

## 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 場 所 令和 6年 5月17日 午前10時00分 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 6年 6月 7日 午前10時00分 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	9,027,000 7,221,600	一括	1,805,400	100,567	23,238
1	1,533,000				
2	7,494,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉  
地 番 570番5  
地 目 宅地  
地 積 243.37平方メートル
- 2 所 在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉570番地5  
家屋 番号 570番5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 62.93平方メートル  
2階 50.51平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 19.36平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月22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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 熊毛郡田布施町大字波野字福吉  
地 番 570番5  
地 目 宅地  
地 積 243.37平方メートル
- 2 所 在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉570番地5  
家屋 番号 570番5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 62.93平方メートル  
2階 50.51平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 19.36平方メートル



令和 5 年（ケ）第 12 号  
令和 5 年 12 月 26 日受理  
令和 6 年 3 月 19 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波野字福吉                   |
|   | 地 番    | 570番5                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 243.37平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 熊毛郡田布施町大字波野字福吉570番地5             |
|   | 家屋 番号  | 570番5                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 62.93平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫                               |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                |
|   | 床 面 積  | 19.36平方メートル                      |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県熊毛郡田布施町大字波野570番地5
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) <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2
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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 ■「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

( 2 枚目 )

占有者及び占有権原(物件2 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年12月13日	
最初の契約等	契約日	令和 3年12月13日
	期間	令和 3年12月13日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金 円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 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（附属建物の車庫あり。）とその敷地である。

本件建物には、B（物件所有者の元妻）が家族とともに居住している。

(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 )

関係人の陳述等

■B

私は、本件不動産の所有者Aの元妻です。

この家には、家族で住んでいます。

本件競売で売れた場合には、必要な物は搬出します。残った物は、競売で不動産を買われた方に処分してもらいたいという希望があります。

(令和6年2月14日面談聴取)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者Aの陳述は得られなかったが、占有者B（Aの元妻）の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票（除票を含む。）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

( 6 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9日受領 (郵券：94円+84円使用)
令和5年12月28日 (木) 11:30 - 11:50	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
" " " " 12:25 - 12:55	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " " " 13:10 - 13:40	田布施町役場	占有資料交付
令和6年1月7日 (日)	執行官室	占有者Bあて調査通知書郵送(速達) (郵券：354円使用)
令和6年1月15日 (月) 18:10 - 18:20	執行官室	占有者Bから電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和6年1月25日 (木) 8:30 - 8:50	物件所在地	占有調査
令和6年2月14日 (水) 12:50 - 13:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者Bと面談、 建物立入調査、写真撮影 (評価人と同行調査)
" " " " " " " "	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：354円使用)
(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

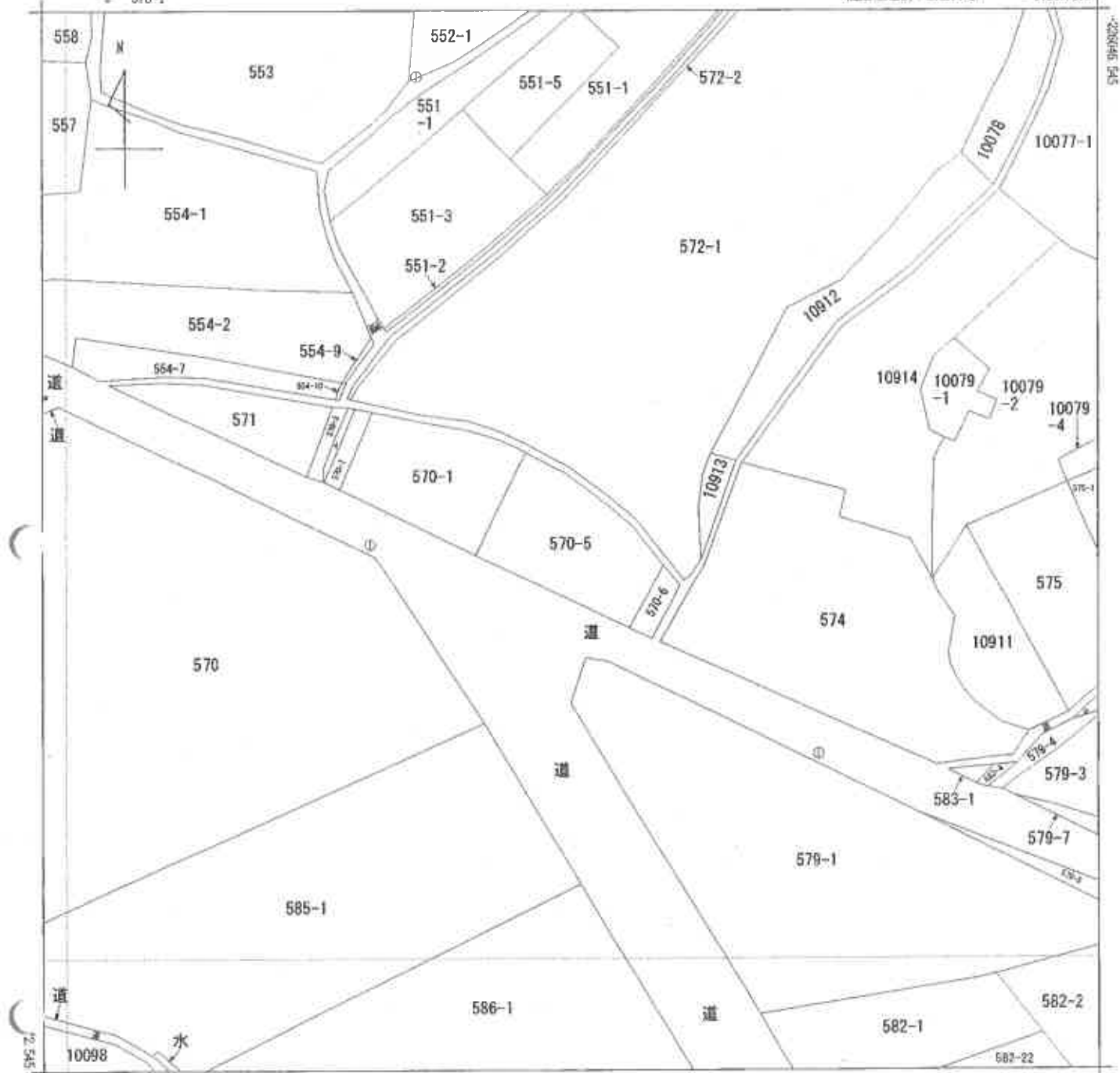
( 7 枚目 )

