

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 20 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 3 月 13 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 8 年 1 月 20 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）
1～5	5,266,000 4,212,800	一括	1,053,200	1,075,253	非課税
1	168,000				
2	289,000				
3	130,000				
4	251,000				
5	4,428,000				



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|---|
| 1 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 10020番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 746.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 48番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1284.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 49番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 576.75平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 10020番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1116.49平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻49番地2、10020番地1、48番地2、10020番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 49番2 |
| | 種 | 類 | 店舗・旅館 |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺陸屋根地下1階付
4階建

床 面 積 1階 424.33平方メートル
2階 449.12平方メートル
3階 101.92平方メートル
4階 34.18平方メートル
地下1階 213.39平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約454.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 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 46.41平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

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 32.39平方メートル



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1～5】

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5】

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

【物件番号1】

売却基準価額は、本件土地に設置されている変電設備、浄化槽、灯油タンク及び貯水タンクを含めて定められている。

《 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 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 番 | 10020番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 746.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 番 | 48番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1284.18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 番 | 49番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 576.75平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 番 | 10020番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1116.49平方メートル |
| 5 | 所 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻49番地2、10020番地1、48番地2、10020番地4 |
| | 家屋 番号 | 49番2 |
| | 種 類 | 店舗・旅館 |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺陸屋根地下1階付
4階建

床 面 積 1階 424.33平方メートル
2階 449.12平方メートル
3階 101.92平方メートル
4階 34.18平方メートル
地下1階 213.39平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約454.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 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 46.41平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

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 32.39平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 15 号

令和 7 年 1 月 17 日受理

令和 7 年 4 月 17 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 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 10020番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 746.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 48番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1284.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 49番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 576.75平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻 |
| | 地 | 番 | 10020番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1116.49平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻49番地2、10020番地1、48番地2、10020番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 49番2 |
| | 種 | 類 | 店舗・旅館 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺陸屋根地下1階付
4階建

床 面 積 1階 424.33平方メートル
2階 449.12平方メートル
3階 101.92平方メートル
4階 34.18平方メートル
地下1階 213.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 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 46.41平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

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 32.39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尾国20番地の1 (住居表示未実施)	
土 地		物件1～4	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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5	
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: 2階部分 約5㎡の増築あり		
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・旅館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、『店舗・旅館』建物（附属建物あり。）とその敷地（物件1～4の土地は、一体利用。）である。

本件建物での営業・利用等はされていない。

■物件1～4（土地）について

（形状）

本土地のうち、建物が現実には建っていない部分（海側）は、急傾斜地となっている。

（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 ）

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27日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年1月22日 (水) 13:00 — 13:20	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 — 13:50	平生町役場	住民票調査
" " " " 14:10 — 15:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年1月24日 (金) 16:10 — 16:20	山口地方法務局 ■本局 □周南支局	登記事項証明書等交付
令和7年1月25日 (土)	執行官室	消防図面写し交付申請書郵送 (郵券: 180円使用)
令和7年1月28日 (火) 13:10 — 13:20	(携帯電話)	柳井地区広域消防本部予防課担当者から電話聴取
令和7年1月31日 (金) 14:20 — 14:30	(携帯電話)	柳井地区広域消防本部予防課担当者から電話聴取
" " " "	執行官室	柳井地区広域消防本部あて事務連絡郵送 (郵券: 110円使用)
令和7年2月5日 (水) 13:10	(携帯電話)	柳井地区広域消防本部予防課担当者から電話聴取
令和7年2月6日 (木) 11:00 — 11:15	柳井市南町五丁目	柳井地区広域消防本部予防課担当者面談 (※図面写し受領等)
(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
令和7年2月8日 (土)	執行官室	物件所有者代表者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和7年2月17日 (月) 9:50 - 10:00	(携帯電話)	物件所有者代表者から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整等)
令和7年3月3日 (月) 11:10	(携帯電話)	物件所有者代表者から電話聴取
令和7年3月5日 (水) 9:10 - 12:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者(会社) 元役員と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年3月22日 (土) 14:00 - 14:45	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)

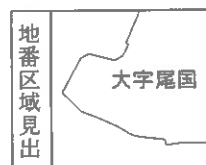
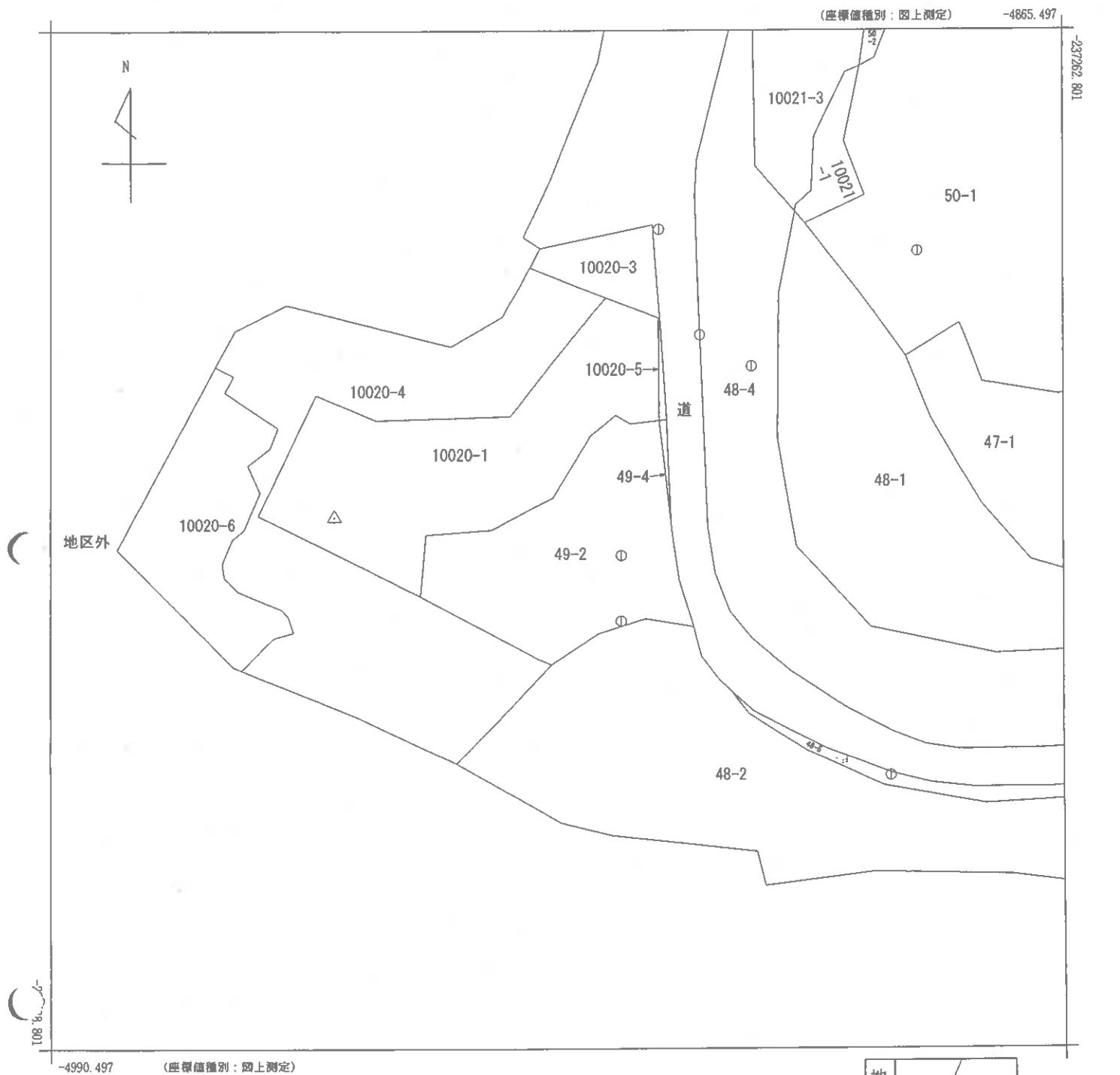
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

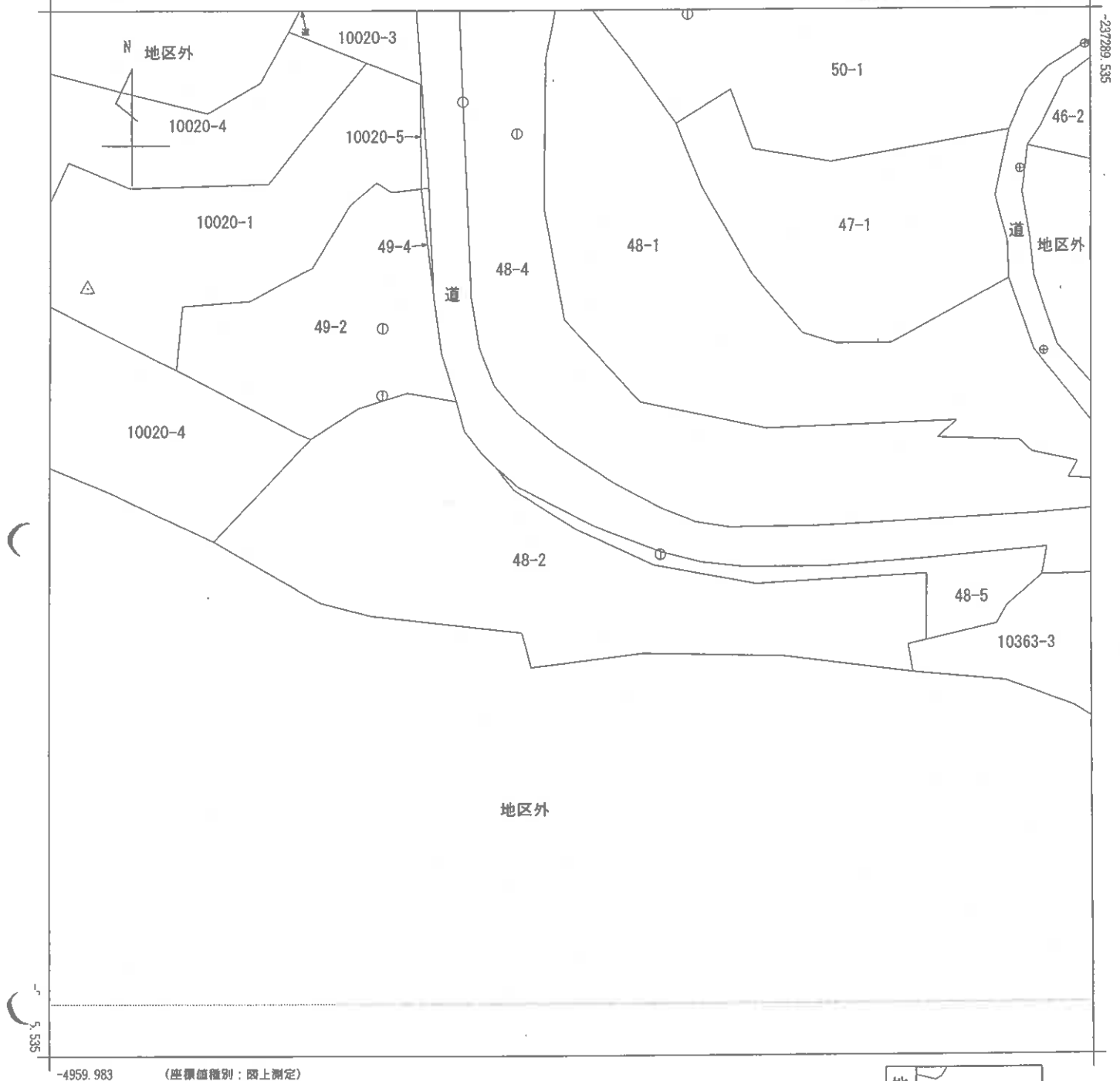
(7 枚目)



請求部	所在	熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻					地番	49番2		
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	昭和41年12月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項		

縮小 (A3-A4)

(8 枚目)



請求 部	所在	熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻				地番	48番2		
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	昭和41年12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45年9月30日

公用

(地) 48-5

番

熊毛郡平生町大字屋園字梅ヶ原

土地の所在

600016

地積測量図

前

48-2

後

48-2

新

48-5

昭和45年9月30日登記

作製年月日

昭和45年9月30日

作製者

井土木事務所

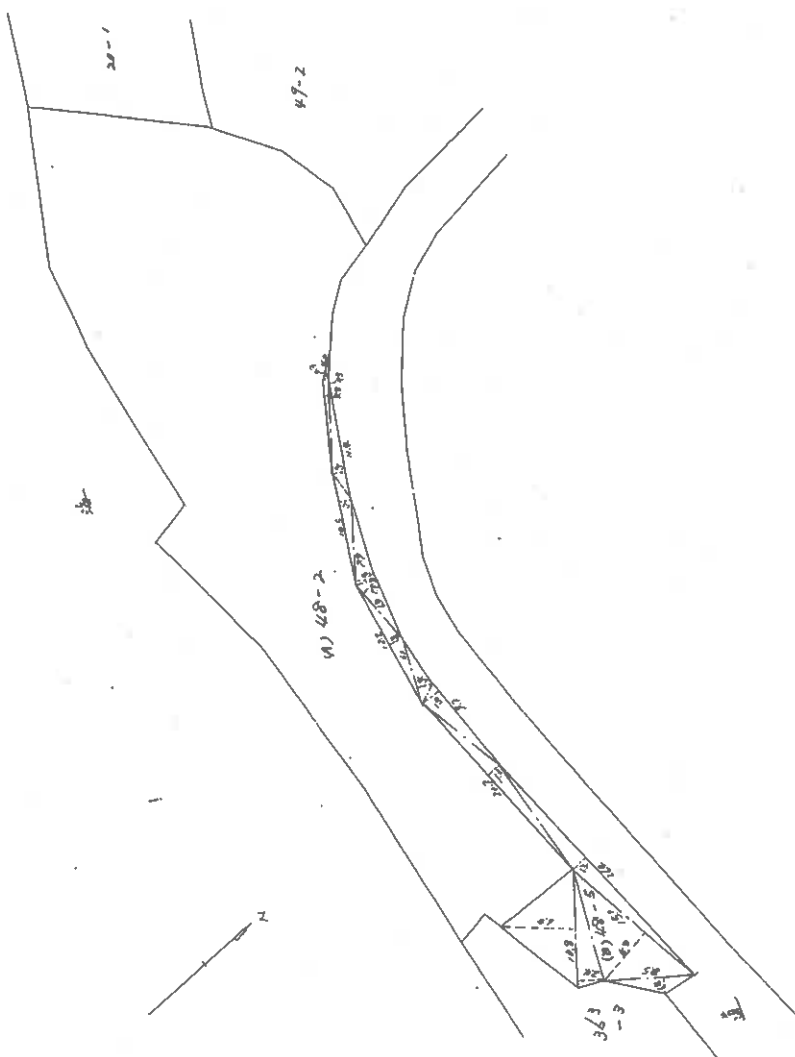
作製人

山口県事務員

申請人

山口県知事

(2) 48-5
 $2.5 \times 1.4 = 11.90$
 $1.50 \times 5.8 = 8.700$
 $1.08 \times 2.4 = 2.592$
 $1.08 \times 2.8 = 3.024$
 $2.64 \times 1.5 = 3.960$
 $2.07 \times 1.3 = 2.691$
 $8.7 \times 1.8 = 17.266$
 $6.0 \times 1.4 = 8.40$
 $1.22 \times 1.4 = 1.708$
 $6.4 \times 1.7 = 10.88$
 $2.9 \times 1.8 = 5.22$
 $1.5 \times 1.7 = 2.55$
 $1.4 \times 1.2 = 1.68$
 $8.8 \times 0.5 = 4.40$
 $4.0 \times 0.3 = 1.20$
 $0.63364 \times 1/2$
 $= 1.8182$



縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

請求番号：5-3

登記年月日：昭和45年9月30日

公用

地番 (0) 49-2-4

土地の所在 熊毛郡平生町大字尾園寺梅上尾

600017

地積測量図

利

前 49-2

後 49-2

新 49-2

49-2

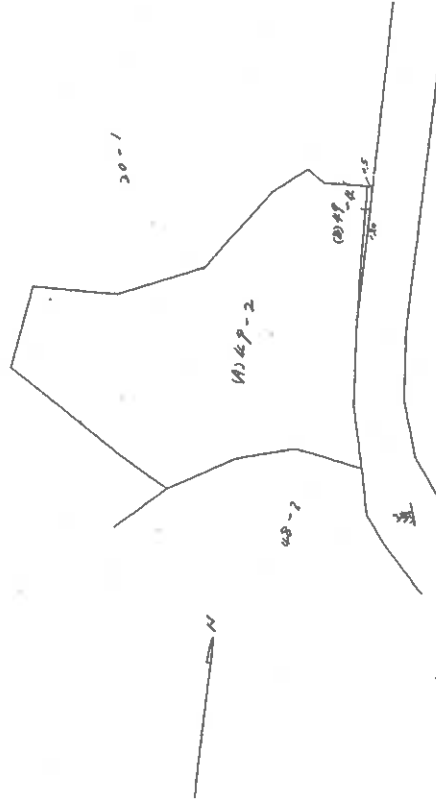
昭和45年9月30日 登記

作製年月日 昭和45年9月30日

作製者 井上土木事務所
山口県事務吏員

申請人

山口県知事



縮尺 1 / 500

縮小 (A3-A4)

(1 1 枚目)

請求番号：5-4

登記年月日：昭和45年9月30日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地番 (9) 20-5

土地の所在 熊毛郡平生町大字鹿岡字梅ノ尻

600249

山地

積測量

図

前 20-1

後 20-1

新 20-1

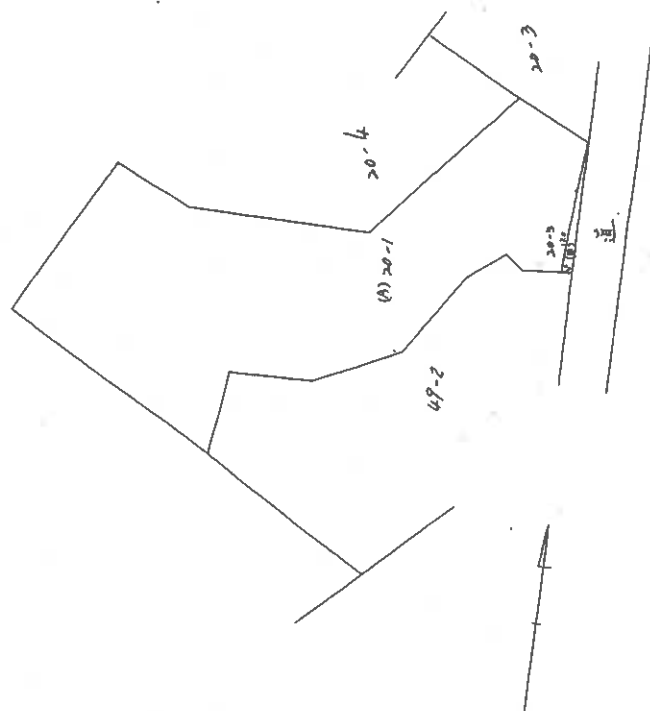
昭和45年9月30日登記

作製年月日 昭和45年9月30日

作製者 柳井土木事務所
山口県事務委員

申請人

山口県知事



縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(12 枚目)

