

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 8月24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 9月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 9月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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10月 8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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月24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 8月24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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～4	860,000 688,000	一括	180,000	37,885	0
1	440,000				
2	120,000				
3	180,000				
4	120,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫
 地 番 1213番1
 地 目 宅地
 地 積 276.80平方メートル

- 2 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫
 地 番 1214番
 地 目 宅地
 地 積 669.40平方メートル

- 3 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫1214番地
 家屋 番号 1214番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 218.87平方メートル
 2階 45.21平方メートル

- 4 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫1214番地
 家屋 番号 1214番の2
 種 類 事務所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 41.40平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月13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1～4】

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1】

本件所有者（共有者ら）が占有している。

【物件番号2】

別紙土地建物位置関係図の斜線部分を江田島市が消防用防火水槽を設置して占有している。同市の賃借権は、対抗要件を有していない。

その他の部分を本件所有者（共有者ら）が占有している。

【物件番号3】

本件所有者（共有者A）が占有している。

【物件番号4】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

西側隣地（地番1211番1+1211番2+1212番）との境界が不明確である。



《 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 江田島市大柿町柿浦字北迫

地 番 1 2 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 6 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫

地 番 1 2 1 4 番

地 目 宅地

地 積 6 6 9 . 4 0 平方メートル
- 3 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番地

家屋 番号 1 2 1 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 8 . 8 7 平方メートル
2 階 4 5 . 2 1 平方メートル
- 4 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番地

家屋 番号 1 2 1 4 番の 2

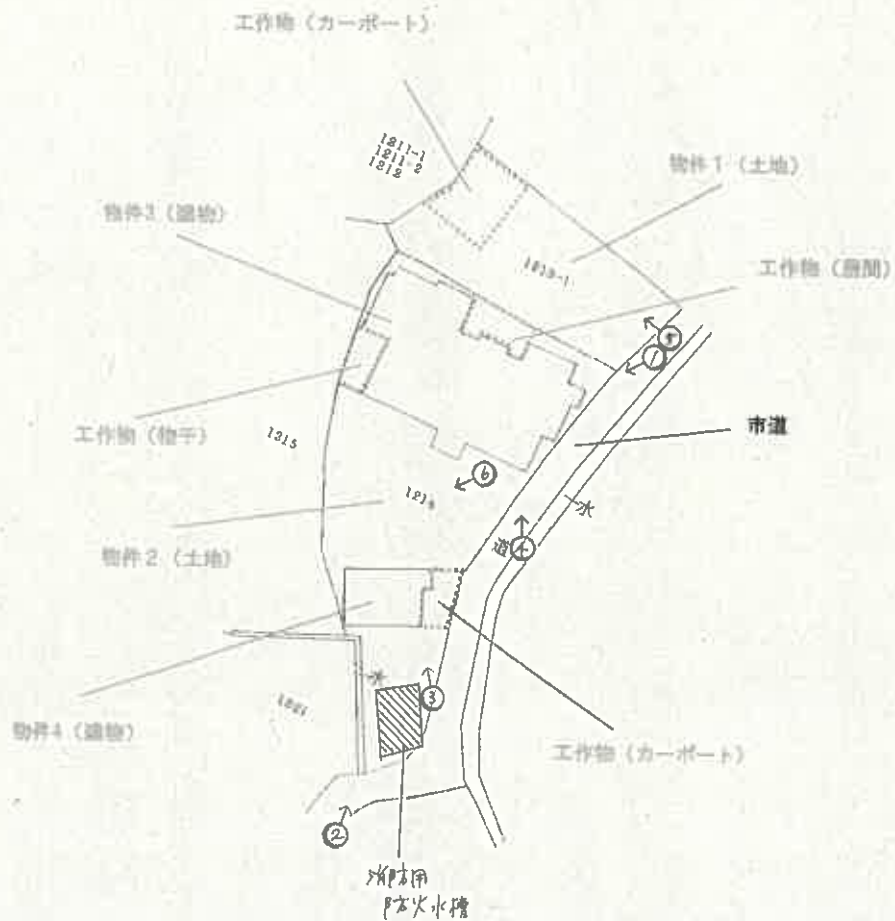
種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 4 1 . 4 0 平方メートル



土地建物位置関係図



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。

凡例 ○→ 写真撮影方向



令和 7 年(ケ)第 1 1 7 号
令和 7 年 1 1 月 5 日受理
令和 8 年 1 月 8 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 江田島市大柿町柿浦字北迫
地 番 1 2 1 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 8 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫
地 番 1 2 1 4 番
地 目 宅地
地 積 6 6 9 . 4 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番地
家屋 番号 1 2 1 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 8 . 8 7 平方メートル
2 階 4 5 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番地
家屋 番号 1 2 1 4 番の 2



物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	41.40平方メートル
共有者 A	持分2分の1
共有者 B	持分2分の1



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1215番地 付 近			
土地		物件 1			
現況地目		☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（共有者ら） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項		本土地は東側が江田島市道（柿浦28号線）に接面している。			
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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

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1215番地	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 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(共有者ら) ☒ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 上記の者が本土地に防火水槽を設置し、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	本土地は東側が江田島市道(柿浦28号線)に接面している。	
建物	物件 3	
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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(共有者 A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 ☐ 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	☐ 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

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1215番地		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 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（共有者ら） ☒ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 上記の者が本土地に消防用防火水槽を設置し、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	本土地は東側が江田島市道（柿浦28号線）に接面している。		
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：		
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 事務所 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 ☐ 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	☐ 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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図の斜線部分 (22.2平方メートル)		
占有者	☐ 債務者 ☒ 江田島市		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 消防用防火水槽用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B ■江田島市消防本部警防課担当者)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和51年		
最初の契約等	契約日	昭和51年	
	期間	昭和51年 から ☒ 昭和57年3月31日 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成4年4月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎年 金9375円 (毎年3月末日限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (共有者兼占有者会社代表者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年7月3日	
最初の契約等	契約日	平成20年7月3日	
	期間	平成20年7月3日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		占有開始時期及び契約日は、占有者(債務者)会社から共有者らの被相続人へ所有権が移転した日	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (共有者)	1 物件3建物では私と孫の二人で生活しています。 2 物件3建物は古い建物なので、経年劣化こそ見られますが、雨漏り等の大きな不具合はありません。 3 物件3建物西側には屋根裏部屋があり、ここに親族10人分の骨を格納していたところ、原因不明の体調不良に見舞われたため、祈祷師による供養をしてもらったことがあります。当該骨は墓所へ埋葬したため、現在はあります。また、物件2土地の庭園に石を配置していますが(写真6)、これらは被爆直後の広島市内から移設したものであり、祈祷師によれば、これらに原爆で亡くなった方の霊が憑いているとのこと。
■ B (共有者兼債務者会社代表者)	1 Aが述べる上記3の話は聞いたことがありません。 2 物件3建物のLDK地下には井戸があり、井戸水をポンプで汲み上げて使用しています。この水は飲用できます。 3 物件4建物は私が代表を務める債務者会社の前本店所在地です。室内には当時の動産を残置したままにしています。なお、前面駐車場に止めている普通自動車は私の子のものであり、近々廃車処分する予定です。 4 物件2土地の南端に江田島市の防火水槽が設置されており、市から借地料を受領しています。
■ 江田島市消防本部警防課担当者	物件2土地に係る消防用防火水槽用地賃貸借契約の内容は提示した契約書2通のとおりです。当初契約書上、賃借期間と契約締結日が空欄となっていますが、それぞれの内容は占有者及び占有権原(物件2関係)欄のとおりです。 なお、昭和62年分以降の契約書は存在しないので、平成4年以降は自動的に更新されていることになります。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の状況は、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形の占有が認められた。 2 物件4建物の債務者会社による占有権原は、同社の代表者がBであることから、使用借権に基づくものとした。 3 物件3建物には複数箇所で座の緩みが認められ、特にLDKの床はたわみが顕著だった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月13日 (木) 13 : 15 - 13 : 20	広島法務局呉支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和7年11月27日 (木) 13 : 10 - 13 : 25	江田島市役所	建物課税等調査、接道調査
令和7年11月27日 (木) 13 : 30 - 14 : 15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年12月17日 (水) 13 : 30 - 14 : 35	物件所在地	A、Bと面談 占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年12月19日 (金) 11 : 30 - 11 : 40	当庁	江田島市消防本部警防課に架電 占有関係等聴取