Y 570-4  
# 578-1

X 555

(座標換算用：図上測定)

-11307.310



-11432.310

(座標換算用：図上測定)

地番区域見出  
大字波野

請求部	所在	熊毛郡田布施町大字波野字福吉			地番	570番5				
出力縮尺	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62年2月			補付年月日(原図)	平成1年3月1日		補事項			

縮小 (A3→A4)

( 8 枚目)

土地積測量図

地番 (イ) 570-1 (ロ) 570-4 (ハ) 570-5 (ニ) 570-6

土地の所在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉

1/2



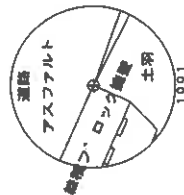
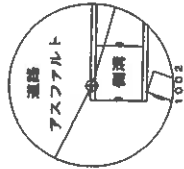
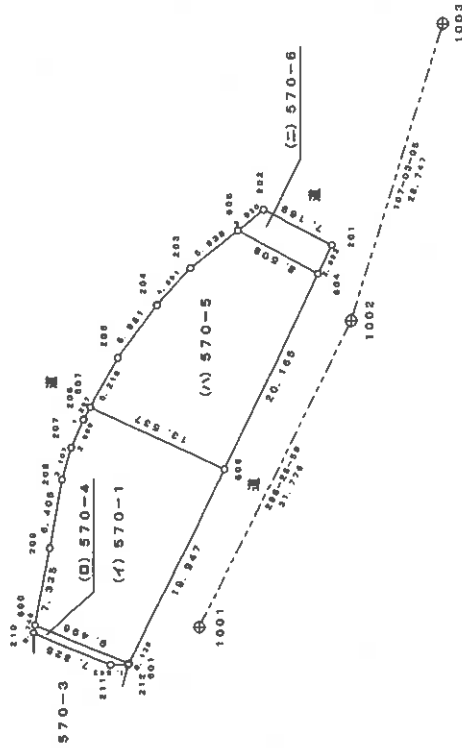
任意断面による測量  
平成23年10月26日・測量



準拠点 (アルミ製)

点名	種類	X	Y	Z
1001	新設鉄	114.145	71.546	6.168
1002	新設鉄	100.000	100.000	6.000
1003	新設鉄	91.571	127.483	6.382

新設鉄  
新設鉄  
新設鉄



準拠点表

準拠点	X	Y
1001	114.145	71.546
1003	91.571	127.483

境界点	準拠点	距離
202	1001	38.220
	1003	23.896
211	1001	9.756
	1003	66.610
212	1001	7.277
	1003	66.078
600	1001	15.144
	1003	67.244

作成者

7日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

( 9 枚目)



地番 (A) 570-3 (B) 570-6 土地積測量図

土地の所在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉

座標求積表

地番	(二) 570-6	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$
新設鉄	202(全農地)	108.186	110.310	8.771	967.529010
新設鉄	606(全農地)	110.566	108.434	-8.093	-552.254392
新設鉄	604(全農地)	103.093	104.366	-8.771	-915.389415
新設鉄	201(全農地)	101.705	107.061	5.083	545.251673
			倍面積		45.190006
			面積		22.5794830
			地坪		22
					5.829 坪

小計

515.8835060

地番	(イ) 570-1	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$
新設鉄	600(75377分)	129.286	71.812	-7.342	-527.243704
新設鉄	601(全農地)	120.494	68.224	-17.448	-1190.167680
新設鉄	606(全農地)	111.841	86.197	3.544	305.482168
新設鉄	607(全農地)	124.038	92.070	12.822	1180.521540
新設鉄	206(全農地)	124.863	90.933	1.774	161.315142
新設鉄	207(全農地)	126.612	88.281	2.046	180.528926
新設鉄	208(全農地)	126.709	86.306	2.024	172.659344
新設鉄	209(全農地)	127.836	79.001	2.577	203.685577
			倍面積		486.779313
			面積		243.3878565
			地坪		243.39 坪
					73.625 坪

地番	(ロ) 570-4	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$
新設鉄	600(75377分)	129.286	71.812	8.940	641.909280
新設鉄	210(全農地)	129.434	71.060	-7.089	-803.888120
新設鉄	211(ベント)	122.197	68.708	-8.980	-604.781280
新設鉄	212(全農地)	120.884	68.100	-1.703	-115.974300
新設鉄	601(全農地)	120.494	68.224	8.732	595.731958
			倍面積		13.089548
			面積		6.5447740
			地坪		6.54 坪
					1.980 坪

地番	(A) 570-5	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$
新設鉄	607(全農地)	124.038	92.070	-9.685	-891.097950
新設鉄	606(全農地)	111.841	86.197	-20.945	-1905.366165
新設鉄	604(全農地)	103.093	104.366	-1.275	-133.065375
新設鉄	606(全農地)	110.566	108.434	11.900	1290.364600
新設鉄	203(全農地)	114.993	104.944	7.429	779.828979
新設鉄	204(全農地)	117.995	101.470	6.533	662.903510
新設鉄	206(全農地)	121.525	96.643	5.043	584.013848
			倍面積		486.751246
			面積		243.3766225
			地坪		243.37 坪
					73.621 坪

作成者

縮尺 1/27 日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

縮小 (A3→A4)

