

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 8 年 2 月 16 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 8 年 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 2 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 3 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 16 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	22,853,000 18,282,400	一括	4,580,000	137,430	35,090
1	5,454,000				
2	17,399,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 広島市佐伯区石内東二丁目 |
| | 地 番 | 500番136 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区石内東二丁目500番地136 |
| | 家屋 番号 | 500番136 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.24平方メートル
2階 53.87平方メートル |



※
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 広島市佐伯区石内東二丁目 | | |
| | 地 番 | 500番136 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 165.23平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区石内東二丁目500番地136 | | |
| | 家屋 番号 | 500番136 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.24平方メートル | |
| | | 2階 | 53.87平方メートル | |



令和 7 年(ㄱ)第 1 3 6 号
令和 7 年 9 月 2 5 日受理
令和 7 年 1 0 月 2 3 日提出

現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 世 良 教 生

(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 | 広島市佐伯区石内東二丁目 | | |
| | 地 番 | 500番136 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 165.23平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 広島市佐伯区石内東二丁目500番地136 | | |
| | 家屋 番号 | 500番136 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.24平方メートル | |
| | | 2階 | 53.87平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島市佐伯区石内東二丁目8番8号			
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（A） ☐ 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	本件土地は、その北東側及び南西側が各道路（広島市道）に接面している（500番50、500番43の各土地は広島市所有名義の公衆用道路）。			
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			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を 住居 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (Aの元妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C (所有者 A の破産管財人))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年頃	
最初の 契約等	契約日	令和6年頃	
	期間	令和6年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
☒ C (本件土地建物所有者Aの破産管財人弁護士)	1 本件土地建物の所有者であるAは、現在、盛岡地方裁判所遠野支部において、破産手続中であり、私が破産管財人となっています。 本件建物には、令和7年4月に離婚したAの元妻であるBとその家族が居住しており、本件建物内にAの所有物はないと聞いています。 Bが本件建物に居住するについて、家賃等はもらっていないので、使用借権に基づくものです。

(執行官の意見用)

執行官の意見
☒ 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙建物図面、間取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有については、本件建物の郵便受け内にはB宛ての郵便物が多数あること、本件建物の室内にもB宛ての郵便物や書類等があり、B以外の第三者の占有を推認させるようなものが何もないことなどから、Bが家財道具を残置した状態で占有しているものと認めた。Bの占有開始時期については、Aの住民票によると令和6年8月に本件建物から転居しているので、令和6年頃と認定した。 なお、Bに対して、本件建物の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。 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
7 年 9 月 2 6 日 () 11 : 45 - 12 : 00	広島法務局廿日市支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書交付申請
7 年 9 月 2 6 日 () 12 : 45 - 13 : 05	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 9 月 2 6 日 () 13 : 30 - 13 : 40	広島市西部市税事務所 (広島市西区役所)	建物課税関係調査
7 年 9 月 2 9 日 () 9 : 40 - 9 : 45	当庁	Cに架電。占有関係等調査
7 年 1 0 月 3 日 ()	当庁	Bに通知書兼照会書送付 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 1 0 月 1 7 日 () 17 : 00 - 17 : 40	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 1 0 月 2 0 日 () 13 : 40 - 13 : 43	当庁	Cに架電。占有関係等調査

(特記事項)

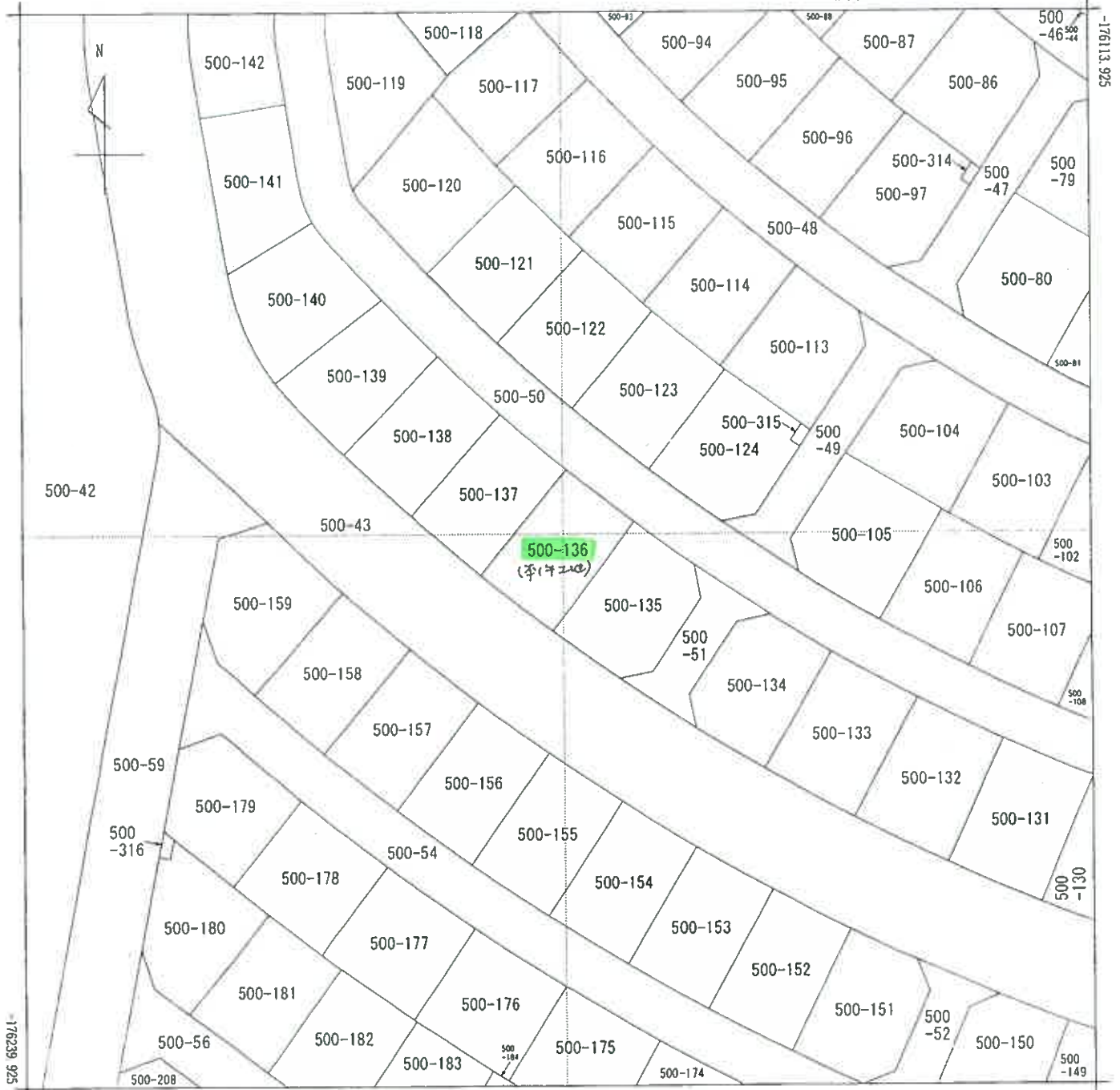
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☒ 令和 7 年 1 0 月 1 7 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行した。

☐ 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



+21536.883

(座標値陸別：測量成果)

(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図略を記載した図面です。

地番区域見出

石内東2丁目

請求部	所在	広島市佐伯区石内東二丁目				地番	500番136			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	平成27年7月16日		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7年9月26日

広島法務局廿日市支局

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成27年7月21日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した証明である。
令和7年9月26日 広島法務局廿日市支局

