

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 令和 8 年 9 月 18 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 10 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,977,000 9,581,600	一括	2,395,400	77,831	0
1	883,000				
2	788,000				
3	10,306,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 |
| | 地 番 | 2 5 9 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 |
| | 地 番 | 2 5 9 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 2 5 9 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 9 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5 . 1 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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 2, 3】

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

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 2 5 9 8 番 9、2 5 9 8 番 8）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 岩国市周東町下久原字蔵本 |
| | 地 番 | 2 5 9 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 |
| | 地 番 | 2 5 9 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 2 5 9 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 9 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5 . 1 6 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 5 月 7 日受理
令和 8 年 6 月 19 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 | 岩国市周東町下久原字蔵本 |
| | 地 番 | 2 5 9 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 |
| | 地 番 | 2 5 9 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市周東町下久原字蔵本 2 5 9 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 9 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5 . 1 6 平方メートル |



(

(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 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田・畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地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（物件１）及び隣接する更地（物件２。段差あり。）である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

■進入路について（本件土地の形状に関して）

物件１、２の土地に立ち入るためには、南側隣地である地番：２５９８番９の土地、２５９８番８の土地を利用することになる。いずれも、物件１、２の土地のために地役権等は設定されていない。

(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

私は、本件不動産の所有者です。

この家に家族で住んでいます。

本件土地に立ち入るために、南側の土地を使っています。これらは、親戚の所有する土地なので、通行料などの支払いはありません。

(令和8年6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

物件所有者本人の陳述、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8年5月8日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→5月19日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和8年5月11日 (月) 9:40 - 10:00	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 地図等閲覧
" " " " 10:30 - 10:50	岩国市周東総合支所	占有資料交付
" " " " 11:00 - 11:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和8年5月14日 (木) 10:00 - 10:10	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
令和8年5月19日 (火)	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8年6月4日 (木) 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6月10日 (水) 11:10 - 11:40	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。

☐

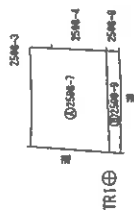
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

ヲ 2634-1
リ 2640-3
ル 2646-3
コ 2647-3
タ 2793-8
レ 道
フ 道
ツ 2788-3
ネ 2645-7
ナ 道
ラ 道
ム 道
ウ 2606-5
ノ 2608-7
オ 2610-5
ク 2627-2
ヤ 2601-3
マ 水
ケ 2832-7
フ 2826-2
コ 2825-2
エ 道
テ 2827-8
ア 水
キ 道
キ 水
コ 水
メ 道
ミ 2610-7
ク 2610-9
ヒ 2610-10
モ 2615-5

縮小 (A3→A4)

TGN2④



TA1④

TGN1④

使用した電子基準点

観測日	令和4年9月15日		
与点名	X	座標	Y
柳井電子基準点	-224622.373		-5749.922
和本電子基準点	-200653.296		4835.904
周東電子基準点	-211864.248		-10513.814

基準点座標一覧表

点名	標設	X座標	Y座標	測量種別
TGN1	ステンレス板	-210493.208	-10497.064	GNSS
TGN2	ステンレス板	-210395.613	-10492.470	GNSS

引照点座標一覧表

点名	標設	X座標	Y座標	距離	測量種別
TR1	ステンレス板	-210442.329	-10497.610	40.640	TS
TA1	ステンレス板	-210482.964	-10496.950		TS

作製者

土地家屋調査士

4年11月29日作製

申請人

縮尺

1/250

地番 2598-7,2598-9

土地の所在 岩国市周東町下久原字蔵本

座標求積表

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
2598-7	K1	新設全周プレート	-210442.312	-10492.853	147267.191855	19.02
	K2	新設全周鉄	-210441.710	-10473.835	-111787.240955	10.08
	K14	新設全周鉄(砂利用)	-210431.639	-10473.348	-148564.441380	4.11
	K13	新設全周鉄(砂利用)	-210427.525	-10473.134	-39462.768012	11.47
	K4	新設全周プレート	-210427.871	-10484.600	1572.690000	7.17
2598-9	K3	新設全周プレート	-210427.675	-10491.771	151511.665011	14.67
		倍面積			537.095619	
		面積			288.5478095	
		地積			288.54	m ²

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
2598-9	K2	新設全周鉄	-210444.395	-10493.007	23273.489526	11.98
	K5	新設全周鉄	-210444.530	-10481.018	-2892.760968	7.07
	K6	新設全周鉄	-210444.119	-10473.952	-29536.544640	2.41
	K2	新設全周鉄	-210441.710	-10473.835	-18926.219845	19.02
	K1	新設全周プレート	-210442.312	-10492.853	28173.310305	2.08
2598-9		倍面積			91.274378	
		面積			45.6371890	
		地積			45.63	m ²
		合計			314.1849985	

⑤・・・水銀性のある境界線

製作者 土地家産調査士

4年11月29日作成

申請人

箱尺

1/

縮小 (A3-A4)

(11枚目)