( 10 枚目)

登記年月日：平成28年3月18日

公用

各階平面図

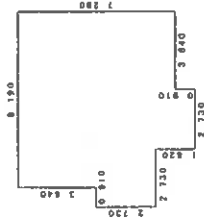
家屋番号 570番5

建物図面  
(各階平面図)

建物の所在 熊本郡田布施町大字波野字福吉 570番地5

主である建物

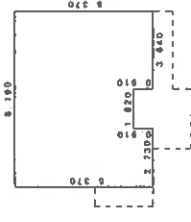
1階



求積表

0.910 X 2.730	=	2.484300
6.370 X 8.190	=	52.170300
0.910 X 2.730	=	2.484300
0.910 X 6.370	=	5.796700
計		62.935600
床面積		62.93 ㎡

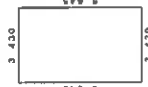
2階



求積表

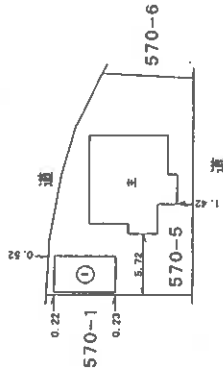
0.910 X 2.730	=	2.484300
5.400 X 8.190	=	44.177400
0.910 X 3.840	=	3.512400
計		50.174100
床面積		50.51 ㎡

附属建物符号1



求積表

3.430 X 3.430	=	11.764900
計		11.764900
床面積		11.76 ㎡



作製者 土地家屋調査士

28年3月11日作成

縮尺 1/250

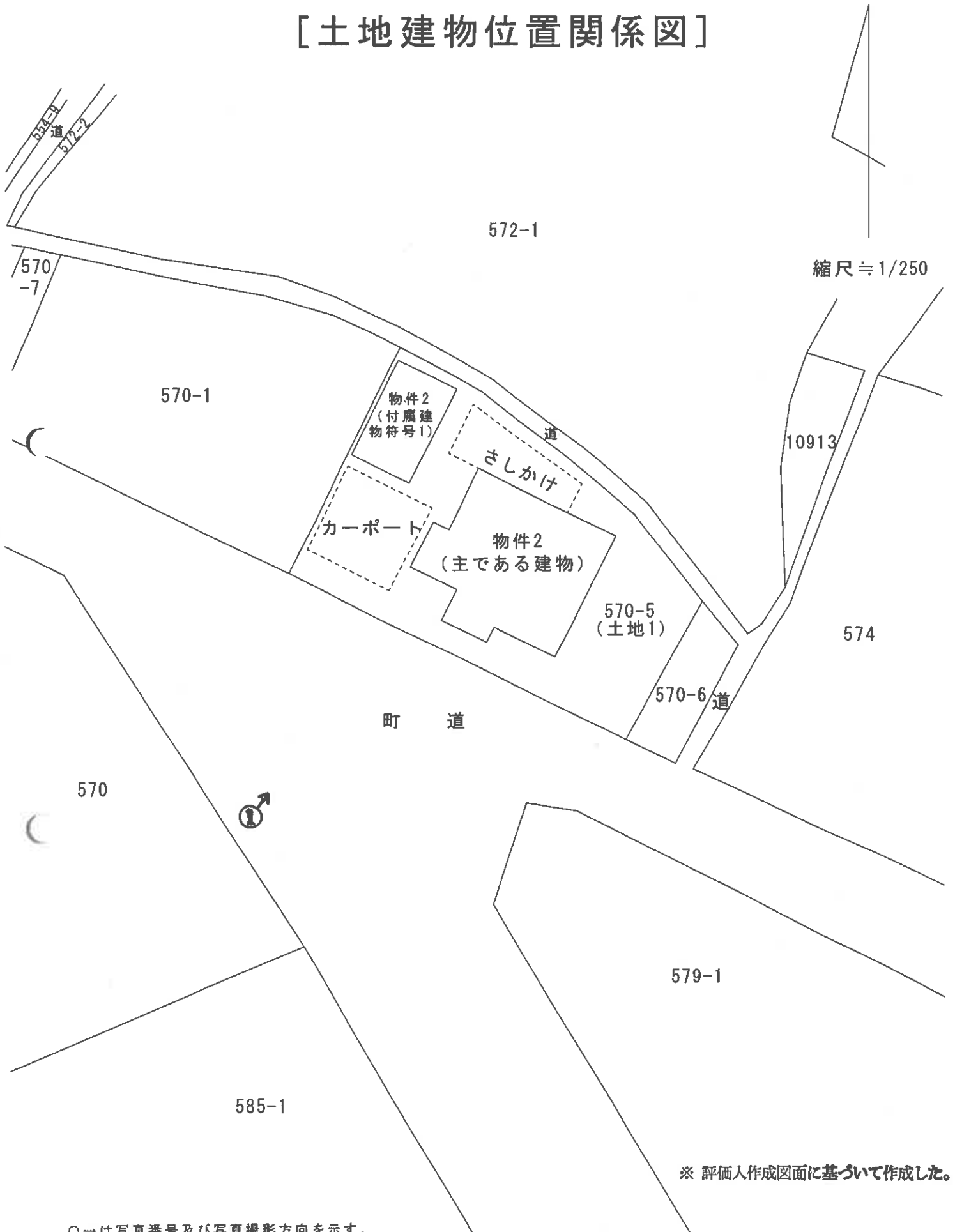
申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(1枚目)

# [土地建物位置関係図]



縮尺 1/250

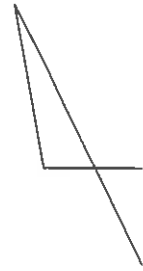
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

