

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 18 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 7 年 8 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 7 年 6 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）
1, 2	4,403,000 3,522,400	一括	880,600	36,363	10,146
1	2,092,000				
2	2,311,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柳井市古開作字池開 |
| | 地 番 | 4 6 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳井市古開作字池開 4 6 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 5 平方メートル
2 階 5 8 . 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 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, 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

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 1】

売却対象外の土地（地番 4 6 4 番 9）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 柳井市古開作字池開 |
| | 地 番 | 4 6 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9. 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳井市古開作字池開 4 6 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 5 5 平方メートル
2 階 5 8. 2 9 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 17 号
令和 7 年 1 月 31 日受理
令和 7 年 3 月 13 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 | 柳井市古開作字池開 |
| | 地 番 | 4 6 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳井市古開作字池開 4 6 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 5 平方メートル
2 階 5 8 . 2 9 平方メートル |



(2 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。

■物件1（土地）について

(形状)

地番：464番9の土地について、登記された地目は「公衆用道路」であるが、法人（有限会社）が所有する土地であり、物件1の土地のために地役権等は設定されていない。

(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)

関係人の陳述等

■物件所有者の妻

私は、本件不動産の所有者の妻です。

この家には、家族で住んでいます。

家の中で猫を複数匹飼っています。

前面道路が私道とのことですが、通行料などを支払ったことはありません。

(令和7年2月27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

物件所有者本人の陳述は得られなかったが、同人の妻の陳述、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

(5 枚目)

(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7年1月31日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→2月6日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 15:00 - 15:20	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
" 15:35 - 15:45	柳井市役所	占有資料交付
" 16:00 - 16:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年2月4日 (火)	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7年2月25日 (火) 14:30 - 14:35	執行官室	物件所有者の妻から電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和7年2月27日 (木) 12:30 - 13:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者の妻と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年3月3日 (月) 9:10 - 9:15	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)

(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。

☐

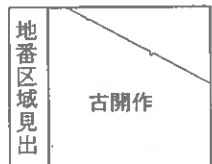
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



-6403.156

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	柳井市古開作字池開				地番	465番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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11年3月				備付年月日(原図)	平成12年10月10日		補記事項		

縮小 (A3→A4)

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面

圖面階各

80453

465914

柳井市大字古開作字池開 4 6 5 番地 1 4

号
番
屋
家

建物の所在

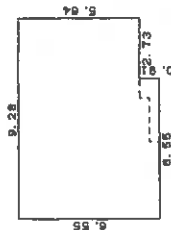
第 1

昭和12年1月19日登記



5.64 ×	6.09 =	34.3476
3.64 ×	5.64 =	20.5296
3.64 ×	0.46 =	1.6744
合 計		56.5516
床面積		56.55 m ²

