

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 0 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 1 1 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 0 日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	500,000 400,000	一括	100,000	97,190	非課税
1	200,000				
2	200,000				
3	100,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 岩国市美和町大根川字七曲

地 番 181番7

地 目 宅地

地 積 805.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 岩国市美和町大根川字七曲181番地7

家屋 番号 181番7

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 117.32平方メートル
2階 36.10平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.32平方メートル
2階 約54.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 岩国市美和町大根川字七曲181番地7

家屋 番号 181番7の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.90平方メートル
2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約59.90平方メートル
	2階	29.81平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 田 村 政 幸

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地のうち、物件番号3の建物の敷地部分を B が、その余の部分を本件所有者 A が占有している。 B の占有権原は使用借権と認められる。

本件土地上に売却対象外の未登記建物（種類：居宅・車庫・倉庫，構造：鉄骨造瓦葺2階建，床面積：1階 約58平方メートル，2階 約58平方メートル）が存在する。

【物件番号2】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号3】

本件所有者 B 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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号181番7の3）の登記が存在する。

【物件番号3】

本件建物の2階から上記売却対象外の未登記建物の2階に通じる廊下が設置さ

れている。

《 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」を御覧ください。
- 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 岩国市美和町大根川字七曲

地 番 181番7

地 目 宅地

地 積 805.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 岩国市美和町大根川字七曲181番地7

家屋 番号 181番7

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 117.32平方メートル
2階 36.10平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.32平方メートル
2階 約54.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 岩国市美和町大根川字七曲181番地7

家屋 番号 181番7の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.90平方メートル
2階 29.81平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1 階	約 5 9 . 9 0 平方メートル
	2 階	2 9 . 8 1 平方メートル

所有者 B



令和 6 年（ケ）第 9 号
令和 6 年10月25日受理
令和 6 年12月23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 岩国市美和町大根川字七曲
地 番 1 8 1 番 7
地 目 宅地
地 積 8 0 5 . 5 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岩国市美和町大根川字七曲 1 8 1 番地 7
家屋 番号 1 8 1 番 7
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 1 1 7 . 3 2 平方メートル
2 階 3 6 . 1 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 岩国市美和町大根川字七曲 1 8 1 番地 7
家屋 番号 1 8 1 番 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 9 0 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 岩国市美和町大根川字七曲 1 8 1 番地 7
家屋 番号 1 8 1 番 7 の 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県岩国市美和町大根川181番地7 (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 上記の者が本土地上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: 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 ☒ 床面積: 2階部分 約18㎡の増築あり	
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

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山口県岩国市美和町大根川181番地7 (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 上記の者が本土地上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3	
	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: 1階部分 約17㎡の増築あり	
	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

(4 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山口県岩国市美和町大根川１８１番地７ （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 上記の者が本土地上に目的外建物を所有し、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４
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3建物敷地部分	☐ 全部 ☒ その余
占有者		☒ B	☒ A
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (所有者)) ☐ 文書 ()	☐ 陳述 (()) ☐ 文書 ()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
占有開始時期		令和 5年 9月 6日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 5年 9月 6日	年 月 日
	期間	令和 5年 9月 6日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 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	☐ 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	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 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
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)	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 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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

目的外建物の概況（物件1 関係）	
所 在	岩国市美和町大根川字七曲181番地7
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅・車庫・倉庫
構 造	鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積（概略）	1階 約58㎡ 2階 約58㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（C ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」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

(7 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、物件1の土地及び土地上の2棟の建物（物件2、3）である。

物件2の建物は、現在居住している者はいないが、家財道具・日用品等が置かれている。

物件3の建物は、物件所有者が家族とともに居住している。

物件1の土地上に、物件4の建物は存在しない。物件4の建物があったと思われる場所には、本件目的外建物が存在する。

■物件2（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物の2階部分には増築があり、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

■物件3（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物の1階部分には増築があり、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

（その他の事項）

本建物の2階部分には、本件目的外建物の2階部分に通じる廊下が設置されている。

■本件目的外建物について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物は未登記であり、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等

■物件所有者A

私は、本件不動産（物件1、2）の所有者です。Bは、私の妻です。

土地にあった軽量鉄骨造の平家建ての車庫（物件4）を解体したのは、18年くらい前のことと思います。同じ場所に2階建ての居宅兼車庫（本件目的外建物）を建てたものです。

物件2の建物は、以前は私の両親が住んでいましたが、二人とも亡くなっており、今は住居としては使っていません。物を置いたままにしています。この建物には、雨漏りがあります。修理などはしていません。

物件3の建物に、家族で住んでいます。

(令和6年11月15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

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者Bの陳述は得られなかったが、物件所有者A（同人はBの夫である。）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

(10 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6年10月28日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→11月5日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和6年10月29日 (火) 14:00 - 14:20	岩国市役所	占有資料交付
令和6年10月31日 (木) 8:45 - 9:05	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
" " 11:00 - 12:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和6年11月6日 (水)	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送(速達) (郵券：410円使用)
令和6年11月15日 (金) 13:30 - 15:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者Aと面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和6年12月5日 (木) 9:30 - 9:40	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
令和6年12月9日 (月) 9:30 - 10:00	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)

