

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 7 年 6 月 23 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 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 令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午後 3 時 00 分 場 所 広島地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 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）
2	1,190,000 952,000		240,000	32,454	0



物 件 目 録

2 所	在	竹原市忠海東町二丁目
地	番	4 8 8 6 番 4 1
地	目	宅地
地	積	1 6 6 . 8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 20 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 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 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】

- ・ 本件土地の一部（車両 1 台分）につき、B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 上記を除くその余の部分につき、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

2 所	在	竹原市忠海東町二丁目
地	番	4 8 8 6 番 4 1
地	目	宅地
地	積	1 6 6 . 8 5 平方メートル



11

令和 6 年(ㄱ)第 7 2 号
令和 6 年 6 月 2 8 日受理
令和 6 年 8 月**21** 日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件 2)

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

2 所	在	竹原市忠海東町二丁目
地	番	4 8 8 6 番 4 1
地	目	宅地
地	積	1 6 6 . 8 5 平方メートル

(2 枚目)

(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) A の妻 (所有者の妻)	1 本件土地については、私が使用しているほか、Bに1台分貸しています。Bの使用については、私方の建物1階を賃貸しているので、その関係で、事実上、使用してもらっています。 本件土地の南側にある車庫（添付写真1から4参照）は、私方のものです。 2 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。
■ B (占有者)	1 本件土地について、私が1台分使用させてもらっています。本件土地が売却された場合、いつでも退けるつもりです。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
■	1 本件土地の状況は、別紙土地位置関係図、及び添付写真等のとおりであり、本件土地内の状況から、同土地には関係人の陳述に沿った占有が認められた。 なお、Bの占有権原については、使用貸借と思われ、対抗要件を備えていない。 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
6 年 7 月 1 日 () 14 : 37 - 14 : 49	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 7 月 1 日 () 15 : 47 - 16 : 04	物件所在地	A と面談。占有関係調査、形状調査、写真撮影
6 年 7 月 1 日 () 16 : 27 - 16 : 29	竹原市役所	接道調査
6 年 7 月 1 0 日 () 13 : 07 - 13 : 14	当庁	A の妻に架電。占有関係等調査、調査日時通知
6 年 8 月 1 日 () 17 : 50 - 18 : 00	物件所在地	A、A の妻、B と面談。占有関係等調査、写真 撮影 (評価人同行)

(特記事項)

