

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）
1～6	4,138,000 3,310,400	一括	827,600	138,838	非課税
1	110,000				
2	798,000				
3	151,000				
4	6,000				
5	81,000				
6	2,992,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 5. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 7. 2 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1. 5 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 4 番 1 1 |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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1～6】

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。

【物件番号6】

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 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7. 2 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 5 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 1 1 |



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 36 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 2164 番地 8、2164 番地 7、2164 番地 9、2164 番地 11

家屋 番号 2164 番 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 214.77 平方メートル
2 階 100.03 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 71.54 平方メートル

(現況)

符号 1 の附属建物は存在しない。

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 71.54 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 7 月 24 日受理
令和 7 年 9 月 8 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 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5. 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7. 2 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 5 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 6 平方メートル |



22

物 件 目 録

6 所 在 熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷2164番地8、2164番地7、2164番地9、2164番地11

家屋 番号 2164番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 214.77平方メートル
2階 100.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 71.54平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	山口県熊毛郡平生町大字佐賀2164番地の8 (住居表示未実施)	
土地	物件1～3、5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3、5) ☐ 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6	
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:車庫 ☐ 「その他の事項」のとおり 構造:鉄骨造瓦葺平家建 床面積:71.54㎡	
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(空き家・残置物あり)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

(

(

(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（未登記の附属建物（車庫）あり。）とその敷地（物件1～3、5の土地は一体利用されている。）のほか、更地（物件4の土地。隅切り）である。

本件建物は、現在、居住しているものではなく、空き家であるが、家財道具、日用品等が残されている。

■物件6（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

符号1の附属建物は、存在しない。

（その他の事項）

未登記の附属建物について、そ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。

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述は得られなかったが、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。

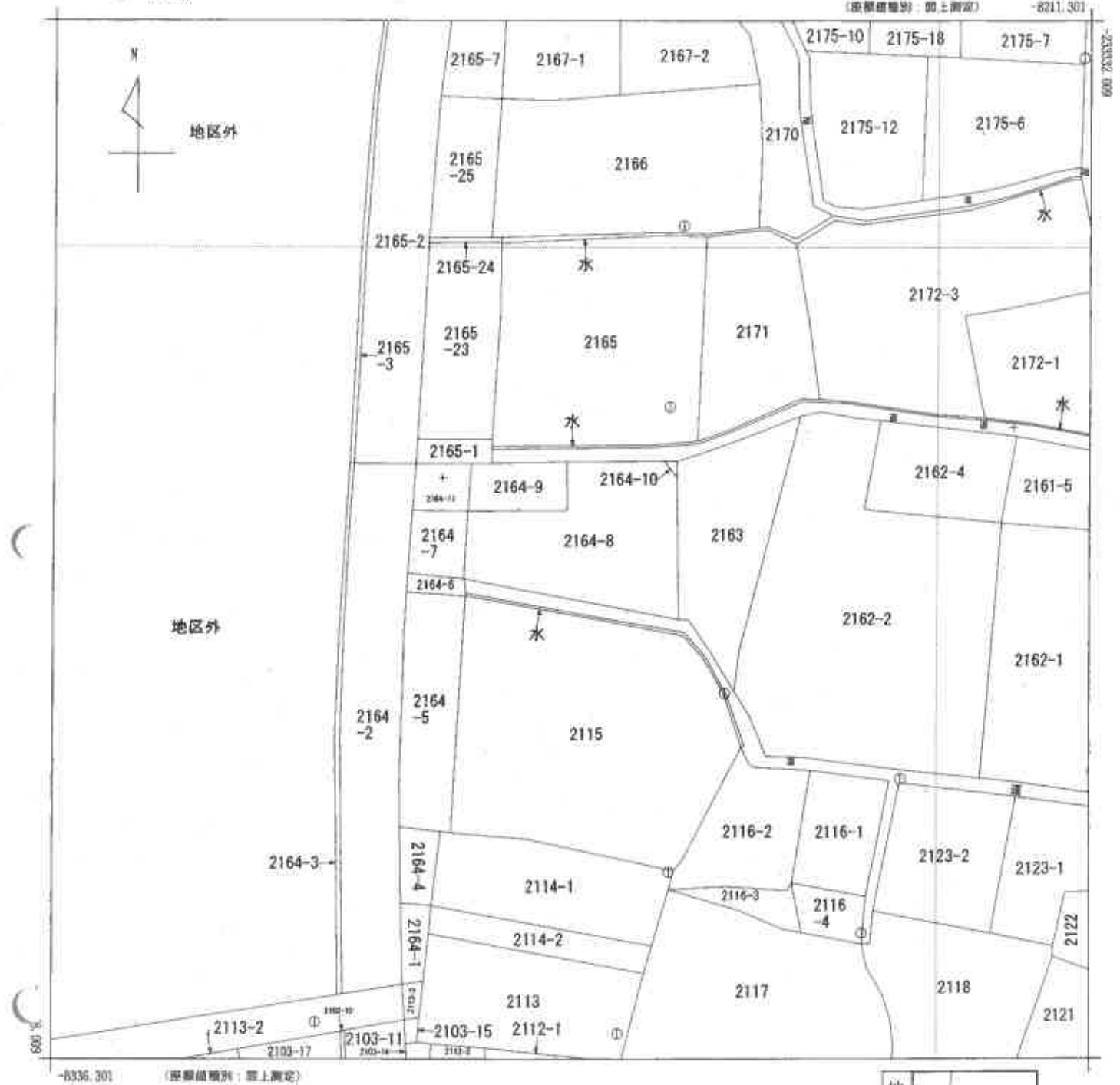
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7月25日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月4日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年7月28日 (月) 8:30 - 8:40	平生町役場	占有資料交付
" " " " " " 9:00 - 9:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " " 10:00 - 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
令和7年8月13日 (水) 8:30 - 9:20 9:30 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 (評価人と同行調査)
" " " " " " 10:50 - 11:00	平生町役場	固定資産税関係資料交付
" " " " " " 10:50 - 11:00	執行官室	物件所有者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8月28日 (木) 13:30 - 13:40	平生町役場	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 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
(特記事項) ■ 令和7年8月13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。 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。 ☐		

