

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10月19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11月 4日 午前 9時00分から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月13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12月 3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11月17日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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10月19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）
2	1,570,000 1,256,000		320,000	27,513	5,895



物 件 目 録

2 所 在 広島市安佐北区三入南一丁目
地 番 1680番13
地 目 宅地
地 積 151.96平方メートル



※※※※※

物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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

2 所 在 広島市安佐北区三入南一丁目
地 番 1680番13
地 目 宅地
地 積 151.96平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 7 8 号
令和 7 年 1 2 月 2 4 日受理
令和 8 年 4 月 1 0 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件 2)

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

2	所 在	広島市安佐北区三入南一丁目
	地 番	1680番13
	地 目	宅地
	地 積	151.96平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	広島市安佐北区三入南一丁目9番2号 付近				
土地	物件 2				
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (Zen Style株式会社 (代表者代表取締役A)) ☐ 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、雑草等が繁茂した更地の状態で、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、コンクリート建物基礎を構築した状態で、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	本件土地は、その北側が道路 (広島市道) に接面している (1680番1の土地は、広島市所有名義の公衆用道路)。				
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

執行官の意見



- 1 本件土地の状況は、別紙地積測量図、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
なお、添付の写真に記した境界は、地積測量図を基に本報告の便宜上作成したものによらず、明確な位置関係や境界を保証するものではない。
- 2 本件土地の占有について、本件土地には、コンクリートの建物基礎が構築されており、広島市にある本件土地に関する建築計画概要書（工事着手予定年月日：令和6年12月25日、工事完了予定年月日：令和7年4月30日）によると、所有者会社（Zen Style株式会社）が建築主として記載され、その配置図には、このコンクリートの建物基礎と同型の申請建物が記載されていることから、前頁のとおり、所有者会社（Zen Style株式会社）が本件土地を占有しているものと認めた。
なお、所有者会社（Zen Style株式会社）に対して、本件土地の占有に関する照会書を送付したが、その回答はなかった。

