

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は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 8月 4日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

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 8月20日 午前 9時00分から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月29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 9月18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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 2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 8月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,379,000 2,703,200	一括	680,000	25,656	7,200
1	1,531,000				
2	1,791,000				
3	57,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 福山市駅家町大字万能倉
地 番 1 3 4 4 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 7 4 平方メートル

2 所 在 福山市駅家町大字万能倉 1 3 4 4 番地 1 0
家屋 番号 1 3 4 4 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 0 1 平方メートル
2 階 2 7 . 0 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 1 平方メートル

3 所 在 福山市駅家町大字万能倉
地 番 1 3 4 4 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 1 平方メートル

持分 1 0 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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 福山市駅家町大字万能倉
地 番 1344番10
地 目 宅地
地 積 152.74平方メートル
- 2 所 在 福山市駅家町大字万能倉1344番地10
家屋 番号 1344番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.01平方メートル
2階 27.04平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約11平方メートル
- 3 所 在 福山市駅家町大字万能倉
地 番 1344番8
地 目 公衆用道路
地 積 241平方メートル

持分10分の1



令和 7年 (ヌ) 第 11号

令和 7年 6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 | 福山市駅家町大字万能倉 |
| | 地 番 | 1 3 4 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2 . 7 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 福山市駅家町大字万能倉 1 3 4 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 0 1 平方メートル
2 階 2 7 . 0 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 福山市駅家町大字万能倉 |
| | 地 番 | 1 3 4 4 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 4 1 平方メートル |
- 持分 1 0 分の 1



2

そ の 他 の 事 項

物件1の土地（本件土地）は、物件2の建物（本件建物）の敷地として利用されている。

物件3の土地は団地内私道（持分）であり、その南側を市道（1344-14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
■所有者、所有者の妻	本件建物は私の住居として利用しています。 本件建物2階西側洋室の天井には雨漏跡様の染みが、2階東側和室には天井板のずれがありますが、雨漏りはありません。(写真10, 12) 本件土地建物については何人との間にも貸借関係はありません。 本件建物の南西側にある建物は、私が本件建物を建てた直後ころに建てたもので、縫製の作業所として利用しています。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者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
7年 5月27日 13:30-13:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から占有状況等聴取
7年 5月30日 9:45-10:00	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 発令外建物の登記の有無調査
7年 5月30日		期日通知書送付
7年 6月13日 9:50-10:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者, 所有者の妻と面談

(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
目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

