

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を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 8 月 3 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 弓 場 菜 央

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 28 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 9 月 17 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 2 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 8 月 3 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	6,394,000 5,115,200		1,280,000	213,029	78,004



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 尾道市新浜一丁目5917番地62

建物の名称 サンシティ尾道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新浜一丁目5917番62の405

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尾道市新浜一丁目5917番.62

地 目 宅地

地 積 1328.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40万4561分の7364



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 弓 場 菜 央

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】

本件共有者（亡A相続財産）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 (一棟の建物の表示)

所 在 尾道市新浜一丁目5917番地62

建物の名称 サンシティ尾道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新浜一丁目5917番62の405

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 69.18平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尾道市新浜一丁目5917番62

地 目 宅地

地 積 1328.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 40万4561分の7364



令和 7年（ケ）第 62号

令和 8年 3月 13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 (一棟の建物の表示)

所 在 尾道市新浜一丁目 5 9 1 7 番地 6 2

建物の名称 サンシティ尾道

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新浜一丁目 5 9 1 7 番 6 2 の 4 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 9 . 1 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 尾道市新浜一丁目 5 9 1 7 番 6 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 8 . 9 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 0 万 4 5 6 1 分の 7 3 6 4

共有者	亡	A	相続財産	持分 1 0 分の 9
共有者		B		持分 2 0 分の 1
共有者		C		持分 4 0 分の 1
共有者		D		持分 4 0 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県尾道市新浜一丁目6番11-405号 サンシティ尾道	
建物	物件 1	
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（亡A相続財産） 上記の者が本建物を 家財道具を残置した状態で空家 として占有している。 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記 のとおり 管理費 6,900円 修繕積立金 14,700円 駐車場使用料 円 水道料 損害金利率 年 %	令和 8 年 3 月 4 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等の照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図（法 14 条 1 項地図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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、「■」の箇所記載のとおり

そ の 他 の 事 項

本件マンション敷地は、その南側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）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
■ B（共有者）	本件建物は、父（亡A）と母が居住していましたが、母が亡くなってからは父が1人で暮らしていました。父は施設に入居し、その後亡くなりました。 母の遺産については父（亡A）と私ら3人の子（B、C、D）が相続し、父の遺産については相続人の全てが相続放棄をしました。 本件建物内には父が所有していた短刀があります。 本件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

