

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 10 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

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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 3 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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 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 10 月 19 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）
1～4	14,898,000 11,918,400	一括	2,980,000	114,625	26,800
1	2,568,000				
2	138,000				
3	7,000				
4	12,185,000				



物 件 目 録

1 所 在 福山市大門町大字大門字スカ
地 番 491 番 12
地 目 宅地
地 積 151.26 平方メートル

2 所 在 福山市大門町大字大門字スカ
地 番 491 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 488 平方メートル

持分 12 分の 1

3 所 在 福山市大門町大字大門字スカ
地 番 491 番 15
地 目 雑種地
地 積 6.31 平方メートル

持分 12 分の 1

4 所 在 福山市大門町大字大門字スカ 491 番地 12
家屋 番号 491 番 12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 59.00 平方メートル
2 階 48.50 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 2 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号 4】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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。

《 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 福山市大門町大字大門字スカ
地 番 491番12
地 目 宅地
地 積 151.26平方メートル

2 所 在 福山市大門町大字大門字スカ
地 番 491番1
地 目 公衆用道路
地 積 488平方メートル

持分12分の1

3 所 在 福山市大門町大字大門字スカ
地 番 491番15
地 目 雑種地
地 積 6.31平方メートル

持分12分の1

4 所 在 福山市大門町大字大門字スカ491番地12
家屋 番号 491番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 59.00平方メートル
2階 48.50平方メートル



令和 8 年（ケ）第 21 号

令和 8 年 7 月 28 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 | 福山市大門町大字大門字スカ |
| | 地 | 番 | 491番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 151.26平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 福山市大門町大字大門字スカ |
| | 地 | 番 | 491番1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 488平方メートル |
| | | | 持分12分の1 |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 福山市大門町大字大門字スカ |
| | 地 | 番 | 491番15 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6.31平方メートル |
| | | | 持分12分の1 |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 福山市大門町大字大門字スカ491番地12 |
| | 家屋 | 番号 | 491番12 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 59.00平方メートル |
| | | 2階 | 48.50平方メートル |

C

(

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
■関係人 (■ A (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (普通住宅賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用貸借 ☐ 所有権 (未登記)	
占有開始時期		令和 6 年 3 月 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 6 年 2 月 2 5 日	
	期間	令和 6 年 3 月 1 日から 令和 8 年 2 月 2 8 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 8 年 3 月 1 日から ■令和 1 0 年 2 月 2 9 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 6 5, 0 0 0 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 , 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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の土地は、物件4の建物の敷地として利用されている。

物件2の土地は団地内私道（持分）であり、その北西側を水路を介して市道に接面している。

（福山市の田として登記されている491-2、492-2の土地の現況は、水路及び市道である。）

物件3の土地は団地内のゴミステーション（持分）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
■ A（占有者）	本件建物は、令和6年3月から賃借しています。 私の姉の出産のために姉と母が一時的に本件建物を利用していますが、居住しているのは私の家族だけです。 本件土地の駐車場も私が利用しています。 物件2の土地は団地内私道で、通行の制限はありません。 物件3の土地は団地内のゴミステーションです。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、A（占有者）の陳述に沿った占有が認められた。

（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17日 9:05 - 9:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 占有者の母から占有状況等聴取
8年 6月18日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年 6月22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 7月15日 15:20 - 15:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 占有者と面談
8年 7月24日	広島法務局福山支局	地積測量図 (接道) 交付申請

(特記事項)

☐ 平成 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。

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

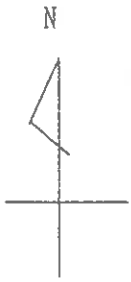
☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

