

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 16 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 2 月 6 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 12 月 16 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）
1～3	10,566,000 8,452,800	一括	2,113,200	113,954	29,741
1	2,702,000				
2	25,000				
3	7,839,000				



物 件 目 録

1 所 在 柳井市柳井字宮本開作中ノ割

地 番 1693番4

地 目 宅地

地 積 583.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 柳井市柳井字宮本開作中ノ割

地 番 1693番10

地 目 雑種地

地 積 5.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 柳井市柳井字宮本開作中ノ割1693番地4

家屋 番号 1693番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.00平方メートル

2階 63.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～3】

本件共有者らが占有している。

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 柳井市柳井字宮本開作中ノ割

地 番 1 6 9 3 番 4

地 目 宅地

地 積 5 8 3. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 柳井市柳井字宮本開作中ノ割

地 番 1 6 9 3 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 5. 1 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 柳井市柳井字宮本開作中ノ割 1 6 9 3 番地 4

家屋 番号 1 6 9 3 番 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 2. 0 0 平方メートル

2 階 6 3. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 8 月 25 日受理
令和 7 年 10 月 28 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	柳井市柳井字宮本開作中ノ割
	地 番	1 6 9 3 番 4
	地 目	宅地
	地 積	5 8 3. 0 0 m ²
	共有者A	持分 2 分の 1
	共有者B	持分 2 分の 1
2	所 在	柳井市柳井字宮本開作中ノ割
	地 番	1 6 9 3 番 1 0
	地 目	雑種地
	地 積	5. 1 2 m ²
	共有者A	持分 2 分の 1
	共有者B	持分 2 分の 1
3	所 在	柳井市柳井字宮本開作中ノ割 1 6 9 3 番地 4
	家屋番号	1 6 9 3 番 4
	種 類	居宅
	構 造	木造かわらぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 6 2. 0 0 m ² 2 階 6 3. 0 0 m ²
	共有者A	持分 2 分の 1
	共有者B	持分 2 分の 1

(

(

(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 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田・畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件 2) ☐ 山林 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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

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等である。

本件建物（物件3）には、物件所有者（A、B）が家族とともに居住している。

物件2の土地について、自治会等の独立した占有は認めなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者B

私は、本件不動産の所有者（土地・建物につき共有持分2分の1）です。

この家には、家族で住んでいます。

物件2の土地は、自分の家庭も含め地元の人がゴミステーションとして使っています。自治会の方から毎年春頃に千円分の商品券を頂いていますが、自治会との契約や使用料等の支払い・受取りといったことはありません。ここは、自分たちがこの土地を購入する以前からゴミステーションとして使われていたものです。

(令和7年10月4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

物件所有者Aの陳述は得ていないが、物件所有者B（同人は、Aの妻である。）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

(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8月26日 (火)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→9月3日受領 (郵券：110円+110円使用)
" 13:40 - 13:55	山口地方法務局 ☐ 本局 ☐ 岩国支局 ☒ 柳井出張所	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" 14:00 - 14:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" 14:40 - 14:50	柳井市役所	占有資料交付
令和7年9月1日 (月) 12:30 - 12:50	山口地方法務局 ☒ 本局 ☐ 岩国支局 ☐ 柳井出張所	登記事項証明書等交付
令和7年9月3日 (水)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券：410円使用×2)
令和7年9月17日 (水) 8:15 - 8:25	(携帯電話)	物件所有者Bから電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和7年9月30日 (火) 14:45	執行官室	物件所有者Bから電話聴取(調査日時調整)
令和7年10月4日 (土) 9:40 - 10:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者Bと面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年10月14日 (火) 13:00 - 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

(9 枚目)

