

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 新 地 宏 治

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 6 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所岩国支部
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、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。
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 5 月 20 日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



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	13,453,000 10,762,400	一括	2,690,600	132,569	27,423
1	1,939,000				
2	4,377,000				
3	7,137,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 2189番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 2189番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 450.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目2189番地2 |
| | 家屋 番号 | 2189番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 182.16平方メートル
2階 182.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 田 村 政 幸

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3】

賃借権

範 囲 101号室

賃借人 A

期 限 令和6年6月1日から2年

賃 料 1か月3万7000円

賃料前払 1か月分

敷 金 7万2000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 B

期 限 令和5年11月1日から2年

賃 料 1か月3万1000円

賃料前払 1か月分

敷 金 7万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

特 約 共益費 1か月4000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 105号室
賃借人 C
期 限 令和5年11月1日から2年
賃 料 1か月3万7000円
賃料前払 1か月分
敷 金 7万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 201号室
賃借人 E
期 限 令和6年12月1日から2年
賃 料 1か月3万7000円
賃料前払 1か月分
敷 金 7万4000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室
賃借人 F
期 限 令和6年3月1日から2年
賃 料 1か月3万7000円
賃料前払 1か月分
敷 金 3万7000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 203号室
賃借人 G
期 限 令和7年2月1日から2年
賃 料 1か月3万7000円
賃料前払 1か月分
敷 金 7万4000円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 204号室
賃借人 H
期 限 令和6年12月9日から2年
賃 料 1か月3万7000円
賃料前払 1か月分
敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

106号室を D が、206号室を I がそれぞれ占有している。
同人らの賃借権はいずれも根抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から
6か月間明渡しが猶予される。

102号室、104号室及び205号室をいずれも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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常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 | 岩国市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 2189番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 2189番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 450.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目2189番地2 |
| | 家屋 番号 | 2189番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 182.16平方メートル
2階 182.16平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 13 号
令和 6 年10月21日受理
令和 6 年12月23日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所岩国支部

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 2189番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目 |
| | 地 番 | 2189番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 450.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市川口町二丁目2189番地2 |
| | 家屋 番号 | 2189番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 182.16平方メートル
2階 182.16平方メートル |



不動産の表示		『物件目録』のとおり	
住居表示		山口県岩国市川口町二丁目2番32号	
土地		物件1、2	
	現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
	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 ☐ 「その他の事項」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建物を所有し、占有している ☐ 「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 ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
	その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり	
建物		物件3	
	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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造: ☐ 床面積:	
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: ☐ 「その他の事項」のとおり 構造: 床面積:	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している ☒ 「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 ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
	その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等/その他の陳述等 /執行官の意見等
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 6. 1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	A R6. 6. 1 ~ R8. 5. 31		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 ¥72,000		
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年	・空き室
	(所有者) ~		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
3	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27. 11. 1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥31,000	・共益費 4,000円
	B R5. 11. 1 ~ R7. 10. 31		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 ¥70,000		
3	☐ 全部 ☒ 104号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年	・空き室
	(所有者) ~		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
3	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25. 11. 1	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	C R5. 11. 1 ~ R7. 10. 31		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 ¥70,000		
3	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3. 12. 14	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	D R5. 12. 14 ~ R7. 12. 13		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等/その他の陳述等 /執行官の意見等
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28. 12. 16	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	E R4. 12. 1 ～ R6. 11. 30		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 ¥74,000		
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28. 3. 13	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	F R6. 3. 1 ～ R8. 2. 28		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 ¥37,000		
3	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27. 2. 1	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	G R5. 2. 1 ～ R7. 1. 31		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☒ 敷 ☐ 保 ¥74,000		
3	☐ 全部 ☒ 204号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2. 12. 9	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	H R4. 12. 9 ～ R6. 12. 8		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
3	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年	・空き室
	(所有者) ～		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
3	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 3. 15	☐ 所 ☒ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	
	I R5. 3. 15 ～ R7. 3. 14		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、共同住宅とその敷地（物件1、2の土地は一体利用。）である。

土地については、駐車場が整備され、建物の賃借人（駐車場利用料（1台分）は、家賃に含まれている。）により利用されている。

本件建物について、一部に空き室（102、104、205号室）があるが、その余は賃借人が利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等

■占有者C

私は、本件アパートの105号室に家族で住んでいます。

自分で費用を支出して修理などをしたことがあるかとお尋ねですが、台所の床の汚れが酷かったので、材料を買ってきてそれを貼っています。費用はたいしたことはありません。

ただ、ほかに修理・修繕をしていない不具合などがあります。流し台の排水管のところに水漏れがありますし、ふすまのレールのところが削れていたり、トイレの壁がへこんでいたりします。これらは、いずれもそのままにしています。水漏れについては、管理会社に言いましたが、原因が分からないとのことでした。

(令和6年11月21日面談聴取等)

■占有者I

私は、本件アパートの206号室に住んでいます。

自分で費用を支出して修理などをしたことがあるかとお尋ねですが、今のところはありません。

(令和6年11月21日電話聴取)

■占有者Eの妻

私は、Eとともに本件アパートの201号室に住んでいます。

自分で費用を支出して修理などをしたことがあるかとお尋ねですが、それはありません。

(令和6年11月26日面談聴取等)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者（会社）代表者本人の陳述は得られなかったが、そのほかの関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、提示された契約書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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10月22日 (火)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→10月30日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 9:35 - 9:50 "	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 岩国支局 ☐ 柳井出張所	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" 10:40 - 11:20 "	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和6年10月24日 (木) 14:00 - 14:10	岩国市今津町一丁目	管理会社担当者と面談
令和6年10月31日 (木) 9:50 - 10:00	岩国市今津町一丁目	管理会社担当者と面談 (占有等調査、契約書等借用)
令和6年11月2日 (土) 10:30	岩国市今津町一丁目	管理会社担当者と面談 (契約書等返還)
" 10:50 - 11:50 "	物件所在地	占有調査
令和6年11月5日 (火) 13:50	執行官室	管理会社担当者から電話聴取 (調査日時調整)
令和6年11月6日 (水) 8:30 - 8:50	岩国市役所	占有資料交付
令和6年11月12日 (火) 9:30 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
" 10:50 - 11:00 "	岩国市今津町一丁目	管理会社担当者と面談 (占有等調査)
(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 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

(8 枚目)

