

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を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 8 月 3 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 8 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 8 年 8 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                                                |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 8 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 9 月 1 7 日 午後 3 時 0 0 分<br>場 所 広島地方裁判所民事第 4 部                                                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 9 月 1 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 8 年 9 月 1 日 午後 4 時 0 0 分まで                                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則 3 3 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 8 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                                                   |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5,551,000<br>4,440,800 | 一括       | 1,120,000  | 184,496  | 60,519   |
| 1    | 4,938,000              |          |            |          |          |
| 2    | 613,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          | </       |

## 物 件 目 録

1 所 在 広島市中区白島九軒町

地 番 13番8

地 目 宅地

地 積 153.62平方メートル

持分4分の1

2 所 在 広島市中区白島九軒町13番地8

家屋 番号 13番8

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 80.90平方メートル |
|       | 2階 | 86.37平方メートル |
|       | 3階 | 38.91平方メートル |

(現況)

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 約89.90平方メートル |
|       | 2階 | 約94.37平方メートル |
|       | 3階 | 38.91平方メートル  |

持分4分の1



## 物 件 明 細 書

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 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】

(1) 範 囲 2 階及び 3 階部分 (現況調査報告書添付の別紙建物間取図 (見取図) 記載の斜線部分)

本件所有者 (共有者 A) が占有している。

(2) 範 囲 その他の部分

売却対象外の共有持分を有する B 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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 広島市中区白島九軒町  
地 番 1 3 番 8  
地 目 宅地  
地 積 1 5 3 . 6 2 平方メートル

持分 4 分の 1

- 2 所 在 広島市中区白島九軒町 1 3 番地 8  
家屋 番号 1 3 番 8  
種 類 居宅・事務所  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 8 0 . 9 0 平方メートル  
2 階 8 6 . 3 7 平方メートル  
3 階 3 8 . 9 1 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 8 9 . 9 0 平方メートル  
2 階 約 9 4 . 3 7 平方メートル  
3 階 3 8 . 9 1 平方メートル

持分 4 分の 1



\*11\*

令和 8 年(ヌ)第 3 号  
令和 8 年 1 月 23 日受理  
令和 8 年 3 月 10 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 広島市中区白島九軒町

地 番 1 3 番 8

地 目 宅地

地 積 1 5 3. 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 広島市中区白島九軒町 1 3 番地 8

家屋 番号 1 3 番 8

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 8 0. 9 0 平方メートル  
2 階 8 6. 3 7 平方メートル  
3 階 3 8. 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 住居表示           | 広島市中区白島九軒町13番10号                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図（法第14条第1項地図）のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら（A（債務者）、B、C） <input type="checkbox"/> その他の者（ ）<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している。<br><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<br><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         | 本件土地は、その西側が道路（広島市道）に接面している（28番1の土地は広島市所有名義の公衆用道路）。                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約89.90㎡<br>2階 約94.37㎡<br>3階 38.91㎡ |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                                                                                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら（A（債務者）、B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>・ 上記の者（A（債務者））が本建物の2階及び3階部分（別紙建物間取図（見取図）記載の斜線部分）を事務所として、使用している。<br>・ 上記の者（B）が本建物のその余の部分に住居として、使用している。<br><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<br><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 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                                                                                    |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

## 関係人の陳述要旨等

| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述要旨等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ B<br>(本件土地建物共有者) | <p>1 本件土地建物の共有者である A (債務者) 及び C は、私の子供です。本件土地建物は、私の夫の所有でしたが、私の夫が平成 24 年に亡くなった際、私が相続することになっていたのですが、登記等はそのままにしていました。</p> <p>2 本件建物の西側部分の 2 階 3 階 (別紙建物間取図 (見取図) 記載の斜線部分) を、A (債務者) が法律事務所として使用していましたが、この事務所は令和 7 年 8 月 8 日に閉鎖しています。この事務所部分は、現在、私が鍵を保管して管理しています。本件建物の東側のその他の部分は、私が住居として使用しています。</p> <p>本件建物について、雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありません。</p> |

## 執行官の意見

- 
- 1 本件土地、本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図 (見取図) 及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。
  - 2 本件強制競売事件の対象となっているのは、本件土地に対する A の共有持分 4 分の 1 と、本件建物に対する A の共有持分 4 分の 1 であり、その他の本件土地及び本件建物の B 及び C の各共有持分は、対象外である。
- 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                       |
| 8 年 1 月 2 3 日 ( )<br>15 : 35 - 15 : 50 | 広島法務局                   | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等<br>交付申請    |
| 8 年 1 月 2 3 日 ( )<br>16 : 00 - 16 : 15 | 物件所在地                   | 占有関係調査、形状調査、写真撮影                  |
| 8 年 1 月 2 3 日 ( )<br>16 : 40 - 16 : 43 | 広島市中央市税事務所<br>(広島市中区役所) | 建物課税関係調査 (返送用切手 1 1 0 円添付)        |
| 8 年 1 月 2 6 日 ( )<br>8 : 55 - 9 : 00   | 当庁                      | B から架電。占有関係等調査、調査日時通知             |
| 8 年 2 月 4 日 ( )<br>9 : 50 - 11 : 05    | 物件所在地                   | B と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評<br>価人同行) |
|                                        |                         |                                   |
|                                        |                         |                                   |

