

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	18,582,000 14,865,600	一括	3,716,400	108,165	0
1	53,000				
2	4,717,000				
3	3,048,000				
4	10,764,000				

物 件 目 録

1 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目

地 番 6 4 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2. 2 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目

地 番 6 4 2 番 9

地 目 宅地

地 積 2 0 0. 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目

地 番 6 4 2 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 2 9. 7 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目 6 4 2 番地 1 1、6 4 2 番地 9

家屋 番号 6 4 2 番 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・スレートぶき 3 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	90.60平方メートル
	2階	70.32平方メートル
	3階	17.86平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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1～3】

物件番号4の建物所有者である 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。

【物件番号4】

本件所有者 B 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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号642番9)の登記が存在する。

《 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 玖珂郡和木町和木四丁目
 地 番 6 4 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2. 2 7 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目
 地 番 6 4 2 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0. 7 5 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目
 地 番 6 4 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9. 7 0 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目 6 4 2 番地 1 1、6 4 2 番地
 9
 家屋 番号 6 4 2 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根・スレートぶき 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	90.60平方メートル
	2階	70.32平方メートル
	3階	17.86平方メートル

所有者 B



令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 1 月 23 日受理
令和 7 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 玖珂郡和木町和木四丁目

地 番 6 4 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2. 2 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目

地 番 6 4 2 番 9

地 目 宅地

地 積 2 0 0. 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目

地 番 6 4 2 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 2 9. 7 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 玖珂郡和木町和木四丁目 6 4 2 番地 1 1、6 4 2 番地
9

家屋 番号 6 4 2 番 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・スレートぶき 3 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	90.60平方メートル
	2階	70.32平方メートル
	3階	17.86平方メートル

所有者 B

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県玖珂郡和木町和木4丁目7番20号
土 地	物件1～3
現 況 地 目	■宅地(物件1～3) □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 □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 □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

(3 枚目)

(4 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（物件1～3の土地は、一体利用。）である。

本件建物には、物件所有者が家族（同人は、本件土地の所有者である。）とともに居住している。

■物件2（土地）について

（その他の事項）

以下の建物登記が存在する。

所 在 玖珂郡和木町和木四丁目6 4 2 番地 9

家屋番号 6 4 2 番 9

種 類 居 宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 2 3 m²

2 階 2 9 . 7 7 m²

（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、本件土地の所有者です。建物所有者Bの母親です。

この家に家族で住んでいます。

(令和7年2月14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Bの陳述は得られなかったが、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7年1月23日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月27日受領 (郵券：110円使用)
" " 12:30 - 12:55	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 岩国支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 13:30 - 13:45	和木町役場	占有資料交付
" " 14:00 - 14:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年1月31日 (金) 9:50 - 10:00	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 岩国支局	地図等閲覧
" "	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×2)
令和7年2月14日 (金) 10:40 - 11:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者A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2月27日 (木) 8:00 - 8:20	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)
令和7年3月3日 (月) 9:30 - 9:40	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 岩国支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧

(特記事項)

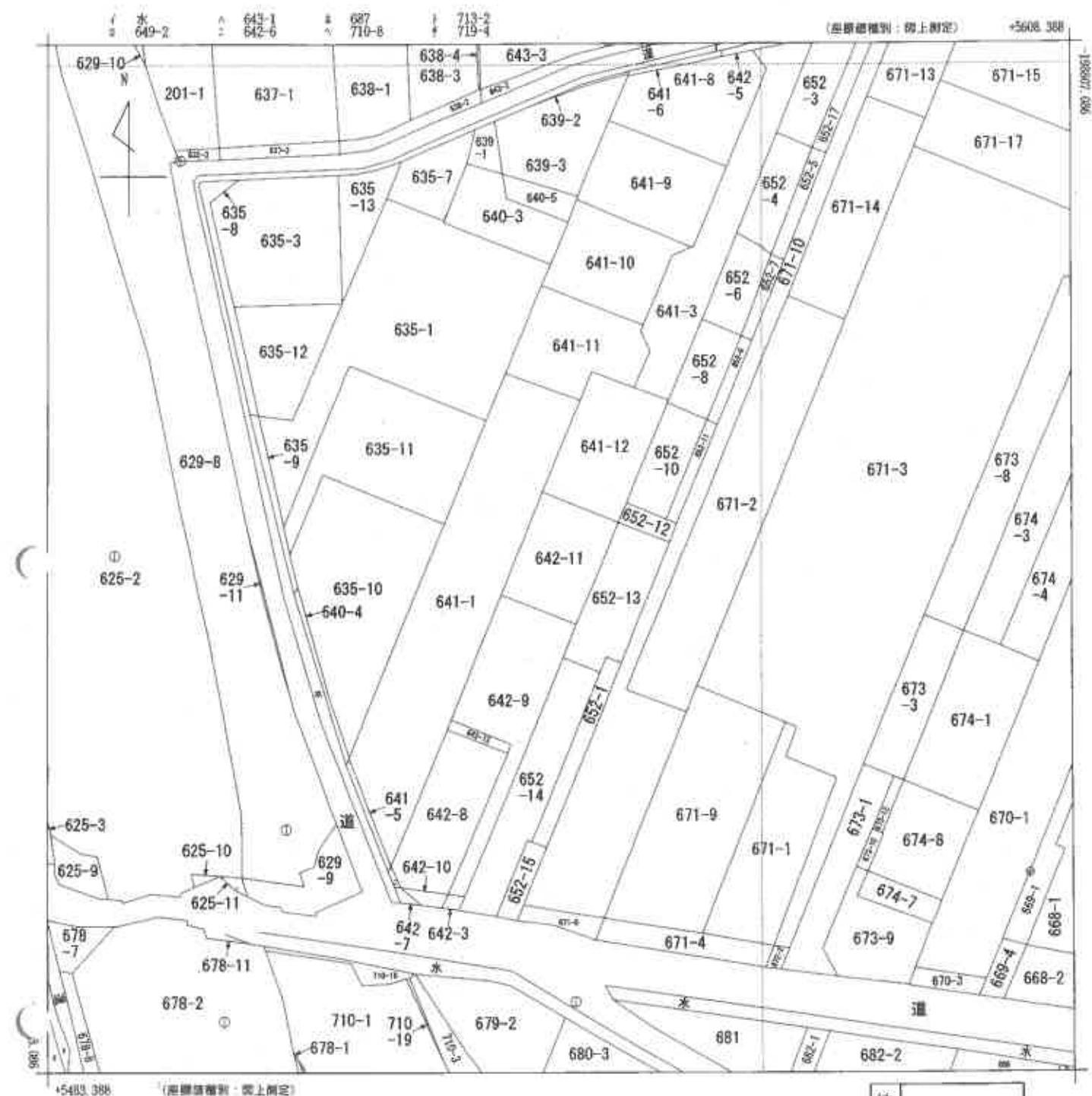
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(8 枚目)



