

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。

ご注意ください!

この競売事件は、
広島地裁本庁で取扱っています。

入札その他の手続きの際には、必ず、
広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間
入札の公告」に記載してある事件番号）
で行ってください。

なお、**入札手続等は、広島地方裁判所
本庁の執行官が取り扱います**。入札書を
誤って**呉支部又は三次支部に提出すると**
無効になりますのでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第4部不動産執行係

TEL (082) 502-1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL (082) 228-0421 (代表)

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日
 広島地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 早 志 英 二

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月17日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5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, 株式会社商工組合中央金庫, 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。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
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 目 録

1	所	在	三次市島敷町
	地	番	1029番107
	地	目	雑種地
	地	積	949平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 9月 6日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 松 井 英 司

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

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 三次市島敷町
地 番 1029番107
地 目 雑種地
地 積 949平方メートル



令和5年(ケ)第47号
令和5年7月6日受理
令和5年7月28日提出

現況調査報告書

広島地方裁判所

執行官 林 隆也

(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	三次市畠敷町
	地 番	1029番107
	地 目	雑種地
	地 積	949平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者法定代理人成年後見人弁護士 A</p> <p>■ 隣地居住者</p>	<p>本件土地の調査に当たっては、適宜の時間に自由に行ってもらって構いません。</p> <p>1 本件土地では所有者の妻が一時期、家庭菜園をしていました。北側に設置してある物置では農機具等が格納されていましたが、現在は使用されていません。</p> <p>2 本件土地上に墓所等はないと思います。</p>

執行官の意見
<p>1 本件土地の状況は、公図（法第14条第1項地図）及び添付写真のとおりであり、関係人の陳述等から所有者が更地の状態で占有しているものと認めた。</p> <p>2 本件土地の北側にあるプレハブ式の物置（写真3）は解体して容易に移動できるような構造を有する仮設的なものであり、永続的に使用されるものではなく、また、基礎もなく、土地との定着性がないことから、動産と認定した。</p>

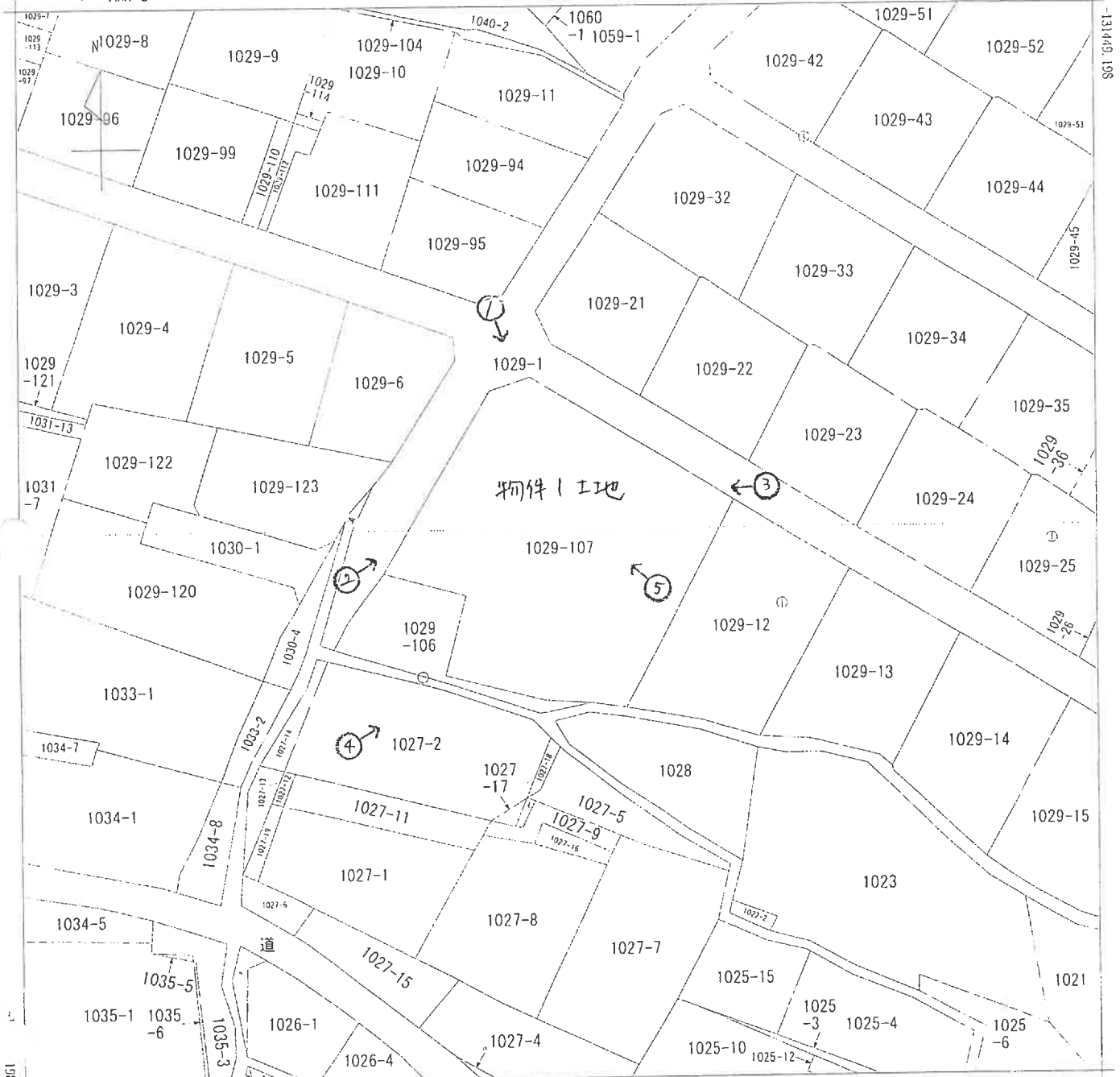
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月10日（月） 15：00－15：15	広島法務局三次支局	公図、地積測量図、登記事項要約書等交付申請
令和5年7月10日（月） 15：30－15：35	物件所在地	現地確認、占有確認、写真撮影
令和5年7月10日（月） 15：50－15：55	三次市役所	接道調査
令和5年7月11日（火） 16：40－16：45	当庁	所有者法定代理人成年後見人に架電 占有関係等調査
令和5年7月26日（水） 14：45－15：10	物件所在地	現地調査、写真撮影（評価人同行） 隣地居住者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1027-10 1025-7 1007-6
 1007-2 1025-18 1026-5