(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)



地番区域見出
大字佐賀

請求 部分	所在	熊本県平生町大字佐賀字東本郷				地番	2164番8		
出力 尺	1/500	精度 区分	甲三	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	昭和40年1月				備付 年月日 (原図)	昭和55年4月1日		補記 事項	

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和61年4月14日

前	2164-7後	2164-7新	2164-7-11
---	---------	---------	-----------

耕
土地所在図
地積測量図

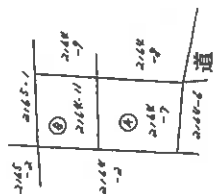
地番	2164-7-11
----	-----------

土地の所在
熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷

610871

昭和61年4月14日登記

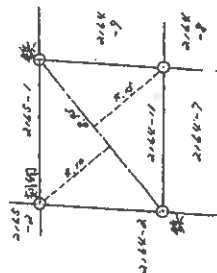
(1)



求 積

$$\frac{8095 \times (4010 + 4015)}{2} = 36091875 \text{ m}^2$$

(7)



④ 2164-7 = 86m² - ③ = 490.136

作製者

土地家屋調査士

調査士

(昭和61年4月3日作製)

申請人

地図番号

縮尺

250/500

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

登記年月日：昭和61年4月14日

前	2164	後	2164-89 -10	新	2164-8 ~-10
---	------	---	----------------	---	----------------

地番	2164-8 2164-9010
----	---------------------

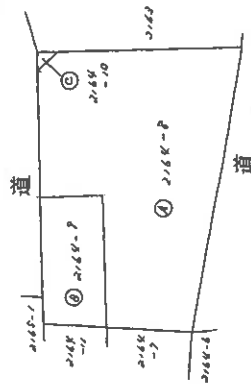
耕
主地所在図
地積測量図

610870

土地の所在
熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷

昭和61年4月14日 登記

(1)



求 積

②2164-9

$$\frac{13025 \times (4095 + 5020)}{2} = 67024375 \text{ m}^2$$

④2164-10

$$\frac{2055 \times 1020}{2} = 1053 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{A} 2164-8 = 42400 \text{ m}^2 - \textcircled{B} - \textcircled{C} = 355022625 \text{ m}^2$$

作製者

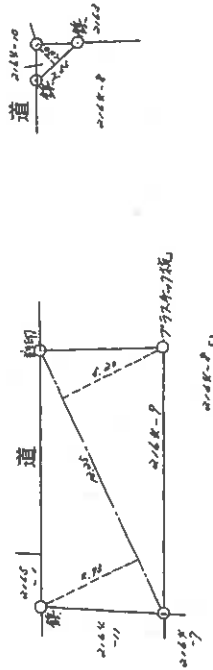
土地調査

昭和61年4月14日 製作

申請人

地図番号 055-2

縮尺 1/500 250



(7)

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

建 物 圖 面
(各階平面圖)

2164-8

叶 咄 咄 家

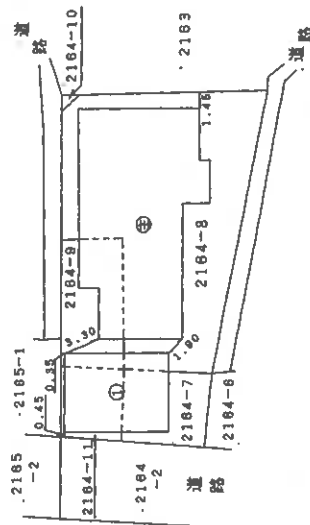
(各階平面図)

熊毛郡平生町大字左賀字東本郷2164番地8・2164番地7
2164番地9・2164番地11

昭和5年7月29日登記



4.77	x	7.90	=	37.6830
7.63	x	8.80	=	74.7740
3.90	x	12.35	=	48.1650
4.75	x	11.40	=	54.1500
				<u>214.7720</u>

床面積 214.77m²
$$\begin{array}{r} 8.70 \times 5.70 = 38.1900 \\ 7.85 \times 9.50 = 72.6750 \\ 2.85 \times 3.80 = -10.8300 \\ \hline 100.0350 \end{array}$$
床面積 100.03m²

