

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 25 日

広島地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 8 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☆	3,440,000 2,752,000		690,000	27,313	11,705
				</	



物 件 目 録

☆1 所 在 広島市安佐南区西原四丁目
地 番 700番
地 目 田
地 積 191平方メートル
(現況)
地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 6年 7月29日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

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 広島市安佐南区西原四丁目

地 番 700番

地 目 田

地 積 191平方メートル

(現況)

地 目 畑



令和 6 年(ケ)第 63 号
令和 6 年 6 月 10 日受理
令和 6 年 7 月 8 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 | 広島市安佐南区西原四丁目 |
| | 地 | 番 | 700番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 191平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 畑（物件1） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 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。 ☒ 上記の者が農地として所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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
■ ()	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、水路を介し、南東側の里道に接しているが、里道は通行できる状態ではなく（写真②③）、いわゆる袋地状態である。ただし、どの土地を通行して、本件土地への出入りを行っているかは不明である。
- 2 物件1の土地の形状は、公図（地図に準ずる図面）のとおりと思われるが、北部市税事務所に備付けの地番図では、東側部分端の形状が公図とは異なっている。現況は、地番図の形状と認めることはできなかった。
- 3 物件1の土地は、柿の木等の樹木が植えられている畑であり、農作物等を現認することはできなかった。地表は雑草が生い茂っており、雑草の中に、動産やゴミ等が存在するか否かを土地全体に渡って確認することはできない状態である（確認できるところでは、プレハブ小屋（写真⑥⑧）、ビニールハウスの骨組み（写真⑤）は存在する。）。従って、雑草内に動産等が放置されている可能性は否定できない。

以上

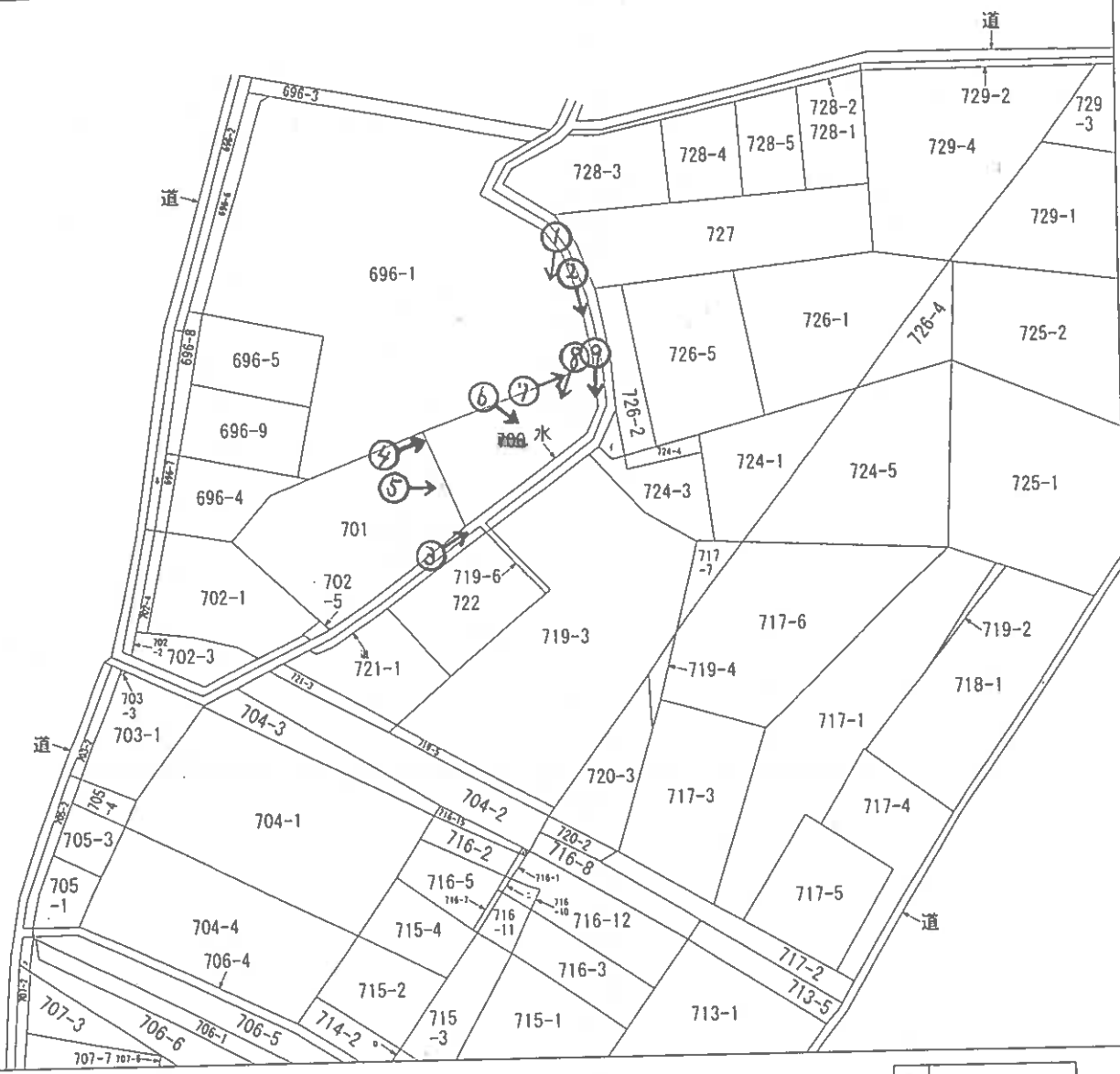
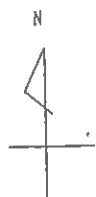
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年6月11日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	物件の同一性確認 写真撮影
令和6年6月21日 (金) 15:00-15:15	広島法務局	公図等の交付申請
令和6年6月24日 (月) 14:50-15:05	北部市税事務所	地番図の交付申請
令和6年7月4日 (木) 9:55-10:30	物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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。 ☐		