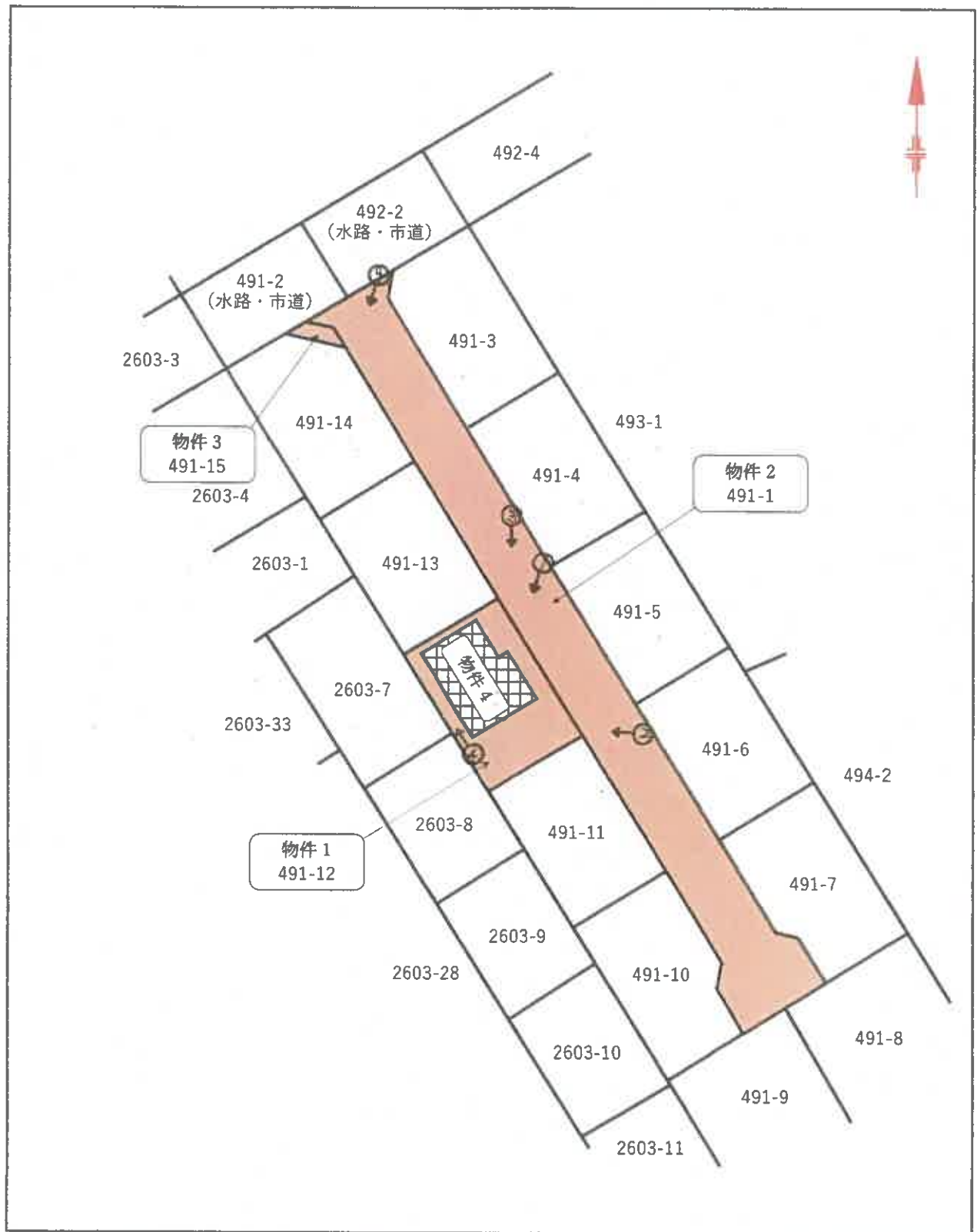
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

ホ 530-2





土地建物位置関係図

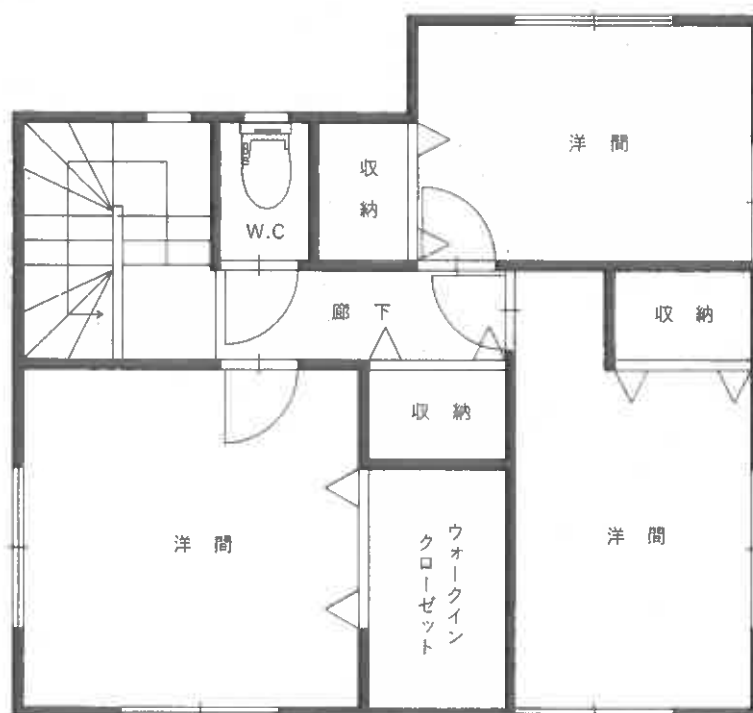
1/free

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。

【1階】



【2階】



概略建物間取図

scale ≒ 1 / 75

写真1



写真2



写真3



写真4

物件1(敷地)

物件4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 7 月 15 日現地調査
令和 8 年 7 月 29 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

吉 田 力

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,898,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,568,000円
物件2(土地)	金 138,000円
物件3(土地)	金 7,000円
物件4(建物)	金 12,185,000円

