

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嘱託が行われません。）

※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 9 月 18 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 18 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	16,005,534 12,804,427	一括	3,210,000	104,303	26,853
1	3,063,000				
2	500				
3	34				
4	4,000				
5	12,938,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
 地 番 7409番2
 地 目 宅地
 地 積 306.59平方メートル

2 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
 地 番 7405番4
 地 目 雑種地
 地 積 1.33平方メートル

持分27分の1

3 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
 地 番 7405番5
 地 目 雑種地
 地 積 0.09平方メートル

持分27分の1

4 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
 地 番 7406番4
 地 目 雑種地
 地 積 11平方メートル

持分27分の1



物 件 目 録

5 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス7409番地2

家屋 番号 7409番2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	55.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号2～4】

ゴミ置場として使用されている。本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

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 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7409番2
地 目 宅地
地 積 306.59平方メートル

2 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7405番4
地 目 雑種地
地 積 1.33平方メートル

持分27分の1

3 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7405番5
地 目 雑種地
地 積 0.09平方メートル

持分27分の1

4 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7406番4
地 目 雑種地
地 積 11平方メートル

持分27分の1

5 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス7409番地2



物 件 目 録

家屋 番号 7409番2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積	1階	65.00平方メートル
	2階	55.06平方メートル



令和 8 年（ケ）第 20 号

令和 8 年 8 月 5 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 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7 4 0 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 0 6 . 5 9 平方メートル

2 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7 4 0 5 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 . 3 3 平方メートル

持分 2 7 分の 1

3 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7 4 0 5 番 5
地 目 雑種地
地 積 0 . 0 9 平方メートル

持分 2 7 分の 1

4 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス
地 番 7 4 0 6 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 1 平方メートル

持分 2 7 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 福山市春日町大字浦上字エビス 7 4 0 9 番地 2

家屋 番号 7 4 0 9 番 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 5 . 0 6 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 1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2～4）	
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（物件 1） ☒ 土地見取図のとおり（物件 2～4） ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が本件土地（物件 1）上に下記建物を所有して、占有している 上記の者が本件土地（物件 2～4（持分））を自治会のゴミステーションとして使用している	
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 5	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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 住 居 として使用している。 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

物件1の土地は、物件5の建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、その南西側を市道（7411-3は福山市の公衆用道路）に接面している。

物件2～4の土地（持分）は一団の土地であり、自治会のゴミステーションとして利用されている。

物件2～4の土地（持分）はその東側を市道（7400-1, 7406-3, 7405-3, 7403-7は福山市の公衆用道路）に接面している。

物件2～4の土地（持分）周辺は法14条1項地図が整備されておらず、同土地及びその周辺土地の地積測量図も全体を表示されているものがなく、個々の地積測量図も現況の形状と一致しない。このため同土地の土地所在図は、地番図、航空写真、地積測量図と物件所在地の状況を照合して作成したものである。

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
■所有者の妻	本件建物は所有者が住居として利用しています。 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。 本件土地に設置されているLED看板は、2020年に所有者が設置したのですが、稼働したことはありません。 この看板については売却して撤去してもらうことを考えていますが、鉄骨の支柱が1mくらいコンクリートで埋められているため支柱等が残るかもしれません。 物件2～4の土地は、自治会のゴミステーションだと思います。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物（物件1, 5）には、所有者の妻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。

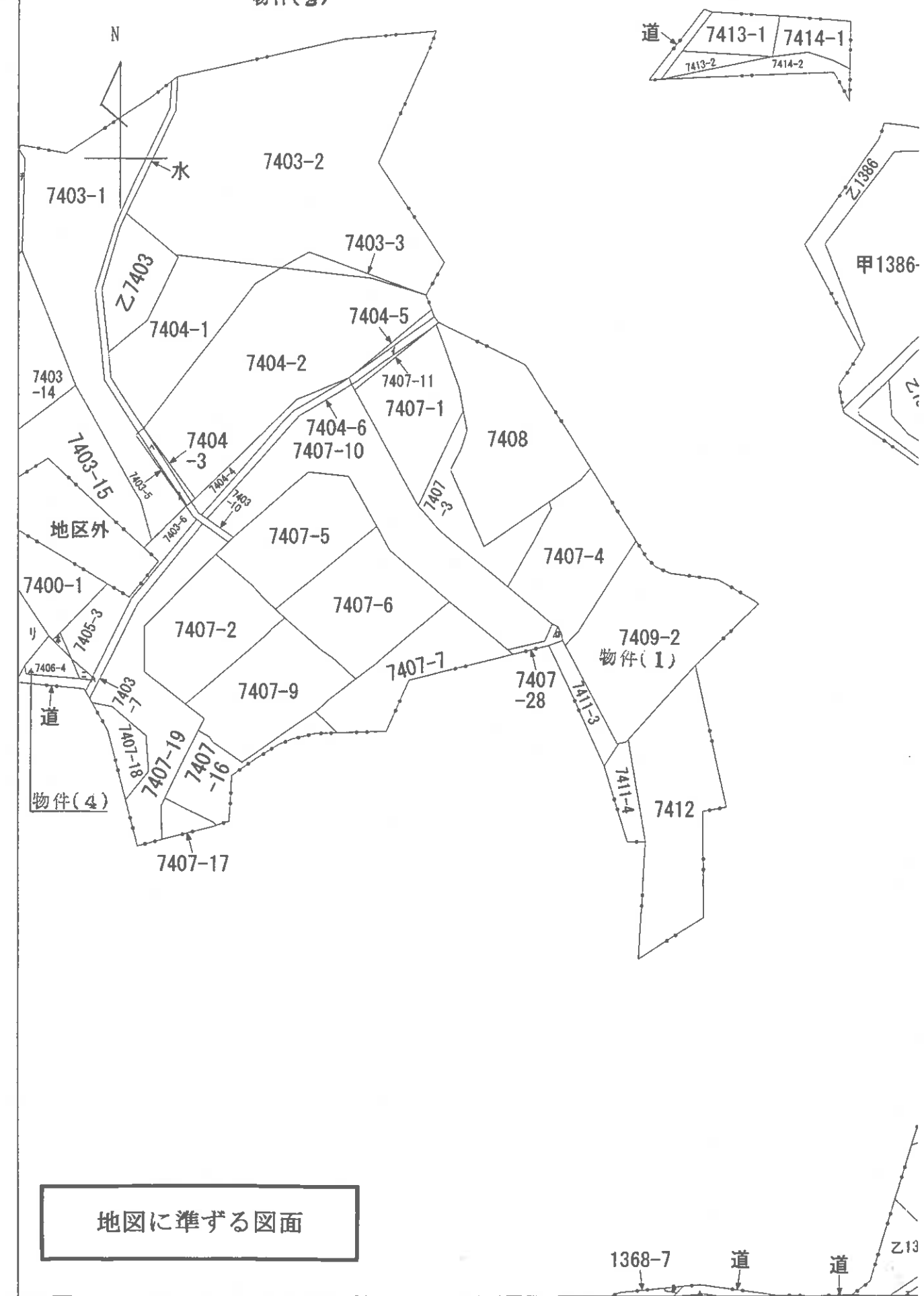
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 8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
8年 6月13日(土) 12:10-12:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 6月19日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年 7月 9日 13:45-14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者及び所有者の妻から占有状況等聴取
8年 7月10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 7月10日 12:40-12:55	福山市役所	課税資料交付申請
(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 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

