

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16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   | 柳井市新市北   |
|   | 地 番   | 2 6 1 9 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 5 0. 2 3 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 柳井市新市北 2 6 2 0 番地 4、2 6 2 1 番地 4、2 6 1 9 番地 1  |
|   | 家屋 番号 | 2 6 2 0 番 4                                    |
|   | 種 類   | 会館   |
|   | 構 造   | 鉄骨造鋼板葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 2 4. 7 5 平方メートル<br>2 階 3 2 8. 4 0 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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   | 柳井市新市北                             |
|   | 地 番   | 2619番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 2550.23平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 柳井市新市北2620番地4、2621番地4、2619番地1      |
|   | 家屋 番号 | 2620番4                             |
|   | 種 類   | 会館                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造鋼板葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 924.75平方メートル<br>2階 328.40平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 4 号  
令和 7 年 6 月 2 日受理  
令和 7 年 8 月 25 日提出

# 現況調査報告書

( 物件 1、2 )

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 地 目 地 積	柳井市新市北 2 6 1 9 番 1 宅地 2 5 5 0 . 2 3 m <sup>2</sup>
2	所 在 地 積	柳井市新市北 2 6 2 0 番地 4、2 6 2 1 番地 4、2 6 1 9 番地 1
	家屋番号	2 6 2 0 番 4
	種 類	会館
	構 造	鉄骨造鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 9 2 4 . 7 5 m <sup>2</sup> 2 階 3 2 8 . 4 0 m <sup>2</sup>

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県柳井市新市北5番1号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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2
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(□主である建物 □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(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を会館として管理占有している <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 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、鉄骨造りの「会館」建物とその敷地（駐車場を含む。）である。

本件不動産は、現在、利用・使用されていない。

(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

■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

( 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
※時間の記載について 物件1、2－物件所在地① 物件3～6－物件所在地②		
令和7年6月3日 (火)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→6月9日受領 (郵券：110円+110円使用)
" " " " " " 10:00 - 10:30 10:30 - 11:00	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input type="checkbox"/> 岩国支局 <input checked="" type="checkbox"/> 柳井出張所	登記事項証明書等交付 地図等閲覧 閉鎖登記簿謄本交付申請
" " " " " " 11:10 - 11:40	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " " 11:50 - 12:20	物件所在地②	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " "	執行官室	破産者有限会社白雲社破産管財人弁護士あて調査通知 (ファックス)
令和7年6月5日 (木) 12:00 - 12:05 12:05 - 12:10	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input type="checkbox"/> 岩国支局 <input checked="" type="checkbox"/> 柳井出張所	閉鎖登記簿謄本受領(6月3日申請分)
令和7年6月7日 (土)	執行官室	消防図面写し交付申請書郵送 (郵券：110円使用)
令和7年6月10日 (火) 8:30 - 9:30	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " " 9:40 - 10:30	物件所在地②	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " " 10:35 - 10:45	(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
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
※時間の記載について 物件1、2－物件所在地① 物件3～6－物件所在地②		
令和7年6月12日 (木) 9:20	(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6月13日 (金) 9:00 - 9:10	柳井市南町五丁目	柳井地区広域消防本部予防課担当者と面談、資料受領
令和7年6月24日 (火) 12:40 - 12:45 12:45 - 12:50	(携帯電話)	破産者有限会社白雲社破産管財人弁護士から電話聴取
令和7年6月25日 (水) 9:00 9:00	岩国市山手町二丁目	破産者有限会社白雲社破産管財人弁護士事務所担当者と面談(※鍵借用)
令和7年7月5日 (土) 8:00 - 8:10	田布施町大字麻郷	物件所有者Aと面談
" " " " " " 8:50 - 10:20	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
" " " " " " 10:25 - 11:25	物件所在地②	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
" " " " " " "	執行官室	公課証明書申請書郵送→7月18日受領 (郵券:180円+110円使用)
令和7年7月9日 (水) 16:00 - 16:10	山口地方法務局	登記事項証明書等交付(法人、閉鎖分)
令和7年7月18日 (金) 10:50 10:50	岩国市山手町二丁目	破産者有限会社白雲社破産管財人弁護士事務所担当者と面談(※鍵返還)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
※時間の記載について 物件1、2 - 物件所在地 ① 物件3～6 - 物件所在地 ②		
令和7年8月6日 (水) 10:30 - 11:00	物件所在地 ①	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)
" "	物件所在地 ②	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)
11:10 - 11:40		
(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 水 2618-16 2624-7 2625-7  
 ロ 水 2618-3 2625-4

(座標値種別：図上測定)

-4467.344



-4592.344

(座標値種別：図上測定)



A 東土手

請求部	所在	柳井市新市北				地番	2619番1			
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14年3月			備付年月日(原図)	平成15年10月15日			補記事項		

縮小 (A3→A4)

( 8 枚目)