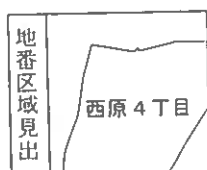
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)

イ 726-3 ハ 716-14 ホ 697-2
ロ 714-3 ニ 716-6 ヘ 706-2



↑ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



部 分 部 分	所 在	広島市安佐南区西原四丁目				地 番	700番		
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	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



隣地地番 696 番 1 上の樹木

写真②



里道

写真③



隣地地番 701 番との境界と思
われるコンクリート

里道

写真④



隣地地番 696 番 1 との境界あたりに埋められていると思われるコンクリート

写真⑤



写真⑥



写真⑦



隣地地番 696 番 1 との境界あたりに埋められていると思われるコンクリート

写真⑧



写真⑨



令和 6 年 (ケ) 第 63 号
令和 6 年 7 月 4 日現地調査
令和 6 年 7 月 25 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

物件1	金 9,566,000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	所在地番 地目 地積	広島市安佐南区西原4丁目 700番 田 191m ²	地目：畑 特記事項記載のとおり
番号	特記事項		
	・目的物件は農地のため、買受適格証明を要する。 ・実際の地積は、広島市財政局北部市税事務所備え付けの地番図等を確認したところ、登記上の地積と異なり縄伸びの可能性があるが、正確な地積等を明確にするには専門家による測量を要する。		

