

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8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 8年 9月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 9月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月18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10月 9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 8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）
1～3	3,186,000 2,548,800	一括	637,200	88,542	14,691
1	1,413,000				
2	77,000				
3	1,696,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岩国市門前町二丁目
 地 番 5 6 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 岩国市門前町二丁目
 地 番 1 0 0 5 4 番 3
 地 目 山林
 地 積 1 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 岩国市門前町二丁目 5 6 3 番地 3、5 6 3 番地 1 2、
 5 8 6 番地 2
 家屋 番号 5 6 3 番 3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 9 1 . 5 5 平方メートル
 2 階 3 1 . 8 7 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 9 1 . 5 5 平方メートル
 2 階 約 9 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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3】

B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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番563番1、586番1）を通行のため利用している。

《 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 | 岩国市門前町二丁目 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市門前町二丁目 |
| | 地 番 | 1 0 0 5 4 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 岩国市門前町二丁目 5 6 3 番地 3、5 6 3 番地 1 2、
5 8 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 5 5 平方メートル
2 階 3 1 . 8 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 5 5 平方メートル
2 階 約 9 7 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 1 月 8 日受理
令和 8 年 3 月 18 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 岩国市門前町二丁目
 地 番 5 6 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 6 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 岩国市門前町二丁目
 地 番 1 0 0 5 4 番 3
 地 目 山林
 地 積 1 3 平方メートル

- 3 所 在 岩国市門前町二丁目 5 6 3 番地 3、5 6 3 番地 1 2、
 5 8 6 番地 2
 家屋 番号 5 6 3 番 3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 9 1 . 5 5 平方メートル
 2 階 3 1 . 8 7 平方メートル



(2 枚目)

占有者及び占有権原(物件3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年 7月20日	
最初の 契約等	契約日	平成28年 7月20日	
	期間	平成28年 7月20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	
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	
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 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 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

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（物件1、2の土地は一体利用）である。

本件建物には、物件所有者の姉が居住している。

■物件1（土地）について

（形状等）

公道から本土地に立ち入るためには、地番：563番1、586番1の土地（所有者：有限会社森川産業）を利用することになるが、本土地のために地役権等は設定されていない。

■物件3（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建

床面積 1階 91.55㎡ / 2階 約97㎡ （増築あり）

（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 ）

関係人の陳述等

■B

私は、本件不動産の所有者Aの姉であり、この家に住んでいます。

なお、平成28年当時の本件不動産の所有者であるCは、私の父親になります。

(令和8年2月25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

物件所有者本人の陳述は得られなかったが、同人の姉の陳述、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。

なお、本件不動産所在地を「本店」とする複数の法人が登記されているが、本件不動産に関して、当該法人の占有（現実的な利用の実態）は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年1月9日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月22日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和8年1月13日 (火) 9:15 - 9:35	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
" " " " 10:30 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " "	執行官室	占有関係資料交付申請書郵送→1月19日受領 (郵券：110円+110円使用)
" " "	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) 【→1月19日返戻】
令和8年1月14日 (水) 13:00 - 13:15	岩国市役所玖珂総合 支所	占有資料交付
令和8年1月15日 (木) 14:00 - 14:10	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8年1月21日 (水) 13:00 - 13:15	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8年1月22日 (木) 10:50 - 11:10	岩国市役所周東総合 支所	占有資料交付
令和8年1月26日 (月) 9:00 - 9:10	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 岩国支局 ☐ 柳井出張所	地図等閲覧(地積測量図)
令和8年2月1日 (日)	執行官室	占有者Bあて調査通知書郵送 (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

(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8年2月2日 (月) 10:00 - 10:20	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（地積測量図）申請→図面なし
令和8年2月12日 (木) 16:00 - 16:10	執行官室	占有者Bから電話聴取（占有等調査、調査日時調整）
令和8年2月25日 (水) 12:30 - 14:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者Bと面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和8年3月2日 (月) 11:10 - 11:30	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申請（法人） 担当者と面談
" " 16:00	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8年3月11日 (水) 10:30 - 11:00	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

