

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 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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
15, 16	4,395,000 3,516,000	一括	880,000	37,755	5,392
15	1,147,000				
16	3,248,000				
備考					



物 件 目 録

- |    |   |   |             |
|----|---|---|-------------|
| 15 | 所 | 在 | 廿日市市平良一丁目   |
|    | 地 | 番 | 1057番1      |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 23.25平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 廿日市市平良一丁目   |
|    | 地 | 番 | 1057番7      |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 65.82平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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15, 16】

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15, 16】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号15, 16】

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

【物件番号16】

- ・ 本件土地の南東側の一部が隣地(地番1053番5)に越境している。買受人は上記越境部分の土地の利用について隣地所有者と協議を要する。
- ・ 本件土地上に現存しない建物(家屋番号1057番7)の登記が存在する。

### 《 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

- |    |   |   |             |
|----|---|---|-------------|
| 15 | 所 | 在 | 廿日市市平良一丁目   |
|    | 地 | 番 | 1057番1      |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 23.25平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 廿日市市平良一丁目   |
|    | 地 | 番 | 1057番7      |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 65.82平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 1 4 0 号  
令和 6 年 1 2 月 1 2 日受理  
令和 7 年 1 月 1 0 日提出

現 況 調 査 報 告 書  
(物件 1 5、1 6)

広島地方裁判所

執 行 官 林 隆 也

(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

- |    |   |   |             |
|----|---|---|-------------|
| 15 | 所 | 在 | 廿日市市平良一丁目   |
|    | 地 | 番 | 1057番1      |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 23.25平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 廿日市市平良一丁目   |
|    | 地 | 番 | 1057番7      |
|    | 地 | 目 | 宅地          |
|    | 地 | 積 | 65.82平方メートル |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 廿日市市役所担当者	登記簿上、物件16土地上に建物が存在することになっていますが、当該建物は平成29年に取り壊されており、存在しません。したがって、当該建物に対して課税はしていません。
■ 隣地(1053番5土地)所有者	物件16土地の南東側の一部が私の所有土地に越境していますが、これについては当該土地の前々所有者と私との間で協議済みです。しかし、当該土地の買受人においては、当該越境部分の利用について私と再度協議することを希望します。

執行官の意見
<p>1 本件各土地の状況は、地積測量図及び添付写真のとおりである。現地の状況から本件各土地は所有者会社が更地として占有しているものと認めた。</p> <p>なお、廿日市市役所担当者が述べるとおり、登記簿上、物件16土地上に次の建物が存在することになっているが、現況は滅失して存在しない。</p> <p>所在 廿日市市平良一丁目 1057番地7  家屋番号 1057番7  種類 居宅  構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  床面積 1階 35.60平方メートル、2階 33.12平方メートル</p> <p>2 隣地(1053番5土地)所有者が述べるとおり、物件16土地の南東側の一部が同隣地に越境していることが認められる(写真3)。本件各土地の買受人は、当該越境部分の利用について同隣地所有者と協議が必要になることに留意されたい。</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12月13日(金) 10:04-10:26	広島法務局廿日市支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和6年12月13日(金) 10:30-10:50	廿日市市役所	物件16土地上建物について課税調査
令和6年12月13日(金) 11:00-11:10	物件所在地	現地確認、写真撮影
令和7年1月7日(火) 13:15-13:25	物件所在地	現地確認、写真撮影 (評価人同行)
<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 を立ち会わせ、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