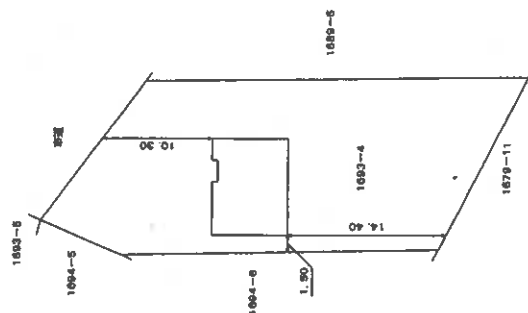
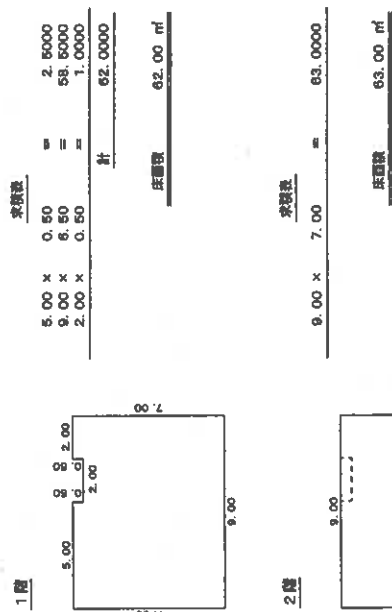
縮小 (A3→A4)

電話號碼：11-1

建 物 圖 面
(各階平面圖)

