

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月19日

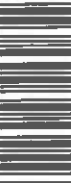
山口地方裁判所岩国支部

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 9月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 9月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月19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10月10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 8月19日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



512

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, 2	2, 423, 000 1, 938, 400	一括	484, 600	95, 014	0
1	191, 000				
2	2, 232, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岩国市美和町佐坂字境目
地 番 3 6 3 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 2 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩国市美和町佐坂字境目 3 6 3 番地 5
家屋 番号 3 6 3 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ソーラーパネル板・かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 0 2 平方メートル
2 階 5 6 . 7 7 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件建物所有者 B が占有している。同人の本件土地の占有権限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 岩国市美和町佐坂字境目
地 番 3 6 3 番 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 2 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩国市美和町佐坂字境目 3 6 3 番地 5
家屋 番号 3 6 3 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ソーラーパネル板・かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 0 2 平方メートル
2 階 5 6 . 7 7 平方メートル

所有者 B



令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 4 月 3 0 日受理
令和 7 年 6 月 2 4 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 岩国市美和町佐坂字境目

地 番 3 6 3 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 2 3 m²

所有者 A

2 所 在 岩国市美和町佐坂字境目 3 6 3 番地 5

家屋番号 3 6 3 番 5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ソーラーパネル板・かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 0 2 m²

2 階 5 6 . 7 7 m²

所有者 B

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県岩国市美和町佐坂363番地5 (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

占有者及び占有権原（物件1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■B	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■B（占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成23年 6月30日（建物新築の日）	
最初の 契約等	契約日	平成23年 6月30日
	期間	平成23年 6月30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	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ 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） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者Bが家族（土地所有者Aを含む。）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

■物件所有者B

私は、本件建物の所有者です。

本件土地所有者Aは、私の妻です。

この家には、家族で住んでいます。

(令和7年6月16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

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

土地所有者A本人の陳述は得られなかったが、建物所有者B本人（同人は、Aの夫である。）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

(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7年5月1日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→5月9日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年5月2日 (金) 9:00 - 9:10	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 地図等閲覧
" " 9:50 - 10:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 15:20 - 15:35	岩国市周東総合支所	占有資料交付
令和7年5月7日 (水)	執行官室	物件所有者A、同Bあて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円×2使用)
令和7年5月21日 (水) 8:30 - 9:00	物件所在地	物件確認、占有調査、物件所有者Bから電話聴取 (※事情により調査日時変更) 〔評価人と同行調査予定〕
令和7年6月3日 (火)	執行官室	物件所有者A、同Bあて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円×2使用)
令和7年6月14日 (土) 9:30 - 10:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査(調査通知をしていたが 全戸不在)、物件所有者Bから電話聴取(※名刺(メモ 書きしたもの)差置き)〔評価人と同行調査〕
令和7年6月16日 (月) 9:50 - 10:35	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者Bと面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕

(特記事項)

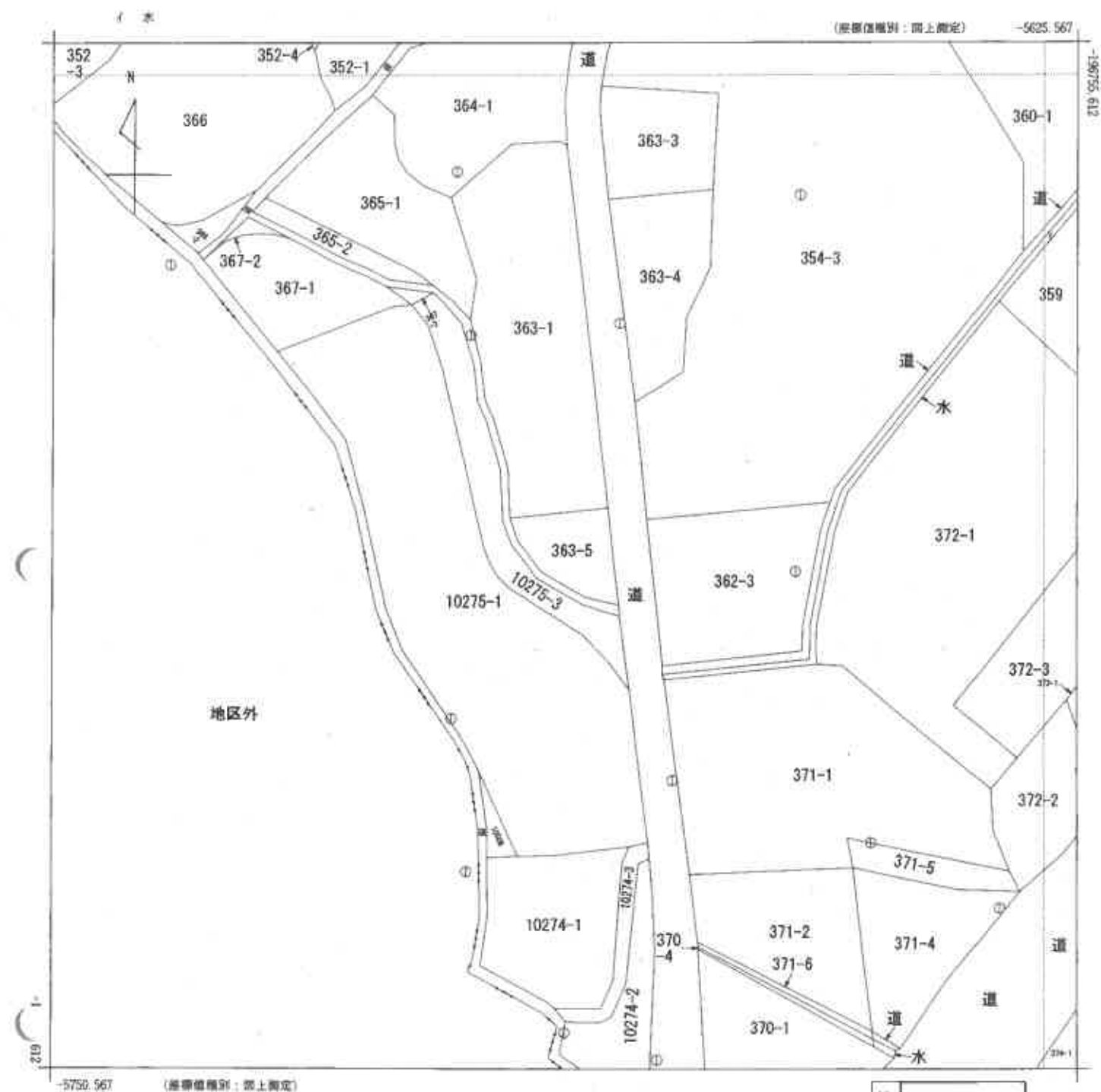
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(7 枚目)