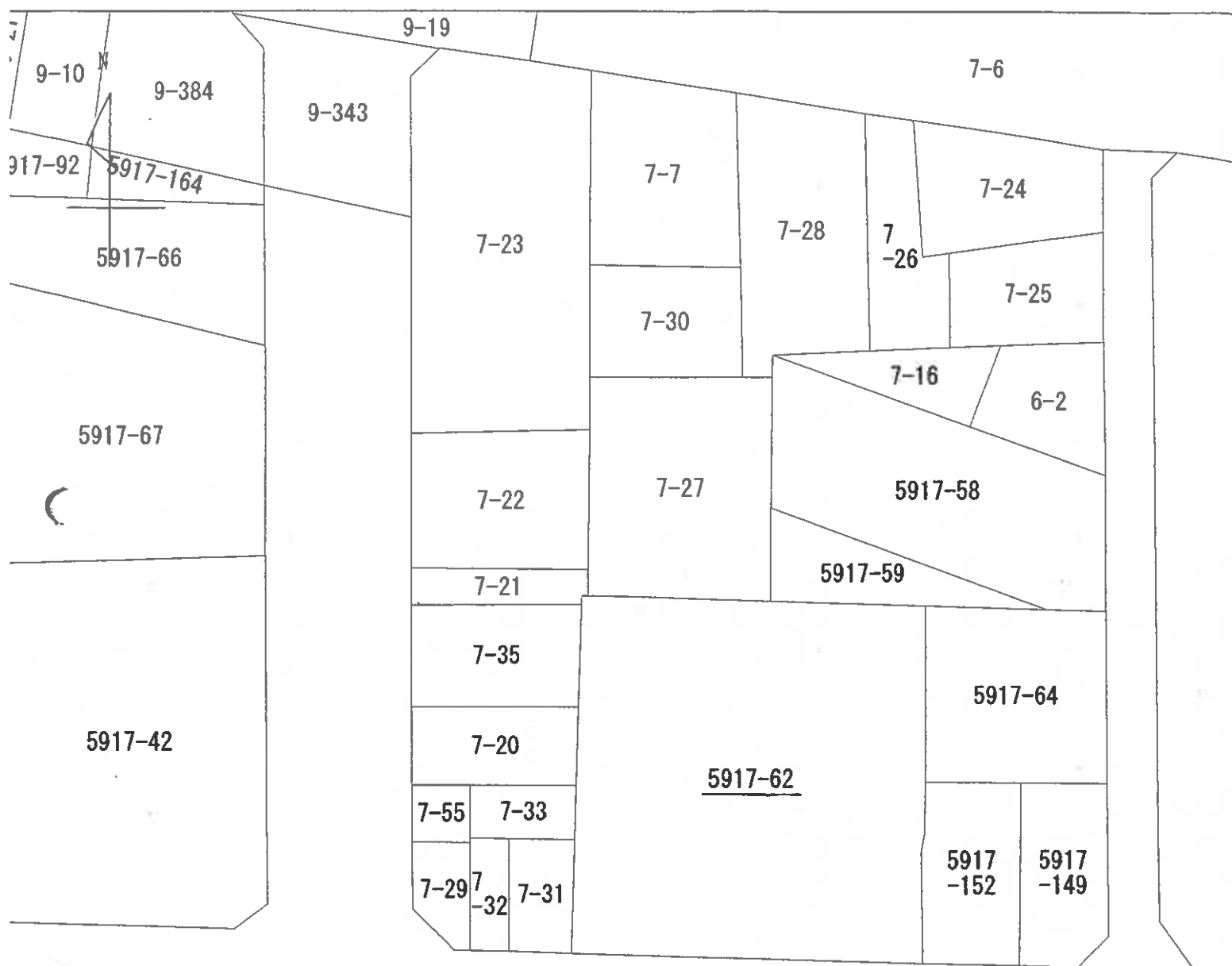
本件建物内には共有者Bの陳述に沿った占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

