

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 8年 4月27日
 広島地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 吉 田 智 美

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 8年 5月13日 午前 9時00分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月11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 8年 5月26日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 8年 4月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
941番2
宅地
42.97平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
946番
宅地
152.06平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
947番
宅地
36.36平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
953番
宅地
66.11平方メートル |



物件明細書

令和 6年11月29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3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
941番2
宅地
42.97平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
946番
宅地
152.06平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
947番
宅地
36.36平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 竹原市港町二丁目
953番
宅地
66.11平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 89 号
令和 6 年 8 月 21 日受理
令和 6 年 10 月 9 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 3 ～ 6)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 竹原市港町二丁目 |
| | 地 | 番 | 941番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 42.97平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 竹原市港町二丁目 |
| | 地 | 番 | 946番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 152.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 竹原市港町二丁目 |
| | 地 | 番 | 947番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 36.36平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 竹原市港町二丁目 |
| | 地 | 番 | 953番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.11平方メートル |



(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 本件各土地は、月極駐車場として、使用しており、現在、物件3の土地に2台分、物件6の土地に1台分の計3台分を1区画につき月3,000円で賃貸しています。これ以外に物件4の土地には、プレハブ倉庫を置いています。このプレハブ倉庫は、私が代表者である森田工業有限会社が、倉庫として使用しています。</p> <p>2 本件各土地の範囲について、近隣土地所有者との間で争いはなく、境界付近には、境界標があります。</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見	
■	<p>1 本件各土地の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真等のとおりであり、本件各土地内には、関係人の陳述に沿った占有が認められた。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
6年 8月22日() 12:35-13:05	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書等 交付申請
6年 8月22日() 14:30-14:45	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
6年 8月22日() 15:17-15:19	竹原市役所	接道関係等調査
6年 8月22日() 17:12-17:14	当庁	Aに架電。占有関係等調査
6年 9月 5日() 10:41-10:42	当庁	Aから架電。調査日時調整
6年 9月25日() 10:45-10:50	竹原市港町二丁目 (Aの居宅)	Aと面談。占有関係等調査(評価人同行)
6年 9月25日() 10:55-11:05	物件所在地	占有関係等調査、写真撮影(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 849-1 ハ 919-2 ヘ 4980 ニ 癸1003 リ 己1003-1 ル 己1003-6

ロ 896 ニ 4969 ホ 水 ト 水 リ 己1003-4 ル 己1003-6



(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。



請求部	所在	竹原市港町二丁目			地番	941番2		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	明治32年3月			備付年月日(原図)	昭和25年7月31日		補事項	

