

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 7 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 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 7 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	2,711,000 2,168,800	一括	542,200	49,923	17,079
1	1,144,000				
2	19,000				
3	11,000				
4	1,537,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 柳井市山根 |
| | 地 番 | 2 8 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳井市山根 |
| | 地 番 | 2 8 4 7 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 9. 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳井市山根 |
| | 地 番 | 2 8 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6. 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 柳井市山根 2 8 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6. 7 1 平方メートル
2 階 2 5. 7 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 13.53 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 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 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

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

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

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 柳井市山根 |
| | 地 番 | 2 8 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳井市山根 |
| | 地 番 | 2 8 4 7 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 9 . 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳井市山根 |
| | 地 番 | 2 8 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 . 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 柳井市山根 2 8 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 7 1 平方メートル
2 階 2 5 . 7 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 13.53平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



令和 6 年（ヌ）第 5 号

令和 7 年 1 月 17 日受理

令和 7 年 4 月 9 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

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 13.53 平方メートル



※11※

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県柳井市山根16番10号
土 地	物件1、3
現 況 地 目	■宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ■雑種地(物件3)
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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 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)

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	(未実施)
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 田・畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として利用されている ☐
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
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)
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、一戸建ての居宅とその敷地（物件1、3の土地は一体利用。）及び公衆用道路（東側の「道」とともに利用されている。）である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

■物件4（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物には「建物図面（各階平面図）」がなく、本建物（主である建物及び附属建物）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。

(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

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

この家には、家族で住んでいます。

(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4（建物）の存否について

物件1（土地）上には、木造2階建ての建物（居宅）及び物置が存在する。

また、物件1（土地）を「所在」として物件4（建物）（主である建物及び符号1の附属建物）が登記されている。

物件1（土地）上にある建物が、物件4（建物）（主である建物・附属建物）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、本件不動産所有者の陳述、課税関係資料、現場の状況等を基に慎重に調査・検討し、物件1（土地）上の建物を物件4（建物）（主である建物及び符号1の附属建物）と認めたものである。

