令和　８年（ヌ）第　　３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）
1～5	2,473,000 1,978,400	一括	494,600	21,894	4,046
1	87,000				
2	989,000				
3	35,000				
4	140,000				
5	1,222,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９０番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６．６０平方メートル

2　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９０番１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７５．１４平方メートル

3　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９１番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２．７０平方メートル

4　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９１番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０．６３平方メートル

5　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目６９０番地１１、６９１番地９

　　家屋　番号　６９０番１１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺２階建

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　３７．２６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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１～５】
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５】
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２，５】
条件付賃借権設定仮登記（山口地方法務局岩国支局昭和５５年７月２２日受付第１１８５８号）は、正常なものとは認められない。

《　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　岩国市牛野谷町三丁目
　　地　　番　６９０番１０
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６．６０平方メートル

2　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目
　　地　　番　６９０番１１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　７５．１４平方メートル

3　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目
　　地　　番　６９１番８
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２．７０平方メートル

4　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目
　　地　　番　６９１番９
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１０．６３平方メートル

5　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目６９０番地１１、６９１番地９
　　家屋　番号　６９０番１１
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造セメント瓦葺２階建

令和　８年（ヌ）第　　３号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　３７．２６平方メートル
　　２階　３４．７８平方メートル

令和 8 年（ヌ）第　　3号
令和 8 年　6月16日受理
令和 8 年 8 月25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（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９０番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６．６０平方メートル

2　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９０番１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７５．１４平方メートル

3　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９１番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２．７０平方メートル

4　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目

　　地　　番　６９１番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０．６３平方メートル

5　所　　在　岩国市牛野谷町三丁目６９０番地１１、６９１番地９

　　家屋　番号　６９０番１１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺２階建

令和　8年（ヌ）第　　3号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　３７．２６平方メートル
　　2階　３４．７８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県岩国市牛野谷町三丁目３８番４６号
土地	物件１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□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５
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

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（物件１～４の土地は一体として利用）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

私は、本件不動産の所有者です。

この家には、家族で住んでいます。

（令和8年8月14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、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6月16日　(火)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→６月２９日受領 （郵券：１１０円＋１１０円使用）
令和8年6月17日　(水) 8:00　－　8:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
〃　　〃 13:00　－　13:15	岩国市役所	占有資料交付
令和8年6月18日　(木) 13:50　－　14:00	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
令和8年6月19日　(金) 8:50　－　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
令和8年6月20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7月17日　(金) 11:15　－　11:25	（携帯電話）	物件所有者から電話聴取（占有等調査、調査日時調整）
令和8年7月18日　(土) 16:15	執行官室	物件所有者から電話聴取（調査日時通知）
令和8年7月31日　(金) 10:15	（携帯電話）	物件所有者から電話聴取（調査日時調整）
令和8年8月14日　(金) 12:50　－　13:20	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8月21日　(金) 7:30　－　7:45	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）

