

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 20 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 12 月 11 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 10 月 20 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, 190, 000 1, 752, 000	一括	438, 000	29, 615	5, 860
1	1, 200, 000				
2	990, 000				



物 件 目 録

1 所 在 岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目

地 番 1 3 7 9 3 番 1 4 7

地 目 雑種地

地 積 2 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目 1 3 7 9 3 番地 1 4 7

家屋 番号 1 3 7 9 3 番 1 4 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 3 1 . 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 8 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 岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目

地 番 1 3 7 9 3 番 1 4 7

地 目 雑種地

地 積 2 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目 1 3 7 9 3 番地 1 4 7

家屋 番号 1 3 7 9 3 番 1 4 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 3 月 1 2 日受理
令和 8 年 5 月 1 1 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 | 岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 9 3 番 1 4 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目 1 3 7 9 3 番地 1 4 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 9 3 番 1 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 3 1 . 4 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	山口県岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目2番11号
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： ☐ 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（空き家・残置物あり）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

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。

本件建物は、現在、居住しているものはなく、空き家であるが、家財道具、日用品等が残されている。

■物件1（土地）について

（形状）

「地積測量図」について、本土地に直接関係する部分のみを添付している。

（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 ）

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、不動産登記事項証明書の内容、住民票（除票）等の内容、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

(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8年3月12日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→3月23日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和8年3月16日 (月) 8:40 - 9:10	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 地図等閲覧
" " " " 9:30 - 10:00	岩国市役所	占有資料交付
" " " " 10:30 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和8年3月26日 (木)	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4月9日 (木) 9:20 - 10:10	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]
" " " "	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4月21日 (火) 12:40 - 13:20	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4月30日 (木) 11:00 - 11:30	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)

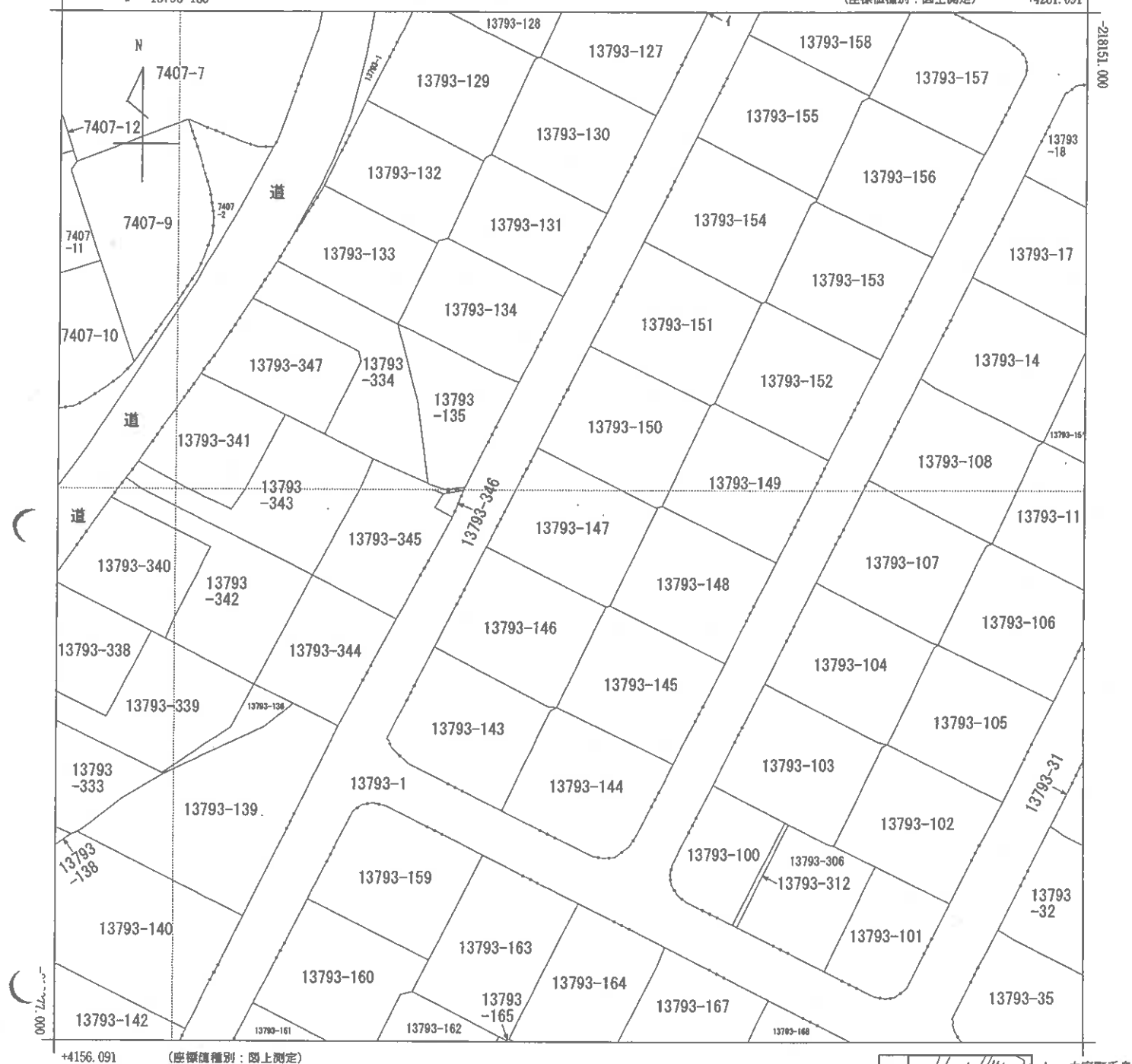
(特記事項)

■ 令和8年4月21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。
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐

(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)



地番区域見出



A	由	字	町	千	鳥
B	ヶ	丘	2	丁	目
C	ヶ	字	町	千	鳥
D	ヶ	丘	2	丁	目

請求部	所在地	岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目					地番	13793番147		
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年12月				備付年月日(原図)	昭和56年4月1日		補記事項		

