

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18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12月 9日 午前 9時00分から 令和 7年12月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 9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11月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,442,000 4,353,600	一括	1,088,400	198,660	42,569
1	3,124,000				
2	802,000				
3	1,516,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 柳井市柳井字大立田
地 番 4 7 0 8 番 3
地 目 宅地
地 積 5 1 2 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 柳井市柳井字大立田 4 7 0 8 番地 3
家屋 番号 4 7 0 8 番 3
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4 . 4 8 平方メートル
2 階 1 1 2 . 3 2 平方メートル
- 3 所 在 柳井市柳井字大立田 4 7 0 8 番地 4、4 7 0 8 番地 3
家屋 番号 4 7 0 8 番 4
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 3 2 . 9 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～3】

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2, 3】

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 | 柳井市柳井字大立田 |
| | 地 番 | 4 7 0 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 2 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳井市柳井字大立田 4 7 0 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 0 8 番 3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4 . 4 8 平方メートル
2 階 1 1 2 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳井市柳井字大立田 4 7 0 8 番地 4、4 7 0 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 0 8 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 2 . 9 5 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年10月14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 柳井市柳井字大立田
地 番 4708番3
地 目 宅地
地 積 512.88平方メートル
- 2 所 在 柳井市柳井字大立田4708番地3
家屋 番号 4708番3
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 114.48平方メートル
2階 112.32平方メートル
- 3 所 在 柳井市柳井字大立田4708番地4、4708番地3
家屋 番号 4708番4
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 232.95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4708番地3 (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3
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)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、2棟の建物とその敷地である。

物件2、物件3の建物について、現在、使用・利用されていない。

(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

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、法人の登記事項証明書の内容、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

(5 枚目)

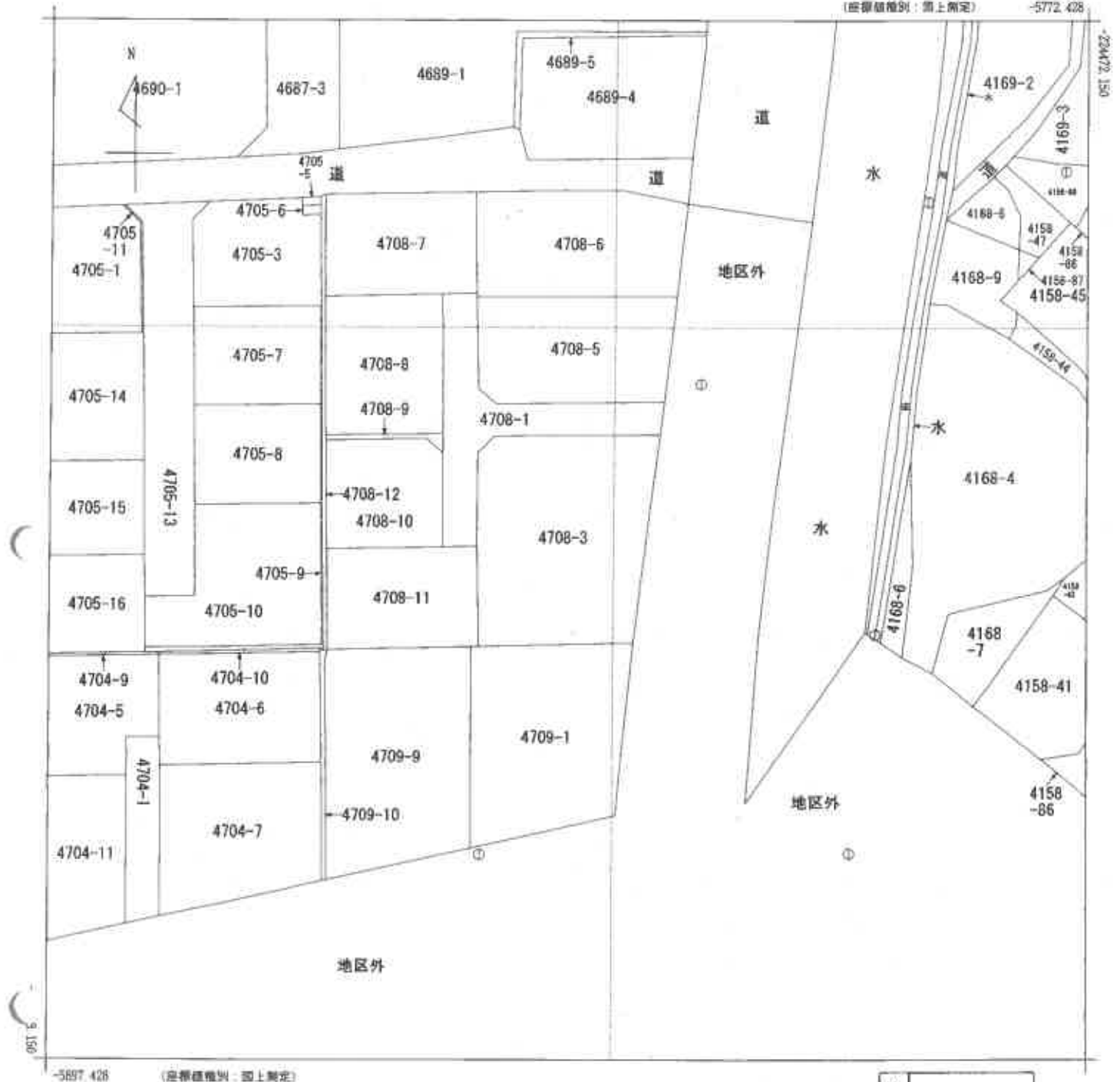
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月1日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月7日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年8月5日 (火) 13:00 - 13:30	山口地方法務局 ☐ 本局 ☐ 岩国支局 ☒ 柳井出張所	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 13:40 - 14:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 14:20 - 14:30	柳井市役所	住民票調査
" " "	執行官室	物件所有者特別代理人弁護士あて調査通知 (FAX)
令和7年8月6日 (水) 16:20 - 16:25	執行官室	物件所有者特別代理人弁護士から電話聴取
令和7年8月8日 (金) 16:00 - 16:10	山口地方法務局 ☐ 本局 ☐ 岩国支局 ☒ 柳井出張所	地図等閲覧 (公図)
" " 16:20 - 16:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年8月19日 (火) 15:20 - 15:25	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
" " 15:25 - 15:30	執行官室	物件所有者元破産管財人弁護士から電話聴取
令和7年8月22日 (金) 11:20	岩国市麻里布町二丁目	鍵借用
(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

(6 枚目)

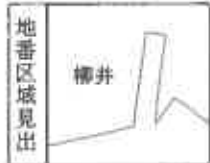
(

(7 枚目)



