

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
可否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は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 原 田 景 子

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。	

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, 5	1, 446, 000 1, 156, 800	一括	290, 000	10, 978	0
1	558, 000				
4	126, 000				
5	762, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 庄原市総領町稲草字横枕沖 |
| | 地 | 番 | 1998番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 145.79平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 庄原市総領町稲草字上市 |
| | 地 | 番 | 2044番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 33.05平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 庄原市総領町稲草字上市 |
| | 地 | 番 | 2044番13 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 199平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |

※
め
め
※

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 原 田 景 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 4, 5】

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, 4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4, 5】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字横枕沖 |
| | 地 番 | 1998番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.79平方メートル |
| 4 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字上市 |
| | 地 番 | 2044番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.05平方メートル |
| 5 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字上市 |
| | 地 番 | 2044番13 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 199平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



令和 6年（ケ）第 46号

（物件1，4，5）

令和 7年 3月 4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 | 庄原市総領町稲草字横枕冲 |
| | 地 番 | 1998番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.79平方メートル |
| 4 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字上市 |
| | 地 番 | 2044番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.05平方メートル |
| 5 | 所 在 | 庄原市総領町稲草字上市 |
| | 地 番 | 2044番13 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 199平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件 1, 4, 5
現況地目	☒ 宅 地 (物件 1, 4, 5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山 林 (物件) ☐ 原野 (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 ☒ 土地所在図
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本件土地周辺は法 14 条 1 項地図が整備されておらず、小字境に位置するため、公図から物件所在地を特定することができなかった。このため、閉鎖された地図に準ずる図面、物件 1 及び物件 5 の土地の地積測量図、物件 1, 4, 5 の土地の周辺土地の地積測量図及び庄原市の課税資料、所有者会社元代表者の陳述並びに物件所在地の状況から、本件土地のいちおうの位置と範囲を特定した。 公図上物件 1 の土地と物件 4 の土地の間に水路が記載されている (ただし、小字境) が現況では確認できない。 物件 1, 4 の土地は、その北東側を国道 (1998-13, 1998-5 は建設省名義の、2044-3 は国土交通省名義の宅地) に接面している。 物件 1 の土地の北西側部分に工作物 (車庫) が存在する。 物件 4, 5 の土地上に建物等は存在しない。 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。
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
建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
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

