

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せん。
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）
1～3	6,030,000 4,824,000	一括	1,210,000	84,065	0
1	3,030,000				
2	2,320,000				
3	680,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3713番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 186.89平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3713番52 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 181.12平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3713番53 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 53.29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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 6 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 3 番 5 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 3 番 5 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 . 2 9 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1～3)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 6 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 3 番 5 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 呉市音戸町高須二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 7 1 3 番 5 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 . 2 9 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	広島県呉市音戸町高須二丁目4番2号				付近
土地	物件 1～3				
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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14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 物件1及び3土地は北側が呉市道（音戸高須1号線）に接面している。 2 物件1～3土地所有者には破産管財人が選任されているが、各土地はいずれも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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号				
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
1 本件各土地の状況は、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。 2 別紙の各写真に示した境界線は正確な位置を示すものではなく、現地調査の結果から推測される境界を示したものにすぎない。

(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
令和6年11月6日（水） 13：15－13：30	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） 14：45－14：55	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。
- ☐

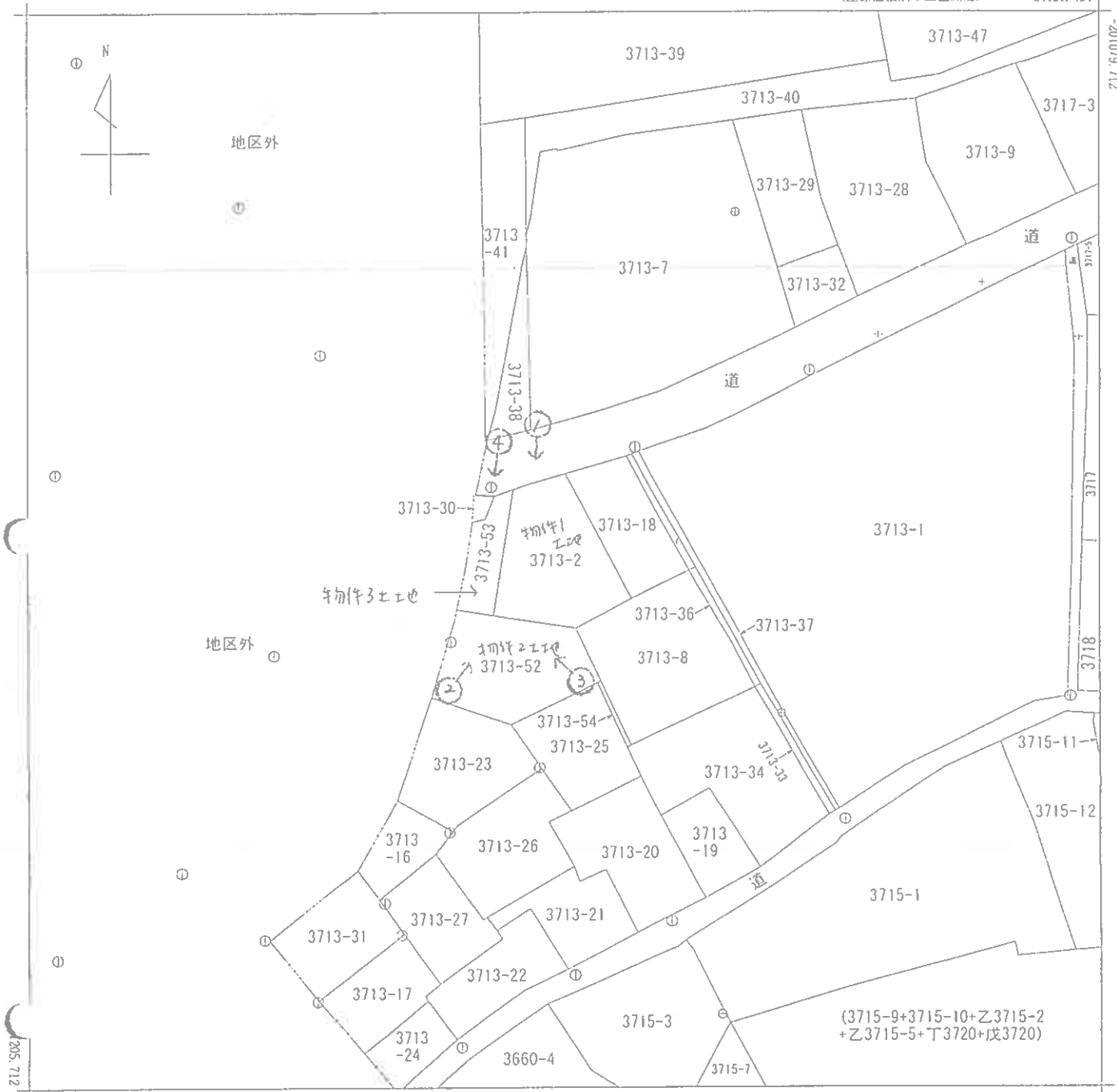
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3713-35

