

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 10 月 19 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 11 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 3 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,967,000 2,373,600	一括	600,000	31,586	6,767
1	1,323,000				
2	510,000				
3	1,082,000				
4	52,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 吳市警固屋四丁目
 地 番 265番
 地 目 宅地
 地 積 79.80平方メートル

2 所 在 吳市警固屋四丁目
 地 番 266番
 地 目 宅地
 地 積 30.77平方メートル

3 所 在 吳市警固屋四丁目
 地 番 267番
 地 目 宅地
 地 積 65.25平方メートル

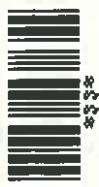
(現況)

地 目 宅地・雑種地

4 所 在 吳市警固屋四丁目
 地 番 272番1
 地 目 山林
 地 積 122平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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1～4】

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1～4】

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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【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

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号65番)の登記が存在する。

【物件番号4】

東側隣地との境界が一部不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 呉市警固屋四丁目
 地 番 265 番
 地 目 宅地
 地 積 79.80 平方メートル

2 所 在 呉市警固屋四丁目
 地 番 266 番
 地 目 宅地
 地 積 30.77 平方メートル

3 所 在 呉市警固屋四丁目
 地 番 267 番
 地 目 宅地
 地 積 65.25 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

4 所 在 呉市警固屋四丁目
 地 番 272 番 1
 地 目 山林
 地 積 122 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 8 年(ケ)第 70 号
令和 8 年 6 月 11 日受理
令和 8 年 6 月 29 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 | 呉市警固屋四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 9 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 呉市警固屋四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 6 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 . 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 呉市警固屋四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 6 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 5 . 2 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 呉市警固屋四丁目 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 2 2 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	広島県呉市警固屋四丁目11番61号				付近
土地	物件 1～4				
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 4） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☒ 宅地・雑種地（物件3）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 土地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	本土地は西側が国道487号線に接面している。				
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	物件1～3土地は第三者に賃貸しており、当該第三者から各駐車場区画利用者に転貸されています。第三者への賃貸に関する契約書を提出します。

執行官の意見
1 本件各土地の状況は別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。本件各土地は所有者がいわゆる青空駐車場として使用し、占有しているものと認めた。 2 物件4土地はコンクリートで固められた高低差のある法面であり、西側にある物件1及び2土地（駐車場部分）から物件4土地の東側境界部分を視認することはできなかった。また、同境界の東側は私有地であり、立ち入り調査もできなかった。したがって、物件4土地の東側境界は判然としない。 3 別紙の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。 4 物件1及び2土地上には次の建物登記が残っているが、当該建物は滅失しており存在しない。 所 在 呉市警固屋四丁目 265番地、266番地 家屋番号 65番 種 類 車庫 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 88.00平方メートル

(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8年6月15日（月） 15：05－15：45	広島法務局呉支局	公図、建物図面、登記事項要約書等交付申請
令和8年6月15日（月） 17：00－17：15	物件所在地	現地確認、写真撮影
令和8年6月23日（火） 15：50－16：20	物件所在地	現地確認、写真撮影（評価人同行）

（特記事項）

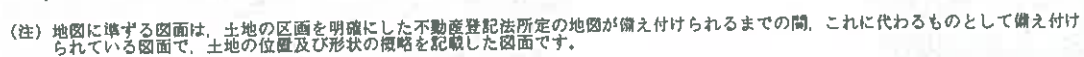
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