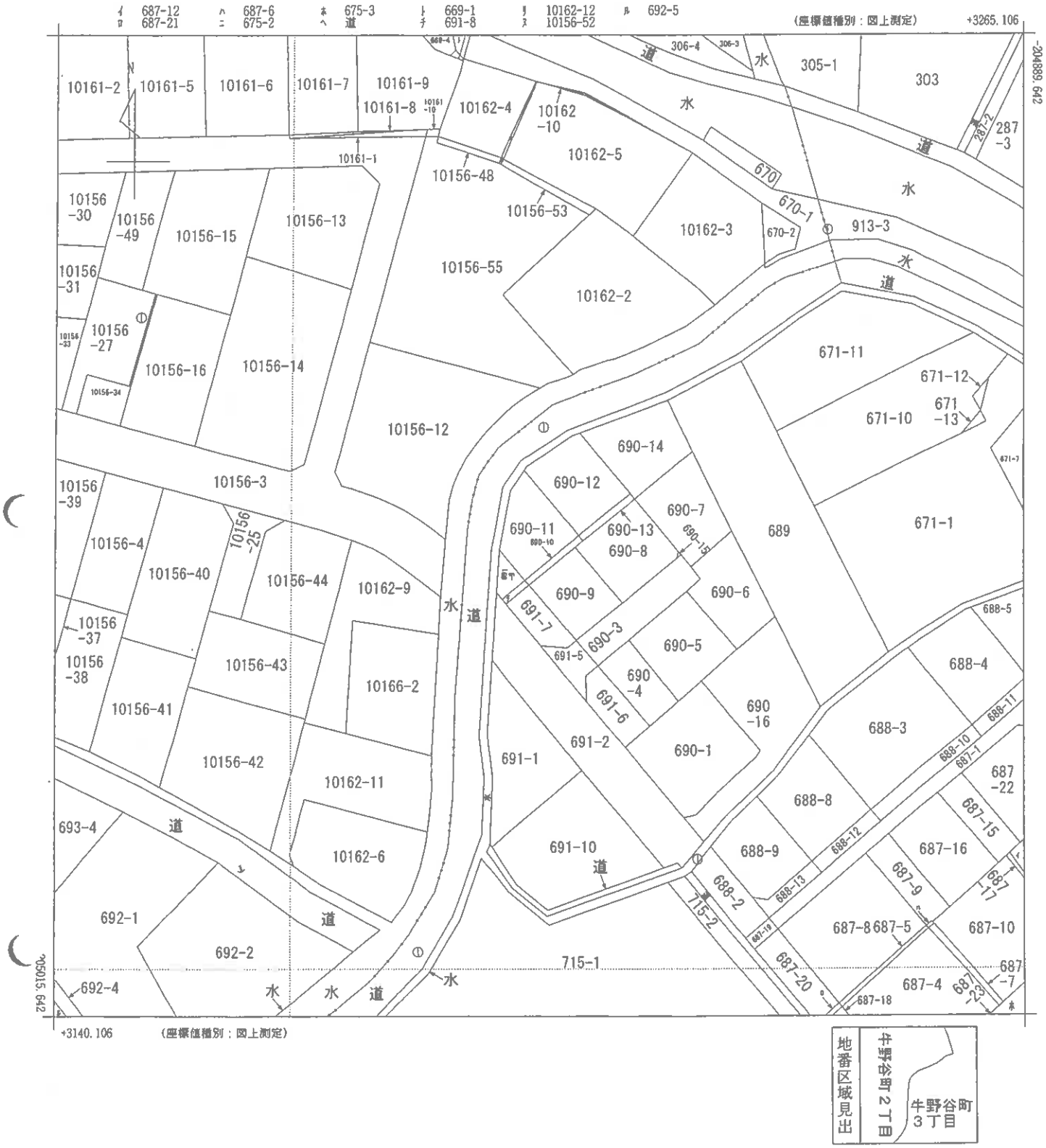
（特記事項）

□　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	岩国市牛野谷町三丁目			地番	690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44年3月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日	補記事項			

縮小（A3→A4）

（ 8 枚目）

請求番号：3-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和55年3月14日

前	690-3	後	690-3～14	690-3～15

690-3

地番	690-4、-5、-6、-7、-8、-9、-10、-11、-12、-13、-14
土地の所在	岩国市牛野谷町３丁目

~~土地所在図~~ 地積測量図

昭和57年3月24日 登記

• 690-8 は、690-8、690-15 に分筆

縮尺	1/250

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	（昭和55年3月9日作製）

申請人	[redacted]
地図番号	

山口県土地家屋調査士会用紙

求積計算式

1250208

690-4
1.1.30 × 4.55 = 51.4150
11.30 × 4.55 = 51.4150
計 = 102.8300
1/2 = 51.4150 (m²)

690-5
14.30 × 7.17 = 102.5310
14.30 × 7.18 = 102.6740
計 = 205.2050
1/2 = 102.6025 (m²)

690-6
12.86 × 6.35 = 81.6610
7.36 × 2.01 = 14.7936
11.14 × 5.90 = 65.7260
10.50 × 2.20 = 23.1000
計 = 185.2806
1/2 = 92.6403 (m²)

690-7
15.10 × 5.35 = 80.7850
15.10 × 7.37 = 111.2870
計 = 192.0720
1/2 = 96.0360 (m²)

690-8
13.52 × 6.74 = 91.1248
13.52 × 6.75 = 91.2600
計 = 182.3848
1/2 = 91.1924 (m²)

690-9
12.05 × 5.88 = 70.8540
12.05 × 6.05 = 72.9025
計 = 143.7565
1/2 = 71.87825 (m²)

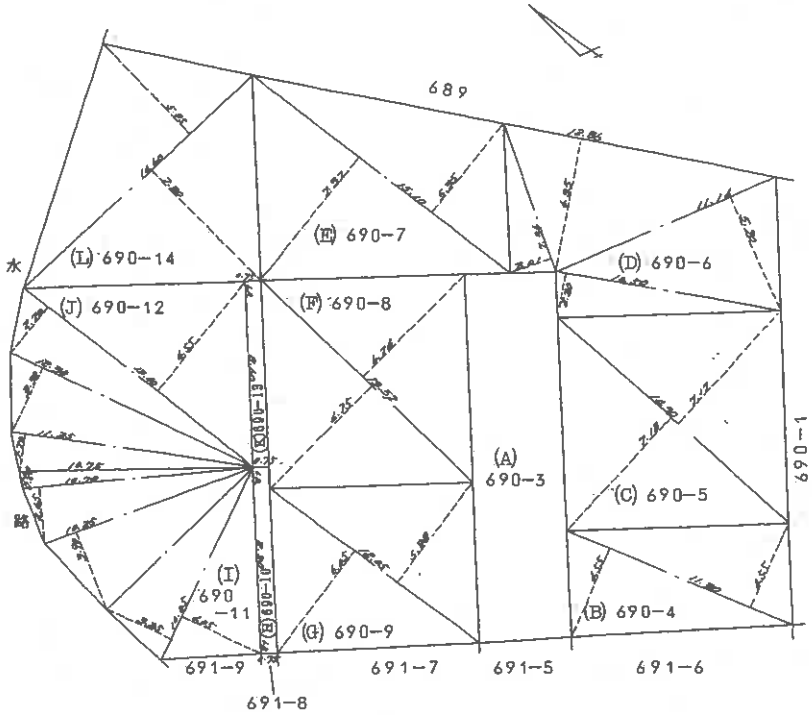
690-10
8.80 × 0.75 = 6.6000 (m²)

