

## 期間入札の公告

令和 8年 6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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 7月17日 午前10時00分 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 8月 7日 午前10時00分 山口地方裁判所岩国支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月16日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



\*913\*



## 物 件 目 録

- |   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 岩国市関戸字市      |
|   | 地 | 番 | 368番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 150.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 岩国市関戸字市      |
|   | 地 | 番 | 383番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 149.53平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 岩国市関戸字市      |
|   | 地 | 番 | 384番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 399.57平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 岩国市関戸字市      |
|   | 地 | 番 | 369番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 273.09平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 岩国市関戸字市      |
|   | 地 | 番 | 370番1        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 197.64平方メートル |



## 物件目録

8 所 在 岩国市関戸字市384番地  
家屋 番号 384番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 109.09平方メートル  
2階 25.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約165平方メートル  
2階 約43平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 浴室・便所  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 30.74平方メートル

(現況)

符号1の附属建物は存在しない。

符 号 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 57.85平方メートル

(現況)

符号2の附属建物は存在しない。



## 物 件 目 録

符 号 3  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 28.42平方メートル

(現況)

床 面 積 約59平方メートル

符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 10.57平方メートル

(現況)

符号4の附属建物は存在しない。

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約113平方メートル  
2階 約65平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月22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1～5, 8】

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8】

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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩国市関戸字市<br>368番<br>宅地<br>150.70平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩国市関戸字市<br>383番<br>宅地<br>149.53平方メートル  |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩国市関戸字市<br>384番<br>宅地<br>399.57平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩国市関戸字市<br>369番<br>宅地<br>273.09平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩国市関戸字市<br>370番1<br>宅地<br>197.64平方メートル |



## 物 件 目 録

8 所 在 岩国市関戸字市384番地

家屋 番号 384番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.09平方メートル  
2階 25.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約165平方メートル  
2階 約43平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 30.74平方メートル

(現況)

符号1の附属建物は存在しない。

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 57.85平方メートル

(現況)

符号2の附属建物は存在しない。



## 物 件 目 録

符 号 3  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 28.42平方メートル

(現況)

床 面 積 約59平方メートル

符 号 4  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 10.57平方メートル

(現況)

符号4の附属建物は存在しない。

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 約113平方メートル  
2階 約65平方メートル



令和 7 年 (又) 第 5 号  
令和 7 年 8 月 8 日受理  
令和 7 年 10 月 15 日提出

# 現況調査報告書

( 物件 1 ~ 5、8 )

山口地方裁判所岩国支部  
執行官 大森 幹也

物 件 目 録

1	所 地 地 地	在 番 目 積	岩国市関戸字市 368番 宅地 150.70㎡
2	所 地 地 地	在 番 目 積	岩国市関戸字市 383番 宅地 149.53㎡
3	所 地 地 地	在 番 目 積	岩国市関戸字市 384番 宅地 399.57㎡
4	所 地 地 地	在 番 目 積	岩国市関戸字市 369番 宅地 273.09㎡
5	所 地 地 地	在 番 目 積	岩国市関戸字市 370番1 宅地 197.64㎡

## 物 件 目 録

8	所 在	岩国市関戸字市384番地
	家屋番号	384番
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 109.09㎡ 2階 25.78㎡
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	浴室・便所
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	30.74㎡
	符 号	2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	57.85㎡
	符 号	3
	種 類	物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	28.42㎡
	符 号	4
	種 類	物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	10.57㎡

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県岩国市関戸384番地 (住居表示未実施)
土地	物件1～5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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8
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

(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（附属建物あり。）とその敷地（物件1～5の土地は一体利用。）である。

本件建物は、物件所有者が占有しているものと認めた。

## ■物件1～5（土地）について

（形状）

本土地に関しては、正確な図面（精度の高い「公図」又は「地積測量図」）がなく、本土地の正確な形状及び地積を把握するには、専門家の調査を要する。

## ■物件8（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

符号1、2、4の附属建物は、存在しない。

現況は、以下のとおりである。なお、本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。

【主である建物】

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約165㎡ / 2階 約43㎡（増築あり）

【符号3の附属建物】

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約59㎡（増築あり）

【未登記附属建物】

種類 倉庫

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約113㎡ / 2階 約65㎡

(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8（建物）の存否について

物件3の土地及び隣接する土地（物件1、2、5）の上には、以下の建物が存する。

- ・木造瓦葺2階建の建物（居宅）
- ・木造瓦葺平家建の建物（物置）
- ・木造瓦葺2階建の建物（倉庫）

なお、そのほかに独立した建物（附属建物等）は存在しない。

物件3（土地）を「所在」として、以下の建物登記がされている。

- ・物件8（主である建物及び符号1～4の附属建物）

物件3の土地及び隣接する土地（物件1、2、5）の上にある建物が、調査対象となる物件8（建物）であるか否かについて、通常、登記事項の内容及び当該建物に関する「建物図面（各階平面図）」を第一的な資料として判断をすることになるが、本件においては、当該建物に関する「建物図面（各階平面図）」は存在しない。

したがって、登記事項（閉鎖されたものを含む。）の内容、課税関係資料（家屋見取図、公課証明書）の内容、現場の状況等を基に慎重に調査・検討し、前記（現況調査報告書本文の内容）のとおり認めたものである。

