

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。

ご 案 内

本件競売は、現況調査報告書に記載の物件のうち、物件番号2が対象となっておりますので、ご注意ください。

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 中山 万 裕

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

2 所 在 福山市山野町大字山野字東免987番地1

家屋 番号 987番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 127.99平方メートル
2階 43.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.99平方メートル
2階 約62.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約45.50平方メートル
2階 約32.73平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月18日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 中山 万 裕

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番987番1)につき、本件建物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

2 所 在 福山市山野町大字山野字東免987番地1

家屋 番号 987番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 127.99平方メートル
2階 43.07平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.99平方メートル
2階 約62.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約45.50平方メートル
2階 約32.73平方メートル



令和 4年(又)第 13号

令和 4年10月11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 | 福山市山野町大字山野字東免 |
| | 地 番 | 9 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 5 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福山市山野町大字山野字東免 9 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 7 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 7 平方メートル |



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、その東側及び南側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。

所有者に対し、期日通知書兼賃借権等照会書を送付したが、立入調査時に郵便受内に未開封のまま存在した。

物件2の建物の西側に存在する木造瓦葺2階建の建物については、登記がされていない。同建物については、本件所有者を納付義務者として課税されており、物件2の建物との位置関係、倉庫として利用されている様子が窺われることから、物件2の建物の附属建物と認定した。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

本件建物の郵便受には所有者あての郵便物等が多数存在した。

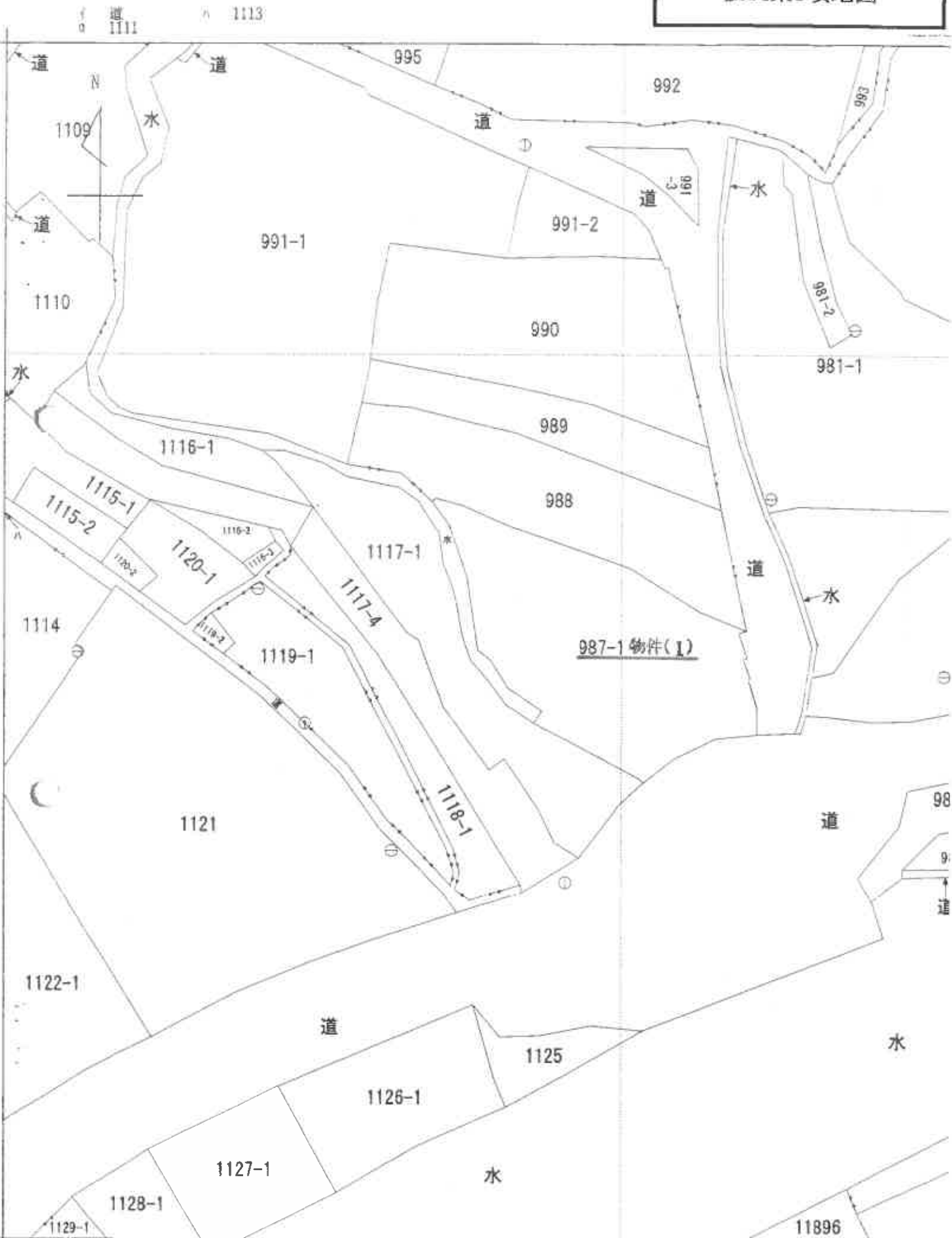
本件建物内には多数の所有者あての郵便物の外、所有者あての受講証、貯金通帳、表彰状、領収書等、所有者の占有の表徴が観られ、所有者以外の者が占有している様子は窺えなかった。