地番区域見出
和木4丁目

請求部	所在	秋河郡和木町和木四丁目					地番	642番11		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年3月				備考付年月日(原図)	昭和56年4月1日		補記事項		

縮小 (A3-A4)

4790320

土地積測 在所量圖



642-10, -3

番

土地の所在 玖珂郡和木町大字三野地

和木四丁書

智

642-3



642-3.10

新

4

昭和22年6月7日登記

趙子龍

昭和五十九年六月廿日

音製作

申請人


$$\begin{array}{r} 14-25662 \\ 256641 \\ \hline 256641 \\ 5 \\ \hline 1283205 \\ 5.80 \times 10^5 = \\ \hline 5.80 \times 10^5 \end{array}$$

(五 五 五 五)

據

R

1/

1/

吹轴区建设

E-15-13

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)

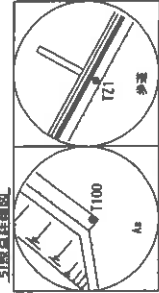
(10 枚目)

登記年月日：平成27年3月12日

地番 642-9、642-12 土地積測量図

土地の所在 玖珂郡和木町和木四丁目

平成27年1月17日測量
世界測地系
GPS(砂利(砂利)測量)による
面系



地番	① 642-9	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
KX1		新設金属板(砂利用)	-198911.036	5531.976	-97362.777600	2.08
KX3		新設金属プレート	-198911.340	5534.034	159474.257778	31.45
KX2		新設金属プレート	-198882.219	5545.917	184362.918831	4.45
KX1		新設金属プレート	-198878.097	5547.583	42572.151942	9.73
KX7		ベンキ	-198874.545	5538.522	10268.419788	1.83
KX6		新設金属プレート	-198876.243	5537.837	-84119.744030	14.59
KX5		新設金属プレート	-198889.735	5532.282	-91249.459308	7.77
KX3		新設金属板(砂利用)	-198892.737	5539.444	-22185.473220	1.08
KX2		新設金属板(砂利用)	-198893.740	5539.034	-101358.783166	18.68
		併面積		401.511015		
		面積		200.7656075		
		地積		200.75		m ²

地番	① 642-12	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
KX5	新設金属プレート	-198889.735	5532.282	9913.849344	1.31	
KX4	新設金属プレート	-198890.945	5531.791	-22154.822955	7.76	
KX2	新設金属板(砂利用)	-198893.740	5539.034	-9925.948928	1.08	
KX3	新設金属板(砂利用)	-198892.737	5539.444	22185.473220	7.77	
		併面積	18.550681			
		面積	9.2753405			
		地積	9.27			m

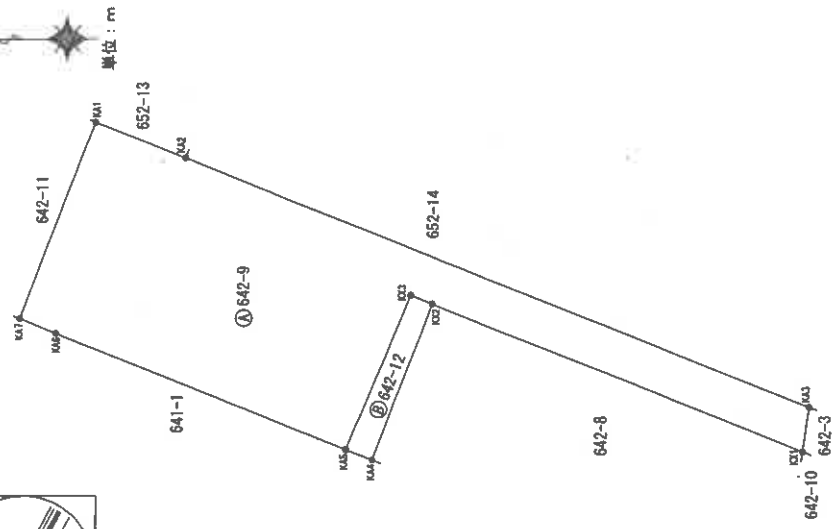
合計 210.0308480

...永続性のある境界線

観測日	平成26年10月30日		
与点名	X	Y	座標
玖珂佐田電子基準点	-190781.764	2573.767	
江田島電子基準点	-192881.377	26603.294	
和木電子基準点	-200653.296	4835.904	

参照点座標一覧表

点名	座標	X	座標	Y	座標	測量種別
T100	ステンレス板	-198904.204	5519.503			GPS
TZ1	ステンレス板	-198919.427	5534.398			TS



⊕ T100(ステンレス板)

⊕ TZ1(ステンレス板)

作製者 土地家屋調査士

平成27年1月19日作成

申請人



縮尺

1/250

縮小 (A3→A4)

(11枚目)

登記年月日：平成11年12月2日

4790315

土地所在図
地積測量図

耕

番 642-1

土地の所在 玖珂郡和木町和木四丁目

昭和11年/2月/2日 登記

642-1, 11 分筆

前 642-1 後 " 新 642-1, 11

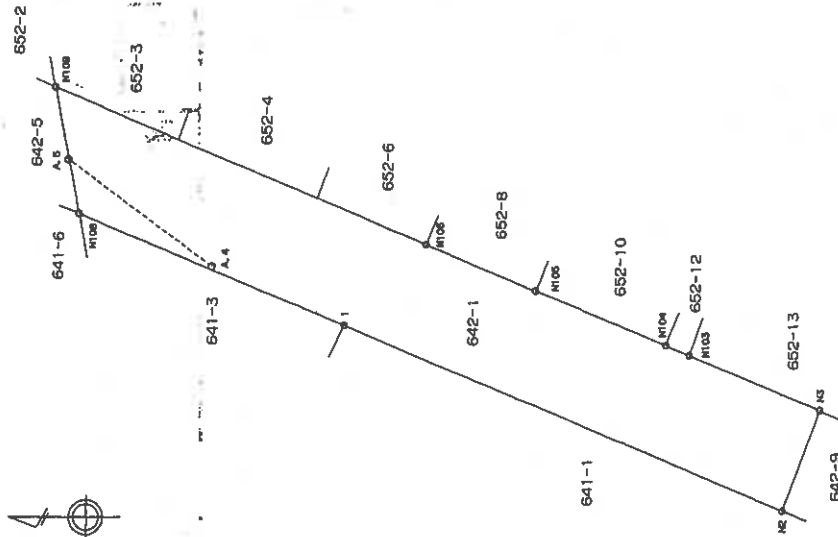
地番	642-1	X	Y	辺長
N108	全量	-199149.067	5785.129	26.882
1	新	-199173.953	5784.953	44.442
N2	新	-199215.100	5768.169	9.690
N3	3.52772畝	-199218.613	5777.200	13.336
N103	新(面積)	-199204.063	5782.214	2.367
N104	新(面積)	-199204.063	5783.105	13.104
N105	新(面積)	-199191.943	5788.087	11.032
N106	新(面積)	-199181.734	5792.269	37.709
N109	全量	-199146.830	5806.540	11.628
面積		1443.247379		
面積		721.6236895		
地積		721.62m ²		