■物件の占有について

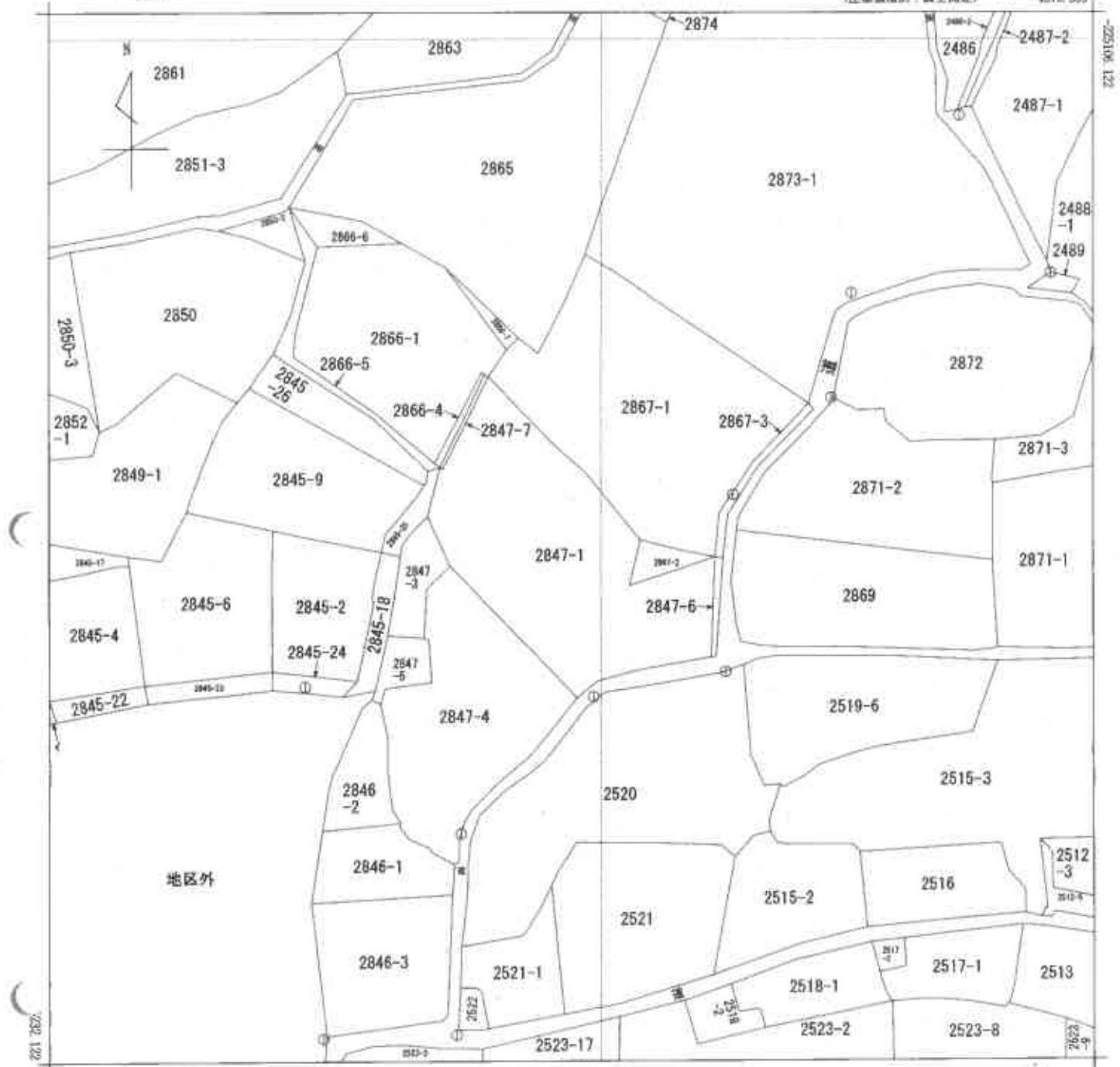
物件所有者本人の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

（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
令和7年1月20日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月24日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年1月22日 (水) 10:00 - 10:05	柳井市役所	占有資料交付
" " " " 10:15 - 10:30	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
" " " " 10:40 - 11:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和7年1月24日 (金) 16:20 - 16:30	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
令和7年1月31日 (金)	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)
令和7年2月21日 (金) 17:20	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
令和7年2月27日 (木) 8:35 - 8:45	執行官室	物件所有者から電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和7年3月4日 (火) 9:20 - 10:20	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7年3月17日 (月) 15:00	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
令和7年3月19日 (水) 8:00 - 8:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影 (※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