-5897.428

(座標値推定：图上測定)



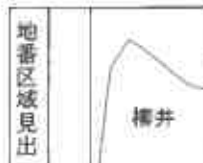
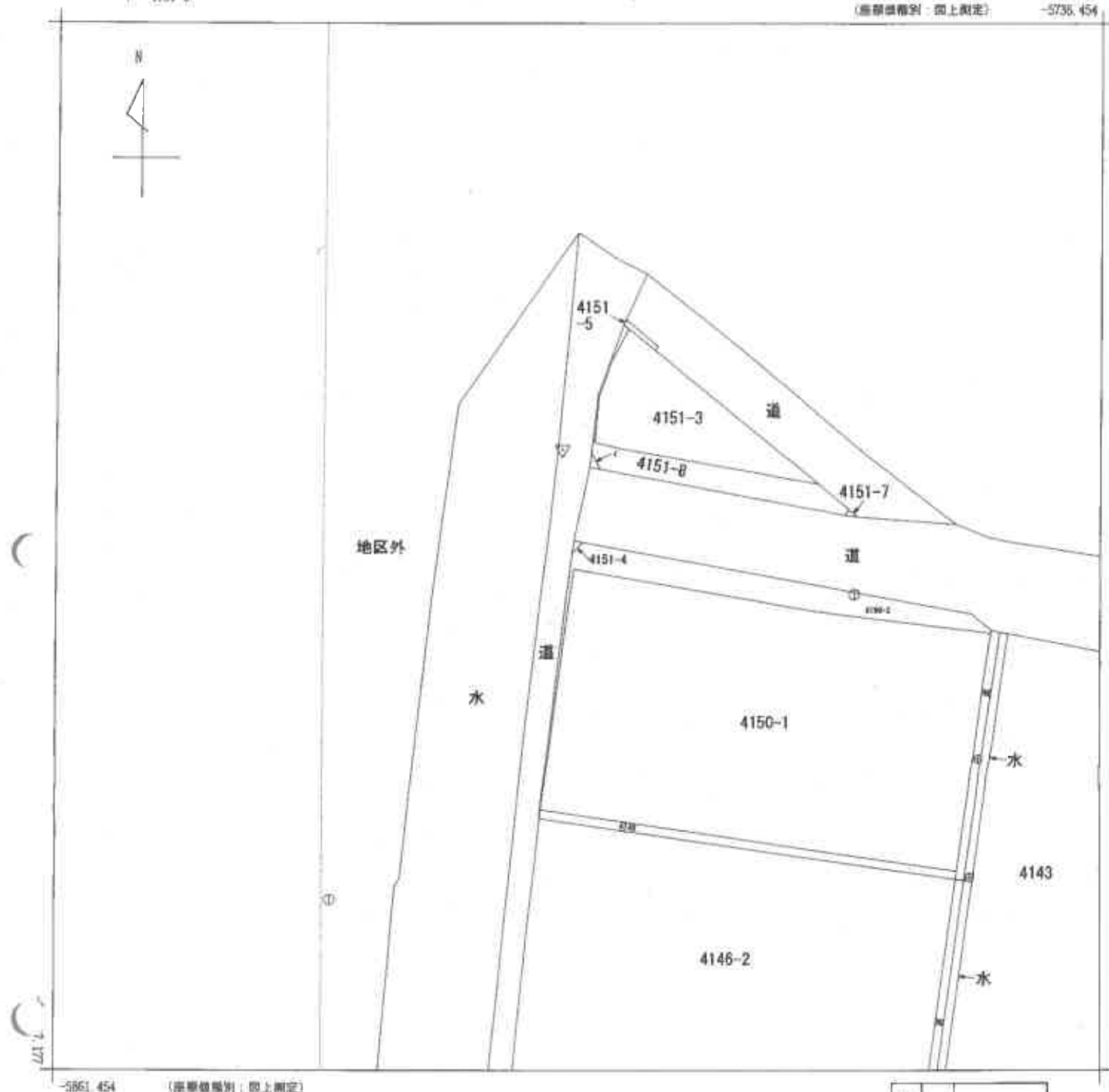
請求部	所在	柳井市柳井字大立田				地番	4708番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成2年2月			備考付年月日(原因)	平成3年8月31日			補記事項		

縮小 (A3→A4)



請求分	所 在 柳井市柳井字海田					地 番	4709番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成12年3月				備付年月日(原図)	平成13年10月31日		補記事項		

縮小(A3-A4)



請求 区分	所 在 柳井市柳井字和田					地 番	4151番4					
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					補 付 年 月 日 (原図)	平成14年9月30日			補 記 事 項		

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和50年12月2日

374958

建築物平面図

登録番号 4706番3

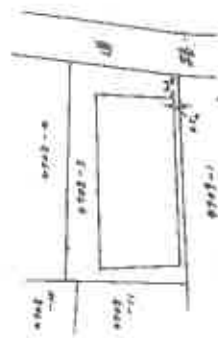
建築物の所在 柳井市大字柳井字大立田4706番地3

昭和50年12月2日登記

作製年月日
昭和50年11月28日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



求積
1階 (16.5 + 15.60) × 7.20 × 0.5 = 114.4800
2階 15.60 × 7.20 = 112.3200

床面積
1階 114.48 m²
2階 112.32 m²

幅 尺 1/200 1/800

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)

(11 枚目)

登記年月日：昭和49年9月19日

374959

建築物階平面図

家屋番号 4708番4

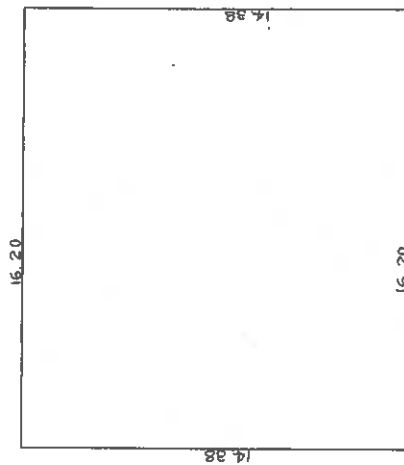
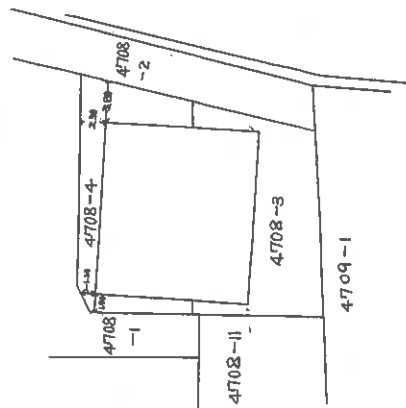
建物の所在 柳井市大字柳井字大立田 4708番地4 4708番地3

