

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,332,000 5,865,600		1,466,400	215,632	47,311



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩国市麻里布町六丁目 107 番地 7

建物の名称 グランドール岩国アカシア通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻里布町六丁目 107 番 7 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 67.72 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岩国市麻里布町六丁目 107 番 7

地 目 宅地

地 積 712.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36 万 9 502 分の 7160



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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 岩国市麻里布町六丁目 107 番地 7

建物の名称 グランドール岩国アカシア通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻里布町六丁目 107 番 7 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 67.72 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岩国市麻里布町六丁目 107 番 7

地 目 宅地

地 積 712.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36 万 9502 分の 7160



令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 4 月 13 日受理
令和 8 年 7 月 13 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 (一棟の建物の表示)

所 在 岩国市麻里布町六丁目 107 番地 7

建物の名称 グランドール岩国アカシア通り

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 麻里布町六丁目 107 番 7 の 703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 67.72 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 岩国市麻里布町六丁目 107 番 7

地 目 宅地

地 積 712.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36 万 9502 分の 7160



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	山口県岩国市麻里布町六丁目7番13-703号		
建 物	物件1		
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
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住居として使用占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 10,560円 修繕積立金 18,040円 CATV利用料 360円 水道料 使用量に応じて 駐車場使用料 6,500円	令和8年4月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～ 計 884,586円 ☐ 不明	
管理費等照会先	大和ライフリンク株式会社		
その他の事項	☐ 「その他の事項」のとおり		
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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（マンション）には、物件所有者が居住している。

(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)

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。

私は、このマンションに住んでいます。

(令和8年6月17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

(4 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

(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
令和8年4月13日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→4月22日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和8年4月14日 (火) 8:45 - 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
" " " " 9:20 - 9:30	岩国市役所	占有資料交付
" " " " 9:35 - 10:05	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " "	執行官室	管理費等照会書郵送→4月20日回答 (郵券：110円+110円使用)
令和8年4月18日 (土)	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5月12日 (火) 9:45 - 10:15	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査(調査通知をしていたが全戸不在)、写真撮影 〔評価人と同行調査〕(※メモ書きした名刺投函→連絡等なし)
令和8年5月15日 (金) 15:40 - 15:45	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
" " " " 15:55 - 16:00	執行官室	解錠技術者から電話聴取
令和8年5月22日 (金)	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5月29日 (金) 9:50 - 10:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査(調査通知をしていたが全戸不在)、写真撮影、管理人と面談 〔評価人と同行調査〕(※メモ書きした名刺投函→連絡等なし)
(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
" 14:20 - 14:25 "	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
令和8年6月1日 (月)	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16日 (火) 10:00 - 10:10	物件所在地	占有調査、管理人と面談 (※メモ書きした名刺投函)
令和8年6月17日 (水) 9:00 - 10:00	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7月6日 (月) 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8年6月17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)



地番区域見出
麻里布町
6丁目
今津町
1丁目

請求部	所在	岩国市麻里布町六丁目				地番	107番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年6月25日				備付年月日(原図)		補記事項			

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

請求番号: 2-2

登記年月日：平成13年9月21日

(庄島県土産物産部)

