令和　８年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　８日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　８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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 488, 000 5, 990, 400	一括	1, 497, 600	35, 686	非課税
1	4, 176, 000				
2	3, 312, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　玖珂郡和木町和木一丁目

　　地　　番　　５０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７１．００平方メートル

2　所　　在　　玖珂郡和木町和木一丁目　５０番地１１

　　家屋　番号　　５０番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　８３．２２平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約８８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月３０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。

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　玖珂郡和木町和木一丁目

　　地　　番　　５０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７１．００平方メートル

２　所　　在　　玖珂郡和木町和木一丁目　５０番地１１

　　家屋　番号　　５０番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　８３．２２平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約８８平方メートル

令和 8 年（ケ）第 10号
令和 8 年 8月 3日受理
令和 8 年 9月28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

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　玖珂郡和木町和木一丁目

　　地　　番　　５０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７１．００平方メートル

２　所　　在　　玖珂郡和木町和木一丁目　５０番地１１

　　家屋　番号　　５０番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　８３．２２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県玖珂郡和木町和木１丁目１番２－１８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：約８８㎡（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

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。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

■物件所有者の妻

私は、本件不動産の所有者の妻です。

この家には、家族で住んでいます。

（令和8年9月3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

物件所有者本人の陳述は得られなかったが、同人の家族の陳述、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

（調査経過用）

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8月3日　(月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→８月２７日回答（なし） （郵券：１１０円＋１１０円使用）
〃　〃	執行官室	債務者特別代理人弁護士あて調査通知（ＦＡＸ）
令和8年8月4日　(火) 11:30　－　11:40	和木町役場	占有資料交付
〃　〃 11:45　－　12:15	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和8年8月5日　(水) 13:15　－　13:30	山口地方法務局 ■本局　□岩国支局	登記事項証明書等交付
令和8年8月11日　(火)	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8月14日　(金) 10:50　－　11:05	山口地方法務局 □本局　■岩国支局	登記事項証明書等交付（閉鎖分） 地図等閲覧
令和8年8月24日　(月) 10:00　－　10:20	山口地方法務局 □本局　■岩国支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
〃　〃 16:00　－　16:05	執行官室	和木町役場税務課担当者から電話聴取
令和8年8月27日　(木) 13:50　－　14:00	執行官室	物件所有者の子から電話聴取（占有等調査）
令和8年9月3日　(木) 8:45　－　9:00	和木町役場	占有資料交付

（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

（調査経過用）

調　　査　　の　　経　　過		
調　査　の　日　時	調査の場所等	調　査　の　方　法　等
〃　　〃 9:50　－　11:15	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者の家族と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和8年9月24日　(木) 7:30　－　8:00	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）

