

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 6年 4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 6年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 6年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月14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 6年 8月 1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 6年 6月18日 午前 9時00分から 令和 6年 6月18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 6年 4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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2~13☆	1,380,000 1,104,000	一括	280,000	1,831	0
2	30,000				
3	120,000				
4	110,000				
5	140,000				
6	120,000				
7	130,000				
8	30,000				
9	180,000				
10	30,000				
11	110,000				
12	80,000				
13	300,000				
備考	(民事執行規則30条の3に基づく減価) 物件2~13 農地の買受について農地法上の許可又は届出を必要とする者 であって、買受適格証明書を有しない者の買受申出禁止				



物 件 目 録

☆2 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 226番1

地 目 田

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆3 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 229番1

地 目 田

地 積 126平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆4 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 230番1

地 目 田

地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆5 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 234番1



物 件 目 録

- 地 目 田
地 積 1 3 9平方メートル
(現況)
地 目 原野
- ☆6 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 3番
地 目 田
地 積 1 2 5平方メートル
(現況)
地 目 原野
- ☆7 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 2番
地 目 田
地 積 1 2 8平方メートル
(現況)
地 目 原野
- ☆8 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 6番
地 目 畑
地 積 3 6平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 原野

☆9 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 237番

地 目 田

地 積 181平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆10 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 241番

地 目 田

地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆11 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 231番1

地 目 田

地 積 117平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 目 録

☆12 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 240番
地 目 田
地 積 79平方メートル
(現況)
地 目 原野

☆13 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 235番1
地 目 田
地 積 297平方メートル
(現況)
地 目 原野



物件明細書

令和 5年10月23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2~13】
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2~13】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2~13】
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2~5】
隣地(地番227番1)との境界が不明確である。

《 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

☆ 2 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 2 6 番 1
地 目 田
地 積 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 3 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 2 9 番 1
地 目 田
地 積 1 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 4 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 0 番 1
地 目 田
地 積 1 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 5 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 4 番 1



物 件 目 録

地 目 田
地 積 1 3 9平方メートル
(現況)

地 目 原野

☆ 6 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 2 3 3番

地 目 田

地 積 1 2 5平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 7 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 2 3 2番

地 目 田

地 積 1 2 8平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 8 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 2 3 6番

地 目 畑

地 積 3 6平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 原野
☆ 9 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 7 番
地 目 田
地 積 1 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 原野
☆ 1 0 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 4 1 番
地 目 田
地 積 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野
☆ 1 1 所 在 三原市沼田東町釜山
地 番 2 3 1 番 1
地 目 田
地 積 1 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 目 録

☆ 12 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 240番

地 目 田

地 積 79平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 13 所 在 三原市沼田東町釜山

地 番 235番1

地 目 田

地 積 297平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和 5年(又)第 8号

(物件2~13)

令和 5年 8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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市沼田東町釜山
2 2 6 番 1
田
3 3 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市沼田東町釜山
2 2 9 番 1
田
1 2 6 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市沼田東町釜山
2 3 0 番 1
田
1 0 9 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市沼田東町釜山
2 3 4 番 1
田
1 3 9 平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 三原市沼田東町釜山
2 3 3 番
田
1 2 5 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 7 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 232番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 128平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 236番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 36平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 237番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 181平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 241番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 33平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 231番1 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| | 地 | 積 | 117平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 240番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 79平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 三原市沼田東町釜山 |
| | 地 | 番 | 235番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 297平方メートル |



その他の事項

物件2～13の土地(本件土地)は、道路及び河川との位置関係、航空写真並びに所有者の妻の陳述から、公図に記載された土地と観られる一団の土地が認められたが、その範囲、形状は不明確である。

本件土地については、法14条地区や地積測量図も備え置かれておらず、物件所在地には公図の形に区分された土地や公図に記載された位置形状の里道も確認できない。また、本件土地及び227-1の土地は、いずれも本件土地所有者の所有であるため、その筆界も不明確である。

本件土地に建物は確認できない。

本件土地は、物件2、5、13の土地はその北西側から西側を市道の認定のない三原市の公衆用道路(226-3、234-2、235-2)に、物件10、12の土地はその西側を里道に接面している。

なお、公図に記載された方位は45°程度西方に傾いている可能性がある。

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
■所有者の妻	<p>本件土地は、畑として利用していましたが、二十年以上耕作していません。</p> <p>草が生えていますが、刈り込みの跡のある土地が本件土地です。</p> <p>本件土地に建物はありません。</p> <p>電柱の設置料を受け取っていますので石碑のある土地が物件2の土地になると思います。石碑は何の石碑かわかりません</p>

