

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 7 年 4 月 28 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 5 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 6 月 12 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 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 27 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 4 月 28 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）
1～4	3,567,000 2,853,600	一括	720,000	107,457	0
1	5,000				
2	43,000				
3	350,000				
4	3,169,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田
 地 番 192番9
 地 目 宅地
 地 積 4.91平方メートル
- 2 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田
 地 番 192番10
 地 目 宅地
 地 積 39.21平方メートル
- 3 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田
 地 番 194番1
 地 目 宅地
 地 積 319.27平方メートル
- 4 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田194番地1、192番地10
 家屋 番号 194番1
 種 類 事務所・物置
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 30.40平方メートル
 2階 107.79平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約41平方メートル



物 件 目 録

2階 107.79平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

- 1 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田
 地 番 192 番 9
 地 目 宅地
 地 積 4.91 平方メートル
- 2 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田
 地 番 192 番 10
 地 目 宅地
 地 積 39.21 平方メートル
- 3 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田
 地 番 194 番 1
 地 目 宅地
 地 積 319.27 平方メートル
- 4 所 在 江田島市大柿町柿浦字楠田 194 番地 1、192 番地 10
 家屋 番号 194 番 1
 種 類 事務所・物置
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 30.40 平方メートル
 2 階 107.79 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 41 平方メートル



物 件 目 録

2階 107.79平方メートル



令和 6 年(ケ)第 1 4 3 号
令和 6 年 1 2 月 1 9 日受理
令和 7 年 1 月 3 0 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 江田島市大柿町柿浦字楠田 |
| | 地 番 | 192番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江田島市大柿町柿浦字楠田 |
| | 地 番 | 192番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江田島市大柿町柿浦字楠田 |
| | 地 番 | 194番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 319.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 江田島市大柿町柿浦字楠田194番地1、192番地10 |
| | 家屋 番号 | 194番1 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 30.40平方メートル
2階 107.79平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	広島県江田島市大柿町柿浦194番地1			
土地	物件 1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図(法第14条第1項地図)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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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、その南側が道路に接面している(192番6、194番2、194番3、195番3の土地は江田島市所有名義)。			
建物	物件 4			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約41㎡ 2階 107.79㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積: }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(動産等を残置した空き家) として、使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 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]			
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

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
■ A (元所有者会社代表者)	1 私は、本件各土地及び本件建物の所有者会社である株式会社アジアシップトレーダーの元代表取締役ですが、同社が広島地裁呉支部に破産申立てをするまで、本件各土地及び本件建物は、第三者に貸したりはしていないと思います。
■ B 弁護士の事務員	1 B 弁護士は、本件各土地及び本件建物の所有者会社である株式会社アジアシップトレーダーの元破産管財人ですが、本件各土地及び本件建物については、第三者との賃貸借関係等はなく、同社が使用しており、破産手続において、破産管財人で不動産会社に売却を依頼していましたが、売却できませんでした。

執行官の意見	
■	1 本件各土地及び本件建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件各土地については、法務局に地積測量図が備え付けられており、現地において、その地積測量図に記載されている境界標等が存在することから、本件各土地の境界は明確であると思われる。 3 本件建物の占有については、本件建物内には、本件建物の所有者会社である株式会社アジアシップトレーダー宛ての書類等があり、所有者以外の第三者の占有を推認させるようなものがないことから、所有者が動産等の一部を残置した空き家の状態で、本件建物を使用、占有しているものと認めた。 なお、株式会社アジアシップトレーダーについては、同社の登記簿等によると、令和4年10月19日に広島地方裁判所呉支部で破産手続が開始し、B 弁護士が破産管財人となり、令和6年1月5日に破産手続廃止の決定が確定している。 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
6 年 1 2 月 2 0 日 () 11:55-12:10	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
6 年 1 2 月 2 0 日 () 12:50-13:20	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 1 2 月 2 0 日 () 13:30-13:40	江田島市役所	建物課税・接道関係調査
7 年 1 月 2 2 日 () 13:15-14:55	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 1 月 2 3 日 () 17:20-17:30	当庁	A に架電。占有関係等調査
7 年 1 月 2 7 日 () 12:15-12:18	当庁	B の事務員に架電。占有関係等調査

(特記事項)

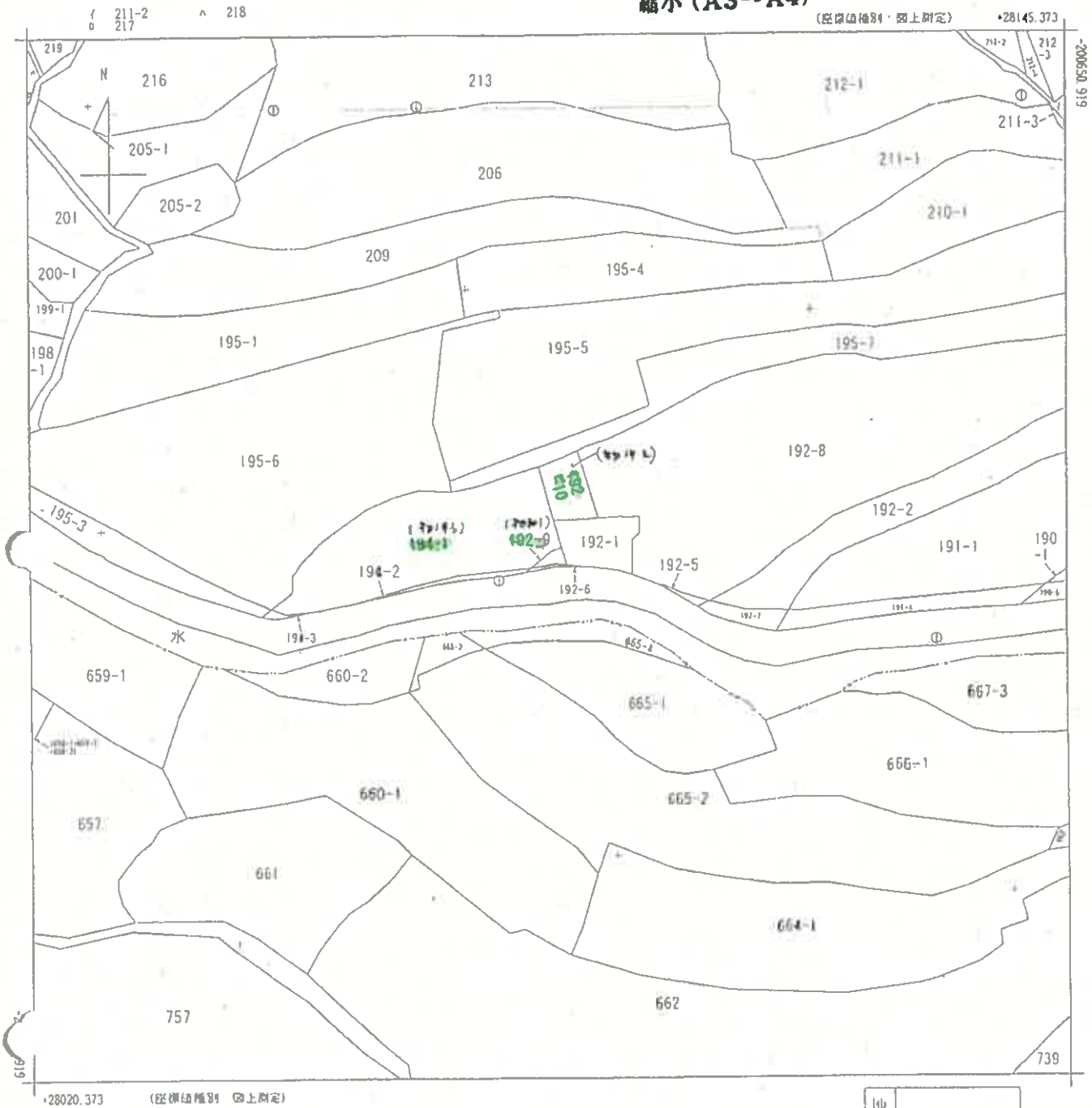
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☒ 令和 7 年 1 月 2 2 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



•28020.373

(座標値補正・図上測定)

