

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嘱託が行われません。)

※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□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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,630,000 11,704,000	一括	2,930,000	119,547	31,698
1	6,046,000				
2	8,584,000				



物 件 目 録

1 所 在 福山市古野上町
地 番 4 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 2 . 2 5 平方メートル

2 所 在 福山市古野上町 4 2 番地 1
家屋 番号 4 2 番 1
種 類 居宅・事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 8 1 平方メートル
2 階 1 4 2 . 0 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 1 6 . 8 6 平方メートル
2 階 1 4 2 . 0 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 11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】

本件所有者（共有者ら）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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 福山市古野上町
地 番 42番1
地 目 宅地
地 積 192.25平方メートル
- 2 所 在 福山市古野上町42番地1
家屋 番号 42番1
種 類 居宅・事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 112.81平方メートル
2階 142.09平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約116.86平方メートル
2階 142.09平方メートル



令和 6 年（ケ）第 41 号

令和 7 年 1 月 27 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 福山市古野上町
 地 番 42 番 1
 地 目 宅地
 地 積 192.25 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 福山市古野上町 42 番地 1
 家屋 番号 42 番 1
 種 類 居宅・事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 112.81 平方メートル
 2 階 142.09 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



2

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、その東側を市道（177 は福山市の公衆用道路）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
■ A (土地所有者, 建物共有者)	本件建物は私と妻（建物共有者 B）が住居として利用しています。 本件建物 1 階は、私が個人事業として営んでいる事務用品販売業の事務所、倉庫としています。 本件土地建物については何人の間にも貸借関係はありません。 本件建物のビルトインエアコンについては、1 階のものは調子不安定で、2 階のものは完全に故障しており修理する部品もないようです。 本件建物の 2 階の床は歪んでおり、特に風呂の床の歪みが顕著です。 本件建物の 1 階のトイレは、地中の水道管の設置状況に問題があるらしく、建築当初からよく詰まるため、小使用にしか利用していません。 本件建物 1 階玄関横の倉庫は建築時から造っているものです。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、A の陳述に沿った占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

(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11月25日 11:20 - 11:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 Aから占有状況等聴取
6年11月25日 12:00 - 12:20	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
6年12月28日(土) 15:15 - 15:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 Aと面談

(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, 証人を立ち会わせ, 所有者から借用した鍵を利用して建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

(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

1 196-10
a 2-17

ハ 50-2

No. 写真撮影位置・方向

50-1

N

49 196-9

51-1

51-2

35

48 196-8

36-2

36-1

47-3

←196-2

37

38

←196-3

39

47-1 196-7

40-1

40-2

40-3

←196-4

←196-5

41

47-2

44-1

42-2

42-1
物件(2)

46-2

46-1

45

←196-6

44-2

物件(1)