引張点表

引張点	境界点	方向角	夾角	距離
A. 5	A. 4	215-43-13	0-00-00	16.637
	N108	258-07-23	42-24-10	5.034
	N109	79-30-28	223-47-16	5.595

引張点座標リスト

測点	X	Y
A.4	-199161.538	5790.342
A.5	-199148.031	5800.055



被相続人

相続人

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

地図番号 E15-1 E15-2 E15-3 E15-4

縮小 (A3-A4)

(12 枚目)

登記年月日：平成11年12月2日

前 644-1 後 644-1.11 新

土地所在図
地積測量図

地番
642-1
642-11

耕

4790316

土地の所在
玖珂郡和木町和木四丁目

昭和11年12月2日登記

地番	測点	標高	X	Y	辺長
N108	全測点	-199149.067	5795.129	26.882	
I	測点	-199173.953	5784.963	30.966	
KS1	測点	-199202.523	5773.261	9.662	
N103	測点(原線)	-199206.256	5782.214	2.367	
N104	測点(原線)	-199204.063	5783.105	13.104	
N105	測点(原線)	-199191.943	5785.087	11.032	
N106	測点(原線)	-199181.734	5792.269	37.709	
N109	全測点	-199146.830	5806.540	11.628	
倍面積		1183.849527			
面積		591.9247636			
地積		591.92m ²			

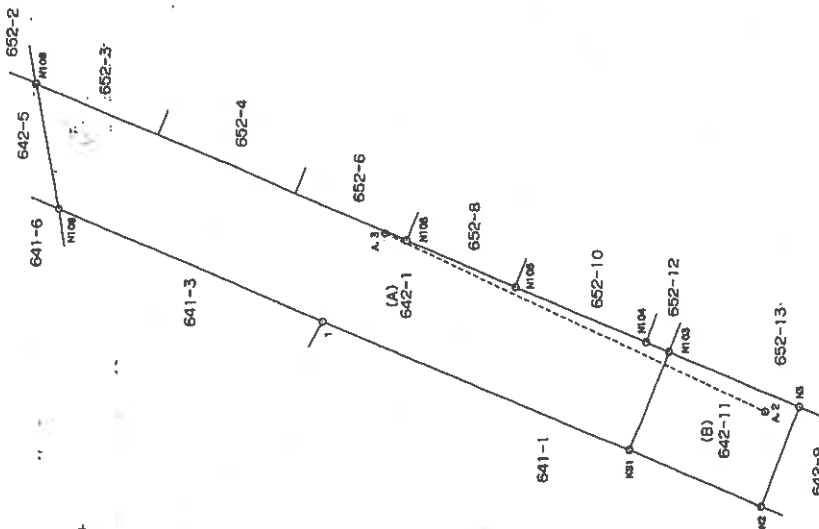
地番	測点	標高	X	Y	辺長
KS1	測点	-199202.523	5773.261	13.476	
N2	測点	-199216.100	5768.168	8.680	
N3	測点(原線)	-199218.613	5777.200	13.336	
N103	測点(原線)	-199206.256	5782.214	8.662	
倍面積		259.415065			
面積		129.708033			
地積		129.70m ²			

引照点表

引照点	地界点	方向角	夾角	距離
A.2	A.3	24-20-39	0-00-00	39.147
KS1	KS1	344-40-00	320-19-21	13.255
N103	N103	30-45-12	6-26-33	10.649

引照点座標リスト

測点	X	Y
A.2	-199215.406	5776.766
A.3	-199179.740	5792.903



被相続人

相続人

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺
1/500

山口県土地家屋調査士会用紙
22日作製

地図番号
E15-1 E15-2 E15-3 E15-4

(14 枚目)

請求番号: 8-2

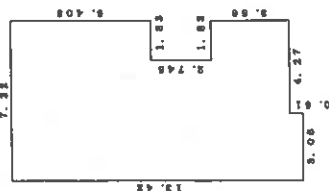
面因
圖平
物階
建各

家屋番号	642番11
------	--------

7240263 各階平面図

642番11	建物各階平面図	玖珂郡和木町和木四丁目642番地11・642番地9
--------	---------	---------------------------

第 1 章



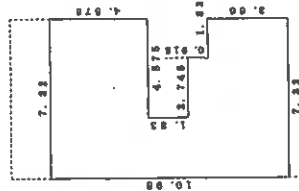
求積表

7.32	×	6.405	=	46.8846
5.49	×	2.745	=	15.0701
7.32	×	3.66	=	26.7912
3.05	×	0.61	=	1.8605
				計 90.6064

吉

床面積 90.60 m²

2階



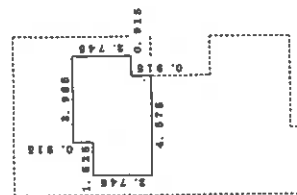
求積意

7.	32	×	4.	575	=	33.	4890
2.	745	×	1.	83	=	5.	0234
5.	49	×	4.	575	=	25.	1168
1.	83	×	3.	66	=	6.	6978
計							70. 3270