地番区域見出
大柿町柿浦

請 求 部	所 在					江田島市大柿町柿浦字柿田		地 番	192番9		
出 力 縮 尺	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)		種類	地籍図
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6年12月20日

広島法務局呉支局

請求番号: 9-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

公用

5140103

平成19年11月28日

土地所在図

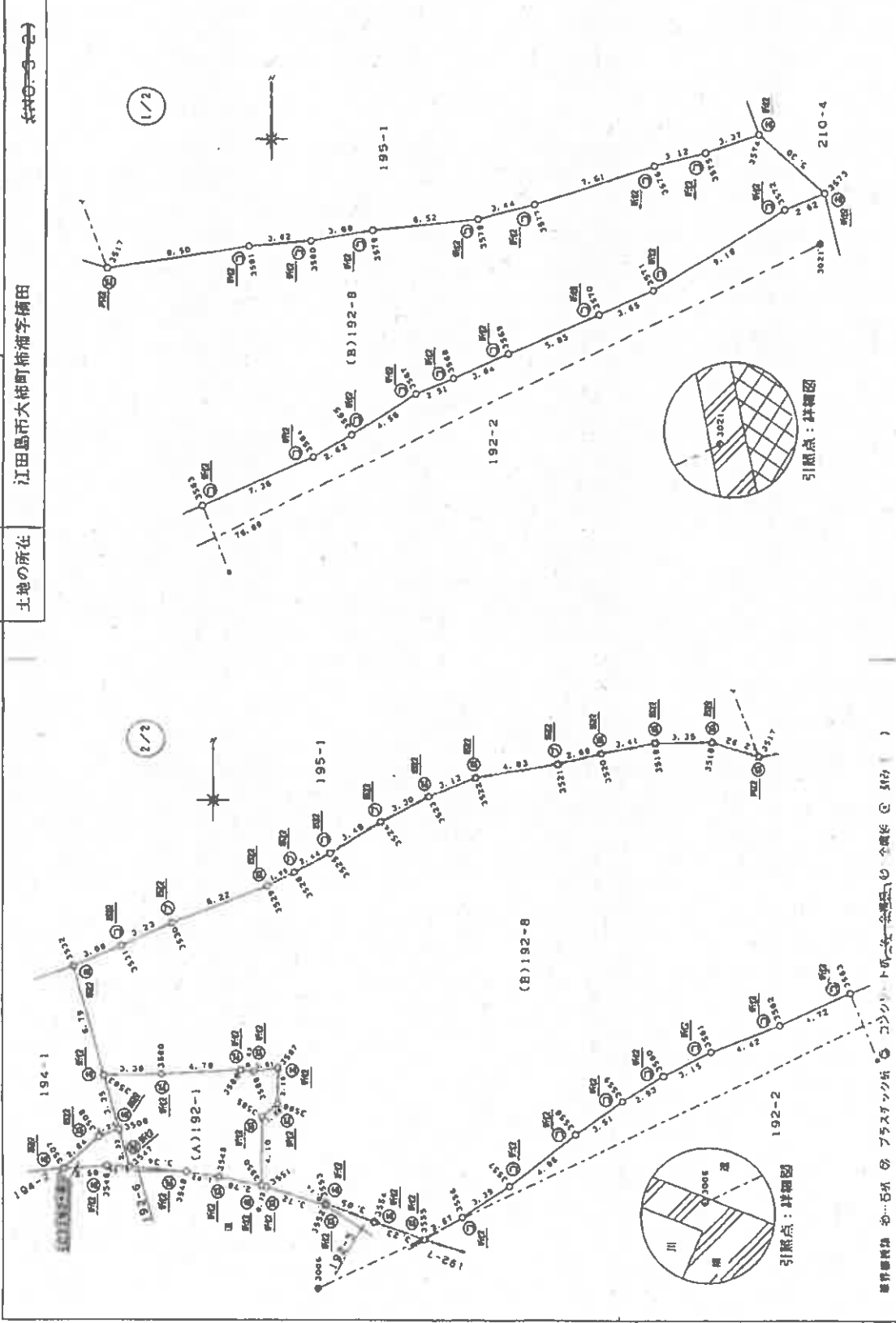
2/3

土地積測量図

地番 192-1、-8、-9

土地の所在 江田島市大柿町柿字橋田

440-3-2



作成者 江田島市地籍調査委員会	申請人	縮尺 1/250
--------------------	-----	-------------

江田島市地籍調査委員会 平成19年11月9日作成

(3/6)

