

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□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11月10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11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 5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12月25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12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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11月10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）
10, 11	2,156,000 1,724,800	一括	440,000	24,603	7,553
10	1,005,000				
11	1,151,000				
	</				



物 件 目 録

10 所 在 福山市新市町大字下安井
地 番 94番1
地 目 宅地
地 積 333.00平方メートル

11 所 在 福山市新市町大字下安井94番地1
家屋 番号 94番1
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 79.83平方メートル
2階 27.25平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 28.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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10, 11】
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10, 11】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号11】
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 0 所 在 福山市新市町大字下安井

地 番 9 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 3. 0 0 平方メートル

1 1 所 在 福山市新市町大字下安井 9 4 番地 1

家屋 番号 9 4 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 9. 8 3 平方メートル
2 階 2 7. 2 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 2 8. 4 5 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 1 号

（物件 10, 11）

令和 7 年 4 月 21 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 0 所 在 福山市新市町大字下安井
地 番 9 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 3 . 0 0 平方メートル

1 1 所 在 福山市新市町大字下安井 9 4 番地 1
家屋 番号 9 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 9 . 8 3 平方メートル
2 階 2 7 . 2 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 8 . 4 5 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 10	
現況地目	☒ 宅地（物件 10） ☐ 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	☒ 土地所有者 上記の者が本件土地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 11	
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 上記の者が本件建物を 若干の動産を残置した状態で空家 として占有している。 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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（各階平面図）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 10 の土地は、物件 11 の建物の敷地として利用されている。 物件 10 の土地は公路に面しておらず、南東側の市道への通行は水（堤）を介してなされている。94・3 の土地は建設省名義の雑種地として登記されている。 物件 11 の附属建物については、一部解錠のできない状況であったため、北側の作業場及びその東側の部屋には立ち入れなかった。 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。

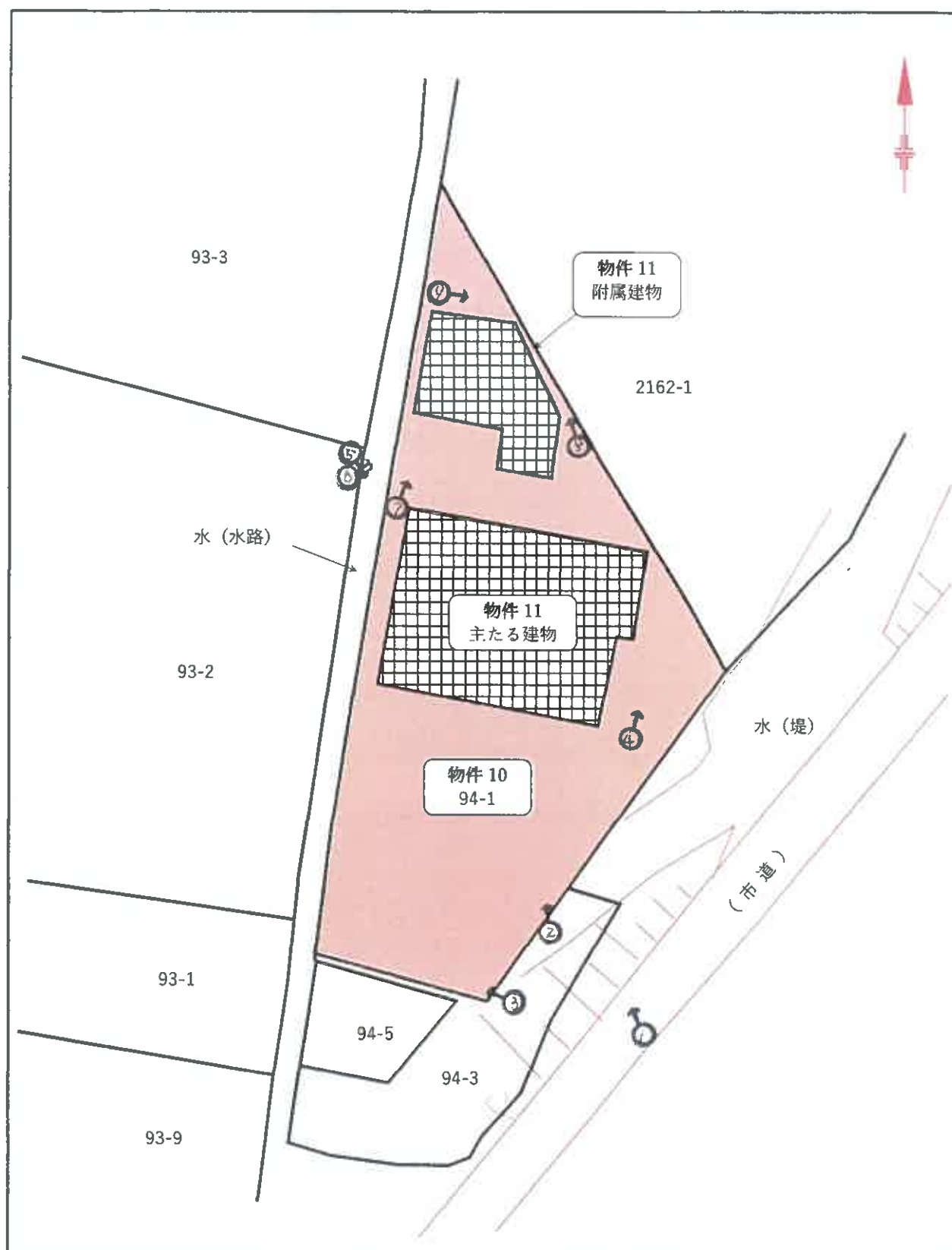
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	なし

