

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 7 年 4 月 28 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

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 7 年 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 12 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 7 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 4 月 28 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 920, 000 2, 336, 000	一括	590, 000	68, 884	0
1	1, 600, 000				
2	1, 320, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 福山市神辺町大字平野字古市
 地 番 2 5 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 2 8 . 8 1 平方メートル

- 2 所 在 福山市神辺町大字平野字古市 2 5 7 番地 3
 家屋 番号 2 5 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 9 . 7 5 平方メートル
 2 階 5 3 . 3 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 3 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（①家屋番号 20 番の 2、②種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：23.14 平方メートル、③家屋番号 20 番、附属建物符号 2、④家屋番号 20 番、附属建物符号 1）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 20 番、主である建物）の登記が存在する。

《 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 福山市神辺町大字平野字古市
 地 番 257 番 3
 地 目 宅地
 地 積 428.81 平方メートル

- 2 所 在 福山市神辺町大字平野字古市 257 番地 3
 家屋 番号 257 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 109.75 平方メートル
 2 階 53.34 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 22 号

令和 6 年10月15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 | 福山市神辺町大字平野字古市 | |
| | 地 番 | 2 5 7 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 2 8 . 8 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福山市神辺町大字平野字古市 2 5 7 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 2 5 7 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 9 . 7 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 3 . 3 4 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	
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 として利用している。 ☐ 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(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

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)		
①	所 在	広島県福山市神辺町大字平野字古市257番地3
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 20番の2
	種 類	(公簿) ☒ 納屋 ☒ 居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	(公簿) 1階 74.38㎡, 2階 53.71㎡ (課税) 1階 79.33㎡, 2階 74.38㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和31年 4月20日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (所有者の父) ☐ 不明
	その他の事項	
②	所 在	広島県福山市神辺町大字平野字古市257番地3
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	(課税) ☒ 居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	(課税) 23.14㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
③	所 在	広島県福山市神辺町大字平野字古市257番地3
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 20番 附属符号2
	種 類	(公簿) ☒ 居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	(公簿・課税) 7.43㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明 (昭和35年11月 4日以前)
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項		
④	所 在	広島県福山市神辺町大字平野字古市257番地3
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 20番 附属符号1
	種 類	(公簿) ☒ 物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	(公簿・課税) 26.44㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明 (昭和35年11月 4日以前)
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項		

(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2の建物及び外4棟の目的外建物の敷地として利用されている。
 物件1の土地は、その北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。

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	本件建物は、私が住居として利用しており、私の家族以外の利用者はいません。 本件土地には4棟の目的外建物がありますが、いずれも私が父から相続したものです。 本件建物の南東側にある井戸は錆が出るために利用していません。また、他所にも供給はしていません。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者の陳述に沿った占有が認められ、所有者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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月 4日 13:35-13:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から占有状況等聴取
6年 9月 6日 9:35- 9:55	広島法務局福山支局	公図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請 発令外建物の登記の有無調査
6年 9月19日 13:15-14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
6年 9月20日 9:05- 9:20	広島法務局福山支局	公図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請 発令外建物の登記の有無調査

(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 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

