

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 6月22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 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月23日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月22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)
12, 13	5,030,000 4,024,000	一括	1,010,000	76,584	16,410
12	2,360,000				
13	2,670,000				
備考	(民事執行規則30条の3に基づく減価)				



物 件 目 録

1 2 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 6 9 6 番 6  
地 目 雑種地  
地 積 2 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 6 9 6 番 8  
地 目 雑種地  
地 積 2 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物件明細書

令和 7年 7月11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12, 13】

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12, 13】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12, 13】

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

【物件番号12, 13】

本件土地は、売却対象外の土地（地番695番7及び695番5）への通行のため利用されている。

### 《 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 2 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 6 9 6 番 6  
地 目 雑種地  
地 積 2 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 6 9 6 番 8  
地 目 雑種地  
地 積 2 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和 7年 (又) 第 1号

(物件 12, 13)

令和 7年 4月 21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 2 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 6 9 6 番 6  
地 目 雑種地  
地 積 2 1 8 平方メートル

1 3 所 在 福山市新市町大字戸手  
地 番 6 9 6 番 8  
地 目 雑種地  
地 積 2 4 7 平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	なし

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 3月 8日 (土) 10:30 - 10:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 3月 18日 15:30 - 15:45	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 4月 1日 11:30 - 11:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影

(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, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

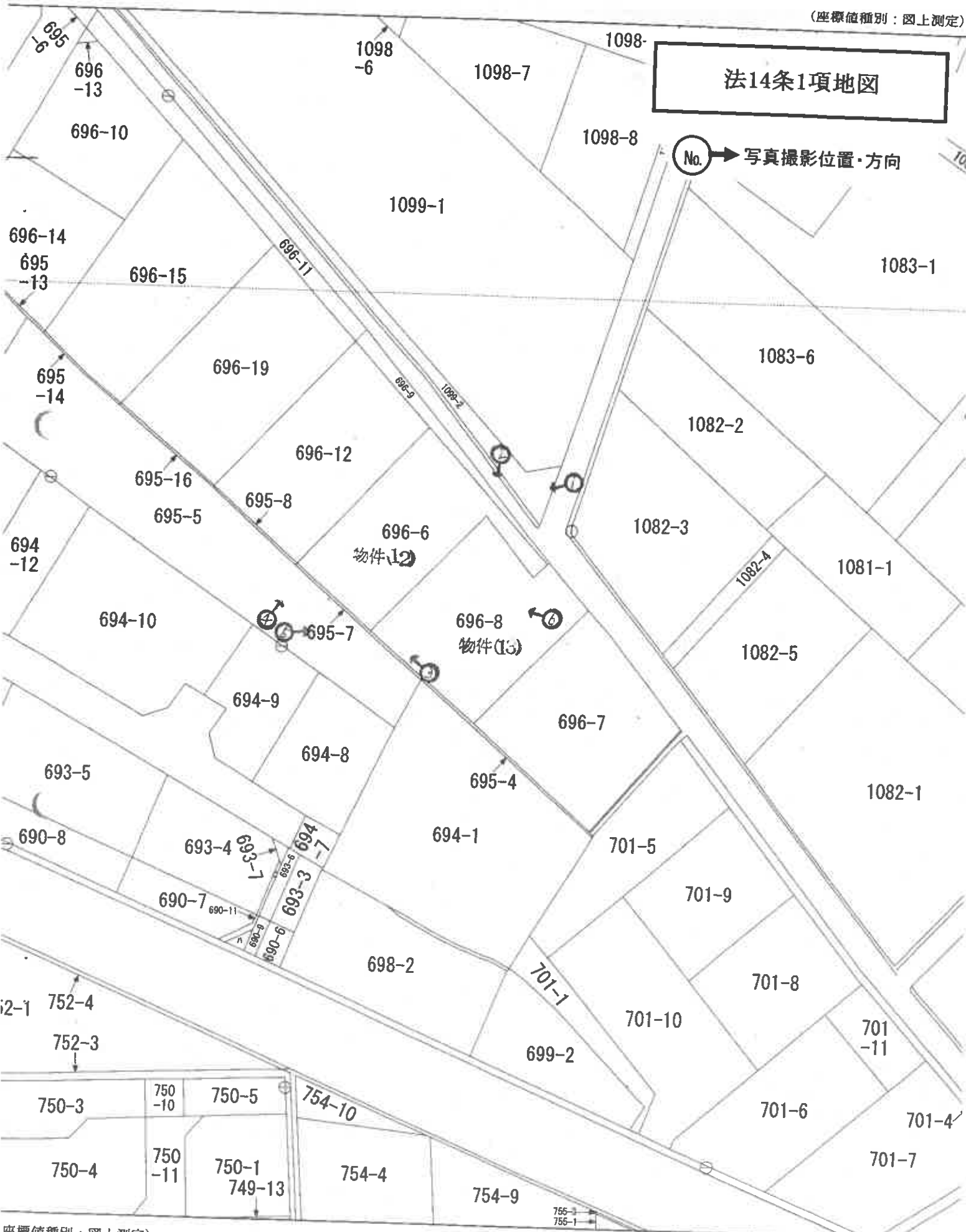
令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

