

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□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 場 所 令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 7 日 午後 3 時 00 分 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, 2	7,315,000 5,852,000	一括	1,470,000	41,884	8,739
1	2,987,000				
2	4,328,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 廿日市市宮園上五丁目 |
| | 地 番 | 4番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市宮園上五丁目4番地27 |
| | 家屋 番号 | 4番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.93平方メートル
2階 50.51平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月 2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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 廿日市市宮園上五丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 廿日市市宮園上五丁目 4 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 9 3 平方メートル
2 階 5 0. 5 1 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 30 号
令和 7 年 4 月 1 日受理
令和 7 年 5 月 13 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 廿日市市宮園上五丁目
 地 番 4 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 193.37 平方メートル

- 2 所 在 廿日市市宮園上五丁目 4 番地 2 7
 家屋 番号 4 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.93 平方メートル
 2 階 50.51 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県廿日市市宮園上五丁目4番地27	
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（A） ☐ 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	本件土地は、その南西側が道路（廿日市市道）に接面している（1770番の土地は廿日市市所有名義の公衆用道路。4番36の土地は廿日市市所有名義の雑種地）。	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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

(関係人の陳述等用)

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 (所有者)	1 本件建物には、私と私の家族が居住しており、本件土地を含めて、第三者に貸したりはしていません。 2 本件建物について雨漏り等はなく、大きな修繕が必要な箇所はありません。 3 本件土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
■	1 本件土地及び本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）及び添付写真等のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 3 日 () 12 : 40 - 12 : 55	広島法務局廿日市支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請
7 年 4 月 3 日 () 13 : 00 - 13 : 02	廿日市市役所	建物課税関係調査 (返送用切手 1 1 0 円同封)
7 年 4 月 7 日 () 14 : 10 - 14 : 20	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7 年 5 月 7 日 () 11 : 20 - 11 : 23	当庁	A の兄に架電。占有関係等調査。調査日時通知
7 年 5 月 9 日 () 15 : 55 - 16 : 10	物件所在地	A と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行)

(特記事項)

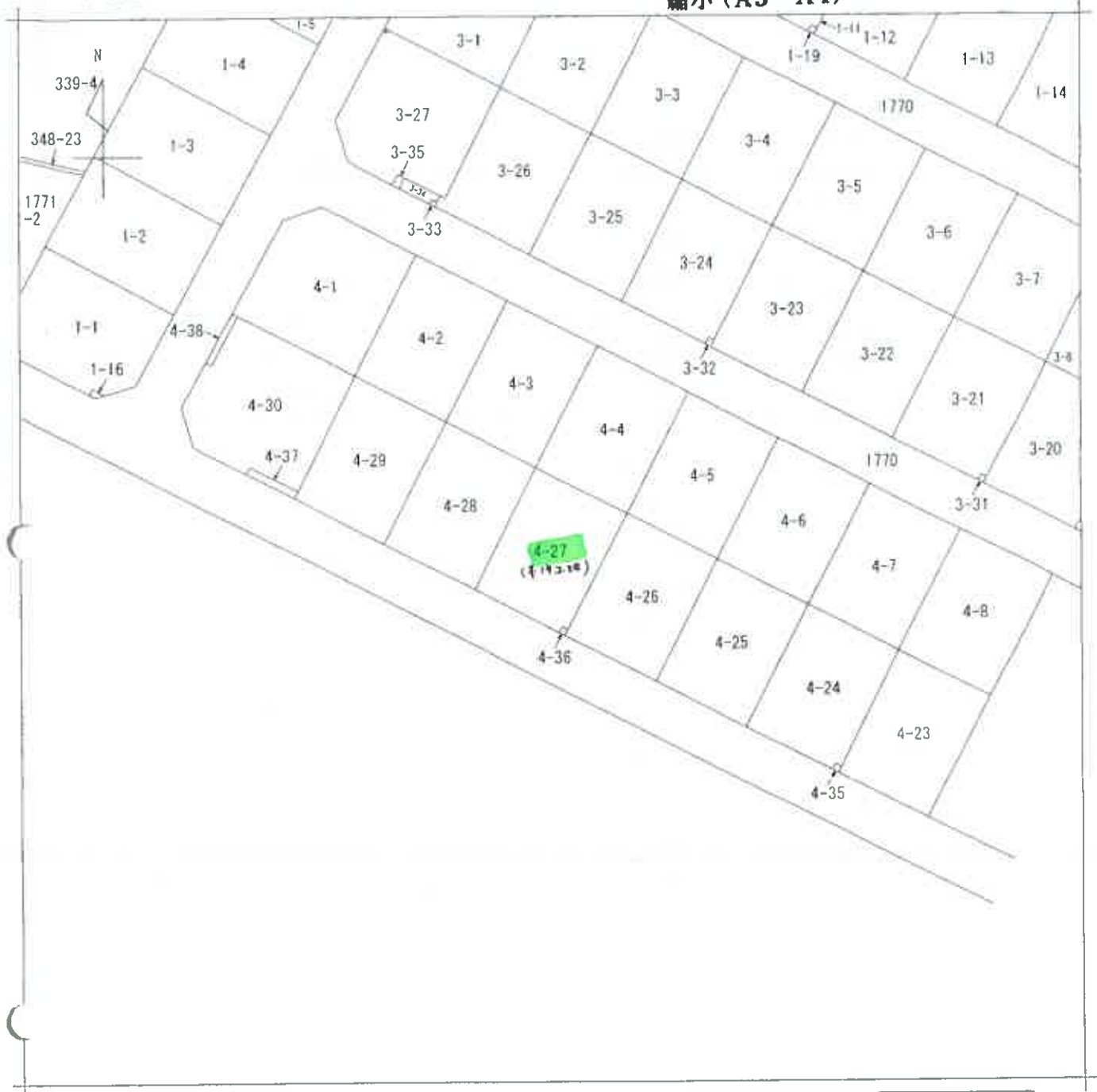
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 令和 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画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。

