

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 4 月 15 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	1, 315, 000 1, 052, 000	一括	263, 000	39, 917	15, 751
1	726, 000				
2	589, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 柳井市柳井津字亀岡町
地 番 3 2 4 番 6
地 目 宅地
地 積 4 3 7. 7 8 平方メートル
- 2 所 在 柳井市柳井津字亀岡町 3 2 4 番地
家屋 番号 3 2 4 番の 2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 1. 4 0 平方メートル
2 階 9 0. 2 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 0 3 平方メートル
2 階 約 1 3 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 炊事場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 9. 8 3 平方メートル
(現況)
不存在
符 号 2
種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4. 6 2 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 廊下

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3. 6 3 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8. 3 4 平方メートル
2 階 3 8. 3 4 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 2. 2 3 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 29.09 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.77 平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 3 1 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】

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 2】

主である建物の西側部分について、隣接する売却対象外土地（地番 3 2 6 番）上に存在する売却対象外建物と接着している。

符号 1 ないし 7 の附属建物は、いずれも（独立した建物としては）存在しておらず、主である建物に取り込まれているか、滅失しているものと思われる。

《 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 | 所在地 | 柳井市柳井津字亀岡町 |
| | 地番 | 3 2 4 番 6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 4 3 7. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 柳井市柳井津字亀岡町 3 2 4 番地 |
| | 家屋番号 | 3 2 4 番の 2 |
| | 種類 | 店舗・居宅 |
| | 構造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床面積 | 1 階 1 1 1. 4 0 平方メートル
2 階 9 0. 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床面積 | 1 階 約 2 0 3 平方メートル
2 階 約 1 3 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種類 | 炊事場 |
| | 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 5 9. 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種類 | 便所 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4. 6 2 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 廊下

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3. 6 3 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8. 3 4 平方メートル
2 階 3 8. 3 4 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 2. 2 3 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

符 号 6

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 29.09 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.77 平方メートル

(現況)

不存在



令和 6 年 (ケ) 第 3 号
令和 6 年 3 月 25 日受理
令和 6 年 5 月 8 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 | 所在地 | 柳井市柳井津字亀岡町 |
| | 地番 | 3 2 4 番 6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 4 3 7. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 柳井市柳井津字亀岡町 3 2 4 番地 |
| | 家屋番号 | 3 2 4 番の 2 |
| | 種類 | 店舗・居宅 |
| | 構造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床面積 | 1 階 1 1 1. 4 0 平方メートル
2 階 9 0. 2 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 炊事場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9. 8 3 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4. 6 2 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 廊下 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積	3. 6 3 平方メートル
符 号	4
種 類	倉庫
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 3 8. 3 4 平方メートル 2 階 3 8. 3 4 平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1 2. 2 3 平方メートル
符 号	6
種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2 9. 0 9 平方メートル
符 号	7
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2 6. 7 7 平方メートル



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県柳井市柳井津324番地6 (住居表示未実施)
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☒ 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店舗・居宅(空き家)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

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、木造建物（店舗・居宅）とその敷地である。

本件建物は、空き家となっている。

■物件2（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

「建物図面（各階平面図）」がなく、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

現況は、以下のとおりである。

符号1ないし7の附属建物は、いずれも（独立した建物としては）存在していない。主である建物に取り込まれているか、滅失しているものと思われる。

なお、本建物（主である建物）の西側部分について、隣接する地番：326番の土地上の建物と接している。

【主である建物】

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約203㎡ / 2階 約 137㎡

（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

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

■物件 2（建物）について

(存否)

物件 1（土地）上には、以下の建物が存する。

・木造瓦葺 2 階建の建物（添付した「土地建物位置関係図」のとおり）

物件 1（土地）を「所在」として、以下の建物登記がされている。

・物件 2（主である建物及び符号 1 ないし 7 の附属建物）

物件 1（土地）上にある建物が、調査対象となる物件 2（建物）であるか否かについて、通常、登記事項の内容及び当該建物に関する「建物図面（各階平面図）」を第一次的な資料として判断をすることになるが、本件においては、当該建物に関する「建物図面（各階平面図）」は存在しない。

したがって、登記事項（閉鎖されたものを含む。）の内容、課税関係資料（固定資産に関する「家屋見取図」等）、現場の状況等を基に慎重に調査・検討し、前記（現況調査報告書本文の内容）のとおり認めたものである。

