

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 6年 4月22日  
 広島地方裁判所福山支部  
 裁判所書記官 中山 万 裕

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17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 6年 6月 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5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 6年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻  
 地 番 1049番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1226.00平方メートル
- 2 所 在 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻1049番地1  
 家屋 番号 1049番1  
 種 類 事務所・寄宿舍  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 55.00平方メートル  
 2階 50.00平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 55.00平方メートル  
 2階 約52.00平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 寄宿舍  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 約35.00平方メートル  
 2階 約35.00平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 風呂・便所  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約10.00平方メートル



## 物 件 目 録

3 所 在 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻1049番地1

家屋 番号 1049番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 293.30平方メートル

(現況)

床 面 積 約298.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約10.00平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月26日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 中山 万 裕

- 
- 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 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻  
 地 番 1049番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1226.00平方メートル
- 2 所 在 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻1049番地1  
 家屋 番号 1049番1  
 種 類 事務所・寄宿舍  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 55.00平方メートル  
 2階 50.00平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階 55.00平方メートル  
 2階 約52.00平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 寄宿舍  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 約35.00平方メートル  
 2階 約35.00平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 風呂・便所  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約10.00平方メートル





物 件 目 録

3 所 在 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻1049番地1

家屋 番号 1049番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 293.30平方メートル

(現況)

床 面 積 約298.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約10.00平方メートル



令和 5年(ケ)第 41号

令和 6年 1月 29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

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻                  |
|   | 地 番   | 1049番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1226.00平方メートル                    |
| 2 | 所 在   | 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻1049番地1           |
|   | 家屋 番号 | 1049番1                           |
|   | 種 類   | 事務所・寄宿舍                          |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 55.00平方メートル<br>2階 50.00平方メートル |
| 3 | 所 在   | 福山市神辺町大字上竹田字川谷尻1049番地1           |
|   | 家屋 番号 | 1049番1の2                         |
|   | 種 類   | 工場                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺平家建                      |
|   | 床 面 積 | 293.30平方メートル                     |





その他の事項

物件1の土地は、物件2、3の建物の敷地として利用されている。  
 物件1の土地は、その西側を市道（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。  
 本件土地建物上に、工場抵当法上の工場共用物として評価に値する機械器具は存在しなかった。  
 物件1の土地に存する3棟の未登記建物については、物件2及び物件3の建物との附属性を建築時期と利用上の牽連性から前記のとおり認定した。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者会社 元代表者</p>	<p>物件3の建物は工場（鉄工所）として、物件2の建物（主建物）は事務所兼寄宿舍として、両建物の附属建物と共に、令和5年5月末まで、所有者会社が利用していました。</p> <p>鉄工所内の機械器具はいずれも20年～25年前に購入したものです。私の目から価値のありそうな物と思うのはシャーリング、プレス機、鋸盤くらいですが、いずれも中古の物を100万円くらいで購入したもので、現在の価値はいずれも10万円程度だと思います。                      なお、機械器具については、破産管財人において売却すると聞いています。</p> <p>物件2の主建物の北東側にある建物（物件2未登記附属建物①）は、物件2の主建物を建てた平成5年ころに寄宿舍として建てたもので、休憩室と寄宿舍として利用していました。</p> <p>物件2の主建物の南西側にある建物（物件2未登記附属建物②）は、物件2の主建物を建てた平成5年ころに作業所として建てた建物の一部で、物件3の工場を建てた際に切り取り、従業員の風呂等に利用していました。</p> <p>物件1の土地の東端にある建物（物件3未登記附属建物①）は、物件3の建物を建てた平成10年ころに、井戸を囲うように建てた物置です。この井戸は当社だけが利用していたもので他所には供給されていません。現在この井戸は利用していません。                      この建物の上に設置されているキュービクルについては、PCBが問題視されたころに、保守点検業者に問題性を尋ねたところ、設置年度から問題のある可能性は少ないと言われ、その後、特段の指摘は受けていません。</p> <p>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。</p>
<p>■所有者会社破産管財人</p>	<p>物件3の建物に設置された機械器具については、破産裁判所から売却の許可を受けています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

本件土地建物には、所有者会社元代表者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。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月26日 13:20-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
5年12月28日 9:25-9:45	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
6年 1月17日 9:25-11:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年 1月26日 15:50-16:00	広島法務局福山支局	発令外建物の登記の有無調査

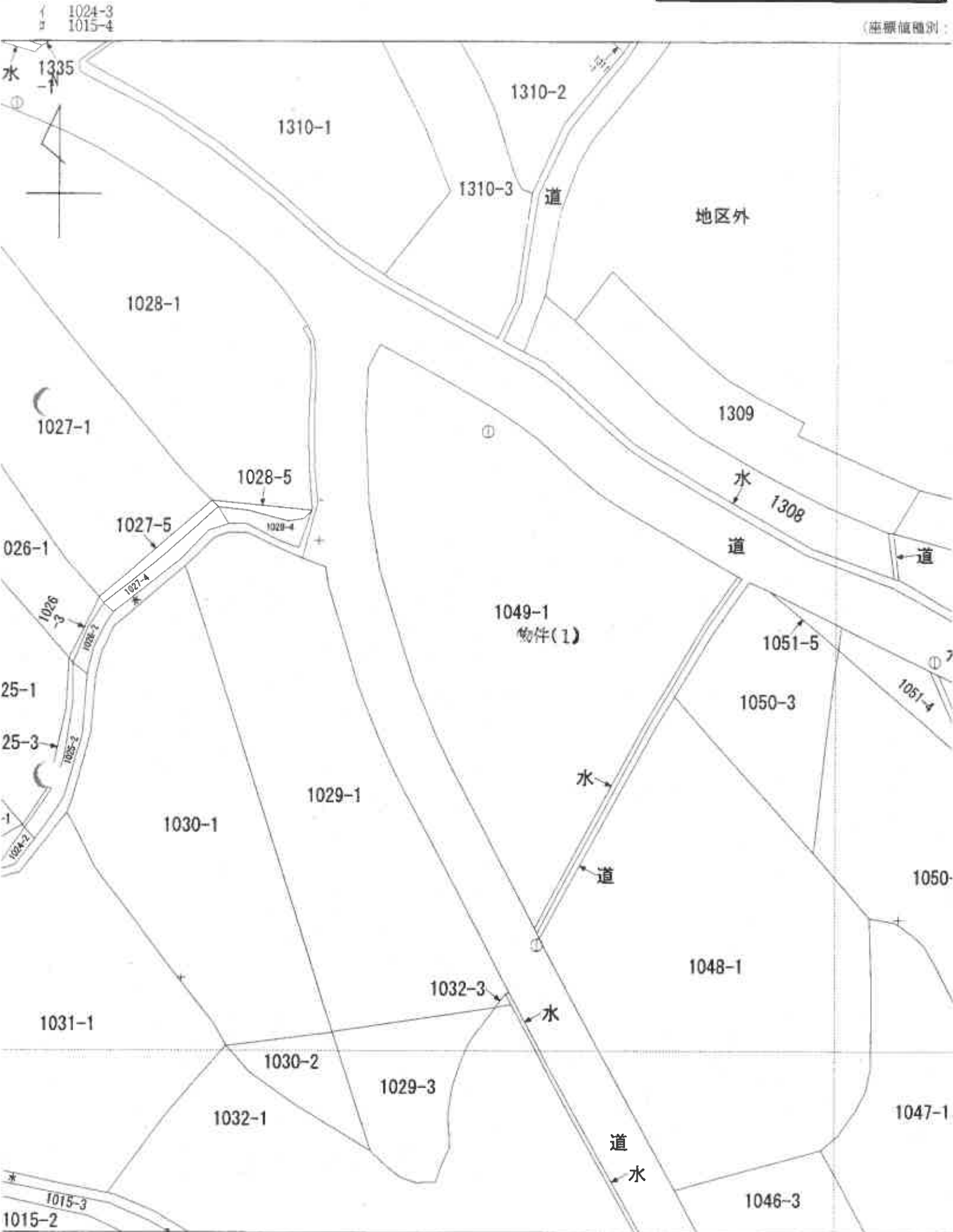
(特記事項)

