

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）
3, 4	4, 401, 000 3, 520, 800	一括	880, 200	196, 745	41, 721
3	2, 769, 000				
4	1, 632, 000				
			</		



物 件 目 録

3 所 在 岩国市周東町上久原字能楽

地 番 2 3 5 7 番

地 目 宅地

地 積 1 9 0 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 岩国市周東町上久原字能楽 2 3 5 7 番地

家屋 番号 2 3 5 7 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 6 0 . 7 5 平方メートル
2 階 1 1 7 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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3, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件3】

Eが下記売却対象外建物の敷地として、当該敷地部分を占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

記

コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 7.02㎡(未登記)

【物件番号4】

本件共有者A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3, 4】

本件土地建物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

3 所 在 岩国市周東町上久原字能楽

地 番 2 3 5 7 番

地 目 宅地

地 積 1 9 0 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 岩国市周東町上久原字能楽2 3 5 7 番地

家屋 番号 2 3 5 7 番の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 6 0 . 7 5 平方メートル
2階 1 1 7 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 6 年（ヌ）第 4 号
令和 7 年 2 月 6 日受理
令和 7 年 4 月 22 日提出

現 況 調 査 報 告 書

（ 物件 3、4 ）

山口地方裁判所岩国支部

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- 3 所 在 岩国市周東町上久原字能楽
地 番 2 3 5 7 番
地 目 宅地
地 積 1 9 0 0 . 0 0 m²
共有者 A 持分 3 分の 1
- 4 所 在 岩国市周東町上久原字能楽 2 3 5 7 番地
家屋番号 2 3 5 7 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 0 . 7 5 m²
2 階 1 1 7 . 7 2 m²
共有者 A 持分 3 分の 1

(

(

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分	☐ 全部 ☒ その余全部
占有者		☒ E	☒ A、B、C
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (所有者)) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐ ())
最初の契約等 占有権原 占有開始時期 契約日 期間 更新の種類別 現在の契約等 契約等当事者 貸主 借主 賃料・支払時期等 敷金・保証金 特約等 その他	占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
	占有開始時期	平成14年 月 日	年 月 日
	契約日	平成14年 月 日	年 月 日
	期間	平成14年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
	現在の契約等	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外建物の概況（物件 3 関係）	
所 在	岩国市周東町上久原字能楽 2 3 5 7 番地
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（概略）	7. 0 2 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（E） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 4 年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」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

(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である。

本件土地には、目的外建物（倉庫）が存在する。

本件建物には、物件所有者A（共有持分3分の1）が居住している。

本件強制競売の対象は、物件3の土地の共有者Aの共有持分3分の1及び物件4の建物の共有者Aの共有持分3分の1である。

■物件3（土地）について

（形状）

本土地の北西側部分（『道』に隣接する部分）は、市道に取り込まれているものと思われる（現場の状況）。

（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、本件不動産の所有者のひとりです。

私は、この家に住んでいます。

本土地の北西側部分（「道」に隣接する部分）が市道に取り込まれていないかのお尋ねですが、父親が関係者とそのようなことを話していたような記憶があります。

(令和7年3月4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、同C、目的外建物所有者Eの陳述は得られなかったが、物件所有者A本人の陳述、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

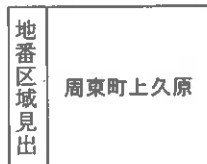
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
※時間の記載について 物件1、2－物件所在地 ① 物件3、4－物件所在地 ②		
令和7年2月6日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→2月14日受領 (郵券：110円＋110円使用)
令和7年2月10日 (月) 9:10 － 9:20 9:20 － 9:30	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 地図等閲覧
" " 9:50 － 9:55 9:55 － 10:00	岩国市役所	占有資料交付
" " 10:40 － 11:10	物件所在地 ①	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 11:20 － 11:50	物件所在地 ②	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和7年2月11日 (火)	執行官室	公課証明書申請書郵送→2月25日受領 (郵券：180円＋110円使用)
" "	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送(速達) (郵券：410円使用)
令和7年2月12日 (水) 16:00 － 16:05 16:05 － 16:10	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
令和7年3月4日 (火) 12:30 － 13:30	物件所在地 ②	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〕
" " 13:30 － 13:40	周東町上久原	物件所有者兼目的外建物所有者(会社)代表者Aと面談 (物件確認、占有等調査)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
※時間の記載について 物件1、2－物件所在地 ① 物件3、4－物件所在地 ②		
〃 〃 13:50 － 14:10	物件所在地 ①	物件確認、簡易計測、占有調査 (※雨天のため調査中断) 〔評価人と同行調査〕
〃 〃	執行官室	物件所有者Bあて調査通知書郵送(速達) →連絡等なし (郵券: 410円使用)
〃 〃	執行官室	物件所有者Cあて調査通知書郵送(速達) →連絡等なし (郵券: 410円使用)
令和7年3月5日 (水) 13:20 － 13:30	周南市役所	住民票調査
〃 〃	執行官室	目的外建物所有者Eあて調査通知書郵送(速達) →連絡等なし (郵券: 410円使用)
令和7年3月10日 (月) 9:30 － 9:35 9:35 － 9:40	岩国市役所	住民票調査
〃 〃 12:10 － 12:20	周南市役所	戸籍附票調査
令和7年3月22日 (土) 9:20 － 10:20	物件所在地 ①	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
〃 〃 10:30 － 11:00	物件所在地 ②	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4月2日 (水) 10:10 － 11:20	物件所在地 ①	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 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



