

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月22日
 広島地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 太 田 博 子

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月 6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 6年 5月21日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21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 6年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 広島市中区江波本町 |
| | 地 | 番 | 760番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 235.19平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 太 田 博 子

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号760番1）のために法定地上権が成立する。

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

なし

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 広島市中区江波本町
地 番 760番1
地 目 宅地
地 積 235.19平方メートル



令和 5年(ヌ)第 77号
令和 6年 1月19日受理
令和 6年 2月29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 広島市中区江波本町
地 番 760番1
地 目 宅地
地 積 235.19平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島市中区江波本町18番14号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■有限会社レック
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(□ (占有者) ■有限会社レック支配人(建物所有者代理人))の陳述/□提示文書 ()の要旨	
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■法定地上権
占有開始時期	令和5年5月1日(建物取得時)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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	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	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	広島市中区江波本町760番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 760番1
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 67.90㎡ 2階 53.53㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社レック) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年2月5日 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	(以下は、令和6年2月22日に聴取した。) 1 ここは、 A さんの家ですが、既に建物は競売で売られていると聞いています。競売で買ったという人が、近所である私の所にも挨拶に来ました。 2 ただ、競売による売却後も A の身内の者が、この敷地内に出入りしているのを見かけましたので、私は、競売で買った人に早く建物のカギを交換するようにアドバイスをしました。
■有限会社レック支配人 (建物所有会社代理人)	(以下は、令和6年2月26日に電話で聴取した。) 1 競売対象の土地上に所在する目的外建物(家屋番号760番1)は、当社が、競売事件(令和4年(ヌ)第29号)で、法定地上権付き建物として落札し、現在、当社所有建物となっています。 2 土地の所有者である A さんと地代交渉等を行いたかったのですが、 A さんの所在が分からないため、 A さんを被告とする地代確定訴訟を提起し、令和5年11月22日言渡しの判決により、地代は確定しています。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(執行官の意見用)

