

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25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 9月10日 午前 9時00分から 令和 7年 9月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年10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 7年 9月24日 午前 9時00分から 令和 7年 9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 7年 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	631,000 504,800	一括	130,000	15,611	5,139
1	290,000				
2	341,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福山市新市町大字戸手
地 番 2 2 0 9 番
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 福山市新市町大字戸手 2 2 0 9 番地
家屋 番号 2 2 0 9 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 2 7 平方メートル
2 階 4 9 . 9 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 3 0 平方メートル
2 階 4 9 . 9 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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（家屋番号322番の2）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686番）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 福山市新市町大字戸手
地 番 2 2 0 9 番
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 福山市新市町大字戸手 2 2 0 9 番地
家屋 番号 2 2 0 9 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 2 7 平方メートル
2 階 4 9 . 9 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 3 0 平方メートル
2 階 4 9 . 9 0 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 8 号

令和 7 年 6 月 13 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 | 福山市新市町大字戸手 | |
| | 地 番 | 2 2 0 9 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 1 . 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 福山市新市町大字戸手 2 2 0 9 番地 | |
| | 家屋 番号 | 2 2 0 9 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 2 . 2 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 9 0 平方メートル |

2

その他の事項

3

そ の 他 の 事 項

物件1の土地は、物件2の建物及び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、その北側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。

ただし、物件2の建物への立入は目的外建物の1階を通行してなされている。

なお、両建物はそれぞれ外壁を有しており、その独立性が認められる。

なお、物件2の建物の玄関等への進入は西側隣地（2206）を介してなされている。

物件2の建物の1階は多くの部屋で床が緩んでおり、雨漏り跡も観られ、屋根にはブルーシートが掛けられていた。

本件土地を所在とする家屋番号 686 番，木造草葺平家建，26.44 m²の建物登記が存在するが現存していない（種類 空欄，所有権登記 明治22年3月22日）。

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
■ A (所有者の息子)	本件建物には、私が1人で居住しています。 従前は所有者と本件建物に同居していましたが、私が本件建物に残る形で所有者は転居しました。

執 行 官 の 意 見

所有者は別所に転居し、本件建物には所有者の息子が居住しているが、物件2の建物内には家財道具が残置され、所有者宛の郵便物も存在している。

本件建物内の状況及び所有者の息子の陳述から、同人は所有者の占有補助者として本件建物に居住しているものと認めた。

なお、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く、本件建物に在宅していたAも、当初、自己の名や所有者との関係も答えることをしなかった。

（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
7年 4月25日 11:10-11:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 5月 9日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年 5月13日 9:00-9:20	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
7年 5月28日 13:30-14:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 Aと面談
7年 5月29日 12:30-12:40	広島法務局福山支局	発令外建物の登記調査, 全部事項証明書, 閉鎖登記簿謄本交付申請
(特記事項) ■ 令和 7年 5月28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 7年 5月28日 目的物件は不在であると予想されていたので, 証人を立ち会わせて建物内に立ち入ったところAが在宅した。 ☐ 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

2303-16
2305-10

2198

N

2197

2199

2201-1

2200-1

2202

3407

3404

3408

3403-

2203-2

2203-1

2204

3405

2195-1

2205

2206

2210

2193-2

2195-2

2194

2209
物件(1)