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18日 (月) 10:00 - 10:15	物件所在地	占有調査 (※全戸調査通知書差置き)
" " " " 10:20 - 10:30	(携帯電話)	占有者Cから電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
令和6年11月21日 (木) 8:50 - 9:15	物件所在地	占有調査、占有者Cと面談、建物立入調査 (105号室)、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
" " " " 12:00 - 12:10	(携帯電話)	占有者Iから電話聴取 (占有等調査)
令和6年11月22日 (金) 10:40 - 10:50	(携帯電話)	占有者Eの妻から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
令和6年11月26日 (火) 9:50 - 10:20	物件所在地	占有調査、占有者Eの妻と面談、建物立入調査 (201号室)、写真撮影、面談・立入調査を試みるが不奏功
令和6年11月28日 (木)	執行官室	物件所有者代表者あて調査通知書郵送 (速達) →連絡等なし (郵券: 410円使用)
令和6年12月3日 (火) 8:00 - 8:35	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、面談・立入調査を試みるが不奏功 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)

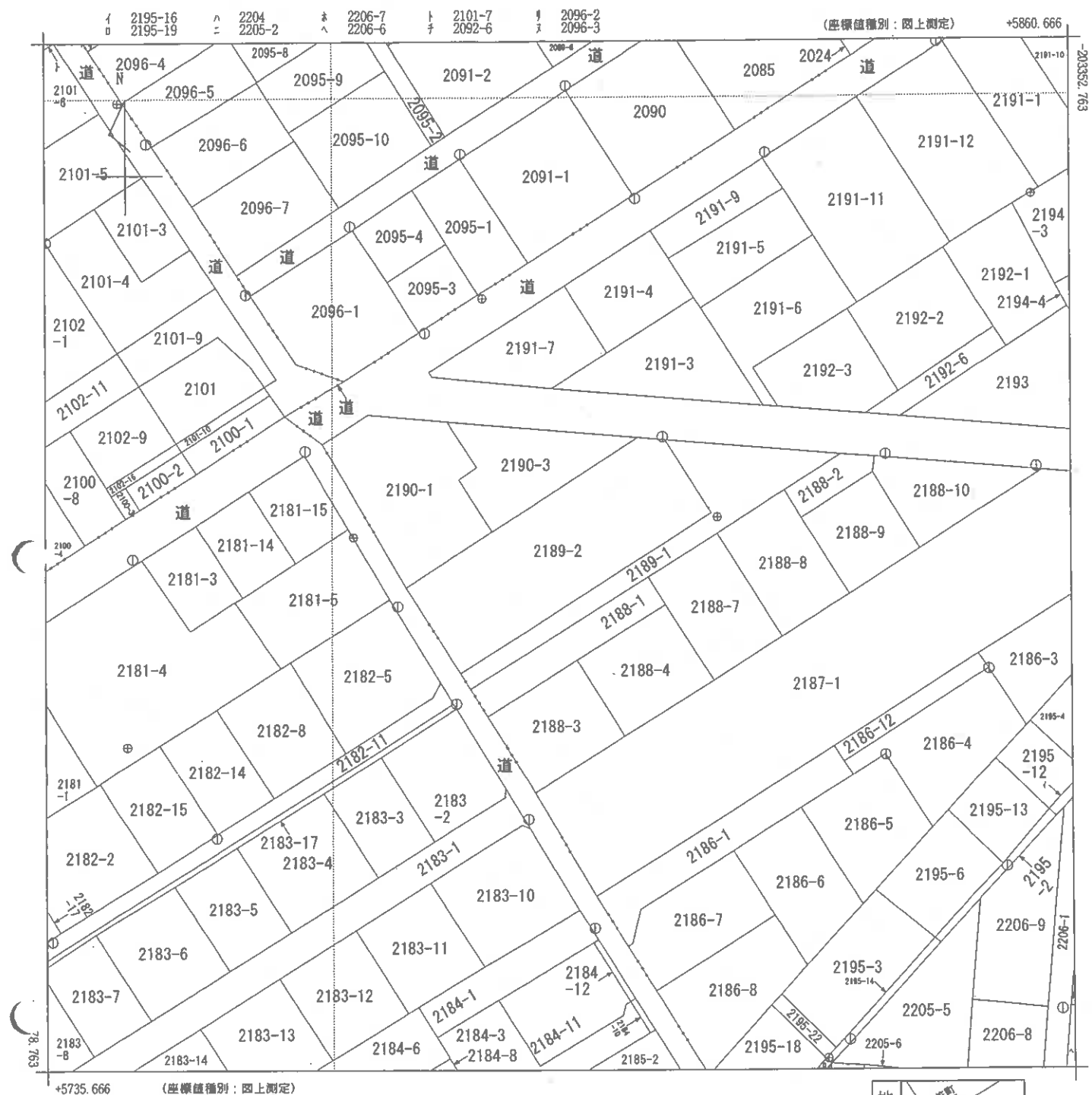
(特記事項)

☐ 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
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

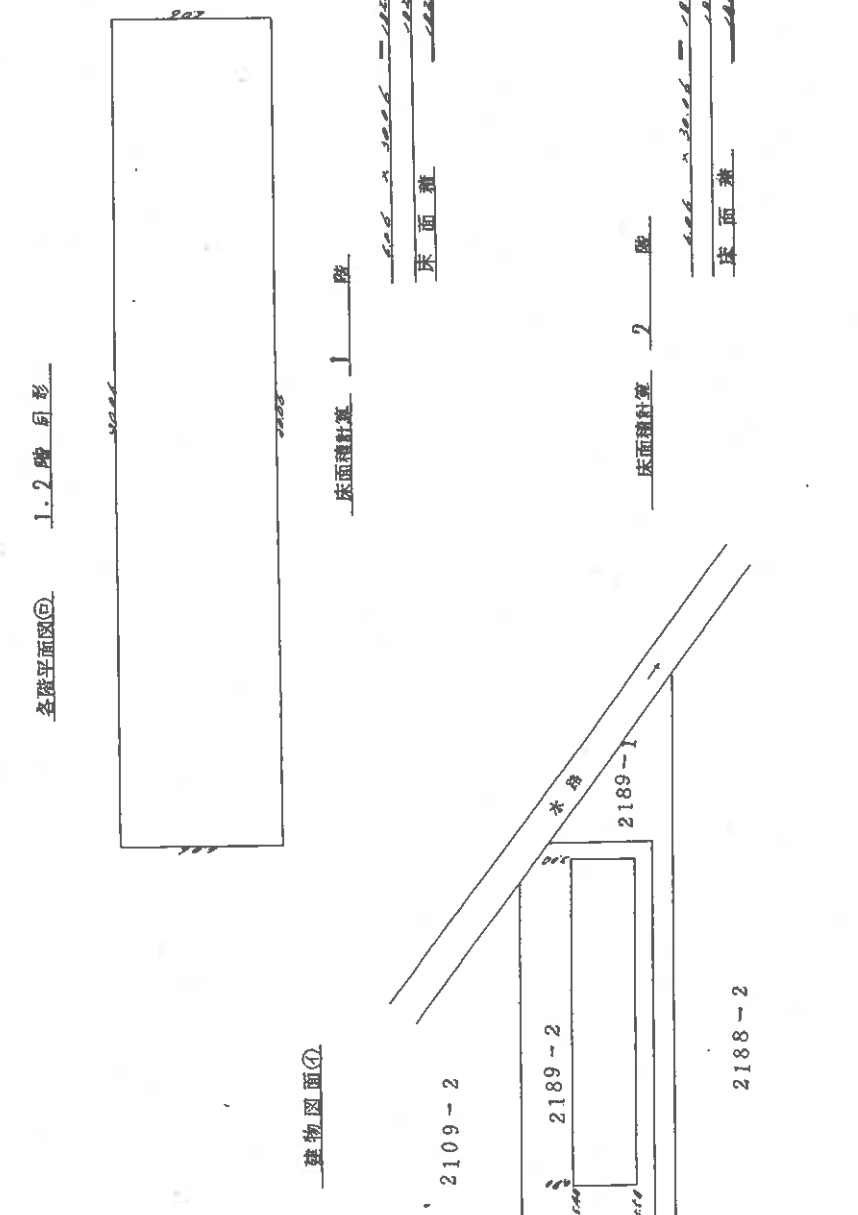
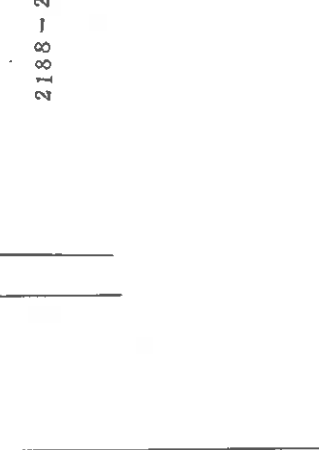