益

床面積 70.32 m²

第3章



求積表

1.525	x	2.745	=	4.1861
3.06	x	3.66	=	11.1630
0.915	x	2.745	=	2.5117
				17.8508

市

床面積 17.86 m²

作者

土地家屋調査士

1/250
缩尺

申請人

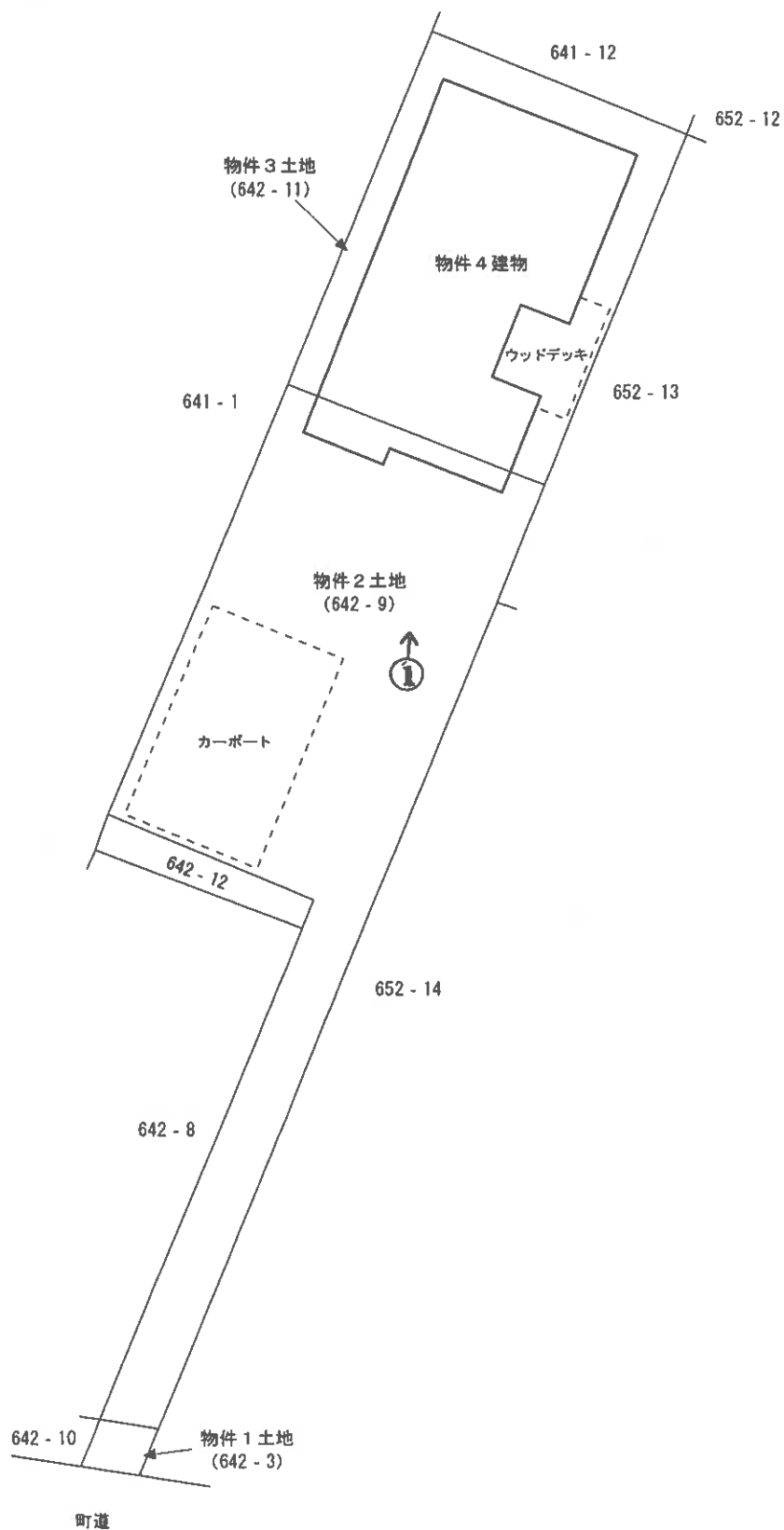
縮尺 $\frac{1}{500}$

光緒十八年五月三十日

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

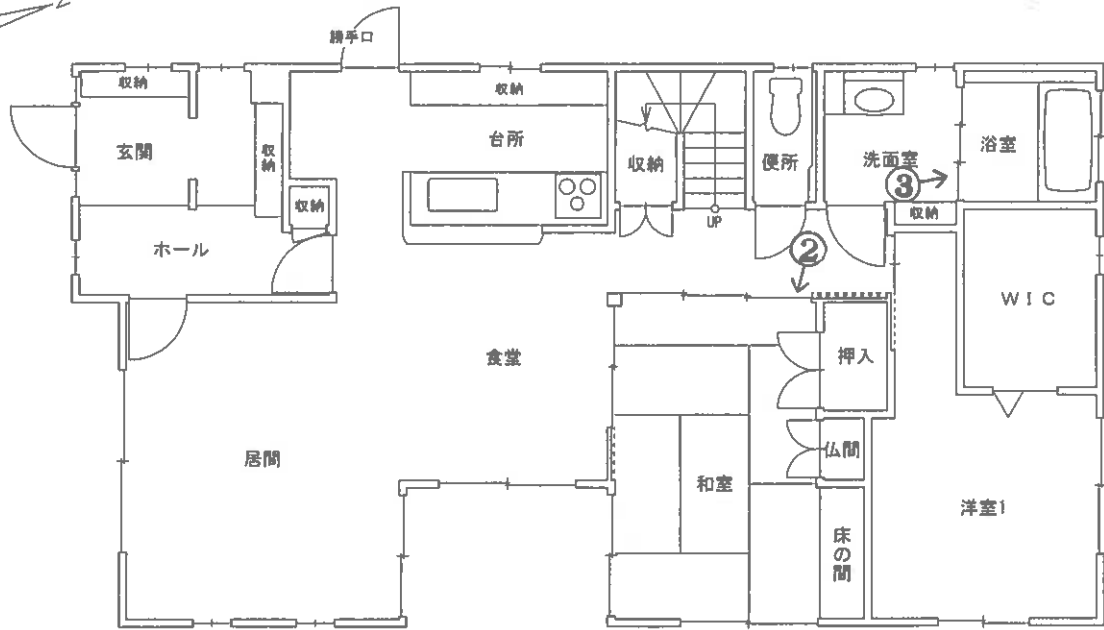
○➤ :写真撮影位置及び方向



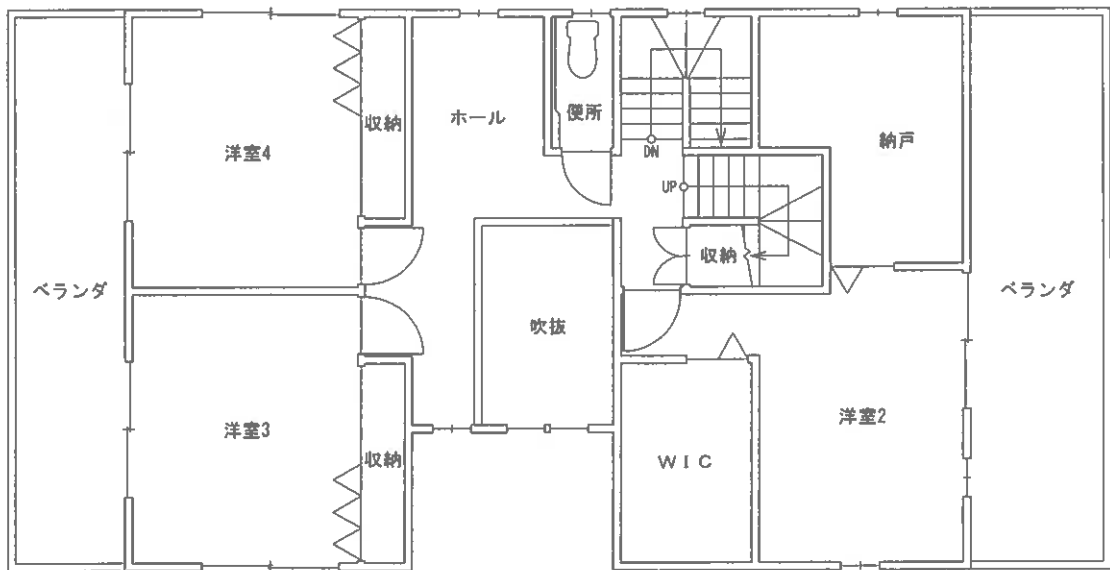
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。

