

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 8 月 4 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 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 8 月 29 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所福山支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 9 月 18 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所福山支部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 2 日 午後 4 時 00 分まで                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8 月 4 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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 14, 419, 000<br>11, 535, 200 | 一括       | 2, 890, 000 | 64, 356  | 27, 580  |
| 1    | 1, 707, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 12, 712, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 福山市水呑町字城陽                                    |
|   | 地 番   | 5 0 2 1 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 5 6 . 6 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 福山市水呑町字城陽 5 0 2 1 番地 3                       |
|   | 家屋 番号 | 5 0 2 1 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 0 平方メートル<br>2 階 5 2 . 2 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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, 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

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, 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

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   | 福山市水呑町字城陽                                              |
|   | 地 番   | 5 0 2 1 番 3                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                     |
|   | 地 積   | 1 5 6 . 6 6 平方メートル                                     |
| 2 | 所 在   | 福山市水呑町字城陽 5 0 2 1 番地 3                                 |
|   | 家屋 番号 | 5 0 2 1 番 3                                            |
|   | 種 類   | 居宅                                                     |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                           |
|   | 床 面 積 | 1 階      5 0 . 5 0 平方メートル<br>2 階      5 2 . 2 5 平方メートル |



令和 7年（ケ）第 11号

令和 7年 5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   | 福山市水呑町字城陽                                    |
|   | 地 番   | 5 0 2 1 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 5 6 . 6 6 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 福山市水呑町字城陽 5 0 2 1 番地 3                       |
|   | 家屋 番号 | 5 0 2 1 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 0 平方メートル<br>2 階 5 2 . 2 5 平方メートル |



(

## そ の 他 の 事 項

物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。  
 物件1の土地は、その北側を県道（5070は広島県の公衆用道路）に接面している。  
 所有者に対し、期日通知書兼賃貸借等照会書を送付したが応答がない。  
 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<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等 |
|---------------------|-----------|
|                     | なし        |

## 執 行 官 の 意 見

本件建物の郵便受内には、所有者及び所有者が取締役をする HPJ(株)あての郵便物が存在した。  
 本件建物の玄関先に置かれている観葉植物は枯れ、建物裏のエアコンの室外機の横には建物の設備を取り外した跡があった。  
 本件建物内からは多くの家財道具等が搬出されていた。  
 建物内に特定の者が表記された書類等は存在しなかった。  
 本件建物の電気は停止していた。  
 前述の HPJ(株)あての郵便物は他所宛てのものが転送されたものであり、本件建物に同社の占有の表徴は観られなかった。  
 上記建物内外の状況から本件建物は所有者が占有しているものと認定した。

| 調 査 の 経 過                 |             |                                         |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                             |
| 7年 4月30日<br>13:55 - 14:15 | 物件所在地       | 物件確認, 占有調査, 写真撮影                        |
| 7年 5月 8日                  |             | 期日通知書兼賃貸借等照会書送付                         |
| 7年 5月 9日<br>9:00 - 9:20   | 広島法務局福山支局   | 公図, 地積測量図, 登記事項要約書, 履歴事項全部証明書 (法人) 交付申請 |
| 7年 5月22日<br>13:20 - 14:00 | 物件所在地       | 物件確認, 立入調査, 写真撮影                        |
|                           |             |                                         |
|                           |             |                                         |
|                           |             |                                         |

(特記事項)

