

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 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 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, 2	5, 494, 000 4, 395, 200	一括	1, 100, 000	97, 946	26, 349
1	2, 297, 000				
2	3, 197, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 福山市明王台一丁目
 地 番 230 番
 地 目 宅地
 地 積 221.01 平方メートル

- 2 所 在 福山市明王台一丁目 230 番地
 家屋 番号 230 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 85.49 平方メートル
 2 階 63.31 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 14 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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

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(共有者A)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 福山市明王台一丁目
地 番 230番
地 目 宅地
地 積 221.01平方メートル
- 2 所 在 福山市明王台一丁目230番地
家屋 番号 230番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 85.49平方メートル
2階 63.31平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約14平方メートル



令和 6年（ケ）第 52号

令和 7年 2月 18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 福山市明王台一丁目

地 番 2 3 0 番

地 目 宅地

地 積 2 2 1 . 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 6

2 所 在 福山市明王台一丁目 2 3 0 番地

家屋 番号 2 3 0 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 8 5 . 4 9 平方メートル

2 階 6 3 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 6



2

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、その北西側を市道（279は福山市の公衆用道路）に接面している。
 物件1の土地に、物件2の未登記附属建物（車庫）が存在する。
 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
■ B（共有者）	共有者らは兄弟です。 本件建物に最後に居住していたのは共有者Aですが、既に空家になっています。 本件土地上にある車庫は、物件2の建物の新築時に建物所有者らが造り利用していたもので、これを現所有者が相続しているものです。 本件土地建物については何人との間にも貸借関係はありません。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、共有者Bの陳述に沿った占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月27日 8:20 - 8:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 1月27日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年 1月27日 11:50 - 12:10	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 発令外建物の登記の有無調査
7年 2月12日 12:50 - 13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 共有者Bから占有状況等電話聴取

(特記事項)

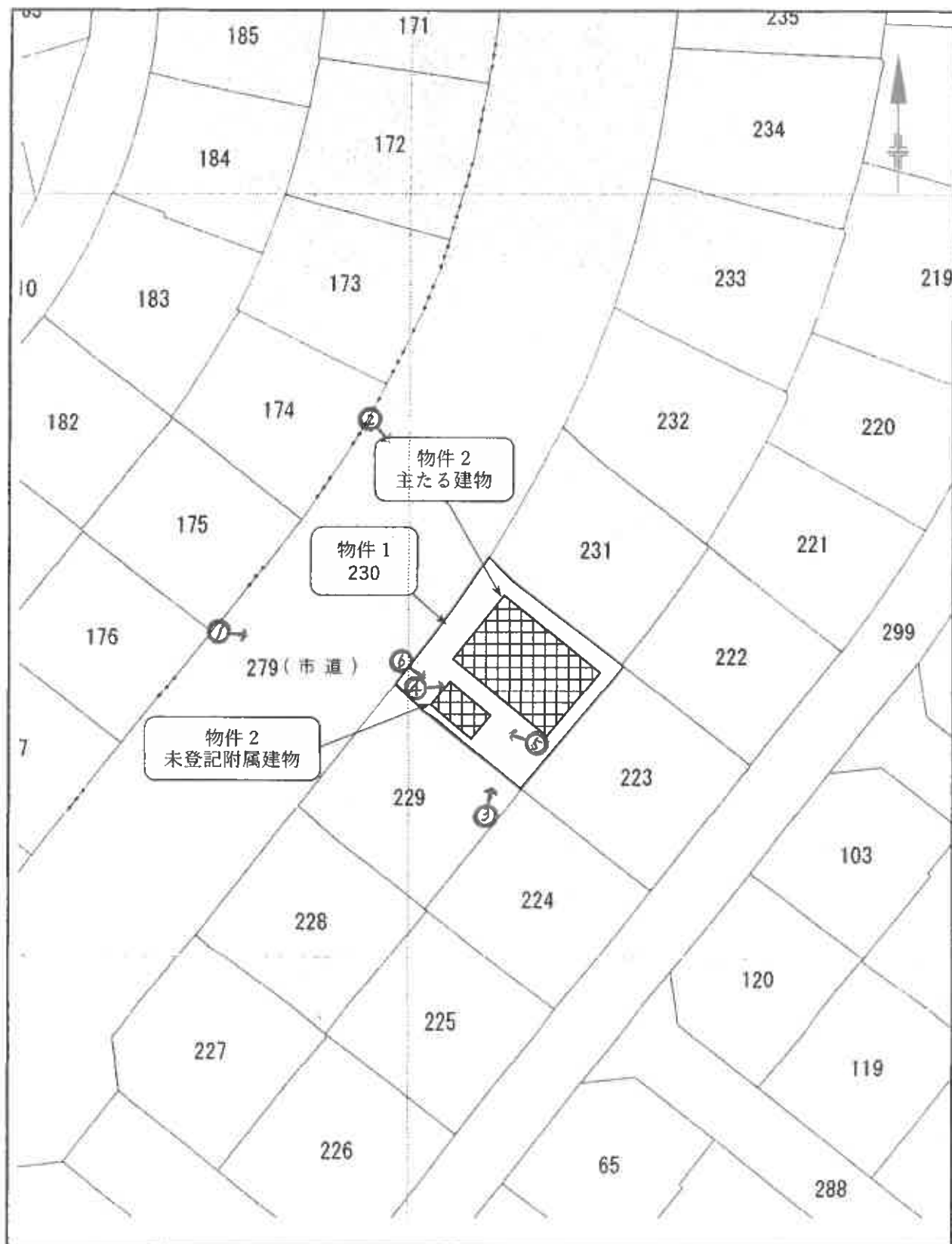
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 2月12日
目的物件は不在であったので, 証人を立会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。

