

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月20日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 新 地 宏 治

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20日 午前10時00分 場 所 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月13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 8年 1月20日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 岩国市錦見三丁目
 - 地 番 1 3 4 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 7 2 6 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 岩国市錦見三丁目 1 3 4 番地 1
 - 家屋 番号 1 3 4 番 1
 - 種 類 店舗
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積 1 9 7 . 7 0 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 約 2 0 3 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 プロパン庫
 - 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 - 床 面 積 6 . 7 7 平方メートル
 - (未登記附属建物)
 - 種 類 機械室
 - 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 - 床 面 積 約 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 新 地 宏 治

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

売却対象外建物(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建約10㎡)の敷地部分を有限会社ヤマヤスが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Bros合同会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 岩国市錦見三丁目
 - 地 番 134 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 726.29 平方メートル

- 2 所 在 岩国市錦見三丁目 134 番地 1
 - 家屋 番号 134 番 1
 - 種 類 店舗
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床 面 積 197.70 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 約 203 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 プロパン庫
 - 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 - 床 面 積 6.77 平方メートル
 - (未登記附属建物)
 - 種 類 機械室
 - 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 - 床 面 積 約 5 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 9 月 12 日受理
令和 7 年 11 月 17 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 岩国市錦見三丁目
 地 番 134 番 1
 地 目 宅地
 地 積 726.29 平方メートル

- 2 所 在 岩国市錦見三丁目 134 番地 1
 家屋 番号 134 番 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 197.70 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 プロパン庫
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 6.77 平方メートル



不動産の表示		『物件目録』のとおり	
住居表示		山口県岩国市錦見三丁目5番42号	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造： ☒ 床面積：約203㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：機械室 ☐ 「その他の事項」のとおり 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約5㎡		
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店舗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

占有者及び占有権原（物件1 関係）				
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本件目的外建物敷地部分	☐ 全部 ☒ その余	
占有者		☒ 有限会社ヤマヤス	☒ 土地所有者	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ 占有者代表者） ☐ 文書（ ☐ ）	☐ 陳述（ ☐ （ ）） ☐ 文書（ ☐ （ ））	
	占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
	占有開始時期		平成 4 年 月 日（月日不詳）	年 月 日
	最初の契約等	契約日	平成 4 年 月 日（月日不詳）	年 月 日
		期間	平成 4 年 月 日（月日不詳）から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
	現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他（ ）	☐ 所有者 ☐ その他（ ）
		借主	☒ 占有者 ☐ その他（ ）	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
	賃料・支払時期等		毎月 金 円 （毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	毎月 金 円 （毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他				
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

目的外建物の概況（物件1 関係）	
所 在	岩国市錦見134番地1
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約10㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社ヤマヤス） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 4 年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」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

(4 枚目)

占有者及び占有権原（物件2 関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■Bros 合同会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■占有者代表者 ■B （所有者））の陳述／■提示文書（契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2 年 1 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	令和 元年 月 日（月日不詳）	
	期間	令和 2 年 1 月 1 日から ■令和 4 年 12 月 31 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 6 年 12 月 1 日から ■令和 9 年 11 月 30 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金 330,000 円（毎月27日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ■ある（■敷金 1,408,000 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■『執行官の意見』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

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、鉄骨造の店舗（附属建物あり。）とその敷地（駐車場）である。

本件建物は、賃借人により焼肉店として使用されている。

本件土地には、目的外建物（倉庫）が存在する。

■物件2（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物（主である建物）には増築があり、同建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

また、附属建物（倉庫）について、同建物は未登記であり、その形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

■目的外建物について

物件1の土地上の本件目的外建物（倉庫）について、同建物は未登記であり、その形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 6 枚目 ）

関係人の陳述等

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

本件建物は賃貸しています。詳しいことは、管理会社に聞いてください。

(令和7年9月22日電話聴取)

■目的外建物所有者（会社）代表者

私は、本件目的外建物の所有者である有限会社ヤマヤスの代表取締役です。

物件2（建物）新築時、当社がAさんから借りてお店をやっていたものですが、駐車場に休憩所を設置しました。これが本件目的外建物です。その後、当社が撤退することになり、本件目的外建物を放棄するので、Aさんに引き取ってくださいと言っていましたが、そのままになっているものです。

(令和7年10月27日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

関係人の陳述等

■物件2（建物）占有者（会社）代表者

私は、B r o s 合同会社の代表社員です。

本件建物を賃借して、焼肉店を経営しています。

当初は、私が個人で借りていましたが、私が代表者である会社が引き継いだものです。

現在の家賃は、値下げ交渉の結果、月額33万円になっていますが、近隣の賃料の状況や建物の状態などから20万円が適正な額だと考えています。支払うべきお金が20万円ということです。今まで値下げをお願いしてきましたが、今の金額以下は認めてもらえなかったものです。

なお、保証料として毎月3,960円を家賃と一緒に支払っています。

敷金の140万8,000円（当初賃料の4か月分）は、預けたままになっています。

お店を始めるにあたって、厨房機器設置に約400万円、エアコン設置に約100万円がかかったほか、看板の設置・外壁塗装・ダクト工事などに合計約300万円と、合わせて約800万円を支出しています。

裏の土地の排水が詰まって、店の営業ができなかったことがあり、大家さんが対処してくれなかったので、自分で費用を出して応急的な修繕工事をやってもらったことがあります。支出費用が合計で約7万円でした。その後、管理会社の方が動いてくれて、きちんと工事をしてもらいました。

建物には雨漏りがあります。玄関のところで、客席の3カ所で、大雨のときには、そのテーブルが使えなくなります。その度に業者さんに来てもらっていますが、点検作業ということで、応急的な対処だけしてもらっている状態で、きちんとした屋根の修繕工事は、出来ていません。大家さん側において、費用が出せないと聞いています。

