

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 9月24日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月17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11月 6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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月21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 9月24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	4,460,000 3,568,000	一括	900,000	51,930	0
1	1,364,000				
2	1,700,000				
3	318,000				
4	1,078,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 159番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 902平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 211番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2249平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 2155番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 210平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 2156番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 713平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新 谷 志 保

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1, 3, 4】

門田建設工業有限会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

北側の一部を門田建設工業有限会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

その他の部分は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 廿日市市福面一丁目
 地 番 159番
 地 目 山林
 地 積 902平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 廿日市市福面一丁目
 地 番 211番1
 地 目 山林
 地 積 2249平方メートル
- 3 所 在 廿日市市福面一丁目
 地 番 2155番
 地 目 雑種地
 地 積 210平方メートル
- 4 所 在 廿日市市福面一丁目
 地 番 2156番
 地 目 雑種地
 地 積 713平方メートル



令和 7 年(ケ)第 19 号
令和 7 年 2月28日受理
令和 7 年 5月**22**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 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 159番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 902平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 211番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2249平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 2155番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 210平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 廿日市市福面一丁目 |
| | 地 | 番 | 2156番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 713平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	広島県廿日市市福面一丁目12番16号 付近
土地	物件 1～4
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1、3、4) ☒ 山林 (物件 2) ☐ (物件)
形状	☒ 公図 (法第14条第1項地図) のとおり ☒ 公図写し合成図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 1、3、4) ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (株式会社エス・オー) ☒ 上記の者が物件 2 の土地の更地以外 (下記門田建設工業有限公司占有部分以外) の南側部分を山林の状態で占有している。 ☒ その他の者 (門田建設工業有限公司) ☒ 上記の者が物件 1、3、4 の各土地及び物件 2 の土地の北側の一部 (更地部分) について、真砂土等を置いて、資材置き場として使用、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	本件各土地は、下記の目的外土地 4 筆と併せて一体地として利用されており、物件 2 の土地の北西端が道路 (廿日市市道) に接面している (添付写真 1、2、7 参照。217番29、2090番1の各土地は、大野町所有名義の公衆用道路)。 なお、物件 1 の土地の東側付近が道路に接面しているが、この道路は、私道 (158番1) である (添付写真 14 参照)。 記 1 地番 2155番3、地目 雑種地、地積 65.83㎡ 2 地番 2154番1、地目 雑種地、地積 379㎡ 3 地番 2155番2、地目 雑種地、地積 44.82㎡ 4 地番 2153番1、地目 雑種地、地積 246㎡ (上記 4 筆の所有名義人 いずれも株式会社エス・オー (本件各土地と同一所有者))
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～4関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件1、3、4の各土地全部及び物件2の土地の北側の一部		
占有者	☐ 債務者 ☒ 門田建設工業有限公司		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 資材置き場		
■関係人(■門田建設工業有限公司(占有者)担当者)の陳述／■提出文書(株式会社エス・オー(所有者)及び門田建設工業有限公司(占有者)から提出された回答書)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和3年11月4日(占有者会社主張) 令和4年9月頃(所有者会社主張)		
最初の契約等	契約日	令和3年11月4日(占有者会社主張)	
	期間	令和3年11月4日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金	円(毎	限り 分支払)
	☐ 前払(	分	円)
	☐ 相殺(	分	円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり		
占有者会社の占有開始の日時について、占有者会社の回答書及び占有者会社担当者の陳述では、令和3年11月4日である旨述べ、所有者会社の回答書では、令和4年9月頃と記載され、占有開始時期は判然としないが、いずれの占有開始日であっても本件競売事件の抵当権設定日以後の使用貸借契約関係であると認められる。			

(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
☒ 占有者会社（門田建設工業有限公司）の担当社員	1 本件各土地及びその周辺の株式会社エス・オー（所有者会社）の土地については、当社が真砂土等の資材を置いて、無償で使用しています。本件各土地を使用するについて、契約書等の書面はありません。 道路（物件2の土地の北西端に接面する廿日市市道）から本件各土地への入り口の南側の山林部分（物件2の土地の山林部分）については、当社は使用していません。 本件各土地等の使用開始の日時については、工事期間が令和3年11月4日からだったので、回答書に記載しているとおおり、令和3年11月4日です。

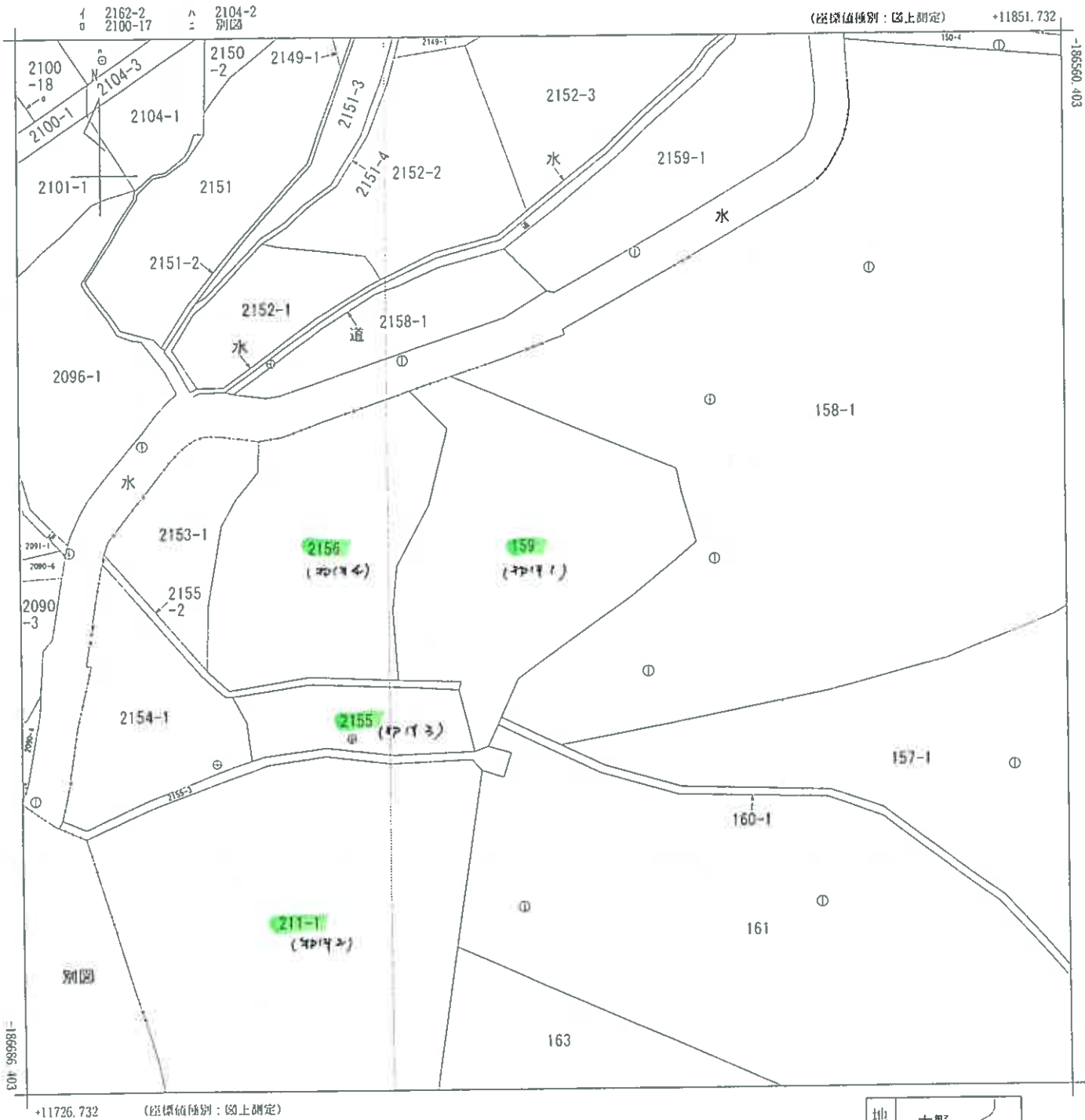
(執行官の意見用)

