

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 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 廿日市市四季が丘上  
地 番 6番1  
地 目 宅地  
地 積 220.72平方メートル
- 2 所 在 廿日市市四季が丘上6番地1  
家屋 番号 6番1  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 60.71平方メートル  
2階 62.71平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 1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】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 廿日市市四季が丘上                        |
|   | 地 番   | 6番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 220.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 廿日市市四季が丘上6番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 6番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 60.71平方メートル<br>2階 62.71平方メートル |



令和 7年(ケ)第147号  
令和 7年10月15日受理  
令和 7年11月19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   | 廿日市市四季が丘上                        |
|   | 地 番   | 6番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 220.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 廿日市市四季が丘上6番地1                    |
|   | 家屋 番号 | 6番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 60.71平方メートル<br>2階 62.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	広島県廿日市市四季が丘上6番地1															
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"/> (物件 )															
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)															
その他の事項																
建物	物件2															
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>				{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:															
	構造:															
	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>				[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(以下は、令和7年11月17日に聴取した。) 1 ここは、私の所有する不動産で、私が住んでいます。 2 建物に不具合箇所はありません。 3 購入した状態のままで、改築や増築は行っていません。 4 中古物件を購入しましたので、以前のことは分かりませんが、私が住み始めてからは、室内でペットを飼ったりはしていません。 4 他に物件価値を下げるようなこともありません。 以 上

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 物件1の土地は、北側から南西側に回る形で市道（四季が丘上5号線）に接している。 2 現所有者は、改築等を行っていない旨述べたが、廿日市市役所課税課に保管されている間取図面と一致しない部分があるため、現所有者が購入する前（令和4年9月より以前）に、改築がなされたものと思われる。 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) 9:05-9:15	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和7年10月20日(月) 9:45-10:15	広島法務局廿日市支局	公図等の交付申請
令和7年10月20日(月) 10:20-10:35	廿日市市役所	間取図面の交付申請
令和7年10月30日(木)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手220円分使用)
令和7年11月17日(月) 9:40-10:05	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月17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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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>		

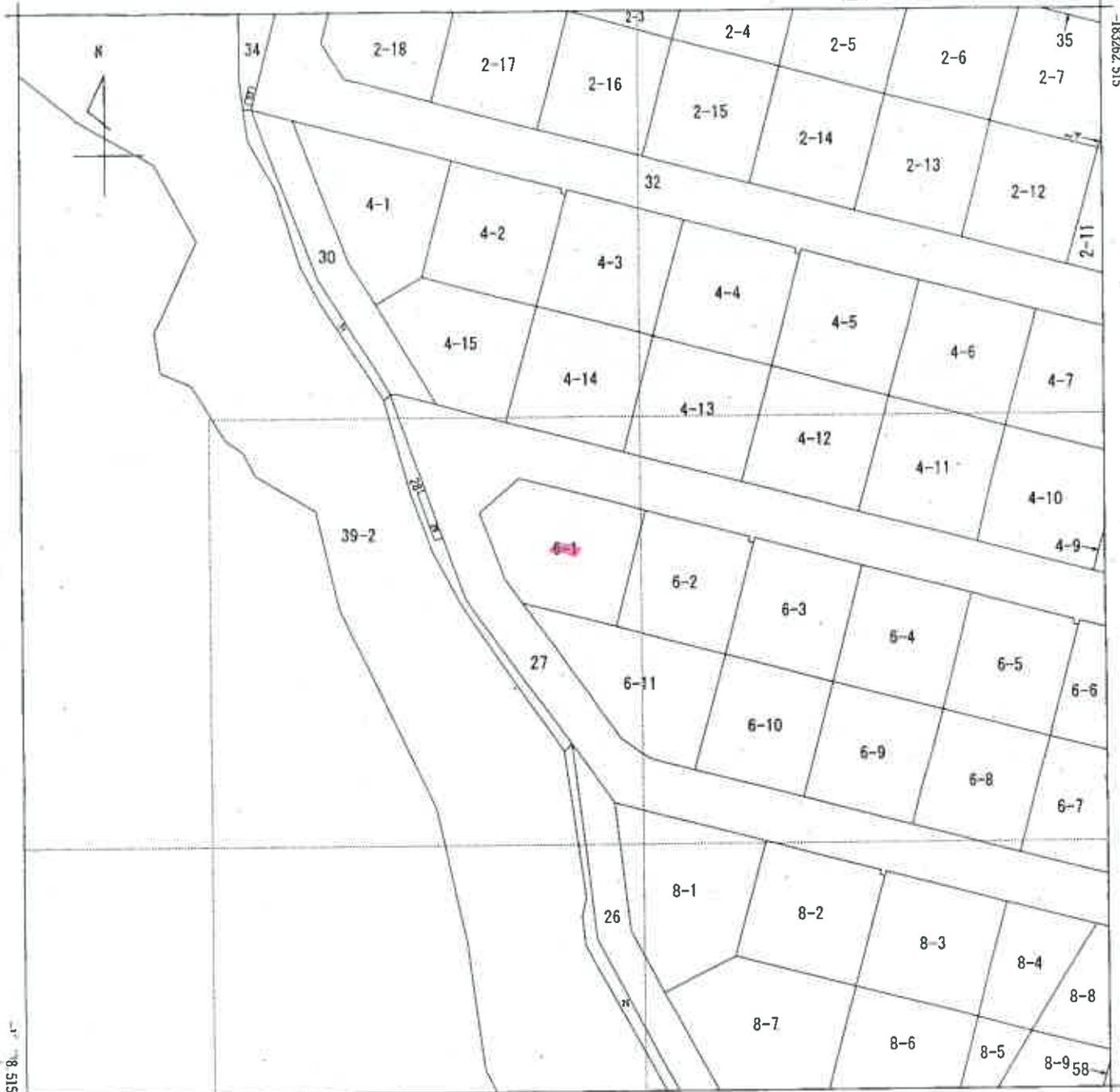
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

