

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。

# ご注意ください!

この競売事件は、  
**広島地裁本庁**で取扱っています。

入札その他の手続きの際には、必ず、  
**広島地方裁判所本庁の事件番号**（「期間  
入札の公告」に記載してある事件番号）  
で行ってください。

なお、**入札手続等は、広島地方裁判所  
本庁の執行官が取り扱います。**入札書を  
誤って呉支部又は三次支部に提出すると  
**無効**になりますのでご注意ください。

## ★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁民事第4部不動産執行係

TEL (082) 502-1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所本庁執行官室

TEL (082) 228-0421 (代表)

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月23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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7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 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月23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   | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地 番   | 192番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 4.91平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地 番   | 192番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 39.21平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地 番   | 194番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 319.27平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 江田島市大柿町柿浦字楠田194番地1、192番地10        |
|   | 家屋 番号 | 194番1                             |
|   | 種 類   | 事務所・物置                            |
|   | 構 造   | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 30.40平方メートル<br>2階 107.79平方メートル |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 約41平方メートル                      |



物 件 目 録

2階 107.79平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月25日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 太田博子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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   | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地 番   | 192番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 4.91平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地 番   | 192番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 39.21平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地 番   | 194番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 319.27平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 江田島市大柿町柿浦字楠田194番地1、192番地10        |
|   | 家屋 番号 | 194番1                             |
|   | 種 類   | 事務所・物置                            |
|   | 構 造   | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 30.40平方メートル<br>2階 107.79平方メートル |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 約41平方メートル                      |



物 件 目 録

2階 107.79平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 4 3 号  
令和 6 年 1 2 月 1 9 日受理  
令和 7 年 1 月 3 0 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  | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地  | 番  | 192番9                             |
|   | 地  | 目  | 宅地                                |
|   | 地  | 積  | 4.91平方メートル                        |
| 2 | 所  | 在  | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地  | 番  | 192番10                            |
|   | 地  | 目  | 宅地                                |
|   | 地  | 積  | 39.21平方メートル                       |
| 3 | 所  | 在  | 江田島市大柿町柿浦字楠田                      |
|   | 地  | 番  | 194番1                             |
|   | 地  | 目  | 宅地                                |
|   | 地  | 積  | 319.27平方メートル                      |
| 4 | 所  | 在  | 江田島市大柿町柿浦字楠田194番地1、192番地10        |
|   | 家屋 | 番号 | 194番1                             |
|   | 種  | 類  | 事務所・物置                            |
|   | 構  | 造  | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建            |
|   | 床  | 面積 | 1階 30.40平方メートル<br>2階 107.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県江田島市大柿町柿浦194番地1
土地	物件 1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図(法第14条第1項地図)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	本件各土地は、一体地として利用されており、その南側が道路に接面している(192番6、194番2、194番3、195番3の土地は江田島市所有名義)。
建物	物件 4
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: 1階 約41㎡ 2階 107.79㎡
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 住居(動産等を残置した空き家) 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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (元所有者会社代表者)	1 私は、本件各土地及び本件建物の所有者会社である株式会社アジアシップトレーダーの元代表取締役ですが、同社が広島地裁呉支部に破産申立てをするまで、本件各土地及び本件建物は、第三者に貸したりはしていないと思います。
■ B 弁護士の事務員	1 B 弁護士は、本件各土地及び本件建物の所有者会社である株式会社アジアシップトレーダーの元破産管財人ですが、本件各土地及び本件建物については、第三者との賃貸借関係等はなく、同社が使用しており、破産手続において、破産管財人で不動産会社に売却を依頼していましたが、売却できませんでした。

執行官の意見
<p>■</p> <p>1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等とおりにある。</p> <p>2 本件各土地については、法務局に地積測量図が備え付けられており、現地において、その地積測量図に記載されている境界標等が存在することから、本件各土地の境界は明確であると思われる。</p> <p>3 本件建物の占有については、本件建物内には、本件建物の所有者会社である株式会社アジアシップトレーダー宛ての書類等があり、所有者以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことから、所有者が動産等の一部を残置した空き家の状態で、本件建物を使用、占有しているものと認めた。</p> <p>なお、株式会社アジアシップトレーダーについては、同社の登記簿等によると、令和4年10月19日に広島地方裁判所呉支部で破産手続が開始し、B 弁護士が破産管財人となり、令和6年1月5日に破産手続廃止の決定が確定している。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月20日( ) 11:55-12:10	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
6年12月20日( ) 12:50-13:20	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6年12月20日( ) 13:30-13:40	江田島市役所	建物課税・接道関係調査
7年 1月22日( ) 13:15-14:55	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月23日( ) 17:20-17:30	当庁	Aに架電。占有関係等調査
7年 1月27日( ) 12:15-12:18	当庁	Bの事務員に架電。占有関係等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

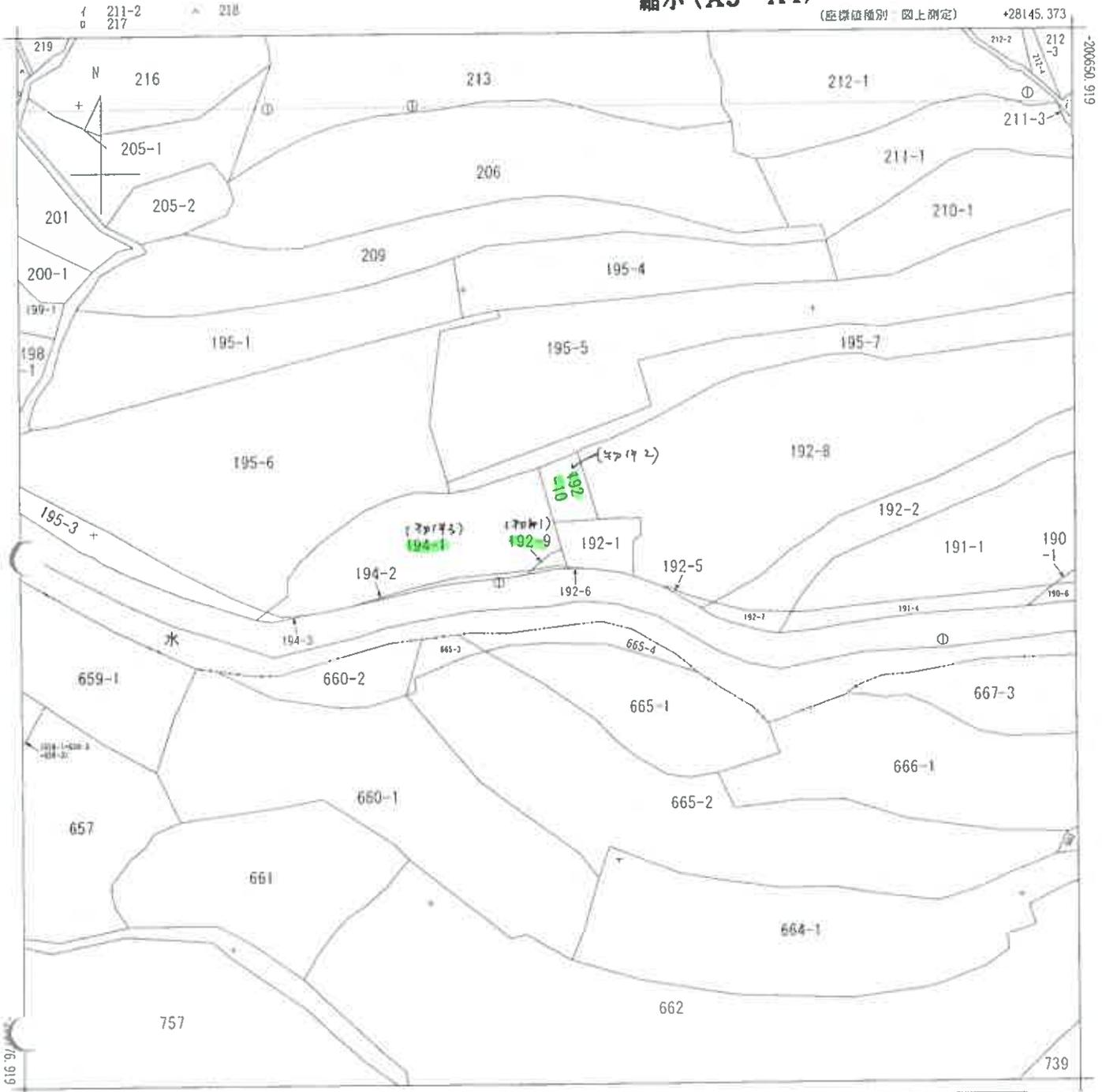
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小 (A3→A4)

