

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 6月22日  
 広島地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 早 志 英 二

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 7月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月22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 広島市中区千田町一丁目  
地 番 12番6  
地 目 宅地  
地 積 204.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 早 志 英 二

---

---

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（共有者ランドビルディング株式会社）が占有している。同社所有の売却対象外建物（家屋番号12番6の3）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

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 広島市中区千田町一丁目  
地 番 12番6  
地 目 宅地  
地 積 204.00平方メートル



令和 8年(ケ)第 12号  
令和 8年 3月 3日受理  
令和 8年 4月 17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 広島市中区千田町一丁目

地 番 12番6

地 目 宅地

地 積 204.00平方メートル

共有者 ランドビルディング株式会社 持分4分の2

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1





目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	広島市中区千田町一丁目12番地6
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 12番6の3
種類	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 事務所・共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床面積 (概略)	1階 148.64㎡ 2階 155.02㎡ 3階ないし7階 各154.07㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者持分4分の2) <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年12月15日 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ランドビルディング株式会社
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ランドビルディング株式会社(占有者)代表者 ■A, B(土地共有者))の陳述/□提示文( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(自分の持分に基づいて使用する権利)及び賃借権(ランドビルディング株式会社) <input checked="" type="checkbox"/> 一部無権限(A, B)
占有開始時期	令和7年5月1日(目的外建物取得時)
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり(「占有開始時期」のみ) <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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
<p>■ A (相手方)</p>	<p>(以下は、令和8年4月8日に電話で聴取した。)</p> <p>1 私は、競売対象物件（土地）の共有者です。</p> <p>2 競売対象の土地には、目的外建物が建っていますが、目的外建物の所有者は、土地については、4分の2しか持分を持っていません。私が4分の1を持っていますので、弁護士と相談して、地代の請求や、きちんと契約を締結しようと思いましたが、今回競売が開始されました。</p> <p>3 したがって、今までに目的外建物所有者とは、同建物を取得後、契約締結の話にも至っておらず、全く金銭の授受も受けておりません。</p>
<p>■ B (相手方)</p>	<p>(以下は、令和8年4月8日に聴取した。)</p> <p>1 私は、競売対象物件（土地）の共有者で、目的外建物に占有している [ ] の代表者です。</p> <p>2 競売対象の土地には、目的外建物が建っていますが、目的外建物の所有者は、土地については、4分の2しか持分を持っていません。私が4分の1を持っています。同建物所有者からは、土地を貸して欲しい旨の話も来ておらず、同建物を取得後、金銭の支払いもなく、無断で私の持分権を侵害している状態であり、現在、裁判所に損害賠償訴訟を提起し、係属中です。</p> <p>3 目的外建物は、貯水槽、高架水槽、ポンプいずれも故障しており、物理的に水道水が使えない状態で、1階部分を [ ] が占有しているのみで他の占有者はいません。建物自体もかなり老朽化しており、今後は取壊す以外に使用方法はないと考えられます。</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

執行官の意見



- 1 物件1の土地は、北東側の県道（広島港線）に接している。
- 2 物件1の土地については、同土地上に所在する目的外建物の所有者が4分の2を持ち、他の共有者2名が各4分の1ずつを持ち、いずれも過半数の持分を持たない共有者である。管理行為である土地の利用（建物の建築等）には、過半数の同意が必要となるが、共有者A及びBは、何らの協議もできていない旨を主張し、目的外建物を所有する共有者ランドビルディング株式会社は、訴訟中であるが自らの持分以外の部分の利用は賃貸借である旨を主張している。訴訟が係属中であることから、相反する主張のどちらを取るべきかを確定はできないが、賃貸権の主張は、占有者（共有者ランドビルディング株式会社）のみの陳述でしかなく、賃貸借契約の締結及び賃料の支払いの事実は他に疎明されていないことから、本件土地の使用は、「正当な権原なき使用」と考えた。

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8年3月9日(月) 13:00-13:20	広島法務局	公図等の交付申請
令和8年3月10日(火) 10:50-11:00	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 写真撮影
令和8年4月2日(木)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手550円分使用)
令和8年4月8日(水) 8:30-8:45	当庁	占有調査等(相手方(共有者)から電話で聴取)
令和8年4月8日(水) 14:40-15:30	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和8年4月15日(水) 11:35-11:40	広島法務局	商業登記簿履歴事項全部証明書の交付申請
令和 年 月 日 ( ) : - :		
<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)