執行官の意見

物件2～13の土地(本件土地)には、所有者の妻の陳述に沿った占有が観られた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 6月21日 13:50 - 14:00	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
5年 6月21日 15:20 - 15:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
5年 7月20日		期日通知書送付
5年 7月28日 13:58 - 14:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の妻から占有状況等聴取
5年 8月14日 16:50 - 17:00		所有者の妻から占有状況等電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 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> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

写真1



写真2



写真3



写真4



境界はイメージである

写真5

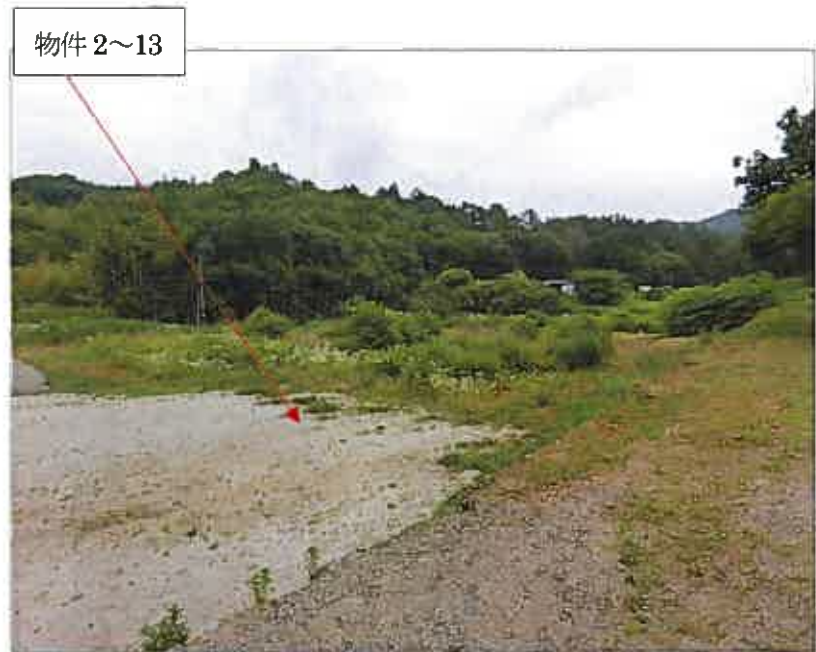


写真6

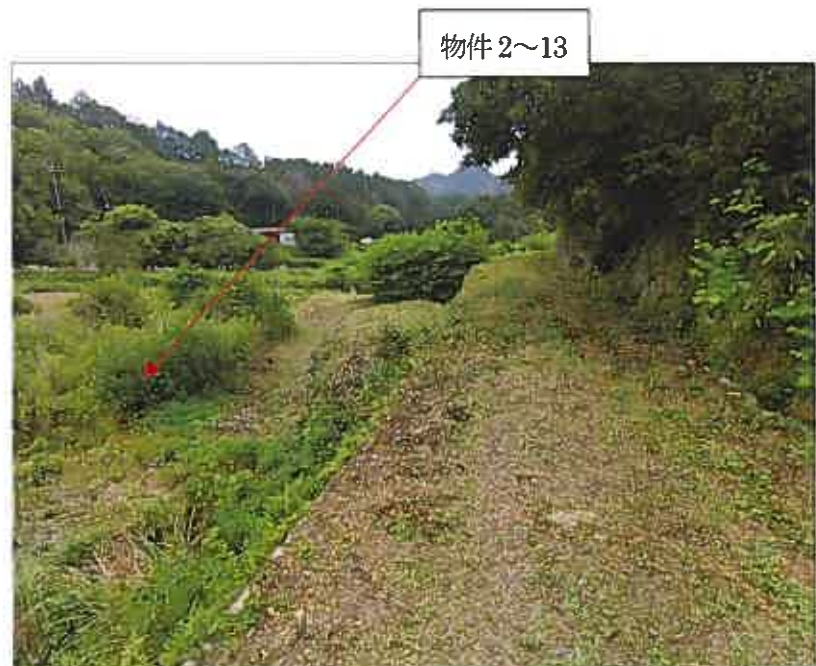


写真7



物件 2~13

写真8



物件 2~13

写真9



物件 2~13

令和5年(又)第8号
令和5年7月28日現地調査
令和5年8月18日評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書
(物件2～13)

