

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 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	710,000 568,000		150,000	23,954	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 広島市安佐北区安佐町大字飯室字大込 |
| | 地 番 | 10921番431 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.64平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 5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	広島市安佐北区安佐町大字飯室字大込
	地	番	10921番431
	地	目	宅地
	地	積	192.64平方メートル



令和 6年(ケ)第121号
令和 6年10月15日受理
令和 6年11月13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 | 広島市安佐北区安佐町大字飯室字大込 |
| | 地 番 | 10921 番 431 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.64 平方メートル |



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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11月12日に聴取した。) 1 この土地は草がのび放題で、近隣者はみんな困っています。従前は私の家で、草刈りをしたりもしていましたが、今は年を取ってしまい、体を酷使してまで草刈りをしようとは思いませんし、勝手なことはしない方が良くとも思い、何もしていません。 所有者の方は全く何もしてくれませんが、私たちは所有者の方がどこにいるのかも知りません。 2 我が家で草刈りをしていた当時はこの土地に、ゴミ等が放置されていたり、不法投棄がなされるようなことはありませんでしたので、今も土地には何もありません。強いていえば、土地の周りの家の人が、この土地に向けて家庭ゴミを投げ入れていたのを見たことがあります。 以 上

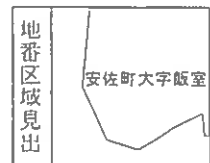
執行官の意見
■ 1 物件1の土地は、北西側の市道（安佐北4区13号線）に接している。同土地は、市道から、2メートルから2.5メートル程度の石積みの上に存在するため、出入りは階段（写真④）を利用することとなり、自動車等での直接乗り入れは不可能である。 2 同土地の占有については、所有者から貸借関係の照会書に対する回答がないが、現地には第三者占有の徴表は見当たらなかったことから、所有者占有と認めた。 3 同土地は、草が生い茂っており、土地に、残置動産等が存在するかを確認することはできなかったが、近隣者の陳述からすると、残置された物はないものと考えられる。 以 上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月16日 (水) 9 : 4 0 - 9 : 5 0	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10月23日 (水) 9 : 4 5 - 1 0 : 0 0	広島法務局可部出張所	公図等の交付申請
令和6年10月28日 (月)	当庁	貸借関係の照会書発送 (切手 2 2 0 円分使用) (回答書提出なし)
令和6年11月12日 (火) 1 0 : 5 5 - 1 1 : 4 0	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 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(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て臨場した。 ☐ 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 を立ち会わせ、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

縮小(A3→A4)



請求部	所在	広島市安佐北区安佐町大字飯室字大込				地番	10921番431			
出力縮	1/500	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		

登記年月日：昭和51年8月23日

1345074

次頁に図面に関する変更内容を示す。

74/82

地積測量図面

広島市安佐町大字飯室字大込

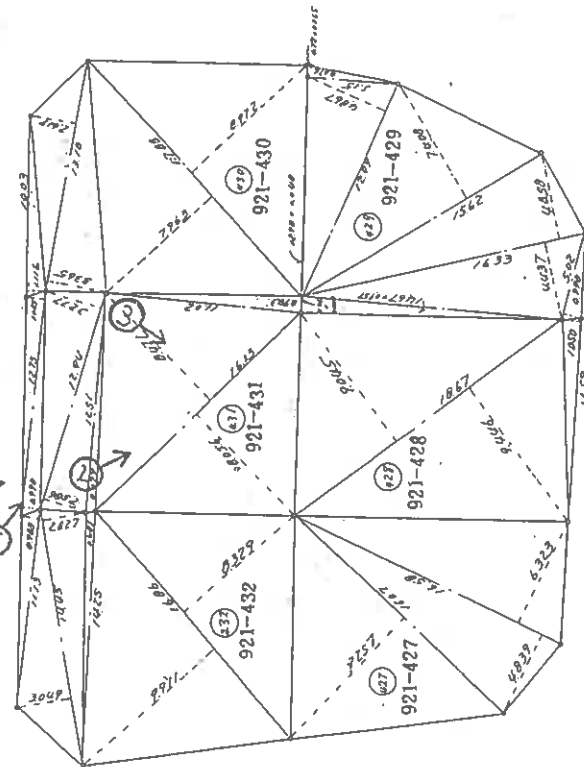
地番	921-421	921-422	921-423	921-424
	921-427	921-428	921-429	921-430
土地の所在	921-431	921-432		

