

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□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 2 月 16 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 13 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 4 月 2 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 3 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 16 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, 2	1, 370, 000 1, 096, 000	一括	280, 000	43, 959	10, 552
1	620, 000				
2	750, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 尾道市正徳町
 地 番 54番74
 地 目 宅地
 地 積 105.41平方メートル
 (現況)
 地 積 約162平方メートル

- 2 所 在 尾道市正徳町54番地74
 家屋 番号 54番74
 種 類 居宅・作業場
 構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板交葺2階建
 床 面 積 1階 120.15平方メートル
 2階 95.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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 尾道市正徳町
 地 番 54 番 74
 地 目 宅地
 地 積 105.41 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 162 平方メートル
- 2 所 在 尾道市正徳町 54 番地 74
 家屋 番号 54 番 74
 種 類 居宅・作業場
 構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板交葺 2 階建
 床 面 積 1 階 120.15 平方メートル
 2 階 95.55 平方メートル



令和 7年（ケ）第 33号

（物件1，2）

令和 7年 9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

- 1 所 在 尾道市正徳町
 地 番 54 番 74
 地 目 宅地
 地 積 105.41 平方メートル
- 2 所 在 尾道市正徳町 54 番地 74
 家屋 番号 54 番 74
 種 類 居宅・作業場
 構 造 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板交葺 2 階建
 床 面 積 1 階 120.15 平方メートル
 2 階 95.55 平方メートル



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、その南側を市道（54-64は尾道市の公衆用道路）に接面している。

物件1の土地の公簿面積は、同土地上の建物の1階床面積に足りない。物件1の土地の概測面積は約162㎡である。

物件2の建物の屋根と、西側隣家（54-285）の屋根は重なっており、一方又は双方の屋根が隣地に越境している可能性がある。

所有者の陳述、公図の形状、物件所在地の状況から、物件2の建物の北東側隣家（54-217）の一部が、物件2の土地に越境している可能性がある。

物件2の建物2階の天井、内壁、同建物の塔屋の内壁等に雨染み跡等が観られた（写真20.21,25）。

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	本件建物は父方祖父が住居として利用していました。同人が死亡してからは、相続した私が空家として占有しています。 本件土地は、本件建物を建てた後に、父が54-285の土地を分筆しています。54-285の土地は、同土地上の建物（西側隣家）を所有する父の弟に、その敷地として贈与されています。 西側建物の所有者が親族であるため、父も私も境界や屋根が重なっていること等はあまり意識していませんでした。 本件建物の北東側隣家（54-217）の南西側の2階部分が、本件土地上に越境しているような話を親族から聞いたことがあります。 本件建物は雨漏りがあります。 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。
■北東側隣家所有者の妻	私方の建物を建てたのは私らではないので、境界や越境のことはよく分かりません。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者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。

（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 7月11日	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年 7月11日 9:15 - 9:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 9月 7日 (日) 9:10 - 12:55	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 9月12日	広島法務局尾道支局	地積測量図, 建物図面, 全部事項証明書交付申請 (隣地)
7年 9月17日 8:30 - 8:45	物件所在地	物件確認, 隣家所有者の妻と面談

(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, 証人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 9月 7日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