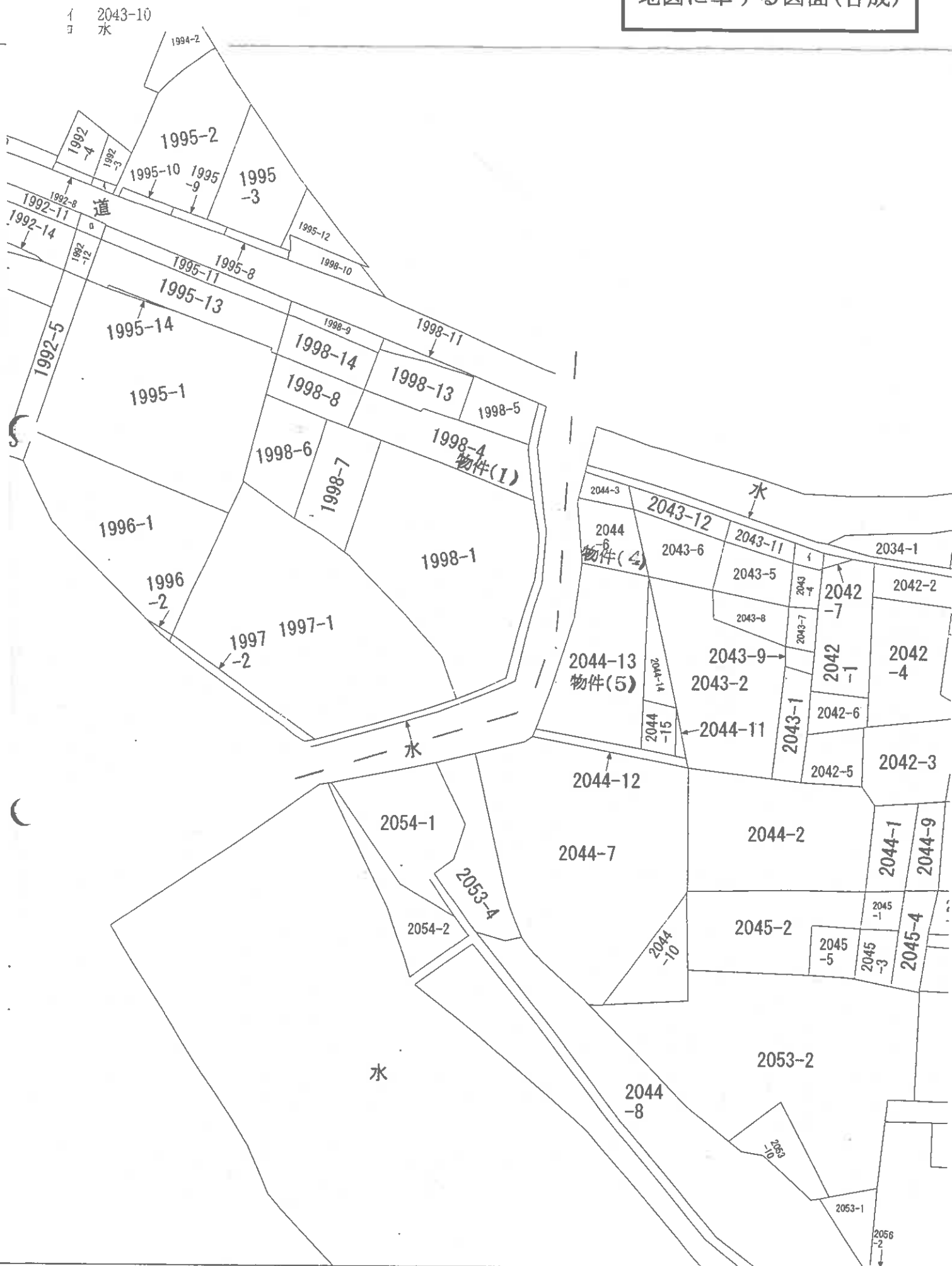
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