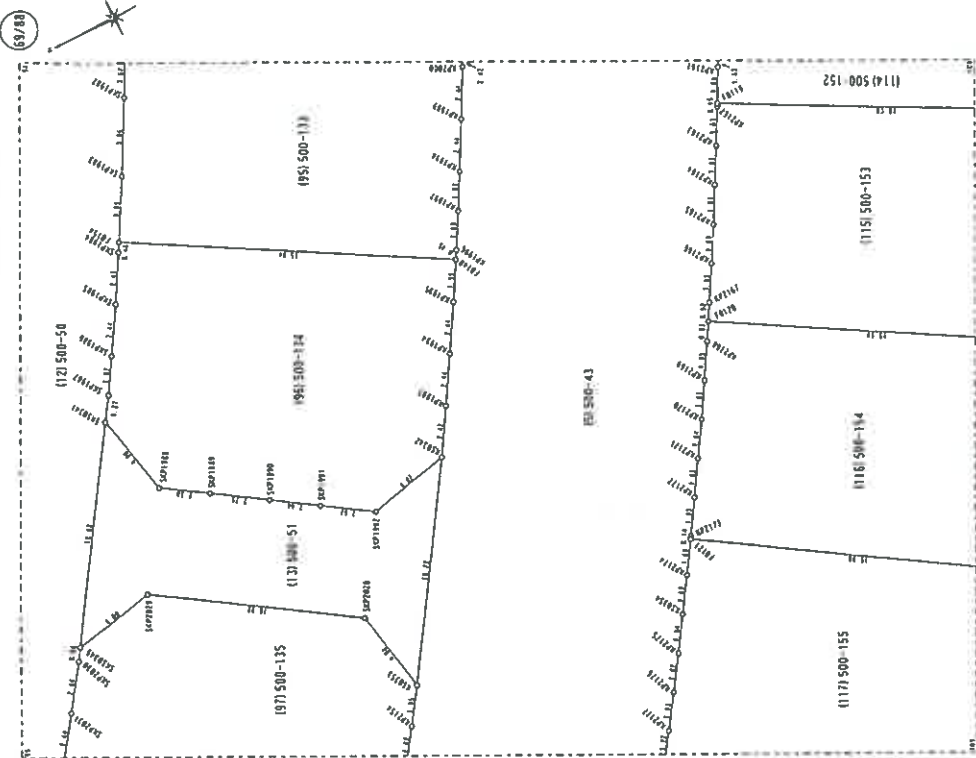
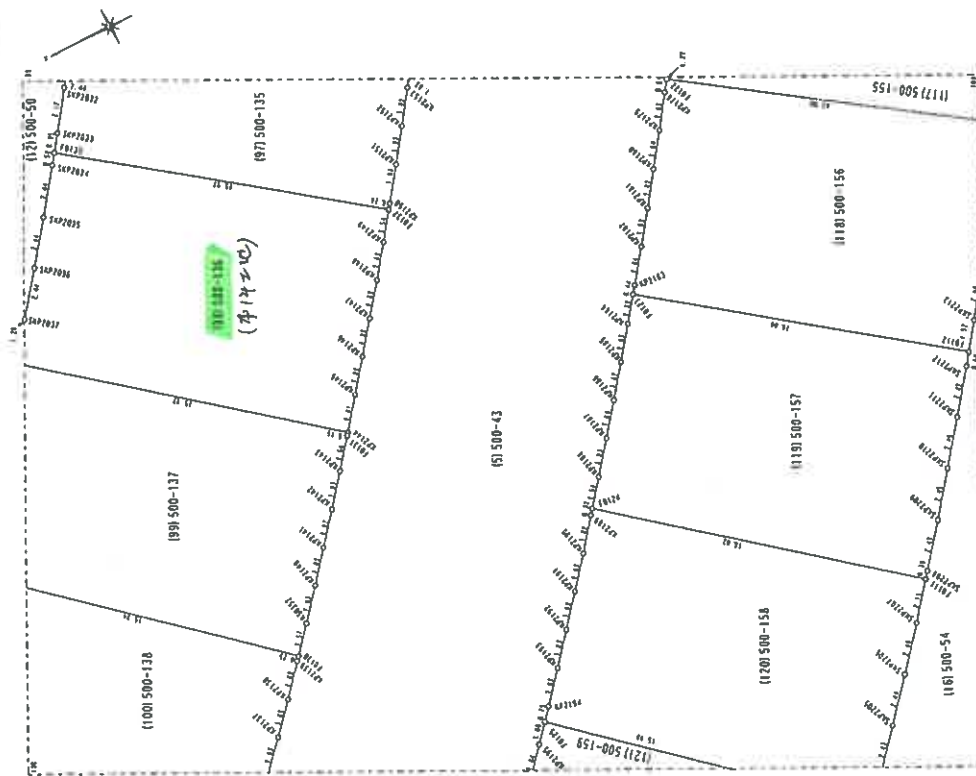
世界測地系

地番 500-24.-40~-221

地積測量図 (36/97)

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石中宇砂建造 石内東二丁目

70/83



測量年月日 平成27年4月5日
作成者 国土家屋調査士

作成者

国土家屋調査士

(平成27年6月9日作成)

申請人

縮尺

250

縮小 (A3→A4)

地積測量図

測量番号：24-2

(36/97)

登記年月日：平成27年7月21日

公用

これは図面に登録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月26日 広島法務局廿日市支局

登記号

(2 枚目)

請求番号：24-2

(32/97)

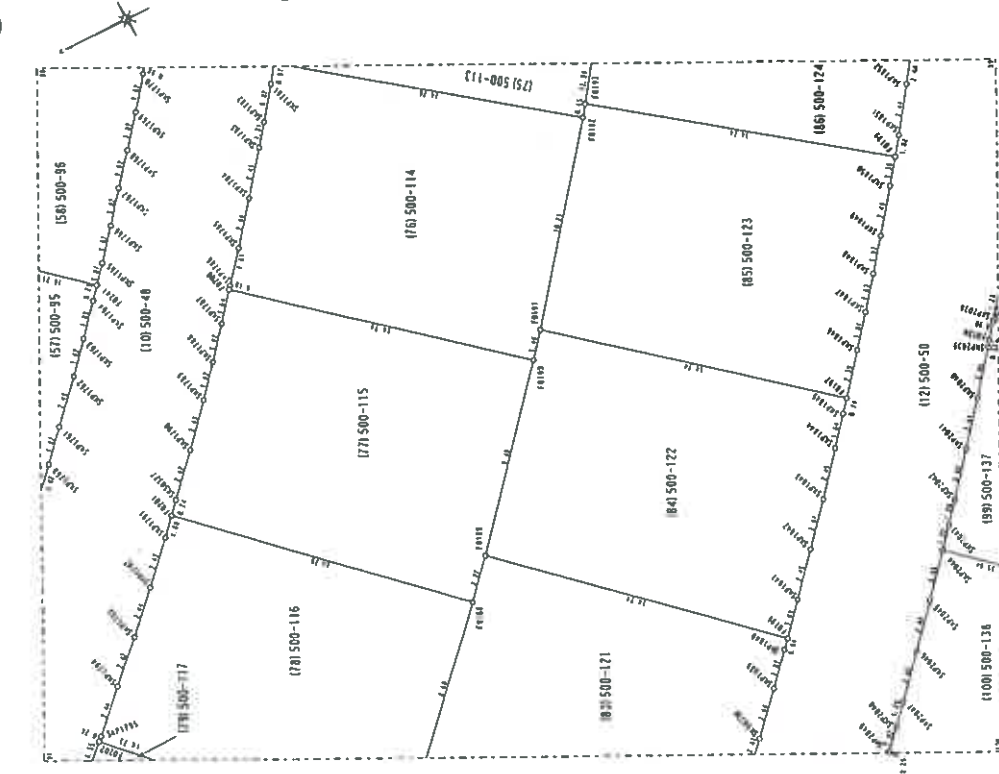
世界測地系

地 番 500-24.-40~-221

地 積 測 量 図 (32/97)