43

177
市道

14

194-4

11-1

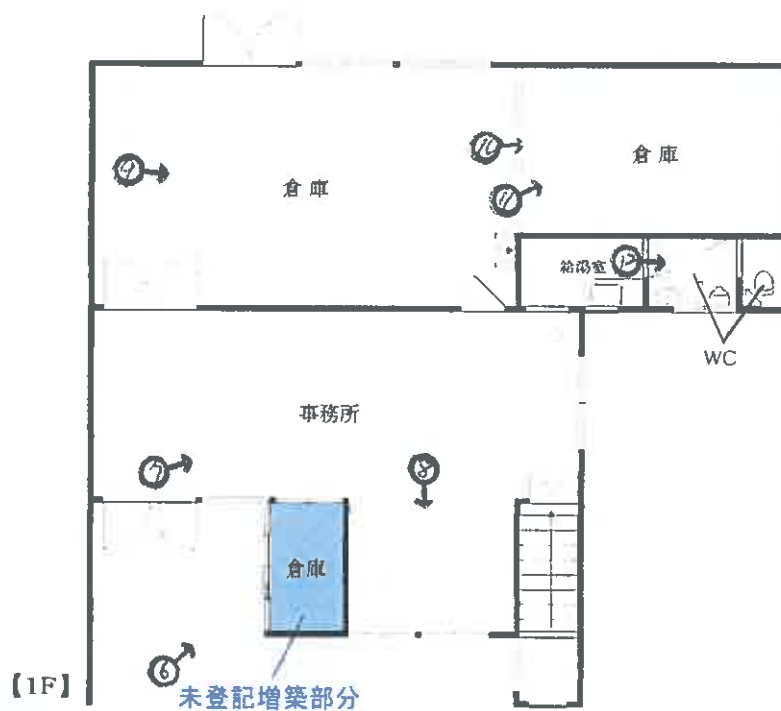
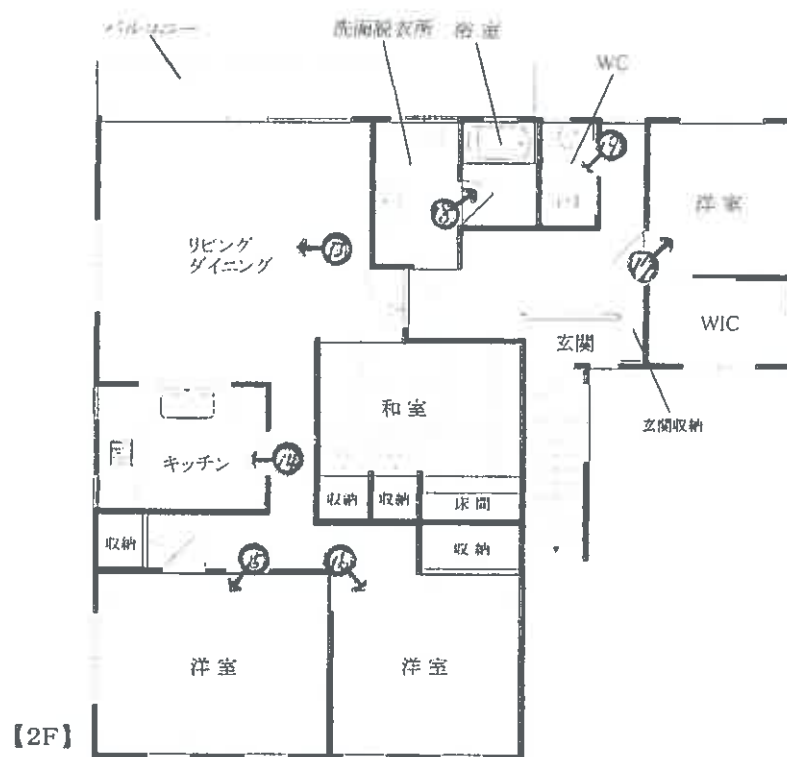
←194-1

194-3

13

←194-2

180



《 物件 2 》

概略建物間取図

S=1/free

写真1



写真2



写真3



写真4



物件1(敷地)

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





令和 6 年（ケ）第 41 号
令和 6 年 12 月 28 日 現地調査
令和 7 年 2 月 2 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

古 井 正 則 印

第1 評価額

一括価格	
金 14,630,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,046,000 円
物件2(建物)	金 8,584,000 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 番 地 目 地 積	福山市古野上町 4 2 番 1 宅 地 192.25 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	福山市古野上町 4 2 番地 1 4 2 番 1 居宅・事務所・倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1 階 112.81 m ² 2 階 142.09 m ² 延べ 254.90 m ²	特記事項記載の とおり
番号	特 記 事 項		
2	公簿上の記載と以下の点が異なる。 床面積： 1 階 約 116.86 m ² (増築 約 4.05 m ²) 2 階 142.09 m ² 延べ 約 258.95 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 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「福山」駅 の南西方・直線距離 約 860 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	地域幹線沿いに店舗・医院・戸建住宅等が建ち並ぶ地域		
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 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 駐車施設の附置等に関する条例対象地域、 宅地造成等工事規制区域、立地適正化計画区域内、 居住誘導区域内、都市機能誘導区域 (中央)	
画 地 条 件	規 模 192.25 m ²	間 口 約 10.8 m 奥 行 約 16.8 m 形 状 不 整 形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	東 側 約 15.0 m 程度 舗装市道 略等高接面 ※ 福山市建築指導課にて、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) 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 物件 2 の建物 が存する。 隣地は、店舗・倉庫・事業所 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 あり 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。		
	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。		
特 記 事 項	・戦災復興土地区画整理事業区域内 (事業完了)。		

