

## ご 案 内

本件競売は、現況調査報告書及び評価書に記載の物件のうち、物件番号 1、2 が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。

# ご注意ください！

この競売事件は、

広島地裁本庁で取り扱っています。

入札その他の手続の際には、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。

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 9月18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10月 7日 午前 9時00分から<br>令和 8年10月13日 午後 5時00分まで                                                                                                                  |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年10月16日 午前10時00分<br>場 所 広島地方裁判所売却場                                                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年11月 5日 午後 3時00分<br>場 所 広島地方裁判所民事第4部                                                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年10月20日 午前 9時00分から<br>令和 8年10月20日 午後 4時00分まで                                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>(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<br>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 9月18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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1, 2 | 2,168,000<br>1,734,400 | 一括       | 440,000    | 32,662   | 0        |
| 1    | 1,084,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,084,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| 1 | 所 | 在 | 竹原市中央二丁目 |
|   | 地 | 番 | 1503番35  |
|   | 地 | 目 | 雑種地      |
|   | 地 | 積 | 79平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 竹原市中央二丁目 |
|   | 地 | 番 | 1503番36  |
|   | 地 | 目 | 雑種地      |
|   | 地 | 積 | 79平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 6 月 5 日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

## 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 1, 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

【物件番号 1, 2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1503番36）の登記が存在する。

《 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

1 所 在 竹原市中央二丁目  
地 番 1503番35  
地 目 雑種地  
地 積 79平方メートル

2 所 在 竹原市中央二丁目  
地 番 1503番36  
地 目 雑種地  
地 積 79平方メートル



令和 7 年(ㄱ)第 1 8 3 号  
令和 8 年 1 月 1 5 日受理  
令和 8 年 4 月 2 7 日提出

## 現 況 調 査 報 告 書 (物件 1、2、5)

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   | 竹原市中央二丁目                           |
|   | 地 番   | 1503番35                            |
|   | 地 目   | 雑種地                                |
|   | 地 積   | 79平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 竹原市中央二丁目                           |
|   | 地 番   | 1503番36                            |
|   | 地 目   | 雑種地                                |
|   | 地 積   | 79平方メートル                           |
| 5 | 所 在   | 竹原市中央二丁目1503番地36、1503番地35、1503番地76 |
|   | 家屋 番号 | 1503番36                            |
|   | 種 類   | 店舗・居宅・倉庫                           |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・スレート葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 152.04平方メートル<br>2階 149.63平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 住居表示           | 広島県竹原市中央二丁目10番5号                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 土地             | 物件 1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                               |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（亡A相続財産） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | 本件各土地は、一体地として利用されており、その西側が道路（竹原市道）に接面している。                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 建物             | 物件 5                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br>現存しない。                                                                                                               |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を として、使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-left: 5px;">             地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>             保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述要旨等                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                  | 陳述要旨等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■ 竹原市役所<br>税務課職員                   | 1 本件建物は、当方の台帳上、令和7年4月30日の火災によって焼失しており、滅失となっています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■ B<br>(亡A相続財産<br>同相続財産清算人弁<br>護士) | 1 本件各土地は、誰にも貸していません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ■ C<br>(竹原駅前商店街振<br>興組合理事長)        | <p>1 本件各土地周辺は、令和7年4月30日に火災が発生し、本件建物を含めた周辺建物が火災によって焼失しました。この火災で死者はありませんでした。</p> <p>この火災によって、焼失した本件各土地を含めた土地周辺を令和7年5月から6月にかけて当商店街振興組合が主体となって瓦礫の処分、測量や整地等をし、その整地等の費用を、該当の土地所有者に案分計算した上で請求しています。亡A（令和6年11月12日死亡）の相続財産清算人であるB弁護士に対しては、この整地等の費用として約350万円を請求しています。</p> <p>2 本件各土地の北西角の境界は、赤いペンキで印がある箇所になります（添付写真4の赤い印部分を指示した。）。</p> <p>3 本件各土地の東側付近に足場を掛けて、白い布等で覆っていますが（添付写真1から3、5、6参照）、これは、その東側の建物が火災で焼けこげており、見栄え等の関係で、当商店街振興組合が設置しています。当商店街振興組合としては、できれば、見栄え等の関係で、この東側の建物を買われた方において、早急に、この建物を撤去してもらいたいと思っています。</p> |

