

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10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11月10日 午前 9時00分から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12月11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10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,591,000 9,272,800	一括	2,318,200	114,388	27,477
1	2,216,000				
2	136,000				
3	9,239,000				

物 件 目 録

1 所 在 柳井市中央三丁目
 地 番 298番26
 地 目 宅地
 地 積 228.81平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳井市中央三丁目
 地 番 298番28
 地 目 公衆用道路
 地 積 119平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 柳井市中央三丁目298番地26
 家屋 番号 298番26
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 50.92平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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

【物件番号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 柳井市中央三丁目298番24、同所298番27

設定日 平成28年9月30日

登 記 平成28年10月5日山口地方法務局柳井出張所受付
第5113号

目 的 通行 給水 排水

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 柳井市中央三丁目
地 番 298番26
地 目 宅地
地 積 228.81平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 柳井市中央三丁目
地 番 298番28
地 目 公衆用道路
地 積 119平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 柳井市中央三丁目298番地26
家屋 番号 298番26
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 50.92平方メートル

所有者 A



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 8 年 5 月 11 日受理
令和 8 年 8 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所岩国支部
執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- 1 所 在 柳井市中央三丁目
地 番 2 9 8 番 2 6
地 目 宅地
地 積 2 2 8 . 8 1 m²
所有者 A
- 2 所 在 柳井市中央三丁目
地 番 2 9 8 番 2 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 9 m²
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 柳井市中央三丁目 2 9 8 番 2 6
家屋番号 2 9 8 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 m²
2 階 5 0 . 9 2 m²
所有者 A

(2 枚目)

占有者及び占有権原（物件3 関係）			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■B	■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A（所有者）） ☐ 文書（ ☐ ）	■陳述（■A（所有者）） ☐ 文書（ ☐ ）
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 7年 5月21日	令和 7年 5月21日
最初の契約等	契約日	令和 7年 5月21日	令和 7年 5月21日
	期間	令和 7年 5月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 7年 5月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他（ ）	■所有者 ☐ その他（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他（ ）	■占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金 円 （毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	毎月 金 円 （毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」とおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	(未実施)
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 田・畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として利用されている ☐
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
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)
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

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のほか、公衆用道路である。

本件建物には、物件所有者の両親が居住している。

物件2（公衆用道路）の競売の対象は、共有持分（2分の1）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

(5 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者A

私は、本件不動産の所有者です。
本件建物には、私の両親が住んでいます。

(令和8年8月8日面談聴取)

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

(7 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11日 (月)	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12日 (火) 11:15 - 11:45	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
" " 12:15 - 12:30	柳井市役所	占有資料交付
" " 12:45 - 13:15	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5月20日 (水) 8:35 - 8:45	執行官室	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6月1日 (月) 10:30 ほか	(携帯電話)	物件所有者と期日調整
" " 12:00 - 12:20	柳井市役所	占有資料交付
令和8年6月2日 (火) 10:15 - 10:45	周防大島町役場	占有資料交付
" " 11:15 - 11:25	柳井市役所	占有資料交付
令和8年6月3日 (水) 17:30	執行官室	物件所有者に対して期日通知(電話)
(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8年6月29日 (月) 9:30	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取 (期日調整)
令和8年6月30日 (火) 8:00 9:00 9:30	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取 (期日調整)
令和8年7月2日 (木) 23:00	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取 (期日調整)
令和8年7月11日 (土)	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7月24日 (金) 8:35	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取 (期日調整)
" " " " 13:40 - 14:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和8年7月25日 (土)	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)
" " " "	執行官室	占有関係資料交付申請→7月29日受領 (郵券: 410円+410円使用)
令和8年7月30日 (木)	執行官室	占有関係資料交付申請→8月3日受領 (郵券: 410円+410円使用)
令和8年8月8日 (土) 15:20 - 15:50	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〕
" " " "	執行官室	B、Cあて調査通知書郵送 (速達) →連絡等なし (郵券: 410円×2使用)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月14日 (金) 15:30 - 16:00	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 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
(10 枚目)