縮小 (A3→A4)

請求番号：2-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

E 由字町千鳥
ヶ丘3丁目
F 由字町

縮小 (A 3→A 4)

登記年月日：昭和50年11月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

4410141 3793-1

地番 3793-109カラ 283 マデ

土地の所在 山口市由宇町千島ヶ丘二丁目

3793-136) 錯誤
"-201

土地積測量図

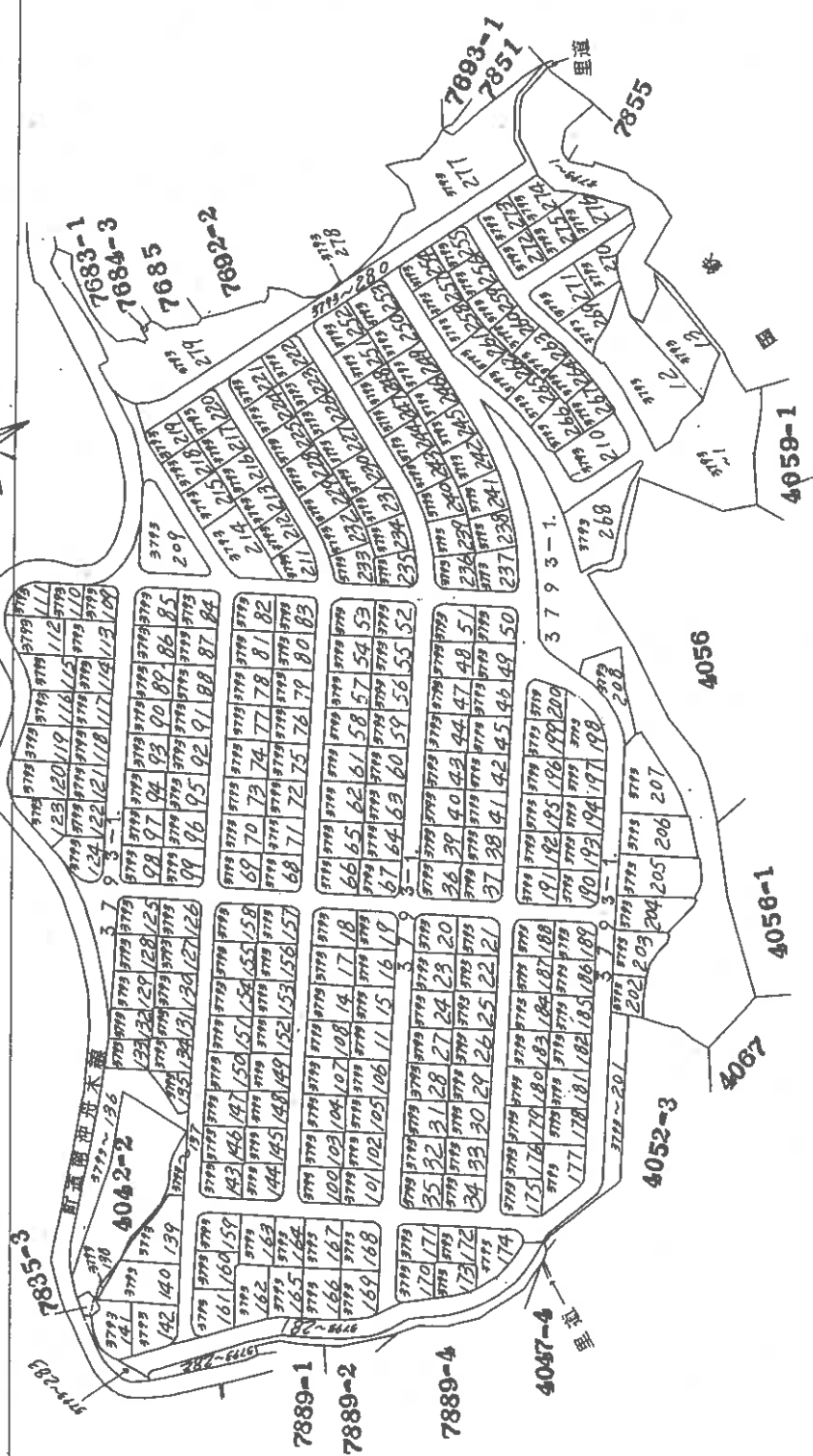
原本(丁目にあり)

昭和50年11月25日登記

製作年月日
昭和50年4月7日

製作者

申請人



前 3793 後 3793-1, 由宇町(山)
109~283 新 3793-125~135, 138~139, 202, 203
"-283 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

縮尺 1/2000

縮小 (A3-A4)

(8 枚目)

(1) 平成30年1月18日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
上配の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和50年11月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

4410148 3793-1

地番 3793-143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153

土地の所在 岩国市田字町千鳥ヶ丘二丁目 山口県萩郡田字町千鳥ヶ丘二丁目

前	3793-1	後	3793-1	新	3793-125~135, 138~139, 202
-1	109~283				203, 281~283 4角+5=1国

