

ご 案 内

本件は、現況調査報告書に記載の物件のうち、
物件番号 1 のみが売却の対象となっております
ので、ご注意ください。

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 6 月 23 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 18 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 8 月 7 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 7 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 23 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	8,980,000 7,184,000		1,800,000	77,576	33,247



物 件 目 録

1 所 在 広島市西区東観音町
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 199.73平方メートル

持分6042分の2400



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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（共有者ら）及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。上記共有者ら所有の以下の売却対象外建物3棟が本件土地上に存在する。

(1) 家屋番号：未登記、種類：居宅、構造：木造スレート葺2階建、床面積：不明

(2) 家屋番号：未登記、種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：不明

(3) 家屋番号13番13

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号13番1の2）の登記が存在する。

(2) 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 広島市西区東観音町
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 199.73平方メートル

持分6042分の2400



令和 6年(ケ)第 84号
令和 6年11月29日受理
令和 7年 3月 5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 広島市西区東観音町

地 番 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 7 3 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 6 0 4 2 分の 2 4 0

共有者 亡 B 相続財産 持分 6 0 4 2 分の 2 1 6 0

2 所 在 広島市西区東観音町 1 3 番地 1

家屋 番号 1 3 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 . 7 5 平方メートル

2 階 2 4 . 7 9 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 2 分の 1

共有者 亡 B 相続財産 持分 2 分の 1



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	広島市西区東観音町13番26号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（共有者 A 相続財産、 B 相続財産） ☐ その他の者 上記の者が土地上に目的外建物2を、目的外共有持分を有する C 及び D が下記目的外建物1、3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		
建物	物件2	
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： 滅失	
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 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	広島市西区東観音町13番1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	木造スレート葺2階建
	床面積 (概略)	不明
	所 有 者	☒ 土地所有者 (共有者 C) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	広島市西区東観音町13番1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	不明
	所 有 者	☒ 土地所有者 (A 相続財産、 B 相続財産) ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

(目的外建物用 〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

3	所 在	広島市西区東観音町13番地13、13番地1
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■13番13
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	床面積（概略）	1階 94.34㎡ 2階 91.75㎡ 3階 50.94㎡
	所 有 者	■土地所有者（共有者D） ■その他の者（E（Dの息子）） ☐ 不明
	建 築 時 期	■昭和63年8月31日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (目的外建物 3 の共有者)	(以下は、令和 7 年 1 月 9 日に聴取したものである) 1 物件 1 の土地の目的外共有持分を我が家（私の母親 D 名義）が持っており、この土地には私と母が所有する建物（家屋番号 1 3 番 1 3）の一部が所在しています。 2 また、土地の一部にカーポートを 2 つ造り、私が使用しています。 3 A さんの家は、角地にある C さんの家（目的外建物 1）の隣の家です。
■ C (土地の目的外共有持分権者)	(以下は、令和 7 年 1 月 9 日に聴取したものである) 1 私は、物件 1 の土地の目的外共有持分を持っており、土地上に建物（未登記 目的外建物 1）を所有しています。 2 私が所有する建物の隣に、昭和 3 0 年代から 4 0 年代ころ木造の家が建っていたのを覚えています。それを壊して、今の A さんの家になったと思います。 3 物件 1 の土地は一筆の土地で、分筆を行うことなく、複数の共有者が建物を所有しており、今後は分筆しないといけないと家屋調査士から聞いていました。 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

執行官の意見



- 1 物件1の土地は、北側の市道（西2区20号線）及び東側の市道（西2区2号線）に接している。
 - 2 物件1の土地は、三つの家により、共有されており、それぞれが、同土地上に建物・工作物を建設し占有・使用している。
 - 3 物件2の建物については、物件1の土地上に所在する建物のうち、目的外建物2の可能性が高いが、同建物は、物件1の目的外共有持分権者C（目的外建物1の所有者）の記憶では、昭和40年代ころに取り壊された建物の後に建築された物ではないかとのことである。その取り壊された建物が、物件2の建物と思われる。ただし、物件2の建物の一部を取り壊し増築した可能性は否定できないが、目的外建物1が未登記で、法務局に建物図面が存在しないこと、物件2の建物についても、建物図面がないこと、目的外建物2の現況床面積と物件2の登記記録上の床面積を比較すると大きく異なっていること、さらに、目的外建物2への調査のための立入の許可が得られないことから、物件2の建物を特定するための調査は、これ以上は困難と判断した。
現時点では、目的外建物2と物件2の建物は、別の物件と言わざるを得ず、物件2の建物は滅失しているものと判断した。従って、物件1の土地には、現存しない建物の登記（家屋番号13番1の2）が存在していることとなる。
 - 4 物件1の土地の目的外共有持分権者らが、目的外建物2を「Aさん家」と呼称しているのは、Aさんが最後までこの家に住んでいたことによるものと思われる。
- 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12月2日 (月) 13:10 - 13:35	広島法務局	公図等の交付申請
令和6年12月4日 (水) 9:30 - 9:40	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 外観写真撮影
令和6年12月4日 (水) 11:40 - 11:50	西部市税事務所	間取図面の交付申請
令和7年1月9日 (木) 9:40 - 10:35 11:15 - 11:20	物件所在地	物件の同一性確認、占有調査 写真撮影
令和7年1月9日 (木) 10:40 - 11:10	土地共有者Cの自宅	物件の同一性確認、占有調査等 (共有者から聴取)
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年1月9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7年1月9日 目的物件に、所有者の臨場がなかったため、立会人を立ち会わせ、物件1の敷地内に立ち入った。 ☐ 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