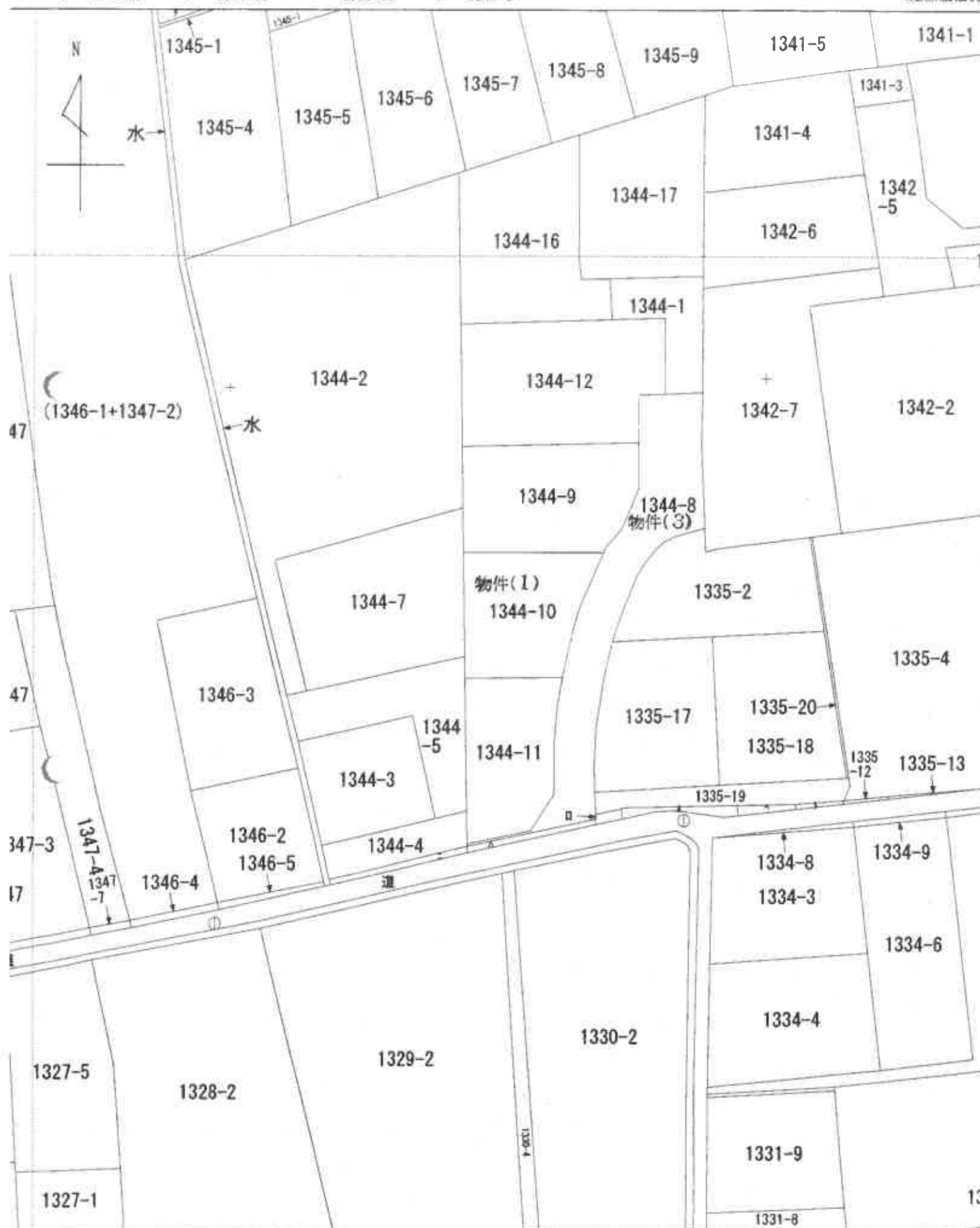
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