執行官の意見
☒ 1 本件各土地の状況は、別紙公図（法第14条第1項地図）、土地位置関係図及び添付写真等のおおりであり、物件2の土地の北西端付近（廿日市市道からの入り口付近）には、占有者会社の資材置き場である旨の看板が掲げられ、関係人の陳述どおりの状況であることから、物件2の土地の山林部分を除いた本件各土地は、占有者会社が資材置き場として使用しているものと認めた。 2 物件2の土地の北側に隣接する2155番3の土地、物件3の土地の西側に隣接する2154番1の土地、物件3の土地の北側に隣接する2155番2の土地、物件4の土地の西側に隣接する2153番1の土地は、前述（2枚目）の「その他の事項」欄記載のおおり、いずれも本件各土地の所有者会社が所有名義人となっている目的外土地であり、現地において、これら目的外土地と本件各土地との境界等は明確ではないが、本件各土地周辺は、法務局に法第14条第1項地図による公図や地積測量図（物件1、3、4）が備え付けられていることから測量等により、本件各土地の範囲等は明確になるものと思われる。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のおおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 3 日 () 13 : 10 - 14 : 25	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
7 年 3 月 5 日 () 11 : 30 - 12 : 25	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 3 月 13 日 ()	当庁	所有者会社に照会書送付 (返送用切手 110 円同封)
7 年 3 月 31 日 ()	当庁	占有者会社に照会書送付 (返送用切手 110 円同封)
7 年 4 月 9 日 () 16 : 55 - 17 : 00	当庁	占有者会社の担当者へ架電。占有関係等調査
7 年 4 月 15 日 () 12 : 55 - 14 : 25	物件所在地	占有関係調査・形状等調査、写真撮影 (評価人同行)
7 年 5 月 19 日 () 17 : 10 - 17 : 13	当庁	占有者会社の担当者へ架電。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、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



請 求 部 分	所 在	廿日市市福面一丁目				地 番	159番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	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
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年2月4日		補 記 項		

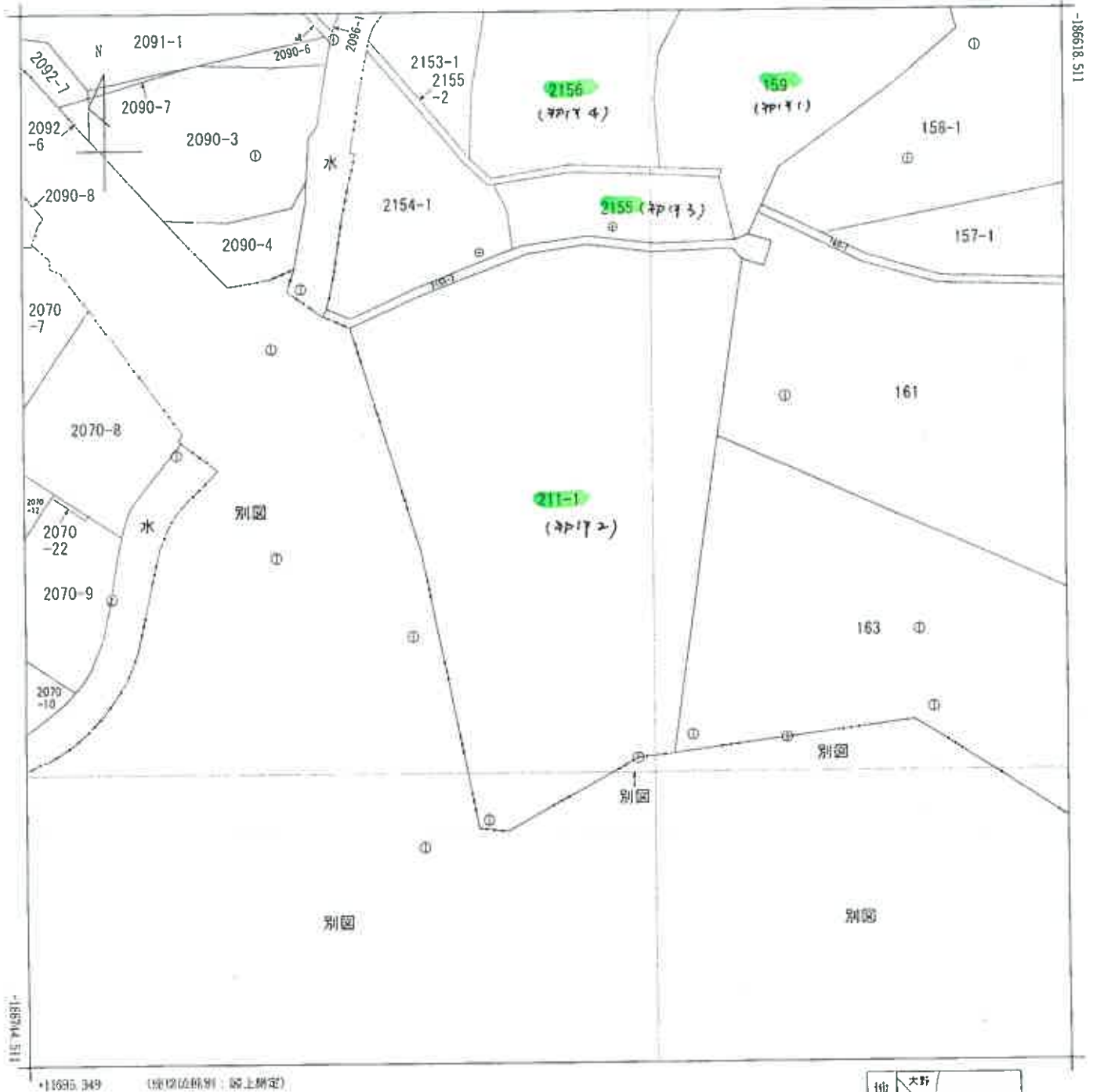
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月3日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：16-5
(1/1)

(6 枚目)

公用



部 分	所 在	廿日市市福面一丁目				地 番	211番1			
出 力	1/500	精 度	甲三	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)			縮 小
作 成					備 付	昭和62年2月4日			補 記	
年 月 日					年 月 日	(原図)			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7年3月3日