☐

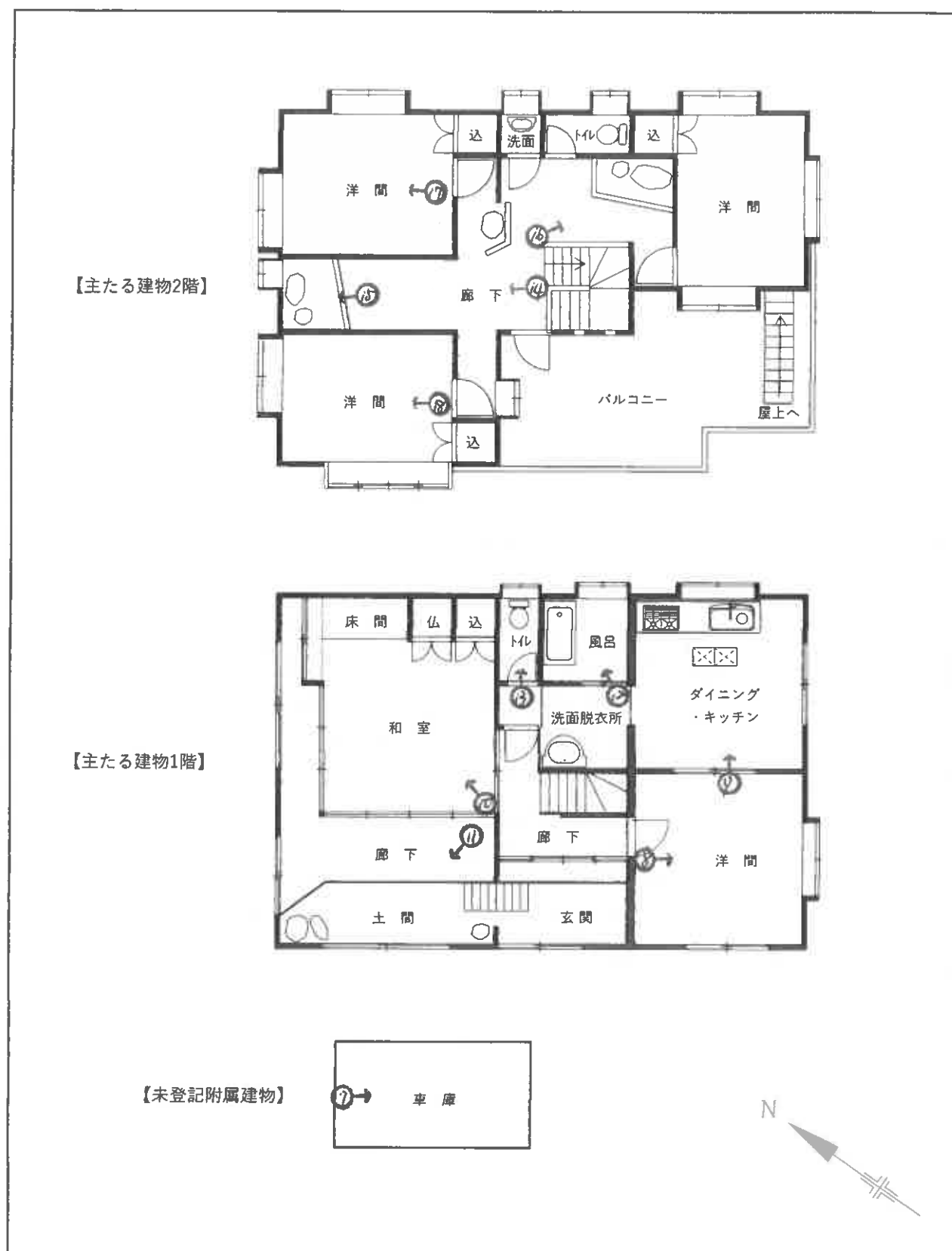
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



