

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 8 年 8 月 3 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 8 年 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 28 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 8 年 9 月 17 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 8 年 9 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 1 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 8 年 8 月 3 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 626, 000 1, 300, 800	一括	330, 000	55, 539	0
1	515, 000				
2	1, 111, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 三次市吉舎町吉舎字南田 | | |
| | 地 番 | 6 8 9 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 6 0 1 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 三次市吉舎町吉舎字南田 6 8 9 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 2 . 8 9 平方メートル | |
| | | 2 階 | 6 9 . 8 5 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 7 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 三次市吉舎町吉舎字南田 |
| | 地 番 | 6 8 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三次市吉舎町吉舎字南田 6 8 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 2 . 8 9 平方メートル
2 階 6 9 . 8 5 平方メートル |



226

令和 8年（ヌ）第 10号

令和 8年 4月16日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

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 | 三次市吉舎町吉舎字南田 | |
| | 地 番 | 6 8 9 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 0 1 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 三次市吉舎町吉舎字南田 6 8 9 番地 | |
| | 家屋 番号 | 6 8 9 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 4 2 . 8 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 9 . 8 5 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	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が本件土地に下記建物を所有して、占有している ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件 2	
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
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	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☐ 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、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。

物件1の土地は、その北東側を市道（公図上は地番の記載のない狭長地）に接面している。

公課証明書によると物件1の土地の課税地目は宅地及び公衆用道路とされており、同証明書の宅地部分の面積が建物図面に描かれた土地の概測面積に近く、物件1の土地の西側及び南側には公図に描かれた道が確認できることから、物件1の土地の東側部分は市道に供されているものと考えられる。

ただし、道路へ持ち出された範囲を特定することができないため、本報告においては物件2の建物図面に描かれた土地の形状を物件1の土地のいちおうの形状とした。

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	本件建物は私が住居として利用しています。 本件土地建物については何人との間にも貸借関係はありません。 本件土地には井戸があり、1, 2階のトイレと、屋外の散水に利用しています。その外は水道を利用していますがエコキュートが故障しているためお湯がでません。 風呂には屋根のソーラー温水器から引いたお湯を使っていますが、水温が上がらないときは追い炊き機を使っています。 前記の井戸は、当家だけが利用しているものです。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者の陳述に沿った占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月16日	広島法務局三次支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
8年 3月16日 11:30-11:40	三次市役所	接道調査
8年 3月16日 14:20-14:40	三次市役所吉舎支所	課税資料交付申請
8年 3月16日 14:45-15:05	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者から占有状況等聴取 期日通知書兼賃貸借等照会書交付
8年 3月31日 13:50-14:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
(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, 証人を立ち会わせ, 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