評価人 不動産鑑定士

八 幡 和 真 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,037,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金 48,000円
物件3(土地)	金 183,000円
物件4(土地)	金 158,000円
物件5(土地)	金 202,000円
物件6(土地)	金 181,000円
物件7(土地)	金 186,000円
物件8(土地)	金 52,000円
物件9(土地)	金 263,000円
物件10(土地)	金 48,000円
物件11(土地)	金 170,000円
物件12(土地)	金 115,000円
物件13(土地)	金 431,000円

- 1 一括価格は、物件2～13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。

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
2	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 226番1 田 33㎡	原野
3	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 229番1 田 126㎡	原野
4	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 230番1 田 109㎡	原野
5	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 234番1 田 139㎡	原野
6	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 233番 田 125㎡	原野
7	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 232番 田 128㎡	原野
8	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 236番 畑 36㎡	原野
9	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 237番 田 181㎡	原野

番号	所在等	登記	現況
10	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 241番 田 33m ²	原野
11	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 231番1 田 117m ²	原野
12	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 240番 田 79m ²	原野
13	所在地 地積	三原市沼田東町釜山 235番1 田 297m ²	原野
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

位置・交通	JR山陽本線「三原」駅の南西方・約7.5km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	河川沿いの耕地部に農家住宅も見られる農地地域。	
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 防火規制 農地法 農振法 その他の規制	都市計画区域外 - - 現況地目農地（農業委員会回答） （買受適格証明書要、転用許可なし） 農振地域内（農用地域外） 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を含む
画地条件	規模 1,403㎡ （物件2～13合計）	間口 約45m 奥行 約55m～約80m 形状 不整形 その他 ほぼ平坦 障害物 なし
接面道路の状況	北西側 約3m 西側 約3m	未舗装道路 高低差 ほぼ等高 未舗装道路 高低差 画地が約0～1.5m低い
自然的条件	日照の状態 土壌の状態 礫の多少 排水の良否 災害危険性 その他	周辺に日照を阻害するもの無し 劣る 概ね普通 概ね普通 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を含む -
土地の利用状況等	現状は原野。 隣地は原野、山林等。 目的外建物 なし	
供給処理施設	宅地転用の可能性が低いため調査等不要。	
特記事項	買受希望者は、農地法上の買受適格証明を要する。	

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
2	3,700	0.80	33	1.00	0.70	0.70	1	48,000
3	3,700	0.80	126	1.00	0.70	0.70	1	183,000
4	3,700	0.80	109	1.00	0.70	0.70	1	158,000
5	3,700	0.80	139	1.00	0.70	0.70	1	202,000
6	3,700	0.80	125	1.00	0.70	0.70	1	181,000
7	3,700	0.80	128	1.00	0.70	0.70	1	186,000
8	3,700	0.80	36	1.00	0.70	0.70	1	52,000
9	3,700	0.80	181	1.00	0.70	0.70	1	263,000
10	3,700	0.80	33	1.00	0.70	0.70	1	48,000
11	3,700	0.80	117	1.00	0.70	0.70	1	170,000
12	3,700	0.80	79	1.00	0.70	0.70	1	115,000
13	3,700	0.80	297	1.00	0.70	0.70	1	431,000
一括価格 (合計)								2,037,000

ア 標準画地価格

取引事例や地元精通者意見等を参考に査定した。

※標準画地を、幅員2.5m舗装道路に略等高接面する地積約900㎡程度の略整形な現況田とした。

イ 個別格差：

利用状況	0.80
相乗積	0.80

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： 買主が極めて限定される（買受適格証明を要する）ことによる市場性の低下を考慮のうえ査定した。

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 (完全所有権の場合は1 と表記)

第6 参考価格資料

1 財産評価基準に基づく倍率 (令和5年)

物件2	純	2.2倍
物件3	純	2.2倍
物件4	純	2.2倍
物件5	純	2.2倍
物件6	純	2.2倍
物件7	純	2.2倍
物件8	純	2.2倍
物件9	純	2.2倍
物件10	純	2.2倍
物件11	純	2.2倍
物件12	純	2.2倍
物件13	純	2.2倍

