

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□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 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 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 福山市新市町大字上安井  
地 番 364番14  
地 目 宅地  
地 積 170.97平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月20日  
広島地方裁判所福山支部  
裁判所書記官 中山万裕

---

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

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 福山市新市町大字上安井  
地 番 364番14  
地 目 宅地  
地 積 170.97平方メートル



令和 6年(ケ)第 25号

(物件1)

令和 6年12月 26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 | 福山市新市町大字上安井  |
|   | 地 | 番 | 364番14       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 170.97平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 更地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所	
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> (所有者の妻の母) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( <input type="checkbox"/> 回答書 ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成27年ころ	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成27年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 , 0円 ( 限り 支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 , 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	<p>物件1の土地に雑草が生えるため、近隣の方が仕方なく草刈りをしています。</p> <p>道路沿いに置かれたタイヤは、物件1の土地の北西側の建物に居住の所有者の母（A）らが置いているものです。</p>
■所有者の妻の母	<p>所有者は、同人の母（A）と弟とともに物件1の土地の北西側の建物に居住していましたが、平成27年に本件建物を出て府中市上下町に転居することとなりました。</p> <p>以降も同建物には所有者の母（A）と弟が居住しているようですが、物件1の土地や同建物の賃料等は貰っていません。</p> <p>現在、物件1の土地がどのように利用されているのかは分かりませんが、所有者が居住していたころは駐車場として利用されていたので、タイヤを置いているのは所有者の母（A）らだと思います。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月24日 14:15-14:25	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年10月31日 11:30-11:40	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12月11日 13:35-13:45	物件所在地	物件確認, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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、立会人 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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



有刺鉄線

写真6



写真7



令和 6 年 ( 夕 ) 第 25 号  
( 物 件 1 )

令和 7 年 12 月 3 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

再 評 価 書  
( 2 回 目 )

評価人 不動産鑑定士

廣瀬 啓文

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(土地)	金 516,000円

## 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	福山市新市町大字上安井 364番14 宅地 170.97㎡	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	JR福塩線「新市」駅の北方・直線距離約3.8km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅と農地等の存する地域。		
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	都市計画区域外 — — — — —	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 170.97 m <sup>2</sup>	間口 約 15.6 m 奥行 約 11.2~12.6 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北東側 約4m 舗装市道	高低差 画地とほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は宅地であり、草が生えている。 隣地は住宅。 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	なし なし
	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	なし なし
特記事項	南西側隣地より約1.2m高い。 本件土地上に廃タイヤが置かれている。		

## 第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ×キ
1	14,700	0.76	170.97	0.90	1.00	0.30	1	516,000

### 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4m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）-40）

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
19,300	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	14,700

◇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：

隣地との高低差	0.95
要整地	0.80
相乗積	0.76

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正：使用貸借の存在を考慮した。

オ 市場性修正：必要なし。

カ 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及び前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮のうえ査定した。

キ 持 分： 共有持分(完全所有権は1と標記)。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（福山（県）-40）

所 在 : 福山市新市町大字宮内1770番3外  
価 格 : 19,300円/㎡  
位 置 : JR福塩線「新市」駅 北方 道路距離約3.0kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 403㎡  
供給処理施設 : なし  
接 面 街 路 : 北東側4m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建蔽率70%、容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 農家、一般住宅のほか作業所も見られる住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,683,810 円（1㎡当たり 9,849 円）、課税地積 170.97 ㎡