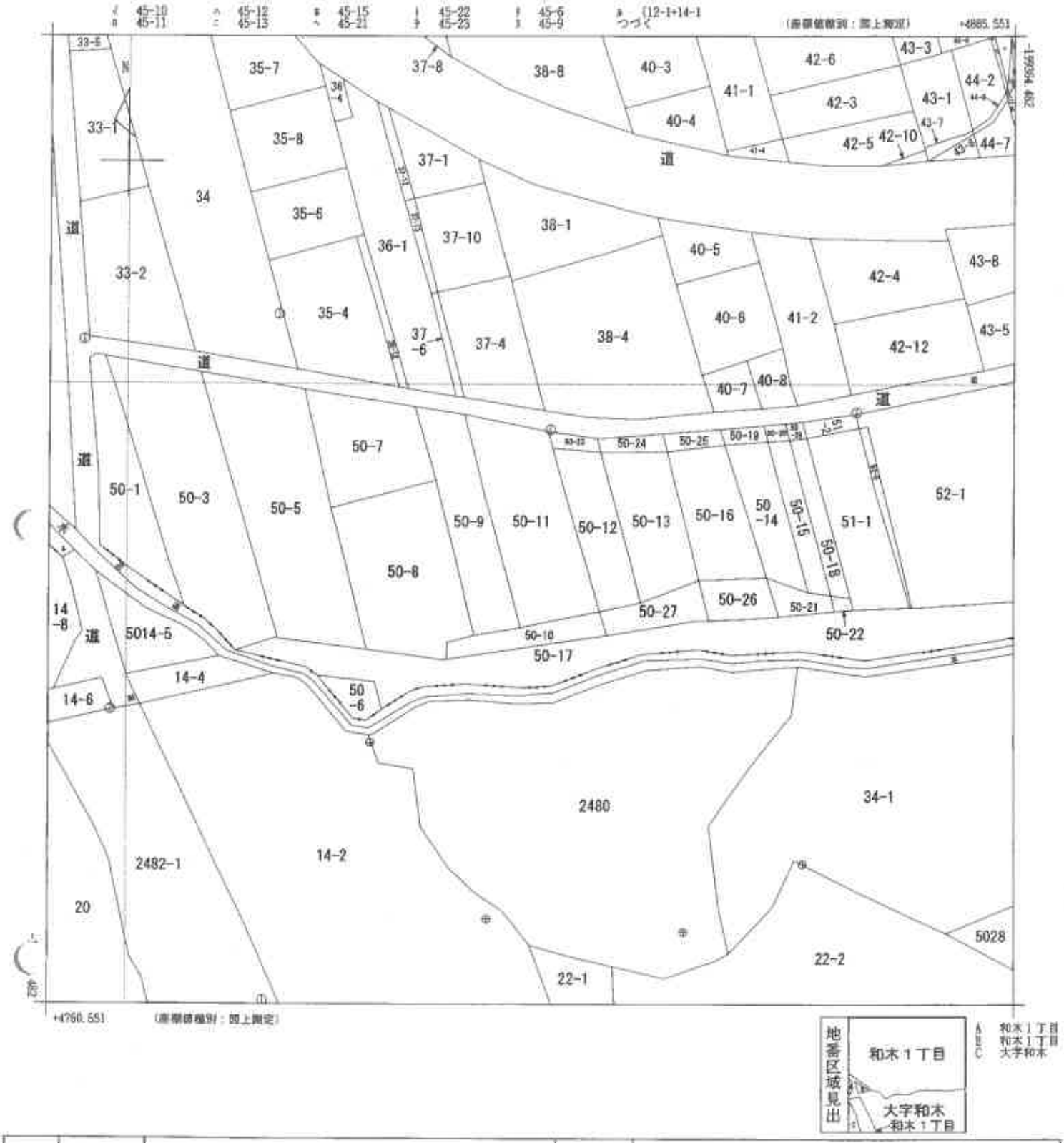
（特記事項）

□　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



請求部分	所在	玖珂郡和木町和木一丁目				地番	50番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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3月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日			備考	

縮小（A3—A4）

請求番号：4-4
(1/2)

（ 8 枚目）

公用

+28+29+248
5+2486)

縮小（A3→A4）

公用

登記年月日：昭和45年2月5日

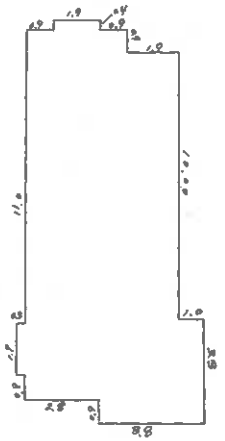
建物図面
各階平面図

昭和45年2月5日 登記

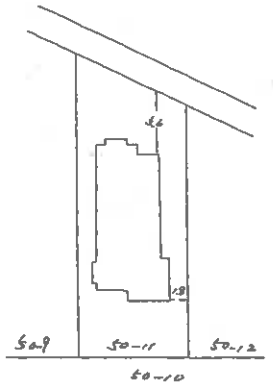
家屋番号	50-11
建物の所在	秋田郡和米町大字和米字用作 50-11

7230054

(1)



(2)



0.2 × 1.9 = 0.76
3.7 × 1.9 = 3.33
12.9 × 5.6 = 72.24
1.0 × 3.8 = 3.80
0.9 × 2.8 = 2.52
0.3 × 1.9 = 0.57
83.22㎡