法14条1項地図

No. 写真撮影位置・方向



(座標値種別：図上測定)

写真1



境界はイメージである

写真2

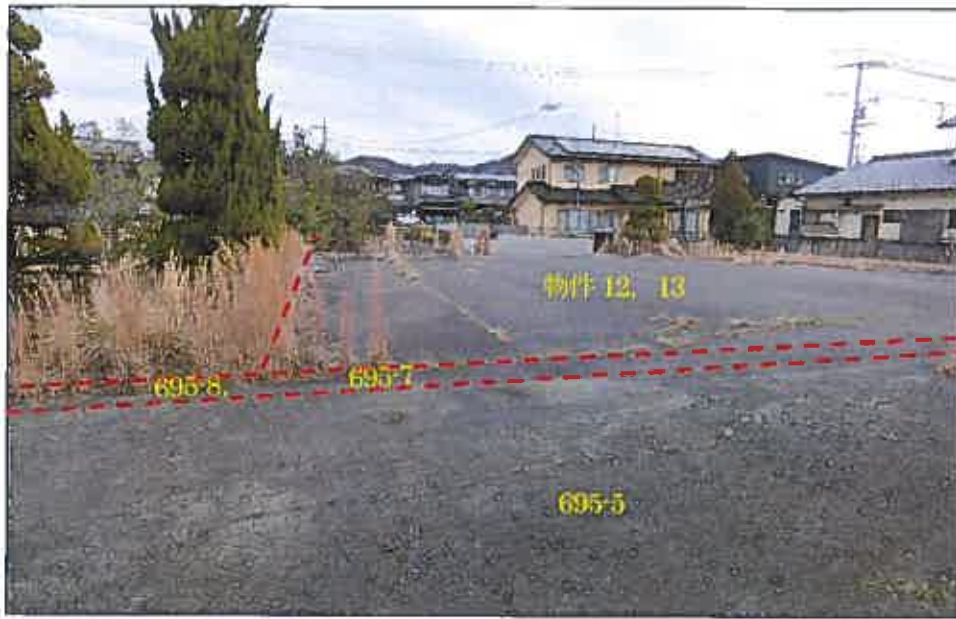


境界はイメージである

写真3



写真4



境界はイメージである

写真5



境界はイメージである

写真6



境界はイメージである

令和 7 年 (又) 第 1 号  
令和 7 年 4 月 1 日現地調査  
令和 7 年 4 月 21 日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

# 評 価 書

(物件 1 2 ・ 1 3)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,387,000円	
内 訳 価 格	
物件12(土地)	金 3,932,000円
物件13(土地)	金 4,455,000円

1. 一括価格は、物件12・13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。

## 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
12	所 在 在 地 地 地 地 地 地 目 積	福山市新市町大字戸手 696番6 雑種地 218㎡	宅 地
13	所 在 在 地 地 地 地 地 地 目 積	福山市新市町大字戸手 696番8 雑種地 247㎡	宅 地
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12及び13）

位置・交通	J R福塩線「上戸手」駅の東方・直線距離約 950 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に農地、事業所等が混在する住宅地域	
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 新市町特別工業地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 : 465 m <sup>2</sup> (物件12及び13) 間口 : 約 25.6 m 奥行 : 約 17~20 m	形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 その他 : 地勢平坦
接面道路の状況	北東側 約 3.6 ~ 4.0 m 舗装 市道 高低差 等高 ※ 福山市建築指導課にて、幅員4m以上の部分については建築基準法42条1項1号、4m未満の部分については同法42条2項(中心後退2m)との説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は一般住宅、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 なし 本物件内への引込 なし ※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	目的外土地695番5及び695番7より本件土地に対し囲繞地通行権を主張される可能性がある。	