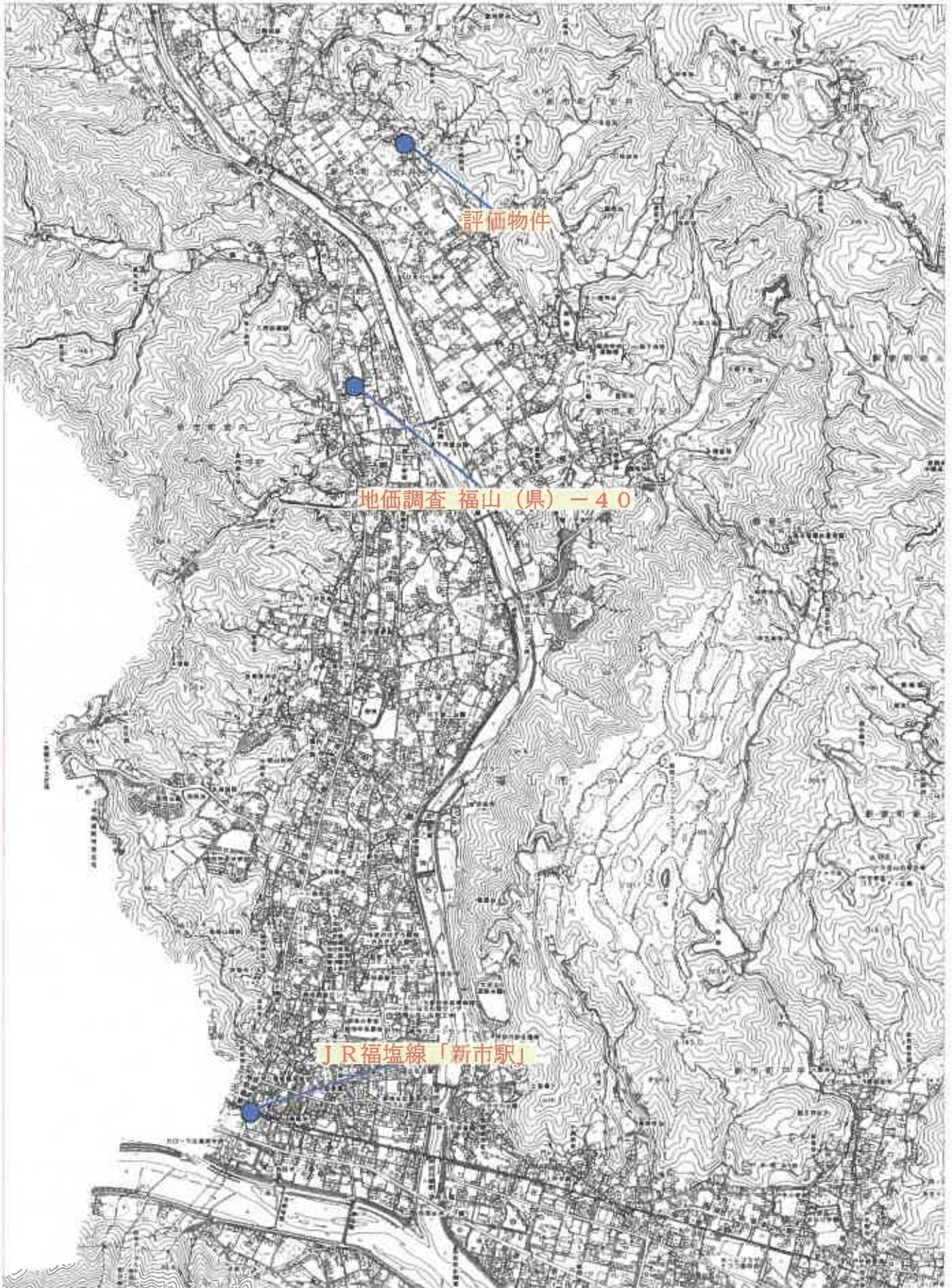
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

