

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 5月25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 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 | 竹原市田万里町字市 |
| | 地 番 | 3193番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 211.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市田万里町字市3193番地 |
| | 家屋 番号 | 3193番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.78平方メートル
2階 61.10平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月17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(共有者ら)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 | 竹原市田万里町字市 |
| | 地 番 | 3 1 9 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 竹原市田万里町字市 3 1 9 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 7 . 7 8 平方メートル
2階 6 1 . 1 0 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 1 5 1 号
令和 7 年 1 1 月 2 6 日受理
令和 8 年 2 月 2 5 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 竹原市田万里町字市
地 番 3193番
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 竹原市田万里町字市3193番地
家屋 番号 3193番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.78平方メートル
2階 61.10平方メートル

共有者 B 持分5分の2

共有者 亡A相続財産 持分5分の3



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
<p>■ B (本件建物共有者)</p>	<p>1 本件建物の共有者である亡Aは、私の夫です。Aが令和6年11月に亡くなった後の令和7年5月頃まで、本件建物に居住していましたが、現在は荷物を残置した空き家の状態で、本件建物内の物を整理している途中です。</p> <p>2 本件建物は、芸予地震（平成13年）によって、東側に向かって低く傾いていると思われ、浴室のタイル等がひび割れたり（添付写真10参照）、台所の南側のサッシも開けられない状態になっています。その他、本件建物内は湿気が多いため、建物内にカビが発生したり、2階の東側洋室には草が建物内に入ってきたり（添付写真14参照）、2階の西側の和室の天井は下がってきているようです（添付写真13参照）。</p> <p>3 本件建物の北西側と北東側に井戸があります。この北西側の井戸（添付写真5参照）は枯れていますが、北東側の井戸（添付写真6参照）は使用できます。</p> <p>4 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。</p>

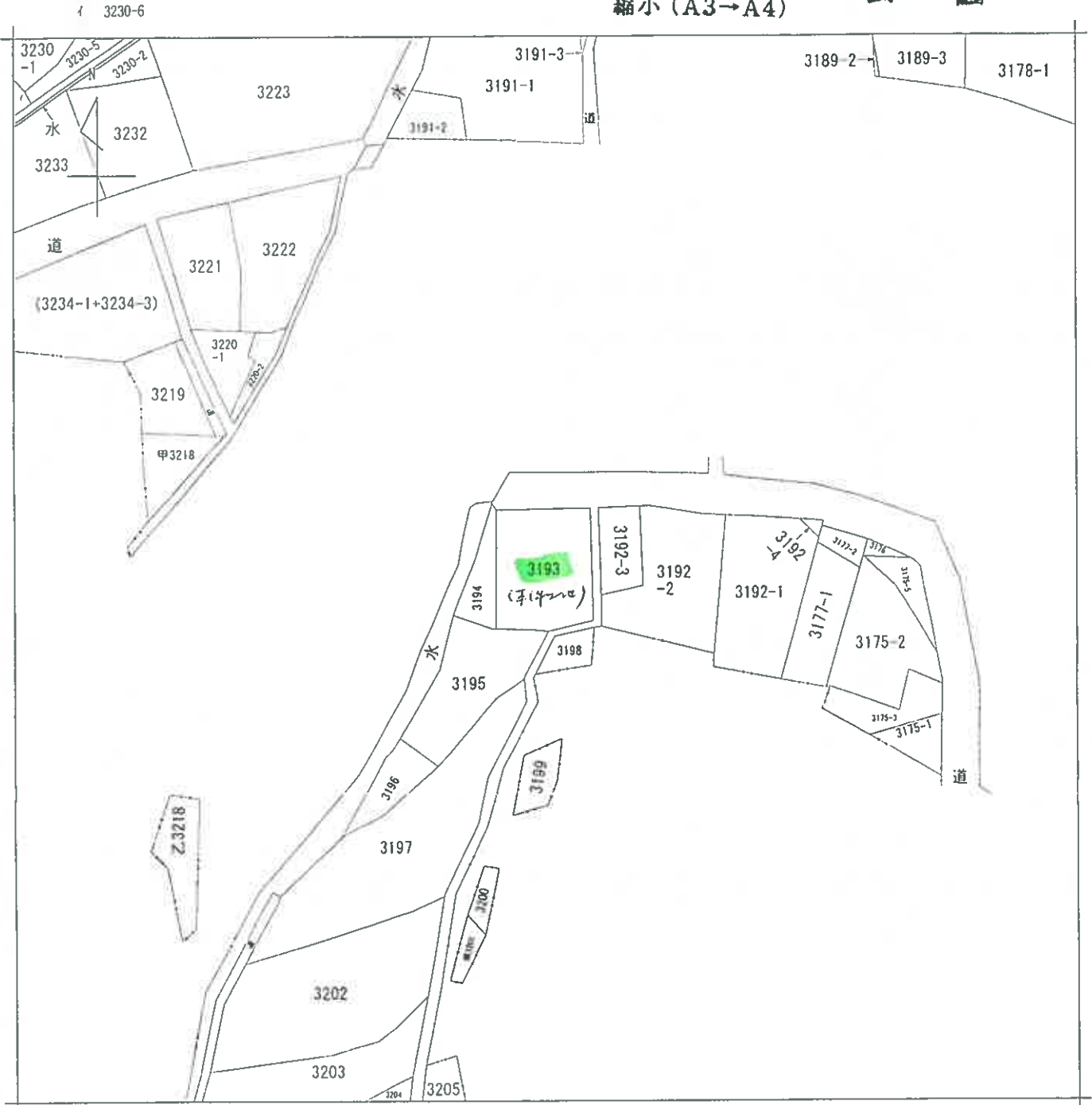
(執行官の意見用)