- 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、証人を立ち合わせ、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。
- 

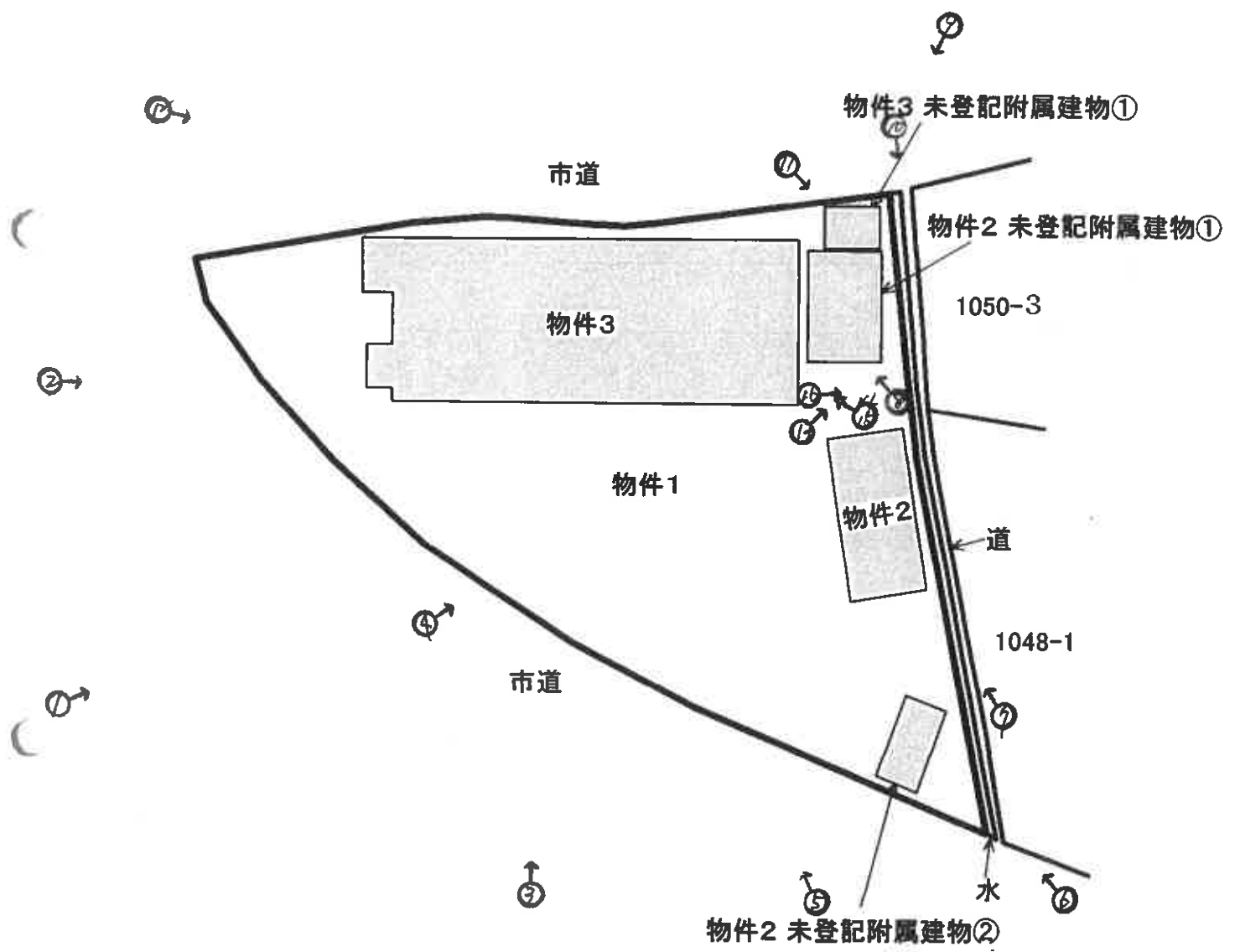
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

法14条1項地図

(座標値種別：)