平成13年9月21日登記

建筑平面图

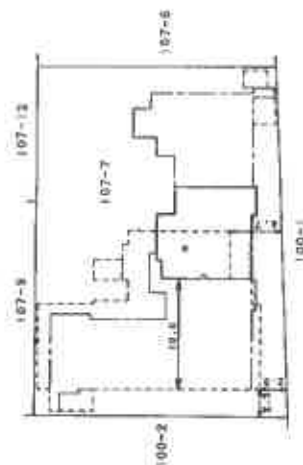
摩里市路八丁目
107-7-703

吳昌碩印

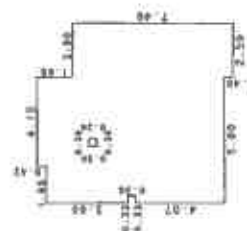
出雲市麻里市面大丁目107番地7

圖面階各

5880270



産物の存する部分7階



包 號	包 重	包 價
540	0.35	2.50
541	0.35	2.50
542	0.35	2.50
543	0.35	2.50
544	0.35	2.50
545	0.35	2.50
546	0.35	2.50
547	0.35	2.50
548	0.35	2.50
549	0.35	2.50
550	0.35	2.50
551	0.35	2.50
552	0.35	2.50
553	0.35	2.50
554	0.35	2.50
555	0.35	2.50
556	0.35	2.50
557	0.35	2.50
558	0.35	2.50
559	0.35	2.50
560	0.35	2.50
561	0.35	2.50
562	0.35	2.50
563	0.35	2.50
564	0.35	2.50
565	0.35	2.50
566	0.35	2.50
567	0.35	2.50
568	0.35	2.50
569	0.35	2.50
570	0.35	2.50
571	0.35	2.50
572	0.35	2.50
573	0.35	2.50
574	0.35	2.50
575	0.35	2.50
576	0.35	2.50
577	0.35	2.50
578	0.35	2.50
579	0.35	2.50
580	0.35	2.50
581	0.35	2.50
582	0.35	2.50
583	0.35	2.50
584	0.35	2.50
585	0.35	2.50
586	0.35	2.50
587	0.35	2.50
588	0.35	2.50
589	0.35	2.50
590	0.35	2.50
591	0.35	2.50
592	0.35	2.50
593	0.35	2.50
594	0.35	2.50
595	0.35	2.50
596	0.35	2.50
597	0.35	2.50
598	0.35	2.50
599	0.35	2.50
600	0.35	2.50
601	0.35	2.50
602	0.35	2.50
603	0.35	2.50
604	0.35	2.50
605	0.35	2.50
606	0.35	2.50
607	0.35	2.50
608	0.35	2.50
609	0.35	2.50
610	0.35	2.50
611	0.35	2.50
612	0.35	2.50
613	0.35	2.50
614	0.35	2.50
615	0.35	2.50
616	0.35	2.50
617	0.35	2.50
618	0.35	2.50
619	0.35	2.50
620	0.35	2.50
621	0.35	2.50
622	0.35	2.50
623	0.35	2.50
624	0.35	2.50
625	0.35	2.50
626	0.35	2.50
627	0.35	2.50
628	0.35	2.50
629	0.35	2.50
630	0.35	2.50
631	0.35	2.50
632	0.35	2.50
633	0.35	2.50
634	0.35	2.50
635	0.35	2.50
636	0.35	2.50
637	0.35	2.50
638	0.35	2.50
639	0.35	2.50
640	0.35	2.50
641	0.35	2.50
642	0.35	2.50
643	0.35	2.50
644	0.35	2.50
645	0.35	2.50
646	0.35	2.50
647	0.35	2.50
648	0.35	2.50
649	0.35	2.50
650	0.35	2.50
651	0.35	2.50
652		

