

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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 5月22日 午前10時00分<br>場 所 広島地方裁判所福山支部売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 6月11日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所福山支部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 5月27日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月27日 午後 4時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 4月27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 福山市緑陽町一丁目  
地 番 221番  
地 目 宅地  
地 積 345.24平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月26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】

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 福山市緑陽町一丁目  
地 番 221番  
地 目 宅地  
地 積 345.24平方メートル



令和 7年(ケ)第 57号

令和 8年 1月28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 福山市緑陽町一丁目  
地 番 221番  
地 目 宅地  
地 積 345.24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"/> 運動場<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (A (占有者)) <input type="checkbox"/> ( ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨 |   |  |
| 占有権原   | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/> 権原なし   |  |
| 占有開始時期   | 平成 6年春ころ  |  |
| 最初の契約等   | 契約日   | 不詳   |
|  | 期間  | 平成 6年春ころ から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| <p>■ A (占有者)</p>  | <p>本件土地は、私が所有する西側隣地 (220) に家を建てるための資材置場として平成6年の春ころから、無償で利用させてもらっています。</p> <p>家を建てた後も、草取り等の管理をすることを条件にフットサル場等に利用させてもらっています。</p> <p>敷金の差し入れや期間の定めもありません。</p> <p>本件土地の南側部分に設置している簡易物置等も私が置いているものです。</p> <p>本件土地の東側隣地 (222) も、本件土地と同様に私が借りています。</p> |

| 執行官の意見                           |
|----------------------------------|
| <p>本件土地には占有者の陳述に沿った占有が認められた。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

| 調 査 の 経 過  |             |                                  |
|--|-------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                      |
| 8年 1月 6日<br>13:05 - 13:40  | 物件所在地       | 物件確認, 占有調査, 写真撮影<br>占有者から占有状況等聴取 |
| 8年 1月 8日   | 広島法務局福山支局   | 公図, 地積測量図, 登記事項要約<br>書等交付申請      |
| 8年 1月26日<br>14:40 - 14:50  | 物件所在地       | 物件確認, 占有調査, 写真撮影                 |
|  |             |                                  |
|  |             |                                  |
|  |             |                                  |
|  |             |                                  |
|  |             |                                  |
|  |             |                                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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"/> 平成 年 月 日<br/>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> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |             |                                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