縮小 (A3—A4)

ヲ 2338-5
リ 2338-12
カ 2338-13
ヨ 2338-14
ダ 2338-15
レ 2341-2
ソ 2341-14
ツ 2350-5
ネ 2339-1
ナ 2339-4
ラ 2339-5
ム 2339-6
ウ 水
ノ 2434-2
オ 2444-2
ク 2447-6
ヤ 2447-19
マ 2447-25
ケ 2444-6
フ 水
コ 道
エ 2362-4
テ 2362-5
ア 2365-3
サ 2365-4
キ 2379-6
ユ 2380-5
メ 2382-2
ミ 2436-2
ソ 2437-2
ヒ 2438-3
モ 2438-4
セ 2438-6
ス 水
ン 2375-3

縮小 (A3—A4)

圖面階各

2357番の1

建筑物图面
(各階平面図)

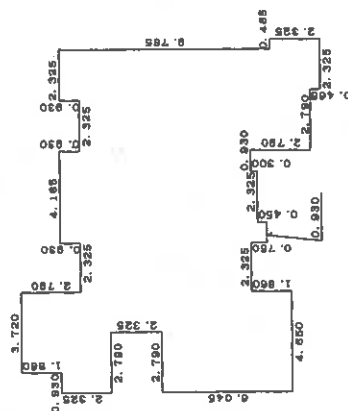
6320675

校司部培業明大亭 上久原字能業2357番地

聖賢世國

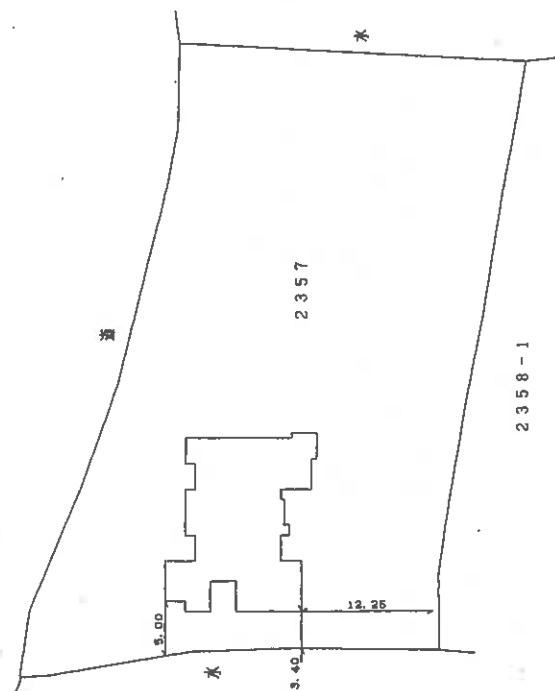
昭・和二年五月十日登記

1階



表續六

1. 800	x	3. 700	=	6. 91200
4. 185	x	0. 930	=	3. 892050
0. 930	x	0. 930	=	2. 162250
2. 335	x	4. 660	=	10. 811250
2. 335	x	1. 160	=	4. 324500
7. 995	x	1. 160	=	88. 218000
0. 700	x	2. 335	=	0. 697500
0. 700	x	0. 930	=	0. 697500
0. 930	x	1. 800	=	1. 729800
6. 045	x	4. 660	=	28. 109250
2. 325	x	2. 190	=	7. 784700
2. 325	x	2. 325	=	5. 405625
合計				160. 75萬
床価				160. 75萬



作者

土地家屋

12

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請甲

縮尺

88

山口県土地家屋調査士会紙

縮小 (A 3—A 4)

(12 枚目)

各階平面図

家屋番号 2357番01

建物図面

2/2

6320676 建物図面(各階平面図)

建物番号 2357番01

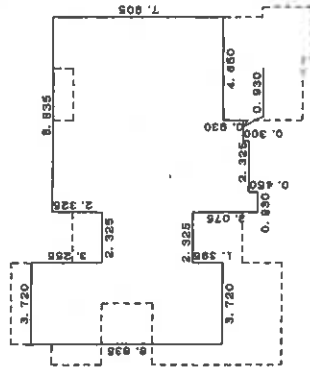
建物の所在 茨城県水戸市上久原字能楽2357番地

6320676

岩手県東市

昭和12年5月10日登記

2階



求積表

8.835	x	7.905	=	69.840675
2.325	x	4.185	=	9.730125
8.835	x	3.720	=	32.868200
0.930	x	1.660	=	1.562400
2.325	x	1.230	=	2.859750
0.930	x	0.930	=	0.864900
合計				117.724050
床面積				117.72㎡

