

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 5月25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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月 9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 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月25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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 竹原市中央四丁目 |
| | 地 番 | 1381番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市中央四丁目1381番地21 |
| | 家屋 番号 | 1381番21 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.87平方メートル
2階 96.76平方メートル
3階 96.76平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月11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 竹原市中央四丁目
地 番 1381番21
地 目 宅地
地 積 182.19平方メートル
- 2 所 在 竹原市中央四丁目1381番地21
家屋 番号 1381番21
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 113.87平方メートル
2階 96.76平方メートル
3階 96.76平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 1 1 号
令和 7 年 9 月 1 日受理
令和 7 年 1 0 月 2 3 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 竹原市中央四丁目
地 番 1381番21
地 目 宅地
地 積 182.19平方メートル
- 2 所 在 竹原市中央四丁目1381番地21
家屋 番号 1381番21
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 113.87平方メートル
2階 96.76平方メートル
3階 96.76平方メートル



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（物件2・見取図）及び添付写真等のおりである。

本件建物について、外壁にクラックが生じている箇所（添付写真3、4参照）、1階の店舗入り口付近の軒天井が破損している箇所（添付写真5参照）、3階の北西端洋室と南西端洋室には、雨漏りが生じていると思われる箇所（添付写真19、24参照）がある。

- 2 本件建物内にあった書類等から、本件建物1階及び2階は、「餃子楼大学」という屋号でAが事業主の中華料理店の店舗となっているが、令和4年11月頃から閉店となつていふと思われ、本件建物3階については、Aが居宅として使用していたものと認められることから、本件建物の占有については、所有者であるAが占有しているものと認定した。

なお、Aから提出された本件土地及び本件建物の占有に関する回答書には、本件土地及び本件建物は、誰にも貸していない旨が記載されている。

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 9月 2日() 11:45-12:00	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 9月 2日() 13:20-13:40	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年 9月 2日() 13:45-13:50	竹原市役所	建物課税関係調査(返送用切手110円同封)
7年 9月 2日()	当庁	Aに通知書兼照会書送付(返送用切手110円 同封)
7年10月 7日() 14:55-16:20	物件所在地	占有関係・間取等調査、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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月 7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