公 図

(座標値種別 図上測定)

+28145.373



+28020.373

(座標値種別 図上測定)

地番区域見出	大柿町柿浦
--------	-------

請求部	所在	江田島市大柿町柿浦字柿田				地番	192番9			
出力縮尺	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40年2月			備付年月日(原図)	昭和44年11月15日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月20日  
広島法務局呉支局

請求番号: 9-1

登記官

(1/1)

( 5 枚目)

公用

平成19年11月28日登録

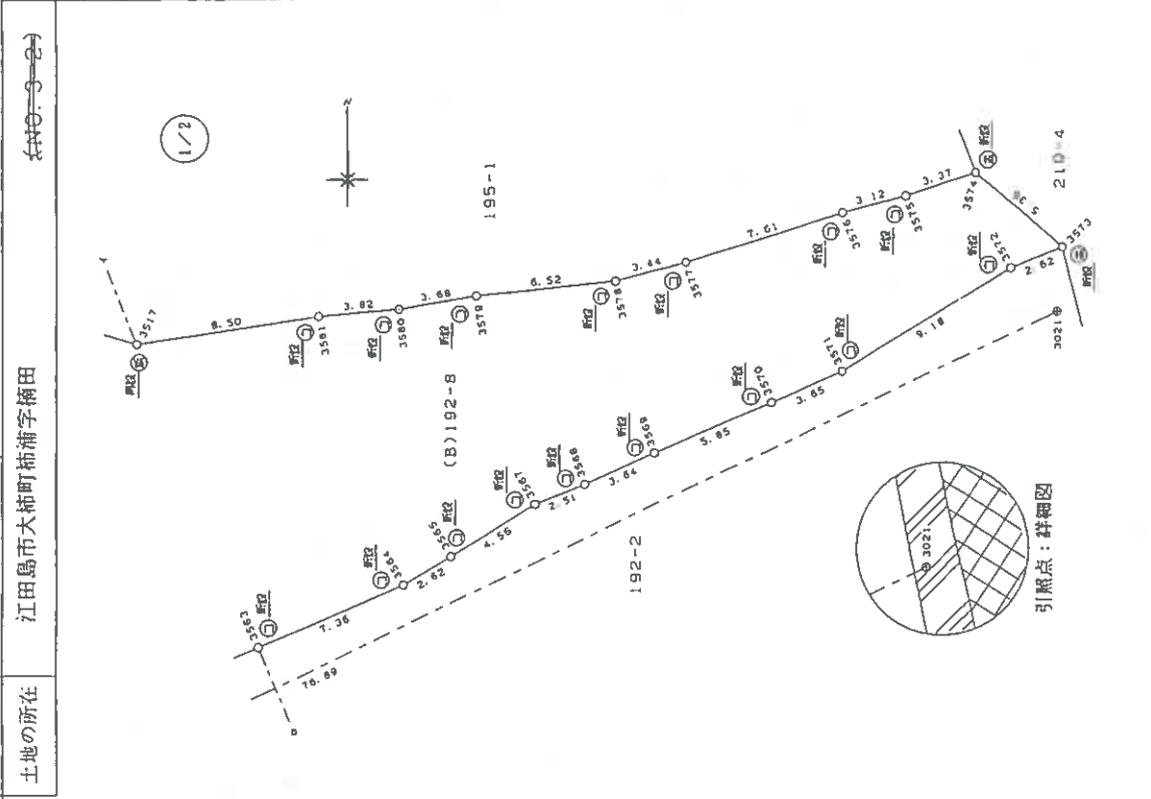
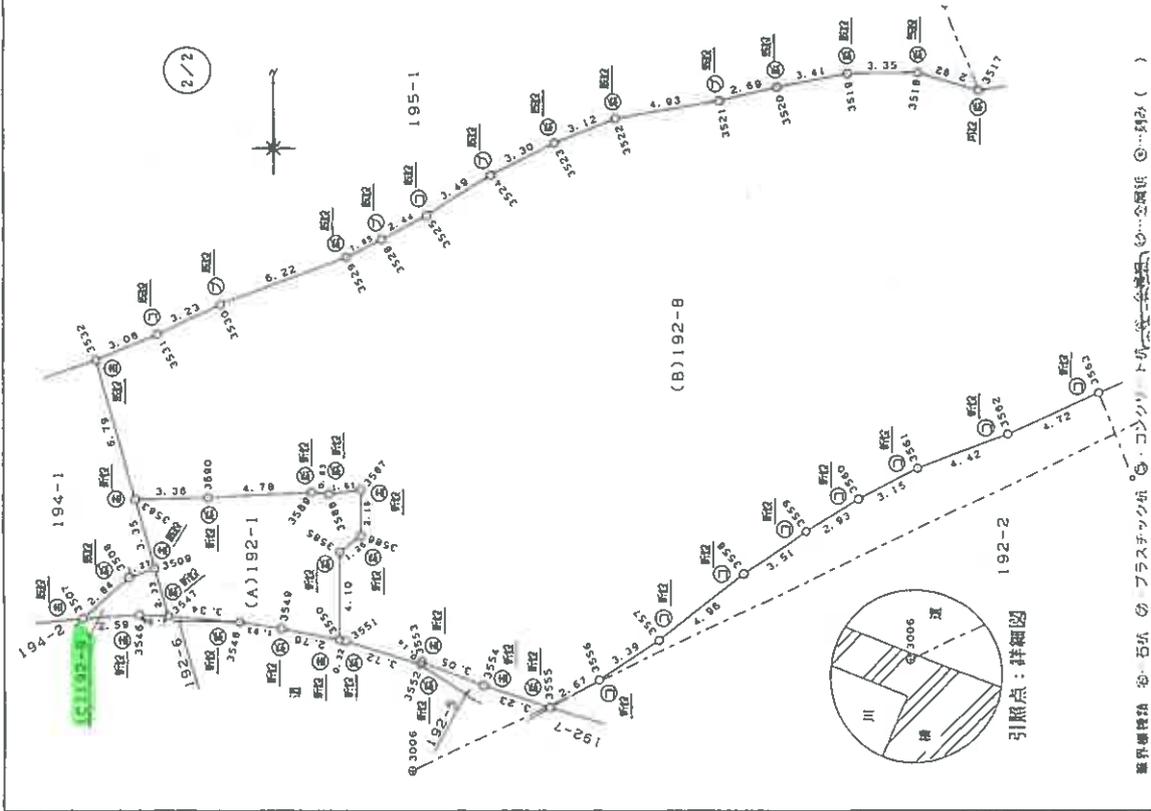
土地所在図 土地積測量図 2/3