■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、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、近隣の者の陳述、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
※時間の記載について 物件1～5、8－物件所在地① 物件6－物件所在地② 物件7－物件所在地③		
令和7年8月8日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月28日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年8月13日 (水) 13:05 - 13:07 13:07 - 13:09 13:09 - 13:11	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局	地図等閲覧
" " 13:30 - 14:00	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査、近隣の者と面談
" " 14:10 - 14:30	物件所在地③	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 14:40 - 15:00	物件所在地②	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 16:50 - 17:00	岩国市役所 周東総合支所	占有資料交付
令和7年8月15日 (金) 13:00 - 13:10 13:10 - 13:15 13:15 - 13:20	山口地方法務局 <input checked="" type="checkbox"/> 本局 <input type="checkbox"/> 岩国支局	登記事項証明書等交付
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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
※時間の記載について 物件1～5、8－物件所在地① 物件6－物件所在地② 物件7－物件所在地③		
" "	執行官室	公課証明書等交付申請書郵送→8月29日受領 土地等使用図等資料交付申請書郵送→8月29日回答(なし) (郵券:180円+110円使用)
" "	執行官室	農業委員会あて照会書郵送→8月25日回答 (郵券:110円+110円使用)
令和7年8月18日 (月) 9:00 - 9:20 - 9:20 - 9:30	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局	登記事項証明書等交付(閉鎖分) 地図等閲覧(地積測量図)
令和7年8月19日 (火) 11:00 - 11:05	(携帯電話)	岩国市課税課担当者から電話聴取
令和7年8月22日 (金) 9:00 - 9:05	岩国市役所	岩国市課税課担当者と面談
" "	執行官室	占有者あて調査通知書郵送 (郵券:110円使用)
令和7年8月25日 (月) 16:15 - 16:20	執行官室	岩国市課税課担当者から電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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
※時間の記載について 物件1～5、8－物件所在地① 物件6－物件所在地② 物件7－物件所在地③		
令和7年8月27日 (水) — 14:35 — 14:45 —	(携帯電話)	占有者代表者から電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和7年8月28日 (木) 9:30 — 10:00	物件所在地②	物件確認、占有調査、占有者代表者と面談(占有等調査) (※契約書等借用)
" " " " 11:00 — 11:10	物件所在地②	物件確認、占有調査、占有者代表者と面談(占有等調査) (※契約書等返還)
令和7年9月5日 (金) 8:10 — 8:50	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査 (※家屋見取図に基づいて調査)
令和7年9月8日 (月) 9:10 — 9:40	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局	登記事項証明書等交付(閉鎖分)
令和7年9月9日 (火) 9:20 — 10:00	物件所在地②	物件確認、占有調査、占有者代表者と面談、写真撮影 (評価人と同行調査)
" " " " 10:05 — 10:10	物件所在地③	物件確認、簡易計測、占有調査 (評価人と同行調査)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

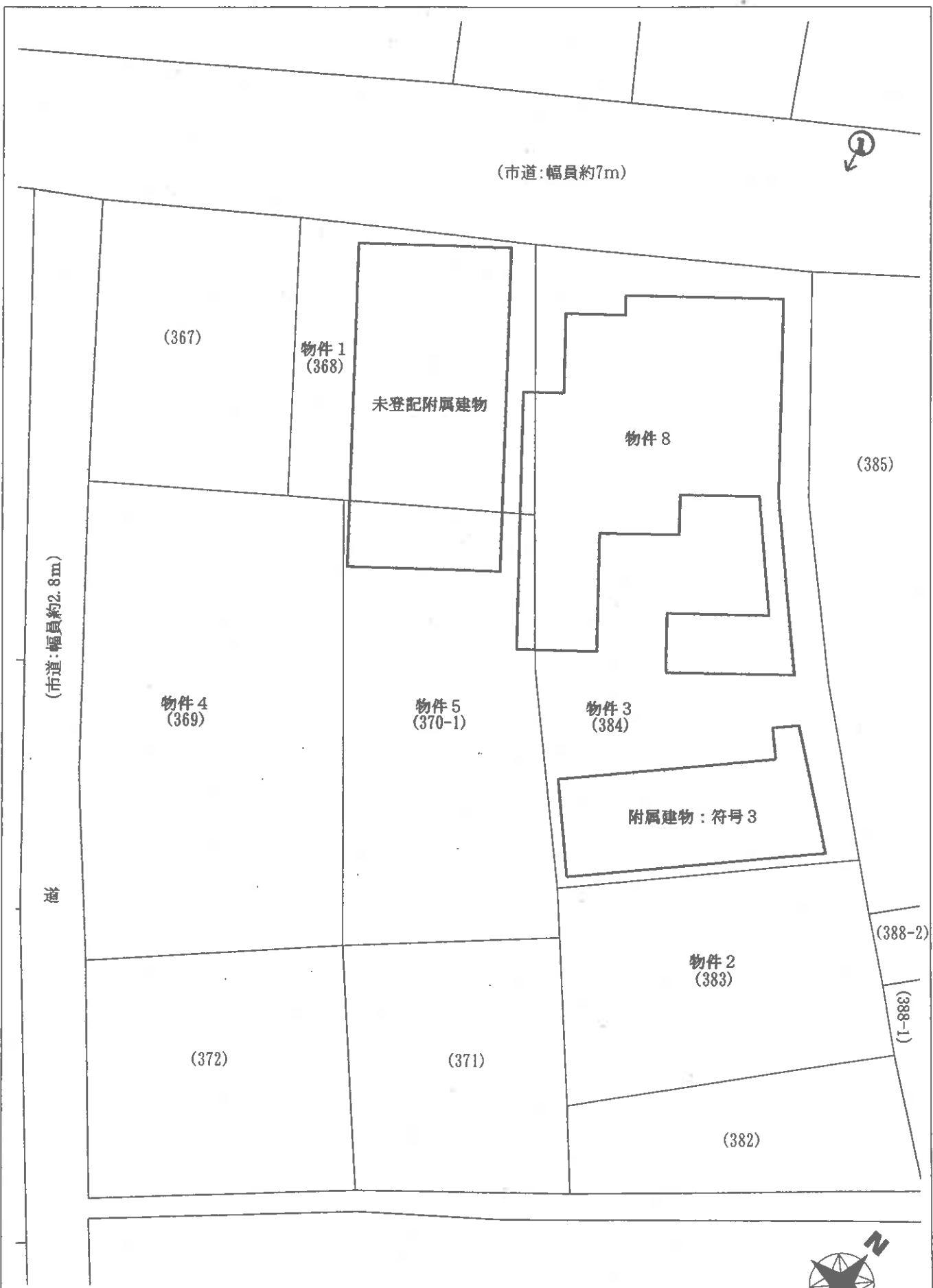
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
※時間の記載について 物件1～5、8－物件所在地① 物件6－物件所在地② 物件7－物件所在地③		
" " " " 10:15 - 11:50	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査、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]
" " " " " " " "	執行官室	公課証明書等交付申請書郵送→10月1日受領 (郵券：180円+110円使用)
令和7年9月18日 (木) 11:20 - 11:25	(携帯電話)	岩国市課税課担当者から電話聴取
令和7年9月24日 (水) 13:00 - 13:30	物件所在地②	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)
" " " " 13:40 - 13:58	物件所在地③	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)
" " " " 14:10 - 14:50	物件所在地①	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)
令和7年9月29日 (月) 12:00 - 12:05	執行官室	岩国市課税課担当者から電話聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月9日 物件8の建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 )