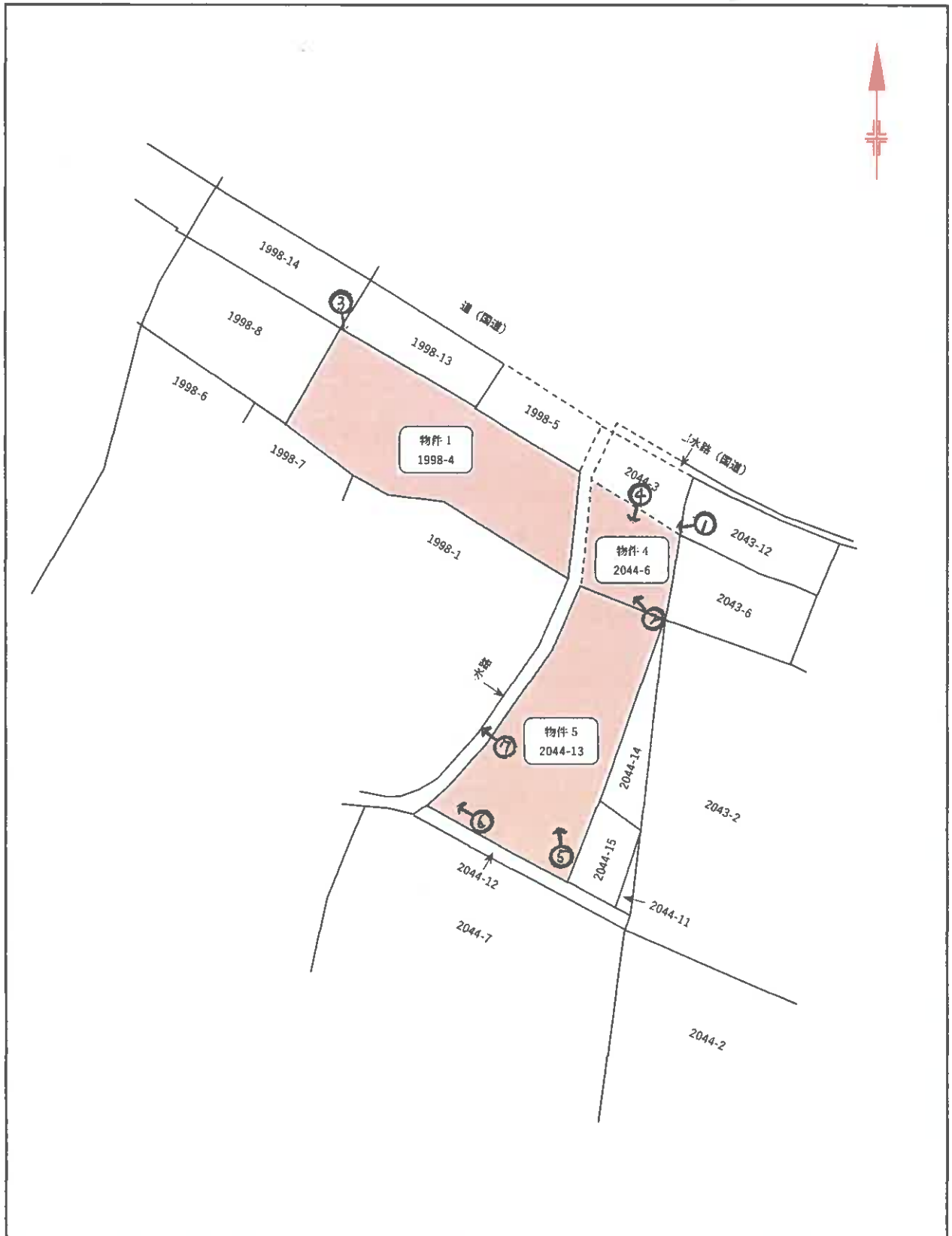
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者会社元代表者)	物件1, 4, 5の土地は所有者会社が駐車場として利用していました。 物件1の土地の北西側部分にある工作物(車庫)は, 所有者会社が設置したものです。 物件1, 4, 5の土地については何人との間にも貸借関係はありません。

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) 14:40-14:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
6年12月13日 11:05-11:20	広島法務局三次支局	公図, 地積測量図, 閉鎖された地図に準ずる図面, 登記事項要約書交付申請
6年12月25日 12:05-12:25	庄原市役所	課税資料交付申請
7年 1月14日 10:45-10:55	広島法務局三次支局	地積測量図(隣地) 交付申請
7年 1月29日 10:25-10:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者会社元代表者Bと面談
(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。 ☐ 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

イ 2043-10
エ 水





土地所在図

1/free

公図及び地積測量図から作成

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



令和 6 年 (ケ) 第 46 号
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 2 月 21 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部 御中

評 価 書

(物 件 1 ・ 4 ・ 5)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 力

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,446,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 558,000円
物件4(土地)	金 126,000円
物件5(土地)	金 762,000円

- 1 一括価格は、物件1・4・5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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	庄原市総領町稻草字横枕沖 1998番4 宅地 145.79m ²	同 左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	庄原市総領町稻草字上市 2044番6 宅地 33.05m ²	同 左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	庄原市総領町稻草字上市 2044番13 雑種地 199m ²	宅 地
番号	特 記 事 項		
1・4	公図・地積測量図上、物件1と4との間に幅員不詳の水路が存するが 現況目視では当該水路の存在は確認できなかった。		