1. 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	福山市大門町大字大門字スカ 491番12 宅地 151.26㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	福山市大門町大字大門字スカ 491番1 公衆用道路 488.00㎡ 12分の1	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	福山市大門町大字大門字スカ 491番15 雑種地 6.31㎡ 12分の1	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市大門町大字大門字スカ491番地12 491番12 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 59.00㎡ 2階 48.50㎡ 延べ 107.50㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
2・3	持分(12分の1)である。		

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1）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「大門」駅の北西方・直線距離約 220 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%) 無指定 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 : 151.26 m ² 間 口 : 約 15 m 奥 行 : 約 10 m	形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 その他 : 概ね平坦な地勢	
接面道路の状況	北東側 約 6 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※福山市都市計画課において建築基準法42条1項2号の道路との説明を受けた。 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4の建物が存する。 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 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 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	あり 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	特になし。		

(物件2)

※現況公衆用道路の場合の記入欄

土地の利用状況	物件2は物件1が接面する幅員6mの舗装私道（公衆用道路）である。
建築基準法上の道路の種別	福山市都市計画課にて、建築基準法第42条1項2号との説明を受けた。
周辺既存公道との接続の状態	北西側で幅約2mのRC製の橋を介し、幅員10m舗装市道に接続している。
権利の態様等	所有形態は共有で、持分は12分の1である。
特記事項	北西側で接面する目的外土地491番2、492番2は、福山市に帰属する現況水路を含むものである。福山市土木管理課によると、水路上に架けられた橋について水路占用使用料が利用者により納付されているとのことであったが、詳細は明らかでない。

(物件3)

位置・交通、付近の状況、主な公法上の規制等については物件1に同じ。

画 地 条 件	規 模 : 6.31 m² 間 口 : 約 3.9 m 奥 行 : 約 1.6 m	形 状 : 台形 接面状況 : 中間画地 その他 : 概ね平坦な地勢
接面道路の状況	東側 約 6 m 舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※福山市建築指導課において建築基準法42条1項2号の道路との説明を受けた。 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	現状は共有のゴミステーションとして利用されている。 隣地は戸建住宅、水路等 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 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	所有形態は共有で、持分は12分の1である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載):令和4年8月17日 新築 経過年数: 約 4 年 経済的残存耐用年数: 約 31 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: サイディングボード 内 壁: クロス貼等 天 井: クロス貼等 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	・ 電化住宅である。 ・ 「占有者及び占有権原」等につき『現況調査報告書』参照。

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1～3）

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	48,500	1.00	151.26	1.00	1	7,336,000
2	48,500	0.10	488.00		1/12	197,000
3	48,500	0.40	6.31		1/12	10,000

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、北東側で幅員約6m舗装私道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

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
42,400	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	48,500

a. 地価調査価格（福山(県)－35）

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1〕

概ね標準的	1.00
相乗積	1.00

〔物件2〕

道路敷地	0.10
相乗積	0.10

〔物件3〕

地積過少	0.40
相乗積	0.40

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：	〔物件 1〕	完全所有権（1 と記載）
			〔物件 2〕	共有持分 12分の1
			〔物件 3〕	共有持分 12分の1

(2) 建物価格 (物件 4)

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
4	180,000	107.50	0.71	1	13,739,000

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	残価率	観察減価
4 年	31 年	35 年	0 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.71$$

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	7,336,000	0.50	法定地上権	3,668,000

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	7,336,000	－ 3,668,000		1.00	0.70	2,568,000
2	197,000			1.00	0.70	138,000
3	10,000			1.00	0.70	7,000
4	13,739,000	＋ 3,668,000	1.00	1.00	0.70	12,185,000
一 括 価 格 (合 計)						14,898,000

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. 地価調査価格（福山(県)－35）

所 在 : 福山市大門町大字大門字古新涯110番2外
価 格 : 42,400円/㎡
位 置 : J R山陽本線「大門」駅 北方 道路距離 約 350m に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 256㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側 5m 市区町村道
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 : 中規模一般住宅のほか農地も混在する住宅地域