そのほかにも、修理・修繕すべきことがありましたが、自分たちで修理などしながらやっています。

今後、大家さんが替わることがあるのなら、家賃の値下げと、雨漏りの修理はお願いしたいと考えています。

（令和7年10月17日面談聴取）

■物件2（建物）占有者（会社）代表者

前回の調査の後、男子トイレの洗面の排水が壊れました。経年劣化によるものと思います。今は応急処置しかしていません。これも大家さん側ではなく、自分たちの方で対処しました。

（令和7年10月22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

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、提示された契約書等の内容、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

(9 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9月12日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→10月6日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年9月17日 (水) 9:30 - 10:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" "	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)
令和7年9月19日 (金) 9:15 - 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 地図等閲覧
令和7年9月22日 (月) 16:30 - 16:35	執行官室	物件所有者から電話聴取
" " 16:40 - 16:45	執行官室	管理会社代表者から電話聴取
令和7年9月26日 (金) 10:15 - 10:35	岩国市麻里布町四丁目	管理会社代表者と面談 (※資料受領)
" " 16:35 - 16:45	執行官室	岩国市市民課担当者から電話聴取(住居表示確認)
令和7年9月27日 (土)	執行官室	消防図面写し交付申請書郵送 (郵券: 410円使用)
令和7年9月29日 (月) 15:30 - 15:35	執行官室	岩国地区消防組合消防本部予防課担当者から電話聴取
令和7年9月30日 (火) 10:50	(携帯電話)	岩国地区消防組合消防本部予防課担当者から電話聴取
(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

(10 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
" " 14:00 - 14:15	岩国市役所 周東総合支所	住民票調査
令和7年10月2日 (木) 8:40 - 8:45	岩国市愛宕町一丁目	岩国地区消防組合消防本部予防課担当者と面談 (※資料受領)
令和7年10月6日 (月)	執行官室	占有者代表者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券: 410円使用)
令和7年10月7日 (火) 11:25 - 11:30	(携帯電話)	占有者関係者から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
令和7年10月17日 (金) 15:00 - 16:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者代表者・関係者と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年10月18日 (土)	執行官室	公課証明書交付申請書郵送→10月24日受領 (郵券: 180円+110円使用) 〔10月27日追加分郵送受領〕
令和7年10月20日 (月) 13:00 - 13:05	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 (法人)
令和7年10月22日 (水) 14:30 - 15:40	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者代表者・関係者と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年10月24日 (金) 13:15 - 13:20	執行官室	課税課担当者から電話聴取
令和7年10月26日 (日)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (※本件目的外建物について照会→連絡等なし) (郵券: 410円使用)
" "	執行官室	目的外建物所有者 (代表者) あて調査通知書郵送 (※本件目的外建物について照会) (郵券: 410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

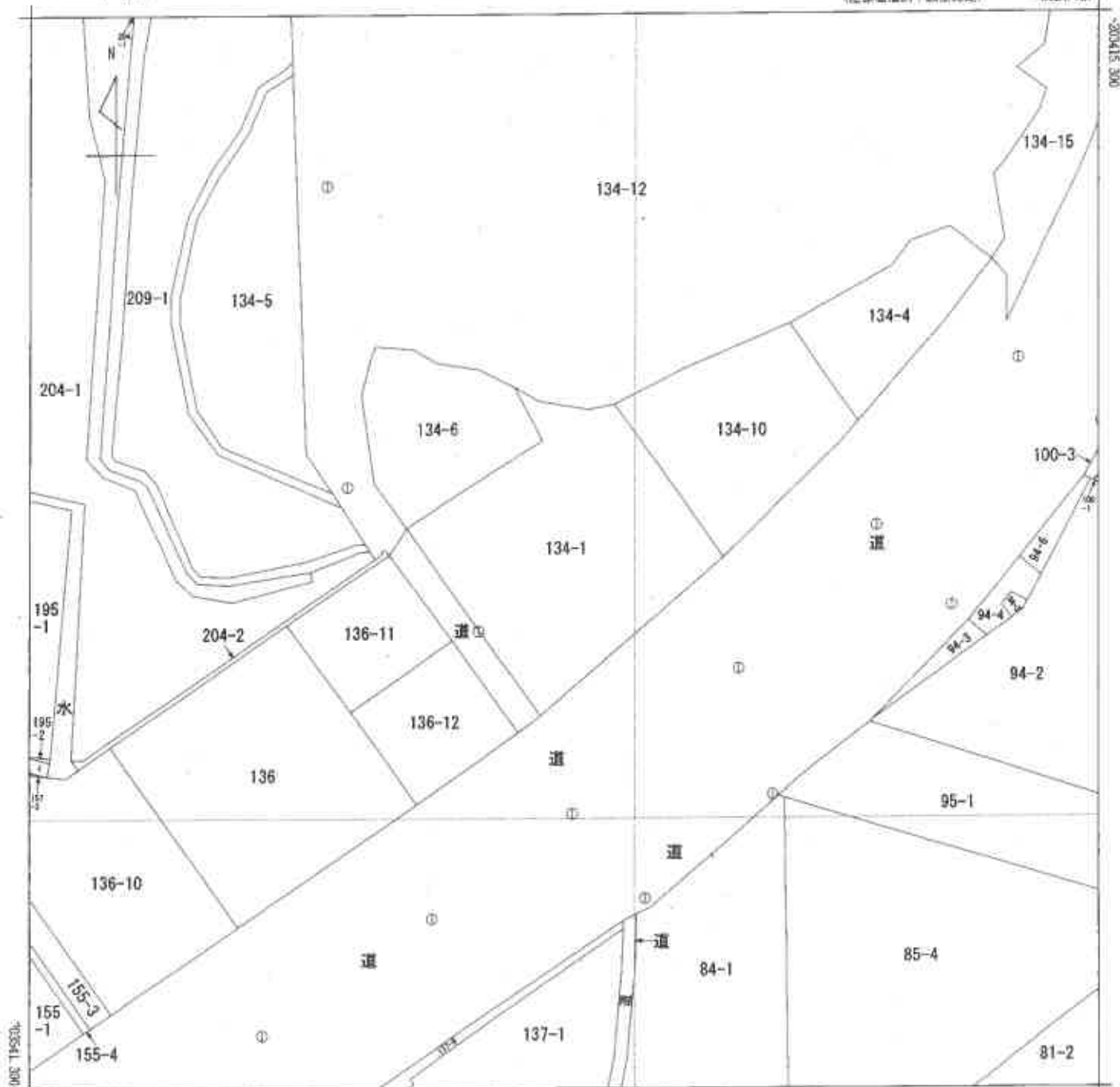
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月27日 (月) 11:05 - 11:15	(携帯電話)	目的外建物所有者(代表者)から電話聴取
令和7年11月5日 (水) 10:00 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、占有者関係者から電話聴取 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
令和7年11月7日 (金) 12:20 - 13:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年11月8日 (土) 9:35 - 9:45	執行官室	占有者関係者から電話聴取
(特記事項) ☒ 令和7年11月7日 目的物件(未登記附属建物)は施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

