

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 1月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月16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 2月 6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 7年12月16日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



915

物 件 目 録

- 1 所 在 岩国市室の木町四丁目
地 番 10 番 59
地 目 宅地
地 積 162.93 平方メートル
- 2 所 在 岩国市室の木町四丁目
地 番 10 番 60
地 目 宅地
地 積 140.98 平方メートル
- 3 所 在 岩国市室の木町四丁目 10 番地 59、10 番地 60
家屋 番号 10 番 59
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 109.44 平方メートル
2 階 109.44 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 32.51 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 10 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

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 3】

賃借権

範 囲 202 号室及び車庫（附属建物符号 1）の一部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 1 か月 4 万 2 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 8 万 4 0 0 0 円（売却基準価額は、前記敷金（償却部分を除いた 4 万 2 0 0 0 円）の返還義務を考慮して定められている。）

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

101 号室、102 号室及び 103 号室を本件所有者が占有している。

201 号室及び車庫（附属建物符号 1）の一部を株式会社新機工が占有している。
同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。



5 その他買受への参考となる事項

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 岩国市室の木町四丁目
 地 番 10 番 59
 地 目 宅地
 地 積 162.93 平方メートル
- 2 所 在 岩国市室の木町四丁目
 地 番 10 番 60
 地 目 宅地
 地 積 140.98 平方メートル
- 3 所 在 岩国市室の木町四丁目 10 番地 59、10 番地 60
 家屋 番号 10 番 59
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 109.44 平方メートル
 2 階 109.44 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 32.51 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 14 号

令和 7 年 8 月 20 日受理

令和 7 年 10 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

物 件 目 録

- 1 所 在 岩国市室の木町四丁目
 地 番 10番59
 地 目 宅地
 地 積 162.93平方メートル

- 2 所 在 岩国市室の木町四丁目
 地 番 10番60
 地 目 宅地
 地 積 140.98平方メートル

- 3 所 在 岩国市室の木町四丁目10番地59、10番地60
 家屋 番号 10番59
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 109.44平方メートル
 2階 109.44平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 32.51平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県岩国市室の木町四丁目62番17号
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等／その他の陳述等 ／執行官の意見等
3	☐ 全部 ☒ 101号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	空き室
	所有者							
3	☐ 全部 ☒ 102号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	空き室
	所有者							
3	☐ 全部 ☒ 103号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	空き室
	所有者							
3	☐ 全部 ☒ 201号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 6. 10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ¥37,000	共益費：2,000円（月）
	株式会社新機工		R7. 6. 10 ～ R9. 6. 9				☐ 敷 ☐ 保	
3	☐ 全部 ☒ 202号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26. 5. 25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 ¥42,000	共益費：2,000円（月）
	B		H28. 5. 1 ～ 定めなし				☒ 敷 ☐ 保 ¥84,000	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	～	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有者	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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、共同住宅（附属建物（車庫）あり。）とその敷地である。

本件建物の占有状況について、2階の201号室及び202号室は、賃借人が居住している。1階の101号室及び102号室並びに103号室（1・2階）は、空き室となっている。

土地の駐車場部分及び符号1の附属建物（車庫）は、建物の入居者に割り当てられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者本人及び各占有者（関係者を含む。）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、法人の登記事項証明書の内容、管理会社担当者の陳述、提示された契約書等の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

■その他の事項

立入調査を行っていない部屋（２０１号室、２０２号室）の間取りについては、添付した図面の内容と現況が異なる可能性がある。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月21日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月28日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年8月22日 (金) 12:30 - 13:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年8月25日 (月) 16:35 - 16:40	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7年9月8日 (月) 9:00 - 9:05	山口地方法務局 □本局 ■岩国支局 □柳井出張所	地図等閲覧
" "	(携帯電話)	管理会社担当者から電話聴取
令和7年9月18日 (木) 10:20 - 11:10	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 〔評価人と同行調査〕
令和7年9月22日 (月) 10:00 - 10:05	岩国市今津町一丁目	管理会社担当者と面談 (※契約書等写し受領)
" "	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達)→連絡等なし (郵券：410円使用)
令和7年9月24日 (水) 16:05 - 16:10	岩国市役所 周東総合支所	占有資料交付
令和7年9月25日 (木) 11:20 - 11:25	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(法人)
令和7年9月26日 (金) 8:15 - 8:45	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 (※入居者あて調査通知書差置き)
(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月30日 (火) 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)
令和7年10月8日 (水) 7:15 - 7:45	物件所在地	占有調査 (不在)
(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。 ☐		

登記年月日：平成12年8月10日

前 10-60 後 10-60 -107

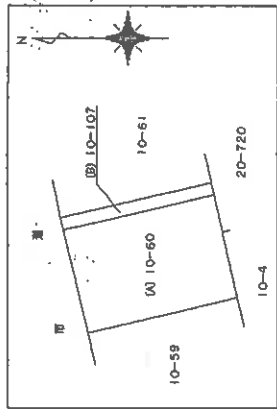
土地所在図
地積測量図

番
10-60
10-107

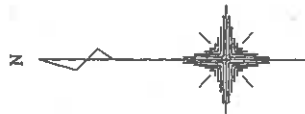
土地の所在
岩国市室の木町四丁目

2460005

土地所在図 縮尺1:500



昭和12年8月10日登記



①
U4-282-16
登記簿記載

位置求積表

地番	種別	(A) 10-60	X	Y	辺長	No.	No.
K10	登記簿	-203734.748	3482.076	9.917	KN8	-	K10
KN8	登記簿	-203736.945	3472.406	14.277	F6	-	KN8
F6	登記簿	-203750.836	3475.701	6.337	K2	-	F6
K2	登記簿	-203749.431	3481.881	3.499	K9	-	K2
K9	登記簿	-203748.656	3485.292	14.275	K10	-	K9
合計		281.964638	3485.292	140.9823190			
平均		42.65		140.98			

