

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 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番2
地 目 宅地
地 積 414.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番3
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番4
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下3098番地2
家屋 番号 3098番2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.88平方メートル
2階 22.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.97平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 8.41平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

売却対象外の土地（地番3100番1）の通路部分を通行のため利用している。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番2
地 目 宅地
地 積 414.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番3
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番4
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下3098番地2
家屋 番号 3098番2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.88平方メートル
2階 22.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.97平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 8.41平方メートル

所有者 A



令和 5 年 (ケ) 第 10 号
令和 5 年 12 月 15 日受理
令和 6 年 3 月 12 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 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番2
地 目 宅地
地 積 414.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番3
地 目 雑種地
地 積 34平方メートル

所有者 A

3 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下
地 番 3098番4
地 目 公衆用道路
地 積 139平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下3098番地2
家屋 番号 3098番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.88平方メートル
2階 22.24平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	9.97平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造スレートぶき平家建
床 面 積	8.41平方メートル
所有者	A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県熊毛郡田布施町大字下田布施3098番地2 (住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	■公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり ■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 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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)	■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	■「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	■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が異なる(<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	■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	■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)	■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	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■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	■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

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、2の土地は一体利用）のほか、公衆用道路（共有持分）である。

本件建物には、所有者が居住している。

■物件4（建物）について

(その他の事項)

符号1及び符号2の附属建物は、いずれも損壊の箇所・程度から、建物としての利用は困難な状況である。

(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)

関係人の陳述等

■A

私は、本件建物等の所有者です。

この家に住んでいます。

体調が悪く、執行官の調査に対応することができませんでした。

母屋について、雨漏りがありますし、床も複数の箇所で緩くなっているところがあります。

家の中で犬を飼っています。

(令和6年2月17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

(6 枚目)

執行官の意見

■物件の占有について

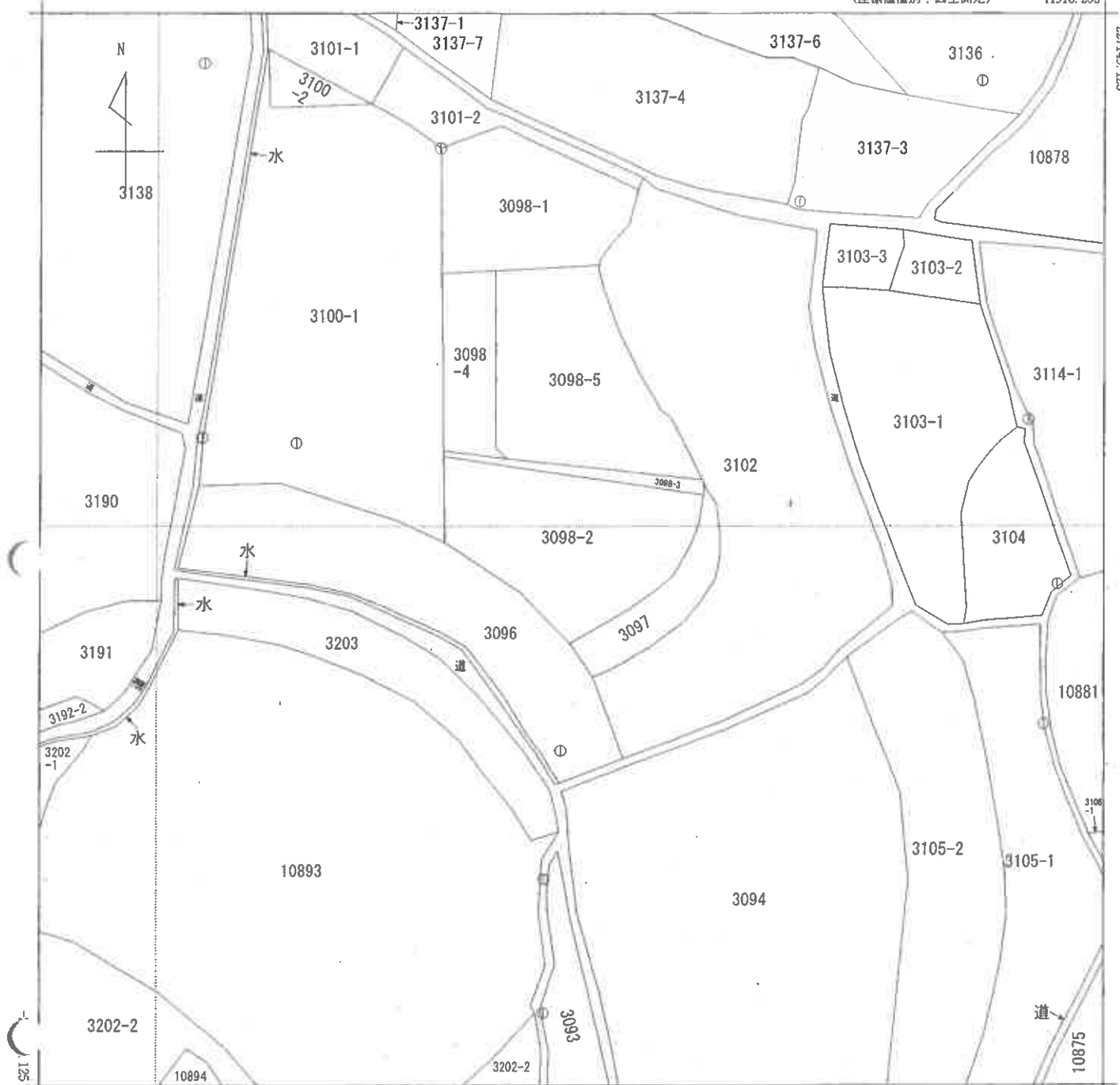
物件所有者Aの陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(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5年12月15日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月21日受領 (郵券：94円+84円使用)
" " 16:00 - 16:20	田布施町役場	占有資料交付
" " 16:30 - 17:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和5年12月20日 (水) 8:30 - 8:50	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input type="checkbox"/> 岩国支局 <input checked="" type="checkbox"/> 柳井出張所	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	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券：354円使用)
令和6年1月23日 (火) 9:00 - 9:10	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input type="checkbox"/> 岩国支局 <input checked="" type="checkbox"/> 柳井出張所	地図等閲覧
" " 10:00 - 10:35	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→連絡等なし) 〔評価人と同行調査〕
令和6年2月5日 (月)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券：354円使用)
令和6年2月17日 (土) 9:30 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者と面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和6年3月4日 (月) 15:00 - 15:35	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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月17日 (土) 目的物件は呼び掛けに回答等がなく施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、物件所有者が在宅していたものである。 <input type="checkbox"/> 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



-12043.253

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	大字下田布施
--------	--------

請求部分	所在	熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下			地番	3098番2			
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	昭和61年3月			備付年月日(原図)	昭和63年1月29日		補事項		