| 執行官の意見 |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ 1    | <p>本件各土地の状況は、別紙建物図面及び添付写真等のとおりであり、本件建物は、別紙建物図面記載の位置に存在していたと思われるが、現地の状況及び関係人の陳述等から、火災によって焼失している。</p> <p>本件各土地内には、第三者の占有を明確に推認させるようなものがないことから、本件各土地は、所有者が更地の状態で占有しているものと認めた。</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                   |
| 8 年 1 月 1 6 日 ( )<br>12 : 35 - 12 : 50                                                                                                                                                                                                                                                         | 広島法務局東広島支局  | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項証明書交付申請     |
| 8 年 1 月 2 2 日 ( )<br>15 : 10 - 15 : 30                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | 近隣者と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影       |
| 8 年 1 月 2 2 日 ( )<br>16 : 00 - 16 : 05                                                                                                                                                                                                                                                         | 竹原市役所       | 建物課税等関係調査                     |
| 8 年 1 月 2 8 日 ( )<br>10 : 25 - 11 : 25                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地       | C と面談。占有関係・間取等調査、写真撮影 (評価人同行) |
| 8 年 2 月 2 日 ( )<br>9 : 20 - 9 : 21                                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁          | B に架電。占有関係等調査                 |
| 8 年 4 月 2 3 日 ( )<br>17 : 15 - 17 : 20                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁          | C に架電。占有関係等調査                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>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



登記年月日：平成11年11月29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8年1月16日 広島法務局東広島支局

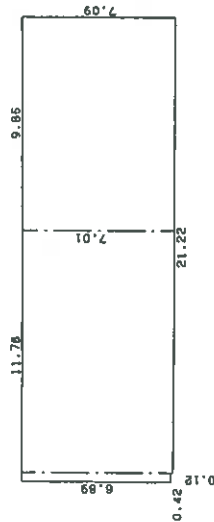
登記簿

( 6 枚目)

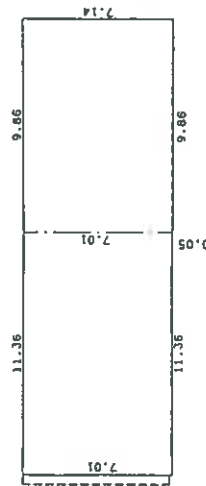
2140141

各階平面図

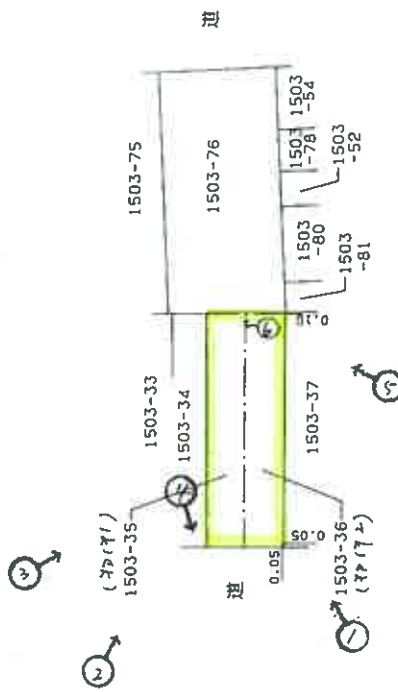
1 階



2 階



写真撮影位置・方向  
数字は写真番号



H11.11.29

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1503番36

建物の所在 竹原市中央二丁目1503番地36、1503番地35、1503番地76

作製者 土地家屋調査士

(平成11年11月24日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(広島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：23-4

