

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□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 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, 2	3, 583, 000 2, 866, 400	一括	720, 000	13, 250	5, 035
1	1, 646, 000				
2	1, 937, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 尾道市土堂二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾道市土堂二丁目 4 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 1 9 平方メートル
2 階 5 9 . 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

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 所 在 尾道市土堂二丁目
 - 地 番 4 1 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 6 2 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 尾道市土堂二丁目 4 1 番地 1
 - 家屋 番号 6 9 9 番
 - 種 類 店舗・居宅
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 5 6 . 1 9 平方メートル
 - 2 階 5 9 . 5 0 平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 店舗



令和 7 年（ケ）第 58 号

令和 8 年 3 月 25 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 | 尾道市土堂二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 尾道市土堂二丁目 4 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 1 9 平方メートル
2 階 5 9 . 5 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県尾道市土堂二丁目4番12号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、占有している ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ 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	☐ 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: 店 舗 ☐ 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	☐ 建物所有者 上記の者が本建物を 空き店舗 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		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 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、「■」の箇所の記載のとおり

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）									
占有範囲		☒ 全部 ☐							
占有者		☒ 債務者（三美商事㈱） ☐							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐							
		☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 空き店舗 ☐ 倉庫 ☐							
☒ 関係人（所有者）の陳述 / ☐ 提示文書（ ）の要旨									
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用貸借 ☒ なし							
占有開始時期		平成 年 月 日							
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日							
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新							
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）							
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）							
賃料・支払時期等		毎月 金 , 円（ 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）							
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 , 円 ☐ 保証金 円）							
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐							
その他									
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

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、その北西側を市道（41-2は尾道市の公衆用道路）に接面している。

物件2の建物の2階の梁や天井に隙間や傾きが観られた。

物件1の土地周辺は法14条1項地図が整備されておらず、地積測量図も備え置かれていない。また物件2の建物の建物図面も課税上の建物間取図も存在しない。さらに北東側隣家の建物図面も存在せず、空き地となっている40-38の土地上の建物の登記は閉鎖され、40-1の土地を所在とする建物の登記は3筆存在し、いずれの土地を所在とする建物の建物図面も存在しない。このため、公図、地番図、航空写真と所有者が指示する建物（4番12号）の位置形状を照らし、同建物の敷地部分を物件1の土地のいちおうの範囲とした。

物件2の建物の屋根は、本通側部分は北西側と南東側に、奥側（南東側）部分は南西側に流されている様に観られ、奥側の屋根には棟木様の構造が観られる。

上記の物件2の建物の屋根の構造からすると、物件2の建物は北東隣の建物と長屋であったり、長屋であった可能性があり、この場合には空地となっている隣地（40-38）の一部に物件2の建物がかかっている可能性がある。

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
■所有者	本件建物の住居表示は土堂二丁目4番12号で、私が代表をしていた債務者会社（破産者三美商事㈱）が、衣料品店をしていました。
■所有者破産管財人	債務者会社と所有者は共に破産し、私が破産管財人に選任されました。 債務者会社が所有していた本件建物内の商品等は破産手続きにおいて売却しましたが、売却にいたらなかった家具等が少し残っているようです。 債務者会社の破産手続きは廃止し、本件建物については財団放棄しました。