地番区域見出し
宮園上5丁目

請 求 部	所 在	廿日市市宮園上五丁目					地 番	4番27		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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	昭和63年6月13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。

令和7年4月3日
広島法務局廿日市支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：昭和63年6月13日

公用

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7年4月3日 広島法務局廿日市支局

登記簿

(6 枚目)

3590018

土地所在図
土地積測量図

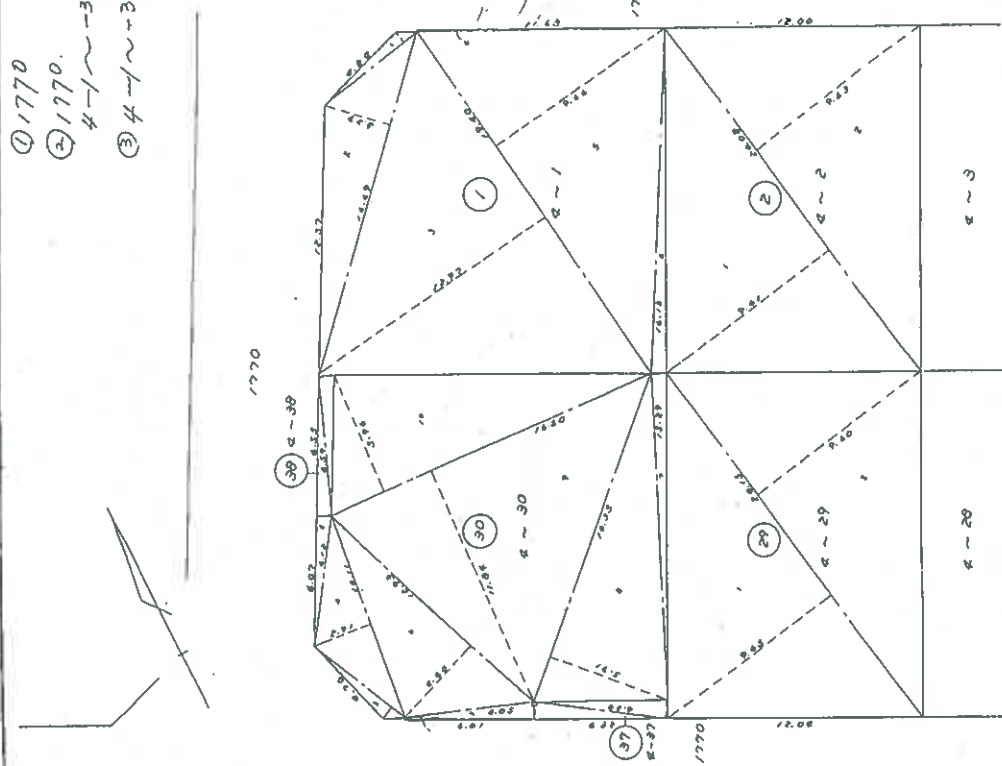
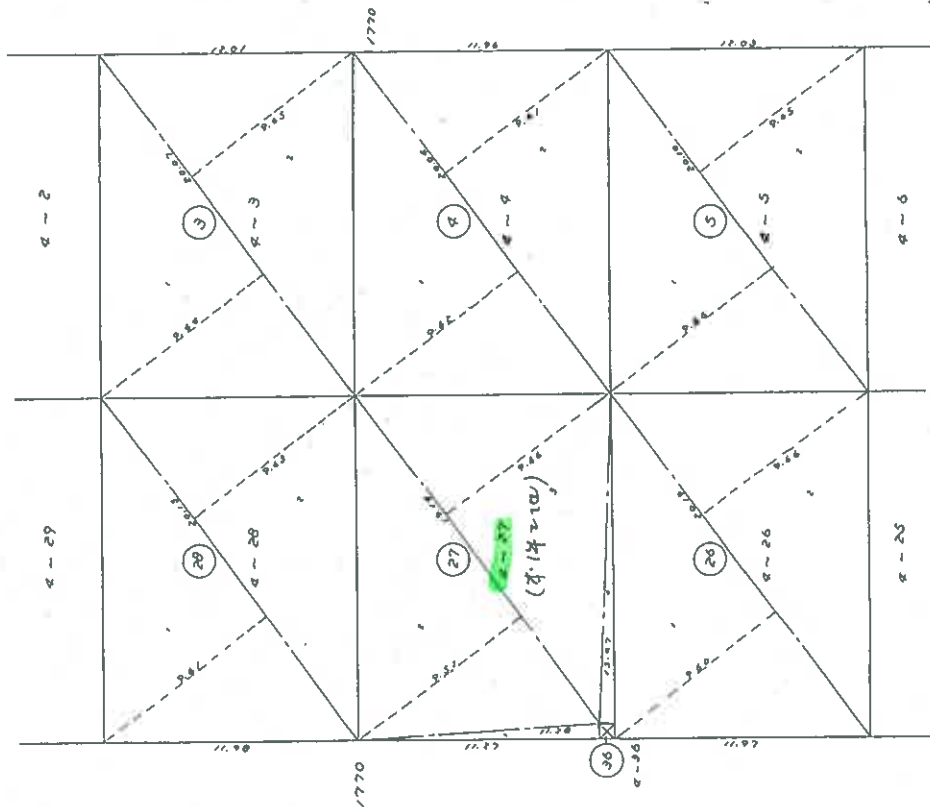
1/6