請求番号：2-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成11年7月2日

各階平面図

建物図面図  
~~各階平面図~~

120013

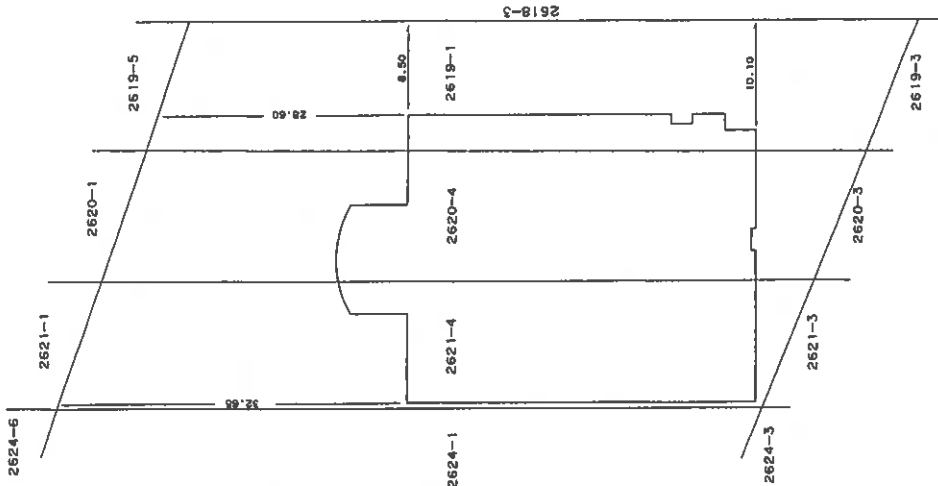
2620番4

家屋番号

北  
柳井市大字柳井字中郷森東上ノ割2620番地4・2621番地4・2619番地1

建物の所在

昭平11年7月2日登記



作製者

申請人

縮尺

縮尺

1/500

(平成11年6月30日作製)

縮小 (A3→A4)

( 9 枚目 )

登記年月日：平成11年7月2日

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 2620番4

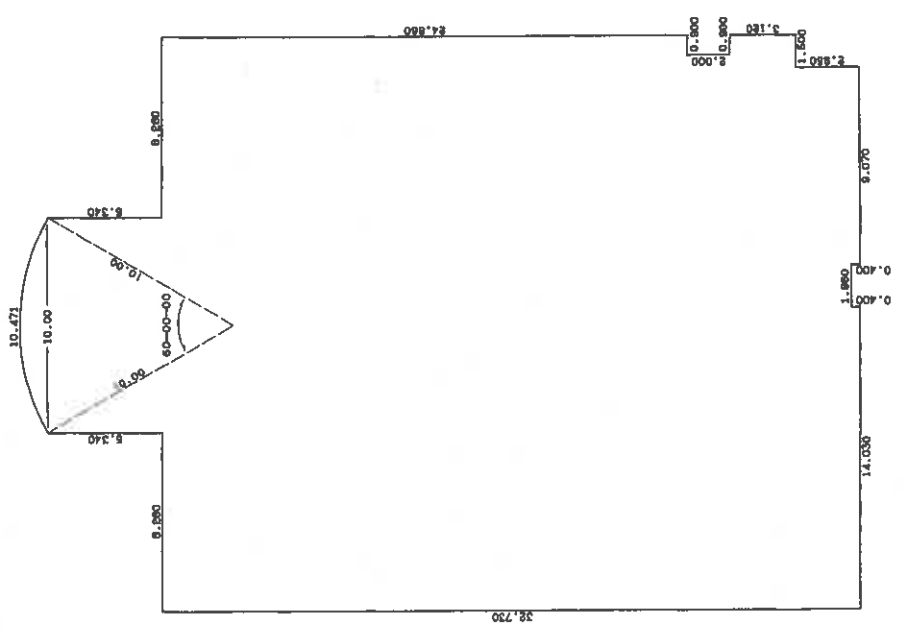
建築物の所在

新市 新市 新市  
新市大学新市中等教育学校上ノ副26620番地4・2621番地4・2619番地1

120014

昭和11年7月2日登記

1階平面図



1階求積表

π × 10.000 <sup>2</sup> × 60.0000 / 360	9.058607
- 10.000 <sup>2</sup> / 2 × SIN 80.0000	271.004400
8.280 × 32.730	273.802500
5.750 × 38.070	73.833200
1.960 × 37.670	87.180300
2.290 × 38.070	221.909400
6.780 × 32.730	17.868900
0.600 × 25.780	22.194000
0.900 × 24.680	2.808000
0.900 × 3.120	
合計	924.758407
床面積	924.75
㎡	

作製者

縮尺 1/250  
(平成11年6月30日作製)

申請人

縮尺 1/

縮小 (A3-A4)

( 10 枚目)

