

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。 | |



物 件 目 録

1 所 在 岩国市美和町滑字もみの木

地 番 16番

地 目 宅地

地 積 999.50平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 岩国市美和町滑字もみの木

地 番 16番2

地 目 原野

地 積 122平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 岩国市美和町滑字もみの木16番地

家屋 番号 16番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル

2階 67.90平方メートル

所有者 D



物件明細書

令和 8年 4月23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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物1（木造瓦葺2階建居宅1階約113㎡ 2階約31㎡）及び売却対象外の未登記建物2（木造瓦葺平家建倉庫約41㎡）のために法定地上権が成立する。

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1】

本件建物の敷地部分を本件建物所有者Dが、その余の部分を本件共有者A、B、C、Dが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A、B、C、Dが占有している。

【物件番号3】

本件建物所有者D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1～3】

売却対象外の土地（地番10021番3、19番1、10020番1）を通行のため利用している。

《 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 岩国市美和町滑字もみの木
地 番 16番
地 目 宅地
地 積 999.50平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 岩国市美和町滑字もみの木
地 番 16番2
地 目 原野
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

3 所 在 岩国市美和町滑字もみの木16番地
家屋 番号 16番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 67.90平方メートル

所有者 D



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 8 年 1 月 14 日受理
令和 8 年 3 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 岩国市美和町滑字もみの木
地 番 1 6 番
地 目 宅地
地 積 9 9 9 . 5 0 m²

共有者 A 持分 6 分の 3
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 岩国市美和町滑字もみの木
地 番 1 6 番 2
地 目 原野
地 積 1 2 2 m²

共有者 A 持分 6 分の 3
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 岩国市美和町滑字もみの木 1 6 番地
家屋番号 1 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 9 0 m²
2 階 6 7 . 9 0 m²

所有者 D

| | |
|----------------|---|
| 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滑16番地 (住居表示未実施) |
| 土地 | 物件1 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 「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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

| 目的外建物の概況(物件1 関係) | | |
|------------------|--|---|
| 1 | 所 在 | 岩国市美和町滑字もみの木16番地 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積(概略) | 1階 約113m ² 2階 約 31m ² |
| | 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和55年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡E) <input type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり | |
| 2 | 所 在 | 岩国市美和町滑字もみの木16番地 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積(概略) | 約41m ² |
| | 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡E) <input type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | <input checked="" type="checkbox"/> 「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

(3 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（物件1）のほか、原野（物件2）である。

物件1の土地には、物件3の建物及び目的外の2棟の建物が存在するほか、土地の北側部分には構築物（物置）が存在する。

本件建物（物件3）は、物件所有者が居住している。

■物件1（土地）について

【形状等】

公道からの進入路として、地番10021番3の土地、地番19番1の土地（所有者：E）、地番10020番1の土地（所有者：E）が利用されている。

地番10021番3の土地について、物件1の土地のための地役権等は設定されていない。

【占有者及び占有状況】

土地共有者Dが本土地上に物件3の建物を所有し、占有している。

土地共有者（A、B、C、D）が本土地上に本件目的外建物を所有し、占有している。

■物件2（土地）について

【形状等】

傾斜地となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者D

私は、本件不動産の所有者です。

Eは、私の父親です。同人は、亡くなっています。

物件3の建物新築時の敷地の所有者はEです。親子のことなので、敷地の利用に関して話し合いや約束事などはしていません。

私は、物件3の建物に住んでいます。

秋になると物件3の建物の玄関付近に、餌を求めて猪が出ます。毎年のことです。

また、雪が降るとこの辺りは二、三日は雪が融けなくて、外出することができなくなります。

(令和8年2月21日面談聴取)

執行官の意見

■物件の占有について

物件所有者D及び同A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

(7 枚目)