呼嚕屋家

建物の所在
堺市柳井字宮本開作中ノ割1693番地4



作者 士地家盟調查

唱作威)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{1}{500}$$

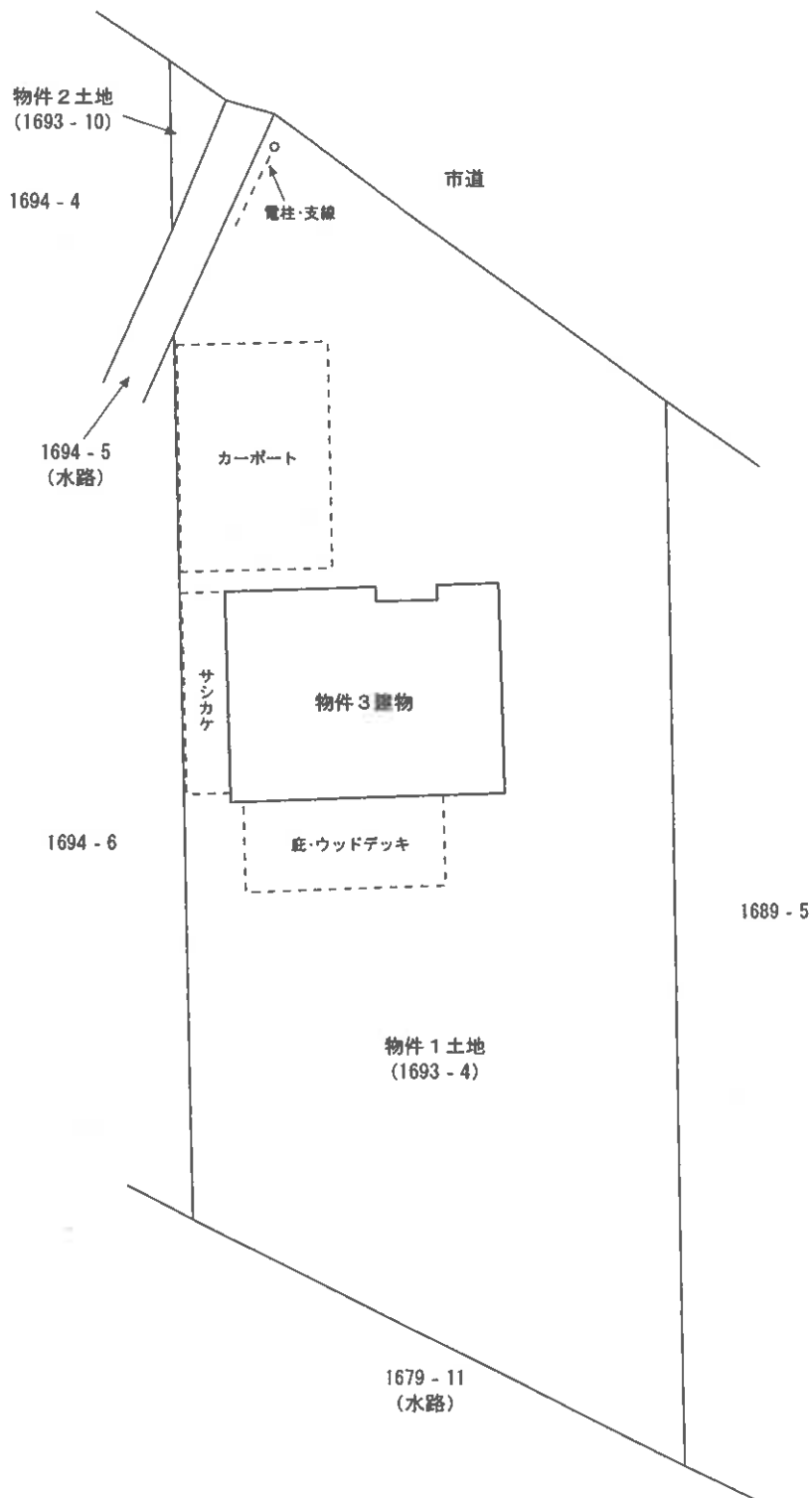
山口県土地家屋調査士会 用紙



土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

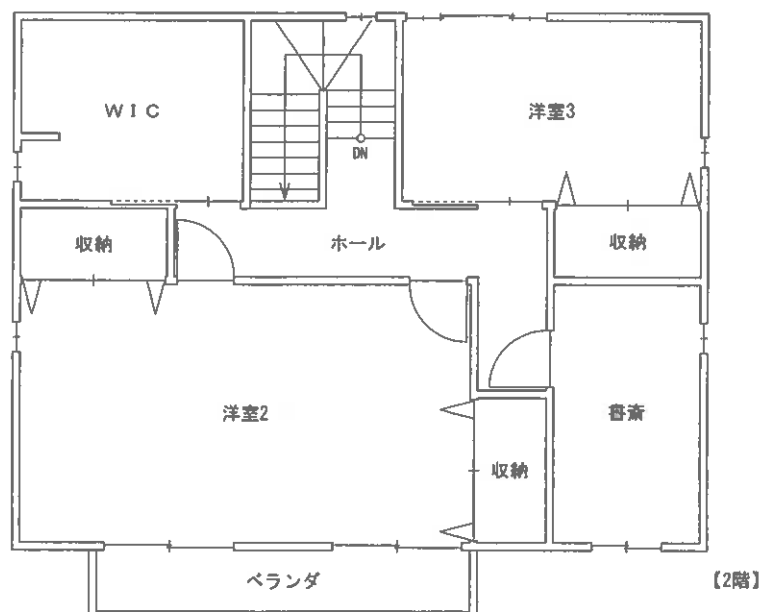
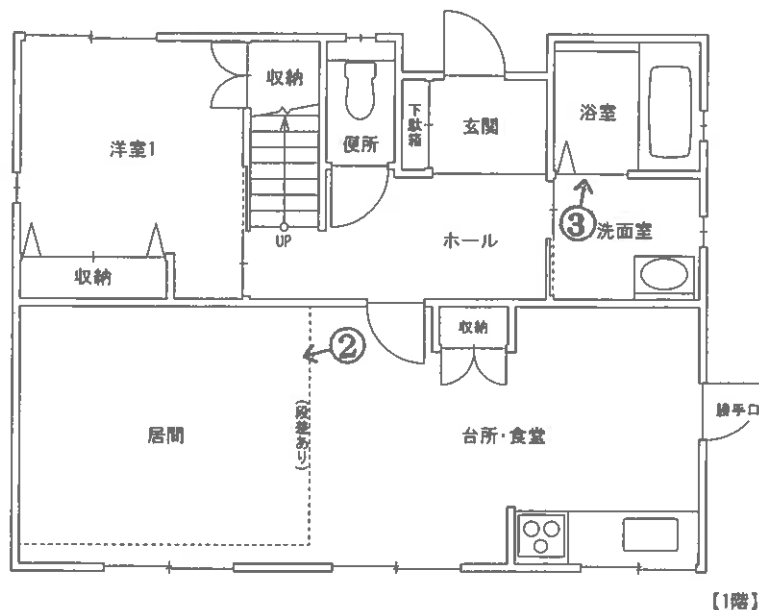
○➡ :写真撮影位置及び方向