- (1) 平成30年7月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(13 枚目)

縮小 (A3-A4)

前 20-4 後 20-4 新 20-4
-6 -6 -8

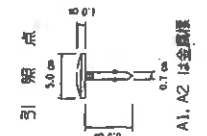
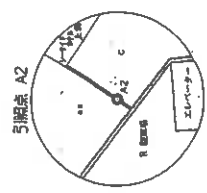
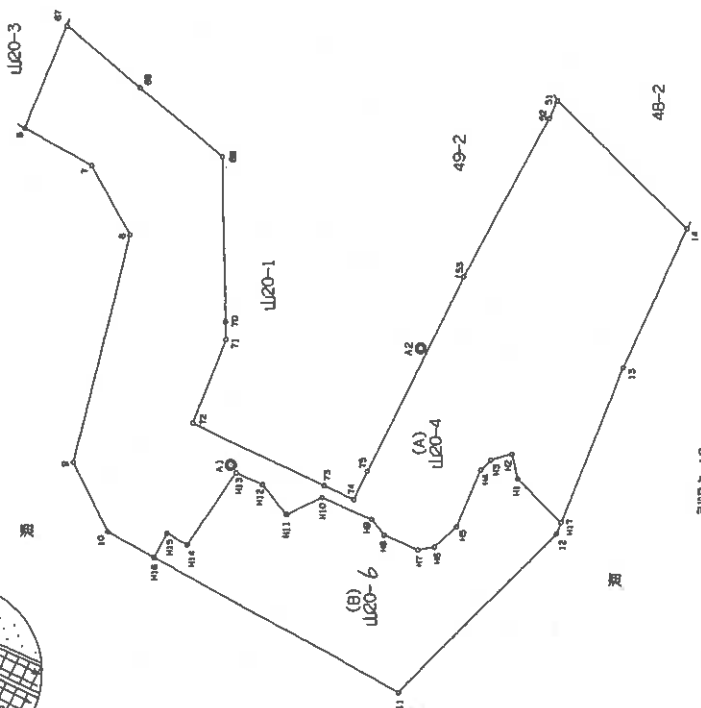
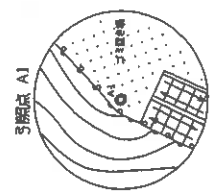
地 番 (A)山20-4(B)山20-6 土地の所在 熊毛郡 平生町 大字 尾国 字 梅ヶ尻

600250

(A) 山20-4					(B) 山20-6				
測点	種別	X	Y	長	測点	種別	X	Y	長
H1	金属板	-237337.801	-4952.986	2.310	H1	金属板	-237337.801	-4952.986	2.310
H2	金属板	-237337.257	-4950.741	2.004	H2	金属板	-237337.257	-4950.741	2.004
H3	金属板	-237335.323	-4951.264	1.289	H3	金属板	-237335.323	-4951.264	1.289
H4	金属板	-237334.407	-4952.172	5.676	H4	金属板	-237334.407	-4952.172	5.676
H5	金属板	-237332.233	-4957.414	2.729	H5	金属板	-237332.233	-4957.414	2.729
H6	金属板	-237330.235	-4958.272	1.958	H6	金属板	-237330.235	-4958.272	1.958
H7	金属板	-237328.695	-4959.512	3.412	H7	金属板	-237328.695	-4959.512	3.412
H8	金属板	-237325.565	-4958.151	1.850	H8	金属板	-237325.565	-4958.151	1.850
H9	金属板	-237324.394	-4956.728	5.065	H9	金属板	-237324.394	-4956.728	5.065
H10	ベンキ	-237319.740	-4954.704	3.589	H10	ベンキ	-237319.740	-4954.704	3.589
H11	金属板	-237316.508	-4956.263	3.470	H11	金属板	-237316.508	-4956.263	3.470
H12	金属板	-237314.352	-4953.545	2.653	H12	金属板	-237314.352	-4953.545	2.653
H13	金属板	-237311.926	-4952.471	7.988	H13	金属板	-237311.926	-4952.471	7.988
H14	金属板	-237307.427	-4959.072	2.180	H14	金属板	-237307.427	-4959.072	2.180
H15	金属板	-237305.506	-4958.041	2.505	H15	金属板	-237305.506	-4958.041	2.505
H16	金属板	-237298.935	-4957.892	7.098	H16	金属板	-237298.935	-4957.892	7.098
9	金属板	-237296.665	-4951.592	21.133	9	金属板	-237296.665	-4951.592	21.133
8	金属板	-237301.797	-4941.092	7.239	8	金属板	-237301.797	-4941.092	7.239
7	金属板	-237298.168	-4934.828	7.074	7	金属板	-237298.168	-4934.828	7.074
6	金属板	-237291.946	-4931.463	10.073	6	金属板	-237291.946	-4931.463	10.073
67	アスファルト	-237295.742	-4922.133	8.929	67	アスファルト	-237295.742	-4922.133	8.929
68	アスファルト	-237302.578	-4927.756	9.911	68	アスファルト	-237302.578	-4927.756	9.911
69	アスファルト	-237310.439	-4933.920	14.885	69	アスファルト	-237310.439	-4933.920	14.885
70	アスファルト	-237310.850	-4948.800	1.594	70	アスファルト	-237310.850	-4948.800	1.594
71	アスファルト	-237310.902	-4950.392	8.123	71	アスファルト	-237310.902	-4950.392	8.123
72	アスファルト	-237307.847	-4957.919	13.362	72	アスファルト	-237307.847	-4957.919	13.362
73	ベンキ	-237319.931	-4953.621	3.090	73	ベンキ	-237319.931	-4953.621	3.090
74	ベンキ	-237322.737	-4954.914	2.873	74	ベンキ	-237322.737	-4954.914	2.873
75	ベンキ	-237323.966	-4952.317	19.609	75	ベンキ	-237323.966	-4952.317	19.609
53	ベンキ	-237332.745	-4944.783	16.326	53	ベンキ	-237332.745	-4944.783	16.326
52	ベンキ	-237340.487	-4930.409	1.821	52	ベンキ	-237340.487	-4930.409	1.821
51	ベンキ	-237341.256	-4928.758	16.935	51	ベンキ	-237341.256	-4928.758	16.935
14	金属板	-237353.503	-4940.454	13.740	14	金属板	-237353.503	-4940.454	13.740
13	金属板	-237347.613	-4952.868	15.322	13	金属板	-237347.613	-4952.868	15.322
H17	金属板	-237341.842	-4957.061	5.739	H17	金属板	-237341.842	-4957.061	5.739
総計	2232.966567				総計	2232.966567			
面積	1116.4932635				面積	1116.4932635			

*注 ①...隣接の板、板及びベンキ
②...新設の板、板及びベンキ
金属境界線及びコンクリート板は永久路線

平成19年 9月14日測量
世界測地系



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(14枚目)

(1) 平成30年7月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(15 枚目)

縮小 (A3—A4)

前 20-4 後 20-4 新 20-4

地番 (A)山20-4(B)山20-6 (山) 土地積測量図 2/2

600251

土地の所在 熊毛郡 平生町 大字 尾国 字 櫛ヶ尻

平成19年 9月14日測量
世界測地系

(B) 熊毛 山20-6

測点	座標	X	Y	辺長
H1	金剛山	-237337.801	-4962.986	2.310
H2	金剛山	-237337.257	-4960.741	2.004
H3	金剛山	-237335.323	-4961.264	1.289
H4	金剛山	-237334.407	-4962.172	5.676
H5	金剛山	-237332.233	-4967.414	2.729
H6	金剛山	-237330.235	-4969.272	1.568
H7	金剛山	-237328.695	-4969.512	3.412
H8	金剛山	-237325.566	-4968.151	1.860
H9	金剛山	-237324.384	-4966.728	5.066
H10	ペンキ	-237319.740	-4964.704	3.589
H11	金剛山	-237316.508	-4966.263	3.470
H12	金剛山	-237314.352	-4963.545	2.653
H13	金剛山	-237311.926	-4962.471	7.988
H14	金剛山	-237307.427	-4969.072	2.180
H15	金剛山	-237305.506	-4968.041	2.505
H16	金剛山	-237304.321	-4970.248	25.707
I1	金剛山	-237326.969	-4982.410	20.365
I2	金剛山	-237341.431	-4968.072	1.091
H17	金剛山	-237341.842	-4967.061	5.739
総積	750.320902			
面積	375.1604510	総積	375.16	m ²

引換点表

基準点	座標	X	Y	内角	距離
A1	金剛山	-237311.435	-4961.741		
A2	金剛山	-237328.835	-4951.106	0 0 0	20.392
現地	現地の現地	X	Y	内角	距離
H16	金剛山	-237304.321	-4970.248	161 20 19	11.083
H17	金剛山	-237341.842	-4967.061	41 21 29	30.604

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(1) 平成30年7月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(17 枚目)

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

49番2

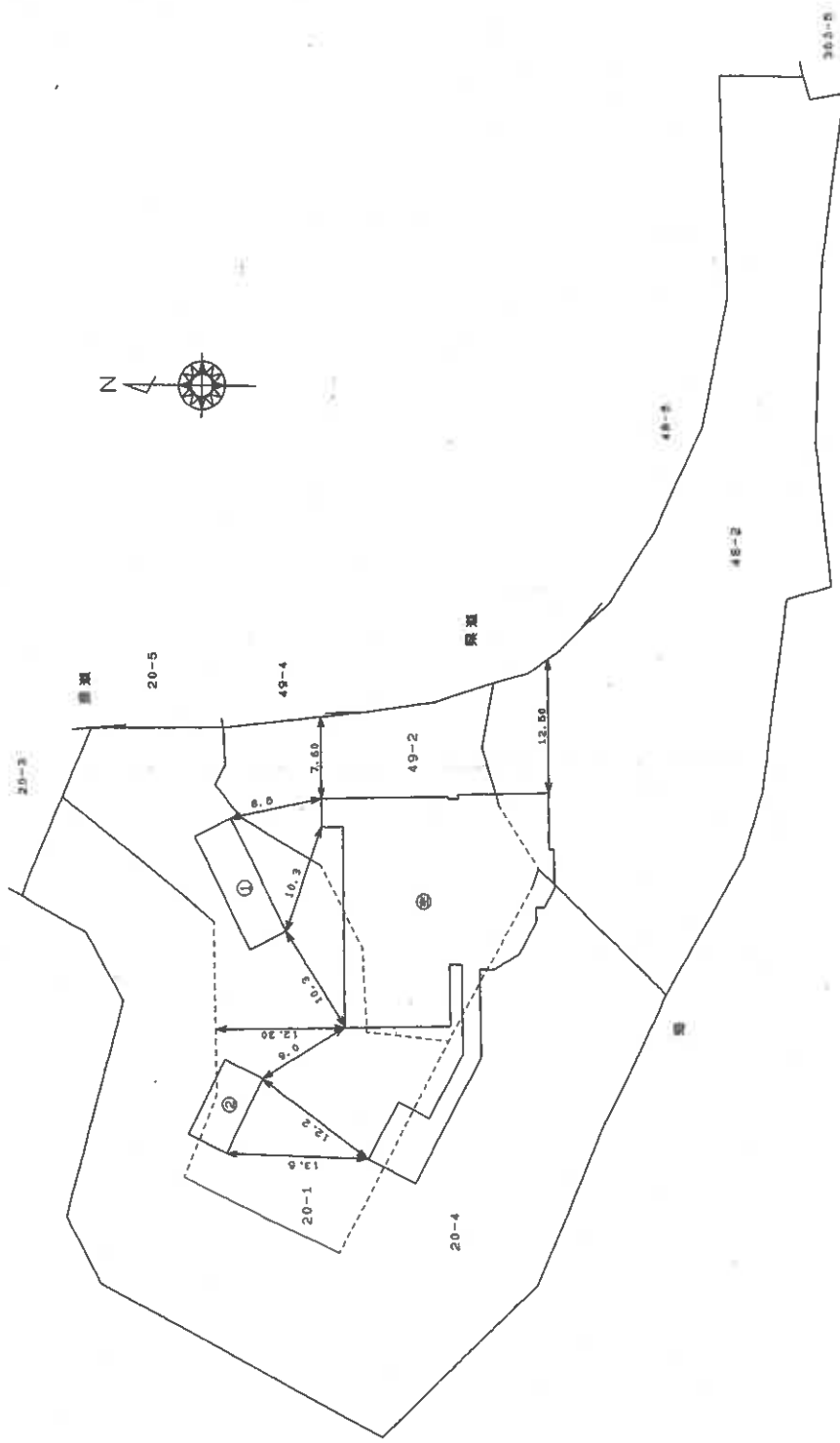
家屋番号

無毛部平生田大字尾田字細々所49番地2、20番地1、48番地2、20番地4

600360

建物の所在

昭平7年7月7日登記



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/1

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

各階平面図

家屋番号
49番2

建物図面
(各階平面図)

2/5

600362

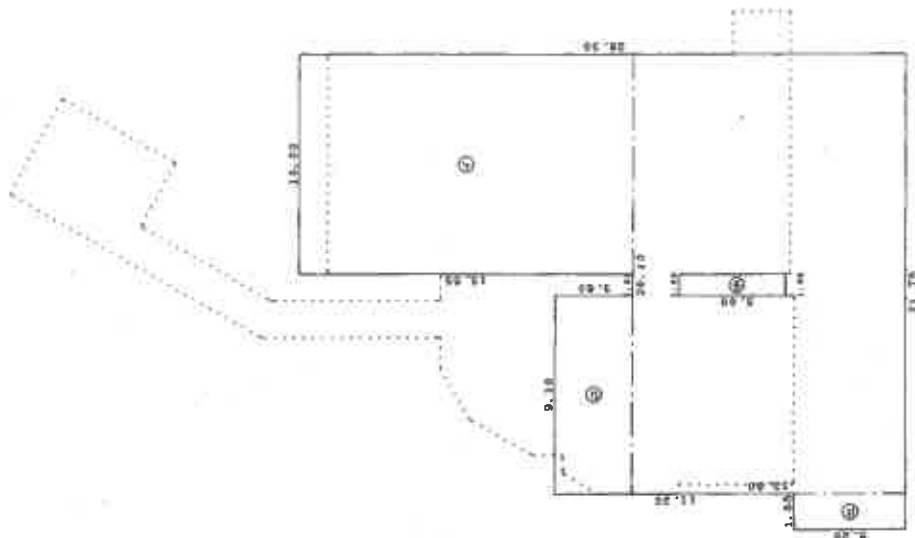
所在地
東京都平井町六丁目四番地2、20番地1、48番地2、20番地4

昭平17年7月7日登記

主たる建物2階

求積表	
①	10.00
②	5.55
③	3.60
④	20.10
⑤	12.80
⑥	1.00
⑦	5.20
⑧	8.5800
⑨	5.0000
計	449.1200

床面積 449.12 ㎡



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会 用紙

各階平面図

建物図面

49番2

家屋番号

(各階平面図)

3/5

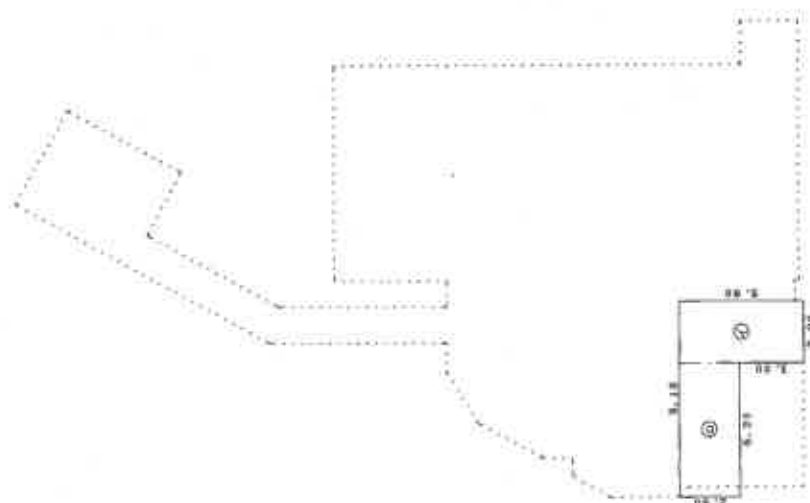
隣地郵便平生即大字尾崎字第49番地2.20番地1.48番地2.20番地4

600363

主たる建物4階

主たる建物3階

昭和17年7月7日登記



全棟数

① 2.90 × 5.80 = 16.6300
② 5.20 × 2.90 = 17.3600
計 34.1800

床面積 34.18 ㎡

作製者

土地家屋調査士

明 2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

床面積 101.92 ㎡

縮小 (A3-A4)

(21枚目)

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

3. 功、功的分配

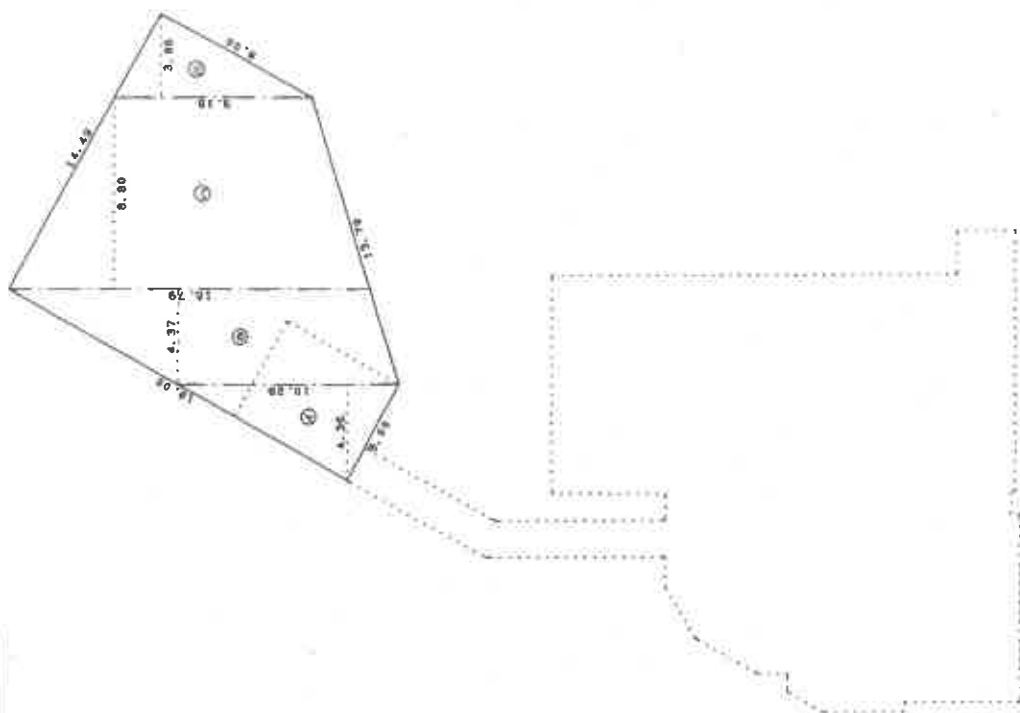
建筑物剖面
(各随平面图)