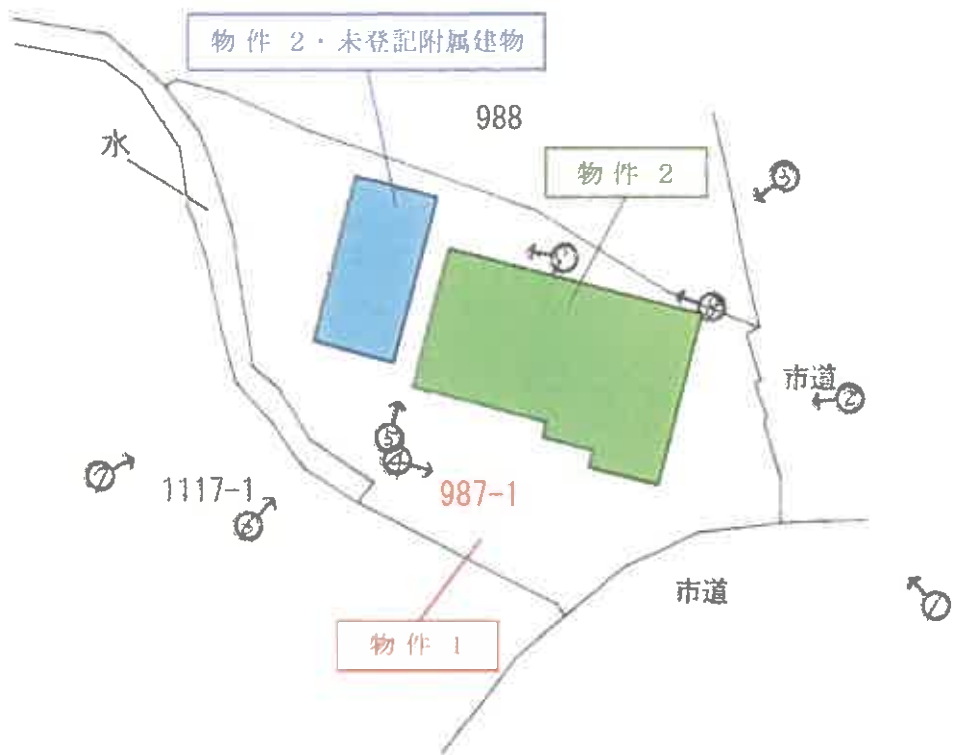
なお、強制競売開始決定正本は、物件所在地において所有者本人が受領している。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年 8月13日(土) 11:40-12:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
4年 8月18日 16:00-16:20	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請 発令外建物の登記調査
4年 9月 5日		期日通知書兼賃借権等照会書送付
4年 9月15日 9:50-10:40	物件所在地	物件確認, 立入調査, 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 4年 9月15日 目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち合わせ, 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> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

