

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 田 村 政 幸

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 4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 岩国市南岩国町五丁目  
地 番 2065番31  
地 目 宅地  
地 積 142.29平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 岩国市南岩国町五丁目2065番地31  
家屋 番号 2065番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 56.83平方メートル  
2階 62.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月19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, 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

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 岩国市南岩国町五丁目  
地 番 2065番31  
地 目 宅地  
地 積 142.29平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 岩国市南岩国町五丁目2065番地31  
家屋 番号 2065番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 56.83平方メートル  
2階 62.10平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和 5 年 (ケ) 第 11 号  
令和 5 年 12 月 26 日受理  
令和 6 年 3 月 11 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 岩国市南岩国町五丁目  
地 番 2065番31  
地 目 宅地  
地 積 142.29平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 岩国市南岩国町五丁目2065番地31  
家屋 番号 2065番31  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 56.83平方メートル  
2階 62.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1







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。

本件建物の占有者は、共有者A及びBと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目 )

関係人の陳述等

■B

私は、本件不動産の共有者です。

この家に住んでいます。

家の中には、私の母親であるAの持ち物、私の父親である亡Cの持ち物があります。

(令和6年2月20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

( 4 枚目 )

執行官の意見

■物件の占有について

物件共有者Aの陳述は得ていないが、物件共有者B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。

なお、本件不動産所在地を「本店」とする有限会社小野造園土木の占有は認めなかった。

(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 )

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年12月26日 (火)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月5日受領 (郵券：94円+84円使用)
令和5年12月27日 (水) 14:50 - 15:05	岩国市役所	占有資料交付
令和5年12月28日 (木) 9:00 - 9:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " 10:15 - 10:30	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
令和6年1月7日 (日)	執行官室	物件共有者Bあて調査通知書郵送(速達) (郵券：354円使用)
令和6年1月9日 (火) 9:00 - 9:20	岩国市役所	占有資料交付
令和6年1月23日 (火) 12:50 - 13:35	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査(全戸不在)、写真撮影 (※メモ書きした名刺差置き) 〔評価人と同行調査〕
令和6年2月5日 (月)	執行官室	物件共有者Bあて調査通知書郵送(速達) (郵券：354円使用)
令和6年2月13日 (火) 7:55 - 8:00	(携帯電話)	物件共有者Bから電話聴取(占有等調査)
" " " " 14:15 - 14:25	執行官室	物件共有者Bから電話聴取(占有等調査)
令和6年2月20日 (火) 10:10 - 11:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件共有者Bと面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月20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

( 6 枚目 )





+3160.363

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	岩国市南岩国町五丁目			地番	2065番31			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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43年1月			備付年月日(原図)	昭和56年4月1日		補記事項		

縮小 (A3-A4)

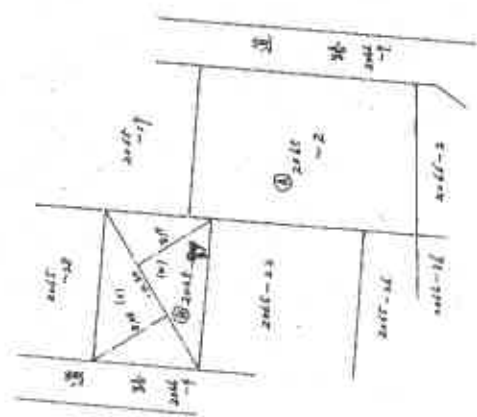
登記年月日：昭和49年8月9日

地番	2065-2-378-2	H354-2	前	2065-2	後	2065-2-31	新	2065-2-31~34
----	--------------	--------	---	--------	---	-----------	---	--------------

土地の所在	2400144	昭和三十九年八月九日登記
-------	---------	--------------

作製年月日	昭和49年6月30日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

土地積地所測量



001065~30 求積  
 (4) 17230 × 828 = 1432440  
 (10) 17230 × 517 = 8807910  
 計 2845550  
 $\frac{1}{2} = 1422775 \text{ m}^2$   
 142,277.5