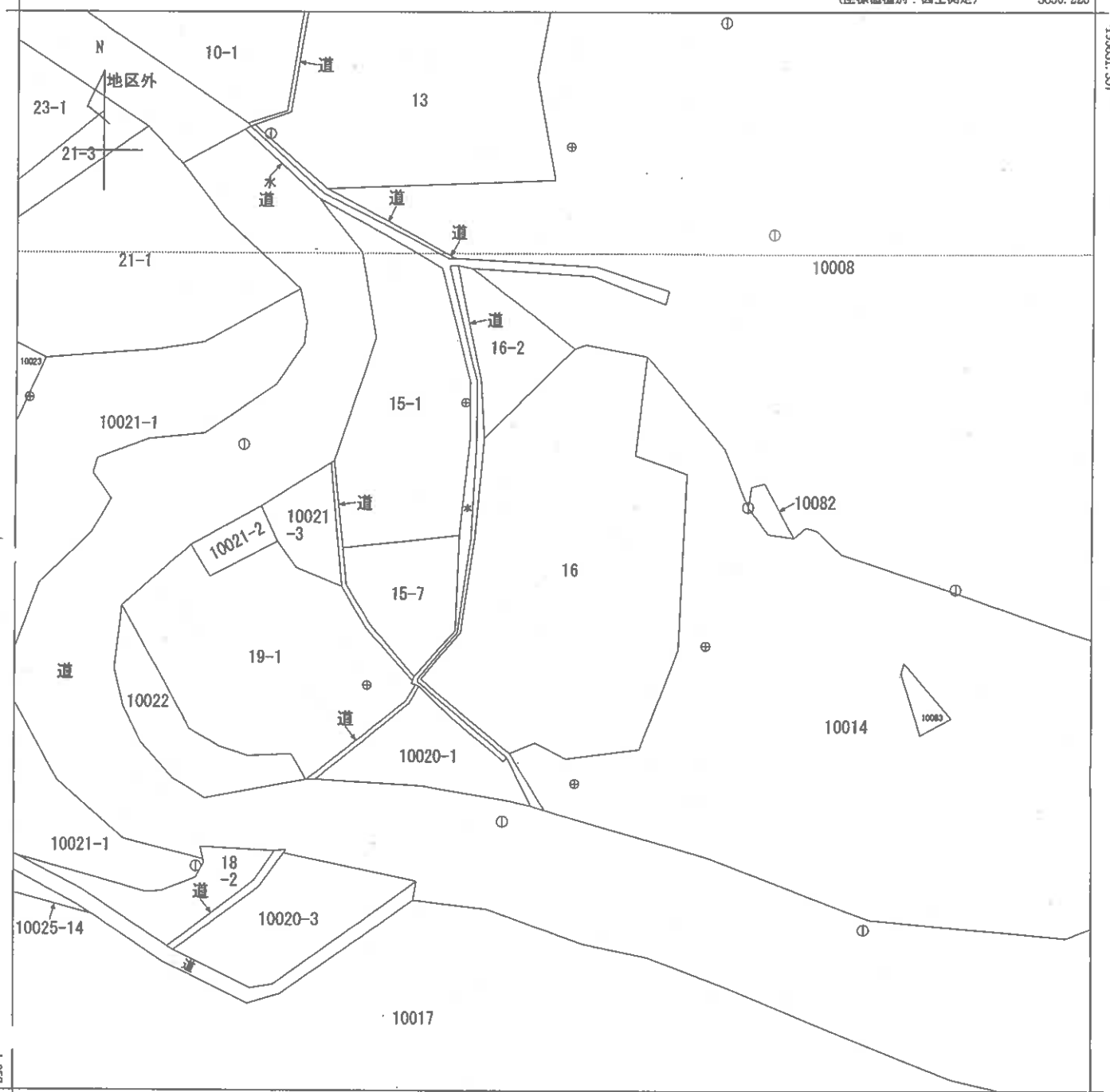
| 調 査 の 経 過 | | |
|---|---|---|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 令和8年1月14日 (水) | 執行官室 | 家屋見取図写し交付申請書郵送→1月22日受領 (郵券：110円+110円使用) |
| 令和8年1月16日 (金) 10:45 - 11:00 | 山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局 <input type="checkbox"/> 柳井出張所 | 登記事項証明書等交付 地図等閲覧 |
| " " | 岩国市役所周東総合支所 | 占有資料交付 |
| 令和8年1月17日 (土) 8:10 - 9:00 | 物件所在地 | 物件確認、簡易計測、占有調査 |
| " " | 執行官室 | 公課証明書交付申請書郵送→1月26日受領 (郵券：110円+110円使用) |
| 令和8年1月21日 (水) 13:15 - 13:30 | 山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局 <input type="checkbox"/> 柳井出張所 | 登記事項証明書等交付 地図等閲覧 |
| 令和8年2月1日 (日) | 執行官室 | 物件所有者Dあて調査通知書郵送(速達) (郵券：410円使用) |
| 令和8年2月2日 (月) 10:20 - 10:30 | 山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局 <input type="checkbox"/> 柳井出張所 | 登記事項証明書等交付(閉鎖分) |
| 令和8年2月21日 (土) 12:30 - 13:50 | 物件所在地 | 物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者A・同D と面談、建物立入調査、写真撮影 [評価人と同行調査] |
| " " | 執行官室 | 物件所有者Bあて調査通知書郵送(速達)→連絡等なし (郵券：410円使用) |
| " " | 執行官室 | 物件所有者Cあて調査通知書郵送(速達)→連絡等なし (郵券：410円使用) |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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10日 (火) 8:40 - 9:00 | 山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局 <input type="checkbox"/> 柳井出張所 | 登記事項証明書等交付 (閉鎖分) |
| 令和8年3月11日 (水) 9:00 - 9:50 | 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) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

