

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 2月25日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月11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 7年 5月 1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 7年 4月15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15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 7年 2月25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☆	4,887,000 3,909,600		980,000	69,931	14,985
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 広島市安佐北区三入三丁目  
地 番 207番1  
地 目 田  
地 積 549平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



## 物件明細書

令和 7年 1月17日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉田智美

---

---

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】

本件土地の現況は農地である旨の農業委員会の回答がある。

### 《 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 広島市安佐北区三入三丁目  
地 番 207番1  
地 目 田  
地 積 549平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和 6 年(ケ)第 1 4 9 号  
令和 6 年12月17日受理  
令和 6 年12月20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 | 広島市安佐北区三入三丁目 |
|   | 地 | 番 | 207番1        |
|   | 地 | 目 | 田            |
|   | 地 | 積 | 549平方メートル    |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市安佐北区三入三丁目5番4号 付近
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件 1） <input type="checkbox"/> 山林 （物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本土地は東側が広島市道（安佐北3区284号線）に、西側が広島市道（安佐北3区282号線）に、南側が要綱管理里道（安佐北3区2809号里道）にそれぞれ接面している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ]
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者会社代表者	1 本件土地は宅地造成を目的に取得しましたが、結局工事は実施せずにつかずの状態になっています。 2 本件土地を第三者に貸したりしたことはありません。 3 本件土地の地中にコンクリートガラや有害物を埋めたことはありません。

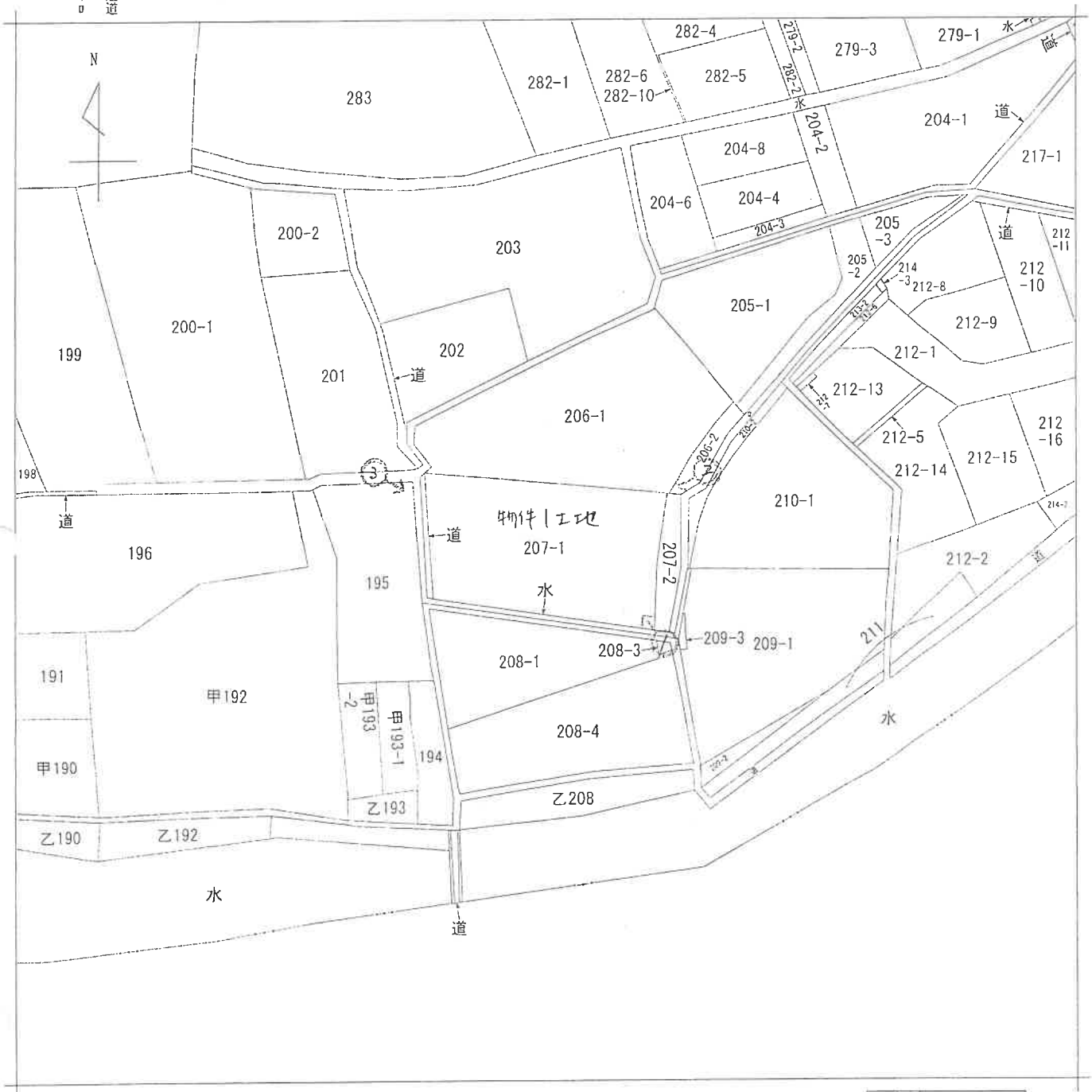
(執行官の意見用)