4 238

標値種

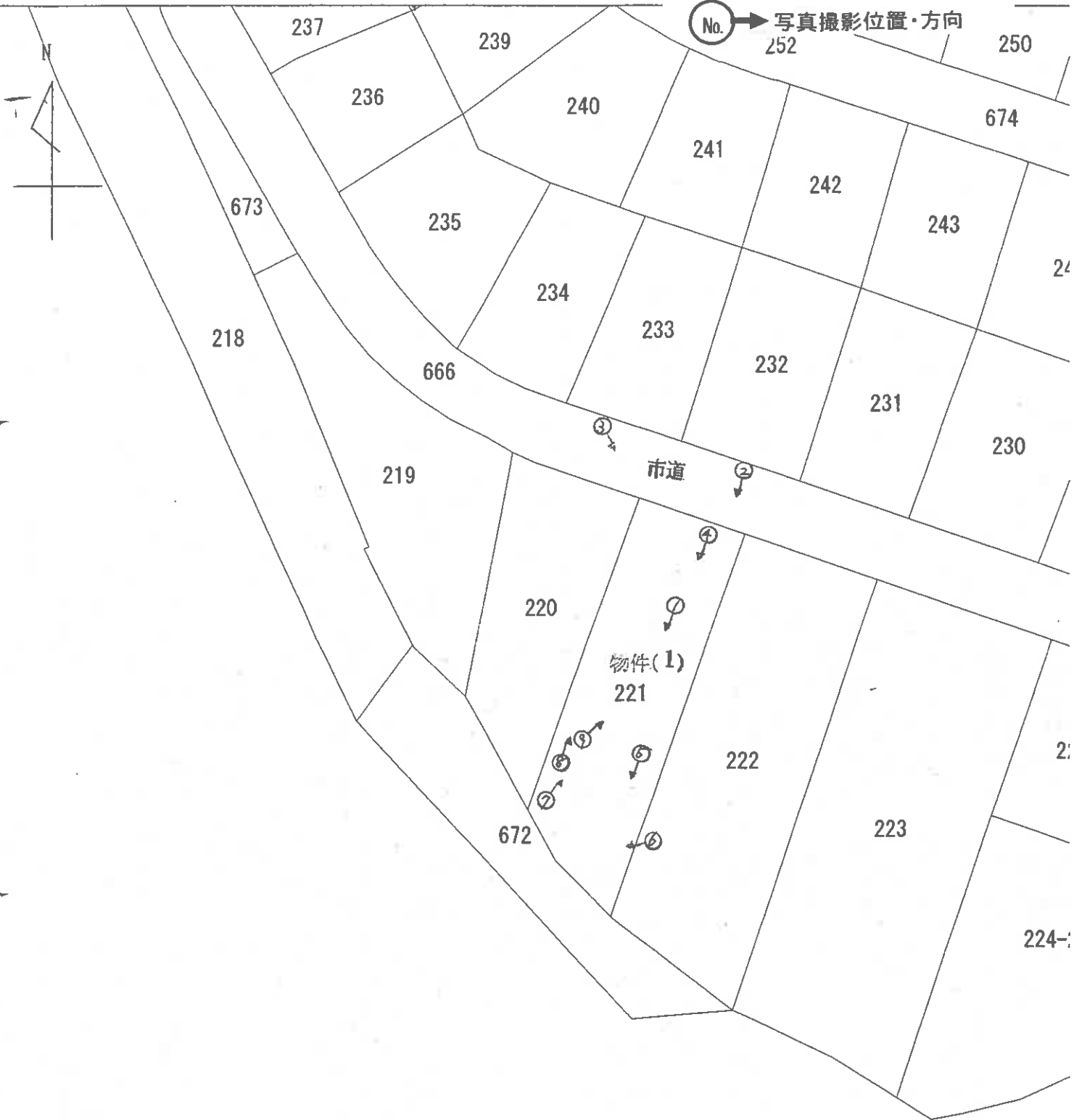


写真1



写真2



写真3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



令和 7 年 (ケ) 第 57 号  
令和 8 年 1 月 13 日現地調査  
令和 8 年 2 月 4 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 7,551,000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 番<br>地 目<br>地 積              | 福山市緑陽町一丁目<br>221番<br>宅地<br>345.24m <sup>2</sup> | 同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項                          |   |     |
| 1  | ・ 物件上に、物件所有者に帰属しない簡易物置、諸資材等が存する。 |   |     |

#### 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1,900 m<br><br>(別添「位置図」参照)  |   |
| 付近の状況  | 付近は、高台に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。  |   |
| 主な公法上の規制等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率・容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>第一種中高層住居専用地域<br>( 60% ・ 200% )<br>なし<br>土砂災害警戒区域(一部)<br>宅地造成等工事規制区域  |
| 画地条件   | 規模 : 345.24 m <sup>2</sup> 形状 : 台形<br>間口 : 約 10 m      接面状況 : 中間画地<br>奥行 : 約 33 m<br>その他 : 土地の南端に比高0.7m程度の起伏有                  |   |
| 接面道路の状況  | 北東側 約 6 m 舗装 市道 高低差 約2.5m程度高位<br>建築基準法42条1項1号道路  |   |
| 土地の利用状況等   | 現状は空地であるが、隣地所有者の物置、遊戯施設等の設備が簡易的に<br>設置されている。利用にあたって対価の授受はないとのこと。<br>目的外建物            なし。                            隣地は戸建住宅、空地 |   |
| 供給処理施設   | 上水道  | 接面道路の本管敷設      あり<br>本物件内への引込      なし<br>※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<br>本物件内への引込      なし<br>※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<br>本物件内への引込      なし<br>※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   | 「第3 目的物件 特記事項」参照。  |   |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価修正<br>エ | 市場性修正<br>オ | 競売市場修正<br>カ | 持分<br>キ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ×カ×キ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-------------|------------|-------------|---------|-----------------------------|
| 1  | 42,800               | 0.73      | 345.24         | 1.00        | 1.00       | 0.70        | 1       | 7,551,000                   |