土地積測量

昭和50年11月25日登記

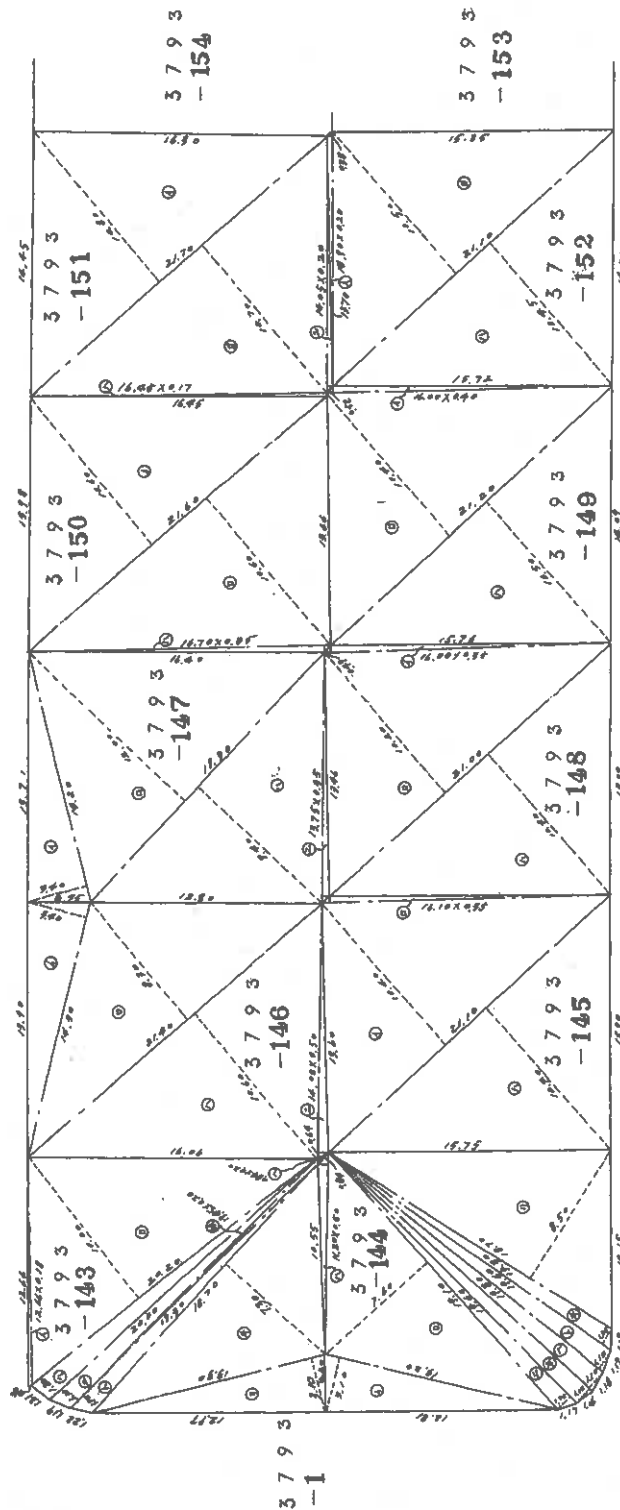
作製年月日 昭和50年4月7日

作製者

申請人



3793-1



(1) 平成30年1月18日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(11 枚目)

縮小 (A3→A4)

(1) 平成30年1月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(13 枚目)

縮小 (A 3 → A 4)

建築物階平面図

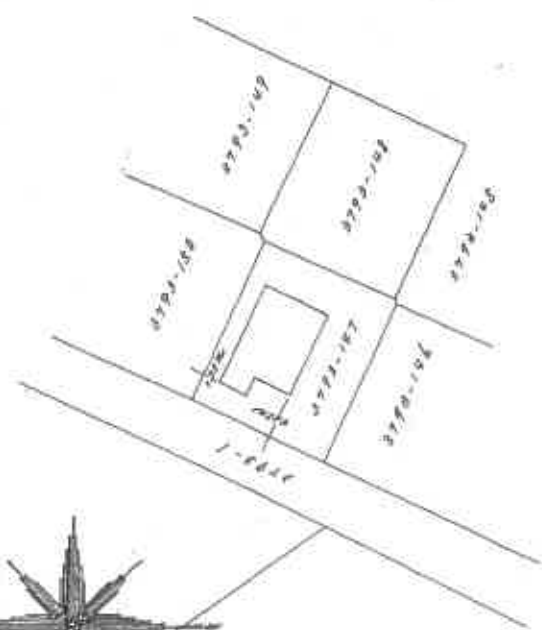
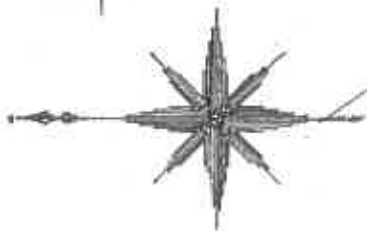
官 冊 番 号	3793 条 147 6 1 2 3 4 5 6 7
建 物 の 所 在	岩国市由宇町 千鳥丘 1 丁目 3713番地 147

7020241

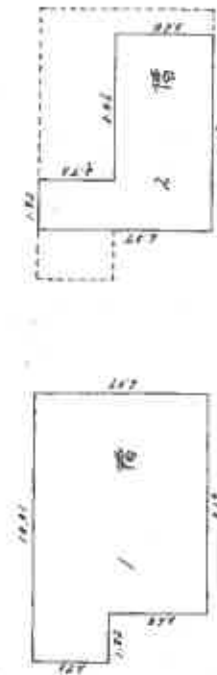
書 画 記 載 日 期 52.8.25

作 業 年 月 日	明 治 五 十 年 八 月 九 日
作 業 者	作 業 人

① 建物図面



② 各階平面図



床 面 積	床 面 積
1881 x 178 = 332,838	728 x 264 = 192,192
818 x 364 = 299,712	223 x 131 = 29,213
57,189 m ²	21,067 m ²

地籍図番号	147-3
-------	-------

山口県土地家屋調査士会

縮 小	① 1/500	② 1/200
-----	---------	---------

(1) 平成30年1月15日
所在及び家屋番号変更

(15 枚目)

縮小 (A3-A4)

