

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 10 月 20 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 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 4 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 10 月 20 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	650,000 520,000		130,000	54,121	13,915



物 件 目 録

1	所	在	福山市新市町大字新市
	地	番	564番
	地	目	宅地
	地	積	311.15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 原 田 景 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号564番）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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

債務者所有の売却対象外建物（家屋番号565番1）が本件土地上の一部（約1

3.84平方メートル）に存在する。

上記以外の部分につき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 | 福山市新市町大字新市 |
| | 地 番 | 5 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1. 1 5平方メートル |



令和 6年(ケ)第 30号

令和 7年 5月 8日提出

現 況 調 査 報 告 書 (再)

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	福山市新市町大字新市
	地 番	5 6 4 番
	地 目	宅地
	地 積	3 1 1. 1 5平方メートル



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
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ その他の者 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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、「■」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
①	所 在	広島県福山市新市町大字新市 564番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 564番
	種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約234.25㎡ 2階 約171.41㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和23年以前 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	公簿上の建物の概況は次葉のとおり 附属建物は主建物に合体されている。 目的外建物①は目的外建物②に合体されている。	
②	所 在	広島県福山市新市町大字新市 565番地1, 564番地
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 565番1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 (公簿) ☐
	構 造	木造瓦葺2階建 (現況 2階建)
	床面積 (概略)	1階 78.18㎡ (公簿) 2階 79.93㎡ (公簿)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者会社) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 元年 3月 6日 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	目的外建物②は目的外建物①に合体されている。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

物 件 目 録

2 所 在 福山市新市町大字新市 5 6 4 番地

家屋 番号 5 6 4 番

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 115.56 平方メートル
2 階 80.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 66.71 平方メートル
2 階 67.90 平方メートル

符 号 5

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 11.95 平方メートル

符 号 6

種 類 居宅・物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 17.03 平方メートル
2 階 17.03 平方メートル

そ の 他 の 事 項

本件土地は目的外建物①の敷地として利用されている。また、その南西側部分には目的外建物①に合体した目的外建物②が存在する。

本件土地は、その北東側を水路を介して県道に、その南西側を市道に接面している（公図上は地番の記載のない狭長地）。

目的外建物①は増改築され、附属建物は主建物に合体されている。

目的外建物①は南西部分で本件債務者会社所有の目的外建物②に合体し、相互に行き来できる状況となっている。なお、目的外建物②は本件土地上に増築する形で目的外建物①に合体している。

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。

令和7年4月30日臨場の際に、外観上、前回臨場時(令和6年10月2日)との変動が認められなかったため、建物内外の写真は前回臨場時のものを利用した。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	目的外建物①は私が所有する建物で、目的外建物②は私が代表をする債務者会社の所有です。 目的外建物②は東側に増築して目的外建物①に接合しています。 私は目的外建物②を住居として利用しており、債務者会社の店舗や作業所がある目的外建物①への出入りや、目的外建物①の南西側部分の強度を上げるために目的外建物②を増築して目的外建物①に接合させています。 目的外建物①の作業所(土間)には目的外建物①の単独浄化槽がありますが、目的外建物②のトイレもこの浄化槽に繋いでいます。また、目的外建物②には南側の市道から入ることはできますが、北側の部屋に入るには目的外建物①の中を通らなければなりません。 目的外建物②の東側部分は本件土地に在りますが、私と債務者会社の間には、特段の契約はなく、債務者会社は敷地利用権も主張しません。 債務者会社は令和6年3月31日で廃業し、会社の実態はありません。 目的外建物①の増改築は随時行っていました。最後の改築は目的外建物②を建てた時です。 本件土地と西側隣地(565-3)との間の通路にある鉄板は隣家が設置したのですが、本件土地に脚を設置させてもらいたいという話があったので、通路の中央辺りが境界になるのではないかと思います。 本件土地建物以外に所有者が所有する建物はありません。