## 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
12	33,900	0.80	218	1.00	0.95	0.70	1	3,932,000
13	33,900	0.80	247	1.00	0.95	0.70	1	4,455,000
一括価格 (合計)								8,387,000

### 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3.6m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。

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
41,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	33,900

a. 地価調査価格 (福山(県)-3)

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

[物件12・13一体]

規模	0.80
相乗積	0.80

ウ. 地 積 : 登記数量による。

エ. 占有減価修正 : [物件12・13一体] 必要なし

オ. 市場性修正 : [物件12・13一体] 隣接土地から囲繞地通行権を主張される可能性があることを踏まえ、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。

カ. 競売市場修正 : [物件12・13一体] 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 : [物件12・13一体] 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)－3）

所 在 : 福山市新市町大字戸手667番6外  
価 格 : 41,000円/㎡  
位 置 : J R福塩線「上戸手」駅南東方道路距離約800mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 303㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 西側4m市区町村道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心にアパート、事業所等が混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

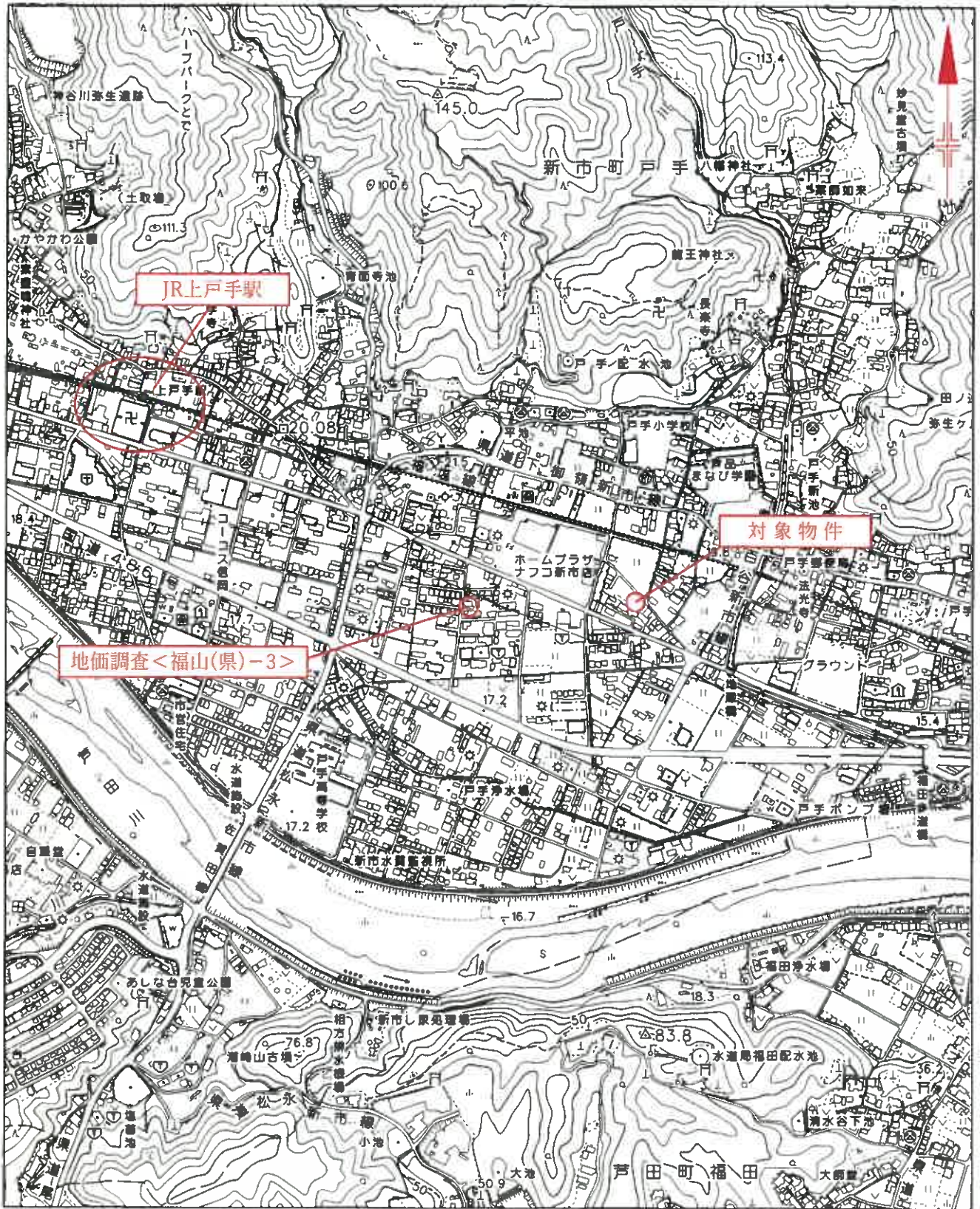
物件12 3,663,708 円（1㎡当たり 16,806 円）、課税地積 218.00 ㎡  
物件13 4,151,082 円（1㎡当たり 16,806 円）、課税地積 247.00 ㎡