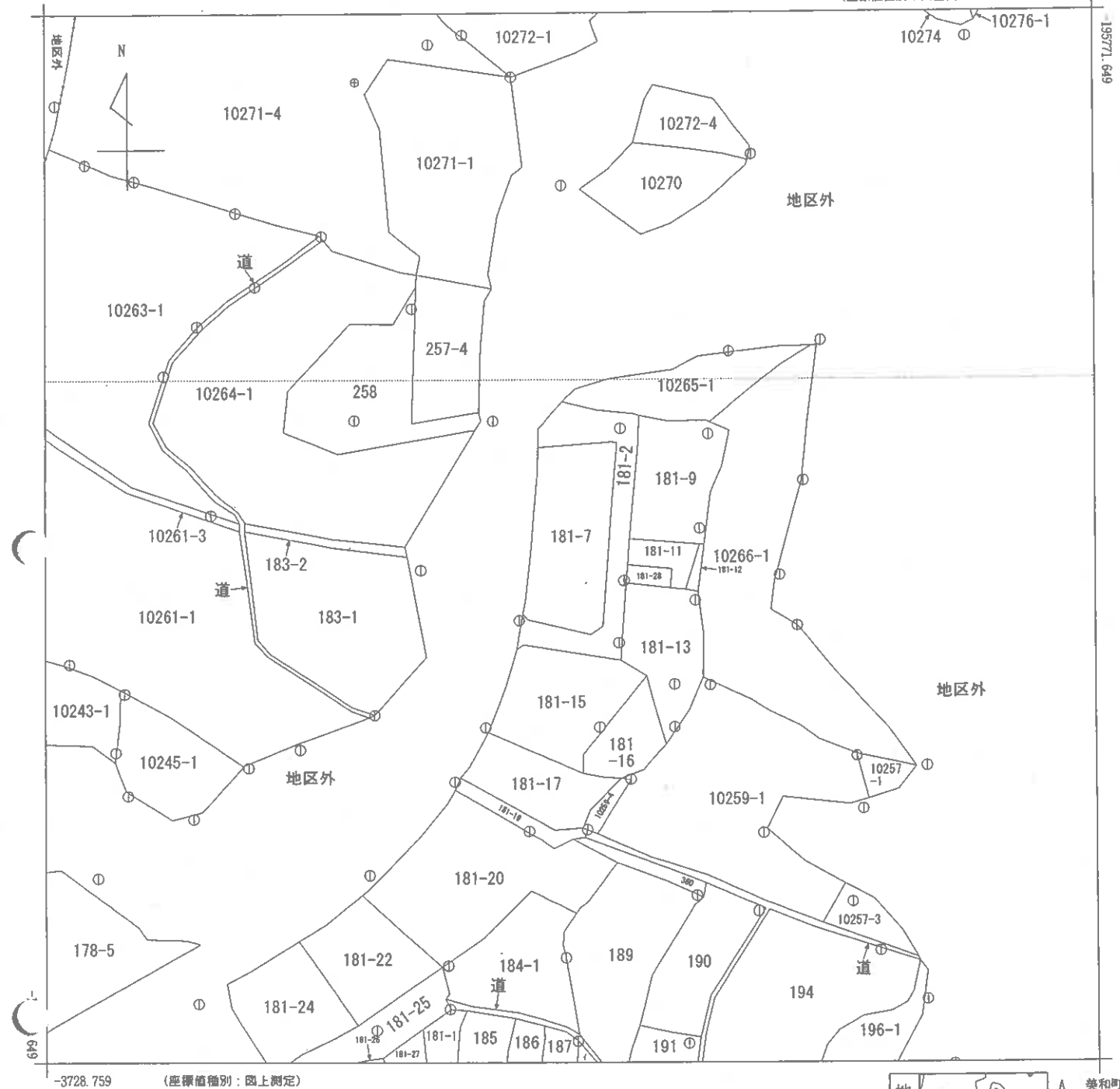
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(11 枚目)



-3728.759

(座標値種別：図上測定)



A 美和町大根川
B 美和町大根川
C 美和町大根川

請求部	所在	岩国市美和町大根川字七曲				地番	181番7			
出力縮	1/1000	精度区分	乙二	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	平成6年3月			備付年月日(原図)	平成8年1月29日			補記事項		

縮小 (A3-A4)

(12 枚目)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

181~7

家屋番号

玖珂郡美和町大字大根川字七曲 / 8 / 番地7

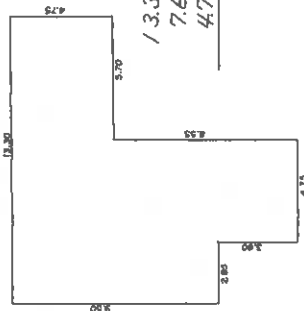
建物の所在

玖珂郡美和町

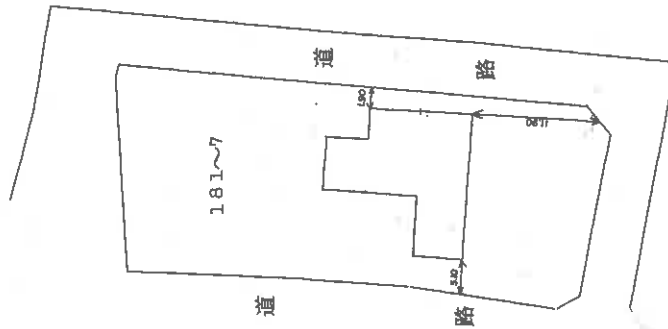
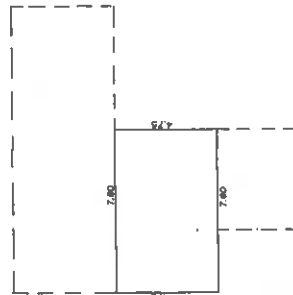
6610318

