広島地方裁判所福山支部

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。

令和　８年（ケ）第　　３１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４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１２月２４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１２月　９日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９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１１月　９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）
1～3	25,100,000 20,080,000	一括	5,020,000	236,257	58,518
1	13,933,000				
2	5,915,000				
3	5,252,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　福山市駅家町大字倉光

　　地　　番　　１１０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９１．７１平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　福山市駅家町大字倉光１１０番地４

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２８２．２３平方メートル
　　２階　　２４７．５１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　駅家町大字倉光１１０番４の１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造瓦葺１階建

　　床　面　積　　１階部分　　２６９．３２平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　福山市駅家町大字倉光１１０番地４

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２８２．２３平方メートル
　　２階　　２４７．５１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　駅家町大字倉光１１０番４の２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階部分　　７．９８平方メートル
　　２階　　２４３．８８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　31号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2、3】
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
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。

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　福山市駅家町大字倉光

　　地　　番　　１１０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９１．７１平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　福山市駅家町大字倉光１１０番地４

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２８２．２３平方メートル
　　２階　　２４７．５１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　駅家町大字倉光１１０番４の１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造瓦葺１階建

　　床　面　積　　１階部分　　２６９．３２平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　福山市駅家町大字倉光１１０番地４

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２８２．２３平方メートル
　　２階　　２４７．５１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　駅家町大字倉光１１０番４の２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階部分　　７．９８平方メートル
　　２階　　２４３．８８平方メートル

令和　8年（ケ）第　31号

令和　8年　9月16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

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　福山市駅家町大字倉光

　　地　　番　　１１０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６９１．７１平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　福山市駅家町大字倉光１１０番地４

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２８２．２３平方メートル
　　２階　　２４７．５１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　駅家町大字倉光１１０番４の１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造瓦葺１階建

　　床　面　積　　１階部分　　２６９．３２平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　福山市駅家町大字倉光１１０番地４

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　２８２．２３平方メートル
　　２階　　２４７．５１平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　駅家町大字倉光１１０番４の２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　３１号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階部分　　７．９８平方メートル
　　２階　　２４３．８８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件　1
現況地目	■宅地（物件　1）　□公衆用道路（物件　）　□雑種地（物件　）
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 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 □その他の者 □「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　2，3
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　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

その他の事項

物件１の土地は，物件２，３の建物（物件２，３の区分所有建物で一棟の建物を構成している。）の敷地として利用されている。

物件１の土地は，その西側を水路を介して市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。

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。

所有者会社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。

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

本件土地には，所有者会社の看板が掲げられ，本件建物の郵便受や建物内に所有者会社宛ての郵便物が，本件建物内に所有者会社の諸票が存在し，所有者会社以外の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

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
8年　8月　3日 11：20　－11：40	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
8年　8月　5日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年　8月　5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　8月14日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年　8月25日 10：10　－11：20	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影

（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　8月25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。

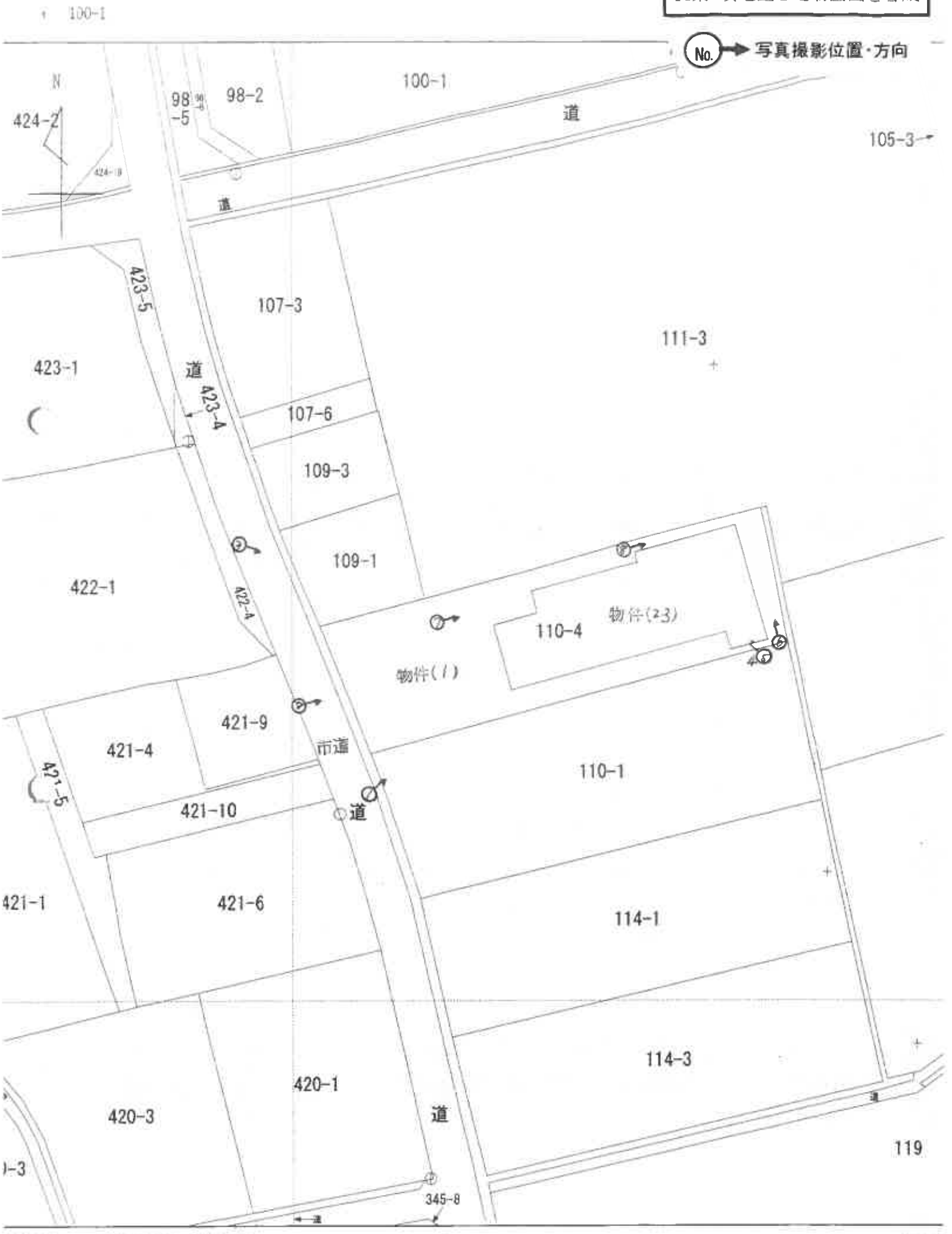
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

