

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 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 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 8年 1月 9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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,885,000 2,308,000	一括	577,000	118,461	非課税
1	1,157,000				
2	814,000				
3	121,000				
4	793,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊毛郡平生町大字堅ケ浜字築出
 地 番 7 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 0 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 熊毛郡平生町大字堅ケ浜字築出
 地 番 7 6 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 1 . 6 6 平方メートル
- 3 所 在 熊毛郡平生町大字堅ケ浜字築出
 地 番 7 7 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 3 6 平方メートル
- 4 所 在 熊毛郡平生町大字堅ケ浜字築出 7 6 8 番地 1、7 6 9 番地 1
 家屋 番号 7 6 8 番 1
 種 類 工場・居宅
 構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 6 6 . 8 1 平方メートル
 2 階 5 4 . 1 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場・居宅・事務所・倉庫



物件目録

構 造 木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約463平方メートル
2階 約137平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

別紙建物間取図①、④及び⑤部分を本件所有者が占有している。

同間取図②部分をAが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却

基準価額が定められている。

同間取図、③及び⑥部分を本件債務者が占有している。

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 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出
 地 番 7 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 0 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出
 地 番 7 6 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 1 . 6 6 平方メートル
- 3 所 在 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出
 地 番 7 7 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 3 6 平方メートル
- 4 所 在 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出 7 6 8 番地 1、7 6 9 番地 1
 家屋 番号 7 6 8 番 1
 種 類 工場・居宅
 構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 6 6 . 8 1 平方メートル
 2 階 5 4 . 1 5 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場・居宅・事務所・倉庫



物件目録

構 造 木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約463平方メートル
2階 約137平方メートル

(未登記附属建物)

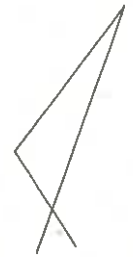
種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

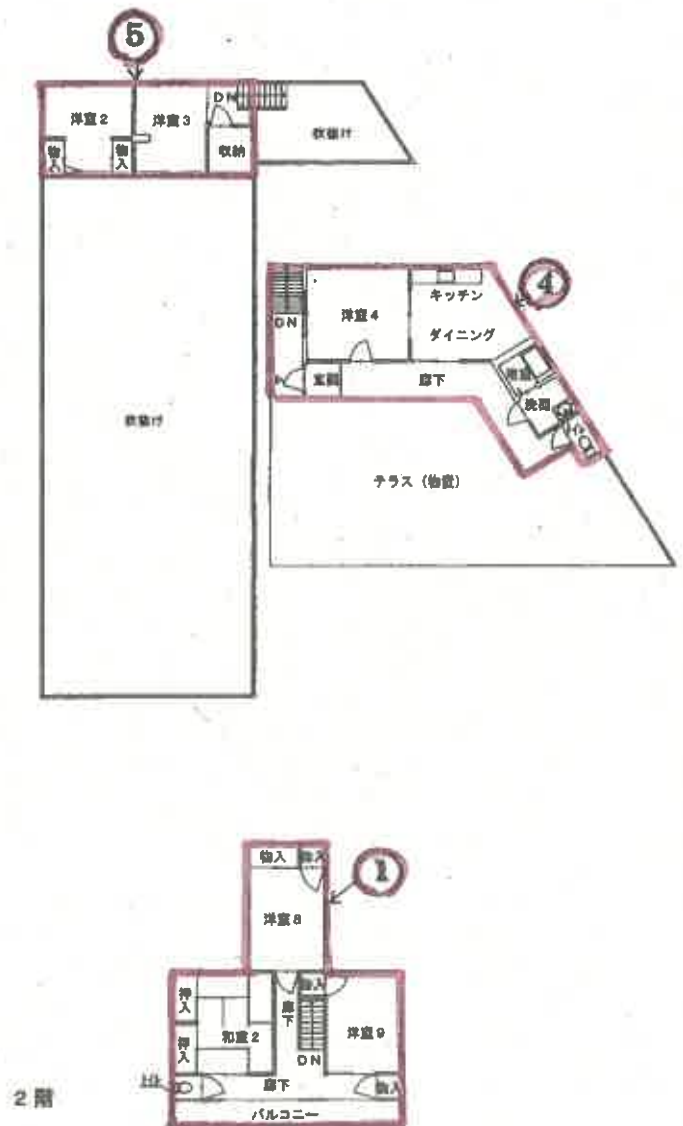
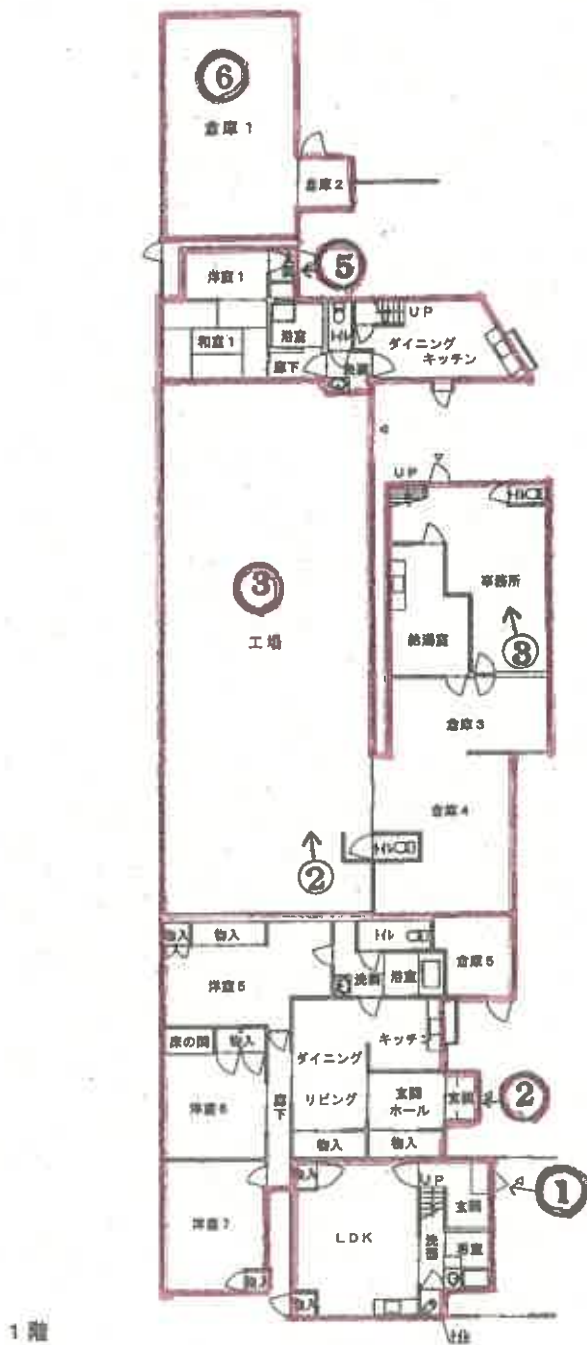
床 面 積 約46平方メートル



[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/200



縮小 (A3→A4)

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

令和 7 年（ケ）第 10 号

令和 7 年 7 月 25 日受理

令和 7 年 9 月 26 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 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出
 地 番 7 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 0 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出
 地 番 7 6 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 1 . 6 6 平方メートル
- 3 所 在 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出
 地 番 7 7 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 3 6 平方メートル
- 4 所 在 熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出 7 6 8 番地 1、7 6 9 番地 1
 家屋 番号 7 6 8 番 1
 種 類 工場・居宅
 構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 6 6 . 8 1 平方メートル
 2 階 5 4 . 1 5 平方メートル