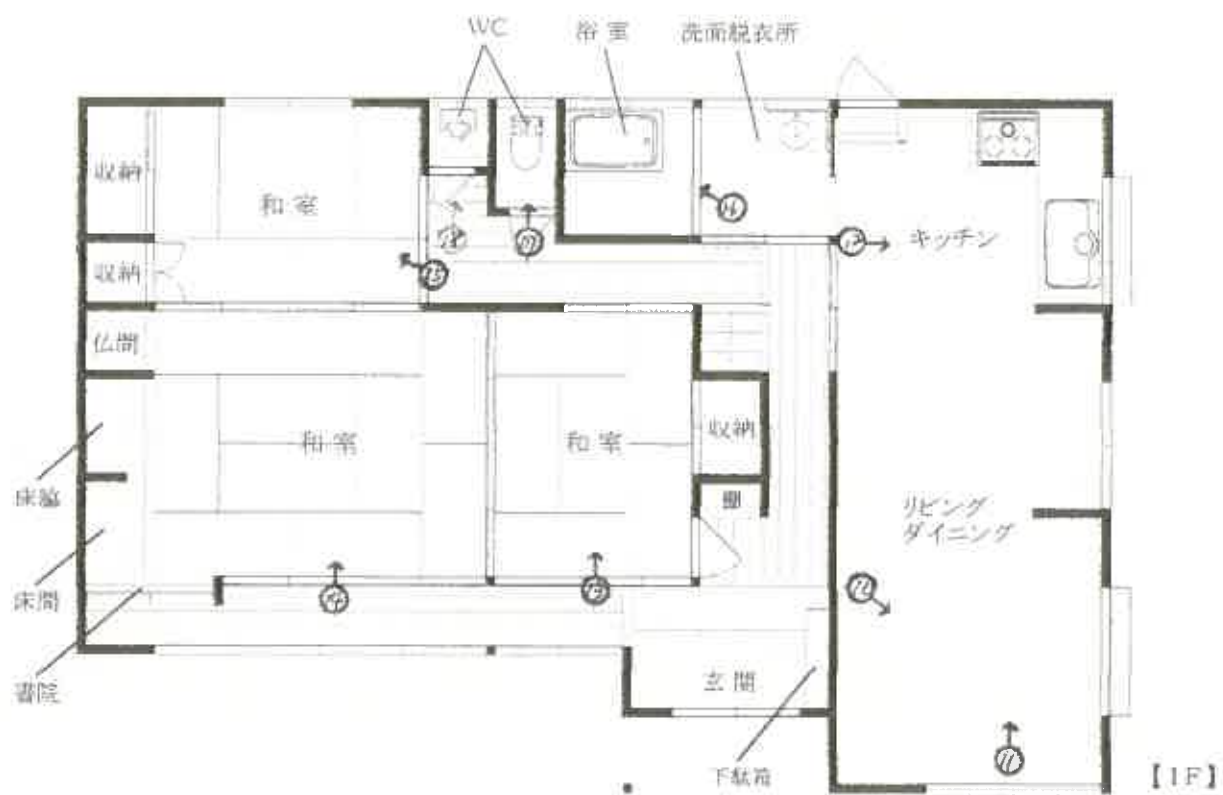
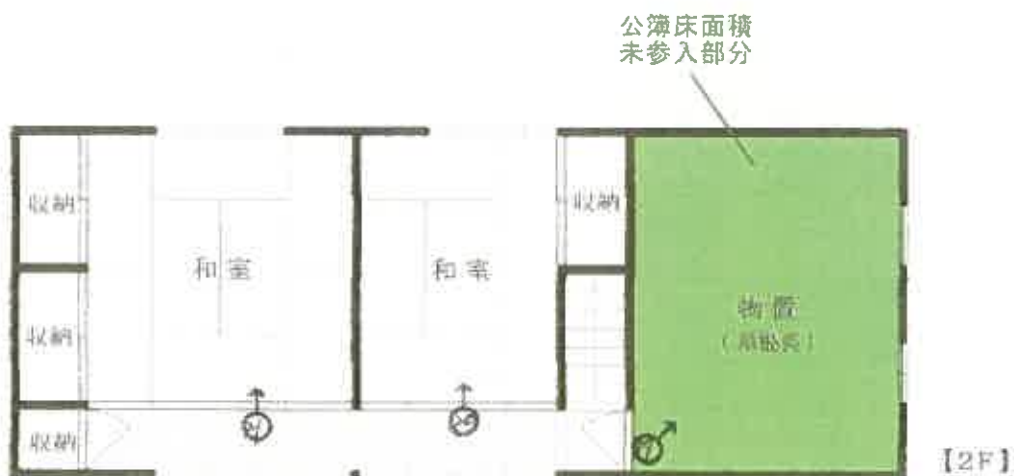
法14条1項地図





土地建物位置関係図

S=1/free



《 物件 2 》

概略建物間取図

S=1/free



【1F】



【2F】

◀ 物件 2 ・ 未登記附属建物 ▶

概略建物間取図

S=1/free

写真 1



写真 2



写真 3



写真4



物件2(未登記附属建物)

物件2(主建物)

写真5



写真6

物件2(未登記附属建物)

物件2(主建物)



写真7

物件2(未登記附属建物)

物件2(主建物)



写真8

物件2(主建物)



写真9

物件2(未登記附属建物)

物件2(主建物)



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



写真 19



写真 20



写真 21



写真 22



写真 23



写真 24





令和 4 年 (又) 第 13 号
令和 6 年 1 月 7 日 現地調査
令和 6 年 1 月 18 日 評価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書 (2回目)

評価人 不動産鑑定士

古井正則 印

第1 評価額

物件2(建物)	金 1,126,000 円
---------	---------------

- 1 上記価格は、目的外土地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
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	福山市山野町大字山野字東免 987番地1 987番1 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 127.99 m ² 2階 43.07 m ² 延べ 171.06 m ²	特記事項記載 のとおり
番号	特 記 事 項		
2	物件2の建物は、以下の目的外土地上に存する。 所 在：福山市山野町大字山野字東免 地 番：987番1 地 目：田 (現況地目：宅地) 地 積：538 m ²		
2	公簿上の記載と以下の点が異なる。 床面積： 1階 127.99 m ² 2階 約 62.18 m ² 延べ 約 190.17 m ²		
2	以下の未登記附属建物が存する。 種 類：倉庫 構 造：木造瓦葺2階建 床面積： 1階 約 45.50 m ² 2階 約 32.73 m ² 延べ 約 78.23 m ²		

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 (目的外土地)