4 157-5

(座標値補正: 地上測定)

+3024.737



+2899.737

(座標値補正: 地上測定)

地番区域見出

錦見3丁目

請 求 部 分	所 在	岩国市錦見三丁目					地 番	134番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号 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62年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成1年2月1日		補 記 事 項		

縮小 (A3→A4)

(13枚目)

請求番号: 3-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成6年11月7日

各階平面図

5680079

家屋番号
134番1

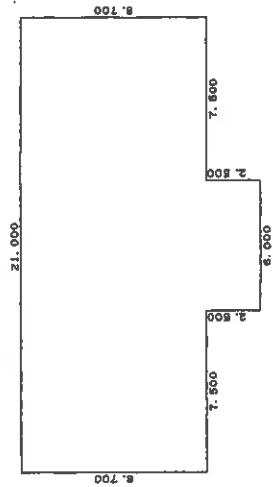
建物の所在
岩国市錦見三丁目134番地1

建物図面
各階平面図

1/2

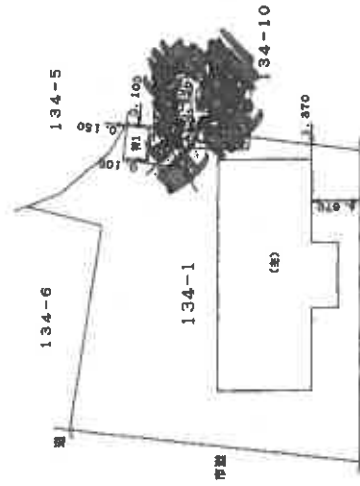
昭和6年11月7日登記

主たる建物



求積表

21.000 x 8.700 = 182.700000
6.000 x 2.500 = 15.000000
合計 197.700000
床面積 197.70㎡



図面2号線

作製者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成6年11月7日

各階平面図

建物図面 2/2
各階平面図

134番1

家屋番号

岩国市錦見三丁目134番地1

建築物の所在

5680080

昭和6年11月7日登記

附属建物 符号 1



求積表

3.150 x 2.150	6.772500
床面積	6.77



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/

申請人

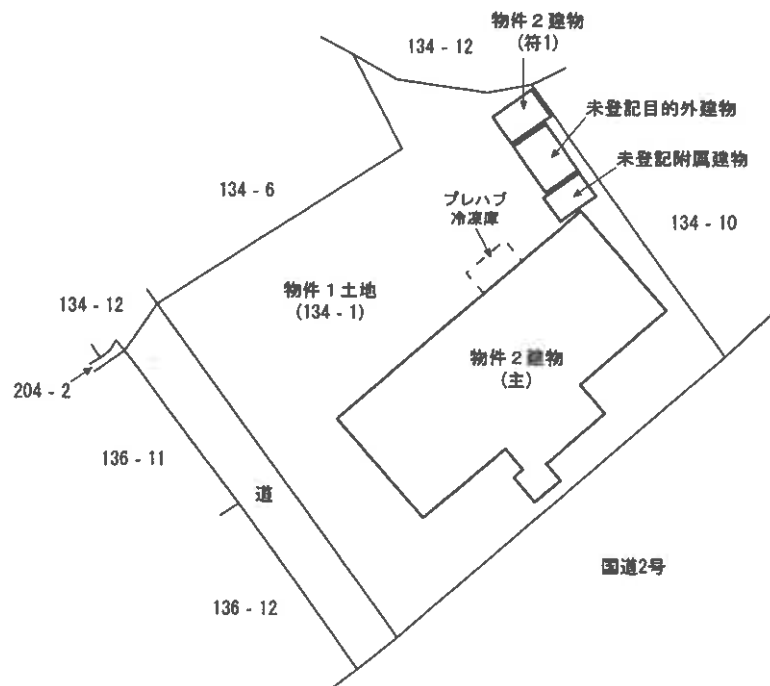
縮尺 1/250

(広島県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図

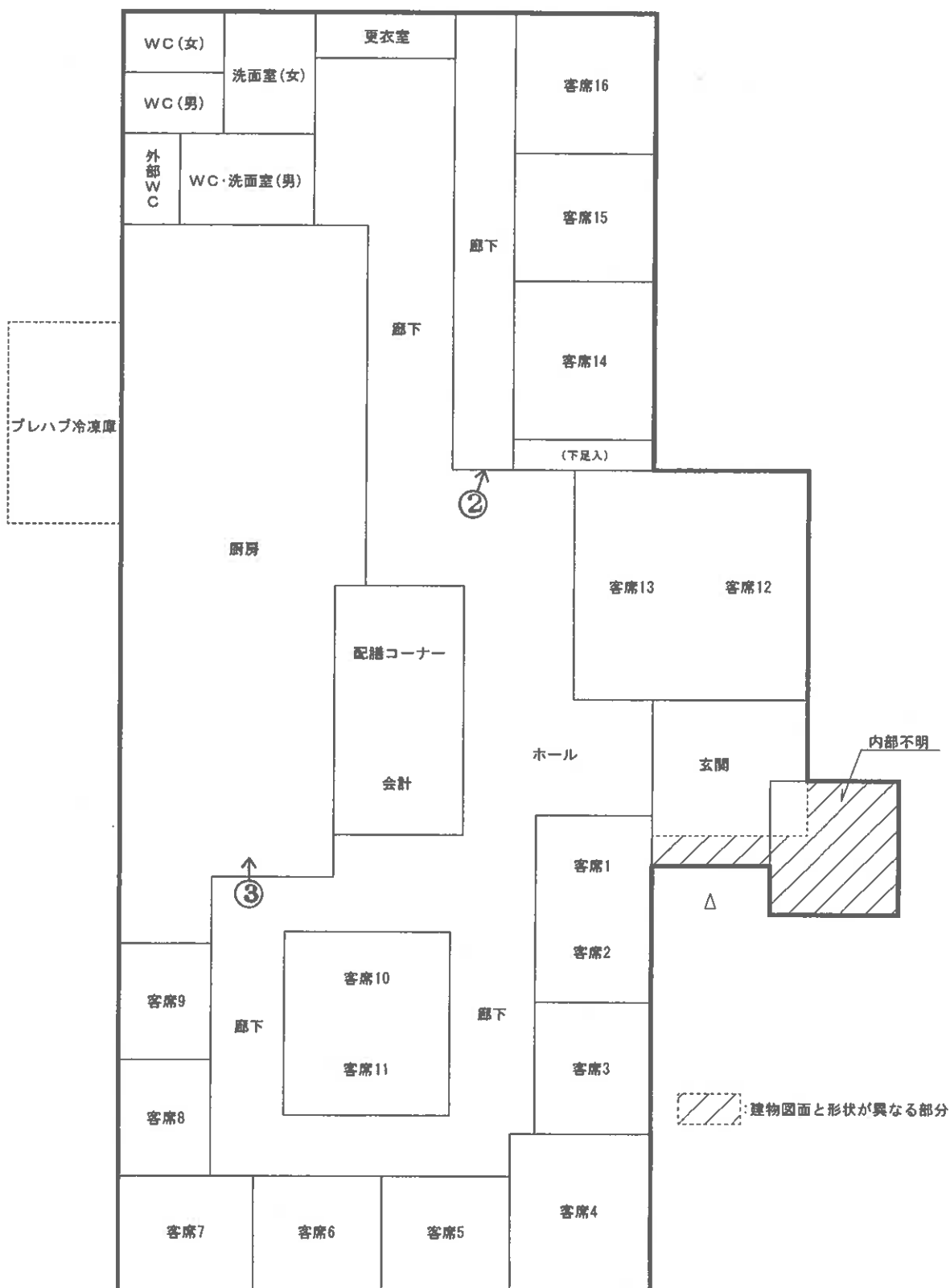
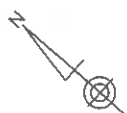
縮尺 約1/500

○➡ : 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。