固定資産税評価額（令和8年度）

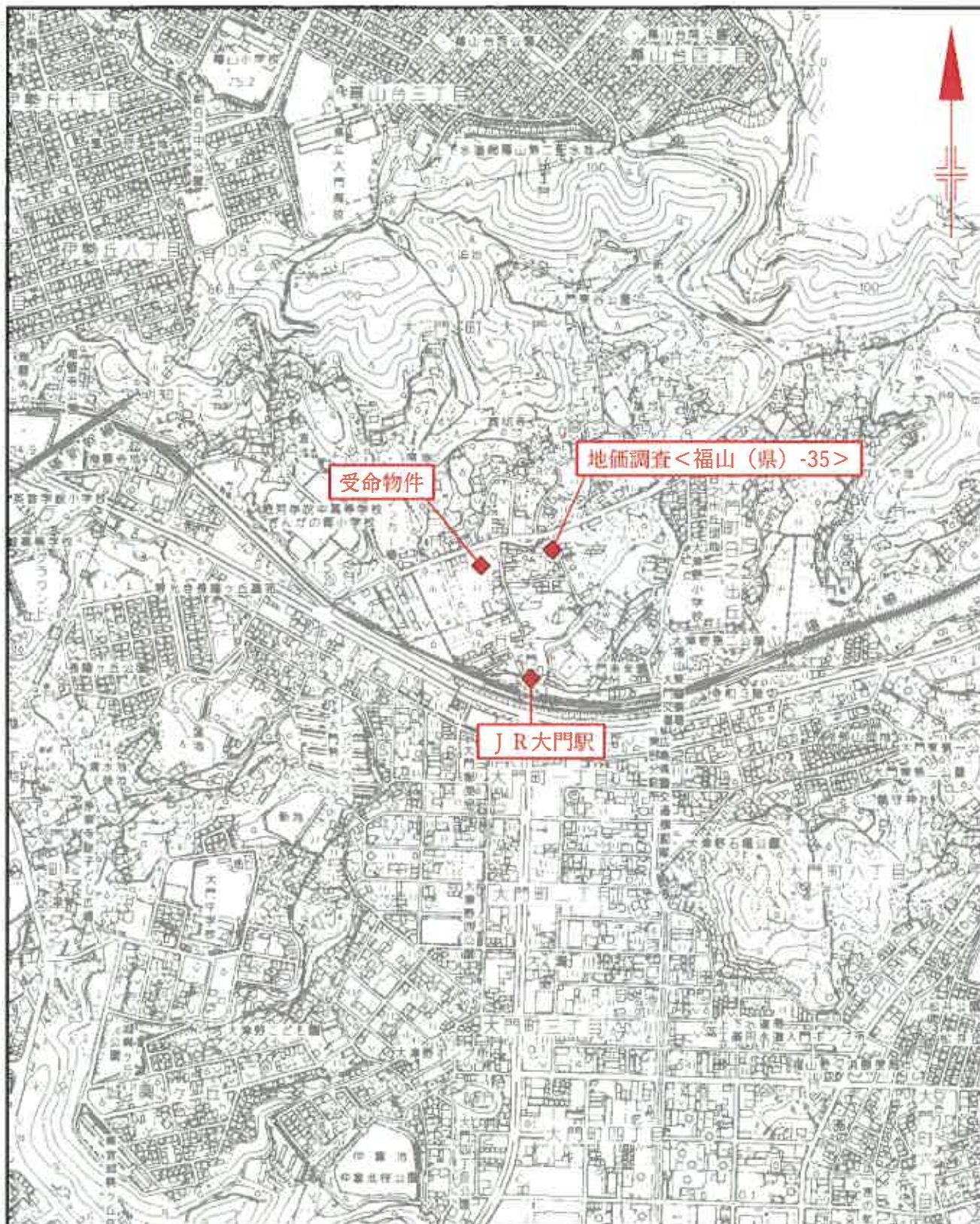
物件1	4,477,296 円	(1㎡当たり 29,600 円)	課税地積	151.26 ㎡
物件2	722,240 円	(1㎡当たり 1,480 円)	課税地積	488.00 ㎡
物件3	90,769 円	(1㎡当たり 14,385 円)	課税地積	6.31 ㎡
物件4	7,441,322 円	(1㎡当たり 69,222 円)	課税床面積	107.50 ㎡

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（福山市都市計画図（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