熊本県平生印大寺蔵圖書・尻49番地2, 20番地1, 48番地2, 20番地4

國立中央圖書館

地下1層

床面積 213.39 m²



作製者

6月22日(作製)

縮尺 1

申請人

縮尺 1

250

山口市土地区域活性化委員会報告書

各階平面図

建物図面

5/5

49番2

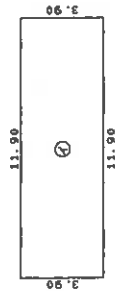
東京都平井町大字藤田子越、区49番地2.20番地1.48番地2.20番地4

600365

建物の所在

昭和17年7月7日 登記

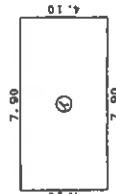
附属建物（符号1）



① 11.90 × 3.90 = 46.4100

附属面積 46.41 m²

附属建物（符号2）



② 7.90 × 4.10 = 32.3900

附属面積 32.39 m²

作製者
土地家
屋調査

年月日
（作成日）

縮尺 1/250

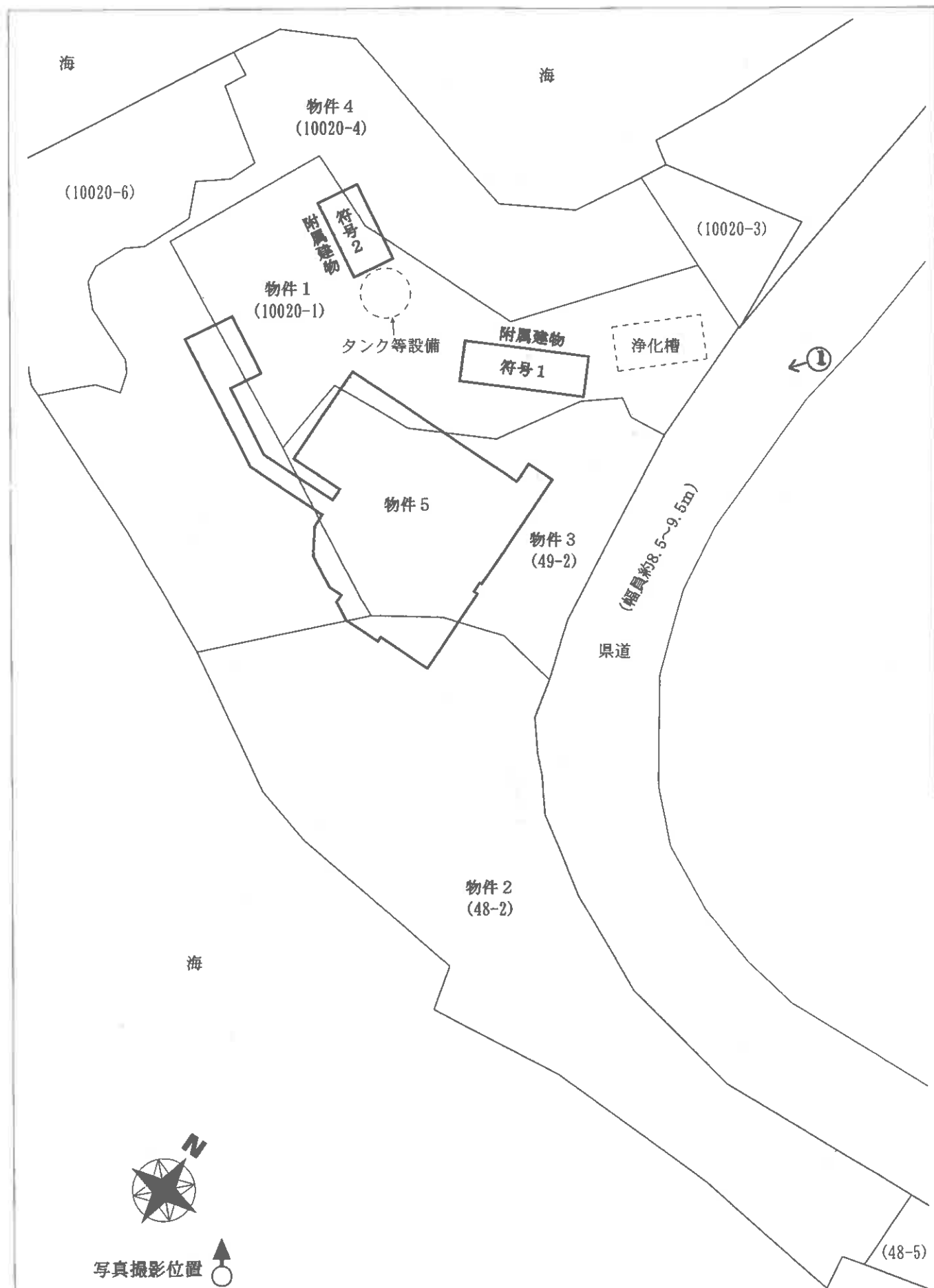
申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

(1) 平成30年7月17日
所在変更

(24 枚目)

縮小 (A3-A4)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(25 枚目)

【図面名称】 土地建物位置関係図

【事件番号】

【物件番号】

【作成者】

【縮尺】

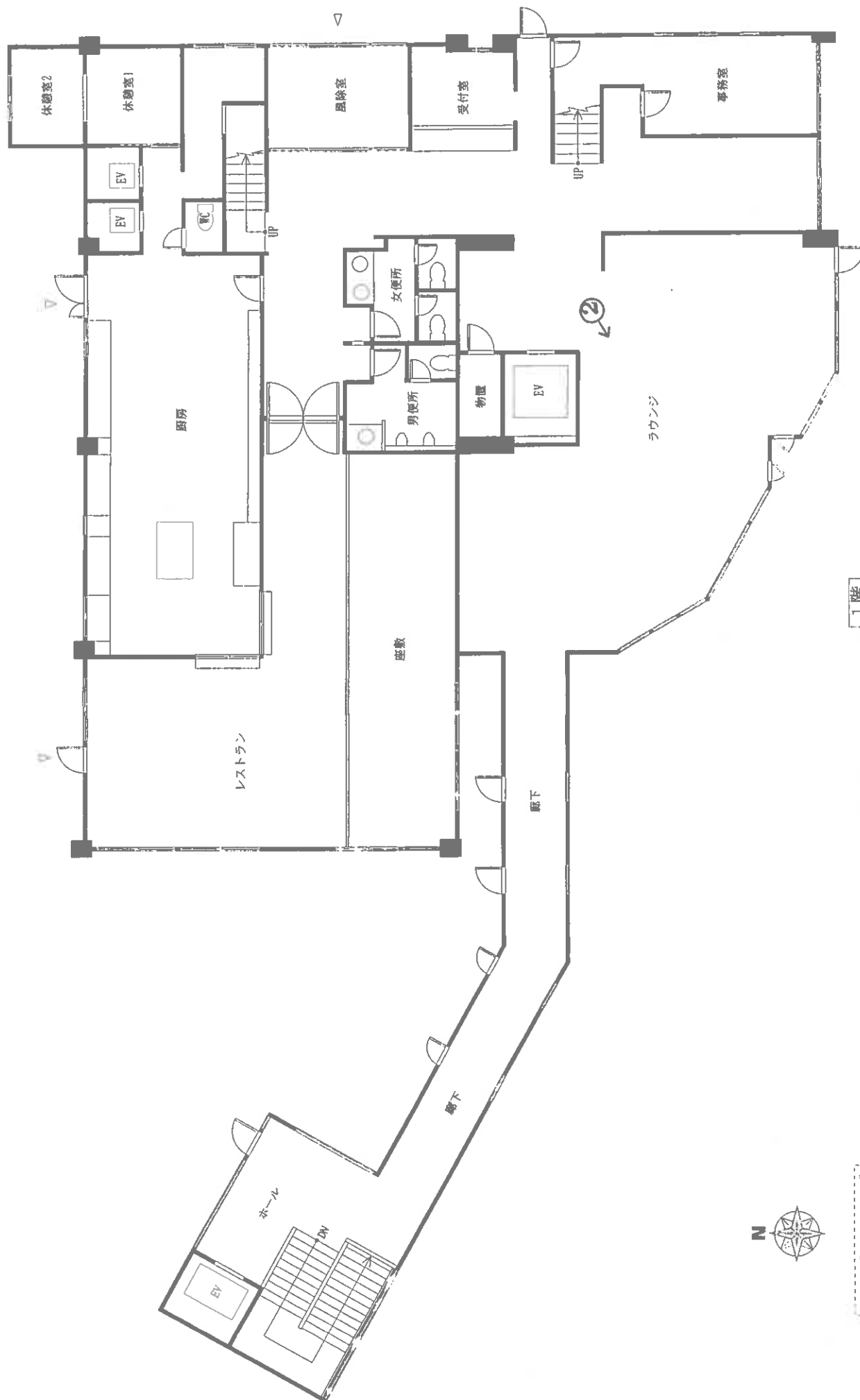
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

令和6年(ケ)第15号

1～5

評価人

約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮小【A3→A4】

【図面名称】

建築物間取図

【事件番号】

※ 本図は建築物の間の取の概略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(ウ)第15号

【物件番号】

5

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮小【A3→A4】

2 階

【図面名称】

建 物 間 取 図

※ 本図は建築物の間の関係を示すことも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(ク)第15号

【物件番号】

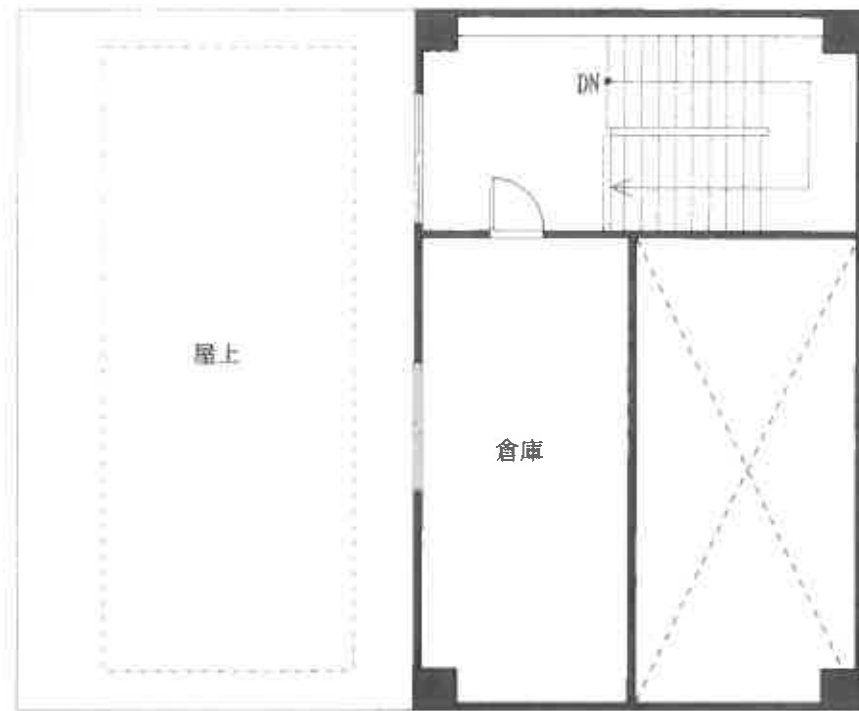
5

【作成者】

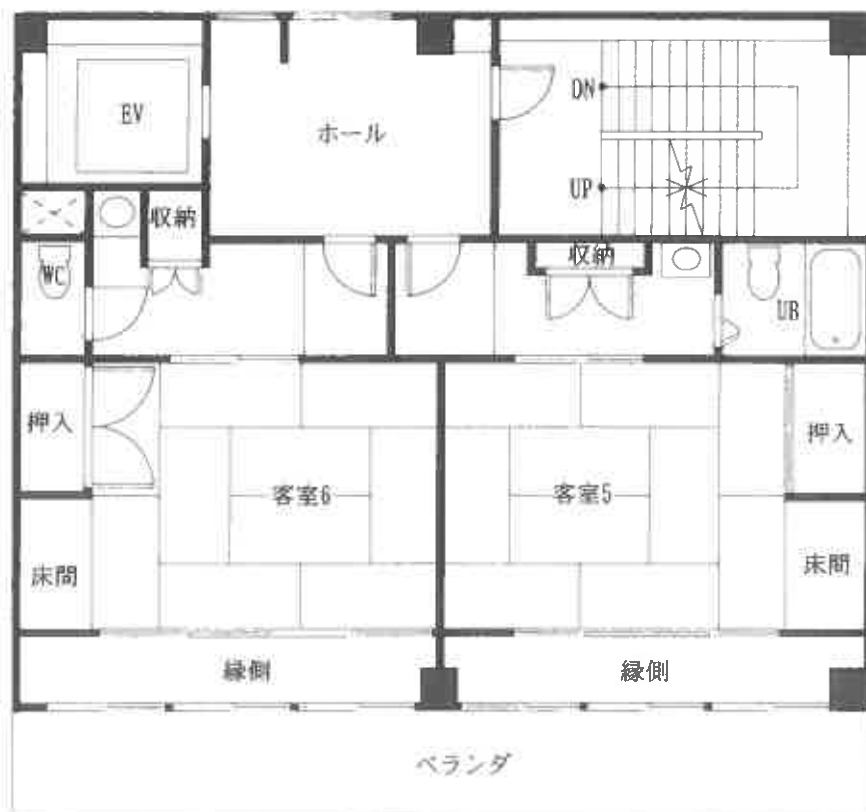
評価人

【縮尺】

約1/100



4階



3階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(28枚目)

【図面名称】
建物間取図

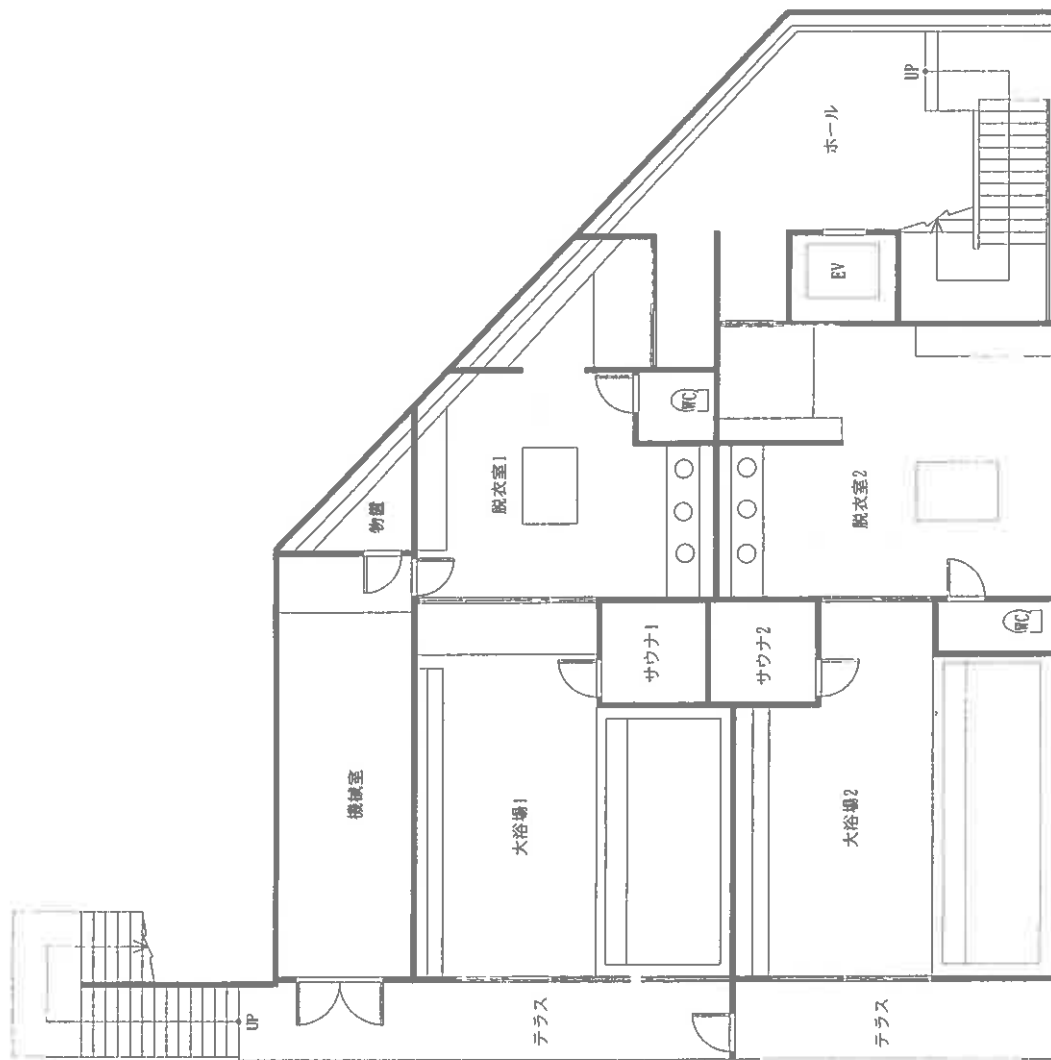
※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和6年（ケ）第15号

【物件番号】
5

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100



縮小【A3→A4】

地下1階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名等】

建築物間取図

※本図は建築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(ケ)第15号

【物件番号】

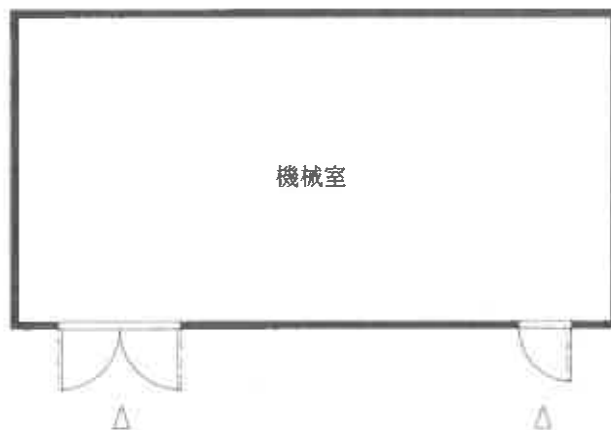
5

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



【附属建物：符号2】



【附属建物：符号1】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(30 枚目)

【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（ケ）第15号	【物件番号】 5	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------

○写真1



物件5 (主)

○写真2



・ラウンジ

○写真3



・大広間2

令和 6 年（ケ）第 15 号
令和 7 年10月20日受理
令和 7 年11月 7 日提出

現況調査報告書（再調査）

山口地方裁判所岩国支部

執行官 大 森 幹 也

物件目録

5 所 在 熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻49番地2、10020番地1、48番地2、10020番地4

