

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
可否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 9月22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11月 5日 午前 9時00分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月25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11月18日 午前 9時00分から 令和 7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 7年 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5☆	20,098,000 16,078,400	一括	4,020,000	223,941	51,910
3	9,115,000				
4	2,209,000				
5	8,774,000				



物 件 目 録

3 所 在 福山市西新涯町二丁目
 地 番 6074番60
 地 目 宅地
 地 積 365.70平方メートル

4 所 在 福山市西新涯町二丁目6074番地60

家屋 番号 6074番60

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 104.94平方メートル

(現況)

床 面 積 約140.04平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約17.10平方メートル

☆5 所 在 福山市西新涯町二丁目

地 番 6074番54

地 目 田

地 積 352平方メートル

(現況)

地 目 宅地及び畑



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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3～5】
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3～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件債務者が占有している。
【物件番号5】
・畑部分
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

3 所 在 福山市西新涯町二丁目
 地 番 6074番60
 地 目 宅地
 地 積 365.70平方メートル

4 所 在 福山市西新涯町二丁目6074番地60
 家屋 番号 6074番60
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 104.94平方メートル
 (現況)

床 面 積 約140.04平方メートル
 (未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約17.10平方メートル

☆ 5 所 在 福山市西新涯町二丁目
 地 番 6074番54
 地 目 田
 地 積 352平方メートル
 (現況)

地 目 宅地及び畑



令和 7年（ケ）第 23号

（物件3，4，5）

令和 7年 7月30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

- 3 所 在 福山市西新涯町二丁目
地 番 6074番60
地 目 宅地
地 積 365.70平方メートル
- 4 所 在 福山市西新涯町二丁目6074番地60
家屋 番号 6074番60
種 類 作業場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 104.94平方メートル
- 5 所 在 福山市西新涯町二丁目
地 番 6074番54
地 目 田
地 積 352平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県福山市西新涯町二丁目13番13号	
土地	物件 3, 5	
現況地目	☒ 宅地(物件 3, 5) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件 5)	
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 (物件4の建物の敷地部分) 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 (畑部分) 上記の者が 畑 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	
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 4	
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) 種類: 構造: 床面積: 約140.04㎡(増築 約35.10㎡)	
物件目録にない 附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 倉庫 構造: 木造スレート葺平家建 床面積: 約17.10㎡	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 上記の者が本建物を として占有している。 ☒ その他の者 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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

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 (有)ヤスオ工作所 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ■作業場 ☐	
■関係人 (■所有者兼占有者会社代表者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用貸借 ☐	
占有開始時期		平成 6 年 3 月 23 日 (会社設立時)	
最初の契約等	契約日	平成 6 年 3 月 23 日ころ	
	期間	平成 6 年 3 月 23 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 80,000 円 (毎月 末日限り 当月分支払) ☐ 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		上記賃借権に基づき、建物前の土地を、材料、商品の搬出入等のために利用している。	
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3、5の土地は一団の土地であり、物件3の土地及び物件5の土地の北東側部分は、物件4の建物及びその未登記附属建物（倉庫）の敷地として利用され、物件5の土地の南西側部分は、畑として利用されている。

物件3の土地は、その北東側を市道（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。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者兼占有者会社代表者	物件4の建物（作業場）は、私が代表をする占有者会社（債務者会社）が、会社設立時から月額8万円で賃借し、機械部品の加工の作業場として利用しています。 物件4の建物の南側や西側の増築部分も、北東側に在る倉庫（未登記附属建物）も、物件4の建物を建てた直後ころに私が造ったものです。主建物と同様に占有者会社が利用しています。 建物内外に設置されている機械器具は、リース物件で、今も支払いを続けています。 島に流れ着いた源平合戦や太平洋戦争の戦死者の骨の欠片を島に住む親族からもらい受け、物件3の土地の北側の樹の下に埋めて祭っています（写真16）

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者兼占有者会社代表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

