

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 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 3 月 4 日 午前 9 時 00 分から<br>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<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 4 月 2 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 3 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 17 日 午後 4 時 00 分まで                                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 2,220,000<br>1,776,000 |          | 450,000    | 45,132   | 19,342   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 広島市安佐南区大町西一丁目  
地 番 408番  
地 目 宅地  
地 積 254.54平方メートル  
持分3分の1



※  
の  
※

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 16 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 A 及び売却対象外の共有持分を有する共有者 (B、C) が占有している。同人ら所有の売却対象外建物 (未登記) が本件土地上に存在する。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 本件土地上に現存しない建物 (家屋番号 36 番、408 番) の登記が存在する。
- ・ 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 広島市安佐南区大町西一丁目

地 番 4 0 8 番

地 目 宅地

地 積 2 5 4 . 5 4 平方メートル

持分 3 分の 1



\*11\*



令和 7 年(ヌ)第 47 号  
令和 7 年10月 1日受理  
令和 7 年11月27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 広島市安佐南区大町西一丁目  
地 番 408番  
地 目 宅地  
地 積 254.54平方メートル  
共有者 A 持分3分の1



(土地用)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示    | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 住居表示      | 広島市安佐南区大町西一丁目10番5号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土地        | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 現況地目      | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 形状        | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者（A（債務者）、B、C） <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| その他の事項    | 本件土地は、その北東側が道路（広島市道）に接面している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">[</div> <div style="text-align: center;">             地方裁判所<br/>             保管開始日 </div> <div style="margin: 0 10px;">平成</div> <div style="text-align: center;">             支部<br/>             年 </div> <div style="margin: 0 10px;">平成</div> <div style="text-align: center;">             月<br/>             日 </div> <div style="margin: 0 10px;">第</div> <div style="text-align: center;">             年（ ）<br/>             号 </div> </div> |
| 建物（目的外建物） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 目的外建物の概況 (物件 1 関係) |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在                | 広島市安佐南区大町西一丁目408番地                                                                                                                                                                |
| 家 屋 番 号            | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                             |
| 種 類                | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造                | 木造瓦葺2階建                                                                                                                                                                           |
| 床面積 (概略)           | 1階 約118㎡<br>2階 約73㎡                                                                                                                                                               |
| 所 有 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A (債務者)、B、C) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明                                                                |
| 建 築 時 期            | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年ころ<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                        |
| 建 築 者              | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D (Aらの父)) <input type="checkbox"/> 不明                                                                    |
| そ の 他 の 事 項        | 床面積については、概測によるものである。                                                                                                                                                              |

(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<br>(当事者等との関係)    | 陳述要旨等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ 広島市北部市税事務所職員       | <p>1 本件土地上にある建物（目的外建物）については、未登記建物です。この建物（目的外建物）は、当方の台帳上、床面積が142.87㎡部分が昭和46年築、床面積が41.40㎡部分が昭和47年築、建築者はDと記載されています。</p> <p>2 本件土地上に登録された建物があるとのことですが、前記の建物（目的外建物）以外の建物は、当方の台帳上課税されていません。</p>                                                                                                                                                         |
| ■ A<br>(債務者兼本件土地共有者) | <p>1 本件土地は、私の父である亡Dの所有地で、広島市によって代位の相続登記がされているとのことですが、現在の共有者のB（持分3分の1）及びC（持分3分の1）は、私の妹です。<br/>本件土地の境界について、隣地所有者との間で争いはありません。<br/>本件土地の北側に隣接する道路（私道。添付写真4、5参照）は、自由に通行することができ、近所の子供たちも学校への通学のために通行しています。</p> <p>2 私は本件土地にある建物（目的外建物）に居住しています。<br/>この建物（目的外建物）は、前にあった建物を取り壊して、私の父であるDが、昭和47年頃に建てているので、この建物（目的外建物）も本件土地と同様に私とB、Cとの共有ということになると思います。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