地番	種別	(B) 10-107	X	Y	辺長	No.	No.
K10	登記簿	-203734.748	3482.076	14.275	K9	-	K10
K9	登記簿	-203748.656	3485.292	1.158	F1	-	K9
F1	登記簿	-203748.399	3486.421	14.275	KK5	-	F1
KK5	登記簿	-203734.491	3483.205	1.158	K10	-	KK5
合計		33.057288		16.5286440			
平均		5.00		16.52			

引張点表

点名	種別	X	Y	座標
後視点	U4-3135-1 真(登記簿)	-203744.274	3505.126	
照準点	U4-282-16 真(登記簿)	-203727.400	3488.267	
内角		X	Y	座標
K10	85-05-24	9.608	-203734.748	3482.076

引張点表

点名	種別	X	Y	座標
後視点	U4-282-16 真(登記簿)	-203727.400	3488.267	
照準点	U4-3135-1 真(登記簿)	-203744.274	3505.126	
内角		X	Y	座標
K9	302-30-58	20.312	-203748.656	3485.292

作製者
土地家屋
調査士

申請人

地図番号

当 U' 54-2

縮尺
1/250

平成12年8月4日作製

山口県土地家屋調査士会紙

縮小 (A3-A4)

登記年月日：令和2年2月7日

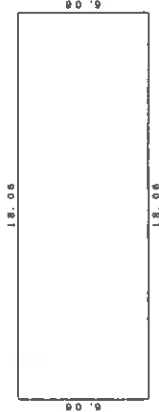
各階平面図

家屋番号 10番59

建築物各階平面図

建築物の所在 岩国市釜の木町四丁目10番地59・10番地60

(主たる建物)
1階・2階 (各階同型)

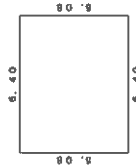


求積表

$18.06 \times 6.06 = 109.4436$

床面積 109.44 m²

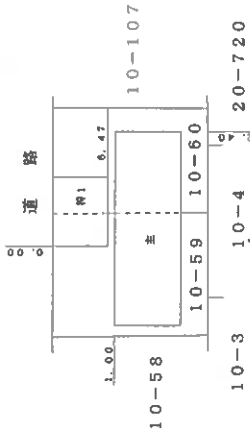
(附属建物 符号1)



求積表

$6.40 \times 5.08 = 32.5120$

床面積 32.51 m²



製作者

土崎啓昌建築士

縮尺 1/250

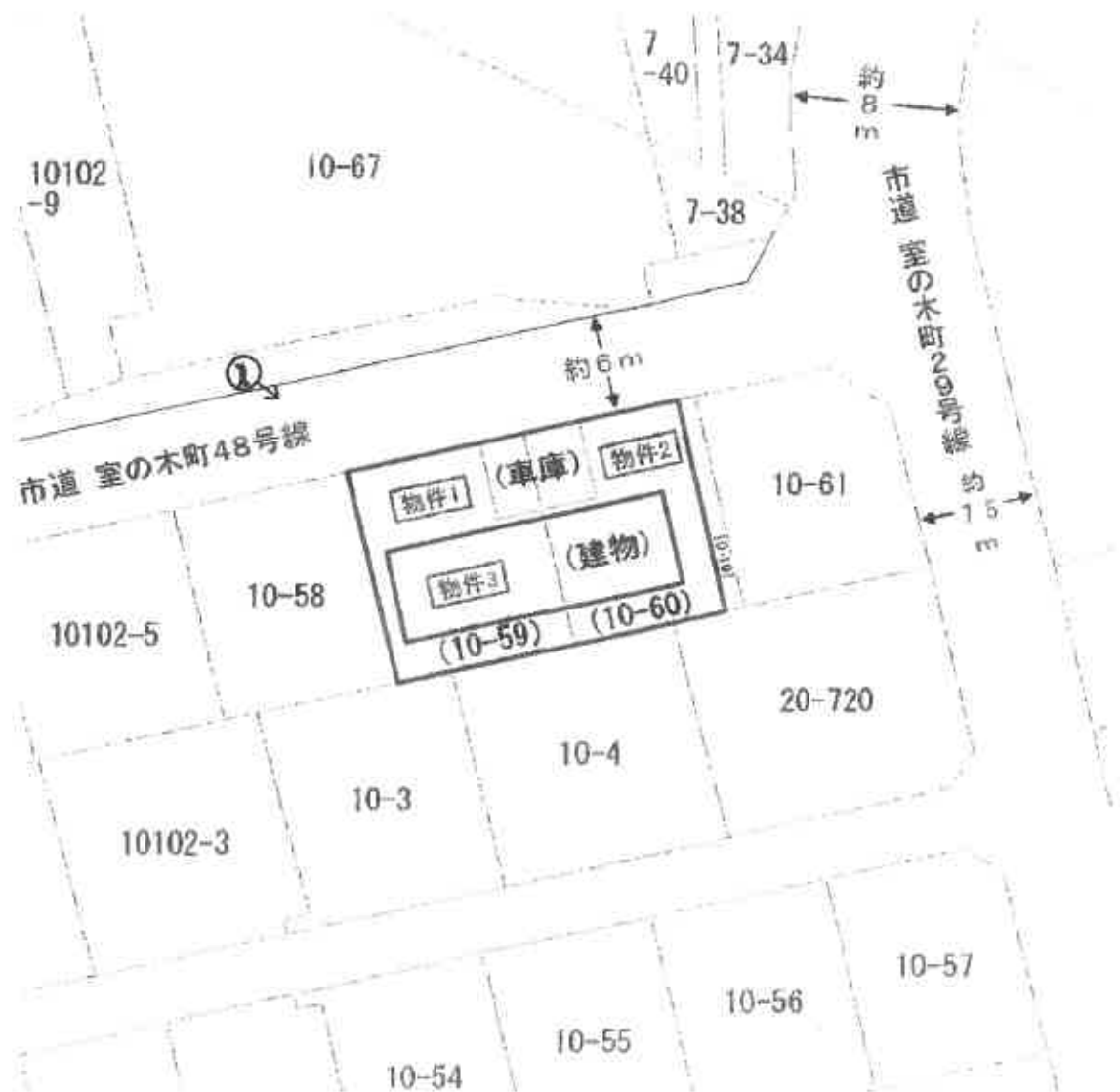
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