(照像機種別 図上測定) +65906.444



+65781.444 (照像機種別: 図上測定)

地番区域見出
 島救町

請求部分	所在	三次市島救町			地番	1029番107	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)	昭和63年3月19日		補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年7月10日
 広島法務局三次支局
 登記官

請求番号: 18-1
 (1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(5枚目)

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真1



写真2

三次市道
八次31号線



写真3

物置

三次市道
八次36号線



写真4

物件1 土地



写真5



令和 5 年 (ケ) 第 47 号
令和 5 年 7 月 26 日現地調査
令和 5 年 8 月 22 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村永 朋

印

第1 評価額

物件1(土地)	金 12,384,000 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	三次市畠敷町 1029番107 雑種地 949 m ²	同左
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（物件1）

位置・交通	JR芸備線「八次」駅の北東方・直線距離 約1.3km 「県営住宅口」バス停の北西方・直線距離 約270m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 949.00 m ²	間口 約 30 m 奥行 約 35 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 6 m 舗装 市道 北東側 約 5 m 舗装 市道	高低差 画地が約2.5m高い 高低差 画地が約0～2.5m高い
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は戸建住宅、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 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	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	23,900	0.78	949	1.00	1.00	0.70	1	12,384,000

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6m舗装市道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格【三次(県)－4】

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
24,600	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{97}$	23,900

◇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： 方位：南西+3%。

◇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)

角地	1.02
高低差	0.95
規模	0.80
相乗積	0.78

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量した。

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 地価調査価格【三次(県)－4】

所 在 : 三次市島敷町1029番43
価 格 : 24,600円/㎡
位 置 : JR芸備線「八次」駅 北東方 道路距離 約2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 235㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西側 4m市道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率50%, 容積率100%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1 15,149,836 円 (1㎡当たり 15,964 円)、 課税地積 949.00 ㎡