広島法務局廿日市支局

登記官

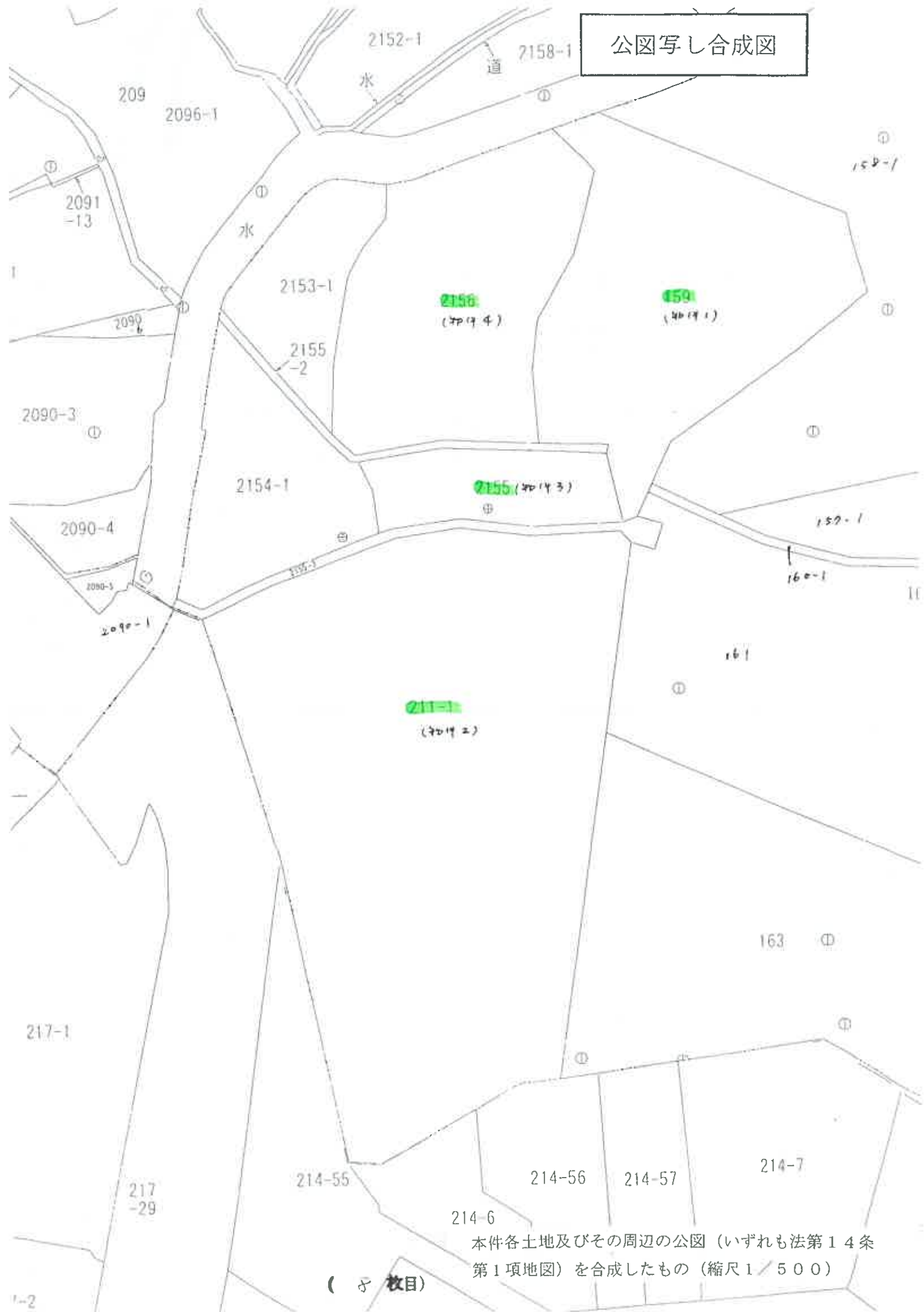
請求番号: 16-6

(1/1)

(7 枚目)

公用

公図写し合成図



本件各土地及びその周辺の公図（いずれも法第14条
第1項地図）を合成したもの（縮尺1/500）

（ 枚目）

登記年月日：昭和61年9月10日

公用

これは図面に記されている内容を証明した複写面である。
令和7年3月3日 広島佐務局廿日市支局

3080036

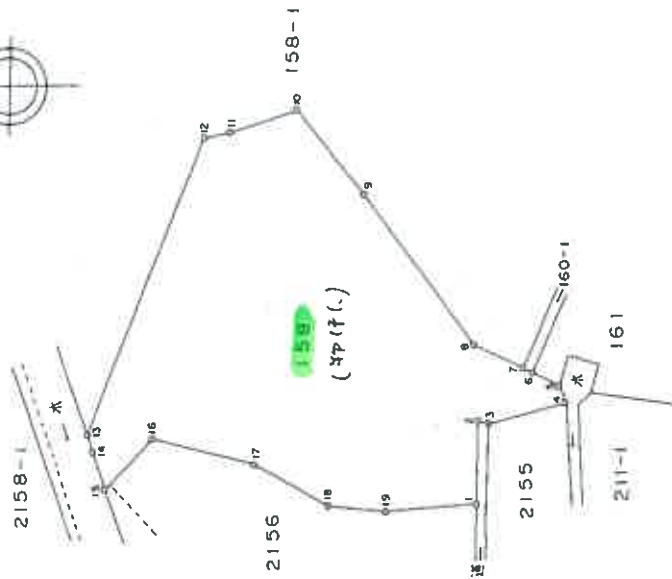
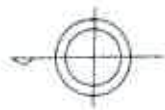
土地積測量図

地番	159
土地の所在	佐伯郡大野町字福面

廿日市市福面一丁目

S61.910
①159
②"
③"

チャック NO	159	X	Y	メッセ DX	メッセ DY	DX * Y	ハッチ 7.476
2-186977.79	12008.68	-1.32	-15851.457600	-1.32	-15851.457600	-15851.457600	7.476
3-186978.80	12008.43	-8.40	-100870.812000	-8.40	-100870.812000	-100870.812000	1.040
4-186986.19	12010.24	-6.80	-81669.632000	-6.80	-81669.632000	-81669.632000	7.608
5-186985.60	12011.85	3.18	38197.683000	3.18	38197.683000	38197.683000	1.715
6-186983.01	12013.03	3.49	41925.477000	3.49	41925.477000	41925.477000	2.846
7-186982.11	12013.43	5.44	65353.059200	5.44	65353.059200	65353.059200	0.985
8-186977.57	12015.55	14.54	174706.097000	14.54	174706.097000	174706.097000	5.011
9-186967.57	12029.52	16.50	196081.176000	16.50	196081.176000	196081.176000	17.180
10-186961.27	12037.09	12.61	151787.704900	12.61	151787.704900	151787.704900	9.849
11-186954.96	12035.26	8.79	105789.935400	8.79	105789.935400	105789.935400	6.570
12-186952.48	12034.78	13.65	164274.747000	13.65	164274.747000	164274.747000	2.526
13-186941.31	12007.85	10.64	127763.524000	10.64	127763.524000	127763.524000	29.155
14-186941.84	12006.29	-1.66	-19930.441400	-1.66	-19930.441400	-19930.441400	1.648
15-186942.97	12002.86	-5.73	-68776.387800	-5.73	-68776.387800	-68776.387800	3.611
16-186947.57	12007.37	-13.80	-163701.706000	-13.80	-163701.706000	-163701.706000	6.442
17-186956.77	12005.02	-16.19	-194361.273800	-16.19	-194361.273800	-194361.273800	9.495
18-186963.76	12001.13	-12.39	-148694.000700	-12.39	-148694.000700	-148694.000700	8.000
19-186969.16	12000.60	-13.72	-164648.232000	-13.72	-164648.232000	-164648.232000	5.426
1-186977.48	12001.21	-8.63	-103570.442300	-8.63	-103570.442300	-103570.442300	8.342
		ハイツ メッセ チセキ	1805.015600 902.507800 902.50				



嘱託者

(昭和61年9月1日 作製)

作製者

登記年月日：昭和61年9月10日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月3日 広島法務局廿日市支局 登記係