690-11
10.75 × 0.80 = 8.6000
10.70 × 2.65 = 28.3550
10.25 × 3.90 = 39.9750
10.05 × 3.25 = 32.6625
10.05 × 4.05 = 40.7025
計 = 150.2950
1/2 = 75.1475 (m²)

690-12
13.40 × 6.55 = 87.7700
13.40 × 2.70 = 36.1800
12.30 × 3.30 = 40.5900
11.25 × 1.72 = 19.3500
計 = 183.8900
1/2 = 91.9450 (m²)

690-13
8.60 × 0.75 = 6.4500 (m²)

690-14
14.60 × 5.85 = 85.4100
14.60 × 7.30 = 106.5800
計 = 191.9900
1/2 = 95.9950 (m²)



（ 9 枚目）

縮小（A3→A4）

請求番号：3-3

公用

登記年月日：昭和55年3月14日

前	691-5	後	691-5~9	新	

691-5

地番	691-6、691-7 691-8、691-9
土地の所在	岩国市牛野谷町3丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

平55年3月14日登記

1250213

計　算　式

691－6

10.30 × 3.90 = 40.1700
4.35 × 0.80 = 3.4800
9.15 × 3.59 = 32.8485
計 = 76.4985
1/2 = 38.24925 (㎡)

691－7

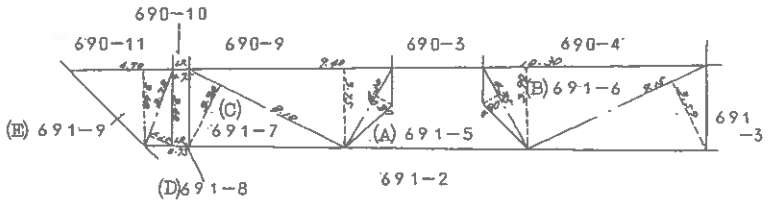
8.10 × 3.30 = 26.7300
9.40 × 3.75 = 35.2500
4.30 × 0.80 = 3.4400
計 = 65.4200
1/2 = 32.7100 (㎡)

691－8

3.60 × 0.75 = 2.7000 (㎡)

691－9

4.70 × 3.60 = 16.9200
3.78 × 1.15 = 4.3470
計 = 21.2670
1/2 = 10.6335 (㎡)



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	5年3月9日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/250
地図番号		

山口県土地家屋調査士会用紙

請求番号：3-4

（10枚目）

書小（A3－A4）

公用

登記年月日：昭和55年6月24日

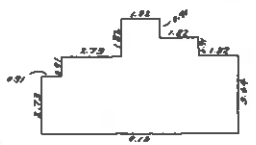
各階平面図

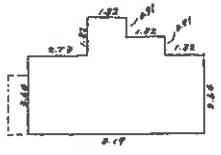
建物図面（各階平面図）

家屋番号	690-11
建物の所在	岩国市牛野谷町3丁目 690-11・691-9

5240634

昭・平55年6月24日 登記



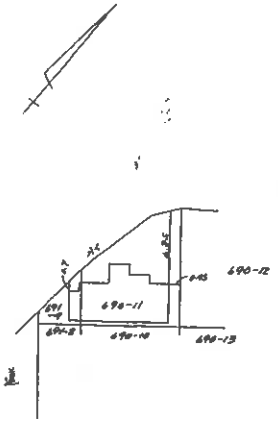


永積

1.82 × 0.91 = 1.6562
3.44 × 0.91 = 3.1304
8.19 × 0.91 = 7.4529
9.10 × 2.73 = 24.8430
= 37.2825