執 行 官 の 意 見
本件建物内は、寮、作業所として利用されていた様子が窺われたが、利用者がいる様子がないなど、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 3月 8日 (土) 11:05 - 11:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 3月 18日 10:00 - 10:15	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 4月 1日 10:35 - 11:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
(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 7年 4月 1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

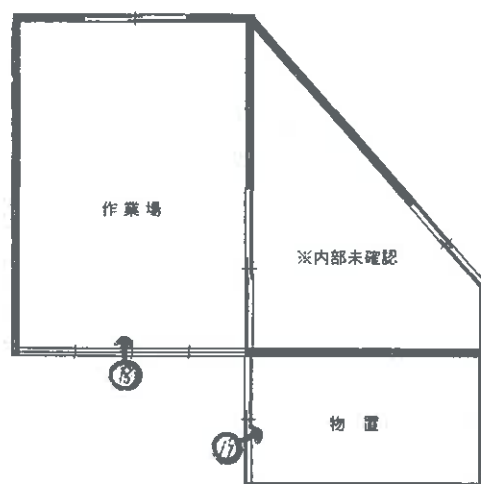


土地建物位置関係図

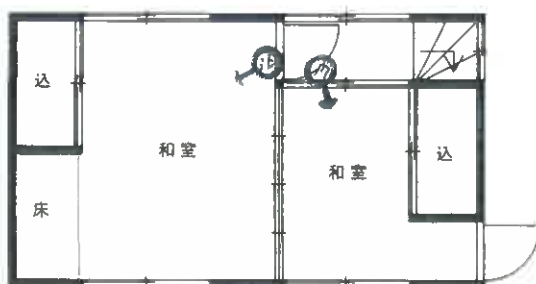
1/free

本図面は法務局備付図面・道路台帳図・現地調査結果を基におおよその位置関係を記載したものである。

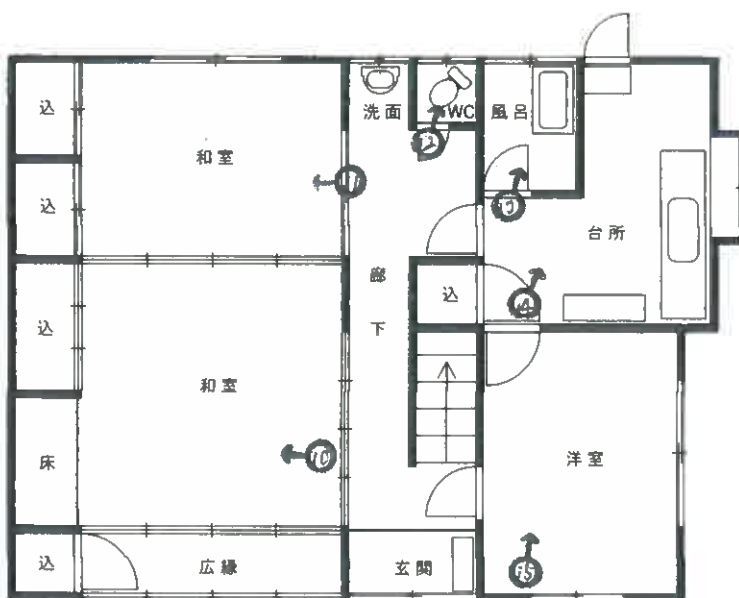
【附属建物】



【主建物2階】



【主建物1階】



概略建物間取図

物件11

S=1/free

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7

物件 11 附属



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 7 年 (ヌ) 第 1 号
令和 7 年 4 月 1 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書

(物件 1 0 ・ 1 1)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,156,000円	
内訳価格	
物件10(土地)	金 1,005,000円
物件11(建物)	金 1,151,000円

1. 一括価格は、物件10・11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10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11の内訳価格は物件10に係る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
10	所 在 地 番 地 目 地 積	福山市新市町大字下安井 94番1 宅地 333.00㎡	同 左
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	福山市新市町大字下安井94番地1 94番1 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 79.83㎡ 2階 27.25㎡ 延べ 107.08㎡	同 左
附 属 建 物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造かわらぶき平家建 28.45㎡	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10）

位 置 ・ 交 通	J R福塩線「新市」駅の北東方・直線距離約 1.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	
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 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 新市町特別工業地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 : 333.00 m ² 南北最大 : 約 25 m 東西最大 : 約 18 m 形 状 : 不整形 接面状況 : 無道路地 そ の 他 : 東側に水路隣接	