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・4・5 一体）

位 置 ・ 交 通	J R 福塩線「備後安田」駅の北東方・直線距離 約 5,500 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、店舗、戸建住宅、空地等が見られる地域。		
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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 377.84 m ² (三筆合計)	間口 約 28 m 奥行 約 30 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 特になし	
接面道路の状況	北側 約 11 m 舗装	国道	高低差 ほぼ等高
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は、店舗、空地等。 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 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	・ 概ね全体がコンクリート舗装されている（構造等不明）。 ・ 対象土地の周囲の一部は擁壁で土留めされているが構造・耐力等不明である。 ・ 物件1土地上に簡易の工作物（車庫）が存する。		

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
1	6,920	0.79	145.79	1.00	1.00	0.70	1	558,000
4	6,920	0.79	33.05	1.00	1.00	0.70	1	126,000
5	6,920	0.79	199.00	1.00	1.00	0.70	1	762,000
一括価格 (合計)								1,446,000

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、北側で幅員約11mの国道にほぼ等高で接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（庄原(県)－9）

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
5,380	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{77}$	6,920

◇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・4・5一体)

形状	0.85
奥行逋減	0.95
水路介在	0.98
相乗積	0.79

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正 物件1・4・5 必要なし

オ 市場性修正： 物件1・4・5 必要なし

カ 競売市場修正 物件1・4・5 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： 物件1・4・5 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（庄原(県)－9）

所 在 : 庄原市総領町稲草字下市1312番4
価 格 : 5,380円/㎡
位 置 : JR福塩線「備後安田」駅 北東方 道路距離 約 8.2km に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 219㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南側 7.5m 都道府県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 県道沿いに一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

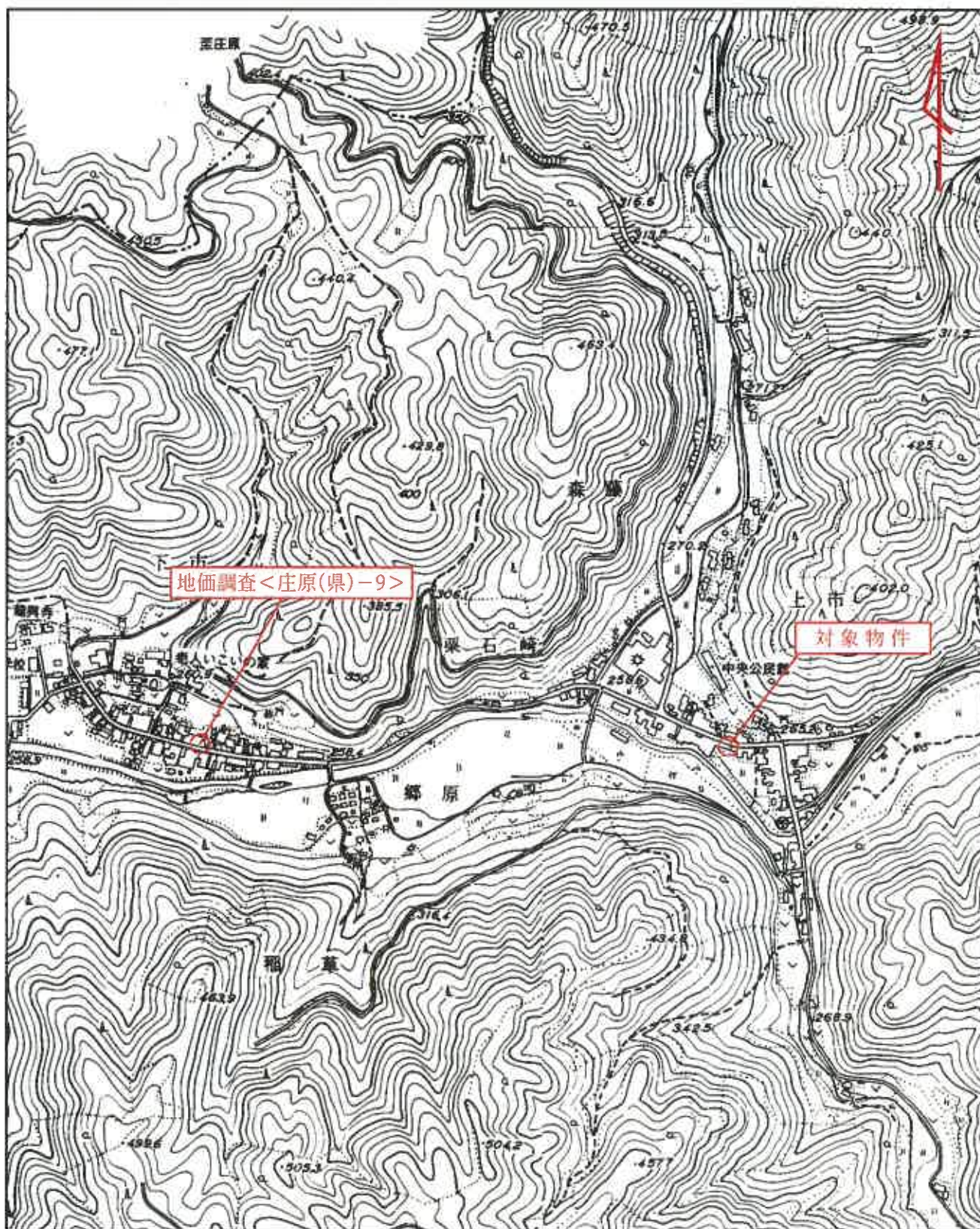
物件1	782,746 円	（1㎡当たり 5,369 円）、	課税地積	145.79 ㎡
物件4	177,445 円	（1㎡当たり 5,369 円）、	課税地積	33.05 ㎡
物件5	1,068,431 円	（1㎡当たり 5,369 円）、	課税地積	199.00 ㎡