※ 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。

(10 枚目)



※ 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13号

令和7年10月 4日 現地調査

令和7年10月27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 10,566,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,702,000 円
物件2(土地)	金 25,000 円
物件3(建物)	金 7,839,000 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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 地目 地積	柳井市柳井字宮本開作中ノ割 1693 番 4 宅地 583.00 m ²	
2	所在地 地目 地積	柳井市柳井字宮本開作中ノ割 1693 番 10 雑種地 5.12 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市柳井字宮本開作中ノ割 1693 番地 4 1693 番 4 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 62.00 m ² 2 階 63.00 m ² (合計 125.00 m ²)	
番号	特記事項		
1、2	・境界等は不明確な箇所があるが、詳細な調査は不能であり、物件 1、2 土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		

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、2）

位置・交通	JR 山陽本線「柳井港」駅の北西方・道路距離約 1.2 km 「大屋橋」バス停の南東方・道路距離約 580m	
付近の状況	当該地域は一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域。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 (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 第一種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域
画地条件	[物件1] 間口約 16m、奥行約 37m、規模 583.00 m²(登記数量)、やや不整形の画地である。地勢は概ね平坦。 [物件2] 間口約 2m、奥行約 3m、規模 5.12 m²(登記数量)、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。 ※物件1と2土地との間には水路(地番:1694番5、地目:用悪水路、所有者:柳井市)が存する。	
接面道路の状況	[物件1] 北東側で幅員約 6m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高に接面する。 [物件2] 北東側で幅員約 6m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高に接面する。 (※山口県柳井土木建築事務所聴取)	
土地の利用状況等	[物件1] 物件3建物の敷地として利用されている。周辺は一般住宅の敷地、線路等が存する。 [物件2] ゴミステーションとして利用されている。(詳細は現況調査報告書記載のとおり。)	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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。
特記事項	・ 物件1土地にはカーポートが存するが、経済的な価値はないと判断される。 ・ 物件1土地の北西側角付近に電柱及び支線等が存する。 ・ 物件1、2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定範囲外とすることである。（柳井市教育委員会聴取） ・ 物件1、2土地について、現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌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、ここで土壌汚染の可能性について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成23年5月31日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年
仕様	構造：木造 屋根：瓦等 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水等 その他：太陽光発電設備、庇・ウッドデッキ、サシカケ等
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 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	・居間の床面は台所・食堂側の床面より一段下がっている。 ・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。 ・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。 ・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,600	0.77	583.00	0.95	7,506,000
2	17,600	0.45	5.12	1.00	41,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 柳井(県) - 5

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a×b×c×d=e
25,200	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{140}$	17,600

◇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 1.01、形状 0.98、規模大 0.97、間口奥行の関係 0.90、線路近接 0.90、電柱及び支線の存在 0.99 の相乗積より 0.77 と査定した。

・物件2：現況雑種地、規模、形状等を考慮し 0.45 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3（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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3	230,000	125.00	0.35	10,063,000

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14年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) = 0.35$$

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	7,506,000	0.40	法定地上権	3,002,000

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 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	7,506,000	-3,002,000		1.00	0.60	2,702,000
2	41,000			1.00	0.60	25,000
3	10,063,000	+3,002,000	1.00	1.00	0.60	7,839,000
一括価格 (合計)						10,566,000

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「柳井(県) - 5」

所 在 : 柳井市柳井字山崎 318 番 23
価 格 : 25,200 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「柳井港」駅の北東方約 900m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 188 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側 6.0m 道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 : 6,424,660 円
物件 2 : ー
物件 3 : 6,365,423 円