登記年月日：平成28年8月15日

1/3

地番 (イ) 298-3 (ロ) 298-24
(ハ) 298-25 (ニ) 298-29

土地積測量図

土地の所在 柳井市中央三丁目

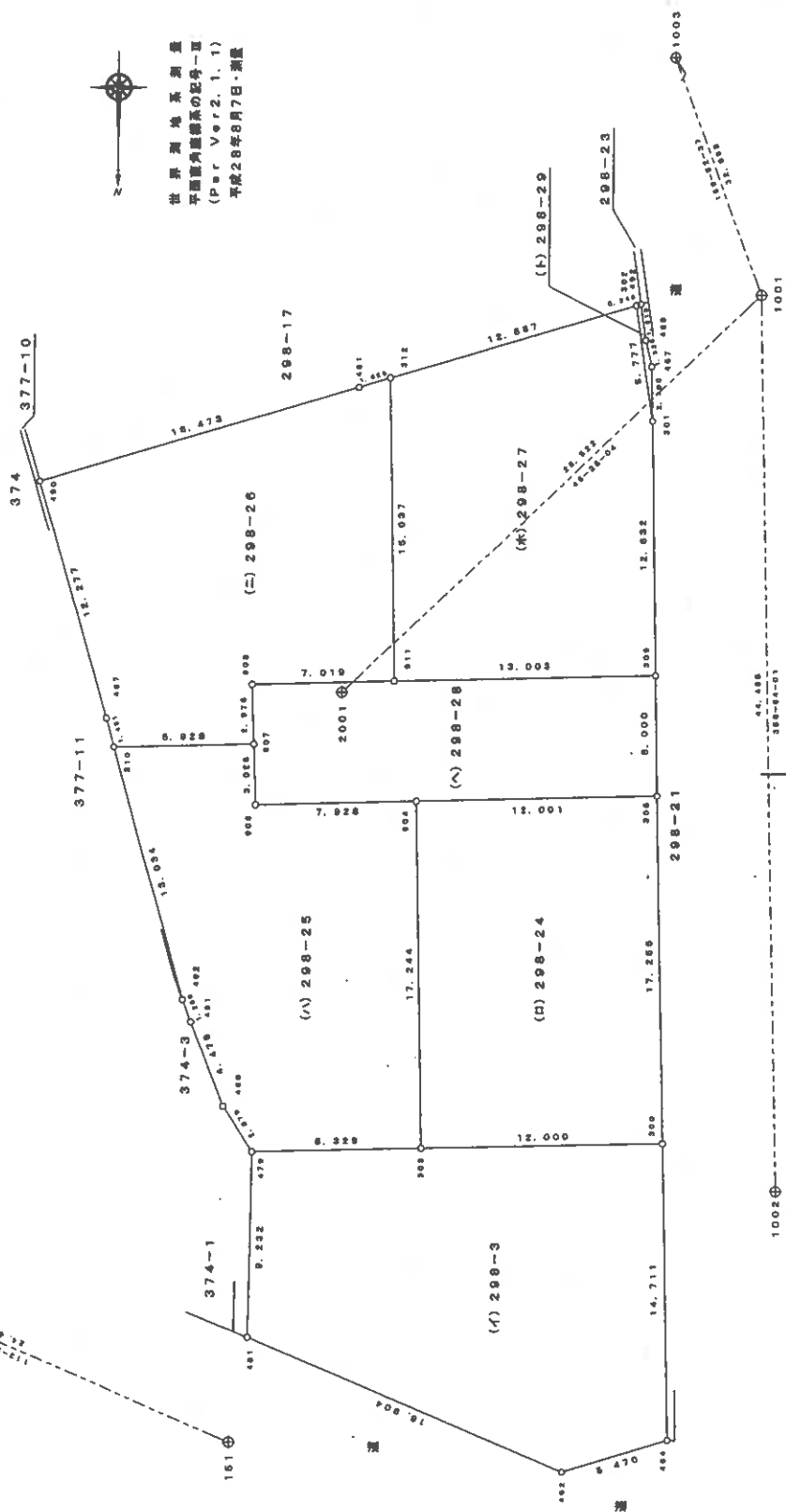


地籍点 (アルミ製)

地籍点 (アルミ製)

Q01Q0110806 既設鉄筋
Q01Q0113803 既設鉄筋
新設鉄筋
新設鉄筋
新設鉄筋
新設鉄筋
新設鉄筋
新設鉄筋

地番	測量点	X	Y
151	国土地院測量点	-228257.726	-8825.999
189	国土地院測量点	-228267.936	-8603.426
1001	測量点	-228314.662	-8682.181
1002	測量点	-228270.075	-8653.005
1003	測量点	-228345.255	-8640.905
2001	測量点	-228294.965	-8631.437



世界測地系測量
平面直角座標系の記号一直
(Per Ver2.1.1)
平成28年8月7日・測量

作成者

2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

縮小 (A3-A4)

(12 枚目)

登記年月日：平成28年8月15日

2/3

土地積測量図

地番 (イ) 298-3 (ロ) 298-24 (ハ) 298-25 地積 (ニ) 298-26

土地の所在 柳井市中央三丁目

地積求積表

地番 (ニ) 298-26					
N	O	積算	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
3101	全面積	-225292.270	-5620.152	1.297	-7289.337144
9071	全面積	-225292.400	-5627.078	-3.104	17466.450112
9081	全面積	-225296.374	-5826.982	-3.111	17505.541002
9111	全面積	-225296.511	-5833.999	-16.171	89473.398829
3121	全面積	-225310.545	-5933.738	-14.581	82145.533776
4911	全面積	-225310.092	-5932.178	6.080	-28442.498900
4901	全面積	-225305.485	-5916.359	16.396	-92080.208808
4871	全面積	-225292.597	-5619.754	13.225	-74321.246650
倍面積					457.635222
面積					228.8178110
地積					228.81
坪					69.217

地番 (ホ) 298-27					
N	O	積算	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
9111	全面積	-225295.511	-5933.999	14.802	-83394.453198
3081	全面積	-225299.743	-5947.001	-12.861	72626.079861
3011	全面積	-225308.372	-5848.778	-18.343	103573.848854
3021	全面積	-225314.096	-5846.922	-2.179	12568.588506
3121	全面積	-225310.545	-5933.738	18.675	-104846.583350
倍面積					432.380673
面積					218.1903356
地積					218.19
坪					65.398

地番 (ヘ) 298-28					
N	O	積算	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
9081	全面積	-225299.376	-5627.181	2.876	-16185.026518
9041	全面積	-225289.522	-5635.107	-0.369	2073.719379
3061	全面積	-225289.744	-5647.106	-6.221	35130.548426
3091	全面積	-225299.743	-5947.001	-6.797	32568.254767
9111	全面積	-225296.511	-5833.999	0.369	-2078.545631
9081	全面積	-225296.374	-5826.982	3.111	-17505.541002
9071	全面積	-225292.400	-5627.078	5.998	-33761.213844
倍面積					239.893174
面積					119.9466870
地積					119
坪					36.284

地番 (イ) 298-3					
N	O	積算	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
4611	全面積	-225292.904	-5626.907	15.923	-89597.240161
4621	全面積	-225296.211	-5642.429	5.121	-26894.878909
4841	全面積	-225287.783	-5647.688	-16.280	91944.039040
3001	全面積	-225272.491	-5647.409	-14.497	81870.488273
3031	全面積	-225272.280	-5626.411	0.367	-2011.841727
4791	全面積	-225272.134	-5627.084	8.376	-62769.638584
倍面積					551.022932
面積					276.5114660
地積					276.51
坪					83.342

地番 (ロ) 298-24					
N	O	積算	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
3031	全面積	-225272.280	-5635.411	17.031	-95976.684741
3001	全面積	-225272.491	-5647.409	-17.484	98826.380776
3061	全面積	-225289.744	-5647.106	-17.031	96176.862286
9041	全面積	-225289.522	-5635.107	17.484	-98411.508846
倍面積					414.018973
面積					207.0098365
地積					207.00
坪					62.820