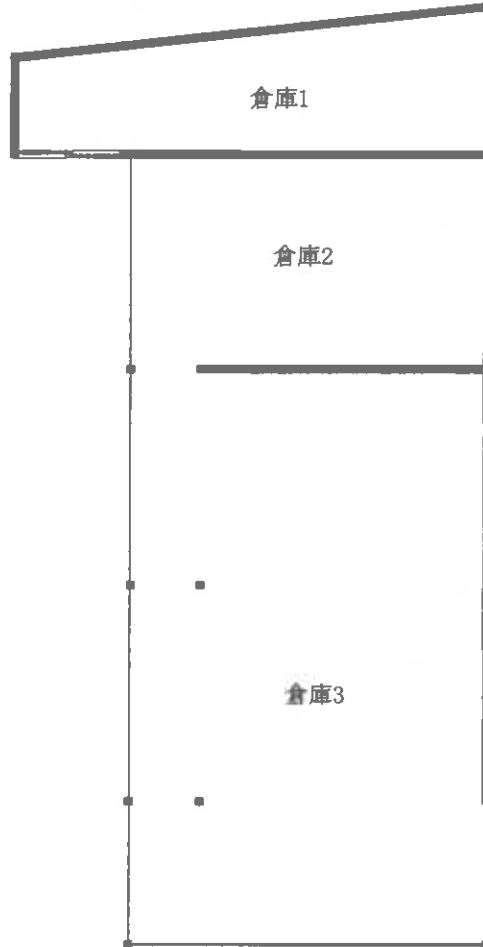


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

写真撮影位置 

<p>【図面名称】 <b>土地建物位置関係図</b></p> <p>※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。</p>	<p>【事件番号】 令和7年（又）第5号</p>	<p>【物件番号】 1～5・8</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/250</p>
--	------------------------------	-------------------------	----------------------	------------------------



