

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嘱託が行われません。)

※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□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 9 月 18 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 5 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 18 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,859,000 5,487,200	一括	1,380,000	79,539	0
1	1,531,000				
2	5,328,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 東広島市八本松町原 |
| | 地 番 | 1 1 1 3 4 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市八本松町原 1 1 1 3 4 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 3 4 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9 . 4 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 東広島市八本松町原 |
| | 地 番 | 1 1 1 3 4 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市八本松町原 1 1 1 3 4 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 3 4 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9 . 4 9 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 6 2 号
令和 8 年 5 月 2 8 日受理
令和 8 年 7 月 9 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 | 東広島市八本松町原 |
| | 地 番 | 1 1 1 3 4 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東広島市八本松町原 1 1 1 3 4 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 3 4 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9 . 4 9 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	広島県東広島市八本松町原11134番地53		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 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 ☐ 『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			
建物	物件2		
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居宅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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ ()	記載事項なし 以 上

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件1の土地は、西側の東広島市所有の不認定道路（42条1項3号の道路）に接している。同不認定道路を北側に通行し、市道（西山2号線）に出入りしている。
- 2 物件2の建物の占有については、貸借関係の照会に対する回答は得られていないが、立入調査の結果からは、第三者占有の徴表は見当たらなかったため、所有者占有と認めた。

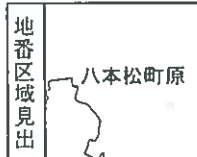
以上

(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6月1日 (月) 15:45 - 16:00	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和8年6月8日 (月) 11:30 - 11:45	広島法務局東広島支局	公図等の交付申請
令和8年6月8日 (月) 12:05 - 12:15	東広島市役所	間取図面の交付申請
令和8年6月10日 (水)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手220円分使用) (回答なし)
令和8年7月6日 (月) 11:45 - 12:55	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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て臨場した。 ☒ 令和8年7月6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。 ☐ 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

+48085.910



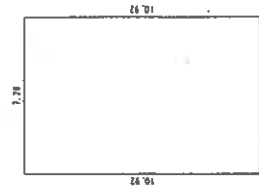
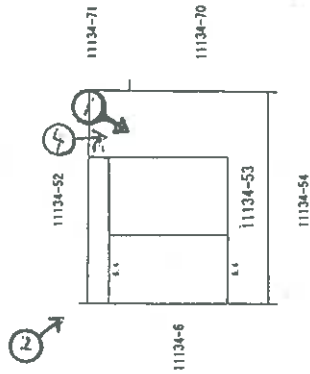
公用