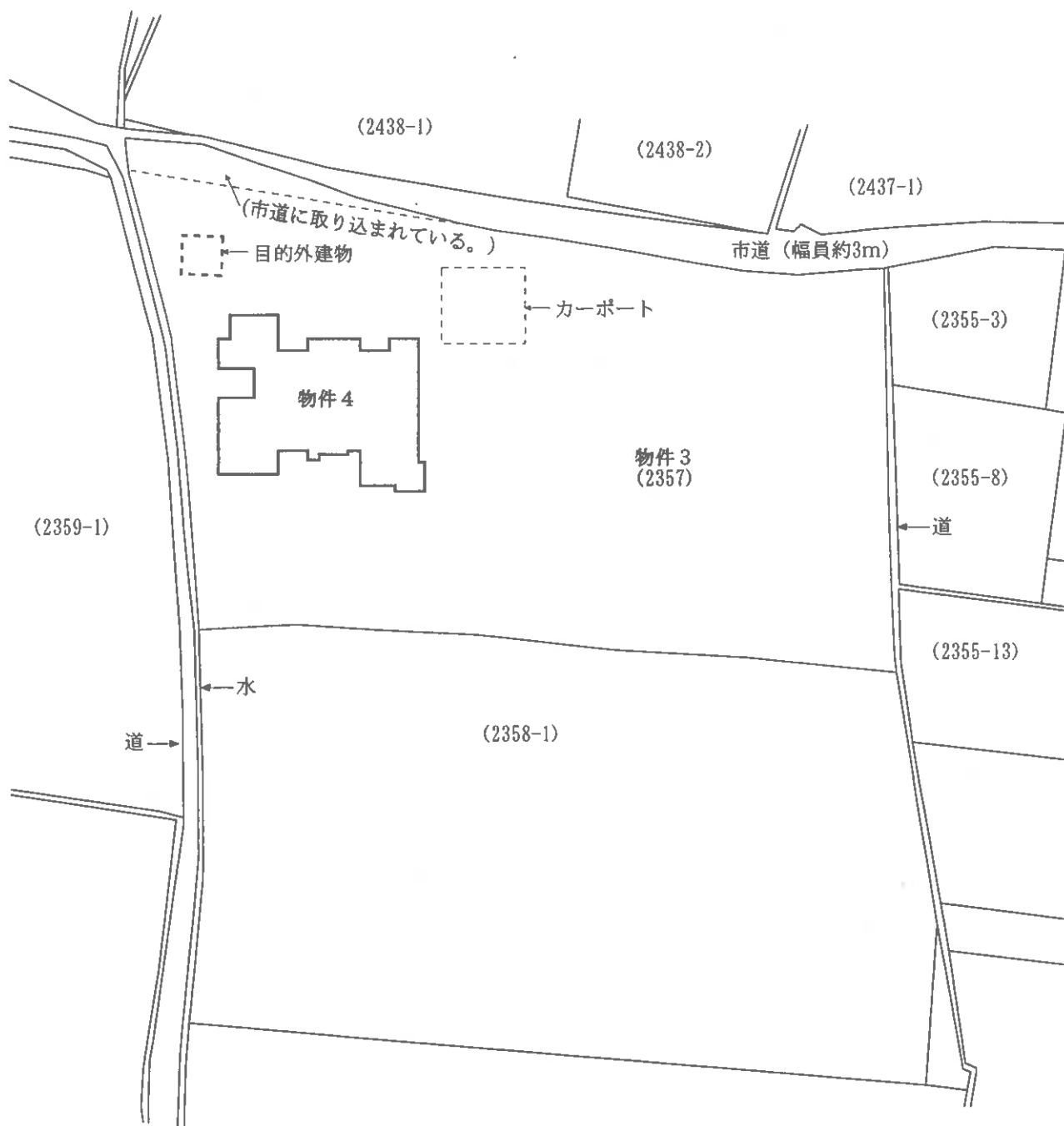
作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

