

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 5 月 26 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 6 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 10 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 6 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 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 7 年 5 月 26 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）
1, 2	524,000 419,200	一括	110,000	6,478	2,133
1	241,000				
2	283,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 805 番 3
 地 目 宅地
 地 積 47.60 平方メートル

- 2 所 在 三原市港町一丁目 805 番地
 家屋 番号 284 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.88 平方メートル
 2 階 24.79 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 42 平方メートル
 2 階 約 30 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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, 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 三原市港町一丁目
 地 番 805 番 3
 地 目 宅地
 地 積 47.60 平方メートル

- 2 所 在 三原市港町一丁目 805 番地
 家屋 番号 284 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.88 平方メートル
 2 階 24.79 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 42 平方メートル
 2 階 約 30 平方メートル



令和 6年（ケ）第 43号

令和 7年 1月 28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 | 三原市港町一丁目 | |
| | 地 番 | 805番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 47.60平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 三原市港町一丁目805番地 | |
| | 家屋 番号 | 284番の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.88平方メートル |
| | | 2階 | 24.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県三原市港町一丁目21番7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		
その他の事項	物件1の土地に縄延びが観られる。		
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: ☒ 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約42㎡, 2階 約30㎡		
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 若干の家具等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、「■」の箇所記載のとおり

そ の 他 の 事 項

物件1の土地周辺は法14条1項地図が整備されておらず、同土地の地積測量図も物件2の建物の建物図面も存在しない。このため、公図、隣家の建物図面、地番図、航空写真から土地のいちおうの位置を特定し、その地上建物（物件2の建物）の敷地部分を物件1の土地のいちおうの形状とした。

物件1の土地の南東側部分に井戸が存在する。同井戸の水利については分からない。

物件2の建物と同建物の東側隣家は接着しており、また、東側隣家は物件2の建物を巻き込むような形状となっていることが観られる。両建物の壁や柱が全て独立しているかは分からない。

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、その南側を市道（地番の記載のない狭長地）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	物件2の建物は空家で誰も利用していません。建物内に残されている動産は、賃借していた者が何年も前に夜逃げの様に転居した際に置いて出たもので取りにくることはないと思います。 物件2の建物と東側隣家の壁や柱が共用されているという話は聞いたことがありませんが、東側隣家は物件2の建物を巻くように接着して建っている所以その可能性はあると思います。