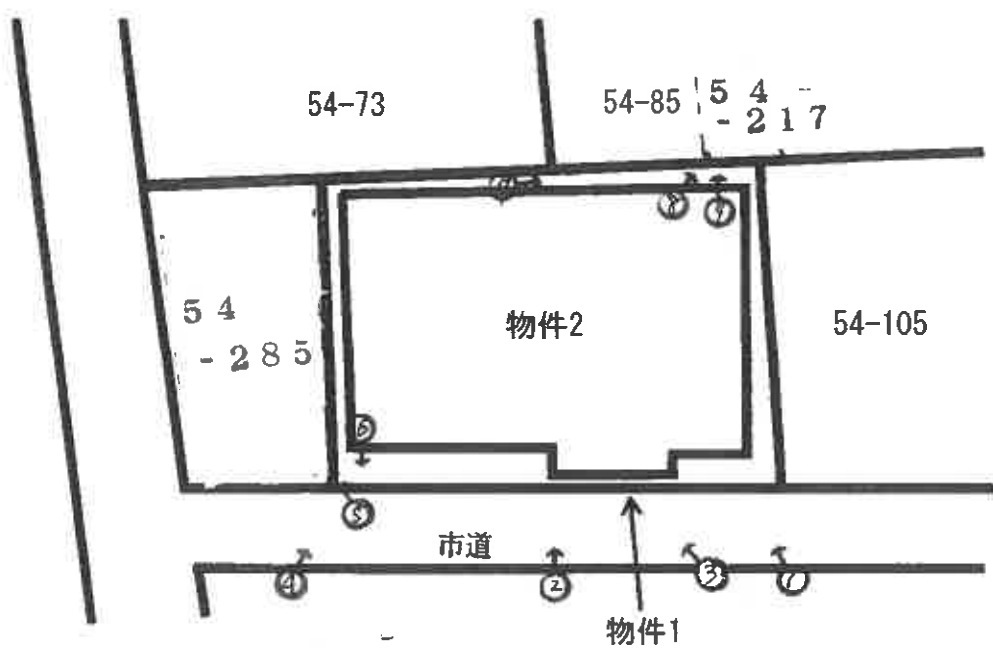
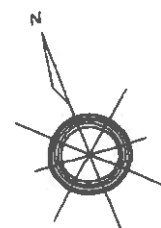
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

イ 54-297 ハ 60-2 ホ 73-15 ト 54-308 リ 54-222
 ロ 60-12 ニ 72-1 ヘ 74-6 チ 54-137 ス 54-225



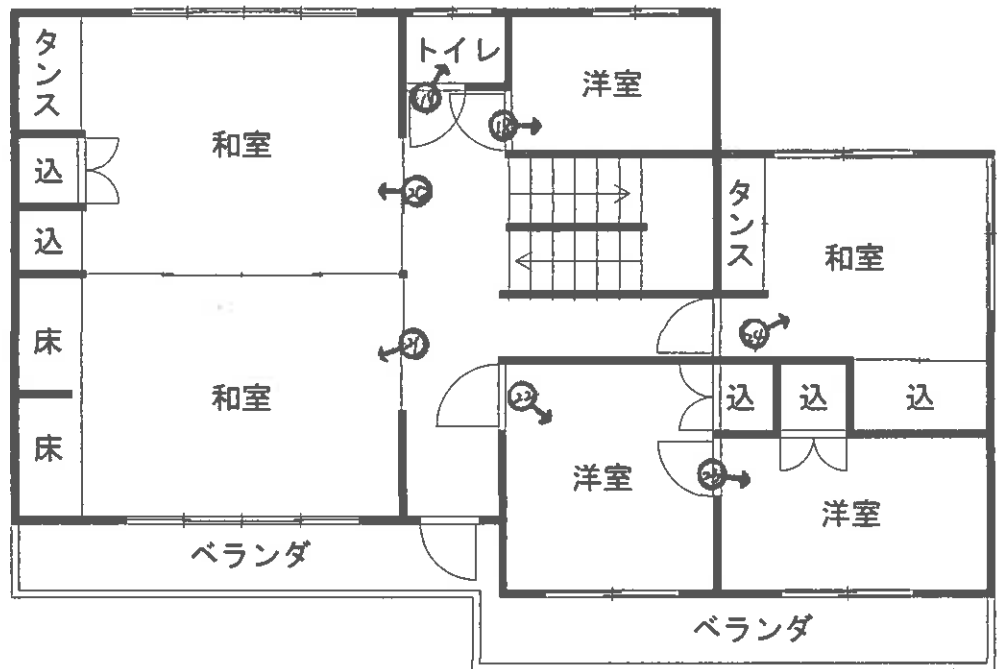
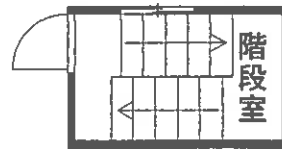
土地建物位置関係図