【物件2・主である建物】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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



・客席14～16

○写真3



・厨房

令和7年（ケ）第16号

令和7年10月17日 現地調査

令和7年11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 24,568,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 20,962,000 円
物件2(建物)	金 3,606,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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及び未登記目的外建物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 地番 地目 地積	岩国市錦見三丁目 134番1 宅地 726.29㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	岩国市錦見三丁目134番地1 134番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 197.70㎡ 1 プロパン庫 コンクリートブロック造スレート葺平家建 6.77㎡	約203㎡(概測)
番号	特記事項		
1	・物件1土地の形状については、地図(法第14条第1項)記載の形状と概ね一致すると思われる。なお、境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、物件1土地の正確な地積、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。 ・物件1土地には上記建物のほか、以下記載の建物が存する。 未登記附属建物(種類:機械室、構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積:約5㎡) 未登記目的外建物(種類:倉庫、構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約10㎡) ・固定資産公課証明書によれば、上記の未登記目的外建物の納税義務者は、目的物件所有者とは異なる法人名義となっている。また、上記の未登記附属建物に関する固定資産税の課税記録は確認できなかった。		
2	・主である建物については、建物図面(法務局備付)記載の形状と異なる部分があり、現況の床面積(概測)は上記記載のとおり。 ・附属建物(符号1)について、固定資産税の課税記録は確認できなかった。		