28
29

昭和51年7月20日	製作年月日
------------	-------

①

④
③
②
⑥



921-1

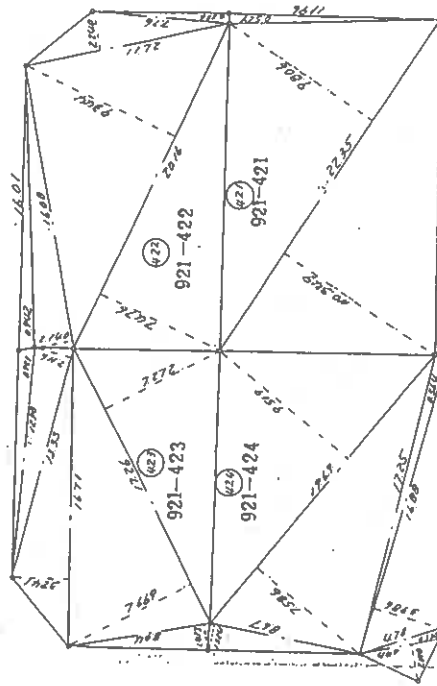
縮尺 1 / 300

(181/190)

請求番号：1-3

(6 枚目)

縮小(A3→A4)



921-1

写真①



物件1の土地

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



接道

令和 6 年 (ケ) 第 121 号
令和 6 年 11 月 12 日現地調査
令和 6 年 11 月 15 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 1,185,000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、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	広島市安佐北区安佐町大字飯室字 大込 1 0 9 2 1 番 4 3 1 宅地 192.64㎡	地盤面が道路から約2～2.5 m程度高く、目視が困難であ ることに加え、草が生い茂り、 内部立入りも困難であり、現 況の詳細は把握できなかった。
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1）

位 置 ・ 交 通	最寄バス停「ふじビレッジ」の南西方・直線距離 200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅が建ち並ぶ住宅団地となっている。		
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	都市計画区域外 —— —— —— 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 192.64 m ² (登記上)	間口 約 12 m 奥行 約 15 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦と思われる。 出入口は階段状	
接面道路の状況	北西側 約6m 舗装 市道 高低差	出入口は階段状で画地 が約2～2.5m高い	
土地の利用状況等	現状は現況調査報告書記載のとおり。 隣地は雑種地、一般住宅等 目的外建物 ないと思われる。		
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 引込可 ※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 引込可 ※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	2頁に記載のとおり、現況の詳細把握は困難であった。		

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	15,500	0.81	192.64	1.00	0.70	0.70	1	1,185,000

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6m舗装市道にほぼ等高接面する地積約200㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価調査価格（安佐北（県）-10）

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
20,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	15,500

◇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：

災害発生の危険性 (土砂災害警戒区域等)	0.95
高低差	0.95
雑種地状（草刈り 等も要する）	0.90
相乗積	0.81

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： 立入等が困難で、詳細把握が困難なこと等をリスク要因としてとらまえ、減価した。

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慮した。

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（安佐北（県）-10）

所 在 : 広島市安佐北区安佐町大字くすの木台20番6
価 格 : 20,400円/㎡
位 置 : アストラムライン「大原」駅 北西方 道路距離 約5.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側6m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,444,373 円 （1㎡当たり 12,689 円）、 課税地積 192.64 ㎡

