

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 7 年 4 月 28 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 7 年 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 12 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 7 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 4 月 28 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 福山市新市町大字上安井
- 地 番 3 6 4 番 1 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 6 9 . 3 9 平方メートル
- 3 所 在 福山市新市町大字上安井 3 6 4 番地 1 5
- 家屋 番号 3 6 4 番 1 5
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 2 . 4 9 平方メートル
2 階 2 8 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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, 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2, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 福山市新市町大字上安井 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 9 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福山市新市町大字上安井 3 6 4 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 3 6 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 4 9 平方メートル
2 階 2 8 . 5 0 平方メートル |



令和 6年（ケ）第 25号

（物件2，3）

令和 6年12月 26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

- 2 所 在 福山市新市町大字上安井
地 番 3 6 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 9 . 3 9 平方メートル
- 3 所 在 福山市新市町大字上安井 3 6 4 番地 1 5
家屋 番号 3 6 4 番 1 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 4 9 平方メートル
2 階 2 8 . 5 0 平方メートル



2

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐ 作業所	
■関係人 (■ (所有者の妻の母) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 (☐ 回答書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用貸借 ☐	
占有開始時期		平成27年ころ	
最初の契約等	契約日	不 明	
	期 間	平成27年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 , 0円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 , 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
そ の 他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

そ の 他 の 事 項

物件2の土地（本件土地）は物件3の建物（本件建物）の敷地として利用されている。
 本件土地は、その北東側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。
 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
■所有者の妻の母	所有者は、同人の母（A）と弟とともに本件建物に居住していましたが、平成27年に本件建物を出て府中市上下町に転居することとなりました。 以降も本件建物には所有者の母（A）と弟が居住しているようですが、賃料等は貰っていません。
■近隣者	本件建物には所有者の母（A）と弟が居住しています。

執 行 官 の 意 見

本件建物はドアや窓に大量のゴミが積まれており、建物内に立ち入ることができなかった。
 占有者に対し期日通知書兼賃貸借等照会書を送付したところ、Aと同性を名乗る女性から執行官室に、「建物には自分が居住し、飼育している猫が暴れる。調査期日には立ち会えない。」旨の電話があった。
 所有者の妻の母及び近隣者も、本件建物には所有者の母（A）と弟が居住している旨陳述をしている。
 上記陳述等、所有者からの回答書の記載及び建物の玄関前に存在した郵便物並びに物件所在地の住民票の内容から本件建物に対するAの占有を認めた。
 なお、所有者の妻の母及び近隣者の陳述によると、飼育されている猫が多頭である可能性がある。

（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
6年10月24日 14:25-14:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年10月29日		賃貸借等照会書送付 (所有者)
6年10月29日		援助依頼書送付 (市役所)
6年10月31日 11:40-11:50	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
6年11月 5日		援助依頼書送付 (市役所)
6年11月22日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付 (占有者ら)
6年12月11日 13:45-14:05	物件所在地	物件確認, 写真撮影
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので, 証人を立会さ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。 ☒ 令和 6年12月11日 目的物件は不在であったので, 証人を立会させて敷地に立ち入り, 建物への立ち入りを試みた。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