山口県土地家屋調査士会用品

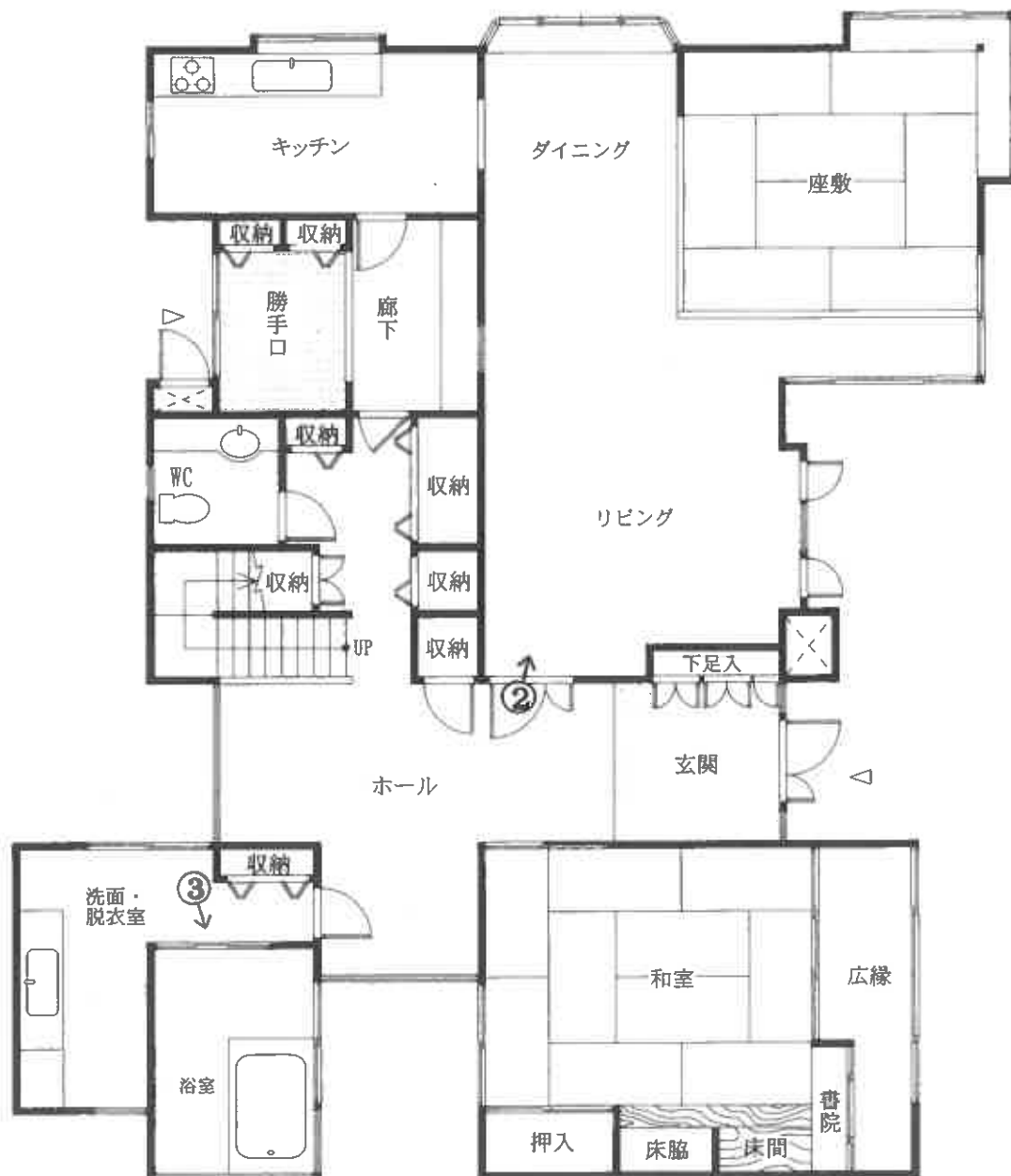


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

写真撮影位置 

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和6年（又）第4号	3・4	評価人	約1/500

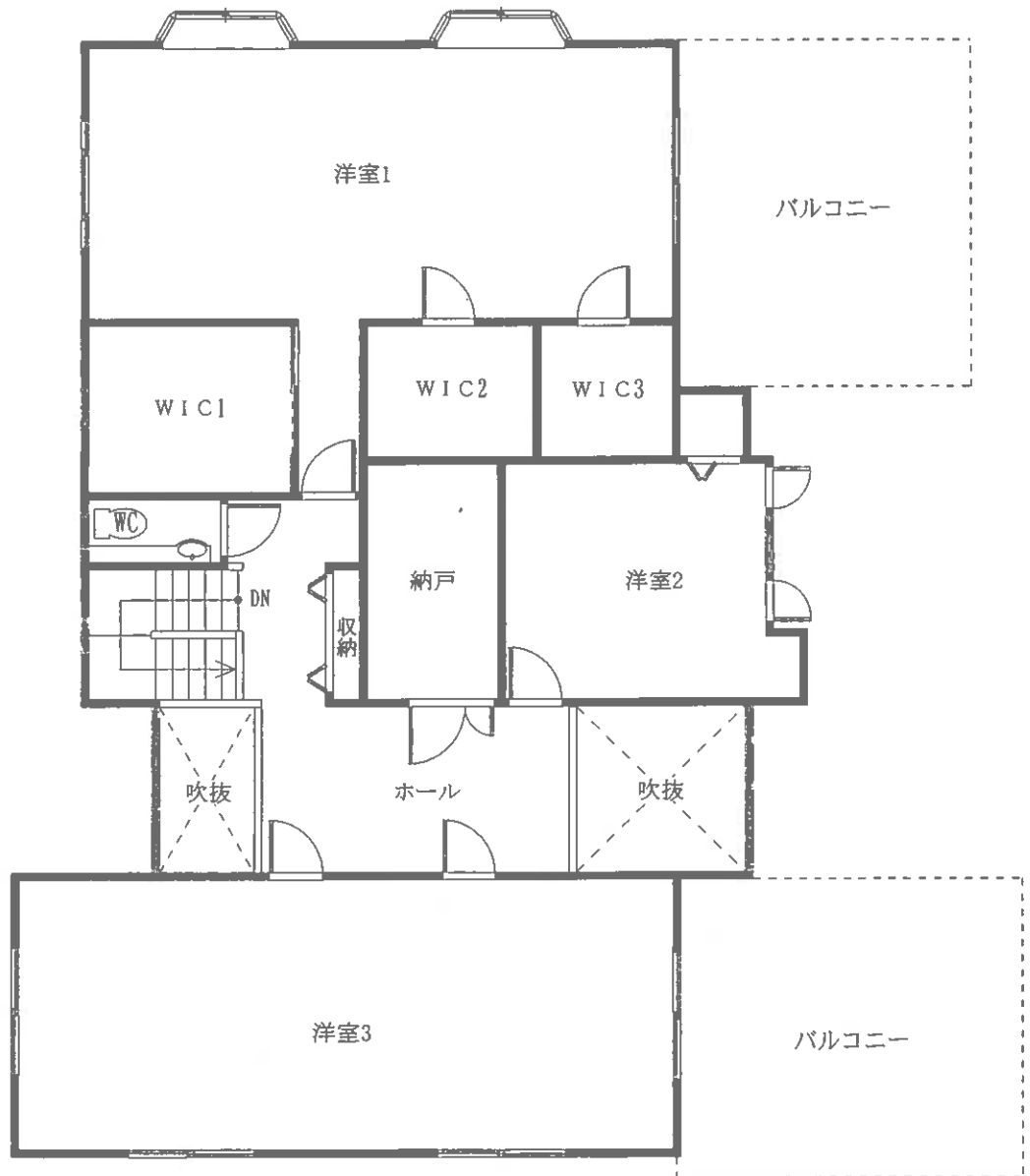
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。



1 階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】 建物間取図	※本図は建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。	【事件番号】 令和6年（又）第4号	【物件番号】 4	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	----------------------	-------------	--------------	----------------



2階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



【図面名称】 建物間取図	※本図は建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。	【事件番号】 令和6年（又）第4号	【物件番号】 4	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	----------------------	-------------	--------------	----------------

○写真1



・物件4

○写真2



・リビングダイニング

○写真3



・浴室

令和6年（ヌ）第4号
【物件3・4】
令和7年3月4日現地調査
令和7年4月10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 4,401,000円	
内訳価格	
物件 3 (土地)	金 2,769,000円
物件 4 (建物)	金 1,632,000円

- 1 一括価格は、物件3、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
3	所在地 地番 地目 地積	岩国市周東町上久原字能楽 2357番 宅地 1,900.00㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市周東町上久原字能楽2357番地 2357番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 160.75㎡ 2階 117.72㎡	
