

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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 8年 6月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7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 8年 5月19日から当庁競売物件情報コーナーに備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目 |
| | 地 番 | 2808番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目 |
| | 地 番 | 2814番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目2814番地、2808番地2 |
| | 家屋 番号 | 2814番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 66.66平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月13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 | 岩国市川下町二丁目 |
| | 地 番 | 2808番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目 |
| | 地 番 | 2814番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目2814番地、2808番地2 |
| | 家屋 番号 | 2814番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 66.66平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 11 月 28 日受理
令和 8 年 3 月 27 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 | 岩国市川下町二丁目 |
| | 地 番 | 2808番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目 |
| | 地 番 | 2814番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 131.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岩国市川下町二丁目2814番地、2808番地2 |
| | 家屋 番号 | 2814番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 66.66平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県岩国市川下町二丁目13番20号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・店舗として使用占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2 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・店舗」とその敷地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

この家は、店舗兼住宅であり、店舗部分は自分が仕事で使っており、住居部分は家族で住んでいます。

(令和8年2月9日面談聴取)

■物件所有者の夫

家の中で猫を飼っています。

(令和8年2月9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

(4 枚目)

執行官の意見

■物件の占有について

物件所有者本人及び同人の夫の陳述、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

(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11月28日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月17日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年12月3日 (水) 8:40 - 9:00	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局 <input type="checkbox"/> 柳井出張所	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " " " 9:15 - 9:45	岩国市役所川下出張所	占有資料交付
" " " " 10:00 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年12月10日 (水) 9:30 - 9:35	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 岩国支局 <input type="checkbox"/> 柳井出張所	地図等閲覧 (地積測量図)
" " " " 10:45 - 10:55	岩国市役所	占有資料交付 (追加分)
令和7年12月21日 (日)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券：410円使用)
令和8年1月6日 (火) 9:55 - 10:00	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
令和8年1月21日 (水) 12:35	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取 (調査日時調整)
令和8年2月9日 (月) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、物件所有者及び同人の夫と面談 (調査日時調整等)
" " " " 14:50 - 15:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者及び同人の夫と面談、建物立入調査、写真撮影 [評価人と同行調査]
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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8年3月23日 (月) 7:00 - 7:30	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) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

イ 326-2 △ 281-1
 0 281-5 □ 326-1

(座標値種別：図上測定)

+5150.028



+5025.028 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 川下町2丁目

請求部	所在	岩国市川下町二丁目		地番	2814番				
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9年2月		備付年月日(原図)	平成11年4月7日		補記事項			

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成29年5月25日

土地積測量図

地番 (A) 2808-2 (B) 2808-3

土地の所在 岩国市川下町二丁目

世界測地系 新日本

座標求積表

測点	座標	X	Y	辺長	距離
K-60	北 陸国測量所	-203959.789	5085.427	1.193	K-60 - K-61
K-61	北 陸国測量所	-203959.918	5084.241	5.438	K-61 - R4
R4	北 陸国測量所	-203959.611	5078.847	10.478	R4 - R3
R3	北 陸国測量所	-203959.996	5080.240	1.642	R3 - K-56
K-56	北 陸国測量所	-203959.780	5081.868	4.997	K-56 - K-65
K-65	北 陸国測量所	-203959.128	5086.822	10.432	K-65 - K-60
地番	(A) 2808-2	座面積		138.887968 m ²	
公式	A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)	面積		69.4289840 m ²	

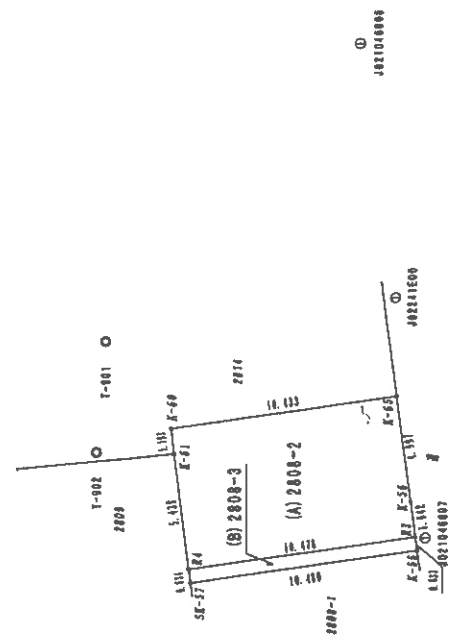
測点	座標	X	Y	辺長	距離
R4	北 陸国測量所	-203959.611	5078.847	0.924	R4 - SK-67
SK-67	北 陸国測量所	-203959.692	5078.216	10.480	SK-67 - K-55
K-55	北 陸国測量所	-203970.078	5079.912	0.923	K-55 - R3
R3	北 陸国測量所	-203969.996	5080.240	10.478	R3 - R4
地番	(B) 2808-3	座面積		12.282726 m ²	
公式	A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)	面積		6.1413630 m ²	

