

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<br>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<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12月 3日 午後 3時00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11月17日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月17日 午後 4時00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<br>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）<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） |
| 4～6  | 980,000<br>784,000     | 一括       | 200,000    | 14,364   | 0        |
| 4    | 210,000                |          |            |          |          |
| 5    | 160,000                |          |            |          |          |
| 6    | 610,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津                    |
|   | 地 番   | 93番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 75.00平方メートル                      |
| 5 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津                    |
|   | 地 番   | 94番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 56.60平方メートル                      |
| 6 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津94番地2, 93番地1        |
|   | 家屋 番号 | 94番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 49.52平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5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

---

### 1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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4～6】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

- |   |       |                                |              |
|---|-------|--------------------------------|--------------|
| 4 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津                  |              |
|   | 地 番   | 93 番 1                         |              |
|   | 地 目   | 宅地                             |              |
|   | 地 積   | 75.00 平方メートル                   |              |
|   |       |                                |              |
| 5 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津                  |              |
|   | 地 番   | 94 番 2                         |              |
|   | 地 目   | 宅地                             |              |
|   | 地 積   | 56.60 平方メートル                   |              |
|   |       |                                |              |
| 6 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津 94 番地 2, 93 番地 1 |              |
|   | 家屋 番号 | 94 番 2                         |              |
|   | 種 類   | 居宅                             |              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                      |              |
|   | 床 面 積 | 1 階                            | 49.52 平方メートル |
|   |       | 2 階                            | 29.81 平方メートル |



令和 7 年(㍻)第 1 4 0 号  
令和 7 年 9 月 2 6 日受理  
令和 7 年 1 1 月 **2 8** 日提出

現 況 調 査 報 告 書  
(物件 4 ～ 6 )

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

- |   |       |                                |              |
|---|-------|--------------------------------|--------------|
| 4 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津                  |              |
|   | 地 番   | 93 番 1                         |              |
|   | 地 目   | 宅地                             |              |
|   | 地 積   | 75.00 平方メートル                   |              |
| 5 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津                  |              |
|   | 地 番   | 94 番 2                         |              |
|   | 地 目   | 宅地                             |              |
|   | 地 積   | 56.60 平方メートル                   |              |
| 6 | 所 在   | 江田島市大柿町大原字矢比津 94 番地 2, 93 番地 1 |              |
|   | 家屋 番号 | 94 番 2                         |              |
|   | 種 類   | 居宅                             |              |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                      |              |
|   | 床 面 積 | 1 階                            | 49.52 平方メートル |
|   |       | 2 階                            | 29.81 平方メートル |



※22※

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 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大原93番地                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 土地             | 物件 4、5                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4、5） <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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                            |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本各土地に下記建物を所有し、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         | 本件各土地は、一体地として利用されており、その西側及び南側が道路（西側接面道路は江田島市道。南側接面道路は里道）に接面している（71番2の土地は内務省所有名義）。                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 建物             | 物件 6                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input 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 type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |  |
| 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"/> 建物所有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者) | <p>1 本件建物には、私が居住しており、本件各土地を含めて第三者に貸したりはしていません。<br/>本件建物について、しばらく2階へは上がっていないので、どうなっているのか分かりません。</p> <p>2 本件各土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。</p> |

| 執行官の意見                              |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <p>1 本件各土地、本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取り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。<br/>本件建物について、1階及び2階の天井等の状況（添付写真6、11参照）から、雨漏りがしていると思われる。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(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10月 2日( )<br>11:07-11:19 | 広島法務局呉支局    | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等<br>交付申請  |
| 7年10月 2日( )<br>12:35-12:43 | 物件所在地       | Aと面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影           |
| 7年10月 2日( )<br>13:25-13:30 | 江田島市役所      | 建物課税関係・接道調査                     |
| 7年10月28日( )<br>11:17-11:19 | 当庁          | Aに架電。調査日時調整                     |
| 7年11月 6日( )<br>15:00-15:45 | 物件所在地       | A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)