地積測量図

地積測量図

登記年月日：昭和52年9月20日

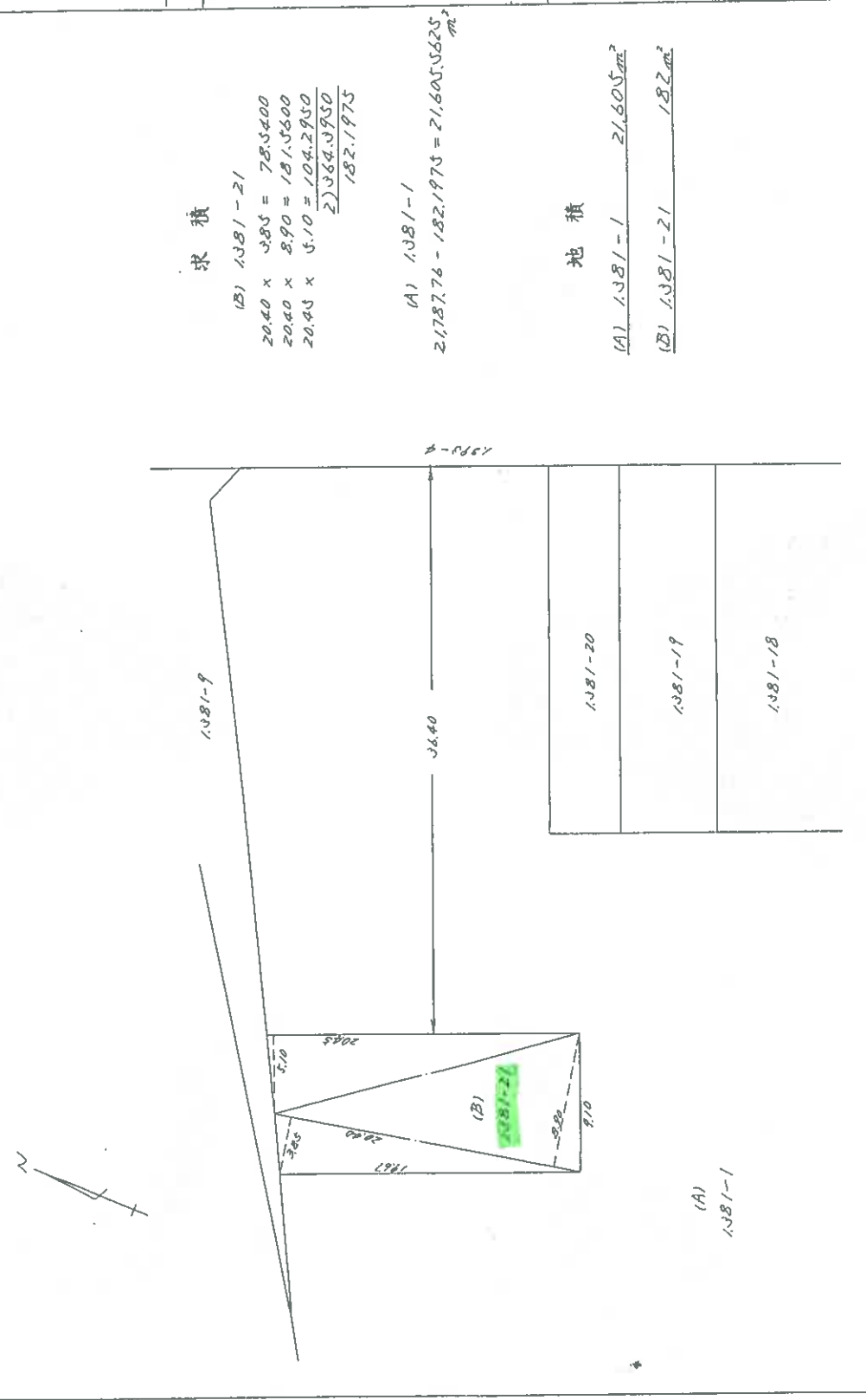
1160079

地番	1381-21
土地の所在	竹原市竹原町字中掘 中央四丁目

製作年月日
昭和52年7月16日

製作者

申請人



求積

(B) 1381-21

$20.40 \times 0.85 = 17.3400$

$20.40 \times 8.90 = 181.5600$

$20.40 \times 5.10 = 104.2950$

2) 364.1950

182.1975

(A) 1381-1

$2,187.76 - 182.1975 = 2,005.5625 \text{ m}^2$

地積

(A) 1381-1 2,160.5 m²

(B) 1381-21 18.2 m²

(単位 m) (広島県土地家屋調査士会 用紙)

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

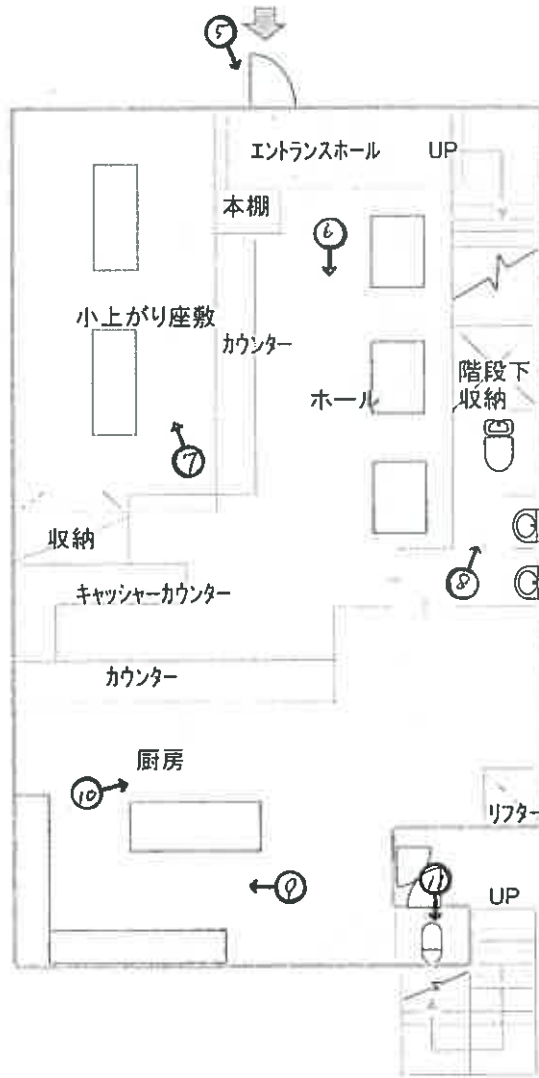
令和7年9月2日 広島地務局長 坂本 高

登記官

(6枚目)