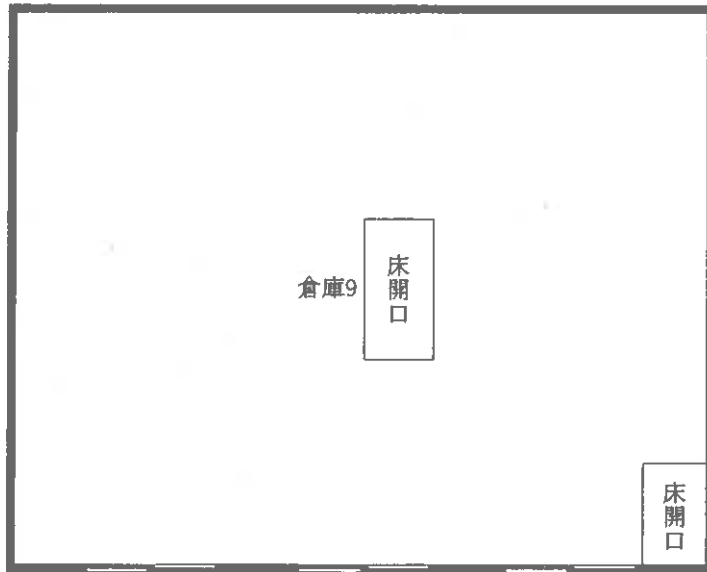


【附属建物：符号3】

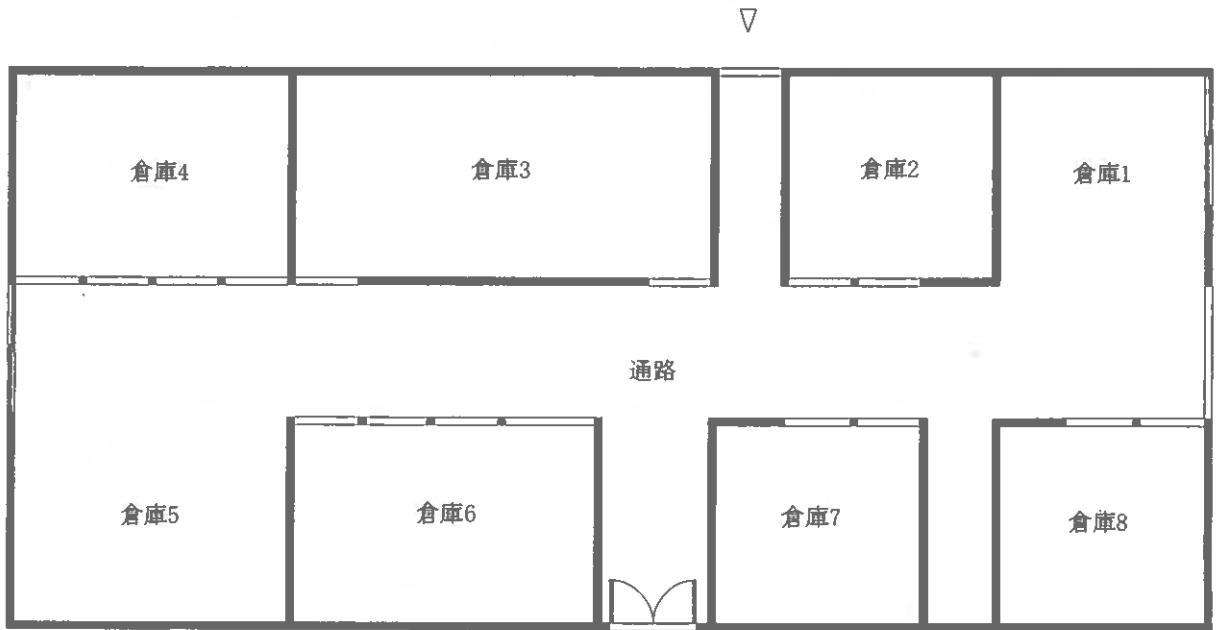


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

<p>【図面名称】 建物間取図</p>	<p>※本図は建物の間取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。</p>	<p>【事件番号】 令和7年（又）第5号</p>	<p>【物件番号】 8</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
-------------------------	--	------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------



2階



1階

【未登記附属建物】



※ 評価人作成図面に基づいて作成した

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	令和7年(又)第5号	8	評価人	約1/100

( 14 枚目 )

○写真1



物件8 (主)

○写真2



・和室1

○写真3



・浴室

令和7年(又)第5号  
【物件1~5、8】  
令和7年9月9日現地調査  
令和7年9月30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 邦夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,296,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 686,000 円
物 件 2 ( 土 地 )	金 1,135,000 円
物 件 3 ( 土 地 )	金 1,820,000 円
物 件 4 ( 土 地 )	金 2,073,000 円
物 件 5 ( 土 地 )	金 900,000 円
物 件 8 ( 建 物 )	金 2,682,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5、8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、5の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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 地積	岩国市関戸字市 368番 宅地 150.70㎡	
2	所在地 地積	岩国市関戸字市 383番 宅地 149.53㎡	
3	所在地 地積	岩国市関戸字市 384番 宅地 399.57㎡	
4	所在地 地積	岩国市関戸字市 369番 宅地 273.09㎡	
5	所在地 地積	岩国市関戸字市 370番1 宅地 197.64㎡	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市関戸字市384番地 384番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 109.09㎡ 2階 25.78㎡	1階 約165㎡ 2階 約43㎡
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	1 浴室・便所 木造瓦葺平家建 30.74㎡	存在しない。
	符号 種類 構造 床面積	2 居宅 木造瓦葺平家建 57.85㎡	存在しない。
	符号 種類 構造 床面積	3 物置 木造瓦葺平家建 28.42㎡	約59㎡
	符号 種類 構造 床面積	4 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 10.57㎡	存在しない。
符号 種類 構造 床面積		なし(未登記) 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 約113㎡ 2階 約65㎡	

番号	特 記 事 項
1～5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1～5土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図・土地建物位置関係図のとおりである。ただし、境界及び地積等を明確にするためには、正式な測量を要す。</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主である建物及び附属建物符号3については、現地調査の結果、増築が見られる。</li> <li>・附属建物符号1、2、4は存在しないものと思料される。</li> <li>・物件1～5土地内に、未登記の附属建物が存在する。</li> <li>・各建物の床面積については、現況欄記載のとおりであるが、正確な数値を把握するためには、正式な測量を要す。</li> </ul>

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1～5）

位置・交通	J R岩徳線『西岩国』駅の北西方約3.5km 【道路距離】 『関戸』バス停の北西方約140m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域	
主な公法上の規制等 <small>(道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制)</small>	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 第1種住居地域 60% 200% — 景観計画区域 居住誘導区域外 都市機能誘導区域外 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 1,170.53㎡ 形状 不整形 接面状況 二方路地	間口 約24.5m 奥行 約40m 地勢 概ね平坦（一部緩傾斜及び段差あり）
接面道路の状況	北西側幅員約7mの市道 <sup>※1</sup> に0～1.9m程度高位接面する。 南西側幅員約2.8mの市道 <sup>※2</sup> に等高接面する。（要セットバック） ※ <sup>1</sup> 市道：関戸21号線、建築基準法第42条1項1号 ※ <sup>2</sup> 市道：関戸5号線、建築基準法第42条2項	
土地の利用状況等	本件土地は、物件8建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし  (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込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。	
土壌汚染等	【土壌汚染・地下埋設物について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染・地下埋設物が存在する可能性は低いものと推測されるが、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。  【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である（岩国市文化財課の回答）。	
特記事項	特になし。	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件8）

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（公課証明書）： 大正6年新築 経過年数： 約 108 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している
仕 様	構 造： 木造 2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 板張、漆喰等
	内 壁： 化粧合板等
	天 井： 吸音ボード、和室天井等
	床： フローリング、畳等
	設 備： 電気、給排水、トイレ等
	そ の 他： -
床面積（現況）	第3 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： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は部分的に改修が施されている箇所もあるが、建築後相当の年数が経過しており、経済的耐用年数は概ね満了しているものと思料される。</li> <li>・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有材の有無、害虫被害等を含む）についての詳細は不明である。</li> </ul>

