

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 4月28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 7年 5月14日 午前 9時00分から 令和 7年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月23日 午前10時00分 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 6月12日 午後 3時00分 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月27日 午前 9時00分から 令和 7年 5月27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 4月28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	4,900,000 3,920,000		980,000	43,525	11,887



物 件 目 録

- 1 所 在 吳市警固屋九丁目
- 地 番 243 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 327.54 平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 吳市警固屋九丁目
- 地 番 243番4
- 地 目 宅地
- 地 積 327.54平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地



令和 6 年(ケ)第 1 1 0 号
令和 7 年 2 月 1 2 日受理
令和 7 年 2 月 **20** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

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 吳市警固屋九丁目

地 番 243番4

地 目 宅地

地 積 327.54平方メートル

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の2

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分10分の2

共有者 F 持分10分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	広島県呉市警固屋九丁目7番16号		付近
土地	物件 1		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ おおむね公図（地図に準ずる図面）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（共有者ら） ☐ 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	本土地は南東側が呉市道（警固屋9丁目見晴線）に接面している。		
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
■ A 代理人弁護士 G	本件土地には、遅くとも令和3年9月頃までは鉄工所が建っていました。当該鉄工所稼働中にオイル等が本件土地に染み出した可能性は否定できません。なお、当該鉄工所を解体した際に発生した廃材等を地中に埋めたことはないと聞いています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地の状況は、別添公図（地図に準ずる図面）及び添付写真のとおりである。公簿上の地目は「宅地」であるが、現況は雑種地であると認めた。 2 Gの陳述及び関係資料によれば、本件土地には令和3年頃までは鉄工所が建っていたが、その後取り壊されて、現況は更地になっていることが認められる。Gの陳述によれば、鉄工所稼働中はオイル等を用いて作業をしていたということであるため、当該オイル等が土壌に染み出している可能性は否定できないものと思われる。 なお、法務局に対し当該鉄工所に係る登記簿を請求したものの、存在しないとの回答であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月13日（木） 12：45－13：00	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7年2月13日（木） 13：20－13：30	物件所在地	現地確認、写真撮影
令和7年2月13日（木） 16：30－16：35	当庁	A 代理人弁護士 G に架電 占有関係等調査

(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



(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 警固屋9丁目

請求部	所在	呉市警固屋九丁目					地番	243番4		
出力縮	1/600	精度区		座標系 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					備付年月日 (原図)			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2月13日
広島法務局呉支局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4)
凡例 ○→ 写真撮影方向

公用

写真 1



写真 2

呉市道
警固屋 9 丁目見晴線



写真 3

呉市道（警固屋 9 丁目見晴線）



令和6年(ケ)第110号
令和7年2月18日 現地調査
令和7年2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

西野 誠 印

第1 評価額

番号	評価額
物件1(土地)	金 4,900,000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
1	所 地 地 地	在 番 目 積 呉市警固屋九丁目 243番4 宅地 327.54㎡	雑種地
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「呉」駅の南方・直線距離約5.3km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、未利用地も多い中に戸建住宅、共同住宅等が建つ住宅地域		
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域・呉市景観計画区域	
画 地 条 件	規模 物件1	327.54 m ²	間口 約 19 m 奥行最大 約 20.5 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間面地 その他 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側 約2.8m 舗装市道 高低差 画地が約0～0.8m低い ※ 南東側市道は、呉市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)であり、河川境界から4mの後退(一方後退)を要す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。		
土地の利用状況等	現状は更地の状態である。 隣地は作業場、一般住宅、共同住宅等。 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 本物件内への引込	あり 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 本物件内への引込	なし 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 本物件内への引込	あり 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	・ 自然災害について 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図によると、対象土地は土砂災害警戒区域に指定されている。また、高潮浸水想定図によれば、対象土地の一部が高潮による浸水被害の想定される区域となっている。「広島県防災Web」の確認を要する。 ・ 土壌汚染の可能性について 物件1土地は、鉄工所の敷地として利用されていた過去があることから、土壌汚染の可能性は否定できない。		

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	31,800	0.96	327.54	1.00	0.70	0.70	1	4,900,000

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2.8m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

(標準画地はセットバックを要する画地と想定した)

地価調査価格(呉(県)－10)

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
34,100	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	31,800

◇ 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 : 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: (物件1)