(その他の事項)

本建物の損壊の程度等から、一部を除き、立入調査が実施困難な状況であった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年3月25日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→4月1日受領 (郵券：94円＋140円使用)
令和6年3月26日 (火) 11:30 — 11:50	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 登記事項証明書・図面交付申請 (閉鎖分)
" " " " 11:55 — 12:00	(携帯電話)	申立債権者担当者から電話聴取
" " " " 12:00 — 12:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和6年3月27日 (水)	執行官室	所有者 (特別代理人) あて調査通知 (ファックス)
令和6年3月29日 (金) 12:10 — 12:30	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 (閉鎖分)
令和6年4月2日 (火) 7:30 — 8:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和6年4月9日 (火)	執行官室	関係者あて調査通知書郵送 (郵券：94円使用)
令和6年4月12日 (金) 16:20 — 16:25	執行官室	関係者から電話聴取
" " " " 16:30 — 16:35	執行官室	所有者 (特別代理人) から電話聴取
" " " " 16:40 — 16:45	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
(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 ☐		

(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6年4月17日 (水) 11:00 - 12:30	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、近隣の者と面談 〔評価人と同行調査〕
令和6年4月25日 (木) 8:30 - 9:00	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)		
☒ 令和6年4月17日 目的物件は不在で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。		
☐ 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