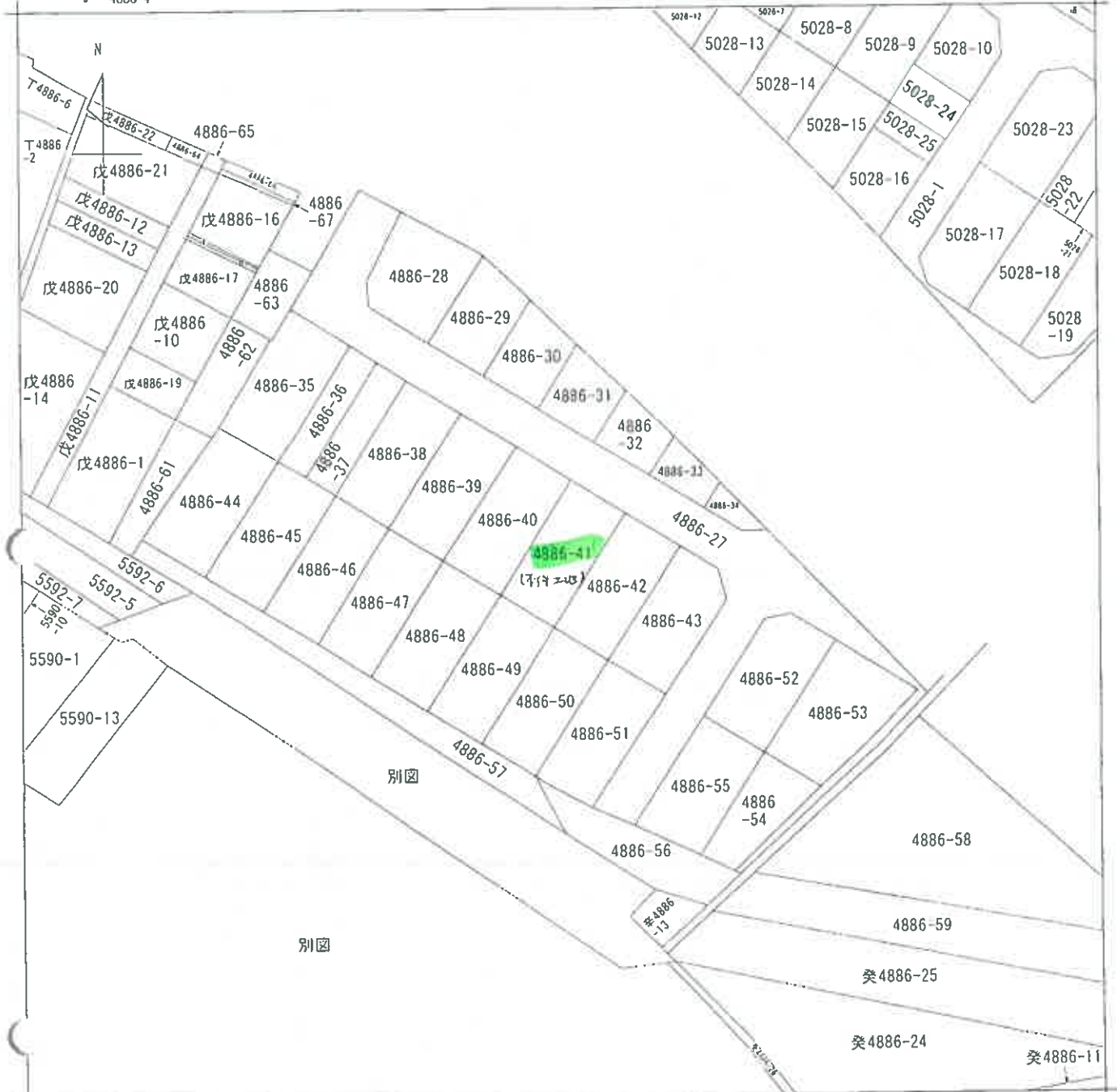
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 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

4886-3
4886-4

(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。



A 忠海東町3丁目
B 忠海東町1丁目
C 忠海東町1丁目

請求部	所在	竹原市忠海東町二丁目			地番	4886番41		
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37年7月			備付年月日(原図)	昭和48年9月5日		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6年7月1日
広島法務局東広島支局

請求番号：23-4

登記官

(1/1)

(5枚目)

公用

縮小 (A3→A4)