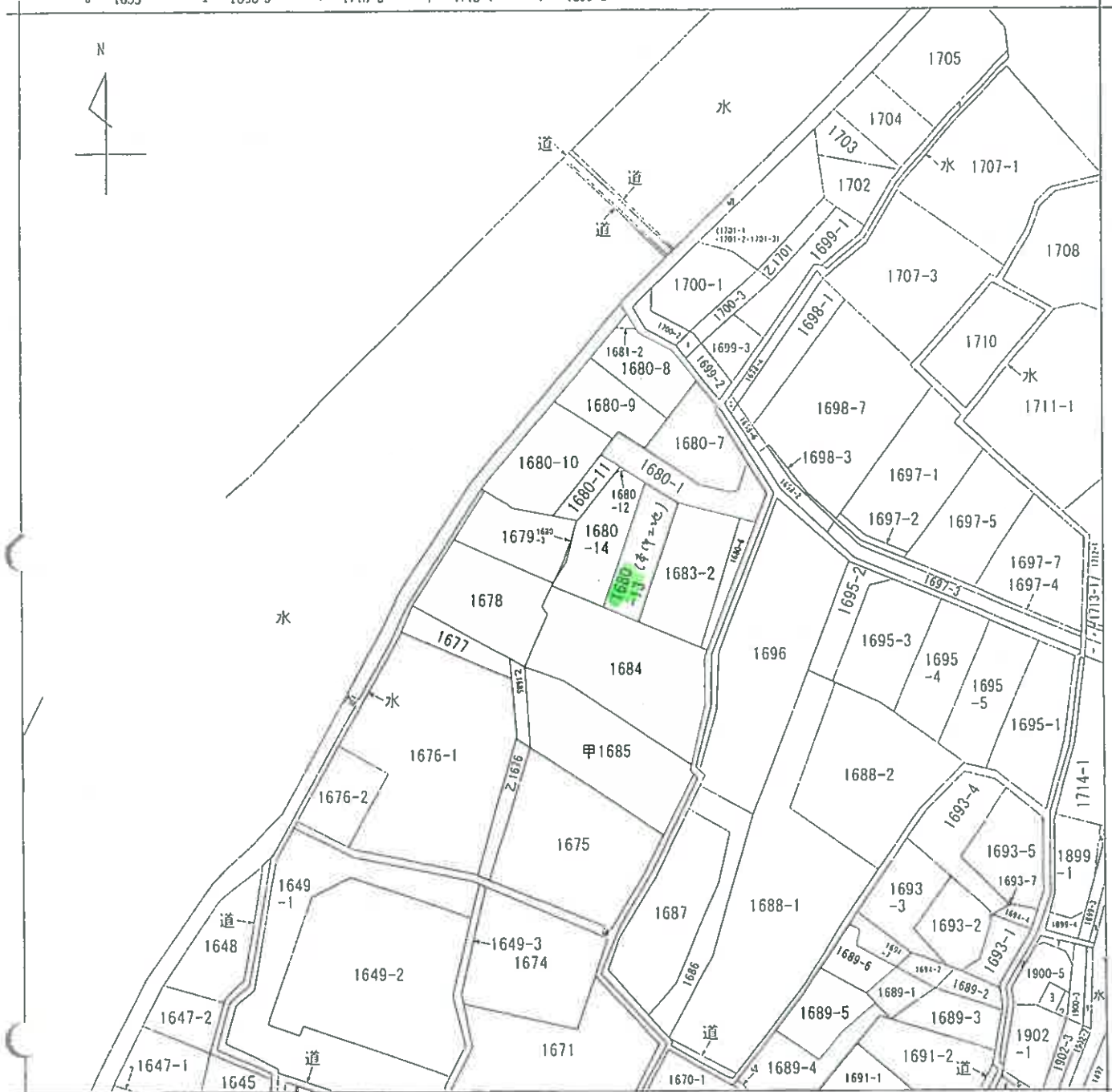
以上

(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
7年12月26日() 15:15-15:22	広島法務局可部出張所	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年12月26日() 16:05-16:15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年12月26日()	当庁	所有者会社に通知書兼照会書送付(返送用切手 110円同封)
8年 2月 5日() 16:05-16:30	物件所在地	占有関係調査・形状等調査、写真撮影(評価人同 行)
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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

イ 道 1653 ハ 1693-6 ニ 1698-5 ホ 1700-4 ヘ 1713-2 ニ 1713-3 リ 1894 ル 1899-2 ヌ 1899-5
0 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	広島市安佐北区三入南一丁目				地 番	1680番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月26日
広島法務局可部出張所
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

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26日 広島法務局可部出張所

登記官

((6 枚目))

地積測量図

地番 1680番3、1680番13、1680番14

土地の所在 広島市安佐北区三入南一丁目

求積表

地番	1680-3	1680-13	1680-14	面積	距離
DB5	新設全区域	32428.882	32428.882	-35379.910262	0.27
DB3	新設全区域	32429.120	32429.120	74651.834240	2.86
DB2	新設全区域	32430.983	32430.983	341368.527058	8.70
DB1	新設全区域	32433.401	32433.401	6551.548214	3.65
DB0	新設全区域	32430.983	32430.983	-30590.156805	1.70
DB2	新設全区域	32429.383	32429.383	-81203.179032	1.32
DB2	新設全区域	32429.383	32429.383	1.028413	0.01
DB2	新設全区域	32429.383	32429.383	3.5142065	3.51

地番	1680-13	面積	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_n(X_n+1-X_{n-1})$	距離
DB5	新設全区域	16267.7	317	32444.606	-44070.900980	19.71
DB5	新設全区域	16269.5	844	32437.554	-700351.209951	8.02
DB4	新設全区域	16269.185	182	32445.182	44871.590460	18.27
DB1	新設全区域	162682.014	32451.411	32451.411	109647.455148	8.26
			格面積		303.935276	
			面積		151.9576380	
			面積		151.96	