5140103

地番 192-1、-8、-9

土地の所在 江田島市大柿町柿浦字橋田

(449-3-2)



縮小 (A3→A4)

地積測量図

(441)

縮尺	1/250
申請人	

作成者	土地測量所
作成日	平成19年11月9日(注)

(広島県土地家屋調査士会用紙)

(3/6)

これは図面に記録されている内容を証明した出図である。

令和6年12月20日 広島県庁局登記支局

登記番号

(6枚目)

公用

平成19年11月28日登記 土地所在図 地積測量図 3/3

5140104

土地の所在 江田島市大柿町柿浦字柿田

(440-3-33)

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(3014)

地積測量点	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3554	-200718.373	28099.691	3.23	3555
3555	-200719.405	28102.753	2.67	3556
3556	-200718.105	28105.086	3.39	3557
3557	-200716.297	28107.948	4.96	3558
3558	-200713.213	28111.832	3.51	3559
3559	-200711.218	28114.722	2.93	3560
3560	-200709.711	28117.230	3.15	3561
3561	-200708.272	28120.037	4.42	3562
3562	-200706.692	28124.170	4.72	3563
3563	-200704.806	28128.501	7.36	3564
3564	-200701.947	28135.280	2.62	3565
3565	-200700.631	28137.545	4.56	3567
3567	-200698.221	28141.411	2.51	3568
3568	-200697.307	28143.745	3.64	3569
3569	-200695.844	28147.079	5.85	3570
3570	-200693.514	28152.441	3.65	3571
3571	-200692.073	28155.793	9.18	3572
3572	-200687.325	28163.645	2.62	3573
3573	-200686.360	28166.091	5.30	3574
3574	-200682.941	28162.055	3.37	3575
3575	-200683.975	28158.850	3.12	3576
3576	-200684.746	28155.824	7.61	3577
3577	-200686.992	28148.555	3.44	3578
3578	-200687.839	28145.221	6.52	3579
3579	-200688.487	28138.731	3.68	3580
3580	-200688.097	28135.101	3.82	3581
3581	-200689.412	28131.286	8.50	3517
面積			2341.353945	
地積			1170.6769725	

地積測量点	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3508	-200712.926	28084.362	1.27	3508
3508	-200713.366	28083.167	2.84	3507
3507	-200715.285	28081.054	2.59	3546
3545	-200715.108	28083.636	1.34	3547
3547	-200715.175	28084.976	2.33	3509
面積			9.832049	
地積			4.9160245	
総計			1230.6907695	

地積測量点	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3583	-200709.687	28083.489	3.35	3509
3509	-200712.926	28084.362	2.33	3547
3547	-200715.175	28084.976	3.34	3548
3548	-200715.457	28088.302	1.93	3549
3549	-200715.750	28090.208	2.76	3550
3550	-200716.279	28092.911	4.10	3555
3555	-200712.175	28092.959	1.25	3586
3586	-200711.403	28093.939	2.15	3587
3587	-200709.250	28093.934	1.51	3588
3588	-200709.456	28092.443	0.83	3589
3589	-200709.358	28091.623	4.76	3590
3590	-200709.612	28096.849	3.36	3583
面積			110.575545	
地積			55.2877725	

地積測量点	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3517	-200690.692	28122.891	2.92	3518
3518	-200689.835	28120.102	3.35	3519
3519	-200689.867	28116.747	3.41	3520
3520	-200690.503	28113.396	2.69	3521
3521	-200691.141	28110.781	4.93	3522
3522	-200691.963	28105.922	3.12	3523
3523	-200693.095	28103.018	3.30	3524
3524	-200694.595	28100.075	3.49	3525
3525	-200696.460	28097.128	2.44	3526
3526	-200697.579	28094.958	1.85	3529
3529	-200698.384	28093.296	6.22	3530
3530	-200700.552	28087.465	3.23	3531
3531	-200701.944	28084.549	3.08	3532
3532	-200703.137	28081.710	6.79	3583
3583	-200708.687	28083.489	3.36	3590
3590	-200709.612	28086.849	4.78	3589
3589	-200709.358	28091.623	0.83	3588
3588	-200708.456	28092.443	1.51	3587
3587	-200709.250	28093.934	2.15	3586
3586	-200711.403	28093.939	1.25	3585
3585	-200712.175	28092.959	4.10	3550
3550	-200716.279	28092.911	0.32	3551
3551	-200716.335	28093.226	3.72	3552
3552	-200717.416	28096.788	0.14	3553
3553	-200717.286	28096.837	3.05	3554