附 2



465-13

466-1

464-9

465-15

6.55	×	5.55	=	42.9025
2.73	×	5.64	=	15.3972
合 計				58.2997
麻面襪				58.29m ²

作者

縮尺 $\frac{1}{1}$

人請申

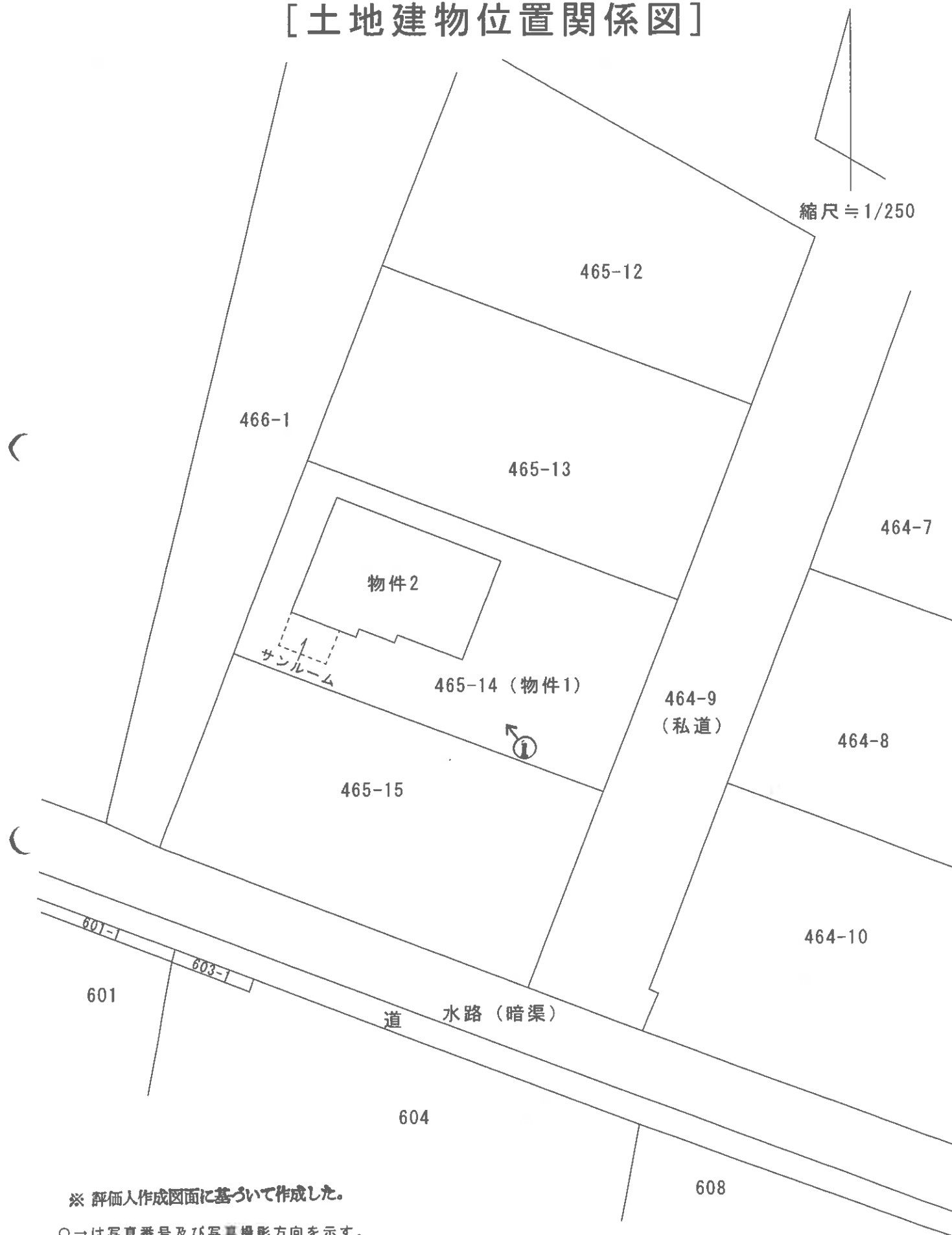
縮尺

1/500

縮小 (A3→A4)

(8 枚目)

[土地建物位置関係図]



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

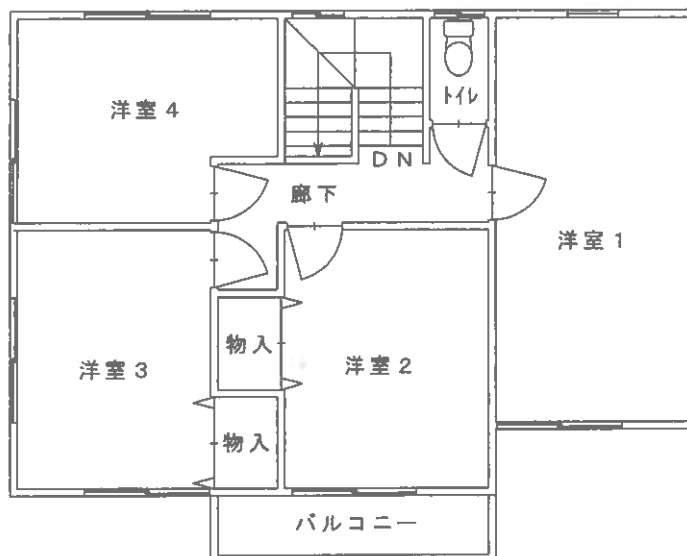
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