請求部	所在	広島市中区千田町一丁目		地番	12番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年2月14日			備付年月日(原図)		補記事項		

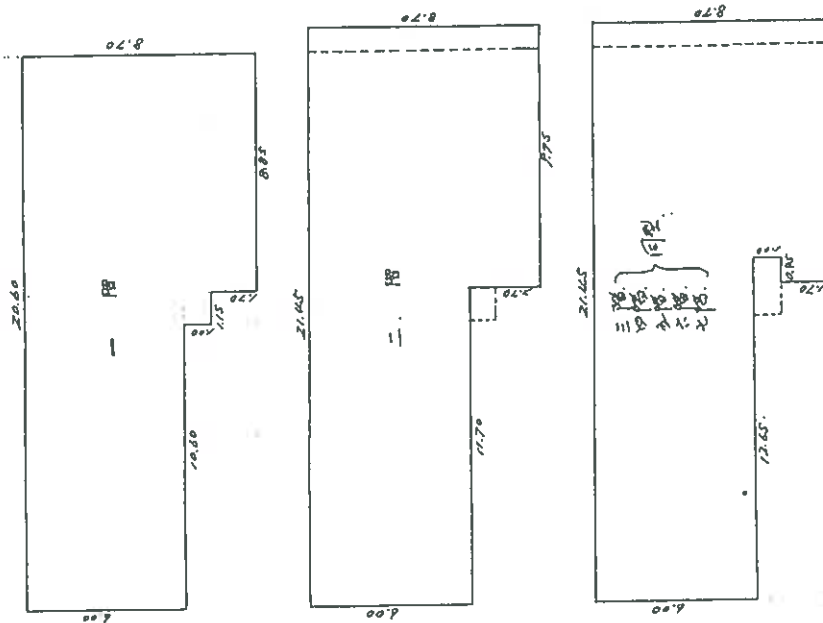
登記年月日：昭和46年2月15日

367498

家屋番号 12-6-3.

建物の所在 六島市牛久嶋一丁目 12-6.

各階平面図

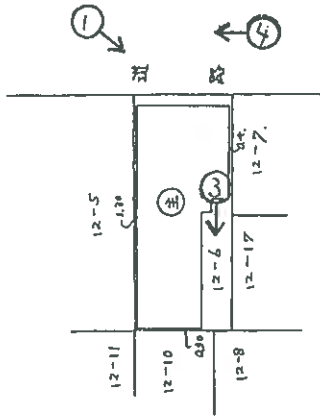


求  
 一階 積  $10.60 \times 6.00 = 63.60$   
 $1.15 \times 7.00 = 8.05$   
 $8.85 \times 8.70 = 76.995$   
 $108.645 \text{ m}^2$   
 二階  $11.70 \times 6.00 = 70.20$   
 $8.75 \times 8.70 = 76.125$   
 $155.325 \text{ m}^2$   
 三階 同型  
 $21.45 \times 8.70 = 186.615$   
 $270 \times 8.80 = 237.6$   
 $21.45 \times 6.00 = 128.70$   
 $154.925 \text{ m}^2$

縮尺 1/200 / 500.

(田川事務所用紙)

建物図面



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

縮小(A3→A4)

昭和 年 月 日	作製 年 月 日
作製者	作製者

S46.2.15

写真①



物件1の土地

写真②



目的外建物

写真③



写真④



接道

令和 8 年 (ケ) 第 12 号  
令和 8 年 4 月 8 日現地調査  
令和 8 年 4 月 27 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 40,727,000円

評価額は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 地目 地積	広島市中区千田町一丁目 12番6 宅地 204.00㎡	同左
番号	特記事項		
1	特になし。(但し、目的外建物が存在する。)		