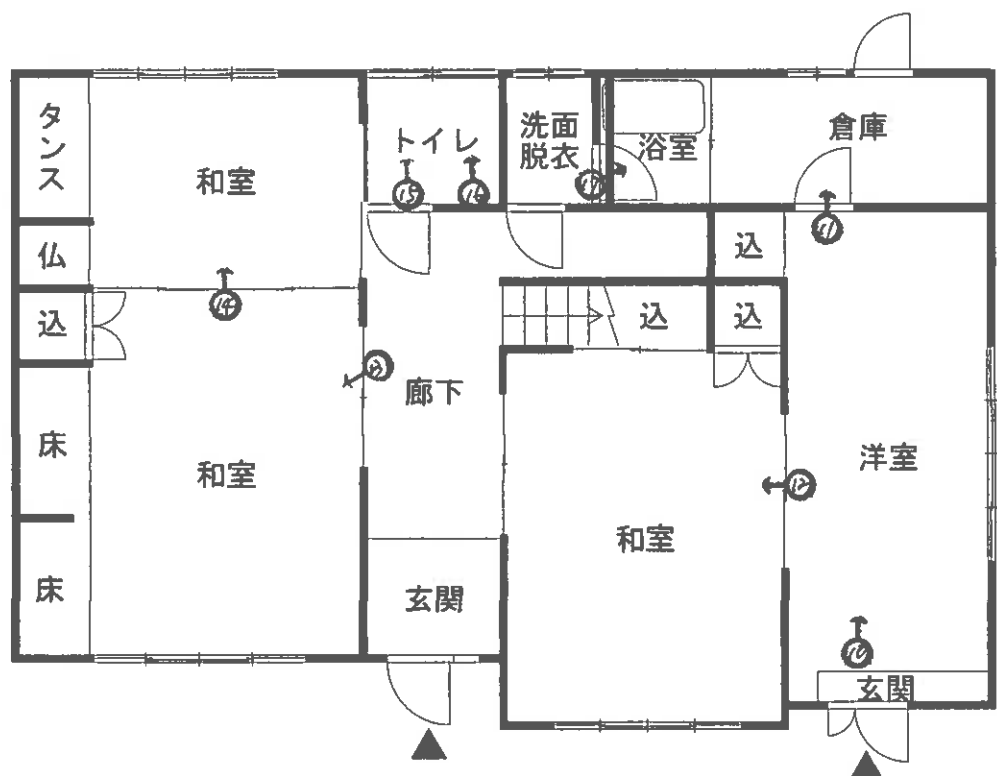
建物間取図 (物件 2)



塔屋



2階



1階

写真1



写真2



写真3



写真4



物件2

物件1 (敷地)