建築物図面

各階平面図

家屋番号 11134番53

建築物の所在 東広島市八本松町原11134番地53



求積量

7.28 × 10.92 = 79.4876

床面積 79.48 m²



＝写真撮影位置・方向
数字は写真番号

単位＝m

500

縮尺

250

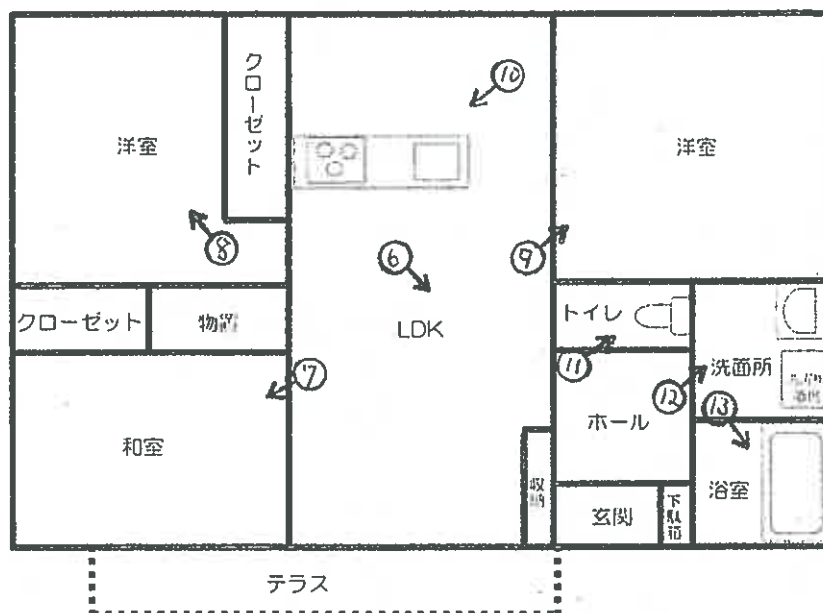
縮尺

申請人

作成者

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



79.49 m²

写真①



写真②



写真③



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



市道

令和 8 年 (ケ) 第 62 号
令和 8 年 7 月 6 日 現地調査
令和 8 年 7 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 6,859,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,531,000円
物件2 (建物)	金 5,328,000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 番 地 目 地 積	東広島市八本松町原 1 1 1 3 4 番 5 3 宅地 330.72㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東広島市八本松町原 1 1 1 3 4 番地 5 3 1 1 1 3 4 番 5 3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 79.49㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「八本松」駅の南方・直線距離約 4. 1 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は中規模の一般住宅を中心に、農地や太陽光パネル敷地等も見られる住宅地域である。		
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	市街化調整区域 - 70% 400% - 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 330. 72 m	間 口 約 17 m 奥 行 約 20 m 形 状 ほぼ長方形 接 面 状 況 中間画地 そ の 他 傾斜地	
接面道路の状況	南西側 約 4 m 舗装 不認定道路 高低差 ほぼ等高 ※東広島市役所都市交通部建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項3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。 その他 勾配あり。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は農地等。 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 本物件内への引込	あり あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業（簡易水道含む）及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	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 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	・カーポートあり。但し、カーポートについての建築確認申請なし。 ・前面道路は、東広島市所有の不認定道路である。 ・隣接地から樹木が越境している。 ・太陽光パネル敷地に隣接している。 ・物件１は、市街化調整区域に存するが、東広島市役所都市交通部開発指導課で聴取したところ、都市計画法３４条１２号に基づき、建物の建替えが出来る可能性があることを確認した。但し、買受希望者自身による確認が必要である。 ・がけ条例の規制がかかる可能性あり。 ・物件１は、南西方に向かって傾斜しており、画地内に高低差がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：令和 1 年 7 月 8 日 新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 18 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： 板張り、クロス張り等 天 井： 板張り等 床 ： 板張り、畳、カーペット等 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	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	14,500	0.80	330.72	0.95	1	3,645,000

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4m舗装不認定道路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（東広島（県）-20）

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
16,100	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	14,500

◇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：

樹木越境	0.98
隣接地が太陽 光パネル敷地	0.95
がけ条例可能 性あり	0.95
画地内に傾斜 あり	0.90
相乗積	0.80

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) 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	79.49	0.43	1	6,153,000

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
7 年	18 年	25 年

残価率	観察減価
0 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.43$$

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は 1 と表記)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,645,000	0.40	法定地上権	1,458,000

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 40 %と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,645,000	- 1,458,000		1.00	0.70	1,531,000
2	6,153,000	+ 1,458,000	1.00	1.00	0.70	5,328,000
一括価格 (合計)						6,859,000

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（東広島（県）-20）

所 在 : 東広島市西条町郷曾字柏原3964番1外
価 格 : 16,100円/m²
位 置 : J R山陽本線「西条」駅 南西方 道路距離 約 8.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 794m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整地域（建蔽率 70%、容積率 400%）
地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 3,449,409 円 （1m²当たり 10,430 円）、課税地積 330.72 m²
物件2 4,879,323 円 （1m²当たり 61,383 円）、課税床面積 79.49 m²

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（東広島市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（東広島市「白図」縮尺 1/50,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 土地所在図写し（法務局備付）
- 5 地積測量図写し（法務局備付）
- 6 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 7 建物間取図（見取図）

