

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おとり、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 3月17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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月11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 5月 1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 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15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 3月17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 福山市北美台
地 番 1番
地 目 宅地
地 積 331.40平方メートル
- 2 所 在 福山市北美台1番地
家屋 番号 1番
種 類 保養所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 165.24平方メートル
2階 165.24平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約169.64平方メートル
2階 165.24平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月21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1, 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

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, 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】

昭和運輸株式会社占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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

1 所 在 福山市北美台
地 番 1番
地 目 宅地
地 積 331.40平方メートル

2 所 在 福山市北美台1番地

家屋 番号 1番

種 類 保養所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 165.24平方メートル
2階 165.24平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約169.64平方メートル
2階 165.24平方メートル



令和 6年 (又) 第 21号

令和 7年 1月 20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 | 福山市北美台 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福山市北美台1番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番 |
| | 種 類 | 保養所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 165.24平方メートル |
| | | 2階 165.24平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 昭和運輸(株) (申立債権者会社)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 保養所
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 申立債権者会社代理人) <input type="checkbox"/> () の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 権原なし
占有開始時期	昭和44年ころ
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日ころ
	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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、その南側を市道（地番の記載のない狭長地）に接面している。
物件2の建物は、1階北西側物置部分が増築されている。
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	本件建物は父から相続したのですが、私は一度も利用したことはありません。本件建物は空家になっているようです。
■申立債権者会社 代理人	本件建物は、所有者の亡父が代表をしていた申立債権者会社の保養所として利用されていたもので、現在は空家になっています。 建物内に残置されている若干の動産は申立債権者会社が利用していたものです。 申立債権者会社は、本件建物の利用権原は主張しません。

執行官の意見

本件土地建物には、所有者及び申立債権者会社代理人の陳述に沿った占有が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

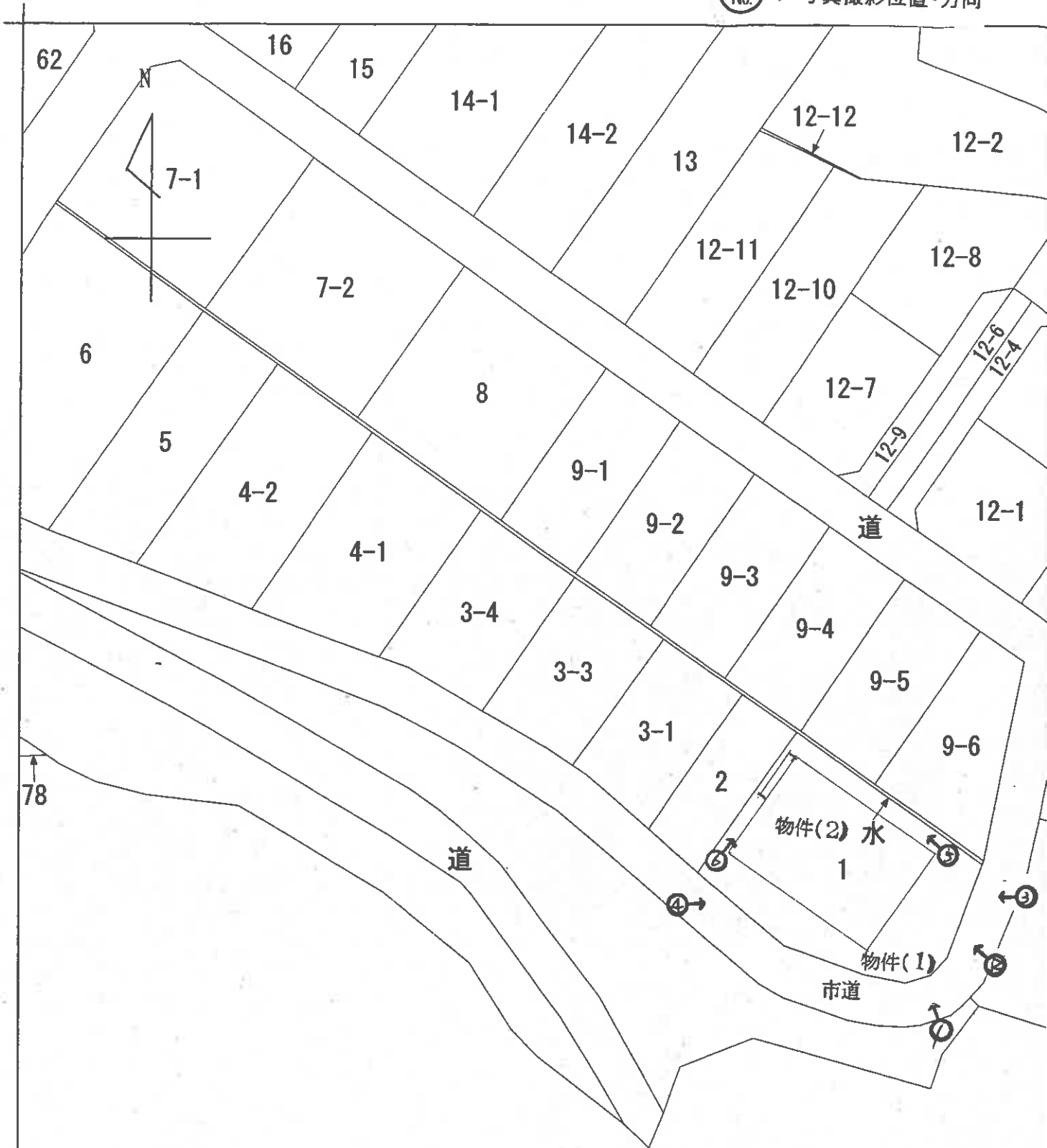
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 6日 16:25 - 16:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年12月 9日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
6年12月10日 9:50 - 10:10	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
6年12月20日 14:45 - 15:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月20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