地番 (ハ) 298-25					
N	O	積算	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
4791	全面積	-225272.134	-5627.084	2.125	-11957.563500
3031	全面積	-225272.280	-5635.411	-17.388	97958.526468
9041	全面積	-225289.522	-5627.181	-17.096	96337.789272
9071	全面積	-225292.400	-5627.078	-2.884	16284.753732
3101	全面積	-225292.270	-5640.162	12.685	-71291.028120
4821	全面積	-225279.718	-5623.850	13.680	-76031.534000
4811	全面積	-225278.590	-5624.098	5.310	-29853.801080
4801	全面積	-225274.405	-5625.682	6.456	-36319.279872
倍面積					442.317818
面積					221.1589090
地積					221.15
坪					66.901

作成者

2日作成

縮尺

申請人

縮尺

縮小 (A3→A4)

3/3

地番 (1) 298-3 (2) 298-24
(A) 298-25 (B) 298-29

土地の所在 井 井 市 中 央 三 丁 目

土地積測量図

準拠点表

準拠点	X	Y
1001	-225314.552	-5552.151
1002	-225270.075	-5553.005
境界点	距離	距離
312	1001	18.545
1002	1002	44.523
467	1001	5.455
1002	1001	41.474
468	1001	5.145
1002	1001	42.798
491	1001	20.457
1002	1002	45.112
482	1001	5.008
1002	1002	44.508

地番	(1) 298-29	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
3011 金属標	1-225309.372	-5545.778	3.014	-17019.388892	
4671	1-225311.072	-5545.731	-3.867	22613.516487	
4681	1-225312.358	-5545.414	-3.082	17402.247948	
4921	1-225314.154	-5545.157	-1.727	9750.913139	
3021 金属標	1-225314.088	-5545.922	5.782	-32644.721004	
		估面積	2.557888		
		面積	1.28 m ²		
		地積	0.388 坪		

小計

1298.9155900

作成者

2日作成

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

縮小 (A3-A4)

(14 枚目)

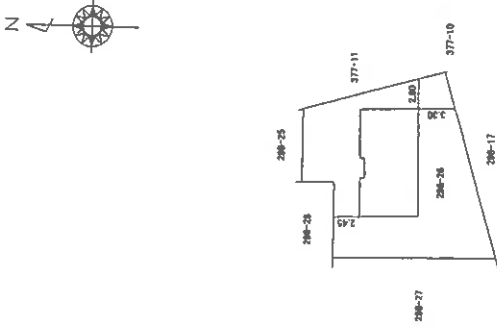
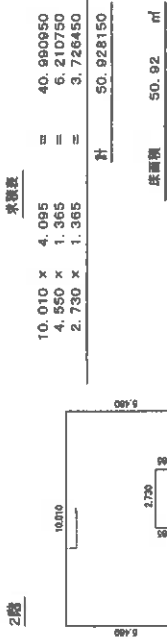
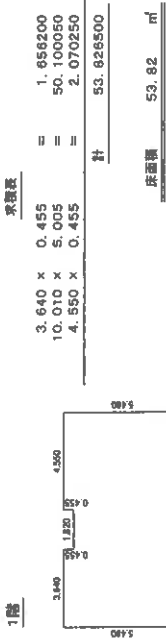
登記年月日：令和1年11月21日

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 298番26

建物の所在 柳井市中央三丁目298番地26



作成者 調査士

年11月20日作成

縮尺 1/250

申請人

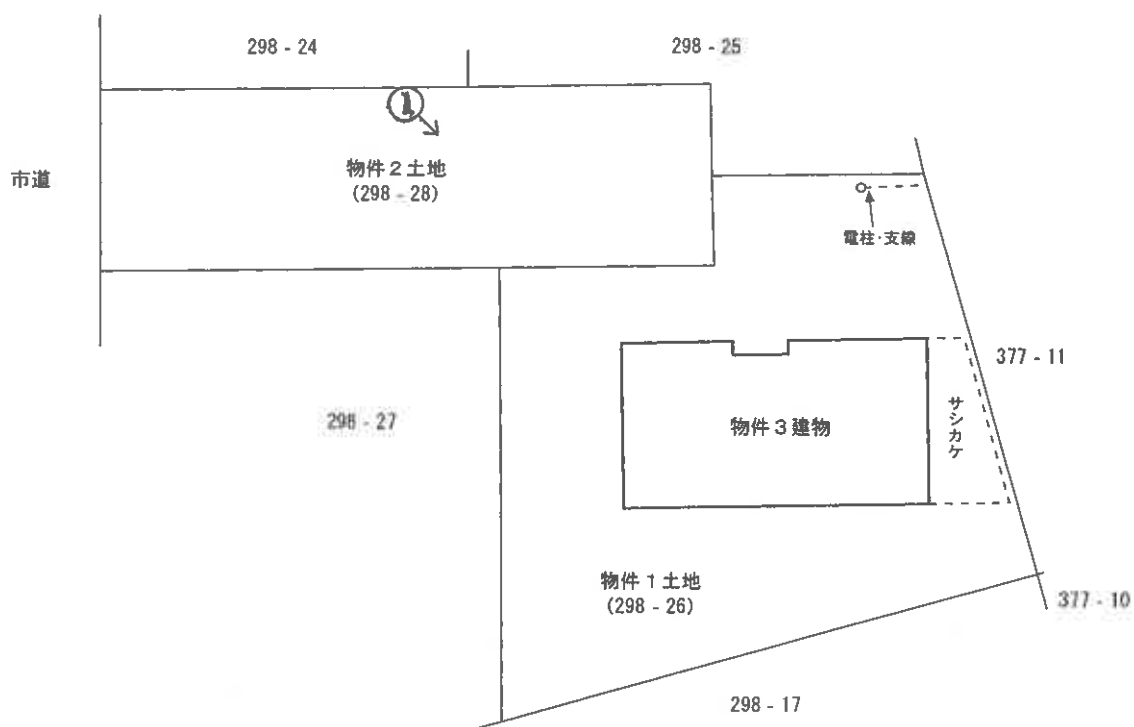
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

