

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 19 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 9 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分 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 8 月 19 日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



913

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）
3	377,000 301,600		75,400	7,621	非課税



物 件 目 録

3	所	在	大島郡周防大島町大字久賀字久保北
	地	番	1 5 8 6 番
	地	目	宅地
	地	積	2 4 3 . 8 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 新 地 宏 治

1 不動産の表示

【物件番号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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者相続財産管理人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1586番）の登記が存在する。

《 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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

3	所 在	大島郡周防大島町大字久賀字久保北
	地 番	1 5 8 6 番
	地 目	宅地
	地 積	2 4 3 . 8 3 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 2 月 14 日受理
令和 7 年 4 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

（ 物件 3、4 ）

山口地方裁判所岩国支部
執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 3 | 所 在 | 大島郡周防大島町大字久賀字久保北 |
| | 地 番 | 1 5 8 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 8 3 m ² |
| 4 | 所 在 | 大島郡周防大島町大字久賀字久保北 1 5 8 6 番地 |
| | 家屋番号 | 1 5 8 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0. 9 7 m ² |

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県大島郡周防大島町大字久賀 1 5 8 6 番地 (住居表示未実施)
土 地	物件 3
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 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(相続財産管理人) ☐ その他の者 上記の者が更地の状態で管理・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 4
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が異なる(☒ 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)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

物件3の土地は、更地の状態であるが、廃材等が置かれている。

物件4の建物は、存在しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、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

(4 枚目)

調 査 の 経 過 (物 件 1 ～ 4)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→2月25日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年2月18日 (火) 12:30 - 13:00	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 地図等写し交付
" "	執行官室	物件所有者(相続財産管理人)あて調査通知(FAX)
令和7年2月25日 (火) 8:00 - 8:40	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 9:10 - 10:00	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(閉鎖分等) 地図等閲覧
令和7年3月6日 (木) 15:50 - 15:55	執行官室	物件所有者(相続財産管理人)から電話聴取
令和7年3月15日 (土) 10:00 - 10:55	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、近隣の者と面談 〔評価人と同行調査〕

(特記事項)

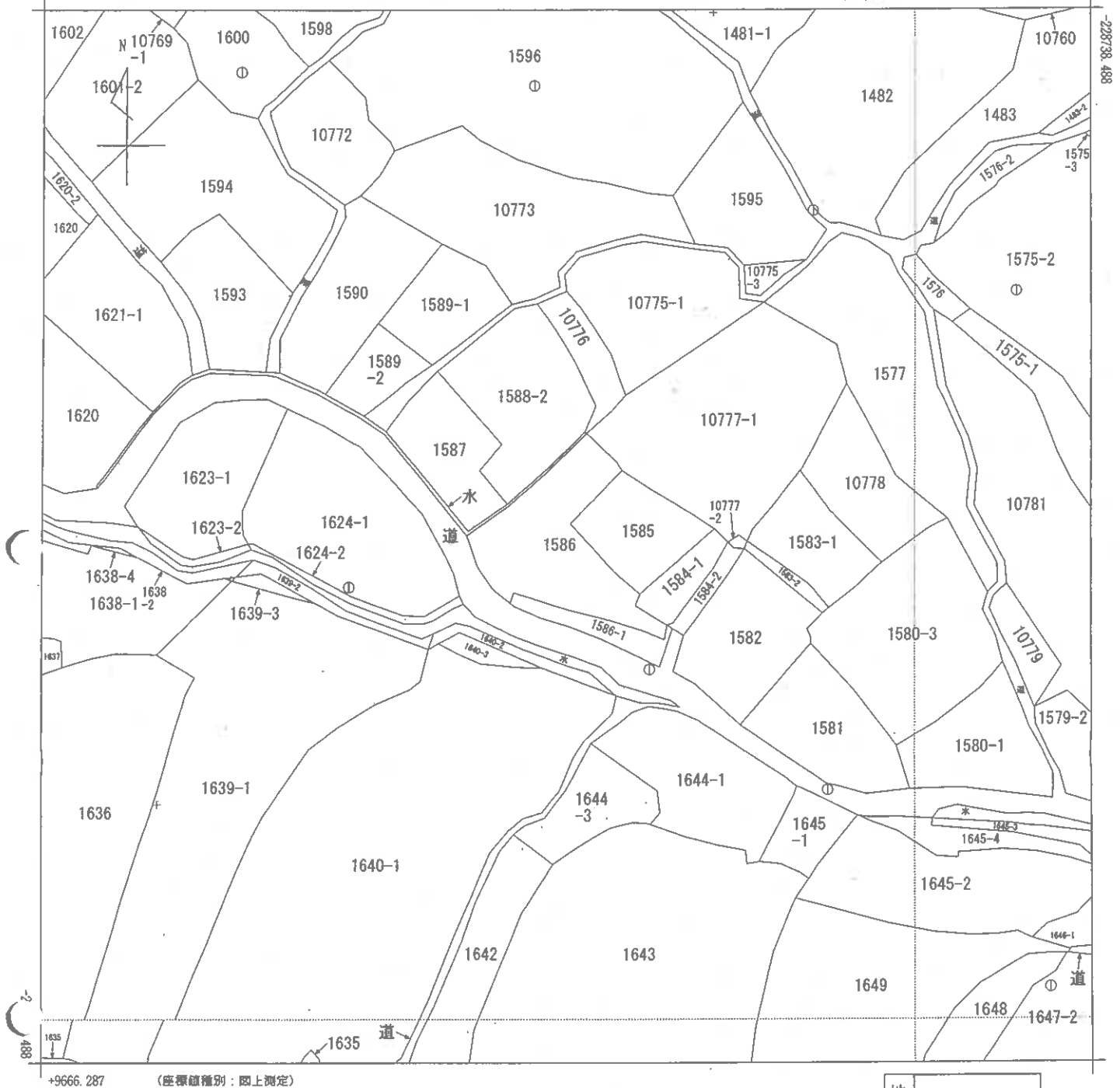
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(5 枚目)



