

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 8月 3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 8月19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月28日 午前10時00分 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月17日 午後 3時00分 広島地方裁判所福山支部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 2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 8月 3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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	35,149,000 28,119,200	一括	7,030,000	531,278	114,535
1	741,000				
2	1,633,000				
3	99,000				
4	14,040,000				
5	401,000				
6	470,000				
7	17,765,000				



物 件 目 録

1 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 1
地 目 田
地 積 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 5
地 目 田
地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 6
地 目 田
地 積 6 . 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

4 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1284 番 1
地 目 宅地
地 積 928.25 平方メートル

5 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1284 番 2
地 目 宅地
地 積 61.20 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1283 番 7
地 目 田
地 積 59 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 瀬尾株式会社



物 件 目 録

7 所 在 福山市新市町大字戸手 1284 番地 1、1283 番地
1、1283 番地 6、1283 番地 7

家屋 番号 1284 番 1

種 類 事務所・倉庫・工場

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建

床 面 積	1 階	455.20 平方メートル
	2 階	369.63 平方メートル
	3 階	303.80 平方メートル
	4 階	210.44 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 579.37 平方メートル
	2 階	369.63 平方メートル
	3 階	303.80 平方メートル
	4 階	210.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.00 平方メートル

所有者 瀬尾株式会社



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

瀬尾(株)が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

【物件番号5】

占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号7】

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1～3、6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 1
地 目 田
地 積 4 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 5
地 目 田
地 積 1 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 6
地 目 田
地 積 6 . 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 4 番 1



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	928.25 平方メートル
5	所 在	福山市新市町大字戸手
	地 番	1284 番 2
	地 目	宅地
	地 積	61.20 平方メートル
	(現況)	
	地 目	雑種地
6	所 在	福山市新市町大字戸手
	地 番	1283 番 7
	地 目	田
	地 積	59 平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
7	所 在	福山市新市町大字戸手 1284 番地 1、1283 番地 1、1283 番地 6、1283 番地 7
	家屋 番号	1284 番 1
	種 類	事務所・倉庫・工場
	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建
	床 面 積	1 階 455.20 平方メートル 2 階 369.63 平方メートル



物件目録

3階 303.80平方メートル
4階 210.44平方メートル

(現況)

床面積 1階 約579.37平方メートル
2階 369.63平方メートル
3階 303.80平方メートル
4階 210.44平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積 9.00平方メートル



令和 7年（ケ）第 56号

令和 8年 2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 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 1
地 目 田
地 積 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 5
地 目 田
地 積 1 0 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 3 番 6
地 目 田
地 積 6 . 5 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 1 2 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 9 2 8 . 2 5 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 福山市新市町大字戸手
 地 番 1284 番 2
 地 目 宅地
 地 積 61.20 平方メートル

所有者 A

6 所 在 福山市新市町大字戸手
 地 番 1283 番 7
 地 目 田
 地 積 59 平方メートル

所有者 瀬尾株式会社

7 所 在 福山市新市町大字戸手 1284 番地 1、1283 番地
 1、1283 番地 6、1283 番地 7

家屋 番号 1284 番 1

種 類 事務所・倉庫・工場

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建

床 面 積	1 階	455.20 平方メートル
	2 階	369.63 平方メートル
	3 階	303.80 平方メートル
	4 階	210.44 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.00平方メートル

所有者 瀬尾株式会社

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 1～6	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4, 6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5）	
形状	☐ 公図（法14条1項地図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（物件6） 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（物件7） ☒ その他の者（物件1～4, 5） ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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 7	
種類・構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約579.37㎡（増築 約124.17㎡）	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を 動産を残置し空家の状態で 占有している。 ☐ その他の者 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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1～4, 5関係)			
占有範囲		■物件1～4 □	■物件5 □
占有者		■債務者(瀬尾株) □	□債務者 ■不明
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 ■鉢置場等 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述 (□ ()) □文書 (□ ())	□陳述 (□ ()) □文書 (□ ())
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■不明	□賃借 □使用借 □転借 ■不明
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	□ 年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	□所有者 □その他 ()	□所有者 □その他 ()
契約等当事者	借主	□占有者 □その他 ()	□占有者 □その他 ()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円	□ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「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1～4、6の土地は一団の土地（本件土地）であり、物件7の建物（本件建物）の敷地として利用されている。物件6の土地と本件建物の所有者は同一（債務者会社）である。

物件5の土地は、本件土地の南側に位置する、未舗装の雑種地であり、草花が植えられていたり、鉢が置かれていたりしている。同土地の利用者及び利用権原は分らない。

本件土地は、その東側を市道（1297-6、1284-3、1283-2は福山市所有の公衆用道路）に接面している。本件土地の南東側部分（進入口）に接面する道路（1297-6）は、市道の認定のない福山市所有の公衆用道路である。

本件土地建物に、工場共用物として売却するに値する機械器具は観られず、本件建物内に作業場等として利用されている様子は観られなかった。

本件建物1階に水漏れ跡が観られた（写真25、26）。

本件建物の増築部分にプレハブ物置が設置されている。同物置については独立性がなく本件建物に附合したものと認められる。

所有者兼所有者会社代表者に期日通知書兼賃貸借等照会書を送付したが応答がない。同郵便物は本件建物の郵便受に未開封の状態が存在した。

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

執 行 官 の 意 見

本件建物の郵便受内及び室内には、所有者会社あての郵便物、名刺、認定書、感謝状、会員証、帳簿等が存在した。また、所有者会社代表者A宛の郵便物及びB宛ての宅配便（仏具等）が存在したが、本件建物に住居者がいる様子は観られなかった。

なお、B宛ての宅配便は営業所止めのものであった。

上記のとおり本件建物は所有者会社が事務所、倉庫、展示場等として占有しているが、稼働している様子は観られなかった。

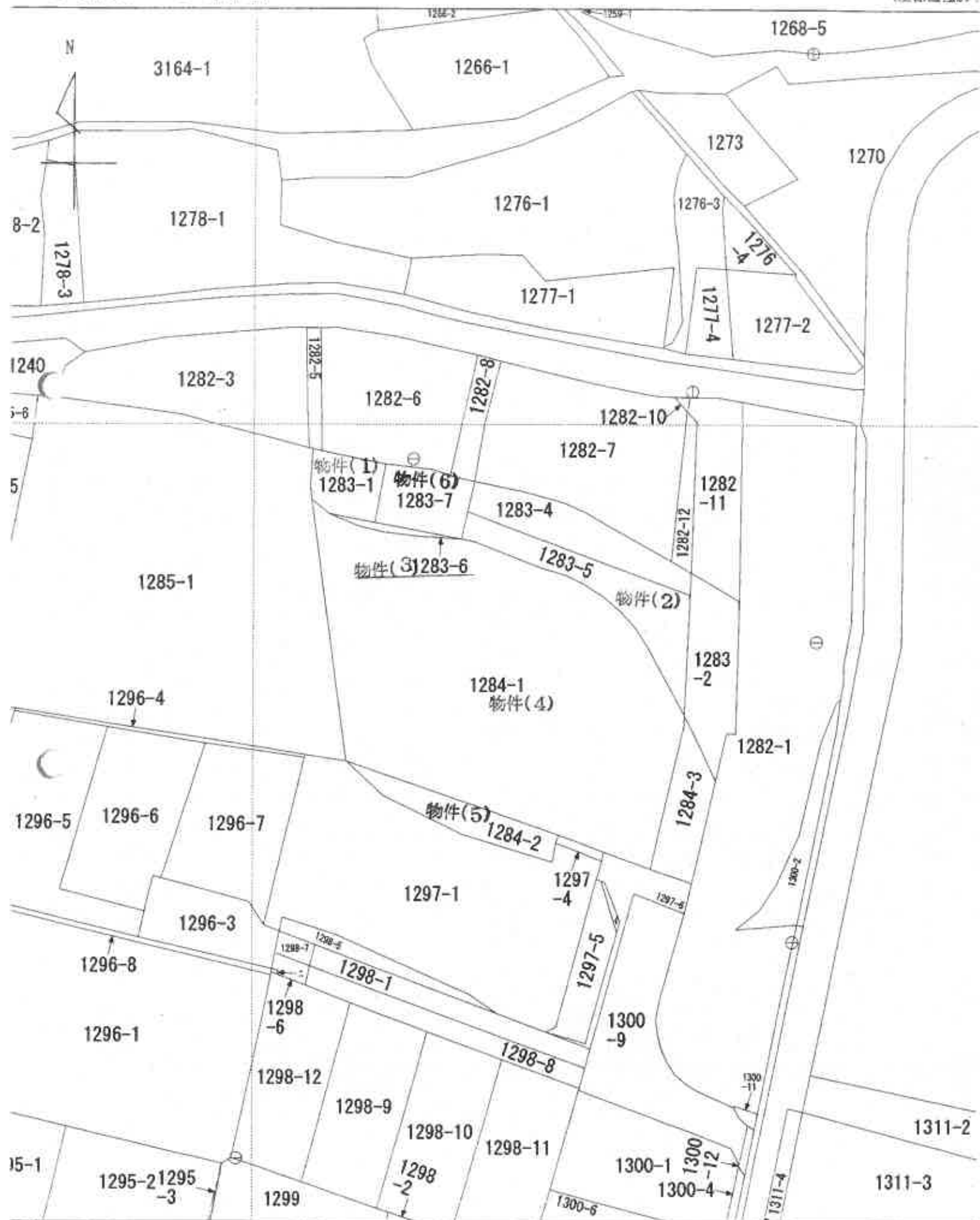
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月29日 10:00 - 10:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 1月 8日	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 登記事項要約書交付申請
8年 1月15日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年 1月30日 13:15 - 15:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 2月 5日 11:00 - 11:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 (物件5)
8年 2月16日	広島法務局福山支局	発令外建物の登記状況調査
(特記事項) ☐ 令和 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。 ☒ 令和 8年 1月30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。 ☐		