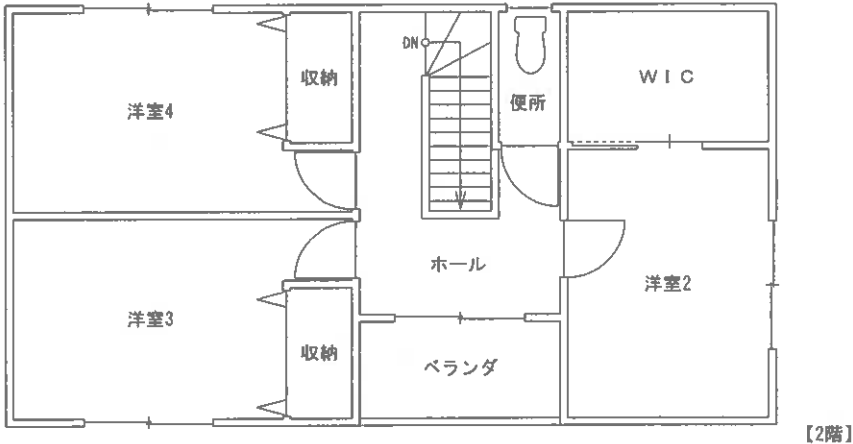
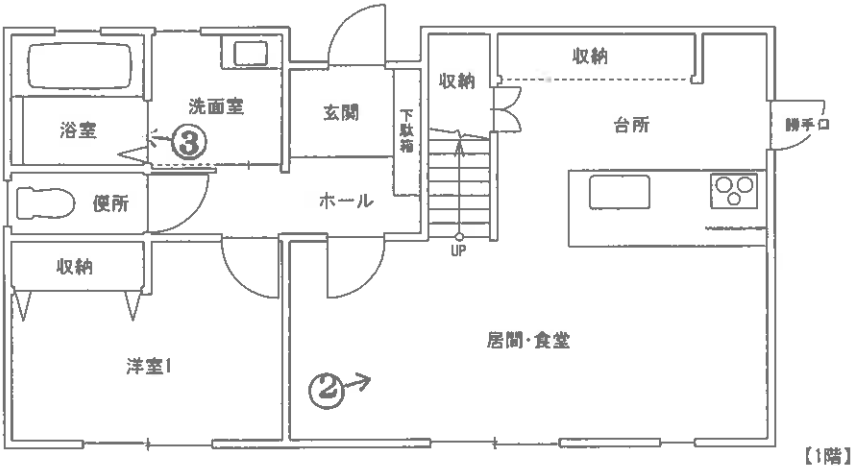
縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した

※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。

※本図は建物の間取り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。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

○写真1



物件3

○写真2



・居間・食堂・台所

○写真3



・浴室

令和7年（ケ）第22号

令和8年8月 8日 現地調査

令和8年8月29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 一雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,591,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,216,000 円
物件2(土地)	金 136,000 円
物件3(建物)	金 9,239,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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 地目 地積	柳井市中央三丁目 298 番 26 宅地 228.81 m ²	
2	所在地 地目 地積	柳井市中央三丁目 298 番 28 公衆用道路 119 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市中央三丁目 298 番地 26 298 番 26 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 53.82 m ² 2 階 50.92 m ² (合計 104.74 m ²)	
番号	特記事項		
2	・ 物件 2 土地は共有持分 2 分の 1 が評価対象である。 ・ 物件 2 土地を承役地とする地役権(目的:通行、給水、排水)の設定登記がある。		

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、2）

位置・交通	JR 山陽本線「柳井」駅の北方・道路距離約 450m 「箕越」バス停の北東方・道路距離約 330m	
付近の状況	当該地域は一般住宅、マンション等が見られる住宅地域。大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 景観計画区域
画地条件	物件1：間口約 7m、奥行約 15m、規模 228.81 m ² (登記数量)、やや不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
	物件2：規模 119 m ² (登記数量)、ほぼ長方形の画地で、物件1が接面する私道である。	
接面道路の状況	物件1：北側で幅員約 6m の舗装私道(物件2、建築基準法上非道路※)に、ほぼ等高に接面する。	
	物件2：西側で幅員約 6m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に接続する。 (※山口県柳井土木建築事務所聴取)	
土地の利用状況等	物件1：物件3建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅、マンション等の敷地。	
	物件2：私道として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(特記事項参照) ガス配管：なし 下水道：あり(特記事項参照)	
	(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み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	・ 物件 2 土地に上水道及び下水道の本管が存する。(柳井地域広域水道企業団、柳井市下水道課等聴取) ・ 物件 1 土地の北東側に電柱及び支線が存する。 ・ 建築計画概要書によれば、物件 3 建物は物件 1 土地及び物件 2 土地の一部を建物の敷地として建築許可を取得している。なお、詳細については買受希望者による調査及び確認等を要する。 ・ 物件 1、2 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。(柳井市教育委員会聴取) ・ 過去の住宅地図、建物の閉鎖登記簿等によれば、物件 1、2 土地は過去に醤油醸造所の敷地として利用されていた可能性があるが、土壌汚染の可能性については詳細不明である。なお、土壌汚染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。
------	---

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)：令和1年11月16日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	第3項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：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・サシカケが存するが経済的価値はないと判断した。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、アスベスト含有建材の使用の有無についても詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	37,900	0.71	228.81	1.00	1	6,157,000
2	37,900	0.10	119	1.00	1/2	226,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 柳井 - 1

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a × b × c × d = e
31,900	$\frac{101.1}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	37,900

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差

- ・物件1：系統連続性 0.95、建築基準法上の道路に接面していない 0.80、形状 0.97、間口狭小 0.97、電柱及び支線の存在 0.99 の相乗積より 0.71 と査定した。
- ・物件2：私道敷 0.10 と査定した。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3	190,000	104.74	0.65	12,935,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 25 年、経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 18 年、観察減価率 10%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = 0.65 \end{aligned}$$

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	6,157,000	0.40	法定地上権	2,463,000

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カ、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	6,157,000	－2,463,000		1.00	0.60	2,216,000
2	226,000			1.00	0.60	136,000
3	12,935,000	＋2,463,000	1.00	1.00	0.60	9,239,000
一括価格（合計）						11,591,000