求積表

$$7.30 \times 9.80 = 71.5400$$
末面積 71.54 m^2

作者

土地家屋
調査

用 27 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

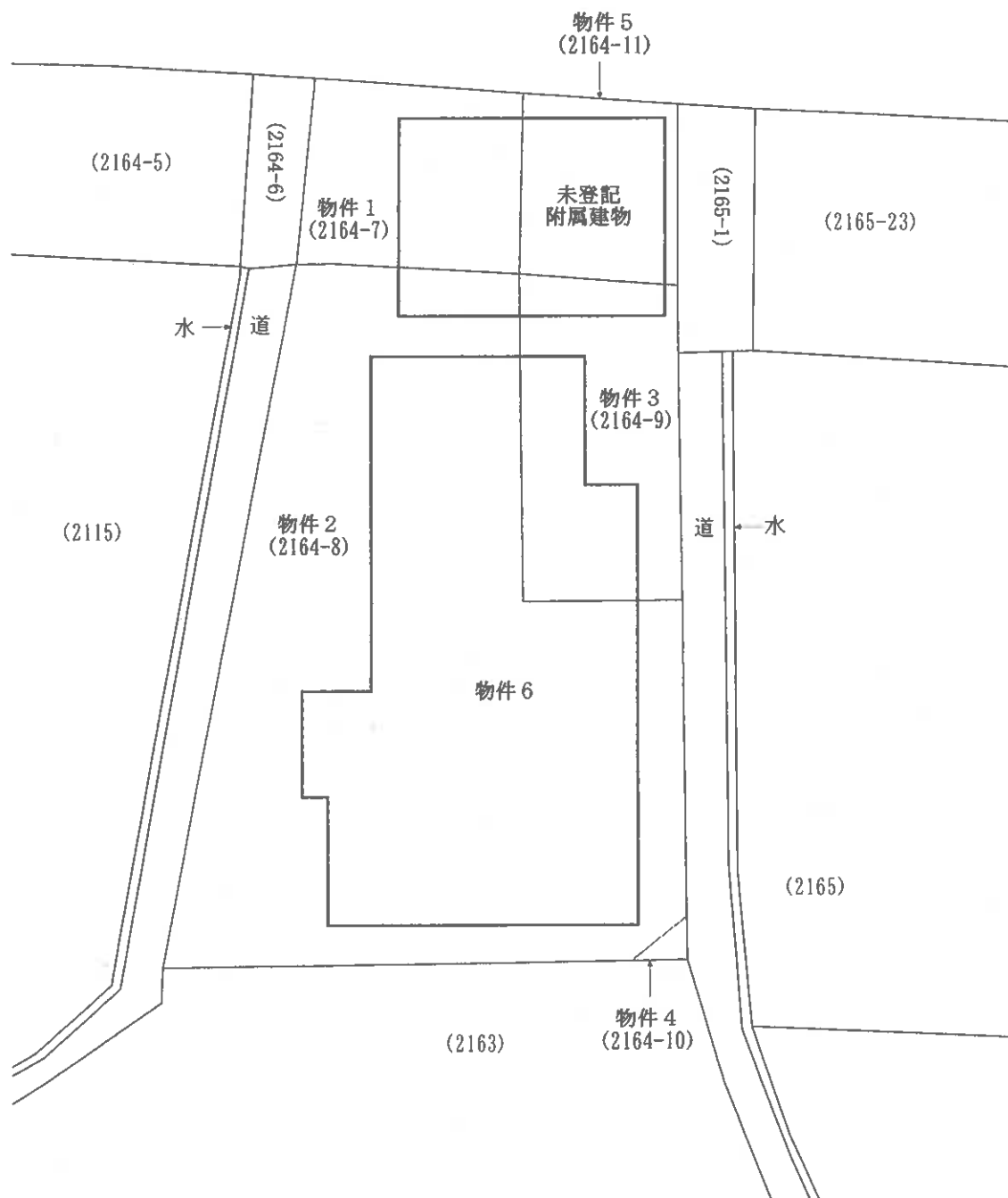
山口県土地家屋調査士会紙

縮小 (A3→A4)

(11 枚目)