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県熊毛郡平生町大字堅ヶ浜768番地1 (住居表示未実施)
土 地	物件1～3
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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 ☐ 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:工場・居宅・事務所・倉庫 ☐ 「その他の事項」のとおり ☒ 構 造:木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺2階建 ☒ 床面積:1階 約463㎡ / 2階 約137㎡ (増築あり)
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある 種 類:倉庫 ☐ 「その他の事項」のとおり 構 造:木造スレート葺平家建 床面積:約46㎡
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工場・居宅等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 占有者	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
4	☐ 全部 ☒ ①部分 (2階あり) 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	貸室 (空き家)
4	☐ 全部 ☒ ②部分 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29. 4. 23 R5. 4. 23 ～ R7. 4. 22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ￥50,000 ☒ 敷 ☐ 保 ￥150,000	家賃は駐車場2台分込み ほかに駐車場1台分 3,000円 (月額) 支払い
4	☐ 全部 ☒ ③部分 有限会社 共栄リフォーム工業	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	S55. 4. 1 ～	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	工場・事務所・倉庫 として使用
4	☐ 全部 ☒ ④部分 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	住居として利用 現在は空き家 (残置物あり)
4	☐ 全部 ☒ ⑤部分 (2階あり) 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	貸室 (空き家)
4	☐ 全部 ☒ ⑥部分 有限会社 共栄リフォーム工業	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	S55. 4. 1 ～	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居室	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に

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、2階建ての建物（未登記附属建物あり。）とその敷地（物件1～3の土地は一体利用。）である。

本件建物の占有状況等は以下のとおりである。

①部分

貸家とされていたが、現在、入居者はいない。

②部分

貸家であり、Aが家族とともに居住している。

③部分（1階の工場・事務所・倉庫部分）

占有者は、『有限会社共栄リフォーム工業』と認めた。

占有権限は、賃借権あるいは使用借権と思われるが、本件現況調査の範囲では不明であった。

占有者の『有限会社共栄リフォーム工業』は、本件担保不動産競売申立事件においては債務者である。

④部分（2階の居宅部分）

物件所有者が居住していたが、現在は空き室（残置物あり）となっている。

⑤部分

貸家とされていたが、現在、入居者はいない。

⑥部分（未登記附属建物）

占有者は、「有限会社共栄リフォーム工業」と認めた。

占有権限は、賃借権あるいは使用借権と思われるが、本件現況調査の範囲では不明であった。

占有者の「有限会社共栄リフォーム工業」は、本件担保不動産競売申立事件においては債務者である。

■土地の形状等

東側隣地（770番7、769番4）上の建物の西側に設置されているさしかけが物件2の土地上にあり、また、当該さしかけは物件4の建物に接着している。

東側隣地（770番7、769番4）上の建物の北側に設置されているさしかけ物置が物件2、3の土地上にはみ出している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等

■Aの家族

私は、Aの家族であり、本件建物の一室に住んでいます。

今年（令和7年）の4月が2年ごとの更新月だったのですが、この先2年住めるかどうか分からないということで、更新の手続きなどはしていません。ただ、家賃はそれまで通り、5万3,000円を毎月支払っています。

競売になるとのことですが、私たちとしては、大家さん側の都合で退去しなければならないことは考えていませんでした。もし、引っ越ししてくれということなら引っ越し先を見つけてもらうなど、それなりの手当てをしてもらわないと困ります。

雨漏りがあり、大家さん側に伝えていますが、修理の見込みはないと聞いています。

土地の南西角の部分に陥没が認められます。すぐ横に水路があるのが原因ではないかと思っています。

（令和7年8月27日、同月30日面談聴取）

（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 ）

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、法人の登記事項証明書の内容、住民票等の内容、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

(6 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4日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年7月29日 (火) 16:00 - 16:20	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
令和7年7月30日 (水)	執行官室	債務者特別代理人弁護士あて調査通知 (FAX)
" "	執行官室	物件所有者相続財産清算人あて調査通知 (FAX)
令和7年7月31日 (木) 9:00 - 9:30	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) 地図等閲覧
" " 9:50 - 10:00	柳井市役所	占有資料交付
" " 10:20 - 11:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年8月6日 (水) 16:15 - 16:20	執行官室	物件所有者相続財産清算人から電話聴取
令和7年8月8日 (金) 10:00 - 10:10	執行官室	住民票調査 (物件所有者本人関係者)
令和7年8月9日 (土)	執行官室	物件所有者本人関係者あて調査通知書郵送 (郵券：110円使用)
" "	執行官室	公課証明書交付申請書郵送→8月21日受領 (郵券：110円+110円使用)
(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。 ☐		

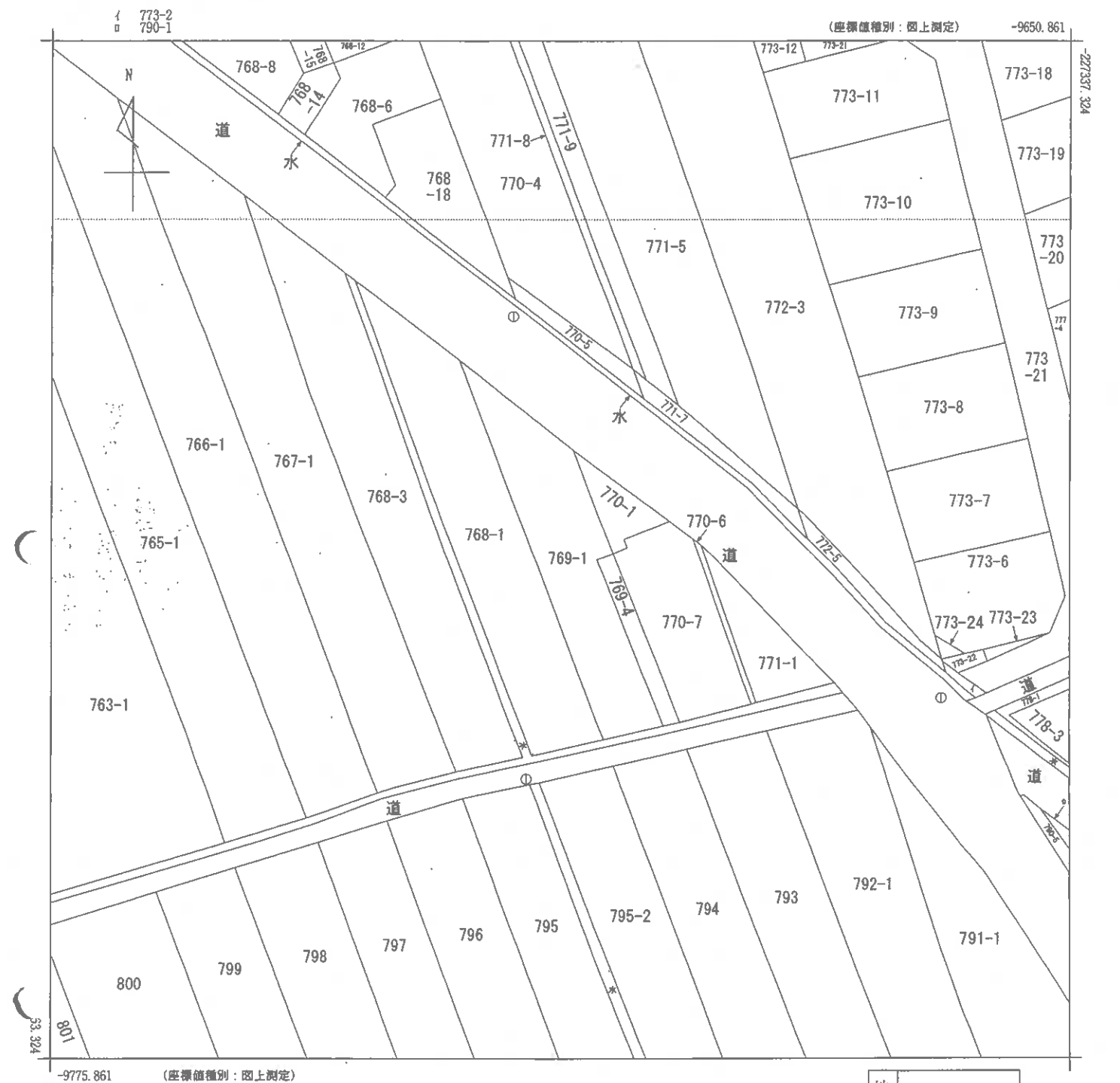
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年8月13日 (水) 9:20 - 9:30	(携帯電話)	物件所有者本人関係者から電話聴取
令和7年8月18日 (月) 10:50 - 10:55	(携帯電話)	物件所有者相続財産清算人から電話聴取
" " 11:10 - 11:15	(携帯電話)	関与不動産会社担当者から電話聴取
令和7年8月22日 (金) 10:50	岩国市平田四丁目	鍵借用
令和7年8月27日 (水) 9:15 - 12:15	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者（家族）と面談、建物立入調査、写真撮影、近隣の者と面談〔評価人と同行調査〕
令和7年8月30日 (土) 8:10 - 8:40 9:00 - 11:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者（家族）と面談、建物立入調査、写真撮影、近隣の者と面談〔評価人と同行調査〕
令和7年9月2日 (火) 11:00	岩国市平田四丁目	鍵返還
" " 15:00 - 15:20	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） 地図等閲覧（目的外建物に関して）
" " 15:50 - 16:00	平生町役場	占有資料交付
令和7年9月19日 (金) 12:30 - 13:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 （※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