(特記事項)

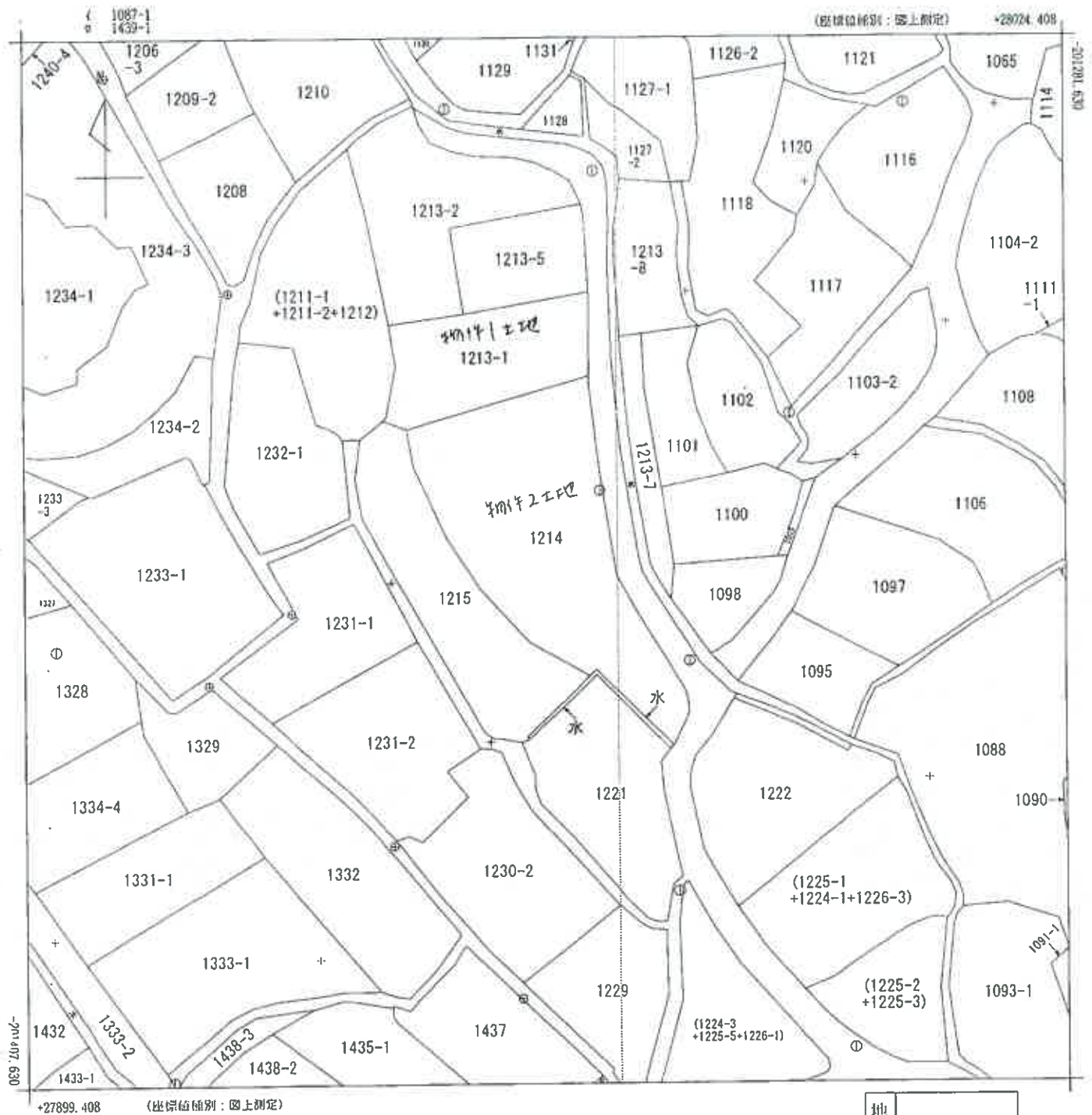
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し、立会人を立ち会わせて調査を実施した。

☒ 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、解錠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。

☐ 令和 年 月 日

(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
大柿町柿浦

請求部	所在	江田島市大柿町柿浦字北迫				地番	1214番		
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7年11月13日
広島法務局呉支局
登記官

請求番号：20-4
(1/1)

縮小(A3→A4)

公用

(10枚目)

登記年月日：平成5年12月10日

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7年11月13日 広島法務局登記部

登記官

5152085 各階平面図

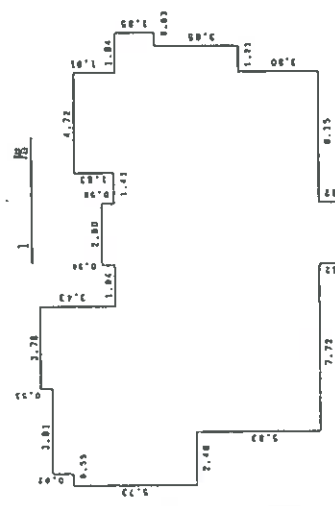
建物図面

家屋番号 1214

建物の所在 佐伯郡大井町大字北迫1214番地

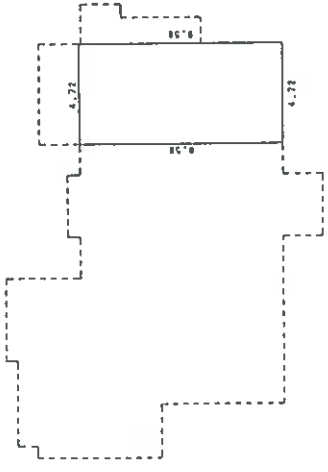
江田島市大柿町柿浦

H 5-12-10

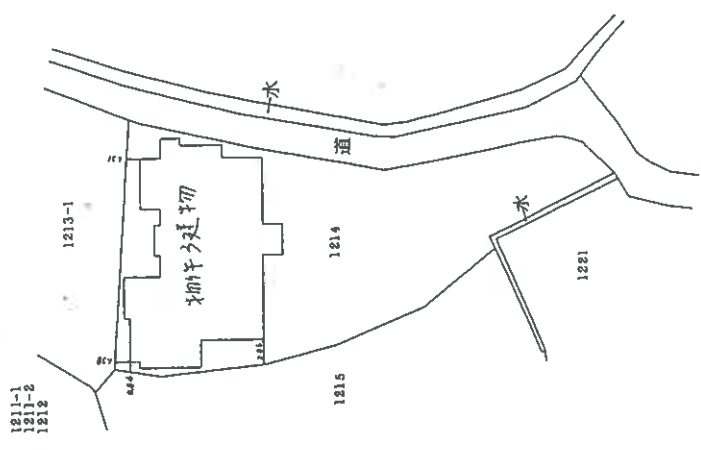


1 階 床面積表

2 階



2 階 床面積表



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地

(広島県土地家屋調査士会印紙)