①

(町道：幅員約8m)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】

土地建物位置関係図

【事件番号】

令和7年（ケ）第11号

【物件番号】

1～6

【作成者】

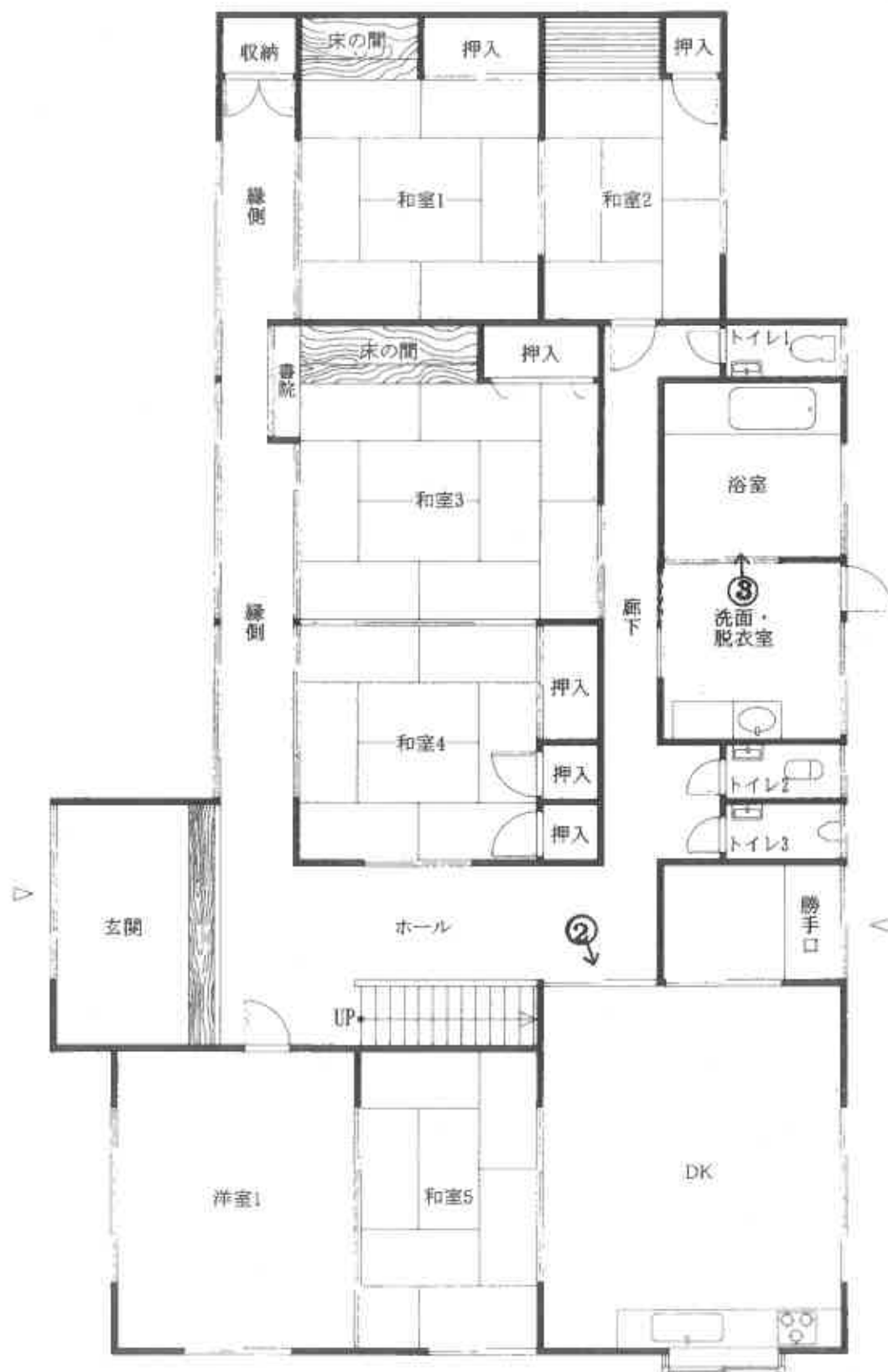
評価人

【縮尺】

約1/250

※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。

(12 枚目)



※ 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7年（ケ）第11号

【物件番号】

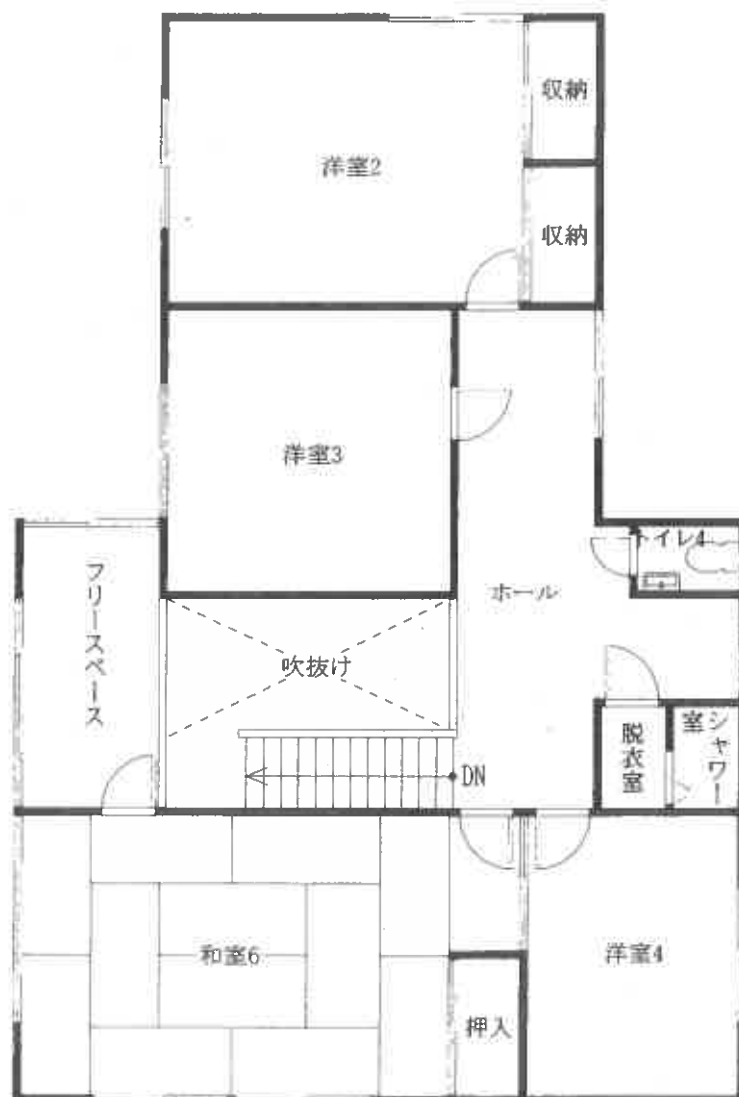
6

【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

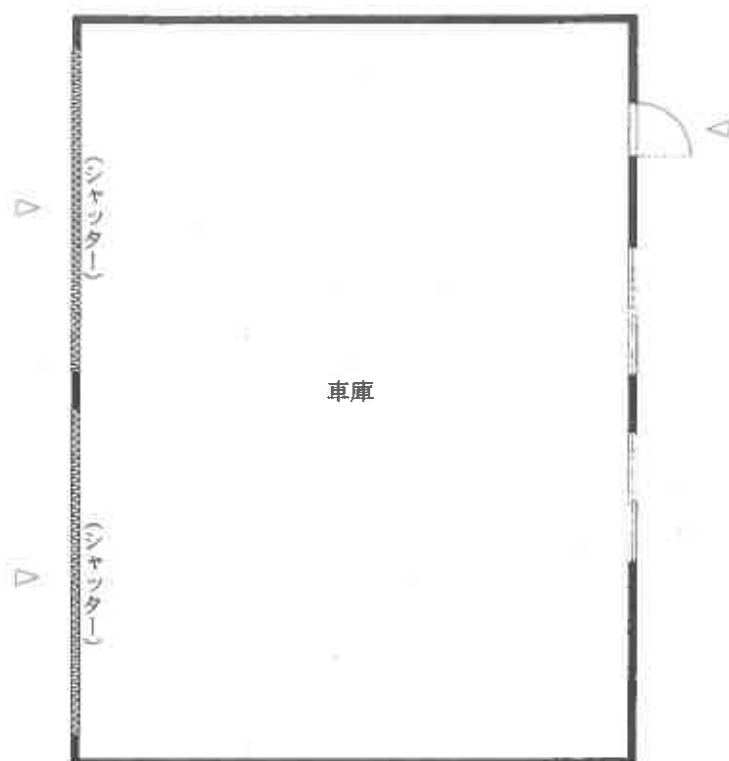
※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和7年（ケ）第11号

