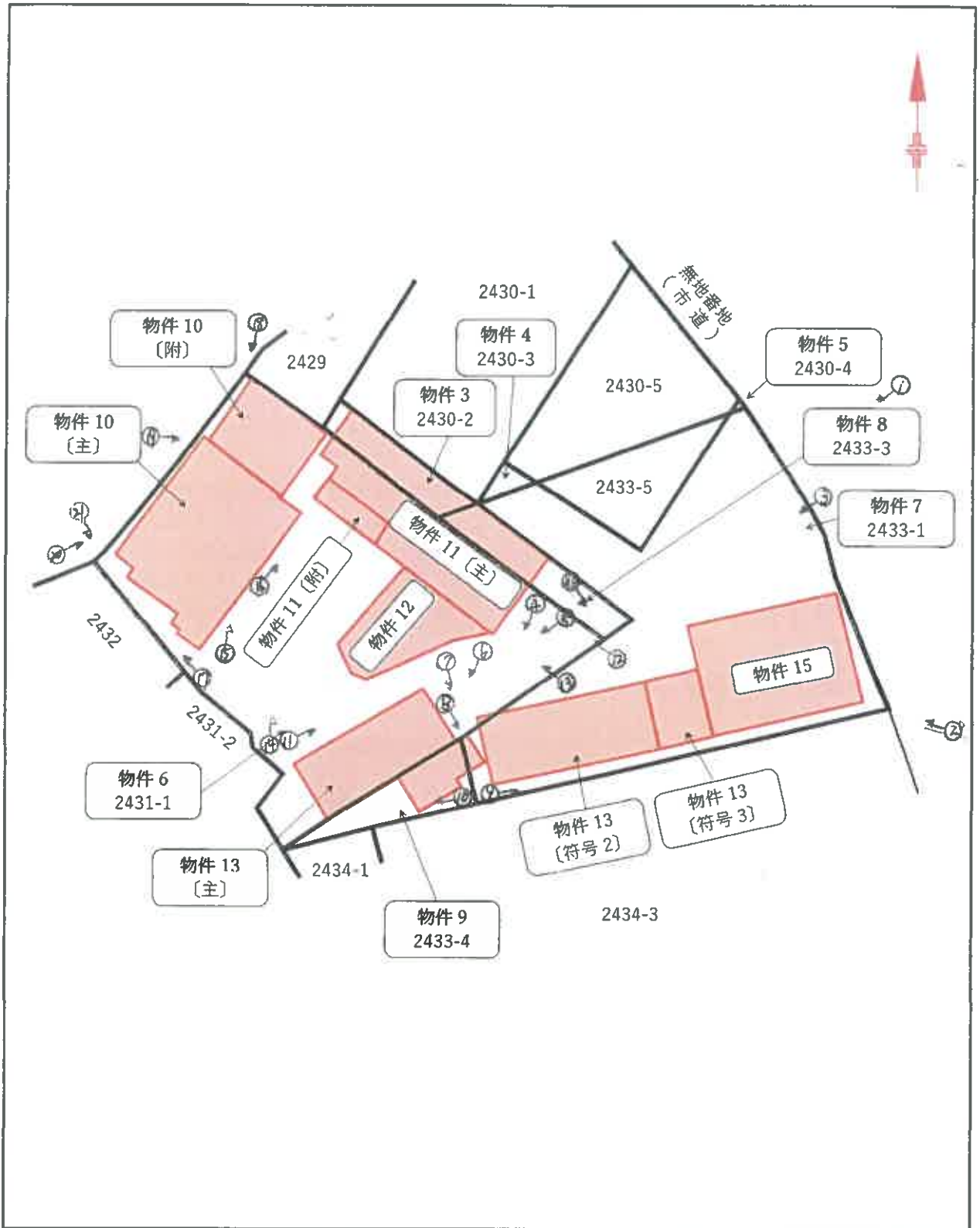
執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、B 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19日 14:15 - 14:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 9月24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10月20日 13:25 - 14:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年11月25日	広島法務局福山支局	閉鎖登記簿謄本交付申請
7年11月26日 14:25 - 15:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影
<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 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>		

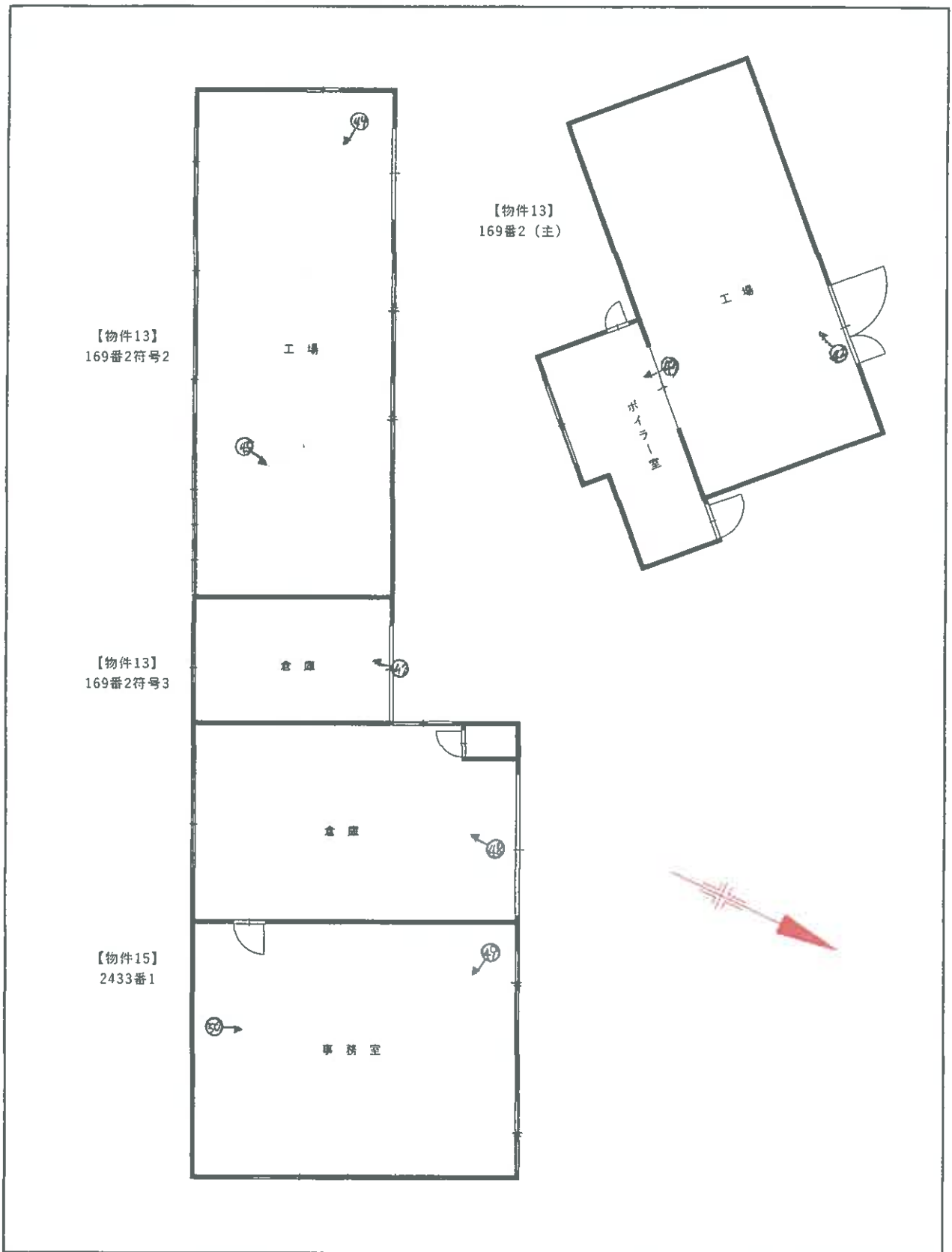
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