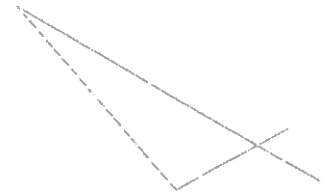
$$\frac{1}{R} = \frac{1}{250}$$

申請人

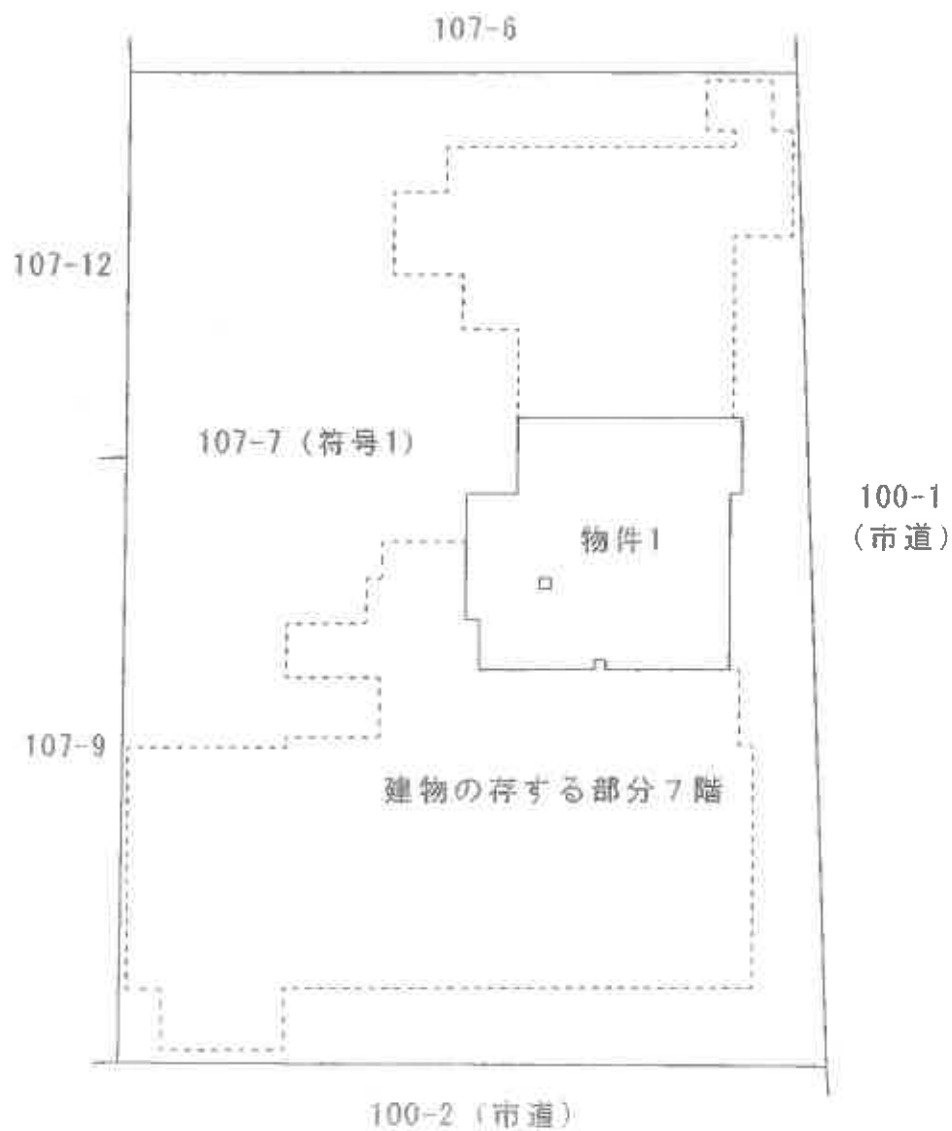
縮尺	1/500
----	-------

十城百店四省一

[土地建物位置関係図]



縮尺 $\frac{1}{250}$



①

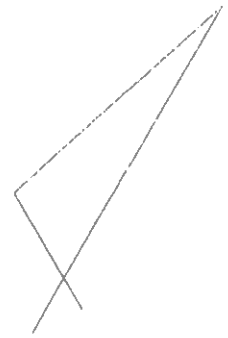
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