家屋 番号 49番2

種 類 店舗・旅館

構 造 鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	424.33平方メートル
	2階	449.12平方メートル
	3階	101.92平方メートル
	4階	34.18平方メートル
	地下1階	213.39平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 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 46.41平方メートル

符 号 2

種 類 機械室

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 32.39平方メートル



そ の 他 の 事 項

■執行裁判所が定める記載事項

本件建物及び附属設備等の損傷状況

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者代表者

私は、本件不動産の所有者（会社）の清算人です。

先に裁判所の調査が行われた後、本件不動産に関して、侵入被害・窃盗被害等がありました。私が気付いたのが、本年（令和7年）9月の初めです。3日に1回は見回りをしていましたが、被害にあった日がいつ頃か、はっきりとは分かりません。

被害の内容は、以下のとおりです。

キュービクルのケーブルが切断され、ケーブルが無くなっています。

エアコンの室外機について、無くなっているものや壊されているものがあります。1階部分で3カ所、無くなっているのが5台、壊されているのが2台です。地下1階では1台が無くなっています。4階の屋上部分に設置していたエアコンの室外機3台について、無くなったり、壊されたりしています。室外機に建物からつながるケーブルも無くなっています。この3台の室外機を設置した当時、エアコン本体と含めて費用が300万円ほど掛かっています。

そのほかに、符号2の附属建物（機械室）の設備であるハイブリッド（ガスと電気）給湯器の室外機が壊されています。

符号2の附属建物の前の溝をふさぐために敷いていた鉄板が3枚無くなっています。

水道・洗面の蛇口（カラン・混合栓）が無くなっているのが、1階の厨房で4カ所、地下1階の浴室で2カ所、2階の客室で2カ所、3階の客室で1カ所です。

洗面の排水管が無くなっているのが、1階の便所で2カ所、地下1階のトイレで1カ所、脱衣室で2カ所、3階の客室で1カ所です。

そのほかに、2階の廊下に設置してある配電盤と3階のホールの天井点検口について、開けられた上で何らかの手が加えられているようで、部品・ケーブル等の破損の可能性があります。

また、2階の座敷の横の事務机の上においていたノートパソコン2台が無くなっています。

（令和7年10月27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

（ 3 枚目 ）

執 行 官 の 意 見

■執行裁判所が定める記載事項について

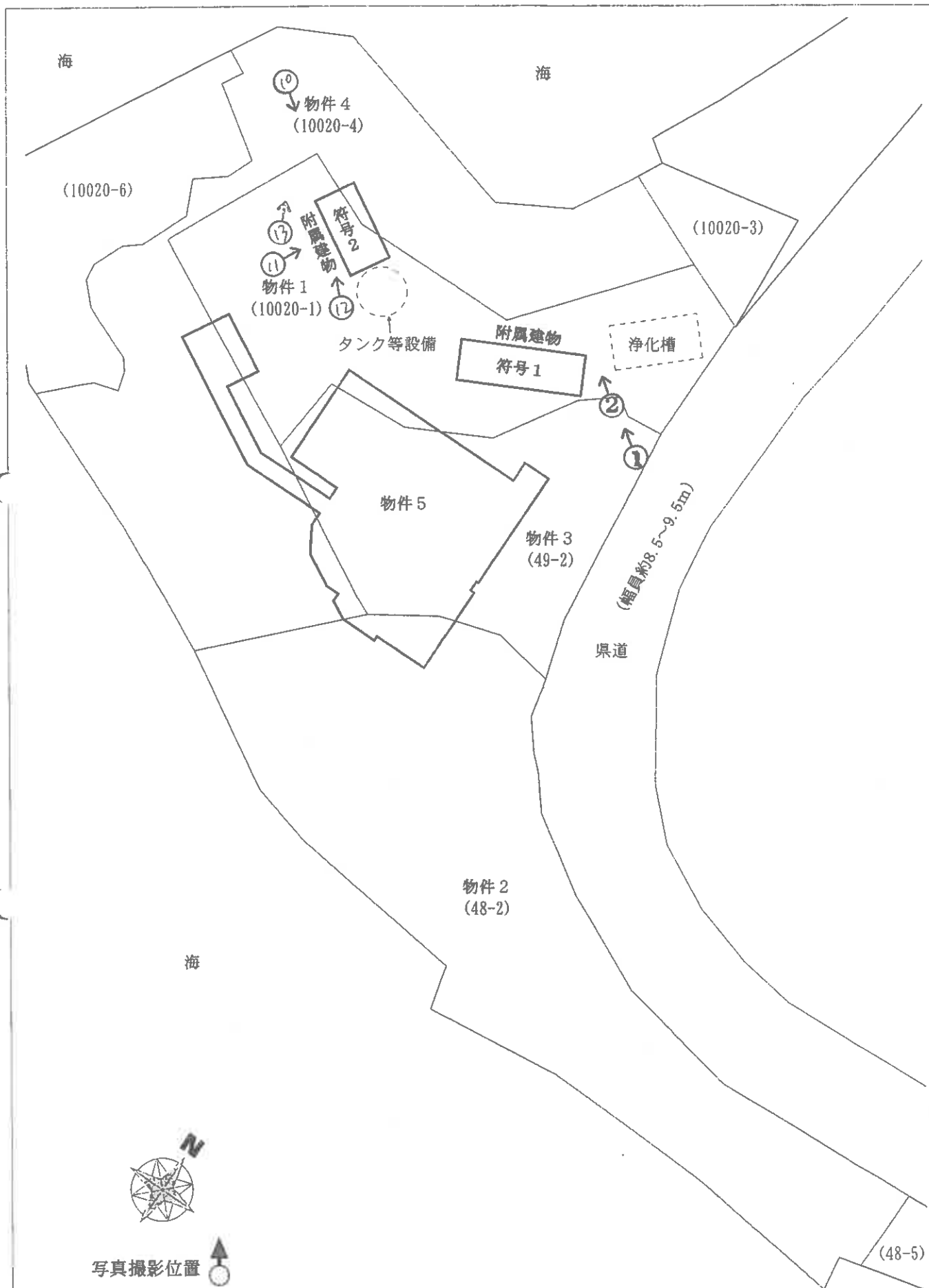
関係者の陳述にしたがって現場を確認し、該当箇所の写真を添付して報告するものである。

(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)

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10月21日 (火) 9:45 - 9:50	(携帯電話)	物件所有者(会社)代表者から電話聴取 (現況調査通知、調査日時調整等)
" " " " 15:00 - 15:10	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
" " " " 15:50	執行官室	物件所有者(会社)代表者から電話聴取 (調査日時調整等)
令和7年10月27日 (月) 14:00 - 15:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者(会社) 代表者と面談、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



(6 枚目)

【図面名称】

土地建物位置関係図

【事件番号】

令和6年(ケ)第15号

【物件番号】

1~5

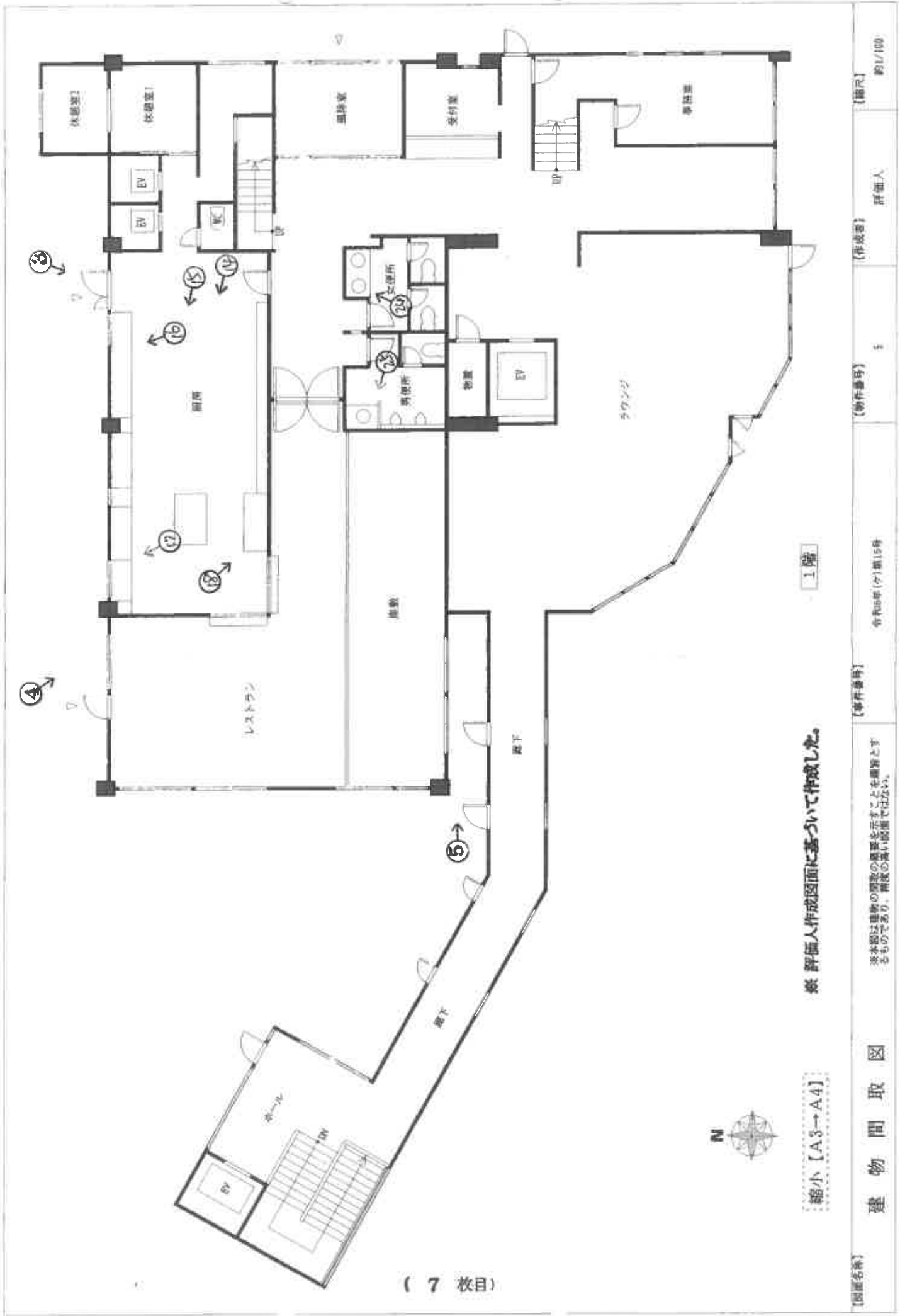
【作成者】

評価人

【縮尺】

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。



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮小【A3→A4】

【図面名称】

建築物間取図

※本図は建築物の平面の概要を示すことを目的とするものであり、精度の高い図面ではない。

【案件番号】

令和5年(ケ)第15号

【物件番号】

5

【作成者】

詳細人

【縮尺】

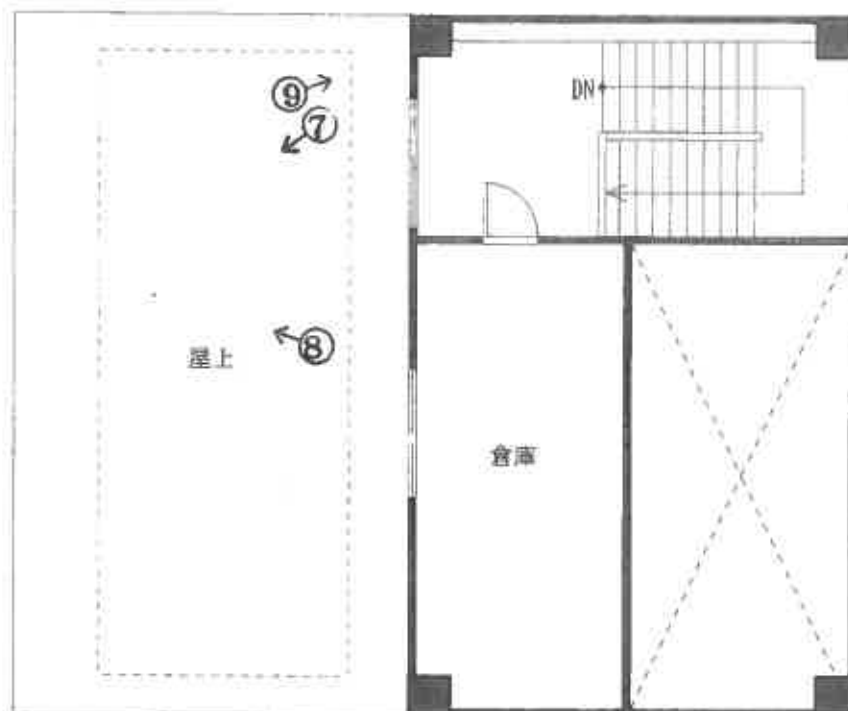
約1/100



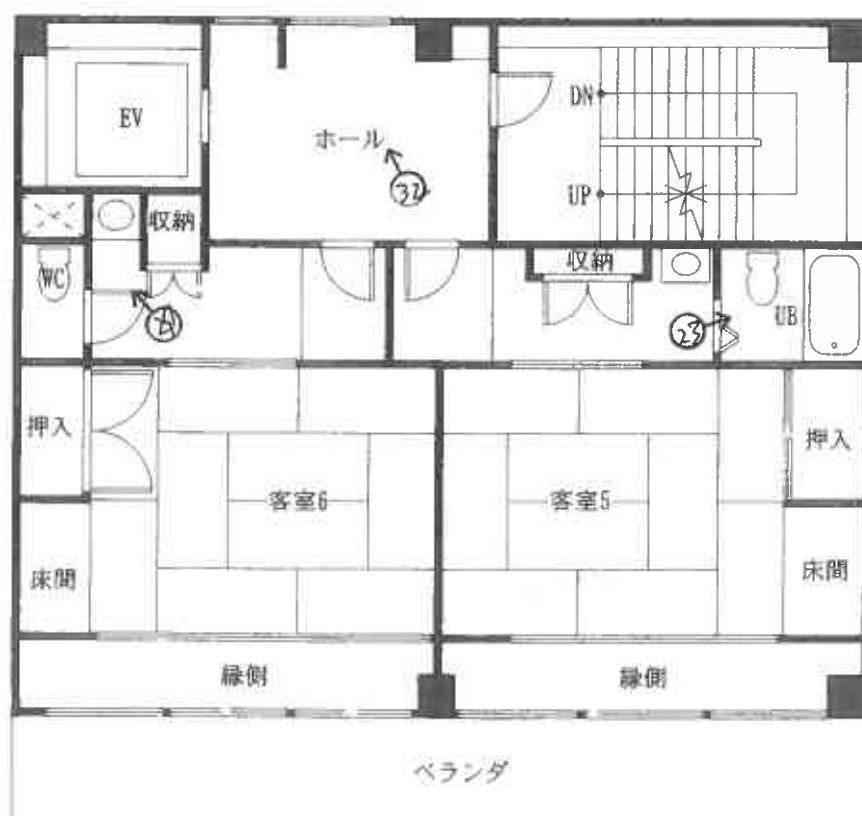
※ 断面積人作成図面に基つて作成した。

縮小 (A3→A4)

2 階



4階



3階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(9 枚目)

【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(ケ)第15号

【物件番号】

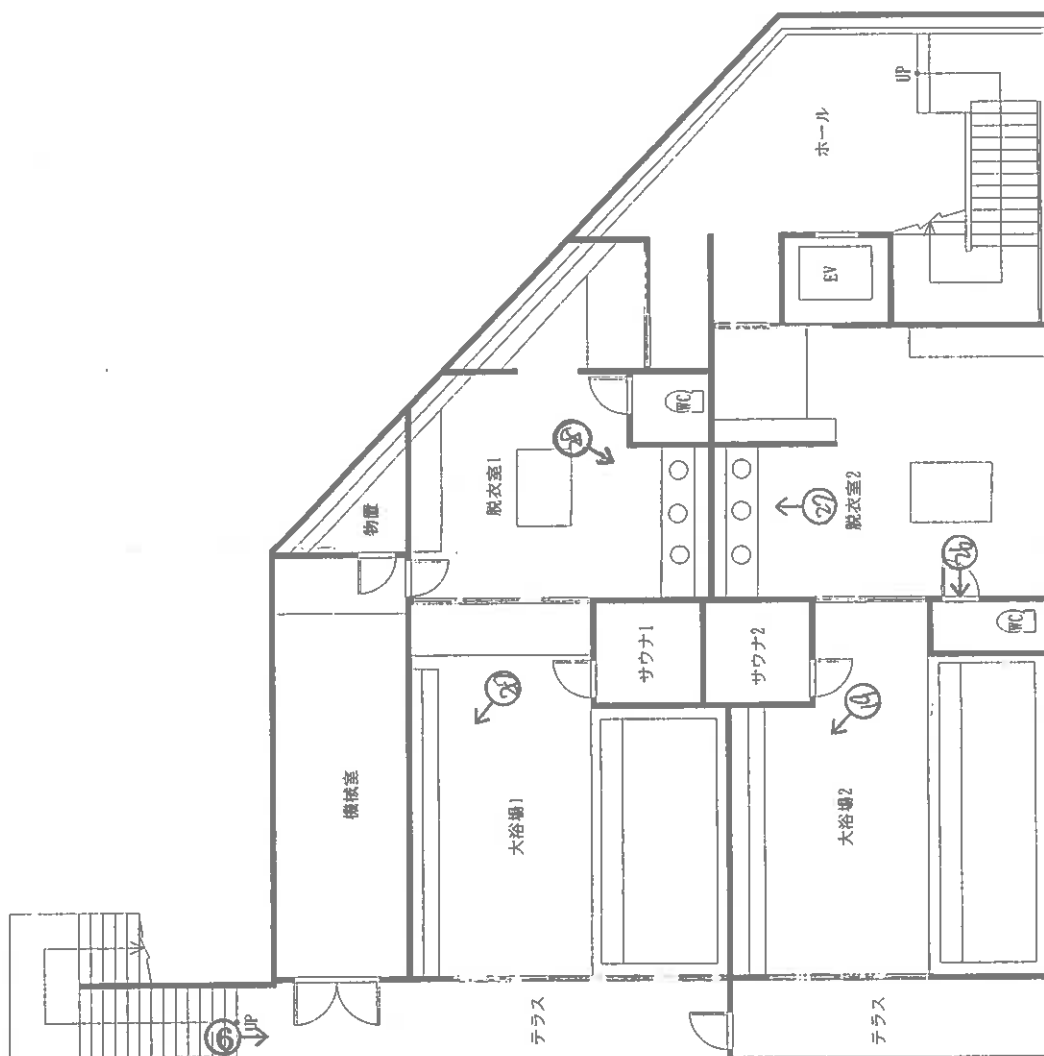
5

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

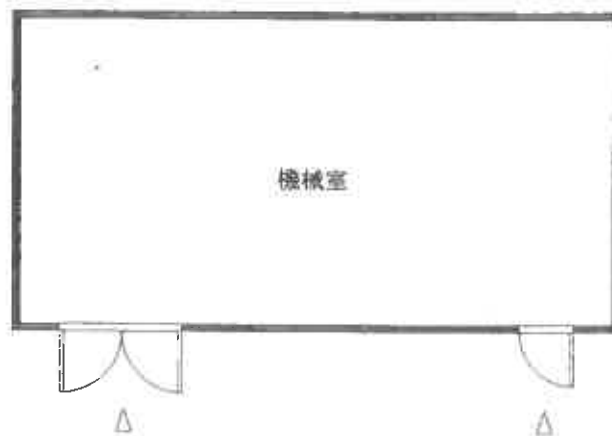


地下1階

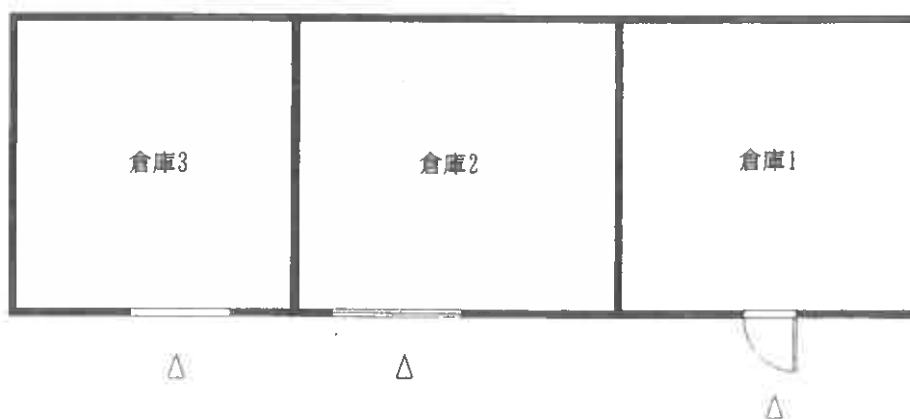
※ 評価人作成図面に基いて作成した。

縮小【A3→A4】

【図面名称】	建築物間取図	※本図は建築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(ウ)第15号	【物件番号】	5	【作成者】	評価人	【縮尺】	約1/100
--------	--------	--	--------	-------------	--------	---	-------	-----	------	--------