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 地価公示価格「柳井 - 1」

所 在 : 柳井市柳井字尾尻 3797 番 1 外
価 格 : 31,900 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「柳井」駅の北方約 1.1 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 369 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側 5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 : 5,269,494 円
物件 2 : —
物件 3 : 7,181,838 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

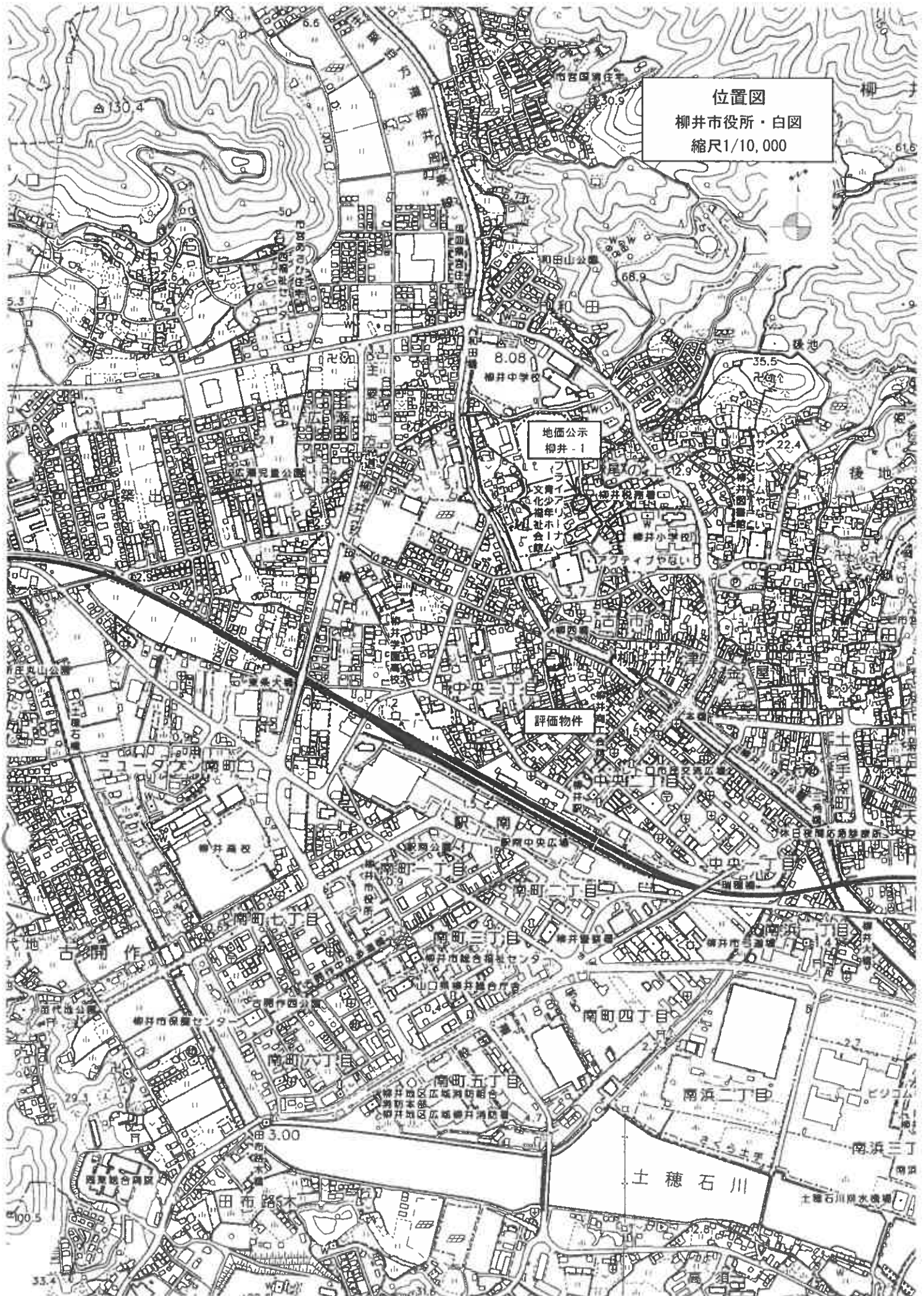
- 1 位置図 (柳井市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 地図 (法第 14 条第 1 項) 写し (法務局備付)
- 3 地積測量図写し (法務局備付)
- 4 建物図面写し (法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