登記年月日：平成11年7月2日

建築物図面  
各階平面図

2620番4

家屋番号

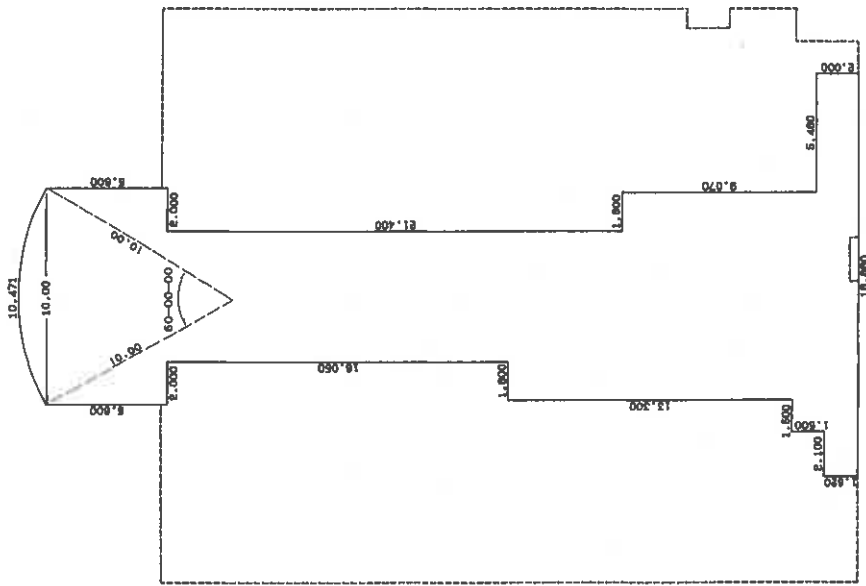
120015

建築物の所在

新市  
柳井市大字柳井中町森原上ノ割2620番地4・2621番地4・2619番地1

昭和11年7月2日 登記

2階平面図



2階求積表

8 x 10.000 <sup>2</sup> x 60.000 / 360	9.058607
- 2.100 x 1.620	3.402000
1.500 x 3.120	4.680000
2.000 x 5.600	11.200000
1.800 x 16.420	29.556000
6.000 x 38.070	228.420000
2.000 x 5.600	11.200000
1.800 x 11.070	19.926000
5.480 x 2.000	10.960000
合計	328.402607
床面積	328.40
	㎡

作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/

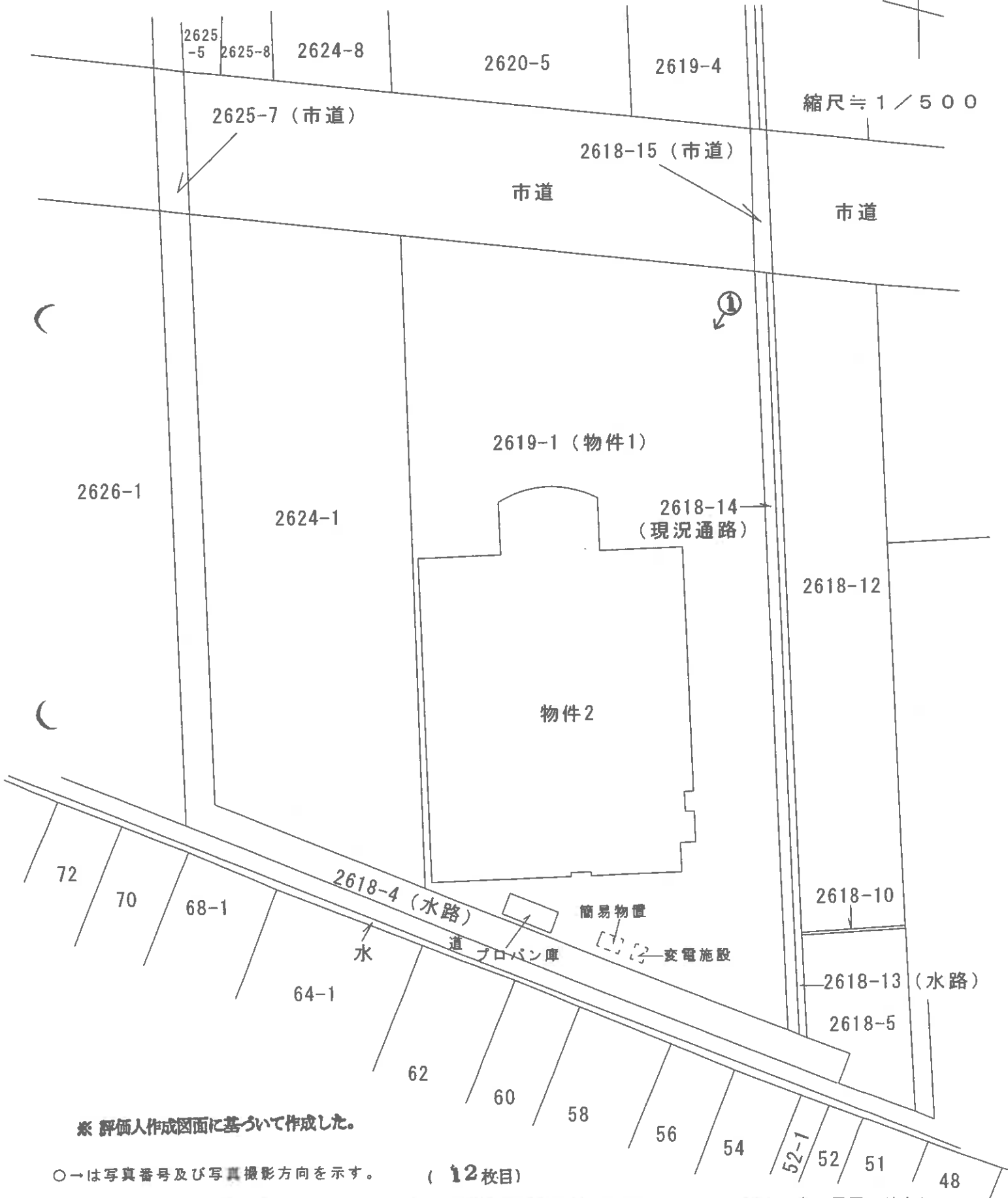
(平成11年6月30日作製)