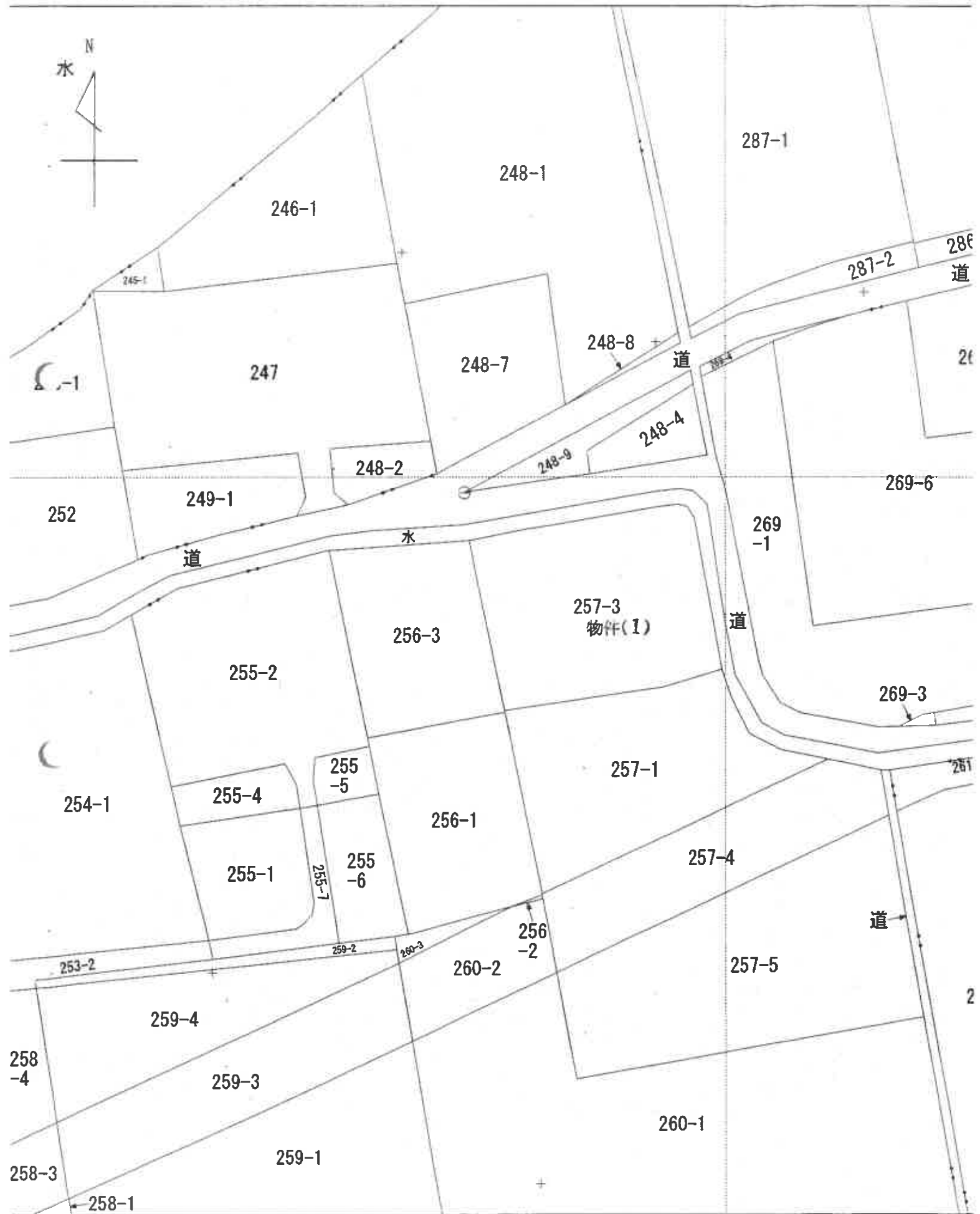
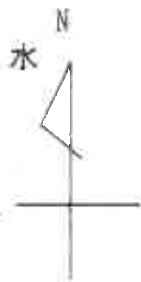
☐

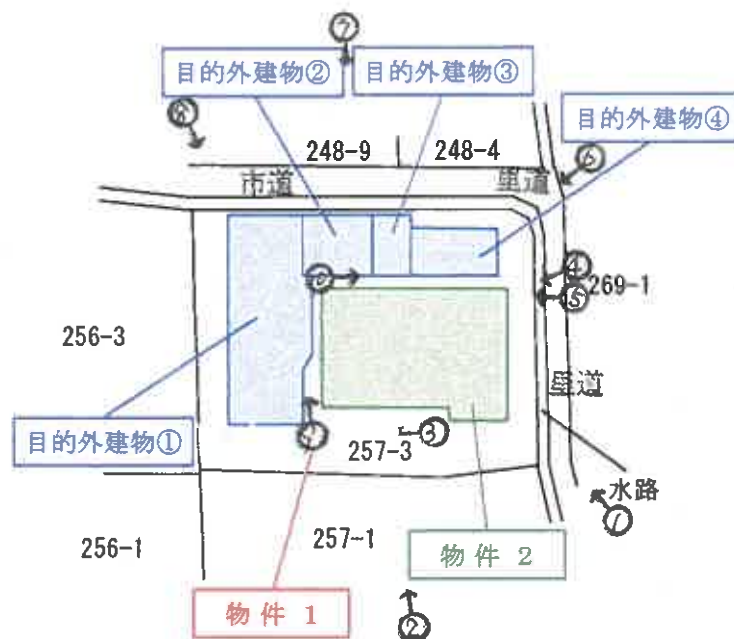
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

法14条1項地図

(座標値)