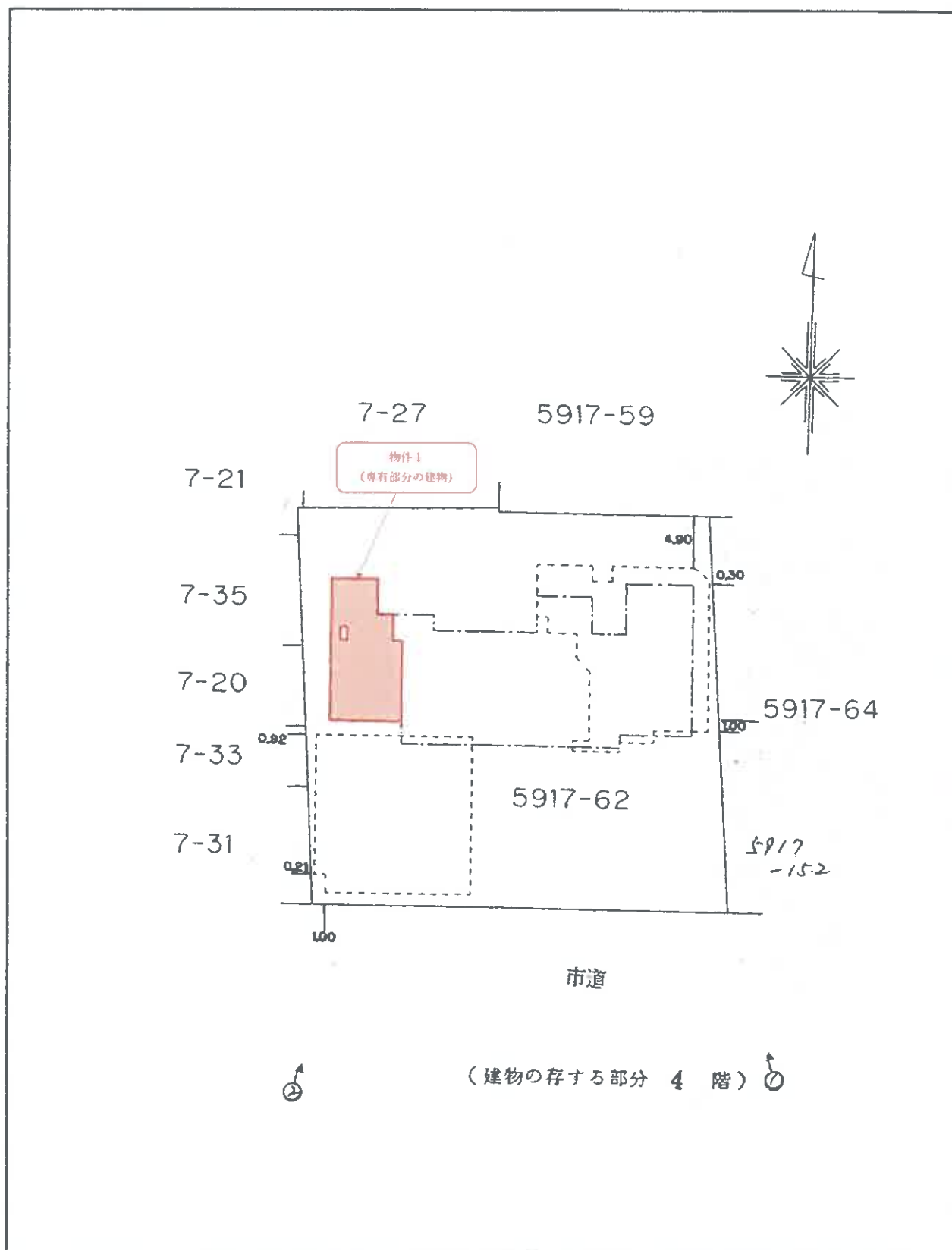
短刀は、滋賀県教育委員会発行の銃砲刀剣類登録証と共に保管されていた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月12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
8年 2月12日 15:55-16:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 2月13日		滞納管理費等照会書送付
8年 3月 2日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 Aの弟の妻と面談
8年 3月10日 8:35- 8:45		Bから占有状況等電話聴取
(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