(特記事項)

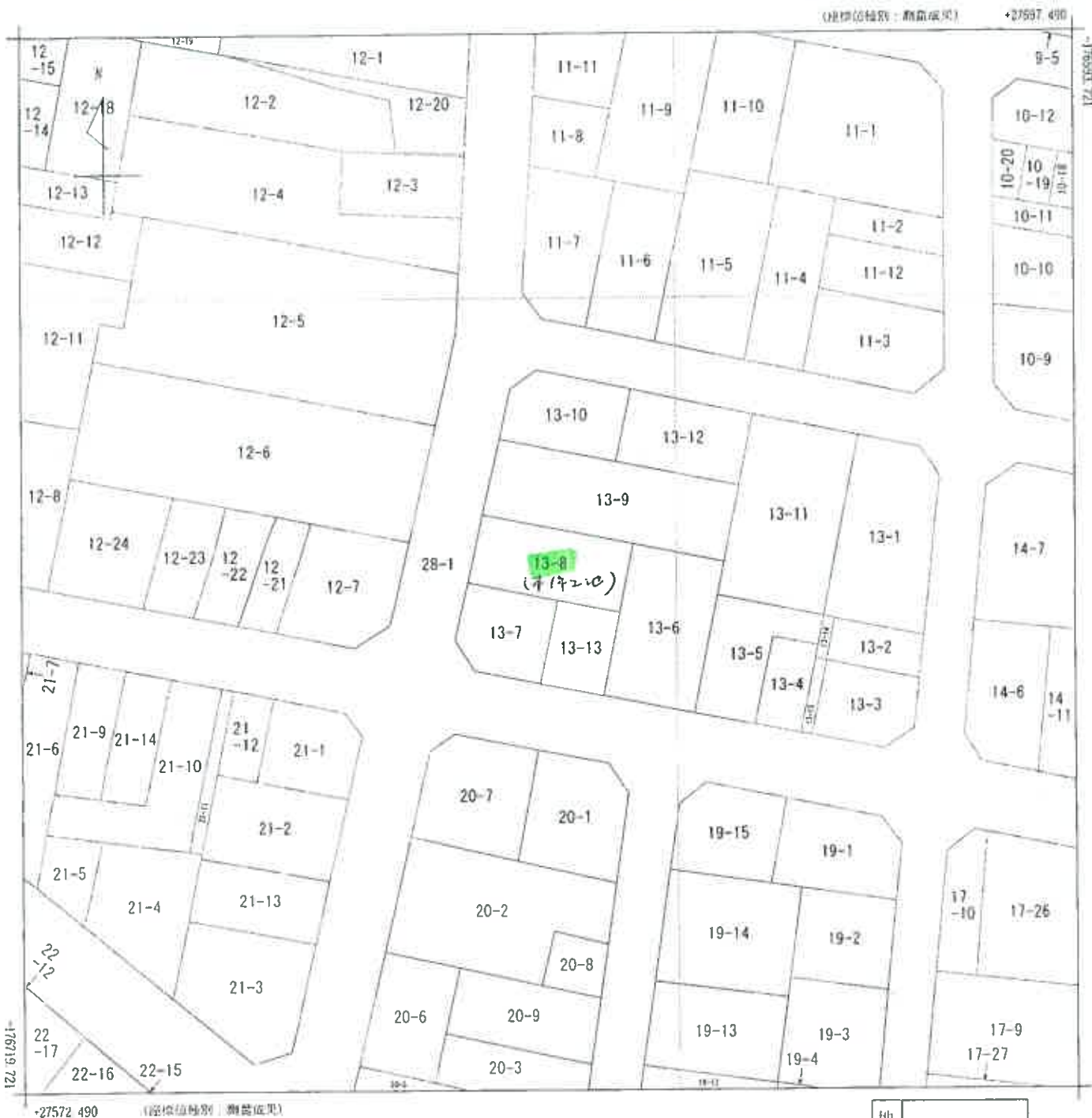
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 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



地番区域見出  
白島九軒町

|       |         |            |    |         |           |           |              |      |      |           |
|-------|---------|------------|----|---------|-----------|-----------|--------------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所 在     | 広島市中区白島九軒町 |    |         |           |           | 地 番          | 13番8 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分       | 乙一 | 座標系又は記号 | III       | 分類        | 地図(法第14条第1項) |      | 種類   | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成19年8月 |            |    |         | 備付年月日(原図) | 平成21年2月3日 |              |      | 補記事項 |           |