(目的外建物)			
目的外建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積		岩国市周東町上久原字能楽2357番地 ない(未登記) 倉庫 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 7.02㎡ (概測)
番号	特記事項		
3	・本件は物件3土地の共有持分を売却の対象としている。 ・物件3土地の共有持分は、3分の1である。 ・土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。 ・本件土地上に未登記の目的外建物が存する。		
4	・本件は物件4建物の共有持分を売却の対象としている。 ・物件4建物の共有持分は、3分の1である。		

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3）

位置・交通	J R岩徳線『周防高森』駅の南東方約1.6km 【道路距離】 『久田』バス停の北西方約320m 【道路距離】		
付近の状況	戸建住宅を主体とした住宅地域		
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	都市計画区域(非線引区域) 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 景観計画区域 居住誘導区域外 都市機能誘導区域外	
画地条件	規模	1,900.00㎡	間口 約60m 形状 ほぼ長方形 奥行 約32m 接面状況 中間画地 地勢 段差地
接面道路の状況	北側幅員約3mの市道※ ¹ に概ね等高接面する。 ※ ¹ 市道：上久原43号線、建築基準法第42条2項（要セットバック）		
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。		
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が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、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】 岩国市教育委員会へ照会したところ、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。		
特記事項	・本件土地の北側の一部が市道に取り込まれていると思われる。 ・本件土地上に目的外建物（倉庫）が存する。 ・本件土地上にカーポート（工作物）が存する。なお、当該工作物については、経年、構造等に鑑み、経済的市場価値は認め得ないと判断した。		