接面道路の状況	無道路地（特記事項参照）	
土地の利用状況等	現状は物件11の建物が存する。 隣地は戸建住宅等。 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 なし 本物件内への引込 なし ※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」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・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	・ 本件土地は、直接公道等に面しない無道路地である。 南東側川土手の上に幅員約2.9mの舗装市道が存し、川土手に作られたコンクリート舗装のスロープを介し本件土地と市道が接続している。スロープは南西傾斜で幅約3m、当該市道と本件土地の位置関係は、水平距離約4.5m、高低差約3m（本件土地が低位）である（『現況調査報告書附属の土地建物位置関係図』参照）。 ・ 河川管理者である広島県東部建設事務所によると、当該スロープに係る占用許可等の記録はないとのことであった。 ・ 福山市建築指導課によると、上記市道は、建築基準法上の道路に該当するか否か未調査とのことであった。 ・ 上記のとおり、本件土地は公道等に接面しない無道路地である。 よって、現況建物の増改築や、建替えを含む建物建築の可否について十分な調査が必要であり、買受希望者自身による確認が必要である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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45年5月7日 新築 建築年月日不詳 増築 経過年数: 約 55 年 経済的残存耐用年数: 約 1 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 内壁: 聚楽壁, 化粧合板, タイル貼等 天井: 化粧合板, 竿縁天井等 床: フローリング、ビニールシート等 設備: 電気、給排水等 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「概略建物間取図」のとおり。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	・ 建築確認番号: 第7168号 (昭和44年7月29日) 検査済証番号: 第7161号 (昭和47年3月31日) ・ 建物に付属する各種設備について、動作確認を実施していないため使用可否等不明である。 ・ 敷地内に浄化槽が設置されている (単独・合併等種別不明)。 上水道の引込がなく井水利用とみられるが詳細不明。 ・ 全部事項証明書(建物)によると、1階2.51㎡の増築 (時期不詳) とされている。

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

区 分	附属建物 符号1
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60年月日不詳 新築 経過年数: 約 40 年 経済的残存耐用年数: 約 1 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 内 壁: 化粧合板、板葺きあらわし等 天 井: 化粧合板、板葺きあらわし等 床 : フローリング、土間等 設 備: 電気等 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: 物置 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	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	・ 建築確認等の台帳登録は認められなかった。 建物一部について内部確認が実施できなかった。

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10）

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
10	23,500	0.51	333.00	0.80	1	3,193,000