5140104

平成 19年11月28日 登記

土地所在図 3/3
地積測量図

土地の所在 江田島市大楠町楠字楠田

440-8-3-3

(B)192-2 (2-2)				
地積	X座標	Y座標	面積	高田N.O.
3554	-200718.373	28099.691	3.23	3555
3555	-200719.405	28102.753	2.87	3556
3556	-200718.105	28105.086	3.39	3557
3557	-200716.297	28107.948	4.96	3558
3558	-200713.213	28111.832	3.51	3559
3559	-200711.218	28114.722	2.93	3560
3560	-200709.711	28117.230	3.15	3561
3561	-200708.272	28120.037	4.42	3562
3562	-200706.692	28124.170	4.72	3563
3563	-200704.806	28128.501	7.38	3564
3564	-200701.947	28135.280	2.62	3565
3565	-200700.631	28137.945	4.50	3566
3566	-200698.221	28141.411	2.51	3567
3567	-200697.307	28143.745	3.64	3568
3568	-200695.844	28147.079	5.85	3569
3569	-200693.514	28152.441	3.65	3570
3570	-200692.073	28155.793	9.18	3571
3571	-200687.325	28163.645	2.62	3572
3572	-200686.380	28166.091	5.30	3573
3573	-200682.941	28162.055	3.37	3574
3574	-200683.973	28158.850	3.12	3575
3575	-200684.746	28155.824	7.61	3576
3576	-200686.992	28148.555	3.44	3577
3577	-200687.839	28145.221	6.52	3578
3578	-200688.487	28138.731	3.68	3579
3579	-200689.097	28135.101	3.82	3580
3580	-200689.412	28131.286	8.50	3581
3581	-200689.412	28131.286	8.50	3582
3582	-200689.412	28131.286	8.50	3583
3583	-200689.412	28131.286	8.50	3584
3584	-200689.412	28131.286	8.50	3585
3585	-200689.412	28131.286	8.50	3586
3586	-200689.412	28131.286	8.50	3587
3587	-200689.412	28131.286	8.50	3588
3588	-200689.412	28131.286	8.50	3589
3589	-200689.412	28131.286	8.50	3590
3590	-200689.412	28131.286	8.50	3591
3591	-200689.412	28131.286	8.50	3592
3592	-200689.412	28131.286	8.50	3593
3593	-200689.412	28131.286	8.50	3594
3594	-200689.412	28131.286	8.50	3595
3595	-200689.412	28131.286	8.50	3596
3596	-200689.412	28131.286	8.50	3597
3597	-200689.412	28131.286	8.50	3598
3598	-200689.412	28131.286	8.50	3599
3599	-200689.412	28131.286	8.50	3600
3600	-200689.412	28131.286	8.50	3601
3601	-200689.412	28131.286	8.50	3602
3602	-200689.412	28131.286	8.50	3603
3603	-200689.412	28131.286	8.50	3604
3604	-200689.412	28131.286	8.50	3605
3605	-200689.412	28131.286	8.50	3606
3606	-200689.412	28131.286	8.50	3607
3607	-200689.412	28131.286	8.50	3608
3608	-200689.412	28131.286	8.50	3609
3609	-200689.412	28131.286	8.50	3610
3610	-200689.412	28131.286	8.50	3611
3611	-200689.412	28131.286	8.50	3612
3612	-200689.412	28131.286	8.50	3613
3613	-200689.412	28131.286	8.50	3614
3614	-200689.412	28131.286	8.50	3615
3615	-200689.412	28131.286	8.50	3616
3616	-200689.412	28131.286	8.50	3617
3617	-200689.412	28131.286	8.50	3618
3618	-200689.412	28131.286	8.50	3619
3619	-200689.412	28131.286	8.50	3620
3620	-200689.412	28131.286	8.50	3621
3621	-200689.412	28131.286	8.50	3622
3622	-200689.412	28131.286	8.50	3623
3623	-200689.412	28131.286	8.50	3624
3624	-200689.412	28131.286	8.50	3625
3625	-200689.412	28131.286	8.50	3626
3626	-200689.412	28131.286	8.50	3627
3627	-200689.412	28131.286	8.50	3628
3628	-200689.412	28131.286	8.50	3629
3629	-200689.412	28131.286	8.50	3630
3630	-200689.412	28131.286	8.50	3631
3631	-200689.412	28131.286	8.50	3632
3632	-200689.412	28131.286	8.50	3633
3633	-200689.412	28131.286	8.50	3634
3634	-200689.412	28131.286	8.50	3635
3635	-200689.412	28131.286	8.50	3636
3636	-200689.412	28131.286	8.50	3637
3637	-200689.412	28131.286	8.50	3638
3638	-200689.412	28131.286	8.50	3639
3639	-200689.412	28131.286	8.50	3640
3640	-200689.412	28131.286	8.50	3641
3641	-200689.412	28131.286	8.50	3642
3642	-200689.412	28131.286	8.50	3643
3643	-200689.412	28131.286	8.50	3644
3644	-200689.412	28131.286	8.50	3645
3645	-200689.412	28131.286	8.50	3646
3646	-200689.412	28131.286	8.50	3647
3647	-200689.412	28131.286	8.50	3648
3648	-200689.412	28131.286	8.50	3649
3649	-200689.412	28131.286	8.50	3650
3650	-200689.412	28131.286	8.50	3651
3651	-200689.412	28131.286	8.50	3652
3652	-200689.412	28131.286	8.50	3653
3653	-200689.412	28131.286	8.50	3654
3654	-200689.412	28131.286	8.50	3655
3655	-200689.412	28131.286	8.50	3656
3656	-200689.412	28131.286	8.50	3657
3657	-200689.412	28131.286	8.50	3658
3658	-200689.412	28131.286	8.50	3659
3659	-200689.412	28131.286	8.50	3660
3660	-200689.412	28131.286	8.50	3661
3661	-200689.412	28131.286	8.50	3662
3662	-200689.412	28131.286	8.50	3663
3663	-200689.412	28131.286	8.50	3664
3664	-200689.412	28131.286	8.50	3665
3665	-200689.412	28131.286	8.50	3666
3666	-200689.412	28131.286	8.50	3667
3667	-200689.412	28131.286	8.50	3668
3668	-200689.412	28131.286	8.50	3669
3669	-200689.412	28131.286	8.50	3670
3670	-200689.412	28131.286	8.50	3671
3671	-200689.412	28131.286	8.50	3672
3672	-200689.412	28131.286	8.50	3673
3673	-200689.412	28131.286	8.50	3674
3674	-200689.412	28131.286	8.50	3675
3675	-200689.412	28131.286	8.50	3676
3676	-200689.412	28131.286	8.50	3677
3677	-200689.412	28131.286	8.50	3678
3678	-200689.412	28131.286	8.50	3679
3679	-200689.412	28131.286	8.50	3680
3680	-200689.412	28131.286	8.50	3681
3681	-200689.412	28131.286	8.50	3682
3682	-200689.412	28131.286	8.50	3683
3683	-200689.412	28131.286	8.50	3684
3684	-200689.412	28131.286	8.50	3685
3685	-200689.412	28131.286	8.50	3686
3686	-200689.412	28131.286	8.50	3687
3687	-200689.412	28131.286	8.50	3688
3688	-200689.412	28131.286	8.50	3689
3689	-200689.412	28131.286	8.50	3690
3690	-200689.412	28131.286	8.50	3691
3691	-200689.412	28131.286	8.50	3692
3692	-200689.412	28131.286	8.50	3693
3693	-200689.412	28131.286	8.50	3694
3694	-200689.412	28131.286	8.50	3695
3695	-200689.412	28131.286	8.50	3696
3696	-200689.412	28131.286	8.50	3697
3697	-200689.412	28131.286	8.50	3698
3698	-200689.412	28131.286	8.50	3699
3699	-200689.412	28131.286	8.50	3700
3700	-200689.412	28131.286	8.50	3701
3701	-200689.412	28131.286	8.50	3702
3702	-200689.412	28131.286	8.50	3703
3703	-200689.412	28131.286	8.50	3704
3704	-200689.412	28131.286	8.50	3705
3705	-200689.412	28131.286	8.50	3706
3706	-200689.412	28131.286	8.50	3707
3707	-200689.412	28131.286	8.50	3708
3708	-200689.412	28131.286	8.50	3709
3709	-200689.412	28131.286	8.50	3710
3710	-200689.412	28131.286	8.50	3711
3711	-200689.412	28131.286	8.50	3712
3712	-200689.412	28131.286	8.50	3713
3713	-200689.412	28131.286	8.50	3714
3714	-200689.412	28131.286	8.50	3715
3715	-200689.412	28131.286	8.50	3716
3716	-200689.412	28131.286	8.50	3717
3717	-200689.412	28131.286	8.50	3718
3718	-200689.412	28131.286	8.50	3719
3719	-200689.412	28131.286	8.50	3720
3720	-200689.412	28131.286	8.50	3721
3721	-200689.412	28131.286	8.50	3722
3722	-200689.412	28131.286	8.50	3723
3723	-200689.412	28131.286	8.50	3724
3724	-200689.412	28131.286	8.50	3725
3725	-200689.412	28131.286	8.50	3726
3726	-200689.412	28131.286	8.50	3727
3727	-200689.412	28131.286	8.50	3728
3728	-200689.412	28131.286	8.50	3729
3729	-200689.412	28131.286	8.50	3730
3730	-200689.412	28131.286	8.50	3731
3731	-200689.412	28131.286	8.50	3732
3732	-200689.412	28131.286	8.50	3733
3733	-200689.412	28131.286	8.50	3734
3734	-200689.412	28131.286	8.50	3735
3735	-200689.412	28131.286	8.50	3736
3736	-200689.412	28131.286	8.50	3737
3737	-200689.412	28131.286	8.50	3738
3738	-200689.412	28131.286	8.50	3739
3739	-200689.412	28131.286	8.50	3740
3740	-200689.412	28131.286	8.50	3741
3741	-200689.412	28131.286	8.50	3742
3742	-200689.412	28131.286	8.50	3743
3743	-200689.412	28131.286	8.50	3744
3744	-200689.412	28131.286	8.50	3745
3745	-200689.412	28131.286	8.50	3746
3746	-200689.412	28131.286	8.50	3747
3747	-200689.412	28131.286	8.50	3748
3748	-200689.412	28131.286	8.50	3749
3749	-200689.412	28131.286	8.50	3750
3750	-200689.412	28131.286	8.50	3751
3751	-200689.412	28131.286	8.50	3752
3752	-200689.412	28131.286	8.50	3753
3753	-200689.412	28131.286	8.50	3754
3754	-200689.412	28131.286	8.50	3755

