

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ある法人は、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 8年 1月20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 2月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 3月 5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 2月17日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 1月20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 山県郡北広島町本地字沖之沢
地 番 1931番
地 目 宅地
地 積 1846.00平方メートル
- 2 所 在 山県郡北広島町本地字沖之沢1931番地
家屋 番号 1931番
種 類 デイサービスセンター
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 395.83平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5月28日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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 | 山県郡北広島町本地字沖之沢 |
| | 地 番 | 1931番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1846.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字沖之沢1931番地 |
| | 家屋 番号 | 1931番 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 395.83平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 14 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 24 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 | 山県郡北広島町本地字沖之沢 |
| | 地 番 | 1931番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1846.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山県郡北広島町本地字沖之沢1931番地 |
| | 家屋 番号 | 1931番 |
| | 種 類 | デイサービスセンター |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 395.83平方メートル |



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり	
住 居 表 示	広島県山県郡北広島町本地1931番地	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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建物を所有し、占有している ☐ 「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が異なる（ ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物をデイサービス（空家）として使用している ☐ 「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（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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者元代表者)	(以下は、令和7年4月14日に聴取した。) 1 私は、破産した有限会社トリオの代表者でした。 2 ここは、デイサービスとして利用しておりましたが、去年の5月31日に閉鎖しました。 3 この土地建物については、破産財団から放棄されており、建物内外の動産についても、エアコンなどの売却できる物は、破産管財人が売却しており、残っている物はすべて財団から放棄されていると聞いています。 4 破産後も、庭には草がはえたりしますので、私が草取り等をして管理を続けています。 5 建物は、床暖房を入れており、スプリンクラーも完備しています。 6 雨漏りや床のたわみなどの不具合箇所はありません。 7 土地には、池があります。池の中の鯉はすべて処分していますが、この池は川から水を引き込んでいますので、川の魚は中にいるかもしれません。 以 上

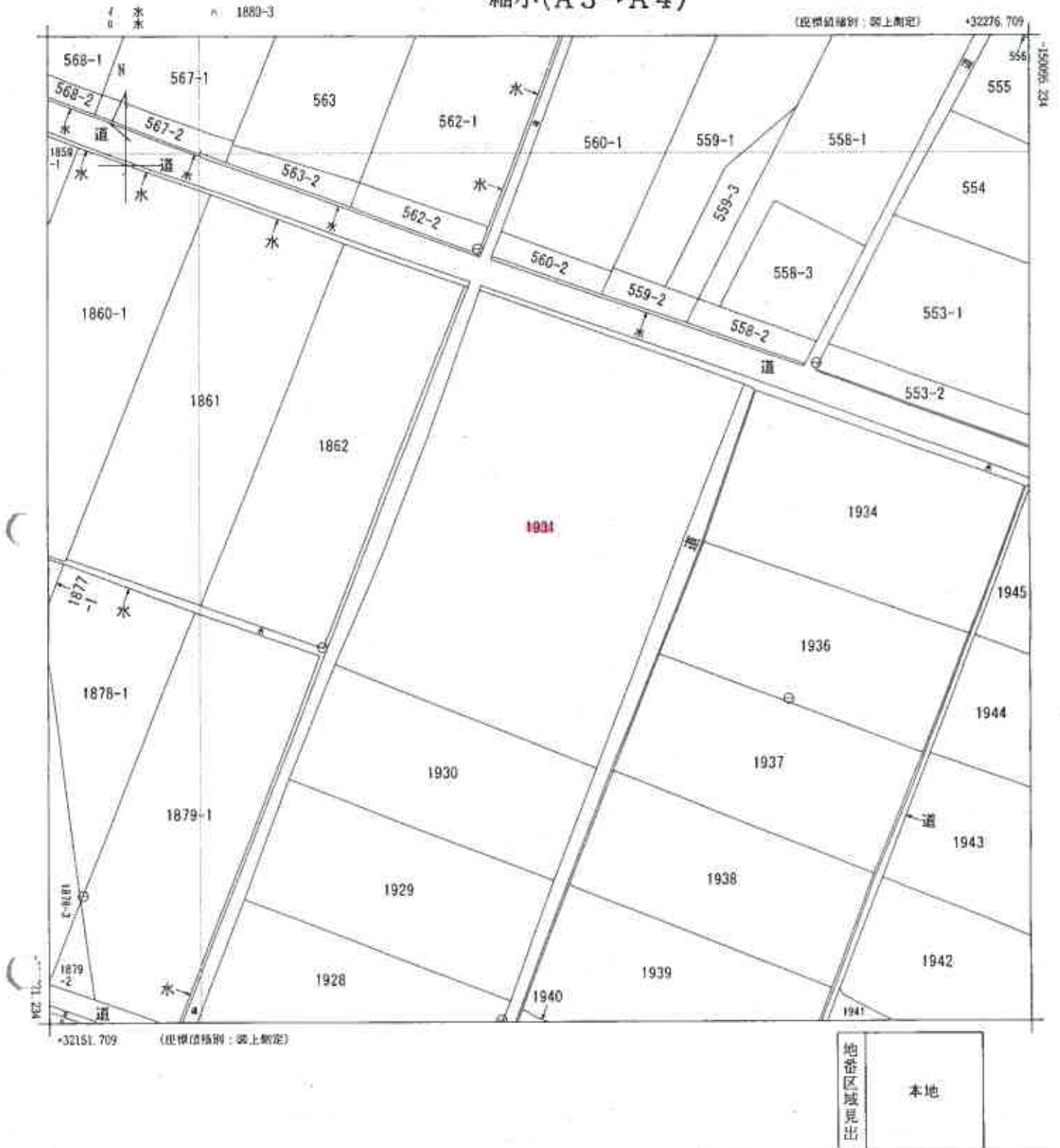
執行官の意見	
■	1 物件1の土地は、水路を介して北東側の町道（篠戸線）、北西側の里道及び南東側の里道に接している。 以 上

