

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 4月27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 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月11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 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月27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   | 広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬       |
|   | 地 番   | 817番1                    |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 314.23平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬817番地1 |
|   | 家屋 番号 | 817番1                    |
|   | 種 類   | 事務所・倉庫                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 51.90平方メートル              |



## 物件明細書

令和 8年 2月18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, 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   | 広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬       |
|   | 地 番   | 817番1                    |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 314.23平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬817番地1 |
|   | 家屋 番号 | 817番1                    |
|   | 種 類   | 事務所・倉庫                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 51.90平方メートル              |



令和 7 年(ケ)第 1 7 9 号  
令和 7 年 1 2 月 2 4 日受理  
令和 8 年 1 月 2 7 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書

広 島 地 方 裁 判 所

執 行 官 林 隆 也

(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   | 広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬       |
|   | 地 番   | 817番1                    |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 314.23平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬817番地1 |
|   | 家屋 番号 | 817番1                    |
|   | 種 類   | 事務所・倉庫                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 51.90平方メートル              |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市安佐北区可部町大字今井田817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	本土地は東側が広島県道(宇津可部線)に、北側が要綱管理里道(安佐北3区168号里道)にそれぞれ接面している。
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         {         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 事務所・倉庫 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         {         地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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

(関係人の陳述等用)

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
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付写真のとおりである。本件建物内の状況から、本件建物は所有者が事務所・倉庫として使用し、占有しているものと認めた。なお、所有者に占有関係等に関する照会書を送付したが、何らの回答もなかった。</p> <p>2 本件建物北側倉庫部分入口に設置されているシャッターは解錠できなかったため、内部への立ち入り調査はできなかった（写真10はシャッターの下部隙間から撮影したもの）。</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
令和8年1月14日（水） 10：40－10：50	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和8年1月14日（水） 11：00－11：15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和8年1月14日（水） 13：30－13：45	広島市北部市税事務所 （広島市安佐南区役所）	建物課税等調査
令和8年1月15日（木） 13：30－	当庁	所有者に占有関係等に関する照会書送付
令和8年1月22日（木） 14：50－15：50	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影（評価人同行）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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、立会人を立ち合わせて調査を実施した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8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、解錠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"/> 令和 年 月 日</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



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	広島市安佐北区可部町大字今井田字榎瀬		地番	817番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	明治30年7月	備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月14日  
 広島法務局可部出張所  
 登記官

請求番号: 8-1  
 (1/1)

縮小(A3→A4)

公用

( 印 )

