

☆ご注意ください。

☆この物件は農地です。

買受適格証明書がなければ、入札に参加することができません。

当該入札期間までに農業委員会による
買受適格証明書を取得し、入札書とともに
執行官室に提出してください。

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嘱託が行われません。）

※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 8 月 3 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 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 8 年 10 月 8 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 3 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4☆	1,227,000 981,600		250,000	4,543	0
			</		



物 件 目 録

☆4 所 在 竹原市田万里町字市
地 番 3 1 6 7 番 1
地 目 田
地 積 2 7 2 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5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

1 不動産の表示

【物件番号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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

転借人農事組合法人たまりが占有している。

原賃借権

範 囲 全部

賃借人 一般社団法人広島森林県森林整備・農業振興財団

期 限 令和12年11月30日まで

賃 料 年額8187円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

- ・ 上記4欄記載の賃借権は農業経営基盤強化法に基づくものである。なお、上記期間（令和12年11月30日まで）は、上記賃借人及び転借人の同意のあ

る者以外は入札することができない。

- ・ 売却基準価額は、圃場整備費用負担金の残額を考慮して定められている。

《 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

☆4	所 在	竹原市田万里町字市
	地 番	3 1 6 7 番 1
	地 目	田
	地 積	2 7 2 9平方メートル



令和 7 年(㍻)第 1 5 2 号
令和 7 年12月 2日受理
令和 8 年 3月 **31**日提出

現 況 調 査 報 告 書 (物件4)

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

4	所	在	竹原市田万里町字市
	地	番	3 1 6 7 番 1
	地	目	田
	地	積	2 7 2 9 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	竹原市田万里町字市３１６７番地１
土地	物件４
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☒ 田（物件４） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ （物件　）
形状	☒ 公図（法第１４条第１項地図）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（農事組合法人たまり） ☐ 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。 ☒ 上記の者が本土地を田として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が雑草等が繁茂した更地の状態で、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	本件土地は、その西側から南側が道路に接面している（３１６６番１、３１６６番２、３１６６番３の各土地は、竹原市所有名義の公衆用道路。３１６６番４、３１７３番１の各土地は、竹原市所有名義の用悪水路）。
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☒ 全部 ☐ 一般財団法人広島 県森林整備・農業 振興財団（賃借人）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 農 ☐ 他	令 3.12. 1 ----- 自 令 3.12. 1 至 令 12.11.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 8,187円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料の支払い方法 毎年12月末までに支 払う。
4	☒ 全部 ☐ 農事組合法人たま り（転借人）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 農 ☐ 他	令 3.12. 2 ----- 自 令 3.12. 2 至 令 12.11.30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 8,187円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料の支払い方法 毎年11月末までに支 払う。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	農：農地（田）
	他：その他の状況				
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	転：転借人	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ 一般財団法人広島 県森林整備・農業 振興財団職員	1 本件土地は、令和3年11月22日に、本件土地の所有者である Aと農地利用について令和3年12月1日から令和12年11月3 0日までの賃借権を設定して、農事組合法人たまりに転貸していま す。 昨年度の賃料については、昨年12月中にAの指定口座に振り込 んで支払っています。
■ B (農事組合法人たまり 理事)	1 本件土地は、一般財団法人広島県森林整備・農業振興財団から転 借し、農事組合法人たまりが現在、耕作しています。 本件土地を含めた周辺土地は、圃場整備が完了しており、この圃 場整備費用は、Aを含めた圃場整備された農地を所有している人が、 農協からの融資で行っており、圃場整備した人が全員で連帯保証人 となっています。本件土地のAの圃場整備費用の残額は70万24 00円です。
■ C (本件土地所有者の 妻)	1 私は、本件土地の所有者である亡Aの妻です。 本件土地は、農事組合法人たまりが耕作していると思いますが、 詳しい契約内容等は分かりません。 本件土地について、圃場整備費用の負担金が150万円くらいあ り、その負担金の残債が、80万円あると思います。