☒ 令和 7年 5月22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

# 土地建物位置関係図

地図に準ずる図面と建物図面を合成

No. 写真撮影位置・方向

497/ 497/1-1

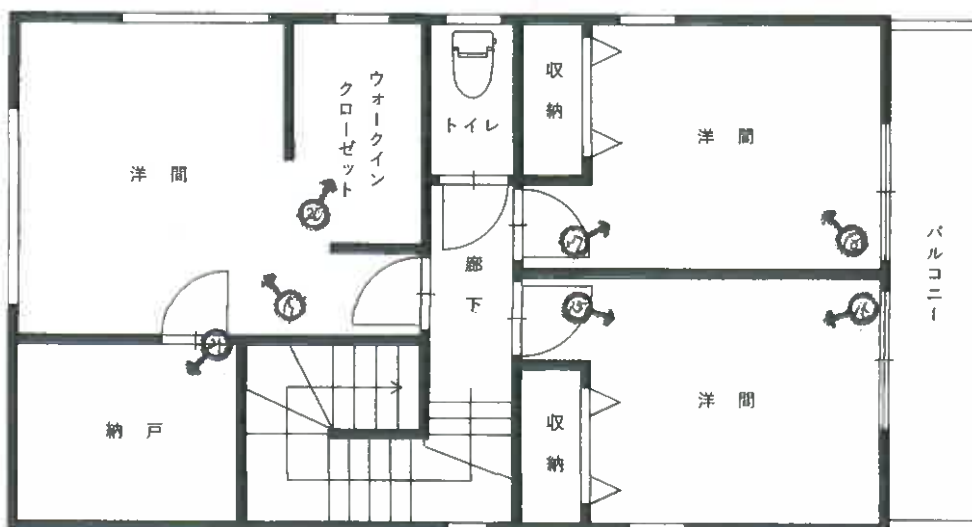
N



【1階】



【2階】



# 概略建物間取図

scale ≒ 1 / 80

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





令和 7 年 (ケ) 第 11 号  
令和 7 年 5 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 30 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 14,419,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 1,707,000円  |
| 物件2(建物)       | 金 12,712,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 福山市水呑町字城陽<br>5021番3<br>宅地<br>156.66㎡                                                   | 同 左 |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積 | 福山市水呑町字城陽5021番地3<br>5021番3<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 50.50㎡<br>2階 52.25㎡<br>延べ 102.75㎡ | 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「福山」駅の南方・直線距離約 3.1 km<br>(別添「位置図」参照)                       |                                                          |                                                                                                         |
| 付近の状況                                                | 丘陵部に中規模一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域                                         |                                                          |                                                                                                         |
| 主な公法上の規制等<br>〔道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制〕 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率・容積率<br>防火規制<br>その他の規制                       | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>( 60% ・ 200% )<br>無指定<br>宅地造成等工事規制区域 |                                                                                                         |
| 画地条件                                                 | 規模 : 156.66 m <sup>2</sup><br>間口 : 約 8.4 m<br>奥行 : 約 18.4 m       | 形状 : ほぼ長方形<br>接面状況 : 中間画地<br>その他 : 画地内段差有                |                                                                                                         |
| 接面道路の状況                                              | 北側 約 9.9 m 舗装 県道 高低差 等高<br>建築基準法42条1項1号道路                         |                                                          |                                                                                                         |
| 土地の利用状況等                                             | 現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅<br>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<br>本物件内への引込                                    | あり<br>あり<br><br>※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<br>本物件内への引込                                    | あり<br>なし<br><br>※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<br>本物件内への引込                                    | あり<br>あり<br><br>※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                                                 | 画地の北側は道路面と等高の宅盤で、普通車2両程度の駐車スペースが配置されている。建物が存する部分は、北側より約0.9m高位にある。 |                                                          |                                                                                                         |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載):令和5年4月10日 新築<br>経過年数: 約 2 年<br>経済的残存耐用年数: 約 33 年                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様                     | 構 造 : 第3 目的物件欄記載のとおり。<br>屋 根 : 第3 目的物件欄記載のとおり。<br>外 壁 : リシン吹付<br>内 壁 : クロス貼等<br>天 井 : クロス貼等<br>床 : フローリング, ビニールタイル等<br>設 備 : 電気、給排水等<br>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<br>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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認番号: 第2022東部福市確認608号(令和4年11月17日)<br/>検査済証番号: 第2022東部福市完了608号(令和5年4月10日)</li> <li>・ 電化住宅である。</li> <li>・ 建物に付属する各種設備について、動作確認を実施していないため使用可否等不明である。</li> <li>・ 建物背面に設置されていたとみられる設備機器が取り外された形跡が認められるが、詳細不明。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|---------------------------|
| 1  | 32,100               | 0.97            | 156.66         | 1.00      | 1       | 4,878,000                 |