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。

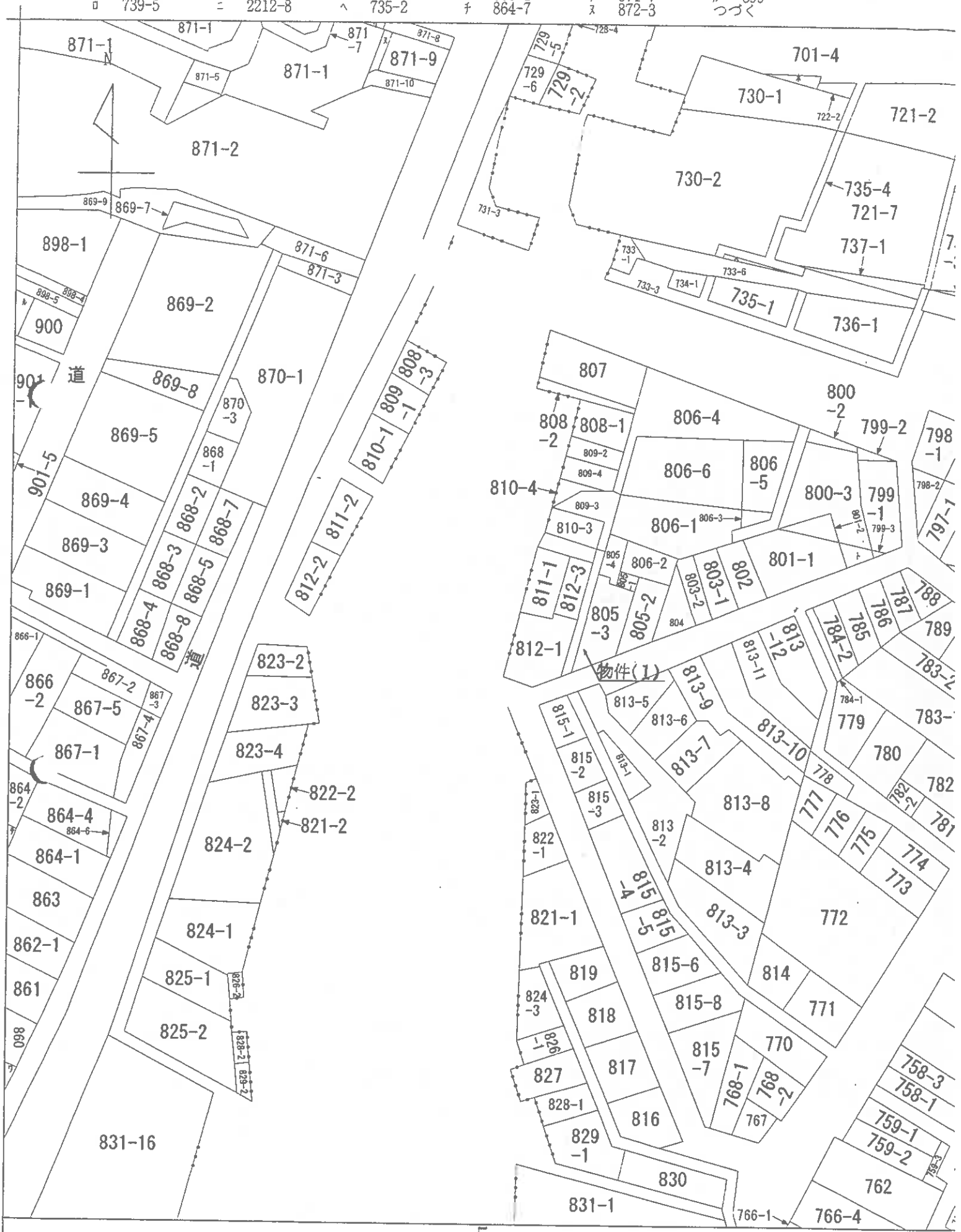
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月30日(土) 12:00 - 12:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年12月 9日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
6年12月24日 14:15 - 14:35	広島法務局尾道支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
6年12月24日 14:50 - 15:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年12月25日 8:40 - 8:50		所有者から占有状況等電話聴取
6年12月25日 14:15 - 14:30	広島法務局尾道支局	地積測量図(隣地), 建物図面(隣家), 全部事項証明書(隣地, 隣家)交付申請
(特記事項) ■ 令和 6年12月24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 6年12月24日 目的物件は不在であったので, 証人を立ち会わ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。 □		

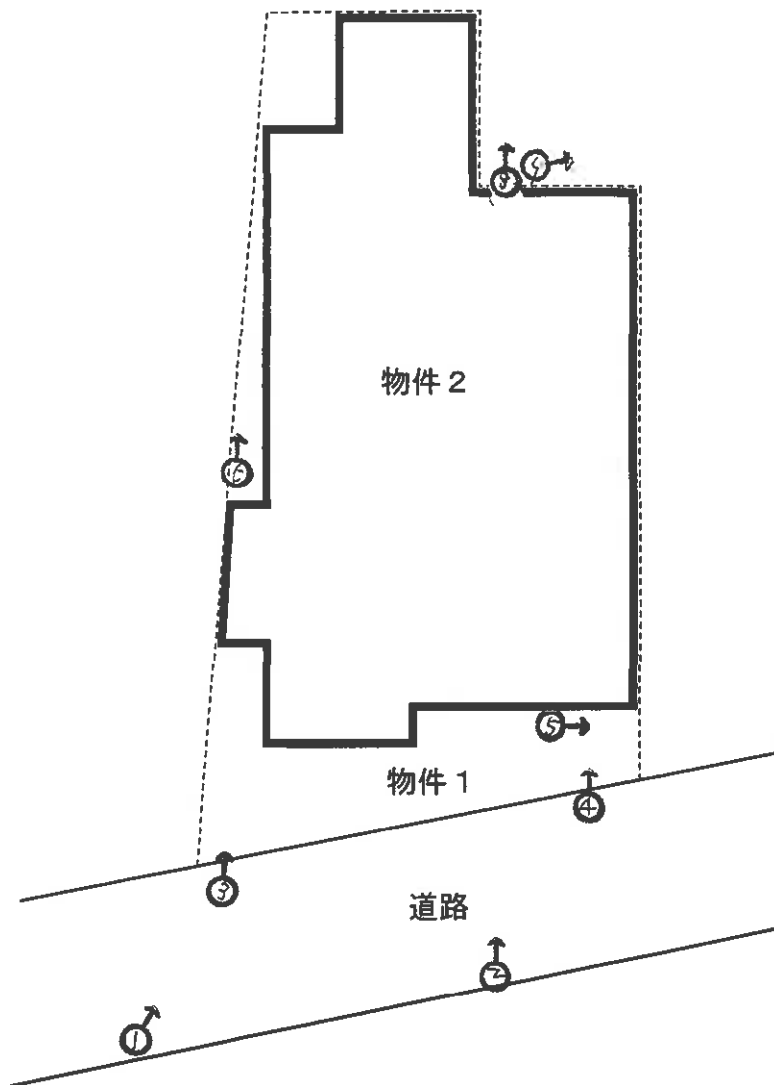
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