地番
α 番 1~5、36~38
26~30

土地の所在
廿日市市宮園上5丁目

S 43.6.13.

- ① 1770
- ② 1770
- ④ 4~1~-38
- ③ 4~1~-38



境界線番号 ①...石垣 ②...コンクリート杭 ③...コンクリート杭 ④...コンクリート杭 ⑤...コンクリート杭 ⑥...コンクリート杭 ⑦...コンクリート杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...コンクリート杭 ⑩...コンクリート杭 ⑪...コンクリート杭 ⑫...コンクリート杭 ⑬...コンクリート杭 ⑭...コンクリート杭 ⑮...コンクリート杭 ⑯...コンクリート杭 ⑰...コンクリート杭 ⑱...コンクリート杭 ⑲...コンクリート杭 ⑳...コンクリート杭 ㉑...コンクリート杭 ㉒...コンクリート杭 ㉓...コンクリート杭 ㉔...コンクリート杭 ㉕...コンクリート杭 ㉖...コンクリート杭 ㉗...コンクリート杭 ㉘...コンクリート杭 ㉙...コンクリート杭 ㉚...コンクリート杭 ㉛...コンクリート杭 ㉜...コンクリート杭 ㉝...コンクリート杭 ㉞...コンクリート杭 ㉟...コンクリート杭 ㊱...コンクリート杭 ㊲...コンクリート杭 ㊳...コンクリート杭 ㊴...コンクリート杭 ㊵...コンクリート杭 ㊶...コンクリート杭 ㊷...コンクリート杭 ㊸...コンクリート杭 ㊹...コンクリート杭 ㊺...コンクリート杭 ㊻...コンクリート杭 ㊼...コンクリート杭 ㊽...コンクリート杭 ㊾...コンクリート杭 ㊿...コンクリート杭

製作者
土地家屋
調査士

申請人
(昭和63年6月5日作製)

縮尺
1/250

地積測量図

縮小(A3→A4)

(広島県土地家屋調査士会印)

(1/6)

請求番号：13-2

登記年月日：昭和63年6月13日

公用

3590023

土地積測量図

地番 番 27~30

土地の所在 廿日市市宮園上5丁目

縮小 (A3→A4)

地積測量図

土地の所在 廿日市市宮園上 5 丁目														
区分	地番	弦	矢	倍面積	区分	地番	弦	矢	倍面積	区分	地番	弦	矢	倍面積
27 (457 2-48)	1	11.28	0.73	8.2388	30 4-30	1	11.01	0.70	8.8810	33 4-33	1	11.28	0.73	8.2388
	2	19.19	0.81	18.2027		2	18.85	0.81	17.9053		2	18.85	0.81	17.9053
	3	13.18	0.64	10.8892		3	13.03	0.62	10.7218		3	13.03	0.62	10.7218
	4	15.87	0.74	11.8023		4	15.11	0.71	10.9801		4	15.11	0.71	10.9801
	5		0.72	8.8475		5	11.12	0.72	8.5170		5		0.72	8.5170
28 4-28	1	20.12	0.81	19.1461	31 4-31	1	11.54	0.71	10.5913	34 4-34	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.82	19.1465		2	11.55	0.72	10.5928		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.56	0.73	10.5943		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.57	0.74	10.5958		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.58	0.75	10.5973		5		0.72	10.7218
29 4-29	1	20.13	0.81	19.1465	32 4-32	1	11.54	0.71	10.5913	35 4-35	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
30 4-30	1	20.13	0.81	19.1465	33 4-33	1	11.54	0.71	10.5913	36 4-36	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
31 4-31	1	20.13	0.81	19.1465	34 4-34	1	11.54	0.71	10.5913	37 4-37	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
32 4-32	1	20.13	0.81	19.1465	35 4-35	1	11.54	0.71	10.5913	38 4-38	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
33 4-33	1	20.13	0.81	19.1465	36 4-36	1	11.54	0.71	10.5913	39 4-39	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
34 4-34	1	20.13	0.81	19.1465	37 4-37	1	11.54	0.71	10.5913	40 4-40	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
35 4-35	1	20.13	0.81	19.1465	38 4-38	1	11.54	0.71	10.5913	41 4-41	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
36 4-36	1	20.13	0.81	19.1465	39 4-39	1	11.54	0.71	10.5913	42 4-42	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
37 4-37	1	20.13	0.81	19.1465	40 4-40	1	11.54	0.71	10.5913	43 4-43	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
38 4-38	1	20.13	0.81	19.1465	41 4-41	1	11.54	0.71	10.5913	44 4-44	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
39 4-39	1	20.13	0.81	19.1465	42 4-42	1	11.54	0.71	10.5913	45 4-45	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
40 4-40	1	20.13	0.81	19.1465	43 4-43	1	11.54	0.71	10.5913	46 4-46	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
41 4-41	1	20.13	0.81	19.1465	44 4-44	1	11.54	0.71	10.5913	47 4-47	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
42 4-42	1	20.13	0.81	19.1465	45 4-45	1	11.54	0.71	10.5913	48 4-48	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
43 4-43	1	20.13	0.81	19.1465	46 4-46	1	11.54	0.71	10.5913	49 4-49	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3		0.70	10.7218
	4		0.72	10.7218		4	11.54	0.71	10.5913		4		0.71	10.7218
	5		0.73	10.7218		5	11.54	0.71	10.5913		5		0.72	10.7218
44 4-44	1	20.13	0.81	19.1465	47 4-47	1	11.54	0.71	10.5913	50 4-50	1	11.01	0.70	8.8810
	2	20.13	0.81	19.1465		2	11.54	0.71	10.5913		2	11.02	0.71	8.8825
	3		0.71	10.7218		3	11.54	0.71	10.5913		3			