2211

2216-2

2207-2

2207-3

2208-1

221

2215

2212

2208-3

2306-1

2307-2

2307-1

2312-6

2308-2

2306-3

2307-1

2308-3

2309-2

2309-5

2309-1

2309-4

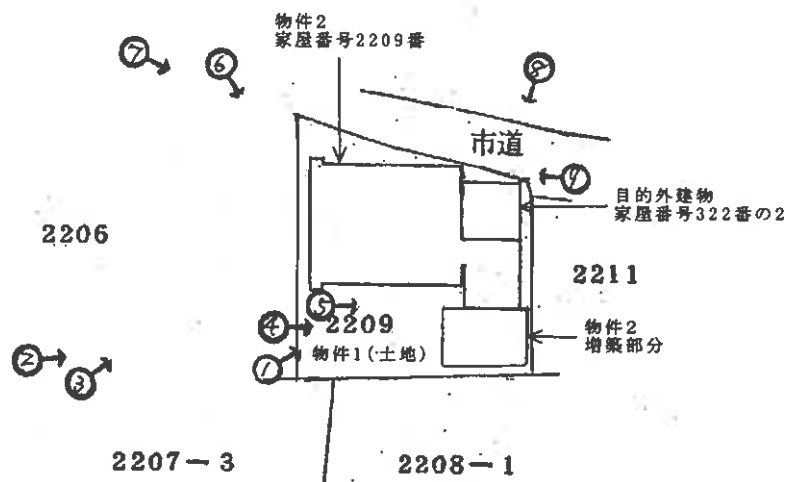
23

2308-1

2311-1

2307-8

土地建物位置関係図



;



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7

目的外建物

物件 2



写真 8

物件 2

目的外建物



写真 9

物件 2

目的外建物



物件 1 (敷地)

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

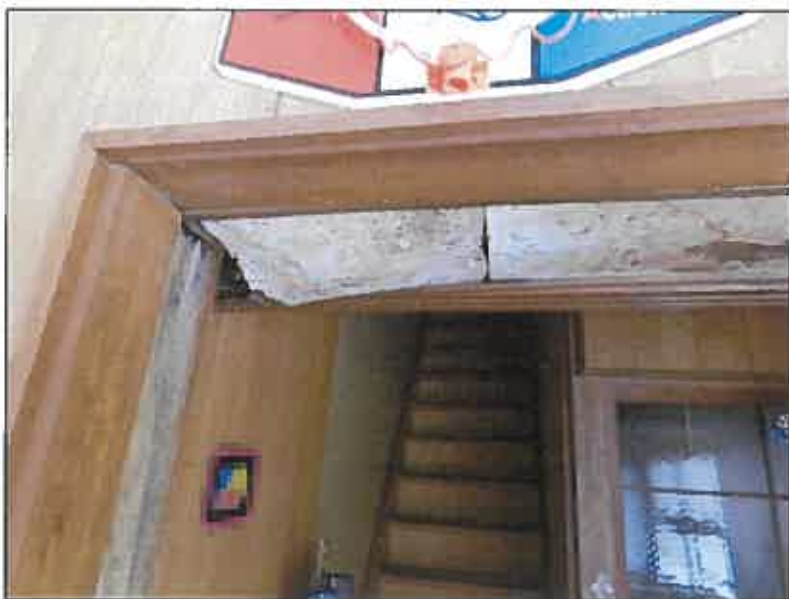


写真 23



写真 24



写真 25



写真 26



写真 27



令和 7 年 (又) 第 8 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 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

廣瀬 啓文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 631,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 290,000円
物件 2 (建物)	金 341,000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 地 目 地 積	福山市新市町大字戸手 2 2 0 9 番 宅地 261.60m ²	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福山市新市町大字戸手 2 2 0 9 番地 2 2 0 9 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 112.27m ² 2階 49.90m ² 延べ 162.17m ²	1階 約130m ² 2階 49.90m ² 延べ 約179.90m ²
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地には、目的外建物（家屋番号322番の2）が存する。		