#### 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）

位置・交通	広島電鉄「日赤病院前」駅の南方・直線距離約40m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、共同住宅、店舗、マンション、事務所等が建ち並ぶ地域となっている。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域、洪水浸水想定(想定最大)3.0~5.0m、高潮浸水想定(想定最大)5m以上10m未満、内水浸水想定深さ0.2m以上又は0.01m以上
画地条件	規模 204.00 m <sup>2</sup> (登記上)	間口 約 9 m (公図上) 奥行 約 21 m (公図上) 形状 長方形 (公図上) 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦
接面道路の状況	北東側 約 36 m 舗装 県道 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は下記の目的外建物の敷地として利用されている。 隣地は共同住宅等 目的外建物 下記特記事項のとおり	
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(但し、実際に稼働できているかは不明である。) ※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(但し、実際に稼働できているかは不明である。) ※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(但し、実際に稼働できているかは不明である。) ※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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 対象地内に複数のマンホールの存在が目視できたが、地下（地中）の状態については不明である。</li><li>・ 下記の目的外建物が存在する。 家屋番号12番6の3 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 事務所・共同住宅（登記記載による） 登記床面積 延べ1,074.01㎡ なお、昭和45年12月15日新築（登記記載による）</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	503,000	1.00	204.00	0.90	1	92,351,000

#### 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36m舗装県道にほぼ等高接面する地積約200㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格 (広島中5-26)

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
573,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{115}$	503,000

◇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：

ない	1.00
相乗積	1.00

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

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	92,351,000	0.10 場所的利益	9,235,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の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 (円) ア	土地利用権等価格の控除 (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	92,351,000	- 9,235,000	1.00	0.70	0.70	40,727,000

ウ 占有減価修正：必要なし。(土地利用権で考慮済み)

エ 市場性修正：目的外建物の存する土地のみの売却であること、市場流通性、諸リスク等を考慮して減価を行った。

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 (広島中5-26)

所 在 : 広島市中区千田町一丁目4番14外「千田町1-4-15」  
価 格 : 573,000円/㎡  
位 置 : JR「広島」駅 南西方 道路距離 約2.9kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 227㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西側27m市道  
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率500%)、防火地域  
地域の概要 : 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 60,180,000 円 (1㎡当たり 295,000 円)、 課税地積 204.00 ㎡

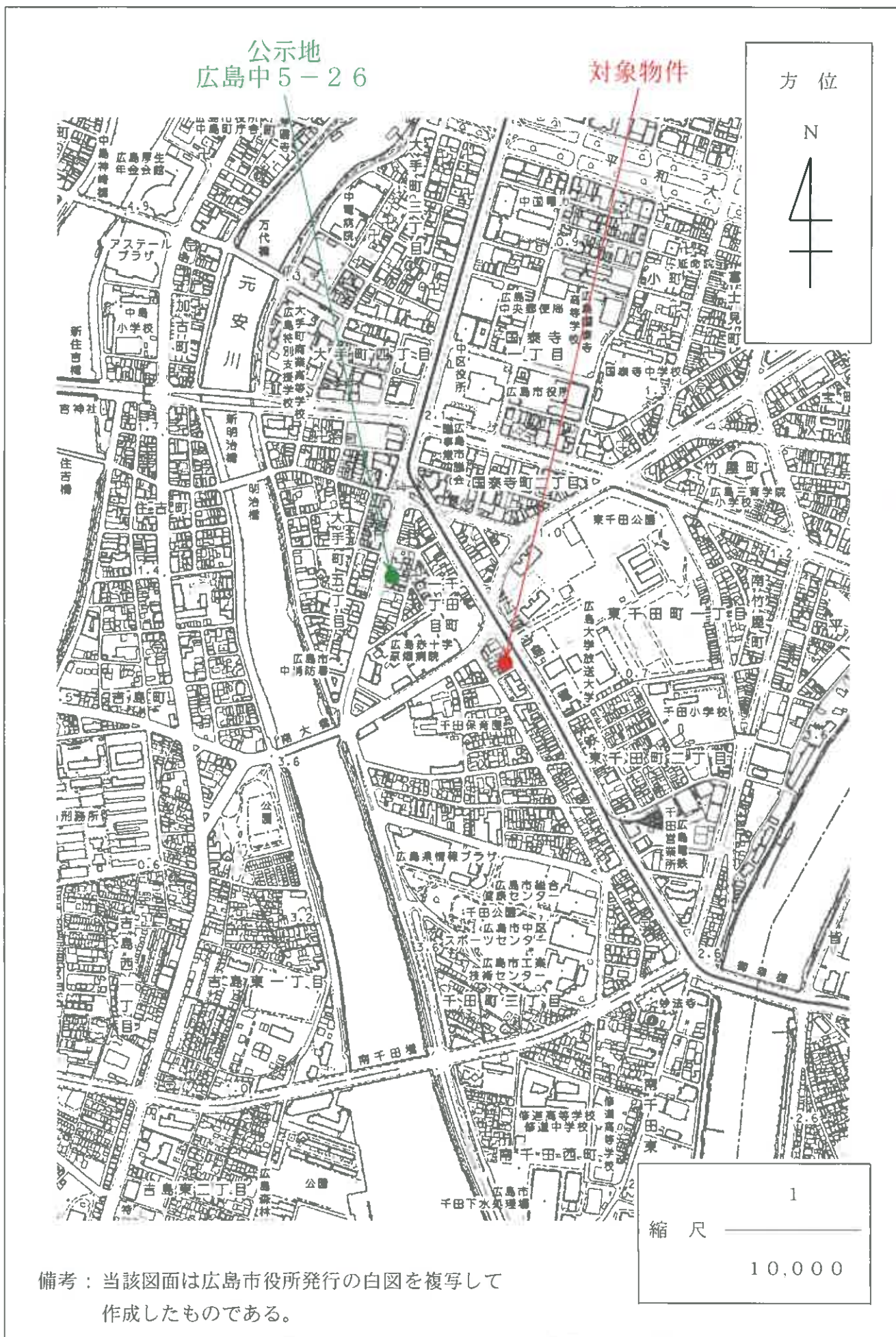
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