(座標値種別：図上測定)

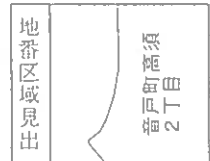
+34121.491

-201079.712



+33996.491

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	呉市音戸町高須二丁目				地番	3713番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	田	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月6日

広島法務局呉支局

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

縮小(A3→A4)

凡例 ○→ 写真撮影方向

(5枚目)

公用

写真 1



写真 2

物件 1 土地

呉市道
音戸高須 1 号線

物件 3 土地

物件 2 土地



写真 3

物件 1 土地

物件 3 土地

物件 2 土地



写真4

物件3土地

物件1土地



隣地 (3713番30土地)

令和 6 年（ケ） 第 118 号（物件1～3）
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

一括価格	
金 10,043,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,046,000円
物件2(土地)	金 3,861,000円
物件3(土地)	金 1,136,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地 地 地 在 番 目 積	呉市音戸町高須二丁目 3713番2 宅地 186.89m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	呉市音戸町高須二丁目 3713番52 宅地 181.12m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	呉市音戸町高須二丁目 3713番53 宅地 53.29m 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

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「呉」駅の南西方・直線距離約 6800m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は一般住宅のほか作業所、店舗もみられる。		
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% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 186.89 m ²	間 口 約 6 m 奥 行 約 17 m 形 状 略台形 接 面 状 況 中間画地 そ の 他 地勢ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側 約 6 m 舗装 市道	高低差 ほぼ等高～約0.5m高い	
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は戸建住宅、河川等。 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(注) ※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・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	・ 現況の土地区画により物件1を一画地と認定した。 (注) 呉市上下水道局営業課にて引込みを図面では確認できなかったが、 現地にて量水器内の引込み(水道メーター無し)を確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「呉」駅の南西方・直線距離約 6800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は一般住宅のほか作業所、店舗もみられる。	
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% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規模 物件2 181.12 m ² 物件3 53.29 m ² 計 234.41 m ²	間口 約 2.1～4 m 奥行 約 12 m※ ※ 路地状部分を除く 形状 袋地 接面状況 中間画地 その他 地勢ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約 6 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高～約0.5m高い	
土地の利用状況等	現状は更地である。 隣地は戸建住宅、河川等。 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(注) ※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 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	・ 現況の土地区画により物件2・3を一画地と認定した。 (注) 呉市上下水道局営業課にて引込みを図面では確認できなかったが、 現地にて量水器内の引込み(水道メーター無し)を確認した。	

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
1	40,600	0.95	186.89	1.00	1.00	0.70	1	5,046,000
2	40,600	0.75	181.12	1.00	1.00	0.70	1	3,861,000
3	40,600	0.75	53.29	1.00	1.00	0.70	1	1,136,000
一括価格（合計）								10,043,000

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間口約10m、奥行約16m、地積約160㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（ 呉-2 ）

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
25,200	$\frac{97}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{59}$	40,600