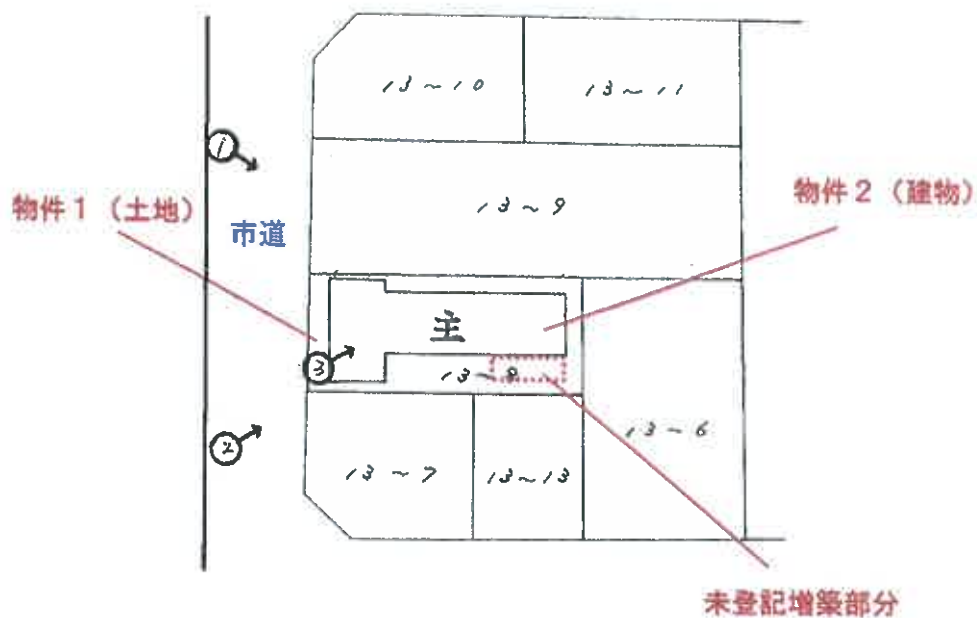
これは地図に記録されている内容を証明した図面である。

令和8年1月23日  
広島法務局

請求番号：61-1  
(1/1)

登記官

# 土地建物位置関係図



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



縮尺≒ 1:500

※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、  
正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図（見取図）

物件2

1階



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



建物床面積

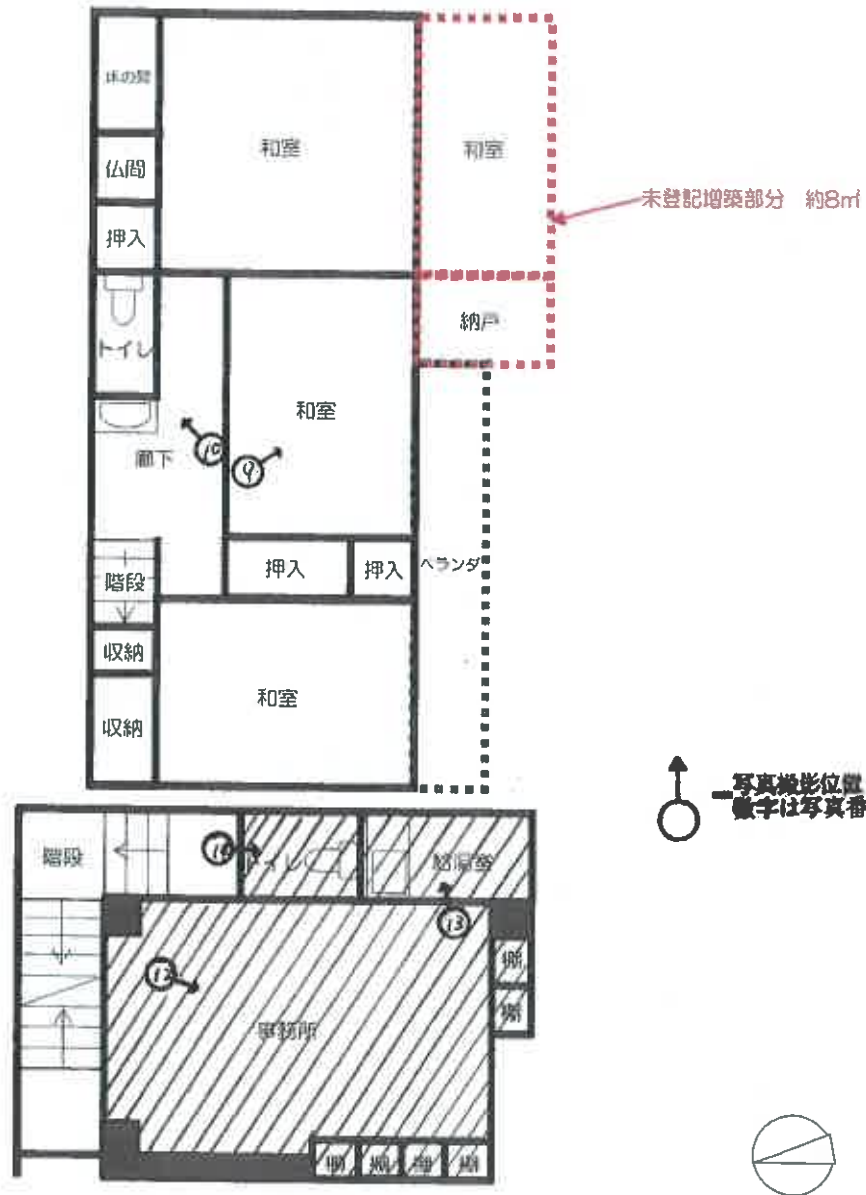
|    |                     |
|----|---------------------|
| 1階 | 89.90㎡(未登記増築部分 約9㎡) |
| 2階 | 94.37㎡(未登記増築部分 約8㎡) |
| 3階 | 38.91㎡              |