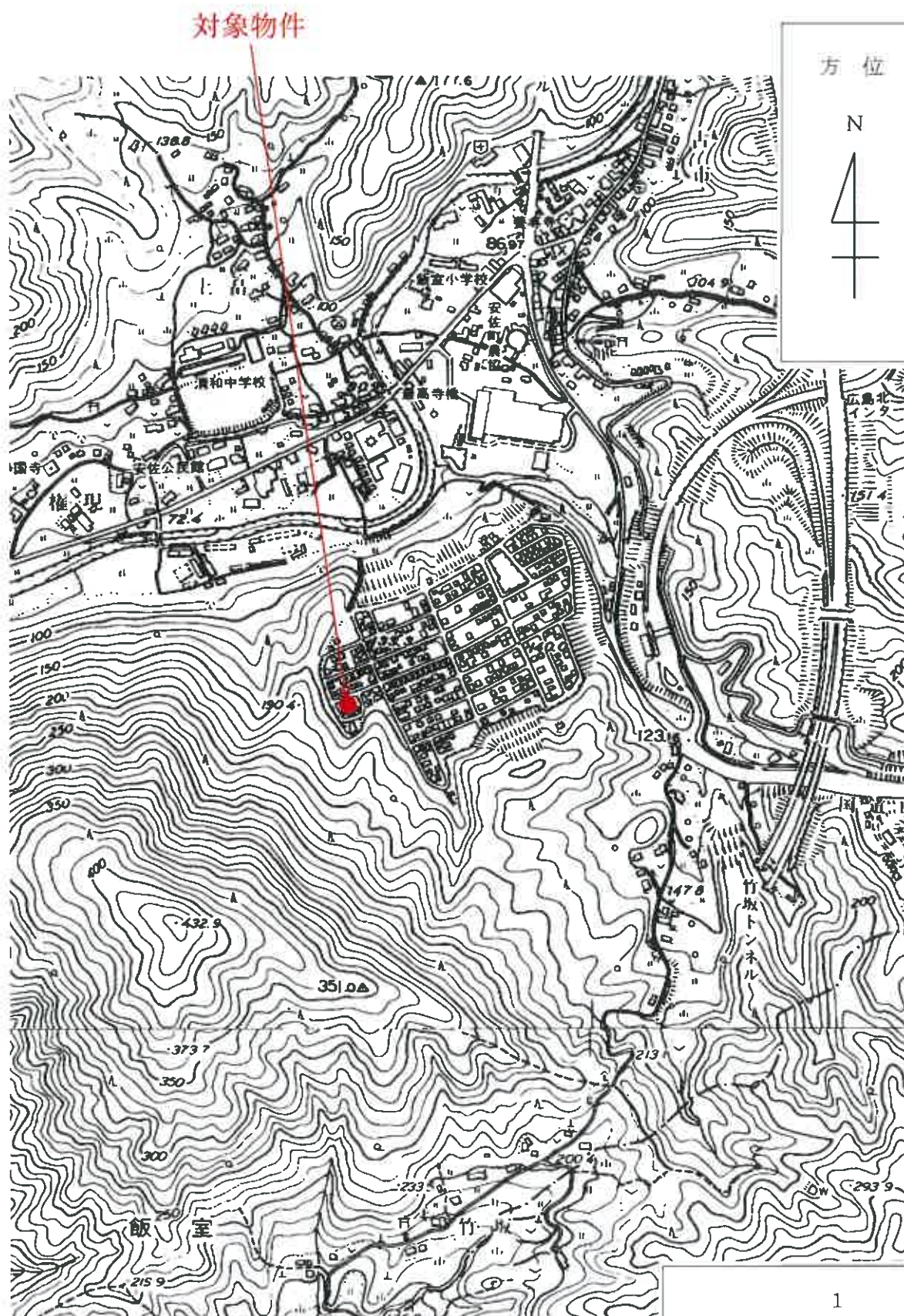
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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1/80,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 所在図・地積計算表・地積測量図面写し（法務局備付）