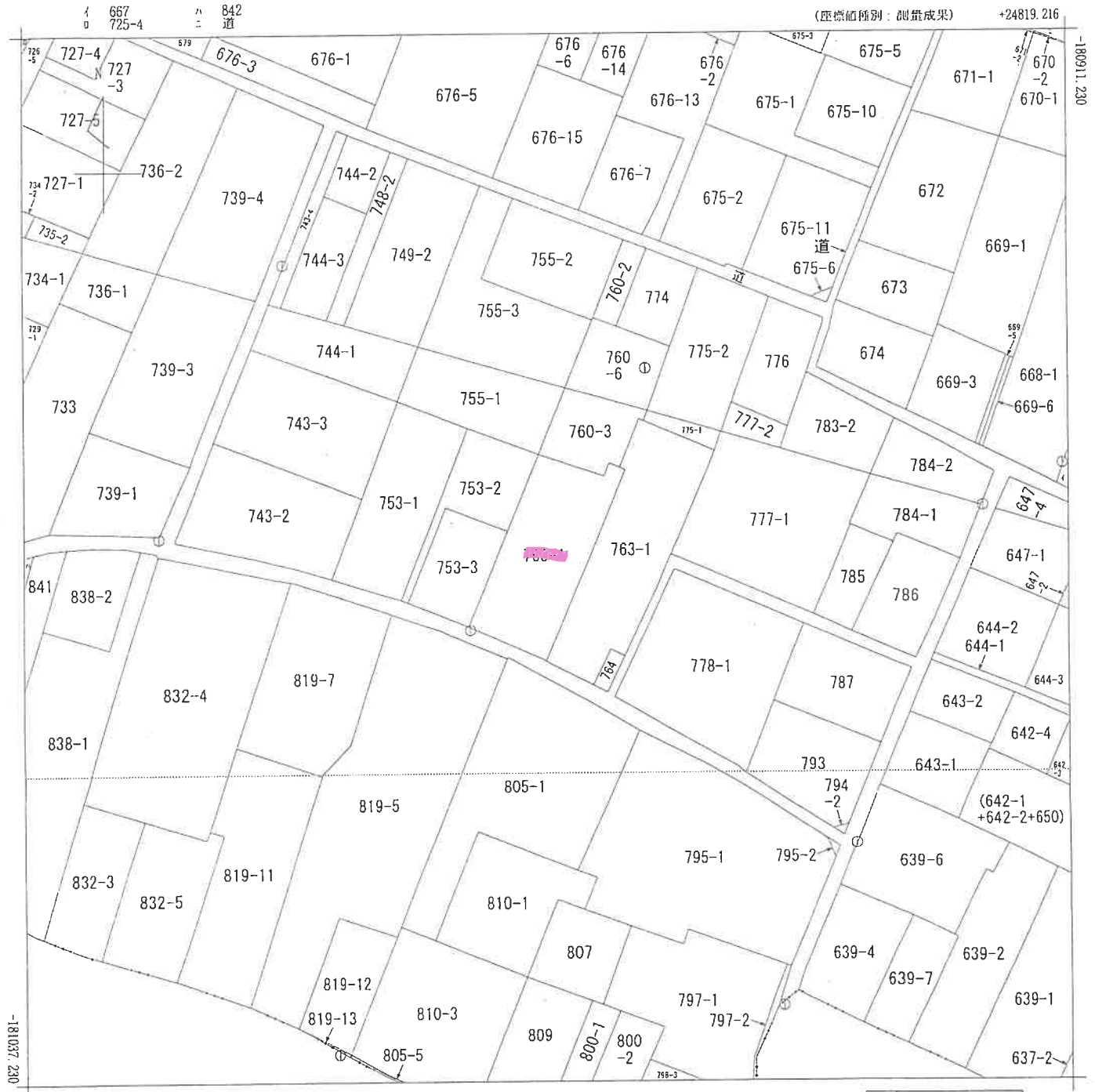
執行官の意見	
■	1 物件1の土地は、南西側の市道(中3区232号線)と接している。 2 物件1の土地と隣地(地番763番1)との境界は、法務局備付けの建物図面の建物の位置からすると、現在は、根元部分で切除されているブロック塀(写真⑥)が境界と思われる。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
令和6年1月20日(土) 10:30-10:45	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 写真撮影
令和6年1月25日(木) 11:50-12:10	広島法務局	公図等の交付申請
令和6年1月27日(土)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手168円分使用) (回答書提出なし)
令和6年2月22日(木) 9:50-10:15	物件所在地	立入調査 写真撮影
令和6年2月26日(月) 16:50-16:55	当庁	敷地利用権調査(建物所有者から電話で聴取)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月22日 目的物件は不在のため、立会人を立ち合わせ、対象土地内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