◇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： 角地 +2

◇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：

（物件1）

間口狭小	0.98
形状	0.97
相乗積	0.95

（物件2・3）

袋地	0.75
相乗積	0.75

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等を考慮した。

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-2）

所 在 : 呉市音戸町南隠渡3丁目1933番4（住居表示 音戸町南隠渡3-3-29）
価 格 : 25,200円／m²
位 置 : J R 呉線「呉」駅 南西方 道路距離 約 11kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 273m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側5m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 : 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

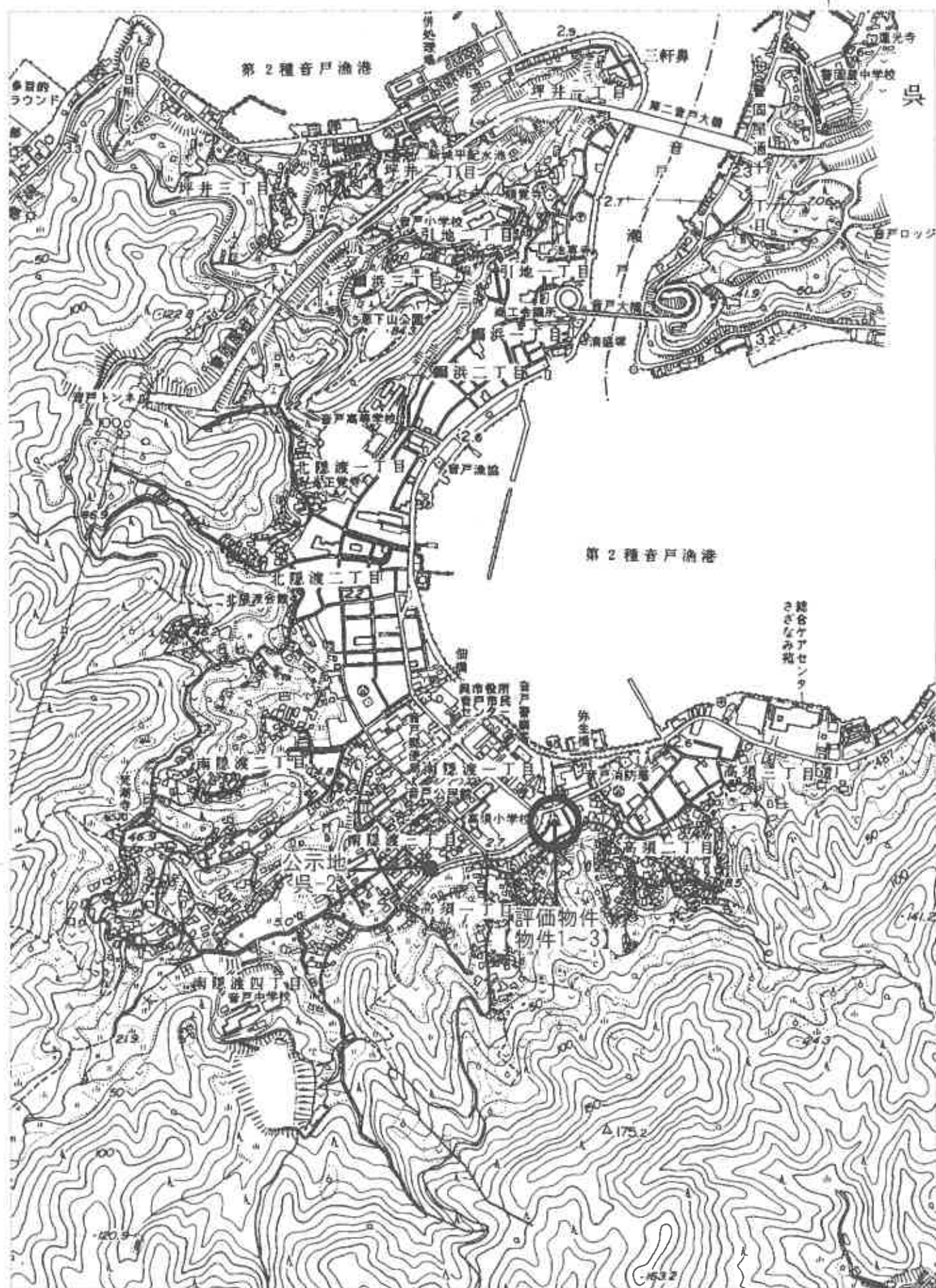
物件 1	5,094,995 円	（1 m ² 当たり 27,262 円）、	課税地積	186.89 m ²
物件 2	3,406,867 円	（1 m ² 当たり 18,810 円）、	課税地積	181.12 m ²
物件 3	76,417 円	（1 m ² 当たり 1,434 円）、	課税地積	53.29 m ²