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（庄原市「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 地積測量図写し（法務局備付）物件1及び5 ※A3版→A4版へ縮小

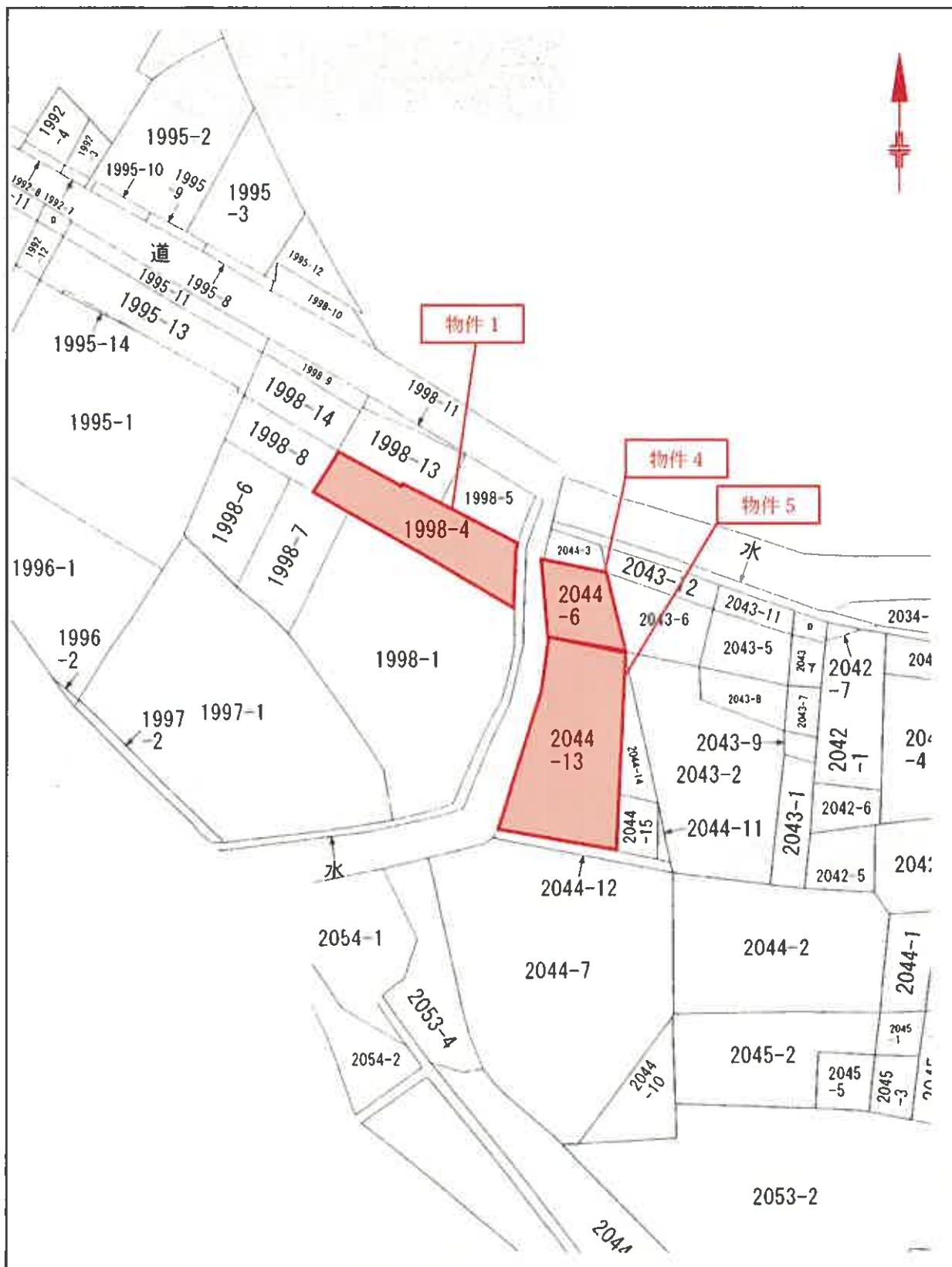
以 上



位置図

1/10,000

庄原市(旧総領町)白図



公 図 写

1/600 地図に準ずる図面

二図面（庄原市総領町稲草 字横枕沖及び字上市）を転写

① 1998-4
② 1998-4, -13
③

1998-4
1998-4, -13
1998-4, -13

②

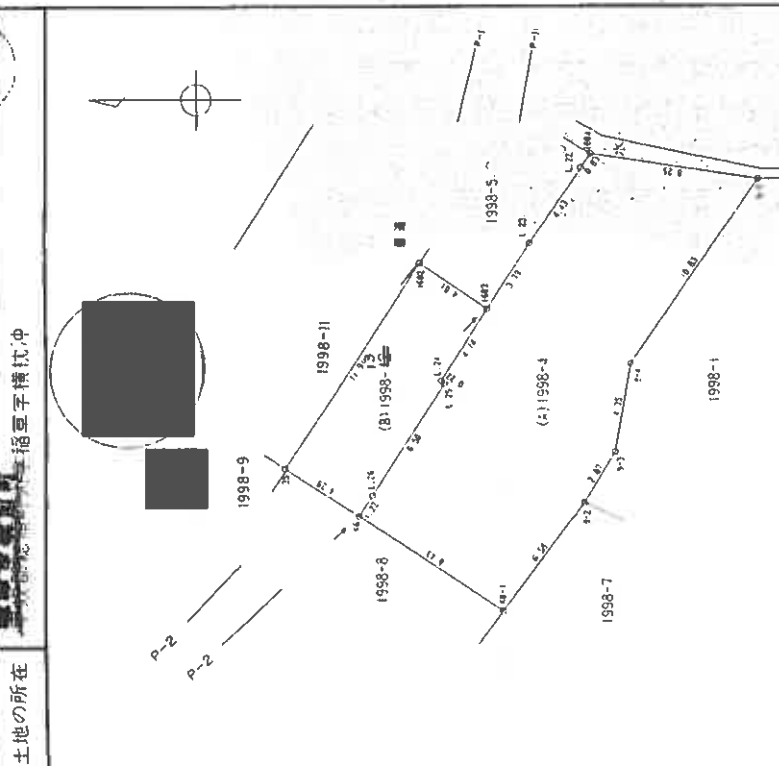
6008107

土地測量図

土地積算

1998-4, -13

土地の所在



地番	(B) 1998-4, -13	X	Y	X-X	Y(Y-X-X)	辺長
1502		1104 282	-339 772	9.310	-3387 14020	11.91
35		1110 652	-349 709	2.962	-1035 83058	4.29
76		1107 244	-352 025	-4.266	1501 738650	1.22
L 26		1106 536	-351 002	-4.215	1479 873430	6.50
L 25		1103 029	-345 561	-3.369	1164 195009	0.22