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成20年3月12日

前 3098-1 後 3098-1 新 3098-1-3-4-5

地番 3098-1-3-4-5

土地所在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下

511065

平成20年3月12日登記

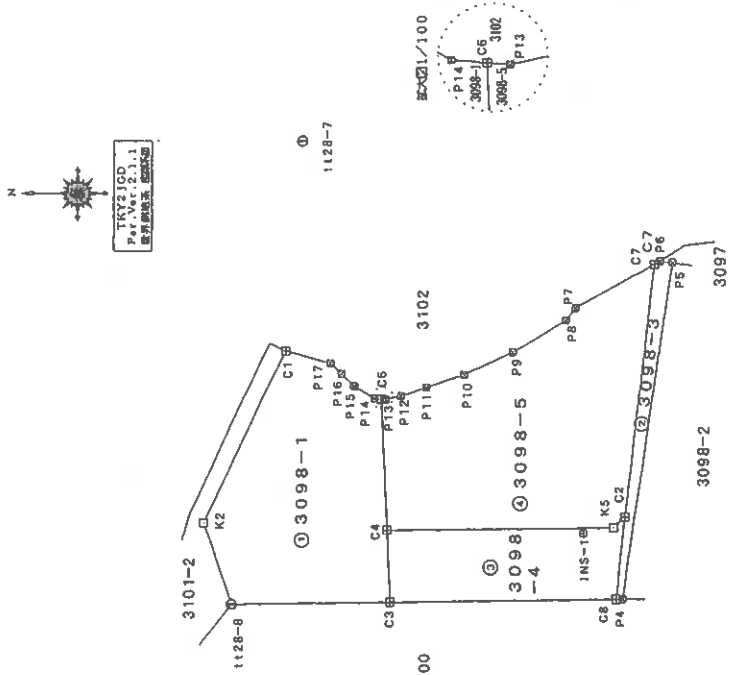
地番	NO	境界種別	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	後点への距離	面積	
① 3098-1	1128-8	アラスチック板	-227164.879	-11996.457	1632406.820484	14.628	TS	90.75 坪	
	C3	コンクリート板	-227179.506	-11996.292	1516196.023044	6.517	TS		
	C4	コンクリート板	-227179.192	-11989.783	4210993.502912	12.041	TS		
	C6	コンクリート板	-227178.612	-11977.758	274030.454348	0.644	TS		
	P14	アラスチック板	-227177.970	-11977.704	-269860.250390	2.237	TS		
	P15	アラスチック板	-227176.042	-11976.569	-517734.199718	1.850	TS		
	P16	アラスチック板	-227174.853	-11975.425	-483200.915331	1.438	TS		
	P17	アラスチック板	-227173.804	-11974.442	-481154.116872	4.294	TS		
	C1	コンクリート板	-227169.643	-11973.307	3331215.938232	17.441	TS		
	K2	除雪用具積	-227162.276	-11969.106	5258806.689400	7.798	TS		
		合計			-600.011489				
		合計			300.005744				
	合計			300.00					

地番	NO	境界種別	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	後点への距離	面積
② 3098-3	C8	コンクリート板	-227200.361	-11996.056	1703321.106417	0.808	TS	10.40 坪
	P4	アラスチック板	-227200.969	-11996.049	6975978.552176	31.025	TS	
	P5	アラスチック板	-227205.458	-11965.352	7004744.516780	1.121	TS	
	P6	アラスチック板	-227204.353	-11965.219	34762.286009	0.811	TS	
	C7	コンクリート板	-227203.813	-11965.505	5301346.568729	23.793	TS	
	C2	コンクリート板	-227201.215	-11988.552	6941224.319465	7.552	TS	
		合計			-68.808336			
	合計			34.404166				
	合計			34.40				

地番	NO	境界種別	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	後点への距離	面積
③ 3098-4	C3	コンクリート板	-227179.506	-11986.282	1425097.041138	20.856	TS	42.17 坪
	C8	コンクリート板	-227200.361	-11996.056	1758530.794140	7.552	TS	
	C2	コンクリート板	-227201.215	-11988.552	1472263.873200	1.523	TS	
	K5	金庫	-227201.087	-11989.576	279683.307097	20.896	TS	
	C4	コンクリート板	-227179.192	-11989.783	1825735.453472	6.517	TS	
	合計			-278.865633				
	合計			139.432816				
	合計			139.43				

登記簿記載点	①
地図図換算点	⊕
登記引換点	⊕
記号	境界線の種類
○	コンクリート板
□	アラスチック板
△	金庫
◇	金庫
◇	コンクリート板
◇	アラスチック板
◇	ペンキ

凡例



報告書 NO 0800006

製作者 土地家屋調査士 関 彦 士

(平成20年 3月11日作成)

山口県土地家屋調査士会 用紙

申請人

地図番号

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

登記年月日：平成20年3月12日

前 3098-1 後 3098-1 新 3098-1-5

地番 3098-1-3-4-5

土地所在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下

511066

平成20年3月12日登記

土地所在図
耕 地積測量図

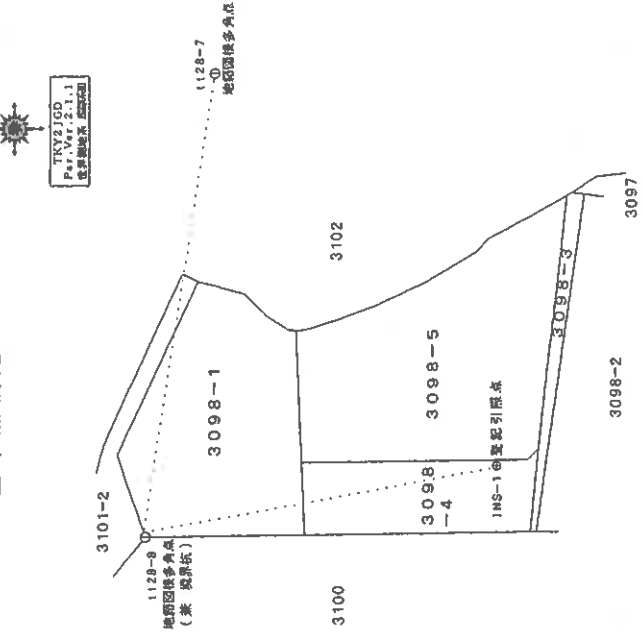
地番	(4) 3098-5	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	基点への距離	面積
C4	境界線	-227179.192	-11989.783	2685258.049440	20.896	TS測点	
K5	境界線	-227200.087	-11989.576	-279663.307097	1.523	TS測点	
C2	境界線	-227201.215	-11988.552	-5468860.446265	23.193	TS測点	
C7	境界線	-227203.813	-11985.505	-433909.700747	8.405	TS測点	
P7	境界線	-227196.382	-11968.433	1143252.194224	1.445	TS測点	
P8	境界線	-227195.449	-11970.537	915597.658470	5.679	TS測点	
P9	境界線	-227190.582	-11973.463	1126183.714974	4.833	TS測点	
P10	境界線	-227186.197	-11975.494	739263.885038	3.616	TS測点	
P11	境界線	-227182.794	-11976.717	447095.738592	2.454	TS測点	
P12	境界線	-227180.456	-11977.462	243991.809744	1.460	TS測点	
P13	境界線	-227179.034	-11977.791	66790.635986	0.423	TS測点	
C6	境界線	-227178.612	-11977.756	2724325.915104	12.041	TS測点	
合計		面積		-793.851527	396.92763		120.07坪