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6年8月22日
広島法務局東広島支局
登記官

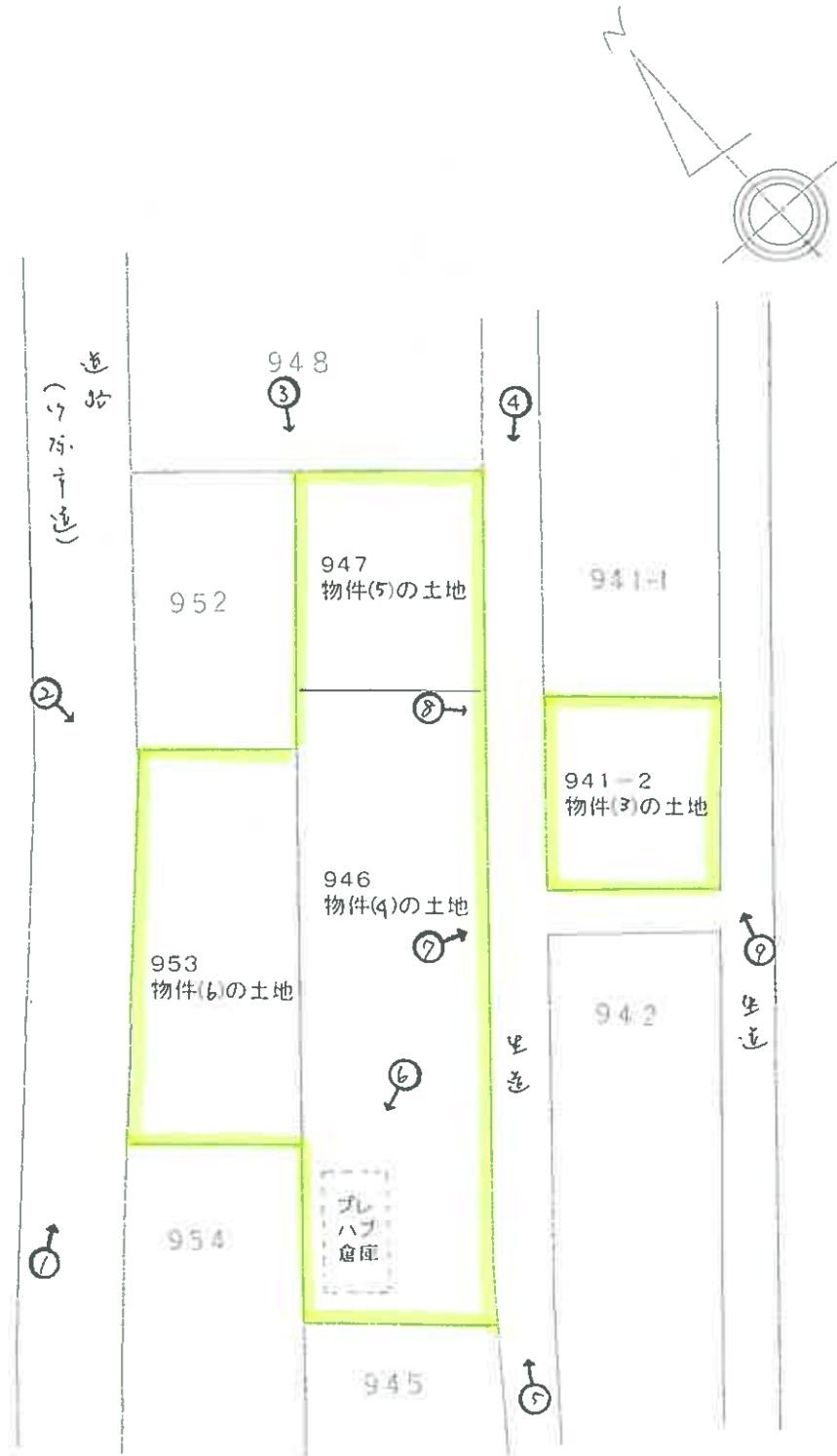
請求番号：13-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

土地位置関係図

写真撮影位置・方向
数字は写真番号



※ この土地位置関係図は、法務局備え付けの公図、現地の状況等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