請求部	所在	岩国市川口町二丁目				地番	2189番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成6年3月			備付年月日(原図)	平成8年5月30日			補記事項		

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和52年4月6日

建築物各階平面図

家屋番号	2189-2	昭和52年4月6日登録	製作年月日	昭和52年3月27日	製作者	申請人
建物の所在	岩田本川口町2丁目2番地	2189-2				
5330146						
各階平面図⑤		1.2 階 平面図		床面積計算 1 階		床面積
				床面積計算 2 階		床面積

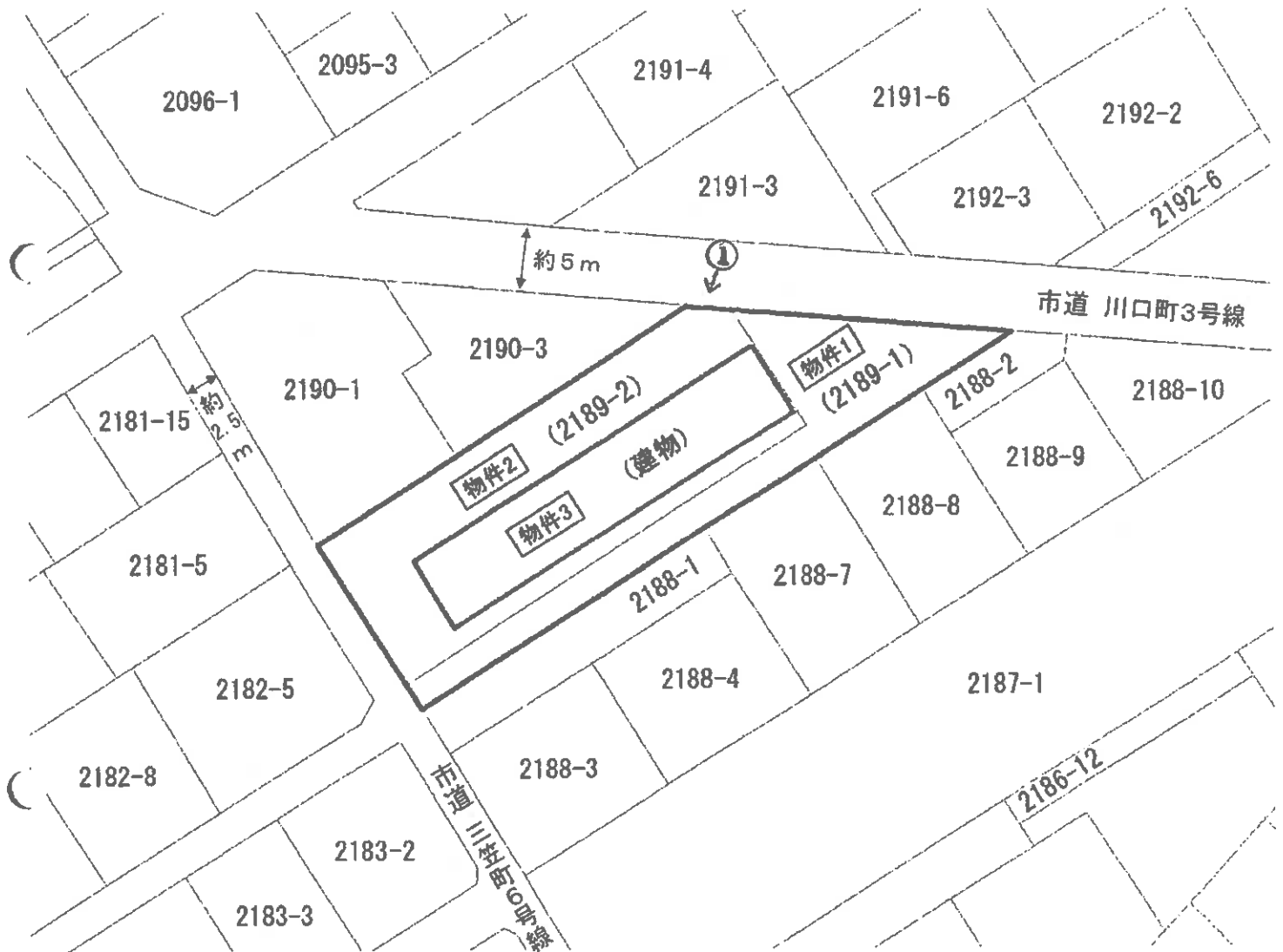
(11 枚目)

縮小 (A3→A4)

