

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

- 1 所 在 福山市東陽台一丁目  
地 番 2979番  
地 目 宅地  
地 積 286.41平方メートル



## 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 福山市東陽台一丁目  
地 番 2979番  
地 目 宅地  
地 積 286.41平方メートル



令和 5年 (ケ) 第 28号

(物件1)

令和 5年 9 月 28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 福山市東陽台一丁目  
地 番 2979番  
地 目 宅地  
地 積 286.41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11日 13:20 - 13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
5年 9月14日 11:55 - 12:15	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
<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

法14条1項地図

1 2974

No. 写真撮影位置・方向

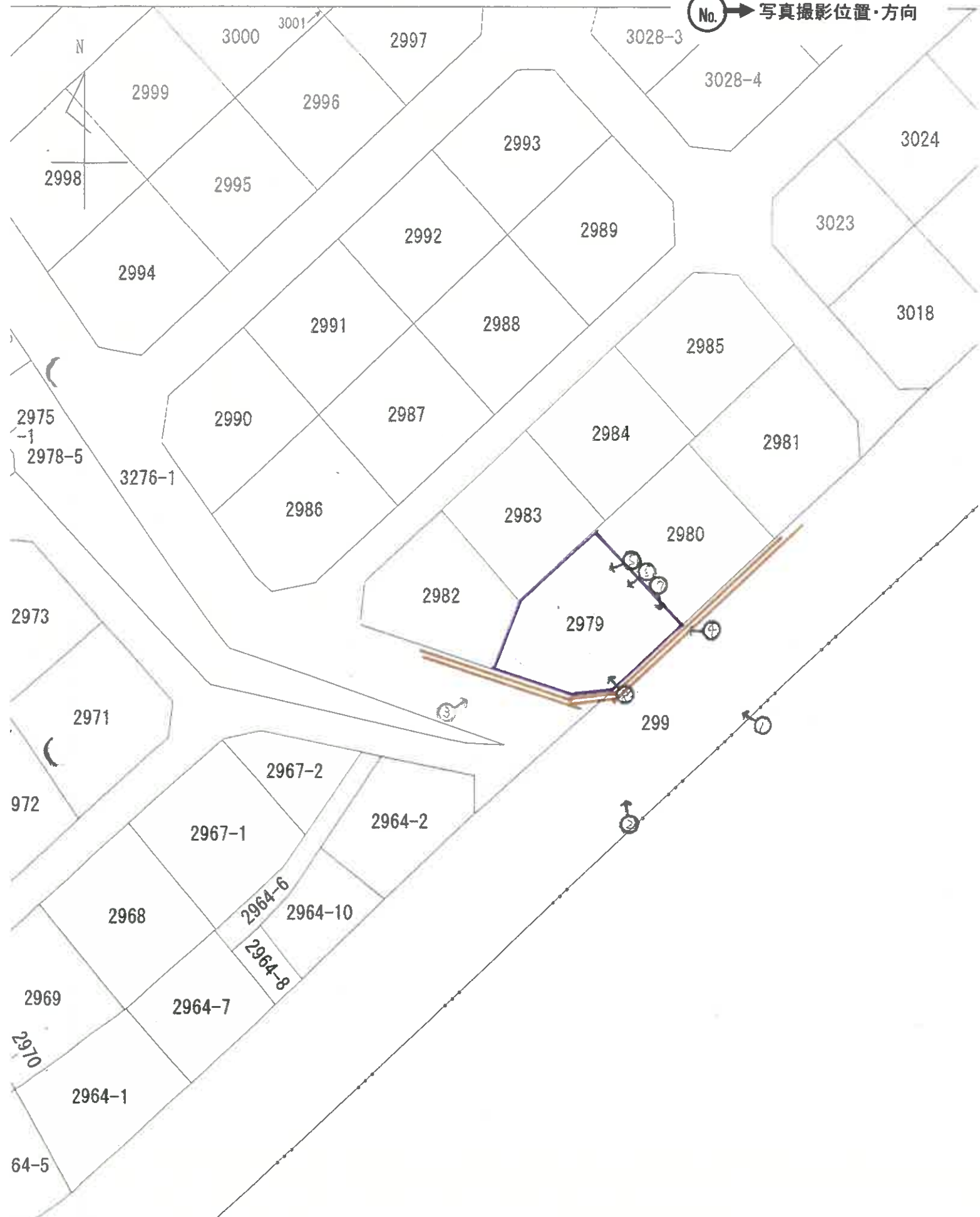


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和 5 年(ケ) 第 28 号  
令和 5 年 10 月 1 日 現地調査  
令和 5 年 10 月 4 日 評価

広島地方裁判所 福山支部

# 評 価 書

( 物件 1 )

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 8,378,000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	福山市東陽台一丁目 2979番 宅 地 286.41 m <sup>2</sup>	同 左
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 1)