土地建物位置関係図

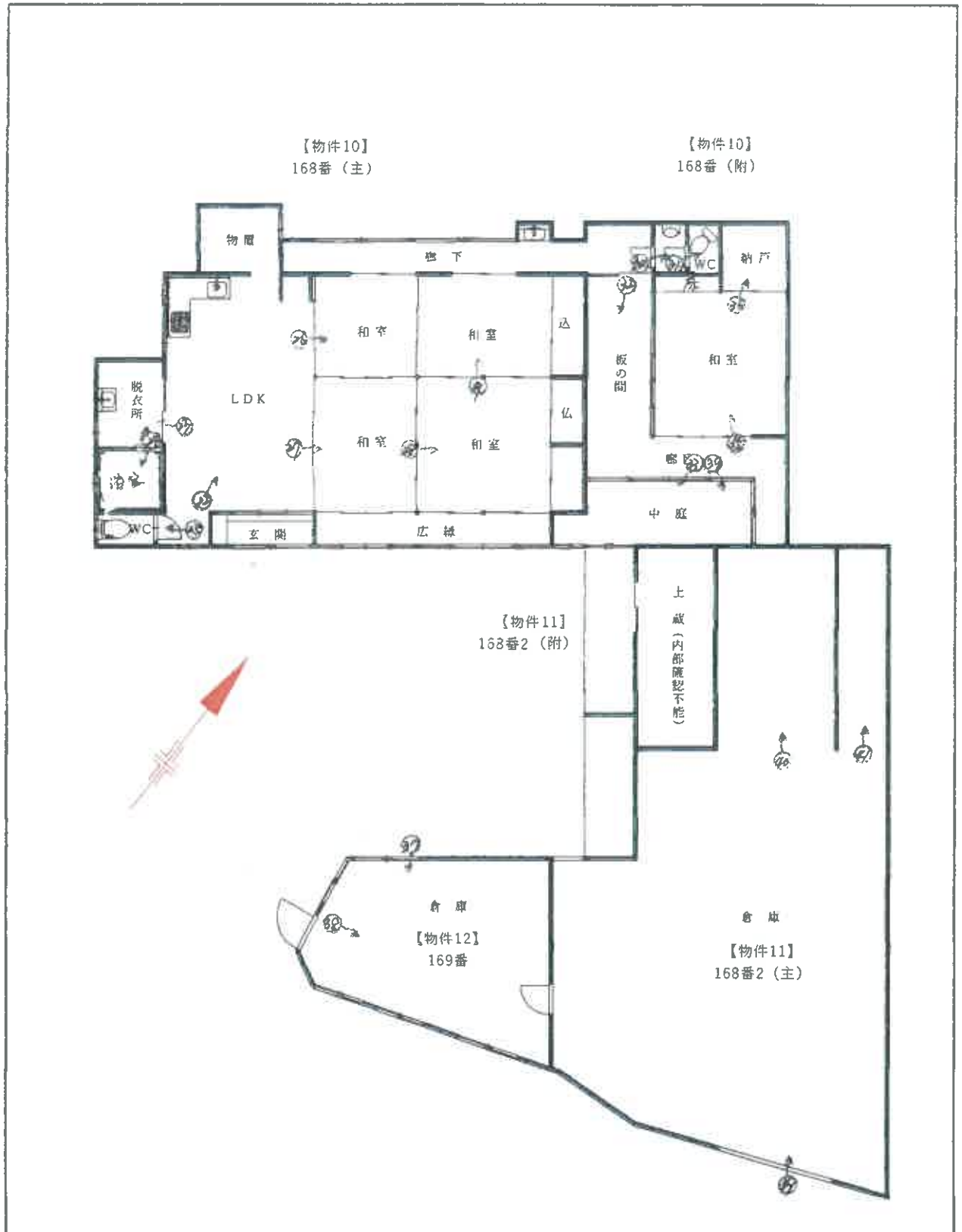
1/free

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

scale ≒ 1 / 150



概略建物間取図

scale ≒ 1 / 150

写真1



写真2



写真3



写真4



物件13 附属2

物件3~9(敷地)

物件13 主

写真5



物件13 附属2

物件13 主

物件12

物件3~9(敷地)

写真6



物件13 附属2

物件13 主

物件3~9(敷地)