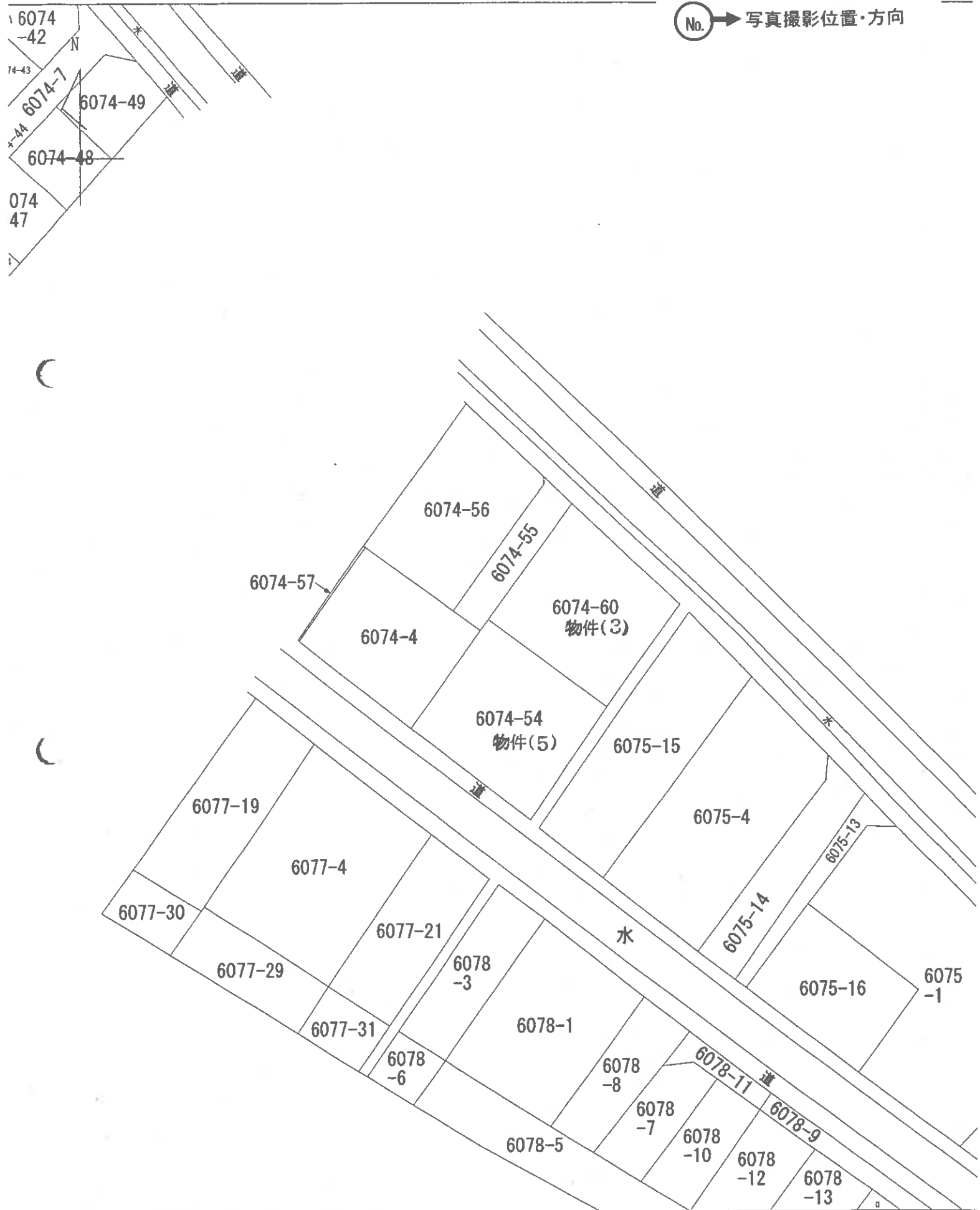
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月31日(土) 12:30-13:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者兼占有者会社代表者から占有状況等聴取
7年 6月 2日 15:15-15:30	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請 発令外建物の登記等調査
7年 6月18日		期日通知書送付
7年 7月 4日 13:15-14:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者兼占有者会社代表者から占有状況等聴取
7年 7月10日 14:05-14:15	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年 7月14日 15:00-15:05		所有者の妻から占有状況等電話聴取
(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。 ☐		

