

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 5月 8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 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3	185,000 148,000		37,000	7,621	非課税
備考	民事執行規則第30条の3第1項により減価				



物 件 目 録

3 所 在 大島郡周防大島町大字久賀字久保北  
地 番 1586番  
地 目 宅地  
地 積 243.83平方メートル





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

3 所 在 大島郡周防大島町大字久賀字久保北  
地 番 1586番  
地 目 宅地  
地 積 243.83平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 18 号  
令和 7 年 2 月 14 日受理  
令和 7 年 4 月 10 日提出

# 現況調査報告書

( 物件 3、4 )

山口地方裁判所岩国支部  
執行官 大森 幹也

## 物 件 目 録

- |   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 3 | 所 在   | 大島郡周防大島町大字久賀字久保北            |
|   | 地 番   | 1 5 8 6 番                   |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 2 4 3. 8 3 m <sup>2</sup>   |
| 4 | 所 在   | 大島郡周防大島町大字久賀字久保北 1 5 8 6 番地 |
|   | 家屋番号  | 1 5 8 6 番                   |
|   | 種 類   | 居宅                          |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                     |
|   | 床 面 積 | 7 0. 9 7 m <sup>2</sup>     |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県大島郡周防大島町大字久賀1586番地 (住居表示未実施)
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 checked="" 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"/> 土地所有者(相続財産管理人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が更地の状態で管理・占有している <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" 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 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 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 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 )

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

物件3の土地は、更地の状態であるが、廃材等が置かれている。

物件4の建物は、存在しない。

(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 )

執行官の意見

■物件の占有について

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

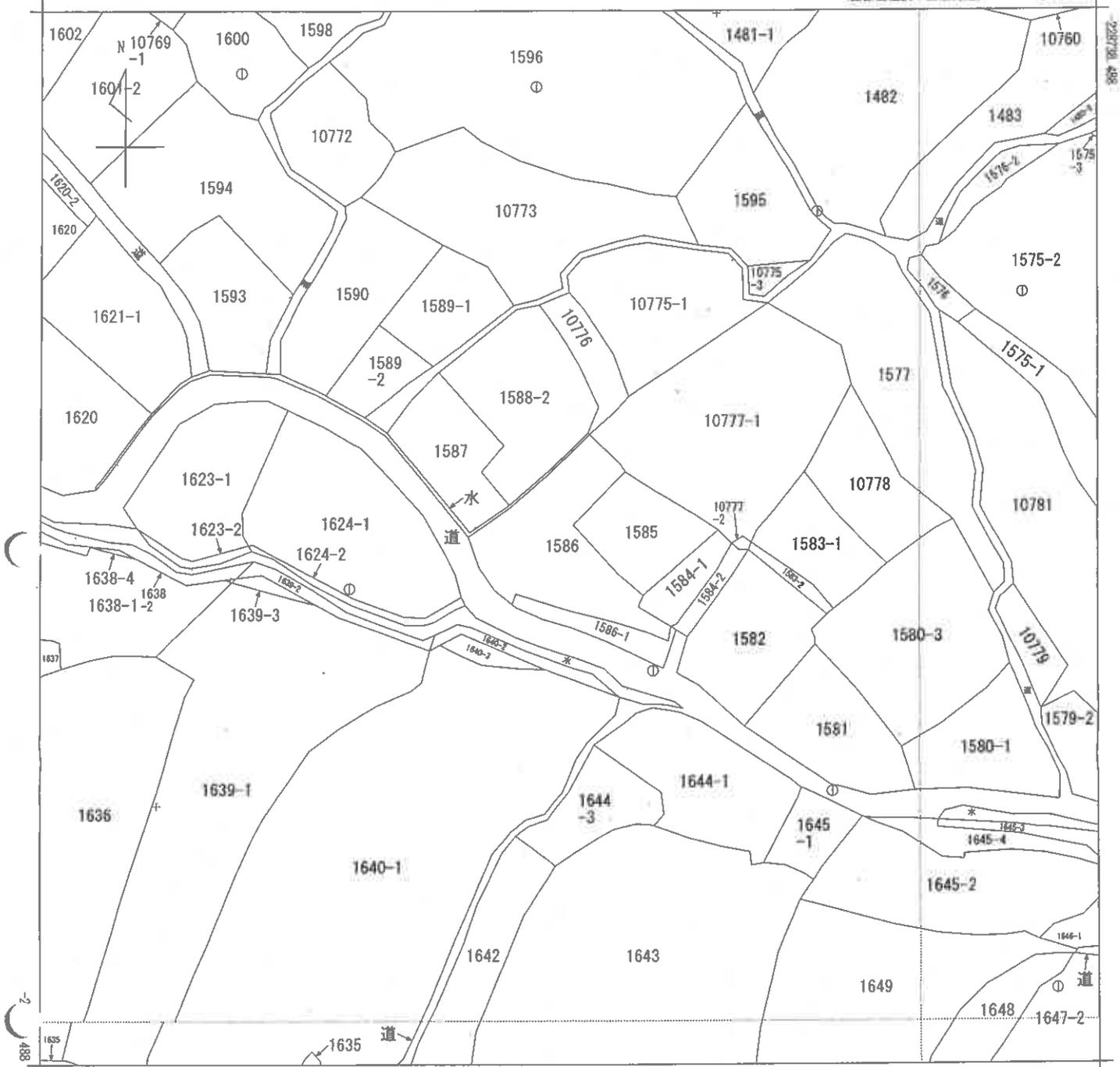
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目 )

