

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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月25日  
 広島地方裁判所福山支部  
 裁判所書記官 渡 邊 佑 太

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 8年 7月 9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 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月25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)
1~3	2,110,000 1,688,000	一括	430,000	29,120	7,702
1	590,000				
2	110,000				
3	1,410,000				
備考	(民事執行規則30条の3に基づく減価)				



物 件 目 録

1 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁  
地 番 442番5  
地 目 宅地  
地 積 165.36平方メートル

2 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁  
地 番 442番7  
地 目 宅地  
地 積 60.53平方メートル

持分2分の1

3 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁442番地5  
家屋 番号 442番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.07平方メートル  
2階 33.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.57平方メートル  
2階 約77.01平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月 27日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

---

---

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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番442番6)の一部につき、本件建物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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・ 1階東側洋室部分を除く部分  
本件所有者が占有している。本件所有者は本件債務者会社の代表者である。
- ・ 1階東側洋室部分  
本件債務者会社が占有している。
- ・ 1階北西側洋室部分  
本件所有者及び本件債務者会社が共同して占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 福山市神辺町大字川南字三ノ丁  
地 番 442番5  
地 目 宅地  
地 積 165.36平方メートル

2 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁  
地 番 442番7  
地 目 宅地  
地 積 60.53平方メートル

持分2分の1

3 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁442番地5  
家屋 番号 442番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.07平方メートル  
2階 33.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.57平方メートル  
2階 約77.01平方メートル



令和 7年 (ケ) 第 49号

令和 8年 1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 福山市神辺町大字川南字三ノ丁

地 番 442番5

地 目 宅地

地 積 165.36平方メートル

所有者 亡 **A** 相続財産

2 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁

地 番 442番7

地 目 宅地

地 積 60.53平方メートル

共有者 亡 **A** 相続財産 持分2分の1

3 所 在 福山市神辺町大字川南字三ノ丁442番地5

家屋 番号 442番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル  
2階 33.95平方メートル

所有者 亡 **A** 相続財産



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, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(法 14 条 1 項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) 上記の者が本件土地上に下記建物を共有して、占有している <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約93.57㎡(増築 約26.50㎡) 2階 約77.01㎡(増築 約43.06㎡)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(1階東側洋室(事務室)部分を除く部分) 上記の者が本建物を家財道具等を残置し空家の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(1階東側洋室(事務室)及び北西側洋室部分) <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側洋室(事務室)及び北西側洋室部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(有)タケ・ハウジング <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> ) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成 3年 4月 12日 (会社設立時)
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金 , 円 ( 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 , 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

目的外土地の概況 (その1) (物件 3 関係)		
1	所在	福山市神辺町大字川南字三ノ丁
	地番	442番6
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	65㎡ ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m <sup>2</sup> )
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	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の土地及び物件2の土地(持分)並びに目的外土地(442・6)は、物件3の建物の敷地として利用されている。

物件3の建物は増築されている。

物件2の土地(持分)は、物件1の土地から北側の市道(公図上は地番の記載のない狭長地)に通じる旗竿状の土地である。同土地には電柱等が設置されている。

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
	なし

### 執行官の意見

本件建物1階の東側洋室(事務室)及び北西側洋室には、債務者会社の帳簿諸票が存在する等債務者会社の占有が認められる。なお、同北西側洋室の占有については、所有者(債務者会社代表者)個人としての占有の表徴も観られるため、債務者会社と所有者の共同占有と認めた。

債務者会社の占有権原については、同社の清算人、同社の代表者亡Aの相続財産管理人の選任がないことなど等から、その占有権原を確認することができなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月14日	広島法務局福山支局	公函, 地積測量図, 登記事項要約書交付申請
7年11月14日 14:05 - 14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年12月 8日 13:45 - 15:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

(座標値別)