L 24		1103 217	-345 438	-2.087	720 929106	4.14
1603		1100 342	-341 985	1.065	-364 214025	4.01
合計					99 143552	
面積					49 571960	
地積					49 57	

面積 (A) 1998-4, -13
面積 (B) 1998-4, -13

195 37 ~ 49 57 1960 = 145 792040
= 145 79 m²
= 49 57 m²

名称	種類	X	Y
P-1	乙種所	1092.245	-292.319
P-1-K.6	方位角	284°-06'-06"	
	距離	61.561m	
P-1-1603	方位角	279°-55'-56"	
	距離	50.422m	

名称	種類	X	Y
P-2	乙種所	1139.611	-380.679
P-2-K.6	方位角	138°-24'-47"	
	距離	43.412m	
P-2-1603	方位角	134°-58'-53"	
	距離	54.704m	

測点	X	Y
16-1	1100 152	-356 577
9-2	1096 170	-351 326
9-3	1094 670	-348 883
9-4	1093 917	-344 608
9-5	1087 720	-335 725
1604	1095 874	-334 493
L 22	1096 328	-335 177
L 23	1098 559	-338 324

測量者
(平成10年 5月 日 作製)

申請人

縮尺 1/250

(1) 平成25年9月20日、
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成27年10月6日
平成25年9月20日付けの記録事項を抹消

登記年月日 昭和56年9月14日

12

③ 2044-13

② 2044-13-15

①

5.469/4

6008135

土地所在図
地積測量図

④ 2044-15(-13)

地番

土地の所在

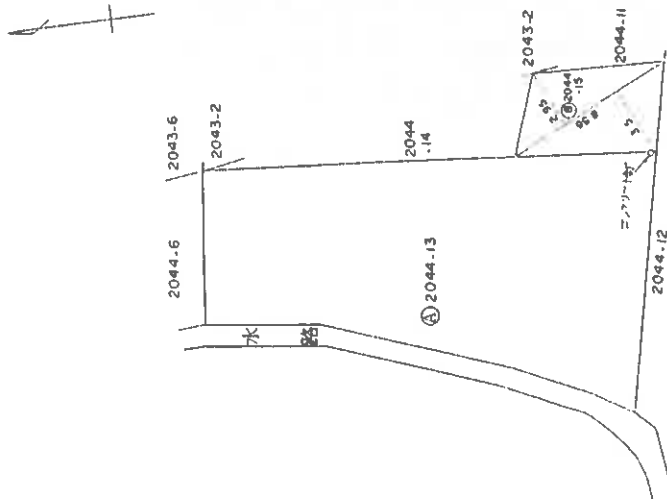
早稲田町大字稲藁字上市

計 算

$$(2.95 + 3.50) \times 8.55 \times 0.5 = 27.5737$$

2.7m²

$$227 \text{ m}^2 - ② 27.5737 \text{ m}^2 = ④ 199.4263 \text{ m}^2$$



作製者
土地家屋
調査士

昭和56年9月12日作製

申請人

縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(広島県第三測量所) 同山地方事務所
令和5年9月19日

い。平成25年9月20日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所有者は変更がなされたこと
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成27年10月6日
平成25年9月20日付けの記録事項を抹消



土地所在図

1/free

公図及び地積測量図から作成