縮小 (A3-A4)

11 枚目

# [土地建物位置関係図]

※「プロパン庫」とあるのは、「倉庫」と読み替える。



※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

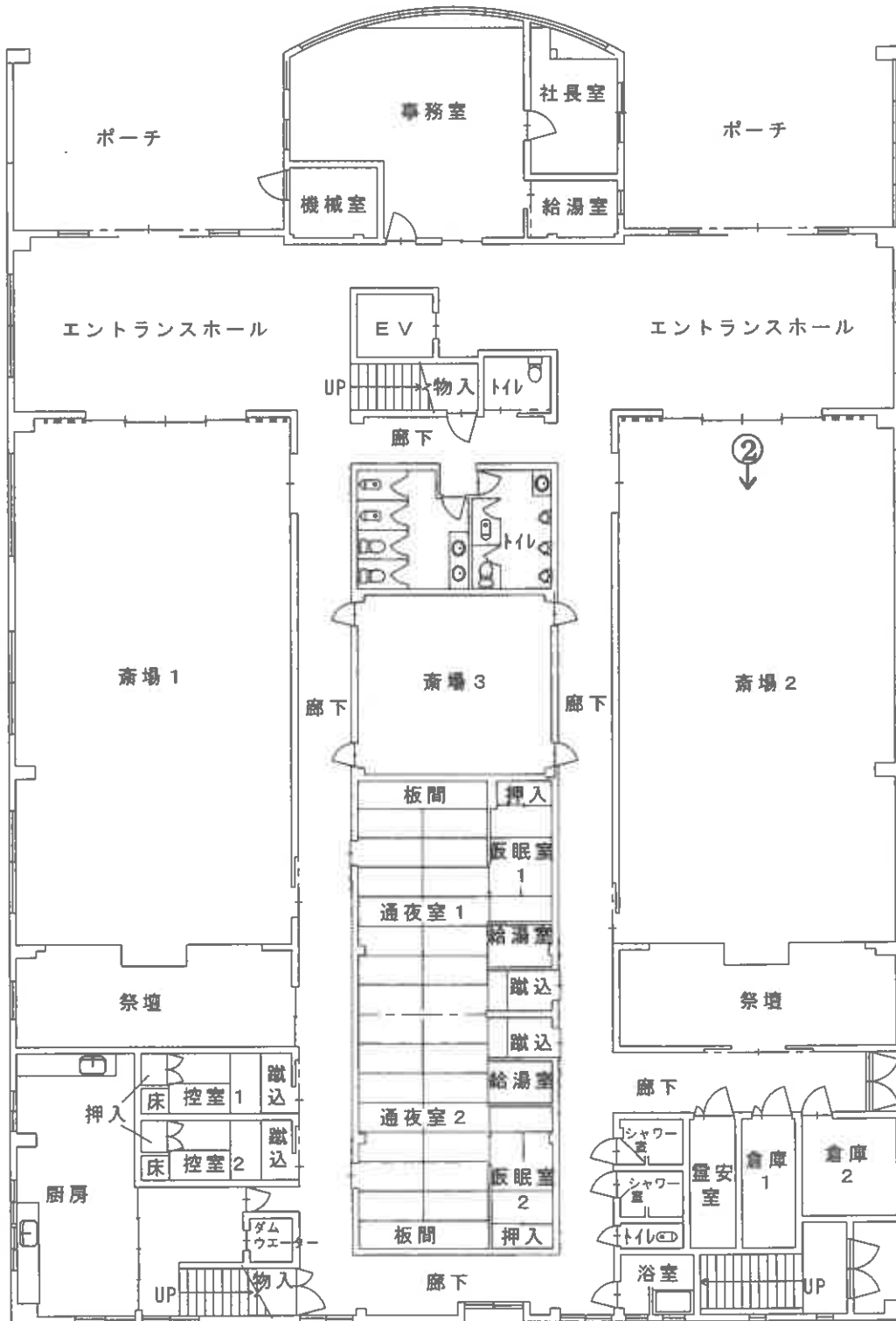
( 12 枚目)

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/200



物件 2 (1階)

( 13 枚目 )