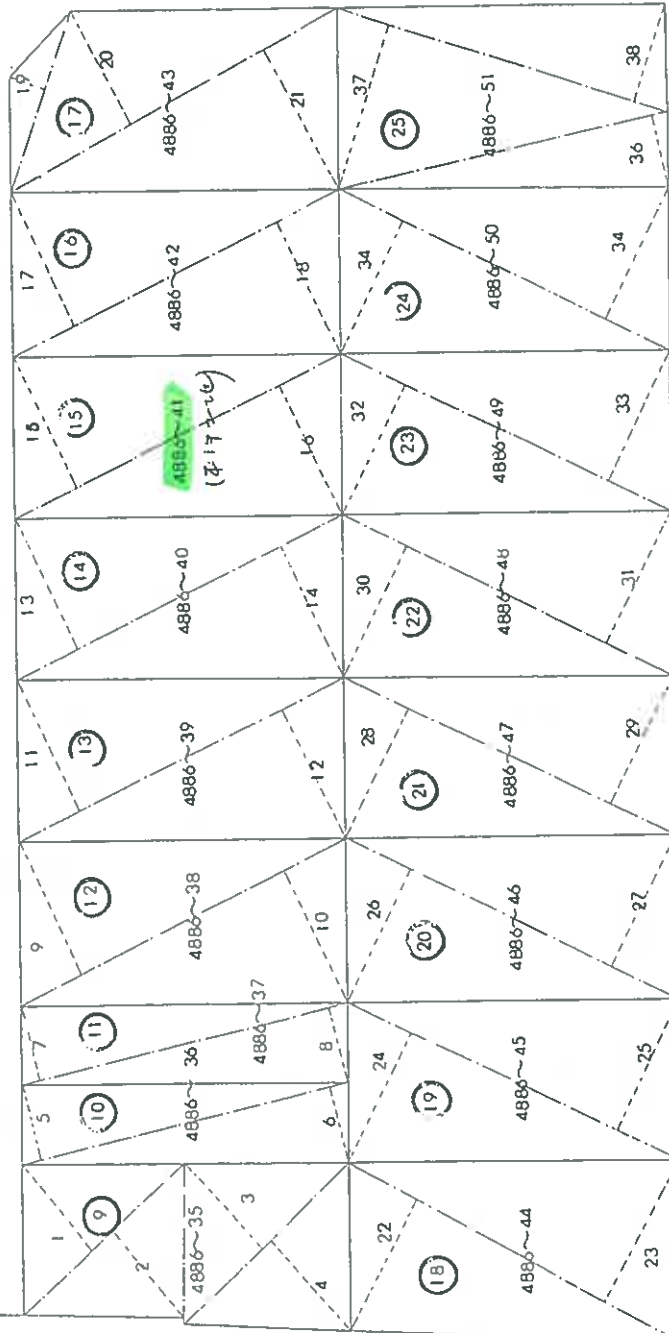
地積測量図

登記年月日：昭和51年3月10日

1460016

地積測量図

地番	4886~35 4886~41 4886~47	4886~36 4886~42 4886~48	4886~37 4886~43 4886~49	4886~38 4886~44 4886~50	4886~39 4886~45 4886~51	4886~40 4886~46
土地の所在	竹原市忠海町新地町一丁目 忠海東町二丁目					
製作者	昭 和 51 年 2 月 20 日					
委託者	---					



① 4886~27

国道

縮尺 1/300

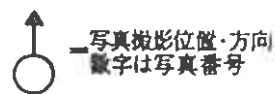
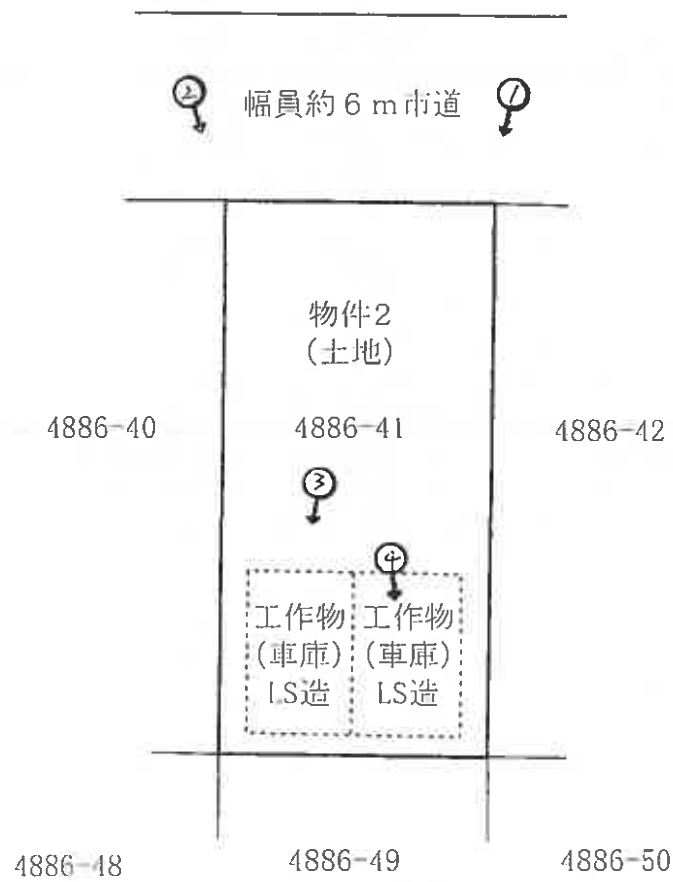
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月1日 広島法務局東広島支局

登記官

(6 枚目)