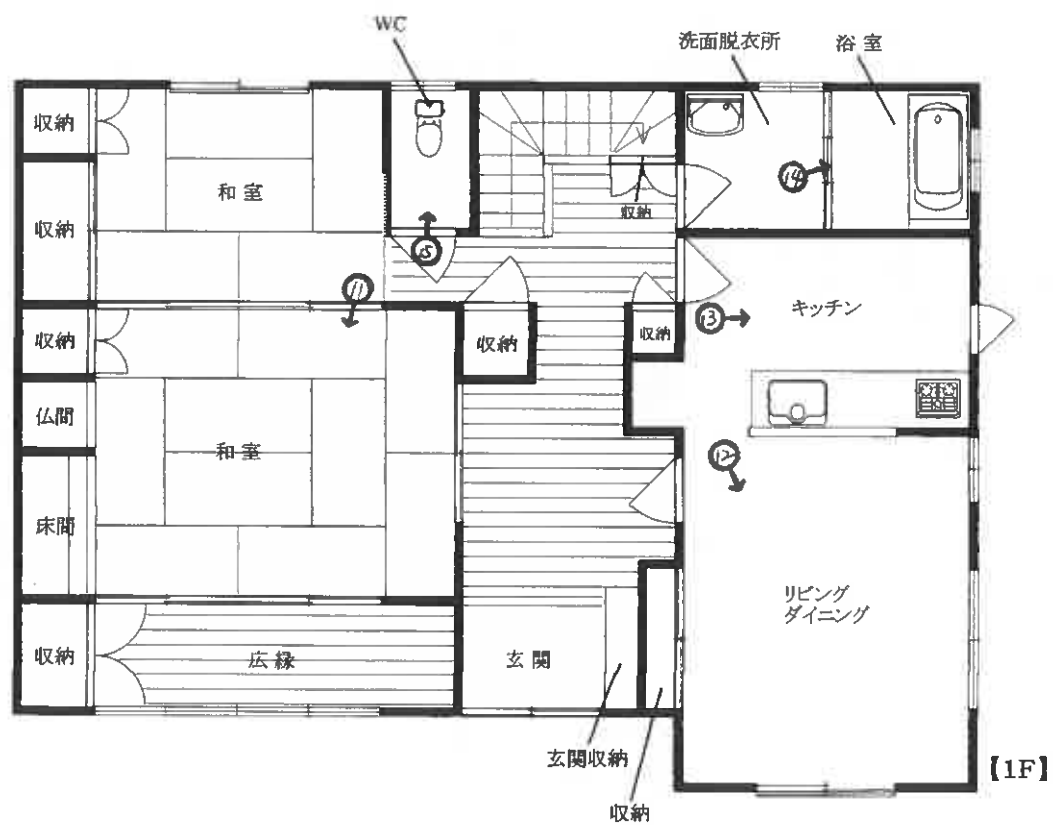
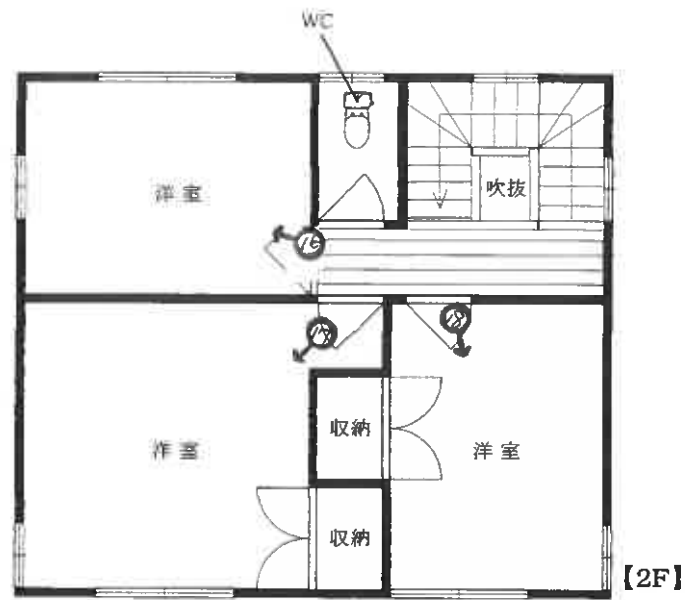
271-1
271-5
262-4
262-1