総計面積 870.7684 m²

地番	面積
① 3098-1	300.00 m ²
② 3098-3	34.40 m ²
③ 3098-4	139.43 m ²
④ 3098-5	396.92 m ²

点名	X座標	Y座標	測点種別	基準点	備考
1128-8	-227164.879	-11996.457	プラスチック杭	地積測量点	
1128-7	-227171.179	-11954.269	プラスチック杭	地積測量点	
INS-1	-227197.222	-11990.110	金属板	測量引張点	

基準点網図



報告書 NO 0800006

製作者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成20年 3月11日作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3-A4)

(11枚目)

各階平面図

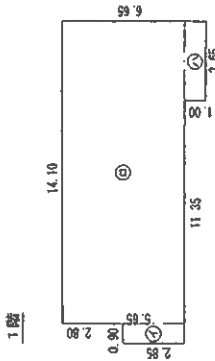
家屋番号 3098番2

建物図面

512214

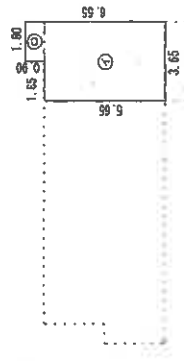
建物の所在 熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下3098番地2

主たる建物

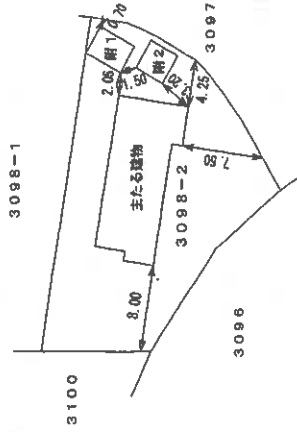


①	②	③	計
0.90	14.10	3.65	85.88
x 2.85	x 5.65	x 1.00	
=	=	=	床面積 85.88 m ²
=	=	=	
=	=	=	

2階



①	②	計
3.65	1.80	22.24
x 5.65	x 0.90	
=	=	床面積 22.24 m ²
=	=	
=	=	



作製者 土地家屋調査士 岡重士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

報告書 NO 0800005

山口県土地家屋調査士会 用紙

平成20年2月22日 登記

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成20年2月22日

3/2

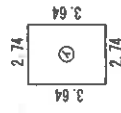
建築物図面
(各階平面図)

家屋番号	3098番2
建築物の所在	熊毛郡田布施町大字下田布施字南高下3098番地2

各階平面図

512215

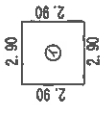
附属建物 (符号1)



$$\textcircled{1} \quad 2.74 \times 3.64 = 9.9736$$

床面積 9.97 m²

附属建物 (符号2)



$$\textcircled{2} \quad 2.90 \times 2.90 = 8.4100$$

床面積 8.41 m²

作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

報告書 NO 0800005
縮尺 1/

山口県土地家屋調査士会 用紙

平成20年2月22日 登記

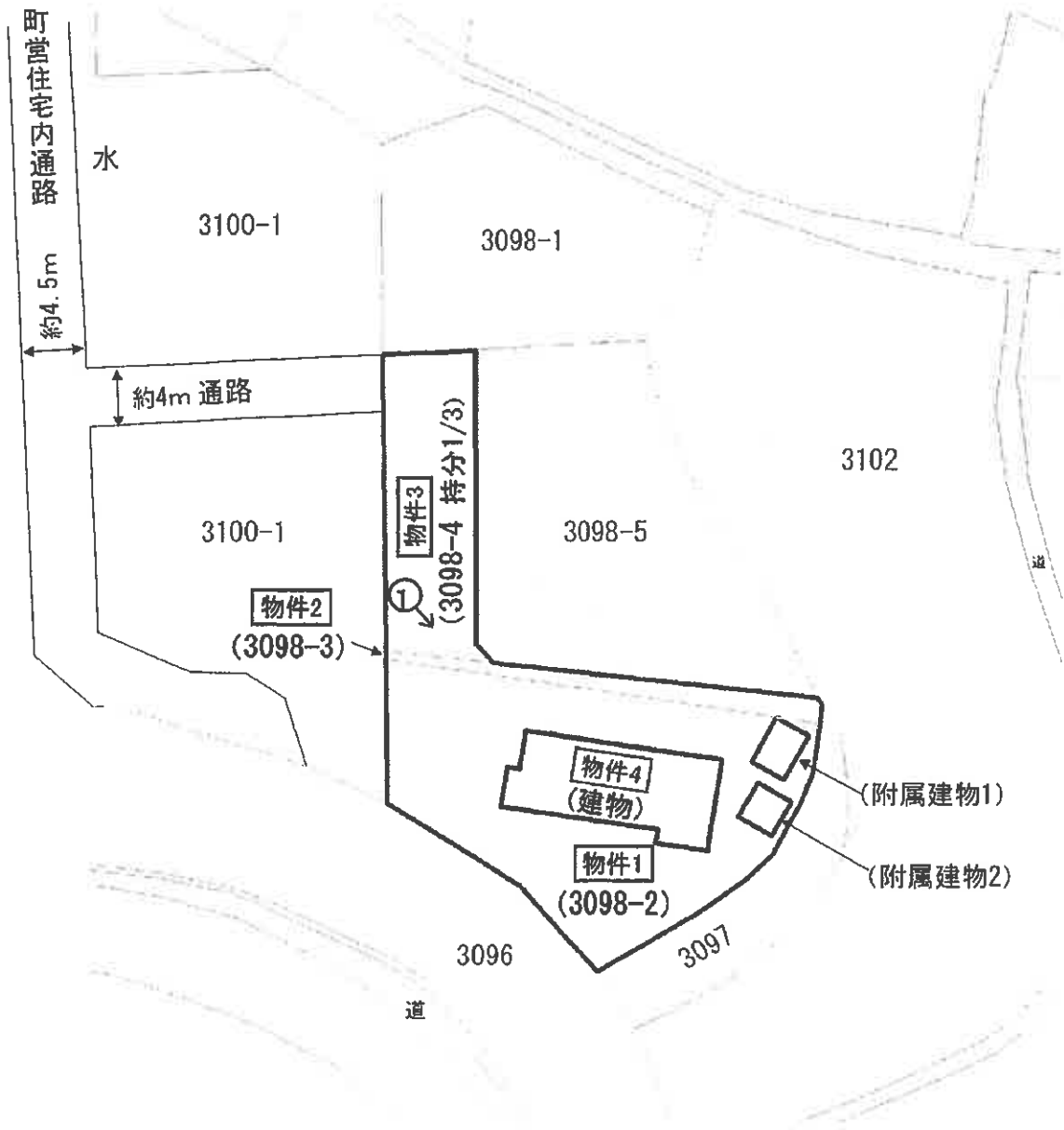
縮小 (A3-A4)

(13 枚目)