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石内字砂紙造 石境二丁目

(62/88)



登記年月日：平成27年7月21日

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7年9月26日 広島法務局廿日市支局

世界測地系

地番 500-24-40-221

地積測量図 (76/97)

土地の所在 広島市佐伯区五市町大字石内字砂橋造 石内二丁目

地番	(98)508-137	地積	X座標	Y座標	①:1(m)-1 (m)-1	① × Y
F0134	新設測量図	-176167.465	21600.441	12.560	27100.51	519500
S07039	新設測量図	-176167.255	21600.183	1.765	38124.32	323955
S07040	新設測量図	-176165.700	21598.202	3.143	67883.46	43116
S07041	新設測量図	-176164.112	21596.444	3.175	69568.70	70920
S07042	新設測量図	-176162.525	21594.597	2.278	51351.55	16516
S07043	新設測量図	-176161.734	21593.668	1.695	36857.46	49240
S07044	新設測量図	-176160.920	21592.774	-1.126	-24824.45	20524
F0130	新設測量図	-176172.660	21582.199	-12.965	-28824.45	45015
K0332	新設測量図	-176173.905	21583.211	-2.247	-46487.46	457107
K0333	新設測量図	-176175.107	21584.762	-2.354	-51612.32	90228
K2141	新設測量図	-176176.299	21586.158	-2.373	-51223.95	292934
K2142	新設測量図	-176177.480	21587.551	-2.352	-50773.91	919552
K2143	新設測量図	-176178.651	21588.965	-2.216	-48316.10	103678
F0131	新設測量図	-176179.718	21590.265	-1.164	-25131.66	404680
K2144	新設測量図	-176178.815	21590.383	12.253	26454.96	96289
面積						331.538756
地積						155.96m ²

地番	000 500-135	地積	X座標	Y座標	①:1 (m) ² -1 (m) ²	① × Y
F0133	新設測量図	-176173.588	21604.382	-12.228	-24227.303324	
F0132	新設測量図	-176166.385	21604.814	-12.969	-28015.010766	
K2150	新設測量図	-176165.551	21604.042	-1.261	-27236.391962	
K2151	新設測量図	-176167.646	21600.515	-2.170	-46673.111550	
K2152	新設測量図	-176168.727	21601.933	-2.151	-46455.888943	
K2153	新設測量図	-176168.797	21603.484	-2.123	-45564.195532	
K2154	新設測量図	-176190.850	21604.981	-2.174	-46989.226694	
K2155	新設測量図	-176191.971	21606.582	-2.354	-51644.390258	
K2156	新設測量図	-176191.244	21610.511	9.379	20164.807619	
S07029	新設測量図	-176182.592	21616.290	12.531	27100.299400	
S07030	新設測量図	-176178.687	21615.478	4.294	92816.647832	
S07031	新設測量図	-176178.288	21614.870	1.791	38712.232170	
S07032	新設測量図	-176176.876	21612.885	2.854	61769.625330	
S07033	新設測量図	-176175.440	21610.909	2.719	58768.061571	
S07034	新設測量図	-176174.157	21609.151	1.852	40028.147652	
面積					365.118825	
地積					183.8584725	

地番	(55)500-133	区画	X座標	Y座標	①:1 (m) ² -1 (m) ²	① × Y
測量区画		新設測量図	-176208.500	21634.054	13.463	29392.810682
F0141		新設測量図	-176194.356	21641.408	14.548	314435.205554
F0153		新設測量図	-176193.952	21640.639	2.147	46462.432610
S071981		新設測量図	-176192.211	21637.395	3.516	76077.064336
S071982		新設測量図	-176193.436	21634.193	3.307	71544.272651
S071993		新設測量図	-176188.994	21631.591	-12.753	-27950.910420
F0154		新設測量図	-176205.689	21623.593	-14.014	-30301.771042
F0140		新設測量図	-176203.831	21625.482	-1.142	-24694.465948
KP1996		新設測量図	-176204.728	21627.000	-2.082	-45027.580560
KP1997		新設測量図	-176205.913	21628.216	-2.353	-50935.599554
KP1998		新設測量図	-176207.081	21631.356	-2.308	-49925.192728
KP1999		新設測量図	-176208.221	21633.509	-1.419	-30837.949271
KP2000		新設測量図				
面積						372.330177
地積						186.150885
地積						186.150885

地番	1000 500-138	地積	①:1 (m) ² -1 (m) ²	Y座標	① × Y
F0135	新設測量図	-176154.085	21585.374	-11.736	-24824.384704
F0139	新設測量図	-176165.581	21574.208	-12.407	-28167.243936
K2134	新設測量図	-176166.492	21575.263	-2.170	-46818.320710
K2135	新設測量図	-176167.751	21576.597	-2.595	-54048.375485
K2136	新設測量図	-176168.997	21577.937	-2.487	-53664.379319
K2137	新設測量図	-176170.238	21579.287	-2.470	-53380.838890
K2138	新設測量図	-176171.467	21580.645	-2.435	-52908.483475
K2139	新設測量図	-176172.693	21582.010	-1.392	-30063.739939
F0130	新設測量図	-176172.880	21582.199	11.773	254887.228827
S07044	新設測量図	-176160.970	21592.774	13.582	29373.054668
S07045	新設測量図	-176155.278	21590.944	3.287	70968.432928
S07047	新設測量図	-176157.633	21588.135	3.315	71567.902525
S07048	新設測量図	-176155.963	21587.339	2.486	53881.998144
S07049	新設測量図	-176155.137	21585.460	1.878	36222.079880
S07049	新設測量図	-176154.295	21585.581	1.852	22708.031212
面積					331.898115
地積					165.94m ²

地番	050 500-134	地積	X座標	Y座標	①:1 (m) ² -1 (m) ²	① × Y
050134	新設測量図	-176167.465	21600.441	-11.779	-25443.7	594539
050144	新設測量図	-176178.815	21590.383	-13.480	-29121.0	605904
050145	新設測量図	-176180.953	21591.802	-2.755	-6917.1	143550
050146	新設測量図	-176182.900	21593.211	-2.270	-6890.6	143910
050147	新設測量図	-175183.223	21594.674	-2.355	-6855.5	143920
050148	新設測量図	-176184.345	21596.120	-2.133	-6482.4	139600
050149	新設測量図	-176185.436	21597.576	-2.640	-6405.5	139710
050150	新設測量図	-176186.235	21598.814	-1.166	-2563.4	74557
050151	新設測量図	-176173.249	21600.313	-1.146	-2653.4	74557
050204	新設測量図	-176171.528	21604.913	1.435	3824.6	160095
050205	新設測量図	-176171.773	21605.981	2.350	6372.7	544050
050206	新設測量図	-176170.249	21604.092	2.390	6459.6	193800
050207	新設測量図	-176164.783	21602.092	2.553	6465.5	51276
050208	新設測量図	-176164.036	21601.143	1.316	3340.7	306474
面積					330.460712	
地積					165.23m ²	