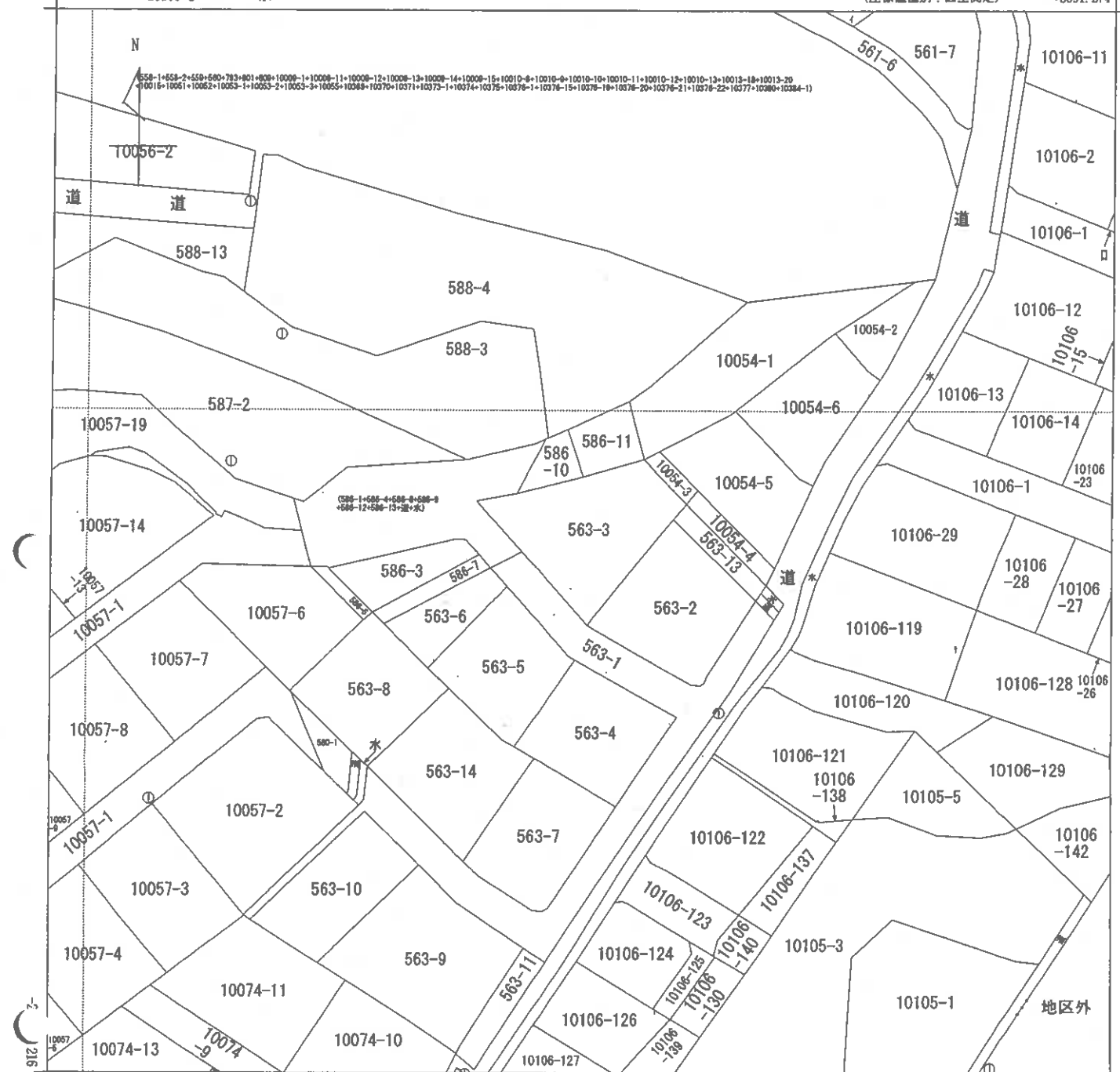
(8 枚目)

イ 561-2 ^ 10074-12
□ 10106-3 = 水

(座標値種別：図上測定)

+3691.274

-20562.216



+3566.274

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
門前町2丁目

請求部	所在	岩国市門前町2丁目				地番	563番3			
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44年3月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日			補記事項		

縮小 (A3-A4)

請求番号：6-3

(1/1)

(9 枚目)

公用

2520364

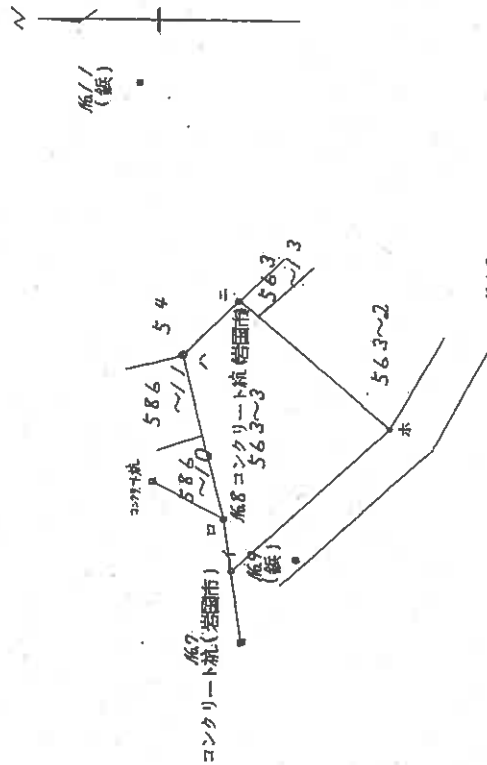
前 563-3 後

土地所在図
地積測量図

地番 563-3

土地の所在 岩国市門前町二丁目

昭和58年2月23日 登記



符号	X	Y	Xの差	Yの和	倍面積(+)	倍面積(-)
イ	960750	846336	-14634	105728		1547223552
ロ	959746	850968	-1004	97304		97693216
ハ	955806	865750	-3940	116718		459868920
ニ	960889	870671	5083	136421	693427943	
ホ	975384	859392	14495	130063	1885263185	

合計 2578691128 2104785688
倍面積 473905440
面積 236952720㎡

但し、X座標は-20.5KをY座標は+3Kを省略。

基準点	X	Y	距離	方位	角
点 7	-205961670	3839642	2676m	76°23'	48°
点 8	959746	850968	1794m	28°32'	08°
点 9	966721	847175	209m	123°50'	38°
点 10	988140	873283	3377m	129°21'	58°
点 11	951496	890984	40695m	25°46'	58°