1/2

土地積測量所

2598-4, 2598-8

地番

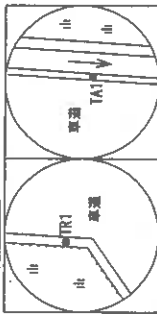
岩国市周東町下久原字蔵本

土地の所在

TGN2



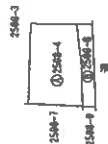
引張点詳細図



令和4年11月16測量

世界測地系
GNSS (RTK法)
直交系

S=1:1000



TAI1

TAI2

TGN1

使用した電子基準点

観測日	観測点名	X座標	Y座標
令和4年9月15日	柳井電子基準点	-224622.373	-5749.922
	和水電子基準点	-200653.296	4836.904
	周東電子基準点	-211864.248	-10513.814

基準点座標一覧表

点名	経緯度	X座標	Y座標	測量機関
TGN1	ステーション鉄	-210493.208	-10497.064	GNSS
TGN2	ステーション鉄	-210395.613	-10492.470	GNSS

引張点座標一覧表

点名	経緯度	X座標	Y座標	距離	測量機関
TAI1	ステーション鉄	-210442.329	-10497.610	40.640	TS
TAI2	ステーション鉄	-210482.964	-10496.950		TS

作製者 土地家屋調査士

4年11月29日作製

申請人

縮尺

1/250

座標求積表

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) × Yn	距離
2598-4	KX2	新設全周線	-210441.710	-10473.835	102853.059700	7.77
	KX4	新設全周線	-210441.459	-10466.066	-12046.441966	7.66
	KX3	新設プラスチック柵	-210440.559	-10458.459	-98999.772694	8.56
	KX15	新設プラスチック柵	-210431.993	-10458.380	-93288.749600	14.97
	KX14	新設全周線(砂利用)	-210431.539	-10473.348	101769.522516	10.08
		積面積			297.617756	
		面積			143.8088780	
		地積			143.80	m ²
地番	境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) × Yn	距離
2598-8	KX6	新設全周線	-210444.119	-10473.952	17962.353728	15.48
	KX10	新設プラスチック柵	-210443.424	-10458.485	-37232.206600	2.86
	KX3	新設プラスチック柵	-210440.559	-10458.459	-20550.871935	7.86
	KX4	新設全周線	-210441.459	-10466.066	12046.441966	7.77
	KX2	新設全周線	-210441.710	-10473.835	27860.401100	2.41
		積面積			76.118259	
		面積			38.0591295	
		地積			38.05	m ²
合 計					181.8680075	

⑤・・・水陸性のある境界線

作製者 土地家屋調査士

4年11月29日(作製)

申請人

縮尺

1/

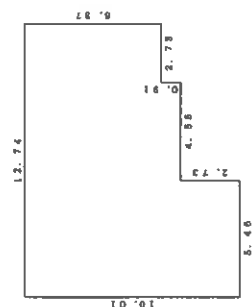
縮小 (A3→A4)

(13 枚目)

建各階平圖

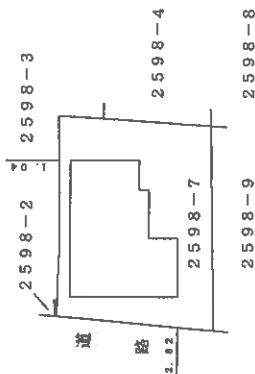
2598番7

岩国市周東町下久原字蔵本2598番地7



求積表

10.01	x	7.28	=	72.8728
5.46	x	2.73	=	14.9058
2.73	x	6.37	=	17.3901
				計 105.1687