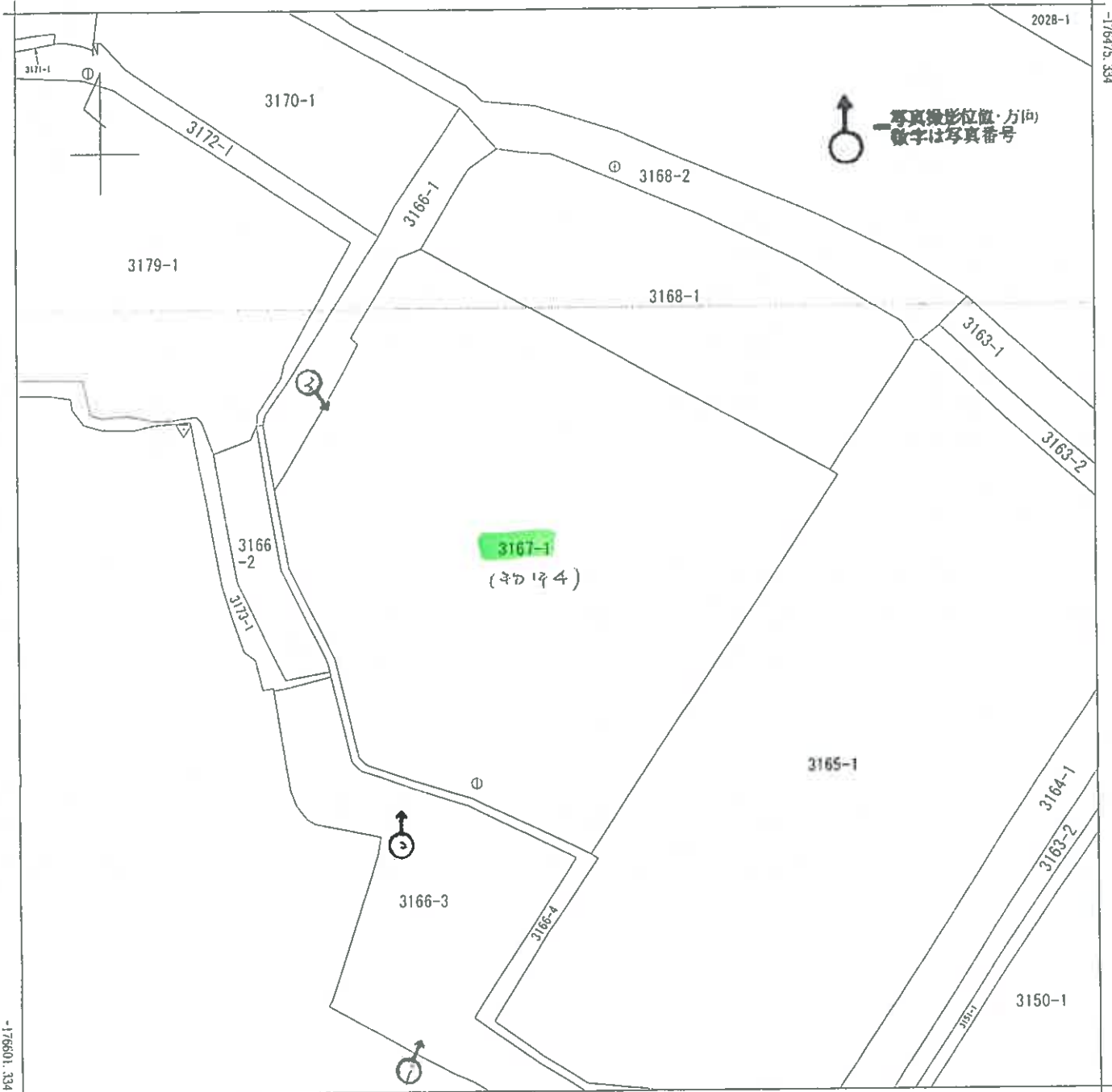
(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 本件土地の状況は、別紙公図及び添付写真等のとおりであり、関係人の陳述どおりの占有状況と認めた。 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12月 3日() 13:47-13:54	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年12月 3日() 15:25-15:35	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年12月 3日() 16:07-16:09	竹原市役所	接道調査
7年12月12日() 17:19-17:21	当庁	Cに架電。占有関係調査
8年 2月 5日() 12:45-12:50	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影(評価人同行)
8年 2月 5日() 14:25-15:00	竹原市田万里町 (農事組合法人たまり事 務所所在地)	占有関係等調査
8年 3月30日() 15:55-16:25	広島市中区大手町 (一般財団法人広島県森 林整備・農業振興財団事 務所所在地)	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