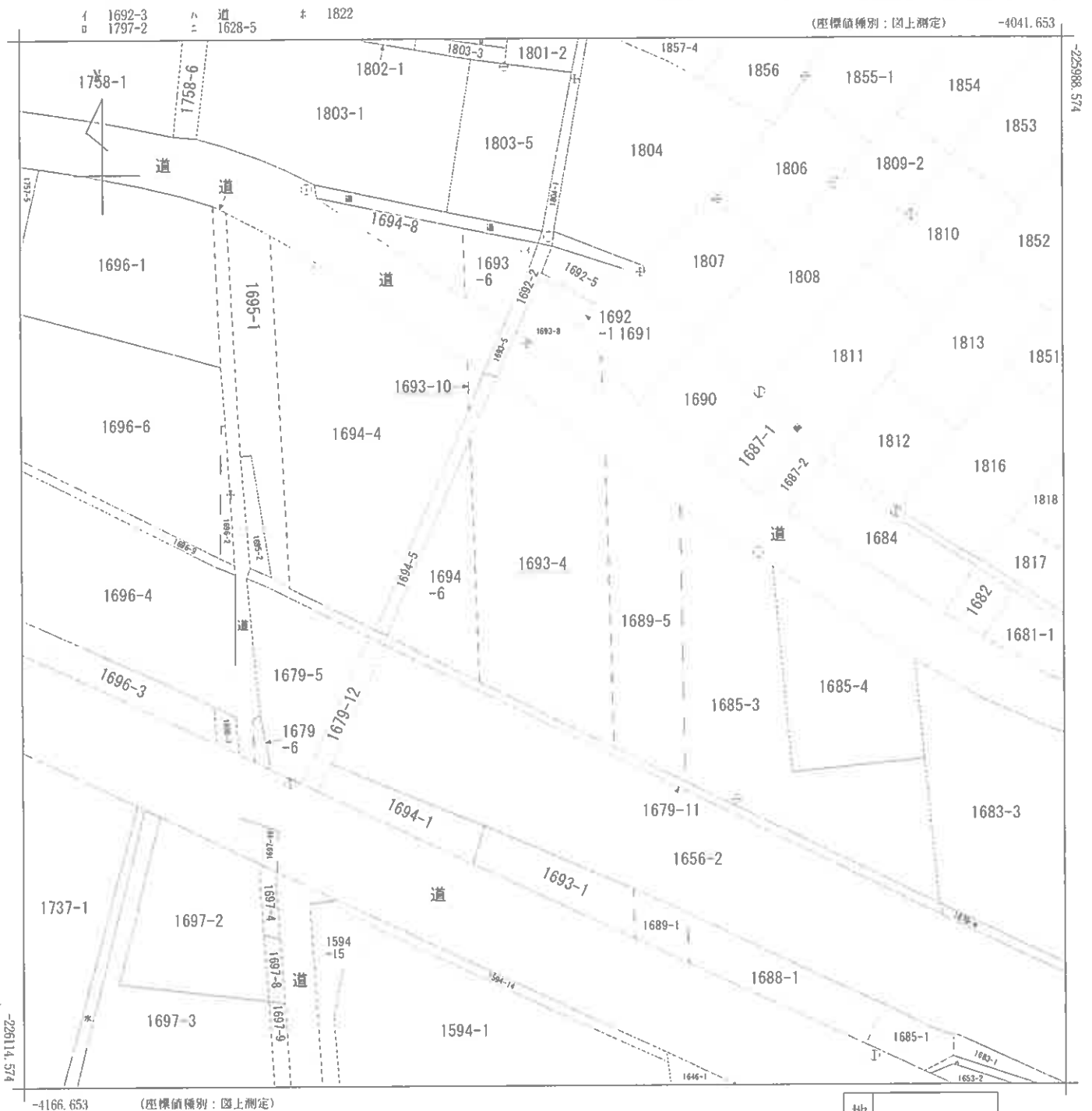
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

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

以 上

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出し
柳井

請求部	所在	柳井市柳井字宮本開作中ノ割				地番	1693番4			
出力尺	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	平成10年2月				備付年月日(原図)	平成12年4月5日		補記事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

圖面階各

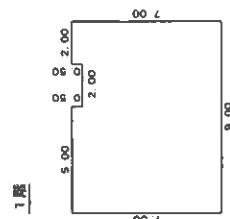
呼番屋家

1693番4

建筑物图面
(各階平面図)