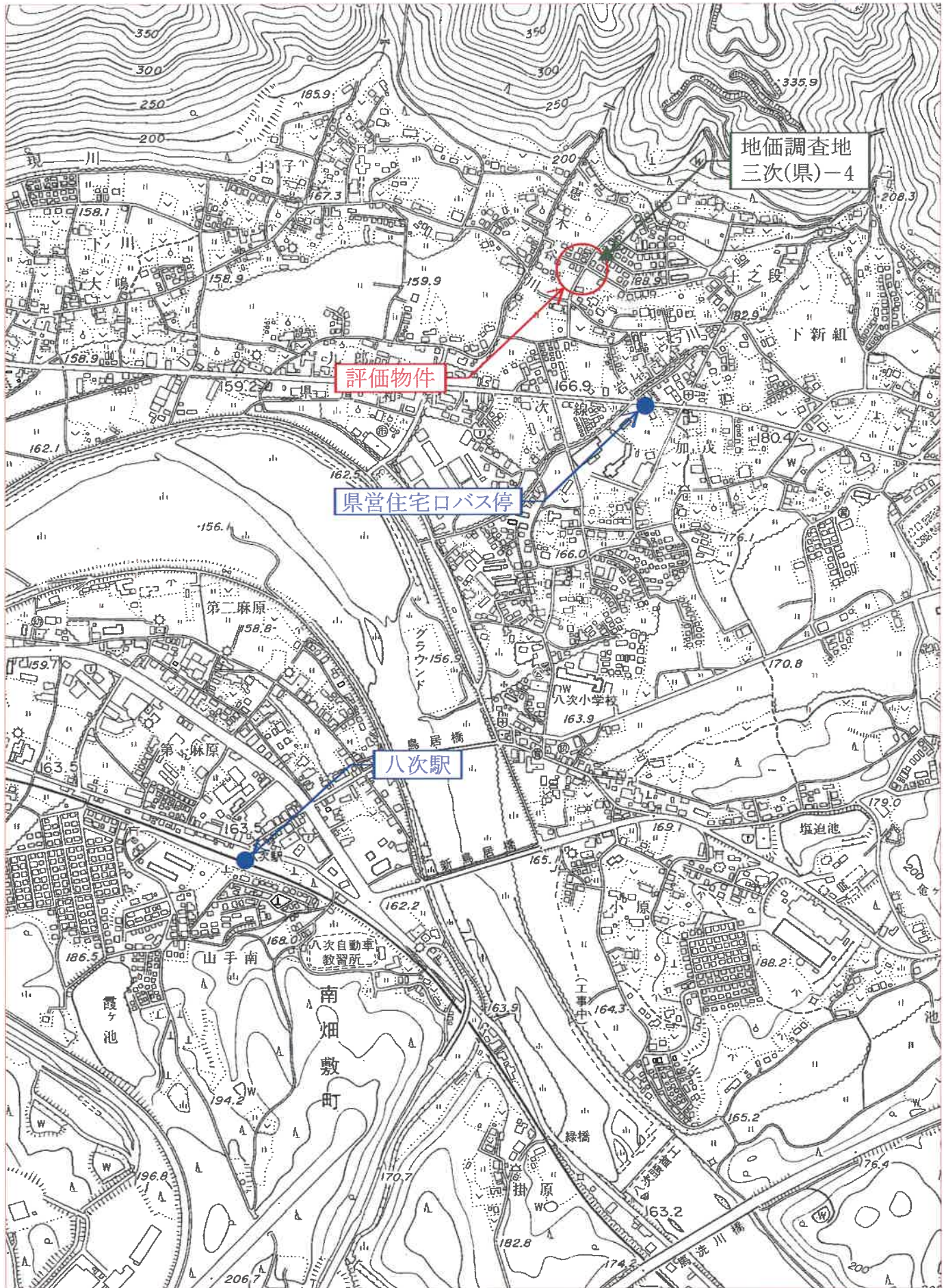
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図 (三次市「白図」縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し (法務局備付) (A3→A4縮小)
- 3 地積測量図写し (法務局備付) (A3→A4縮小)
- 4 土地位置関係図