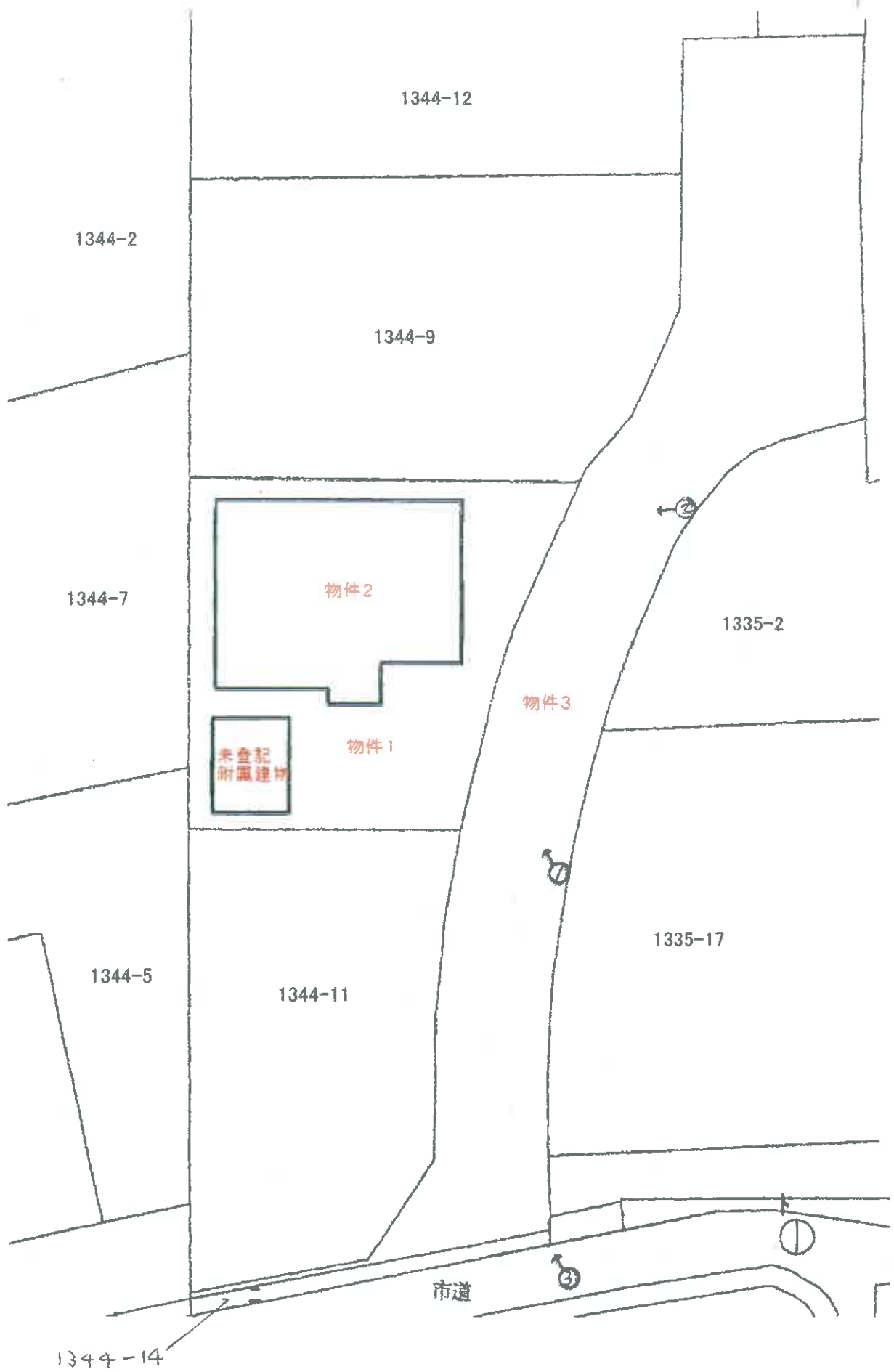
法14条1項地図

イ 1338-12 ハ 1344-14 ホ 1335-9 ト 1335-10
ロ 1344-13 ニ 1344-15 ヘ 1335-11 テ 1345-3

(座標値単位)



土地建物位置関係図

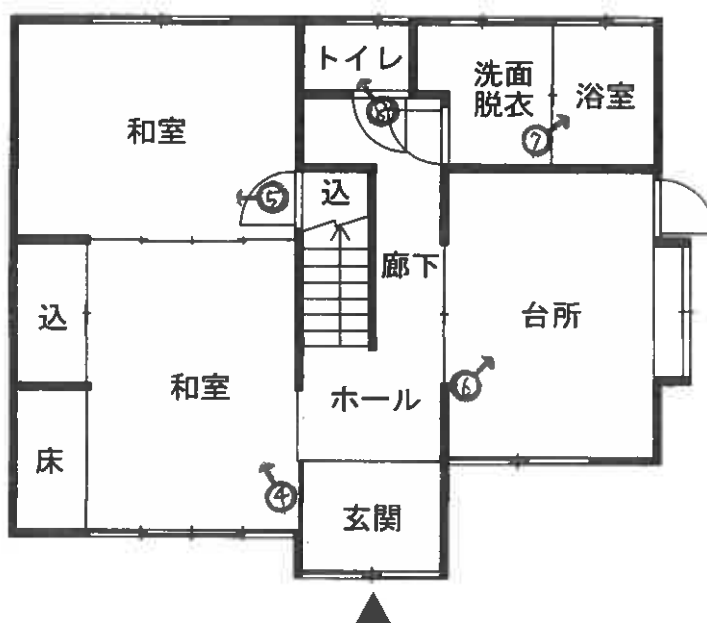


建物間取図

(主である建物)



2階



1階

(未登記附属建物)

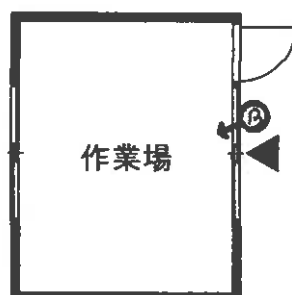


写真 1



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





令和7年(ヌ)第11号
令和7年6月13日現地調査
令和7年6月24日評価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