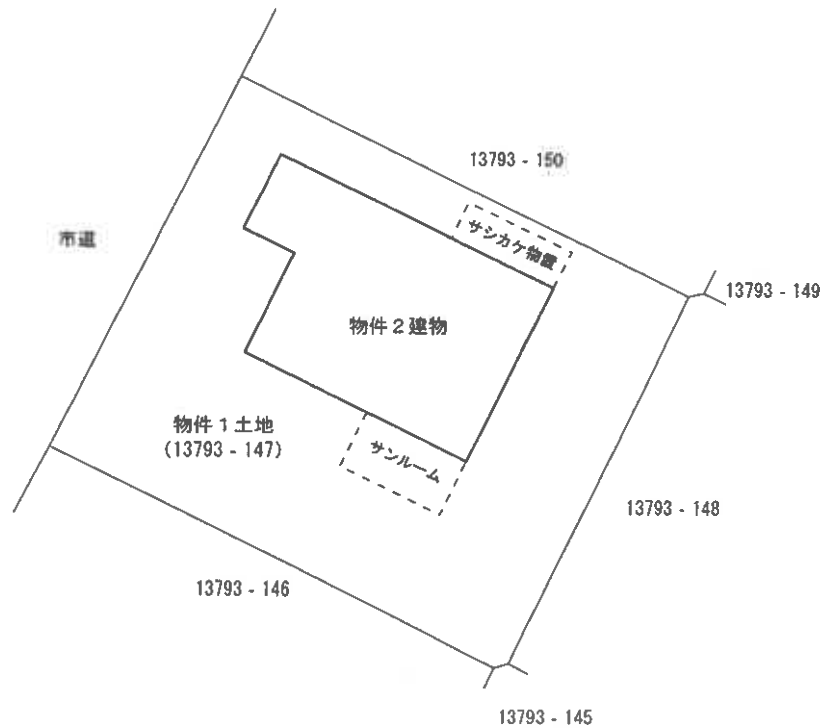


土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

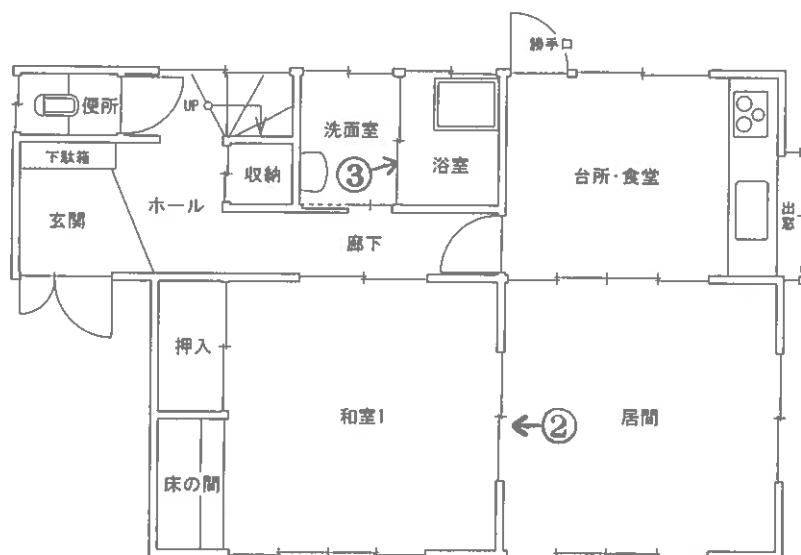
○➤ : 写真撮影位置及び方向

①➤

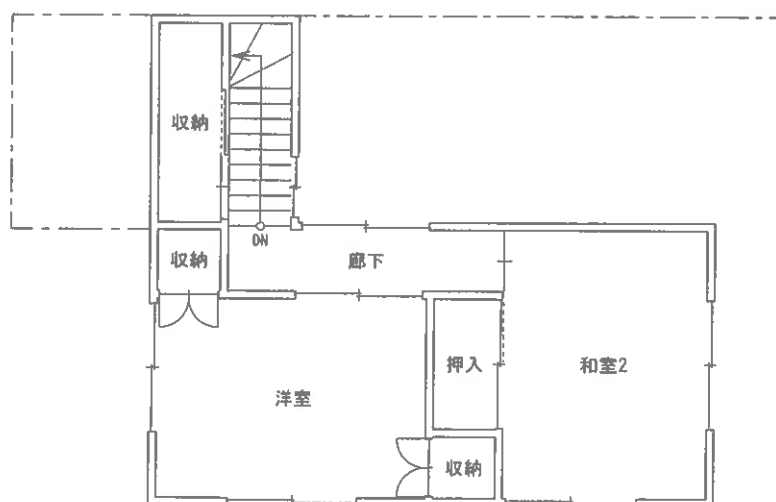


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。



【1階】



【2階】

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

※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



・物件2

・サンルーム(付合物)

○写真2



・和室1

○写真3



・浴室

令和8年（ケ）第2号

令和8年4月21日 現地調査

令和8年5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 一雄

第1 評価額

一括価格	
金 3,129,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,715,000 円
物件2(建物)	金 1,414,000 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 地目 地積	岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目 13793 番 147 雑種地 228 m ²	宅地
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目 13793 番地 147 13793 番 147 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 57.13 m ² 2 階 31.46 m ² (合計 88.59 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 山陽本線「由宇」駅の南方・道路距離約 1.2 km 「清華保育園前」バス停の南東方・道路距離約 180m	
付近の状況	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域。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 第一種中高層住居専用地域 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 13.7m、奥行約 16.4m、規模 228 m ² （登記数量）、ほぼ長方形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側で幅員約 5.6m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高から約 1.2m 高く接面する。（※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等。	
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	・対象地は南東側隣地より約 2.0m（概測）高く、対象地における建物の再建築等に際しては、山口県建築基準条例（第 7 条）等にも注意が必要と思われる。 ・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52年3月20日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル、化粧合板等 内壁：化粧合板、砂壁、クロス等 天井：化粧石膏ボード等 床：クッションフロア、カーペット、畳等 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 間取り：添付「建物間取図」参照
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	・建物に接続してサンルーム、サシカケ物置等が存するが、いずれも経済的な価値はないと判断した。 ・2階廊下天井に雨漏りによると思われる損傷箇所が存する。なお、雨漏り及びシロアリ被害等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	27,200	0.96	228	0.80	4,763,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岩国 - 21

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
27,800	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{101}$	27,200

◇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、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.01、隣地との高低差 0.95 の相乗積より 0.96 と査定した。

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	88.59	0.03	452,000

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	4,763,000	0.40	法定地上権	1,905,000

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	4,763,000	－1,905,000		1.00	0.60	1,715,000
2	452,000	＋1,905,000	1.00	1.00	0.60	1,414,000
一括価格（合計）						3,129,000