延べ 223.18㎡

建物間取図（見取図）

2階

物件2



建物床面積

|    |                     |
|----|---------------------|
| 1階 | 89.90㎡(未登記増築部分 約9㎡) |
| 2階 | 94.37㎡(未登記増築部分 約8㎡) |
| 3階 | 38.91㎡              |

延べ 223.18㎡

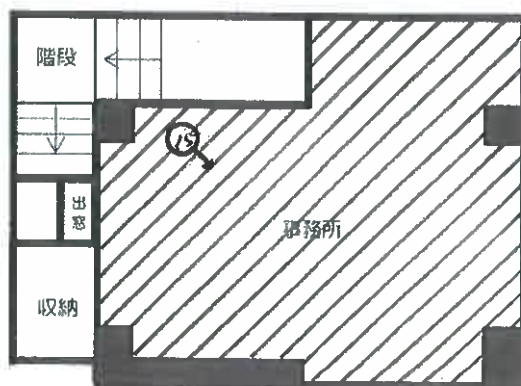


建物間取図（見取図）

3階

物件2

写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



建物床面積

|    |                     |
|----|---------------------|
| 1階 | 89.90㎡(未登記増築部分 約9㎡) |
| 2階 | 94.37㎡(未登記増築部分 約8㎡) |
| 3階 | 38.91㎡              |

延べ 223.18㎡

写真1

本件建物



写真2

本件建物



写真3 (本件建物 1階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 2階)





写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 2階)



写真1 3 (本件建物 2階)



写真1 4 (本件建物 2階)



写真1 5 (本件建物 3階)



令和 8 年 (又) 第 3 号  
令和 8 年 2 月 4 日現地調査  
令和 8 年 3 月 10 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 5,551,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1 (土地)     | 金 4,938,000円 |
| 物件2 (建物)     | 金 613,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>持 分           | 広島市中区白島九軒町<br>1 3 番 8<br>宅地<br>153.62㎡<br>4 分 の 1                                                                             | 同左                                                                               |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>持 分 | 広島市中区白島九軒町 1 3 番地 8<br>1 3 番 8<br>居宅、事務所<br>鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建<br>1階 80.90㎡<br>2階 86.37㎡<br>3階 38.91㎡<br>延べ 206.18㎡<br>4 分 の 1 | 1階 89.90㎡<br>2階 94.37㎡<br>3階 38.91㎡<br>延べ 223.18㎡<br>※1階は約9㎡増築の模様<br>2階は約8㎡増築の模様 |
| 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「新白島」駅の東方・直線距離約 510m<br>(別添「位置図」参照)                                                            |                                                                                                |  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、市道沿いに一般住宅、事務所、駐車場等が混在する住宅地域となっている。                                                                |                                                                                                |  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                    | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>宅地造成等工事規制区域<br>広島市都心住居地域地区計画<br>居住誘導区域<br>都市機能誘導区域 |  |
| 画 地 条 件                                                         | 規模 153.62 m <sup>2</sup>                                                                              | 間口 約 8 m<br>奥行 約 18 m<br>形状 ほぼ長方形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢はほぼ平坦                                  |  |
| 接面道路の状況                                                         | 西側 約 7.7 m 舗装 市道<br>高低差 ほぼ等高<br>※中区役所 建設部 建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1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2の建物が存する。<br>隣地は一般住宅等。<br>目的外建物 なし。                                                              |                                                                                                |  |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設 | <div data-bbox="491 159 1075 232"> <p>上水道 接面道路の本管敷設 あり<br/>本物件内への引込 あり</p> </div> <div data-bbox="528 241 1458 300"> <p>※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。</p> </div> <div data-bbox="491 331 1075 405"> <p>都市ガス 接面道路の本管敷設 あり<br/>本物件内への引込 あり</p> </div> <div data-bbox="528 414 1458 495"> <p>※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。</p> </div> <div data-bbox="491 526 1075 600"> <p>公共下水 接面道路の本管敷設 あり<br/>本物件内への引込 あり</p> </div> <div data-bbox="528 609 1458 689"> <p>※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。</p> </div> |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地上に工作物(物置)あり。</li> <li>・周辺に墓地あり。</li> <li>・前面市道は、午前7時から午後22時まで一方通行。</li> <li>・都市計画法上、指定容積率は300%である。但し、地区計画に定める容積率の要件に適合しないため、基準容積率は200%となる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 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 | <p>建築年月日(登記記載)：昭和 43 年 1 月 10 日 新築<br/>昭和 49 年 11 月 30 日 変更、増築</p> <p>経 過 年 数：約 58 年<br/>経済的残存耐用年数：約 1 年</p>                                         |
| 仕 様             | <p>構 造： 第3 目的物件欄記載のとおり。<br/>屋 根： 第3 目的物件欄記載のとおり。<br/>外 壁： モルタル等<br/>内 壁： クロス張り等<br/>天 井： クロス張り等<br/>床： フローリング、畳等<br/>設 備： 電気、給排水等<br/>その他： 特になし。</p> |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                      |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途：居宅、事務所</p> <p>間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。</p>                                                                                             |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                       |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 下記の未登記増築部分あり。なお、増築時期は不明。</li> <li>1階 浴室 台所 約9㎡</li> <li>2階 和室 納戸 約8㎡</li> <li>・ 建蔽率オーバーの可能性あり。</li> <li>・ 外壁にクラック、汚れあり。</li> <li>・ 天井に雨漏りしていた箇所あり。</li> <li>・ 窓ガラスに割れあり。</li> <li>・ 床の一部が抜けている。</li> <li>・ 屋根、雨樋が隣地に越境している可能性あり。</li> <li>・ 旧耐震基準の建物の可能性がある。</li> <li>・ アスベストの使用可能性あり。</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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|------------------------|
| 1  | 558,000              | 0.95            | 153.62         | 0.70      | 0.25    | 14,251,000             |