次頁に図面に因する変更内容を示す。

登記年月日：平成21年3月16日

公用

これは図面に記述されている内容を証明した証明である。
令和6年12月20日 広島地方法務局

図記号

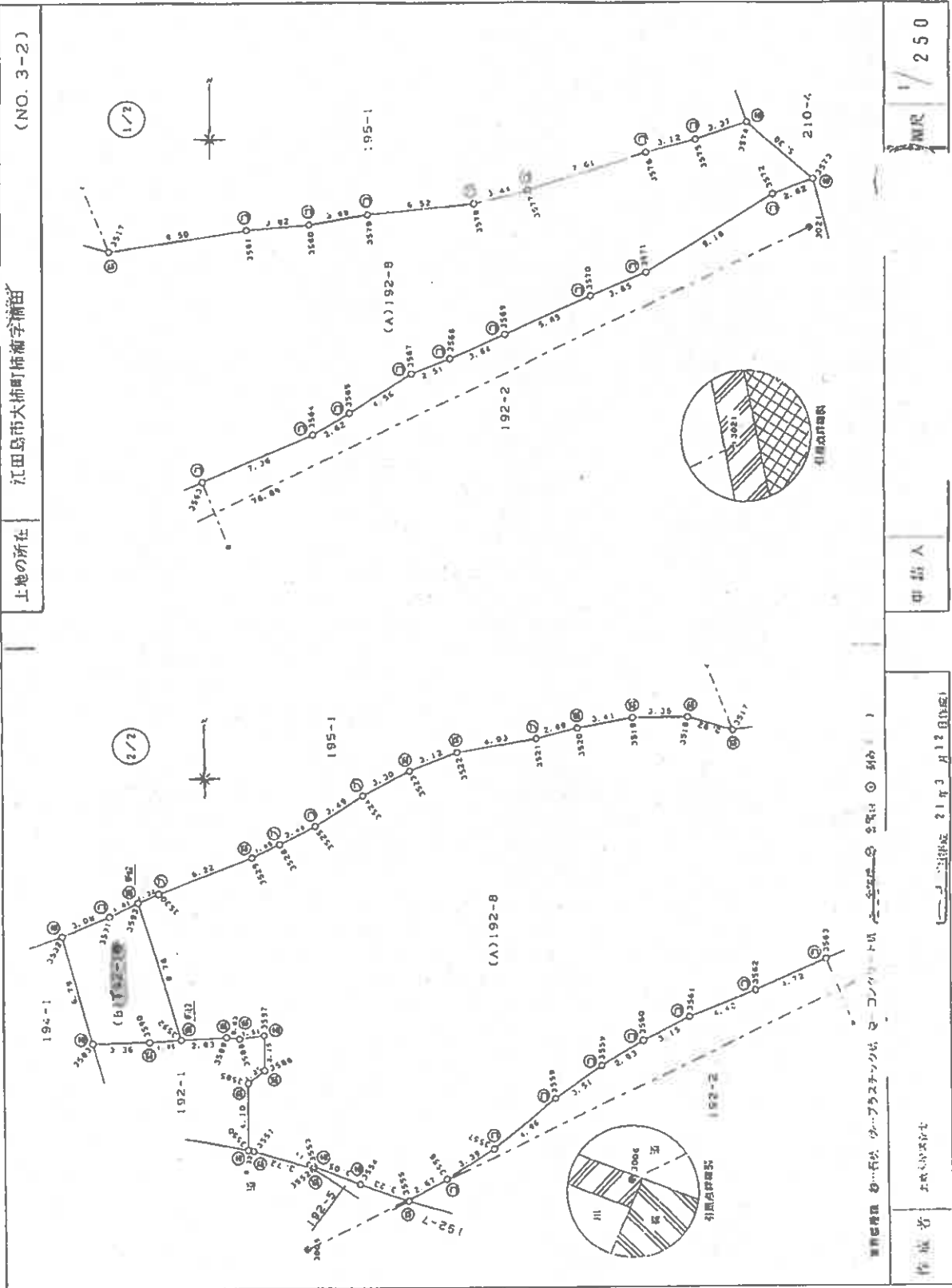
(2 枚目)

土地所在図
地積測量図

(NO. 3-2)

地 番 192-8、10

土地の所在 江田島市大柿町柿瀬字浦田



250

申請人

作成者

江田島市大柿町柿瀬字浦田 21年3月12日

(広島県土地家屋調査士会館)

(3/6)

登記年月日：平成21年3月16日

次頁に図面に因する変更内容を示す。

これは図面に記されている内容を説明した説明である。
令和6年12月20日 広島法務局交番

土地所在図
地積測量図

地番 192-8-10

土地の所在 江田島市大柿町柿瀬子河田

(NO. 3-3)

地番	(A)192-8	X座標	Y座標	辺長	点間No.
3519	-200689.867	28116.747	28086.264	3.41	3520
3520	-200690.503	28113.396	28088.794	2.69	3521
3521	-200691.141	28110.781	28091.623	4.93	3522
3522	-200691.963	28105.922	28092.443	3.12	3523
3523	-200693.095	28103.018	28093.939	3.30	3524
3524	-200694.595	28100.075	28092.911	3.49	3525
3525	-200696.460	28097.128	28096.788	2.44	3526
3526	-200697.579	28094.956	28095.637	1.05	3527
3527	-200698.384	28093.296	28094.637	6.22	3528
3528	-200700.552	28087.465	28089.691	1.32	3529
3529	-200700.552	28087.465	28089.691	2262.867859	3530
3530	-200700.552	28087.465	28089.691	1131.4339295	3531
3531	-200701.091	28086.264	28088.794	1131	3532

地番	(A)192-8	X座標	Y座標	辺長	点間No.
3532	-200701.091	28086.264	28088.794	8.76	3533
3533	-200701.944	28082.549	28137.541	1.91	3534
3534	-200703.137	28081.710	28143.745	3.08	3535
3535	-200709.687	28083.469	28147.078	6.79	3536
3536	-200709.687	28083.469	28147.078	3.36	3537
3537	-200709.687	28083.469	28147.078	1.95	3538
3538	-200709.687	28083.469	28147.078	78.421372	3539
3539	-200709.687	28083.469	28147.078	39.2106860	3540

総計 1170.6446155

縮小 (A3→A4)

地積測量図

(40172)

地番	(A)192-8	X座標	Y座標	辺長	点間No.
3541	-200701.091	28086.264	28088.794	8.76	3542
3542	-200701.091	28086.264	28088.794	2.83	3543
3543	-200701.091	28086.264	28088.794	0.83	3544
3544	-200701.091	28086.264	28088.794	1.51	3545
3545	-200701.091	28086.264	28088.794	2.15	3546
3546	-200701.091	28086.264	28088.794	1.25	3547
3547	-200701.091	28086.264	28088.794	4.10	3548
3548	-200701.091	28086.264	28088.794	0.32	3549
3549	-200701.091	28086.264	28088.794	3.72	3550
3550	-200701.091	28086.264	28088.794	0.14	3551
3551	-200701.091	28086.264	28088.794	3.05	3552
3552	-200701.091	28086.264	28088.794	3.23	3553
3553	-200701.091	28086.264	28088.794	2.67	3554
3554	-200701.091	28086.264	28088.794	3.39	3555
3555	-200701.091	28086.264	28088.794	4.98	3556
3556	-200701.091	28086.264	28088.794	3.51	3557
3557	-200701.091	28086.264	28088.794	2.93	3558
3558	-200701.091	28086.264	28088.794	3.15	3559
3559	-200701.091	28086.264	28088.794	4.42	3560
3560	-200701.091	28086.264	28088.794	4.72	3561
3561	-200701.091	28086.264	28088.794	7.30	3562
3562	-200701.091	28086.264	28088.794	2.62	3563
3563	-200701.091	28086.264	28088.794	4.56	3564
3564	-200701.091	28086.264	28088.794	2.51	3565
3565	-200701.091	28086.264	28088.794	3.64	3566
3566	-200701.091	28086.264	28088.794	5.85	3567
3567	-200701.091	28086.264	28088.794	3.65	3568
3568	-200701.091	28086.264	28088.794	9.18	3569
3569	-200701.091	28086.264	28088.794	2.52	3570
3570	-200701.091	28086.264	28088.794	5.30	3571
3571	-200701.091	28086.264	28088.794	3.37	3572
3572	-200701.091	28086.264	28088.794	3.12	3573
3573	-200701.091	28086.264	28088.794	7.61	3574
3574	-200701.091	28086.264	28088.794	3.44	3575
3575	-200701.091	28086.264	28088.794	6.52	3576
3576	-200701.091	28086.264	28088.794	3.68	3577
3577	-200701.091	28086.264	28088.794	3.82	3578
3578	-200701.091	28086.264	28088.794	8.50	3579
3579	-200701.091	28086.264	28088.794	2.92	3580
3580	-200701.091	28086.264	28088.794	3.35	3581

1/

申請人

作成者 上野田浩太郎

平成21年3月12日(作成)

(江田島市土地管理委員会)