形状	0.96
相乗積	0.96

※ 個別格差で補正を行っていない要因については、地域格差で考慮している。

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 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、物件1土地には土壌汚染の可能性があることにより、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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(呉(県)－10)

所 在 : 呉市阿賀南9丁目4271番18、「阿賀南9－30－24」
価 格 : 34,100円/㎡
位 置 : JR呉線「安芸阿賀」駅 南西方 道路距離約5.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西側5.4m市道
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 : 一般住宅が多い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1 6,443,694 円(1㎡当たり 19,673 円、課税地積 327.54㎡)

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

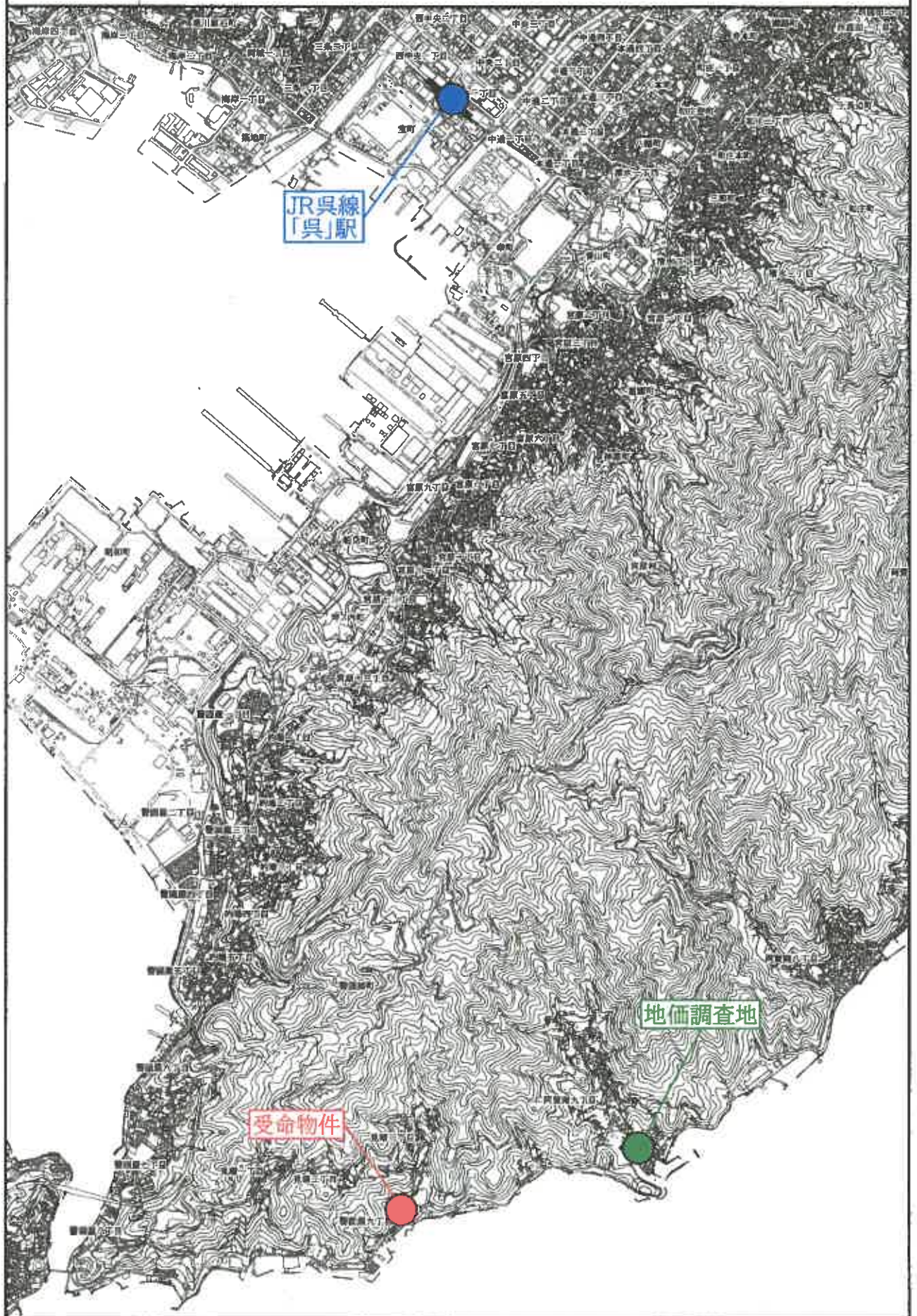
- 受命物件の位置図(国土地理院「基盤地図」縮尺1/25000及び1/10000)
- 公図写し(法務局備付)
- 地積測量図写し(法務局備付)

