

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嘱託が行われません。）

※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	広島市東区戸坂新町一丁目
	地	番	298番23
	地	目	宅地
	地	積	100.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号298番23）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1	所	在	広島市東区戸坂新町一丁目
	地	番	298番23
	地	目	宅地
	地	積	100.30平方メートル



令和 7年(ケ)第 1 2 3 号
令和 7年1 0月1 4日受理
令和 7年1 1月 6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	広島市東区戸坂新町一丁目
	地	番	298番23
	地	目	宅地
	地	積	100.30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 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 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。 ☐ ☐ 「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、西側の県道に接している。
 - 2 物件1の土地の占有については、所有者からは貸借関係の照会に対する回答書の提出がなく、物件所在地への出頭にも応じなかったため、所有者からの確認は取れていないが、立入調査の結果からは第三者占有の徴表は見受けられなかったことから、所有者占有と判断した。
 - 3 物件1の土地と隣地（地番298番10）との境界については、県道側には境界鉾は存在するものの、東側奥の境界鉾は、見つけることができなかった（法面で隠されている可能性がある）ことから、境界付近のブロック塀のどの部分が境界であるかは、確定できなかった。なお、県道側の境界鉾付近の電柱は、本件土地上に所在するものと思われる。
 - 4 物件1の土地上（298番23）には、現存しない建物の登記（家屋番号298番23）が存在している。同建物の建物図面から判断すると基礎部分も取り除かれていると思われるが、物件1の土地の大部分が草で覆われていることから、草の中に基礎の一部あるいはそれ以外の物が存在することは十分に考えられる。
- 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10月20日 (月) 11:20—11:30	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 写真撮影
令和7年10月22日 (水) 13:10—13:40	広島法務局	公図等の交付申請
令和7年10月28日 (火)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答書提出なし)
令和7年11月5日 (水) 9:35—10:05	物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和7年11月5日 (水) 12:50—12:55	広島法務局	建物図面の交付申請
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

イ	305-12	ハ	1884-5	ホ	1865-10	ト	1865-15	ニ	1885-7
ロ	1884-2	ヘ	1889-23	ヘ	1865-13	テ	1885-6		

+30224.047 |



公用

登記年月日：平成30年2月22日

地 番 298-23

地 積 測 量 図

土地の所在 広島市東区戸坂新町一丁目

世界測地系

求 積 表

地 番	298-23				
地 積	標 高	X 座 標	Y 座 標	辺 長	
0877	戸 口 金 尾 所	-174828.103	30168.970	5.17	
0890		-174834.170	30170.100	16.14	
0164	新 金 尾 所	-174836.172	30154.077	6.29	
0165	新 金 尾 所	-174829.968	30152.993	16.08	
地 面 積				200.616769	
面 積				100.3083845	
地 積				100.30	m

NO. 88



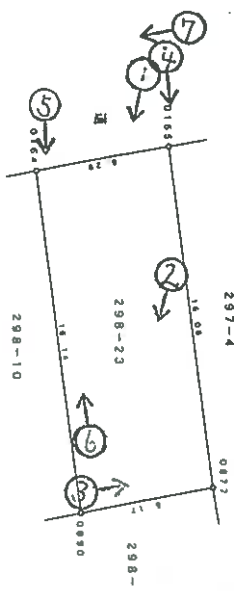
写真撮影位置・方向
数字は写真番号



境界点の名称及び座標値

点 名	X 座 標	Y 座 標	座 標 値	備 考
30466	-174882.803	30150.022		街区角点
NO. 64	-174880.035	30132.248		広島法務局4線基点
NO. 65	-174872.270	30107.083		広島法務局4線基点
NO. 66	-174818.983	30139.143		広島法務局4線基点
NO. 80	-174868.489	30176.935		広島法務局4線基点

測量年月日	平成29年7月13日
座 標 系	世界測地系 旧系



(6 枚目)

作成者

縮尺

1 / 250

縮小(A3→A4)

