

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□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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,537,000 2,029,600		510,000	44,132	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 福山市神辺町大字川南字丙 |
| | 地 番 | 2 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 5. 0 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約 39.74 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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 | 福山市神辺町大字川南字丙 |
| | 地 番 | 2 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 5. 0 3 平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 18 号

令和 6 年 7 月 16 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 | ・福山市神辺町大字川南字丙 |
| | 地 番 | 2 3 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 5 . 0 3 平方メートル |

2

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)	
所 在	広島県福山市神辺町大字川南字丙2355番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概略)	約39.74㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	本件土地上のプレハブ建物（目的外建物）は、私が昭和60年ころに建てたもので、本件土地に所有者以外の利用者はいません。 未登記目的外建物は債務者会社（羽原アルミ工業㈱）が倉庫として利用していますが、債務者会社は稼働しておらず休眠の届け出をしています。

執行官の意見
本件土地には所有者の陳述に沿った占有が観られた。 未登記目的外建物の南側には引戸が付けられた物置があるが、規模が小さく、屋根を塩化ビニールで葺いた簡易なものであるため、永続性に欠けるものとして建物との認定はしなかった。

（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 6月17日 10:20 - 10:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 6月22日	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 全部事項証明書交付申請
8年 7月 7日	広島法務局福山支局	地上建物の登記調査
8年 7月 8日 9:15 - 9:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から占有状況等聴取

(特記事項)

☐ 平成 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。

☐ 平成 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。

☐ 平成 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

S=1/tree

写真1



写真2



写真3



写真4

目的外建物



写真5

目的外建物

物件1



写真6

物件1



写真7



写真8



令和 8 年（ケ）第 18 号
令和 8 年 7 月 8 日 現地調査
令和 8 年 7 月 25 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
古 井 正 則 印

第1 評価額

物件1(土地)	金 2,537,000 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 地 番 地 目 地 積	福山市神辺町大字川南字丙 2 3 5 5 番 1 宅 地 455.03 m ²	特記事項記載 のとおり
番号	特 記 事 項		
1	土地上に、以下の目的外建物（未登記）が存する。 種 類：倉 庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 39.74 m²		

1 土地の概況 及び 利用状況等 (物件 1)

位置・交通	J R福塩線「神辺」駅の南東方・直線距離 約 910 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	谷合に戸建住宅等が見られる中に農地等も残る既成住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内 市街化調整区域 — 70 % 200 % — 宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画区域内、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域 (一部)
画地条件	規模 455.03 m ²	間口 約 19.6 m 奥行 約 27 m 形状 略台形 接面状況 中間画地 その他 —
接面道路の状況	南側 約 4.9～5.3 m 程度 舗装 市道 画地が 約 0～0.5m 程度高い ※ 福山市建築指導課にて、接面道路については建築基準法上の道路に該当する (建築基準法第42条第1項第1号) 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 目的外建物 (未登記) が存する。 隣地は、戸建住宅・農地・資材置場 等。	
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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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 なし 本物件内への引込 なし ※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	・「目的外建物の概況」等につき、『現況調査報告書』参照。	

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等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	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,900	0.74	455.03	0.95	1	7,965,000

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5.5m程度の舗装市道に略等高接面する地積約400㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（福山(県) - 7）

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
38,500	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{155}$	24,900

◇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：

〔物件1〕

形状	0.99
災害リスク	0.75
相乗積	0.74

※土砂災害警戒区域については地域要因として考慮。

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 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、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	土地利用割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,965,000	0.70	0.50	法定地上権	2,788,000

イ 土地利用割合

：建物利用に必要な敷地範囲として、土地の南西側一部を除外した部分を認定し、その利用割合を机上概測により上記の通り査定した。

ウ 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	7,965,000	- 2,788,000		0.70	0.70	2,537,000

ウ 占有減価修正 ： 必要なし。

エ 市場性修正 ： 目的外建物等が介在することによる市場性の減退等を考量した。

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（福山(県) - 7）

所 在 : 福山市神辺町大字川北字小屋 180番8
価 格 : 38,500 円/㎡
位 置 : JR福塩線「神辺」駅 北東方 道路距離 約 650 m に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 167 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西 側 4.8 m 市道
用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域（建蔽率 60 %、容積率 200 %）
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件1 4,503,360 円（1㎡当たり 9,897 円）、課税地積 455.03 ㎡