位置・交通	J R福塩線「万能倉」駅の北東方・直線距離 約 13.2 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、幹線道路背後の山間部に戸建住宅等が散在する住宅地域。	
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	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域、立地適正化計画区域外 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
面地条件	規模 538 m ²	間口 約 13.2 m 奥行 約 37 m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 —
接面道路の状況	南側 約 3.5~14.2 m 程度 舗装市道 高低差 画地が 約 0.5~1.0m 程度高く接面 東側 約 3.3~6.4 m 程度 舗装市道 高低差 画地が 約 0.0~1.8m 程度低く接面	
土地の利用状況等	現状は 物件2の建物 及び 未登記附属建物が存する。 隣地は、農地等。 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 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"> ・南西側で幅員約3m程度の舗装私道に接面するが、当該道路は実質的に北西側に存する戸建住宅のための延長敷地に近い性格を有するものであるため、当該道路については無効用と判断した。 ・当該画地は農振地域内の農用地区域外に存する現況非農地であり、転用許可等については許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。買受適格証明は要さず、原状回復命令はなされない。 S59.7、農協預託。 	

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)：昭和 60 年 12 月 7 日 新築 経 過 年 数：約 38 年 経済的残存耐用年数：約 7 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： モルタル等 内 壁： ジュラク壁、クロス貼等 天 井： 竿縁天井、目透天井、格子天井、クロス貼等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、給排水、浄化槽等 その他： ー
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理状況等につき、『現況調査報告書』参照。 ・ 時期不詳ではあるが、リフォームがあったものと判断される。

区 分	未登記附属建物
建築時期 及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：建築年月日不詳 経 過 年 数：約一年 経済的残存耐用年数：約一年
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： モルタル等 内 壁： 大津壁等 天 井： 石膏ボード等 床： モルタル、無垢床等 設 備： 電気等 その他： ー
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：倉庫 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	・ 維持管理状況等につき、『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（目的外土地）

目的外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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	持 分 オ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ
目的外 土地	5,820	0.60	538.00	0.95	1	1,785,000

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、南側で幅員約7.0m舗装市道に略等高接面する地積約500m²程度の不整形な中間画地とした。

地価調査価格（福山(県) - 8）

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
17,200	$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{294}$	5,820

◇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：

〔目的外土地〕

角 地	1.02
形 状	0.98
土砂災害リスク	0.60
相 乗 積	0.60

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	175,000	約 190.17	0.09	1	2,995,000
未登記 附属建物	120,000	約 78.23	0.09	1	845,000
一括価格 (合計)					3,840,000

ウ 現価率：

〈物件2〉

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
38年	7年	45年	0%	40%

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.09$$

〈物件2・未登記附属建物〉

耐用年数に基づく方法の適用が困難であることから、観察減価法の適用を中心とするとともに諸要因を総合的に勘案の上、当該建物に係る現価率を標記の通り査定した。

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
目的外土地	1,785,000	0.50	法定地上権	893,000

イ 土地利用権等割合：

目的外土地：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
2	3,840,000	+ 893,000	1.00	0.34	0.70	1,126,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：一体としての土地建物のうち、敷土地利用権付建物のみを売却対象とすることによる市場性の減退等、並びに本件建物に係る前回及び前々回の期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実等を考量のうえ査定した。

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) - 8）

所 在 : 福山市加茂町字芦原字尾中 5 3 3 番 4
価 格 : 17,200 円/㎡
位 置 : J R 福塩線「万能倉」駅 北東方 道路距離 約 4.5 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 295 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側 3.0 m 市道
用途指定等 : 都市計画区域内 市街化調整区域（建蔽率 70 %、容積率 200 %）
地域の概要 : 農地の中に農家、一般住宅等が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