請求部	所在	岩国市美和町佐坂字境目				地番	363番5			
出力	1/500	精度	乙一	座標系	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	平成12年3月				備付年月日(原図)	平成14年6月3日				補記事項

縮小 (A3-A4)

地 番 363-1-5 土地積測量

土地の所在 岩国市美和町佐坂字境目

求積表

地番	① 363-1-5	X	Y	距離
KMC-16	境界線・Com	-196812.637	-5682.818	44.612
KP-5	境界線・Com	-196813.902	-5694.685	11.934
KP-6	境界線・Com	-196807.839	-5694.998	6.071
KTP-7	境界線・Com	-196801.854	-5696.753	6.237
KTP-8	境界線・Com	-196799.566	-5697.812	2.521
KTP-9	境界線・Com	-196798.021	-5698.340	4.576
KP-10	境界線・Com	-196789.642	-5699.959	6.538
KP-11	境界線・Com	-196784.759	-5698.927	4.938
KP-12	境界線・Com	-196774.686	-5702.166	10.678
KP-13	境界線・Com	-196768.104	-5694.828	10.000
KSM-14	境界線・Com	-196767.767	-5688.965	5.973
KUM-15	境界線・Com	-196768.309	-5687.847	0.981
合計		1166.147552		
合計		583.0737760		
合計		593.07		

地番	② 363-5	X	Y	距離
KC-1	境界線・Com	-196824.546	-5681.467	11.987
KTP-2	境界線・Com	-196823.597	-5685.433	4.078
KP-3	境界線・Com	-196820.546	-5690.763	6.142
KP-4	境界線・Com	-196816.772	-5693.640	4.745
KP-5	境界線・Com	-196813.902	-5694.685	3.054
KMC-16	境界線・Com	-196812.637	-5682.818	11.934
合計		200.460021		
合計		100.2300105		
合計		100.23		

※使用公式 $F = 1/2 \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$

※境界線の既設・新設・及び体積性の記載

図根点・基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
E2E114-03	-196790.101	-5681.455
T-1	-196833.651	-5679.923

※平成23年4月20日測量、世界測地系 (国采)

※使用図根点

E2E114-02 Δ -196846.274 Y_n -5674.902)

基準点からの距離と夾角

点名	距離	夾角
T-1	43.477	0-0-0
E2E114-03	11.377	333-03-10
KTP-2	16.931	322-12-34
KP-3	21.672	322-45-11
KP-4	24.576	325-06-09
KP-5	29.805	321-38-11
KP-6	35.888	334-03-10
KTP-7	38.405	334-15-29
KTP-8	42.705	336-28-19
KTP-9	48.141	337-49-00
KP-10	52.362	340-44-20
KP-11	62.924	341-19-41
KTP-12	67.079	349-21-22

作製者

土地家屋調査士

(平成23年 4月21日作製)

申請人

地図番号

E: 32-1

縮尺

1/500

境界線記号 ⑤...石杭 ⑥...コンクリート杭 ⑦...金属板 ⑧...金属板 ⑨...ガラスブロック杭 ⑩...印刷 ⑪...ペンキ ⑫...木杭

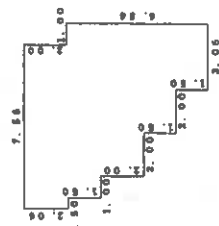


圖物階平圖函

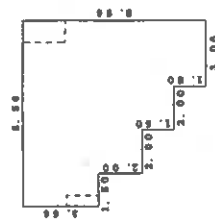
5
軸
3
6
3

家庭番号

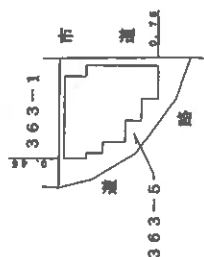
岩国市美和町佐坂字境目363番地5



0.50	X	2.50	00	=	1.0300
1.00	X	3.50	50	=	1.3500
5.00	X	1.50	00	=	3.5000
3.00	X	3.50	00	=	2.5000
1.00	X	3.50	00	=	4.5000
Σ					154.026