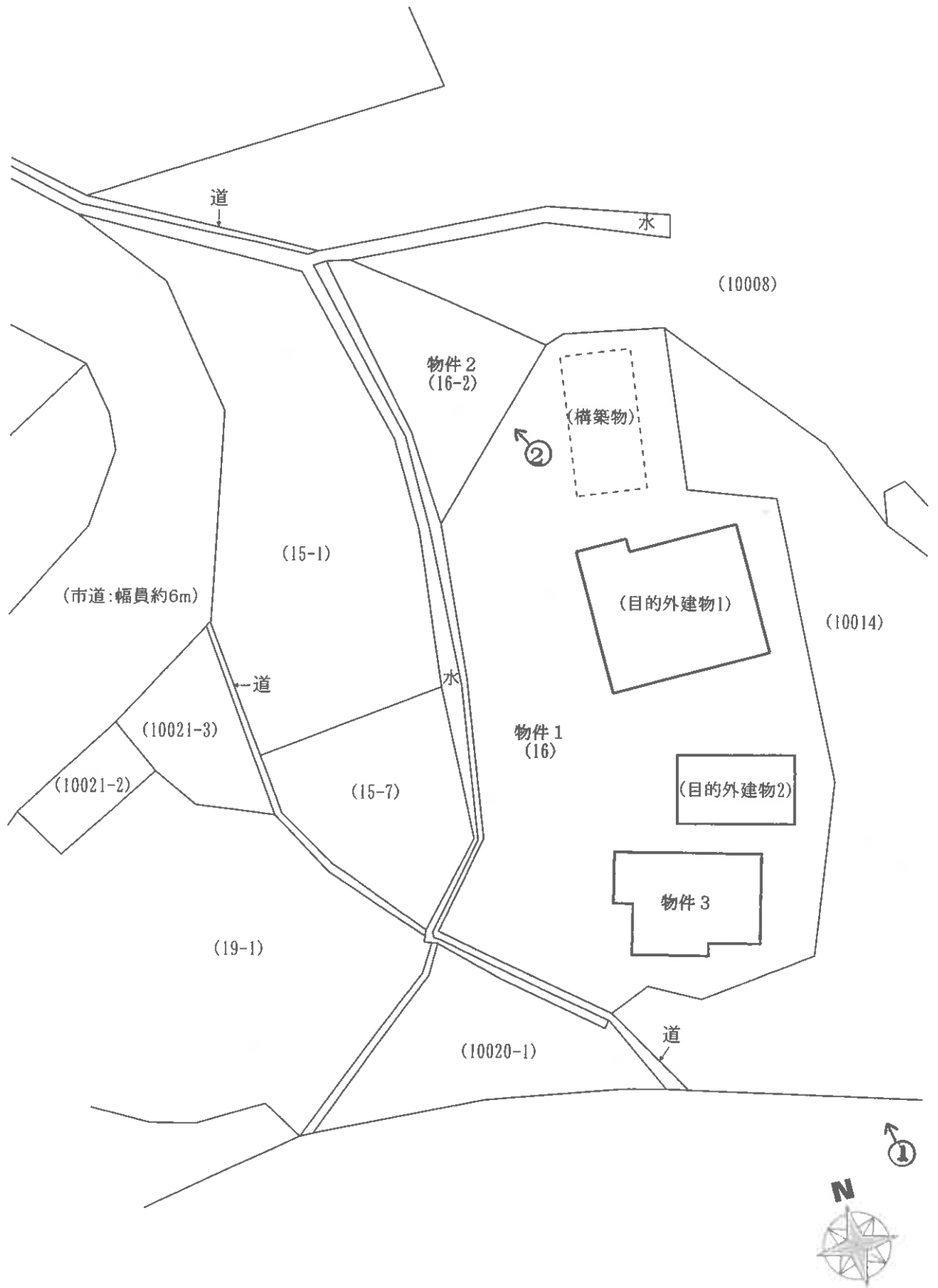
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
美和町滑

| | | | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|----|-----------|-----------|-----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 岩国市美和町滑字もみの木 | | | 地番 | 16番 | | | |
| 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 | 平成12年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成14年6月3日 | | 補記事項 | | |

縮小 (A3→A4)



※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

【図面名称】

土地建物位置関係図

※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。

【事件番号】

令和7年(ケ)第19号

【物件番号】

1~3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/400



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7年(ケ)第19号

【物件番号】
3

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100

○写真1

・物件3



・目的外建物1

・目的外建物2

○写真2

・物件2



○写真3

・和室



○写真4

・目的外建物1



・構築物

※北側から撮影

○写真5



・構築物

※東側から撮影

○写真6



・構築物

※南西側から撮影

令和7年(ケ)第19号

令和8年2月21日現地調査

令和8年4月16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 1,526,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 406,000円 |
| 物件2(土地) | 金 28,000円 |
| 物件3(建物) | 金 1,092,000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 | 岩国市美和町滑字もみの木 16番 宅地 999.50㎡ | |
| 2 | 所在地 地番 地目 地積 | 岩国市美和町滑字もみの木 16番2 原野 122㎡ | |
| 3 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 岩国市美和町滑字もみの木16番地 16番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.90㎡ 2階 67.90㎡ | |
| (目的外物件) | | | |
| 目的外 建物1 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | (未登記) | 岩国市美和町滑字もみの木16番地 なし(未登記) 居宅 木造瓦葺2階建 1階 約113㎡ (概測) 2階 約31㎡ (概測) |
| 目的外 建物2 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | (未登記) | 岩国市美和町滑字もみの木16番地 なし(未登記) 倉庫 木造瓦葺平家建 約41㎡ (概測) |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1・2 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件1、2土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりであるが、正確な土地の境界を把握するには、正式な測量が必要である。 ・物件1土地に目的外建物が2棟存在する。床面積については概測したものであり正確な数値ではない。 | | |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件3建物は、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。 | | |