総計

78.0706940 m²

点名	測量基準点座標リスト	X	Y
J021046007	国土測地院地点 (真価値)	-203970.463	5080.188
J02241E00	国土測地院地点 (金庫値)	-203969.068	5091.439
J021046008	国土測地院地点 (真価値)	-203967.404	5103.184
T-901	引張点 (金庫値)	-203955.768	5089.503
T-902	引張点 (金庫値)	-203955.349	5084.350

平成29年5月23日 測量
世界測地系 新日本



製図者 〇...石積 〇...プラスチック板 〇...コンクリート板 〇...金庫値 〇...真価値 〇...引張点 ()
作成者 [Redacted] (平成29年5月24日作成)
縮尺 1/250

縮小 (A3→A4)

(9 枚目)

登記年月日：平成29年11月13日

公用

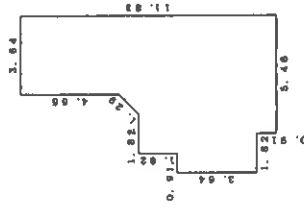
各階平面図

家屋番号 2814番

建築物平面図

建築物の所在 岩国市川下町二丁目2814番地・2808番地2

1階

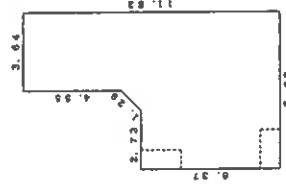


求積表

床面積 63.34 m²

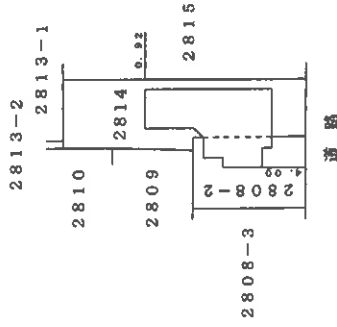


2階



求積表

床面積 66.66 m²



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

請求番号：2-2

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500

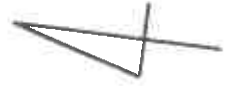


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(1) 枚目

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

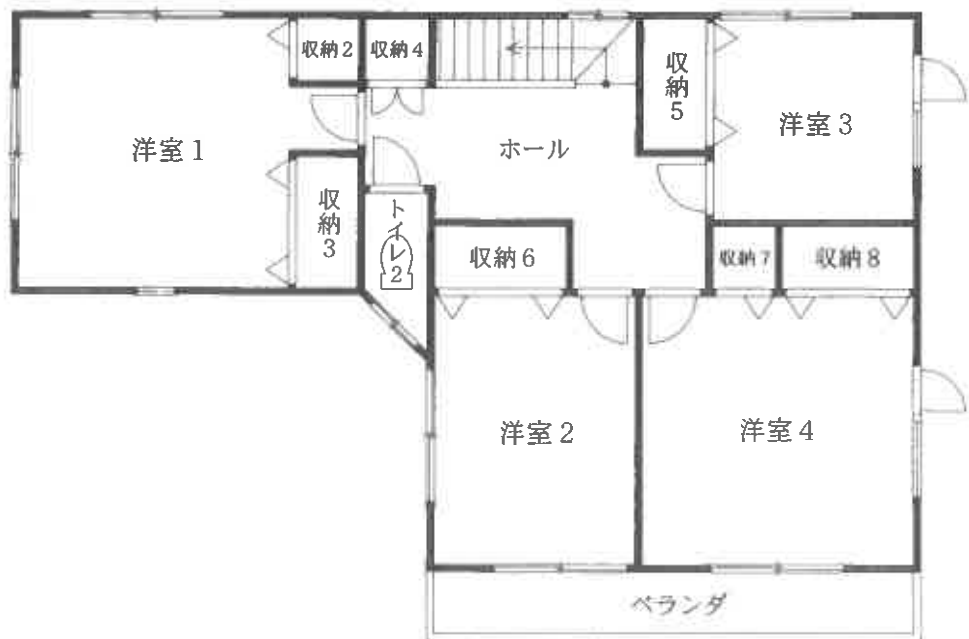


物件 3

1 階



2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1 / 1 0 0

○写真1



・物件3

○写真2



・LDK

○写真3



・店舗

令和7年(ケ)第20号

令和8年2月9日 現地調査

令和8年3月26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 17,037,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,331,000 円
物件2(土地)	金 2,527,000 円
物件3(建物)	金 13,179,000 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及び2の内訳価格は物件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	岩国市川下町二丁目 2808番2 宅地 69.42 m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	岩国市川下町二丁目 2814番 宅地 131.81 m ²	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市川下町二丁目 2814番地、2808番地2 2814番 居宅・店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.34 m ² 2階 66.66 m ² 合計 130.00 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1、2	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。		
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、2）

位置・交通	J R山陽本線『岩国』駅の南方約1,500m【道路距離】 岩国市立 川下小学校の北東方約750m【道路距離】 中央フード 川下店の北東方約1,100m【道路距離】	
付近の状況	岩国市街地内に所在し、戸建住宅等が密集する地域である。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 無 川下地区地区計画、岩国市景観計画区域 宅地造成等工事規制区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 洪水浸水想定区域(2.0m以上5.0m未満) 高潮浸水想定区域(5.0m以上) 津波浸水想定区域(0.3m以上1.0m未満)
画地条件	規模 : 201.23 m ² 間口 : 約 12 m 奥行 : 約 22 m	形状 : 不整形(鍵状地) 接面状況 : 中間各地 地勢 : 平坦地
接面道路の状況	南側 幅約3.6m舗装市道に対して等高接面 ※1 ※1 市道 川下町3号線〔建築基準法第42条第2項道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 東側、西側、北側及び道路を挟んで南側の全てにおいて、住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし</p> <p>(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。</p>	