床面積 54.02 m²

1.50	X	3.56	=	5.3400
7.06	X	5.56	=	39.2536
5.06	X	1.50	=	7.5900
3.06	X	1.50	=	4.5900
				Σ 56.7736

床面積 58.77 m²

土地家屋調査士

(平成23年 7月 1日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

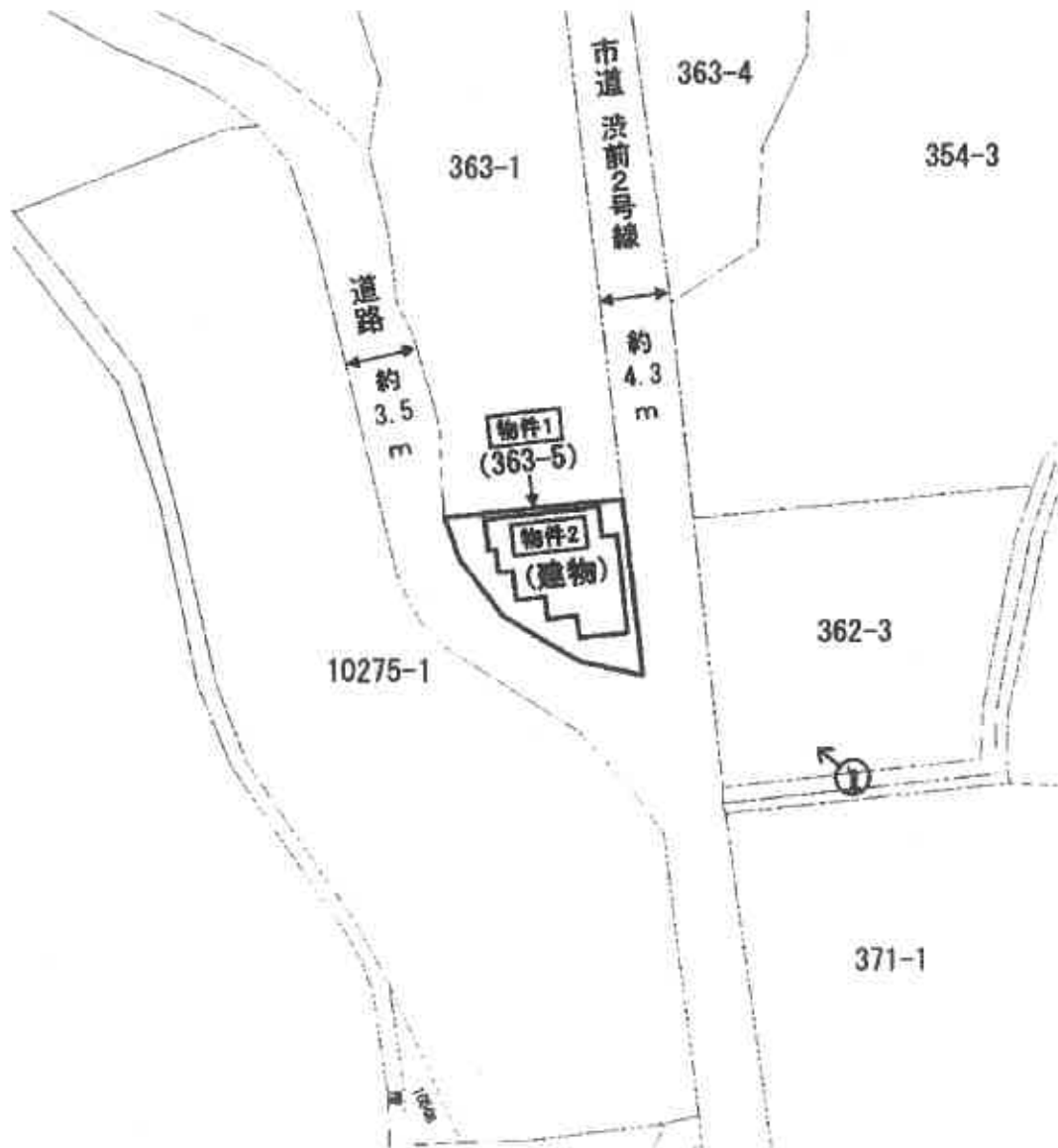
縮小 (A 3→A 4)

(10枚目)