土地建物位置関係図

S=1/free



《 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

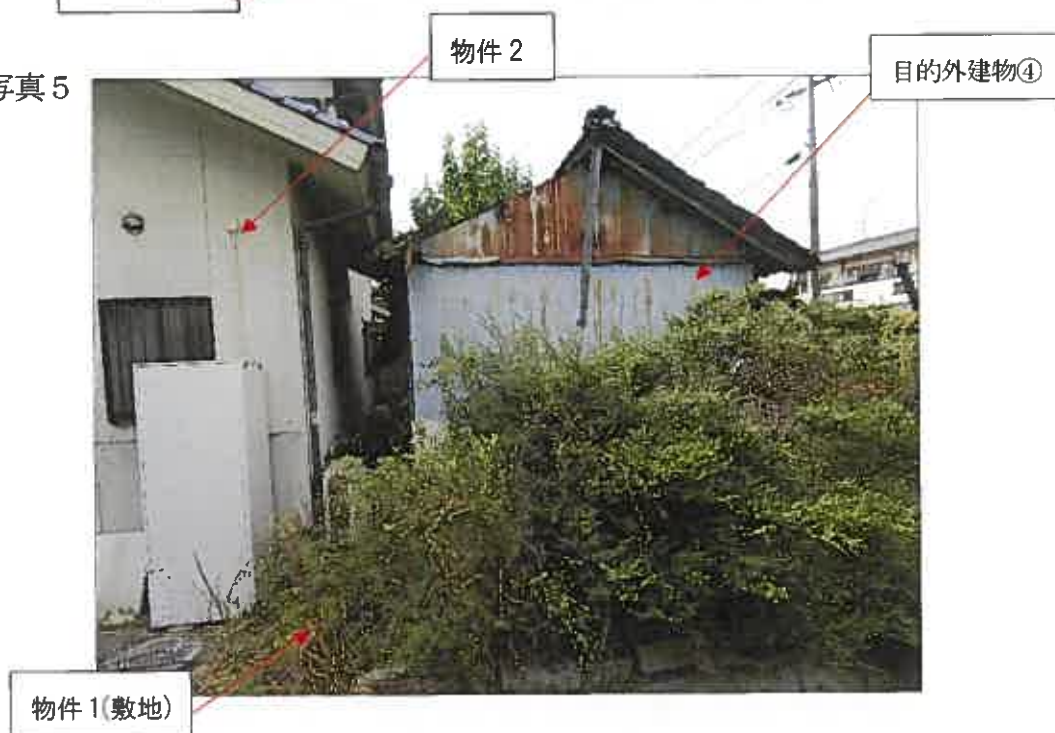


写真6

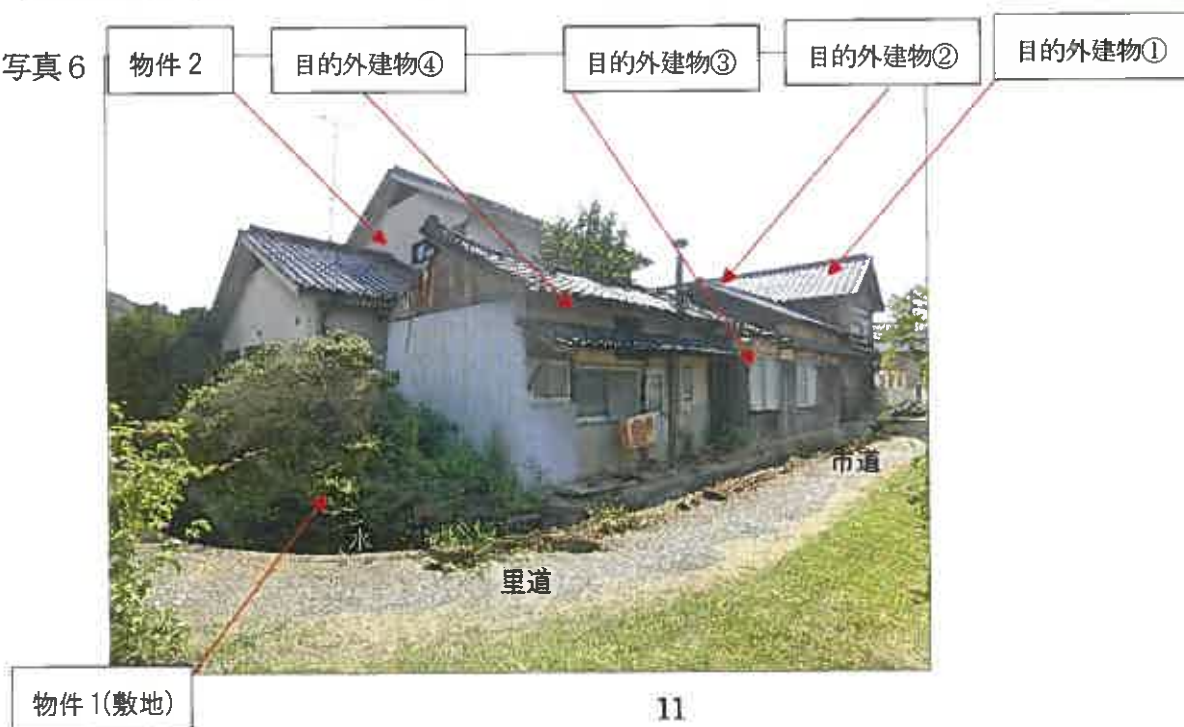


写真7



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



令和 6 年（ケ）第 22 号
令和 6 年 9 月 19 日 現地調査
令和 6 年 10 月 20 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 4,195,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,298,000 円
物件2(建物)	金 1,897,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	福山市神辺町大字平野字古市 2 5 7 番 3 宅 地 428.81 m ²	特記事項記載 のとおり												
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	福山市神辺町大字平野字古市 2 5 7 番地 3 2 5 7 番 3 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 109.75 m ² 2 階 53.34 m ² 延べ 163.09 m ²	同 左												
番号	特 記 事 項														
1	以下の目的外建物が存する。 〈 目的外建物 ① 〉 家屋番号： 2 0 番の 2 種 類： 納屋・居宅 構 造： 木造瓦葺 2 階建 床 面 積： <table><tr><td></td><td>(公簿)</td><td>(課税)</td></tr><tr><td>1 階</td><td>74.38 m²</td><td>79.33 m²</td></tr><tr><td>2 階</td><td>53.71 m²</td><td>74.38 m²</td></tr><tr><td>延べ</td><td>128.09 m²</td><td>153.71 m²</td></tr></table> 〈 目的外建物 ② 〉 家屋番号： なし (未登記) 種 類： 居 宅 構 造： 木造瓦葺平家建 (課税) 床 面 積： 23.14 m ² 〈 目的外建物 ③ 〉 家屋番号： 2 0 番 附属符号 2 種 類： 居 宅 構 造： 木造瓦葺平家建 (公簿・課税) 床 面 積： 7.43 m ² 〈 目的外建物 ④ 〉 家屋番号： 2 0 番 附属符号 1 種 類： 物 置 構 造： 木造瓦葺平家建 (公簿・課税) 床 面 積： 26.44 m ²				(公簿)	(課税)	1 階	74.38 m ²	79.33 m ²	2 階	53.71 m ²	74.38 m ²	延べ	128.09 m ²	153.71 m ²
	(公簿)	(課税)													
1 階	74.38 m ²	79.33 m ²													
2 階	53.71 m ²	74.38 m ²													
延べ	128.09 m ²	153.71 m ²													

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	井原鉄道「湯野」駅 の南東方・直線距離 約 580 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	高屋川南東側背後、農地等が多く残る中に戸建住宅等が見られる住宅地域		
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 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 調 整 区 域 — 70 % 200 % — 宅 地 造 成 等 工 事 規 制 区 域、 立 地 適 正 化 計 画 区 域 内	
画 地 条 件	規 模 428.81 m ²	間 口 約 13.5 m 奥 行 約 18 m 形 状 略長方形 接 面 状 況 角 地 そ の 他 地 勢 平 坦	
接 面 道 路 の 状 況	北 側 約 2.6～10.1 m 程 度 舗 装 市 道 略 等 高 接 面 東 側 約 2.2～2.8 m 程 度 舗 装 里 道 略 等 高 接 面 ※ 福山市建築指導課にて、北側道路については建築基準法上の道路に該当(同法 第42条第1項第1号及び同42条第2項混在)し、東側道路については同法上の道路 に該当し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	現状は 物件 2 の建物 及び 目的外建物 が存する。 隣地は、戸建住宅 等。 目的外建物 あり。		
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。		
	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	・北側から東側にかけての道路につき幅約 1.7 m 程度の水路介在。 ・目的外建物の詳細及び画地内の井戸等につき『現況調査報告書』参照。		