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

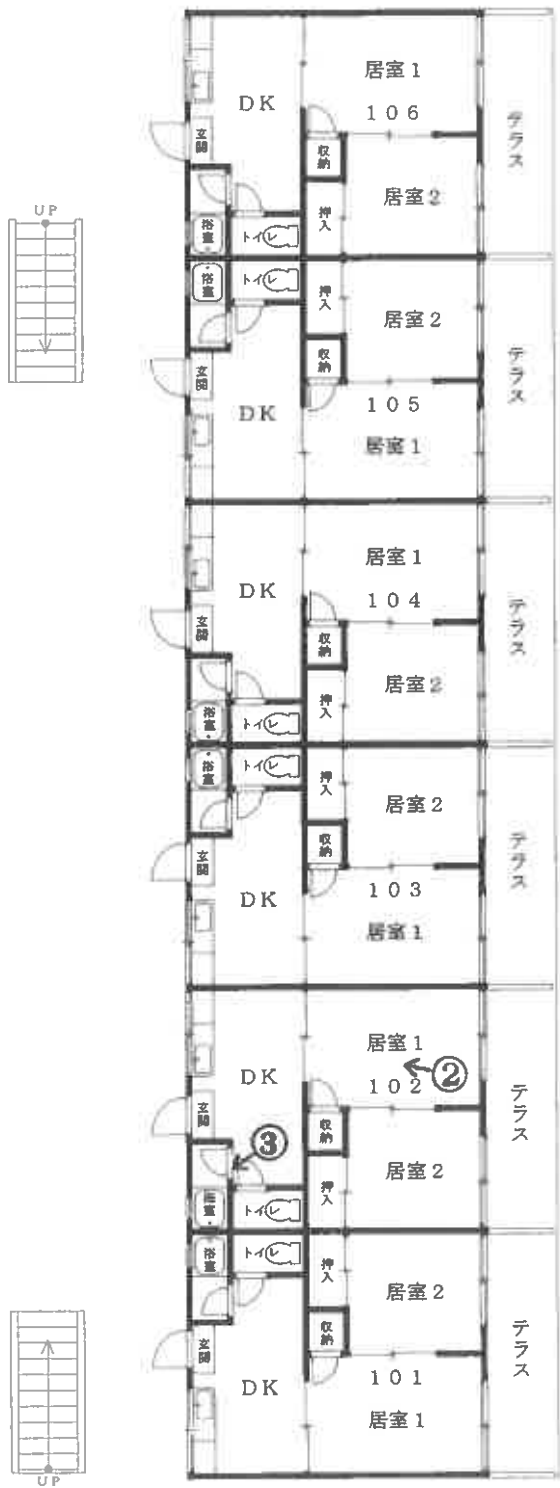
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

(12 枚目)

建物間取図



物件 3 1 階



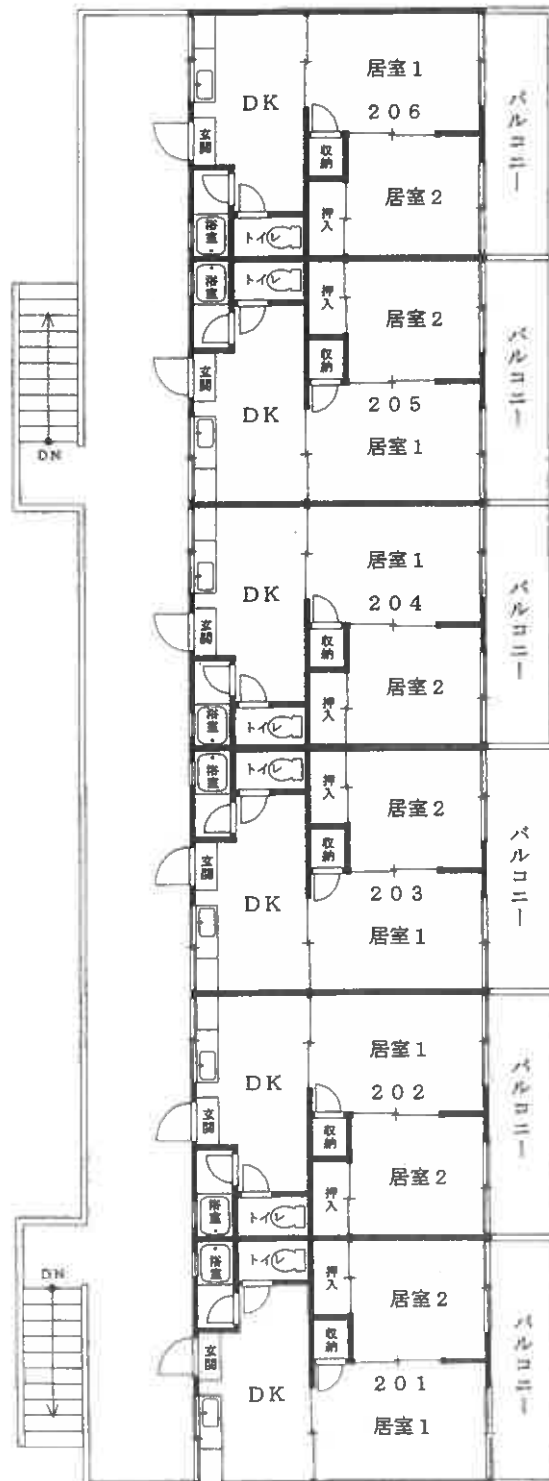
縮尺 約 1 / 1 5 0

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

建物間取図



物件 3
2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/150

(14 枚目)

○写真1



物件3

○写真2



・102号室

○写真3



・102号室

令和6年（ケ）第13号

令和6年11月12日現地調査

令和6年12月25日評価

山口地方裁判所 岩国支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

評 価 額	
金 13,850,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1,939,000 円
物 件 2 (土 地)	金 4,377,000 円
物 件 3 (建 物)	金 7,534,000 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合計価格である。
- 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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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、買受希望者は内覧制度によるほか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き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

番号	所 在 等	登 記	現 況			
1	所 在 地 番 地 目 地 積	岩国市川口町二丁目 2 1 8 9 番 1 宅 地 200.02㎡	左記に同じ			
2	所 在 地 番 地 目 地 積	岩国市川口町二丁目 2 1 8 9 番 2 宅 地 450.87㎡	左記に同じ			
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岩国市川口町二丁目 2 1 8 9 番地 2 2 1 8 9 番 2 共同住宅 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建 1階 182.16 ㎡ 2階 182.16 ㎡ 計 364.32 ㎡	左記に同じ			
番号	特 記 事 項					
1, 2	法務局備付けの地図(法第 1 4 条第 1 項)等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。					
3	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。					
1～3	各貸室の契約状況は概ね以下の通りである。					
	番号	契約期間	月額支払賃料	共益費	敷金	保証金
	101	R6. 6. 1～R8. 5. 31	37,000円	0円	72,000円	0円
	102	空き室				
	103	R5. 11. 1～R7. 10. 31	31,000円	4,000円	70,000円	0円
	104	空き室				
	105	R5. 11. 1～R7. 10. 31	37,000円	0円	70,000円	0円
	106	R5. 12. 14～R7. 12. 13	37,000円	0円	0円	0円
	201	R4. 12. 1～R6. 11. 30	37,000円	0円	74,000円	0円
	202	R6. 3. 1～R8. 2. 28	37,000円	0円	37,000円	0円
	203	R5. 2. 1～R7. 1. 31	37,000円	0円	74,000円	0円
	204	R4. 12. 9～R6. 12. 8	37,000円	0円	0円	0円
	205	空き室				
	206	R5. 3. 15～R7. 3. 14	37,000円	0円	0円	0円