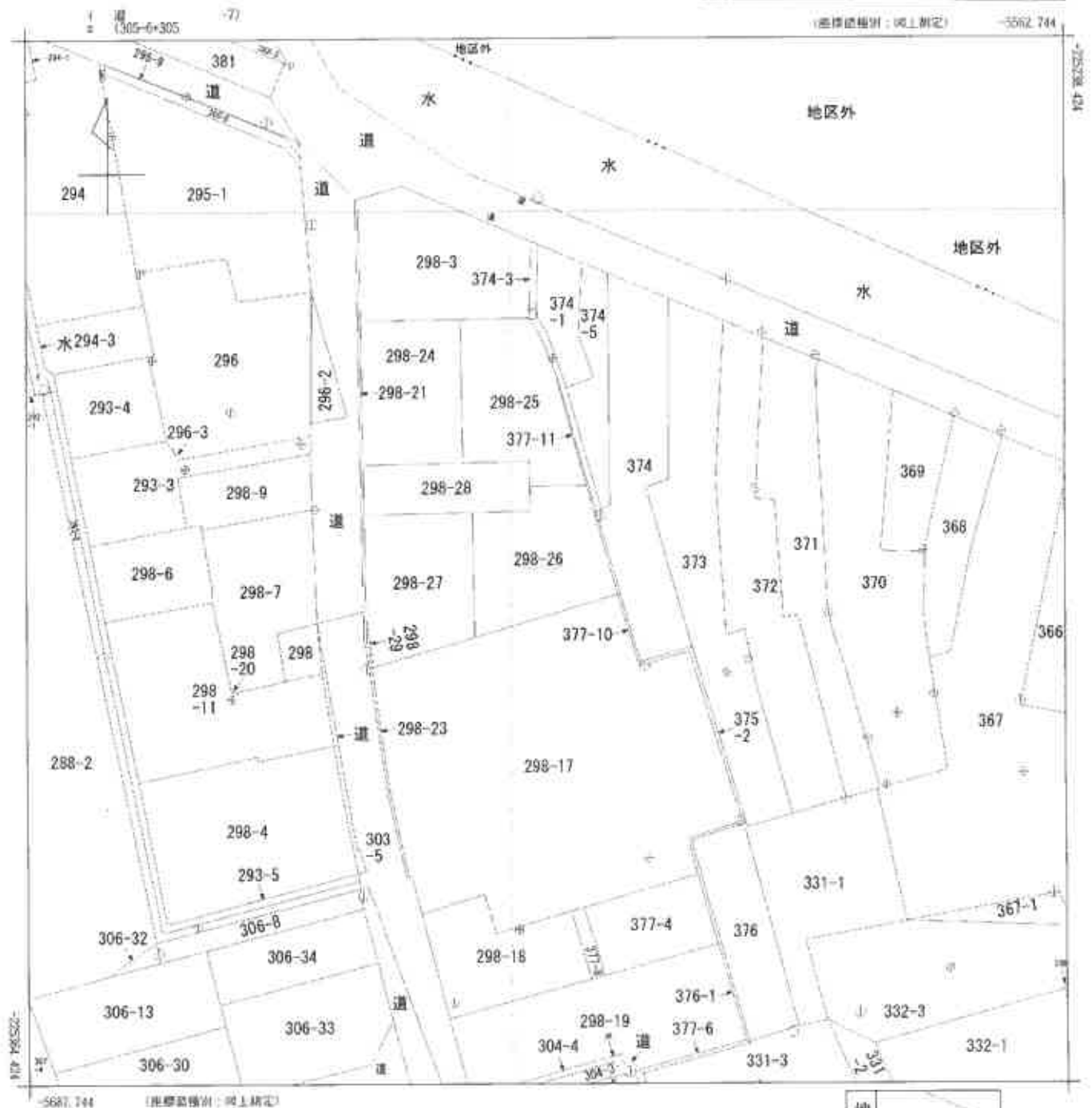
位置図
柳井市役所・白図
縮尺1/10,000

位置図
柳井市役所・白図
縮尺1/10,000

位置図
柳井市役所・白図
縮尺1/10,000



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出
中央3丁目

請求部	所在	柳井市中央三丁目				地番	298番26			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地籍(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成12年3月			備付 年月日 (原図)	平成13年10月31日			補記 事項		

1/3

図面所在地
土地積算図

地番
(イ) 298-3 (ロ) 298-24
(ハ) 298-25 (ニ) 298-26
(ホ) 298-27 (ヘ) 298-28
(コ) 298-29

土地の所在
柳井市中央三丁目

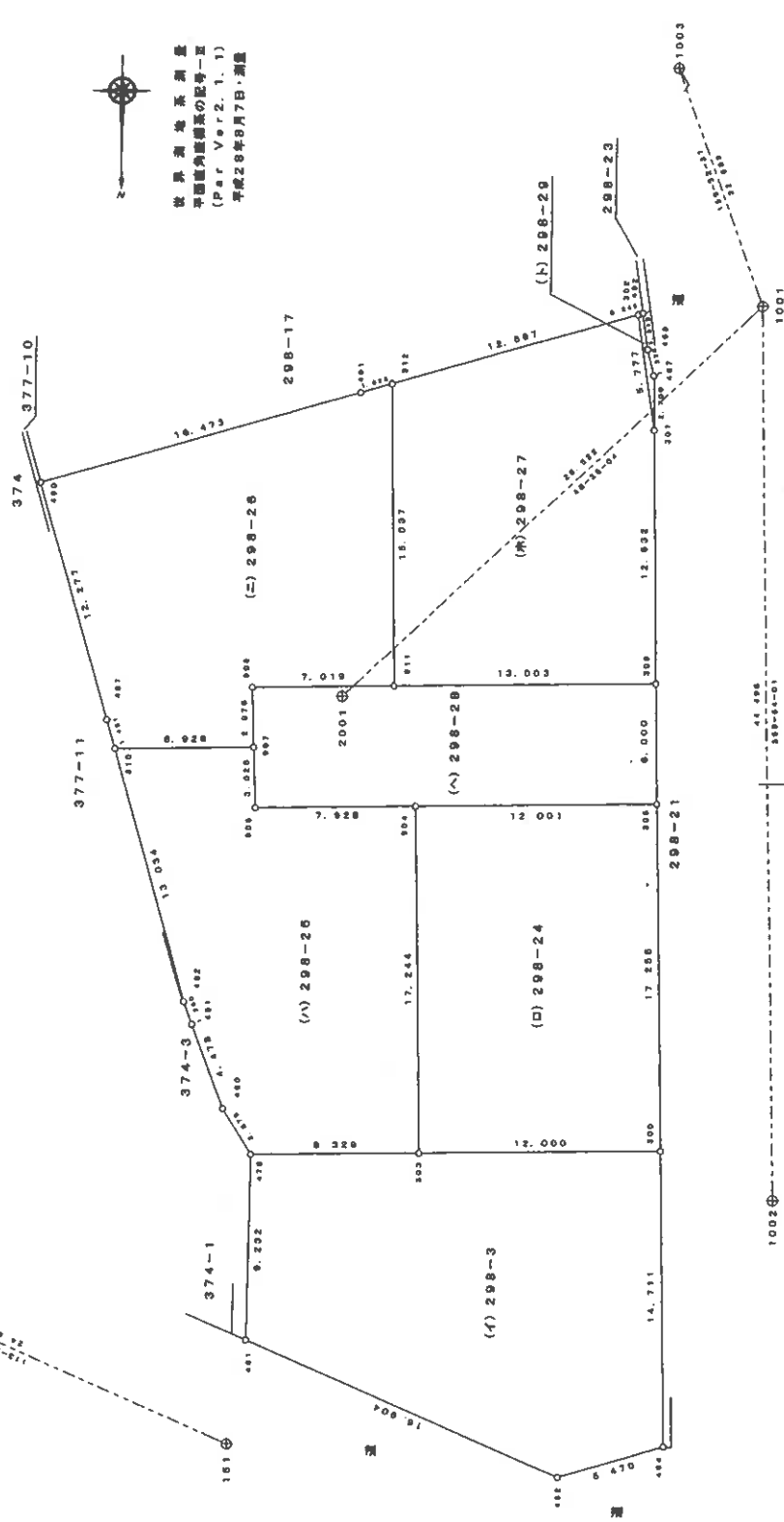


基準点 (アルミ製)