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 - 21」

所 在 : 岩国市由宇町千鳥ヶ丘2丁目 13793 番 23
価 格 : 27,800 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「由宇」駅の南方約 1.3 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 230 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 6.5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

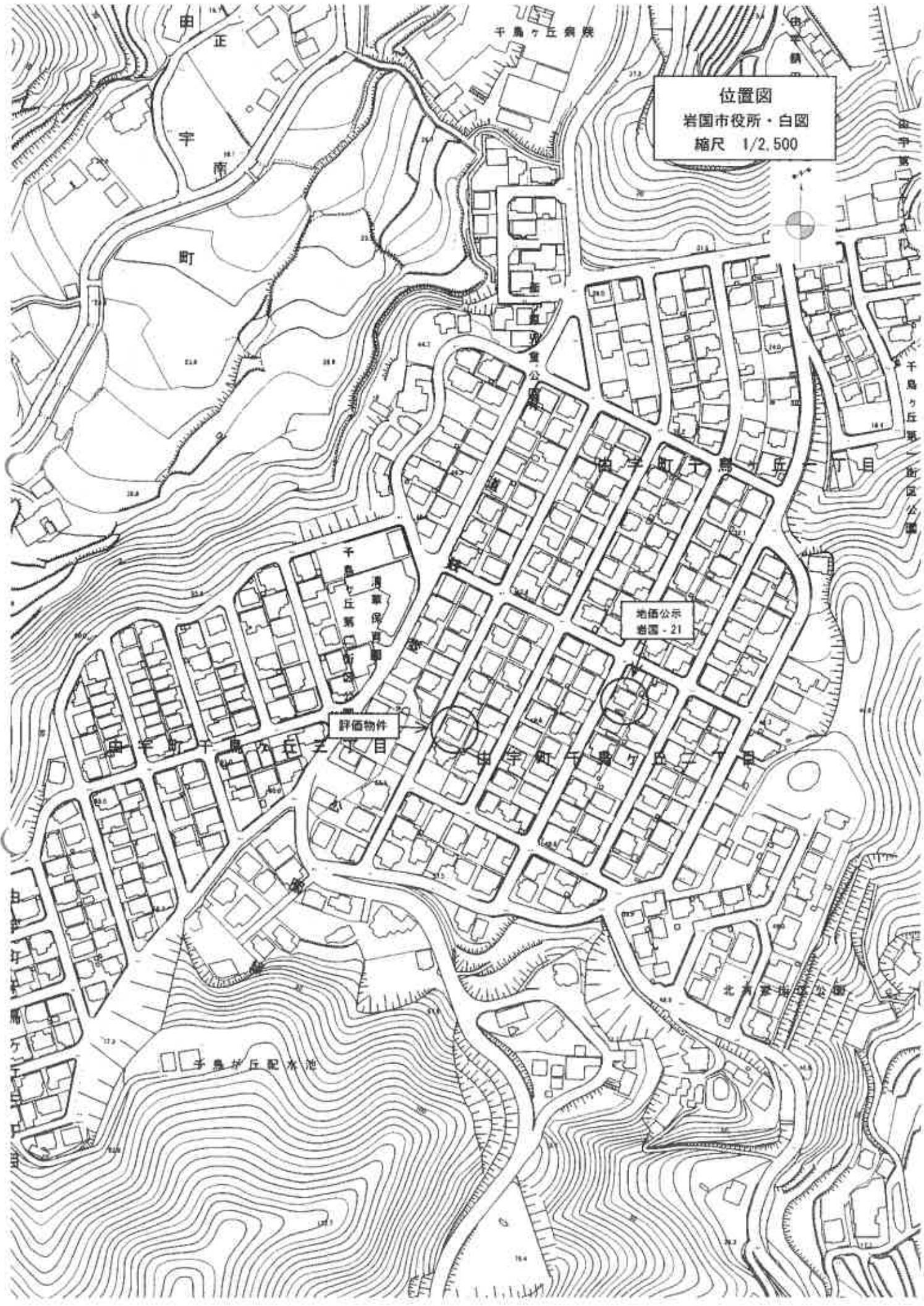
物件 1 : 4,355,712 円
物件 2 : 1,300,294 円

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



位置図
岩国市役所・白図
縮尺 1/2,500

地籍公示
岩国 - 21

評価物件

千鳥ヶ丘配水池

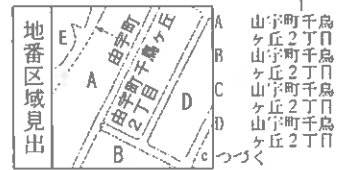
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

13793-126 13793-346
13793-135

(座標値種別：図上測定) +4281.091



+4156.091 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	岩国市由宇町千鳥ヶ丘二丁目					地番	13793番147		
出力縮	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46年12月				備付年月日(原図)	昭和56年4月1日			補記事項	