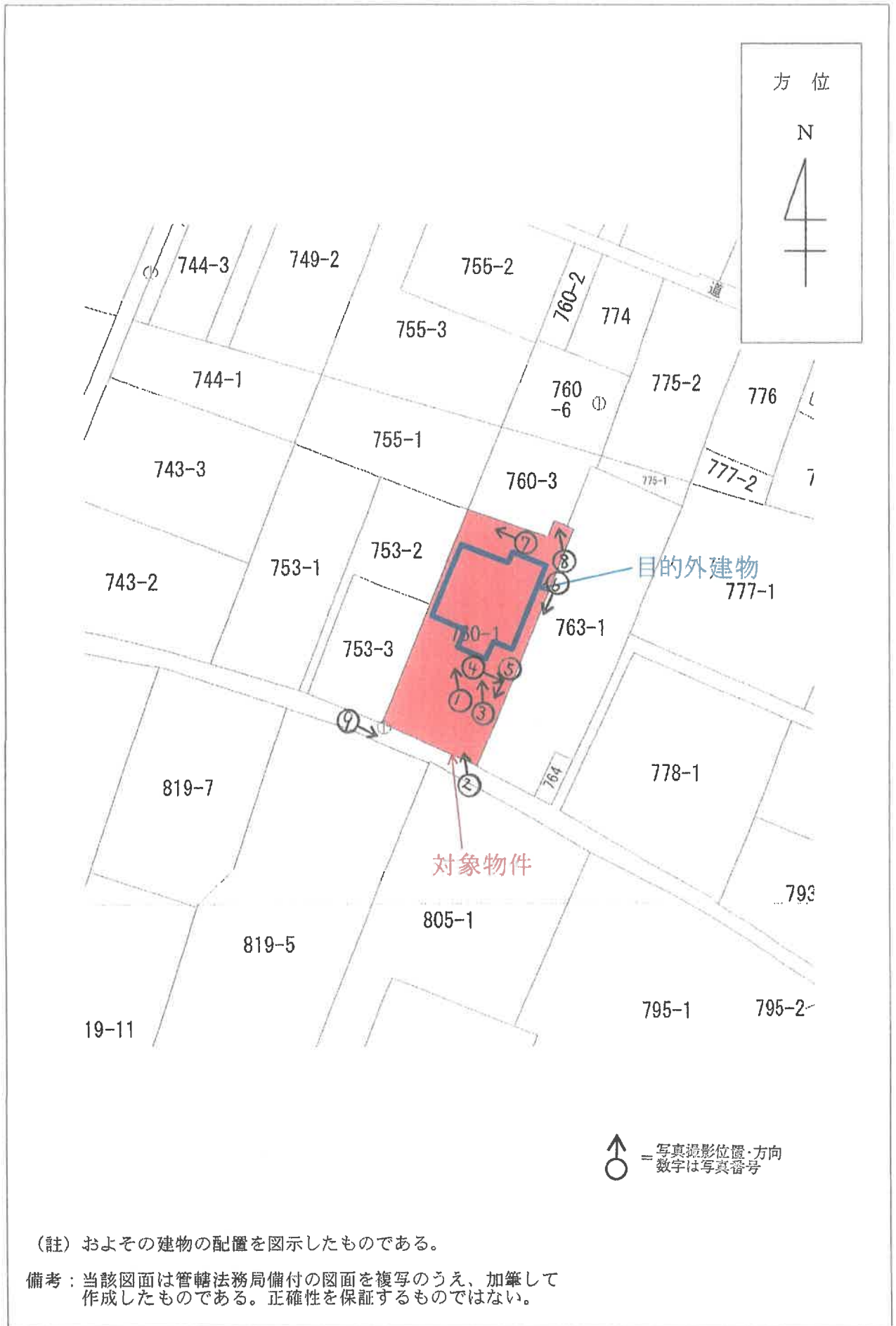
縮小(A3→A4)



地番区域見出
江波本町

請求分	所在	広島市中区江波本町		地番	760番1				
出力縮	1/500	精度分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年3月1日			備付年月日 (原図)	令和4年3月10日		補記事項		

土地建物位置関係図



(註) およその建物の配置を図示したものである。
備考：当該図面は管轄法務局備付の図面を複写のうえ、加筆して作成したものである。正確性を保証するものではない。

写真①



写真②



写真③



目的の外建物

写真④



写真⑤



写真⑥



境界と思われる位置

写真⑦



写真⑧



写真⑨



接道

令和 5 年 (又) 第 77 号
令和 6 年 2 月 22 日現地調査
令和 6 年 2 月 29 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 5,726,000円

評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	広島市中区江波本町 760番1 宅地 235.19㎡	同左
番号	特記事項		
1	特になし。(但し、目的外建物が存在する。)		

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	最寄バス停「江波本町」の東方・直線距離 約110m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅等が見られる地域となっている。	
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	都市計画道路(広島南道路)から30mまでの部分 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 津波災害警戒区域、洪水浸水想定(想定最大)0.5~3.0m、高潮浸水想定(想定最大)3m以上5m未満(一部5m以上10m未満)、内水浸水想定深さ0.01m以上に跨る。 同30m超の部分 市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 235.19 m ² (登記上)	間口 約 10 m 奥行 約 22~24.5 m 形状 やや不整形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦
接面道路の状況	南西側 約 1.5 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※中区建築課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。 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	現状は下記の目的外建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅 目的外建物 下記特記事項のとおり	
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 あり 本物件内への引込 あり ※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 担当課に確認したところ不明との回答であった。 ※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	下記の目的外建物が存在する。 家屋番号760番1 木造瓦葺 2階建 居宅 登記床面積 延べ121.43㎡ なお、昭和49年2月5日新築（登記記載による）
---------	---