国土調査基準点 (アルミ製)

基準点・国土調査面積点座標リスト			
点名	座標	X	Y
151	国土地院測量所	-225257.726	-5826.999
159	国土地院測量所	-225257.536	-5803.428
1001	国土地院測量所	-225314.562	-5852.151
1002	国土地院測量所	-225270.075	-5853.006
1003	国土地院測量所	-225345.255	-5840.806
2001	国土地院測量所	-225294.965	-5831.427



境界測量
中継測量
(Par Ver 2.1.1)
平成28年8月7日測量

作成者

2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(2/3)

土地積測量図

(イ) 298-23 (ロ) 298-24
(ハ) 298-25 (ニ) 298-26
(ヘ) 298-27 (ホ) 298-28

地番

土地の所在 柳井市中央三丁目

測量成果表

地番 (ニ) 298-26					
N	O	面積	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
3101 全面積	⑤	225282.270	-5620.152	1.297	-7259.337144
3071 全面積	⑤	225282.400	-5627.078	-3.104	17498.430112
3081 全面積	⑤	225286.374	-5628.982	-3.111	17508.541002
3111 全面積	⑤	225285.511	-5633.889	-16.171	85473.398929
3121 全面積	⑤	225310.546	-5633.738	-14.581	82148.533778
4911 全面積	⑤	225310.092	-5632.178	5.050	-28442.498900
4901 全面積	⑤	225305.495	-5618.359	16.395	-82080.208805
4871 全面積	⑤	225293.697	-5619.784	13.225	-74321.248650
倍面積					467.636222
倍面積					228.8176110
倍面積					228.81
倍面積					69.217 坪

地番 (ホ) 298-27					
N	O	面積	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
3111 全面積	⑤	225285.511	-5633.989	14.602	-83384.453126
3081 全面積	⑤	225286.374	-5647.001	-12.881	72626.078861
3021 全面積	⑤	225308.372	-5646.778	-16.343	103678.848864
3121 全面積	⑤	225314.086	-5645.922	-2.173	12568.538506
3121 全面積	⑤	225310.546	-5633.738	18.576	-104648.683350
倍面積					432.380673
倍面積					216.1903366
倍面積					216.19
倍面積					65.388 坪

地番 (ヘ) 298-28					
N	O	面積	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
3061 全面積	⑤	225280.376	-5627.181	2.878	-18195.026918
3041 全面積	⑤	225280.522	-5636.107	-0.368	2073.719376
3051 全面積	⑤	225280.744	-5647.106	-6.221	36130.646426
3081 全面積	⑤	225295.743	-5647.001	-5.767	32568.284767
3111 全面積	⑤	225295.511	-5633.989	0.399	-8078.948691
3021 全面積	⑤	225295.374	-5628.982	3.111	-17506.541002
3071 全面積	⑤	225292.400	-5627.078	5.998	-33751.213844
倍面積					239.803174
倍面積					119.9465870
倍面積					119
倍面積					36.284 坪

地番 (イ) 298-23					
N	O	面積	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
4811 全面積	⑤	225282.904	-5626.807	15.823	-86597.240161
4821 全面積	⑤	225259.211	-5642.429	6.121	-28894.878909
4841 全面積	⑤	225257.783	-5647.068	-16.280	91644.038040
3001 全面積	⑤	225272.481	-5647.409	-14.497	81870.488273
3031 全面積	⑤	225272.280	-5635.411	0.357	-2011.841727
4791 全面積	⑤	225272.134	-5627.084	9.376	-52758.839824
倍面積					551.022922
倍面積					276.5114680
倍面積					276.51
倍面積					83.342 坪

地番 (ロ) 298-24					
N	O	面積	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
3031 全面積	⑤	225272.280	-5635.411	17.031	-96976.884741
3001 全面積	⑤	225272.481	-5647.409	-17.484	98628.390776
3061 全面積	⑤	225280.744	-5647.106	-17.031	96175.862286
3041 全面積	⑤	225289.522	-5635.107	17.484	-98411.608648
倍面積					414.019673
倍面積					207.0098366
倍面積					207.00
倍面積					82.820 坪

地番 (ハ) 298-25					
N	O	面積	X	Y	$Y_n (X_{n-1} - X_{n+1})$
4791 全面積	⑤	225272.134	-5627.084	2.125	-11967.663500
3031 全面積	⑤	225272.280	-5635.411	-17.388	97988.528468
3041 全面積	⑤	225289.522	-5635.107	-17.086	96337.789272
3081 全面積	⑤	225289.376	-5627.181	-2.878	16196.026918
3071 全面積	⑤	225292.400	-5627.078	-2.894	16284.763732
3101 全面積	⑤	225292.270	-5620.152	12.985	-71291.628120
4821 全面積	⑤	225279.716	-5623.860	13.680	-76931.932000
4811 全面積	⑤	225278.590	-5624.068	6.310	-29863.801080
4801 全面積	⑤	225274.405	-5625.862	8.488	-36318.273872
倍面積					442.317618
倍面積					221.1689080
倍面積					221.15
倍面積					66.901 坪

作成者

2日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

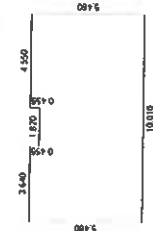
各階平面図

家屋番号 298番26

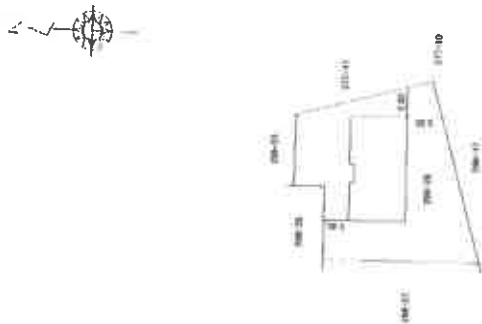
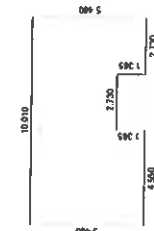
建物の所在 柳井市中央三丁目298番地26