(8 枚目)



地番区域見出
大字堅ヶ浜

請求部	所在	熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出				地番	769番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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38年2月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項	

縮小 (A3→A4)

龍

總

769-1-4

769-1-4

新土地測量所在豐

神 聖

769-4., 769-1

640381

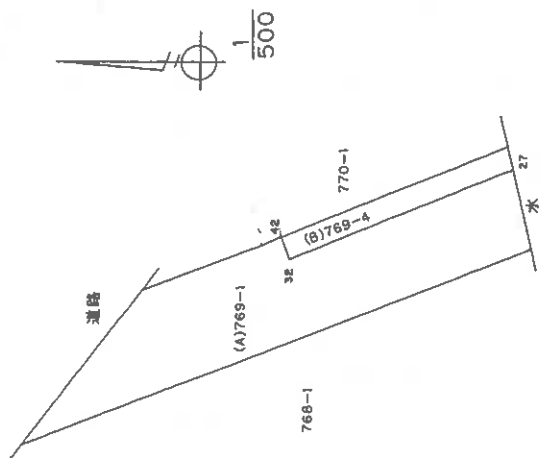
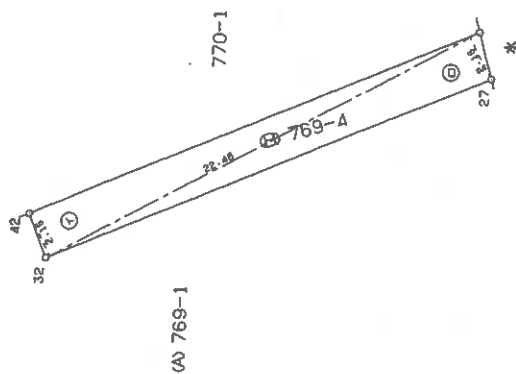
熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出

昭平 7年3月17日 登記

表 附 10

地番	NO	底辺	高	占	倍	面積	地積
6769	イ	22.48	X	2.15	=	48.3320	
-4	ロ	22.48	X	2.15	=	48.3320	
		合計		96.6640			
		面積		48.33200	m ²		48.33 m ²
6769	公	簿		400.000000	m ²		
-1	總	計		48.33200	m ²		
	残	地		351.668000	m ²		351.66 m ²

紙T28	X	-22756.112	Y	-9430.551
紙T29	X	-22712.206	Y	-9357.992
點點	測點	夾角	距離	標高
紙T28	紙T29	0-00-00	175.66	
	27	106-01-17	33.40	
	32	136-09-42	43.85	
	42	139-06-26	41.62	



作者

成 7 年 3 月 5 日 (製作)

申請人

尺蠖

250

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

登記年月日：平成7年3月17日

公用

前 770-1 後 770-1 新 770-1-6-7

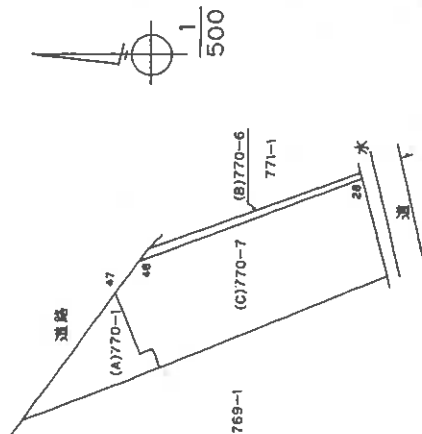
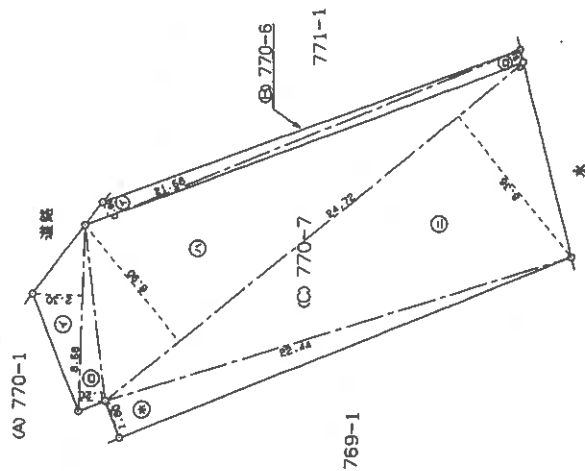
地番 770-1-6-7 770-6-770-7 土地所在 熊毛郡平生町大字野ノ浜字案出

640383

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
770-1-6	770-1-6-7	21.58 X	0.69 =		14.8902	
		21.58 X	0.59 =		12.7322	
		合計		27.6224		
770-1-7	770-1-7	8.58 X	2.30 =		19.7340	
		8.58 X	1.20 =		10.2960	
		24.72 X	6.90 =		170.5680	
		24.72 X	8.36 =		206.6592	
		22.44 X	1.80 =		40.3920	
		合計		447.6492		
770-1-1	770-1-1	面積	223.82460	m'		223.82 m'
		公積	290.0000000	m'		
		総計	237.63560	m'		
		残地	52.3642000	m'		52.36 m'

昭和7年3月17日 登記



観測点	X	-227756.112	Y	-9438.551
観測点	X	-227912.206	Y	-9357.992
観測点	観測点	夾角	距離	標識
観測点	28	0-00-00	175.66	
観測点	46	107-27-11	21.96	
観測点	47	146-43-50	33.41	
観測点	47	147-34-26	37.37	

作製者 平成 7年 3月 17日 製作

申請人

縮尺 1/250

縮小 (A3→A4)

(1 頁 枚目)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号

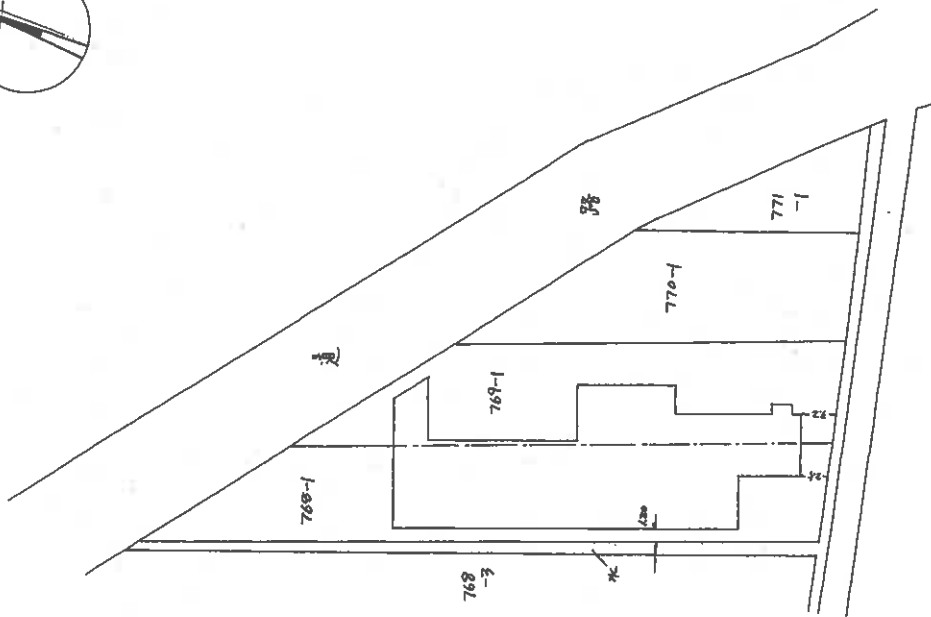
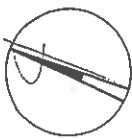
768-1