2 建物の概況 及び 利用状況 （ 物件 2 ）

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 10 年 11 月 15 日 新築 経 過 年 数：約 26 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、目透天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、浄化槽等 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
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10年6月17日、第 H10認建福土000158 号 検 査 済 証：交付の記録なし。 建 築 場 所：深安郡神辺町大字平野字古市 2 5 7-3 主 要 用 途：専用住宅 工 事 種 別：増 築 構 造：木造 2 階建 敷 地 面 積：456.31 m² 延 床 面 積：163.09 m²

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）

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	24,300	1.00	428.81	0.90	1	9,378,000

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、北側で幅員約3.0m程度の舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福 山 - 2 5）

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
36,100	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{149}$	24,300

◇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：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〕

角地	1.02
水路介在	0.98
相乗積	1.00

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 2)

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
2	180,000	163.09	0.06	1	1,761,000

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
26 年	3 年	29 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）＝ 0.06

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	土地利用割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	9,378,000	0.45	0.50	法定地上権	2,110,000
目的外建物		0.55	0.50	法定地上権	2,579,000
一 括 価 格 (合 計)					4,689,000

イ 土地利用割合

：物件1 上には物件2 及び目的外建物が存することから、
各々の建物に係る敷土地利用割合を、その建物面積比により以下の通り按分した。

	建築面積	構成比
物件2	109.75 m ²	0.45
目的外建物	約 136.34 m ²	0.55
合 計	約 246.09 m ²	1.00

※ 目的外建物に係る床面積は課税ベースを採用。

ウ 土地利用権等割合：

物件2：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。

目的外建物：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	9,378,000	- 4,689,000		0.70	0.70	2,298,000
2	1,761,000	+ 2,110,000	1.00	0.70	0.70	1,897,000
一 括 価 格 (合 計)						4,195,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地上に目的外建物が存することによる市場性の減退等につき考慮した。

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 - 25）

所 在 : 福山市神辺町大字平野字古市 28番34
価 格 : 36,100 円/㎡
位 置 : JR福塩線「神辺」駅 東方 道路距離 約 1.8 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 162 ㎡
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 : 第1種住居地域（建蔽率 60 %、容積率 200 %）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が整然と立ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

