

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 8 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 9 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 山口地方裁判所岩国支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 8 月 1 8 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, 2	5, 723, 000 4, 578, 400	一括	1, 144, 600	34, 789	6, 735
1	2, 620, 000				
2	3, 103, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 岩国市由宇町由宇崎 |
| | 地 番 | 7 7 9 2 番 8 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市由宇町由宇崎 7 7 9 2 番地 8 9 |
| | 家屋 番号 | 7 7 9 2 番 8 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

山口地方裁判所岩国支部

裁判所書記官 新 地 宏 治

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 岩国市由宇町由宇崎 |
| | 地 番 | 7 7 9 2 番 8 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市由宇町由宇崎 7 7 9 2 番地 8 9 |
| | 家屋 番号 | 7 7 9 2 番 8 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 5 月 7 日受理
令和 8 年 6 月 16 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 | 岩国市由宇町由宇崎 |
| | 地 番 | 7 7 9 2 番 8 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岩国市由宇町由宇崎 7 7 9 2 番地 8 9 |
| | 家屋 番号 | 7 7 9 2 番 8 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 1 0 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者が居住している。

■物件1（土地）について

（形状等）

「地積測量図」について、本土地に直接関係する部分のみを添付している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。この家に住んでいます。

競売で売れた場合には、必要な物を自分で搬出して退去するつもりです。経済的な事情により、残した家財道具や日用品などは、所有権を放棄しますので、不動産を買われた方に処分してもらいたいと思っています。

(令和8年6月1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8年5月8日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→5月19日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和8年5月11日 (月) 15:00 - 15:20	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
" " " " " " 16:00 - 16:10	岩国市由宇総合支所	占有資料交付
" " " " " " 16:25 - 16:55	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和8年5月15日 (金)	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6月1日 (月) 9:10 - 9:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者と面談、 建物立入調査、写真撮影 (評価人と同行調査)
令和8年6月4日 (木) 10:50 - 11:20	岩国市役所	占有資料交付
令和8年6月8日 (月) 8:00 - 8:30	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)

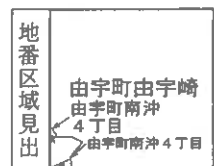
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(6 枚目)



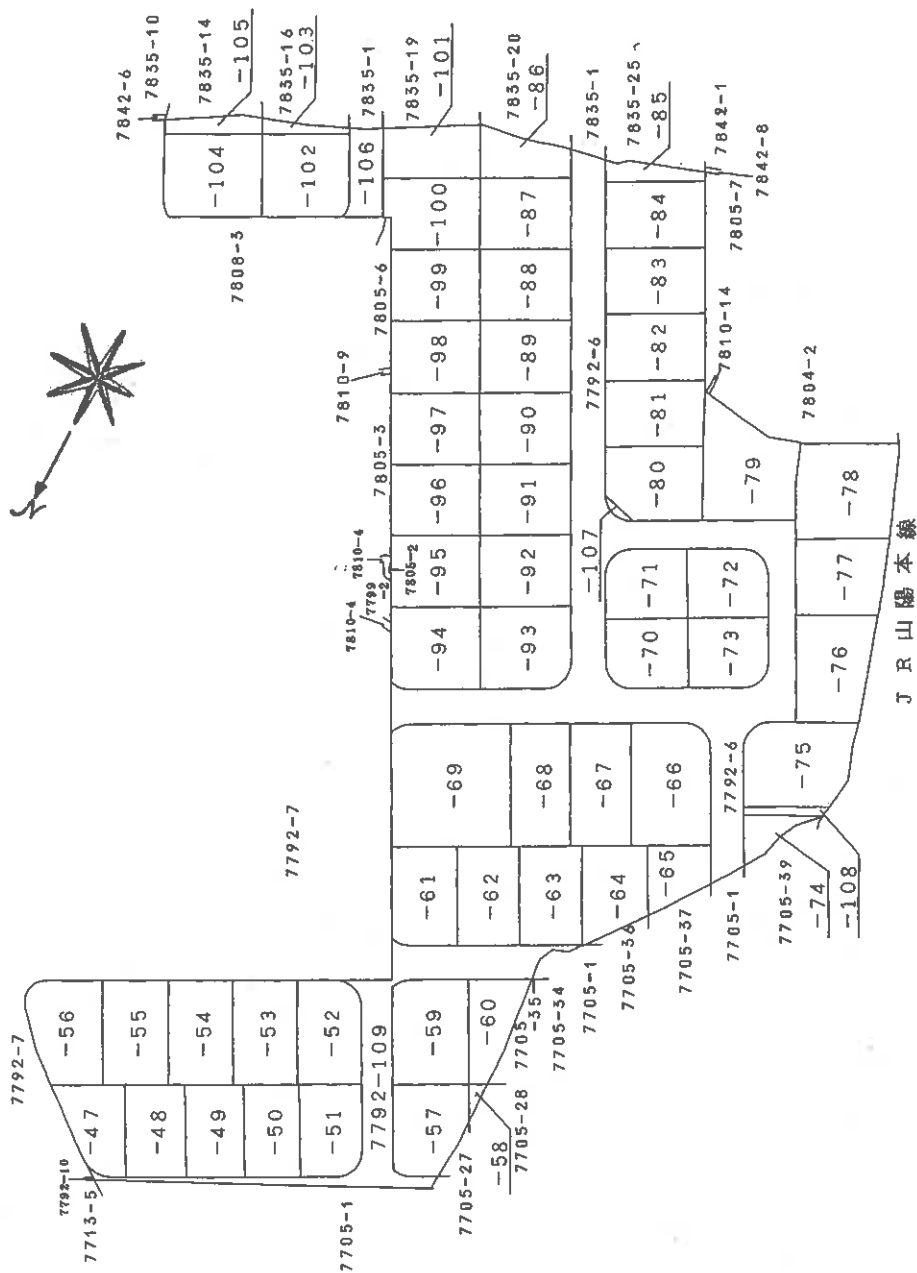
請求部	所在地	岩国市由宇町由宇崎					地番	7792番89		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年12月				備付年月日(原図)	昭和56年4月1日		補記事項		