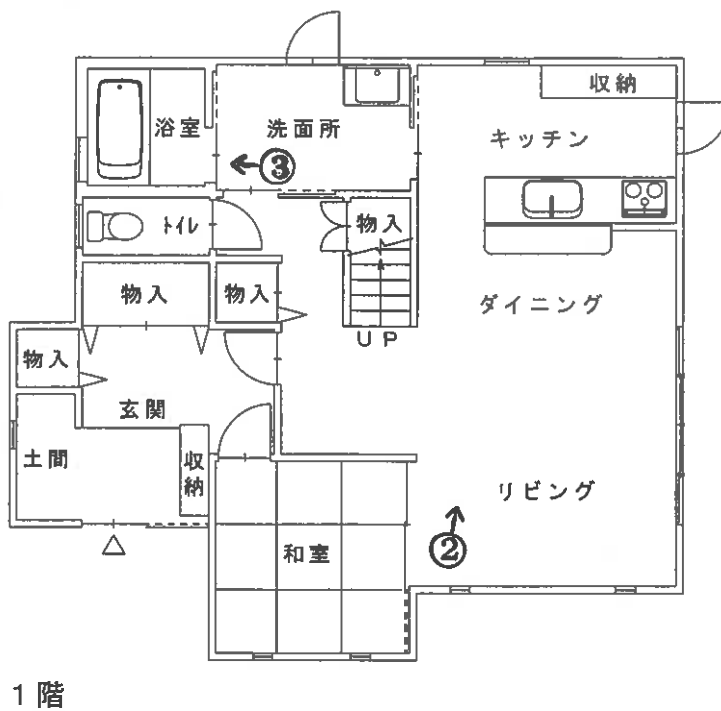
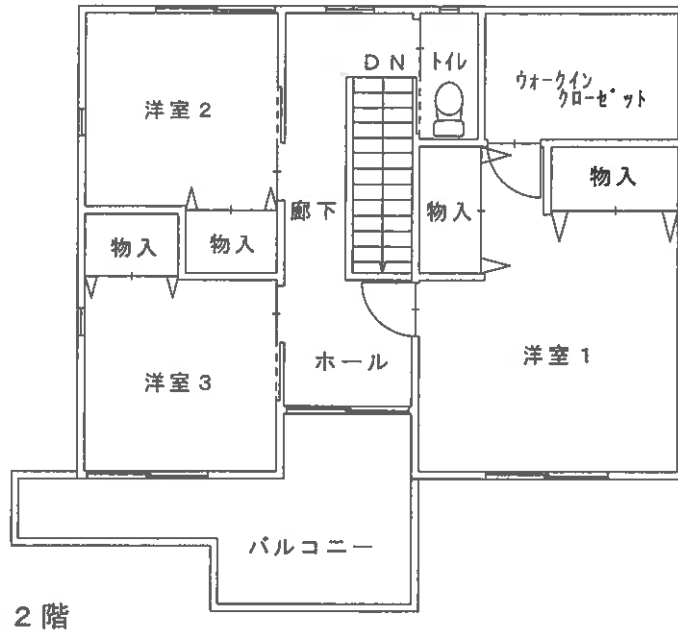
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作製したもので、精度の高い図面ではない。

( 12 枚目)

# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/100



※ 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、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。

○写真1

・符号1



・物件2

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和5年(ケ)第12号  
令和6年2月14日調査  
令和6年3月15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 9, 0 2 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 5 3 3, 0 0 0 円
物件 2	金 7, 4 9 4, 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 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 地番 地目 地積	熊毛郡田布施町大字波野字福吉 570番5 宅地 243.37 m <sup>2</sup>	同左
5	主である建物		同左
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊毛郡田布施町大字波野字福吉 570番地 5 570番5 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階：62.93 m <sup>2</sup> 2階：50.51 m <sup>2</sup> 合計：113.44 m <sup>2</sup>	
	附属建物		
	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 19.36 m <sup>2</sup>	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概測した。一部で境界標等が確認出来ない部分があり、本件土地の正確な範囲、面積等の把握にあたっては専門家による調査、測量を要する。		
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。		



#### 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「田布施」駅 北方 道路距離約 0.5 km	
付近の状況	<p>[近隣地域の状況]</p> <p>戸建住宅が散見される既存住宅地域を形成している。</p> <p>[将来動向]</p> <p>変動要因は特に認められず、今後も当面は現状維持で推移するものと予測される。</p>	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 100% なし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	243.37 m <sup>2</sup> 約 20m 約 12.5m ほぼ整形地 特になし
接面道路の状況	南西側の幅員 4.5m前後の舗装町道にほぼ等高接面している。当該町道は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）であるとのことであった（柳井土木建築事務所にて聴取）。	
土地の利用状況	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>[隣地の状況等]</p> <p>隣接地は戸建住宅の敷地等になっている。</p>	
供給処理施設	<p>水道：あり（特記事項参照）</p> <p>都市ガス：なし</p> <p>下水道：あり</p> <p>※供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管等（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>	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・田布施町教育委員会に確認したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するとのことであった。</li> <li>・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。</li> <li>・田布施・平生水道企業団に確認したところ、本件土地のための水道管は隣接土地と共同で引き込まれているとのことである。</li> </ul>
------	---

## 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24年11月21日新築 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14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、畳敷等 設備：電気、給排水、太陽光発電等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：別添の「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。また雨漏りの有無、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。</li> <li>・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。</li> <li>・附属建物符号1にも太陽光発電が設置してある。</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	17,500	1.00	243.37	1.00	4,259,000

地価公示（田布施-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 20,700 \text{ 円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/103 & \times 100/115 & \approx 17,500 \text{ 円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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+3

◇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：[方位+3、形状▲3]相乗積により 1.00 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及び観察原価法を併用して求められ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（主である建物）	220,000	113.44	0.39	9,733,000
2（附属建物符号1）	170,000	19.36	0.32	1,053,000
合 計				10,786,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：主である建物については、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。  
 $\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価 } 30\%) = 0.39$

附属建物符号1については、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定した。現価率＝  
 $\{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 20 \text{ 年}) \} \times (100\% - \text{観察減価 } 30\%) = 0.32$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,259,000	0.40	法定地上権	1,704,000

