

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り、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 8年 5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

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 8年 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 8年 7月 9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 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 8年 5月25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	3,619,000 2,895,200		730,000	34,162	7,320
備考					



物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 福山市駅家町大字中島   |
|   | 地 | 番 | 1151番4       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 158.25平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月16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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・北東側カーポート設置部分

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・その余の部分

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 福山市駅家町大字中島  
地 番 1151番4  
地 目 宅地  
地 積 158.25平方メートル



令和7年（ケ）第61号

令和8年2月19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	福山市駅家町大字中島
	地	番	1151番4
	地	目	宅地
	地	積	158.25平方メートル





占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北東側カーポート設置部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/> なし	
占有開始時期	令和 3年 4月 9日以前	
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	不詳 から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 , 円 ( 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 , 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	<p>本件土地を所有していた亡Aは私の兄の息子です。</p> <p>本件土地と私が所有する東側隣地に跨がって設置されているカーポートは、亡Aの生前に私が設置したもので、私の家の駐車場として利用しています。</p> <p>亡Aの父が私と同居しており、また、亡Aも近所に住んでいたこともあり、Aには地代等の支払はしていません。敷金の差し入れも、設置期間の定めもありません。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月31日(土) 12:15-12:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 Bから占有状況等聴取
8年 2月 3日	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
8年 2月 6日 12:25-13:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影 Bと面談
8年 2月18日 9:40- 9:50		Bから占有状況等電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(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 1148-7  
ロ 1150-3  
ニ 835-12  
道