293-5





土地建物位置關係圖

S= 1/free



《 物件 3 》

概略建物間取図

S=1/free

写真1



物件3

物件1+目的外土地

写真2



物件3

物件1,2+目的外土地

写真3



物件3

物件1+目的外土地

写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

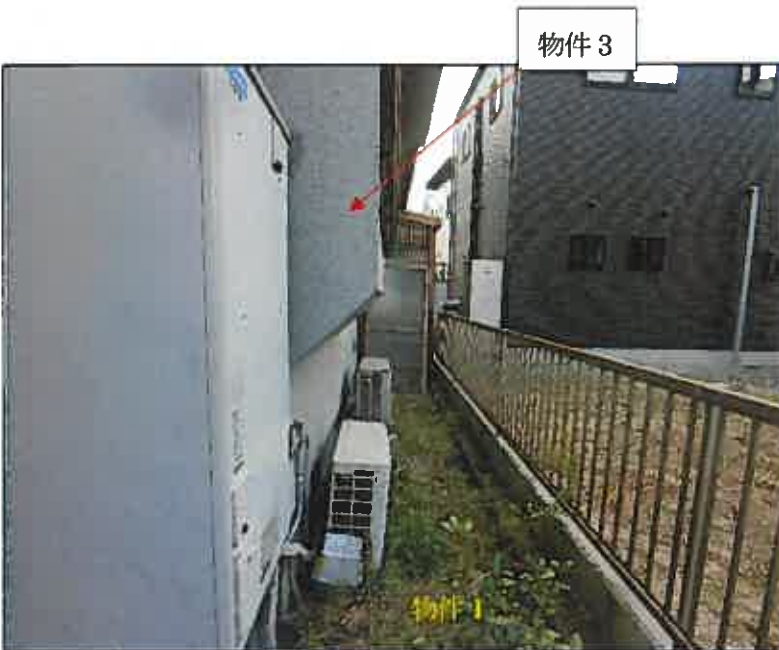


写真9



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



令和 7 年 (ケ) 第 49 号  
令和 7 年 12 月 8 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 26 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 3,508,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 983,000 円
物件2(土地)	金 180,000 円
物件3(建物)	金 2,345,000 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及び2の内訳価格は物件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3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	福山市神辺町大字川南字三ノ丁 4 4 2 番 5 宅 地 165.36 m <sup>2</sup>	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市神辺町大字川南字三ノ丁 4 4 2 番 7 宅 地 60.53 m <sup>2</sup>	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	福山市神辺町大字川南字三ノ丁 4 4 2 番地 5 4 4 2 番 5 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階                    67.07 m <sup>2</sup> 2 階                    33.95 m <sup>2</sup> <hr/> 延べ                    101.02 m <sup>2</sup>	特記事項記載の とおり
番号	特 記 事 項		
2	持分 2 分の 1。		
3	公簿上の記載と以下の点が異なる。 床面積：            1 階            約 93.57 m <sup>2</sup> ( 増築 約 26.50 m <sup>2</sup> ) 2 階            約 77.01 m <sup>2</sup> ( 増築 約 43.06 m <sup>2</sup> ) <hr/> 延べ            約 170.58 m <sup>2</sup>		
3	現況建物の一部は、以下の目的外土地上に存する。 所 在： 福山市神辺町大字川南字三ノ丁 地 番： 4 4 2 番 6 地 目： 田 ( 現況地目：宅 地 ) 地 積： 65 m <sup>2</sup>		

#### 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、2 及び 目的外建物 一体)

位置・交通	J R福塩線「神辺」駅の北西方・直線距離 約 660 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高屋川南側背後の平坦地に戸建住宅・アパート等が建ち並ぶ地域	
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1種住居地域 60 % 200 % — 立地適正化計画区域内、居住誘導区域、 川南地区地区計画、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 290.89 m <sup>2</sup> (物件1、2、目的外土地 一体)	間口 約 2 m 奥行 約 45 m 形状 旗竿地 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北側 約 4.2~6.0 m 程度 舗装 市道 ほぼ等高接面 ※ 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 3 の建物が存する。 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 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2の土地上に電柱等が設置されている。	

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) : 昭和 53 年 11 月 1 日 新築 経 過 年 数 : 約 47 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 : モルタル等 内 壁 : クロス貼、合板貼、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	<p>【 建築確認台帳 】</p> <p>建築確認 : 昭和53年3月31日、第 2552 号          検査済証 : 昭和53年10月24日、第 2124 号          建築場所 : 深安郡神辺町大字川南字 3 の丁 442-4、442-5          用 途 : 住 宅 工 事 別 : 新 築          敷地面積 : 210.80 m<sup>2</sup> 延べ面積 : 101.02 m<sup>2</sup>          構 造 : 木造 地上 2 階建</p> <p>建築確認 : 平成5年9月2日、第 H05認建福土 000360 号          検査済証 : 交付の記録なし          建築場所 : 深安郡神辺町大字川南字参ノ丁 442-4、442-5、442-6          用 途 : 専用住宅 工 事 別 : 増 築          敷地面積 : 295.20 m<sup>2</sup> 延べ面積 : 66.25 m<sup>2</sup>          構 造 : 木造 地上 1 階建</p>

