

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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10月 6日 午前 9時00分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月16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11月 6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9月15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, 2	2, 595, 000 2, 076, 000	一括	519, 000	30, 099	5, 518
1	1, 414, 000				
2	1, 181, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岩国市玖珂町字中野口 |
| | 地 番 | 1 4 7 8 番 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市玖珂町字中野口 1 4 7 8 番地 8 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 8 番 8 8 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 5 3 平方メートル
2 階 4 1 . 6 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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, 2】

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】

本件所有者（亡A相続財産）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 | 岩国市玖珂町字中野口 |
| | 地 番 | 1 4 7 8 番 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市玖珂町字中野口 1 4 7 8 番地 8 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 8 番 8 8 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 5 3 平方メートル
2 階 4 1 . 6 3 平方メートル |



令和 7 年（ヌ）第 8 号
令和 7 年 11 月 17 日受理
令和 8 年 2 月 10 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 | 岩国市玖珂町字中野口 |
| | 地 番 | 1 4 7 8 番 8 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市玖珂町字中野口 1 4 7 8 番地 8 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 8 番 8 8 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5 . 5 3 平方メートル
2階 4 1 . 6 3 平方メートル |



不動産の表示		『物件目録』のとおり	
住居表示		山口県岩国市玖珂町1478番地88 (住居表示未実施)	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物		物件2	
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: ☐ 「その他の事項」のとおり 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		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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		
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

(2 枚目)

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である。

本件建物の占有者は、物件所有者と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

差押登記の日（令和7年11月10日）における占有者及び占有状況等を報告するものである。

物件所有者本人等関係者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（除票）等の内容、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

(4 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7年11月17日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月5日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年11月19日 (水) 11:50 - 12:00	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
" " 12:30 - 13:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 16:30 - 16:45	岩国市役所 周東総合支所	占有資料交付
令和7年11月20日 (木) 13:20 - 13:30	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 (閉鎖分)
令和7年11月25日 (火) 8:30 - 8:55	周南市役所	占有資料交付
令和7年12月4日 (木) 8:30	周南市役所	身分関係資料交付申請→12月8日受領 (郵券: 110円使用)
令和7年12月11日 (木) 8:30 - 9:00	周南市役所	身分関係資料交付
令和8年1月5日 (月) 11:00 - 11:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、近隣の者と面談
令和8年1月14日 (水) 9:50 - 11:00	物件所在地	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〕
令和8年1月21日 (水) 13:00 - 13:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影 (※評価人作成図面に基いて補充調査)
(特記事項) ☒ 令和8年1月14日 目的物件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。 ☐ 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



請求部	所在	岩国市玖珂町字中野口				地番	1478番88			
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42年12月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項		