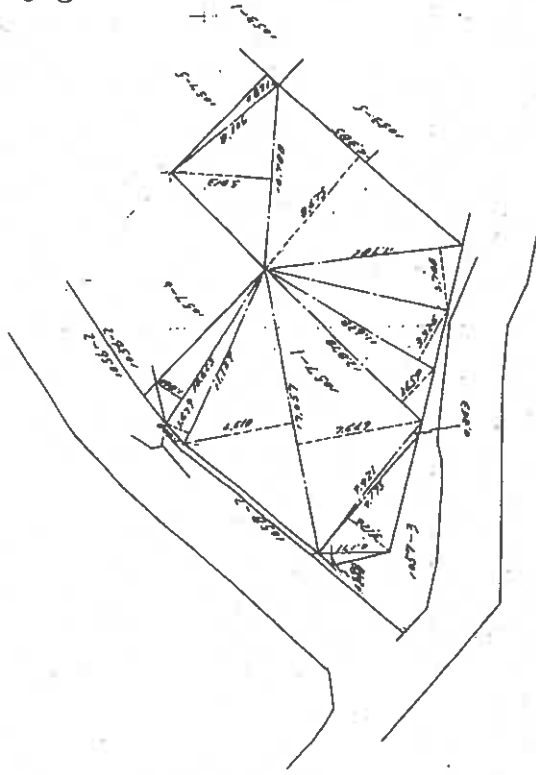
登記年月日：昭和50年7月23日

# 地積測量図

地番 1057-1  
 土地の所在 佐伯郡廿日市町下平食字柳原  
 3110407 廿日市市 平良一丁目

製作年月日  
 昭和50年7月12日  
 製作者

1057-1, 2, 3  
 ① 1057-1  
 ② "  
 ③ 1057-1, 2, 3



求積表

底辺	高さ	積面積
10.625	1.860	19.762500
11.129	1.479	16.459191
17.057	6.510	111.041070
4.171	0.698	2.911358
9.175	3.124	28.662700
9.921	0.343	3.402903
17.057	7.449	127.057393
12.878	2.659	34.242602
11.628	3.324	38.651472
11.782	3.740	44.064680
14.385	8.675	124.789875
10.788	5.913	63.789444
8.106	0.891	7.222446
合計		622.058434
二		311.029217

(広島県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1 / 500

縮小(A3→A4)

(1/2)

図案番号：4-9

(6枚目)

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 令和6年12月13日 広島佐伯局廿日市支局 登記官

登記年月日：昭和50年7月23日

3110411

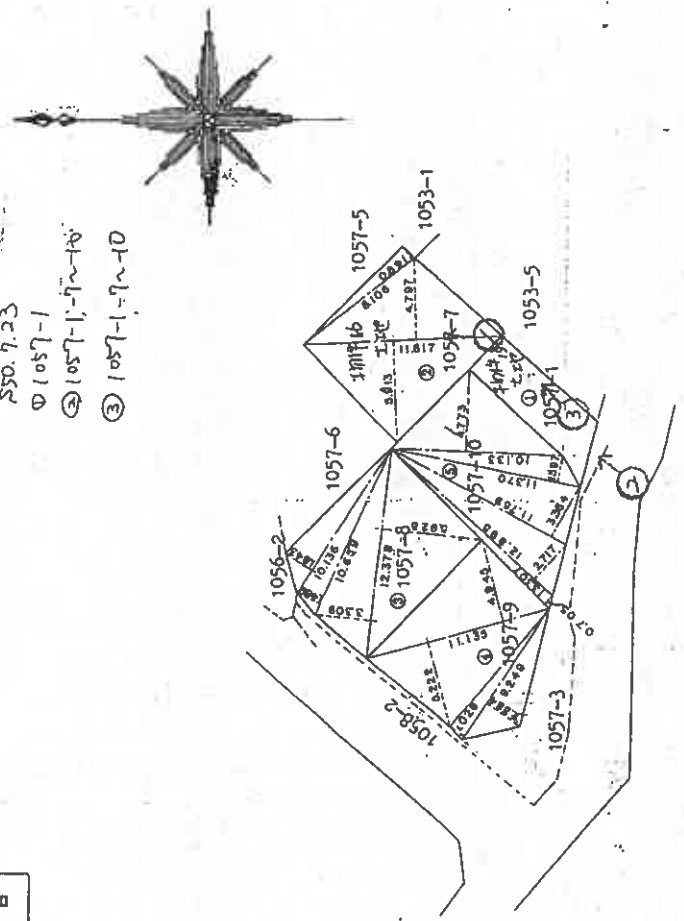
1057-7 1057-8 1057-9 1057-10

地積測量図

土地の所在 佐伯郡井田町平良字柳巻 平良一丁目 廿日市

S50.7.23  
① 1057-1  
② 1057-1-7~10  
③ 1057-1-7~10

番地	面積	積算	備註	
2	1057-7	26.106	0.891	7.222446
		11.617	4.797	55.726749
		11.617	5.913	68.691321
	合計	33.851	11.601	111.419516
3	1057-8	10.136	1.843	18.680648
		10.659	1.469	15.648071
		12.378	3.309	40.948802
		12.378	5.925	73.339650
	合計	35.451	12.546	147.616171
4	1057-9	11.335	4.945	55.062575
		11.135	5.222	58.146970
		9.249	1.028	9.507972
		9.249	2.384	22.049616
	合計	39.968	13.580	144.767133
5	1057-10	13.307	0.705	72.3835665
		12.895	2.717	35.035715
		11.759	3.364	39.57276
		11.370	1.597	16.177890
		10.733	4.773	48.364859
	合計	50.064	12.806	190.497125
	合計	140.338	48.539	511.240563