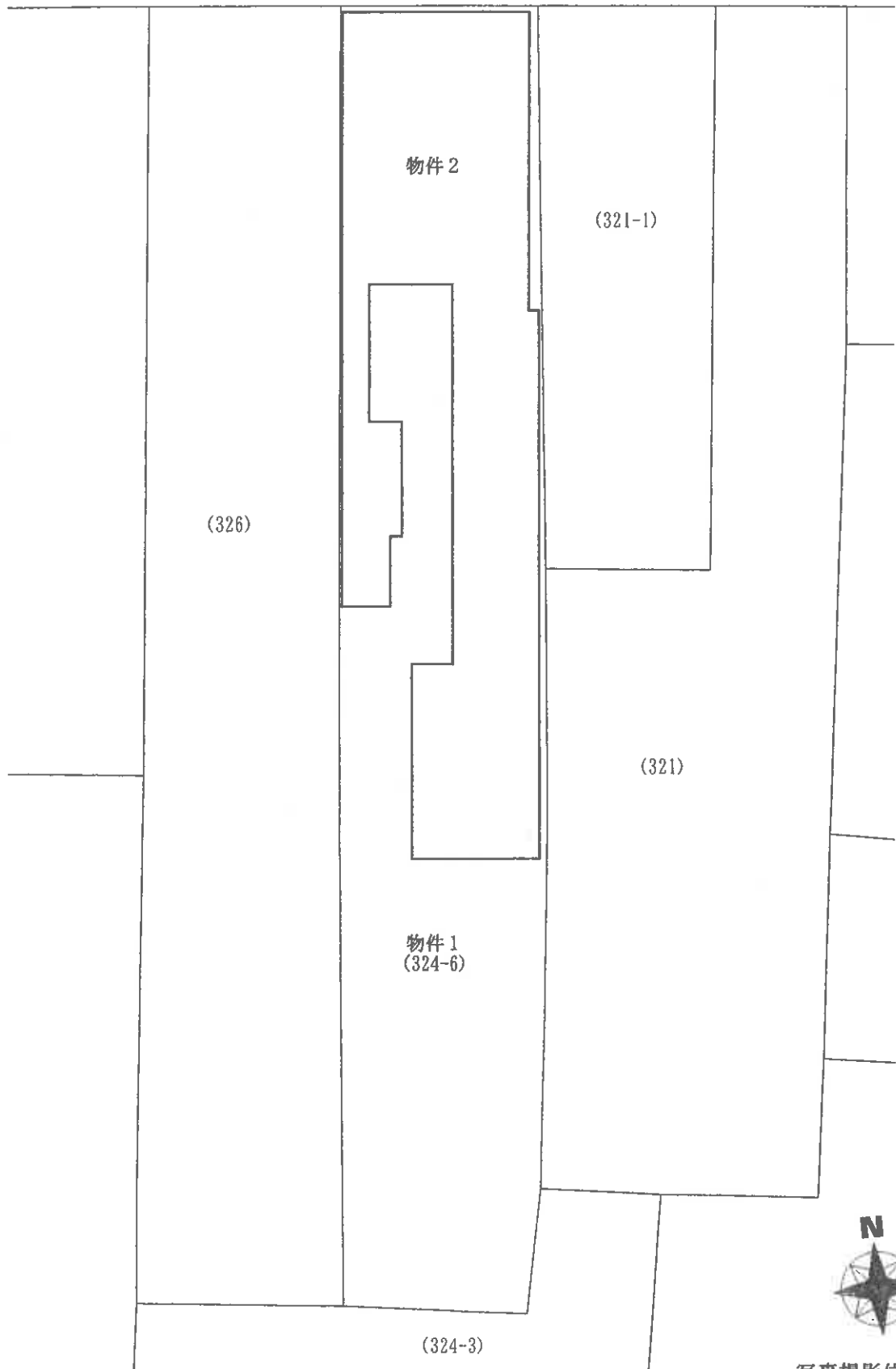


請求部	所在	柳井市柳井津字亀岡町				地番	324番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成13年3月				備付年月日(原図)	平成14年9月30日		補記事項	

縮小 (A3-A4)



市道（幅員約15m）



写真撮影位置

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	土地建物位置関係図	【事件番号】	令和6年（ケ）第3号	【物件番号】	1・2	【作成者】	評価人	【縮尺】	約1/250
--------	-----------	--------	------------	--------	-----	-------	-----	------	--------

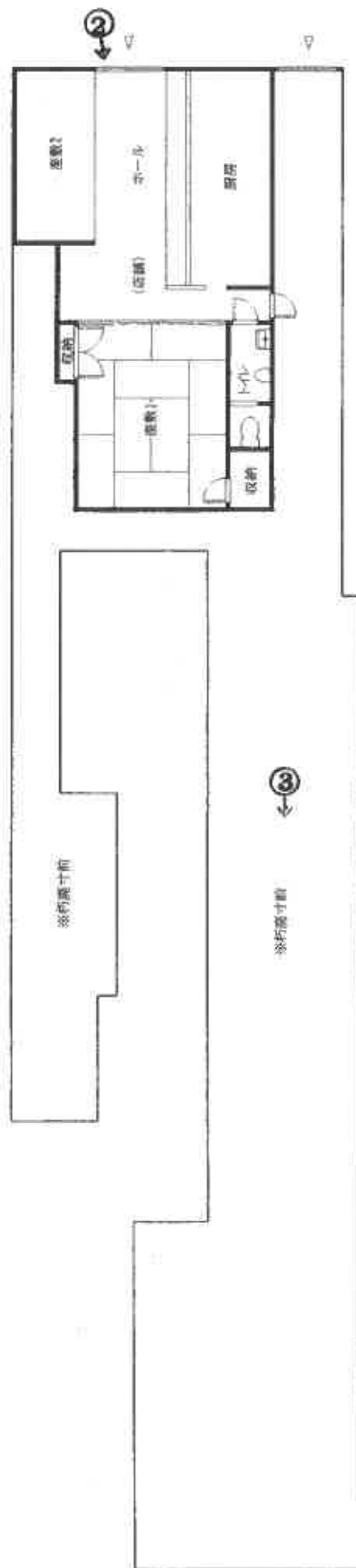
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

縮小【A3→A4】

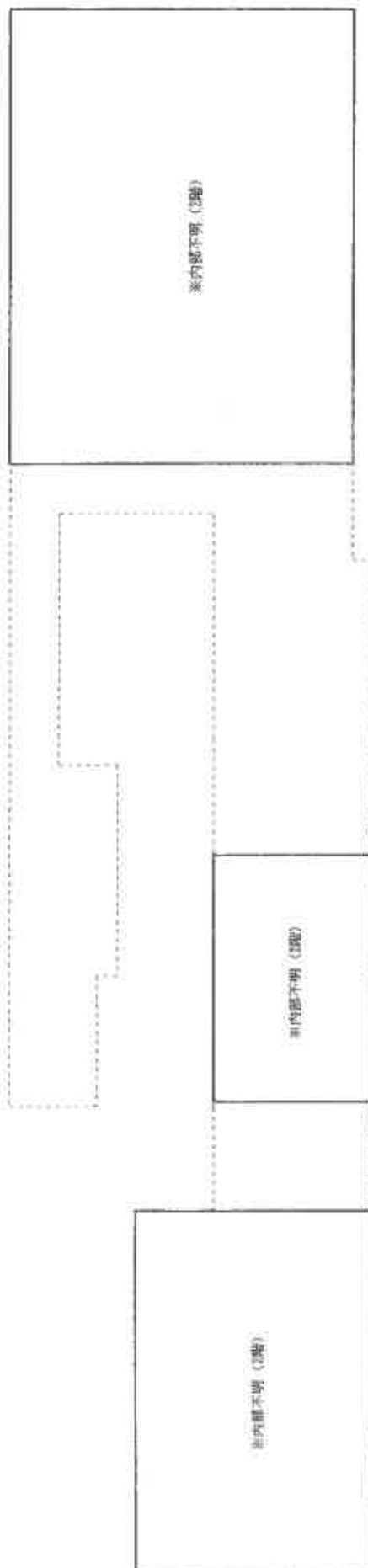
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