4 5917-95

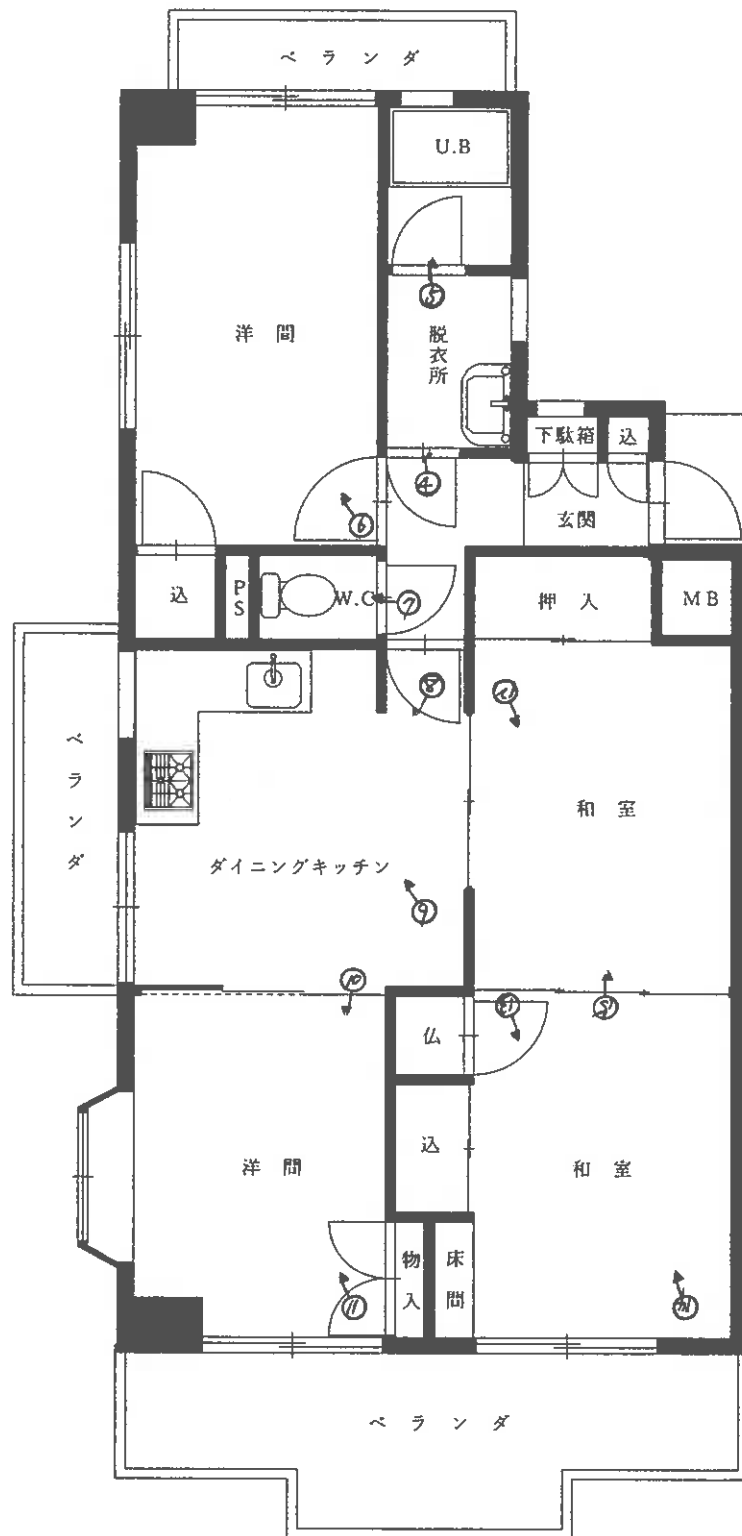




土地建物位置関係図

1/500

建物図面から作成



概略建物間取図

scale ≒ 1 / 75

写真1



本件マンション（一棟の建物）

写真2



本件マンション（一棟の建物）

写真3



本件マンション（一棟の建物）

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(ケ) 第 62 号
令和 8 年 3 月 2 日 現地調査
令和 8 年 3 月 27 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物 件 1	金 6,394,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	尾道市新浜一丁目5917番地62 サンシティ尾道 新浜一丁目5917番62の405 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 69.18㎡ 1 尾道市新浜一丁目5917番62 宅地 1,328.92㎡ 1 所有権 40万4561 分の 7364	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

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線「尾道」駅の西方・直線距離 約 850 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、共同住宅、事業所、倉庫等が建ち並ぶ沿岸部の混在地域である。		
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 商業 (80% ・ 400%) 準防火地域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 : 1,328.92 m ² 間 口 : 約 36 m 奥 行 : 約 36 m	形 状 : ほぼ正方形 接面状況 : 中間画地 そ の 他 : ほぼ平坦な地勢	
接面道路の状況	南側 約 15 m 舗装 市道 建築基準法42条1項1号道路 高低差 ほぼ等高		
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物が存する。 隣地は事務所、店舗等。 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 あり 本物件内への引込 不明 ※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。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンシティ尾道