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）

位置・交通	JR 岩徳線「西岩国」駅の北東方・道路距離約 470m 「東錦見」バス停の北東方・道路距離約 170m	
付近の状況	幹線道路沿いに、店舗、営業所等が見られる路線商業地域。 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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 都市計画道路 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 駐車場附置義務対象地区
画地条件	間口約 28m、奥行約 27m、規模 726.29 m ² （登記数量）、やや不 整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側で幅員約 25m の舗装国道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高に接面し、南西側で幅員約 3.3m の舗装 道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、ほぼ等高に接面す る。（※岩国市建築指導課聴取）	
土地の利用状況等	物件 2 建物等の敷地として利用されている。隣地は一般住宅、 自動車修理工場等の敷地。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該 当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷 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	・南東側道路(国道)は都市計画道路に指定されているが、対象地の前面付近については整備済みとのことである。(岩国市都市計画課聴取) ・南西側道路は建築基準法第 42 条第 2 項道路であり、対象地においてはセットバックが必要となる可能性がある。なお、セットバック等に関する詳細については買受希望者による確認を要する。(岩国市建築指導課聴取) ・南西側道路は岩国市道路課が管理する法定外公共物(道)とのことであり、通行利用等に関する詳細については買受希望者による確認を要する。(岩国市道路課聴取) ・水道管理図によれば、北東側隣地(地番:134 番 10)の水道引込管が対象地内に存する可能性があるが、実際のところは不明である。(岩国市水道局聴取) ・対象地南側角付近の 2 箇所に看板が存する。 ・対象地南東側(国道側)境界付近の上空を電線等が通過している。なお、当該電線等の詳細な位置等は確認不能である。 ・対象地の北側に存する法地の安全性等については不明であり、対象地における建物の再建築等に際しては、山口県建築基準条例第 7 条等の関連法令にも注意を要する。 ・隣地上(地番:134 番 6)建物の 1 階東側に設置されているサシカケの一部(屋根部分の一部)が対象地側に越境している可能性があるが、詳細は確認不能である。 ・対象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) ・地中埋設物の有無等に関する詳細については不明である。 ・外観調査、資料調査等の範囲内では、土壤汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壤汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壤汚染の可能性について完全否定するものではないが、土壤汚染については評価上考慮外とした。また、隣地(地番:134 番 10)に自動車修理工場が存することによる土壤汚染の可能性についても詳細不明である。
-------------	---

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 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成4年7月13日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁：吹付け等 内壁：木製壁材等 天井：化粧ボード等 床：フローリング、モルタル等 設備：電気、給排水、浄化槽、プレハブ冷凍庫等
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：店舗 間取り：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・屋根の上に塔屋のようなものが存するが内部確認はできなかった。また、玄関付近にも内部確認が不能な部分がある。 ・プレハブ冷凍庫は厨房から出入りできるようになっている。なお、建物と当該冷凍庫との間には若干隙間があるが、接続状況に関する詳細は不明である。 ・建物の耐震性、アスベスト含有建材の有無等については詳細不明である。 ・雨漏りする箇所が複数あるとのことである。また、シロアリ被害の有無については詳細不明である。 ・排水設備に係る不具合の有無及び浄化槽の維持管理等に関する詳細については不明である。 ・現況の厨房機器及びエアコン等については、建物占有者が設置したとのことである。なお、詳細については現況調査報告書を参照されたい。

3 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 ： 不詳 経 過 年 数 ： 不詳 経済的残存耐用年数： なし
仕様	構 造 ： コンクリートブロック造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： － 内 壁 ： あらわし 天 井 ： あらわし 床 ： モルタル等 設 備 ： －
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： プロパン庫 間 取 り ： 間仕切り等はなく、建物間取図の作成を省略した。
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・雨樋の一部が隣地（地番：134 番 10）側に若干越境しているように見えるが詳細は不明である。 ・アスベスト含有建材の有無については詳細不明である。 ・雨漏りの有無については詳細不明である。

4 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	未登記附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : なし
仕様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ー 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : モルタル等 設 備 : 電気等
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 : 機械室 間 取 り : 間仕切り等はなく、建物間取図の作成を省略した。
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・建物内には浄化槽に係る污水处理装置と思われるものが存するが動作確認は不能である。 ・アスベスト含有建材の有無については詳細不明である。 ・雨漏り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（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	78,600	1.00	726.29	0.85	48,523,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岩国5-9

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
78,500	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	78,600

◇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：形状、角地、セットバック等による補正。

◇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：形状 0.99、角地 1.02、セットバックの可能性 0.99 の相乗積より 1.00 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 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
2	主である建物	200,000	約 203	0.07	2,842,000
	附属建物(符号 1)	100,000	6.77	0.01	7,000
	未登記附属建物	100,000	約 5	0.01	5,000
				合計	2,854,000

イ 現況延床面積

- ・主である建物：現況概測数量による。
- ・附属建物(符号 1)：登記数量による。
- ・未登記附属建物：現況概測数量による。

ウ 現価率

- ・主である建物：経済的全耐用年数 38 年、経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 50%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 38 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 50\%) = 0.07$$

- ・附属建物(符号 1)及び未登記附属建物：現況観察等により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	土地利用権等が及ぶ 範囲の割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	48,523,000	物件2建物	0.96	0.10	場所的利益	4,658,000
		未登記 目的外建物	0.04	0.10	使用借権	194,000
		合計				4,852,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲の割合：各建物の建築面積により以下のとおり査定した。

・物件2建物：約 214.77 m²(物件2建物の建築面積^{※1})÷約 224.77 m²(建築面積合計^{※2})
=0.96

・未登記目的外建物：約 10 m²(未登記目的外建物の建築面積)÷約 224.77 m²(建築面積
合計^{※2})=0.04

※1：約 203 m²(主である建物の建築面積)+6.77 m²(附属建物：符号1の建築面積)+
約 5 m²(未登記附属建物の建築面積)=約 214.77 m²