縮小(A3→A4)

2-2

(座標値種別：図上測定)

+11023.973



+10898.973

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	廿日市市四季が丘上			地番	6番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)		補記事項				

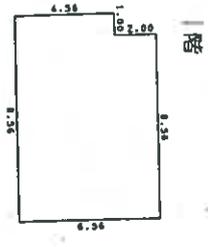
登記年月日：平成18年9月12日

各階平面図

7250075

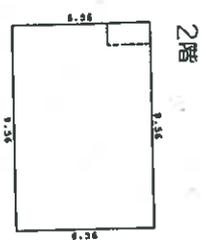
平成18年9月12日登記	建物平面図
家屋番号 6番1	各階平面図
建物の所在 甘日市四季が丘上6番地1	

縮小(A3→A4)



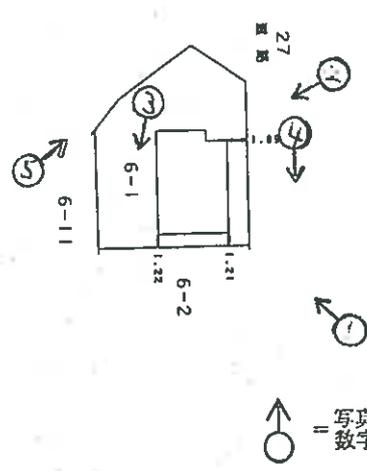
家数表

1.00 x 4.56	=	4.5600
9.56 x 6.56	=	56.1536
合計		60.7136
床面積		60.71 m <sup>2</sup>



家数表

9.56 x 6.56	=	62.7136
床面積		62.71 m <sup>2</sup>



写真撮影位置・方向  
= 数字は写真番号

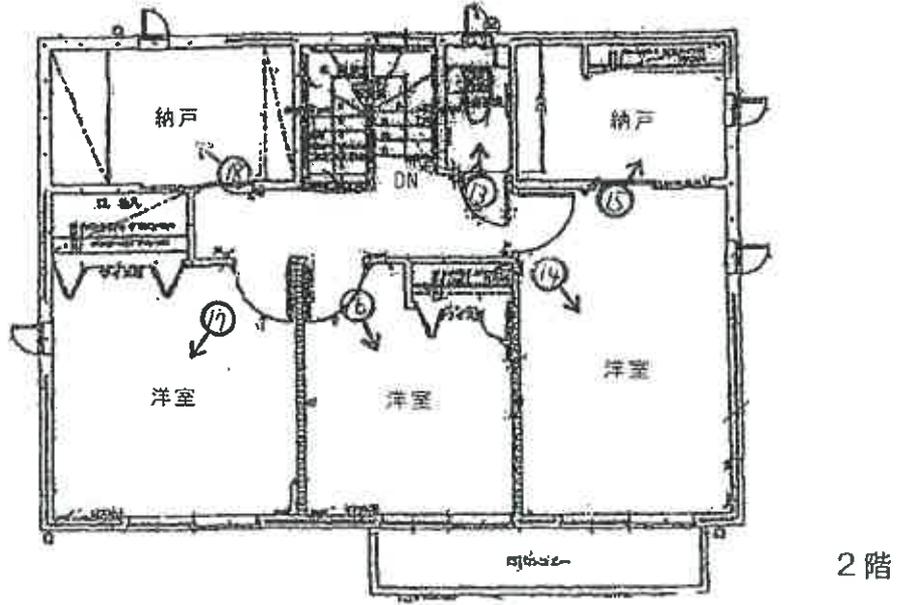
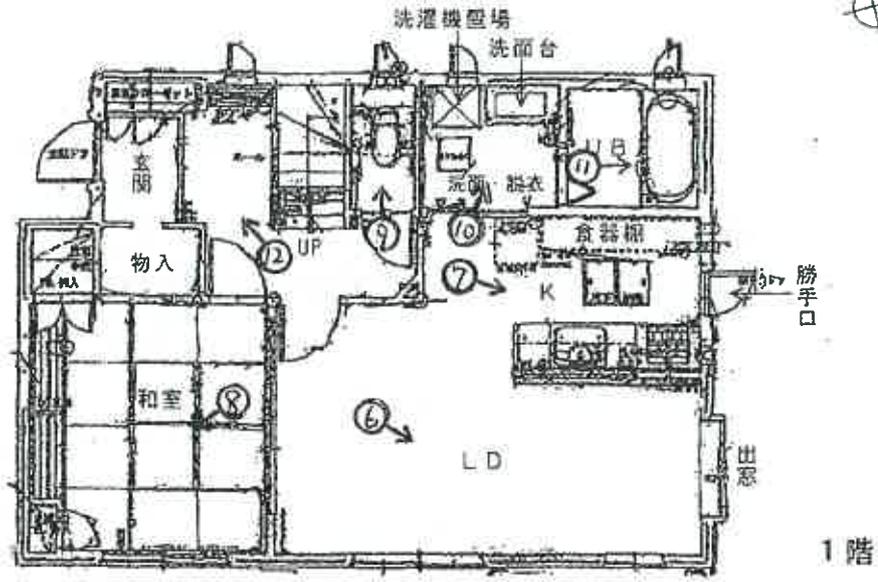
(6枚目)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



建物間取図

(7 枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



接道

写真⑤



接道

写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



令和 7 年 (ケ) 第 147 号  
令和 7 年 11 月 17 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

中 村 真 二 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 13,378,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,512,000円
物件2(建物)	金 8,866,000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	所在地目地積	廿日市市四季が丘上 6番1 宅地 220.72m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	廿日市市四季が丘上6番地1 6番1 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 60.71m <sup>2</sup> 2階 62.71m <sup>2</sup> <hr/> 延べ 123.42m <sup>2</sup>	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	J R山陽本線「宮内串戸」駅の西方・直線距離約 3500m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域となっている。		
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1種低層住居専用地域 50% 100% なし 宅地造成工事規制区域 四季が丘第2地区地区計画	
画地条件	規模 220.72 m <sup>2</sup>	間口 約 15 m 奥行 約 14 m 形状 不整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	北東側 約 6 m 舗装 西側 約 5 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高～約1m高い 市道 高低差 約0.5m～1.6m高い	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は戸建住宅。 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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	一部土砂災害警戒区域(急傾斜地)に指定されている。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 18 年 8 月 5 日 新築 経 過 年 数：約 19 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁： 窯業系サイディング等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： IHクッキングヒーター、複層ガラス 家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニット(460L, 2021年製)
