

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 9 月 18 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 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 9 月 18 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	25,768,000 20,614,400	一括	5,160,000	137,083	0
1	5,380,000				
2	20,388,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 5. 1 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 1 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 8. 0 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

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

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 | 福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 5. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 1 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 8. 0 0 平方メートル |



令和 8年（ケ）第 9号

令和 8年 5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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 |
| | 地 番 | 1 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 5. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 1 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 8. 0 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	未実施	
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上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： ☐ 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 住居 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（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、「■」の箇所の記載のとおり

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、その南側を市道（184・3は福山市所有の公衆用道路）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
	な し

執 行 官 の 意 見

郵便受内及び室内には所有者あての郵便物が存在した。
 本件建物内からは多くの家財道具が搬出され、電気も停止していた。
 郵便受には当職が郵送した封筒が未開封のまま存在した。
 本件土地建物に所有者以外の者の占有の表徴は観られなかった。

(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 4月20日 11:45 - 12:05	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 4月27日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
8年 5月 7日	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 登記事項要約書交付申請
8年 5月14日 9:20 - 10:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影

(特記事項)

■ 令和 8年 5月14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 5月14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

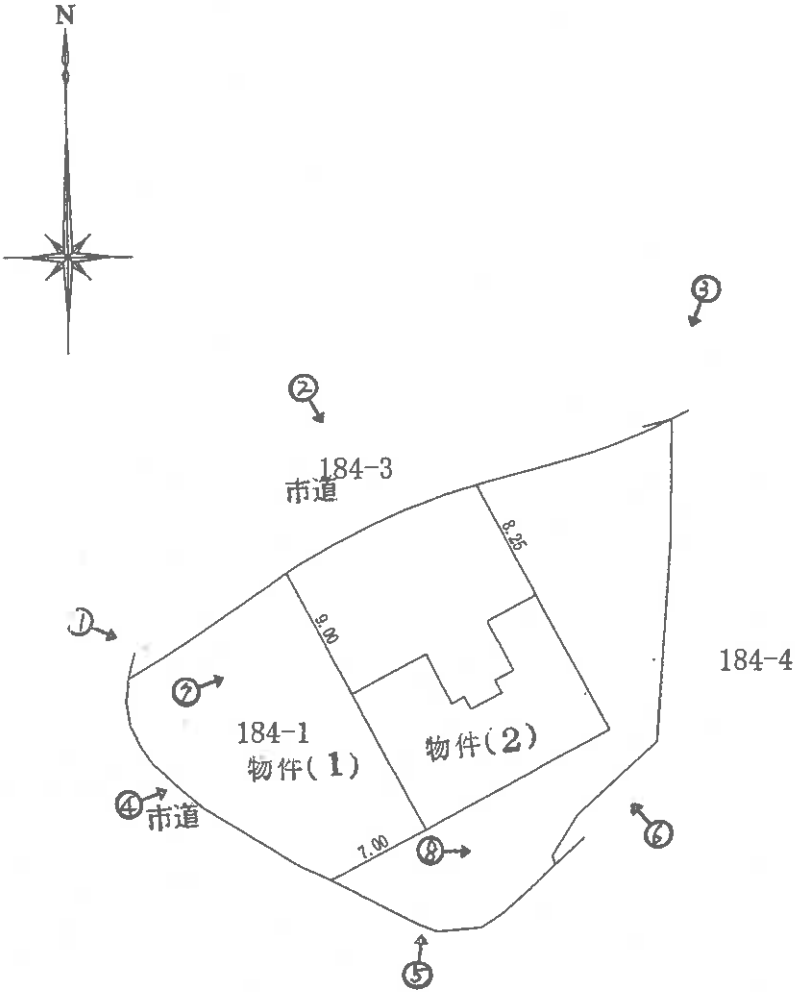
地図に準ずる図面

[illegible]

家屋番号	184番1
------	-------

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

建物の所在	福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 184番地1
-------	------------------------



