

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 8月 4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 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, 2	16, 243, 000 12, 994, 400	一括	3, 250, 000	169, 937	40, 380
1	3, 360, 000				
2	12, 883, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福山市山手町二丁目
 地 番 143番1
 地 目 宅地
 地 積 231.41平方メートル

- 2 所 在 福山市山手町二丁目143番地1
 家屋 番号 143番1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根2階建
 床 面 積 1階 103.92平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・診療所



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 福山市山手町二丁目
地 番 143番1
地 目 宅地
地 積 231.41平方メートル
- 2 所 在 福山市山手町二丁目143番地1
家屋 番号 143番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 103.92平方メートル
2階 49.68平方メートル
(現況)
種 類 居宅・診療所



令和 7年（ケ）第 12号

令和 7年 5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 福山市山手町二丁目
- 地 番 143 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 231.41 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 福山市山手町二丁目 143 番地 1
- 家屋 番号 143 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 2 階建
- 床 面 積 1 階 103.92 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県福山市山手町二丁目6番21号	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）	
形状	☐ 公図(法14条1項地図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら 上記の者が本件土地に下記建物を共有して、占有している ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件 2	
種類・構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅，診療所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら 上記の者が本建物を 住居・施術室 として使用している。 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、その東側を市道（194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（共有者）	本件土地建物共有者Bは、私の妻です。 本件建物は私らが住居として利用している外、私が個人で経営している接骨院の施術室等として利用しています。 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。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、共有者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
7年 4月25日 9:35 - 9:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 4月30日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年 4月30日 16:30 - 16:50	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
7年 5月14日 13:25 - 14:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 共有者Aと面談

(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, 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。