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)：平成 2 年 1 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 3 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：ALC板、サイディング等 内 壁：クロス貼等 天 井：石膏ボード、クロス貼、目透天井等 床：Pタイル、フローリング、畳等 設 備：電気、給排水等 その他：－
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・事務所・倉庫 間 取 り：添付の附属資料「概略建物間取図」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	・ 【 建築確認台帳 】 建築確認：昭和63年5月12日、第 89 号 検査済証：平成2年3月2日、第 1231 号 建築場所：福山市古野上町 42-1番地 主要用途：事務所併用住宅 工事種別：新 築 構 造：鉄骨造 2階建 敷地面積：202.095 m² 延床面積：302.32 m² ・ 建物現況ないし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（物件1）

目的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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持 分 オ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	104,000	0.96	192.25	0.90	1	17,275,000

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、東側で幅員15.0m程度の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。

地価公示価格（福 山 5 - 6）

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
105,000	$\frac{105.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	104,000

◇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1〕

形 状	0.96
相 乗 積	0.96

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	350,000	約 258.95	0.04	1	3,625,000

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
35 年	3 年	38 年	0 %	45 %

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

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
1	17,275,000	0.50	法定地上権	8,638,000

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	17,275,000	- 8,638,000		1.00	0.70	6,046,000
2	3,625,000	+ 8,638,000	1.00	1.00	0.70	8,584,000
一括価格 (合計)						14,630,000

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 5 - 6）

所 在 : 福山市霞町四丁目 4 1 番 （霞町 4-5-21）
価 格 : 105,000 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅 南西方 道路距離 約 900 m に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 231 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 側 8.0 m 市道
用途指定等 : 商業地域（建蔽率 80 %、容積率 400 %）、準防火地域
地域の概要 : 小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