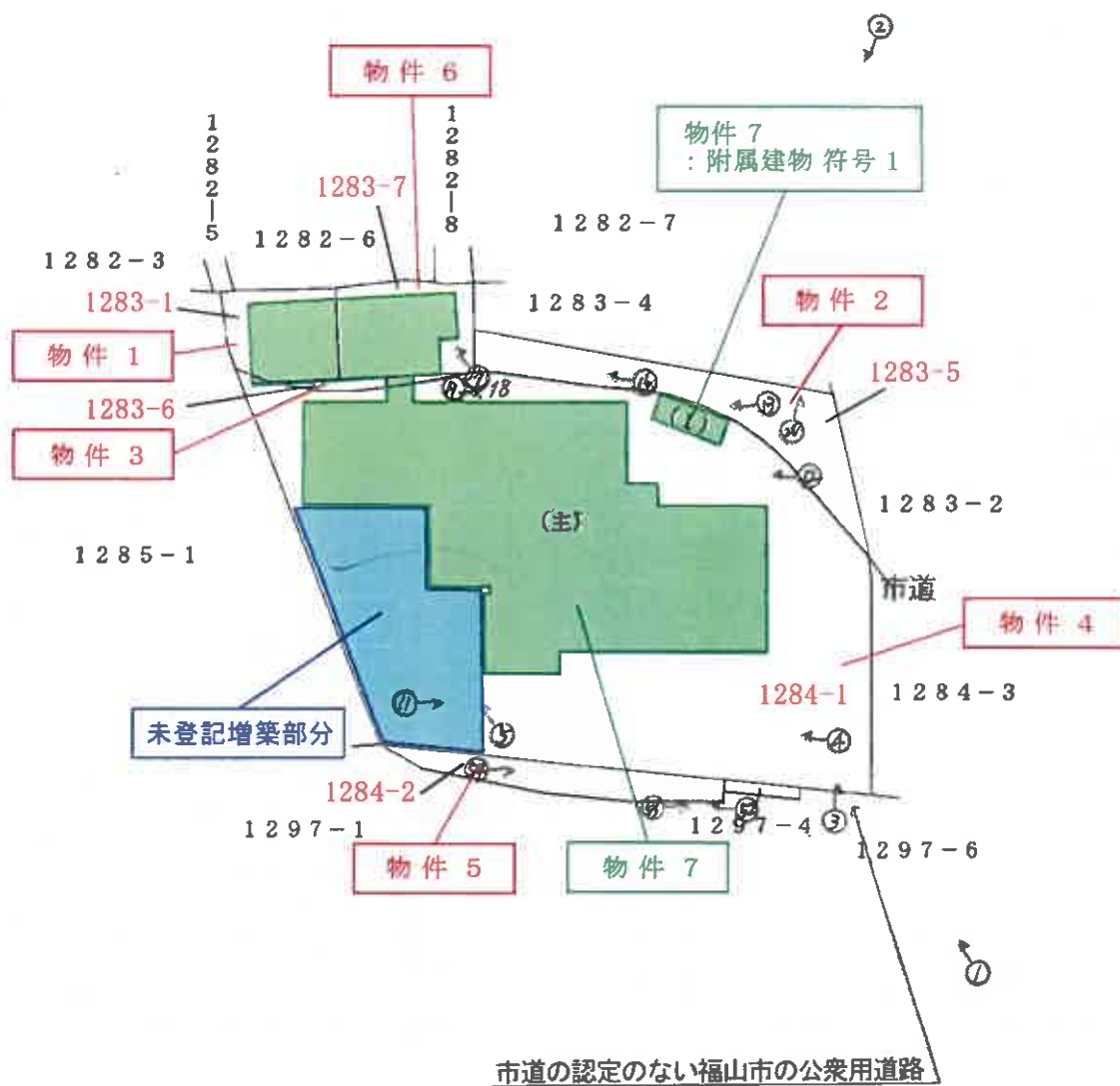
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

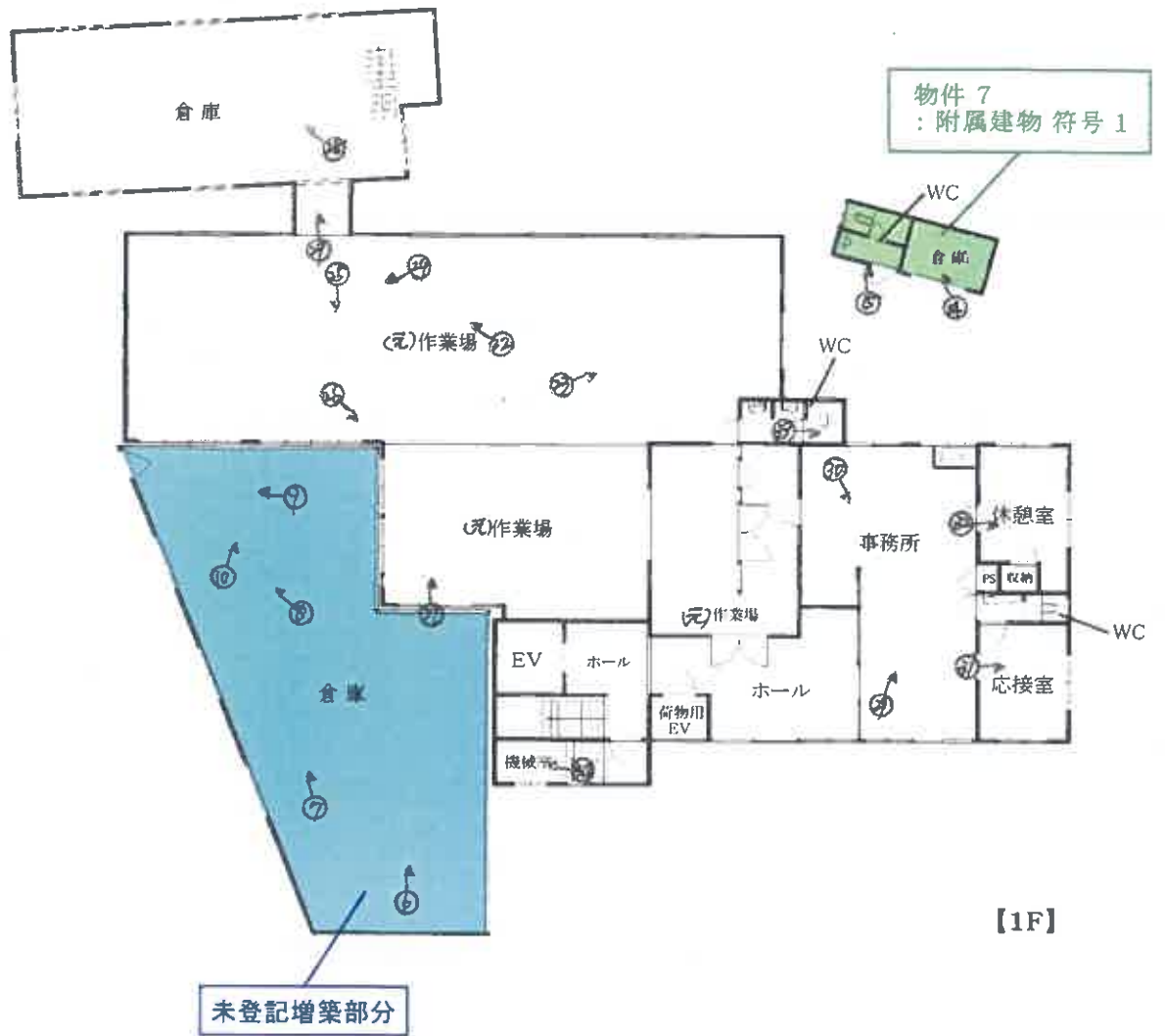
法14条1項地図

1297-7 1305-1
1301-6 1298-13

座標値補列:



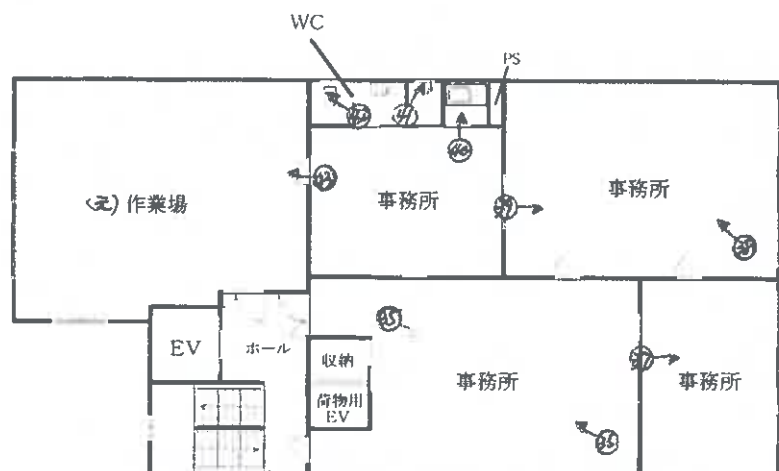




《 物件 7 》

概略建物間取図

S=1/free

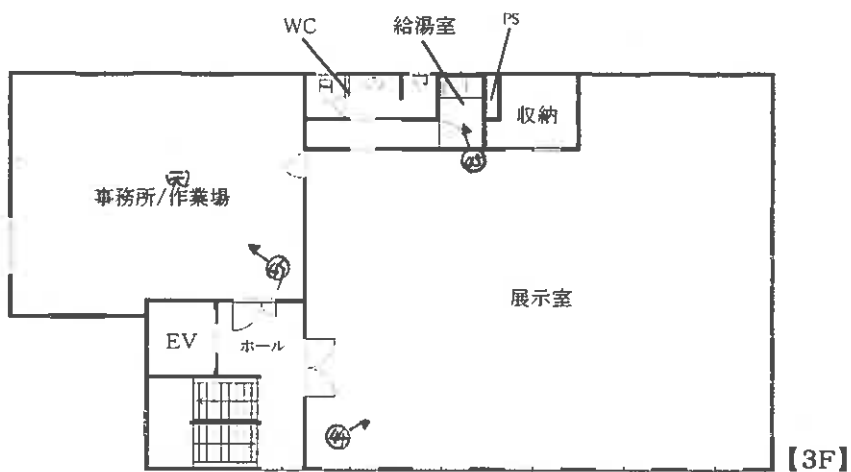
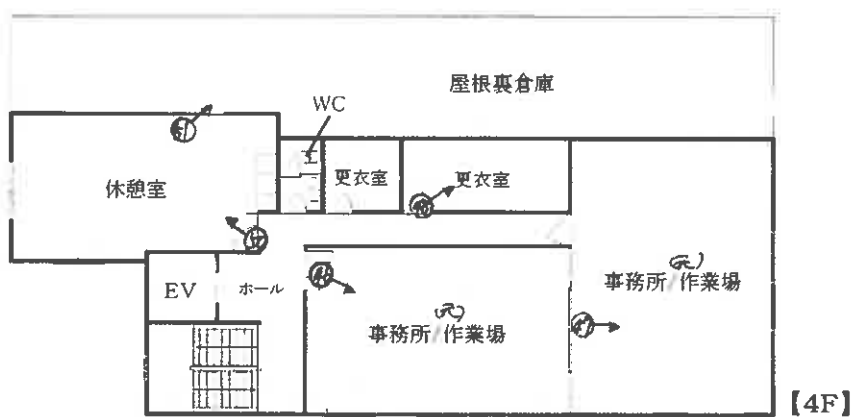


【2F】

《 物件 7 》

概略建物間取図

S=1/free



《 物件 7 》

概略建物間取図

S=1/free

写真1



写真2

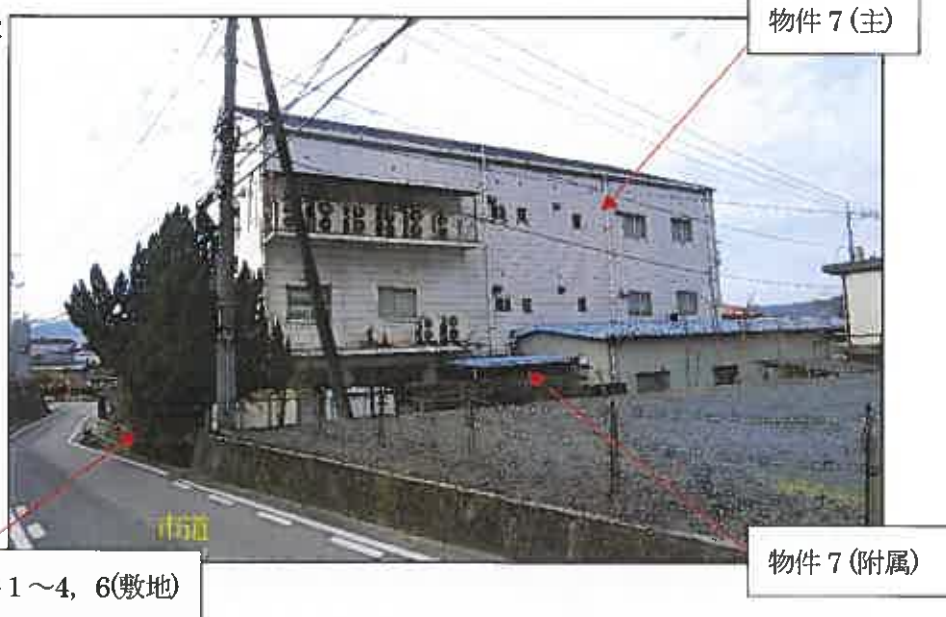


写真3



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



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



写真 51



写真 52



写真 53



写真 54



令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 8 年 1 月 30 日 現地調査
令和 8 年 3 月 28 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 35,149,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 741,000 円
物件 2 (土地)	金 1,633,000 円
物件 3 (土地)	金 99,000 円
物件 4 (土地)	金 14,040,000 円
物件 5 (土地)	金 401,000 円
物件 6 (土地)	金 470,000 円
物件 7 (建物)	金 17,765,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1～4 及び 6 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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 5 8 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	福山市新市町大字戸手 1 2 8 3 番 1 田 49 m ²	特記事項記載 のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	福山市新市町大字戸手 1 2 8 3 番 5 田 108 m ²	特記事項記載 のとおり
3	所在地 地番 地目 地積	福山市新市町大字戸手 1 2 8 3 番 6 田 6.55 m ²	特記事項記載 のとおり
4	所在地 地番 地目 地積	福山市新市町大字戸手 1 2 8 4 番 1 宅 地 928.25 m ²	同 左
5	所在地 地番 地目 地積	福山市新市町大字戸手 1 2 8 4 番 2 宅 地 61.20 m ²	地目：雑種地
6	所在地 地番 地目 地積	福山市新市町大字戸手 1 2 8 3 番 7 田 59 m ²	特記事項記載 のとおり
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	福山市新市町大字戸手 1 2 8 4 番地 1、 1 2 8 3 番地 1、1 2 8 3 番地 6、1 2 8 3 番地 7 1 2 8 4 番 1 事務所・倉庫・工場 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建 1 階 455.20 m ² 2 階 369.63 m ² 3 階 303.80 m ² 4 階 210.44 m ² 延べ 1,339.07 m ²	特記事項記載 のとおり
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	1 倉 庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 9.00 m ²	

番号	特 記 事 項
7	公簿上の記載と以下の点が異なる。 床面積： 1 階 約 579.37 m ² (増築 約 124.17 m ²) 2 階 369.63 m ² 3 階 303.80 m ² 4 階 210.44 m ² 延べ 約 1,463.24 m ²
1～3, 6	公簿上の記載と以下の点が異なる。 地 目： 宅 地
1～3, 6	□ 福山市農業委員会より、以下の回答が得られた。 ・ 当該土地の買受に際しては「買受適格証明書」は不要。 ・ 転用に際しては許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ・ 都道府県から原状回復命令を行わない。 ・ 地上権、永小作権、質権、使用借権による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利はない。 ・ 農振法関連：農振地域外。

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1～4 及び 6 一体)

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「上戸手」駅の東方・直線距離 約 830 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸手小学校西側背後に戸建住宅・事業所等が見られる地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域内 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 新市町特別工業地区、宅地造成等工事規制区域、 立地適正化計画区域内、居住誘導区域
画 地 条 件	規 模 1,150.80 m ² (物件 1～4、及び 6 一体)	間 口 約 28.6 m 奥 行 約 40 m 形 状 不 整 形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	東 側 約 4.0～5.4 m 程度 舗装 市道 画地が約0～1m程度低い ※ 福山市建築指導課にて、接面道路については建築基準法上の道路に該当する (建築基準法第42条第1項第1号) 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 7 の建物 が存する。 隣地は、戸建住宅・アパート 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	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。	
供給処理施設	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。	
供給処理施設	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	・上水道につき、私設共同管からの分岐である可能性が高い。 ・「占有者及び占有権原」等につき『現況調査報告書』参照。 ・本件画地の現況の進入口付近の道路状の部分(南東側)については市道認定がない。 ・河川浸水 : 想定最大 1.0-10.0m、計画 0.5-3.0m。	

2 土地の概況 及び 利用状況等 (物件 5)

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「上戸手」駅の東方・直線距離 約 830 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸手小学校西側背後に戸建住宅・事業所等が見られる地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域内 市街化区域 第 1 種住居地域 60 % 200 % — 新市町特別工業地区、宅地造成等工事規制区域、 立地適正化計画区域内、居住誘導区域
画 地 条 件	規 模 61.20 m ²	南 北 約 2.8 m 東 西 約 23.4 m 形 状 不 整 形 接面状況 無道路地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	接面道路なし。	
土地の利用状況等	現状は 更地 である。 隣地は、戸建住宅・事業所・アパート 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 — ※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 — 本物件内への引込 — ※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・L P G等はこれに含まれない。	
	公共下水 接面道路の本管敷設 — 本物件内への引込 — ※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	・「占有者及び占有権原」等につき『現況調査報告書』参照。 ・河川浸水 : 想定最大 1.0-10.0m、計画 0.5-3.0m。	