写真1

物件1の土地



物件2の土地

写真2



本件各土地

写真3



本件各土地

写真4

関係人が述べた境界となる赤い印

物件1の土地

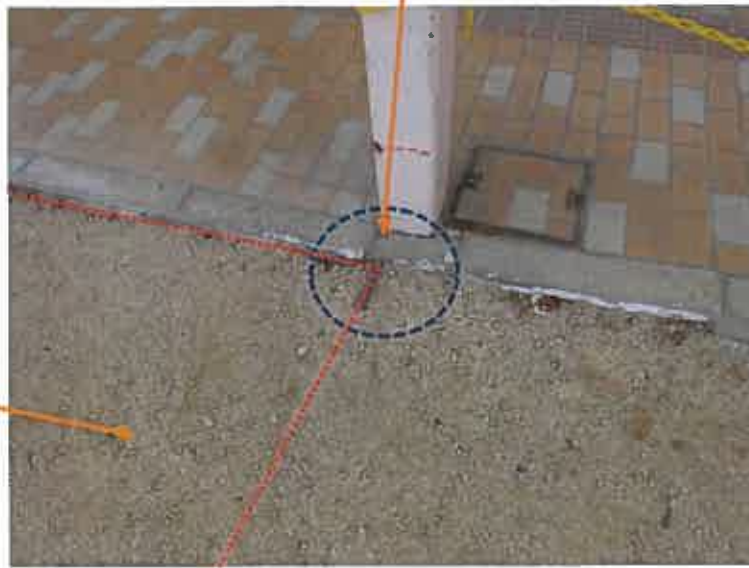


写真5

本件各土地



写真6

本件各土地



令和 7 年 (ケ) 第 183 号  
物件 1、2、5  
令和 8 年 1 月 28 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 27 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 2,168,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1 (土地)     | 金 1,084,000円 |
| 物件2 (土地)     | 金 1,084,000円 |
| 物件5 (建物)     | 金 0円         |

- 1 一括価格は、物件1、2、5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 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 竹原市中央二丁目<br>1503番35<br>雑種地<br>79m <sup>2</sup>                                                                                                                                 | 宅地  |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積            | 竹原市中央二丁目<br>1503番36<br>雑種地<br>79m <sup>2</sup>                                                                                                                                 | 宅地  |
| 5  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積  | 竹原市中央二丁目1503番地36、<br>1503番地35、1503番地76<br><br>1503番36<br>店舗・居宅・倉庫<br>木造セメント瓦・スレート葺2階<br>建<br><br>1階 152.04m <sup>2</sup><br>2階 149.63m <sup>2</sup><br>延べ 301.67m <sup>2</sup> | 滅失  |
| 番号 | 特 記 事 項                             |                                                                                                                                                                                |     |
| 5  | 令和7年4月に火災により、滅失している。但し、滅失登記はされていない。 |                                                                                                                                                                                |     |