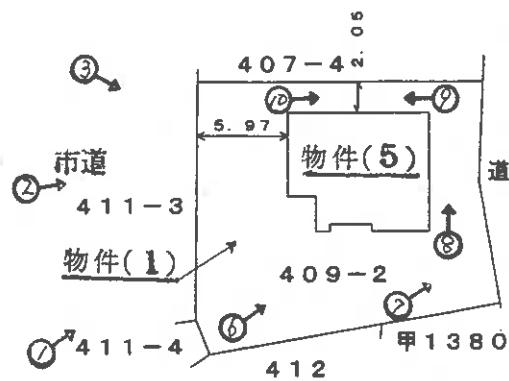
イ	7404-7	ハ	7405-5	ホ	7406-3	ト	7403-8	リ	7403-19	ル	1368-8
ロ	7409-3	ニ	7405-4	ヘ	7403-9	チ	7400-2	ス	1391-2	ツ	つづく

物件(3)



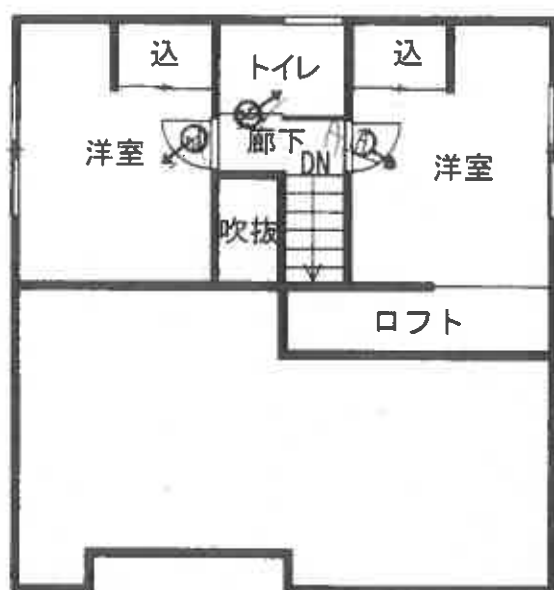
建物図面 各階平面図

家屋番号	409番2
建物の所在	福山市春日町大字浦上字エビス409番地2

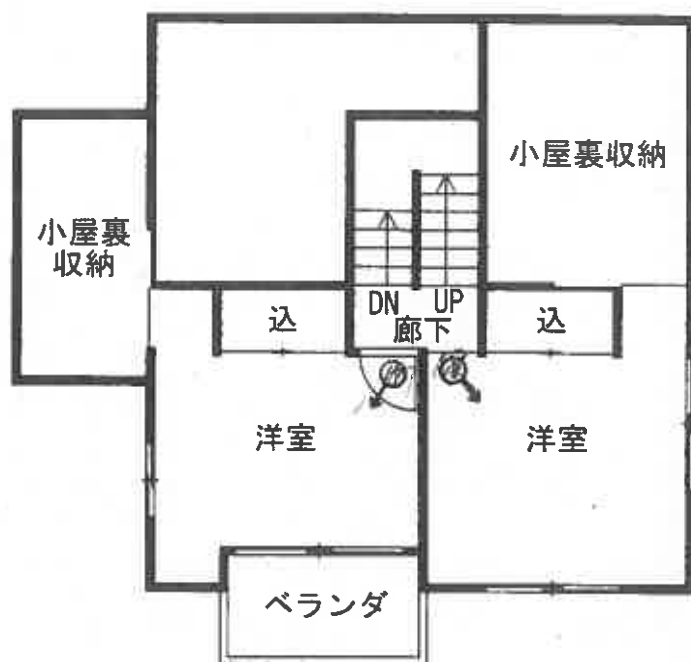


1/250	申請人	縮尺	1/500
-------	-----	----	-------

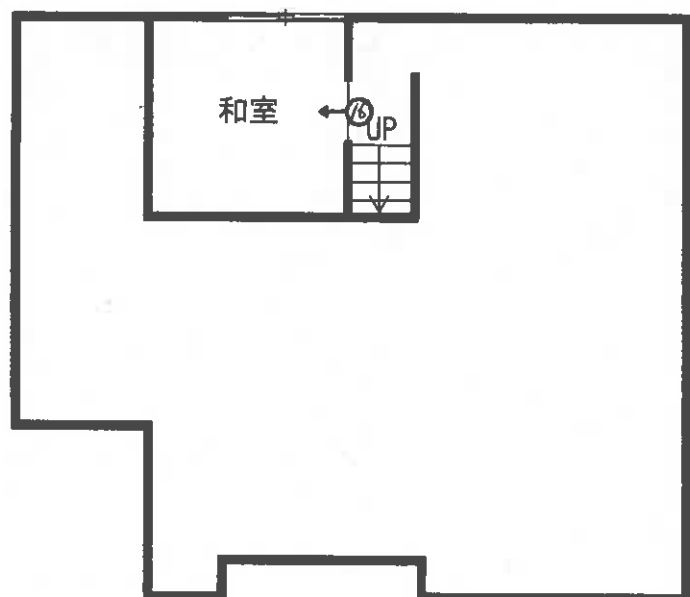
建物間取図



2.5階



2階



1.5階



1階

土地見取図

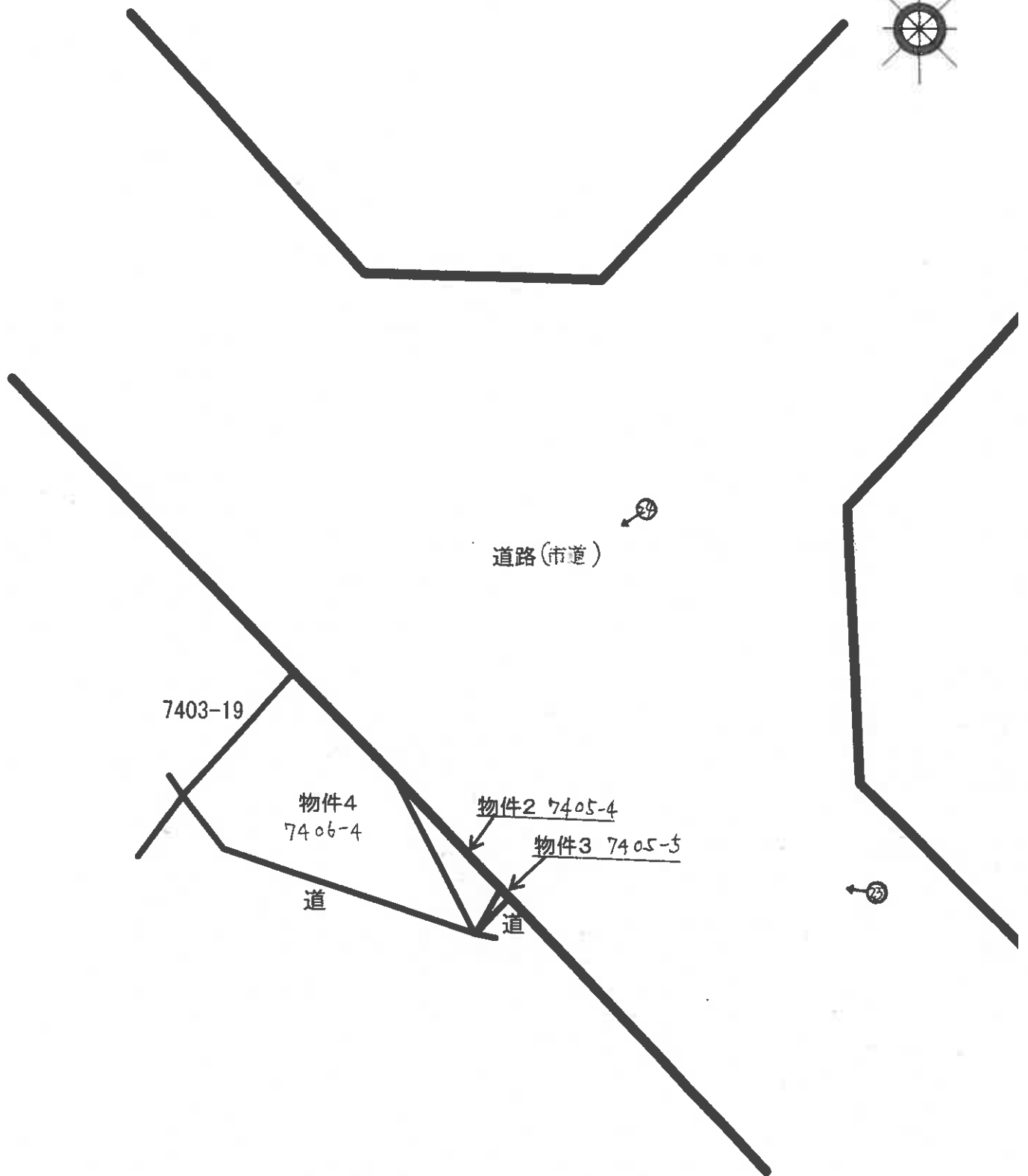


写真1



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



物件 2～4

写真 24



物件 2～4

令和8年（ケ）第20号
令和8年7月9日現地調査
令和8年8月10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 16,005,534円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,063,000円
物件2 (土地)	金 500円
物件3 (土地)	金 34円
物件4 (土地)	金 4,000円
物件5 (建物)	金 12,938,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 番 地 目 地 積	福山市春日町大字浦上字エビス 7409番2 宅地 306.59㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市春日町大字浦上字エビス 7405番4 雑種地 1.33㎡ 持分27分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市春日町大字浦上字エビス 7405番5 雑種地 0.09㎡ 持分27分の1	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市春日町大字浦上字エビス 7406番4 雑種地 11㎡ 持分27分の1	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市春日町大字浦上字エビス7409番地2 7409番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 65.00㎡ 2階 55.06㎡ 延べ 120.06㎡	同左
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山陽本線「東福山」駅の北東方・約2.8km（直線距離） (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、ミニ開発による住宅地域となっている。		
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 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 306.59㎡	間口 約15.7m 奥行 約17m 形状 略台形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	南西側 約6m 舗装 市道 ※ 高低差 画地が約0～0.9m高い ※ 建築基準法第42条1項1号		
土地の利用状況等	物件1の現状は物件5の建物が存する。 隣地は戸建住宅、公園等。 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。
	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 なし 本物件内への引込 なし	※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	本件土地に設置されているLED看板は撤去される予定であるが、地中に鉄骨およびコンクリートが地下埋設物として残る可能性がある。		