縮尺=約 1/250

写真1

物件5の土地

物件6の土地

竹原市道



写真2

物件4の土地

物件6の土地

物件3の土地



竹原市道

写真3

物件3の土地

物件4の土地

里道

プレハブ倉庫

物件6の土地

物件5の土地



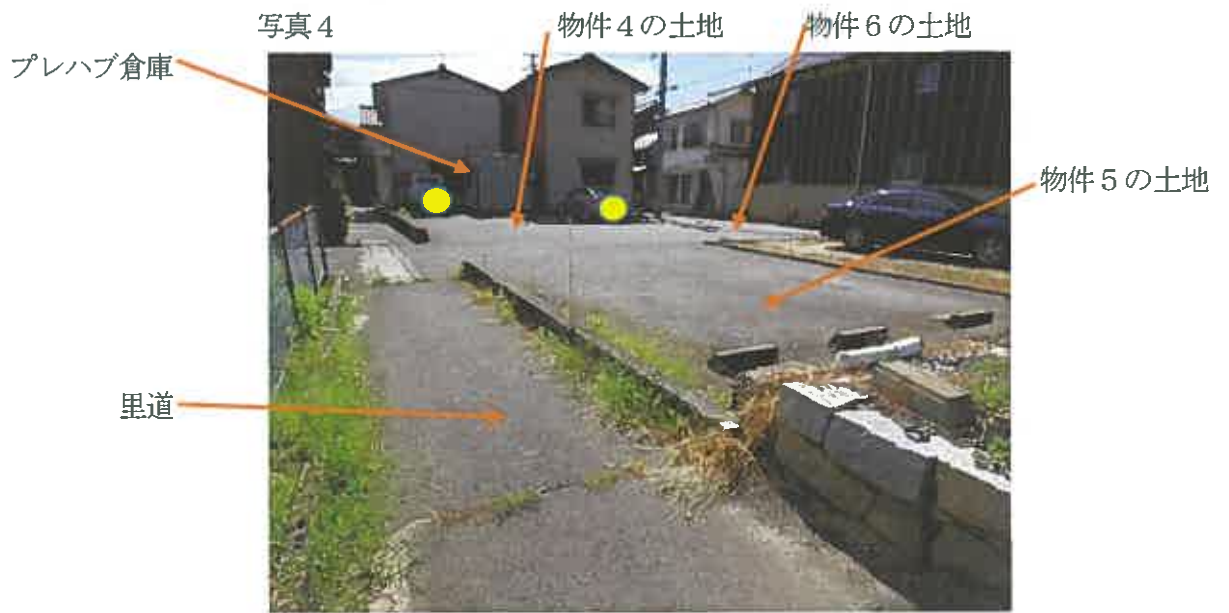


写真7

物件3の土地 里道



物件4の土地

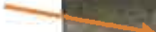


写真8

物件3の土地 里道



里道

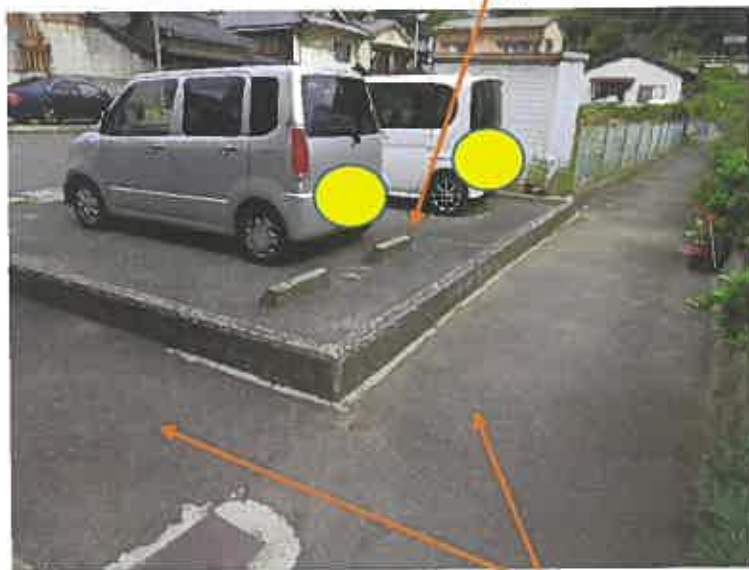


物件4の土地



写真9

物件3の土地



里道



令和 6年(ㄉ) 第 89 号
令和 6年 9月 25日 現地調査
令和 6年 10月 15日 評価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

<②物件3～6>

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 3,432,000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 330,000円
物件4 (土地)	金 1,853,000円
物件5 (土地)	金 443,000円
物件6 (土地)	金 806,000円

- 1 一括価格は、物件3～6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
3	所在地 地地	在 番 目 積 竹原市港町二丁目 941番2 宅地 42.97m ²	同左
4	所在地 地地	在 番 目 積 竹原市港町二丁目 946番 宅地 152.06m ²	同左
5	所在地 地地	在 番 目 積 竹原市港町二丁目 947番 宅地 36.36m ²	同左
6	所在地 地地	在 番 目 積 竹原市港町二丁目 953番 宅地 66.11m 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3）