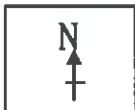
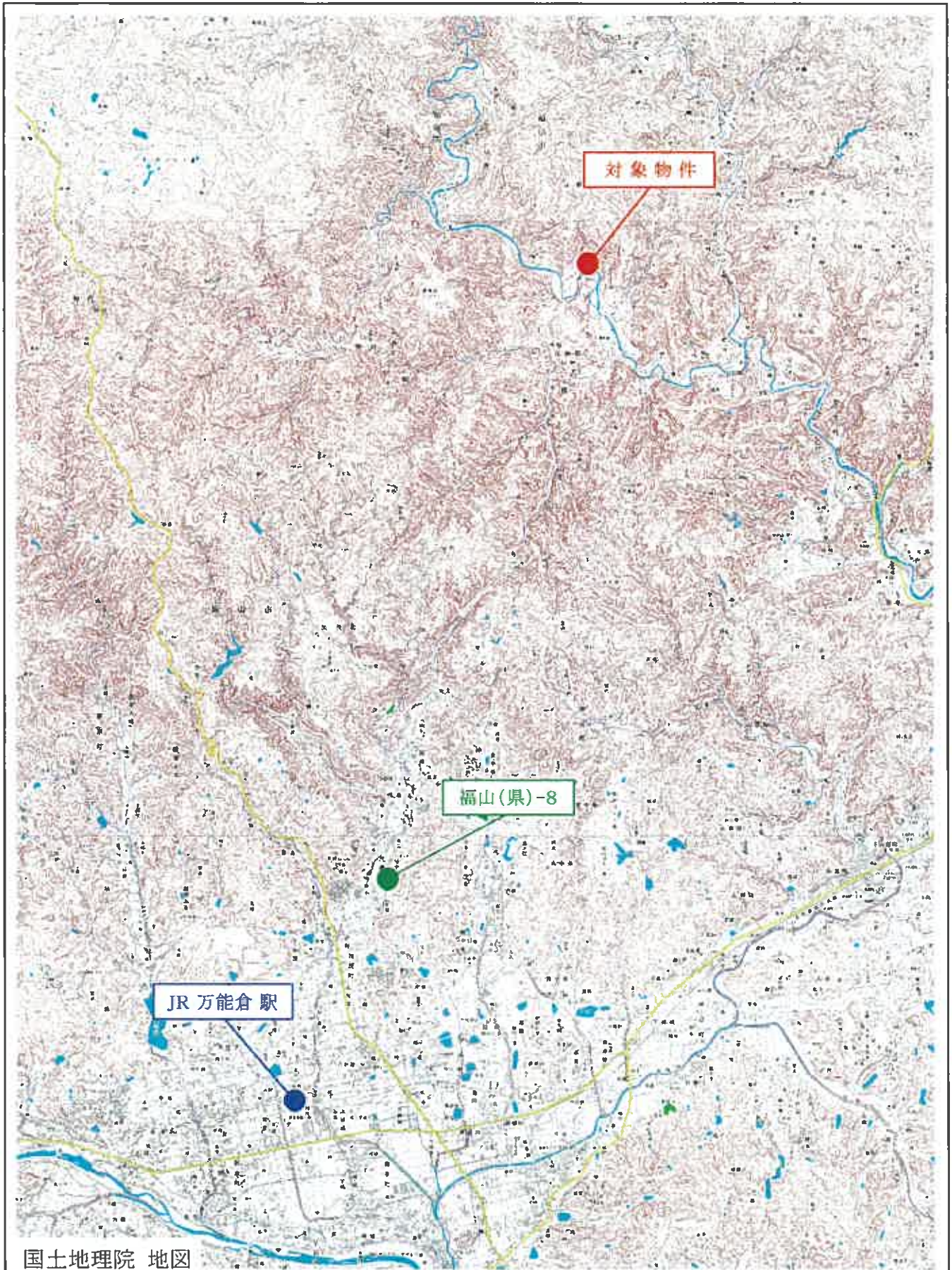
物件 2 3,361,126 円（1㎡当たり 19,649 円）、課税床面積 171.06 ㎡
566,581 円（1㎡当たり 7,243 円）、課税地積 78.23 ㎡

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

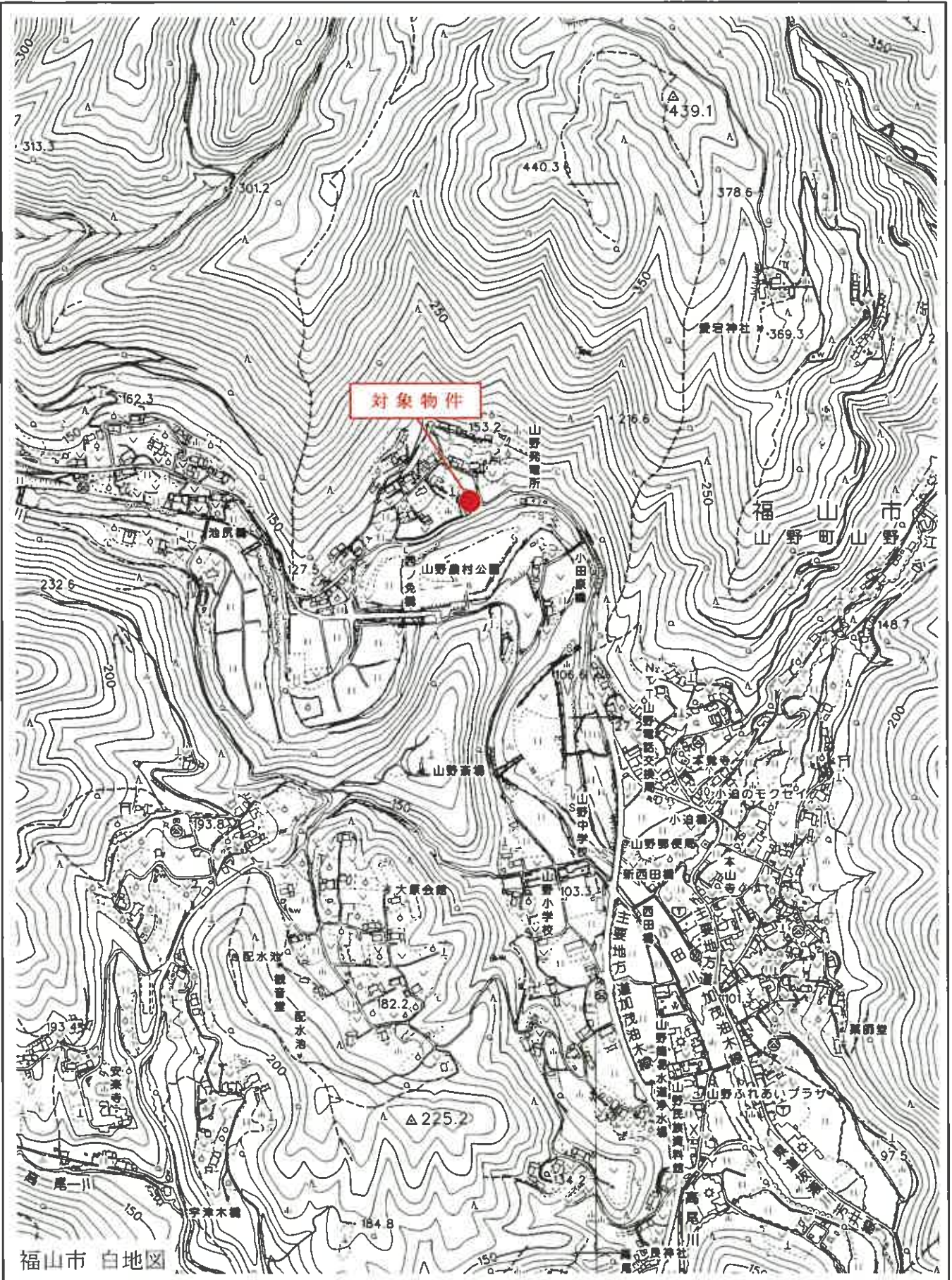
- 1 受命物件の位置図
（国土地理院 縮尺1/free、福山市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A 3→A 4へ縮小
- 4 概略建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