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2～4）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「東福山」駅の北東方・約2.8k m（直線距離） (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	付近は、ミニ開発による住宅地域となっている。					
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 宅地造成等工事規制区域				
画 地 条 件	規模 12.42㎡ (物件2～4合計)	間口 約5.6m 奥行 約0.9～3m 形状 略台形 接面状況 角地 その他 地勢平坦				
接面道路の状況	北東側 約6m 舗装 市道 ※1 高低差 画地が約0～0.9m高い 南西側 約1m 舗装 里道 ※2 高低差 ほぼ等高 ※1.建築基準法第42条1項1号 ※2.福山市建築指導課にて、建築基準法上の道路では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	物件2～4の現状は申立外所有者と共同でゴミステーションの敷地として 利用されている。 隣地は戸建住宅等。 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 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	なし 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 本物件内への引込	なし なし	※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	特になし。					

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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)： 平成24年7月30日新築 経 過 年 数： 約14年 経済的残存耐用年数： 約21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： サイディング等 内 壁： クロス等 天 井： クロス等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、給排水、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	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1～4）

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	31,300	0.96	306.59	0.95	1	8,752,000
2	31,300	0.47	1.33	1.00	1/27	720
3	31,300	0.47	0.09	1.00	1/27	49
4	31,300	0.47	11.00	1.00	1/27	6,000

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-16）

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
35,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{112}$	31,300

◇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： 方位

◇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）

規模過大	0.95
形状	0.98
方位	1.03
相乗積	0.96

（物件2～4合計）

規模過小	0.80
間口狭小	0.90
奥行短小	0.80
形状	0.90
角地	1.00
利用状況	0.90
相乗積	0.47

※角地としての効用増は認められない。

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、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 5)

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
5	250,000	120.06	0.47	1	14,107,000

ウ 現価率：

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
14 年	21 年	35 年

残価率	観察減価
5 %	25 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.47$$

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	8,752,000	0.50	法定地上権	4,376,000

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	8,752,000	- 4,376,000		1.00	0.70	3,063,000
2	720			1.00	0.70	500
3	49			1.00	0.70	34
4	6,000			1.00	0.70	4,000
5	14,107,000	+ 4,376,000	1.00	1.00	0.70	12,938,000
一括価格 (合計)						16,005,534

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-16）

所 在 : 福山市蔵王町字大谷7160番42
価 格 : 35,400円/㎡
位 置 : J R山陽本線「東福山」駅の北方 道路距離 約3.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 183㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 6.5m 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ち並ぶ高台の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	6,683,662 円	（1㎡当たり 21,800 円）	課税地積	306.59㎡
物件2	15,523 円	（1㎡当たり 11,671 円）	課税地積	1.33㎡
物件3	1,050 円	（1㎡当たり 11,667 円）	課税地積	0.09㎡
物件4	128,392 円	（1㎡当たり 11,672 円）	課税地積	11.00㎡
物件5	5,848,049 円	（1㎡当たり 48,709 円）	課税床面積	120.06㎡

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、国土地理院地図 縮尺1/25,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