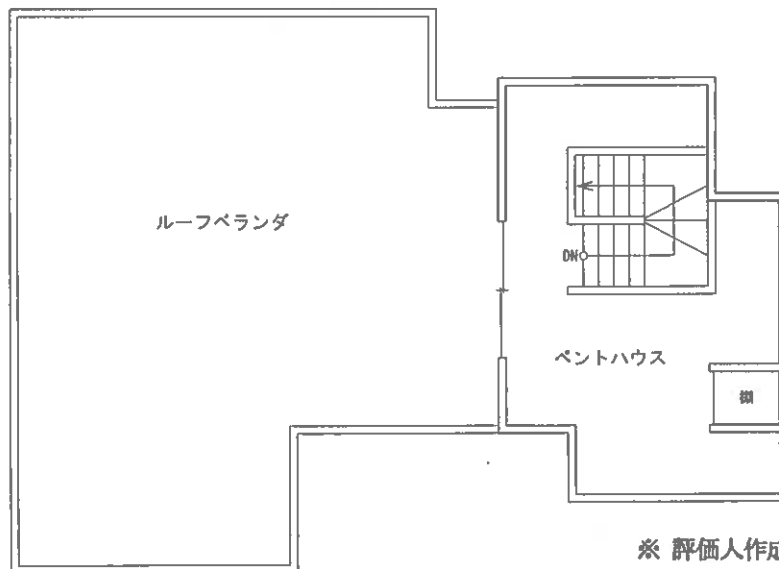
(15 枚目)



【1階】



【2階】



【3階】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※本図は建物の間取り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。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

○写真1



○写真2



○写真3



令和6年(ケ)第16号

令和7年2月14日 現地調査

令和7年3月11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

一 括 価 格	
金 18,582,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 53,000 円
物件2(土地)	金 4,717,000 円
物件3(土地)	金 3,048,000 円
物件4(建物)	金 10,764,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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ないし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 地目 地積	玖珂郡和木町和木四丁目 642 番 3 宅地 2.27 m ²	
2	所在地 地目 地積	玖珂郡和木町和木四丁目 642 番 9 宅地 200.75 m ²	
3	所在地 地目 地積	玖珂郡和木町和木四丁目 642 番 11 宅地 129.70 m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	玖珂郡和木町和木四丁目 642 番地 11、 642 番地 9 642 番 11 居宅 鉄骨造陸屋根・スレートぶき 3 階建 1 階 90.60 m ² 2 階 70.32 m ² 3 階 17.86 m ² (合計 178.78 m ²)	
番号	特記事項		
1～3	・物件 1 ないし 3 土地の形状については、地図(法第 14 条第 1 項)及び地積測量図等記載の形状と概ね一致すると思われる。なお、詳細な調査は不能であり、物件 1 ないし 3 土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等が必要となる。 ・物件 2 土地には家屋番号 642 番 9 の建物登記が存する。なお、当該登記建物については、現況不存在と判断される。		

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ないし3）

位置・交通	JR山陽本線「和木」駅の北方・道路距離約700m 和木町役場の北東方・道路距離約1.0km	
付近の状況	一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域。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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% ない 津波災害警戒区域
画地条件	物件1ないし3土地を一体画地として、間口約2m、奥行約51m、規模332.72㎡（登記数量）、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南側で幅員約8mの舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路※）に、ほぼ等高に接面する。（※山口県柳井土木建築事務所聴取）	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている。周辺は一般住宅、アパート等の敷地。	
供給処理施設	上水道：あり（特記事項参照） ガス配管：なし 下水道：あり（特記事項参照） （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	・カーポートが存するが、経済的価値なしと判断した。 ・上水道は隣地（642番8）との共同管により引込みされている。（岩国市水道局聴取）	

	・対象地内の下水道の汚水ますに隣地(642番8)の排水管が接続されている。(和木町都市建設課聴取) ・対象地の路地状敷地部分(通路部分)等を隣地(642番8)住人が通行利用している可能性がある。なお、当該通行利用に関する権利関係等は詳細不明である。 ・上記の路地状敷地部分の間口及び幅等について、建築基準法上の接道条件を満たす2m以上が確保されているか否かについては詳細不明であり、買受希望者は注意を要する。 ・和木町がホームページで公開している各種ハザードマップによれば、対象地は津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域等の指定範囲内に存する。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。(和木町教育委員会聴取) ・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。
--	--

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)：平成18年5月23日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約16年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根、スレート葺等 外壁：ALCパネル等 内壁：クロス等 天井：クロス、和室天井材等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水等 その他：オール電化、床暖房等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付「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	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ウッドデッキが存するが経済的価値なしと判断した。 ・建物の耐震性、アスベスト含有建材の使用の有無等については詳細不明である。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	68,000	0.79	2.27	0.90	110,000
2	68,000	0.79	200.75	0.90	9,706,000
3	68,000	0.79	129.70	0.90	6,271,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 和木（県）－1

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 (円/㎡) a×b×c×d=e
77,000	$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{110}$	68,000

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.04、形状 0.76 の相乗積より 0.79 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	250,000	178.78	0.41	18,325,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経済的全耐用年数35年、経過年数19年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率10%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = 0.41$$

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	110,000	0.10	使用借権	11,000
2	9,706,000	0.10	使用借権	971,000
3	6,271,000	0.10	使用借権	627,000
合計				1,609,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	110,000	-11,000		0.90	0.60	53,000
2	9,706,000	-971,000		0.90	0.60	4,717,000
3	6,271,000	-627,000		0.90	0.60	3,048,000
4	18,325,000	+1,609,000	1.00	0.90	0.60	10,764,000
一括価格 (合計)						18,582,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：供給処理施設及び路地状敷地部分の利用等に関する相隣関係、土地の形状による市場性の減退等を考慮し査定した。

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「和木(県) - 1」

所 在 : 玖珂郡和木町和木3丁目149番9
価 格 : 77,000 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「和木」駅の北西方約 350m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 332 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側 5.0m 町道
用途指定等 : 市街化区域
第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、社宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