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

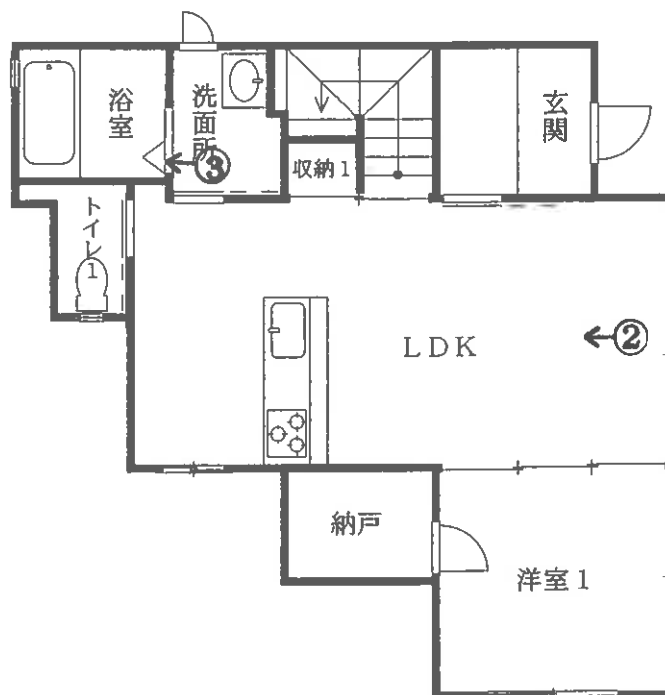
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 (11 枚目)

建物間取図

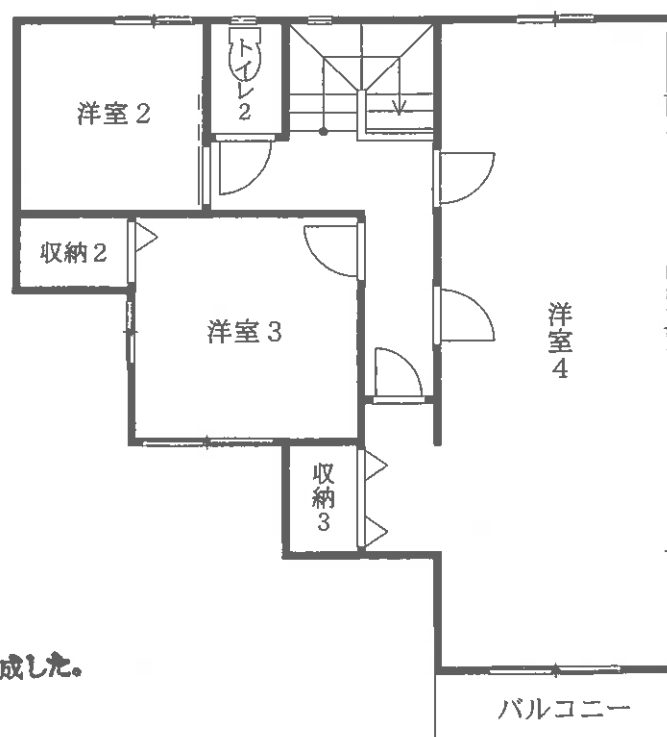
4

物件 2

1 階



2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/100

(12 枚目)

○写真1



物件2

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和7年(ケ)第2号

令和7年6月16日 現地調査

令和7年6月23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

中野 亘

第1 評価額

一括価格		
金 2,423,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	191,000 円
物件2(建物)	金	2,232,000 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	所在地目地積	岩国市美和町佐坂字境目 363番5 宅地 100.23 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市美和町佐坂字境目 363番地5 363番5 居宅 軽量鉄骨造ソーラーパネル 板・かわらぶき2階建 1階 54.02 m ² 2階 56.77 m ² 合計 110.79 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1	法務局備付けの地図(法第14条第1項)、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
2	法務局備付け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	錦川清流線『棕野』駅の北東方約9,300m【道路距離】 岩国市立 美和小学校の南東方約3,700m【道路距離】 サンマート 美和店の北東方約1,500m【道路距離】	
付近の状況	郊外の集落に所在し、周辺には戸建住宅が見られる。	
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	都市計画区域外 無指定 — — 無 岩国市景観計画区域 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊) 土砂災害警戒区域(土石流及び急傾斜地の崩壊)
画地条件	規模：100.23 m ² 間口：約12 m 奥行：約12 m	形状：不整形 接面状況：角地 地勢：概ね平坦
接面道路の状況	東側 幅約4.3m舗装道路に対して概ね等高接面 ※1 ※1 市道 渋前2号線〔都市計画区域外〕 南西側 幅約3.5m道路に対して約0～2m高位接面 ※2 ※2 道路〔都市計画区域外〕	
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。 北側と県道を挟んで東側は戸建住宅の敷地として利用されおり、 道路挟んで南側と西側は山林となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（農業集落排水） (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、通常のコスト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。	

特 記 事 項	①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯はかつては農地であったが、昭和25年頃に宅地へと地目変更されて倉庫の敷地等として利用されていたが、平成23年に分筆、同年には目的建物が建築されて、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 岩国市文化スポーツ振興部文化財課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、全体が土砂災害警戒区域(土石流及び急傾斜地の崩壊)に含まれ、大部分が土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。 ④【側道との高低差について】 南西側の側道は南側から登り勾配の道路となっており、目的土地に対して約0～2m程度高位に接面している。
----------------	--

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23年6月30日 新築 経過年数： 約14年 経済的残存耐用年数： 約11年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造
	屋 根： ソーラーパネル板・かわらぶき
	外 壁： サイディング 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼 他
	床： フローリング 他
	設 備： 電気、水道等 そ の 他： ー
床面積（現況）	1階 約 54.02 m ² 2階 約 56.77 m ² 合計 約 110.79 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・太陽光発電設備、IHヒーター、換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。 ・外壁の一部には苔等による汚れが見られる。 ・建物内には家具や備品等が見られ、多くの生活用品が堆積していた。 ・洋室4の南側部分はクローゼット家具により間仕切りされている。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・平成18年9月に石綿障害予防規則改正によりアスベスト含有量0.1重量%超の建材が禁止された以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