床面積 105.16 m²

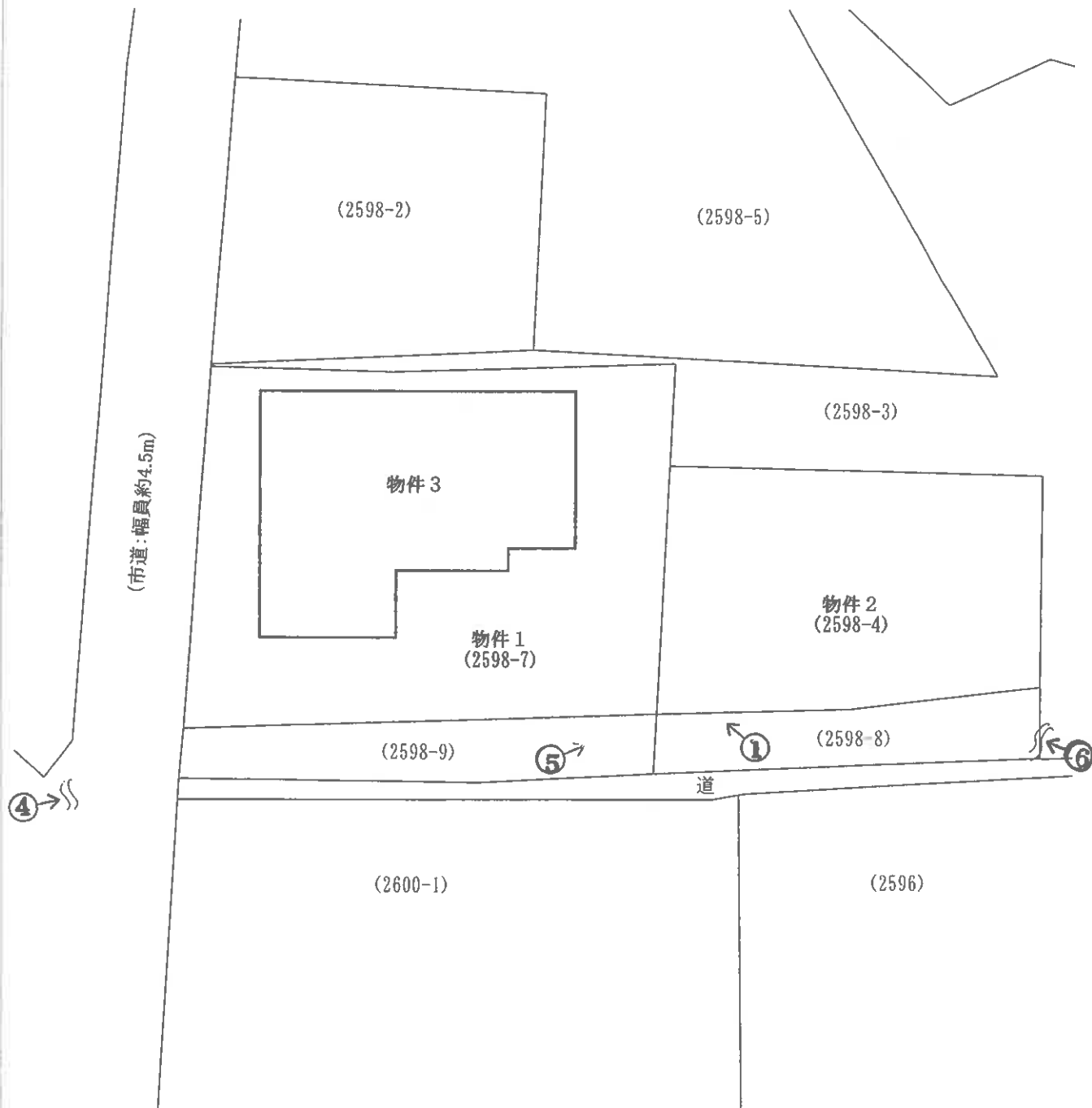
土地家屋調査士
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺	1/500
----	-------

縮小 (A3→A4)

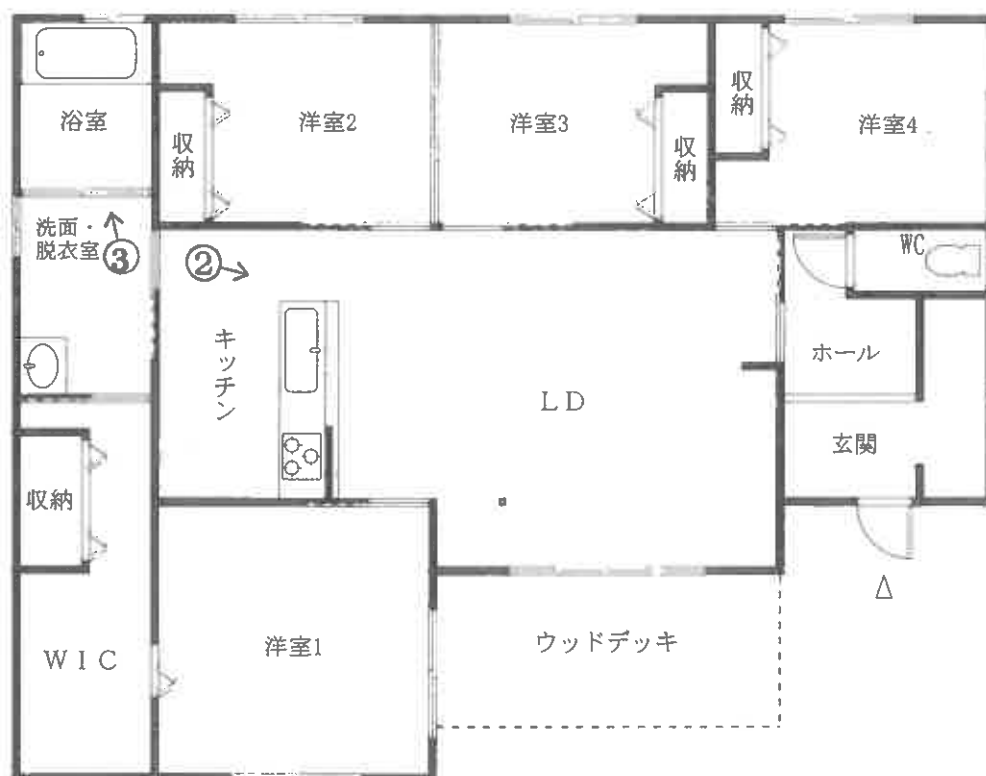


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和8年（ケ）第8号	1～3	評価人	約1/250

※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。

(15 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【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8年（ケ）第8号