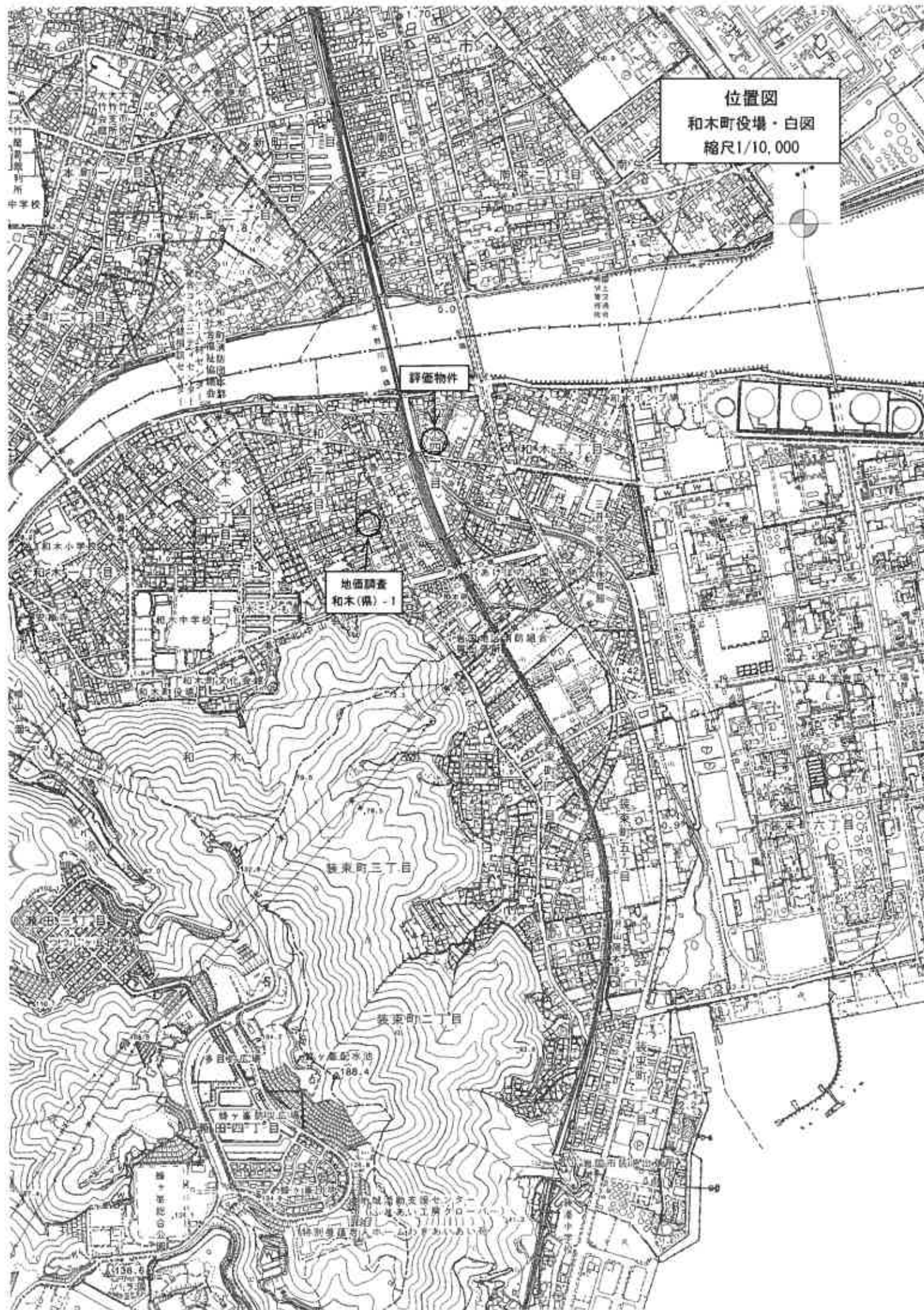
物件 1 : 77,239 円
物件 2 : 6,830,719 円
物件 3 : 4,413,172 円
物件 4 : 5,086,643 円

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 (和木町役場・白図 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 建物図面写し (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



位置図

和木町役場・白図

縮尺1/10,000

評価物件

地価調査
和木(県) - 1

和木町三丁目

和木町二丁目

和木町四丁目

和木町五丁目

和木町六丁目

和木町七丁目

和木町八丁目

和木町九丁目

和木町十丁目

和木町十一丁目

和木町十二丁目

和木町十三丁目

和木町十四丁目

和木町十五丁目

和木町十六丁目

和木町十七丁目

和木町十八丁目

和木町十九丁目

和木町二十丁目

登記年月日：平成27年3月12日

令和7年2月14日 山口地方建設局 登記官

土地積測量図

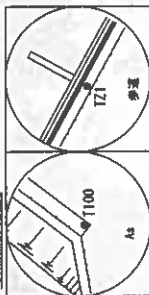
地番 642-9, 642-12

土地の所在 玖珂郡和木町和木四丁目

平成27年1月17日測量

世界測地系
GPS(3行1列測量)による
Ⅲ系

引張点詳細図



地番	境界	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
642-9	境界点	KX1	-198911.036	5531.976	-97362.777600	2.08
	新設金属板(砂利用)	KX2	-198911.340	5534.034	159474.267778	31.45
	新設金属プレート	KX3	-198892.219	5545.917	184362.918831	4.45
	新設金属プレート	KX4	-198878.097	5547.583	42572.151942	9.73
	ベンキ	KX5	-198874.545	5538.522	10268.419788	1.83
	新設金属プレート	KX6	-198876.243	5537.837	-84119.744030	14.59
	新設金属プレート	KX7	-198889.735	5532.282	-91249.459308	7.77
	新設金属板(砂利用)	KX8	-198892.737	5539.444	-22185.473220	1.08
	新設金属板(砂利用)	KX9	-198893.740	5539.034	-101358.783166	18.68
	境界面積				401.511015	
	地積				200.755075	

地番	境界	境界点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
642-12	境界点	KX1	-198889.735	5532.282	9913.849344	1.31
	新設金属プレート	KX2	-198890.945	5531.791	-22154.822955	7.76
	新設金属板(砂利用)	KX3	-198893.740	5539.034	-9925.948928	1.08
	新設金属板(砂利用)	KX4	-198892.737	5539.444	22185.473220	7.77
	境界面積				18.550681	
	地積				9.2753405	

...本図性のある境界線

合計 210.0308480

観測日	平成26年10月30日		
与点名	X	Y	座標
広島佐伯電子基盤局	-180781.764		2573.757
江田島電子基盤局	-192881.377		26603.294
和木電子基盤局	-200653.296		4835.904

引照点座標一覧表

点名	座標	X座標	Y座標	測量種別
T100	ステンレス板	-198904.204	5519.503	GPS
TZ1	ステンレス板	-198919.427	5534.398	TS

⊕ TZ1(ステンレス板)

作業者 土地家

27年1月19日(作製)