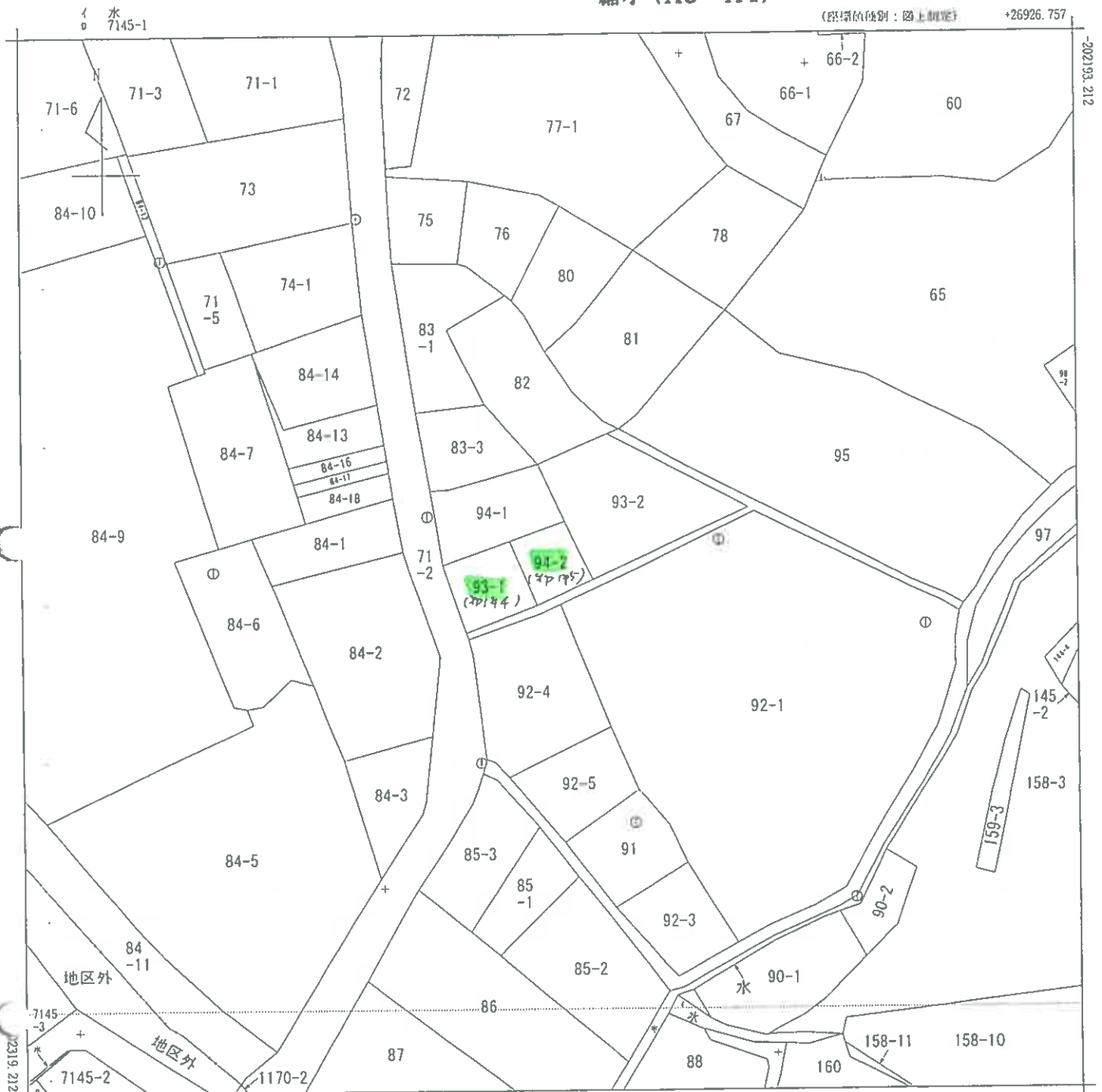
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 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



地番区域見出

大柿町大原

A 大柿町大原

|       |         |               |    |         |           |             |              |      |
|-------|---------|---------------|----|---------|-----------|-------------|--------------|------|
| 請求部   | 所在地     | 江田島市大柿町大原字矢比津 |    |         |           | 地番          | 94番2         |      |
| 出力縮   | 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) |      |
| 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10月2日

