

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 7年 3月17日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 11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 7年 5月 1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 7年 4月 15日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 15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 7年 3月17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 東広島市黒瀬町宗近柳国字河原  
地 番 4164番  
地 目 雑種地  
地 積 1660平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

---

---

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 東広島市黒瀬町宗近柳国字河原  
地 番 4164番  
地 目 雑種地  
地 積 1660平方メートル



令和 6年(ケ)第146号  
令和 6年12月13日受理  
令和 7年 1月15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 | 東広島市黒瀬町宗近柳国字河原 |
|   | 地 | 番 | 4164番          |
|   | 地 | 目 | 雑種地            |
|   | 地 | 積 | 1660平方メートル     |







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12月18日(水) 13:45-14:00	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12月18日(水) 14:30-14:50	広島法務局東広島支局	公図等の交付申請
令和6年12月18日(水) 14:55-15:15	東広島市役所	接道調査(建設管理課)
令和6年12月20日(金)	当庁	貸借関係の照会書発送(切手220円分使用) 回答書提出なし
令和7年1月9日(木) 12:40-13:05	物件所在地	立入調査(評価人同行) 写真撮影
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 type="checkbox"/> 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。</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(A.3→A.4)

(座標値種別：図上測定)

+50153.182

-182568.626



+50028.182

(座標値種別：図上測定)

↑ = 写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



請求部	所在	東広島市黒瀬町宗近柳国字河原				地番	4164番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



接道

写真⑦



接道  
里道

写真⑧



接道  
里道



令和 6 年(ケ) 第 146 号  
令和 7 年 1 月 9 日現地調査  
令和 7 年 1 月 24 日評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
中 村 真 二 印

## 第1 評価額

物件1	金 4,475,000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、建物については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	東広島市黒瀬町宗近柳国字河原 4164番 雑種地 1,660㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R山陽本線「西条」駅の南西方・直線距離約 9300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は農地の中に一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域となっている。	
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	市街化調整区域 — 70% 400% — 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 1,660 m <sup>2</sup>	間口 約 28 m 奥行 約 60 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢概ね平坦
接面道路の状況	南側 約 4 m 未舗装 農道 東側 約 1 m 未舗装 里道	高低差 ほぼ等高※ 高低差 ほぼ等高※ ※東広島市建築指導課にて、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	現状は雑草、雑木等が見られる。 隣地は戸建住宅等。 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 なし 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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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 なし 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 東側で近接する市道には上水道及び農業集落排水管敷設あり。</li><li>・ 北側の盛土部分にコンクリートガラが残置されているほか、地中にも埋設されている可能性あり。</li></ul>
---------	---

## 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	16,600	0.29	1,660	1.00	0.80	0.70	1	4,475,000

### 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舗装市道に等高接面する間口20m奥行23m地積約460㎡程度の略整形な中間画地とした。

### 地価調査価格（東広島(県)-9）

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
16,800	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	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：

道路系統連続性	0.90
角地	1.00
現況雑種地	0.50
奥行逡減	0.90
規模大	0.90
整地要	0.80
相乗積	0.29

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： 産業廃棄物の撤去及び埋設されている可能性等を検討のうえ、市場性の劣る程度を考量した。

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（東広島(県)-9）

所 在 : 東広島市黒瀬町宗近柳国字中間288番2  
価 格 : 16,800円/㎡  
位 置 : 小多田バス停 北西方 道路距離 約 650mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 449㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南東側4.2m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域（建蔽率 70%、容積率 400%）  
地域の概要 : 農地の中に一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,057,420 円（1㎡当たり 637 円）、 課税地積 1,660.00 ㎡

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  
（東広島市「白図」縮尺 1/10,000、国土地理院地図 縮尺 1/50,000）
- 2 公図写し（法務局備付）

