

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 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 広島地方裁判所民事第4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、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せん。
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	3,696,000 2,956,800		740,000	52,688	7,526



物 件 目 録

1	所	在	廿日市市廿日市二丁目
	地	番	428番1
	地	目	宅地
	地	積	93.12平方メートル



※
め
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号562番）の登記が存在する。
- ・ 本件土地は、売却対象外の土地（地番428番3）への通行のため無償で利用されている。

《 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 甘日市市甘日市二丁目
地 番 428番1
地 目 宅地
地 積 93.12平方メートル



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年 4月 9日受理
令和 7年 5月 12日提出

現 況 調 査 報 告 書

広島地方裁判所

執 行 官 徳 田 求

(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	廿日市市廿日市二丁目
	地	番	4 2 8 番 1
	地	目	宅地
	地	積	9 3 . 1 2 平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ ()	記載事項なし 以 上

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の土地は、南側の市道（東浜南線）に接している。
 - 2 物件1の土地の形状については、前記のとおり明確ではなく、北西側にブロック塀（写真⑤）が設置され、そこまでが一体の土地のように見えるが、現況は物件1の土地以外の他の土地が介在している可能性は否定できない。
 - 3 また、公図（地図に準ずる図面）のとおりであるとする、物件1の売却により、同土地と同一人が所有する地番428番3の土地は、袋地となり、物件1の土地上に通行権の負担が発生することが考えられる。
 - 4 物件1の土地上（428番1）には、現存しない建物の登記（家屋番号562番）が存在している。
- 以 上

(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7年4月10日 (木) 11:35 - 11:45	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 写真撮影
令和7年4月10日 (木) 12:10 - 12:20	広島法務局廿日市支局	公図等の交付申請
令和7年4月18日 (金) 11:00 - 11:15	広島法務局廿日市支局	家屋番号562番の建物図面の交付申請 (保管なし)
令和7年4月18日 (金)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手110円分使用) (あて所に尋ねあたらず)
令和7年4月22日 (火) 11:55 - 12:15	広島法務局廿日市支局	全部事項証明書 (地番428番3) の交付申請
令和7年4月22日 (火) 13:05 - 13:35	物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和7年4月24日 (木) 9:05 - 9:20	広島法務局廿日市支局	近隣地の地積測量図等の交付申請
令和7年4月30日 (水)	当庁	貸借関係等の照会書発送 (切手220円分使用)
(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、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



請求 部分	所 在	廿日市市廿日市二丁目					地 番	428番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



ブロック塀

写真⑥



接道

令和 7 年(ケ) 第 39 号
令和 7 年 4 月 22 日現地調査
令和 7 年 5 月 7 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

物件1(土地)	金 3,696,000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	廿日市市廿日市二丁目 428番1 宅地 93.12㎡	地積以外は同左
番号	特記事項		
1	現地での概測に加え、廿日市市役所で入手した白地図（1:2,500）、広島県水道広域連合企業団廿日市事務所で入手した廿日市市水道管理図（1:500）等による図上概測から推計した結果、物件1の土地は明確な形状や隣接地との境界が不明ではあるが、公簿地積に対して約50%の縄延びが生ずる可能性が認められる。なお、正確な地積を把握するにあたっては、専門家による測量や境界確定を要する点に留意する必要がある。		

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 山陽本線「廿日市」駅の南方・直線距離約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗等が混在する状況にある。	
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 商業地域 80% 400% なし 景観計画区域内、都市機能誘導区域、 居住誘導区域、立地適正化計画区域
画 地 条 件	規模 93.12 m ² (登記上)	間口 約 1.6 m 奥行 約 45 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	南側 約 3.7 m 舗装 市道（東浜南線） 高低差 ほぼ等高 (※) 廿日市市建築指導課にて、建築基準法42条2項の道路である旨の説明を受けた。同市道の一部は4m～4.5m程度の幅員を有する箇所がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は空地である。 隣地は社員寮、事業所、青空駐車場等 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 あり 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	・県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、河川浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域に該当する。 ・土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地（篠尾城跡）に該当するが全壊扱いとなっている。 ・現地で概測した限り、物件1の土地の間口は2m未満であり建築基準法上の接道義務を充足せず、有効利用に大きく劣る土地であることに留意する必要がある。
---------	---

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	135,000	0.60	93.12	1.00	0.70	0.70	1	3,696,000

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、幅員約3.7m舗装市道に等高接面する地積180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（廿日市-1）

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
156,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117}$	135,000

◇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： 二方路（±0%）

◇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、間口・ 奥行の関係	0.50
縄延びの可能性	1.20
相乗積	0.60

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： 隣接地との境界が不分明であること、地番428番3の土地により通行権の負担が生ずる可能性を有することを考慮し、減価修正を行った。

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： 完全所有権につき上記の通り1と表記

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（廿日市-1）

所 在 : 廿日市市桜尾本町185番13 (住居表示「桜尾本町6-12」)
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「廿日市」駅 東方 道路距離 約800mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 233㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側5m市道、背面道
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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,272,470 円 (1㎡当たり 67,359 円)、 課税地積 93.12 ㎡

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。

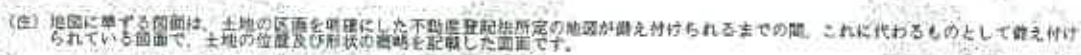
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図（GSI Maps）縮尺約 1/7,700）
- 2 公図写し（法務局備付）

以 上



A3→A4縮小



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。

(広島法務局廿日市支局管轄)

令和7年3月10日

大津地方法務局

請求番号：9-1

登記官

470-4
 471-3
 472-3
 474-5
 474-6
 474-8
 475-4
 476-2
 476-3
 476-4
 479-2
 378-2
 382
 391-1
 391-2
 104-3
 295-8
 295-9
 313
 86-2
 87
 299-11
 272-3
 286-2
 286-3
 286-3
 287-11
 287-13
 287-14
 287-15
 287-16
 287-17
 287-5
 101-4
 485
 485-1
 479-3
 480-2
 480-3
 296-6
 452-3
 438-5
 438-4
 283-1
 456-2