

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
可否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 6 月 23 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 原 田 景 子

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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午後 3 時 00 分 広島地方裁判所福山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 23 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	3,558,000 2,846,400		720,000	36,280	15,548



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 福山市高西町南 |
| | 地 | 番 | 10番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 348.91平方メートル |



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 原 田 景 子

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】

地上権

目 的 建物所有

地上権者 広島県福山市千田町四丁目9番33号

有限会社アーキ・フロンティアホーム

存続期間及び地代については、地上権者と本件所有者との間で合意等がされていない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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	福山市高西町南
	地	番	10 番 1
	地	目	宅地
	地	積	348.91 平方メートル



令和 6年（ヌ）第 30号

令和 7年 2月 17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	福山市高西町南
	地	番	10番1
	地	目	宅地
	地	積	348.91平方メートル



占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■(有)アーキ・フロンティアホーム	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (占有者会社代表者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用貸借 ■法定地上権	
占有開始時期		令和 6 年 5 月 2 1 日 (目的外建物所有権取得時)	
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 ☐ 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	年 月 日から ☐ 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)	
所 在	広島県福山市高西町南 10番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 10番1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造かわら葺2階建
床 面 積 (概略)	1階 146.07㎡ 2階 87.66㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有)アーキ・フロンティアホーム ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 8年 6月22日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (本件土地所有者外) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物は2筆の建物であったところ、現所有者が競売手続において所有権を取得し、その登記(令和6年5月21日)後、合体の登記(令和6年8月9日)がされている。 目的外建物の法定地上権の地代は支払われていない。

(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
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
目的外建物所有者会社 代表者	本件土地上の目的外建物は、当社が競売で取得したものです。 本件土地所有者と接触し、目的外建物の法定地上権の地代及び存続期間等の協議を試みましたが、具体的な話もできなかったため、奏功していません。

執 行 官 の 意 見
本件土地には、目的外建物が存在する以外に、利用されている様子は窺われなかった。

(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
7年 1月21日 9:40 - 9:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影 占有調査
7年 1月22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
7年 1月28日 12:30 - 12:45	物件所在地	物件確認, 写真撮影 占有調査

(特記事項)

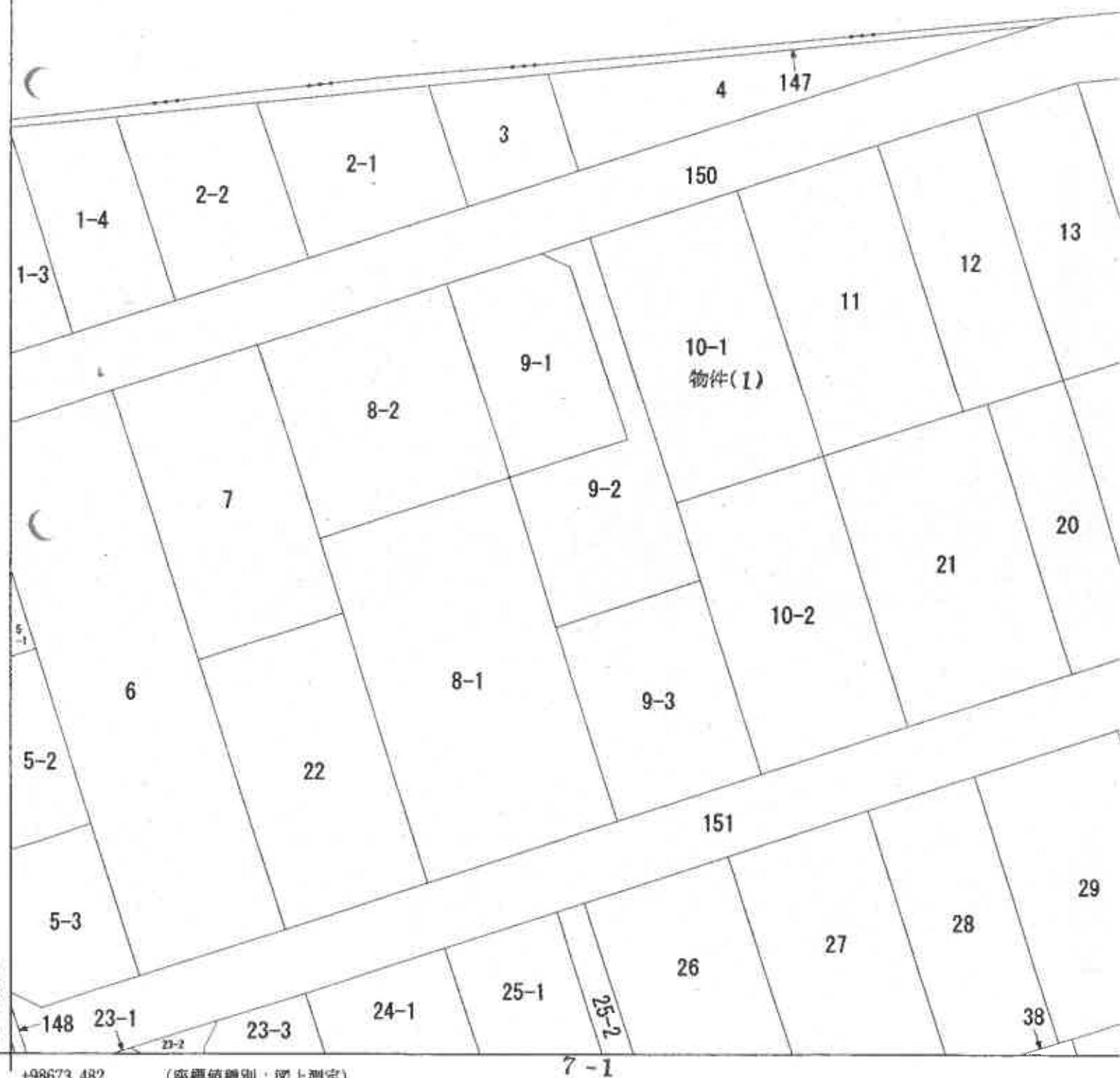
- ☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

