

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 9日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7年12月19日 午前10時00分<br>場 所 山口地方裁判所岩国支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8年 1月 9日 午前10時00分<br>場 所 山口地方裁判所岩国支部                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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11月18日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*915\*



物 件 目 録

- 1 所 在 岩国市由宇町南一丁目  
地 番 6 2 8 1 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 3 5 . 4 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩国市由宇町南一丁目 6 2 8 1 番地 5  
家屋 番号 6 2 8 1 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建  
床 面 積 1 0 0 . 5 8 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 岩国市由宇町南一丁目  
地 番 6 2 8 1 番 9  
地 目 公衆用道路  
地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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

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

1 所 在 岩国市由宇町南一丁目  
地 番 6 2 8 1 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 3 5 . 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岩国市由宇町南一丁目 6 2 8 1 番地 5  
家屋 番号 6 2 8 1 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建  
床 面 積 1 0 0 . 5 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岩国市由宇町南一丁目  
地 番 6 2 8 1 番 9  
地 目 公衆用道路  
地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1



令和 7 年（ケ）第 12 号  
令和 7 年 7 月 25 日受理  
令和 7 年 9 月 9 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 岩国市由宇町南一丁目  
地 番 6 2 8 1 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 3 5 . 4 9 m<sup>2</sup>  
所有者 A
- 2 所 在 岩国市由宇町南一丁目 6 2 8 1 番地 5  
家屋番号 6 2 8 1 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建  
床 面 積 1 0 0 . 5 8 m<sup>2</sup>  
所有者 A
- 3 所 在 岩国市由宇町南一丁目  
地 番 6 2 8 1 番 9  
地 目 公衆用道路  
地 積 6 6 m<sup>2</sup>  
共有者 A 持分 5 分の 1

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 『物件目録』のとおり         |  |
| 住 居 表 示                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 山口県岩国市由宇町南一丁目3番15号 |  |
| 土 地                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件1                |  |
| 現 況 地 目                        | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                         |                    |  |
| 形 状                            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                             |                    |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                       |                    |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |  |
| 建 物                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件2                |  |
| 種 類、構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略     | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                    |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物             | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある 種 類： <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり<br>構 造：<br>床面積：                                                                                                                                                                       |                    |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                         |                    |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分           | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある            地方裁判所    支部    平成    年（ ）第    号<br>保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                                                         |                    |  |
| 土地建物の位置関係                      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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

( 2 枚目 )

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 住 居 表 示              | (未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 土 地                  | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現 況 地 目              | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 3 ) <input type="checkbox"/> 田・畑 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )<br><input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                       |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                     |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路として利用されている |
| そ の 他 の 事 項          | <input checked="" type="checkbox"/> 『その他の事項』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある    地方裁判所    支部    平成    年 ( ) 第    号<br>保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                                                                                                              |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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            | <input 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                                                                                                                                                                                                                                                                     |

(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、一戸建ての居宅とその敷地のほか、公衆用道路である。

本件建物は、物件所有者が使用占有しているものと認めた。

物件3の「公衆用道路」について、本件競売の対象となるのは、共有持分（持分5分の1）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目 )

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述は得られなかったが、同人の妻の陳述、不動産登記事項証明書の内容、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

( 5 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7年7月25日 (金)                  | 執行官室                           | 家屋見取図写し交付申請書郵送→8月1日受領<br>(郵券：110円+110円使用)                  |
| 令和7年7月28日 (月)<br>16:40 - 16:50 | 岩国市役所<br>周東総合支所                | 占有資料交付                                                     |
| 令和7年7月29日 (火)<br>16:40 - 17:00 | 山口地方法務局<br>■本局 □岩国支局<br>□柳井出張所 | 登記事項証明書等交付                                                 |
| 令和7年7月30日 (水)<br>13:00 - 13:30 | 物件所在地                          | 物件確認、簡易計測、占有調査                                             |
| 令和7年8月1日 (金)<br>10:30 - 10:40  | 山口地方法務局<br>□本局 ■岩国支局<br>□柳井出張所 | 登記事項証明書等交付 (要約書)<br>地図等閲覧                                  |
| 令和7年8月4日 (月)                   | 執行官室                           | 物件所有者あて調査通知書郵送 (速達)<br>→8月7日返戻 (あて所に尋ねあたらず)<br>(郵券：410円使用) |
| 令和7年8月8日 (金)<br>11:30 - 11:50  | 物件所在地                          | 占有調査<br>(※メモ書きした名刺差置き)                                     |
| " " " "<br>14:25 - 14:35       | (携帯電話)                         | 物件所有者の妻から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)                               |
| 令和7年8月20日 (水)<br>9:50 - 10:50  | 物件所在地                          | 物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者の妻と面談、建物立入調査、写真撮影<br>〔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



地番区域見出し  
由字町南3丁目  
由字町南1丁目  
由字町南1丁目

|       |          |            |    |            |           |    |              |      |    |     |
|-------|----------|------------|----|------------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 岩国市由字町南一丁目 |    |            |           | 地番 | 6281番5       |      |    |     |
| 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14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和46年12月 |            |    | 備考付年月日(原図) | 昭和56年4月1日 |    |              | 補記事項 |    |     |

縮小(A3-A4)

土地所在図  
地積測量図

地番 6281-3~-18

土地の所在 岩国市由宇町南一丁目

求積表

※使用公式  $A = \sum (X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)) / 2$

| 地番     | 境界線の種類      | X           | Y        | 距離          |
|--------|-------------|-------------|----------|-------------|
| 6281-3 | (水) 新金属プレート | -217369.454 | 4357.402 | 2.37        |
| K662   | (新) 板       | -217371.832 | 4357.386 | 7.35        |
| 413    | (新) 板       | -217379.060 | 4358.741 | 40.65       |
| 406    | (新) 板       | -217418.701 | 4367.773 | 15.79       |
| 404    | (新) 板       | -217434.038 | 4371.541 | 7.27        |
| 402    | (新) 板       | -217441.098 | 4373.274 | 18.29       |
| 397    | (新) 板       | -217459.197 | 4375.912 | 2.69        |
| 396    | (新) 板       | -217461.895 | 4375.882 | 2.37        |
| 392    | (新) 板       | -217463.751 | 4377.368 | 0.35        |
| K670   | (新) 板       | -217463.793 | 4377.724 | 2.55        |
| 648    | (水) 新金属プレート | -217461.278 | 4377.304 | 6.63        |
| 647    | (水) 新金属プレート | -217454.736 | 4376.211 | 0.10        |
| 646    | (水) 新金属プレート | -217454.748 | 4376.112 | 10.34       |
| K715   | (水) 新金属プレート | -217444.551 | 4374.391 | 3.64        |
| 644    | (水) 新金属プレート | -217440.965 | 4373.784 | 1.35        |
| K714   | (水) 新金属プレート | -217439.632 | 4373.480 | 16.79       |
| 642    | (水) 新金属プレート | -217423.262 | 4369.714 | 3.03        |
| 641    | (水) 新金属プレート | -217420.709 | 4371.350 | 0.72        |
| 640    | (水) 新金属プレート | -217420.543 | 4372.059 | 4.02        |
| 634    | (水) 新金属プレート | -217416.629 | 4371.118 | 0.72        |
| 633    | (水) 新金属プレート | -217416.798 | 4370.410 | 3.03        |
| 630    | (水) 新金属プレート | -217415.169 | 4367.851 | 14.81       |
| K671   | (水) 新金属プレート | -217400.679 | 4364.547 | 14.81       |
| 625    | (水) 新金属プレート | -217386.232 | 4361.261 | 3.03        |
| 624    | (水) 新金属プレート | -217383.490 | 4363.570 | 4.01        |
| 623    | (水) 新金属プレート | -217379.580 | 4362.647 | 0.72        |
| 618    | (水) 新金属プレート | -217379.744 | 4361.937 | 3.04        |
| 617    | (水) 新金属プレート | -217378.095 | 4359.381 | 8.86        |
| 616    | (水) 新金属プレート | -217378.095 | 4359.381 | 108.1446135 |
|        | 面積          |             |          | 108.14      |

| 地番     | 境界線の種類      | X           | Y        | 距離        |
|--------|-------------|-------------|----------|-----------|
| 6281-4 | (水) 新金属プレート | -217360.171 | 4362.064 | 5.12      |
| 416    | (水) 新金属プレート | -217362.402 | 4357.448 | 1.66      |
| K663   | (水) 新金属プレート | -217364.070 | 4357.437 | 5.88      |
| 612    | (水) 新金属プレート | -217361.499 | 4362.731 | 1.48      |
|        | 面積          |             |          | 8.2101180 |
|        | 地積          |             |          | 8.21      |