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

前 1478-61 後 1478-61 新 1478-80 1478-90

地 番 1478-80 1478-90 地 積 17 地 所 在 量 図

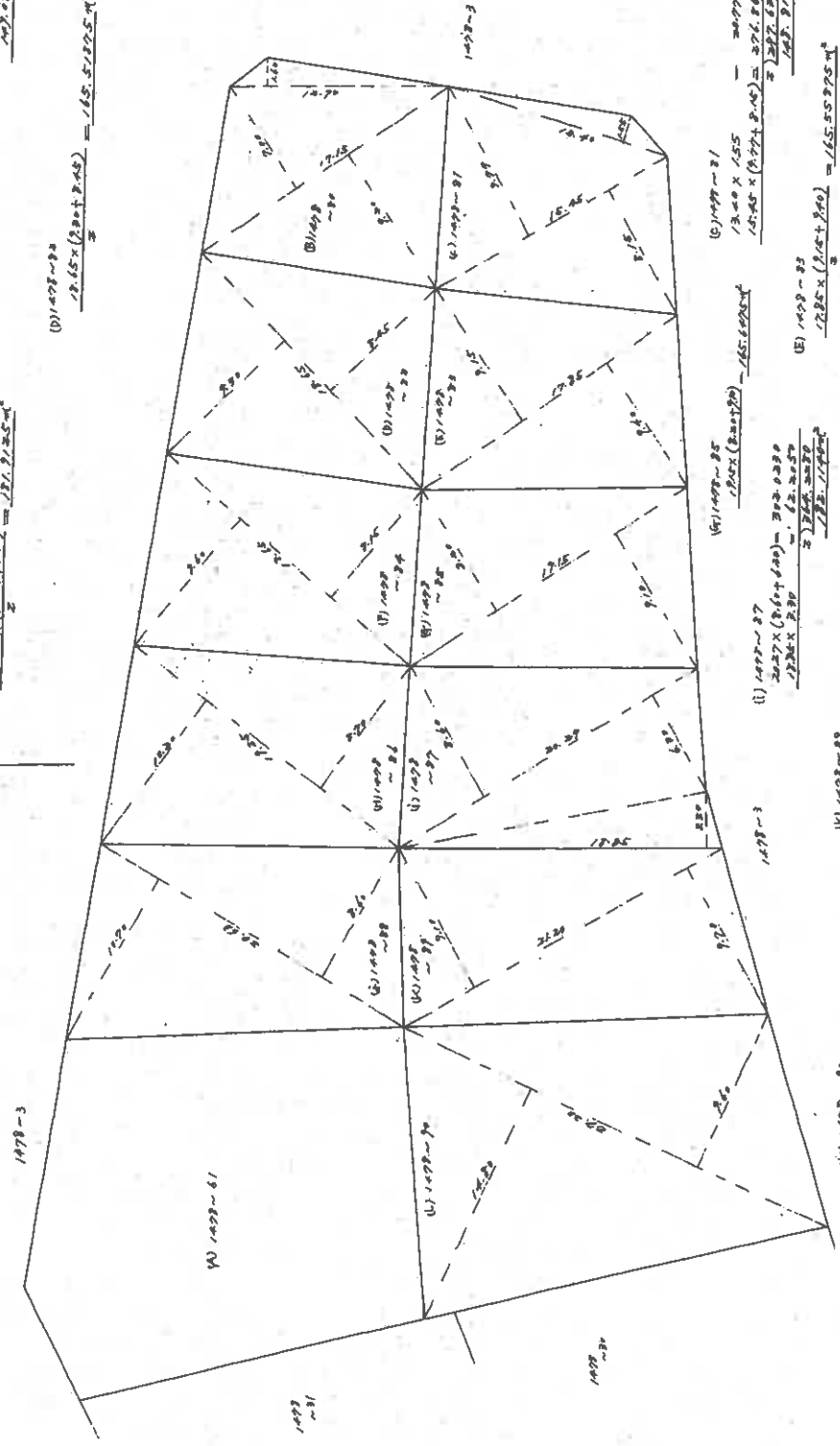
昭和50年3月22日 登記

土地の所在 岩手県花巻市 花巻町中野口

耕

2650152

$$\begin{aligned} (1) 1478-80 & \quad \frac{12.15 \times (8.60 + 8.15)}{2} = 165.5125 \text{ m}^2 \\ (2) 1478-80 & \quad \frac{12.15 \times (8.60 + 8.15)}{2} = 165.5125 \text{ m}^2 \\ (3) 1478-80 & \quad \frac{12.15 \times (8.60 + 8.15)}{2} = 165.5125 \text{ m}^2 \\ (4) 1478-80 & \quad \frac{12.15 \times (8.60 + 8.15)}{2} = 165.5125 \text{ m}^2 \\ (5) 1478-80 & \quad \frac{12.15 \times (8.60 + 8.15)}{2} = 165.5125 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(日 間 測 10)

縮 尺 1/300

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 50 年 3 月 22 日		

縮小 (A3-A4)

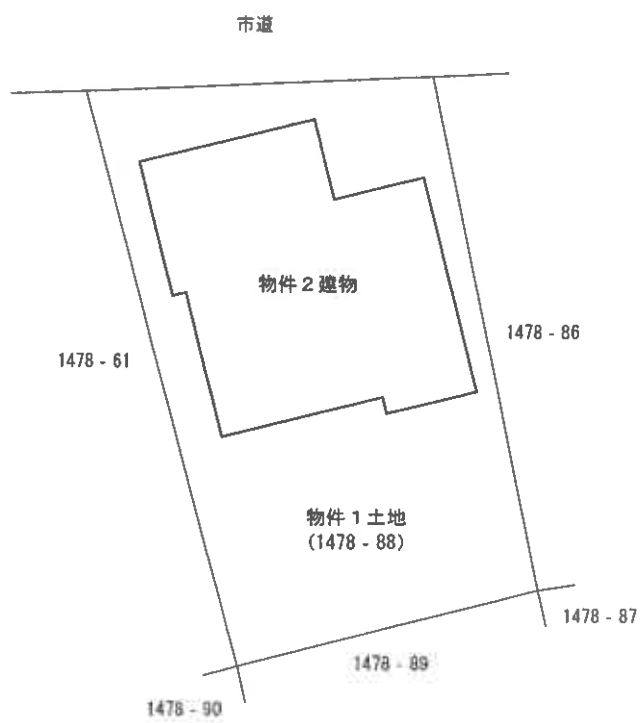
(7 枚目)