【物件番号】
3

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100

○写真1



○写真2



・キッチン、LD

○写真3



・浴室

写真4

・ 物件3



物件2

2598-9、2598-8

写真5



物件2

写真6

・ 物件3



物件2

令和 8 年（ケ）第 8 号

令和 8 年 6 月 4 日 現地調査

令和 8 年 7 月 1 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 11,977,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 883,000円
物件 2 (土地)	金 788,000円
物件 3 (建物)	金 10,306,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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	岩国市周東町下久原字蔵本 2598番7 宅地 268.54㎡	
2	所在 地番 地目 地積	岩国市周東町下久原字蔵本 2598番4 宅地 143.80㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市周東町下久原字蔵本2598番地7 2598番7 居宅 木造かわらぶき平家建 105.16㎡	
番号	特記事項		
1、2	本件土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図・地積測量図のとおりである。		
3	本件建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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	J R岩徳線『周防高森』駅の北東方約2km 【道路距離】 『下川上』バス停の北東方約350m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅を主体とした郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な条件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	都市計画区域(非線引区域) 無指定 60% 100% — 特定用途制限地域 景観計画区域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域(急傾斜) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜)
画地条件	規模 412.34㎡ 形状 やや不整形 接面状況 中間画地	間口 約15m 奥行 約34m 地勢 ほぼ平坦地(一部段差有)
接面道路の状況	西側幅員約4.5mの市道※ ¹ に0～約0.5m高位接面する。 ※ ¹ 市道：下久原14号線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	・物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 ・物件2土地は、土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：なし 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	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の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	・本件土地に立ち入るには、南側隣地(地番：2598番9, 2598番8)の土地を進入路として専ら通行することになるが、本件土地のために通行地役権等は設定されていない。また、当該隣接地は建築基準法上の道路には該当しない。 ・本件土地の全部が、土砂災害警戒区域(急傾斜)に指定されている。 ・物件2土地の一部が、土砂災害特別警戒区域(急傾斜)に指定されている可能性がある。 ・本件土地内には、井戸水利用とみられるポンプ設備が存する。なお、当該設備の使用可否、水量及び水質は不明である。	

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（登記簿）： 令和5年8月4日新築 経過年数： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 27 年
仕 様	構 造： 木造平家建
	屋 根： かわらぶき
	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、LPガス、トイレ、ガス給湯器等
	そ の 他： ー
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	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	・本件建物については、特に目立った破損等は見受けられない。 ・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。

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/㎡) 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	12,100	77 / 100	268.54	98 / 100	2,452,000
2	12,100	77 / 100	143.80	98 / 100	1,313,000

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) - 26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,800 \text{ 円/㎡} \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 72 & = & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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・2
進入路	80 / 100
段差地	98 / 100
形状	98 / 100
相乗積	77 / 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	105.16	0.77	16,195,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 30 年
- ・経過年数 : 3 年 ・経済的残存耐用年数: 27 年
- ・観察減価率 : 15%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 15\%) = \underline{\underline{0.77}}$$

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	2,452,000	40%	法定地上権	981,000

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,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	2,452,000	▲ 981,000		1.00	0.60	883,000
2	1,313,000	▲ 0		1.00	0.60	788,000
3	16,195,000	+ 981,000	1.00	1.00	0.60	10,306,000
一 括 価 格 (合 計)						11,977,000

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【岩国（県）－26】

所 在：岩国市周東町祖生字西崎4545番12

価 格：8,800円/㎡

位 置：JR岩徳線「玖珂」駅から4.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：456㎡

供給処理施設：－

接 面 道 路：北側6m市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(無指定)

(建蔽率 70% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、小売店舗等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1：2,269,431 円