A 警固屋4丁

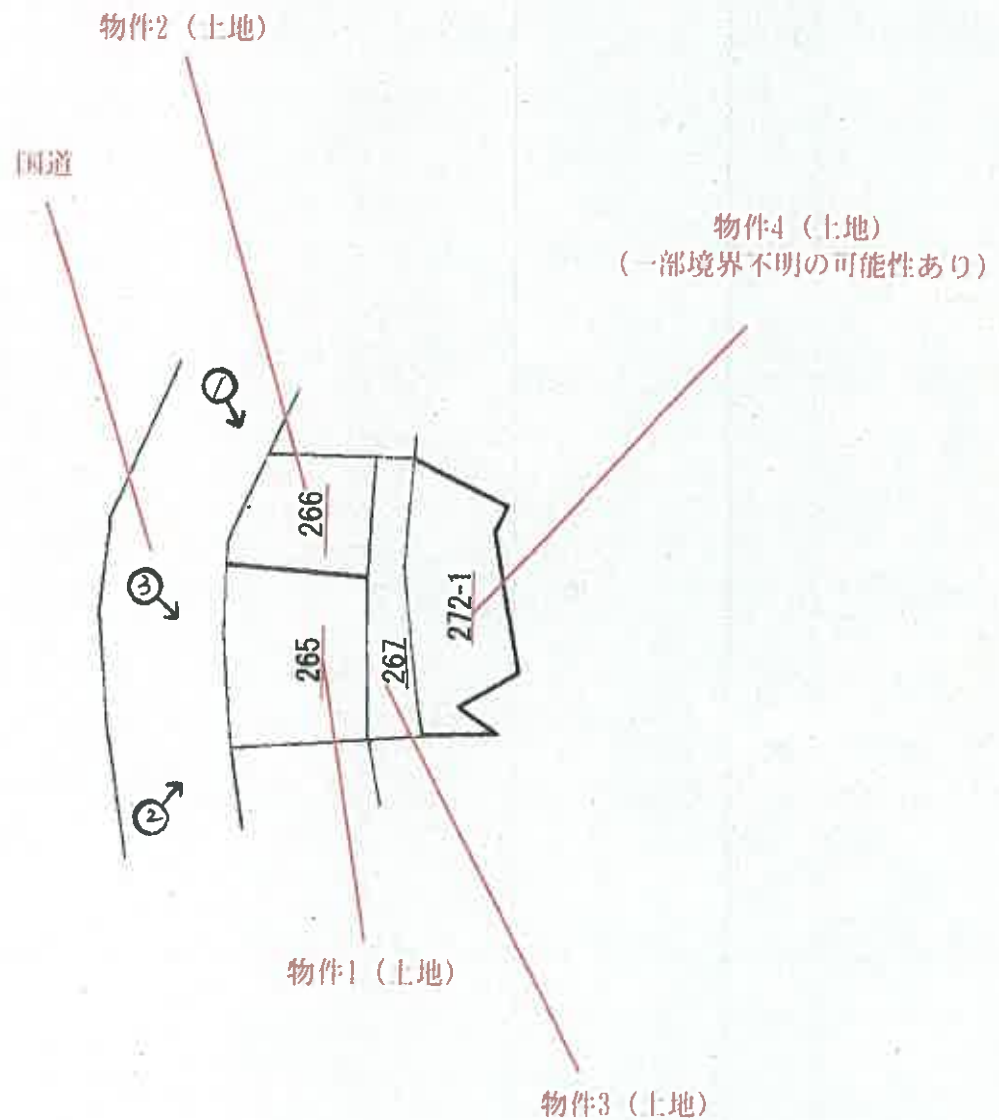
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

繼小(A 3→A 4)

(5枚目)