番 血汗町千鳥
字 丘3丁目
市 市町

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月8日 山口地方事務所若国支局 登記官

4410141 3793-1

地 番 3793-109カラ 283 マデ

土地の所在 山口 界国市由字町千島ヶ丘二丁目
山口地方事務所若国支局

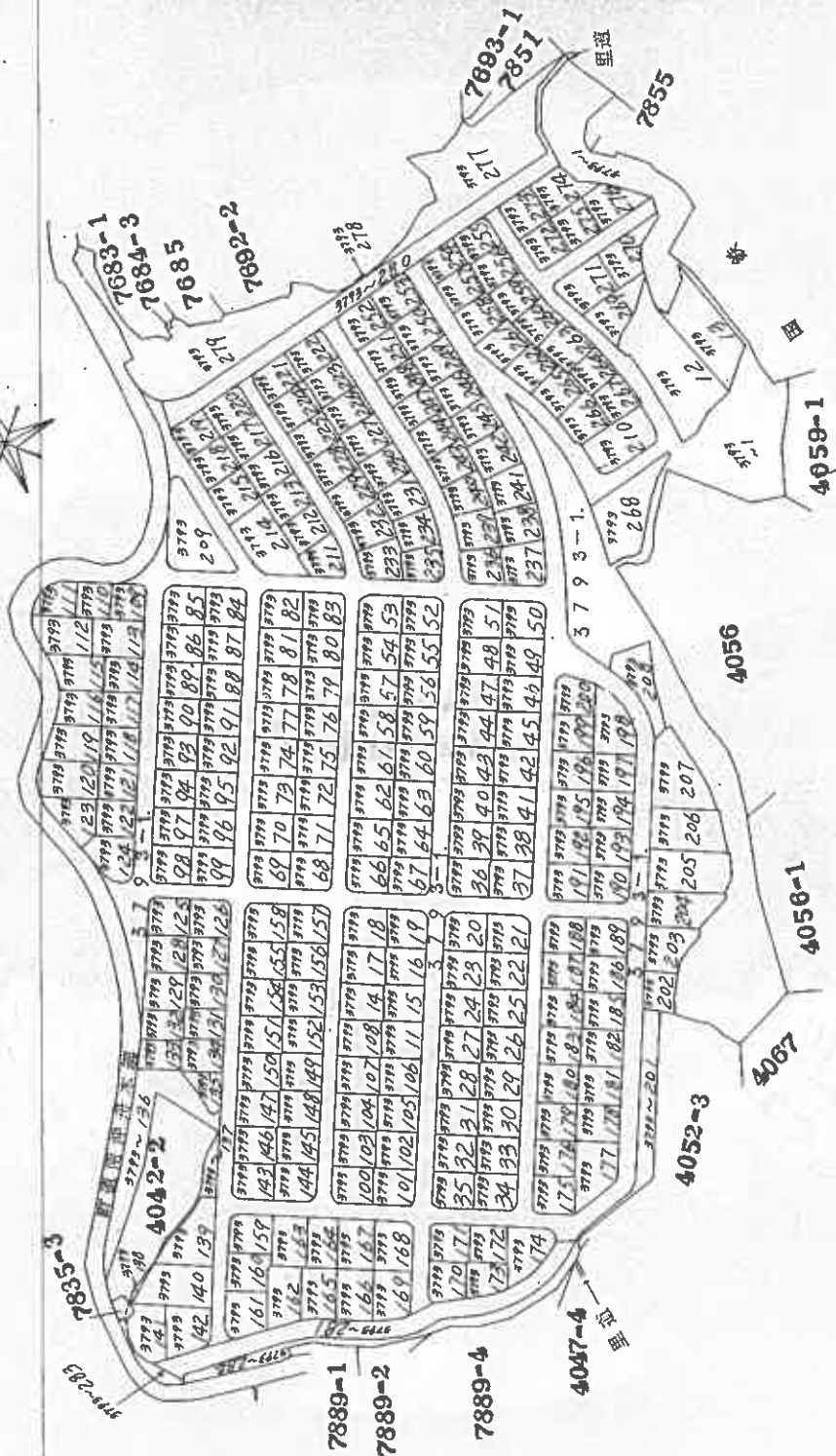
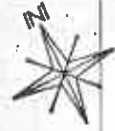
3793-136) 磯誠
"-201

土地積測量 所在 図

原本(丁目)にあ

昭和50年11月25日 登記

作製者 昭和50年4月7日



前 3793 後 3793-1 由字町(山)
新 3793-125~135 3793-136~139 3793-203
"-28 3793-283 3793-284 3793-285

縮尺 1/2000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 平成30年1月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和50年11月25日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

4410148 3793-1

地番 3793-143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153

土地の所在 岩国市田字町千鳥ヶ丘二丁目
山口県萩郡由宇町中校田生

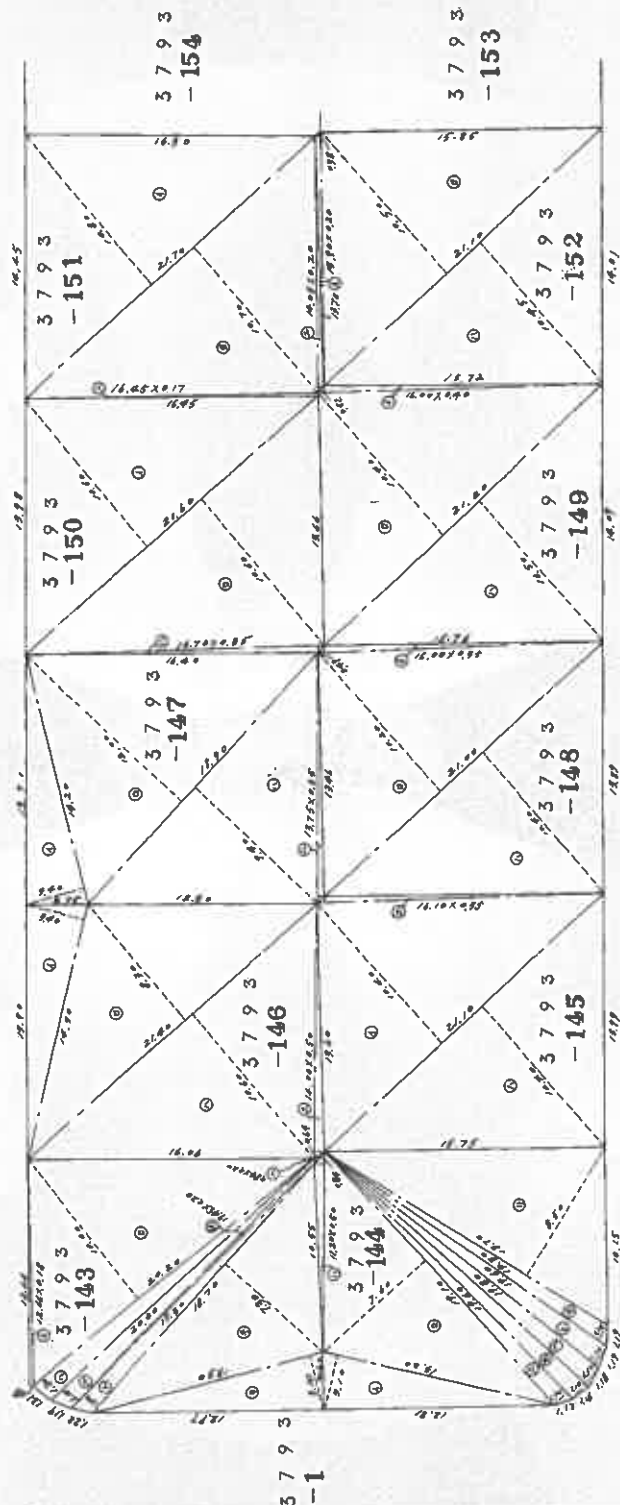
前	3793	後	3793-1	新	3793-1 由宇町
-1		109-283			3793-125~135, 138~139, 202
					4-203, 281~283 45~11月