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	アストラムライン「祇園新橋北」駅の北東方・直線距離約 330m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ中、農地も見られる地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 ※1 第1種住居地域 ※2 80% 60% 300% 200% 準防火地域 — — — ※1 国道54号境から30mまで ※2 国道54号境から30m超
画 地 条 件	規模 191 m² 縦 (北南) 約 13 m (現地概測) (登記上) 横 (東西) 約 22 m (現地概測) 形状 不整形 接面状況 南側・東側で水路を介して里道に接面 その他 概ね地勢平坦と思われる ※ 縦 (北南) は、目的物件内は草木が生い茂るなどして概測することができなかつたため、隣地よりデジタルメジャーにて概測し、横 (東西) は目的物件内の草上をデジタルメジャーにて概測したに過ぎず、形状は、公図 (地図に準ずる図面) のとおりと思われるが、広島市財政局北部市税事務所備え付けの地番図とは東側部分端の形状が異なっているため、買受希望者自身による確認が必要である。	
接面道路の状況	南側東側 約 1 m 未舗装 里道 高低差 南側ほぼ等高、東側は画地が約0～0.5m高いと思われる。 ※ 目的物件は、南側及び東側で水路を介して安佐南3区778号里道に接するが、当該里道は草木が生い茂るなど通行できる状態ではなく立ち入りができなかつたため、当該里道の幅員は目測及び地番図等による概測であり、高低差も地理院地図による図上概測及び隣接地の高低差の測定からの推測である。また、現状、どのように目的物件に出入りしているかは不明である。なお、当該里道は、安佐南区役所建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 さらに、水路の幅は1m超あると思われる (目的物件外の水路の幅を測定したことによる推測)、建物の建築等ができない可能性があるため、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	現状は農地である。 隣地は農地、駐車場、水路里道を挟んでガソリンスタンド (土壌汚染の可能性は否定できない)、事業所等。 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 なし 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	・ 目的物件は草木が生い茂り、ハチなどの危険生物も多数いたため、北側隣地の境周辺のみ立ち入りでき、境界、地積、形状、地勢、高低差、目的物件内の地下埋設物及び動産、水路及び里道の幅員などを調査することはできなかったことから、買受希望者自身による確認が必要である。ただし、目的物件にプレハブ小屋、ビニールハウスの骨組みがあることは確認できた。 ・ 上水道、都市ガス、公共下水については、広島市水道局北部事務所、広島ガス、安佐南区役所地域整備課下水道整備係にて、場合によっては引き込みができない可能性もある旨の説明を受けたことから、買受希望者自身による確認が必要である。 ・ 広島市洪水ハザードマップ、高潮浸水想定区域図、浸水（内水）ハザードマップによると、目的物件は水害が想定される区域内に所在していることから、買受希望者自身による各種ハザードマップ等の確認が必要である。

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	150,000	0.53	191.00	1.00	0.90	0.70	1	9,566,000

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1m未舗装里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（広島安佐南-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
191,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	150,000

◇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： 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)

水路介在	0.90
現況畑	0.60
形状	0.98
相乗積	0.53

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：

- ・買受人は買受適格証明を要するものの、市街化区域内農地の農地法5条による届出に伴う買受適格証明は特別な審査要件なしに発行されるものであることから、市場性修正は不要と判断した。
- ・プレハブ小屋、ビニールハウスの骨組みの撤去が必要であり、市場性がやや劣ると判断されるので、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慮した。

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（広島安佐南-4）

所 在 : 広島市安佐南区西原8丁目1011番3 「西原8-31-26」
価 格 : 191,000円/㎡
位 置 : アストラムライン「西原」駅 西方 道路距離 約350mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 147㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側4.5m市道
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、共同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）