F0140	新設測量図	-176202.689	21623.593	12.776	-27651.874328
F0154	新設測量図	-176188.904	21631.511	14.024	39380.310264
F0154	新設測量図	-176188.665	21631.092	1.473	31862.598516
S071985	新設測量図	-176187.431	21628.937	2.505	54108.637485
S071986	新設測量図	-176186.160	21626.911	2.226	48141.512886
S071987	新設測量図	-176185.705	21625.353	1.655	35765.939215
S071988	新設測量図	-176184.346	21620.375	-0.141	-3048.024326
S071988	新設測量図	-176185.346	21620.375	-2.834	-61722.142750
S071989	新設測量図	-176187.339	21618.053	-4.374	-93488.828472
S071990	新設測量図	-176187.570	21617.512	-4.370	-94468.527440
S071991	新設測量図	-176191.709	21615.146	-4.270	-92301.038820
S071992	新設測量図	-176193.817	21614.648	-6.169	-13319.40752
K20342	新設測量図	-176199.154	21617.600	-5.214	-11270.415132
KP1993	新設測量図	-176200.427	21619.685	-2.550	-55124.800008
KP1994	新設測量図	-176201.680	21621.783	-2.526	-54811.423410
KP1995	新設測量図	-176201.680	21621.783	-2.262	-4571.837605
敷地面積					357.837605
地積					176.914019
地積					176.91m ²

測量年月日	平成27年7月21日
作成者	国土家屋調査士
縮尺	1/

作成者 国土家屋調査士

申請人

縮尺 1/

(平成27年6月9日作成)

登記年月日：平成31年4月9日

公用

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7年9月26日 広島法務局廿日市支局

(10 枚目)

登記簿

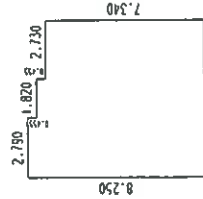
建物図面

家屋番号 500番136

建物の所在 広島市佐伯区石内東二丁目500番地136

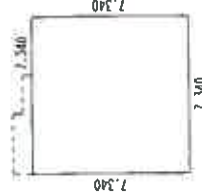
各階平面図

1階



長		幅		積	
7.340	x	2.730	=	20.038200	
7.795	x	1.820	=	14.185990	
8.250	x	2.790	=	23.017500	
合計		面積		57.242600	
		積算値		57.24	m ²

2階



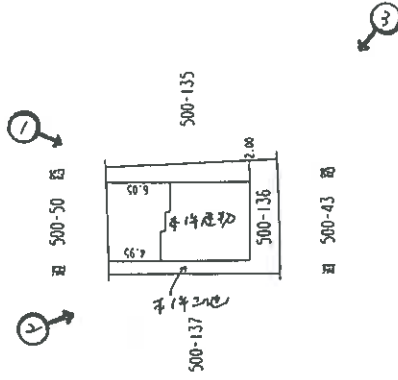
長		幅		積	
7.340	x	7.340	=	53.875600	
合計		面積		53.875600	
		積算値		53.87	m ²

縮小 (A3→A4)

建物図面



写真撮影位置・方向
数字は写真番号



作成者

土地家屋調査士

(平成31年4月7日作成)

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

写真 1

本件建物

本件土地



写真 2

本件建物

本件土地



写真 3

本件建物



写真 4

本件建物



本件土地

写真 5 (本件建物 1階)



写真 6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 1階)



写真 1 3 (本件建物 2階)



写真 1 4 (本件建物 2階)



写真 1 5 (本件建物 2階)



令和 7 年 (ケ) 第 136 号
令和 7 年 10 月 17 日現地調査
令和 7 年 10 月 23 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一括価格	
金 22,853,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,454,000円
物件 2 (建物)	金 17,399,000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	広島市佐伯区石内東二丁目 500番136 宅地 165.23㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	広島市佐伯区石内東二丁目 500番地136 500番136 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 57.24㎡ 2階 53.87㎡ 延べ 111.11㎡	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	最寄バス停「そらの北」の南方・直線距離約 190m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅が建ち並ぶ住宅団地となっている。		
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成等工事規制区域、西風新都石内東地区 地区計画（低層専用住宅地区A）、景観計画重 点地区（西風新都地区）	
画 地 条 件	規模 165.23 m ² (登記上)	間口 約 10 m 奥行 約 15.5 m 形状 長方形 接面状況 二方路 その他 概ね地勢平坦	
接面道路の状況	南西側 約 12 m 舗装 北東側 約 6 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高 市道 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅 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 あり ※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	特になし。		

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 30 年 8 月 29 日 新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 23 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：サイディング等 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り等 床：フローリング、タタミ等 設 備：電気、給排水、衛生等 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：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	普通
保守管理の状態	やや劣る（破損、傷等が見受けられる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	現地調査において、屋根上に太陽光発電設備を確認したが、評価の考慮外とする。

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	99,800	1.05	165.23	1.00	1	17,314,000

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6m舗装市道にほぼ等高接面する地積約180㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（佐伯（県）-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
84,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{85}$	99,800

◇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：方位+1%

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

二方路（方位も勘案）	1.05
相乗積	1.05

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	200,000	111.11	0.69	1	15,333,000

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
7 年	23 年	30 年

残価率	観察減価
0 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.69$$

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	17,314,000	0.55 法定地上権	9,523,000

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 55 %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	17,314,000	- 9,523,000		1.00	0.70	5,454,000
2	15,333,000	+ 9,523,000	1.00	1.00	0.70	17,399,000
一括価格 (合計)						22,853,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 地価調査価格（佐伯（県）-1）

所 在 : 広島市佐伯区五月が丘三丁目18番16「五月が丘3-18-31」
価 格 : 84,000円/㎡
位 置 : JR「西広島」駅 北西方 道路距離 約5.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 297㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 11,283,226 円（1㎡当たり 68,288 円）、課税地積 165.23 ㎡