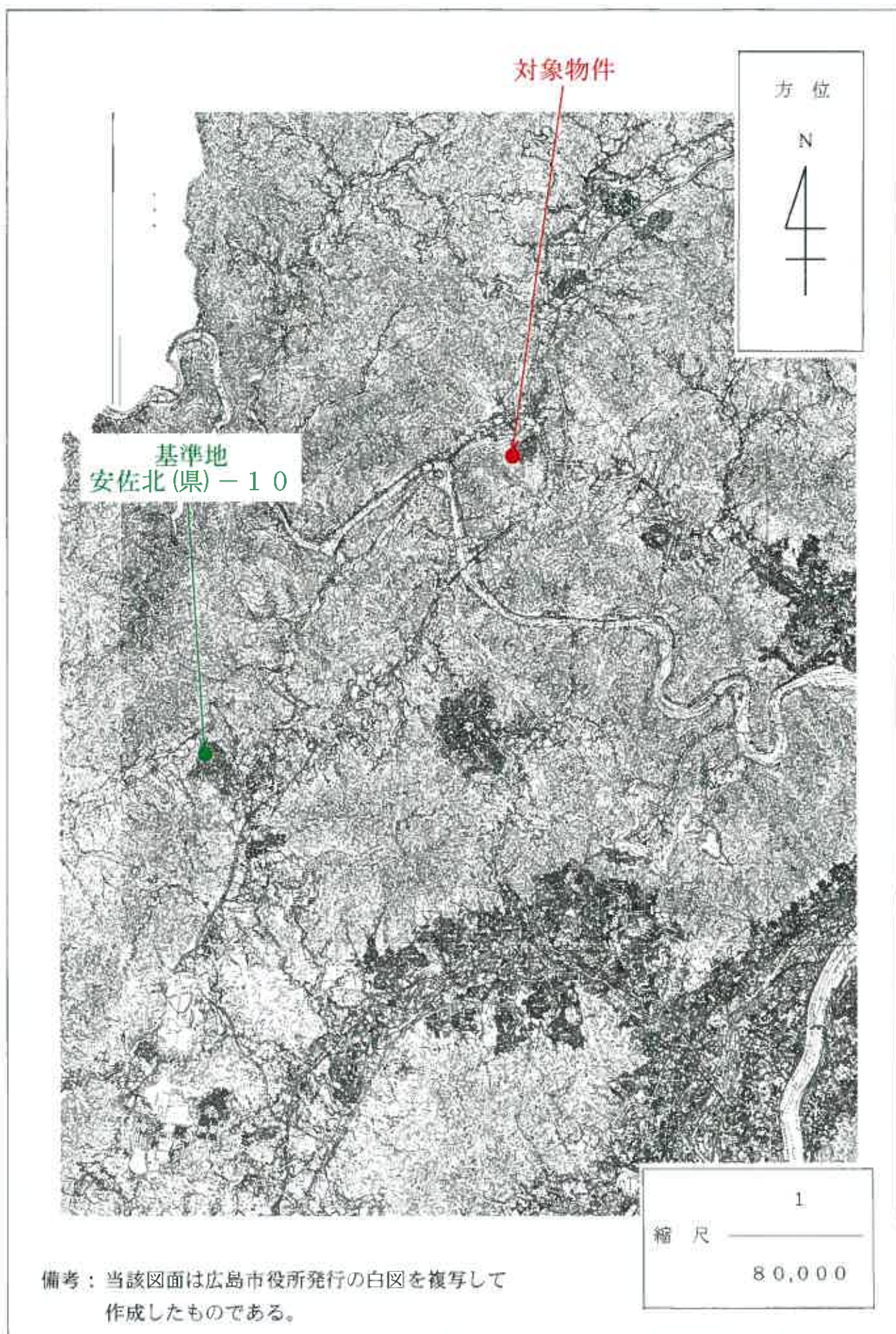
以 上

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。

位置図





請求部	所在	広島市安佐北区安佐町大字飯室字大込				地番	10921番431			
出力縮尺	1/500	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		