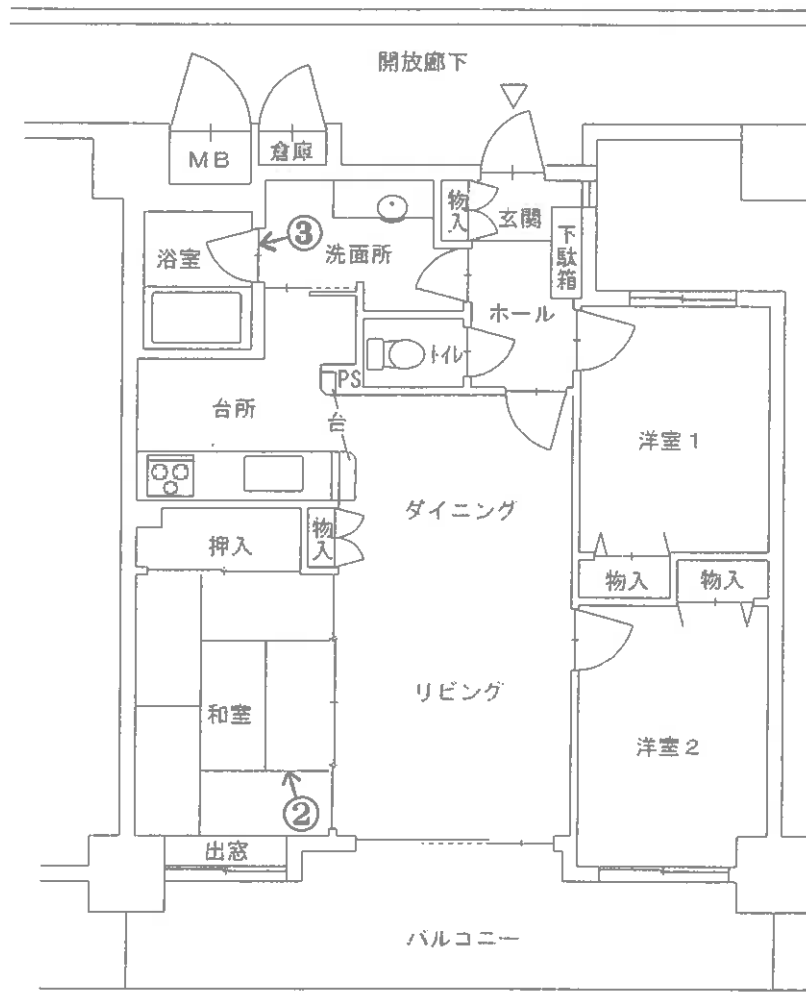
(10 枚目)

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1 / 100



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

(11 枚目)

○写真1



一棟の建物

○写真2



・和室

○写真3



・浴室

令和 8 年 々 第 6 号
令和 8 年 6 月 17 日調査
令和 8 年 7 月 10 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

藤田 泰宜

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金7, 332, 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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 岩国市麻里布町六丁目 107 番地 7 グランドール岩国アカシア通り (専有部分の建物の表示) 麻里布町六丁目 107 番 7 の 703 703 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 7 階部分 67.72 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 岩国市麻里布町六丁目 107 番 7 宅地 712.10 m² (敷地権の表示) 1 所有権 36 万 9502 分の 7160	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・特になし。		