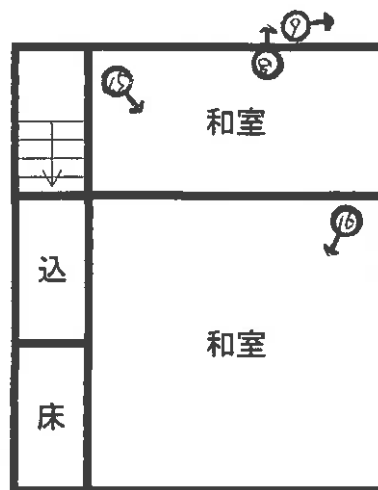
イ 739-1 ハ 749-2 ホ 728-2 ト 800-1 リ 871-7 ル 899
 □ 739-5 ニ 2212-8 ヘ 735-2 チ 864-7 ス 872-3 つづく



土地建物位置関係図



建物間取図



2階



1階

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



写真 15



写真 16



写真 17



令和6年（ケ）第43号
令和6年12月24日現地調査
令和7年1月31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 524,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 241,000円
物件2 (建物)	金 283,000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	三原市港町一丁目 805番3 宅地 47.60㎡	縄延び有り
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三原市港町一丁目805番地 284番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 33.88㎡ 2階 24.79㎡ 延べ 58.67㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約42㎡ 2階 約30㎡ 延べ 約72㎡
番号	特 記 事 項		
1, 2 2	敷地の境界が不明なため、物件2の建物の敷地部分を物件1の土地部分と判定した。 建築面積が建蔽率を超過しているため既存不適格建物と推定される。		

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山陽本線「三原」駅の西方・約600m（直線距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅を中心とする旧来の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 商業地域 80% 400% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 47.60 m ²	間口 約 6m 奥行 約 11m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	南側 約 2.3m 舗装 市道 ※	高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条2項道路	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅等。 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 あり 本物件内への引込 あり	※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 あり 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	・ 接面街路は建築基準法第42条2項道路であるため、建物の再建築においては道路の中心より2mのセットバックを要する。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 物件1の地積は、専門業者により測量を行わなければ正確に確定できないが、現況より概測した結果、縄延び（概ね登記数量の約1.1倍）していると推定した。 ・ 南東側に井戸が存するが、利用の可否については不明。 ・ 埋蔵文化財包蔵地（三原城下町跡）に指定されている。		

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)： 不詳 経 過 年 数： 不詳 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： 土壁、板張等 内 壁： 綿壁、合板、土壁等 天 井： 竿縁等 床： ビニル床シート、ビニルタイル等 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	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	・ 東側隣地の建物と接着しており、壁や柱が独立しているかは不明。

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	54,400	0.76	47.60	0.50	1	984,000

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2.3m舗装市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。
(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価調査価格（三原(県)-1)

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
66,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{122}$	54,400

◇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：

形状	0.90
間口狭小	0.95
規模過小	0.85
縄延び	1.05
相乗積	0.76

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、観察減価法により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	120,000	72.00	0.01	1	86,000