執行官の意見
本件土地の状況は、地積測量図及び添付写真のとおりである。公簿上の地目は「田」であるが、現況は雑種地であると認めた。

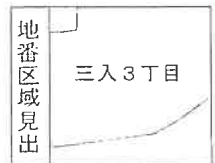
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月18日(水) 9:00-9:10	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、登記事項要約書等交付申請
令和6年12月18日(水) 10:45-11:00	物件所在地	現地確認、写真撮影
令和6年12月19日(木) 13:35-13:40	当庁	所有者会社代表者に架電 占有関係等調査
<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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	広島市安佐北区三入三丁目		地番	207番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月18日  
広島法務局可部出張所  
登記官

請求番号：1-2  
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(5枚目)

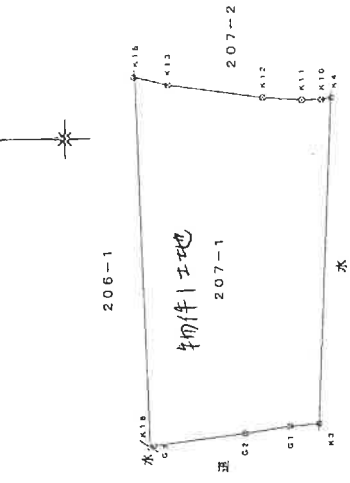
凡例 ○ → 写真撮影方向

登記年月日：令和3年7月1日

地積測量図

地番	207-1
土地の所在	広島市安佐北区三入三丁目

世界測地系



座標求積表

測点	境界線	X	Y	距離	湖	線
K3	新設金属板	-161970.573	33267.393	30.566	K3 - K4	
K4	既設金属板	-161971.900	33267.931	0.909	K4 - K10	
K10	新設金属板	-161970.994	33267.846	1.812	K10 - K11	
K11	新設金属板	-161969.182	33267.792	3.607	K11 - K12	
K12	新設金属板	-161865.585	33298.068	9.020	K12 - K13	
K13	新設金属板	-161956.653	33299.330	3.203	K13 - K15	
K15	新設金属板	-161959.544	33300.103	34.802	K15 - K16	
K16	新設プラスチック板	-161954.720	33265.920	0.339	K16 - G3	
G3	新設プラスチック板	-161955.039	33265.435	8.715	G3 - G2	
G2	新設プラスチック板	-161963.685	33266.534	4.288	G2 - G1	
G1	新設プラスチック板	-161967.938	33267.156	2.845	G1 - K3	
地番	207-1	面積		1099.791114		
公式	$A = 1/2 \{ (X2 - X1) (Y1 + Y2) \}$	地積		549.8855588		
		坪数		549.89 m		
				166.34		

点名	座標	X	Y
CA010	既設金属板	-161988.088	33426.298
CA009	既設金属板	-162023.758	33317.538
CA011	既設金属板	-162065.542	33321.814

座標系田系  
 令和2年3月20日測量

作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

縮小(A3→A4)

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6年12月18日 広島法務局司部出巻所

登記官

写真1



写真2



広島市道  
安佐北3区284号線



写真3



広島市道  
安佐北3区282号線



令和6年(ケ)第149号  
令和6年12月23日現地調査  
令和6年12月26日評価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印



## 第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 4,887,000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	広島市安佐北区三入三丁目 207番1 田 549㎡	特記事項参照
番号	特 記 事 項			
	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 目的物件は農地のため、買受適格証明を要する。</li><li>・ 現況は田や畑等の農地としての利用は見られず、雑種地化している。</li></ul>			