執行官の意見	
<p>■</p>	<p>1 本件土地、本件建物の状況は、別紙建物図面、建物間取図（見取図）及び添付写真等のおりであり、本件建物内の状況から、同建物には関係人の陳述に沿った占有が認められた。</p> <p>なお、本件建物については、2階の軒天井部分の板が剥がれ掛けている（添付写真1、2、4参照）。</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

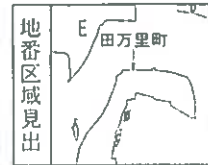
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 3日() 13:25-13:40	広島法務局東広島支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
7年12月 3日() 15:00-15:10	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
7年12月 3日() 16:00-16:05	竹原市役所	建物課税関係調査(返送用切手180円添付)
7年12月 4日()	当庁	Bに通知書兼照会書送付(返送用切手110円 同封)
7年12月12日() 17:15-17:17	当庁	Bに架電。占有関係調査
8年 1月 9日() 16:45-16:47	当庁	Bに架電。調査日時通知
8年 2月 5日() 13:00-13:25	物件所在地	Bと面談。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 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



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 田万里町
B 田万里町
C 田万里町
D 田万里町
E 田万里町

請求部	所在	竹原市田万里町字市			地番	3193番		
出力尺	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30年		備付年月日(原図)	昭和59年8月10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7年12月3日
広島法務局東広島支局
登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年11月25日

公用

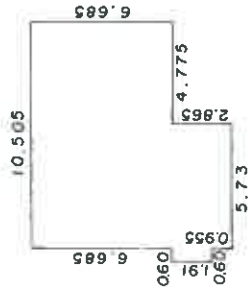
建物図面
各階平面図

家屋番号	3193番
建物の所在	竹原市田万里町字市3193番地

各階平面図

2090157

1 階



求積

$$1.91 \times 0.60 = 1.146$$

$$9.55 \times 5.73 = 54.7215$$

$$6.685 \times 4.775 = 31.920875$$

$$87.788375$$

2 階



求積

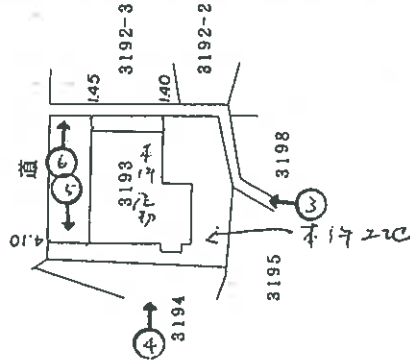
$$6.685 \times 5.73 = 38.30505$$

$$4.775 \times 4.775 = 22.800625$$

$$61.105675$$

床面積

1 階	87.78 m ²
2 階	61.10 m ²



↑ 向きは方位
○ 寸法は数字

縮小 (A3→A4)