土地積測量図

昭和50年11月25日登記



3793-1



3793-1

(日 尺 換 算 10)

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。

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。
令和8年4月8日 山口地方方法務局岩国支局

登記官

(1) 平成30年1月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

4410149

3793-143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152,

岩国市由宇町千少丘二丁目
山口県玖波郡由宇町千少丘二丁目

土地積算
土地積算
土地積算

昭和50年11月25日

岩国市由宇町千少丘二丁目

昭和50年4月7日

作製年月日

作製者

3793求積表

-143

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	12.66	0.18	2.2788		2.2788
ロ	20.20	1.00	202.00		202.00
ハ	20.20	1.20	242.40		242.40
ニ	20.00	1.10	220.00		220.00
ホ	19.45	0.20	3.89		3.89
ヘ	0.84	0.20	0.168		0.168
ト	19.30	1.00	193.00		193.00
チ	18.70	7.30	136.51		136.51
リ	19.30	3.10	60.83		60.83
合	計		451.6168		451.6168
二	除		225.8084		225.8084

3793求積表

-147

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	14.20	3.40	48.28		48.28
ロ	18.90	12.00	226.80		226.80
ハ	18.90	9.40	177.66		177.66
ニ	13.75	0.35	4.8125		4.8125
合	計		457.5525		457.5525
二	除		228.77625		228.77625

3793求積表

-150

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	21.60	10.60	228.96		228.96
ロ	21.60	10.60	228.96		228.96
ハ	16.70	0.35	5.845		5.845
合	計		463.765		463.765
二	除		231.8825		231.8825

3793求積表

-151

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	21.70	10.80	234.36		234.36
ロ	21.70	10.70	232.19		232.19
ハ	16.45	0.17	2.7965		2.7965
ニ	14.05	0.20	2.81		2.81
合	計		472.1265		472.1265
二	除		236.06325		236.06325

3793求積表

-146

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	14.30	3.40	48.62		48.62
ロ	21.40	8.30	177.62		177.62
ハ	21.40	10.60	226.84		226.84
ニ	14.00	0.50	7.00		7.00
合	計		460.08		460.08
二	除		230.04		230.04

3793求積表

-152

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	13.90	0.20	2.78		2.78
ロ	21.10	10.50	221.55		221.55
ハ	21.10	10.45	220.995		220.995
合	計		444.825		444.825
二	除		222.4125		222.4125

3793求積表

-149

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	16.00	0.40	6.40		6.40
ロ	21.20	10.40	220.48		220.48
ハ	21.20	10.50	222.60		222.60
合	計		449.48		449.48
二	除		224.74		224.74

3793求積表

-148

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	16.00	0.35	5.60		5.60
ロ	21.00	10.20	214.20		214.20
ハ	21.00	10.40	218.40		218.40
合	計		438.20		438.20
二	除		219.10		219.10

3793求積表

-145

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	21.10	10.40	219.44		219.44
ロ	21.10	0.35	5.635		5.635
ハ	21.10	10.40	219.44		219.44
合	計		444.515		444.515
二	除		222.2575		222.2575

3793求積表

-145

符号	底辺	辺高	高さ	倍率	面積
イ	21.10	10.40	219.44		219.44
ロ	16.10	0.35	5.635		5.635
ハ	21.10	10.40	219.44		219.44
合	計		444.515		444.515
二	除		222.2575		222.2575

新

後

前

縮尺 1/300

(1) 平成30年1月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

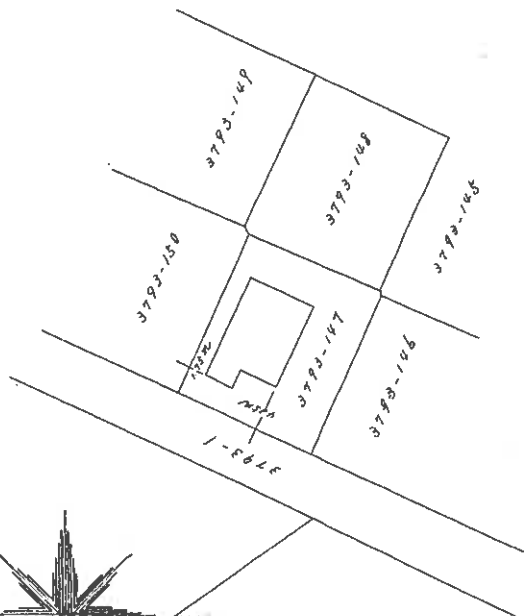
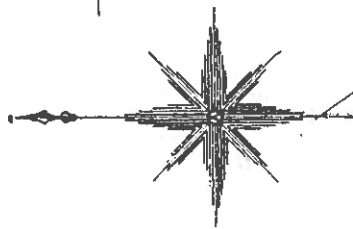
建築物階平面図