執 行 官 の 意 見

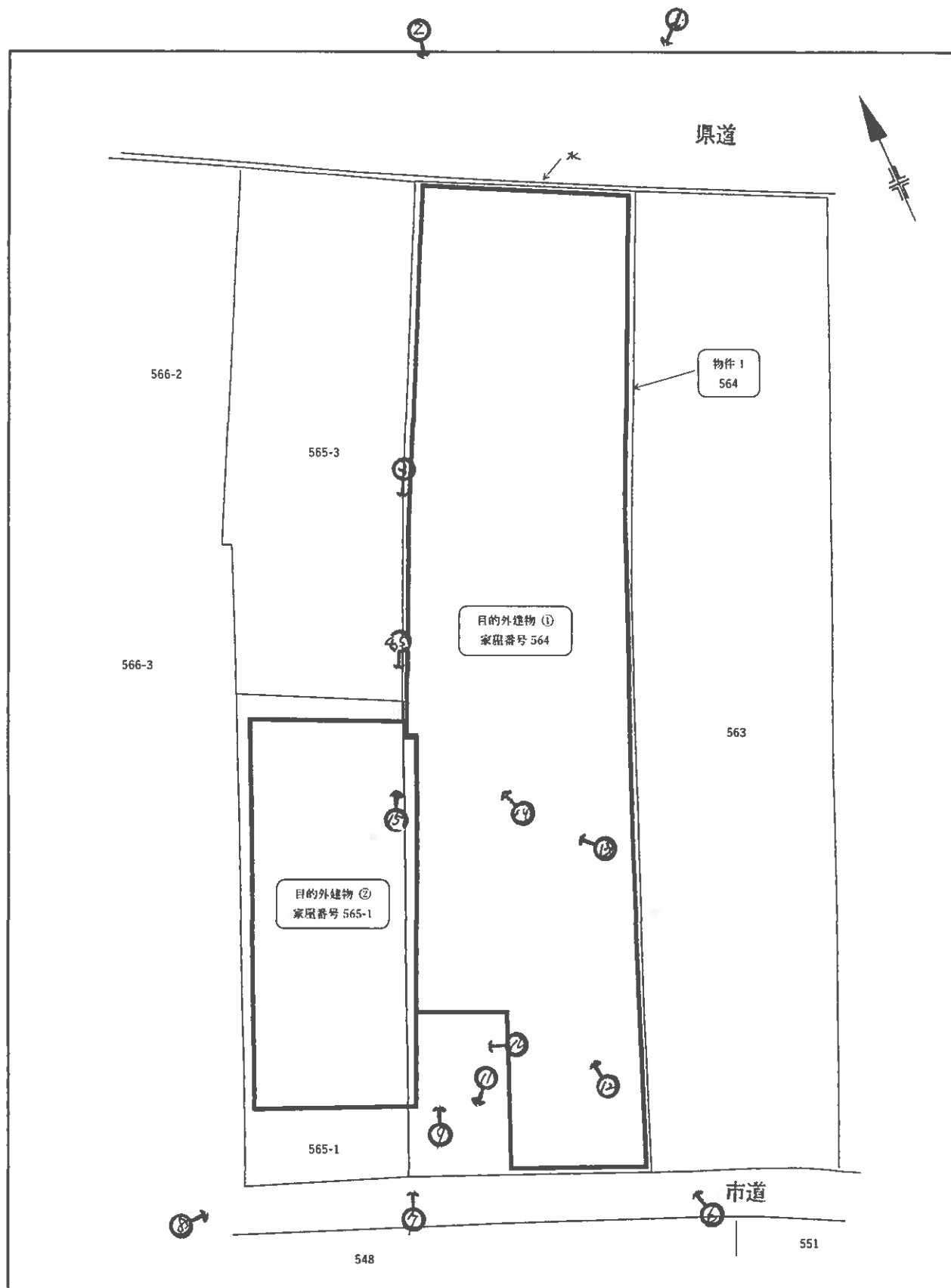
所有者の陳述から、本件土地に対する目的外建物①の敷地利用権は所有権に基づくもの、目的外建物②の敷地利用権はないものと認めた。

(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
6年 9月13日 14:15-14:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年 9月18日 10:20-10:40	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10月18日		期日通知書送付
6年10月 2日 13:30-15:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
7年 4月22日 9:00- 9:20	広島法務局福山支局	土地建物閉鎖登記簿謄本交付申請
7年 4月30日 10:00-10:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
(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 目的物件は不在で門扉等が施錠されていたので, 証人を立会わせ, 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

法14条1項地図



土地建物位置関係図

1/free

公図・建物図面・課税資料等から作成

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



令和 6 年(ケ) 第 30 号
令和 6 年 10 月 2 日現地調査
令和 7 年 4 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