縮小(A3→A4)

登記年月日：平成15年8月28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11月13日 広島法務局受取局

登記官

(12枚目)

江田島市八幡町柿浦

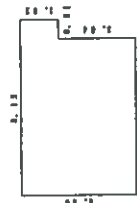
5132086 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1214番の2
建物の所在	広島県大田郡大字柿浦字北迫1214番地

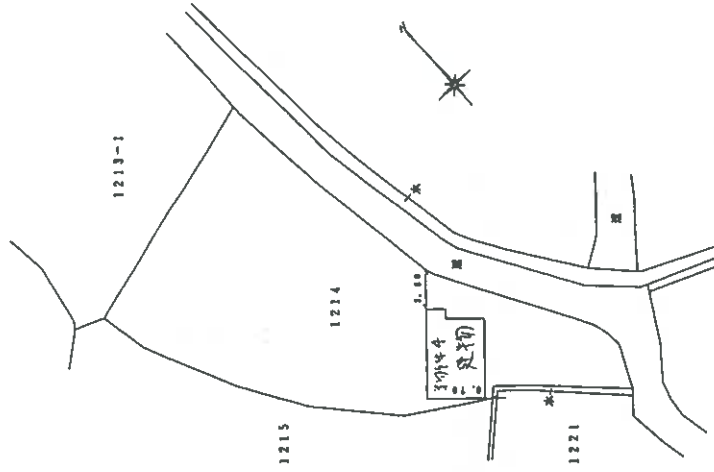
平成15年8月28日登記

平面図



求積表

7.28 x	5.46 =	39.7488
0.91 x	1.82 =	1.6562
合計		41.4050
床面積		41.40㎡



作製者 土地

申請人

縮尺 1/250

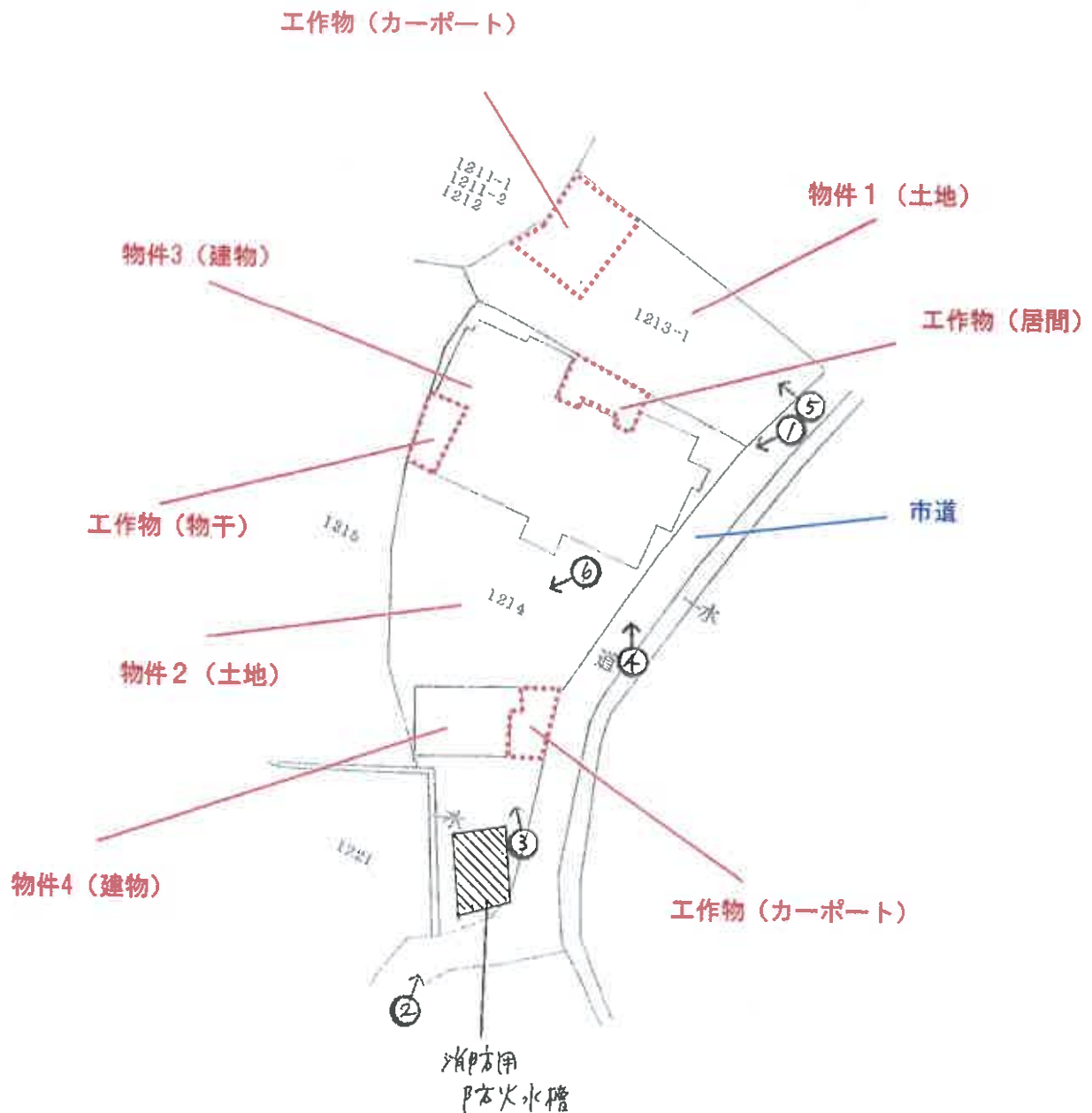
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

縮小(A3→A4)