土地建物位置関係図

1/free

公図及び建物図面から作成



概略建物間取図

S=1/free

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



令和 6 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書 (2 回 目)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,494,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,297,000円
物件2(建物)	金 3,197,000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	福山市明王台一丁目 2 3 0 番 宅地 221.01m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市明王台一丁目 2 3 0 番地 2 3 0 番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 85.49m ² 2階 63.31m ² 延べ 148.80m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件1土地上に物件2の未登記附属建物（下記）が存在する。 種 類 : 車庫 構 造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 : 約14m ²		

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」駅の南西方・直線距離約 2.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が区画整然と建ち並ぶ丘陵地の住宅団地	
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 高 さ 制 限 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% なし 10m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 221.01 m ²	間口 約 14.5 m 奥行 約 15 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 前面道路と一部等高 宅盤は道路より約1.5m高
接面道路の状況	北西側 約 15 m 舗装 市道 高低差 一部等高 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、空地等。 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 あり 本物件内への引込 あり ※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 あり ※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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)：平成 2 年 8 月 27 日 新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 5 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： 窯業系サイディング 内 壁： クロス貼、砂壁等 天 井： クロス貼、目透かし天井等 床： フローリング、畳、ビニールシート等 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「概略建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・福山市建築指導課にて建築確認等の台帳登録は確認できなかった。 ・屋内1階1カ所、2階の3カ所に景石、石灯籠等が設置されている。

区 分	附属建物（未登記）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：約 5 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： コンクリート打ち放し 内 壁： コンクリートあらわし 天 井： 合板あらわし 床： コンクリート土間 設 備： － その他： －
床 面 積 （ 現 況 ）	第 3 目的物件欄（特記事項）記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：車庫 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	・ 特になし

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	66,000	1.00	221.01	0.90	1	13,128,000

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、北西側で幅員約15m舗装市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。

地価調査価格 (福山(県)ー28)

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
61,400	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{93}$	66,000

◇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 : 公示地等の道路接面方位を考量のうえ補正率を査定した。

◇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 :

方位	1.00
相乗積	1.00

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、主である建物については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、附属建物については現況を考慮して求めた減価率を乗じることにより建物の価格を求めた。

区 分	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
主である建物	180,000	148.80	0.09	1	2,411,000
附属建物	125,000	約14	0.09	1	158,000
一 括 価 格 (合 計)					2,569,000

ウ 現価率：

(物件 2：主である建物)

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
35 年	5 年	40 年	0 %	30 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.09$$

(物件 2：附属建物)

経年による劣化の程度等を勘案して、現価率を 9 % と査定した。

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
1	13,128,000	0.50 法定地上権	6,564,000

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	13,128,000	- 6,564,000		0.50	0.70	2,297,000
2	2,569,000	+ 6,564,000	1.00	0.50	0.70	3,197,000
一 括 価 格 (合 計)						5,494,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 本件土地建物に係る前回及び前々回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実等を考量のうえ査定した。

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)－28）

所 在 : 福山市明王台3丁目79番 「明王台3-9-30」
価 格 : 61,400円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅 南西方 道路距離 約 3.7km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 188㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側 6m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が区画整然と建ち並ぶ丘陵地の住宅団地