地	番	7792-47~109
		7792-6

7792-7415 錯設

土地所在區

昭平^①5年6月7日登記



丁巳山陽本線

平成 5 年 4 月 20 日作製)

申請人

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 $\frac{1}{1000}$

請求番号: 6-2

(1/18)

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

前	7792 -6	後	7792--6	新	7792-6,-47~-73 "-75~-109
---	------------	---	---------	---	-----------------------------

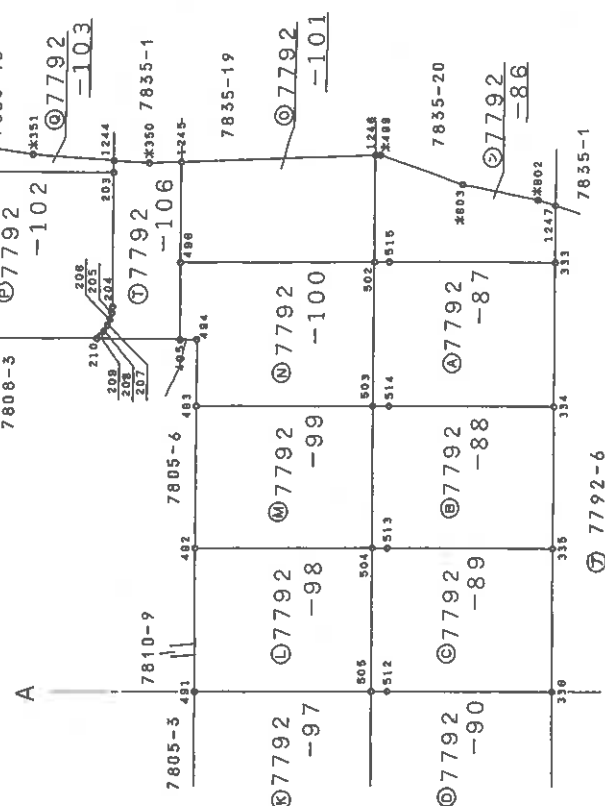
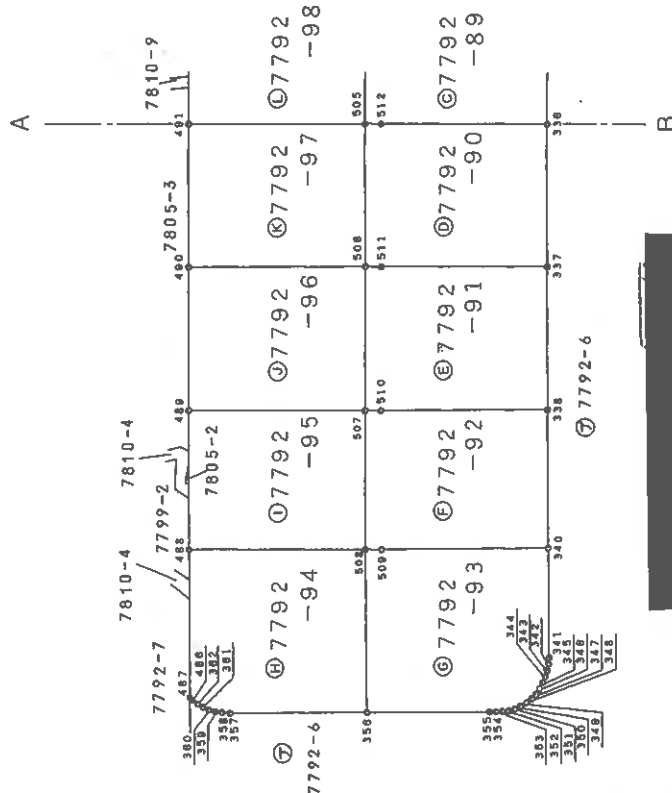
4420257

地番 7.792-86~-106

土地の所在
石国市田字町 田字嶺
玖珂郡由宇町 由宇嶺

主地所在區區
地積測量

昭平 5年6月7日登記



作製者

(平成5年4月20日作製)