昭和59年9月25日 登記

1階



2階



製作者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3-A4)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

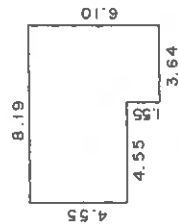
家屋番号
181-7の2

建物の所在
宮城県大田川字七曲181番地7
岩手県大田川字七曲181番地7

6610319

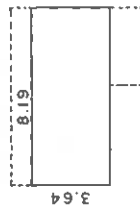
昭和6年/2月21日 登記

一階

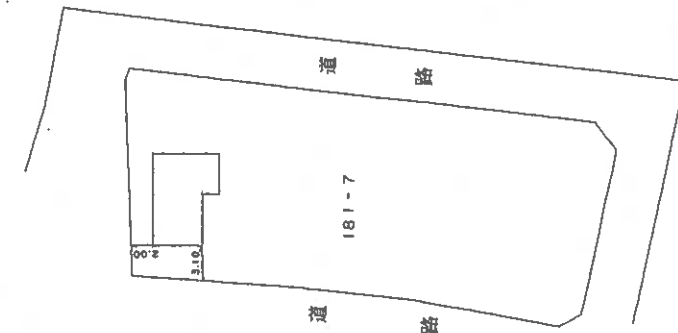


$8.19 \times 4.55 = 37.2645$
 $3.64 \times 1.55 = 5.6420$
合計 42.9065
床面積 42.90

二階



$8.19 \times 3.64 = 29.8116$
床面積 29.81



作製者
土地家屋
調査士

(平成6年12月18日作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

(14枚目)

登記年月日：平成6年1月21日

各階平面図

室番号 181-7の3

建物図面
(各階平面図)

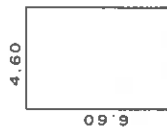
建物の所在

大分県大分市大字大根川七曲181番地7
大分市美和町

6610320

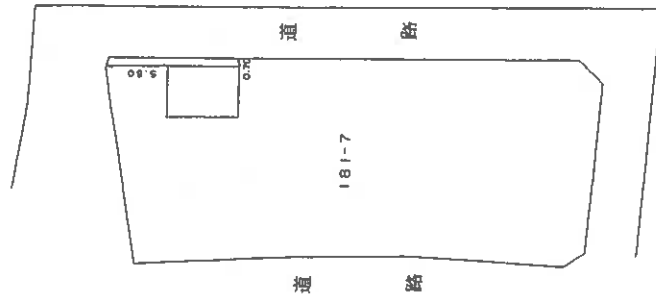
21年

昭・平6年12月21日 登記



4.60×6.60=30.3600

床面積 30.36



製作者
土地家屋
調査士



縮尺 1/250

申請人

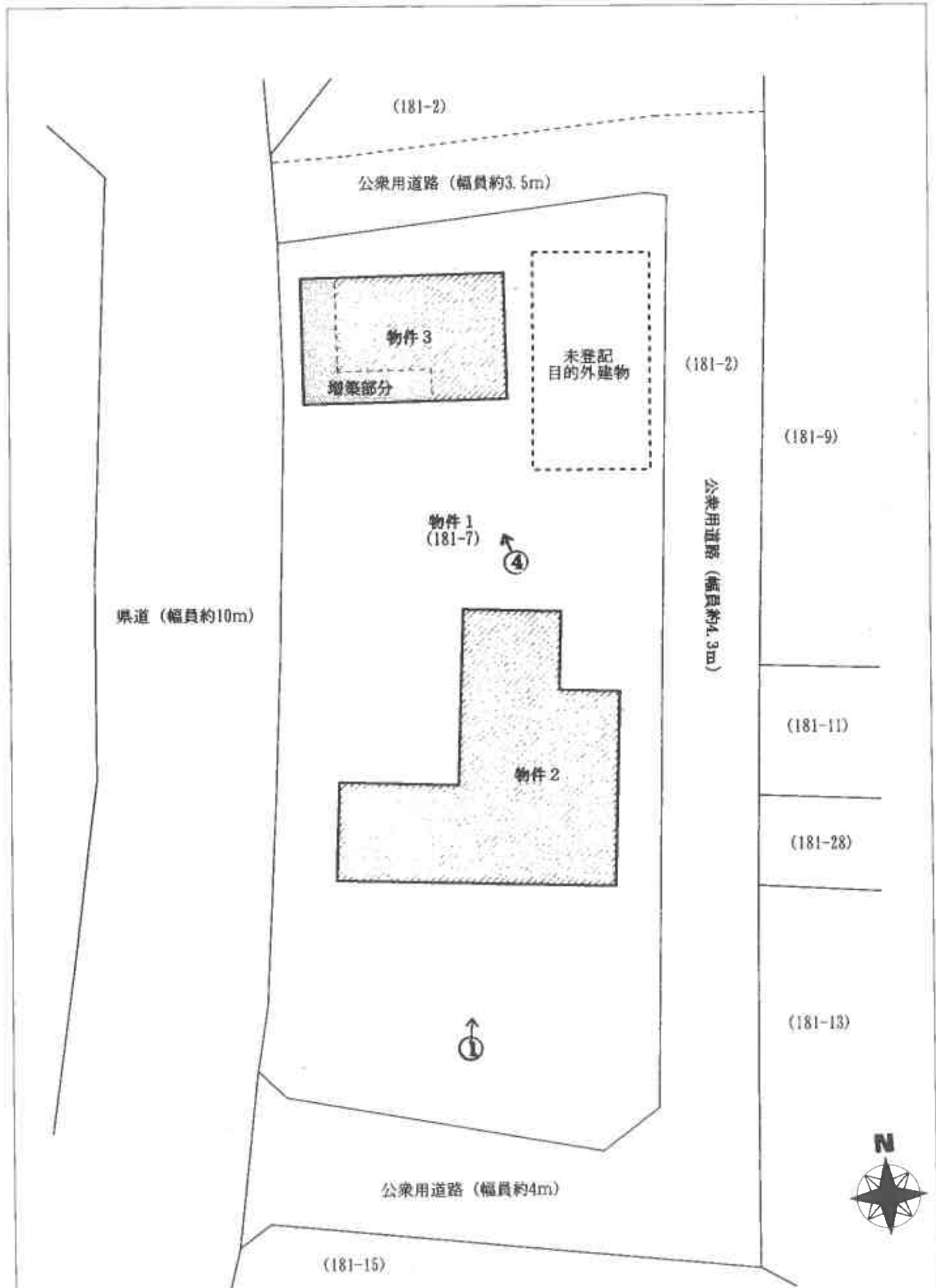
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