3080039

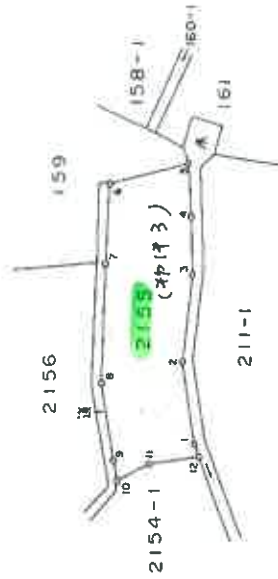
土地所在図
土地積測量図

地番	2155
土地の所在	佐伯郡大野町字上受地 廿日市市福面一丁目

S619.10

Q2155
②
③

点番	2155	X	Y	メータ	クイット	DX	DX*	Y	メータ
1	2-186985.58	11992.23	0.10	11992.23	DX	7.715	1199.223000		
2	3-186986.55	12000.10	-0.80	12000.10		7.930	-9600.080000		
3	4-186986.38	12005.39	0.36	12005.39		5.293	4321.940400		
4	5-186986.19	12010.24	7.58	12010.24		4.854	91037.619200		
5	6-186978.80	12008.43	7.85	12008.43		7.608	94266.175500		
6	7-186978.34	12001.06	0.88	12001.06		7.384	10560.932800		
7	8-186977.92	11990.22	-0.76	11990.22		10.848	-9112.567200		
8	9-186979.10	11983.05	-1.48	11983.05		7.266	-17734.914000		
9	10-186979.40	11981.21	-3.30	11981.21		1.864	-39537.993000		
10	11-186982.40	11982.78	-7.70	11982.78		3.386	-92267.406000		
11	12-186987.10	11983.41	-4.25	11983.41		4.742	-50929.492500		
12	1-186986.65	11984.59	1.52	11984.59		1.263	18216.576800		
			ハニヤ				420.015000		
			メータ				210.007500		
			メータ				210.00		



縮小 (A3→A4)

地積測量図

(2153)

1/500

縮尺

嘱託者

(昭和61年 9月 1日 作製)

作製者

令和7年3月3日

広島法務局廿日市文局

(// 枚目)

(物 14 4)

縮小 (A3→A4)

地積測量圖

3080040

地番	2156
土地の所在	佐伯郡大野町

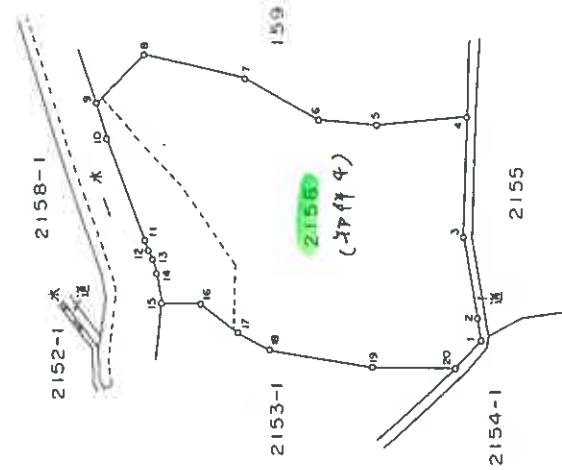
字上更也

561.9.10

02156

②

②



NO	X	Y	DX	DX * Y
2-	186978.30	11982.84	1.54	18453.573600
3-	186977.07	11990.36	0.82	9832.095200
4-	186977.48	12001.21	7.91	94929.571100
5-	186969.16	12000.60	13.72	164648.232000
6-	186963.76	12001.13	12.39	148694.000700
7-	186956.77	12005.02	16.19	194361.273800
8-	186947.57	12007.37	13.80	165701.706000
9-	186942.97	12002.86	3.64	43690.410400
10-	186943.93	11999.59	-4.30	-51598.237000
11-	186947.27	11990.19	-3.67	-44003.997300
12-	186947.60	11989.32	-0.65	-7793.058000
13-	186947.92	11988.49	-0.74	-8871.482600
14-	186948.34	11987.25	-0.87	-10428.907500
15-	186948.79	11984.61	-3.98	-47698.747800
16-	186952.32	11984.52	-7.02	-84131.330400
17-	186955.81	11981.88	-6.55	-78481.314000
18-	186958.87	11980.19	-12.79	-153226.630100
19-	186968.60	11978.52	-17.43	-208785.603600
20-	186976.30	11978.38	-10.01	-119903.583800
1-	186978.61	11980.78	-2.00	-23961.560000
			ハイツ	1426.410700
			メセキ	713.205300
			チヤキ	713.20

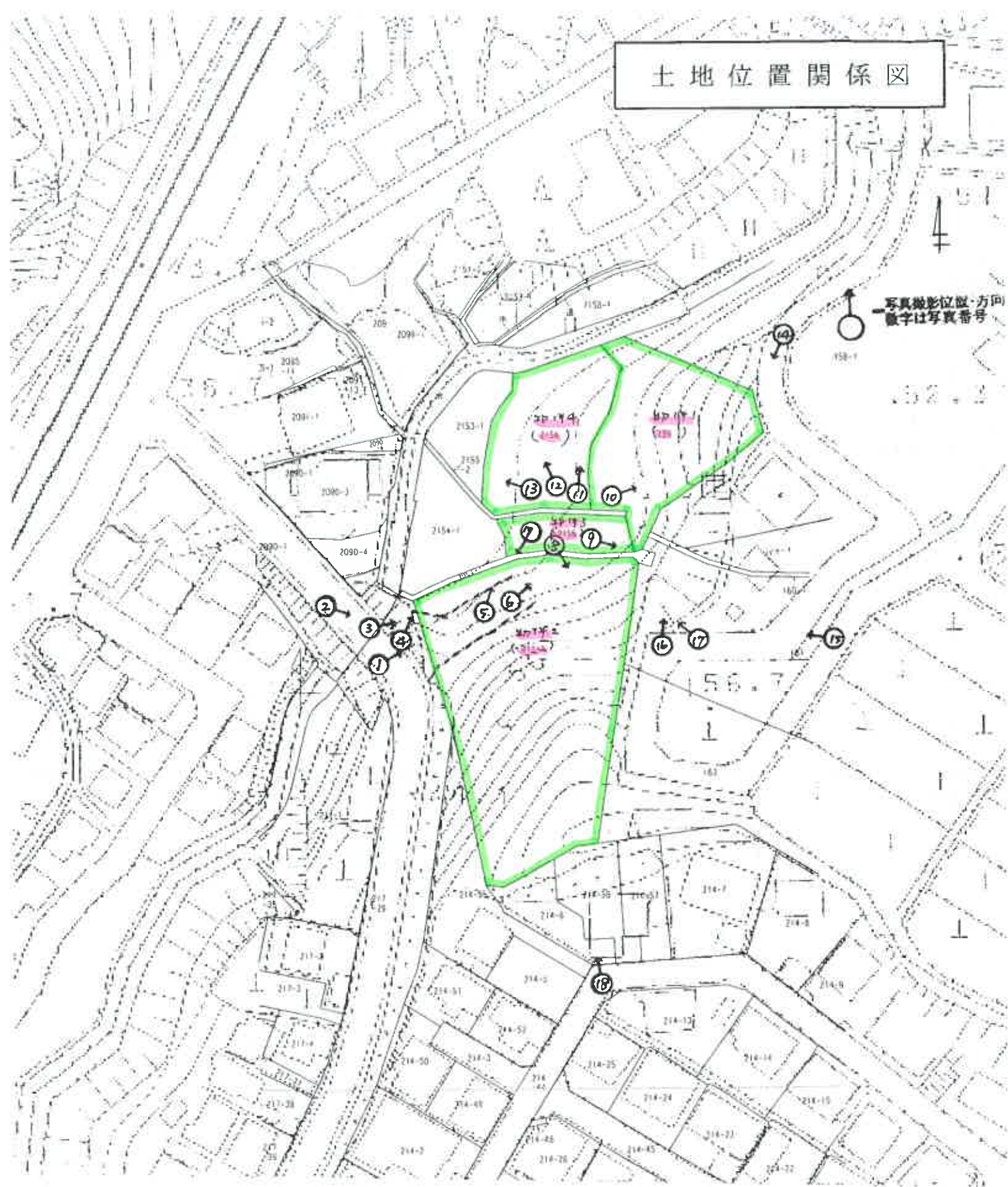
英尺	1/500
----	-------

和記興

(昭和61年9月1日 作製)