地番区域見出

大字久賀

請 求 部 分	所 在					大島郡周防大島町大字久賀字久保北		地 番	1586番		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年3月					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年4月21日		補 記 事 項		

縮小 (A3—A4)

登記年月日：平成14年12月17日

前 1586 後 1586 新 1586-1

地 番 1586-1 土地の所在 大島郡久良岐町大字久賀字久保北

土地の所在 大島郡久良岐町大字久賀字久保北

(B) 地番 1586-1 841532

測 点	備 注	X	Y	辺 長
RX6	鉄 板	-229150.217	9951.732	1.275
NR13	アラスチック杭	-229148.991	9952.083	7.049
NR12	アラスチック杭	-229151.064	9958.820	3.392
RX16	鉄 板	-229151.883	9962.112	1.689
NR11	アラスチック杭	-229152.290	9963.751	4.349
NR10	アラスチック杭	-229153.574	9967.906	2.519
NR9	アラスチック杭	-229154.517	9970.242	1.701
RX5	アラスチック杭	-229152.843	9970.547	0.609
167	鉄 板	-229153.156	9971.070	4.849
168	鉄 板	-229157.756	9969.535	7.663
169	アラスチック杭	-229154.538	9962.580	0.734
X7	鉄 板	-229154.270	9961.897	3.882
170	鉄 板	-229152.853	9958.283	3.239
171	アラスチック杭	-229151.909	9955.185	3.388
172	鉄 板	-229150.516	9952.097	0.472
倍積	91.240310			
面積	45.6201550			地積 45.62 m ²

分割前面積 289.4600000

(B) 1586-1 45.6201550

(A) 1586 243.8398450

地 積 243.83 m²

使用公式 A=1/2・ΣY_i・(X_i-X₁)