ウ 現価率：

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。

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	984,000	0.50 法定地上権	492,000

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	984,000	- 492,000		0.70	0.70	241,000
2	86,000	+ 492,000	1.00	0.70	0.70	283,000
一括価格 (合計)						524,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 土地の概測が困難で、縄延びの状態が判定できず、建物も隣接建物との接着の状態が判定できないことによる市場性の低下を考慮した。

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 地価調査価格（三原（県）-1）

所 在 : 三原市宮沖1丁目74番2 「宮沖1-13-9」
価 格 : 66,400円/㎡
位 置 : JR山陽本線「三原」駅 南西方 道路距離 約1.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 4.7m 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ店舗もある住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,491,355 円 （1㎡当たり 31,331 円）、 課税地積 47.60 ㎡
物件2 214,242 円 （1㎡当たり 3,145 円）、 課税床面積 68.13 ㎡

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。

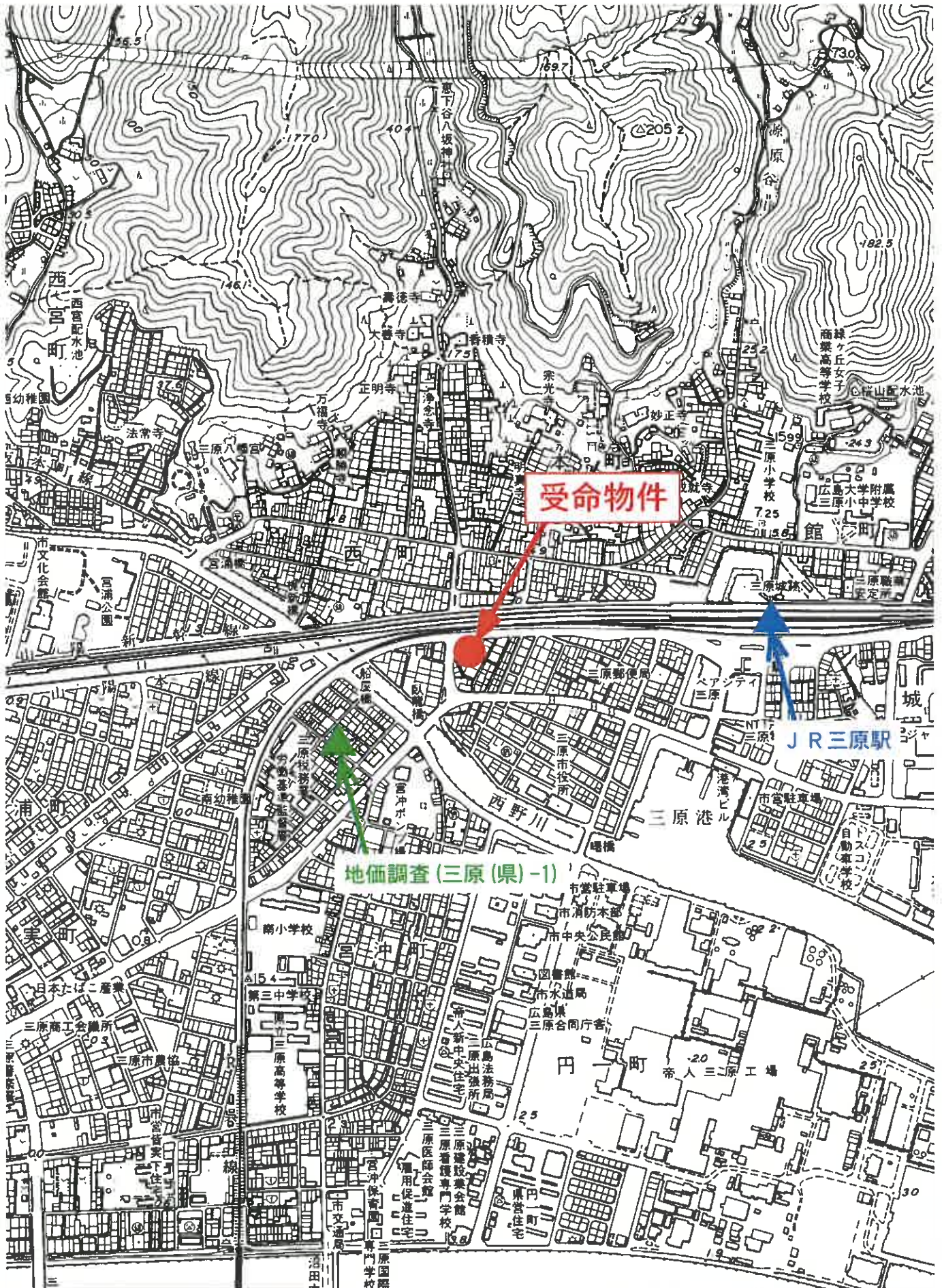
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（三原市白図 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