写真5



西側隣家

物件2

写真6



物件2

西側隣家

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

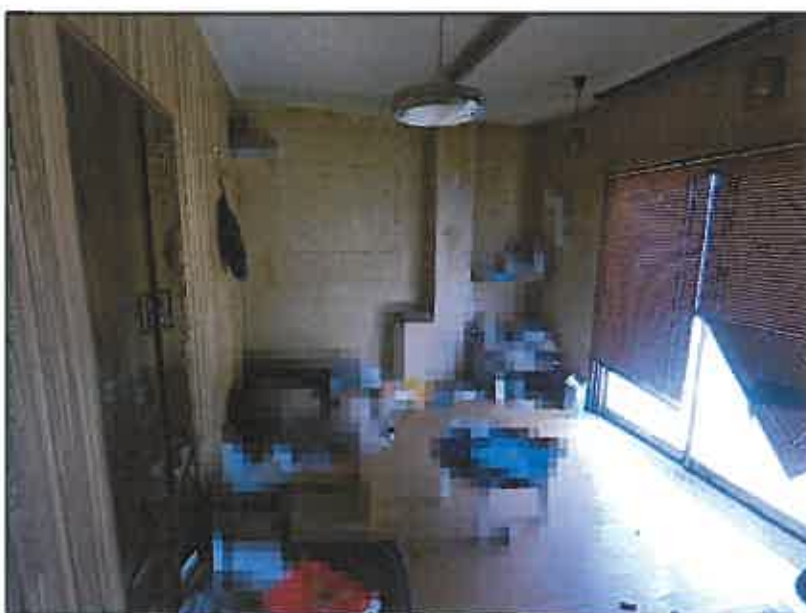


写真 24



写真 25



写真 26

物件 2 屋上



令和7年(ケ)第33号
令和7年9月7日現地調査
令和7年10月6日評価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書
(物件1, 2)

評価人 不動産鑑定士

八 幡 和 真 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,283,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,036,000円
物件2 (建物)	金 1,247,000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	尾道市正徳町 54番74 宅地 105.41㎡	約162㎡（概測数量）
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	尾道市正徳町54番地74 54番74 居宅・作業場 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板交葺2階建 1階 120.15㎡ 2階 95.55㎡ 延べ 215.70㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「尾道」駅の西方・約2.5km（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域となっている。		
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 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 約162㎡	間 口 約 15m 奥 行 約 11m 形 状 略整形 接 面 状 況 中間画地 そ の 他 地勢平坦	
接面道路の状況	南 側 約 2.5 m	舗 装 ※ 市 道	高 低 差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条2項道路
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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり なし（L P ガス使用）
公共下水	※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。		
	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし 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	・南側の接面街路は建築基準法第42条2項道路に該当するため、道路の中心より2mのセットバックを要する。 ・西側隣地(54-285)との境界が不明確で、建物の軒が相互に越境していると思われる。 ・北東側隣地(54-217)の建物の2階部分が本件土地に入り込んでいると思われる。		

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)： 昭和47年4月15日 新築 経 過 年 数： 約 53 年 経済的残存耐用年数： 約 0 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： 吹付タイル 内 壁： クロス、ジュラク、合板等 天 井： クロス、シキメ、石膏ボード等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、給排水、ガス、衛生等 その他： 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	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	・ 2階の天井、内壁および塔屋の内壁等に雨漏りの跡が認められる。 ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・ 床面積が建蔽率・容積率を超過しているため、既存不適格建物と思われる。

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	29,000	1.00	162	0.90	1	4,228,000

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2.5m舗装市道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。
(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価公示価格（尾道-14）

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
53,900	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{188}$	29,000

◇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： 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：

なし	1.00
相乗積	1.00

ウ 地 積： 概測数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態、建物老朽化の程度等を考慮した。

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	200,000	215.70	0.01	1	431,000

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
53 年	0 年	53 年

残価率	観察減価
5 %	80 %

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

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	4,228,000	0.50 法定地上権	2,114,000

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	4,228,000	- 2,114,000		0.70	0.70	1,036,000
2	431,000	+ 2,114,000	1.00	0.70	0.70	1,247,000
一括価格 (合計)						2,283,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 隣接地との境界が不明確で隣接建物の軒および建物の一部が入り込んでいる可能性およびアスベスト使用の可能性を考慮のうえ市場性の減価を査定した。

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 地価公示価格（尾道-14）

所 在 : 尾道市神田町3237番18 『神田町1-15』
価 格 : 53,900円/㎡
位 置 : JR山陽本線「尾道」駅西方道路距離 約2.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南側 6.5m 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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,266,315 円 （1㎡当たり 21,500 円）、 課税地積 105.41 ㎡
物件2 2,762,237 円 （1㎡当たり 12,508 円）、 課税床面積 220.83 ㎡

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（尾道市白図 1/10,000、国土地理院地図1/25,000）
- 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 建物間取図（見取図）