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、2）

位置・交通	J R 山陽本線『岩国』駅の南東約1,100m【道路距離】 岩国市立東小学校の南東方約400m【道路距離】 ザ・ビッグ岩国店の南東方約700m【道路距離】	
付近の状況	共同住宅や戸建住宅のほかに、事務所等も見られる混在地域である。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 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% 準防火地域 岩国市景観計画区域 大規模集客施設制限地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 浸水想定区域(津波1.0m～2.0m、高潮2.0m～5.0m)
画地条件	規模 650.89㎡ 形状 台形 接面状況 二方路	間口 約 25 m 奥行 約 42 m 地勢 概ね平坦
接面道路の状況	北側 幅約5m舗装市道に対して概ね等高接面 ※1 ※1 市道 川口町3号線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 南西側 幅約2.5m舗装道路に対して概ね等高接面 ※2 ※2 市道 三笠町6号線〔建築基準法第42条2項道路〕	
土地の利用状況等	土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 北西側が戸建住宅、南東側は戸建住宅と事務所、道路を挟んで北側が戸建住宅とアパート、道路を挟んで南西側が戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、土地の一部はかつて畑であったが、昭和52年頃に宅地へと地目変更され、同年に現況建物が建築されて調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。	
特記事項	・特になし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）： 昭和52年3月30日 新築 経過年数： 約 48 年 経済的残存耐用年数： 約 2 年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： 陸屋根 外 壁： サイディングパネル 他 内 壁： クロス貼 他 天 井： クロス貼 他 床： 長尺シート、畳 他 設 備： 電気、水道、下水等 そ の 他： —
床面積（現況）	1階 約 182.16 m ² 2階 約 182.16 m ² 計 約 364.32 m ²
現況用途等	現況用途： 共同住宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
	・換気扇、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・各部屋には居住に伴う経年劣化が見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストが原則として禁止された昭和50年10月以降に竣工した建築物である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1、2)

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	60,800	61 / 100	200.02	90 / 100	6,677,000
2	60,800	61 / 100	450.87	90 / 100	15,050,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格 岩国 - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,400 \text{ 円/㎡} \times 102.4 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 99 = 60,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：方位による補正

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	二方路	+ 3	103 / 100
画 地	規 模	▲ 30	70 / 100
画 地	間口奥行	▲ 15	85 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			61 / 100

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。

② 建物（物件3）

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。

物件番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
3	191,000	364.32	0.03	2,088,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 50 年
- ・経過年数 : 48 年 ・経済的残存耐用年数: 2 年
- ・観察減価率 : 20%

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) = \underline{\underline{0.03}}$$

2. 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	6,677,000	50%	法定地上権	3,339,000
2	15,050,000	50%	法定地上権	7,525,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	構成比
1	6,677,000	▲ 3,339,000	1.00	3,338,000	14.0%
2	15,050,000	▲ 7,525,000	1.00	7,525,000	31.6%
3	2,088,000	+ 10,864,000	1.00	12,952,000	54.4%
積算価格（合 計）				23,815,000	100.0%

ウ 占有減価修正：必要なし。

II. 収益価格の試算

総収益から総費用を控除して純収益を求め、当該純収益を還元利率で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。
なお、貸室賃料は原則として現行賃料を記載しているが、空室部分については類似の部州から査定した正常支払賃料を記載している。

賃貸条件

番号	用途	床面積 (㎡)	有効率	有効面積 (㎡)	月額支払賃料		共益費		共益費込 賃料 (円/坪)	保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
					(円/㎡)	(円)	(円/㎡)	(円)			
101	共同住宅	182.16	100.00%	30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	72,000	0
102	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	37,000	0
103	共同住宅			30.36	1,021	31,000	132	4,000	3,811	70,000	0
104	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	37,000	0
105	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	70,000	0
106	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	0	0
201	共同住宅	182.16	100.00%	30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	74,000	0
202	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	37,000	0
203	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	74,000	0
204	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	0	0
205	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	37,000	0
206	共同住宅			30.36	1,219	37,000	0	0	4,029	0	0
計		364.32	100.00%	364.32		438,000		4,000		508,000	0

用途別	用途	空室率	入替期間 (年)	有効面積 (㎡)	月額支払賃料 (円)	共益費 (円)		保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
	共同住宅	20.0%	4	364.32	438,000	4,000		508,000	0

運営収益

項	目	査 定 額	査 定 根 拠
(a)	可能貸室賃料収入	5,256,000 円	月額支払賃料の12ヶ月分を計上
(b)	可能共益費収入	48,000 円	月額共益費収入の12ヶ月分を計上
(c)	駐車場収入	0 円	貸室賃料に含まれるため計上しない。
(d)	可能水道光熱費収入	0 円	借主が直接支払うため計上しない。
(e)	空室損失等	1,060,800 円	空室率を上記の通り査定して計上
(f)	貸倒損失	0 円	保証委託料等により担保しているので実質では計上しない
(g)	貸室収入	4,243,200 円	{(a)～(d)の合計} - {(e) + (f)}
(h)	その他の収入	0 円	
	(1) 権利金・礼金等	0 円	権利金・礼金等の授受は無い。
	(2) 更新料	0 円	更新料の授受は無い。
	(3) 看板	0 円	
	(4) 自販機収入	0 円	
	(5) その他	0 円	特になし
	運営収益	4,243,200 円	(g) + (h)