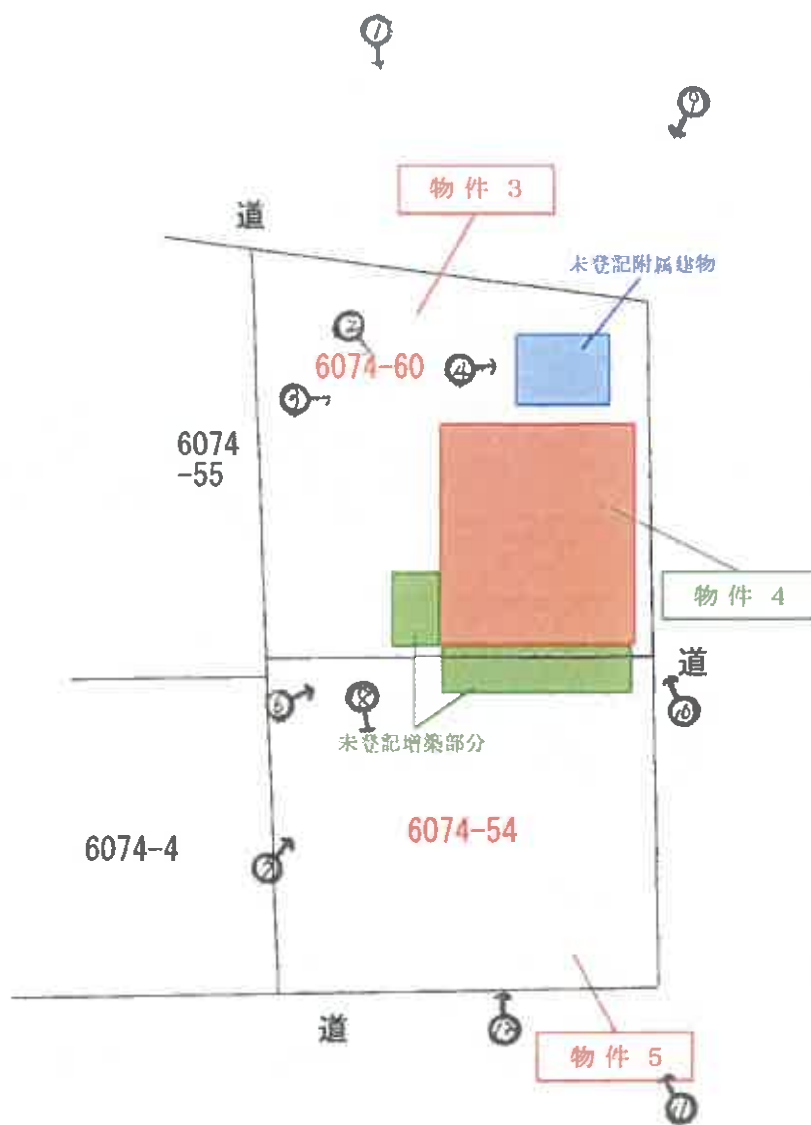
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