■

- 1 本件土地の状況等は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真等のとおりである。  
 本件土地周辺は、法務局に法第14条第1項地図（公図）が備え付けられておらず、本件土地についても、法務局に地積測量図が存在しないが、本件土地周辺の土地の地積測量図等から、本件土地の形状は、概ね別紙土地建物位置関係図記載のとおりと思われる。  
 本件土地の北側にある道路は、409番3の土地及び409番2の土地で、いずれも私有地であり、これらの土地も法務局に地積測量図が存在しないことから、この私道と本件土地との境界については、明確でないため、この私道所有者との間で境界確認をする必要がある。
- 2 広島法務局において、本件土地を所在地として登記されている建物の登記事項証明書を申請したところ、下記の(1)及び(2)の建物2棟が登記簿上存在するが、関係人の陳述及び広島市北部市税事務所での調査結果等から、本件土地には、未登記である上記「目的外建物の概況」欄及び別紙土地建物位置関係図記載の目的外建物が存在し、下記の建物2棟は現存しないものと認定した。

## 記

- (1) 所 在 広島市安佐南区大町西一丁目408番地  
 家屋番号 36番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 59.50㎡  
 附属建物  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造草葺平家建  
 床 面 積 22.31㎡  
 （所有権移転登記 昭和35年5月14日、D所有名義）
- (2) 所 在 広島市安佐南区大町西一丁目408番地  
 家屋番号 408番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造草葺平家建  
 床 面 積 39.66㎡  
 （所有権移転登記 大正3年3月19日、E所有名義）