昭和49年9月19日登記

製作年月日 昭和49年8月24日

製作者

申請人



求積 16.20 X 14.38 = 232.9560

床面積 232.95 m²

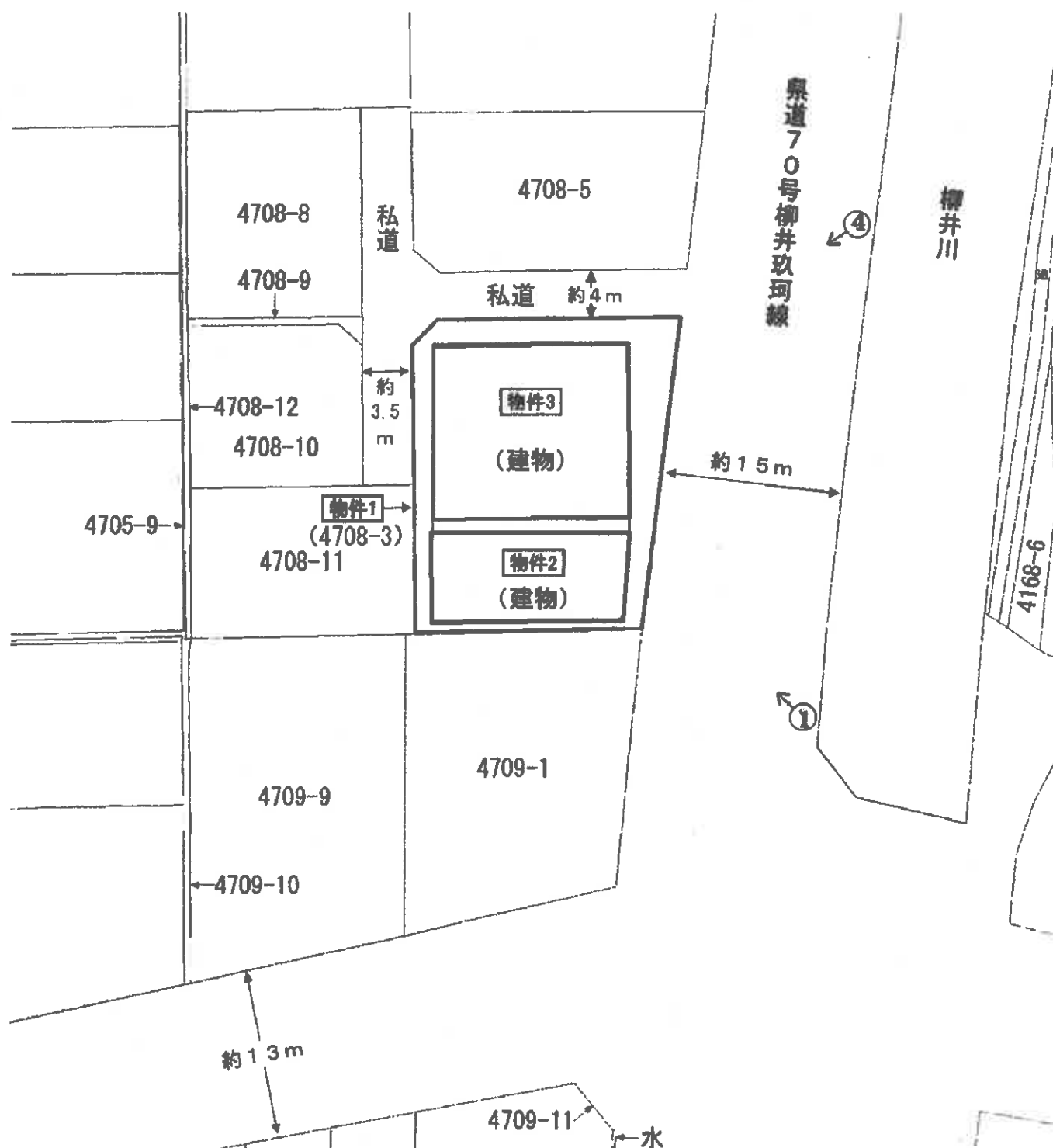
(日 則 通 15)

縮尺 1/500 1/200

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。

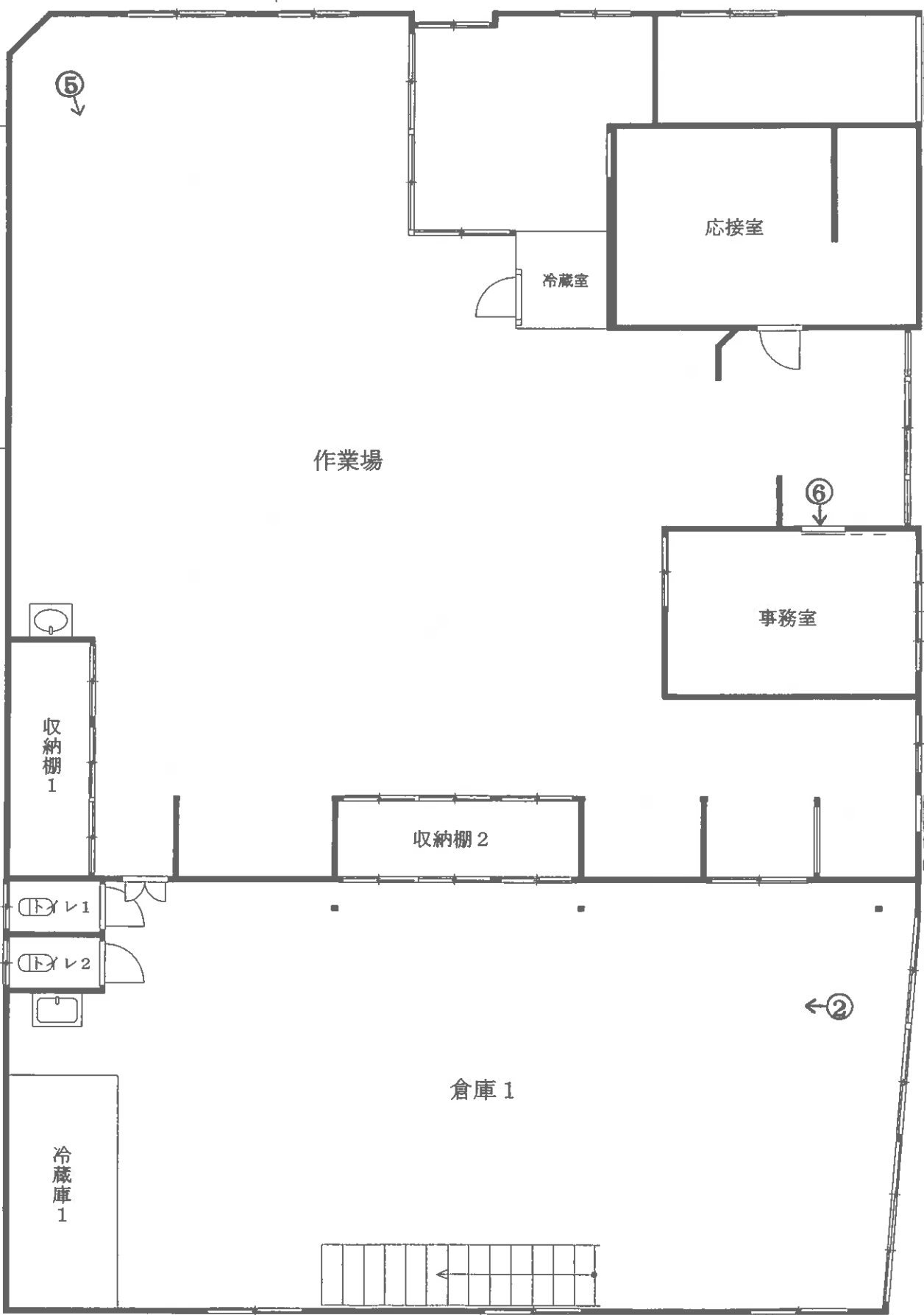
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・建物図面等を基に
(13枚目) 現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図

