

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 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 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 | 呉市仁方棧橋通 |
| | 地 番 | 1487番163 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市仁方棧橋通1487番地163 |
| | 家屋 番号 | 1487番163 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月25日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 新谷志保

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 呉市仁方棧橋通
地 番 1487番163
地 目 宅地
地 積 142.89平方メートル
- 2 所 在 呉市仁方棧橋通1487番地163
家屋 番号 1487番163
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル



令和 7 年(ケ)第 1 5 9 号
令和 7 年1 1 月1 0 日受理
令和 7 年1 2 月 3 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 | 呉市仁方棧橋通 |
| | 地 番 | 1487番163 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 呉市仁方棧橋通1487番地163 |
| | 家屋 番号 | 1487番163 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.55平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	広島県呉市仁方棧橋通5番29号
土地	物件 1
現況地目	■宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本土地は北東側が呉市道(棧橋通2号線)に接面している。
建物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述要旨等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述要旨等
	(記載事項なし)

(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真のとおりであり、本件建物内の状況から、同建物は所有者が住居（空き家）として使用し、占有しているものと認めた。2 本件土地敷地内北西角に電柱が設置されているのを認めた（写真1、2）。3 所有者に対し占有関係等に関する照会書を送付したが、何らの回答もなかった。

(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11月13日(木) 13:00-13:10	呉市役所	建物課税等調査
令和7年11月13日(木) 13:25-13:30	広島法務局呉支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書等 交付申請
令和7年11月13日(木) 15:05-15:15	物件所在地	占有関係調査、形状調査、写真撮影
令和7年11月14日(金) 9:00-	当庁	所有者に占有関係等に関する照会書送付
令和7年11月27日(木) 10:30-11:10	物件所在地	占有関係・間取等調査、写真撮影(評価人同行)
(特記事項) <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、立会人を立ち合わせて調査を実施した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月27日 目的物件は不在かつ無施錠だったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入り、調査を実施した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和4年5月13日

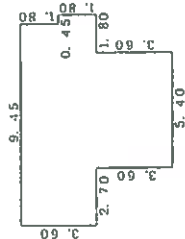
公用

各階平面図

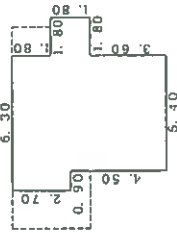
家屋番号 1487番163

建物図面

建物の所在 吳市仁方棧橋通1487番地163



1 階床積
 1.80 x 9.45 = 17.0100
 1.80 x 9.90 = 17.8200
 3.60 x 5.40 = 19.4400
 54.2700
 1 階床面積 54.27㎡



2 階床積
 2.70 x 6.30 = 17.0100
 1.80 x 1.80 = 3.2400
 4.50 x 5.40 = 24.3000
 44.5500
 2 階床面積 44.55㎡



作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小(A3→A4)