地番区域見出
山根

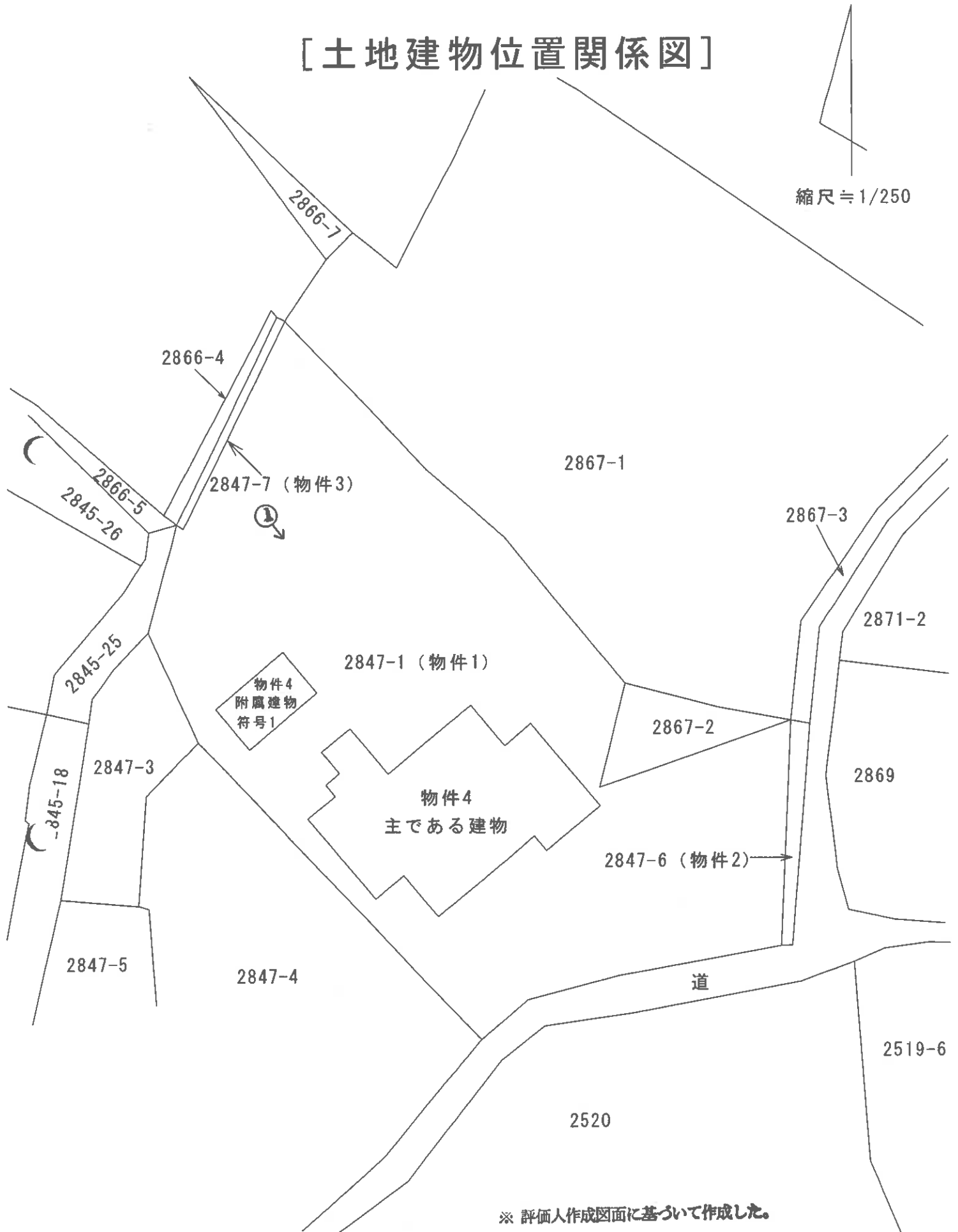
請求 部分	所 在 柳井市山根					地 番	2847番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号 又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日	平成3年2月				備 付 年月日 (原図)	平成4年9月1日			補 記 事 項	

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

[土地建物位置関係図]

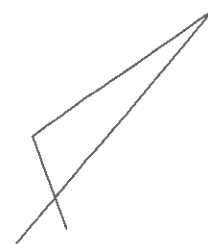
縮尺 ≒ 1/250



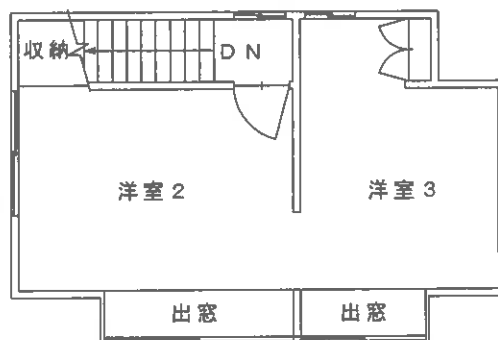
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、14条地図等を基に評価人が作成したもので精度の高い図面ではない。

(10 枚目)