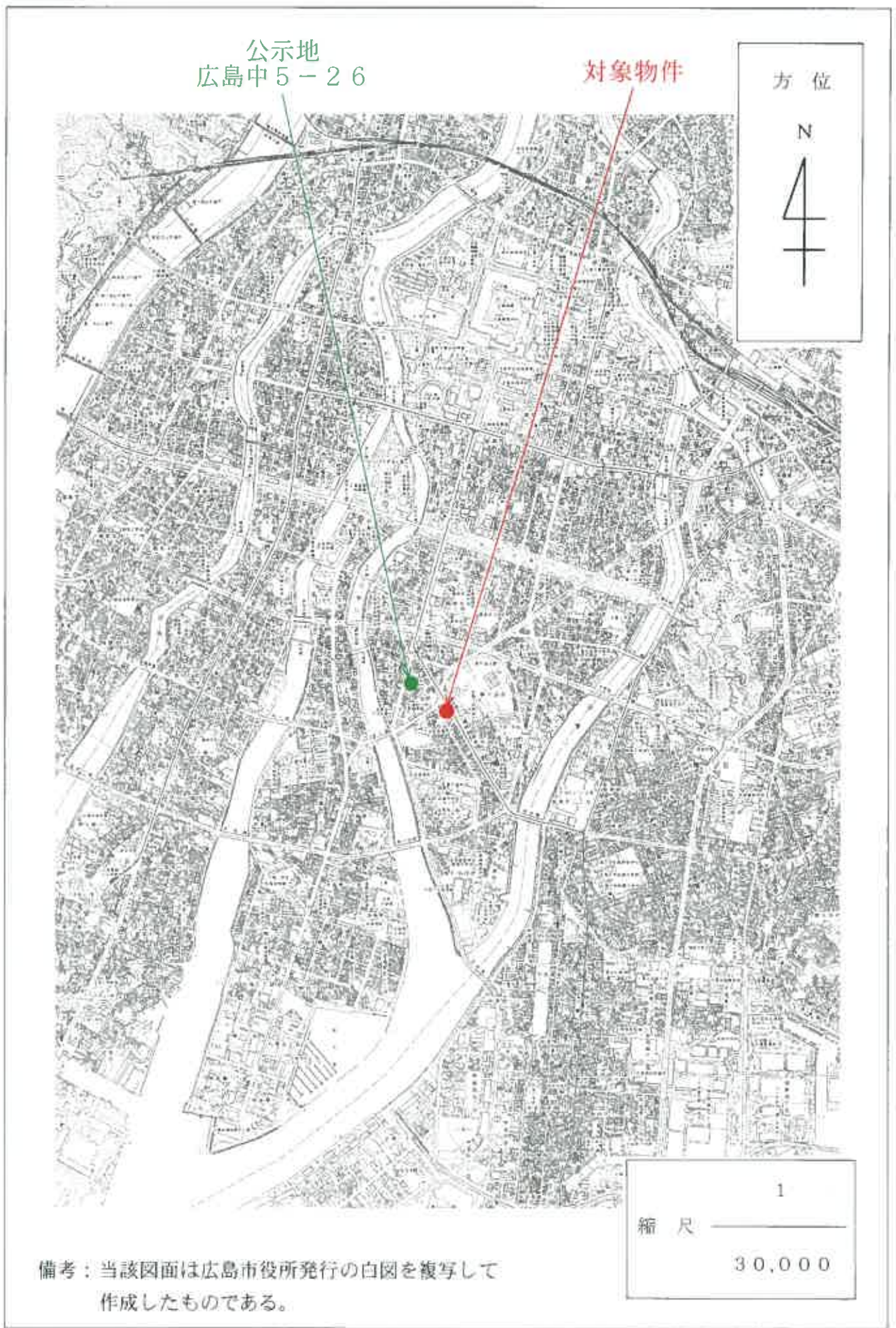
- 1 受命物件の位置図 (広島市「白図」縮尺 1/10,000及び1/30,000)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し (法務局備付)