以 上

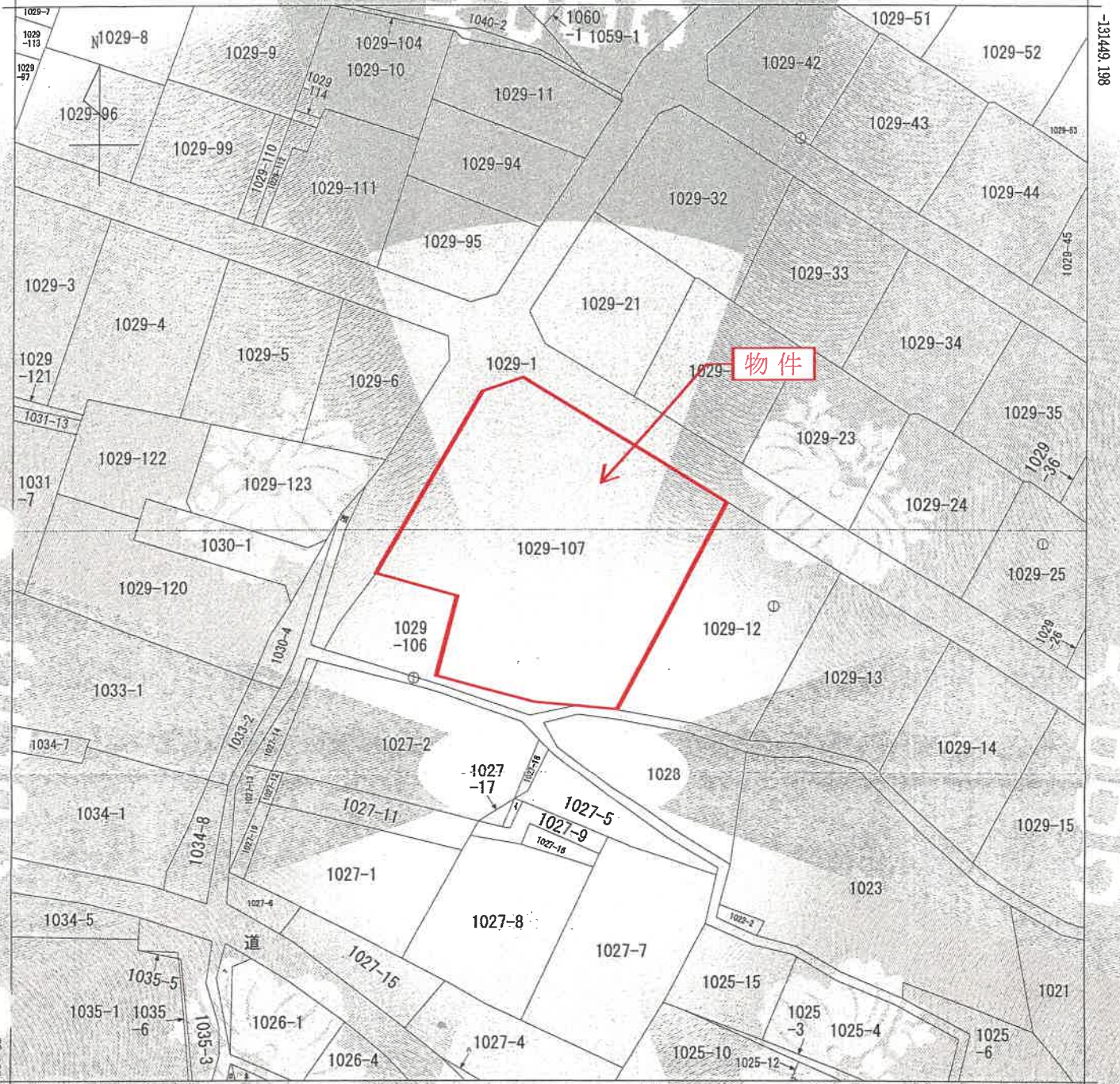
受命物件の位置図



イ 1027-10 ハ 1025-7 ホ 1007-6
 ロ 1007-2 ニ 1025-18 ヘ 1026-5

(座標値種別：図上測定)

+65906.444



+65781.444 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 島数町

請求部	所在	三次市島数町			地番	1029番107		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図		作成年月日	昭和43年2月		備付年月日(原図)	昭和63年3月19日	
補記事項								

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年5月24日
 広島法務局三次支局
 登記官

請求番号：9-1
 (1/1)