3. 建物の概況及び利用状況（物件8）

区 分	附属建物：符号3
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（公課証明書）： 明治42年新築 経過年数： 約 116 年 経済的残存耐用年数： 満了している
仕 様	構 造： 木造 平家建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 板張、漆喰等
	内 壁： 漆喰等
	天 井： 板張等
	床： 土間等
	設 備： -
そ の 他： -	
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 物置 間取り： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は廃屋に近い状態にあり、経済的耐用年数は既に満了しているものと思料される。</li> <li>・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有材の有無、害虫被害等を含む）についての詳細は不明である。</li> </ul>

4. 建物の概況及び利用状況（物件8）

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（公課証明書）：昭和23年新築 経過年数：約 77 年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：瓦葺
	外 壁：板張等
	内 壁：漆喰、あらわし等
	天 井：板張、あらわし等
	床：土間、板張等
	設 備：－
	そ の 他：－
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は建築後約77年を経過し、各所に著しい朽廃が認められることから、経済耐用年数は既に満了しているものと判断される。</li> <li>・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有材の有無、害虫被害等を含む）についての詳細は不明である。</li> </ul>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5(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	25,100	70 / 100	150.70	80 / 100	2,118,000
2	25,100	70 / 100	149.53	80 / 100	2,102,000
3	25,100	70 / 100	399.57	80 / 100	5,616,000
4	25,100	70 / 100	273.09	80 / 100	3,839,000
5	25,100	70 / 100	197.64	80 / 100	2,778,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 岩国(県) - 15

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$37,700 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 = 25,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：必要なし。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1～5
規模	80 / 100
二方路	103 / 100
形状	95 / 100
高低差	90 / 100
セットバック	99 / 100
相乗積	70 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件8(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
8	主である 建物	250,000	208	0.01	520,000
	附属建物 符号3	110,000	59	0.01	65,000
	未登記 附属建物	100,000	178	0.01	178,000
				合計	763,000

イ 現況延床面積：概測面積による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び現況観察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、土地利用権等価格を控除し、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ	
1	2,118,000	40%	法定地上権	847,000
3	5,616,000	40%	法定地上権	2,246,000
5	2,778,000	40%	法定地上権	1,111,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

### 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、1①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	2,118,000	▲ 847,000		0.90	0.60	686,000
2	2,102,000	▲ 0		0.90	0.60	1,135,000
3	5,616,000	▲ 2,246,000		0.90	0.60	1,820,000
4	3,839,000	▲ 0		0.90	0.60	2,073,000
5	2,778,000	▲ 1,111,000		0.90	0.60	900,000
8	763,000	+ 4,204,000	1.00	0.90	0.60	2,682,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						9,296,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 対象不動産の市場流通性等を考慮した。

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格【岩国(県) - 15】

所 在 : 岩国市御庄3丁目119番17  
価 格 : 37,700円/㎡  
位 置 : 錦川鉄道錦川清流線「清流新岩国」駅から1.5kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 258㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 道 路 : 南東側6m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域  
( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が見られる区画整理済の住宅地域

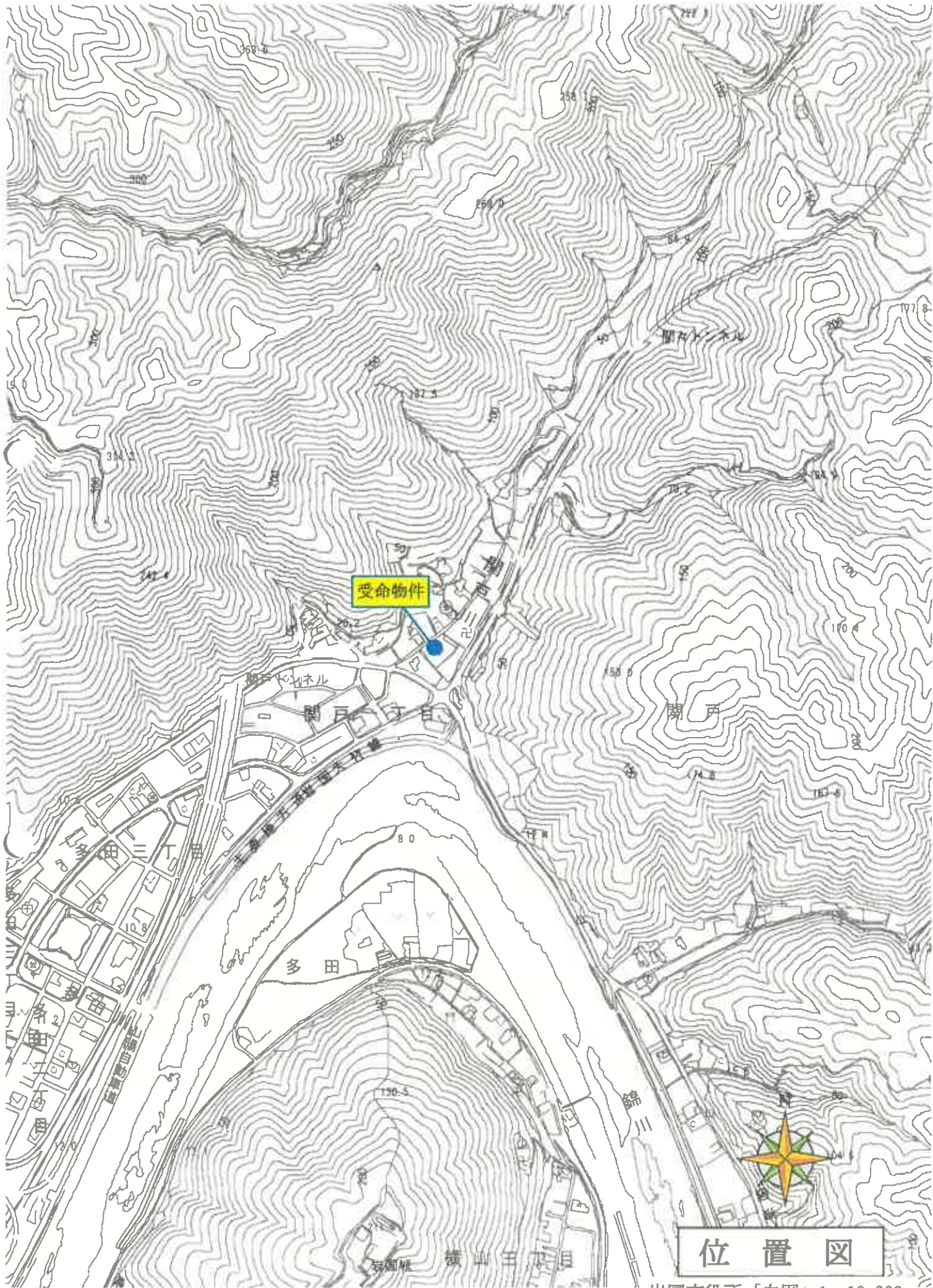
### 1 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 2,383,471 円  
物件2 : 1,158,109 円  
物件3 : 6,319,599 円  
物件4 : 4,319,191 円  
物件5 : 2,362,322 円  
物件8 : 488,335 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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