3 建物の概況 及び 利用状況 (物件 7)

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 47 年 10 月 10 日 新築 経 過 年 数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 5 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 : ALC板、モルタル、サイディング等 内 壁 : クロス貼、合板貼等 天 井 : 石膏ボード、クロス貼等 床 : モルタル、合板貼、塩ビタイル等 設 備 : 電気、給排水、E V、変電設備等 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 : 事務所・倉庫・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	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	【 建築確認台帳 】 建築確認 : 昭和47年5月26日、第 1089 号 検査済証 : 交付の記録なし 建築場所 : 芦品郡新市町戸手 1284-1、-2 用 途 : 作業場 工 事 別 : 新 築 敷地面積 : 1,029.615 m² 延べ面積 : 438.35 m² 構 造 : 鉄骨造 地上 2 階建 建築確認 : 昭和50年8月25日、第 1091 号 検査済証 : 交付の記録なし 建築場所 : 芦品郡新市町戸手 1284-1、-2 用 途 : 倉庫及従業員食堂 工 事 別 : 増 築 敷地面積 : 1,029.615 m² 延べ面積 : 94.16 m² 構 造 : 鉄骨造 地上 2 階建 建築確認 : 平成5年6月29日、第 H05認建福土000199 号 検査済証 : 交付の記録なし 建築場所 : 芦品郡新市町戸手 1284-1、1283-1、 1283-3、1283-5、1283-7 用 途 : 事務所及び倉庫 工 事 別 : 増 築 敷地面積 : 1,160.203 m² 延べ面積 : 782.171 m² 構 造 : 鉄骨造 地上 4 階建 ・増築部分内のプレハブ物置等につき『現況調査報告書』参照。

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)：新築年月日不詳 経 過 年 数 ：約 - 年 経済的残存耐用年数 ：約 - 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：コンクリートブロック等 内 壁：コンクリートブロック等 天 井：モルタル等 床 ：モルタル等 設 備：電気、給排水等 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：倉庫・便所 間 取 り：添付の附属資料「概略建物間取図」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	・ 現状で、長く利用されていないものと推測される。

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1～4 及び 6 一体 並びに 物件5 ）

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 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持 分 オ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	31,200	0.81	49	0.90	1	1,114,000
2	31,200	0.81	108	0.90	1	2,456,000
3	31,200	0.81	6.55	0.90	1	149,000
4	31,200	0.81	928.25	0.90	1	21,113,000
5	31,200	0.30	61.20		1	573,000
6	31,200	0.81	59	0.90	1	1,342,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						26,747,000

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。

※ 標準地を、東側で幅員約4.5m舗装市道にほぼ等高接面する地積約360㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福 山 - 2 ）

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
34,900	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	31,200

◇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1～4、6 一体〕

形 状	0.95
規模(大)	0.85
相 乗 積	0.81

〔物件5 〕

無道路地	0.50
形 状	0.60
相 乗 積	0.30

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 7)

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
7	400,000	約 1,463.24 ㎡	0.04	1	23,412,000
附属建物 符号 1	200,000	9.00 ㎡	0.03	1	54,000
一 括 価 格 (合 計)					23,466,000

ウ 現価率：

〈 物件 7 〉

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
53 年	5 年	58 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）＝ 0.04

〈 物件 7 ・附属建物 符号 1 〉

耐用年数に基づく方法の適用が困難であることから、観察減価法の適用を中心とする
とともに諸要因を総合的に勘案の上、当該建物に係る現価率を標記の通り査定した。

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	1,114,000	0.05	場所的利益	56,000
2	2,456,000	0.05	場所的利益	123,000
3	149,000	0.05	場所的利益	7,000
4	21,113,000	0.05	場所的利益	1,056,000
6	1,342,000	0.50	法定地上権	671,000
一括価格 (合計)				1,913,000

イ 土地利用権等割合：

物件1～4：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%と査定した。

物件6：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	1,114,000	- 56,000		1.00	0.70	741,000
2	2,456,000	- 123,000		1.00	0.70	1,633,000
3	149,000	- 7,000		1.00	0.70	99,000
4	21,113,000	- 1,056,000		1.00	0.70	14,040,000
5	573,000			1.00	0.70	401,000
6	1,342,000	- 671,000		1.00	0.70	470,000
7	23,466,000	+ 1,913,000	1.00	1.00	0.70	17,765,000
一括価格 (合計)						35,149,000

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 - 2）

所 在 : 福山市新市町大字戸手 2 2 7 2 番 1
価 格 : 34,900 円/㎡
位 置 : JR福塩線「戸手」駅 北西方 道路距離 約 450 m に位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 320㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側 7.5 m 県道
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）

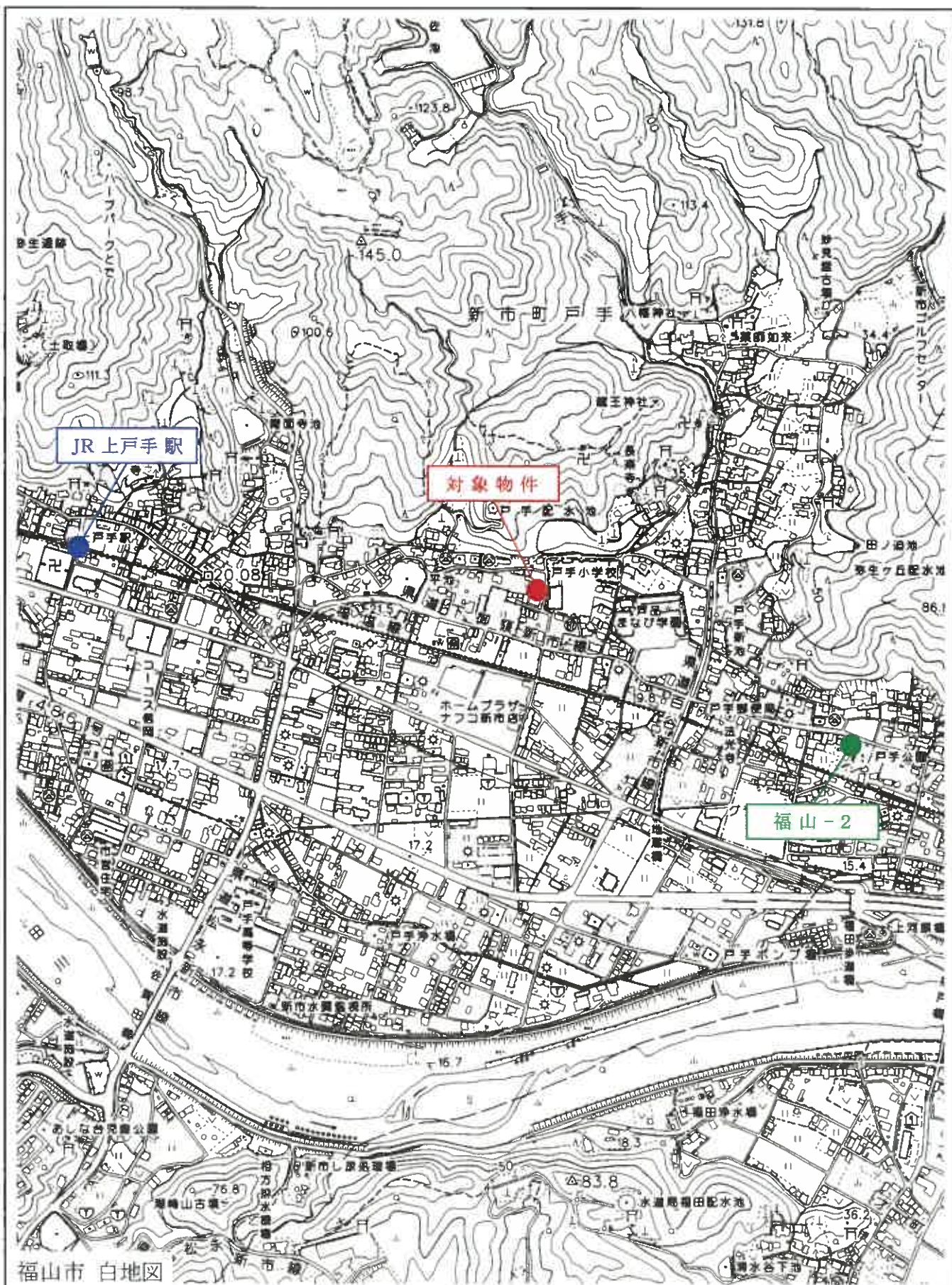
物件 1	856,735 円	（1 ㎡当たり 17,484 円）	課税地積	49.00 ㎡
物件 2	1,888,314 円	（1 ㎡当たり 17,484 円）	課税地積	108.00 ㎡
物件 3	114,522 円	（1 ㎡当たり 17,484 円）	課税地積	6.55 ㎡
物件 4	16,229,883 円	（1 ㎡当たり 17,484 円）	課税地積	928.25 ㎡
物件 5	1,386,475 円	（1 ㎡当たり 22,655 円）	課税地積	61.20 ㎡
物件 6	1,031,578 円	（1 ㎡当たり 17,484 円）	課税地積	59.00 ㎡
物件 7	669,765 円	（1 ㎡当たり 4,615 円）	課税床面積	145.13 ㎡
	4,578,552 円	（1 ㎡当たり 10,550 円）	課税床面積	434.00 ㎡
	1,173,847 円	（1 ㎡当たり 12,467 円）	課税床面積	94.16 ㎡
	17,122,118 円	（1 ㎡当たり 25,609 円）	課税床面積	668.60 ㎡
	88,819 円	（1 ㎡当たり 9,869 円）	課税床面積	9.00 ㎡
	170,171 円	（1 ㎡当たり 1,370 円）	課税床面積	124.17 ㎡