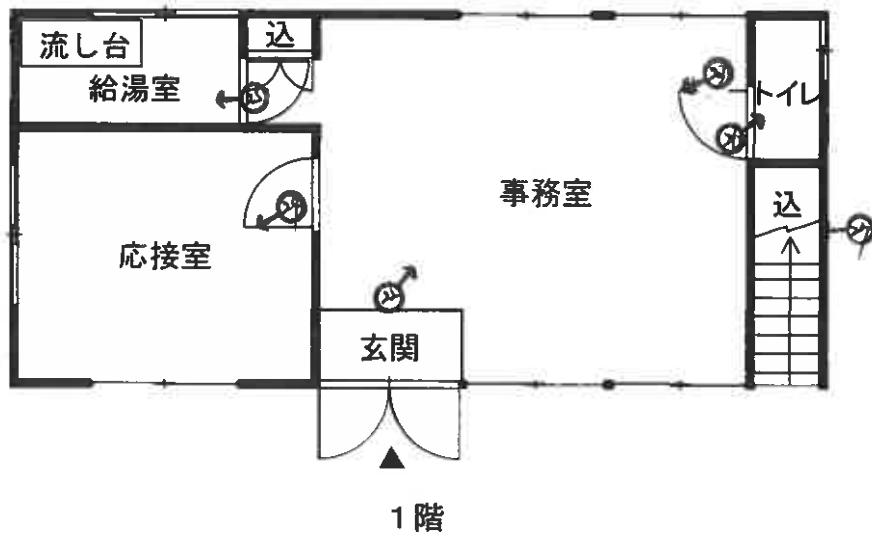
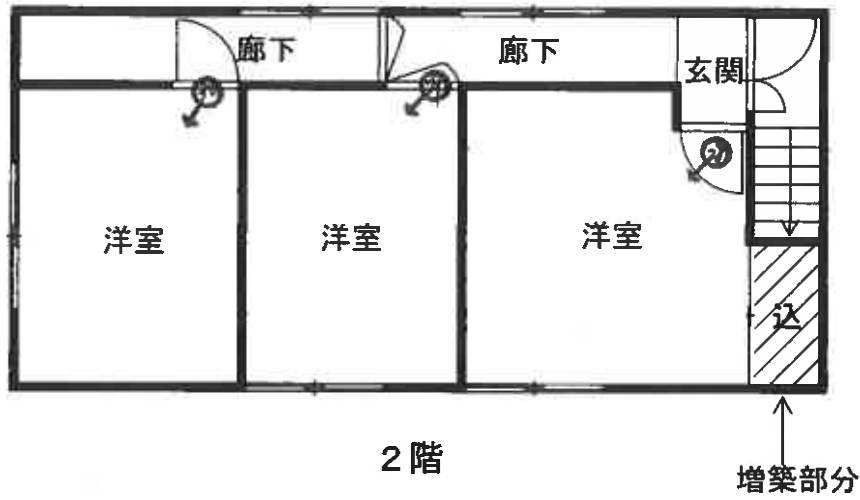
# 土地建物位置関係図