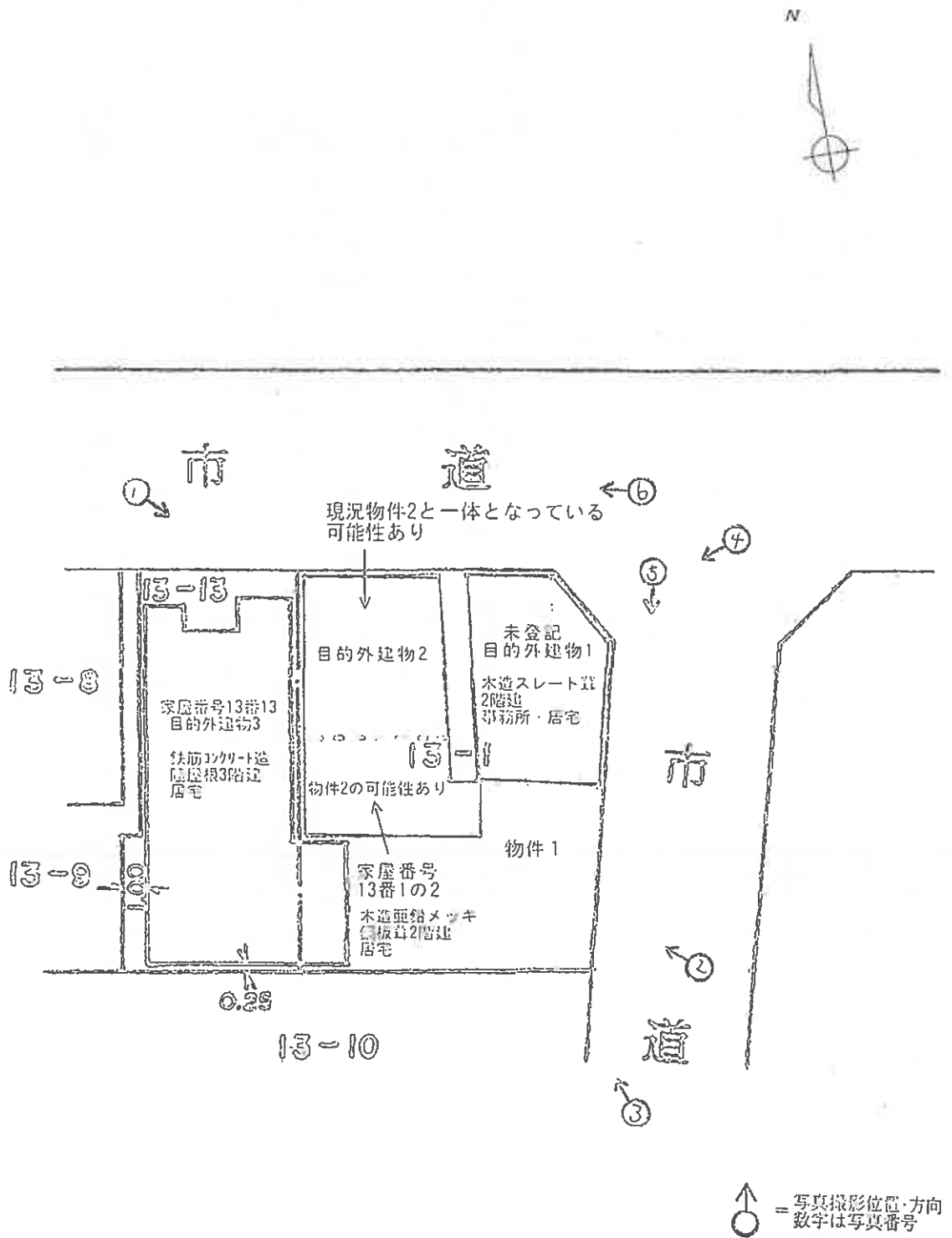
縮小(A3→A4)

8-26



地番区域見出
東観音町

請求部	所在	広島市西区東観音町				地番	13番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和44年9月10日				備付年月日 (原図)		補記事項			