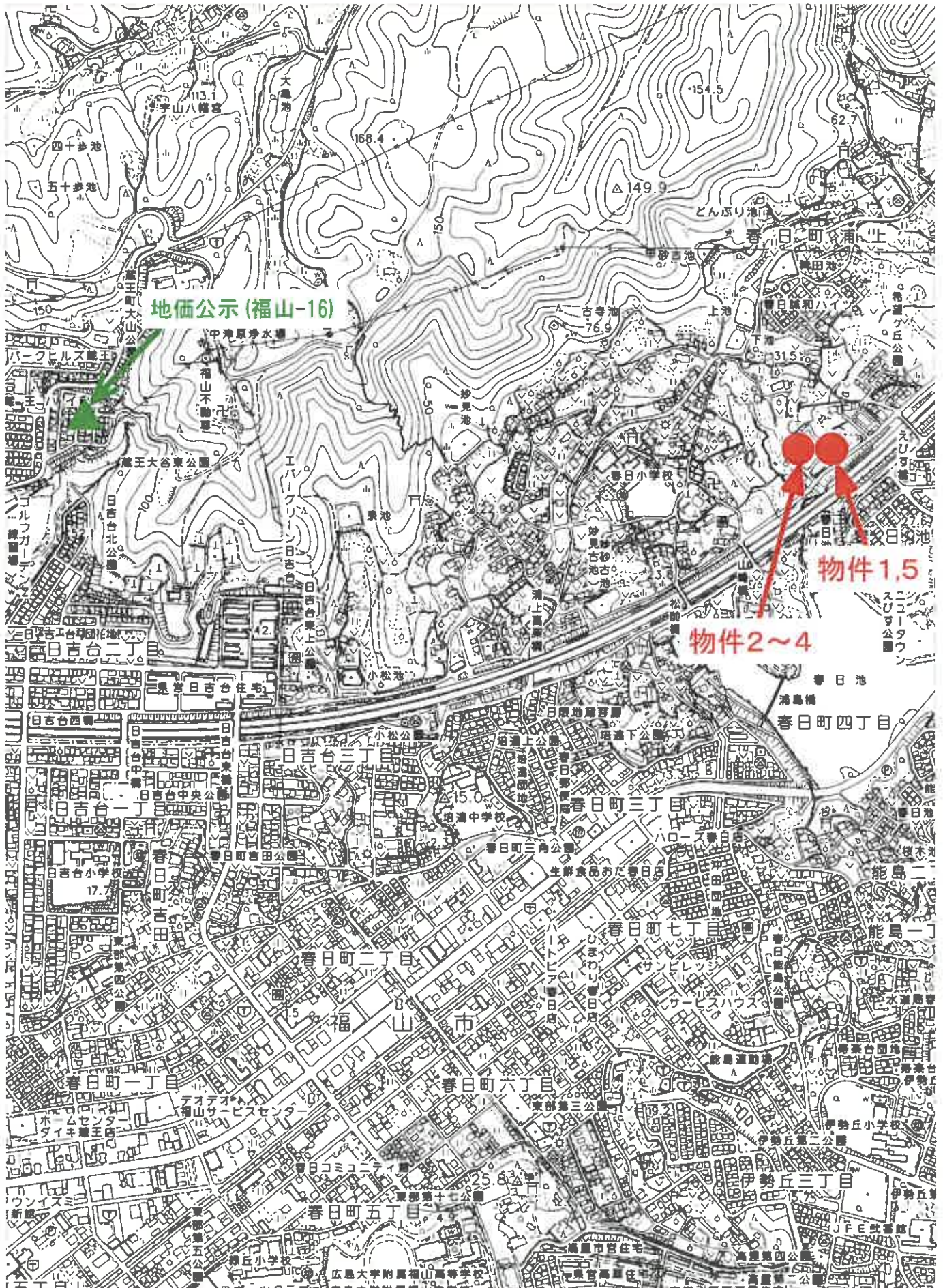
以 上

附属資料

受命物件の位置図

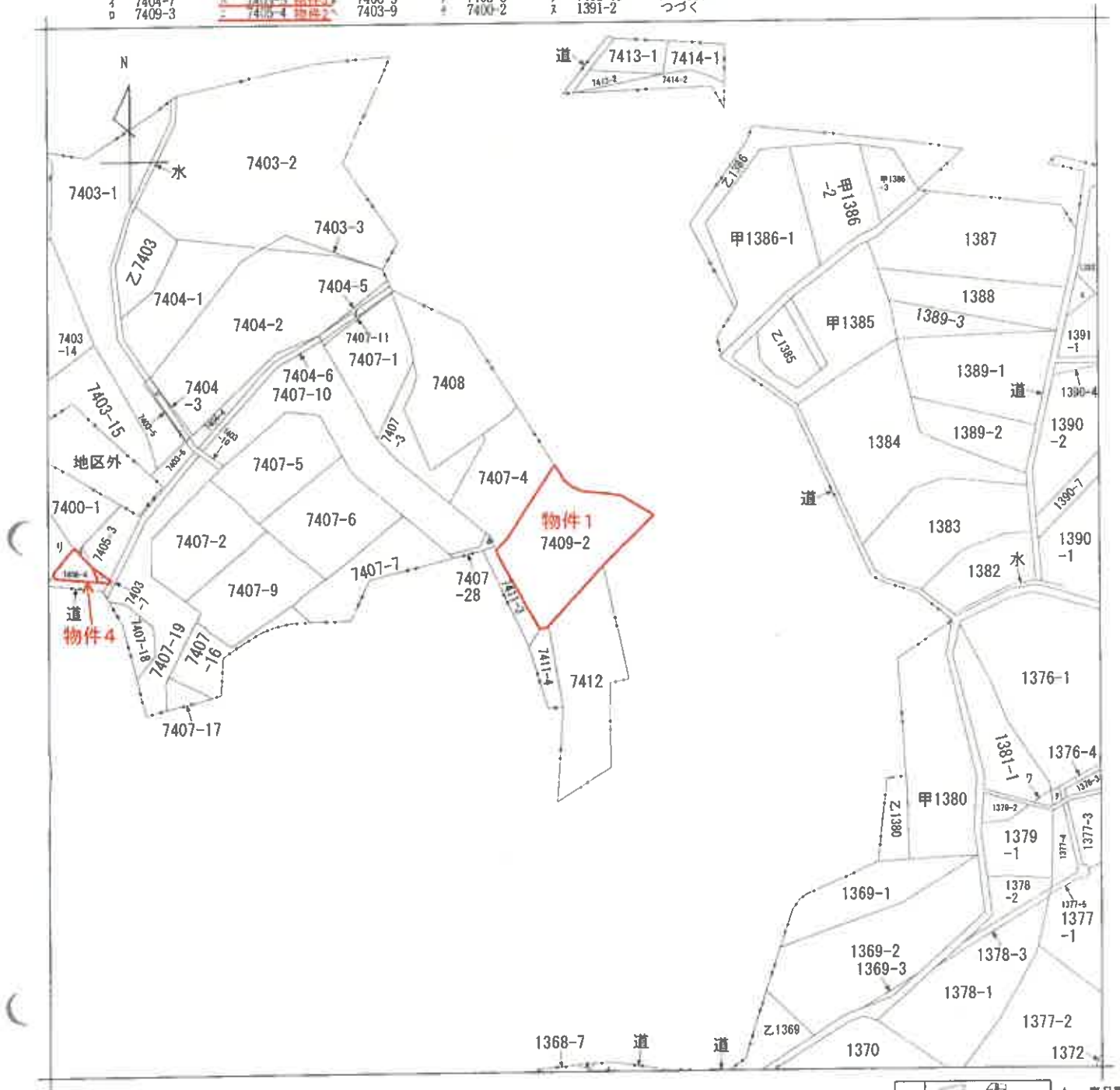


受命物件の位置図



公図写

7404-7 7409-3 7403-8 7403-19 1368-8
7409-5 7405-4 7406-3 7403-9 7400-2 1391-2 つづく



A 春日町大字
B 春日町大字
C 春日町大字
補上

請求部	所在	福山市春日町大字補上字エビス				地番	7409番2			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

(縮小A3→A4)