請求番号：20-6

土地建物位置関係図



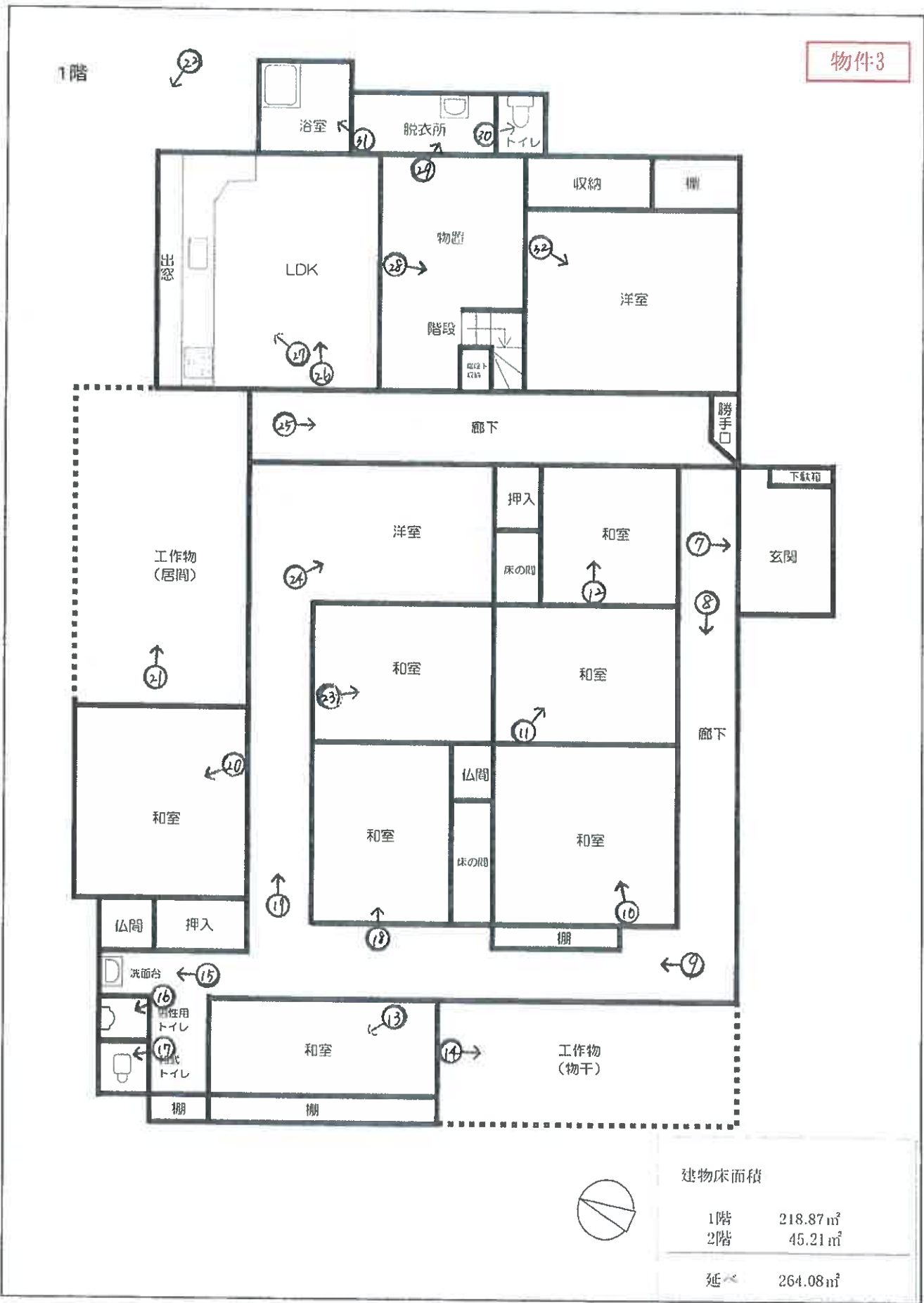
縮尺 1:500

※ 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。

凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図 (見取図)

物件3



建物床面積

1階	218.87 m ²
----	-----------------------

2階	45.21 m ²
----	----------------------

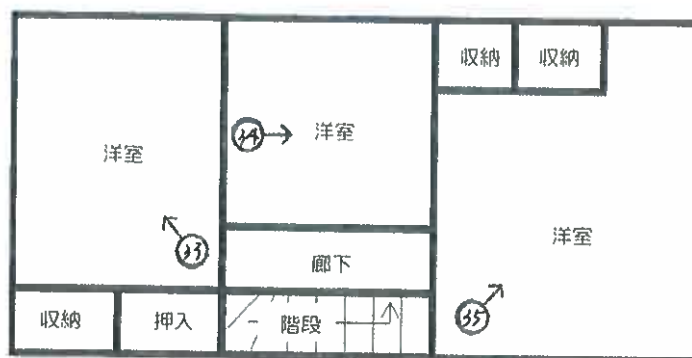
延べ 264.08m²

凡例 ○→ 写真撮影方向

建物間取図（見取図）

2階

物件3



建物床面積

1階	218.87㎡
2階	45.21㎡

延べ	264.08㎡
----	---------

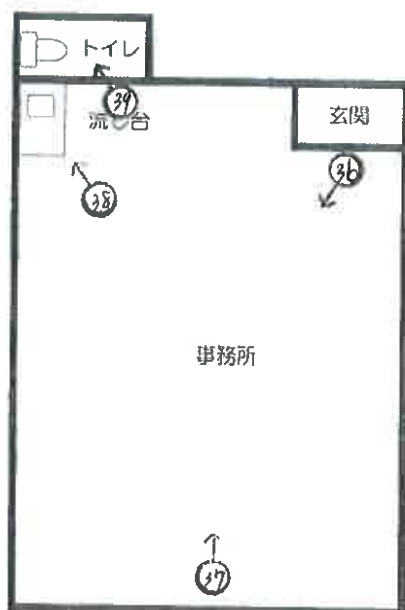


凡例 ○→ 写真撮影方向

（15枚目）

建物間取図（見取図）

物件 4



建物床面積

41.40㎡

凡例 ○→ 写真撮影方向

（1 6枚目）

写真1



写真2

江田島市道（柿浦28号線）



消防用防火水槽

写真3 物件4建物



写真4



写真5



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



写真19



写真20



写真21



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真28



写真29



写真30



写真3 1



写真3 2



写真3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



令和 7 年 (ケ) 第 117 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 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 1,428,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 734,000円
物件2 (土地)	金 199,000円
物件3 (建物)	金 297,000円
物件4 (建物)	金 198,000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2の内訳価格は物件3・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3・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 地持分	江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 3 番 1 宅地 276.80㎡ 2分の1 2分の1	同左
2	所在地 地目 地積 地持分	江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番 宅地 669.40㎡ 2分の1 2分の1	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番地 1 2 1 4 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 218.87㎡ 2階 45.21㎡ 延べ 264.08㎡ 2分の1 2分の1	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	江田島市大柿町柿浦字北迫 1 2 1 4 番地 1 2 1 4 番の 2 事務所 木造スレート葺平家建 41.40㎡ 2分の1 2分の1	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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	「中町棧橋」の南東方・直線距離約 5.0 km 「柿浦浜」バス停の北西方・直線距離約 230 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、中規模の農家住宅等を中心に、農地や空地等も介在する住宅地域である。		
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	非線引都市計画区域 — 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 276.80 m ² 間口 約 10 m 奥行 約 24 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 勾配あり		
接面道路の状況	東側 約 4.4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※広島県西部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)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	現状は工作物(カーポート敷地)。 隣地は一般住宅等。 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 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	・土砂災害警戒区域に含まれる。 ・西側の隣接地である「1211番1+1211番2+1212番」とは、敷地境界が不分明である。 ・約1m程度の画地内高低差あり。 ・敷地の一部が雑種地状。 ・敷地上に工作物(カーポート)あり。
---------	---