運営費用

		建物再調達原価(円)	69,585,120
項 目	査 定 額	査 定 根 拠	
(i) 維持管理費	437,184 円	有効面積当たり月額 100 円/㎡と査定して計上	
(j) 水道光熱費支出	131,155 円	有効面積当たり月額 30 円/㎡と査定して計上	
(k) 修繕費(資本的支出を除く)	208,755 円	建物再調達原価の 0.30%と査定して計上	
(l) 原状回復費	145,728 円	有効面積当たり 2,000円/㎡と査定し、平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(m) PMフィー(管理運営業務に係る経費)	254,592 円	運営収益の 6.0%と査定して計上	
(n) テナント募集費用	87,600 円	平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(o) 公租公課(土地)	76,370 円	令和6年度実績	
(p) 公租公課(建物)	83,622 円	令和6年度実績	
(q) 公租公課(償却資産)	0 円	特になし	
(r) 損害保険料	69,585 円	建物再調達原価の 0.10%と査定して計上	
(s) その他	0 円		
運営費用	1,494,591 円	(i)～(s)の合計	OER (運営費用/運営収益) : 35.2%

運営純収益

運営純収益(NOI)	2,748,609 円	運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求めた。
------------	-------------	---------------------------

純収益

(t) 保証金・敷金等の運用益	4,064 円	運用利回りを1.0%と査定し、空室率を考慮して計上
(u) 資本的支出	695,851 円	建物再調達原価の 1.00%と査定して計上
純収益(NCF)	2,056,822 円	運営純収益+(t)-(u)

収益価格

還元利回り	9.0%	市場における最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準として、対象不動産に係る地域的特性・個別性を考慮するとともに、将来の動向を織り込んで査定した
収益価格	22,900,000 円	NO利回り (運営純収益/収益価格) : 12.0%
		有効面積単価 (収益価格/有効面積) : 62,857 円

備考

特になし

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を査定した。目的物件が賃貸借に供されている収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視（積算価格と収益価格を2：8のウェイトで考量）して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

I. 積 算 価 格	23,815,000円
II. 収 益 価 格	22,900,000円
調整後の価格	23,083,000円

2 評価額の決定

前記により求めた価格に、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	ア×イ×ウ×エ
1	23,083,000円	14.0%	1.00	0.60	1,939,000円
2		31.6%	1.00	0.60	4,377,000円
3		54.4%	1.00	0.60	7,534,000円
評 価 額					13,850,000円

イ 構成比： 第5評価額算出の過程のI.2積算価格の査定②より

ウ 市場性修正率： 必要なし。

エ 競売市場修正率： 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7 参考価格資料

1 地価公示価格【 岩国 ー 4 】

所 在 : 岩国市昭和町2丁目15番12

価 格 : 59,400円/㎡

位 置 : JR山陽本線「岩国」駅の北東方、道路距離約650mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北東側 6 m 市道 に接面

用途指定等 : 近隣商業地域(準防火地域)

(建蔽率 90% 、 容積率 300%)

地域の概要 : 小中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 7,855,185 円

物件2 : 17,706,566 円

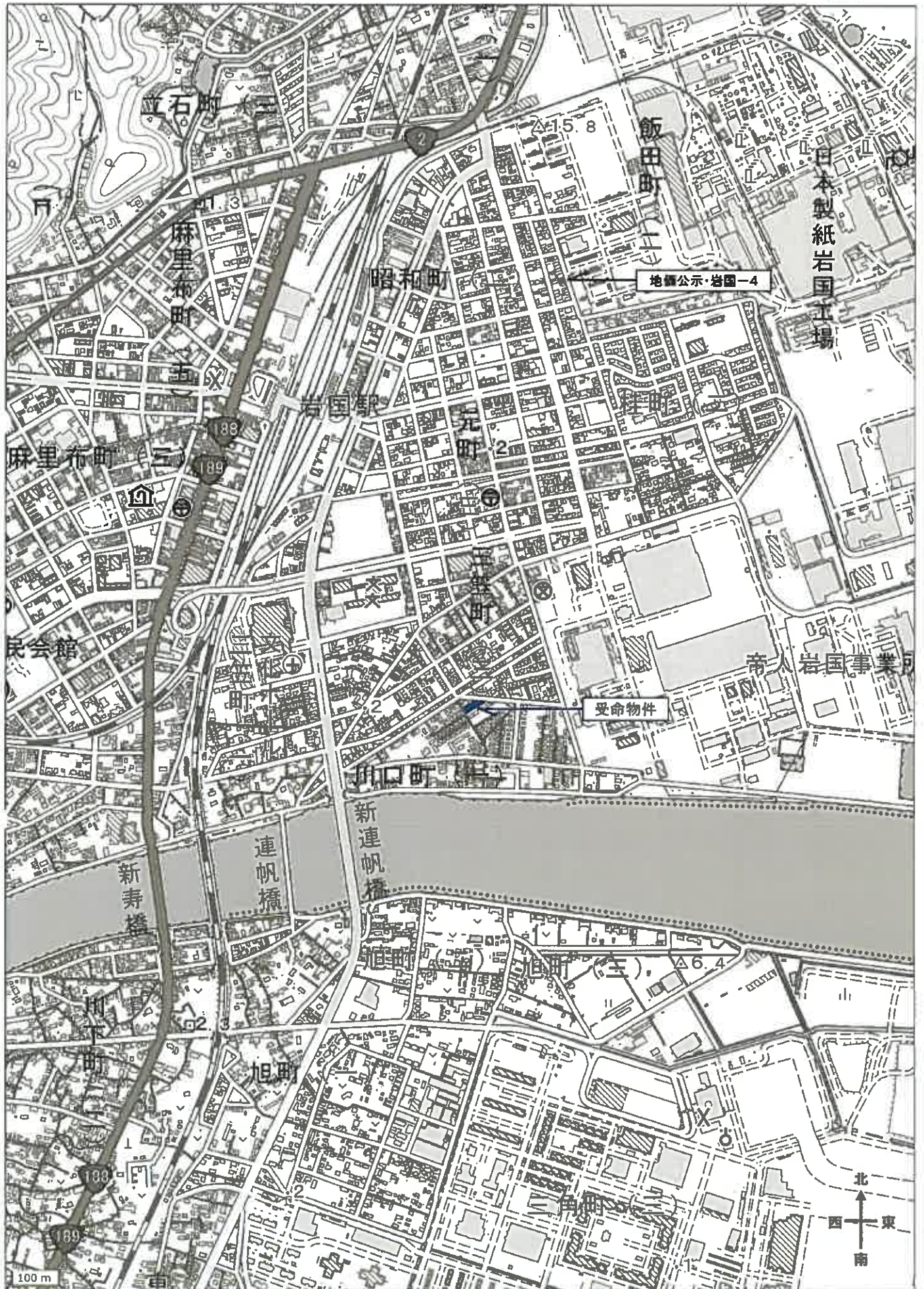
物件3 : 5,226,447 円

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当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。