A 田万里町

請 求 部 分	所 在		竹原市田万里町字市				地 番		3167番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 座 番 号 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	平成29年3月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成30年3月		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。

令和7年12月3日
広島法務局東広島支局
登記官

写真1

本件土地（物件4）



写真2

本件土地



写真3

本件土地



令和7年(ケ)第152号
令和8年2月5日現地調査
令和8年4月9日評価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件4)

評価人 不動産鑑定士

西野 誠 印

第1 評価額

番号	評価額
物件4	金 1,929,000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
4	所 地 地 地 在 番 目 積	竹原市田万里町字市 3167番1 田 2,729㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	・ 物件4土地は農地に該当するため、買受適格証明が必要である。 ・ 圃場整備費用の負担金残債がある(「現況調査報告書」参照)が、土地改良法第43条(権利義務の承継及び決済)により、特定承継人にその支払義務が承継される可能性がある点に留意を要する。		

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4)

位 置 ・ 交 通	JR山陽本線「白市」駅の南方・直線距離約4.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、農地が広がる中に、農家住宅等が見られる地域。	
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 農 地 法 農 振 法 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 400% なし 現況地目農地(農業委員会回答) (買受適格証明書要) 農振地域内(農用地域内・第1種農地) 宅地造成等工事規制区域・景観計画区域
画 地 条 件	規模 物件4	2,729 m ² 間口 約 33 m 奥行最大 約 57 m 形状 ほぼ整形 接面状況 準角地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側 約2.7～4.4m 未舗装私道 高低差 画地が約1m低い～0.6m高い 南西側 約4～4.4m 未舗装私道 高低差 画地が約0～1m低い ※ 北西及び南西側私道は、広島県西部建設事務所にて、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。 ※ 北西及び南西側私道は、竹原市所有となっており、農道そのものではないが、 実質的には農道と同等に扱っているとのこと(竹原市建設部回答)。	
自 然 的 条 件	日 照 の 状 態 土 壌 の 状 態 礫 の 多 少 排 水 の 良 否 災 害 危 険 性 そ の 他	概ね普通 概ね普通 概ね普通 概ね普通 土砂災害警戒区域・洪水浸水想定区域 －
土地の利用状況等	現状は田として利用されている。 隣地は田等。 目的外建物 なし。 小作権等 賃借権及び転借権有(「現況調査報告書」参照)。	
供給処理施設	宅地転用の可能性が低いため調査等不要。	
特 記 事 項	・ 圃場整備済みの農地である。特別な事情が無い限り農地以外への転用 はできないとのことである(竹原市農業委員会回答)。	

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
4	1,000	1.01	2,729	1.00	1.00	0.70	1	1,929,000

ア 標準画地価格

取引事例や地元精通者意見等を参考に査定した。

※標準画地を、幅員2.7m未舗装道路に略等高接面する地積約900㎡程度の略整形な中間画地とした。

イ 個別格差：

(物件4)

準角地	1.01
相乗積	1.01

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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： 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 財産評価基準に基づく倍率(令和7年)

物件4 純2.4倍(田)

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件4 324,519 円(1㎡当たり 119 円、課税地積 2,729.00㎡)