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

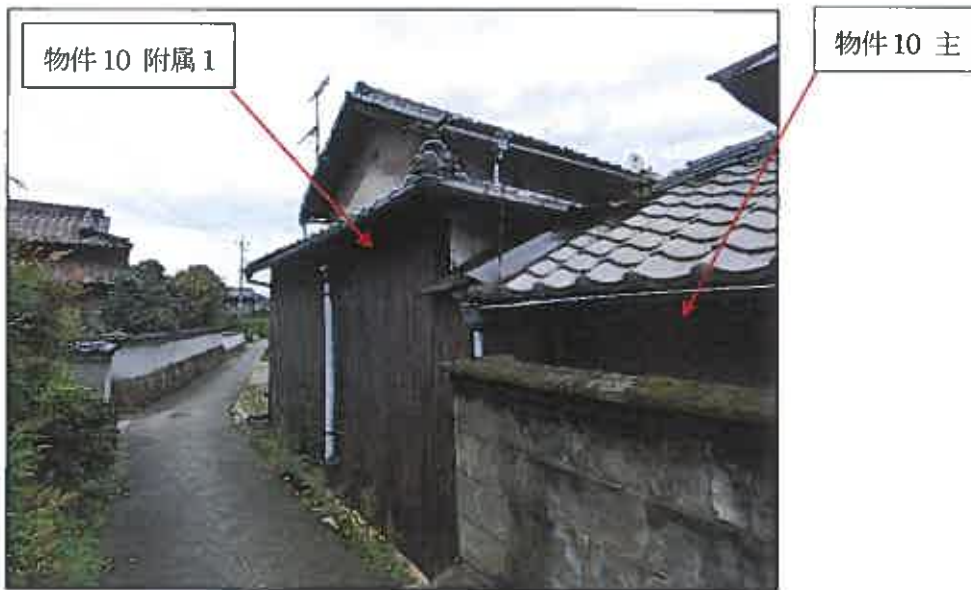


写真 20



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



写真 39



写真 40



写真 41



写真 42



写真 43



写真 44



写真 45



写真 46



写真 47



写真 48



写真 49



写真 50



令和 7 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 10 月 20 日現地調査
令和 8 年 1 月 6 日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書

(物件 3 ~ 1 5)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,200,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 433,000円
物件4(土地)	金 49,000円
物件5(土地)	金 3,000円
物件6(土地)	金 3,650,000円
物件7(土地)	金 4,075,000円
物件8(土地)	金 148,000円
物件9(土地)	金 757,000円
物件10(建物)	金 2,078,000円
物件11(建物)	金 669,000円
物件12(建物)	金 202,000円
物件13(建物)	金 674,000円
物件14(建物)	—
物件15(建物)	金 462,000円

1. 一括価格は、物件3～13・15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3～9の内訳価格は物件10～13・15のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10～13・15の内訳価格は物件3～9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
3	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2430番2 宅地 53.98㎡	同左
4	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2430番3 宅地 6.16㎡	同左
5	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2430番4 宅地 0.42㎡	同左
6	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2431番1 宅地 569.25㎡	同左
7	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2433番1 宅地 508.56㎡	同左
8	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2433番3 宅地 18.47㎡	同左
9	所在地 地積	福山市大門町三丁目 2433番4 宅地 94.54㎡	同左

10	所 在	福山市大門町三丁目 2431番地1	木造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	168番 居宅 木造草葺平家建 95.86㎡	
11	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居宅 木造瓦葺平家建 29.75㎡	同 左
	所 在	福山市大門町三丁目 2431番地 168番の2 倉庫 木造瓦葺平家建 122.31㎡	
12	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 29.75㎡ 2階 13.22㎡ 42.97㎡	土蔵造スレート葺2階建
	所 在	福山市大門町三丁目 2430番地 169番 倉庫 木造瓦葺平家建 49.58㎡	
13	所 在	福山市大門町三丁目 2431番地 169番の2 工場 木造瓦葺平家建 150.41㎡	木造瓦・スレート葺平家建 約73.00㎡
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	169番の2 工場 木造瓦葺平家建 150.41㎡	

13	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 店舗・事務所 木造瓦葺平家建 54.87㎡	本附属建物は現存しない。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 工場 木造瓦葺平家建 34.28㎡	木造スレート葺平家建 約75.00㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 79.33㎡	木造スレート葺平家建 約18.00㎡
14	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市大門町三丁目 2431番地1 2431番1 居宅・店舗 木造セメント瓦一部 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 45.12㎡ 2階 29.32㎡ <hr/> 74.44㎡	本物件は現存しない。
15	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市大門町三丁目 2433番地1 2433番1 事務所・倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 109.08㎡	同 左
特 記 事 項			
3～10	亡個人（1名）相続財産		
11～15	法人名義		
10～13	現地調査、概測等により建物の構造・床面積の現況を認定した。		

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3～9）

位置・交通	J R山陽本線「大門」駅の南西方・直線距離約 700 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ平坦地の住宅地域	
主な公法上の規制等 道路の幅員等の 個別な規制を 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 宅地造成等工事規制区域 一部土砂災害警戒区域
画地条件	規模 : 1,251.38 m ² 間口 : 約 28 m 奥行 : 約 50 m その他 : ほぼ平坦な地勢	形状 : 不整形 接面状況 : 二方路
接面道路の状況	東側 約 4 m 舗装 建築基準法42条1項1号道路 北西側 約 1.7 m 舗装 建築基準法の道路でない	市道 高低差 等高 市道 高低差 画地が約0.5～1.0m低い
土地の利用状況等	現状は物件10～13・15の建物が存する。 目的外建物 : なし 隣地は一般住宅等。	
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 ※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 あり 本物件内への引込 あり ※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用専用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	南西側の隣接境界付近で本物件建物（物件10）と、隣地建物の軒が重なっているが、境界線が不分明なため、いずれの建物が他方に越境しているかは不明である。
---------	----------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況

(物件10)

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):不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 約 10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 : 漆喰、リシン吹付、トタン、木板張り等 内 壁 : 化粧合板、クロス、漆喰、砂壁等 天 井 : 敷目、クロス張り等 床 : フローリング、畳、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: 居宅 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内部の玄関及び居室の一部、ダイニングキッチン、UB、トイレ等(約40㎡)が近時大規模リフォームされており、同時期に屋根・南西側外壁の補修工事も実施されていると見られる。 ・ リフォーム実施区画以外は、建築後相当の年月の経過による老朽化が進んでおり、保守管理の状態は劣る。