14条1項地図と建物図面を合成

14条1項地図と建物図面を合成

④ 写真撮影位置・方向

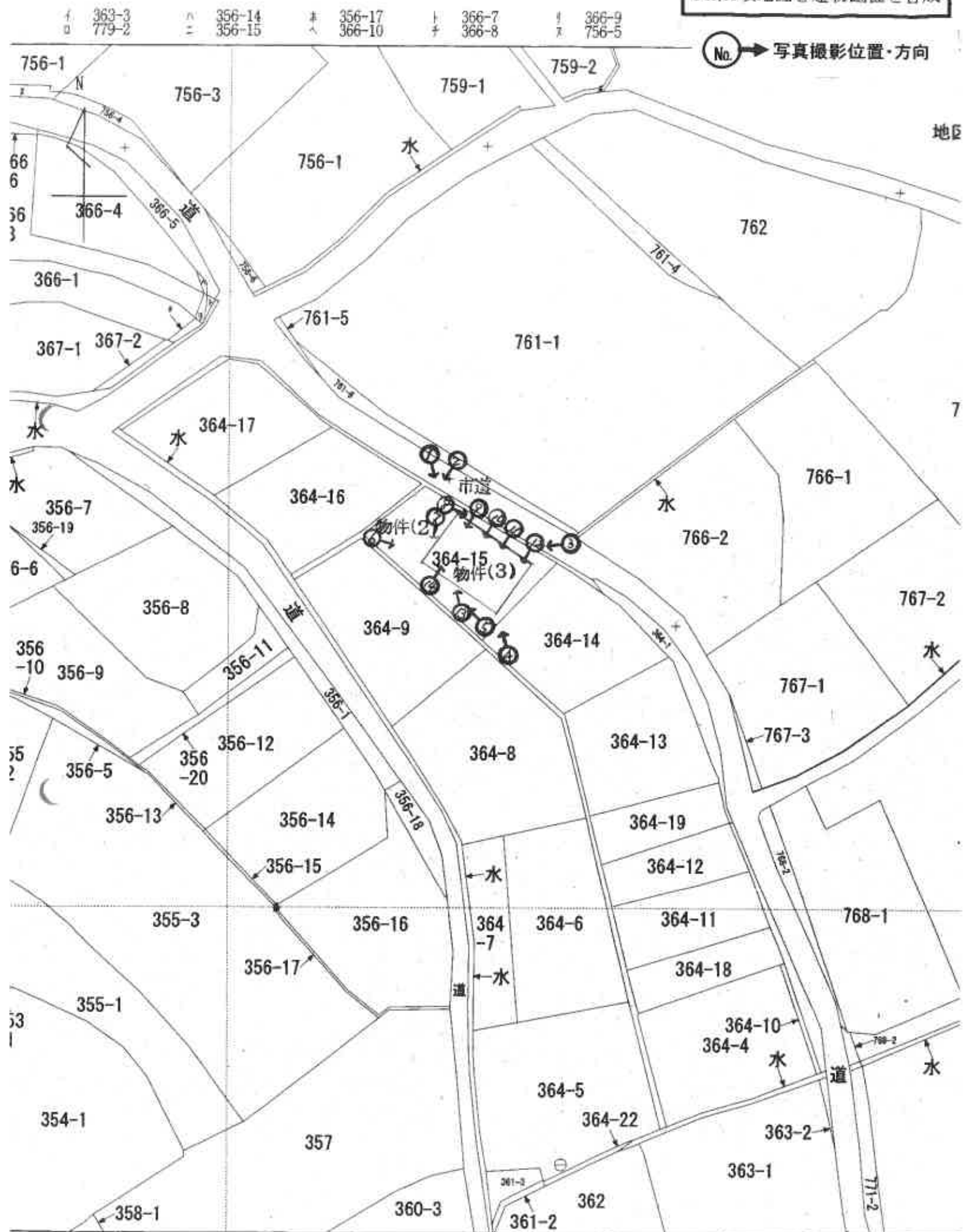


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



物件3

写真8



写真9



写真 10



写真 11

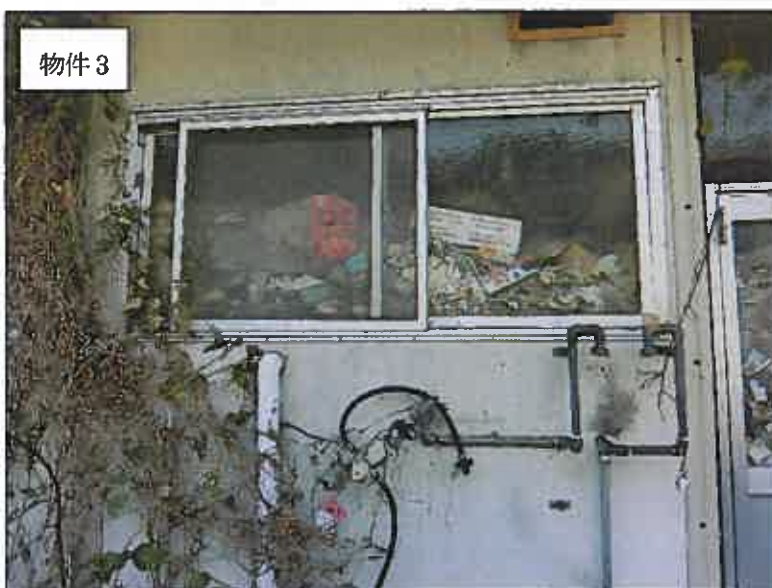


写真 12



写真 13



写真 14



令和 6 年 (ケ) 第 25 号
(物 件 2、3)

