

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 9月22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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月17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11月 6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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月21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 9月22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	11,965,000 9,572,000	一括	2,400,000	128,439	29,285
1	2,273,000				
2	137,000				
3	9,555,000				



物 件 目 録

1 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下
 地 番 276番25
 地 目 宅地
 地 積 141.68平方メートル

2 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下
 地 番 276番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 750平方メートル

持分19分の1

3 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下276番地25
 家屋 番号 276番25
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 63.76平方メートル
 2階 63.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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1～3】

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3】

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 福山市瀬戸町大字山北字小山下
 地 番 276番25
 地 目 宅地
 地 積 141.68平方メートル

2 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下
 地 番 276番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 750平方メートル

持分19分の1

3 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下276番地25
 家屋 番号 276番25
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 63.76平方メートル
 2階 63.76平方メートル



令和 7年（ケ）第 18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 福山市瀬戸町大字山北字小山下
地 番 276番25
地 目 宅地
地 積 141.68平方メートル

2 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下
地 番 276番2
地 目 公衆用道路
地 積 750平方メートル
持分19分の1

3 所 在 福山市瀬戸町大字山北字小山下276番地25
家屋 番号 276番25
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 63.76平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☒ 公衆用道路(物件 2) ☐ 雑種地(物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有して、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 3	
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: ☐ 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	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を 住居 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（本件土地）は、物件3の建物（本件建物）の敷地として利用されている。

物件2の土地は団地内私道（持分）であり、その北西側を市道（280は個人名義の公衆用道路）に接面している。

本件建物の2階は、所有者の家族が就寝中であつたため確認できていない。

本報告書に添付した建物間取図の2階部分は、課税資料及び所有者が提示した間取図並びに所有者の陳述を基に作成したものである。

第2回臨場時に、本件土地には4台の車が駐められていた。

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	本件建物は私が住居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。 本件建物の2階には妻と3人の子が夜勤に備えて寝ており、2階には上がってもらわないようにと強く言われています。 2階の居室等に傷み等はありません。

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。

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16日 11:50-12:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 5月23日		期日通知書兼賃貸借等照会書
7年 5月27日 10:45-11:00	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
7年 6月10日 9:45-10:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談

(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。

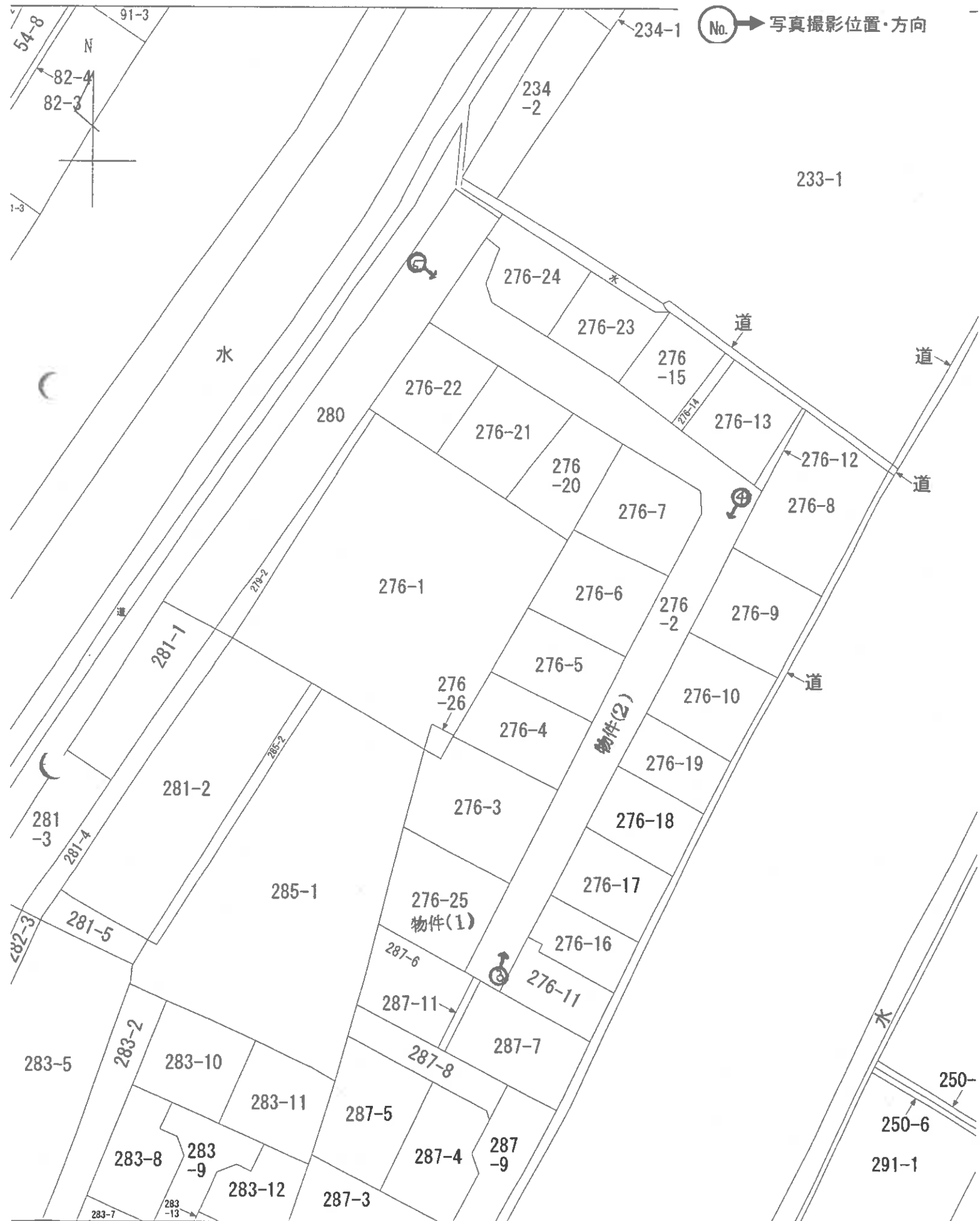
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