(2) 物件 2

位 置 ・ 交 通	『中町棧橋』の南東方・直線距離約 5. 0 km 『柿浦浜』バス停の北西方・直線距離約 230 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、中規模の農家住宅等を中心に、農地や空地等も介在する住宅地域である。		
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	非線引都市計画区域 — 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域 土砂災害特別警戒区域	
画 地 条 件	規模 669.40 m ²	間口 約 46 m 奥行 約 15 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 勾配あり	
接面道路の状況	東側 約 4.4 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～0.8m高く、約0～1.5m低い。 ※広島県西部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)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3及び4の建物が存する。 又、敷地一部が江田島市の消防用防火水槽用地として利用されている。 隣地は一般住宅等。 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	※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	・物件3建物は、建物の配置・街路の接面状況等から物件2土地を約544㎡占有している。 ・物件4建物は、建物の配置・街路の接面状況等から物件2土地を約103.20㎡（＝669.40㎡－約544㎡－22.20㎡（下記消防用防火水槽用地））占有している。 ・土砂災害警戒区域に含まれる。 ・約3m程度の画地内高低差あり。 ・敷地内に庭木、庭石等あり。 ・敷地上に工作物（居間、物干場、カーポート）あり。 ・敷地内に井戸があることを所有者から聴取した。 ・物件2土地の南端に江田島市の消防用防火水槽が設置されている。 江田島市との間に土地賃貸借契約が締結されている。 土地賃貸借契約の内容は以下のとおり。 地積：22.2㎡（範囲は現況調査報告書参照） 賃借人：江田島市 目的：消防用防火水槽用地としての利用 契約日：昭和51年 契約期間： 当初契約…昭和51年から昭和57年3月31日 現在の契約…平成4年4月1日から 期間の定めなし 賃料：毎年 金9375円（毎年3月末日限り 当年分支払） 敷金・保証金：なし ・物件2土地上の庭石について、被爆直後の広島市内から移設されたものであり、祈祷師によれば、当該石に原爆で亡くなった方の霊が憑いているとのこと。これにより、心理的嫌悪感（スティグマ）あり。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 3

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：昭和 25 年 頃 昭和 31 年 10 月 1 日 変更・増築 昭和 47 年 7 月 20 日 増築 経 過 年 数：約 76 年 経済的残存耐用年数：殆どない模様
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： 漆喰等 内 壁： クロス張り、合板等 天 井： 合板、石膏ボード等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気等 その他： 特になし。
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	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	・旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・床、内壁等にカビ、汚れ等あり。壁紙の一部に破れあり。 ・外壁に汚れ等あり。 ・床が一部抜けている。 ・1階のガスコンロが壊れており、使用できない。 ・ドア、扉等が一部壊れている。 ・広島県西部建設事務所建築課に聴取したところ、物件3建物は建築確認の履歴がないため、建築基準法上、違法建築物の可能性あり。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・残置物あり。 ・物件3建物西側の屋根裏部屋に、かつて親族10人分の骨が格納されていた。原因不明の体調不良があり、祈祷師により供養した。当該骨は墓所へ埋葬されたため、物件3内には現存しない。但し、心理的嫌悪感(スティグマ)あり。 ・物件2でも記載したが、物件3建物のLDK地下には井戸が存する。
---------	---

(2) 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 15 年 8 月 8 日 新築 経 過 年 数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 3 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：サイディング等 内 壁：合板等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング等 設 備：電気等 その他：特になし。
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 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・残置物あり。 ・広島県西部建設事務所建築課に聴取したところ、物件 4 建物は建築確認の履歴がないため、建築基準法上、違法建築物の可能性あり。なお、買受希望者自身による確認が必要である。 ・使用借権が付着している。 占有開始時期：平成 20 年 7 月 3 日 契約日：平成 20 年 7 月 3 日 期間：平成 20 年 7 月 3 日から 期間の定めなし

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、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	地上 建物	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 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		7,990	0.79	276.80	1.00	1	1,747,000
2	3	7,990	0.50	544	0.60	1	1,304,000
	4	7,990	0.50	※ 103.20	0.60	1	247,000
	消防用防 火水槽	7,990	0.50	22.2	1.00	1	89,000
合計							3,387,000

$$\text{※ } 669.40\text{㎡} - \text{約}544\text{㎡} - 22.2\text{㎡} = 103.20\text{㎡}$$

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4.4m舗装市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。

地価公示価格（江田島-4）

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
14,000	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{170}$	7,990

◇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)

形状	0.97
敷地境界不分明	0.95
画地内高低差	0.95
一部雑種地状	0.90
相乗積	0.79

(物件 2)

形状	0.90
規模過大	0.95
道路との高低差あり	0.95
画地内高低差	0.90
土砂災害特別警戒区域	0.70
敷地内に井戸あり	0.97
相乗積	0.50

ウ 地 積： 物件 1 登記数量による。
物件 2 登記数量を按分。(P. 7参照)

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)
物件 1 持分 2 分の 1 + 持分 2 分の 1 = 1
物件 2 持分 2 分の 1 + 持分 2 分の 1 = 1

(2) 建物価格

①物件3

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、建築年次も相当に古く、著しく老朽化、陳腐化が進行していること等が推認されるので、これらを考慮して現価率を認定し、建物の価格を求めた。

なお、現価率の査定にあたり、旧耐震基準建物である可能性についても考慮した。

物件 番号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床面積 (m) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	180,000	264.08	0.01	1	475,000

エ 持 分：共有持分（完全所有権は1と標記）

持分2分の1 + 持分2分の1 = 1

②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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	41.40	0.08	1	596,000

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
22 年	3 年	25 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.08$$

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)
持分2分の1 + 持分2分の1 = 1

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	地上 建物	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
2	3	1,304,000	0.45	法定地上権	587,000
	4	247,000	0.45	法定地上権	111,000

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	地上 建物	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		1,747,000			0.60	0.70	734,000
2	3	1,304,000	= 587,000		0.30	0.70	151,000
	4	247,000	= 111,000		0.30	0.70	29,000
	消防用防 火水槽	89,000			0.30	0.70	19,000
					物件2の小計		199,000
3		475,000	+ 587,000	1.00	0.40	0.70	297,000
4		596,000	+ 111,000	1.00	0.40	0.70	198,000
一括価格(合計)							1,428,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

- エ 市場性修正 : (物件1)
- ・地域における不動産需要が極めて低調であることを考慮。▲40%
- (物件2)
- ・地域における不動産需要が極めて低調であることを考慮。▲40%
 - ・心理的嫌悪感(スティグマ)があることを考慮。▲10%
 - ・物件2上に建っている物件3、4が違法建築物の可能性あり。▲10%
 - ・土地賃借権が付着していることによる市場性の減価の程度を考慮。▲10%
- (物件3～4)
- ・地域における不動産需要が極めて低調であることを考慮。▲40%
 - ・心理的嫌悪感(スティグマ)があることを考慮。▲10%
 - ・物件2上に建っている物件3、4が違法建築物の可能性あり。▲10%
- 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-4）

