

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 8 月 4 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 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 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 9 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	4,502,000 3,601,600		910,000	72,336	15,500



物 件 目 録

1 所 在 府中市三郎丸町字番蔵沖

地 番 2 3 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 6 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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】

- ・ ゴミの集積場設置部分

三郎丸町内会が占有している。同町内会の占有権原は使用借権と認められる。

- ・ ゴミの集積場設置部分を除く部分

駐車場として使用されている。使用者の占有権限は買受人に対抗できない。

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 所 在 府中市三郎丸町字番蔵沖
地 番 2 3 6 番 1
地 目 雑種地
地 積 6 5 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 7年（ケ）第 2号

令和 7年 3 月 26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	府中市三郎丸町字番蔵沖
	地	番	2 3 6 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	6 5 6 平方メートル



(占有關係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）			
占有範囲		■ゴミの集積場設置部分を除く部分	
占有者		■ゴミの集積場設置部分	
占有状況		■三郎丸町内会	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■敷地（ゴミ集積場） □駐車場 □ □居室 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A（占有者会社代表者）） □文書（□ ）	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■B（占有者町内会会長）） □文書（□ ）	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成17年ころ	
最初の契約等	契約日	平成17年ころ	
	期間	平成17年ころ から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他（ ）	
	借主	■占有者 □その他（ ）	
賃料・支払時期		毎月 金1万円 （毎月 末日限り 当月分払） □前払（ ） □相殺（ ）	
賃料・支払時期		毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）	
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 □保証金） 金 円	
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 □保証金） 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		□譲渡転貸可 □	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
■ A (占有者会社代表者)	本件土地は、二十年くらい前から、豊田産業㈱が前所有者から駐車場として借りています。当初は無料で借りていましたが、数年後からは月額1万円の賃料を支払うようになり、現所有者にもこの契約を引き継いでもらいました。貸借期間の定めや敷金の差し入れはありません。
■ B (占有者町内会会長)	本件土地上にある資源ゴミの集積場（工作物）は、十数年前に前所有者や豊田産業㈱に承諾してもらって設置したものです。 土地の利用料等の支払いは、前所有者、現所有者に対しても行っていません。また、利用期間の定めや、敷金の差し入れもありません。

執行官の意見
本件土地には、占有者らの陳述に沿った占有の表徴が観られた。 所有者会社代表者から、占有者らの陳述と同趣旨の回答書が提出されている。

(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 2月15日(土) 11:50-12:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 占有者会社従業員から占有状況等 聴取
7年 2月17日		賃貸借等照会書送付
7年 2月28日 13:50-14:05		所有者会社, 占有者会社従業員から 占有状況等電話聴取
7年 3月 7日 15:50-16:10	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 登記事項要約書 交付申請 発令外建物等の登記の有無調査
7年 3月19日 10:40-11:40	物件所在地	物件確認, 写真撮影 占有者会代表者, 占有者町内会副会 長から占有状況等聴取
7年 3月22日 11:00-11:10		占有者町内会会長から占有状況等 電話聴取
7年 3月24日 10:00-10:10	広島法務局福山支局	履歴事項全部証明書(法人) 交付申 請
(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, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠さ せて建物内に立ち入った。		