登記年月日 平成19年2月21日

公用

5140106

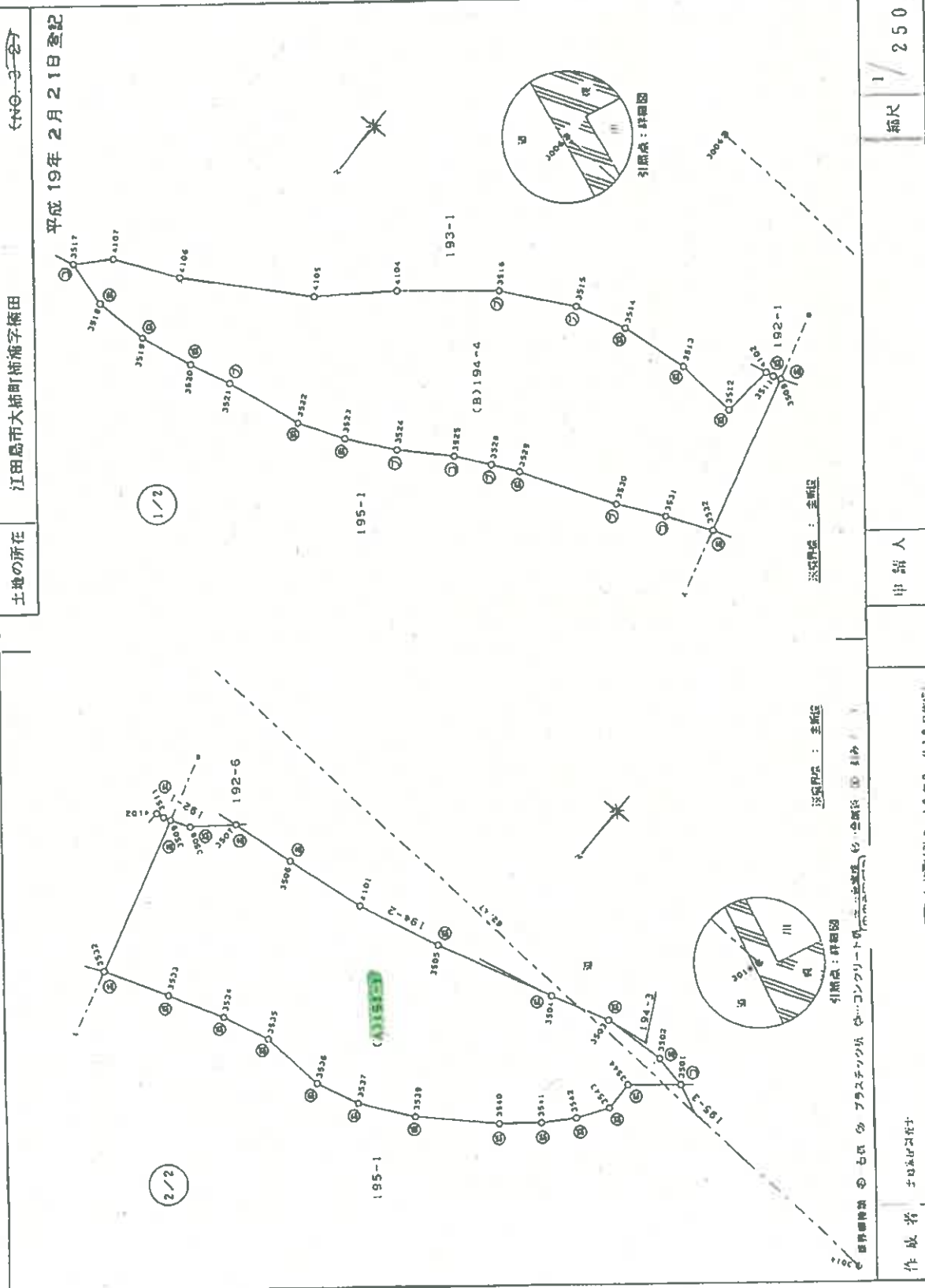
土地所在図 2/3

地番 194-1.-4

土地の所在 江田県市大崎町柿崎字橋田

(NO. 3-27)

平成19年2月21日登記



これは図面に記載されている内容を正確にした図面である。
令和6年12月20日 広島建設局発注局

(; 0 枚目)

次頁に図面に因する変更内容を示す。

測量年月日 平成19年2月21日

公用

5140107

土地所在図 3/3
地積測量図

地番 194-1-4

土地の所在 江田島市大柿町柿瀬字楠田

(NO. 3-3)

平成19年2月21日登記

縮小 (A3→A4)

地積測量図 (物143)

地番	(B)194-4	X座標	Y座標	辺長	面積N.O.
3509	-200712.926	28084.362	0.48	3511	
3511	-200712.775	28084.815	0.48	4102	
4102	-200712.683	28085.300	3.20	3512	
3512	-200709.488	28085.587	3.90	3513	
3513	-200709.754	28086.482	4.37	3514	
3514	-200709.223	28093.823	3.25	3515	
3515	-200708.377	28096.965	4.88	3516	
3516	-200706.101	28101.287	6.35	4104	
4104	-200702.105	28106.216	5.19	4105	
4105	-200698.563	28110.016	8.47	4106	
4106	-200694.187	28117.271	4.28	4107	
4107	-200692.478	28121.207	2.46	3517	
3517	-200690.092	28122.891	2.92	3518	
3518	-200688.835	28120.102	3.35	3519	
3519	-200689.667	28116.747	3.41	3520	
3520	-200693.509	28113.388	2.69	3521	
3521	-200691.141	28110.781	4.93	3522	
3522	-200691.963	28105.922	3.12	3523	
3523	-200693.094	28103.018	3.30	3524	
3524	-200694.591	2810.075	3.49	3525	
3525	-200696.400	28097.128	2.44	3526	
3526	-200697.578	28094.958	1.85	3527	
3527	-200698.384	28093.296	6.22	3530	
3530	-200700.557	28087.465	3.23	3531	
3531	-200701.944	28084.549	3.08	3532	
3532	-200703.137	28081.710	10.14	3509	
面積			686.167550		
地積			343.0837750	343	

測量者 石原 功 プラスチック社 代表取締役 住 兵庫県 西宮市 金沢区 〇-556 ()

測量計 662.3579560

地番	(A)194-3	X座標	Y座標	辺長	面積N.O.
3501	-200720.401	28049.464	2.10	3502	
3502	-200720.796	28051.524	4.01	3503	
3503	-200720.609	28055.535	3.74	3504	
3504	-200718.622	28058.139	7.81	3505	
3505	-200717.486	28066.654	5.29	4101	
4101	-200716.374	28071.828	5.25	3506	
3506	-200715.666	28077.032	4.04	3507	
3507	-200715.265	28081.054	2.84	3508	
3508	-200713.366	28083.167	1.27	3509	
3509	-200712.926	28084.362	10.14	3532	
3532	-200703.137	28081.710	4.27	3533	
3533	-200704.533	28077.071	3.67	3534	
3534	-200705.434	28074.167	3.04	3535	
3535	-200706.303	28071.199	4.16	3536	
3536	-200706.161	28067.040	2.89	3537	
3537	-200706.867	28064.237	3.54	3539	
3539	-200708.409	28061.045	5.27	3540	
3540	-200711.394	28056.704	2.68	3541	
3541	-200713.126	28054.656	2.15	3542	
3542	-200714.705	28053.201	2.06	3543	
3543	-200716.426	28052.070	1.93	3544	
3544	-200718.255	28052.103	3.40	3501	
面積			638.548362		
地積			319.2741810	319	

点名	座標	X	Y
3006	2955	-200722.315	28096.369
3014	2955	-200718.822	28034.000

これは図面に記載されている内容を説明した範囲である。
令和6年12月20日 広島佐田測量図

(// 枚目)