昭和	年	月	日
	45	1	28

作製年月日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

[redacted]

縮尺 (1) 1/100 (2) 1/500

（日図連15）

（10枚目）

縮小（A3→A4）

請求番号：4-5

[土地建物位置関係図]



物件2：現況床面積約88㎡

※ 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。

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。

（ 1 1 枚目）

建物間取図

縮尺≒1/100



現況床面積約88㎡

※ 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。

○写真１



・物件２

○写真２



・ＬＤＫ

○写真３



・浴室

令和８年ケ第１０号
令和８年９月３日調査
令和８年９月24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

一　括　価　格	
金７，４８８，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，１７６，０００円
物件２（建物）	金３，３１２，０００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 地番 地目 地積	玖珂郡和木町和木一丁目 50番11 宅地 271.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	玖珂郡和木町和木一丁目50番地11 50番11 居宅 木造瓦葺平家建 83.22㎡	約88㎡
番号	特記事項		
1	・法務局備付の「地図（法第14条第1項）」等の確認資料を基に調査を行った。概ね一致するものと思われるが、境界標等は確認できなかった。本件土地の正確な範囲、面積等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		
2	・法務局備付の建物図面等を基に調査を行い、上記の通り把握した。		

以　下　余　白

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「和木」駅　南西方　道路距離約 1.0 ㎞	
付近の状況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅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	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	271.00 ㎡
	間口	約 11m
	奥行	約 26m
	形状	ほぼ台形地
	その他	特になし
接面道路の状況	北側の幅員約 2.2mの舗装町道にほぼ等高接面している。当該町道は建築基準法上の道路（42 条 2 項道路）となっている。	
土地の利用状況等	［土地の利用状況］ 物件２の建物等の敷地として利用されている。 ［隣地の状況等］ 隣接地は戸建住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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、通常の費用で敷地内への引込みができ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	・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。 ・和木町教育委員会によれば、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。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域に指定されている。 ・対象不動産の前面道路は２項道路のため、建物の建替え等に当たってはセットバックが必要となる。	

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 45 年 1 月 29 日新築 経　過　年　数　：　新築後約 57 年経過している 経済的残存耐用年数：　経済的耐用年数を概ね満了していると判断される。
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：モルタル塗り吹付塗装等 内　壁　：クロス貼、せんい壁等 天　井　：クロス貼、化粧ボード貼等 　床　　：フローリング、畳敷等 設　備　：電気、給排水、さしかけ等 その他　：特になし
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　：別添の「建物間取図」参照
品　　等	標準的
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特　記　事　項	・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行なっていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・居住者によると、2002 年頃にリフォーム及び増築を行ったとのことである。 ・一部で床が緩くなっている箇所が認められた。 ・アスベスト含有建材の使用の有無、雨漏りの有無等については詳細不明である。

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	65,400	0.82	271.00	0.80	11,600,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（和木－2）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
79,700 円／㎡	×	101.5／100	×	100／103	×	100／120	≒	65,400 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：方位＋3
- ◆ 地域格差：　街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ　個別格差：【方位±0、幅員▲15、要セットバック▲3】により 0.82 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、これに耐用年数に基づく方法並びに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	200,000	約 88	0.05	880,000

ウ　現価率：経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を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	11,600,000	0.40	法定地上権	4,640,000

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	11,600,000	−4,640,000		1.00	0.60	4,176,000
2	880,000	＋4,640,000	1.00	1.00	0.60	3,312,000
					一括価格（合計）	7,488,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

オ：競売市場修正：第２評価の条件欄記載の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（和木－2）

所　　在　：　玖珂郡和木町和木１丁目 323 番４

価　　格　：　79,700 円／㎡

位　　置　：　JR山陽本線「和木」駅より道路距離約 1.1 ㎞に位置する

価格時点　：　令和８年１月１日

地　　積　：　155 ㎡

供給処理施設　：　水道、下水

接面街路　：　南西側 4m町道

用途指定等　：　第１種住居地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）

地域の概要　：　一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　7,831,358 円

物件２　　901,906 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である。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、その性質上異なるものである。

