

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	1,359,000 1,087,200		271,800	15,305	非課税



物 件 目 録

1 所 在 大島郡周防大島町大字西方字高田

地 番 1 9 5 8 番 3 3

地 目 宅地

地 積 2 7 6 . 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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】

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】

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 大島郡周防大島町大字西方字高田
地 番 1 9 5 8 番 3 3
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 5 6 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 6 日受理
令和 8 年 4 月 27 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 | 大島郡周防大島町大字西方字高田 |
| | 地 番 | 1 9 5 8 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 5 6 平方メートル |



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 1
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田・畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 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 ☒ 土地配置図のとおり ☐ 「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 ☒ 上記の者が本土地上下構築物を所有するなどして占有している ☐ ☐ 「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

本件目的土地には、土地所有者が設置した構築物のほか、土地所有者の所有する物置（動産）が存在する。

本件構築物の北側部分については、隣地（地番１９５８番５８の土地）にはみ出している可能性がある。

本件目的土地の東側に設置されている塀等については、隣地（地番１９５８番１２の土地）にはみ出しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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、同人の親族の陳述、不動産登記事項証明書の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

■本件土地上の構築物について

本件土地上の構築物（以下、「本件構築物」という。）については、その構造等から建物とは認めなかった。

関係者の陳述等によると、本件土地所有者は、隣地である１９５８番３１の土地上の建物（以下、「本件隣地建物」という。）を借りて飲食店を営業していた当時、本件土地上に本件構築物を設置し、本件隣地建物及び本件構築物を一体（内部で行き来ができる状態）として使用・営業していたようである。

本件隣地建物（増築等あり。）と本件構築物は接着した状態である。

関係者の陳述等によると、上記の接着した部分には雨漏りがあり、そのため、本件隣地建物所有者関係者において、飲食店を営業するための保健所の許可が得られないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月9日 (月) 8:40 - 9:00	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
" " 9:45 - 10:25	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 10:35 - 10:45	周防大島町東和総合 支所	住民票調査
" " 11:35 - 11:55	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
令和8年3月11日 (水)	執行官室	公課証明書・家屋見取図写し交付申請書郵送 → 3月16日回答 (該当なし) (郵券: 480円 + 410円使用)
令和8年3月16日 (月) 18:10	執行官室	物件所有者の家族から電話聴取
令和8年3月17日 (火) 18:10 - 18:25	執行官室	物件所有者の家族から電話聴取
令和8年3月23日 (月) 9:30 - 10:20	周防大島町役場	・ 税務課担当者と面談 ・ 住民票等調査
令和8年4月1日 (水) 12:30 - 13:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、近隣の者 (隣地建物関係者) と面談を試みたが不奏功 〔評価人と同行調査〕
令和8年4月8日 (水) 10:30 - 11:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、近隣の者 (隣地建物関係者) と面談 〔評価人と同行調査〕
令和8年4月10日 (金) 13:15 - 13:25	(携帯電話)	隣地建物関係者から電話聴取
(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

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4月23日 (木) 16:00 — 16:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
(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
(6 枚目)

1958-35 1958-55 1958-39
1958-49 2075-2

(座標値補正: 地上測定)