調 査 の 経 過 ( 物 件 1 ～ 4 )		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→2月25日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年2月18日 (火) 12:30 - 13:00	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 地図等写し交付
" "	執行官室	物件所有者(相続財産管理人)あて調査通知(FAX)
令和7年2月25日 (火) 8:00 - 8:40	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 9:10 - 10:00	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(閉鎖分等) 地図等閲覧
令和7年3月6日 (木) 15:50 - 15:55	執行官室	物件所有者(相続財産管理人)から電話聴取
令和7年3月15日 (土) 10:00 - 10:55	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、近隣の者と面談 (評価人と同行調査)
(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

( 5 枚目 )



+9666.287

(座標値種別：图上測定)

地番区域見出	大字久賀
--------	------

請求部	所在	大島郡周防大島町大字久賀字久保北			地番	1586番			
出力縮	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	昭和44年3月			備付年月日(原図)	昭和55年4月21日		補記事項		

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成14年12月17日

公用

前 1586 後 1586-1 新 1586 1586-1

地番 1586-1 土地積測量所 在 圃

土地の所在 大島郡大島町大字久賀字久保北

周防大島町

(B) 地番 1586-1 841532

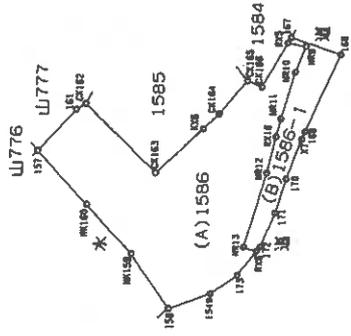
測点	座標	X	Y	辺長
RX6	鉄	-229150.217	9951.732	1.275
NR13	アラスチック杭	-229148.991	9952.083	7.049
NR12	アラスチック杭	-229151.064	9958.820	3.392
RX16	鉄	-229151.883	9962.112	1.689
NR11	アラスチック杭	-229152.290	9963.751	4.349
NR10	アラスチック杭	-229153.574	9967.906	2.519
NR9	アラスチック杭	-229154.517	9970.242	1.701
RX5	アラスチック杭	-229152.843	9970.547	0.609
167	アラスチック杭	-229153.156	9971.070	4.849
168	鉄	-229157.756	9969.535	7.663
169	アラスチック杭	-229154.538	9962.580	0.734
X7	鉄	-229154.270	9961.897	3.882
170	鉄	-229152.853	9958.283	3.239
171	アラスチック杭	-229151.909	9955.185	3.388
172	鉄	-229150.516	9952.097	0.472
倍積面積				45.62 m <sup>2</sup>
分割前面積		289.4600000		
(B) 1586-1		45.6201550		
(A) 1586		243.8398450		