#### 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7.7m舗装市道に略等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（広島中-2）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b         | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d        | 規準価格 (円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| 511,000             | $\frac{107}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{98}$ | 558,000               |

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

#### イ 個別格差：

|       |      |
|-------|------|
| 周辺に墓地 | 0.95 |
|       |      |
|       |      |
|       |      |
|       |      |
| 相乗積   | 0.95 |

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)  
共有持分 4分の 1 =

0.25

(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。

なお、観察現価率の査定にあたり、旧耐震基準建物である可能性、アスベスト含有可能性についても考慮した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分<br>エ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|---------------------|
| 2  | 300,000             | 223.18             | 0.01     | 0.25    | 167,000             |

ウ 現価率：

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 58 年      | 1 年                | 59 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 5 % | 90 % |

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.01$$

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)  
持分 4分の1=0.25



## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|---------------------|
| 1  | 14,251,000     | 0.10<br>場所的利益 | 1,425,000           |

イ 土地利用権等割合： 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) 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 1         | 14,251,000          | - 1,425,000                     |                 | 0.55            | 0.70             | 4,938,000              |
| 2         | 167,000             | + 1,425,000                     | 1.00            | 0.55            | 0.70             | 613,000                |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 5,551,000              |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、評価対象が共有持分であることを考慮し、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。▲30%

未登記増築部分があり、建蔽率オーバーの可能性を有する▲10%

屋根等が隣地に越境している可能性あり▲5%

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-2）

所 在 : 広島市中区白島九軒町13番11「白島九軒町13-16」  
価 格 : 511,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陽本線「新白島」駅 東方 道路距離 約 700mに位置する  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 284m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北側6m市道  
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域（建蔽率 60%、容積率 300%）  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |              |                                   |       |                       |
|-----|--------------|-----------------------------------|-------|-----------------------|
| 物件1 | 48,476,327 円 | （1 m <sup>2</sup> 当たり 315,560 円）、 | 課税地積  | 153.62 m <sup>2</sup> |
| 物件2 | 住宅           |                                   |       |                       |
|     | 1,818,653 円  | （1 m <sup>2</sup> 当たり 18,710 円）、  | 課税床面積 | 97.20 m <sup>2</sup>  |
|     | 事務所          |                                   |       |                       |
|     | 4,364,224 円  | （1 m <sup>2</sup> 当たり 40,046 円）、  | 課税床面積 | 108.98 m <sup>2</sup> |