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。

令和7年11月13日

呉市建設局登記官

登記官

請求番号：20-3

凡例 ○ → 写真撮影方向

間取図

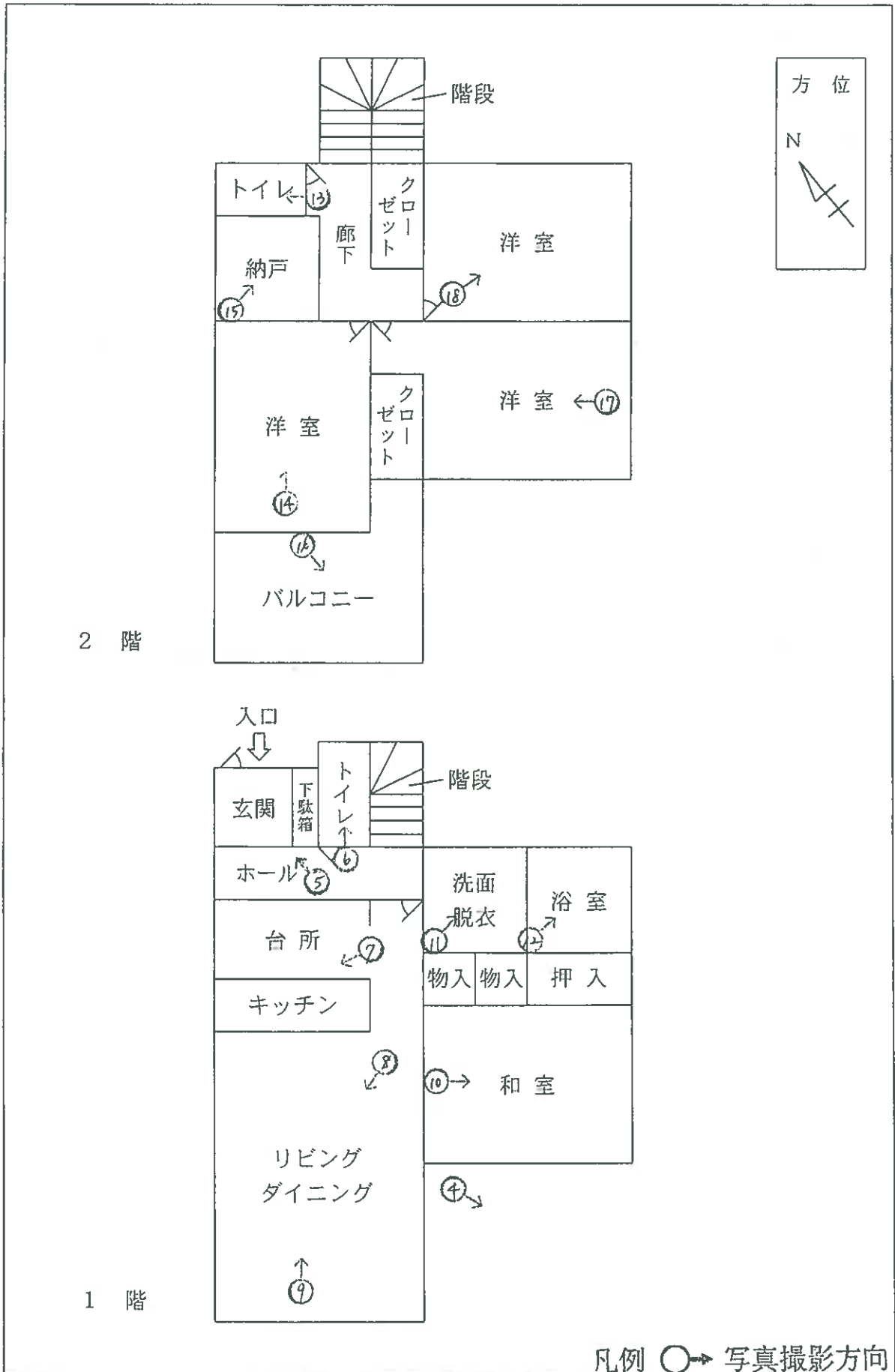


写真1



写真2

太陽光発電設備 (ソーラーパネル)



呉市道 (栈橋通2号線)