イ 324-3 ハ 6074-67
ロ 6078-14

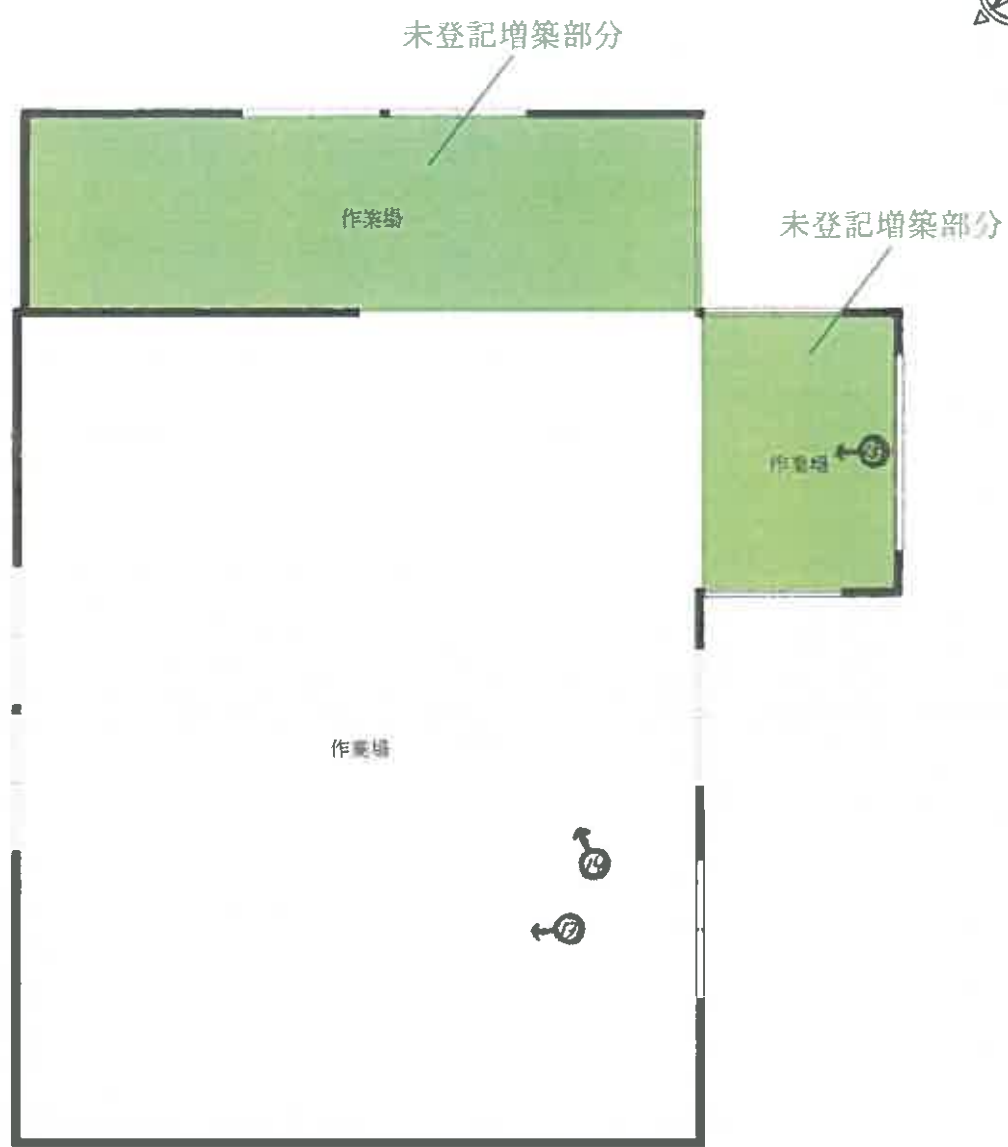
No. → 写真撮影位置・方向



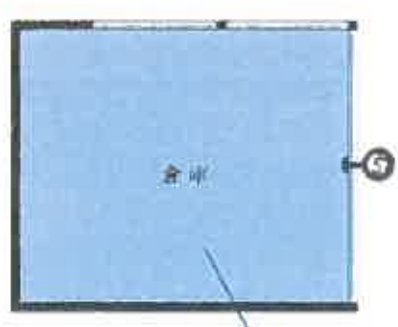


土地建物位置関係図

S=1/free



《 物件 4 》



物件 4・未登記附属建物

概略建物間取図

S=1/free

写真1



写真2



写真3



写真4

物件4(未登記附属)内部



写真5

物件4(未登記附属)内部



写真6

物件4(主)



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



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 17 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書

（ 物件 3、4、5 ）

評価人 不動産鑑定士

古 井 正 則 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 20,098,000 円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 9,115,000 円
物件4(建物)	金 2,209,000 円
物件5(土地)	金 8,774,000 円

- 1 一括価格は、物件3～5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3及び5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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市西新涯町二丁目 6 0 7 4 番 6 0 宅 地 365.70 m ²	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	福山市西新涯町二丁目 6 0 7 4 番地 6 0 6 0 7 4 番 6 0 作業場 鉄骨造スレート葺平家建 104.94 m ²	特記事項記載の とおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市西新涯町二丁目 6 0 7 4 番 5 4 田 352 m ²	地目：畑、宅地
番号	特 記 事 項		
4	公簿上の記載と以下の点が異なる。 床面積：約 140.04 m ² （増築 約 35.10 m ² ）		
4	以下の 未登記附属建物 が存する。 種 類：倉 庫 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約 17.10 m ²		
5	☐ 福山市農業委員会より、以下の回答を得た。 ・ 買受適格証明書の要否 ： 要 ・ 転用に際して許可を得る必要がない案件である。 ・ 都道府県から現状回復命令を行わない。 ・ 地上権、永小作権、質権、使用借権による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利 ： 無 ・ 農振法関連：農振地域外。		

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3 及び 5 一体)

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「福山」駅の南東方・直線距離 約 3.8 km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅・アパート等が建ち並ぶ中に事業所等も混在する地域		
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1種住居地域 60 % 200 % — 立地適正化計画区域内、居住誘導区域内、 都市機能誘導区域(中央)、 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 717.70 m ² (物件3、5 一体)	間 口 約 20 m 奥 行 約 37.5 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	北東側 約 6.0 m 程度 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※ 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 (建築基準法第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 4 の建物 及び 同未登記附属建物 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 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 あり 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・L P G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	・物件4 の 建物の一部 が 物件5 の土地上に存する可能性が高い。		

2 建物の概況 及び 利用状況 （ 物件 4 ）

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)：昭和 62 年 12 月 17 日 新築 経 過 年 数：約 37 年 経済的残存耐用年数：約 2 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：波型スレート、カラー鋼板等 内 壁：現し、合板貼等 天 井：現し等 床：モルタル等 設 備：電気等 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：作業場 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：昭和62年10月28日、第 1889 号 検 査 済 証：昭和63年 1月 7日、第 1014 号 建 築 場 所：福山市新涯町角内 6074-54番地 用 途：作業場（農業用） 工 事 別：新 築 敷 地 面 積：399.465 m² 延 べ 面 積：104.943 m² 構 造：鉄骨造 地上 1 階建 ・ 「占有者及び占有権原」等につき『現況調査報告書』参照。