Q 52-8-25

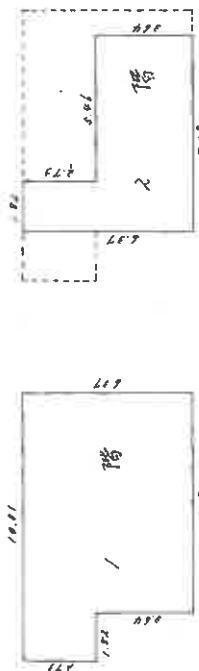
家屋番号	3793泰147
建物の所在	岩国市由宇町千鳥ヶ丘147 玖珂郡由宇町千鳥ヶ丘147

7020241

① 建物図面



② 各階平面図



床面積

$$10.81 \times 8.19 = 89.04$$

$$8.19 \times 3.64 = 29.81$$

$$57.1389 \text{ m}^2$$



床面積

$$6.27 \times 7.28 = 45.66$$

$$2.73 \times 1.82 = 4.96$$

$$31.4678 \text{ m}^2$$

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

縮尺	① 1/500	② 1/200
山口県土地家屋調査士会		
地籍図番号 142-3		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 平成30年1月15日
所在地及び家屋番号変更

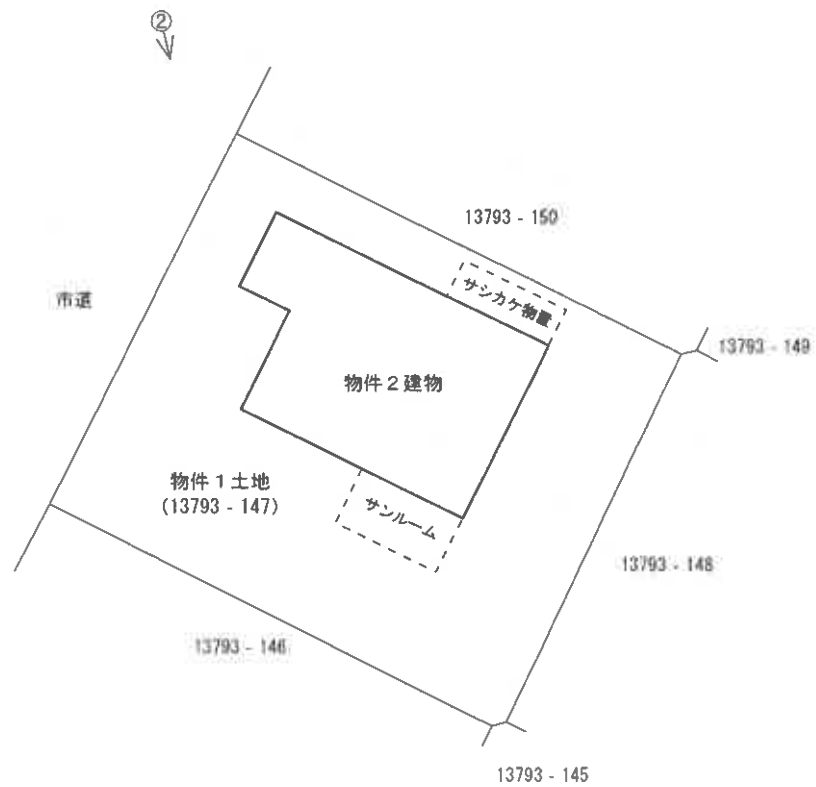
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



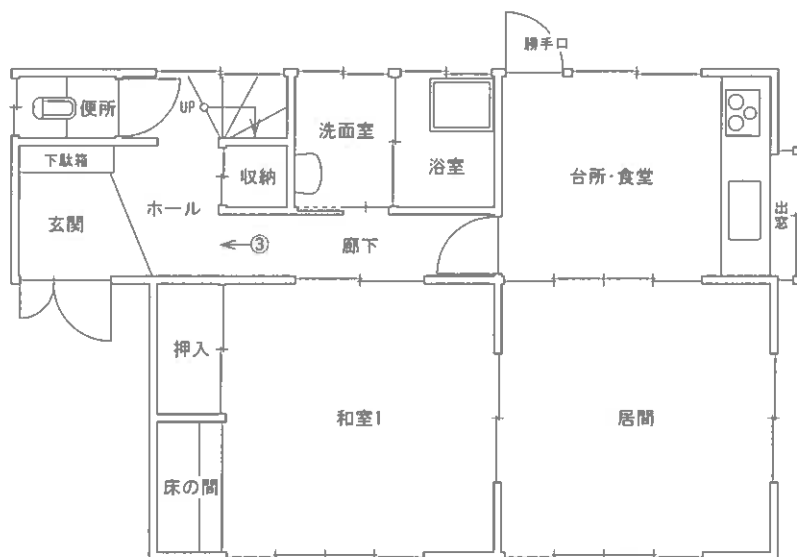
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

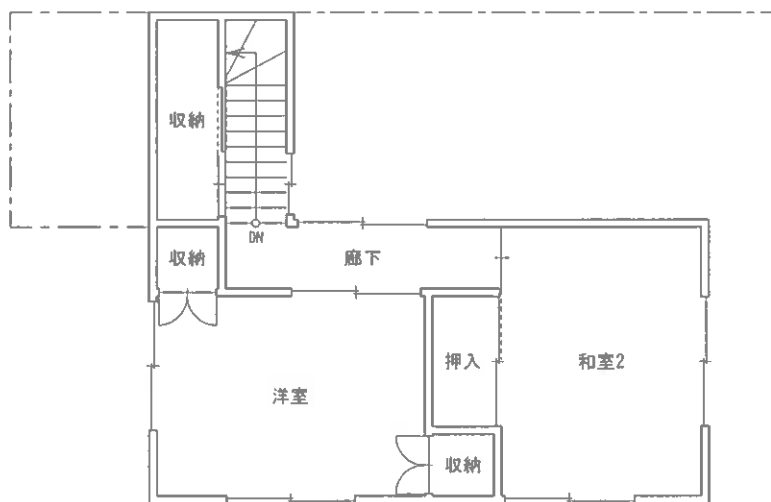
○➡ 写真撮影位置及び方向



※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。



【1階】



【2階】

※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