### 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、北東側で幅員約6m舗装市道に略等高接面する地積約250㎡程度の略整形な中間画地とした。

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化補正<br>c        | 地域格差<br>d         | 規準価格<br>(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 48,000              | $\frac{102}{100}$ | $\frac{100}{104}$ | $\frac{100}{110}$ | 42,800                   |

a. 地価公示価格（福山-12：令和7年1月1日）

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：南東向きによる方位補正を考慮した。

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

|         |      |
|---------|------|
| 高低差     | 0.85 |
| 形状      | 0.98 |
| 地勢等     | 0.97 |
| 間口奥行の関係 | 0.90 |
| 相乗積     | 0.73 |

ウ. 地 積：登記数量による。

エ. 占有減価修正：必要なし

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を考慮した。

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. 地価公示価格（福山-12）

所 在 : 福山市清水ヶ丘106番「清水ヶ丘11-27」  
価 格 : 48,000円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「福山」駅北方道路距離約2.7kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 301㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南東側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丘陵地の住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

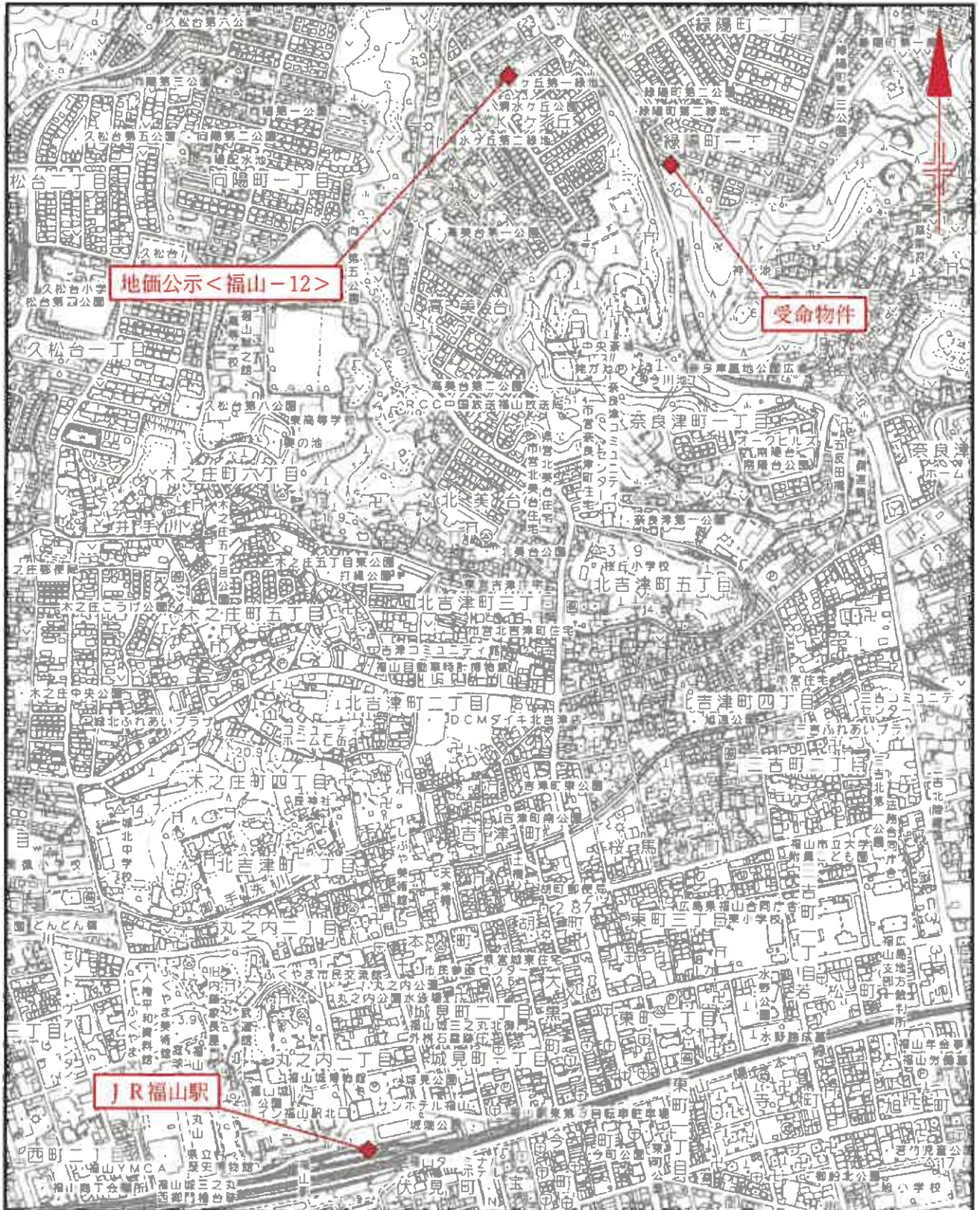
物件1 7,990,579円（1㎡当たり23,145円）、課税地積 345.24㎡