物件2：760,270 円

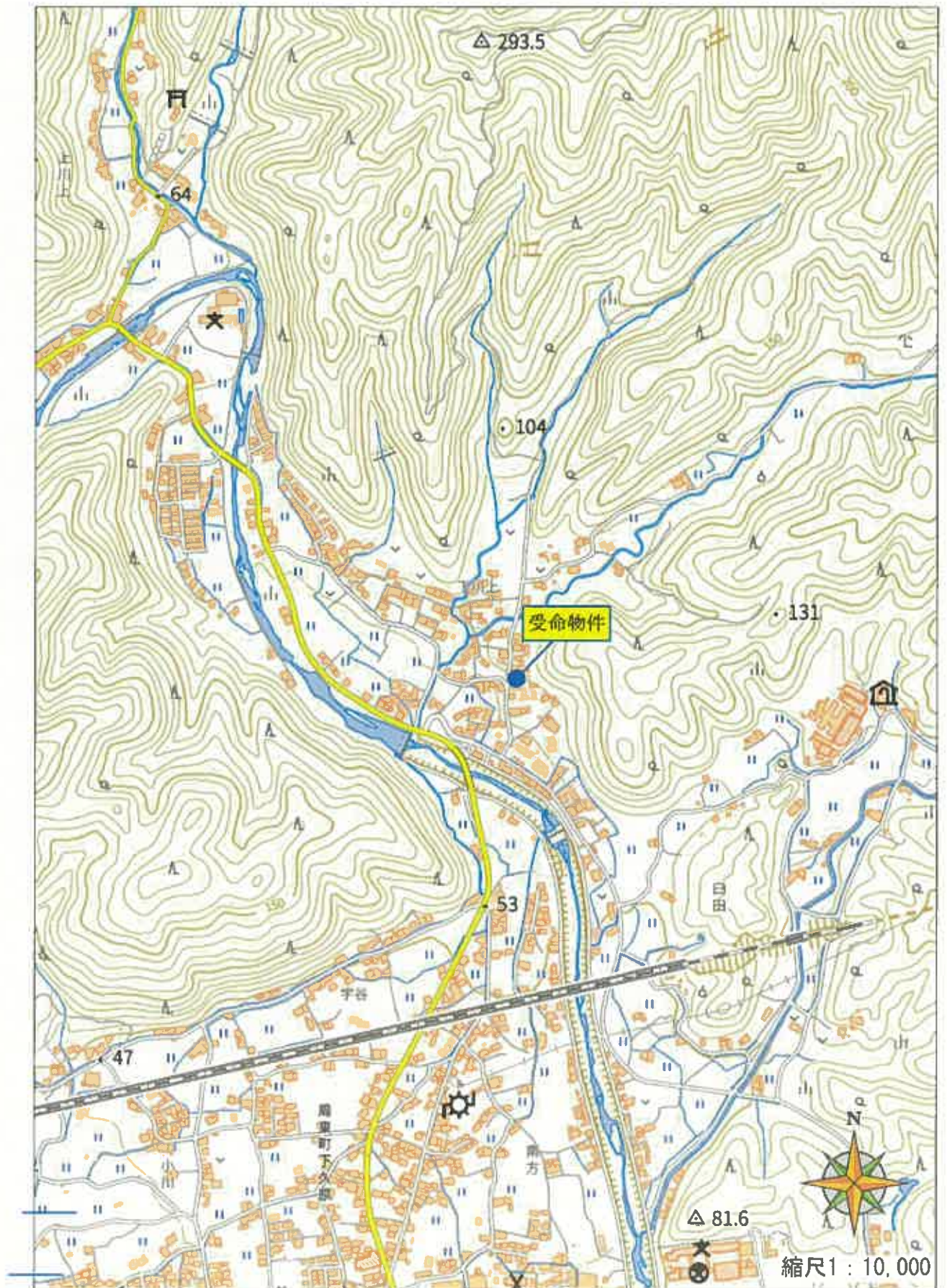
物件3：9,105,153 円

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。

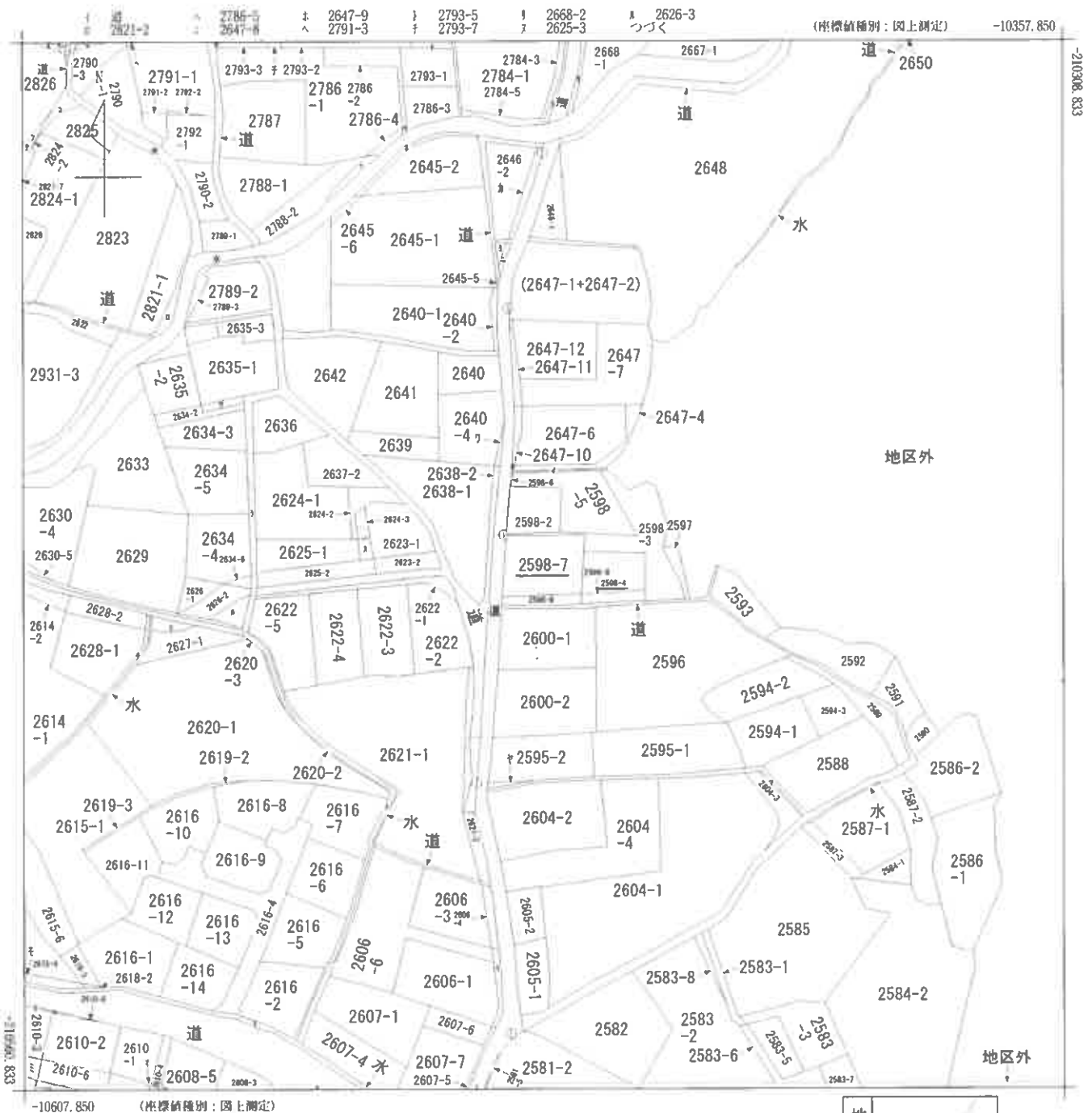
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(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

