

## 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。	



\*913\*



## 物 件 目 録

3 所 在 柳井市東土手  
地 番 2 5 7 9 番 3 2  
地 目 宅地  
地 積 2 8 0 . 0 8 平方メートル

所有者 有限会社白雲社

4 所 在 柳井市東土手  
地 番 2 5 7 9 番 3 3  
地 目 宅地  
地 積 5 9 1 . 1 4 平方メートル

所有者 A

5 所 在 柳井市東土手 2 5 7 9 番地 3 3  
家屋 番号 2 5 7 9 番 3 3  
種 類 倉庫・作業場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 8 5 . 4 6 平方メートル  
2階 6 6 . 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・車庫・事務所  
床 面 積 1階 約 2 2 8 平方メートル  
2階 約 1 5 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



## 物 件 目 録

種 類 倉庫・作業場  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 92.79平方メートル

(現況)  
符号1の附属建物は存在しない。

所有者 有限会社白雲社

6 所 在 柳井市東土手2579番地34

家屋 番号 2579番34  
種 類 事務所・車庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 63.24平方メートル

所有者 有限会社白雲社



## 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3～6】

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, 5, 6】

本件所有者有限会社白雲社が占有している。

【物件4】

有限会社白雲社が物件5及び物件6建物の敷地として占有している。同人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

3 所 在 柳井市東土手  
地 番 2 5 7 9 番 3 2  
地 目 宅地  
地 積 2 8 0 . 0 8 平方メートル

所有者 有限会社白雲社

4 所 在 柳井市東土手  
地 番 2 5 7 9 番 3 3  
地 目 宅地  
地 積 5 9 1 . 1 4 平方メートル

所有者 A

5 所 在 柳井市東土手 2 5 7 9 番地 3 3  
家屋 番号 2 5 7 9 番 3 3  
種 類 倉庫・作業場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 8 5 . 4 6 平方メートル  
2階 6 6 . 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・車庫・事務所  
床 面 積 1階 約 2 2 8 平方メートル  
2階 約 1 5 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



## 物 件 目 録

種 類 倉庫・作業場  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 92.79平方メートル

(現況)  
符号1の附属建物は存在しない。

所有者 有限会社白雲社

6 所 在 柳井市東土手2579番地34

家屋 番号 2579番34

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.24平方メートル

所有者 有限会社白雲社



令和 7 年 ( 午 ) 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 3 ~ 6 )

山口地方裁判所岩国支部  
執行官 大森 幹也

物 件 目 録

3 所 在 柳井市東土手  
地 番 2 5 7 9 番 3 2  
地 目 宅地  
地 積 2 8 0 . 0 8 m<sup>2</sup>

所有者 有限会社白雲社

4 所 在 柳井市東土手  
地 番 2 5 7 9 番 3 3  
地 目 宅地  
地 積 5 9 1 . 1 4 m<sup>2</sup>

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 柳井市東土手 2 5 7 9 番地 3 3  
家屋番号 2 5 7 9 番 3 3  
種 類 倉庫・作業場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 5 . 4 6 m<sup>2</sup>  
2 階 6 6 . 9 2 m<sup>2</sup>

(附属建物の表示)

符 号 1  
種 類 倉庫・作業場  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 9 2 . 7 9 m<sup>2</sup>

所有者 有限会社白雲社

6 所 在 柳井市東土手 2 5 7 9 番地 3 4  
家屋番号 2 5 7 9 番 3 4  
種 類 事務所・車庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 6 3 . 2 4 m<sup>2</sup>

所有者 有限会社白雲社



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県柳井市東土手12番16号
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" 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倉庫等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

( 4 枚目 )



占有者及び占有権原 (物件4 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 有限会社白雲社	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和43年5月5日 (物件5敷地部分)、平成2年8月10日 (物件6敷地部分)	
最初の契約等	契約日	昭和43年5月5日 (物件5敷地部分)、平成2年8月10日 (物件6敷地部分)
	期間	昭和43年5月5日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (物件5敷地部分) 平成2年8月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし (物件6敷地部分)
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 6 枚目 )

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、駐車場として利用されていた土地（物件3）のほか、2棟の建物（物件5、6）とその敷地（物件4）である。

物件5の建物、物件6の建物について、いずれも現在、利用・使用されていない。

■物件5（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物（主である建物）について、その形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

現状は、以下のとおりである。

【主である建物】

種 類 倉庫・車庫・事務所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階 約228㎡ / 2階 約158㎡