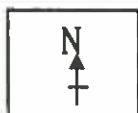
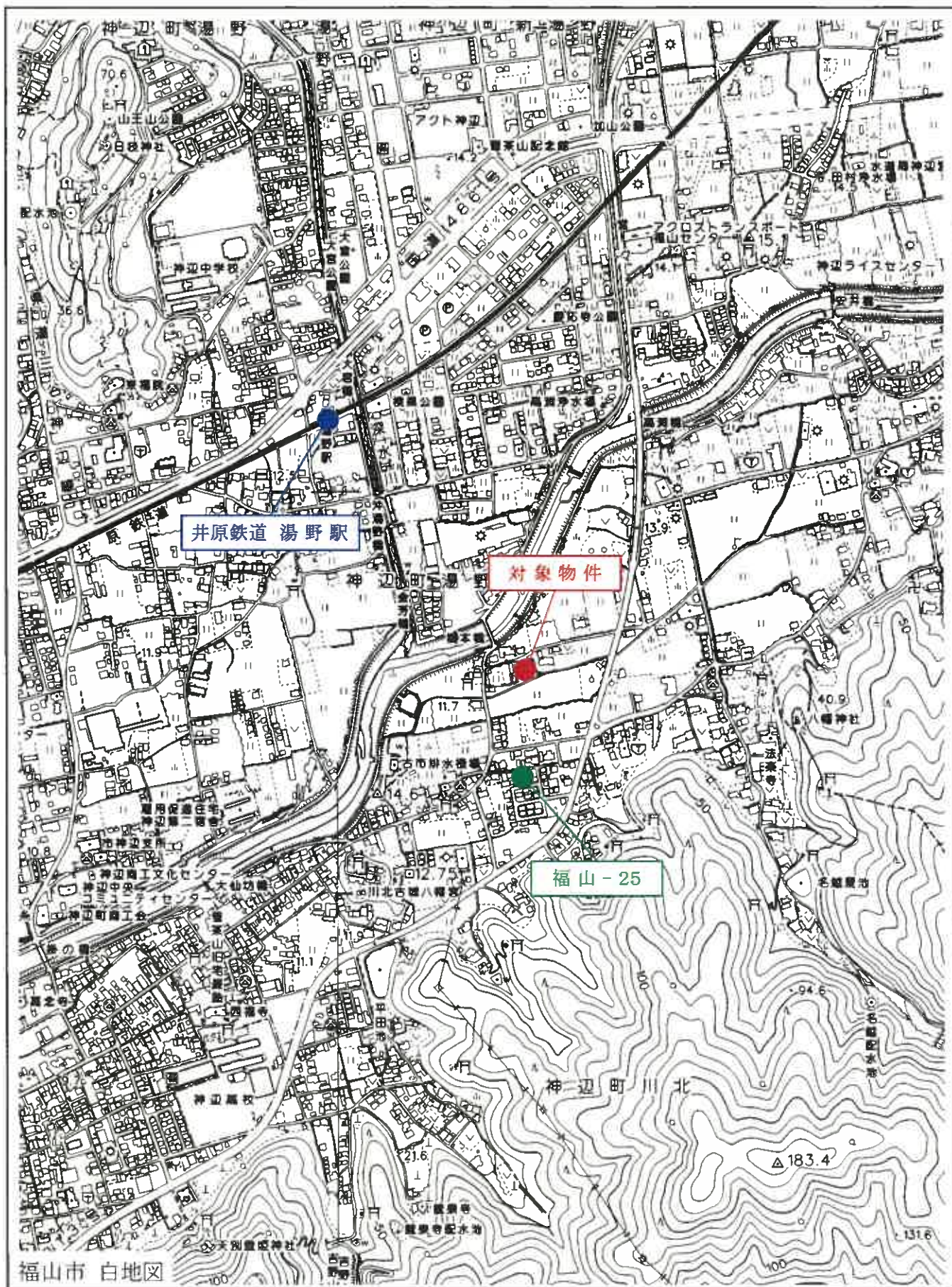
物件1 7,006,755 円（1㎡当たり 16,340 円）、課税地積 428.81 ㎡
物件2 3,129,473 円（1㎡当たり 19,197 円）、課税床面積 163.02 ㎡