物件2 7,935,943 円（1㎡当たり 71,424 円）、課税床面積 111.11 ㎡

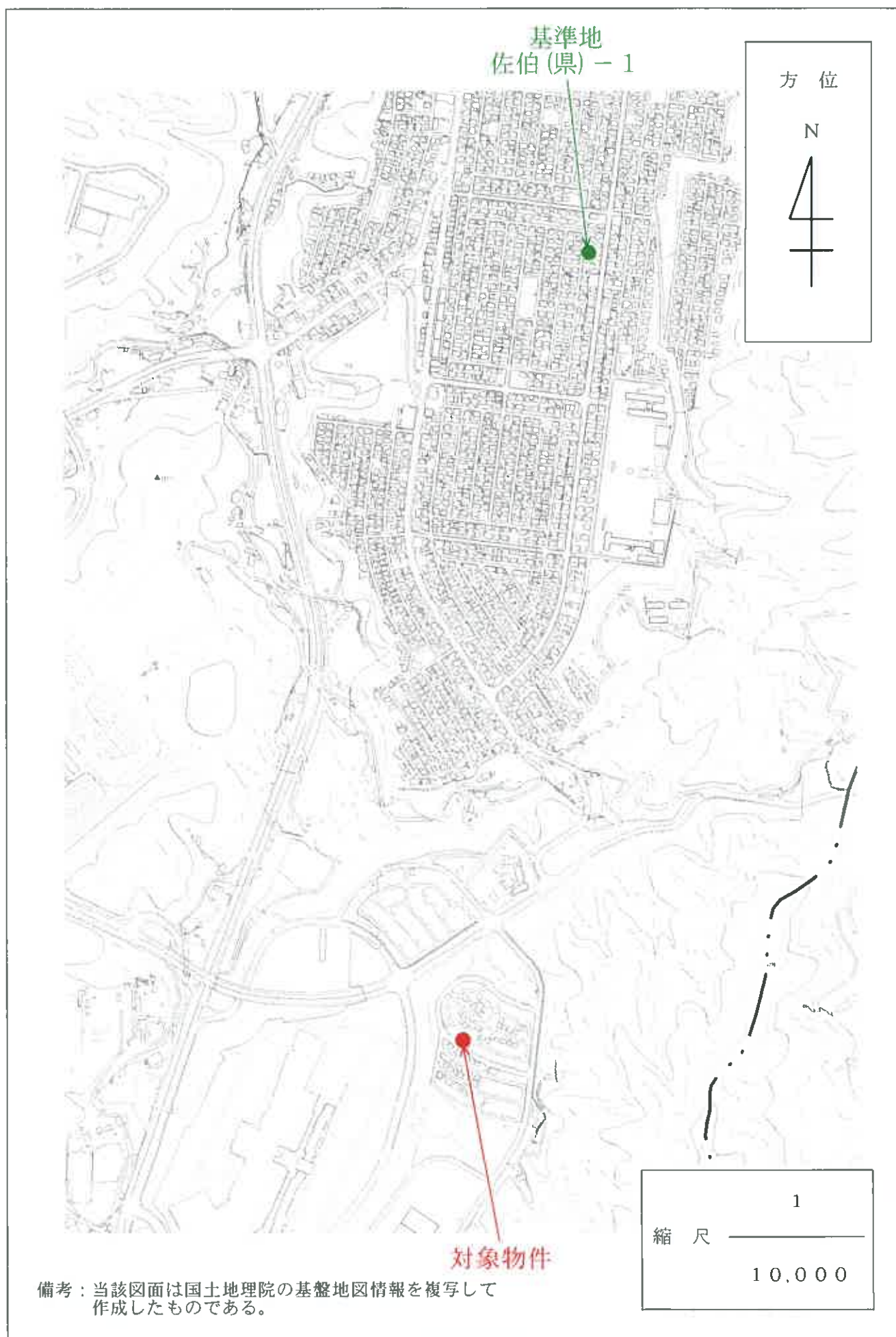
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

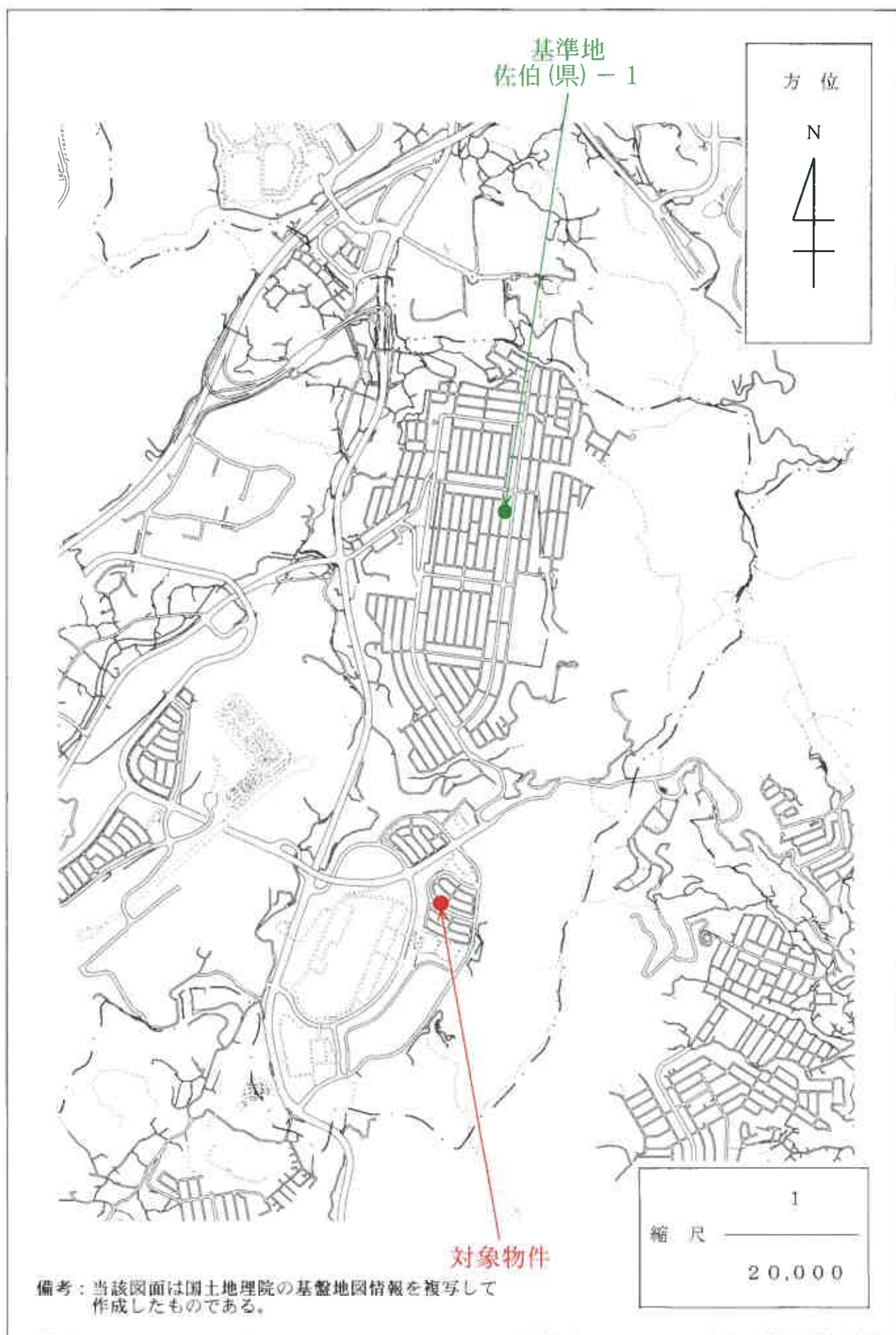
- 1 受命物件の位置図（国土地理院「基盤地図情報」縮尺 1/10,000及び1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