(日野原印)

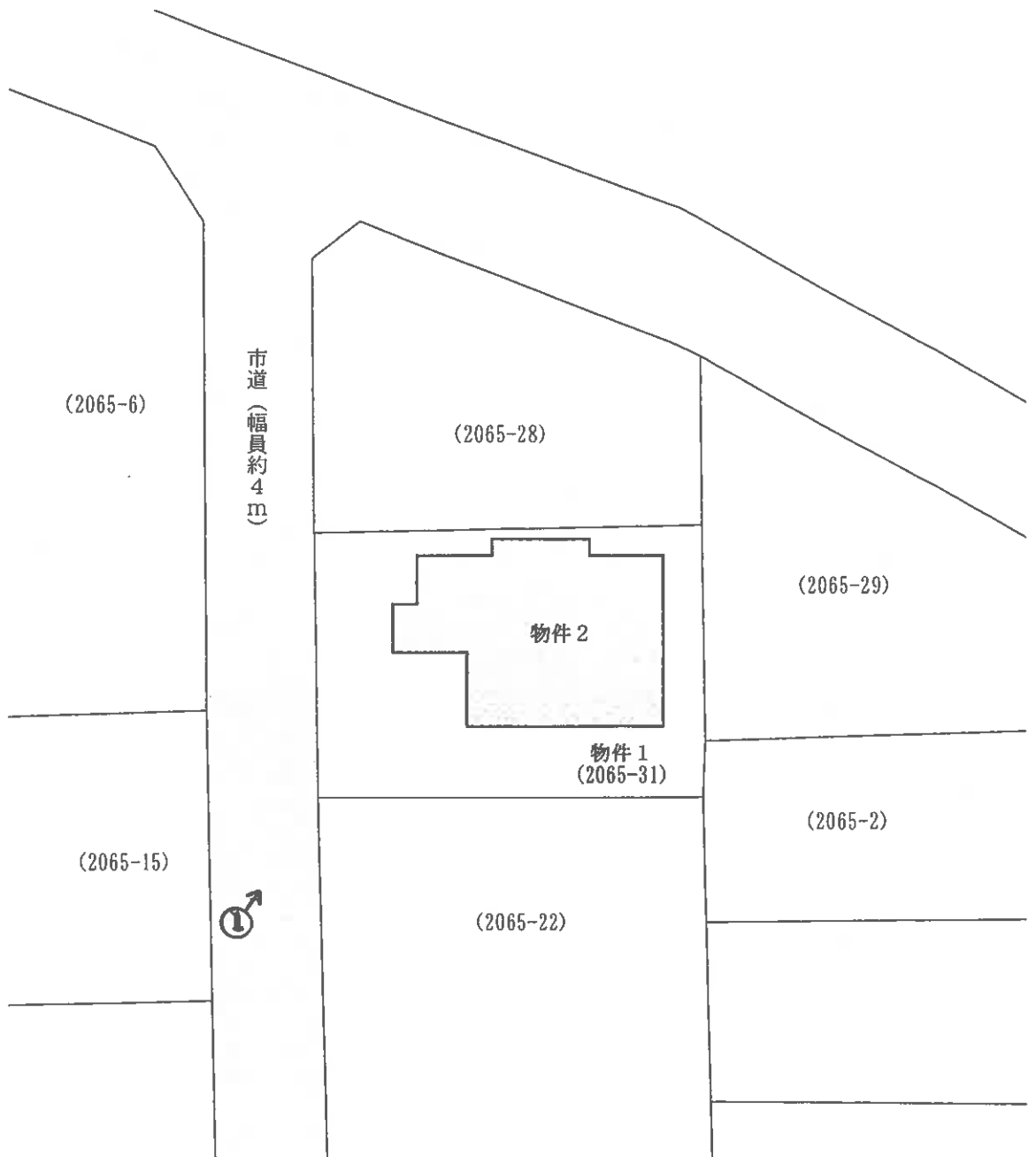
縮尺	1/500
----	-------

縮小 (A3-A4)