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 福塩線「戸手」駅 北西方・直線距離約250m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	山裾に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 261.60 m ²	間口 約 17 m 奥行 約 14~18.8 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北東側 約2.2~3.6m 舗装市道※ 高低差 画地が約2m低い (建築基準法第42条2項道路) ※ 中心後退のセットバックを要する。本件土地への進入は市道のスロー プ部分(幅約0.95m)を通行する。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物及び下記の目的外建物が存する。 隣地は住宅、畑。 目的外建物 あり 【目的外建物】 家屋番号：3 2 2 番の2 種類：物置 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約16.4m ² (公簿13.22m ²) 2階 約15.6m ² (公簿13.22m ²) 計 約32.0m ² (公簿26.44m ²) 建築時期：不明 (平成3年3月8日所有権保存登記)		
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
	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
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり なし
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	物件2 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 38 年 8 月 28 日 (所有権保存登記) 平成 2 年 5 月 1 日 増築 経 過 年 数：約 62 年 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： 吹付等 内 壁： 砂壁、板張等 天 井： 底目天井、化粧ボード等 床： 畳、板張等 設 備： 電気、給排水等 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 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	屋根瓦が崩壊している箇所が複数あり、雨漏り跡が見られる。 脱衣室の天井と壁に隙間がある。 床の緩んでいる箇所が複数ある。 物件2（建物）への立入は目的外建物の1階を通行してなされている。また、物件2（建物）の玄関等への進入は西側隣地（2206番）を介してなされている。

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
1	19,400	0.68	261.60	0.40	1	1,380,000

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。

※標準画地を幅員約2.2m舗装市道に略等高接面する地積約260㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福山-2）

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
34,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{180}$	19,400

◇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

道路との高低差	0.70
形 状	0.97
相乗積	0.68

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	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	110,000	179.90	0.01	1	198,000

ウ 現価率：

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
62 年	1 年	63 年

残価率	観察減価
0 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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)	敷地占有割合	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	1,380,000	0.89	0.50	法定地上権	614,000 ※1
		0.11	0.50	法定地上権	76,000 ※2
一括価格 (合計)					690,000

イ 敷地占有割合 : 物件2(建物)と目的外建物の建築面積比により按分し、各建物の敷地占有割合を査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{物件2の建築面積} & \text{物件2と目的外建物の建築面積} & \text{物件2の敷地占有割合} \\ 130.00\text{m}^2 & \div (130.00\text{m}^2 + 16.40\text{m}^2) & \rightleftharpoons 0.89 \\ \text{目的外建物の建築面積} & \text{物件2と目的外建物の建築面積} & \text{目的外建物の敷地占有割合} \\ 16.40\text{m}^2 & \div (130.00\text{m}^2 + 16.40\text{m}^2) & \rightleftharpoons 0.11 \end{array}$$

ウ 土地利用権等割合 : 物件2の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。目的外建物の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。

※1 物件2に係る土地利用権等価格。

※2 目的外建物に係る土地利用権等価格。

(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	1,380,000	－ 690,000		0.60	0.70	290,000
2	198,000	＋ 614,000	1.00	0.60	0.70	341,000
一括価格(合計)						631,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 目的外建物が存する点、物件2(建物)への立入は目的外建物の1階を通行してなされている点、物件2(建物)の玄関等への進入は西側隣地(2206番)を介してなされている点等を考慮した。

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-2）

所 在 : 福山市新市町大字戸手2272番1
価 格 : 34,900円/㎡
位 置 : JR福塩線「戸手」駅 北西方 道路距離約450mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 320㎡
供給処理施設 : 上水道・下水道
接 面 街 路 : 北側7.5m県道
用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,896,091 円 （1㎡当たり 11,071 円）、課税地積 261.60 ㎡
物件2 554,753 円 （1㎡当たり 3,448 円）、課税床面積 160.91 ㎡

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 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）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