人體

山口県土地家屋調査士会 用紙

地区番号

縮尺 $\frac{1}{500}$

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

4420266
前 7792-6 後 7792-6 新 7792-6, -47~-73
-47~-109 " -75~-109

地 7792-89~-94 登記 5年6月7日
土地の所在 若国市田字町 田字第 教訓郡田字町字田字第

土地所在図 13/17
地積測量図

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
505	-218207.823	4832.286	7.485	-1633288.30855	1.455
504	-218219.353	4838.505	5.030	-1097843.345580	1.308
513	-218220.003	4837.328	-14.813	3232492.804438	1.348
335	-218227.395	4817.592	-19.889	4339880.111255	15.509
336	-218215.887	4817.457	7.328	-1599088.752738	13.001
512	-218208.623	4831.020	14.839	-3237887.756687	15.433
			合計	438.57016	
			面積	219.42 m ²	
			地積	219.42 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
508	-218198.515	4828.033	7.511	-1640619.596285	1.432
505	-218207.823	4832.286	4.887	-1082822.912001	13.014
513	-218208.623	4831.020	-14.839	3237887.756687	1.435
338	-218215.887	4817.457	-19.803	4321331.190591	15.433
337	-218204.594	4811.217	7.320	-1597257.628066	12.990
511	-218197.201	4124.777	14.816	-3232808.744832	15.444
			合計	439.068080	
			面積	219.530300	
			地積	219.53 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
507	-218185.080	4819.788	7.502	-1638824.320120	1.417
508	-218198.515	4828.033	5.011	-1093382.738895	13.057
511	-218197.202	4824.077	-14.816	3232808.744332	1.432
337	-218204.594	4811.217	-19.781	4318741.483102	15.444
338	-218193.176	4804.894	7.314	-1595894.888284	13.004
510	-218185.754	4818.531	14.772	-3221038.958088	15.438
			合計	439.323797	
			面積	219.6618985	
			地積	219.66 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
508	-218173.640	4813.527	7.523	-1641320.293720	1.464
507	-218185.080	4819.788	5.004	-1091788.040240	13.013
510	-218185.754	4818.531	-14.772	3223039.958088	1.417
338	-218193.176	4804.894	-18.768	4312806.316616	15.438
340	-218181.776	4788.765	7.248	-1581388.884224	13.991
509	-218174.343	4812.243	14.762	-3210818.851388	15.382
			合計	438.585354	
			面積	219.2976770	
			地積	219.29 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
356	-218160.804	4804.365	17.034	-3716147.728538	11.478
508	-218173.640	4813.527	5.878	-1282424.55820	14.874
509	-218174.343	4812.243	-14.762	3220888.851388	1.484
340	-218181.776	4798.765	-8.305	3883817.408680	15.392
341	-218172.880	4783.938	-5.027	1088755.570480	10.033
342	-218172.478	4793.738	-0.373	81378.333548	0.542
343	-218171.804	4793.565	-0.298	65015.327382	0.598
344	-218171.318	4793.440	-0.171	37743.638187	0.598
345	-218170.718	4793.382	-0.080	13080.42880	0.605
346	-218170.111	4793.380	0.048	-10880.38439	0.605
347	-218168.512	4793.441	0.232	-50815.328711	0.802
348	-218168.939	4793.612	0.411	-89867.433929	0.598
349	-218168.389	4793.852	0.552	-120418.850711	0.800
350	-218167.869	4794.164	0.678	-147917.15182	0.808
351	-218167.386	4794.530	0.803	-175188.410858	0.808
352	-218166.871	4794.987	0.813	-198186.448349	0.801
353	-218166.608	4795.443	0.915	-217075.774880	0.800
354	-218166.298	4795.992	1.050	-228074.810800	0.808
355	-218165.895	4796.493	1.040	-2289580.845885	0.810
			合計	481.738023	
			面積	245.8690115	
			地積	245.86 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
488	-218165.847	4827.848	-7.933	1730709.664251	13.498
508	-218173.640	4813.527	-21.581	4708405.324840	16.380
358	-218180.804	4806.385	4.032	-878823.555321	14.874
357	-218154.489	4817.559	11.867	-1588839.320863	12.755
358	-218154.203	4818.232	1.241	-70729.365829	0.731
359	-218153.877	4818.800	1.155	-151987.843435	0.811
360	-218153.338	4819.387	1.190	-259801.084840	0.804
361	-218153.803	4819.990	1.201	-262002.717403	0.804
362	-218153.828	4820.588	1.205	-262875.313845	0.598
488	-218153.926	4821.195	0.872	-193330.218240	0.814
487	-218154.008	4821.480	6.751	-1471757.714759	0.280
			合計	485.824255	
			面積	242.9121275	
			地積	242.91 m ²	

作製者 土地家屋調査士 廣重士

申請人

地図番号

縮尺 1/

5年 4月 20日(作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成6年12月26日

公用

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

家屋番号 7792-89

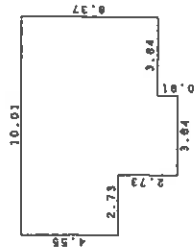
岩国市由宇町由宇
秋式郡由宇町由宇

7792番地89

7040091

建物の所在

1階



求積表

10.01 x 4.55 =	45.5455
7.28 x 1.82 =	13.2496
3.64 x 0.91 =	3.3124
計	62.1075

床面積 62.10m²

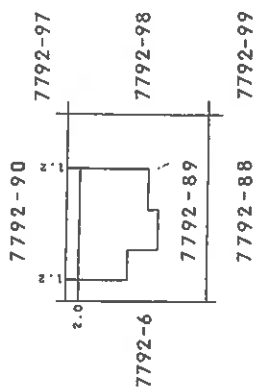
2階



求積表

7.28 x 5.46 =	39.7488
3.64 x 0.91 =	3.3124
計	43.0612

床面積 43.06m²



作製者

土地家屋
調査士

由作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

縮小 (A3-A4)