(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2月27日 (木) 11:55 - 12:10	北広島町役場	接道調査 (建設課) 間取図面の交付申請 (税務課)
令和7年2月27日 (木) 12:20 - 12:35	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年2月27日 (木) 13:10 - 13:20	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請
令和7年4月14日 (月) 12:25 - 13:05	物件所在地	立入調査 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)

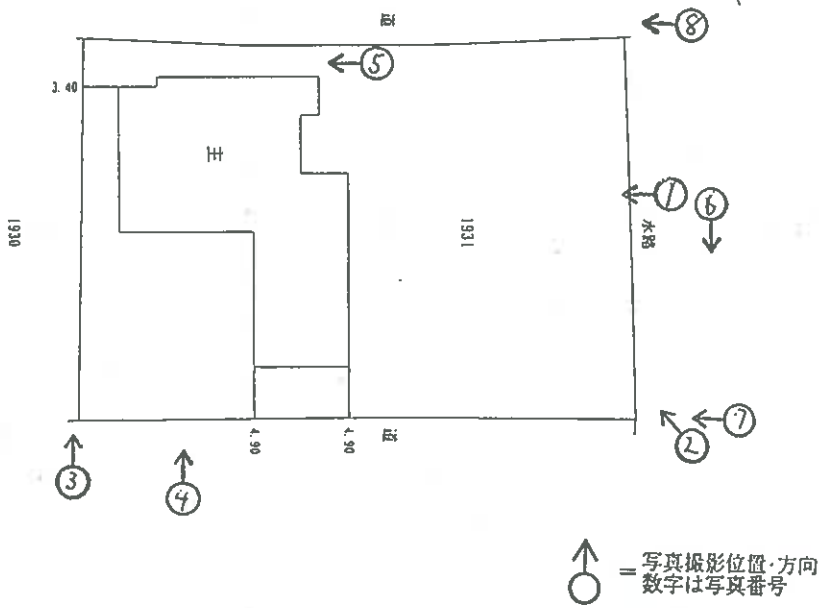


請求 部	所在	山形県北広島町本地字沖之沢				地番	1931番		
出力 図尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成 年月日	昭和45年3月				備考 付年月日 (原図)	昭和55年6月25日		補記 事項	

(6 枚目)

面 积 建 物 建

求	積	差
13.65 ×	3.64	= 49.6860
14.56 ×	13.65	= 198.7440
12.74 ×	9.10	= 115.9340
3.64 ×	1.82	= 6.6248
5.46 ×	4.55	= 24.8430
合計		395.8318
床面積		395.83 m