柳井市柳井字宮本關係中ノ割1693番地4

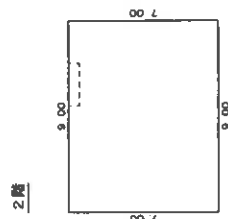
建物の所在



附 1

求積値	5.00 × 0.50 = 2.5000
	9.00 × 6.50 = 58.5000
	2.00 × 0.50 = 1.0000
	計 62.0000

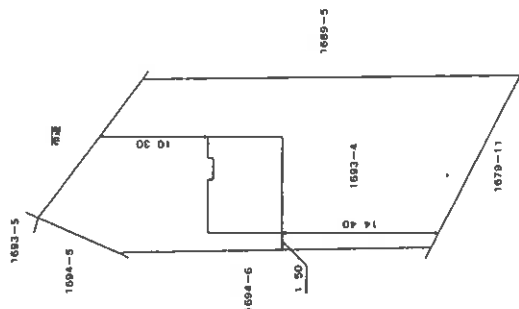
床面積	62.00 m ²
-----	----------------------



2 賭

求積表	
9.00 x 7.00 =	63.0000
床面積	63.00 m ²

床面積	63.00 m ²
-----	----------------------



作者

土地家風
四卷十

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

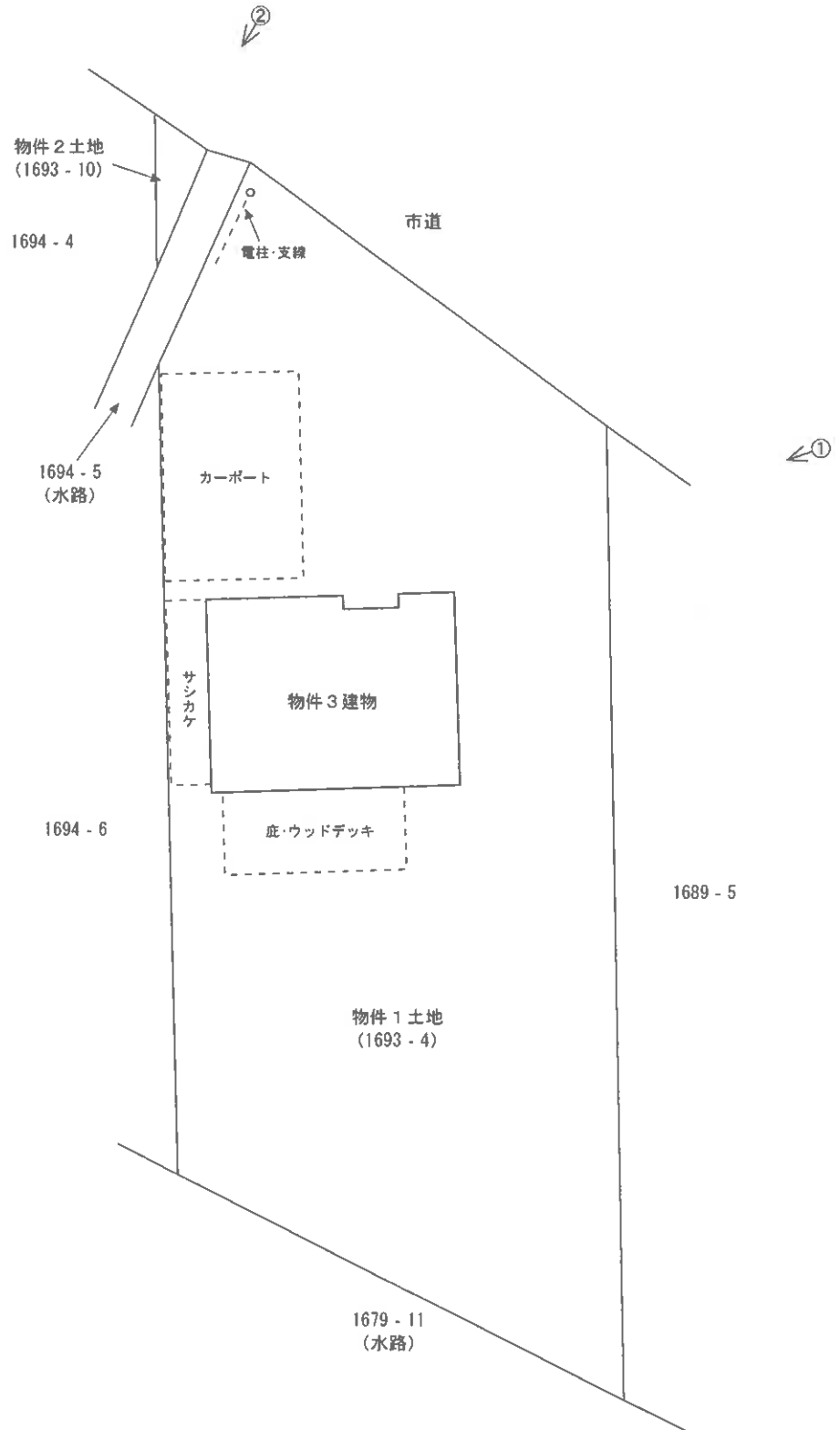
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会紙