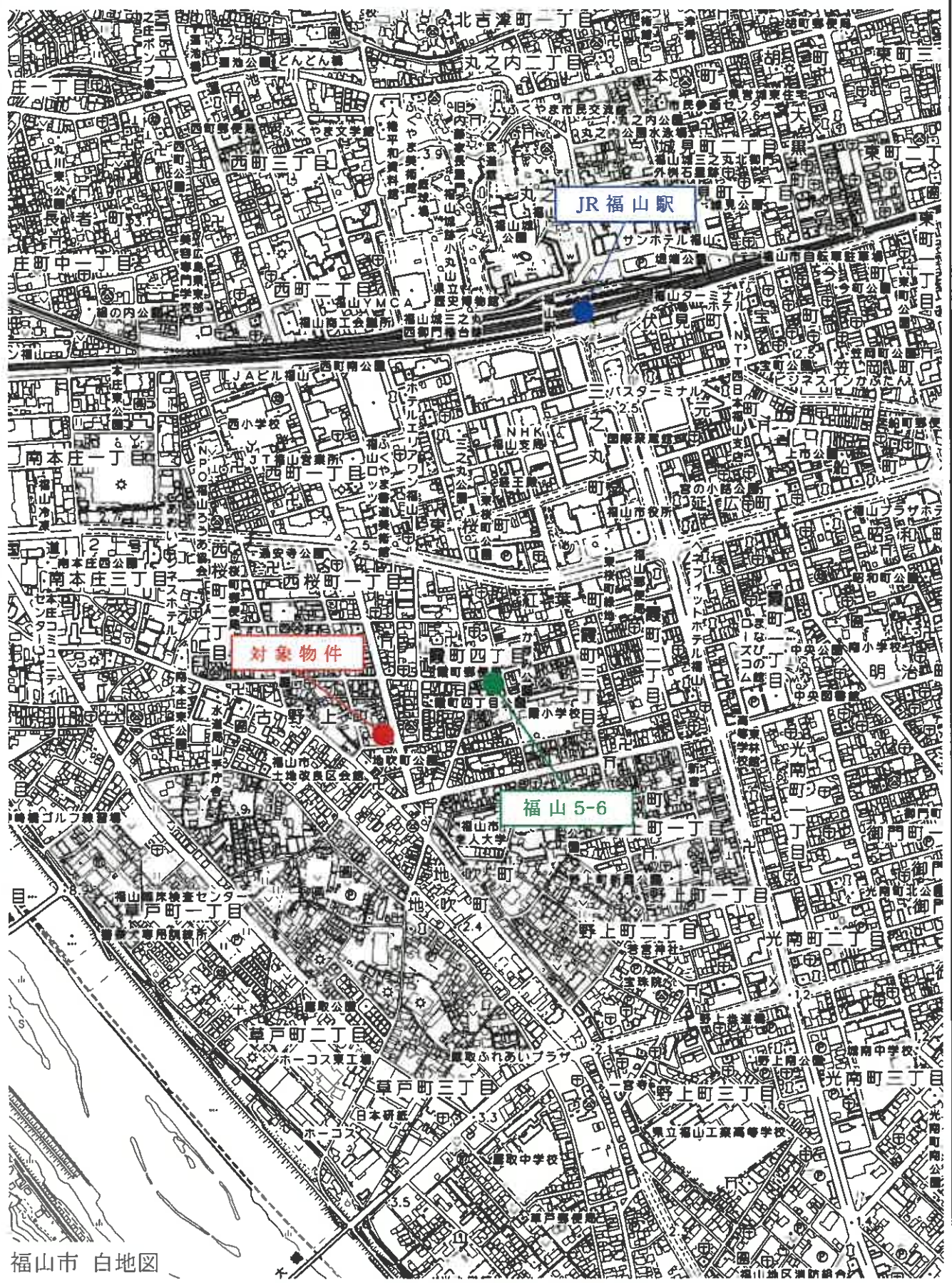
物件1 12,162,504 円（1㎡当たり 63,264 円）、課税地積 192.25 ㎡
物件2 6,512,069 円（1㎡当たり 25,548 円）、課税床面積 254.90 ㎡

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。

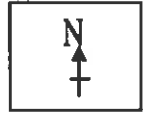
第7 附属資料

- 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
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※ A3→A4 へ縮小
- 5 概略建物間取図

以 上



福山市 白地図



位置図

S=1/10,000



1626 011

③ 42
② 42-1, 42-2 163.5.20
① 42-1, 42-2

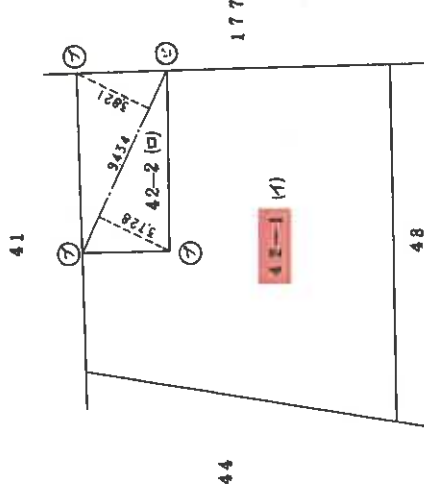
土地所在図
土地積測量図

地番	42-2
土地の所在	福山市古野上町

** 計算式 坪換算 **

区分	NO	坪換	坪換	坪換
42-2(1)	1	9.434	3.821	36.047314
	2	9.434	3.728	35.169952
			1/2	71.217266
				35.608633
42-1(1)				227.860000
				35.608633
				192.251367
				192.25 m ²

* 測量方法 JEC M-2880 プラチンダイヤル - システム



製図者 土地家屋調査士 (昭和68年8月19日作成)

作製者 土地家屋調査士

(昭和68年8月19日作成)

(広島県土地家屋調査士会)