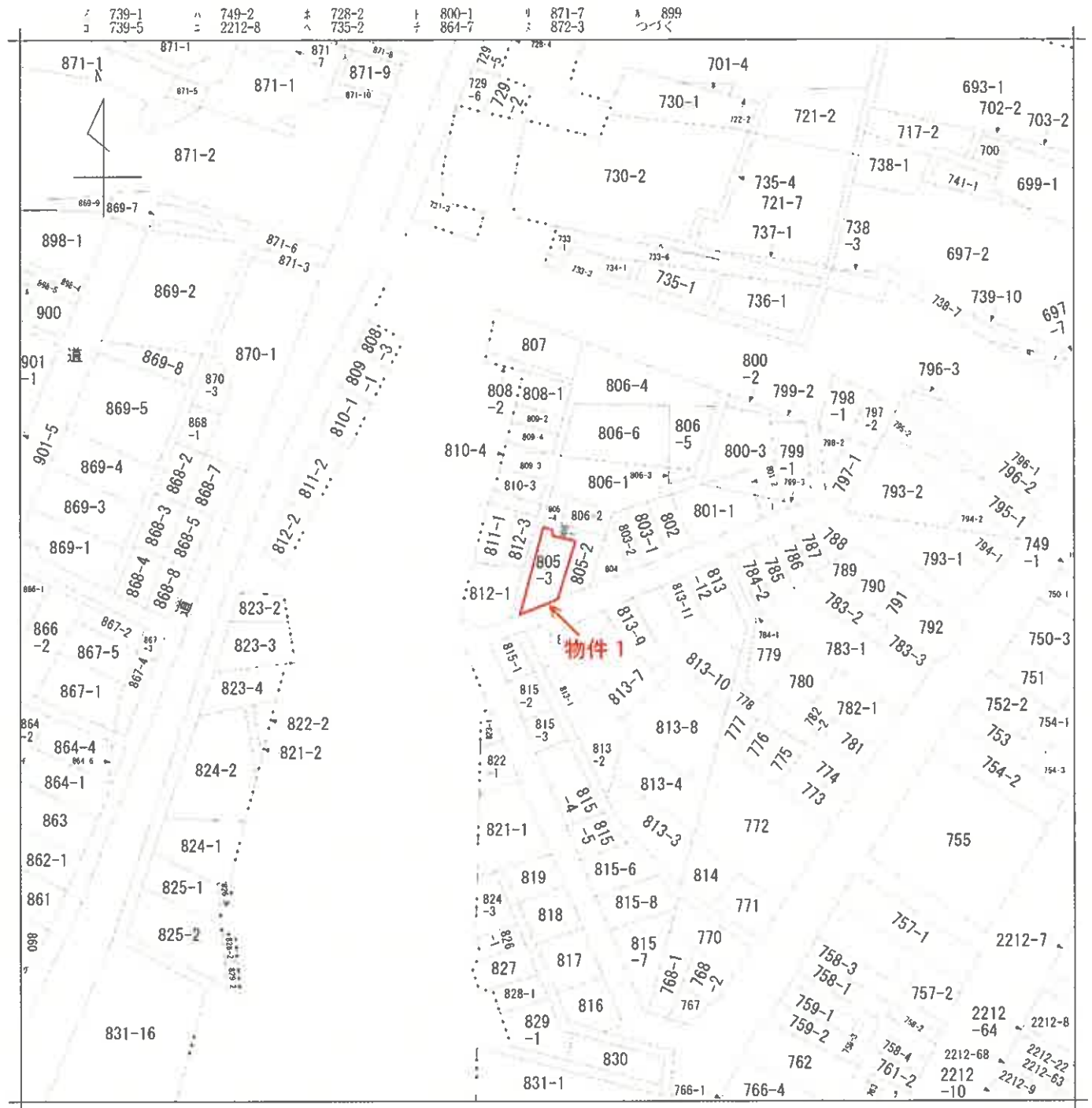
附属資料

受命物件の位置図



公 図 写

表示年月日：2025/01/31

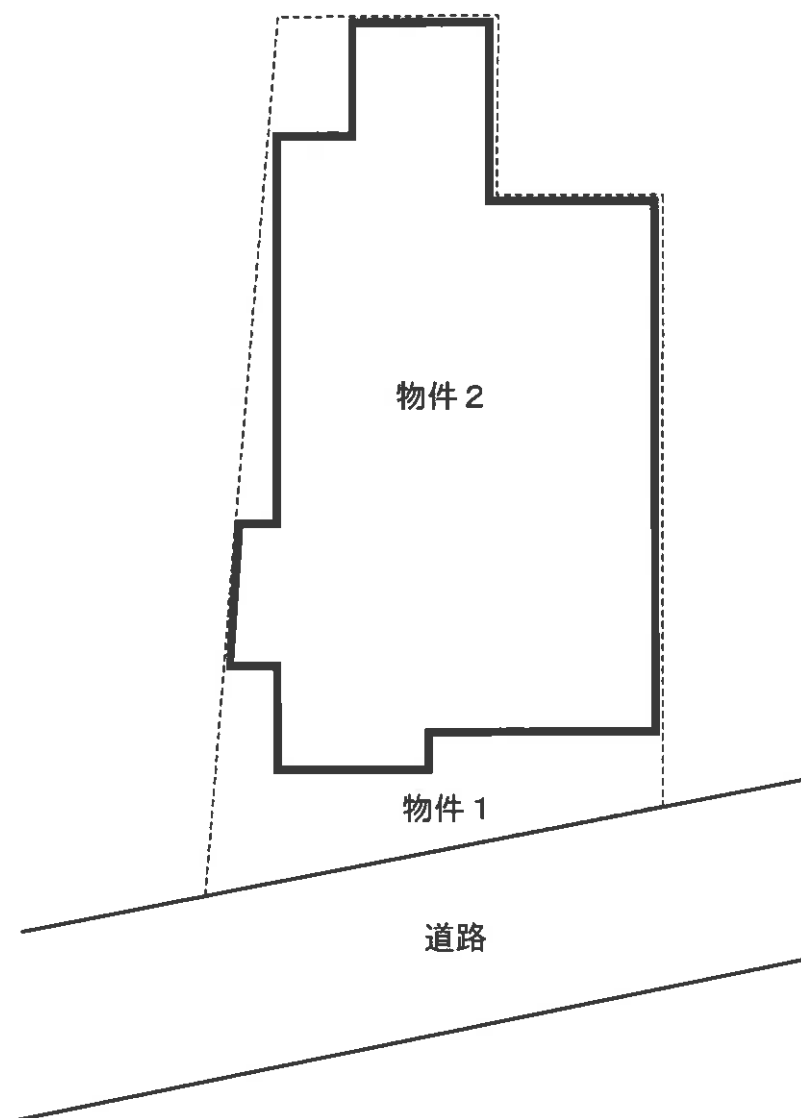


地番区域見出し
港町1丁目
A 港町2丁目
B 港町2丁目
C 港町2丁目
D 港町2丁目
港町1丁目

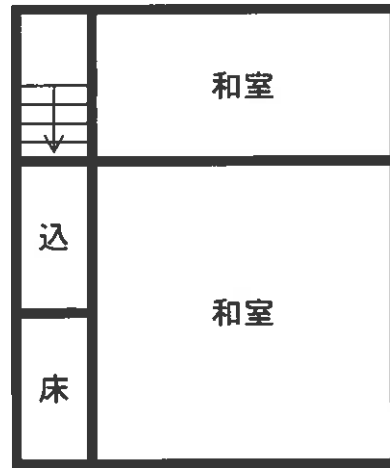
請求部分	所在地	三原市港町一丁目				地番	805番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成11年9月27日				備付年月日 (原図)	昭和25年7月25日		補記事項		

(縮小A3→A4)

土地建物位置関係図



建物間取図



2 階



1 階