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（登記簿）：平成12年4月27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 2階建
	屋 根：瓦葺
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス、和室天井等
	床：フローリング、畳等
	設 備：電気、給排水、トイレ、ヒートポンプ式給湯器等
	そ の 他：なし
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：居宅 間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物については、特に目立った破損等は見受けられない。ただし、新築後約25年が経過しており、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれる。 ・本件建物に係る瑕疵（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	共有持分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ=カ
3	17,300	78 / 100	1,900.00	100 / 100	1/3	8,546,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 岩国 (県) - 25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,000 \text{ 円/㎡} \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 139 & = & 17,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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3
規模	85 / 100
地勢	95 / 100
セットバック	96 / 100
相乗積	78 / 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	共有持分 割 合 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	250,000	278.47	0.16	1/3	3,713,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 30 年
- ・経過年数 : 25 年 ・経済的残存耐用年数: 5 年
- ・観察減価率 : 5%

上記数値等により、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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.16}}$$

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	利用権等 範囲割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		イ		ウ		
3	8,546,000	物件4	0.96	10%	場所的利益	820,000
		目的外建物	0.04	10%	使用借権	34,000

イ 利用権等範囲割合：物件4及び目的外建物の物件3土地に対する利用権範囲割合を次のとおり求めた。

物件 番号	建築面積 a	利用権範囲割合 $a \div \Sigma a$
4	160.75㎡	0.96
目的外建物	7.02㎡	0.04
合計	167.77㎡	1.00

ウ 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カ、1②カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
3	8,546,000	▲ 854,000		0.60	0.60	2,769,000
4	3,713,000	+ 820,000	1.00	0.60	0.60	1,632,000
一 括 価 格 (合 計)						4,401,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：共有持分の売却であること及び目的外建物が存す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 地価調査価格【 岩国（県） － 25 】

所 在 : 岩国市周東町下久原字仁王丸1 7 7 1 番 7 外

価 格 : 24,000円/㎡

位 置 : JR岩徳線「周防高森」駅から380mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 279㎡

供給処理施設 : 下水

接 面 道 路 : 南東側5.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 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駅に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件3 : 21,557,400 円

物件4 : 7,245,643 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 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



岩国市「白図」1:2,500

ヲ 2338-5
ワ 2338-12
ヰ 2338-13
コ 2338-14
サ 2338-15
レ 2341-2
ゾ 2341-14
ツ 2350-5
キ 2339-1
ナ 2339-4
ラ 2339-5
ル 2339-6
リ 水
ノ 2434-2
ハ 2444-2
タ 2447-6
チ 2447-19
テ 2447-25
ケ 2444-6
コ 水
エ 道
セ 2362-4
テ 2362-5
ア 2365-3
サ 2365-4
キ 2379-6
ユ 2380-5
メ 2382-2
ミ 2436-2
シ 2437-2
ヒ 2438-3
セ 2438-4
セ 2438-6
ス 水
ソ 2375-3

建物図面
(各階平面図)

收可部局奏請大享上久原子能案2357番地

紅衣國士馬行

昭・母・年・5月10日登記

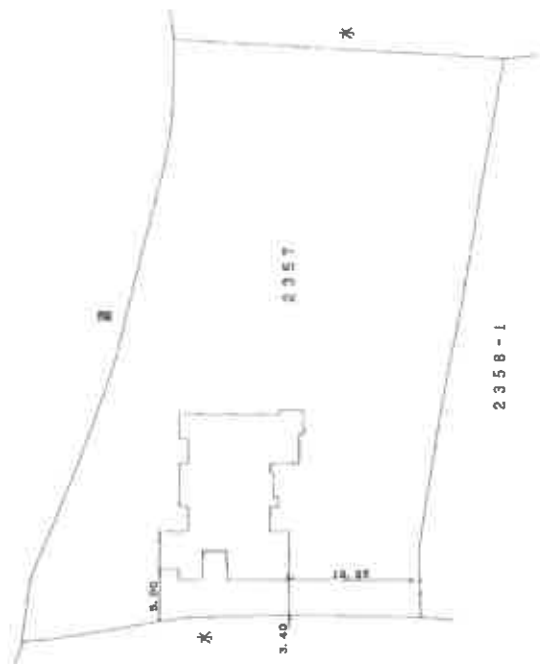
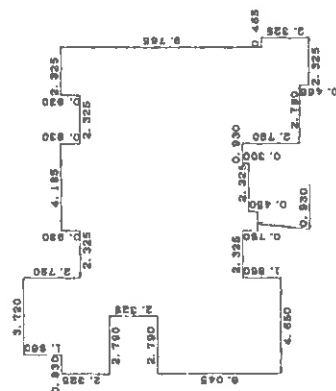