八幡和真 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,379,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,531,000円
物件2 (建物)	金 1,791,000円
物件3 (土地)	金 57,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	福山市駅家町大字万能倉 1344番10 宅地 152.74㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市駅家町大字万能倉1344番地10 1344番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 59.01㎡ 2階 27.04㎡ 延べ 86.05㎡	同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 未登記 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約11㎡
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市駅家町大字万能倉 1344番8 公衆用道路 241㎡ 持分10分の1	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 1、3）

位 置 ・ 交 通	J R 福 塩 線 「 駅 家 」 駅 の 北 東 方 ・ 約 520m （ 直 線 距 離 ） （別添「位置図」参照）			
付 近 の 状 況	付近は、ミニ開発による住宅地域となっている。			
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 蔽 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		
画 地 条 件	(物件 1) 規模 152. 74㎡ 間口 約 14m 奥行 約 10m ～ 約 14. 5m 形状 略台形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦			
接面道路の状況	(物件 3) 南東側 約 4m 舗装 私道 ※ 高低差 等高 			

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59年8月10日新築 経 過 年 数： 約41年 経済的残存耐用年数： 約0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： リシン吹付け、吹付タイル等 内 壁： クロス、ジュラク、化粧合板等 天 井： シキメ、石膏ボード等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、給排水、ガス、衛生等 その他： 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： 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	2階西側洋室の天井に、雨漏りの跡が認められる。 2階東側和室の天井に、天井板のずれが認められる。 室内にて犬を飼育している。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築時期： 不明 経過年数： 不明 経済的残存耐用年数： 0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： ボード等 内壁： ボード等 天井： ボード等 床： 合板等 設備： 電気等 その他： 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： 作業場 間取り： 添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品等	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	室内にて犬を飼育している。

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、3）

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	33,500	0.95	152.74	0.90	1	4,375,000
3	33,500	0.10	241	1.00	1/10	81,000

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4m舗装私道に略等高接面する地積約120㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福山-39）

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
44,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{133}$	33,500

◇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）

不整形	0.95
相乗積	0.95

（物件3）

道路敷地	0.10
相乗積	0.10

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、建物老朽化の程度等を考慮した。

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 (主である建物)	140,000	86.05	0.03	1	361,000
2 (未登記附属建物)	80,000	11.00	0.01	1	9,000
物件 2 合計					370,000

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
41 年	0 年	41 年	5 %	50 %

現価率 = 〔残価率 + (1 - 残価率) × (経済的残存耐用年数 ÷ 経済的全耐用年数)〕
× (100% - 観察減価) = 0.03

エ 持 分：

共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)

物件 2 (未登記附属建物)

建築時期が不明につき観察減価法を採用して現価率を 1 % と査定した。

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	4,375,000	0.50 法定地上権	2,188,000

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	4,375,000	- 2,188,000		1.00	0.70	1,531,000
2	370,000	+ 2,188,000	1.00	1.00	0.70	1,791,000
3	81,000			1.00	0.70	57,000
一括価格 (合計)						3,379,000

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-39）

所 在 : 福山市駅家町大字万能倉1406番7外
価 格 : 44,600円/㎡
位 置 : JR福塩線「駅家」駅の北方 道路距離 約500mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 225㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側 6m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,406,102 円	（1㎡当たり 22,300 円）、	課税地積	152.74㎡
物件2	1,264,990 円	（1㎡当たり 14,701 円）、	課税床面積	86.05㎡
物件3	290,405 円	（1㎡当たり 1,205 円）、	課税地積	241.00㎡