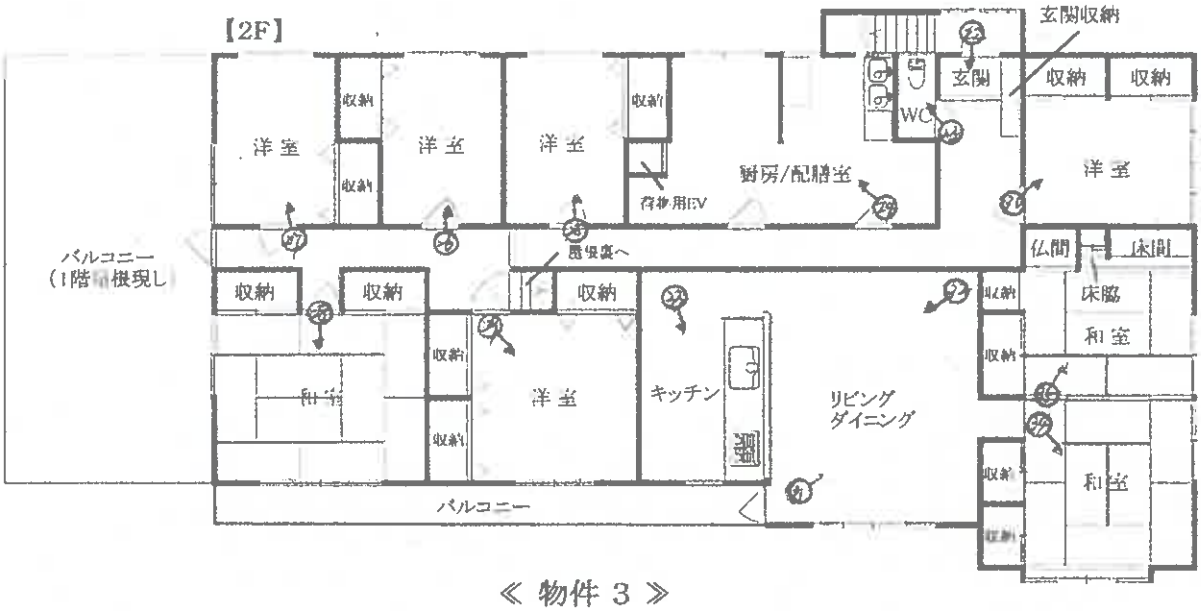
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