【物件番号】
6

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100



【未登記附属建物】



※ 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7年（ケ）第11号

【物件番号】

6

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

○写真1

・未登記附属建物

・物件6（主）



○写真2

・DK



○写真3

・浴室



令和 7 年（ケ）第 11 号

令和 7 年 8 月 13 日 現地調査

令和 7 年 9 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 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 4,138,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 110,000円
物件 2 (土地)	金 798,000円
物件 3 (土地)	金 151,000円
物件 4 (土地)	金 6,000円
物件 5 (土地)	金 81,000円
物件 6 (建物)	金 2,992,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	所在地番目積	熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 2164番7 雑種地 49m ²	宅地
2	所在地番目積	熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 2164番8 宅地 355.22m ²	
3	所在地番目積	熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 2164番9 宅地 67.24m ²	
4	所在地番目積	熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 2164番10 宅地 1.53m ²	
5	所在地番目積	熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷 2164番11 雑種地 36m ²	宅地
6	所在	熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷2164番地8、2164番地7、2164番地9、2164番地11	
	家屋番号	2164番8	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階 214.77m ² 2階 100.03m ²	
	(附属建物)		
	符号	1	
	種類	車庫	存在しない。
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	71.54m ²	
	符号		なし(未登記)
	種類		車庫
	構造		鉄骨造瓦葺平家建
	床面積		71.54m ²
番号	特記事項		
1～5	物件1～5土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図、地積測量図のとおりである。		
6	・主である建物については、現地調査の結果、概ね登記のとおりである。 ・附属建物（符号1）については、現存しない。 ・本件土地上に未登記の附属建物が存在する。当該未登記附属建物の概要については現況欄記載のとおりである。ただし、その位置関係及び床面積を正確に把握するには、正式な測量を要する。		

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1～5）

位置・交通	J R 山陽本線『田布施』駅の南東方約7.6km 【直線距離】 『宮の下』バス停の西方約320m 【直線距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地域を形成する。	
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(非線引区域) 無指定 70% 200% — 漁港区域 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 508.99㎡ 形状 略台形 接面状況 角地	間口 約13.5m 奥行 約32m 地勢 概ね平坦地（一部段差あり）
接面道路の状況	西側幅員約8mの町道※ ¹ に概ね等高接面する。 北側幅員約1.5mの里道※ ² に0～約1.7m程度高位接面する。 ※ ¹ 町道：佐賀臨港線、建築基準法第42条1項1号 ※ ² 里道：建築基準法第42条2項	
土地の利用状況等	本件土地は物件6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。	
土壌汚染等	【土壌汚染・地下埋設物について】 対象地の土壌汚染及び地下埋設物の存否については不明であり、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】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。（平生町教育委員会の回答による）。	
特記事項	・物件1～5の土地は一団地の土地であるが、このうち物件4の土地は隅切り部分に位置し、本件敷地の塀の外に存するものと思料される。 ・本件土地の南側に里道が存するが、建築基準法上の道路ではない。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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5年7月24日新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：瓦葺
	外 壁：板張等
	内 壁：化粧合板等
	天 井：吸音ボード、和室天井等
	床：フローリング、畳等
	設 備：電気、給排水、LPガス、油だき温水ボイラ、トイレ等
	そ の 他：－
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	普通
保守管理の状態	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	・本件建物は新築後約32年を経過しており、内部については過去にリフォームが施されたものと思料される。 ・建物の洋室1・和室5・DK等に生活ゴミが散乱し、特に洋室1の汚損が著しい。新築後の経過年数を踏まえれば、目視可能な部分のみならず、目視不能な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（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（名寄帳）：平成19年 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構 造：鉄骨造 平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：土間コンクリート等 設 備：電気等 そ の 他：－
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：車庫 間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
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	・現地調査の結果、目立った大きな破損は認められなかったが、新築後の経過年数を踏まえると相応の経年劣化が見込まれる。 ・建物内には大量のゴミが残存しており、本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無等を含む）については、そ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1～5(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	7,700	90 / 100	49	90 / 100	306,000
2	7,700	90 / 100	355.22	90 / 100	2,216,000
3	7,700	90 / 100	67.24	90 / 100	419,000
4	7,700	90 / 100	1.53	90 / 100	10,000
5	7,700	90 / 100	36	90 / 100	225,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 平生（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,380 \text{ 円/㎡} \times 98 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 7,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：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1～5
規模	95 / 100
セットバック	95 / 100
相乗積	90 / 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6(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
6	主である建物	200,000	314.80	0.04	2,518,000
	未登記 附属建物	120,000	71.54	0.14	1,202,000

イ 現況延床面積： 主である建物は、公簿面積を採用し、附属建物は、現況床面積を採用する。

ウ 現価率：

・主である建物

・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 35 年
・経過年数 : 32 年 ・経済的残存耐用年数: 3 年
・観察減価率 : 50%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 50\%) = \underline{\underline{0.04}}$$

・附属建物

・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 25 年
・経過年数 : 18 年 ・経済的残存耐用年数: 7 年
・観察減価率 : 50%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 50\%) = \underline{\underline{0.14}}$$

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	306,000	40% 法定地上権	122,000
2	2,216,000	40% 法定地上権	886,000
3	419,000	40% 法定地上権	168,000
5	225,000	40% 法定地上権	90,000