登記年月日：平成1年10月26日

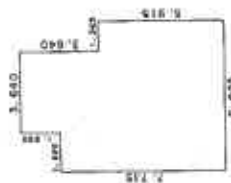
これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
令和7年4月3日 広島法務局廿日市支局 登記部

(5 枚目)

各階平面図

8150073

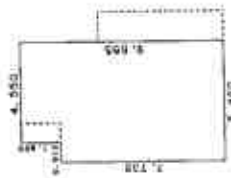
1 階



実積表

7.735 X	1.820	=	14.07700
9.555 X	3.640	=	34.780200
5.915 X	1.355	=	8.023975
合計			56.931075
床面積			56.93 m ²

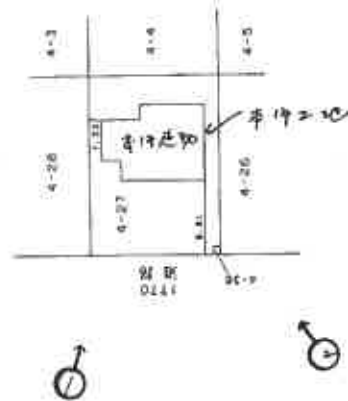
2 階



実積表

1.820 X	4.550	=	8.281000
7.710 X	5.480	=	42.233100
合計			50.514100
床面積			50.51 m ²

写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建物図面
各階平面図

家屋番号 4-27

建物の所在 廿日市市宮上五丁目4番地27

登記簿記載

H 1. 10. 26

作成者 土地情報調査士

作成日 平成1年7月1日

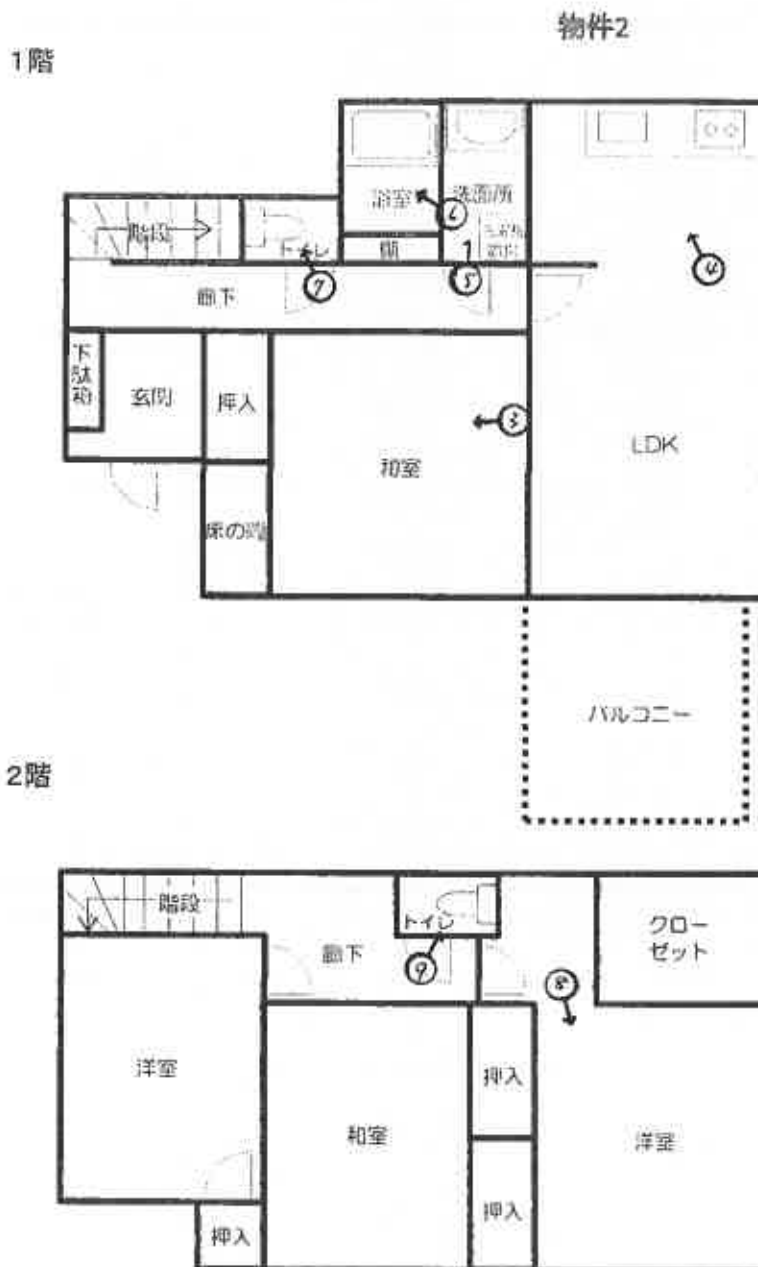
(広島県土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図（見取図）