写真①



写真②



写真③



写真④



境界鋳

写真⑤



電柱

境界鋳

写真⑥



隣地の境界付近に存在する
ブロック塀

写真⑦



接道

令和 7 年 (ケ) 第 123 号
令和 7 年 11 月 5 日現地調査
令和 7 年 11 月 7 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 6,457,000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 地 地 地 在 番 目 積	広島市東区戸坂新町一丁目 298番23 宅地 100.30m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	草が生い茂っており、立入ができず、詳細確認は困難であった。		

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「第一病院前」の南方・直線距離 50m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、店舗等が見られる地域となっている。		
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 第一種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域。土砂災害警戒区域。 内水浸水想定深さ0.01m以上に跨る。	
画 地 条 件	規模 100.30 m ² (登記上)	間口 約 6 m 奥行 約 16 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦	
接面道路の状況	西側 約9m 舗装 県道	高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は現況調査報告書記載のとおり。 隣地は店舗、一般住宅等 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 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 あり 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。		
	公 共 下 水 接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 なし ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し、農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。		
特 記 事 項	・ 東側背後にがけがあり、いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるので買受希望者は留意を要する。 ・ 地下にJR芸備線が通っている可能性がある。 ・ 北西方約80m（直線距離）のところに鉄塔敷があり付近に高压電線が通っている。 ・ 土地上に電柱があるが、その権原等は不明である。 ・ かつて存在したと思われる地上建物の登記が残っている。		

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	121,000	0.95	100.30	1.00	0.80	0.70	1	6,457,000

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9m舗装県道にほぼ等高接面する地積約120㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格（広島東5-2）

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
162,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	121,000

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

災害発生の危険性 (土砂災害警戒区域等)	0.95
相乗積	0.95

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： 2頁及び3頁の特記事項に記載の不明事項、リスク、状況等を考慮して減価した。

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（広島東5-2）

所 在 : 広島市東区戸坂出江二丁目827番2「戸坂出江2-7-20」
価 格 : 162,000円/㎡
位 置 : JR「広島」駅 北東方 道路距離 約6.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 276㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側9m県道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の店舗ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,389,110 円 （1㎡当たり 63,700 円）、 課税地積 100.30 ㎡