広島法務局呉支局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

5 枚目)

公用

登記年月日：平成4年5月29日

5128023

各階平面図

家屋番号

94-2

建物の所在

佐伯郡大柿町大字大柿字矢比津94番地2 93番地1

江田島市大柿町大願

建物図面

縮小(A3→A4)

建物図面



1階床積算表

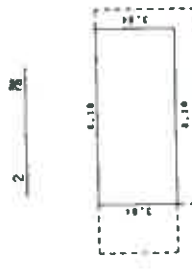
|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 9.10 | × | 4.55 | = | 41.4050 |
| 2.23 | × | 3.64 | = | 8.1172  |
| 計    |   |      |   | 49.5222 |
| 床面積  |   |      |   | 49.52 ㎡ |

2階床積算表

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 8.19 | × | 3.64 | = | 29.8116 |
| 床面積  |   |      |   | 29.81 ㎡ |



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



作製者  
土地家屋調査士

(平成4年5月28日作製)

申請人

縮尺  
1/250

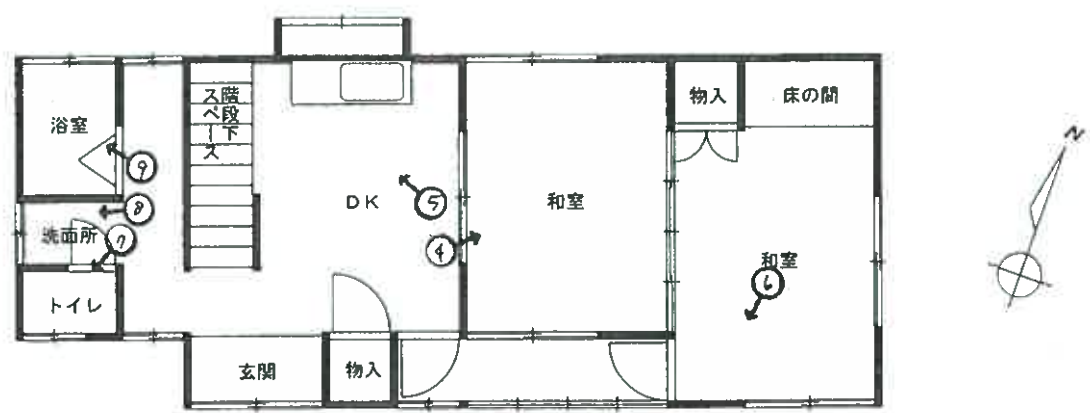
縮尺  
1/500

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10月2日 広島佐伯地務局

建物間取り図  
事件番号：令和7年（ケ）第140号

【94番2】

【1階】



【2階】



↑ 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号

写真 1

本件建物（物件 6）

物件 4 の土地



写真 2

本件建物

物件 4 の土地



写真 3

本件建物

物件 4 の土地

物件 5 の土地



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 1階)



写真10 (本件建物 2階)



写真11 (本件建物 2階)



令和 7 年(ケ) 第 140 号  
令和 7 年 11 月 6 日現地調査  
令和 7 年 12 月 26 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 1,624,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件4(土地)      | 金 349,000円   |
| 物件5(土地)      | 金 263,000円   |
| 物件6(建物)      | 金 1,012,000円 |