No. 写真撮影位置・方向

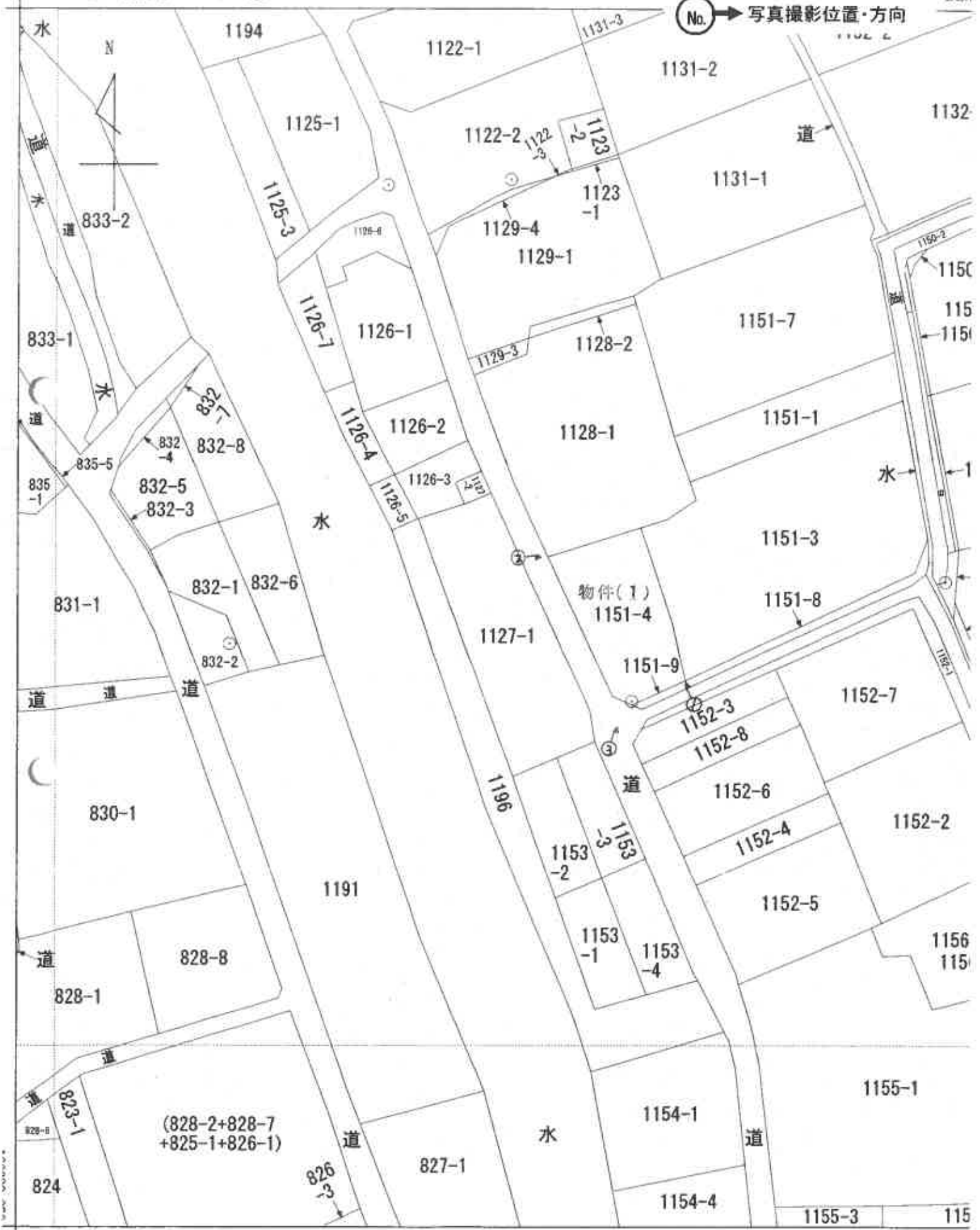


写真1



境界はイメージである

写真2



境界はイメージである

写真3



境界はイメージである

令和7年(ケ)第61号  
令和8年2月6日現地調査  
令和8年3月28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 3,619,000 円
---------	---------------

- 1 物件1の価格は目的外工作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	福山市駅家町大字中島 1151番4 宅地 158.25 m <sup>2</sup>	特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
1	本件土地の北東側一部に、東側隣地上に存するカーポートの一部が越境している。なお、詳細につき『現況調査報告書』参照。		

#### 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福塩線「駅家」駅の北西方・直線距離 約 360 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	地域幹線直背後に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	都市計画区域内 市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 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 158.25 m <sup>2</sup>	間口 約 17.3 m 奥行 約 10.2 m 形状 略長方形 接面状況 角地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	西側 約 2.2~2.6 m 程度 舗装市道 略等高接面 南側 約 2.3~3.1 m 程度 舗装市道 略等高接面 ※ 福山市建築指導課にて、西側接面道路については建築基準法上の道路に該当する(同法同第42条第2項)、南側道路については同法上の道路に該当しない旨の説明を受けた。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 目的外工作物(カーポート)の一部が存する。 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 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 あり 本物件内への引込 あり ※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	・カーポートに係る「占有者及び占有権原」等並びに画地内北西側部分の隅切り等につき『現況調査報告書』参照。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 更地価格 (物件1)

目的土地の更地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	持 分 オ	建付地価格等(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	36,300	1.01	158.25	1.00	1	5,802,000

#### 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、西側で幅員約2.5m程度の舗装市道に略等高接面する地積約150m<sup>2</sup>程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格 (福 山 - 3 9 )

公示価格等 (円/m <sup>2</sup> ) 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	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{123}$	36,300

◇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 ]

角 地	1.02
形 状 等	0.99
相 乗 積	1.01

※ セットバック等については地域要因として考慮。

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、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	土地利用割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,802,000	0.10	0.10	使用借権	58,000

#### イ 土地利用割合

: 物件1 上には 目的外工作物 が存することから、その土地利用割合につき 現況概測面積 に基づき上記の通り査定した。

ウ 土地利用権等割合: 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10 %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	5,802,000	- 58,000	/	0.90	0.70	3,619,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 土地上に目的外工作物が存すること等による市場性の減退等につき考慮した。

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 - 39）

所 在 : 福山市駅家町大字万能倉 1406番7 外  
価 格 : 44,600 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR福塩線「駅家」駅 北方 道路距離 約 500 m に位置する。  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 225 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南 側 6.0 m 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、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）