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建物床面積

1階	56.93㎡
2階	50.51㎡
延べ	107.44㎡



写真 1

本件建物

本件土地

4 番 3 6 の土地



写真 2

本件建物

本件土地

4 番 3 6 の土地

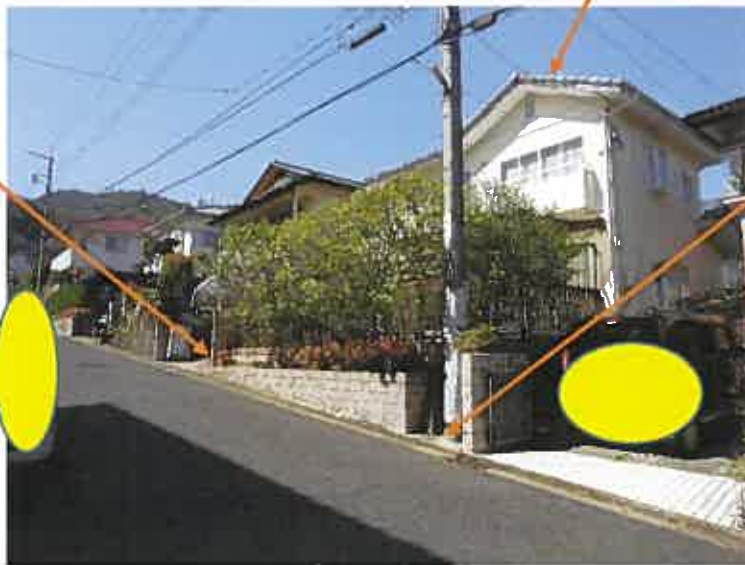


写真 3 (本件建物 1 階)



写真4 (本件建物 1階)



写真5 (本件建物 1階)



写真6 (本件建物 1階)



写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 2階)



写真9 (本件建物 2階)



令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 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

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括 価 格	
金 7,315,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,987,000円
物件 2 (建物)	金 4,328,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	廿日市市宮園上五丁目 4 番 2 7 宅地 193.37㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	廿日市市宮園上五丁目 4 番地 2 7 4 番 2 7 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1階 56.93㎡ 2階 50.51㎡ 延べ 107.44㎡	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）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「宮内串戸」駅の西方・直線距離約 2. 6 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした高台の住宅地域である。		
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1種低層住居専用地域 50% 100% - 宅地造成等工事規制区域 宮園地区地区計画	
画 地 条 件	規 模 193. 37 m ²	間 口 約 11 m 奥 行 約 16 m 形 状 ほぼ長方形 接 面 状 況 中間画地 そ の 他 地勢はやや勾配あり	
接面道路の状況	南西側 約 5. 8 m 舗装 市道 高低差 画地が約0～1. 3m高い ※廿日市市建築指導課にて、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。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2の建物が存する。 隣地は一般住宅等。 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	あり 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・L P G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	あり 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	・土砂災害警戒区域に含まれる。
---------	-----------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 1 年 8 月 20 日 新築 経 過 年 数：約 36 年 経済的残存耐用年数：約 1 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： モルタル塗り等 内 壁： クロス張り等 天 井： クロス張り等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水等 その他： 特になし。
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：居宅 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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ オール電化である。 ・ 壁紙に汚れあり。 ・ バルコニー、カーポートあり。

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）

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	61,300	1.00	193.37	0.80	1	9,483,000

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5.8m舗装市道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（廿日市-12）

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
61,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	61,300

◇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：方位+1

◇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：

方位	1.03
高低差あり	0.97
相乗積	1.00

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 2)

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
2	180,000	107.44	0.05	1	967,000

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
36 年	1 年	37 年

残価率	観察減価
5 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.05$$

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	9,483,000	0.55 法定地上権	5,216,000

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 55 %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	9,483,000	- 5,216,000		1.00	0.70	2,987,000
2	967,000	+ 5,216,000	1.00	1.00	0.70	4,328,000
一括価格(合計)						7,315,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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（廿日市-12）

所 在 : 廿日市市四季が丘5丁目9番10
価 格 : 61,900円/㎡
位 置 : JR山陽本線「宮内串戸」駅 西方 道路距離 約 4.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 183㎡
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 : 第1種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8,276,236 円（1㎡当たり 42,800 円）、課税地積 193.37 ㎡
物件2 1,614,067 円（1㎡当たり 15,023 円）、課税床面積 107.44 ㎡