登記年月日：平成31年4月22日

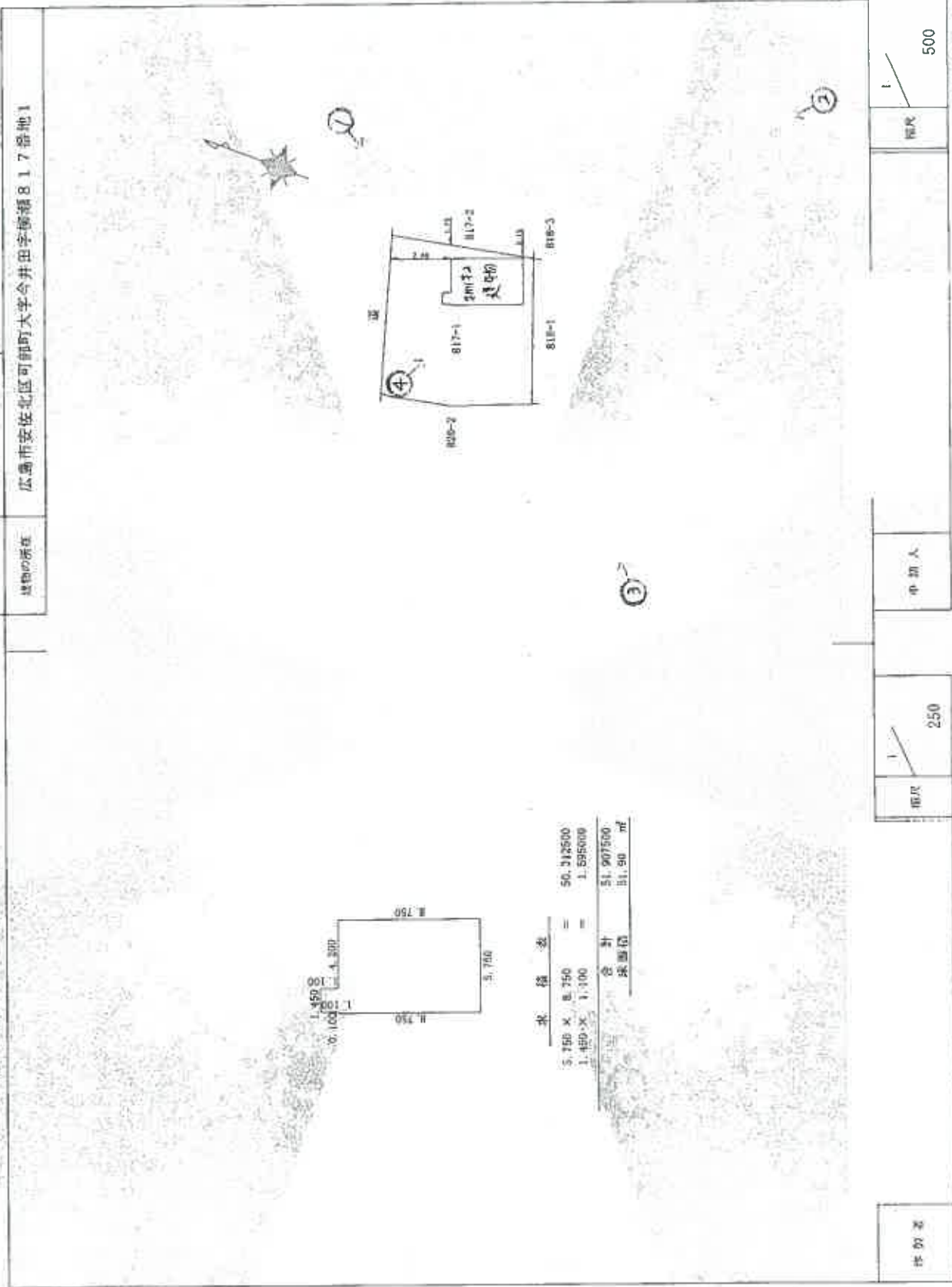
各階平面図

建築物図面

817番1

家屋番号

建築物の所在  
広島市安佐北区可部町大字今井田字御領817番地1



求積表	
5,750 × 8,750	= 50,312,500
1,450 × 1,100	= 1,595,000
合計	51,907,500
採面積	51.90 m <sup>2</sup>

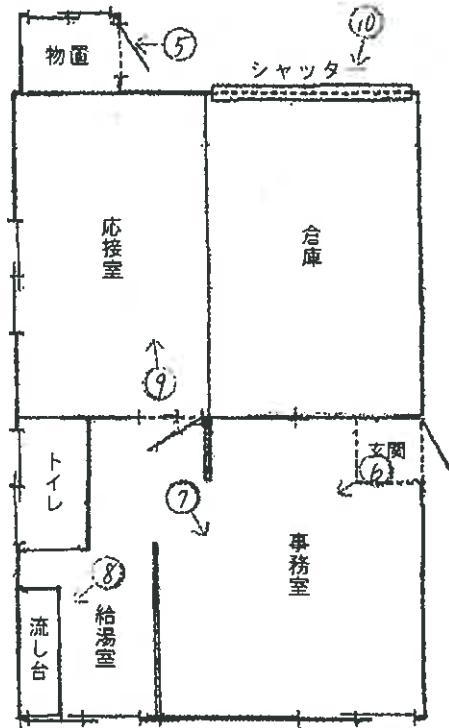
採面積

1/250  
採尺

申請人

1/500  
採尺

縮小(A3→A4)



凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図

写真1



写真2



広島県道（宇津可部線）

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和 7 年 (ケ) 第 179 号  
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 6 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 6,735,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,386,000円
物件2(建物)	金 4,349,000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 地目 地積	広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬 817番1 宅地 314.23㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬 817番地1 817番1 事務所・倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 51.90㎡	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	JR可部線「あき亀山」駅の南西方・直線距離約 1700m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は県道宇津可部線沿いに戸建住宅のほか事業所も見られる地域である。		
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	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模 314.23 m <sup>2</sup>	間口 約 18 m 奥行 約 19 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	東側 約 10 m 舗装 北側 約 1.8~2 m 舗装	県道 高低差 ほぼ等高 里道 高低差 等高~約1.5m高い	
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は事業所、未利用地等。 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 あり 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 なし 本物件内への引込 なし	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	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	特になし。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 20 年 2 月 28 日 新築 経過年数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 12 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：メッキ鋼板等 内壁：クロス張り等 天井：クロス張り等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、LPガス等 その他：一
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・倉庫  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	特になし。

## 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	21,700	1.00	314.23	1.00	1	6,819,000

#### 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10m舗装県道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価調査価格 (安佐北(県)-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
19,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	21,700

◇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：

なし	1.00
相乗積	1.00

※角地であるが幅員、系統連続性、接面状況より増価とはならないものと判断した。

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	51.90	0.30	1	2,803,000

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	12 年	30 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left( \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.30$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,819,000	0.50	法定地上権	3,410,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,819,000	- 3,410,000	/	1.00	0.70	2,386,000
2	2,803,000	+ 3,410,000	1.00	1.00	0.70	4,349,000
一括価格(合計)						6,735,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（安佐北(県)-12）