作製者 土地家屋調査士

申請人

昭和58年2月30日(作製)

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

前	54-2	54-2	54-2	54-2
---	------	------	------	------

地番	54~3	54~4
----	------	------

土地所在図
地積測量図

土地の所在 岩国市門前町二丁目

2520509

平成56年3月22日 登記

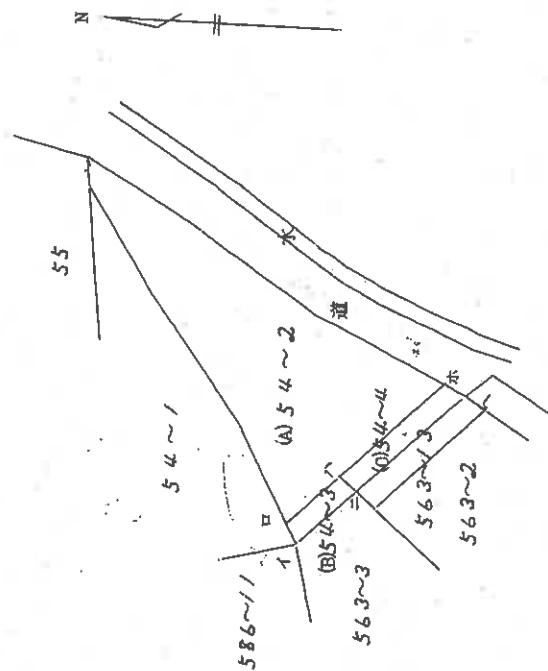
符号	X	Y	Xの差	Yの差	倍面積(+)	倍面積(-)
イ	55806	65750	-5083	136421	693	693427943
ロ	54996	67568	-1010	133318		134651180
ハ	59295	71911	4499	139499	627516021	
ニ	60889	70671	1594	142582	227275708	
合計					854791729	828079123
倍面積					26712606	
面積					13356303㎡	

54~3 / 3.35㎡

(c) 54~4 求積

=	60889	70671	-9813	150843		1480222359
ハ	59295	71911	-1594	142582		227275708
ホ	68758	81091	9463	153002	1447857926	
ヘ	70702	80172	1944	161263	313495272	
合計					1761353198	1707498067
倍面積					53855131	
面積					269275655㎡	

54~4 26,92㎡



作製者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	地図番号 U 25 ~ 4	縮尺 1/500
----------------	-------------------	------------------	-------------

山口県土地家屋調査士会 用紙

3月9日(作製)

縮小 (A3-A4)

(11 枚目)

- (1) 平成27年3月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(12枚目)

縮小 (A3→A4)

面圖
物圖

階平
各面

[illegible]

(日 記 連 15)

縮小 (A3→A4)

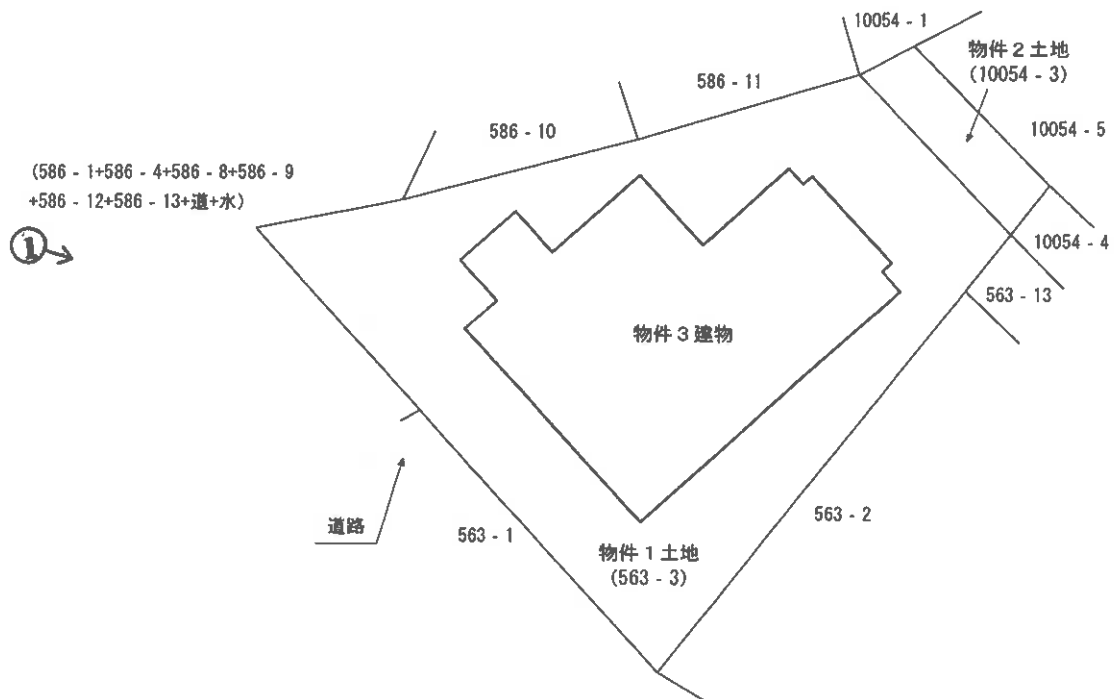
(18 枚目)