以上

位置図



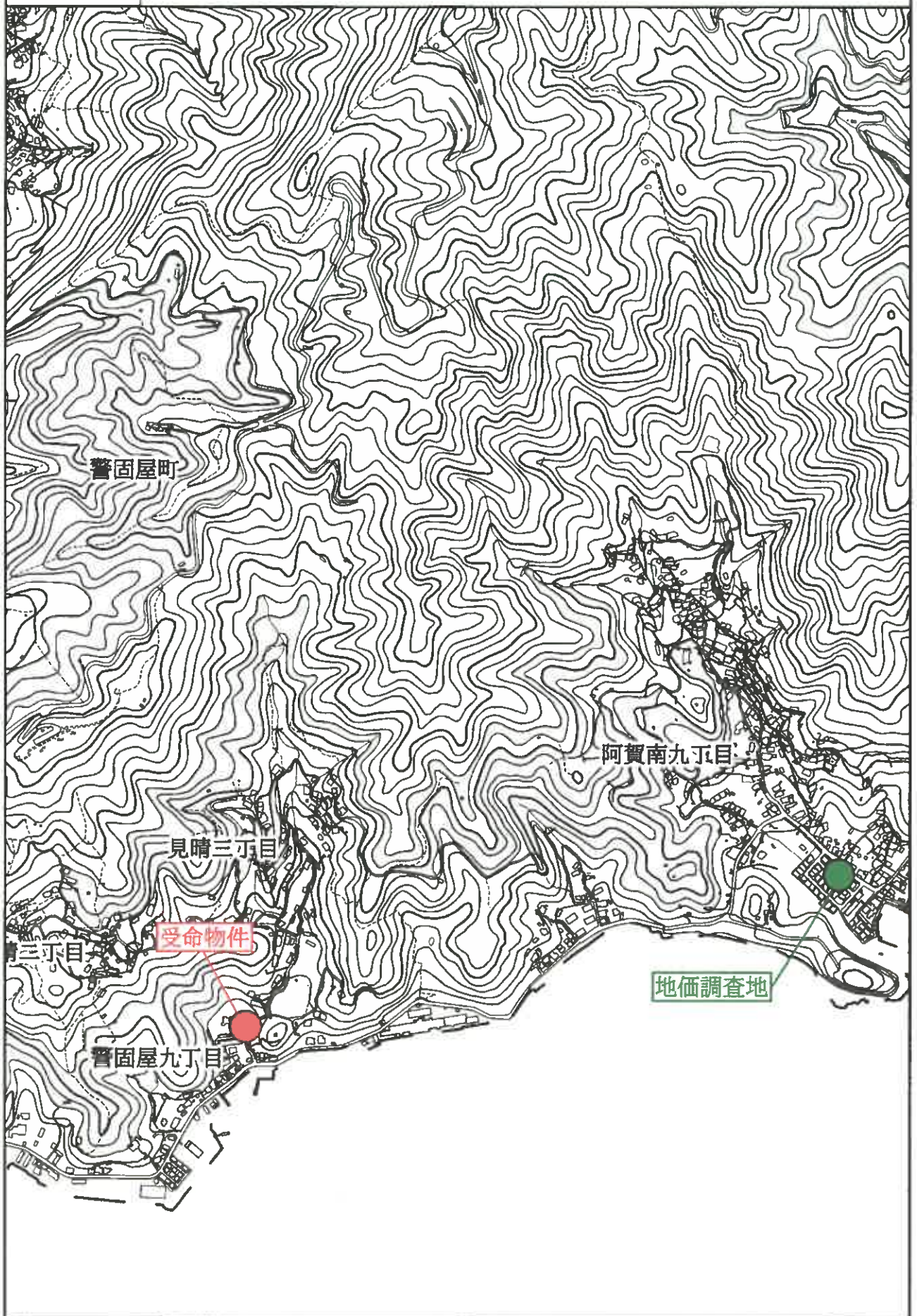
事件番号 令和6年(ケ)第110号



位置図



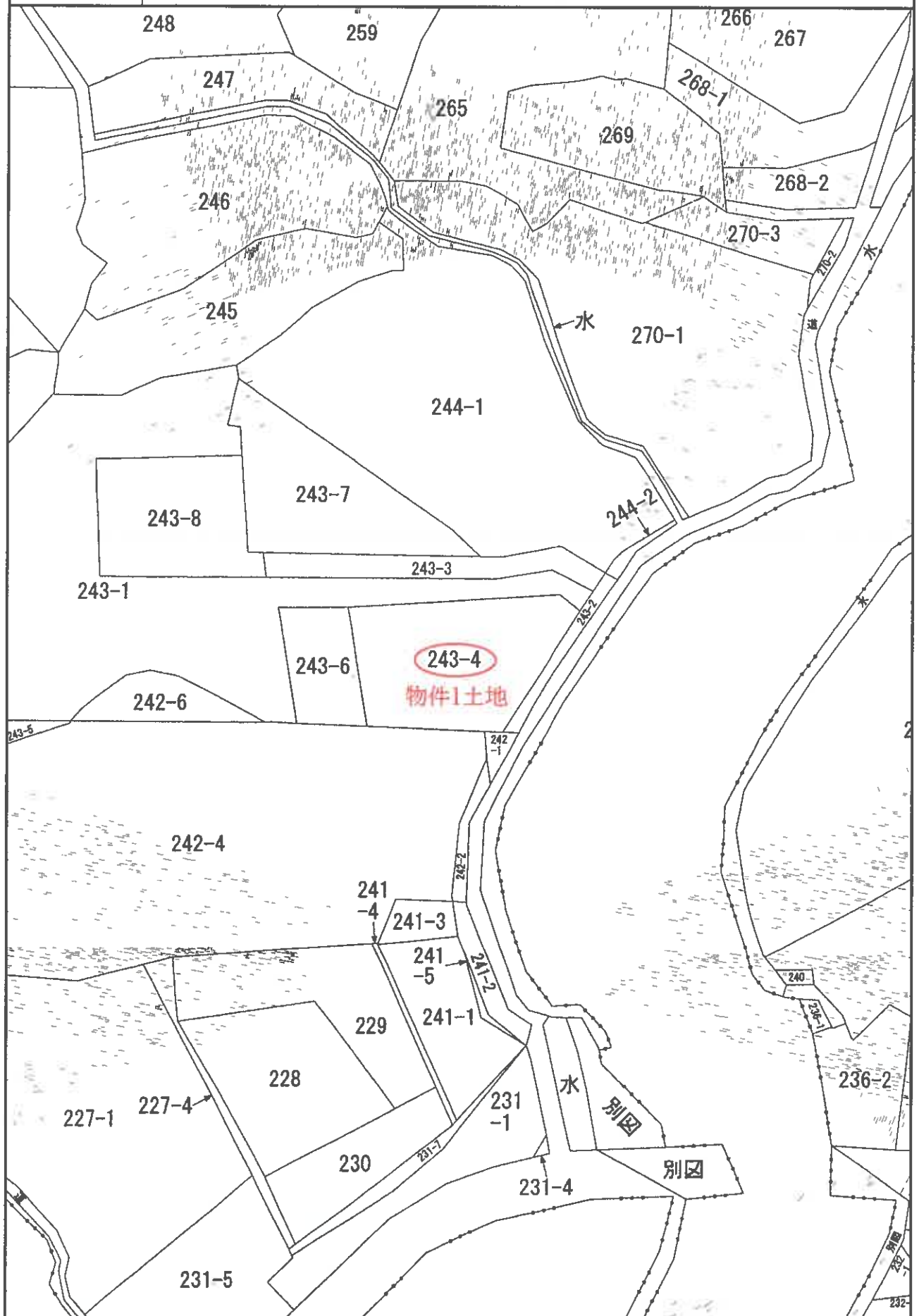
事件番号 令和6年(ケ)第110号



公図写



事件番号 令和6年(ケ)第110号