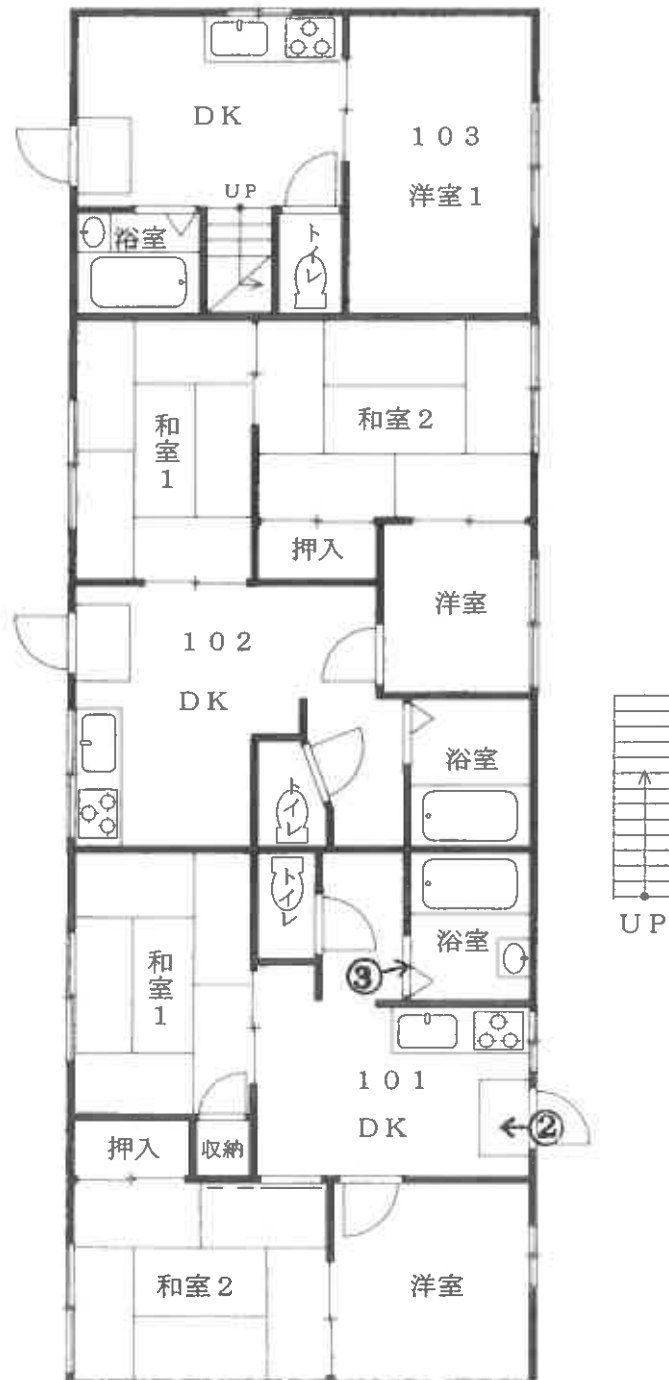
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。(11 枚目)

建物間取図



物件 3

1 階



※ 評価人作成図面に基ういて作成した。

縮尺 約 1 / 1 0 0

(1 2 枚目)

建物間取図



物件 3

2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/100

(13 枚目)