所 在 : 広島市安佐北区安佐町大字久地字金山4050番1  
価 格 : 19,500円/㎡  
位 置 : アストラムライン「大原」駅 北方 道路距離 約 7.7kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 231㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北西側8.5m県道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,639,888 円（1㎡当たり 14,766 円）、課税地積 314.23 ㎡  
物件2 1,778,836 円（1㎡当たり 34,274 円）、課税床面積 51.90 ㎡

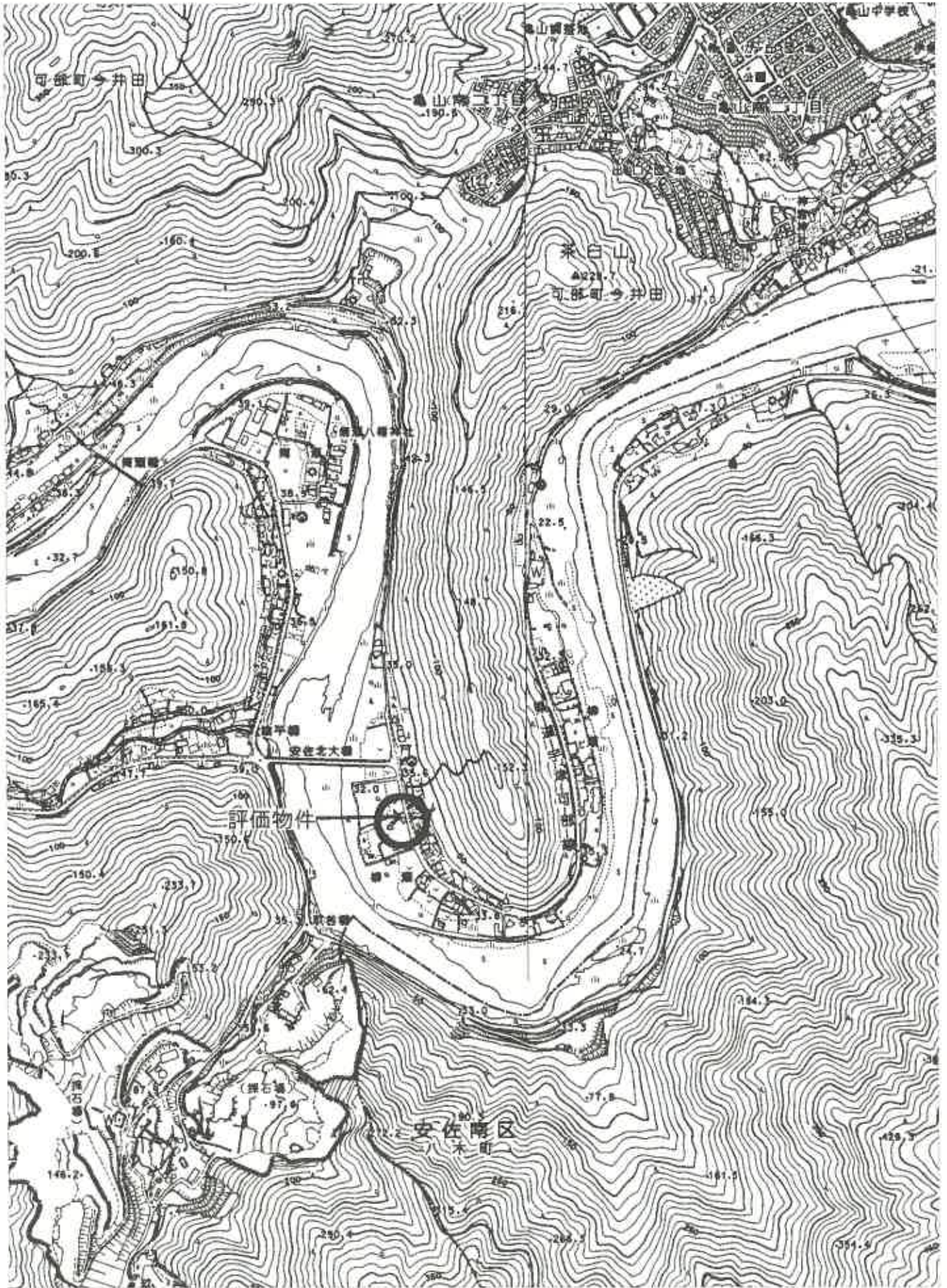
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 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、1/40,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