【附属建物：符号2】



【附属建物：符号1】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(11 枚目)

【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（ケ）第15号	【物件番号】 5	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------

○写真1



キュービクル

○写真2



キュービクル

ケーブル

○写真3



エアコン室外機用
コンクリートベース

○写真4



エアコン室外機跡

○写真5



エアコン室外機用
コンクリートベース
(3台分)

○写真6



エアコン室外機跡
(地下1階)

○写真7



○写真8



○写真9



○写真1.0



○写真1.1



○写真1.2



○写真13



○写真14



○写真15



○写真16



○写真17



○写真18



○写真19



・蛇口跡 (地下1階)

○写真20



・蛇口跡 (地下1階)

○写真21



・蛇口跡 (2階)

○写真 2 2



蛇口跡 (2階)

○写真 2 3



蛇口跡 (3階)

○写真 2 4



排水管跡

○写真2-5



排水管跡

○写真2-6



排水管跡(地下1階)

○写真2-7



排水管跡(地下1階)

○写真28



排水管跡(地下1階)

○写真29



排水管跡(3階)

○写真30



配電盤

2階廊下

○写真3-1



○写真3-2



○写真3-3



令和 6 年（ケ）第 15 号

令和 7 年 3 月 5 日 現地調査

令和 6 年 4 月 18 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 21,970,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 241,000円
物件 2 (土地)	金 414,000円
物件 3 (土地)	金 186,000円
物件 4 (土地)	金 360,000円
物件 5 (建物)	金 20,769,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	熊毛郡平生町大字尾国字梅ケ尻 10020番1 宅地 746.50㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	熊毛郡平生町大字尾国字梅ケ尻 48番2 宅地 1,284.18㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	熊毛郡平生町大字尾国字梅ケ尻 49番2 宅地 576.75㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	熊毛郡平生町大字尾国字梅ケ尻 10020番4 宅地 1,116.49㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊毛郡平生町大字尾国字梅ケ尻49番地2、10020番地1、48番地2、10020番地4 49番2 店舗・旅館 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺陸屋根地下1階付4階建 1階 424.33㎡ 2階 449.12㎡ 3階 101.92㎡ 4階 34.18㎡ 地下1階 213.39㎡	1階 424.33㎡ 2階 454.12㎡ (概測) 3階 101.92㎡ 4階 34.18㎡ 地下1階 213.39㎡
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 46.41㎡	
	符号 種類 構造 床面積	2 機械室 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 32.39㎡	
番号	特記事項		
1～4	本件土地の形状は、現地を調査した結果、概ね公図のとおりと思われる。		
5	- 主である建物は、現地を調査した結果、2階（客室1）に約5㎡の増築が認められた。 - 附属建物（符号1、2）は、現地を調査した結果、ほぼ登記のとおりである。		

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1～4）

位置・交通	J R山陽本線『田布施』駅の南東方約13km 【直線距離】 『志田』バス停の北西方約550m 【道路距離】	
付近の状況	宿泊施設が見られる海岸沿いの地域	
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) 無指定 70% 200% — 急傾斜地崩壊警戒区域 土砂災害警戒区域(急傾斜) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜)
画地条件	規模 3,723.92㎡ 形状 不整形 接面状況 中間画地	間口 約85m 奥行 約55m 地勢 平坦地及び一部崖地
接面道路の状況	東側幅員約9mの県道※ ¹ に0～約1.5m程度高位接面する。 ※ ¹ 県道：光上関線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件5建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：なし 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。	
土壌汚染等	【土壌汚染・地下埋設物について】 本件土地について、土壌汚染及び地下埋設物の存在は不明である。なお、当該事項について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。(平生町教育委員会社会教育課の回答)	
特記事項	1. 本件土地の海側が崖地であり、急傾斜地崩壊警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。 2. 崖地及び急傾斜に係る関係法令等に十分留意されたい。 3. 対象物不動産の関係者からの聴取内容は以下のとおり。 ・水道は地下水を利用しています。 ・敷地内の土地から約20度の温泉が湧出しています。 ・下水道はありません。敷地内に浄化槽があります。 4. 物件1土地に変電設備及び浄化槽が設置されている。 5. 物件1土地に灯油タンクや貯水タンク等の設備がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 : 昭和60年9月3日新築（鉄筋コンクリート造2階建） 昭和61年3月31日増築、平成3年6月30日増築（鉄筋コン クリート造4階建） 平成12年2月24日増築（地下1階付平家建） 平成16年12月21日増築（2階部分） 経過年数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 11 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 地下1階付4階建
	屋 根 : ルーフィング葺陸屋根
	外 壁 : リシン吹付等
	内 壁 : クロス等
	天 井 : クロス、和室天井等
	床 : タイルカーペット、塩ビフロア、畳等
	設 備 : 電気、給排水、トイレ、空調設備、火災報知設備等
	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 : 店舗・旅館 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	・ 建築後相当年数が経過しており、建物の各所に経年劣化が認められる。 ・ 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、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。

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物：符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 昭和60年9月3日新築 経過年数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 平家建
	屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 : コンクリートブロック等
	内 壁 : あらわし等
	天 井 : あらわし等
	床 : 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 : 倉庫 間取り : 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
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	・経年相応の経年劣化が認められる。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、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。

4. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物：符号2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 昭和60年9月3日新築 経過年数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 平家建
	屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 : コンクリートブロック等
	内 壁 : あらわし等
	天 井 : あらわし等
	床 : 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 : 機械室 間取り : 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
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	・建物内には、貯湯層及びボイラー等の設備がある。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、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1～4(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	4,000	32 / 100	746.50	100 / 100	956,000
2	4,000	32 / 100	1,284.18	100 / 100	1,644,000
3	4,000	32 / 100	576.75	100 / 100	738,000
4	4,000	32 / 100	1,116.49	100 / 100	1,429,000

ア 標準画地価格

周辺地域に規準とすべき地価公示標準地等がないことから、対象不動産と類似の取引事例等を考慮して、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1～4
規模	80 / 100
形状	80 / 100
地勢等	50 / 100
相乗積	32 / 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5(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
5	主である 建物	250,000	1,227.94	0.15	46,048,000
	附属建物 符号1	150,000	46.41	0.12	835,000
	附属建物 符号2	170,000	32.39	0.12	661,000

イ 現況延床面積：

- ・主である建物は概測面積による。
- ・附属建物は登記面積による。

ウ 現価率：

・主である建物：

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 50 年
- ・経過年数 : 39 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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.15}}$$

・附属建物：符号1

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 45 年
- ・経過年数 : 39 年
- ・経済的残存耐用年数 : 6 年
- ・観察減価率 : 10%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.12}}$$

・附属建物：符号2

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 45 年
- ・経過年数 : 39 年
- ・経済的残存耐用年数 : 6 年
- ・観察減価率 : 10%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.12}}$$

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	956,000	40%	法定地上権	382,000
2	1,644,000	40%	法定地上権	658,000
3	738,000	40%	法定地上権	295,000
4	1,429,000	40%	法定地上権	572,000

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	956,000	▲ 382,000		0.70	0.60	241,000
2	1,644,000	▲ 658,000		0.70	0.60	414,000
3	738,000	▲ 295,000		0.70	0.60	186,000
4	1,429,000	▲ 572,000		0.70	0.60	360,000
5	47,544,000	+ 1,907,000	1.00	0.70	0.60	20,769,000
一 括 価 格 (合 計)						21,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の特殊性及び市場流通性等を考慮した。

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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	:	1,978,225	円
物件2	:	1,373,993	円
物件3	:	1,528,387	円
物件4	:	1,095,846	円
物件5	:	72,527,532	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

受命物件

瀬戸内海

上 関



位 置 図

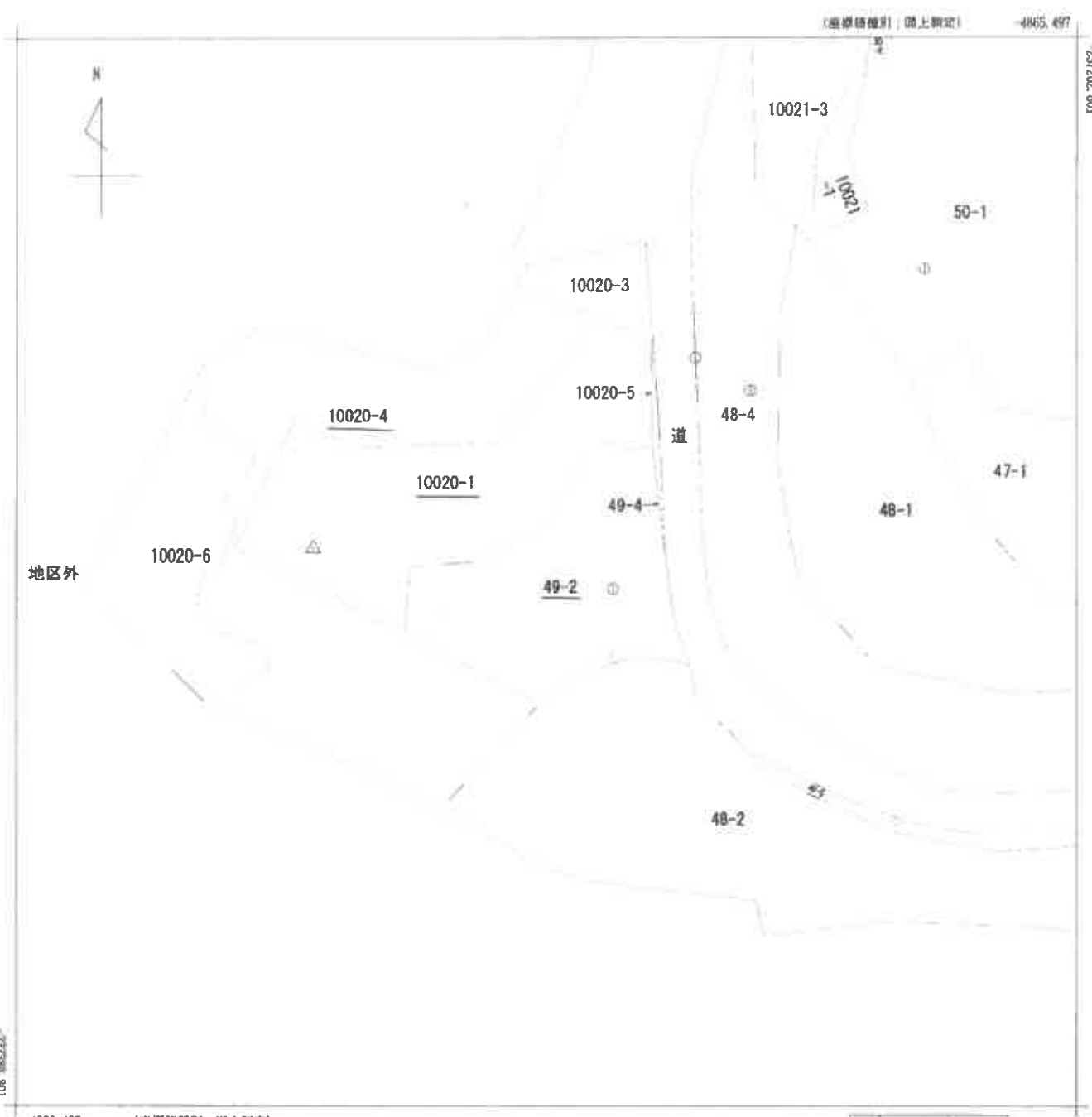
平生町役場「白図」1 : 10,000

瀬戸内海



位置図

平生町役場「白図」1 : 2,500



地番区域見出
大字尾国

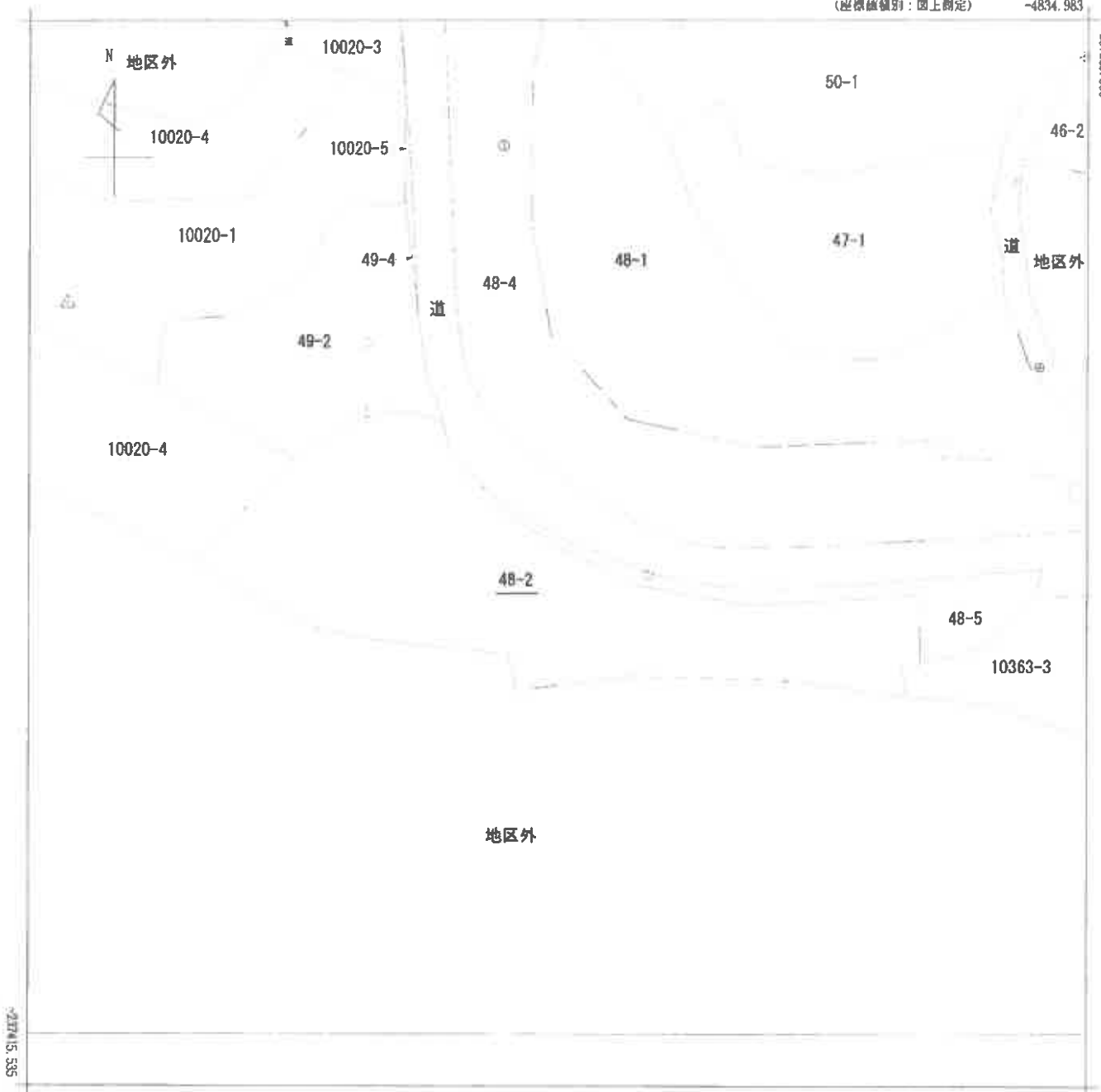
請 求 部 分	所 在	熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻					地 番	49番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和41年12月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年4月1日			補 記 事 項		

縮小【A3→A4】

(座標値種別：図上測定)

-4834.983

-23728.535



-4959.983

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大字尾国

請求部	所在	熊毛郡平生町大字尾国字梅ヶ尻					地番	48番2		
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	昭和41年12月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項		