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。

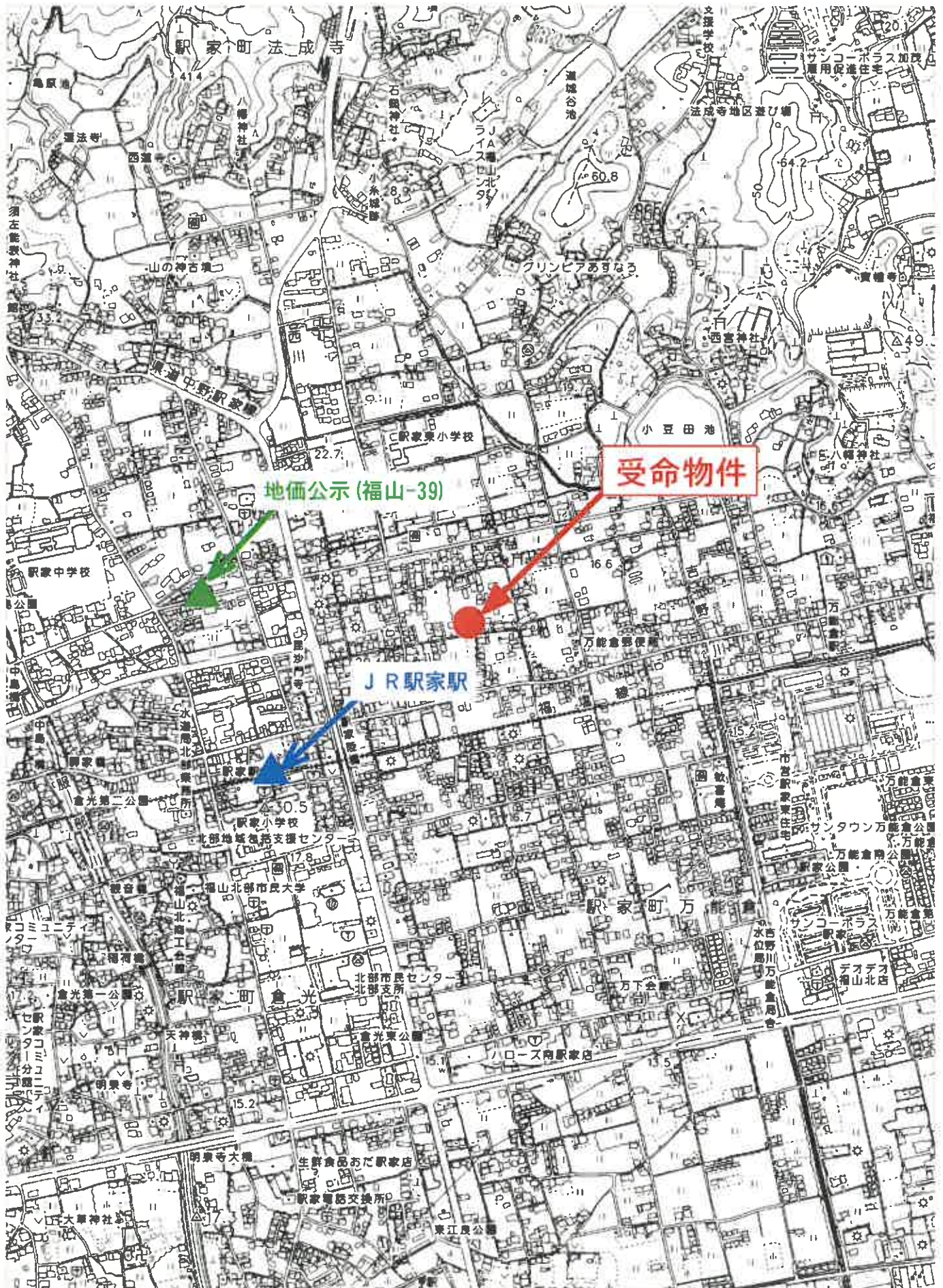
第7 附属資料

- 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）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