公用

土地位置関係図



縮尺 1 : 500

※ この土地位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

凡例 ○→ 写真撮影方向

写真 1



写真 2



呉市道（警固屋4丁目27号線）

写真 3

物件 4 土地

物件 3 土地

物件 1 土地



呉市道（警固屋4丁目27号線）

令和 8 年 (ケ) 第 70 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 日 評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,967,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,323,000円
物件2 (土地)	金 510,000円
物件3 (土地)	金 1,082,000円
物件4 (土地)	金 52,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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 在 地 番 地 目 地 積	呉市警固屋四丁目 2 6 5 番 宅地 79.80㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市警固屋四丁目 2 6 6 番 宅地 30.77㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市警固屋四丁目 2 6 7 番 宅地 65.25㎡	宅地・雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	呉市警固屋四丁目 2 7 2 番 1 山林 122㎡	雑種地
番号	特 記 事 項		
3 4	コンクリートの法面部分と宅地部分を有する。 現況は、コンクリートの法面である。		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 呉線「呉」駅の南西方・直線距離約 3.8 km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	付近は、国道沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域となっている。		
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害特別警戒区域 都市計画道路3・6・938本通警固屋阿賀線	
画 地 条 件	規模 297.82 m ² 内訳 物件1 79.80 m ² 物件2 30.77 m ² 物件3 65.25 m ² 物件4 122 m ²	間口 約 18 m 奥行 約 15 m 形状 やや不整形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側 約 8.9 m 舗装 国道 高低差 ほぼ等高 ※呉市役所建築指導課にて、建築基準法上の道路(法42条1項1号)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。		
土地の利用状況等	現状は駐車場である。 隣地は事業所等。 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 あり 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 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	・ 物件3について、土地の一部はコンクリートの法面であり、その他の部分は宅地となっている。 ・ 物件4は、コンクリートの法面である。 ・ 前面道路は、都市計画道路3・6・938本通警固屋阿賀線である。呉市役所都市計画課で聴取し、計画幅員は15mであり、事業決定は未定であることを確認した。 ・ がけ条例の可能性あり。 ・ 土砂災害警戒区域に該当する。 ・ 物件1及び物件2の土地に、登記上、以下の建物が存する。但し、現況は存しない。 所在： 呉市警固屋四丁目 265番地、266番地 家屋番号：65番 種類： 車庫 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 88.00㎡ 新築年月日：昭和40年8月1日新築 ・ 物件1～3について、第三者に賃貸されており、当該第三者から各駐車場区画利用者に転貸されている。 ・ 広島県西部建設事務所呉支所管理課で聴取し、北西側で隣接する265番1（地目：宅地、所有者：建設院）及び266番1（地目：宅地、所有者：建設院）は、いずれも国道の一部であることを確認した。 ・ 急傾斜地崩壊危険区域に該当する。 ・ 物件4と隣接地との境界が一部不明の可能性あり。

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	67,500	0.39	79.80	1.00	0.90	0.70	1	1,323,000
2	67,500	0.39	30.77	1.00	0.90	0.70	1	510,000
3	67,500	0.39	65.25	1.00	0.90	0.70	1	1,082,000
4	67,500	0.01	122	1.00	0.90	0.70	1	52,000
一括価格（合計）								2,967,000

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8.9m舗装国道に略等高接面する地積約180㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（ 呉5-16 ）

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
64,100	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{95}$	67,500

◇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： 形状▲1%

◇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 ～ 3)

形状	0.90
がけ条例可能性	0.90
土砂災害特別警戒区域	0.60
都市計画道路予定地	0.95
急傾斜地崩壊危険区域	0.95
一部法面	0.90
相乗積	0.39

(物件 4)

現況法面	0.01
境界一部不明可能性	0.95
相乗積	0.01

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： 物件 1， 2 の土地上に登記上、建物が存する。(現存しない) ▲10%

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5-16）

所 在 : 呉市警固屋4丁目228番2「警固屋4-10-11」
価 格 : 64,100円/㎡
位 置 : JR呉線「呉」駅 南西方 道路距離 約 5.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 576㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側10m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 300%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、金融機関及び医院等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1	1,344,550 円	(1㎡当たり 16,849 円)、	課税地積	79.80 ㎡
物件2	622,169 円	(1㎡当たり 20,220 円)、	課税地積	30.77 ㎡
物件3	1,256,519 円	(1㎡当たり 19,257 円)、	課税地積	65.25 ㎡
物件4	0 円	(1㎡当たり 0 円)、	課税地積	122.00 ㎡