土地建物位置関係図

14条1項地図と建物図面を合成





≪ 物件 3 ≫

≪ 物件 3・1階部分 ≫



≪ 物件 2 ≫

概略建物間取図

S＝1/free

写真１



写真２

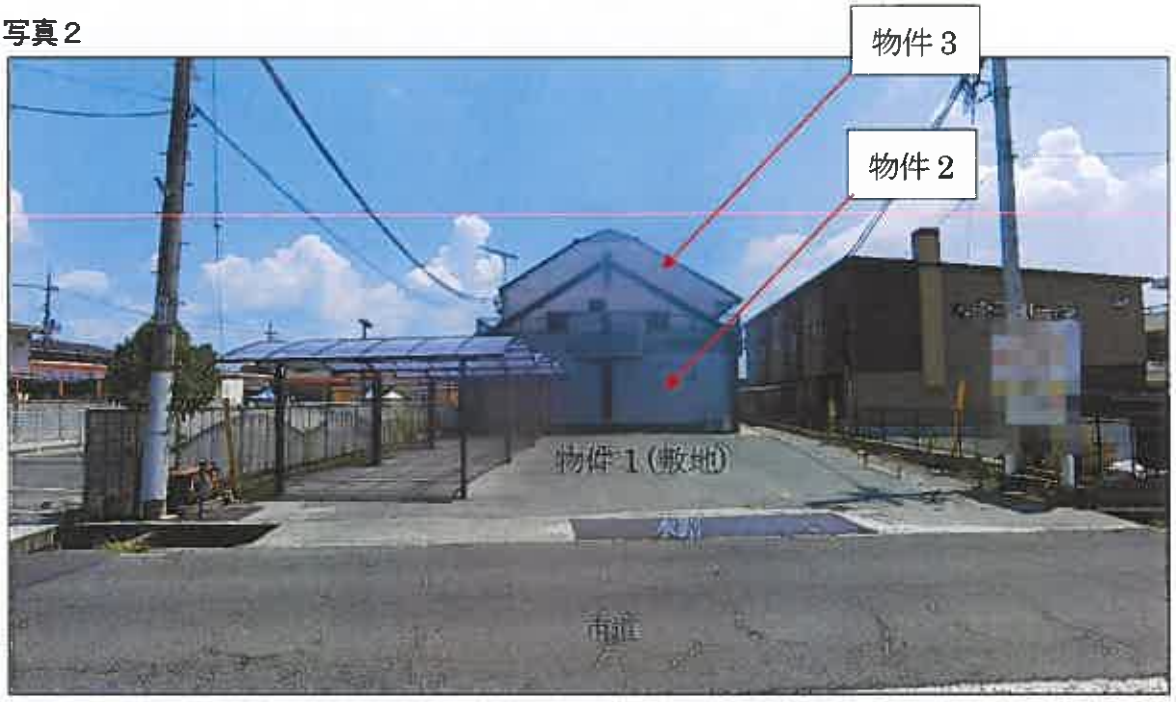


写真３



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



令和 8 年（ケ）第　31　号
令和 8 年 8 月 25 日 現地調査
令和 8 年 9 月 23 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 25,100,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 13,933,000 円
物件２（建物）	金 5,915,000 円
物件３（建物）	金 5,252,000 円

１　一括価格は、物件１～３ の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の内訳価格は物件２、３のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件２、３の内訳価格は当該敷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	福山市駅家町大字倉光 １１０番４ 宅 地 691.71 ㎡	同 左
2	（一棟の建物の表示） 所　在 構　造 床面積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 種　類 構　造 床面積	福山市駅家町大字倉光 １１０番地４ 木造瓦葺２階建 １階　282.23 ㎡ ２階　247.51 ㎡ 延べ　529.74 ㎡ 駅家町大字倉光 １１０番４の１ 店 舗 木造瓦葺１階建 １階部分　269.32 ㎡	同 左
3	（一棟の建物の表示） 所　在 構　造 床面積 （専有部分の建物の表示） 家屋番号 種　類 構　造 床面積	福山市駅家町大字倉光 １１０番地４ 木造瓦葺２階建 １階　282.23 ㎡ ２階　247.51 ㎡ 延べ　529.74 ㎡ 駅家町大字倉光 １１０番４の２ 居 宅 木造瓦葺２階建 １階部分　7.98 ㎡ ２階　243.88 ㎡ 延べ　251.86 ㎡	同 左
番号	特　　記　　事　　項		
	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	ＪＲ福塩線「駅家」駅 の南方・直線距離 約 210 m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	駅家小学校南西側周辺に戸建住宅・事務所等が建ち並ぶ地域	
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２種住居地域 60 % 200 % － 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、都市機能誘導区域（駅家）
画地条件	規模　691.71　㎡	間口　約　14.8　m 奥行　約　49　m 形状　略長方形 接面状況　中間画地 その他　地勢平坦
接面道路の状況	西側 約 4.6～6.7 m 程度　舗装市道　略等高接面（水路介在） ※ 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（同法第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２ 及び 物件３ に係る一棟の建物が存する。 隣地は、アパート・保育所・農地 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　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	・介在水路は、概ね幅1.0m内外であるが、既存の建築確認において当該水路に係る判断はなされていない。 ・河川浸水(想定)：　0.5～3.0m、同(計画)：　0.0～0.3m。	