建物図面

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

(印) 〇 幸. I (U) I (U) 眞

(広島県土地家屋調査士会用品)

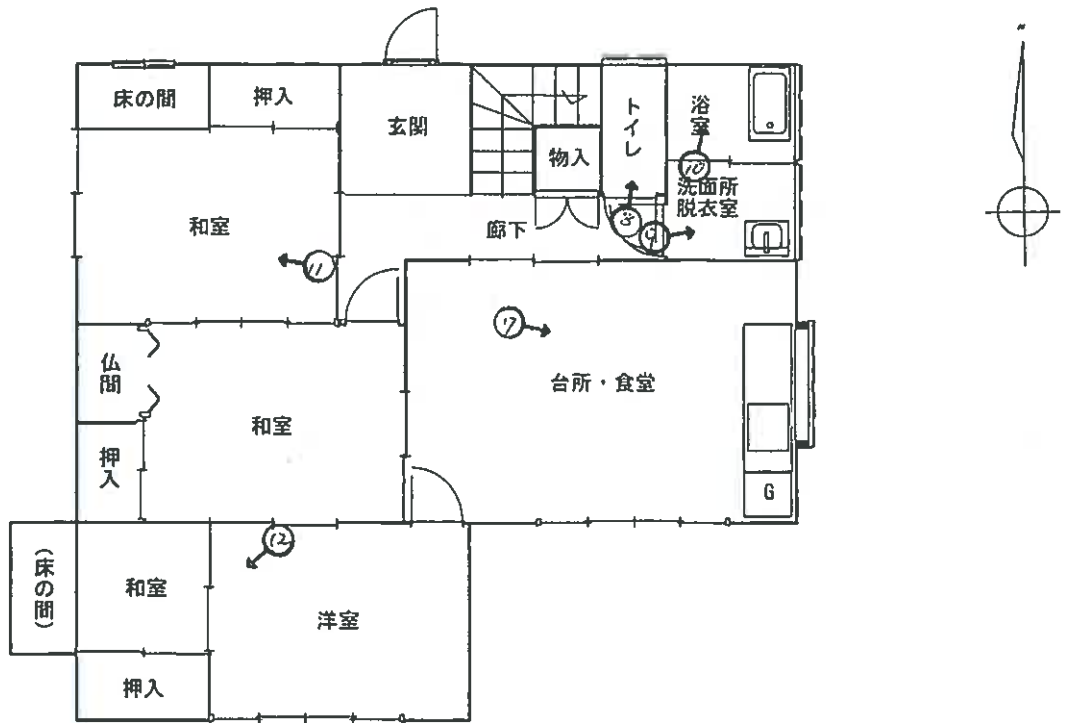
作製者

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年12月3日 広島法務局東広島支局

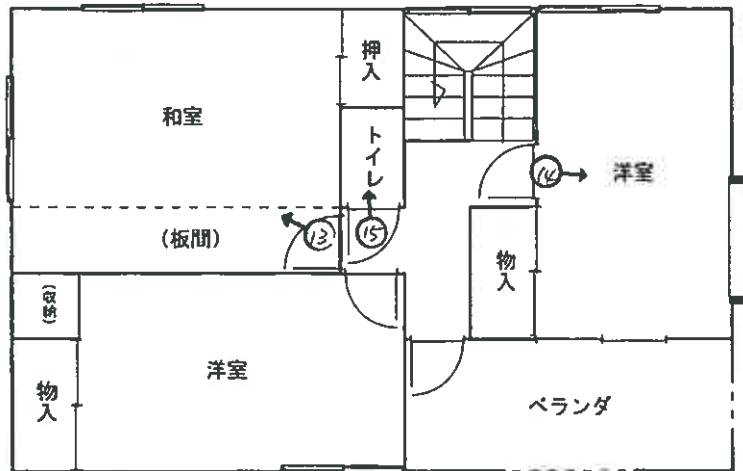
建物間取図（見取図）

（物件2 家屋番号3193番）

【1 階】



【2 階】



↑ 写真撮影位置・方向
数字は写真番号

写真 1

本件建物



写真 2

本件建物

3194 番の土地



写真 3

本件建物



写真4

本件建物



写真5

本件建物

井戸



写真6

井戸



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)