写真3

本件建物



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15

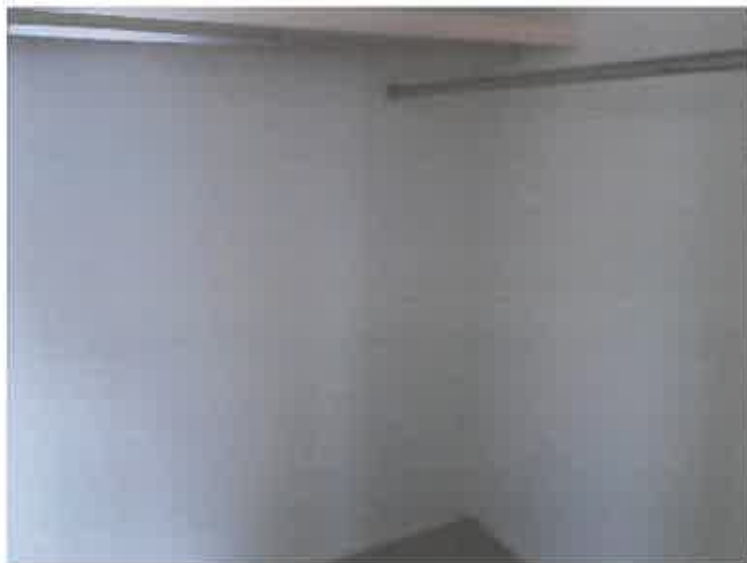


写真16



写真17



写真18



令和 7 年 (ケ) 第 159 号
令和 7 年 11 月 27 日現地調査
令和 7 年 12 月 8 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 川 和 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,985,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,887,000円
物件2 (建物)	金 13,098,000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	呉市仁方棧橋通 1487番163 宅地 142.89㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	呉市仁方棧橋通1487番地163 1487番163 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.27㎡ 2階 44.55㎡ 延べ 98.82㎡	同左
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	最寄バス停「仁方駅南口」の南西方・直線距離約 30m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	付近は、一般住宅等が見られる地域となっている。		
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 第一種住居地域 60% 200% なし	宅地造成等工事規制区域、津波災害警戒区域、高潮浸水想定(想定最大)3m以上5m未満
画地条件	規模 142.89 m ² (登記上)	間口 約 9.5 m 奥行 約 15.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 その他 概ね地勢平坦	
接面道路の状況	北東側 約 26~27 m 舗装市道 高低差 ほぼ等高		
土地の利用状況等	現状は物件2の建物が存する。 隣地は一般住宅、棧橋自治会館等 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	土地上に電柱があるが、その権原等は不明である。		

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)：令和 4年 3月11日 新築 経過年数：約 4年(端数は切上げた) 経済的残存耐用年数：約 26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：サイディング等 内壁：クロス張り等 天井：クロス張り等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生等 その他：――
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	現地調査において、屋根上に太陽光発電設備を確認したが、評価の考慮外とする。

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	40,700	1.03	142.89	1.00	1	5,990,000

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、幅員約4m舗装市道にほぼ等高接面する地積約150㎡程度のほぼ整形な中間画地とした。

地価公示価格 (呉-19)

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
39,100	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	40,700

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ 個別格差：

道路条件	1.03
相乗積	1.03

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： 共有持分 (完全所有権の場合は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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	98.82	0.78	1	15,416,000

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
4 年	26 年	30 年

残価率	観察減価
0 %	10 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.78$$

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,990,000	0.55	法定地上権	3,295,000

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 55 %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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,990,000	- 3,295,000	/	1.00	0.70	1,887,000
2	15,416,000	+ 3,295,000	1.00	1.00	0.70	13,098,000
一括価格 (合計)						14,985,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 地価公示価格（呉-19）

所 在 : 呉市仁方本町一丁目874番9「仁方本町1-14-38」
価 格 : 39,100円/m²
位 置 : JR「仁方」駅 北西方 道路距離 約750mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用途指定等 : 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,861,745 円	（1m ² 当たり 27,026 円）、	課税地積	142.89 m ²
物件2	7,424,148 円	（1m ² 当たり 75,128 円）、	課税床面積	98.82 m ²