著 者

土地位置関係図



※ この土地位置関係図は、廿日市市の2500分の1の白図を約1000分の1に拡大し、
本件各土地周辺の公図を約1000分の1に縮小して、それらを合成して作成しており、
大凡の範囲等を表示したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

写真1 物件1、3、4の土地付近

物件2の土地



廿日市市道

写真2

物件2の土地



廿日市市道

写真3

物件4の土地付近

158番1の土地上の建物

物件3の土地付近

物件2の土地

2154番1の土地



写真4

2153番1の土地

2154番1の土地

水路

物件4の土地付近



写真5

物件4の土地

物件3の土地付近

2154番1の土地

物件2の土地



写真6

物件3の土地

158番1の土地上の建物

物件2の土地



写真7

物件2の土地

物件3の土地



写真8

物件2の土地

161番の土地



写真9

161番の土地

2155番3の土地
付近

158番1の土地

物件1の土地



写真10



写真11



写真12



写真13

物件4の土地



写真14

158番1の土地上の建物

物件1の土地

158番1の土地上の私道



写真15

物件2の土地

163番の土地

161番の土地

161番の土地上の私道



写真16

物件1、3、4の土地付近

158番1の土地上の建物



161番の土地

写真17

物件3の土地付近

物件1の土地付近



161番の土地

161番の土地上の
私道

写真18

物件2の土地付近



(18枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩田 睦大

印

第1 評価額

一括価格	
金 4,460,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,364,000円
物件2(土地)	金 1,700,000円
物件3(土地)	金 318,000円
物件4(土地)	金 1,078,000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。

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 地 地 地 在 番 目 積	廿日市市福面一丁目 1 5 9 番 山林 902m ²	地目：雑種地
2	所 地 地 地 在 番 目 積	廿日市市福面一丁目 2 1 1 番 1 山林 2,249m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	廿日市市福面一丁目 2 1 5 5 番 雑種地 210m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	廿日市市福面一丁目 2 1 5 6 番 雑種地 713m ²	同左
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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「宮島口」駅の北西方・直線距離約1000m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、一般住宅、墓地、山林等が混在する丘陵部の地域となっている。	
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 用途指定なし 70% 400% なし 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 宅地造成等工事規制区域 50戸連たん（都市計画法第34条第11号）に基づ く条例指定区域（一部条例適用除外区域あり） ※買受希望者自身による確認が必要である。
画 地 条 件	規模（登記上） 物件1、3、4 縦（南北）約 45 m 物件1 902 m² 横（東西）約 59 m 物件2 2,249 m² 物件2 縦（南北）約 70 m 物件3 210 m² 横（東西）約 46 m 物件4 713 m² （上記縦横は公図上の概測） 計 4,074 m² 形状 不整形 接面状況 下記接面道路の状況参照 その他 地勢は傾斜あり ※公図等によれば、物件1は物件3、4と接しているが、物件3と物件4は接しておらず、物件2は物件1、3、4のいずれとも接していない。	
接面道路の状況	西側 約 9.2 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～10m高い ※物件1、3、4はいずれも道路に接面していない。 ※物件1の東側付近の一部が道路（158番1）に接面しているが、当該道路は私道（幅員等は私有地のため現地の測定はできていない）である（現況調査報告書参照）。 ※物件2は北西端付近で廿日市市所有（登記名義は大野町）の土地（対蔵山三丁目217番29）と隣接しているが、廿日市市大野支所建設係にて当該土地（同所217番29）は道路区域の部分と道路区域以外の部分（法面等）があり、物件2は道路区域以外の部分を介して道路に接しているとの説明を受けた。ただし、廿日市市役所建築指導課にて接道義務は果たしていない旨の説明を受けた。 ※廿日市市役所建築指導課にて西側の市道は建築基準法上の道路（法42条1項1号）である旨の説明を受けた。 ※上記接面道路の状況、目的物件への出入りなどについては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1、物件2の北側の一部、物件3、4は真砂土等を置いて資材置き場等として使用借権により借主が使用、占有しており、物件2の上記北側の一部以外の南側部分は山林の状態である（現況調査報告書参照）。 物件1～4は周辺の各土地と併せて一体で利用されている（現況調査報告書参照、下記特記事項参照）。なお、現地においては境界標等がなく、境界等は明確ではなかった。 隣地は戸建住宅、墓地、河川等。 目的外建物 傾斜が急な場所、雑木等が繁茂している場所は立ち入りができなかったため不明。
供給処理施設	上水道 接面道路の本管敷設 あり（物件2）西側道路 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 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	・ 廿日市市役所都市計画課にて物件1の一部、物件2の一部、物件3、物件4を含む土地について所有者が資材置き場の造成工事の許可、完了検査を受けている旨の説明を受けた。 ・ 廿日市市役所都市計画課にて使用借権の借主から土砂の堆積につき仮置きとしての届け出（有効期間5年とのこと）がされており、その後の手続き次第では土砂の撤去が必要になる可能性は否定できない旨の説明を受けた。 ・ 現況、真砂土等の資材置き場として利用されていることから、土壌汚染の可能性は否定できない。 ・ 目的物件は市街化調整区域内に存し、原則として開発行為及び建築行為等を行うことはできないが、50戸連たん（都市計画法第34条第11号）に基づく条例指定区域内（一部条例適用除外区域あり）にあり、審査基準等に適合すれば建築等ができないわけではないものの、廿日市市役所都市計画課、廿日市市役所建築指導課、廿日市市大野支所建設係にて建築等については具体的な計画がない限り、建築等の可否について判断できない旨の説明を受けた。ただし、廿日市市役所建築指導課にて現状のままでは接道の状況から建物の建築等は不可と思われる旨の説明を受けた。建築等については、土砂災害関連の規定、広島県がけ条例の規定なども含めて、買受希望者自身による市役所担当課、関係機関への事前の相談等が必要である。 ・ 西部農林水産事務所林務第三課にて保安林に指定されていない旨の説明を、広島県林業課にて地域森林計画対象民有林ではない旨の説明を受けた。 ・ 目的物件の一部が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されているため、土砂災害ハザードマップ等の確認を要する。 ・ 目的物件の一部がため池浸水想定区域に含まれる可能性があるため、広島県ため池マップ等の確認を要する。 ・ 目的物件の北西方、直線距離約80mに山陽新幹線が通っている。 ・ 上記各特記事項の詳細については、買受希望者自身による確認が必要である。

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	37,900	0.06	902㎡	0.95	1.00	0.70	1	1,364,000
2	37,900	0.03	2,249㎡	0.95	1.00	0.70	1	1,700,000
3	37,900	0.06	210㎡	0.95	1.00	0.70	1	318,000
4	37,900	0.06	713㎡	0.95	1.00	0.70	1	1,078,000
一括価格 (合計)								4,460,000