(平成6年12月18日作製)

縮小 (A3-A4)

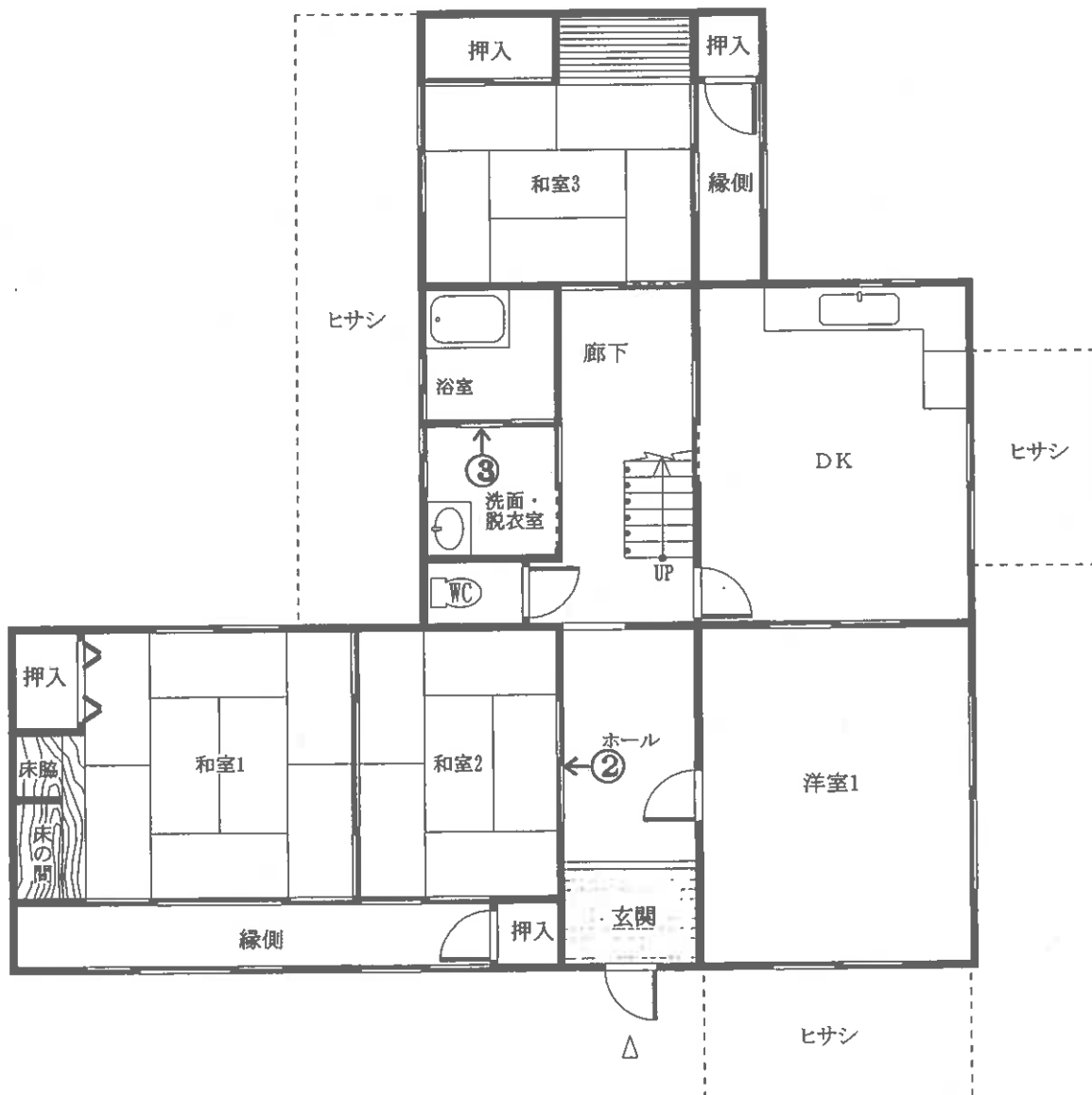
(15 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した