(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。

1344192

地番 921-2 ~ 921-461

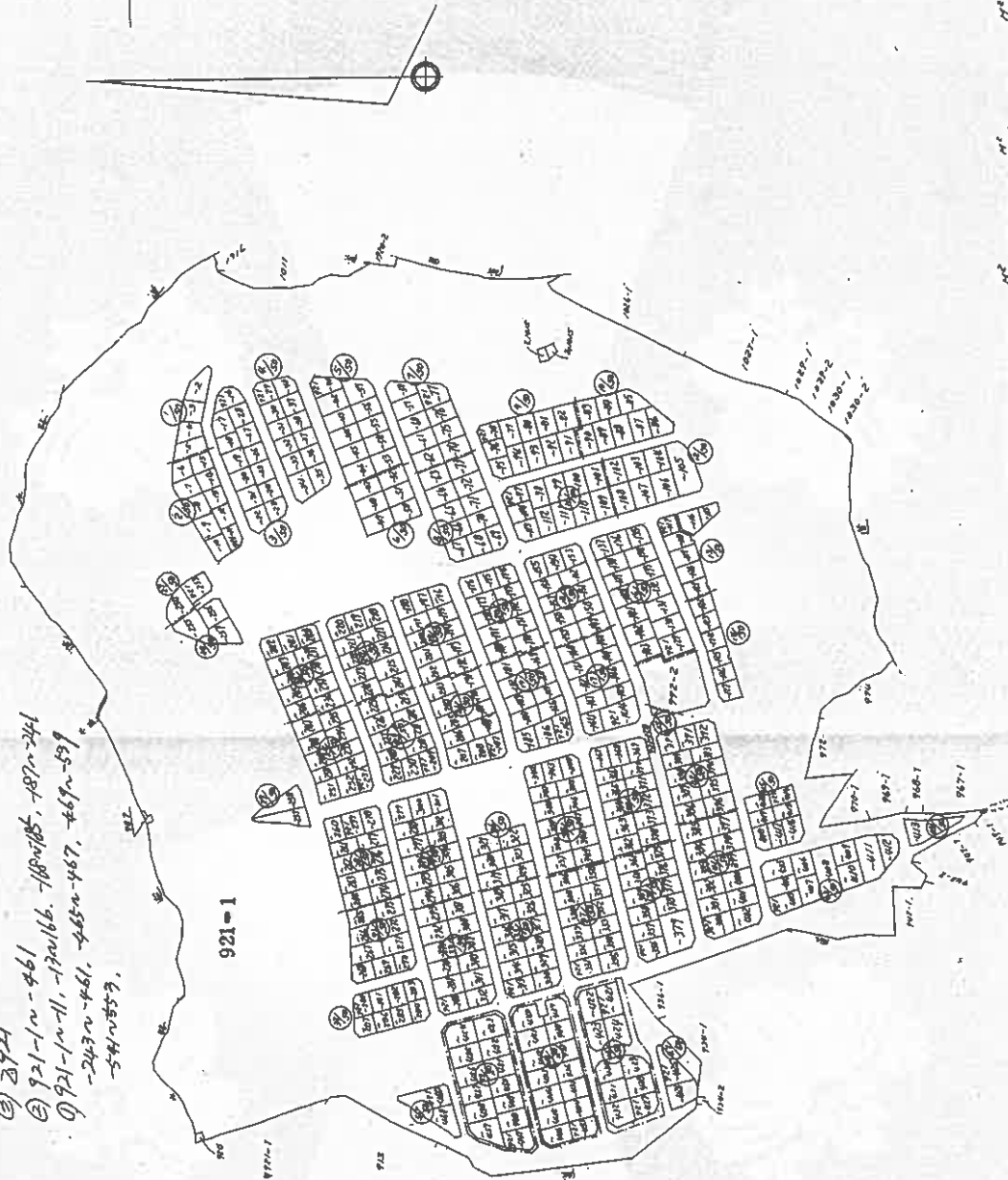
土地の所在 広島市安佐町大字飯室字大込

所在図

55% 8. 13

1/13

- ② 3921
- ③ 921-12-461
- ④ 921-12-11-172/66, 182/65, 187-241
- ⑤ 921-12-11-172/66, 462-467, 467-469
- 2432-461, 462-467, 467-469
- 541-553



(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 3000

0-179/144072-77.216.86-11114.202.026

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。

令和6年10月21日

広島法務局 出資所

登記官

(1) 平成28年10月12日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成28年10月13日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

1345075

地番
921-421 921-422 921-423 921-424
921-427 921-428 921-429 921-430
921-431 921-432

土地の所在
広島市安佐町大字飯室字大込

地積計算表

昭和51年7月20日

作製年月日

山

-432	求積表
11.13 × 0.988 =	10.99644
14.25 × 3.049 =	44.05905
14.45 × 2.627 =	37.96015
14.25 × 0.481 =	6.85425
16.86 × 9.911 =	167.09926
16.86 × 8.329 =	140.42694
合計	407.39529
二除	203.697645

-431	求積表
12.75 × 1.085 =	13.83575
12.75 × 0.990 =	12.62250
12.94 × 3.277 =	42.44038
12.94 × 2.586 =	33.44284
12.51 × 0.479 =	5.99229
16.13 × 8.471 =	136.63723
11.02 × 0.943 =	10.39186
16.13 × 8.056 =	129.94328
合計	385.28823
二除	192.644065

-430	求積表
10.03 × 1.116 =	11.19369
13.18 × 2.619 =	34.51842
13.18 × 3.365 =	44.35070
17.88 × 7.963 =	142.37844
17.88 × 8.972 =	160.44936
12.98 × 0.048 =	0.62304
合計	323.62344
二除	196.74172

-427	求積表
16.07 × 9.257 =	148.75999
16.58 × 4.839 =	80.23062
16.58 × 6.323 =	104.83534
合計	333.82595
二除	166.912975