土地建物位置関係図

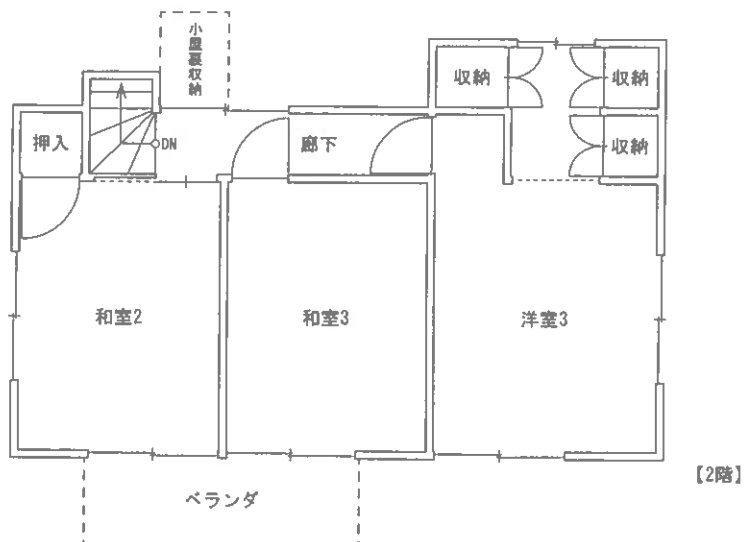
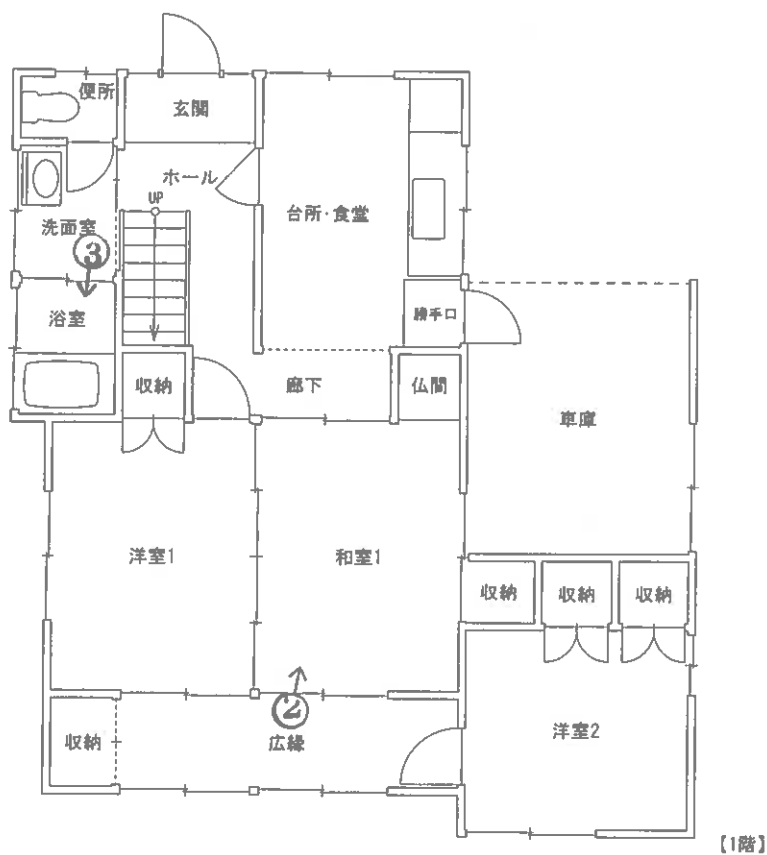
縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向



※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。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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