1 階



2 階



【前面名称】

※ 本図は建物の平面図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。

【事件番号】

令和6年（ケ）第3号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

○写真1

・物件2



326上の建物

○写真2



・内部

○写真3



・内部

令和6年（ケ）第3号

令和6年4月17日現地調査

令和6年5月9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 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 2,684,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,482,000円
物件 2 (建物)	金 1,202,000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 地番 地目 地積	柳井市柳井津字亀岡町 324番6 宅地 437.78㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市柳井津字亀岡町324番地 324番の2 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 111.40㎡ 2階 90.24㎡	1階 約203㎡ (概測) 2階 約137㎡ (概測)
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	1 炊事場 木造瓦葺平家建 59.83㎡	
	符号 種類 構造 床面積	2 便所 木造瓦葺平家建 4.62㎡	
	符号 種類 構造 床面積	3 廊下 木造瓦葺平家建 3.63㎡	
	符号 種類 構造 床面積	4 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 38.34㎡ 2階 38.34㎡	
	符号 種類 構造 床面積	5 物置 木造瓦葺平家建 12.23㎡	
	符号 種類 構造 床面積	6 物置 木造瓦葺平家建 29.09㎡	
	符号 種類 構造 床面積	7 居宅 木造瓦葺平家建 26.77㎡	

※符号1乃至7の附属建物は、主である建物に取り込まれているか、滅失しているものと思われる。

番号	特記事項
1	本件土地の形状は、現地を調査した結果、概ね公図のとおりである。
2	・ 本件建物は朽廃寸前の部分も認められ、一部を除き、立入調査を断念した。よって、建物間取図と現況が異なる場合がある。 ・ 現況欄記載の床面積は建物全体の概測面積である。なお、本件建物の形状及び床面積並びに物件1土地との位置関係を正確に把握するためには、正式な測量を要する。

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』駅の北東方約600m 【道路距離】 『むろやの園』バス停の東方約130m 【道路距離】	
付近の状況	小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域	
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	都市計画区域(非線引区域) 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観法計画区域(一般地域) 居住誘導区域内 都市機能誘導区域内 都市計画道路(整備済み)
画地条件	規模 437.78㎡ 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地	間口 約8m 奥行 約53m 地勢 ほぼ平坦地(一部段差有)
接面道路の状況	北側幅員約15mの市道 ^{※1} に等高接面する。 ※1 市道：港樋の上線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件2建物の敷地として利用されている。	
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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。(柳井市教育委員会文化財室の回答)	
特記事項	対象地前面の都市計画道路は、整備済みである(柳井市都市計画課の回答)。	

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（公課証明書）： 明治2年 経過年数： 約 155 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している。
仕 様	構 造： 木造 2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 亜鉛メッキ鋼板、漆喰等
	内 壁： 化粧合板、クロス等
	天 井： クロス、板張等
	床： 畳、カーペット、塩ビフロア、土間等
	設 備： 電気、給排水、トイレ等
	そ の 他： －
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 店舗・居宅 間取り： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	非常に劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物の西側部分について、隣接地（326番）の土地上に存する建物と接着している。 ・本件建物は朽腐寸前の部分も認められ、一部を除き、立入調査が困難な状態である。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等を含む）についての詳細は不明である。

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	34,900	77 / 100	437.78	50 / 100	5,882,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 柳井 5 - 1

公示価格等 54,800 円/㎡ × 時点修正 100 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 157 = 標準画地価格 34,900 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：必要なし。

◇ 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	物件1
奥行長大	85 / 100
奥行逡減	90 / 100
相乗積	77 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