建物の用途	共同住宅 総戸数 (55 戸)
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 62 年 2 月 17 日 新築 経過年数: 約 39 年 経済的残存耐用年数: 約 11 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付け等 その他: ー
設備等	エレベーター: 有 (1基) 駐車場: 敷地内有 (台数不明) その他: ー
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: サンシティ尾道管理組合 法人格 無 管理方式: 委託管理 管理会社: (株) 穴吹ハウジングサービス 管理形態: 管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 (午前9:00～午後12:00)
管理の状況	普通
特記事項	下記について大規模修繕を令和22年に計画予定 外壁・屋根・バルコニー・開放廊下・鉄部 建築確認: 第3188号 (昭和61年1月20日) 検査済証: 台帳登録を確認できなかった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階 (405 号室) 主要開口部の方位: 添付建物間取図のとおり
床 面 積	69.18 m ² (登記面積)
間 取 り	4 D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井: クロス貼。敷目天井等 床 : フローリング、ビニールタイル、畳等 内 壁: クロス貼、聚楽壁等 設 備: 電気・給排水・衛生等 その他: ー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費: 6,900 円 (月額) 修繕積立金: 14,700 円 (月額) 水 道 料 金: 0 円 (実費) 滞 納 額: 無
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	建築時期から、吹付け材を含むアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無及びその状態については別途専門機関の調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
350,000	69.18	0.20	4,843,000