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

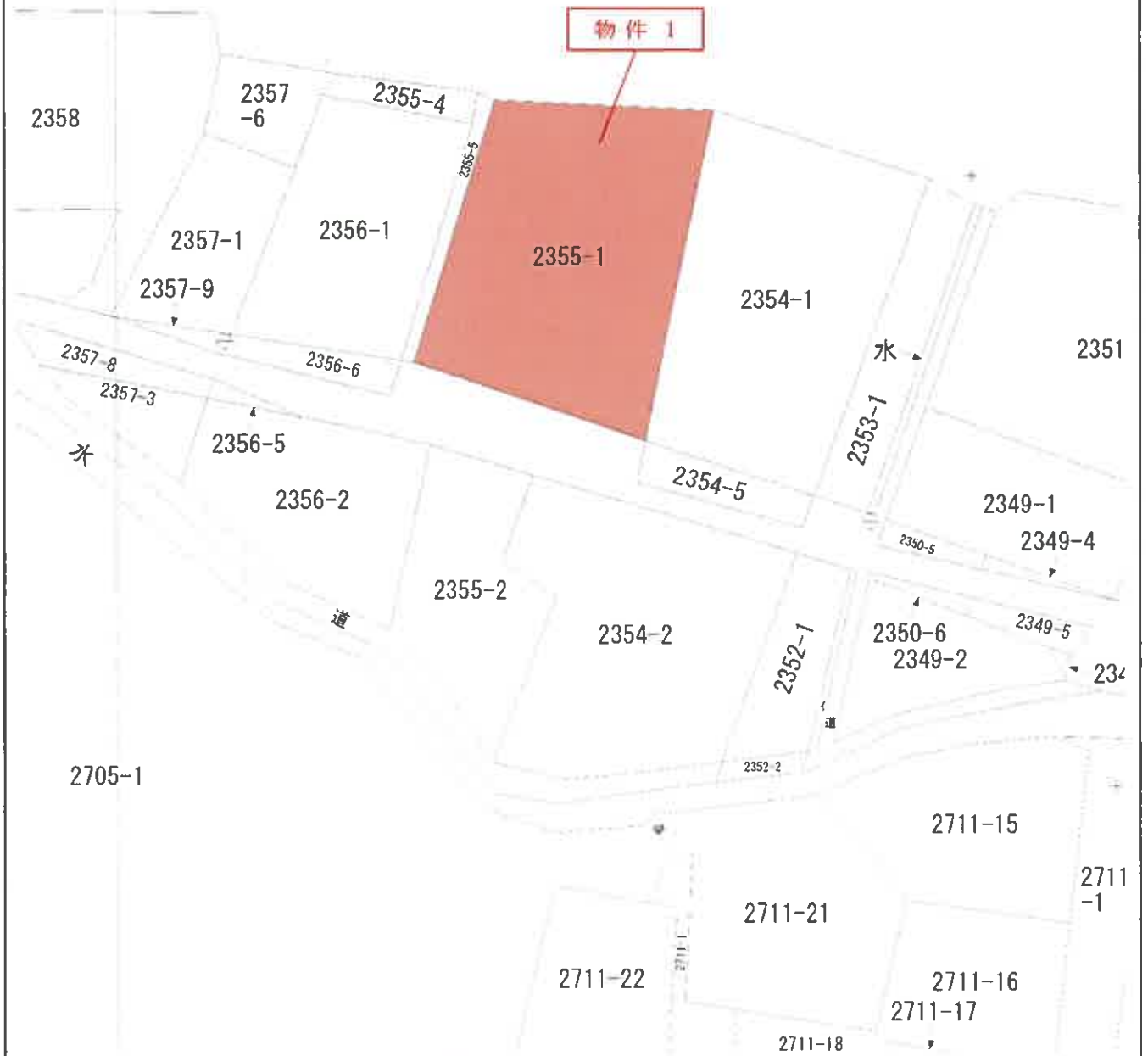
- 1 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地建物位置関係図 ※ A3→A4へ縮小

以 上

地区外

地区外

物件 1



N
↑

公 図 写

S=1/500