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

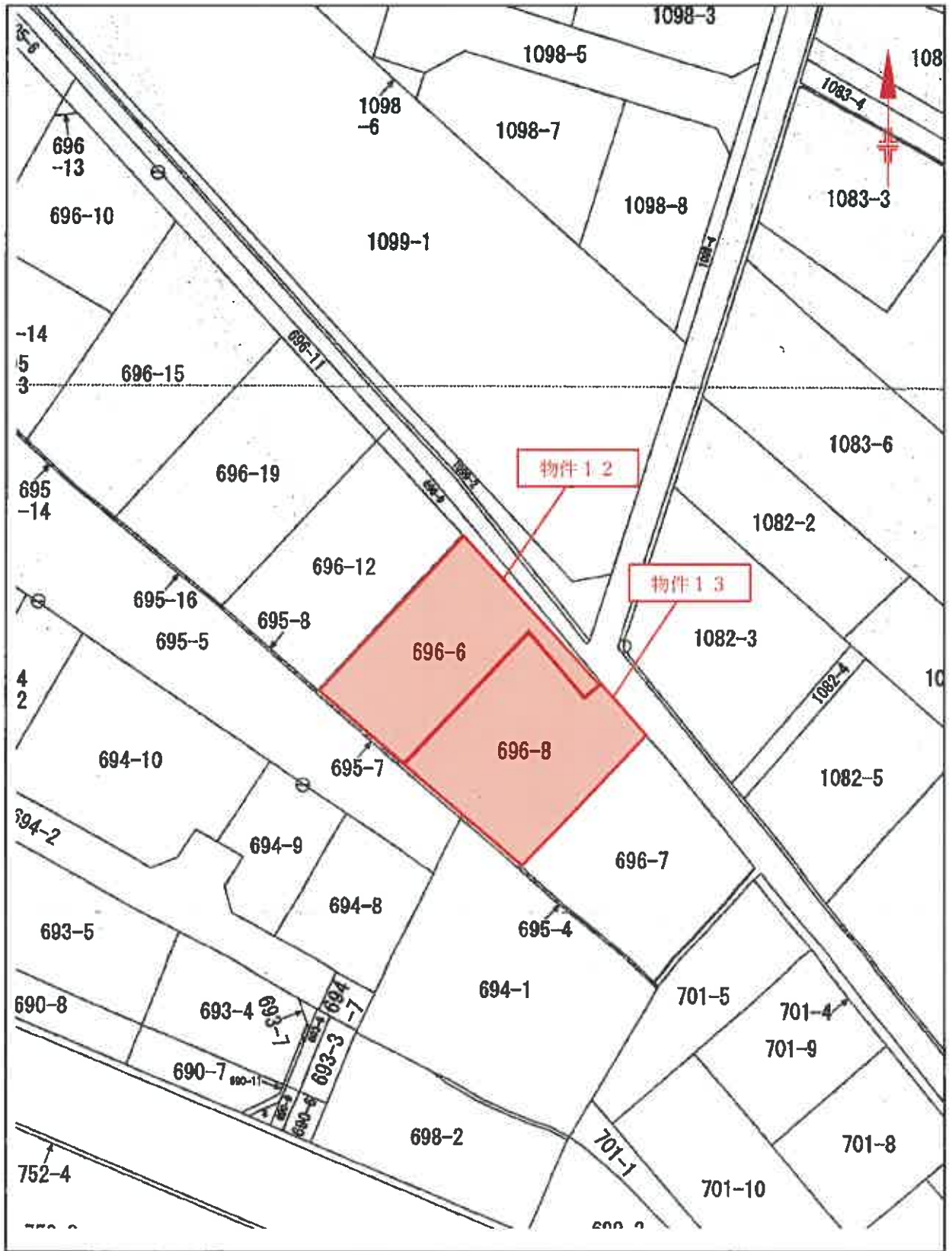
1. 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺1/10,000）
2. 公図写し（法務局備付）
3. 地積測量図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小