#### 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可部線「可部」駅の北東方・直線距離約3.5km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、農地が多く残る中に、戸建住宅が点在する地域		
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 第1種住居地域 60% 200% なし 景観計画一般区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域	
画地条件	規模 物件1	549 m <sup>2</sup>	間口 約 18.4 m 奥行最大 約 34.4 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 二方路面地 その他 ほぼ平坦地(一部傾斜有)
接面道路の状況	東側側 約4.0m 舗装市道 高低差 画地が約0.5～2m低い 西側 約1.6～1.8m 舗装市道 高低差 画地が約0.1～0.5m低い ※ 東側市道は、広島市安佐北区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)である旨の説明を受けた。また、西側市道は建築基準法上の道路ではないとの回答を得た。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ※ 物件1土地の南側は水路を介して未舗装里道に接しているが、水路と里道の筆界が不明瞭で里道単独での幅員を把握することはできなかった。また、当該里道は一般交通の用に供されている道路とは言い難い状態であり、建築基準法上の道路ではない(安佐北区建築課回答)ことも考慮した結果、道路としての一般的な効用は認められないものと判断した。		
土地の利用状況等	現状は農地としての利用は無く、雑種地化している。 隣地は農地等。 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 本物件内への引込	なし (特記事項参照) なし
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	なし なし
	公共下水	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり 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。 ※ 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。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不動産の状態、造成の難易度(以下「造成難易度等」)について 現況は耕作放棄地の状態であり、宅地利用するには造成が必要となるが、建築基準法上の道路である東側市道との高低差が造成の難度を高める大きな要因となっている。</li><li>・ 上水道について 物件1土地の北方120～160m(直線距離)の地点を走る市道下に本管が敷設されているが、この本管が最寄りの配水管となる。そのため、物件1土地に上水道を引き込むためには長距離にわたって工事を行い、私設給水管を敷設する必要があるとのこと(広島市水道局回答)。給水管工事費が高額になる可能性があるため、宅地利用を検討している買受人は注意を要する。</li><li>・ 自然災害について 洪水浸水想定区域図によると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。</li></ul>
------	---

## 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	37,400	0.34	549	1.00	1.00	0.70	1	4,887,000

### 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4m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

### 地価公示価格(広島安佐北-23)

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
40,800	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{109}$	37,400

◇ 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)

二方路	1.01
面積過大	0.80
造成難易度等	0.50
上水道引込に難あり	0.85
相乗積	0.34

※個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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 地価公示価格(広島安佐北-23)

所 在 : 広島市安佐北区三入3丁目297番12、「三入3-7-28-4」  
価 格 : 40,800円/㎡  
位 置 : JR可部線「可部」駅 北東方 道路距離約3.9kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 104㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 北側4m私道  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 7,135,902 円(1㎡当たり) 12,998 円、課税地積 549.00㎡ )