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR 山陽本線 岩国駅 南西方約 0.9km (道路距離)	
付 近 の 状 況	マンション、店舗等が建ち並ぶ地域を形成している。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 景観計画区域、駐車場整備地区、駐車場附置義務対象地区、宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域、都市機能誘導区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 割 合 接面道路との関係	712.10 m ² 概ね地図に準ずる図面の通り 間口約 32m×奥行約 22m 36 万 9,502 分の 7,160 角地
接面道路の状況	南側の幅員約 25m の舗装市道にほぼ等高接面する外、南西側で幅員約 8mの舗装市道にそれぞれ接面している。これらはいずれも建築基準法上の道路 (42 条 1 項 1 号道路) となっている。	
土地の利用状況等	区分所有建物 (マンション) の敷地として利用されている。 隣接地は駐車場等となっている。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 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、役場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	・岩国市教育委員会に確認したところ、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。 ・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、当該土地は土砂災害警戒区域及び特別警戒区域には該当しない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	グランドール岩国アカシア通り
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数 49 戸）
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 13 年 9 月 5 日新築 経過年数 25 年 経済的残存耐用年数 25 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建
仕 様	屋 根 ……陸屋根 外 壁 ……タイル張等
設 備 等	エレベーター 有 駐 車 場 有（52 台） そ の 他 －
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 有（グランドール岩国アカシア通り） 管 理 会 社 大和ライフリンク株式会社 管 理 形 態 委託管理
管 理 の 状 況	管理人室：有 管理の状況：日勤（月曜日～金曜日及び第 1、第 3、第 5 土曜日 8：30～12：30）
特 記 事 項	・立体駐車場 38 台（内、ハイルーフ対応 10 台）、平面駐車場 14 台、計 52 台。駐車場の台数、管理の状況等については管理会社の回答、管理人へのヒアリングによる。 ・駐車場の割り当てについては 5 年に 1 回抽選を行っており、次回は令和 8 年 9 月に予定されているとのことである（管理人より聴取）。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
種 類	居宅	
位 置	7 階部分	
現 況 床 面 積	67.72 m ² (登記面積)	
間 取 り	3 L D K (建物間取図参照)	
仕 様	天 井 ……クロス貼等 床 ……畳敷き等 内 壁 ……クロス貼等 設 備 ……電気、給水、排水、バルコニー等	
維持・管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 C A T V 利 用 料 駐 車 場 使 用 料 滞 納 額	月額 10,560 円 月額 18,040 円 月額 360 円 月額 6,500 円 884,586 円 (令和 8 年 4 月 16 日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	・調査時において各種施設の動作確認は行なっていないため、すべての設備が直ちに使用可能か否かは不明である。 ・管理費等については管理会社の回答による。 ・室内には大量の荷物が存在している。	

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評定した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
350,000	67.72	0.45	10,666,000

イ 専有面積……登記面積による

ウ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数 25 年 / 経済的全耐用年数 50 年) } × (1 - 観察減価率 0.10) ≒ 0.45

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
94,800	105/100	712.10	100/100	7,160/369,502	1,374,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 岩国 5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,500 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 94,800 \text{ 円/㎡}$

◆ 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：－

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件並びにマンション用地の需給動向等を考慮した。

イ 個別格差：角地+5により 105/100 と査定した

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価補正率：必要なし

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1、エ) ア	敷地権価格 (円) (2、カ) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) $(ア + イ) \times ウ = エ$
10,666,000	1,374,000	1.00	12,040,000

ウ 個別格差

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物 価格 (円) (3(1)エ) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減 価（敷金等） オ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ \times$ $エ \times オ$
12,040,000	1.00	0.70	0.87	—	7,332,000

イ 市場性修正：特になし

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額を考慮して上記のとおり査定した。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 岩国5-3

所 在：岩国市麻里布町6丁目107番3外「麻里布町6-7-7」

価 格：94,500/㎡

位 置：JR山陽本線「岩国」駅より道路距離740mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：212 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側25m市道に接面

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域

地 域 の 概 要：中低層の事務所ビルが多い市道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 49,522,282 円（敷地権割合 369,502 分の 7,160）

建物 7,148,664 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出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 付属資料

- 1 物件位置図（国土地理院、地理院地図）
- 2 地図に準ずる図面（法務局備付）
- 3 建物図面（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A 3サイズをA 4サイズに縮小しています。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

麻里布町
6丁目

今津町
1丁目

請求部	所在地	岩国市麻里布町六丁目				地番	107番7		
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	上地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年6月25日				備考 付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方税务局岩国支局管辖)

令和8年6月9日

山口地方法務局周南支局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成13年9月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方支務局岩国支局管轄)

令和8年6月9日 山口地方支務局岩国支局

登記官

請求番号：19-3

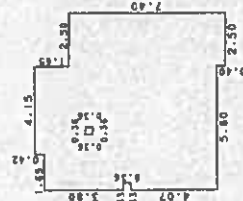
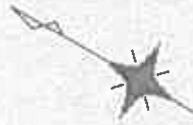
各階平面図