土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ : 写真撮影位置及び方向

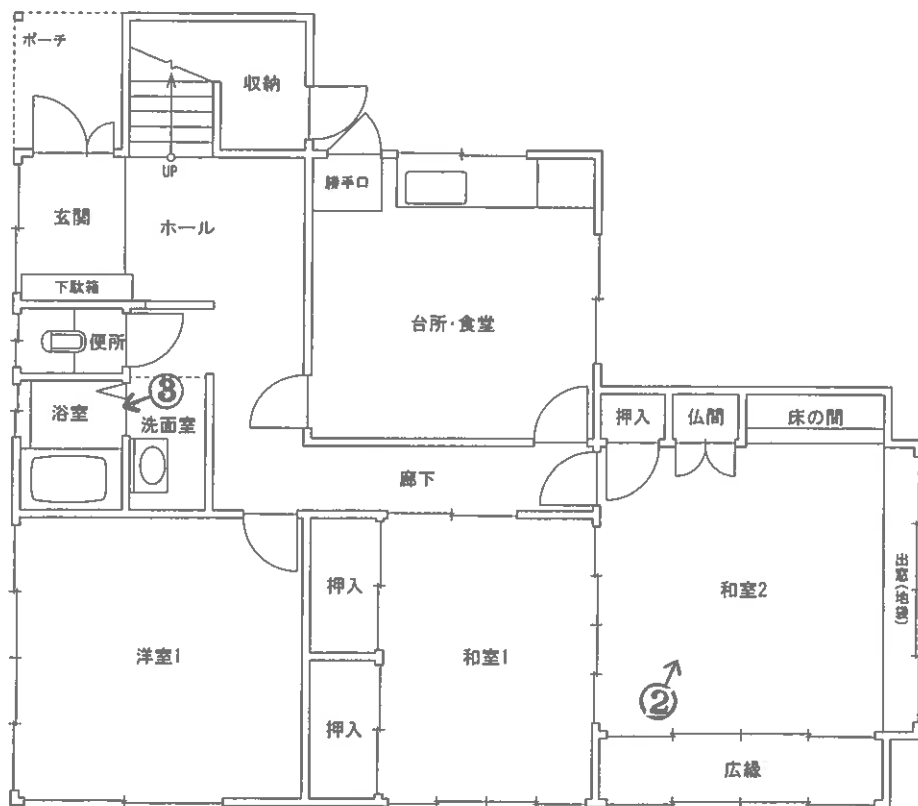


※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

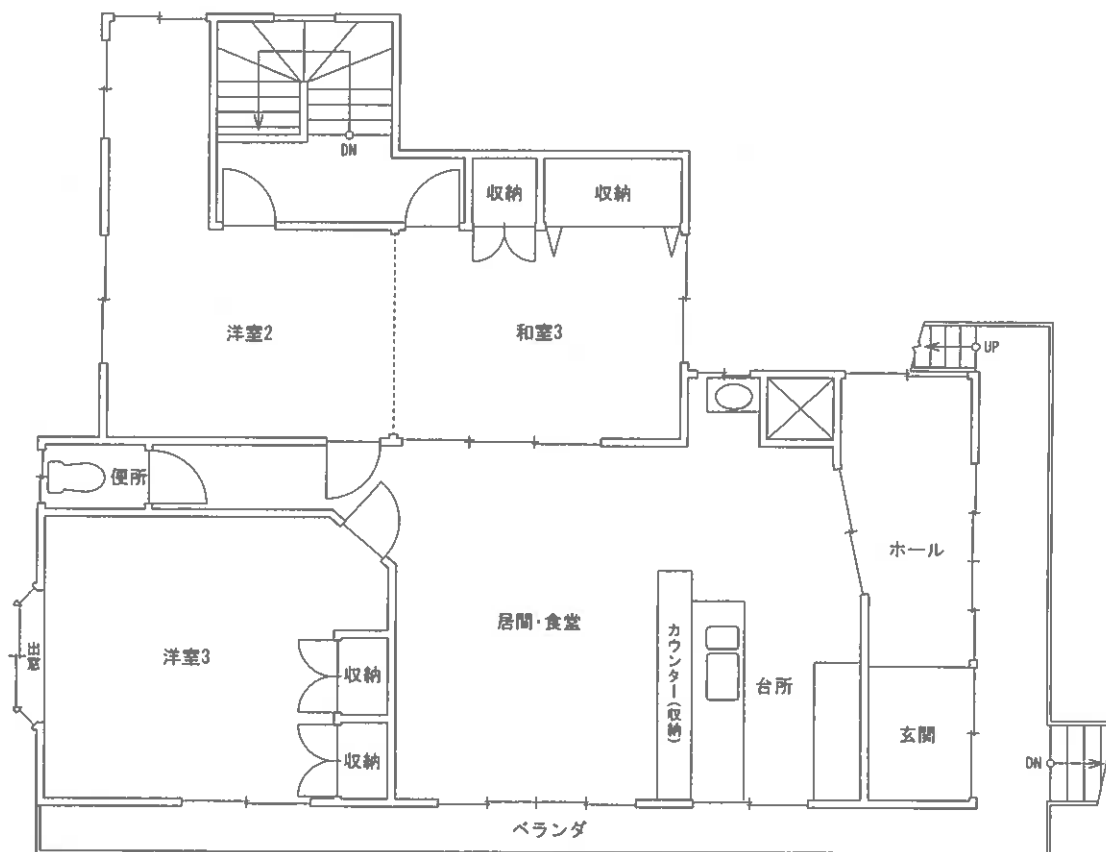
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