建物間取図 (物件2・見取図)

1階



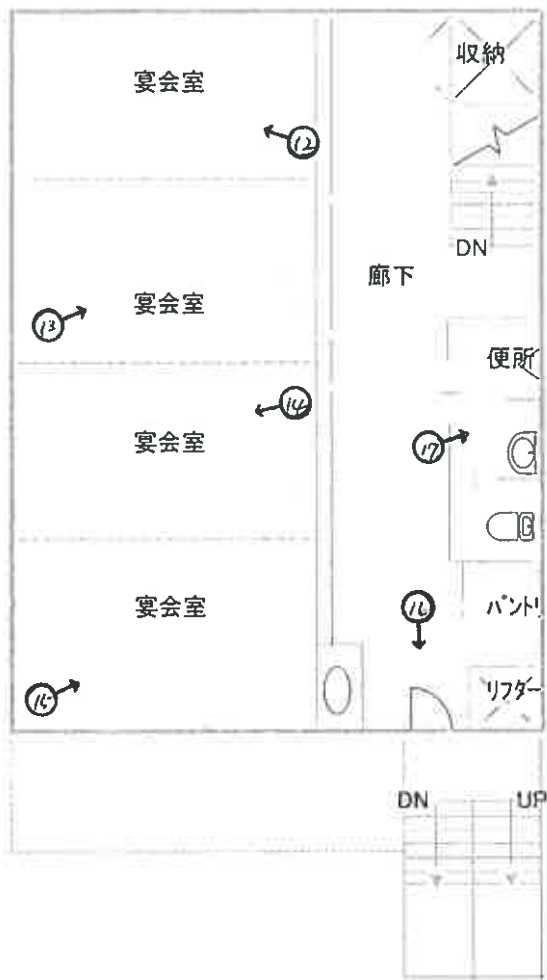
↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

建築面積	
1階	113.87㎡
2階	96.76㎡
3階	96.76㎡
合計	307.39㎡



建物間取図 (物件2・見取図)

2階



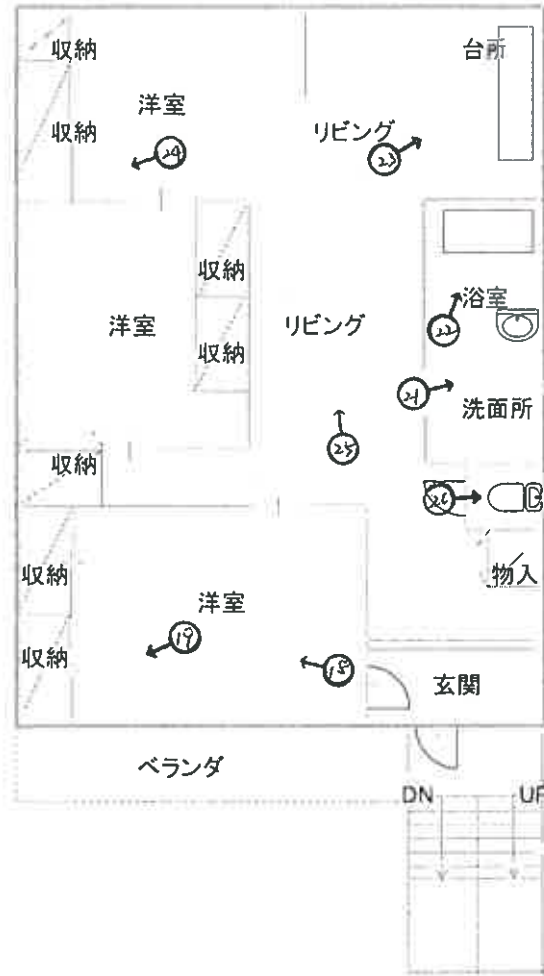
↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号



建築面積	
1階	113.87㎡
2階	96.76㎡
3階	96.76㎡
合計	307.39㎡

建物間取図 (物件2・見取図)