作成者 土田正太郎

申請人

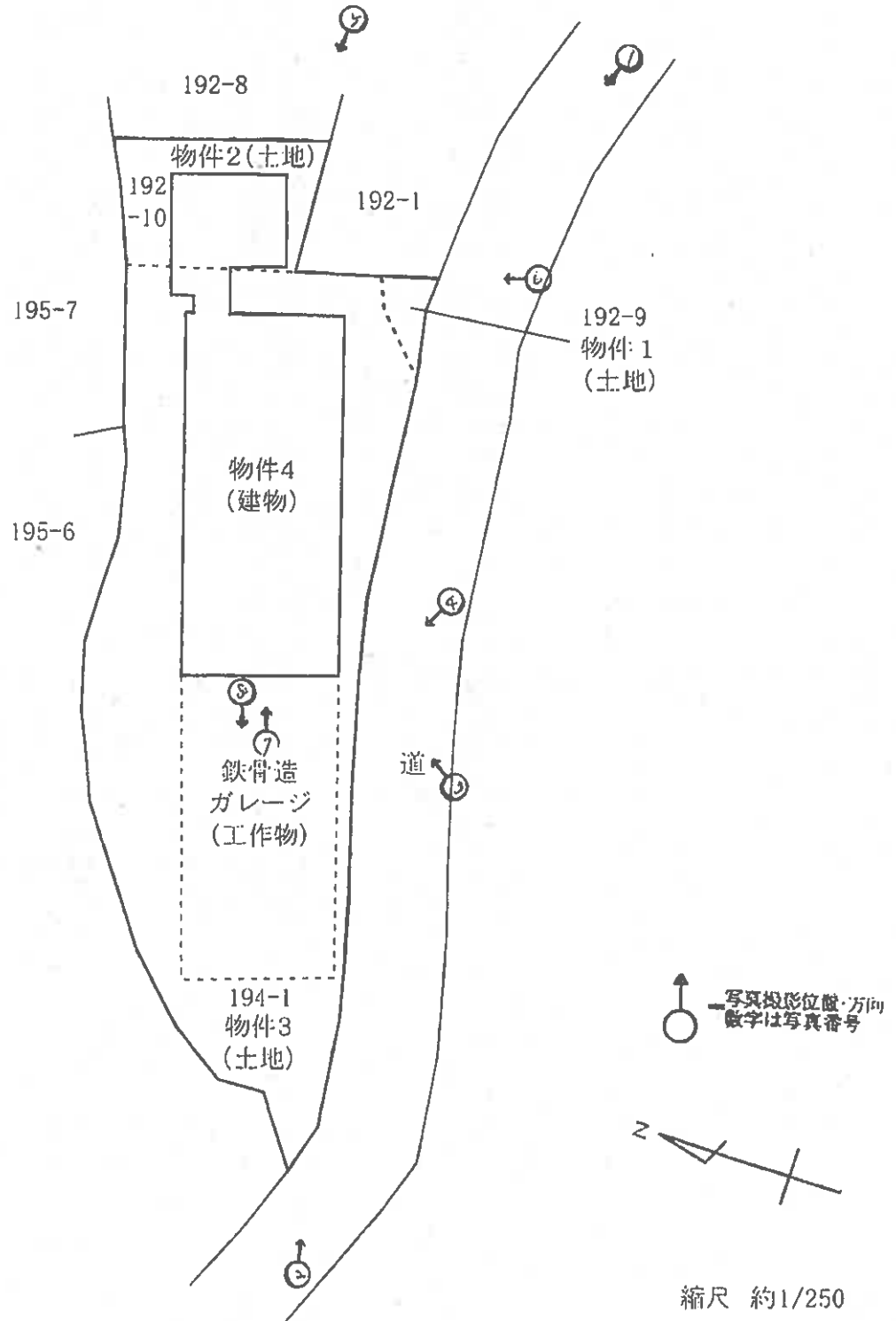
縮尺 1/

(広島県土地家屋調査士会館)

測量番号 9-4

(5/6)

※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したのではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。



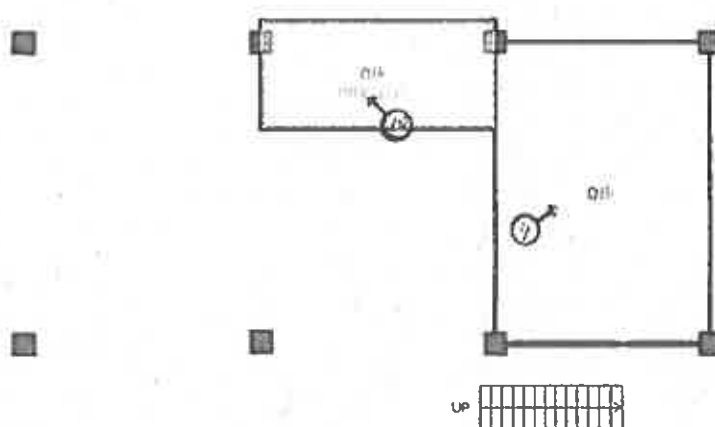
土地建物位置関係図

間取図

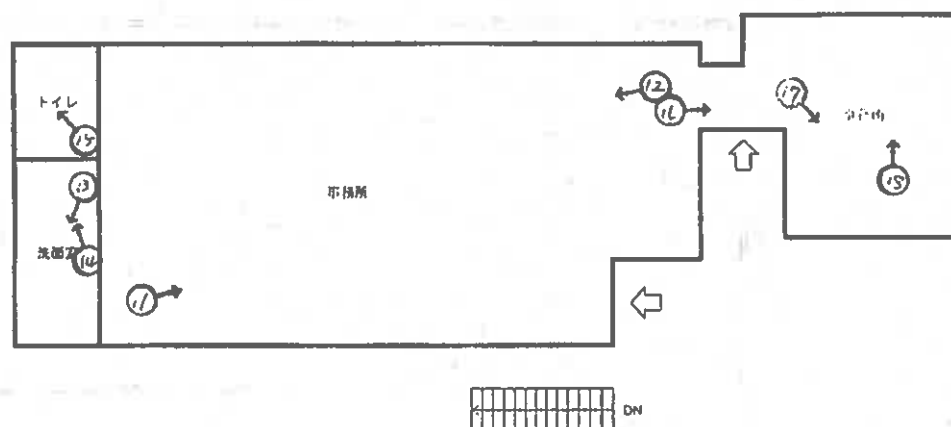
縮尺 約1/150



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4）

工作物

物件3の土地



写真2

本件建物

工作物

物件3の土地



写真3

本件建物

工作物

物件1の土地

物件3の土地



写真4

工作物

本件建物

物件3の土地



写真5

本件建物

物件2の土地



写真6

本件建物

物件1の土地

物件3の土地



写真 7

本件建物（1階部分）

工作物



写真 8

工作物



写真 9（本件建物 1階）



写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 2階)



写真12 (本件建物 2階)



写真13 (本件建物 2階)



写真14 (本件建物 2階)



写真15 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 2階)



令和 6 年 (ケ) 第 143 号
令和 7 年 1 月 22 日現地調査
令和 7 年 2 月 3 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村永 朋

印

第1 評価額

一括価格	
金 3,567,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,000 円
物件2(土地)	金 43,000 円
物件3(土地)	金 350,000 円
物件4(建物)	金 3,169,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	江田島市大柿町柿浦字楠田 192番9 宅 地 4.91 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	江田島市大柿町柿浦字楠田 192番10 宅 地 39.21 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	江田島市大柿町柿浦字楠田 194番1 宅 地 319.27 m ²	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	江田島市大柿町柿浦字楠田 194番地1、192番地10 194番1 事務所・物置 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛 メッキ鋼板ぶき2階建 1階 30.40 m ² 2階 107.79 m ² 延べ 138.19 m ²	床面積： 1階 約 41 m ² 2階 107.79 m ² 延べ 約 148.79 m ²
番号	特 記 事 項		
	物件4の1階に約11m ² の倉庫が増築されている。		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	「中町」桟橋の 南東方・直線距離 約4.5km 「楠田」バス停の 西方・直線距離 約100m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、農地・山林の中に事業所等も見られる地域。		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% なし 宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規 模	物件1 4.91 m ² 物件2 39.21 m ² 物件3 319.27 m ² 合計 363.39 m ²	間口 約 36 m 奥行 約 10 m 形状 不整形 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	南側 約 5 m 舗装道路 高低差 ほぼ等高 江田島市建設課にて、建築基準法上の道路(法42条1項3号)である旨の説明を受けた。 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	現状は物件4の建物が存する。 隣地は農地等。 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 本物件内への引込	なし 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 本物件内への引込	なし 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 本物件内への引込	なし 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	不要な残置物が多数存する。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成19年3月6日 新築 経 過 年 数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：第3 目的物件欄記載のとおり。 屋 根：第3 目的物件欄記載のとおり。 外 壁：鋼板・モルタル等 内 壁：合板等 天 井：クロス・合板等 床：フローリング等 設 備：電気等 その他：
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・物置 間 取 り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	普 通
保守管理の状態	劣 る 不要な残置物が多数存する。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	物件4の1階に約11㎡の倉庫が増築されている。

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1～3）

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	10,200	0.62	4.91	0.90	1	28,000
2	10,200	0.62	39.21	0.90	1	223,000
3	10,200	0.62	319.27	0.90	1	1,817,000