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	敷土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
	1	4,259,000	-1,704,000	/	1.00	0.60
2	10,786,000	+1,704,000	1.00	1.00	0.60	7,494,000
一括価格(合計)						9,027,000

ウ：占有減価修正：必要なし

エ：市場性修正：特になし。

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（田布施－1）

所 在：田布施町大字波野字塩坪 2169 番 22  
価 格：20,700 円／㎡  
位 置：J R 山陽本線 田布施駅 1.2km  
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日  
地 積：222 ㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：南西 5m 町道  
用途指定等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1 2,866,898 円

物件 2 6,620,508 円（5,814,410 円＋806,098 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、その性質上異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

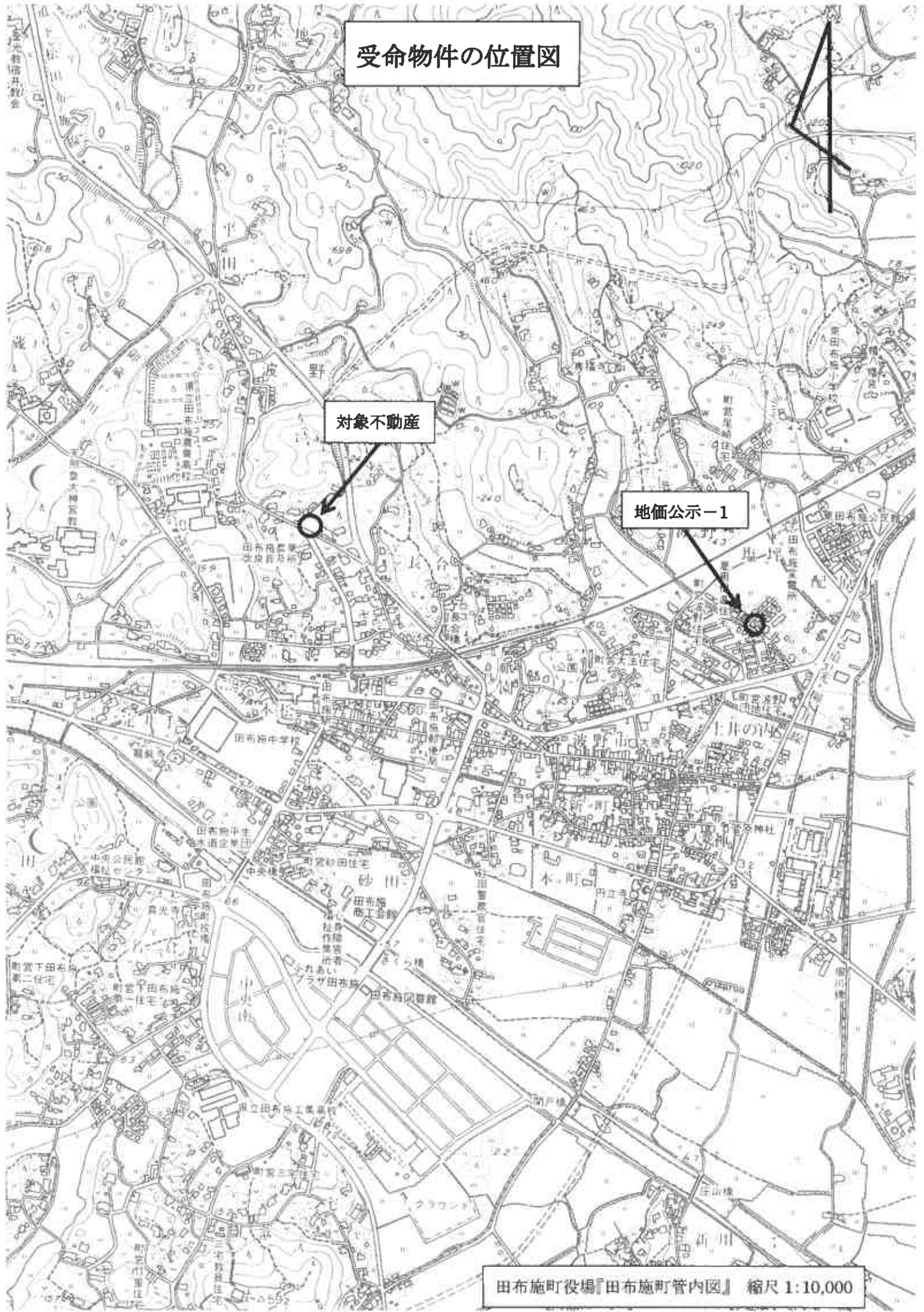
- 1 受命物件の位置図（田布施町役場「田布施町管内図」）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）（法務局備付）
- 3 地積測量図（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