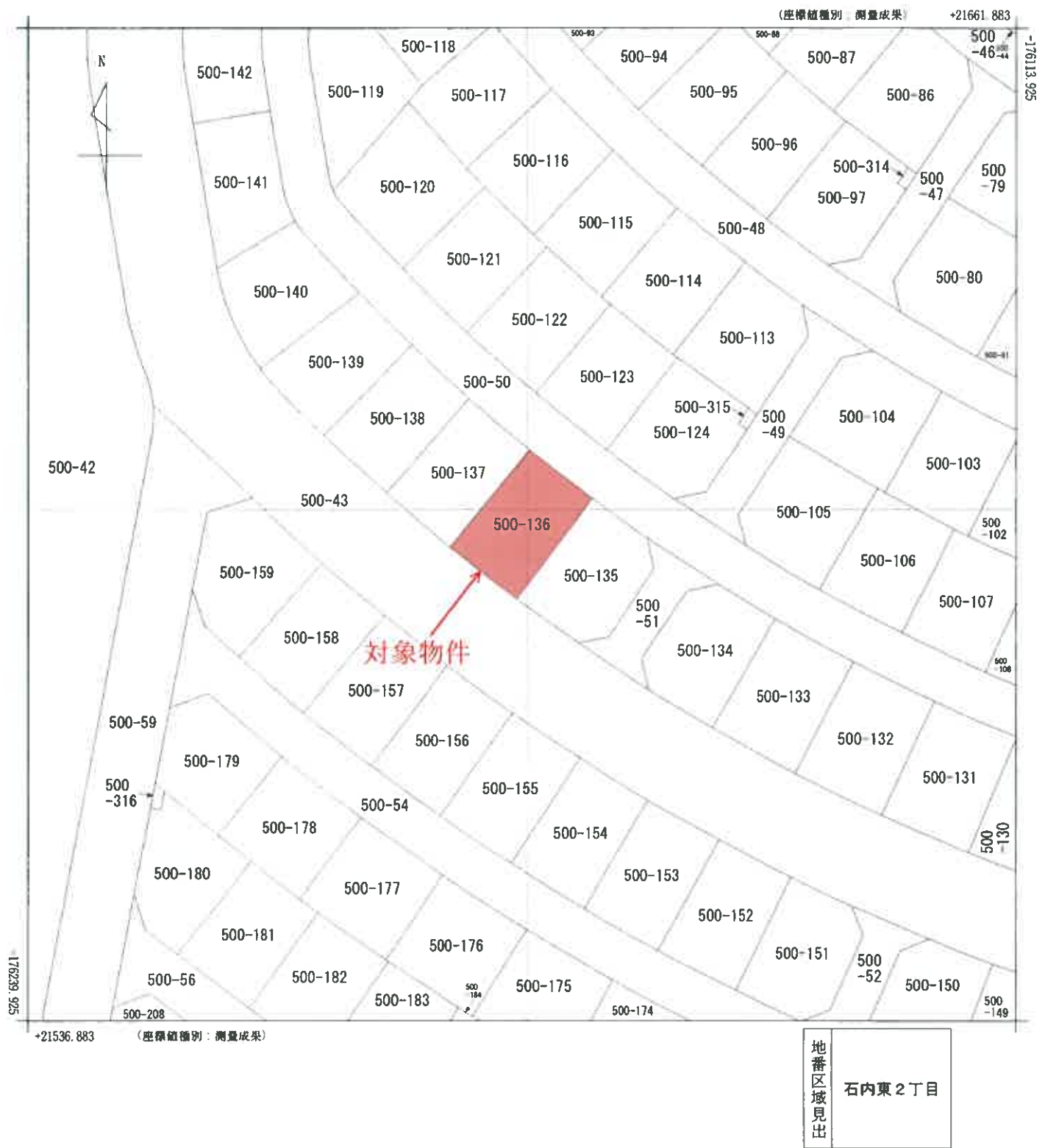
以 上

位置図



位置図





請求部	所在	広島市佐伯区石内東二丁目				地番	500番136			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	平成27年7月16日		補記事項		

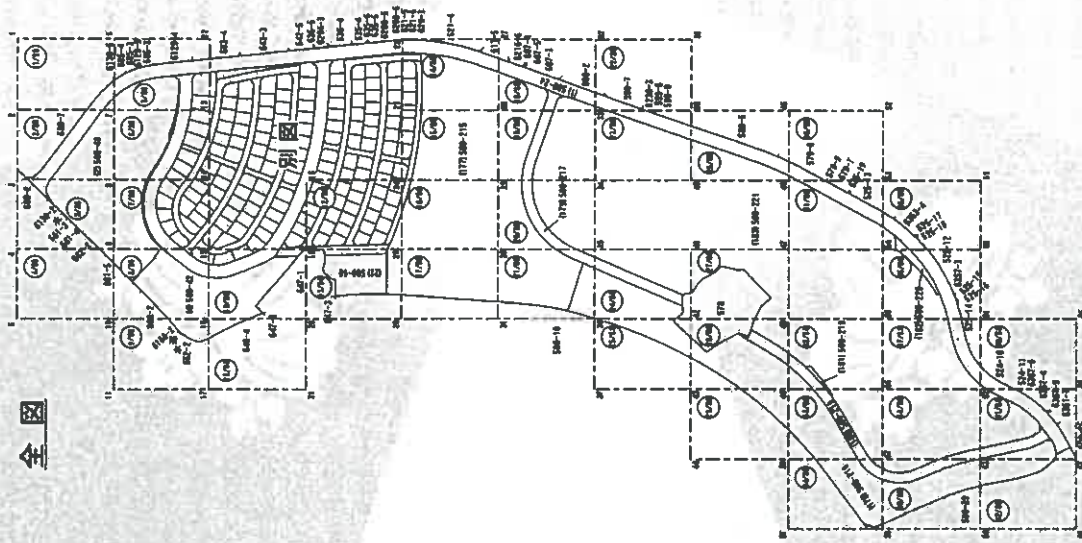
(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：平成27年7月21日

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7年10月2日 広島法務局廿日市支局 登記官

世界測地系

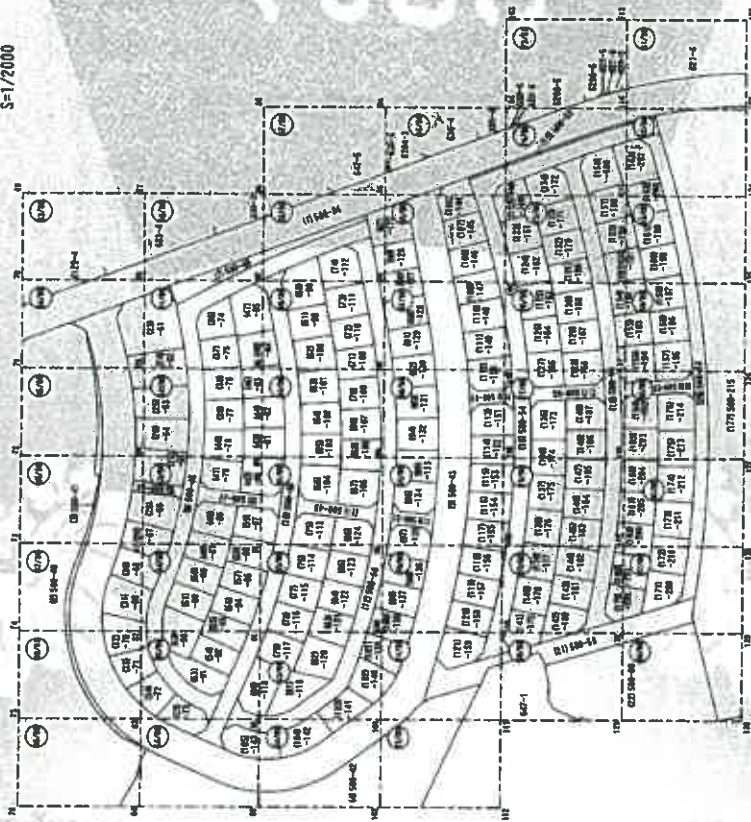
全図



S=1/5000

別図

S=1/2000



地番 500-24, -40~-221

地積測量図 (1/97)

土地の所在 広島市佐伯区五里町大字石内字砂津邊 石内二丁目

測量年月日	平成27年1月8日
測量系	国系
(単位: m)	

作成者

申請人

縮尺 1

請求番号：13-1

(1/97)

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：平成27年7月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月2日 広島法務局廿日支局 登記官

世界測地系

地番 500-74-40---221

地積測量図(32/97)