- 1 一括価格は、物件4～6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4、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 |
|----|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 江田島市大柿町大原字矢比津<br>9 3 番 1<br>宅地<br>75.00m <sup>2</sup>                                                                                          | 同左  |
| 5  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 江田島市大柿町大原字矢比津<br>9 4 番 2<br>宅地<br>56.60m <sup>2</sup>                                                                                          | 同左  |
| 6  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 江田島市大柿町大原字矢比津 9 4 番地<br>2、9 3 番地 1<br>9 4 番 2<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1階 49.52m <sup>2</sup><br>2階 29.81m <sup>2</sup><br>延べ 79.33m <sup>2</sup> | 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4、5）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                            |                                                               |                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 「中町棧橋」の南東方・直線距離約5.4 k m<br>「J A呉大古支店前」バス停の北方・直線距離約1 0 0 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                   |                                                               |                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、一般住宅、店舗兼住宅等が建ち並ぶ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                                                                                                                         | 非線引都市計画区域<br>なし<br>70%<br>400%<br>なし<br>宅地造成等工事規制区域、-土砂災害警戒区域 |                                                                                                                              |
| 画 地 条 件                                                         | 規模（登記上）<br>物件4 75.00 m <sup>2</sup><br>物件5 56.60 m <sup>2</sup><br>計 131.60 m <sup>2</sup><br><br>間口 約 8.5 m<br>奥行 約 16 m<br>形状 ほぼ長方形<br>接面状況 角地<br>その他 地勢ほぼ平坦<br><br>※角地としての効用はないものと判断した。 |                                                               |                                                                                                                              |
| 接面道路の状況                                                         | 西側 約 4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高<br>※広島県西部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。<br>南側 約 0.9 m 舗装 里道 高低差 画地が約0～1m高い<br>※広島県西部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。<br>なお、以上の接面道路の状況は、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6の建物が存する。<br>隣地は店舗兼住宅、戸建住宅等。<br>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<br>本物件内への引込                                         | 下記特記事項参照<br>あり (物件4)<br><br>※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<br>本物件内への引込                                         | なし<br>なし<br><br>※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・L P G等はこれに含まれない。                            |
|                                                                 | 公共下水                                                                                                                                                                                       | 接面道路の本管敷設<br>本物件内への引込                                         | あり (西側市道)<br>下記特記事項参照<br><br>※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<br>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<br>は含むものとする。 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・広島県水道広域連合企業団江田島事務所にて入手した給水の図面によると、上水道の本管は南側里道を挟んだ対面の土地（92番4）を通っている可能性を否定できない。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・江田島市役所下水道課にて、公共下水の本管は西側市道にあり、公共樹から宅内にはつながっていない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・トイレは汲み取り式である。</li> <li>・所有者によれば、ガスはプロパンガスをやめたとのことである。</li> <li>・広島県西部建設事務所建築課にて、建物の建築には建築基準法第43条第2項に基づく認定又は許可が必要であり、建物を建築する場合には担当課に事前の相談等が必要である旨の説明を受けた。</li> <li>・江田島市役所生涯学習課にて、広島県の遺跡地図には該当しないが、掘削などをする場合には担当課に事前の相談等が必要である旨の説明を受けた。</li> <li>・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、目的物件は土砂災害警戒区域内に所在していることから、土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。</li> <li>・高潮浸水想定図、津波災害警戒区域図によると、目的物件は水害が想定される区域内に所在していることから、買受希望者自身による各種ハザードマップ等の確認が必要である。</li> <li>・東側隣地との境界付近にあるブロック塀が一部破損している。</li> <li>・東側隣地の木の枝が物件5に越境してきている。</li> <li>・里道側の擁壁に一部クラックが見られる。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件6）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 41 年 8 月 30 日 新築<br/>平成 1 年 1 月 20 日 構造変更、増築</p> <p>経 過 年 数：約 59 年<br/>経済的残存耐用年数：約 3 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： 土壁、漆喰、板張り等<br/>天 井： 板張り等<br/>床： フローリング・畳等<br/>設 備： 電気、給排水等<br/>その他： ー</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</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>・アスベスト吹付け材等の飛散性石綿の使用及びアスベスト含有建材等の非飛散性石綿について、建築時期等より使用の可能性は否定できない。</li> <li>・昭和41年築の建築物であり、耐震性に疑義がある。耐震補強を実施しているかは不明である。</li> <li>・広島県西部建設事務所建築課にて、建築確認を受けていない可能性は否定できない旨の説明を受けたことから、遵法性に疑義がある。</li> <li>・外壁に一部、破損、クラック等が見られる。</li> <li>・雨漏りの可能性を否定できない（現況調査報告書参照）。</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4、5）