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

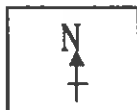
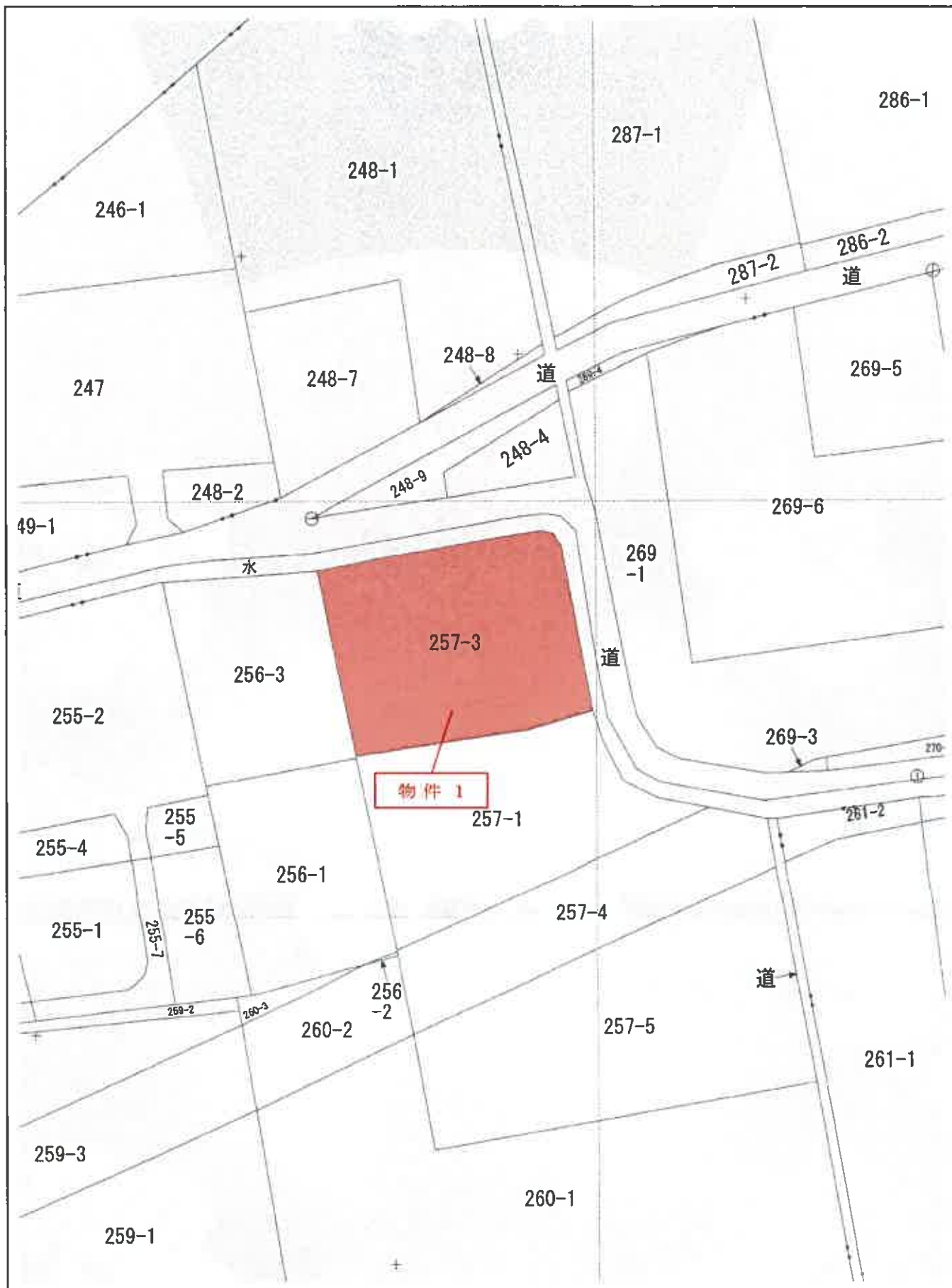
- 1 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A3→A4へ縮小
- 4 概略建物間取図

以 上



位置図

S=1/10,000



公 図 写

S=1/500

登記年月日：平成10年11月25日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(広島法務局福山支局管轄)
令和6年6月17日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：25-2

1578189

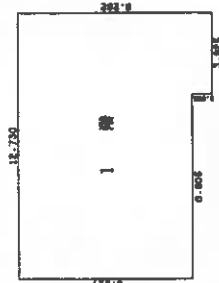
各階平面図 257-3 ?

H10.11.25

建物図面
各階平面図

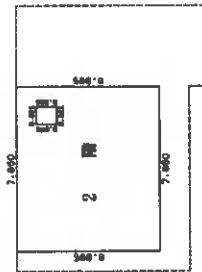
家屋番号 257番3

建物の所在 福山市 深安郡神辺町大字平野字古市257番地3



求積表

$8.327 \times 12.730 = 106.002710$
$0.955 \times 3.925 = 3.748375$
合計 109.751085
(床面積 109.75 ㎡)

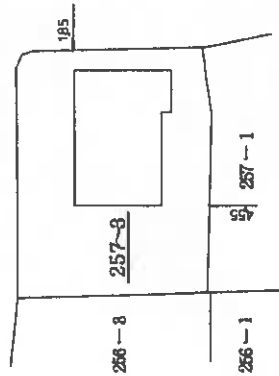


求積表

$6.895 \times 7.850 = 54.125750$
$-(0.955 \times 0.921) = -0.784055$
合計 53.341695
(床面積 53.34 ㎡)