土地の所在 広島市佐伯区五日市町大字石井中野砂巻道 石井二丁目

62/14



登記年月日：平成27年7月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月2日 広島法務局廿日市支局

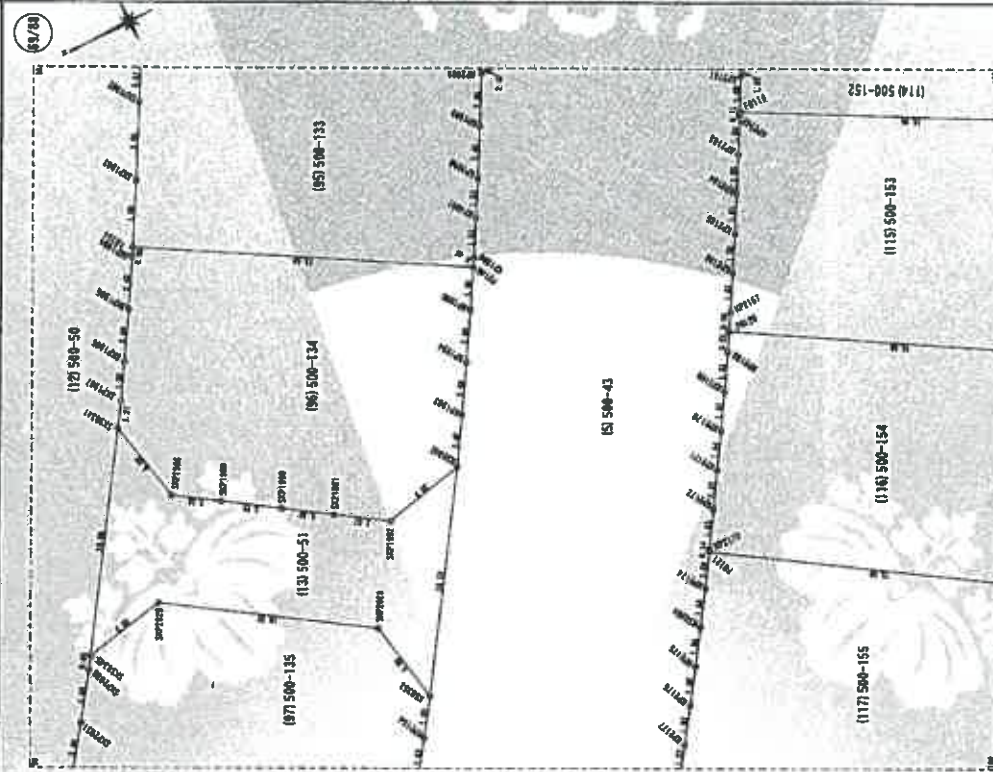
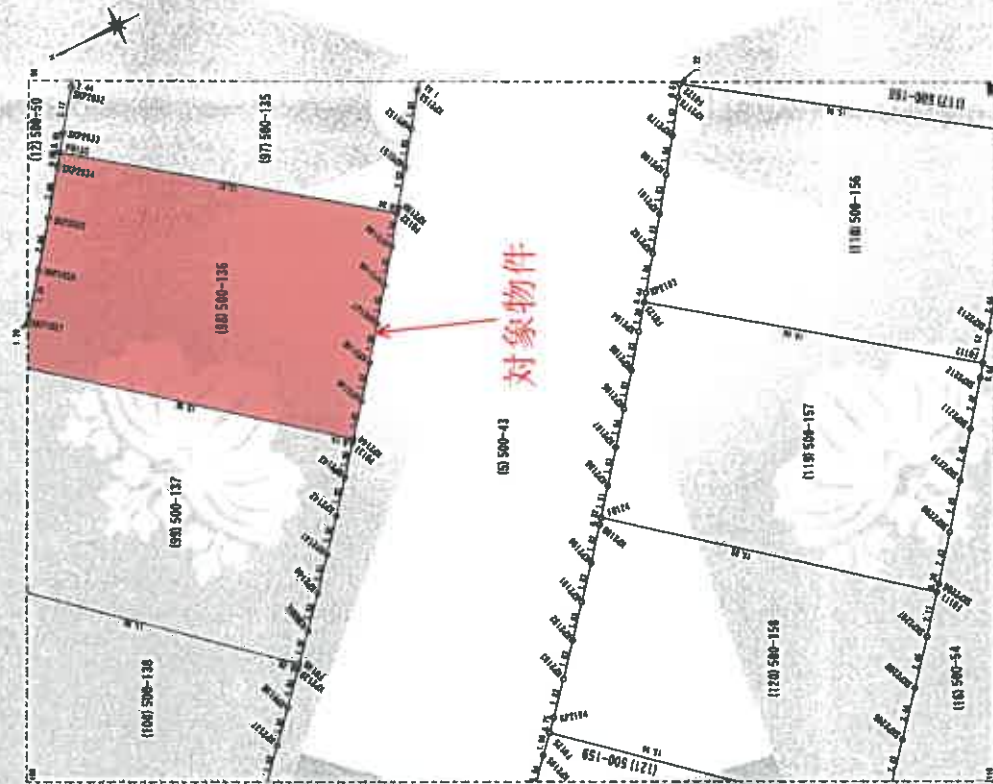
世界測地系

地番 500-24、-40～-221

地積測量図(36/97)

土地の所在 広島市佐伯区五日市大字石内字砂崎造 石内二丁目

70/130



測量年月日	平成27年4月8日
測量系	国系

(単位：m)

縮尺 1/250

作成者

中国人

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

世界測地系

地番 500-24-40-221

地積測量図(76/97)

土地の所在 広島市佐伯区近江市大字石内字砂嶺造 砂嶺二丁目

地番	測量名	測量	X座標	Y座標	①-X座②-Y座③	④-X座⑤-Y座
F0114	新設測量		-178147.405	21149.441	12.549	271391.518960
S072019	新設測量		-178167.265	21049.113	1.765	38124.322955
S072044	新設測量		-178145.790	21148.202	3.143	67481.431106
S072041	新設測量		-178164.112	21151.444	3.175	68444.708700
S072042	新設測量		-178142.411	21154.507	2.370	51551.951568
S072043	新設測量		-178161.724	21153.888	1.665	24657.883249
S072044	新設測量		-178161.820	21153.774	-11.155	-24654.183524
F0119	新設測量		-178172.300	21182.199	-12.985	-25074.634017
K03352	新設測量		-178174.905	21183.381	-2.747	-48497.87107
K07149	新設測量		-178175.107	21184.762	-2.394	-51073.828278
K07141	新設測量		-178175.799	21184.159	-2.373	-51233.952934
K07142	新設測量		-178176.408	21183.551	-2.352	-49772.919952
K07143	新設測量		-178176.841	21184.905	-2.338	-48316.104879
F0111	新設測量		-178178.710	21190.295	-1.164	-25331.864460
K07144	新設測量		-178178.835	21190.383	12.553	26454.963299
測量						331.337356
面積						165.949770
地積						165.949

地番	測量名	測量	X座標	Y座標	①-X座②-Y座③	④-X座⑤-Y座
F0113	新設測量		-178173.546	21088.381	-12.218	-25427.387245
F0112	新設測量		-178168.385	21088.114	-12.961	-28015.871701
K07150	新設測量		-178187.557	21090.442	-1.281	-27556.871961
K07151	新設測量		-178187.646	21090.915	-2.270	-46873.177593
K07152	新設測量		-178188.727	21091.911	-2.151	-46465.881843
K07153	新設測量		-178188.787	21092.404	-2.137	-46564.185332
K07154	新設測量		-178190.950	21092.381	-2.174	-46968.226994
K03353	新設測量		-178191.971	21095.522	-8.354	-7643.728920
S072020	新設測量		-178191.244	21094.91849	3.375	21844.301649
S072029	新設測量		-178192.592	21095.140	10.537	27102.239405
S03345	新設測量		-178178.467	21095.426	4.284	18772.232178
S072031	新設測量		-178178.876	21092.885	1.791	61769.655339
S072032	新設測量		-178178.448	21094.999	2.719	53750.951671
S072033	新設測量		-178174.157	21098.151	1.852	48026.147652
測量						365.118425
面積						183.854175
地積						183.854