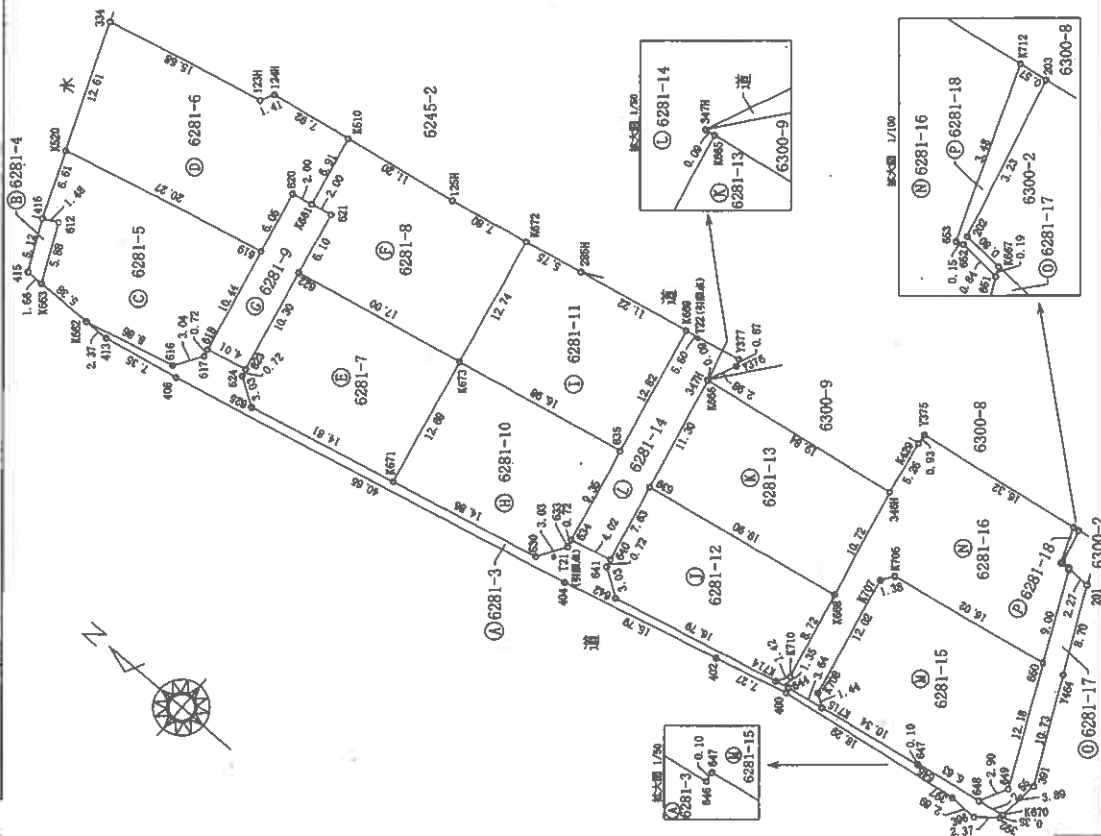
令和2年7月2日測量  
座標系 Ⅲ系  
世界測地系

作製者 土地家屋調査士

2年 7月 6日 作製

申請人

縮尺 1/500



縮小 (A3→A4)

( 8 枚目)

土地所在図  
地積測量図

6281-3~-18

土地の所在  
岩国市由宇町南一丁目

| 地番   | ⑥ 6281-9       | 境界線の種類      | X                        | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|--------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                          |       |    |
| 620  | (水) (新) 金属プレート | -217376.156 | 4378.789                 | 6.05  |    |
| 619  | (水) (新) 金属プレート | -217377.411 | 4372.865                 | 10.44 |    |
| 618  | (水) (新) 金属プレート | -217379.580 | 4362.647                 | 4.01  |    |
| 623  | (水) (新) 金属プレート | -217383.490 | 4363.570                 | 10.30 |    |
| 622  | (水) (新) 金属プレート | -217381.351 | 4373.648                 | 6.10  |    |
| 621  | (水) (新) 金属プレート | -217380.083 | 4379.619                 | 2.00  |    |
| K661 | (水) (新) 金属プレート | -217378.120 | 4379.204                 | 2.00  |    |
|      | 面積             |             | 66.079455 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 66.07 m <sup>2</sup>     |       |    |

| 地番   | ⑦ 6281-10      | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                            |       |    |
| K673 | (新) プラスチック杭    | -217398.031 | 4376.963                   | 12.69 |    |
| K671 | (水) (新) 金属プレート | -217400.679 | 4364.547                   | 14.86 |    |
| 630  | (水) (新) 金属プレート | -217415.169 | 4367.851                   | 3.03  |    |
| 633  | (水) (新) 金属プレート | -217416.798 | 4370.410                   | 0.72  |    |
| 634  | (水) (新) 金属プレート | -217416.629 | 4371.118                   | 9.35  |    |
| 635  | (水) (新) 金属プレート | -217414.686 | 4380.273                   | 15.98 |    |
|      | 面積             |             | 209.2219280 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 209.22 m <sup>2</sup>      |       |    |

| 地番   | ⑧ 6281-11      | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                            |       |    |
| K672 | (新) プラスチック杭    | -217395.374 | 4389.424                   | 12.74 |    |
| K673 | (新) プラスチック杭    | -217398.031 | 4376.963                   | 16.98 |    |
| 635  | (水) (新) 金属プレート | -217414.686 | 4380.273                   | 12.82 |    |
| K669 | (水) (新) 金属プレート | -217412.015 | 4392.812                   | 11.22 |    |
| 285H | (新) プラスチック杭    | -217401.017 | 4390.566                   | 5.75  |    |
|      | 面積             |             | 216.9645050 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 216.96 m <sup>2</sup>      |       |    |

| 地番   | ⑨ 6281-12      | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                            |       |    |
| 639  | (水) (新) 金属プレート | -217418.955 | 4379.529                   | 7.63  |    |
| 640  | (水) (新) 金属プレート | -217420.543 | 4372.059                   | 0.72  |    |
| 641  | (水) (新) 金属プレート | -217420.709 | 4371.350                   | 3.03  |    |
| 642  | (水) (新) 金属プレート | -217423.262 | 4369.714                   | 16.79 |    |
| K714 | (水) (新) 金属プレート | -217439.632 | 4373.480                   | 1.42  |    |
| K710 | (新) プラスチック杭    | -217440.392 | 4374.680                   | 8.72  |    |
| K668 | (新) プラスチック杭    | -217438.513 | 4383.204                   | 19.90 |    |
|      | 面積             |             | 199.0223200 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 199.02 m <sup>2</sup>      |       |    |

| 地番   | ⑩ 6281-5       | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                            |       |    |
| K520 | (水) (新) 金属プレート | -217357.681 | 4368.196                   | 6.61  |    |
| 416  | (水) (新) 金属プレート | -217360.171 | 4362.064                   | 1.48  |    |
| 612  | (水) (新) 金属プレート | -217361.499 | 4362.731                   | 5.88  |    |
| K663 | (水) (新) 金属プレート | -217364.070 | 4357.437                   | 5.38  |    |
| K662 | (水) (新) 金属プレート | -217369.454 | 4357.402                   | 8.86  |    |
| 616  | (水) (新) 金属プレート | -217378.095 | 4359.381                   | 3.04  |    |
| 617  | (水) (新) 金属プレート | -217379.744 | 4361.937                   | 0.72  |    |
| 618  | (水) (新) 金属プレート | -217379.580 | 4362.647                   | 10.44 |    |
| 619  | (水) (新) 金属プレート | -217377.411 | 4372.865                   | 20.27 |    |
|      | 面積             |             | 235.4976425 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 235.49 m <sup>2</sup>      |       |    |