1.82 × 0.91 = 1.6562
3.44 × 0.91 = 3.1304
3.19 × 3.44 = 29.8116
= 34.7982

床面積 1階 37.26㎡
2階 34.78㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

（1枚目）

縮小（A3→A4）

請求番号：3-2

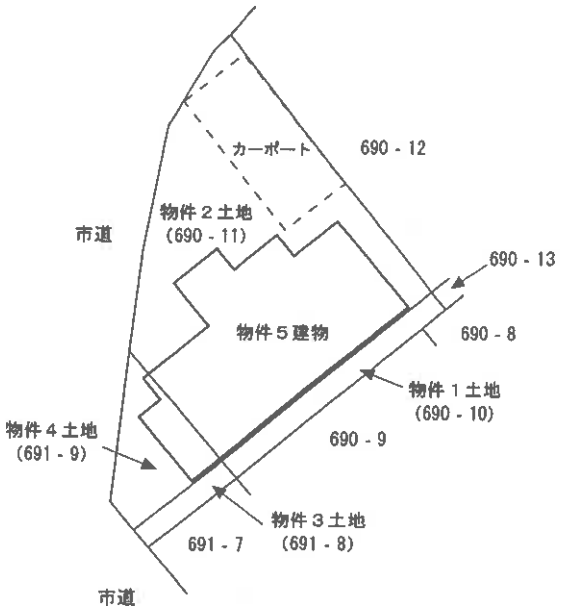
土地建物位置関係図

縮尺　約1/250

○> :写真撮影位置及び方向



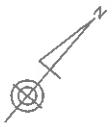


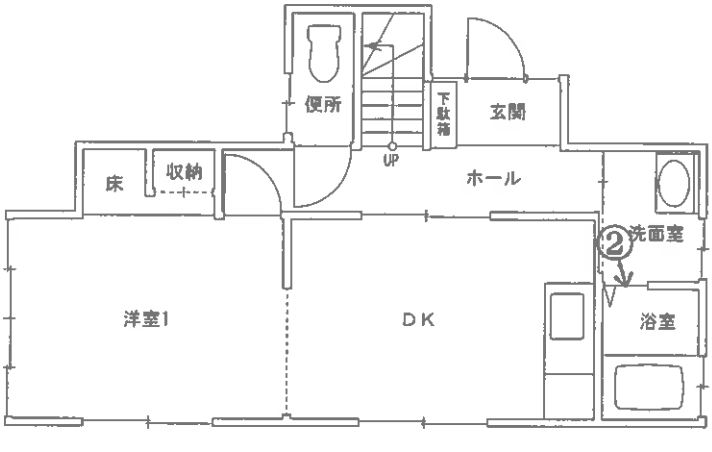


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

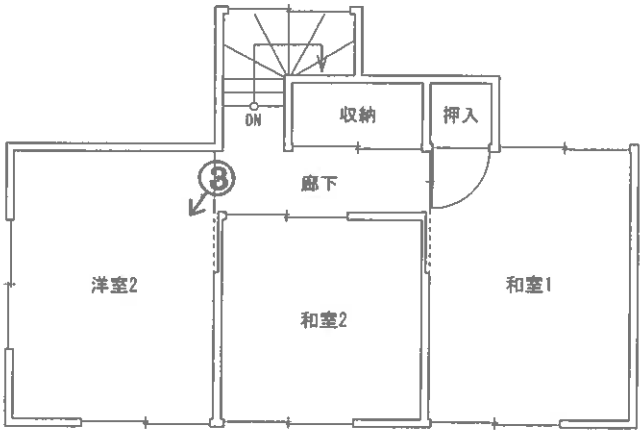
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○➢：写真撮影位置及び方向





【1階】



【2階】

※ 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８年（ヌ）第３号
令和８年８月１４日　現地調査
令和８年９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　2,473,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　87,000　円
物件２（土地）	金　989,000　円
物件３（土地）	金　35,000　円
物件４（土地）	金　140,000　円
物件５（建物）	金　1,222,000　円

１　一括価格は、物件１ないし５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ないし４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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 地番 地目 地積	岩国市牛野谷町三丁目 690番10 宅地 6.60㎡	
2	所在 地番 地目 地積	岩国市牛野谷町三丁目 690番11 宅地 75.14㎡	
3	所在 地番 地目 地積	岩国市牛野谷町三丁目 691番8 宅地 2.70㎡	
4	所在 地番 地目 地積	岩国市牛野谷町三丁目 691番9 宅地 10.63㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市牛野谷町三丁目690番地11、 691番地9 690番11 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階　37.26㎡ 2階　34.78㎡ (合計72.04㎡)	
番号	特記事項		
1～4	・物件１ないし４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になる。		

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ないし４）

位置・交通	JR 岩徳線「西岩国」駅の南東方・道路距離 2.0 km 「牛野谷」バス停の南方・道路距離約 130m	
付近の状況	中規模一般住宅が多く見られる住宅地域。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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	物件１ないし４土地を一体画地として、間口約 15.8m、奥行約 11.5m、規模 95.07 ㎡(登記数量)、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側で幅員約 4.4m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高に接面し、南西側で幅員約 6.0m 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５建物の敷地として利用されている。周辺は一般住宅等が見られる。	
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	・対象地の北西側は暗渠部分に接面するが、当該暗渠部分は市道の道路区域内とのことである。詳細については、買受希望者による調査及び確認等を要する。(岩国市道路課聴取)	

	・カーポートが存するが経済的価値なしと判断した。 ・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) ・山口県土砂災害警戒区域等マップによれば、対象地は新たな調査箇所(新たな「土砂災害が発生するおそれがある箇所」)の指定範囲内に存する。 ・現地調査、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。

2　建物の概況及び利用状況（物件５）

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 55 年 6 月 1 日新築 経　過　年　数　：約 46 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 ：吹付け等 内 壁 ：化粧合板、砂壁等 天 井 ：化粧石膏ボード、和室天井材等 床　　：合板フロア、畳等 設 備 ：電気、給排水、浄化槽、太陽熱温水器等
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	・経年による老朽化等のほか、玄関ホール付近において床が沈む箇所が認められた。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。 ・アスベスト含有建材の使用の有無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ないし４（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	51,800	0.83	6.60	0.85	241,000
2	51,800	0.83	75.14	0.85	2,746,000
3	51,800	0.83	2.70	0.85	99,000
4	51,800	0.83	10.63	0.85	388,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　岩国(県) - 13