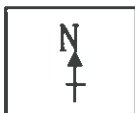
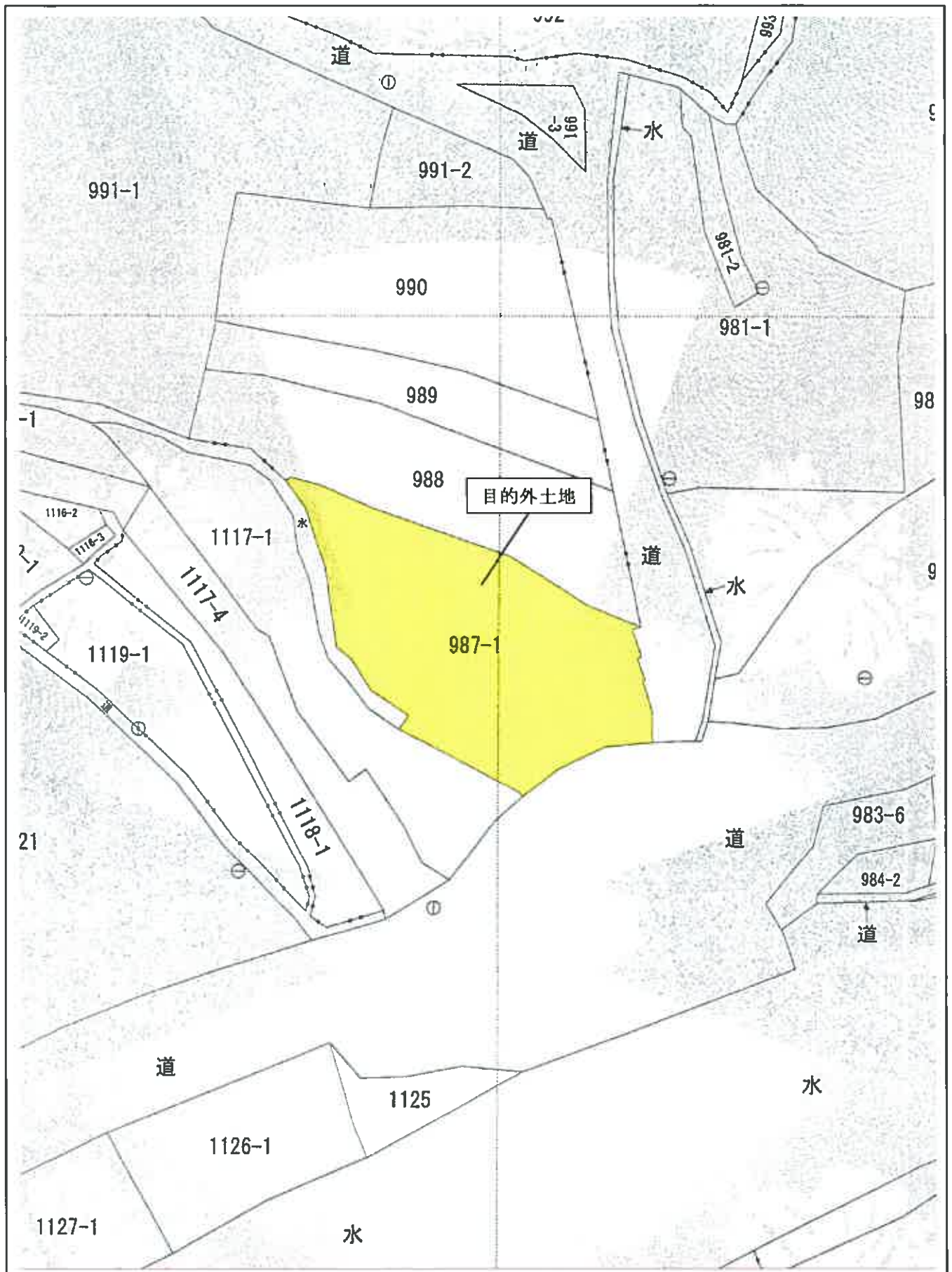
位置 図