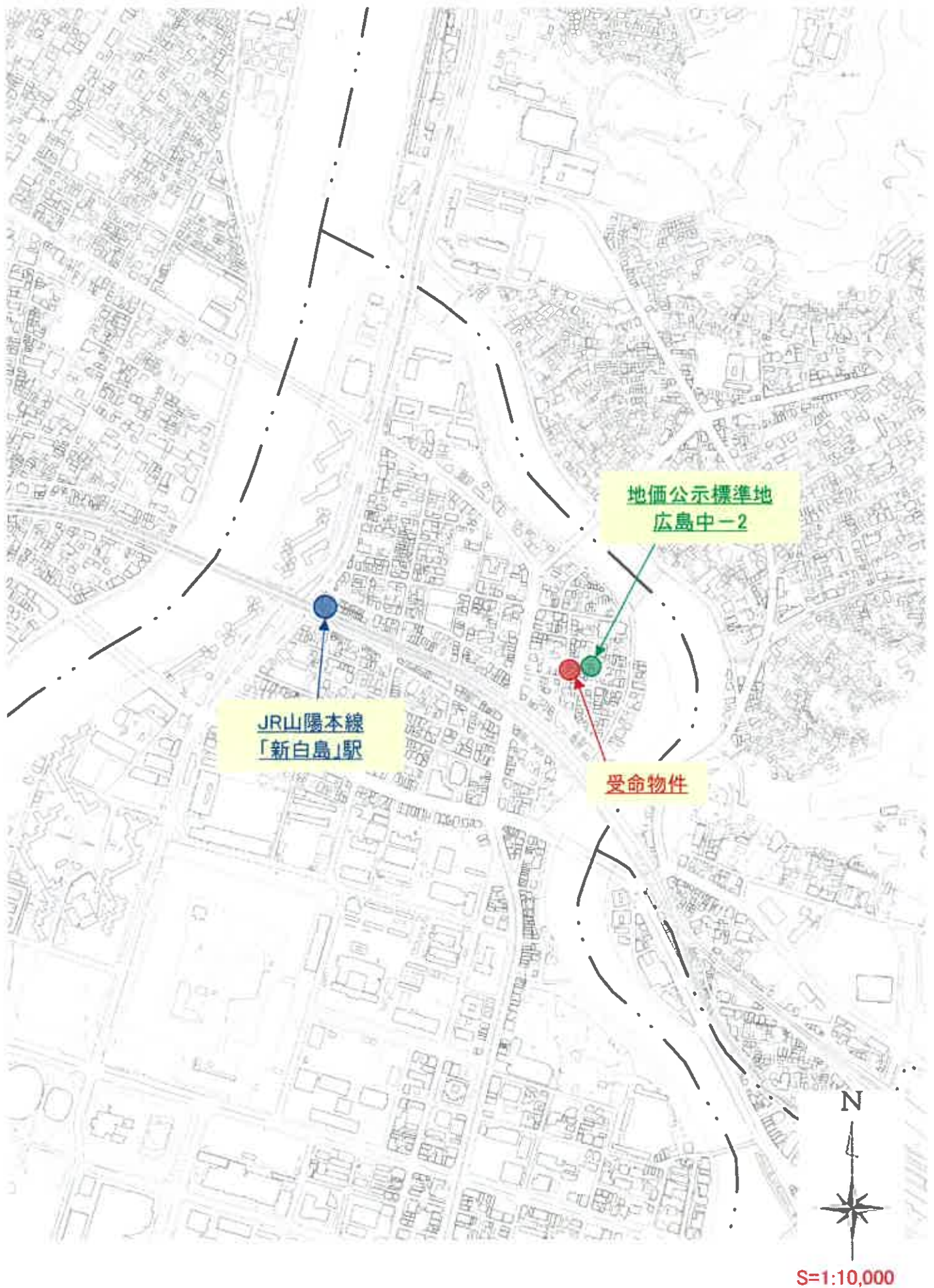
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 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 建物図面写し（法務局備付）
- 4 各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図（広島市「白図」）



(座標值種別：商業成果) +27697 490



|       |         |            |    |                 |                    |           |              |      |    |           |
|-------|---------|------------|----|-----------------|--------------------|-----------|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所 在     | 広島市中区白島九軒町 |    |                 |                    | 地 番       | 13番8         |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分       | 乙一 | 座標系<br>番号<br>記号 | Ⅲ                  | 分類        | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成19年8月 |            |    |                 | 備考<br>付年月日<br>(原図) | 平成21年2月3日 |              | 補記事項 |    |           |

令和7年12月24日  
広島法務局

登記官

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和50年5月29日

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7年12月24日 広島法務局

登記官

請求番号：21-2

(1/2)

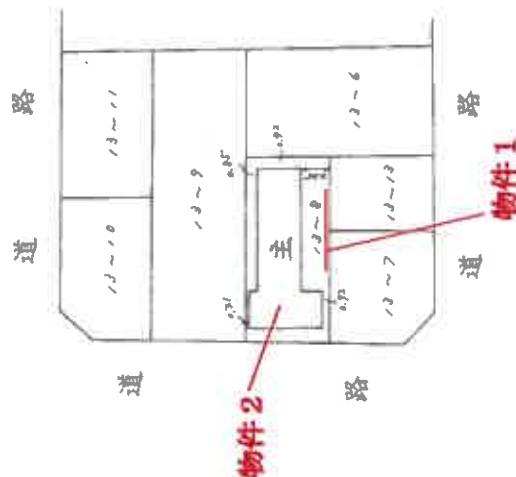
508282

建物図面

|       |              |
|-------|--------------|
| 家屋番号  | 18～8         |
| 建物の所在 | 広島市白島九軒町18～8 |

|       |            |
|-------|------------|
| 製作年月日 | 昭和50年5月29日 |
| 製作者   |            |
| 申請人   |            |