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 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→A4 へ縮小
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A3→A4 へ縮小
- 5 概略建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

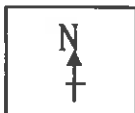
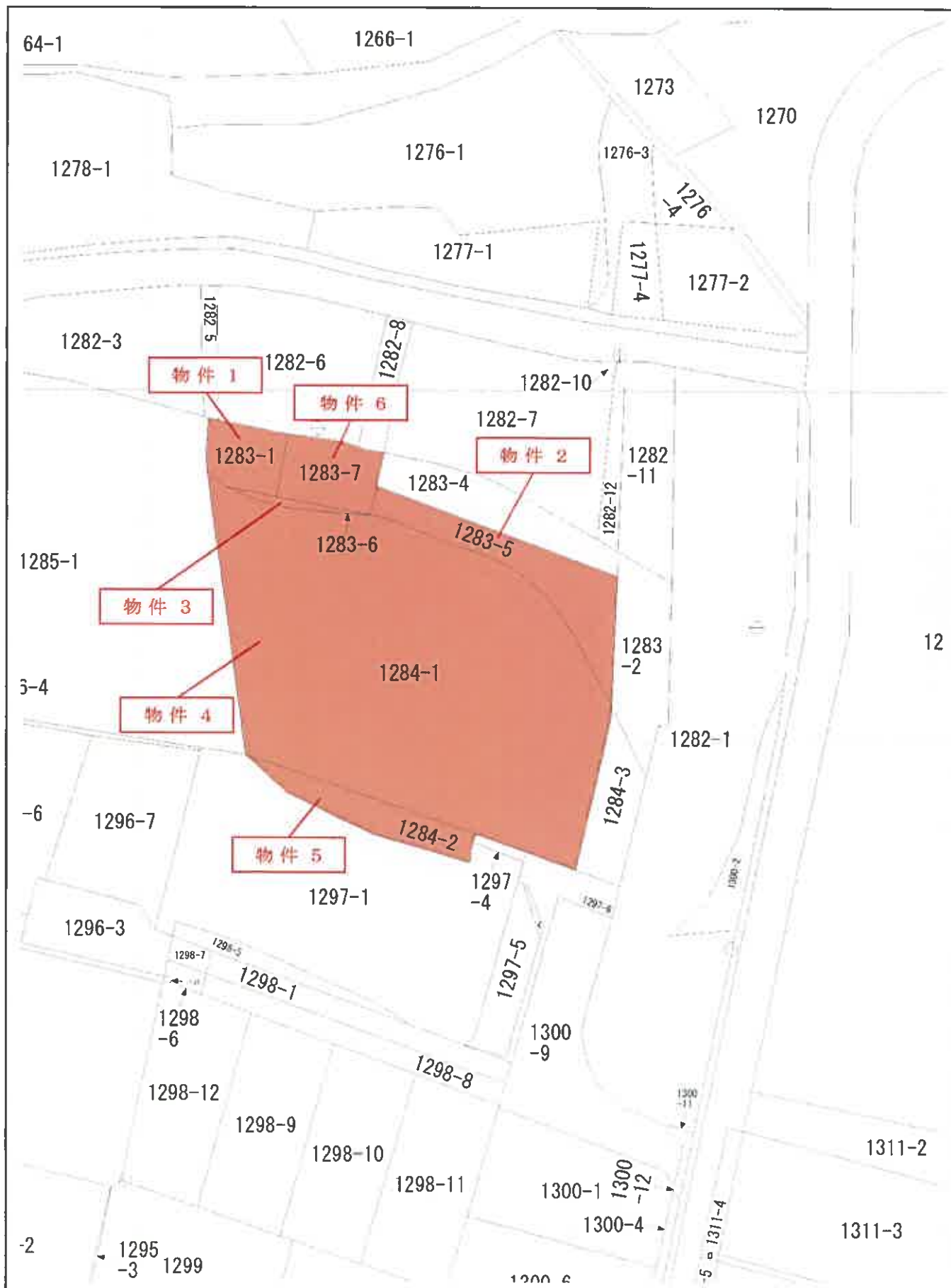


福山市 白地図



位置図

S=1/10,000



公 図 写

S=1/500

6081 053

土地積地測量圖

地 址	番 号
	1283-4, 1283-5
	1283-6, 1283-7

土地の所在

表 附 1

(□) / 283-4

(二) 1283-6

- | | | | | | |
|---|-----------------------|----------|----|-----------------------|---------|
| 1 | $9,85 \times 3,05 =$ | 30,0425 | 1 | $14,05 \times 0,80 =$ | 11,2400 |
| 2 | $12,05 \times 1,00 =$ | 12,0500 | 2 | $5,25 \times 0,30 =$ | 1,8750 |
| 3 | $24,65 \times 4,20 =$ | 103,5300 | 合計 | | 13,1150 |
| 4 | $14,05 \times 1,40 =$ | 19,6700 | 二除 | | 6,5575 |
| 5 | $4,00 \times 1,20 =$ | 4,8000 | | | |

合計 170,0925

(ホ) 1283-7

- $$\begin{array}{l} \text{二條} \quad 85,04625 \\ \hline 1 \quad 11,10 \times 5,10 = 56,6100 \\ 2 \quad 11,10 \times 2,85 = 31,6350 \\ 3 \quad 8,10 \times 3,80 = 30,7800 \end{array}$$

(八) 1283-5

 $8,10 \times 3,80 = 30,7$

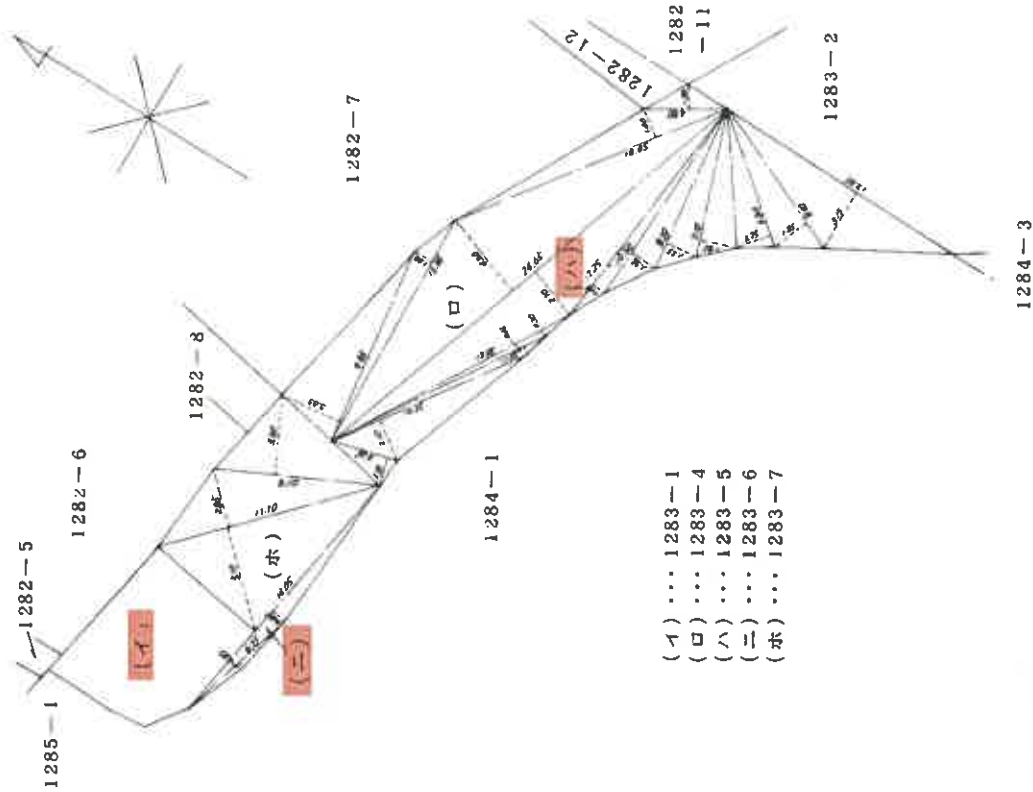
- | | | |
|---|-----------------------|-------------|
| 1 | $12,85 \times 3,15 =$ | 40,4775 |
| 2 | $8,00 \times 1,85 =$ | 14,8000 |
| 3 | $6,80 \times 1,75 =$ | 11,9000 |
| 4 | $7,10 \times 1,85 =$ | 13,1350 |
| 5 | $8,20 \times 1,55 =$ | 12,7100 |
| 6 | $10,50 \times 1,15 =$ | 14,1750 |
| | | 合計 119,0250 |
| | | 二 次 59,5125 |

地 區

(イ)	4	9	m^2
(ロ)	8	5	m^2
(ハ)	1	0	m^2
(ニ)	6	55	m^2
(ホ)	5	9	m^2

合計 216,6950

二、餘 108,3475



業界略号 ⑤…石炭 ⑦…プラスチック抗 ②…コンクリート抗 ④…金属膜 ③…金属板 ⑥…耐火()