土地建物位置関係図



縮尺約1/500



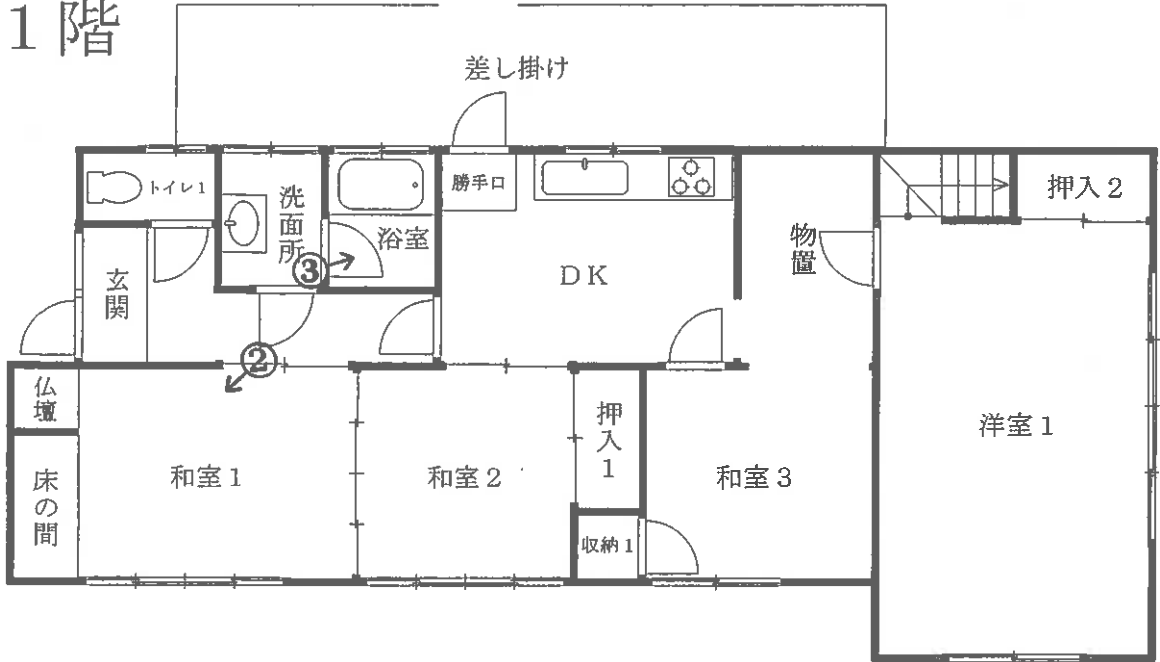
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

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。(14枚目)

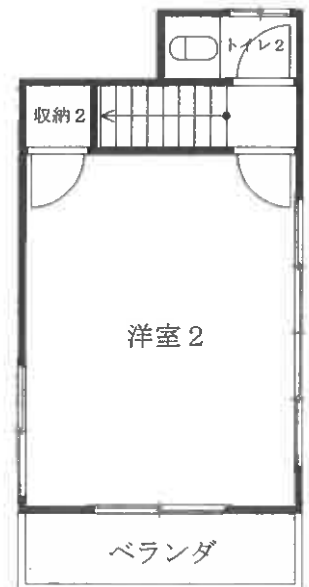
建物間取図



1階



2階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/100

※建物内には多くの生活用品が堆積しており、内覧が出来ない部屋があった為、部分的に外観調査や各種資料から推定して作成しており正確ではない。

(15 枚目)

○写真1

・符号1



物件4

・差し掛け
(付合物)

○写真2



・和室1

○写真3



・浴室

令和5年(ケ)第10号

令和6年2月17日 現地調査

令和6年3月4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

一括価格	
金 1,439,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 750,000 円
物件2 (土地)	金 61,000 円
物件3 (土地持分)	金 33,000 円
物件4 (建物)	金 595,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	熊毛郡田布施町 大字下田布施字南高下 3098番2 宅地 414.32 m ²	左記に同じ
2	所在 地番 地目 地積	熊毛郡田布施町 大字下田布施字南高下 3098番3 雑種地 34 m ²	宅地 左記に同じ
3	所在 地番 地目 地積 共有持分	熊毛郡田布施町 大字下田布施字南高下 3098番4 公衆用道路 139 m ² 持分3分の1	左記に同じ
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊毛郡田布施町大字下田布施 字南高下3098番地2 3098番2 居宅 木造セメント瓦・瓦葺2階建 1階 85.88 m ² 2階 22.24 m ² 合計 108.12 m ²	左記に同じ
附属 建物	番号 種類 構造 床面積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 9.97 m ²	左記に同じ
	番号 種類 構造 床面積	2 物置 木造スレートぶき平家建 1階 8.41 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
3	本件評価における目的物件について、物件3は地番3098番4の持分3分の1が評価対象である。		
1~3	法務局備付けの地図に準ずる図面及び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。		
4	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. 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位置・交通	J R山陽本線『田布施』駅の南西約1,300m【道路距離】 田布施町立田布施西小学校の南東方約750m【道路距離】 マックスバリュー田布施店の西方約1,300m【道路距離】	
付近の状況	町営住宅に隣接し、背後に山林が見られる住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無 高さ制限10m 日影規制(4h 2.5h 1.5m)
画地条件	規模 : 587.32 m ² 間口 : 約 4 m 奥行 : 約 31 m	形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦
接面道路の状況	北西側 幅約4m通路(一部未舗装)に概ね等高接面 ※1 ※1 熊毛郡田布施町所有の通路〔建築基準法上は非道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 隣接地等については北側及び東側が農地や空地、西側が町営住宅の敷地、南側が山林の状態となっている。	
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。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>①【土壌汚染について】 全部事項証明書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(畑)であったが、昭和45年に宅地への地目変更され、昭和49年に分筆が為された。昭和50年には居宅が、平成3年には物置2棟が建築されて、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経たおらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。</p> <p>②【埋蔵文化財について】 田布施町社会教育課文化財調査室に確認したところ、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を確認した。</p> <p>③【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含まれない。</p> <p>④【共有私道について】 物件3(地番：3098番4、地目：公衆用道路)は、持分1/3を有する現況道路であり、前述の熊毛郡田布施町所有の通路に接面し、物件1及び2の建物敷地部分に接面している。</p> <p>⑤【建築基準法上の道路への接面について】 物件3が接面する通路は建築基準法上の道路ではない。(接面通路先の南北通路は建築基準法42条1項3号の道路)一般的には再建築が困難な状況にあり、特定行政庁との協議が必要である。</p> <p>⑥【電柱について】 物件3の南西端には、電柱が1本設置されている。</p>
-------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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50年7月30日 新築 経過年数： 約49年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： セメント瓦・瓦葺
	外 壁： プリント鋼板、板張り 他
	内 壁： 塗り壁 他
	天 井： 天井ボード、板張り 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水等 その 他： —
床面積(現況)	1階 約 85.88 m ² 2階 約 22.24 m ² 合計 約 108.12 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・確認時点では、家財道具や大量の生活用品等が放置されており、内覧出来ない部屋があったことに留意されたい。 ・建物内の床には腐食等により沈む箇所が複数見られる。 ・建物内でペットを飼育している。 ・建物は経年劣化が著しく、壁、天井、造作の一部には経年使用に伴う汚れ等が見られる。補修等の形跡は見られず、雨漏りの可能性も高い。 ・ガスコンロ、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。 ・附属建物として2棟の物置が存するが、いずれも経年劣化が著しく、継続使用は困難な状態にある。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止以前に竣工した建物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2、3（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	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ ×エ×オ=カ
1	17,100	60 / 100	414.32	70 / 100	1 / 1	2,976,000
2	17,100	60 / 100	34.00	70 / 100	1 / 1	244,000
3	17,100	10 / 100	139.00	100 / 100	1 / 3	79,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 田布施 - 2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 87 & = & 17,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：下記のとおり