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

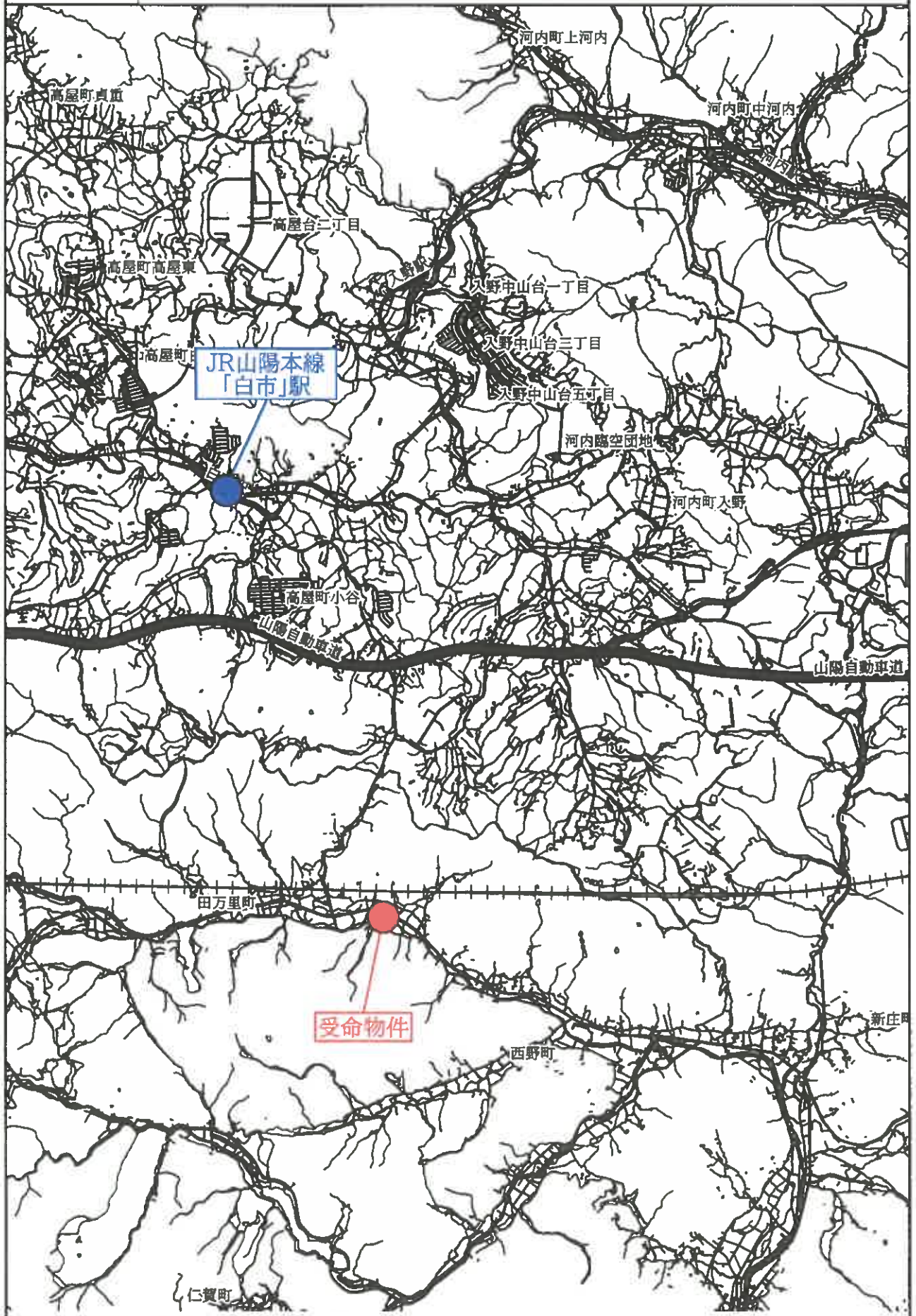
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/50000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)