○写真2



○写真3



令和7年(ヌ)第8号

令和8年1月14日 現地調査

令和8年2月 5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 2,595,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,414,000 円
物件2(建物)	金 1,181,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	岩国市玖珂町字中野口 1478 番 88 宅地 199.07 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市玖珂町字中野口 1478 番地 88 1478 番 88 居宅・車庫 木造瓦・スレート葺 2 階建 1 階 75.53 m ² 2 階 41.63 m ² (合計 117.16 m ²)	
番号	特記事項		
1	・物件 1 土地について、詳細な調査は不能であり、物件 1 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。		

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	JR 岩徳線「欽明路」駅の北西方・道路距離約 450m 「一の迫川」バス停の北東方・道路距離約 260m	
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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 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	間口約 11m、奥行約 18m、規模 199.07 m ² (登記数量)、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北側で幅員約 4m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高に接面する。(※岩国市建築指導課聴取)	
土地の利用状況等	物件 2 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、空地等。	
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：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	・対象地に上水道は引込みされていない可能性があるとのことである。(岩国市水道局聴取) ・対象地南西側角付近に簡易物置(動産と推測)が存する。 ・対象地北側境界付近の上空を電線等が通過している。なお、当該電線等の詳細な位置等については確認不能である。	

	・ 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の指定範囲内に存する。 ・ 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、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌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、ここで土壌汚染の可能性について完全否定するものではないが、土壌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2）

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 50 年 7 月 1 日新築 昭和 54 年 6 月 20 日変更、増築 経 過 年 数 ： 約 51 年 経済的残存耐用年数： なし
仕様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦、スレート等 外 壁 ： 吹付け等 内 壁 ： クロス、化粧合板等 天 井 ： 和室天井材、化粧石膏ボード等 床 ： 畳、カーペット、クッションフロア等 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・車庫 間 取 り ： 添付「建物間取図」参照
品等	普通
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	・ 建物の南西側角付近に井戸ポンプと思われるものが存するが詳細は不明である。 ・ 2 階の屋根上に太陽熱温水器と思われるものが存するが動作確認は不能である。 ・ 1 階において床の沈み込む箇所が確認された。なお、シロアリ被害の有無については詳細不明である。 ・ 雨漏り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（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	26,300	1.00	199.07	0.75	3,927,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岩国 - 10

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
26,600	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{100}$	26,300

◇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：ない。

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2（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
2	170,000	117.16	0.02	398,000

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	3,927,000	0.40	法定地上権	1,571,000

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) 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	3,927,000	-1,571,000		1.00	0.60	1,414,000
2	398,000	+1,571,000	1.00	1.00	0.60	1,181,000
一括価格（合計）						2,595,000

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 地価公示価格「岩国 - 10」

所 在 : 岩国市玖珂町字中野口 1478 番 34
価 格 : 26,600 円/㎡
位 置 : JR 岩徳線「欽明路」駅の西方約 350m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 226 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 4.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