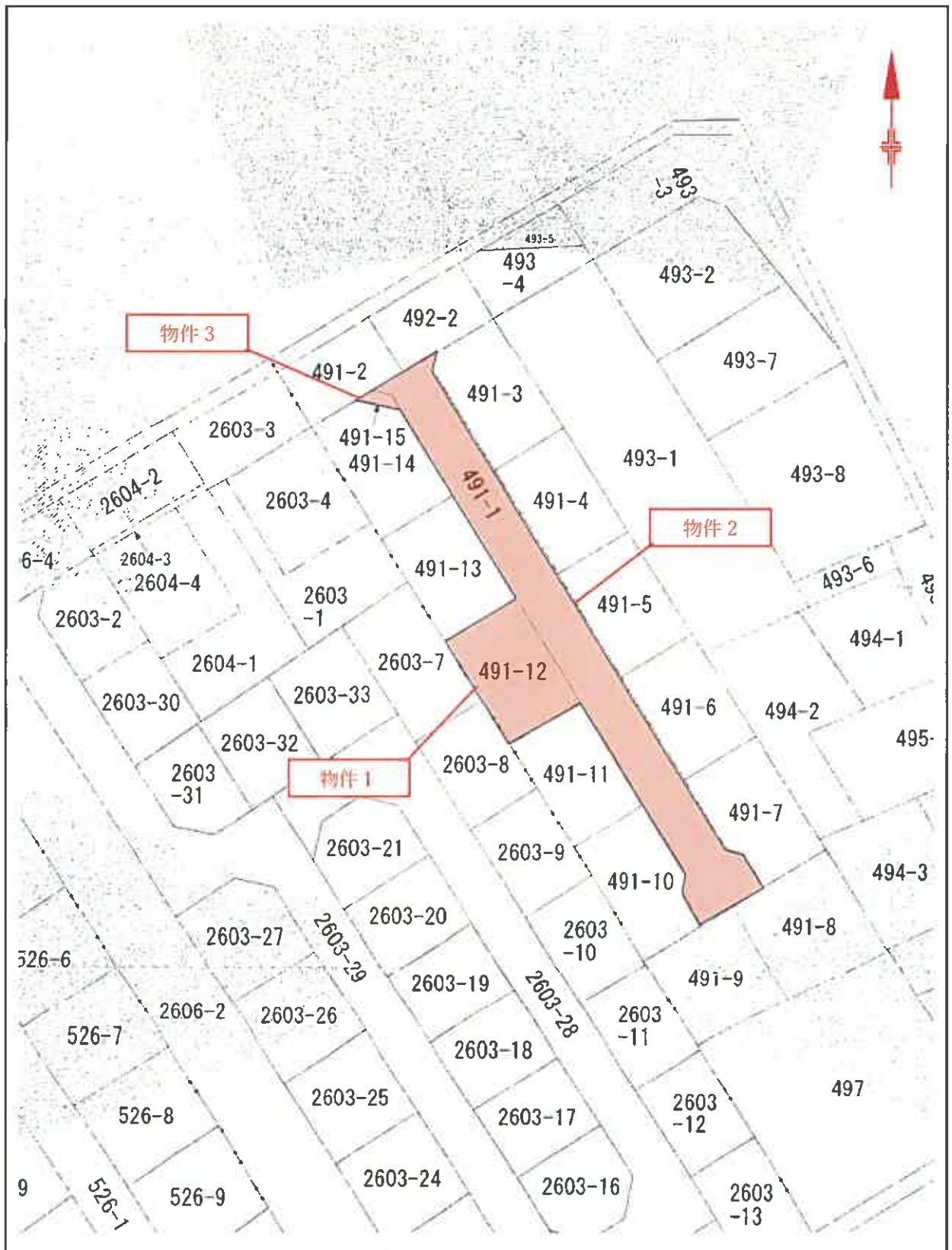
以 上



位置図

1/10,000

福山市都市計画図（白図）



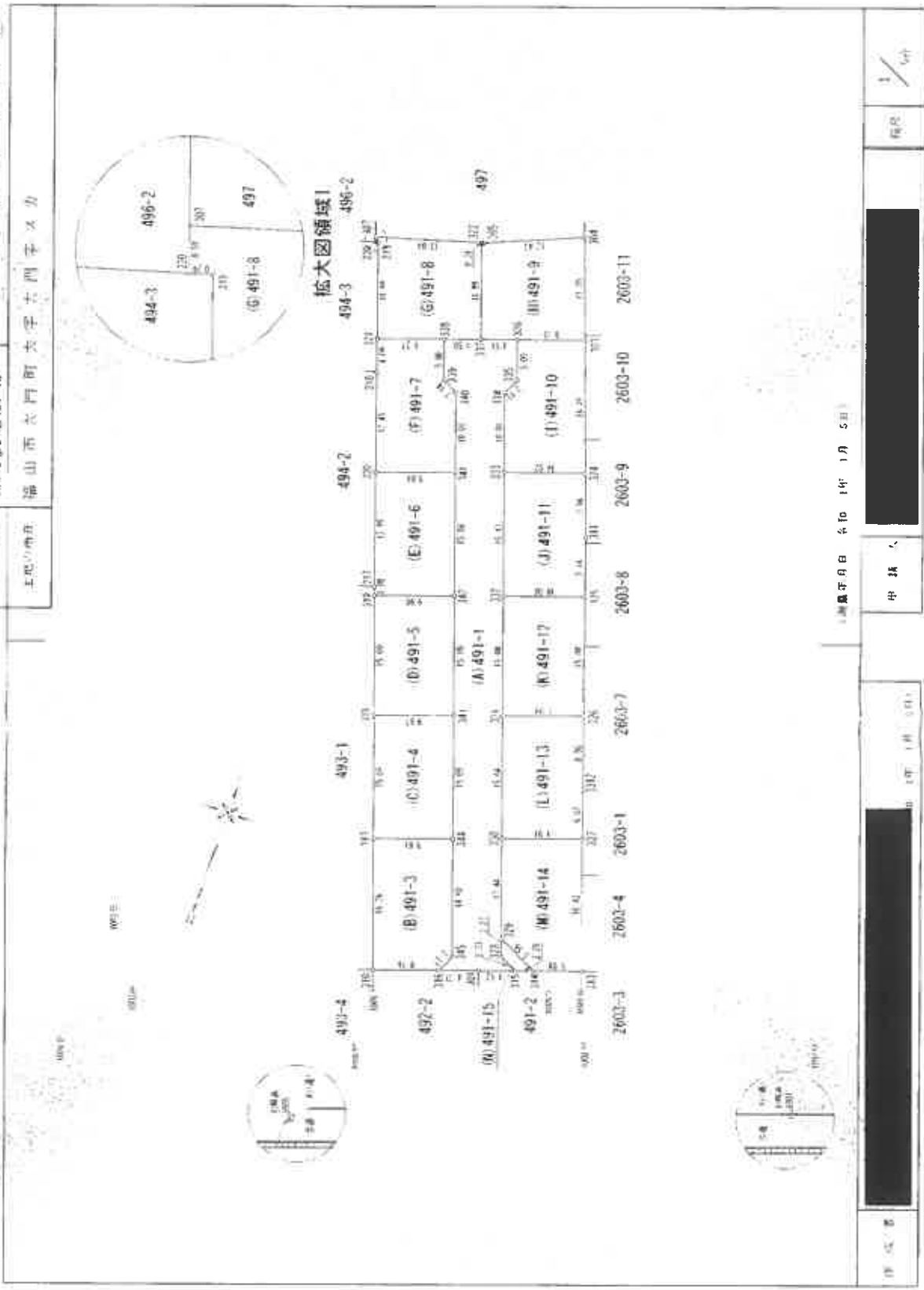
公 図 写

縮尺不明 地図に準ずる図面
福山市大門町大字大門字スカ

これは位置図であり、地籍図とは異なる。地籍図は、地籍調査の結果に基づき、地籍調査区域の地籍図として作成される。地籍図は、地籍調査の結果に基づき、地籍調査区域の地籍図として作成される。

地積測量図 所在図

地番 491-1
491-2ないし491-15
所在地 福山市大門町大字大西字ス力



測量年月日 令和 14 年 1 月 5 日

図面番号	図面名称	縮尺	1/500
作成者	作成日	作成場所	

地番 491-1
491-3ないし491-15

土地の所在 福山市大門町大第太門字スカ

座標表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測深
B-491-3	310	(全線敷設点)	-165578.945	116832.503	16.26	317 - 318
	317	(観測点)	-165595.310	116837.834	9.84	344 - 347
	344	(観測点)	-165598.520	116828.525	14.60	345 - 348
	345	(観測点)	-165580.711	116823.263	2.37	346 - 349
	316	(全線敷設点)	-165585.564	116824.281	2.14	310 - 316
		総面積	317.4160730㎡		地積	158.70㎡
		面積	158.700215㎡		地積	158.70㎡

座標表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測深
C-491-4	317	(観測点)	-165595.310	116837.834	15.66	318 - 319
	318	(観測点)	-165609.571	116842.782	9.87	343 - 346
	343	(観測点)	-165612.790	116838.368	15.09	344 - 347
	344	(観測点)	-165608.520	116828.525	9.84	317 - 344
		総面積	297.020970㎡		地積	148.84㎡
		面積	148.845485㎡		地積	148.84㎡

座標表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測深
B-491-5	318	(観測点)	-165609.571	116842.782	15.06	319 - 322
	319	(観測点)	-165623.831	116847.729	9.90	342 - 345