| 地番   | ⑪ 6281-6        | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|-----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                 |             |                            |       |    |
| 334  | (水) (新) 金属プレート  | -217352.934 | 4379.887                   | 12.61 |    |
| K520 | (水) (新) 金属プレート  | -217357.681 | 4368.196                   | 20.27 |    |
| 619  | (水) (新) 金属プレート  | -217377.411 | 4372.865                   | 6.06  |    |
| 620  | (水) (新) 金属プレート  | -217376.156 | 4378.789                   | 2.00  |    |
| K661 | (水) (新) 金属プレート  | -217378.120 | 4379.204                   | 6.91  |    |
| K510 | (水) (新) 金属プレート  | -217376.683 | 4385.970                   | 7.92  |    |
| 124H | (水) (新) コングリート杭 | -217368.876 | 4384.622                   | 1.41  |    |
| 123H | (水) (新) コングリート杭 | -217368.225 | 4383.369                   | 15.68 |    |
|      | 面積              |             | 284.4102030 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積              |             | 284.41 m <sup>2</sup>      |       |    |

| 地番   | ⑫ 6281-7       | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                            |       |    |
| 622  | (水) (新) 金属プレート | -217381.351 | 4373.648                   | 10.30 |    |
| 623  | (水) (新) 金属プレート | -217383.490 | 4363.570                   | 0.72  |    |
| 624  | (水) (新) 金属プレート | -217383.658 | 4362.861                   | 3.03  |    |
| 625  | (水) (新) 金属プレート | -217386.232 | 4361.261                   | 14.81 |    |
| K671 | (水) (新) 金属プレート | -217400.679 | 4364.547                   | 12.69 |    |
| K673 | (新) プラスチック杭    | -217398.031 | 4376.963                   | 17.00 |    |
|      | 面積             |             | 217.5610230 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 217.56 m <sup>2</sup>      |       |    |

| 地番   | ⑬ 6281-8       | 境界線の種類      | X                          | Y     | 距離 |
|------|----------------|-------------|----------------------------|-------|----|
| 測点名  |                |             |                            |       |    |
| 622  | (水) (新) 金属プレート | -217381.351 | 4373.648                   | 17.00 |    |
| K673 | (新) プラスチック杭    | -217398.031 | 4376.963                   | 12.74 |    |
| K672 | (新) プラスチック杭    | -217395.374 | 4389.424                   | 7.80  |    |
| 125H | (水) (新) 金属プレート | -217387.728 | 4387.876                   | 11.20 |    |
| K510 | (水) (新) 金属プレート | -217376.683 | 4385.970                   | 6.91  |    |
| K661 | (水) (新) 金属プレート | -217378.120 | 4379.204                   | 2.00  |    |
| 621  | (水) (新) 金属プレート | -217380.083 | 4379.619                   | 6.10  |    |
|      | 面積             |             | 231.0982530 m <sup>2</sup> |       |    |
|      | 地積             |             | 231.09 m <sup>2</sup>      |       |    |

作製者  
土地家屋  
調査士

2年 7月 6日 作製

申請人

縮尺

縮小 (A3-A4)

土地所在図  
地積測量図

6281-3~-18

地番

土地の所在 岩国市由宇町南一丁目

| 地番  | 境界線の種類     | X            | Y        | 距離    |
|-----|------------|--------------|----------|-------|
| 375 | (永)新金属プレート | -217435.197  | 4399.782 | 0.93  |
| 429 | (永)新金属プレート | -217435.292  | 4398.855 | 5.26  |
| 468 | (永)新金属プレート | -217436.206  | 4393.673 | 10.72 |
| 668 | (永)新金属プレート | -217438.513  | 4383.204 | 8.72  |
| 710 | (永)新金属プレート | -217440.392  | 4374.680 | 1.42  |
| 714 | (永)新金属プレート | -217439.632  | 4373.480 | 1.35  |
| 644 | (永)新金属プレート | -217440.955  | 4373.784 | 3.64  |
| 715 | (永)新金属プレート | -217444.551  | 4374.391 | 1.44  |
| 707 | (永)新金属プレート | -217443.356  | 4375.201 | 12.02 |
| 708 | (永)新金属プレート | -217440.846  | 4396.962 | 1.38  |
| 706 | (永)新金属プレート | -217441.622  | 4388.113 | 16.02 |
| 650 | (永)新金属プレート | -217457.405  | 4390.891 | 9.00  |
| 651 | (永)新金属プレート | -217453.540  | 4399.021 | 0.84  |
| 652 | (永)新金属プレート | -217452.695  | 4399.085 | 0.15  |
| 653 | (永)新金属プレート | -217452.553  | 4399.036 | 3.48  |
| 712 | (永)新金属プレート | -217451.322  | 4402.295 | 15.32 |
| 面積  |            | 272.9798010㎡ |          |       |
| 地積  |            | 272.97       |          | ㎡     |

| 地番   | 境界線の種類     | X           | Y        | 距離    |
|------|------------|-------------|----------|-------|
| 667  | (永)新金属プレート | -217453.456 | 4399.197 | 0.19  |
| 651  | (永)新金属プレート | -217453.540 | 4399.021 | 9.00  |
| 650  | (永)新金属プレート | -217457.405 | 4390.891 | 12.18 |
| 649  | (永)新金属プレート | -217462.621 | 4379.894 | 2.90  |
| 648  | (永)新金属プレート | -217461.278 | 4377.304 | 2.55  |
| 670  | (永)新金属プレート | -217463.793 | 4377.724 | 3.89  |
| 391  | (永)新金属プレート | -217464.246 | 4381.596 | 10.73 |
| Y464 | (永)新金属プレート | -217459.540 | 4391.244 | 8.70  |
| 201  | (永)新金属プレート | -217455.728 | 4399.064 | 2.27  |
| 面積   |            | 48.4508200㎡ |          |       |
| 地積   |            | 48.45       |          | ㎡     |

| 地番  | 境界線の種類     | X           | Y        | 距離   |
|-----|------------|-------------|----------|------|
| 667 | (永)新金属プレート | -217453.456 | 4399.197 | 0.80 |
| 202 | (永)新金属プレート | -217452.653 | 4399.244 | 3.23 |
| 203 | (永)新金属プレート | -217451.888 | 4402.393 | 0.57 |
| 712 | (永)新金属プレート | -217451.322 | 4402.295 | 3.48 |
| 653 | (永)新金属プレート | -217452.553 | 4399.036 | 0.15 |
| 652 | (永)新金属プレート | -217452.695 | 4399.085 | 0.84 |
| 651 | (永)新金属プレート | -217453.540 | 4399.021 | 0.19 |
| 面積  |            | 1.3598125㎡  |          |      |
| 地積  |            | 1.35        |          | ㎡    |

地積測量図 2568.4317335㎡

| 地番   | 境界線の種類     | X            | Y        | 距離    |
|------|------------|--------------|----------|-------|
| 639  | (永)新金属プレート | -217418.955  | 4379.529 | 19.90 |
| 668  | (永)新金属プレート | -217438.513  | 4383.204 | 10.72 |
| 346H | (永)新金属プレート | -217436.206  | 4393.673 | 19.84 |
| 665  | (永)新金属プレート | -217416.604  | 4390.585 | 11.30 |
| 面積   |            | 218.6052635㎡ |          |       |
| 地積   |            | 218.60       |          | ㎡     |

| 地番   | 境界線の種類     | X           | Y        | 距離    |
|------|------------|-------------|----------|-------|
| 669  | (永)新金属プレート | -217412.015 | 4392.812 | 12.82 |
| 635  | (永)新金属プレート | -217414.686 | 4380.273 | 9.36  |
| 634  | (永)新金属プレート | -217416.629 | 4371.118 | 4.02  |
| 640  | (永)新金属プレート | -217420.543 | 4372.059 | 7.63  |
| 639  | (永)新金属プレート | -217418.955 | 4379.529 | 11.30 |
| 665  | (永)新金属プレート | -217416.604 | 4390.585 | 0.09  |
| 347H | (永)新金属プレート | -217416.507 | 4390.570 | 2.98  |
| Y376 | (永)新金属プレート | -217417.727 | 4393.297 | 0.67  |
| Y377 | (永)新金属プレート | -217417.505 | 4393.933 | 5.60  |
| 面積   |            | 91.9258185㎡ |          |       |
| 地積   |            | 91.92       |          | ㎡     |