# 所在位置略図



1:10,000

所在位置略図





登記年月日：平成2年11月30日

0683145

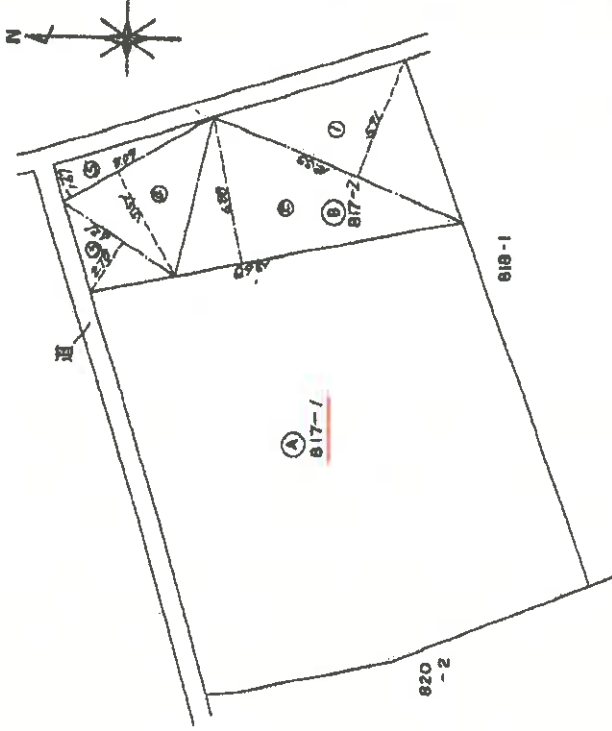
③ 817  
③ 817-1-2  
③ 817-1-2  
H2.11.30  
1/2

地番 817-2

土地の所在 広島市安佐北区可部町大字今井田字御瀬

地積測量図

耕



③

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
817-2	1	12.53	5.91	74.0523	
	2	13.68	6.88	94.1184	
	3	8.21	2.78	17.2638	
	4	8.09	5.51	44.5759	
	5	8.09	1.67	13.5103	
	計			243.5207	121.76
			1/2	121.76035	

※※三斜求積法※※

求積地積 (A) 436<sup>m<sup>2</sup></sup> (B) 121.76035 = 314.23965<sup>m<sup>2</sup></sup>  
 (A) 314<sup>m<sup>2</sup></sup> (B) 121<sup>m<sup>2</sup></sup>

A3→A4に縮小

作製者

嘱託者

(平成2年8月3日作製)

縮尺 1/250

92

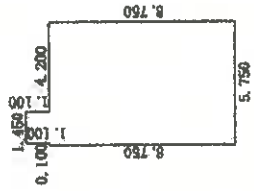
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(広島法務局可部出張所管轄)  
令和7年11月25日 広島法務局 登記官

地図整理番号：M06699

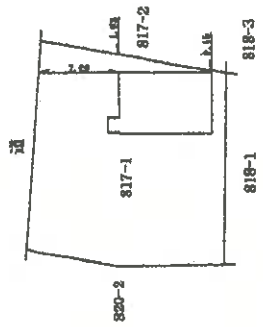
登記年月日：平成31年4月22日

各階平面図 建築物図面

家屋番号	817番1
建築物の所在	広島市安佐北区可部町大字今井田字柳瀬817番地1



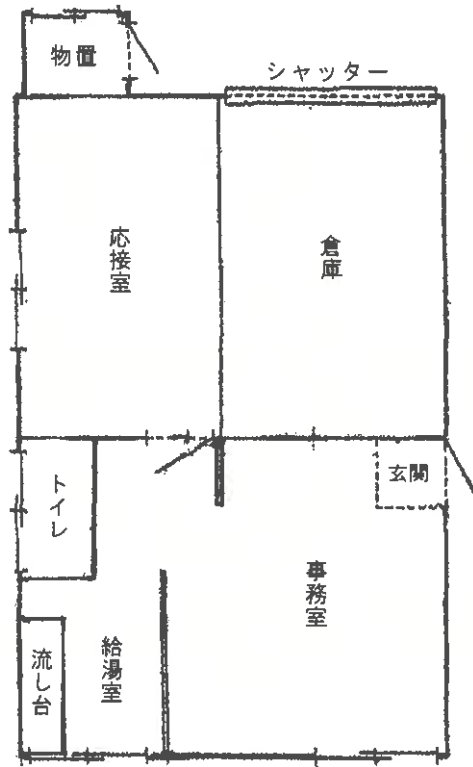
求積表	
5.750 × 8.750	≈ 50.312500
1.450 × 1.100	= 1.595000
合計	51.907500
床面積	51.90 m <sup>2</sup>



A3→A4に縮小

製作者	縮尺	250	縮尺	500
		1		1
		250		500
		1		1
		250		500

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。  
 (広島法務局可部出張所管轄)  
 令和7年11月25日 広島法務局 登記官



建物間取図