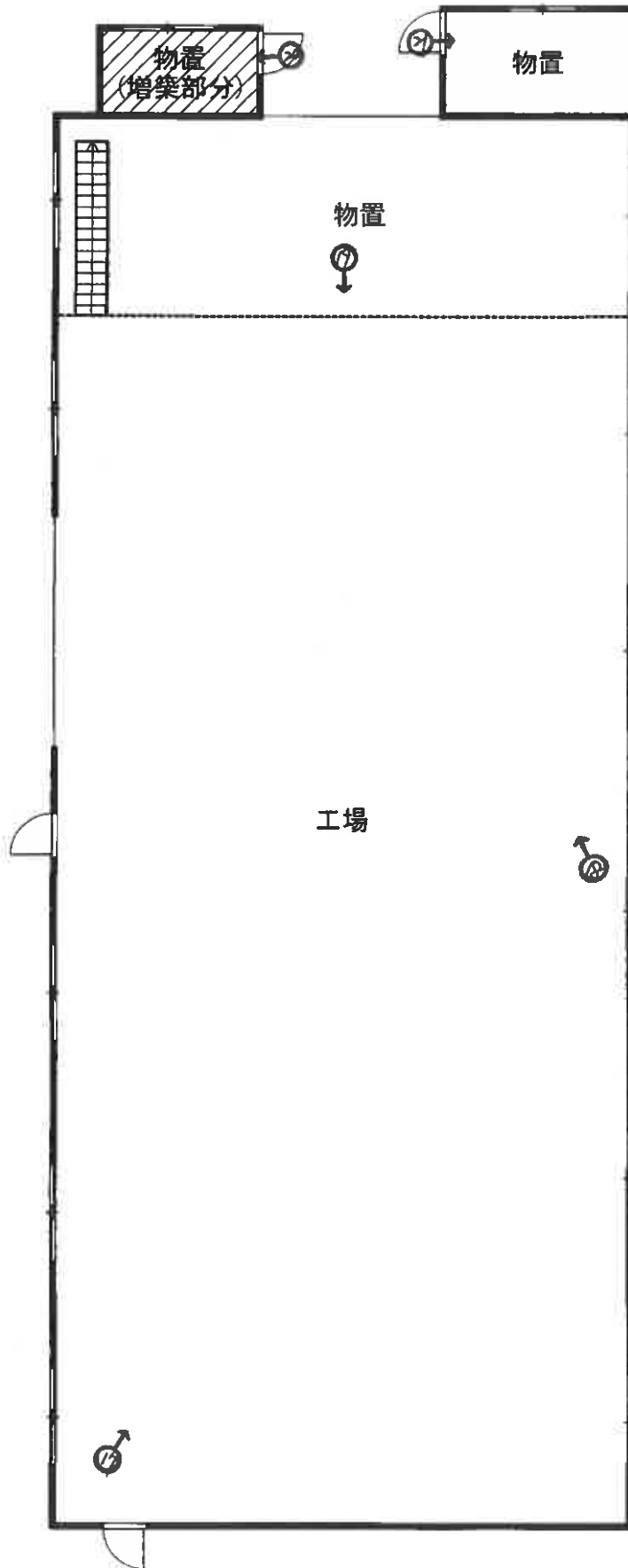


# 建物間取図

## 物件 2

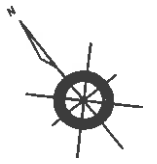
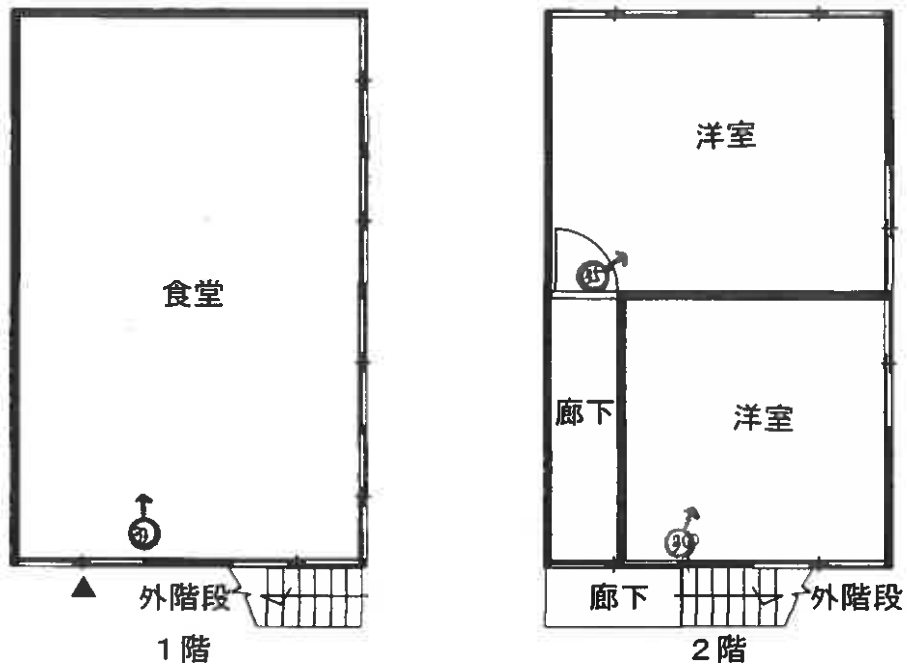


# 建物間取図 物件 3



# 建物間取図

物件2 未登記附属建物①



物件2 未登記附属建物②



物件3 未登記附属建物①



写真1



写真2



写真3





写真4

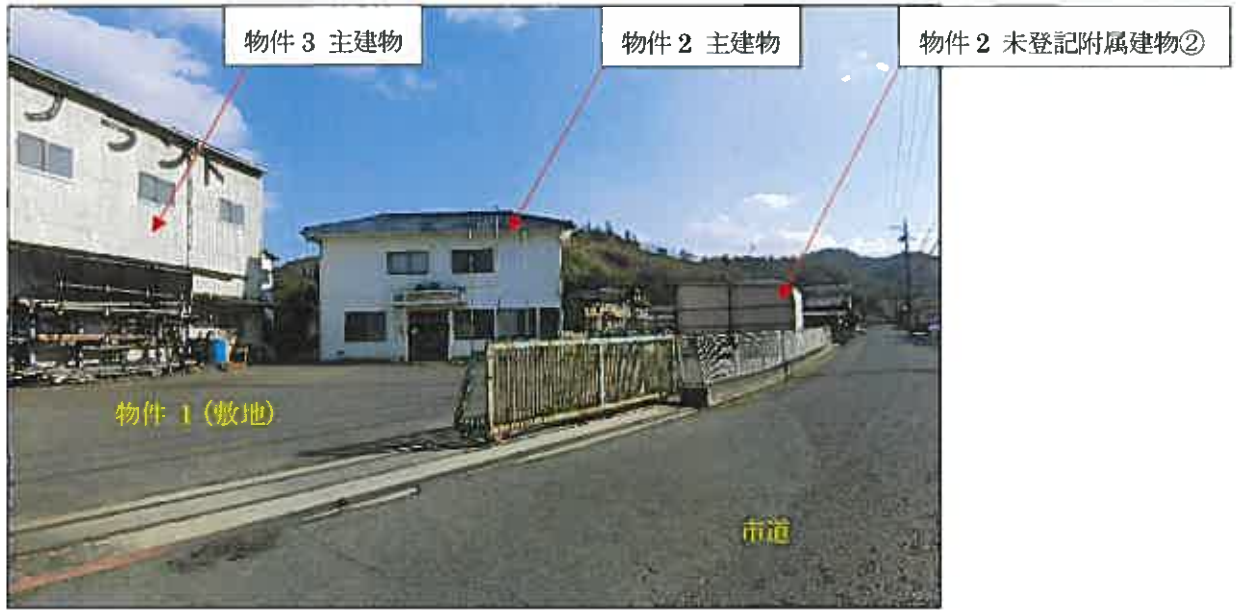


写真5



写真6



写真7



物件2 未登記附属建物②

写真8



物件1 (敷地)

写真9



物件1 (敷地)

物件3 未登記附属建物①



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15





写真 16



物件 2 未登記附属建物①

物件 1 (敷地)

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



井戸

令和5年(ケ)第41号  
令和6年1月17日現地調査  
令和6年2月15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 8,917,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,527,000円
物件2(建物)	金 1,271,000円
物件3(建物)	金 3,119,000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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の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 地積	福山市神辺町大字上竹田字川谷尻 1049番1 宅地 1,226.00m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福山市神辺町大字上竹田字川谷尻 1049番地1 1049番1 事務所・寄宿舍 木造瓦葺2階建 1階 55.00m <sup>2</sup> 2階 50.00m <sup>2</sup> 延べ 105.00m <sup>2</sup>	1階 55.00m <sup>2</sup> 2階 約52m <sup>2</sup> 延べ 約107m <sup>2</sup>
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記附属建物① 未登記 寄宿舍 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約35m <sup>2</sup> 2階 約35m <sup>2</sup> 延べ 約70m <sup>2</sup>
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記附属建物② 未登記 風呂・便所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約10m <sup>2</sup>
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福山市神辺町大字上竹田字川谷尻 1049番地1 1049番1の2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 293.30m <sup>2</sup>	約298.30m <sup>2</sup>
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積		未登記附属建物① 未登記 物置 軽量鉄骨造陸屋根平家建 約10m <sup>2</sup>
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	井原鉄道「御領」駅の南東方・約3.6km（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	付近は、農家住宅、事業所、農地等が混在する地域となっている。		
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	市街化調整区域 用途指定無し 70% 200% なし なし	
画地条件	規模 1,226.00㎡	間口 約64m 奥行 約42m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	南西側 約6m 舗装 市道 ※ 北東側 約5.4m 舗装 市道 ※	高低差 ほぼ等高 高低差 画地が0m～約1m低い	※建築基準法第42条1項1号道路
土地の利用状況等	現状は物件2および3の建物が存する。 隣地は農家住宅、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 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	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	福山市建設局都市部開発指導課での事前相談の結果、本件建物は線引き前に建築されているため、下記条件を満足する場合、建替えおよび増築は可能であるとの回答を得た。（未登記附属建物については不明）なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ①既存建物が存する敷地内で行い、既存建物と同一用途であること。 ②各々の延床面積は既存建物の1.5倍以下であること。 ③建築物の高さは10m以下であること。		