- 3 本件強制競売事件の対象となっているのは、本件土地のAの共有持分3分の1のみであり、本件土地のB及びCの共有持分各3分の1は、対象外である。

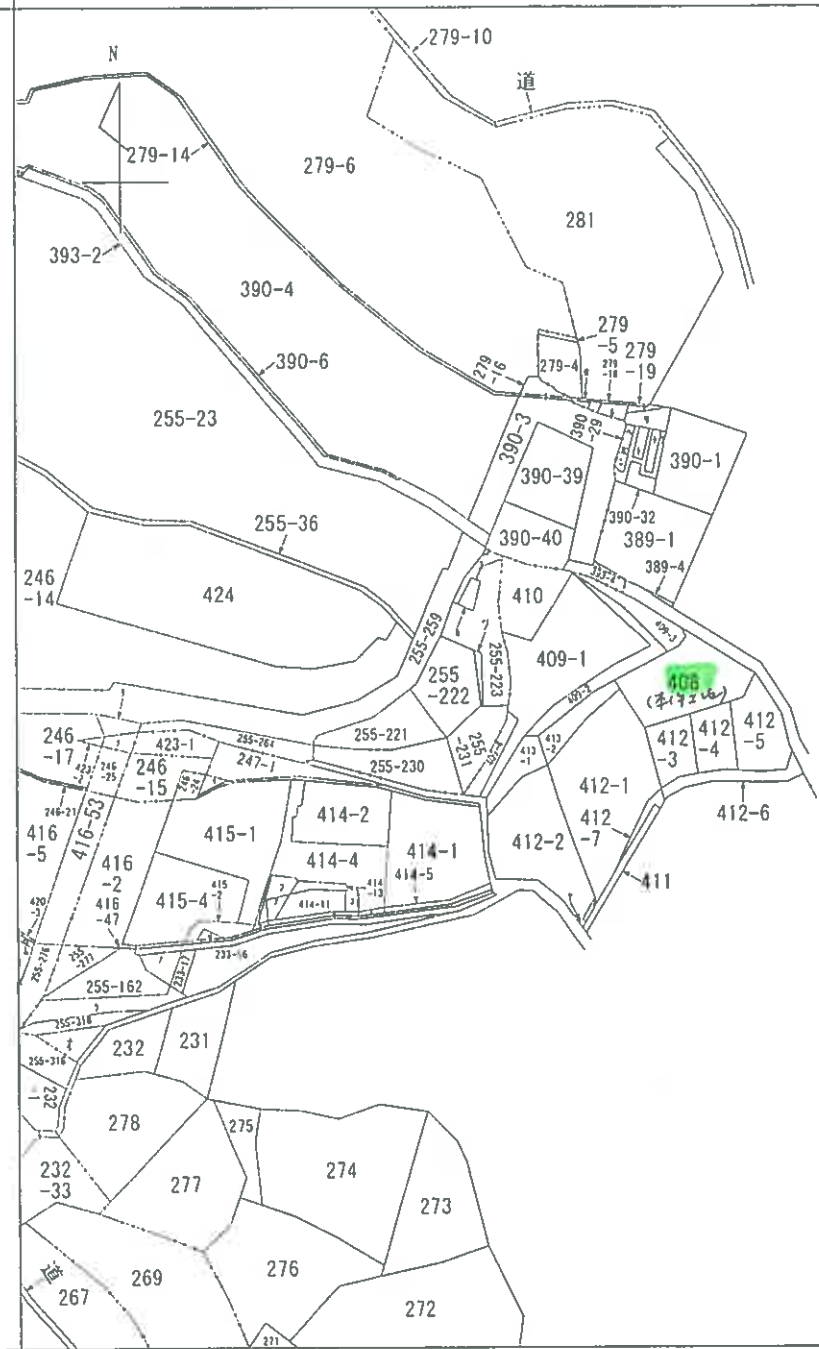
以 上

(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                 |
| 7年10月 1日( )<br>14:30-14:45                                                                                                                                                                                                                                                          | 広島法務局                  | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請   |
| 7年10月 6日( )<br>14:00-14:15                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地                  | Aと面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影       |
| 7年10月 7日( )<br>9:00-9:15                                                                                                                                                                                                                                                            | 広島法務局                  | 建物図面交付申請                    |
| 7年10月 9日( )<br>11:15-11:20                                                                                                                                                                                                                                                          | 広島市北部市税事務所<br>(安佐南区役所) | 建物課税関係等調査(返送用切手110円添付)      |
| 7年10月30日( )<br>13:10-13:15                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁                     | Aに架電。占有関係等調査、調査日時等通知        |
| 7年11月 7日( )<br>9:50-10:45                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地                  | Aと面談。占有関係・形状等調査、写真撮影(評価人同行) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ本件各土地内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                        |                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 247-2    ハ 389-3    ニ 390-28    ホ 390-31    ヘ 390-34    ニ 390-37  
ロ 279-17    ヒ 390-27    ヘ 390-30    ヘ 390-33    ヘ 390-36    つづく



(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。



- A 大町西1丁目
- B 大町西2丁目
- C 大町西3丁目
- D 大町西4丁目

|       |        |               |         |           |          |      |      |           |
|-------|--------|---------------|---------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在     | 広島市安佐南区大町西一丁目 |         |           | 地番       | 408番 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/1000 | 精度区分          | 座標系又は記号 | 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畫面である。

令和7年10月1日  
広島法務局

請求番号：84-1  
(1/2)