○写真1



○写真2



・101号室
DK

○写真3



・浴室

令和 7 年（ケ）第 14 号

令和 7 年 9 月 18 日 現地調査

令和 7 年 10 月 8 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

中野 亘

第1 評価額

評 価 額		
金 6,992,000円		
内 訳 価 格		
物 件 1 (土 地)	金	1,818,000 円
物 件 2 (土 地)	金	1,538,000 円
物 件 3 (建 物)	金	3,636,000 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合計価格である。
- 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及び2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	所在地番地目地積	岩国市室の木町四丁目 1 0 番 5 9 宅 地 162.93㎡	左記に同じ			
2	所在地番地目地積	岩国市室の木町四丁目 1 0 番 6 0 宅 地 140.98㎡	左記に同じ			
3	所在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	岩国市室の木町四丁目 1 0 番地 5 9、1 0 番地 6 0 1 0 番 5 9 共同住宅 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 109.44 m ² 2階 109.44 m ² 計 218.88 m ²	左記に同じ			
附属	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建 1階 32.51 m ²	左記に同じ			
番号	特 記 事 項					
1, 2	法務局備付けの地図(法第 1 4 条第 1 項)、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。					
3	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。					
1～3	各貸室の契約状況は概ね以下の通りである。					
	番号	契約期間	月額支払賃料	共益費	敷金	保証金
	101	空き室				
	102	空き室				
	103	空き室				
	201	R7.6.10～R9.6.9	37,000円	2,000円	0円	0円
	202	H28.5.1～定めなし	42,000円	2,000円	84,000円	0円

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、2）

位置・交通	J R岩徳線『西岩国』駅の北東約1,400m【道路距離】 岩国市立 麻里布小学校の南西方約1,500m【道路距離】 アルク 西岩国店の北東方約1,700m【道路距離】		
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ高台の住宅団地の一角である。		
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 岩国市景観計画区域 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外	
画地条件	規模 303.91㎡ 形状 長方形 接面状況 中間画地	間口 約 21 m 奥行 約 14 m 地勢 高低差あり	
接面道路の状況	北側 幅約6m舗装市道に対して概ね等高接面 ※1 ※1 市道 室の木町48号線【建築基準法第42条1項1号道路】		
土地の利用状況等	土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 東側、西側、南側が戸建住宅の敷地として利用されており、 道路を挟んで北側は公園となっている。		
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。		
土壤汚染等	閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯はかつて農地(田地)であったが、昭和56年頃に宅地へと地目変更・分筆が実施され、昭和61年には現況建物が建築されて調査時点に至っている。土壤汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。		

	①【埋蔵文化財について】 岩国市文化スポーツ振興部文化財課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ②【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲には含まれない。 ③【下水道について】 調査時点では集中浄化槽に接続という状態であったが、令和7年10月から公共下水道への接続となるため、本件では下水道ありと判断した。
--	---

2. 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(登記記載) : 昭和61年2月25日 新築 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造
	屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 : サイディングパネル 他
	内 壁 : クロス貼 他
	天 井 : クロス貼 他
	床 : フローリング、畳 他
	設 備 : 電気、水道、下水等
	そ の 他 : ー
床面積(現況)	1階 約 109.44 m ² 2階 約 109.44 m ² 計 約 218.88 m ²
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
	・換気扇、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・各部屋には一部に経年劣化等も見られたが、適切に補修工事等が実施されており、維持管理されている状態が見られた。 ・1階101号室の和室2の畳に劣化が見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・日本石綿協会の自主規制により、アスベスト含有ロックウール製造の禁止された昭和55年以降に竣工した建築物である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

(附属建物 符号1)

区 分	附属建物
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61年2月25日 新築 経過年数 : 約 40 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造
	屋 根 : 陸屋根
	外 壁 : コンクリート打ち放し
	内 壁 : コンクリート打ち放し
	天 井 : コンクリート打ち放し
	床 : コンクリート打ち放し
	設 備 : —
	そ の 他 : —
床面積(現況)	1階 約 32.51 m ²
現況用途等	現況用途 : 車庫 間取り : —
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
	・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工している。 ・日本石綿協会の自主規制により、アスベスト含有ロックウール製造の禁止された昭和55年以降に竣工している。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1、2)

目的土地の建付地価格等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	46,300	91 / 100	162.93	90 / 100	6,178,000
2	46,300	91 / 100	140.98	90 / 100	5,346,000

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 - 8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 101 & = & 46,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位による補正

◇ 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	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	方 位	+ 1	101 / 100
画 地	規 模	▲ 5	95 / 100
画 地	高低差	▲ 5	95 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			91 / 100

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 建物（物件3）

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	191,000	218.88	0.06	2,508,000
附属	250,000	32.51	0.03	244,000
計				2,752,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

・主である建物(物件3)

・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 43 年
 ・経過年数 : 40 年 ・経済的残存耐用年数 : 3 年
 ・観察減価率 : 20%

上記数値等により、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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 43\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) = \underline{\underline{0.06}}$$

・附属建物

・残価率 : 3% ・経済的全耐用年数 : 40 年
 ・経過年数 : 40 年 ・経済的残存耐用年数 : 0 年
 ・観察減価率 : 0%

上記数値等により、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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 40\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%) = \underline{\underline{0.03}}$$

2. 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	6,178,000	40%	法定地上権	2,471,000
2	5,346,000	40%	法定地上権	2,138,000

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	構成比
1	6,178,000	▲ 2,471,000	1.00	3,707,000	26%
2	5,346,000	▲ 2,138,000	1.00	3,208,000	22%
3	2,752,000	+ 4,609,000	1.00	7,361,000	52%
積算価格（合 計）				14,276,000	100%

ウ 占有減価修正：必要なし。

II. 収益価格の試算

総収益から総費用を控除して純収益を求め、当該純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。
なお、貸室賃料は原則として現行賃料を記載しているが、空室部分については類似の部屋から査定した正常支払賃料を記載している。