4

1 階

物件 3 ↓



物件 2 ↑

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。
(14 枚目)

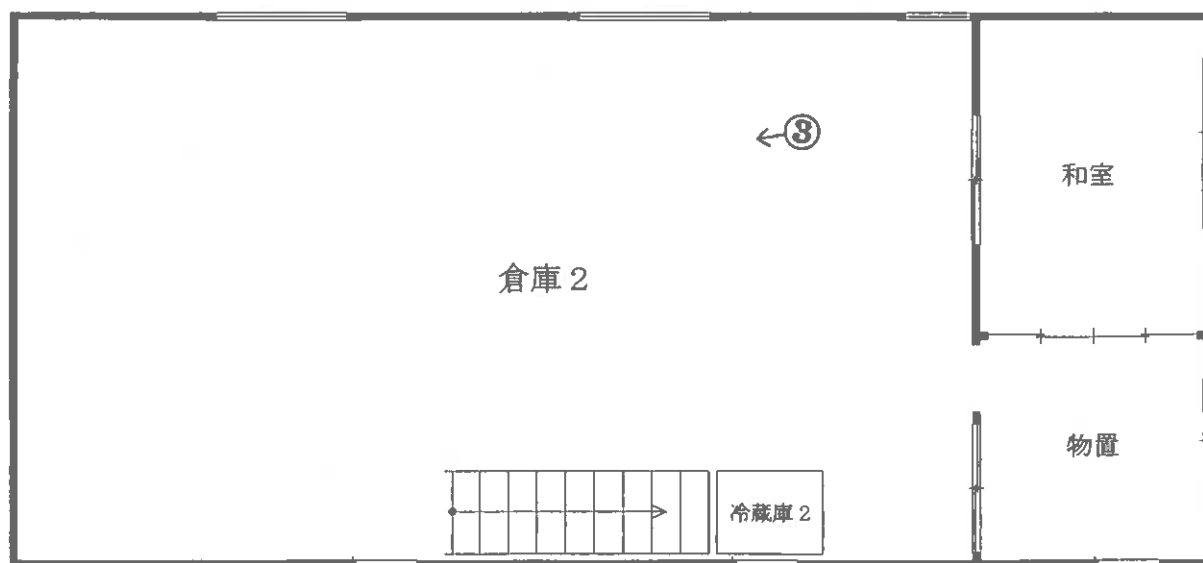
縮尺 約 1 / 1 0 0

建物間取図

4

2階

物件 2 ↓



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(15 枚目)

縮尺 約 1 / 1 0 0

○写真1

・ 物件2



物件3

○写真2



・ 物件2

1階 倉庫1

○写真3



・ 2階 倉庫2

●写真4

・物件2・



・物件3

○写真5



・物件3
作業場

○写真6



・事務室

令和7年(ケ)第8号

令和7年8月26日 現地調査

令和7年9月30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 5,442,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 3,124,000 円
物 件 2 (建 物)	金 802,000 円
物 件 3 (建 物)	金 1,516,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び3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及び3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	柳井市柳井字大立田 4708番3 宅地 512.88 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市柳井字大立田 4708番地3 4708番3 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 114.48 m ² 2階 112.32 m ² 合計 226.80 m ²	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市柳井字大立田 4708番地4、4708番地3 4708番4 店舗 鉄骨造スレート葺平家建 1階 232.95 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)等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。なお、目的土地は、平成3年4月に4708番4を合筆している。		
2、3	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行った結果、物件2は北側の壁を取り払い、物件3と連結されていることが判明した。当該事項以外は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	JR山陽本線『柳井』駅の北西方約1,300m【道路距離】 柳井市立 柳井小学校の北西方約700m【道路距離】 フジ 柳井店の南東方約100m【道路距離】	
付近の状況	県道沿いに医院や店舗等が見られる地域で、東側には2級河川の柳井川が流れている。	
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) 無指定 60% 100% 無 建築基準法第22条指定区域 河川保全区域(2級河川 柳井川) 柳井市景観計画区域(一般景観計画区域) 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模 : 512.88 m ² 間口 : 約 25 m 奥行 : 約 21 m	形状 : ほぼ台形 接面状況 : 三方路 地勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	東側 幅約15m舗装道路に対して概ね等高接面 ※1 ※1 県道7号柳井周東線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 北側 幅約4m道路に対して約0～1m高位接面 ※2 ※2 私道〔建築基準法第42条2項道路〕 西側 幅約3.5m道路に対して約1m程度高位接面 ※3 ※3 私道〔建築基準法第42条2項道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2及び3の建物の敷地として利用されている。 南側が整骨院、道路を挟んで北側が歯科医院、西側が戸建住宅や共同住宅、東側が河川(柳井川)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 : なし (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(田地)であったが、昭和49年頃に分筆及び宅地への地目変更が実施され、同年から翌50年にかけて現況の建物が建築されている。平成3年には合筆により現況の地形を形成し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】 柳井市教育委員会文化財室に確認したところ、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、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。 ④【河川保全区域(2級河川 柳井川)について】 柳井川とその堤防を兼ねる道路との境界から堤内地に向けて20mまでの範囲は河川保全区域に指定されており、目的物件も東側一部が当該区域に含まれる。 ⑤【北側及び西側私道の持分について】 北側及び西側私道について、登記記録上は、共に地番：4708番1の公衆用道路であり、目的物件の所有者と同一名義で6分の1の持分権が記載されている。
------	---