#### 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、2）

|                                          |                                                                                                                                                                                    |                                                                                |  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| 位置・交通                                    | J R呉線「竹原」駅の北方・直線距離約 200m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                            |                                                                                |  |
| 付近の状況                                    | 付近は、市道沿いに店舗等が建ち並ぶ竹原駅前の商業地域となっている。                                                                                                                                                  |                                                                                |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                     | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>居住誘導区域<br>都市機能誘導区域<br>宅地造成等工事規制区域 |  |
| 画地条件                                     | 規模 158.00 m <sup>2</sup><br>内訳<br>物件1 79 m <sup>2</sup><br>物件2 79 m <sup>2</sup>                                                                                                   | 間口 約 7 m<br>奥行 約 21 m<br>形状 長方形<br>接面状況 中間画地<br>その他 地勢はほぼ平坦                    |  |
| 接面道路の状況                                  | 西側 約 11.1 m 舗装 市道<br>高低差 ほぼ等高<br>※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。<br>竹原市建設部都市整備課にて、都市計画道路「竹原駅本川線」であるが、既に整備済み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                                 | 現状は空地。<br>物件5建物の登記が残っているが、現存しない。<br>隣地は空地等。<br>目的外建物 なし。                                                                                                                           |                                                                                |  |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設 | <p>上水道 接面道路の本管敷設 あり<br/>本物件内への引込 なし</p> <p>※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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|        | <p>都市ガス 接面道路の本管敷設 なし<br/>本物件内への引込 なし</p> <p>※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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        | <p>公共下水 接面道路の本管敷設 あり<br/>本物件内への引込 あり</p> <p>※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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定(想定最大)区域に含まれる。</li> <li>・敷地の一部が景観計画(竹原駅前周辺地区)に該当する。</li> <li>・本件土地を含む周辺で、令和7年4月に火災が起きている。これにより、物件5が滅失している。但し、滅失の登記はされていない。</li> <li>・竹原市役所都市整備課にて、おそらく物件1・2と東側隣接土地(1503番76)との地番界が、用途地域の境であると考えられることを聴取した。但し、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・周辺に美容室があるため、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。厳密に土壌汚染の有無を判定するためには別途、専門機関による土壌汚染状況調査等を実施することが必要である。</li> <li>・隣接する土地との境界不明。</li> </ul> |

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日： 建築時期は不詳<br/>昭和 42 年 月 日不詳一部取毀、変更・増築</p> <p>経 過 年 数： —</p> <p>経済的残存耐用年数： —</p>                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様             | <p>構 造： —</p> <p>屋 根： —</p> <p>外 壁： —</p> <p>内 壁： —</p> <p>天 井： —</p> <p>床： —</p> <p>設 備： —</p> <p>その他： —</p>                                                                                                                                                            |
| 床面積（現況）         | —                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 現 況 用 途 等       | <p>現況用途： —</p> <p>間 取 り： —</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| 品 等             | —                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | —                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 5 は火災により、滅失している。但し、滅失の登記はされていない。</li> <li>・ 広島県西部建設事務所建築課に聴取したところ、物件 5 建物は建築確認の履歴がないため、建築にあたり、適切な手続きが行われていない可能性がある。なお、買受希望者自身による確認が必要である。</li> <li>・ 広島法務局東広島支局にて、物件 5 建物は昭和28年頃には存していた模様であるが、建築年月日は不詳であることを聴取した。</li> </ul> |

## 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、2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|----------------|-----------|---------|-----------------------|
| 1  | 48,400               | 0.90            | 79             | 1.00      | 1       | 3,441,000             |
| 2  | 48,400               | 0.90            | 79             | 1.00      | 1       | 3,441,000             |

#### 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11.1m舗装市道に略等高接面する地積約150㎡程度の略整形な中間画地とした。

#### 地価公示価格（竹原5-1）

| 公示価格等<br>(円/㎡)<br>a | 時点修正<br>b        | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格(円/㎡)<br>a×b×c×d |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 48,900              | $\frac{99}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | 48,400               |

◇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：

|         |      |
|---------|------|
| 境界不明    | 0.95 |
| 上水道引込なし | 0.95 |
|         |      |
|         |      |
| 相乗積     | 0.90 |

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5)

既に滅失しているため、0円と認定。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額 (円)<br><br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| 1         | 3,441,000           |                                 |                 | 0.45            | 0.70             | 1,084,000                  |
| 2         | 3,441,000           |                                 |                 | 0.45            | 0.70             | 1,084,000                  |
| 5         | 0                   |                                 | 1.00            | 0.45            | 0.70             | 0                          |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 2,168,000                  |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 対象物件及び隣接地で火災が起きていることによる市場性の減価の程度を考慮。▲50%  
物件5建物が火災により、滅失しているが、滅失の登記がされていない。▲5%