S=1/600

243-1

新

243-4
243-7

地番

243-4, 243-1

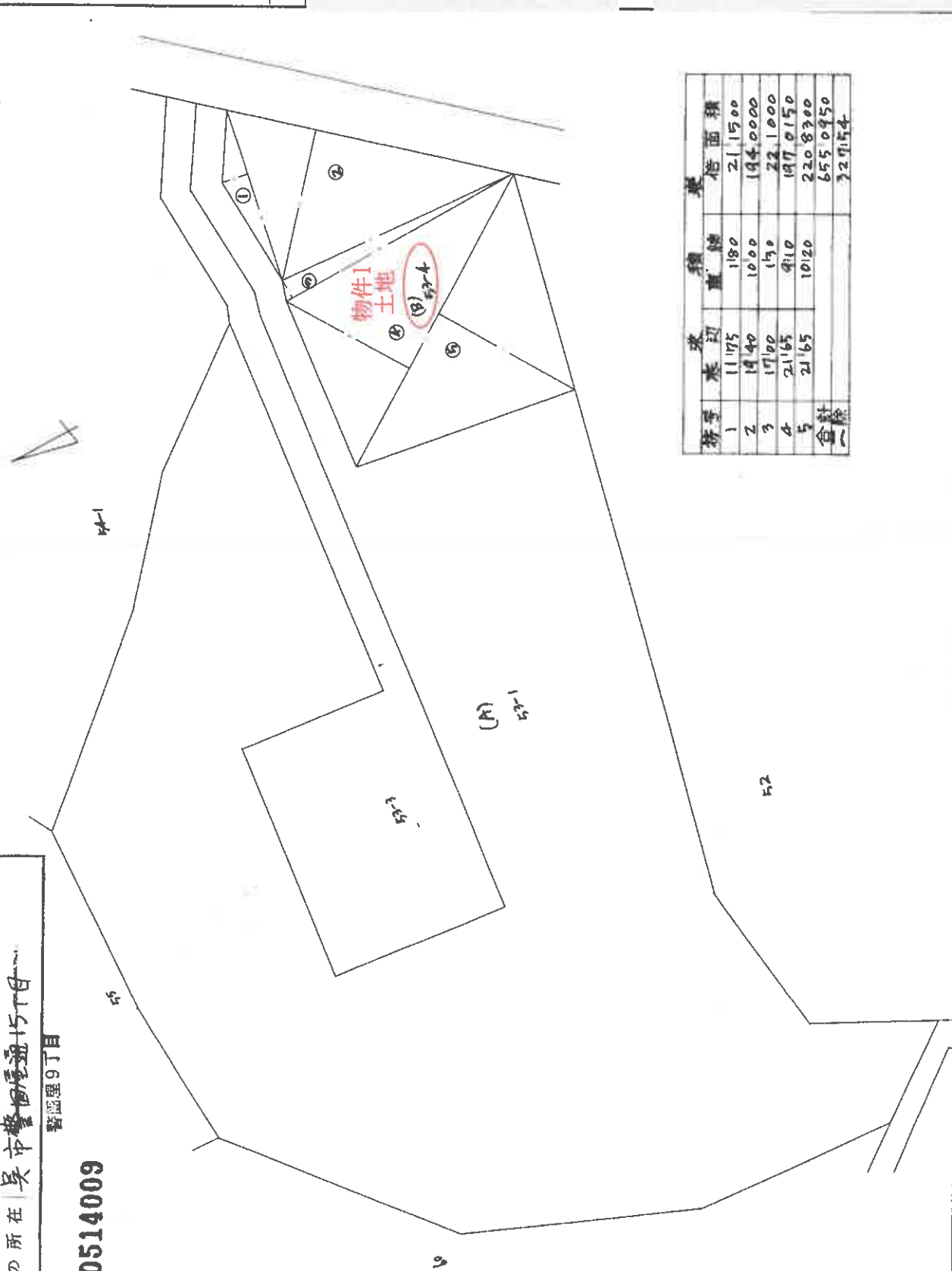
土地の所在 吳市警署通15丁目

警署通9丁目

0514009

地積測量図

543. 11. 4



作製年月日	昭和43年11月1日
作製者	

申請人	
-----	--

番号	面積	積算	積算面積
1	11.75	180	21.1500
2	14.40	1000	144.0000
3	17.00	150	25.5000
4	21.65	410	88.8150
5	21.65	1020	22.0830
合計			655.0950
合算			327.54

縮尺	1/200
----	-------