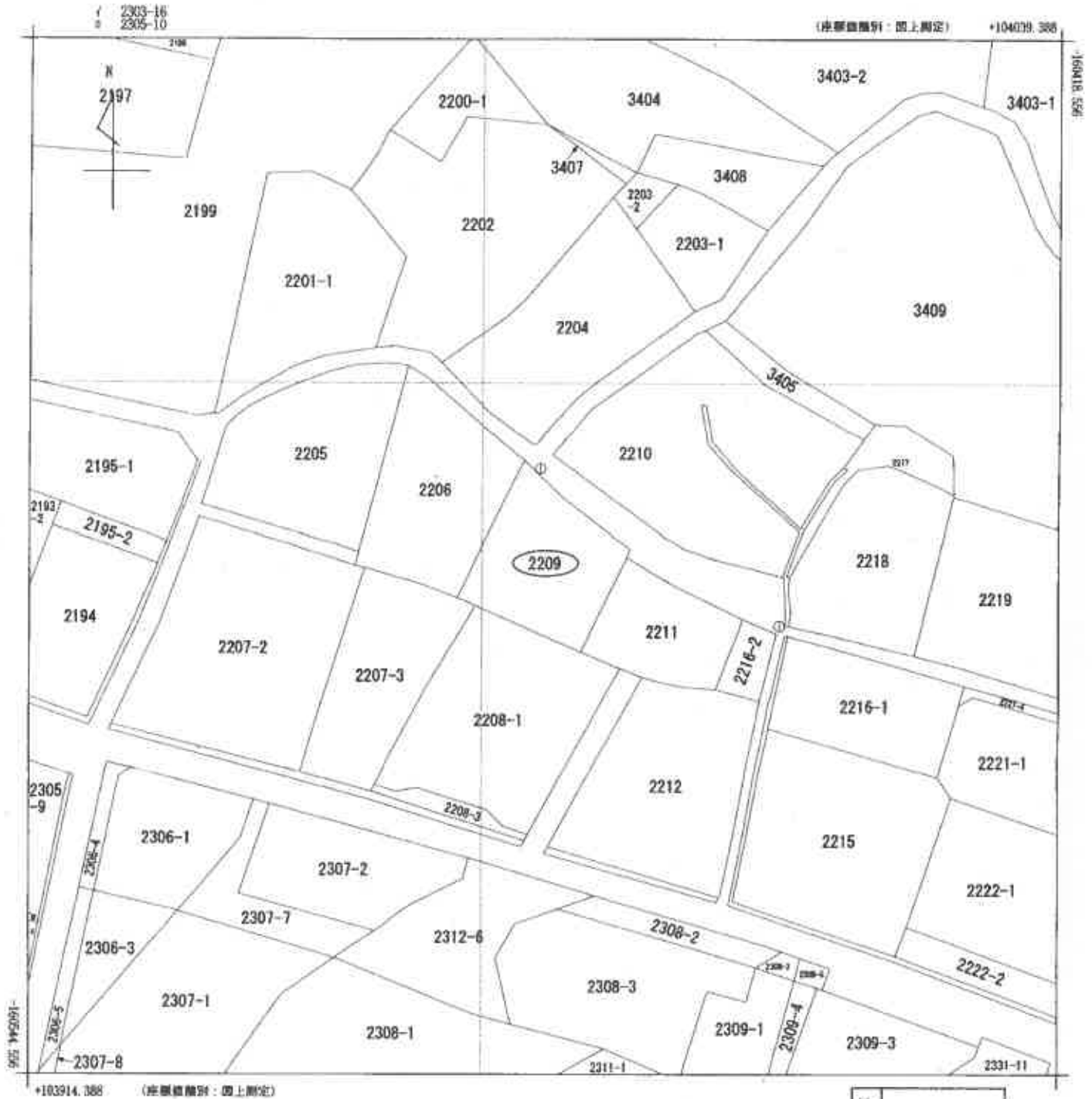
以 上



1:10,000

公図写し

A3をA4に縮小



地番区域見出
新市町大字戸手

請求部	所在	福山市新市町大字戸手				地番	2209番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	四	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年2月			備付年月日(原図)	昭和47年7月8日			補記事項		

請求番号：6-5

(1/1)