3階



建築面積	
1階	113.87㎡
2階	96.76㎡
3階	96.76㎡
合計	307.39㎡

写真撮影位置・方向
数字は写真番号



写真1

本件建物

本件土地



写真2

本件建物



写真3

本件建物



(// 枚目)

写真4

本件建物



写真5

破損している箇所

本件建物



写真6 (本件建物 1階)



(12 枚目)

写真7 (本件建物 1階)



写真8 (本件建物 1階)



写真9 (本件建物 1階)



(3枚目)

写真10 (本件建物 1階)



写真11 (本件建物 1階)



写真12 (本件建物 2階)



写真13 (本件建物 2階)



写真14 (本件建物 2階)



写真15 (本件建物 2階)



写真16 (本件建物 2階)



写真17 (本件建物 2階)



写真18 (本件建物 3階)



写真19 (本件建物 3階)



写真20 (本件建物 3階)



写真21 (本件建物 3階)



写真22 (本件建物 3階)



写真23 (本件建物 3階)



写真24 (本件建物 3階)



写真25 (本件建物 3階)



写真26 (本件建物 屋上 (南東端付近から北西側方向を撮影))



写真27 (本件建物 屋上 (北西端付近から南東側方向を撮影))



令和 7 年(ケ) 第 111 号
令和 7 年 10 月 7 日現地調査
令和 7 年 10 月 28 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三宅 功

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,603,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,640,000円
物件2(建物)	金 3,963,000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 地目 地積	竹原市中央四丁目 1381番21 宅地 182.19㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	竹原市中央四丁目1381番地21 1381番21 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 113.87㎡ 2階 96.76㎡ 3階 96.76㎡ 延べ 307.39㎡	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	JR呉線「竹原」駅の北西方直線距離約300m。	
付近の状況	付近は、店舗、事業所が立地する商業地域。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 182.19 m ²	間口 約 9 m 奥行 約 20 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦
接面道路の状況	北西側 約 20 m	舗装 国道 高低差：等高
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は空地、駐車場。 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 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 なし 下記特記事項参照 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 あり 本物件内への引込 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	現地調査からは土壌汚染に係る端緒は発見されなかった。 現地調査においてLPガス設置場所を確認した。	

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)：昭和 52 年 7 月 21 日 新築 経 過 年 数：約 48 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： 吹付タイル等 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り等 床： 畳、ビニールシート等 設 備： 電気、給排水等 その他： -
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：店舗・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	やや劣る
保守管理の状態	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	建物は相当に劣化している。（外壁には相当量のクラックがある。） 構造・築年から推察してアスベスト使用の可能性は否定できない。買受希望者は関係専門機関へ相談の必要性がある。 屋上防水がされておらず、3階天井には雨漏りの形跡がある。

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	53,800	1.00	182.19	0.90	1	8,822,000

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20m舗装国道に等高接面する地積約200㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価調査基準地 (竹原(県)5-1)

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
55,400	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	53,800

◇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 : 側道+3

◇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

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	307.39	0.02	1	1,107,000

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
48 年	1 年	49 年

残価率	観察減価
3 %	60 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.02$$

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	8,822,000	0.55 法定地上権	4,852,000

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	8,822,000	- 4,852,000	/	0.95	0.70	2,640,000
2	1,107,000	+ 4,852,000	1.00	0.95	0.70	3,963,000
一括価格 (合計)						6,603,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：3階建の店舗兼居宅という用途性から、市場が限定的となることに起因する更なる市場性の減退を考慮した。

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 地価調査基準地（竹原(県)5-1)

所 在 : 竹原市中央4丁目1381番4外「中央4-6-13」
価 格 : 55,400円/㎡
位 置 : JR呉線「竹原」駅の北西方道路距離約440m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 208㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側20m国道、南西側道
用途指定等 : 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域
地域の概要 : 中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,927,592 円（1㎡当たり 38,024 円）、課税地積 182.19 ㎡
物件2 7,797,939 円（1㎡当たり 25,156 円）、課税床面積 309.98 ㎡
(現況床面積記載)