(物件10 附属建物)

区 分	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):不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 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 : 漆喰、トタン、木板張り等 内 壁 : 化粧合板、漆喰、繊維壁等 天 井 : 敷目、クロス貼り等 床 : 板間、畳、等 設 備 : 電気、給排水 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「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	一部外壁材に剥がれが見られた。

(物件11)

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):不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 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 : 波型スレート 内 壁 : 波型スレートあらわし 天 井 : スレートあらわし 床 : コンクリート土間 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: 倉庫 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	・屋根及び壁面に使用されているスレート材についてはアスベスト含有資材の可能性がある。

(物件 1 1 附属建物)

区 分	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):不詳 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 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: 漆喰、土壁等 内壁: 不明 天井: 不明 床: 不明 設備: 不明 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: 内部へ立ち入れなかったため不詳。 間取り: 同上
品 等	劣る (外観による判定)
保守管理の状態	劣る (外観による判定)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 入口付近の大量の残置物のため内部への立ち入りができなかった。

(物件12)

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: 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 : リシン吹付 内 壁 : モルタル仕上げ 天 井 : 合板貼り 床 : コンクリート土間 設 備 : 電気、給排水 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: 倉庫 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">・天井材の剥落が見られる。・建物用途、使用資材等からアスベスト含有建材使用の可能性を否定できない。・建物内の機械器具等は、経過年数及び外観調査等から市場価値は著しく低いものと判断した。

(物件13)

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35年10月20日 新築 経過年数: 約 65年 経済的残存耐用年数: 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: リシン吹付、亜鉛メッキ鋼板、波型スレート等 内 壁: 化粧ボード、スレートあらわし等 天 井: 化粧ボード、スレートあらわし等 床 : コンクリート土間 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: 工場(醸造用タンク、ボイラー設備等) 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"> ・ 建物用途、使用資材等からアスベスト含有建材使用の可能性を否定できない。 ・ 建物内のタンク・ボイラー等の機械器具等は、経過年数及び外観調査等から市場価値は著しく低いものと判断した。

(物件 1 3 附属建物)

区 分	符号 1 は現存しない。
区 分	符号 2
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35年10月20日 新築 経過年数 : 約 65 年 経済的残存耐用年数 : 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 : リシン吹付 内 壁 : 化粧ボード、コンクリートブロック等 天 井 : 化粧ボード等 床 : コンクリート土間 設 備 : 電気、給排水 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 : 工場 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"> ・ 建物用途、使用資材等からアスベスト含有建材使用の可能性を否定できない。 ・ 建物内に設置された機械器具等は、経過年数及び外観調査等から市場価値は著しく低いものと判断した。

区 分	符号3
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37年5月10日 新築 経過年数: 約 64年 経済的残存耐用年数: 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 : リシン吹付 内 壁 : 板張り 天 井 : 化粧屋根裏 床 : コンクリート土間 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: 倉庫 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	・ 建物用途、使用資材等からアスベスト含有建材使用の可能性を否定できない。

(物件14) 現存しないため不記載。

(物件15)

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45年8月12日 新築 経過年数: 約 55年 経済的残存耐用年数: 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: リシン吹付、波型スレート 内 壁: 化粧合板、ボード、スレートあわらし 天 井: 合板貼り 床 : ボード、スレートあわらし 設 備: 電気、給排水 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: 事務所・倉庫 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">・天井材の剥落が見られる。・建物用途、使用資材等からアスベスト含有建材使用の可能性を否定できない。・オフィス家具、大型冷蔵庫等の残置物があるが、外観調査等より市場価値は著しく低いものと判断した。

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3～9一体）

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
3	51,400	0.55	53.98	0.50	1	763,000
4	51,400	0.55	6.16	0.50	1	87,000
5	51,400	0.55	0.42	0.50	1	6,000
6	51,400	0.55	569.25	0.50	1	8,046,000
7	51,400	0.55	508.56	0.50	1	7,188,000
8	51,400	0.55	18.47	0.50	1	261,000
9	51,400	0.55	94.54	0.50	1	1,336,000
一 括 価 格 (合 計)						17,687,000

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、東側で幅員約4m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-29）

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
51,900	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	51,400

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：

(物件3～9一体)

二方路	1.01
形状	0.90
規模	0.60
相乗積	0.55

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。(物件3～9一体)

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10～13・15)

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、観察減価法を適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
10 (主)	180,000	95.86	0.15	1	2,588,000
10 (附属符1)	180,000	29.75	0.01	1	54,000
11 (主)	121,000	122.31	0.01	1	148,000
11 (附属符1)	121,000	42.97	0.01	1	52,000
12	121,000	49.58	0.01	1	60,000
13 (主)	121,000	73.00	0.01	1	88,000
13 (附属符1※)	--	--	--	--	--
13 (附属符2)	121,000	75.00	0.01	1	91,000
13 (附属符3)	121,000	18.00	0.01	1	22,000
14 (※)	--	--	--	--	--
15	150,000	109.08	0.01	1	164,000
一括価格 (合計)					3,267,000

(※) 物件13附属建物符号1及び物件14は建物が現存しない。

ウ 現価率：

(物件10 主である建物)

建物内リフォーム工事の状況、管理状況等を勘案し、現価率を15%と判定した。

(物件10 主である建物を除くその他の建物)

建物の老朽化、管理状況等を勘案し、現価率を1%と判定した。

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
3	763,000	0.10	使用借権	76,000
4	87,000	0.10	使用借権	9,000
5	6,000	0.10	使用借権	1,000
6	8,046,000	0.28	法定地上権 使用借権	2,253,000
7	7,188,000	0.10	使用借権	719,000
8	261,000	0.10	使用借権	26,000
9	1,336,000	0.10	使用借権	134,000
一括価格(合計)				3,218,000

イ 土地利用権等割合 :

物件3～5・7～9については土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件6については、土地利用権等を物件10に係る敷地部分については法定地上権、残余の部分については使用借権と判定し、物件6上に存する建物の状況から物件10の利用に帰属する敷地面積を判定し、下記の算式に基づきその割合を28%と査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{物件10の利用に帰属する敷地面積} & \text{物件6数量(面積)} & \text{物件10に係る敷地面積の割合} \\ \text{約250m}^2 & \div & 569.25\text{m}^2 & \text{=} & 0.44 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{上記を除く残余の面積の割合} & 1 - 0.44 & \text{=} & 0.56 \end{array}$$