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 | 錦川清流線『棕野』駅の北東方約11.5km 【道路距離】 『下佐坂』バス停の南東方約300m 【道路距離】 | |
| 付近の状況 | 戸建住宅が点在する山間部の集落地域 | |
| 主な公法上の規制等 <small>（道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制）</small> | 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 — — — — 景観計画区域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 |
| 面地条件 | 規模 999.50㎡ 形状 不整形 接面状況 無道路地 | 間口 約14m 奥行 約46m 地勢 概ね平坦地 |
| 接面道路の状況 | 公道に接していないが、地番10021番3、同19番1及び同10020番1の各土地を経由して、市道「滑2号線」に至る通路が存する。 | |
| 土地の利用状況等 | ・物件3建物及び目的外建物1、2の敷地として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | <p>上水道 : あり（特記事項参照） ガス配管 : なし 下水道 : なし</p> <p><small>（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。</small></p> | |
| 土壌汚染等 | <p>【土壌汚染について】 対象地について、土壌汚染の存在の可能性は低いものと思料されるが、土壌汚染について、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。</p> <p>【埋蔵文化財について】 対象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）。</p> | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・上水道については、市道「滑2号線」に市の水道管が敷設されており、そこから個人管により引き込まれている。なお、正確な引込経路は不明である（岩国市水道局回答）。 ・物件1土地の一部が土砂災害特別警戒区域に該当するため、当該事項及び関係法令等に留意されたい。 ・物件1土地の北側に構築物が存する。なお、当該構築物は著しく老朽化し、効用を失っていることから、経済的価値は認められないと判断した。 | |

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 錦川清流線『棕野』駅の北東方約11.5km 【道路距離】 『下佐坂』バス停の南東方約300m 【道路距離】 | |
| 付近の状況 | 戸建住宅が点在する山間部の集落地域 | |
| 主な公法上の規制等 <small>（道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制）</small> | 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 — — — — 景観計画区域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 |
| 画地条件 | 規模 122㎡ 形状 不整形 接面状況 無道路地 | 間口 約20m 奥行 約11m 地勢 傾斜地 |
| 接面道路の状況 | 公道に接していない。なお、公図上、西側に里道が存する。 | |
| 土地の利用状況等 | 原野の状態です所有者が占有している。 | |
| 供給処理施設 | <p>上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし</p> <p>(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。</p> | |
| 土壌汚染等 | <p>【土壌汚染について】 対象地について、土壌汚染の存在の可能性は低いものと思料されるが、土壌汚染について、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。</p> <p>【埋蔵文化財について】 対象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）。</p> | |
| 特記事項 | ・物件2土地は土砂災害特別警戒区域に該当するため、当該事項及び関係法令等に留意されたい。 | |

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 : 平成9年5月8日新築 経過年数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年 |
| 仕 様 | 構 造 : 木造 2階建 |
| | 屋 根 : 瓦葺 |
| | 外 壁 : サイディング等 |
| | 内 壁 : クロス等 |
| | 天 井 : クロス、和室天井等 |
| | 床 : フローリング、畳等 |
| | 設 備 : 電気、LPガス、給排水、ガス給湯器、トイレ、個別浄化槽 等 |
| そ の 他 : サシカケ | |
| 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 | 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・経年相応の経年劣化や汚損が認められる。 ・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。 ・本件建物の一部が土砂災害特別警戒区域に該当する。 |

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(土地)

物件1、2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 | 4,500 | 47 / 100 | 999.50 | 70 / 100 | 1,480,000 |
| 2 | 4,500 | 14 / 100 | 122 | 100 / 100 | 77,000 |

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 3,100 \text{ 円/㎡} & \times 98.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 68 & = & 4,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 | 物件2 |
|----------------|-----------|-----------|
| 形状等 | 95 / 100 | 100 / 100 |
| 接面状況 | 70 / 100 | 100 / 100 |
| 土砂災害特別 警戒区域 | 70 / 100 | 70 / 100 |
| 原野・傾斜地 | 100 / 100 | 20 / 100 |
| 相乗積 | 47 / 100 | 14 / 100 |

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価：本件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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 3 | 200,000 | 135.80 | 0.11 | 2,988,000 |

イ 現況延床面積：登記面積による。

ウ 現価率：

・主である建物

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 29 年
- ・観察減価率 : 35%
- ・経済的全耐用年数 : 35 年
- ・経済的残存耐用年数 : 6 年

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 35\%) = \underline{\underline{0.11}}$$