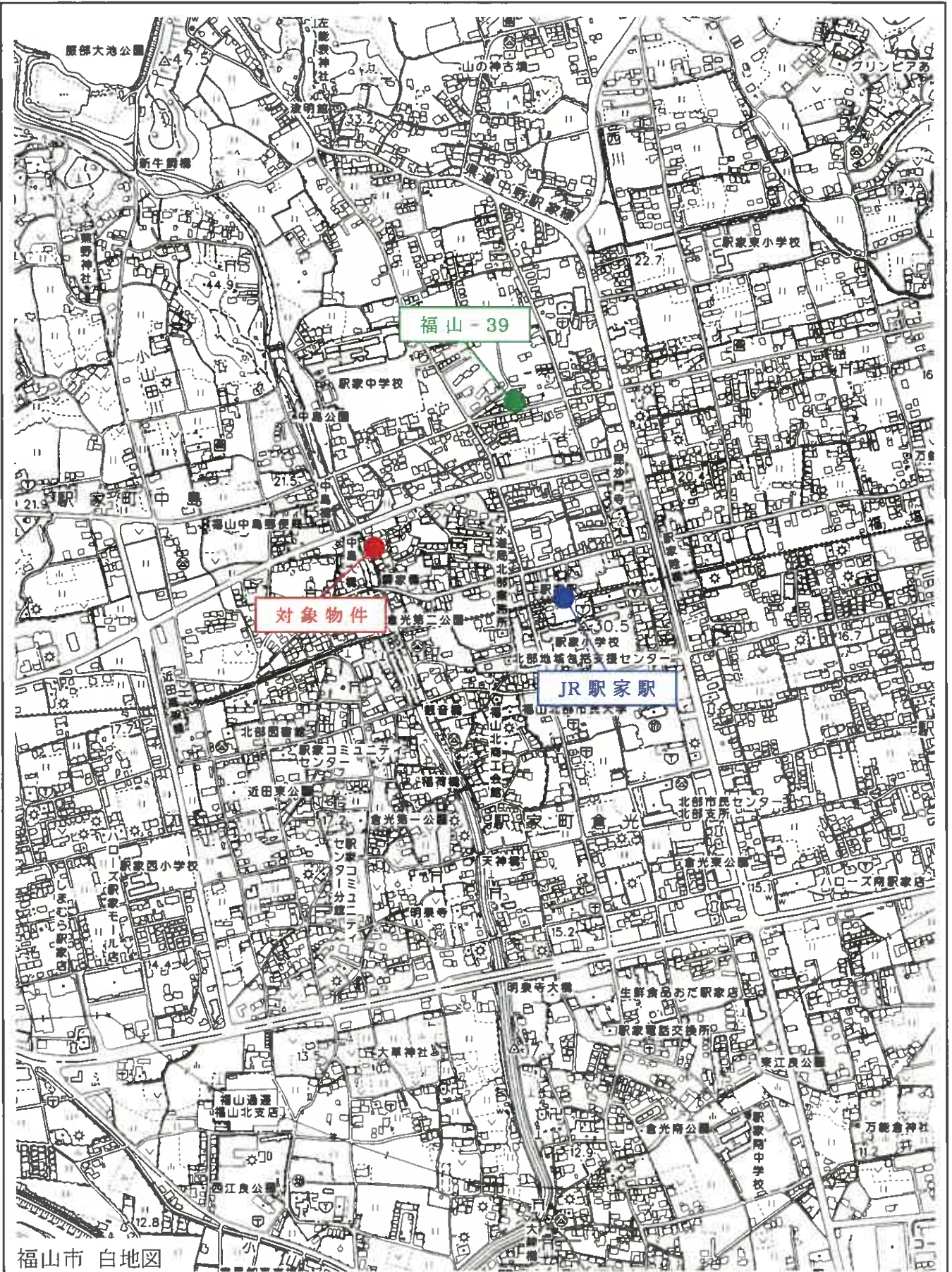
物件1 3,485,931 円（1 m<sup>2</sup>当たり 22,028 円）、課税地積 158.25 m<sup>2</sup>