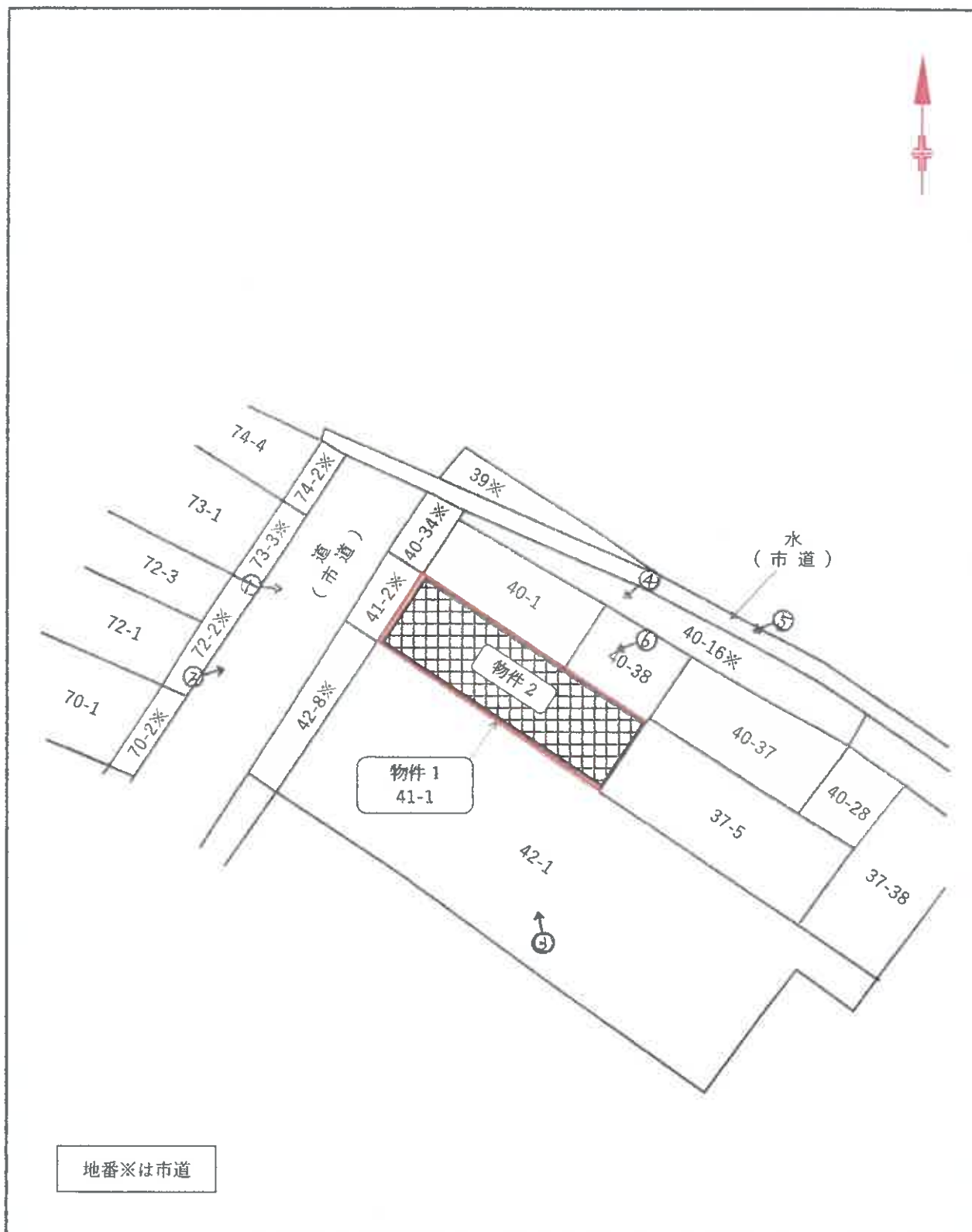
執 行 官 の 意 見

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た。

（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28日 13:40-14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 1月28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 6日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年 2月10日	広島法務局尾道支局	隣地上の建物の全部事項証明書, 建物図面交付申請
8年 2月26日 12:30-13:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
8年 3月17日 9:10- 9:20		所有者から占有状況等電話聴取
8年 3月17日 10:05-10:15		所有者破産管財人から占有状況等 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 8年 2月26日 目的物件は不在であったので, 証人を立ち会わ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