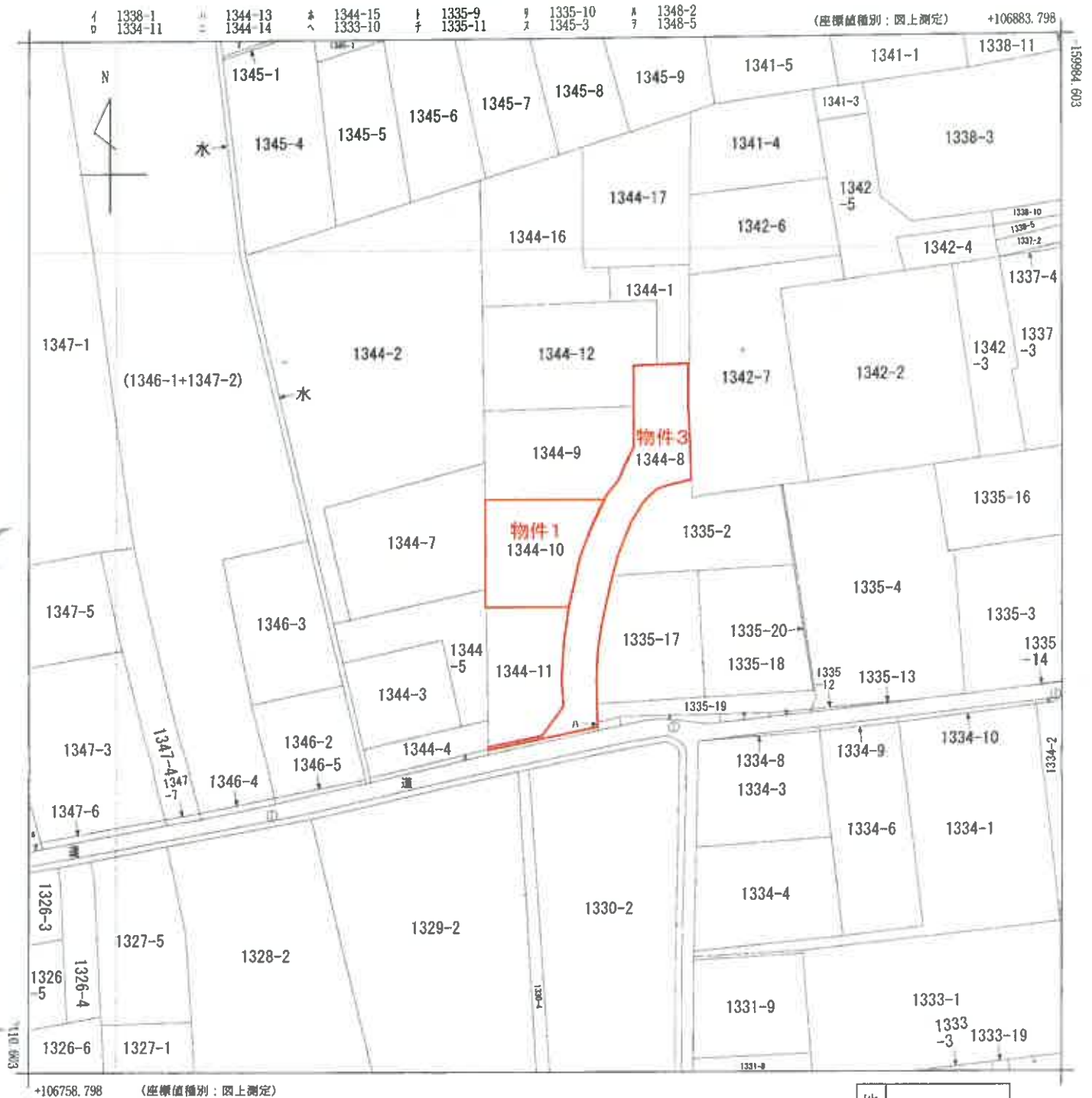
以 上

附属資料

受命物件の位置図



公 図 写



地番区域見出
駅家町大字万能倉

請求部	所在	福山市駅家町大字万能倉				地番	1344番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

(縮小A3→A4)

登記年月日：昭和59年2月10日

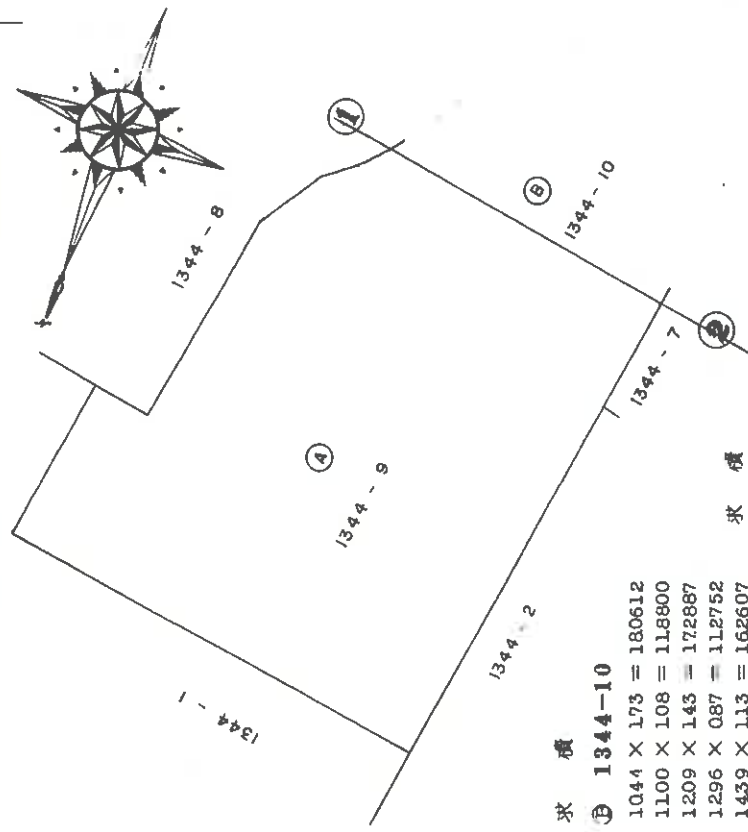
1784 119 ③ 1344-9
② 1344-9 ~ 11
① 1344-9 ~ 12