2　建物の概況 及び 利用状況　（ 物件２ ）

区　　分	主である建物　（ 専有部分 ）
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　3 年 12 月　1　日 新築 経　過　年　数 ：約 35 年 経済的残存耐用年数：約　3　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：　モルタル、タイル貼等 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、荷物用EV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： 店 舗 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　（『現況調査報告書』参照 ）
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 ： 平成3年6月14日、第 193 号 検 査 済 証 ： 交付の記録なし 敷地の位置 ： 福山市駅家町大字倉光 １１０－４番地 主 要 用 途 ： 仕出し飲食店併用住宅　工 事 種 別 ： 新 築 構　　造 ： 木造 ２階建 敷 地 面 積 ： 691.71 ㎡　　延 床 面 積 ： 541.73 ㎡ ・「一棟の建物」に係る管理組合なし。 ・エレベーターなし。 ・荷物用EVについては物件３と共用。

3　建物の概況 及び 利用状況 （ 物件３ ）

区　　分	主である建物 （ 専有部分 ）
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 3 年 12 月 1 日 新築 経　過　年　数 ：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 3 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：　モルタル等 内　壁：　クロス貼、ジュラク壁等 天　井：　クロス貼等 床　：　フローリング、畳、フロアタイル等 設　備：　電気、給排水、荷物用EV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： 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 （『現況調査報告書』参照 ）
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 ： 平成3年6月14日、第 193 号 検 査 済 証 ： 交付の記録なし 敷地の位置 ： 福山市駅家町大字倉光 １１０－４番地 主 要 用 途 ： 仕出し飲食店併用住宅　工 事 種 別 ： 新 築 構　　造 ： 木造 ２階建 敷 地 面 積 ： 391.71 ㎡　　延 床 面 積 ： 541.73 ㎡ ・「一棟の建物」に係る管理組合なし。 ・エレベーターなし。 ・荷物用EVについては物件２と共用。

第５　評価額算出の過程

１　積算価格の試算

（１）基礎となる価格

① 建付地価格　（ 物件１ ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	52,500	0.87	691.71	0.90	1	28,434,000

ア　標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、西側で幅員約4.6m程度の舗装市道に略等高接面する地積約220㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（ 福 山 － ３９ ）

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
44,600	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	52,500

◇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 〕

水路介在	0.97
規模（大）	0.90
相 乗 積	0.87

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　共有持分割合：共有持分（完全所有権の場合は１と表記）

② 建物価格 （ 物件２、３ ）

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	300,000	269.32	0.05	1	4,040,000
3	300,000	251.86	0.05	1	3,778,000

ア 再調達原価 共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ 専有面積 登記面積による。

ウ 現 価 率 ：

〈 物件２ 〉

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
35 年	3 年	38 年	0 %	40 %

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)＝ 0.05

〈 物件３ 〉

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
35 年	3 年	38 年	0 %	40 %

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)＝ 0.05

エ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は１と表記)

（２）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	28,434,000	0.30	敷地占有利益	8,530,000

イ　敷地利用権等割合 ：

敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を30%と査定した。

《 敷地利用権価格の按分 》

番号	専有面積 (㎡)	占有率 ア	敷地利用権等 価格(円) イ	敷地利用権等の 按分価格(円) ア×イ
2	269.32	0.517	8,530,000	4,410,000
3	251.86	0.483		4,120,000
計	521.18	1.000	合　計	8,530,000

（３）積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格(円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減価 修 正 オ	積算価格(円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	28,434,000	－ 8,530,000	1.00	－	1.00	19,904,000
2	4,040,000	＋ 4,410,000	1.00	1.00	1.00	8,450,000
3	3,778,000	＋ 4,120,000	1.00	0.95	1.00	7,503,000

ウ　価格補正 ：

同一区分所有建物 並びに 周辺類似の区分所有建物取引水準等を斟酌して補正した。

エ　個別格差 ：

〈 物件２ 〉

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相 乗 積	1.00

〈 物件３ 〉

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相 乗 積	0.95

オ　占有減価修正 ： 短期賃借権の成立等を考慮した。

5　評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を以下の通り求めた。

番号	積算価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	19,904,000	1.00	0.70	1.00	13,933,000
2	8,450,000	1.00	0.70	1.00	5,915,000
3	7,503,000	1.00	0.70	1.00	5,252,000
一括価格（合計）					25,100,000

イ　市場性修正　：　必要なし。

ウ　競馬市場修正　：　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。

エ　滞納管理費等相当額の減価　：
代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

第6　参 考 価 格 資 料

1　地価公示価格（ 福 山 － ３９ ）

所　　在　：福山市駅家町大字万能倉 １４０６番７外
価　　格　：44,600 円/㎡
位　　置　：ＪＲ福塩線「駅家」駅 北方 道路距離 約 500 m に位置する。
価 格 時 点 ：令和8年1月1日
地　　積　：225 ㎡
供給処理施設 ：水道、下水
接 面 街 路 ：南側　6.0 m　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、アパート等が混在する郊外の住宅地域