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 | | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-------------------|--------------|-------|----------|-------|----------------------------|
| | | イ | | ウ | | |
| 1 | 1,480,000 | 物件3 | 0.306 | 0.10 | 使用借権 | 45,000 |
| | | 目的外建物1 | 0.509 | 0.30 | 法定地上権 | 226,000 |
| | | 目的外建物2 | 0.185 | 0.30 | 法定地上権 | 82,000 |

イ 利用権等範囲割合：物件1土地に対する建物の利用権等範囲割合を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 建築面積 a | 利用権等範囲割合 $a \div \sum a$ |
|----------|-----------|-----------------------------|
| 3 | 67.9㎡ | 0.306 |
| 目的外建物1 | 113㎡ | 0.509 |
| 目的外建物2 | 41㎡ | 0.185 |
| 合計 | 221.9㎡ | 1.000 |

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。なお、目的外建物の建築時期は、目的外建物1が昭和55年であり、目的外建物2は不明である。ただし、目的外建物2は、その現況に照らし、目的外建物1と同等又はそれ以前に建築されたものと推認される。したがって、本件においては目的外建物1及び2について法定地上権が成立するものと判断した。

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エ) 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 | 1,480,000 | ▲ 353,000 | | 0.60 | 0.60 | 406,000 |
| 2 | 77,000 | ▲ 0 | | 0.60 | 0.60 | 28,000 |
| 3 | 2,988,000 | + 45,000 | 1.00 | 0.60 | 0.60 | 1,092,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 1,526,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物及び構築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：3,100 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7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

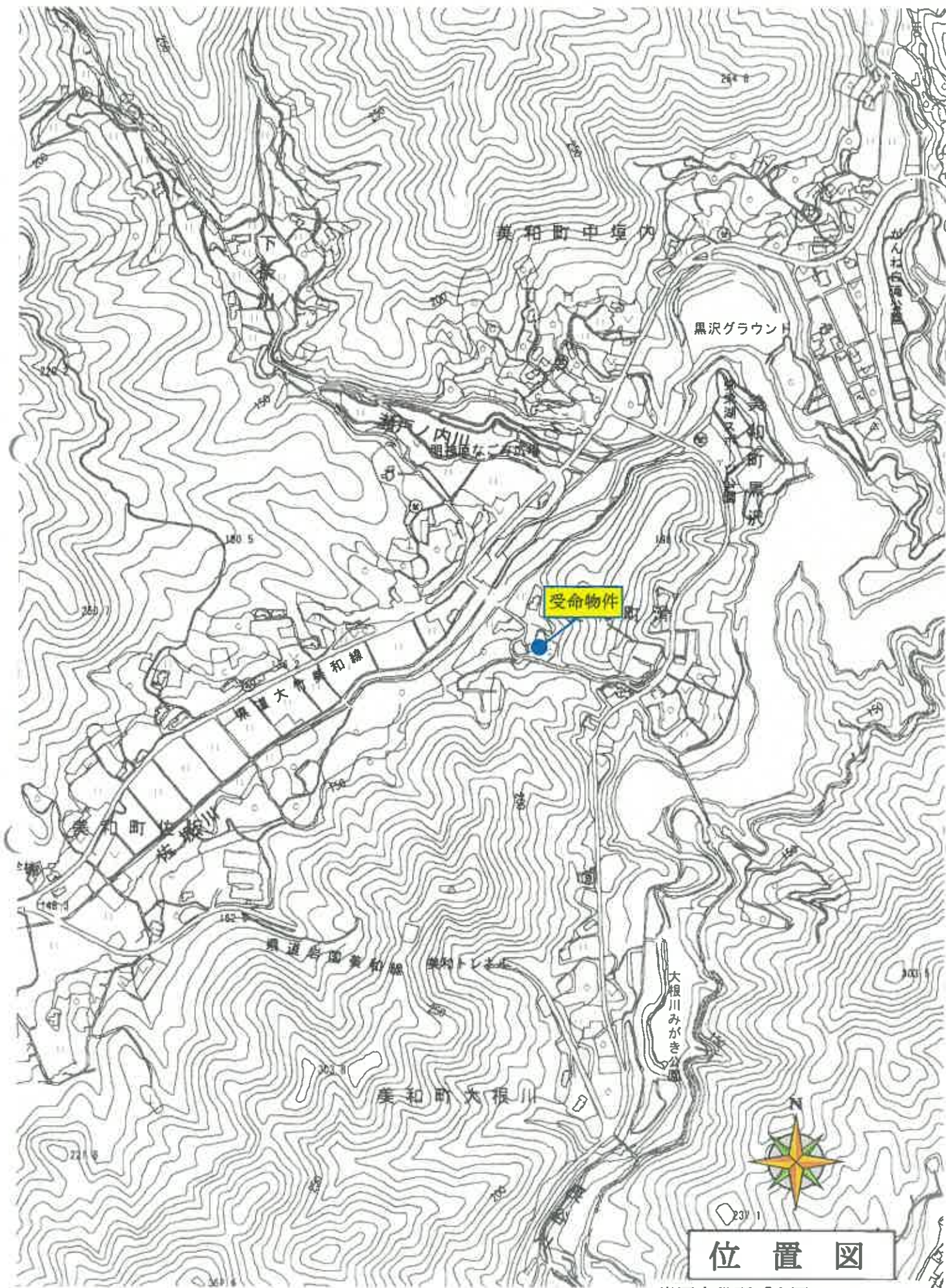
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：2,258,870 円
物件2：1,339 円
物件3：2,193,770 円