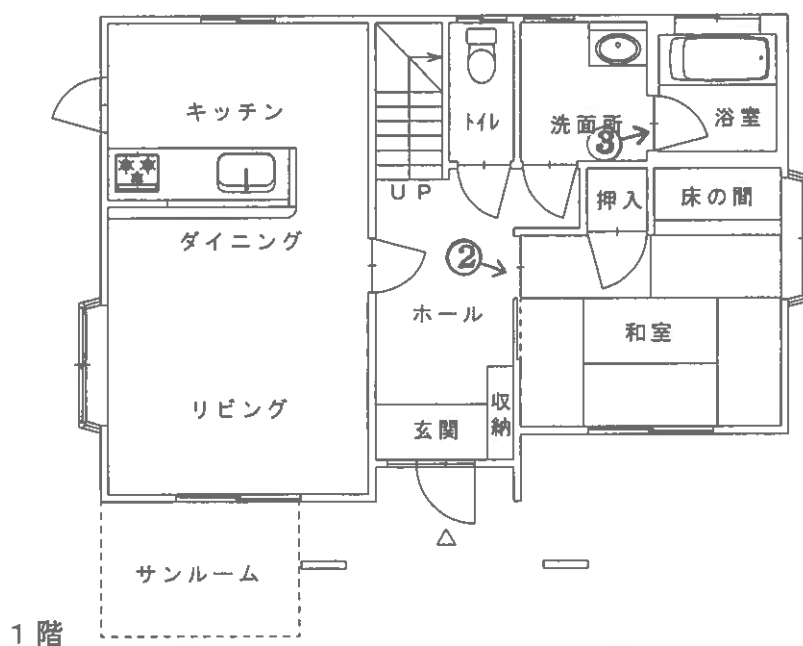
[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/100



2 階



1 階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので精度の高い図面ではない。

○写真1



物件2

○写真2



・和室

○写真3



・浴室

令和6年ケ第17号

令和7年2月27日調査

令和7年3月21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

藤田 泰宜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 4 0 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 9 2, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 3 1 1, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件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	柳井市古開作字池開 465 番 14 宅地 229.73 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	柳井市古開作字池開 465 番地 14 465 番 14 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階： 56.55 m ² 2 階： 58.29 m ² 合計： 114.84 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・ 法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
2	・ 法務局備付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。		

以 下 余 白

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「柳井」駅北西方 道路距離約 1.3 k m	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ小規模住宅団地を形成している。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 22条区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、一般景観計画区域
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	229.73 m ² 約 11m 約 21m ほぼ長方形 中間画地
接面道路の状況	南東側の幅員約 6mの舗装私道にほぼ等高接面している。当該私道は建築基準法 42 条 1 項 5 号道路となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件 2 の建物の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は住宅建物の敷地、農地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：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、通常で敷地内への引込みができ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	・前面道路は私道であり、当該団地の開発業者と思われる不動産会社が所有している。通行料の支払い等を行われていないとのことである。 ・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・柳井市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の	

	範囲外とのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域等には該当しない。
--	--

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（登記記載）：平成12年1月12日新築 経 過 年 数 ： 約25年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：サイディングボード貼等 内 壁 ：クロス貼等 天 井 ：クロス貼等 床 ：フローリング、畳敷き等 設 備 ：電気、給排水、バルコニー、サンルーム等 その他 ：特になし
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：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	極めて劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・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。また雨漏り、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・室内にて複数の猫を飼育しており、獣臭が感じられた。 ・保守管理の状況は極めて劣り、利用に当たっては補修が必要な状況である。特に、浴室及び洗面所は湿気によるカビ、クロスの剥がれ等が認められた。また、家屋内には家具のほかに荷物等が多数存在している。

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	25,600	1.04	229.73	1.00	6,116,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柳井-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/102 & \times & 100/111 & \div & 25,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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+2により1.02と査定した。

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+4】により1.04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並びに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	200,000	114.84	0.07	1,608,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times \\ &\quad (100\% - \text{観察減価 } 60\%) = 0.07 \end{aligned}$$

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	6,116,000	0.40	法定地上権	2,446,000

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	6,116,000	-2,446,000		0.95	0.60	2,092,000
2	1,608,000	+2,446,000	1.00	0.95	0.60	2,311,000
一括価格(合計)						4,403,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：前面道路が私道であり、地役権の設定等がないことによる市場性の減退を上記の通り判定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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（柳井一2）

所 在 : 柳井市古開作字広瀬 450 番 8
価 格 : 29,000 円／㎡
位 置 : JR山陽本線「柳井」駅より道路距離約 1.3 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 142 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側 4.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第 1 種住居地域(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住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 : 4,169,599 円

物件 2 : 1,812,517 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出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（柳井市役所『柳井市都市計画図』縮尺 1 : 10,000）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）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【2 枚】