1 242-2

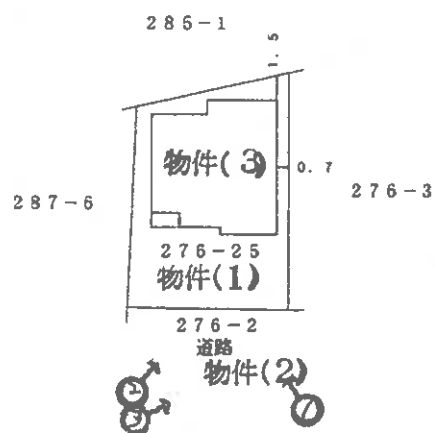
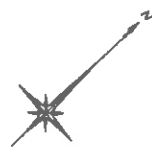
No. 写真撮影位置・方向



家屋番号	276番25
------	--------

建築物図面
各階平面図

建物の所在	福山市瀬戸町大字山北字小山下276番地25
-------	-----------------------



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

建物間取図

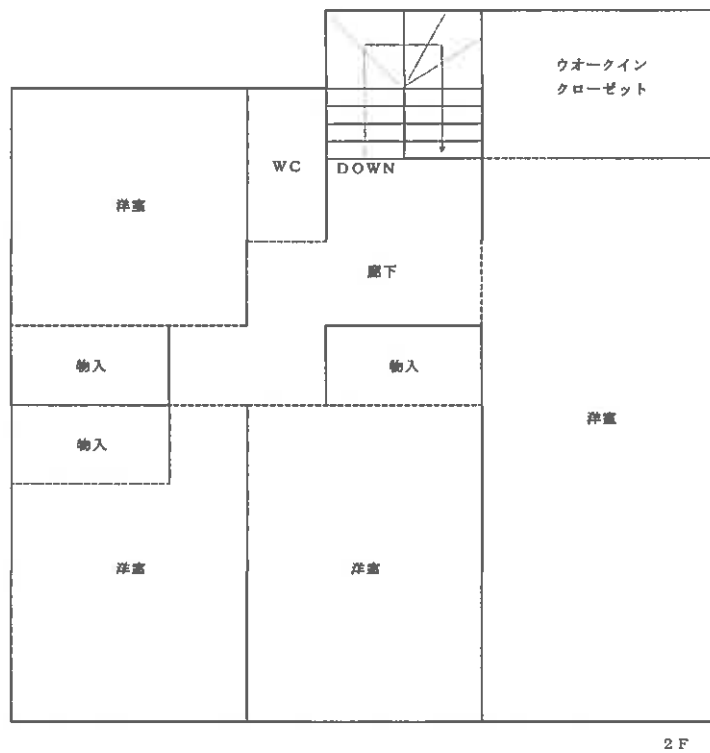
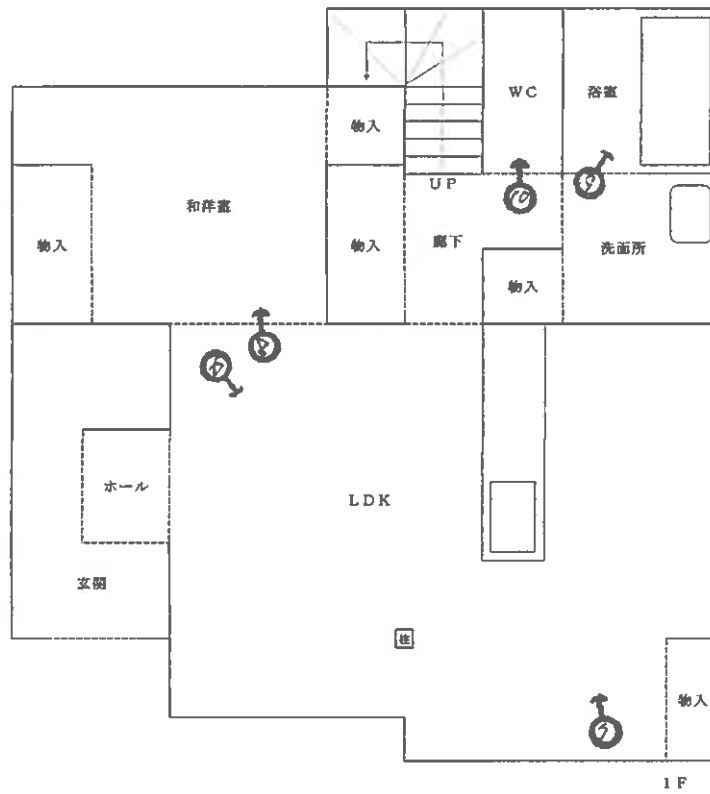