2 固定資産税評価額（令和7年度）

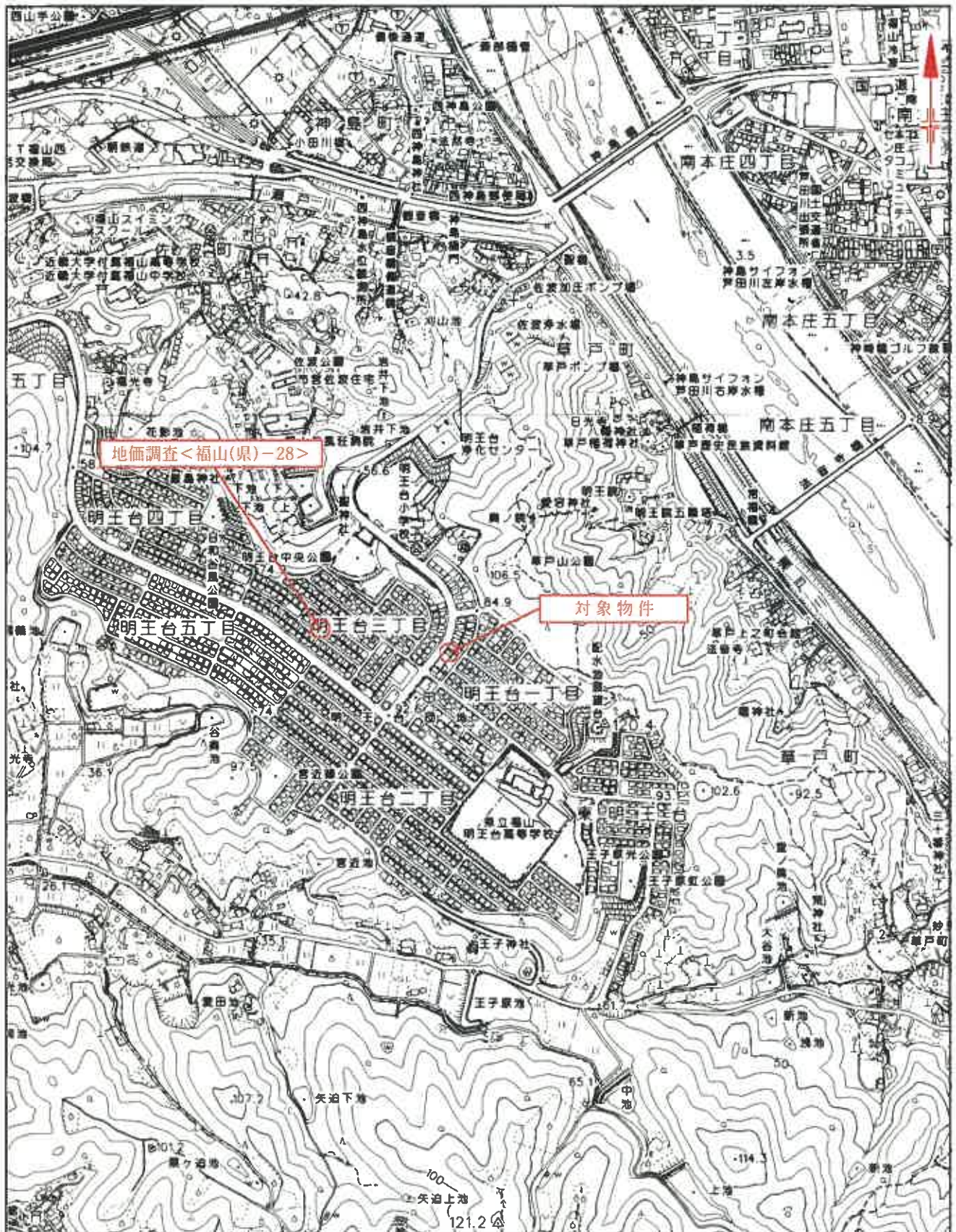
物件1	9,790,743 円	（1㎡当たり 44,300 円）、	課税地積	221.01 ㎡
物件2	5,209,345 円	（1㎡当たり 35,009 円）、	課税床面積	148.80 ㎡

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 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
- 5 概略建物間取図