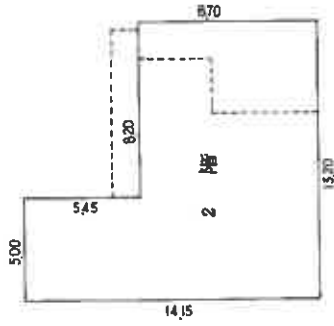
申請人

縮尺 1/250

1627040
各階平面図 42-1 A
H2.4.7

建物図面
各階平面図

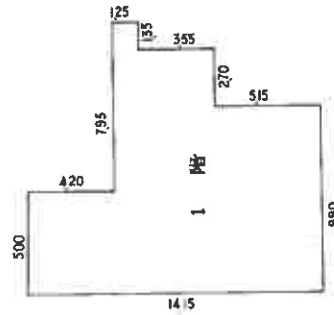
家屋番号	42-1
建物の所在	福山市古野上町4番地1



2階床面積

$$\begin{aligned} 1415 \times 500 &= 707500 \\ 870 \times 820 &= 713400 \\ \hline 1420900 \end{aligned}$$

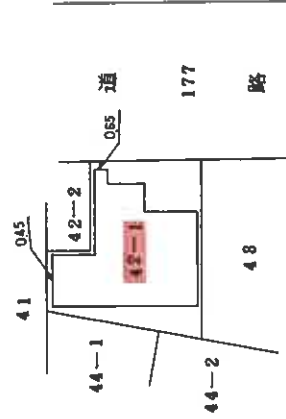
1420.9㎡



1階床面積

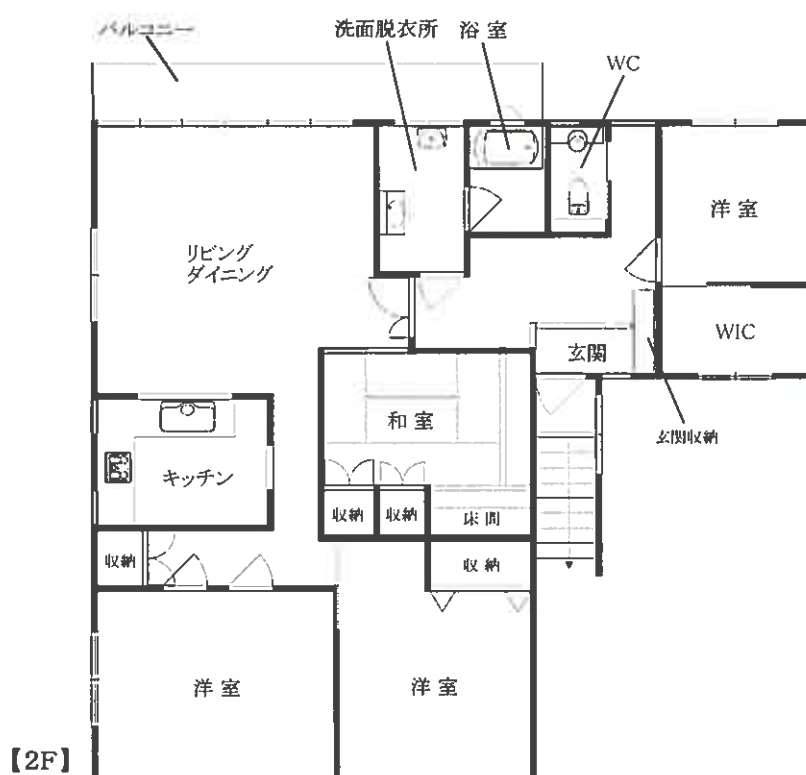
$$\begin{aligned} 890 \times 550 &= 489500 \\ 1150 \times 355 &= 411800 \\ 500 \times 420 &= 210000 \\ 185 \times 125 &= 23125 \\ \hline 1128175 \end{aligned}$$

1128.1㎡



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------

(平成2年4月6日作成)
(広島県土地家屋調査士会 用紙)



《 物件 2 》

概略建物間取図

S=1/free