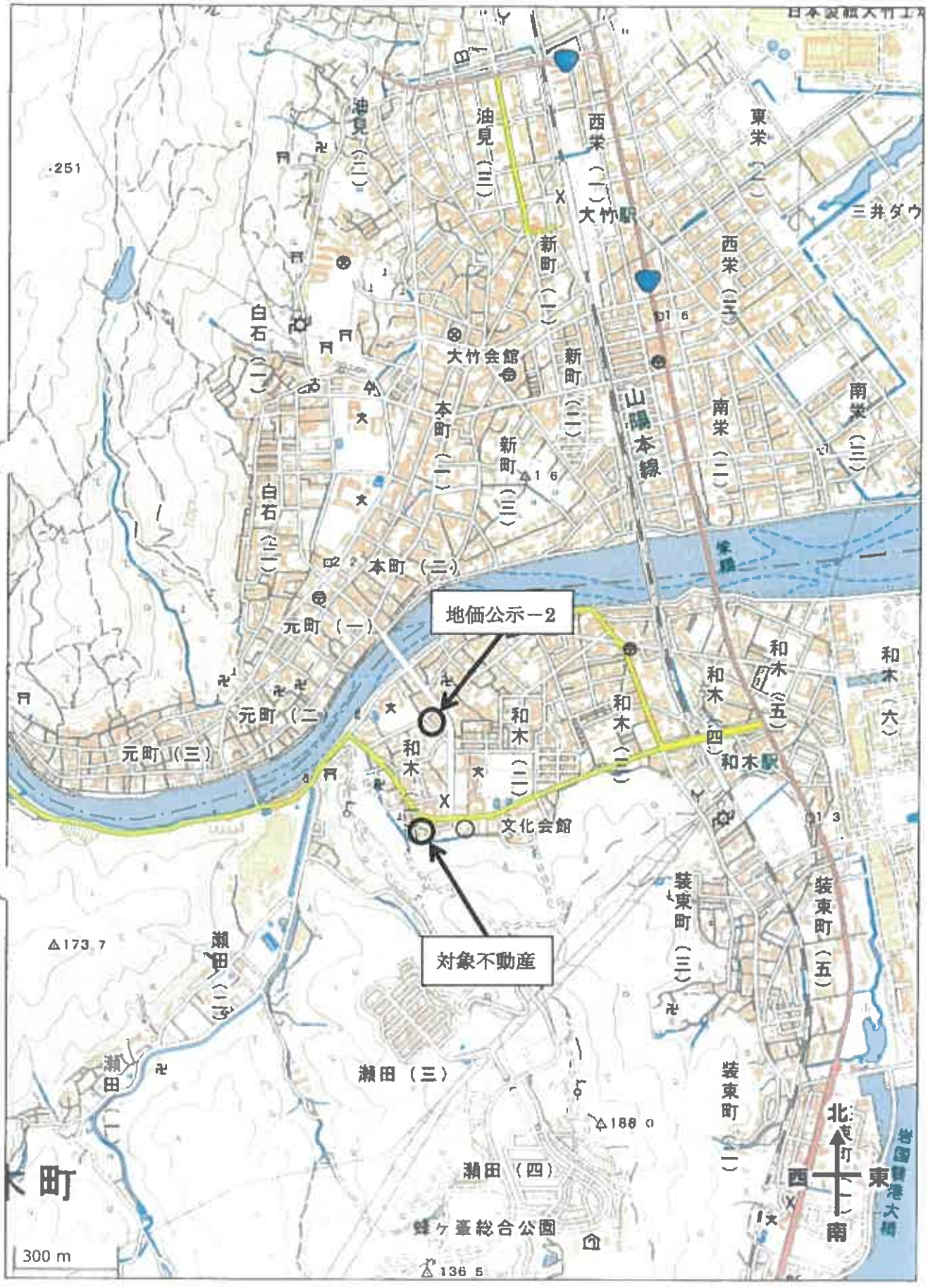
第７　附属資料の表示

１　受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
２　地図［法第 14 条第１項］写（法務局備付）
３　建物図面写（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