物件1、2	個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
	画地	方位	± 0	100 / 100
	画地	形状	▲ 14	86 / 100
	画地	町営住宅通路を經由	▲ 30	70 / 100
個別格差(相乗積)				60 / 100

物件3	個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
	画地	公衆用道路	▲ 90	10 / 100
個別格差(相乗積)				10 / 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 物件4 (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	持 分 エ	建物の価格(円)
					ア×イ×ウ ×エ=オ
4	170,000	108.12	0.007	1 / 1	129,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積 : 固定資産課税台帳に記載されている数量を採用した。

ウ 現価率

物件4

- ・残価率 : 1% ・経済的全耐用年数 : 49 年
- ・経過年数 : 49 年 ・経済的残存耐用年数 : 0 年
- ・観察減価率 : 30%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的} \\ \text{全耐用年数 } 49 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.007}}$$

※なお、上記建物の他に、附属建物として2棟の物置が存するが、経年劣化が著しく、継続利用は困難と思料する。従って、経済価値も無いものと判断した。

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	2,976,000	40% 法定地上権	1,190,000
2	244,000	40% 法定地上権	98,000
3	79,000	0% —	0

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合

1、2：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。

3：控除すべき土地利用権等の割合は無いものと判断した。

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	2,976,000	▲ 1,190,000	/	0.70	0.60	750,000
2	244,000	▲ 98,000	/	0.70	0.60	61,000
3	79,000	± 0	/	0.70	0.60	33,000
4	129,000	+ 1,288,000	1.00	0.70	0.60	595,000
一括価格(合計)						1,439,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建物内外に放置された大量の生活用品等の運搬、処理等が予想される。経年により朽廃した物置が2棟ほど存在し、処理が必要である。

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【田布施 - 2】

所 在 : 熊毛郡田布施町麻郷団地70番
価 格 : 15,500 円/m²
位 置 : JR山陽本線「田布施」駅の南方、道路距離約3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日
地 積 : 260 m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 南東側 6 m 道 路 に 接 面
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 50% 、 容積率 80%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

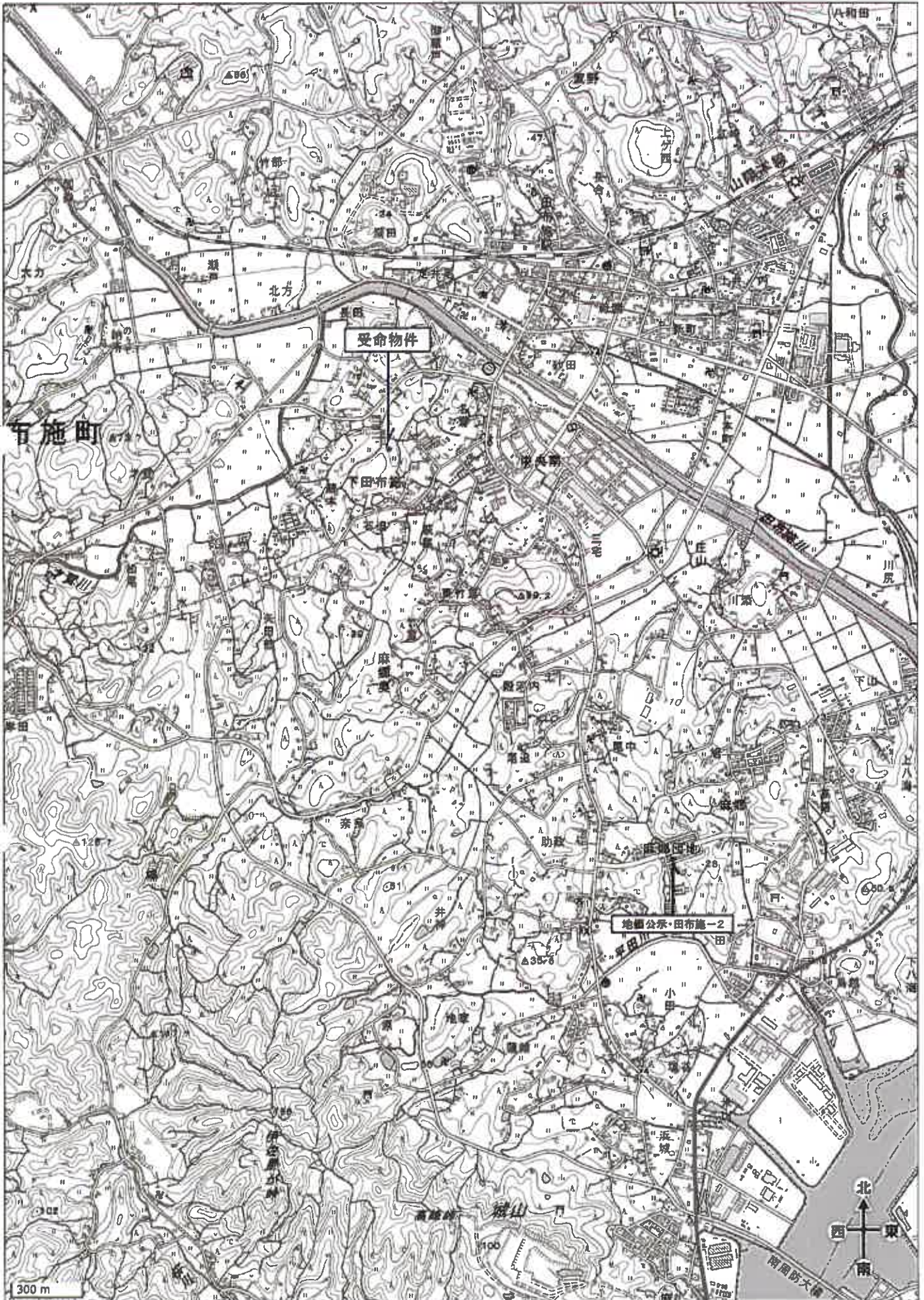
物件1	:	4,806,940 円
物件2	:	394,468 円
物件3	:	非課税 (共有持分率1/3)
物件4	:	1,128,090 円
	符号1	85,365 円
	符号2	38,600 円

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(地理院地図)
- 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