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件2	2,754円	(1㎡当たり	83円)	、	課税地積	33.00㎡
物件3	11,785円	(1㎡当たり	94円)	、	課税地積	126.00㎡
物件4	9,411円	(1㎡当たり	86円)	、	課税地積	109.00㎡
物件5	13,001円	(1㎡当たり	94円)	、	課税地積	139.00㎡
物件6	11,691円	(1㎡当たり	94円)	、	課税地積	125.00㎡
物件7	12,156円	(1㎡当たり	95円)	、	課税地積	128.00㎡
物件8	3,004円	(1㎡当たり	83円)	、	課税地積	36.00㎡
物件9	16,929円	(1㎡当たり	94円)	、	課税地積	181.00㎡
物件10	2,754円	(1㎡当たり	83円)	、	課税地積	33.00㎡
物件11	10,775円	(1㎡当たり	92円)	、	課税地積	117.00㎡
物件12	6,593円	(1㎡当たり	83円)	、	課税地積	79.00㎡
物件13	30,344円	(1㎡当たり	102円)	、	課税地積	297.00㎡

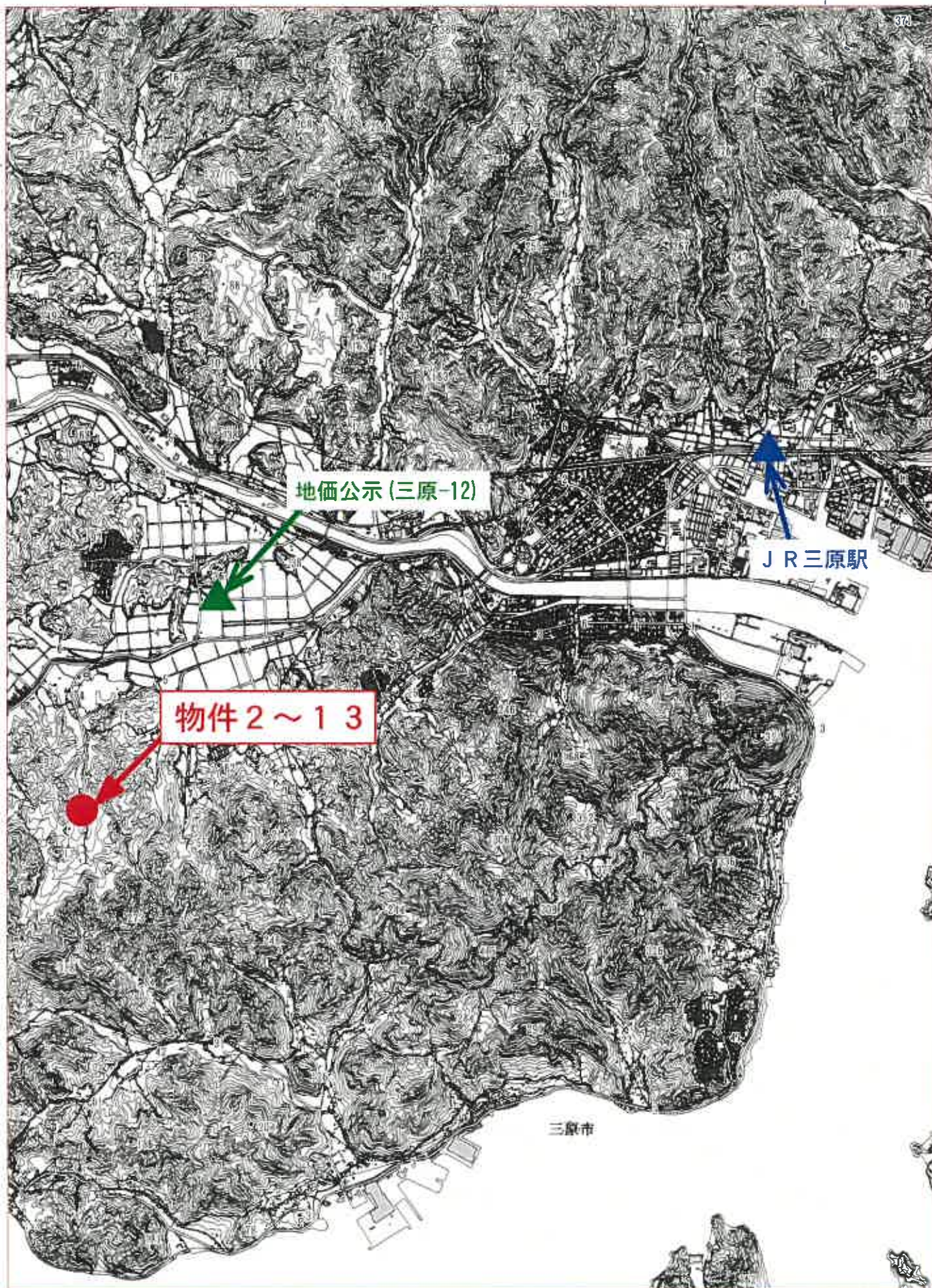
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