以 上



位置図

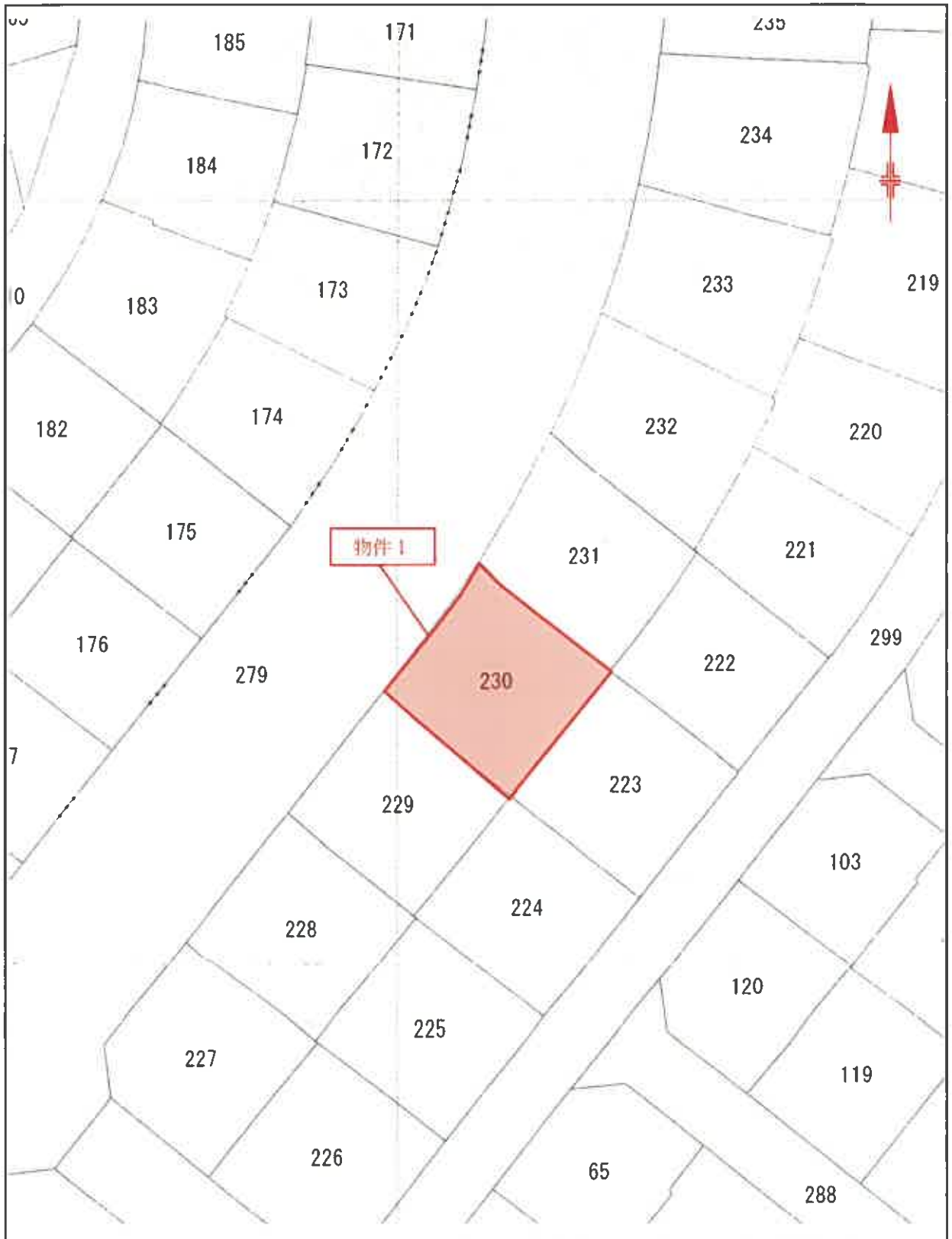
1/10,000
福山市白図



位置図

1/25,000

国土地理院地図



公 図 写

S = 1/500

法第 14 条第 1 項

12.9.4

各階平面図 230 7

1974047

建物図面図
各階平面図

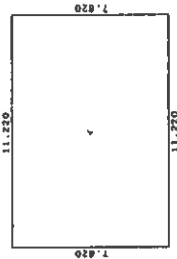
家屋番号
8丁番62の1+230

建物の所在
福山市枕波町宇日和谷81番地62

(原簿地 A11-15 A11-14 A11-13 A11-6 A11-7 A11-8)

福山市明王台一丁目230番地

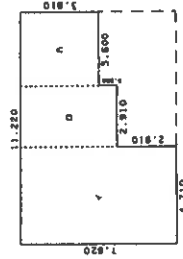
1階



求積表

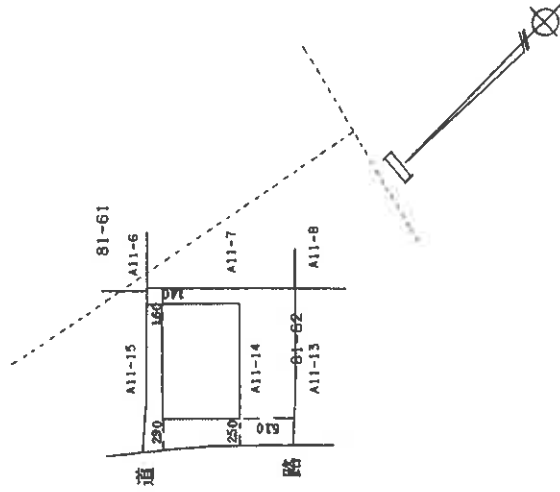
イ	7.620 X 11.220	=	85.496400
計			85.496400
床面積			85.49 m ²