重野権輔 石坂 株式会社・コンクリート系 金属製 刻印

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

平成19年11月9日作成

(広島県土地家屋調査士会)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地所在図  
地積測量図

地番 192-8、-10

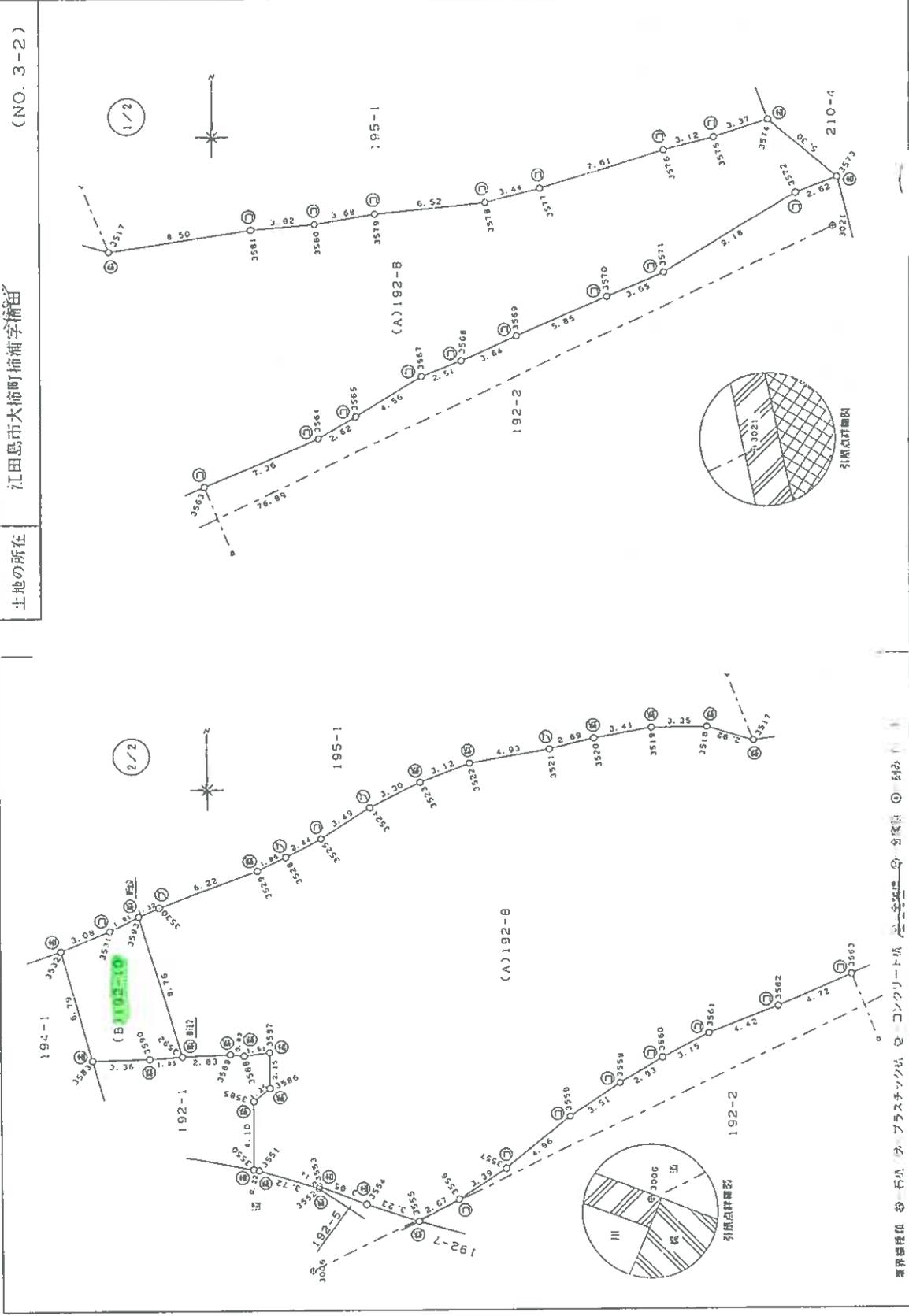
土地の所在 江田島市大柿町柿浦字楠田

(NO. 3-2)

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(物142)



縮尺 1/250

申請人

作成者 株式会社

江田島市建設部 21年3月12日作成

(江田島市土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和6年12月20日 広島法務局農林支局

登録番号

( 2 枚目)

公用

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(令和2)

土地所在図  
地積測量図

(NO. 3-3)

地番 192-8-110

土地の所在 江田島市大楠町楠浦字新田

地番	(A)192-8	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3519	-200689.867	28116.747	28086.264	3.41	3520
3520	-200690.503	28113.396	28088.794	2.69	3521
3521	-200691.141	28110.781	28091.823	4.93	3522
3522	-200691.963	28105.922	28092.443	3.12	3523
3523	-200693.095	28103.018	28093.934	3.30	3524
3524	-200694.595	28100.075	28092.959	3.49	3525
3525	-200696.460	28097.128	28092.959	2.44	3528
3528	-200697.579	28094.958	28093.226	1.85	3529
3529	-200698.384	28093.296	28092.959	6.22	3530
3530	-200700.552	28087.465	28092.959	1.32	3593
借	積			2262.867859	
面	積			1131.4339295	
地	積			1131	

地番	(A)192-8	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3592	-200709.474	28086.794	28120.037	8.76	3593
3593	-200701.091	28086.264	28124.170	1.91	3531
3531	-200701.944	28084.549	28128.501	3.08	3532
3532	-200703.137	28081.710	28135.280	6.79	3593
3593	-200709.687	28083.489	28137.545	3.36	3590
3590	-200709.612	28086.849	28141.411	1.95	3592
借	積			78.421372	
面	積			39.2106860	
地	積			39.2106860	

総計 1170.646155

地番	(A)192-8	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3593	-200701.091	28086.264	28120.037	8.76	3592
3592	-200709.474	28088.794	28124.170	2.83	3599
3599	-200708.356	28091.823	28128.501	0.83	3598
3598	-200709.456	28092.443	28135.280	1.51	3587
3587	-200709.250	28093.934	28137.545	2.15	3586
3586	-200711.403	28093.939	28141.411	1.25	3585
3585	-200712.175	28092.959	28143.745	4.10	3550
3550	-200716.279	28092.911	28147.079	0.32	3551
3551	-200716.335	28093.226	28152.441	3.72	3552
3552	-200717.416	28096.788	28155.793	0.14	3553
3553	-200717.288	28096.937	28159.645	3.05	3554
3554	-200718.373	28098.691	28163.645	3.23	3555
3555	-200719.405	28102.753	28166.091	2.67	3556
3556	-200718.105	28105.086	28168.850	3.39	3557
3557	-200716.297	28107.948	28171.230	4.96	3558
3558	-200713.213	28111.832	28174.722	3.51	3559
3559	-200711.218	28114.722	28177.230	2.93	3560
3560	-200709.711	28117.230	28180.372	3.15	3561
3561	-200708.272	28120.037	28183.414	4.42	3562
3562	-200706.692	28124.170	28186.850	4.72	3563
3563	-200704.806	28128.501	28190.372	7.36	3564
3564	-200701.947	28135.280	28193.939	2.62	3565
3565	-200700.631	28137.545	28197.505	4.56	3566
3566	-200698.221	28141.411	28200.037	2.51	3567
3567	-200697.307	28143.745	28202.959	3.64	3568
3568	-200695.844	28147.079	28205.992	5.95	3570
3570	-200693.514	28152.441	28208.505	3.65	3571
3571	-200692.073	28155.793	28211.411	9.18	3572
3572	-200687.325	28163.645	28214.170	2.52	3573
3573	-200686.380	28166.091	28216.850	5.30	3574
3574	-200682.941	28162.055	28219.688	3.37	3575
3575	-200683.975	28158.850	28222.505	3.12	3576
3576	-200684.746	28155.824	28225.372	7.61	3577
3577	-200686.992	28148.555	28228.170	3.44	3578
3578	-200687.839	28145.221	28230.939	6.52	3579
3579	-200689.487	28138.731	28233.705	3.68	3580
3580	-200689.097	28135.101	28236.472	3.82	3581
3581	-200689.412	28131.286	28239.239	8.50	3517
3517	-200690.622	28122.891	28242.008	2.92	3518
3518	-200689.835	28120.102	28244.775	3.35	3519

申請人

作成者 上野 誠

測量事務所 石川 洋 プラスチック 株式会社 コンクリート 株式会社 測量 株式会社 測量 株式会社

平成21年3月12日作成

(江田島市土地家屋調査士会 用紙)

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6年12月20日 広島法務局 調査官

測量官



縮小 (A3→A4)

地積測量図

(物143)

土地所在図 3/3  
地積測量図

地番 194-1、-4

土地の所在 江田島市大柿町柿浦字柿田

平成19年2月21日登記

(NO.3-3)

地番	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3509	-200712.926	28084.362	0.48	3511
3511	-200712.775	28084.815	0.49	4102
4102	-200712.683	28085.300	3.20	3512
3512	-200709.498	28085.587	3.90	3513
3513	-200709.754	28089.482	4.37	3514
3514	-200709.223	28093.823	3.25	3515
3515	-200708.377	28096.965	4.88	3516
3516	-200706.101	28101.287	6.35	4104
4104	-200702.105	28106.216	5.19	4105
4105	-200698.563	28110.016	8.47	4106
4106	-200694.187	28117.271	4.29	4107
4107	-200692.478	28121.207	2.46	3517
3517	-200690.692	28122.891	2.92	3518
3518	-200689.835	28120.102	3.35	3519
3519	-200689.867	28116.747	3.41	3520
3520	-200680.503	28113.396	2.69	3521
3521	-200691.141	28110.781	4.93	3522
3522	-200691.963	28105.922	3.12	3523
3523	-200693.095	28103.018	3.30	3524
3524	-200694.595	28100.075	3.49	3525
3525	-200696.460	28097.128	2.44	3526
3526	-200697.579	28094.958	1.85	3527
3527	-200698.384	28093.296	6.22	3530
3530	-200700.552	28087.465	3.23	3531
3531	-200701.944	28084.549	3.08	3532
3532	-200703.137	28081.710	10.14	3509
倍面積			686.167550	
面積			343.0837750	
地積			343	