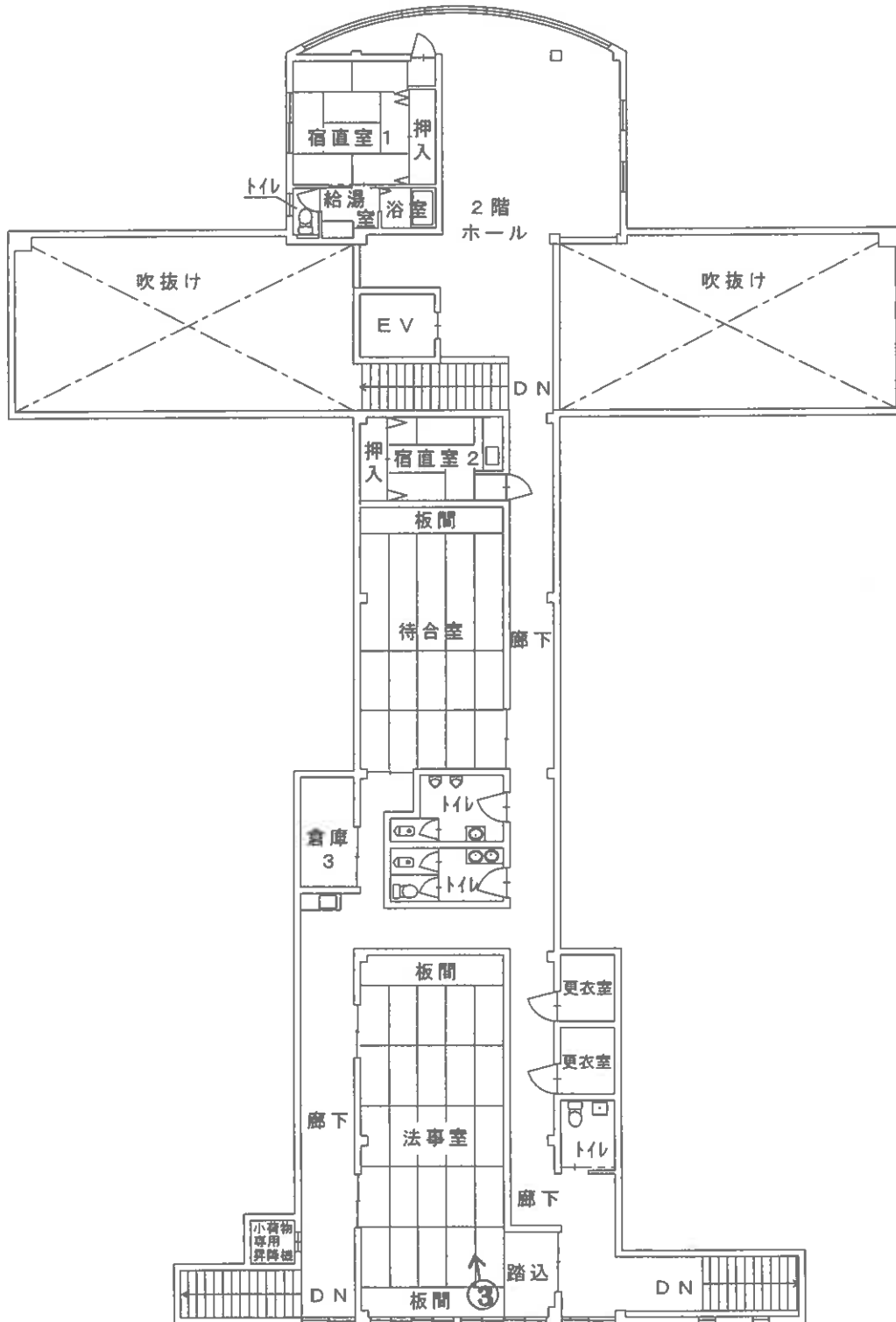
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/200



物件2 (2階)

(14枚目)

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

◎写真1



物件2

◎写真2



・斎場2

◎写真3



・法事室

令和7年ケ第4号①  
令和7年7月5日調査  
令和7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

藤田 泰宜

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 67,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 17,259,000円
物件2 (建物)	金 50,191,000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 地番 地目 地積	柳井市新市北 2619番1 宅地 2,550.23 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市新市北 2620番地4, 2621番地4、2619番地1 2620番4 会館 鉄骨造鋼板葺2階建 1階：924.75 m <sup>2</sup> 2階：328.40 m <sup>2</sup> 合計：1,253.15 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
1	・法務局備付の地図（法第14条第1項）等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。尚、境界標等が確認できない部分もあり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		
2	・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行い、上記のとおり把握した。		

以 下 余 白

## 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「柳井」駅 東方 道路距離約 1.3 km	
付近の状況	店舗、事業所、戸建住宅等が混在する地域を形成している。	
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 第1種住居地域 60% 200% 法22条区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	2,550.23 m <sup>2</sup> 約 35.5m 平均約 71m ほぼ台形 中間画地
接面道路の状況	北側の幅員約 14mの舗装市道にほぼ等高接面している。当該市道は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）となっている。尚、東側を走行する通路及び水路を隔てて南側を走行する市道はいずれも建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	[土地の利用状況] 物件2の建物の敷地として利用されている。 [隣地の状況等] 隣接地は共同住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり  (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込みができ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、役場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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。</li> <li>・柳井市教育委員会によれば、対象土地の存する地域には「周知の遺跡」はないとのことである。</li> <li>・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域等の指定はない。</li> </ul>	

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11年6月30日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：鋼板葺 外 壁：サイディングボード貼 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：Pタイル貼、畳敷等 設 備：電気、給排水等 その他：変電施設等
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：会館（葬儀場） 間取り：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。また雨漏りの有無、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。</li> <li>・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行なっていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。</li> </ul>