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。

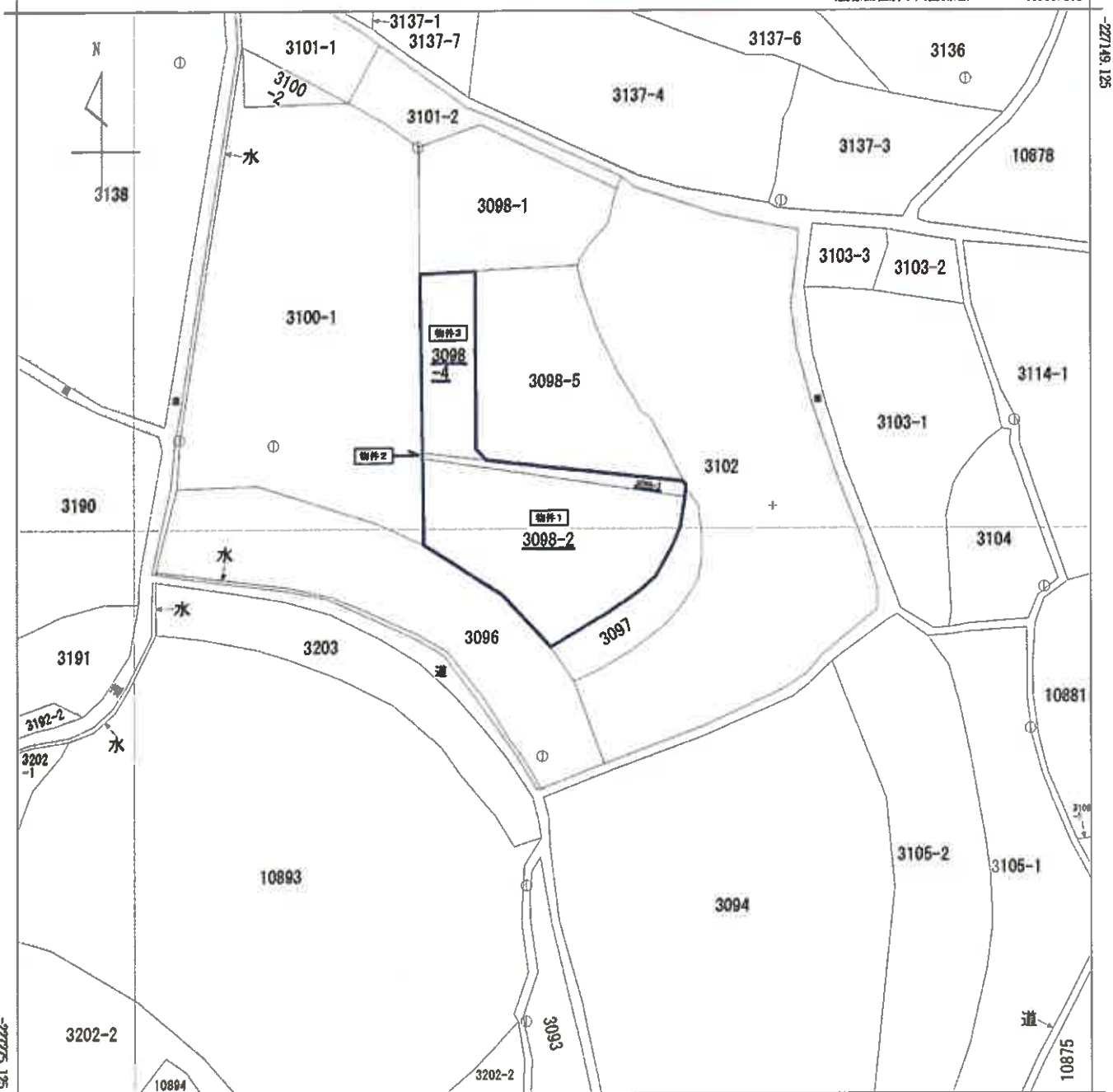


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：図上測定)

-11918.253



-12043.253

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字下田布施

請求部	所在	熊本郡田布施町大字下田布施字南高下				地番	3098番2	
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)	
作成年月日	昭和61年3月			備付年月日(原図)	昭和63年1月29日		補記事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日: 平成20年3月12日

前 3098-1 新 3098-1-3~5
511065

地番 3098-1-3-4-5
1/2

土地所在図
地積測量図

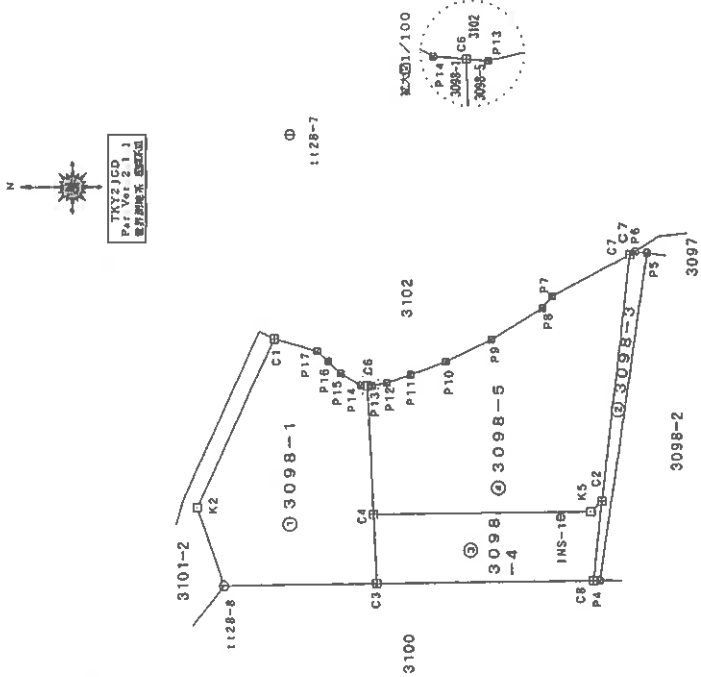
熊毛郡田希穂町大字下田布施字南高下

平成20年3月1日登記

NO	境界線種別	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	後点への距離	面積
1128-8	アラスカ	-227164.879	-11986.457	1632406.820494	14.628	TS未測量	
C3	コンクリート	-227178.506	-11986.292	1515196.023044	6.517	TS未測量	
C4	コンクリート	-227179.192	-11989.783	-4210993.502912	12.041	TS未測量	
C6	コンクリート	-227178.512	-11977.756	-2744090.454348	0.644	TS未測量	
P14	アラスカ	-227177.970	-11977.704	-2696680.250390	2.237	TS未測量	
P15	アラスカ	-227176.042	-11976.569	-517734.199718	1.650	TS未測量	
P16	アラスカ	-227174.853	-11975.425	-483200.912301	1.438	TS未測量	
P17	アラスカ	-227173.804	-11974.442	-481184.118872	4.284	TS未測量	
C1	コンクリート	-227169.563	-11973.307	3331215.398432	17.441	TS未測量	
K2	金風標	-227162.276	-11989.106	5258806.689400	7.788	TS未測量	
	合計			-600.011489			90.75 坪
	合計			300.00 ㎡			