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9.2m舗装市道に略等高接面する地積約500㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査価格（廿日市（県）-15）

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
31,400	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{82}$	37,900

◇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：

（物件1、3、4を一体で評価）（物件2）

地目	0.15	地目	0.05
形状	0.95	形状	0.95
無道路地	0.50	接道状況	0.70
傾斜	0.90	傾斜	0.90
土砂災害特 別警戒区域	0.90	土砂災害特 別警戒区域	0.90
相乗積	0.06	相乗積	0.03

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正：一部に使用借権が付着していることを考慮した。

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 地価調査価格（廿日市（県）-15）

所 在 : 廿日市市宮内字東畑口2281番
価 格 : 31,400円/㎡
位 置 : JR山陽本線「宮内串戸」駅 南西方 道路距離 約3.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : —
接 面 街 路 : 西側5.5m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 : 農家住宅を中心に一般住宅も散在する谷あいの住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

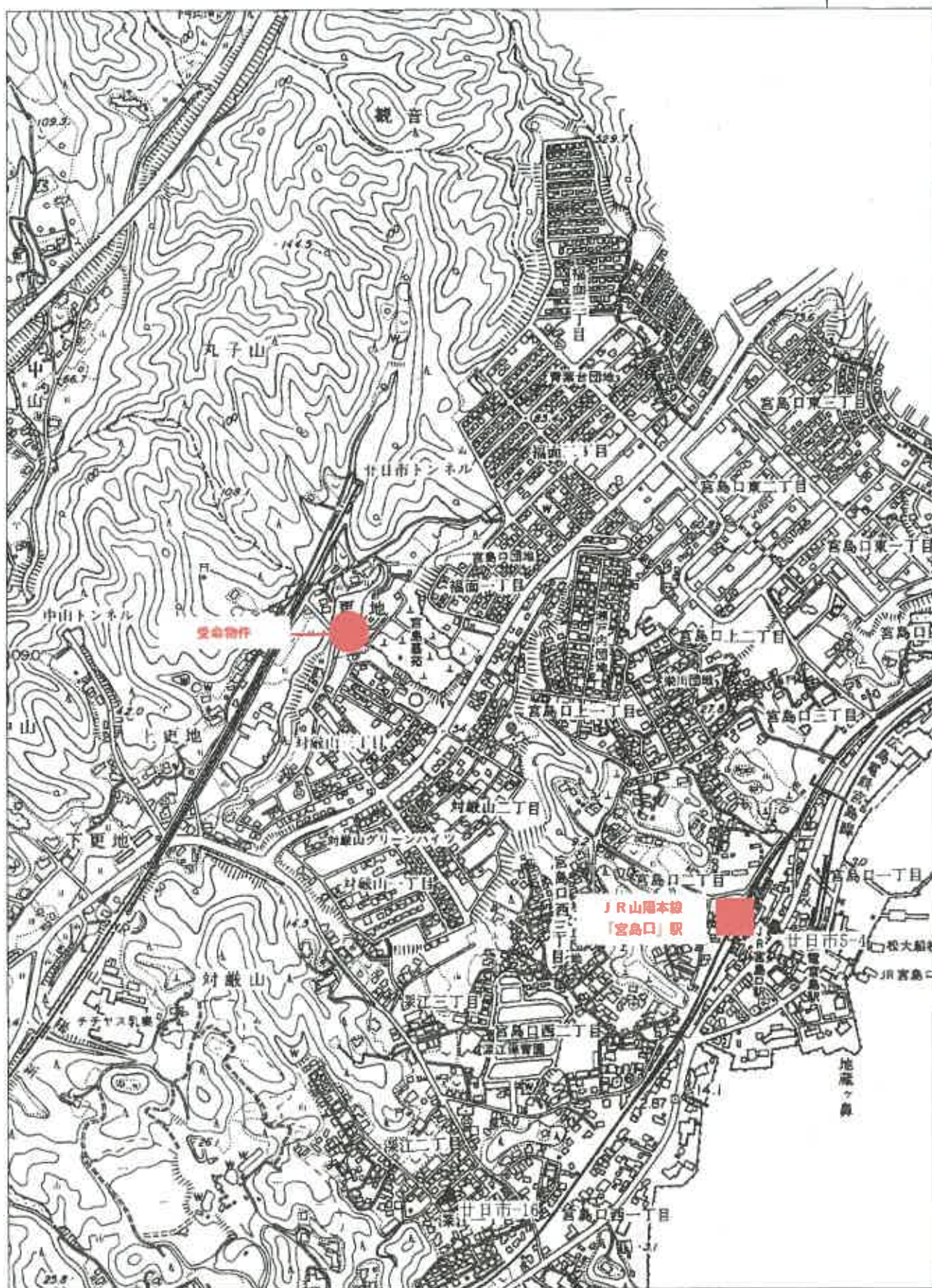
物件1	2,769,140 円	（1㎡当たり 3,070 円）、	課税地積	902.00 ㎡
物件2	71,068 円	（1㎡当たり 32 円）、	課税地積	2,249.00 ㎡
物件3	644,700 円	（1㎡当たり 3,070 円）、	課税地積	210.00 ㎡
物件4	2,188,910 円	（1㎡当たり 3,070 円）、	課税地積	713.00 ㎡

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

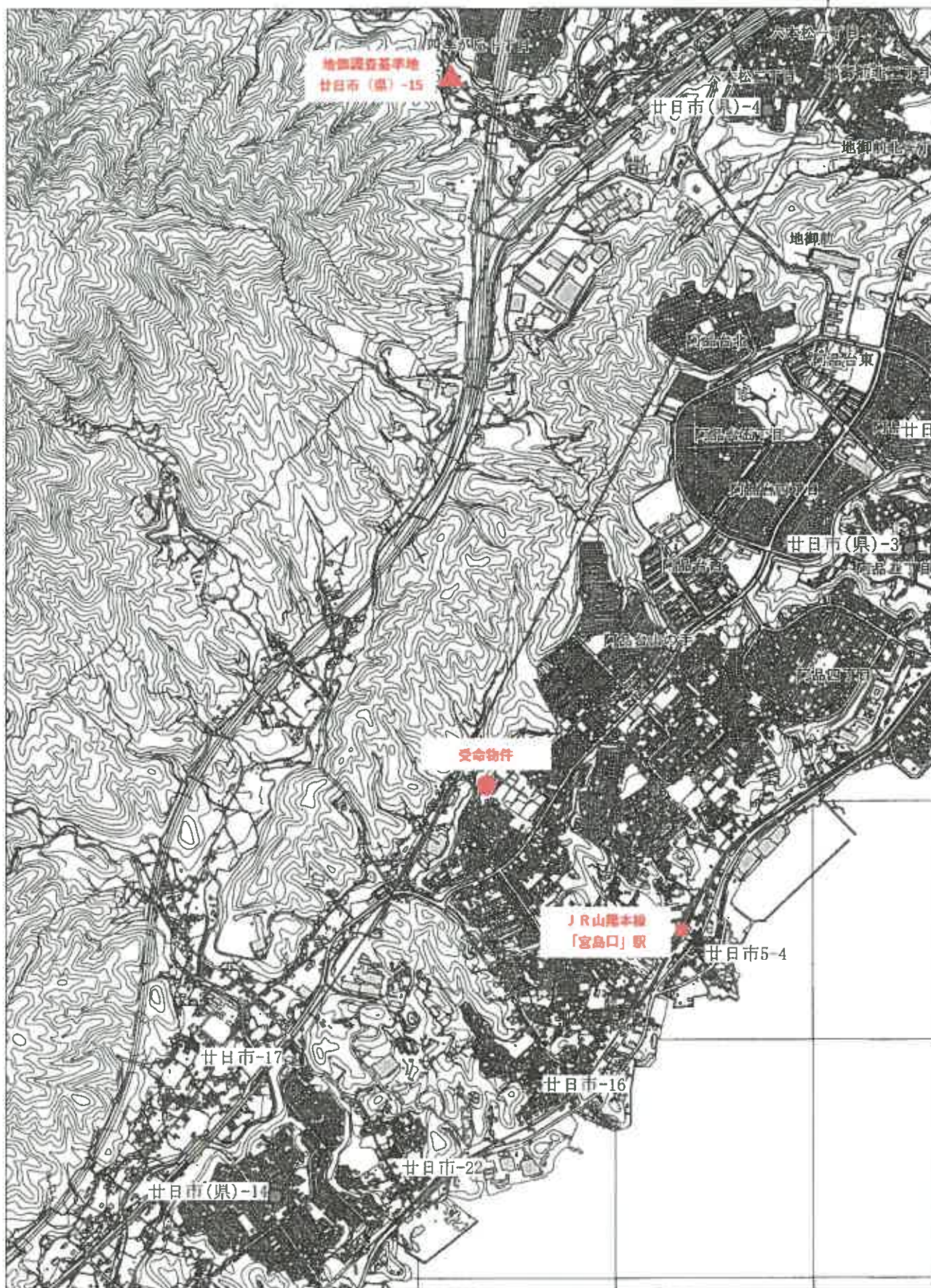
- 1 受命物件の位置図（廿日市市「白図」縮尺 1/10,000、1/20,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）