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	7,200	86 / 100	100.23	95 / 100	590,000

(百円単位を四捨五入)

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) ー 33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$9,300 \text{ 円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 127 = 7,200 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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： 方位による補正

◇ 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：下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	方 位	± 0	100 / 100
画 地	角 地	+ 1	101 / 100
画 地	形 状	▲ 15	85 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			86 / 100

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
2	180,000	110.79	0.308	6,142,000

(百万単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件2

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 25 年
- ・経過年数 : 14 年
- ・経済的残存耐用年数 : 11 年
- ・観察減価率 : 30%

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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \right] \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.308}}$$

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	590,000	10%	使用借権	59,000

(百円単位を四捨五入)

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	590,000	▲ 59,000		0.60	0.60	191,000
2	6,142,000	+ 59,000	1.00	0.60	0.60	2,232,000
→ 一括価格(合計)						2,423,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土砂災害特別警戒区域に指定されており、災害リスクが高い。

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) — 33】

所 在 : 岩国市美和町渡前字下立野1778番7
価 格 : 9,300 円/㎡
位 置 : 錦川清流線「棕野」駅の北東方、道路距離約6,800mに位置する
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 351 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 道 路 : 北側 9.2 m 県道 に接面
用途指定等 : 都市計画区域外
(建蔽率 — 、 容積率 —)
地域の概要 : 一般住宅、病院等が見られる県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

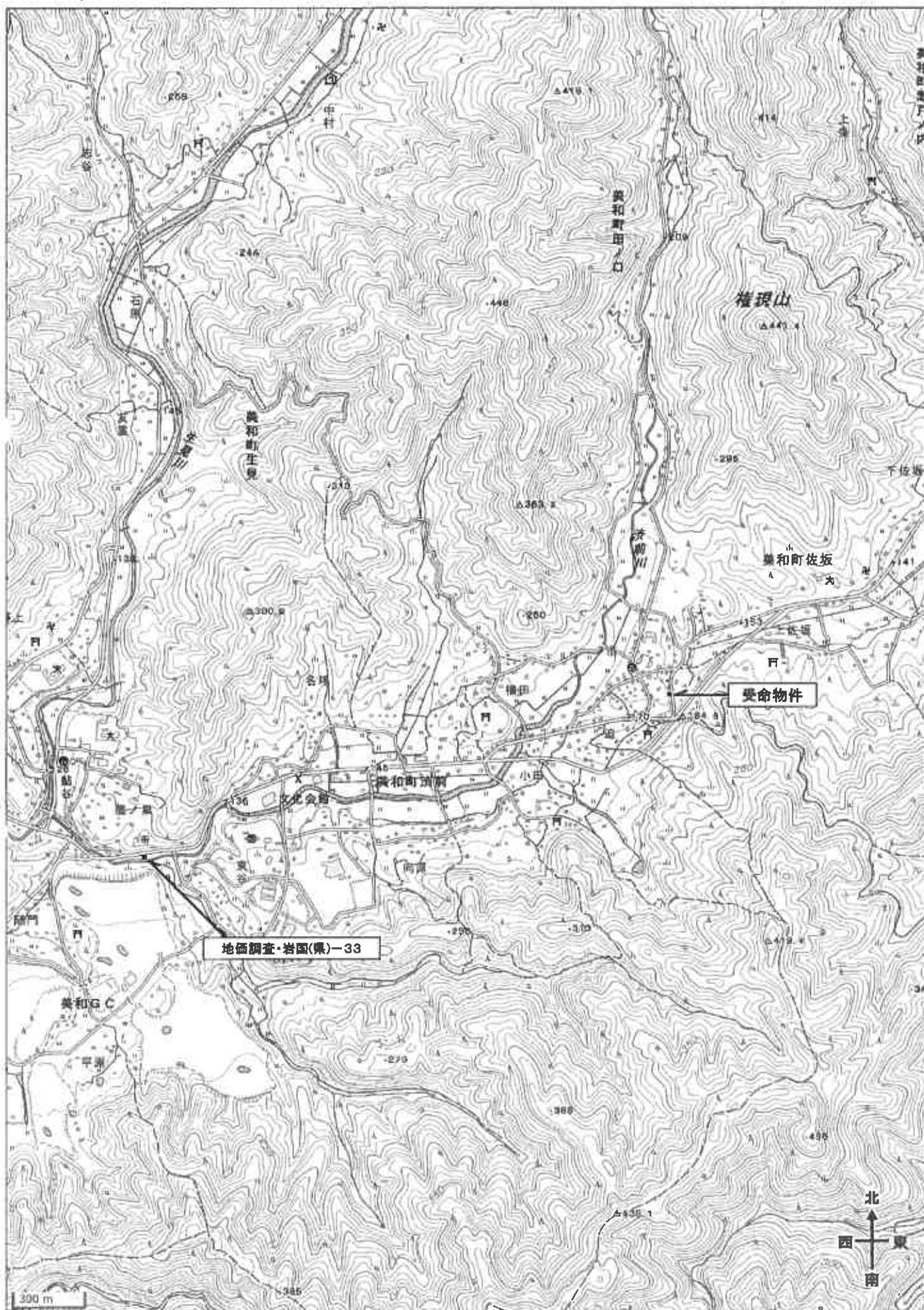
物件1 : 346,695 円
物件2 : 6,729,034 円

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(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(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