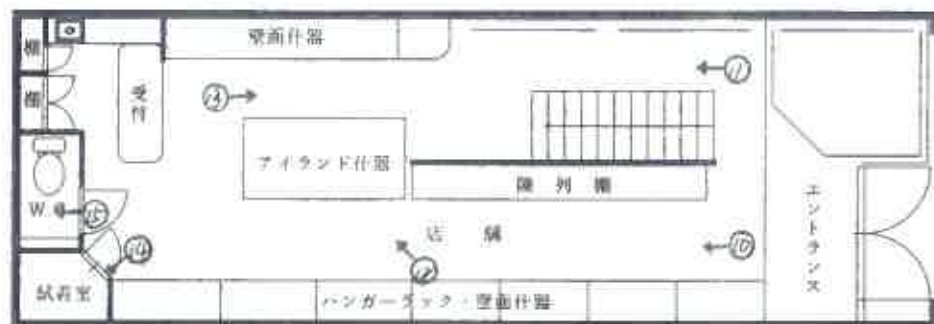


土地建物位置関係図

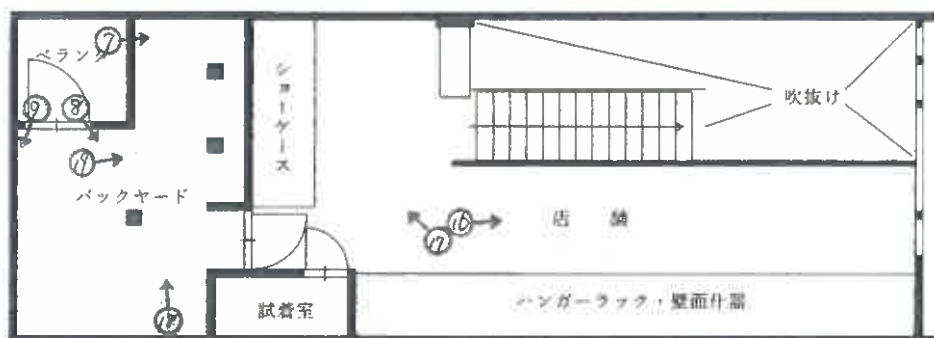
1/free

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。

【1階】



【2階】



概略建物間取図

scale = free

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7

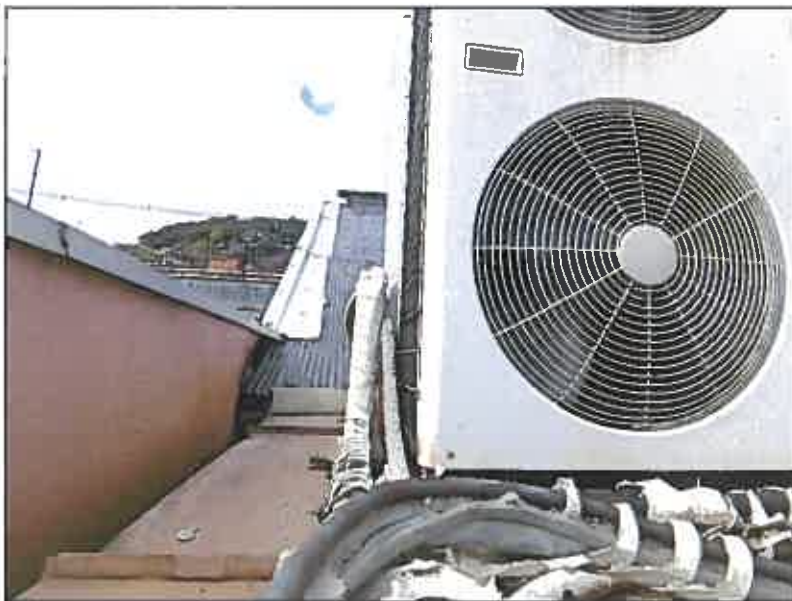


写真8



写真9



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



写真 17



写真 18





令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 8 年 2 月 26 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 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	
金 3,583,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,646,000円
物件2(建物)	金 1,937,000円

1. 一括価格は、物件1・2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。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は物件1に係る土地利用権等付建物としての価格である。

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	尾道市土堂二丁目 41番1 宅地 62.80㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	尾道市土堂二丁目41番地1 699番 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 56.19㎡ 2階 59.50㎡ 延べ 115.69㎡	店舗
番号	特記事項		
2	本件建物は北東側及び南東側に隣接する建物等と壁面を共有する長屋造とみられるが、現地外観等からはこれらに関する詳細状況を確認できなかった。		