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。

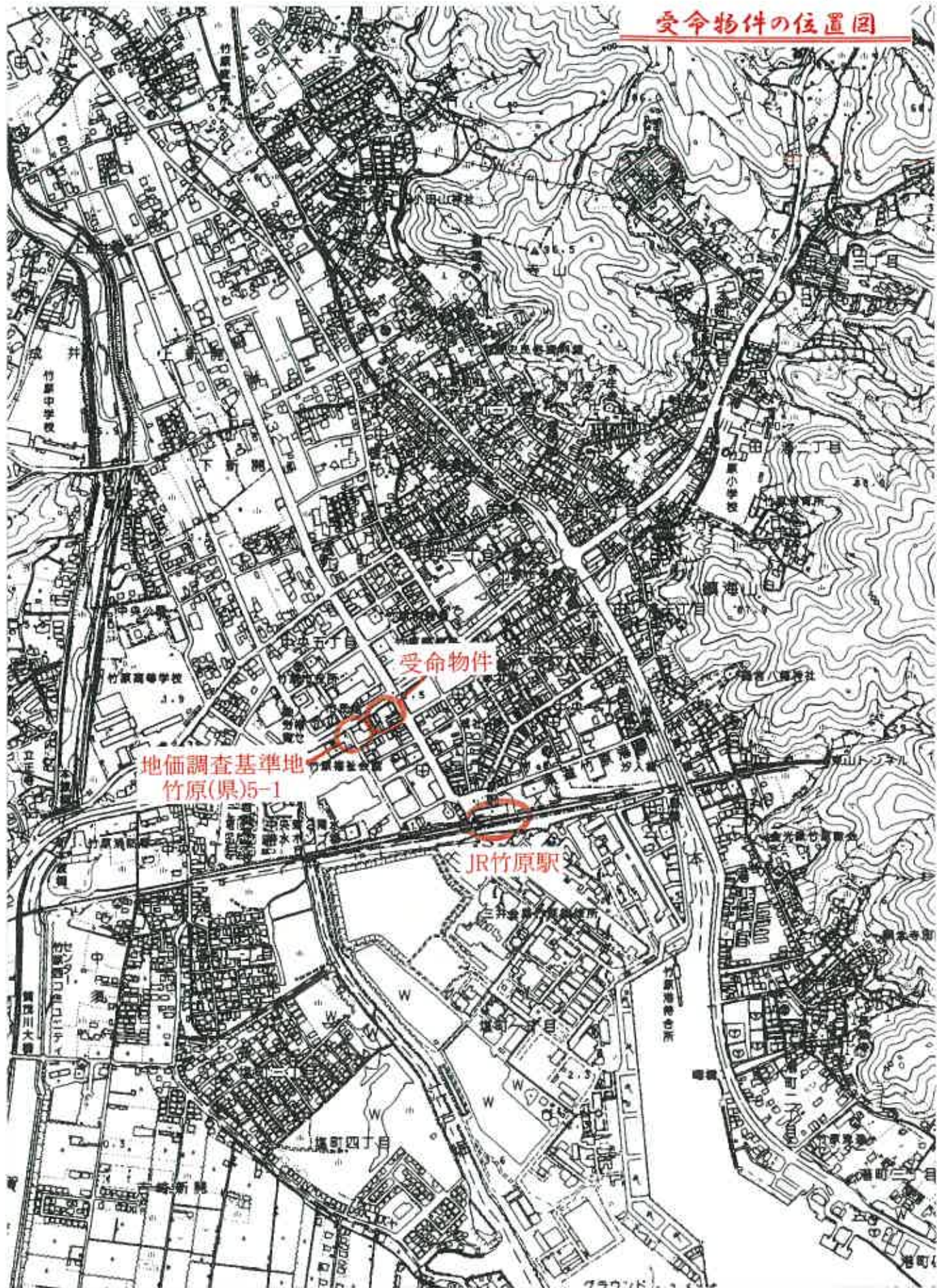
第7 附属資料

- 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 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