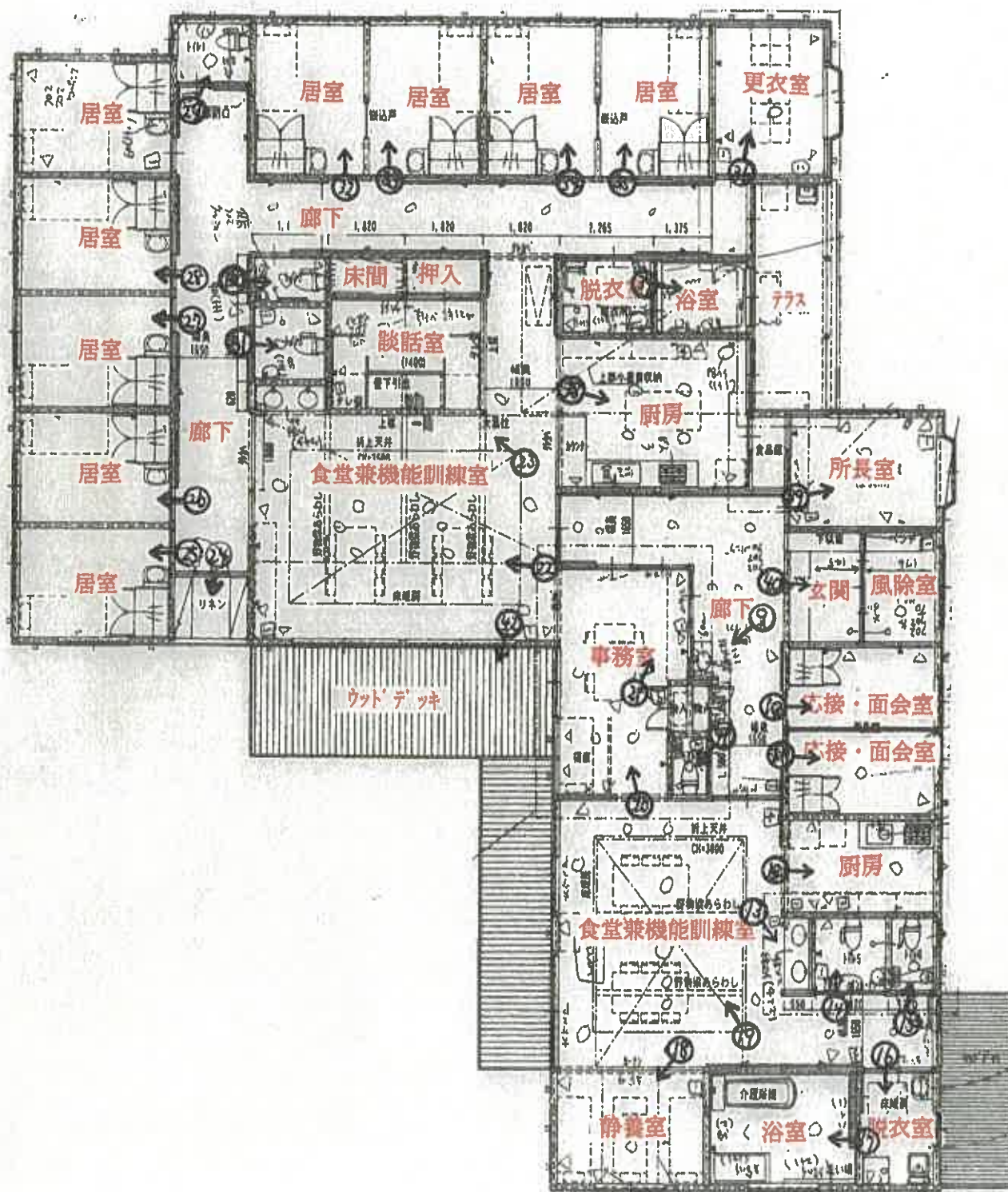


↑ = 写真撮影位置・方向
○ = 数字は写真番号

500

建物間取図 (物件2・見取図)