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



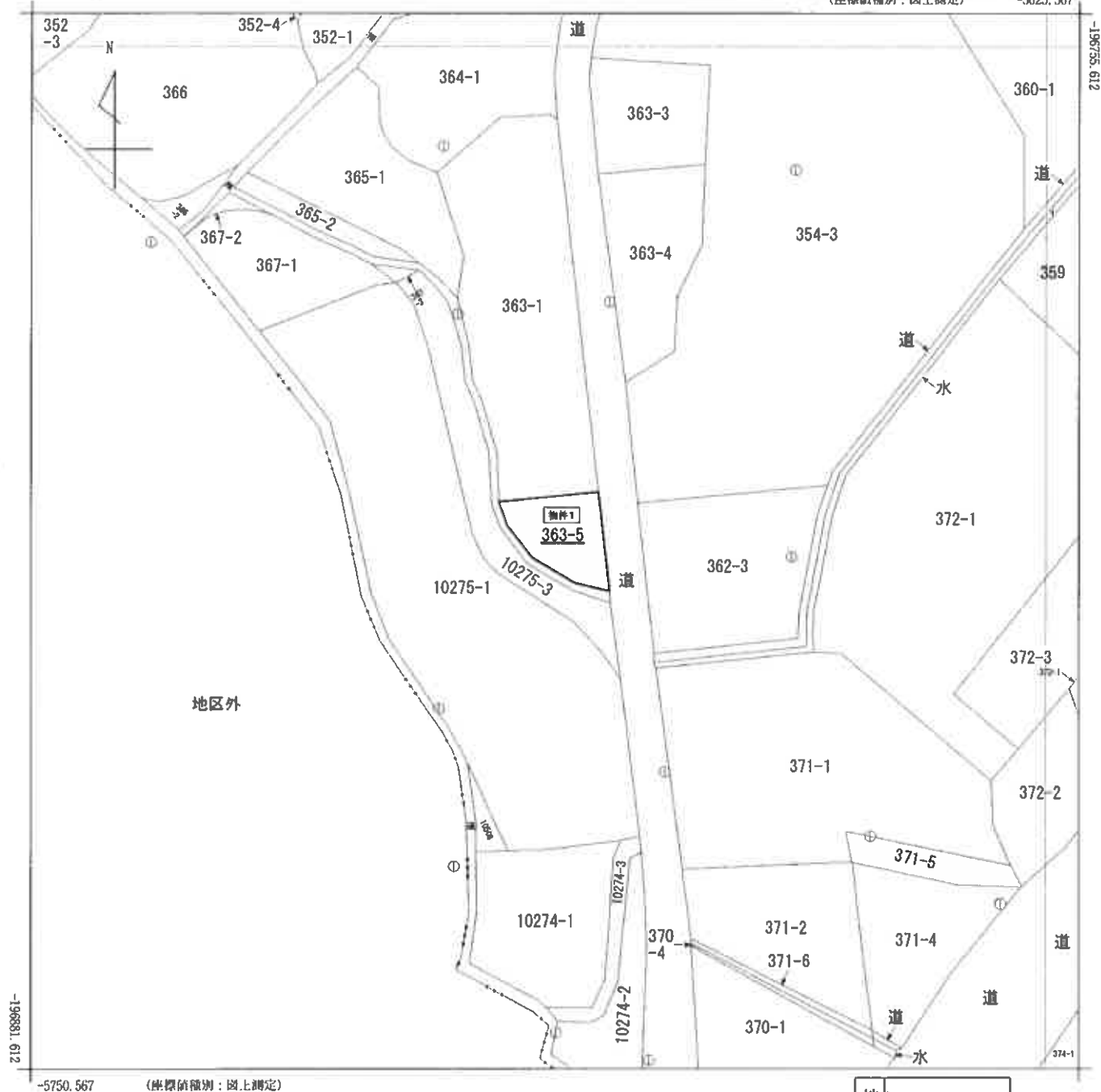
受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

水

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標級補別：図上測定)

-5625, 567



地番区域見出

美和町佐坂

請求部	所在地	岩国市美和町佐坂字境目				地番	363番5			
出力縮	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12年3月				備付年月日 (原図)	平成14年6月3日		補記事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日: 平成23年4月26日

土地積量

所在地

363-1-5

岩国市美和町佐坂字境目

求積表

点名	距離	面積
KMC-16	-196812.637	-5682.818
KP-5	-196813.902	-5694.685
KP-6	-196807.839	-5694.998
KTP-7	-196801.834	-5696.753
KTP-8	-196799.566	-5697.812
KTP-9	-196795.021	-5698.340
KTP-10	-196789.642	-5698.927
KTP-11	-196784.759	-5698.927
KTP-12	-196774.686	-5702.156
KP-13	-196768.104	-5694.628
KSM-14	-196767.767	-5688.665
KUM-15	-196768.309	-5687.847
合計	1166.147552	583.0737760
合計	583.07	583.07