建物の所在

熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出768-1, 769-1

640670

昭和55年4月22日 登記



作製者

土地家屋調査士

関堂

(自作製)

縮尺

1/

申請人

●

縮尺

1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：昭和55年4月22日

建 物 圖 面
(各階平面圖)

768-1

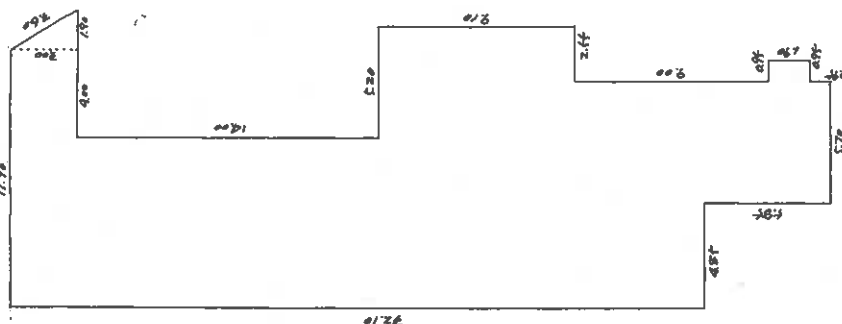
呼番屋家

陸 / 129079

熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出768-1, 769-1

昭和55年4月22日登記

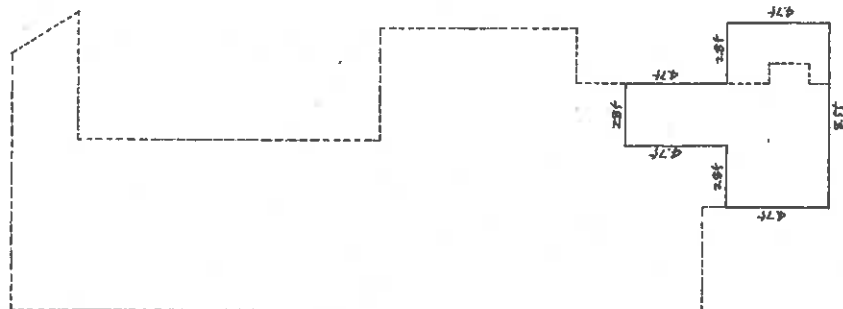
2階



床面積

3210	x	(1.90 - 4.00)	=	257.900
4.00	x	3.00	=	12.000
$\frac{1}{2}$	x	1.90	x	3.00
5.20	x	9.10	=	47.3200
(9.00 + 1.90 + 0.97 - 5.37)				
x	(5.20 - 2.47)	=	15.9000	
5.37	x	5.70	=	37.7400
0.97	x	1.90	=	1.8600
Sum				766.0100 (m)

高	766.8100	$(\bar{n})$
---	----------	-------------



魏国志

4.75	x	2.25	= 10.5375
4.75	x	3.55	= 16.8625
			कुल 59.100 (रु.)

計 59,1500 (元)

土地家屋
調査

製作者

土地家塾

1000

縮尺 1/250

人請申

縮尺 1/250

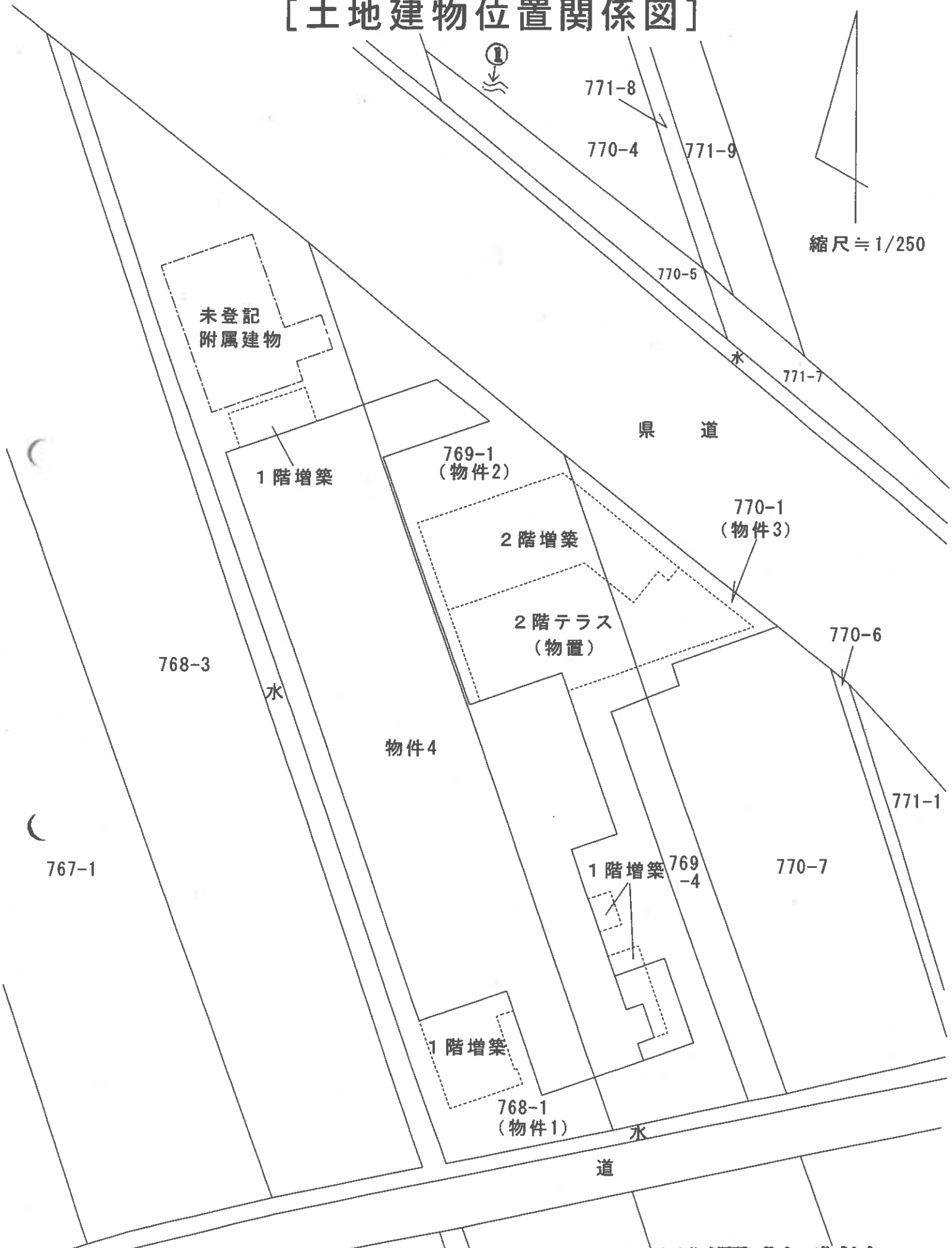
山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

(13 枚目)

請求番号: 3-1 (2/2)

[土地建物位置関係図]