申請人

1 1057-1  
311.029217 = ( 65.820258 + 74.3185855 + 72.3835665 + 75.248563 ) = 23.258244

縮尺 1 / 300

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和6年12月13日 広島県佐伯市廿日市 栗原 登記官

登記官

(7 枚組)

縮小(A3→A4)  
凡例 ○ → 写真撮影方向

(2/2)

新求番号：4-9

写真1



写真2

物件16土地

物件15土地



廿日市市道 (柳庵支線)

写真3

越境部分



隣地 (1053番5土地)



令和 6 年 (ケ) 第 140 号  
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 15 日 評 価

広島地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件 15、16)

評価人 不動産鑑定士

浦 信一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,395,000円	
内 訳 価 格	
物件15(土地)	金 1,147,000円
物件16(土地)	金 3,248,000円

- 1 一括価格は、物件15・16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。

## 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
15	所在地 地積	在 廿日市市平良一丁目 1057番1 宅地 23.25㎡	同左
16	所在地 地積	在 廿日市市平良一丁目 1057番7 宅地 65.82㎡	同左
番号	特記事項		
	滅失登記されていない下記建物が登記上残っている。 所在：廿日市市平良一丁目1057番地7 家屋番号：1057番7 種類：居宅 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 35.60㎡ 2階 33.12㎡		

#### 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15・16）

位置・交通	J R山陽本線「廿日市」駅の西方・直線距離約 700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、緩傾斜地に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 89.07 m <sup>2</sup>	間口 約 4 m 奥行 約 16 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 1m程度の高低差あり
接面道路の状況	南西側 約 4 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 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 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 あり ※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	物件16南東側の一部が隣地に越境している。現況調査報告書に記載のある隣地所有者の陳述に留意してください。	

## 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
15	97,900	0.72	23.25	1.00	1.00	0.70	1	1,147,000
16	97,900	0.72	65.82	1.00	1.00	0.70	1	3,248,000
一括価格 (合計)								4,395,000

### 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4m舗装私道に略等高接面する地積約160㎡程度の略整形な中間画地とした。

### 地価公示価格 (廿日市-8)

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
115,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	97,900

◇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 :

(2筆一体として)

不整形	0.80
高低差	0.95
規模過少	0.95
相乗積	0.72

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 地価公示価格（廿日市－8）

所 在 : 廿日市市新宮2丁目267番8 「新宮2-6-24」  
価 格 : 115,000円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「廿日市」駅 南西方 道路距離 約 1.3kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 166㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北側5.6m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
地域の概要 : 一般住宅の中にアパート等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15	1,197,747 円	（1㎡当たり 51,516 円）、	課税地積	23.25 ㎡
物件16	3,390,783 円	（1㎡当たり 51,516 円）、	課税地積	65.82 ㎡

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（廿日市市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）