使用機器 コスモス AX システム

(A) 地番 1586

測 点	備 注	X	Y	辺 長
RX6	鉄 板	-229150.217	9951.732	2.783
173	鉄 板	-229148.452	9949.580	3.101
1549	鉄 板	-229145.882	9947.845	4.047
158	鉄 板	-229142.067	9946.494	6.068
NK159	鉄 板	-229138.550	9951.439	6.006
NK160	鉄 板	-229134.448	9955.826	6.679
157	ベンチ	-229129.845	9960.665	5.154
161	アラスチック杭	-229133.372	9964.423	1.022
CK162	コンクリート杭	-229134.228	9964.981	8.954
CK163	コンクリート杭	-229140.675	9958.768	5.839
KX6	コンクリート杭	-229144.958	9962.736	2.055
CK164	コンクリート杭	-229146.465	9964.133	4.026
CK165	コンクリート杭	-229149.138	9967.143	1.458
CK166	コンクリート杭	-229150.485	9966.584	4.612
RX5	アラスチック杭	-229152.843	9970.547	1.701
NR9	アラスチック杭	-229154.517	9970.242	2.519
NR10	アラスチック杭	-229153.574	9967.906	4.349
NR11	アラスチック杭	-229152.290	9963.751	1.689
RX16	鉄 板	-229151.883	9962.112	3.392
NR12	アラスチック杭	-229151.064	9958.820	7.049
NR13	アラスチック杭	-229148.991	9952.083	1.275

(※) ……永続性のある境界線

作 製 者

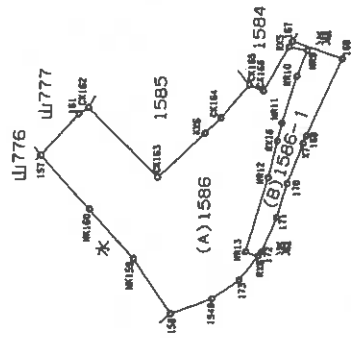
申 請 人

縮尺 1/500

平成13年9月20日測量

旧測地系

地図番号 P45-4



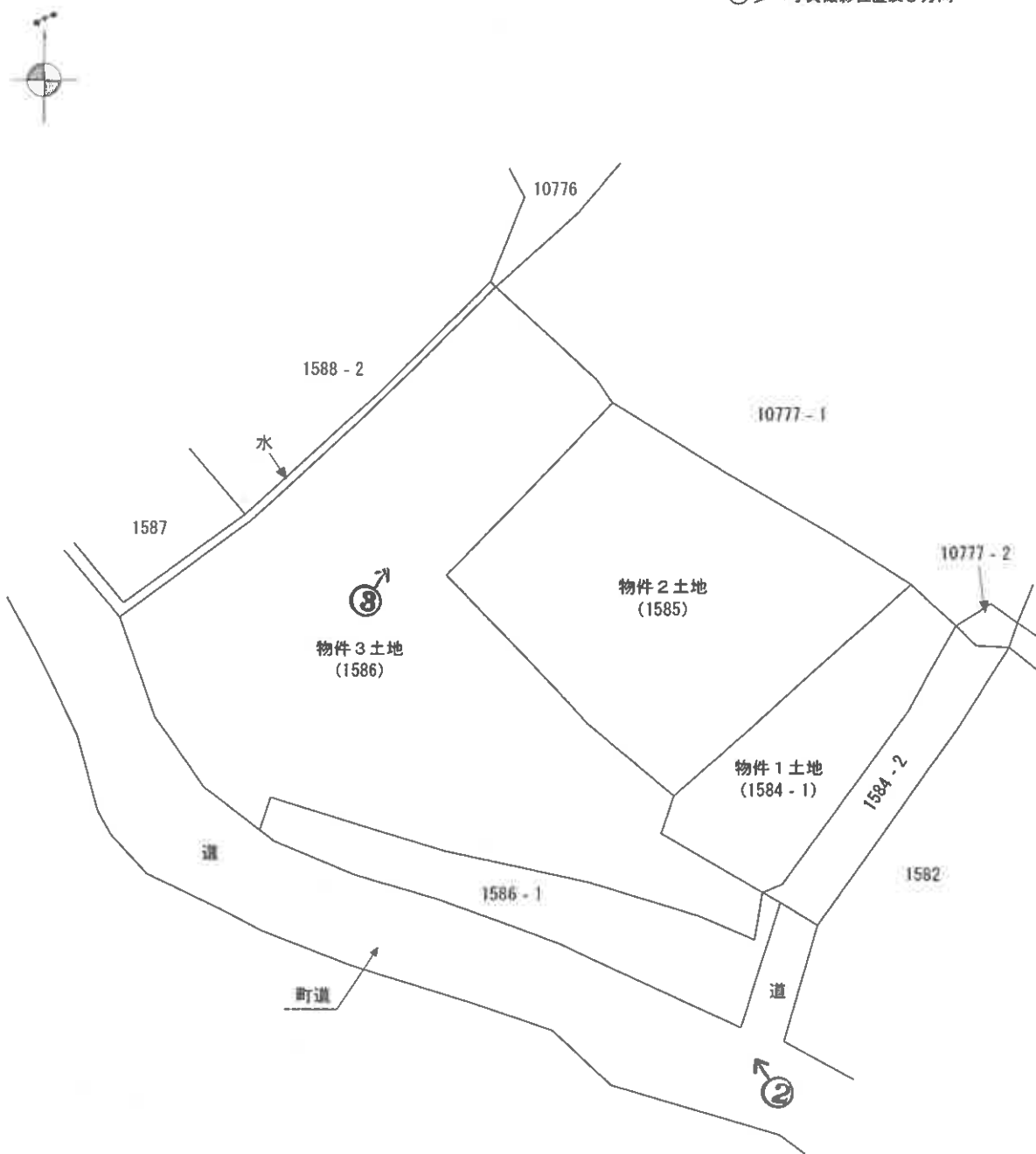
縮小 (A3-A4)