イ 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	306,000	▲ 122,000		1.00	0.60	110,000
2	2,216,000	▲ 886,000		1.00	0.60	798,000
3	419,000	▲ 168,000		1.00	0.60	151,000
4	10,000	▲ 0		1.00	0.60	6,000
5	225,000	▲ 90,000		1.00	0.60	81,000
6	3,720,000	+ 1,266,000	1.00	1.00	0.60	2,992,000
一 括 価 格 (合 計)						4,138,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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【平生（県）－ 2】

所 在 : 熊毛郡平生町大字佐賀字荒木929番2
価 格 : 8,380円/㎡
位 置 : JR山陽本線「田布施」駅から12kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 260㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 南西側4m町道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域(無指定)
(建蔽率 70% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、漁家住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	:	244,216 円	物件4	:	7,625 円
物件2	:	1,770,416 円	物件5	:	179,424 円
物件3	:	335,124 円	物件6	:	9,237,858 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 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



瀬戸内海



位置図

平生町役場「白図」1 : 10,000



位置図

平生町役場「白図」1 : 2,500

2103-18

(座標値種別：図上測定)

-8227.482

-23332.533

N

地区外

地区外

-233458.533

-8352.482

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大字佐賀

請求部	所在	熊本郡平生町大字佐賀字東本郷					地番	2164番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和40年1月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項		

縮小【A3→A4】

登記年月日：昭和61年4月14日

前	2164-7後	2164-7新	2164-7-11
---	---------	---------	-----------

土地所在図
地積測量図

耕

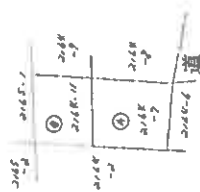
2164-7-11

熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷

610871

昭和61年4月4日登記

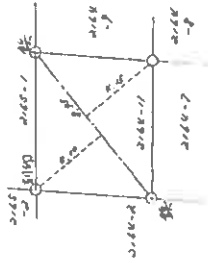
(1)



求 積

$$\frac{8.095 \times (4.010 + 4.15)}{2} = 36.091875 \text{ m}^2$$

(7)



作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会用品

地図番号

縮尺 1/250

縮小 [A3→A4]

登記年月日：昭和61年4月14日

前	2164	後	2164-89 10	新	2164-8 10
---	------	---	---------------	---	--------------

地番	2164-89 10
----	---------------

耕
土地所在図
地積測量図

610870

熊毛郡平生町大字佐賀字東本郷

昭和61年4月14日 登記

(1)



求積

③ 2164-9

$$\frac{13025 \times (4095 + 5020)}{2} = 67024375 \text{ m}^2$$

④ 2164-10

$$\frac{2055 \times 1020}{2} = 1053 \text{ m}^2$$

$$\text{④ } 2164-8 = 424000 \text{ m}^2 - \text{③} - \text{④} = 355022625 \text{ m}^2$$

作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図番号

縮尺

1/500
1/250

縮小 [A3→A4]

登記年月日：平成5年7月29日

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

2164-8

家屋番号

熊毛郡山生町大字佐賀字東本郷2164番地8・2164番地7
2164番地9・2164番地11

612677

主たる建物 1階

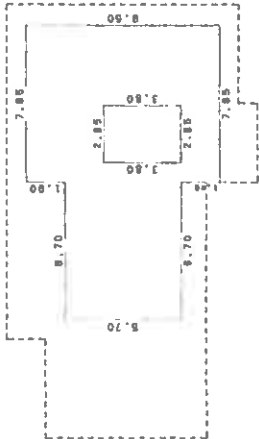


床面積

4.77 x 7.80 = 37.6830
7.63 x 9.80 = 74.7740
3.90 x 12.35 = 48.1650
4.75 x 11.40 = 54.1500
計 214.7720

床面積 214.77㎡

主たる建物 2階



床面積

8.70 x 5.70 = 38.1800
7.65 x 9.50 = 72.6750
2.85 x 3.80 = 10.8300
計 100.0350

床面積 100.03㎡

附属建物 (特1)