任意座標

座標求積表

地番① 409-1				
NO	備 註	X座標	Y座標	辺 長
3268		206.676	130.623	4.91
3249		206.106	131.221	0.83
2624		207.117	134.271	3.21
3251		206.840	134.533	0.38
3216	新設金庫板	218.230	145.420	16.76
118	新設コンクリート柱	223.736	140.073	7.68
789		210.952	133.027	14.60
積 算		186.613552		
積 算		93.3069760		
積 算		93.30		m ²

地 番 ② 409-2				
NO	備 註	X座標	Y座標	辺 長
3251		206.840	134.533	15.76
113		194.552	146.149	16.91
2623	新設金庫板	209.602	156.033	18.01
116	新設金庫板	213.453	150.059	7.11
3216	新設金庫板	218.230	145.420	6.66
倍 面		500.417489		
面 積		250.2087445		
地 積		250.20 m ²		

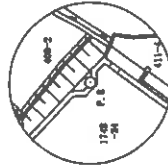
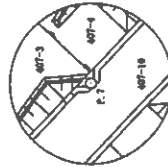
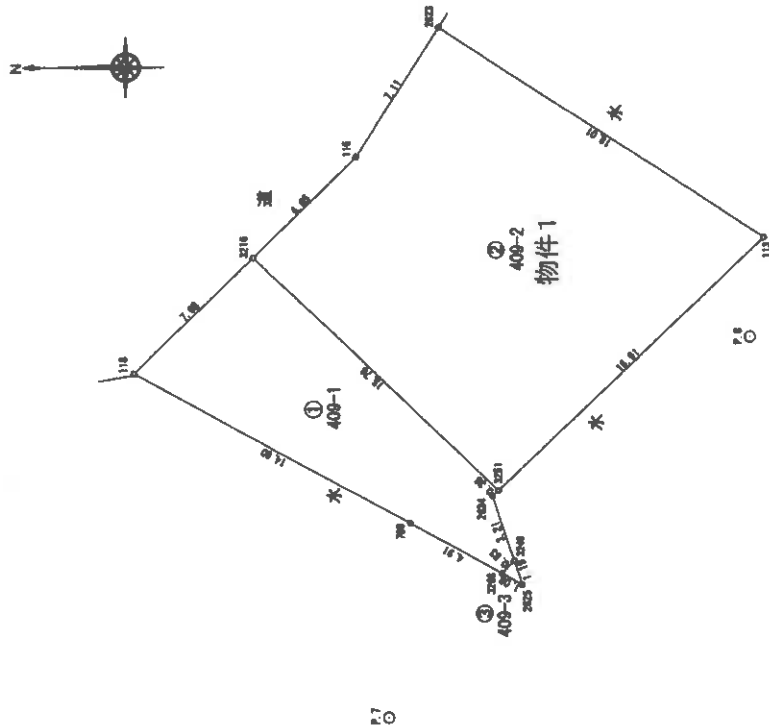
地番③ 409-3				
NO	標識	X座標	Y座標	辺長
2625		205.731	130.093	1.06
3249		206.106	131.221	1.19
3268		206.676	130.623	0.83
積面積		0.867210		
面積		0.4336050		
地積		0.43		㎡

準 拠 点				
点 名 及 び 備 考		X座標	Y座標	
P.7	2号板(アルミ板)	211.950	123.969	
P.8	2号板(アルミ板)	195.205	141.527	
角 度 及 び 距 離				
視準点	視準点	角 度	距 離	
P.7	P.8	0-00-00	24	263
	3216	300-02-23	22	351
	3249	355-13-17	9	314

地積測量図

409-1ないし409-3

土地の所在
福山市春日町大字浦上字エビス



測量年月日 平成23年 1月24日

作製者

(平成 23年 1月 25日作製)

申請人

縮尺

1 / 250

- (1) 平成30年11月2日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

任意座標

座標求積表

地番① 405-1				
NO	標識	X座標	Y座標	辺長
2133	新設コンクリート杭	210.805	73.591	7.01
3208		213.883	74.292	2.96
911		214.278	73.594	0.92
910		217.690	67.712	6.79
2134		221.226	63.406	5.58
2137		225.782	60.287	5.52
2192		228.908	59.618	3.20
1266		234.487	57.109	6.12
1265		228.280	57.086	6.21
1258		221.359	58.125	7.00
1257		217.931	60.595	4.22
1256		213.195	67.003	7.97
総面積		195.325192		
面積		97.6625990		
地積		97.66		㎡

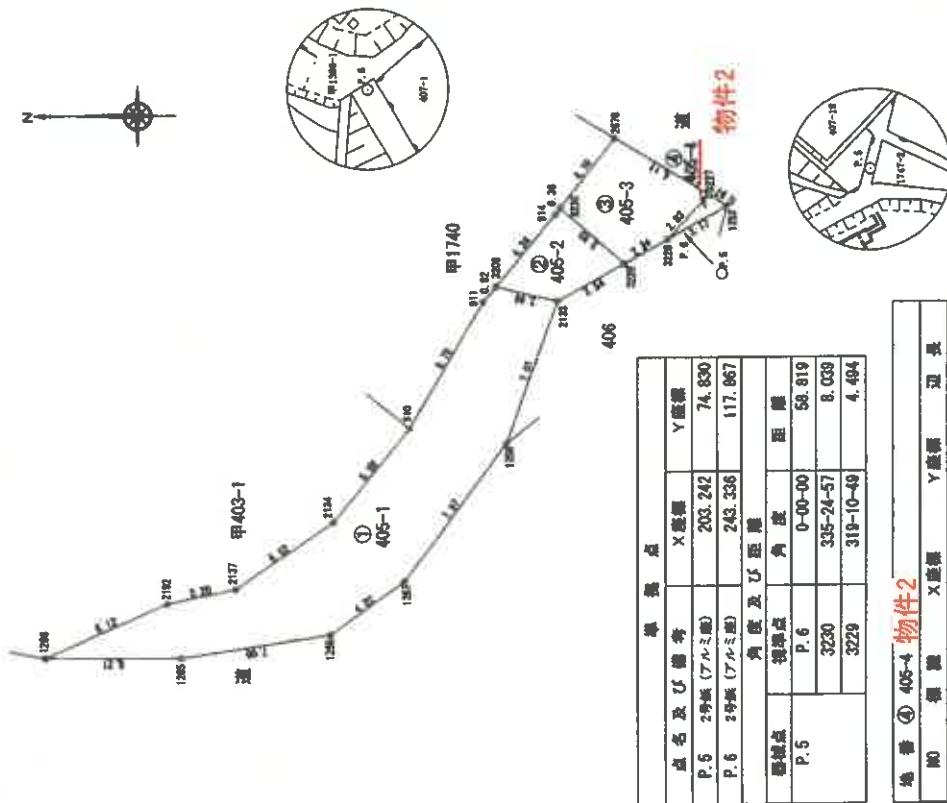
地番② 405-2				
NO	標識	X座標	Y座標	辺長
2133	新設コンクリート杭	210.805	73.591	2.96
3229		207.710	75.316	3.54
3230		210.672	77.899	3.93
914		210.892	77.618	0.36
3208		213.883	74.292	4.34
総面積		25.542941		
面積		12.7714705		
地積		12.77		㎡