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 受命物件の位置図（廿日市市「白図」縮尺 1/20,000）
- 3 公図写し（法務局備付）
- 4 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）
- 5 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 6 建物間取図（見取図）

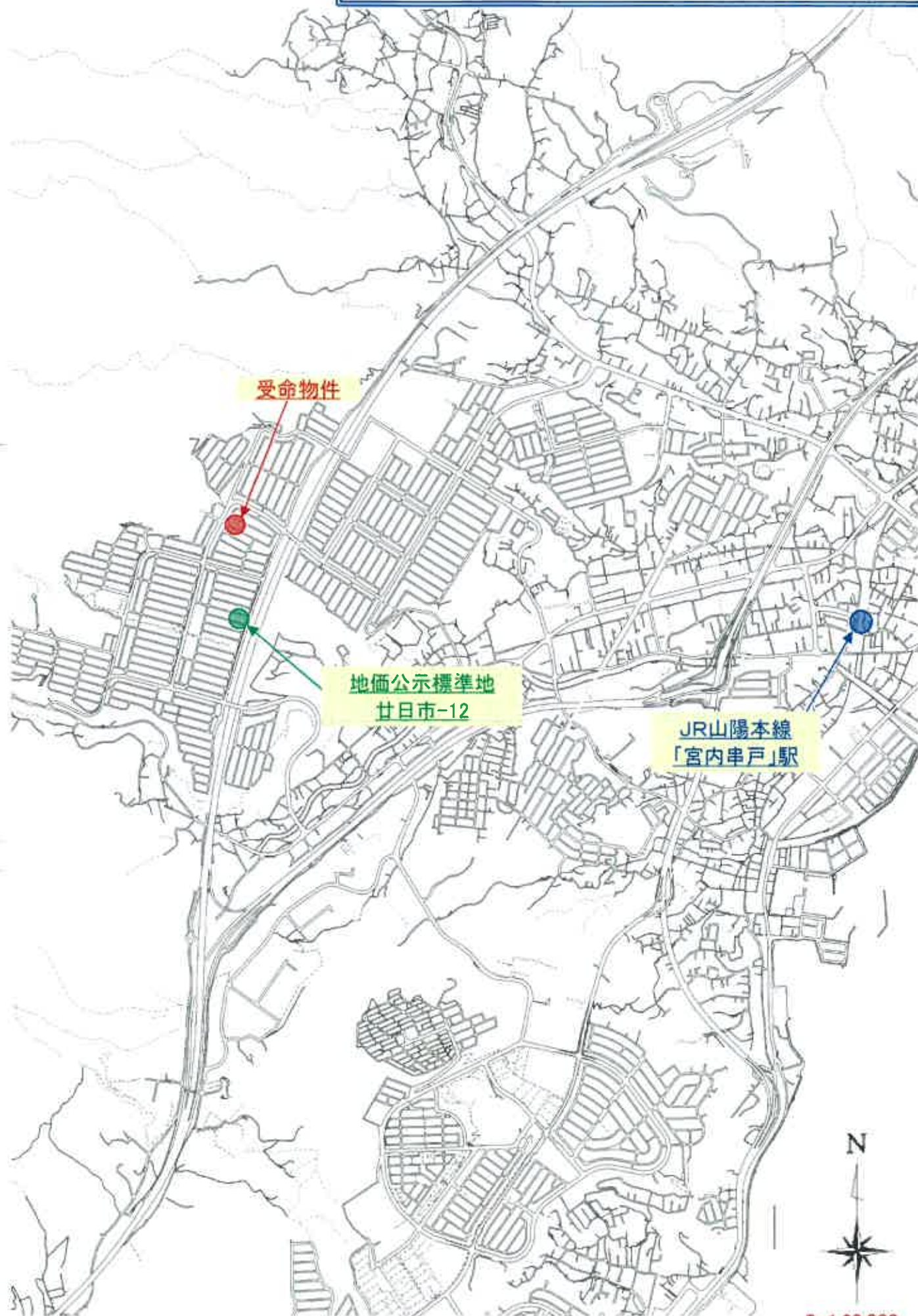
以 上

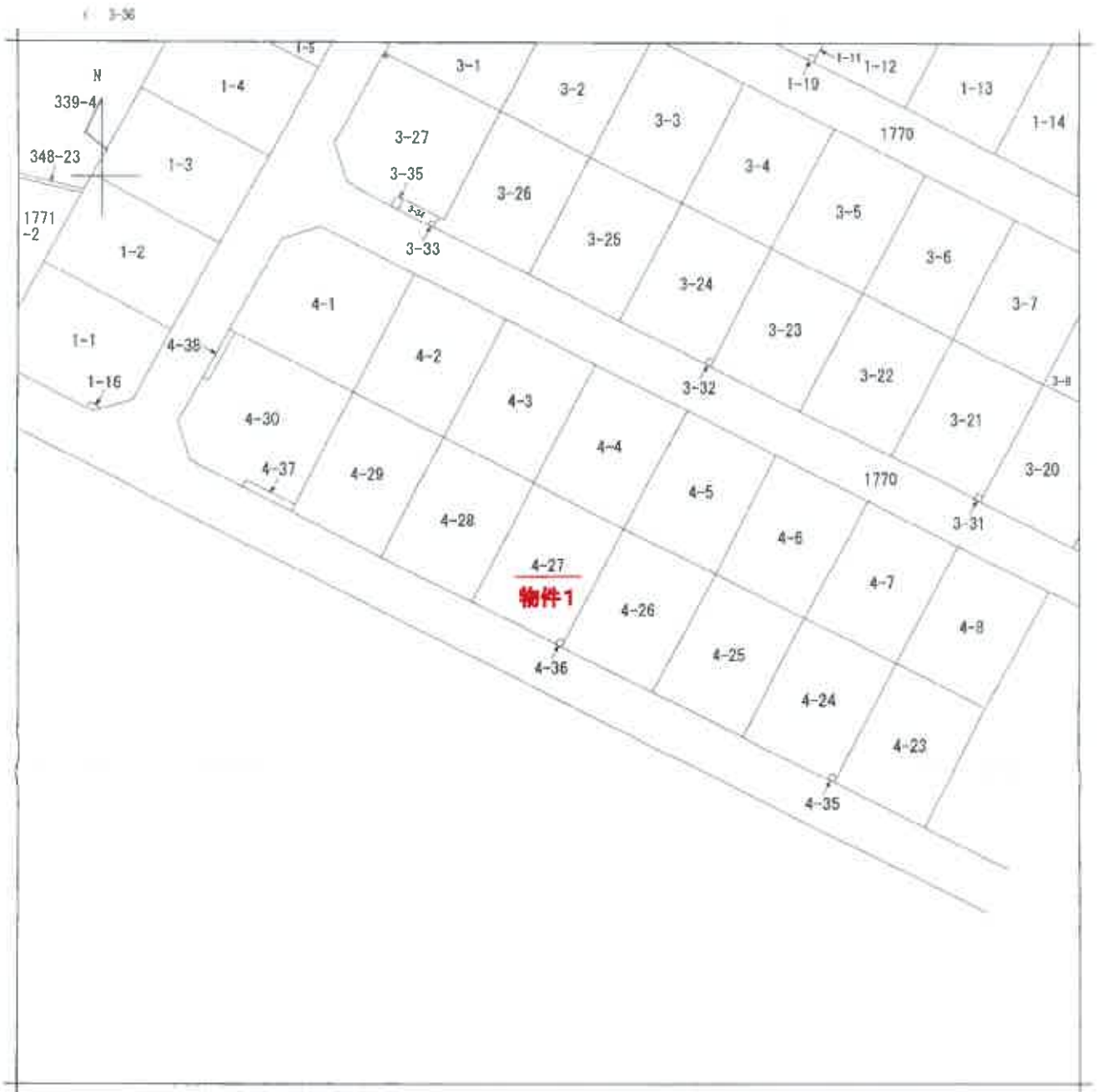
受命物件の位置図（廿日市市「白図」）



S=1:10,000

受命物件の位置図（廿日市市「白図」）