地番	測量名	測量	X座標	Y座標	①-X座②-Y座③	④-X座⑤-Y座
F0141	新設測量		-178242.500	21634.064	13.063	298872.806482
F0153	新設測量		-178194.259	21641.400	14.144	31433.263544
S07141	新設測量		-178195.951	21648.830	2.147	48482.432518
K07182	新設測量		-178232.211	21637.505	3.516	76977.084315
S07183	新設測量		-178198.448	21634.193	3.397	71644.278251
F0154	新設測量		-178198.904	21631.511	-12.253	-56506.904933
F0149	新設測量		-178242.639	21625.592	-14.014	-38331.771642
K07185	新設測量		-178201.118	21622.936	-1.142	-24994.488948
K07187	新設測量		-178203.831	21625.407	-1.819	-33142.122477
K07188	新設測量		-178204.729	21627.069	-2.962	-45027.508544
K07189	新設測量		-178205.913	21628.218	-2.353	-44415.508954
K07200	新設測量		-178207.881	21631.316	-2.309	-44915.181771
K07201	新設測量		-178208.221	21635.541	-1.419	-44957.567971
測量						272.320377
面積						116.165835
地積						116.165

地番	測量名	測量	X座標	Y座標	①-X座②-Y座③	④-X座⑤-Y座
F0111	新設測量		-178154.845	21585.374	-11.296	-24382.344704
F0112	新設測量		-178165.501	21574.308	-12.487	-26772.433566
K07154	新設測量		-178166.492	21575.263	-2.178	-48418.328710
K07155	新設測量		-178167.751	21576.587	-2.565	-50408.375485
K07156	新設測量		-178168.897	21577.207	-2.487	-52864.233319
K07157	新設測量		-178170.238	21579.207	-2.470	-53306.838890
K07158	新設測量		-178171.467	21588.845	-2.455	-52866.434775
K07159	新設測量		-178172.633	21582.010	-1.393	-30681.739800
F0113	新設測量		-178172.649	21582.199	11.772	254087.224827
S072041	新設測量		-178164.809	21592.774	13.582	29373.951469
S072042	新設測量		-178159.270	21598.944	3.207	78883.429229
S072043	新設測量		-178157.633	21598.135	3.315	71587.982525
S072044	新設測量		-178165.963	21587.289	2.496	53381.998144
S072045	新設測量		-178155.137	21585.490	1.876	38222.878480
S072046	新設測量		-178154.295	21585.681	1.852	22708.812112
測量						321.898115
面積						165.949675
地積						165.949

地番	測量名	測量	X座標	Y座標	①-X座②-Y座③	④-X座⑤-Y座
F0114	新設測量		-178167.465	21600.441	-11.779	-25481.584513
K07144	新設測量		-178173.815	21598.333	-12.488	-29121.003904
K07145	新設測量		-178188.952	21591.882	-2.275	-49121.348550
K07146	新設測量		-178182.890	21583.233	-2.270	-49916.638810
K07147	新設測量		-178183.223	21584.674	-2.255	-48655.888970
K07148	新設測量		-178184.345	21586.120	-2.233	-48274.135960
K07149	新設測量		-178185.458	21597.378	-2.840	-44658.059120
F0112	新設測量		-178186.385	21598.314	13.146	284663.802018
S072044	新設測量		-178173.510	21601.513	1.815	32118.352952
S072045	新設測量		-178171.770	21601.961	2.960	63777.948592
S072046	新設測量		-178170.280	21604.029	2.890	64586.818880
S072047	新設測量		-178168.729	21602.692	2.251	48843.512576
S072048	新設測量		-178168.036	21601.143	1.316	24478.388476
測量						232.481712
面積						165.220600
地積						165.220

地番	測量名	測量	X座標	Y座標	①-X座②-Y座③	④-X座⑤-Y座
F0149	新設測量		-178242.639	21622.502	12.776	276561.874228
F0154	新設測量		-178194.964	21631.511	14.023	30353.218934
S07184	新設測量		-178188.685	21621.987	1.473	31857.188116
S07185	新設測量		-178187.431	21628.997	2.595	54188.837405
S07186	新設測量		-178186.190	21626.911	2.285	40141.508886
S07187	新設測量		-178185.295	21625.353	1.655	35788.958215
S07188	新設測量		-178184.596	21624.285	-8.141	-3849.064325
S07189	新設測量		-178185.248	21628.375	-2.314	-4177.140794
S07190	新設測量		-178187.239	21618.063	-4.379	-33397.278412
S07191	新設測量		-178188.679	21617.512	-4.370	-44441.507449
S07192	新設測量		-178191.799	21616.165	-4.210	-45291.813890
S07193	新設測量		-178193.940	21614.489	-8.166	-33318.401782
S07194	新設測量		-178197.877	21615.539	-5.214	-12783.415132
K07193	新設測量		-178198.154	21617.600	-2.549	-55124.188888
K07194	新設測量		-178206.427	21615.285	-2.535	-60811.314810
K07195	新設測量		-178201.600	21621.782	-2.212	-48888.473148
測量						257.871700
面積						178.918850
地積						178.918

測量年月日	平成27年4月18日
測量者	測量

(単位: m)

1

縮尺

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

各階平面図

建物図面

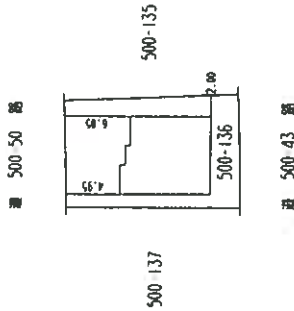
家屋番号 500番136

建物の所在 広島市佐伯区石内東二丁目500番地136

1階



2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

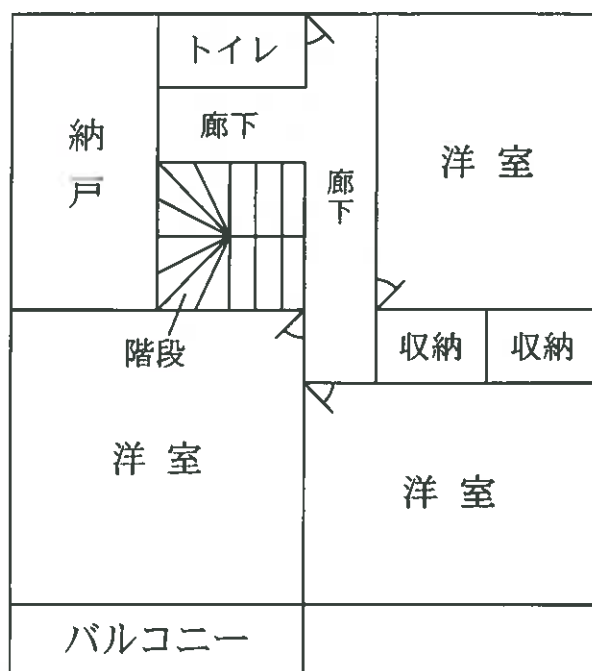
(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図

方位



2 階



1 階