土地建物位置関係図
14条1項地図と建物図面を合成

イ 12-13

No. → 写真撮影位置・方向



建物間取図

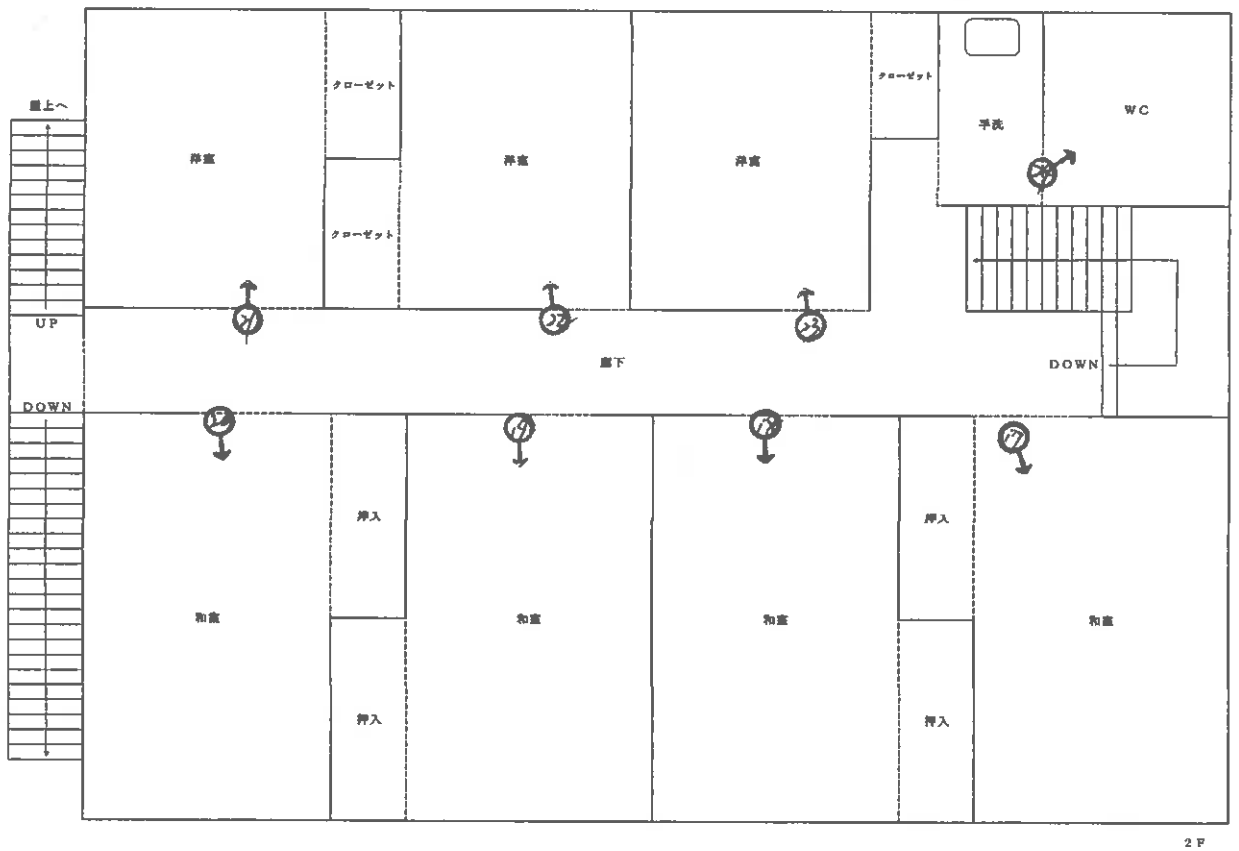
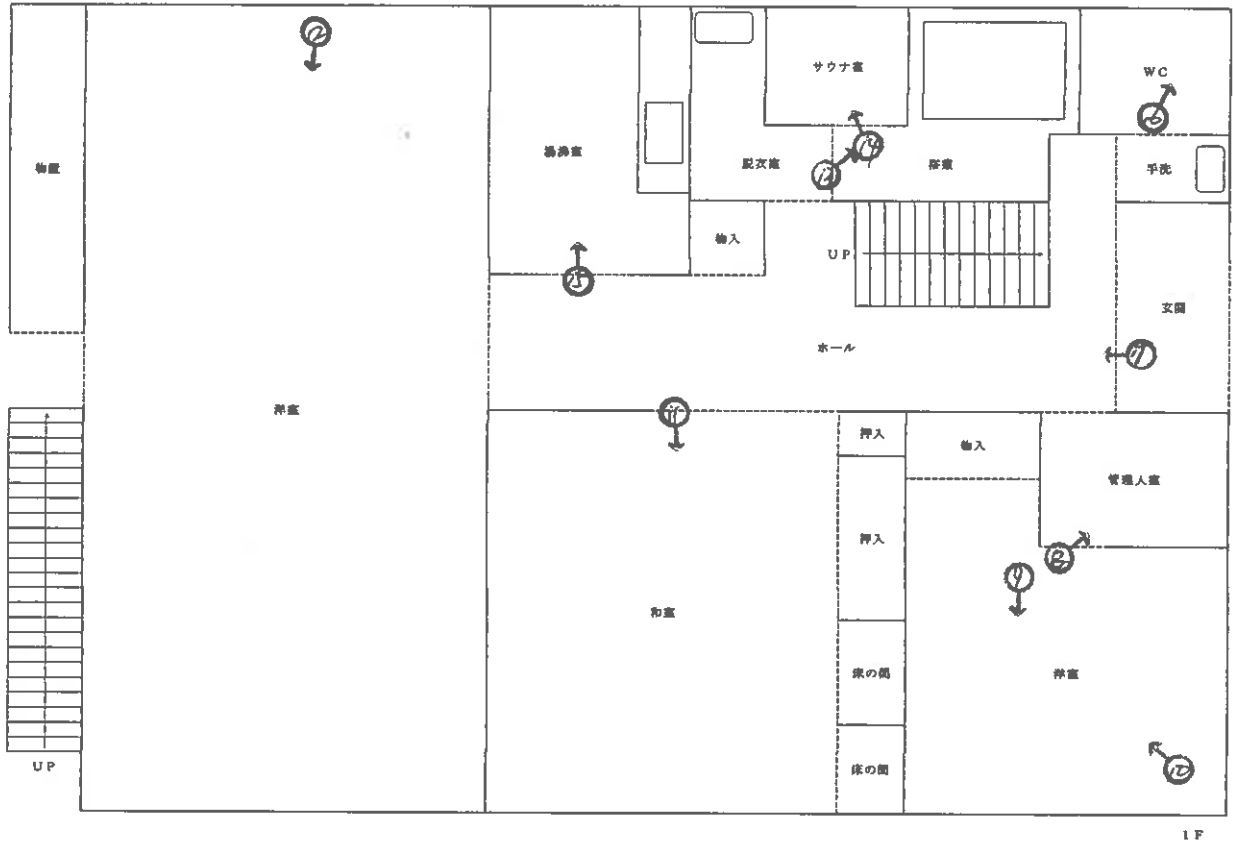