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 1階)



(// 枚目)

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)



令和 7 年 (ケ) 第 151 号
令和 8 年 2 月 5 日現地調査
令和 8 年 2 月 20 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒松 康弘

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,487,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 386,000円
物件2(建物)	金 1,101,000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の内訳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 持分	竹原市田万里町字市 3193番 宅地 211.57㎡ 亡A相続財産	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	竹原市田万里町字市3193番地 3193番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 87.78㎡ 2階 61.10㎡ <hr/> 延べ 148.88㎡ 共有者2名 (B:持分5分の2、亡A相続財産:持分5分の3)	同左
番号	特記事項		
	物件1、2の持分に記載した仮名は、現況調査報告書の仮名一覧表に基づく。		

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	J R呉線「竹原駅」の北西方・直線距離約10km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	市内山間部に開けた狭い平野部のうち、田万里町交差点に近い国道2号南側に旧来の集落が形成され、農地を主体に農家住宅等が立地する状況にある。		
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 なし 70% 400% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域（一定基準の開発行為につき届出対象）	
画地条件	規模 211.57 m ²	間口 約 13 m 奥行 約 17 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地（実質的） その他 地勢は概ね平坦	
接面道路の状況	北側 約 3.5 m 舗装 市道（新庄田万里線）（※） 高低差 前面道路より約0.8m高位 東側～南東側 約1m 未舗装里道 高低差 一部等高、一部は前面道路より最大で2m程度高位		
	（※）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。また、里道に接面する効用は低位にとどまり、上記の通り、実質的に中間画地と判断した。		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は倉庫、山林等 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 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 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">・ 土壌汚染の端緒については特に見受けられない。また、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。・ 県の「土砂災害等ポータルサイトひろしま」によると、敷地全体が土石流に係る土砂災害警戒区域に該当する。また、敷地の北西側が急傾斜地の崩壊に係る土砂災害警戒区域、南東側が急傾斜地の崩壊に係る土砂災害特別警戒区域に該当する。
---------	--

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 61年 8月10日 新築 経過年数： 約 39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： モルタル塗等 内壁： ジュラク壁、クロス張り、板張り等 天井： 竿縁天井、クロス張り等 床： 畳、フローリング等 設備： 電気、給排水、個別浄化槽等 その他： 敷地内に井戸が2箇所存する。このうち北西側の井戸は枯れているが、北東側の井戸は使用可能である。
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： 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の建物について、建築時期・構造・用途・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・現況調査報告書記載の通り、物件2の建物は過去の地震により東側に向かって低く傾いており、河川に近いため湿気が多いとのことである。また、2階の軒天井部分の板が剥離しかけている。

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	8,500	0.81	211.57	0.70	1	1,020,000

ア 標準画地価格

周辺に公示価格等の公的価格が存しないことから、周辺取引事例等を広域的に検討のうえ、上記のとおり認定した。

※標準画地を幅員約3.5m舗装市道に等高接面する地積180㎡程度の略整形な中間画地とした。

イ 個別格差：

形状	1.00
敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に該当	0.90
河川に近接し、湿気による影響	0.90
相乗積	0.81

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： 完全所有権につき上記の通り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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	150,000	148.88	0.06	1	1,340,000

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
39 年	1 年	40 年

残価率	観察減価
5 %	20 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.06$$

エ 持 分：完全所有権につき上記の通り 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	1,020,000	0.40 法定地上権	408,000

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40%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	1,020,000	- 408,000	/	0.90	0.70	386,000
2	1,340,000	+ 408,000	1.00	0.90	0.70	1,101,000
一括価格(合計)						1,487,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：不動産需要が低調な地域と認められることから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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	981,896 円	（1 m ² 当たり	4,641 円）	、	課税地積	211.57 m ²
物件2	2,146,765 円	（1 m ² 当たり	14,458 円）	、	課税床面積	148.48 m ²