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5m舗装道路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。

地価公示価格（江田島ー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
18,300	$\frac{96}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{172}$	10,200

◇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：（物件1～3を一体評価）

形状	0.90
画地未整備	0.90
給排水設備不明	0.80
墓地隣接	0.95
相乗積	0.62

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 4)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	140,000	148.79	0.39	1	8,124,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
18 年	20 年	38 年

残価率	観察減価
5 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.39$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	28,000	0.45	法定地上権	13,000
2	223,000	0.45	法定地上権	100,000
3	1,817,000	0.45	法定地上権	818,000
計				931,000

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 45 %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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(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	28,000	－ 13,000		0.50	0.70	5,000
2	223,000	－ 100,000		0.50	0.70	43,000
3	1,817,000	－ 818,000		0.50	0.70	350,000
4	8,124,000	＋ 931,000	1.00	0.50	0.70	3,169,000
一括価格 (合計)						3,567,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：過疎・高齢化が進み、不動産需要が低調な地域のため
△30%、残置物多数△20%、計△50%を考慮した。

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 地価公示価格（江田島－3）

所 在 : 江田島市大柿町柿浦字坊地 2 4 2 1 番 7
価 格 : 18,300円/㎡
位 置 : 「中町」 棧橋 南東方 道路距離 約8.2kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6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
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用 途 指 定 等 : 無指定（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 6 年度)

物件 1	33,702 円	(1 ㎡当たり 6,864 円)	課税地積	4.91 ㎡
物件 2	269,137 円	(1 ㎡当たり 6,864 円)	課税地積	39.21 ㎡
物件 3	2,191,469 円	(1 ㎡当たり 6,864 円)	課税地積	319.27 ㎡
物件 4	5,929,659 円	(1 ㎡当たり 50,303 円)	課税床面積	117.88 ㎡

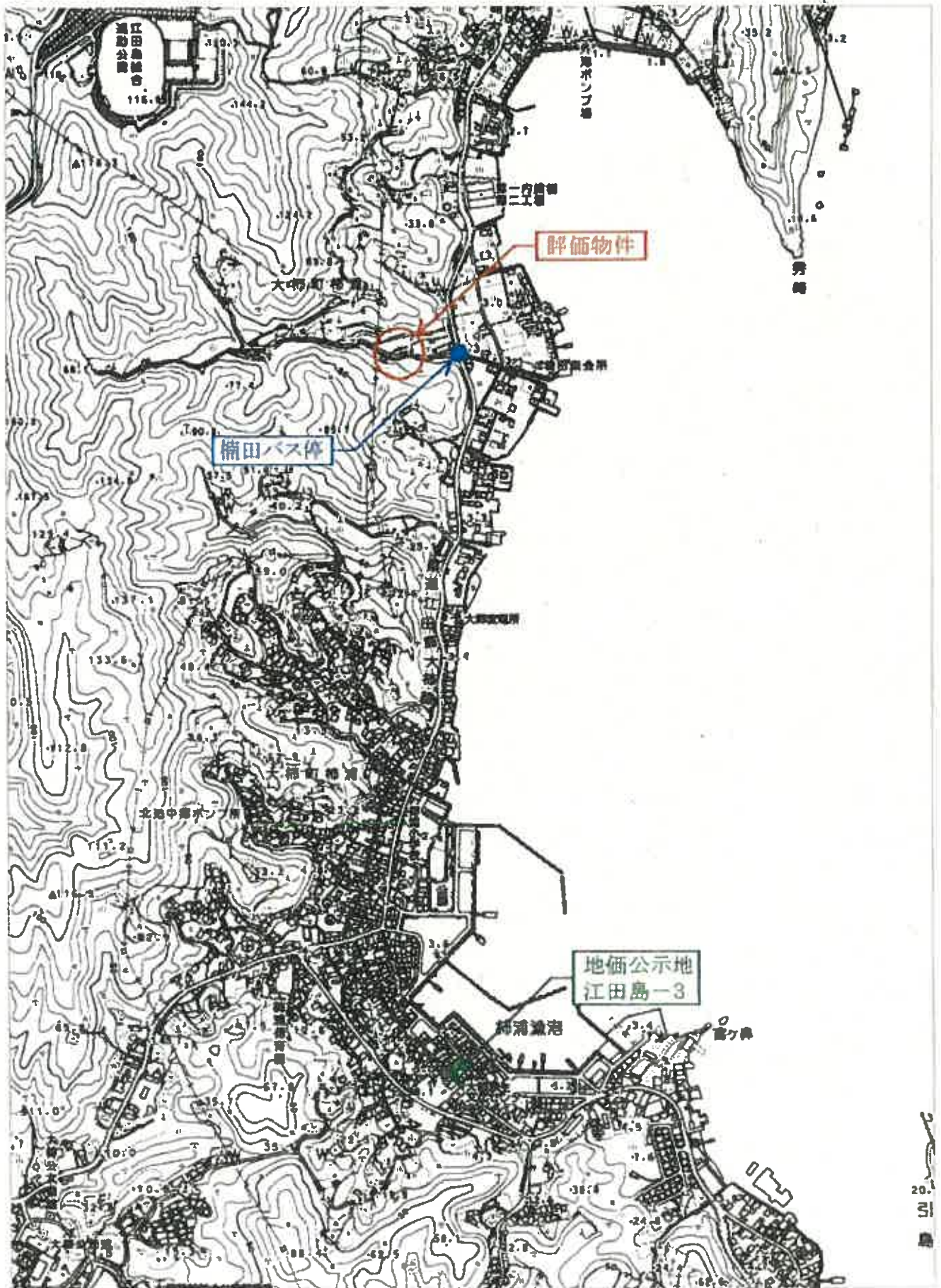
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

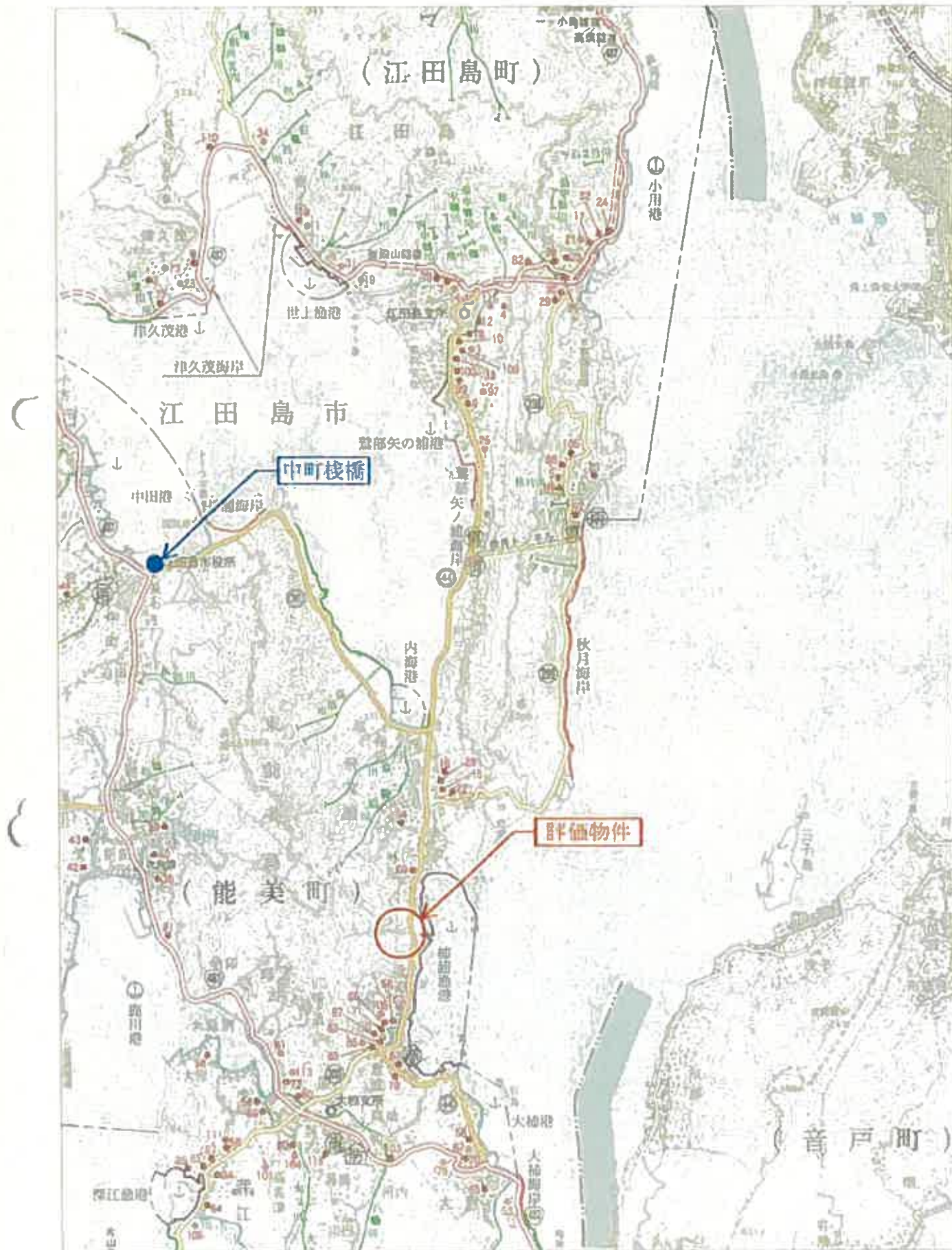
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（江田島市「白図」縮尺 1/10,000, 1/50,000）
- 2 公図写し（法務局備付）（A 3→A 4 縮小）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）（A 3→A 4 縮小）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置図