| 地番  | 境界線の種類     | X            | Y        | 距離    |
|-----|------------|--------------|----------|-------|
| 706 | (永)新金属プレート | -217441.622  | 4388.113 | 1.38  |
| 707 | (永)新金属プレート | -217440.846  | 4386.962 | 12.02 |
| 708 | (永)新金属プレート | -217443.356  | 4375.201 | 1.44  |
| 715 | (永)新金属プレート | -217444.551  | 4374.391 | 10.34 |
| 646 | (永)新金属プレート | -217454.748  | 4376.112 | 0.10  |
| 647 | (永)新金属プレート | -217454.736  | 4376.211 | 6.63  |
| 648 | (永)新金属プレート | -217461.278  | 4377.304 | 2.90  |
| 649 | (永)新金属プレート | -217462.621  | 4379.884 | 12.18 |
| 650 | (永)新金属プレート | -217457.405  | 4390.891 | 16.02 |
| 面積  |            | 258.8996665㎡ |          |       |
| 地積  |            | 258.89       |          | ㎡     |

申請人

作製者

土地家屋調査士

縮尺

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 6281-3~-18 |
| 土地の所在 | 岩国市由宇町南一丁目 |

| 参照点・境界点表     |             |              |       |
|--------------|-------------|--------------|-------|
| 機械点          |             | 後視点          |       |
| T21<br>(金ワ線) |             | T22<br>(金ワ線) |       |
| X座標          | -217416.422 | -217413.325  |       |
| Y座標          | 4368.890    | 4392.986     |       |
| 境界点          |             | 観測角          | 距離    |
| 285H         |             | 331° 55' 30" | 26.59 |
| K672         |             | 321° 37' 00" | 29.40 |
| K673         |             | 301° 01' 30" | 20.08 |
| K668         |             | 64° 23' 00"  | 26.32 |
| K706         |             | 59° 59' 20"  | 31.69 |
| K707         |             | 60° 49' 30"  | 30.38 |
| Y464         |             | 69° 55' 20"  | 48.56 |
| 391          |             | 82° 26' 50"  | 49.48 |

| 電子基準点座標リスト |             |            |
|------------|-------------|------------|
| 点名         | X           | Y          |
| 和木         | -200553.296 | 4835.904   |
| 周東         | -211854.248 | -10513.814 |
| 柳井         | -224622.373 | -5749.922  |
| 東和         | -231831.734 | 17724.039  |

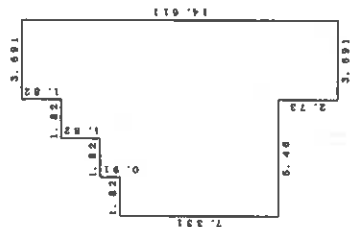
|     |         |     |    |
|-----|---------|-----|----|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | 申請人 | 縮尺 |
|     |         |     |    |

7月6日作製

6281番5

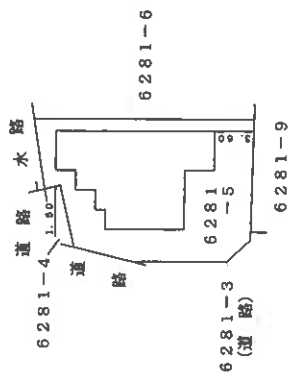
建各階平面圖

岩国市由宇町南一丁目6281番地5



### 求積表

|        |   |         |   |                |
|--------|---|---------|---|----------------|
| 3. 691 | × | 14. 611 | = | 53. 929201     |
| 1. 822 | × | 1. 822  | = | 3. 3124        |
| 1. 64  | × | 0. 91   | = | 3. 3124        |
| 5. 46  | × | 7. 331  | = | 40. 2726       |
|        |   |         |   | 合計 100. 581261 |

床面積 100.58 m<sup>2</sup>

土地资源网

人請申

縮尺 1/250

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

縮小 (A 3—A 4)

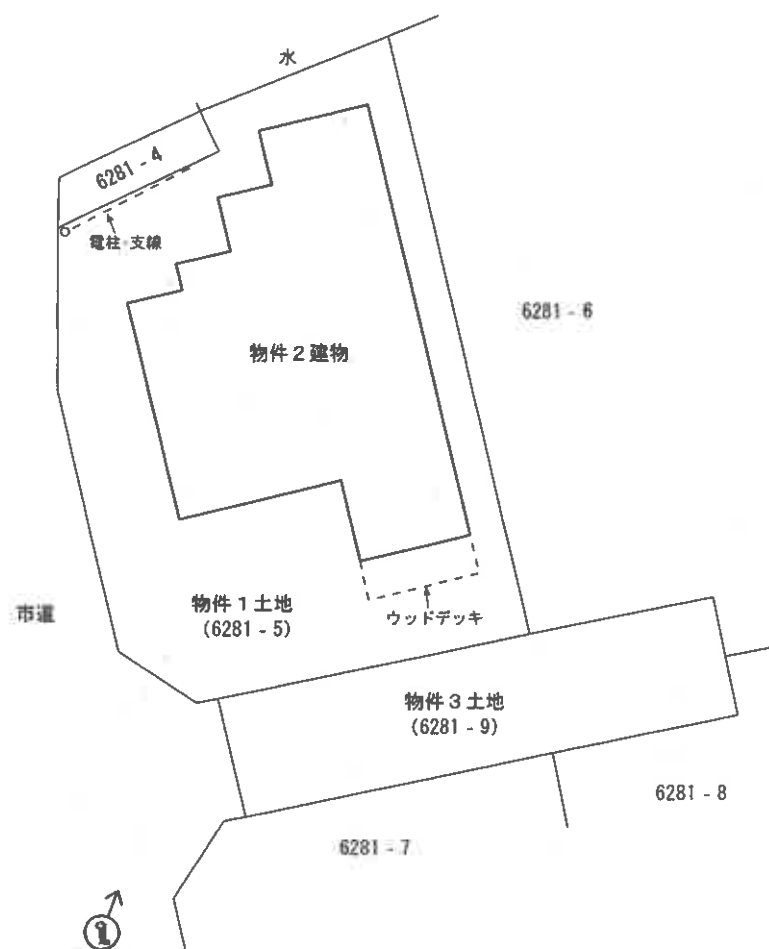
( 12 枚目 )