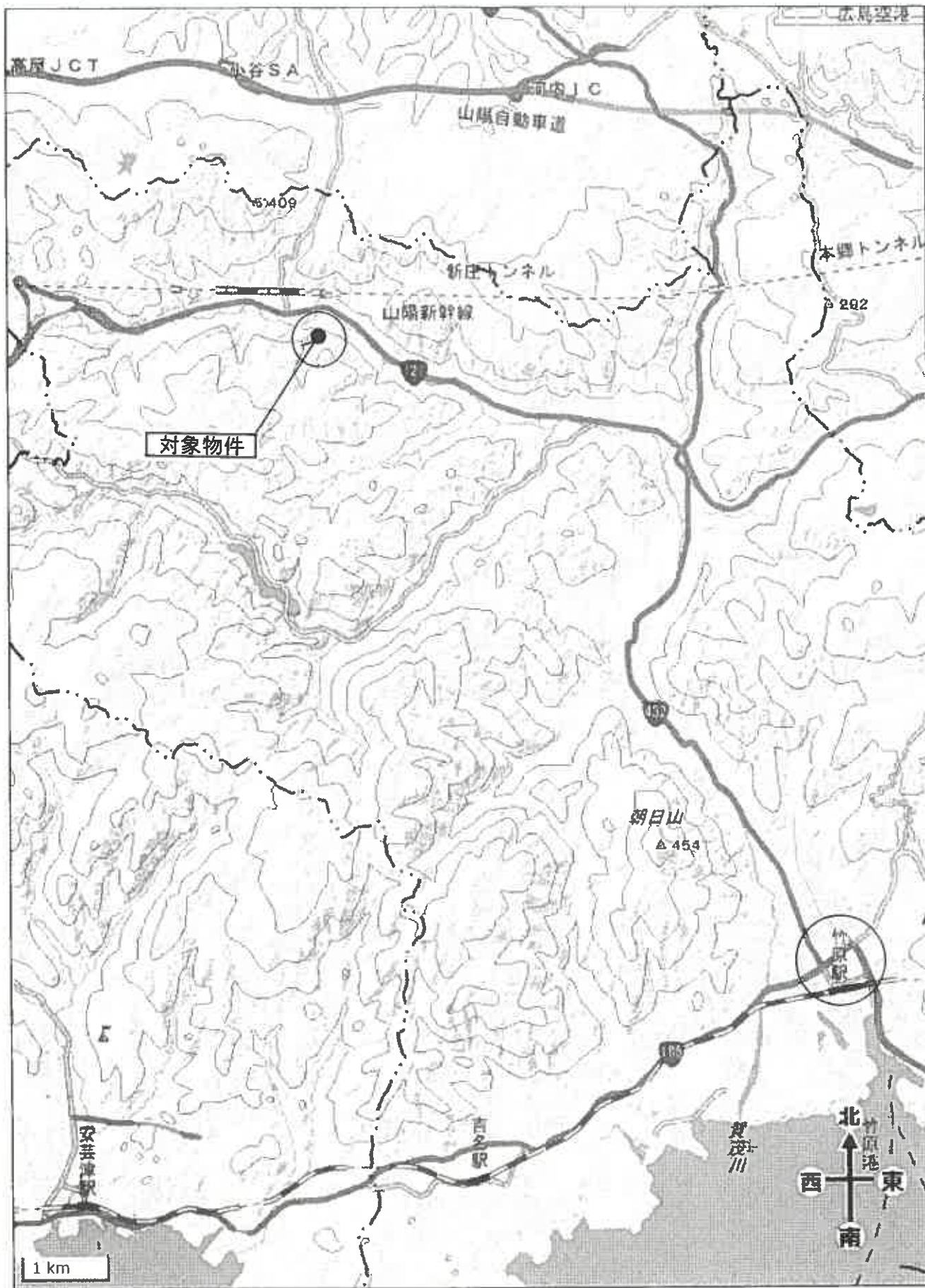
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/7,700）
- 2 受命物件の位置図（地理院地図 GSIMaps 縮尺約 1/66,000）
- 3 公図写し（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