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画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。

地番区域見出し
宮園上5丁目

請求部分	所在	廿日市市宮園上五丁目				地番	4番27			
出力尺	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	昭和63年6月13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7年2月7日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-1

(1/1)

A4サイズに縮小

$\frac{1}{6}$

地番	番	1~5	26~30
	4	番	26~30

市日市市宮圖上S丁目

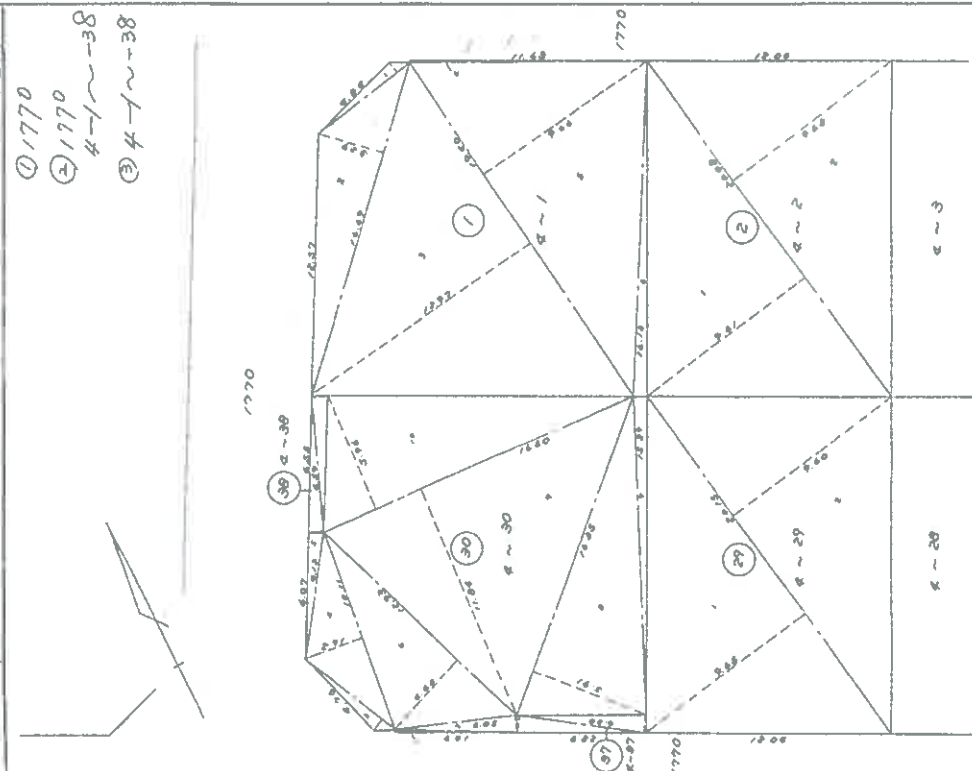
563.6.13.