総計 662.3579560

地番	X座標	Y座標	辺長	点間N.O.
3501	-200720.401	28049.464	2.10	3502
3502	-200720.786	28051.524	4.01	3503
3503	-200720.609	28055.535	3.74	3504
3504	-200719.622	28059.139	7.81	3505
3505	-200717.486	28066.654	5.29	4101
4101	-200716.374	28071.829	5.25	3506
3506	-200715.666	28077.032	4.04	3507
3507	-200715.265	28081.054	2.84	3508
3508	-200713.366	28083.167	1.27	3509
3509	-200712.926	28084.362	10.14	3532
3532	-200703.137	28081.710	4.27	3533
3533	-200704.533	28077.671	3.67	3534
3534	-200705.634	28074.167	3.04	3535
3535	-200706.303	28071.199	4.16	3536
3536	-200706.161	28067.040	2.89	3537
3537	-200706.867	28064.237	3.54	3539
3539	-200708.409	28061.045	5.27	3540
3540	-200711.394	28056.704	2.68	3541
3541	-200713.126	28054.656	2.15	3542
3542	-200714.705	28053.201	2.06	3543
3543	-200716.426	28052.070	1.83	3544
3544	-200718.255	28052.103	3.40	3501
倍面積			638.548362	
面積			319.2741810	
地積			319	

点名	座標	X	Y
3006	2時辰	-200722.315	28096.369
3014	2時辰	-200718.822	28034.000

境界線 物...石原 物...プラスチック板 物...コンクリート等...築地物...金網物...等物...