作製者 土地家屋調査士

58 年2 月25 日(作製)

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

人請申

縮尺 1/250

558.2.17

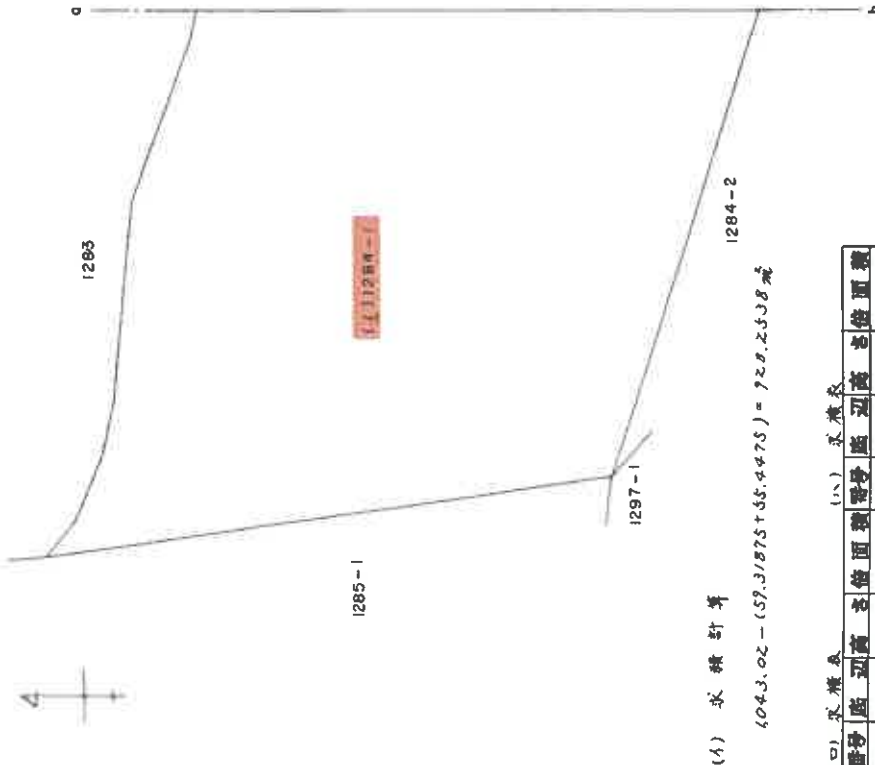
前	③	1284-1
後	②	1284-1.-3.-4
新	①	1284-1.-3.1282-1

6081 055

地 積 測 量 図

地 番 1284-3
1284-4

土地の所在 茨城県新市町大字戸手

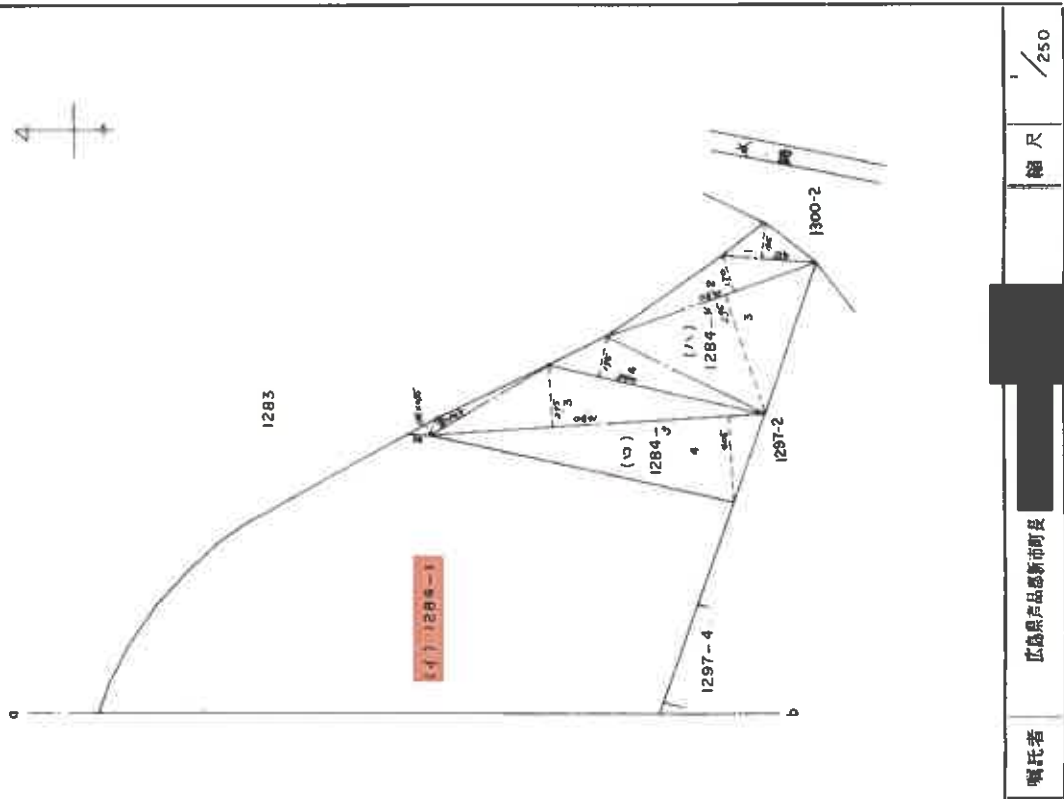


(1) 面積計算

$$1043.02 - (59.31875 + 35.4475) = 728.2538 \text{ ㎡}$$

(1) 面積表

番号	底辺	高さ	面積	底辺	高さ	面積
1	6.70	0.55	3.6850	1	9.55	1.65
2	1.55	0.55	0.8525	2	10.80	1.70
3	16.30	2.95	48.0850	3	10.80	5.75
4	16.30	9.05	147.5150	4	10.65	1.15
合計			118.4375	合計		110.8950
$\frac{118.4375}{2} = 59.31875 \text{ ㎡}$			$\frac{110.8950}{2} = 55.4475 \text{ ㎡}$			



作成者 主事 昭和57年12月9日 (年 月 日作成)

嘱託者 広島県品川新市町長

縮尺 1/250

前
後
新

1284-1-1-2
1284-1-1-3, 1282-1

S52.3.18

土地測量所
地積測量図

6081 054

地番 1284-1 1284-2 1297-1
1297-2 1298-5
土地の所在 山形県新市町大字 戸手

1297-1 丈量計算表

作製年月日			作製者		係長	
昭和五十二年三月六日						
符号	弦	矢	積	二除		
7	18.50	0.50	4.15			
1	18.30	1.50	12.45			
4	18.00	9.00	181.80			
5	20.20	6.20	125.24			
8	16.50	2.30	41.50			
9	16.00	9.00	147.60			
9	16.00	12.40	219.76			
7	16.50	8.90	149.74			
4	15.50	6.00	93.00			
2	17.50	4.20	73.25			
4	17.50	4.20	73.50			
3	18.00	1.90	34.20			
3	2.20	1.10	2.42			
計			1165.01	582.505		