以 上

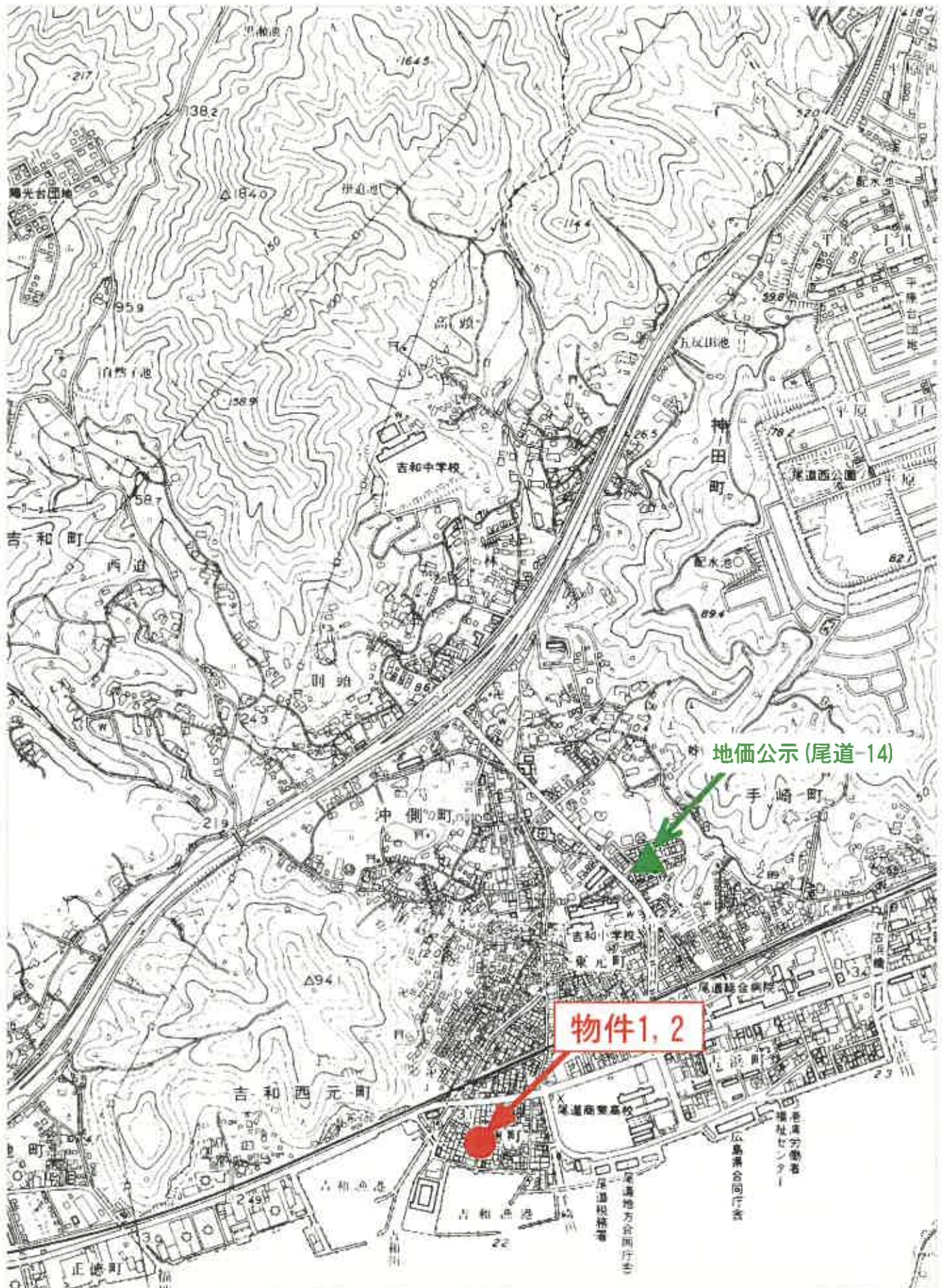
附属資料



(

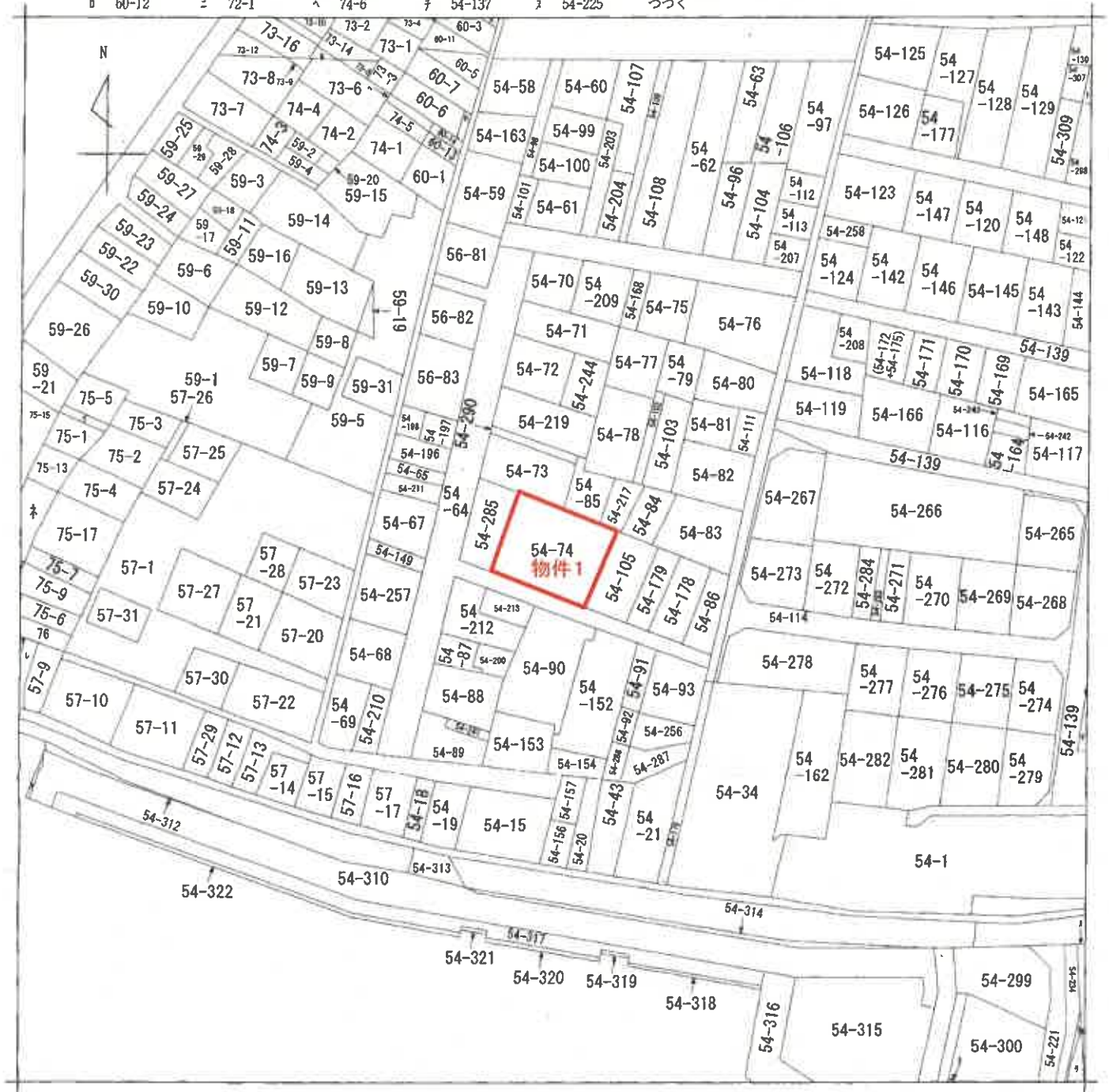
1:25,000

受命物件の位置図



公図写

1 54-297 2 60-2 3 73-15 4 54-308 5 54-222 6 54-226
 0 60-12 1 72-1 2 74-6 3 54-137 4 54-225 5 つづく