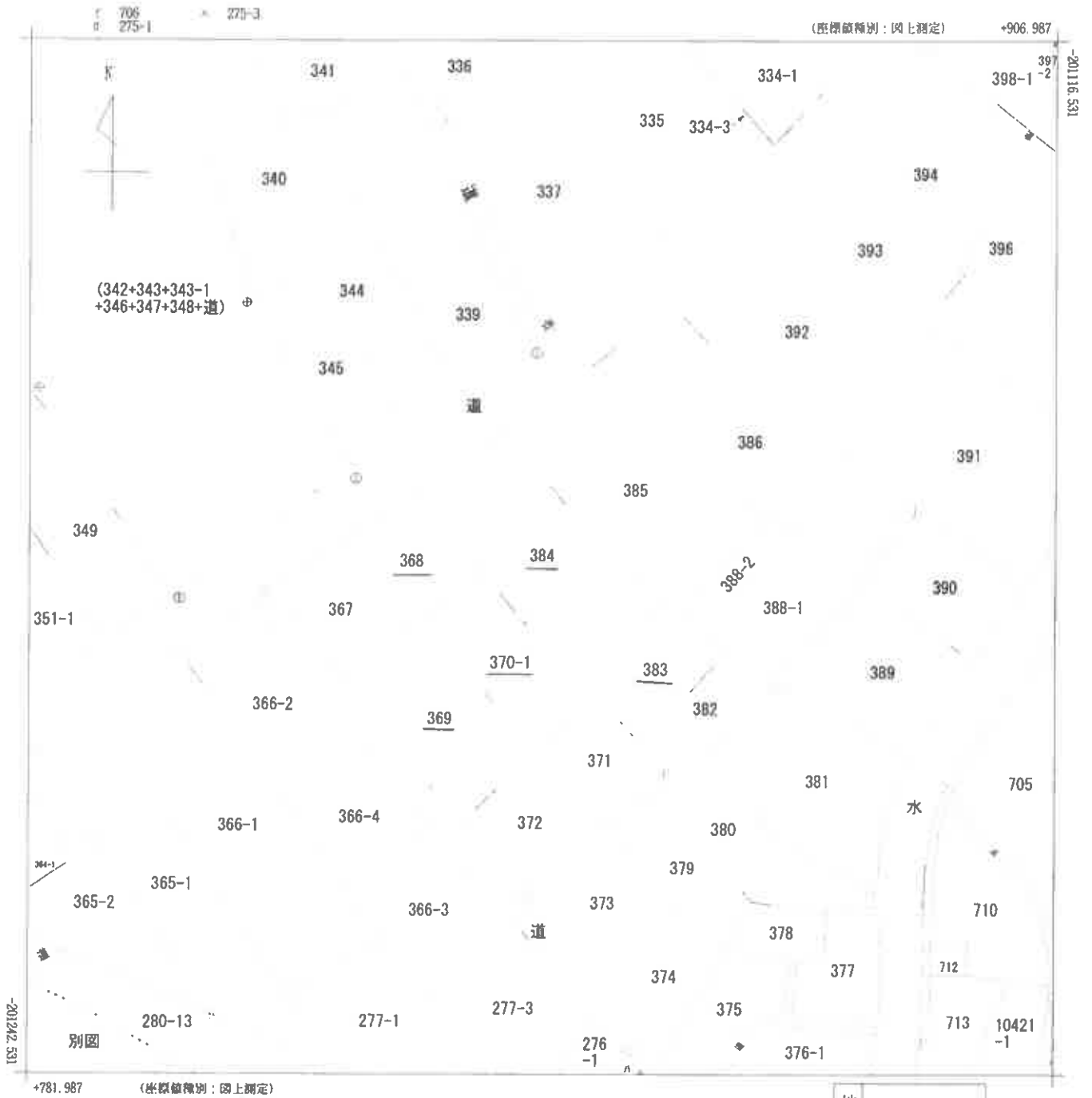


位置図  
岩国市役所「白図」1 : 10,000



位置図

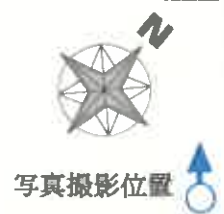
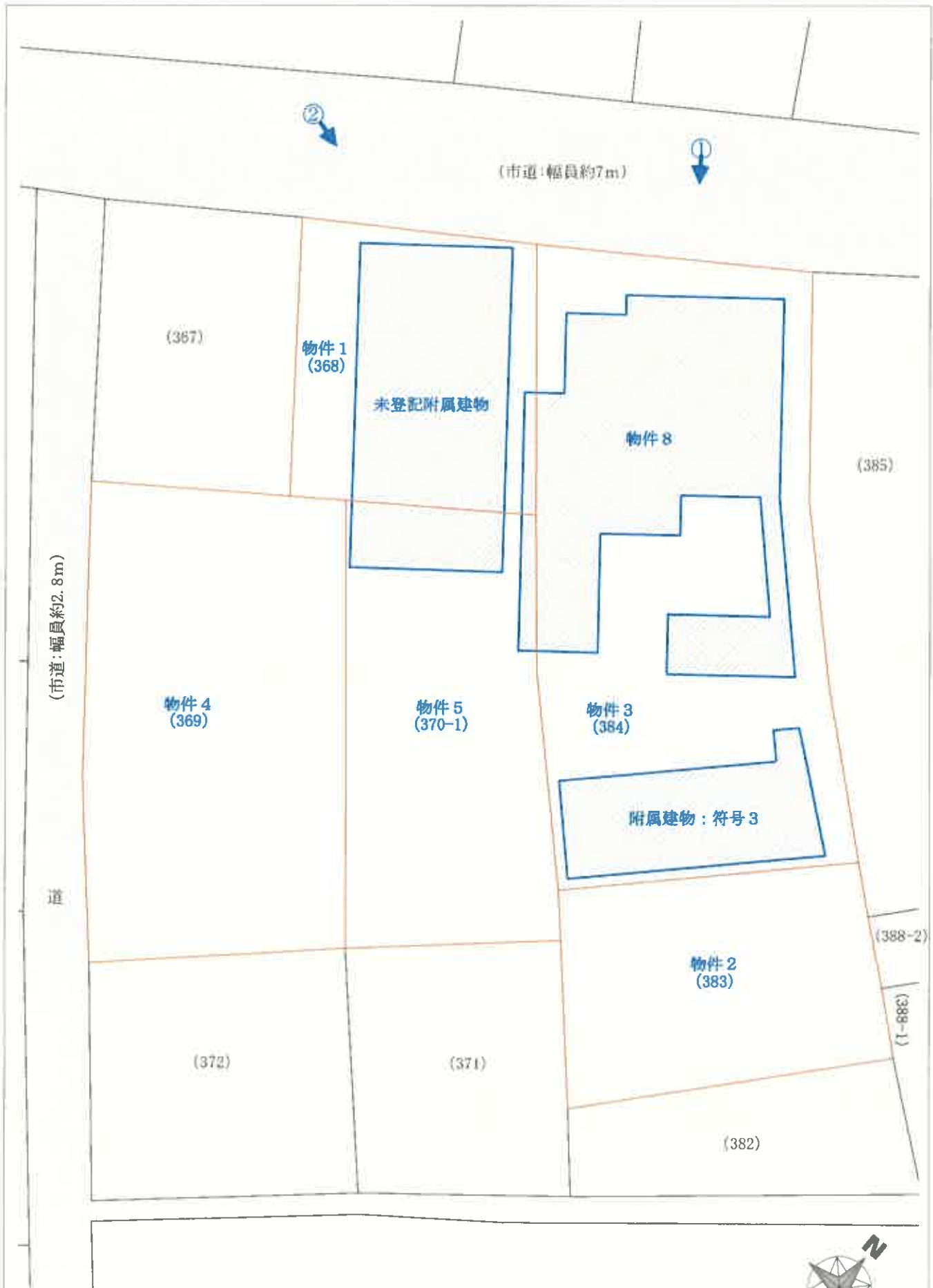
岩国市役所「白図」1 : 2,500



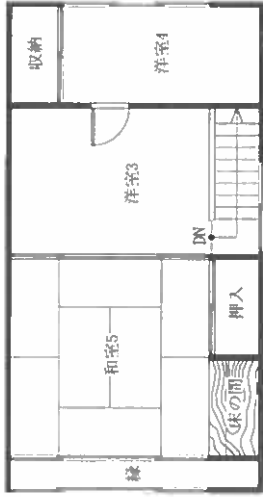
地番区域見出  
関戸

請求部	所在	岩国市関戸字市				地番	384番			
出力尺	1/500	精度区	乙二	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56年3月			備付年月日(原図)	昭和61年5月20日		補事項			

縮小 [A3→A4]



<b>【図面名称】</b> <b>土地建物位置関係図</b>	<b>【事件番号】</b> 令和7年(又)第5号	<b>【物件番号】</b> 1~5・8	<b>【作成者】</b> 評価人	<b>【縮尺】</b> 約1/250
<small>※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。</small>				