( 9 枚目)

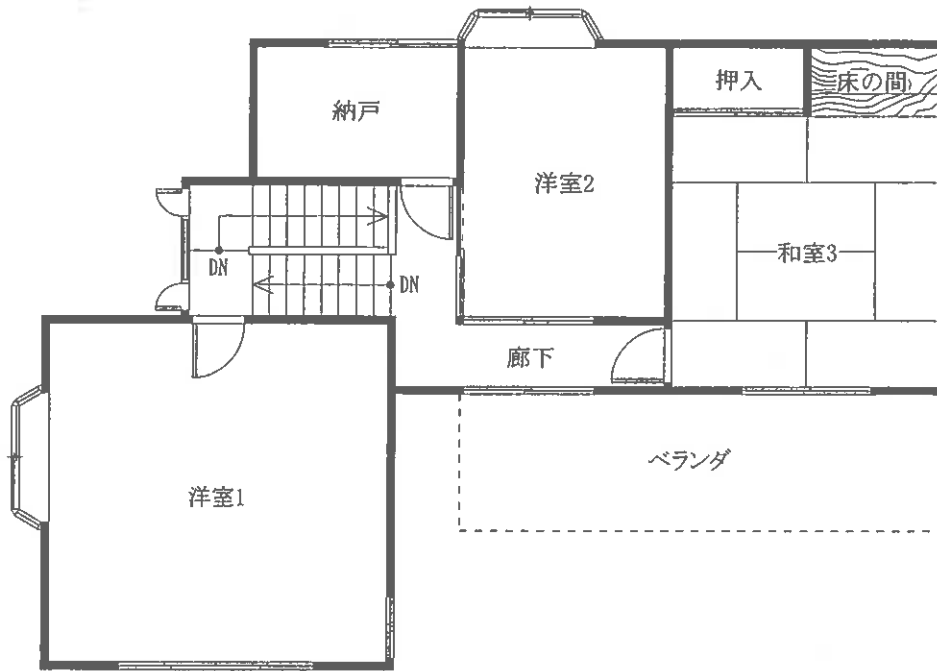




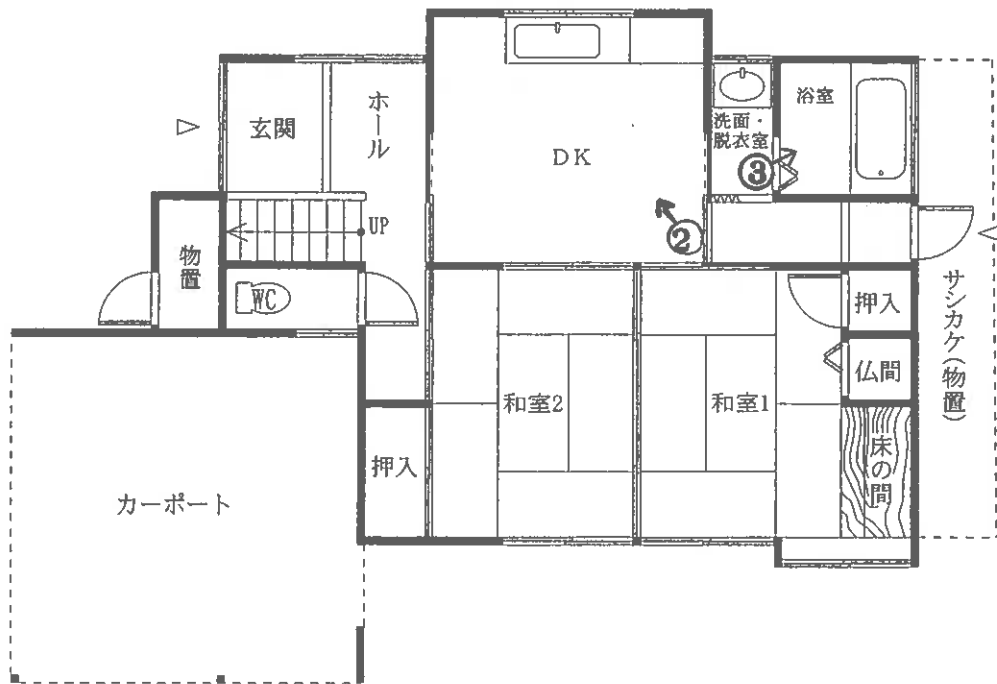


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【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 ※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。	令和5年(ケ)第11号	1・2	評価人	約1/250



2階



1階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

<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5年(ケ)第11号</p>	<p>【物件番号】 2</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
-------------------------	--	-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------

( 12 枚目)

○写真1

・物件2



○写真2



・DK

○写真3



・浴室

令和5年(ケ)第11号  
令和6年2月20日現地調査  
令和6年3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 邦夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,168,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 2,051,000円
物 件 2 ( 建 物 )	金 2,117,000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	岩国市南岩国町五丁目  2065番31  宅地  142.29㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市南岩国町五丁目2065番地31  2065番31  居宅  木造瓦葺2階建  1階 56.83㎡  2階 62.10㎡	
番号	特記事項		
1	物件1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。		
2	物件2建物については、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	J R山陽本線『南岩国』駅の南西方約1.5km 【道路距離】 『恵美須』バス停の南東方約250m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 景観計画区域 居住誘導区域外 都市機能誘導区域外
面地条件	規模 142.29㎡ 形状 長方形 接面状況 中間画地	間口 約10m 奥行 約14.5m 地勢 概ね平坦地
接面道路の状況	西側幅員約4mの市道 <sup>※1</sup> に0～約0.6m高位接面する。 ※1 市道：南岩国町99号線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件2建物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 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、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、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「郷ヶ崎塩田跡」の範囲内である(岩国市文化スポーツ振興部文化財課の回答)。</p>	