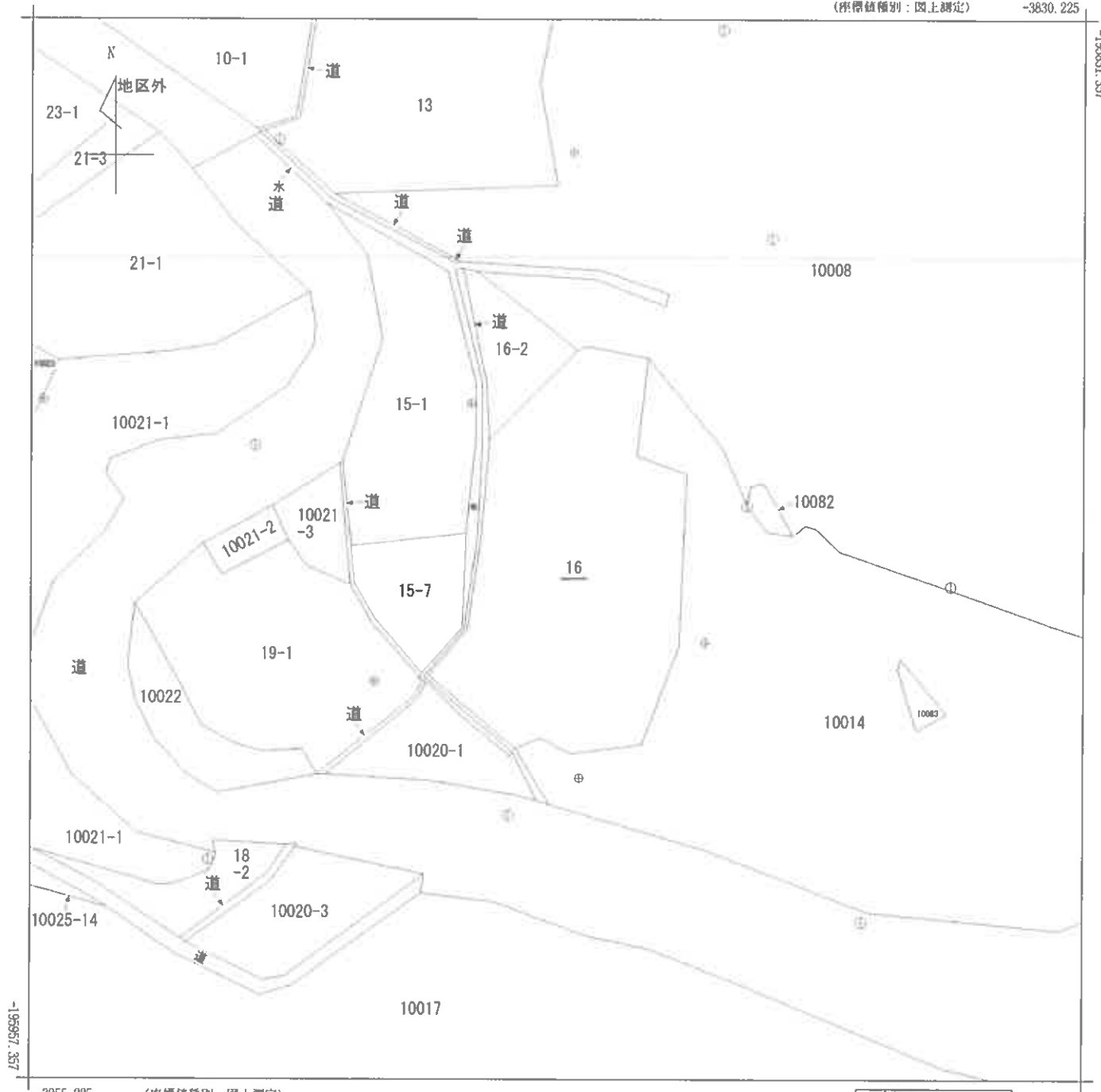
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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
岩国市役所「白図」1 : 10,000



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
美和町滑

| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|--|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 岩国市美和町滑字もみの木 | | | | 地番 | 16番 | | | |
| 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 | 平成12年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成14年6月3日 | | 補記事項 | | | |

縮小 A3→A4

17-09 第6号13号 地積

各階平面図

建物図面

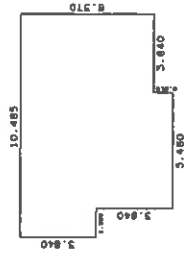
(各階平面図)