以 上



# 位置図

1/10,000  
福山市白図



公 図 写

1/500 法第 14 条第 1 項  
福山市新市町大字戸手

登記年月日：平成4年3月31日

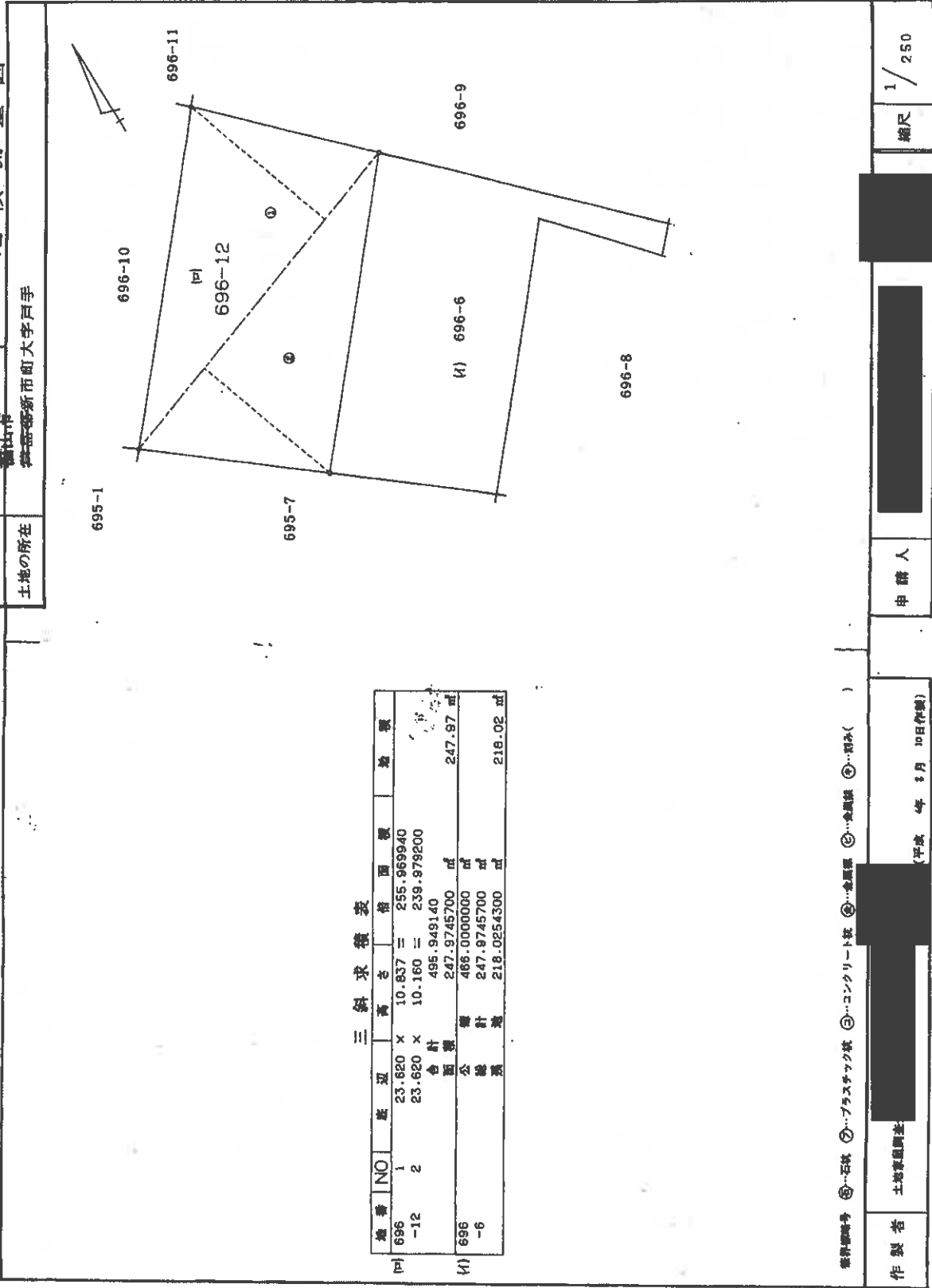
③ 696-6  
② 696-6-12  
① 696-6-12

6076 105

土地所在図  
土地積測量図

地番 696-12

土地の所在 広島県新市町大字戸手



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	傾	面積	地積
696	1	23.820	X	10.837	=	255.869940
-12	2	23.820	X	10.160	=	239.879200
				合計		495.949140
696				面積	247.9745700	㎡
-6				公積	468.0000000	㎡
				總計	247.9745700	㎡
				總積	218.0254300	㎡
						218.02