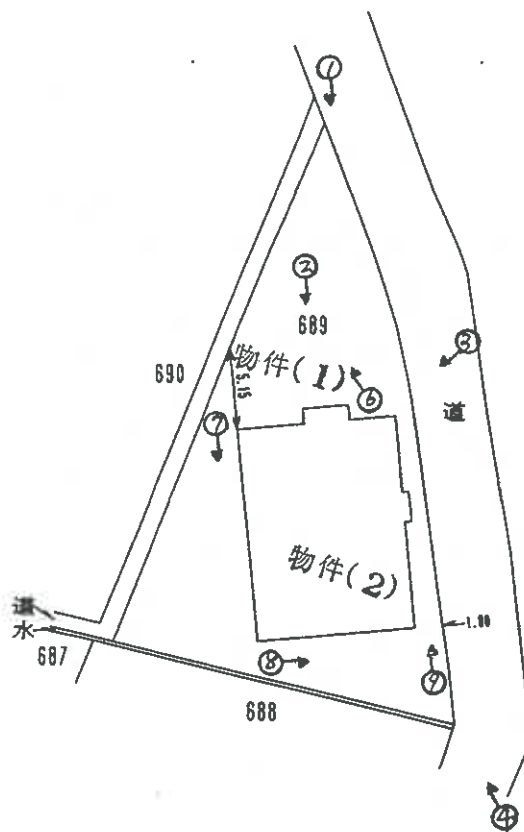
7

平成 18 年 1 月 25 日 登記

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 689 番

建物の所在 三次市吉舎町吉舎字南田689番地



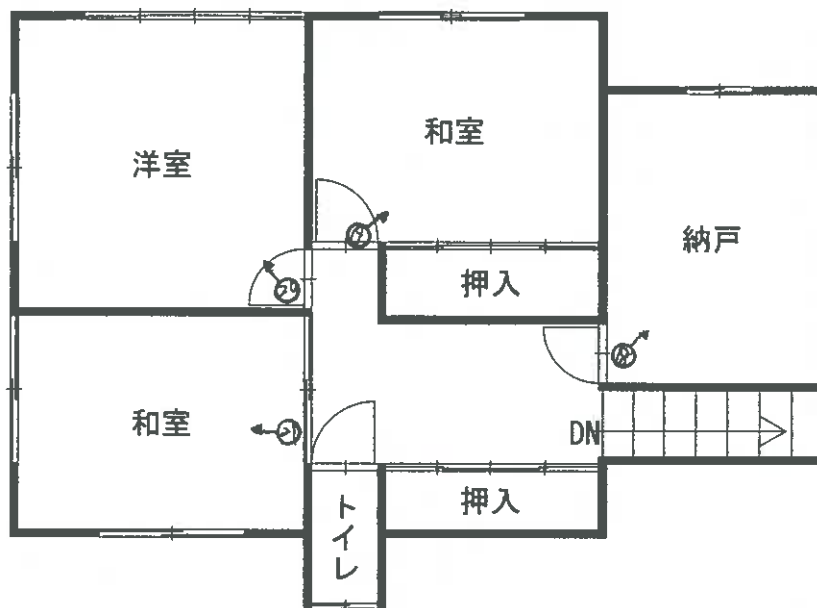
申 請 人

縮 尺

1 / 500

建物間取図（見取図）

2 階



1 階

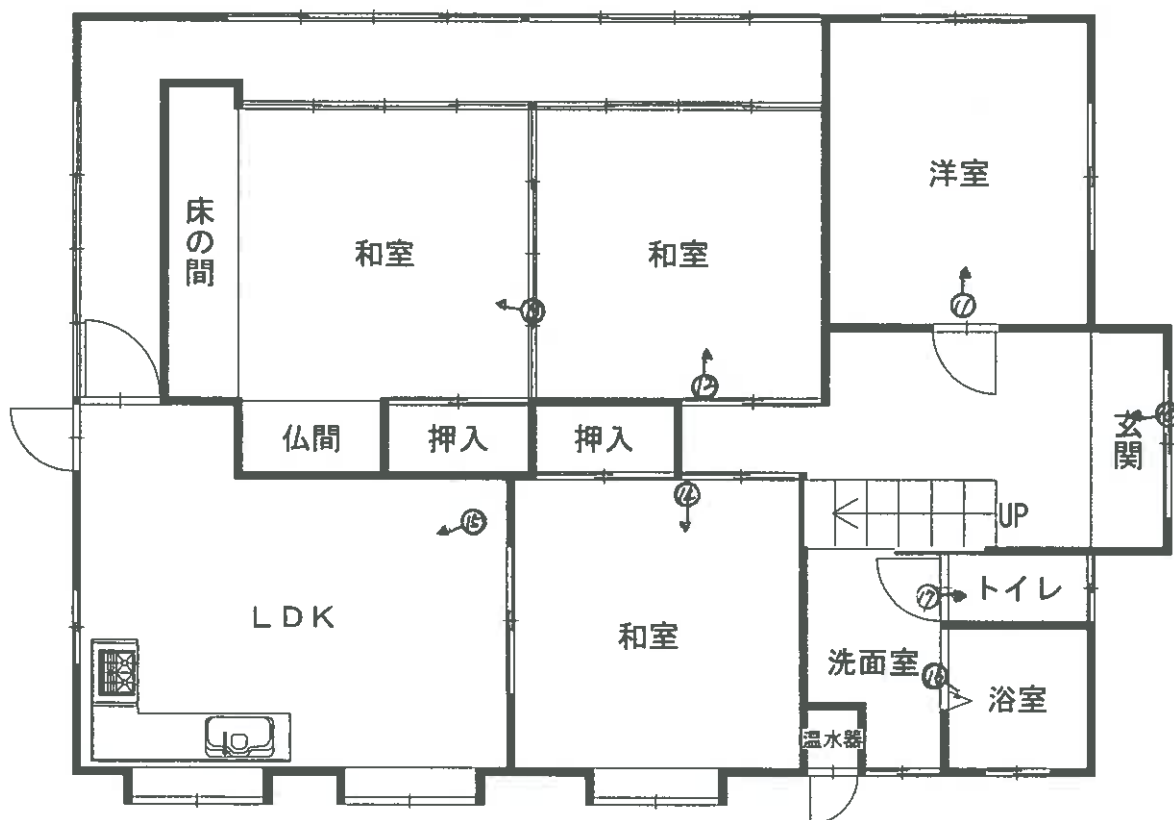


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



写真 21



令和 8 年 (ヌ) 第 10 号
令和 8 年 3 月 31 日 現地調査
令和 8 年 4 月 17 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