縮尺 $\approx 1/250$

県道

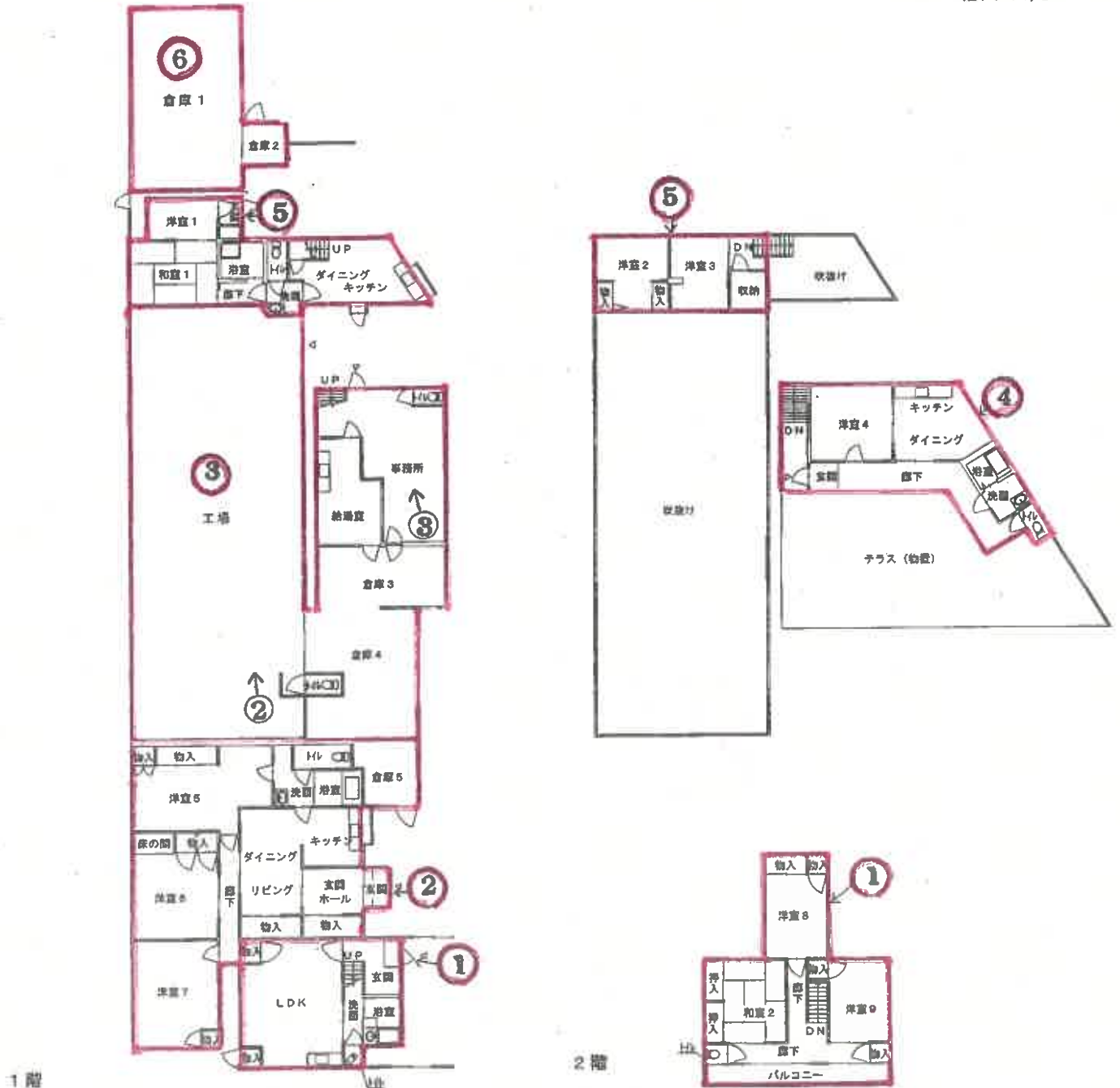
(14 枚目)

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]

縮尺 ≒ 1/200



縮小 (A3-A4)

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

○写真1



○写真2



○写真3



令和 7 年 ケ 第 1 0 号
令和 7 年 8 月 30 日調査
令和 7 年 10 月 3 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

藤田 泰宜

第1 評価額

一括価格	
金2,885,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,157,000円
物件2(土地)	金814,000円
物件3(土地)	金121,000円
物件4(建物)	金793,000円

- 1 一括価格は物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出 768 番 1 宅地 500.00 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出 769 番 1 宅地 351.66 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出 770 番 1 宅地 52.36 m ²	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出 768 番地 1、769 番地 1 768 番 1 工場・居宅 木造スレート・瓦葺 2 階建 1 階：366.81 m ² 2 階：54.15 m ² 合計：420.96 m ²	工場・居宅・事務所・倉庫 木・軽量鉄骨造スレート・瓦葺 2 階建 1 階：約 463 m ² 2 階：約 137 m ² 合計：約 600 m ²
番号	特 記 事 項		
1～3	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）、地積測量図等の確認資料を基に調査を行った。一部で境界標等が確認できていない部分もあり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。 ・本件土地には未登記付属建物が存する外、隣接建物のさしかけが本件土地に亘って存在している。		
4	・法務局備付の建物図面等を基に調査を行い、上記の通り確認した。尚、上記現況床面積は評価人が概測により求めたものであり、本件建物の正確な面積等を把握するためには専門家による調査を要する。		

以 下 余 白

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	J R山陽本線「柳井」駅 南西方 道路距離約 6.8 km	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、事業所等の外、住宅や農地も見られる地域。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% － 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	904.02 m ² 約 48.5m 約 26m 不整形 特になし
接面道路の状況	北東側に幅員 9.5m～12m前後の舗装県道が走行している。当該県道は建築基準法上の道路（42条1項1号）となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件4の建物等の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は事業所、戸建住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：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、通常で敷地内への引込みができ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	・現地調査において土壌汚染の存在をうかがわせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・平生町教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地外とのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域に指定されている。 ・上水道は隣接建物と共同で引込が行われている（詳細は柳井地域広域水道企業団に確認されたい）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 48 年 1 月 5 日新築、昭和 55 年 4 月 13 日増築 経 過 年 数 ： 約 53 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 ：木・軽量鉄骨造 屋 根 ：スレート・瓦葺 外 壁 ：トタン張、板張等 内 壁 ：プリント合板貼、クロス貼等 天 井 ：化粧ボード貼、敷目天井等 床 ：フローリング、畳敷き等 設 備 ：電気、給排水等 その他 ：特になし
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、工場、事務所、倉庫 間 取 り ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	大部分で未利用の状態となっており、賃貸部分を除き維持管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行なっていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・アスベスト含有建材の使用の有無については不明である。建物内に雨漏りやシロアリの被害と思われる状況が確認された。 ・建物内には大量の残置物が存在している。 ・未登記付属建物の状況は以下のとおりである。 種類：倉庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約 46 m²（評価人が現地で概測した床面積。本件建物の正確な床面積の把握に当たっては専門家による調査を要する。）

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 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	19,700	0.87	500.00	0.50	4,285,000
2	19,700	0.87	351.66	0.50	3,014,000
3	19,700	0.87	52.36	0.50	449,000
合 計					7,748,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（平生5-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/147 & \div & 19,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【形状▲13】により0.87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4（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並びに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
4	150,000	約600	0.02	1,800,000
未登記付属建物	75,000	約46	0.02	69,000
合 計				1,869,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を上記のとおり査定した。

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 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	4,285,000	0.10	使用借権	429,000
2	3,014,000	0.10	使用借権	301,000
3	449,000	0.10	使用借権	45,000
合 計				775,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	4,285,000	－429,000		0.50	0.60	1,157,000
2	3,014,000	－301,000		0.50	0.60	814,000
3	449,000	－45,000		0.50	0.60	121,000
4	1,869,000	＋775,000	1.00	0.50	0.60	793,000
一括価格(合計)						2,885,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：残置物の存在、隣接建物のさしかけが対象土地へ越境していること等を考慮し上記のとおり査定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（平生 5-1）

所 在 : 平生町大字平生町字東浜 197 番 70

価 格 : 29,000 円/㎡

位 置 : JR山陽本線「柳井」駅より道路距離約 4.7 kmに位置する

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 403 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側 19m県道

用 途 指 定 等 : 商業地域(指定建蔽率 80%、指定容積率 400%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 6,347,000 円