吉 田 力 印

第1 評価額

物件1(土地)	金 942,000円
---------	------------

- 1 物件1の価格は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	所在地目地積	福山市新市町大字新市 5 6 4 番 宅地 311.15㎡	同 左
番号	特記事項		
1	本件土地に、以下の目的外建物が存する。 なお、「占有者及び占有権原」等につき『現況調査報告書』参照。 【 目的外建物 1 】 所 在 福山市新市町大字新市 5 6 4 番地 家屋番号 : 5 6 4 番 種 類 : 店舗, 作業所, 居宅 構 造 : 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 : 1階 234.25㎡ 2階 171.41㎡ 延べ 405.66㎡ 登記上は、上記主たる建物のほか附属建物（符号 4 ～ 6 及び未登記建物）が存するが、いずれの附属建物も主たる建物に合棟されている。 【 目的外建物 2 】 本件土地の西側隣家（家屋番号565番1）の一部が越境している（『現況調査報告書』参照）。当該隣家の越境部分の延床面積は、概測にて約13.84㎡と把握した。		

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「新市」駅の東・直線距離 約 300 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	小売店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% なし 駐車施設の附置等に関する条例対象地域 新市町特別工業地区 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 311.15 m ²	間口 約 8.3 m 奥行 約 37 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 二方路 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	北側 約 8 m 舗装 南側 約 2 m 舗装	県道 高低差 ほぼ等高 市道 高低差 0.5m程度高位	
土地の利用状況等	現状は物件2及び下記特記事項記載の目的外越境建物が存する。 隣地は店舗ビル、住宅等。 目的外建物 あり		
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 なし 本物件内への引込 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 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	・ 目的物件の所有者から飲用等に井水利用の旨聴取した。 ・ 単独処理浄化槽を利用 ・ 南側接面道路は、建築基準法42条2項に該当する。 ・ 本件土地に西側隣家（家屋番号565番1）が越境している（『現況調査報告書』参照）。当該隣家の越境部分の延床面積は、概測にて約13.84m²と把握した。		

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	46,300	0.91	311.15	0.40	1	5,244,000

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8m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。

地価公示価格（福山5-15）

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
46,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	46,300

◇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〕

二方路	1.01
間口奥行	0.90
相乗積	0.91

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 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)	土地利用権等の及ぶ範囲		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ		ア×イ×ウ
1	5,244,000	0.967	目的外建物1	0.50	法定地上権	2,535,000
		0.033	目的外建物2	0.10	場所的利益	17,000
合 計						2,552,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

目的外建物1の延床面積と、目的外建物2の物件1への越境部分の概測延床面積を用いて案分し、下記の通り査定した。

	延床 (㎡)	÷	各棟合計(㎡)	=	土地利用権等の及ぶ範囲
<目的外建物1>	405.66	÷	419.50	≒	0.967
<目的外建物2>	13.84	÷	419.50	≒	0.033

ウ 土地利用権等割合：

<土地上建物1> 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。

<土地上建物2> 土地利用権等を場所的利益と判定し、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
1	5,244,000	- 2,552,000		0.50	0.70	942,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、西側より越境している目的外建物が本件建物と接合し、物理的・機能的な結合が認められること、並びに、一体としての土地建物のうち敷地のみを対象とすることから、市場性を減じていると判断されることから所要の修正を行った。

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5-15）

所 在 : 福山市新市町大字新市655番
価 格 : 46,800円/㎡
位 置 : JR福塩線「新市」駅 西方 道路距離 約 220m に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 下水
接 面 街 路 : 南西側 8m 県道 側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 300%）
地 域 の 概 要 : 小売店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