第1 評価額

一括価格	
金 1,626,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 515,000円
物件2(建物)	金 1,111,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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 番 地 目 地 積	三次市吉舎町吉舎字南田 6 8 9 番 宅地 601.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三次市吉舎町吉舎字南田 6 8 9 番地 6 8 9 番 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 142.89m ² 2階 69.85m ² 合計 212.74m 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福塩線「吉舎」駅の南方・直線距離約1,600m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地もみられ住宅が点在する集落地域		
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 用途指定なし 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 601.00 m ²	間口 約 45 m 奥行 約 23 m 形状 三角形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	北東側 約 5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高		
土地の利用状況等	現状は、物件1上に物件2の建物が存する。 隣地は太陽光設備や農地等。 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 あり 本物件内への引込 あり ※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 あり ※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	・ 物件1は公簿面積が601.00m²であるが、課税上は宅地425.41m²、公衆用道路175.59m²となっている。課税課に確認したところ、所有者の申し出によりそのような課税となっているが、経緯が分かるような記録は残っていないとのことであった。建物図面から概測される土地面積は450m²程度であるので、土地の一部が市道に供されていることによる縄縮みが疑われ、公簿面積より実際の面積が小さい可能性がある。 ・ 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 2 年 10 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： モルタル吹付等 内 壁： クロス張り、ジュラク壁等 天 井： 敷目天井、クロス張り等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気設備、給水設備、衛生設備等 その他： 特になし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,240	0.57	601.00	0.90	1	1,616,000

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5m舗装道路に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（三次－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
8,370	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{158}$	5,240

◇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：

形状	0.90
規模過大	0.90
縄縮み	0.70
相乗積	0.57

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 築古の建物が存することによる減価を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件 2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	212.74	0.05	1	1,702,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
35 年	0 年	35 年

残価率	観察減価
5 %	0 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,616,000	0.35 法定地上権	566,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,616,000	- 566,000		0.70	0.70	515,000
2	1,702,000	+ 566,000	1.00	0.70	0.70	1,111,000
一括価格 (合計)						1,626,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産需要が極めて低調と認められる物件であることから所要の修正を行った。

オ 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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（三次－4）

所 在 : 吉舎町吉舎字東田 8 3 5 番 2 7
価 格 : 8,370円/㎡
位 置 : JR福塩線「吉舎」駅の南方・道路距離約1,400m。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接 面 街 路 : 北側4.8m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(建蔽率 70%、容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅、店舗兼住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1-1	1,489,360 円	（1㎡当たり	3,501 円）	、	課税地積	425.41 ㎡
（宅地）						
物件1-2	0 円	（1㎡当たり	0 円）	、	課税地積	175.59 ㎡
（公衆用道路）						
物件2	3,587,387 円	（1㎡当たり	16,863 円）	、	課税床面積	212.74 ㎡