ア 再調達原価： 共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記面積による。

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	残価率	観察減価
39 年	11 年	50 年	0 %	10 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.20

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
80,800	1.00	1,328.92	1.00	0.018202	1,954,000

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、南側で幅員約15m舗装市道に略等高接面する地積約1,000㎡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
84,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	80,800

a. 公 示 価 格 等 : 地価調査<尾道(県)5-7>

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 : 補正の必要なし。

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した。

イ 個別格差 :

概ね標準的	1.00
相乗積	1.00

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 敷地権割合 :

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
7,364	404,561	0.0182024	1.00	0.018202

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	$(ア + イ) \times ウ \times エ \times オ$
4,843,000	1,954,000	1.20	0.98	1.00	7,993,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	0.98
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.98

オ 占有減価修正： 必要なし。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格(円)	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
ア 7,993,000	1.00	0.80	1.00	6,394,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を減価前の価格で除した割合として控除する。

※ 本件では滞納管理費はなく補正を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格（尾道(県)5-7）

所 在 : 尾道市新浜2丁目9番234 「新浜2-6-3」
価 格 : 84,000円/㎡
位 置 : J R山陽本線「尾道」駅 西方 道路距離 約 1.5km に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 579㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 南東側 16m 国道
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 : 事務所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

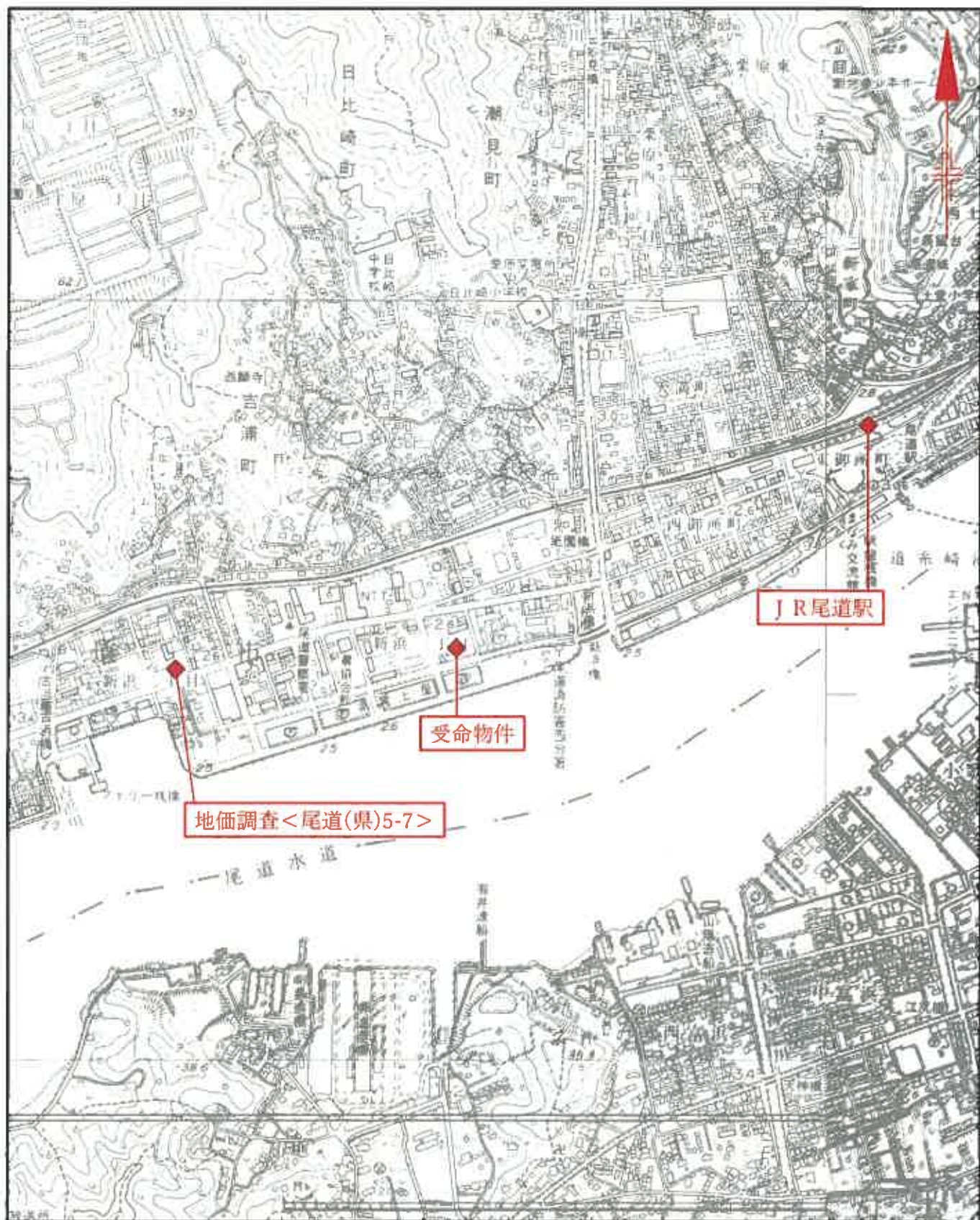
建物 4,431,364 円 (1㎡当たり 64,056 円)、課税床面積 69.18 ㎡
土地
符号 1 64,710,430 円 (1㎡当たり 48,694 円)、課税地積 1,328.92 ㎡

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（尾道市都市計画図「白図」縮尺 1/10,000）
- 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） ※A 3 版→A 4 版へ縮小
- 4 概略建物間取図