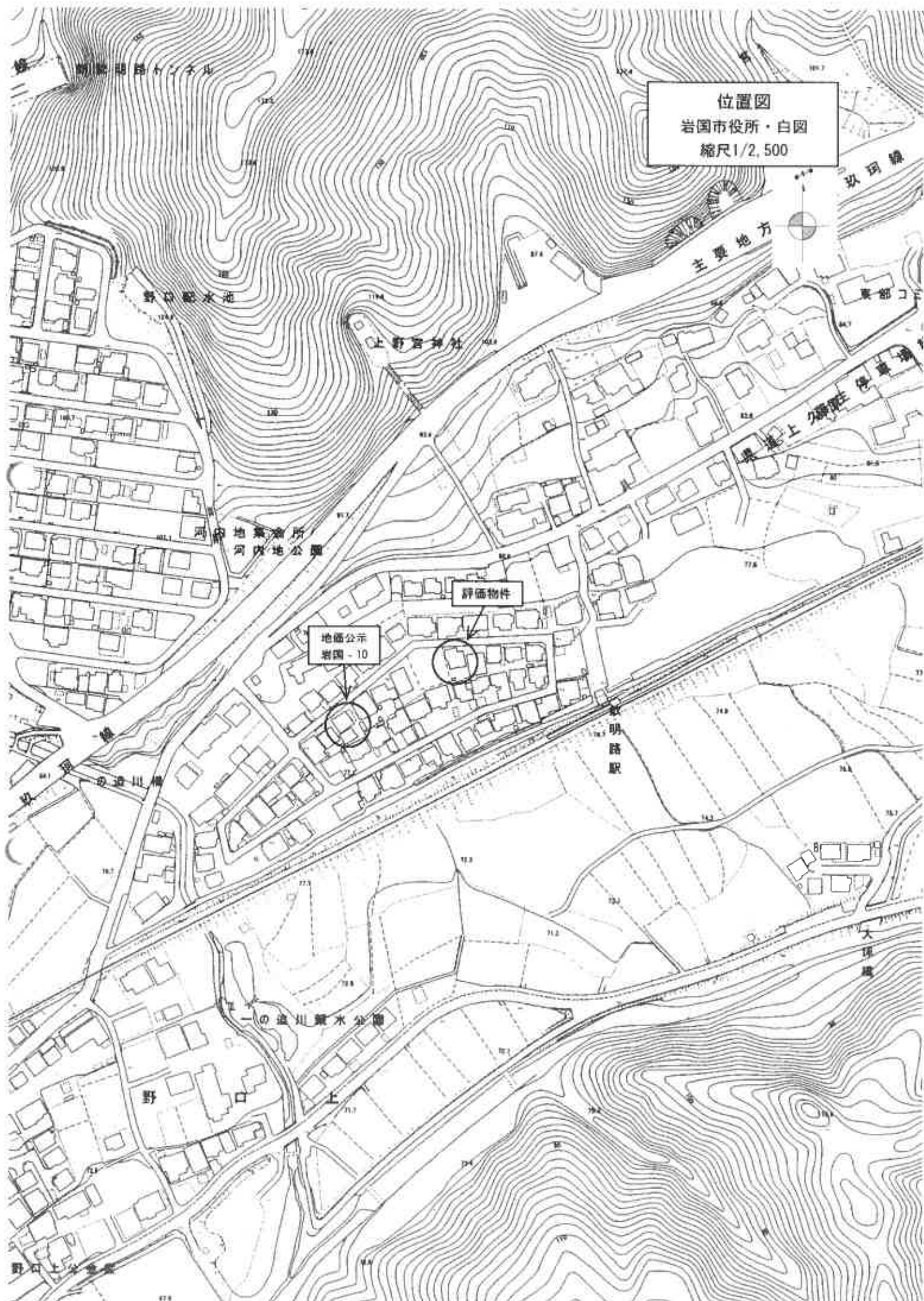
物件 1 : 3,655,522 円
物件 2 : 1,540,759 円

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。

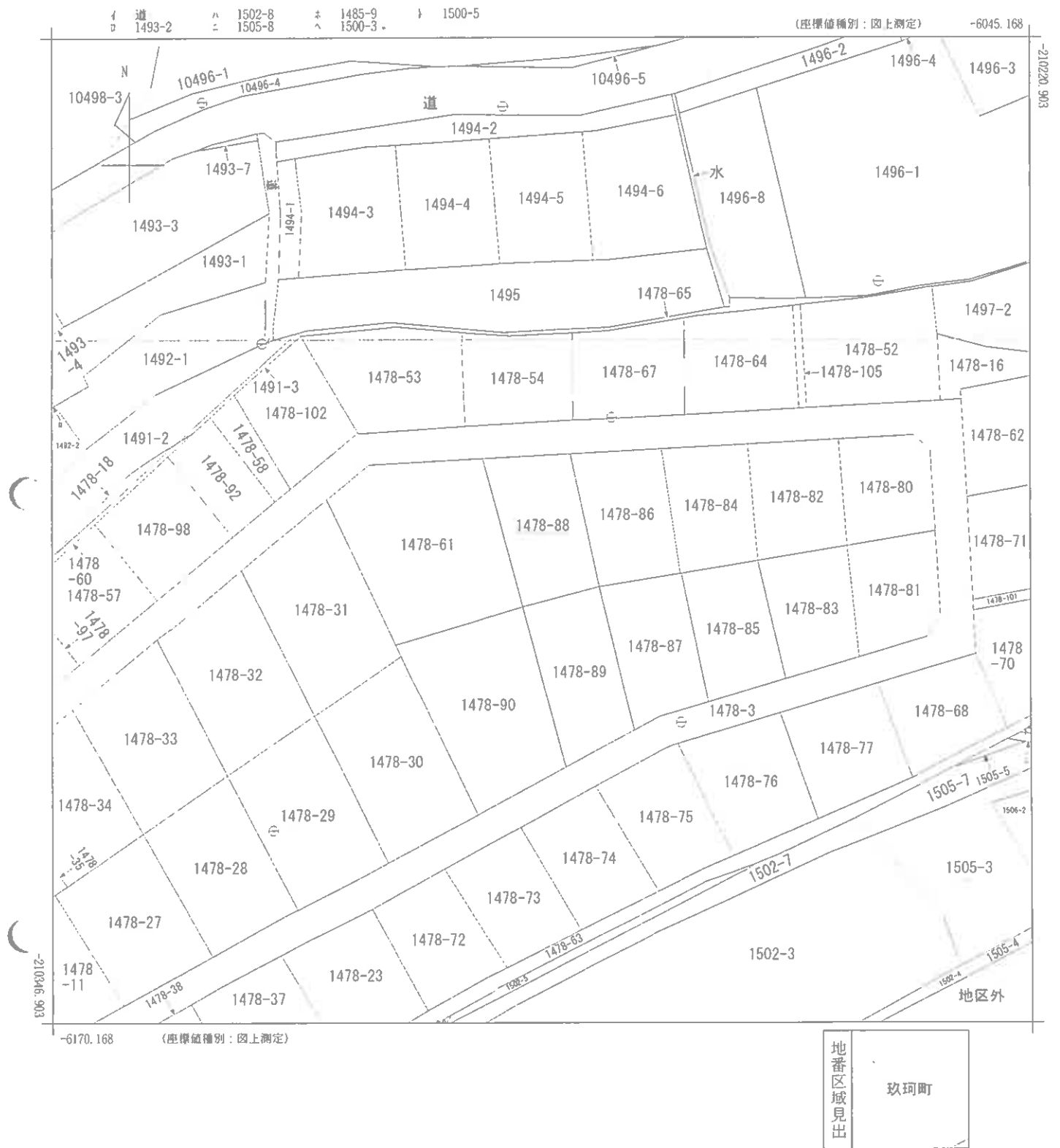
第7 附属資料

- 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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



請求部	所在	岩国市玖珂町字中野口				地番	1478番88			
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42年12月			備考年月日(原図)	昭和55年4月1日			補記事項		