## 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	37,300	0.90	2,550.23	0.80	68,489,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柳井（県）5-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & \div & 37,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◆ 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：格差なし
- ◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【地積過大▲10】により 0.90 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並びに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
2	350,000	1,253.15	0.21	92,107,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 14 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 40 \text{ 年}) \} \\ &\times (100\% - \text{観察減価 } 40\%) = 0.21 \end{aligned}$$

## 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	68,489,000	0.40	法定地上権	27,396,000

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	68,489,000	-27,396,000	/	0.70	0.60	17,259,000
2	92,107,000	+27,396,000	1.00	0.70	0.60	50,191,000
一括価格(合計)						67,450,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：対象不動産は会館（葬儀場）であり、市場参加者が限定されることが想定されるため、これに伴う市場性減価を上記の通り判定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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（柳井（県）5-1）

所 在 : 柳井市中央3丁目405番5「中央3-8-15」  
価 格 : 40,400 円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「柳井」駅より道路距離約600mに位置する  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 267 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北西側12m県道  
用 途 指 定 等 : 商業地域(指定建蔽率80%、指定容積率40%)、準防火地域  
地 域 の 概 要 : 店舗、飲食店のほかに住宅等も見られる商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 52,784,660 円

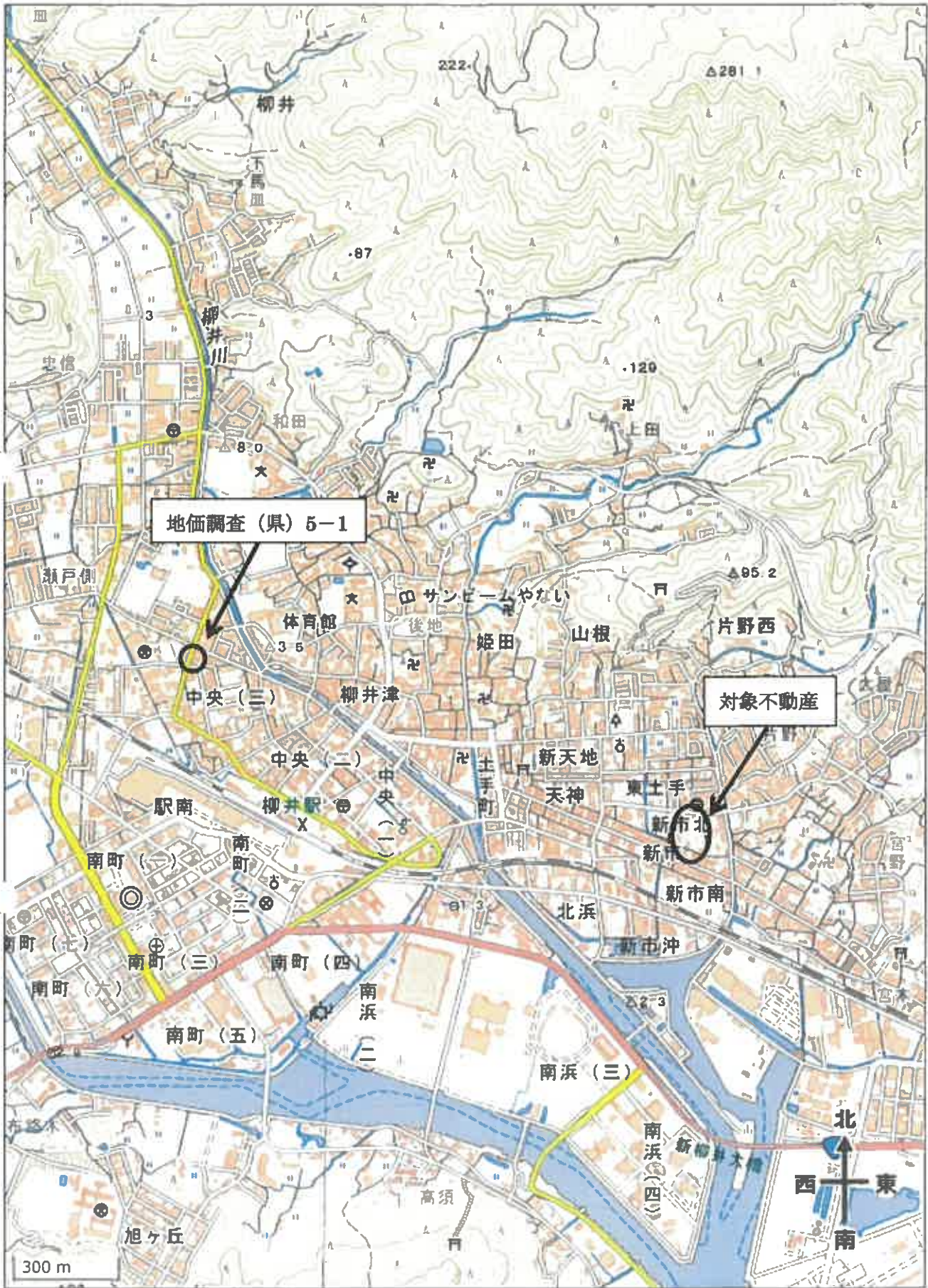
物件2 61,020,466 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格である。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、その性質上異なるものである。