① 1770

② 1770

4-1-38

③ 4-1-38



250
—
1
——
250

申請人

鉱界略号 ④…石炭 ⑦…プラスチック ②…コンクリート ⑤…金属 ⑥…合金 ⑧…鋼 ⑨…鋼み ()

100

作者

《廣東省土地管理條例》

(9/1)

A4サイズに縮小

登記年月日：昭和63年6月13日

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。

（弘島法務局廿一日市文島管轄）

令和二年二月一日

東京法務局中野出張所

要約

請求證：(5-2)

3590023

土地積測量図

6/6

地番 4 番 27 ~ 38

土地の所在 廿日市市宮園上 5 丁目

区分	区画	弦	矢	倍面積	区分	区画	矢	倍面積
(27) 4~27	1	10.20	0.20	0.20	(30) 4~30	1	0.01	0.01
	2	10.20	0.20	0.20		2	0.01	0.01
	3	10.20	0.20	0.20		3	0.01	0.20
	4	10.20	0.20	0.20		4	0.01	0.20
	5	10.20	0.20	0.20		5	0.01	0.20
(28) 4~28	1	10.20	0.20	0.20	(31) 4~31	1	0.01	0.01
	2	10.20	0.20	0.20		2	0.01	0.01
	3	10.20	0.20	0.20		3	0.01	0.01
	4	10.20	0.20	0.20		4	0.01	0.01
	5	10.20	0.20	0.20		5	0.01	0.01
(29) 4~29	1	10.20	0.20	0.20	(32) 4~32	1	0.01	0.01
	2	10.20	0.20	0.20		2	0.01	0.01
	3	10.20	0.20	0.20		3	0.01	0.01
	4	10.20	0.20	0.20		4	0.01	0.01
	5	10.20	0.20	0.20		5	0.01	0.01

物件1

作製者

(昭和63年 6 月 5 日作成)

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/

土地所在図・地積測量図 写し

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成1年10月26日

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。
(広島法務局廿日市支局管轄)
令和7年2月7日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-3

各階平面図

8150078

4-27

家屋番号

廿日市市宮園上五丁目4番地27

建物図面

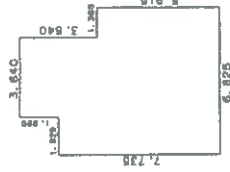
各階平面図

1/500

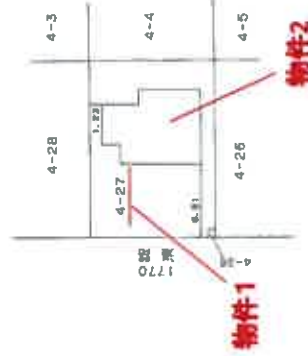
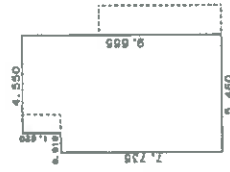
H1.10.26

1 階

物件2



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

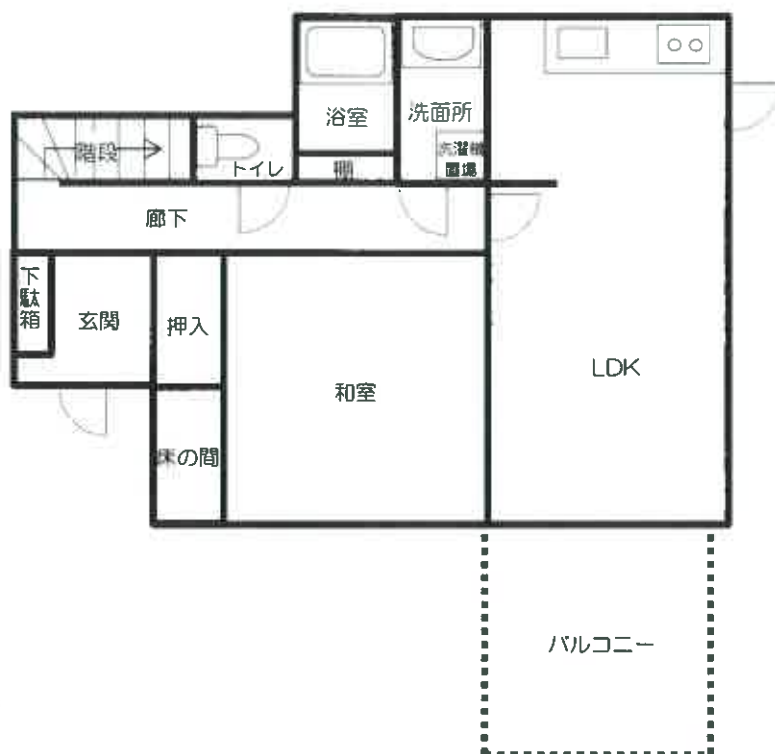
縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会館統)

A4サイズに縮小

物件2

1階



2階



建物床面積

1階	56.93m ²
2階	50.51m ²
延べ	107.44m ²