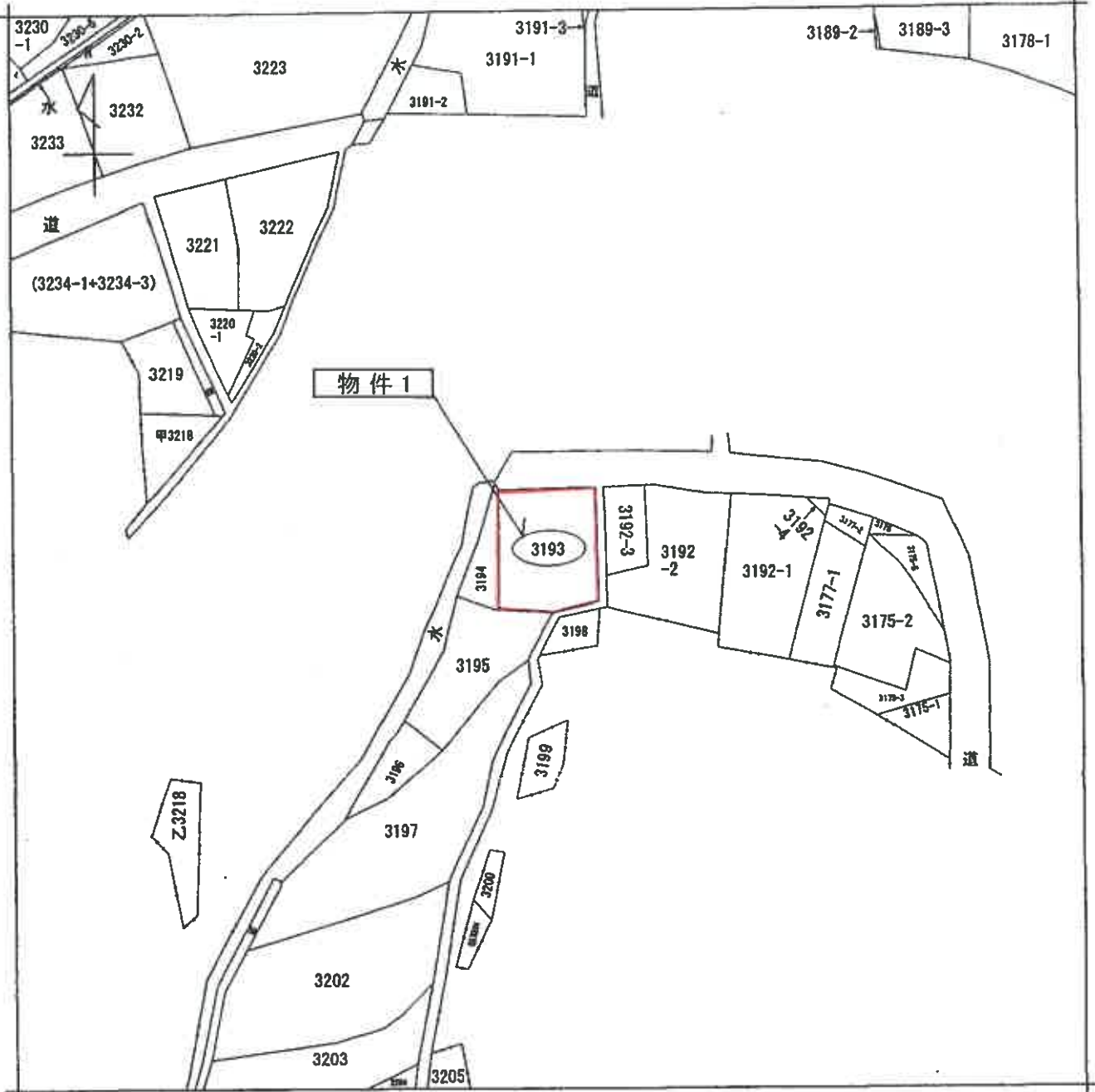




公 図 写

A3→A4縮小

4 3230-6



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A
B
C
D
E
田万里町
田万里町
田万里町
田万里町
田万里町