#### 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9.9m舗装県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。

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時 点<br>修 正<br>b   | 標準化<br>補 正<br>c   | 地 域<br>格 差<br>d  | 規 準 価 格<br>(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| 28,500              | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | $\frac{100}{88}$ | 32,100                      |

#### a. 地価公示価格（福山-1）

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：丘陵部の住宅地域で、接面方位が北東向きであることを考慮し査定。

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：

|       |      |
|-------|------|
| 画地内段差 | 0.97 |
| 方位    | 1.00 |
|       |      |
| 相乗積   | 0.97 |

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|------------------------|
| 2  | 180,000             | 102.75             | 0.85     | 1       | 15,721,000             |

ウ 現価率：

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価 |
|-----------|--------------------|---------------------|-----|------|
| 2 年       | 33 年               | 35 年                | 5 % | 10 % |

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = \boxed{0.85}$$

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 4,878,000     | 0.50          | 法定地上権 | 2,439,000          |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×<br>ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1        | 4,878,000           | － 2,439,000                 |                 | 1.00           | 0.70            | 1,707,000                     |
| 2        | 15,721,000          | ＋ 2,439,000                 | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 12,712,000                    |
| 一括価格(合計) |                     |                             |                 |                |                 | 14,419,000                    |

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. 地価公示価格（福山－1）

所 在 : 福山市水呑町字洗谷妙見道東7024番66  
価 格 : 28,500円/㎡  
位 置 : J R山陽本線「福山」駅 南方 道路距離 約 3.4km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 113㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北東側 6m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |             |                  |       |          |
|-----|-------------|------------------|-------|----------|
| 物件1 | 3,377,589 円 | (1㎡当たり 21,560 円) | 課税地積  | 156.66 ㎡ |
| 物件2 | 8,067,860 円 | (1㎡当たり 78,519 円) | 課税床面積 | 102.75 ㎡ |