標尺

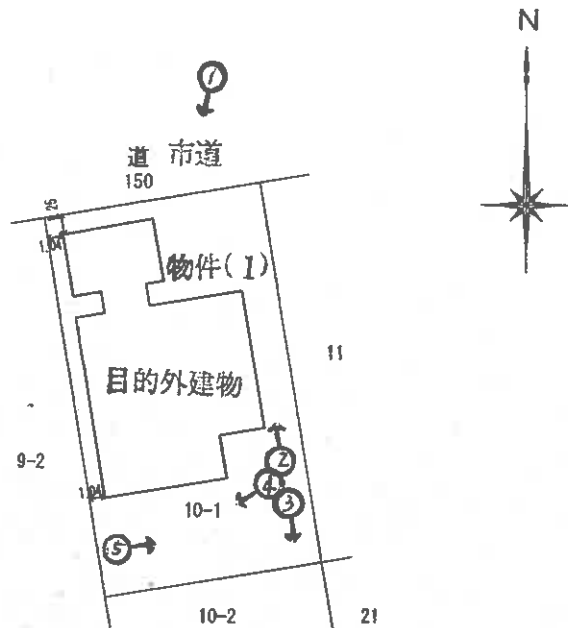
N



家屋番号	10番 1
------	-------

建物図面

建物の所在	福山市高西町南 10番地 1
-------	----------------



単位：m

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



令和 6 年（ヌ）第 30 号
令和 7 年 1 月 28 日 現地調査
令和 7 年 2 月 26 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

物件1(土地)	金 3,558,000 円
---------	---------------

- 1 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	福山市高西町南 1 0 番 1 宅 地 348.91 m ²	特記事項記載の とおり
番号	特 記 事 項		
1	本件土地に、以下の目的外建物が存する。 なお、「占有者及び占有権原」等につき『現況調査報告書』参照。 【 目的外建物 】 所 在 ： 福山市高西町南 1 0 番地 1 家屋番号： 1 0 番 1 種 類 ： 居 宅 構 造 ： 木造かわら葺 2 階建 床面積： 1 階 146.07 m ² 2 階 87.66 m ² 延べ 233.73 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「東尾道」駅 の東方・直線距離 約 720 m (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中に農地も残る区画整理済の住宅地域
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 都市計画区域内 市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % － 絶対高さ制限10m、「高西町南地区」地区計画 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
画 地 条 件	規 模 348.91 m² 間 口 約 13.9 m 奥 行 約 25.1 m 形 状 長 方 形 接面状況 中間画地 その他 宅地内高低差約0.6m
接面道路の状況	北 側 約 6.0 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 目的外建物 が存する。 隣地は、戸建住宅・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	・高西東新涯土地区画整理事業区域内（事業完了）。

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	49,200	0.94	348.91	0.90	1	14,523,000

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、北側で幅員約6.0m程度の舗装市道に略等高接面する地積約250㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福 山 - 5 7）

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
47,400	$\frac{103.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	49,200

◇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〕

規 模	0.95
画地内高低差	0.99
相 乗 積	0.94

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 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	14,523,000	0.50	民法上の地上権	7,262,000