公用

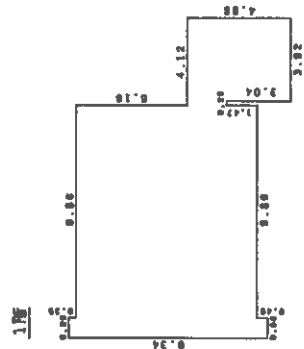
登記年月日：平成3年3月15日

6096077 各階平面図 2209 7 H3.3.15

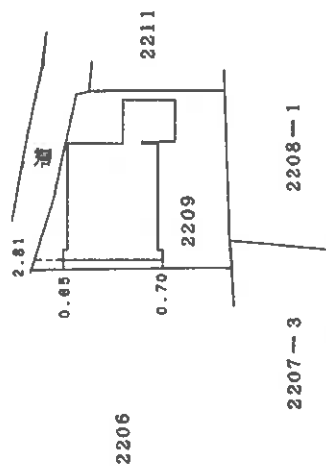
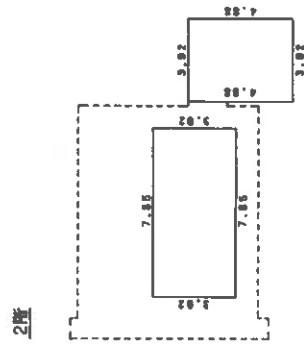
建物図面 各階平面図

家屋番号 2209
建物の所在 福山市新市町大字戸手2209番地

1階
床面積 112.27m²
0.98 x 9.34 = 9.264
9.88 x 8.50 = 83.980
0.20 x 1.84 = 0.368
5.82 x 4.88 = 28.209
112.2740