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

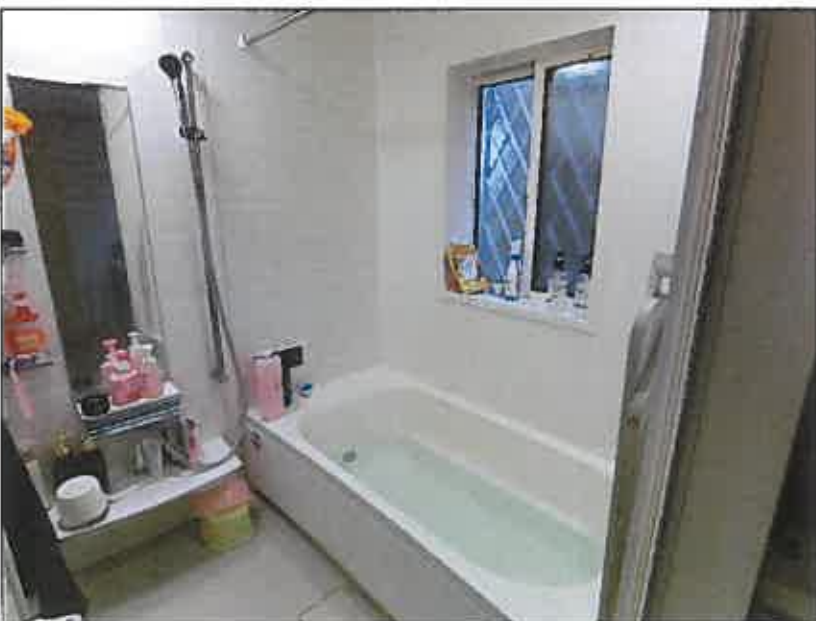


写真 10



令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 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 11,965,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,273,000円
物件2(土地)	金 137,000円
物件3(建物)	金 9,555,000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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 地 地	在 番 目 積 福山市瀬戸町大字山北字小山下 276番25 宅地 141.68m ²	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積 福山市瀬戸町大字山北字小山下 276番2 公衆用道路 750m ² (持分19分の1)	同左
3	所 家屋番号 種 構 床面積	在 276番25 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 63.76m ² 2階 63.76m ² 延べ 127.52m ²	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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「備後赤坂」駅 北東方・直線距離約1.0 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域。		
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 141.68 m ² (物件1)	間口 約 10.4 m 奥行 約 13~15.6 m 形状 台形 接面状況 中間画地	
接面道路の状況	南東側 約6m 未舗装私道（行き止まり）※ 高低差 ほぼ等高 ※ 物件2の共有私道（建築基準法第42条1項5号位置指定道路）。当該共有私道を介して北西側が幅員約2.8m市道（建築基準法第42条2項道路）に通じる。		
土地の利用状況等	現状は、物件1の上に物件3の建物が存する。 物件2は、共有私道。 隣地は住宅、マンション。 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	なし※ あり
	※ 物件2の南東方約15mに存する本管から、共有私設管により引き込まれている。福山市水道局の図面によると、当該共有私設管は、276番11、276番25（物件1）、276番2（物件2）、276番3などの土地の地中を通っている。		
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし
特 記 事 項	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし
	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：令和 2 年 1 月 27 日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的残存耐用年数：約 24 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： サイディング等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床： フローリング等 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：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	普通
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	太陽光発電システムが設置されているが、詳細が不明であり、評価の対象から除外した。 猫を飼育しており、内壁などにキズの箇所が見られる。 2階部分は、所有者の家族が就寝中で確認できなかった。

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、2）

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	49,200	0.98	141.68	0.97	1/1	6,626,000
2	49,200	0.10	750.00	1.00	1/19	200,000
一括価格（合計）						6,826,000

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6m未舗装私道（行き止まり）に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（福山-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
50,600	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	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】

形 状	0.98
相乗積	0.98

※ 物件2は共有の公衆用道路であり、個別格差を0.10と査定した。

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3)

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
3	185,000	127.52	0.45	1/1	10,616,000

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
6 年	24 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	45 %

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) = 0.45

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）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	6,626,000	0.50 法定地上権	3,313,000

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	6,626,000	－ 3,313,000		0.98	0.70	2,273,000
2	200,000	± 0		0.98	0.70	137,000
3	10,616,000	＋ 3,313,000	1.00	0.98	0.70	9,555,000
一括価格（合計）						11,965,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：福山市水道局の図面によると、上水道の共有私設管が、276番11、276番25（物件1）、276番2（物件2）、276番3などの土地の地中を通っている点を考慮した。

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-6）

所 在 : 福山市瀬戸町大字山北字檜ノ木371番10
価 格 : 50,600円/㎡
位 置 : JR山陽本線「備後赤坂」駅 東方 道路距離約1.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 174㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域（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	3,526,415 円	（1㎡当たり 24,890 円）	課税地積	141.68 ㎡
物件2	0 円	（1㎡当たり 0 円）	課税地積	750.00 ㎡
物件3	8,586,508 円	（1㎡当たり 67,335 円）	課税床面積	127.52 ㎡

