

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 8 年 9 月 18 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 弓 場 菜 央

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

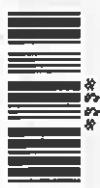
入札期間	令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 日 午後 3 時 00 分 場 所 広島地方裁判所福山支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ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 8 年 9 月 18 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,389,000 4,311,200		1,080,000	15,363	6,584



物 件 目 録

1	所	在	三原市宮浦五丁目
	地	番	25番1
	地	目	宅地
	地	積	145.29平方メートル



物件明細書

令和 8 年 8 月 12 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 弓 場 菜 央

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】

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

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号２５番１）の登記が存在する。

《 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	三原市宮浦五丁目
	地 番	25 番 1
	地 目	宅地
	地 積	145.29 平方メートル



令和8年（ケ）第24号

令和8年7月16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 | 三原市宮浦五丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三原市宮浦五丁目 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 0 9 平方メートル
2 階 3 3 . 5 5 平方メートル |



2

そ の 他 の 事 項

物件1の土地には、本件所有者所有の定着物（滅失した元物件2の建物）が存在する。
物件1の土地は、その南西側を市道（31-29 は三原市の公衆用道路）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
■所有者の長女	本件建物は令和8年1月23日に火災により焼失しました。 火災による死傷者はありません。 焼失した建物は取り壊せない状況です。 本件土地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、所有者の長女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
8年 7月10日 10:15-10:35	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
8年 7月10日 14:05-14:25	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
8年 7月13日 11:10-11:20		所有者の長女から占有状況等電話聴取
(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