(14 枚目)

○→: 写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※ 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



物件3

○写真2



・和室2

○写真3



・浴室

令和7年（ケ）第21号
令和8年2月25日 現地調査
令和8年3月31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 3,186,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,413,000 円
物件2(土地)	金 77,000 円
物件3(建物)	金 1,696,000 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、2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	所在地目地積	岩国市門前町二丁目 563 番 3 宅地 236.95 m ²	
2	所在地目地積	岩国市門前町二丁目 10054 番 3 山林 13 m ²	宅地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市門前町二丁目 563 番地 3、 563 番地 12、586 番地 2 563 番 3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 91.55 m ² 2 階 31.87 m ² (合計 123.42 m ²)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 91.55 m ² 2 階 約 97 m ² (概測) (合計 約 188.55 m ²)
番号	特記事項		
1、2	・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、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が必要となる。		
3	・物件 3 建物の 2 階において、建物図面(法務局備付)と形状が異なる箇所が認められた。確認台帳記載事項証明書、固定資産公課証明書等によれば、当該箇所は昭和 57 年末頃に増築されたものと思われるが、詳細については不明である。		

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、2）

位置・交通	JR 山陽本線「南岩国」駅の北方・道路距離約 2.0 km 「岩国医療センター」バス停の北東方・道路距離約 650m	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	物件1、2土地を一体画地として、間口約 19.5m、奥行約 20.0m、規模 249.95 m ² （登記数量）、ほぼ台形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 4m の舗装道路（建築基準法上は非道路※）に、ほぼ等高から約 0.5m 高く接面する。（※岩国市建築指導課聴取）	
土地の利用状況等	物件3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、山林等。	
供給処理施設	上水道：あり（特記事項参照） 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、通常のコスト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	・上水道は隣地（563番2）と共に引込みされており、隣地の給水管の一部が対象地内に存する可能性があるとのことである。（岩国市水道局聴取）	

	・対象地南西側道路の通行利用等に関する詳細については不明である。(現況調査報告書参照) ・上記の道路は建築基準法上の道路に該当しない(非道路)ため、対象地における建物の建築等に際しては建築基準法第43条第2項第2号による許可が必要になるとのことである。(岩国市建築指導課聴取) ・対象地は急傾斜地崩壊危険区域に近接しているとのことであり、詳細については買受希望者において確認を要する。(山口県岩国土木建築事務所聴取) ・山口県土砂災害警戒区域等マップによれば、対象地は土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定範囲内に存する。 ・対象地は北西側で崖地(高低差及び安全性等は詳細不明)に面しており、対象地における建物の建築等に際しては山口県建築基準条例等の関連法令にも注意が必要となる。なお、具体的な建物の建築等の可否等に関する詳細については、事前に買受希望者による調査及び確認等を要する。 ・北西側角付近に設置されているカーポート(経済的価値なし)の一部が北西隣地側に越境しているように見えるが詳細は不明である。 ・北西側隣地に対象地側から利用されていたと思われる物置庇等が存するが詳細については不明である。 ・物件3建物の北東側角付近に井戸ポンプと思われるものが存するが詳細については不明である。 ・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) ・現地外観調査、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、地中埋設物の有無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）：昭和48年11月7日新築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル等 内壁：クロス、化粧合板等 天井：クロス、和室天井材、化粧石膏ボード等 床：畳、カーペット、フローリング等 設備：電気、給排水等
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	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	・建物2階の玄関には建物北東側の外部階段より出入りできるようになっている。また、当該階段に接続してサシカケ（経済的価値なし）が設置されている。 ・建物の屋上には建物2階北西側の外部階段より出入りされており、屋上には塔屋が存する。また、塔屋の上には太陽熱温水器（推測）が存するが動作確認は不能である。 ・1階で床の沈み込む箇所が確認された。また、1階広縁の壁部分にクラックが確認された。 ・シロアリ被害及び雨漏り等の有無については詳細不明である。 ・アスベスト含有建材の有無については詳細不明である。 ・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。

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	42,400	0.62	236.95	0.70	4,360,000
2	42,400	0.62	13	0.70	239,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岩国 - 20

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
34,900	$\frac{100.1}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{80}$	42,400

◇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：方位 1.03、形状 0.95、隣接地（崖地）の状況 0.90、土砂災害特別警戒区域 0.70 の相乗積より 0.62 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、これに現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3	230,000	約 188.55	0.03	1,301,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,360,000	0.40	法定地上権	1,744,000
2	239,000	0.40	法定地上権	96,000
		合計		1,840,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,360,000	-1,744,000		0.90	0.60	1,413,000
2	239,000	-96,000		0.90	0.60	77,000
3	1,301,000	+1,840,000	1.00	0.90	0.60	1,696,000
一括価格 (合計)						3,186,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：前面道路の通行利用等に関する不明事項、建物の建築等に関する不明事項、水道の引込み状況に関する不明事項等を考慮した。