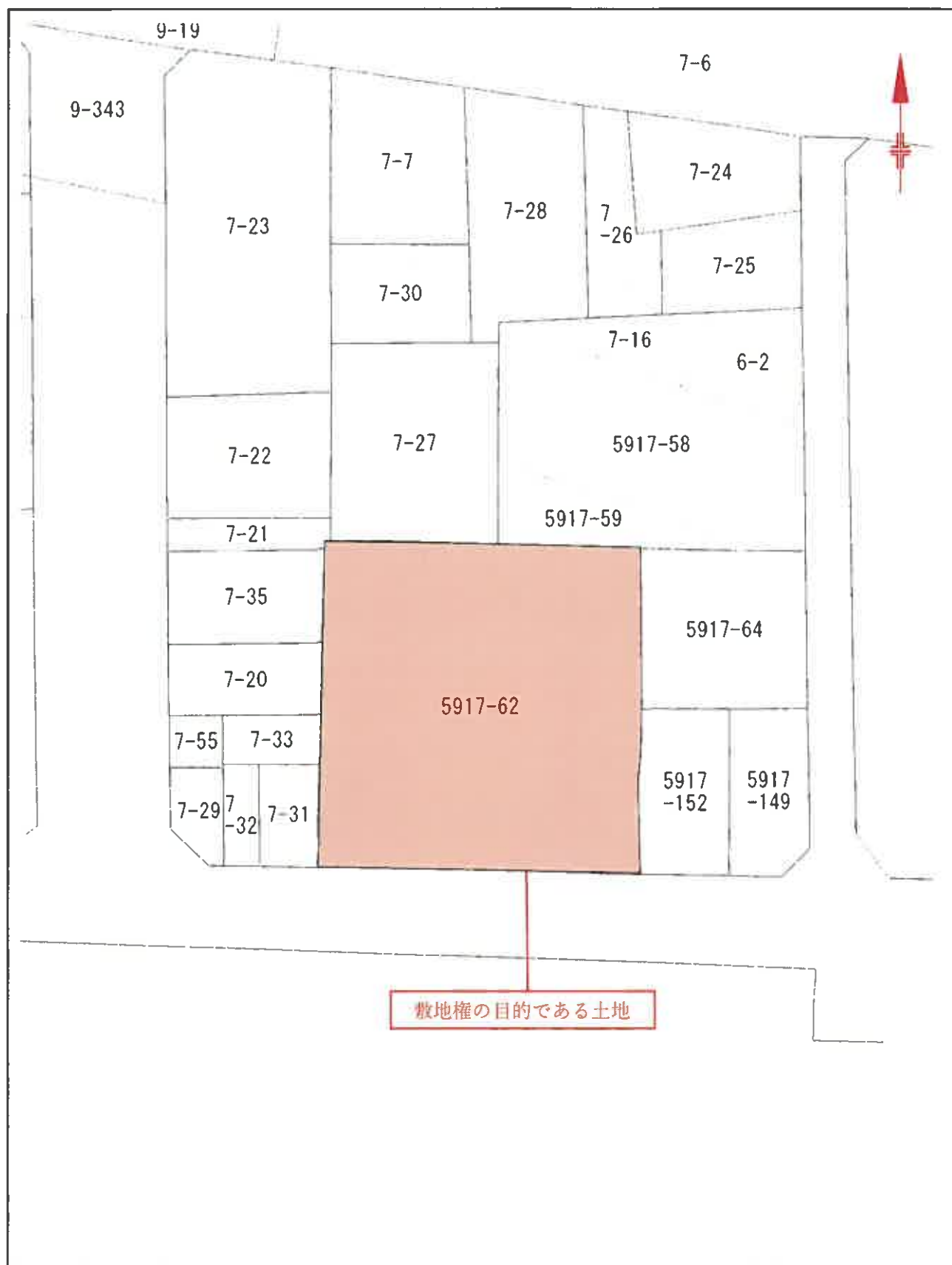
以 上



位置図

1/10,000

尾道市都市計画図（白図）



公 図 写

1/600 地図に準ずる図面
尾道市新浜一丁目

2330263

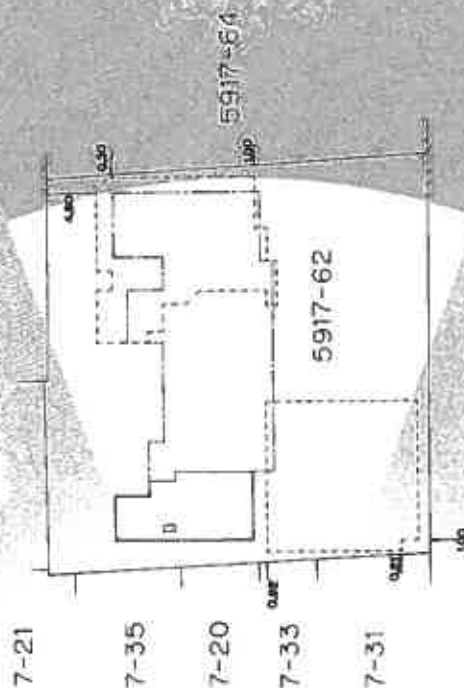
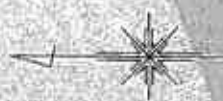
各階平面図

建物図面
各階平面図

362-2-2)

登記番号 新浜1丁目5917-62-405

建物の所在 尾道市新浜1丁目5917-62



道

(建物の存する部分 4 階)