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

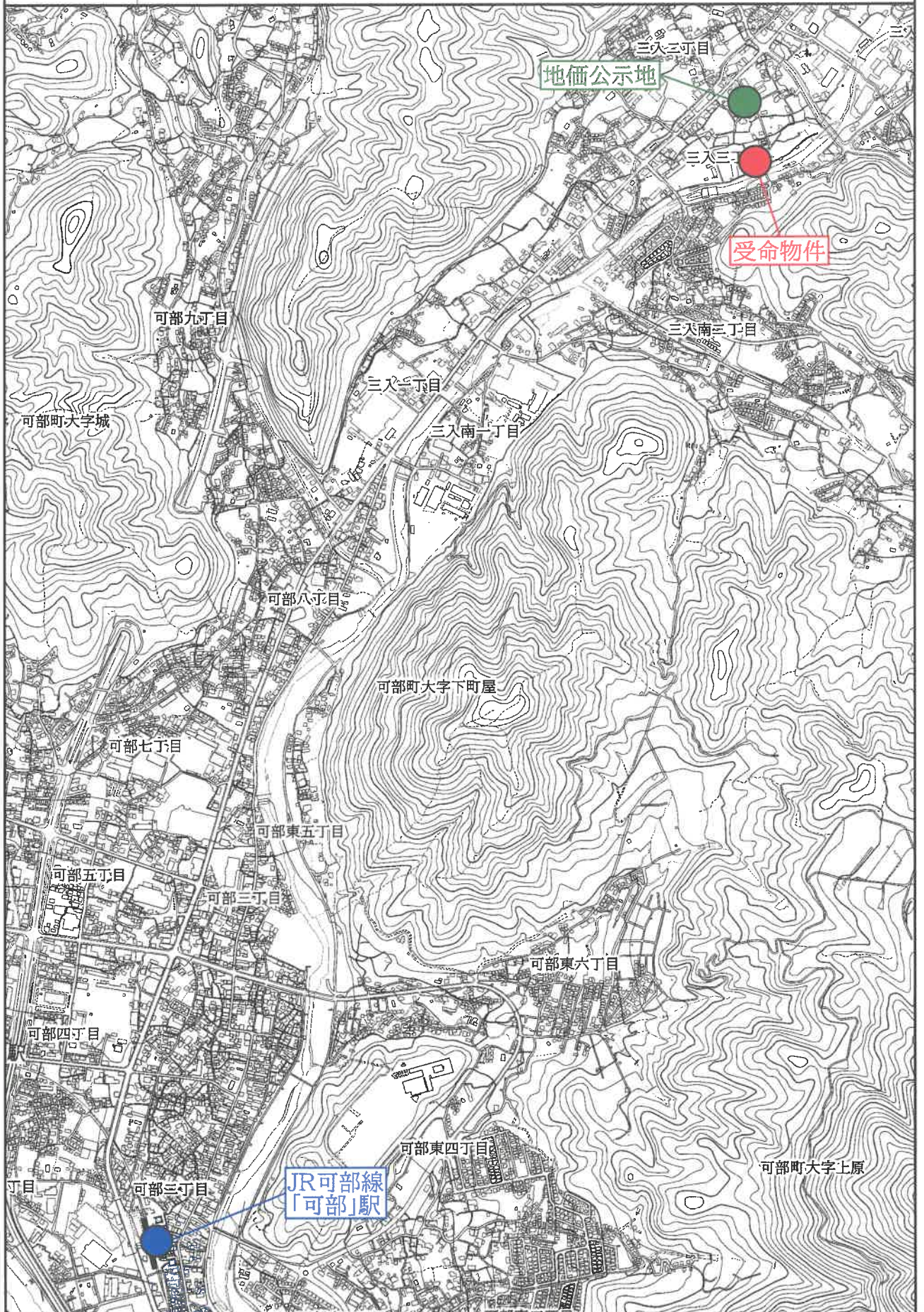
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/15000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)