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。

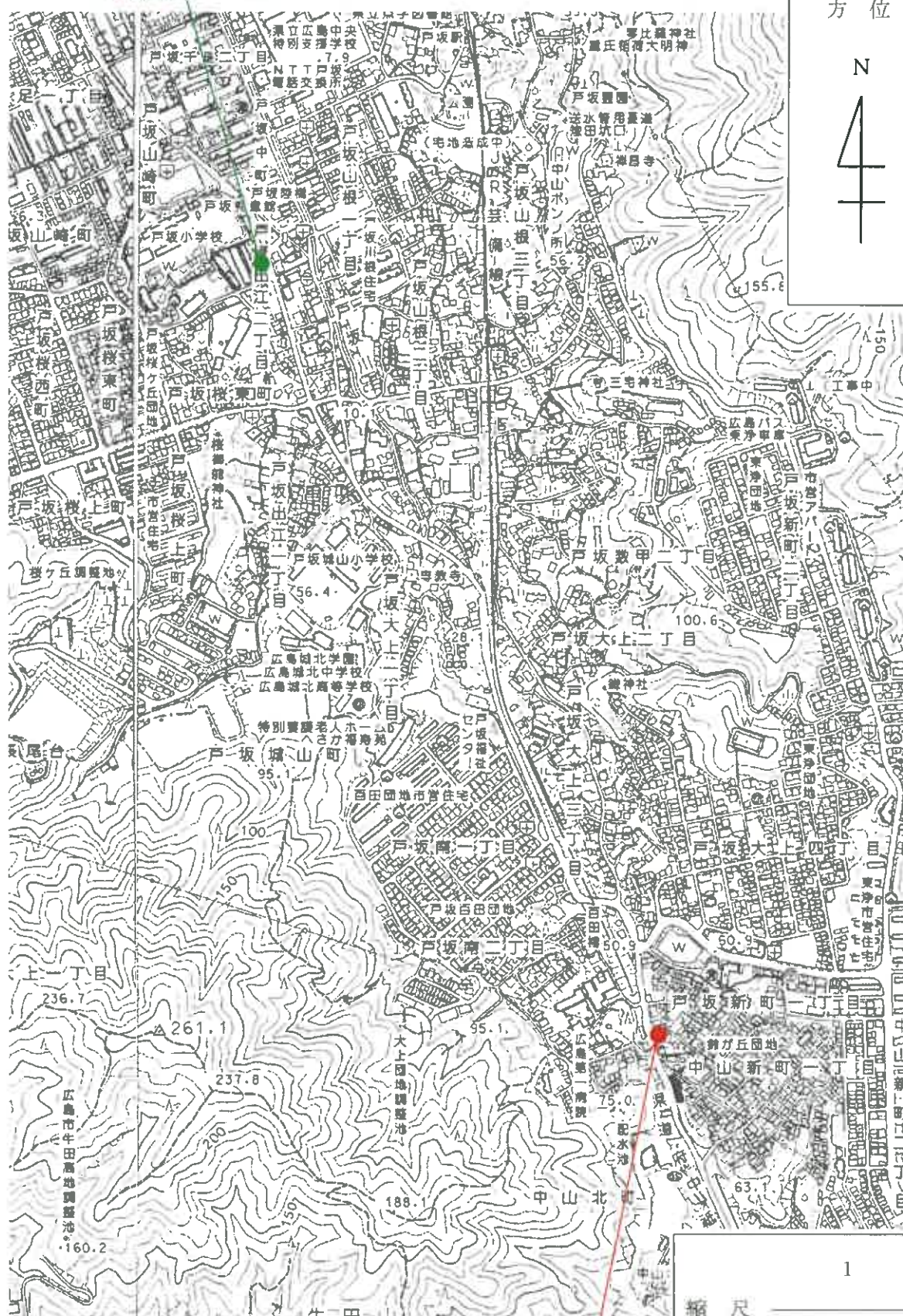
第7 附属資料

- 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）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）