50、5、29



(広島県土地家屋調査士会用紙)

|    |                        |
|----|------------------------|
| 縮尺 | 1 / 500 <sup>1</sup> / |
|----|------------------------|

A4サイズに縮小



各階平面図写し

登記年月日：昭和50年5月29日

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7年12月24日 広島法務局

登記官

請求番号：21-2 (2/2)

508281 各階平面図

1 3～8

広島市白鳥九軒町13～8

昭和五〇年五月貳四日  
製作年月日

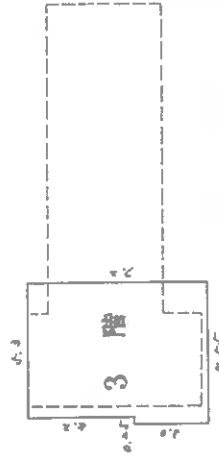
製作者

申請人



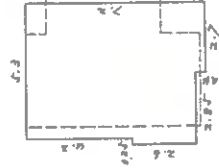
1570.5.29

物件:2



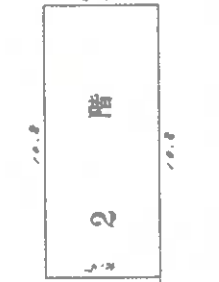
3階求積

$$\begin{array}{r} 2.2 \times 4.3 = 9.46 \\ 3.0 \times 4.3 = 12.9 \\ \hline 22.36 \text{ (m}^2\text{)} \end{array}$$



2階求積

$$\begin{array}{r} 4.3 \times 10.8 = 46.44 \\ 7.2 \times 2.7 = 19.44 \\ 4.8 \times 2.4 = 11.52 \\ 3.6 \times 0.25 = 0.9 \\ \hline 88.30 \text{ (m}^2\text{)} \end{array}$$



1階求積

$$\begin{array}{r} 4.3 \times 7.0 = 30.10 \\ 12.3 \times 3.65 = 44.895 \\ \hline 74.995 \text{ (m}^2\text{)} \end{array}$$

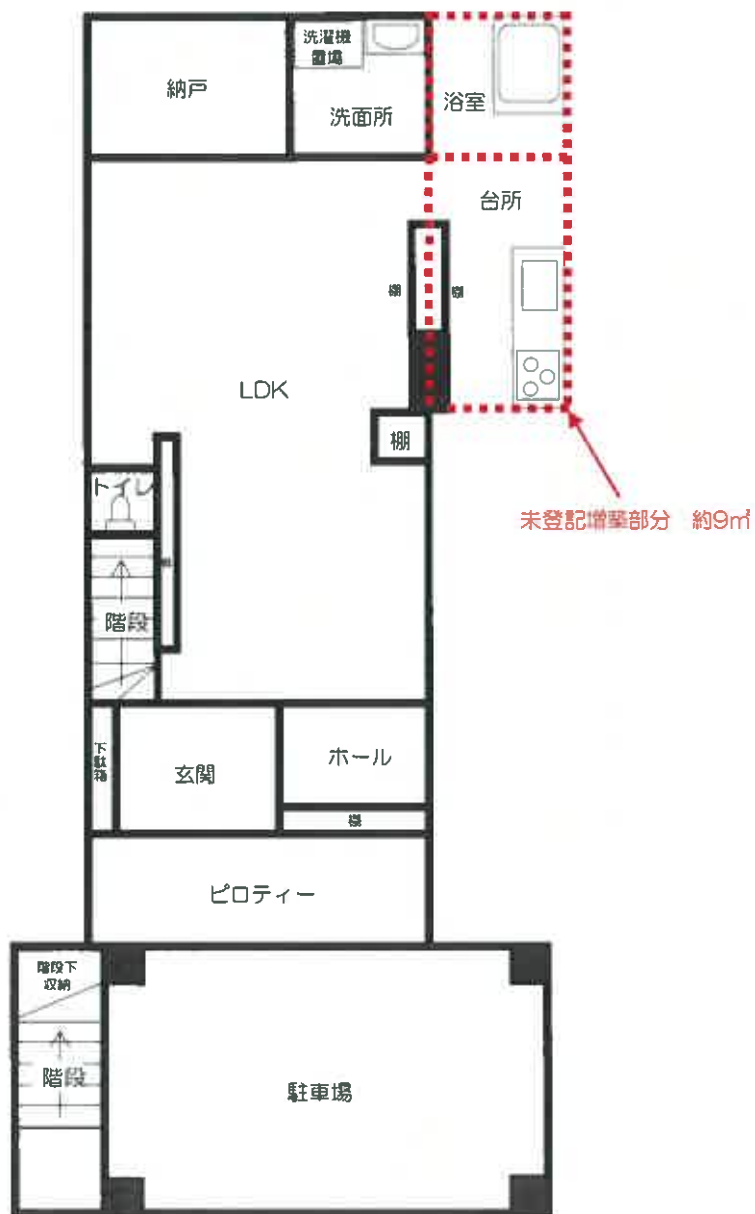
(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 200