<p>特記事項</p>	<p>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、目的土地は明治29年時点で既に宅地として利用されており、平成29年に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、専門的な調査を経たおらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④【岩国市ハザードマップについて】 岩国市ハザードマップによると、洪水浸水想定区域(2.0m以上5.0m未満)、高潮浸水想定区域(5.0m以上)、津波浸水想定区域(0.3m以上1.0m未満)の範囲に含まれることが判明した。</p> <p>⑤【セットバックについて】 幅約3.6m市道は、建築基準法上、第42条第2項道路に該当し、約0.2mのセットバックが必要である。</p> <p>⑥【物置について】 目的土地の北側には、据置型の物置が存する。</p> <p>⑦【自動販売機について】 目的土地の南東端には、自動販売機が設置されている。</p>
-------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（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)：平成29年11月9日新築 新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木 造
	屋 根：合金メッキ鋼板ぶき
	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：—
床面積(現況)	1階 約 63.34 m ² 2階 約 66.66 m ² 合計 約 130.00 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・屋内でペット(猫)を飼っており、1階LDKや2階ホールの壁等において、クロスに傷みが見られた。 ・確認時点では、建物全室に渡って、家財道具や備品等が見られた。 ・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。 ・石綿障害予防規則改正(平成18年9月)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後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、2(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/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	60,500	88 / 100	69.42	100 / 100	3,696,000
2	60,500	88 / 100	131.81	100 / 100	7,018,000

(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) - 12

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,500 \text{ 円/m}^2 & \times & 101.7 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 109 & = & 60,500 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位による補正

◇ 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	+ 4	104 / 100
画 地	形 状	▲ 15	85 / 100
画 地	セットバック	▲ 1	99 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			88 / 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3 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	130.00	0.680	17,680,000

(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3

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 25年
- ・経過年数 : 8年
- ・経済的残存耐用年数 : 17年
- ・観察減価率 : 0%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%) = \underline{\underline{0.680}}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,696,000	40%	法定地上権	1,478,000
2	7,018,000	40%	法定地上権	2,807,000

(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	3,696,000	▲ 1,478,000		1.00	0.60	1,331,000
2	7,018,000	▲ 2,807,000		1.00	0.60	2,527,000
3	17,680,000	+ 4,285,000	1.00	1.00	0.60	13,179,000
一括価格(合計)						17,037,000

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【岩国(県) - 12】

所 在 : 岩国市車町3丁目457番7外

価 格 : 65,500 円/m²

位 置 : JR山陽本線「岩国」駅の南西方、道路距離約1,800mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 202 m²