(7 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ : 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※本図は目的物件の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○写真1



○写真2

・物件3



○写真3



令和6年(ケ)第18号(物件3、4)

令和7年3月15日 現地調査

令和7年4月18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

原田 一雄

第1 評価額

評 価 額	
物件3(土地)	金 377,000 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、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
3	所在地目地積	大島郡周防大島町大字久賀字久保北 1586 番 宅地 243.83 m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大島郡周防大島町大字久賀字久保北 1586 番地 1586 番 居宅 木造瓦葺平家建 70.97 m ²	現況不存在
番号	特記事項		
3	・境界等は不明確であり、概測が困難な箇所もあったことから、物件3土地の形状、規模等については概要の把握にとどまった。なお、物件3土地の境界及び地積等を明確にするには、専門家による調査及び測量等が必要となる。 ・固定資産公課証明書において、物件3土地の現況地目は雑種地と記載されている。		
4	・物件4建物については、倒壊したものと判断される。(近隣住民聴取)		

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3）

位置・交通	JR 山陽本線「大島」駅の南東方・道路距離約 14 km 「周防久賀」バス停の南東方・道路距離約 1.6 km	
付近の状況	山間の農地の中に一般住宅、農家住宅等が散見される農家集落地域。大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予想される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 周防大島町環境保全基本条例
画地条件	間口約 10m、奥行約 20m、規模 243.83 m ² （登記数量）、不整形の画地である。地勢は概ね平坦であるが、一部に段差を含む。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 3.0m の舗装町道に、約 1.2～1.5m 高く接面する。	
土地の利用状況等	土地の利用状況については、現況調査報告書に記載のとおり。周辺は農家住宅、農地、山林等が見られる。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし （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、通常のコストで敷地内への引込み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、役場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。	
特記事項	・対象地には倒壊した建物の廃材等が残置されている。（近隣住民聴取） ・集落で生活用水等として利用している山の水の配水管が北東側隣地（地番：10777 番 1）との境界付近に埋設されている可能性があるが、詳細は確認不能である。（近隣住民聴取）	

	・対象地と舗装町道及び未舗装里道等との間に介在する土地(地番：1586 番 1)については町道敷とのことである。なお、当該土地の通行利用等に関する詳細については買受希望者による確認を要する。(周防大島町施設整備課聴取) ・山口県土砂災害警戒区域等マップによれば、対象地は土砂災害警戒区域の指定範囲内に存するほか、一部が土砂災害特別警戒区域の指定範囲内に存する。 ・対象地における建物の建築に際しては、土砂災害防止法(土砂災害特別警戒区域)、山口県建築基準条例(第7条)等による建築規制を受ける可能性がある。なお、対象地における具体的な建物の建築の可否等については、専門家による調査及び確認等が必要となる。(山口県柳井土木建築事務所聴取) ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(周防大島町教育委員会聴取) ・現地調査、資料調査等の範囲内では、土壤汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壤汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壤汚染の可能性について完全否定するものではないが、土壤汚染については評価上考慮外とした。
--	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