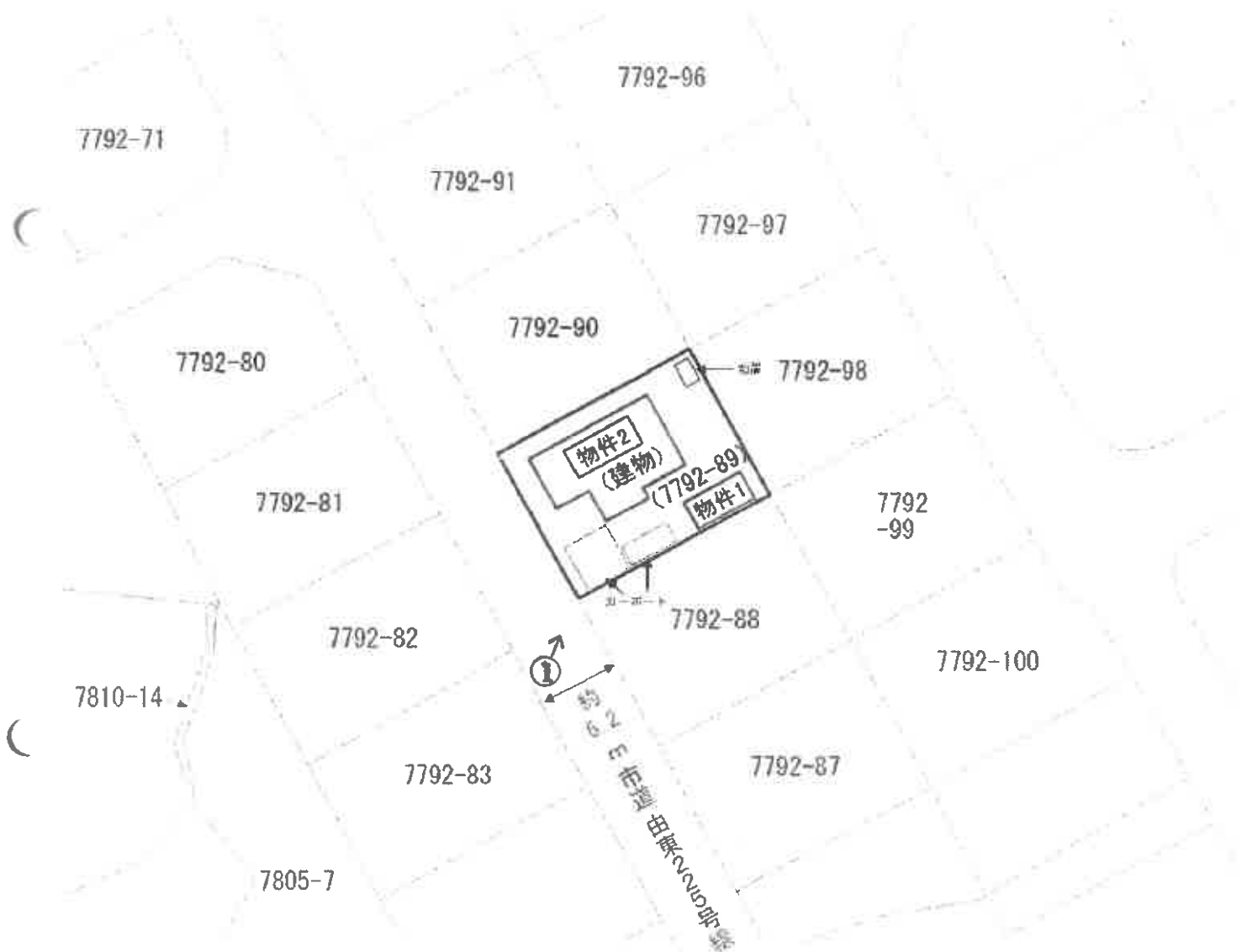
(11 枚目)

請求番号：6-3

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

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

(12 枚目)

建物間取図



物件 2

1 階



2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/100

○写真1



物件2

○写真2



・和室

○写真3



・浴室

令和8年(ケ)第7号

令和8年6月1日 現地調査

令和8年6月25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 5,723,000 円		
内 訳 価 格		
物 件 1 (土 地)	金	2,620,000 円
物 件 2 (建 物)	金	3,103,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	岩国市由宇町由宇崎 7792番89 宅地 219.42 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩国市由宇町由宇崎 7792番地89 7792番89 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.10 m ² 2階 43.06 m ² 合計 105.16 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1	法務局備付けの地図(法第14条第1項)、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
2	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R山陽本線『由宇』駅の南方約1,100m【道路距離】 岩国市立 由宇小学校の南東方約1,300m【道路距離】 マルキュウ由宇店の南東方約1,700m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地である。	
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) 第1種住居地域 60% 200% 無 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
画地条件	規模：219.42 m ² 間口：約13 m 奥行：約17 m	形状：長方形 接面状況：中間画地 地勢：概ね平坦
接面道路の状況	南西側 幅約6.2m舗装市道に対して概ね等高接面 ※1 ※1 市道 由東225号線〔建築基準法第42条1項1号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 北東側、北西側、南東側、道路を挟んで南西側の四方全てが、 戸建住宅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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯はかつては田であったが、平成5年頃に宅地へと地目変更及び分筆が為され、平成6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らず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 岩国市文化スポーツ振興部文化財課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、画地の南西側一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)の範囲に含まれる。なお、土砂災害特別警戒区域の範囲には含まれない。 ④【カーポート及び残置物について】 目的土地の南東側には、カーポート2基が並んで設置されているが、これらカーポートに市場価値は認められない。また、カーポート周辺にはタイヤ等の残置物が置かれている。 ⑤【物置について】 目的土地の北端部には、据置型の物置が設置されている。
------	--

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）： 平成6年11月25日 新築 経過年数： 約32年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： サイディング 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼、板調ボード 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水道等
	そ の 他： ー
床面積（現況）	1階 約 62.10 m ² 2階 約 43.06 m ² 合計 約 105.16 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	・ I H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。 ・ 建物内はリフォームした様子が窺える。 ・ 建物内には家具や備品等が見られる。 ・ 昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・ 建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造が中止となった（日本石綿協会調べ）平成元年以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・ 目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	32,200	103 / 100	219.42	100 / 100	7,277,000

(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) — 19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

32,700 円/㎡ × 100.3 / 100 × 100 / 103 × 100 / 99 = 32,200 円/㎡

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位による補正

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	方 位	+ 3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 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/m) ア	現 況 延 床 面 積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	250,000	105.16	0.086	2,261,000

(前門單位在四拾五人)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件:2

・残価率	0%	・経済的全耐用年数	35 年
・経過年数	32 年	・経済的残存耐用年数	3 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と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現仙率} = \{ \text{残仙率 } 0\% + (1 - \text{残仙率 } 0\%) \times (\text{經濟的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} / \text{經濟的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{觀察減仙率 } 0\%) = 0.086$$

