広島地方裁判所

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。

令和　８年（ケ）第　　３５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　４日　午前１０時００分 広島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　３時００分 広島地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　８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１１月　９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	590,000 472,000		120,000	15,536	0
備考	売却基準価額は、民事執行規則３０条の３第１項により減価されている。				

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区沼田町大字吉山字釜ケ谷

　　地　　番　　１０８１１番４８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　35号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月15日
広島地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　早　志　英　二

1　不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区沼田町大字吉山字釜ケ谷

　　地　　番　　１０８１１番４８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７７平方メートル

令和 8 年(ケ)第 35 号
令和 8 年 4月 7日受理
令和 8 年 4月27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

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　広島市安佐南区沼田町大字吉山字釜ケ谷

　　地　　番　　１０８１１番４８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７７平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件　1
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１）　□山林（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■概ね公図のとおり　■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（A）　□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、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。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	本件土地は、その南側が道路（広島市道）に接面している（１０８１１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

（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
■　A （所有者）	1　本件土地は、誰にも貸していません。 　本件土地は、私の亡夫が所有していた土地で、相続によって、私の所有となっています。 　私は、本件土地に行ったことがありませんが、本件土地の境界で揉めているという話は聞いていません。

（執行官の意見用）

執行官の意見
■ 1　本件土地の状況は、別紙地積測量図及び添付写真等のとおりであり、本件土地内には、第三者の占有を明確に推認させるようなものがないことから、本件土地は、所有者が雑草等が繁茂した更地の状態で占有しているものと認めた。 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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年　４月　８日(　) 12：10－12：30	広島法務局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
８年　４月　８日(　) 15：55－16：10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
８年　４月　８日(　)	当庁	Ａに通知書兼照会書送付（返送用切手１１０円同封）
８年　４月２２日(　) 10：40－10：43	当庁	Ａに架電。占有関係等調査

（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

縮小（A3→A4）　**公　図**



（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。

地番区域見出	沼田町大字吉山

請求部分	所在	広島市安佐南区沼田町大字吉山字釜ケ谷			地番	10811番48		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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8年4月8日
広島法務局

請求番号：39-1
(1/1)

登記官

公用

（　5　枚目）

公用

登記年月日：昭和48年12月24日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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8年4月8日 広島法務局

0959113

地積測量図

地番	811~48 811~49 811~50 811~51 811~52
土地の所在	広島市安佐南区 広島市沼田町大字吉山字金ヶ谷

昭和四八年弐月弐弐日 作製

作製年月日

作製者

縮小（A3→A4）

申請人

地積測量図

昭和六弐年七月弐日 方位訂正

811~48

811~49

811~50

811~51

811~52

811~1

写真撮影位置・方向
番号は写真番号

811~50

符号	弦(m)	矢(m)	倍面積(㎡)
1	19.05	9.40	179.0700
2	19.05	9.20	175.2600
		計	354.3300
		÷2	177.1650
			177㎡

811~51

符号	弦(m)	矢(m)	倍面積(㎡)
1	14.85	0.35	5.1975
2	18.80	9.30	174.8400
3	18.80	8.70	163.5600
4	12.00	0.55	6.6000
		計	350.1975
		÷2	175.0987
			175㎡

811~52

符号	弦(m)	矢(m)	倍面積(㎡)
1	14.95	0.50	7.4750
2	19.20	9.80	188.1600
3	19.20	9.25	177.6000
		計	373.2350
		÷2	186.6175
			186㎡

811~48

符号	弦(m)	矢(m)	倍面積(㎡)
1	19.10	9.30	177.4300
2	19.10	8.89	169.8350
3	12.40	0.60	7.4400
		計	354.1050
		÷2	177.0525
			177㎡

811~49

符号	弦(m)	矢(m)	倍面積(㎡)
1	19.50	9.50	185.2500
2	19.50	9.60	187.2000
		計	372.4500
		÷2	186.2250
			186㎡

縮尺 1／300

（広島県土地家屋調査士会用紙）

登記官

（地目）

請求番号：39-2

(13/14)