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（竹原5-1）

所 在 : 竹原市中央1丁目1484番32外「中央1-2-4」  
価 格 : 48,900円/㎡  
位 置 : JR呉線「竹原」駅 北方 道路距離 約 80mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 142㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 北西側15m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 小規模小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和8年度）

|     |                              |       |         |
|-----|------------------------------|-------|---------|
| 物件1 | 1,342,012 円（1㎡当たり 33,975 円）、 | 課税地積  | 39.50 ㎡ |
|     | 1,342,012 円（1㎡当たり 33,975 円）、 | 課税地積  | 39.50 ㎡ |
| 物件2 | 1,342,012 円（1㎡当たり 33,975 円）、 | 課税地積  | 39.50 ㎡ |
|     | 1,342,012 円（1㎡当たり 33,975 円）、 | 課税地積  | 39.50 ㎡ |
| 物件5 | 非課税                          | 課税床面積 | 0.00 ㎡  |
|     | 非課税                          | 課税床面積 | 0.00 ㎡  |
|     | 非課税                          | 課税床面積 | 0.00 ㎡  |

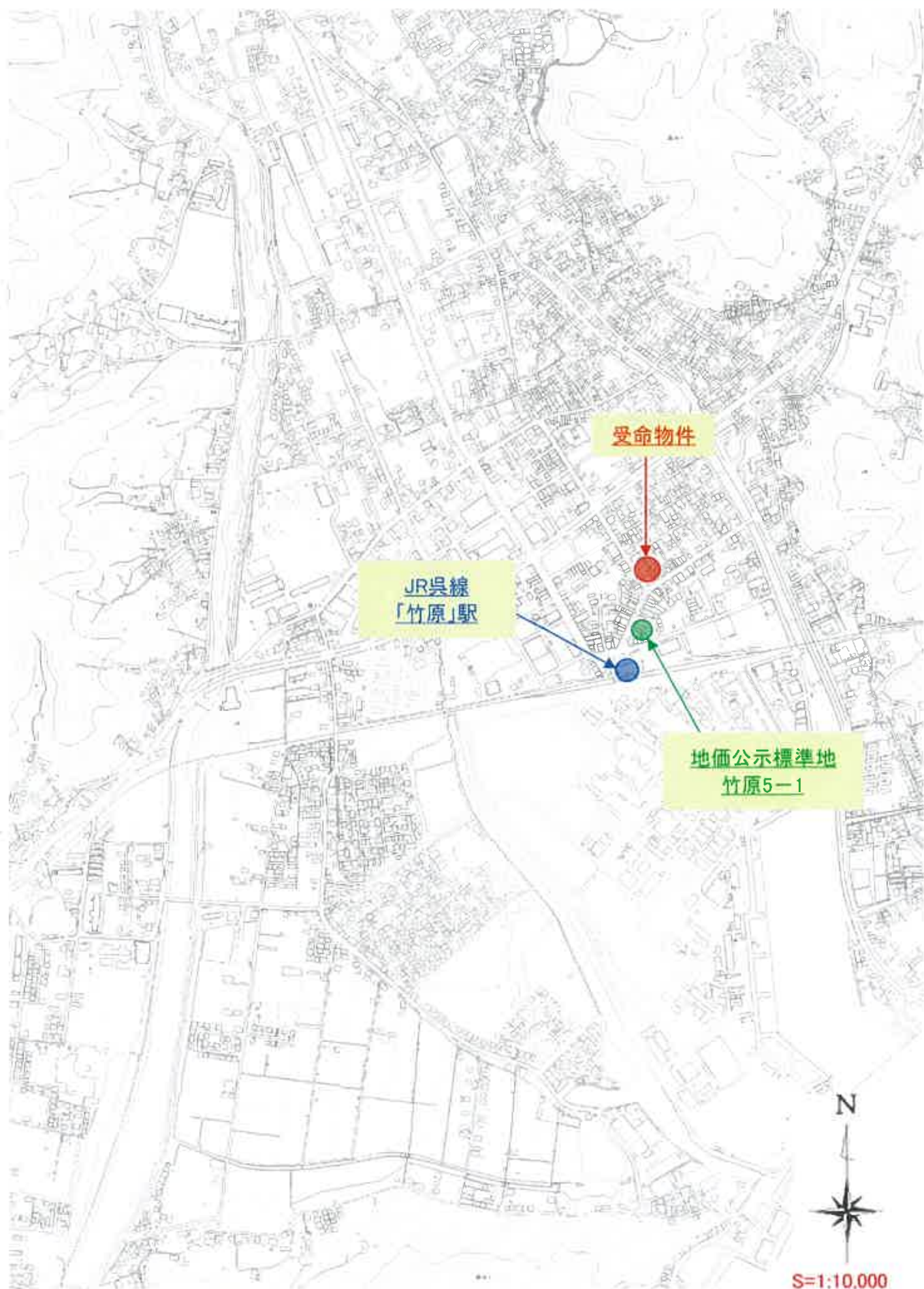
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