土地建物位置関係図

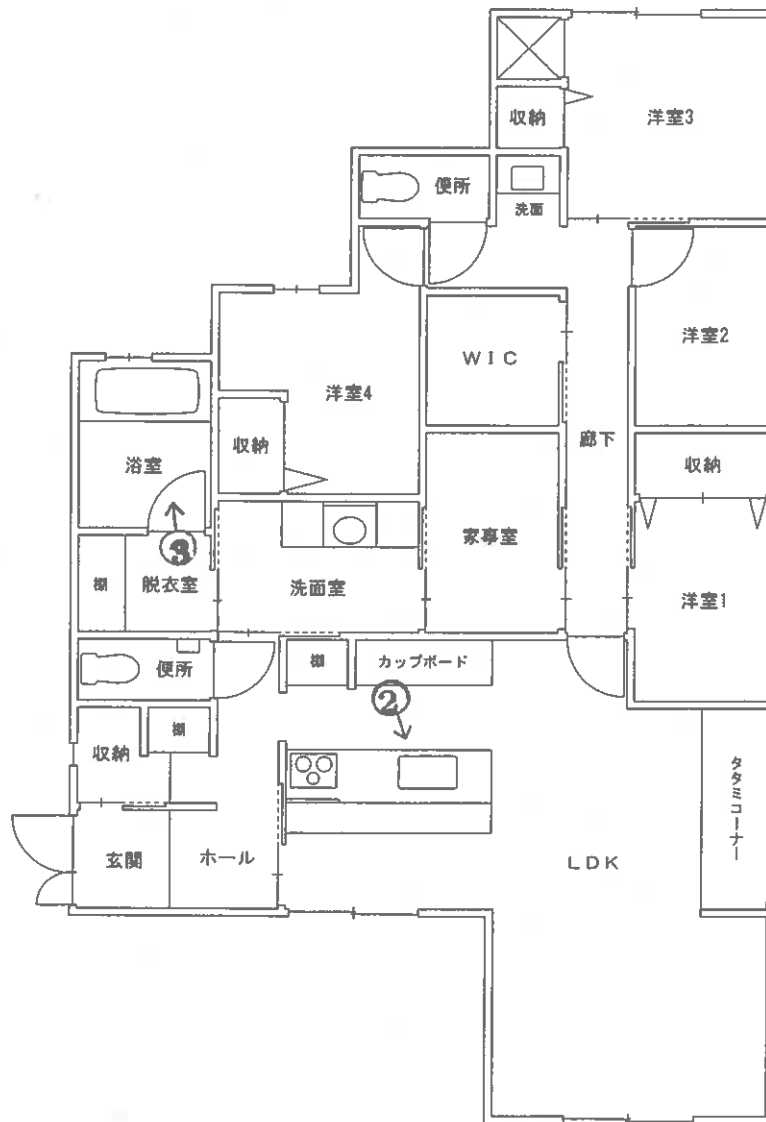
縮尺 約1/250

○➤ : 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。

※本図は土地・建物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。



※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

※本図は建物の間取り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。

| 図面名称 | 建物間取図 | 縮尺 | 約1/100 |
|------|-------|----|--------|
|------|-------|----|--------|

○写真1



○写真2



○写真3



令和7年（ケ）第12号

令和7年8月20日 現地調査

令和7年9月11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

| 一括価格           |                |
|----------------|----------------|
| 金 18,826,000 円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件1(土地)        | 金 2,620,000 円  |
| 物件2(建物)        | 金 16,182,000 円 |
| 物件3(土地)        | 金 24,000 円     |

- 1 一括価格は、物件1ないし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  | 所在地目地積                         | 岩国市由宇町南一丁目<br>6281 番 5<br>宅地<br>235.49 m <sup>2</sup>                                      |    |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 岩国市由宇町南一丁目 6281 番地 5<br>6281 番 5<br>居宅<br>木造スレート・ソーラーパネルぶき<br>平家建<br>100.58 m <sup>2</sup> |    |
| 3  | 所在地目地積                         | 岩国市由宇町南一丁目<br>6281 番 9<br>公衆用道路<br>66 m <sup>2</sup>                                       |    |
| 番号 | 特記事項                           |                                                                                            |    |
| 3  | ・物件3土地は共有持分5分の1が評価対象である。       |                                                                                            |    |

## 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、3）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | JR 山陽本線「由宇」駅の南方・道路距離 300m<br>「由宇駅前」バス停の南方・道路距離約 300m                                                                                                                                                                                    |                                                                   |
| 付近の状況                                    | 当該地域は一般住宅が多く見られる住宅地域。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<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                         | 非線引都市計画区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>準防火地域<br>宅地造成等工事規制区域、景観計画区域 |
| 画地条件                                     | <p>[物件1]</p> <p>間口約 10.0m、奥行約 20.0m、規模 235.49 m<sup>2</sup>(登記数量)、やや不整形の画地である。地勢は概ね平坦。</p> <p>[物件3]</p> <p>規模 66 m<sup>2</sup>(登記数量)、ほぼ長方形の画地で、物件1土地が南東側で接面する私道である。</p>                                                                 |                                                                   |
| 接面道路の状況                                  | <p>[物件1]</p> <p>南東側で幅員約 4.0m の舗装私道(建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号道路※)に、ほぼ等高から約 0.4m 高く接面し、西側で幅員約 4.0m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 2 項道路※)に、ほぼ等高から約 1.0m 高く接面する。</p> <p>[物件3]</p> <p>西側で幅員約 4.0m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 2 項道路※)に接続する。</p> <p>(※岩国市建築指導課聴取)</p> |                                                                   |
| 土地の利用状況等                                 | <p>[物件1]</p> <p>物件2建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。</p> <p>[物件3]</p> <p>私道として利用されている。</p>                                                                                                                                                   |                                                                   |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設 | <p>上水道：あり<br/>ガス配管：なし<br/>下水道：あり</p> <p>(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。</p>                                                                                                                                                                                                             |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 土地の上水道は私道(物件 3 土地)に埋設されている私設管より引込みされている。(岩国市水道局聴取)</li> <li>・ 物件 1 土地について、セットバックは必要ないと思われる。</li> <li>・ 物件 1 土地の北西側に電柱及び支線等が存する。また、当該土地の西側上空を電線等が通過している。</li> <li>・ 物件 1 及び 3 土地の東方には線路、西方には国道が存する。</li> <li>・ 物件 1 及び 3 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。(岩国市文化財課聴取)</li> <li>・ 建物の閉鎖登記簿によれば、対象地(物件 1 及び 3 土地)分筆前の土地(地番:6281 番 3)に合筆されている土地(地番:6300 番 1)において、過去に工場等が存在していた可能性があり注意を要する。なお、土壌汚染について専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。</li> </ul> |

## 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<br>残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：令和5年4月14日新築<br>経過年数：約2年<br>経済的残存耐用年数：約23年                                                                                                                                                   |
| 仕様                  | 構造：木造<br>屋根：スレート・ソーラーパネル葺<br>外壁：外装用タイル等<br>内壁：クロス等<br>天井：クロス等<br>床：フローリング等<br>設備：電気、給排水等<br>その他：太陽光発電システム、床暖房、ウッドデッキ等                                                                                   |
| 床面積(現況)             | 第3項目的物件欄記載のとおり。                                                                                                                                                                                         |
| 現況用途等               | 現況用途：居宅<br>間取り：添付「建物間取図」参照                                                                                                                                                                              |
| 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                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・線路に近いため、列車の通過音等について気になることがあるとのことである。また、洋室2は防音室になっているとのことである。(建物所有者の妻の陳述)</li> <li>・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。</li> <li>・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 地積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 持分  | 建付地価格<br>(円)                                |
|----------|-----------------|----------|-----------|----------|-----|---------------------------------------------|
|          | ア               | イ        | ウ         | エ        | オ   | $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$ |
| 1        | 30,300          | 1.02     | 235.49    | 1.00     | 1   | 7,278,000                                   |
| 3        | 30,300          | 0.10     | 66        | 1.00     | 1/5 | 40,000                                      |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 岩国（県）- 19

| 公示価格等<br>(円/㎡) | 時点修正                | 標準化補正             | 地域格差              | 標準画地価格<br>(円/㎡)                    |
|----------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| a              | b                   | c                 | d                 | $a \times b \times c \times d = e$ |
| 32,600         | $\frac{100.4}{100}$ | $\frac{100}{103}$ | $\frac{100}{105}$ | 30,300                             |

◇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：方位 1.04、角地 1.02、形状 0.98、電柱及び支線の存在 0.98 の相乗積より 1.02 と査定した。
- ・物件3：私道敷 0.10 と査定した。

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 物件 2（建物）

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|------|--------------|
|          | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ＝エ      |
| 2        | 260,000        | 100.58        | 0.92 | 24,059,000   |

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 25 年、経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 0%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%) = 0.92 \end{aligned}$$

## 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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br><br>ア×イ=ウ |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------|
| 1        | 7,278,000             | 0.40              | 法定地上権 | 2,911,000                    |

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40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ、1②エ)<br><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br><br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br><br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br><br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br><br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1        | 7,278,000                            | -2,911,000                                   |                         | 1.00                   | 0.60                    | 2,620,000                     |
| 2        | 24,059,000                           | +2,911,000                                   | 1.00                    | 1.00                   | 0.60                    | 16,182,000                    |
| 3        | 40,000                               |                                              |                         | 1.00                   | 0.60                    | 24,000                        |
| 一括価格（合計） |                                      |                                              |                         |                        |                         | 18,826,000                    |

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 地価調査価格「岩国(県) - 19」

所 在 : 岩国市由宇町港1丁目6130番5  
価 格 : 32,600 円/㎡  
位 置 : JR 山陽本線「由宇」駅の北東方約 300m に位置する。  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 242 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東側 7.0m 市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域  
第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 3,604,645 円  
物件2 : 10,934,919 円  
物件3 : 非課税