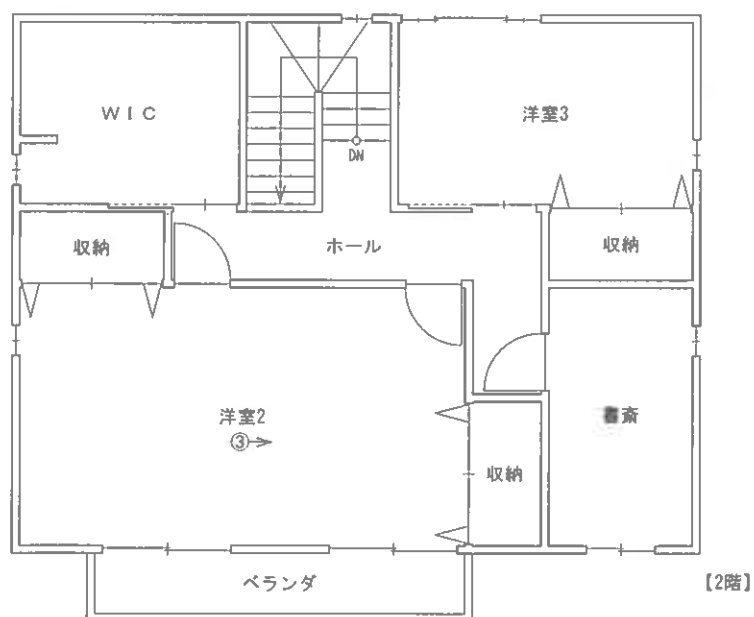
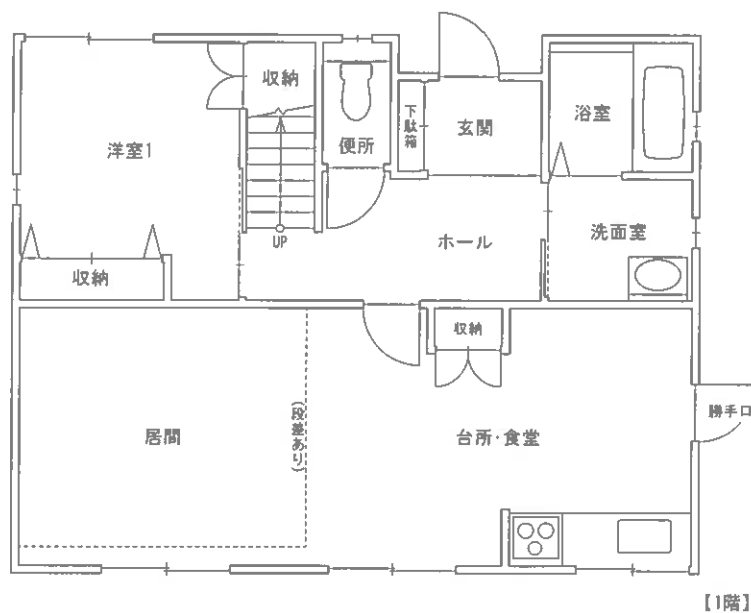
土地建物位置関係図

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