地番③ 405-3				
NO	標識	X座標	Y座標	辺長
3229		207.710	75.316	3.93
3228		206.751	76.408	2.24
3227		203.804	78.458	2.83
2878		208.155	81.130	5.11
3230		210.672	77.899	4.10
総面積		42.069133		
面積		21.0345665		
地積		21.03		㎡

地積測量図

地番 405-1ないし405-4

土地の所在 福山市春日町大字浦上字エビス



測量点			
点名及び備考	X座標	Y座標	距離
P.5 2号杭 (アルミ杭)	203.242	74.830	
P.6 2号杭 (アルミ杭)	243.336	117.867	
観測点			
観測点	角度及び距離	角度	距離
P.5	P.6	0-00-00	58.819
	P.6	335-24-57	8.039
	3229	319-10-49	4.404

地番④ 405-4 物件2			
NO	標識	X座標	Y座標
1252	新設金属板	202.980	77.953
3227		203.804	78.458
3228		206.751	76.408
総面積		2.672435	
面積		1.3362175	
地積		1.33	

測量年月日 平成23年 1月24日

作製者

(平成 23年 1月 28日作製)

申請人

縮尺

1 / 250

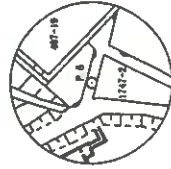
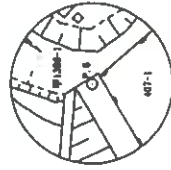
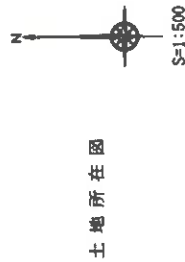
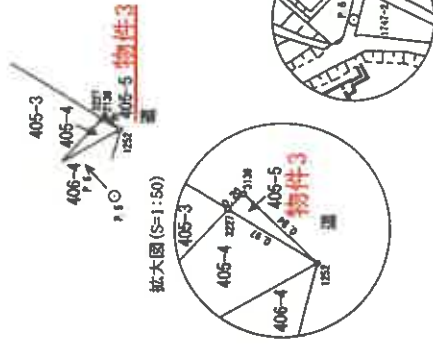
- (1) 平成30年11月2日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図

地番	405-5
土地の所在	福山市春日町大字浦上ギエビス

座標求積表

地番 405-5				
NO	煤 煤	X座標	Y座標	辺 長
1252	既設金属板	202.980	77.953	0.97
3139	新設金属板	203.663	78.604	0.94
3227		203.804	78.458	0.20
倍 面 積		0.191509		
面 積		0.0957545		
地 積		0.09 m ²		



座標点		X座標	Y座標
点名及び備考			
P.5 2号板 (アルミ板)		203.242	74.830
P.6 2号板 (アルミ板)		243.336	117.867
角度及び距離			
視準点	視準点	角度	距離
P.5	P.6	0-00-00	58.819
		3139	3.797
		1252	47-46-06
			3.134

測量年月日 平成23年 1月24日

作製者	申請人	縮尺
		1 / 250

(平成 23年 1月 31日作製)

- (1) 平成30年11月2日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

任意座標

地番① 406-1			
NO	座標	X座標	Y座標
2505	新設コンクリート杭	206.028	72.006
2133	新設コンクリート杭	210.805	73.591
1256		213.195	67.003
1255		208.983	70.289
総面積		32.893950	
面積		16.4489750	
地積		16.44	

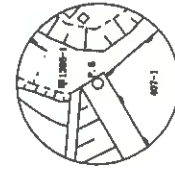
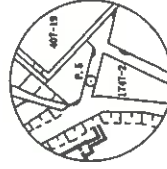
地番② 406-2			
NO	座標	X座標	Y座標
2505	新設コンクリート杭	206.028	72.006
2539	新設金庫板	206.265	72.581
3123	新設金庫板	207.529	74.524
3124	新設金庫板	207.206	74.876
3229		207.710	75.316
2133	新設コンクリート杭	210.805	73.591
総面積		14.988083	
面積		7.4940415	
地積		7.49	

地番③ 406-3			
NO	座標	X座標	Y座標
3124	新設金庫板	207.206	74.876
3228		206.751	76.408
3229		207.710	75.316
総面積		1.412328	
面積		0.7061640	
地積		0.70	

地番④ 406-4 物件4			
NO	座標	X座標	Y座標
1252	新設金庫板	202.980	77.953
3228		206.751	76.408
3124	新設金庫板	207.206	74.876
3123	新設金庫板	207.529	74.524
2539	新設金庫板	206.265	72.581
1254	新設金庫板	204.228	73.193
1253	新設金庫板	203.379	76.439
総面積		23.321437	
面積		11.6607185	
地積		11.66	