土地位置関係図

縮尺 約1/250



※ 公図等を基に作成したものである。
正確な境界等を示したものではなく、
相対的な位置関係を示したもので
ある事に留意されたい。

写真1



写真2



写真3



写真4

工作物(車庫)



本件土地

令和 6 年（ケ）第 72 号
令和 6 年 8 月 1 日現地調査
令和 6 年 8 月 26 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

村永 朋

印

第1 評価額

物件2(土地)	金 3,294,000 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	竹原市忠海東町二丁目 4 8 8 6 番 4 1 宅 地 166.85 m 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2）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「忠海」駅の 東方・直線距離 約470m 「忠海学園」バス停の 北方・直線距離 約60m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅等の建ち並ぶ地域となっている。	
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 準住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	規模 166.85 m ²	間口 約 9 m 奥行 約 19 m 形状 ほぼ整形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北側 約 6 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高	
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 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・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 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	車庫（工作物）が存する。	

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
2	28,200	1.00	166.85	1.00	1.00	0.70	1	3,294,000

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6m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。

地価調査価格【竹原(県)－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
31,100	$\frac{98}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	28,200

◇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：

なし	1.00
相乗積	1.00

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 使用貸借による占有が認められるが、減価の必要なし。

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 地価調査価格【竹原(県)－1】

所 在 : 竹原市忠海中町1丁目5632番19外「忠海中町1－3－5」
価 格 : 31,100円/㎡
位 置 : JR呉線「忠海」駅 南西方 道路距離 約230mに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側 5.8m市道 背面道
都市計画区分 : 非線引都市計画区域
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模店舗も点在する古くからの住宅地域。

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件2 3,311,638 円 (1㎡当たり 19,848 円)、 課税地積 166.85 ㎡

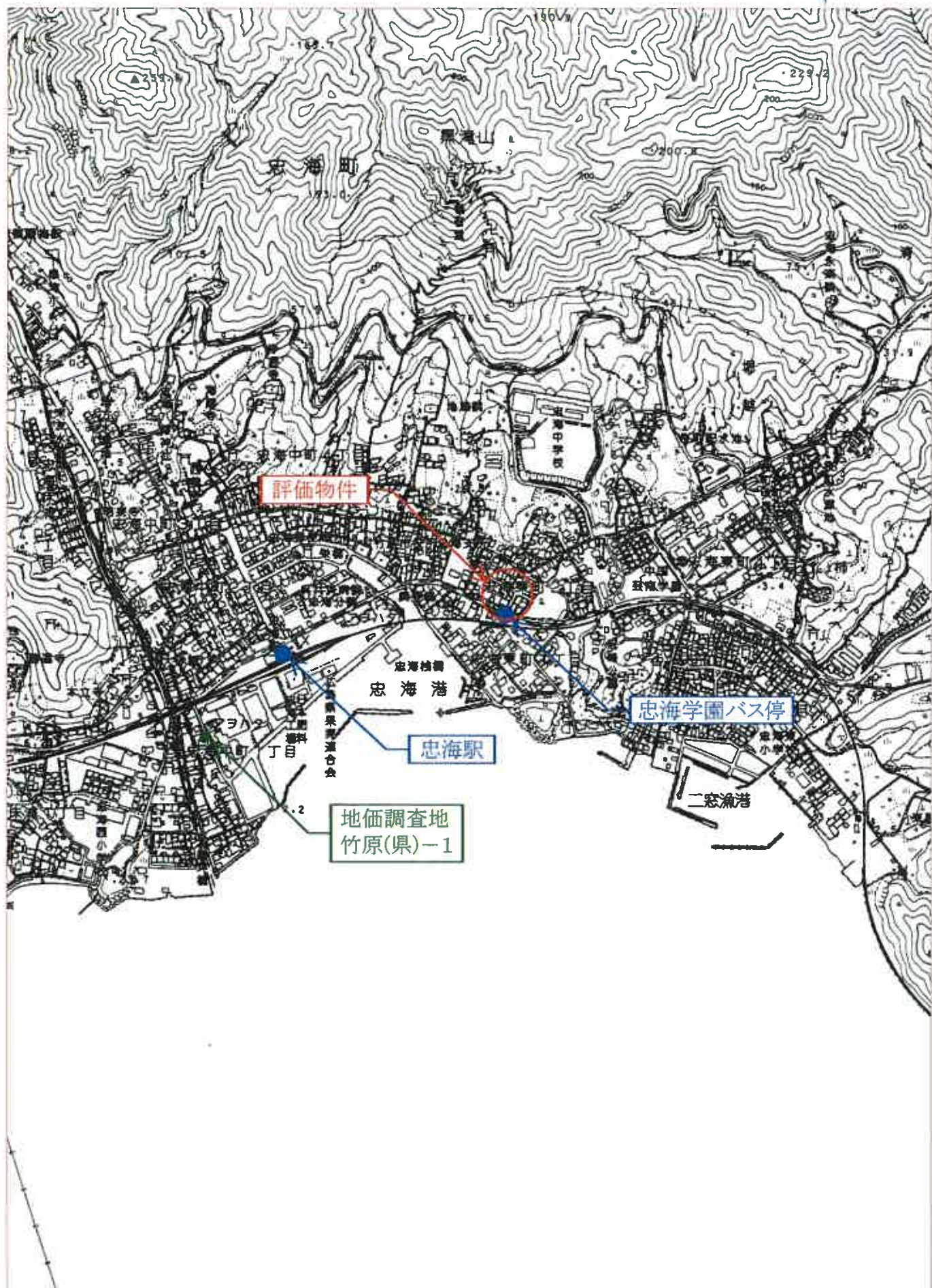
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