☐ 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

土地建物位置関係図
14条1項地図と建物図面を合成

No. 写真撮影位置・方向 座標

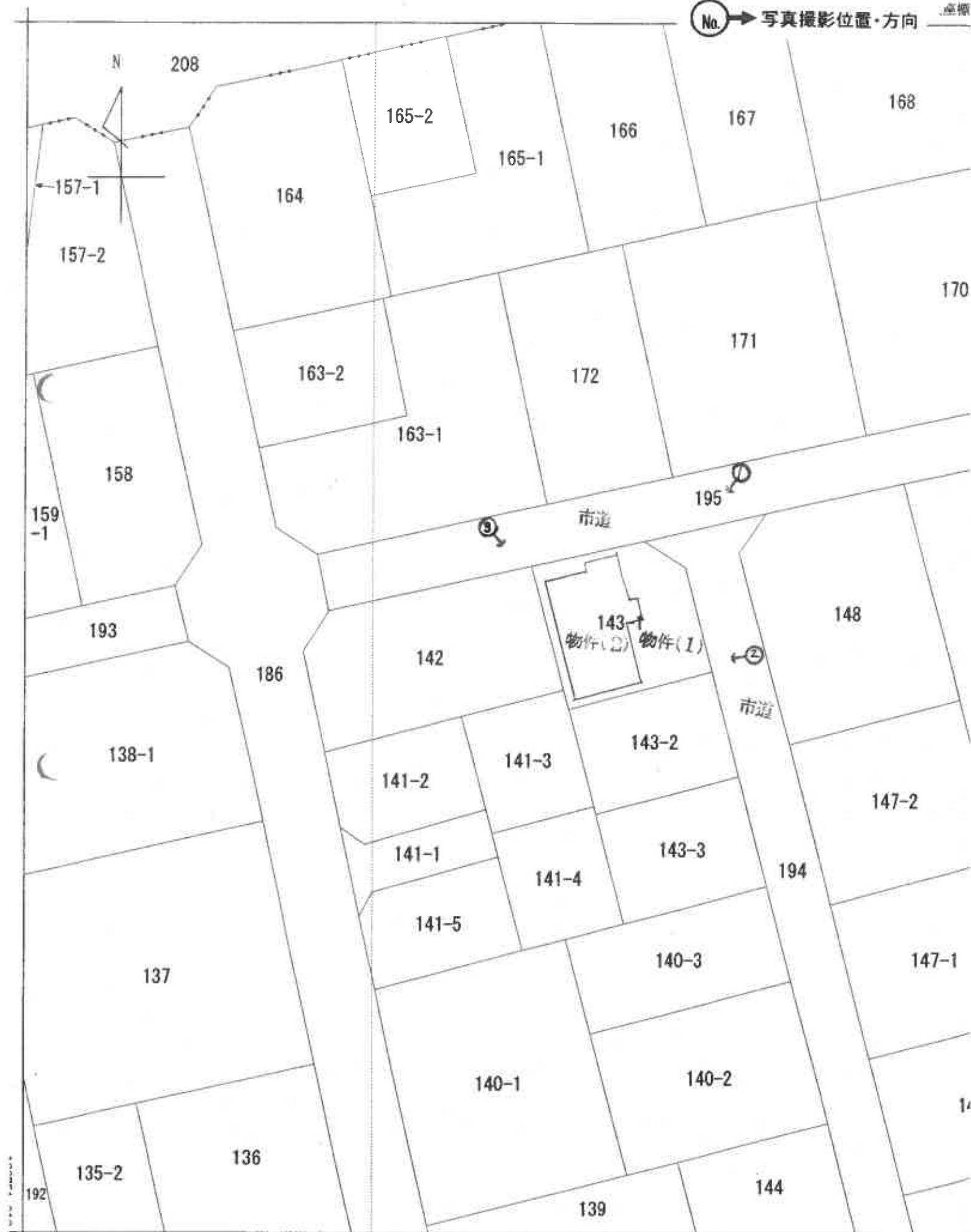




写真 1



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



令和7年（ケ）第12号
令和7年5月14日現地調査
令和7年5月28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 16,243,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,360,000円
物件2 (建物)	金 12,883,000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	福山市山手町二丁目 143番1 宅地 231.41㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市山手町二丁目143番地1 143番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根2階建 1階 103.92㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 153.60㎡	居宅・診療所
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

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29年12月18日 新築 経 過 年 数：約7年 経済的残存耐用年数：約28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：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、カーペット等 設 備：電気、給排水、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・診療所 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	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	・ 特になし。

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	45,200	1.02	231.41	1.00	1	10,669,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福山-9）

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
45,600	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	45,200

◇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：

角地	1.02
相乗積	1.02

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

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	240,000	153.60	0.41	1	15,114,000

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
7 年	28 年	35 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.41$$

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	10,669,000	0.50 法定地上権	5,335,000

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	10,669,000	- 5,335,000		0.90	0.70	3,360,000
2	15,114,000	+ 5,335,000	1.00	0.90	0.70	12,883,000
一括価格 (合計)						16,243,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建物の特殊性から市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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-9）

所 在 : 福山市山手町4丁目59番
価 格 : 45,600円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅西方道路距離 約3.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 155㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 8m 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 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,983,722 円 （1㎡当たり 30,179 円）、 課税地積 231.41 ㎡
物件2 10,816,485 円 （1㎡当たり 70,420 円）、 課税床面積 153.60 ㎡

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 1/10,000、国土地理院地図 1/25,000）
- 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）