【符号1の附属建物】

存在しない。

■敷地利用権について

物件4の土地の敷地利用権について、昭和43年当時、当該土地（平成15年9月の合筆前のもの）の所有者は、有限会社白雲社の代表取締役であったものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目 )

執行官の意見

■物件5（建物）の存否について

物件4（土地）上には、物件6の建物（登記事項証明書の内容及び「建物図面・各階平面図」の内容により確認できる。）のほか、2階建ての建物一棟が存する。

当該2階建ての建物が物件5（建物）であるか否かについて、通常、登記事項証明書の内容及び当該建物に関する「建物図面・各階平面図」を第一次的な資料として判断をすることになるが、当該建物に関する「建物図面・各階平面図」は存在しない。

したがって、登記事項証明書（閉鎖されたものを含む。）の内容、「閉鎖された公図（和紙）」の内容、関係者の陳述、課税関係資料及び現場の状況等を基に慎重に調査・検討し、前記及び添付した「土地建物位置関係図」、「建物間取図」のとおり、物件5（建物）（主である建物）と認めたものである。

■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（閉鎖したものを含む。）の内容、法人の登記事項証明書（閉鎖したものを含む。）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

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

(10 枚目)

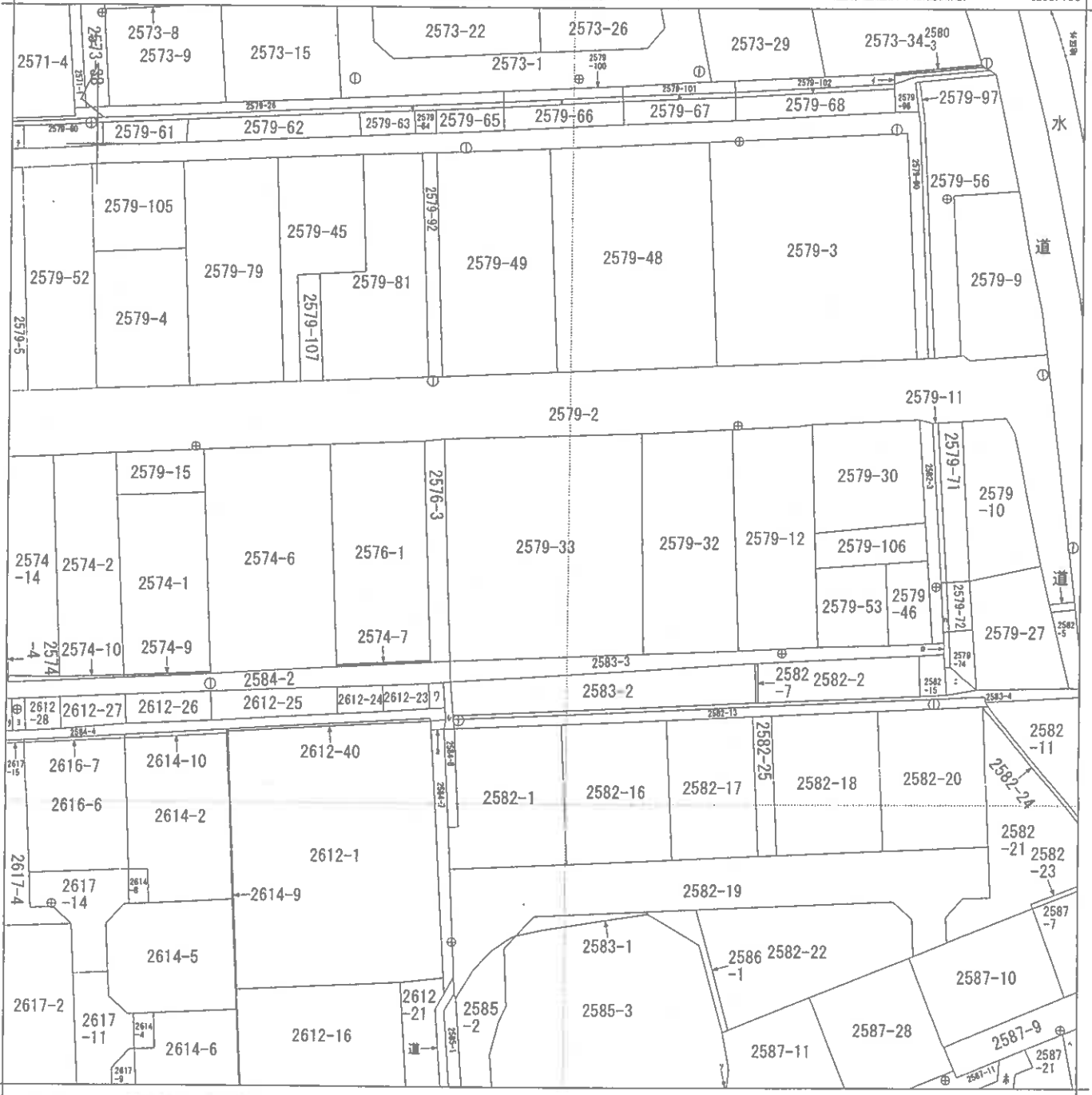
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
※時間の記載について 物件1、2－物件所在地① 物件3～6－物件所在地②		
令和7年8月6日 (水) 10:30 - 11:00	物件所在地①	物件確認、簡易計測、占有調査 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
" "	物件所在地②	物件確認、簡易計測、占有調査 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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