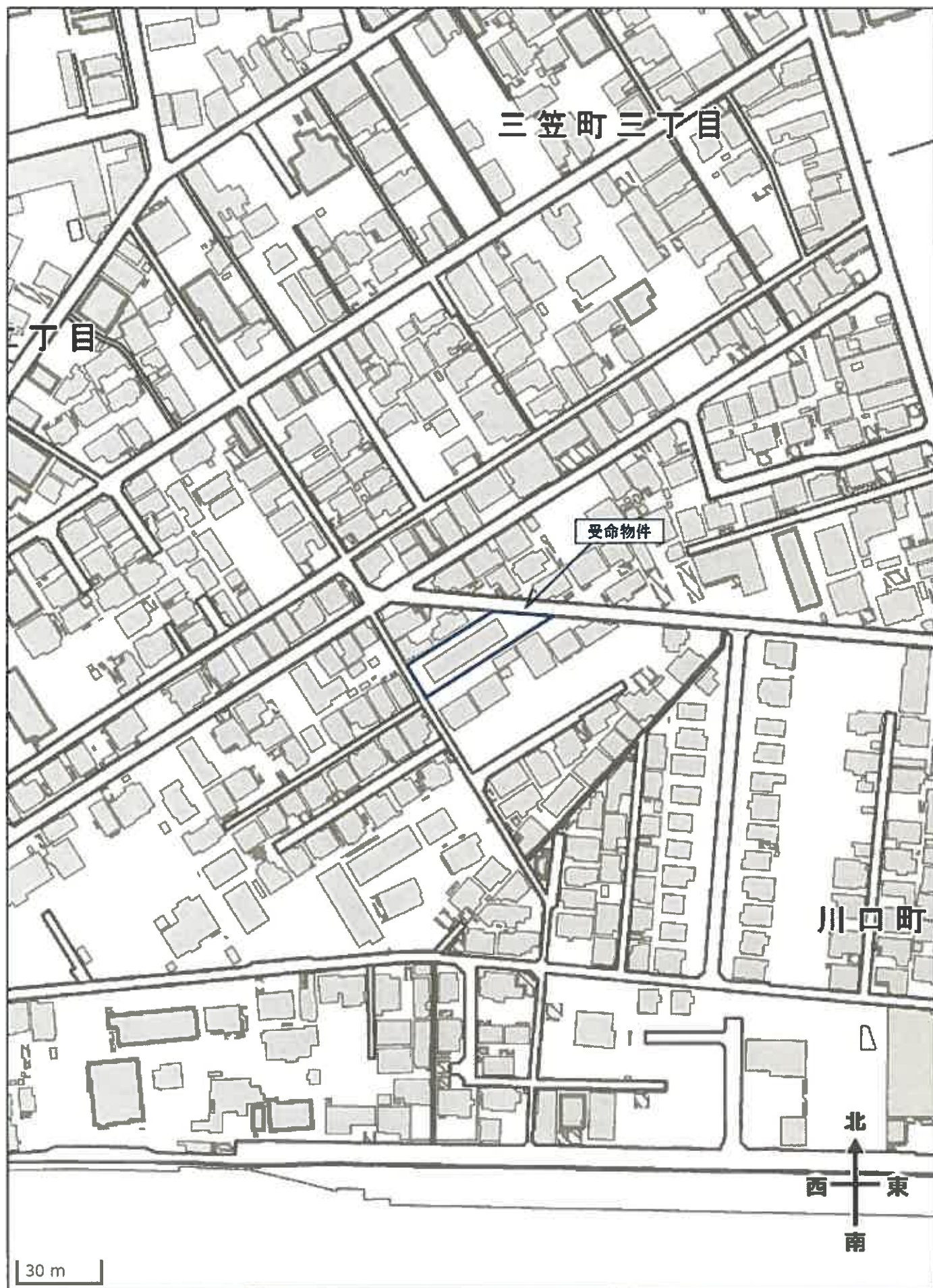
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