## 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、2及び目的外土地）

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	35,500	0.72	165.36	0.95	1	4,015,000
2	35,500	0.72	60.53	0.95	1/2	735,000
目的外 土地	35,500	0.72	65	0.95	1	1,578,000
一括価格（合計）						6,328,000

#### 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、北側で幅員約4.6m舗装市道にほぼ等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（福山 - 23）

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
36,500	$\frac{102.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	35,500

◇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、2及び目的外土地 一体〕

旗竿地	0.80
間口狭小	0.90
相乗積	0.72

※ 土砂災害警戒区域等については地域要因として考慮。

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 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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	190,000	約 170.58 ㎡	0.05	1	1,621,000

ウ 現価率：

〈 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
47 年	4 年	51 年	0 %	30 %

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

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
1	4,015,000	0.50	法定地上権	2,008,000
2	735,000	0.50	法定地上権	368,000
目的外 土地	1,578,000	0.50	法定地上権	789,000
一括価格 (合計)				3,165,000

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 (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	4,015,000	- 2,008,000		0.70	0.70	983,000
2	735,000	- 368,000		0.70	0.70	180,000
3	1,621,000	+ 3,165,000	1.00	0.70	0.70	2,345,000
一括価格 (合計)						3,508,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の一部が目的外建物上にあ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 地価公示価格（福山 - 23）

所 在 : 福山市神辺町大字川南字一ノ丁 180番11  
価 格 : 36,500 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR福塩線「神辺」駅 北西方 道路距離 約 670 m に位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 202m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南側 6.0 m 県道  
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 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