	342	(観測点)	-165627.060	116838.368	15.09	343 - 346
	343	(観測点)	-165612.790	116833.441	9.87	318 - 343
		総面積	293.5128720㎡		地積	149.25㎡
		面積	149.2564399㎡		地積	149.25㎡

座標表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測深
E-491-6	319	(観測点)	-165623.831	116847.729	1.02	217 - 319
	217	(観測点)	-165624.856	116848.085	13.99	370 - 717
	320	(観測点)	-165638.109	116852.592	9.84	341 - 320
	341	(観測点)	-165641.310	116843.265	15.08	342 - 341
	342	(観測点)	-165627.060	116848.368	9.90	319 - 342
		総面積	291.9424610㎡		地積	146.97㎡
		面積	146.9147205㎡		地積	146.97㎡

座標表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測深
F-491-7	320	(観測点)	-165638.109	116852.592	12.45	321 - 320
	218	(観測点)	-165640.899	116856.601	4.09	218 - 219
	321	(観測点)	-165653.774	116857.919	8.23	328 - 321
	328	(観測点)	-165656.472	116850.663	5.00	329 - 328
	329	(観測点)	-165653.758	116848.473	2.14	329 - 329
340	(観測点)	-165650.729	116846.551	10.01	341 - 340	
341	(観測点)	-165641.310	116843.265	9.84	320 - 341	
総面積			307.2513950㎡			
面積			153.6269600㎡			
			地積 153.62㎡			

座標表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測深
1005	1005	(全線敷設点)	-165578.945	116832.503	16.26	317 - 318
	1007	(観測点)	-165580.748	116837.834	9.84	344 - 347
	1008	(観測点)	-165585.564	116824.281	2.14	310 - 316
		総面積	317.4160730㎡		地積	158.70㎡
		面積	158.700215㎡		地積	158.70㎡

