

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 6年 4月22日
広島地方裁判所福山支部
裁判所書記官 段 代 俊 則

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5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 6年 4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 目 録

3 所 在 福山市大門町大字大門字野尻
地 番 89番3
地 目 雑種地
地 積 297平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 5年11月30日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

-
- 1 不動産の表示
【物件番号3】
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3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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

3 所 在 福山市大門町大字大門字野尻
地 番 89番3
地 目 雑種地
地 積 297平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 5年(ケ)第 28号

(物件3)

令和 5年10月10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

3 所 在 福山市大門町大字大門字野尻
地 番 89番3
地 目 雑種地
地 積 297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
■所有者会社代表者	本件土地については何人との間にも貸借関係はありません。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 9月 5日 14:10 - 14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
5年 9月15日 11:45 - 12:00	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
5年 9月26日 16:30		所有者会社代表者から利用状況等電話聴取
5年 9月28日 10:40 - 10:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

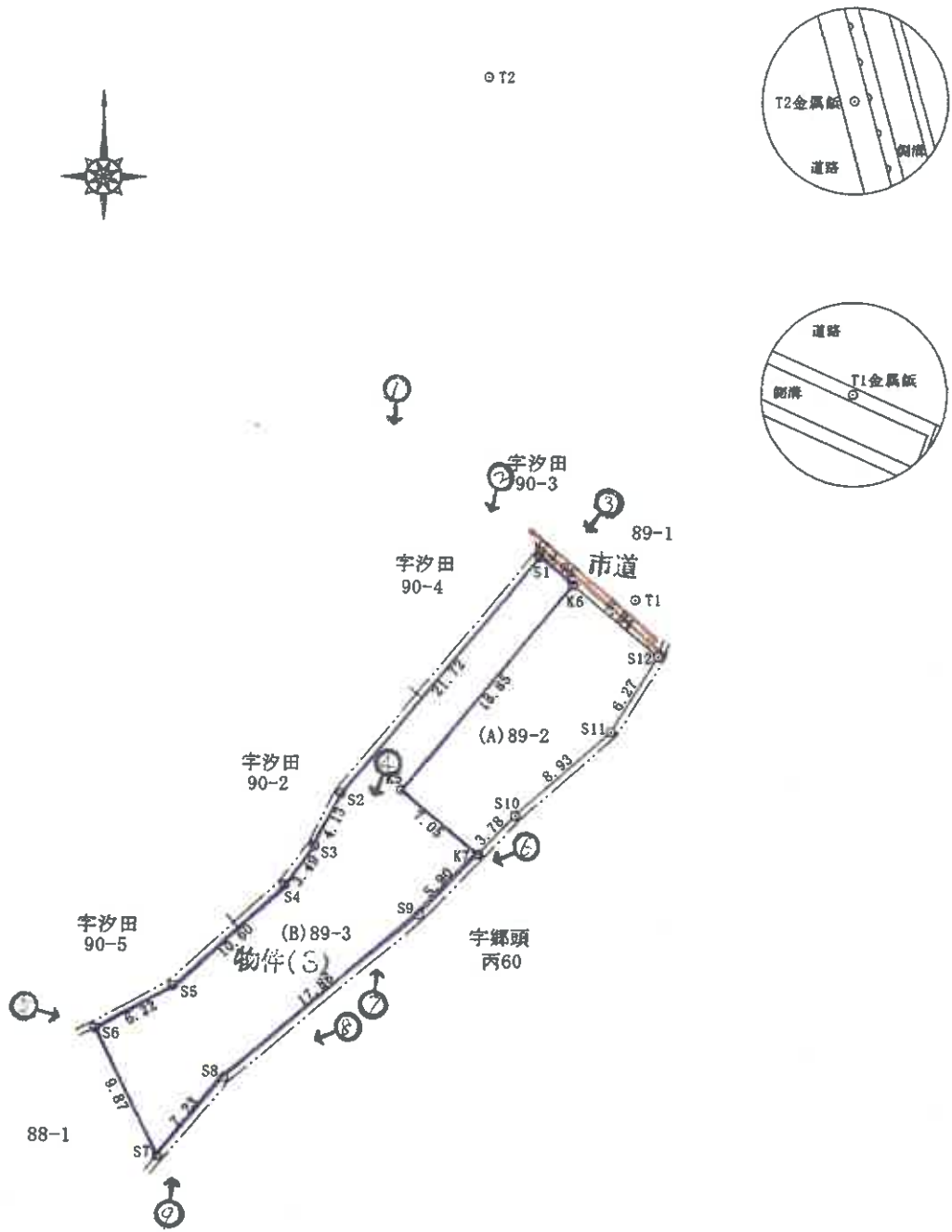
イ 100-2 -7) ニ 99-3
 □ (104-6+104 116-3 本 101-2