供給処理施設 : 水道

接 面 道 路 : 北西側 6 m 市道 に接面

用途指定等 : 第1種住居地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 住宅、アパート等が混在する米軍基地近くの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 2,632,406 円

物件 2 : 4,998,235 円

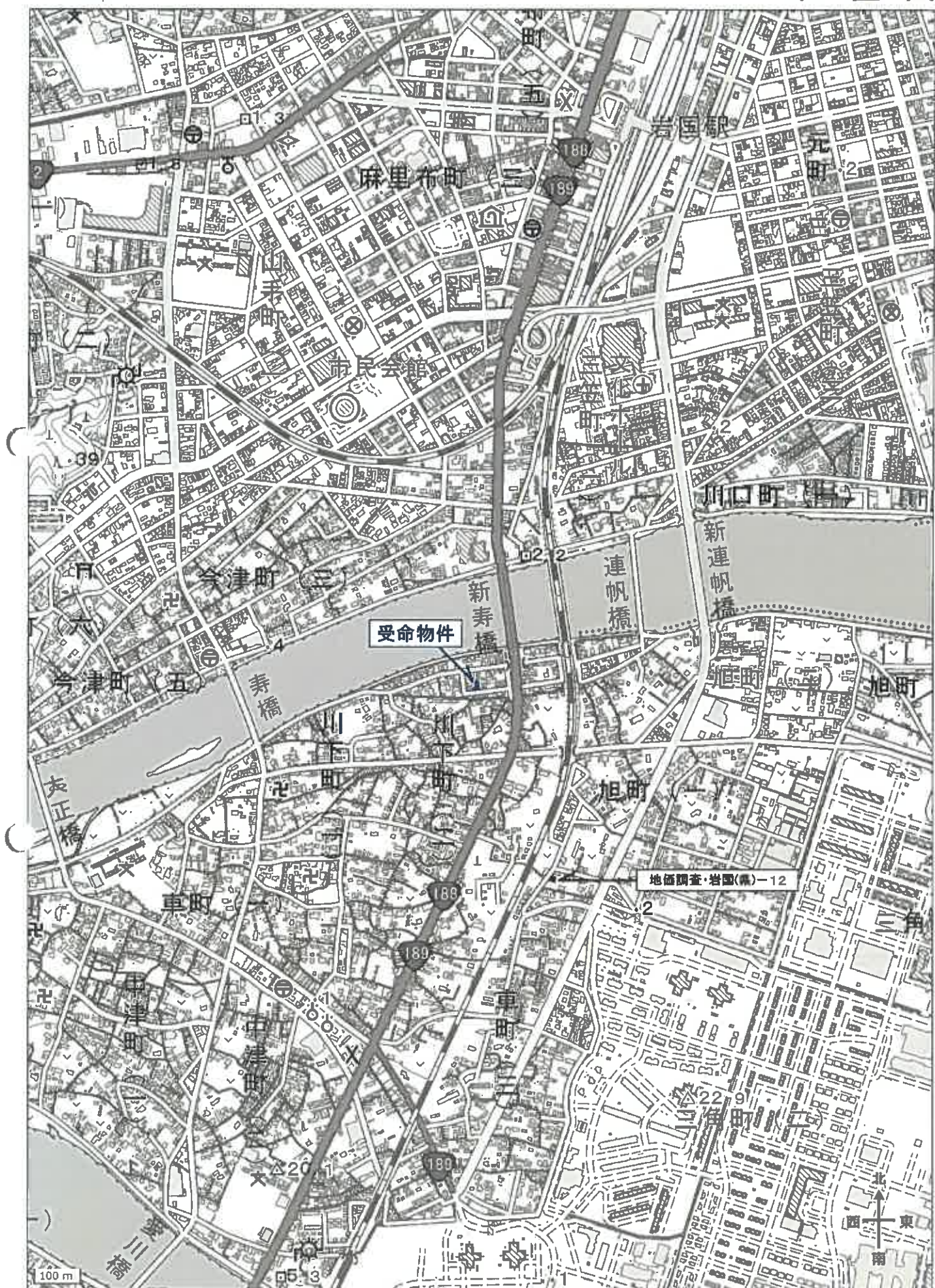
物件 3 : 6,935,733 円

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。

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) +5150.028

イ 326-2 ハ 281-1
ロ 281-5 ニ 326-1



地番区域見出
川下町2丁目

請求部	所在	岩国市川下町二丁目			地番	2814番	
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)
作成年月日	平成9年2月			備付年月日(原図)	平成11年4月7日		補記事項

土地積測量図

地番 (A) 2808-2 (B) 2808-3

土地の所在 岩園市川下町二丁目

座標表

Table with columns: 測点 (Point), 標識 (Marker), X, Y, 辺長 (Side Length), 面積 (Area). Rows include points K-50, K-51, R4, R3, K-56, K-55 and area calculations for (A) 2808-2 and (B) 2808-3.