2　固定資産税評価額 （ 令和 ８ 年度 ）

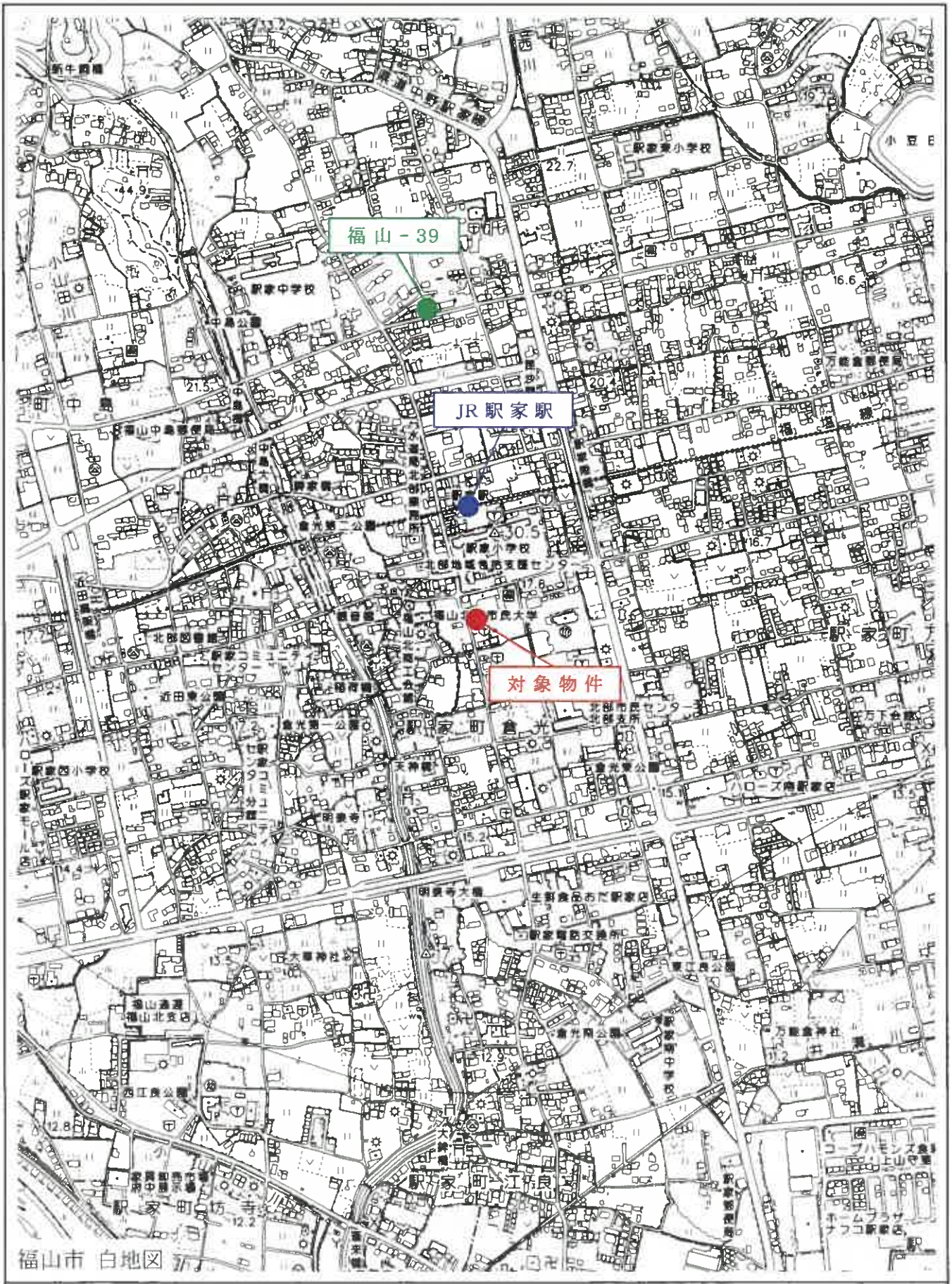
物件１　22,206,657 円 （１㎡当たり　32,104 円）、 課税地積　691.71 ㎡
物件２　3,354,840 円 （１㎡当たり　12,233 円）、 課税床面積　274.25 ㎡
物件３　3,117,524 円 （１㎡当たり　12,202 円）、 課税床面積　255.49 ㎡