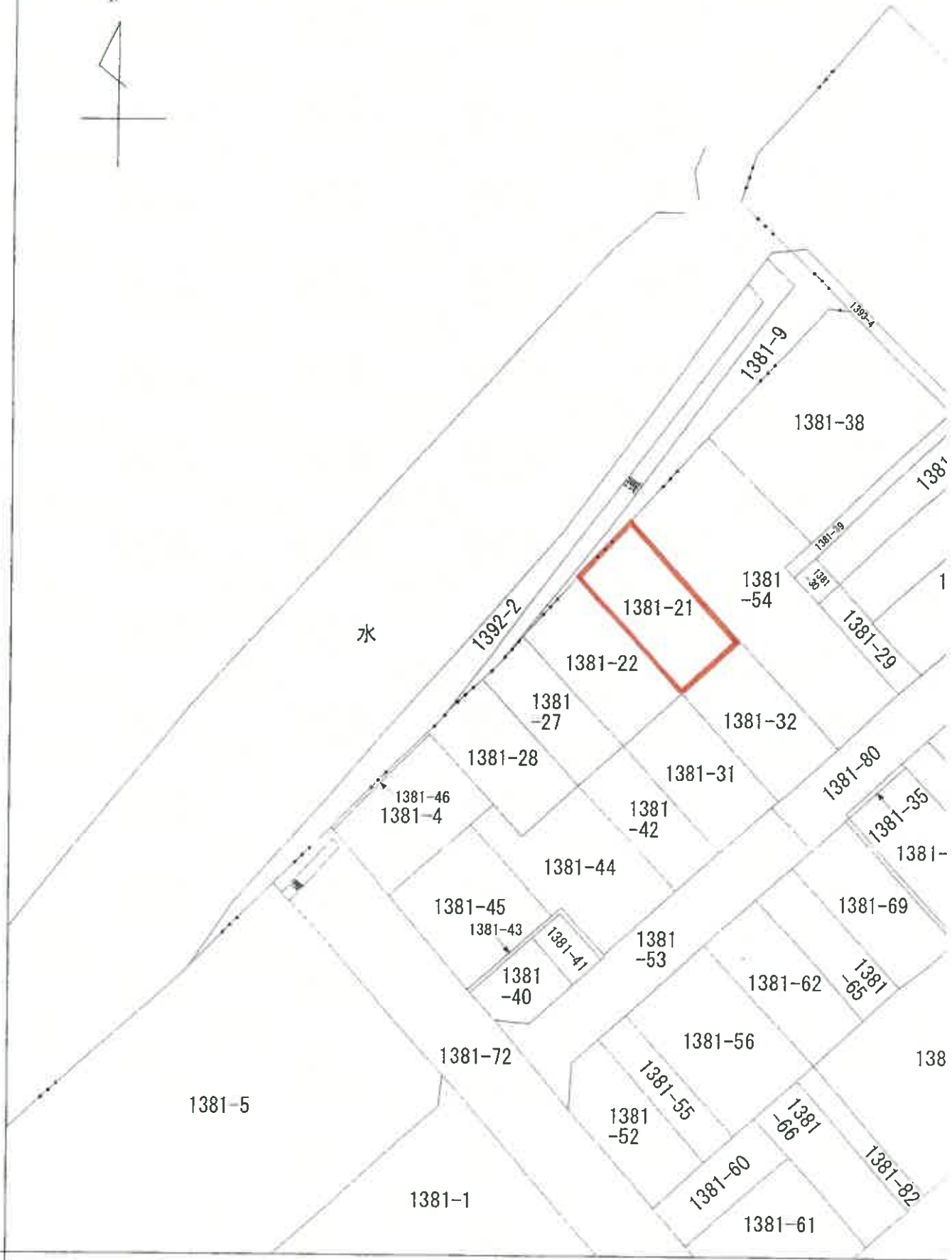


受命物件の位置図



1:10,000

公图写



1160079

番 1381-21

土地の所在 竹原市竹原町字中堀 中央四丁目

地積測量図

昭和52年7月6日

作製者

求積

(B) 1381-21

$$20.40 \times 3.85 = 78.5400$$