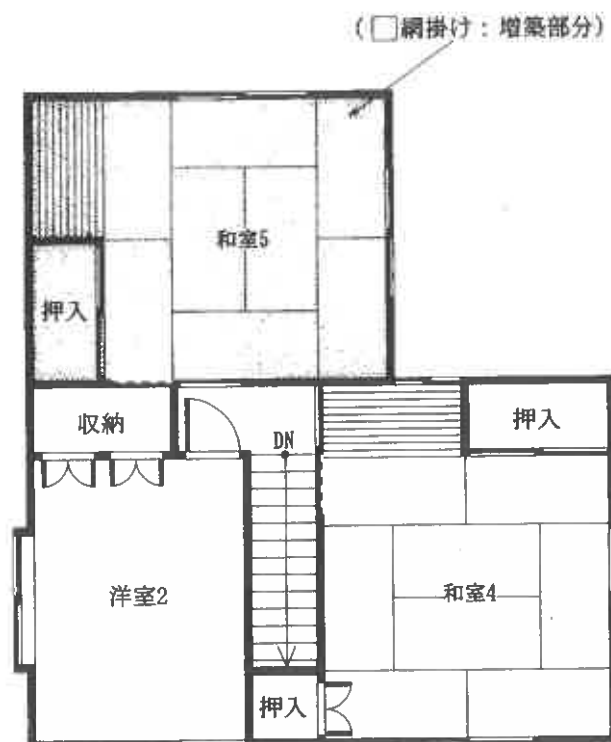
【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和6年（ケ）第9号	1～3	評価人	約1/250

※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。



※ 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】
建物間取図	令和6年(ケ)第9号	2	評価人	約1/100



2階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

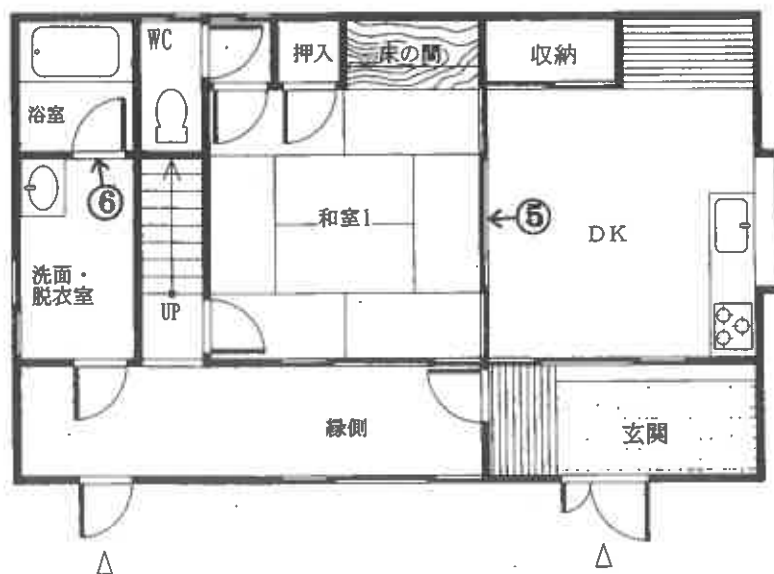
【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	令和6年(ケ)第9号	2	評価人	約1/100

(18 枚目)

(未登記目的外建物へ接続)



2階



1階



※ 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6年（ケ）第9号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

(19 枚目)

○写真1



・物件2

○写真2



・和室1、和室2

○写真3



・浴室

○写真4



物件3

○写真5



・和室1

○写真6



・浴室

令和6年（ケ）第9号
令和6年11月15日現地調査
令和6年12月21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 1,451,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 588,000円
物件 2 (建物)	金 574,000円
物件 3 (建物)	金 289,000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2、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2、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 地番 地目 地積	岩国市美和町大根川字七曲 181番7 宅地 805.51㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市美和町大根川字七曲181番地7 181番7 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 117.32㎡ 2階 36.10㎡	鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 1階 117.32㎡ 2階 54.10㎡ (概測)
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市美和町大根川字七曲181番地7 181番7の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 42.90㎡ 2階 29.81㎡	1階 59.90㎡ (概測) 2階 29.81㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市美和町大根川字七曲181番地7 181番7の3 車庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 30.36㎡	滅失して現存しない。
(目的外建物)			
目的外 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		岩国市美和町大根川字七曲181番地7 未登記 居宅・車庫・倉庫 鉄骨造瓦葺2階建 1階 約58㎡ (概測) 2階 約58㎡ (概測)
番号	特記事項		
1	本件土地の形状については、概ね公図のとおりである。ただし、境界が不明瞭であることから本件土地の境界及び建物の位置関係を明確にするには、正式な測量が必要である。		
2～4	・物件2建物は、2階が約18㎡増築されている。 ・物件3建物は、1階が約17㎡増築されている。 ・物件4建物は、取り壊され目的外建物が建築されている。		