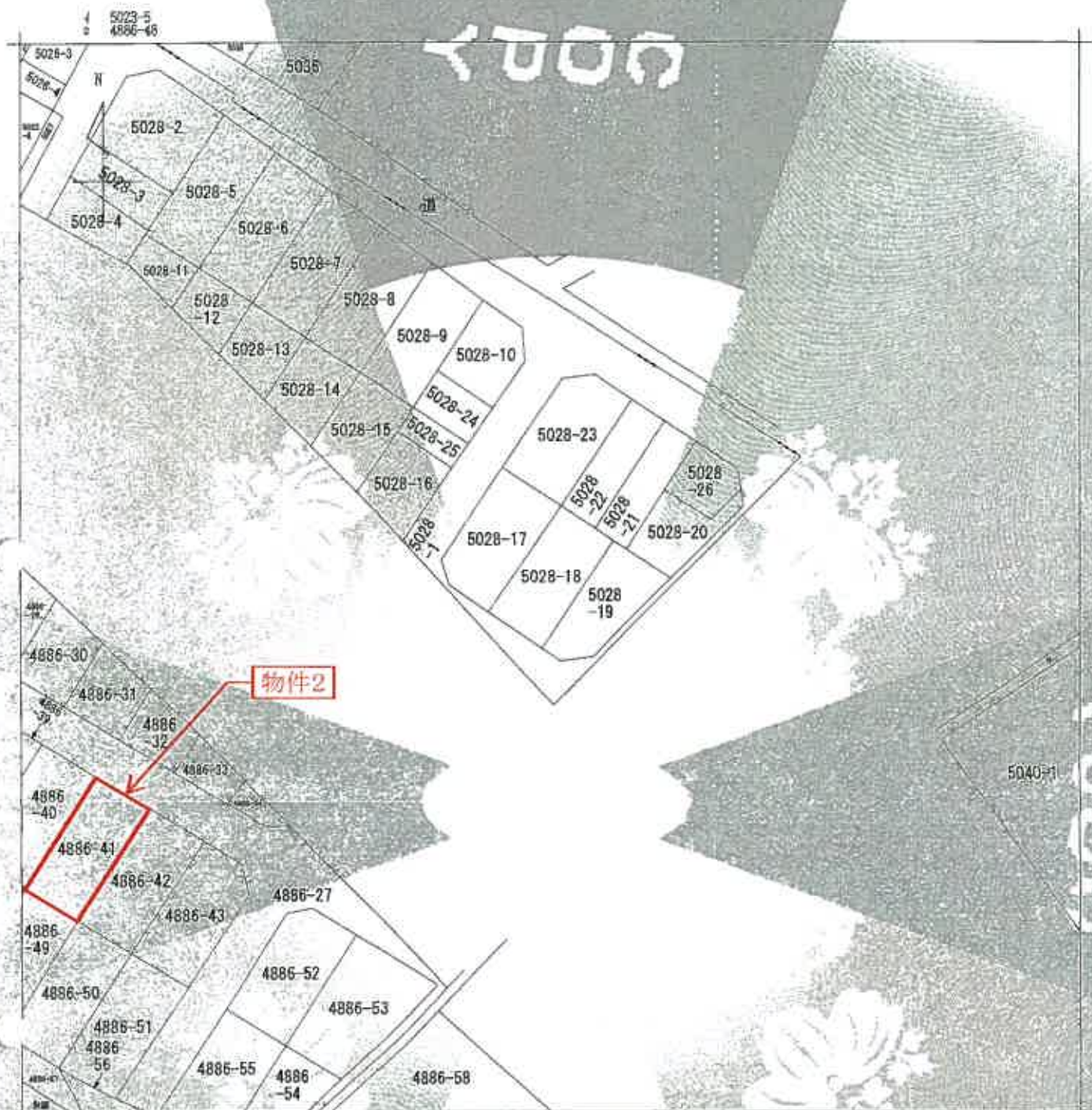
第7 附属資料

- 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)(A3→A4縮小)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)(A3→A4縮小)

以 上

受命物件の位置図





(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。



請求部	所在	竹原市志保東町二丁目			地番	5028番18		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		