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市ガスは使用せず電化住宅仕様である。</li> <li>・ 現地調査においてソーラーパネルを確認したが評価上考慮外とする。（室内の太陽光発電パワーコンディショナーは2006年製）</li> </ul>

## 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	58,400	1.00	220.72	1.00	1	12,890,000

#### 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、北東側が幅員6m舗装市道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 (廿日市-12)

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
61,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	58,400

◇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 :

角地	1.02
形状	0.99
一部上砂災害警戒区域を含む	0.99
相乗積	1.00

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

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	180,000	123.42	0.28	1	6,220,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
19 年	11 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.28$$

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	12,890,000	0.50 法定地上権	6,445,000

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50%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	12,890,000	- 6,445,000		1.00	0.70	4,512,000
2	6,220,000	+ 6,445,000	1.00	1.00	0.70	8,866,000
一括価格 (合計)						13,378,000

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 地価公示価格（廿日市-12）

所 在 : 廿日市市四季が丘5丁目9番10  
価 格 : 61,900円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「宮内串戸」駅 西方 道路距離 約 4.4kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 183㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北東側6m市道  
用途指定等 : 第1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	9,001,403 円	（1㎡当たり 40,782 円）、	課税地積	220.72 ㎡
物件2	5,786,792 円	（1㎡当たり 46,887 円）、	課税床面積	123.42 ㎡

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（廿日市市「白図」縮尺 1/10,000、1/30,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