点名	距離	面積
KMC-16	-196824.548	-5681.467
KTP-2	-196823.597	-5685.433
KP-3	-196820.545	-5690.763
KP-4	-196816.772	-5693.640
KP-5	-196813.902	-5694.685
KMC-16	-196812.637	-5682.818
合計	200.460021	11.934
合計	100.23	100.23

※使用公式 $F = 1/2 \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$

※境界線の概略・新設・及び水続性の識別

図根点・基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
E'114-03	-196790.101	-5691.455
T-1	-196833.551	-5679.923

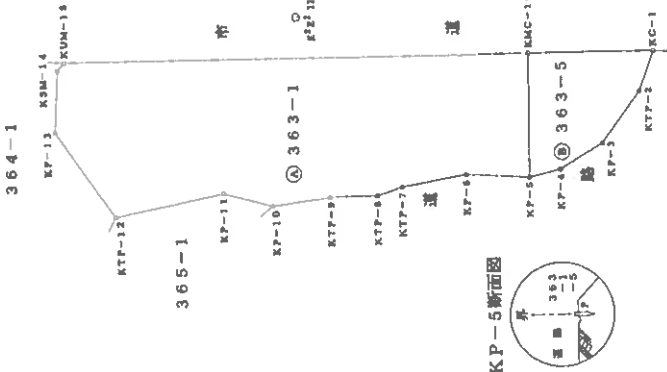
※平成23年4月20日測陸、世界測地系(国系)

※使用図根点

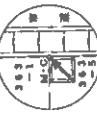
E'114-02 $\alpha = -196846.274$ $Y = -5674.902$

基準点からの距離と夾角

点名	距離	夾角
T-1	43.477	0-0-0
KTP-2	11.377	333-03-10
KP-3	16.931	322-12-34
KP-4	21.672	322-43-11
KP-5	24.576	325-06-09
KP-6	29.805	331-38-11
KTP-7	35.888	334-03-10
KTP-8	38.406	334-15-29
KTP-9	42.705	336-28-19
KP-10	48.141	337-49-00
KP-11	52.362	340-44-20
KP-12	62.924	341-19-41
KP-13	67.079	349-21-22



KMC-16詳細図



KC-1詳細図



KP-5断面図



製作者

年 4月21日(作製)

申請人

縮尺 1/500

地図番号

E' 32-1

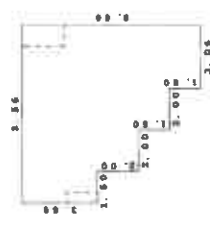
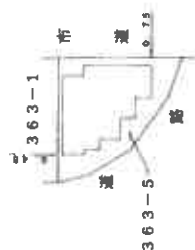
新刊

岩国市美和町佐坂字境目 3 6 3 番地 5



我 想 长

0.50	X	2.05	=	1.0500
1.00	X	5.56	=	3.5600
6.06	X	5.56	=	3.5600
5.06	X	1.50	=	1.5000
0.00	X	3.56	=	3.5600
1.00	X	3.56	=	3.5600
		計	54.0336	

床面積 54.02 m²

求積表

1.50	X	3.56	=	5.3400
7.06	X	5.56	=	39.2536
5.06	X	1.50	=	7.5900
3.06	X	1.50	=	4.5900
				計 56.7736

床面積 56.77 m²

作者

(平成23年 7月 1日作製)