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減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	340	0.01	510,000

イ 現況延床面積：概測面積による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び現況観察により上記のとおり査定した。

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	5,882,000	40% 法定地上権	2,353,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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カ) 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	5,882,000	▲ 2,353,000		0.70	0.60	1,482,000
2	510,000	＋ 2,353,000	1.00	0.70	0.60	1,202,000
一 括 価 格 (合 計)						2,684,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象建物が隣家と接着していることによる市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格【 柳井 5 - 1 】

所 在 : 柳井市中央2丁目207番2 「中央2-7-30」

価 格 : 54,800円/㎡

位 置 : JR山陽本線「柳井」駅から170mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 304㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北西20m市道に接面

用 途 指 定 等 : 商業地域(準防火地域)

(建蔽率 80% 、 容積率 400%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 9,328,654 円

物件2 : 452,017 円

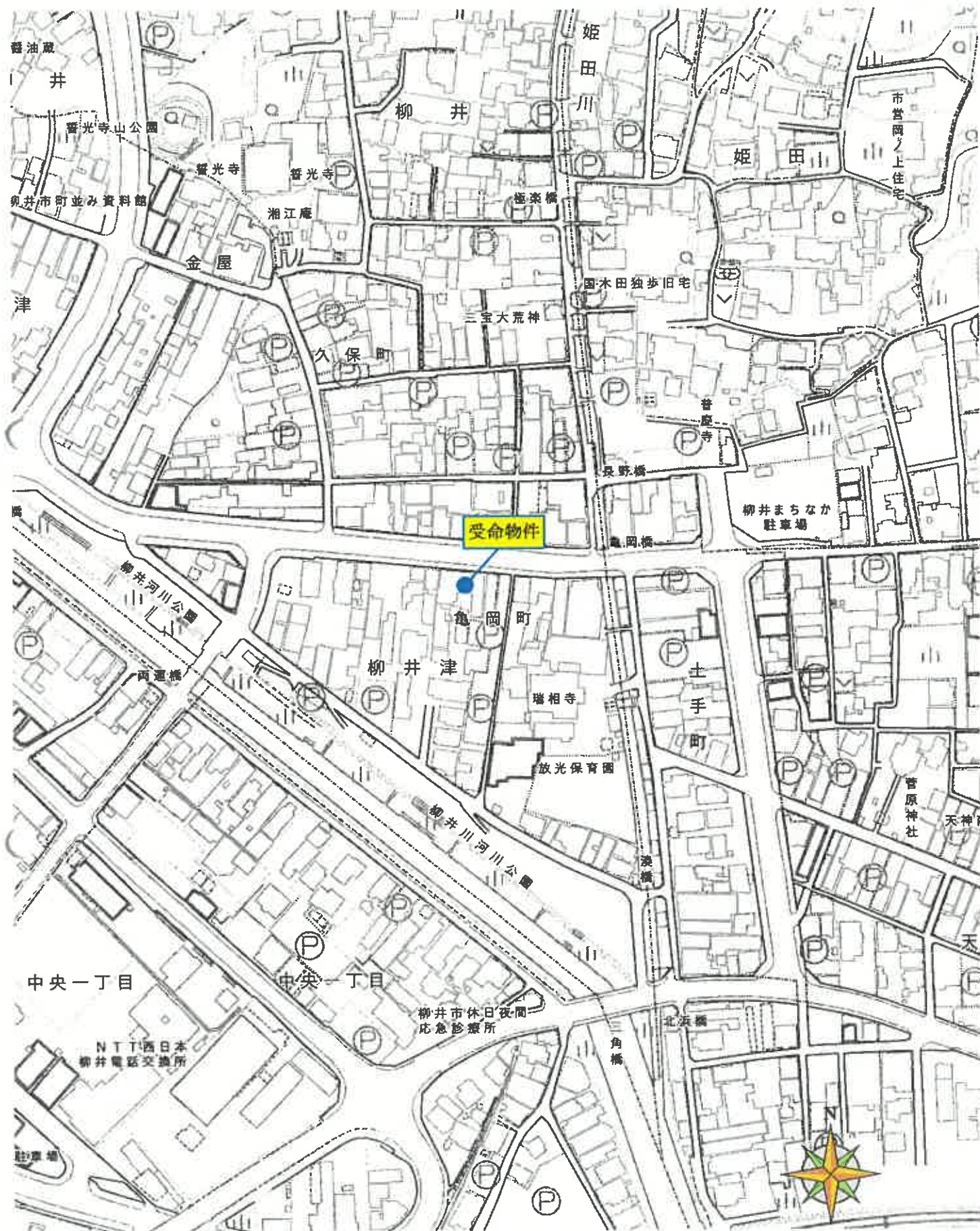
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