表 續

1.	860	x	3.	720	=	6.	91200
4.	185	x	0.	930	=	3.	89050
0.	930	x	2.	325	=	2.	16250
2.	325	x	4.	650	=	10.	811250
2.	325	x	1.	860	=	4.	324500
7.	905	x	11.	160	=	88.	21800
0.	300	x	2.	325	=	0.	691500
0.	930	x	0.	930	=	0.	691500
0.	750	x	1.	860	=	1.	728800
6.	045	x	4.	650	=	28.	103250
2.	790	x	2.	790	=	7.	784100
2.	325	x	2.	325	=	5.	405625
合計				160.	75325		
成増價				160.	75		

申請人

縮尺 250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成12年5月10日

各階平面図

家屋番号 2357番の1

建物図面

(各種平面図)

2/2

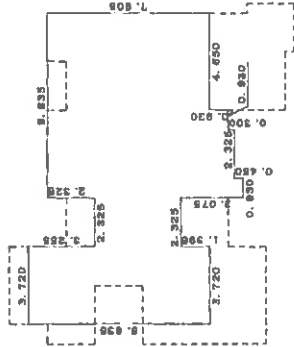
6320676

建物の所在 政河郡周東町大字上久原字能楽2357番地

岩手県岩手市

昭和三十九年五月十日登記

2階



求積表

8.835	x	7.905	=	69.840675
2.325	x	4.185	=	9.730125
8.835	x	3.720	=	32.865200
0.930	x	1.680	=	1.562400
2.325	x	1.230	=	2.859750
0.930	x	0.930	=	0.864900
合計				117.724050
床面積				117.72㎡