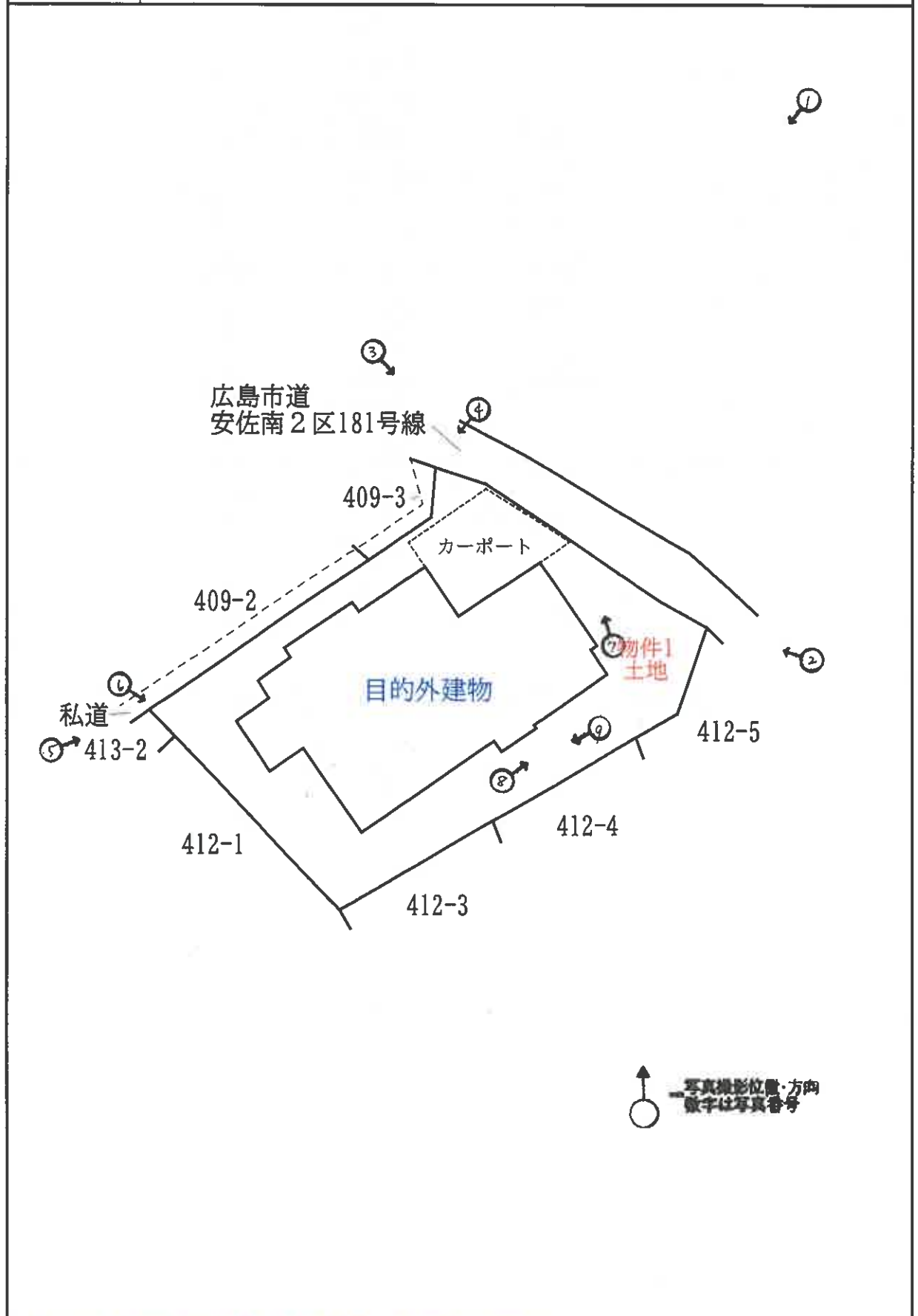
登記官



# 土地建物位置関係図



事件番号 令和7年(ヌ)第47号



本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

S ≒ 1 / 250

( 8 枚目 )