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『大竹』駅の北西方約9km 【直線距離】 『下大根川』バス停の北東方約60m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅を主体とした山間部の集落地域	
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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域（一部）
画地条件	規模 805.51㎡ 形状 ほぼ長方形 接面状況 四方路地	間口 約41.5m 奥行 約18.5m 地勢 概ね平坦地
接面道路の状況	西側幅員約10mの県道※ ¹ に約0.5～2.7m程度高位接面する。 北側幅員約3.5mの公衆用道路※ ² に0～約2.7m程度高位接面する。 東側幅員約4.3mの公衆用道路※ ³ に概ね等高接面する。 南側幅員約4mの公衆用道路※ ⁴ に0～約0.5m程度高位する面する。 ※ ¹ 県道：北中山岩国線 ※ ^{2・3・4} ：美和町所有の公衆用道路	
土地の利用状況等	本件土地は物件2、3建物及び目的外建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 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、通常の費用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・地下埋設物について】 本件土地について、土壌汚染及び地下埋設物の存在は不明である。なお、当該事項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】 本件土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	物件1土地西端の僅かの部分が土砂災害特別警戒区域に該当する可能性がある。	

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（登記簿）： 昭和55年8月1日新築 経過年数： 約 44 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： コンクリートパネル等
	内 壁： 化粧合板等
	天 井： 吸音ボード、和室天井等
	床： 畳、フローリング等
	設 備： 電気、給排水、トイレ等
	そ の 他： ヒサシ
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	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	・LPガスを利用していたが、現在は撤去している。また、ガス給湯器も撤去して使用できない（建物所有者の回答）。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等を含む）についての詳細は不明である。

3. 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）： 昭和56年7月日不詳新築 昭和58年3月日不詳増築 経過年数： 約 44 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している
仕 様	構 造： 木造 2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： クロス、化粧合板等
	天 井： 吸音ボード、和室天井等
	床： フローリング、畳等
	設 備： 電気、LPガス、給排水、トイレ、ガス給湯器等
	そ の 他： -
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	やや劣る
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	・ 物件3建物の2階と目的外建物の2階が渡り廊下で接続されている。 ・ 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等を含む）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（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	3,500	103 / 100	805.51	90 / 100	2,613,000

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）－ 6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,180 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 3,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：

個別的要因	物件1
四方路地	103 / 100
相乗積	103 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：対象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2、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
2	270,000	171.42	0.03	1,389,000
3	200,000	89.71	0.05	897,000

イ 現況延床面積：

- ・ 物件2
概測面積による。
- ・ 物件3
概測面積による。

ウ 現価率：

- ・ 物件2
耐用年数に基づく方法及び現況観察により上記のとおり査定した。
- ・ 物件3
耐用年数に基づく方法及び現況観察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	利用権等 範囲割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	2,613,000	物件2 0.50	0.40 法定地上権	523,000
		物件3 0.25	0.10 場所的利益	65,000
		目的外建物 0.25	0.10 場所的利益	65,000

イ 利用権等範囲割合：物件2、3建物及び目的外建物の物件1土地に対する利用権範囲割合を次のとおり求めた。

物件 番号	建築面積 a	利用権範囲割合 $a \div \Sigma a$
2	117.32 m ²	0.50
3	59.90 m ²	0.25
目的外建物	58 m ²	0.25
合計	235.22 m ²	1.00

ウ 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	2,613,000	▲ 653,000		0.50	0.60	588,000
2	1,389,000	＋ 523,000	1.00	0.50	0.60	574,000
3	897,000	＋ 65,000	1.00	0.50	0.60	289,000
一 括 価 格 (合 計)						1,451,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：複数建物の一括売却であること及び目的外建物が存することによる市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格【岩国（県）－6】

所 在 : 岩国市美和町下畑字野地505番6
価 格 : 3,180 円/㎡
位 置 : 錦川清流線「棕野」駅から10kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : －
接 面 道 路 : 西側8m県道に接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
(建蔽率 － 、 容積率 －)
地 域 の 概 要 : 農家住宅と農地等が見られる住宅地域