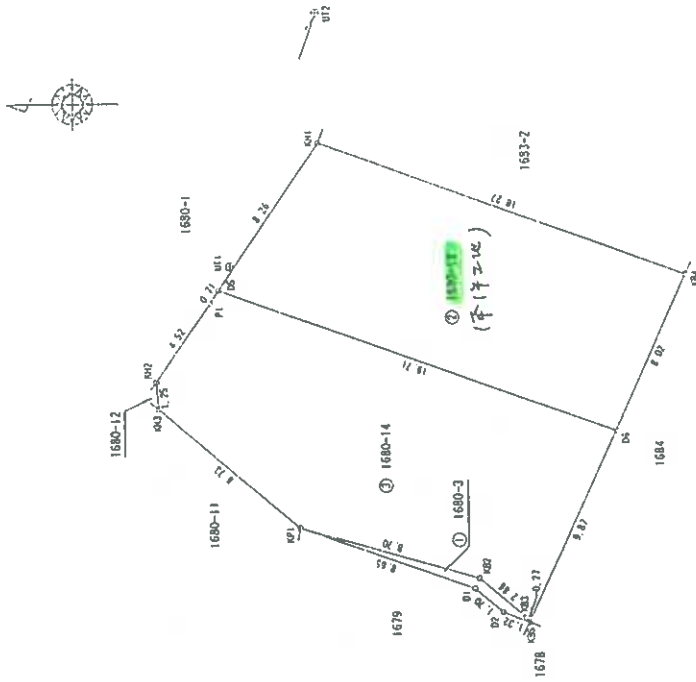
地番	1680-14	種別	面積	距離
D6	新設全区域	-162695.844	32437.864	467591.809560
D5	新設全区域	-162697.317	32444.506	614338.614510
P1	ペンキ	-162676.909	32440.014	9721.370168
K2	新設全区域	-162674.305	32440.312	81003.499064
K3	新設全区域	-162674.412	32439.059	-219579.990371
K1	新設全区域	-162691.074	32433.401	-481084.966326
K2	新設全区域	-162691.430	32430.983	-341368.527058
K3	新設全区域	-162691.400	32429.120	-74651.834240
K4	新設全区域	-162691.732	32428.882	-137628.175208
		倍面積	面積	面積
			341.820199	170.9100995
				170.91

総面積 326.3919440 m²

測量年月日	令和6年9月15日
図面	

基準点座標一覧表

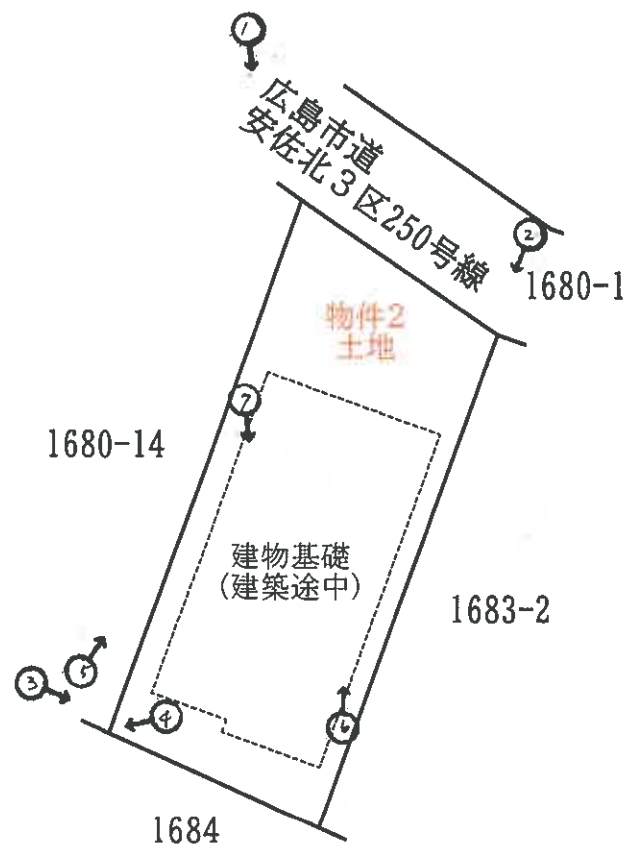
点名	標高	X座標	Y座標	備考
1005A	金成橋	-162846.798	32453.450	街区三角点
14019	金成橋	-162791.216	32411.523	街区角点
10A06	金成橋	-162696.211	32491.381	街区角点
U11	金成橋	-162677.853	32445.722	街区角点
U12	金成橋	-162704.361	32447.164	街区角点



土地位置関係図



事件番号 令和7年(ケ)第178号(物件2)