請求部	所在	尾道市正徳町				地番	54番74			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和41年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

(縮小A3→A4)

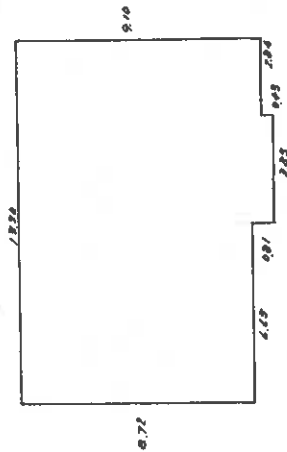
登記年月日：昭和47年6月9日

2280034

家 庭 番 号 54番74

建築物の所在

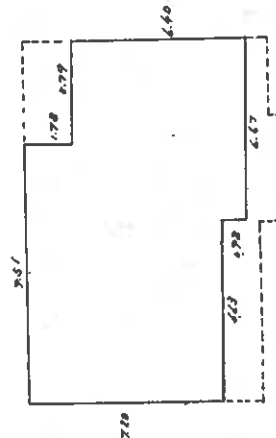
各階平面圖



卷 臨 平 通 區

縮尺. 1/200M

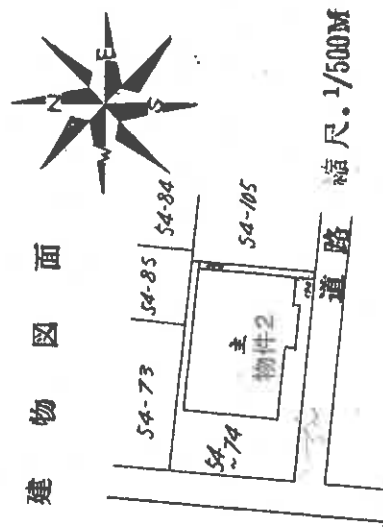
丸散平通



各階平面図面

547.6.9

面
区
物
建



道路 縮尺. 1/500M

第 4 卷

1530 X 872	-	1159760	951 X 720	-	684720
383 X 081	=	31023	379 X 640	-	242560
(910-872) X 284	-	10792	(687-379) X 098	-	28224
			1201575		955504

式 脂床面積 95.55 平方来

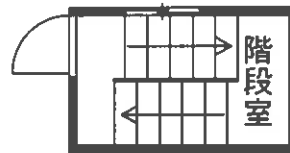
老厝床面積 120.15 平方米

人請申

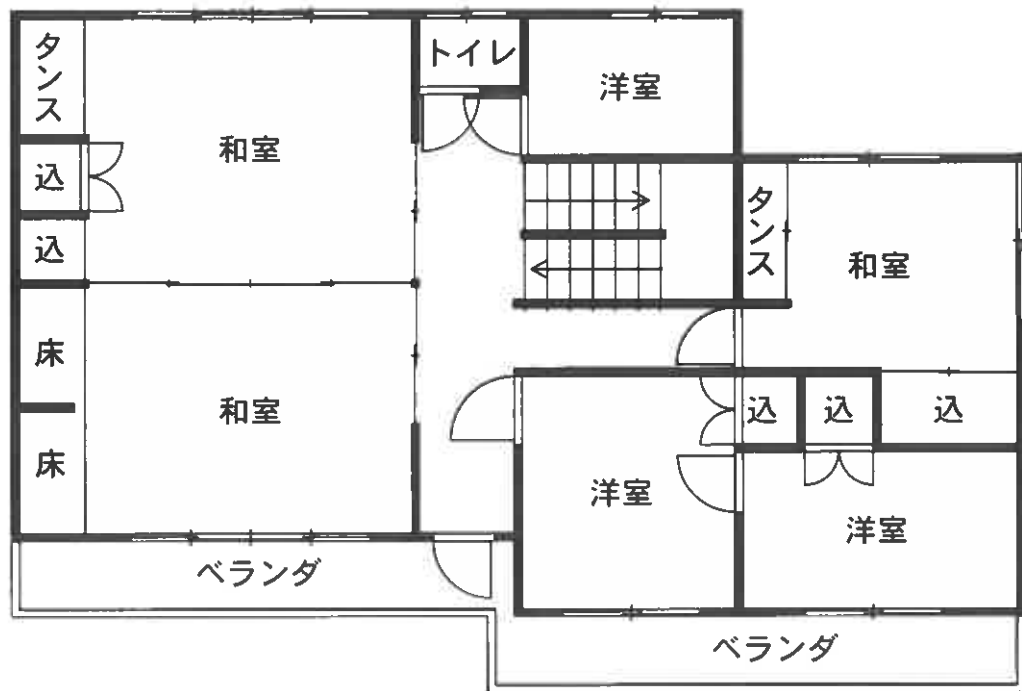
(七) 島土 地家 團查 士會 用(城)