-424	求積表
19.69 × 9.519 =	187.42911
19.69 × 7.586 =	149.36834
17.25 × 0.564 =	9.72900
16.88 × 3.996 =	67.28368
8.47 × 1.524 =	13.21308
4.78 × 0.530 =	2.53340
4.49 × 2.098 =	9.42002
合計	438.97463
二除	219.487315

-421	求積表
22.35 × 9.806 =	219.16410
22.35 × 10.349 =	231.30015
11.96 × 0.529 =	6.32684
合計	456.79109
二除	228.395545

-429	求積表
0.72 × 0.265 =	0.19080
5.15 × 0.676 =	3.48140
12.99 × 4.667 =	63.22233
15.62 × 7.448 =	115.71296
16.33 × 4.858 =	79.33114
16.33 × 4.437 =	72.45621
5.02 × 0.998 =	5.00996
0.96 × 0.048 =	0.04608
14.67 × 0.959 =	14.06853
合計	323.51941
二除	176.759705

-428	求積表
19.67 × 9.045 =	178.97015
19.67 × 9.446 =	176.35682
11.59 × 1.050 =	12.16950
合計	357.39647
二除	178.698235

申請人

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / —

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。

令和6年10月21日

広島法務局 印 部 出 張 所

登記官

(1) 平成28年10月12日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(2) 平成28年10月13日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

登記年月日：昭和51年8月23日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

1345074

地番	921-421, 921-422, 921-423, 921-424 921-427, 921-428, 921-429, 921-430 921-431, 921-432
土地の所在	広島市安佐町大字飯室字大込

地積測量図面

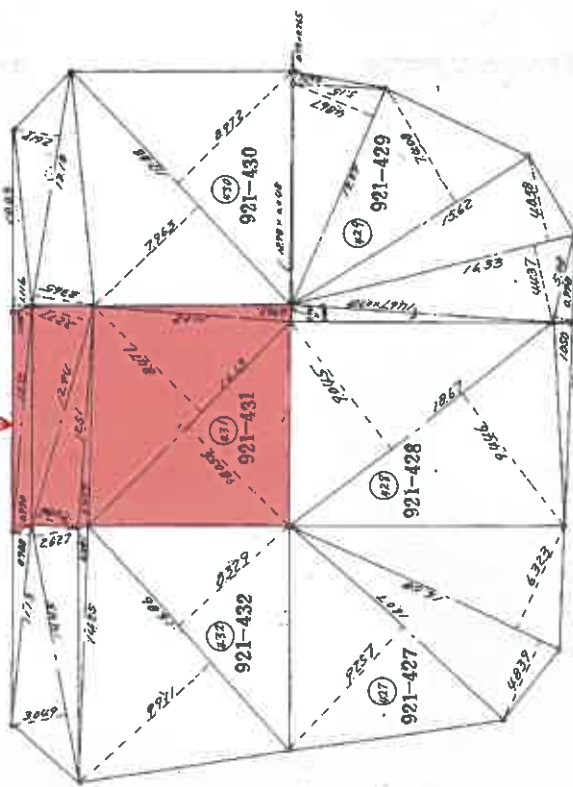
広島市安佐町大字飯室字大込

作製年月日	昭和51年7月20日
作製者	

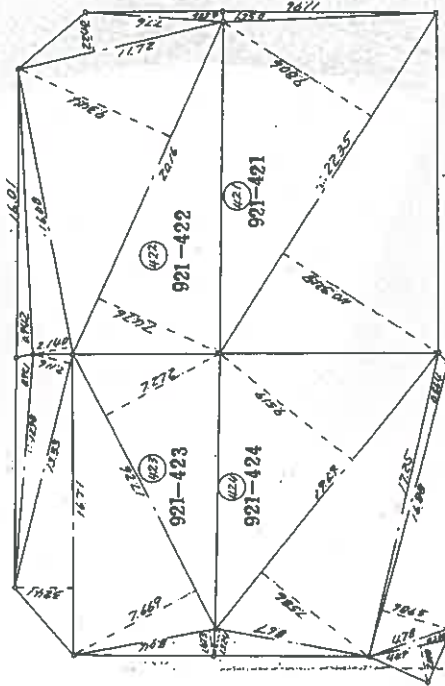
申請人



対象物件



921-1



921-1

縮尺	1 / 300
----	---------

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

28.297'000

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。
令和6年10月21日 広島法務局可部出張所 登記官

(181/190)

請求番号：28-1

(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。

(1) 平成28年10月12日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(2) 平成28年10月13日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。