公示価格等（円/㎡）a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格（円/㎡）a×b×c×d＝e
46,200	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{90}$	51,800

◇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、行政的条件等を考慮のうえ査定した。

イ　個別格差：方位 1.01、角地 1.01、規模 0.95、形状 0.86 の相乗積より 0.83 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５（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
5	180,000	72.04	0.05	648,000

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	241,000	0.40	法定地上権	96,000
2	2,746,000	0.40	法定地上権	1,098,000
3	99,000	0.40	法定地上権	40,000
4	388,000	0.40	法定地上権	155,000
		合計		1,389,000

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	241,000	－96,000		1.00	0.60	87,000
2	2,746,000	－1,098,000		1.00	0.60	989,000
3	99,000	－40,000		1.00	0.60	35,000
4	388,000	－155,000		1.00	0.60	140,000
5	648,000	＋1,389,000	1.00	1.00	0.60	1,222,000
一括価格（合計）						2,473,000

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　地価調査価格「岩国(県) - 13」

所　　在　：岩国市牛野谷町２丁目 180 番１外
価　　格　：46,200 円/㎡
位　　置　：JR 岩徳線「西岩国」駅の南東方約 1.3 ㎞に位置する。
価格時点　：令和７年７月１日
地　　積　：275 ㎡
供給処理施設　：水道
接面街路　：北東側 4.0m 市道
用途指定等　：市街化区域
　　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　：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

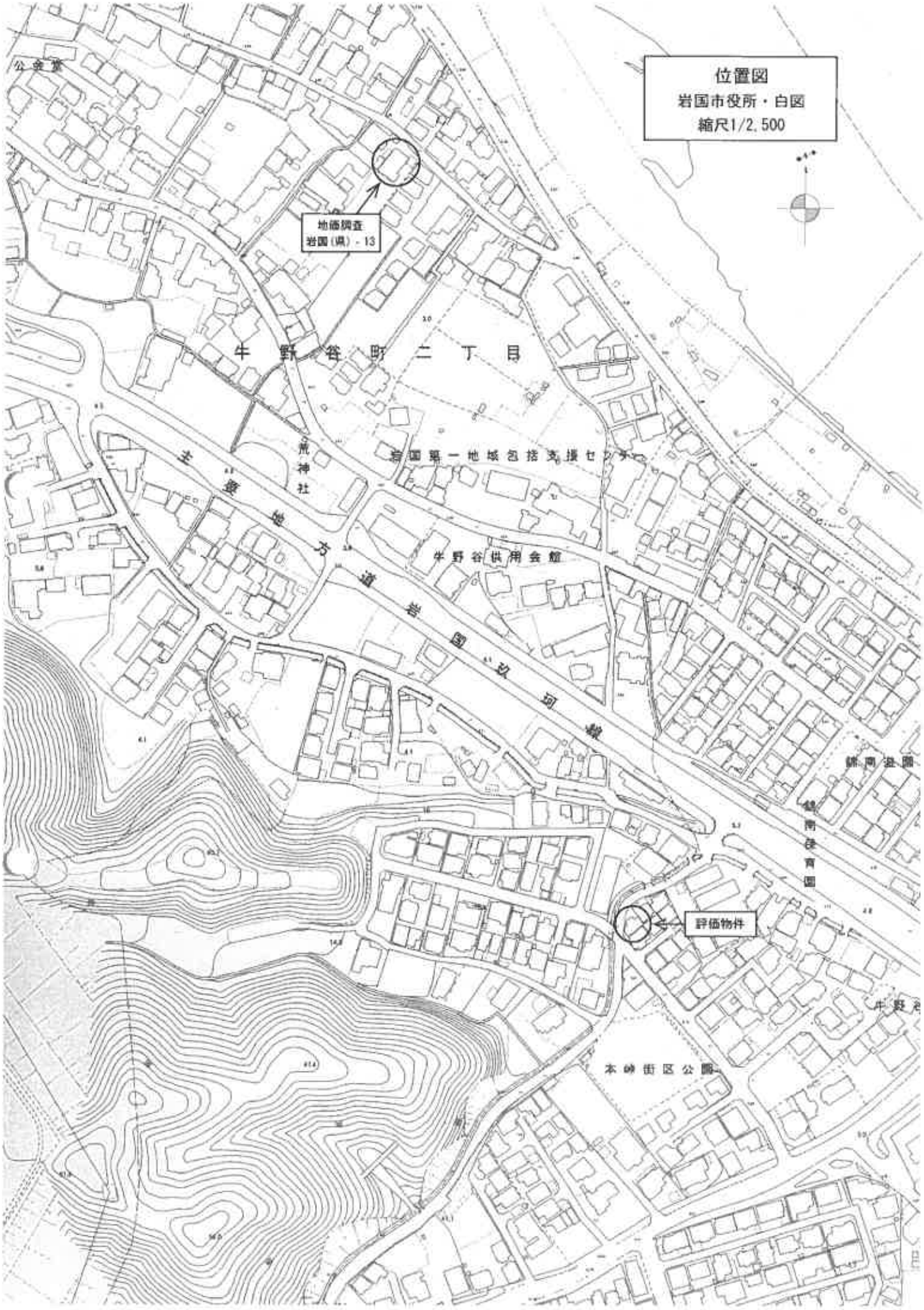
物件１：　191,604 円
物件２：　2,181,389 円
物件３：　78,383 円
物件４：　308,599 円
物件５：　1,104,002 円