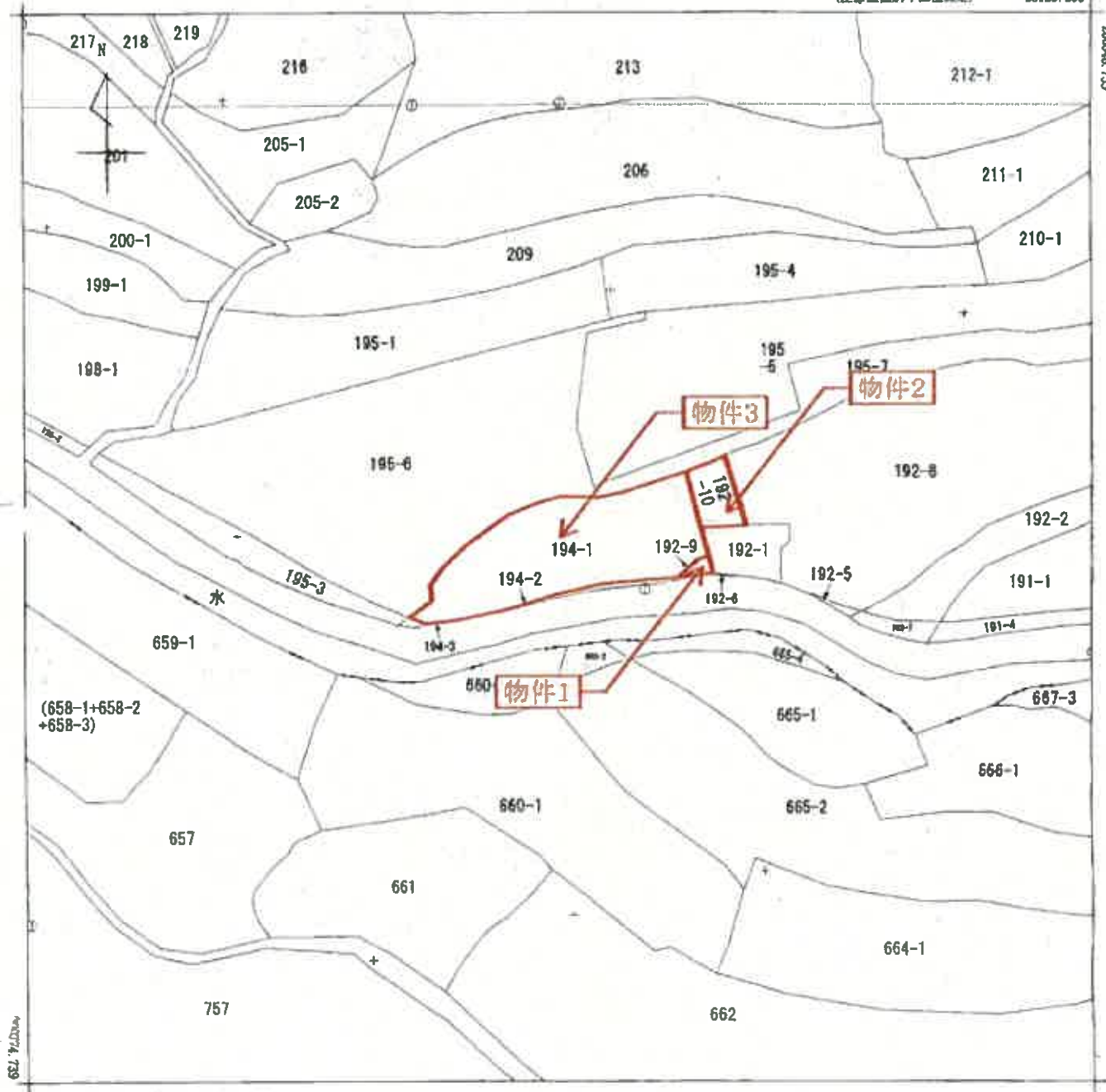


1:50,000

(座標値種別：図上測定)

+28129.299

-200648.739



+28004.299

(座標値種別：図上測定)

地番 区域見出	大柿町柿浦
------------	-------

請 求 部	所 在					江田島市大柿町柿浦字楠田		地 番	194番1		
出 力 尺	1/500		精 度 分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図図
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。

(広島法務局具支局管轄)

令和6年10月22日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54411

(1/1)



受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

登記年月日：平成21年3月16日

これは図面に記載されている内容に正確した図面である。
(広島法務局登記簿)
令和6年10月22日 東京法務局新館出庫所

各階平面図

家屋番号 194番1

建物の所在 江田島市大柿町林道4番地1、192番地10

建物図面
各階平面図

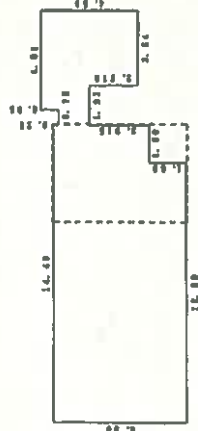
1階



求積表

6.400 x 4.750 =	30.400000
延面積	30.40㎡

2階



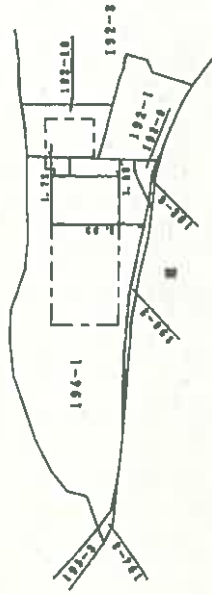
求積表

1.180 x 2.275 =	2.684500
3.640 x 4.550 =	16.562000
12.600 x 6.300 =	79.380000
1.800 x 4.500 =	8.100000
0.750 x 1.425 =	1.068750
合計	107.795250
延面積	107.79㎡

受命物件の建物図面
・各階平面図写し
(A3→A4に縮小)

物件4

194-1



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会附紙)

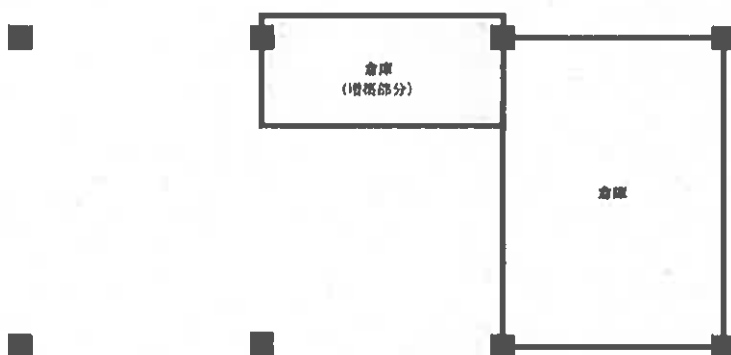
地図管理番号：H54413

間取図

縮尺 約1/150



1階



2階