特記事項	本件土地内に個別浄化槽が設置してある。	



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）：平成5年2月20日新築 経過年数：約 31 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：モルタル等
	内 壁：クロス、じゅらく等
	天 井：クロス、ラミネート天井等
	床：フローリング、畳等
	設 備：電気、LPガス、給排水、灯油ポーター、トイレ、個別浄化槽等
そ の 他：サシカケ（物置）等	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内の床が緩くなっている部分が認められるなど、全体的に老朽化が認められる。また、建築後約31年が経過しており、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれる。</li> <li>・本件建物に附合して、サシカケ（物置）が設置してある。なお、当該附合物の経済的市場価値はないものと判断した。</li> <li>・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材等を含む）についての詳細は不明である。</li> </ul>

## 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	44,500	100 / 100	142.29	90 / 100	5,699,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 岩国 - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 51,700 \text{ 円/㎡} & \times 102.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 119 & = & 44,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 必要なし。

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	210,000	118.93	0.05	1,249,000

イ 現況延床面積：公簿面積を採用した。

ウ 現価率：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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,699,000	40%	法定地上権	2,280,000

イ 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	5,699,000	▲ 2,280,000		1.00	0.60	2,051,000
2	1,249,000	+ 2,280,000	1.00	1.00	0.60	2,117,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						4,168,000

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 - 1 】

所 在 : 岩国市南岩国町5丁目11277番100「南岩国町5-48-39」

価 格 : 51,700円/㎡

位 置 : JR山陽本線「南岩国」駅から2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 192㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 道 路 : 北側6m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域

( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

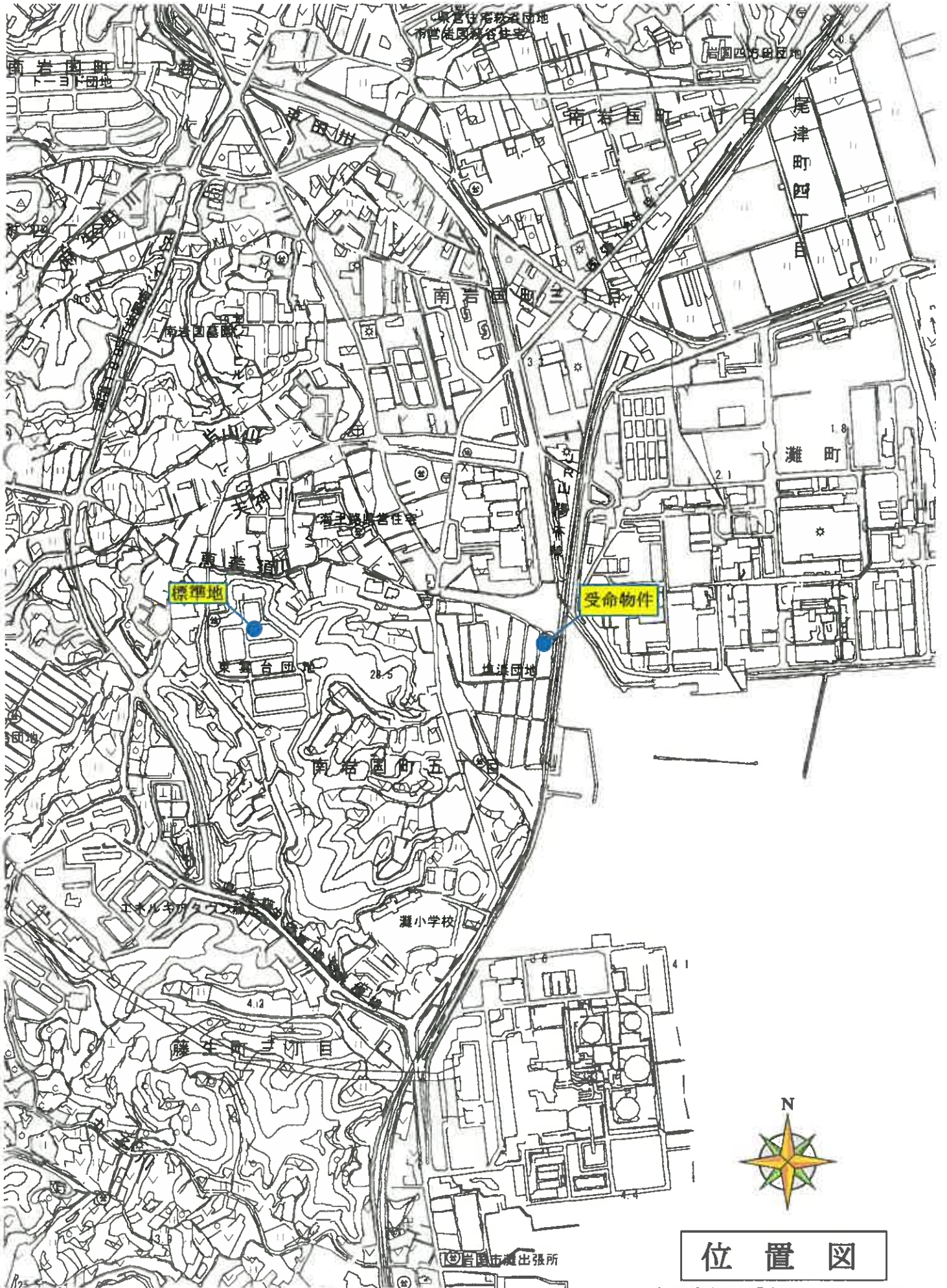
物件1 : 3,969,891 円

物件2 : 2,245,503 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。