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。

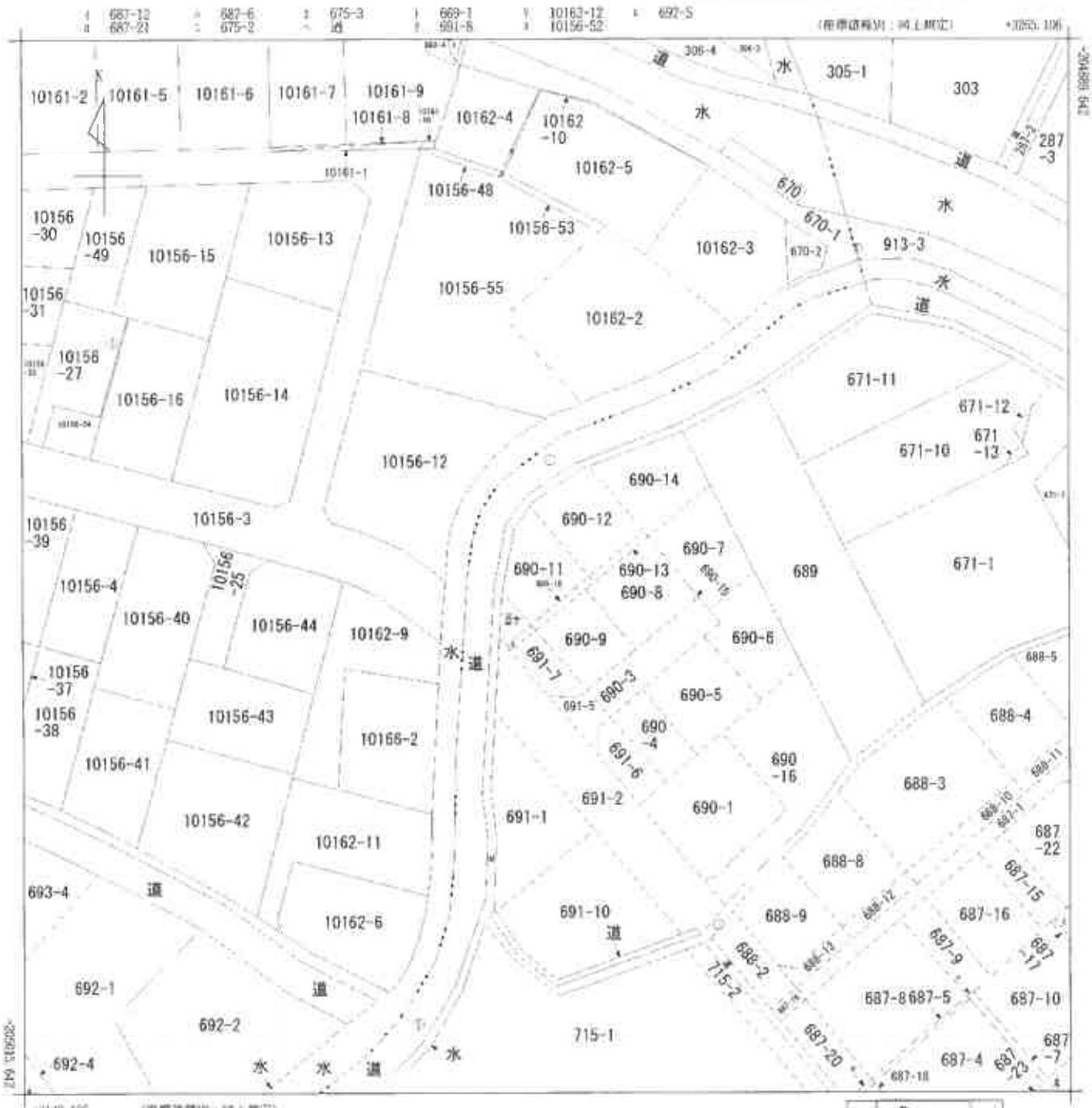
第７　附属資料

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
地価調査
岩国（県）－13
牛野谷町二丁目
荒神社
岩国第一地域包括支援センター
牛野谷公民館
主要地方道岩国玖珂線
錦南保育園
評価物件
本神街区公園

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。



請求部分	所在	岩国市牛野谷町三丁目				地番	690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44年3月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日	補記事項			