写真撮影位置・方向
数字は写真番号

本図面は、法務局備付図面・航空写真・現地調査結果を元におおよその位置関係を記載したものである。

S ≒ 1 / 250

写真1

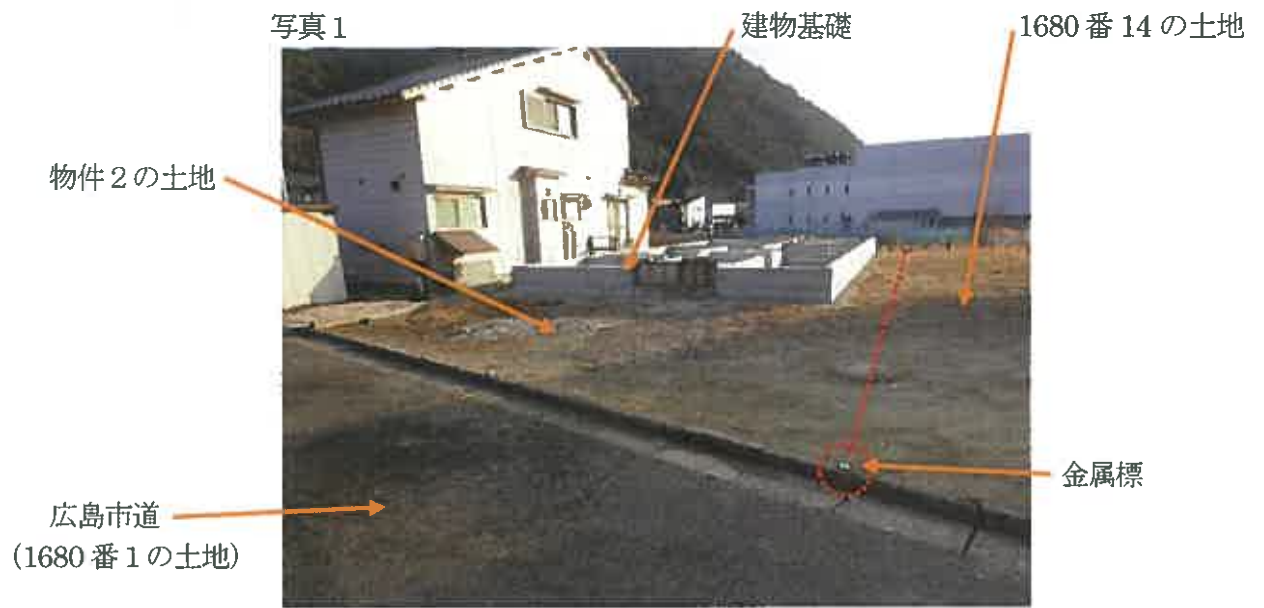


写真2



写真3



写真4

金属鋸

物件2の土地

1680番14の土地



写真5

物件2の土地

1680番14の土地



写真6

物件2の土地



写真7

物件2の土地



令和 7 年（ケ）第 178 号
令和 8 年 2 月 5 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

（物件2）

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

番号	評価額
物件2	金 2,622,000円

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
2	所 地 地 地 在 番 目 積	広島市安佐北区三入南一丁目 1680番13 宅地 151.96㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 物件2の土地には、建築途中のまま放置された建物のコンクリート基礎部分が存在する（現状において建物性は認められない）。 なお、建築計画概要書によれば、予定されていた建築物は下記のとおりである。 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築 建築面積：78.25㎡ 延べ面積：103.30㎡ 構造階層：木造2階建 建築確認：令和6年12月23日第R06認広建セ02209号		

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2)

位 置 ・ 交 通	JR可部線「可部」駅の北方・直線距離約2.5km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地が残る中に戸建住宅、共同住宅、工場等が建つ混在地域。		
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 工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域・景観計画一般区域 都市機能誘導区域(一般地域型)・居住誘導区域	
画 地 条 件	規模 物件2	151.96 m ²	間口 約 8.2 m 奥行最大 約 19 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北東側 約4.1m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 ※ 北東側市道は、広島市安佐北区役所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号「道路法道路」)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、コンクリートの建物基礎が存する(「第3 目的物件」の「特記事項」欄参照)。 隣地は一般住宅、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	なし (特記事項参照) 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 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	あり なし (引込可)
	※ 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	・ 不動産の状態について 建築途中のまま放置された建物のコンクリート基礎部分が存在するため、更地化して利用するには当該基礎の撤去が必要となる。 ・ 上水道について 対象土地の東方約80mの地点を走る市道下に配水管が敷設されており、これが最寄りの上水道本管である。したがって、対象土地へ上水道を引き込むためには長距離にわたる私設給水管の敷設を要し、これに伴う工事費用等の負担が生じる点に留意を要する。 ・ 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。また、洪水浸水想定区域図によると、対象土地は水害が想定される区域内に所在している。「広島県防災Web」の確認を要する。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	持分 キ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ ×カ×キ
2	31,600	0.78	151.96	1.00	1.00	0.70	1	2,622,000