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	113,000	0.95	235.19	0.90	1	22,723,000

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1.5m舗装市道にほぼ等高接面する地積約180㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（中（県）－3）

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
174,000	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{155}$	113,000

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

形状	0.99
間口と奥行の関係	0.96
相乗積	0.95

(註) 街路条件、セットバックについては、地域格差で考慮している。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	22,723,000	0.40 法定地上権	9,089,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の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) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除 (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	22,723,000	- 9,089,000	1.00	0.60	0.70	5,726,000

ウ 占有減価修正：必要なし。(土地利用権で考慮済み)

エ 市場性修正：目的外建物の存する土地のみの売却であること、市場流通性、諸リスクを考慮して減価を行った。

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（中（県）－3）

所 在 : 広島市中区江波二本松一丁目1166番51「江波二本松1-16-4」
価 格 : 174,000円/㎡
位 置 : JR「広島」駅 南西方 道路距離 約6.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側7m市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 15,483,733 円（1㎡当たり 65,835 円）、 課税地積 235.19 ㎡

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「白図」縮尺 1/10,000及び1/40,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図

以 上

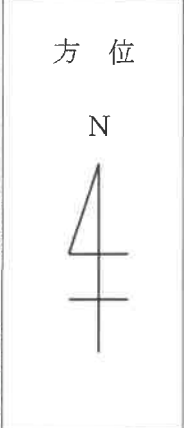
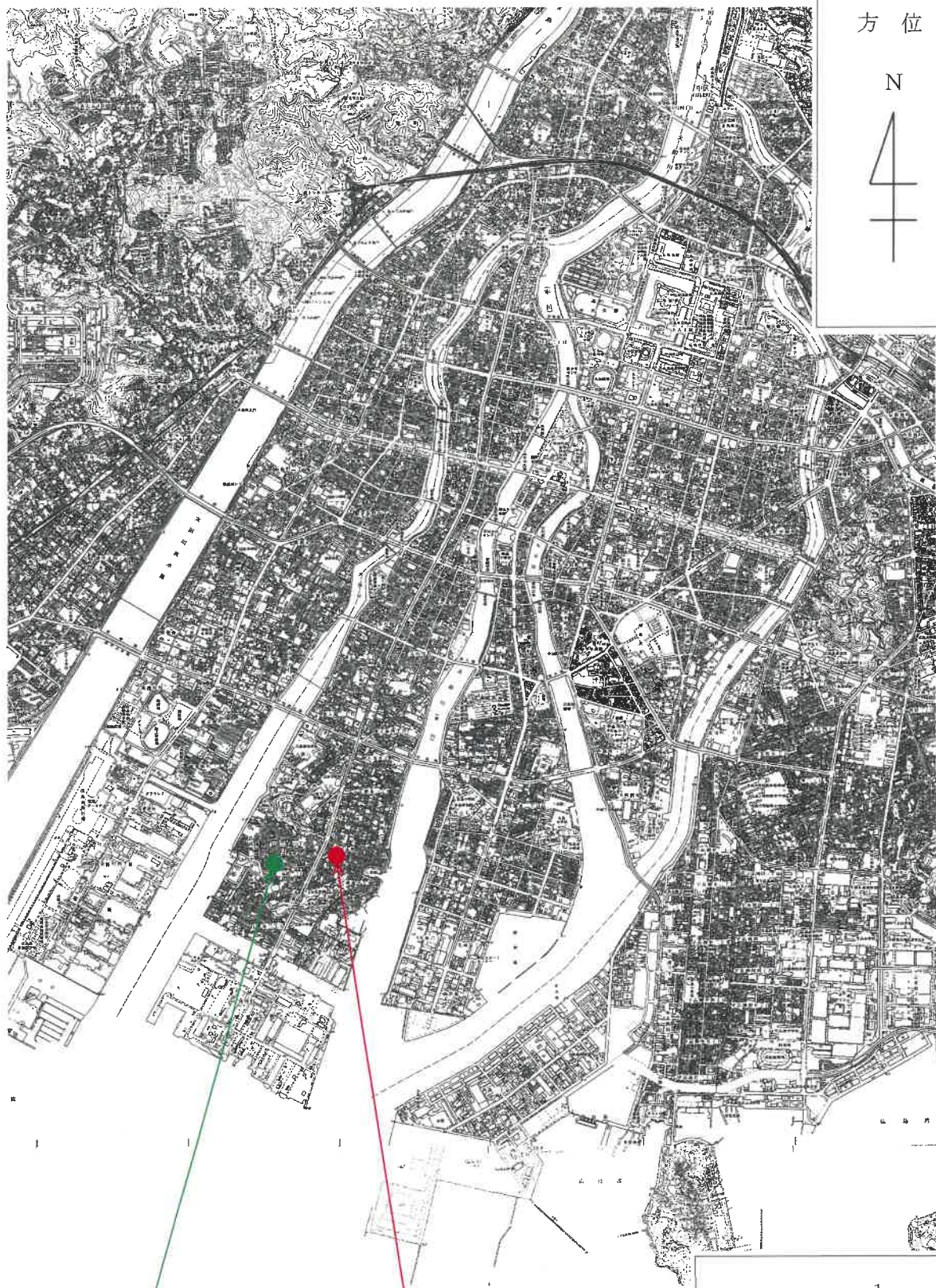
位置図