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。

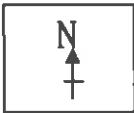
## 第7 附属資料

- 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） ※ A3→A4 へ縮小

以 上

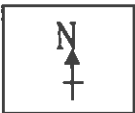
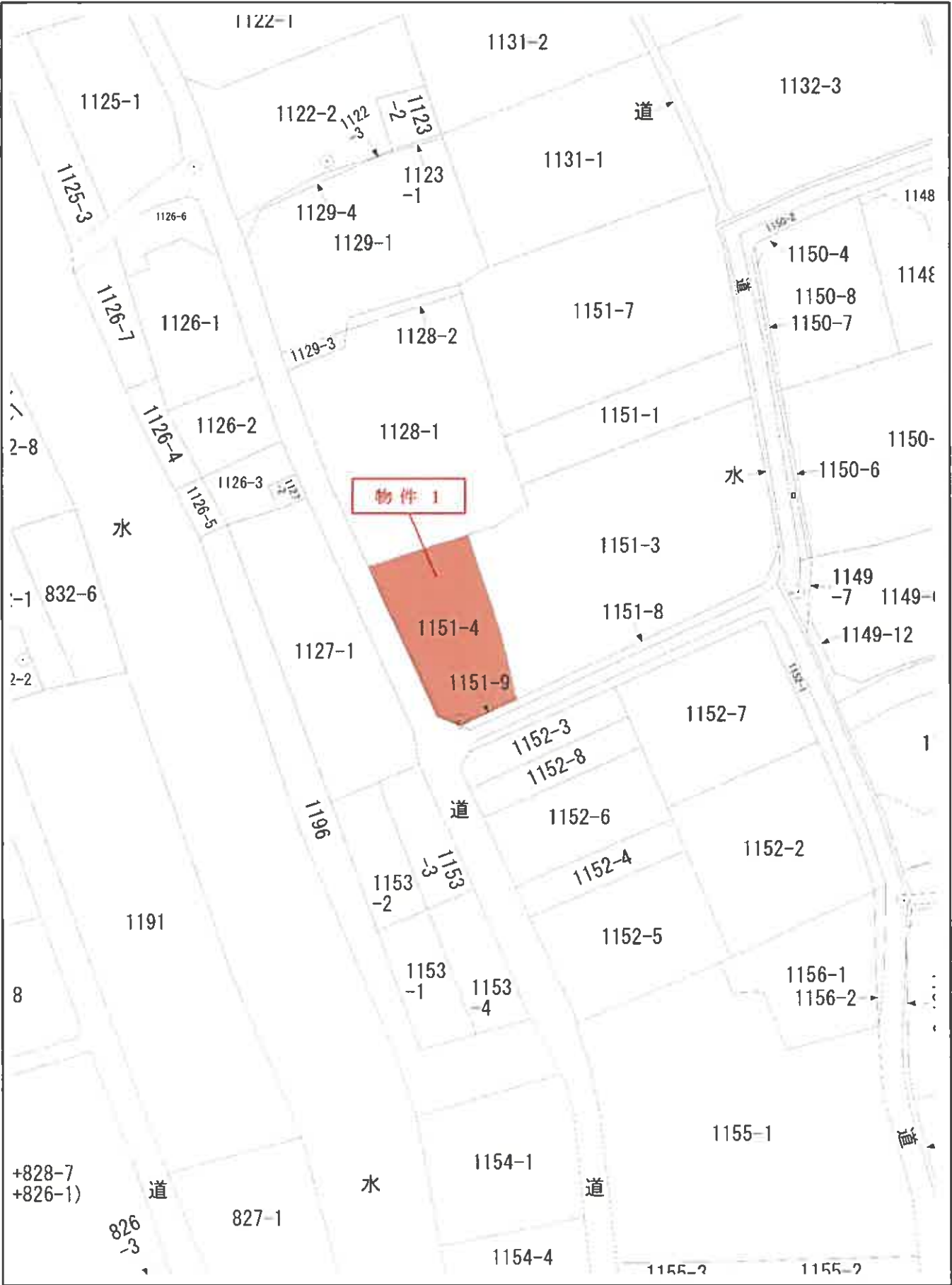