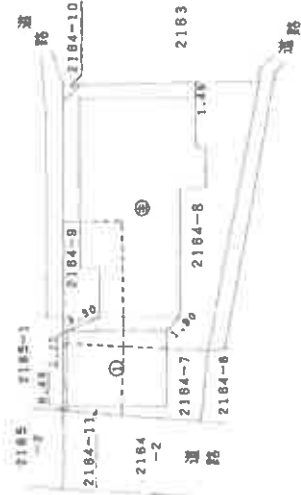


床面積

7.30 x 9.80 = 71.5400

床面積 71.54㎡

昭和5年7月29日 登記



作製者

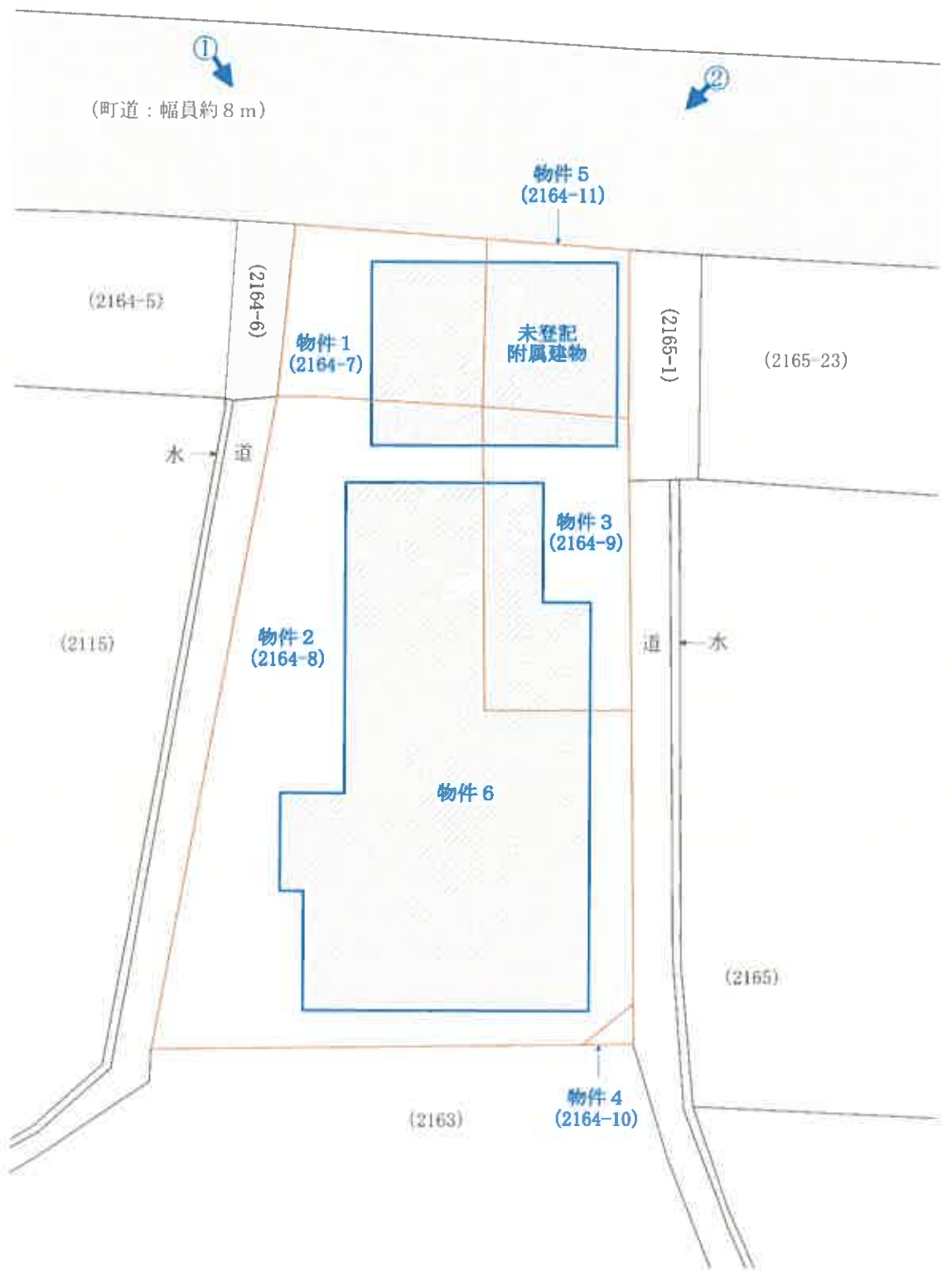
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