位置・交通	J R呉線「竹原」駅の南東方・直線距離約 700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、駐車場等もみられる一般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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 42.97 m ²	間口 約 7 m 奥行 約 6 m 形状 長方形 接面状況 三方路地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	<p>北側 約 2 m 舗装 里道 高低差 ほぼ等高 ※竹原市建設部都市整備課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</p> <p>南側 約 1.6 m 舗装 里道 高低差 ほぼ等高 ※竹原市建設部都市整備課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</p> <p>西側 約 1.6 m 舗装 里道 高低差 ほぼ等高 ※竹原市建設部都市整備課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</p>	
土地の利用状況等	現状は駐車場である。 隣地は戸建住宅等。 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 なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域に含まれている可能性あり。 ・ 建物建築が出来ない可能性あり。

2 土地の概況及び利用状況等 (物件4～6)

位置・交通	J R呉線「竹原」駅の南東方・直線距離約 700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、駐車場等もみられる一般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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 254.53 m ²	間口 約 14 m 奥行 約 11 m 形状 不整形 接面状況 二方路地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北側 約 3.4 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※竹原市建設部都市整備課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)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。 南側 約 2 m 舗装 里道 高低差 ほぼ等高 ※竹原市建設部都市整備課にて、建築基準法上の道路ではない旨の説明を受けた。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	現状は駐車場である。 隣地は戸建住宅、空地等。 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 あり 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	<ul style="list-style-type: none">・ 物件4の土地に倉庫(動産)あり。・ 土砂災害警戒区域に含まれている可能性あり。・ 建物建築に際して、セットバックを要する。
------	---

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
3	24,100	0.65	42.97	1.00	0.70	0.70	1	330,000
4	30,700	0.81	152.06	1.00	0.70	0.70	1	1,853,000
5	30,700	0.81	36.36	1.00	0.70	0.70	1	443,000
6	30,700	0.81	66.11	1.00	0.70	0.70	1	806,000
一括価格(合計)								3,432,000

ア 標準画地価格(物件3)

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2m舗装里道に略等高接面する地積約240㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格(竹原-1)

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
32,000	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	24,100

◇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。

標準画地価格(物件4～6)

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3.4m舗装市道に略等高接面する地積約240㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価公示価格(竹原-1)

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
32,000	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	30,700

◇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3)

三方路地	1.01
規模	0.80
建物建築が出来ない可能性あり	0.80
相乗積	0.65

(物件4～6)

二方路地	1.01
形状	0.80
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： 地域における不動産需要が極めて低調であることを考慮。

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 地価公示価格（竹原-1）

所 在 : 竹原市塩町2丁目1619番60外 「(塩町2-8-3)」
価 格 : 32,000円/m²
位 置 : JR呉線「竹原」駅 南西方 道路距離 約 1.1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 264m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北側4.2m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件3	738,998 円	(1 m ² 当たり 17,198 円)、	課税地積	42.97 m ²
物件4	3,121,943 円	(1 m ² 当たり 20,531 円)、	課税地積	152.06 m ²
物件5	746,507 円	(1 m ² 当たり 20,531 円)、	課税地積	36.36 m ²
物件6	1,357,304 円	(1 m ² 当たり 20,531 円)、	課税地積	66.11 m ²