(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

水道
イロ

No. 写真撮影位置・方向

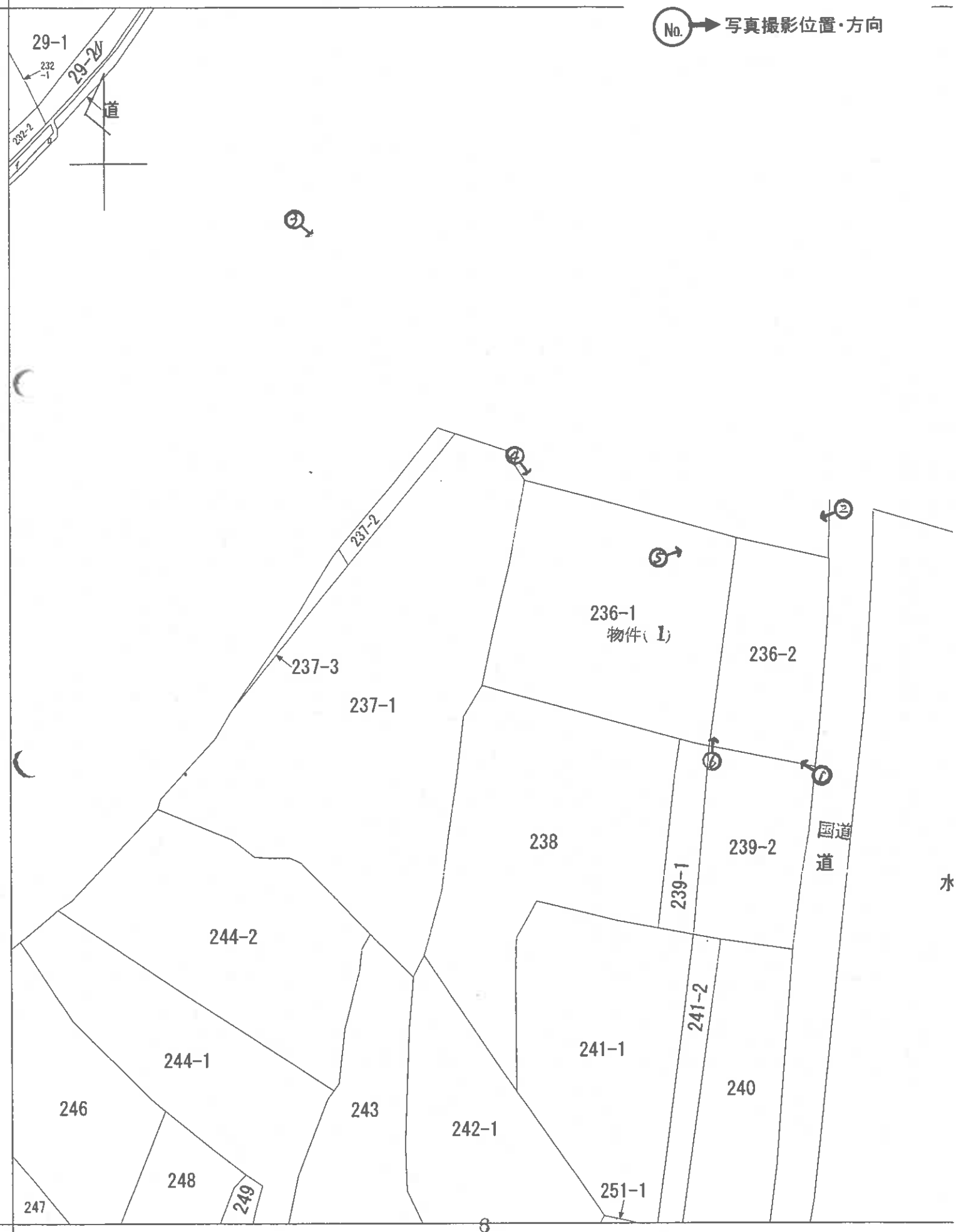


写真1



ゴミ集積場

写真2



ゴミ集積場

写真3



ゴミ集積場

物件1

写真4



写真5



写真6



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 26 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 4,502,000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 地 地 地 在 番 目 積	府中市三郎丸町字番蔵沖 2 3 6 番 1 雑種地 656㎡	宅 地
番号	特 記 事 項		
1	・ 物件上に、簡易な工作物（ゴミ集積場：規模約13㎡）が存する。 ・ 過去に収去された建物の基礎・土間床とみられるコンクリート構造物（地下構造等不明：地表の露出面積、概ね250㎡程度）が残置されている。 ・ 東側国道からの進入路となるスロープに係る道路占用許可の記録は認められなかった。		