申請人

縮尺

1/500

建物間取図

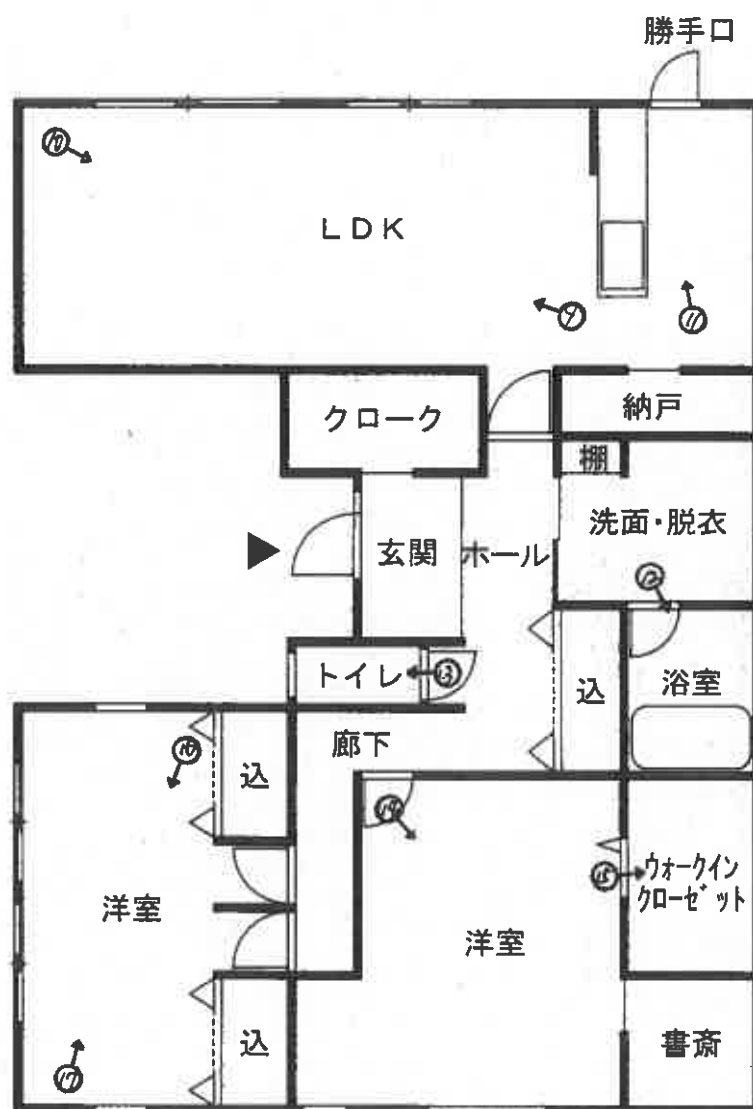
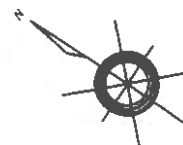


写真1



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



令和8年（ケ）第9号
令和8年5月14日現地調査
令和8年5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

八幡和真 印

第1 評価額

一括価格	
金 25,768,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,380,000円
物件2 (建物)	金 20,388,000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の内訳価格は当該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 番 地 目 地 積	福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江 184番1 宅地 765.17㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江184番地1 184番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 118.00㎡	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	J R 山陽本線「備後赤坂」駅の東方・約1.8km（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、農家住宅、農地等の混在する住宅地域となっている。		
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	市街化調整区域 用途指定無し 70% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 765.17 m ²	間口 約 40m 奥行 約 26m 形状 不整形 接面状況 四方路地 その他 地勢ほぼ平坦 (約50%が法地等傾斜地)	
接面道路の状況	北西側 約 6.0 m 舗装 市道 ※1 高低差 約0～2m高い 南西側 約 1.6 m 舗装 道路 ※2 高低差 約0～1m低い 南東側 約 1.8 m 舗装 道路 ※2 高低差 約1m低い 東側 約 1.3 m 舗装 道路 ※2 高低差 約0～1m低い ※1, 建築基準法第42条1項1号道路 ※2, 福山市建築指導課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 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	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 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 本物件内への引込	なし （井戸水を使用） 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	福山市建築指導課にて、当該建物は都市計画法第29条の許可を受けて建築しており、建替えに当たっては用途変更等を伴う場合には再度許可を要するとの説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)： 令和4年2月11日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 26 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： サイディング等 内 壁： クロス等 天 井： クロス等 床： フローリング等 設 備： 電気、給排水、ガス、衛生等 その他： 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： 居宅 間 取 り： 添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	特になし。