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 |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 4  | 16,600               | 1.00            | 75.00          | 0.80      | 1       | 996,000               |
| 5  | 16,600               | 1.00            | 56.60          | 0.80      | 1       | 752,000               |

#### 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舗装市道に略等高接面する地積約130㎡程度の略整形な中間画地とした。

| 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 |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 17,600              | $\frac{96}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{102}$ | 16,600               |

◇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4、5を一体で評価）

|     |      |
|-----|------|
| なし  | 1.00 |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
| 相乗積 | 1.00 |

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 6)

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<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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| 6  | 180,000             | 79.33              | 0.04     | 1       | 571,000            |

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 |
|-----------|--------------------|---------------------|
| 59 年      | 3 年                | 62 年                |

| 残価率 | 観察減価 |
|-----|------|
| 3 % | 50 % |

$$\text{現価率} = \left[ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.04$$

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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 4  | 996,000       | 0.50          | 法定地上権 | 498,000            |
| 5  | 752,000       | 0.50          | 法定地上権 | 376,000            |
| 合計 |               |               |       | 874,000            |

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 50 %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 |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 4        | 996,000             | - 498,000                       |                 | 1.00           | 0.70            | 349,000               |
| 5        | 752,000             | - 376,000                       | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 263,000               |
| 6        | 571,000             | + 874,000                       | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 1,012,000             |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 1,624,000             |

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. 地価公示価格（江田島一3）

所 在 : 江田島市大柿町柿浦字坊地2421番7  
価 格 : 17,600円/㎡  
位 置 : 中町棧橋より道路距離約 8.2km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 169㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南西側 4.4m 市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 （建蔽率 70%、容積率 400%）  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

|      |           |                   |       |         |
|------|-----------|-------------------|-------|---------|
| 物件 4 | 980,100 円 | （1㎡当たり 13,068 円）、 | 課税地積  | 75.00 ㎡ |
| 物件 5 | 739,648 円 | （1㎡当たり 13,068 円）、 | 課税地積  | 56.60 ㎡ |
| 物件 6 | 739,553 円 | （1㎡当たり 9,322 円）、  | 課税床面積 | 79.33 ㎡ |

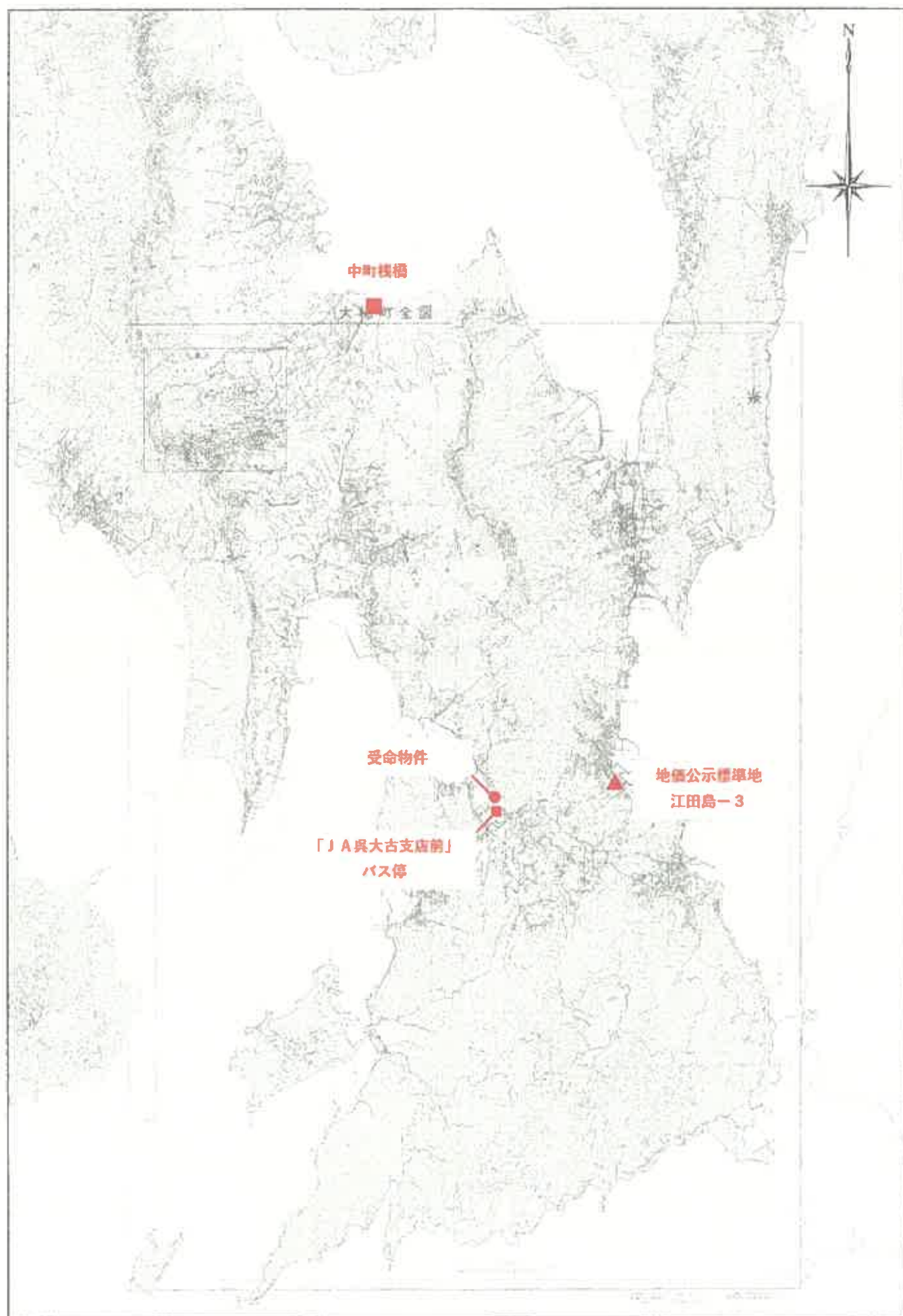
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（江田島市「白図」縮尺 1/50,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