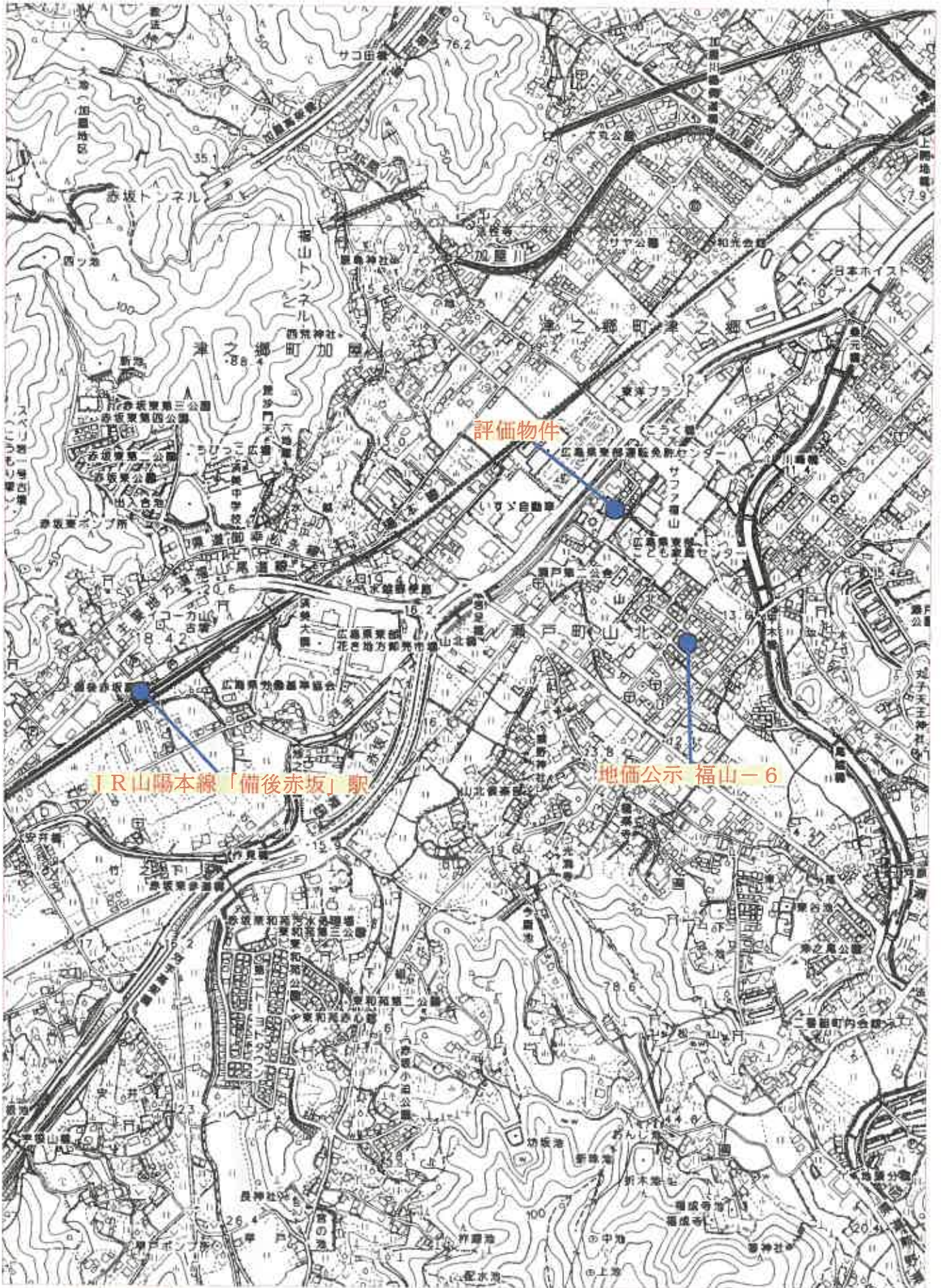
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