前 1478-61 新 1478-61 80~90 1478-80 乃至 1478-90 1478-61 新

地 番 1478-80 乃至 1478-90 1478-61 新

土地の所在 岩国市 玖珂郡玖珂町中野口

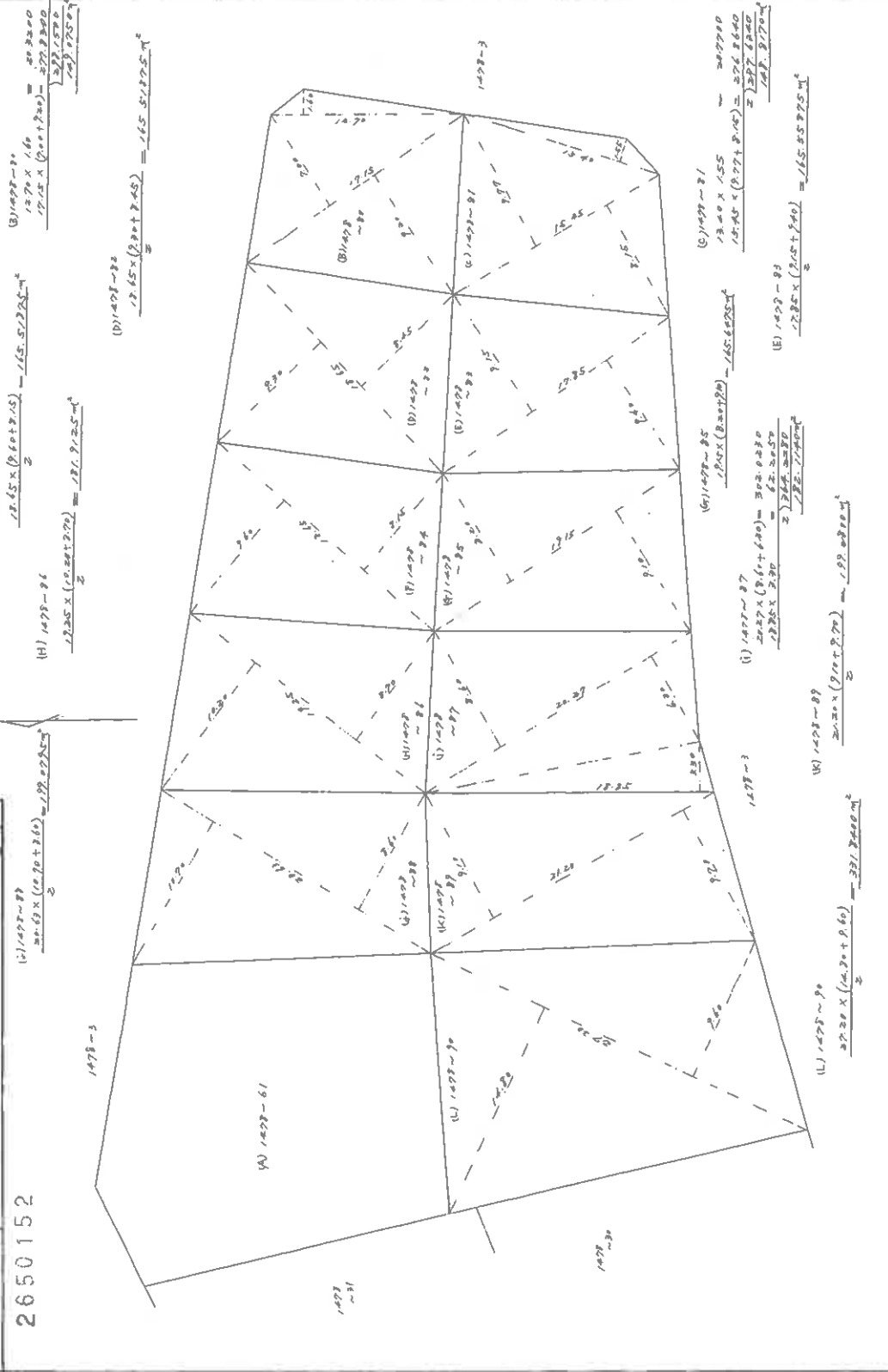
2650152

昭和50年3月22日登記

作 製 年 月 日

昭和50年3月22日

2650152



縮 尺 1/300 1/

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 1478~88

建物の所在 秋田県秋田市中野口1478番地88

岩手県

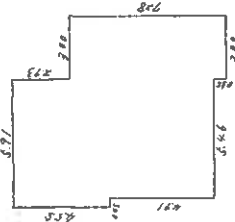
平成54年7月3日 登記

各階平面図

6230098

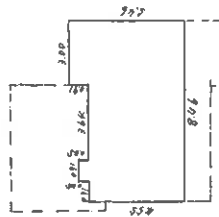
本建物

1 階

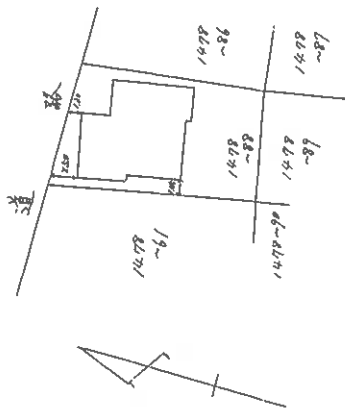


$$\begin{aligned} 4.55 \times 0.45 &= 2.0475 \\ 5.46 \times 2.46 &= 13.4316 \\ 3.00 \times 2.28 &= 6.8400 \\ \hline &21.3191 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} 0.91 \times 0.45 &= 0.4095 \\ 0.91 \times 3.00 &= 2.7300 \\ 2.46 \times 4.55 &= 11.1930 \\ \hline &14.3325 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

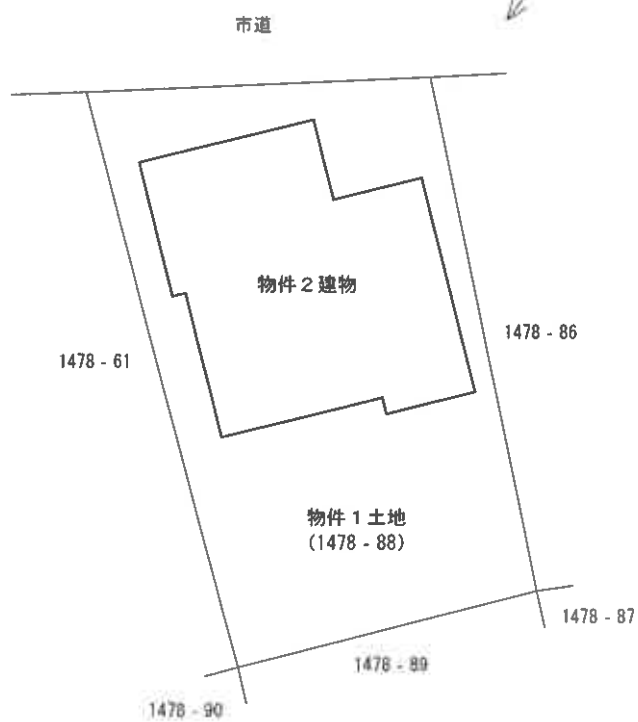
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