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4.1m舗装市道に略等高接面する地積約165㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格(安佐北(県)－5)

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
40,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127}$	31,600

◇ 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2)

形状	0.97
不動産の状態	0.80
相乗積	0.78

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : 必要なし。

オ 市場性修正 : 必要なし。

カ 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を考量した。

キ 持 分 : 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

第6 参考価格資料

1 地価調査価格(安佐北(県)－5)

所 在 : 広島市安佐北区三入南2丁目915番47、「三入南2－8－8」
価 格 : 40,100円/㎡
位 置 : JR可部線「可部」駅 北東方 道路距離約3.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 177㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ平地部を開発した住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件2 2,807,461 円(1㎡当たり 18,475 円、課税地積 151.96㎡)

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

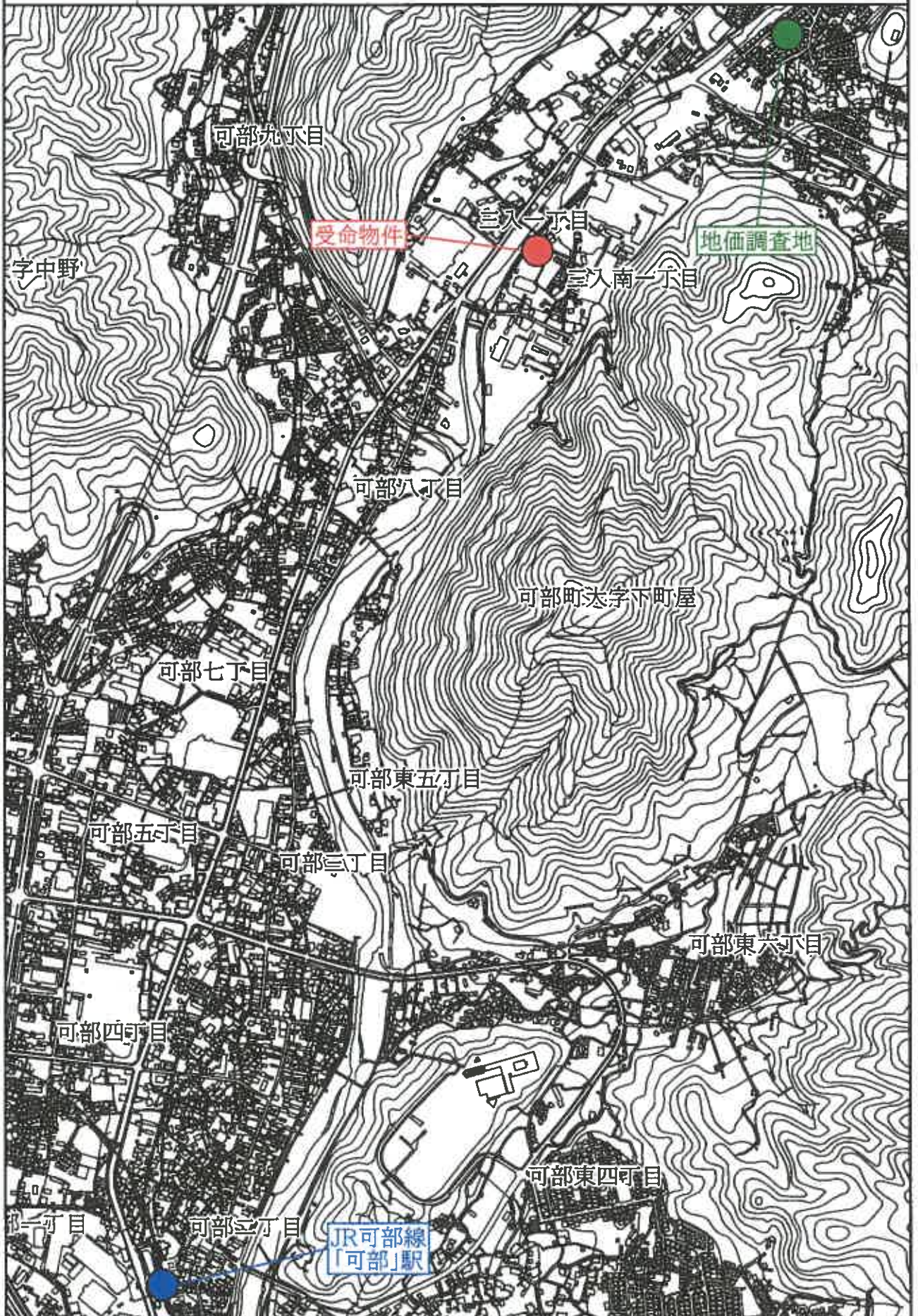
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/12000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)