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

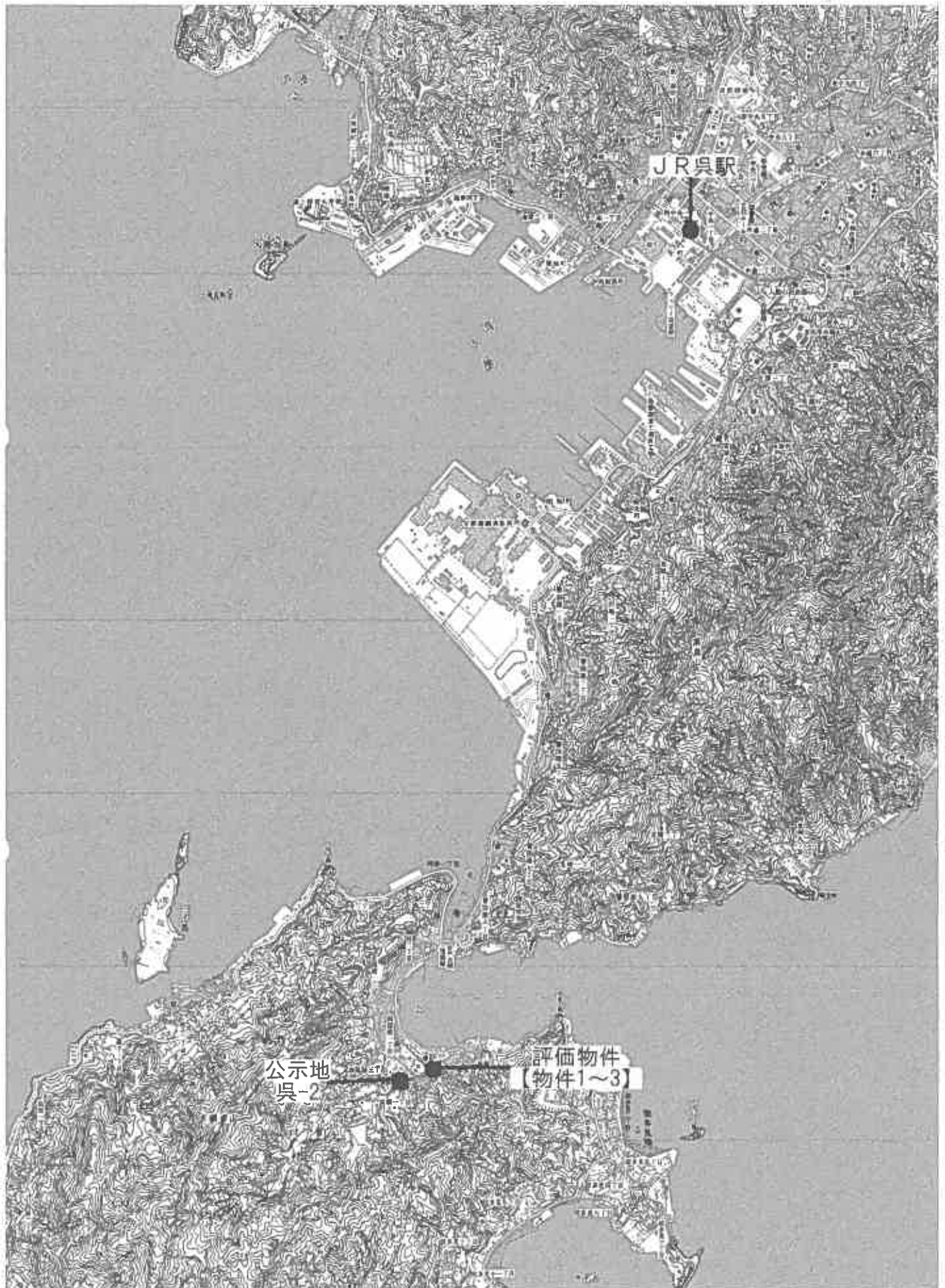
- 1 受命物件の位置図
（呉市「白図」縮尺 1／10,000、国土地理院地図 縮尺 1／40,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）