5880270

家屋番号
107-7-703

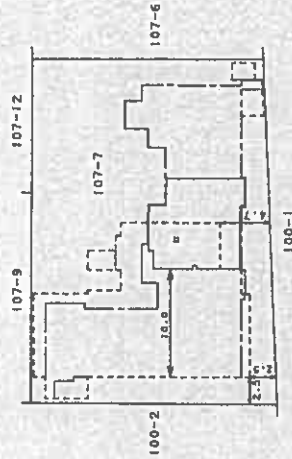
建物の所在
岩国市麻里市町六丁目107番地7

建物図面
各階平面図



求積表

3.80 x 0.33	=	1.2540
4.07 x 0.33	=	1.3431
8.23 x 1.32	=	10.8636
8.65 x 4.15	=	35.8975
7.40 x 2.50	=	18.5000
0.36 x 0.36	=	-0.1296
合計		67.7286
所収積		67.72 ㎡



建物の存する部分7階

作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

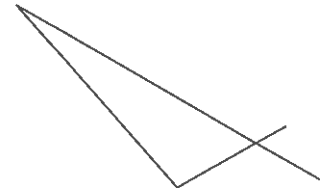
1/500

（広島県土地家屋調査士会 用紙）

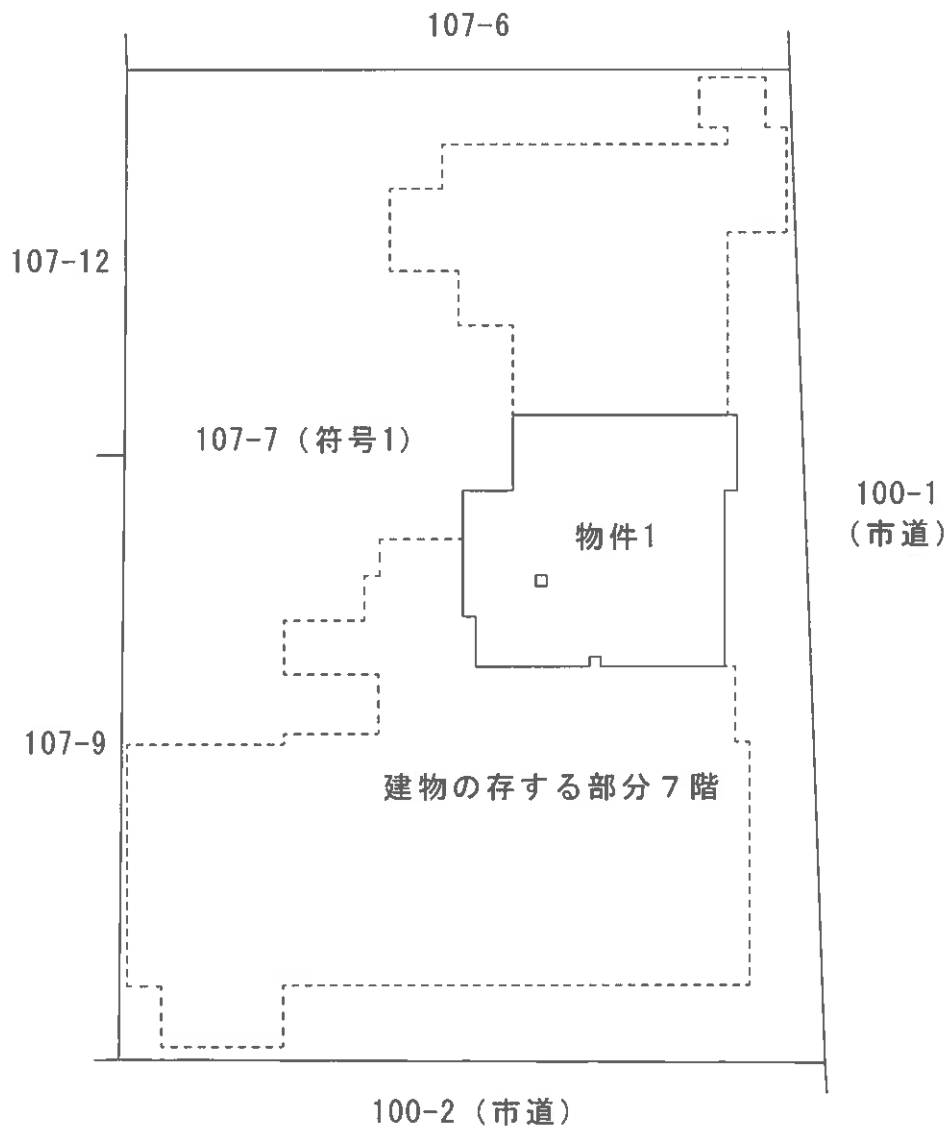
平成13年9月21日 登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[土地建物位置関係図]