2階



求積表

イ	7.620 X 4.710	=	35.890200
ロ	4.710 X 2.910	=	13.706100
ハ	3.610 X 3.600	=	13.016000
計			62.612300
床面積			62.61 m ²

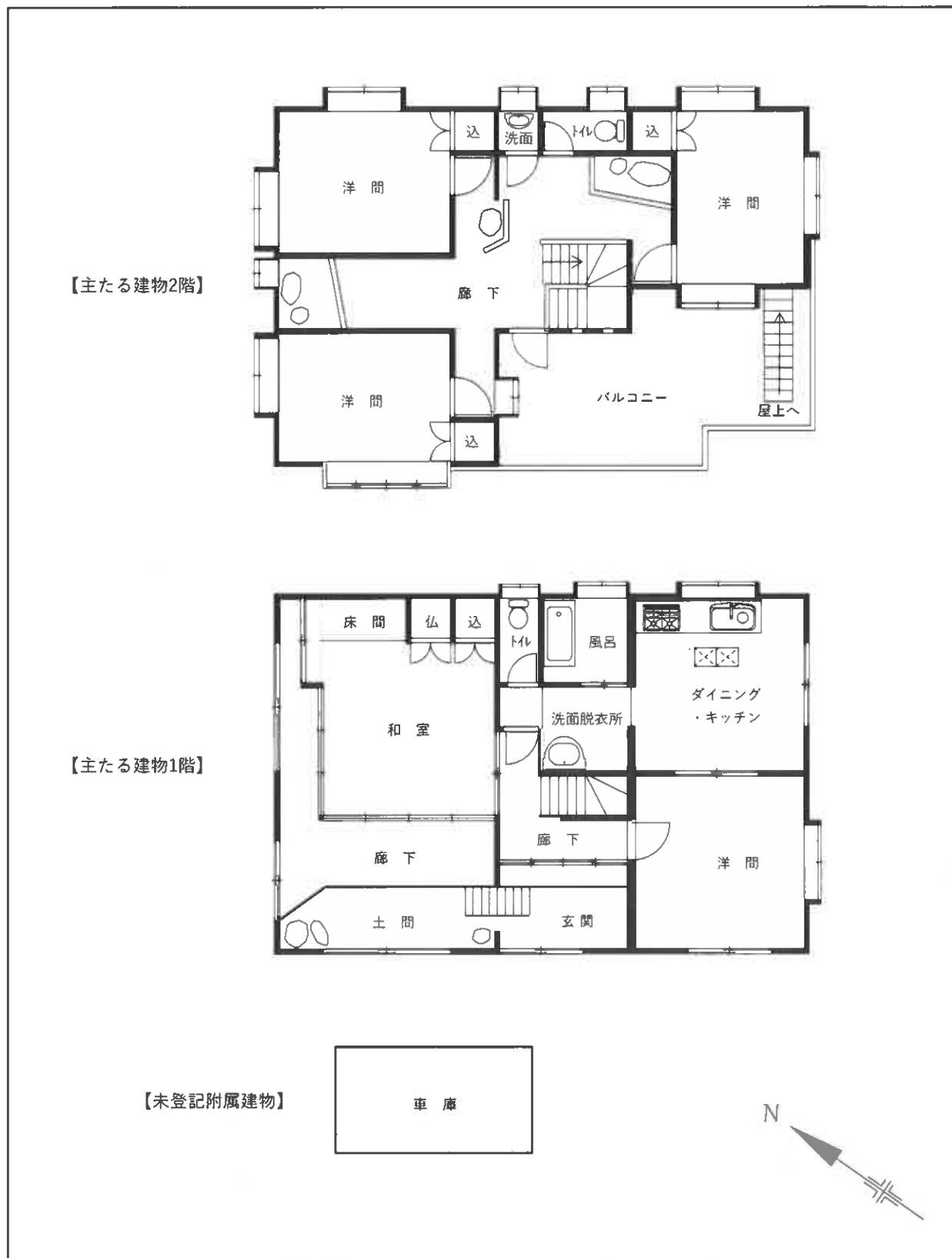


作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



概略建物間取図

S=1/free