以上

位置図



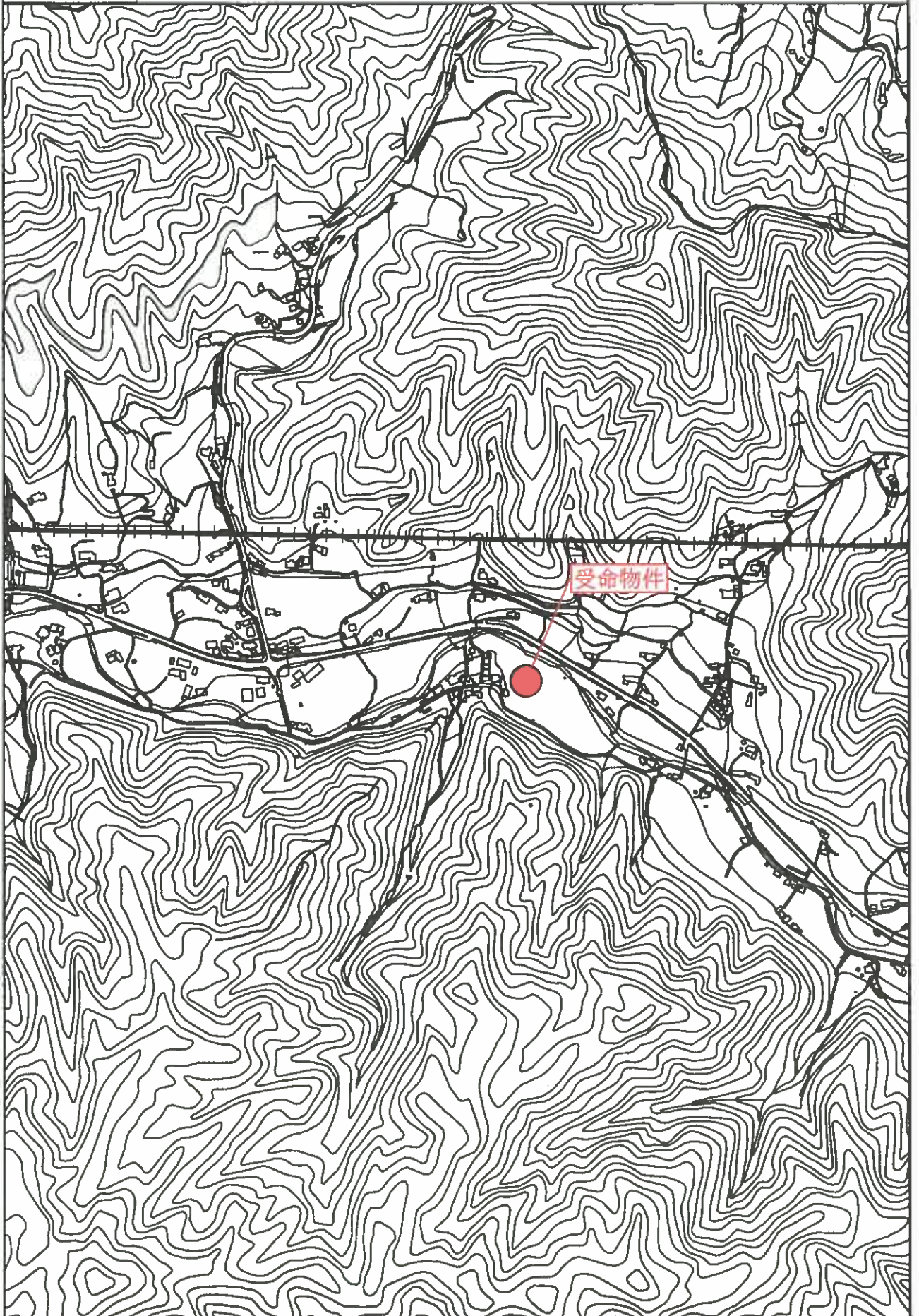
事件番号 令和7年(ケ)第152号(物件4)