1階



↑
○ = 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建築面積
1階 395.83㎡

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



接道

写真⑦



接道

写真⑧



接道

写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真②



写真③



写真④



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真③①



写真③②



写真③③



写真③④



写真③⑤



写真③⑥



写真③⑦



写真③⑧



写真③⑨



写真④⑩



写真④⑪



写真④⑫



令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 4 月 14 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

第1 評価額

一括価格	
金 22,784,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,726,000円
物件2(建物)	金 15,058,000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 地番 地目 地積	山県郡北広島町本地字沖之沢 1931番 宅地 1,846.00㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山県郡北広島町本地字沖之沢1931番地 1931番 デイサービスセンター 木造かわらぶき平家建 395.83㎡	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	中国縦貫自動車道「千代田 I C」の南西方直線距離約3.8km 「別所口」バス停の南方直線距離約200m		
付 近 の 状 況	付近は、農地の中に農家住宅、施設等が立地する地域。		
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	非線引都市計画区域内 — 70% 400% — 宅地造成工事規制区域内	
画 地 条 件	規模 1,846.00 m ²	間口 約 35 m 奥行 約 52 m 形状 長方形 接面状況 三方路地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	北東側 約 6 m 南東側 約 1 m 北西側 約 1 m	舗装 町道 未舗装 里道 未舗装 里道	高低差：等高 (水路介在) 高低差：等高 高低差：等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 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 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	現地調査及び広島県環境保全課における調査からは土壌汚染に係る 端緒は発見されなかった。 土地の区画形質の変更、増改築等を行う場合、買受希望者は北広 島町環境生活課に問合せの必要がある。 物件1地内には、管理が必要な庭、池がある。		

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 18 年 1 月 27 日 新築 経 過 年 数：約 19 年 経済的残存耐用年数：約 11 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：サイディングボード 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り、躯体現し等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、床暖房等 その他：－
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：デイサービスセンター 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普通
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	買受希望者においては当該物件の利用について、事業内容によっては北広島町福祉課に相談を要する場合がある。

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	14,600	0.70	1,846.00	1.00	1	18,866,000

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舗装町道に等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示標準地（北広島町-2）

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
24,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{165}$	14,600

◇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： 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： 三方路効用はない。

規模過大	0.80
庭園・池等の管理	0.90
水路介在	0.97
相乗積	0.70

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	190,000	395.83	0.23	1	17,298,000

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
19 年	11 年	30 年

残価率	観察減価
3 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.23$$

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	18,866,000	0.35 法定地上権	6,603,000

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	18,866,000	- 6,603,000		0.90	0.70	7,726,000
2	17,298,000	+ 6,603,000	1.00	0.90	0.70	15,058,000
一括価格 (合計)						22,784,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産市場において買主が限定されることによる更なる市場性の減退を考慮した。

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 地価公示標準地（北広島町-2）

所 在 : 山県郡北広島町有田字中頼信1633番外
価 格 : 24,400円／㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅の北東方道路距離約26km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 271㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側4.7m町道
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 20,237,698 円 （1㎡当たり 10,963 円）、課税地積 1,846.00 ㎡
物件2 13,329,227 円 （1㎡当たり 33,674 円）、課税床面積 395.83 ㎡