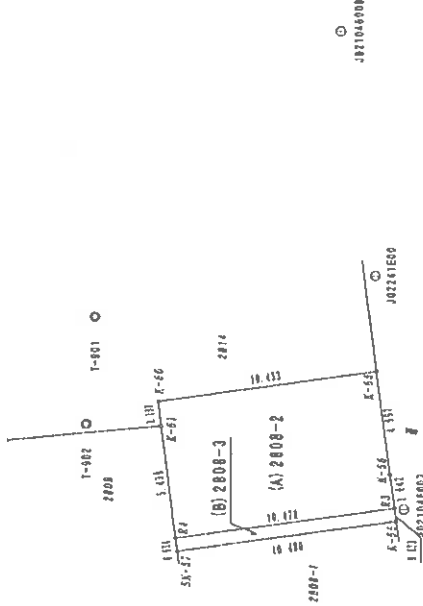
Table with columns: 測点 (Point), 標識 (Marker), X, Y, 辺長 (Side Length), 面積 (Area). Rows include points R4, SK-57, K-55, R3 and area calculations for (A) 2808-2 and (B) 2808-3.

総計 79.0708520 ㎡

Table with columns: 点名 (Point Name), 標識 (Marker), X, Y. Lists points J02104600, J02241E00, J02104608, T-901, T-902 with their respective coordinates.

平成29年5月23日 測量 世界測地系 第三系

世界測地系 第三系



境界線 ①...石杭 ②...プラスチック杭 ③...コンクリート杭 ④...金属線 ⑤...金属線 ⑥...銅線 ⑦...銅線 ⑧...銅線 ()

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成29年5月24日作成)

(広島県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図

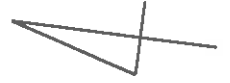


縮尺約1/500



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

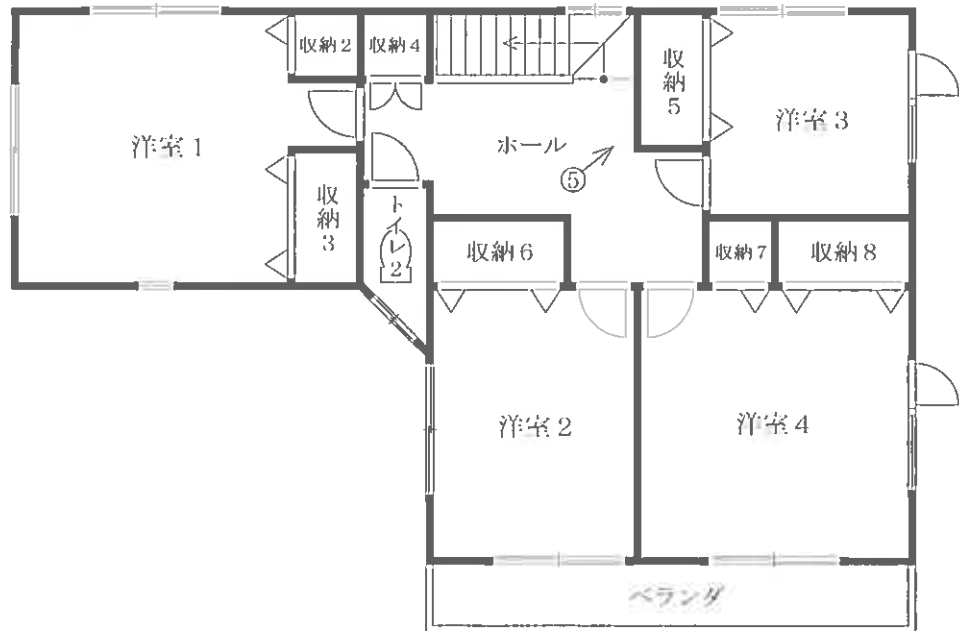


物件 3

1 階



2 階



縮尺 約 1/100

現況写真 1



現況写真 2