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 地価公示価格「岩国 - 20」

所 在 : 岩国市平田4丁目10507番13
価 格 : 34,900 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「南岩国」駅の北西方約2.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 266 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東側4.0m私道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,843,258 円
物件2 : 265,720 円
物件3 : 5,302,960 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 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

二丁門前街

位置図
岩国市役所・白図
縮尺1/2,500



黄岩山トンネル

愛宕加圧施設

評価物件

二丁目門前街

市立健康センター

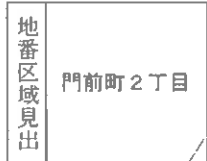
山口放送岩国放送局

一の谷遊園地

第一の谷公園
第一の谷公園

温泉センター

いづ



前

563-3 後

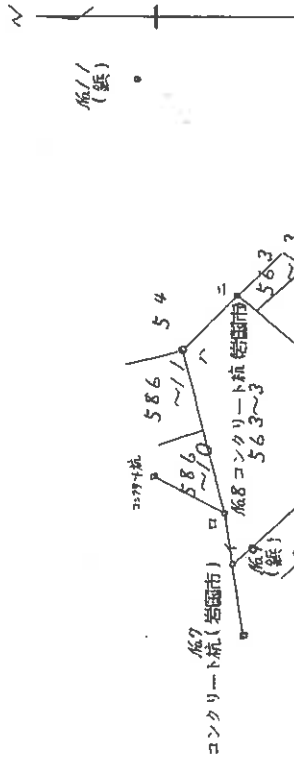
2520364

土地所在図
地積測量図

地番 563-3

土地の所在 岩國市門前町二丁目

昭和58年2月23日 登記



符号	X	Y	Xの差	Yの和	倍面積(+)	倍面積(-)
イ	960750	846336	-14634	105728		1547223552
ロ	959746	850968	-1004	97304		97693216
ハ	955806	865750	-3940	116718		459868920
ニ	960889	870671	5083	136421	693427943	
ホ	975384	859392	14495	130063	1885263185	
合計					257869128	2104785688
倍面積					473905440	
面積					234952720m ²	

但し、X座標は-205XmをY座標は+3Xmを省略。

基準点	仮	7	8	9	仮/0	仮/1
X		-205961670	959746	966721	988140	951496
Y		3839642	850968	847175	873283	890984
距離		2676m	774m	907m	3377m	40695m
方位		76°23'48"	28°32'08"	123°50'38"	129°21'58"	25°46'58"

作製者

土地家屋調査士

申請人

月30日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

地図番号

縮尺 1/500

土地所在図
地積測量図

-2-

地番	54-2 54-3 54-4
土地の所在	岩國市門前町二丁目

2520509

54-2 54-3 求積

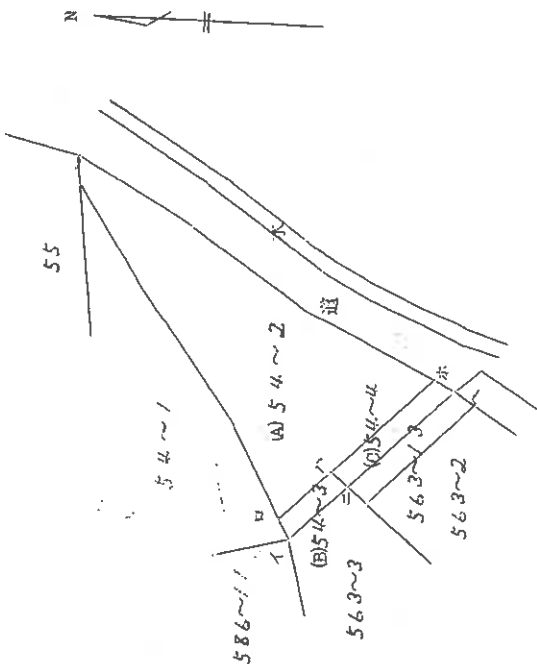
地号	X	Y	Yの差	倍面積(+)	倍面積(-)
イ	55806	65750	-5083	136427	693427943
ロ	54796	67568	-1010	133318	1346651180
ハ	59295	71911	4499	139679	627516021
ニ	60889	70671	1594	142582	222275708
合計				85479729	828079123
倍面積				26712606	
面積				13356303m ²	

54-2 13.35m²

(ロ) 54-4 求積

イ	60889	70671	-9813	150843	1480222359
ロ	59295	71911	-1594	142582	222275708
ハ	68758	81091	9463	153002	1147857926
ニ	70702	80172	1944	161263	313495272
合計				1761353198	1707498067
倍面積				52855131	
面積				269275655m ²	