59.2.10

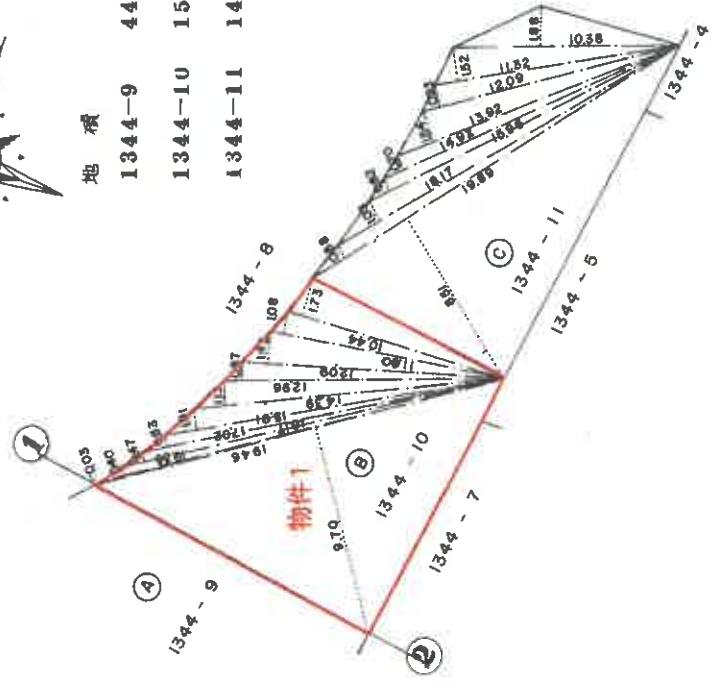
土地所在面
地積測量図

地 番 1344-10、1344-11

土地の所在 福山市駅家町大字万能君



地 積
1344-9 441.55 m²
1344-10 152.74 m²
1344-11 145.62 m²



求 積

③ 1344-10

1044 X 173 = 180612
1100 X 108 = 118800
1209 X 143 = 172887
1296 X 087 = 112752
1439 X 113 = 162607
1591 X 101 = 160691
1702 X 053 = 90206
1817 X 047 = 85399
1935 X 040 = 77400
1946 X 003 = 05838
1946 X 970 = 1887620
合計 3054812
二除 1527406 m²

③ 1344-11

1038 X 188 = 195144
1132 X 152 = 172064
1209 X 093 = 112437
1392 X 154 = 214368
1492 X 070 = 104440
1596 X 062 = 98952
1817 X 103 = 187151
1989 X 068 = 135252
1989 X 851 = 1692639
合計 2912447
二除 14562235 m²

④ 1344-9
7399187 - (③ + ④)
= 44155575 m²

製図者 土家屋 調査士

作製者 土家屋 調査士

申請人

尺 1 / 250

昭和59年2月7日作成

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成5年3月23日

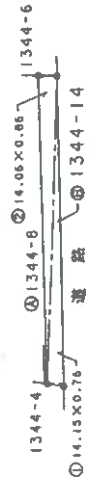
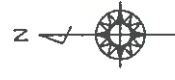
③ 1344-8.
1784 122 ②① 1344-8.-14.
H(5. 3. 2)