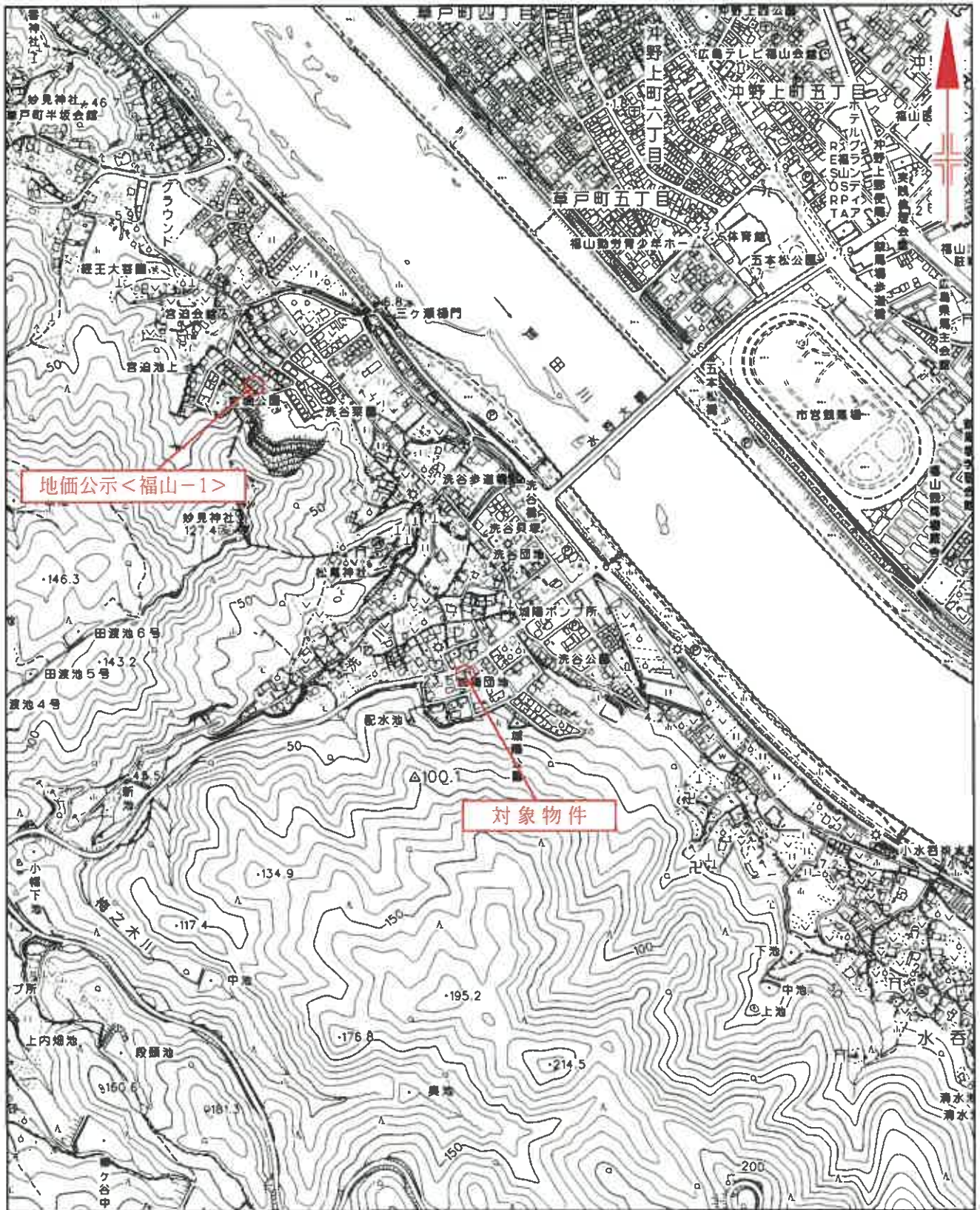
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 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. 受命物件の位置図（国土地理院地図 縮尺 1/25,000）
3. 公図写し（法務局備付）
4. 地積測量図写し（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小
5. 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小
6. 概略建物間取図