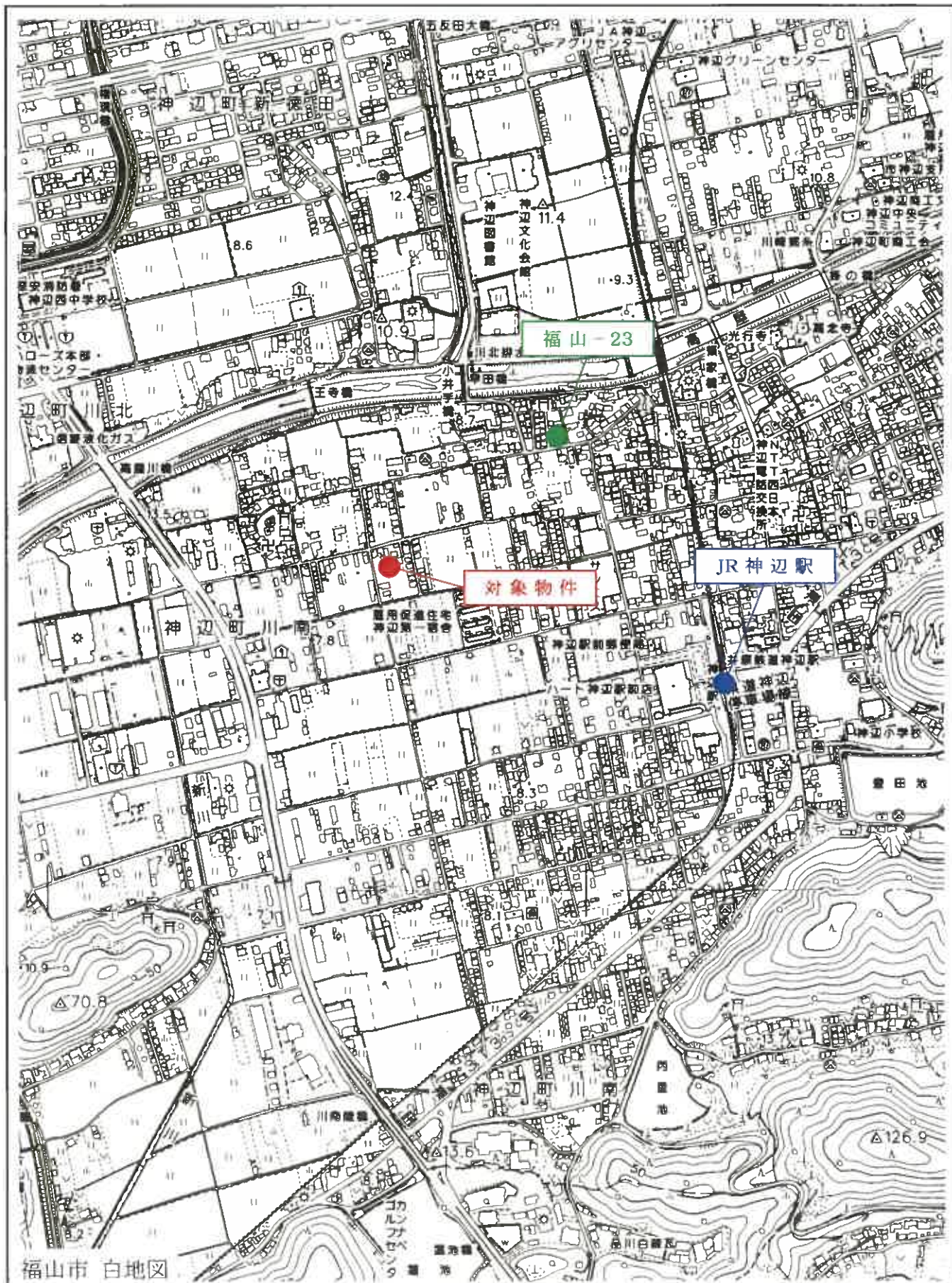
物件1	2,585,072 円	（1 m <sup>2</sup> 当たり 15,633 円）	課税地積	165.36 m <sup>2</sup>
物件2	74,754 円	（1 m <sup>2</sup> 当たり 1,235 円）	課税地積	60.53 m <sup>2</sup>
物件3	1,592,426 円	（1 m <sup>2</sup> 当たり 15,787 円）	課税床面積	100.87 m <sup>2</sup>
	947,045 円	（1 m <sup>2</sup> 当たり 13,755 円）	課税床面積	68.85 m <sup>2</sup>