区 分	未登記附属建物
建築時期 及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：新築年月日不詳 経 過 年 数 ： 約 一 年 経済的残存耐用年数 ： 約 一 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： 波型スレート等 内 壁： 現し等 天 井： 現し等 床 ： モルタル等 設 備： ー その他： ー
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： 倉 庫 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	・ 「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3 及び 5）

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
3	83,800	0.71	365.70	0.95	1	20,670,000
5	83,800	0.71	352	0.95	1	19,896,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						40,566,000

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。

※標準地を、北東側で幅員約6.0m舗装市道にほぼ等高接面する地積約220㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（福山(県) - 24）

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
80,400	$\frac{105.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	83,800

◇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3 及び 5 一体〕

規模(大)	0.75
画地現況	0.95
相 乗 積	0.71

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	100,000	約 140.04 ㎡	0.03	1	420,000
未登記 附属建物	60,000	約 17.10 ㎡	0.03	1	31,000
一括価格（合計）					451,000

ウ 現価率：

〈物件4〉

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
37 年	2 年	39 年	0 %	35 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.03$$

〈物件4・未登記附属建物〉

耐用年数に基づく方法の適用が困難であることから、観察減価法の適用を中心とするとともに諸要因を総合的に勘案の上、当該建物に係る現価率を標記の通り査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
3	20,670,000	0.10	使用借権	2,067,000
5	19,896,000	0.10	使用借権	1,990,000
一括価格（合計）				4,057,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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
3	20,670,000	- 2,067,000		0.70	0.70	9,115,000
4	451,000	+ 4,057,000	1.00	0.70	0.70	2,209,000
5	19,896,000	- 1,990,000		0.70	0.70	8,774,000
一括価格（合計）						20,098,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：買受適格証明書を要することによる市場性の減退等を考慮した。

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 地価調査価格（福山(県) - 24）

所 在 : 福山市西新涯町二丁目 ハ 2 1 5 番 1 0 （「西新涯町 2-4-6」）
価 格 : 80,400 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅 南東方 道路距離 約 3.9 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 6.6 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 : 中規模一般住宅を中心にアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

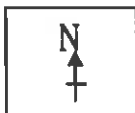
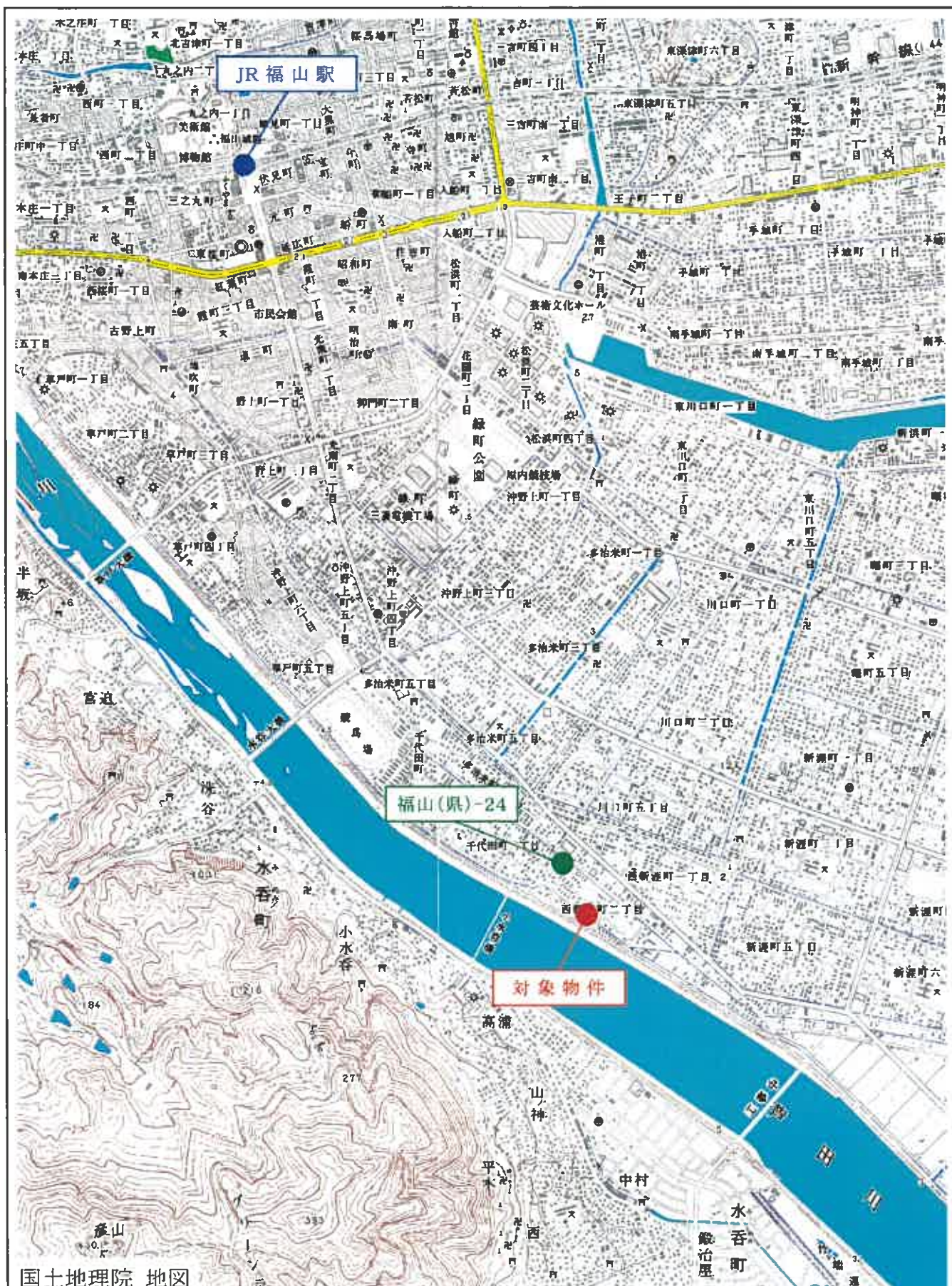
物件3 19,648,329 円（1㎡当たり 53,728 円）、課税地積 365.70 ㎡
物件4 466,029 円（1㎡当たり 4,441 円）、課税床面積 104.94 ㎡
物件5 10,509,312 円（1㎡当たり 29,856 円）、課税地積 352.00 ㎡