地番	89-2, 3
----	---------

地積測量図

土地の所在	福山市大門町大字大門字野尻
-------	---------------



23日作成)

申請人	
-----	--

縮尺	1 / 500
----	---------

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



令和 5 年(ケ) 第 28 号
令和 5 年 9 月 28 日 現地調査
令和 5 年 10 月 23 日 評価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書

(物件 3)

評価人 不動産鑑定士

古井正則 印

第1 評価額

物件3(土地)	金 3,184,000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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市大門町大字大門字野尻 89番3 雑種地 297 m ²	地目：宅地
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況 及び 利用状況等 (物件 3)

位置・交通	J R山陽本線「大門」駅 の北方・直線距離 約 150 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅のほか農地も混在する住宅地域	
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 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 立地適正化計画区域内、土砂災害特別警戒区域
画地条件	規模 297 m ²	間口 約 3 m 奥行 約 29.6 m 形状 不整形 接面状況 二方路 その他 斜面状の画地内高低差あり
接面道路の状況	北東側 約 4.5~9.8 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 南西側 約 1.2~2.6 m 舗装 市道 高低差 画地が約0~1m低い ※ 福山市建築指導課にて、北東側接面道路については建築基準法上の道路に該当する(同法第42条第1項第1号及び同42条第2項混在)、南西側接面道路については同法規定の道路に該当し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 更地 である。 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	なし (引込可)
	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 (引込可)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・画地現況等につき『現況調査報告書』参照。 ・都市ガスにつき、条件付きで引込可となる可能性がある。 ・一部「土砂災害警戒区域」に該当する可能性がある。 	

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) 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
3	40,300	0.38	297	1.00	1.00	0.70	1	3,184,000

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、幅員約4.4m舗装市道にほぼ等高接面する地積約260m²程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（福山(県) - 35）

公示価格等 (円/m ²) 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
40,000	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	40,300

◇ 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 3]

二方路	1.01
形状	0.80
画地現況	0.85
土砂災害リスク	0.55
相乗積	0.38

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : 必要なし。

オ 市場性修正 : 必要なし。

カ 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を考慮した。

キ 持 分 : 共有持分(完全所有権は1と表記)

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（福山(県) - 35）

所 在 : 福山市大門町大字大門字古新涯 110番2外
価 格 : 40,000 円/m²
位 置 : JR山陽本線「大門」駅 北方 道路距離 約 350 m に位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 256 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 側 4.4 m 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 : 中規模一般住宅のほか農地も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

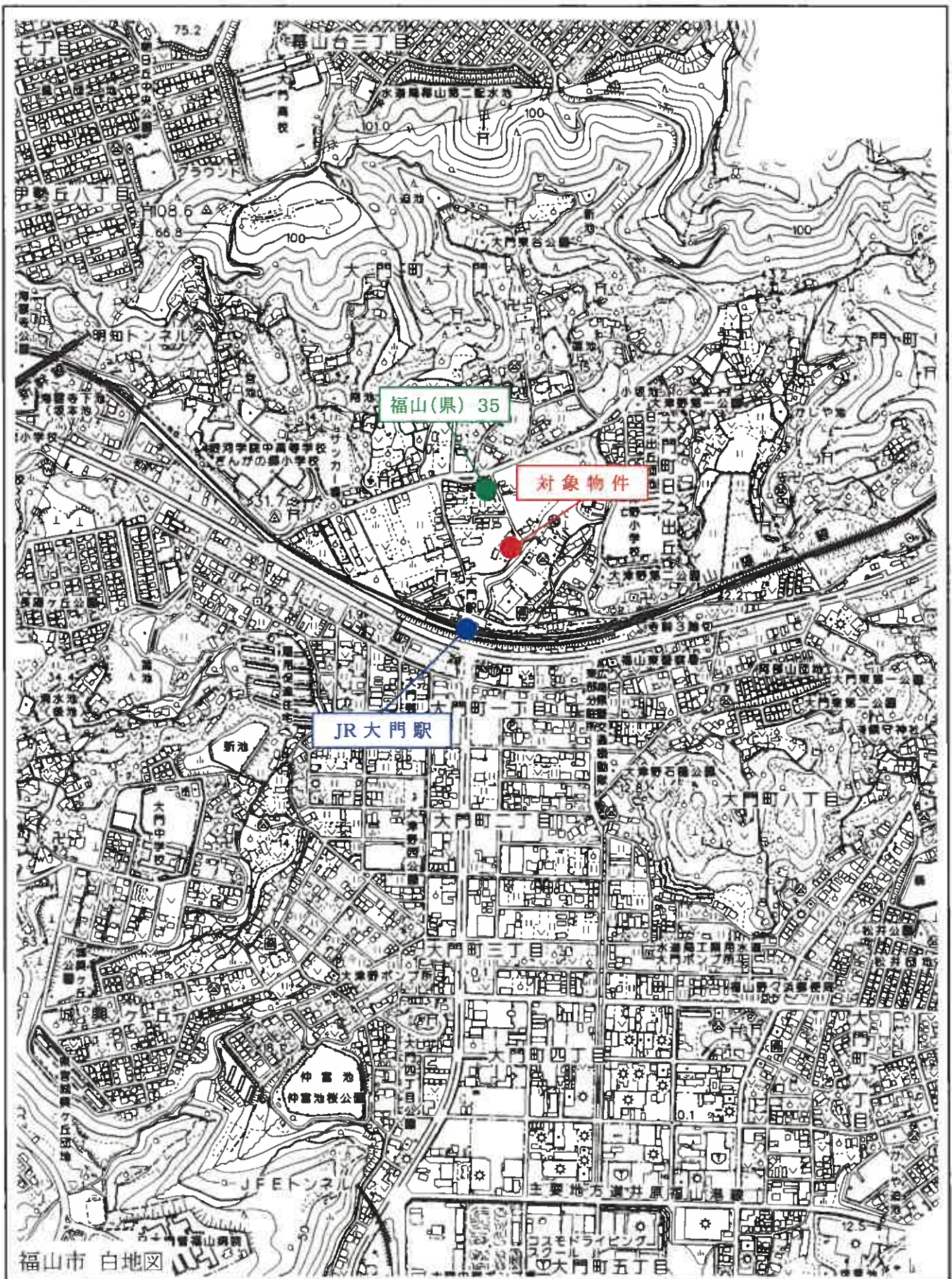
物件3 3,210,179 円（1 m²当たり 10,809 円）、課税地積 297.00 m²