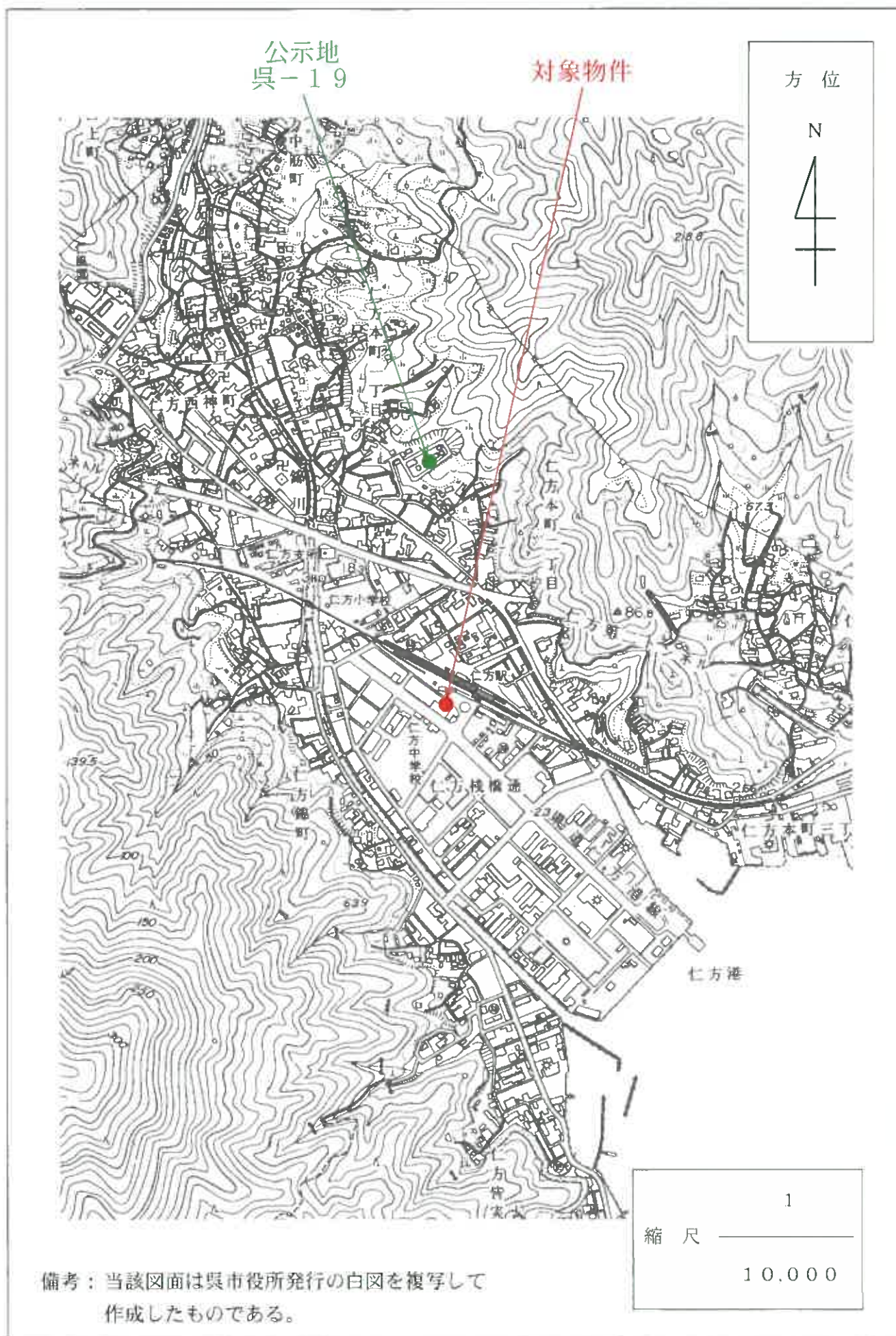
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