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「尾道」駅の北東方・直線距離約 930 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗が建ち並ぶアーケードの商業地域		
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 商業地域 (80% ・ 400%) 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「尾道遺跡」に該当	
画 地 条 件	規 模 : 62.80 m ² 間 口 : 約 4.7 m 奥 行 : 約 13.3 m	形 状 : ほぼ長方形 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	北西側 約 7.8 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高に接面 建築基準法42条1項1号道路		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は店舗・空地 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	あり 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 本物件内への引込	あり 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・L P G等はこれに含まれない。		
	公 共 下 水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり 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	土地上建物が長屋造であることから、北東側と南東側の筆界は現認できなかった。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：大正13年月日不詳 経過年数：約 102 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構造：第3 目的物件欄記載のとおり。 屋根：第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁：タイル張り、カラー亜鉛鉄板等 内 壁：ボード、クロス貼等 天 井：ボード、クロス貼等 床：カーペット、ビニールタイル、タイル等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 間取り：添付の附属資料「概略建物間取図」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 建築年は土地家屋公課証明書に基づく。 ・ 本件建物（物件2）は、規模（公簿床面積及び概測推定面積）並びに構造等から、敷地（物件1）面積に対して基準建蔽率を超過した、いわゆる既存不適格建物の可能性がある。 ・ 2階天井、梁に隙間や傾き、壁材にズレ等が見られた。 ・ 北西側市道に軒が越境している可能性がある。また、隣接土地建物との越境・被越境の状況等不明である。 ・ 建物に付属する各種設備について、動作確認を実施していないため使用可否等不明である。