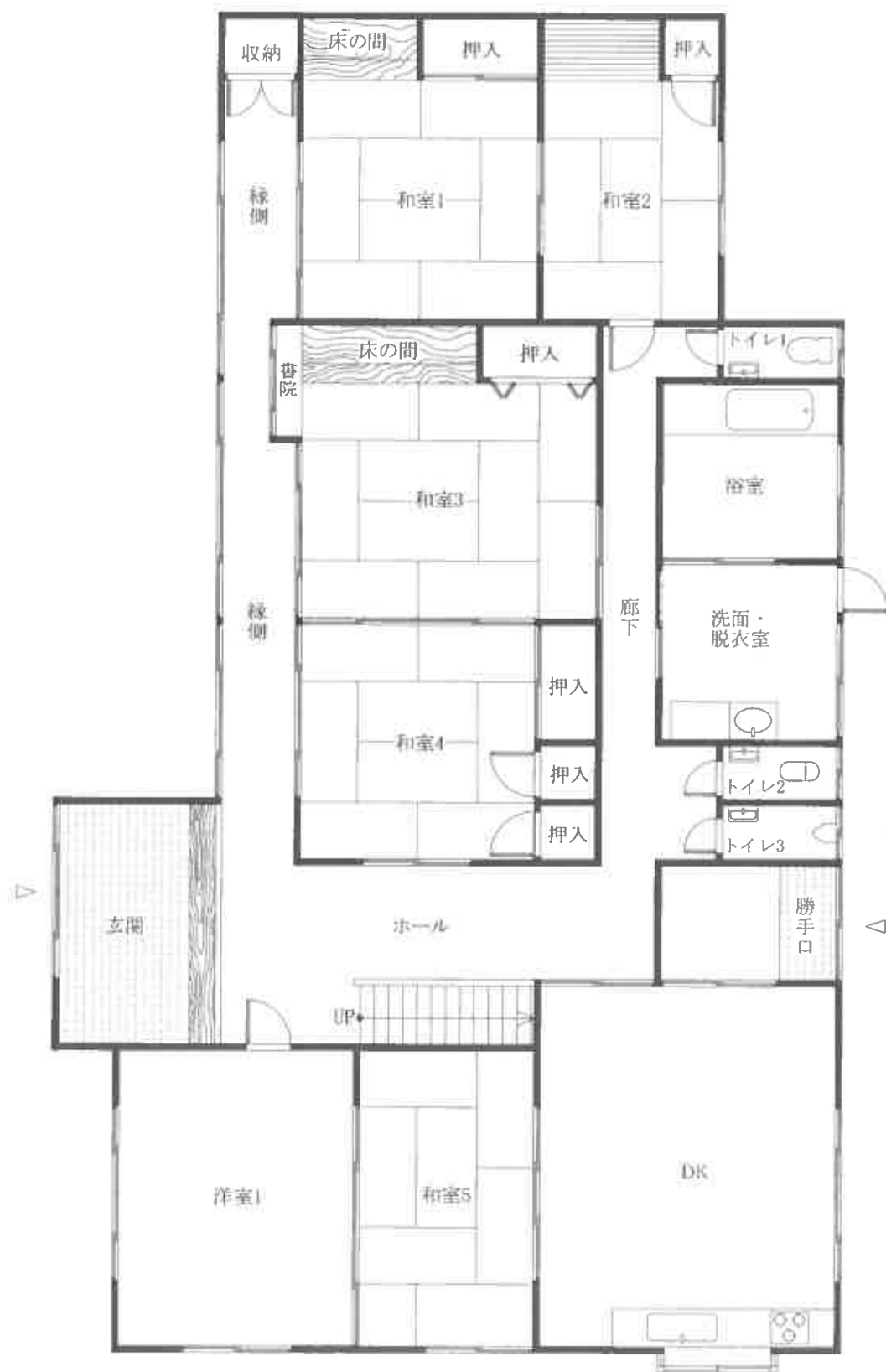
縮小【A3→A4】



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7年（ケ）第11号	1～6	評価人	約1/250

※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



【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7年（ケ）第11号

【物件番号】

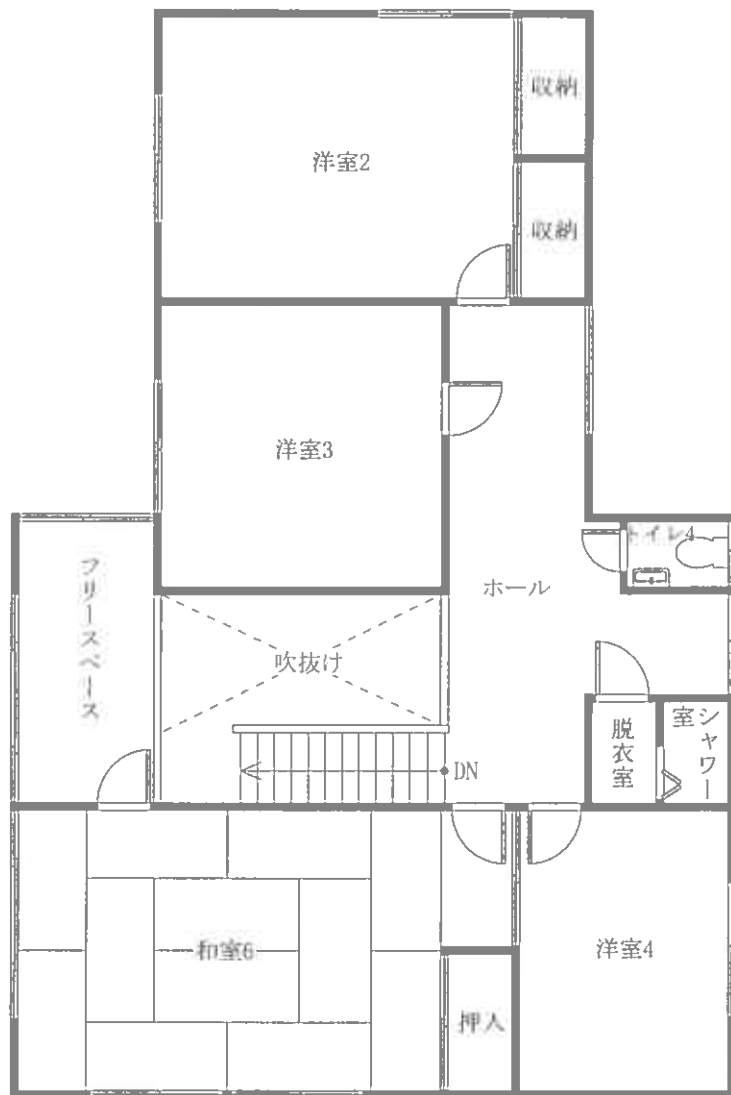
6

【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7年（ケ）第11号

【物件番号】

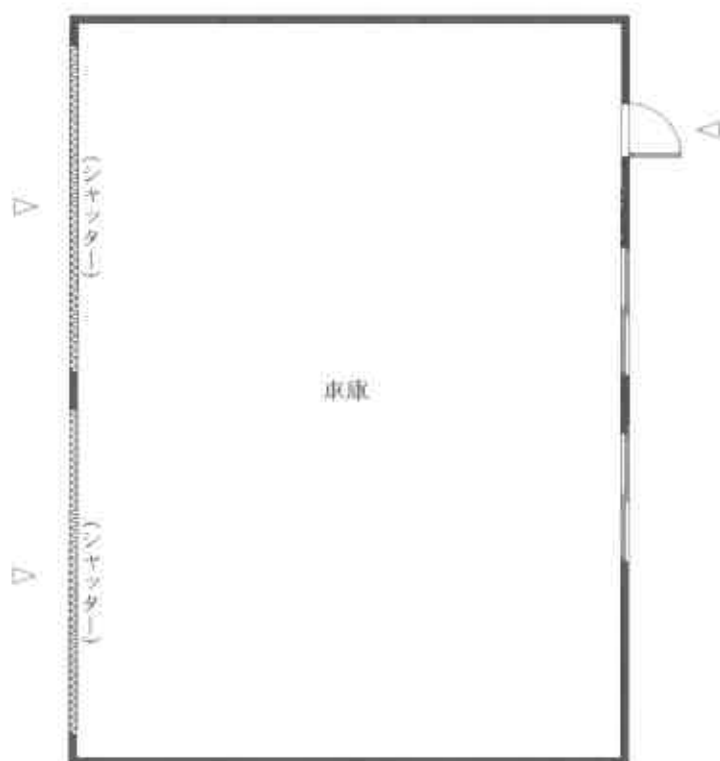
6

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



【未登記附属建物】



【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7年（ケ）第11号

【物件番号】
6

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100

現況写真

①



②