福山市 白地図



位置図

S=1/10,000

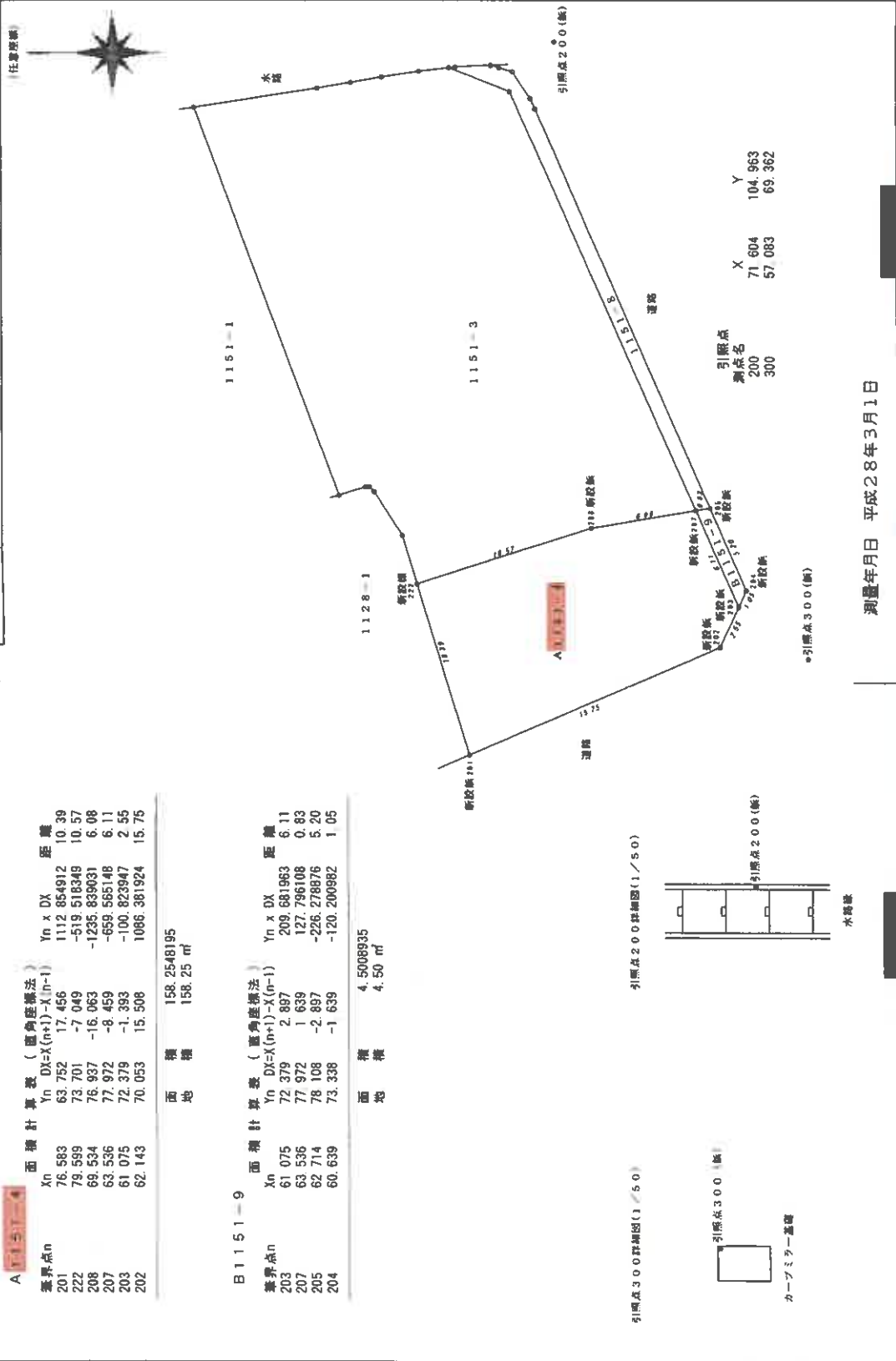


公 図 写

S=1/500

土地積測量図

地番 A1151-4-B1151-9  
土地の所在 福山市駅前町大字中島



**A 1151-4**

面積計算 (直交座標法)

境界点n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n)	DY=Y(n+1)-Y(n)	距離
201	76.583	63.752	17.456	1112.864912	10.39
222	79.599	73.701	-7.049	-519.518349	10.57
208	69.534	76.937	-16.063	-1235.839031	6.08
207	63.536	77.972	-8.459	-659.565148	6.11
203	61.075	72.379	-1.393	-100.823947	2.55
202	62.143	70.053	15.508	1086.381924	15.75

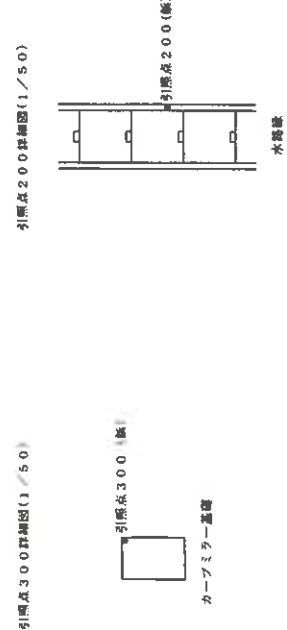
面積 158.2548195  
地積 158.25 m<sup>2</sup>

**B 1151-9**

面積計算 (直交座標法)

境界点n	Xn	Yn	DX=X(n+1)-X(n)	DY=Y(n+1)-Y(n)	距離
203	61.075	72.379	2.897	209.681963	6.11
207	63.536	77.972	1.639	127.796108	0.83
205	62.714	78.108	-2.897	-226.278876	5.20
204	60.639	73.338	-1.639	-120.200982	1.05

面積 4.5008935  
地積 4.50 m<sup>2</sup>



測量年月日 平成28年3月1日

作成者 土地家屋調査士 (平成28年3月11日現在) (広島県土地家屋調査士会所属)

申請人 福山市長

縮尺 1/250