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

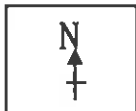
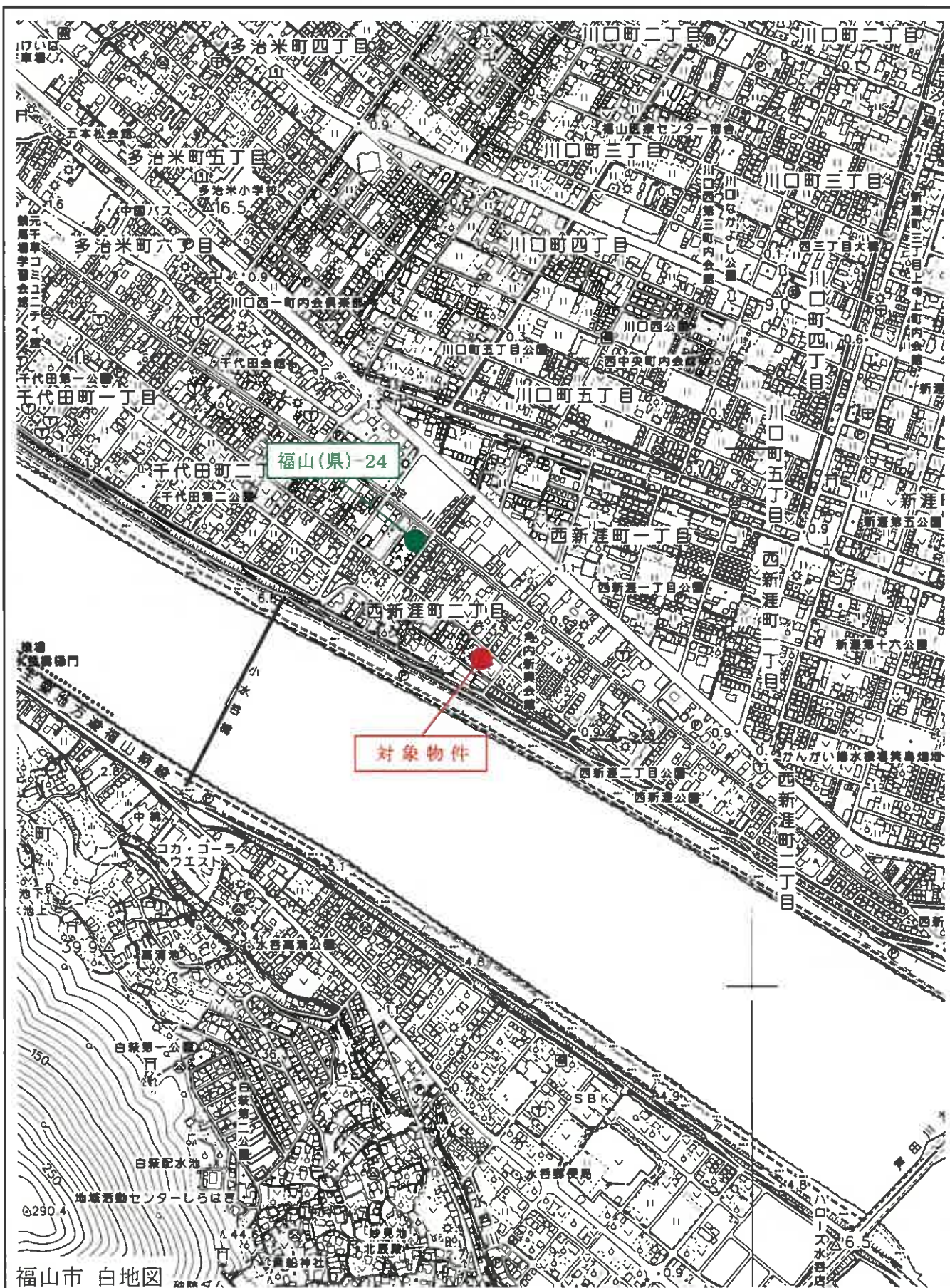
- 1 受命物件の位置図
（国土地理院 縮尺1/25,000、福山市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付） ※ A3→A4 へ縮小
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A3→A4 へ縮小
- 5 概略建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