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

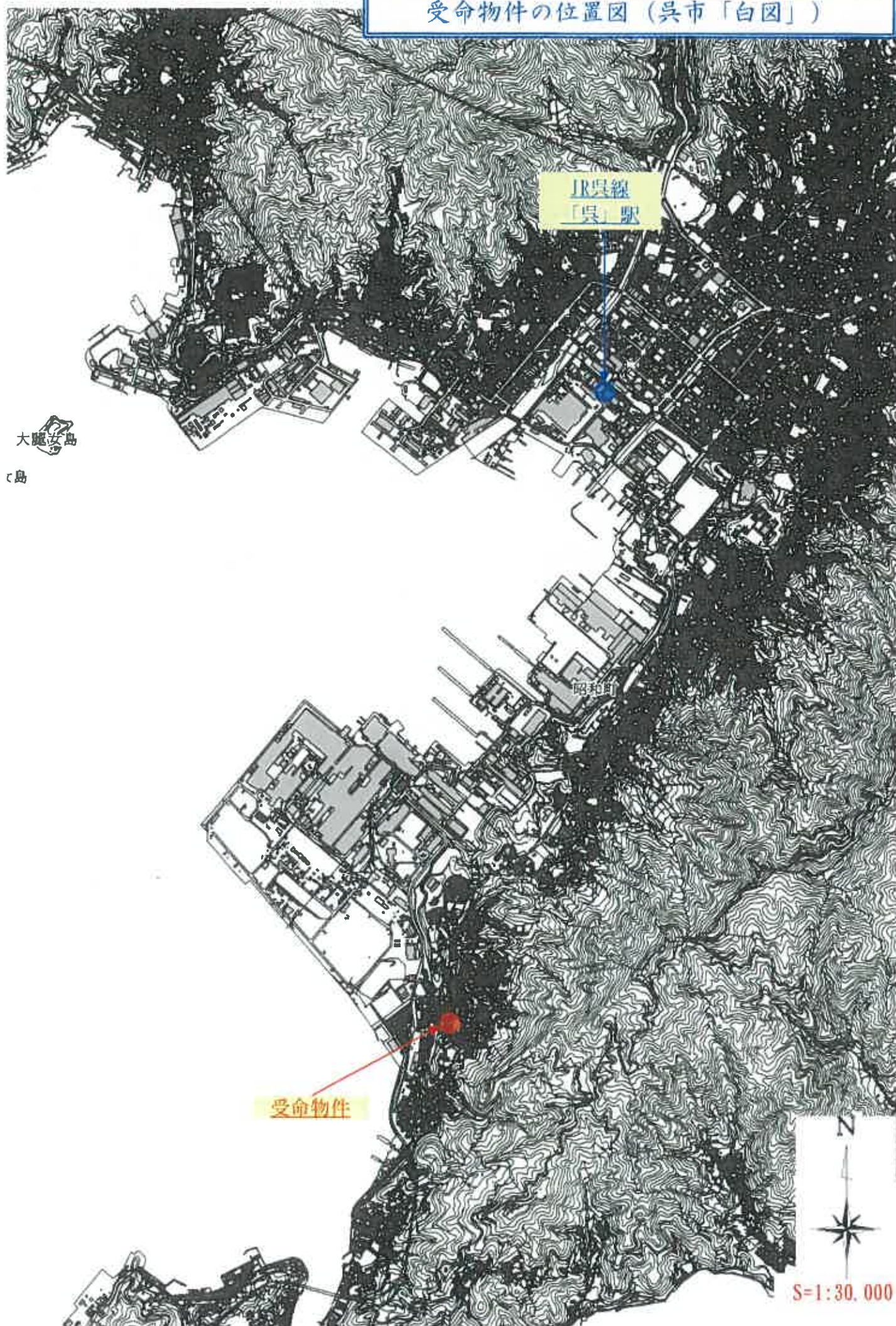
- 1 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/10,000）
- 2 受命物件の位置図（呉市「白図」縮尺 1/30,000）
- 3 公図写し（法務局備付）