+16251.484

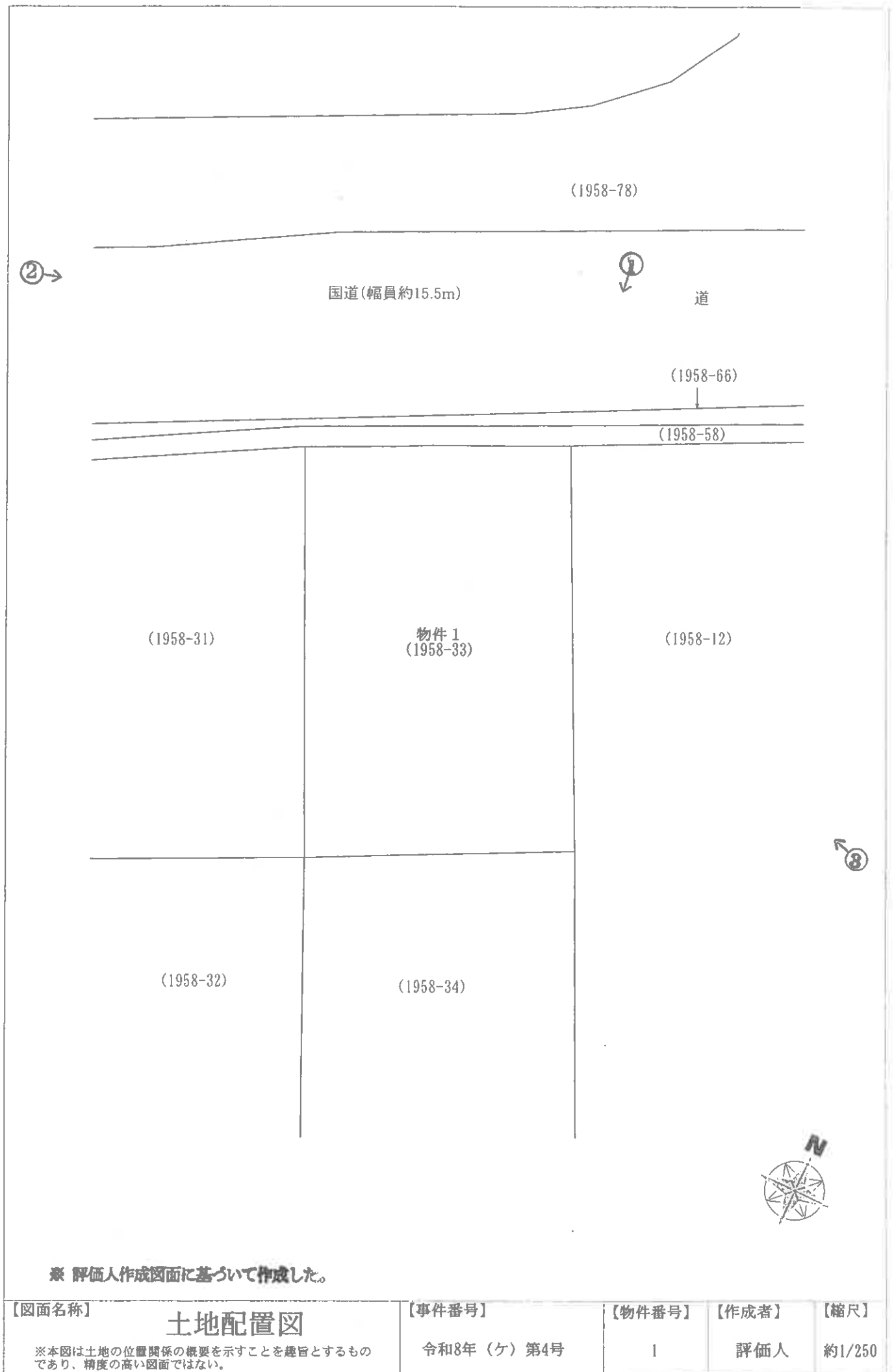
223498.000



地番区域見出
大字西方

請求 部分	所 在	大島郡周防大島町大字西方字高田					地 番	1958番33		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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50年				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年4月21日		補 記 事 項		

縮小 (A3→A4)



○写真1



○写真2



○写真3



令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令和 8 年 4 月 26 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

番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 1,359,000 円

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 地番 地目 地積	大島郡周防大島町大字西方字高田 1958番33 宅地 276.56㎡	雑種地
1	本件土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。		

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）

位置・交通	J R山陽本線『大島』駅の南東方約24km 【道路距離】 『周防長崎』バス停へ約60m 【道路距離】	
付近の状況	低層店舗を主体とした国道沿いの商業地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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	都市計画区域外 — 70%（周防大島町環境保全基本条例） 200%（周防大島町環境保全基本条例） — 周防大島町環境保全基本条例
画地条件	規模 276.56㎡ 形状 長方形 接面状況 中間画地	間口 約13m 奥行 約20.5m 地勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約15.5mの国道437号に等高接面する。	
土地の利用状況等	本件土地には構築物が存在し、さらに物置（動産）が設置されている。当該構築物は飲食店の一部として利用されていたものであり、本件土地には、その利用に伴い生じた廃棄物等が放置されている状況にあり、雑草も繁茂している。	
供給処理施設	上水道 : なし（特記事項のとおり） 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】 対象地の土壌汚染の存否については不明である。よって、土壌汚染について、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(周防大島町教育委員会の回答)。	
特記事項	・上水道については、前面道路に水道管の敷設はないが、東側の道路には敷設があるので、実費で引き込みは可能である（柳井地域広域水道企業団の回答）。 ・本件土地上の構築物の一部が隣地（1958番58）に越境している可能性があり、また、東側に設置された工作物（壁等）については、隣地（地番1958番12）への越境が認められる。なお、正確な境界及び位置関係については、公図の復元等の手続を要する。 ・本件土地上の構築物及び工作物については、現況観察により、いずれも経済的市場価値はないものと判断した。	

第5 評価額算出の過程

1. 評価額の判定

下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地等 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
1	11,700	100/100	276.56	1.00	0.70	0.60	1,359,000