目的土地の価格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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	6,950	0.53	243.83	—	898,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 周防大島(県) - 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
 $10,600 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/150 = 6,950 \text{ 円/㎡}$

◇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：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：形状 0.80、接面道路との高低差 0.95、一部が土砂災害特別警戒区域 0.70 の相乗積より 0.53 と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
3	898,000	—	1.00	0.70	0.60	377,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：境界等が不明確な箇所があり測量等が必要となること、廃材等が残置されていること、山の水の配水管が存する可能性があること等を総合的に勘案し査定した。

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 地価調査価格「周防大島(県) - 4」

所 在 : 大島郡周防大島町大字土居字森友 1494 番 3
価 格 : 10,600 円/m²
位 置 : JR 山陽本線「大島」駅の南東方約 19 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 178 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側 4.0m 町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等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 3 : 544,398 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

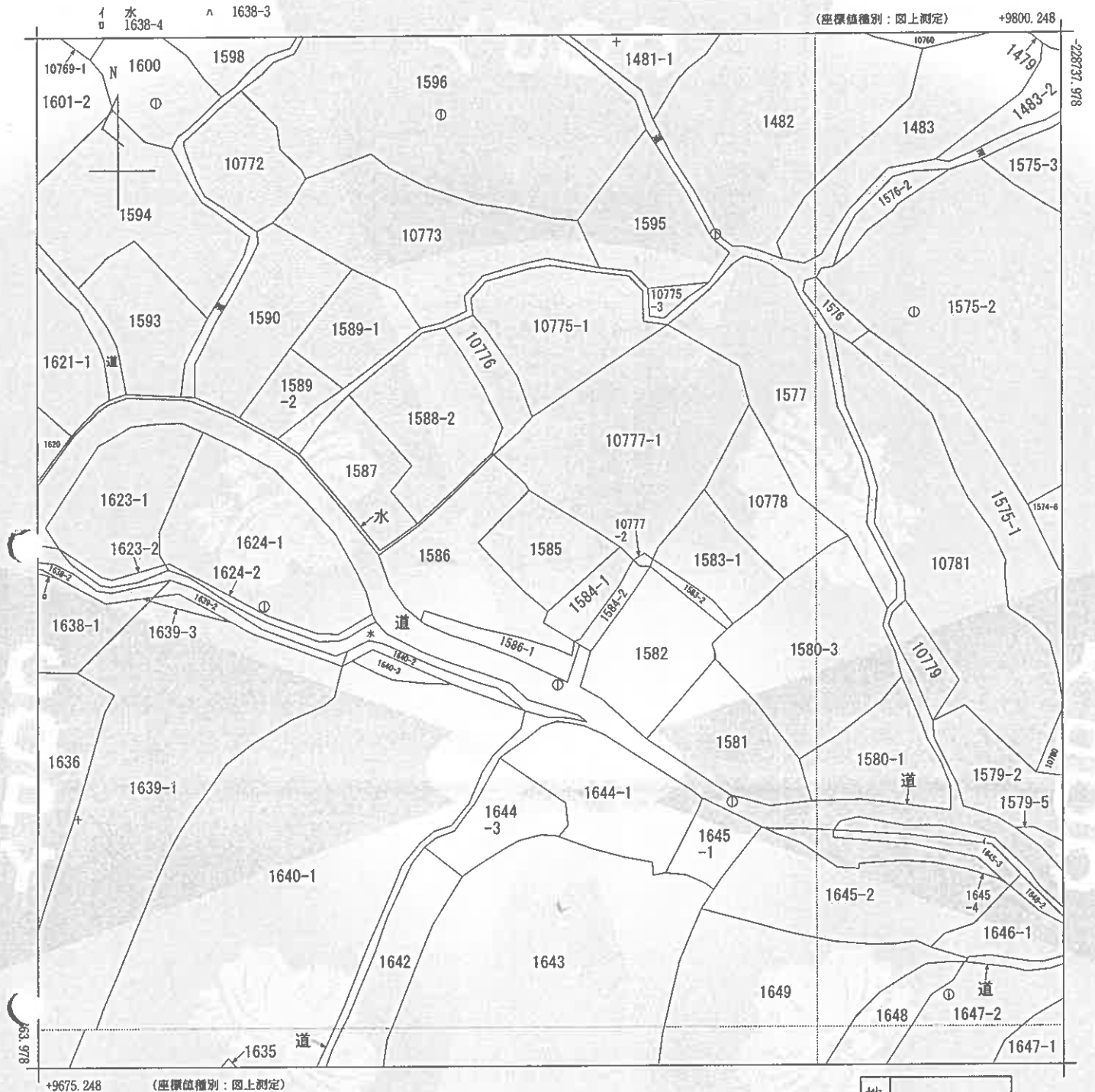
- 1 位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 地図(法第 14 条第 1 項)写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真