位置図



出典：国土地理院「地理院地図」を加工して作成



地番区域見出
周東町下久原

請求部	所 在	岩国市周東町下久原字蔵本				地 番	2598番7			
出力尺	1/1000	精 度 分		座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年月日	昭和32年7月				備 付 年月日 (原図)	昭和55年4月1日		補 記 事 項		

縮小【A3→A4】

7 2634-1
7 2640-3
4 2646-3
3 2647-3
9 2793-8
レ 道
7 道
7 2788-3
6 2645-7
+ 道
7 道
7 道
9 2606-5
/ 2608-7
5 2610-5
9 2627-2
4 2601-3
7 水
4 2832-7
7 2826-2
コ 2825-2
エ 道
7 2827-8
7 水
9 道
4 水
コ 水
7 道
ミ 2610-7
ノ 2610-9
レ 2610-10
t 2615-5

地番

2598-7, 2598-9

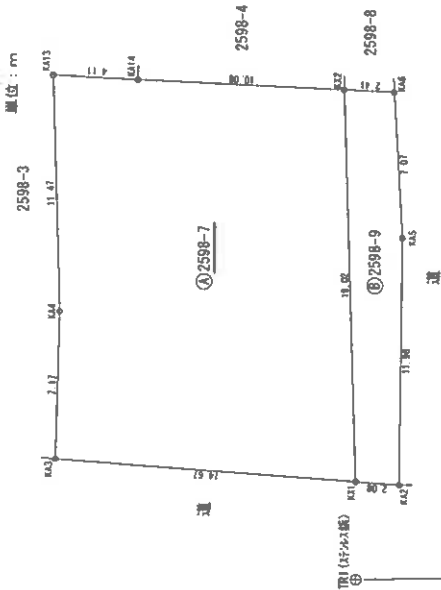
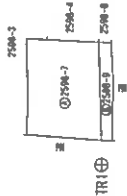
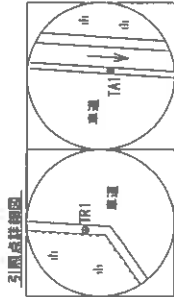
土地積算

所在

岩国市周東町下久原字蔵本

1/2

令和4年11月16測量
世界測地系
GNSS(リアルタイム法)
面系



使用した電子基準点

観測日	令和4年9月15日		
点名	X座標	Y座標	標高
柳井電子基準点	-224622.373		-5749.922
和木電子基準点	-200653.296		4835.904
周東電子基準点	-211864.248		-10513.814

基準点座標一覧表

点名	座標	X座標	Y座標	測距
TGN1	ステーション鉄	-210493.208	-10497.064	GNSS
TGN2	ステーション鉄	-210395.613	-10492.470	GNSS

引照点座標一覧表

点名	座標	X座標	Y座標	測距
TAI	ステーション鉄	-210442.329	-10497.610	TS
TAI	ステーション鉄	-210482.964	-10496.950	TS