※2：約 214.77 m²(物件2建物の建築面積^{※1})+約 10 m²(未登記目的外建物の建築面積)
=約 224.77 m²

ウ 土地利用権等割合

- ・物件2建物：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
- ・未登記目的外建物：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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	48,523,000	-4,852,000		0.80	0.60	20,962,000
2	2,854,000	+4,658,000	1.00	0.80	0.60	3,606,000
一括価格（合計）						24,568,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：未登記目的外建物の存在、境界等について不明確な箇所があること、隣地の水道引込管が存する可能性、建物について内部確認が不能な部分があること等を考査のうえ査定した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格「岩国5-9」

所 在 : 岩国市錦見3丁目136番外
価 格 : 78,500 円/㎡
位 置 : JR岩徳線「西岩国」駅の北東方約420mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,372 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側25m国道 北東側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 低層店舗、営業所等が見られる路線商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

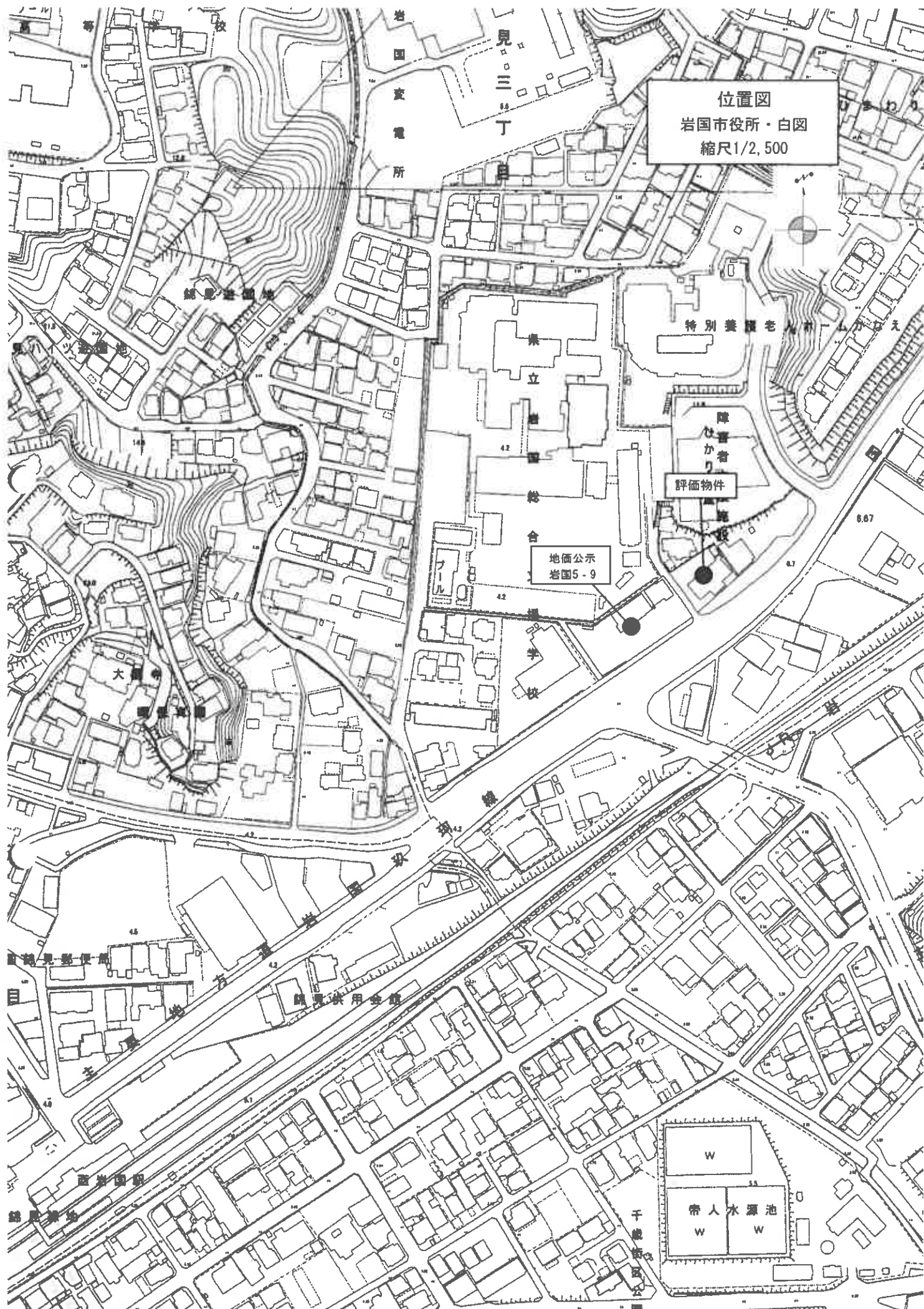
物件1 : 39,934,329 円
物件2 : 8,822,018 円

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。

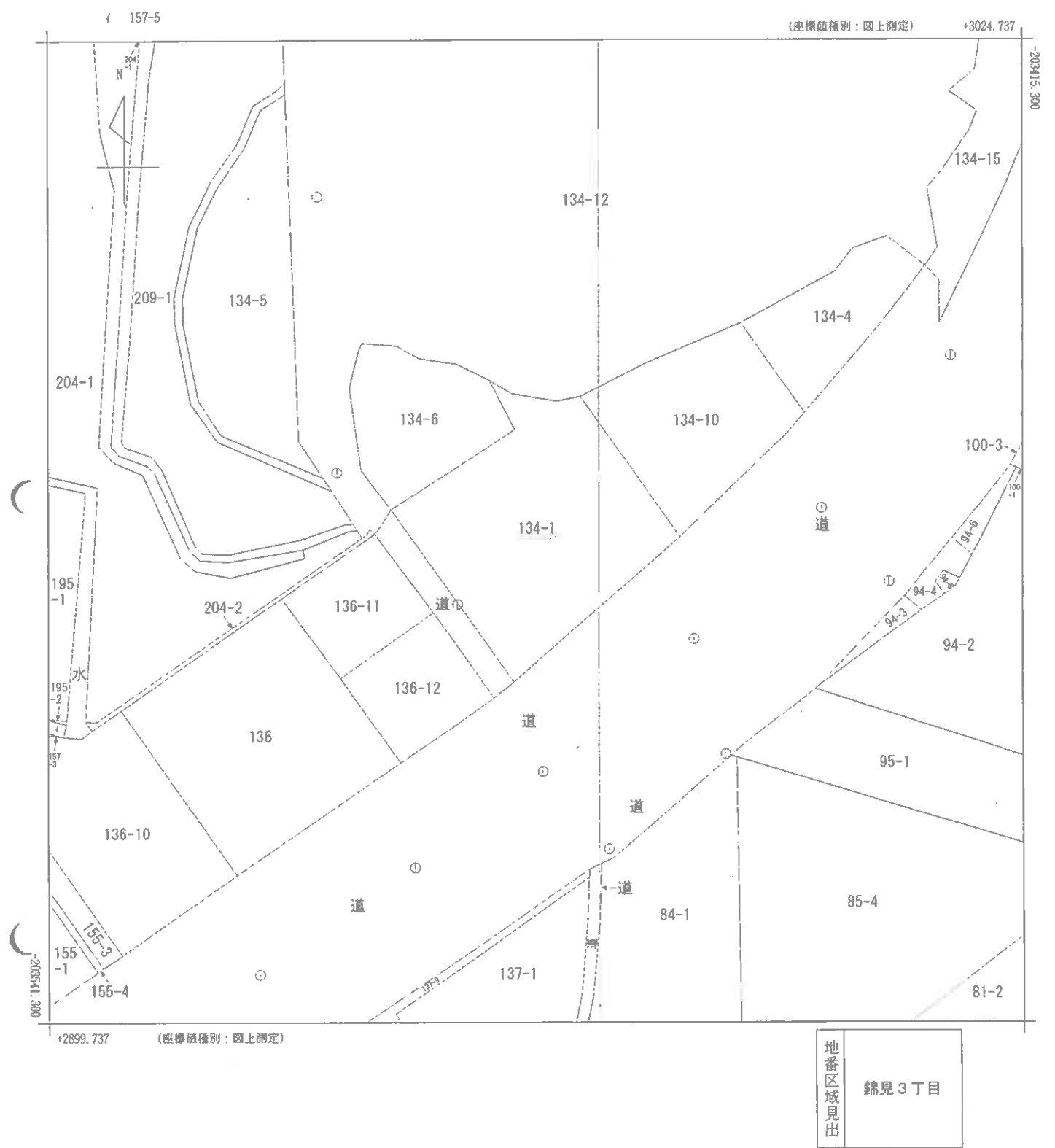
第7 附属資料

- 1 位置図(岩国市役所・白図 縮尺1/2,500)
- 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。



請 求 部 分	所 在	岩国市錦見三丁目				地 番	134番1			
出 力 縮 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	昭和62年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年2月1日		補 記 事 項		

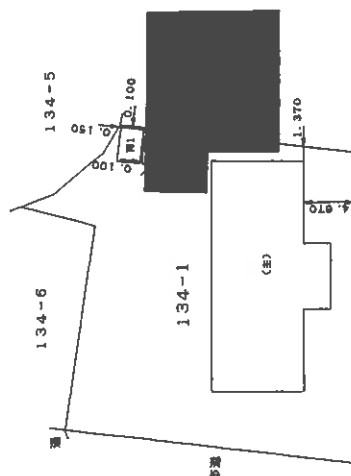
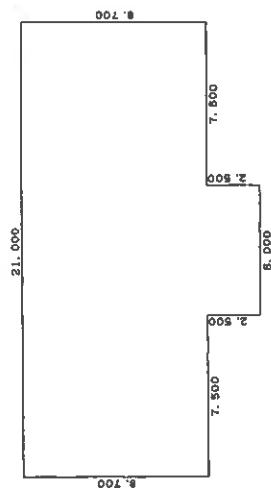
圖面階各

5680079

岩国市錦見三丁目134番地1

昭・平 6 年 11 月 7 日 登記

主たる建物



求積表

21. 000	x	8. 700	=	182. 700000
6. 000	x	2. 500	=	15. 000000
合 計				197. 700000
床面積				197. 70m²

附录乙 原因

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地家屋調査

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(紙用全士調查地家屋)