以 上

縮尺1/10,000



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出

大字久賀

請 求 部 分	所 在	大島郡周防大島町大字久賀字久保北				地 番	1585番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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	昭和44年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年4月21日		補 事 記 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7年2月26日

山口地方法務局柳井出張所

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成14年12月17日

令和7年2月26日 山口地方方法務局 印井出事務所

登記官

請求番号：7-3

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前 1586 後 1586-1 新 1586-1

地番 1586-1 土地の所在 大島郡大島町大字久賀字久保北

土地の所在 大島郡大島町大字久賀字久保北

周防大島町

(B) 地番 1586-1				
測点	横	縦	X	Y
RX6	板	板	-229150.217	9951.732
NR13	アラスチック板	板	-229148.991	9952.083
NR12	アラスチック板	板	-229151.064	9958.820
RX16	板	板	-229151.883	9962.112
NR11	アラスチック板	板	-229152.290	9963.751
NR10	アラスチック板	板	-229153.574	9967.906
NR9	アラスチック板	板	-229154.517	9970.242
RX5	アラスチック板	板	-229152.843	9970.547
167	板	板	-229153.156	9971.070
168	板	板	-229157.756	9969.535
169	アラスチック板	板	-229154.538	9962.580
X7	板	板	-229154.270	9961.897
170	板	板	-229152.853	9958.283
171	アラスチック板	板	-229151.909	9955.185
172	板	板	-229150.516	9952.097
係測点	91-240310			
面積	45.6201550			
地積				45.62 m ²

分割前面積 289.4600000
(B) 1586-1 45.6201550
(A) 1586 243.8398450

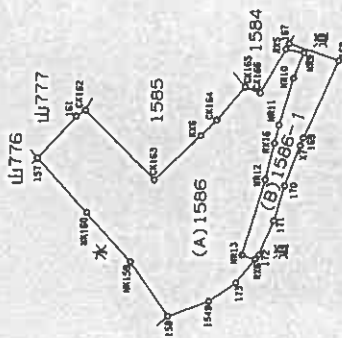
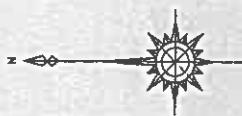
地積 243.83 m²

使用公式 A=1/2・ΣY2・(X3-X1)

使用測器 コスモス AX システム

(A) 地番 1586				
測点	横	縦	X	Y
RX6	板	板	-229150.217	9951.732
173	板	板	-229148.452	9949.580
1549	板	板	-229145.882	9947.845
158	板	板	-229142.067	9946.494
NK159	板	板	-229138.550	9951.439
NK160	板	板	-229134.448	9955.826
157	ペンキ	板	-229129.845	9950.665
161	アラスチック板	板	-229133.372	9954.423
CK162	コンクリート板	板	-229134.228	9954.981
CK163	コンクリート板	板	-229140.675	9958.768
KX6	板	板	-229144.958	9952.736
CK164	コンクリート板	板	-229146.465	9954.133
CK165	コンクリート板	板	-229149.138	9957.143
CK166	コンクリート板	板	-229150.485	9956.584
RX5	アラスチック板	板	-229152.843	9970.547
NR9	アラスチック板	板	-229154.517	9970.242
NR10	アラスチック板	板	-229153.574	9967.906
NR11	アラスチック板	板	-229152.290	9963.751
RX16	板	板	-229151.883	9962.112
NR12	アラスチック板	板	-229151.064	9958.820
NR13	アラスチック板	板	-229148.991	9952.083