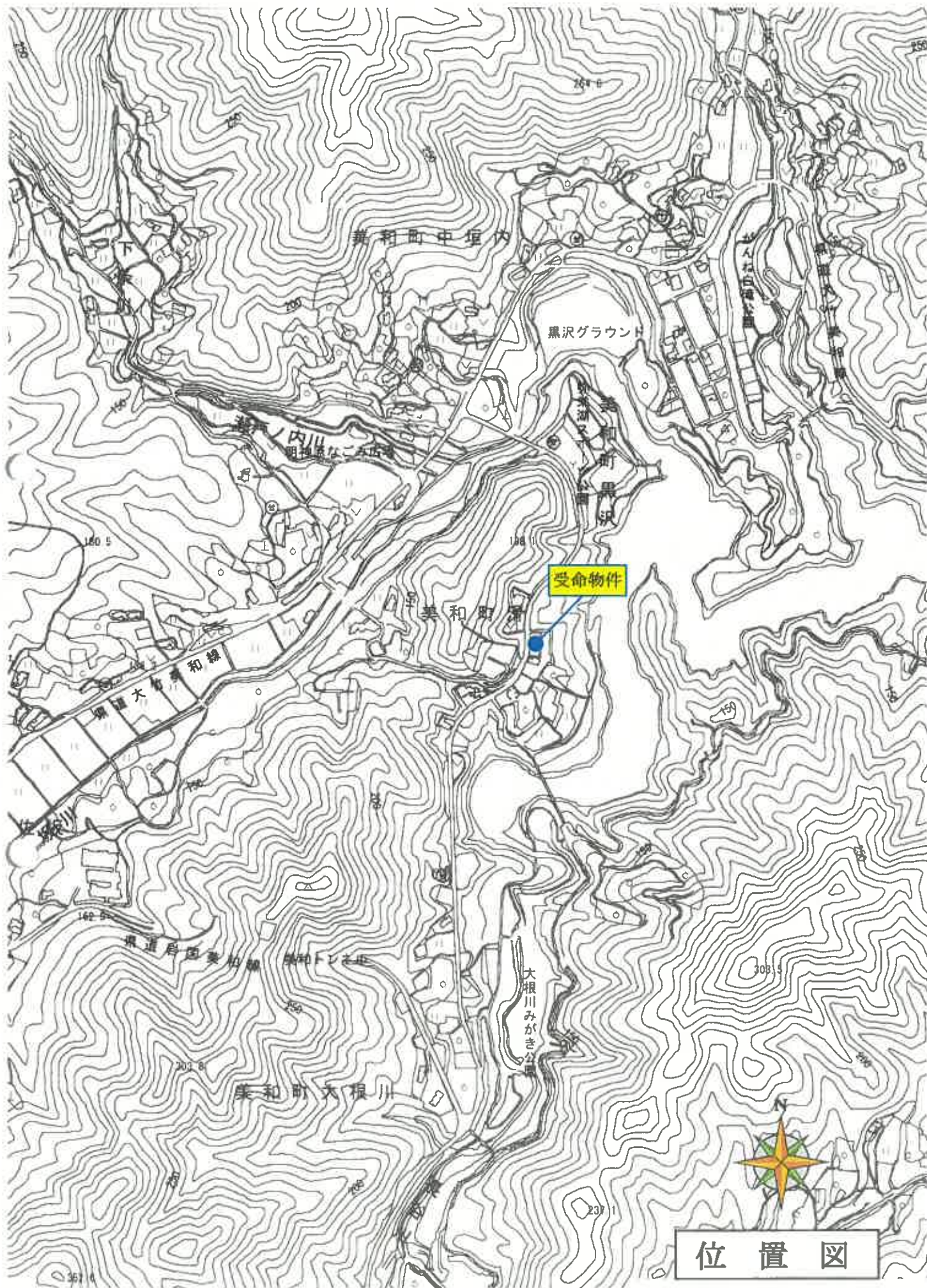
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 2,173,265 円
物件2 : 5,303,239 円
物件3 : 1,004,529 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 建物図面・各階平面図写し(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



位置図

岩国市「白図」1 : 10,000

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

181~7

家屋番号

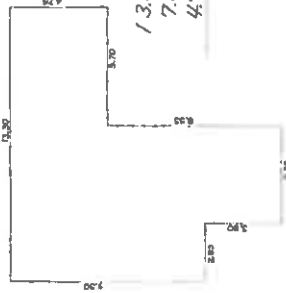
建物の所在

秋田県美和町大字大根川字七曲 / 8 / 番地7
岩国市美和町

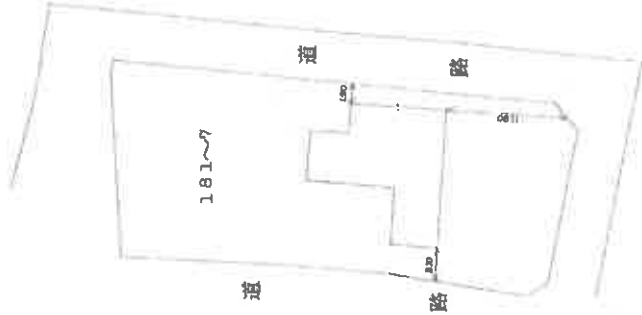
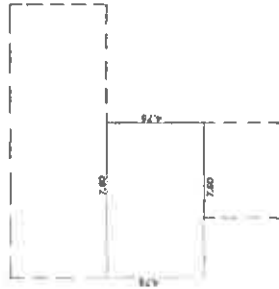
6610318

昭和59年9月25日 登記

1階



2階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

縮小【A3→A4】

各階平面図

家屋番号
181-7の2

建物図面
(各階平面図)