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	37,900	0.53	765.17	1.00	1	15,370,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福山(県)-4)

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
45,300	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{123}$	37,900

◇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：

形状	0.97
四方路地	1.01
規模過大	0.90
法地	0.60
相乗積	0.53

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

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	230,000	118.00	0.79	1	21,441,000

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
4 年	26 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.79$$

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	15,370,000	0.50 法定地上権	7,685,000

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	15,370,000	- 7,685,000		1.00	0.70	5,380,000
2	21,441,000	+ 7,685,000	1.00	1.00	0.70	20,388,000
一括価格 (合計)						25,768,000

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 地価公示価格（福山(県)-4)

所 在 : 福山市瀬戸町大字地頭分字立屋坂804番6
価 格 : 45,300円/㎡
位 置 : JR山陽本線「備後赤坂」駅南東方道路距離 約2.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 128㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側 9m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に農地等の混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 18,853,788 円 （1㎡当たり 24,640 円）、課税地積 765.17 ㎡
物件2 8,656,994 円 （1㎡当たり 73,364 円）、課税床面積 118.00 ㎡

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 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）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

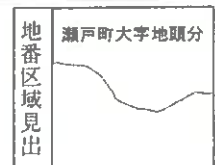
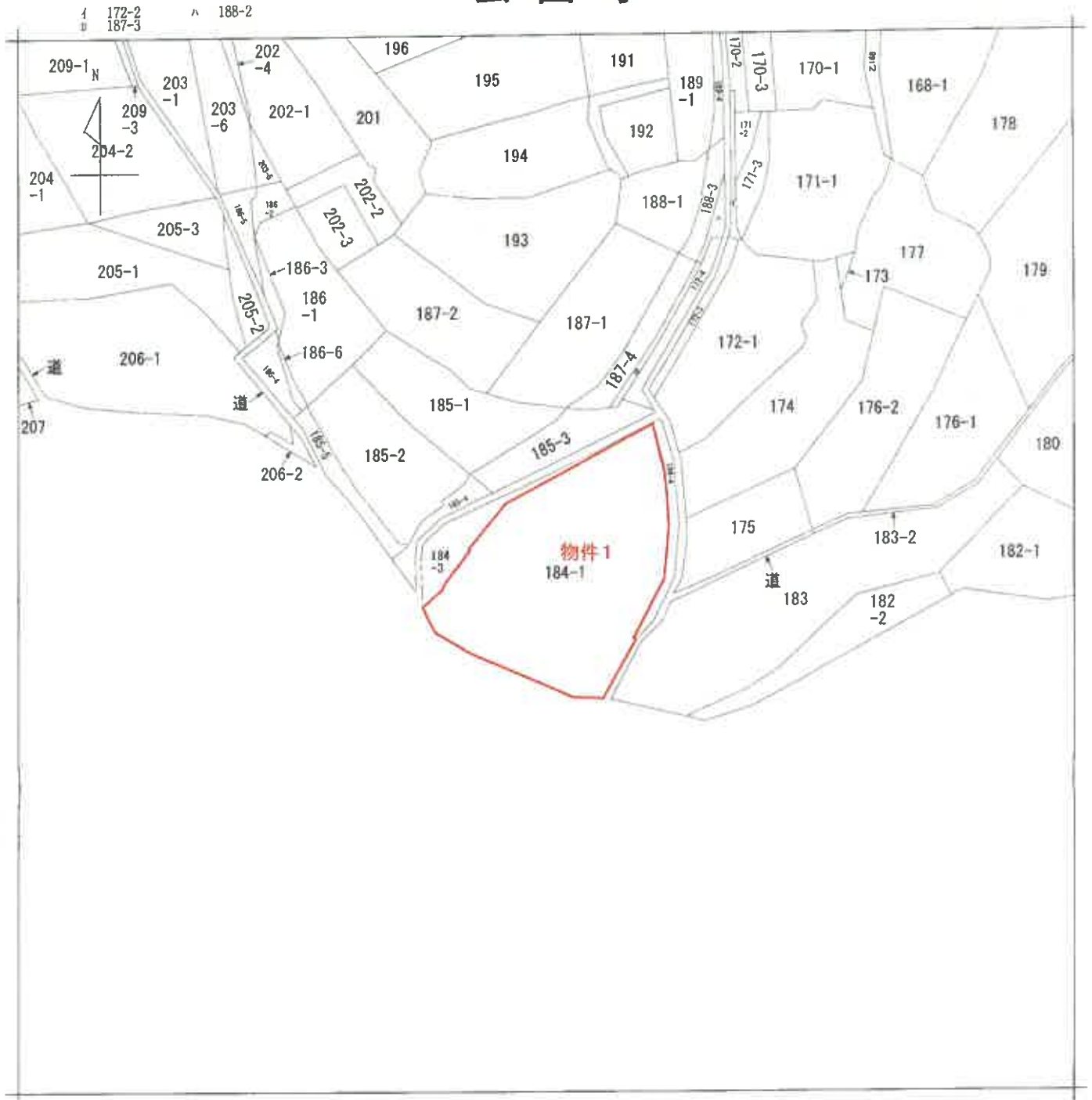
附 属 資 料