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）： 昭和50年11月3日 新築 経過年数： 約50年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 鉄骨造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： 波型スレート、一部サイディング 他
	内 壁： 波型スレート剥き出し、一部木目ボード 他
	天 井： 鉄骨梁等剥き出し、一部天井ボード 他
	床： コンクリート打ち放し、板貼り、一部畳 他
	設 備： 電気、水道等
	そ の 他： —
床面積（現況）	1階 約 114.48 m ² 2階 約 112.32 m ² 合計 約 226.80 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 ・北側の壁を取り払い、物件3と連結されている。 ・照明、冷蔵庫、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・建物内には残置された多くの備品等が見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストが原則として禁止された昭和50年10月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。

(物件3)

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49年8月20日 新築 経過年数： 約51年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 鉄骨造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： 波型スレート、一部サイディング 他
	内 壁： 波型スレート剥き出し、一部クロス貼り 他
	天 井： 鉄骨梁等剥き出し、一部クロス貼り 他
	床： コンクリート打ち放し、一部長尺シート 他
	設 備： 電気、水道等
	そ の 他： —
床面積(現況)	1 階 約 232.95 m ²
現況用途等	現況用途： 店 舗 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	・建物南側が物件2と連結されている。 ・照明、冷蔵室、エアコン、換気扇等が見られたが、動作は未確認である。 ・建物内には残置された備品等が見られた。 ・屋根上にキュービクルらしき物が見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則として禁止された昭和50年10月以前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	38,800	89 / 100	512.88	70 / 100	12,398,000

(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 柳井(県) 5 - 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

40,300 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 104 = 38,800 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： 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：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	三方路	+ 5	105 / 100
画 地	規 模	▲ 15	85 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			89 / 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	174,000	226.80	0.007	276,000
3	174,000	232.95	0.007	284,000
計		459.75		560,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件2

- ・残価率 : 1%
- ・経過年数 : 50 年
- ・観察減価率 : 30%
- ・経済的全耐用年数 : 50 年
- ・経済的残存耐用年数 : 0 年

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。

$$\text{※現価率} = \left\{ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 50 \text{ 年}) \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.007}}$$

物件3

- ・残価率 : 1%
- ・経過年数 : 51 年
- ・観察減価率 : 30%
- ・経済的全耐用年数 : 51 年
- ・経済的残存耐用年数 : 0 年

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。

$$\text{※現価率} = \left\{ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 51 \text{ 年}) \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.007}}$$

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	12,398,000	40% 法定地上権	4,959,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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	12,398,000	▲ 4,959,000		0.70	0.60	3,124,000
2	276,000	+ 1,634,000	1.00	0.70	0.60	802,000
3	284,000	+ 3,325,000	1.00	0.70	0.60	1,516,000
一 括 価 格 (合 計)						5,442,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：老朽化した建物内に多くの備品等が取り残されている。

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【柳井(県) 5 - 1】

所 在 : 柳井市中央3丁目405番5

価 格 : 40,300 円/㎡

位 置 : JR山陽本線「柳井」駅の北西方、道路距離約600mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 267 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 道 路 : 北西側 12 m 県道 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 : 店舗、飲食店のほかに住宅等も見られる商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件 1 : 14,381,668 円

物件 2 : 1,544,677 円

物件 3 : 2,578,255 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。

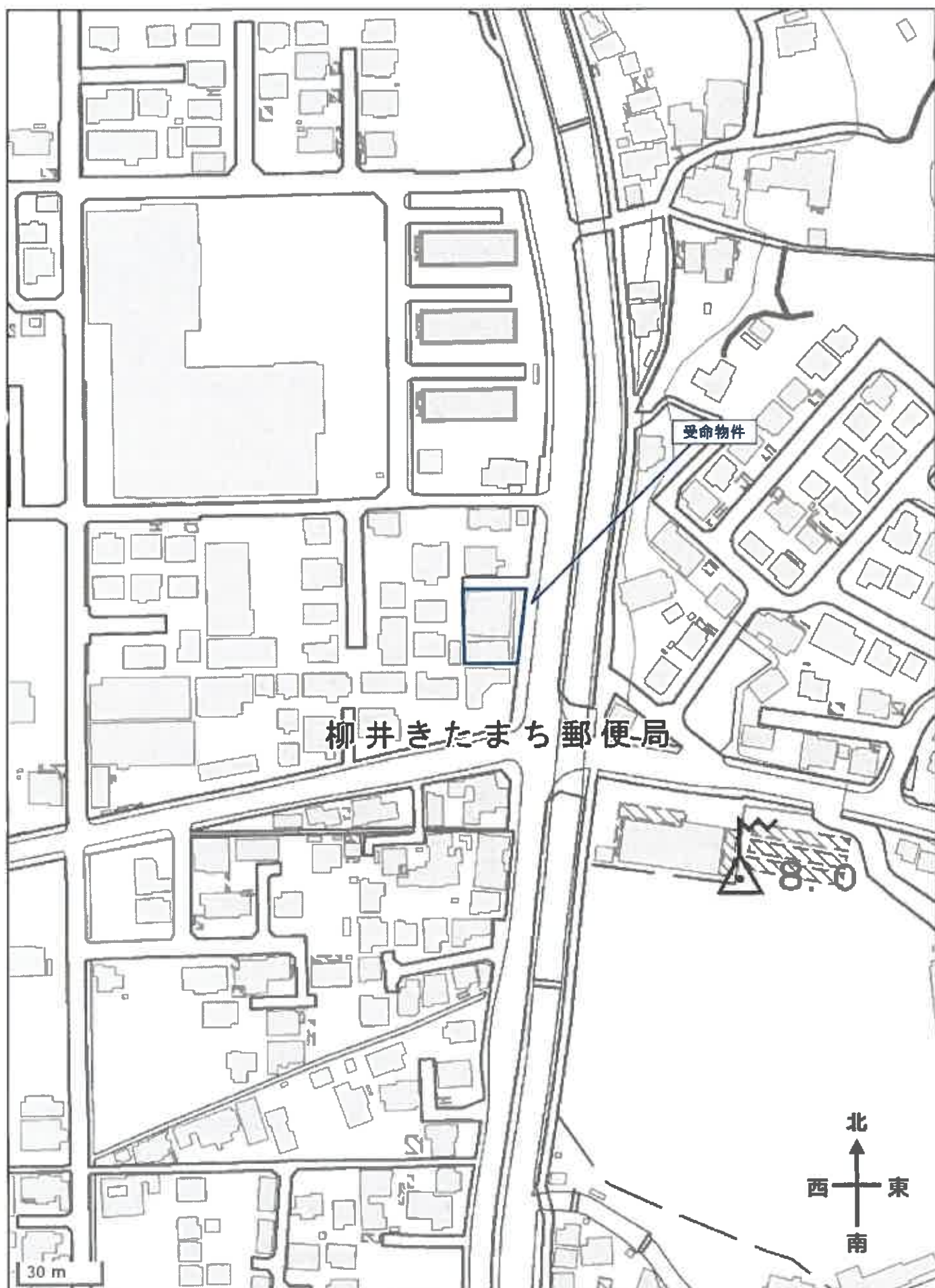
第7 附属資料の表示

- 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 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