所 在 : 江田島市大柿町深江字鴨田1118番2
価 格 : 14,000円/m²
位 置 : 中町棧橋 南方 道路距離 約 7.9kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 134m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北西側4.2m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途地域 記載なし(建蔽率 70%、容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,237,019 円	（1m ² 当たり 4,469 円）、	課税地積	276.80 m ²
物件2	2,991,548 円	（1m ² 当たり 4,469 円）、	課税地積	669.40 m ²
物件3	附属家一般住宅用 木造かわらぶき2階建			
	57,003 円	（1m ² 当たり 610 円）、	課税床面積	93.38 m ²
	居宅 木造かわらぶき平家建			
	181,160 円	（1m ² 当たり 1,923 円）、	課税床面積	94.21 m ²
	居宅 木造かわらぶき平家建			
	355,902 円	（1m ² 当たり 13,673 円）、	課税床面積	26.03 m ²
物件4	851,591 円	（1m ² 当たり 20,570 円）、	課税床面積	41.40 m ²

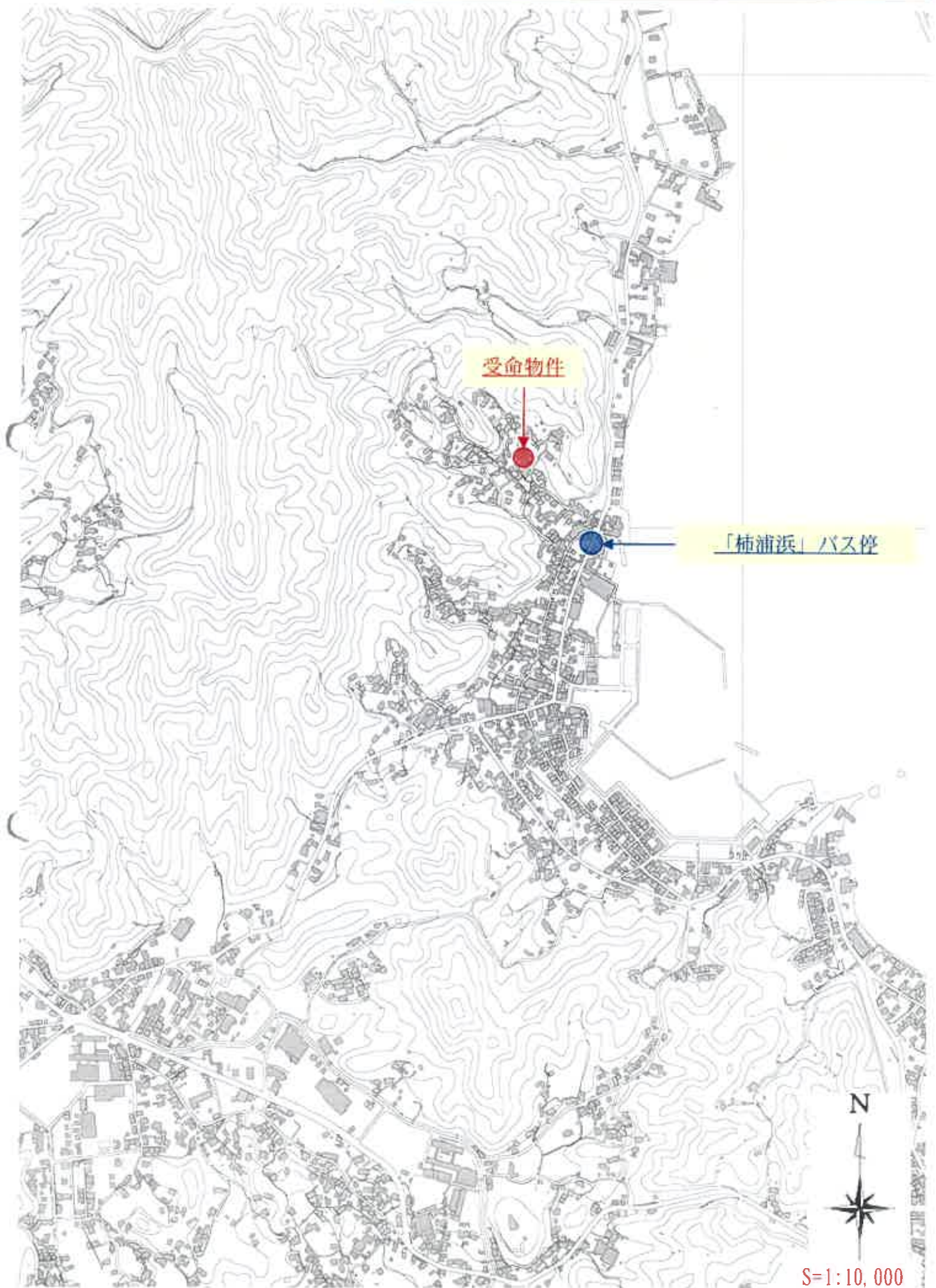
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 2 受命物件の位置図（江田島市「白図」縮尺 1/30,000）
- 3 公図写し（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）