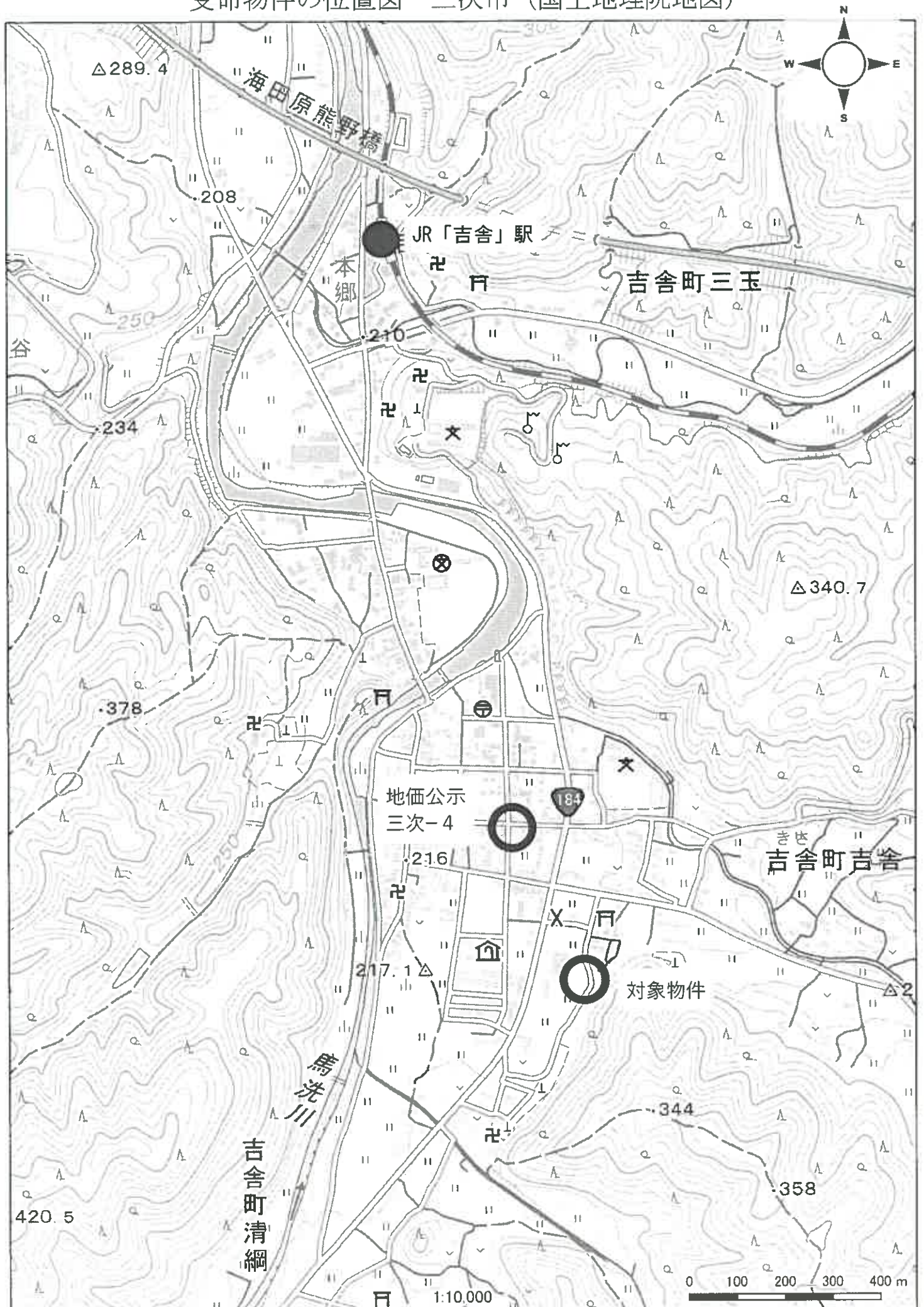
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（三次市 縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図 三次市（国土地理院地図）