標準系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日	明治37年7月			備付 年月日 (原図)	昭和48年9月5日			補記 事項
					種類	旧土地台帳附属地図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を印刷した書面である。

(広島法務局東広島支局管轄)

令和6年5月20日

東京法務局

地図整理番号: M71896

登記官

(1/1)

受命物件の公図写し
(A3→A4に縮小)

登記年月日：昭和51年3月10日

1460013

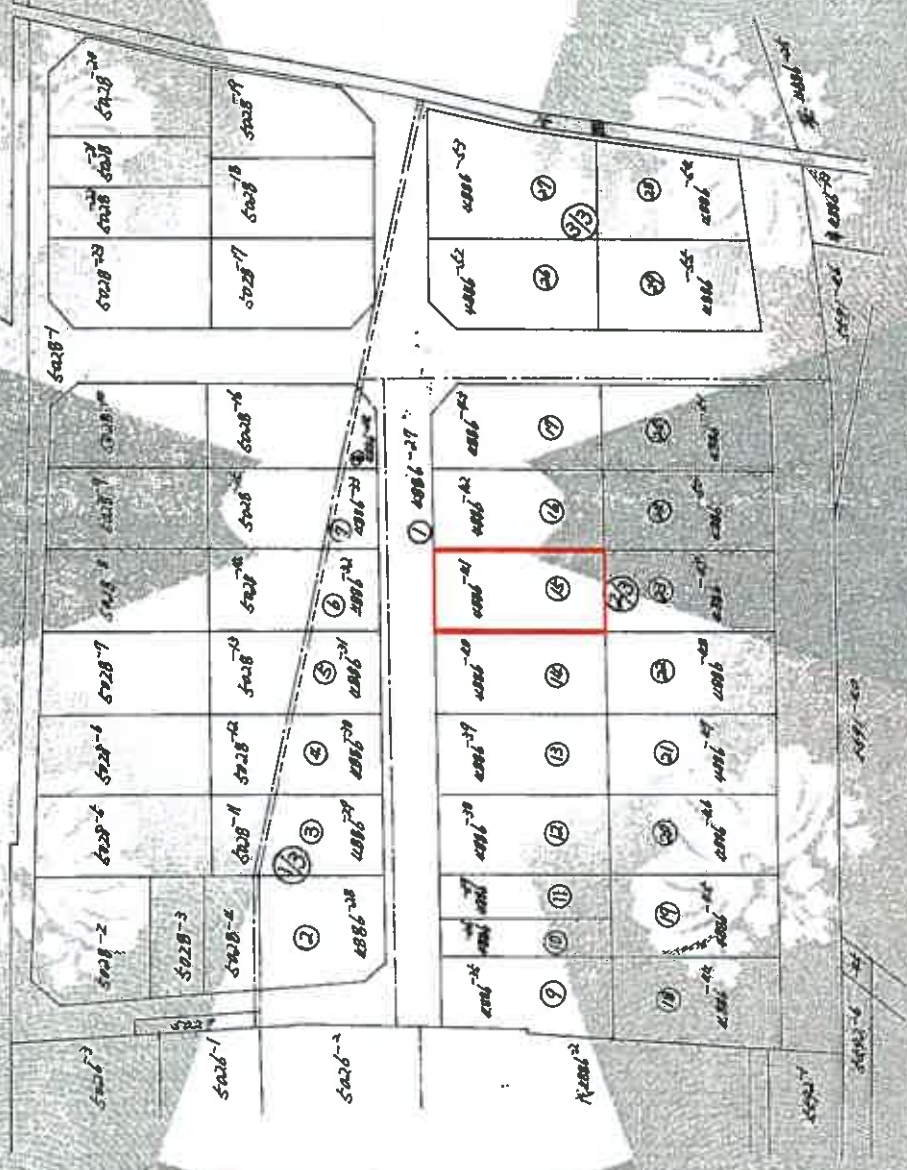
地番	4886-25 ~ 4886-55
土地の所在	竹取市船場町字新堀町一丁目