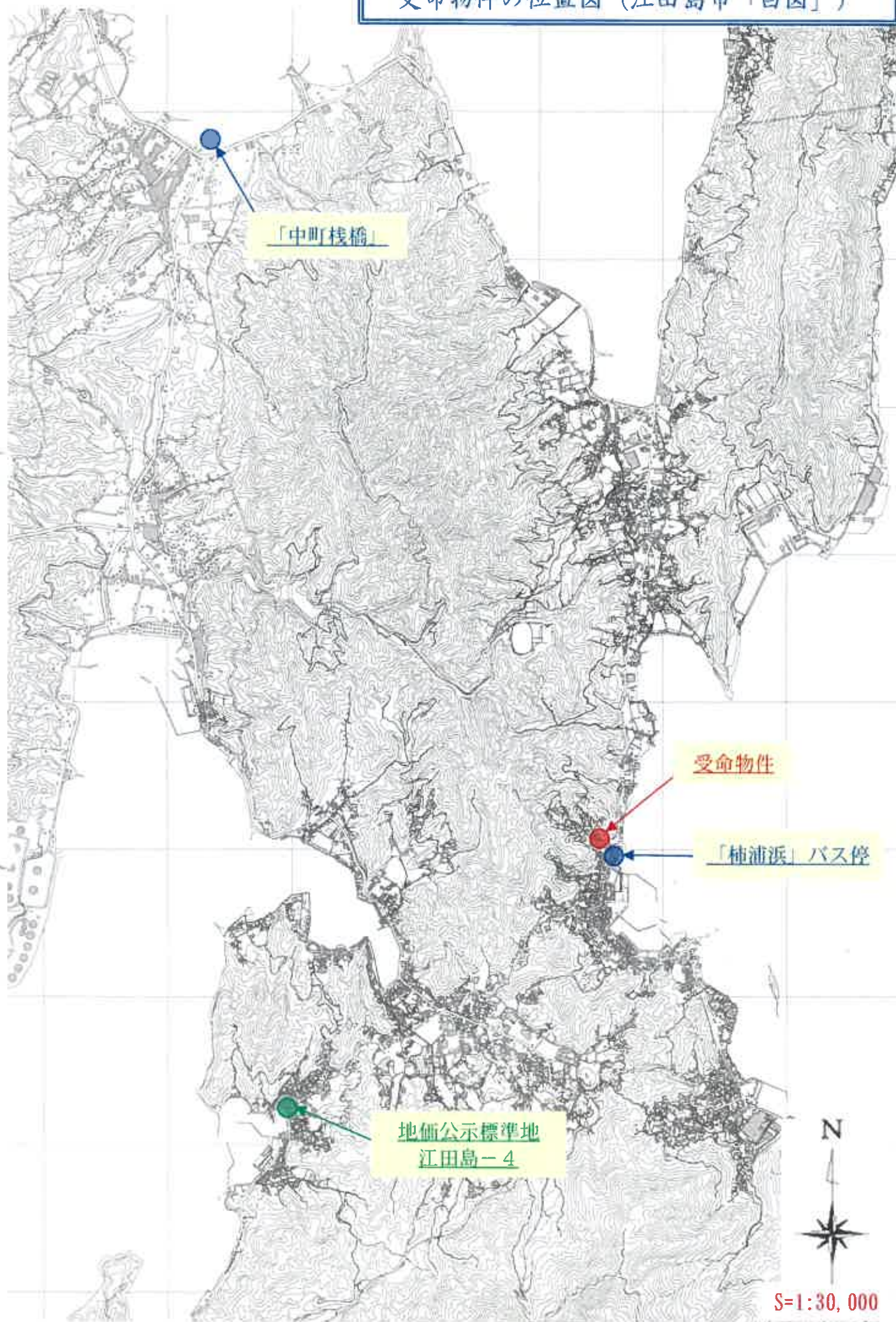
以 上

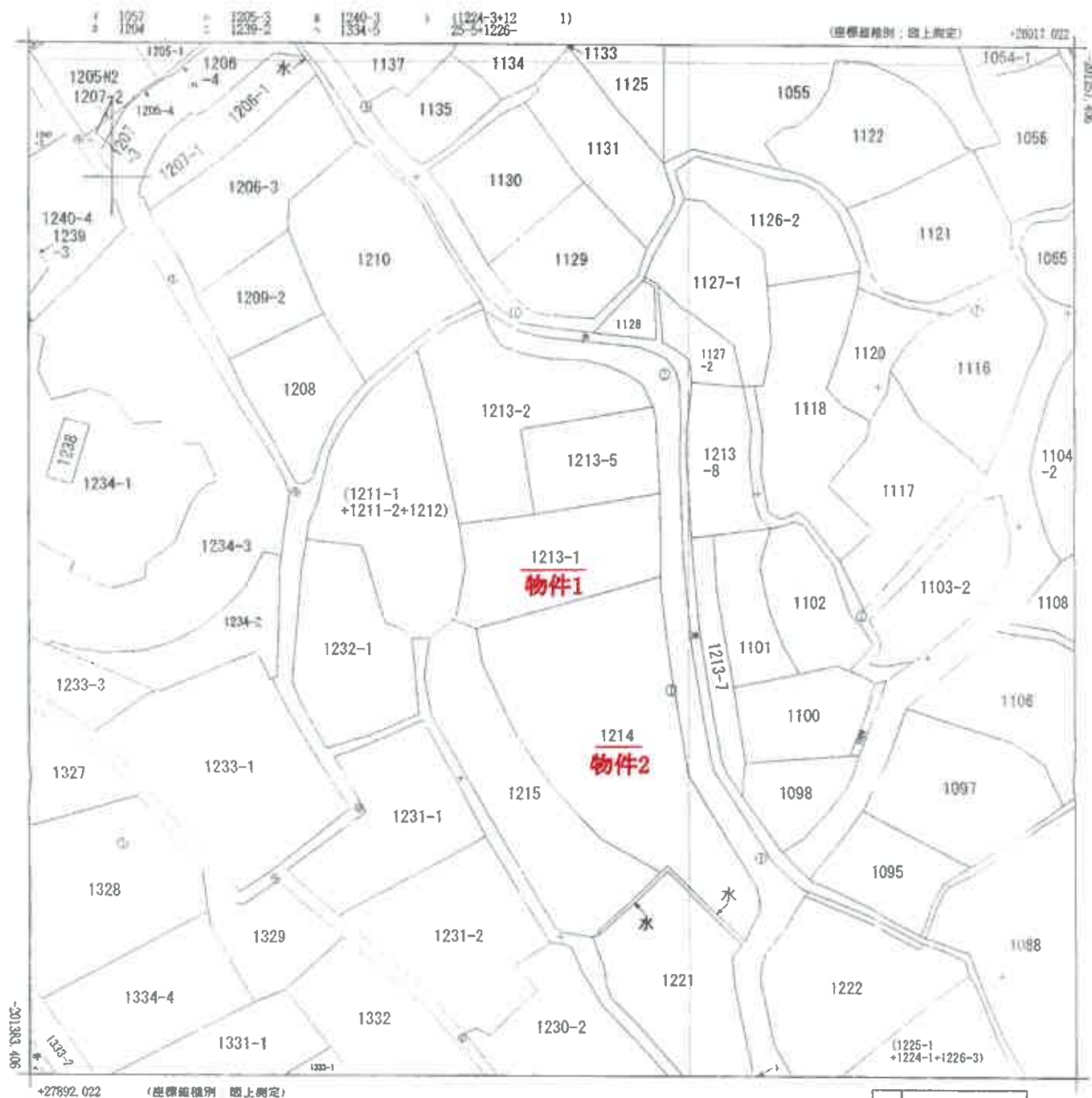
受命物件の位置図（江田島市「白図」）



S=1:10,000

受命物件の位置図（江田島市「白図」）



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北迫				地番	1213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7年5月14日

広島法務局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

A4サイズに縮小

建物図面・各階平面図写し

登記年月日・平成5年12月10日

5152085 各階平面図

建物図面

12/4

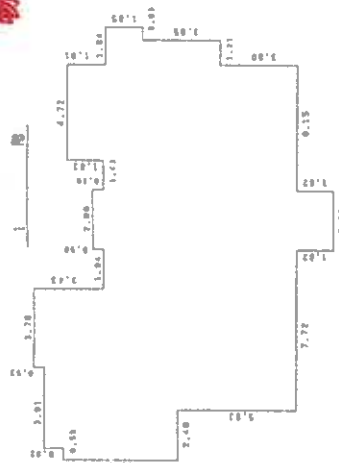
家屋番号

建物の所在

江田島市大柿町柿浦

H 5-12-10

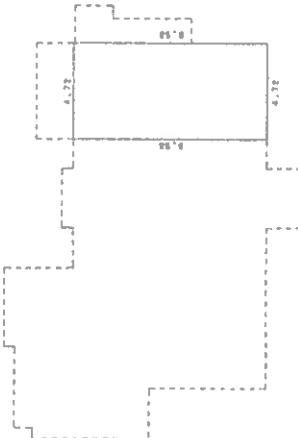
物件3



1階床面積

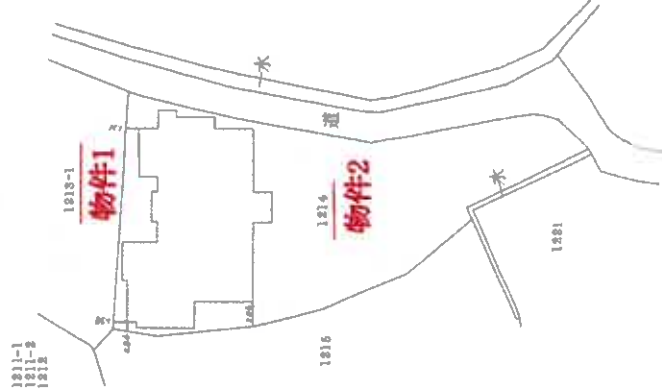
2.80 x 11.80	=	34.6840
2.00 x 12.48	=	24.9600
3.78 x 13.01	=	49.1778
1.84 x 8.58	=	15.8552
4.72 x 11.41	=	53.8552
1.22 x 2.70	=	3.2940
0.55 x 2.73	=	1.5015
1.83 x 6.85	=	12.5355
0.83 x 1.85	=	1.5355
計		218.8771
床面積		218.87 ㎡