(*) ...水線性のある境界線



平成13年9月20日測量
旧測地系

地図番号 P45-4

作製者

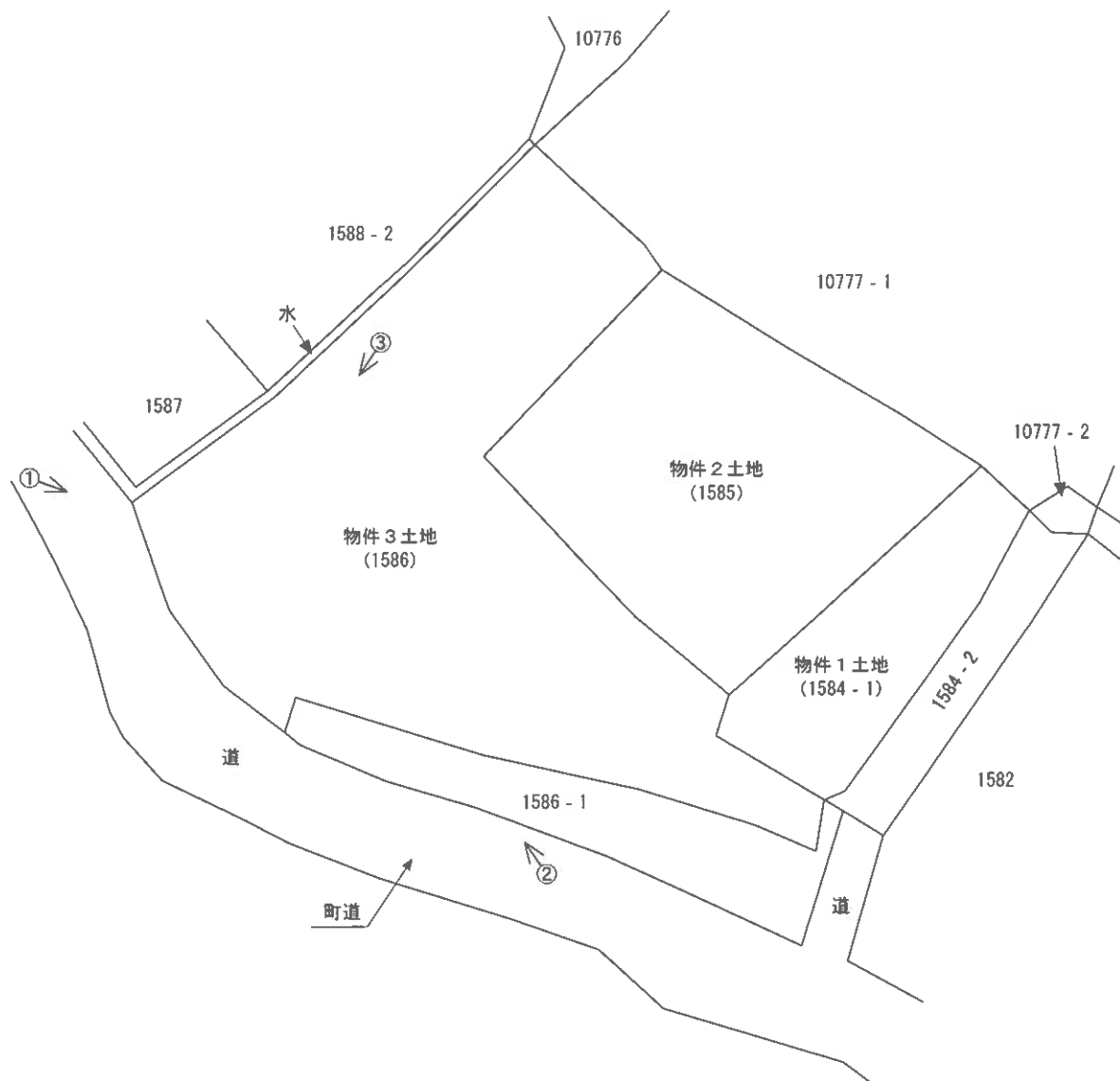
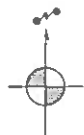
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ : 写真撮影位置及び方向



※本図は目的物件の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

現 況 写 真



①



②



③