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（見取図）

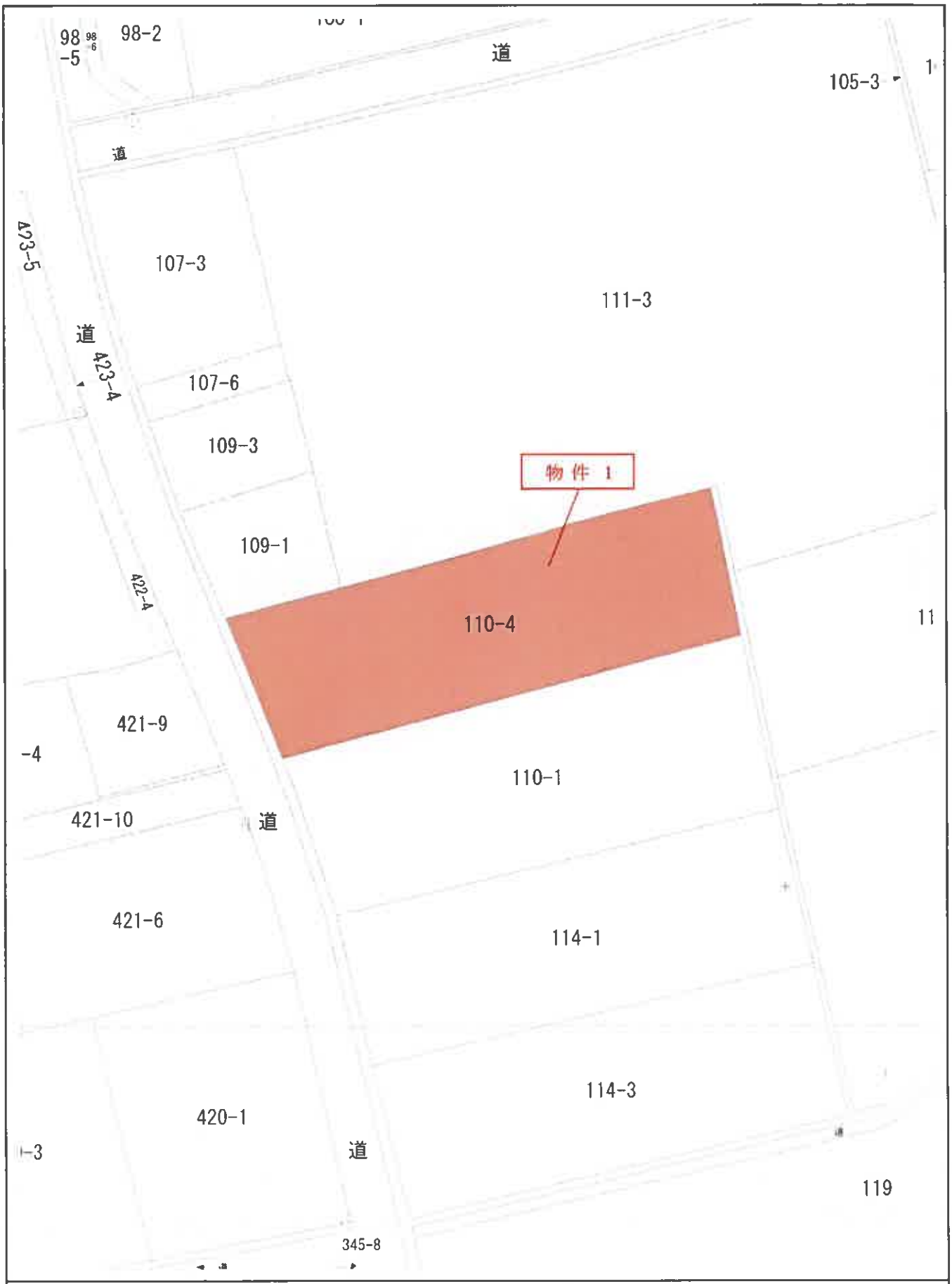
以 上



N

位　置　図

S＝1/10,000

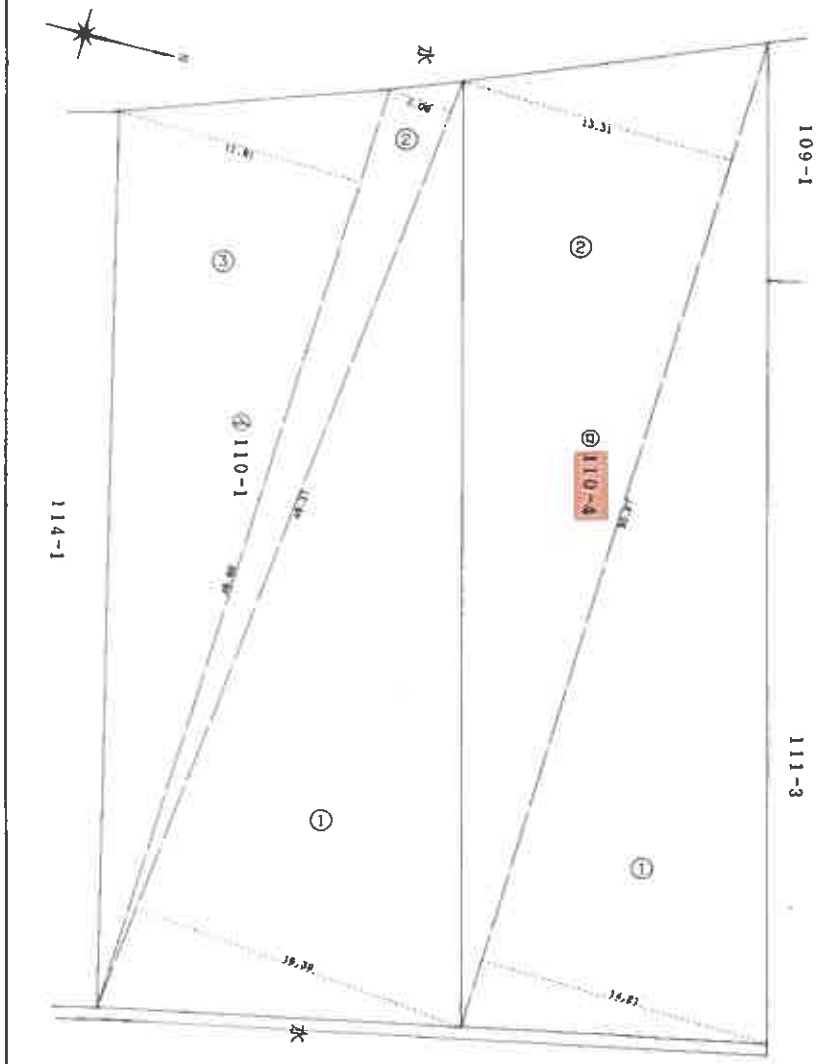

98-2
道
105-3
道
423-5
107-3
111-3
道
423-4
107-6
109-3
物件 1
109-1
422-4
110-4
421-9
110-1
421-10
道
421-6
114-1
114-3
420-1
道
119
345-8
N
公 図 写
S=1/500

0640 133

110-1
(1/1)
(1/1)
H3, 2, 1
110-1, -4

土地所在図 地積測量図

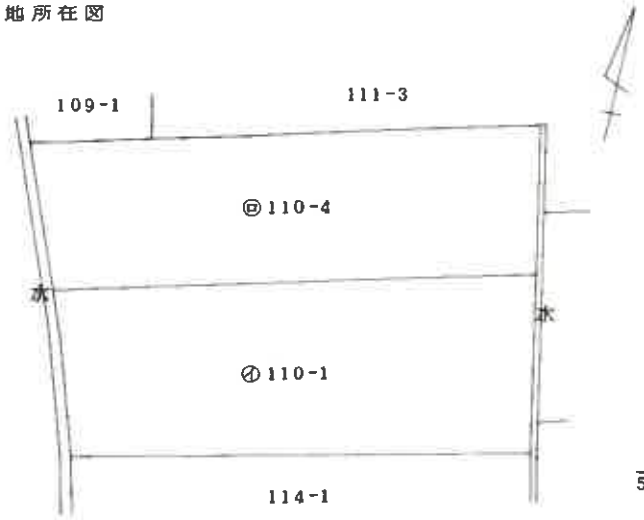
地番	110-1, 110-4
土地の所在	福山市駅家町大字倉光



三斜求積表

地番	NO	底辺		高さ		倍面積	地積
110-4	1	50.27	X	14.21	÷	714.336700	
	2	50.27	X	13.31	÷	669.093700	
				合計		1383.430400 ㎡	
				面積		691.7152000 ㎡	691.71㎡
				坪数		209.2438	
110-1	1	48.37	X	16.39	÷	792.784300	