位置・交通	J R 山陽本線「大門」駅の北西方・直線距離 約 2.0 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした丘陵地の住宅団地	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % — 宅地造成工事規制区域、 立地適正化計画区域内
画地条件	規模 286.41 m <sup>2</sup>	間口 約 15 m 奥行 約 16 m 形状 略台形 接面状況 角地 その他 —
接面道路の状況	南東側 約 14 m 舗装 県道 高低差 画地が約0~3.0m高い 南西側 約 7.8 m 舗装 市道 高低差 画地が約2~3.0m高い ※ 福山市建築指導課にて、接面道路についてはいずれも建築基準法上の道路に該当する(いずれも同法第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 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	<p>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。</p> <p>都市ガス 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「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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接道条件により、建蔽率緩和(+10%)の適用あり。</li> <li>・画地現況等につき『現況調査報告書』参照。</li> </ul>	

## 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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) 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
1	39,800	1.05	286.41	1.00	1.00	0.70	1	8,378,000

### 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6.0m舗装市道にほぼ等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

### 地価公示価格（福山 - 44）

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
38,800	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{94}$	39,800

◇ 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 : 地価公示標準地が有する個別性を考量のうえ査定した。

◇ 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 ]

角地	1.03
高低差等	0.92
接面街路	1.07
方位	1.04
相乗積	1.05

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 地価公示価格（福山 - 44）

所在：福山市坪生町南一丁目 3705番（「坪生町南 1-3-20」）  
価格：38,800 円/m<sup>2</sup>  
位置：JR山陽本線「大門」駅 北西方 道路距離 約 3.4 km に位置する。  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：289 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接面街路：南東側 6.0 m 市道  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率 60 %、容積率 200 %）  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

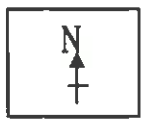
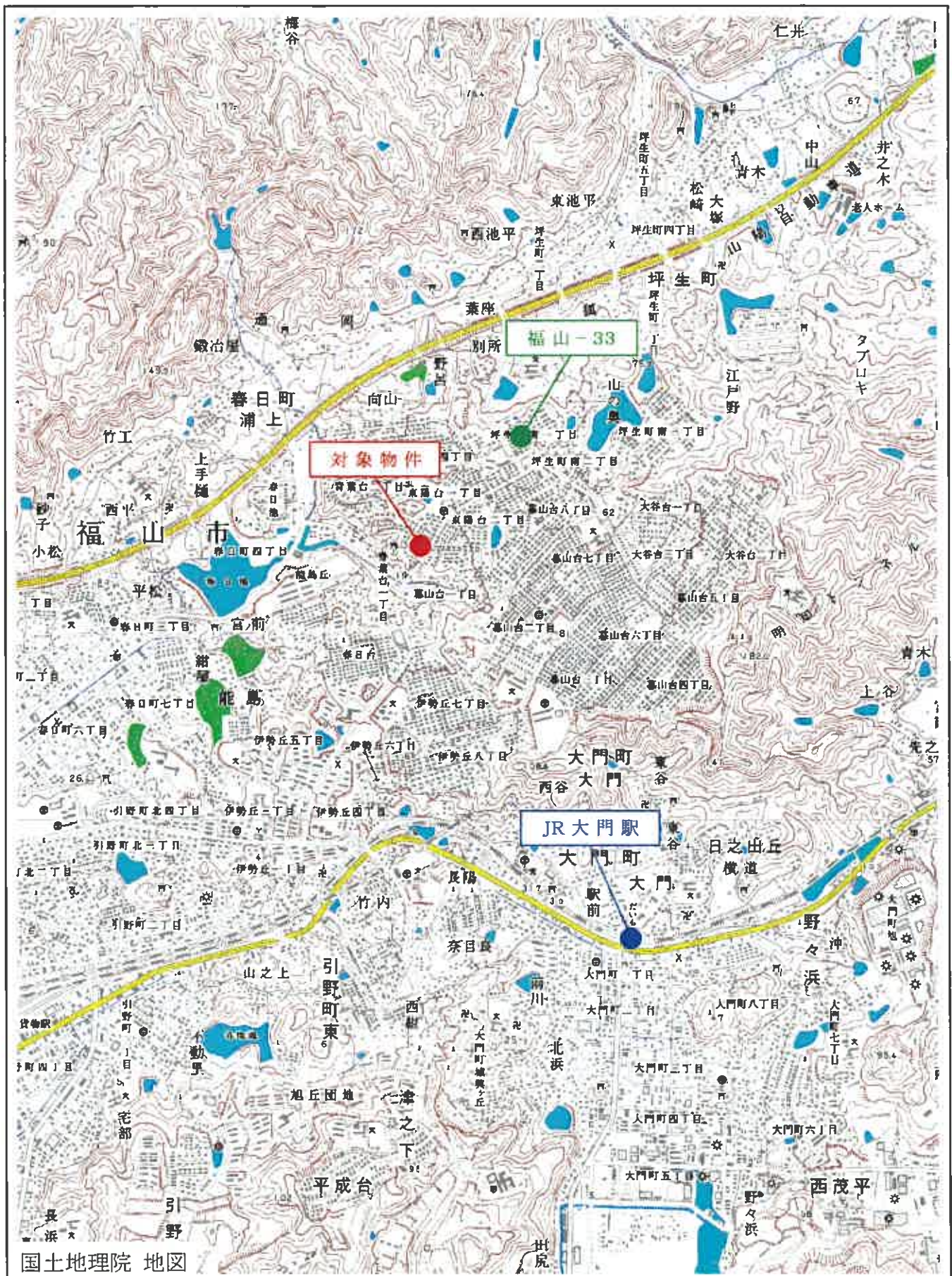
物件1 8,370,842 円（1 m<sup>2</sup>当たり 29,227 円）、課税地積 286.41 m<sup>2</sup>