写真 1

目的の外建物

本件土地

本件土地



写真 2

目的の外建物

本件土地



写真 3

目的の外建物

本件土地



写真4 目的外建物

私道（409番3の土地）

本件土地

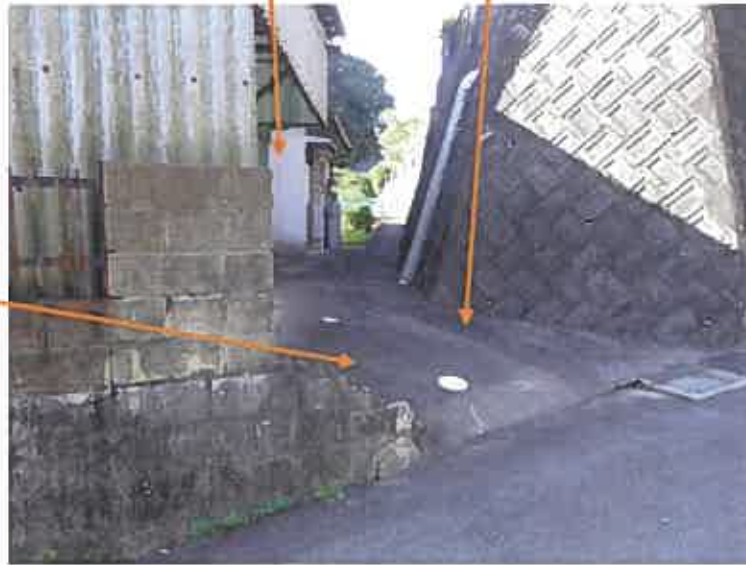


写真5

目的外建物

本件土地

私道（409番2の土地）



写真6

本件土地

目的外建物





写真7

目的の外建物

本件土地



写真8

目的の外建物

本件土地

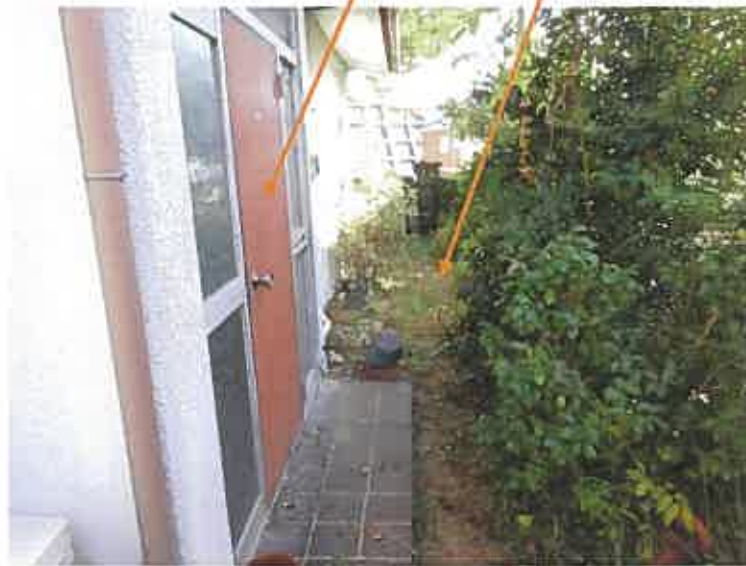


写真9

本件土地

目的の外建物



令和 7 年（ヌ）第 47 号  
令和 7 年 11 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 11 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

西野 誠 印

## 第1 評価額

| 番号  | 評価額          |
|-----|--------------|
| 物件1 | 金 2,220,000円 |

評価額は、地上に存する目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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<br>地目<br>地積<br>共有持分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 広島市安佐南区大町西一丁目<br>408番<br>宅地<br>254.54㎡<br>3分の1 | (特記事項参照) |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |          |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価対象について<br/>本件の評価対象は、物件1土地の共有持分のみである。</li> <li>・ 位置・形状・地積等(以下「位置等」)について<br/>物件1土地に関する法務局備付図面は、精度の劣る公図(旧土地台帳附属地図)のみであり、地積測量図や建物図面は存在しなかった。そのため、位置等は現地調査結果及び航空写真、隣接不動産の図面等を参考に、推定せざるを得なかった。<br/>なお、正確な位置等の把握には専門家による測量を要する。</li> <li>・ 目的外建物について<br/>物件1土地は目的外建物の敷地として利用されており、当該目的外建物の概要は下記の通り(詳細は「現況調査報告書」参照)。なお、床面積は現地における簡易測定の結果である。<br/><br/>所 在: 広島市安佐南区大町西一丁目408番地<br/>家屋番号: (未登記)<br/>種 類: 居宅<br/>構 造: 木造瓦葺2階建<br/>床 面 積: 1階 約118㎡、2階 約73㎡</li> </ul> |                                                |          |