福山市白区

1 : 10,000

公 図 写



請 求 部 分	所 在	福山市瀬戸町大字地頭分字東奥江				地 番	184番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(縮小A3→A4)

1017 066

前 184-1
184-1-4

H12.5.9

184-1

土地の所在 福山市瀬戸町大字地頭分字東島江

原簿記載事項表

(B) 184-4			
測量点	X	Y	辺長
S1	123.389	96.453	4.20
S3	121.676	94.537	14.07
S4	109.156	88.528	7.60
S6	101.934	85.588	0.91
S6-1	101.080	85.243	1.21
X1	101.207	86.448	6.09
X2	106.634	89.604	13.44
H3	120.766	95.439	7.13
H4	123.363	102.081	3.19
H5	125.280	104.650	0.62
X2	125.876	104.720	6.74
測量面積			76.9430051
測量誤差			39.4915255
測量精度			39

(A) 184-1			
測量点	X	Y	辺長
S1	804.6686710	39.4915255	765.1771455
S2			765

原簿記載事項表

測量点	X	Y	辺長
S1	101.211	96.488	
S2	101.135	94.268	
S3	103.761	126.755	
S4	105.113	127.483	
S5	106.607	127.777	
S6	108.137	127.707	
S7	109.633	127.352	
S8	112.305	126.027	
S9	113.601	125.277	
S10	119.549	120.691	
S11	121.377	119.037	
S12	121.425	119.074	
S13	126.245	118.626	
S14	127.077	113.727	
S15	127.805	110.837	
S16	127.613	109.374	

原簿記載事項表

測量点	X	Y	辺長
S1	127.129	107.872	
S2	101.326	96.485	
S3	101.362	90.584	
S4	101.287	82.315	
S5	100.557	99.335	
S6	100.308	102.316	
S7	100.252	105.365	
S8	100.378	107.762	
S9	100.611	110.607	
S10	101.038	113.435	
S11	101.733	116.611	
S12	101.355	117.098	
S13	102.357	119.243	
S14	102.843	121.646	
S15	103.258	123.853	
S16	103.656	126.149	