法14条1項地図

23-3
23-23

23-38

23-1. No. 写真撮影位置・方向

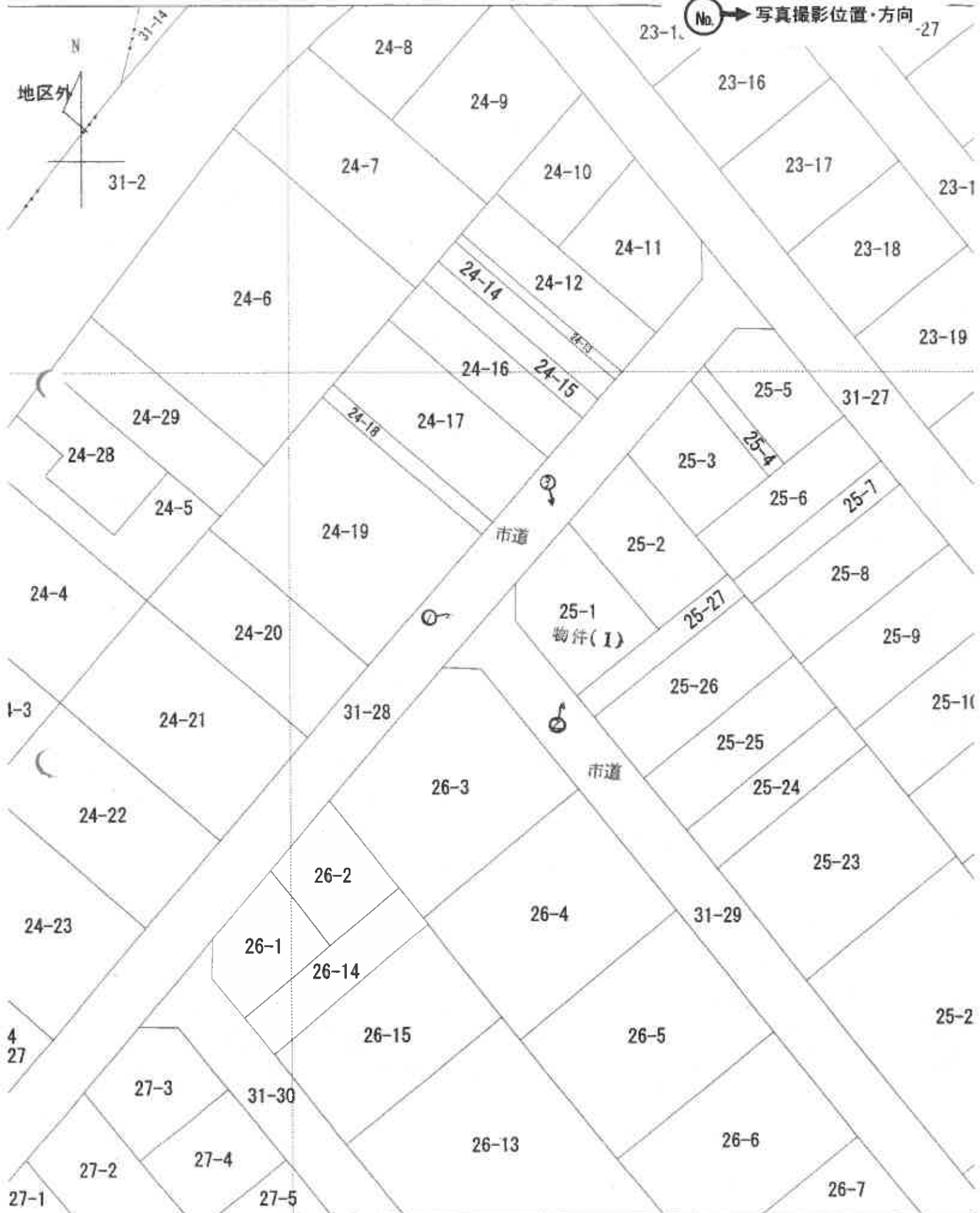


写真 1



物件 1

写真 2



物件 1

写真 3



物件 1

令和 8 年 (ケ) 第 24 号
令和 8 年 7 月 13 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 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

吉 田 力 印

第1 評価額

物件1(土地)	金 5,389,000円
---------	--------------

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 地目 地積	三原市宮浦五丁目 25番1 宅地 145.29㎡	同 左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	三原市宮浦五丁目25番地1 25番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 73.09㎡ 2階 33.55㎡ 延 106.64㎡	滅 失
番号	特 記 事 項		
2	令和8年1月に失火により滅失。		

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・直線距離 約 2,200 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	傾斜地に中小規模の住宅が密集する住宅地域	
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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 : 145.29 m ² 間 口 : 約 13 m 奥 行 : 約 11 m	形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 角地 地 勢 : 概ね平坦な地勢
接面道路の状況	南西側 約 6 m 舗装 市道 ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号 北西側 約 6.0 m 舗装 市道 ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	現状は失火の焼け残りの元物件2が存する。 隣地は戸建住宅	
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）及び専川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 不明 ※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・L P G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川専川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	特になし	

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	64,300	1.03	145.29	1.00	0.80	0.70	1	5,389,000

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、南西側で幅員約6m舗装市道に等高接面する地積約150㎡程度の整形な中間画地とした。

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
64,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	64,300

a. 地価公示価格（三原－8：令和8年1月1日）

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

角地	1.03
相乗積	1.03

ウ. 地 積：登記数量による。

エ. 占有減価修正：必要なし

オ. 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、物件1利用にあたって、失火した建物残存部分の処理・整地等を要するとの理由により、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。

カ. 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を考慮した。

キ. 持 分：共有持分(完全所有権は1と標記)

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格（三原－8）

所 在 : 三原市宮浦5丁目25番11「宮浦5-25-26」
価 格 : 64,300円/㎡
位 置 : J R山陽本線「三原」駅 北方 道路距離 約 2.7km に位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 178㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側 6m 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 : 一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域