2階
床面積 48.80m²
7.85 x 3.92 = 30.7720
3.92 x 4.88 = 19.1296
48.9016



製作者

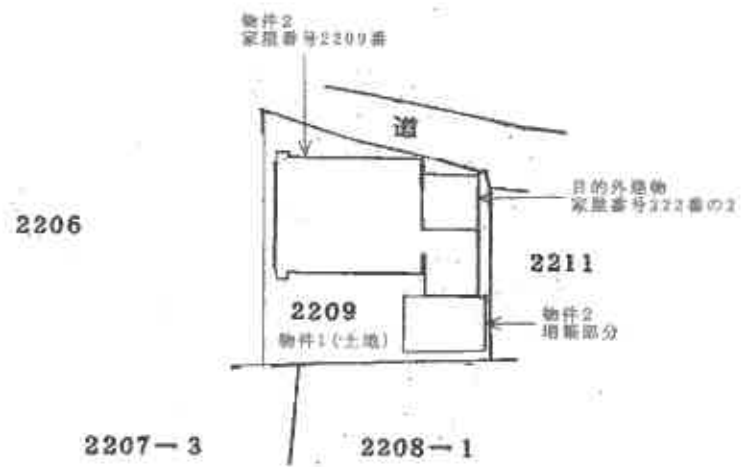
1/250

申請人

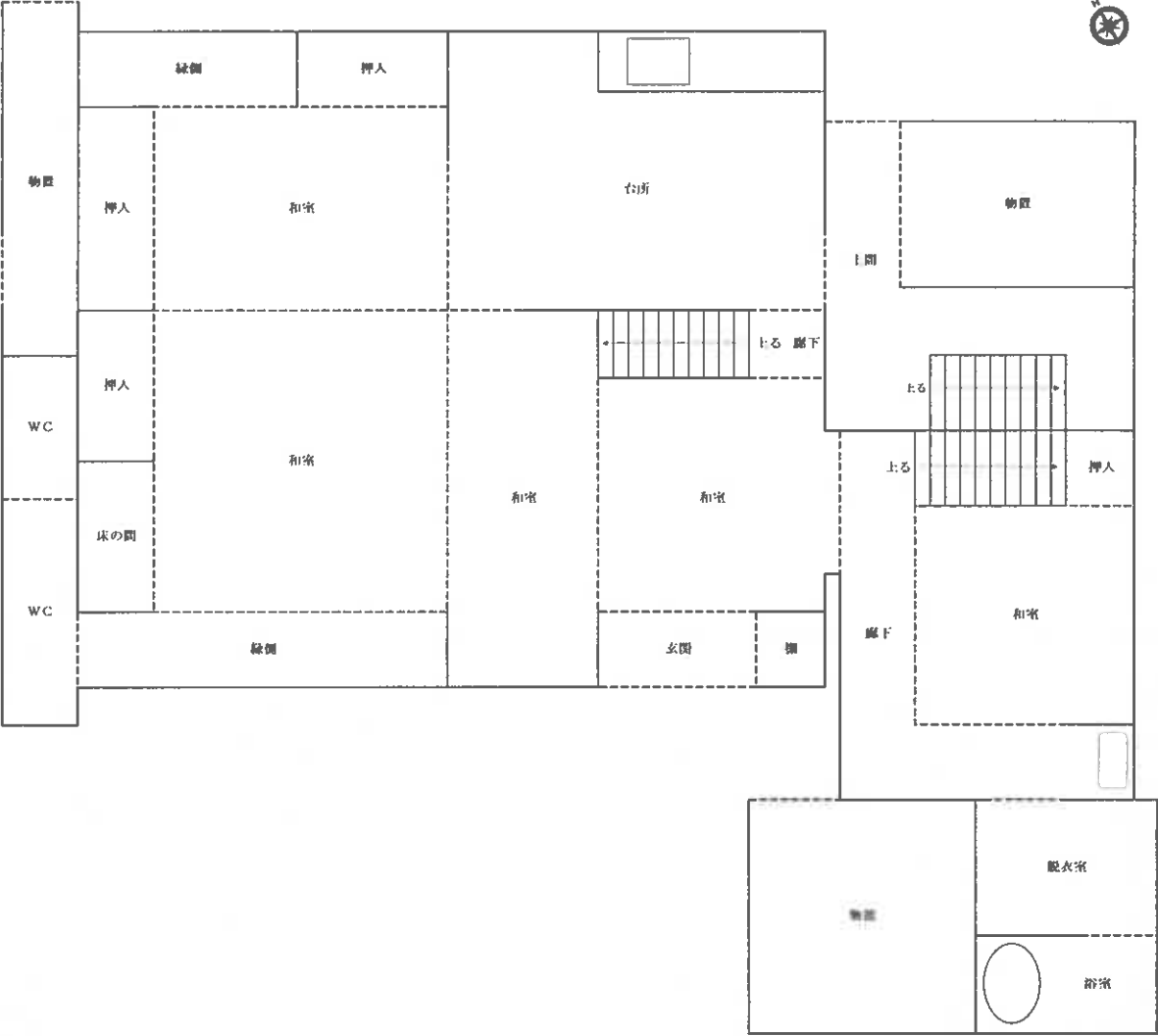
1/500
縮尺

(広島県土木建築調査士会図紙)

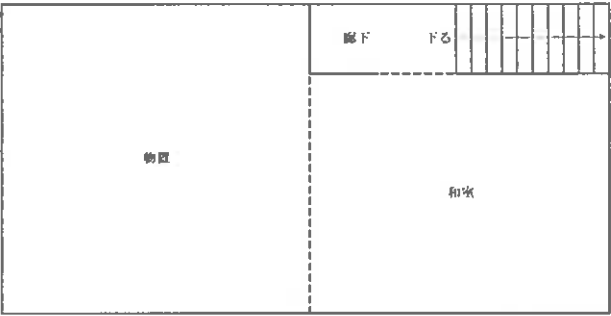
土地建物位置関係図



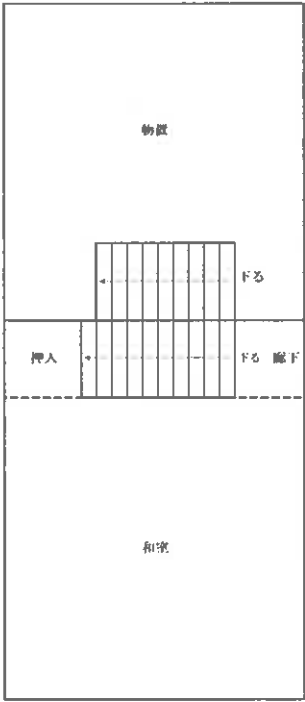
建 物 間 取 図



物件 2 1 F



物件 2 2 F



物件 2 2 F