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「下川辺」駅の南西方・直線距離 約 1,300 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道沿道の田を主体とする農地に事業所が介在する地域。	
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 準工業地域 (60% ・ 200%) なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 : 656.00 m ² 形 状 : ほぼ整形 間 口 : 約 25 m 接面状況 : 中間画地 奥 行 : 約 27 m その他 : 幅約 4 m のスロープを介して東側国道より乗り入れている。	
接 面 道 路 の 状 況	東側 約 11 m 舗装 国道 高低差 約 1.5m 低位接面 建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況等	現状は更地（駐車場）である。 隣地は事業所、田等。 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 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・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 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	「第3 目的物件 特記事項」参照。	

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	17,200	0.57	656	1.00	1.00	0.70	1	4,502,000

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、東側で幅員約11m舗装に略等高接面する地積約150㎡程度の略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
14,400	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{81}$	17,200

- a. 地価調査価格（備後府中(県)－1：令和6年7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

高低差	0.95
規模	0.70
地中構造物	0.85
相乗積	0.57

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：必要なし

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. 地価調査価格（備後府中(県)－1）

所 在 : 府中市三郎丸町字段ヶ市335番3外
価 格 : 14,400円/㎡
位 置 : J R福塩線「下川辺」駅 南西方 道路距離 約 2.3km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 232㎡
供給処理施設 : なし
接 面 街 路 : 北東側 4.5m 市区町村道
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 : 山麓の耕地部に、一般住宅、農家が散在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

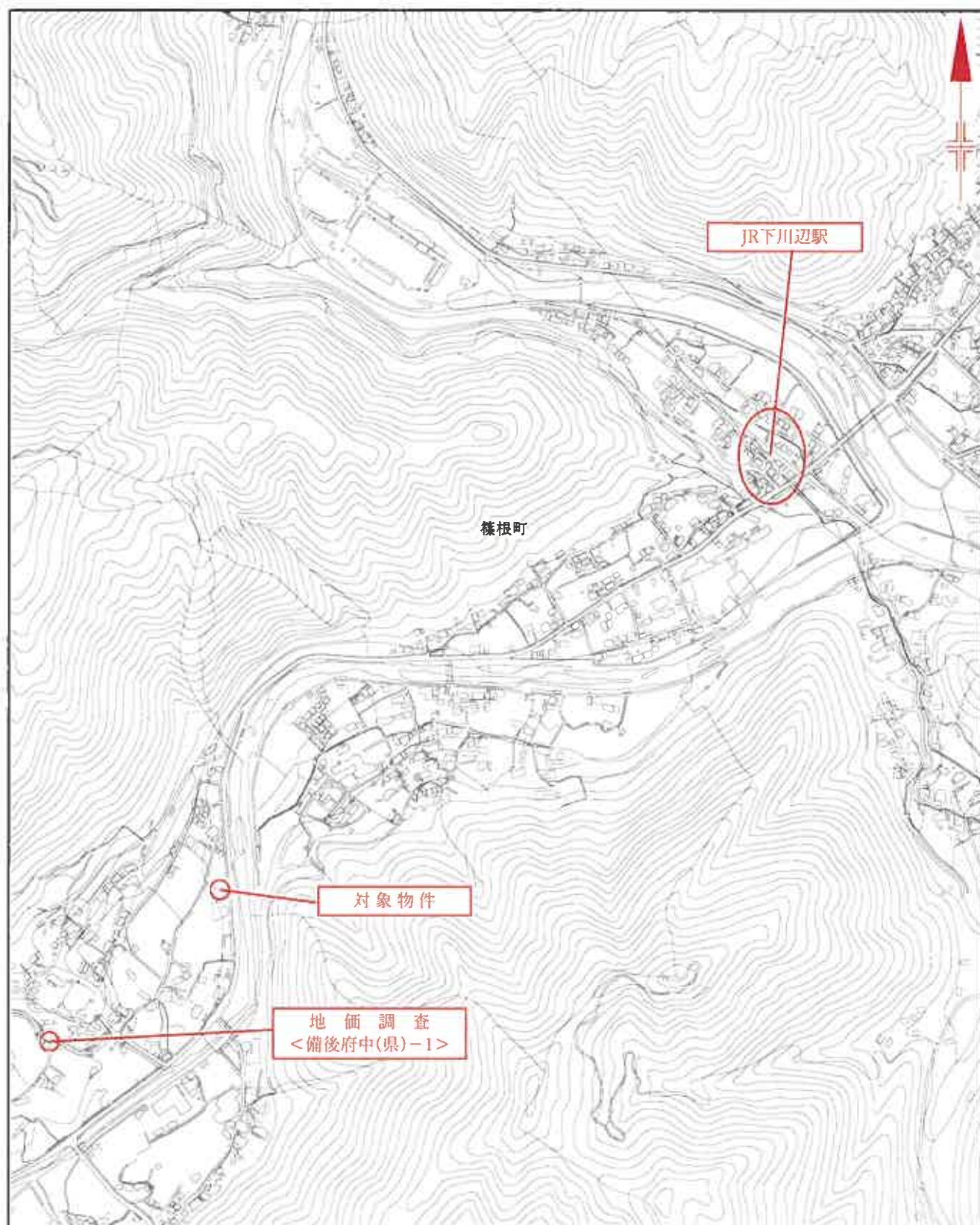
物件1 7,381,312 円（1㎡当たり 11,252 円）、課税地積 656.00 ㎡