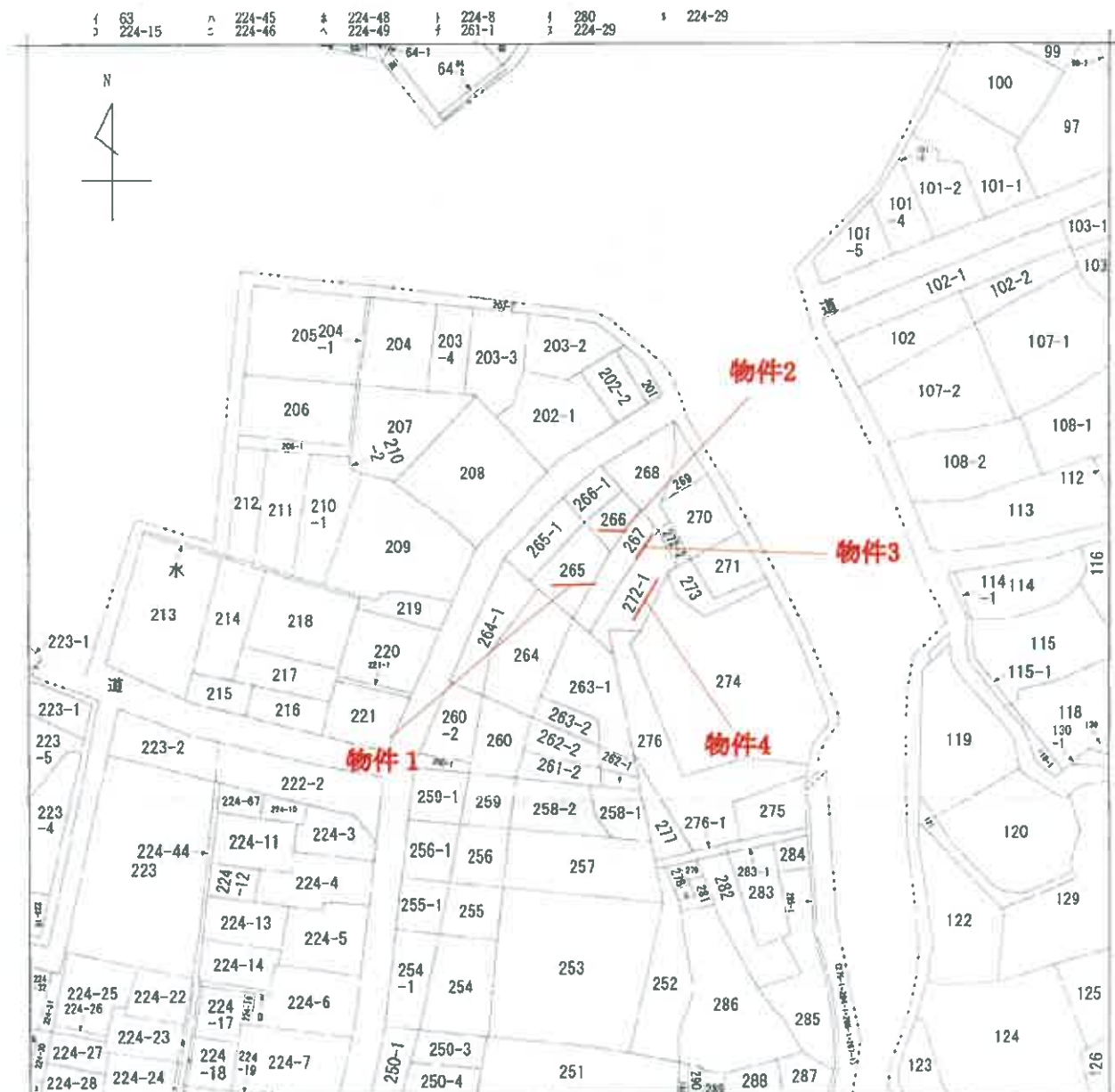
以 上

受命物件の位置図（呉市「白図」）



受命物件の位置図（呉市「白図」）





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。



請求部	所在	呉市警固屋四丁目				地番	265番		
出力尺	1/600	精度区分	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)	昭和55年12月30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。

(広島法務局呉支局管轄)

令和8年5月11日

広島法務局

地図整理番号：M08475

登記官

(1/1)