(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、
現地を実測したものではない。

土地建物位置関係図

写真①



目的外建物 2

目的外建物 3

目的外建物 1

写真②



写真③



目的外建物 2

目的外建物 1

目的外建物 3

写真④



目的外建物 1

写真⑤



接道

写真⑥



接道

令和 6 年(ケ) 第 84 号
令和 7 年 1 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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 8,980,000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 地番 地目 地積 持分	広島市西区東観音町13番1 13番1 宅地 199.73m ² 6,042 分の 2,400	同左
番号	特記事項		
	目的外建物あり。		

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

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「西広島」駅の南東方・直線距離約 1450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は一般住宅、共同住宅等が混在す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	市街化区域 第2種住居地域 60% 300% ※ 準防火地域 広島市都心住居地域地区計画 ※ 地区計画により敷地面積300㎡未満の場合200%
画 地 条 件	規模 199.73 m² 共有持分 6042分の2400 間口 約 12.5 m 奥行 約 16.5 m 形状 ほぼ整形 接面状況 角地 その他 地勢平坦 (目的外建物2占有部分) 間口 約 7 m 奥行 約 11 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間面地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	北側 約 8 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※ 東側 約 6 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※ 目的外建物2占有部分は北側のみ接面	
土地の利用状況等	現状は目的外建物が3棟存する。 隣地は戸建住宅等。 目的外建物 あり。	
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 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	- 洪水浸水想定(計画規模)太田川0.5m～3.0m未満 (ひろしま地図ナビ) - 目的外建物 1 広島市西区東観音町13番地1 家屋番号 未登記 木造スレート葺2階建 事務所・居宅 - 目的外建物 2 広島市西区東観音町13番地1 家屋番号 未登記 ※ 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 ※ 家屋番号13番1の2が滅失して未登記建物が建築されている可能性があることから未登記としたが、家屋番号13番1の2の一部が残存し増築されている可能性もある。 内部調査が出来ず、外観調査では判断出来ない。 - 目的外建物 3 広島市西区東観音町13番地13、13番地1 家屋番号 13番13 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 居宅 (物件1の南側を建物敷地の一部及び屋外駐車場として占有)
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

基礎価格

目的土地の基礎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	基礎価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	275,000	1.05	199.73		6042 分の 2400	22,908,000

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8m舗装市道に等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（西(県)-5）

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
259,000	$\frac{103}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	275,000

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

角地	1.05
相乗積	1.05

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： ー

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、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	基礎価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格(円) ア×イ
1	22,908,000	0.20 場所的利益	4,582,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 20 % 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	22,908,000	- 4,582,000		0.70	0.70	8,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：底地のみの売却であること及び物件1の共有持分として占有する土地上に存する可能性の高い目的外建物2の敷地部分の接面街路は北側のみであること等を総合的に考慮した。

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 地価調査価格（西(県)-5）

所 在 : 広島市西区東観音町25番4（住居表示「東観音町25-9」）
価 格 : 259,000円／㎡
位 置 : J R 山陽本線「広島」駅 南西方 道路距離 約 4.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 162㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域(建蔽率 60%、容積率 300%※)
※ 地区計画により200%
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、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6年度）