水路



(特分2分の1)

(特分2分の1)

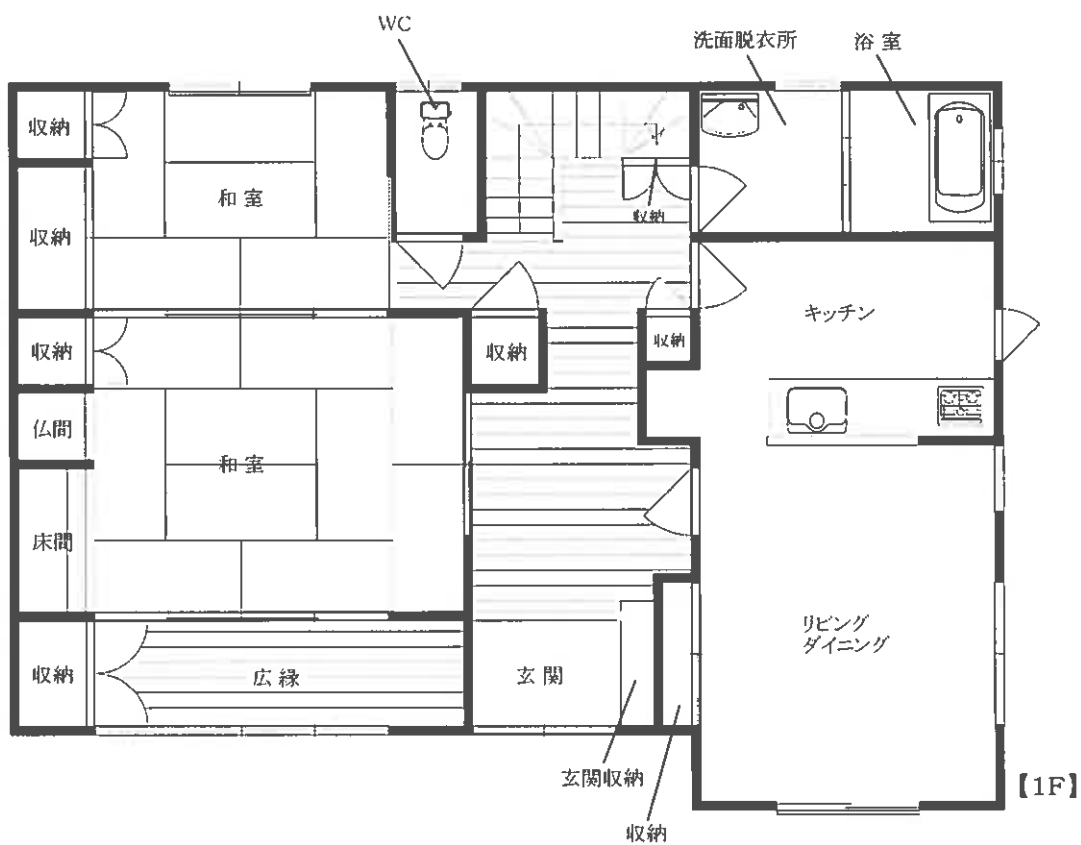
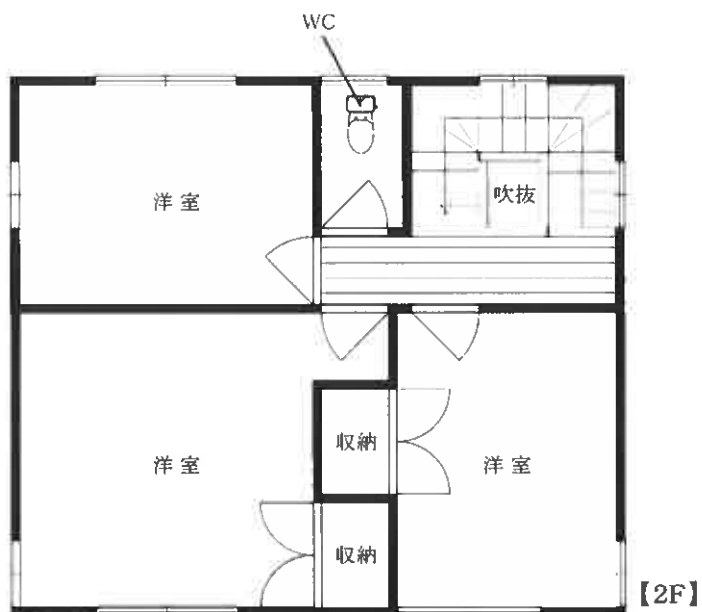
縮尺 1/500

作製者 土城屋敷士

縮尺 1/250

申請人

令和6年11月17日作成
(広島県土地家屋調査士会用紙)



《 物件 2 》

概略建物間取図

S=1/free