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	104,000	0.90	62.80	0.80	1	4,702,000

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、北西側で幅員約7.8m舗装市道に略等高接面する地積約125㎡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
106,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	104,000

a. 地価調査価格＜尾道(県)5-1＞

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。

イ 個別格差：

規模	0.90
相乗積	0.90

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) 建物価格 (物件 2)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	180,000	115.69	0.02	1	416,000

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
102 年	3 年	105 年	0 %	30 %

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) = 0.02

エ 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

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	4,702,000	0.50	法定地上権	2,351,000

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	4,702,000	－ 2,351,000		1.00	0.70	1,646,000
2	416,000	＋ 2,351,000	1.00	1.00	0.70	1,937,000
一 括 価 格 (合 計)						3,583,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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. 地価調査価格＜尾道(県)5-1＞

所 在 : 尾道市土堂1丁目341番6外「土堂1-5-16」
価 格 : 106,000円/㎡
位 置 : J R山陽本線「尾道」駅北東方道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側7.6m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗が建ち並ぶアーケードの商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

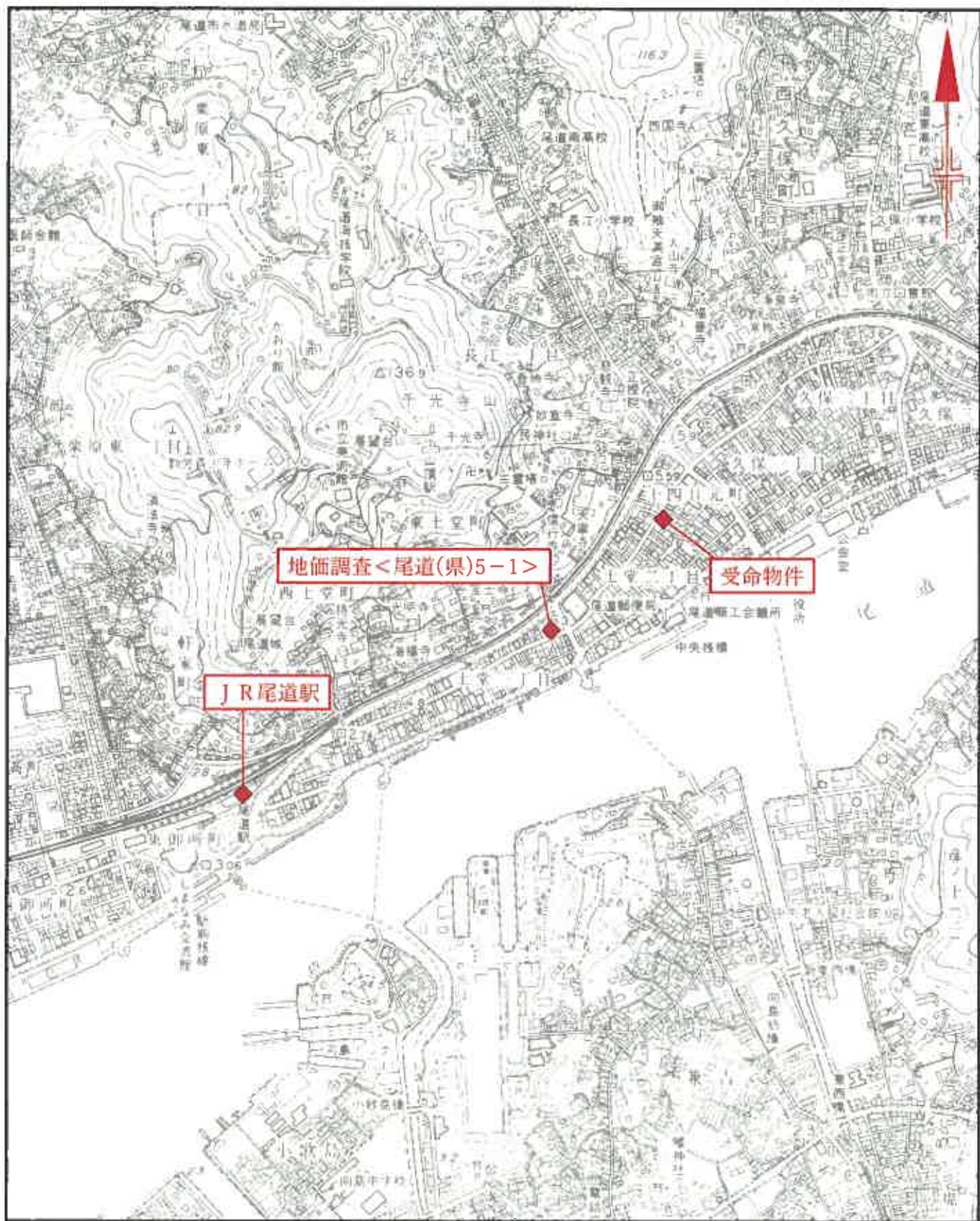
土地 4,392,043 円 (1㎡当たり 69,937 円)、課税地積 62.80 ㎡
建物 214,467 円 (1㎡当たり 2,338 円)、課税床面積 91.72 ㎡