ア 標準画地価格

地価公示価格 周防大島5 - 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,700 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 = 11,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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： 必要なし。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 占有減価率： 必要なし。

オ 市場性修正率： 本件土地上に構築物や廃棄物等が存在することによる市場性の減退を考慮した。

カ 競売市場修正率： 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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格【周防大島5－1】
所 在：大島郡周防大島町大字西三蒲字山下1698番4
価 格：17,700円/㎡
位 置：JR山陽本線「大島」駅から4.5kmに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：426㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 道 路：南東側13m国道に接面
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域 ・ 無指定
（建蔽率 70%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：中小規模の店舗、住宅等の存する路線商業地域

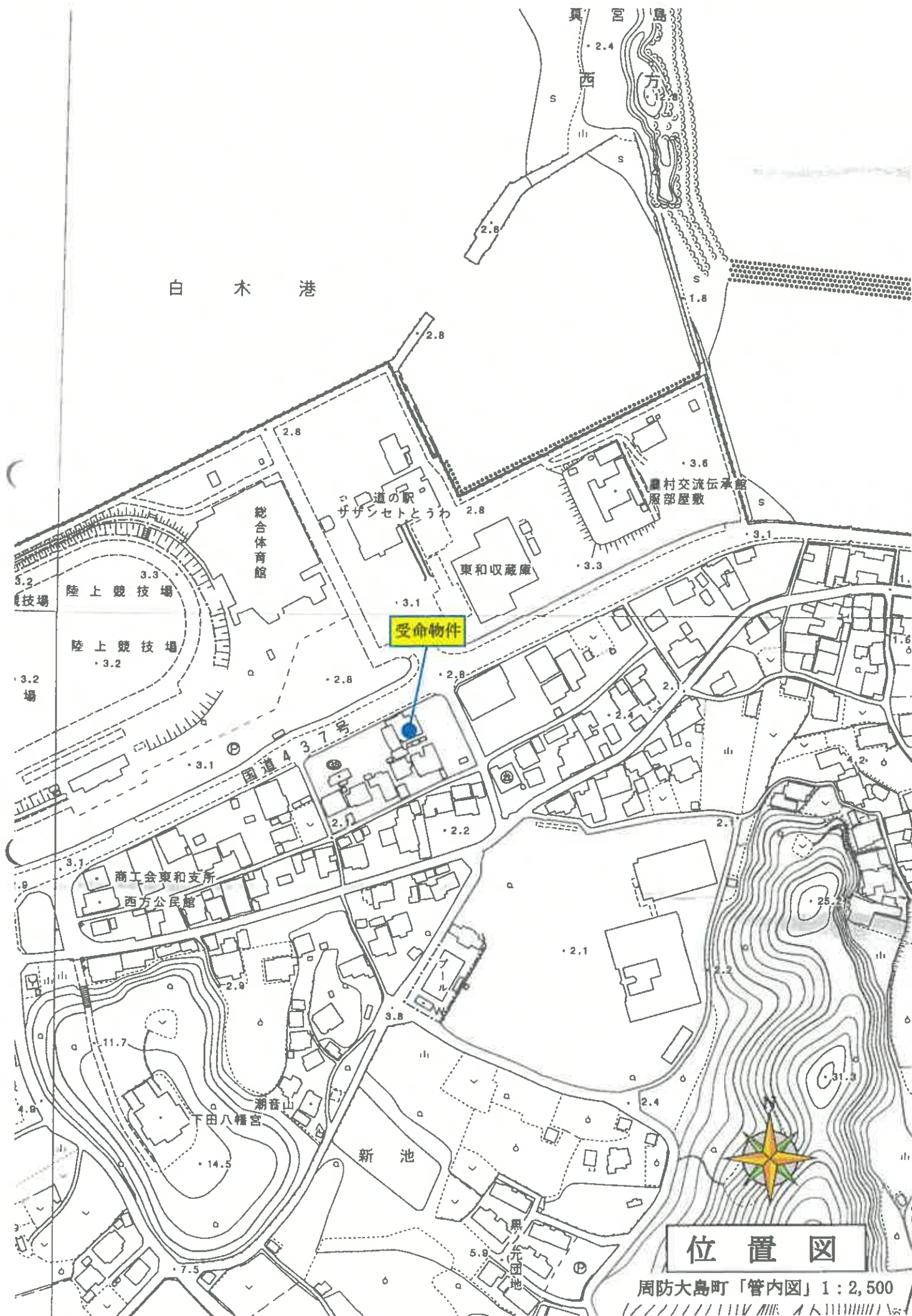
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1：1,093,230 円