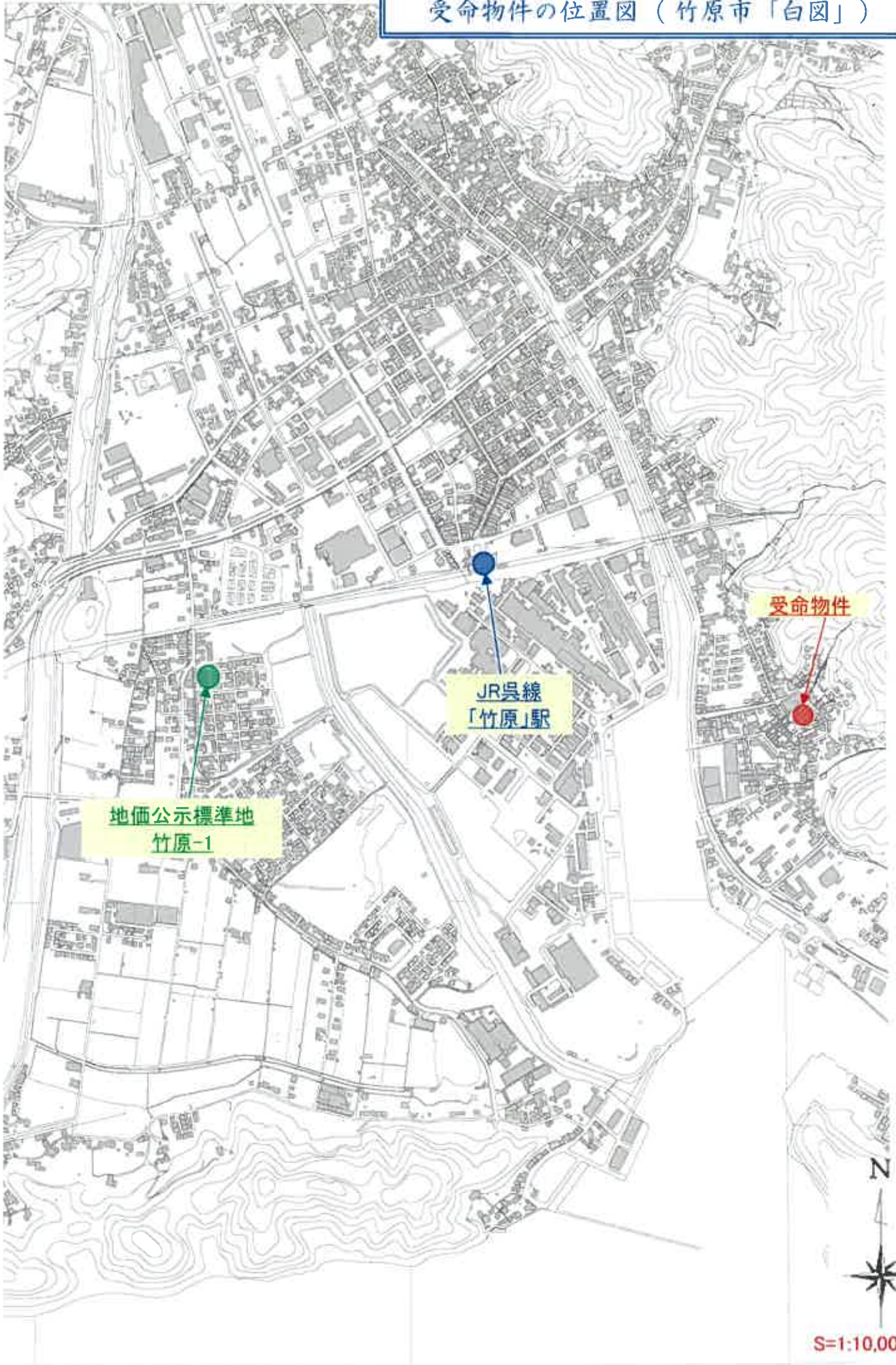
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