土地積測量図

地番	1344-14
土地の所在	福山市



土地所在図
1:500



系線表

地番 ③ 1344-14			
符号	座 辺	高 さ	係 面 積
1	14.15	0.76	10.7540
2	14.06	0.86	12.0916
		合 計	22.8456
		面 積	11.42280
		地 積	11.8°

地番	④ 1344-8	
公簿	合計面積	地積
233.3774	11.42280	241.95490
	地積	241.8*

地番	面積
③ 1344-8	241.95460 m ²
③ 1344-14	11.42280 m ²

境界線符号 ④...石杭 ⑤...プラスチック杭 ⑥...コンクリート杭 ⑦...金属杭 ⑧...土杭 ⑨...埋込()

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺
1/250

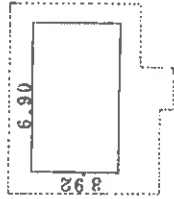
(広島県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和59年9月19日

1797115 各 階 平 面 図 559.9.19 /344-07

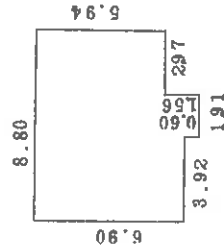
建 物 図 面 図 各 階 平 面 図

家屋番号	1 3 4 4 番 1 0
建物の所在	福山市駅家町大字万能倉1844番地10



6.90×3.92=27.0480

二階床面積 27.04㎡



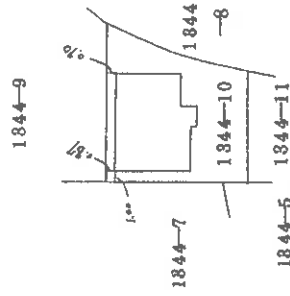
2.97×5.94=17.6418

1.91×(5.94+1.56)=14.3250

3.92×6.90=27.0480

59.0148

一階床面積 59.01㎡

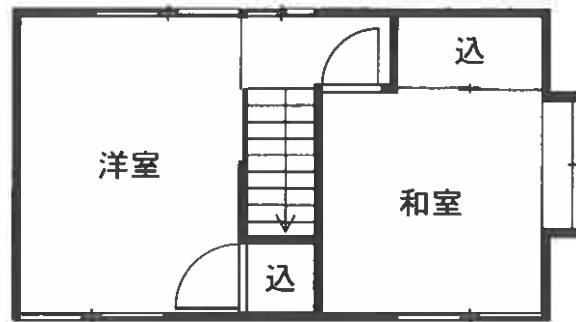


作製者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/500		

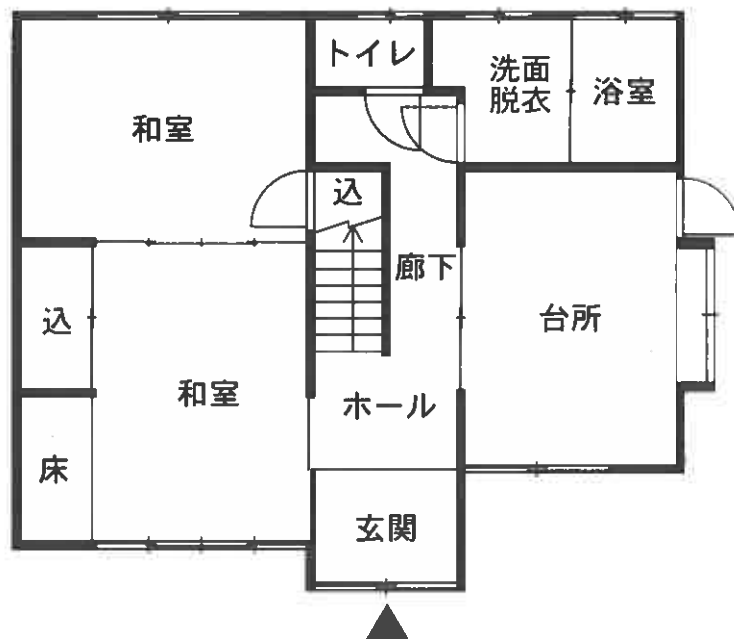
(広島県土地家屋調査士会用品)

建物間取図

(主である建物)



2 階



1 階

(未登記附属建物)