固定資産税評価額（令和8年度）

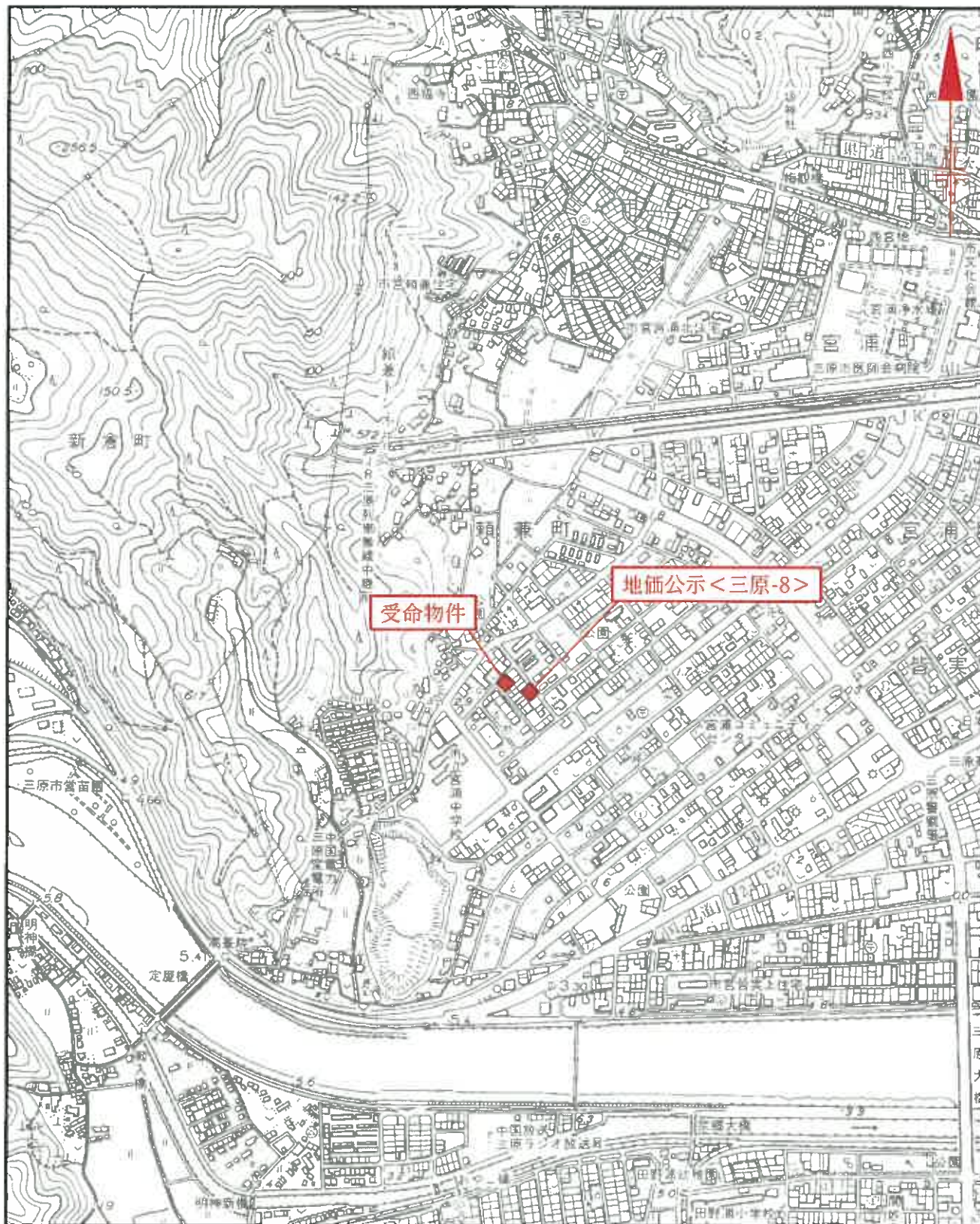
物件1	6,584,542 円	（1㎡当たり 45,320 円）、	課税地積	145.29 ㎡
物件2	1,480,559 円	（1㎡当たり 13,884 円）、	課税床面積	106.64 ㎡

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。なお、物件2は令和8年1月に滅失している。

第7 附属資料

1. 受命物件の位置図（三原市「都市計画図（白図）」縮尺 1/10,000）
2. 受命物件の位置図（国土地理院地図 縮尺 1/25,000）
3. 公図写し（法務局備付）
4. 建物図面（法務局備付） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小