面積

12.64 X	3.98	=	50.4335
9.49 X	1.40	=	13.2860
7.14 X	0.85	=	6.0690
1.10 X	0.55	=	0.6050
合計			69.1835

床面積 69.18 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

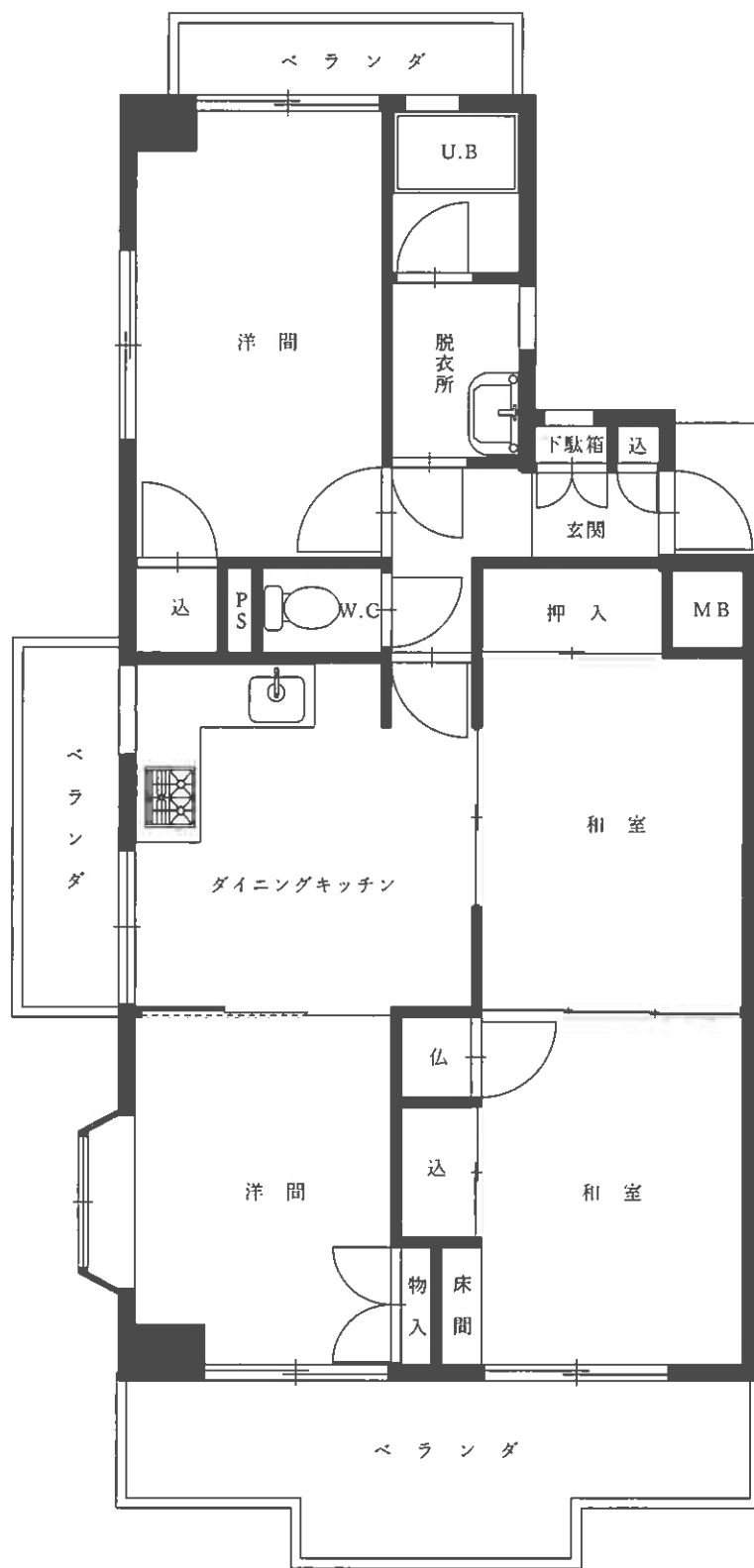
作製者

(広島県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を証明し、真実であることを

(広島県尾道市建設局署印)

令和7年12月10日 岡山地方建設局



概略建物間取図

scale $\approx 1 / 75$