座標表

点名	標高	X	Y
1001 全線敷		-165585.715	116807.523
1003 観測点		-165576.606	116865.198
1004 観測点		-165559.171	116865.295
1006 全線敷		-165577.813	116831.790
1008 全線敷		-165579.657	116801.815

【任意座標】

座標表

地番	NO	区画	X	Y	辺長	面積
A-491-1	316	(全線敷設点)	-165532.564	116824.782	2.37	345 - 316
	345	(観測点)	-165584.711	116823.763	14.60	344 - 345
	344	(観測点)	-165538.520	116829.525	15.09	343 - 344
	343	(観測点)	-165512.790	116833.441	15.09	342 - 343
	342	(観測点)	-165527.060	116838.368	15.08	341 - 342
	341	(観測点)	-165641.310	116843.265	10.01	340 - 341
	340	(観測点)	-165650.789	116846.551	7.14	339 - 340
	339	(観測点)	-165651.738	116848.473	5.00	338 - 339
	338	(観測点)	-165656.472	116850.693	4.50	337 - 338
	337	(観測点)	-165657.934	116845.841	4.51	336 - 337
	336	(観測点)	-165659.491	116841.571	5.00	335 - 336
	335	(観測点)	-165654.667	116842.592	2.11	334 - 335
	334	(観測点)	-165652.769	116840.885	10.01	333 - 334
	333	(観測点)	-165643.298	116837.419	15.13	332 - 333
	332	(観測点)	-165628.992	116832.683	15.08	331 - 332
331	(観測点)	-165614.731	116827.769	15.04	330 - 331	
	330	(観測点)	-165606.506	116822.863	12.44	329 - 330
	329	(観測点)	-165589.742	116818.808	2.27	328 - 329
	328	(観測点)	-165586.593	116818.099	2.33	315 - 328
	315	(全線敷設点)	-165585.549	116815.923	4.52	301 - 315
		総面積	977.945320㎡		地積	488.99㎡
		面積	488.972665㎡		地積	488.99㎡

式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

作成者 (令和3年1月5日)

申請人

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
令和3年4月13日 広島法務局福山支局

これは図面に記録されている内容と説明した書面である。
令和8年4月13日 広島県後援福山支局

地積測量図(3)
所在地 福山市大門町ナ字大瀬字スウ

地番 491-1
491-3ないし491-15
土地の所在 福山市大門町ナ字大瀬字スウ

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
地491-12	332	(座標九ノ一四三)	-165628.992	116832.687	10.06	325 - 332
	335	(座標九ノ一四三)	-165632.273	116823.173	15.08	326 - 335
	326	(座標九ノ一四三)	-165617.998	116818.324	9.99	331 - 326
	331	(座標九ノ一四三)	-165614.231	116821.769	15.08	327 - 331
		面積	302.530100㎡			
		面積	151.269950㎡		地積 151.26 -	

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
地491-13	331	(座標九ノ一四三)	-165614.731	116827.769	9.99	326
	326	(座標九ノ一四三)	-165617.998	116818.324	9.96	312
	312	(座標九ノ一四三)	-165609.497	116815.441	6.07	327
	327	(座標九ノ一四三)	-165603.737	116811.405	9.91	330
330	(座標九ノ一四三)	-165600.506	116822.864	15.04	331	
面積						
			299.532270 ㎡			
			149.766710 ㎡		地積 149.76 ㎡	

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
地491-14 (面積九ノ一四三)	330	(座標九ノ一四三)	-165600.506	116822.864	9.91	327 - 330
	327	(座標九ノ一四三)	-165603.737	116815.405	16.43	313 - 327
	313	(座標九ノ一四三)	-165598.164	116808.235	5.99	314 - 313
	314	(座標九ノ一四三)	-165586.275	116813.824	5.56	329 - 314
	329	(座標九ノ一四三)	-165588.142	116816.298	12.44	330 - 329
面積			308.137140㎡			
面積			154.068700㎡		地積 154.06	

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
地491-15	315	(全線面一四三)	-165565.543	116815.913	2.23	323 - 315
	326	(座標九ノ一四三)	-165586.594	116818.059	2.27	329 - 326
	329	(座標九ノ一四三)	-165589.742	116818.808	5.56	314 - 329
	311	(座標九ノ一四三)	-165565.275	116813.874	2.26	315 - 311
		面積	12.8208750㎡			
		面積	6.3104125㎡		地積 6.31 -	

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
6,491-8	321	(座標九ノ一四三)	-165652.778	116857.919	11.99	219 - 321
	219	(座標九ノ一四三)	-165655.121	116861.781	0.29	220 - 219
	220	(座標九ノ一四三)	-165665.048	116862.063	0.58	307 - 220
	307	(座標九ノ一四三)	-165665.003	116862.251	13.04	322 - 307
	322	(座標九ノ一四三)	-165669.276	116849.732	11.99	337 - 322
	337	(座標九ノ一四三)	-165657.934	116845.841	4.50	338 - 337
338	(座標九ノ一四三)	-165659.472	116850.097	8.27	321 - 338	
面積			313.7841870 ㎡			
面積			156.8920335 ㎡		地積 156.89 ㎡	