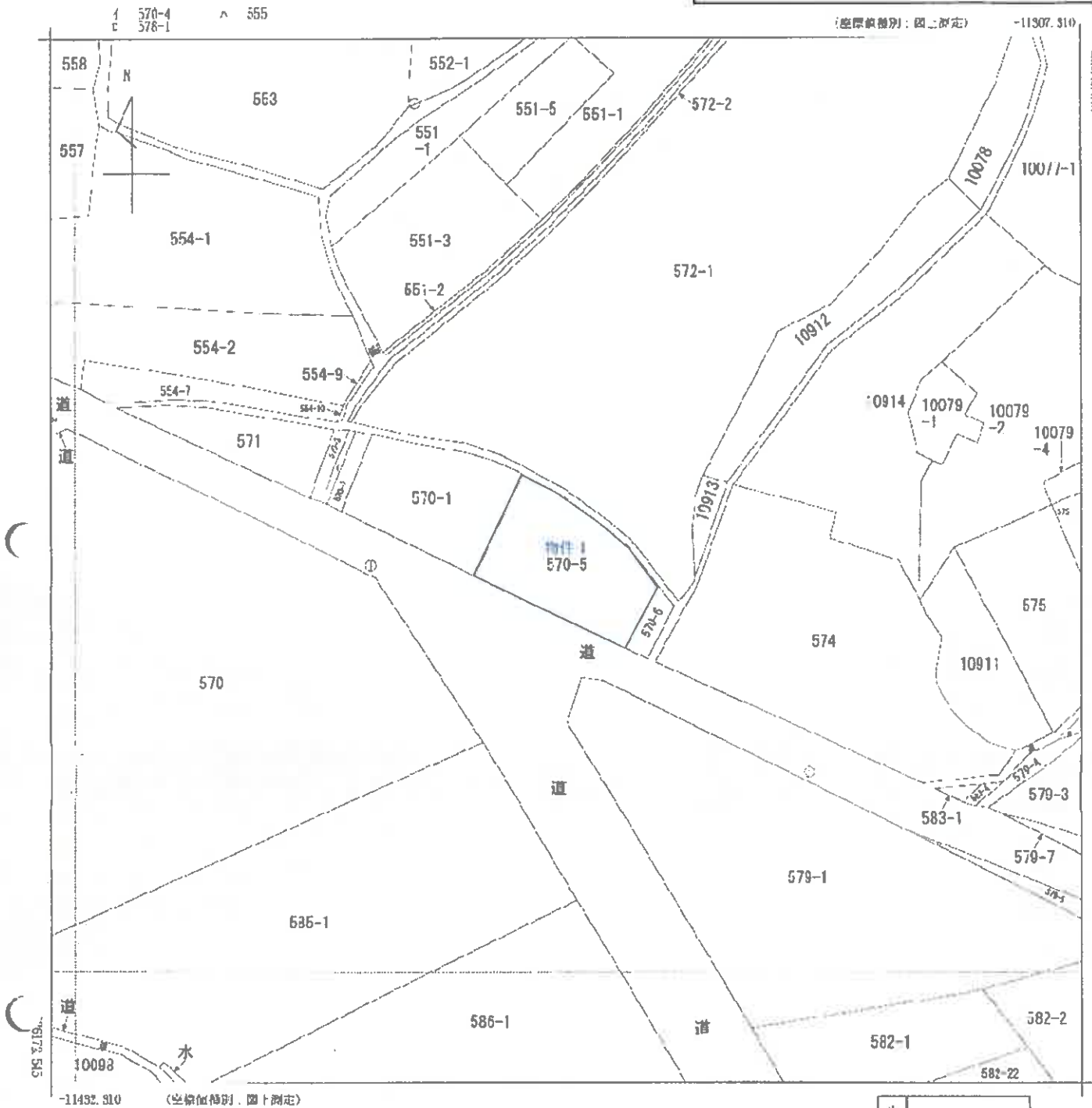
受命物件の位置図

対象不動産

地価公示-1



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出し  
大宇波野

請求分	所在	熊毛郡日布地町大字波野字福古			地番	570番5	
出力尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)
作成年月日	昭和62年2月			備付年月日(原図)	平成1年3月1日		補記項
						種類 地籍図	

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。

(山口地方法務局柳井出張所管轄)

令和6年2月27日

山口地方法務局局南支局

登記官

請求番号: 15-1

(1/1)



登記年月日：平成23年11月1日

1/2

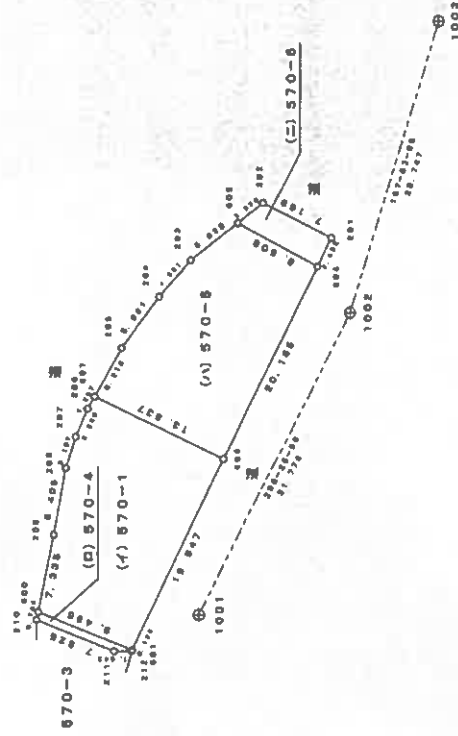
図 所 在 地 積 測 量 図

地 番 (イ) 870-1 (ロ) 870-4 (ハ) 870-6

土地の所在 熊毛郡田布庵町大字波野字福吉



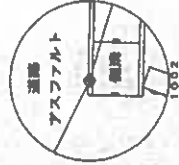
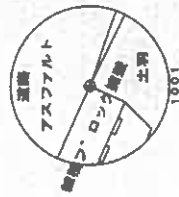
任意経緯による測量  
平成23年10月26日・測量



測量所 (アルミ製)

点 名	標 高	X	Y	Z
1001	全 屋 頂	114.148	71.948	8.188
1002	全 屋 頂	100.000	100.000	6.000
1003	全 屋 頂	91.871	127.483	8.382

① 既設杭  
② 既設杭  
③ 既設杭



準 拠 点 表

準拠点	X	Y
1001	114.148	71.948
1003	91.871	127.483
境界点		
202	1001	39.220
211	1003	43.888
212	1001	8.788
600	1003	66.910
	1001	7.277
	1003	66.078
	1001	18.144
	1003	87.244

作成者

27 日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山口地方事務所 井出 義所 作成)