請求部	所在	竹原市田万里町字市			地番	3193番		
出縮	力尺	1/600	精度区	図根系番号又は記号	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30年	備付年月日(原図)	昭和59年8月10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7年12月3日
 広島法務局東広島支局
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)



公用

建物図面
各階平面図

家屋番号 3193番

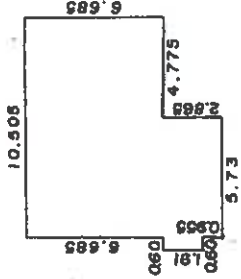
建物の所在 竹原市田万里町字3193番地

各階平面図

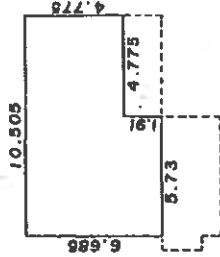
2090157

登記年月日：昭和61年11月25日

1 階



2 階

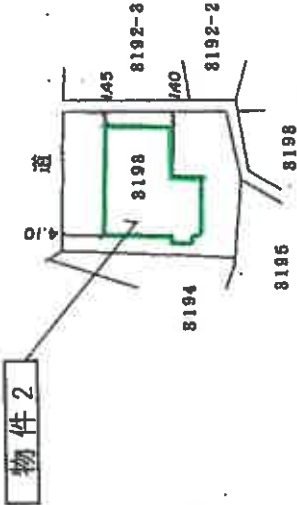


床面積

1 階 87.78㎡

2 階 61.10㎡

単位：m



作図者 土田

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(広島県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記されている内容を証明した台帳である。

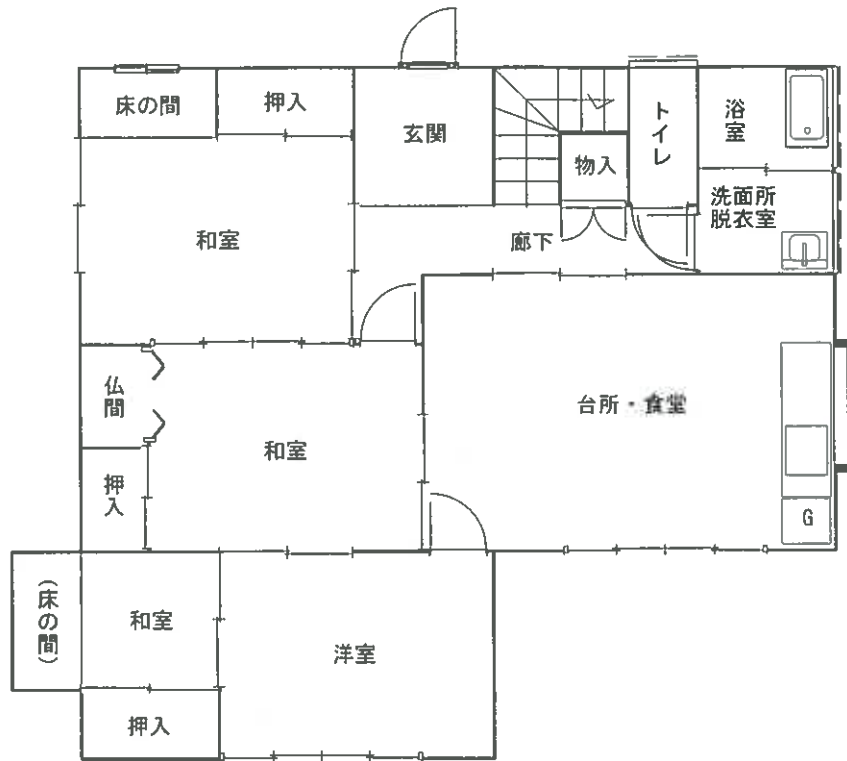
令和7年12月3日 広島県建築士会広島支部

登記号

建物間取図（見取図）

（物件2 家屋番号3193番）

【1 階】



【2 階】