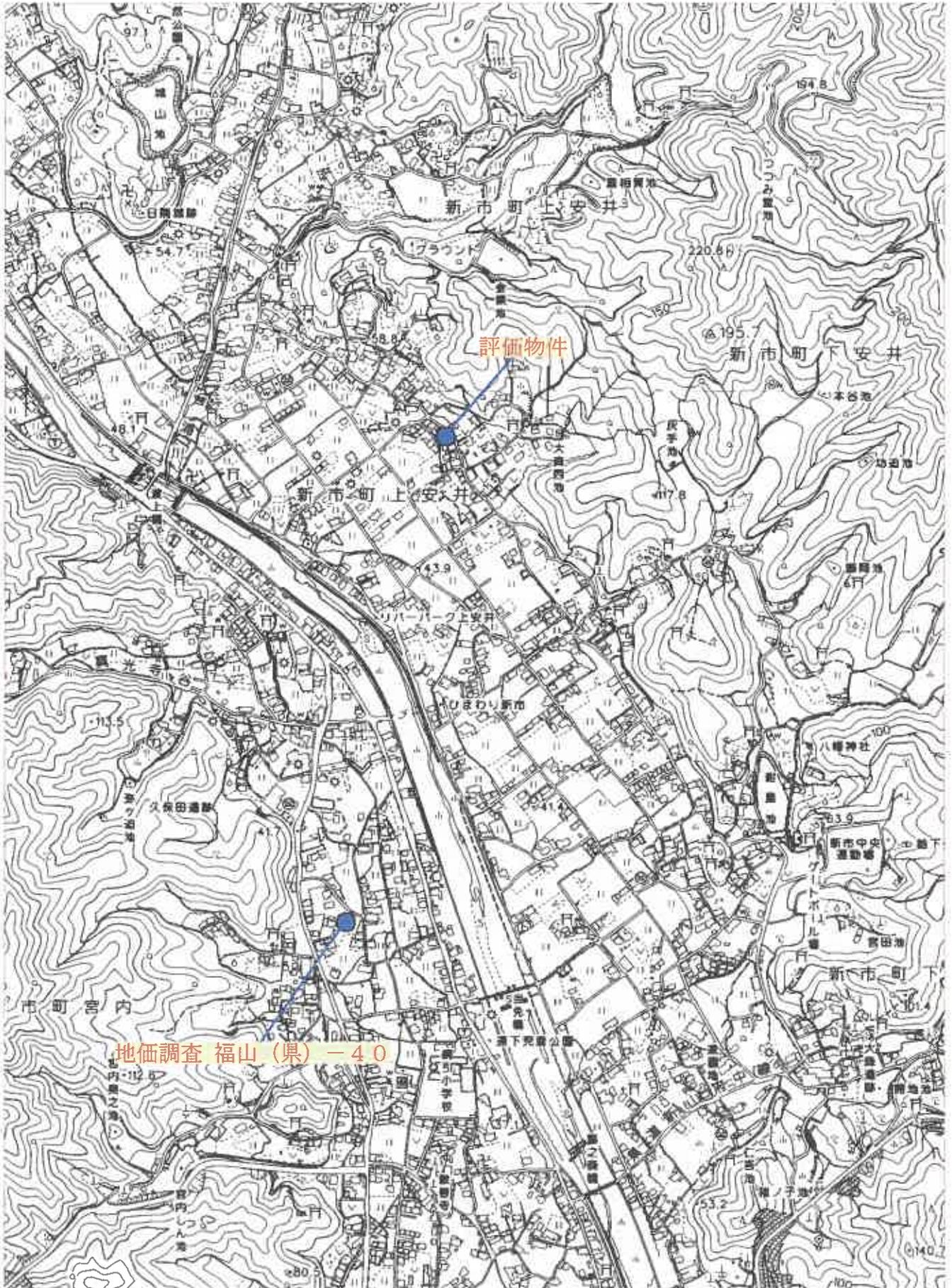
- 1 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺 1/20,000、1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）