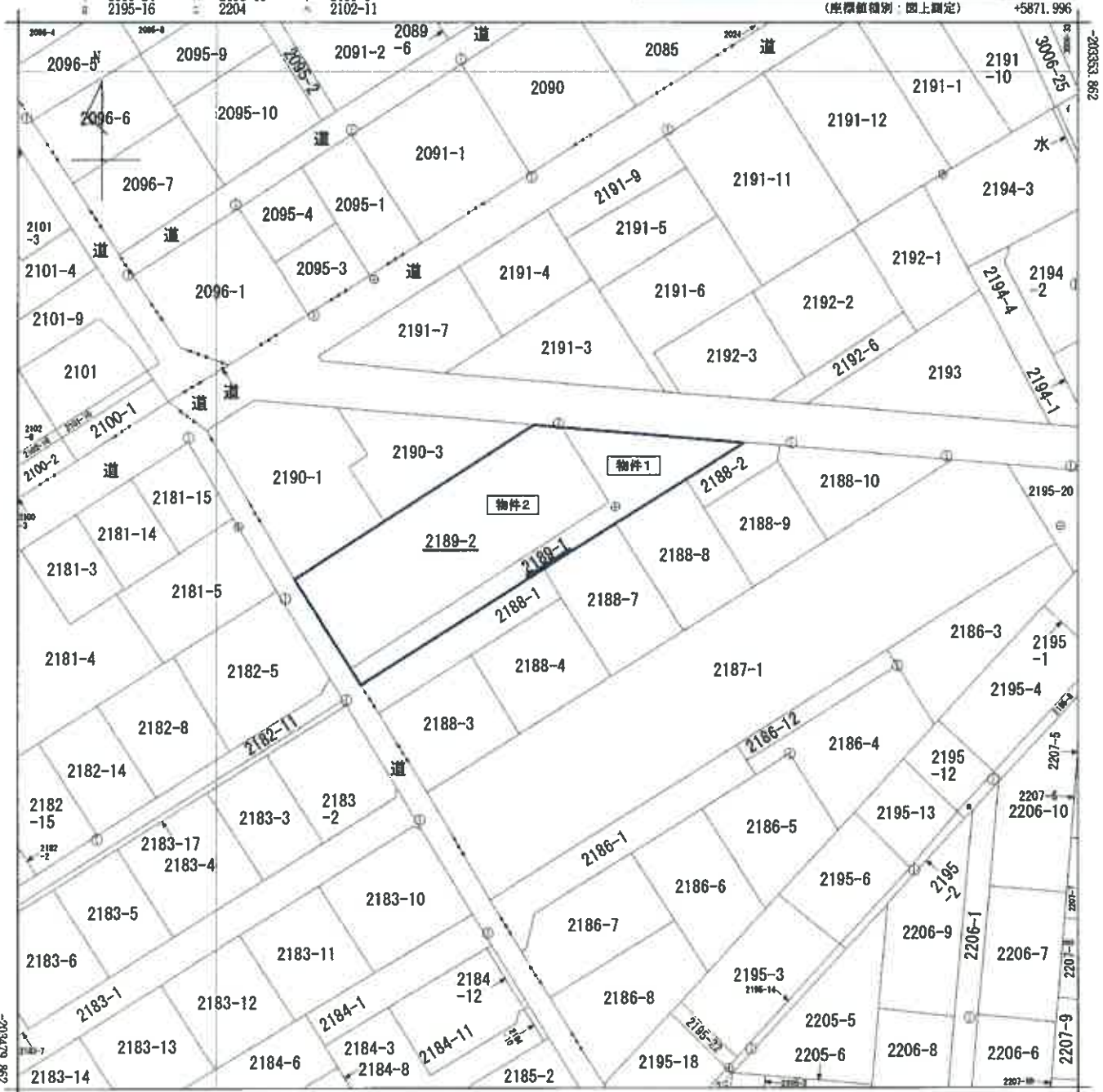


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和52年4月6日

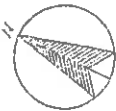
建築物階平面図

家屋番号	2189-2
建物の所在	岩国市川口町2丁目2番1号

昭和52年4月6日登記

5330146

各階平面図⑤ 1.2階平面図



建物図面④

床面積計算 1 階

床面積 182.16㎡

床面積計算 2 階

床面積 182.16㎡

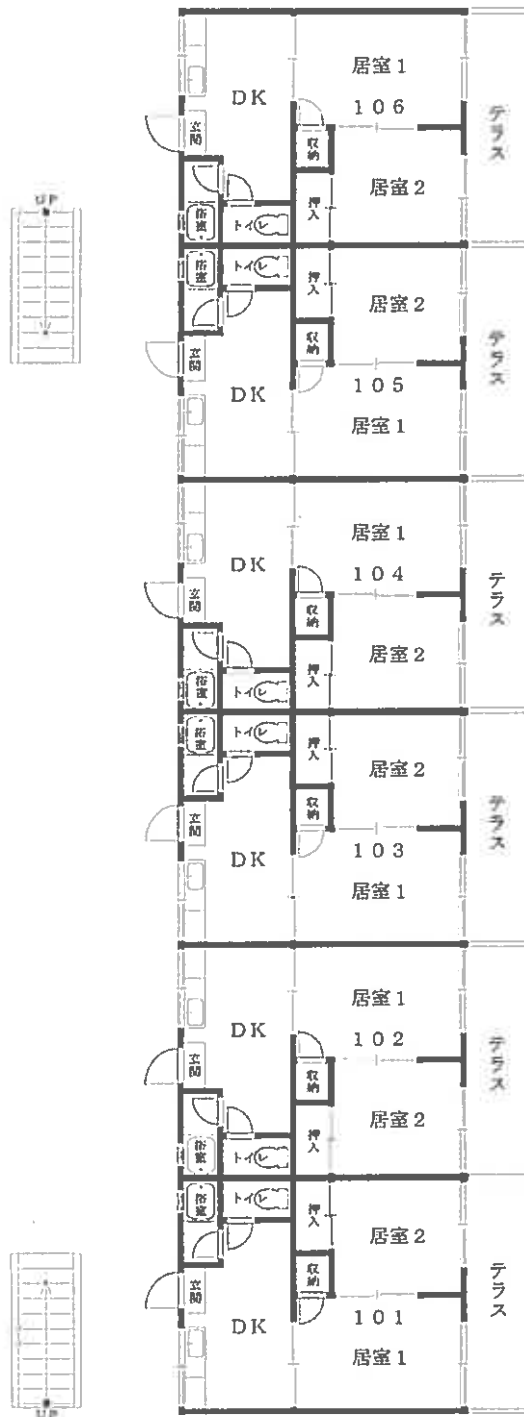
昭和52年3月29日	製作	申請人
------------	----	-----

縮尺	① 1/500	② 1/200
----	---------	---------

建物間取図



物件 3
1 階

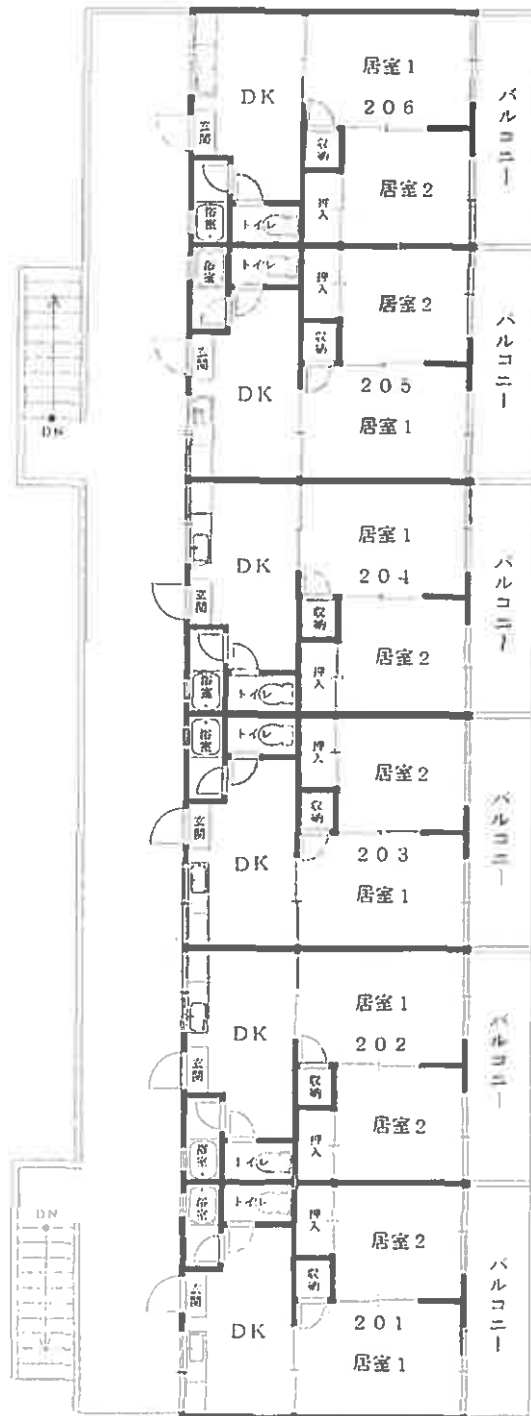


縮尺 約 1/150

建物間取図



物件3
2階



縮尺 約 1/150

現 況 写 真

①



②



③