申請人

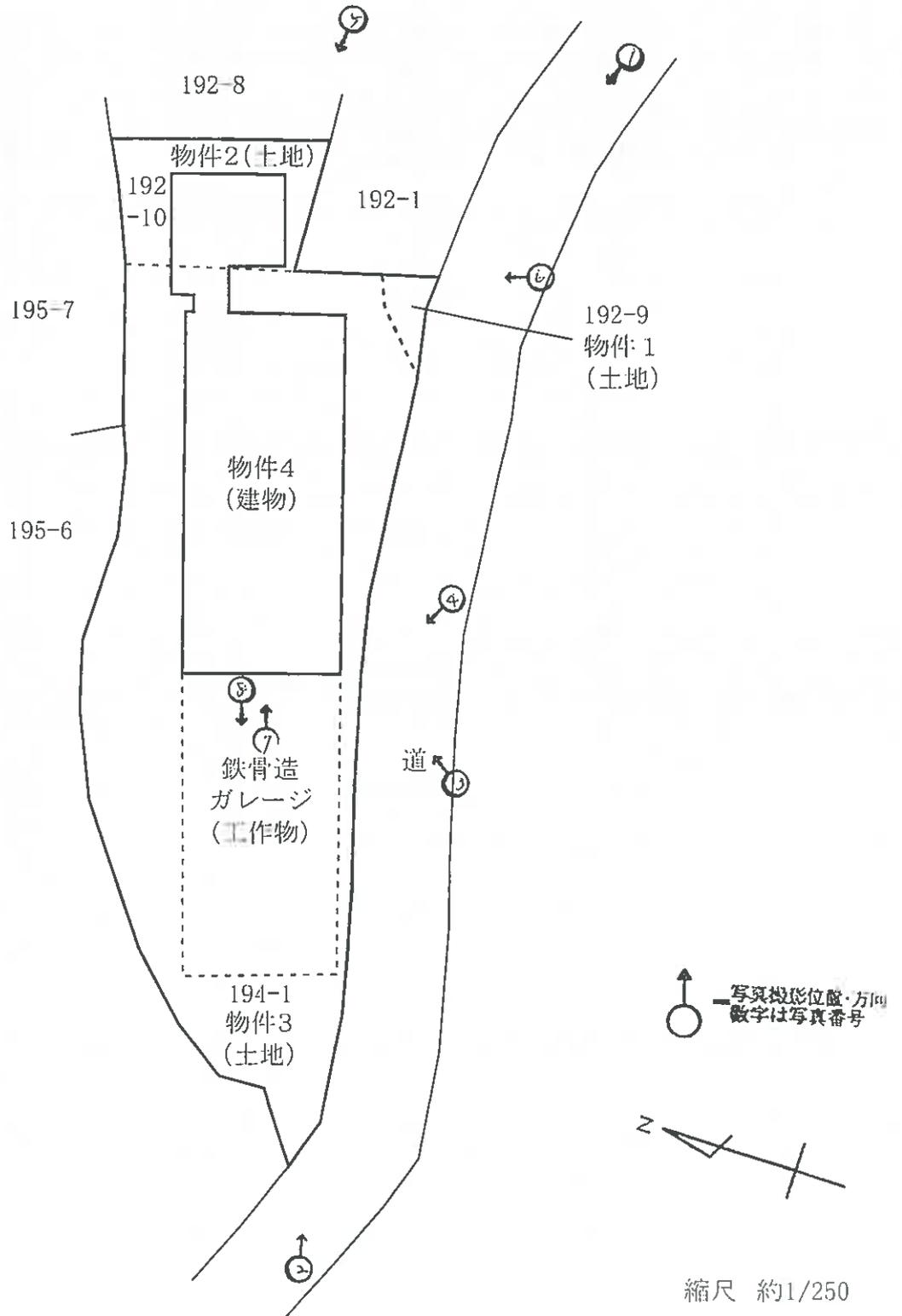
作成者 土地家屋調査士

平成19年2月19日作成

(江田島土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和6年12月20日 広島法務局広島支局

※ 公図等を基に作成したものである。  
 正確な境界等を示したのではなく、  
 相対的な位置関係を示したもので  
 ある事に留意されたい。



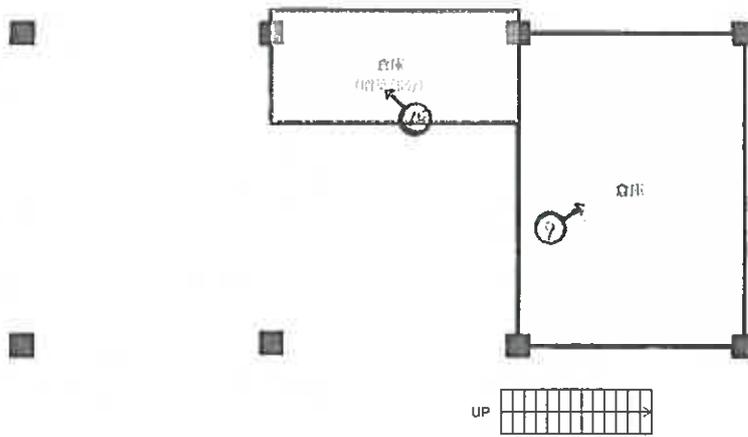
土地建物位置関係図

間取図

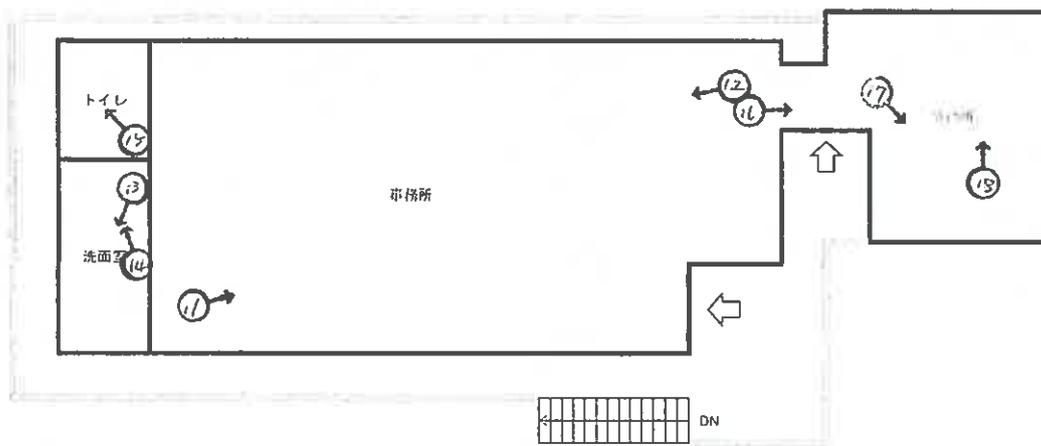
縮尺 約1/150



1階



2階



↑  
○ 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

写真1

本件建物 (物件4)

工作物  
物件3の土地



写真2

本件建物

物件3の土地

工作物



写真3

本件建物

工作物

物件1の土地

物件3の土地





写真7

本件建物（1階部分）

工作物



写真8

工作物



写真9（本件建物 1階）



写真10 (本件建物 1階)

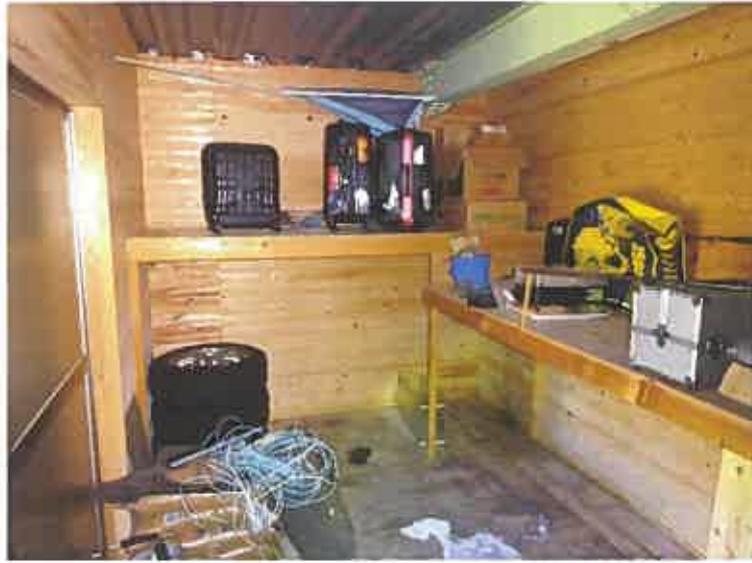


写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 2階)



写真13 (本件建物 2階)



写真14 (本件建物 2階)



写真15 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 2階)



令和 6 年 (ケ) 第 143 号  
令和 7 年 1 月 22 日現地調査  
令和 7 年 2 月 3 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村 永 朋

印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,567,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,000 円
物件2(土地)	金 43,000 円
物件3(土地)	金 350,000 円
物件4(建物)	金 3,169,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	江田島市大柿町柿浦字楠田 192番9 宅地 4.91 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積	江田島市大柿町柿浦字楠田 192番10 宅地 39.21 m <sup>2</sup>	同左
3	所在地 地目 地積	江田島市大柿町柿浦字楠田 194番1 宅地 319.27 m <sup>2</sup>	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	江田島市大柿町柿浦字楠田 194番地1、192番地10 194番1 事務所・物置 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛 メッキ鋼板ぶき2階建 1階 30.40 m <sup>2</sup> 2階 107.79 m <sup>2</sup> 延べ 138.19 m <sup>2</sup>	床面積： 1階 約 41 m <sup>2</sup> 2階 107.79 m <sup>2</sup> 延べ 約 148.79 m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
	物件4の1階に約11m <sup>2</sup> の倉庫が増築されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	「中町」棧橋の南東方・直線距離 約4.5km 「楠田」バス停の西方・直線距離 約100m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、農地・山林の中に事業所等も見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	規模 物件1 4.91 m <sup>2</sup> 物件2 39.21 m <sup>2</sup> 物件3 319.27 m <sup>2</sup> 合計 363.39 m <sup>2</sup>	間口 約 36 m 奥行 約 10 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 5 m 舗装道路 高低差 ほぼ等高 江田島市建設課にて、建築基準法上の道路(法42条1項3号)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。	
土地の利用状況等	現状は物件4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 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。
特記事項	不要な残置物が多数存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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19年3月6日 新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約20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：鋼板・モルタル等 内壁：合板等 天井：クロス・合板等 床：フローリング等 設備：電気等 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：事務所・物置  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	劣る 不要な残置物が多数存する。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	物件4の1階に約11㎡の倉庫が増築されている。

## 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1～3）

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	10,200	0.62	4.91	0.90	1	28,000
2	10,200	0.62	39.21	0.90	1	223,000
3	10,200	0.62	319.27	0.90	1	1,817,000

#### 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5m舗装道路に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（江田島－3）

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
18,300	$\frac{96}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{172}$	10,200

◇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1～3を一体評価）

形状	0.90
画地未整備	0.90
給排水設備不明	0.80
墓地隣接	0.95
相乗積	0.62

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 4 )

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	140,000	148.79	0.39	1	8,124,000

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
18 年	20 年	38 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.39$$

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	28,000	0.45	法定地上権	13,000
2	223,000	0.45	法定地上権	100,000
3	1,817,000	0.45	法定地上権	818,000
計				931,000

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45%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	28,000	－ 13,000		0.50	0.70	5,000
2	223,000	－ 100,000		0.50	0.70	43,000
3	1,817,000	－ 818,000		0.50	0.70	350,000
4	8,124,000	＋ 931,000	1.00	0.50	0.70	3,169,000
一括価格 (合計)						3,567,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：過疎・高齢化が進み、不動産需要が低調な地域のため  
△30%、残置物多数△20%、計△50%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 地価公示価格（江田島－3）

所 在 : 江田島市大柿町柿浦字坊地 2 4 2 1 番 7  
価 格 : 18,300円/㎡  
位 置 : 「中町」 棧橋 南東方 道路距離 約8.2kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 169㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南西側 4.4m市道  
都市計画区分 : 非線引都市計画区域  
用途指定等 : 無指定（建蔽率70%，容積率400%）  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1	33,702 円	（1㎡当たり 6,864 円）	課税地積	4.91 ㎡
物件 2	269,137 円	（1㎡当たり 6,864 円）	課税地積	39.21 ㎡
物件 3	2,191,469 円	（1㎡当たり 6,864 円）	課税地積	319.27 ㎡
物件 4	5,929,659 円	（1㎡当たり 50,303 円）	課税床面積	117.88 ㎡