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

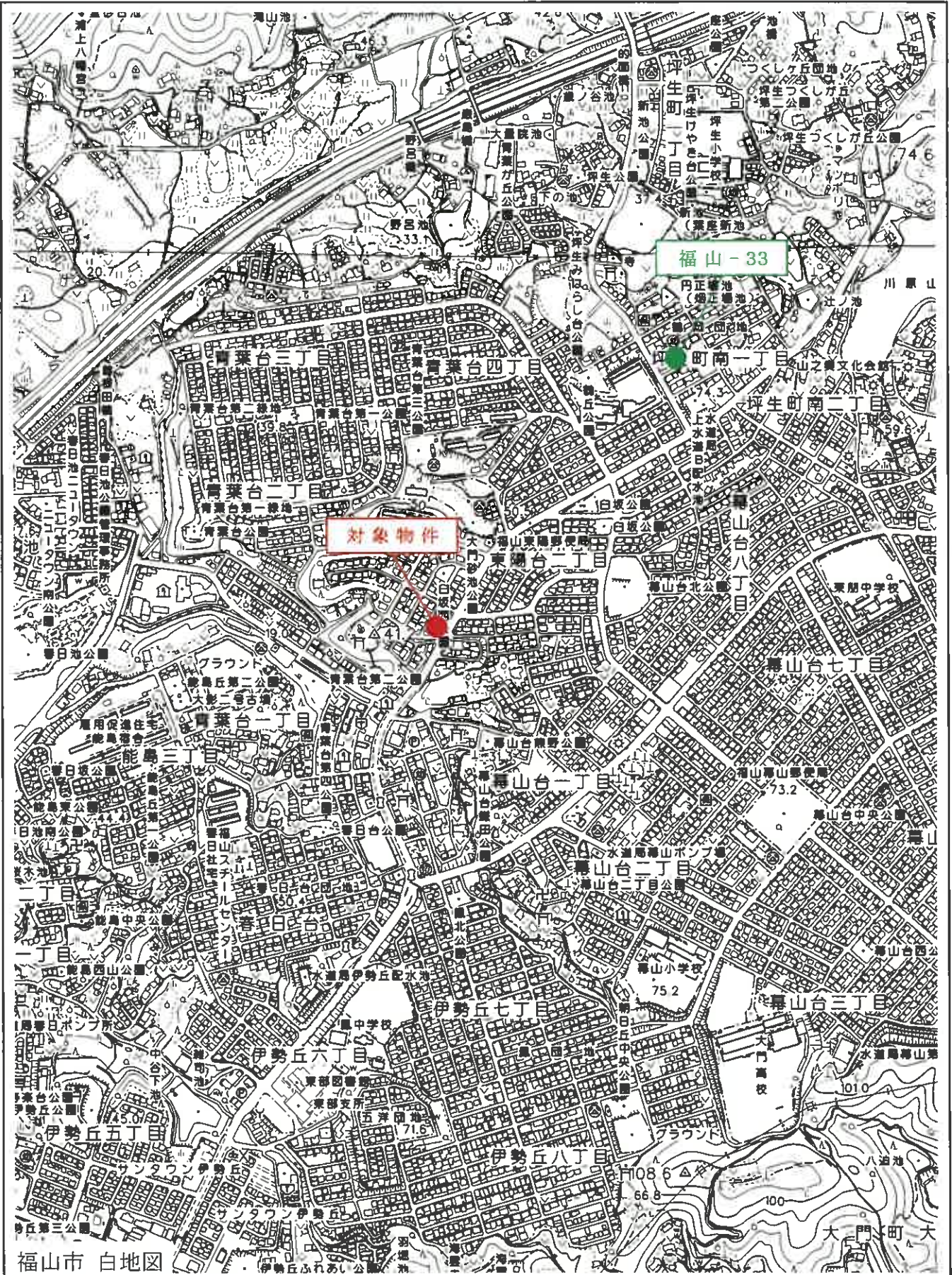
- 1 受命物件の位置図  
（国土地理院 縮尺1/25,000、福山市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）

以上

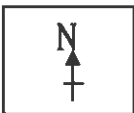


位置図

S = 1/25,000

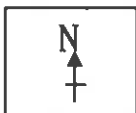


福山市 白地図



位置図

S=1/10,000



公 図 写

S = 1/600