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	7,277,000	40% 法定地上権	2,911,000

(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	7,277,000	▲ 2,911,000		1.00	0.60	2,620,000
2	2,261,000	+ 2,911,000	1.00	1.00	0.60	3,103,000
一 括 価 格 (合 計)						5,723,000

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) — 19】

所 在 : 岩国市山宇町港1丁目6130番5
価 格 : 32,700 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「由宇」駅の東方、道路距離約300mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 242 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 東側 7 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 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,868,490 円
物件2 : 1,601,770 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

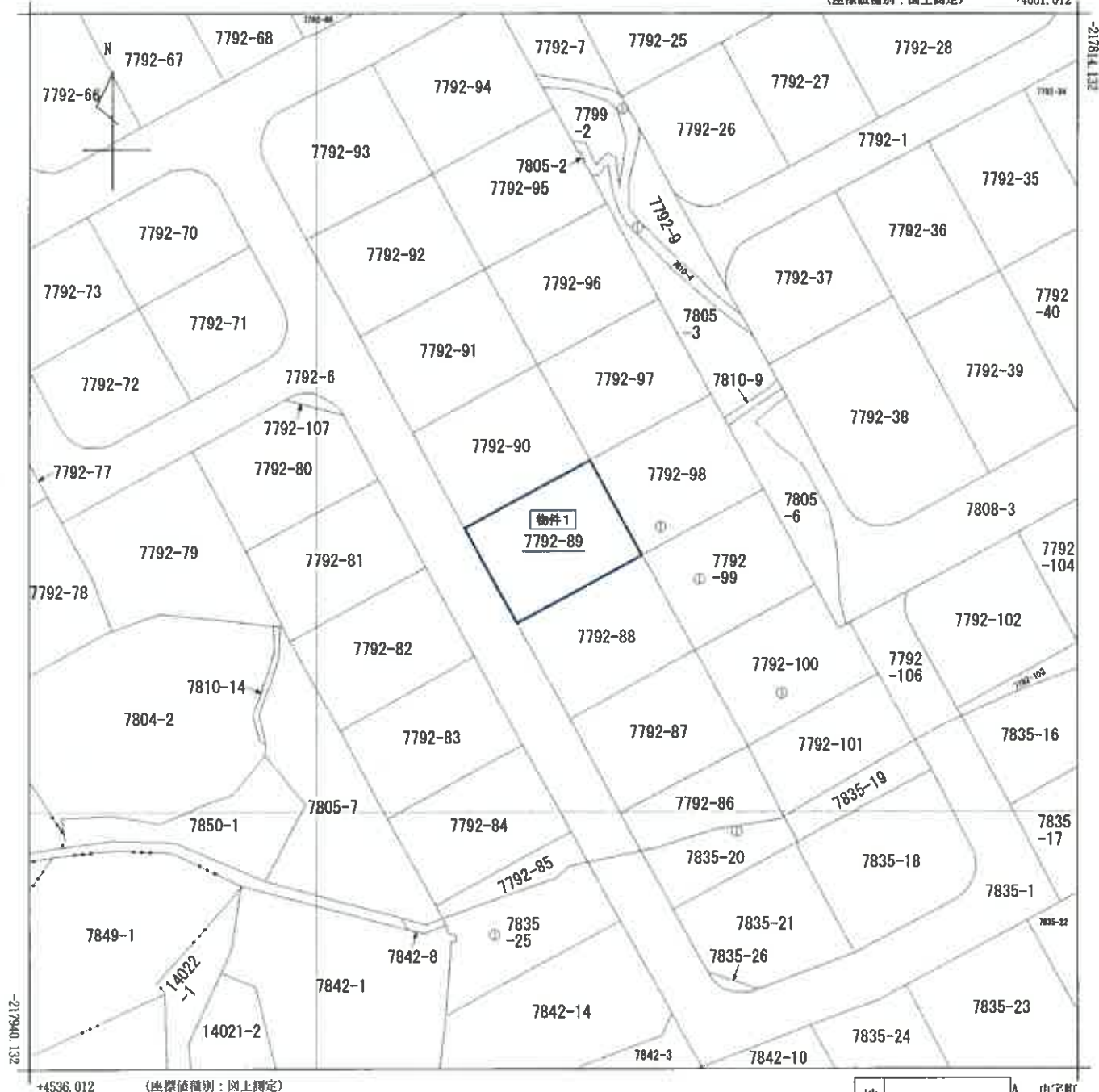
以 上



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。



地番区域見出

由宇町由宇崎
由宇町南沖
4丁目
由宇町南沖4丁目

由宇町
由宇町

請求部	所在地	岩国市由宇町由宇崎				地番	7792番89	
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46年12月			備付年月日 (原図)	昭和56年4月1日		補記事項	