54-4 26.92m²



作製者
土地家屋
調査士

昭和58年3月9日作製

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図番号 U 25-4

縮尺 1/500

(1) 平成27年3月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

建築物平面図

家屋番号 563-3

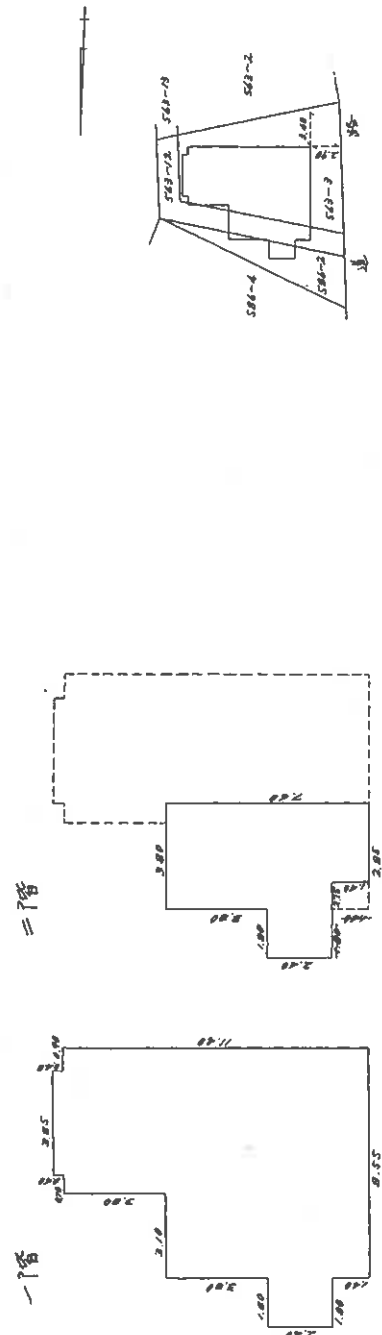
建物の所在 岩手県市門前町之丁目563-3 563-12 566-2

(1)
6110543

昭和48年11月19日登記

製作年月日
昭和48年11月17日

製作者



$$\begin{aligned} 3.85 \times 0.40 &= 1.54 \\ 5.45 \times 1.40 &= 7.63 \\ 3.10 \times 7.60 &= 23.56 \\ 1.80 \times 2.80 &= 5.04 \\ \hline &38.17 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 3.80 \times 3.80 &= 14.44 \\ 5.60 \times 2.40 &= 13.44 \\ 2.85 \times 1.40 &= 3.99 \\ \hline &31.87 \end{aligned}$$

