

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 8 月 4 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 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 9 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 2 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 8 月 4 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）
4	2,900,000 2,320,000		580,000	47,678	0



物 件 目 録

4	所 在	呉市音戸町波多見二丁目
	地 番	10010番
	地 目	宅地
	地 積	166.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 太 田 博 子

-
- 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】
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

4	所 在	呉市音戸町波多見二丁目
	地 番	10010番
	地 目	宅地
	地 積	166.38平方メートル



令和 6 年(ケ) 1 1 8 号
令和 6 年10月30日受理
令和 6 年11月14日提出

現 況 調 査 報 告 書
(物件4)

広島地方裁判所

執 行 官 林 隆 也

(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	呉市音戸町波多見二丁目
	地 番	1 0 0 1 0 番
	地 目	宅地
	地 積	1 6 6 . 3 8 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	広島県呉市音戸町波多見二丁目 5 番 7 号				付 近
土 地	物件 4				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
形 状	☒ 公図（法第 1 4 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 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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	1 本土地は西側が呉市道（竹田新開 8 号線）に接面している。 2 本土地所有者には破産管財人が選任されているが、本土地は破産財団から放棄されている。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
本件土地の状況は、公図（法第14条第1項地図）及び添付写真のとおりであり、現地の状況等から所有者が更地の状態で占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月6日（水） 13：30－13：45	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、登記事項要約書等交付申請
令和6年11月6日（水） 15：50－16：00	物件所在地	現地確認、占有確認、写真撮影

(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て臨場した。
- ☐ 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 を立ち会わせ、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

(4 枚目)

写真1



写真2



呉市道
竹田新開8号線

写真3



令和 6 年 (ケ) 第 118 号 (物件4)
令和 6 年 11 月 8 日 現地調査
令和 6 年 11 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

中 村 真 二

印

第1 評価額

物件4(土地)	金 4,833,000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、建物については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	所在地 地目 地積	呉市音戸町波多見二丁目 10010番 宅地 166.38㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「呉」駅の南方・直線距離約 6800m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域となっている。		
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 — 70% 400% — 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 166.38 m ²	間口 約 11 m 奥行 約 15 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 地勢平坦	
接面道路の状況	西側 約 4.7 m 舗装	市道 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は戸建住宅。 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(注1) ※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」とはガス事業法の規定による一般ガス事業により供給される天然ガスを言う。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(注2) 本物件内への引込 不明 ※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	(注1) 呉市上下水道局営業課にて引込みを図面で確認したが現地では量水器を確認出来なかった。 (注2) 呉市上下水道局営業課にて呉市が管理していない団地内処理下水である旨の説明を受けた。		

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	41,500	1.00	166.38	1.00	1.00	0.70	1	4,833,000

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4.7m舗装市道に等高接面する地積約170㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（呉-23）

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
41,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	41,500

◇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： 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 地価公示価格（呉-23）

所 在 : 呉市音戸町波多見2丁目10138番（住居表示 音戸町波多見2-14-6）
価 格 : 41,500円／㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅 南方 道路距離 約 12kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側4.6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域（建蔽率 70%、容積率 400%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件4 4,865,117 円（1㎡当たり 29,241 円）、 課税地積 166.38 ㎡

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
（呉市「白図」縮尺 1／10,000、国土地理院地図 縮尺 1／40,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）

以 上

所在位置略図



香戸漁港

総合ケアセンター
さざなみ苑

双見ノ鼻

評価物件
【物件4】

公示地
呉-23

合併処理場

波多見四丁目

波多見七丁目

波多見九丁目

波多見小学校

マリンふたあいの里
大連峰公園

波多見六丁目

広島県
水産海洋

1:10,000

所在位置略図



1:40,000

563-25		4563-26	4563-27	4563-28	4563-29	4563-39 4563-42	9970	
							9971	
43	10027	10022	10007	10002	9988			
	10028	10023	10008	10003	9989			
4	10029	10024	10009	10004	9990			
9955 -1	10030	10025	10010 物件 4	10005	9991			
	10031	10026	10011	10006	9992			
	10036	10032	10017	10012	9996			9
	10037	10033	10018	10013	9997			9
	10038	10034	10019	10014	9998			9
	10039	10035	10020	10015	10001	10000		

0201073

552, 5-10

區
畫
規
範
地

地	番
10002,10003,10004,10005,10006	
10007,10008,10009,10010,10011	(5/31)

土地の所在
奥市 浪多見2丁目
東京府市谷町大字浪多見2丁目新明

張

求 積 表			
39	10002	43	10006
符号	被	乗	積
1	17420	1858	32172360
2	17420	486	8466120
3	17420	1665	28802300
計			49460780
二乗			141163

地積 161.63 坪

40		10003		44		10007	
格号	建	矢	種	格号	建	矢	種
1	10.453	0.022	0.617, 0.202	1	1.7.150	0.176	0.553, 0.61
2	10.453	0.025	0.510, 0.202	2	1.1.065	1.065	0.506, 0.610
3	—	—	0.202, 0.202	3	1.2.150	0.155	0.410, 0.202
計	—	—	0.51.06	計	—	—	0.55.0.50

地積 165.06 坪

41	10004	得	破	矢	博
1	10041	01000	01000	01000	01000
2	10042	01000	01000	01000	01000
計		02000	02000	02000	02000
二冊		10042			

地精 42.73 ml

格	得	破	矢	積
1	17,276	5,483	118,485.6	
2	11,020	1,882	15,800.0	
計	28,296	7,365	134,285.6	
二			308,473.2	

總額 45,502 円

物件4

A3→A4に縮小

尺 1/500



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。

(山島法務局員支局管轄)

今更六年八月三日

玄皇遊務屋

登記證