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
- 6 土地建物位置関係図

以 上

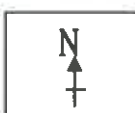
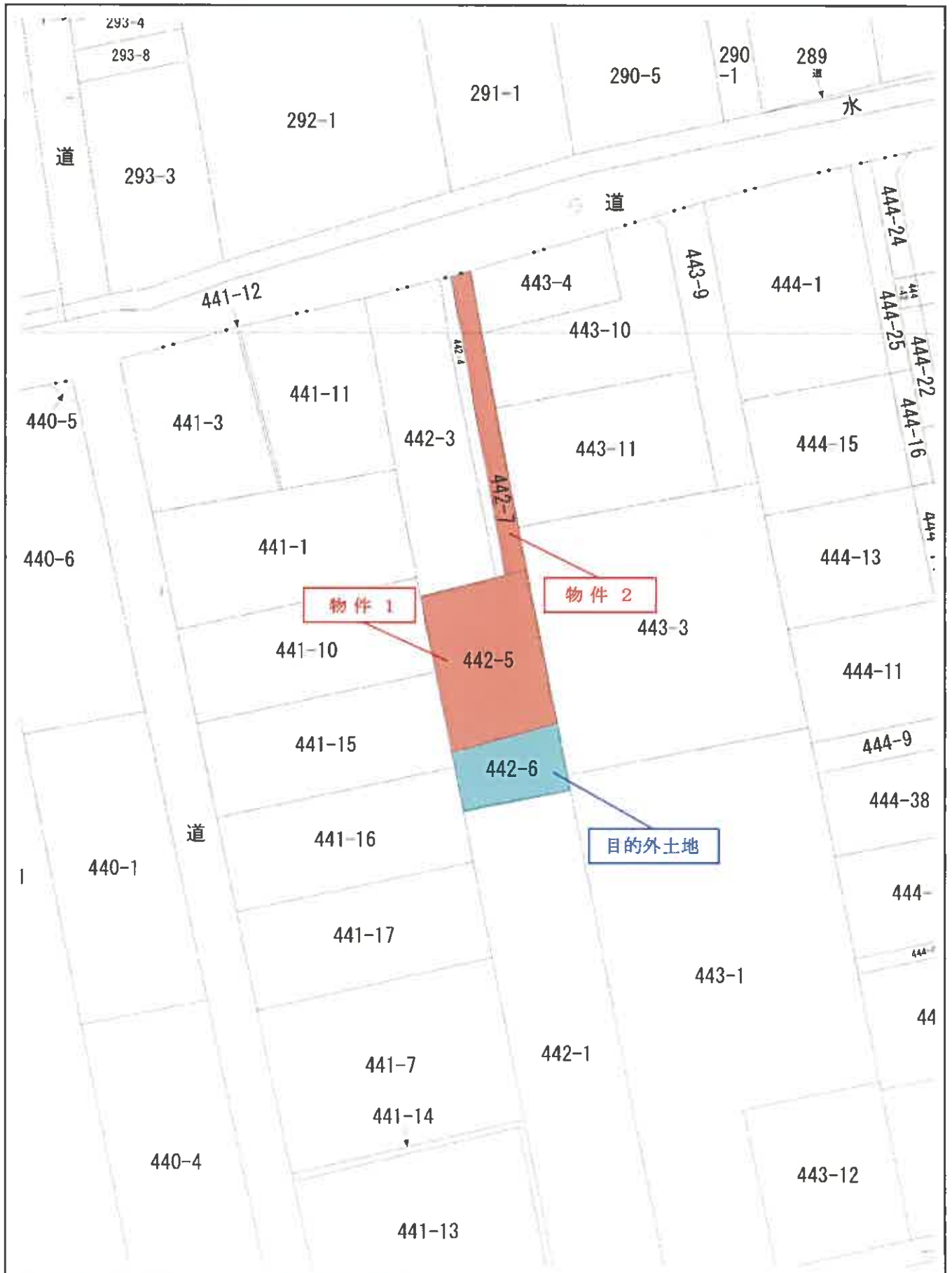


