

(ご 注 意)

本件(令和7年(ヌ)第14号強制競売事件)の売却対象物件は、物件1のみです。現況調査報告書には、物件1, 2が記載されておりますが、今回売り出されるのは、物件1のみとなりますので、ご注意ください。

ついては、物件2は、目的外建物と読み替えてください。

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 8年 3月23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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 福山市久松台二丁目
地 番 315番
地 目 宅地
地 積 319.77平方メートル



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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】

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315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】

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 福山市久松台二丁目
地 番 315番
地 目 宅地
地 積 319.77平方メートル



令和 7年(又)第 14号

令和 7年 9月 2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 福山市久松台二丁目
地 番 315番
地 目 宅地
地 積 319.77平方メートル
所有者 **A**
- 2 所 在 福山市久松台二丁目315番地
家屋 番号 315番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 95.26平方メートル
2階 52.90平方メートル
共有者 **A** 持分26分の22



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県福山市久松台二丁目19番8号
土地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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 上記の者が本件土地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 2
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101.26㎡(増築 約6.00㎡), 2階 52.90㎡
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"/> 建物共有者(A) 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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

その他の事項

本強制競売手続は、物件1の土地及び物件2の建物（持分）を目的とするものである。

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、その西側を市道（306は福山市の公衆用道路）に接面している。

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。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (所有者の長男の妻)	本件建物は共有者Aが住居として利用しています。 本件建物の相共有者BはAの母ですが、7年くらい前に死亡しています。 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。

執行官の意見

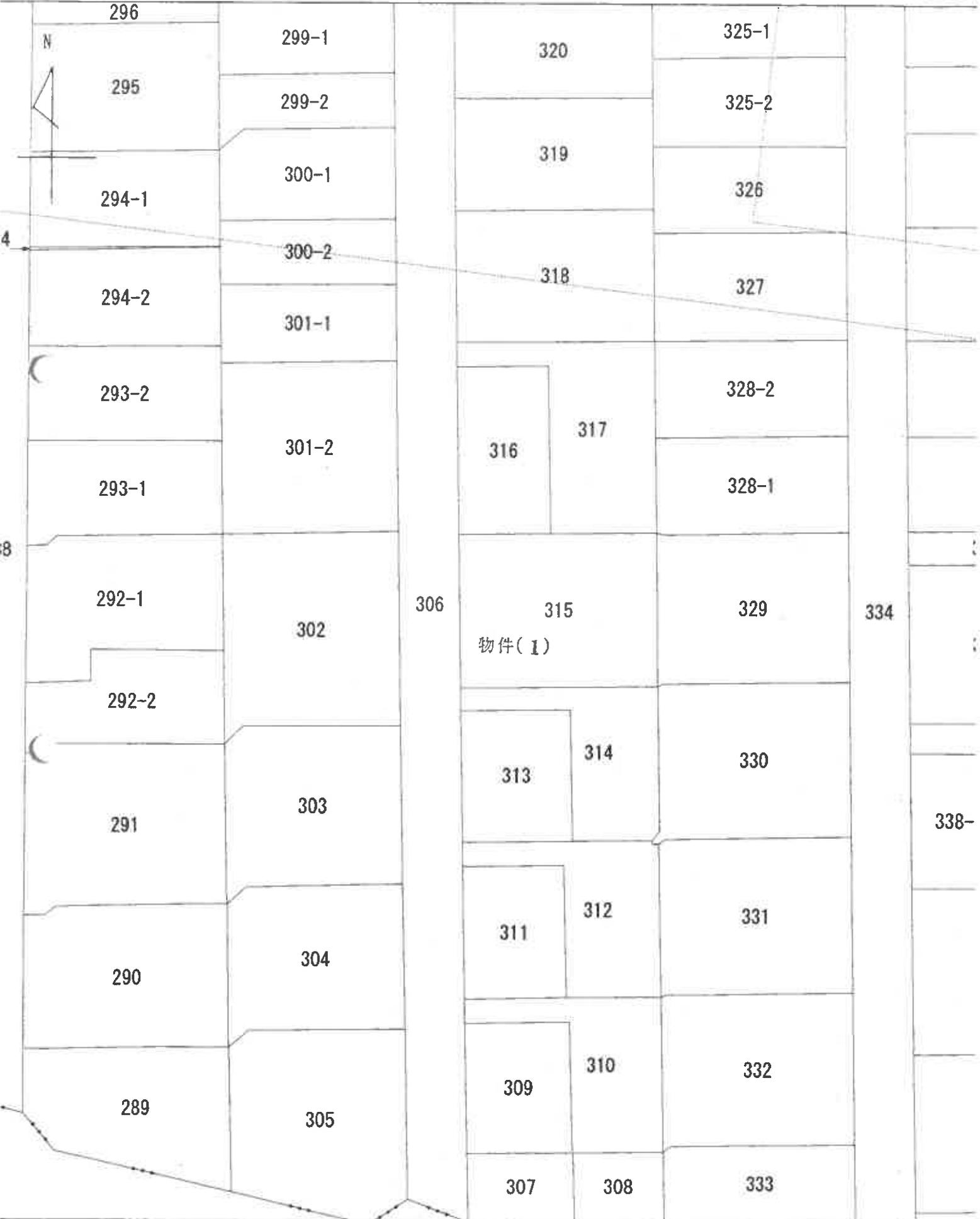
本件土地建物には、所有者の陳述に沿った占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 8月 1日 9:50-10:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の長男の妻から占有状況等 聴取
7年 8月 4日	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 8月28日 17:15-17:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の長男の妻と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