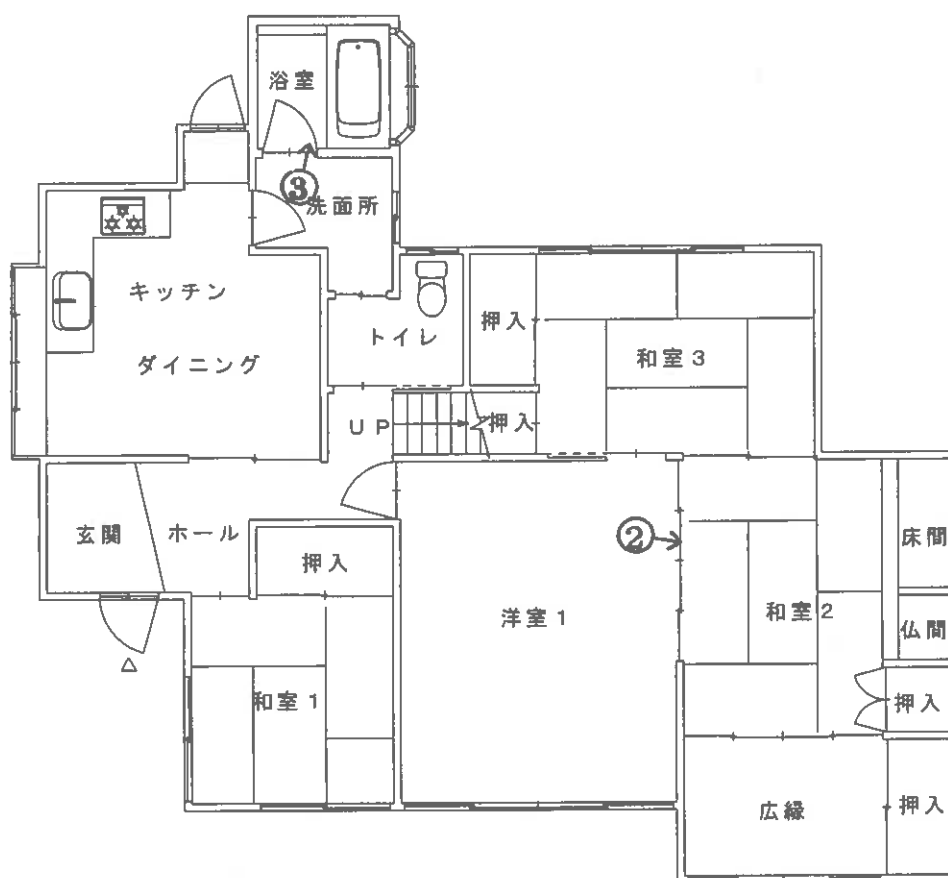
[建物間取図]



縮尺 $\approx 1/100$



主である建物 2 階



主である建物 1 階

※ 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、現地での概測結果に基づき評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

(11 枚目)

○写真1



物件4 (主)

○写真2



・和室2

○写真3



・浴室

令和 6 年 又 第 5 号
令和 7 年 3 月 4 日調査
令和 7 年 3 月 2 7 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 2, 7 1 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 4 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 9, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 1, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 5 3 7, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件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	柳井市山根 2847 番 1 宅地 664.81 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	柳井市山根 2847 番 6 公衆用道路 9.62 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	柳井市山根 2847 番 7 雑種地 6.46 m ²	同 左
4	主である建物		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	柳井市山根 2847 番地 1 2847 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 2 階建 1 階： 96.71 m ² 2 階： 25.79 m ² 合計： 122.50 m ²	同 左
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造セメント瓦葺平家建 13.53 m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
番号	特 記 事 項		
1～3	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）等の確認資料を基に調査を行った。概ね地図（法第 14 条第 1 項）のとおりに思われるが、現地調査においては境界杭等が確認出来なかった。このため当該土地の正確な範囲、面積等の確定に当たっては利害関係者立会いの下、専門家による調査、測量を要する。		
4	・法務局に建物図面の備付がないため、現地調査により上記の通り確認した。当該建物の正確な床面積、位置等の確定に当たっては専門家による調査を要する。		