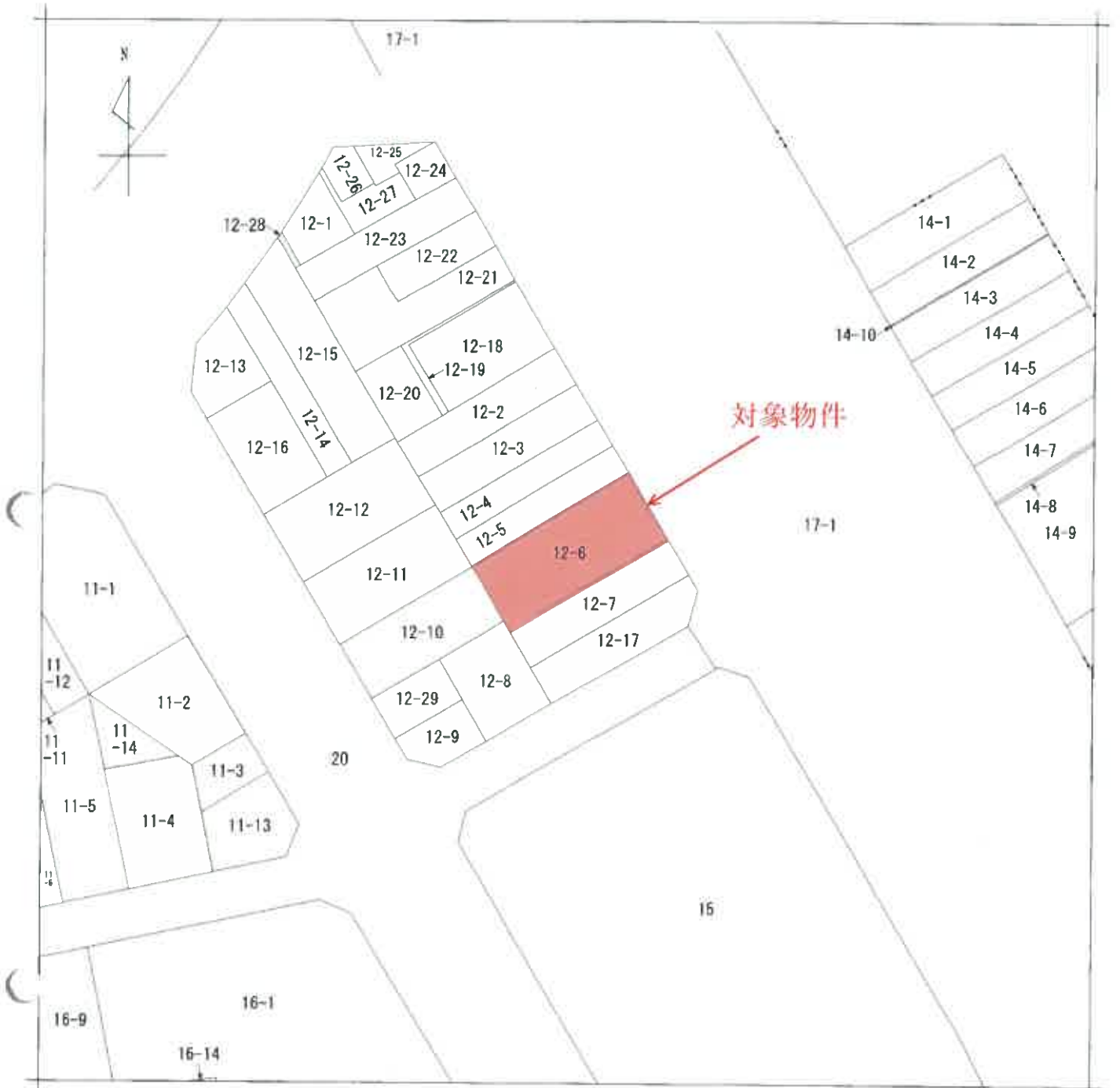
以 上

位置図



位置図





請求部	所在	広島市中区千田町一丁目			地番	12番6		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年2月14日			備付年月日(原図)		補記事項		

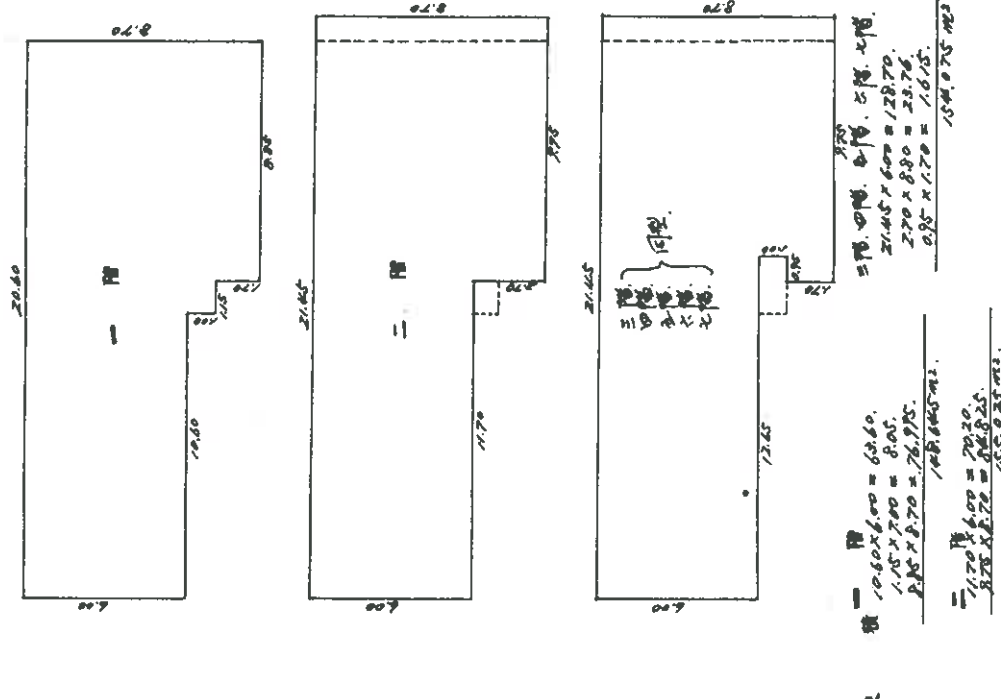
(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

登記年月日：昭和46年2月15日

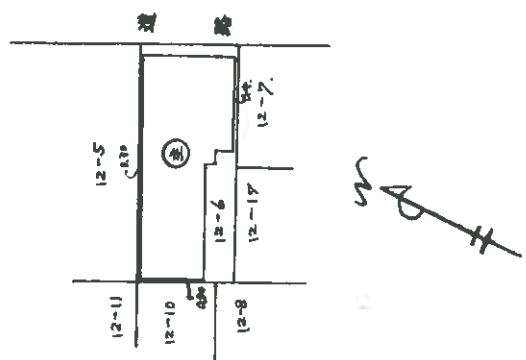
367498

家屋番号 12-6-3  
 建物の所在 产易市本町一丁目12-6

各階平面図



建物図面



S46 2 15

昭和 年 月 日	非 特 定 年 月 日	作 製 年 月 日
作 製 者	作 製 者	作 製 者
申 請 人	申 請 人	申 請 人

縮尺 1/200 1/500

(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。