所在地

物件2

作 業 年 月 日
昭和 51 年 2 月 20 日

作 製 者



縮尺 1/600

受命物件の
土地所在図
(A3→A4に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。

(広島法務局真広島支局管轄)

令和 6 年 5 月 20 日 東京法務局

1460016

物件 2

區區短札

4885~38 4886~39 4887~40
4888~41 4889~42 4890~43
4891~44 4892~45 4893~46
4894~47 4895~48 4896~49

III

1000

19

②

書かれている内容を証明した資料がある

(本書送審時夏山島支局管轄)

令和6年5月20日

東京法務局

0047-2515/97/0005-0000\$05.00/0

地区管理番号: W71898

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)

人 生 百 年

(4/6)

登記年月日：昭和51年3月10日

これは図面に記載されている内容を証明しただけのものである。
(広島建設局東広島支局管理)
令和6年5月20日 東広島建設局

1460017

地番 4886-35 4886-36 4886-37 4886-38 4886-39 4886-40
4886-41 4886-42 4886-43 4886-44 4886-45 4886-46
4886-47 4886-48 4886-49 4886-50 4886-51
土地の所在 竹原市野田町字新地町二丁目 思海東町二丁目

物件 2

昭和51年2月20日 作製 年 月 日 作製者 青井 浩

符号	延	欠	倍	積	符号	延	欠	倍	積	符号	延	欠	倍	積
1	12.00	6.00	72.00	4886~35	19	10.60	21.10	166.85	4886~43					
2	12.00	6.00	72.00	4886~36	20	21.10	7.20	151.92	4886~44					
3	12.90	6.30	81.27	4886~37	21	21.10	8.80	185.88	4886~45					
4	12.90	6.30	81.27	4886~38	計			359.84	4886~46					
計			310.41	4886~39	二除			179.93	4886~47					
二除			155.205	4886~40	22	21.00	7.90	165.90	4886~48					
5	19.10	4.30	82.13	4886~41	23	21.00	8.85	185.85	4886~49					
6	19.10	4.35	83.085	4886~42	計			351.75	4886~50					
計			165.215	4886~43	二除			175.875	4886~51					
二除			82.607	4886~44	24	20.50	8.10	166.05	4886~45					
7	19.10	4.30	82.13	4886~45	25	20.50	8.10	166.05	4886~46					
8	19.10	4.35	83.085	4886~46	計			332.10	4886~47					
計			165.215	4886~47	二除			166.05	4886~48					
二除			82.607	4886~48	26	20.60	8.10	166.85	4886~49					
9	20.60	8.10	166.85	4886~49	27	20.60	8.10	166.85	4886~50					
10	20.60	8.10	166.85	4886~50	計			333.70	4886~51					
計			333.70	4886~51	二除			166.85	4886~52					
二除			166.85	4886~52	28	20.60	8.10	166.85	4886~53					
11	20.60	8.10	166.85	4886~53	29	20.60	8.10	166.85	4886~54					
12	20.60	8.10	166.85	4886~54	計			333.70	4886~55					
計			333.70	4886~55	二除			166.85	4886~56					
二除			166.85	4886~56	30	20.60	8.10	166.85	4886~57					
13	20.60	8.10	166.85	4886~57	31	20.60	8.10	166.85	4886~58					
14	20.60	8.10	166.85	4886~58	計			333.70	4886~59					
計			333.70	4886~59	二除			166.85	4886~60					
二除			166.85	4886~60	32	20.60	8.10	166.85	4886~61					