地積 243.83 m<sup>2</sup>

座標公式 A=1/2・ΣY2・(X3-X1)  
座標換算 コスモス AX システム

測点	座標	X	Y	辺長
RX6	鉄	-229150.217	9951.732	2.783
173	鉄	-229148.452	9949.580	3.101
1549	鉄	-229145.882	9947.845	4.047
158	鉄	-229142.067	9946.494	6.068
NK159	鉄	-229138.550	9951.439	6.006
NK160	鉄	-229134.448	9955.826	6.679
157	ペンキ	-229129.845	9960.665	5.154
161	アラスチック杭	-229133.372	9964.423	1.022
CK162	コンクリート杭	-229134.228	9964.981	8.954
CK163	コンクリート杭	-229140.675	9958.768	5.839
KX6	鉄	-229144.958	9962.736	2.055
CK164	コンクリート杭	-229146.465	9964.133	4.026
CK165	コンクリート杭	-229149.138	9967.143	1.458
CK166	コンクリート杭	-229150.485	9966.584	4.612
RX5	アラスチック杭	-229152.843	9970.547	1.701
NR9	アラスチック杭	-229154.517	9970.242	2.519
NR10	アラスチック杭	-229153.574	9967.906	4.349
NR11	アラスチック杭	-229152.290	9963.751	1.689
RX16-	鉄	-229151.883	9962.112	3.392
NR12	アラスチック杭	-229151.064	9958.820	7.049
NR13	アラスチック杭	-229148.991	9952.083	1.275

④...水線性のある境界線



平成13年9月20日測量  
旧測地系

地図番号 P45-4

製者

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

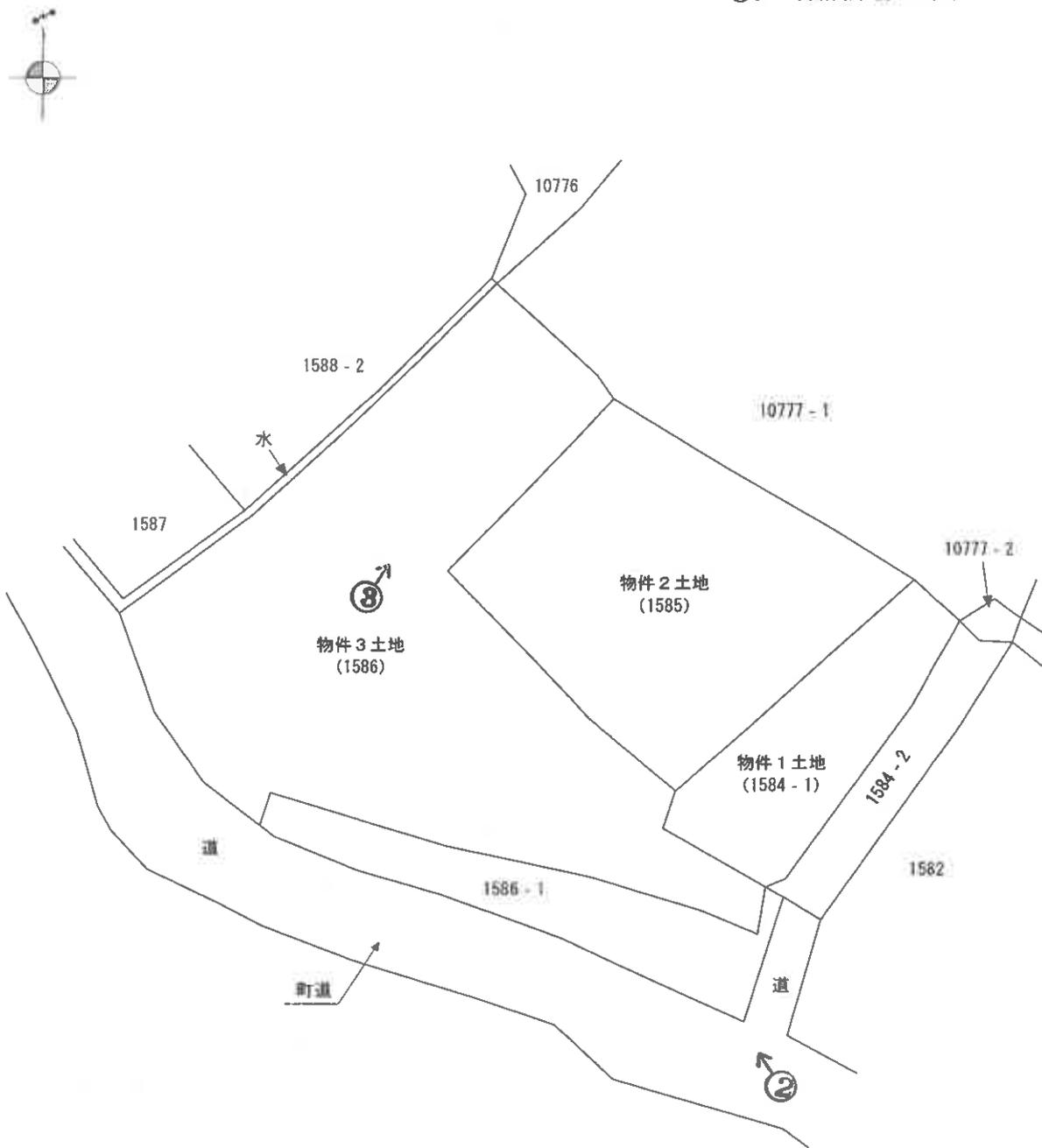
( 7 枚目)