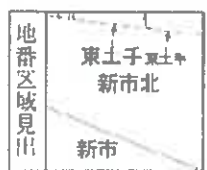
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図（法第14条第1項）写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真【2枚】

以 上



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



請求分	所在	柳井町新市北			地番	2619番1				
出力尺	1/500	精度区分	Ⅲ	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14年3月			備付年月日(原図)	平成15年10月15日			備考		

これは地図に記載されている内容を証明した再画である。  
 (山口地方公務局柳井出張所等印)

令和7年7月23日  
 山口地方公務局周南支司  
 登記官

登記年月日：平成11年7月2日

各階平面図

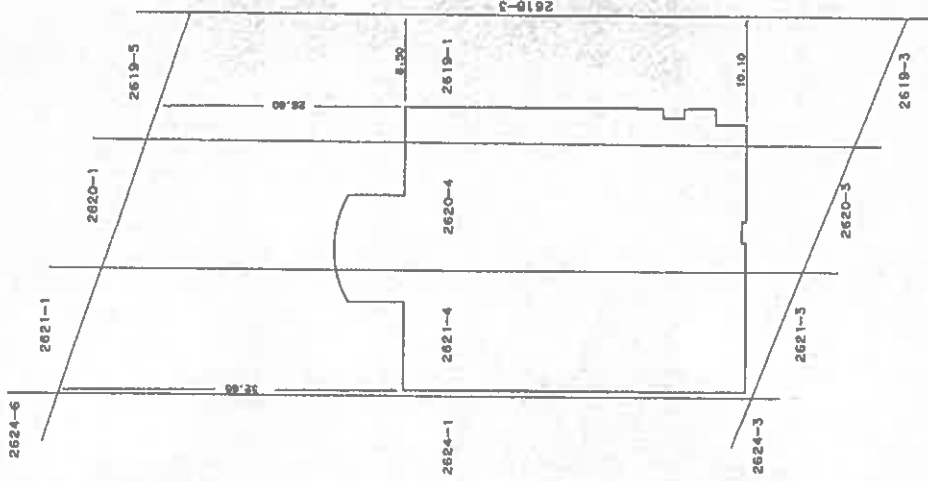
建物図面 各階平面図 1/3

120013

家屋番号 2620番4

建物の所在 新井市大井町1丁目2番地4・2621番地4・2619番地1

昭和11年7月2日登記



製作者

(平成11年6月30日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(山口地方支務局御井出張所管轄)