令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 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

廣瀬 啓文

第1 評価額

一括価格	
金 611,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金 292,000円
物件3(建物)	金 319,000円

- 1 一括価格は、物件2～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
2	所在地 地目 積	福山市新市町大字上安井 3 6 4 番 1 5 宅地 169.39㎡	同左
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福山市新市町大字上安井 3 6 4 番地 1 5 3 6 4 番 1 5 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 62.49㎡ 2階 28.50㎡ 延べ 90.99㎡	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2）

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「新市」駅の北方・直線距離約3.8 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅と農地等の存する地域。		
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 — — — — 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 169.39 m ²	間 口 約 16.4 m 奥 行 約 8.3～11.2 m 形 状 ほぼ整形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	北東側 約3.6m 舗装市道	高低差 画地とほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は物件3の建物が存する。 隣地は住宅、空地。 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 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	南西側隣地より約1.2m高い。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	物件3 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 49 年 9 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 50 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： 吹付等 内 壁： 不明 天 井： 不明 床： 不明 設 備： 不明 その他： 特になし
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：不明
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	本件建物はドアや窓に大量のゴミが積まれており、建物内に立ち入ることができなかった。

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2）

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
2	14,800	0.95	169.39	0.50	1	1,191,000

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3.6m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（福山（県）-40）

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
19,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	14,800

◇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：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：

隣地との高低差	0.95
相乗積	0.95

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 3)

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
3	140,000	90.99	0.01	1	127,000

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
50 年	1 年	51 年

残価率	観察減価
0 %	70 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

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
2	1,191,000	0.50 法定地上権	596,000

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
2	1,191,000	－ 596,000		0.70	0.70	292,000
3	127,000	＋ 596,000	0.90	0.70	0.70	319,000
一括価格 (合計)						611,000

ウ 占有減価修正 : 使用貸借の存在を考慮した。

エ 市場性修正 : 建物内に大量のゴミが積まれている点等を考慮した。

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）-40）

所 在 : 福山市新市町大字宮内1770番3外
価 格 : 19,400円/㎡
位 置 : J R福塩線「新市」駅 北方 道路距離約3.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 403㎡
供給処理施設 : なし
接 面 街 路 : 北東側4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建蔽率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家、一般住宅のほか作業所も見られる住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件2 1,674,969 円 （1㎡当たり 9,888 円）、 課税地積 169.39 ㎡
物件3 1,801,881 円 （1㎡当たり 19,803 円）、 課税床面積 90.99 ㎡

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 位置図（福山市「白図」縮尺 1/20,000、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）