福山市 白地図



位置図

S=1/10,000



公 園 写

S=1/500

0504 047

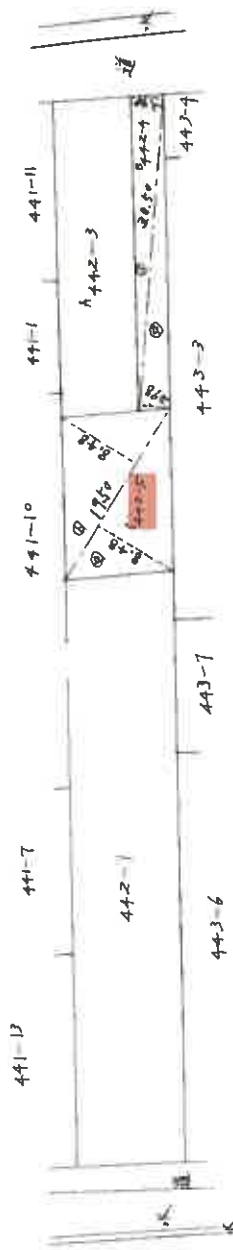
前	442-3
中	442-3-4-5
新	442-3-4-5-7

552.7.14

地番 442-4 442-5

地積測量図

土地の所在 広島県深田郡神辺町大芝川南字35丁  
福山市



求積 442-5

$$\textcircled{1} 19.50 \times 8.48 = 165.36$$

$$\textcircled{2} 19.50 \times 8.48 = 165.36$$


---


$$2) 330.72$$

$$165.36$$

求積 442-4

$$\textcircled{1} 30.50 \times 2.98 = 90.89$$

$$\textcircled{2} 30.50 \times 2.98 = 90.89$$


---


$$2) 181.78$$

$$90.89$$

製 年 月 日	
製 者	土家屋調査士
申 請 人	

0504 048

② 442-4  
④ 442-4  
① 442-4-7

土地積測量

地番 442番4  
土地の所在 東京都 神辺町 大字川南 字三ノ丁 福山市

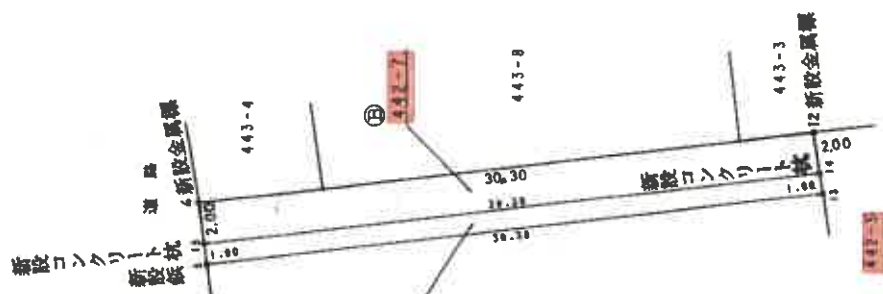
点番	X座標	Y座標
4	94.991	101.066
5	94.573	98.092
12	94.892	104.619
13	94.476	101.642
14	94.615	102.633
15	94.714	99.085

求積表

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
5	94.575	98.092	2.557	241.02875
13	94.476	101.642	4.541	292.78516
14	94.615	102.633	-2.557	-163.22035
15	94.714	99.085	-4.541	-430.08624
合計				-60.70308
合計面積				30.3515190
面積				30.35

地番	面積
① 442-4	30.3515190
④ 442-4	60.5384810
② 442-7	60.53

地番	面積
① 442-4	30.3515190
④ 442-4	60.5384810



境界線番号 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑨...コンクリート杭 ⑩...金網 ⑪...土留 ⑫...土留 ( )

作製者 土地京誠調査士

申請人

縮尺 1/250

平成12年 1月18日作成

(付 註 冊 地 積 測 量 士 公 用 紙)