2階



1階

縮小【A3→A4】

【図面名称】

建築物間取図

※本図は建築の用途の概要を示すことを目的とするものであり、精度の高い図面ではない。

【香味番号】

令和7年(文)第5号

【物件番号】

0

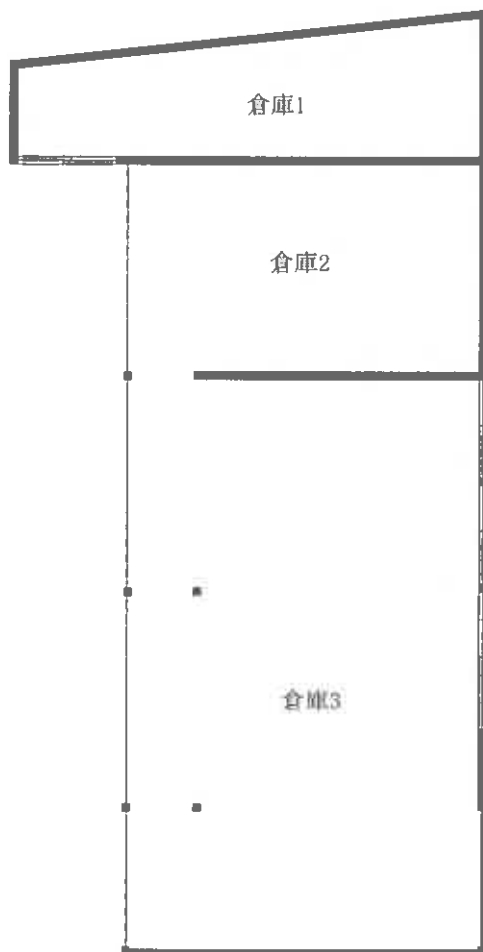
【作成者】

野藤人

【縮尺】

1/100

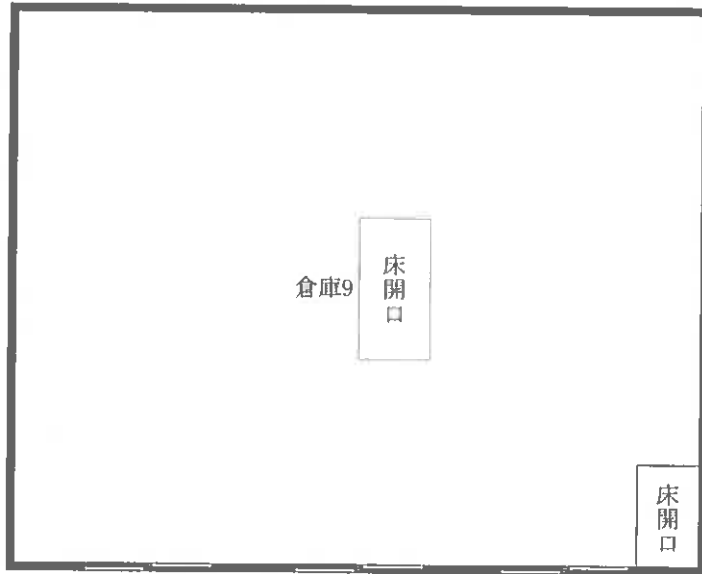




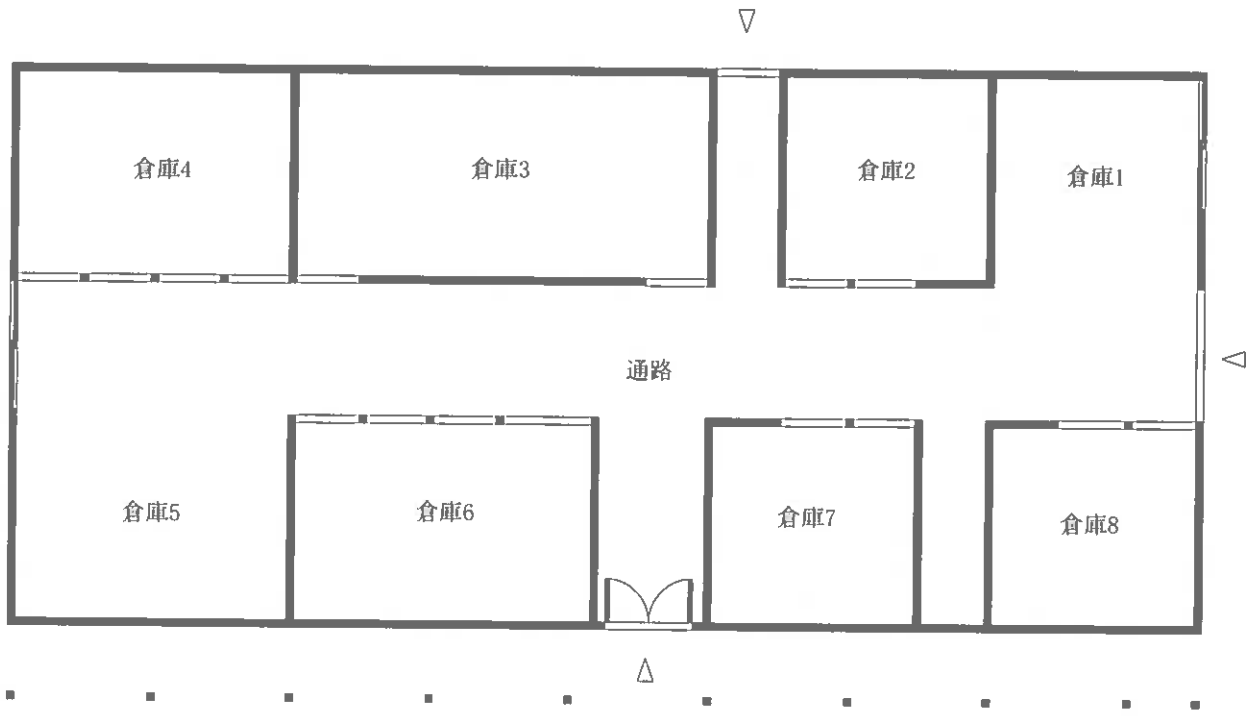
【附属建物：符号3】



<p>【図面名称】 建物間取図</p>	<p>※本図は建物の間取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。</p>	<p>【事件番号】 令和7年（又）第5号</p>	<p>【物件番号】 8</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
-------------------------	--	------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------



2階



1階

【未登記附属建物】



【図面名称】  
建物間取図

※本図は建物の間取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。

【事件番号】  
令和7年(ヌ)第5号

【物件番号】  
8

【作成者】  
評価人

【縮尺】  
約1/100

現況写真

①



②