請求番号：6-3

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。

※本図は目的物件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1



○写真2



○写真3



令和6年(ケ)第18号(物件3、4)  
令和7年3月15日 現地調査  
令和7年4月18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

評 価 額	
物件3(土地)	金 377,000 円

## 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
3	所在地目地積	大島郡周防大島町大字久賀字久保北 1586番 宅地 243.83㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大島郡周防大島町大字久賀字久保北 1586番地 1586番 居宅 木造瓦葺平家建 70.97㎡	現況不存在
番号	特記事項		
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界等は不明確であり、概測が困難な箇所もあったことから、物件3土地の形状、規模等については概要の把握にとどまった。なお、物件3土地の境界及び地積等を明確にするには、専門家による調査及び測量等が必要となる。</li> <li>・固定資産公課証明書において、物件3土地の現況地目は雑種地と記載されている。</li> </ul>		
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件4建物については、倒壊したものと判断される。(近隣住民聴取)</li> </ul>		

#### 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3）

位置・交通	JR 山陽本線「大島」駅の南東方・道路距離約 14 km 「周防久賀」バス停の南東方・道路距離約 1.6 km	
付近の状況	山間の農地の中に一般住宅、農家住宅等が散見される農家集落地域。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 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 — — — なし 周防大島町環境保全基本条例
画地条件	間口約 10m、奥行約 20m、規模 243.83 m <sup>2</sup> (登記数量)、不整形の画地である。地勢は概ね平坦であるが、一部に段差を含む。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 3.0m の舗装町道に、約 1.2～1.5m 高く接面する。	
土地の利用状況等	土地の利用状況については、現況調査報告書に記載のとおり。周辺は農家住宅、農地、山林等が見られる。	
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、通常のコスト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、役場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	・対象地には倒壊した建物の廃材等が残置されている。(近隣住民聴取) ・集落で生活用水等として利用している山の水の配水管が北東側隣地(地番：10777 番 1)との境界付近に埋設されている可能性があるが、詳細は確認不能である。(近隣住民聴取)	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地と舗装町道及び未舗装里道等との間に介在する土地(地番：1586 番 1)については町道敷とのことである。なお、当該土地の通行利用等に関する詳細については買受希望者による確認を要する。(周防大島町施設整備課聴取)</li> <li>・山口県土砂災害警戒区域等マップによれば、対象地は土砂災害警戒区域の指定範囲内に存するほか、一部が土砂災害特別警戒区域の指定範囲内に存する。</li> <li>・対象地における建物の建築に際しては、土砂災害防止法(土砂災害特別警戒区域)、山口県建築基準条例(第7条)等による建築規制を受ける可能性がある。なお、対象地における具体的な建物の建築の可否等については、専門家による調査及び確認等が必要となる。(山口県柳井土木建築事務所聴取)</li> <li>・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(周防大島町教育委員会聴取)</li> <li>・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。</li> </ul>
--	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3（土地）

目的土地の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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	6,950	0.53	243.83	—	898,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 周防大島(県) - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $10,600 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/150 = 6,950 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：形状 0.80、接面道路との高低差 0.95、一部が土砂災害特別警戒区域 0.70 の相乗積より 0.53 と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
3	898,000	—	1.00	0.70	0.60	377,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：境界等が不明確な箇所があり測量等が必要となること、廃材等が残置されていること、山の水の配水管が存する可能性があること等を総合的に勘案し査定した。