作製者

申請人

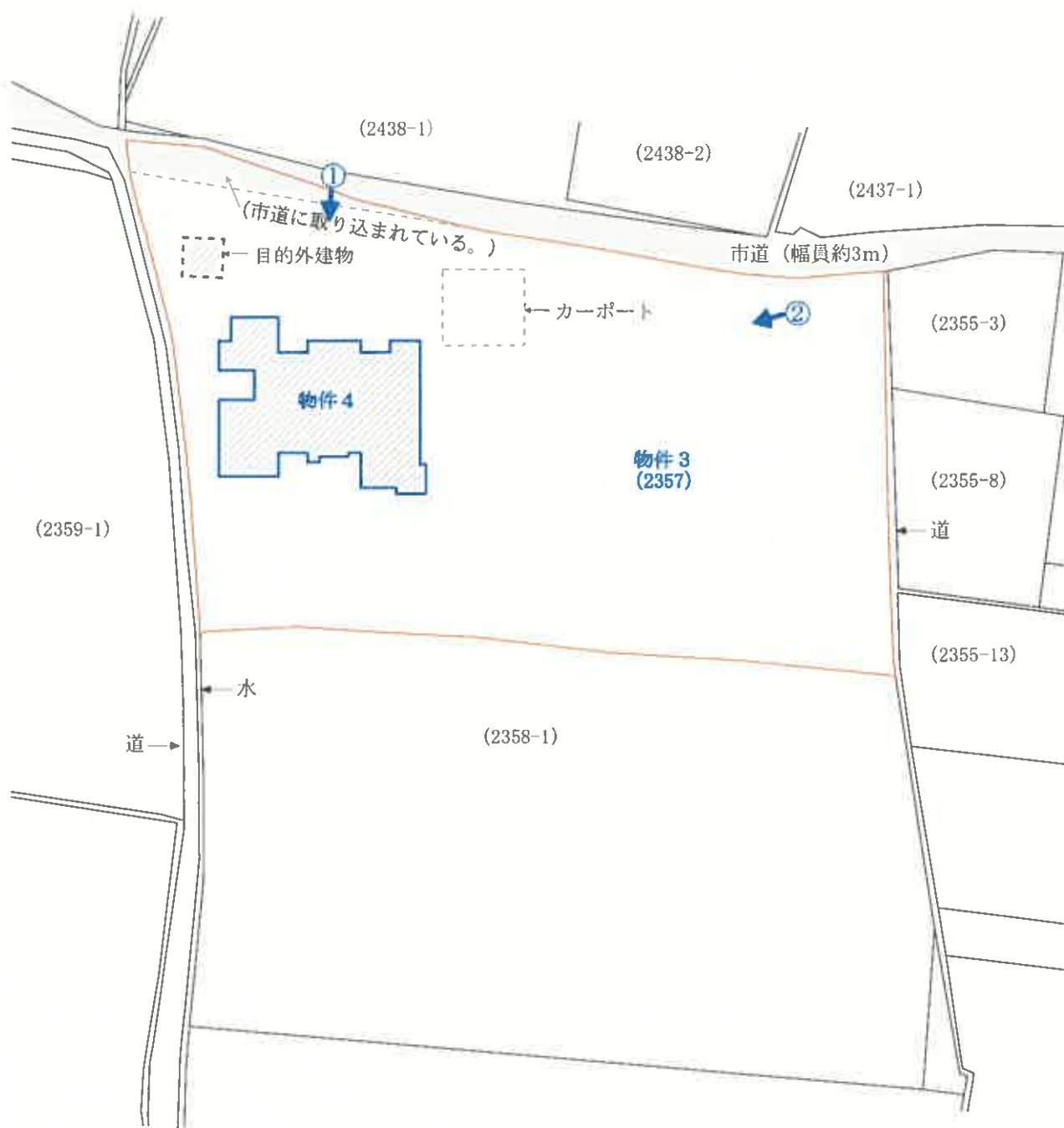
縮尺 1/

縮尺 1/ 250

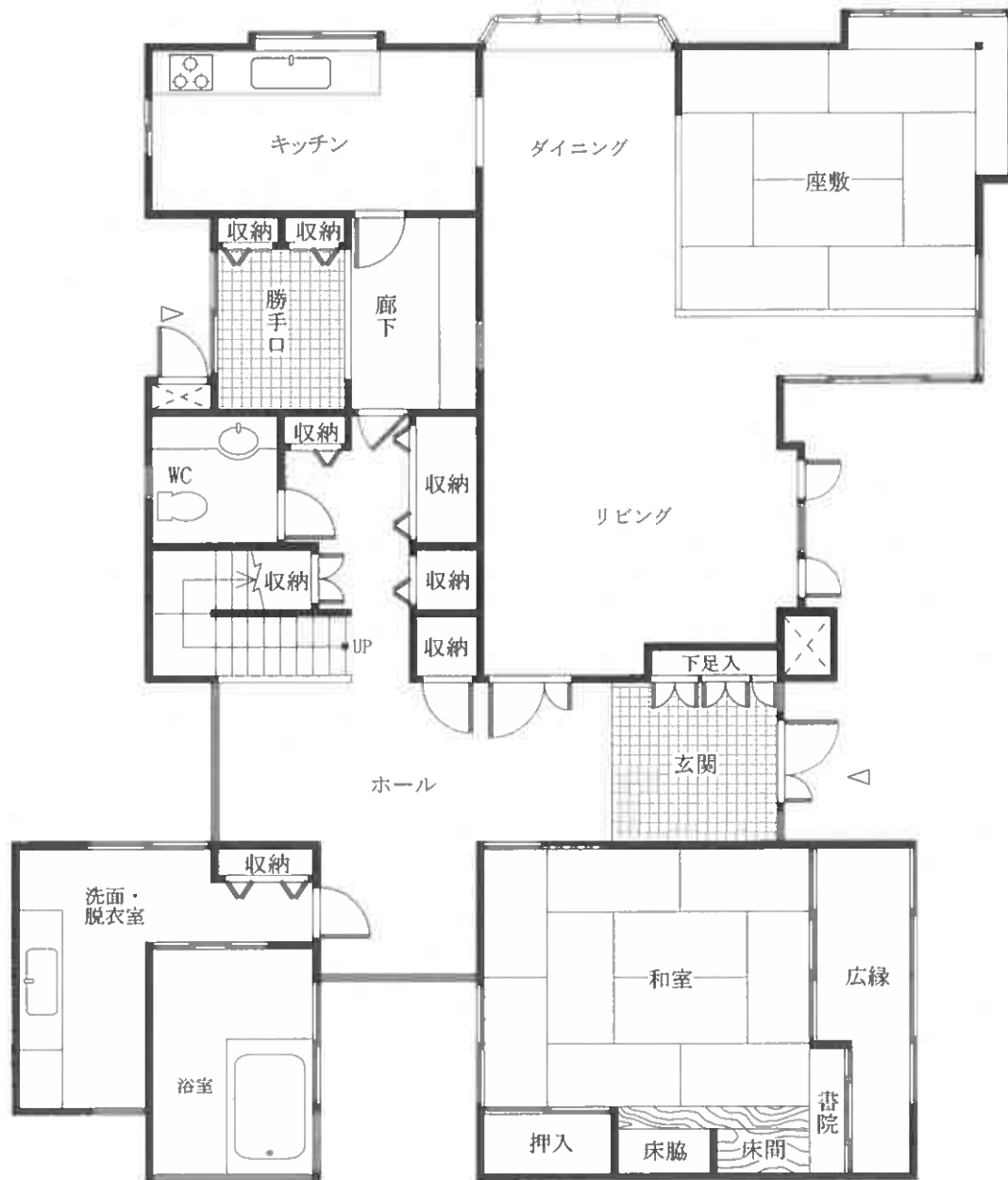
山口県土地家屋調査士会用紙

(2/2)

縮小【A3→A4】



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※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。	令和6年（ヌ）第4号	3・4	評価人	約1/500



1階



【図面名称】 建物間取図	※本図は建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。	【事件番号】 令和6年（ヌ）第4号	【物件番号】 4	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	----------------------	-------------	--------------	----------------



2階



【図面名称】

建物間取図

※本図は建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。

【事件番号】

令和6年（ヌ）第4号

【物件番号】

4

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

①



②