以上

位置図



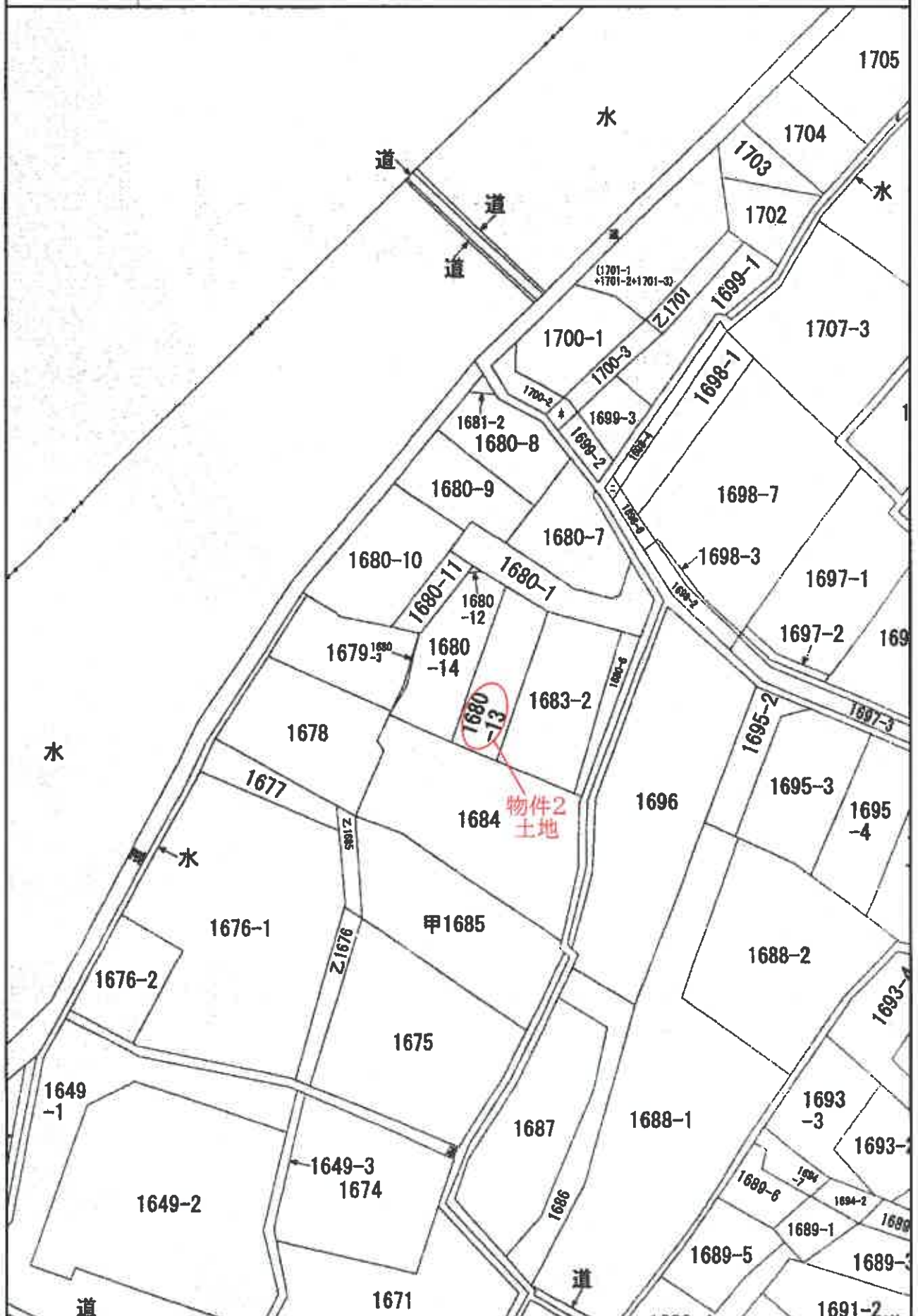
事件番号 令和7年(ケ)第178号(物件2)