比例尺 1:500





土地建物位置関係図

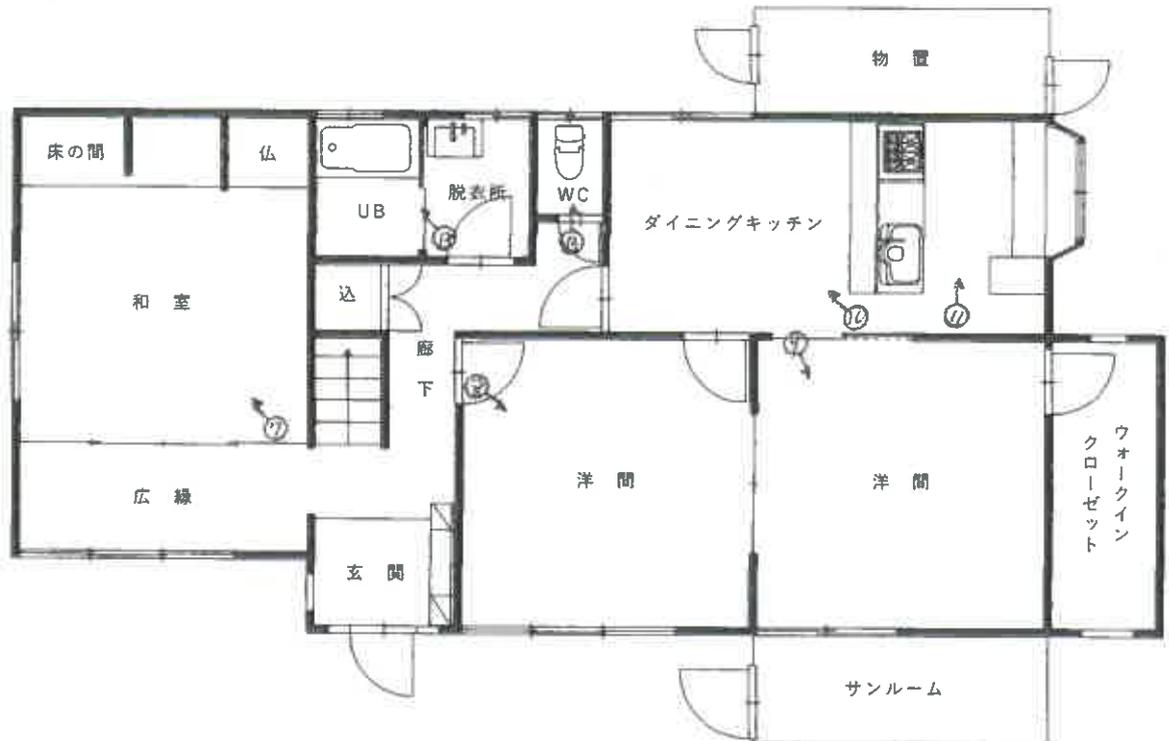
1/500

本図面は法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を基におおよその位置関係を記載したものである。