物件1 35,559,929 円（1㎡当たり 178,040 円）、課税地積 199.73 ㎡

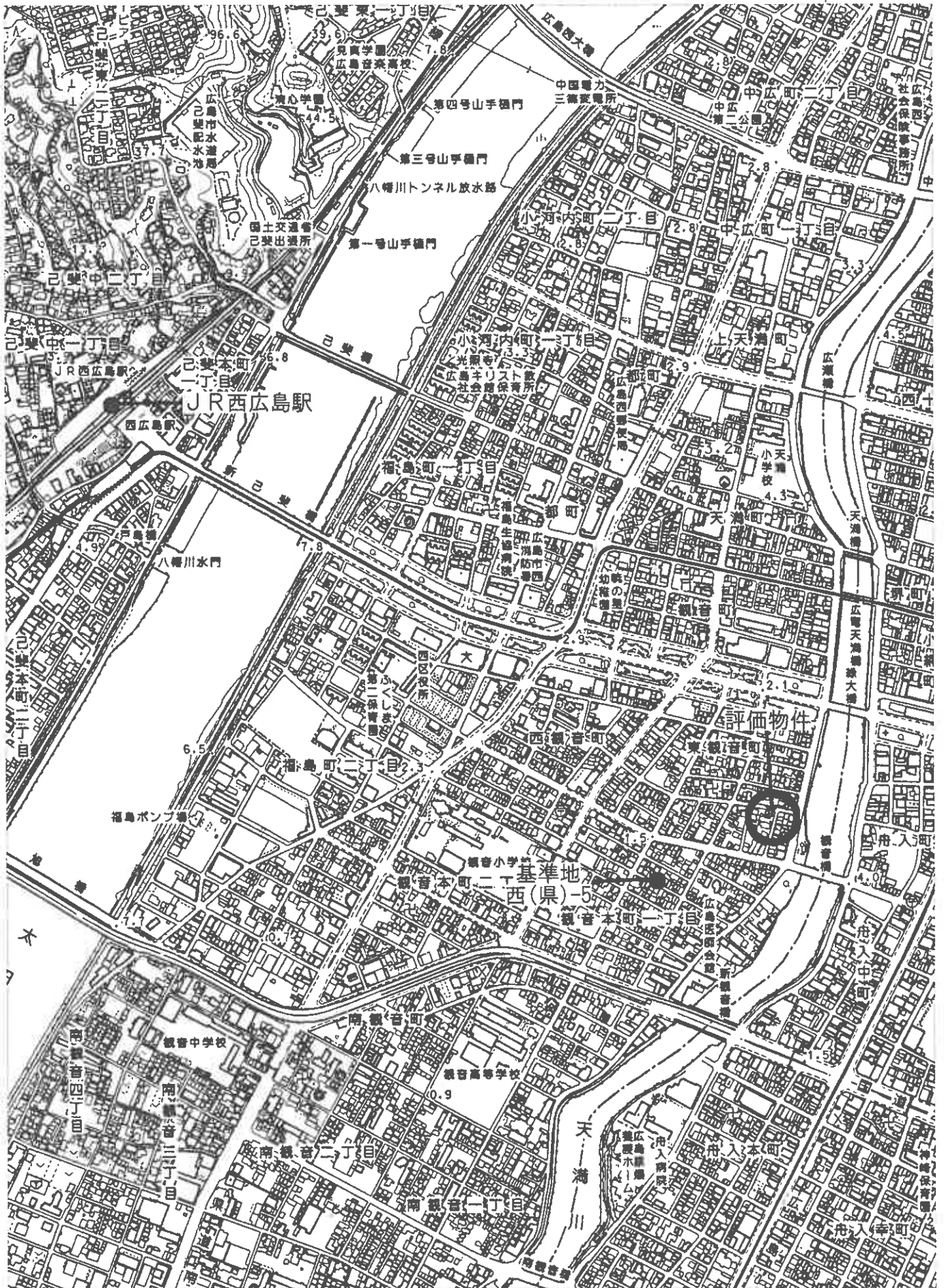
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地建物位置関係図

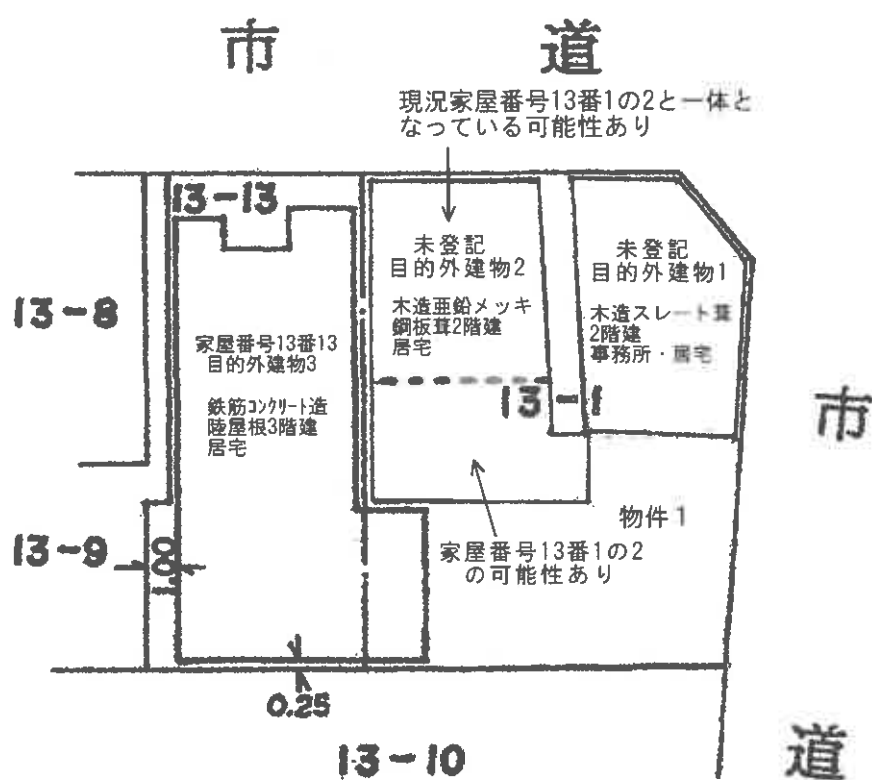
以 上

所在位置略図



1:10,000





(注) 本図面は土地建物の凡その位置関係を図示したものであり、
現地を実測したものではない。