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、南東側で幅員約2.9m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-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
30,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	23,500

b. 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。

c. 標準化補正：必要なし。

d. 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。

イ 個別格差：

無道路地	0.70
形状	0.90
高低差	0.85
規模	0.95
相乗積	0.51

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 1 1）

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
主建物	180,000	107.08	0.01	1	193,000
附属建物 符号 1	130,000	28.45	0.01	1	37,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）					230,000

ウ 現価率：

番 号	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
主建物	55 年	1 年	56 年	0 %	50 %
附属建物 符号 1	40 年	1 年	41 年	0 %	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）

主建物	:	0.01
附属建物 符号 1	:	0.01

※建築確認等のないことを考慮した。

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
10	3,193,000	0.50	法定地上権	1,597,000

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
10	3,193,000	－ 1,597,000		0.90	0.70	1,005,000
11	230,000	＋ 1,597,000	1.00	0.90	0.70	1,151,000
一括価格(合計)						2,156,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、将来の建物再築等の可否に不確実性があること等の理由により、なお、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－7）

所 在 : 福山市新市町大字下安井112番4
価 格 : 30,600円/㎡
位 置 : JR福塩線「新市」駅北東方道路距離約2.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

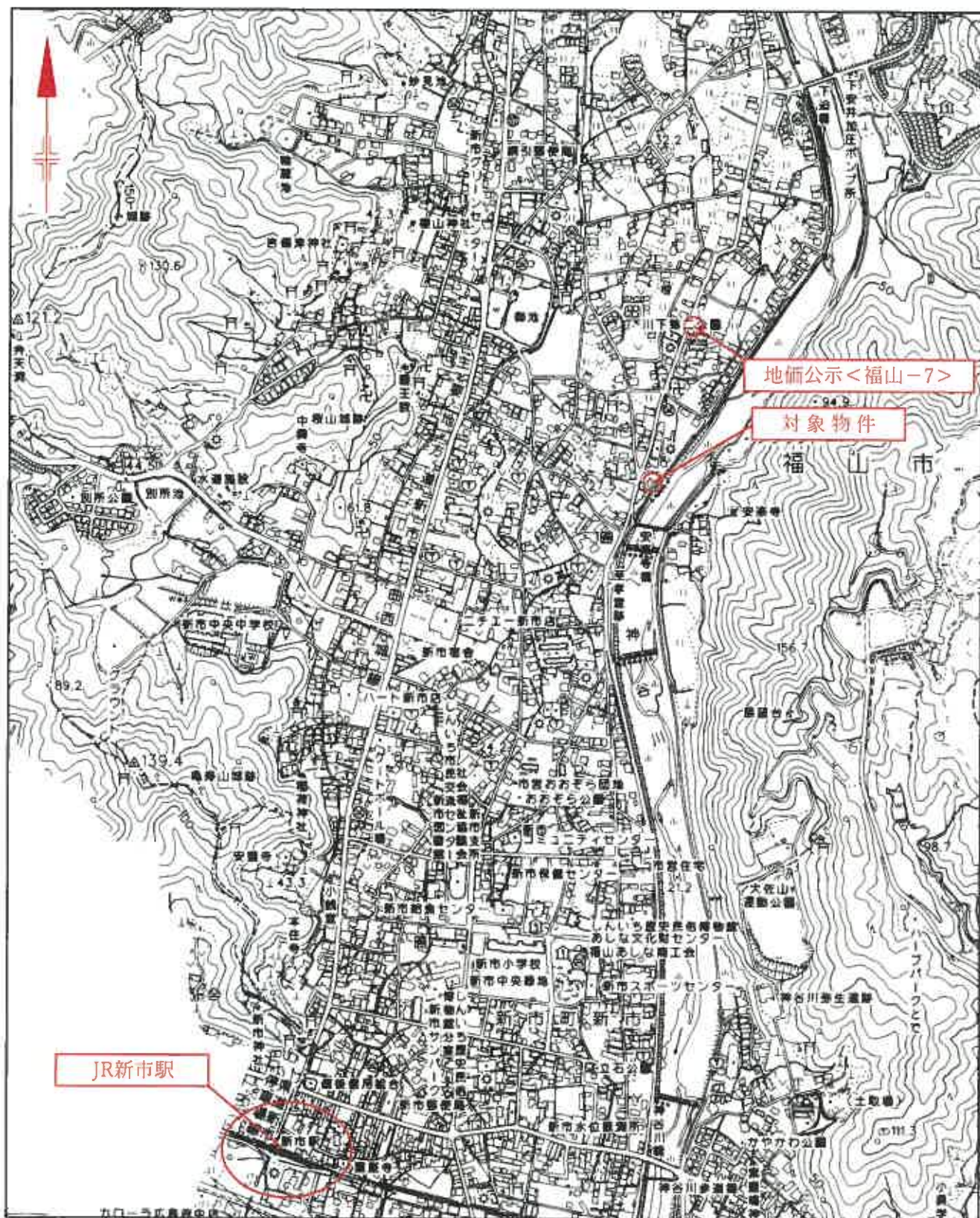
物件10	3,260,736 円	（1㎡当たり 9,792 円）	課税地積	333.00 ㎡
物件11	784,726 円	（1㎡当たり 7,504 円）	課税床面積	104.57 ㎡
物件11	212,189 円	（1㎡当たり 7,458 円）	課税床面積	28.45 ㎡