NO	境界線種別	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	後点への距離	面積
C8	コンクリート	-227200.361	-11986.056	1783321.106417	0.608	TS未測量	
P4	アラスカ	-227200.969	-11986.049	-6975978.552176	31.025	TS未測量	
P5	アラスカ	-227205.468	-11985.352	-7004744.516780	1.121	TS未測量	
P6	アラスカ	-227204.353	-11985.219	34762.268009	0.611	TS未測量	
C7	コンクリート	-227203.813	-11986.505	5301346.588729	23.193	TS未測量	
C2	コンクリート	-227201.215	-11988.552	6841224.318469	7.552	TS未測量	
	合計			-66.808336			10.40 坪
	合計			34.404168			

NO	境界線種別	Xn	Yn	Xn-1	Yn-1	後点への距離	面積
C3	コンクリート	-227179.506	-11986.292	1425097.041138	20.856	TS未測量	
C8	コンクリート	-227200.361	-11986.056	-1758530.794140	7.552	TS未測量	
C2	コンクリート	-227201.215	-11988.552	-1472263.873200	1.523	TS未測量	
K5	金風標	-227200.087	-11989.576	279689.307097	20.896	TS未測量	
C4	コンクリート	-227179.192	-11989.783	1525735.453472	6.517	TS未測量	
	合計			-278.865633			42.17 坪
	合計			139.432816			



凡例

●	地積測量点
○	境界線交点
⊕	境界線の補遺
□	金風標
⊗	金風プレート
⊙	金風標
⊚	コンクリート
⊛	アラスカ
⊜	ペンキ

報告書 NO 0800006

製作者: [Redacted] (平成20年3月11日作製)

申請人: [Redacted] 縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

地図番号 田T41-2 田T41-4

登記年月日：平成20年3月12日

前 3098-1 後 3098-1 新 3098-1-3-4-5

511066

土地所在図
耕地
地積測量図

3098-1-3-4-5

熊毛郡田布施町大字下田布施字高下

平成20年3月12日登記

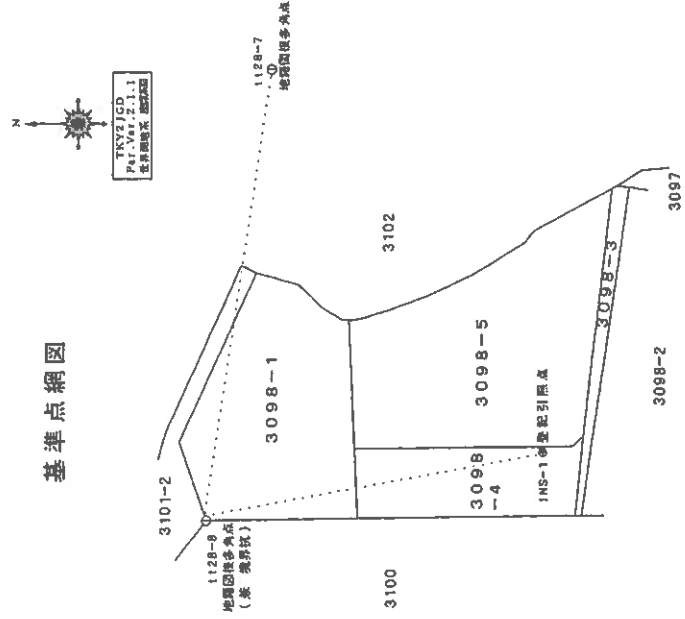
地番	④ 3098-5	Xn	Yn	Xn (Yn+1-Yn)	Yn (Xn+1-Xn)	積算積少
C4	田舎コナリ	-227179.182	-11989.783	2685258.049440	20.896	TS本積
K5	田舎コナリ	-227200.087	-11989.576	-270683.307087	1.523	TS本積
C2	田舎コナリ	-227201.215	-11988.552	5468360.446255	23.193	TS本積
P7	田舎コナリ	-227203.813	-11985.505	-4343909.700747	8.405	TS本積
C7	田舎コナリ	-227196.382	-11989.433	1143252.194224	1.445	TS本積
P8	田舎コナリ	-227195.449	-11970.937	915597.859470	5.679	TS本積
P9	田舎コナリ	-227190.582	-11973.463	1126183.714974	4.839	TS本積
P10	田舎コナリ	-227186.197	-11975.494	739263.885038	3.618	TS本積
P11	田舎コナリ	-227182.784	-11976.717	447068.738592	2.434	TS本積
P12	田舎コナリ	-227180.456	-11977.462	243991.809744	1.450	TS本積
P13	田舎コナリ	-227178.034	-11977.781	86790.835896	0.423	TS本積
C6	田舎コナリ	-227178.612	-11977.756	2724325.915104	12.041	TS本積
合計				-793.851527	396.925763	
合計				396.92	120.07	計

総計面積 870.7684 m²

地番	面積
① 3098-1	300.00 m ²
② 3098-3	34.40 m ²
③ 3098-4	139.43 m ²
④ 3098-5	396.92 m ²

点名	X座標	Y座標	測量基点・要記引原点	距離値	種類
1128-8	-227164.879	-11996.457	プラスチック杭	地積測量多角点	備考
1128-7	-227171.179	-11954.269	プラスチック杭	地積測量多角点	
INS-1	-227197.222	-11990.110	金風線	要記引原点	

基準点網図



縮尺 1/500

製作者: [Redacted]

申請人: [Redacted]

地図番号: [Redacted]

報告書 NO 0800006

(平成20年3月11日作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成20年2月22日

建物図面 1/2

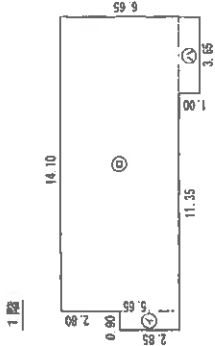
家屋番号 3098番2

建物の所在 藤毛郡田布施町大字下田布施宇南高下3098番地2

各階平面図

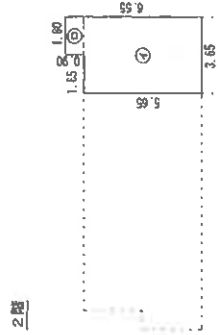
512214

主たる建物



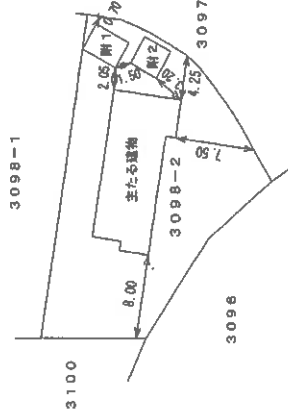
◎	0.90	×	2.85	=	2.5650
◎	14.10	×	5.65	=	79.6650
◎	3.65	×	1.00	=	3.6500
◎					
			計		85.8800

床面積 85.88 m²



◎	3.65	×	5.65	=	20.6225
◎	1.80	×	0.90	=	1.6200
			計		22.2425

床面積 22.24 m²



報告書 NO 0800005

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
(平成20年)		
申請人		

山口県土地家屋調査士会用紙

平成20年2月22日登記

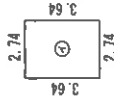
3/2

建築物図面 (各階平面図)