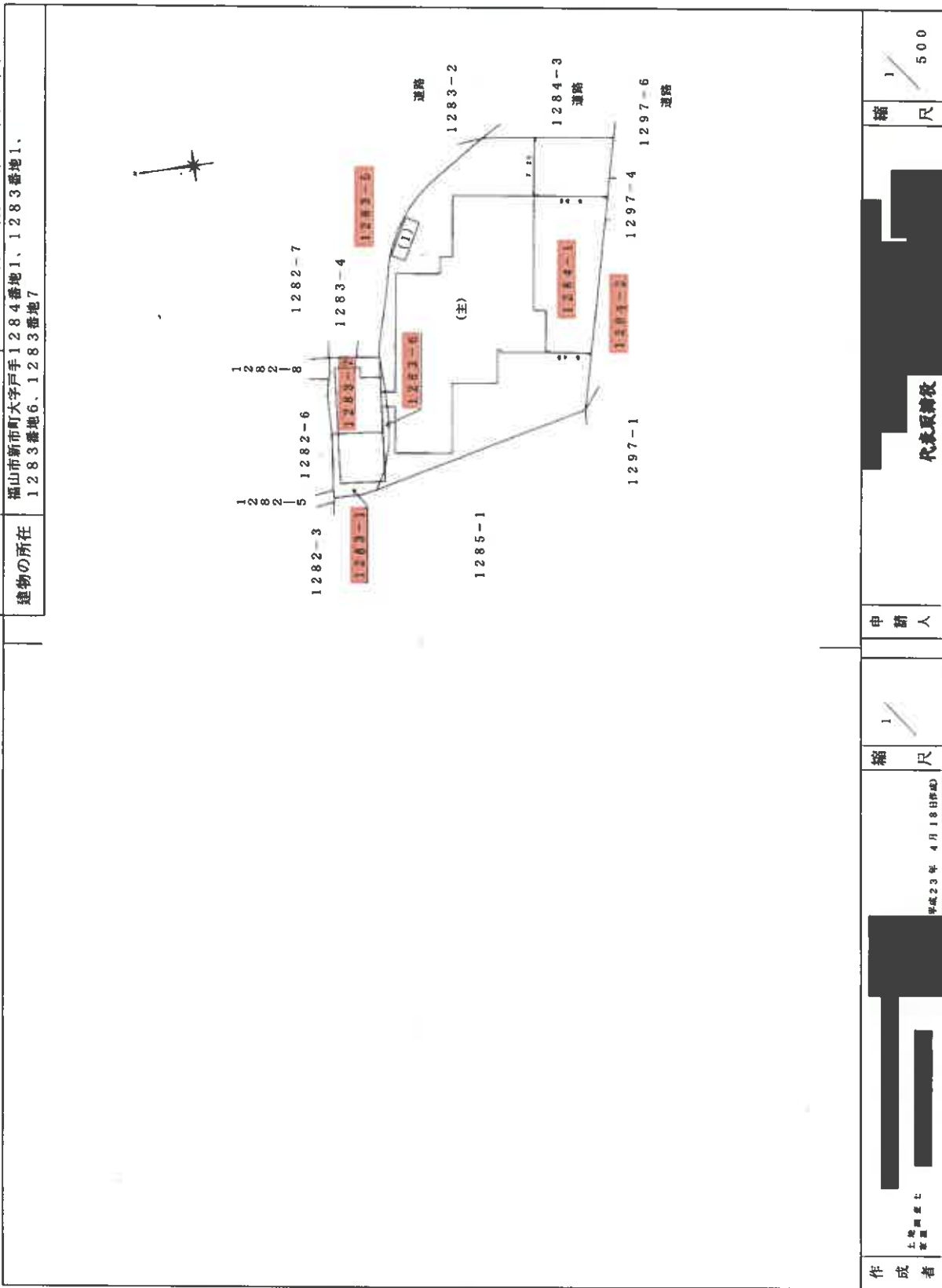
各階平面図

1284番1

横浜市新市町大字戸手1284番地1、1283番地1、
1283番地6、1283番地7

建物各階平面図

建物の所在



作成者

上野 誠二

縮尺

1/500

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

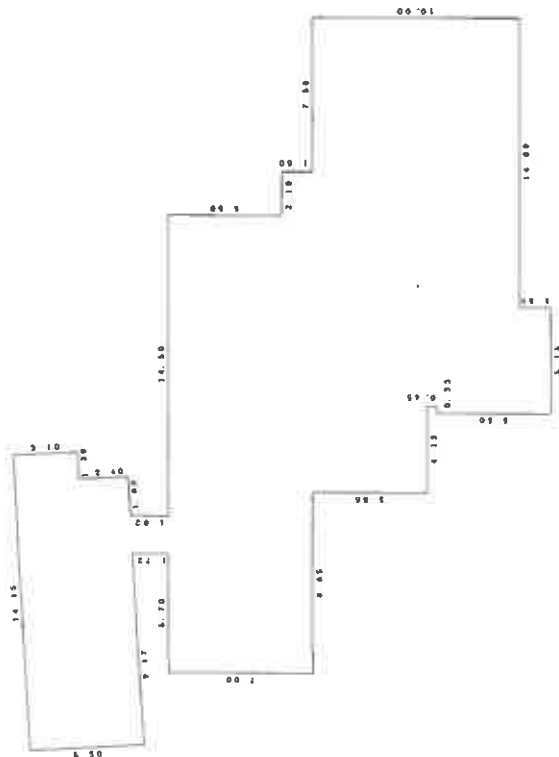
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1284番1

建物の所在 福山市新市町大字戸手1284番地1、1283番地1、1283番地6、1283番地7

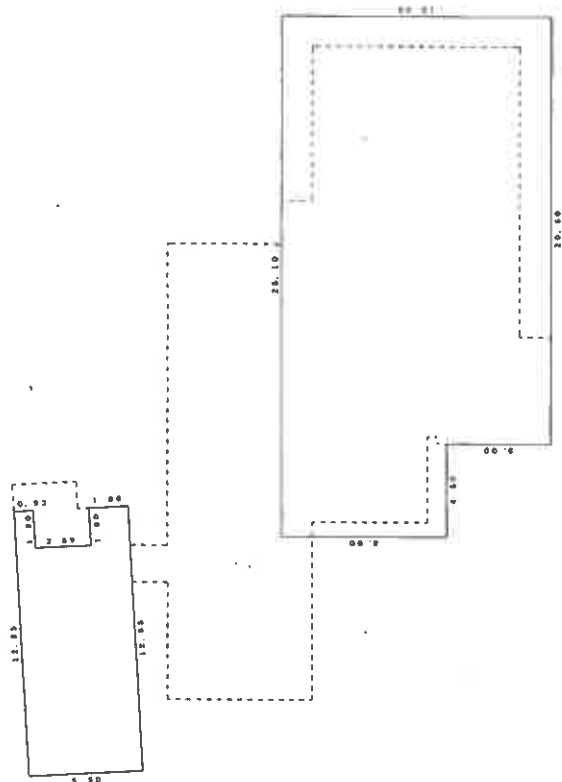
1階



求積表

14.15 x 3.10	=	43.8650
12.85 x 2.40	=	30.8400
1.80 x 0.102	=	0.0900
1.80 x 1.72	=	3.0960
22.00 x 5.50	=	121.0000
24.10 x 1.50	=	36.1500
22.95 x 5.55	=	127.3725
18.82 x 0.45	=	8.4690
19.15 x 4.00	=	76.6000
5.15 x 1.50	=	7.7250
合計		455.2075
底面積		455.20㎡

2階



求積表

12.85 x 0.93	=	11.9505
11.05 x 2.69	=	29.7245
12.85 x 1.88	=	24.1580
25.10 x 8.00	=	200.8000
20.60 x 5.00	=	103.0000
合計		369.6330
底面積		369.63㎡

作成者

士
実
業

縮 1 / 250
尺

申請人

平成23年 4月18日(木)

縮 1 / 250
尺

代表取締役

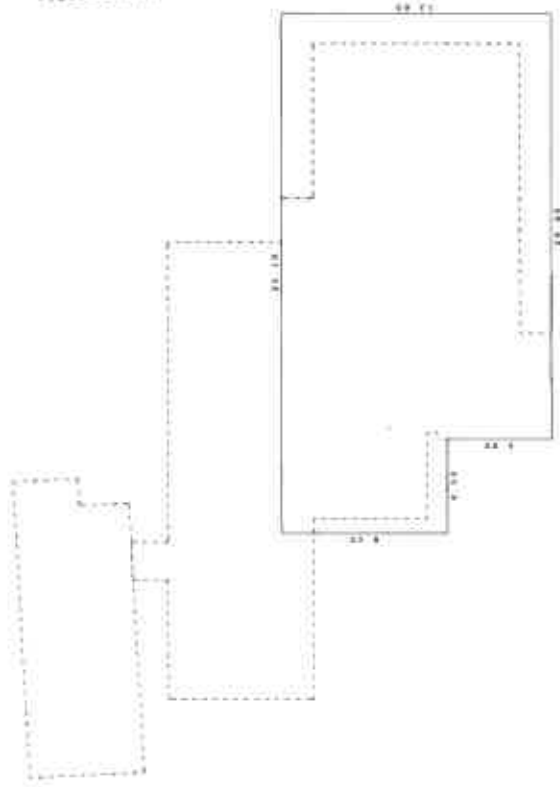
圖面階各

各階平面圖

家 庭 号 1284番1

建物の所在
福山市新市町大字戸手1284番地1、1283番地1、
1283番地6、1283番地7

328



求積表

[illegible]

端平

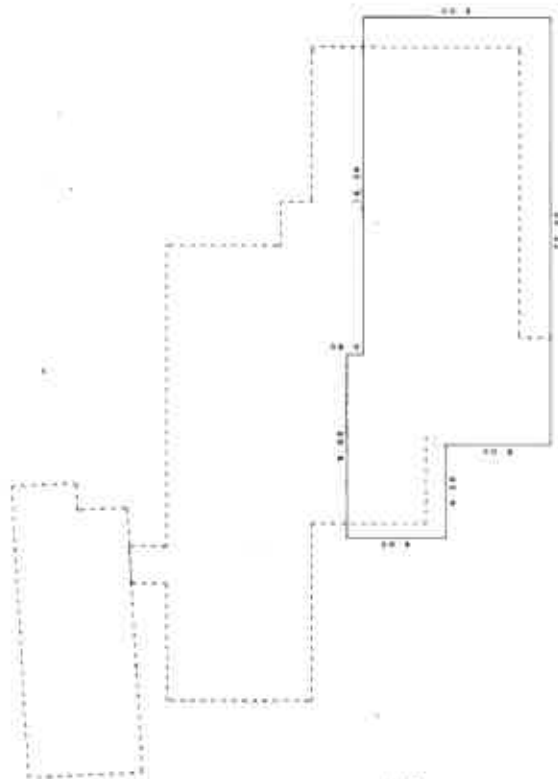


表 積 求

8.80	×	0.80	=	7.0400
25.10	×	4.00	=	100.4000
20.60	×	5.00	=	103.0000
合 計				210.4400
床面積				210.44㎡