登記年月日：昭和55年3月14日

前	690-3	後	690 -3～14	690 -3～15

690-3

~~土地所在図~~ 地積測量図

地番	690-4、-5、-6、-7、-8、-9、-10、-11、-12、-13、-14
土地の所在	岩国市牛野谷町３丁目

㊫平成5年3月24日登記

・690-8 は、690-8、690-15 に分筆。

地積計算式

1250206

690-4
11.30 × 4.55 = 51.4150
11.30 × 4.55 = 51.4150
計 = 102.8300
½ = 51.4150 (㎡)

690-5
14.30 × 7.17 = 102.5310
14.30 × 7.18 = 102.6740
計 = 205.2050
½ = 102.6025 (㎡)

690-6
12.86 × 6.35 = 81.6610
7.36 × 2.01 = 14.7936
11.14 × 5.90 = 65.7260
10.50 × 2.20 = 23.1000
計 = 185.2806
½ = 92.6403 (㎡)

690-7
15.10 × 5.35 = 80.7850
15.10 × 7.37 = 111.2870
計 = 192.0720
½ = 96.0360 (㎡)

690-8
13.52 × 6.74 = 91.1248
13.52 × 6.75 = 91.2600
計 = 182.3848
½ = 91.1924 (㎡)

690-9
12.05 × 5.88 = 70.8540
12.05 × 6.05 = 72.9025
計 = 143.7565
½ = 71.87825 (㎡)

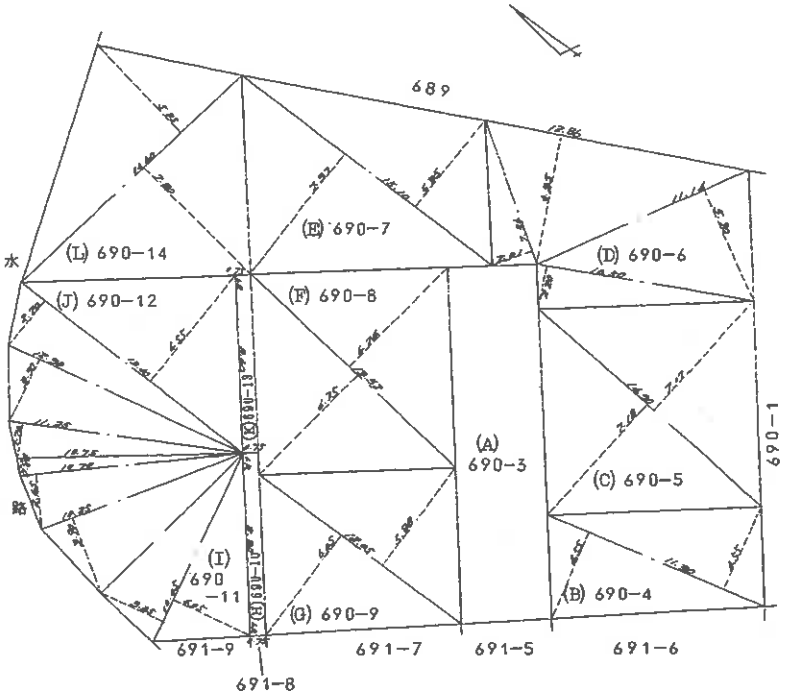
690-10
8.80 × 0.75 = 6.6000 (㎡)

690-11
10.75 × 0.80 = 8.6000
10.70 × 2.65 = 28.3550
10.25 × 3.90 = 39.9750
10.05 × 3.25 = 32.6625
10.05 × 4.05 = 40.7025
計 = 150.2950
½ = 75.1475 (㎡)

690-12
13.40 × 6.55 = 87.7700
13.40 × 2.70 = 36.1800
12.30 × 3.30 = 40.5900
11.25 × 1.72 = 19.3500
計 = 183.8900
½ = 91.9450 (㎡)

690-13
8.60 × 0.75 = 6.4500 (㎡)

690-14
14.60 × 5.85 = 85.4100
14.60 × 7.30 = 106.5800
計 = 191.9900
½ = 95.9950 (㎡)



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	5年3月9日作製)

用紙

申請人	[redacted]	縮尺	1/250
地図番号			

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55年3月14日

前	691-5	後	691-5~9	新	〃

691-5

地番	691-6、691-7 691-8、691-9
土地の所在	岩国市牛野谷町３丁目

~~土地所在図~~ 地積測量図

登記 平55年3月14日

1250213

計　算　式

691－6

10.30 × 3.90 = 40.1700
4.35 × 0.80 = 3.4800
9.15 × 3.59 = 32.8485
計 = 76.4985
1/2 = 38.24925 (㎡)

691－7

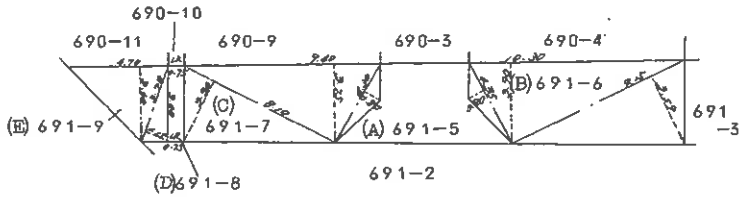
8.10 × 3.30 = 26.7300
9.40 × 3.75 = 35.2500
4.30 × 0.80 = 3.4400
計 = 65.4200
1/2 = 32.7100 (㎡)