イ 土地利用権等割合

： 土地利用権等を 民法上の地上権 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	14,523,000	- 7,262,000	1.00	0.70	0.70	3,558,000

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、敷地のみを対象とすることによる市場性の減退等を考慮した。

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 地価公示価格（福 山 - 57）

所 在 : 福山市高西町南 102番2
価 格 : 47,400 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「東尾道」駅 南東方 道路距離 約 1.2 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 282 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南側 6.0 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50 %、容積率 100 %）
地域の概要 : 住宅、アパートが建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

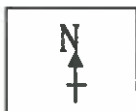
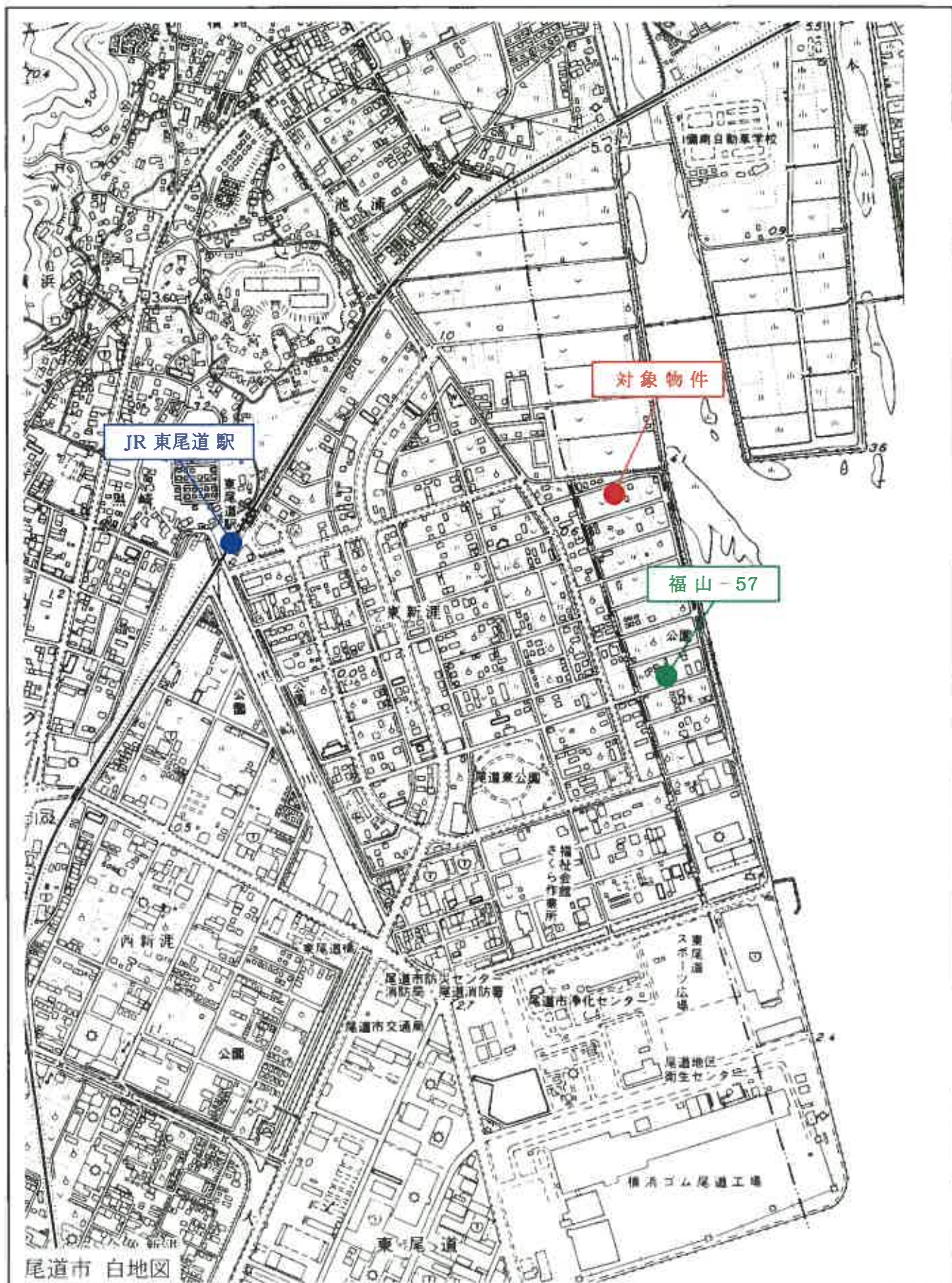
物件1 10,897,854 円（1㎡当たり 31,234 円）、課税地積 348.91 ㎡

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（尾道市「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

以 上



位 置 図

S=1/10,000