	土地利用権	土地利用権割合	敷地面積の割合	土地利用権
物件10に係る敷地	法定地上権	0.50 ×	0.44 =	0.22
上記以外の部分	使用借権	0.10 ×	0.56 =	0.06

物件6土地利用権等割合	上記合計	0.28
-------------	------	------

(2) 建物物件に帰属する土地利用権等価格

(1) で求めた土地利用権の一括価格(合計)を各物件の延床面積の割合で按分して下記のとおり各物件に帰属する土地利用権等価格を求めた。

番号	前記第5 1. (2) で求めた建物価格(円)		物件別の延床面積(m ²)		比率 ウ÷ Σウ エ	建物物件に帰属する土地利用権等価格(円)	
	物件合計	内訳	物件合計 ウ	内訳		土地利用権等価格の合計	×エ
10	2,642,000		125.61		0.204	656,000	
(主)		2,588,000		95.86			
(附属符1)		54,000		29.75			
11	200,000		165.28		0.268	862,000	
(主)		148,000		122.31			
(附属符1)		52,000		42.97			
12	60,000		49.58		0.081	261,000	
13	201,000		166.00		0.270	869,000	
(主)		88,000		73.00			
(附属符1※)		--		--			
(附属符2)		91,000		75.00			
(附属符3)		22,000		18.00			
14 (※)	--		--			--	
15	164,000		109.08		0.177	570,000	
一括(合計)	3,267,000		615.55			3,218,000	

(※) 物件13附属建物符号1及び物件14は建物が現存しない。

(3) 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
3	763,000	- 76,000		0.90	0.70	433,000
4	87,000	- 9,000		0.90	0.70	49,000
5	6,000	- 1,000		0.90	0.70	3,000
6	8,046,000	- 2,253,000		0.90	0.70	3,650,000
7	7,188,000	- 719,000		0.90	0.70	4,075,000
8	261,000	- 26,000		0.90	0.70	148,000
9	1,336,000	- 134,000		0.90	0.70	757,000
10	2,642,000	+ 656,000	1.00	0.90	0.70	2,078,000
11	200,000	+ 862,000	1.00	0.90	0.70	669,000
12	60,000	+ 261,000	1.00	0.90	0.70	202,000
13	201,000	+ 869,000	1.00	0.90	0.70	674,000
14	--	+ --	--	--	--	--
15	164,000	+ 570,000	1.00	0.90	0.70	462,000
一 括 価 格 (合 計)						13,200,000

(※) 物件14は建物が現存しない。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種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、建物用途や建物の構成を鑑みると、需要者が限定されことから市場性が特に劣ると判断されるため、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-29）

所 在 : 福山市大門町2丁目62番2外「大門町2-12-30」
価 格 : 51,900円/㎡
位 置 : JR山陽本線「大門」駅南西方道路距離約620mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 144㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側5.9m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 : 一般住宅の多い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）

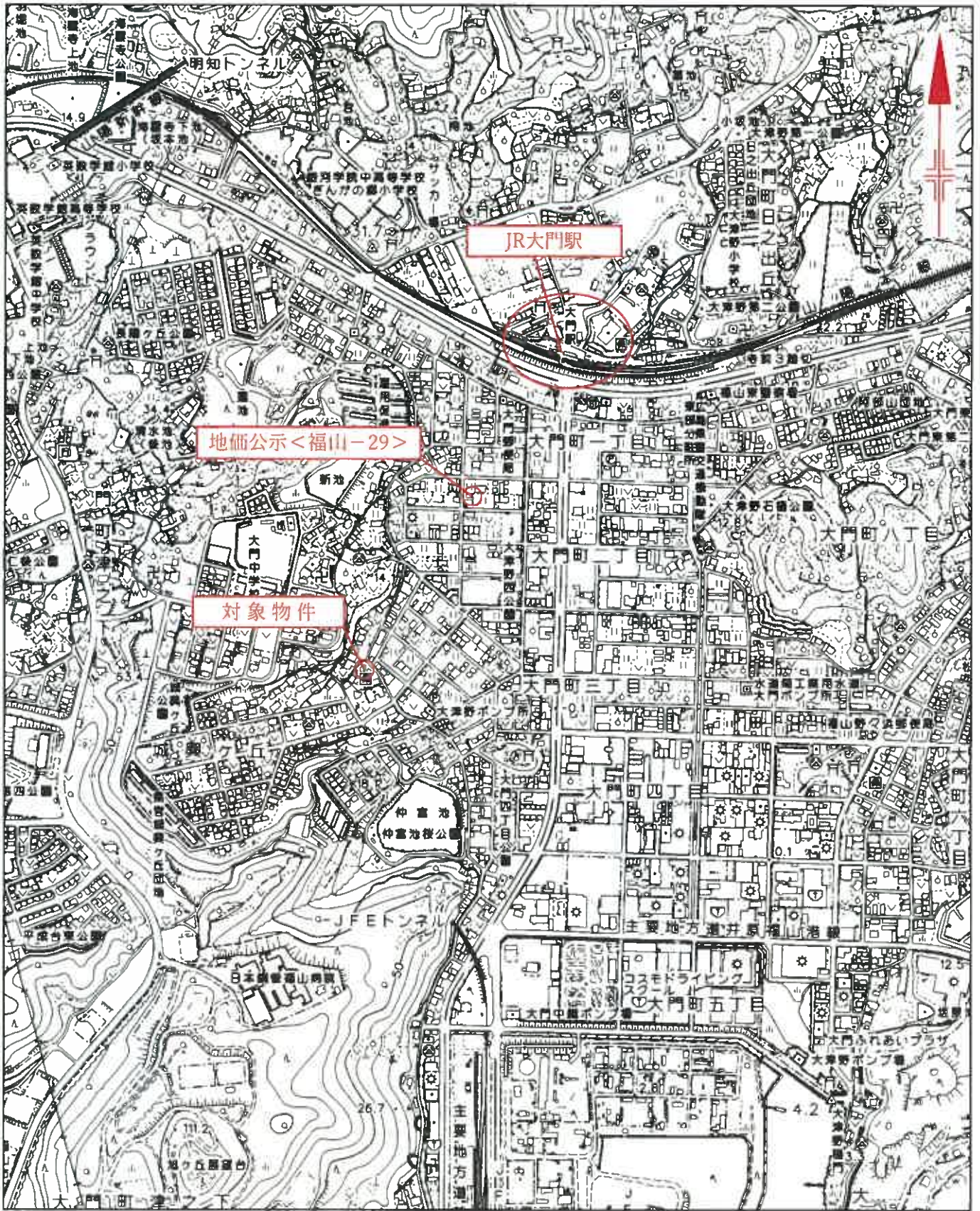
物件3	1,109,936 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	53.98 ㎡
物件4	126,661 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	6.16 ㎡
物件5	8,636 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	0.42 ㎡
物件6	11,704,918 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	569.25 ㎡
物件7	10,457,010 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	508.56 ㎡
物件8	379,780 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	18.47 ㎡
物件9	1,943,931 円	(1㎡当たり	20,562 円)	課税地積	94.54 ㎡
物件10	71,877 円	(1㎡当たり	704 円)	課税床面積	102.04 ㎡
符号1	48,500 円	(1㎡当たり	1,048 円)	課税床面積	46.28 ㎡
物件11	66,443 円	(1㎡当たり	670 円)	課税床面積	99.17 ㎡
符号1	77,406 円	(1㎡当たり	1,002 円)	課税床面積	77.25 ㎡
物件12	81,092 円	(1㎡当たり	1,636 円)	課税床面積	49.58 ㎡
物件13	不詳	(1㎡当たり	円)	課税床面積	不詳
符号1	不詳	(1㎡当たり	円)	課税床面積	不詳
符号2	不詳	(1㎡当たり	円)	課税床面積	不詳
符号3	不詳	(1㎡当たり	円)	課税床面積	不詳
物件14	100,104 円	(1㎡当たり	1,594 円)	課税床面積	62.80 ㎡
物件15	547,721 円	(1㎡当たり	5,141 円)	課税床面積	106.55 ㎡