【2階】



【1階】



概略建物間取図

scale ≒ 1 / 100

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

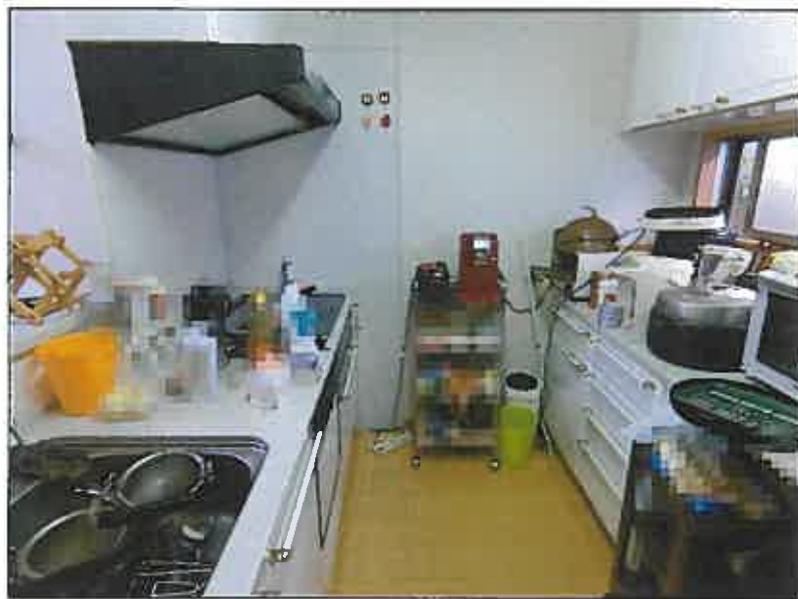


写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



令和 7 年 (又) 第 14 号
令和 7 年 8 月 28 日現地調査
令和 7 年 12 月 18 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

一括価格	
物件1(土地)	金 3,164,000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 地目 地積	福山市久松台二丁目 315番 宅地 319.77㎡	同左													
番号	特記事項															
1	<p>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。</p> <p>【目的外建物】</p> <table> <tr> <td>所在</td> <td>福山市久松台二丁目315番地</td> </tr> <tr> <td>家屋番号</td> <td>315番</td> </tr> <tr> <td>種類</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>軽量鉄骨造スレート葺2階建</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">床面積</td> <td>1階 約101.26㎡</td> </tr> <tr> <td>2階 52.90㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td><hr/>延べ 約154.16㎡ (※)</td> </tr> </table> <p>(※：増築後概測床面積)</p>			所在	福山市久松台二丁目315番地	家屋番号	315番	種類	居宅	構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	床面積	1階 約101.26㎡	2階 52.90㎡		<hr/> 延べ 約154.16㎡ (※)
所在	福山市久松台二丁目315番地															
家屋番号	315番															
種類	居宅															
構造	軽量鉄骨造スレート葺2階建															
床面積	1階 約101.26㎡															
	2階 52.90㎡															
	<hr/> 延べ 約154.16㎡ (※)															

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」駅の北方・直線距離約 1,800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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種中高層住居専用地域 (60% ・ 200%) なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 : 319.77 m ² 間口 : 約 16 m 奥行 : 約 20 m その他 : 地勢概ね平坦	形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地
接面道路の状況	西側 約 6 m 舗装 市道 建築基準法42条1項1号道路 高低差 画地が約0~2m高い	
土地の利用状況等	現状はP2特記事項記載の目的外建物が存する。 隣地は戸建住宅等。	
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	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	73,100	0.91	319.77	0.85	1	18,081,000

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、西側で幅員約6m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。

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
74,500	103 100	100 100	100 105	73,100

a. 地価公示価格（福山-30）

b. 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。

c. 標準化補正：必要なし。

d. 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。

イ 個別格差：

方位(西)	1.01
規模	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

前記により求めた土地価格から目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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	18,081,000	0.50	法定地上権	9,041,000