# 所在位置略図

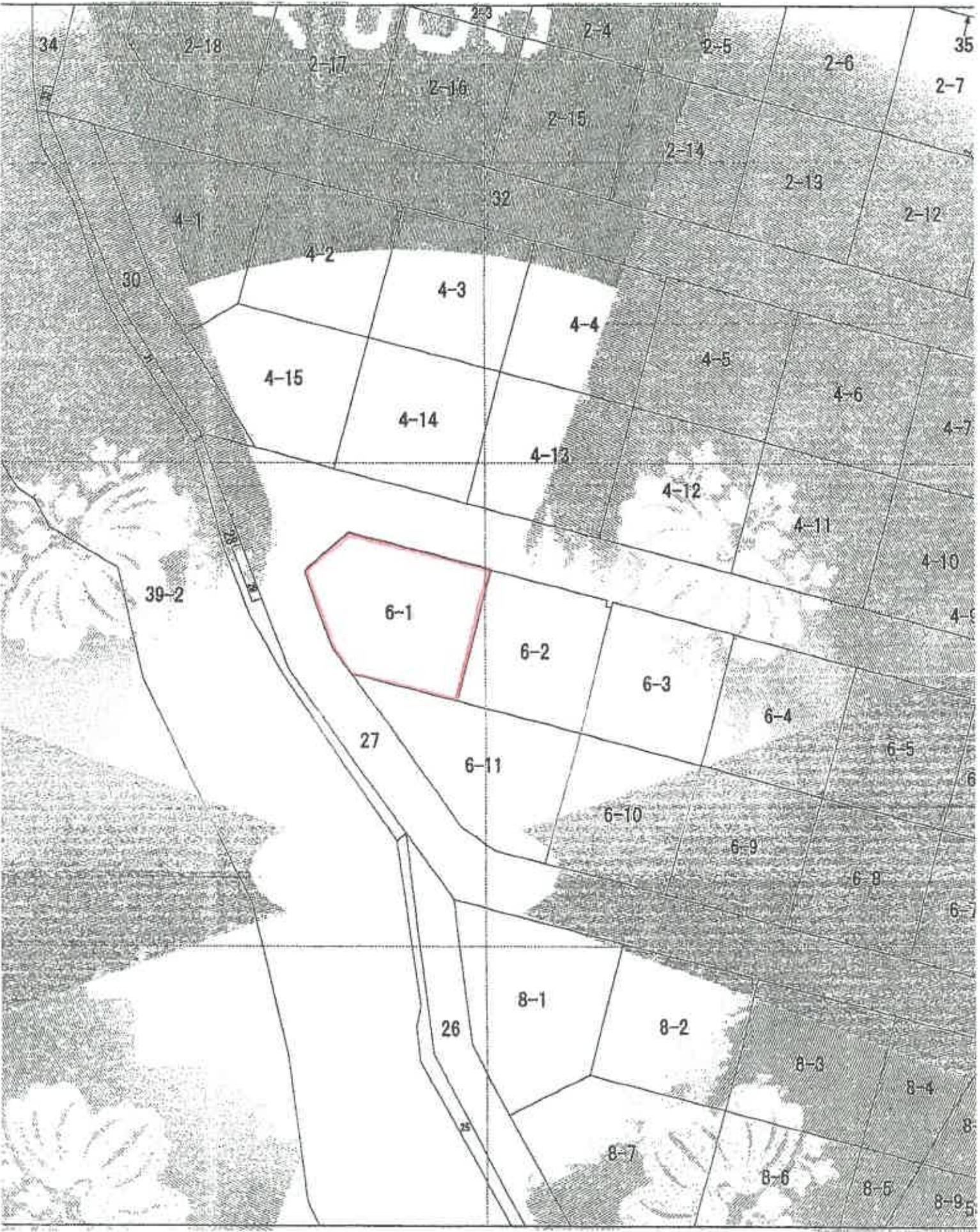


1:10,000

# 所在位置略図



1:30,000



公 図 写

登記年月日：平成18年9月12日

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7年9月2日 広島法務局廿日支局

建築物図面  
各階平面図

平成18年9月12日登記

家屋番号 6番1

図面の所在 廿日市市西郷が丘上6番地1

7250075



床積数

1.00 x 4.56 = 4.5600  
8.56 x 6.56 = 56.1536

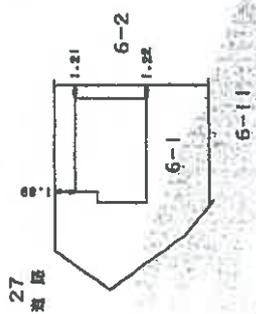
合計 60.7136  
R2R 60.71 ㎡



床積数

9.56 x 6.56 = 62.7136

合計 62.7136  
R2R 62.71 ㎡



A3→A4に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

広島県工務部建築課(廿日市支局)

地図整理番号：M17918