作者

44
45
46
47
48

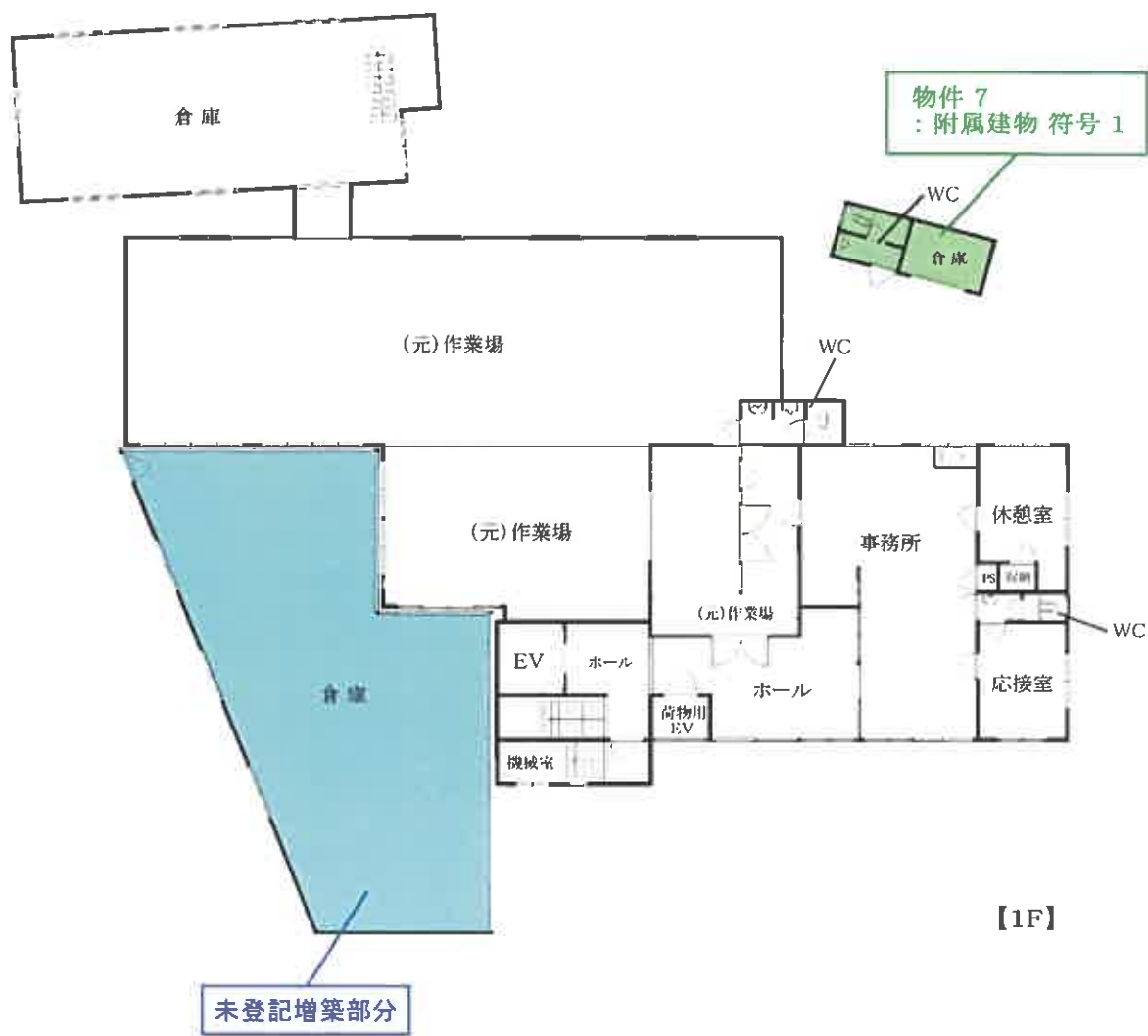
23年 4月 18日(作威)

1 / 250

申請人

代表取締役

縮 1/250

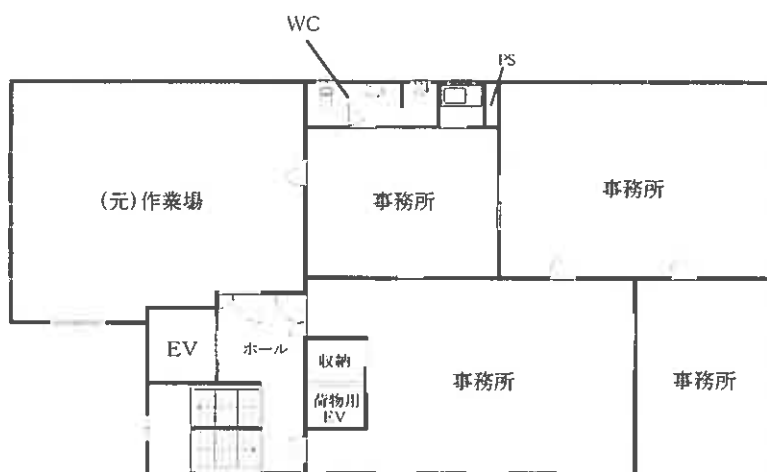


【1F】

《 物件 7 》

概略建物間取図

S=1/free

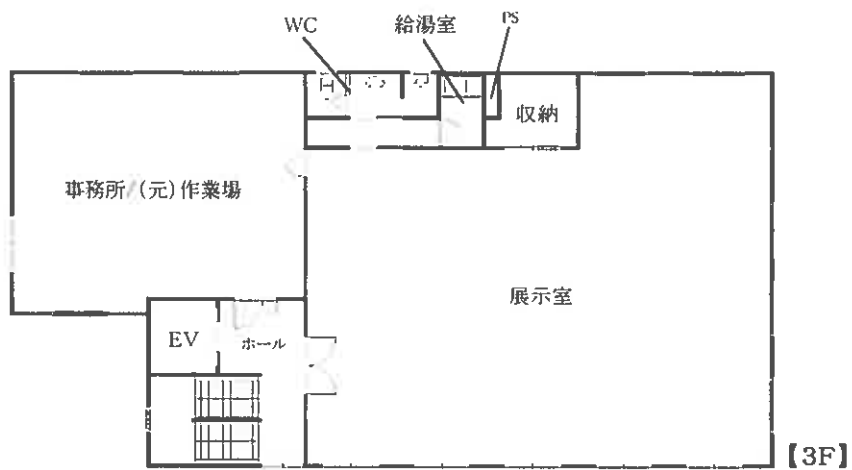


【2F】

《 物件 7 》

概略建物間取図

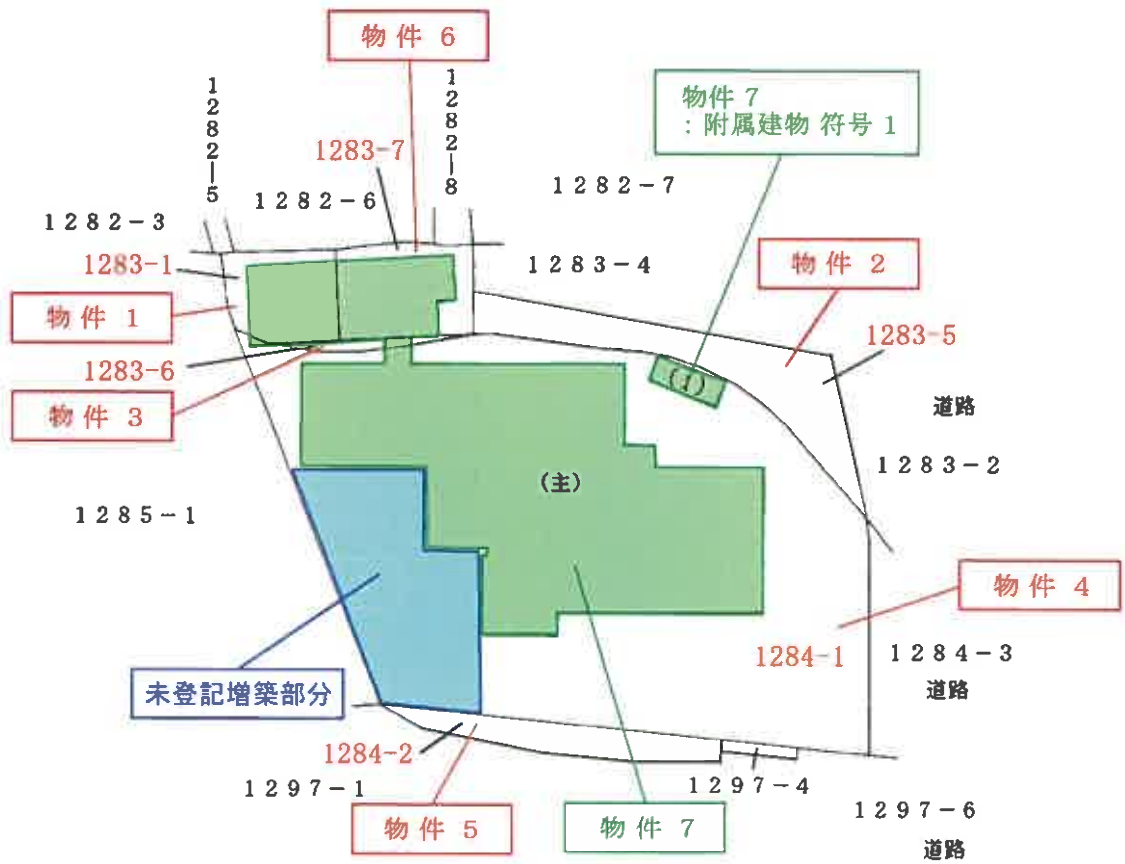
S=1/free



《 物件 7 》

概略建物間取図

S=1/free



土地建物位置関係図

S=1/free