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「周防大島(県) - 4」

所 在 : 大島郡周防大島町大字土居字森友 1494 番 3  
価 格 : 10,600 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR 山陽本線「大島」駅の南東方約 19 km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 178 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南側 4.0m 町道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 3 : 544,398 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

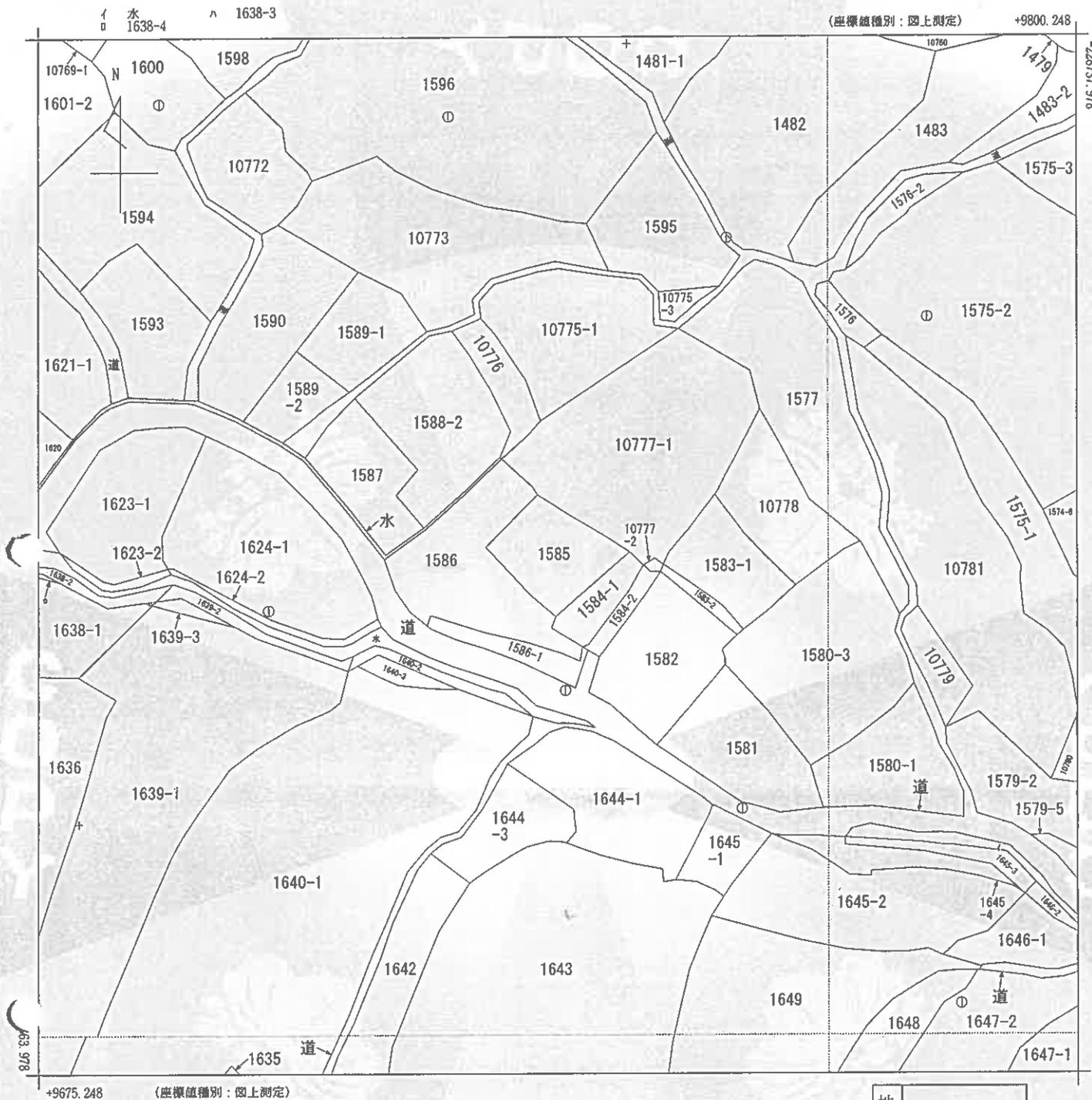
- 1 位置図 (縮尺 1/10,000)
- 2 地図(法第 14 条第 1 項)写し (法務局備付)
- 3 地積測量図写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真