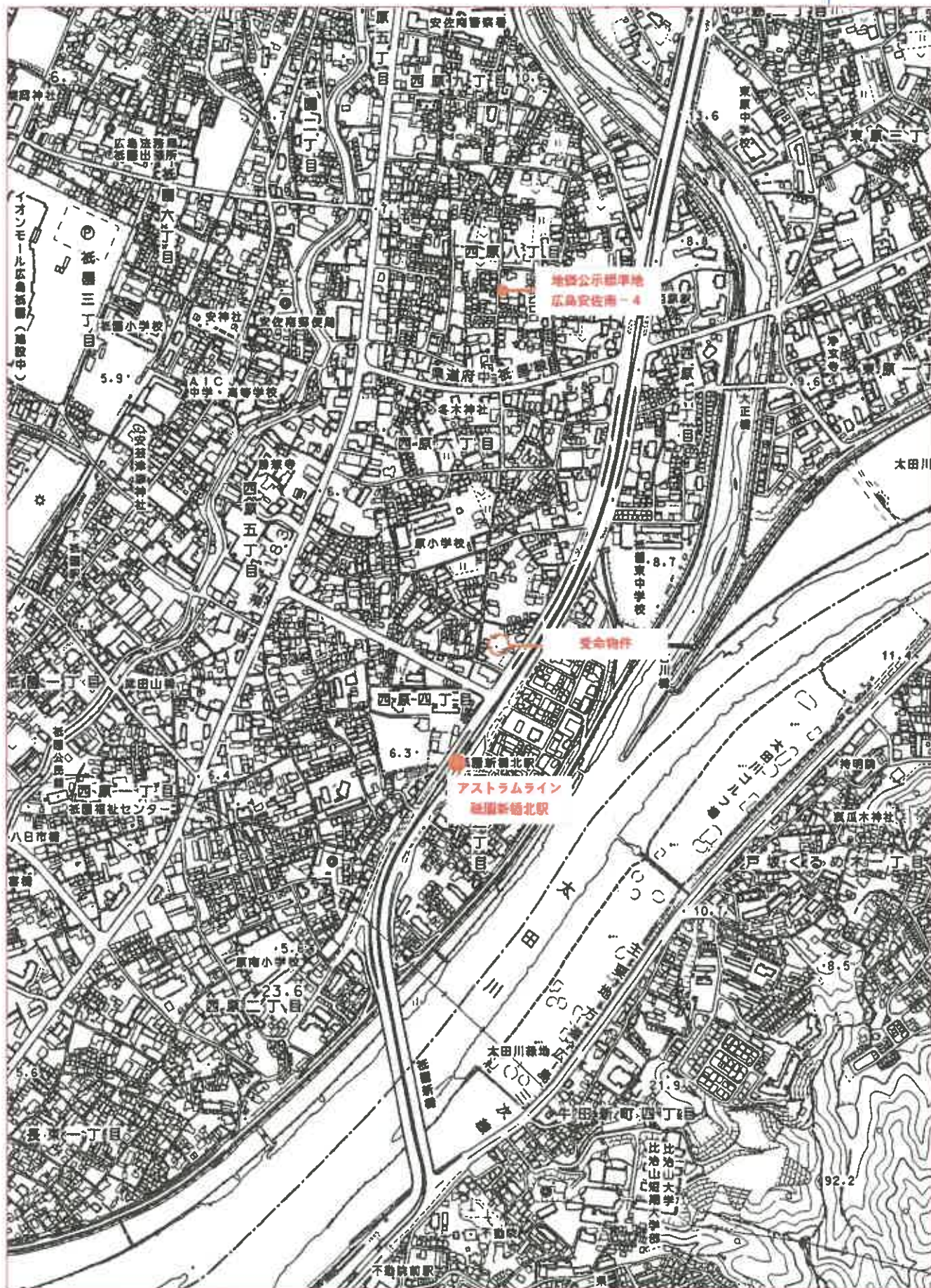
物件1 6,100,158 円 （1㎡当たり 31,938 円）、 課税地積 191.00 ㎡

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（広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）