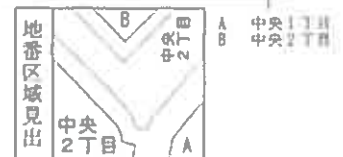
- 1 受命物件の位置図（竹原市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）

以 上

受命物件の位置図（竹原市「白図」）



S=1:10,000



|           |              |         |  |               |                |             |          |         |           |
|-----------|--------------|---------|--|---------------|----------------|-------------|----------|---------|-----------|
| 請 求 部     | 所 在 竹原市中央二丁目 |         |  |               |                | 地 番 1503番35 |          |         |           |
| 出 力 縮 尺   | 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      |         |  |               | 繪 付 年 月 日 (原図) | 昭和25年7月31日  |          | 補 記 事 項 |           |

建物図面・各階平面図写し

建物図面  
各階平面図

H11.11.29

家屋番号 1503番36

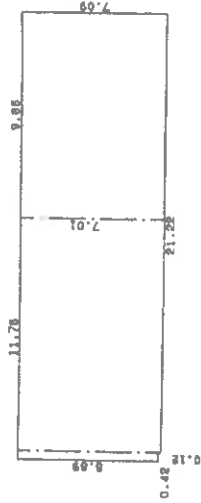
建物の所在 竹原市中央二丁目1503番地36、1503番地35、1503番地76

各階平面図

2140141

1 階

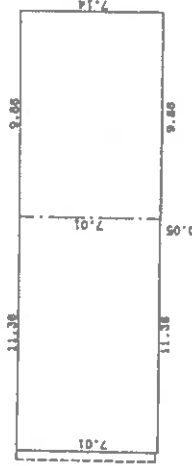
物件5



求積表

$0.42 \times 6.89 = 2.89380$   
 $11.36 \times 7.01 = 79.63360$   
 $(7.01 + 7.09) \times 9.86 / 2 = 69.51300$   
 合計 152.04040  
 床面積 152.04 m<sup>2</sup>

2 階



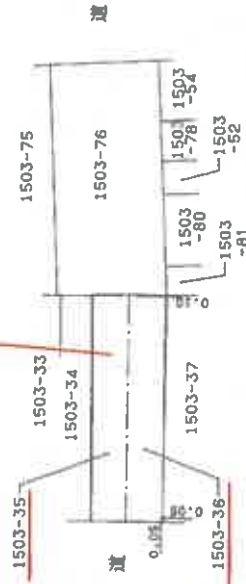
求積表

$11.36 \times 7.01 = 79.63360$   
 $(7.08 + 7.14) \times 9.86 / 2 = 70.00800$   
 合計 149.63960  
 床面積 149.63 m<sup>2</sup>

物件5

物件1

物件2



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印紙)

A4サイズに縮小

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。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和2年12月2日 広島法務局

登記簿