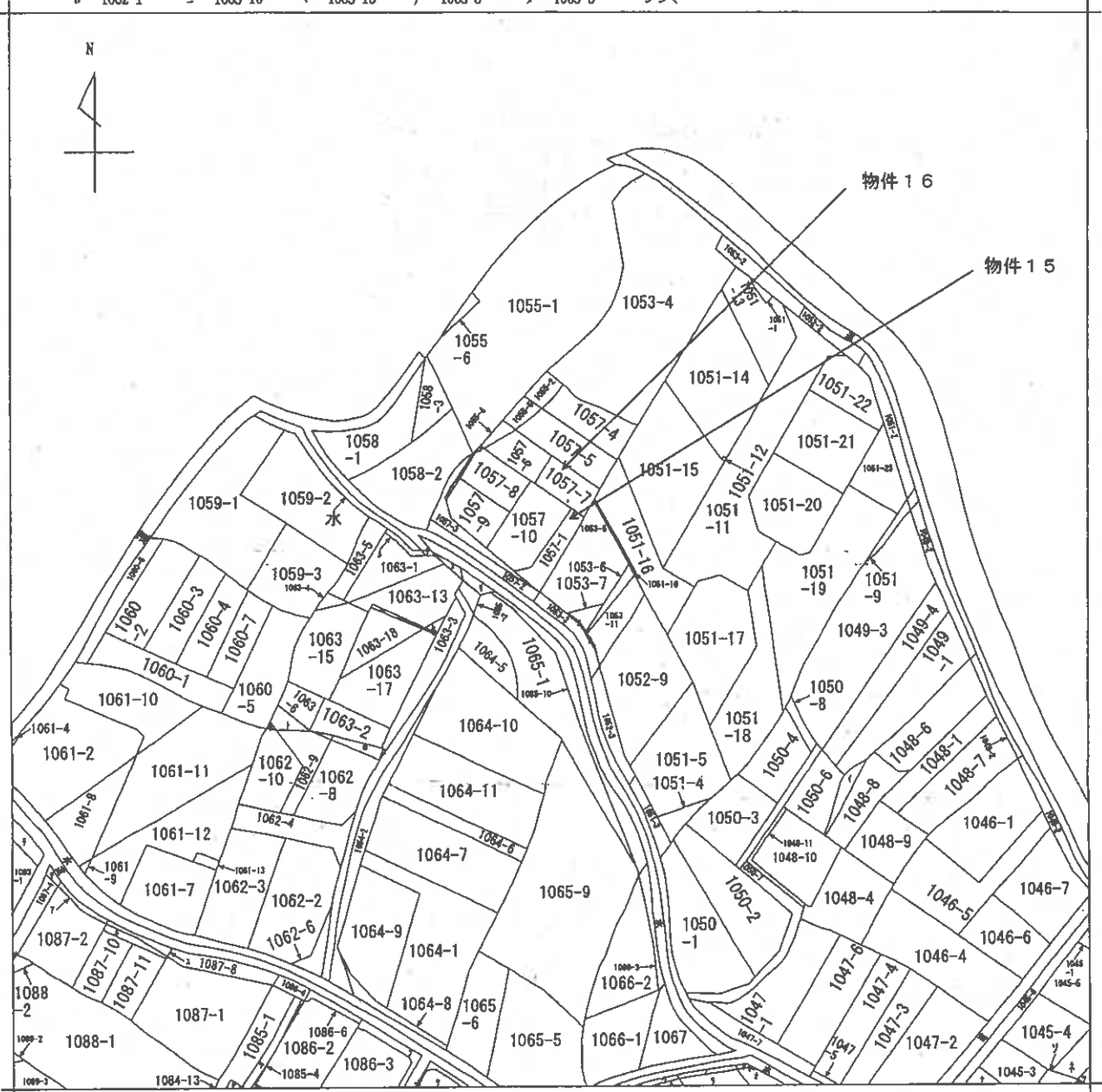
以 上

受命物件の位置図（廿日市市「白図」）

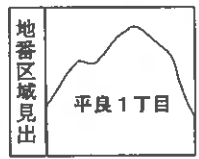


1:10,000

イ 1048-3    ハ 1062-7    キ 1063-14    コ 1063-7    ク 1065-7    ケ 1063-11  
 ロ 1062-1    ニ 1063-10    ヘ 1063-16    セ 1063-8    コ 1065-8    ツブク



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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。

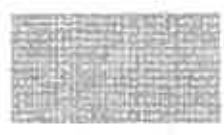


請求部	所在		廿日市市平良一丁目		地番	1057番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

(広島法務局廿日市支局管轄)  
 令和6年10月11日  
 東京法務局新宿出張所

地図整理番号: M54247      登記官  
 (1/2)



縮小 A3→A4



登記年月日：昭和50年7月23日

3110411  
地番

1057-7 1057-8 1057-9 1057-10

佐伯郡津井町平良字柳地 平良一丁目  
津井市

土地の所在

番地	面積	用途	用途別面積	併用面積
2	1977-7	78.106	0.591	7.222446
		11.617	4.797	55.726749
		11.617	5.913	68.691321
		合計	131.640516	
3	1057-8	65.820258		65.820258
		10.659	1.469	15.659071
		12.378	3.309	40.958902
		合計	71.319650	
4	1057-9	111.335	4.245	74.3185855
		11.135	5.222	59.146570
		9.249	1.028	9.507972
		合計	22.049616	
		合計	144.767133	
5	1057-10	13.307	0.705	72.383665
		12.695	2.117	35.035715
		11.759	3.364	39.257276
		11.370	1.597	18.157890
		合計	4.773	48.364869
		合計	190.497125	
		合計	75.248563	

物件16

物件15

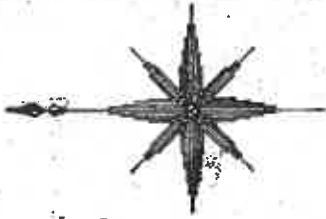
1 1057-1  
311.029217 - ( 65.820258 + 74.318585 + 72.3835665 + 75.248563 ) = 23.258244

縮尺 1 / 300

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

地積測量図

昭和 50年 7月 23日  
製作年 月 日  
製作者 佐伯郡津井町平良一丁目 柳地  
申請人



- ① 1057-1
- ② 1057-1-1~10
- ③ 1057-1-7~10