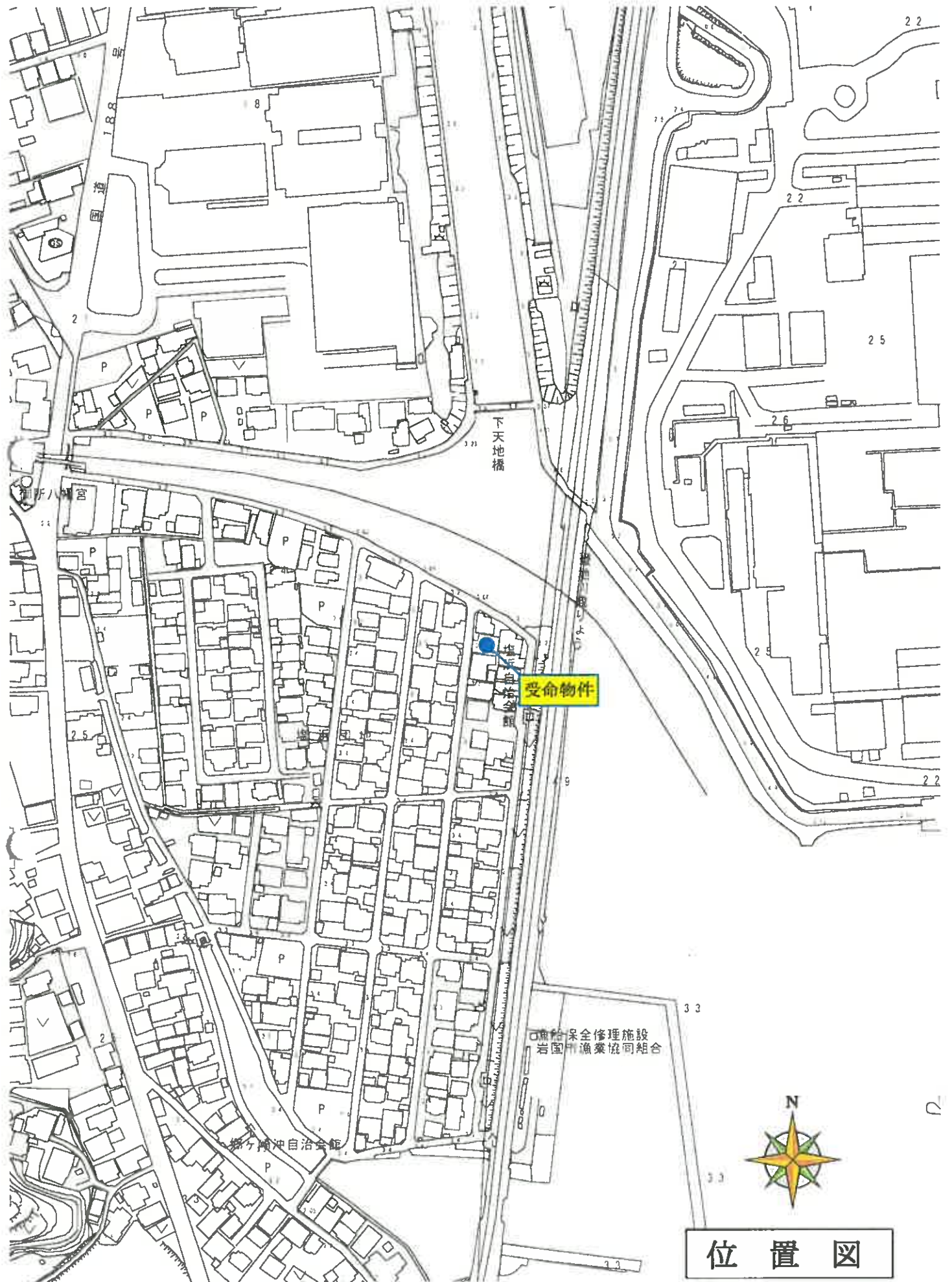
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(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