以 上



1:10,000

受命物件の位置図



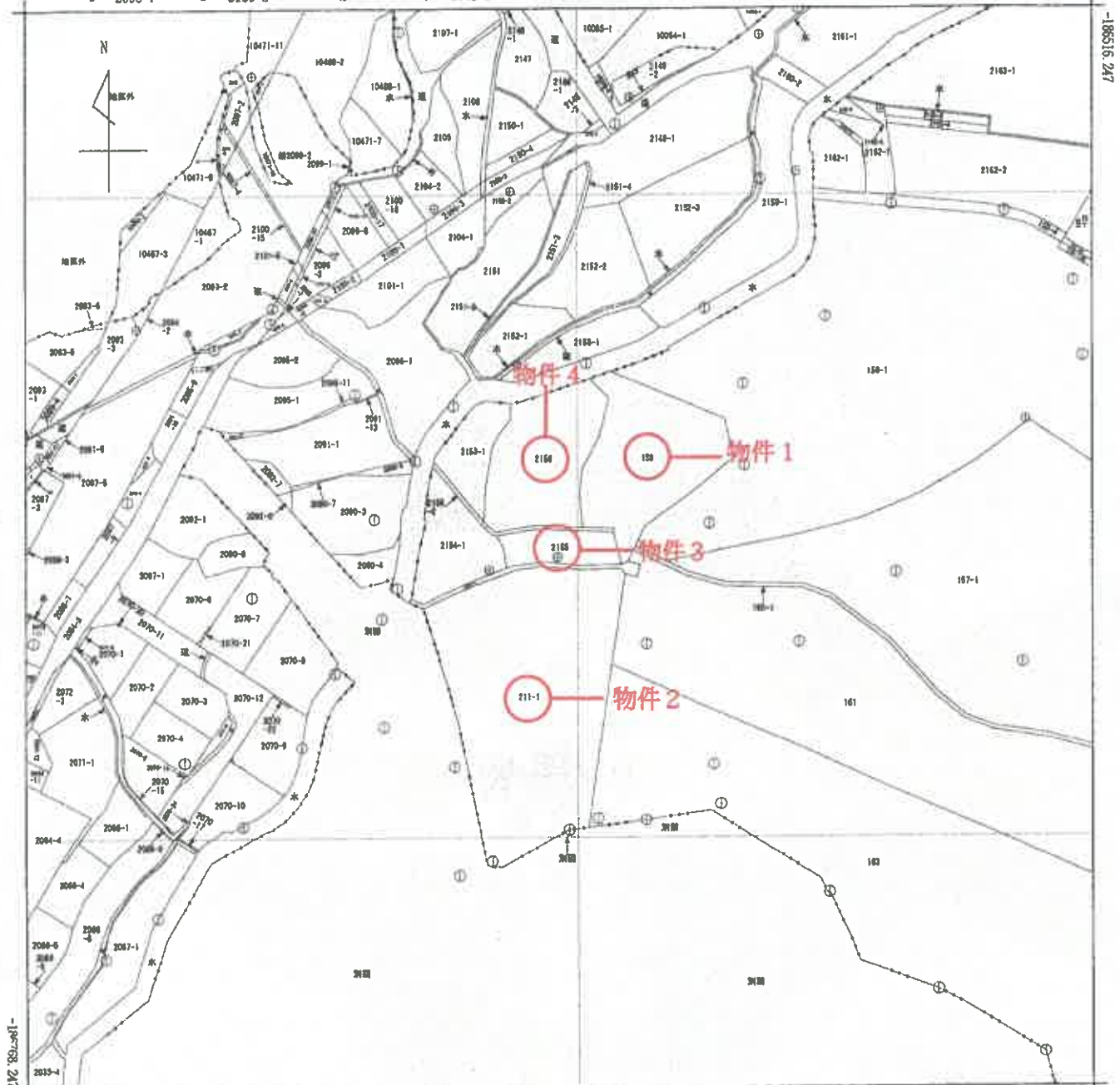
1:20,000

公園写

(A3-A4縮小)

水 2096-7 2097-6 2150-3 2149-3 水 2063-2 2072-13 2086-1 2087-2

(座標値種別：図上測定) +11891.170



+11641.170 (座標値種別：図上測定)



部 分	所 在					廿日市市福面一丁目		地 番	2155番		
出 力	1/1000	精 度	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	地籍図	
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)	昭和62年2月4日			補 記 事 項	地図の縮尺は1/500ですが、1/1000に変更 して出力しています	

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7年4月17日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

2095-6
2087-8
2070-16
2070-25
2070-23

公図写
(A3-A4縮小)

(座標値単位：図上測定) +11774.104

-18612.382



地区外

2090-1

地区外

217-29(1/2)

217-1

217-35

217-3

217-2

217-36

217-43

214-55

214-56

214-6

214-51

214-52

214-5

214-44

+11649.104

(座標値単位：図上測定)



請求部	所 在	廿日市市対蔵山三丁目					地 番	217番29		
出力縮尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又は記号	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	昭和54年11月28日				備付年月日(原図)	昭和54年12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。

(広島法務局廿日市支局管轄)

令和7年4月15日

広島法務局

請求番号：2-1

(1/2)

登記官

登記年月日：昭和61年9月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(広島県広島市目黒区役所)