以 上

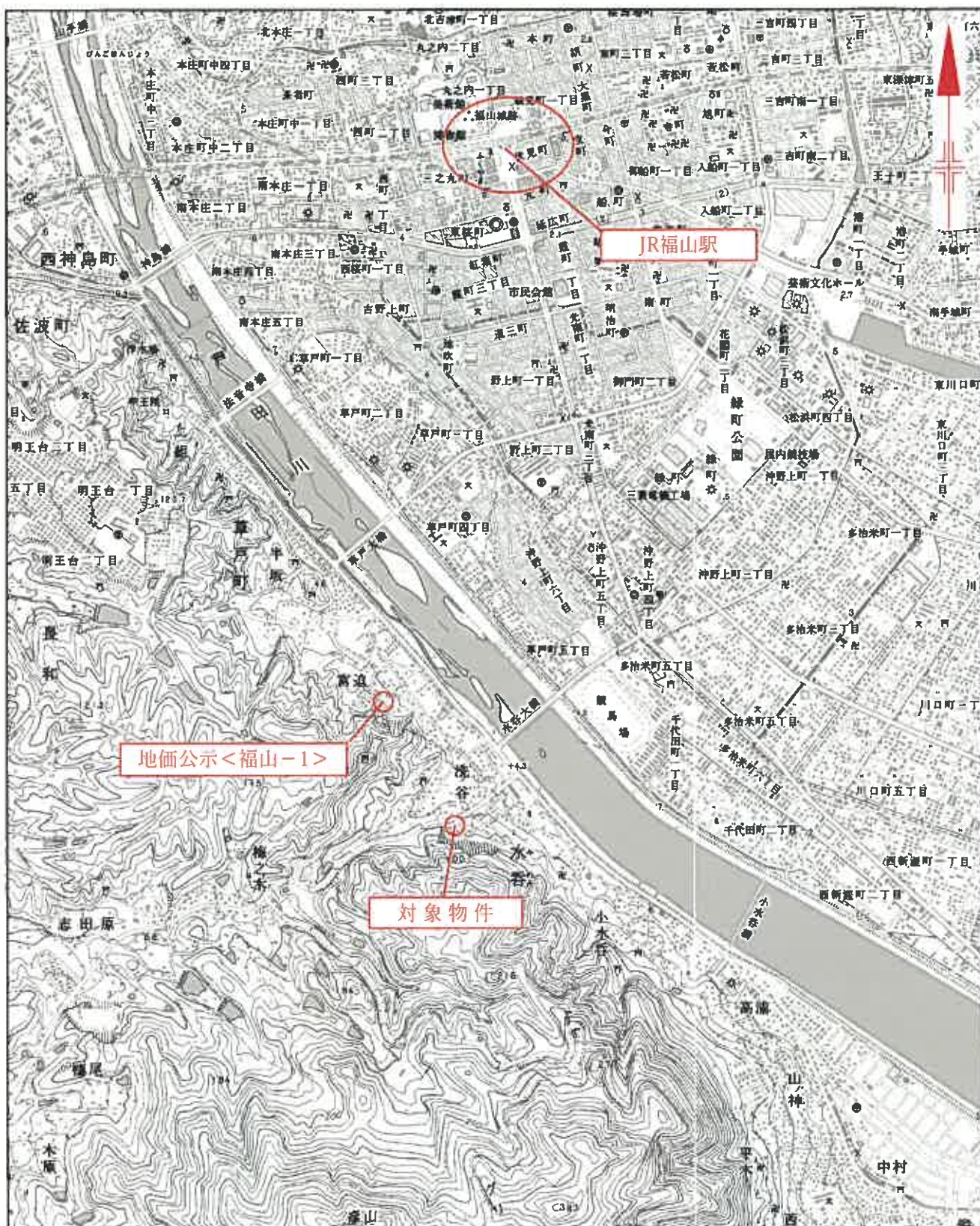




## 位置図

1/10,000  
福山市白図





# 位置図

1/25,000  
国土地理院図





# 公 図 写

1/500 地図に準ずる図面  
福山市水呑町字城陽

登記年月日：昭和54年8月7日

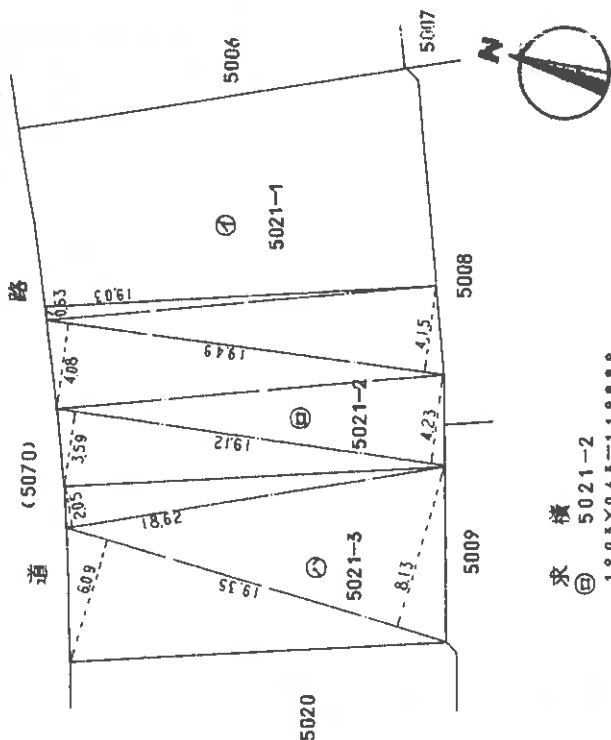
1944 088

②5021-1 ③5021-1-1~3 554.8.7

土地所在  
土地積量

地番 5021-2・5021-3

土地の所在 福山市水呑町字城陽



求 横

② 5021-2  
19.03×0.63=11.9889  
19.49×4.15=80.8835  
19.49×4.08=79.5192  
19.12×4.23=80.8774  
19.12×3.59=68.6408  
合 計 321.9100  
合 二 除 160.9550 m<sup>2</sup>