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	18,081,000	- 9,041,000		0.50	0.70	3,164,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種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、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、なお、市場性が劣ると判断されるので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－30）

所 在 : 福山市久松台1丁目359番「久松台1-24-13」
価 格 : 74,500円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅北方道路距離約2.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側6m市道
用途指定等 : 市街化区域第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

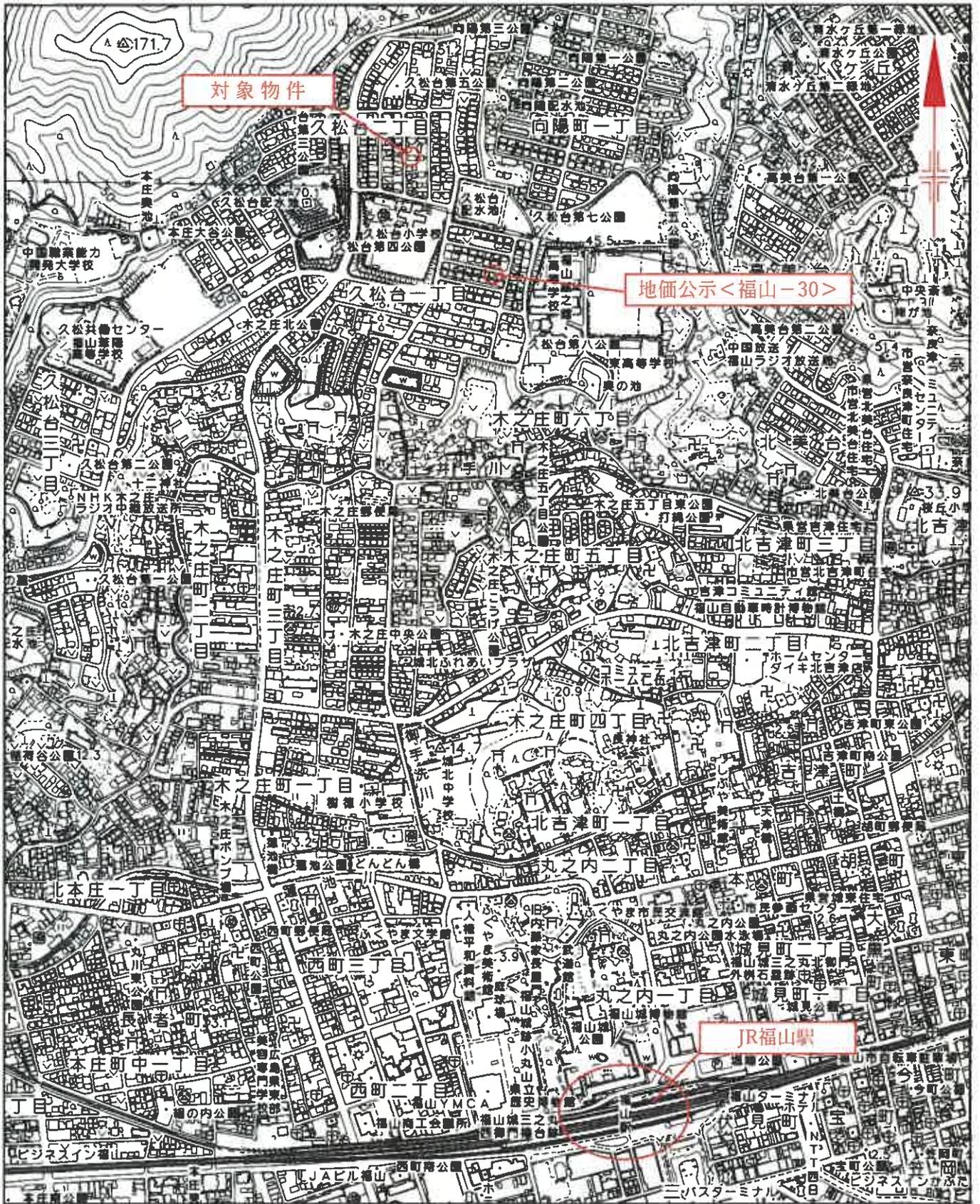
物件1 14,837,328円（1㎡当たり 46,400円）、課税地積 319.77㎡