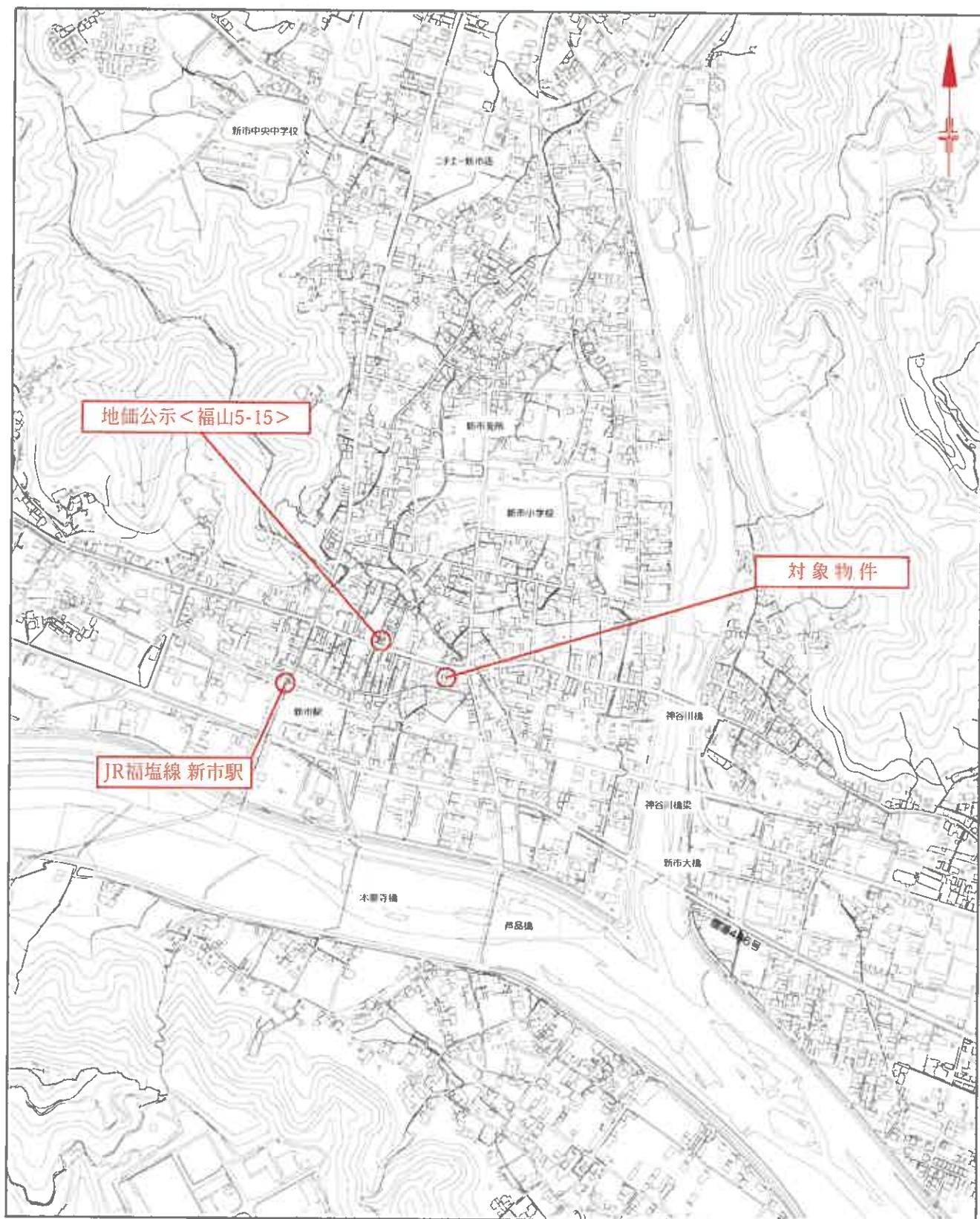
物件 1 8,838,215 円 (1㎡当たり 28,405 円)、 課税地積 311.15 ㎡

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「基盤図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 丈量図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小

以 上



位置図

1/10,000

福山市基盤地図を基に作成



公 図 写

1/500

法第 14 条第 1 項

登記年月日：昭和51年12月21日

③ ② ①
③ ② ①
563 564
③ ② ①

551.12 21

6050 025

土地積地測量図

地番 563 564
土地の所在 豊島区新市町大字 新市

作製年月日
昭和五十年七月七日

作製者

申請人

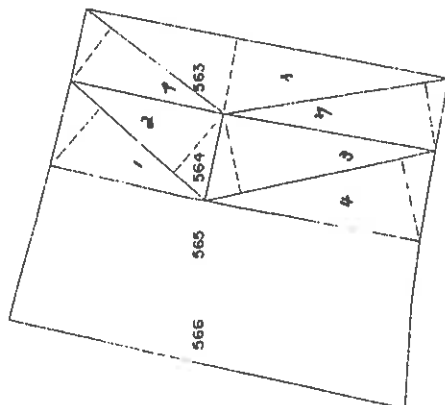
丈量計算表

番号	弦	矢	積	二除
7	16.40	6.30	104.55	
1	1.35	2.00	27.00	
7	22.20	6.30	140.30	
計			512.85	256.42

丈量計算表

番号	弦	矢	積	二除
1	16.40	2.30	37.72	
2	12.30	2.40	29.52	
3	22.20	2.30	51.06	
4	22.20	2.30	51.06	
計			169.36	84.68

N



縮尺 1/500