#### 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可部線「古市橋」駅の北西方・直線距離約770m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                 |                                                                             |                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、丘陵部に戸建住宅、共同住宅が建つ住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                             |                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                            | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>なし<br>宅地造成等工事規制区域・居住誘導区域<br>景観計画一般区域 |                                                                                                      |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 物件1                                                                                                                                                                                                                                                   | 254.54 m <sup>2</sup>                                                       | 間口 約 14.5 m<br>奥行最大 約 20.5 m<br>形状 ほぼ台形<br>接面状況 中間画地<br>その他 ほぼ平坦地(一部法面)                              |
| 接面道路の状況                                                         | 北東側 約2.2～2.6m 舗装市道 高低差 画地が約0～1.8m高い<br>※ 北東側市道は、広島市安佐南区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。<br>※ 上記のほか、北西側に幅員約0.7～0.9mの舗装私道が存在するが、当該私道は第三者が所有する土地の一部であり、通行権の有無は不明である。また、建築基準法上の道路にも該当しないとのことであった。そのため、道路としての一般的な効用は認められないものと判断した。 |                                                                             |                                                                                                      |
| 土地の利用状況等                                                        | 現状は目的外建物(未登記)が存する。<br>隣地は一般住宅、共同住宅、畑等。<br>目的外建物 あり(「第3 目的物件」の「特記事項」欄参照)。                                                                                                                                                                                 |                                                                             |                                                                                                      |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                    | 接面道路の本管敷設<br>本物件内への引込                                                       | あり<br>あり<br>※ 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<br>本物件内への引込                                                       | なし<br>なし<br>※ 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<br>本物件内への引込                                                       | あり<br>不明<br>※ 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                                                         | ・ 自然災害について<br>土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地の約半分が土砂災害警戒区域に指定されている。また、内水浸水想定区域図によると、対象土地の一部が水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。                                                                                                                        |                                                                             |                                                                                                      |



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 118,000              | 0.88            | 254.54         | 1.00      | 1/3     | 8,810,000             |

#### 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2.2m舗装市道に略等高接面する地積約165㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

#### 地価公示価格(広島安佐南-30)

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 138,000             | $\frac{103}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{120}$ | 118,000              |

◇ 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)

|      |      |
|------|------|
| 地積過大 | 0.92 |
| 形状   | 0.98 |
| 高低差  | 0.98 |
|      |      |
|      |      |
| 相乗積  | 0.88 |

※個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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 評価額の判定

前記により求めた建付地価格から土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を実施して、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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|--------------------|
| 1  | 8,810,000     | 0.10 場所的利益    | 881,000            |

イ 土地利用権等割合：

土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10 %と査定した。

### (2) 評価額

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ                                                                    | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1  | 8,810,000           | － 881,000                   |  | 0.40            | 0.70             | 2,220,000             |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、正確な位置等を確定するには専門家による測量を要すること及び対象物件が土地の共有持分のみであること、対象土地上に目的外建物が存在することにより、なお、市場性が劣ると判断されるので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(広島安佐南-30)

所 在 : 広島市安佐南区祇園5丁目1807番5、「祇園5-24-23」  
価 格 : 138,000円/㎡  
位 置 : JR可部線「下祇園」駅 北西方 道路距離約1.2kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 185㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北西側6m市道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートが混在する傾斜地の住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 16,167,839 円(1㎡当たり 64,965 円、課税地積 248.87㎡ )

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

- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/10000)
- 公図写し(法務局備付)