登記年月日: 平成5年6月7日

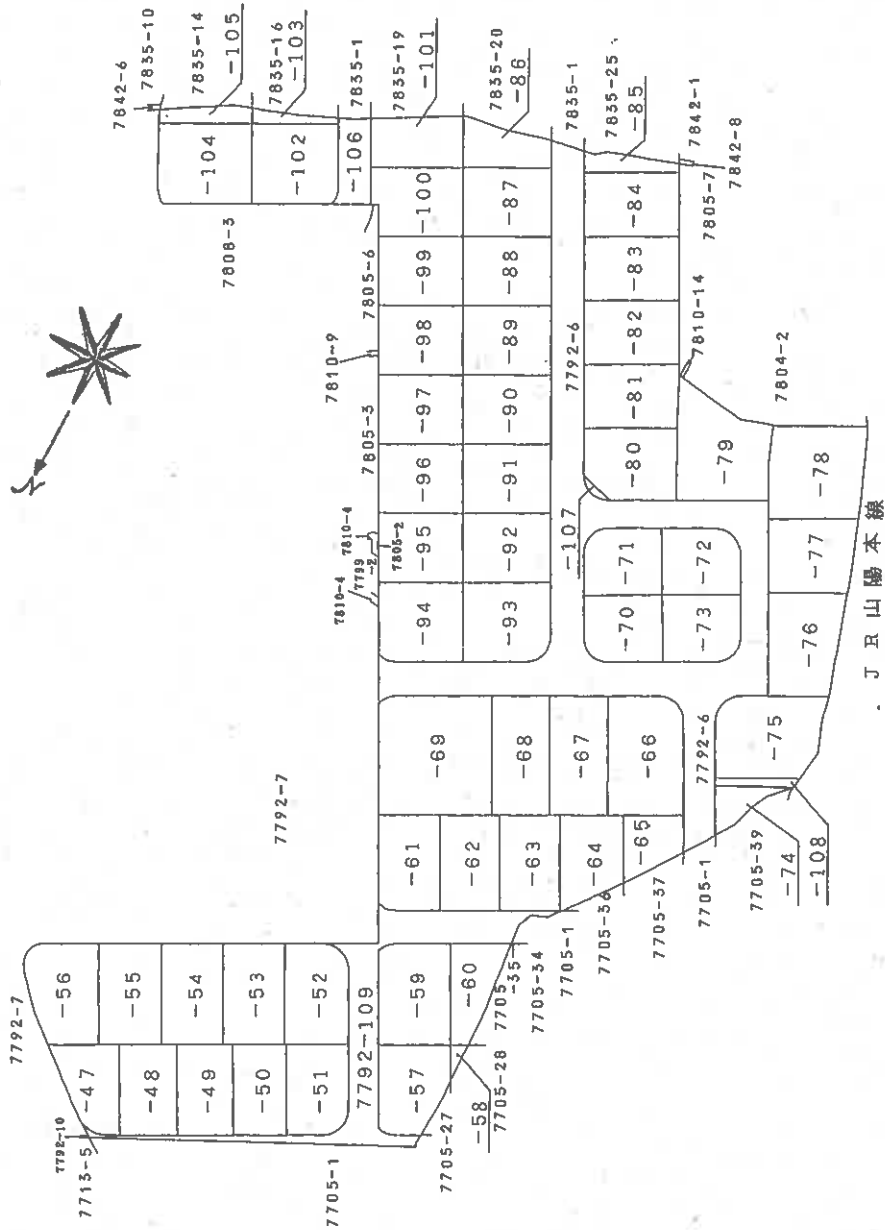
前 7792-6 7792-6-47~73
後 7792-6 7792-6-75~109
4420253

7792-74は錯誤

土地所在図
地積測量図

地番 7792-6
土地の所在 国田字町田字

昭和5年6月7日登記



作製者

平成5年6月20日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号

縮尺 1/1000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日: 平成5年6月7日

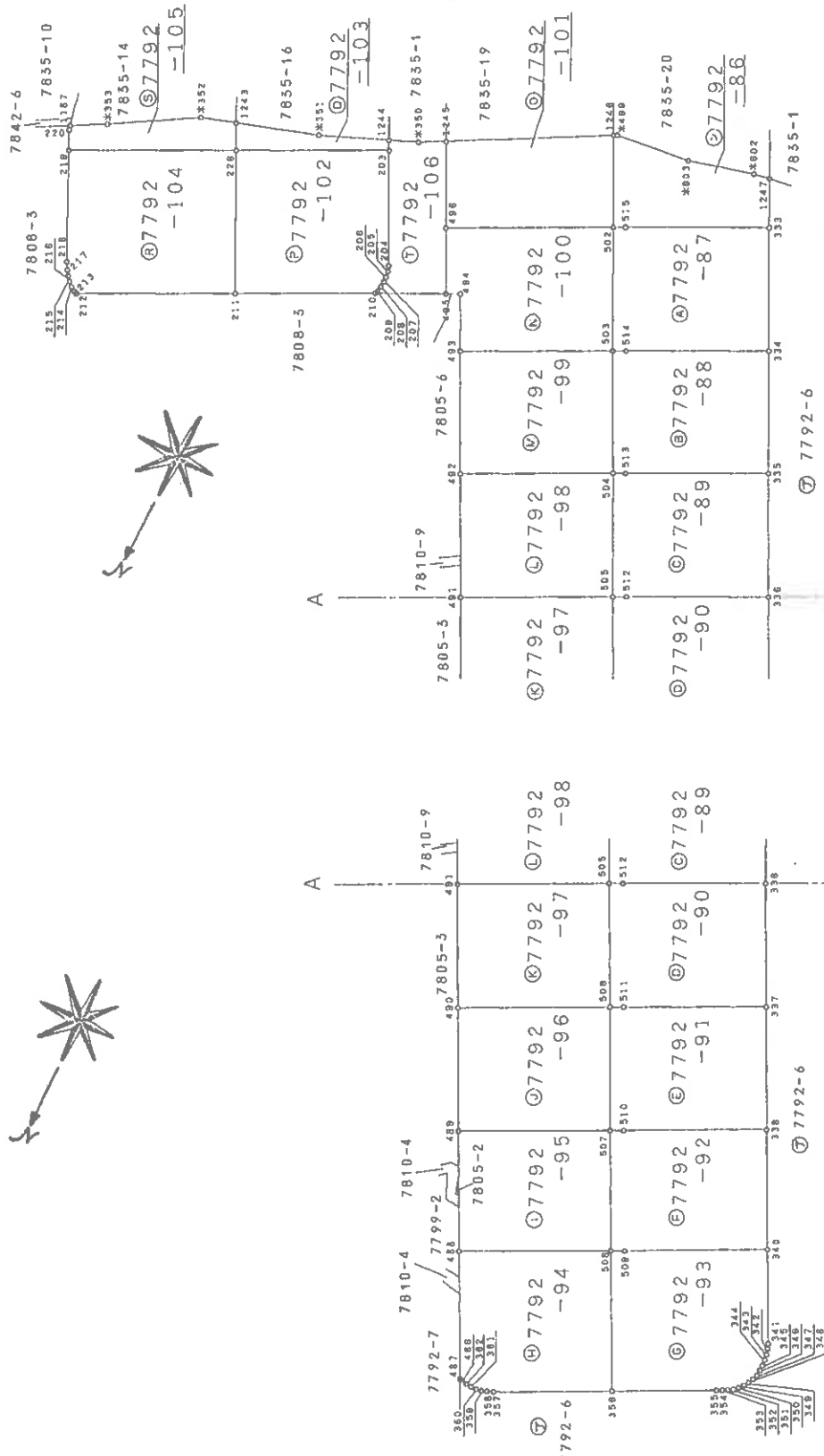
前 7792-6 新 7792-6, -47~-73
後 7792-6 新 7792-6, -47~-73
7792-6 新 7792-6, -47~-73
7792-6 新 7792-6, -47~-73