賃貸条件

番号	用途	床面積 (㎡)	有効率	有効面積 (㎡)	月額支払賃料		共益費		共益費込 賃料 (円/坪)	保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
					(円/㎡)	(円)	(円/㎡)	(円)			
101	共同住宅	109.44	105.93%	46.37	755	35,000	43	2,000	2,638	0	0
102	共同住宅			46.37	755	35,000	43	2,000	2,638	0	0
103	共同住宅	109.44	105.93%	23.19	798	37,000	43	2,000	2,780	0	0
	共同住宅			23.19							
201	共同住宅	109.44	105.93%	46.37	798	37,000	43	2,000	2,780	0	0
202	共同住宅			46.37	906	42,000	43	2,000	3,137	84,000	0
計		218.88	105.93%	231.86		186,000		10,000		84,000	0

用途別	用途	空室率	入替期間 (年)	有効面積 (㎡)	月額支払賃料 (円)	共益費 (円)		保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
	共同住宅	20.0%	4	231.86	186,000	10,000		84,000	0

運営収益

項目	査定額	査定根拠
(a) 可能貸室賃料収入	2,232,000 円	月額支払賃料の12ヶ月分を計上
(b) 可能共益費収入	120,000 円	月額共益費収入の12ヶ月分を計上
(c) 駐車場収入	0 円	貸室賃料に含まれるため計上しない。
(d) 可能水道光熱費収入	0 円	借主が直接支払うため計上しない。
(e) 空室損失等	470,400 円	空室率を上記の通り査定して計上
(f) 貸倒損失	0 円	保証委託料等により担保しているので本件では計上しない
(g) 貸室収入	1,881,600 円	{ (a) ~ (d) の合計 } - { (e) + (f) }
(h) その他の収入	0 円	
(1) 権利金・礼金等	0 円	権利金・礼金等の授受は無い。
(2) 更新料	0 円	更新料の授受は無い。
(3) 看板	0 円	
(4) 自販機収入	0 円	
(5) その他	0 円	特になし
運営収益	1,881,600 円	(g) + (h)

運営費用		建物再調達原価(円)	41,806,080
項 目	査 定 額	査 定 根 拠	
(i) 維持管理費	83,470 円	有効面積当たり月額 30 円/㎡と査定して計上	
(j) 水道光熱費支出	55,646 円	有効面積当たり月額 20 円/㎡と査定して計上	
(k) 修繕費(資本的支出を除く)	83,612 円	建物再調達原価の 0.20% と査定して計上	
(l) 原状回復費	92,744 円	有効面積当たり 1,000円/㎡と査定し、平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(m) PMフィー(管理運営業務に係る経費)	112,896 円	運営収益の 6.0% と査定して計上	
(n) テナント募集費用	37,200 円	平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(o) 公租公課(土地)	28,718 円	令和7年度実績	
(p) 公租公課(建物)	61,288 円	令和7年度実績	
(q) 公租公課(償却資産)	0 円	特になし	
(r) 損害保険料	41,806 円	建物再調達原価の 0.10% と査定して計上	
(s) その他	0 円		
運営費用	597,380 円	(i)～(s)の合計	OER (運営費用/運営収益) : 31.7%

運営純収益

運営純収益(NOI)	1,284,220 円	運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求めた。
------------	-------------	---------------------------

純収益

(t) 保証金・敷金等の運用益	1,344 円	運用利回りを2.0%と査定し、空室率を考慮して計上
(u) 資本的支出	292,643 円	建物再調達原価の 0.70% と査定して計上
純収益(NCF)	992,921 円	運営純収益 + (t) - (u)

収益価格

還元利回り	9.0%	市場における最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準として、対象不動産に係る地域的特性・個別性を考慮するとともに、将来の動向を織り込んで査定した
収益価格	11,000,000 円	NOI利回り (運営純収益/収益価格): 11.7%
		有効面積単価 (収益価格/有効面積): 47,442 円

備考

特になし

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を査定した。目的物件が賃貸借に供されている収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視（積算価格と収益価格を2：8のウェイトで考量）して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

I. 積 算 価 格	14,276,000円
II. 収 益 価 格	11,000,000円
調整後の価格	11,655,000円

2 評価額の決定

前記により求めた価格に、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	ア×イ×ウ×エ
1	11,655,000円	26%	1.00	0.60	1,818,000円
2		22%	1.00	0.60	1,538,000円
3		52%	1.00	0.60	3,636,000円
評 価 額					6,992,000円

イ 構成比： 第5評価額算出の過程のI.2積算価格の査定②より

ウ 市場性修正率： 必要なし。

エ 競売市場修正率： 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7 参考価格資料

1 地価公示価格【 岩国 ― 8 】

所 在 : 岩国市室の木町4丁目10番35

価 格 : 48,300円/㎡

位 置 : JR岩徳線「西岩国」駅の北東方、道路距離約1,300mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年1月1日