$$\frac{31.87}{31.87 \text{ m}^2}$$

$$\frac{38.17}{38.17 \text{ m}^2}$$

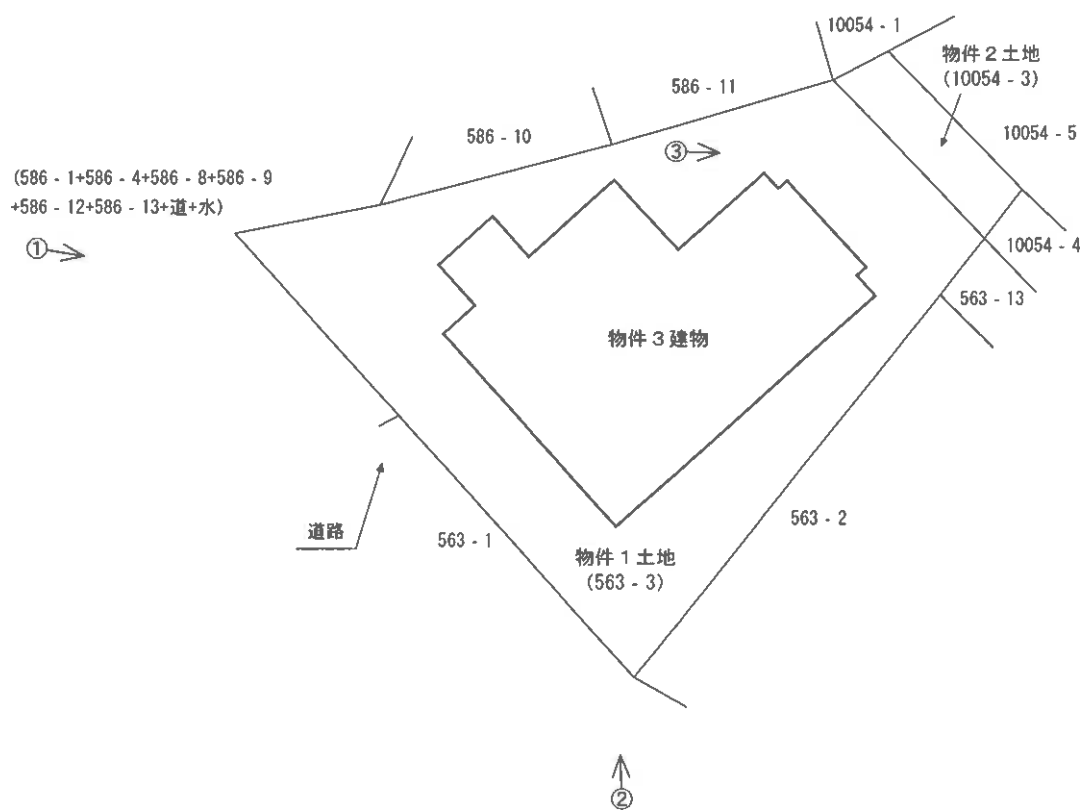
縮尺 1/200 1/500



土地建物位置関係図

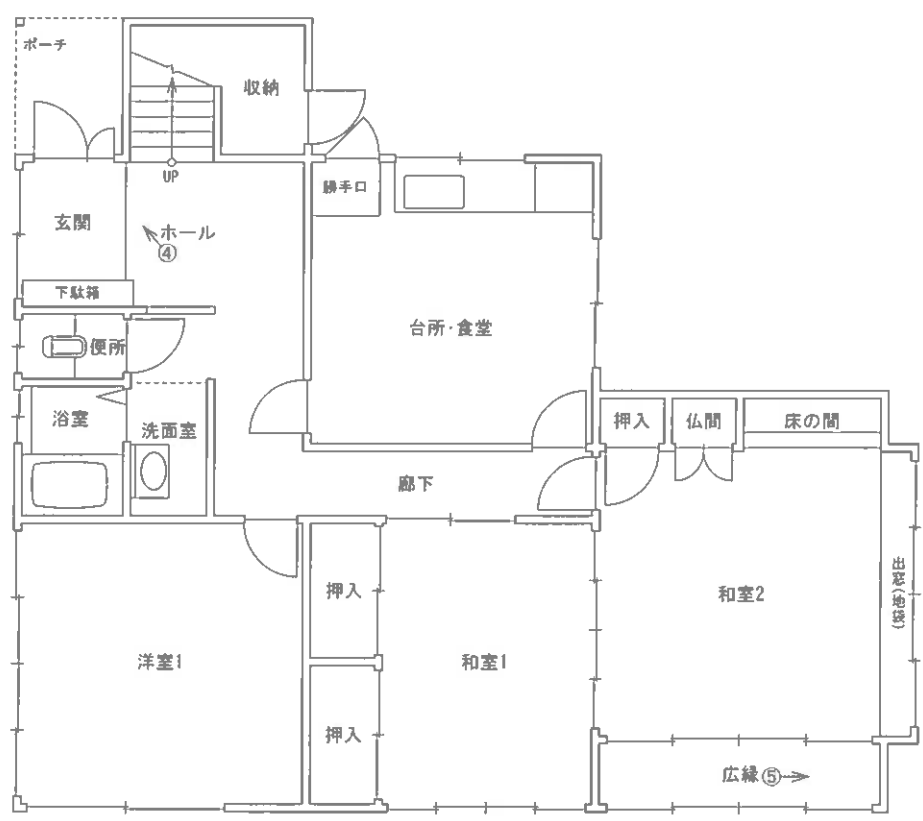
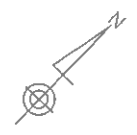
縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向

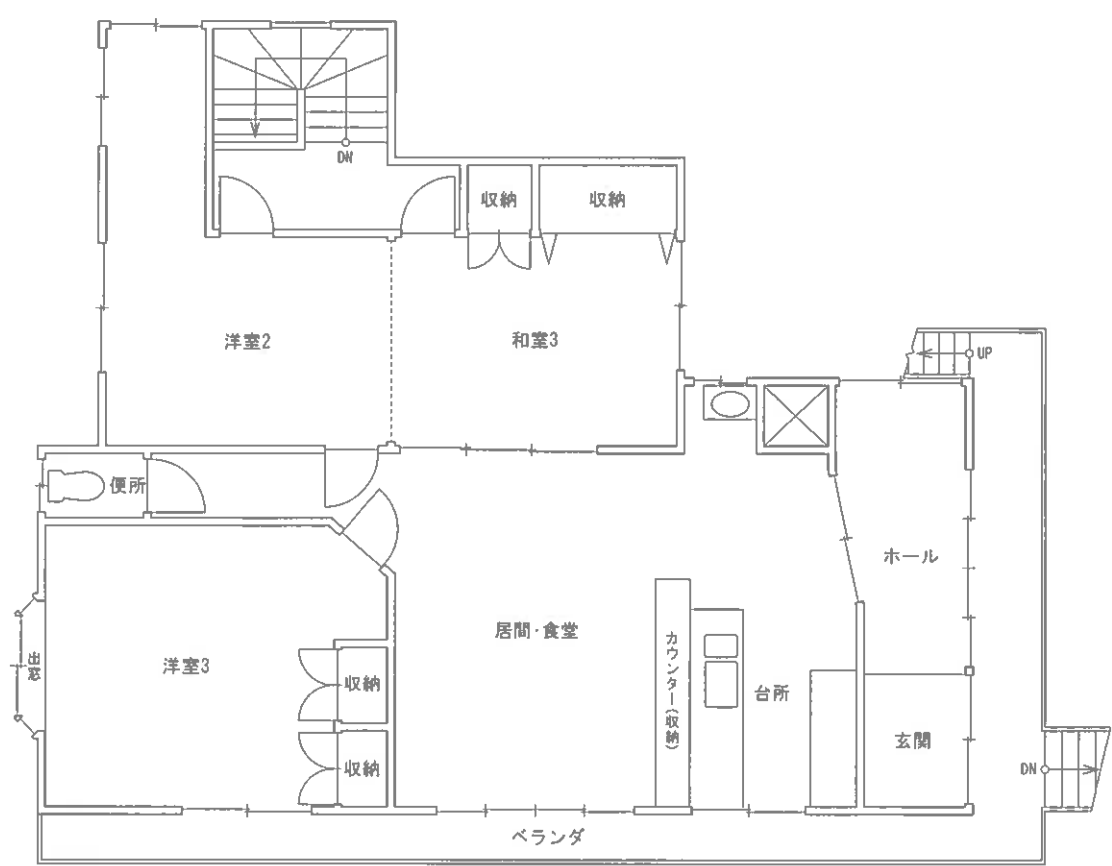


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○⇒: 写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※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

現 況 写 真



④



⑤