登記年月日：昭和53年11月25日

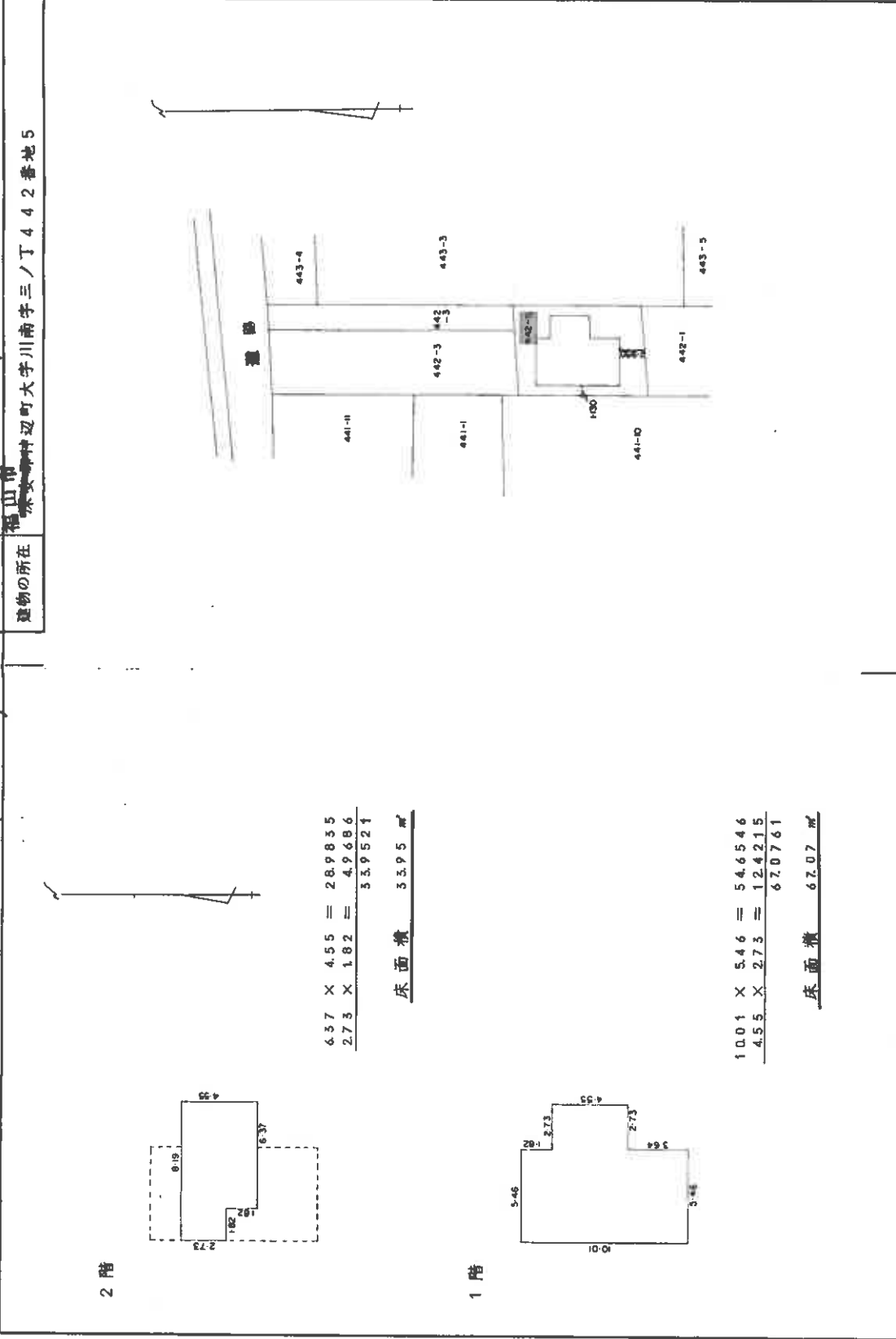
0520075

各階平面図 442-5

建物各階平面図

家屋番号 442番5

福山市 津島町大字川南字三ノ丁442番地5



$6.37 \times 4.55 = 28.9835$   
 $2.73 \times 1.82 = 4.9686$   
33.9521

床面積 33.95 m<sup>2</sup>

$10.01 \times 5.46 = 54.6546$   
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$   
67.0761

床面積 67.07 m<sup>2</sup>

作製者 土地家屋調査士

(昭和53年11月22日作成)

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

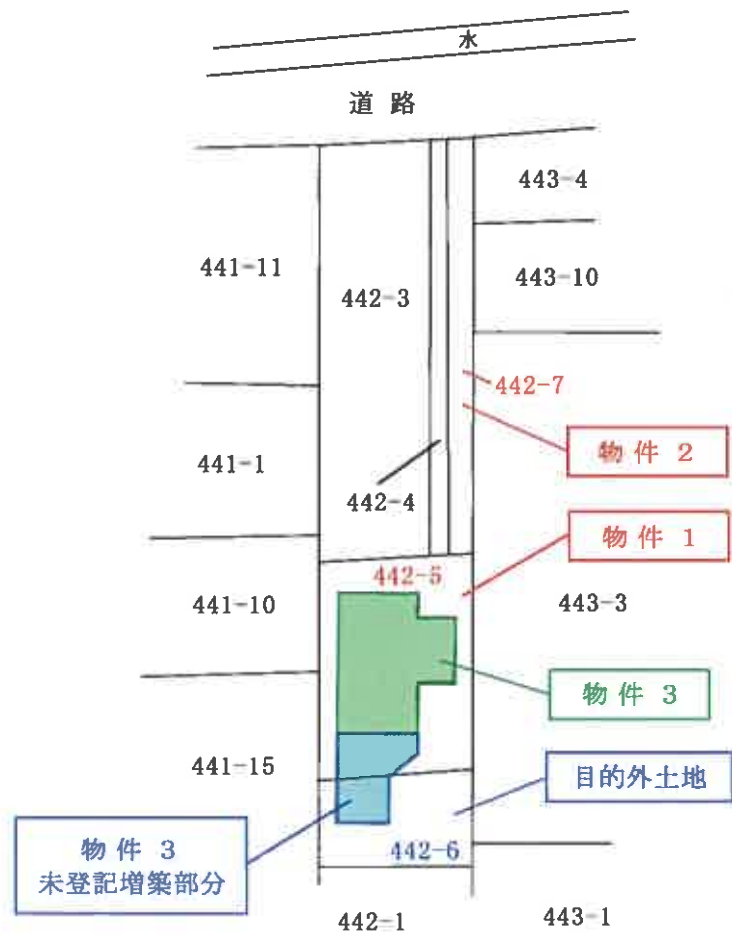
縮尺 1/500



《 物件 3 》

概略建物間取図

S=1/free



土地建物位置関係図

S = 1/free