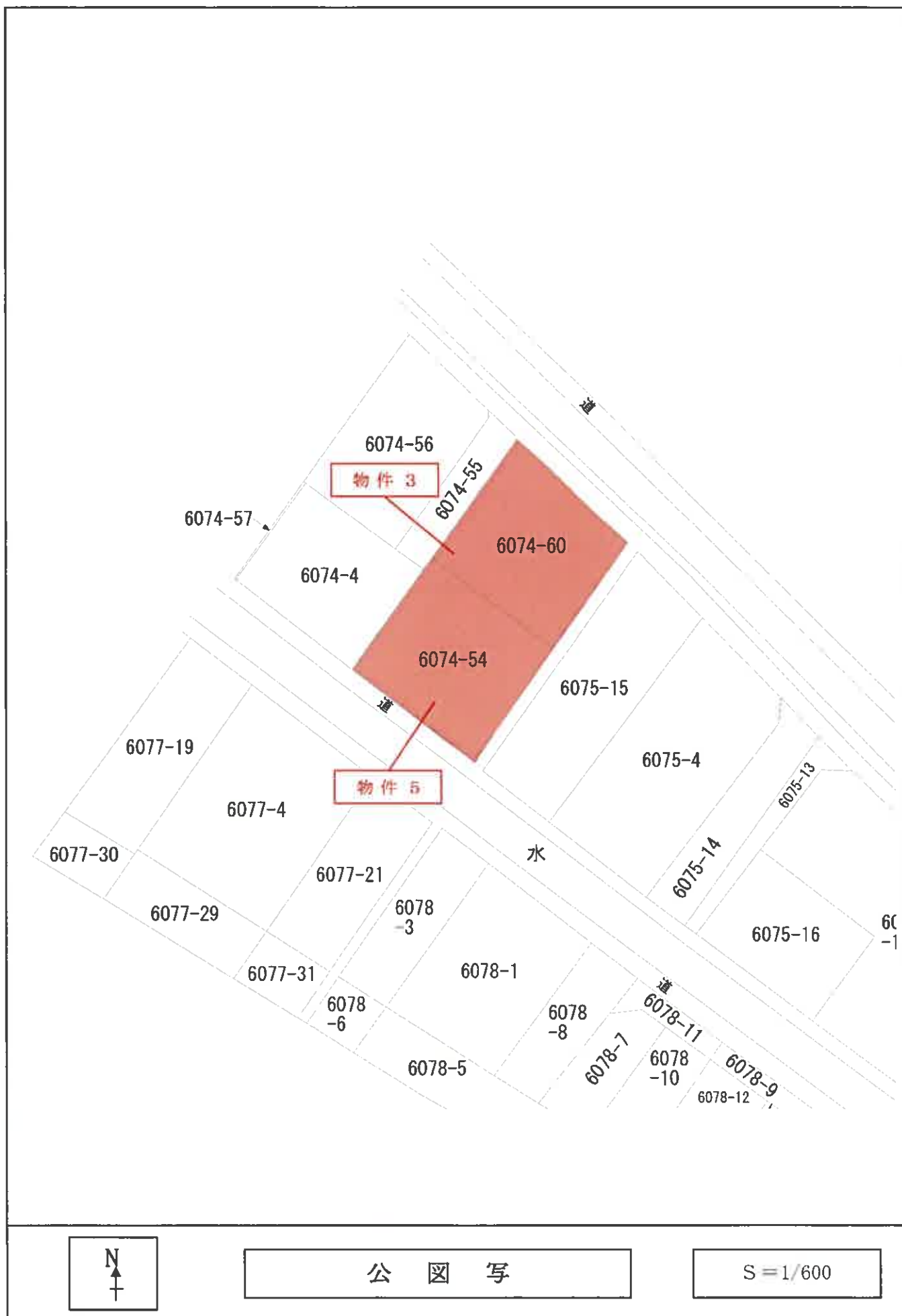
位置図

S = 1/25,000



位置図

S=1/10,000



1267 040

前	③	6074-54
後	②	6074-54-60
新	①	

S62.12.15

土地所在図
地積測量図

地番 6074-60

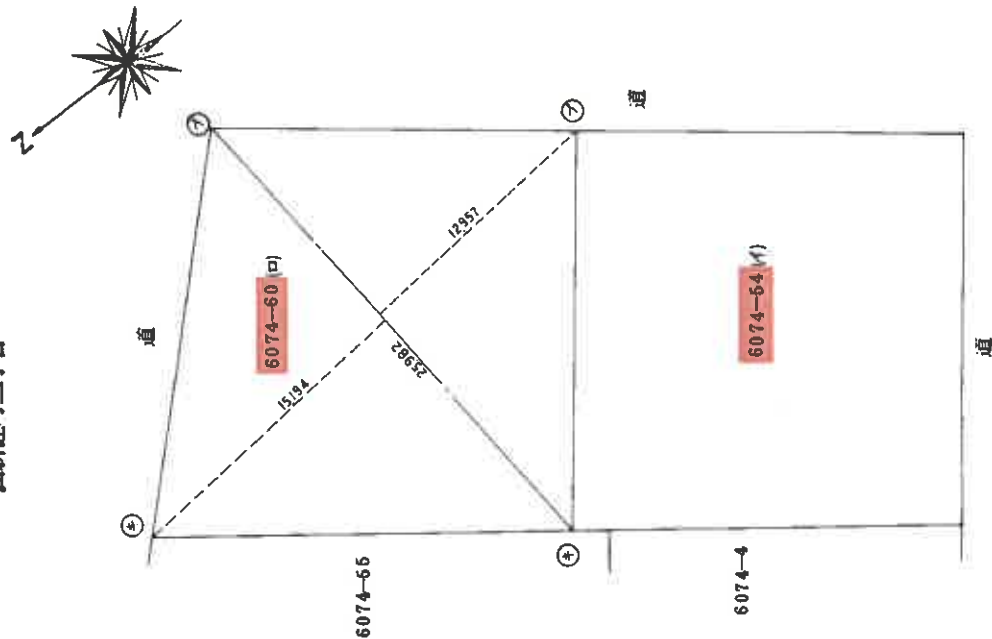
土地の所在 福山市新盛町字舟内

西新盛町二丁目

** カシキカセコ **

片ハシ	NO	チハシ	タテ	ハヤシ	変付
6074-60 (口)	1	25.982	12.95	336.648774	
	2	25.982	15.194	394.770508	
			7.1	731.419282	
			1/2	365.709641	365.70 m ²
6074-54 (イ)				718.637877	
				365.709641	
				352.928236	352.92 m ²

* シェア分 JEC M-2880 7°05'10"N 75°59'10"E



地籍図番号 ⑤...石坑 ⑥...ガラスチャック鉄 ⑦...コンクリート鉄 ⑧...土間 ⑨...土間 ⑩...土間 ⑪...土間 ⑫...土間

製作者 土地家屋調査士

(昭和62年12月11日)

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/250

5'62.12.17
各階平面図 6074-60 7

1271046

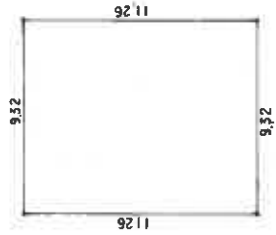
建築物図面
各階平面図

家屋番号 6074-60

建築物の所在 福山市新延町字金内 6074-番地 60

西新延町二丁目

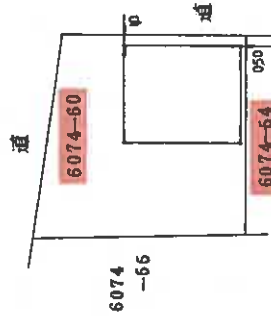
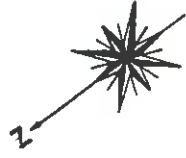
平面図



** 功力計 **

$$9.320 \times 11.260 = 104.943200$$

71 104.943200
104.94 m²



作製者

土地家屋
調査士

(昭和62年12月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



《 物件 4 》



物件 4・未登記附属建物