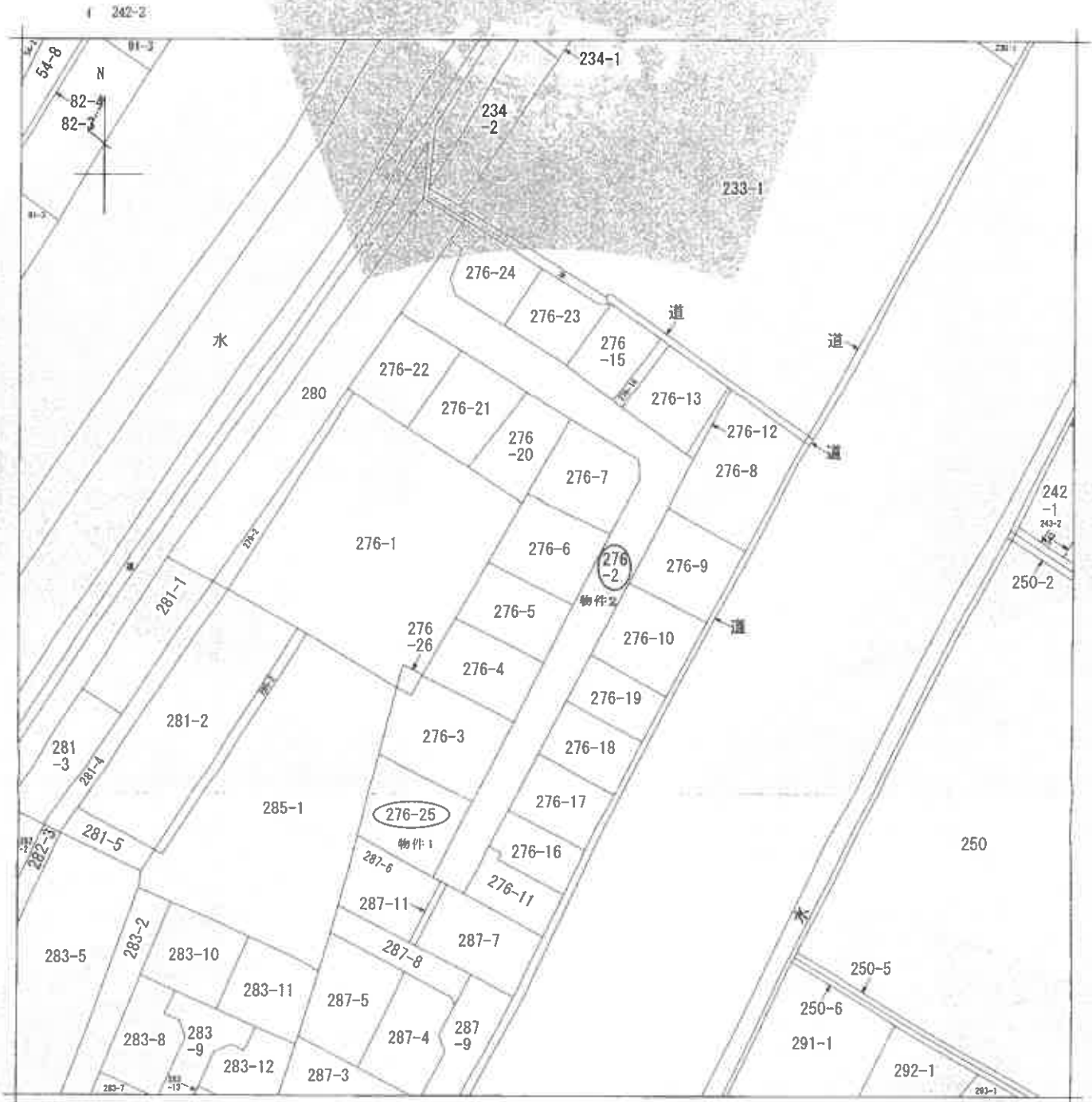
第7 附属資料

- 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

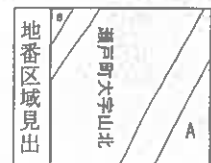
以 上

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 瀬戸町大字
山北
B 瀬戸町大字
山北

請 求 部 分	所 在	福山市瀬戸町大字山北字小山下				地 番	276番2			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図			
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(広島法務局福山支局管轄)
令和7年3月27日
東京法務局