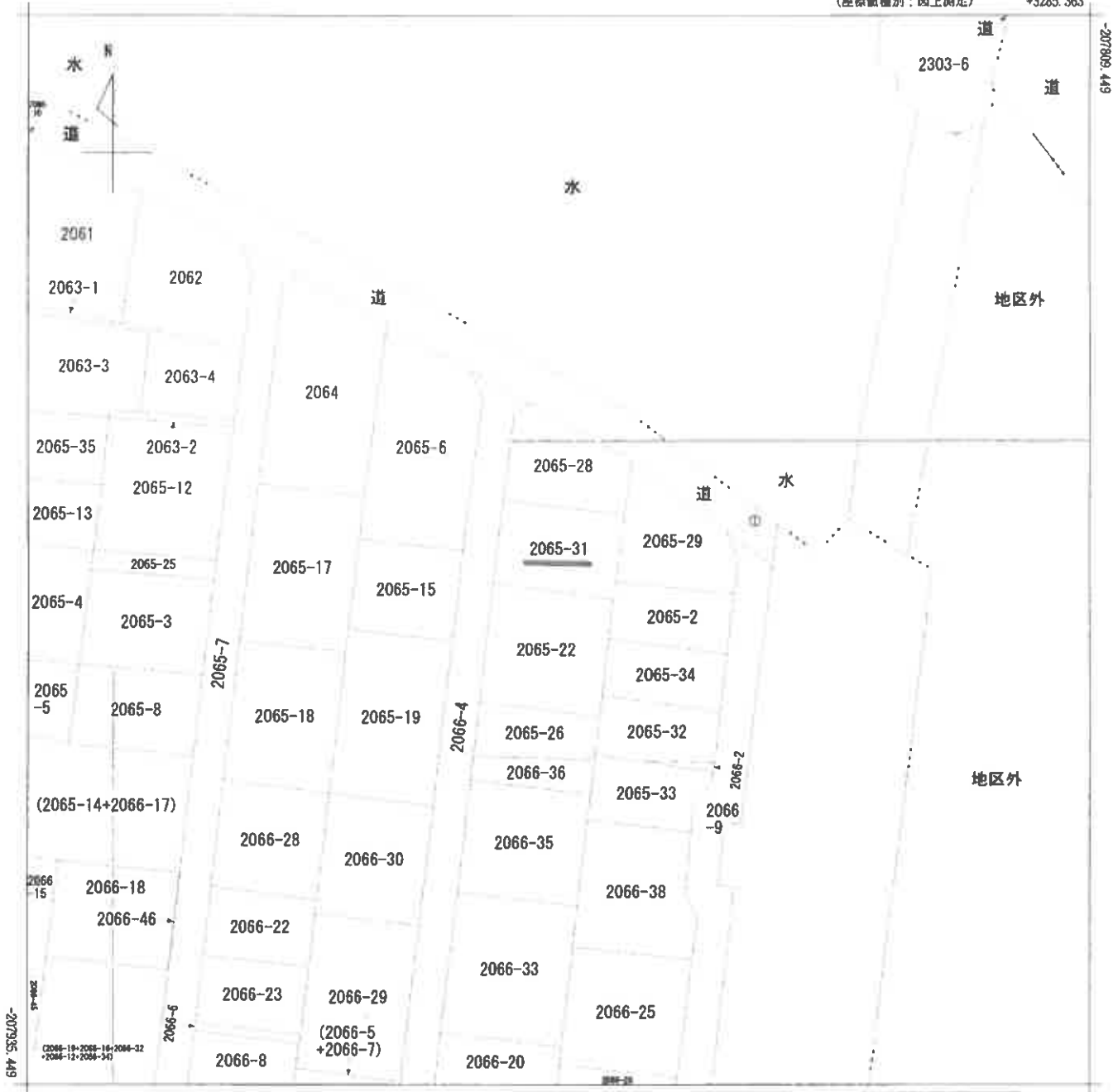
位置図

岩国市役所「白図」1 : 10,000



位置図

岩国市役所「白図」1 : 2,500



+3160.363 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し  
 南岩国町 3丁目  
 南岩国町 5丁目  
 岩国市