申請人

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

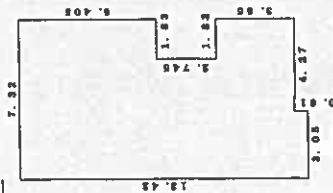
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月14日 山口地方法務局岩国支局

山口地方法務局岩国支局

[illegible]

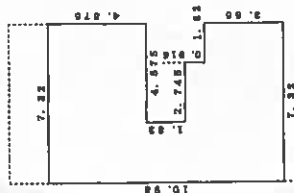
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

平成18年5月30日登記



救濟金

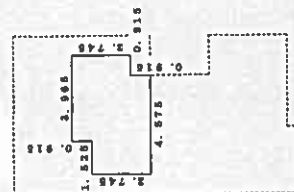
7.32	×	6.405	=	46.8846
5.49	×	2.745	=	15.0701
7.32	×	3.66	=	26.7912
3.05	×	0.61	=	1.8605
				計 90.6064

床面積 90.60 m²

求積表

7. 32	×	4. 575	=	33. 4890
2. 745	×	1. 83	=	5. 0234
5. 49	×	4. 575	=	25. 1168
1. 83	×	3. 66	=	6. 6978
				gt 70. 3270

床面積 70.32 m²



致謝

1. 525	×	2. 745	=	4. 1861
3. 05	×	3. 66	=	11. 1630
0. 915	×	2. 745	=	2. 5117
				† 17. 8608

床面積 17.86 m²

著 製 作

土地家庭調查

箱尺 1/250

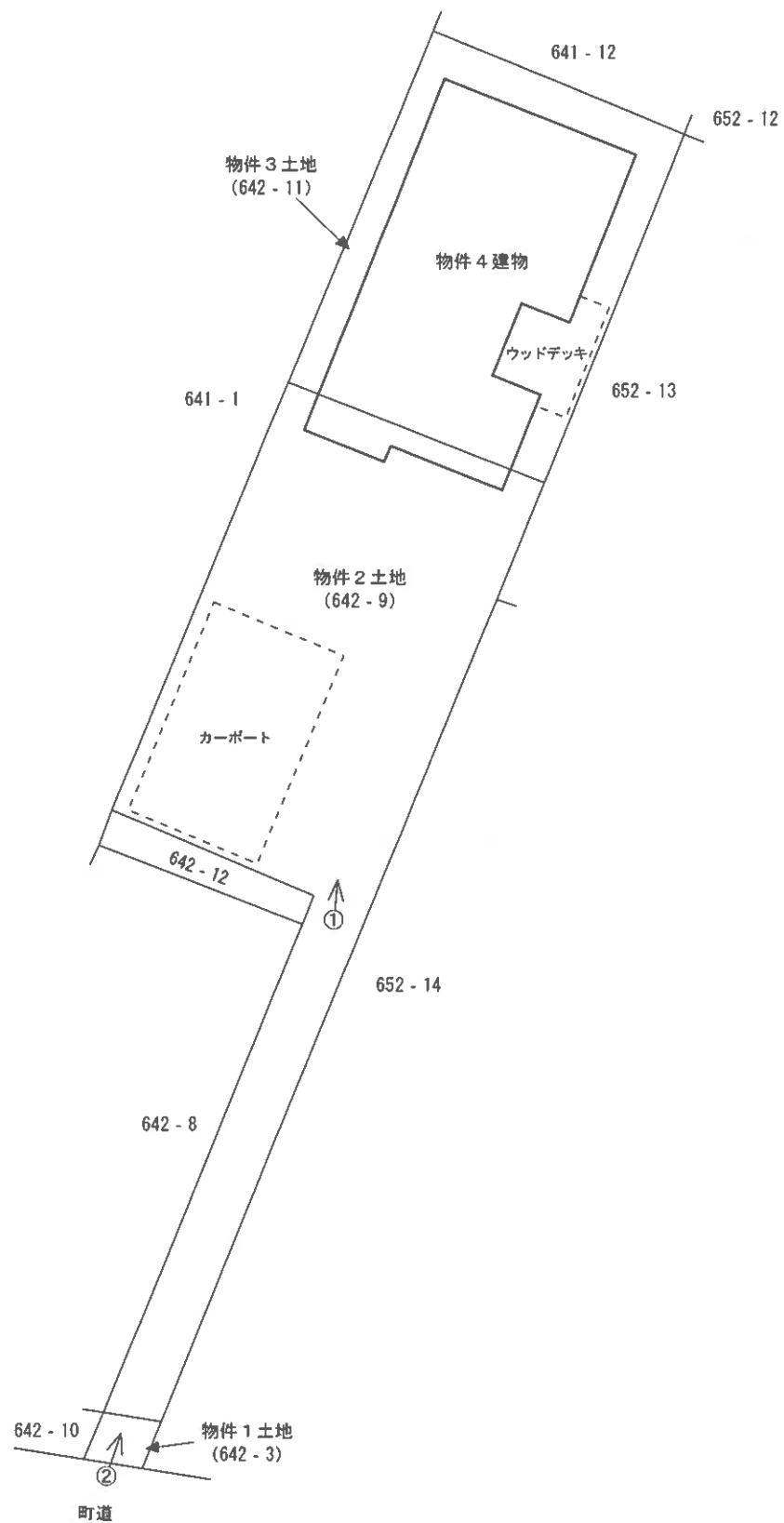
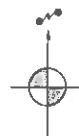
申請人