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。

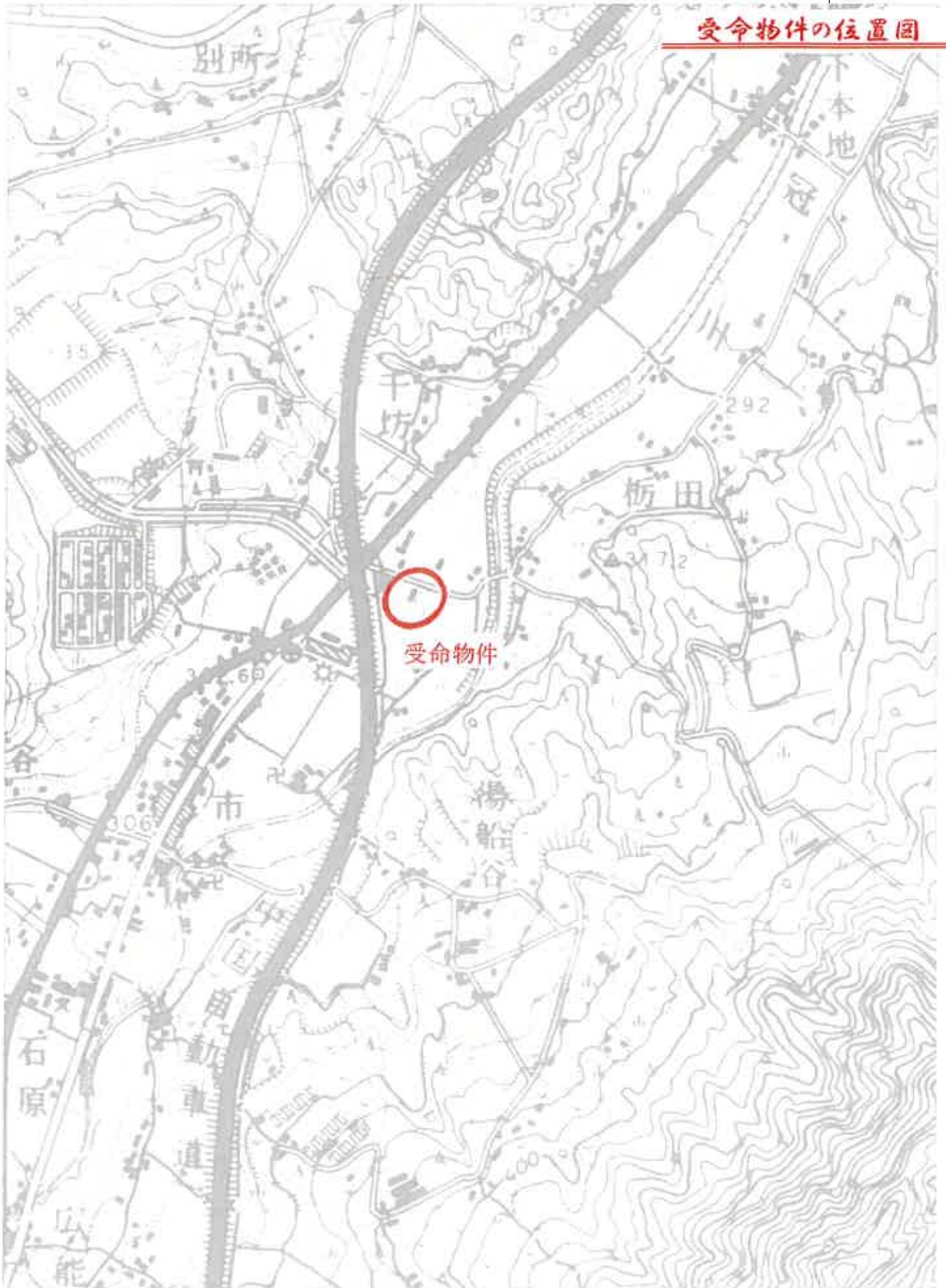
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（北広島町「白図」縮尺1／10,000、1／25,000）
- 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