備考欄番号 ⑤---石坑 ⑦---プラスチック杭 ③---コンクリート杭 ②---金屋敷 ④---金屋敷 ⑥---積水( )

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成 4 年 3 月 10日作成)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(広島法務局福山支局管轄)  
令和 6 年 12 月 13 日 山口地方法務局下関支局

地図整理番号：M07316

登記年月日：昭和50年11月11日

6076 102

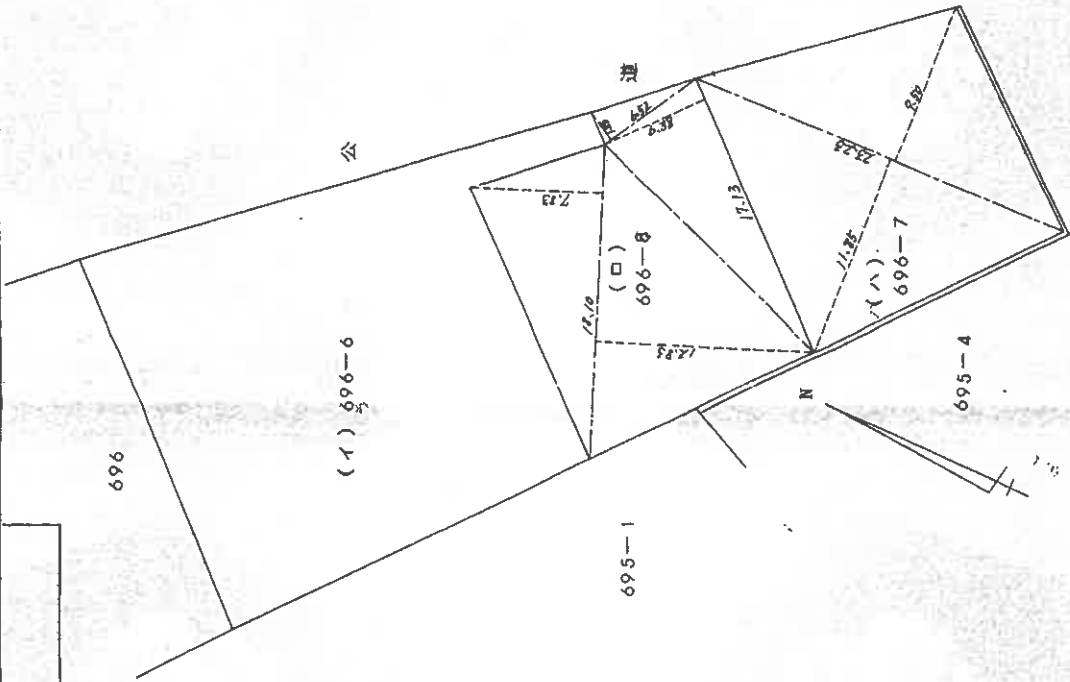
③ 696-6  
 ② 696-6-7-8  
 ① 696-6-7-8-9-12

地番 696-7-696-8

土地の所在 山口県新市町大字戸手

測量図

S 50. 11. 11



求積  
 696-7  
 $9.50 \times 23.23 + 2 = 110.3425$   
 $11.85 \times 23.23 + 2 = 137.63775$   
 247.98025

247㎡  
 696-8  
 $6.38 \times 17.13 + 2 = 54.6447$   
 $12.83 \times 18.10 + 2 = 116.1115$   
 $7.83 \times 18.10 + 2 = 70.8615$   
 $1.95 \times 6.52 + 2 = 6.3570$   
 247.9747  
 247㎡

縮尺 1 / 300

(広島県土地家屋調査士会用品)

作製年月日 昭和五〇年〇〇月〇〇日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]	新相統人 持分五分の五 [Redacted]
			持分五分の五 [Redacted]
			持分五分の五 [Redacted]
			持分五分の五 [Redacted]
			持分五分の五 [Redacted]

本図は図面に記載されている内容を証明した測量図である。  
 (広島法務局福山支局管理)  
 令和7年1月21日 山口地方裁判所 福山支局