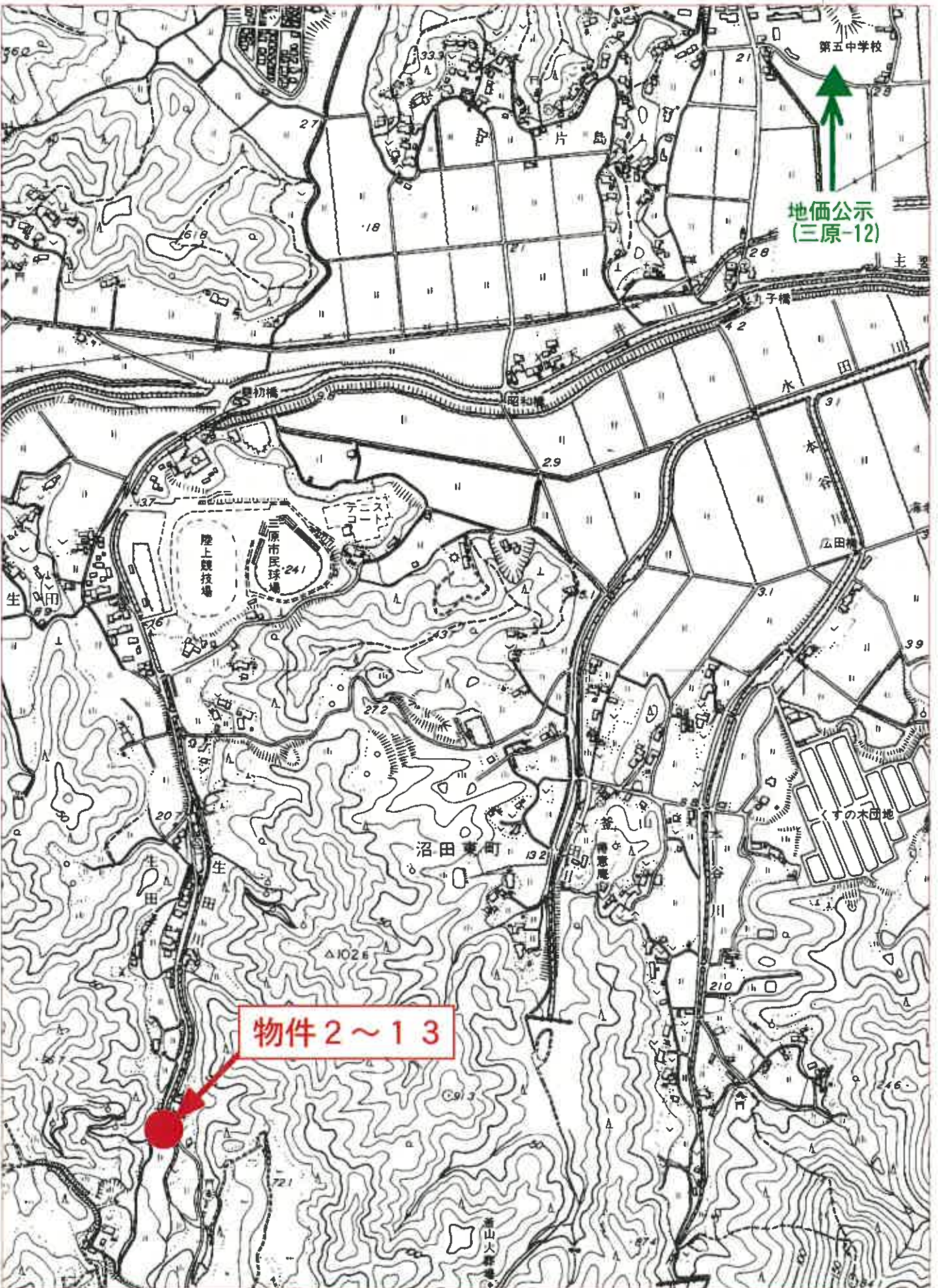
- 1 受命物件の位置図 (三原市「白図」縮尺 1/10,000、国土地理院基盤地図 1/50,000)
- 2 公図写し (法務局備付)

附属資料

受命物件の位置図



受命物件の位置図



公 図 写



地番区域見出

8

三原市酒田東町釜山

三原市酒田東町釜山
三原市酒田東町釜山
三原市酒田東町釜山

請求部分	所在		三原市酒田東町釜山		地番	226番1		
出力尺	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				備付年月日(原図)			補記事項	

(縮小A3→A4)