位置図



備考：当該図面は呉市役所発行の白図を複写して作成したものである。

縮尺 1 / 10,000

地積測量図

地番	1487番122 1487番163
土地の所在	呉市仁方棧橋通

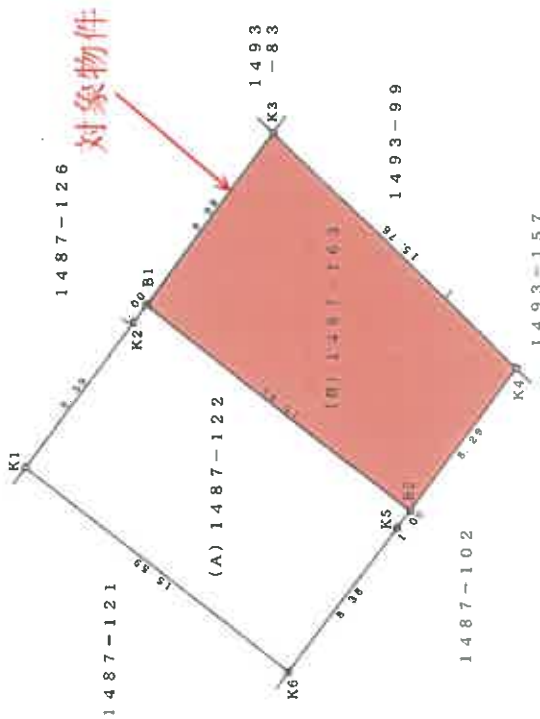
街区基準点：世界測地系Ⅲ系

測点	X	Y
3A041街区多角点(金鼠標)	-197170.133	44909.478
4A072街区多角点(金鼠標)	-197145.697	44936.124
30A23街区多角点(金鼠標)	-197265.799	45007.751

地番	(A) 1487-122	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点	標識	X	Y	X-X	Y (X-X)
K1	既設金鼠標	-197190.362	44991.737	7.412	333478.754644
K2	既設プラスチック板	-197195.331	44998.498	-5.561	-250236.647378
B1		-197195.923	44999.304	-12.990	-584540.958960
B2		-197208.321	44989.804	-11.804	-531059.646416
K5	既設金鼠標	-197207.727	44988.999	5.578	250948.636422
K6	既設金鼠標	-197202.743	44982.250	17.365	781116.771250
			併面積		-293.090438
			面積		146.945219

地番	(B) 1487-163	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点	標識	X	Y	X-X	Y (X-X)
B1		-197195.923	44999.304	6.482	291685.488528
K3	既設金鼠標	-197201.839	45007.353	-17.328	-779887.412784
K4	既設金鼠標	-197213.251	44996.480	-6.482	-291667.183360
B2		-197208.321	44989.804	17.328	779583.323712
			併面積		-285.783904
			面積		142.891952

資料番 219-437171



測量年月日 令和 3年11月19日

作成者		申請人		縮尺	1/250
-----	--	-----	--	----	-------

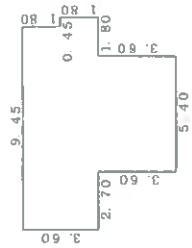
(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

各階平面図 建物図面

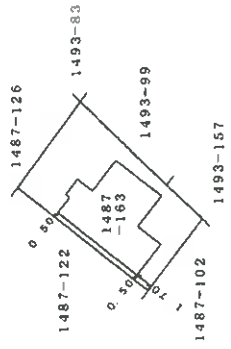
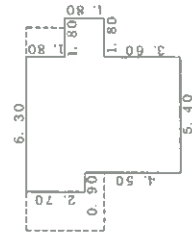
家屋番号 1487番163
 建物の所在 呉市仁方棧橋通1487番地163



1階床面積
 1.80 x 9.45 = 17.0100
 1.80 x 9.90 = 17.8200
 3.60 x 5.40 = 19.4400
 54.2700
 1階床面積 54.27㎡



2階床面積
 2.70 x 6.30 = 17.0100
 1.80 x 1.80 = 3.2400
 4.50 x 5.40 = 24.3000
 44.5500
 2階床面積 44.55㎡



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(註) 当該図面は、管轄法務局備付けの図面をA3版をA4版へ縮小コピーして作成したものである。

間取図