イ 2579-103    ハ 2579-29    ホ 2587-29    ト 2574-12    ニ 2579-8    ヘ 2579-94  
 オ 2579-104    ニ 2582-14    ヘ 2587-8    チ 2579-59    ノ 2579-93    ツ 2579-94

(座標値種別：図上測定)

-4369.755



-4494.755

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
東土手

請求部	所在	柳井市東土手		地番	2579番33				
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)

( 12 枚目)

請求番号：2-2

(1/2)

公用

フ 2579-95  
.フ 2584-3  
ハ 2584-6  
三 2612-29  
ク 2612-30  
レ 運  
ノ 2585-7

登記年月日：平成4年1月27日

各階平面図

建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 2579番34

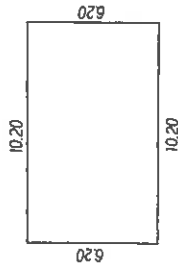
建物の所在

柳井市大字柳井字東土手之579番地34

東土手

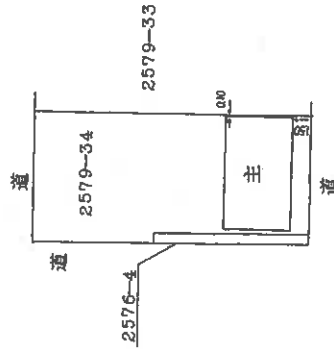
昭和4年1月27日 登記

210073



10.20 X 6.20 = 63.2400

床面積 63.24 m<sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

年1月22日(作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

(14 枚目)

# [土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1 / 2 5 0



○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

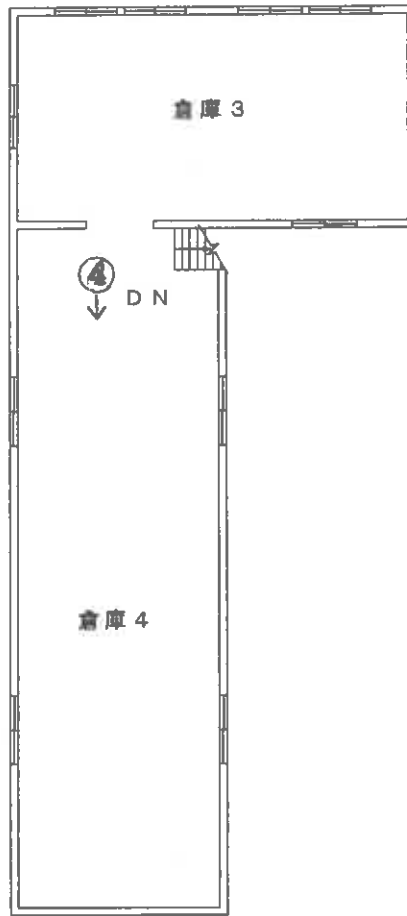
( 1 5 枚目 )