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 概略建物間取図

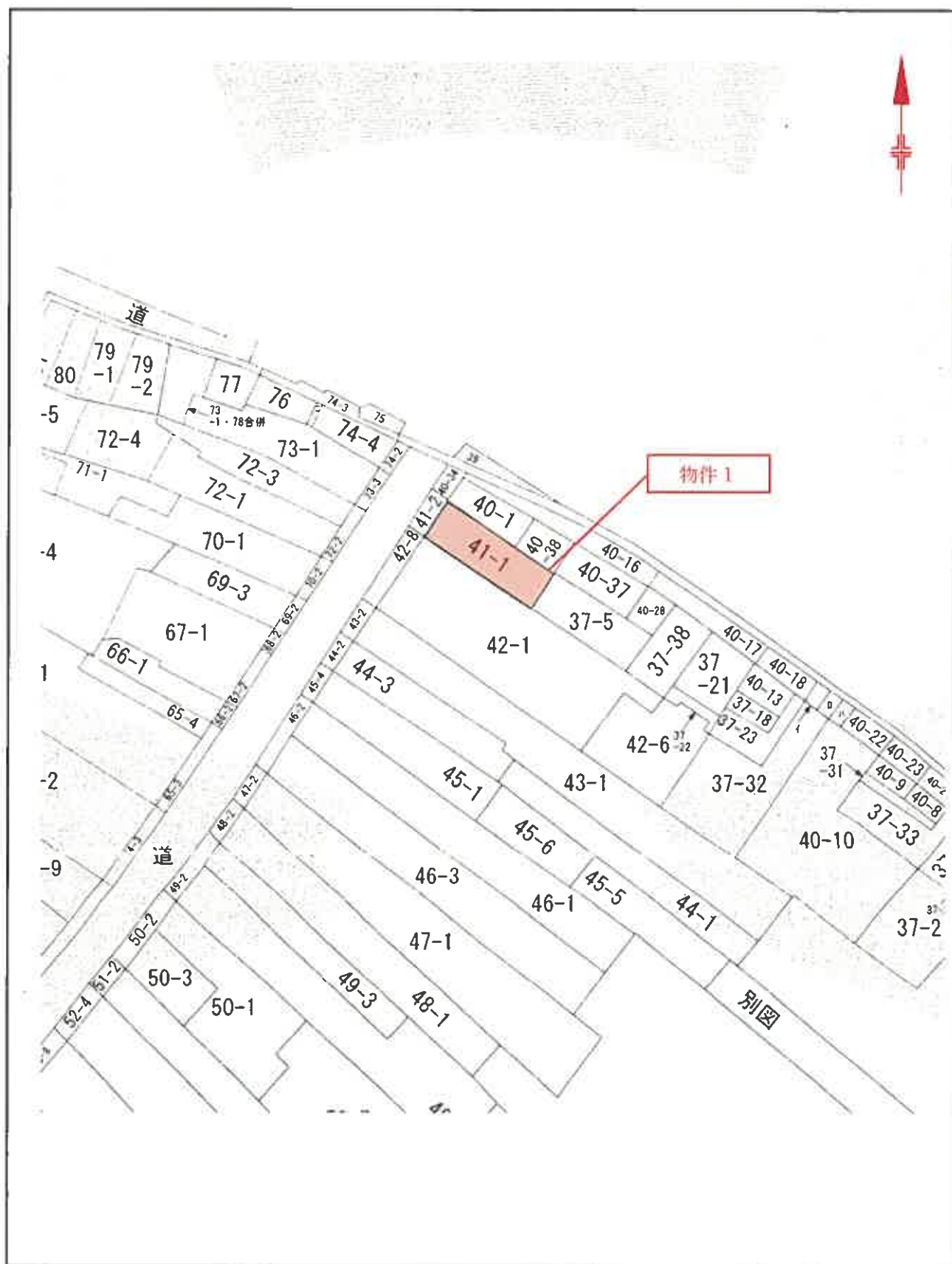
以 上



位置図

1/10,000

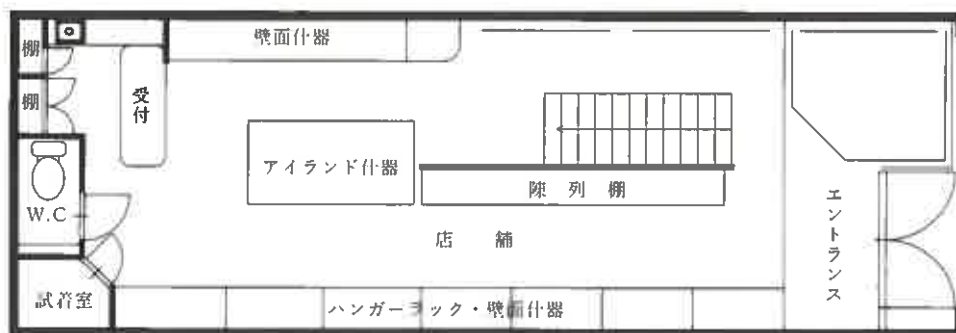
尾道市都市計画図（白図）



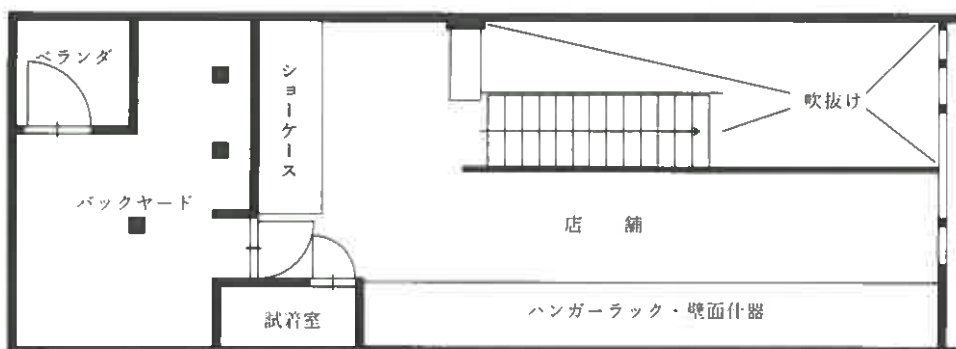
公 図 写

1/600 地図に準ずる図面
尾道市土堂二丁目

【1階】



【2階】



概略建物間取図

scale = free