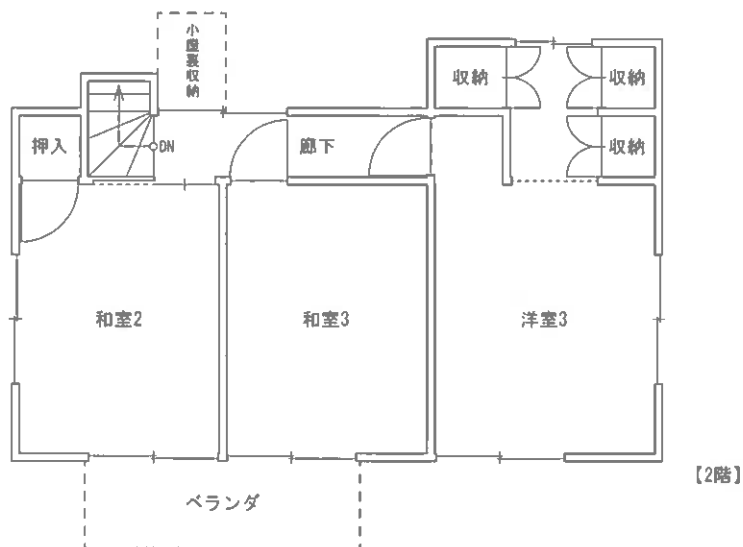
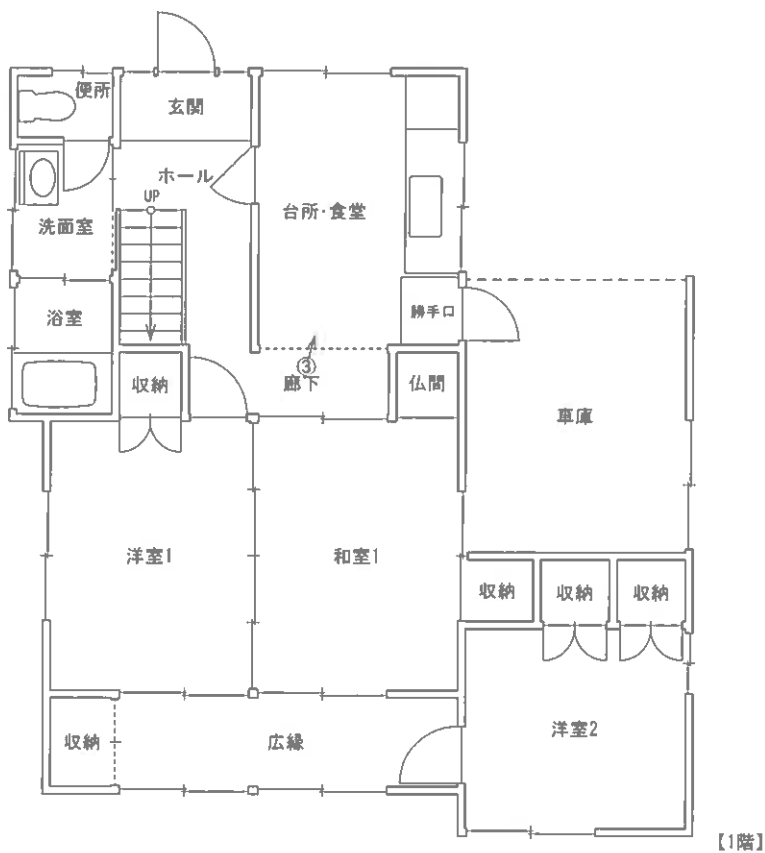
縮尺 約1/250

○➤ 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



※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