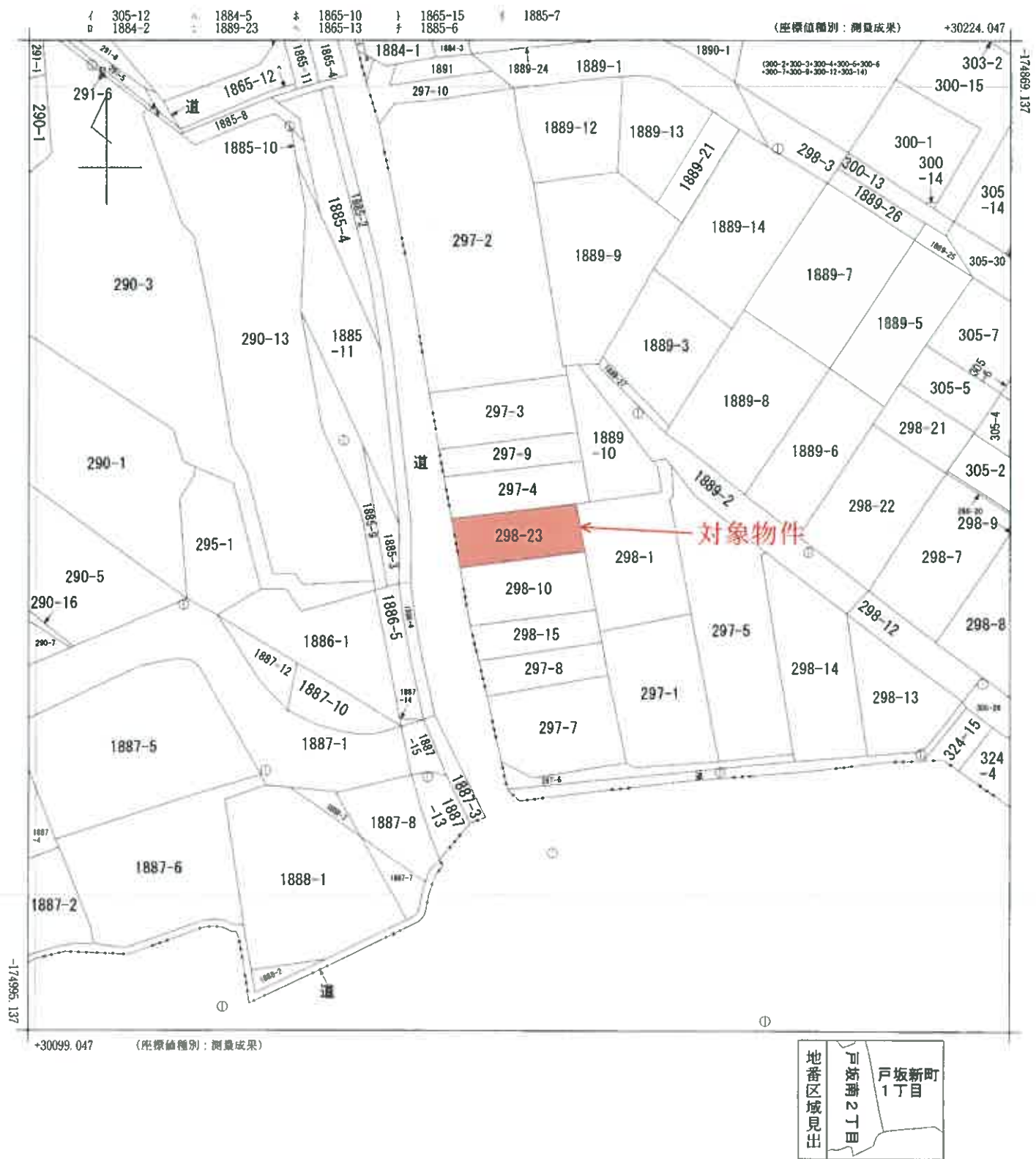
以 上

位置図

公示地
広島東5-2



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して 対象物件 作成したものである。



請求部	所在	広島市東区戸坂新町一丁目				地番	298番23			
出力尺	1/500	精度	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月22日			備付年月日 (原図)	平成30年2月22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。

地 積 測 量 図

地 番	298-23
土地の所在	広島市東区戸坂新町一丁目

世界測地系

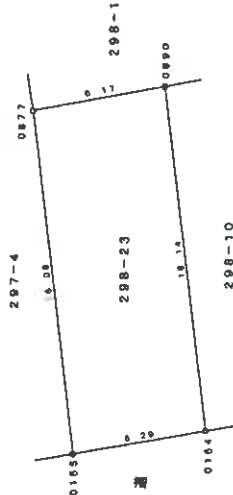
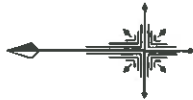
求 積 表

298-23				
地番	測点名	標高	X座標	Y座標
0877	既設金庫	-174928.103	30168.970	5.17
0890		-174934.170	30170.100	16.14
0164	新設金庫	-174936.172	30164.077	6.29
0165	新設金庫	-174929.968	30162.993	16.08
地面積			200.618769	
面積			100.3083845	
地積			100.30	㎡

N 66
②

基準点の名称及び座標値				
点名	X座標	Y座標	標高	備考
30A96	-174962.603	30150.022	金庫標	街区多角点
NO 64	-174880.035	30132.248	金庫標	広島法務局4級基準点
NO 65	-174872.270	30107.083	金庫標	広島法務局4級基準点
NO 66	-174919.983	30139.143	金庫標	広島法務局4級基準点
NO 80	-174868.489	30176.936	金庫標	広島法務局4級基準点

測量年月日	平成29年7月13日
座標系	世界測地系 Ⅲ系



作成者

計画機関

縮尺

1 / 250

(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。