1431023

各階平面圖

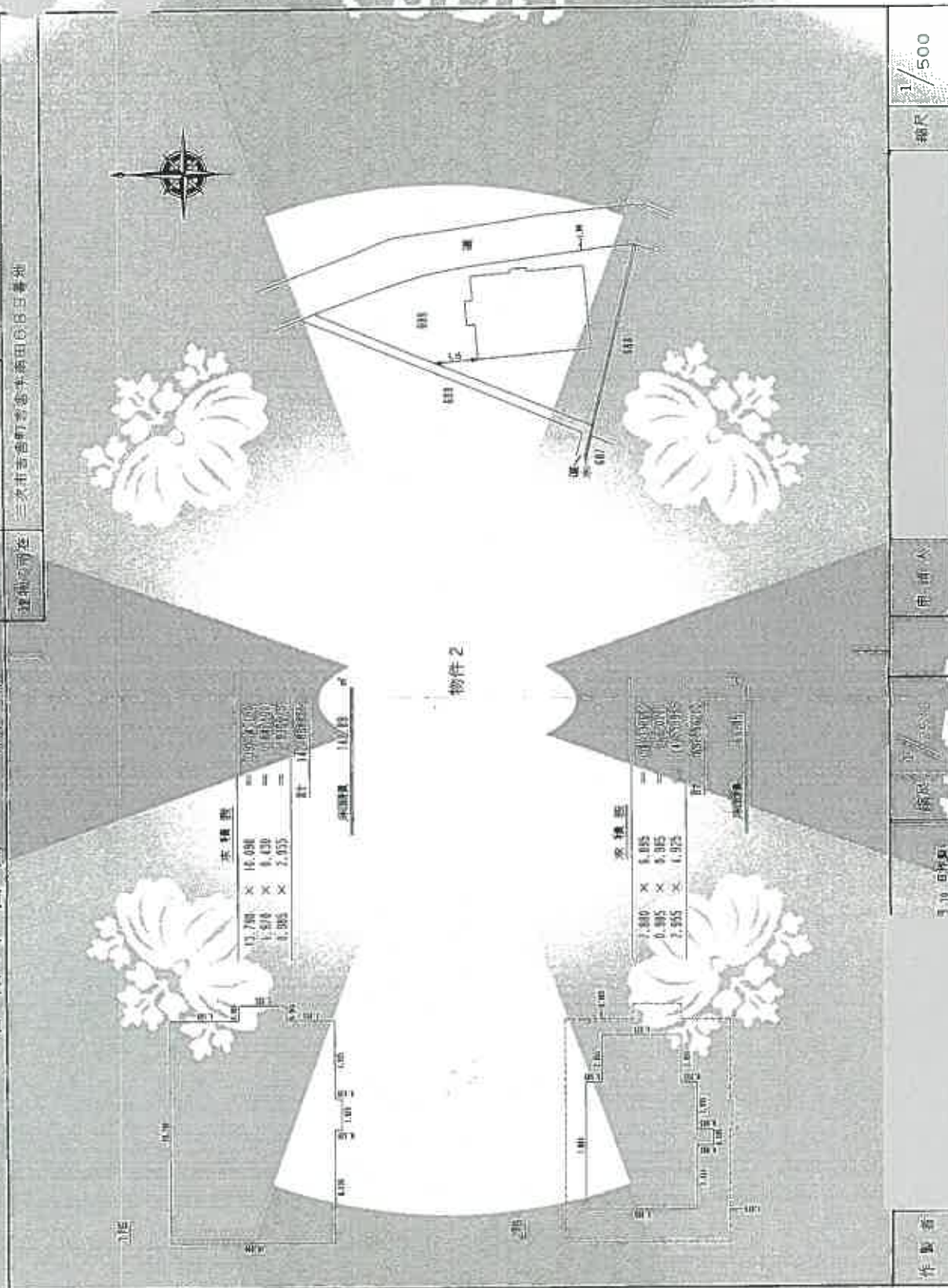
1997年12月

平成18年1月25日登記

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

680 第 6 章

三次市吉舎町吉恵寺南田6.8日暮刈



箱尺 500

申請人

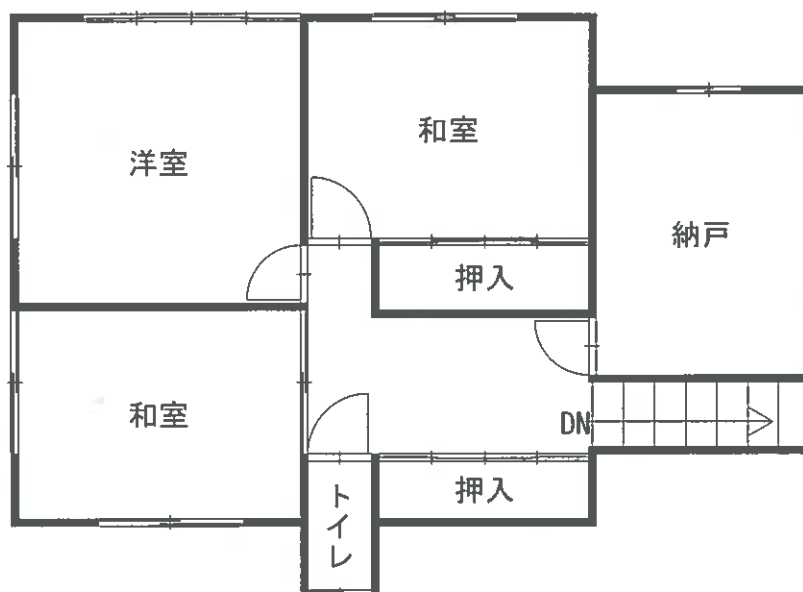
17/10/2013

反響

作 用 是

建物間取図（見取図）

2 階



1 階