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5年7月1日新築 経過年数：約30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：サイディング等 内壁：クロス、合板等 天井：石膏ボード等 床：ビニル床シート、フローリング等 設備：電気、給排水、ガス、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：事務所・寄宿舍  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。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：約1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： カラー鋼板等 内 壁： 合板等 天 井： 石膏ボード等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、ガス、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： 寄宿舍 間 取 り： 添付の附属資料「建物間取図（見取図）」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	特になし。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：約1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： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： 合板、タイル、あらわし等 天 井： スレート、あらわし等 床： タイル、土間等 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：風呂・便所 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	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。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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5月31日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約4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：スレート等 内壁：あらわし等 天井：あらわし等 床：モルタル等 設備：電気等 その他：クレーン
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：工場 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	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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：約1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： 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁： あらわし等 天 井： あらわし等 床： 土間等 設 備： 電気等 その他： キュービクル
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：物置 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	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	建物内に井戸があるが現在は利用されていない。



## 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≒カ
物件1のうち物件2の建物に 属する部分	16,500	0.74	300.27	0.90	1	3,300,000
物件1のうち物件3の建物に 属する部分	16,500	0.74	925.73	0.90	1	10,173,000
物件1合計						13,473,000

#### 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300㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格 (福山-73)

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
18,900	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{112}$	16,500

◇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：

角地	1.02
規模過大	0.85
不整形	0.85
相乗積	0.74

ウ 地 積： 物件1のうち各建物に属する範囲を建築面積割合により次の通り按分した。  
 物件1のうち物件2の建物に属する部分 300.27㎡  
 物件1のうち物件3の建物に属する部分 925.73㎡

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 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、観察減価法により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
2 (主である建物)	140,000	107.00	0.06	1	899,000
2 (未登記附属建物①)	45,000	70.00	0.01	1	32,000
2 (未登記附属建物②)	180,000	10.00	0.01	1	18,000
物件 2 合計					949,000
3 (主である建物)	100,000	298.30	0.05	1	1,492,000
3 (未登記附属建物①)	80,000	10.00	0.01	1	8,000
物件 3 合計					1,500,000

ウ 現価率：

物件 2 (主である建物)

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
30 年	5 年	35 年	5 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.06}$$

物件 2 (未登記附属建物①)

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を 1 % と査定した。

物件 2 (未登記附属建物②)

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を 1 % と査定した。

物件 3 (主である建物)

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	4 年	30 年	5 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.05}$$

物件3 (未登記附属建物①)

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を1%と査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
物件1のうち物件2の建物に属する部分	3,300,000	0.40	法定地上権	1,320,000
物件1のうち物件3の建物に属する部分	10,173,000	0.40	法定地上権	4,069,000
物件1合計				5,389,000

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40%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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	13,473,000	- 5,389,000		0.80	0.70	4,527,000
2	949,000	+ 1,320,000	1.00	0.80	0.70	1,271,000
3	1,500,000	+ 4,069,000	1.00	0.80	0.70	3,119,000
一括価格 (合計)						8,917,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 不動産需要が低調な地域であることを考慮した。

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-73）

所 在 : 神辺町大字下竹田字亀田41番3  
価 格 : 18,900円/㎡  
位 置 : 井原鉄道「御領」駅の南東方 道路距離 約2.1kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 523㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 西側 6.5m 県道  
用途指定等 : 市街化調整区域（建蔽率 70%、容積率 200%）  
地域の概要 : 一般住宅、店舗、農地が混在する地域。

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1	14,088,652 円	（1㎡当たり 11,492 円）、	課税地積	1,226.00 ㎡
物件2	1,144,399 円	（1㎡当たり 10,695 円）、	課税床面積	107.00 ㎡
物件3	5,239,674 円	（1㎡当たり 17,865 円）、	課税床面積	293.30 ㎡

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 1/25,000）
- 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）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