公図写



事件番号 令和7年(ケ)第178号(物件2)



S=1/600

地 積 測 量 図

地 番 1680番13、1680番14

土地の所在 広島市安佐北区三入南一丁目

求積表

地 番	① 1680-3					
測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離		
K05	-182891.732	32428.882	-35379.910282	0.27		
K03	-182691.600	32429.120	74651.834240	2.86		
K02	-182689.430	32430.983	341388.527068	8.70		
KP1	-182681.074	32433.407	6531.548214	8.65		
D1	-182689.228	32430.503	-305991.795905	1.70		
D2	-182680.509	32429.383	-81203.176032	1.32		
		合 計	7.028413			
		面 積	3.5142066			
		地 積	3.51	m		

地 番	② 1680-13					
測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離		
D6	-182677.317	32444.606	-448708.900980	19.71		
D8	-182685.844	32437.564	-700351.209652	8.02		
K04	-182689.185	32445.182	448718.590480	18.27		
K01	-182682.014	32451.411	709647.465748	8.26		
		合 計	303.935276			
		面 積	151.9678380			
		地 積	151.96	m		

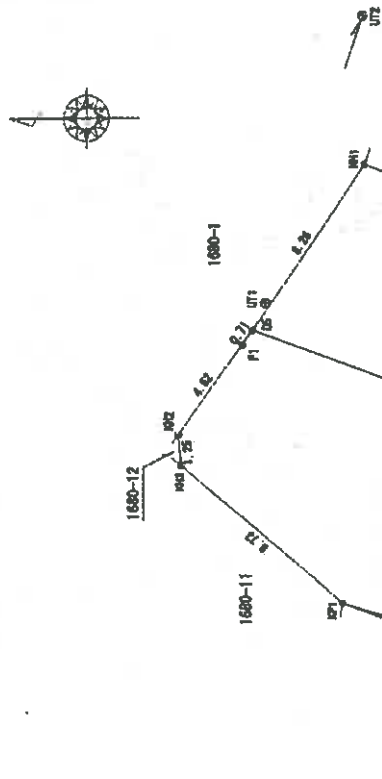
地 番	③ 1680-14					
測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離		
D6	-182685.844	32437.864	487591.809560	19.71		
D5	-182677.317	32444.000	614338.614610	0.71		
P1	-182678.909	32444.014	97751.370168	4.52		
K02	-182674.305	32440.312	81003.459004	1.25		
K03	-182674.412	32439.059	-219579.990371	8.73		
KP1	-182681.074	32433.407	-487034.908328	8.70		
K02	-182689.430	32430.983	-241348.527068	2.86		
K03	-182691.600	32429.120	-74451.834240	0.27		
K05	-182691.732	32428.882	-137628.176208	9.57		
		合 計	341.850169			
		面 積	170.9100985			
		地 積	170.91	m		

総合計面積 328.3919440 m²

測量年月日	令和6年9月15日
図例系	Ⅱ系

基準点座標一覧表

点 名	座 標	X座標	Y座標	備 考
1006A	金剛山	-182646.798	32453.450	新築三角点
1A019	常盤山	-182707.276	32483.523	銅版三角点
1A008	金剛山	-182664.231	32467.381	銅版三角点
UT1	金剛山	-182677.653	32445.722	
UT2	金剛山	-182704.351	32522.164	



地積測量図写
B4をA4に縮小

作成者

申請人

縮尺 1 / 250

(令和6年11月22日作成)