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真 7



写真 8



写真 9



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 6年(又)第 21号
令和 6年12月20日現地調査
令和 7年 1月22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 10,545,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,522,000円
物件2(建物)	金 6,023,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所 在 地 地 目 地 積	福山市北美台 1 番 宅地 331.40㎡	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福山市北美台 1 番地 1 番 保養所 鉄骨造陸屋根 2 階建 1階 165.24㎡ 2階 165.24㎡ 延べ 330.48㎡	1階 約 169.64㎡ 2階 165.24㎡ 延べ 約 334.88㎡
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1）

位置・交通	J R山陽本線「福山」駅 北東方・直線距離約1.2 k m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	高台に戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地。		
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（一部）	
画地条件	規模 331.40 m ²	間口 約 21.7 m 奥行 約 14.6 m 形状 ほぼ整形 接面状況 準角地	
接面道路の状況	南東側 約3.8m 舗装市道 (建築基準法第42条2項道路) 南西側 約3.7m 舗装市道 (建築基準法第42条2項道路)	高低差 ほぼ等高	高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は住宅。 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	あり あり
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり
特記事項	本件土地の東側一部（約1%程度）に土砂災害警戒区域（がけ崩れ）の指定あり。 セットバックを要する。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 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 44 年 4 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 56 年 経済的残存耐用年数：約 4 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： タイル等 内 壁： ビニールクロス、砂壁等 天 井： ビニールクロス、底目天井等 床： フローリング、畳、カーペット等 設 備： 電気、給排水、衛生等 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：保養所 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	リフォームされている。

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
1	55,700	1.00	331.40	0.70	1	12,921,000

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3.8m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価公示価格 (福山-32)

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
50,900	$\frac{104}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	55,700

◇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：

準角地	1.01
土砂災害警戒区域	0.99
相乗積	1.00

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	334.88	0.04	1	2,143,000

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
56 年	4 年	60 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.04$$

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
1	12,921,000	0.50 法定地上権	6,461,000

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
1	12,921,000	- 6,461,000		1.00	0.70	4,522,000
2	2,143,000	+ 6,461,000	1.00	1.00	0.70	6,023,000
一括価格 (合計)						10,545,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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 地価公示価格（福山-32）

所 在 : 福山市北美台58番「北美台8-4」
価 格 : 50,900円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅 南東方 道路距離約1.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 160㎡
供給処理施設 : 上水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南西側4m市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 10,785,413 円（1㎡当たり 32,545 円）、課税地積 331.40 ㎡
物件2 3,319,228 円（1㎡当たり 10,044 円）、課税床面積 330.48 ㎡

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 1/10,000）
- 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）
- 4 建物間取図

以 上

位置図



福山市白図

1:10,000

公図写し

12-13

A3をA4に縮小



請求部分	所在	福山市北美台		地番	1番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年12月29日			備付年月日(原図)		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年7月10日
 広島法務局福山支局
 登記官

請求番号：51-1
 (1/1)



登記年月日：昭和44年4月28日

0542001 1/1

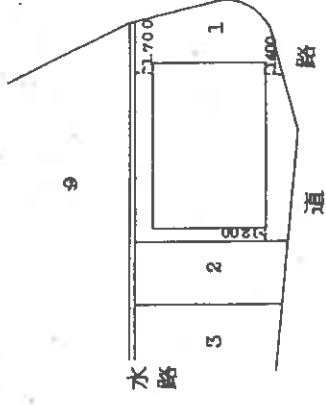
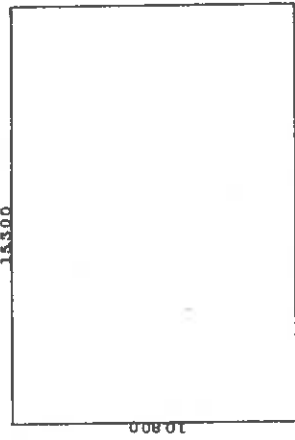
544.4.28

1

福山市北美台1番地

作製年月日
昭和四十四年四月二十五日

作製者
申請人



求積

15,300×10,800=1,652,400

床面積 1,652.4㎡

縮尺 1/200 1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月10日 広島法務局福山支局

登記官

建物間取図