地 積 : 149㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南東側 8 m 市道 に接面

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 5,132,295 円

物件2 : 4,440,870 円

物件3 : 3,450,397 円

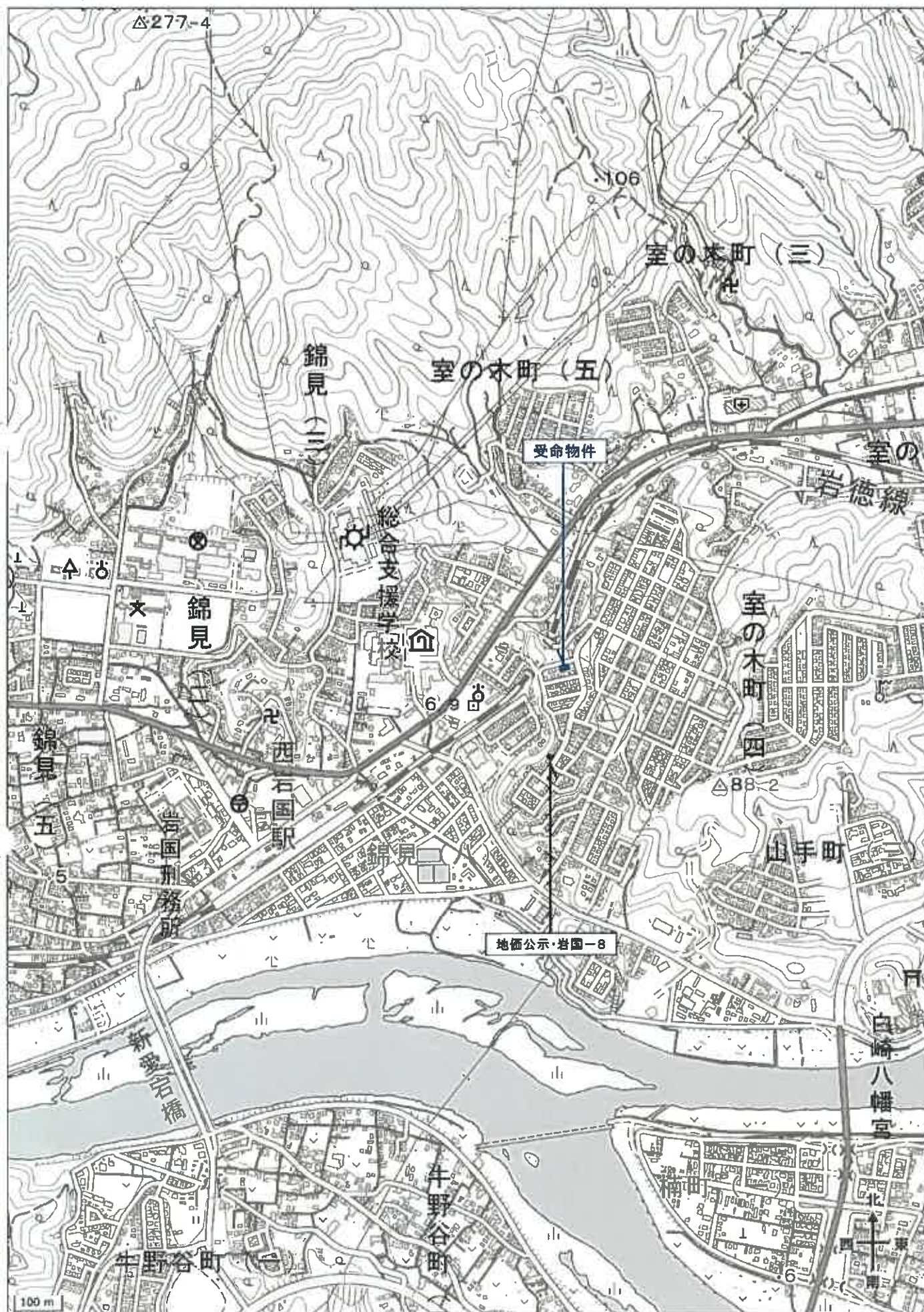
380,270 円 (附属車庫)

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(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・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

以 上



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出

室の木町
4丁目

請求部	所在地	岩国市室の木町四丁目					地番	10番59		
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	平成2年2月				備付年月日 (原図)	平成4年4月30日		補記事項		

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 $\frac{1}{250}$

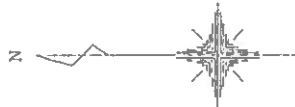
Off U: 54-2

土地積地測量圖

10-60
10-107

土地の所在
岩 国 市 室 の 木 町 四 丁 目

昭平 1928 年 8 月 10 日 記



95-282-16
HARVARD

衆

100,000,000

201-01 (1)

10-61

10-59

UJ-3135-
3135-3135

20-720

10-4

6

登記年月日：令和2年2月7日

各階平面図

建物平面図

家屋番号	10番59
建物の所在	岩国市室の木町四丁目10番地59・10番地60

(主たる建物)
1階・2階 (各階同型)



求積表
 $18.06 \times 6.06 = 109.4436$

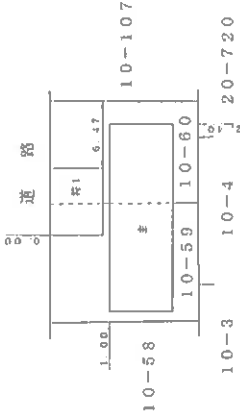
床面積 109.44 m^2

(附属建物 符号1)