地番	406-1ないし406-4
土地の所在	福山市春日町大字浦上字エビス

地積測量図



境界点			
点名及び備考	X座標	Y座標	
P.5 2号杭 (アルミ製)	203.242	74.830	
P.6 2号杭 (アルミ製)	243.336	117.887	
境界点及び距離			
境界点	距離	角度	距離
P.5	P.6	0-00-00	58.819
		2539	264-41-32
		3228	345-08-23

測量年月日 平成23年 1月24日

作製者

(平成 23年 1月 25日作成)

申請人

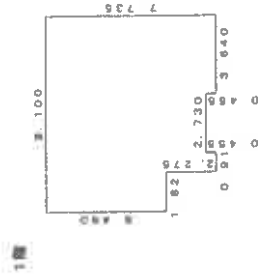
縮尺 1 / 250

- (1) 平成30年11月2日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物図面
各階平面図

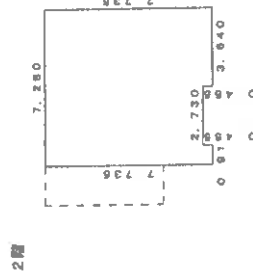
家屋番号	409番2
建物の所在	福山市春日町大字浦上字エビス409番地2

各階平面図



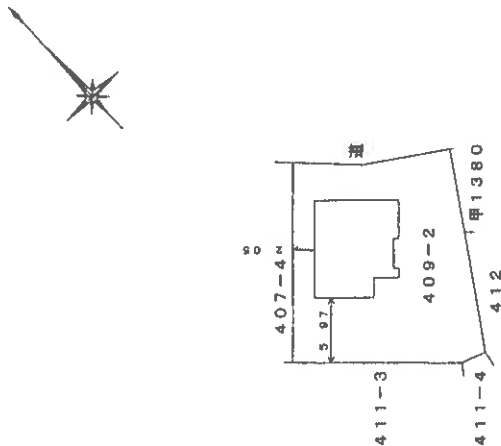
求積表

5.460 x 1.820 =	9.937200
7.735 x 0.910 =	7.038550
7.280 x 2.730 =	19.874400
7.735 x 3.640 =	28.155400
合計	65.005550
床面積	65.00㎡



求積表

7.735 x 0.910 =	7.038550
7.280 x 2.730 =	19.874400
7.735 x 3.640 =	28.155400
合計	55.068350
床面積	55.06㎡



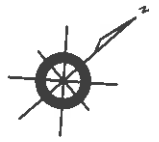
作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

(平成24年7月30日作成)

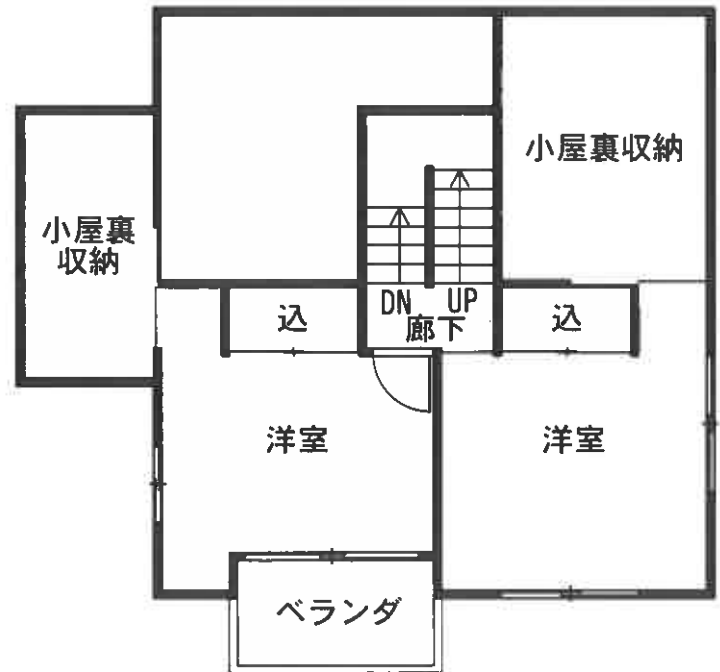
(広島県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 平成30年11月1日
所在及び家屋番号変更

建物間取図



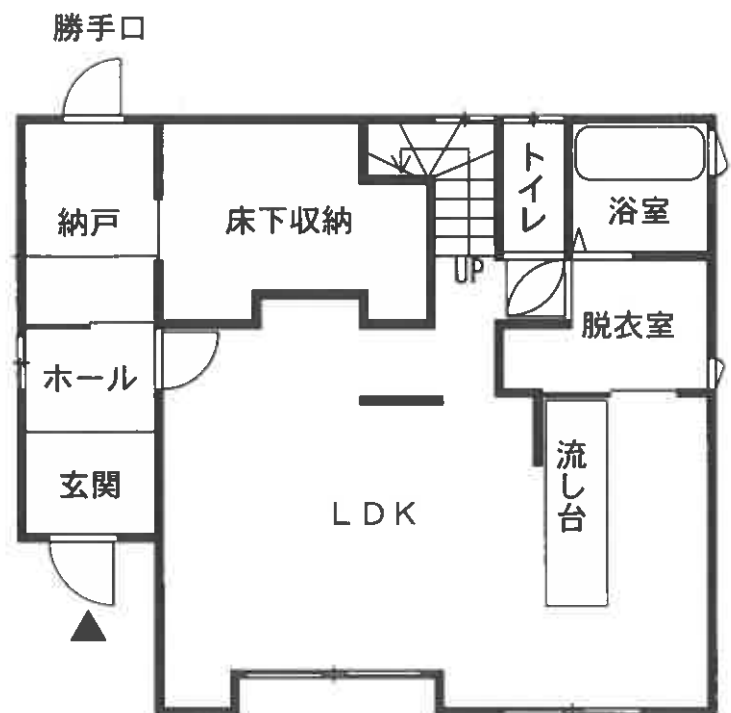
2. 5階



2 階



1. 5階



1 階