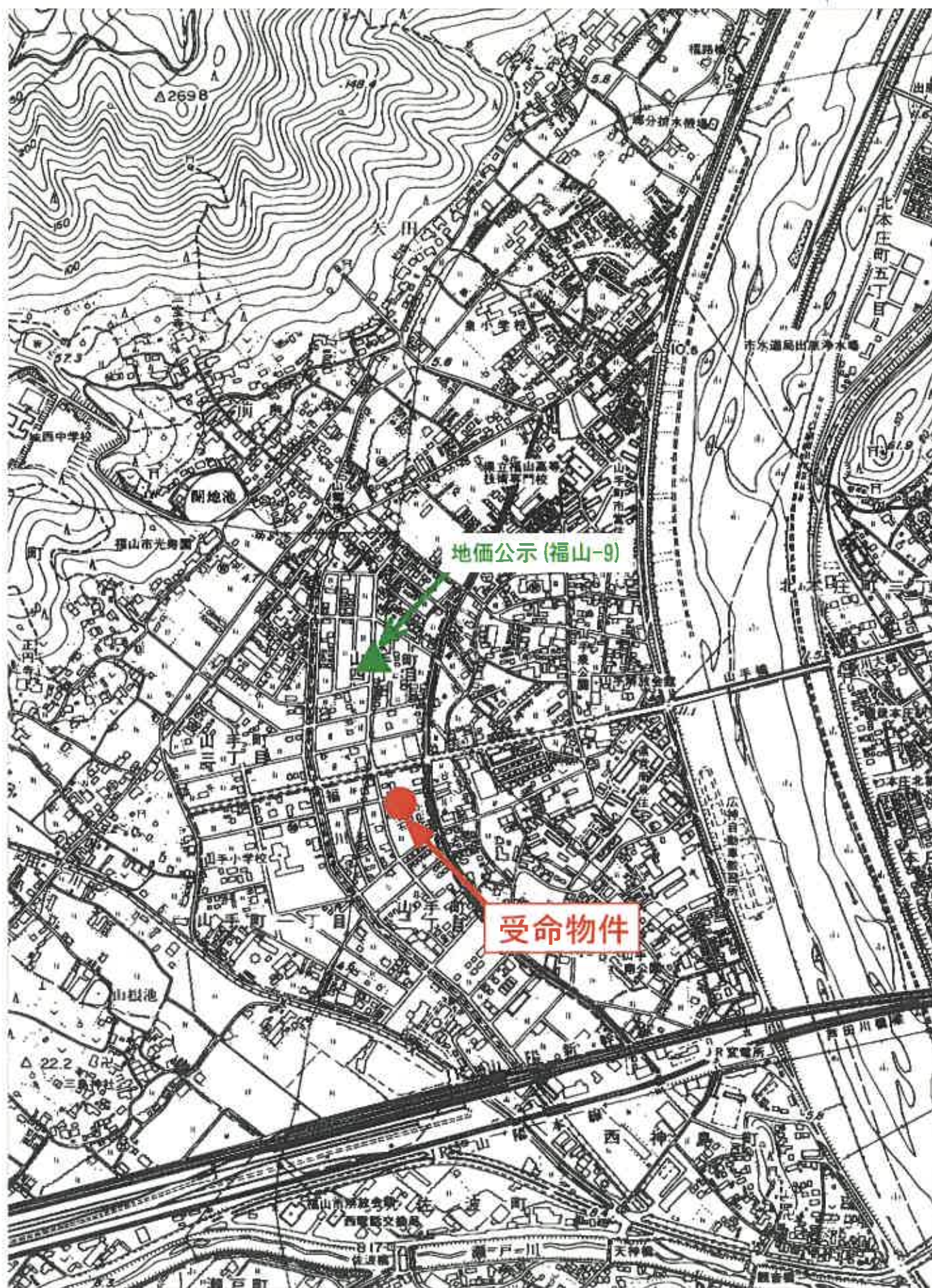
以 上

附属資料

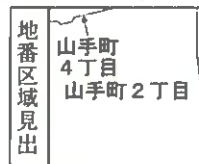
受命物件の位置図



受命物件の位置図



+107257.999



(縮小、A3→A4)

登記年月日：平成29年7月7日

地積測量図

地番	143-1, 2, 3
土地の所在	福山市山手町二丁目

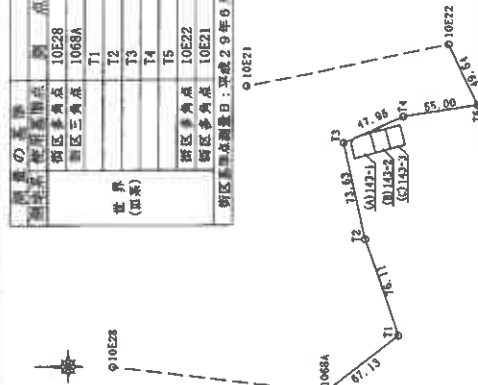
地番	(A)143-1	測点	標高	X	Y	X-X	Y (X-X)
K12				-16697.828	107190.274	1.882	199588.290188
K11				-166693.901	107205.253	15.113	1620192.985889
K8				-166682.715	107202.321	13.789	1478212.804269
K7				-166680.112	107196.047	-0.013	-1393.574611
K6				-166682.728	107186.294	-15.651	-1677572.687394
K5				-166695.763	107189.735	-15.100	-1618564.998500
				俗面積			462.822541
				面積			231.411271
				地積			231.41 m ²

地番	(B)143-2	測点	標高	X	Y	X-X	Y (X-X)
K14				-166708.883	107193.163	-7.126	-763858.479538
K13				-166704.954	107208.151	14.982	1606192.518282
K11				-166693.901	107205.253	7.126	763944.632878
K12				-166697.828	107190.274	-14.982	-1605924.685068
				俗面積			353.986554
				面積			176.993277
				地積			176.99 m ²

地番	(C)143-3	測点	標高	X	Y	X-X	Y (X-X)
K2				-166719.931	107196.050	-7.118	-763021.483900
K1				-166716.901	107211.047	14.977	1605699.850919
K13				-166704.954	107208.151	7.118	763107.618918
K14				-166708.883	107193.163	-14.977	-1605432.002251
				俗面積			353.983586
				面積			176.991793
				地積			176.99 m ²

測点	標高	X	Y
街区多角点 10E28	金鋼標	-166505.013	107032.465
街区三角点 10E8A	金鋼標	-166661.209	107013.811
T1	金鋼標	-166714.928	107054.070
T2	金鋼標	-166890.534	107126.174
T3	金鋼標	-166674.540	107198.048
T4	金鋼標	-166718.470	107217.280
T5	金鋼標	-166772.833	107225.659
街区多角点 10E22	金鋼標	-166751.700	107270.473
街区三角点 10E21	金鋼標	-166603.267	107241.007

街区基準点測量日：平成29年6月20日 縮尺：1/4000
街区基準点測量日：平成29年6月20日 縮尺：1/4000



作成者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

(平成29年 6月28日作成)

建物間取図