求積表
 $6.40 \times 5.08 = 32.5120$

床面積 32.51 m^2



作製者

（令和2年2月3日作製）

縮尺 1/250

申請人

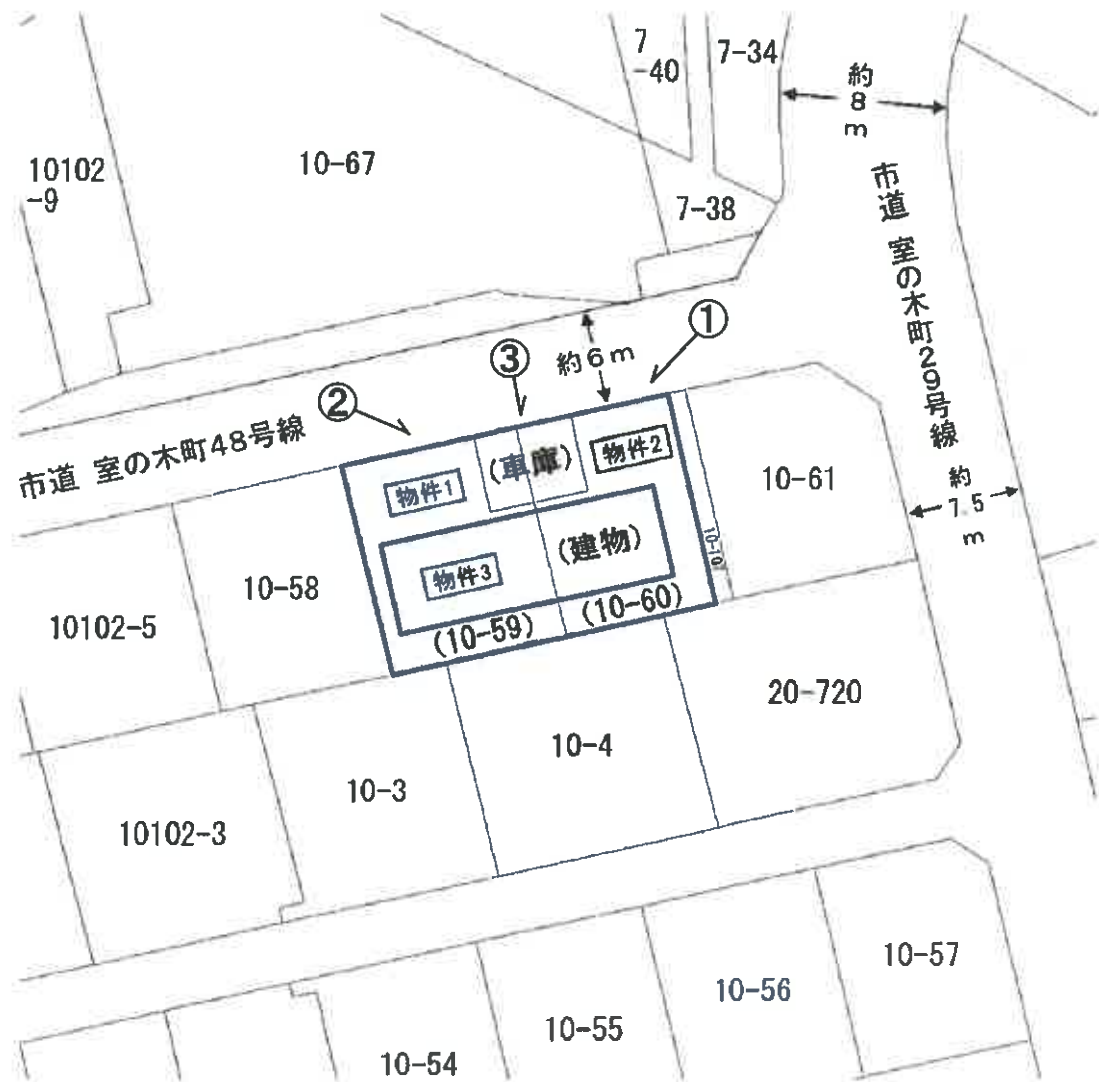


縮尺 1/500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



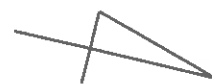