691－8

3.60 × 0.75 = 2.7000 (㎡)

691－9

4.70 × 3.60 = 16.9200
3.78 × 1.15 = 4.3470
計 = 21.2670
1/2 = 10.6335 (㎡)



作製者	土地家屋調査士	[redacted]	5年3月9日作製)
			用紙

申請人	[redacted]	縮尺	1/250
地図番号			

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55年6月24日

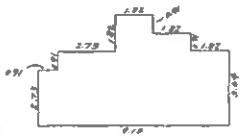
各階平面図

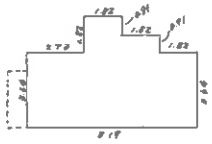
建物図面（各階平面図）

家屋番号	690-11
建物の所在	岩国市牛野谷町3丁目 690-11・691-9

5240634

㊫・平55年6月24日 登記





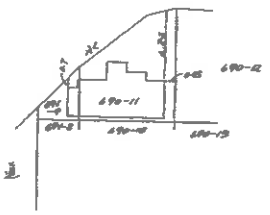
求積

1.82 × 0.91 = 1.6562
3.64 × 0.91 = 3.3124
8.19 × 0.91 = 7.4529
9.10 × 2.73 = 24.8430
= 37.2645

1.82 × 0.91 = 1.6562
3.64 × 0.91 = 3.3124
3.19 × 3.64 = 29.8116
= 34.7802

床面積 1階 37.26㎡
2階 34.78㎡





作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

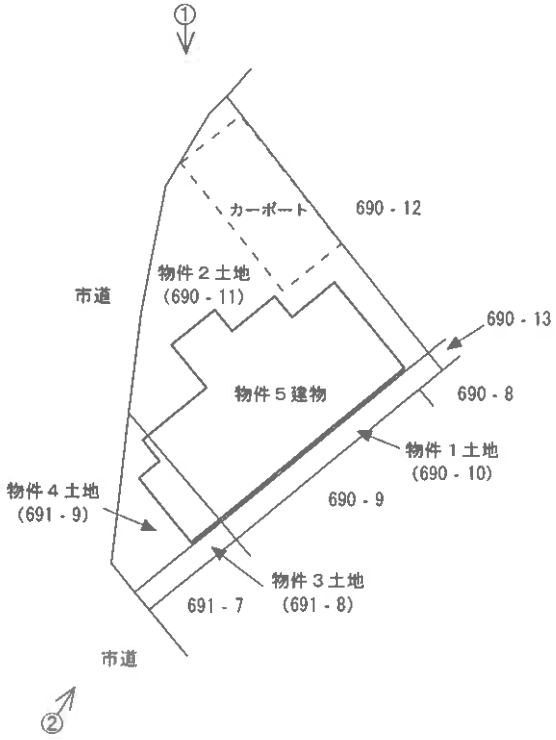
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図

縮尺　約1/250

○> 写真撮影位置及び方向

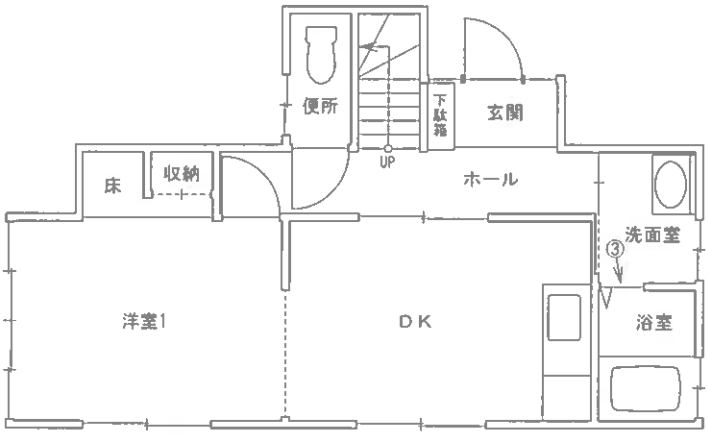




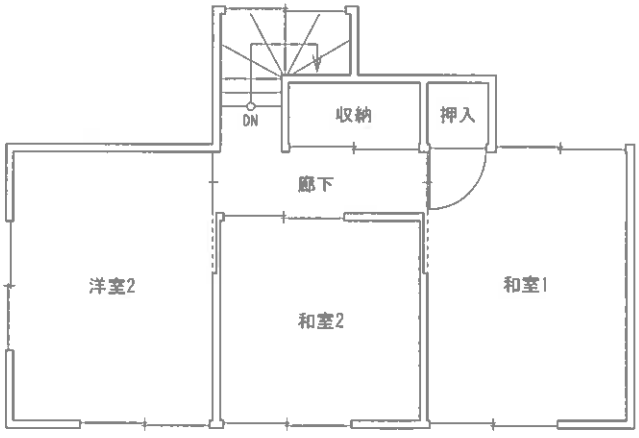
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○➢：写真撮影位置及び方向





【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