以 上

# 位置図



# 位置図



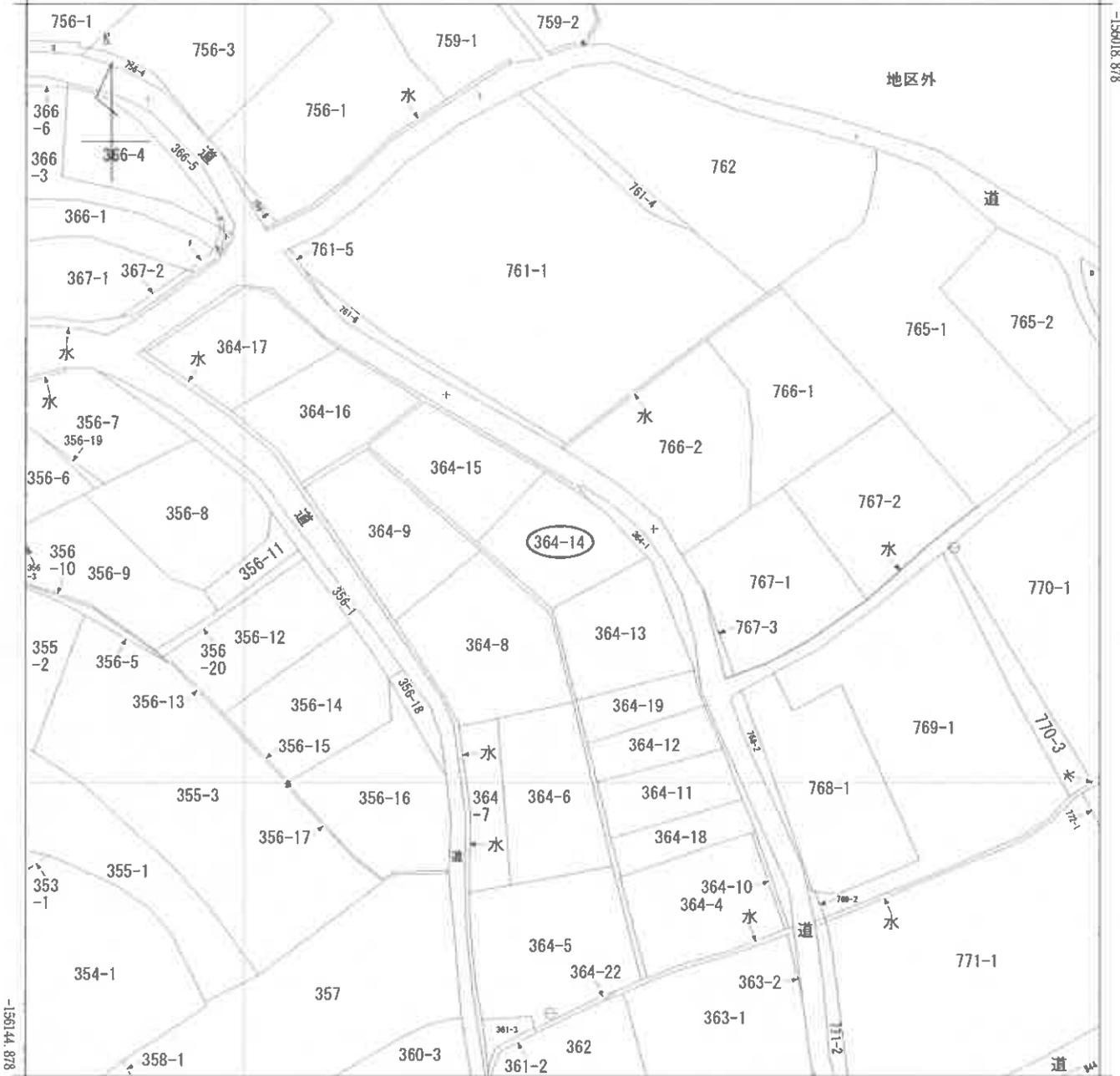
# 公図写し

A3をA4に縮小

新市町大字上安井

(座標値種別：図上測定) +101869.028

363-3 356-14 356-17 366-7 366-9 水  
 779-2 356-15 366-10 366-8 756-5



地番区域見出し  
 新市町大字上安井

請求部	所在	福山市新市町大字上安井				地番	364番14			
出力尺	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年1月			備付年月日(原図)	昭和47年7月8日			補記事項		