# 附属資料



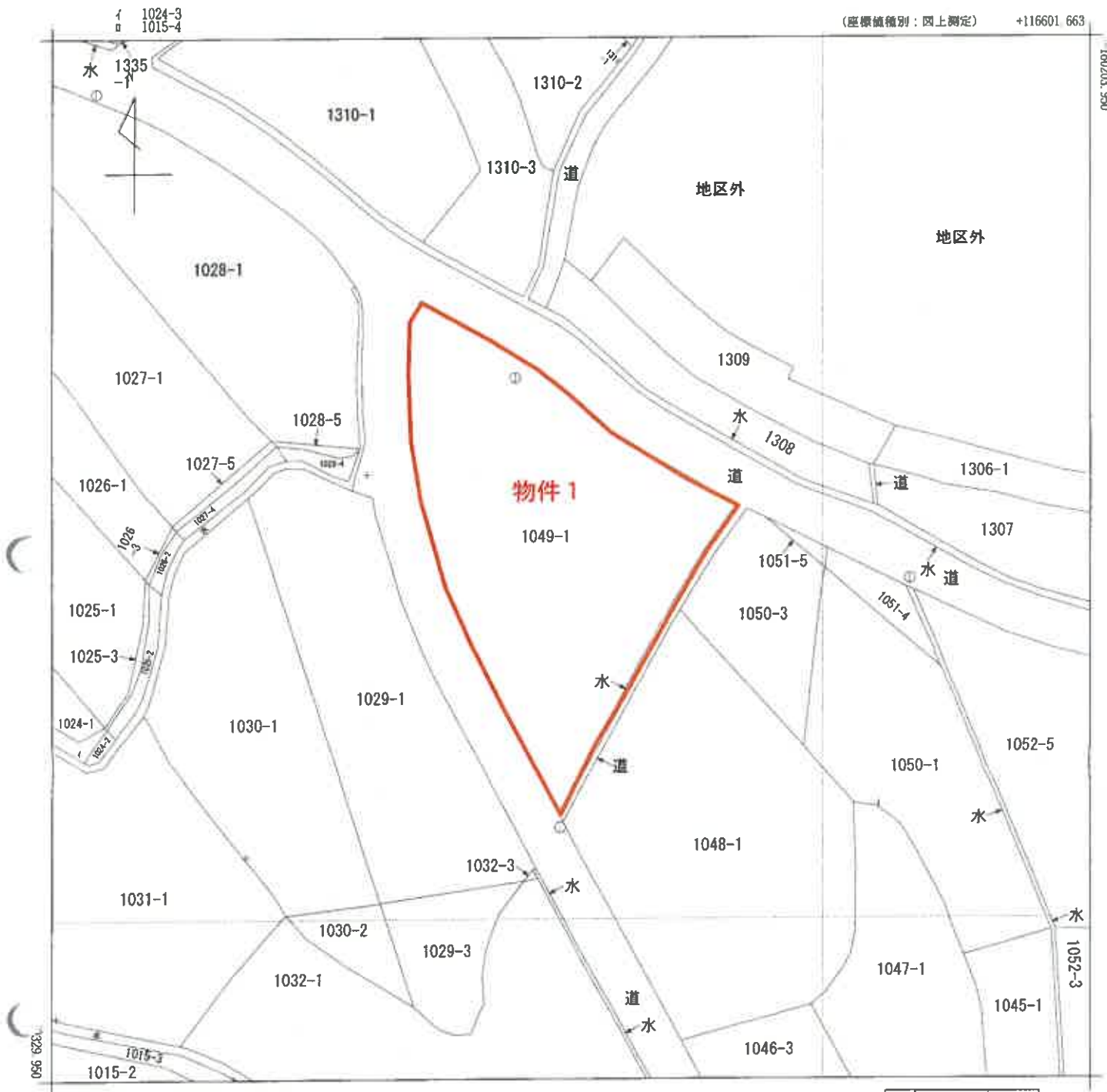




# 受命物件の位置図







+116476.663 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 神辺町大字上竹田

請求部	所在	福山市神辺町大字上竹田字川谷尻				地番	1049番1			
出力縮尺	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

(縮小A3→A4)

登記年月日：平成9年10月3日

H 9. 10. 3

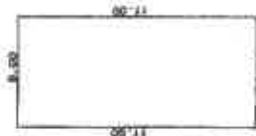
0398097

各階平面図 1049-1

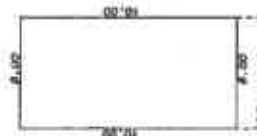
家屋番号 1049-1

建物の所在 東京都目黒区上竹田字川谷尻1049番地1

建物図面  
各階平面図

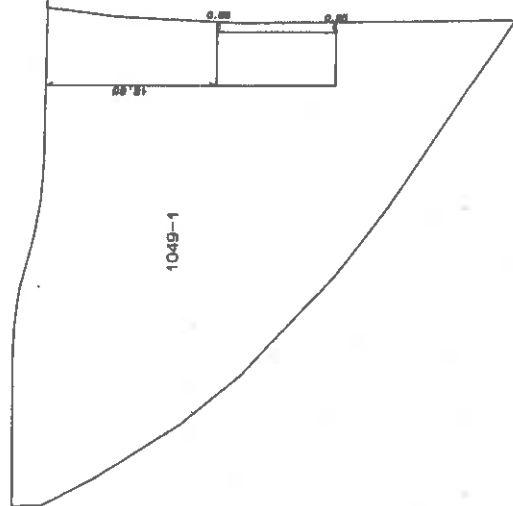


1 階 面積計算表  
 5.00 x 11.00 = 55.0000  
 床面積 55.00 m<sup>2</sup>



2 階 面積計算表  
 5.00 x 10.00 = 50.0000  
 床面積 50.00 m<sup>2</sup>

道路



水路

製作者  
土地調査

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(国土院登記簿第1049番地)

登記年月日：平成10年7月22日

0398098

H10.7.22  
各階平面図 1049-1-2

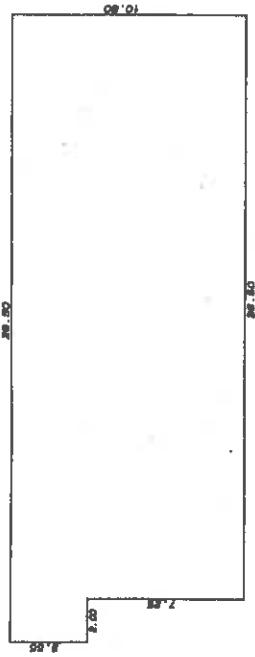
建物図面  
各階平面図

家屋番号

1049-1-2  
福山市

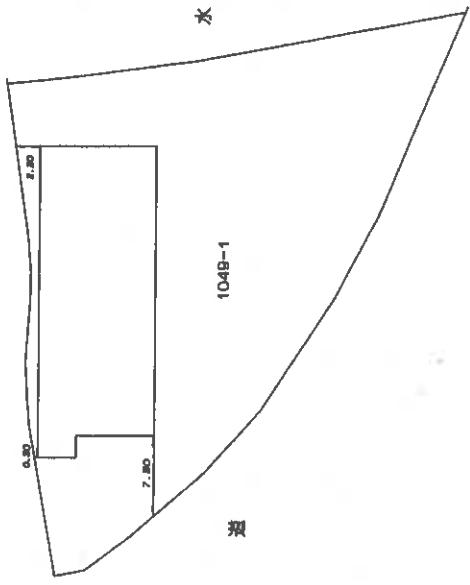
建物の所在

福山市神辺町大字上竹田字川谷原1049番地1



面積計算表

2.00 x 3.55 =	7.1000
26.50 x 10.80 =	286.2000
<b>面積</b>	<b>293.3000</b>
<b>面積</b>	<b>293.30 m<sup>2</sup></b>