写真１



写真２



写真３



写真４



写真５



令和　8年(ケ)　第　35　号
令和　8年　4月28日現地調査
令和　8年　5月　1日評　　価

広島地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士
浦　　信一

第１　評価額

物件１（土地）	金　991,000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
1	所在 地番 地目 地積	広島市安佐南区沼田町大字吉山字釜ケ谷 １０８１１番４８ 雑種地 177㎡	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	「緑ケ丘団地中」バス停の北方・直線距離約　８０ｍ （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、安佐南区郊外の空地の多い住宅団地	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし － － なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　177.00　㎡	間口　約　12　m 奥行　約　15　m 形状　長方形 接面状況　中間画地 その他　特になし
接面道路の状況	南側　約　6　m　舗装　市道　高低差　ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は戸建住宅、空地等。 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　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　あり 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	・土砂災害警戒区域（土石流）に指定されている。	

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
1	12,700	0.90	177.00	1.00	0.70	0.70	1	991,000

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6m舗装公道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（ 安佐南(県)－１３ ）

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
13,500	99/100	100/100	100/105	12,700

◇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：

地目等	0.90
相乗積	0.90

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：　不動産需要が極めて低調と認められる物件であることにより市場性修正を行った。

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（ 安佐南(県)－１３ ）

所　　在 ： 安佐南区沼田町大字吉山字中河原２８４６番１
価　　格 ： 13,500円／㎡
位　　置 ： 「大原」バス停　北東方 道路距離 約 110mに位置する。
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 220㎡
供給処理施設 ： 下水
接面街路 ： 南東10.0m県道
用途指定等 ： 都市計画区域外
地域の概要 ： 県道沿いに農家住宅、農地等が混在する集落地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　1,585,385　円　（１㎡当たり　8,957　円）、　課税地積　177.00　㎡