受命物件の公図写し
 (A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和55年4月7日

1180062

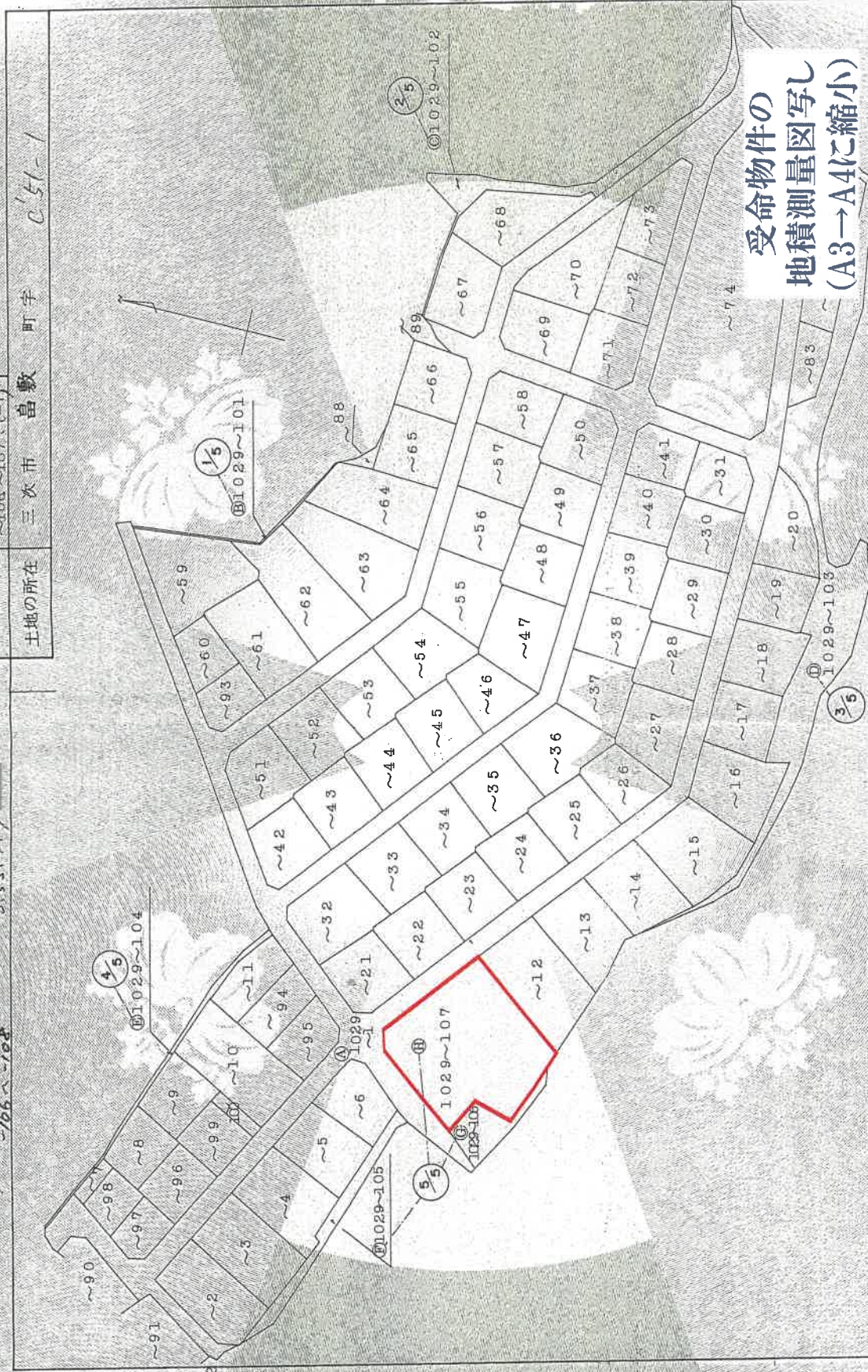
① 1029-101-101-102-104
② 1029-101-101-102-105
③ 1029-101-101-102-106

3.5.5.4.7

地積測量図

地番 1029-101-102-103
1029-101-102-104
1029-101-102-105
1029-101-102-106

土地の所在 三次市 島敷 町字 C'51-1



受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

縮尺 1/1000

嘱託者

(昭和55年 冬月 / 日 作製)