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（備後府中市「基盤地図」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） ※ A 3 版→A 4 版へ縮小

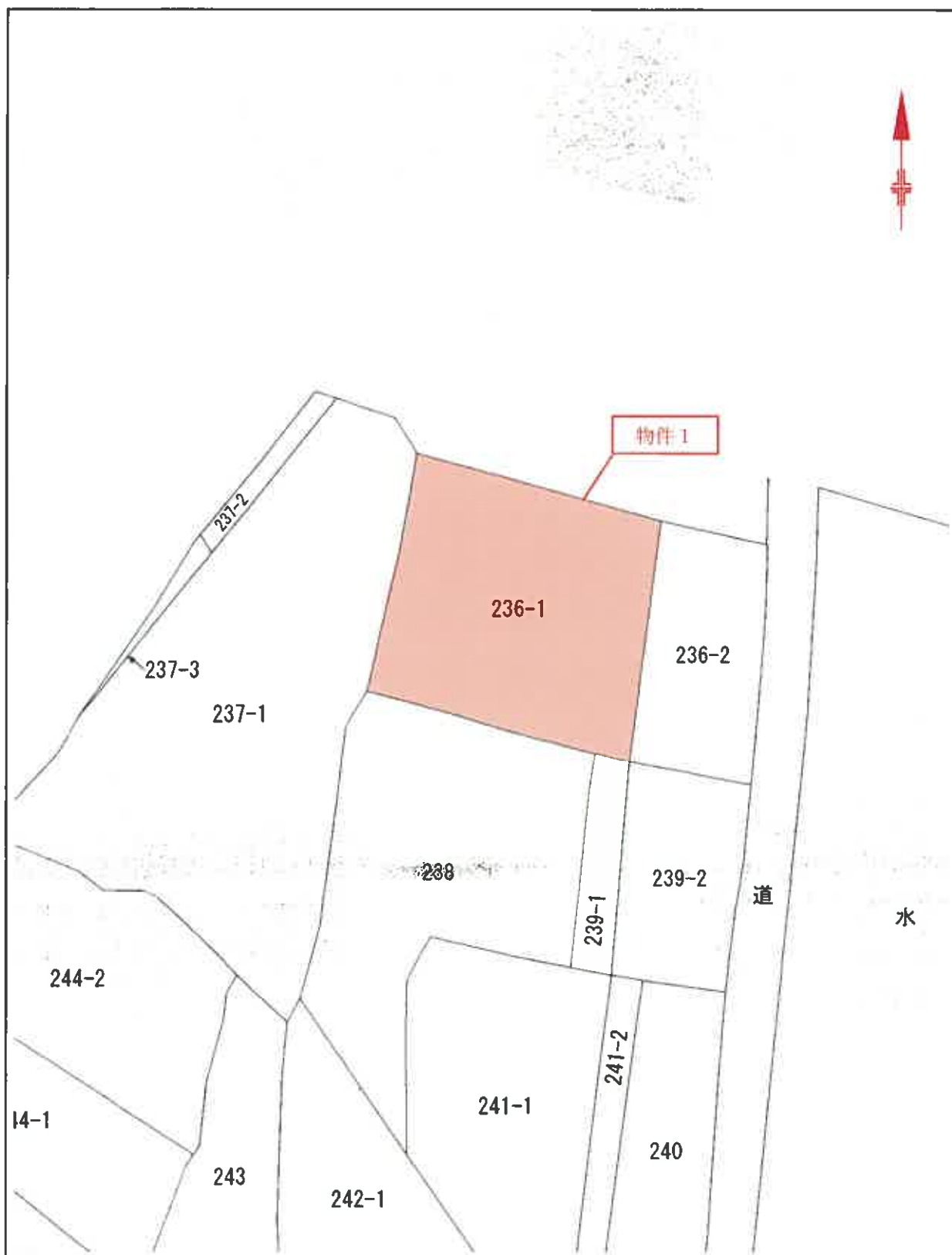
以 上



位置図

1/10,000

府中市基盤地図



公 図 写

縮尺不明

地図に準ずる図面

登記年月日：昭和43年3月22日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(広島法務局岡山支局管轄)
令和7年1月15日 広島法務局