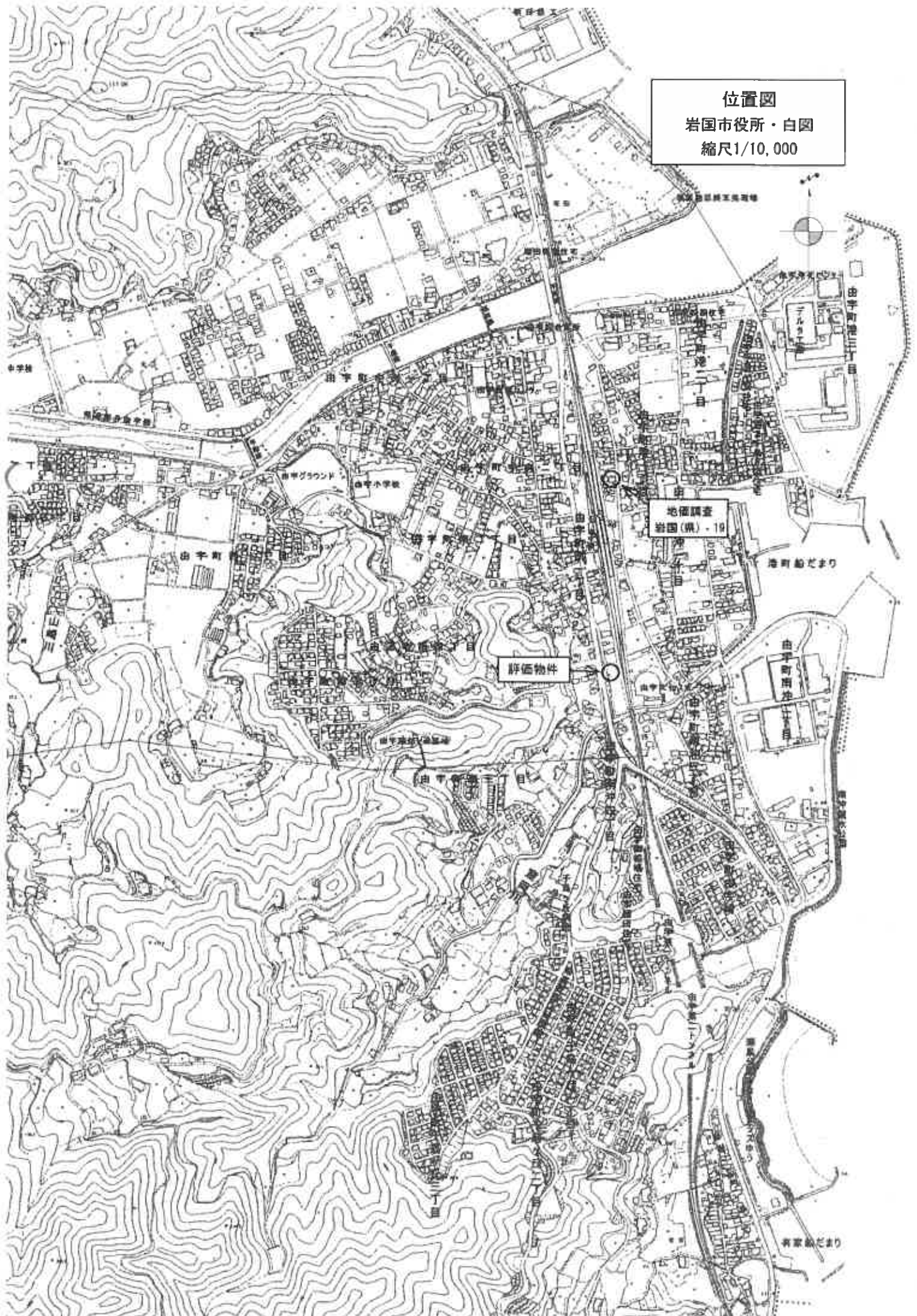
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料

- 1 位置図 (岩国市役所・白図 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 建物図面写し (法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

岩国市役所・白図  
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。



目上: 岩国市由宇町南1丁目  
由宇町南3丁目  
地番区域見出

|       |          |            |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|----------|------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部分  | 所在       | 岩国市由宇町南一丁目 |    |           |           | 地番 | 6281番5       |      |    |     |
| 出力尺   | 1/500    | 精度区分       | 乙一 | 座標系番号又は記号 | Ⅲ         | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和46年12月 |            |    | 備付年月日(原図) | 昭和56年4月1日 |    |              | 補記事項 |    |     |

土地所在図  
地積測量図  
1/4

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 6281-3~-18 |
| 土地の所在 | 岩国市由宇町南一丁目 |

求積表

※使用公式  $A = \sum (X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)) / 2$

| 地番     | 境界線の種類         | X                         | Y        | 距離    |
|--------|----------------|---------------------------|----------|-------|
| 6281-3 |                |                           |          |       |
| K662   | (水) (新) 金属プレート | -217369.454               | 4357.402 | 2.37  |
| 413    | (新) 鉄          | -217371.832               | 4357.386 | 7.35  |
| 406    | (新) 鉄          | -217379.060               | 4358.741 | 40.65 |
| 404    | (新) 鉄          | -217418.701               | 4367.773 | 15.79 |
| 402    | (新) 鉄          | -217434.038               | 4371.541 | 7.27  |
| 400    | (新) 鉄          | -217441.098               | 4373.274 | 18.29 |
| 397    | (新) 鉄          | -217459.197               | 4375.912 | 2.69  |
| 396    | (新) 鉄          | -217461.895               | 4375.882 | 2.37  |
| 392    | (新) 鉄          | -217463.751               | 4377.358 | 0.35  |
| N670   | (新) 鉄          | -217463.793               | 4377.724 | 2.55  |
| 648    | (水) (新) 金属プレート | -217461.278               | 4377.304 | 6.63  |
| 647    | (水) (新) 金属プレート | -217454.736               | 4376.211 | 0.10  |
| 646    | (水) (新) 金属プレート | -217454.748               | 4376.112 | 10.34 |
| K715   | (水) (新) 金属プレート | -217444.551               | 4374.391 | 3.64  |
| 644    | (水) (新) 金属プレート | -217440.955               | 4373.784 | 1.35  |
| K714   | (水) (新) 金属プレート | -217439.632               | 4373.480 | 16.79 |
| 642    | (水) (新) 金属プレート | -217423.262               | 4369.714 | 3.03  |
| 641    | (水) (新) 金属プレート | -217420.709               | 4371.350 | 0.72  |
| 640    | (水) (新) 金属プレート | -217420.543               | 4372.059 | 4.02  |
| 634    | (水) (新) 金属プレート | -217416.629               | 4371.118 | 0.72  |
| 633    | (水) (新) 金属プレート | -217416.798               | 4370.410 | 3.03  |
| 630    | (水) (新) 金属プレート | -217415.169               | 4367.851 | 14.86 |
| K671   | (水) (新) 金属プレート | -217400.679               | 4364.547 | 14.81 |
| 625    | (水) (新) 金属プレート | -217386.232               | 4361.261 | 3.03  |
| 624    | (水) (新) 金属プレート | -217383.658               | 4362.861 | 0.72  |
| 623    | (水) (新) 金属プレート | -217383.490               | 4363.570 | 4.01  |
| 618    | (水) (新) 金属プレート | -217379.580               | 4362.647 | 0.72  |
| 617    | (水) (新) 金属プレート | -217379.744               | 4361.937 | 3.04  |
| 616    | (水) (新) 金属プレート | -217378.095               | 4359.381 | 8.86  |
| 面積     |                | 108.146135 m <sup>2</sup> |          |       |
| 地積     |                | 108.14 m <sup>2</sup>     |          |       |

| 地番     | 境界線の種類         | X                       | Y        | 距離   |
|--------|----------------|-------------------------|----------|------|
| 6281-4 |                |                         |          |      |
| 416    | (水) (新) 金属プレート | -217360.171             | 4362.064 | 5.12 |
| 415    | (水) (新) 金属プレート | -217362.402             | 4357.448 | 1.66 |
| K663   | (水) (新) 金属プレート | -217364.070             | 4357.437 | 5.88 |
| 612    | (水) (新) 金属プレート | -217361.499             | 4362.731 | 1.48 |
| 面積     |                | 8.210180 m <sup>2</sup> |          |      |
| 地積     |                | 8.21 m <sup>2</sup>     |          |      |