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→A4へ縮小

以 上



位置図

S=1/10,000

登記年月日：平成28年2月26日

地積測量図

地番 89-2, 3

土地の所在 福山市大門町大字大門字野尻

地番	(A)89-2	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
K6			401.044	395.665	-9.440	-3755.077600
K5			388.557	383.601	-19.002	-7289.186202
K7			382.042	385.027	-1.787	-695.191249
S10			384.770	391.643	8.629	3379.487447
S11			390.671	398.346	11.227	4472.219315
S12			395.997	401.669	10.379	4186.512537
					係面積	298.764248
					面積	149.382124
					地積	149.38 ㎡

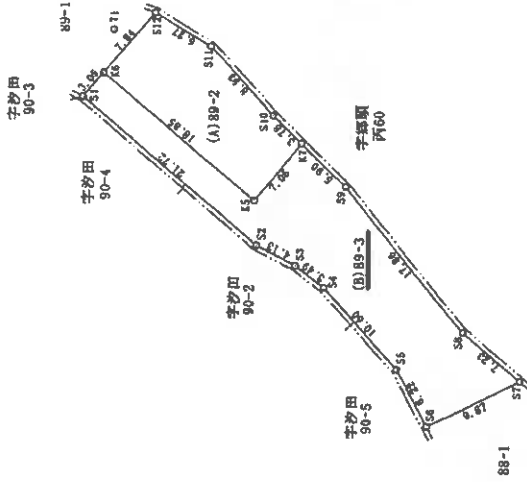
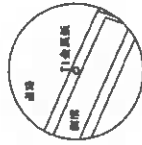
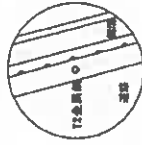
地番	(B)89-3	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
S1			403.012	393.324	-14.721	-6790.122604
S2			396.323	379.412	-20.379	-7732.037148
S3			382.633	377.543	-6.464	-2440.437052
S4			379.859	376.426	-9.636	-3692.680300
S5			372.797	367.519	-10.056	-3695.771064
S6			369.803	362.042	-11.857	-4292.969134
S7			360.940	366.420	-3.389	-1242.163800
S8			366.413	371.155	16.539	6016.195602
S9			377.779	384.938	15.929	6249.879045
R7			382.042	389.027	8.778	3414.879006
K5			386.557	393.601	19.002	7289.186202
K6			401.044	395.665	16.455	6510.667675
					係面積	594.625628
					面積	297.312914
					地積	297.31 ㎡

引照点リスト

測点	X	Y
T1(金原線)	400.000	400.000
T2(金原線)	436.624	389.656

引照点	測点	方向角	夾角	距離
T1	S12	157.22.01	0.00.00	4.337
	S1	294.17.00	136.54.59	7.324
T2	S2	236.24.11	79.02.10	24.717
	S12	163.28.29	0.00.00	42.566
	S1	173.39.28	10.09.59	34.021
	S2	191.21.28	27.52.59	51.510

測量日：平成28年2月19日
任意座標



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年7月12日 広島法務局福山支局 登記官

作成者 土地家産調査士

申請人

取締役

縮尺 1/500