	2	48.37	X	3.09	÷	149.463300	
	3	46.89	X	11.91	÷	558.459900	
				合計		1500.707500 ㎡	
				面積		750.3537500 ㎡	750.35㎡
				坪数		226.9820	

土地所在図



1/500

境界標識号 ⑤…石杭 ⑦…プラスチック杭 ⑧…コンクリート杭 ⑨…金属標 ⑩…金属鋲 ⑥…刻み( )

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 平成(昭和) 3年 1月 28日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(広島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成3年12月17日

H3 12 17

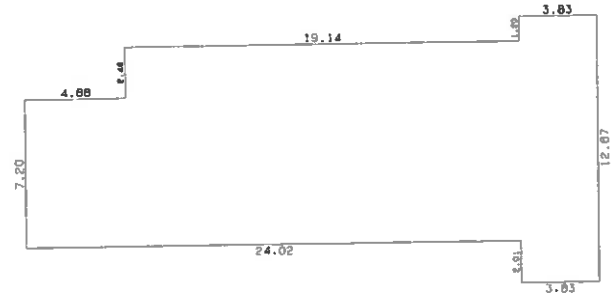
0646105

各階平面図 110-4-1 9

建物図面 各階平面図

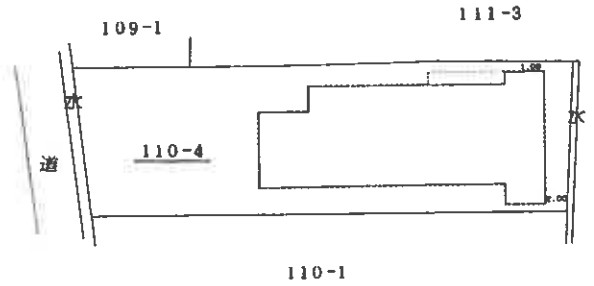
家屋番号	倉光110番4の1
建物の所在	秩山市駅家町大字倉光110番地4

1 階



求積表

4.88	× 7.20	=	35.136000
19.14	× 9.66	=	184.892400
3.83	× 12.87	=	49.292100
	合計		269.320500
	床面積	269.32	m²