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。

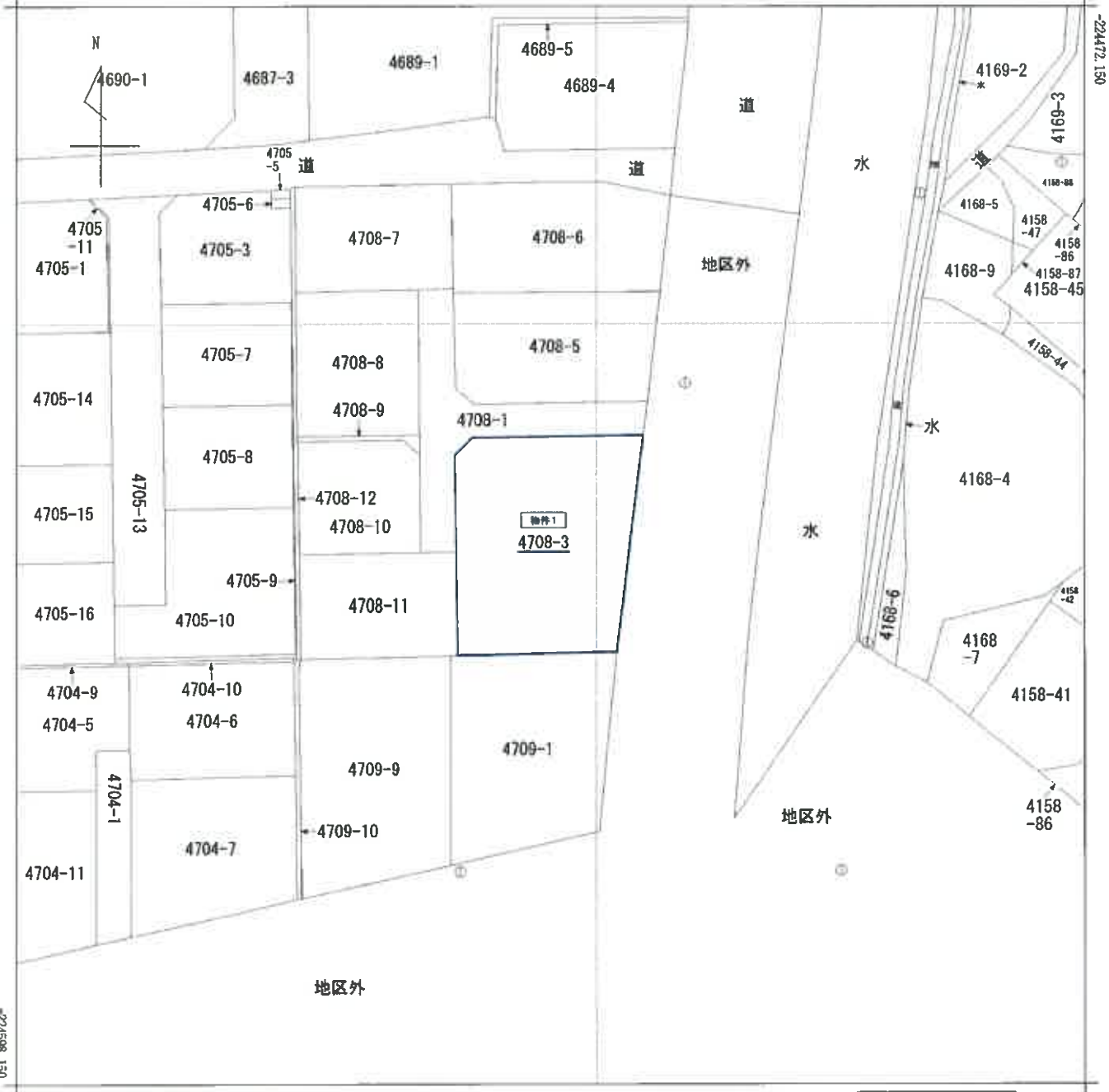


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：図上測定)

-5772.428

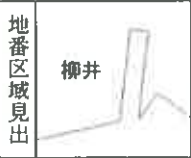


-224598.150

-224472.150

-5897.428

(座標値種別：図上測定)



地番区域見出

柳井

請 求 部 分	所 在	柳井市柳井字大立田				地 番	4708番3			
出 力 尺 寸	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2年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成3年8月31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: 昭和50年12月2日