15	20.60	8.10	166.85	4886~61	33	20.60	8.10	166.85	4886~62					
16	20.60	8.10	166.85	4886~62	計			333.70	4886~63					
計			333.70	4886~63	二除			166.85	4886~64					
二除			166.85	4886~64	34	20.60	8.10	166.85	4886~65					
17	20.60	8.10	166.85	4886~65	35	20.60	8.10	166.85	4886~66					
18	20.60	8.10	166.85	4886~66	計			333.70	4886~67					
計			333.70	4886~67	二除			166.85	4886~68					
二除			166.85	4886~68	36	19.00	4.00	76.00	4886~69					
19	20.60	8.10	166.85	4886~69	37	19.40	9.53	184.88	4886~70					
20	20.60	8.10	166.85	4886~70	計			108.64	4886~71					
計			333.70	4886~71	二除			54.32	4886~72					
二除			166.85	4886~72	38	19.40	5.60	108.64	4886~73					
21	20.60	8.10	166.85	4886~73	計			369.52	4886~74					
22	20.60	8.10	166.85	4886~74	二除			184.76	4886~75					
23	20.60	8.10	166.85	4886~75	39	19.40	5.60	108.64	4886~76					
24	20.60	8.10	166.85	4886~76	計			369.52	4886~77					
25	20.60	8.10	166.85	4886~77	二除			184.76	4886~78					
26	20.60	8.10	166.85	4886~78	40	19.00	4.00	76.00	4886~79					
27	20.60	8.10	166.85	4886~79	41	19.40	9.53	184.88	4886~80					
28	20.60	8.10	166.85	4886~80	計			108.64	4886~81					
29	20.60	8.10	166.85	4886~81	二除			54.32	4886~82					
30	20.60	8.10	166.85	4886~82	42	19.40	5.60	108.64	4886~83					
31	20.60	8.10	166.85	4886~83	計			369.52	4886~84					
32	20.60	8.10	166.85	4886~84	二除			184.76	4886~85					
33	20.60	8.10	166.85	4886~85	43	19.40	5.60	108.64	4886~86					
34	20.60	8.10	166.85	4886~86	計			369.52	4886~87					
35	20.60	8.10	166.85	4886~87	二除			184.76	4886~88					
36	20.60	8.10	166.85	4886~88	44	19.40	5.60	108.64	4886~89					
37	20.60	8.10	166.85	4886~89	計			369.52	4886~90					
38	20.60	8.10	166.85	4886~90	二除			184.76	4886~91					
39	20.60	8.10	166.85	4886~91	45	19.40	5.60	108.64	4886~92					
40	20.60	8.10	166.85	4886~92	計			369.52	4886~93					
41	20.60	8.10	166.85	4886~93	二除			184.76	4886~94					
42	20.60	8.10	166.85	4886~94	46	19.40	5.60	108.64	4886~95					
43	20.60	8.10	166.85	4886~95	計			369.52	4886~96					
44	20.60	8.10	166.85	4886~96	二除			184.76	4886~97					
45	20.60	8.10	166.85	4886~97	47	19.40	5.60	108.64	4886~98					
46	20.60	8.10	166.85	4886~98	計			369.52	4886~99					
47	20.60	8.10	166.85	4886~99	二除			184.76	4887~00					

縮尺 1/300

受命物件の
地積測量図写し
(A3→A4に縮小)