地図整理番号：M86081

登記官

登記年月日：昭和47年9月22日

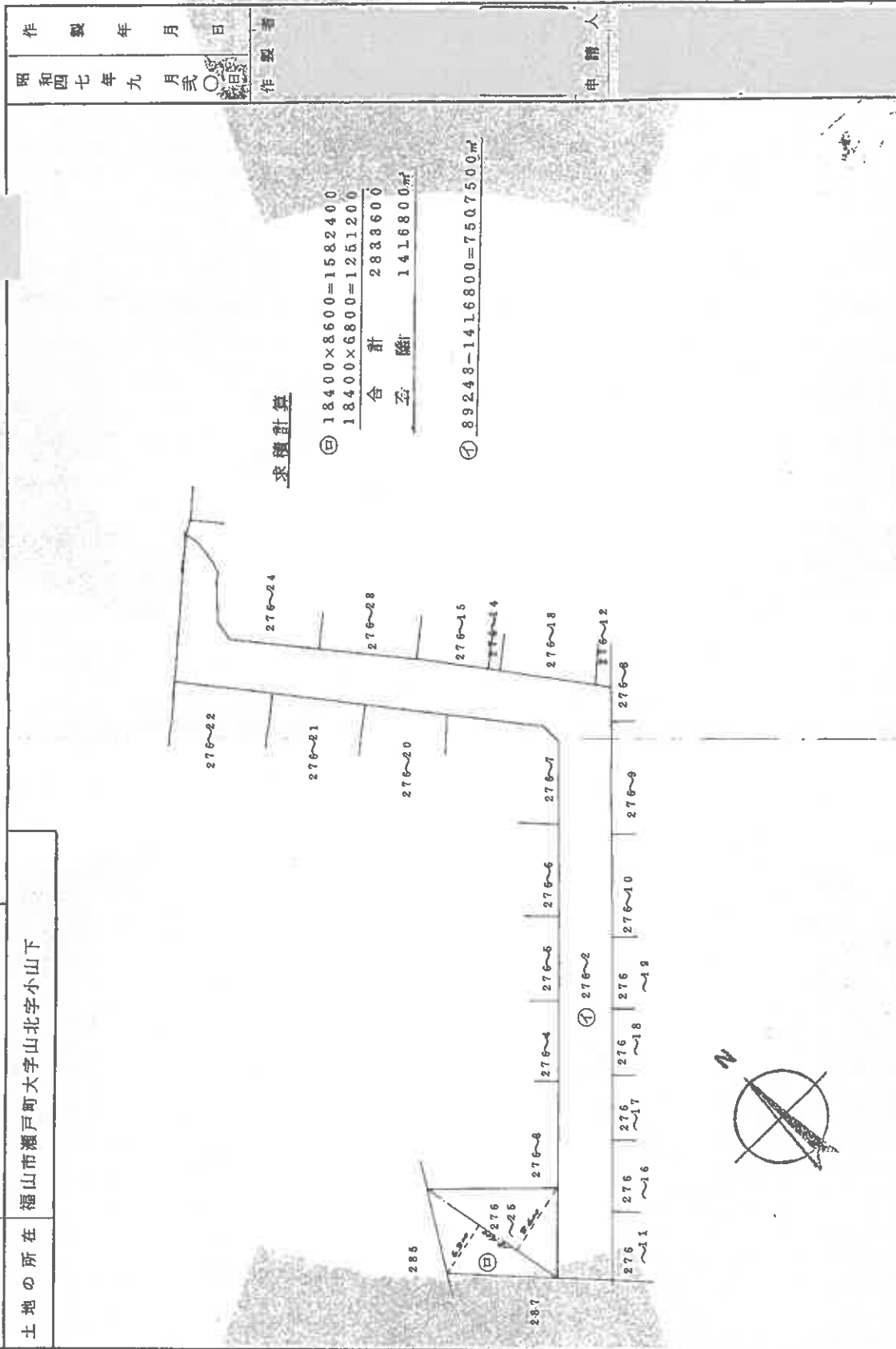
0721 010

④ 276-1-2
③ 276-2-1-25
② 276-2-1-25

S47.9.22

地積測量図

地番	276-25
土地の所在	福山市瀬戸町大字山北字小山下



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (広島法務局福山支局管轄)

令和7年3月27日 東京法務局

登記官

登記年月日：令和2年1月30日

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。
(広島法務局福山支局書機)
令和7年3月27日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M86082

各階平面図

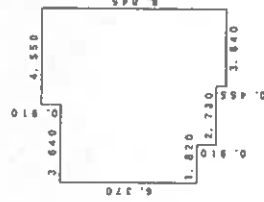
建物図面図

276番25

福山市瀬戸町大字山北字山下276番地25

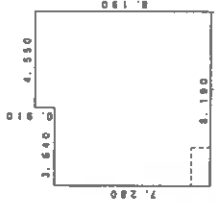
家庭番号

建物の所在



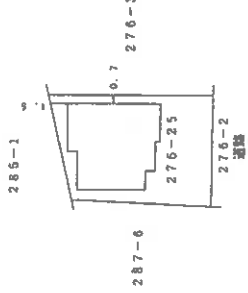
求積表

6.370 X 1.820=	11.593400
7.280 X 1.820=	13.249600
8.190 X 0.910=	7.452900
8.645 X 3.640=	31.467800
合計	63.763700
床面積	63.76㎡



求積表

7.280 X 3.640=	26.499200
8.190 X 4.550=	37.264500
合計	63.763700
床面積	63.76㎡



作製者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

建 物 間 取 図