A4サイズに縮小

物件2

1階



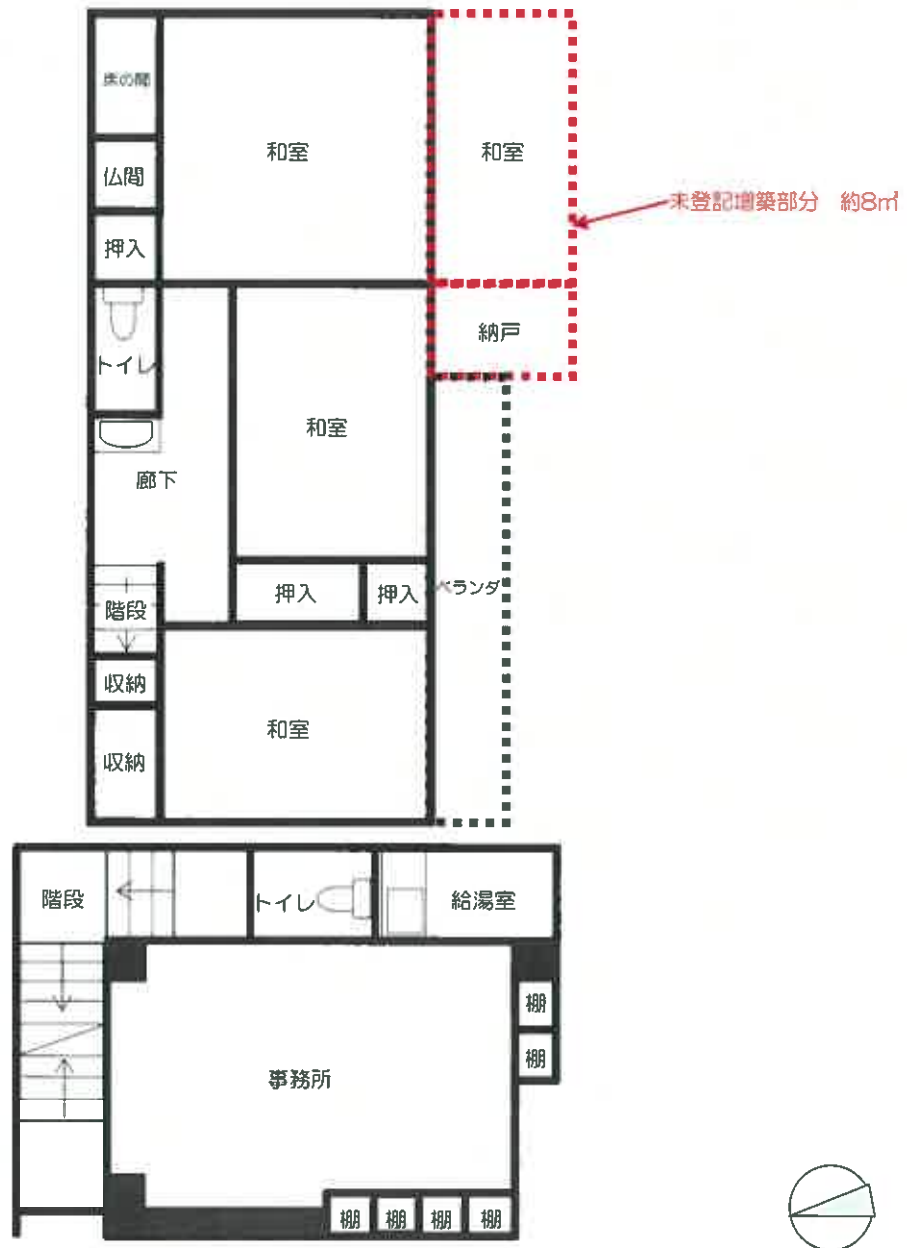
建物床面積

|    |                     |
|----|---------------------|
| 1階 | 89.90㎡(未登記増築部分 約9㎡) |
| 2階 | 94.37㎡(未登記増築部分 約8㎡) |
| 3階 | 38.91㎡              |
| 延べ | 223.18㎡             |



2階

物件2



建物床面積

|    |                     |
|----|---------------------|
| 1階 | 89.90㎡(未登記増築部分 約9㎡) |
| 2階 | 94.37㎡(未登記増築部分 約8㎡) |
| 3階 | 38.91㎡              |
| 延べ | 223.18㎡             |

物件2

3階



建物床面積

|    |                     |
|----|---------------------|
| 1階 | 89.90㎡(未登記増築部分 約9㎡) |
| 2階 | 94.37㎡(未登記増築部分 約8㎡) |
| 3階 | 38.91㎡              |

延べ 223.18㎡