374958

建築物階平面図

家屋番号	4708番3
建物の所在	柳井市大字柳井字大立田4708番地3
昭和50年11月28日	
製作年月日	
製作者	
申請人	

求積

1階 (16番地+15.60) × 7.20 × 0.5 = 114.4800

2階 15.60 × 7.20 = 112.3200

床面積

1階 114.48㎡

2階 112.32㎡

山口県土地家屋調査士会

縮尺 1/200 1/500

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：昭和49年9月19日

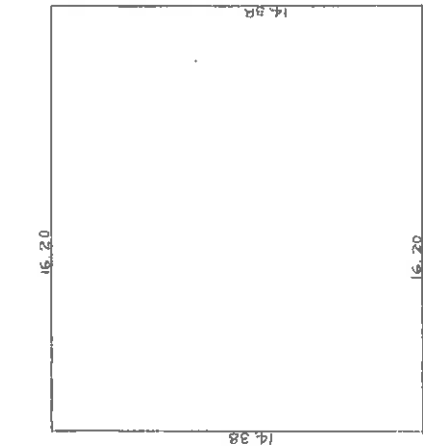
374959

建築物平面図

家屋番号	4708番4
建物の所在	柳井市大字柳井宮大立田 4708番地4 4708番地3

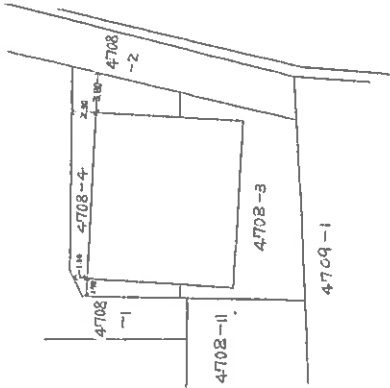
昭和49年9月19日登記

昭和49年8月24日	作製年月日
作製者	
申請人	



床積 16.20 X 14.38 = 232.9560

床面積 232.95 m²

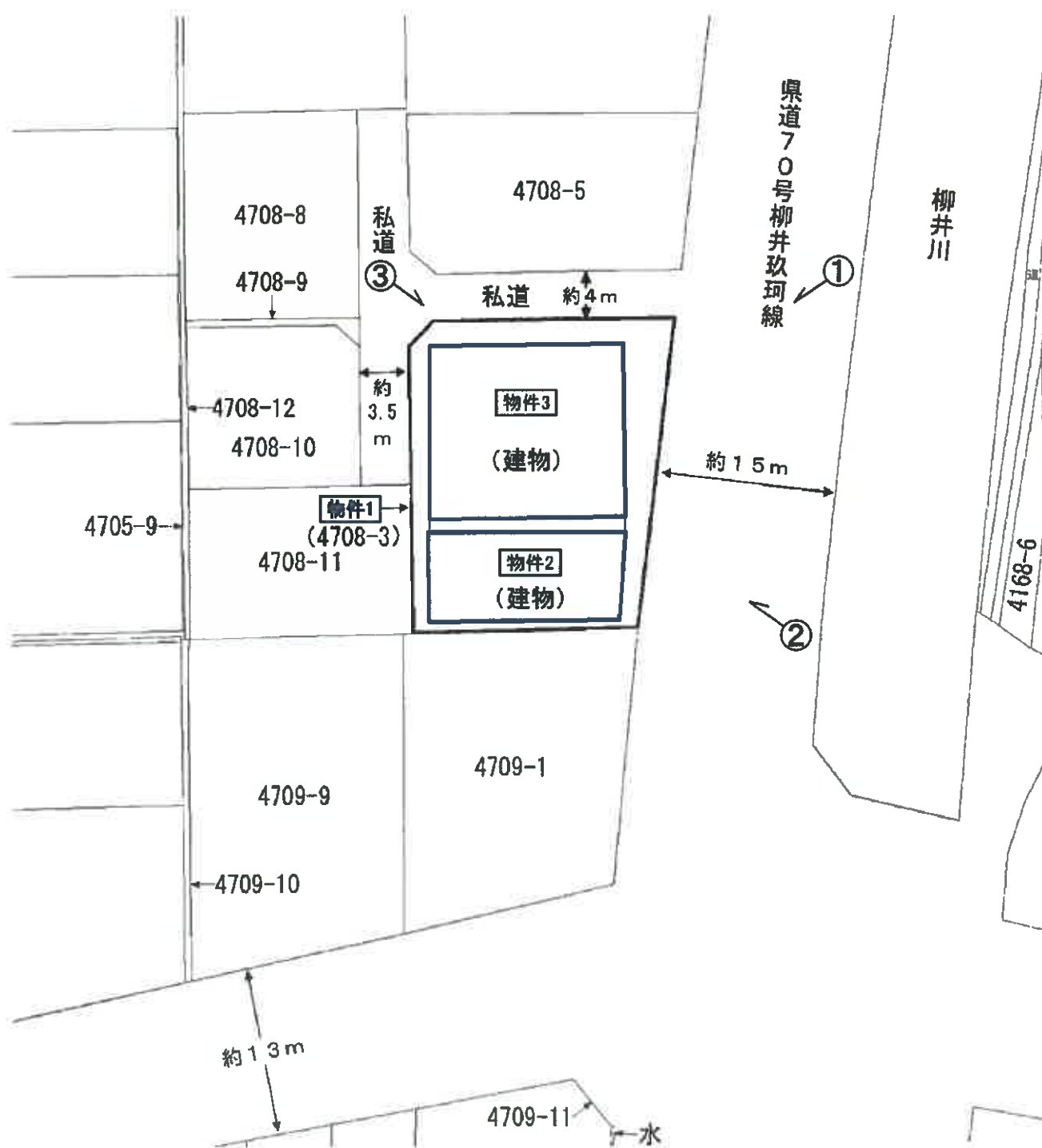


縮尺 1/500 1/200

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)・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