S = 1/free



位置図

S=1/10,000



公 図 写

S=1/500

登記年月日：昭和61年1月6日

2118051

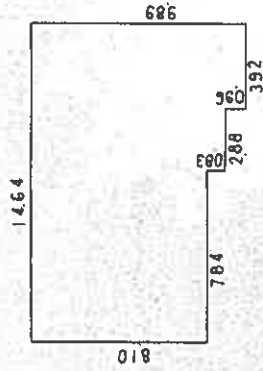
各階平面図 987-1 A
S61.1.6

建築物平面図

家屋番号 987-1

建物の所在 福山市山野町大字山野宮東巻987番地1

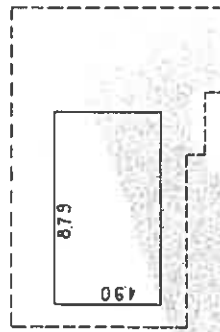
一階平面図



求積

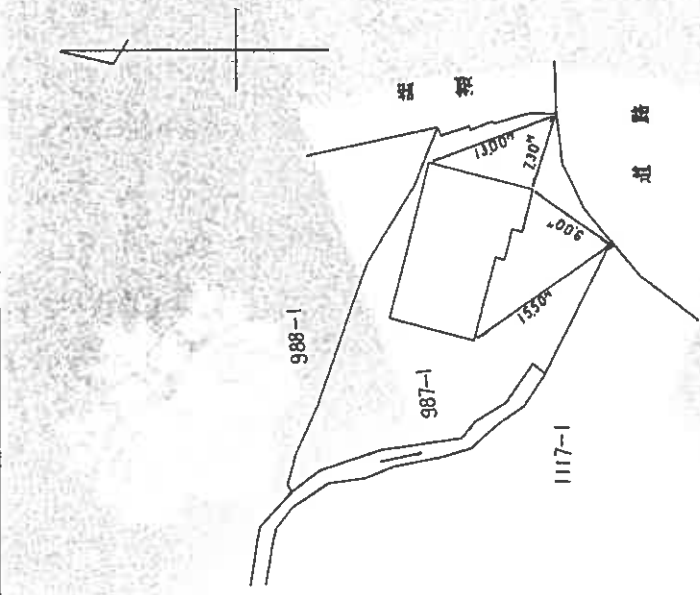
$8.10 \times 14.64 = 118.5840$
 $0.83 \times 6.80 = 5.6440$
 $0.96 \times 3.92 = 3.7632$
合計 = 127.9912
 床面積 127.99 m²

二階平面図



求積

$8.79 \times 4.90 = 43.0710$
 床面積 43.07 m²



土地家屋調査士

製作者 [Redacted]

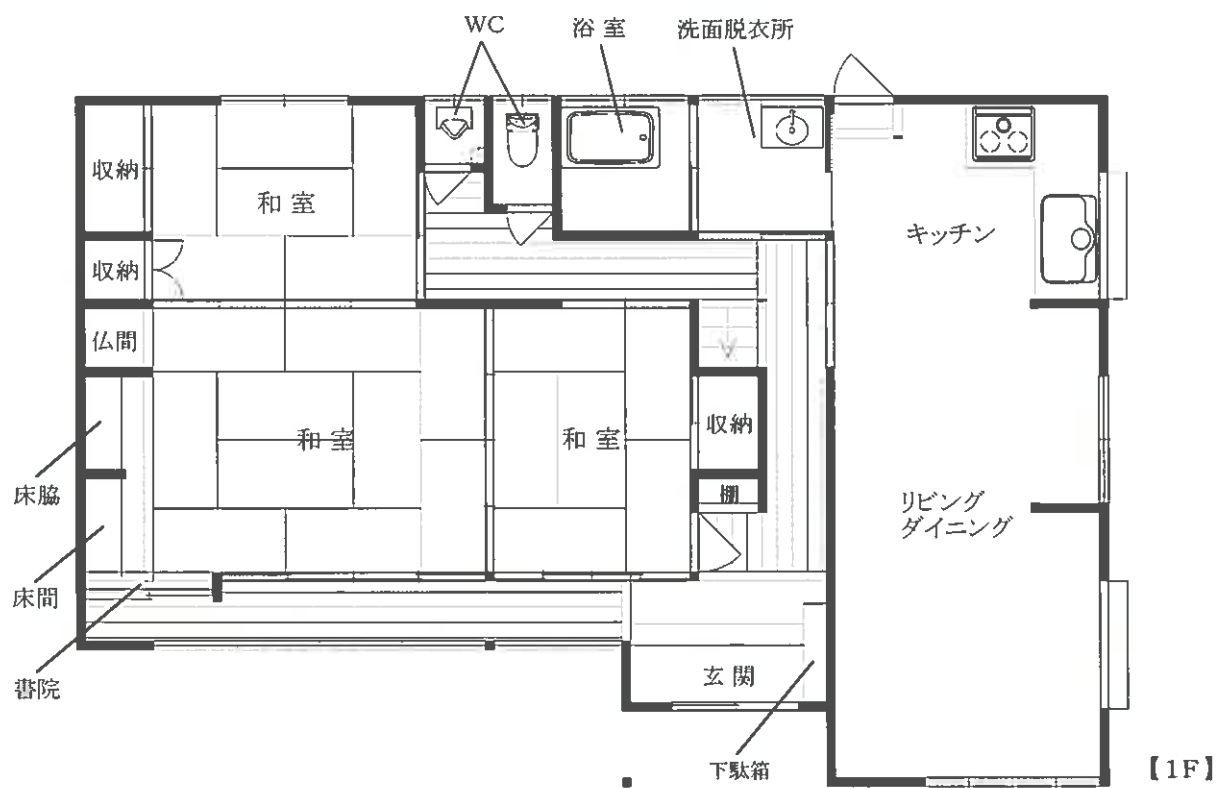
縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (広島法務局福山支局管轄)
 令和4年7月1日 大津地方法務局