縮小【A3→A4】

次頁に図面に關する変更内容を示す。

前	20-1	後	20-1	新	20-1-5
---	------	---	------	---	--------

測量積測

(山)地

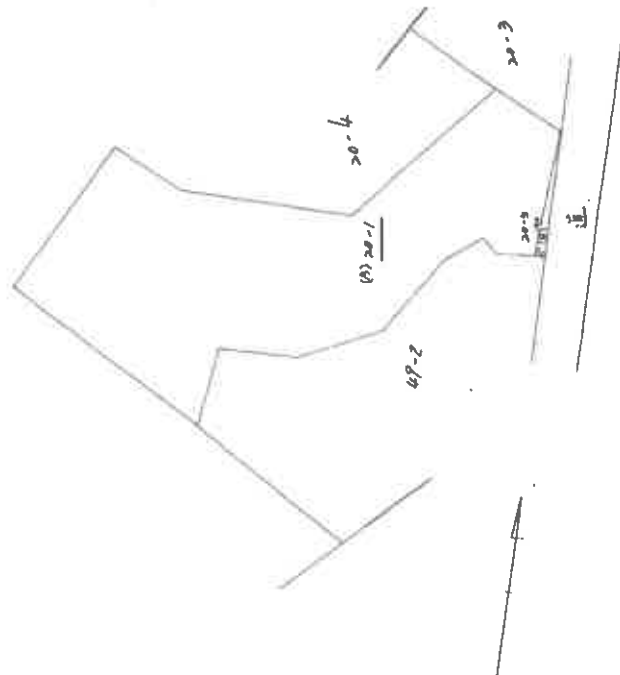
地番	(B) 20-5
土地の所在	熊毛郡平生町大字尾園等施入屋

600249

昭和45年9月30日登記

作製年月日	昭和45年9月30日
製者	

申請人	
-----	--



$$\text{B) } 20-6$$
$$120 \times 10 = 120 \times 10.6 = 6.00$$

縮尺	1/500
----	-------

(1) 平成30年7月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和45年9月30日

地番 (0) 48-5
土地の所在 熊毛郡平生町大字長岡寺施ケ風
600016

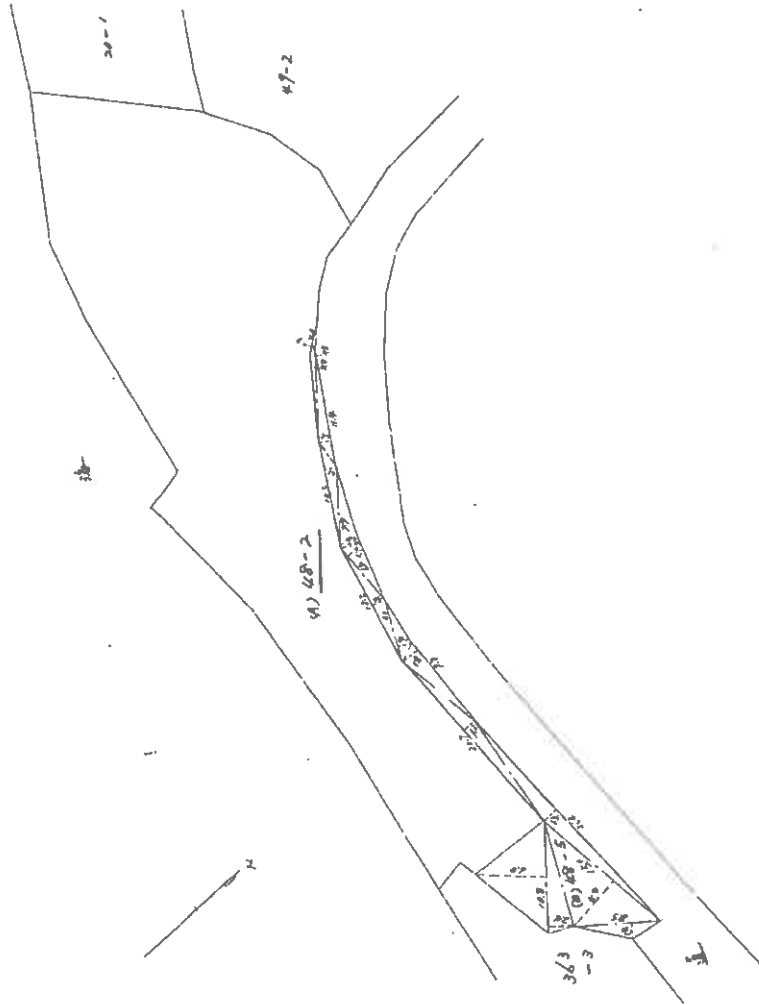
地積測量図

前 48-2 後 48-2 新 48-2-5

昭和45年9月30日登記
作製年月日

作製者

申請人



(0) 48-5
8.5 x 1.4 = 11.90
15.0 x 4.9 = 73.50
10.8 x 4.4 = 47.52
10.8 x 4.9 = 52.92
24.4 x 1.5 = 36.60
24.7 x 1.3 = 32.11
1.7 x 1.9 = 3.23
6.0 x 1.4 = 8.40
1.2 x 1.4 = 1.68
6.4 x 1.7 = 10.88
7.9 x 1.9 = 15.01
10.5 x 1.3 = 13.65
11.4 x 1.3 = 14.82
8.9 x 0.5 = 4.45
6.0 x 0.3 = 1.80

86.64 x 1/2
= 43.32

縮尺 1/500

縮小【A3→A4】

登記年月日: 昭和45年9月30日

前	49-2	後	49-2	新	49-2
---	------	---	------	---	------

利

図

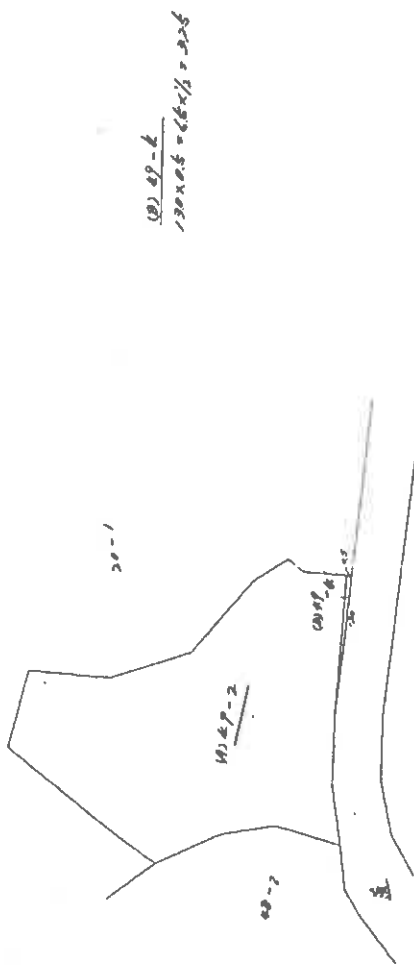
地積測量

地番	03-49-4
土地の所在	熊毛郡宇佐町大字尾崎国号橋ノ尾

600017

作製年月日	昭和45年9月30日
作製者	申請人

昭和45年9月30日登記



縮尺	1 / 500
----	---------

縮小 [A3→A4]

登記年月日: 平成19年11月29日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 20-4 後 20-4 新 20-4

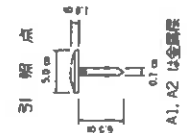
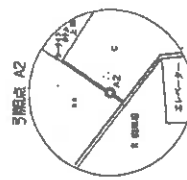
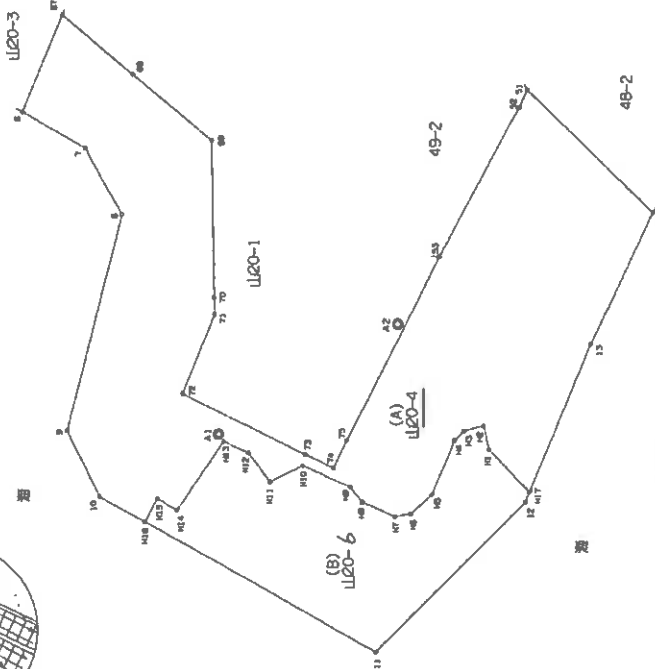
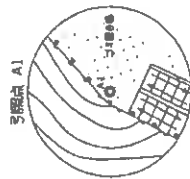
地 番 (A)山20-4(B)山20-6
土地の所在 熊毛郡 平生町 大字 尾国 字 榎ヶ尻

主 地 積 測 量 図 1/2

600250

(A) 山20-4				(B) 山20-6			
測 点	種 別	X	Y	測 点	種 別	X	Y
H1	金網板	-237337.801	-4962.986	1	金網板	-237337.801	-4962.986
H2	金網板	-237337.257	-4960.741	2	金網板	-237337.257	-4960.741
H3	金網板	-237335.323	-4961.264	3	金網板	-237335.323	-4961.264
H4	金網板	-237334.407	-4962.172	4	金網板	-237334.407	-4962.172
H5	金網板	-237332.233	-4967.414	5	金網板	-237332.233	-4967.414
H6	金網板	-237330.235	-4969.272	6	金網板	-237330.235	-4969.272
H7	金網板	-237328.695	-4969.512	7	金網板	-237328.695	-4969.512
H8	金網板	-237325.566	-4968.151	8	金網板	-237325.566	-4968.151
H9	金網板	-237324.384	-4966.728	9	金網板	-237324.384	-4966.728
H10	ペンキ	-237319.740	-4964.704	10	ペンキ	-237319.740	-4964.704
H11	金網板	-237316.508	-4966.263	11	金網板	-237316.508	-4966.263
H12	金網板	-237314.352	-4963.545	12	金網板	-237314.352	-4963.545
H13	金網板	-237311.926	-4962.471	13	金網板	-237311.926	-4962.471
H14	金網板	-237307.427	-4969.072	14	金網板	-237307.427	-4969.072
H15	金網板	-237305.506	-4968.041	15	金網板	-237305.506	-4968.041
H16	金網板	-237304.321	-4970.248	16	金網板	-237304.321	-4970.248
10	金網板	-237299.935	-4967.892	17	金網板	-237299.935	-4967.892
9	金網板	-237296.865	-4961.592	18	金網板	-237296.865	-4961.592
8	金網板	-237301.797	-4941.092	19	金網板	-237301.797	-4941.092
7	金網板	-237298.168	-4934.828	20	金網板	-237298.168	-4934.828
6	金網板	-237291.946	-4931.463	21	金網板	-237291.946	-4931.463
5	金網板	-237285.742	-4922.133	22	金網板	-237285.742	-4922.133
4	金網板	-237302.678	-4927.756	23	金網板	-237302.678	-4927.756
3	金網板	-237310.439	-4935.920	24	金網板	-237310.439	-4935.920
2	金網板	-237310.830	-4948.800	25	金網板	-237310.830	-4948.800
1	金網板	-237310.902	-4950.392	26	金網板	-237310.902	-4950.392
27	金網板	-237307.847	-4957.919	27	金網板	-237307.847	-4957.919
28	金網板	-237319.951	-4963.621	28	金網板	-237319.951	-4963.621
29	金網板	-237322.737	-4964.914	29	金網板	-237322.737	-4964.914
30	金網板	-237323.966	-4962.317	30	金網板	-237323.966	-4962.317
31	金網板	-237332.745	-4944.783	31	金網板	-237332.745	-4944.783
32	金網板	-237340.487	-4930.409	32	金網板	-237340.487	-4930.409
33	金網板	-237341.256	-4928.758	33	金網板	-237341.256	-4928.758
34	金網板	-237353.503	-4940.454	34	金網板	-237353.503	-4940.454
35	金網板	-237347.613	-4952.868	35	金網板	-237347.613	-4952.868
36	金網板	-237341.642	-4957.051	36	金網板	-237341.642	-4957.051
37	金網板	-237341.642	-4957.051	37	金網板	-237341.642	-4957.051
38	金網板	-237341.642	-4957.051	38	金網板	-237341.642	-4957.051
39	金網板	-237341.642	-4957.051	39	金網板	-237341.642	-4957.051
40	金網板	-237341.642	-4957.051	40	金網板	-237341.642	-4957.051
41	金網板	-237341.642	-4957.051	41	金網板	-237341.642	-4957.051
42	金網板	-237341.642	-4957.051	42	金網板	-237341.642	-4957.051
43	金網板	-237341.642	-4957.051	43	金網板	-237341.642	-4957.051
44	金網板	-237341.642	-4957.051	44	金網板	-237341.642	-4957.051
45	金網板	-237341.642	-4957.051	45	金網板	-237341.642	-4957.051
46	金網板	-237341.642	-4957.051	46	金網板	-237341.642	-4957.051
47	金網板	-237341.642	-4957.051	47	金網板	-237341.642	-4957.051
48	金網板	-237341.642	-4957.051	48	金網板	-237341.642	-4957.051
49	金網板	-237341.642	-4957.051	49	金網板	-237341.642	-4957.051
50	金網板	-237341.642	-4957.051	50	金網板	-237341.642	-4957.051
51	金網板	-237341.642	-4957.051	51	金網板	-237341.642	-4957.051
52	金網板	-237341.642	-4957.051	52	金網板	-237341.642	-4957.051
53	金網板	-237341.642	-4957.051	53	金網板	-237341.642	-4957.051
54	金網板	-237341.642	-4957.051	54	金網板	-237341.642	-4957.051
55	金網板	-237341.642	-4957.051	55	金網板	-237341.642	-4957.051
56	金網板	-237341.642	-4957.051	56	金網板	-237341.642	-4957.051
57	金網板	-237341.642	-4957.051	57	金網板	-237341.642	-4957.051
58	金網板	-237341.642	-4957.051	58	金網板	-237341.642	-4957.051
59	金網板	-237341.642	-4957.051	59	金網板	-237341.642	-4957.051
60	金網板	-237341.642	-4957.051	60	金網板	-237341.642	-4957.051
61	金網板	-237341.642	-4957.051	61	金網板	-237341.642	-4957.051
62	金網板	-237341.642	-4957.051	62	金網板	-237341.642	-4957.051
63	金網板	-237341.642	-4957.051	63	金網板	-237341.642	-4957.051
64	金網板	-237341.642	-4957.051	64	金網板	-237341.642	-4957.051
65	金網板	-237341.642	-4957.051	65	金網板	-237341.642	-4957.051
66	金網板	-237341.642	-4957.051	66	金網板	-237341.642	-4957.051
67	金網板	-237341.642	-4957.051	67	金網板	-237341.642	-4957.051
68	金網板	-237341.642	-4957.051	68	金網板	-237341.642	-4957.051
69	金網板	-237341.642	-4957.051	69	金網板	-237341.642	-4957.051
70	金網板	-237341.642	-4957.051	70	金網板	-237341.642	-4957.051
71	金網板	-237341.642	-4957.051	71	金網板	-237341.642	-4957.051
72	金網板	-237341.642	-4957.051	72	金網板	-237341.642	-4957.051
73	金網板	-237341.642	-4957.051	73	金網板	-237341.642	-4957.051
74	金網板	-237341.642	-4957.051	74	金網板	-237341.642	-4957.051
75	金網板	-237341.642	-4957.051	75	金網板	-237341.642	-4957.051
76	金網板	-237341.642	-4957.051	76	金網板	-237341.642	-4957.051
77	金網板	-237341.642	-4957.051	77	金網板	-237341.642	-4957.051
78	金網板	-237341.642	-4957.051	78	金網板	-237341.642	-4957.051
79	金網板	-237341.642	-4957.051	79	金網板	-237341.642	-4957.051
80	金網板	-237341.642	-4957.051	80	金網板	-237341.642	-4957.051
81	金網板	-237341.642	-4957.051	81	金網板	-237341.642	-4957.051
82	金網板	-237341.642	-4957.051	82	金網板	-237341.642	-4957.051
83	金網板	-237341.642	-4957.051	83	金網板	-237341.642	-4957.051
84	金網板	-237341.642	-4957.051	84	金網板	-237341.642	-4957.051
85	金網板	-237341.642	-4957.051	85	金網板	-237341.642	-4957.051
86	金網板	-237341.642	-4957.051	86	金網板	-237341.642	-4957.051
87	金網板	-237341.642	-4957.051	87	金網板	-237341.642	-4957.051
88	金網板	-237341.642	-4957.051	88	金網板	-237341.642	-4957.051
89	金網板	-237341.642	-4957.051	89	金網板	-237341.642	-4957.051
90	金網板	-237341.642	-4957.051	90	金網板	-237341.642	-4957.051
91	金網板	-237341.642	-4957.051	91	金網板	-237341.642	-4957.051
92	金網板	-237341.642	-4957.051	92	金網板	-237341.642	-4957.051
93	金網板	-237341.642	-4957.051	93	金網板	-237341.642	-4957.051
94	金網板	-237341.642	-4957.051	94	金網板	-237341.642	-4957.051
95	金網板	-237341.642	-4957.051	95	金網板	-237341.642	-4957.051
96	金網板	-237341.642	-4957.051	96	金網板	-237341.642	-4957.051
97	金網板	-237341.642	-4957.051	97	金網板	-237341.642	-4957.051
98	金網板	-237341.642	-4957.051	98	金網板	-237341.642	-4957.051
99	金網板	-237341.642	-4957.051	99	金網板	-237341.642	-4957.051
100	金網板	-237341.642	-4957.051	100	金網板	-237341.642	-4957.051

平成19年 9月14日測量
世界測地系



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(1) 平成30年7月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成17年7月7日

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

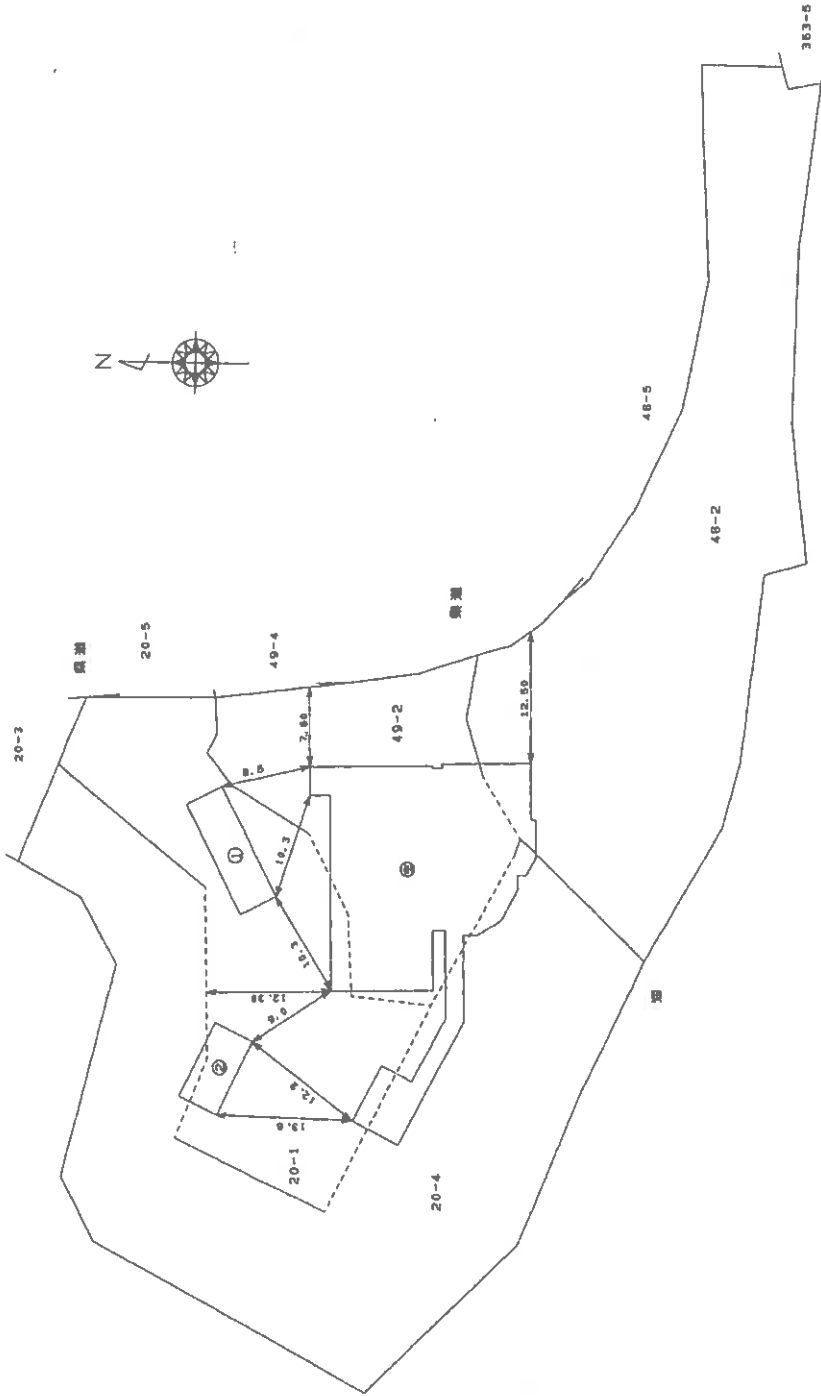
家屋番号 49番2

600360

建物の所在

熊本県平井町大字尾田字郷、地49番地2、20番地1、48番地2、20番地4

平成17年7月7日 登記



作製者

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 会報紙

(1/7)