1 階

物件 3 ↓

差し掛け

⑦ →

応接室

冷蔵庫

作業場

⑥ ↙

事務室

収納棚 1

収納棚 2

① ↓

② ↓

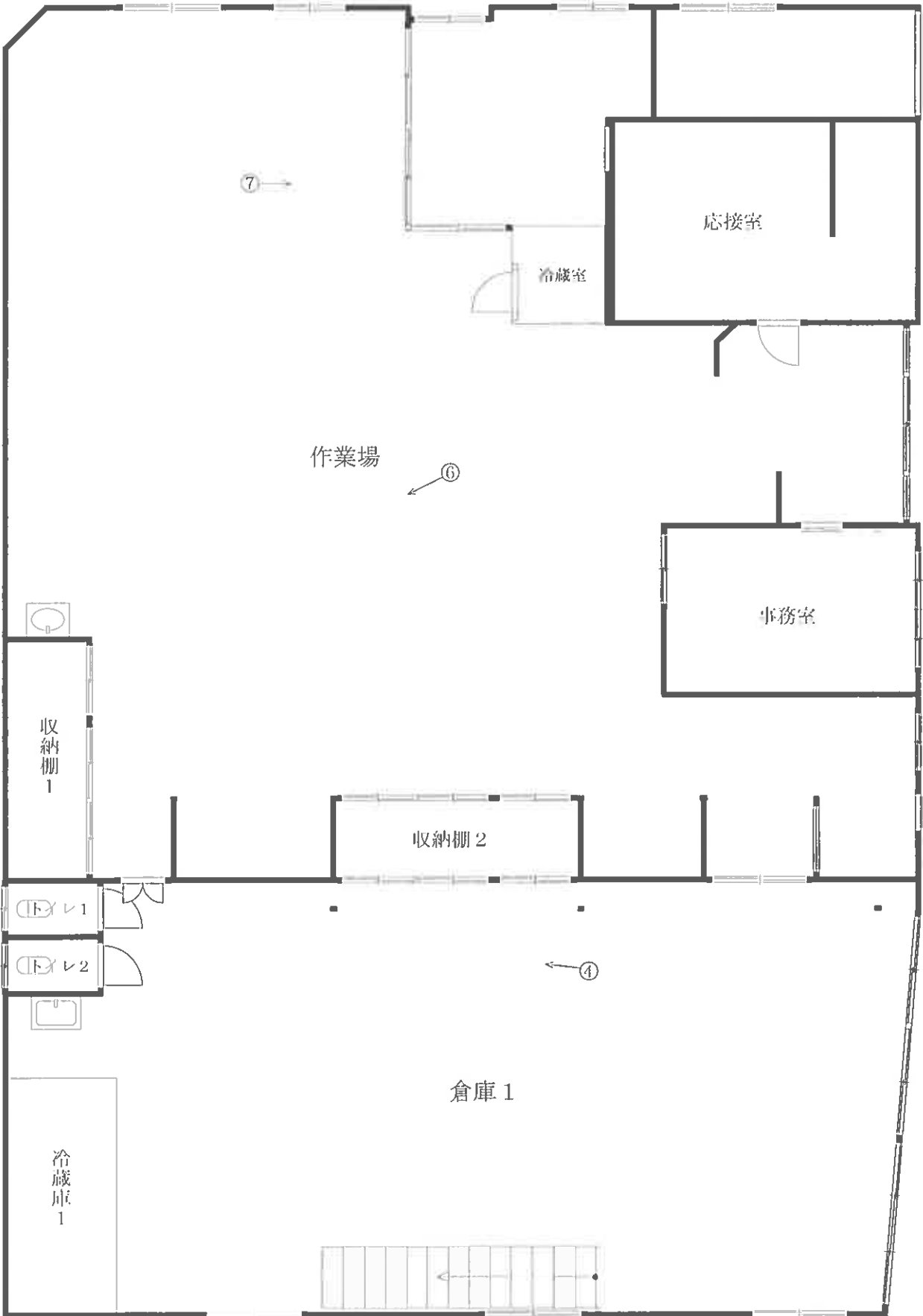
④ ←

倉庫 1

冷蔵庫 1

物件 2 ↑

縮尺 約 1 / 1 0 0

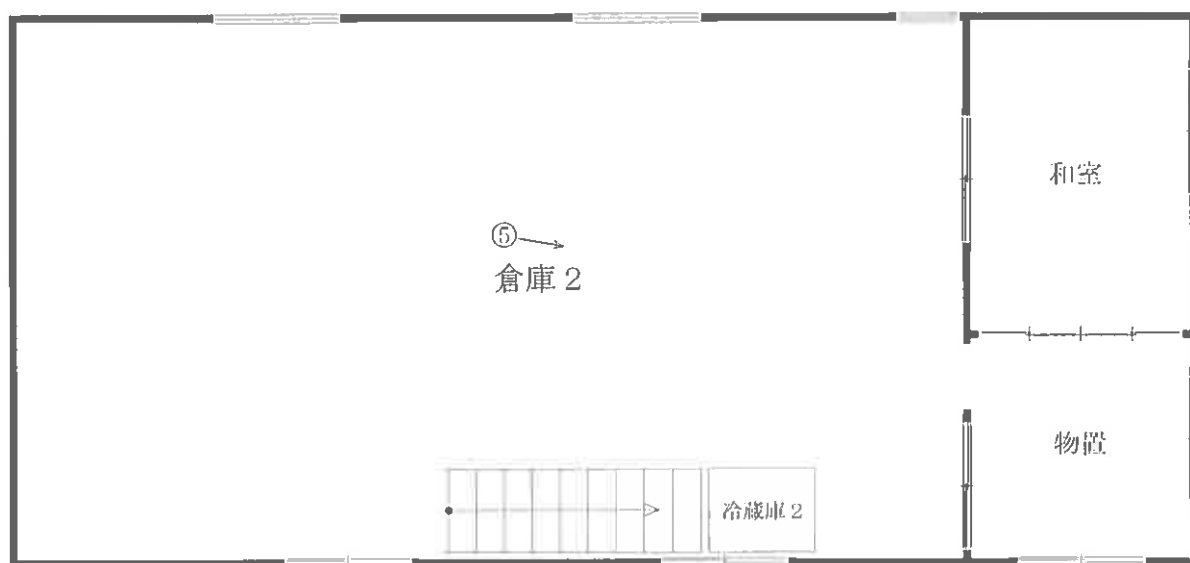


建物間取図

4

2階

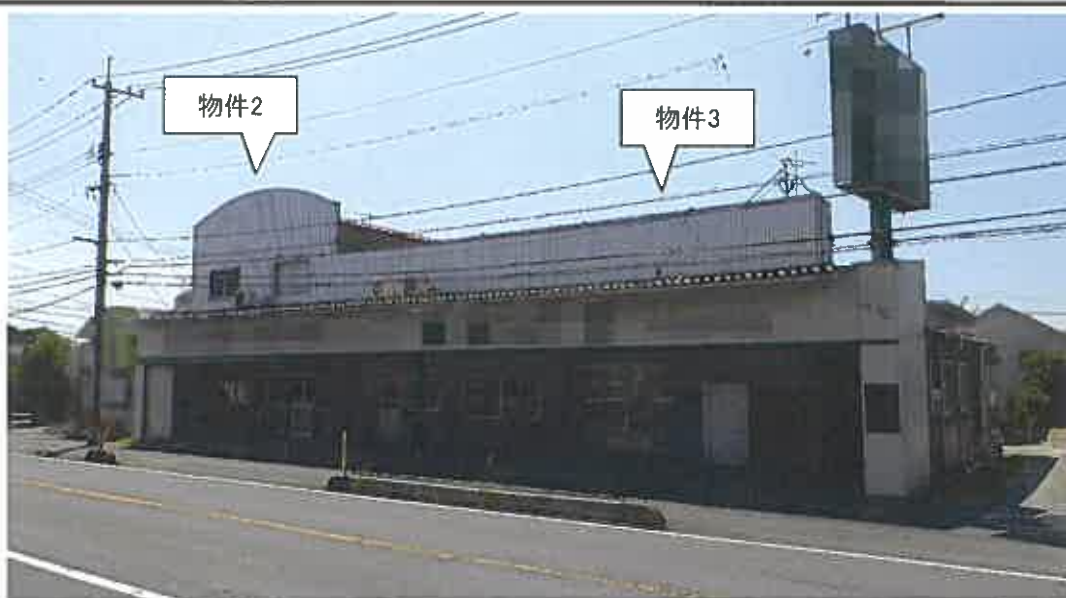
物件 2 ↓



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真 1

①



②



③



現 況 写 真 2

④

物件 2
1 階
倉庫 1



⑤

物件 2
2 階
倉庫 2



⑥

物件 3
作業場



現 況 写 真 3

⑦

物件 3
作業場



破損等