以 上

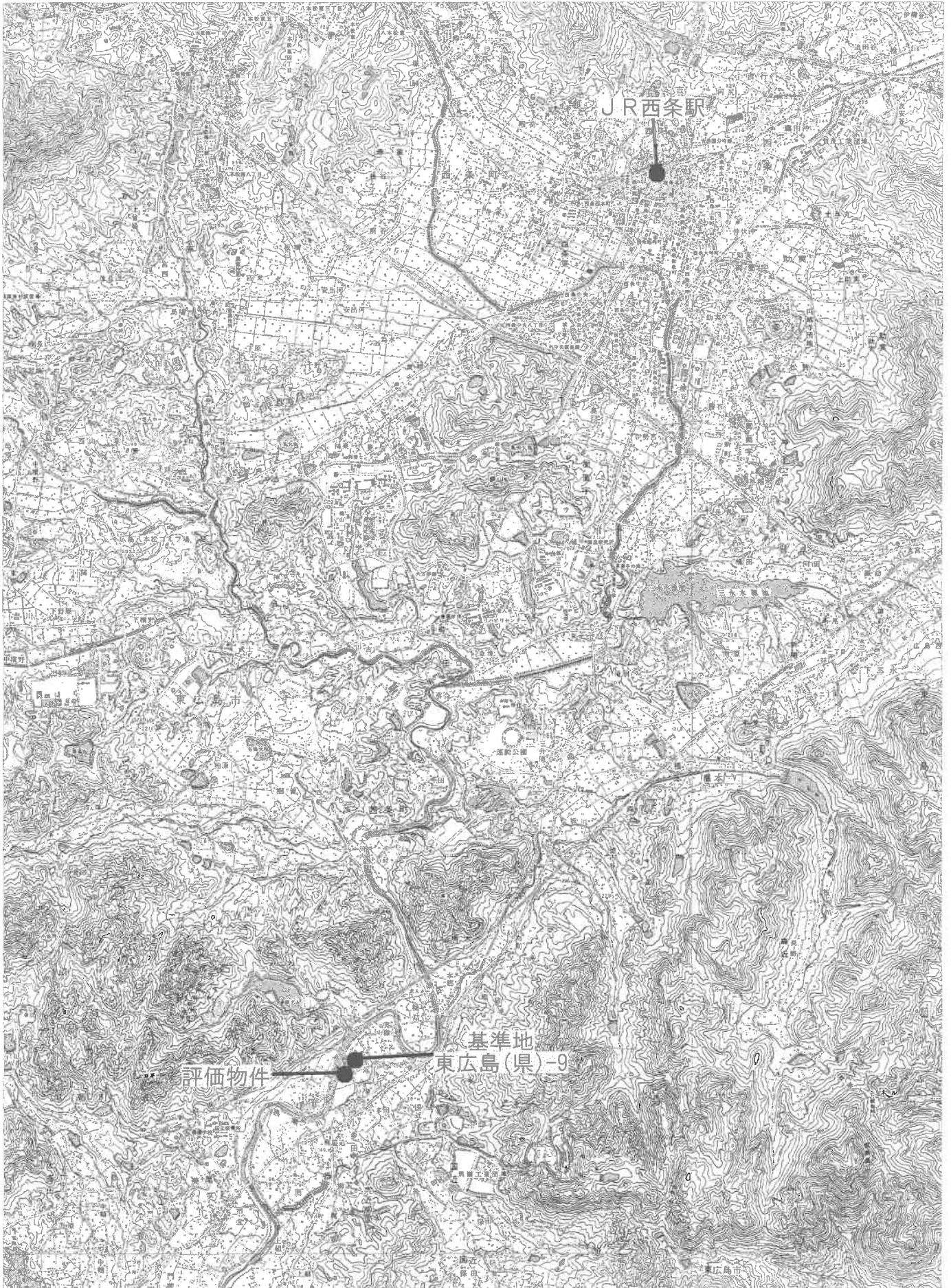
# 所在位置略図



1:10,000



# 所在位置略図



1:50,000

4172

4169

4168

4167

4166

4164

4165

4157

4156

4154

4153

4155

4158

4163

4162

4159

地区外

区外

公 図 写