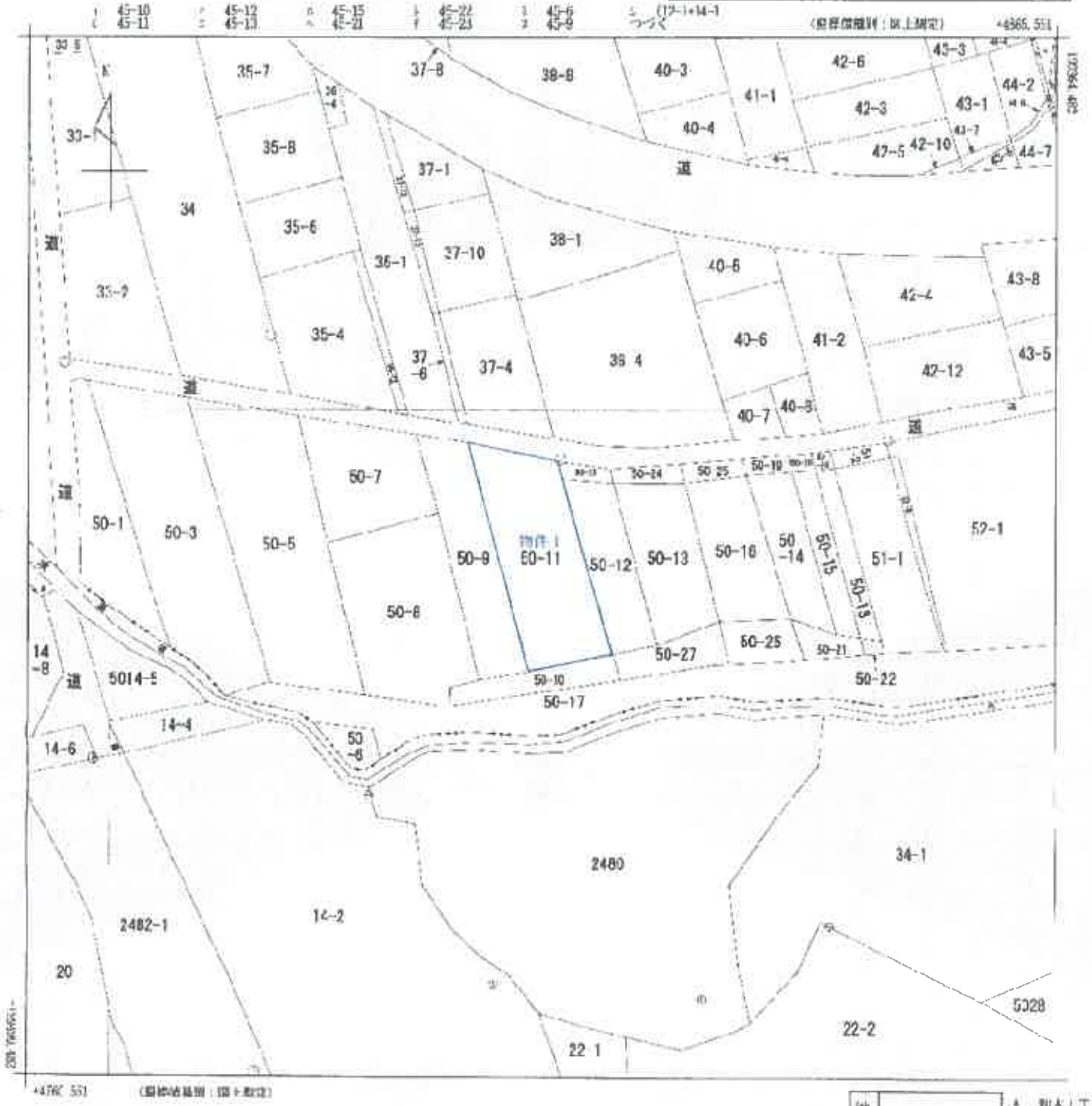
以　上

地理院地図
GSI Maps

受命物件の位置図



この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。



請求分	所在	玖珂郡和木町和木一丁目				地番	50番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第１４条第１項)	種別	地籍図
作成年月日	昭和42年3月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（山口地方法務局岩国支局管轄）