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。

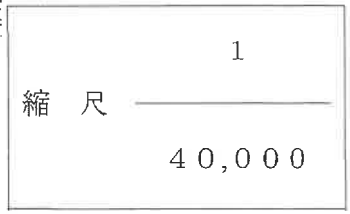
縮尺 1 / 10,000

位置図

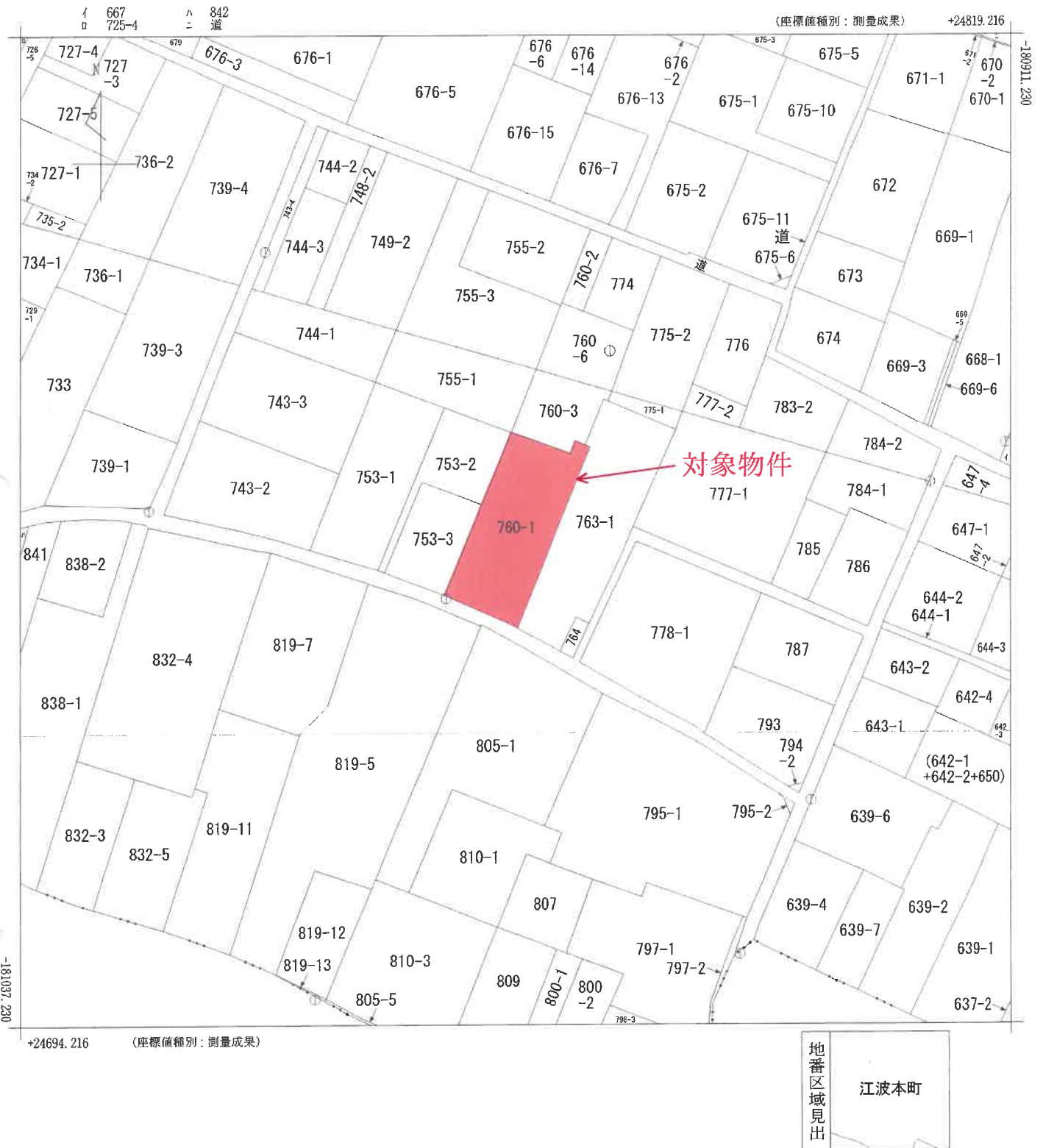


基準地
中(県) - 3

対象物件



備考：当該図面は広島市役所発行の白図を複写して作成したものである。



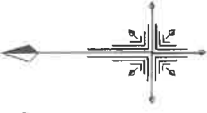
請求分	所在		広島市中区江波本町		地番	760番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年3月1日			備付年月日(原図)	令和4年3月10日		補記事項		

(1/1) (註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

地積測量図

地番 760-1

土地の所在 広島市中区江波本町



座標求積表

No.	種別	Xn	Yn	辺長
6957	既設金属標	-180963.348	24765.368	0.71
6958	新設金属標	-180963.677	24766.003	20.28
6959	新設金属標	-180982.471	24758.374	4.58
6965	新設金属標	-180986.699	24756.610	0.60
6966	新設金属標	-180986.393	24756.091	9.48
6967	新設金属標	-180982.524	24747.423	12.51
6961	新設金属標	-180970.910	24752.091	9.87
6960	新設金属標	-180961.762	24755.811	8.11
6955	既設金属標	-180964.409	24763.477	1.69
6956	既設金属標	-180962.831	24764.105	1.36
借面積				470.380551
面積				235.1902755
地積				235.19 m

面積計算式 $S=1/2 \sum (Y_{n+1}-Y_n) X_n$

NO. 134

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	標識	備考
NO. 26	-181017.314	24688.294	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 27	-181033.885	24731.278	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 28	-181053.959	24776.967	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 29	-181028.298	24784.853	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 30	-181051.083	24834.995	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 129	-180968.132	24808.719	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 130	-181008.646	24793.723	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 131	-180951.408	24768.509	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 132	-180938.757	24724.955	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 133	-180982.926	24747.632	金属標	広島法務局4級基準点
NO. 134	-180971.630	24710.249	金属標	広島法務局4級基準点

測量年月日 令和3年9月30日
座標系 世界測地系Ⅲ系

作成者

計画機関

縮尺 1/250

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

土地建物位置関係図