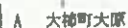
以 上

# 受命物件の位置図



1:50,000

## +26926.757



登記官

登記年月日：平成4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。

(広島法務局呉支局管轄)

令和7年8月25日

五、五法通明

## 生製膏

請求番号: 26-5

5128023

各階平面図

94-2

李 希 聖

2. 9. 3 普通 1.

江田島市大稀町大原

**建筑物剖面图**

44. 5. 59

— 10 —

22

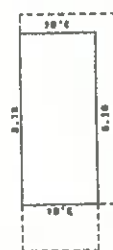


新野县志

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 9.10 | x | 4.85 | = | 41.4050 |
| 2.23 | x | 3.64 | = | 8.1172  |
|      |   |      |   | <hr/>   |
|      |   |      |   | 49.5222 |
|      |   |      |   | 49.52   |
|      |   |      |   | 元       |

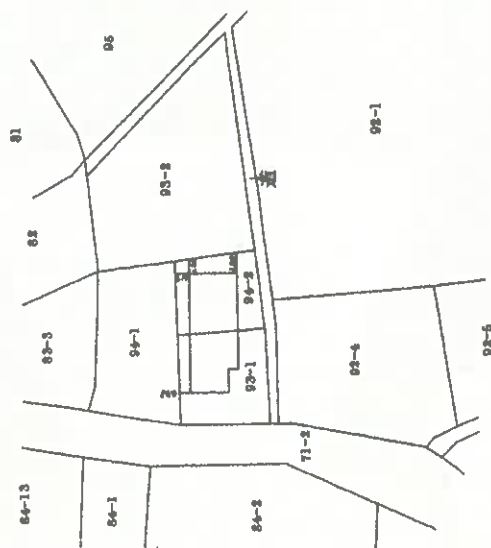
物件6物

2



本廠興建中

|      |   |      |   |         |
|------|---|------|---|---------|
| 8.10 | x | 3.64 | x | 29.8110 |
|      |   |      |   | 29.81 m |



新  
題  
作

申請人

權尺 1/250

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

建物間取り図  
事件番号：令和7年（ケ）第140号

【94番2】

【1階】



【2階】