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）

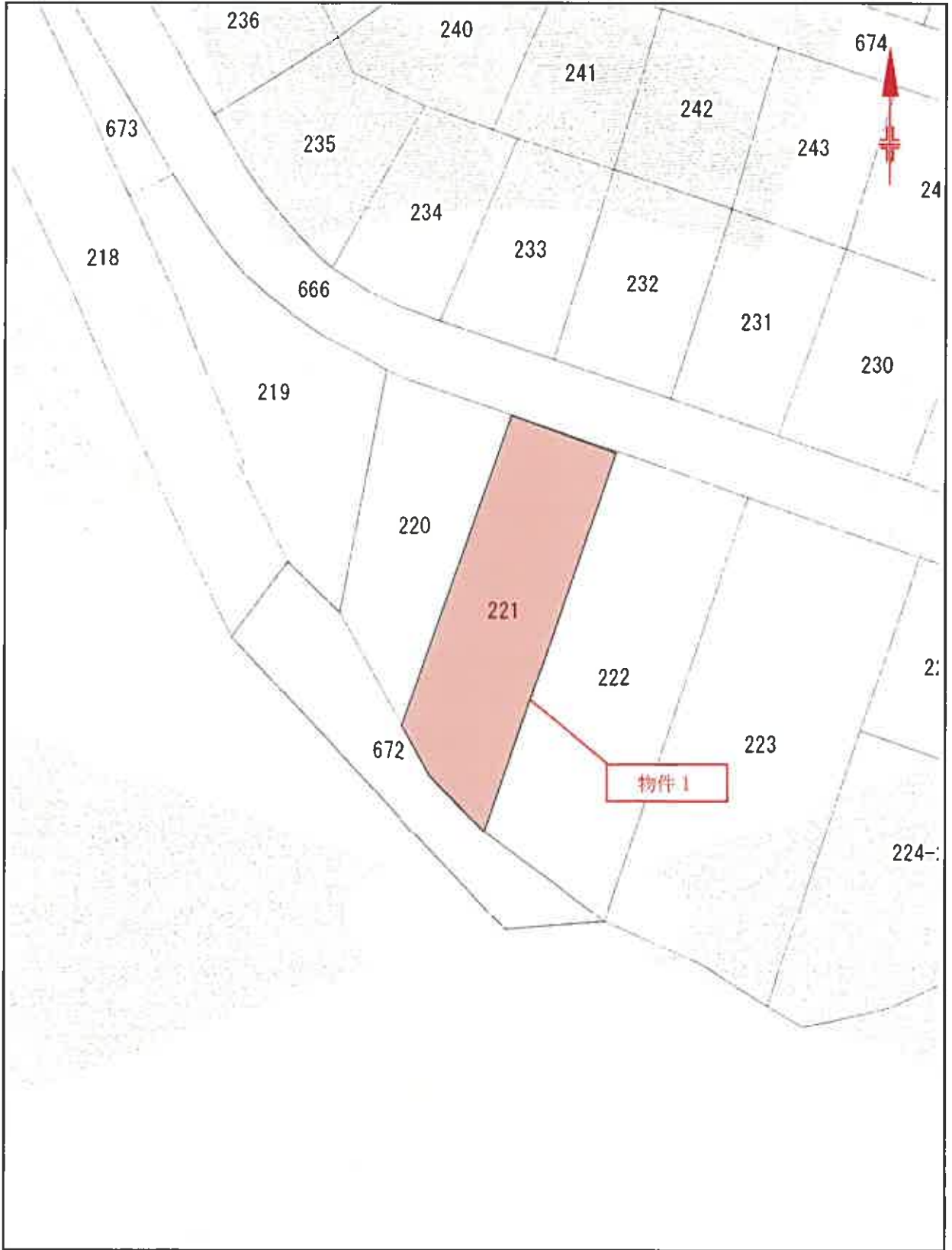
以 上



## 位置図

1/10,000

福山市都市計画図（白図）



# 公 図 写

1/500 地図に準ずる図面  
福山市緑陽町一丁目