2階



2階床面積

4.72 x 9.58	=	45.2176
床面積		45.21 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(江田島市地籍図面準用紙)

請求番号: 19-2

A4サイズに縮小

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成15年8月28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。
(広島法務局保存簿)
令和7年5月14日 広島法務局 登記官

江田島市大柿町柿浦

建物図面
各階平面図

家屋番号 1214番の2

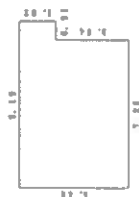
建物の所在 佐伯郡大柿町大字柿浦字北迫1214番地

5152086 各階平面図

平成15年8月28日登記

物件4

平面図



求積表

7.28 x	5.46=	39.7488
0.91 x	1.82=	1.6562
合計		41.4050
床面積		41.40㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

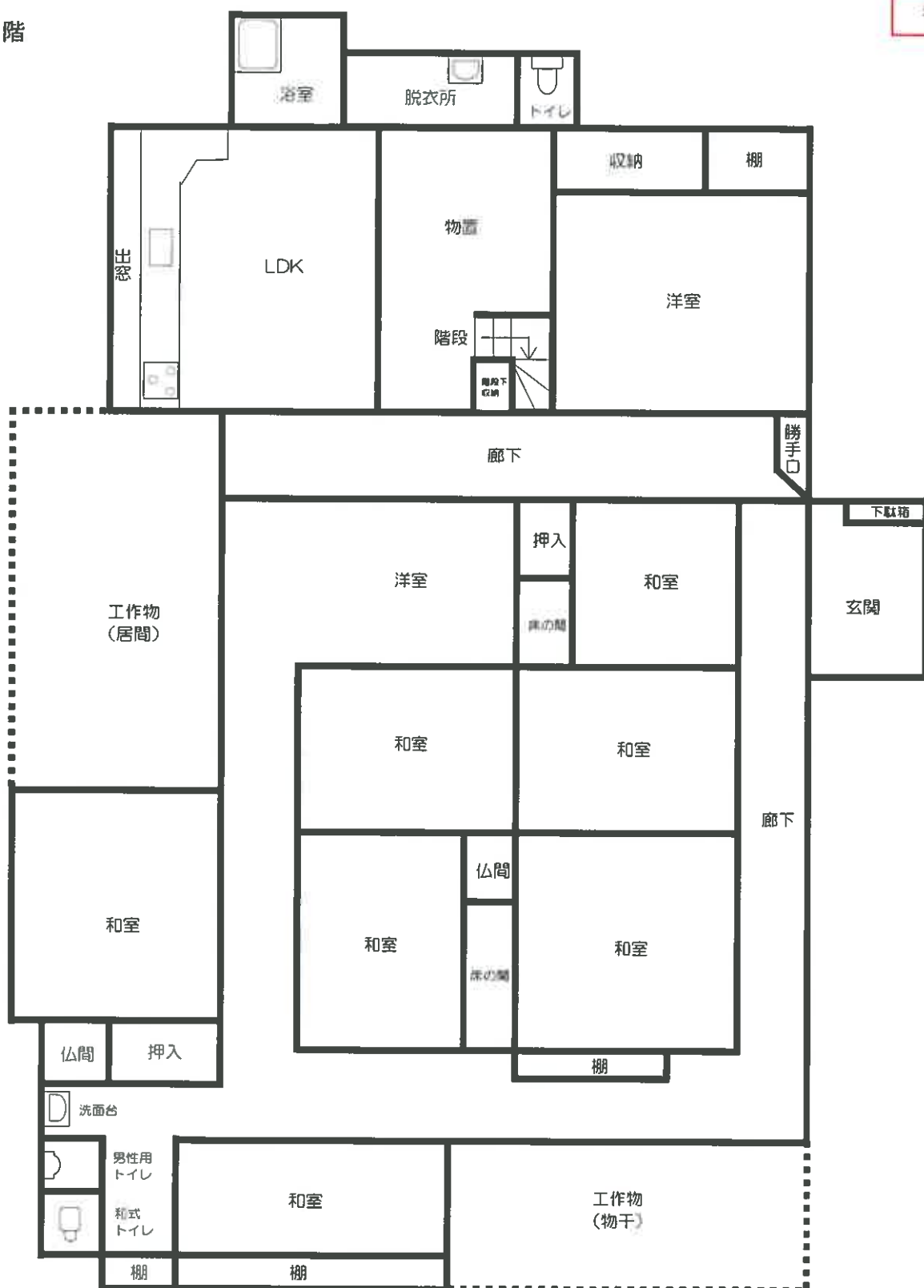
(広島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-3

A4サイズに縮小

物件3

1階



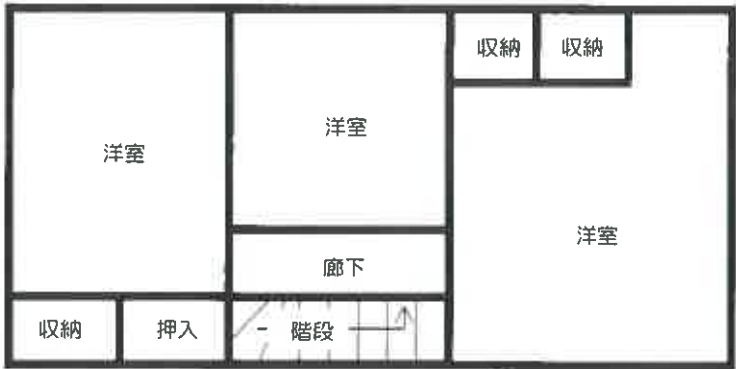
建物床面積

1階 218.87 m²
2階 45.21 m²

延べ 264.08 m²

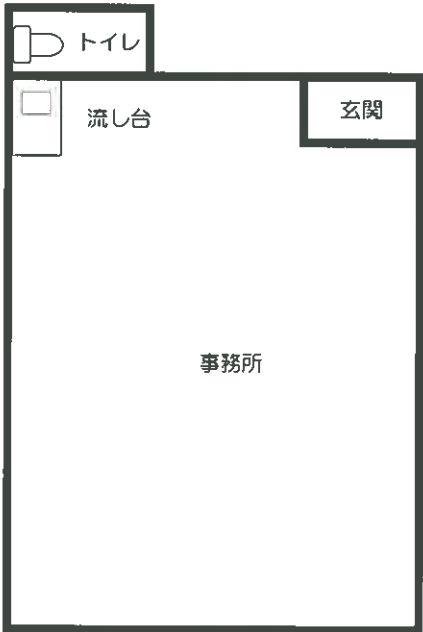
2階

物件3



建物床面積	
1階	218.87㎡
2階	45.21㎡
延べ	264.08㎡

物件 4



建物床面積
41.40㎡