家屋番号 16番

建物の所在 岩国市美和町 秋河郡美和町大字清字もみの木16番地

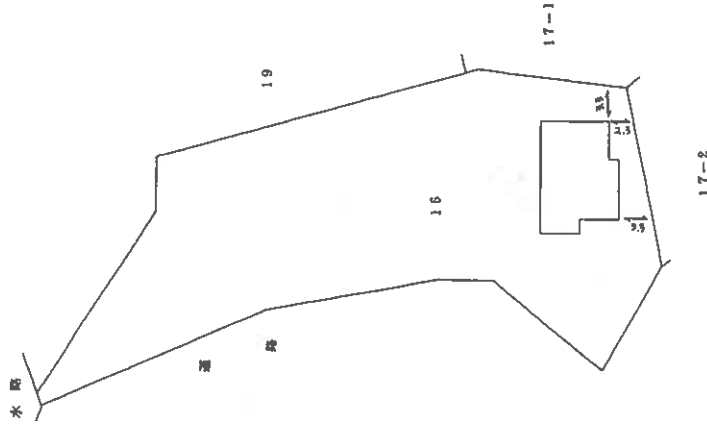
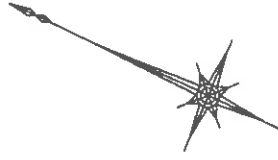
6690057

1階2階各階同型



求積表

| | | | |
|---------|-------|---|----------------------|
| 1.365 X | 3.640 | = | 4.968600 |
| 0.910 X | 5.460 | = | 4.968600 |
| 9.100 X | 6.370 | = | 57.967000 |
| 計 | | | 67.904200 |
| 床面積 | | | 67.90 m ² |