物件 2 4,463,972 円

物件 3 664,657 円

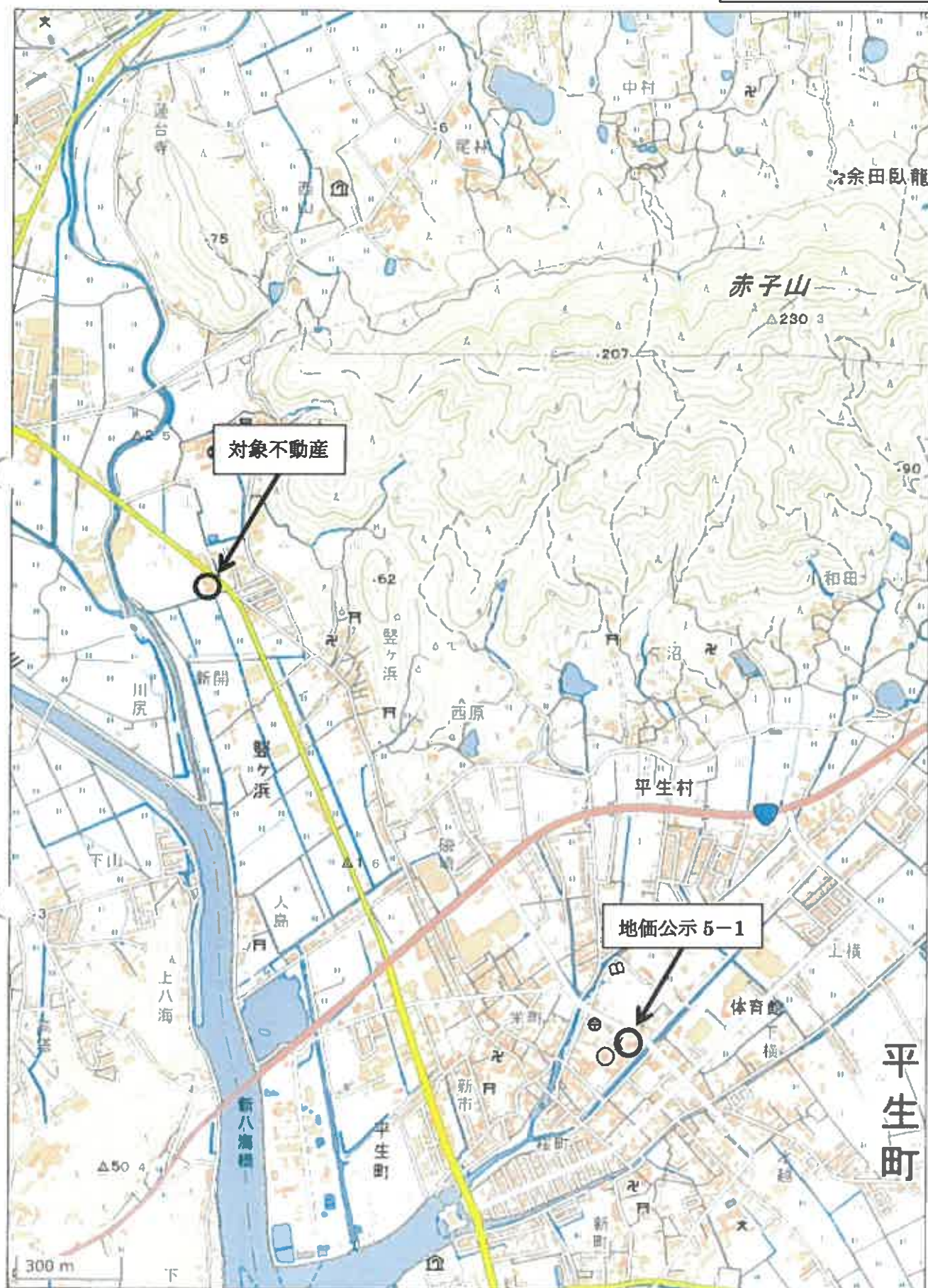
物件 4 3,301,059 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格である。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、その性質上異なるものである。

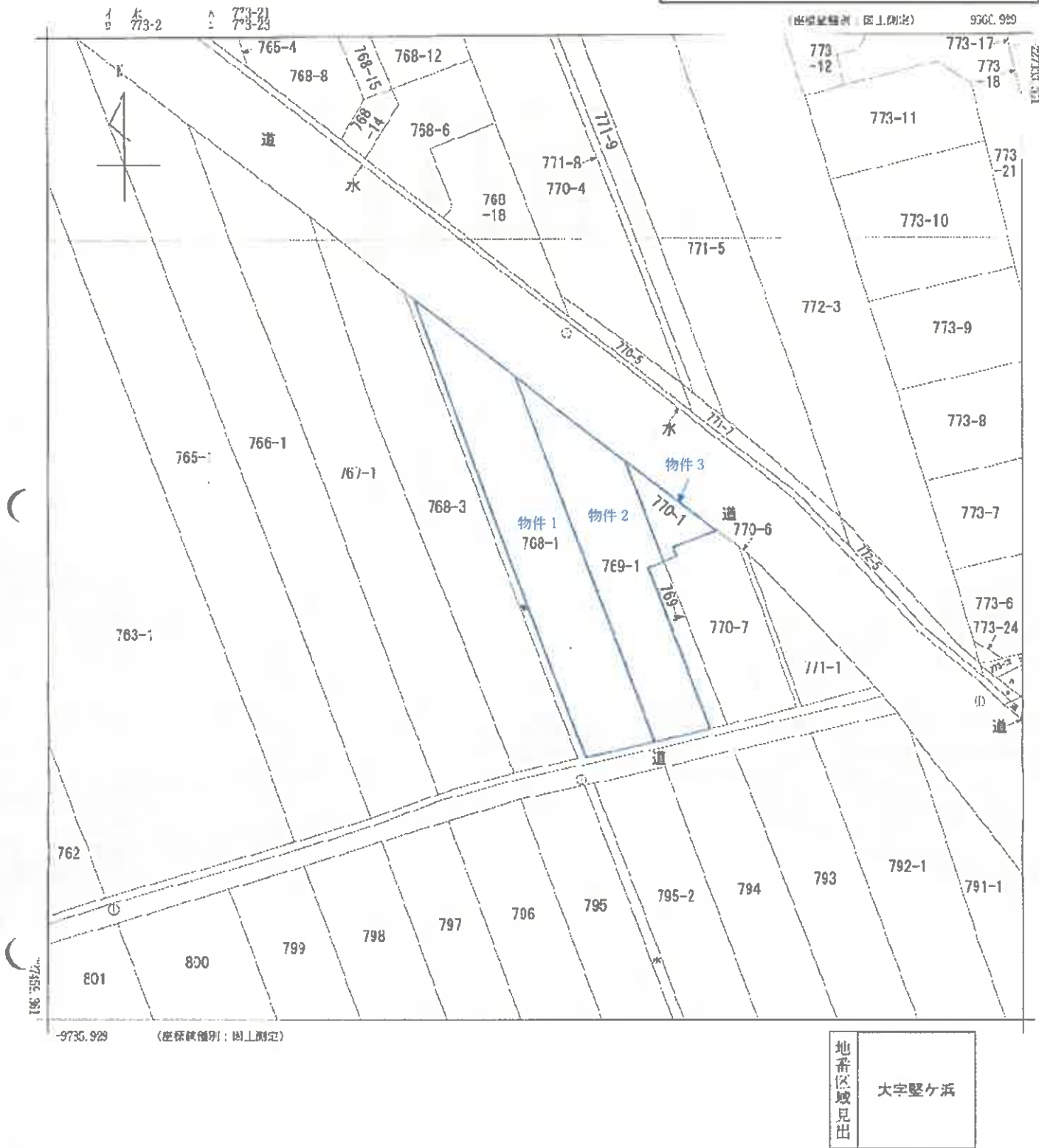
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）写（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面写（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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



品 求 分	所 在	熊本県半生町大字堅ヶ浜字桑田				地 番	763番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	中三	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38年2月				備 付 年月日 (原図)	昭和55年4月1日		施 工 記 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方方法務局横井出張所管轄)
令和7年8月25日
山口地方方法務局周南支局
登記官