位置図



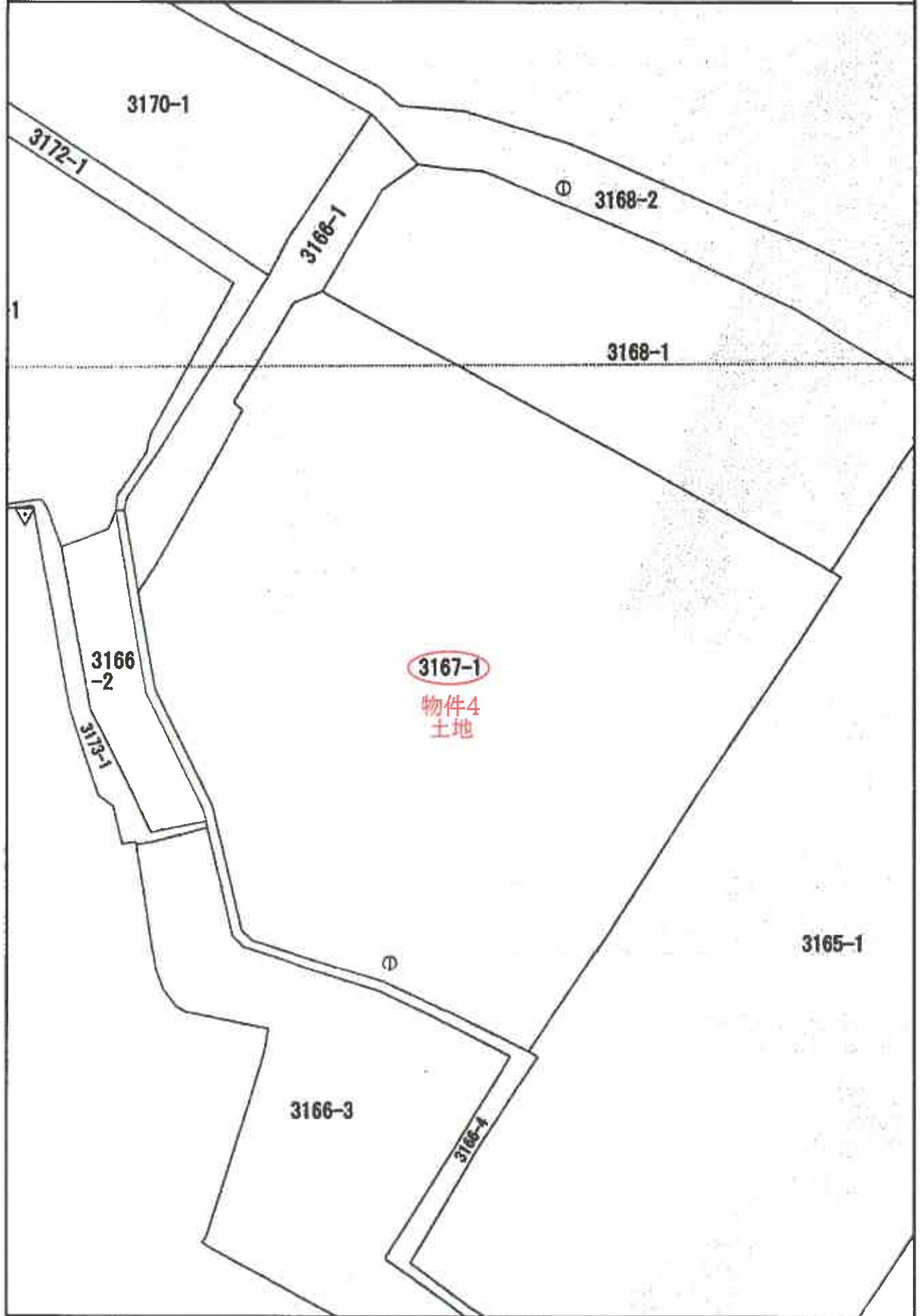
事件番号 令和7年(ケ)第152号(物件4)



公図写



事件番号 令和7年(ケ)第152号(物件4)



S=1/500