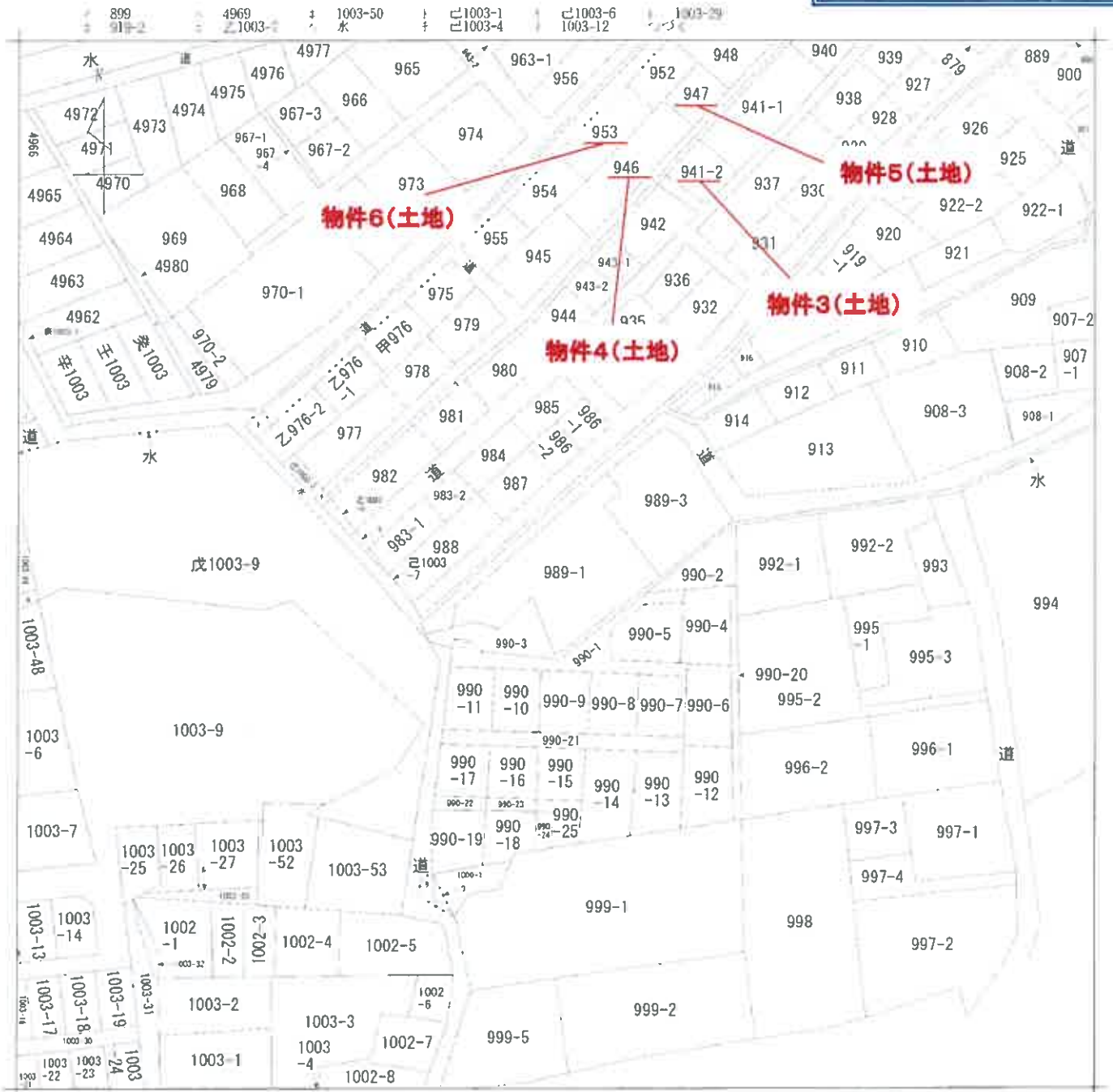
- 1 受命物件の位置図（竹原市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）

以上

受命物件の位置図（竹原市「白図」）



S=1:10,000



地番区域見出し
港町2丁目
竹原市

請求部分	所在		竹原市港町二丁目	地番	989番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	明治32年3月		備付年月日 (原図)	昭和25年7月31日		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図