4420257

土地所在図
地積測量図

番 7792-86~-106
土地の所在 秋田県由利町宇野崎

昭和5年6月7日登記



作製者

(平成5年4月20日作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号

縮尺 1/500

土地所在図 13/17

昭和55年6月2日登録
番 7792-89~94
若国市由宇町由宇中學校

土地の所在
若国市由宇町由宇中學校

前 7792-6 7792-61-47~73
後 -47~109 新 7792-61-75~109

4420266

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
505	-218207.823	4832.298	7.485	-1633286.30355	1.455
504	-218219.353	4838.505	5.030	-1097643.345590	13.000
513	-218220.003	4837.326	-14.813	3322492.804438	1.346
335	-218227.395	4823.692	-11.869	435860.111255	15.409
338	-218215.887	4817.457	7.328	-1599088.752738	13.001
512	-218208.623	4831.020	14.839	-3237997.756697	15.433
合計				438.957018	
面積				219.4285080	
地積				219.42 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
506	-218196.515	4828.033	7.519	-1640619.590285	1.432
505	-218207.923	4832.298	4.987	-1088202.912001	13.014
512	-218208.633	4831.020	-14.839	3237997.756697	1.555
336	-218215.987	4817.457	-19.803	4321331.190561	15.433
337	-218204.594	4811.217	7.320	-1597257.628080	12.990
511	-218197.202	4824.777	14.816	-3232809.744832	15.444
合計				439.046060	
面積				219.5330300	
地積				219.53 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
507	-218185.060	4819.768	7.502	-1638824.320120	1.417
506	-218196.515	4826.031	5.011	-1093382.736665	13.057
511	-218197.202	4824.777	-14.816	3232809.744831	1.432
337	-218204.594	4811.217	-19.783	4316721.483102	15.444
338	-218193.176	4804.984	7.314	-1595864.889264	13.004
510	-218185.754	4818.531	14.777	-3223039.858086	15.438
合計				439.323797	
面積				219.6818985	
地積				219.68 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
508	-218173.640	4813.527	7.523	-1641320.283720	1.464
507	-218185.060	4819.768	5.004	-1091798.040240	13.013
510	-218185.754	4818.531	-14.772	3223039.958088	1.417
338	-218193.176	4804.984	-19.768	4312806.316816	15.438
340	-218181.776	4798.765	7.249	-1581599.694224	12.991
509	-218174.343	4812.243	14.762	-3220689.651366	15.392
合計				438.595354	
面積				219.2876770	
地積				219.28 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
356	-218160.604	4808.365	7.034	-3718147.725516	11.246
308	-218173.640	4813.527	5.478	-1282424.555120	14.874
309	-218174.343	4812.243	-14.782	3222499.551366	1.464
340	-218181.776	4798.765	-18.305	3993817.409680	15.312
341	-218172.980	4793.938	-1.027	1086755.570460	10.033
342	-218172.478	4793.738	-0.373	81378.33348	0.542
343	-218171.944	4793.565	-0.298	65015.227392	0.598
344	-218171.316	4793.440	-0.173	37743.938187	0.598
345	-218170.716	4793.392	-0.060	13290.242860	0.605
346	-218170.111	4793.380	0.049	-10890.335439	0.605
347	-218169.511	4793.441	0.232	-50615.326784	0.602
348	-218168.939	4793.612	0.411	-90617.433829	0.598
349	-218168.369	4793.852	0.552	-120428.950728	0.600
350	-218167.869	4794.164	0.811	-147917.815182	0.608
351	-218167.385	4794.530	0.803	-175188.410958	0.606
352	-218166.878	4794.967	0.913	-199188.466349	0.601
353	-218166.303	4795.423	0.895	-217075.774960	0.600
354	-218165.298	4795.982	1.050	-228074.810800	0.608
355	-218165.991	4796.493	0.403	-2289580.845985	0.610
合計				491.738023	
面積				245.8690115	
地積				245.86 m ²	

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
488	-218165.847	4827.946	-7.933	1730709.664251	13.498
508	-218173.640	4813.527	-21.581	4708405.324840	16.390
358	-218160.604	4806.365	4.032	-879623.555328	14.874
357	-218154.489	4817.959	11.867	-2588839.120963	12.755
356	-218154.203	4818.232	1.241	-270729.365923	0.731
359	-218153.977	4818.800	1.155	-251987.843435	0.711
390	-218153.836	4819.387	1.190	-259823.084840	0.804
381	-218153.803	4819.990	1.201	-262002.717403	0.804
382	-218153.829	4820.588	1.205	-262875.383845	0.599
489	-218153.920	4821.195	0.872	-190170.218240	0.614
487	-218154.009	4821.460	6.751	-147177.714759	0.280
合計				485.824158	
面積				242.121275	
地積				242.91 m ²	