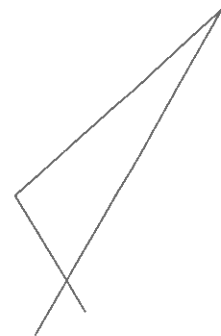
縮尺 $\approx 1/250$



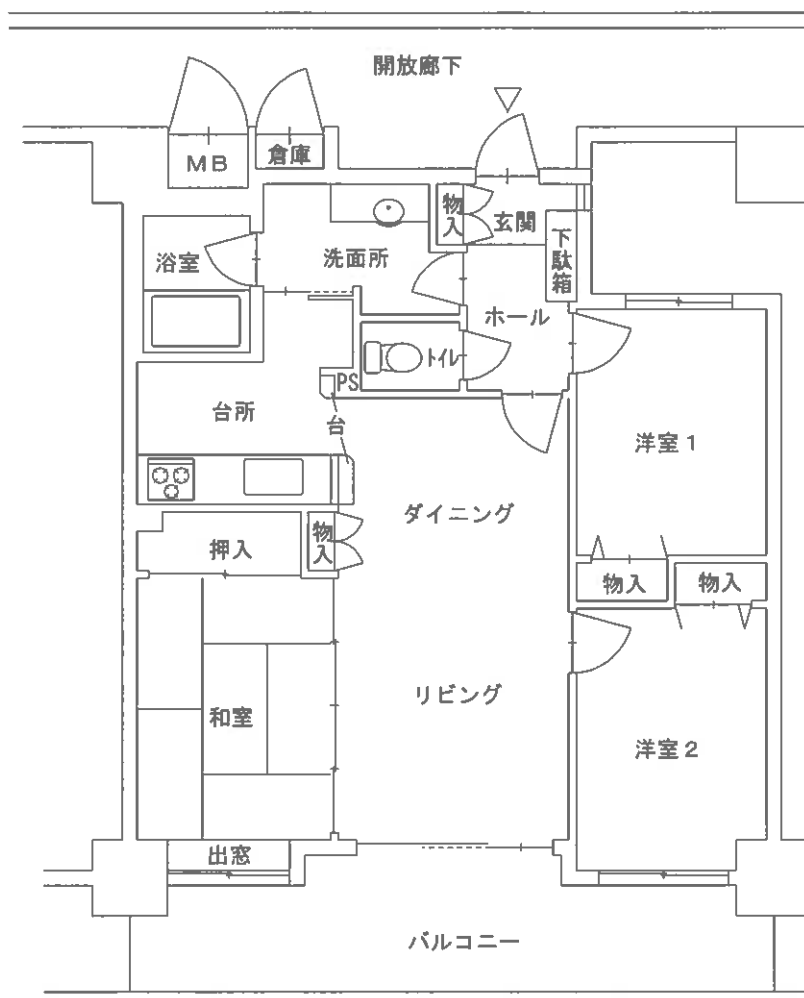
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺≒1/100



当該図面は建物の間取の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