$$20.40 \times 8.90 = 181.5600$$

$$20.40 \times 5.10 = 104.2950$$

$$\frac{2)364.3950}{182.1975}$$

(A) 1381-1

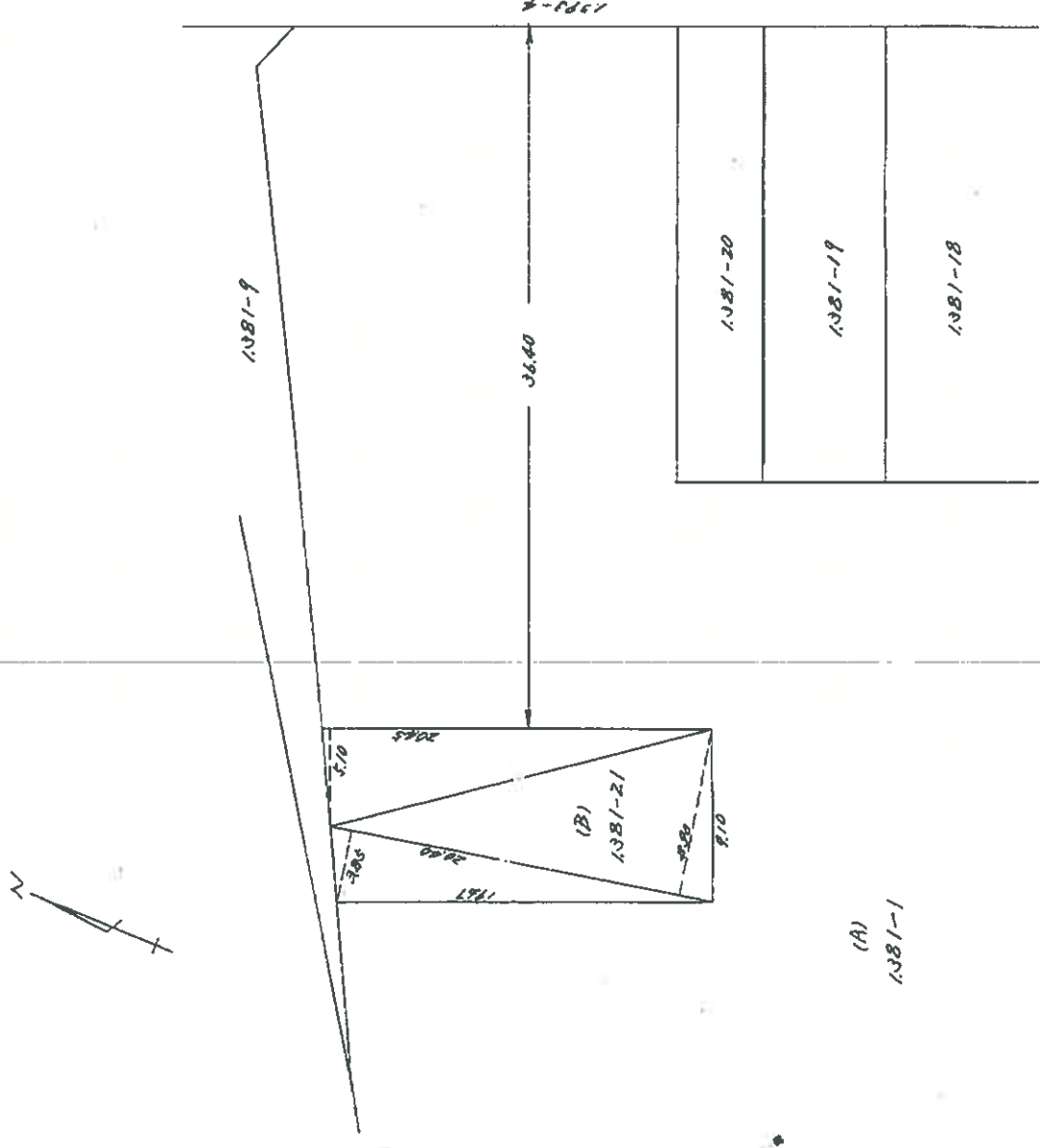
$$2,787.76 - 182.1975 = 2,605.5625 \text{ m}^2$$