作製者

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。
令和5年5月24日 広島法務局三次支局 登記番

登記年月日：昭和55年4月7日

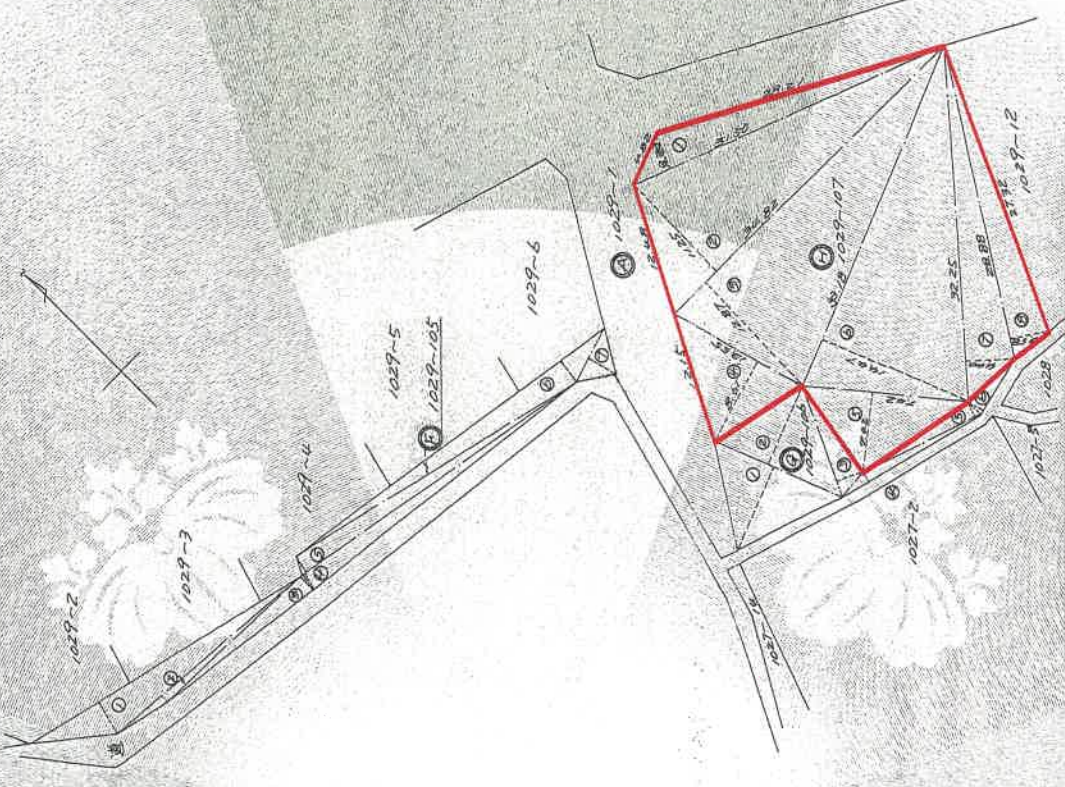
1180068

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。
 令和5年5月24日 広島法務第三支局 登記官

地積測量図

番 1029-105 (A)
 土地の所在 三次市 島敷 町字

5/5



⑩ 1029-105

No	長さ	幅	積
1	27.60	3.20	88.320
2	25.60	6.70	171.520
3	17.00	1.40	23.800
4	30.60	1.70	52.020
5	30.60	2.30	70.380
6	35.60	2.80	100.528
7	35.60	2.80	100.528
計			526.260
			1.68 m ²

⑨ 1029-106

No	長さ	幅	積
1	12.80	25.00	320.000
2	12.80	2.80	35.840
3	10.80	2.60	28.080
4	14.80	0.90	13.320
5	11.80	1.40	16.520
6	5.90	1.40	8.260
計			369.920
			1.34 m ²

⑧ 1029-107

No	長さ	幅	積
1	31.60	3.33	104.828
2	34.80	1.25	43.500
3	30.80	12.87	396.136
4	23.55	2.61	61.466
5	15.11	2.42	36.666
6	33.18	4.47	148.116
7	32.25	4.40	141.900
8	28.88	3.58	103.170
計			899.940
			94.9 m ²

作製者

(昭和55年4月7日 作製)

嘱託者

1/500

土地位置関係図

縮尺 約1/250



道

※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

1029-107

物件1
(土地)

1029-106

1029-12