縮尺 1/250

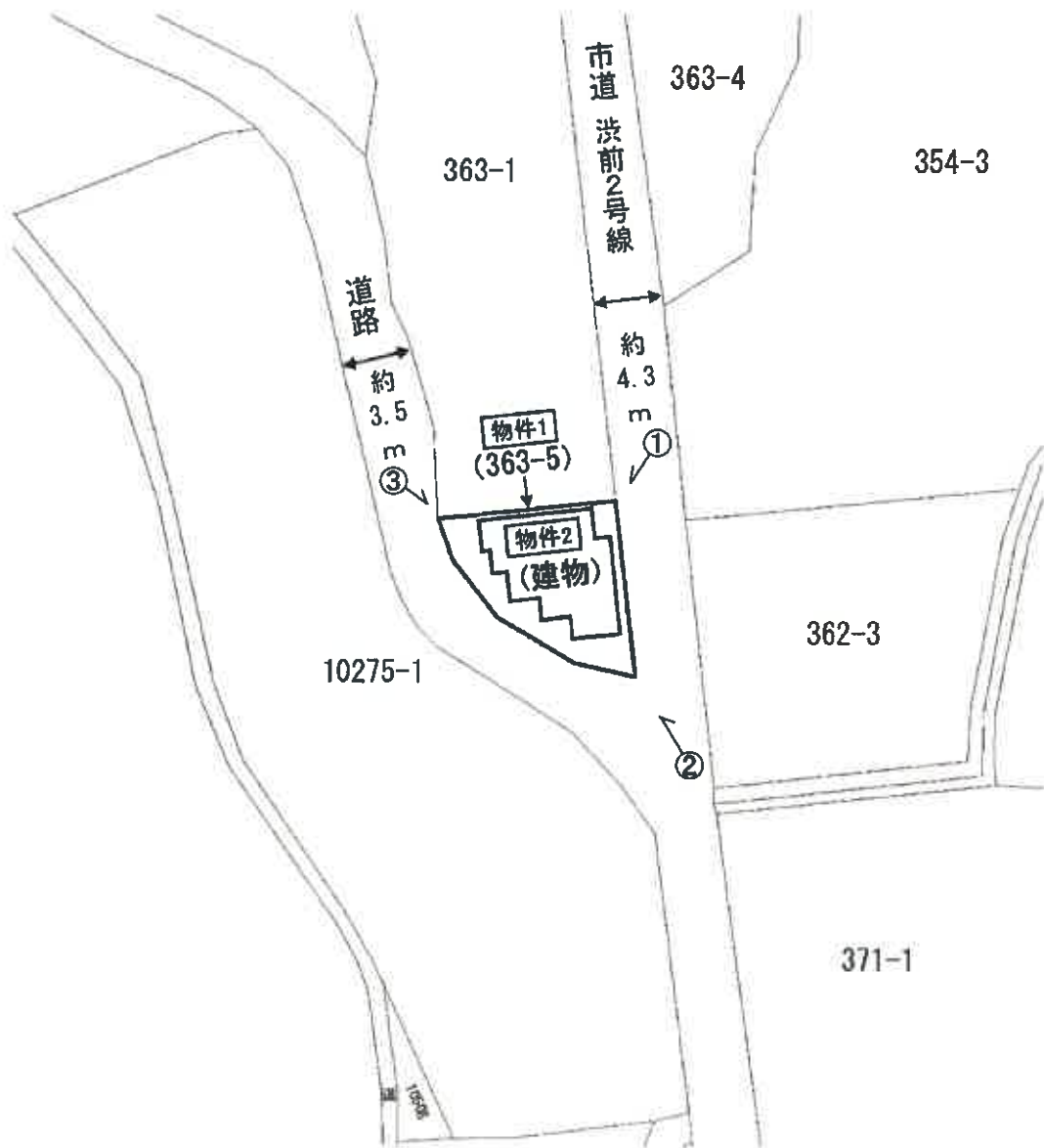
人請中

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



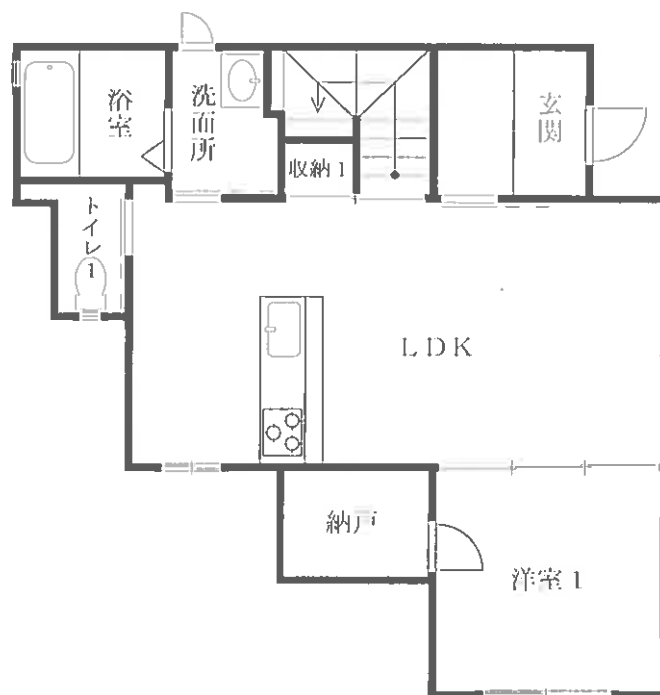
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図

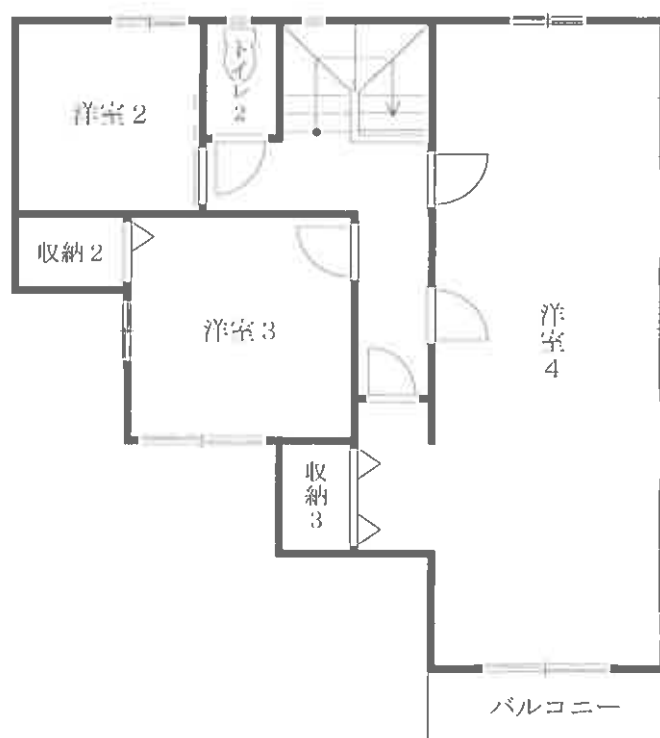
4

物件 2

1 階



2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真

①



②



③