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。

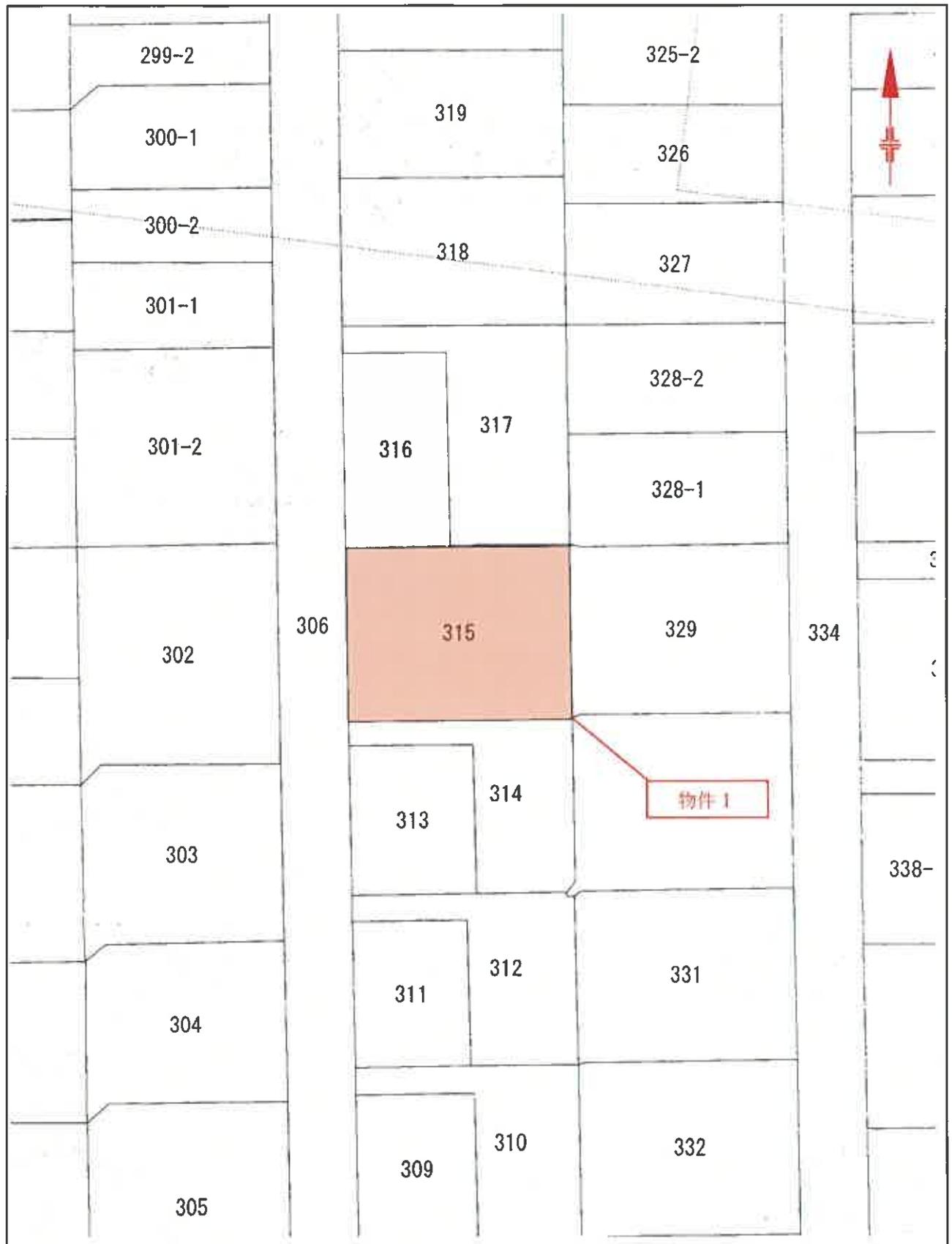
第7 附属資料

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）

以 上



1/10,000
福山市白図



公 図 写

1/500 法第 14 条第 1 項
福山市久松台二丁目