請求部	所在	岩国市南岩国町五丁目			地番	2065番31		
出力縮尺	1/500	精度区	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43年1月		備付年月日 (原図)	昭和56年4月1日	
補記事項								

縮小 [A3→A4]





# 各階平面図

# 建物図面

(各階平面図)

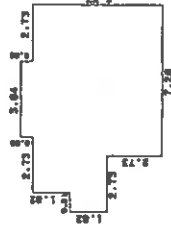
家屋番号 2065 番 31

建築物の所在 岩田市南岩田町五丁目 2065番地31

5950285

昭和5年2月23日登記

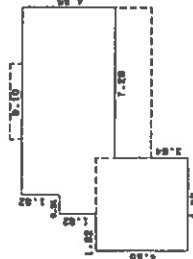
1階



求積表

1.82 X 0.91	=	1.6562
3.64 X 1.82	=	6.6248
6.37 X 7.28	=	46.3736
0.60 X 3.64	=	2.1840
計		56.8386
床面積		56.83 m <sup>2</sup>

2階



求積表

0.91 X 1.82	=	1.6562
3.64 X 4.55	=	16.5620
2.75 X 0.91	=	2.4843
4.55 X 9.10	=	41.4050
計		62.1075
床面積		62.10 m <sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

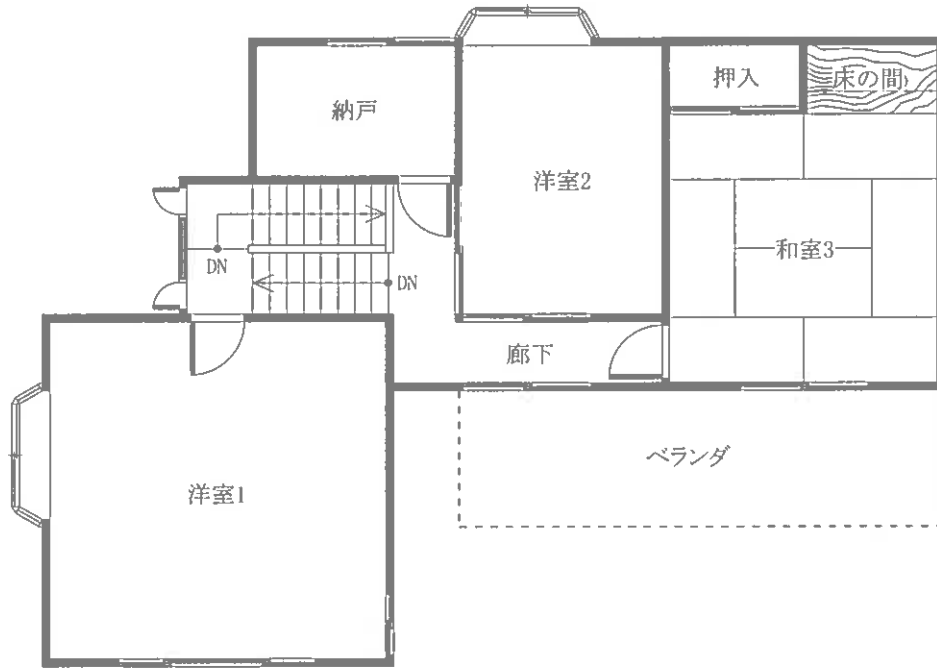
山口県工地上家屋調査工芸用紙

縮小 [A3→A4]



写真撮影位置 

<p>【図面名称】 <b>土地建物位置関係図</b></p> <p>※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。</p>	<p>【事件番号】 令和5年(ケ)第11号</p>	<p>【物件番号】 1・2</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/250</p>
--	---------------------------	-------------------	------------------	--------------------



2階



1階



<p>【図面名称】 <b>建物間取図</b></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5年(ケ)第11号</p>	<p>【物件番号】 2</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
--------------------------------	--	-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------

現況写真

受命物件

①



②

受命物件