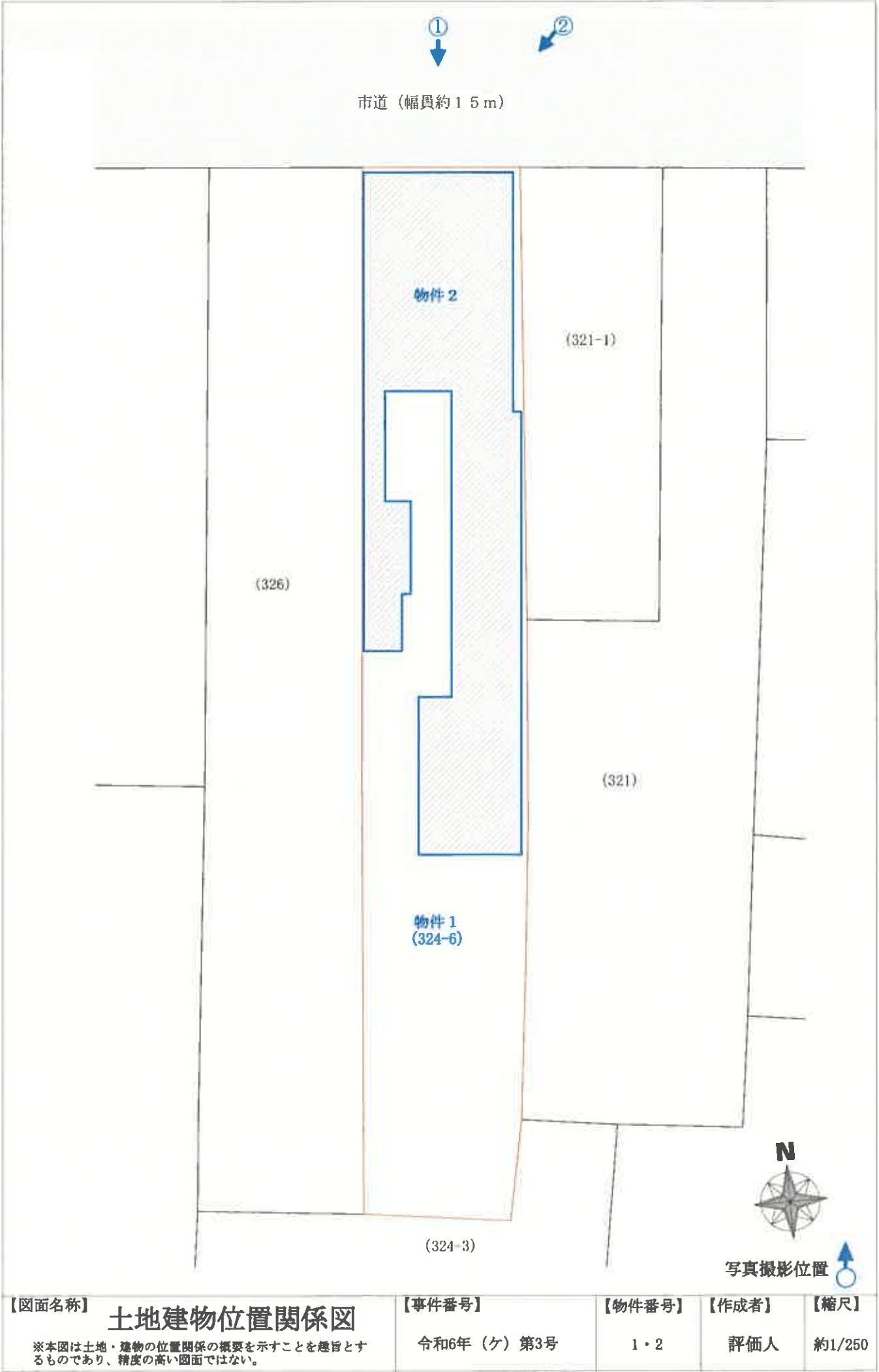


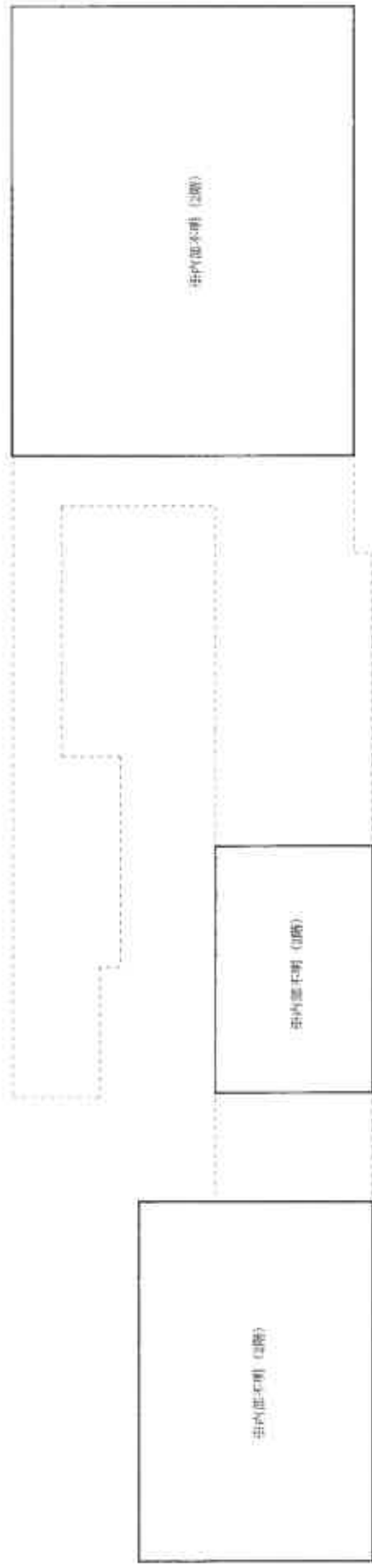
柳井市役所「白図」1:10,000



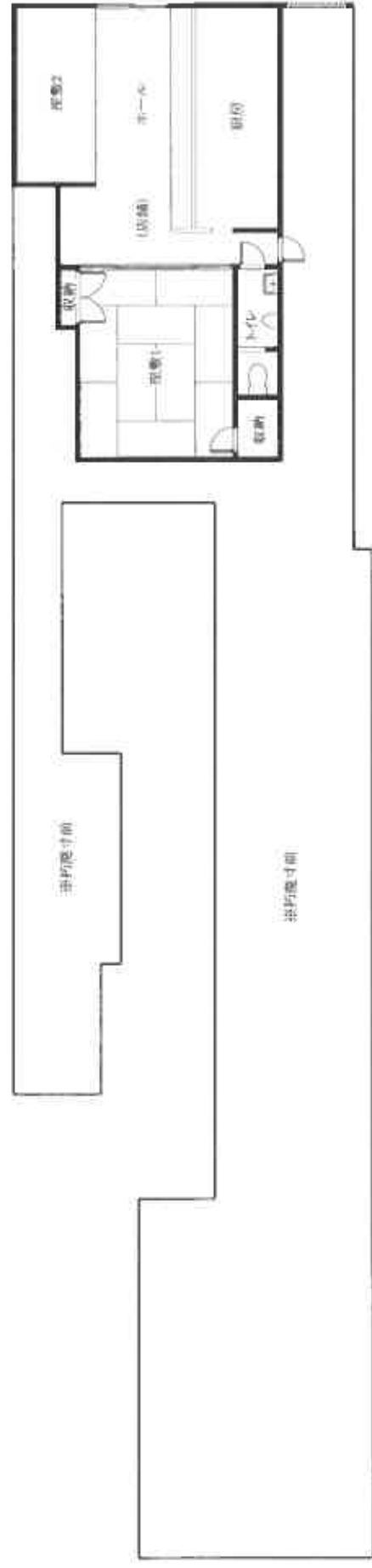
位置図

柳井市役所「白図」1 : 2, 500





2階



1階



縮小【A3→A4】

【図面名称】	建築物間取図	【事件番号】	令和6年（ケ）第3号	【物件番号】	2	【作成者】	評価人	【縮尺】	約1/100
--------	--------	--------	------------	--------	---	-------	-----	------	--------

※本図は建築物の間取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。

①



②