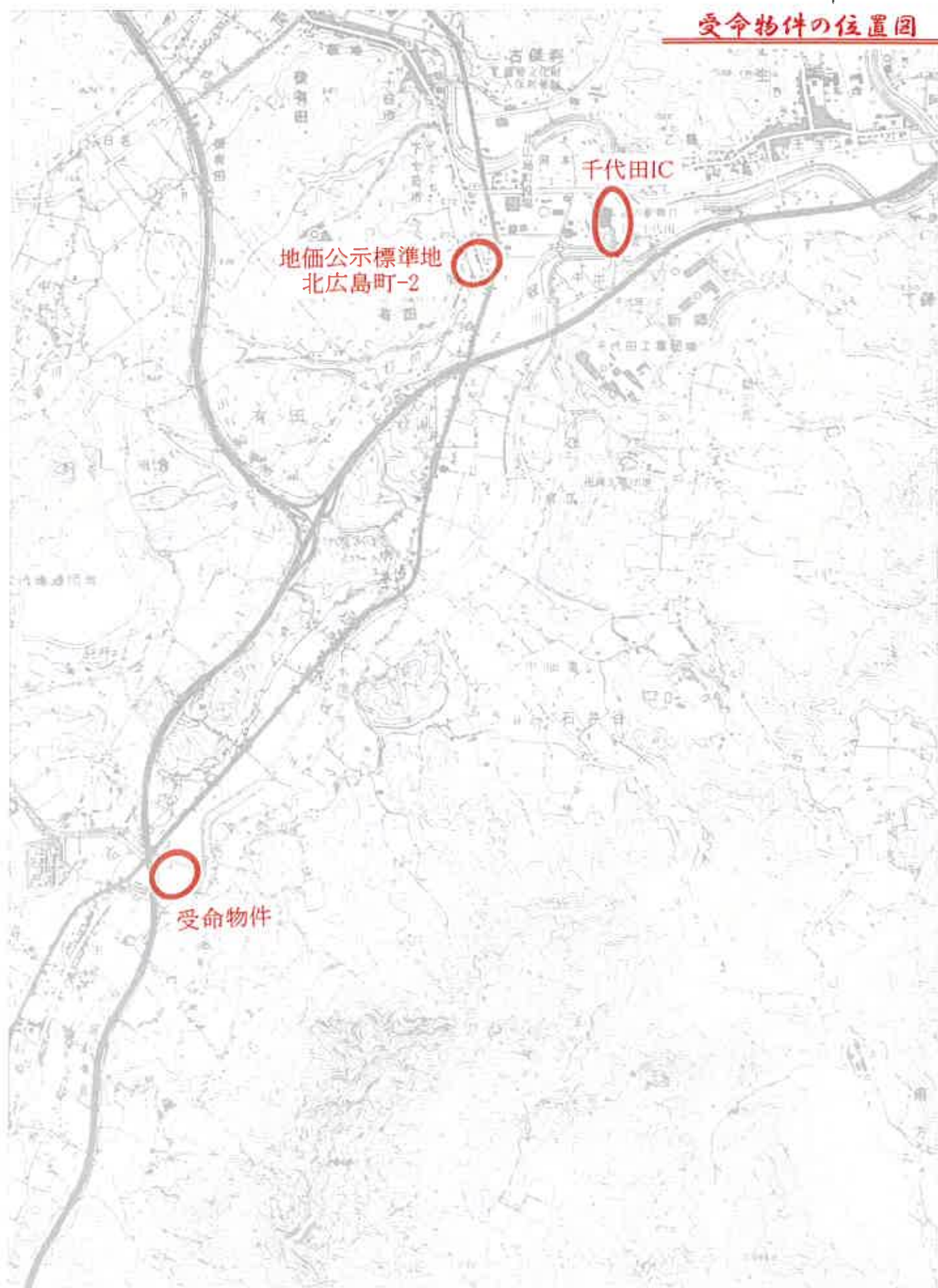
受命物件の位置図



1:10,000

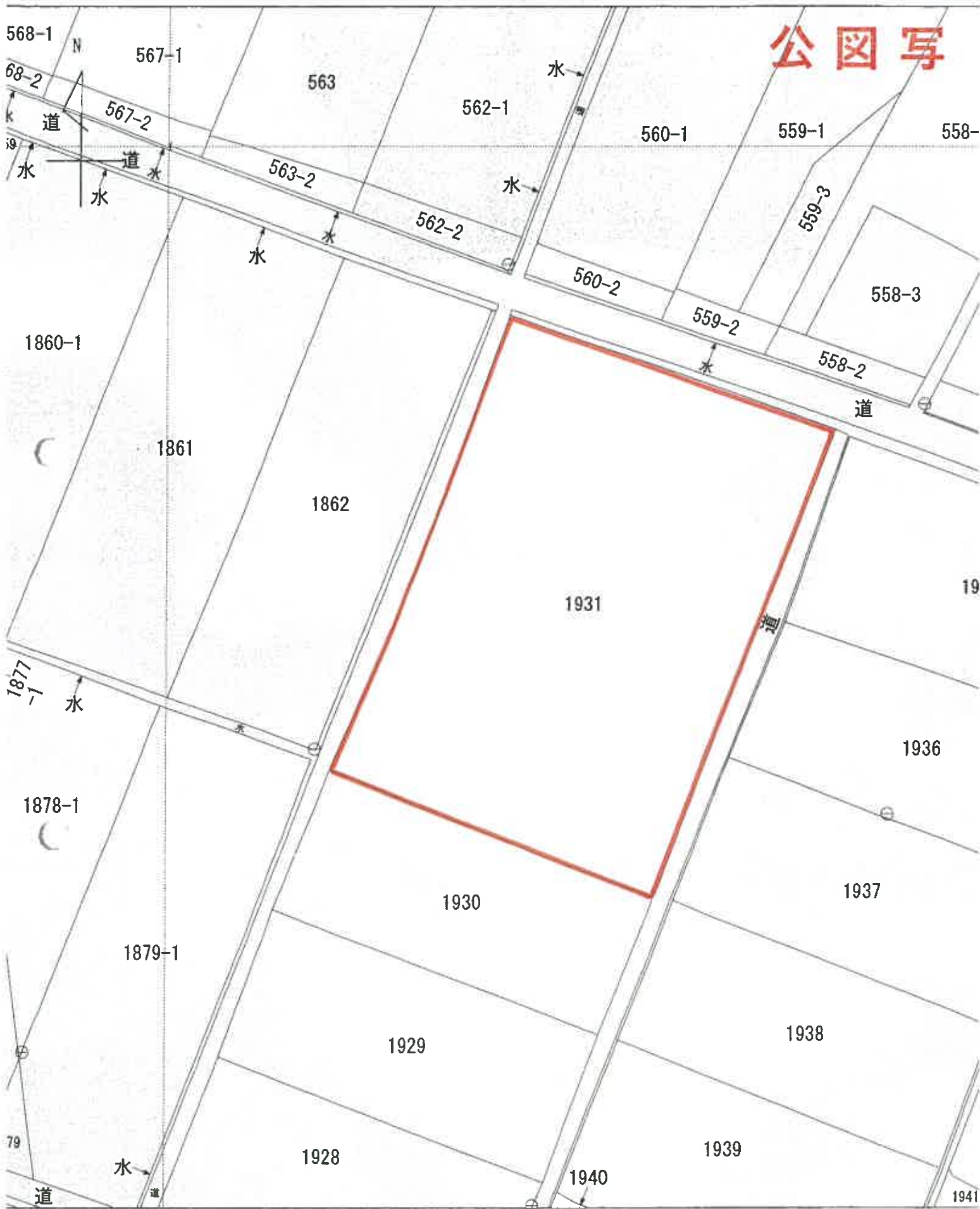


受命物件の位置図



1:25,000

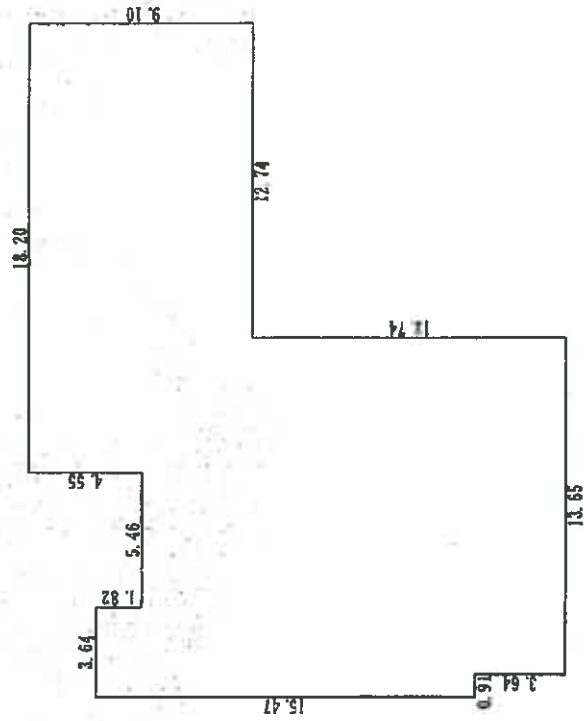
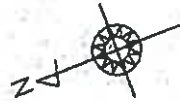
公図写



面
图
物
建

1931年 福建

建物の所任



求	積	差	
$13.65 \times$	3.64	$=$	49.8860
$14.56 \times$	13.65	$=$	198.7440
$12.74 \times$	9.10	$=$	115.9340
$3.64 \times$	1.82	$=$	6.6248
$5.46 \times$	4.55	$=$	24.8430
合計			395.8318
床面積			395.83 m^2