以 上

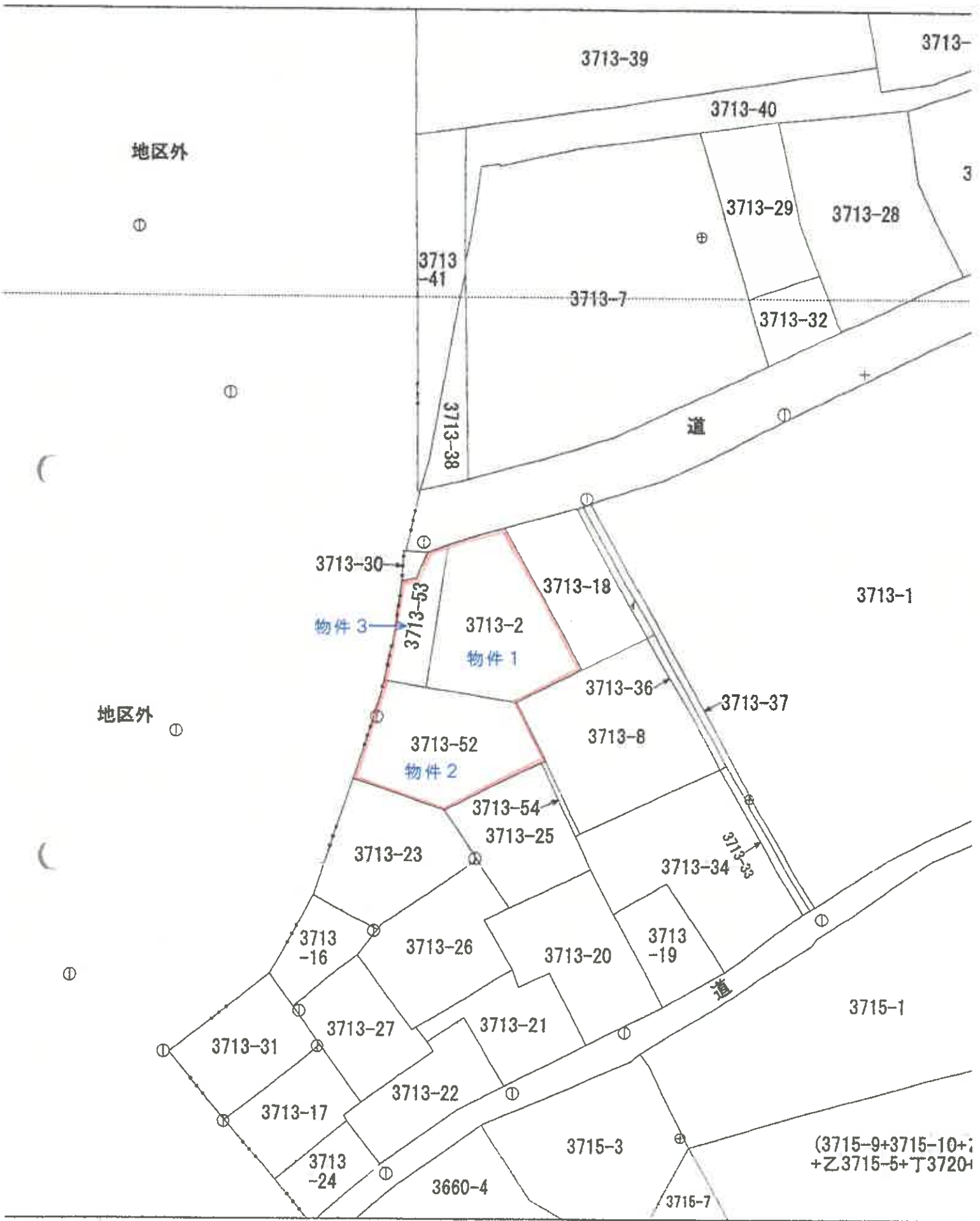


吳市 白園

所在位置略図



1:40,000



登記年月日：平成30年11月21日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(広島法務局呉支局管轄)
令和6年8月28日 広島法務局 登記官

土地所在図
土地積測量図

地番 3713-2、3713-52
3713-53、3713-54

土地の所在 呉市菅戸町高須二丁目

測量方式 A=1/2・1 (D2-X1)・(D2+Y1)

測点	座標	X	Y	距離
K1	地積点	102.770	111.974	4.537
K2	地積点	101.976	107.909	1.565
B3	地積点	101.622	105.994	17.728
K3	地積点	87.489	101.849	6.705
K14	地積点	84.812	111.178	7.493
K15	地積点	87.397	118.184	16.588
面積	373.702687			
面積	186.8963435			地積 194.89 m ²

測量方式 B=1/2・1 (D2-X1)・(D2+Y1)

測点	座標	X	Y	距離
B1	地積点	88.702	97.820	2.040
K7	地積点	88.781	98.935	6.110
P1	地積点	79.268	93.879	17.003
K8	地積点	78.339	93.601	6.470
K9	地積点	74.369	102.099	11.329
K10	地積点	78.144	112.700	0.805
K13	地積点	78.321	113.254	6.815
K14	地積点	84.812	111.178	6.705
B2	地積点	87.489	101.849	4.400