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 土地配置図
- 4 現況写真





位置図

周防大島町「管内図」1:2,500

+16251.484 |

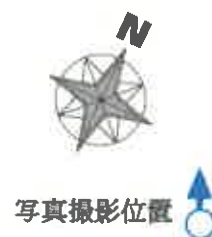
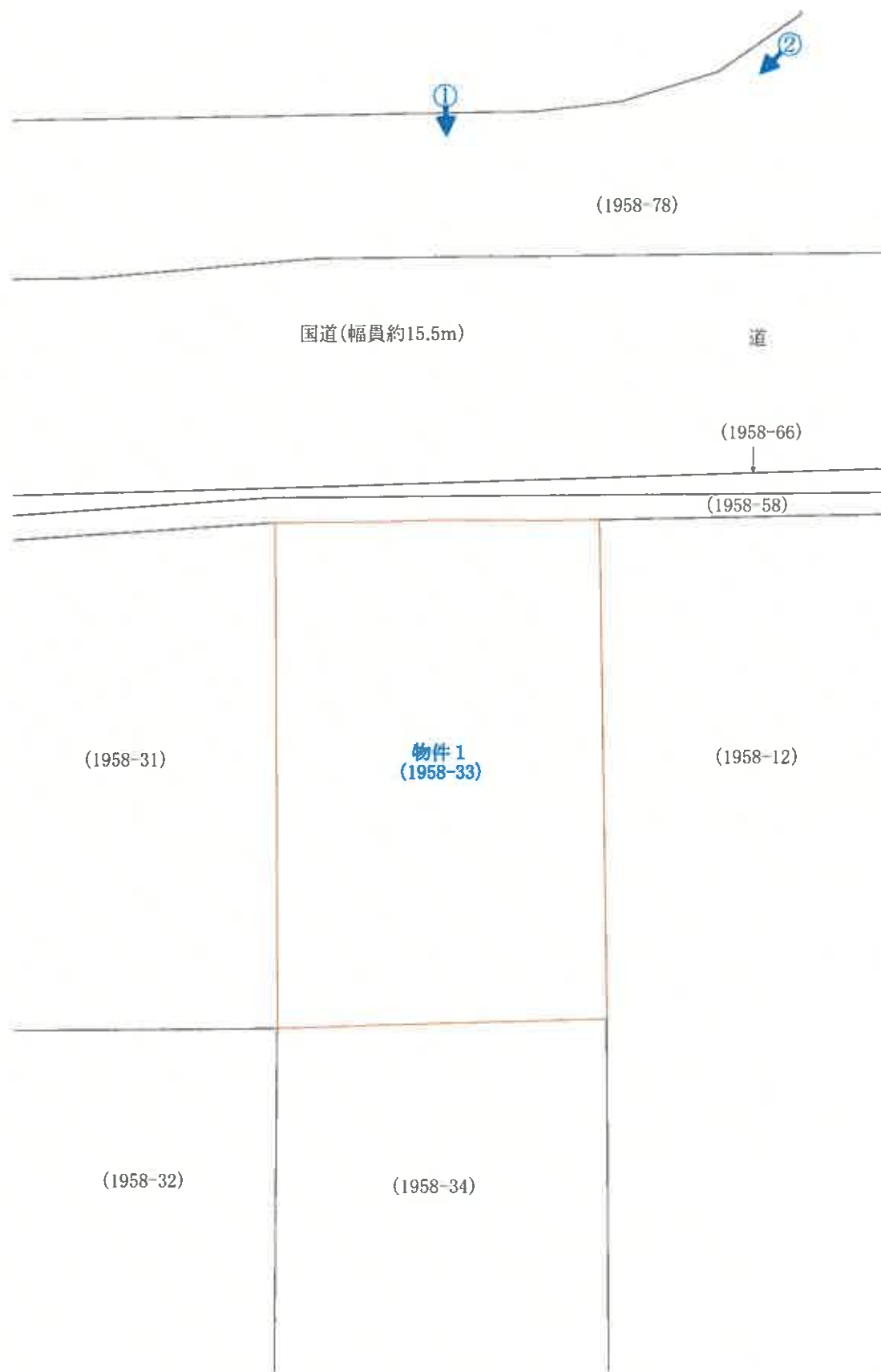


地番区域見出

大字西方

請 部 分	所 在	大島郡周防大島町大字西方字高田					地 番	1958番33			
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 分	乙一	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50年					備 付 年 月 日 (原図)	昭和55年4月21日		補 記 事 項		

縮小【A3→A4】



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地配置図 ※本図は土地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4号	1	評価人	約1/250

①



②