以 上

位置図

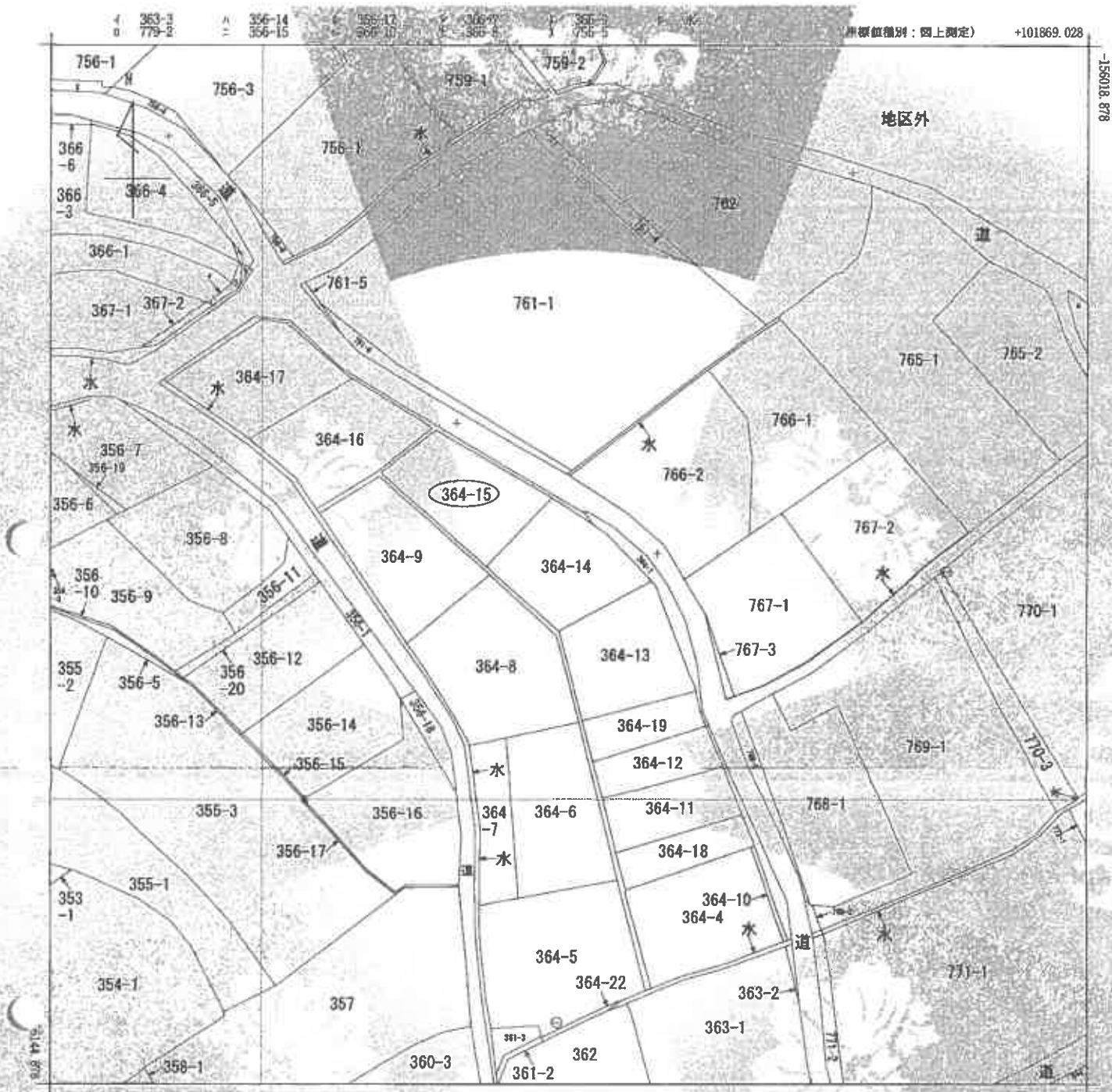




1:10,000

公 図 写 し

A3をA4に縮小



請求 部分	所 在	福山市新市町大字上安井		地 番	364番14	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	原簿系 番号又は記号	分類	種類
作 成 年月日	昭和43年1月	備 付 年月日 (国庫)	昭和43年7月8日	補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

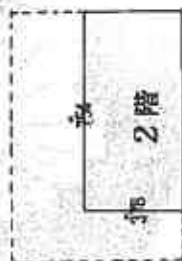
令和6年7月2日
広島法務局福山支局
登記官

登記年月日：昭和49年9月24日

6018187

家屋番号 364-15

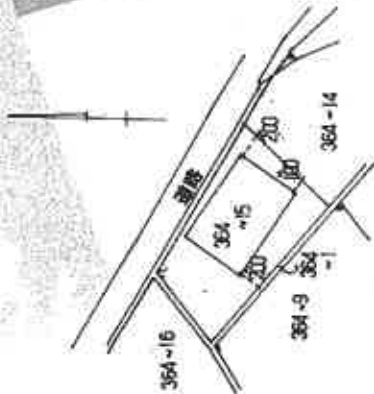
建物の所在 山形県新井市大字上谷井番六四番地の五

S49.9.24
建物
各階平面図

754・378・28302



944・62・62808



作製年月日
昭和49年9月24日

作製者

申請人

これは図面に図説されていふ位置を正確とした範囲である。
 昭和49年7月2日 国土庁建設省国土地院

地図帳番号：M3147