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

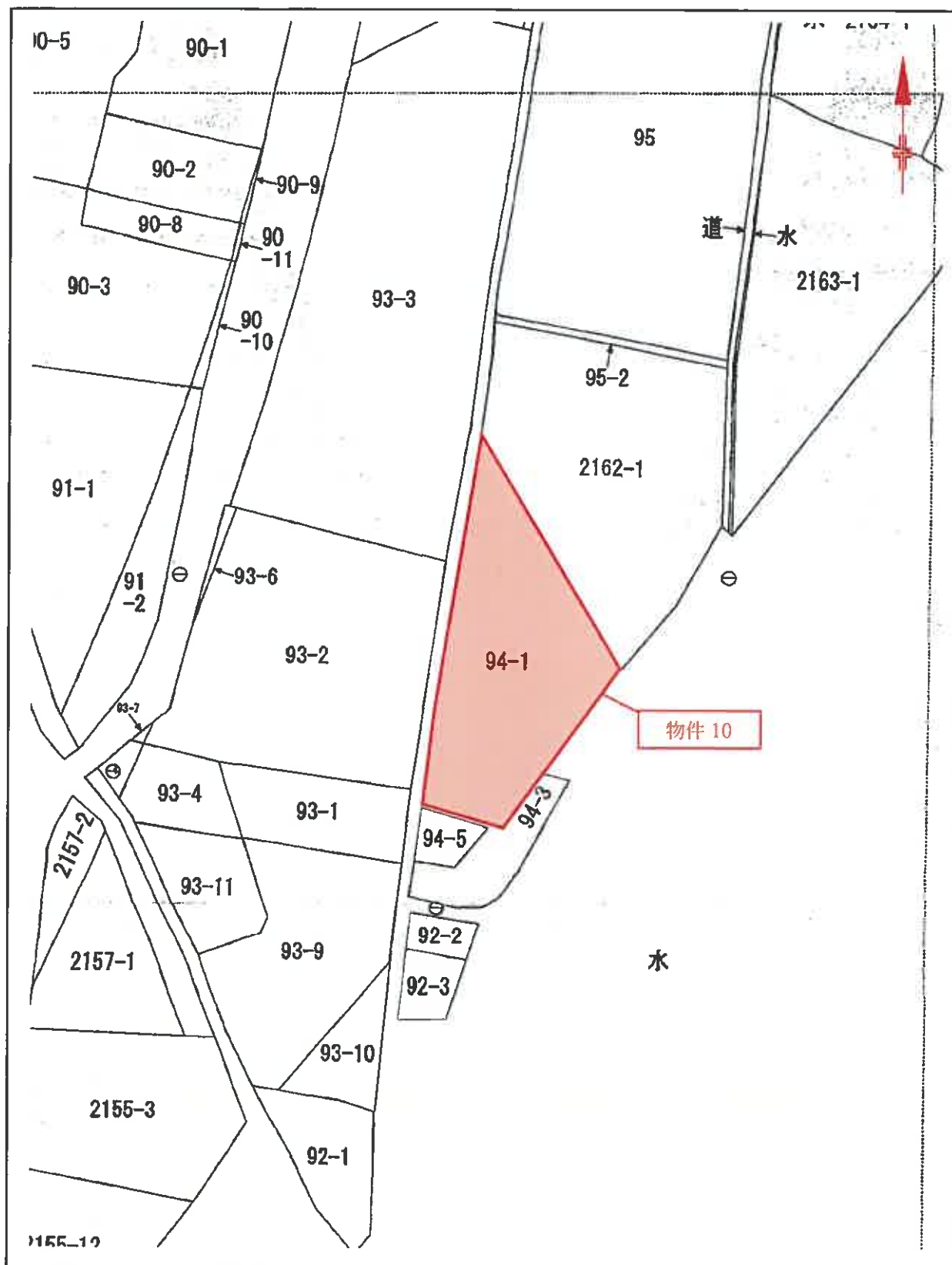
1. 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺1/10,000）
2. 公図写し（法務局備付）
3. 建物図面・各階平面図写し（法務局備付） ※A3版→A4版へ縮小
4. 概略建物間取図