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

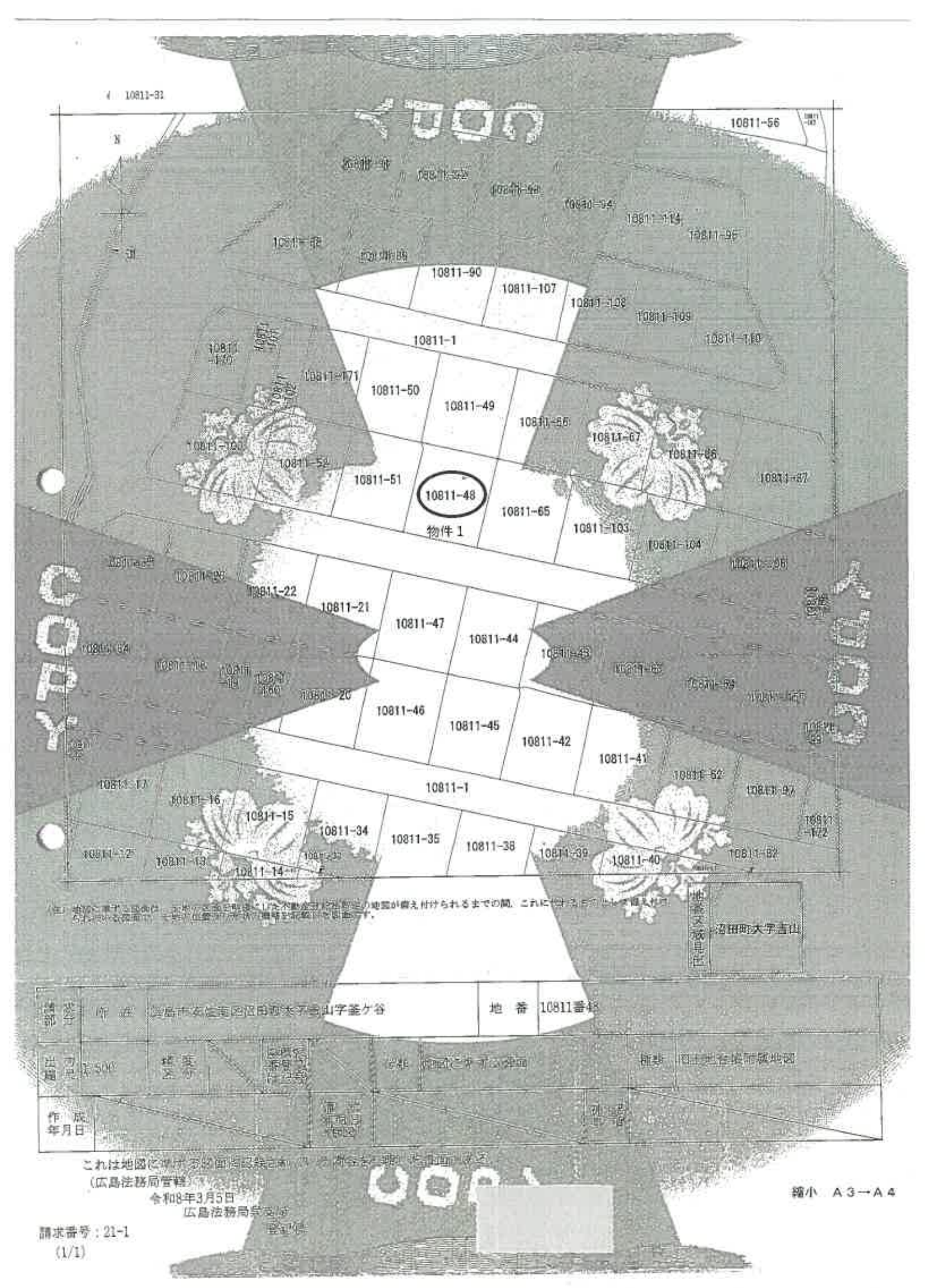
第７　附属資料

１　受命物件の位置図（広島市「国土地理院地図」縮尺 1／25,000）
２　公図写し（法務局備付）
３　地積測量図写し（法務局備付）

以　上

受命物件の位置図　広島市（国土地理院地図）




10811-56
10811-107
10811-108
10811-109
10811-110
10811-1
10811-50
10811-49
10811-55
10811-67
10811-66
10811-87
10811-51
10811-48
物件１
10811-65
10811-103
10811-104
10811-22
10811-21
10811-47
10811-44
10811-46
10811-45
10811-42
10811-41
10811-1
10811-15
10811-34
10811-35
10811-38
10811-39
10811-40
10811-82
10811-97
沼田町大字吉山
所在 岩島市北竜町字釜ケ谷
地番 10811番48
縮尺 1/500
縮小 A3→A4
作成年月日
令和8年3月5日
広島法務局管轄
広島法務局岩支局
請求番号：21-1
(1/1)

これは図面に記録された情報（広島法務局管轄）を令和8年3月5日 広島法務局呉支局

COPY

登記年月日：昭和49年12月24日

次月以降図面に関する変更内容を示す。

0359113

地積測量図

所在	8ノ1-48 8ノ1-49 8ノ1-50 8ノ1-51 8ノ1-52
土地の所在	広島市安佐南区 大字沼田町大字伴字中ノ谷

昭和六拾年七月弐拾六日

昭和四拾年参月弐拾日

作製年月日

調製

8ノ1-48

符号	辺(m)	天(m)	倍面積(㎡)
1.	14.85	0.35	5.1975
2.	18.80	9.30	174.8400
3.	18.80	8.70	163.5600
4.	12.00	0.55	6.6000
		計	350.1975
		÷2	175.0987
			175㎡

8ノ1-51

符号	辺(m)	天(m)	倍面積(㎡)
1.	14.85	0.35	5.1975
2.	18.80	9.30	174.8400
3.	18.80	8.70	163.5600
4.	12.00	0.55	6.6000
		計	350.1975
		÷2	175.0987
			175㎡

8ノ1-52

符号	辺(m)	天(m)	倍面積(㎡)
1.	14.85	0.35	5.1975
2.	18.80	9.30	174.8400
3.	18.80	8.70	163.5600
4.	12.00	0.55	6.6000
		計	350.1975
		÷2	175.0987
			175㎡

8ノ1-48

符号	辺(m)	天(m)	倍面積(㎡)
1.	14.85	0.35	5.1975
2.	18.80	9.30	174.8400
3.	18.80	8.70	163.5600
4.	12.00	0.55	6.6000
		計	350.1975
		÷2	175.0987
			175㎡

8ノ1-49

符号	辺(m)	天(m)	倍面積(㎡)
1.	14.85	0.35	5.1975
2.	18.80	9.30	174.8400
3.	18.80	8.70	163.5600
4.	12.00	0.55	6.6000
		計	350.1975
		÷2	175.0987
			175㎡