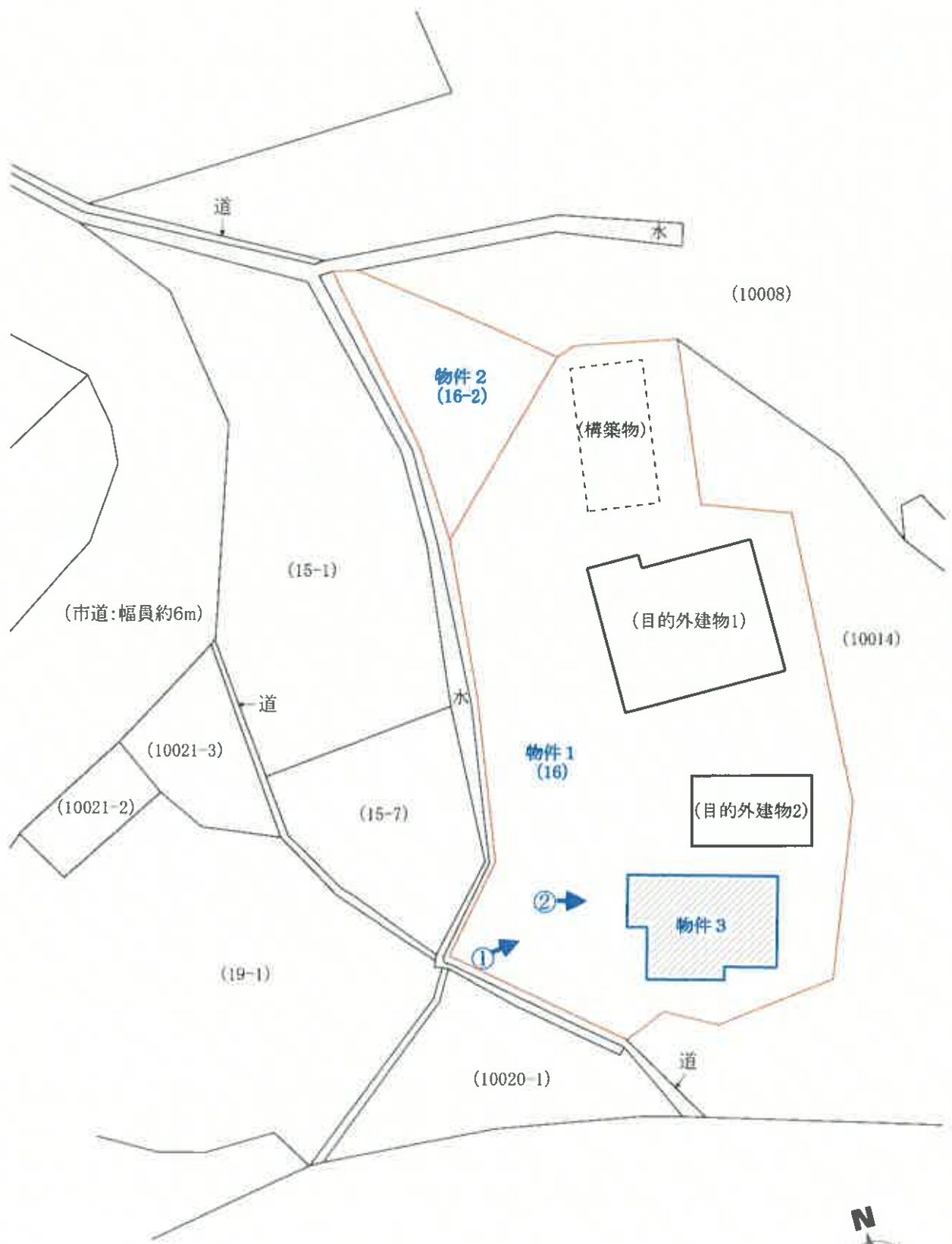
作製者

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/250

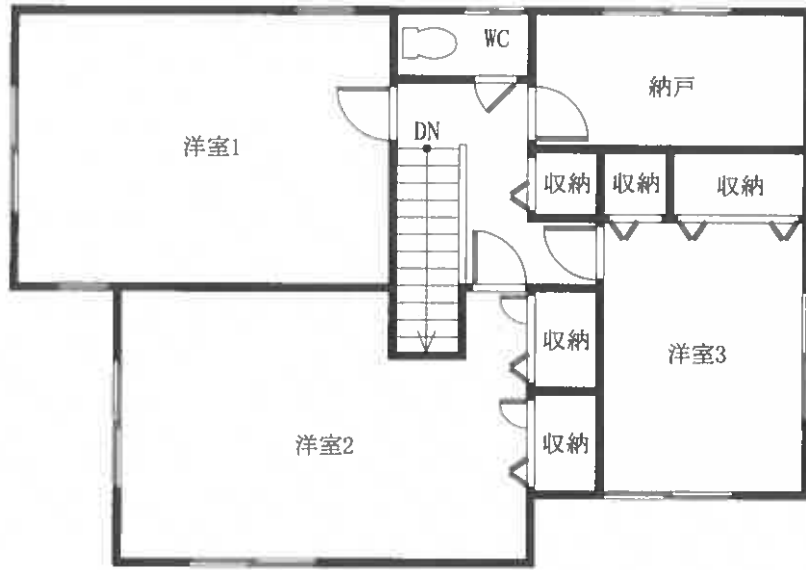
申請人

縮尺 1/500

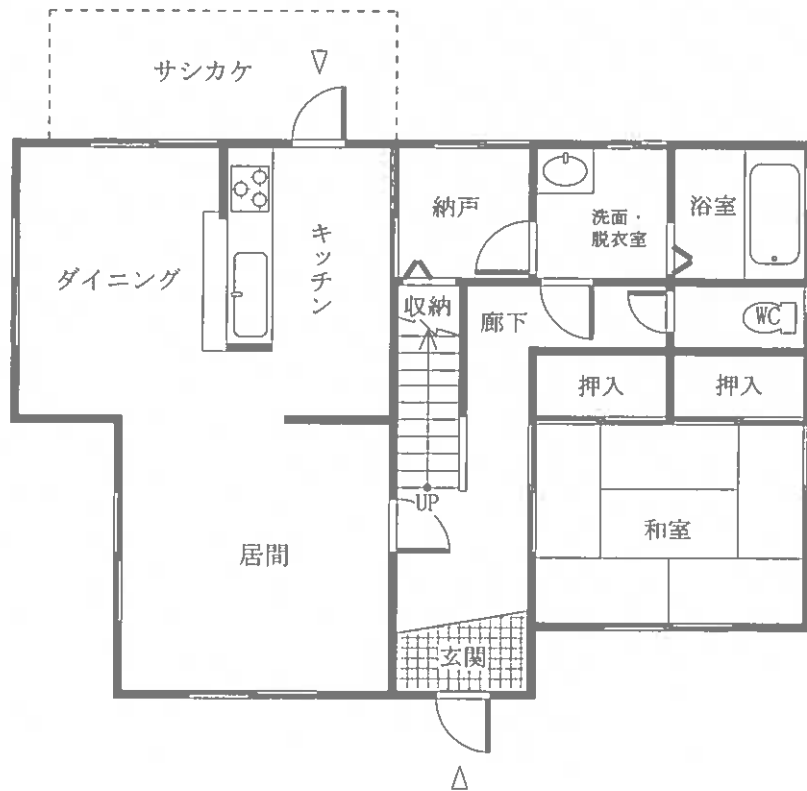


写真撮影位置 

| | | | | |
|---|------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 【図面名称】 土地建物位置関係図 | 【事件番号】 令和7年(ケ)第19号 | 【物件番号】 1~3 | 【作成者】 評価人 | 【縮尺】 約1/400 |
| <small>※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。</small> | | | | |



2階



1階



| | | | | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| <p>【図面名称】 建物間取図</p> | <p>※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。</p> | <p>【事件番号】 令和7年(ケ)第19号</p> | <p>【物件番号】 3</p> | <p>【作成者】 評価人</p> | <p>【縮尺】 約1/100</p> |
|--------------------------------|--|-------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|

現況写真

①



②