物件 3

1 階



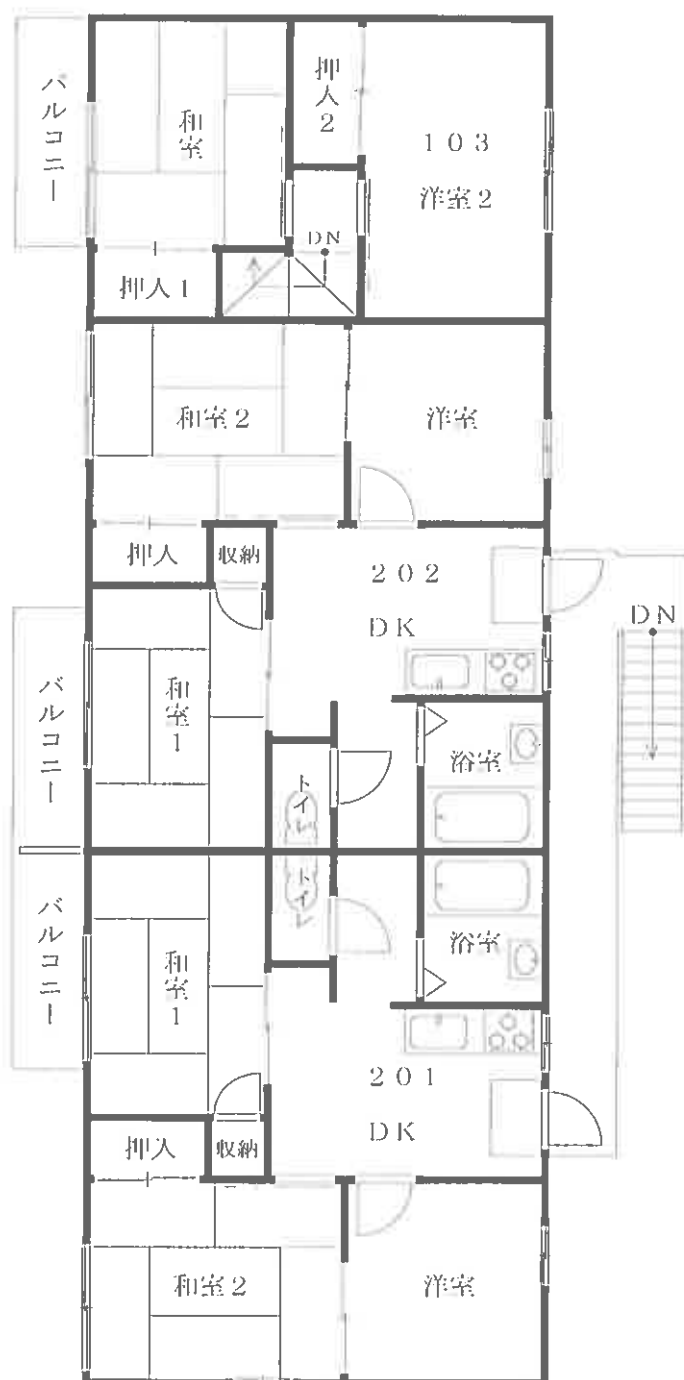
縮尺 約 1 / 1 0 0

建物間取図



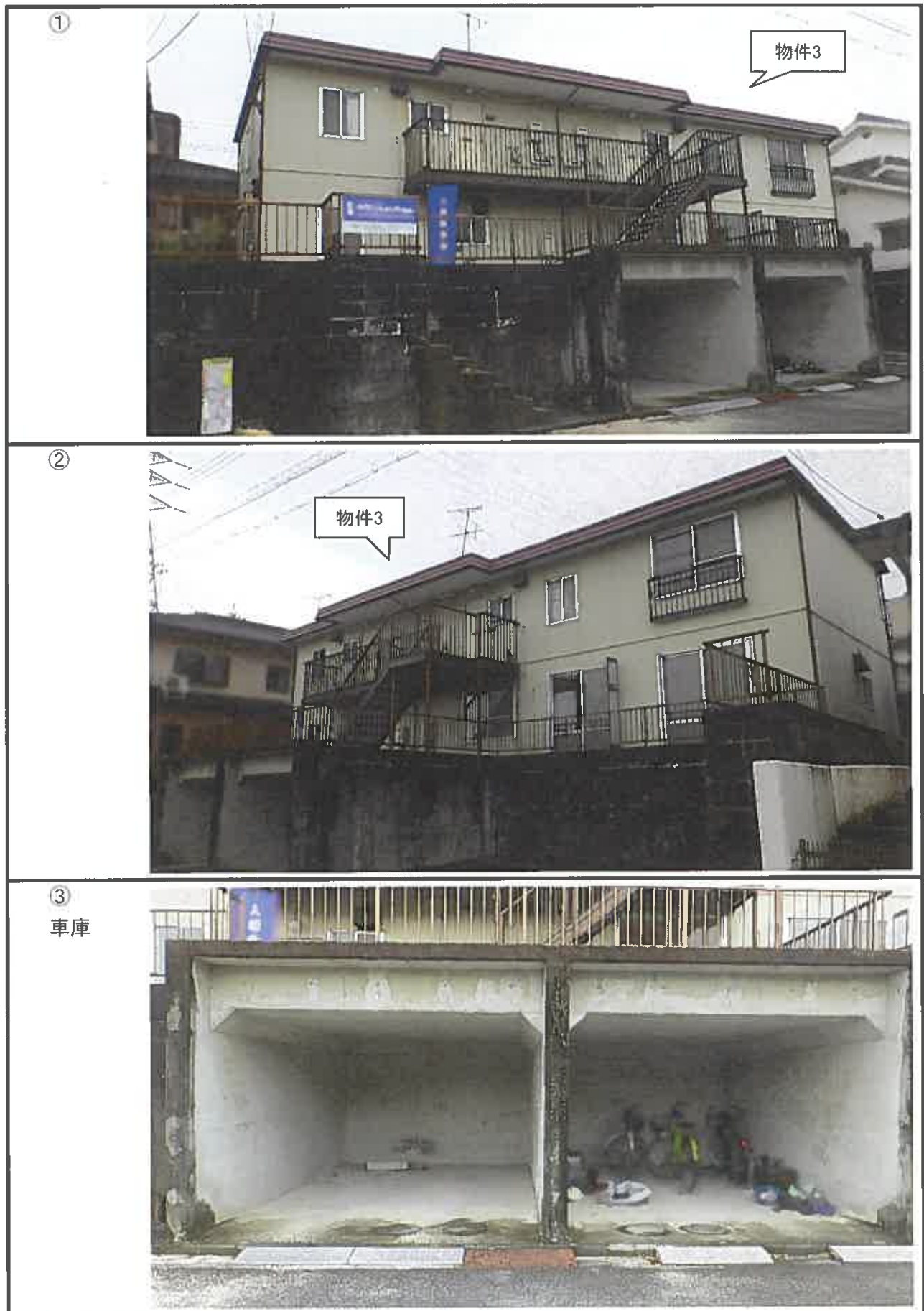
物件 3

2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真 1



現 況 写 真 2

④

1 階
101号室
和室2



劣化