家屋番号	3098番2
建築物の所在	熊毛郡田布施町大字下田布施宇南高下3098番地2

512215

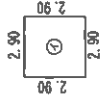
附属建物 (符号1)



$$\textcircled{1} \quad 2.74 \times 3.64 = 9.9756$$

床面積 9.97 m²

附属建物 (符号2)



$$\textcircled{2} \quad 2.90 \times 2.90 = 8.4100$$

床面積 8.41 m²

制図者 NO 0800005

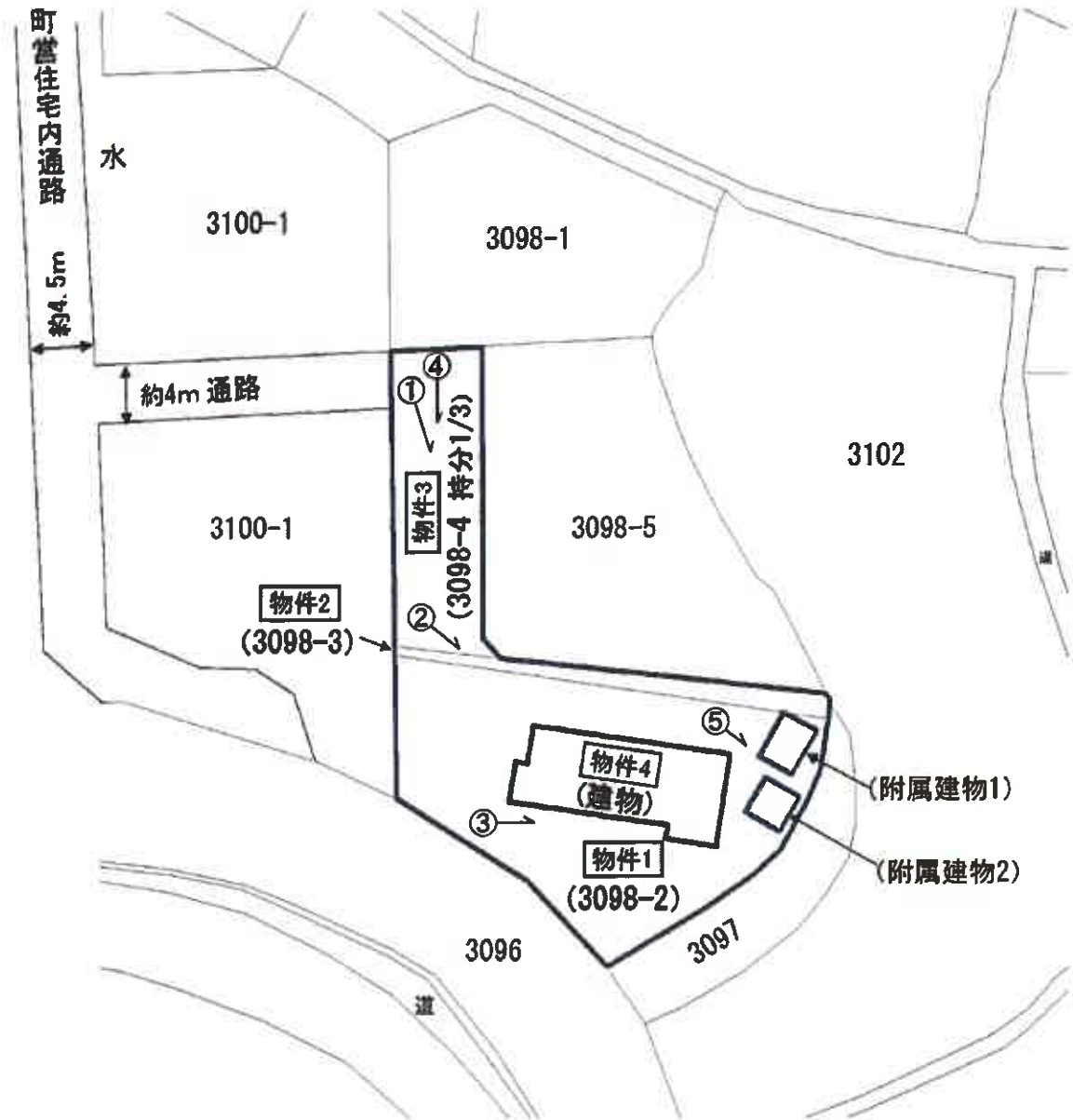
作製者	製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/
(平成20年)				

山口県土地家屋調査士会
平成20年2月22日製

土地建物位置関係図



縮尺約1/500

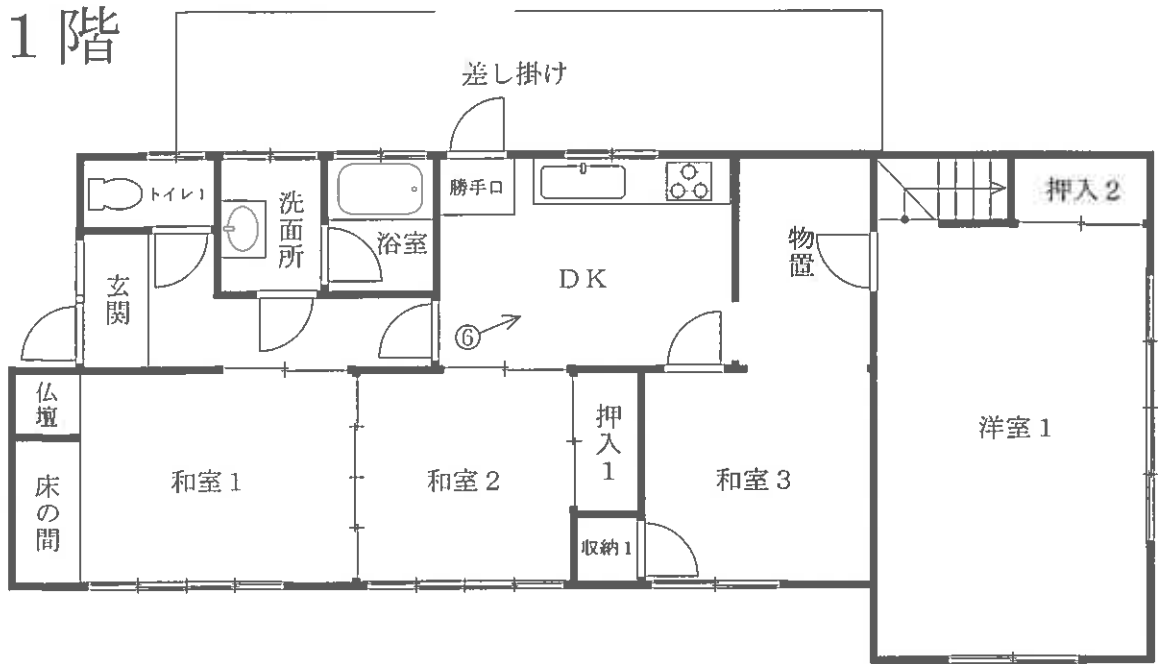


本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 4



2階



写真撮影位置

縮尺 約 1/100

※建物内には多くの生活用品が堆積しており、内覧が出来ない部屋があった為、部分的に外観調査や各種資料から推定して作成しており正確ではない。

現況写真 1

①



②



③



現況写真 2

④
物件 3



⑤
附属建物
1、2



⑥
内部
DK