以 上

受命物件の位置図

地価公示-2

対象不動産



請求分	所在	群井市古開作子池開				原番	465番14			
出力	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成11年3月				縮付年月日(原図)	平成12年10月10日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方裁判所横井出張所管轄)

令和7年2月13日

(山口)地方裁判所南支局

登記官

請求番号：7-2

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方建設局 柳井出雲事務所)

令和7年2月13日

山口地方建設局 柳井出雲事務所

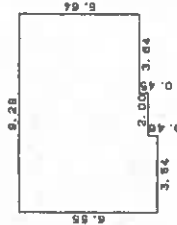
登記簿

建物図面
各階平面図

家屋番号	465番14
建物の所在	柳井市大字古園作字池田465番地14

80453

1階



求積表

5.64 x 6.09 =	34.3476
3.64 x 5.64 =	20.5296
3.64 x 0.46 =	1.6744
合計	56.5516
床面積	56.55㎡

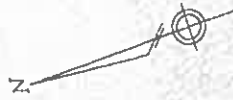
2階



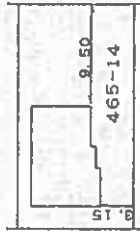
求積表

6.55 x 6.55 =	42.9025
2.73 x 5.64 =	15.3972
合計	58.2997
床面積	58.29㎡

昭和12年1月19日登記



465-13



466-1

465-15

作製者

縮尺

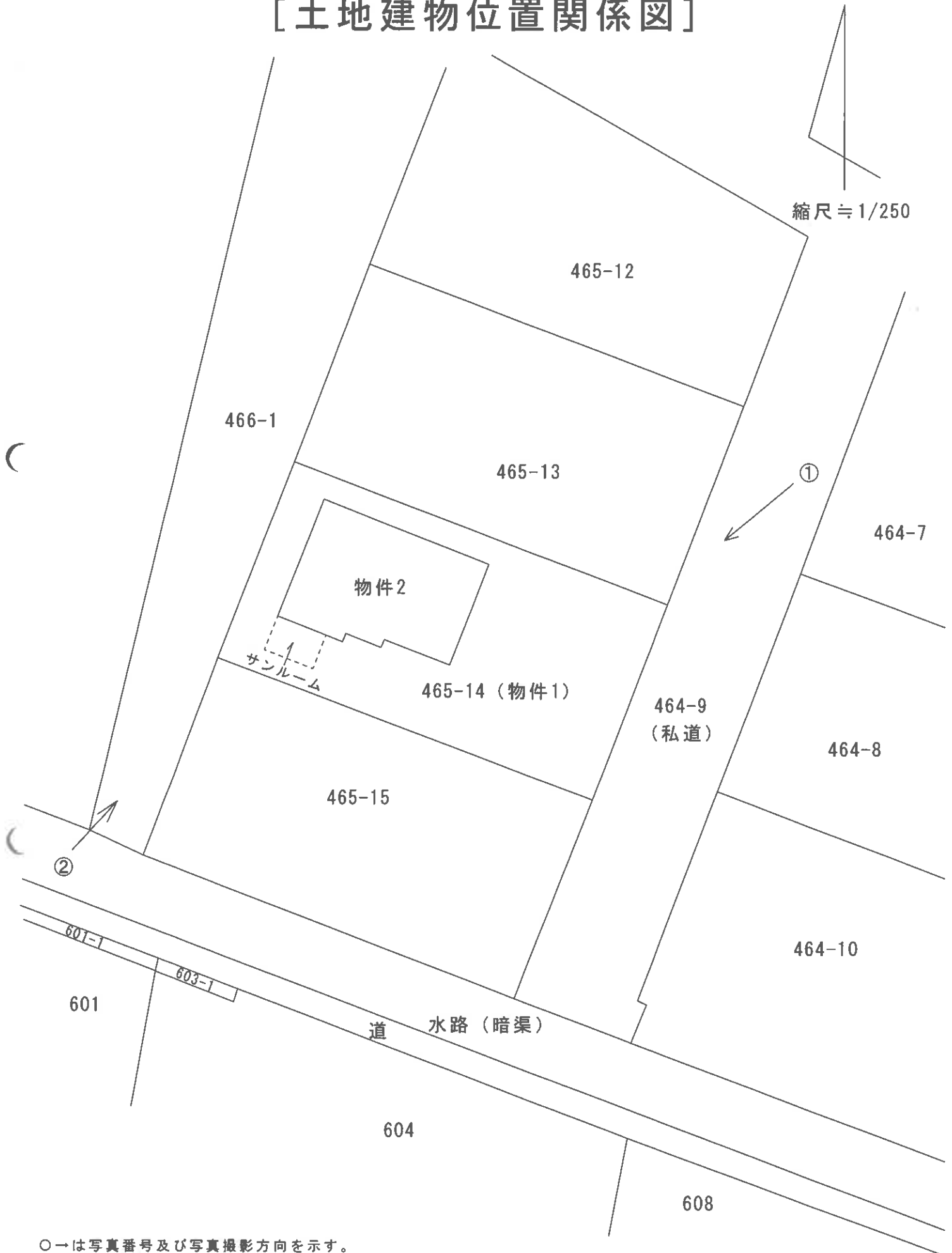
1/250

申請人

縮尺

1/500

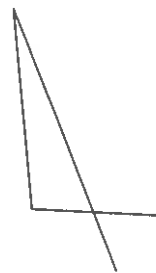
[土地建物位置関係図]



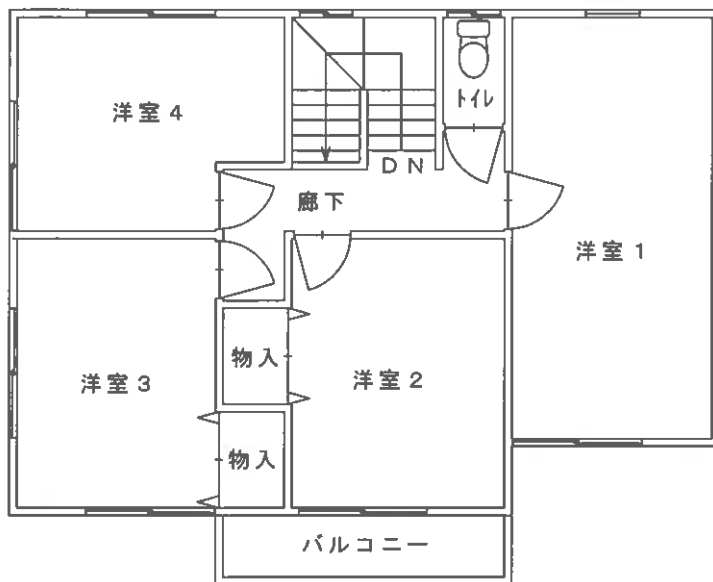
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

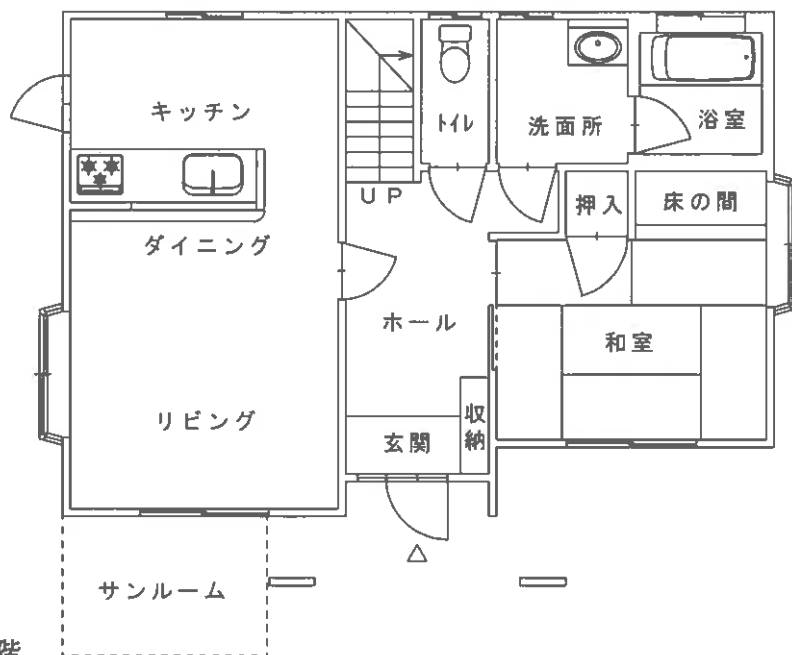
[建物間取図]



縮尺 $\approx 1/100$



2 階



1 階

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