令和2年7月2日測量  
座標系 III 系  
世界測地系

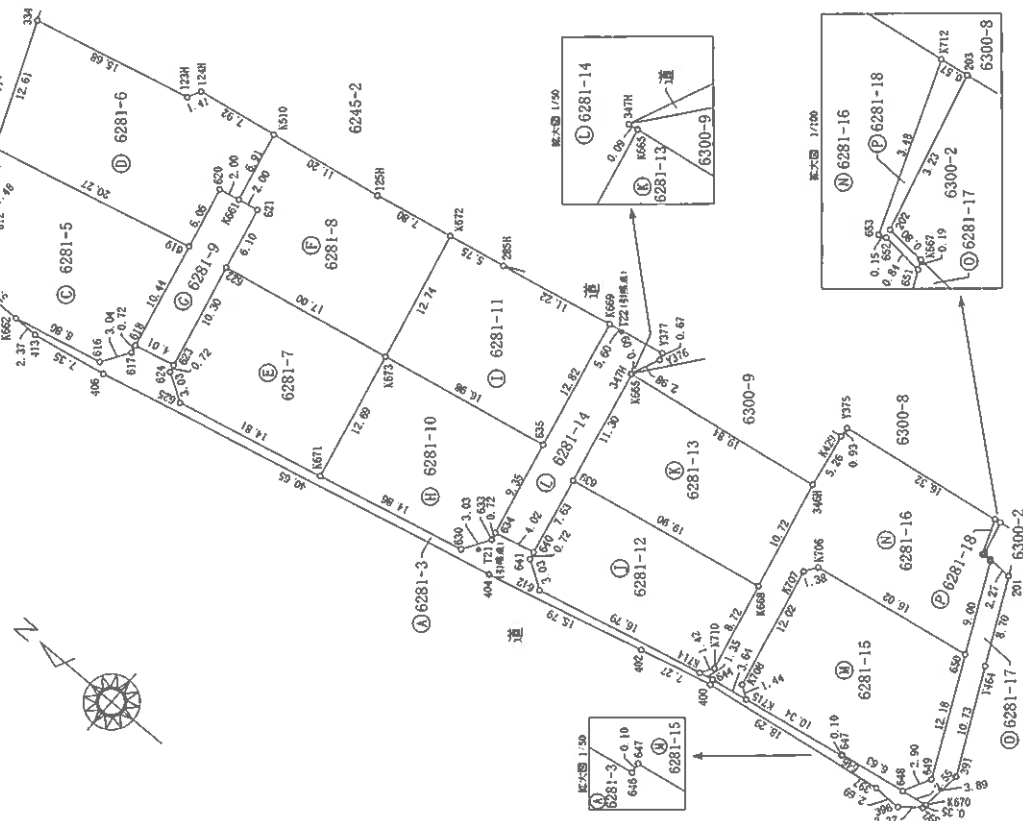
製作者  
土地測量  
株式会社

年 7 月 6 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番 6281-3~-18

土地の所在 岩国市宇町南一丁目

| C 6281-9 |            |             |             |       |
|----------|------------|-------------|-------------|-------|
| 地番       | 境界線の種類     | X           | Y           | 距離    |
| 620      | (永)新金属プレート | -217376.156 | 4378.789    | 6.05  |
| 619      | (永)新金属プレート | -217377.411 | 4372.865    | 10.44 |
| 618      | (永)新金属プレート | -217379.580 | 4362.647    | 4.01  |
| 623      | (永)新金属プレート | -217383.490 | 4363.570    | 10.30 |
| 622      | (永)新金属プレート | -217381.351 | 4373.648    | 6.10  |
| 621      | (永)新金属プレート | -217380.083 | 4379.619    | 2.00  |
| K66J     | (永)新金属プレート | -217378.120 | 4379.204    | 2.00  |
|          |            | 面積          | 66.0799455㎡ |       |
|          |            | 地積          | 66.07       | ㎡     |

| D 6281-10 |            |             |              |       |
|-----------|------------|-------------|--------------|-------|
| 地番        | 境界線の種類     | X           | Y            | 距離    |
| K673      | (新)プラスチック杭 | -217398.031 | 4376.963     | 12.69 |
| K671      | (永)新金属プレート | -217400.579 | 4364.547     | 14.86 |
| 630       | (永)新金属プレート | -217415.169 | 4367.851     | 3.03  |
| 633       | (永)新金属プレート | -217416.798 | 4370.410     | 0.72  |
| 634       | (永)新金属プレート | -217416.529 | 4371.118     | 9.35  |
| 635       | (永)新金属プレート | -217414.686 | 4380.273     | 16.98 |
|           |            | 面積          | 209.2219280㎡ |       |
|           |            | 地積          | 209.22       | ㎡     |

| I 6281-11 |            |             |              |       |
|-----------|------------|-------------|--------------|-------|
| 地番        | 境界線の種類     | X           | Y            | 距離    |
| K672      | (新)プラスチック杭 | -217395.374 | 4389.424     | 12.74 |
| K673      | (新)プラスチック杭 | -217398.031 | 4376.963     | 16.98 |
| 635       | (永)新金属プレート | -217414.686 | 4380.273     | 12.82 |
| K669      | (永)新金属プレート | -217412.015 | 4392.812     | 11.22 |
| 285H      | (新)プラスチック杭 | -217401.017 | 4390.566     | 5.75  |
|           |            | 面積          | 216.9645050㎡ |       |
|           |            | 地積          | 216.96       | ㎡     |

| J 6281-12 |            |             |              |       |
|-----------|------------|-------------|--------------|-------|
| 地番        | 境界線の種類     | X           | Y            | 距離    |
| 639       | (永)新金属プレート | -217418.955 | 4379.529     | 7.63  |
| 640       | (永)新金属プレート | -217420.543 | 4372.059     | 0.72  |
| 641       | (永)新金属プレート | -217420.709 | 4371.350     | 3.03  |
| K714      | (永)新金属プレート | -217423.262 | 4369.714     | 16.79 |
| K710      | (永)新金属プレート | -217439.632 | 4373.480     | 1.42  |
| K668      | (新)プラスチック杭 | -217440.392 | 4374.680     | 8.72  |
|           |            | 面積          | 4383.204     | 19.90 |
|           |            | 地積          | 199.0223200㎡ |       |
|           |            | 地積          | 199.02       | ㎡     |

| G 6281-5 |            |             |              |       |
|----------|------------|-------------|--------------|-------|
| 地番       | 境界線の種類     | X           | Y            | 距離    |
| K520     | (永)新金属プレート | -217357.681 | 4368.196     | 6.61  |
| 416      | (永)新金属プレート | -217360.171 | 4362.064     | 1.48  |
| 612      | (永)新金属プレート | -217361.499 | 4362.731     | 5.88  |
| K663     | (永)新金属プレート | -217364.070 | 4357.437     | 5.38  |
| K662     | (永)新金属プレート | -217369.454 | 4357.402     | 8.86  |
| 616      | (永)新金属プレート | -217378.095 | 4359.381     | 3.04  |
| 617      | (永)新金属プレート | -217379.744 | 4361.937     | 0.72  |
| 618      | (永)新金属プレート | -217379.580 | 4362.647     | 10.44 |
| 619      | (永)新金属プレート | -217377.411 | 4372.865     | 20.27 |
|          |            | 面積          | 235.4976425㎡ |       |
|          |            | 地積          | 235.49       | ㎡     |

| D 6281-6 |              |             |              |       |
|----------|--------------|-------------|--------------|-------|
| 地番       | 境界線の種類       | X           | Y            | 距離    |
| 334      | (永)新金属プレート   | -217352.934 | 4379.887     | 12.61 |
| K520     | (永)新金属プレート   | -217357.681 | 4368.196     | 20.27 |
| 619      | (永)新金属プレート   | -217377.411 | 4372.865     | 6.05  |
| 620      | (永)新金属プレート   | -217376.156 | 4378.789     | 2.00  |
| K661     | (永)新金属プレート   | -217378.120 | 4379.204     | 6.91  |
| K510     | (永)新金属プレート   | -217376.683 | 4385.970     | 7.92  |
| 124H     | (永)既設コンクリート杭 | -217368.876 | 4384.622     | 1.41  |
| 123H     | (永)既設コンクリート杭 | -217368.225 | 4383.369     | 15.68 |
|          |              | 面積          | 284.4102030㎡ |       |
|          |              | 地積          | 284.41       | ㎡     |