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成17年7月7日

平成17年7月7日 登記
建物図面
(各階平面図)

402

家屋番号

福地郡平生町大字福地字越ノ木49番地2、20番地1、48番地2、20番地4

建物の所在

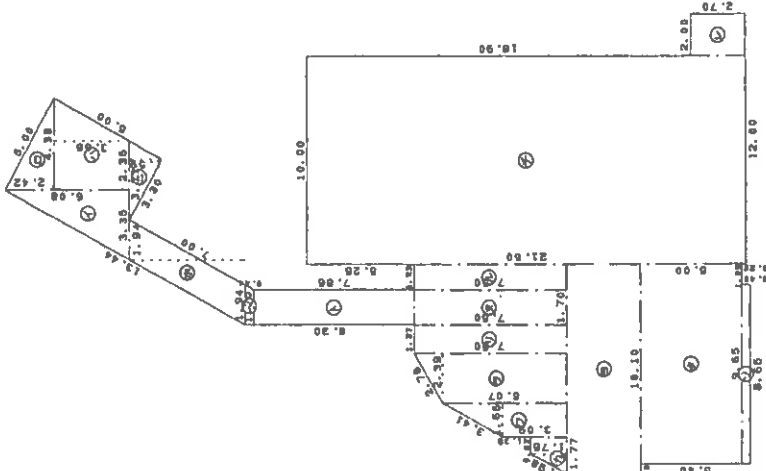
各階平面図

600361

主たる建物1階

求積数		延床面積	
①	6.08 x 3.35	2	10.18400
②	2.42 x 4.38	2	5.25980
③	(4.38+2.35) x 3.66	2	12.33420
④	3.77 x 1.59	2	2.99715
⑤	(1.94+1.94) x 5.59	2	11.03860
⑥	(1.94+1.70) x 0.44	2	0.80080
⑦	1.70 x 7.66	-	13.36200
⑧	10.00 x 21.60	-	216.00000
⑨	1.37 x 7.50	-	10.27500
⑩	1.70 x 7.50	-	12.75000
⑪	1.23 x 7.50	-	9.22500
⑫	(6.07+7.50) x 2.39	2	16.21615
⑬	(3.09+6.07) x 1.96	2	7.50880
⑭	(1.77+6.62) x 3.66	-	36.64800
⑮	10.56 x 5.00	-	48.25000
⑯	3.56 x 2.70	-	5.40000
⑰	5.66 x 0.40	-	3.46000
計		424.33970	

床面積 424.33 ㎡



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品

各階平面図

建物図面

49番2

家屋番号

(各階平面図)

600362

建物の所在

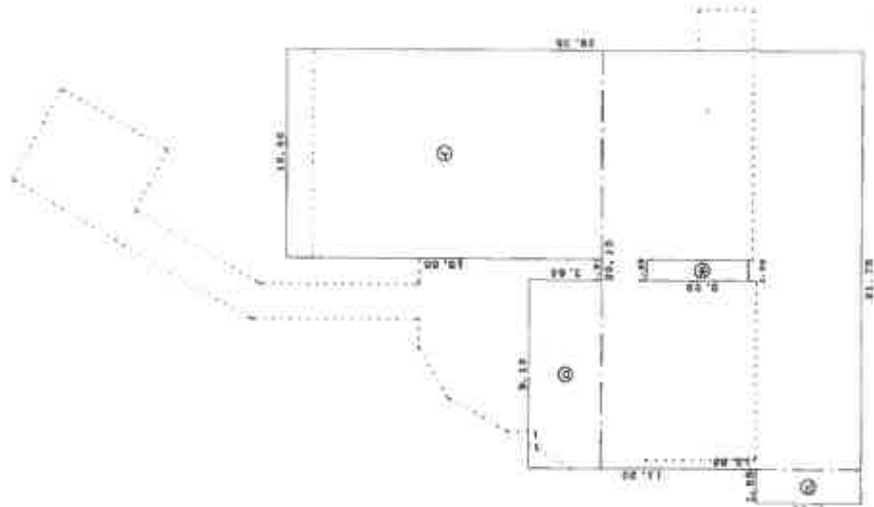
徳島県平生町大字馬田字南、西より建地2、20番地1、48番地2、20番地4

昭和47年7月7日 登記

主たる部分の階

床面積	
10.00	15.55
3.10	3.60
30.10	12.80
1.65	5.20
1.00	5.00
	-5.0000
計 443.1200	

床面積 443.12 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会 用紙

建筑物剖面
(各階平面圖)

物図面 (各階平面図)

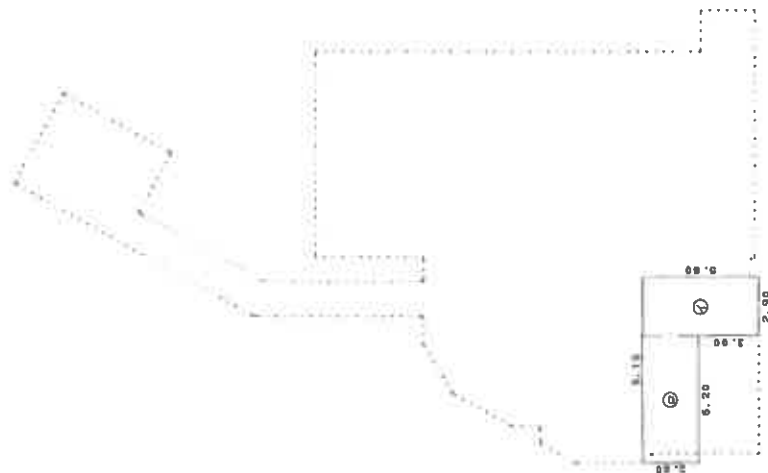
解吧部平生町大字岡部字坂，凡49番地2，20番地1，48番地2，20番地4

建物の所在

主たる建物4階

主たる建物3層

昭和17年7月7日登記



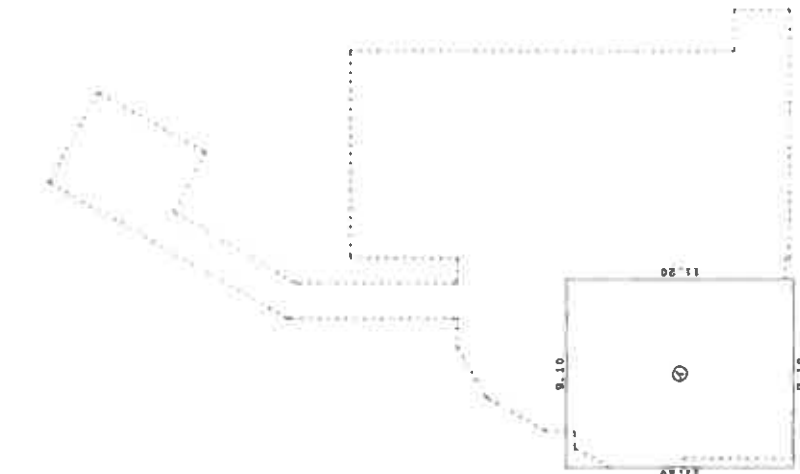
①	2.90	×	5.80	=	15.8200
②	5.20	×	2.80	=	17.5600
					34.1800

求面積 34.18 m

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人



9.10	x	11.20	=	101.9200
------	---	-------	---	----------

101.92

縮尺 $\frac{1}{250}$

山口県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成17年7月7日

各階平面図

49番2

建物図面 4/5
(各階平面図)

600364

東京都平井区大字馬場2, 20番地2, 48番地2, 20番地4

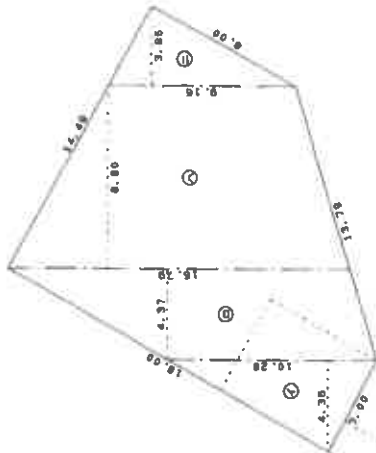
建物の所在

地下1階

昭和47年7月7日登記

求積表						
①	10.28	×	4.36	/	2 =	22.41040
②	(10.28+16.79)	×	4.37	/	2 =	59.14795
③	(16.79+9.16)	×	8.80	/	2 =	114.18000
④	9.16	×	3.86	/	2 =	17.65950
計						213.39785

床面積 213.39 ㎡



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

登記年月日：平成17年7月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

49番2

建物図面

(各階平面図)

600365

建物の所在

熊野郡平生町大字岡田字番、区49番地2、20番地1、48番地2、20番地4

昭和17年7月7日 登記

附属図 (符号1)



求積表

① 11.90 × 3.90 = 45.4100

原面積 45.41 m²

附属図 (符号2)



求積表

② 7.90 × 4.10 = 32.3900

原面積 32.39 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

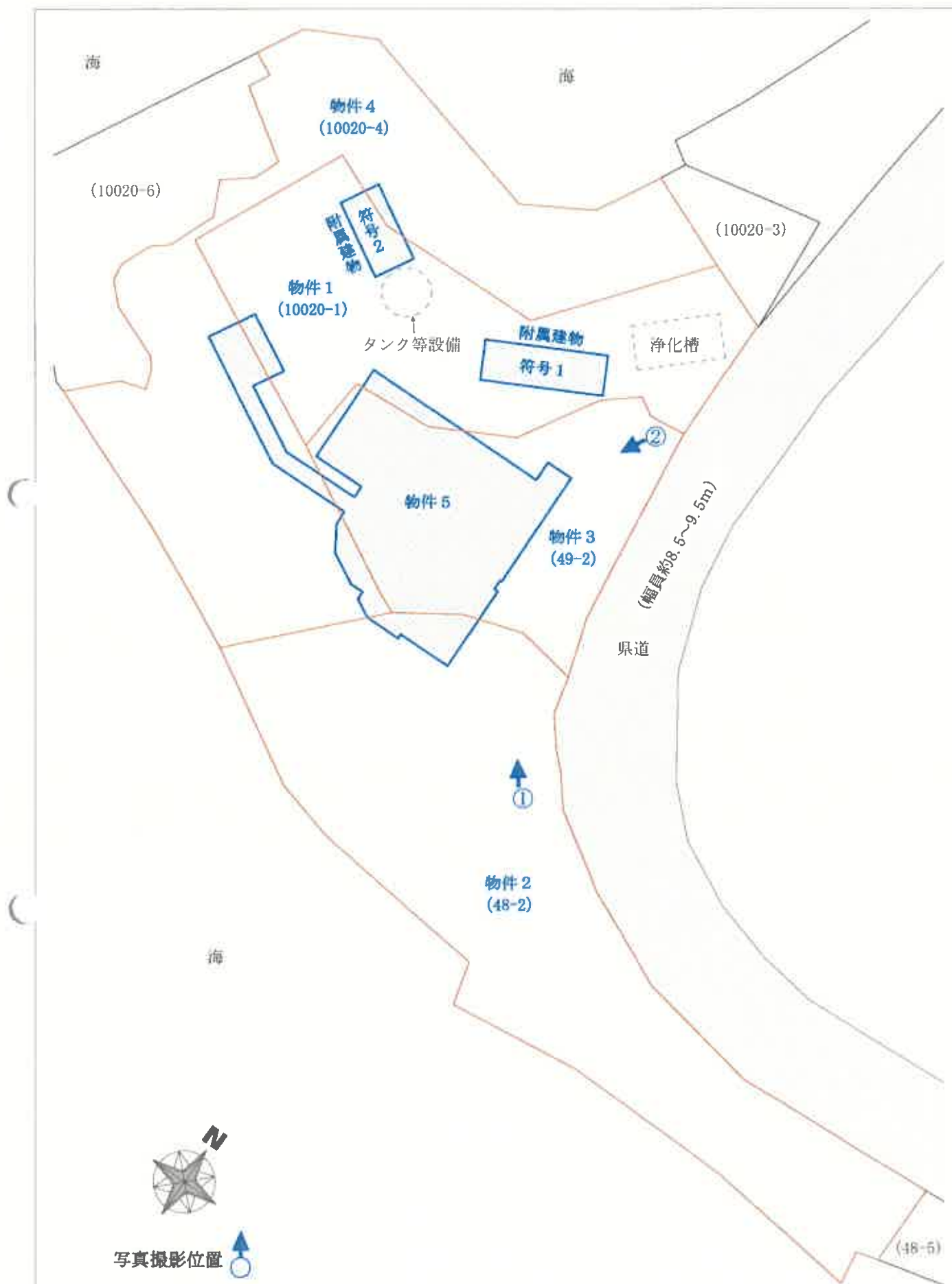
山口県土地家屋調査士会用紙

(1) 平成30年7月17日
所在変更

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(77)