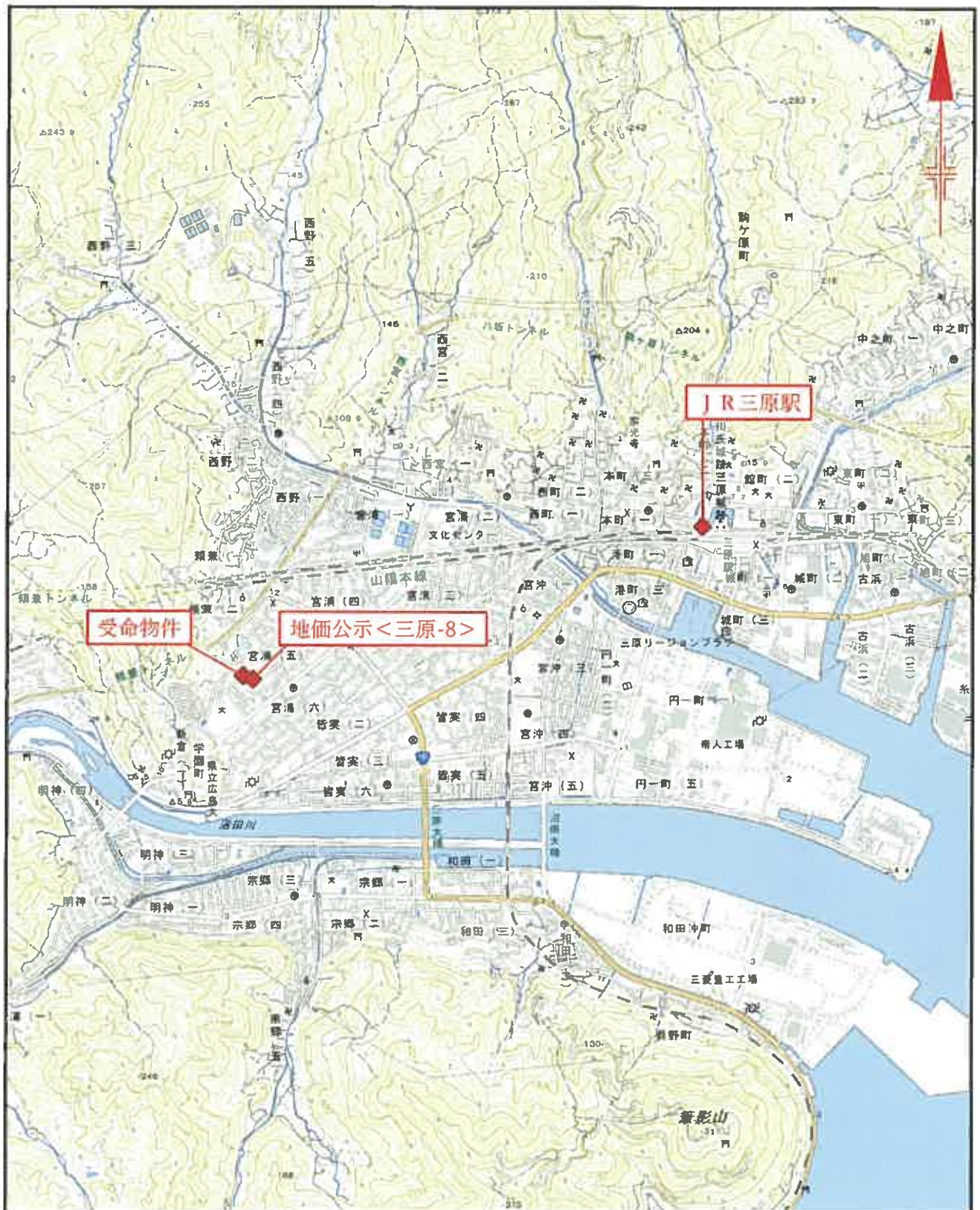
以 上



位置図

1/10,000

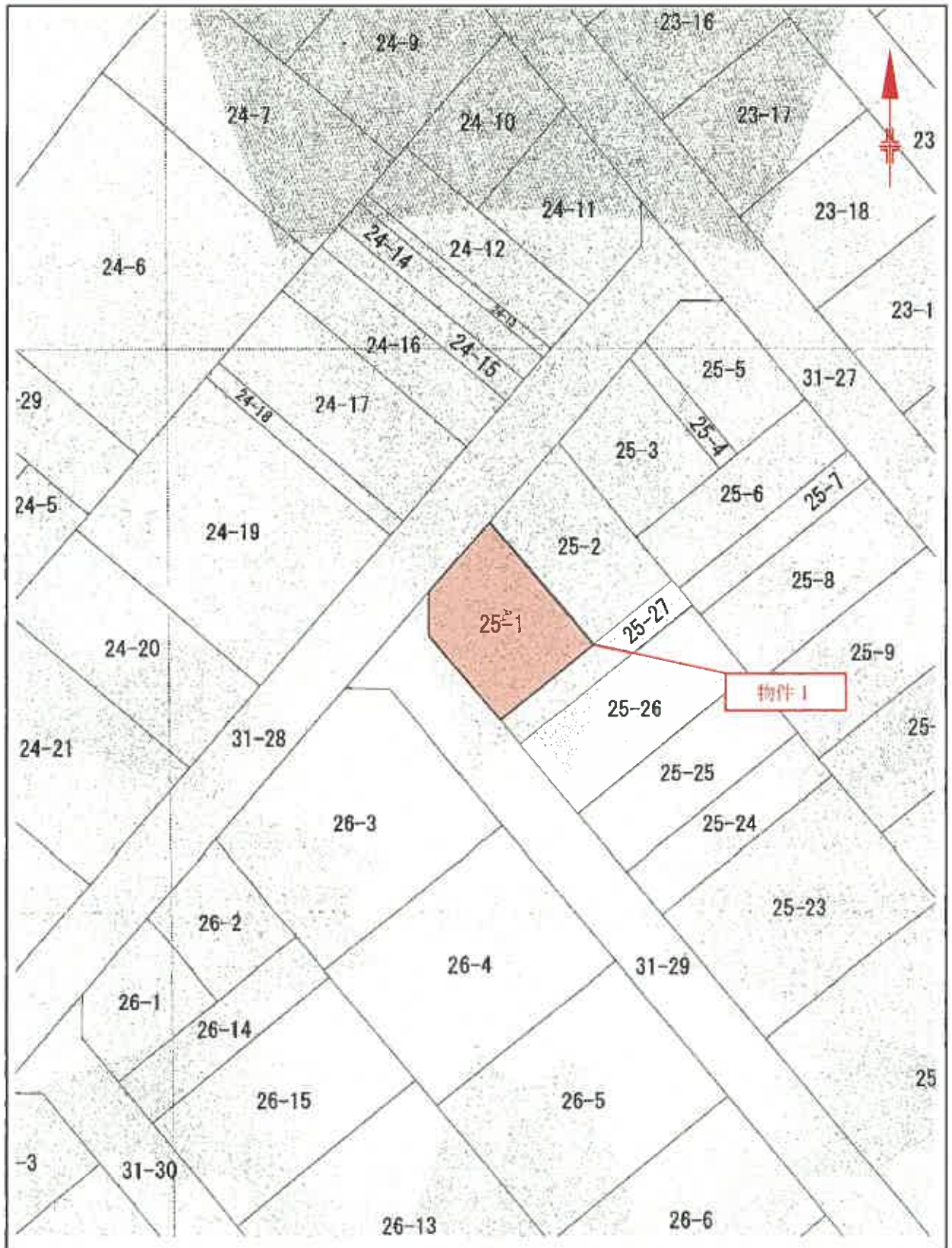
三原市都市計画図（白図）



位置図

1/25,000

国土地理院地図



公 図 写

1/500 法第 14 条第 1 項
三原市宮浦五丁目

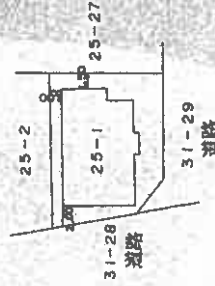
登記年月日：平成5年3月1日

0486040 各階平面図

H5.3.1
9

建物図面

家屋番号	25-1
建物の所在	三原市宮浦五丁目25番地1



作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/500		1/500

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。
(広島法務局尾道支局管轄)
令和8年5月1日 東京法務局

登記年月日：昭和57年2月5日

0486041

各層平面図

557.2.5
カ

家屋番号

35-1
3601-1-1-2

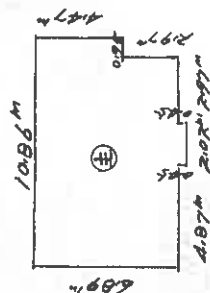
建物図面

建物の所在

三原市宮浦町 2601-1, 2690

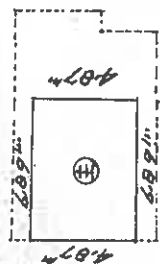
(住居用地ゾニングゾーン)

宮浦五丁目25-1



1 階

床面積
9.86m x 6.89m = 67.9357m²
4.07m x 2.02m = 8.2214m²
9.86m x 2.02m = 20.0172m²
4.07m x 2.02m = 8.2214m²
計 36.4757m²



2 階

床面積
4.07m x 2.02m = 8.2214m²
計 8.2214m²

実線：仮線
点線：点線

作製者
土地家屋
調査士

昭和57年2月2日作成
(昭和57年2月2日作成)

(広島県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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。

(広島法務局陸道支局管轄)

令和8年5月1日 東京法務局