作製者

土地家屋  
調査士

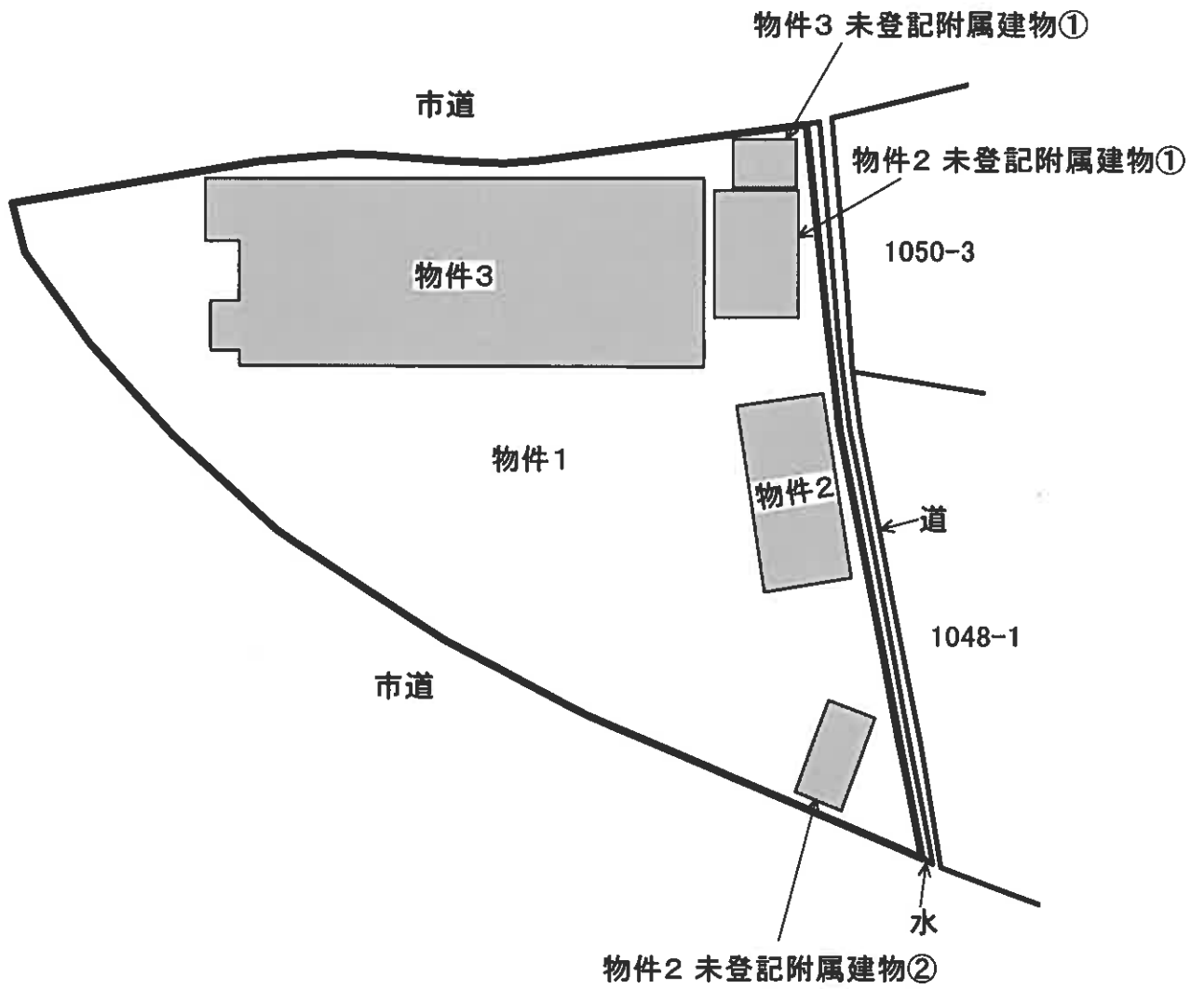
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

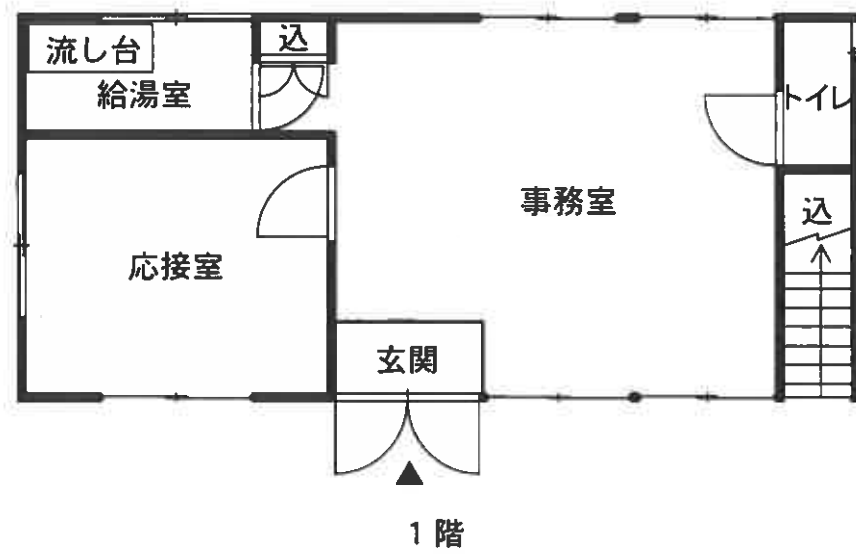
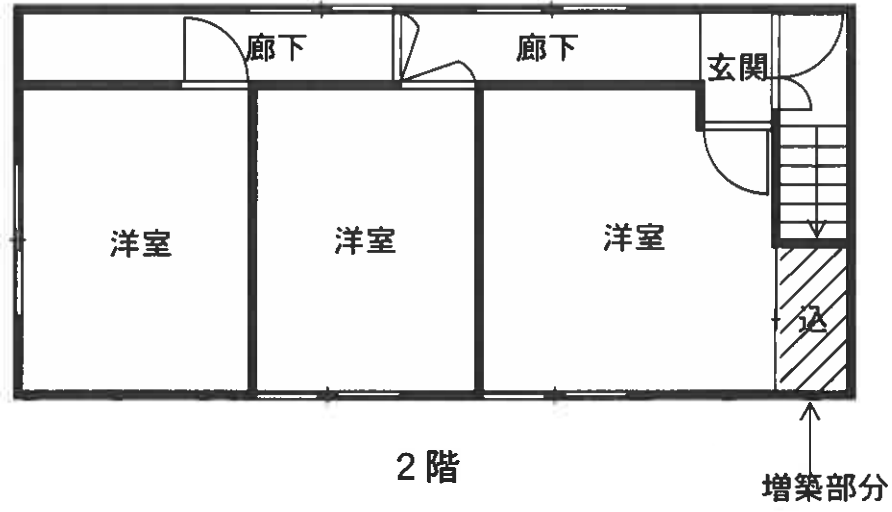
福山市神辺町大字上竹田字川谷原1049番地1