以上

# 位置図



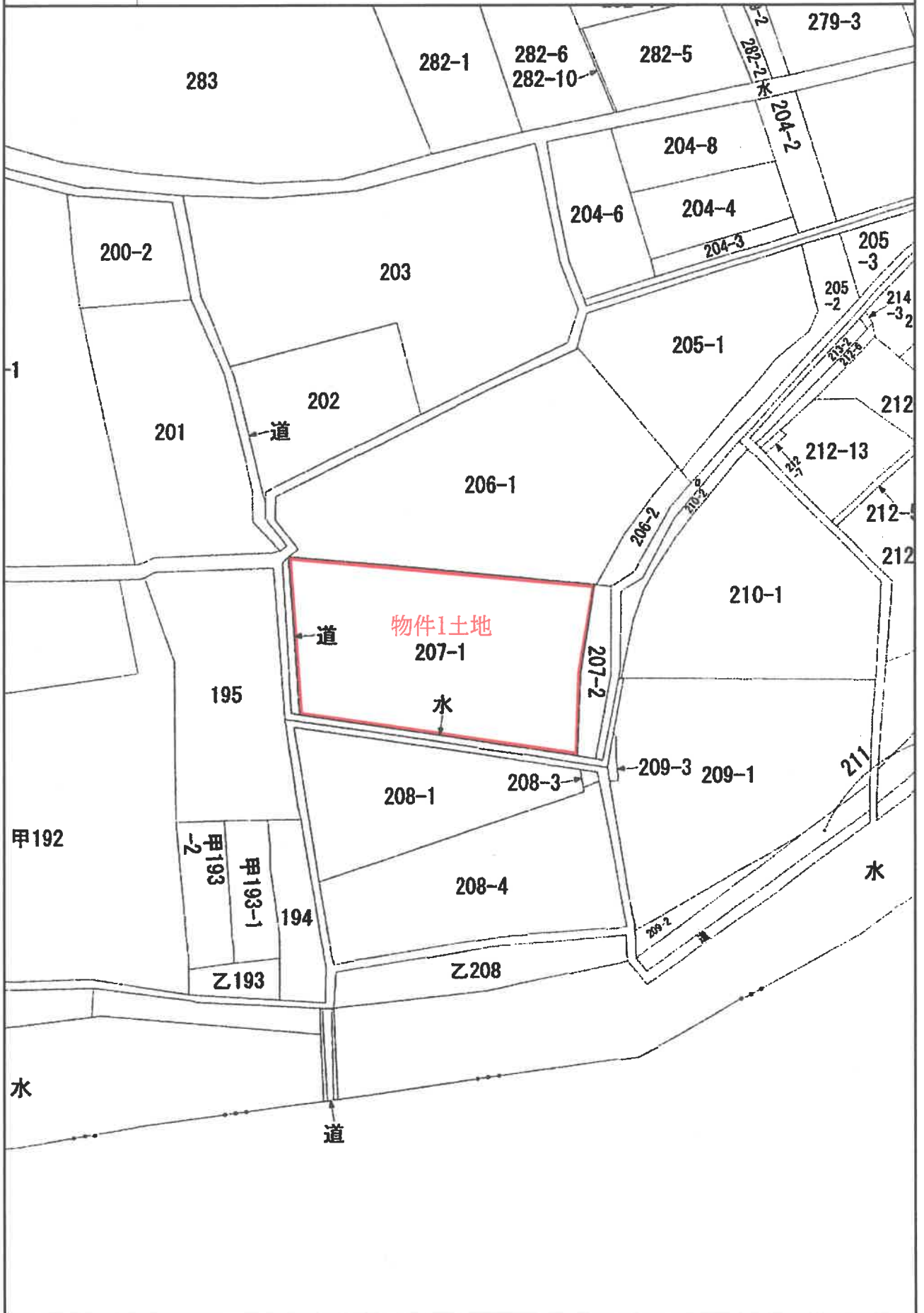
事件番号 令和6年(ケ)第149号



# 公図写



事件番号 令和6年(ケ)第149号





地積測量図

207-1

地番

広島市安佐北区三入三丁目

土地の所在

世界測地系

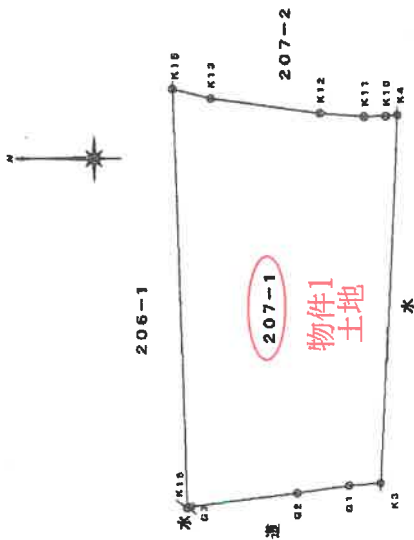
座標求積表

測点	境界標	X	Y	距離	測線
K3	新設金属標	-161970.573	33287.393	30.586	K3 - K4
K4	既設金属標	-161971.900	33287.931	0.909	K4 - K10
K10	新設金属標	-161970.994	33297.846	7.812	K10 - K11
K11	新設金属標	-161969.162	33287.792	3.607	K11 - K12
K12	新設金属標	-161966.585	33298.066	9.020	K12 - K13
K13	新設金属標	-161966.653	33298.330	3.203	K13 - K15
K15	新設金属標	-161963.544	33309.103	34.802	K15 - K18
K18	新設プラスチック標	-161854.720	33286.320	0.339	K18 - G3
G3	新設プラスチック標	-161855.039	33286.435	8.718	G3 - G2
G2	新設プラスチック標	-161963.685	33286.534	4.298	G2 - G1
G1	新設プラスチック標	-161867.938	33287.158	2.645	G1 - K3
地番	207-1	倍積		1089.78114	
公	式	面積		649.895568	
		地積		649.89	㎡
		評数		166.34	

点名	座標	X	Y
CA010	既設金属標	-161988.086	33428.298
CA009	既設金属標	-162023.758	33317.539
CA011	既設金属標	-162066.542	33321.814

座標系直系

令和2年3月20日測量



地積測量図写  
B4をA4に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/500