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
地491-9	322	(座標九ノ一四三)	-165669.276	116849.732	0.31	305 - 322
	305	(座標九ノ一四三)	-165669.364	116849.132	12.43	304 - 305
	304	(座標九ノ一四三)	-165674.079	116837.973	17.76	323 - 304
	323	(座標九ノ一四三)	-165662.104	116833.667	9.35	336 - 323
	336	(座標九ノ一四三)	-165659.401	116841.571	4.51	337 - 336
	337	(座標九ノ一四三)	-165657.934	116845.841	11.99	321 - 337
		面積	315.7022590㎡			
		面積	157.8511275㎡		地積 157.85 -	

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
(地491-10)	326	(座標九ノ一四三)	-165662.104	116841.571	8.35	323 - 326
	323	(座標九ノ一四三)	-165662.104	116833.667	16.49	324 - 323
	324	(座標九ノ一四三)	-165656.565	116838.144	10.02	337 - 324
	337	(座標九ノ一四三)	-165643.299	116837.619	10.01	334 - 337
	334	(座標九ノ一四三)	-165632.769	116840.885	2.11	335 - 334
	335	(座標九ノ一四三)	-165634.667	116839.952	5.00	336 - 335
		面積	310.9093560㎡			
		面積	155.4546280㎡		地積 155.45 -	

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	隣接
0491-11	333	(標九ノ一四三)	-165643.298	116837.619	10.02	324 - 333
	324	(標九ノ一四三)	-165646.565	116829.144	7.96	311 - 324
	311	(標九ノ一四三)	-165639.059	116825.176	7.16	325 - 311
	325	(標九ノ一四三)	-165632.273	116823.173	10.06	337 - 325
	332	(標九ノ一四三)	-165628.992	116832.687	15.13	333 - 332
			面積		304.7508220㎡	
			面積		152.3798460㎡	

作成者

(令和8年4月11日)

申請人

地積

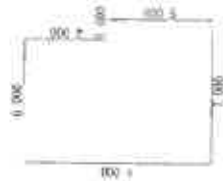
これは図面に記載されたものによるもので、
令和8年1月1日現在、登記簿記載の図面と異なる

建物図面図

491番12

建物の所在 福山市大門町大字大門字ススカ491番地12

1階



面積表

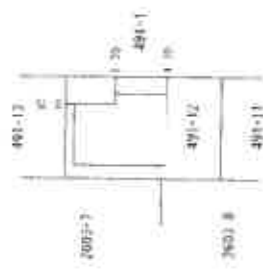
6.000 × 4.000	=	24.000000
7.000 × 5.000	=	35.000000
合計		59.000000
床面積		59.00㎡

2階



面積表

6.000 × 4.000	=	24.000000
7.000 × 3.500	=	24.500000
合計		48.500000
床面積		48.50㎡



作成者

[Redacted]

(令和6年1月23日現在)

縮尺

1/250

申請者

[Redacted]

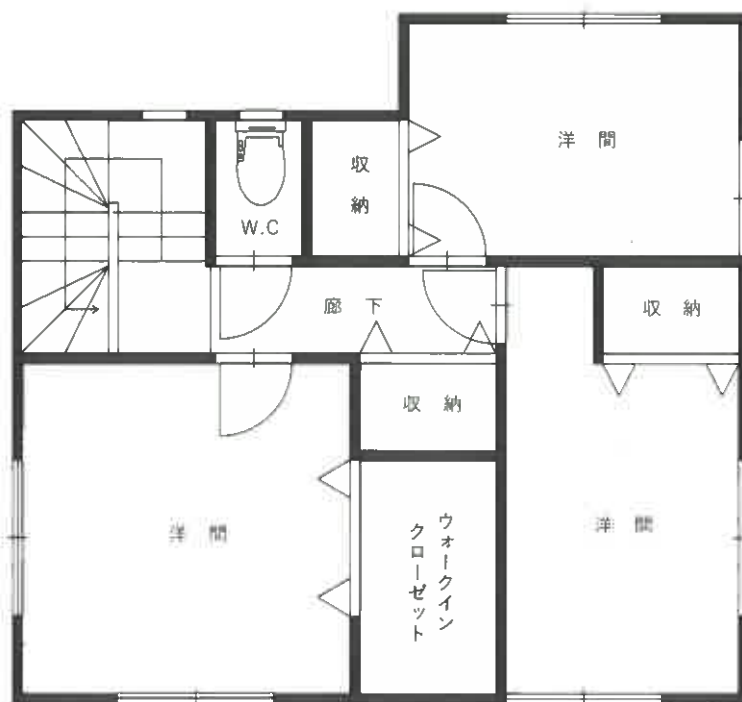
縮尺

1/500

【1階】



【2階】



概略建物間取図

scale = 1 / 75