令和7年1月8日

広島県広島市目黒区役所

登記官

地図整理番号：M02834

3080036

土地所在図
地積測量図

地番 159

佐伯市市街一丁目

佐伯市市街一丁目

S619.b

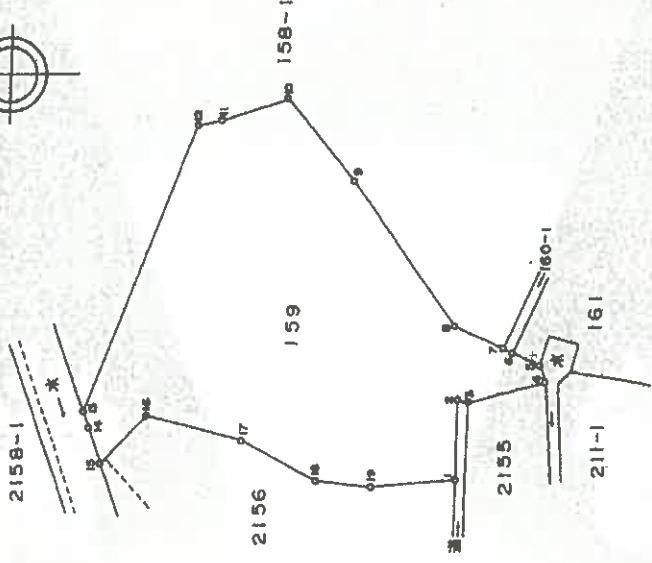
①159

②

③

物件1

点番	159	X	Y	方位角	DX	DX * Y	面積
1	186977.79	12008.68	-1.32	158-1	-15851.457600	7.476	
2	186978.80	12008.43	-8.40	159	-100870.812000	1.040	
3	186986.19	12010.24	-6.80	160-1	-81669.632000	7.608	
4	186985.60	12011.85	3.18	161	38197.683000	1.715	
5	186983.01	12013.03	3.49	2155	41925.474700	2.846	
6	186982.11	12013.43	5.44	211-1	65353.059200	0.985	
7	186977.57	12015.55	14.54	2156	174706.097000	5.011	
8	186967.57	12029.52	16.30	158-1	196081.176000	17.180	
9	186961.27	12037.09	12.61	159	151787.704900	9.849	
10	186954.96	12035.26	8.79	160-1	105789.935400	6.570	
11	186952.48	12034.78	13.65	161	164274.747000	2.526	
12	186941.31	12007.85	10.64	2155	127763.524000	29.155	
13	186941.84	12006.29	-1.66	211-1	-19930.441400	1.648	
14	186942.97	12002.86	-5.73	2156	-68776.387800	3.611	
15	186947.57	12007.37	-13.80	158-1	-165701.706000	6.442	
16	186956.77	12005.02	-16.19	159	-194361.273800	9.495	
17	186963.76	12001.13	-12.39	160-1	-148694.000700	8.000	
18	186969.16	12000.60	-13.72	161	-164648.232000	5.426	
19	186977.48	12001.21	-8.63	2155	-103570.442300	8.342	
20				211-1	1805.015600		
21				2156	902.507800		
22				2155	902.50		



縮尺 1/500

作成者

昭和61年9月1日(作製)

調査者

登記年月日：昭和61年9月10日

土地所在図
土地積測量図

3080039

地番 2155

土地の所在 佐伯郡大野町中上里一丁目 廿日市市領域一丁目

S61.9.10

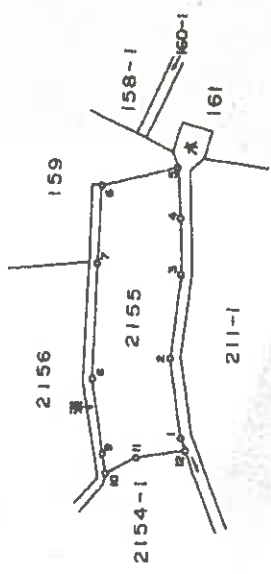
02155

②

③

物件3

NO	2155	X	Y	DX	DX * Y	高さ
2	186985.58	11992.23	0.10	1199.223000	7.715	ハイビス カズキ チキキ
3	186986.55	12000.10	-0.80	-9600.080000	7.930	
4	186986.38	12005.39	0.36	4321.940400	5.293	
5	186986.19	12010.24	7.58	91037.619200	4.854	
6	186978.80	12008.43	7.85	94266.175500	7.608	
7	186978.34	12001.06	0.88	10560.932800	7.384	
8	186977.92	11990.22	-0.76	-9112.567200	10.848	
9	186979.10	11983.05	-1.48	-17734.914000	7.266	
10	186979.40	11981.21	-3.30	-39537.993000	1.864	
11	186982.40	11982.78	-7.70	-92267.406000	3.386	
12	186987.10	11983.41	-4.25	-50929.492500	4.742	
1	186986.65	11984.59	1.52	18216.576800	1.263	
420.015000						
210.007500						
210.00						



作製者	昭和61年 9月 1日 (作成)	領託者
-----	------------------	-----

縮尺 1/500

これは図面と同等とされている状態を証明した書面である。

(佐伯市役所中上里支所印)

令和7年1月8日

佐伯市役所

登記簿

登記年月日：昭和61年9月10日

これは図面に記載されている内容と図面との範囲である。
(広島建設局廿日市支庁管理課)
令和7年1月8日 広島建設局

登記号

地図整理番号：M02836

土地積測量図

3080040

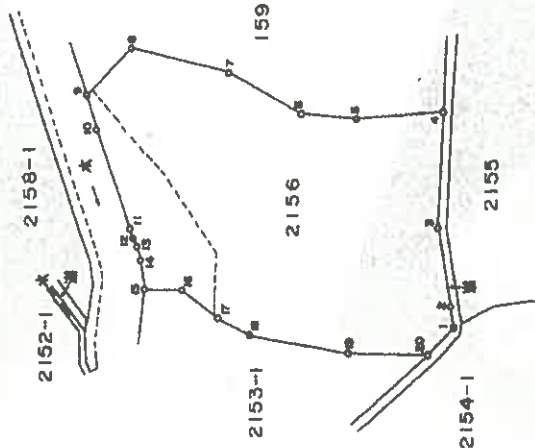
地番 2156

土地の所在 佐伯郡大野町字上町地 廿日市市極面一丁目

S61.9.10
①2156
②h
③..

物件 4

手帳 No	2156	X	Y	DX	DX * Y	面積
2-	186978.30	11982.84	1.54	18453.573600	2.083	
3-	186977.07	11990.36	0.82	9832.095200	7.620	
4-	186977.48	12001.21	7.91	94929.571100	10.858	
5-	186969.16	12000.60	13.72	164648.232000	8.342	
6-	186963.76	12001.13	12.39	148694.000700	5.426	
7-	186956.77	12005.02	16.19	194361.273800	8.000	
8-	186947.57	12007.37	13.80	165701.706000	9.495	
9-	186942.97	12002.86	3.64	43690.410400	6.442	
10-	186943.93	11999.59	-4.30	-51598.237000	3.408	
11-	186947.27	11990.19	-3.67	-44003.997300	9.976	
12-	186947.60	11989.32	-0.65	-7793.058000	0.930	
13-	186947.92	11988.49	-0.74	-8871.482600	0.890	
14-	186948.34	11987.25	-0.87	-10428.907500	1.309	
15-	186948.79	11984.61	-3.98	-47698.747800	2.678	
16-	186952.32	11984.52	-7.02	-84131.330400	3.531	
17-	186955.81	11981.88	-6.55	-78481.314000	4.376	
18-	186958.87	11980.19	-12.79	-153226.630100	3.496	
19-	186968.60	11978.52	-17.43	-208785.603600	9.872	
20-	186976.30	11978.38	-10.01	-119903.583800	7.701	
1-	186978.61	11980.78	-2.00	-23961.560000	3.331	
合計					1426.410700	
手帳					713.205300	
					713.20	



作製者

昭和61年9月1日 作成

嘱托者

縮尺 1/500