製作者

申請人

縮尺

1/250

地番

2598-7, 2598-9

土地積測量図

2/2

土地の所在
岩国市周東町下久原字蔵本

座標求積表

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
2598-7	KX1	新設金庫プレート	-210442.312	-10492.853	147267.191855	19.02
	KX2	新設金庫壁	-210441.710	-10473.835	-111787.240955	10.08
	KA14	新設金庫壁(砂利用)	-210431.639	-10473.348	-148564.441380	4.11
	KA13	新設金庫壁(砂利用)	-210427.525	-10473.134	-39462.768912	11.47
	KA4	新設金庫プレート	-210427.871	-10484.600	1572.690000	7.17
2598-9	KX3	新設金庫プレート	-210427.675	-10491.771	151511.665011	14.67
		借面積			537.095619	
		借面積			268.547895	
		地積			268.54	m ²

地番	境界点	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
2598-9	KX2	既設金庫壁	-210444.395	-10493.007	23273.489526	11.98
	KA5	新設金庫壁	-210444.530	-10481.018	-2892.760968	7.07
	KA6	既設金庫壁	-210444.119	-10473.952	-29538.544640	2.41
	KX2	新設金庫壁	-210441.710	-10473.835	-18926.219845	19.02
	KX1	新設金庫プレート	-210442.312	-10492.853	28173.310305	2.08
		借面積			91.274378	
		借面積			45.6371890	
		地積			45.63	m ²

②・・・系統性のある境界線

合計

314.184坪

作製者

申請人

確認

所在地測量図

地番 2598-4、2598-8

土地の所在 岩国市周東町下久原字蔵本

座標要求積算表

地番	④	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
KX2		新設金属板	-210441.710	-10473.835	102953.05700	7.77
KX4		新設金属プレート	-210441.459	-10466.066	-12046.441966	7.66
KX3		新設プラスチック板	-210440.559	-10458.459	-98998.772894	8.56
KX15		新設プラスチック板	-210431.993	-10458.380	-93288.749600	14.97
KX14		新設金属板(砂利用)	-210431.639	-10473.348	101769.522516	10.08
		倍面積			287.617556	
		面積			143.808780	
		地積			143.80	m

地番	⑤	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
KX6		新設金属板	-210444.119	-10473.952	17952.353728	15.48
KX10		新設プラスチック板	-210443.424	-10458.485	-37232.206600	2.86
KX3		新設プラスチック板	-210440.559	-10458.459	-20550.871935	7.66
KX4		新設金属プレート	-210441.459	-10466.066	12046.441966	7.77
KX2		新設金属板	-210441.710	-10473.835	27860.401100	2.41
		倍面積			76.112259	
		面積			38.0591295	
		地積			38.05	m

・・・水陸性のある境界線

合計 181.8680075

製作者

申請人

縮尺

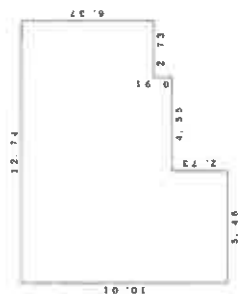
1/

各階平面図

2598番7

建 物 面 面
各 階 平 面 圖

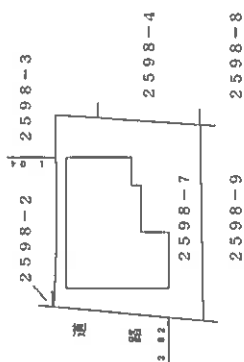
岩国市周東町下久原字藏本2598番地7



求積表

10.01	x	7.28	=	72.8728
5.46	x	2.73	=	14.9058
2.73	x	6.37	=	17.3901
				計 105.1687