一尺一寸

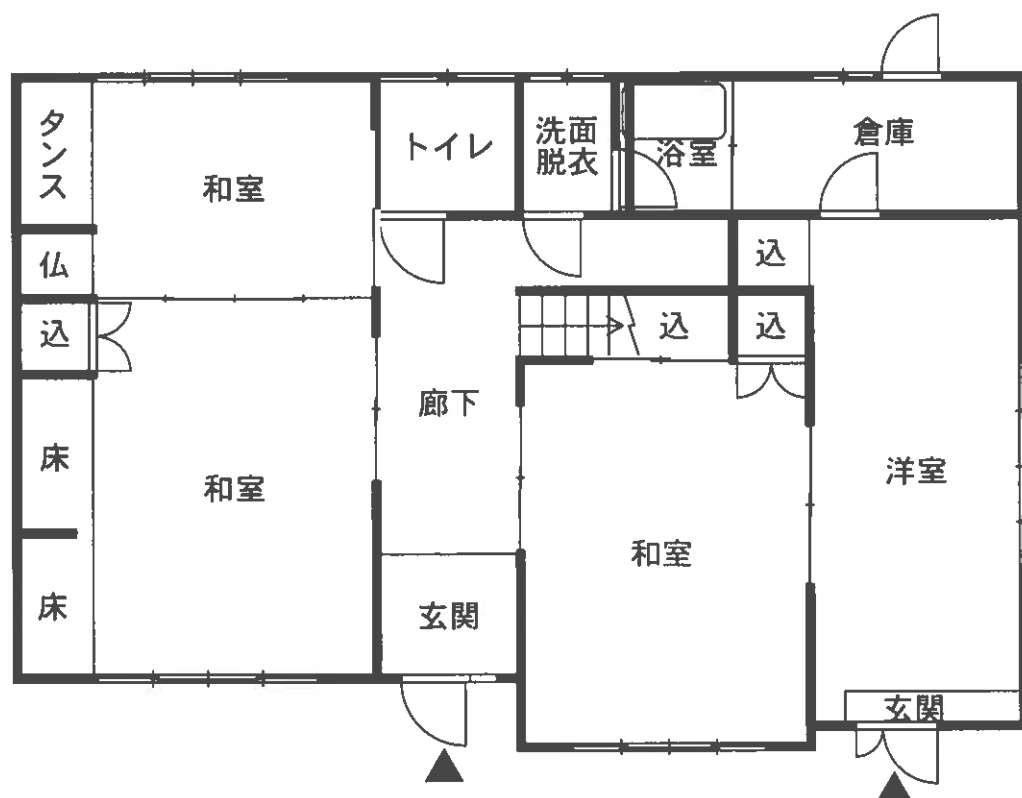
建物間取図 (物件 2)



塔屋



2 階



1 階