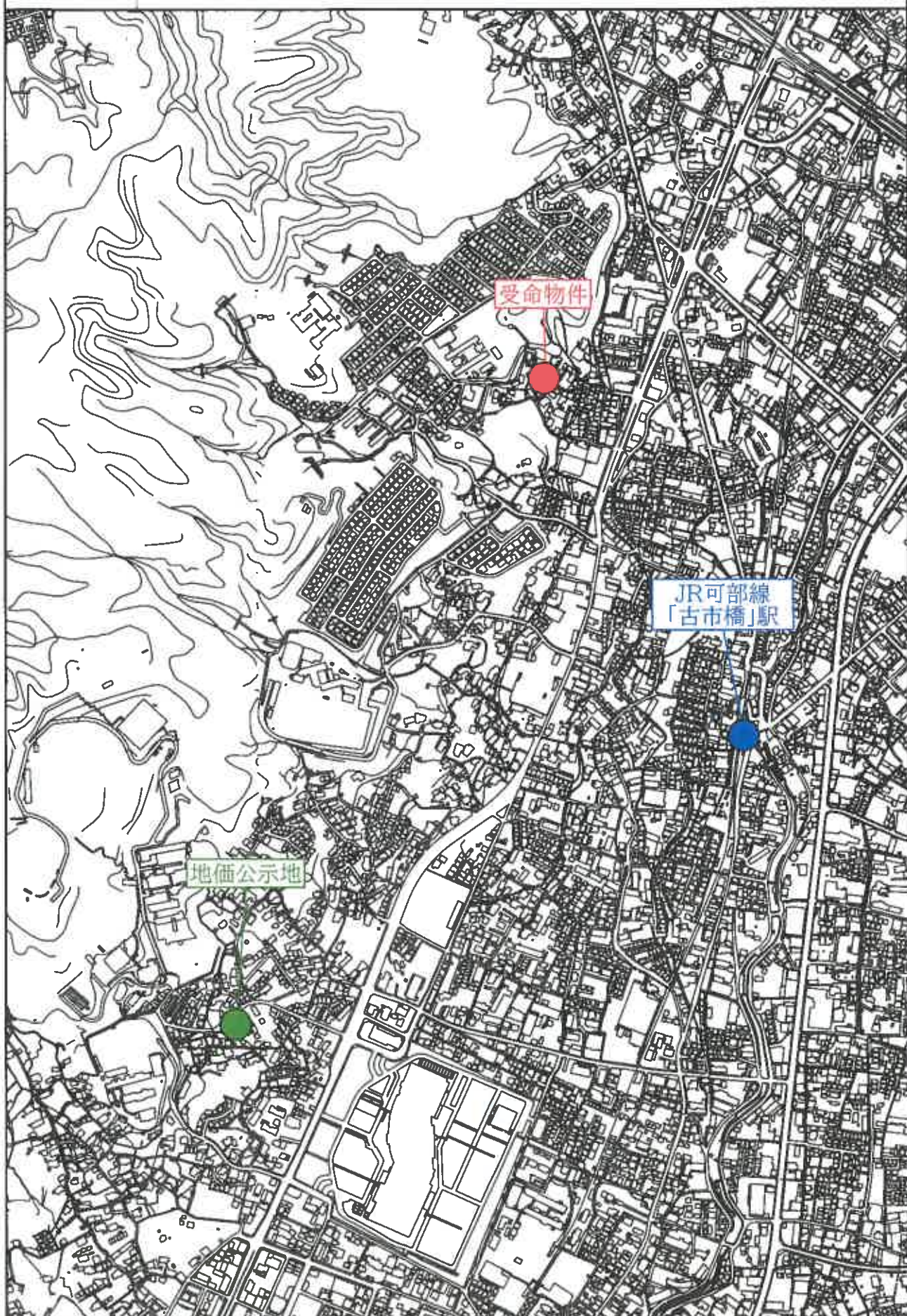
以上



# 位置図



事件番号 令和7年(ヌ)第47号





$$S = 1 / 1000$$