令和8年9月9日

山口地方法務局岩国支局

請求番号：7-1

登記官 [redacted]

(1/2)

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

+28+29+243
5+2486)

請求番号：7-1
(2/2)

登記年月日：昭和45年2月5日

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。
（山口地方法務局岩国支局管轄）
令和8年9月9日　山口地方法務局周南支局
登記官

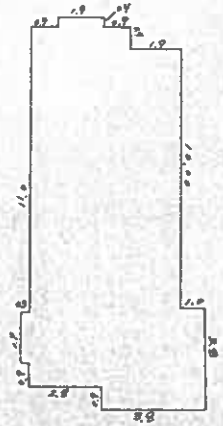
建物図面
各階平面図

（昭）平45年2月5日 登記

家屋番号	50-11
建物の所在	玖珂郡和木町大字和木字用作 50-11

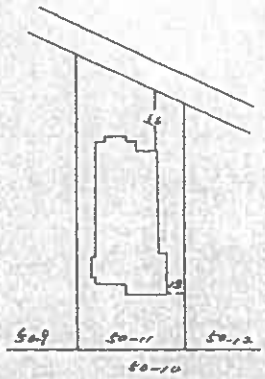
7230054

(1)



0.4 × 1.9 = 0.76
3.7 × 0.9 = 3.33
12.9 × 5.6 = 72.24
1.0 × 3.8 = 3.80
0.9 × 2.8 = 2.52
0.3 × 1.9 = 0.57
83.22㎡

(2)



昭和 6年 1月 28日	作製年月日
作製者	
申請人	

（日照通15）

縮尺	(1) 1/200	(2) 1/100

調査番号：7-2

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]



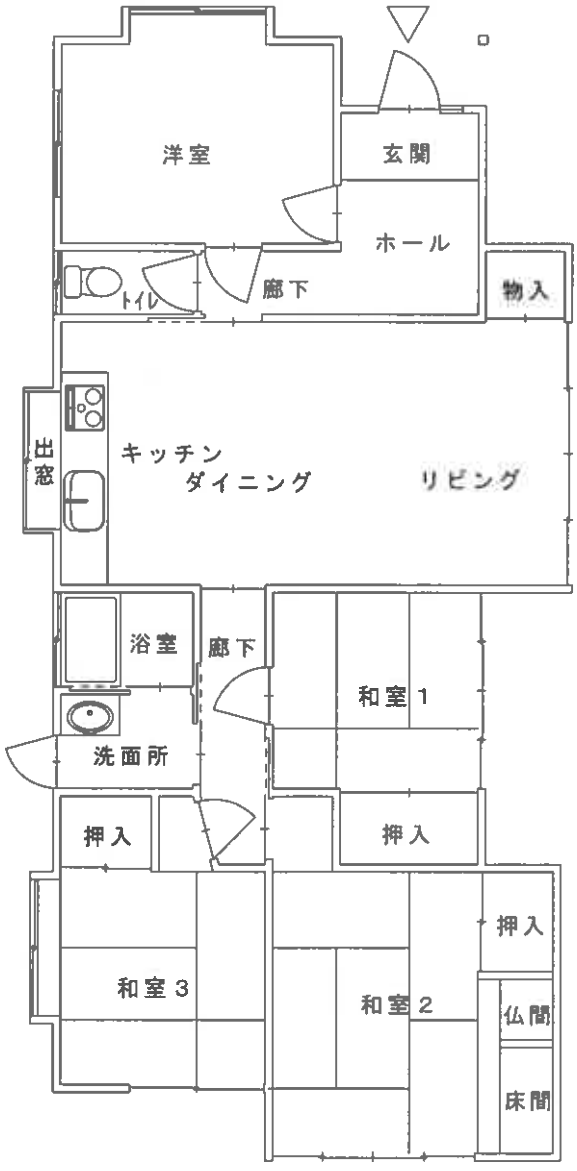
物件2：現況床面積約88㎡

○→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



現況床面積約88㎡

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