令和 6 年 2 月 27 日

山口地方事務所 測量課

登記官



登記年月日：平成23年11月1日

2/3

地番 (イ) 570-1 (ロ) 570-2 (ハ) 570-3 (ニ) 570-4 (ホ) 570-5 (ヘ) 570-6

土地の所在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉

土地積算 土地積算 土地積算 土地積算 土地積算 土地積算

地番 (ニ) 570-6

N	O	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n-1}-X_{n+1})$
新設地	202(全農地)	108.188	110.310	104.388	8.771	957.529010
新設地	608(全農地)	110.848	106.434	104.388	-8.083	-652.844302
新設地	504(全農地)	103.092	103.092	107.061	-8.771	-815.388618
新設地	201(全農地)	101.788	101.788	107.061	8.083	815.388618
				借面積		48.180908
				借面積		22.5786820
				借面積		22.5786820
				借面積		6.829.77
				借面積		6.829.77

小計 516.882680

地番 (イ) 570-1

N	O	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n-1}-X_{n+1})$
新設地	600(乃アアアア)	128.288	128.288	88.224	-7.302	-827.243704
新設地	401(全農地)	120.494	120.494	88.224	-17.448	-1160.197680
新設地	606(全農地)	111.841	111.841	88.197	3.544	305.482188
新設地	607(全農地)	124.038	124.038	92.070	12.822	1180.621640
新設地	206(全農地)	124.063	124.063	90.933	1.774	181.318142
新設地	207(全農地)	128.812	128.812	98.281	2.046	180.822028
新設地	208(全農地)	128.709	128.709	88.308	3.024	172.689344
新設地	209(全農地)	127.836	127.836	78.001	2.877	202.898877
				借面積		488.776212
				借面積		243.38.77
				借面積		73.826.77

座標求積表

地番 (ロ) 570-4

N	O	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n-1}-X_{n+1})$
新設地	600(乃アアアア)	128.288	128.288	71.612	8.840	641.989280
新設地	210(全農地)	120.434	120.434	71.080	-7.096	-803.888120
新設地	211(ハイム)	122.197	122.197	88.108	-8.880	-804.781280
新設地	212(全農地)	120.554	120.554	88.100	-1.783	-176.974300
新設地	601(全農地)	120.494	120.494	88.224	8.732	888.731888
				借面積		13.089048
				借面積		6.54.77
				借面積		1.880.77

地番 (ハ) 570-5

N	O	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n-1}-X_{n+1})$
新設地	607(全農地)	124.038	124.038	92.070	-8.685	-881.887880
新設地	504(全農地)	111.841	111.841	88.197	20.948	-1806.388168
新設地	504(全農地)	103.092	103.092	104.388	-1.278	-133.088378
新設地	608(全農地)	110.848	110.848	108.424	11.800	1290.364800
新設地	202(全農地)	114.982	114.982	104.944	7.429	778.828978
新設地	204(全農地)	117.898	117.898	101.470	6.583	682.803510
新設地	208(全農地)	121.828	121.828	98.643	6.042	864.013848
				借面積		488.781248
				借面積		243.3788228
				借面積		73.826.77

作成者 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

申請人 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

27日作成

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (山口地方務局印井出表所管轄)  
 令和6年2月27日 山口地方務局周南支局 登記官 [Redacted]

登記年月日：平成28年3月18日

# 各階平面図

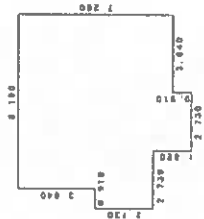
家屋番号 570番5

建築物図面  
(各階平面図)

建築物の所在 熊毛郡田布施町大字波野字福吉 570番地5

主である建物

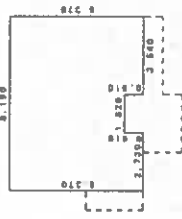
1階



### 求積表

0.810 X 2.730	=	2.484300
0.370 X 8.190	=	3.030300
0.810 X 2.730	=	2.484300
0.370 X 6.370	=	2.357100
計		10.355900
区画面積		82.93 m <sup>2</sup>

2階



### 求積表

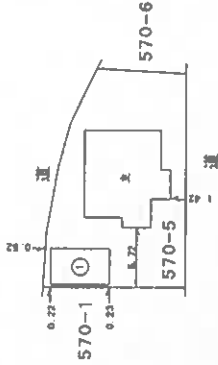
0.810 X 2.730	=	2.484300
0.460 X 8.190	=	4.477400
0.810 X 3.640	=	3.224400
計		10.176100
区画面積		60.51 m <sup>2</sup>