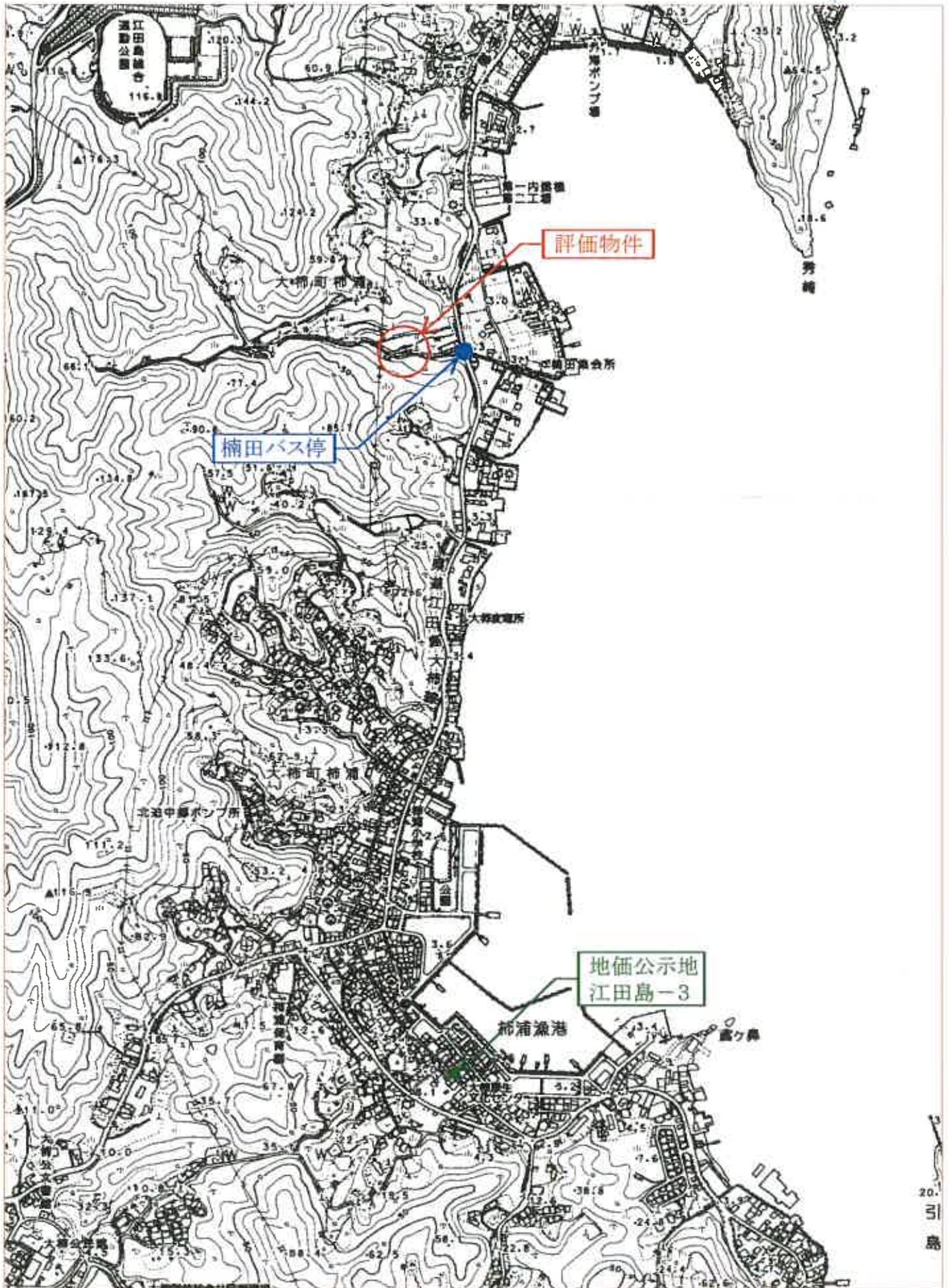
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