登記年月日：平成7年3月17日

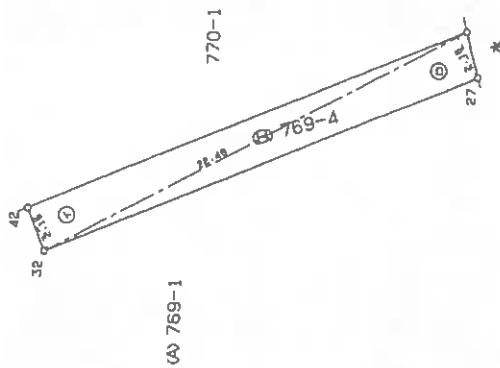
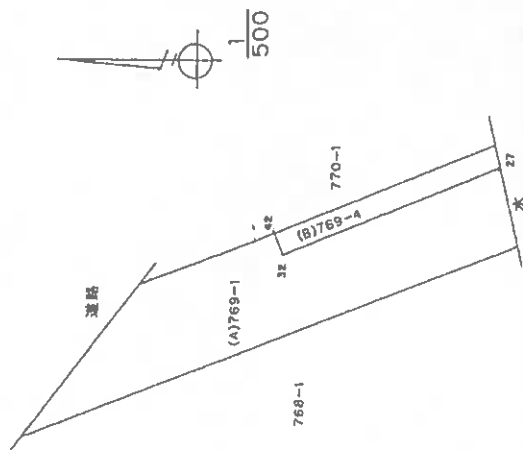
前 769-1 後 769-1 新 769-1-4

640381

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
769-1	イ	22.48 X	2.15 =		48.3320	
-4	ロ	22.48 X	2.15 =		48.3320	
		合計	96.6640			
769-1		面積	48.33200	m'		48.33 m'
		公積	400.0000000	m'		
		総計	48.33200	m'		
		残地	351.6680000	m'		351.66 m'

観測点	観測点	X	-227756.112	Y	-9438.551
観測点	観測点	X	-227912.206	Y	-9357.992
観測点	観測点	測点	夾角	距離	標識
観測点	観測点	観測点	0-00-00	175.66	
観測点	観測点	27	106-01-17	33.40	
観測点	観測点	32	135-09-42	43.25	
観測点	観測点	42	138-06-26	41.62	



昭和7年3月17日 登記

新土地積測量図

地番 769-4, 769-1

土地の所在

熊毛郡平生町大字登ヶ浜字築出

作製者

7 3 5 年 月 日 作成

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方建設局 柳井出雲所管轄)
令和7年8月25日 山口地方建設局 柳井出雲所管轄

登記官

請求番号：8-2

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：平成7年3月17日

前 770-1 後 770-1-6-7 新 770-6-7

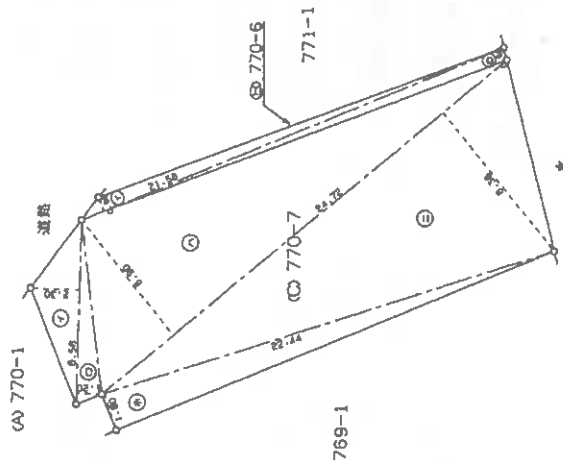
地番 770-1-6-7 770-6-7 770-7
土地の所在 熊毛郡平生町大字豊ヶ浜字桑出

640383

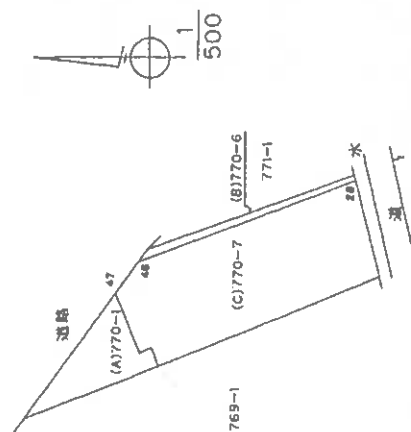
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
770-6	イ	21.58 X	0.69 =	14.8902	
	ロ	21.58 X	0.59 =	12.7322	
		合計	27.6224		
770-7	イ	8.58 X	2.30 =	19.7340	13.81 m ²
	ロ	8.58 X	1.20 =	10.2960	
	ハ	24.72 X	6.90 =	170.5680	
	ニ	24.72 X	8.36 =	206.6592	
	ホ	22.44 X	1.80 =	40.3920	
		合計	447.6492		
770-1		面積	223.82460 m ²		223.82 m ²
		公積	290.0000000 m ²		
		総計	237.63580 m ²		
		残地	52.3642000 m ²		52.36 m ²

昭和7年3月17日 登記



観測点	X	-227756.112	Y	-9438.551
観測点	X	-227912.206	Y	-9357.992
観測点	測点	交角	距離	標識
観測点	観測点	0-00-00	175.66	
観測点	28	107-27-11	21.96	
観測点	46	146-43-50	33.41	
観測点	47	147-34-26	37.37	



作製者

平成7年3月17日 日作製

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方裁判所 井出愛所官署)
令和7年8月25日 山口地方裁判所 井出愛所官署

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方裁判所第二民事部)
令和7年8月25日 山口地方裁判所第二民事部

登記官

各階平面図

640670

家屋番号

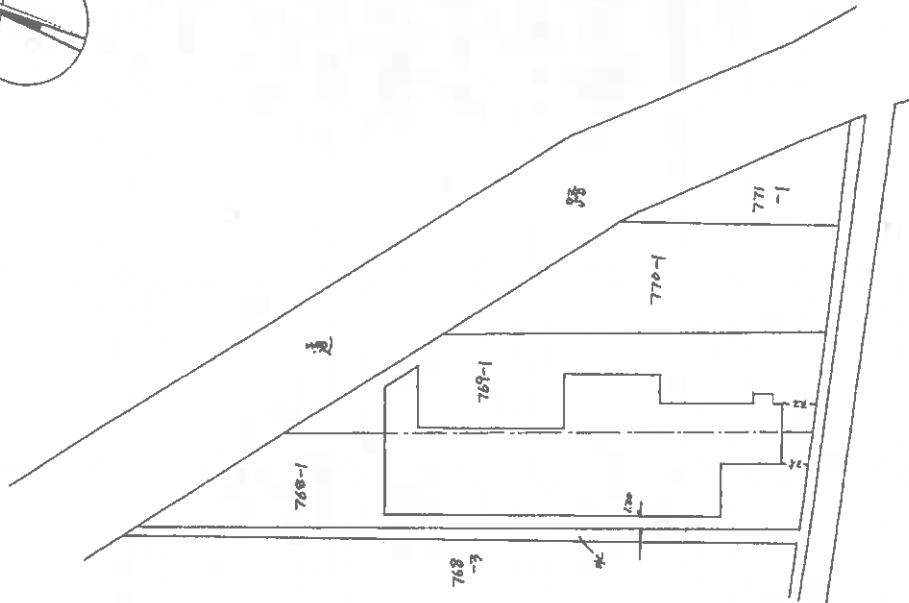
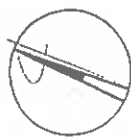
768-1

建物の所在

熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字築出768-1, 769-1

建物図面
(各階平面図)

昭和55年4月22日 登記



作製者

土地家屋
調査士

(自作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方法務局柳井出雲所管轄)
令和7年8月25日 山口地方法務局周南支局

令和7年8月25日

山口地方法務局周南支局

登記官

請求番号: 8-4

(2/2)

山口県土地家屋調査士会用紙

土地家屋
調査

作者

1. 請早回

箱尺 1/250

申請人

一尺

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

圖
面
平
階
各

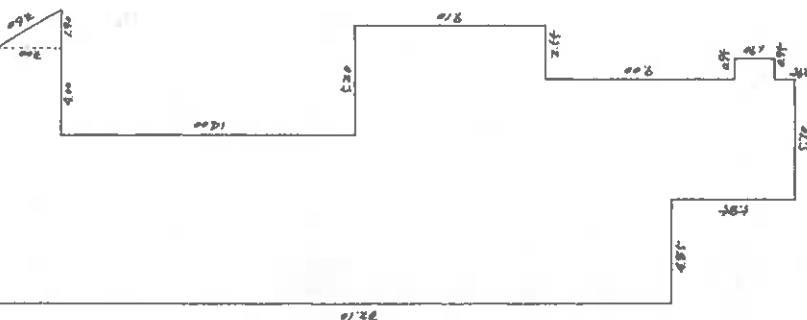
階 / 640671

吐番臣

768-1

熊毛郡平生町大字堅ヶ浜字家出768-1, 769-1

768-1, 769-1



床面積

[illegible]