縮尺 1/500

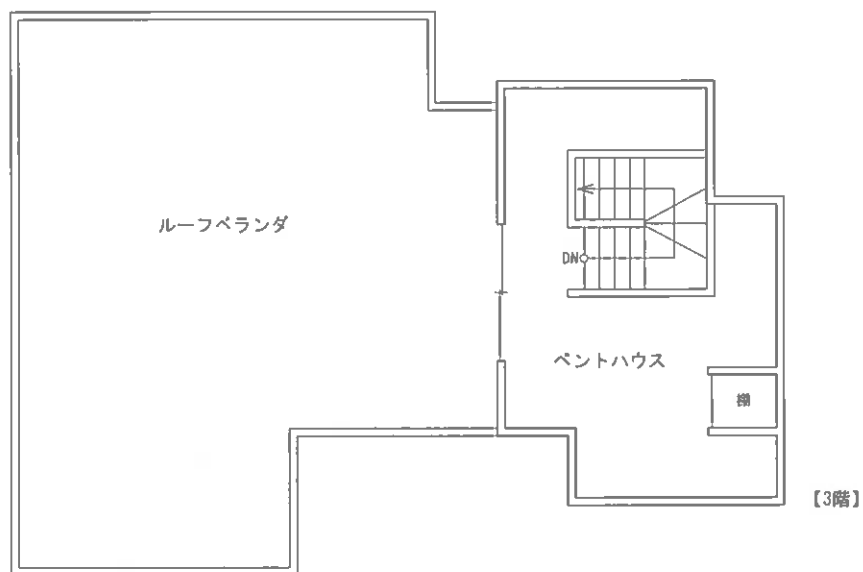
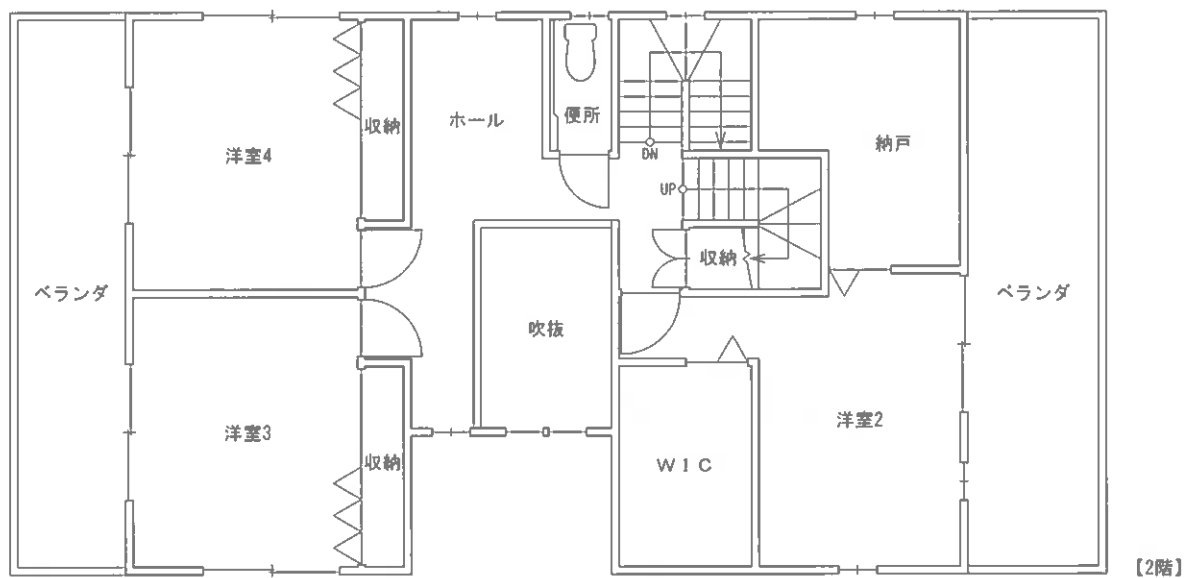
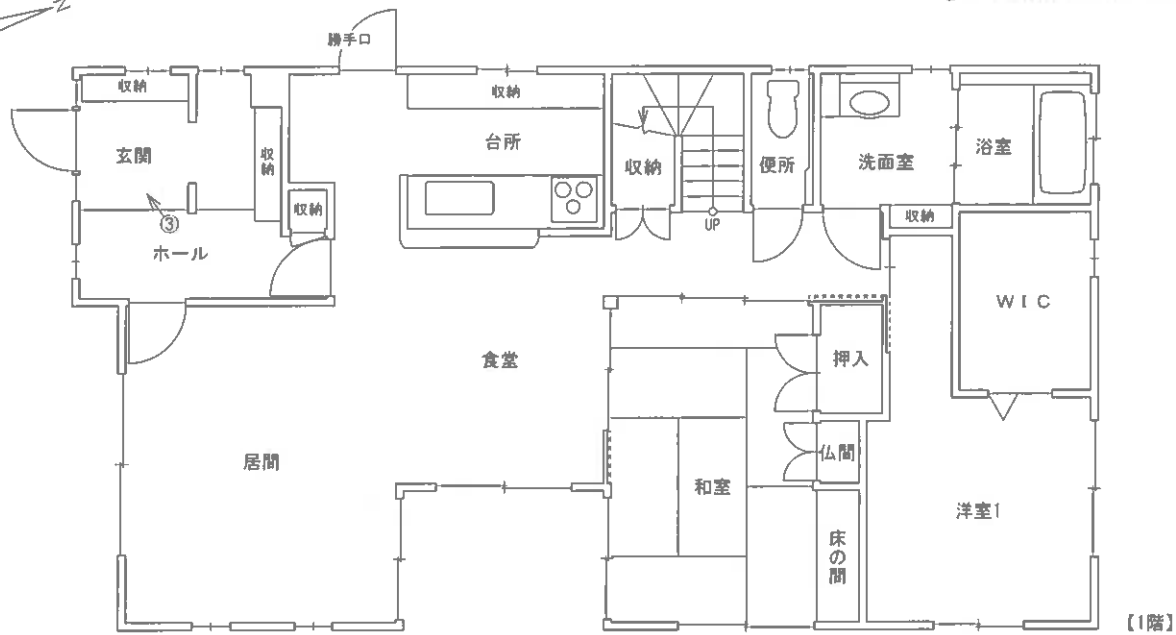
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向



※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。



※本図は建物の間取り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。

図面名称	建物間取図		縮尺	約1/100
------	-------	--	----	--------

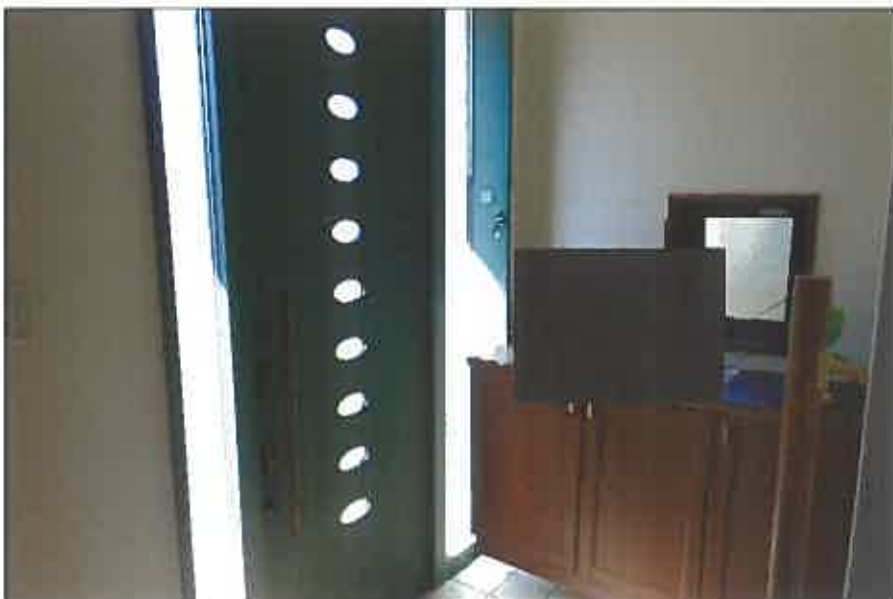
現 況 写 真



①



②



③