引張尺表

測量点	X	Y
P.2 (4mm)	100.000	100.000
P.3 (4mm)	127.934	112.160
P.2 → P.3	30.47	23.31-27
測量方法 距離 万 尺		
H2	13.53	309-46-31
H5	25.68	10-23-50

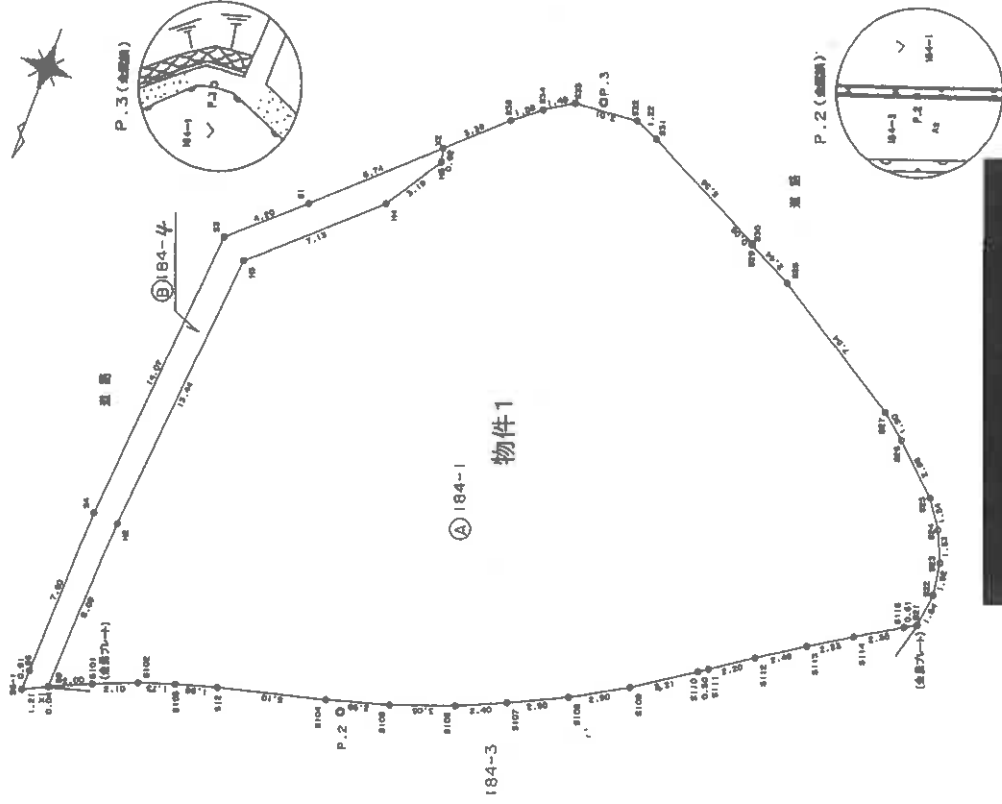
※使用機器: NEC PC-9821Ap A1SAN HYPER-WING
※計算式: $\sum \{Y_i(X_{i+1}-X_i)\} / 2 \quad i=1,2,3,\dots,N$

作製者

鑑証者

縮尺

250

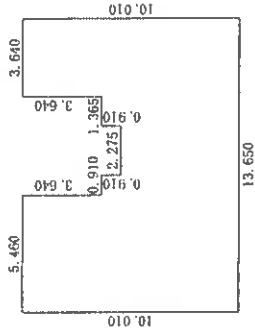


各階平面図

家屋番号 184番1

建築物各階平面図

建物の所在 福山市瀬戸町大字地頭分字京典江 184番地1



求積表

4.550 × 3.640	=	16.562000
5.460 × 3.640	=	19.874400
1.365 × 0.910	=	1.242150
6.370 × 6.370	=	40.576900
7.280 × 5.460	=	39.748800
合計		118.004250
床面積		118.00㎡



作成者



縮尺

1/250

申請人



縮尺

1/500

建物間取図