766,0100	$(\tilde{u})$
0010,996	
10	

隨之

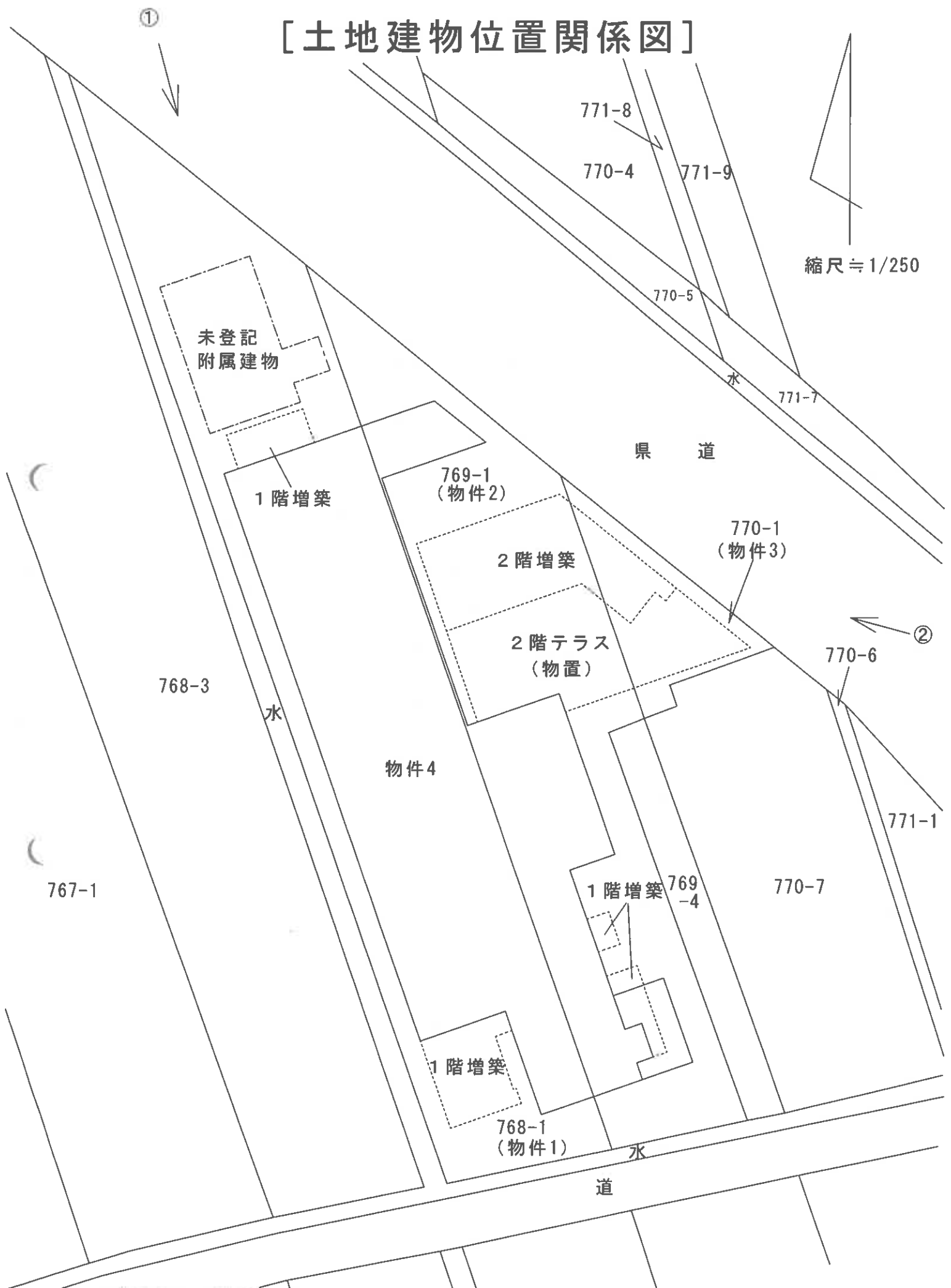
昭和55年4月22日登記

床面積

4.75	x	2.35	=	13.5375
4.75	x	8.55	=	40.6125
計				54.1500 (元)

計 59,1500 (元)

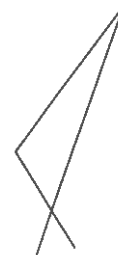
[土地建物位置関係図]



縮尺 1/250

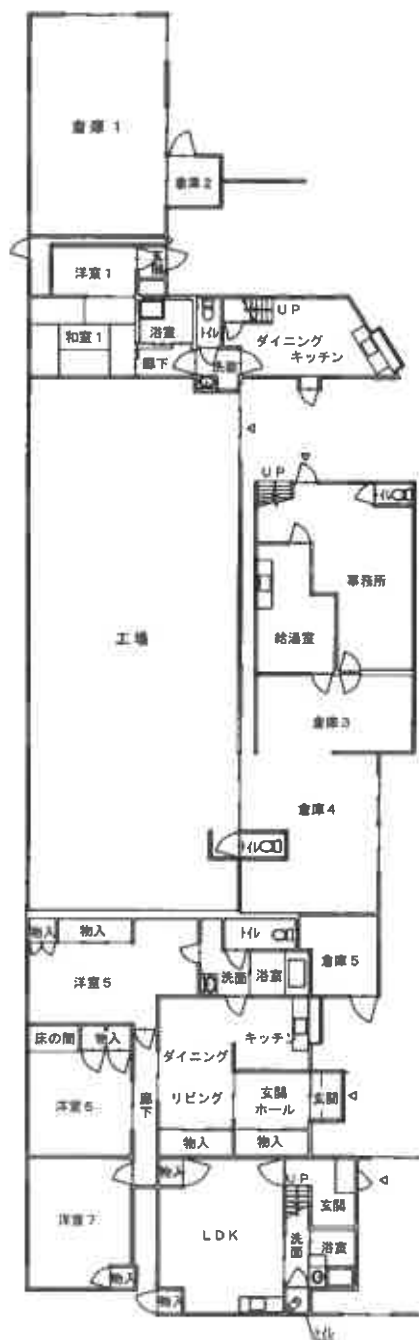
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。
 当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]

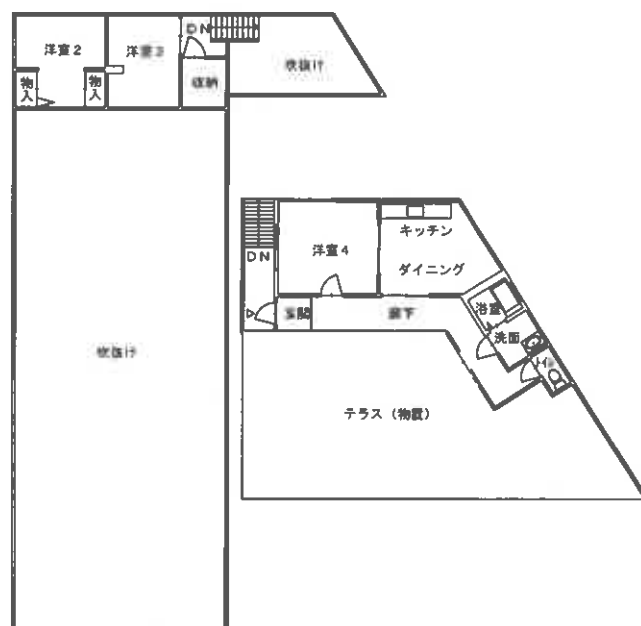


縮尺≒1/200

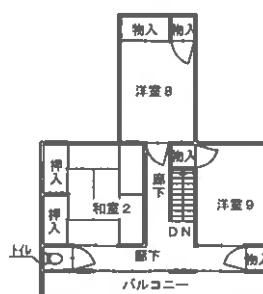
※A3サイズをA4サイズに縮小



1 階



2 階



〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