地積

(A) 1381-1 $\frac{2,605.5625}{182}$

(B) 1381-21 $\frac{182}{182}$

縮小B4→A4



(単位 m) (広島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 300

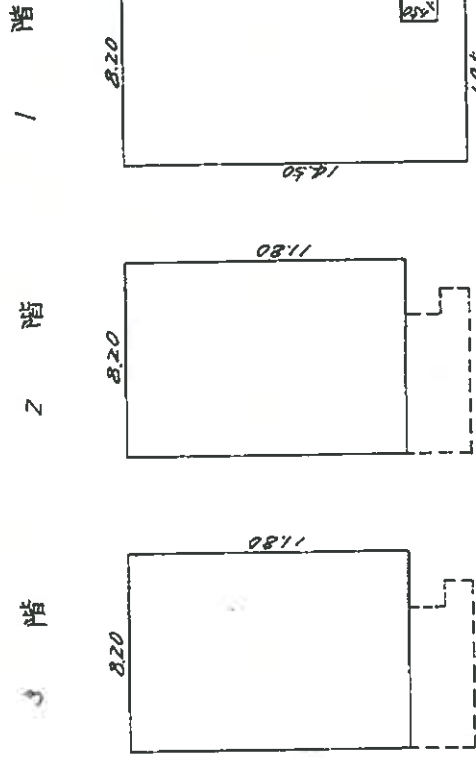
() 2160016

各階平面図

家屋番号	/ 38 / - 2 /
建物の所在	竹原市柱原町字中瀬 / 38 / 番地の2 /

中央四丁目

各階平面図



求積

$11.80 \times 8.20 = 96.7600$

求積

$11.80 \times 8.20 = 96.7600$

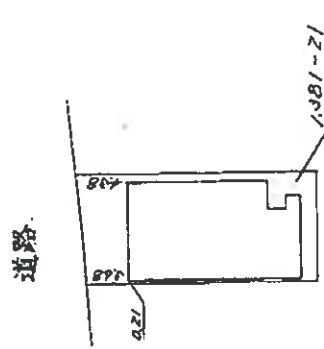
求積

$$\begin{aligned}
 11.80 \times 8.20 &= 96.7600 \\
 1.50 \times 5.85 &= 8.7750 \\
 1.20 \times 6.95 &= 8.3400 \\
 \hline
 &113.8750
 \end{aligned}$$

床面積 96.76m^2 床面積 96.76m^2 床面積 113.87m^2

建物図面 552、11、10

建物図面



1981-1

縮小B4→A4

作製年月日
昭和52年10月15日

作製者

建物間取図 (物件2・見取図)

1階

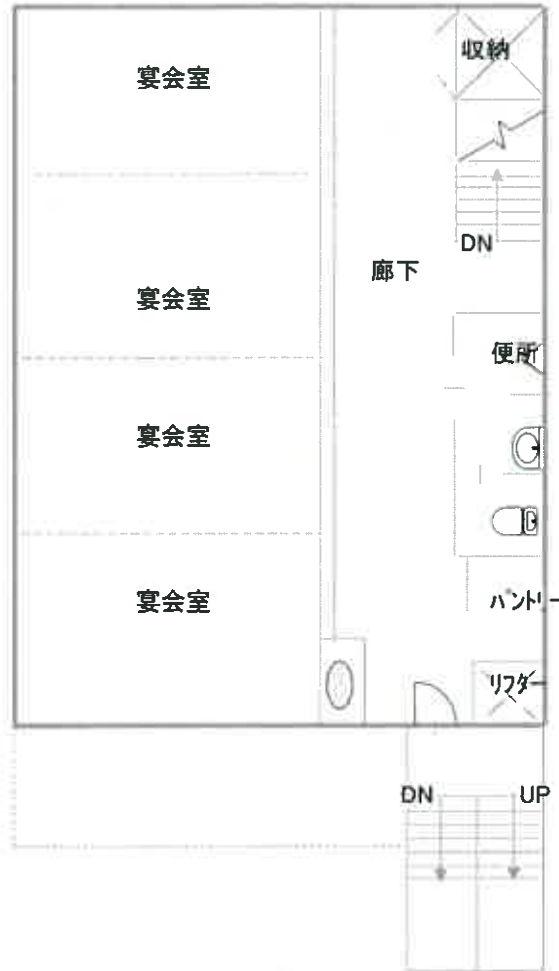


建築面積	
1階	113.87㎡
2階	96.76㎡
3階	96.76㎡
合計	307.39㎡



建物間取図 (物件2・見取図)

2階



建築面積	
1階	113.87㎡
2階	96.76㎡
3階	96.76㎡
合計	307.39㎡



建物間取図 (物件2・見取図)

3階



建築面積	
1階	113.87㎡
2階	96.76㎡
3階	96.76㎡
合計	307.39㎡