③ 5021-3

18.42×2.05=37.2610  
19.35×4.13=79.9255  
19.35×4.09=79.1415  
合 計 313.3280  
合 二 除 154.6640 m<sup>2</sup>

② + ③ = 317.6190 m<sup>2</sup>

④ 5021-1

503.62-317.6190=186.0010 m<sup>2</sup>

作製者

土地家屋  
調査士

(昭和54年8月3日作製)

申請人

縮尺 1/250 1/500

(広島県土地  
士会 用紙)

登記年月日：令和5年4月11日

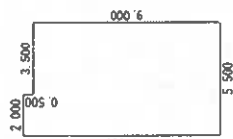
これは図面に記録されている内容を証明した原面である。  
令和5年2月28日 広島法務局福山支局

建物図面図

家屋番号 5021番3

建物の所在 福山市水呑町字城場5021番地3

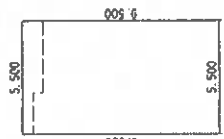
1階



求積表

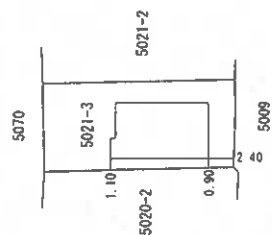
$2,000 \times 3,500 = 7,000,000$   
 $9,000 \times 5,500 = 49,500,000$   
合計 56,500,000  
床面積 56,500㎡

2階



求積表

$9,500 \times 5,500 = 52,250,000$   
床面積 52,250㎡



作成者

[Redacted]

(作成 5年 4月 7日野原)

縮尺

1/250

申請者

[Redacted]

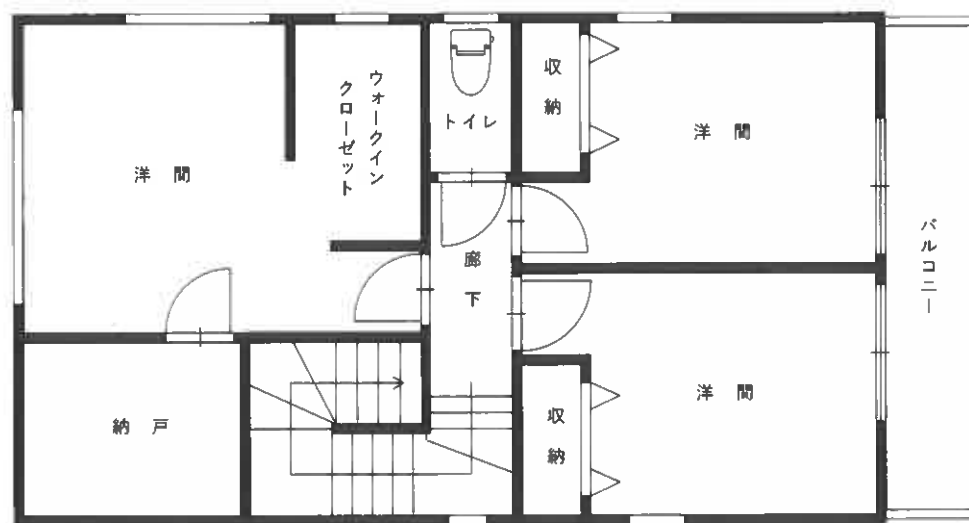
縮尺

1/500

【1階】



【2階】



# 概略建物間取図

scale ≒ 1 / 80