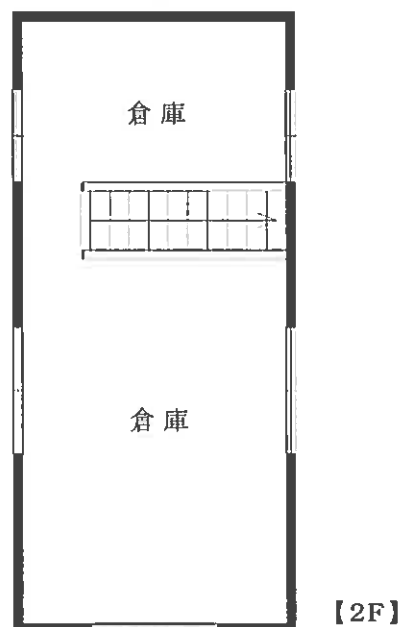
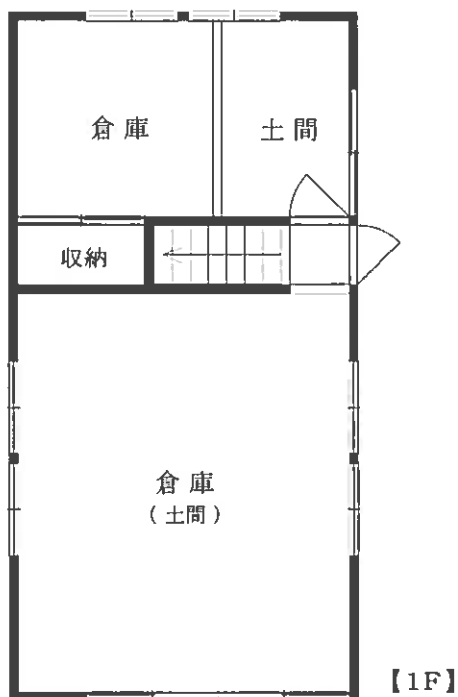
登記官



《 物件 2 》

概略建物間取図

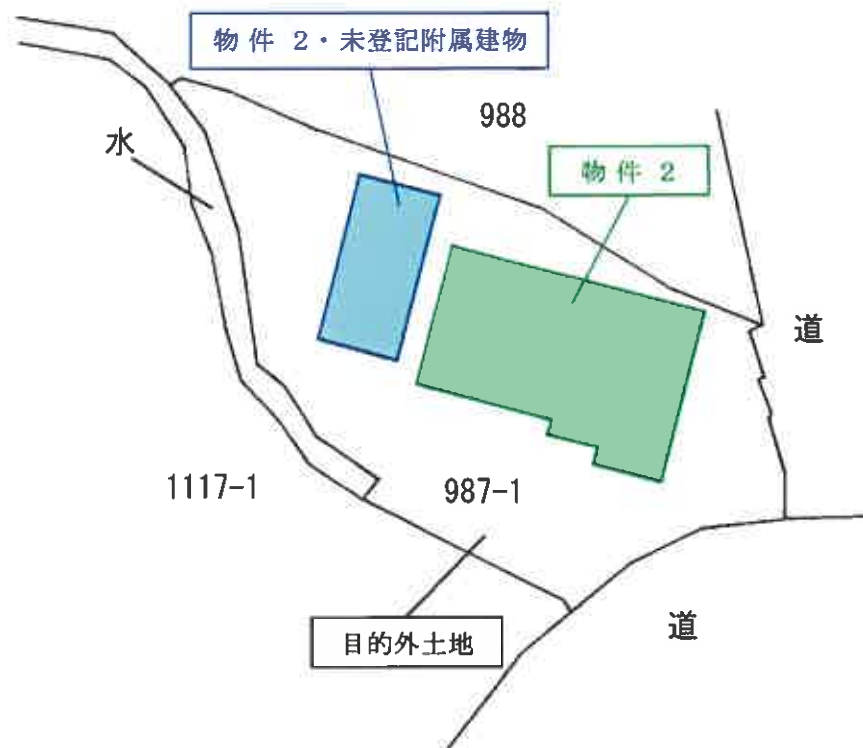
S=1/free



《 物件 2 ・ 未登記附属建物 》

概略建物間取図

S=1/free



土地建物位置関係図

S=1/free