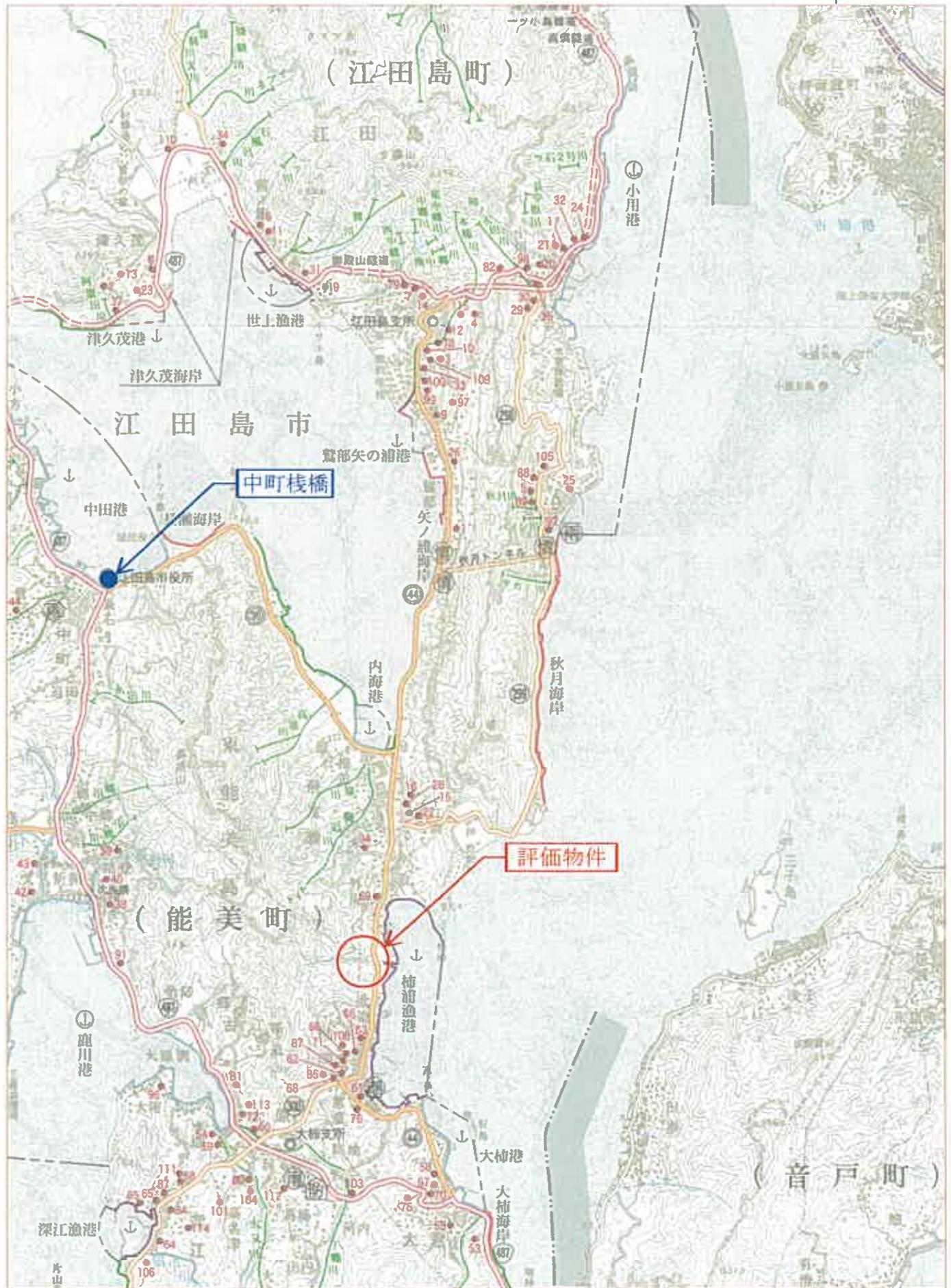
## 第7 附属資料

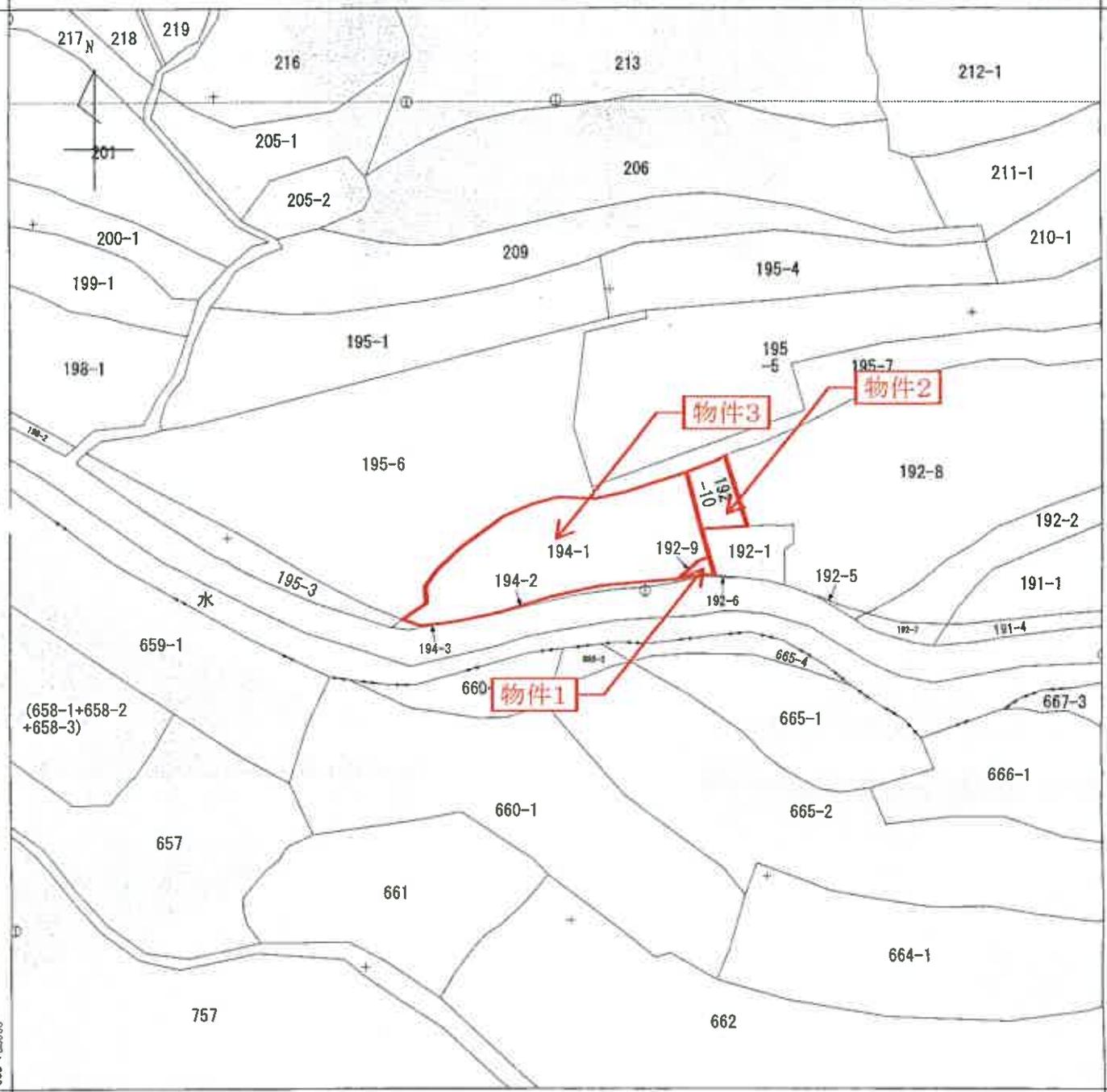
- 1 受命物件の位置図（江田島市「白図」縮尺 1/10,000, 1/50,000）
- 2 公図写し（法務局備付）（A 3→A 4 縮小）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）（A 3→A 4 縮小）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

# 受命物件の位置図







地番区域見出	大柿町柿浦
--------	-------

請求部	所在	江田市大柿町柿浦字楠田				地番	194番1	
出力縮尺	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40年2月		備付年月日(原図)	昭和44年11月15日	
補記事項								

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(広島法務局呉支局管轄)

令和6年10月22日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54411

(1/1)



受命物件の公図写し (A3→A4に縮小)

登記年月日：平成21年3月16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。

(広島法務局支局管轄)

令和6年10月22日

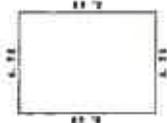
東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54413

### 各階平面図

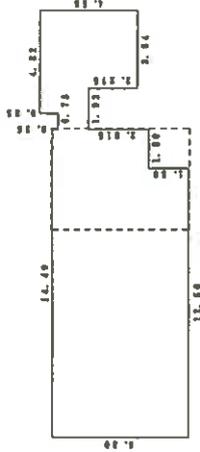
1階



#### 求積表

6.400 X 4.750 =	30.400000
床面積	30.40㎡

2階



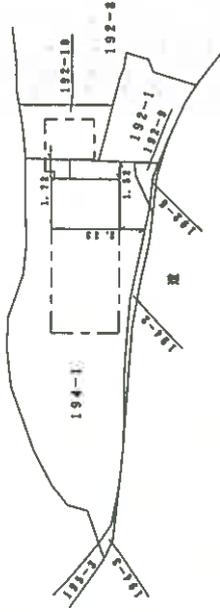
#### 求積表

1.180 X 2.275 =	2.684500
3.640 X 4.550 =	16.562000
12.600 X 6.300 =	79.380000
1.800 X 4.500 =	8.100000
0.750 X 1.425 =	1.068750
合計	107.795250
床面積	107.79㎡

物件4



195-1



受命物件の建物図面  
 ・各階平面図写し  
 (A3→A4に縮小)

### 建物図面 各階平面図

家屋番号 194番1

建築物の所在 江田島市大柿町柿原4番地1、192番地10

作製者 土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

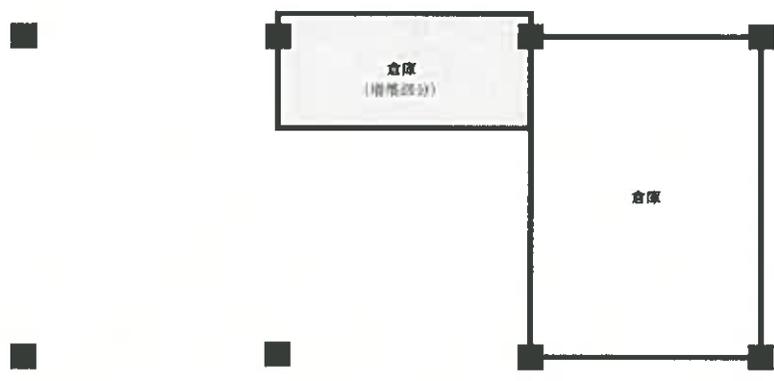
(広島県土地家屋調査士会用品)

# 間取図

縮尺 約1/150



1階



2階