床面積 105.16 m²

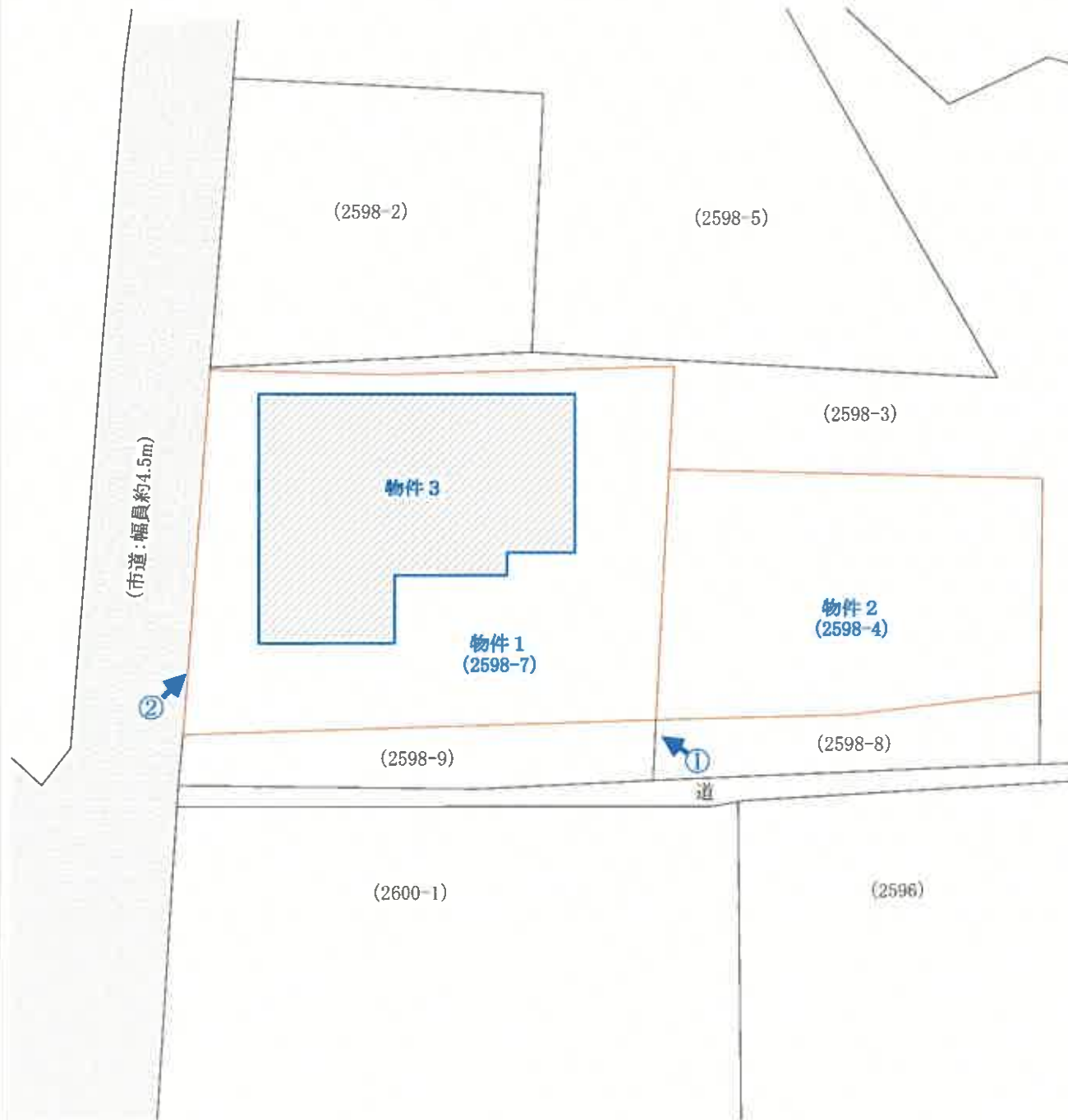


作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

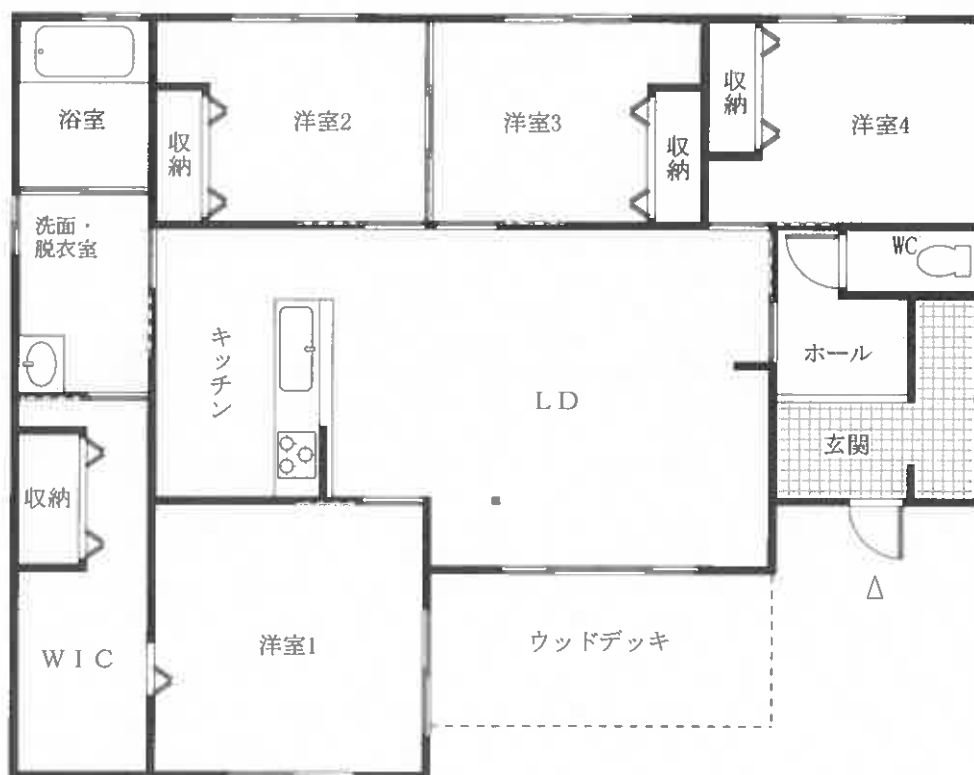
人壽

縮尺 $\frac{1}{500}$



写真撮影位置 

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※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。	令和8年（ケ）第8号	1～3	評価人	約1/250



【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8年（ケ）第8号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

①



②