| E 6281-7 |            |             |              |       |
|----------|------------|-------------|--------------|-------|
| 地番       | 境界線の種類     | X           | Y            | 距離    |
| 622      | (永)新金属プレート | -217381.351 | 4373.648     | 10.30 |
| 623      | (永)新金属プレート | -217383.490 | 4363.570     | 0.72  |
| 624      | (永)新金属プレート | -217383.658 | 4362.861     | 3.03  |
| 625      | (永)新金属プレート | -217386.232 | 4361.261     | 14.81 |
| K671     | (永)新金属プレート | -217400.579 | 4364.547     | 12.69 |
| K673     | (新)プラスチック杭 | -217398.031 | 4376.963     | 17.00 |
|          |            | 面積          | 217.5610230㎡ |       |
|          |            | 地積          | 217.56       | ㎡     |

| U 6281-8 |            |             |              |       |
|----------|------------|-------------|--------------|-------|
| 地番       | 境界線の種類     | X           | Y            | 距離    |
| 622      | (永)新金属プレート | -217381.351 | 4373.648     | 17.00 |
| K673     | (新)プラスチック杭 | -217398.031 | 4376.963     | 12.74 |
| K672     | (新)プラスチック杭 | -217395.374 | 4389.424     | 7.80  |
| 125H     | (永)新金属プレート | -217387.728 | 4387.876     | 11.20 |
| K510     | (永)新金属プレート | -217376.683 | 4385.970     | 6.91  |
| K661     | (永)新金属プレート | -217378.120 | 4379.204     | 2.00  |
| 621      | (永)新金属プレート | -217380.083 | 4379.619     | 6.10  |
|          |            | 面積          | 231.0982530㎡ |       |
|          |            | 地積          | 231.09       | ㎡     |

作製者 土地家屋調査士

申請人

2年 7月 6日 (作製)

縮尺

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

### 求積表

$$\begin{array}{r} 3.691 \times 14.611 = 53.929201 \\ 1.822 \times 1.822 = 3.3124 \\ 3.64 \times 0.91 = 3.3124 \\ 5.46 \times 7.331 = 40.02726 \\ \hline \text{計 } 100.581261 \end{array}$$
床面積 100.58 m<sup>2</sup>

作者

土地家底图

縮尺 1/250

人 員

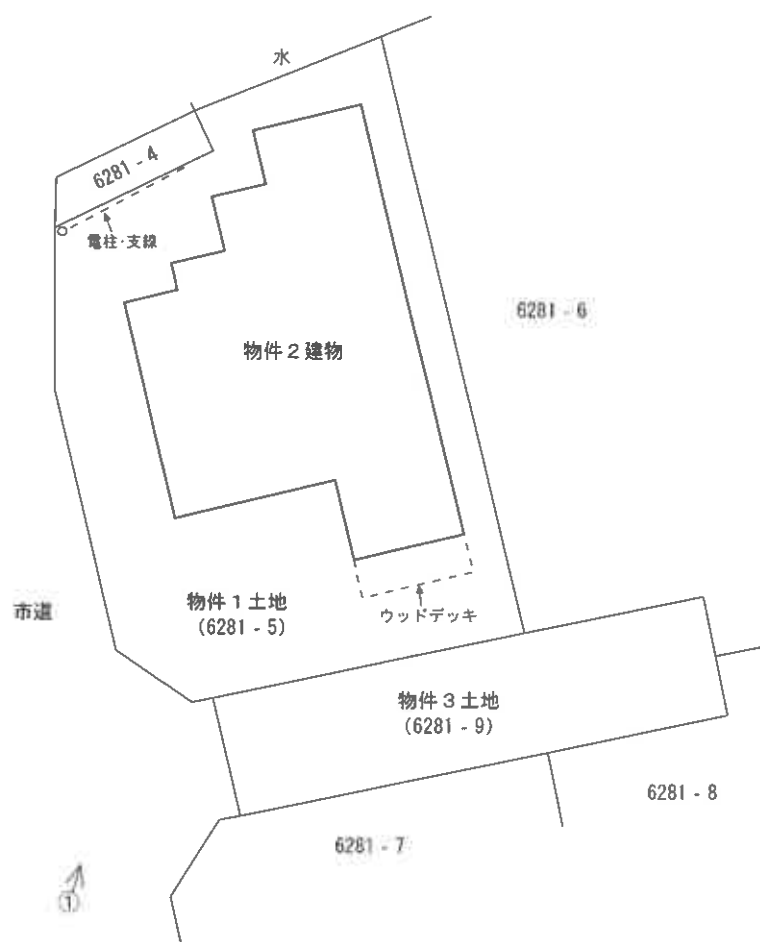
縮尺  $\frac{1}{500}$



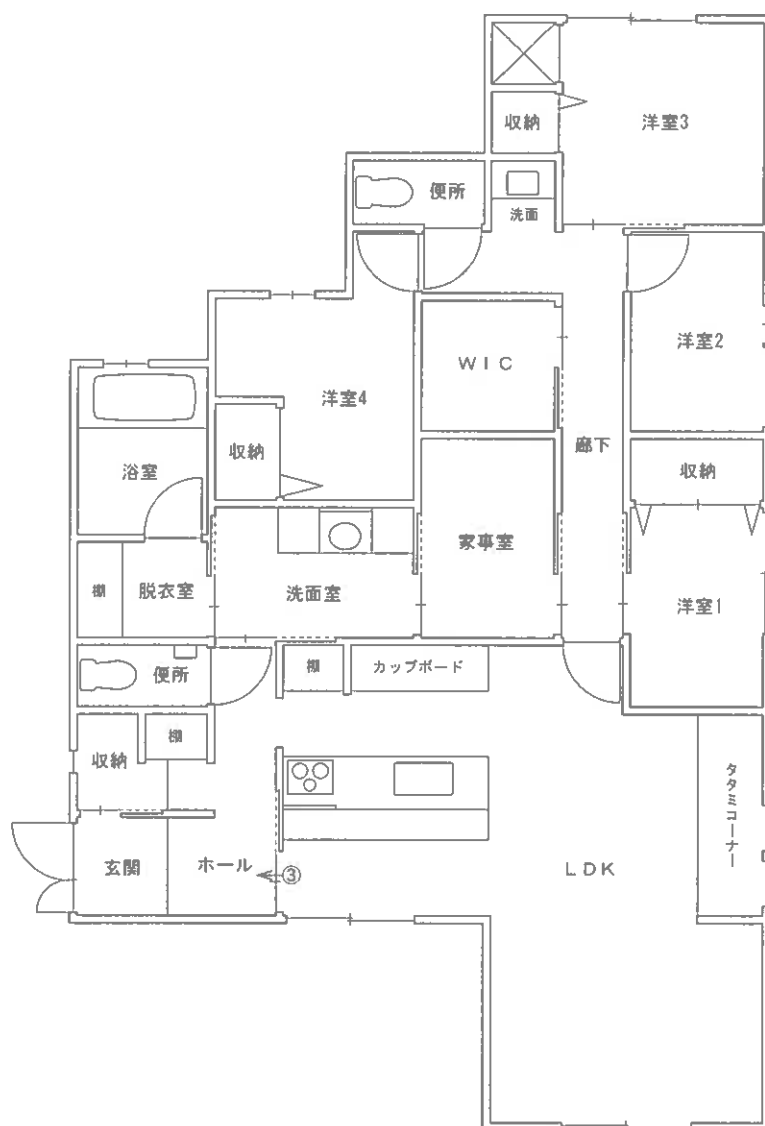
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向



※本図は土地・建物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。



※本図は建物の間取り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。

|      |       |    |        |
|------|-------|----|--------|
| 図面名称 | 建物間取図 | 縮尺 | 約1/100 |
|------|-------|----|--------|

現 況 写 真



①



②



③