以 下 余 白

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R山陽本線 「柳井」 駅北東方 道路距離約 1.4 km	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅が多くみられる高台の既存住宅地域を形成している。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条区域 都市計画道路予定地、一般景観計画区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	680.89 m ² 約 5m 最大約 40m 不整形 物件2は階段状の私道の一部となっているものと思われる。
接面道路の状況	北西側の幅員約 2m～約 2.5mのコンクリート舗装市道（2項道路）にほぼ等高接面している。このほか南東側の幅員約 1.5m～約 2mのコンクリート舗装里道（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高～約 1.7m高接面している。更に東側に階段状の里道が走行している。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件1、3は物件4の建物の敷地として利用されており、物件2は共同利用する私道（階段）の一部となっているものと思われる。 〔隣地の状況等〕 隣接地は住宅建物の敷地、山林等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：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、通常の費用で敷地内への引込みができ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	・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。	

	・柳井市教育委員会によれば、対象土地は周知の遺跡の範囲外とのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は一部が土砂災害警戒区域に指定されている可能性がある。 ・境界杭等の確認ができないため対象不動産の範囲等が不明確である。 ・登記地目、現地の状況等から判断して物件2の土地（2847番6）は私道（階段）となっているものと思われるが、境界杭等が確認できないため詳細は不明である。 ・北西側の市道は2項道路であるため、建物の建替等に当たってはセットバックが必要となる。
--	--

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43年1月20日新築 経 過 年 数 ： 約57年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 外 壁 ：サイディングボード貼等 内 壁 ：クロス貼、塗壁、プリント合貼等 天 井 ：化粧ボード貼、板張り等 床 ：フローリング、畳敷き等 設 備 ：電気、給排水等 その他 ：特になし
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 ：住宅 間 取 り ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・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、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・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。 ・附属建物の概要は以下のとおりである。 構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード貼 内壁：－ 天井：－ 床：コンクリート張り

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	16,600	0.36	664.81	0.80	3,178,000
2	16,600	0.20	9.62	1.00	32,000
3	16,600	0.36	6.46	0.80	31,000
合 計					3,241,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柳井（県）－2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/175 & \div & 16,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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＋1

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：物件 1、3【街路条件（幅員、系統連続性）▲10、方位＋1、セットバック±0、地積過大▲15、形状▲7、地勢の状態▲50】により 0.36 と査定した。

物件 2【共同利用する私道▲80】により 0.20 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並びに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（主である建物）	200,000	122.50	0.05	1,225,000
4（附属建物符号 1）	80,000	13.53	0.05	54,000
合 計				1,279,000

ウ 現価率：対象建物は、概ね経済的耐用年数を満了しているものと判断されるため、維持管理の状況等を考慮し現価率を上記の通り判定した。

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	3,178,000	0.40	法定地上権	1,271,000
3	31,000	0.40	法定地上権	12,000
合 計				1,283,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、範囲は物件 1、3 に及ぶものと判定し、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	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	3,178,000	-1,271,000		1.00	0.60	1,144,000
2	32,000	-		1.00	0.60	19,000
3	31,000	-12,000		1.00	0.60	11,000
4	1,279,000	+1,283,000	1.00	1.00	0.60	1,537,000
一括価格（合計）						2,711,000

ウ：占有減価修正：特になし。

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（柳井（県）－2）

所 在 : 柳井市柳井字大屋 2088 番 21
価 格 : 29,300 円／m²
位 置 : JR山陽本線「柳井」駅より道路距離約 1.9 kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 298 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 12m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多いやや高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 7,513,017 円

物件2 : 非課税

物件3 : 15,536 円

物件4 : 1,427,549 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、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（柳井市役所『柳井市都市計画図』縮尺 1 : 10,000）
- 2 地図（法第14条第1項）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【2枚】

以 上

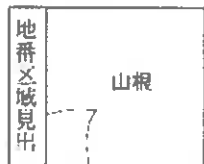
受命物件の位置図

対象不動産

地価調査（県）-2

2844-5

-4570.565



請求番号：7-1
(1/1)