各階平面図

建物図面 2/2

家屋番号	134番1
建物の所在	岩国市錦見三丁目134番地1

5680080

昭和64年11月7日登記

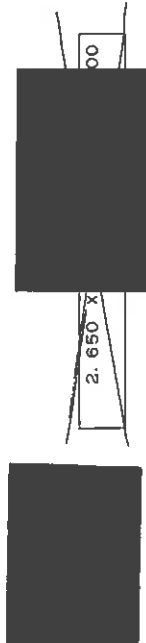
附属建物 符号 1



求積表

3.150 x 2.150 =	6.772500
床面積	6.77㎡

附属



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

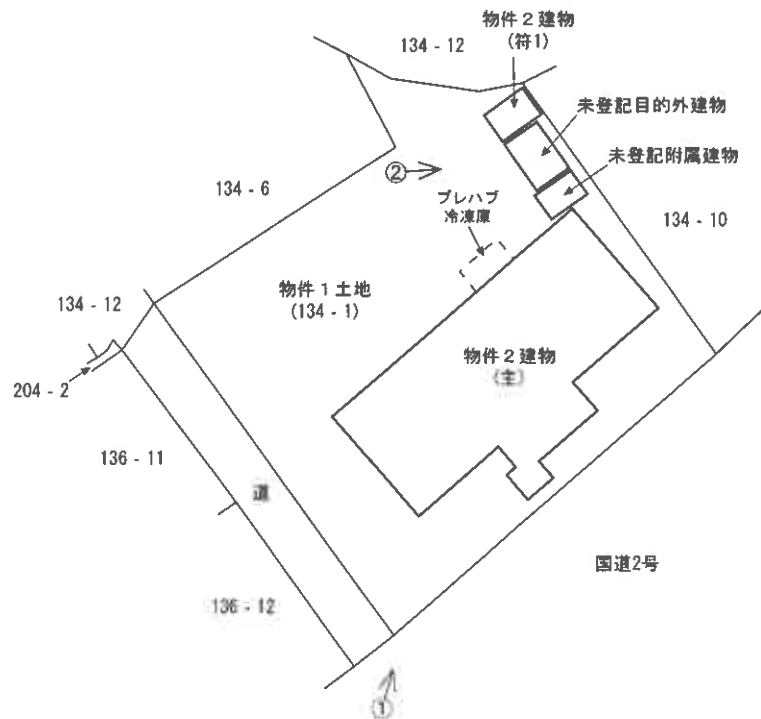
作製者	土地家屋調査士会	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/250

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

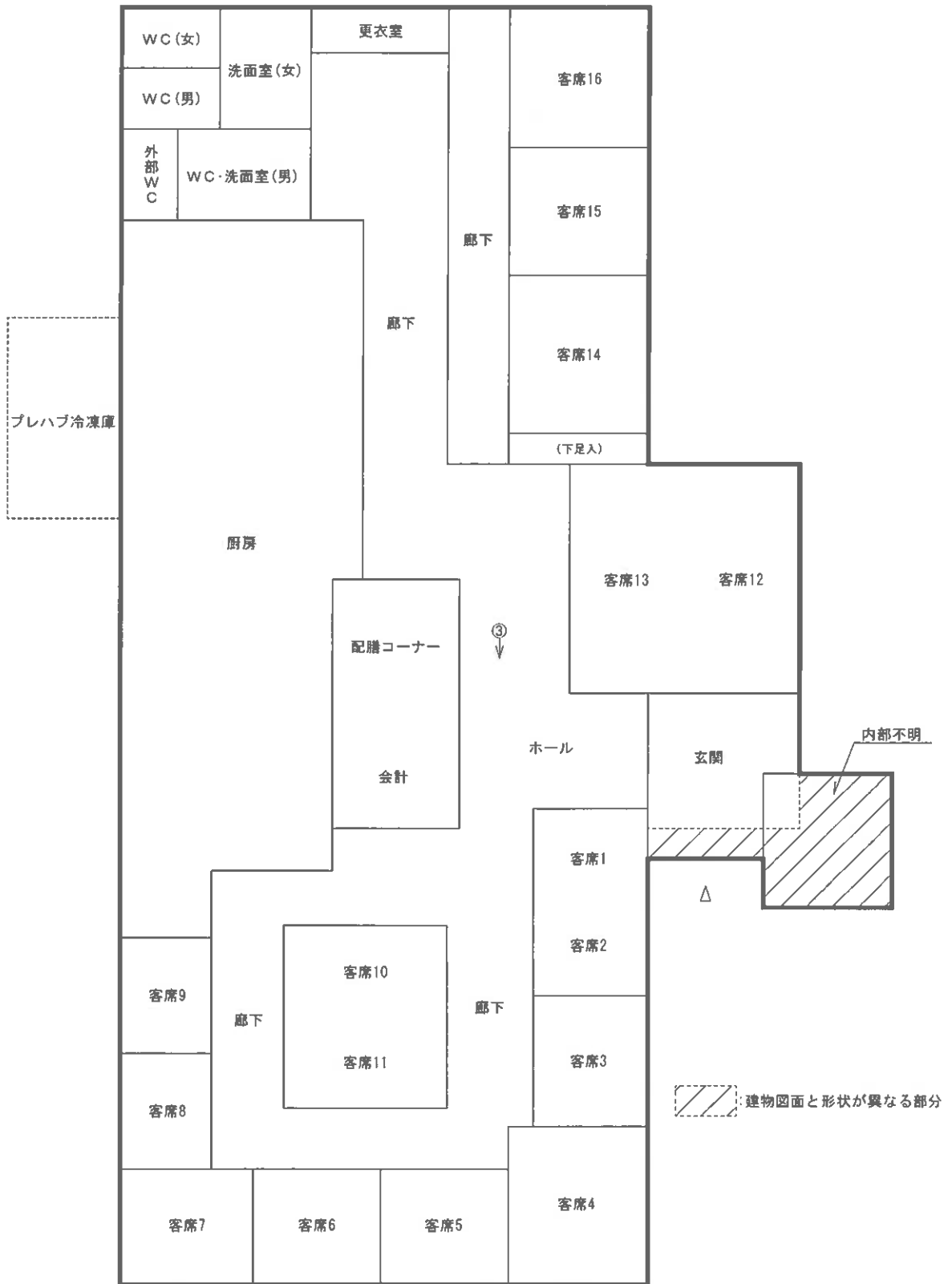
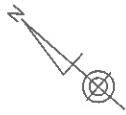
土地建物位置関係図

縮尺 約1/500

○➡ 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。



【物件2・主である建物】

※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