縮小B4→A4

作 成 者

申請人

縮尺

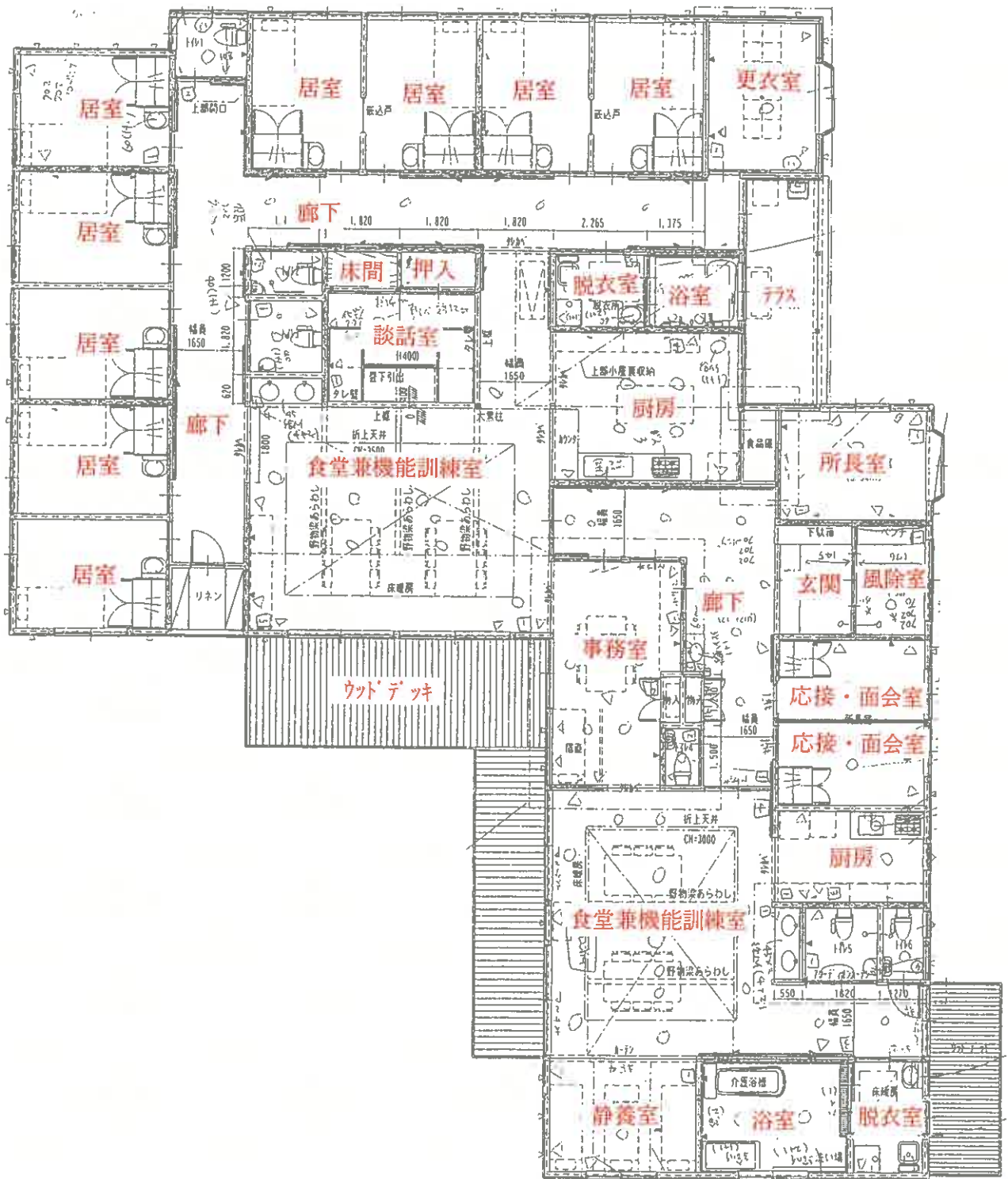
250

總尺

500

建物間取図 (物件2・見取図)

1階



建築面積
1階 395.83㎡