作製者	土地家屋調査士	平成（昭和）3年12月8日作製	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（広島県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成3年12月17日

H3.12.17

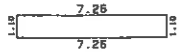
0646107

各階平面図 110-4-2 9

建物図面 各階平面図

家屋番号	倉光110番4の2
建物の所在	福山市駅家町大字倉光110番地4

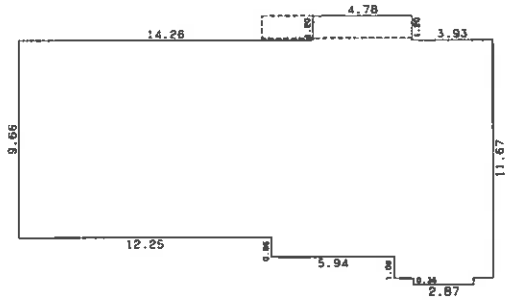
1階



求積表

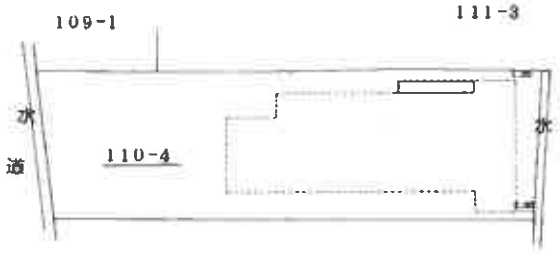
7.26 × 1.10 =	7.986000	
合計	7.986000	
床面積	7.98	m²

2階



求積表

12.25 × 9.66 =	118.335000	
2.01 × 10.61 =	21.326100	
3.93 × 11.81 =	46.413300	
0.85 × 12.87 =	10.939500	
0.10 × 11.67 =	1.167000	
2.87 × 12.02 =	34.497400	
0.96 × 11.67 =	11.203200	
合計	243.881500	
床面積	243.88	m²

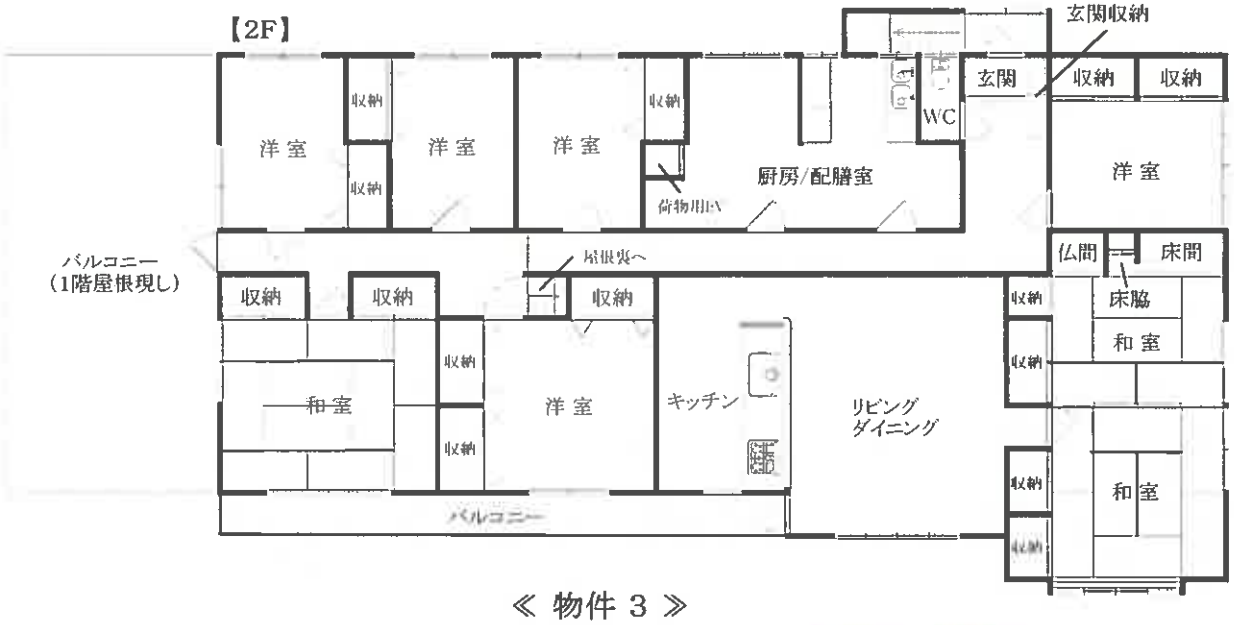




作製者	土地家屋調査士 [redacted] 平成（昭和）3年12月8日作製	縮尺	1/250

（広島県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500



≪ 物件 3 ≫



≪ 物件 2 ≫

概略建物間取図

S=1/free