543.3.22

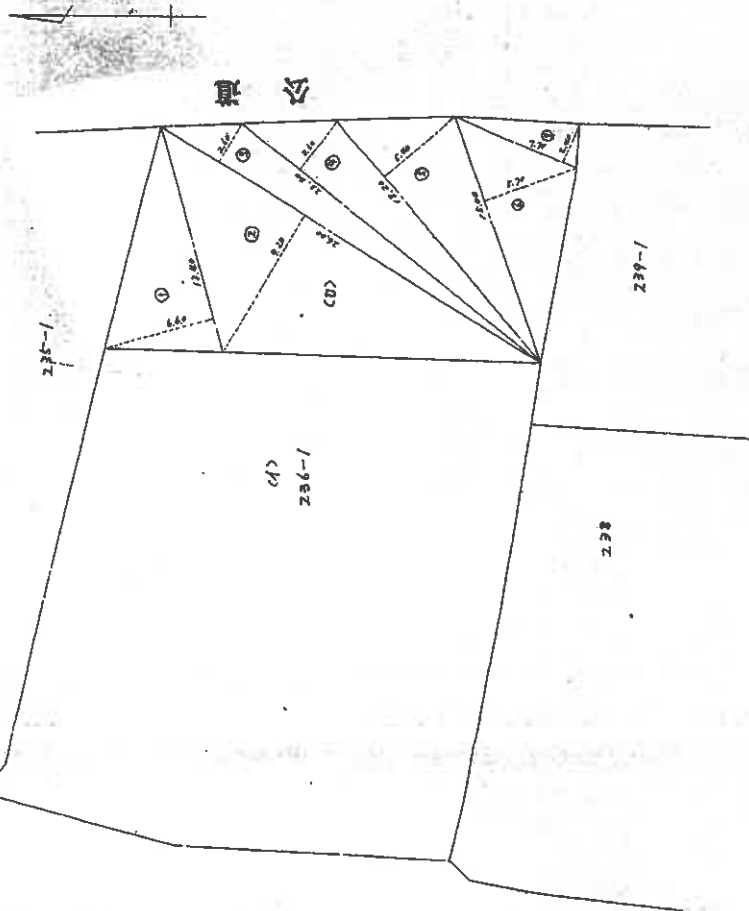
地積測量図

7101042

地番	236-
土地の所在	府中市三郎丸町宇香藏沖

丈量計算表

符号	弦	矢	積	二	除
1	13.00	4.80	8.6400		
2	26.00	8.20	23.9200		
3	26.00	2.60	6.7600		
4	22.20	3.60	7.9920		
5	18.20	5.40	9.8280		
6	15.00	5.70	8.5500		
7	7.70	2.40	1.8480		
計			67.7680	338.91	



昭和四拾叁年貳月廿壹日

作製者

嘱托者

縮尺 1/300