以 上



位置図

1/10,000
福山市白図



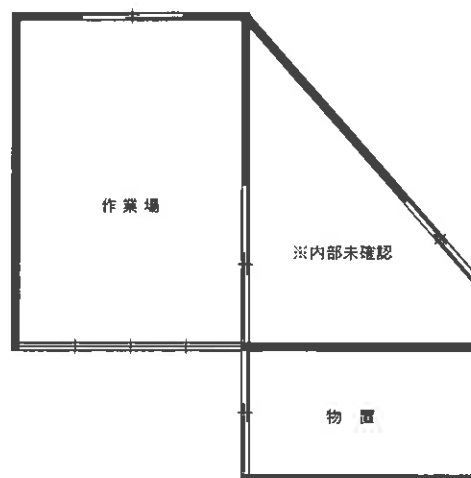
公 図 写

1/500 法第 14 条第 1 項
福山市新市町大字下安井

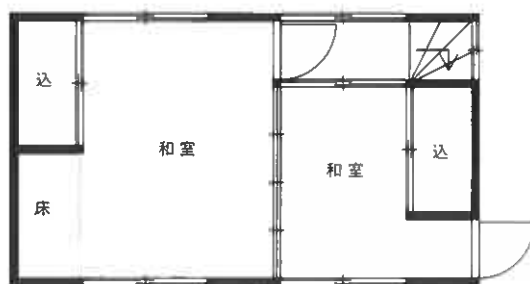
令和6年12月13日 山口地方法務局下関支局

地圖整理番号: M07314

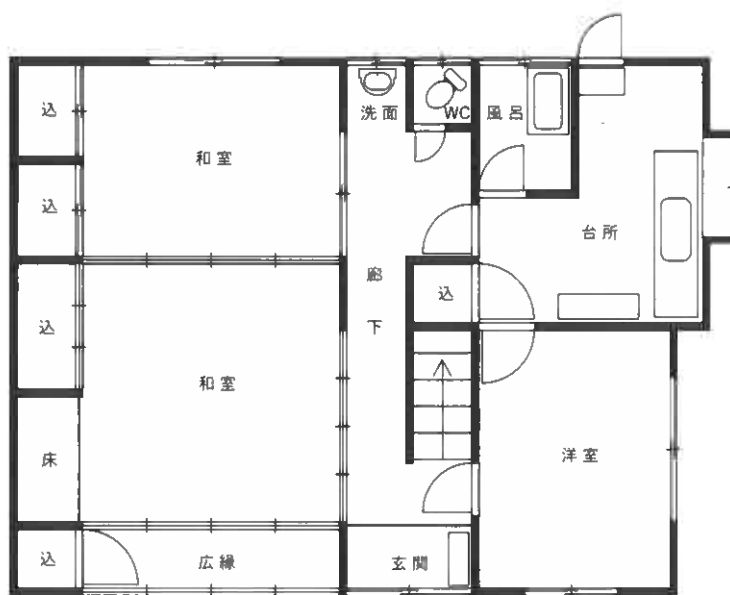
【附属建物】



【主建物2階】



【主建物1階】



概略建物間取図

物件11

S=1/free