附属建物符号 1



### 求積表

3.430 X 3.430	=	11.764900
計		11.764900
区画面積		19.38 m <sup>2</sup>



作製者

土地家屋調査士

(平成28年3月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

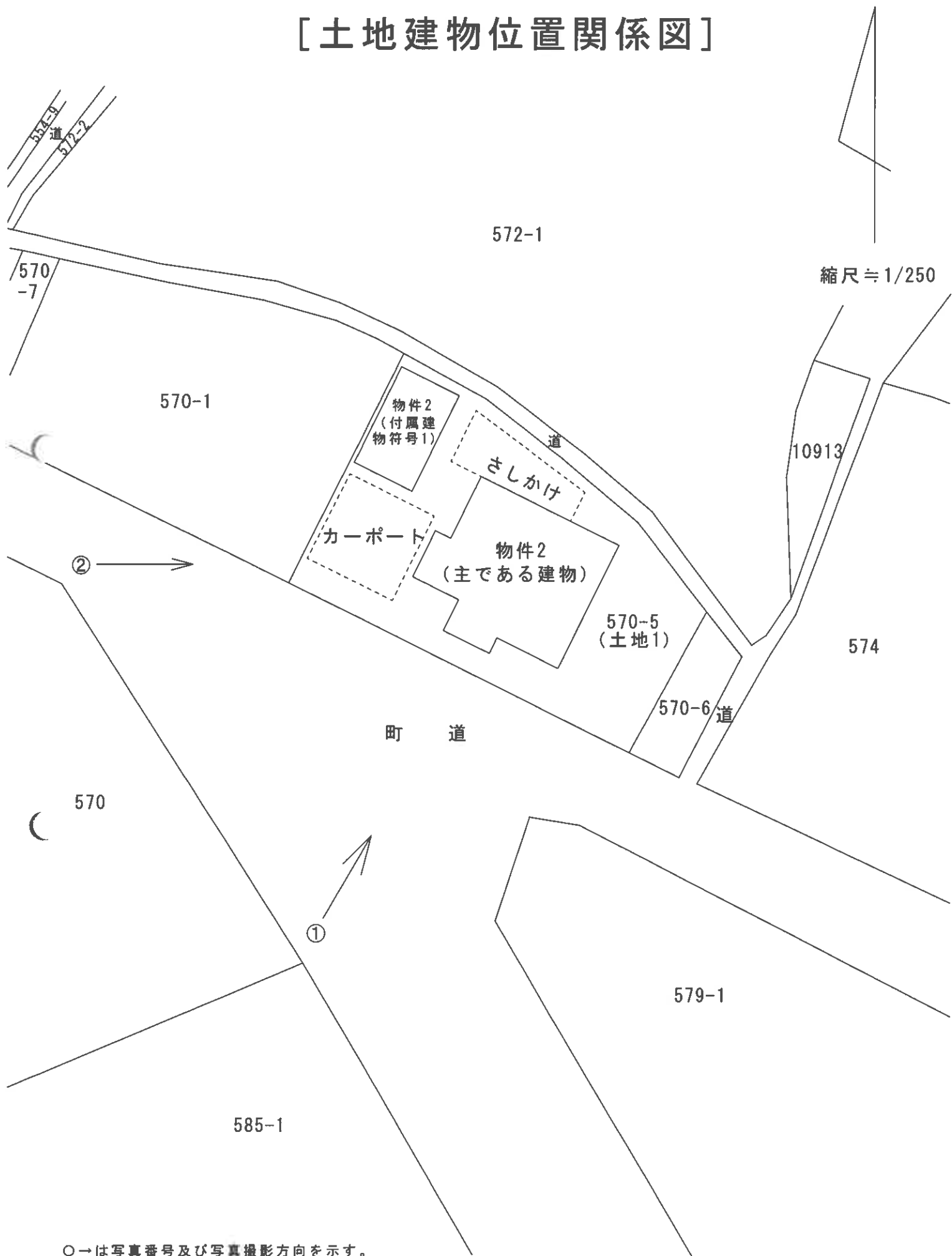
(山口地方事務所 井出 秀典)

令和6年2月27日

山口地方事務所 南支局

登記官

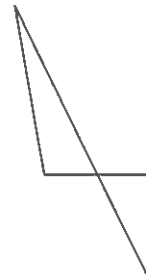
# [土地建物位置関係図]



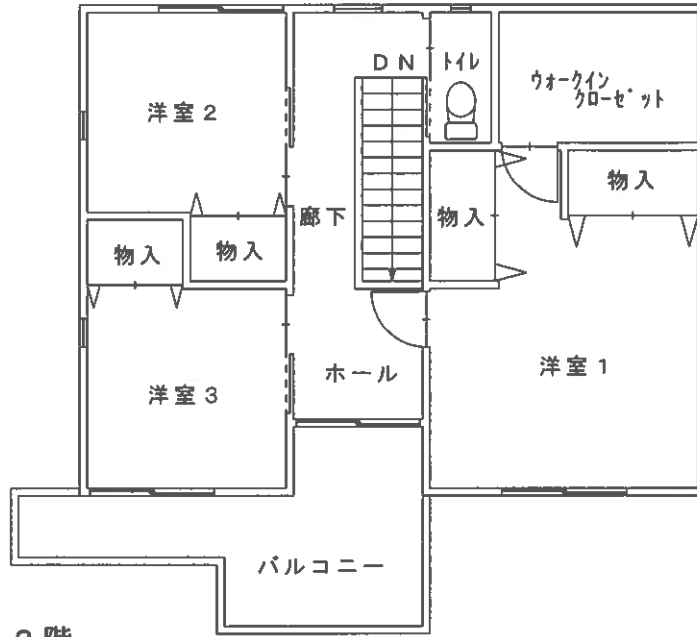
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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

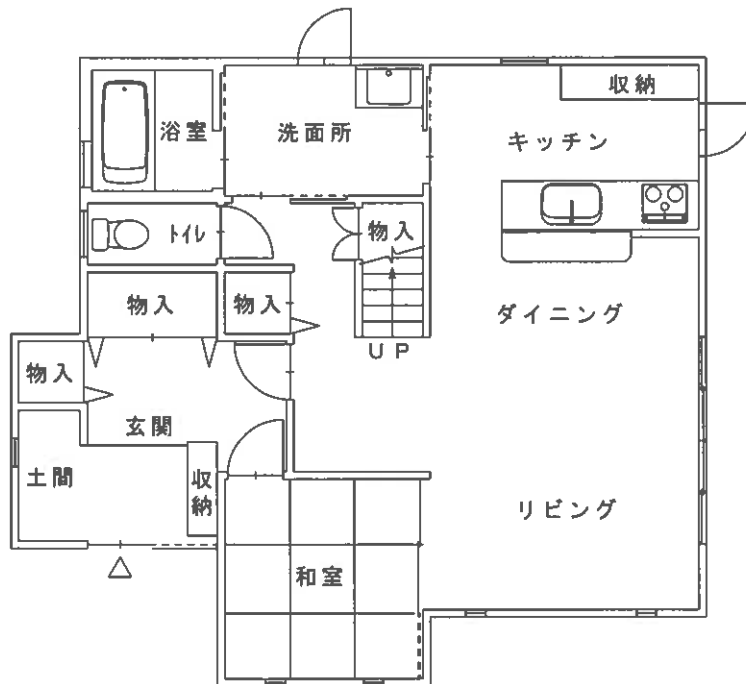
# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/100



2階



1階

当該図面は建物の間取の概要を示すため、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。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