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

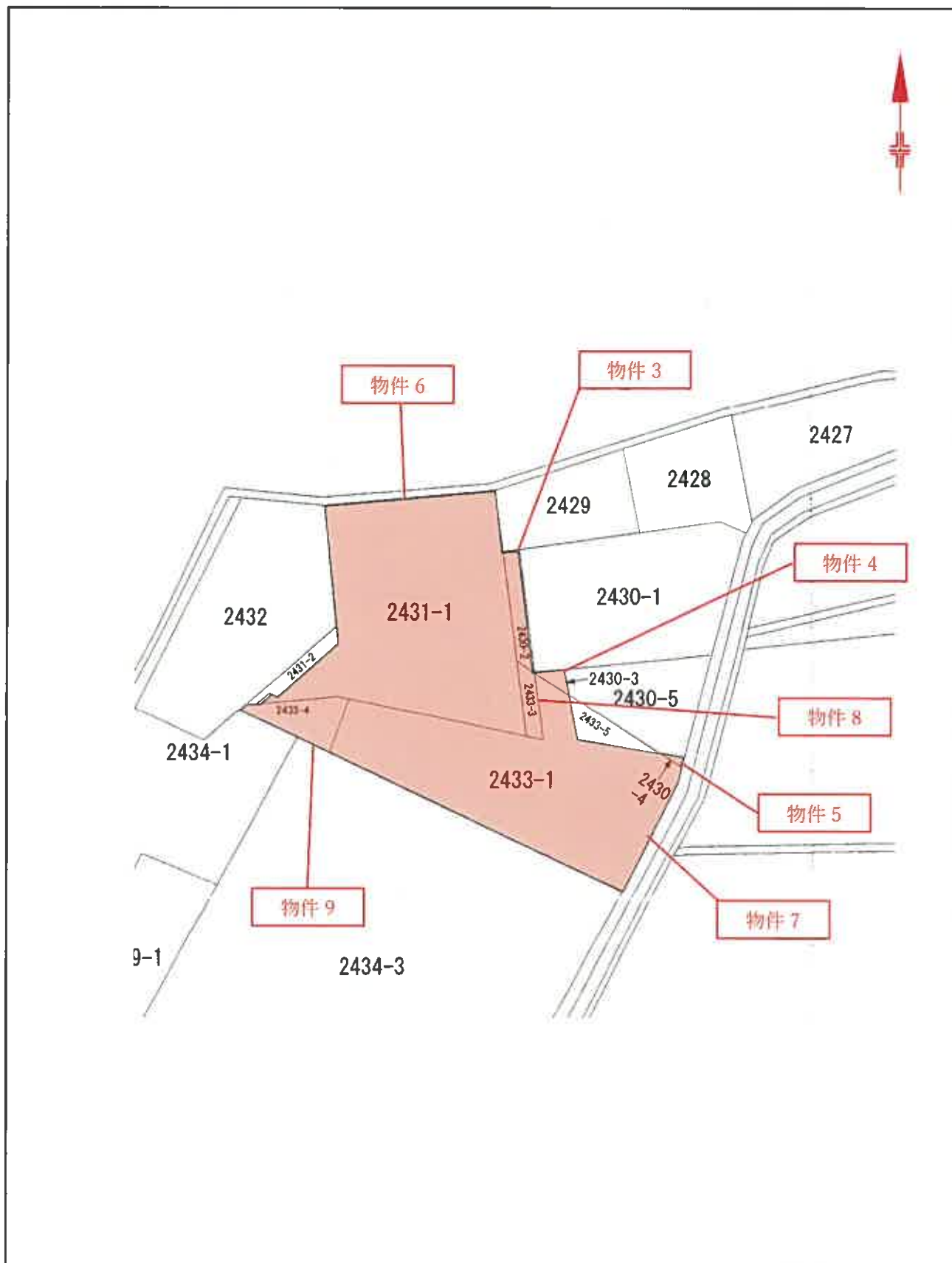
1. 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺1/10,000）
3. 公図写し（法務局備付）
4. 地積測量図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
5. 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
6. 概略建物間取図