以 上



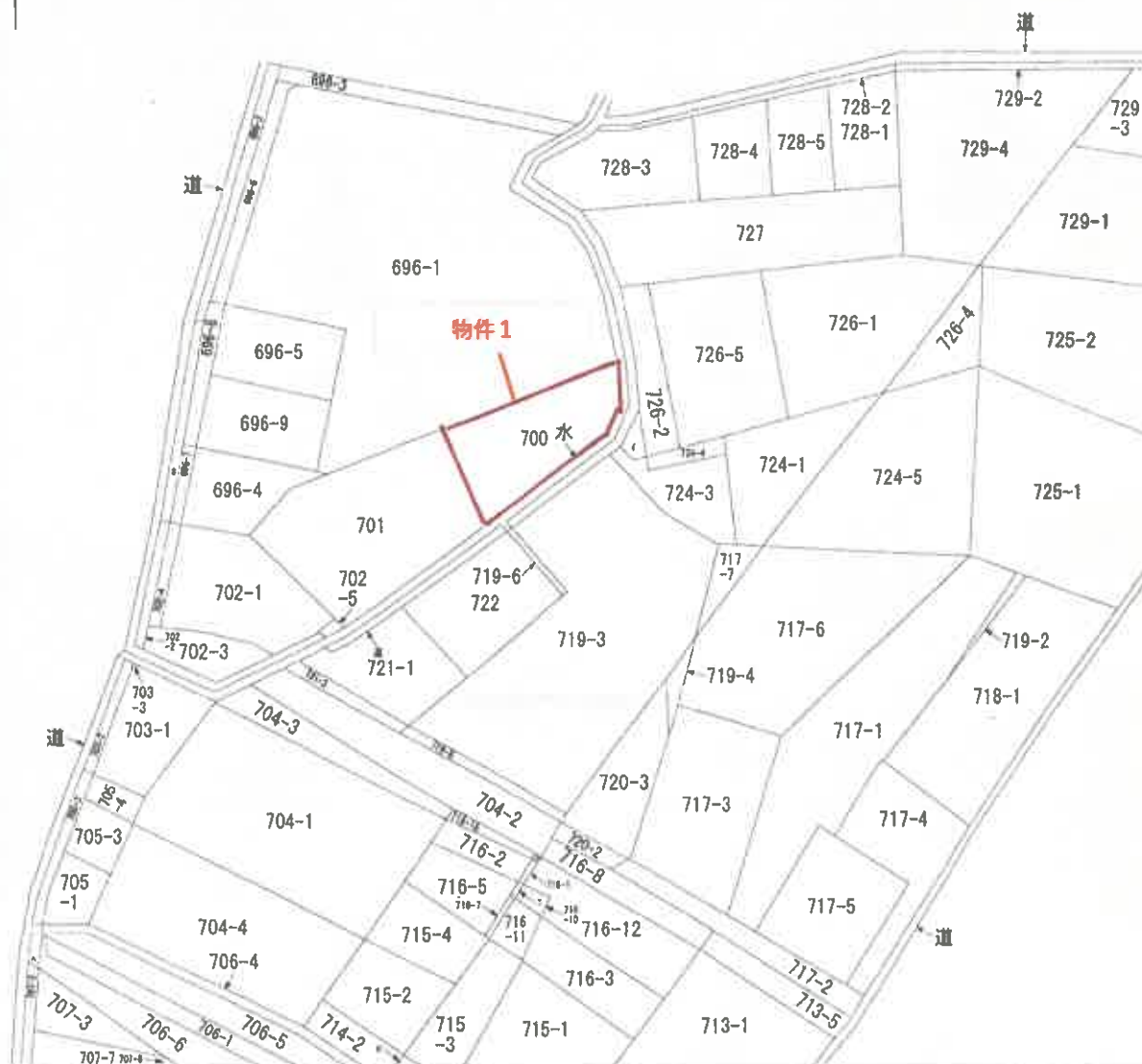
1:10,000

公図写
(A3-A4粒小)

726-3 714-3 716-14 716-6 697-2 706-2



本図面は対象物件の概ねの形状等を示すものであり、確定を保證するものではない。



(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 分	所 在 広島市安佐南区西原四丁目					地 番	700番			
出 力 縮 尺	1/600	縮 度 分		座 標 系 又 番 号 又 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		

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7月22日
広島法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官