面積	362.259774			
面積	181.1298870			地積 181.12 m ²

測量方式 C=1/2・1 (D2-X1)・(D2+Y1)

測点	座標	X	Y	距離
B3	地積点	101.622	105.984	2.415
K3	地積点	101.076	103.632	2.828
K4	地積点	98.625	102.221	1.576
K5	地積点	98.661	100.646	6.267
K6	地積点	93.556	98.350	5.153
B1	地積点	98.702	97.620	4.400
B2	地積点	87.489	101.849	14.726
面積	106.563105			
面積	53.2915325			地積 63.29 m ²

測量方式 D=1/2・1 (D2-X1)・(D2+Y1)

測点	座標	X	Y	距離
K10	地積点	78.144	112.780	0.830
K11	地積点	69.936	115.446	0.325
K12	地積点	70.060	115.746	6.828
K13	地積点	78.321	113.254	0.505
面積	7.149782			
面積	3.5748910			地積 3.57 m ²

A3→A4に縮小

境界線 ①石垣 ②ガラスフェンス ③コンクリート ④金網 ⑤金網 ⑥金網 ⑦金網 ⑧金網 ⑨金網 ⑩金網 ⑪金網 ⑫金網 ⑬金網 ⑭金網 ⑮金網 ⑯金網 ⑰金網 ⑱金網 ⑲金網 ⑳金網 ㉑金網 ㉒金網 ㉓金網 ㉔金網 ㉕金網 ㉖金網 ㉗金網 ㉘金網 ㉙金網 ㉚金網 ㉛金網 ㉜金網 ㉝金網 ㉞金網 ㉟金網 ㊱金網 ㊲金網 ㊳金網 ㊴金網 ㊵金網 ㊶金網 ㊷金網 ㊸金網 ㊹金網 ㊺金網 ㊻金網 ㊼金網 ㊽金網 ㊾金網 ㊿金網

作成者

申請人

縮尺 1/250

測量年月日 平成30年11月12日 測量係 佐藤隆雄

(広島県土地家屋調査士会川紙)