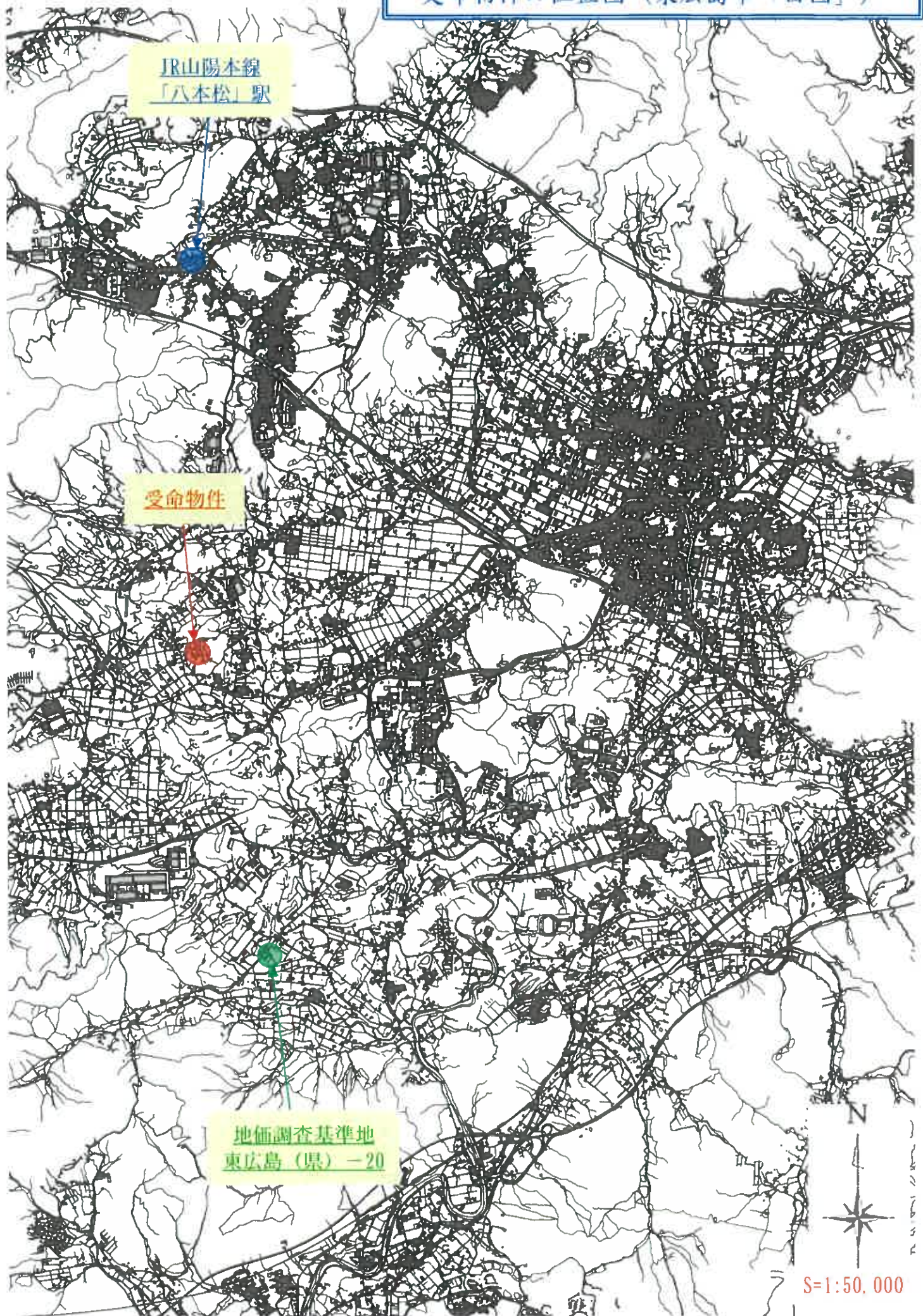
以 上

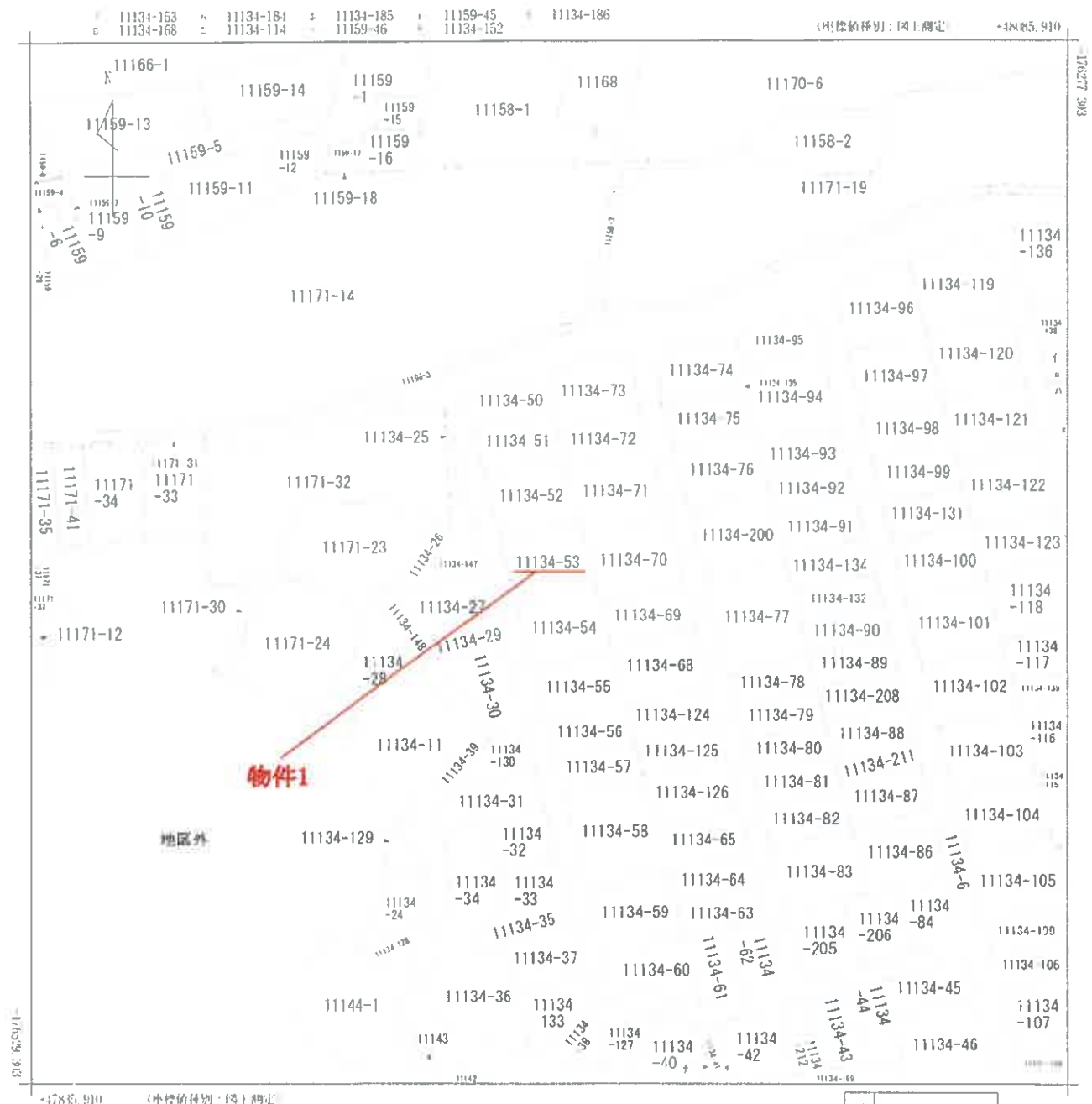
受命物件の位置図（東広島市「白図」）

受命物件

S=1:10,000

受命物件の位置図（東広島市「白図」）





地番区域見出
八本松町原

請求 部	所在	東広島市八本松町原				地番	11134番53			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分		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					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