# 土地建物位置関係図



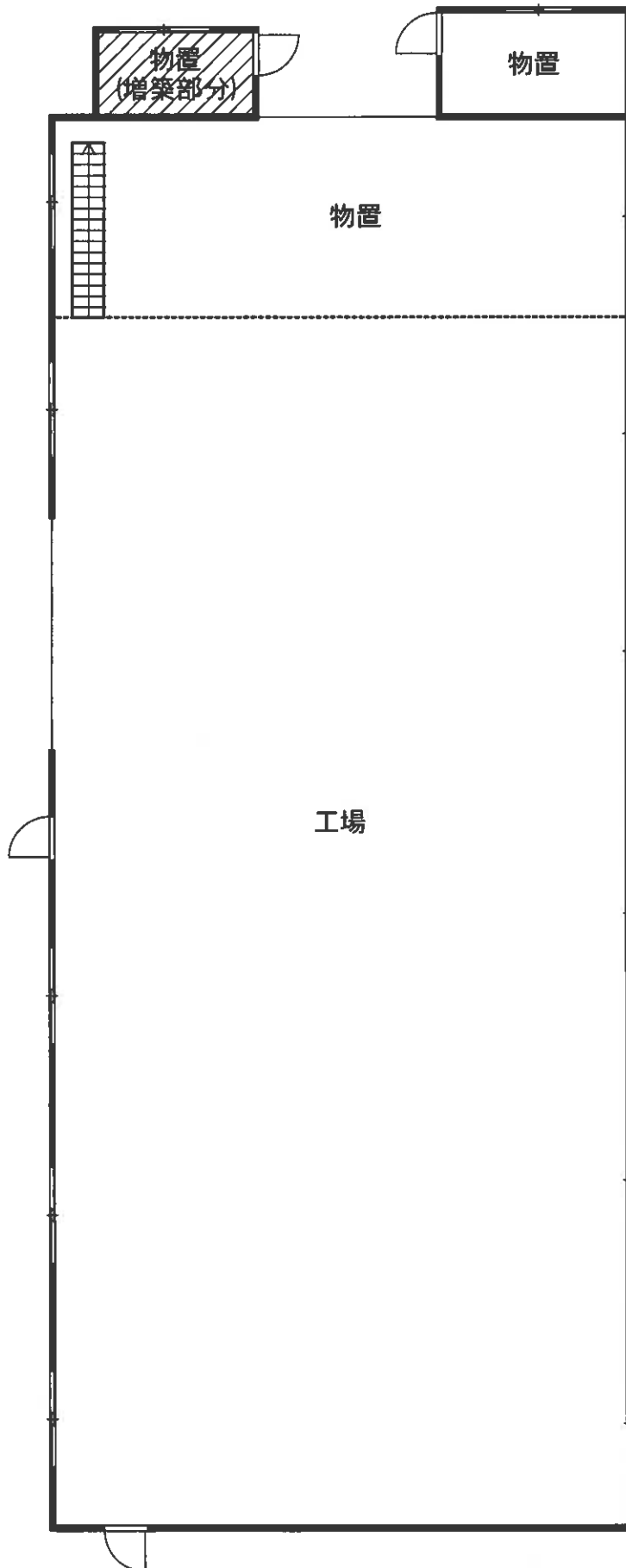
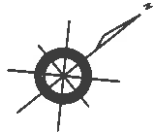
# 建物間取図

## 物件 2



# 建物間取図

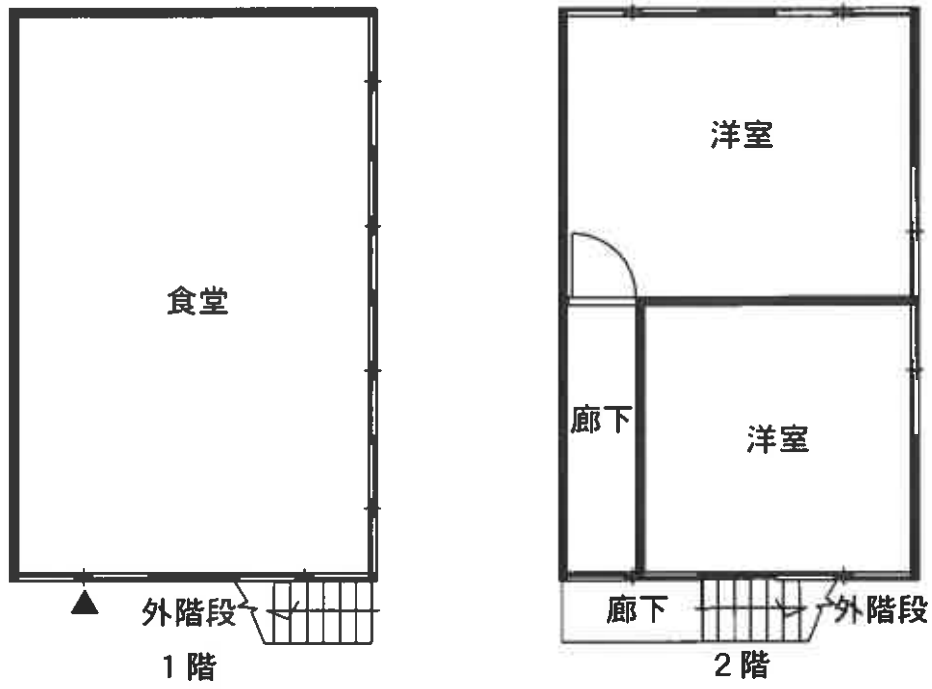
## 物件 3



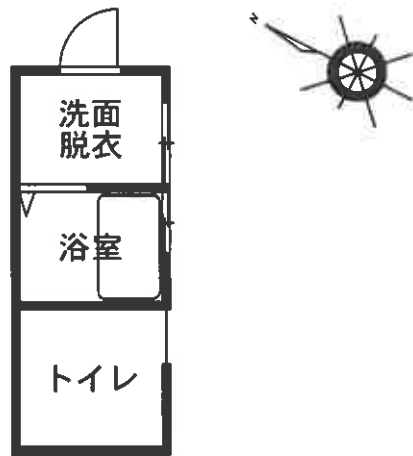


# 建物間取図

物件2 未登記附属建物①



物件2 未登記附属建物②



物件3 未登記附属建物①