以 上



位置図

1/10,000
福山市白図



公 図 写

縮尺不明 地図に準ずる図面
福山市大門町三丁目

登記年月日：平成16年3月12日

③ 2430-3

② 2430-3-5

0919 169

H16.3.12

ユウホウ

2430番3・2430番4
2430番5

福山市大門町三丁目

土地積測量図

座標求積表

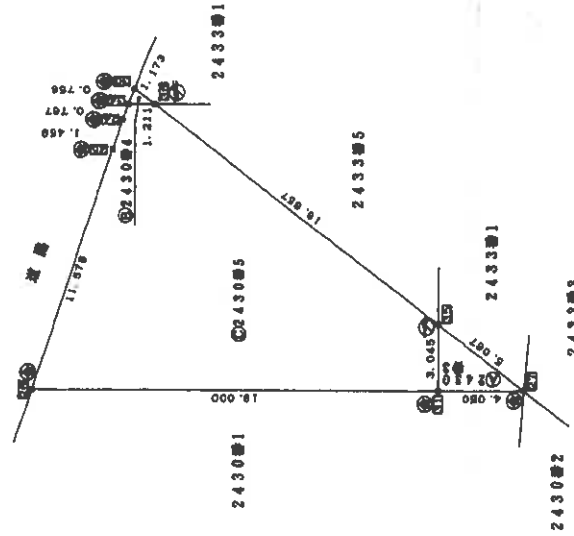
点名	種別	X	Y	$X_{a+1} - X_{a-1}$	$Y_a (X_{a+1} - X_{a-1})$
27	新設の全線	518.788	456.388	-1.810	-844.162280
35	新設の全線	520.215	471.244	3.257	1534.841708
31	新設の全線	522.025	468.795	-1.447	-678.346365
倍面積					12.333063
面積					6.1665315
地積					6.16 ㎡

点名	種別	X	Y	$X_{a+1} - X_{a-1}$	$Y_a (X_{a+1} - X_{a-1})$
30	新設の全線	525.306	488.332	0.974	475.635368
34	新設の全線	525.945	487.928	-0.335	-163.455880
36	新設の全線	524.971	487.208	-0.639	-311.325812
倍面積					0.853576
面積					0.4267880
地積					0.42 ㎡

点名	種別	X	Y	$X_{a+1} - X_{a-1}$	$Y_a (X_{a+1} - X_{a-1})$
34	新設の全線	525.945	487.928	1.622	791.418216
24	新設の全線	526.593	487.517	1.862	907.756654
25	新設の全線	527.807	486.708	10.712	5213.616086
26	新設の全線	537.305	480.067	-5.782	-2775.863034
31	新設の全線	522.025	468.795	-17.090	-8011.708550
35	新設の全線	520.215	471.244	2.946	1388.284824
36	新設の全線	524.971	487.208	5.730	2781.701840
倍面積					305.209046
面積					152.6045230
地積					152.60 ㎡

小計

159.1878425



製図者 土地整理株式会社 製図者 土地整理株式会社

製図者 土地整理株式会社 製図者 土地整理株式会社

平成16年 2月 26日 作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和45年8月28日

0921181

家屋番号

2433-1

建物の所在

福山市大門町大字森之工字段入2433番地の1

大門町三丁目

手書き: 45.8.28 7

建物図面図 各階平面図

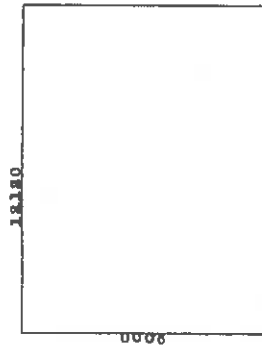
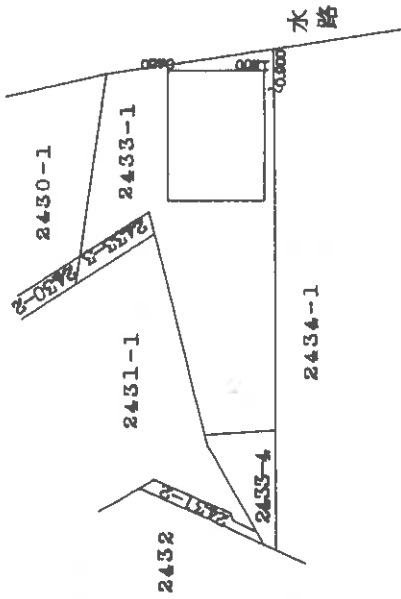
製作年月日
昭和四五年八月十六日

製作者

製作者名 (黒塗り)

申請人

申請人名 (黒塗り)