作製者

申請人

地図番号

縮尺 1/

山口県土地家屋調査士会 平成5年4月20日作製

山口県土地家屋調査士会 用紙

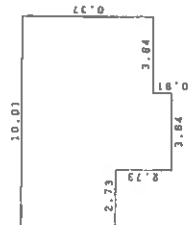
7040091

建 物 圖 面
(各階平面圖)

7792-89

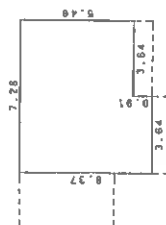
吹
輪
四
十

建物の所在
石岡市田子町田子岡
茨城県田子町田子岡7792番地89



求積表

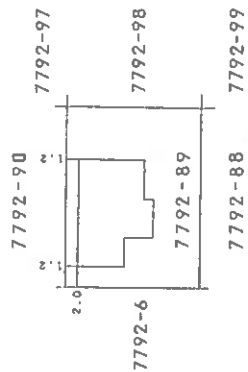
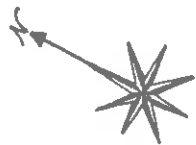
10.01	x	4.55	=	45.5455
7.28	x	1.82	=	13.2496
3.64	x	0.91	=	3.3124
		<u>Σ</u>		<u>62.1075</u>

床面積 62.10m²

求積表

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 5.46 = 39.7488 \\ 3.64 \times 0.91 = 3.3124 \\ \hline \text{dit} \quad 43.0612 \end{array}$$

末面積 43.06m²



作者

(平成 6 年 日作製)

人請母

縮尺 $\frac{1}{250}$

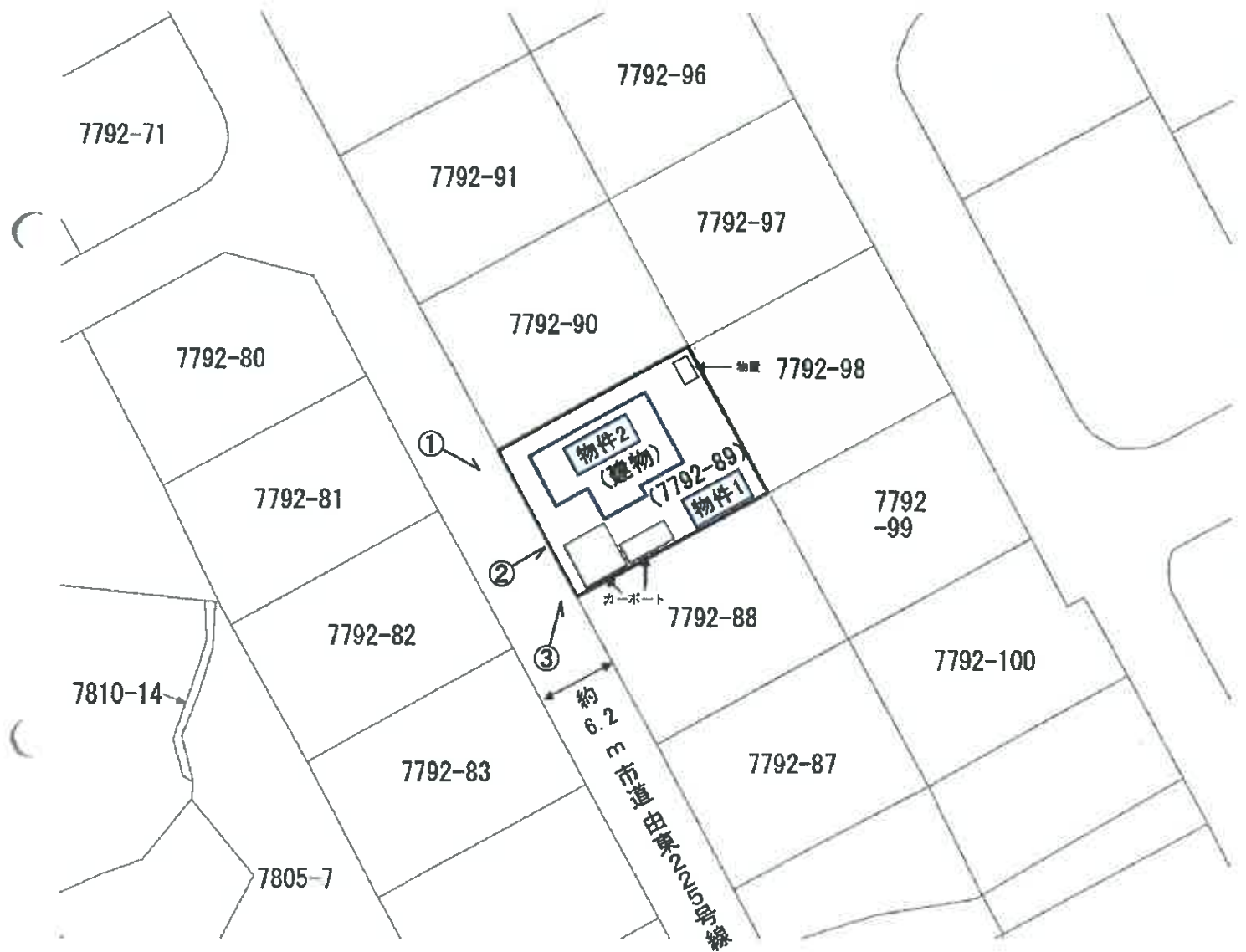
縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県土地家屋調査士会用紙

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



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

建物間取図



物件 2

1 階



2 階



縮尺 約 1/100

現況写真

①



②



③