[土地建物位置関係図]

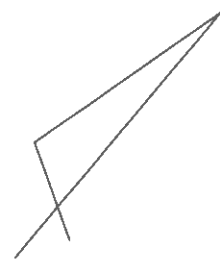
縮尺 1/250



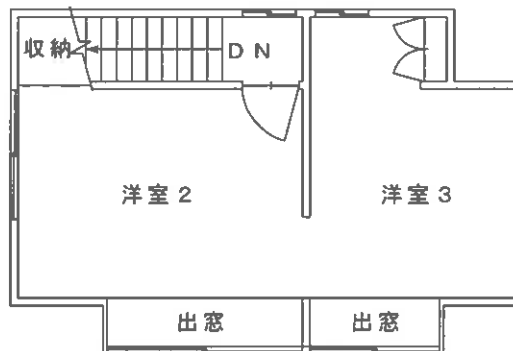
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、14条地図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。

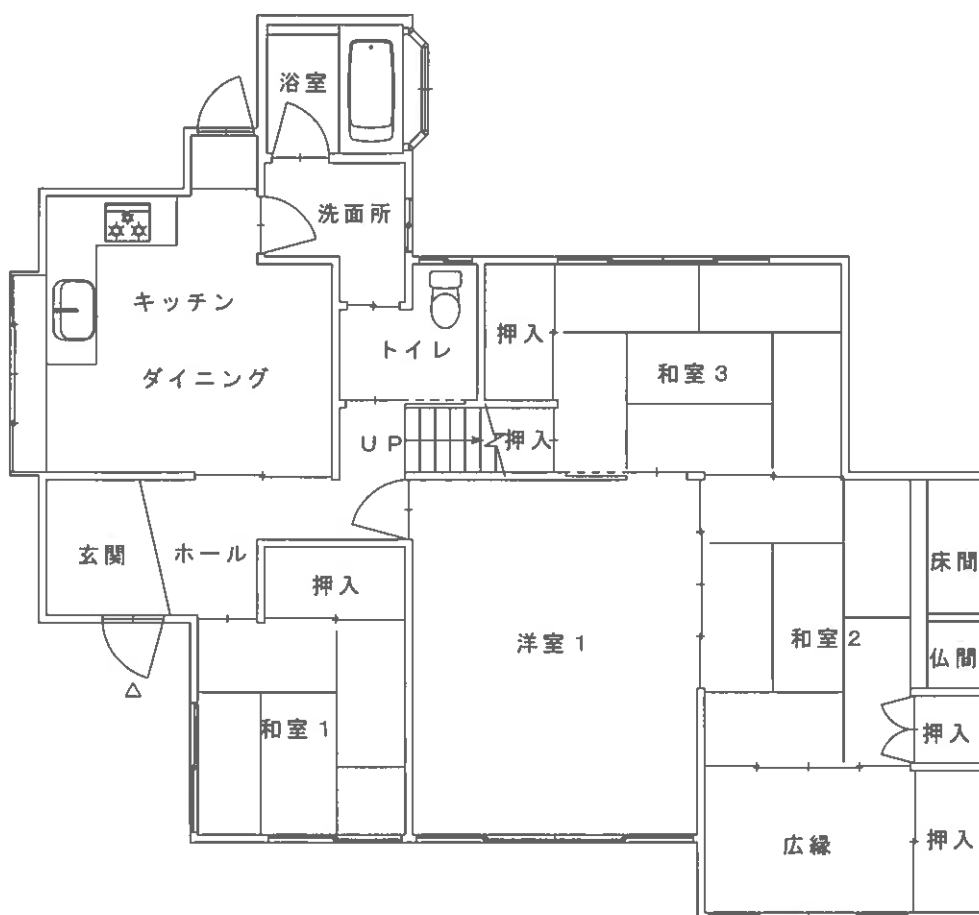
[建物間取図]



縮尺≒1/100



主である建物 2 階



主である建物 1 階

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