A4サイズに縮小

地番	11134-25 43	11134-119 22
前	11134-6 15	1134-25 ~ 1134-119
新	11134-6	1134-25 ~ 1134-65, 1134-68 ~ 1134-84
		1134-86 ~ 1134-126, 1134-136 ~ 1134-138
		1134-139 ~ 1134-146, 1134-140 ~ 1134-153
		1134-150, 1134-153 ~ 1134-157

1/2

545.11.27

土地の所在

土地所在图



縫 尺	1/100
-----	-------

200

地 積 測 量 図 写 し

0580003 0580003 0580003 0580003

0580003

地 番	0580003-0580003-0580003-0580003
土地の所在	東京都中央区千代田区千代田

不 等 分

地積測量図

1174-3

1130-6



縮 尺 1 / 500

A4サイズに縮小

0580010

10/12

7/26
C
~~that~~
A,

表積丹

[illegible]

編

1

各階平面図

建物図面

家屋番号
11134番53

建物の所在
東京都八木松町原11134番地53

建物図面

建物の所在
東京都八木松町原11134番地53



物件2



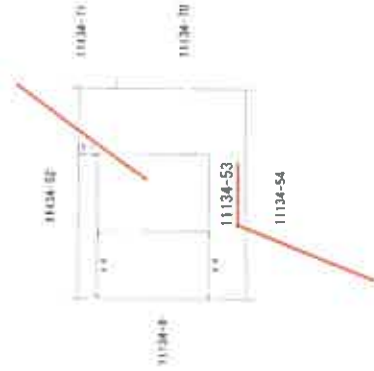
家屋番号

11134-53

用途種別

11134-54

物件1



物件1

単位=m

作成者

縮尺

1/250

申請人

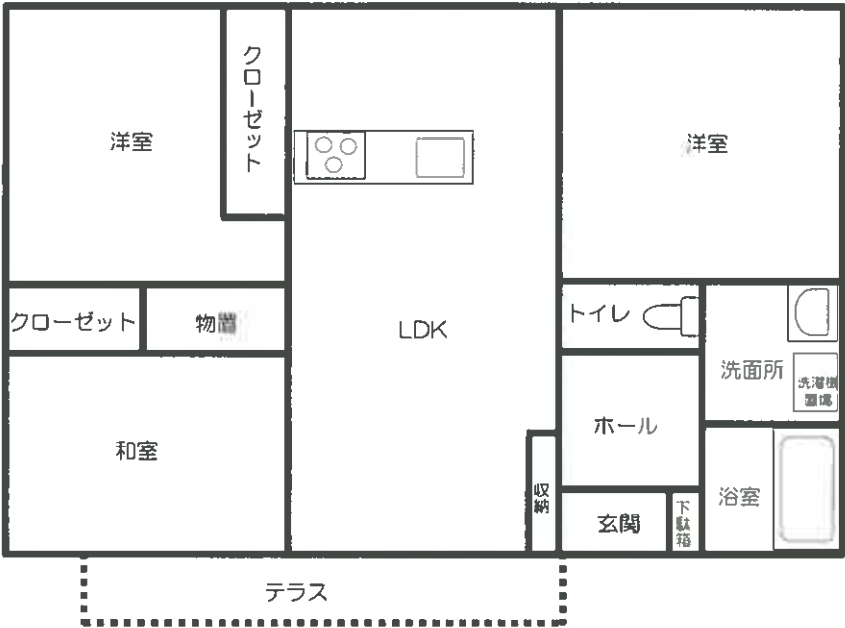
縮尺

1/500

A4サイズに縮小

物件2

1階



建物床面積



79.49 m²