物件1

縮尺 1/500

（広島地方法務局呉支局備付）

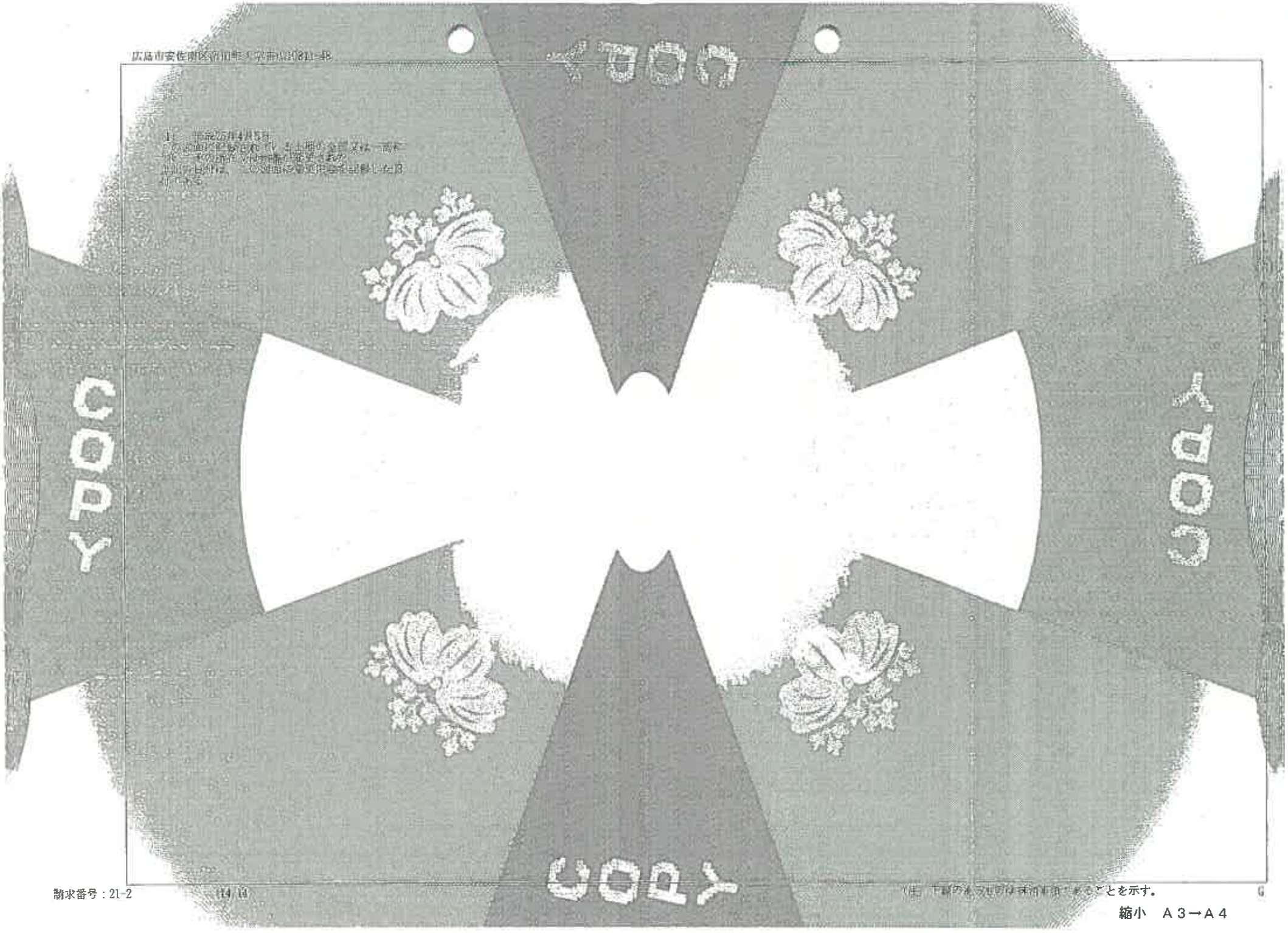
申請人

COPY

請求番号：21-2

13/14

縮小 A3→A4



請求番号：21-2

(注) 下線のある文字は手書きであることを示す。

縮小　A３→A４