建物図面
(各階平面図)

1階



2階



作成者

自作

縮尺 1/250

申請人

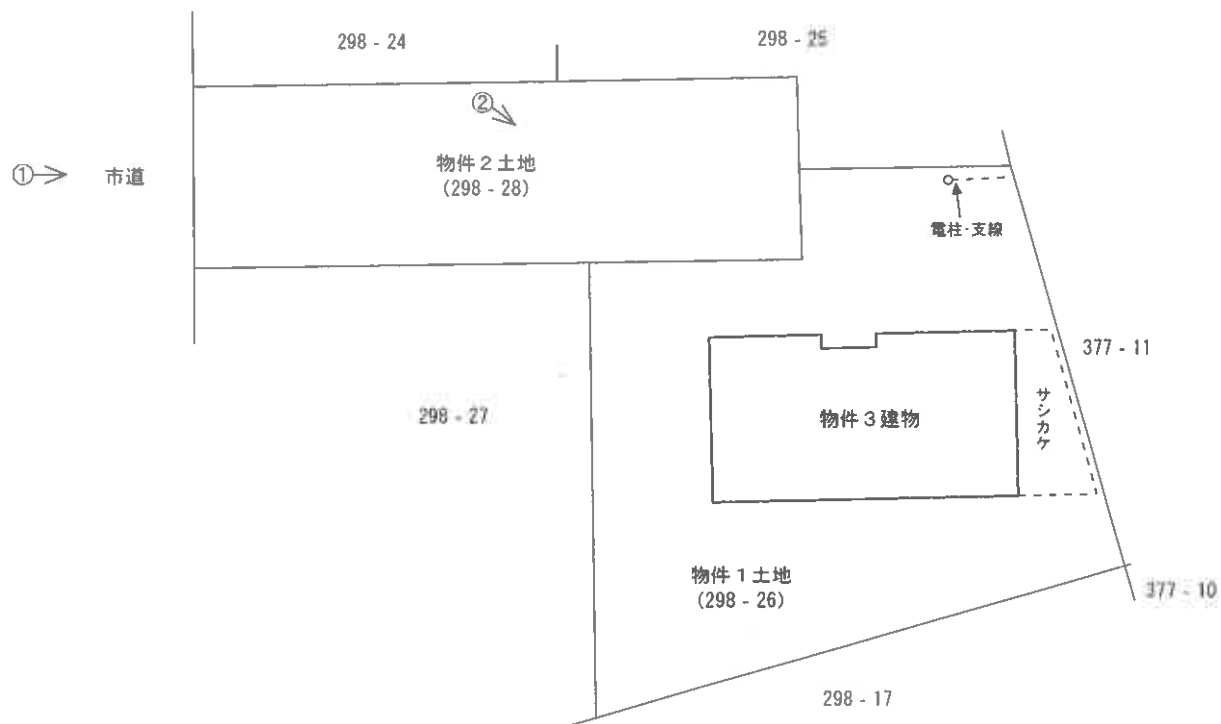
縮尺 1/500



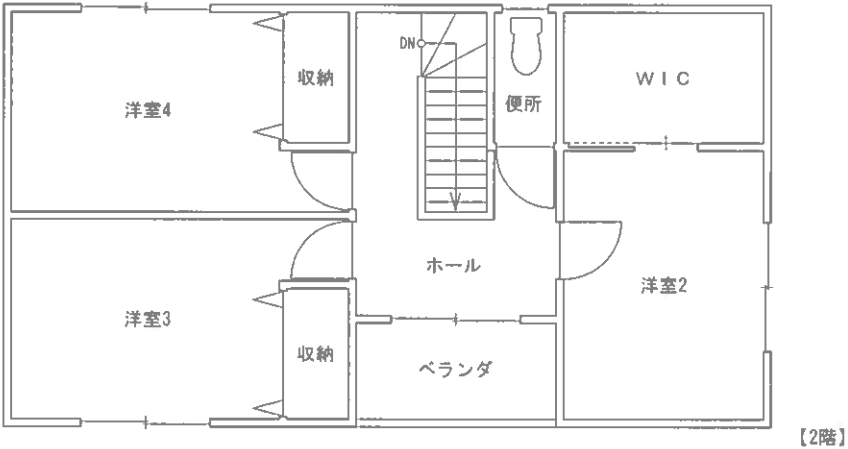
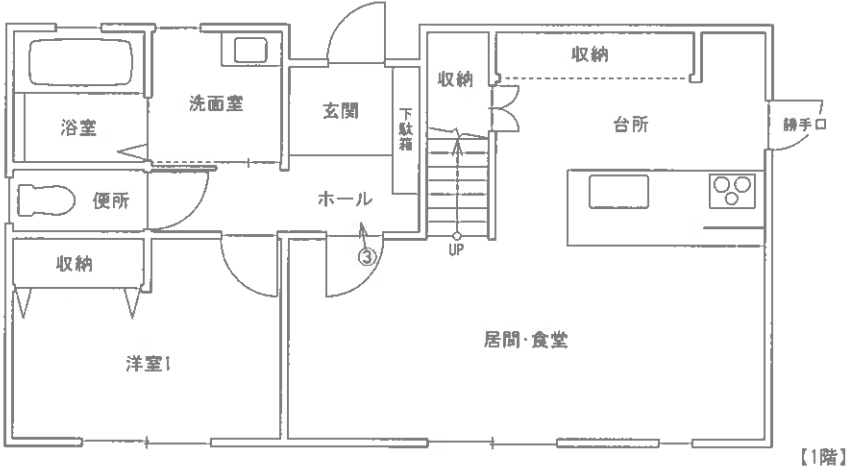
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向



※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。



※本図は建物の間取り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。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

現況写真



①



②



③