縮小【A3→A4】



【図面名称】

土地建物位置関係図

【事件番号】

令和6年(ケ)第15号

【物件番号】

1～5

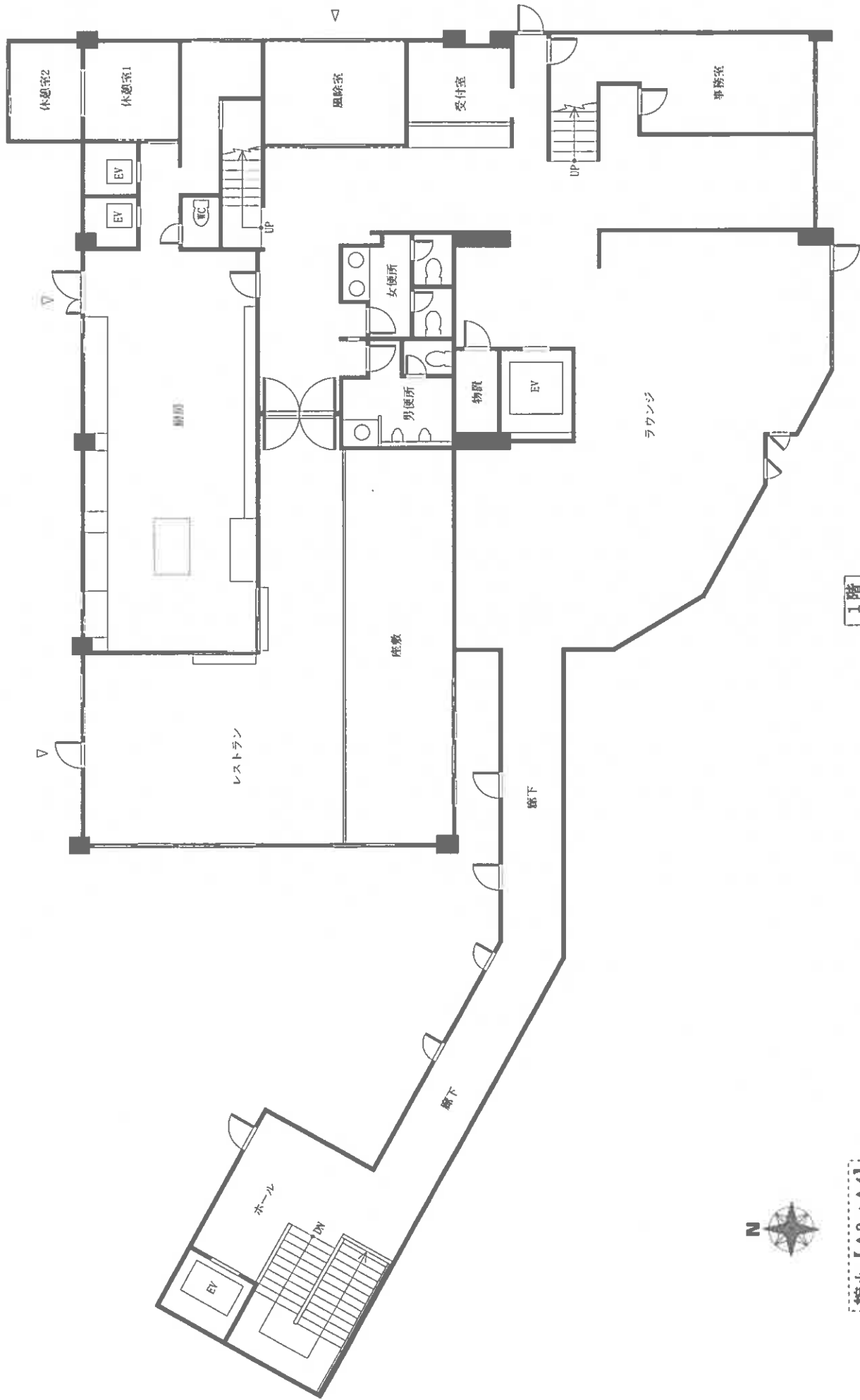
【作成者】

評価人

【縮尺】

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

縮小【A3→A4】

※本図は建築物の間の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。

【案件番号】

令和6年(ケ)第15号

【物件番号】

5

【作成日】

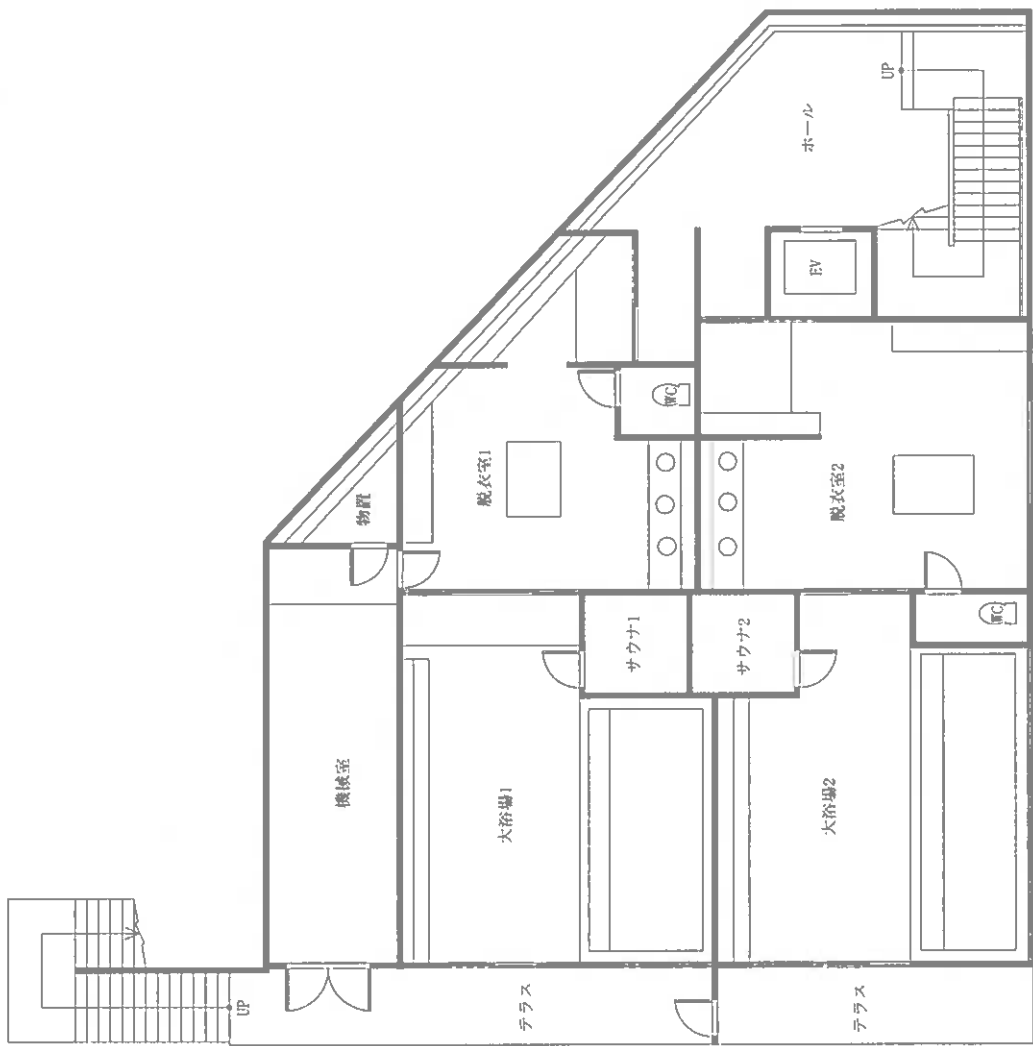
評価人

【縮尺】

約1/100

【図面名称】

建築物間取図



地下1階

縮小【A3→A4】

【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(分)第15号	【物件番号】	5	【作成者】	評価人	【縮尺】	約1/100
--------	-------	---	--------	-------------	--------	---	-------	-----	------	--------



縮小【A3→A4】

2階

※本図は建築の図面の要約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。

建物間取図

【事件番号】

令和6年(仮)第15号

【物件番号】

5

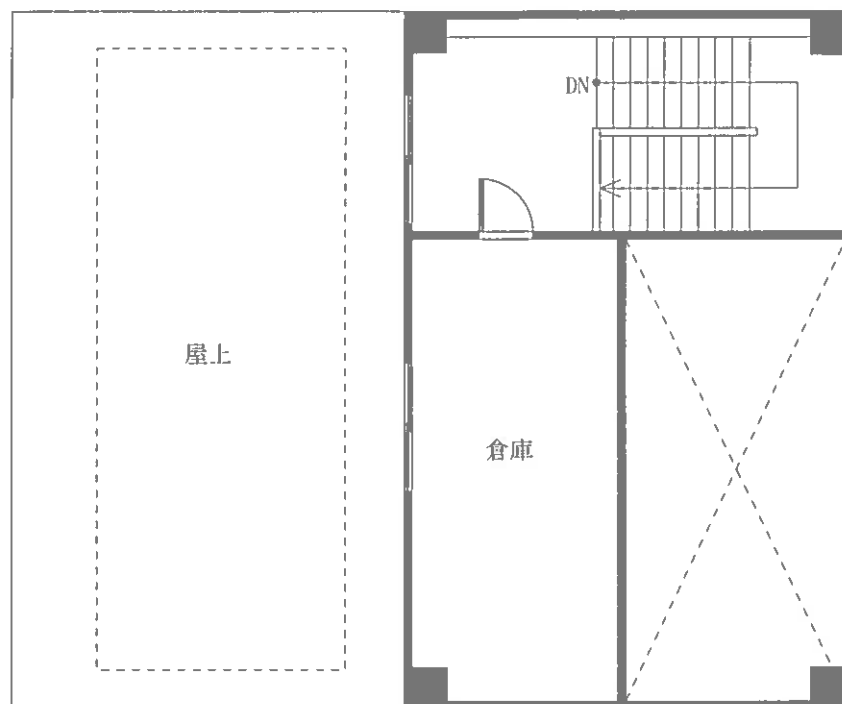
【作成者】

評定人

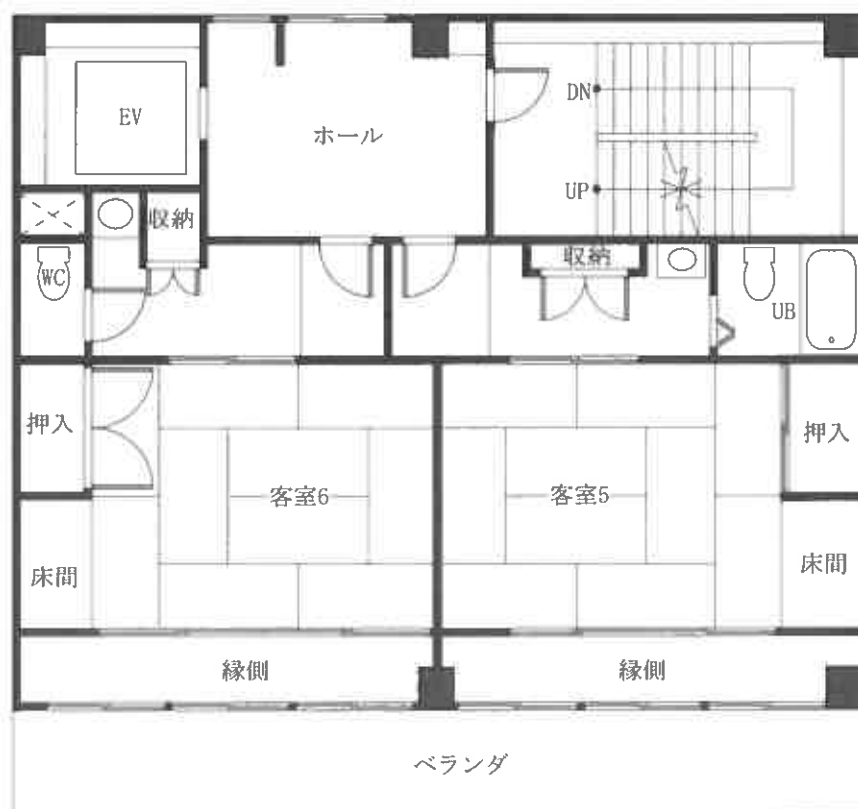
【縮尺】

1/100

【図面名称】



4階



3階

【図面名称】
建物間取図

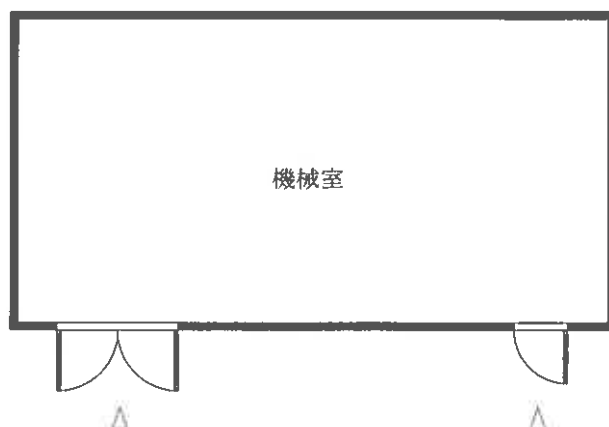
※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和6年（ケ）第15号

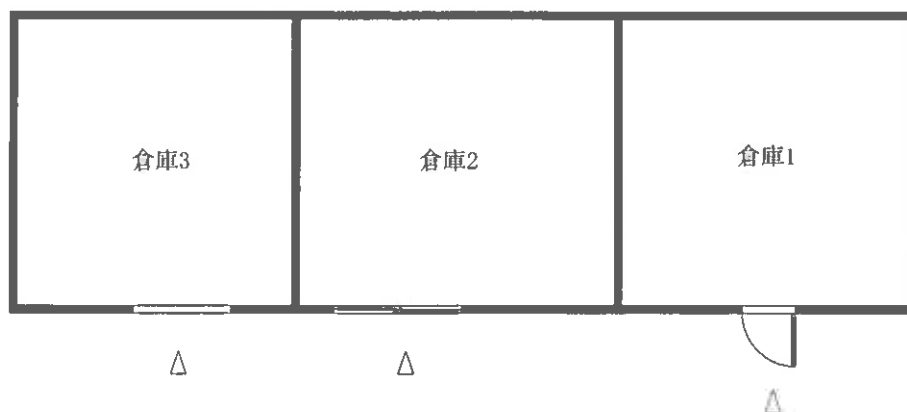
【物件番号】
5

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100



【附属建物：符号2】



【附属建物：符号1】

【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（ケ）第15号

【物件番号】

5

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

①



②



令和6年（ケ）第15号

令和7年10月27日現地調査

令和7年12月5日評価

山口地方裁判所 岩国支部 御中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

原田 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 5,266,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 168,000円
物件 2 (土地)	金 289,000円
物件 3 (土地)	金 130,000円
物件 4 (土地)	金 251,000円
物件 5 (建物)	金 4,428,000円

第2 再評価にあたり考慮すべき事項

1. 前回評価後に本件建物及び附属設備等が損傷した事実
2. 前々回及び前回の期間入札において買受の申し出がなかった事実

第3 前回評価後の現況の変化等

本物件については、前回評価以降に盗難等の被害が発生しており、現地調査において建物の設備等に多数の損傷・欠損が確認された。なお、これらは現地調査時点において確認できた範囲を整理したものであり、建物内外部に追加の損傷が存在する可能性を排除するものではない。

- ・物件1土地上に設置されていたキュービクルの配線が切断され、配線自体が撤去されている。
- ・建物外部に設置されていたエアコン室外機が数台紛失している。
- ・附属建物符号2付近に設置されていた室外機が破損している。
- ・1階厨房側の出入口ドアの窓ガラスが破損している。
- ・1階厨房の蛇口および1階男女便所の洗面台下部の金属配管が撤去されている。
- ・2階客室1・2のユニットバス内の蛇口が撤去されている。
- ・3階客室5のユニットバス内の蛇口が撤去されており、3階客室6の洗面台下部の金属配管が撤去されている。
- ・3階ホール天井の点検口が開放され、天井裏の内部が荒らされている。
- ・4階屋上に設置されていた室外機が分解のうえ紛失しており、併せてケーブル類も撤去されている。
- ・地下1階脱衣室1の洗面台下部の金属配管が撤去されている。
- ・地下1階脱衣室2およびトイレの洗面台下部の金属配管が撤去されている。
- ・地下1階大浴場1・2内の蛇口が撤去されている。

第4 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～4(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	3,900	32 / 100	746.50	100 / 100	932,000
2	3,900	32 / 100	1,284.18	100 / 100	1,603,000
3	3,900	32 / 100	576.75	100 / 100	720,000
4	3,900	32 / 100	1,116.49	100 / 100	1,393,000

ア 標準画地価格

周辺地域に規準とすべき地価公示標準地等がないことから、対象不動産と類似の取引事例等を考慮して、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1～4
規模	80 / 100
形状	80 / 100
地勢等	50 / 100
相乗積	32 / 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5(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
5	主である建物	250,000	1,227.94	0.04	12,279,000
	附属建物 符号1	150,000	46.41	0.05	348,000
	附属建物 符号2	170,000	32.39	0.05	275,000

イ 現況延床面積：

- ・主である建物は概測面積による。
- ・附属建物は登記面積による。

ウ 現価率：

現価率の査定にあたっては、物的劣化・機能的陳腐化・経済的陳腐化の観点から総合的に検討した。

未利用状態の長期化により建物の劣化が進行しているほか、盗難・破損により修繕負担が大きい状況にあると認められる。

これらの事情から物的劣化の程度は前回評価時より増大していると判断され、さらに利用可能性及び事業採算性の低下により経済的価値の下落が進んでいることから、経済的残存耐用年数を短縮することが合理的であると思料される。

以上を踏まえ、残存耐用年数の見直しに伴い現価率を低下させるとともに、観察減価率についても前回より高い水準を採用し、以下のとおり現価率を査定した。

・主である建物：

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 40 年
- ・観察減価率 : 60%
- ・経済的全耐用年数 : 45 年
- ・経済的残存耐用年数 : 5 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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 60\%) = \underline{\underline{0.04}}$$

・附属建物：符号1

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 40 年
- ・観察減価率 : 30%
- ・経済的全耐用年数 : 43 年
- ・経済的残存耐用年数 : 3 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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 43\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.05}}$$

・附属建物：符号2

・残価率	：	0%	・経済的全耐用年数	：	43 年
・経過年数	：	40 年	・経済的残存耐用年数	：	3 年
・観察減価率	：	30%			

上記数値等に因り、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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 43 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.05}}$$

＜ 以 下 余 白 ＞

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	932,000	40% 法定地上権	373,000
2	1,603,000	40% 法定地上権	641,000
3	720,000	40% 法定地上権	288,000
4	1,393,000	40% 法定地上権	557,000

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	932,000	▲ 373,000		0.50	0.60	168,000
2	1,603,000	▲ 641,000		0.50	0.60	289,000
3	720,000	▲ 288,000		0.50	0.60	130,000
4	1,393,000	▲ 557,000		0.50	0.60	251,000
5	12,902,000	+ 1,859,000	1.00	0.50	0.60	4,428,000
一 括 価 格 (合 計)						5,266,000

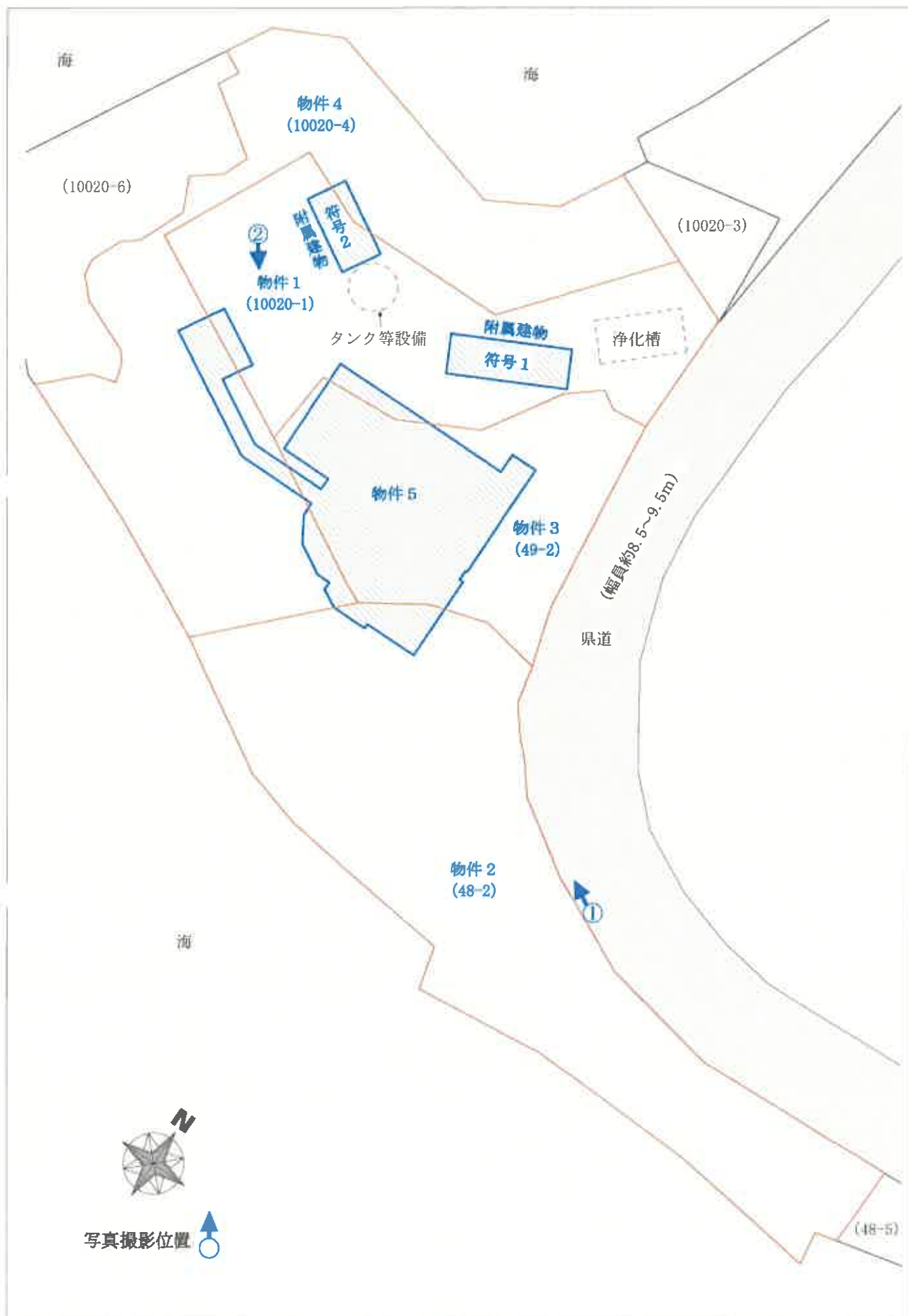
ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：前々回及び前回の期間入札において買受の申し出がなかった事実を踏まえ、当該不動産の市場流通性は低い状況にあると判断した。

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5 附属資料の表示

- 1 土地建物位置関係図
- 2 現況写真



【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(ケ)第15号	1～5	評価人	約1/500

①



②