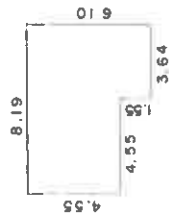
6610319

建物の所在

大根川字七曲181番地7
岩国市美和町

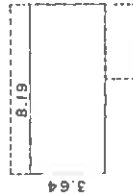
昭和6年/2月21日 登記

一階



8.19×4.55=37.2645
3.64×1.55=5.6420
合 計 42.9065
床面積 42.90

二階



8.19×3.64=29.8116
床面積 29.81



作製者

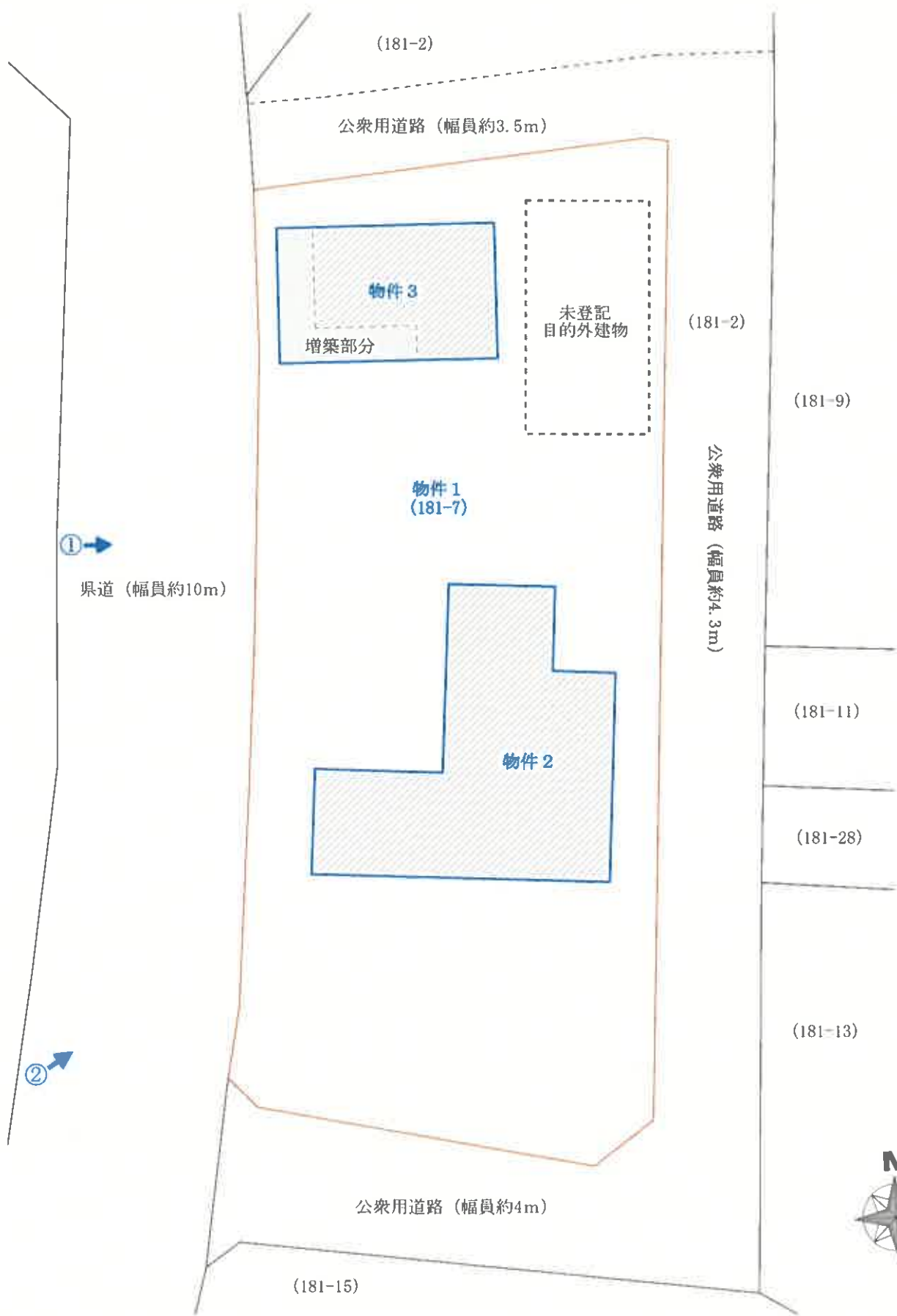
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】



【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6年（ケ）第9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。				



2階



【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6年（ケ）第9号

【物件番号】

2

【作成者】

評価人

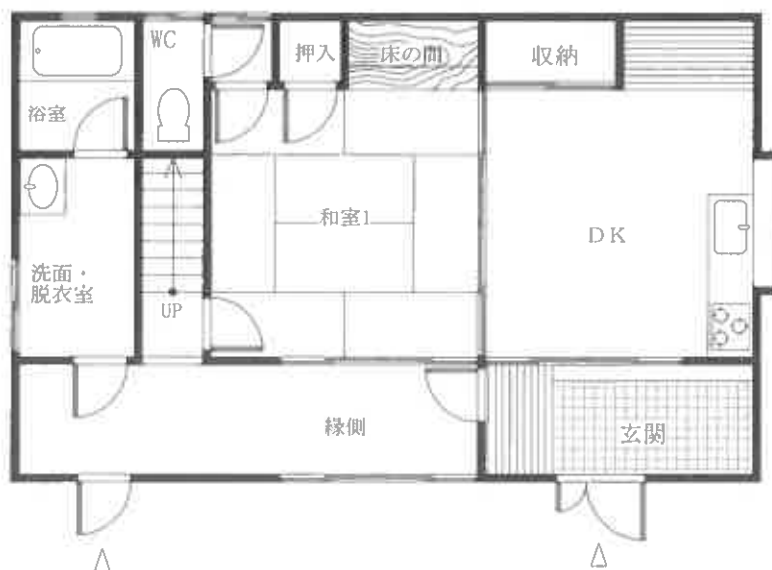
【縮尺】

約1/100



(未登記目的外建物へ接続)

2階



1階



【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6年（ケ）第9号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

①



②