以 上

位置図  
周防大島町役場・白図  
縮尺1/10,000



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  
大字久賀

請求部	所在	大島郡周防大島町大字久賀字久保北				地番	1585番			
出力尺	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	昭和44年3月			備付年月日 (原図)	昭和55年4月21日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年2月26日  
山口地方方法務局柳井出張所  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)



登記年月日：平成14年12月17日

令和7年2月26日 山口地方事務局御井出事務所 登記官

前 1586 後 1586 新 1586-1

地番 1586-1 土地積量 耕地 所在地 大島郡長門町大字久賀字久保北

841532

測点	地番	値	X	Y	辺長
RX6	鉄		-229150.217	9951.732	1.275
NR12	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229148.991	9952.083	7.049
NR12	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229151.064	9958.820	3.392
RX16	鉄		-229151.883	9962.112	1.689
NR11	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229152.290	9963.751	4.349
NR10	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229153.574	9967.906	2.519
NR9	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229154.517	9970.242	1.701
RX5	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229152.843	9970.547	0.609
167	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229153.156	9971.070	4.849
168	鉄		-229157.756	9969.535	7.663
169	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229154.538	9962.580	0.734
X7	鉄		-229154.270	9961.897	3.882
170	鉄		-229152.853	9958.283	3.239
171	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229151.909	9955.185	3.388
172	鉄		-229150.516	9952.097	0.472
面積	91.240310				
面積	45.6201550				地積 45.62 m <sup>2</sup>

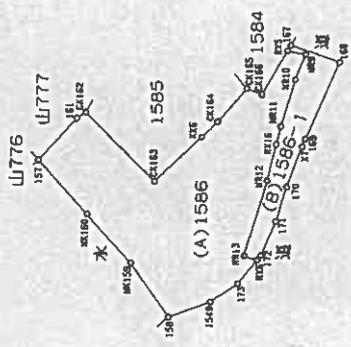
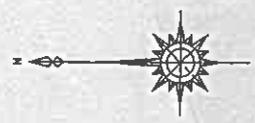
分前面積 289.4600000  
 (B) 1586-1 45.6201550  
 (A) 1586 243.8398450  
 地積 243.83 m<sup>2</sup>

測量公差 A=1/2・EY2・(K3-X1)  
 経緯線 コスモス AX システム

測点	地番	値	X	Y	辺長
RX6	鉄		-229150.217	9951.732	2.783
173	鉄		-229148.452	9949.580	3.101
1549	鉄		-229145.882	9947.845	4.047
158	鉄		-229142.067	9946.494	6.068
NK159	鉄		-229138.550	9951.439	6.006
NK160	鉄		-229134.448	9955.826	6.679
157	ベンキ		-229129.845	9960.665	5.154
161	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229133.372	9964.423	1.022
CK162	ｺﾝｸﾘｰﾄ杭		-229134.228	9964.981	8.954
CK163	ｺﾝｸﾘｰﾄ杭		-229140.675	9958.768	5.839
KX6	鉄		-229144.958	9962.736	2.055
CK164	ｺﾝｸﾘｰﾄ杭		-229146.465	9964.133	4.026
CK165	ｺﾝｸﾘｰﾄ杭		-229149.138	9967.143	1.458
CK166	ｺﾝｸﾘｰﾄ杭		-229150.485	9966.584	4.612
RX5	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229152.843	9970.547	1.701
NR9	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229154.517	9970.242	2.519
NR10	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229153.574	9967.906	4.349
NR11	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229152.290	9963.751	1.689
RX16	鉄		-229151.883	9962.112	3.392
NR12	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229151.064	9958.820	7.049
NR13	ﾌﾞﾗｽﾁｯｸ杭		-229148.991	9952.083	1.275

⊗...永続性のある境界標識

周防大島町



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成13年9月20日測量  
 旧測地系

地図番号 P45-4

縮尺 1/500

申請人

製作者



現況写真