求積

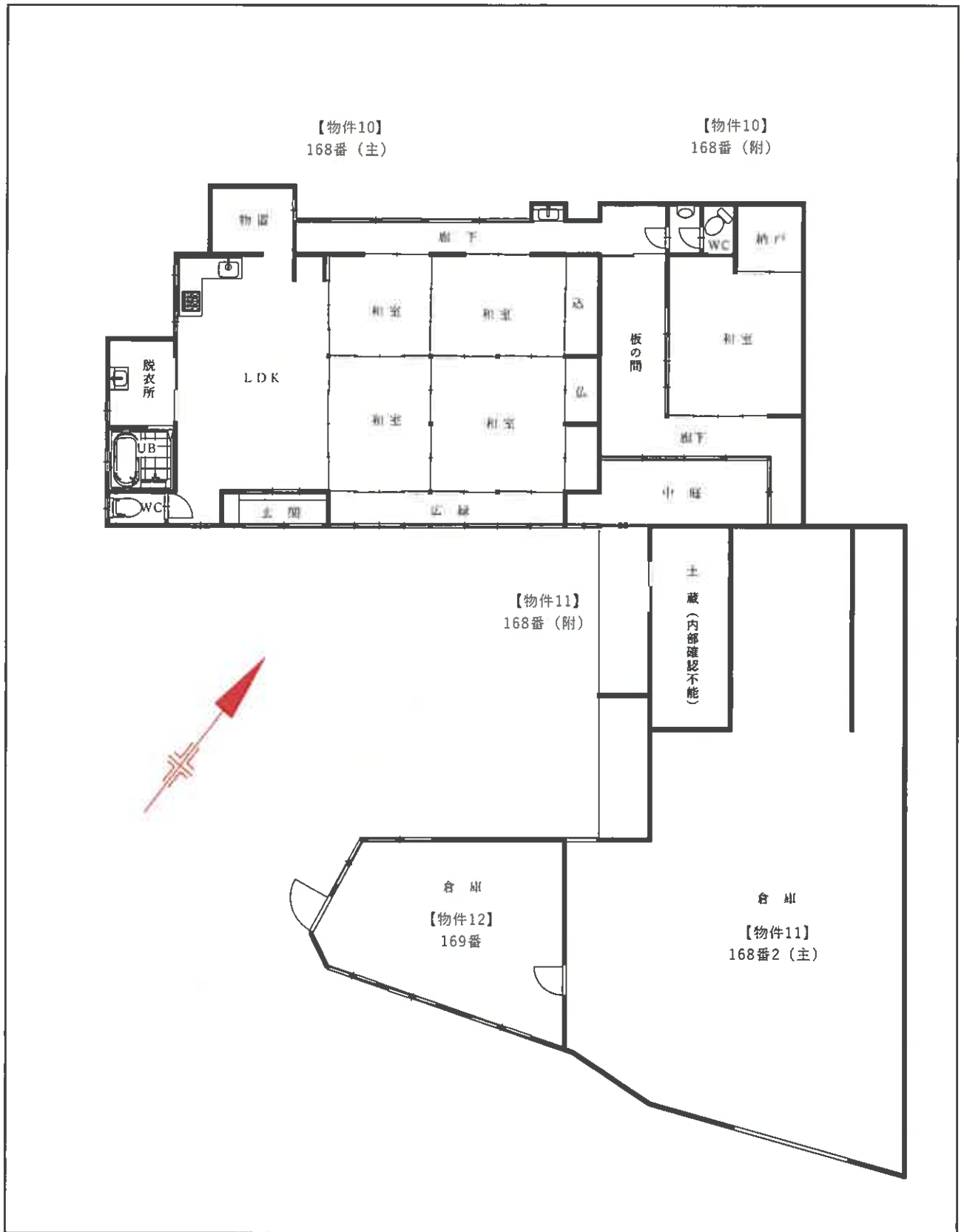
9.000x18.180=163.620

床面積 108.028㎡

縮尺 1/200

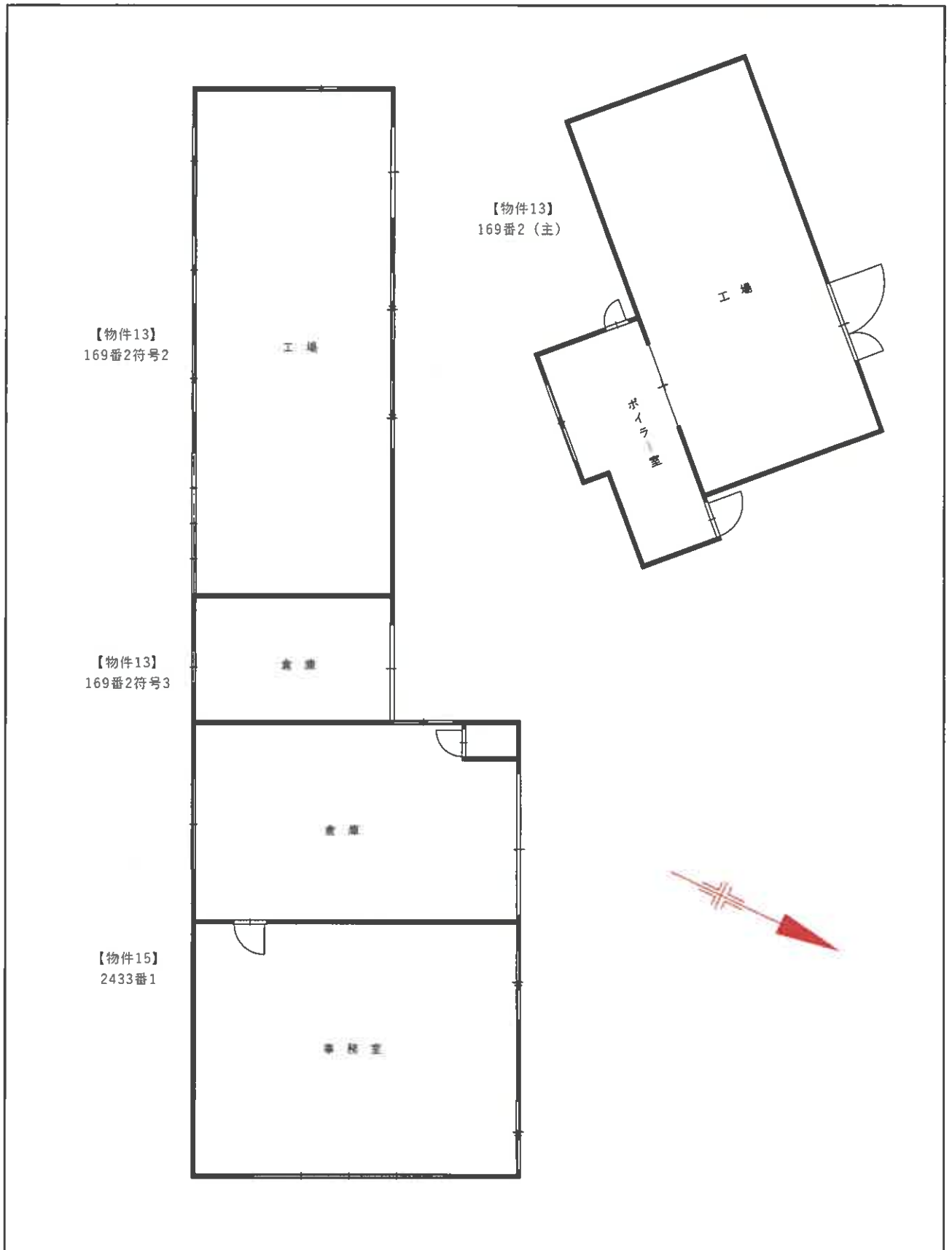
縮尺 1/500

(広島土地家屋調査士会福山支部)



概略建物間取図

scale ≒ 1 / 150



概略建物間取図

scale 1 / 150