令和7年7月23日

山口地方支務局岡南支局

登記官

請求番号：4-2

(1/3)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



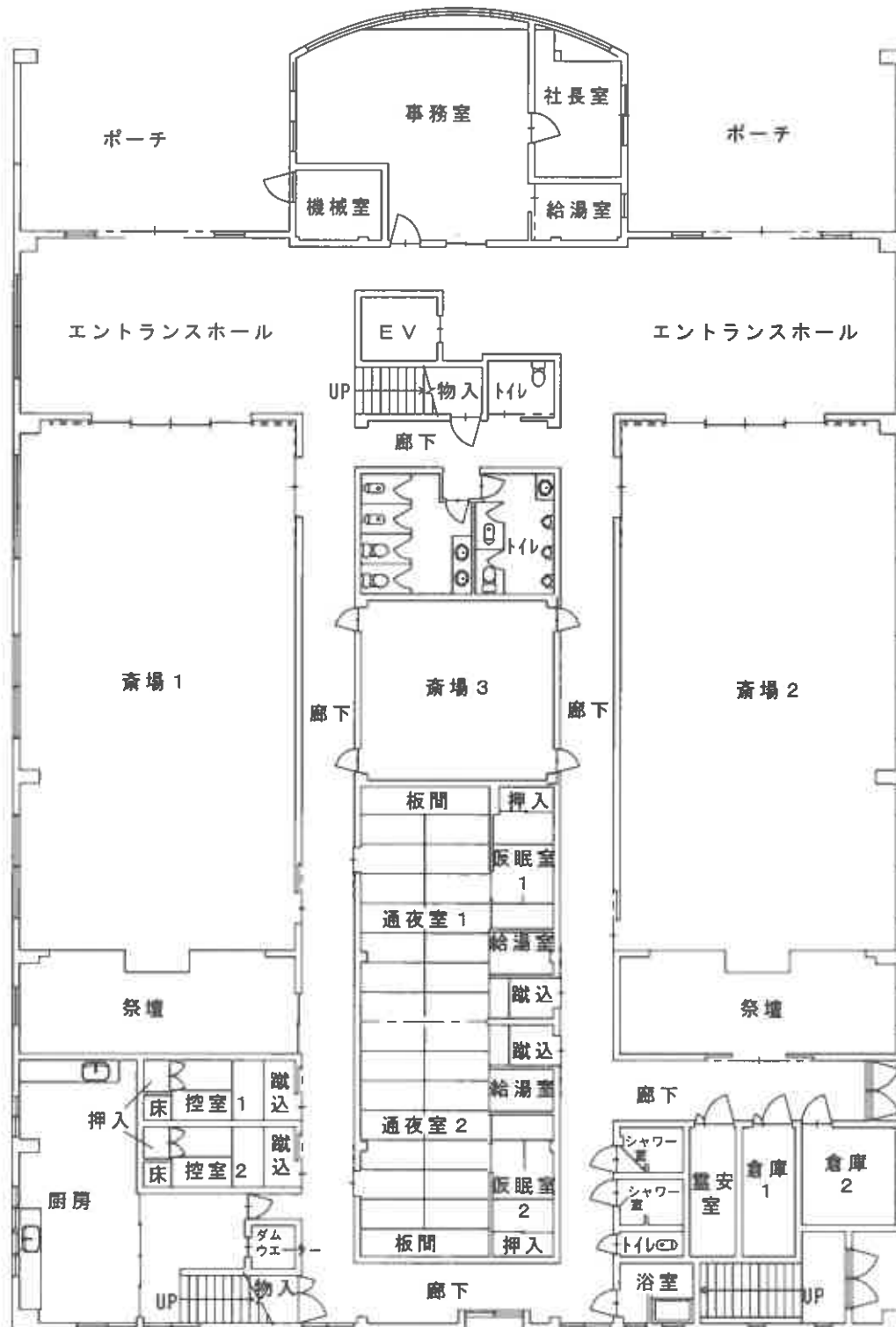




# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/200



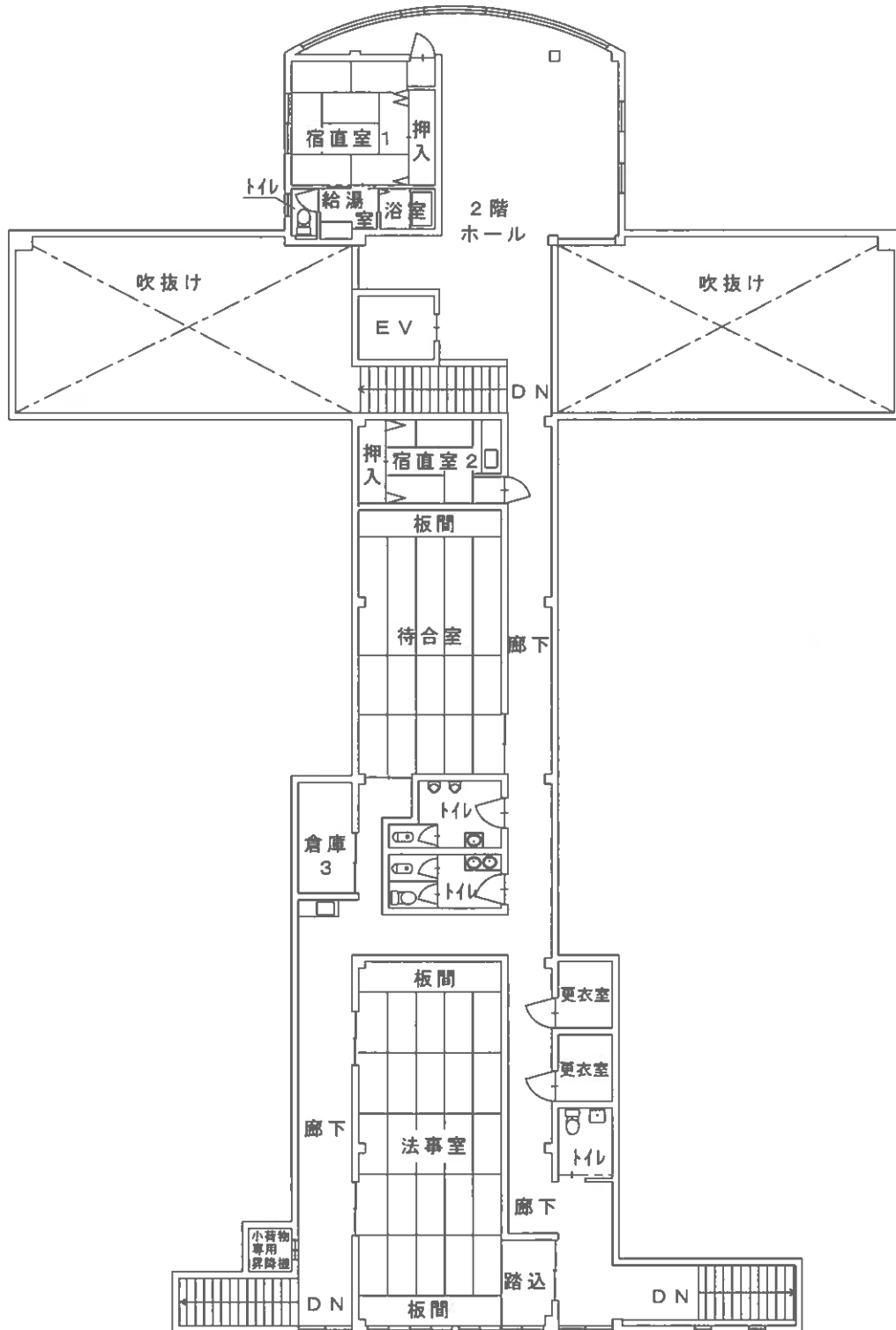
物件 2 ( 1 階 )

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/200



物件2 (2階)

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