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

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

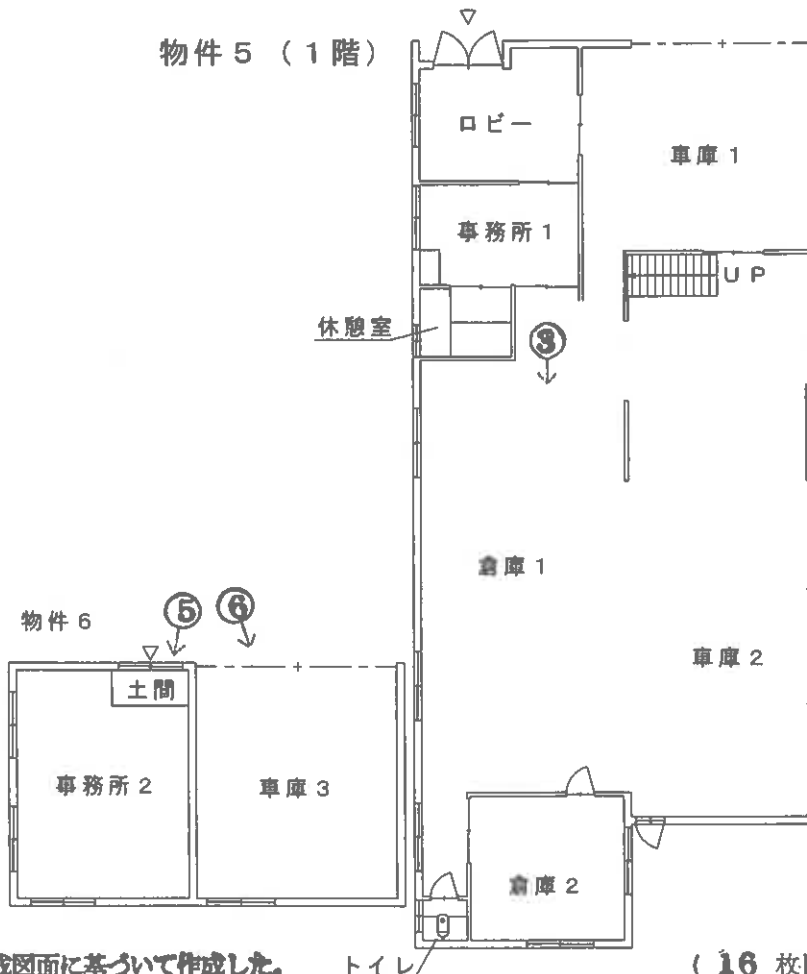
# [ 建物間取図 ]

物件 5 ( 2階 )



縮尺 ≒ 1/200

物件 5 ( 1階 )



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

トイレ

( 16 枚目 )

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3

○写真2



・物件5

・物件6

○写真3



・物件5 倉庫1

○写真4



・物件5 2階 倉庫4

○写真5



・物件6 事務所2

○写真6



・物件6 車庫3

令和7年ケ第4号②  
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15,209,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金5,125,000円
物件4 (土地)	金7,789,000円
物件5 (建物)	金1,720,000円
物件6 (建物)	金575,000円

- 1 一括価格は物件3～6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4の土地の内訳価格は物件5、6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、6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
3	所在地 地番 地目 地積	柳井市東土手 2579番32 宅地 280.08㎡	同左
4	所在地 地番 地目 地積	柳井市東土手 2579番33 宅地 591.14㎡	同左
5	主である建物		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市東土手 2579番地 33 2579番 33 倉庫・作業場 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階： 85.46㎡ 2階： 66.92㎡ 合計： 152.38㎡	倉庫・車庫・事務所  1階： 約 228㎡ 2階： 約 158㎡ 合計： 約 386㎡
	附属建物		
	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫・作業場 木造スレート葺平家建 92.79㎡	現状では確認できず、滅失、若しくは主である建物と一体化しているものと思われる。
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	柳井市東土手 2579番地 34 2579番 34 事務所・車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 63.24㎡	同左
番号	特記事項		
3、4	・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が、境界標が確認できない箇所もあり、本件土地の正確な範囲、面積等の把握に当たっては、利害関係者立会いの下、専門家による調査を要する。		
5	・法務局に建物図面の備付がないため、現地において計測を行い、上記の通り把握した。上記床面積は評価人が現地で概測を行ったものであり、正確な床面積の把握に当たっては専門家による調査を要する。		
6	・法務局備付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。		

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3、4）

位置・交通	J R山陽本線「柳井」駅東方 道路距離約 1.5 km	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅の外、事業所等も見られる地域	
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 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	871.22 m <sup>2</sup> 約 33.5m 約 26m ほぼ長方形地 特になし
接面道路の状況	北側で幅員 7.5m前後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。上記市道の外に西側及び南側に幅約 2.5mの通路が走行しているが、これらは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3は駐車場（更地）となっており、物件4は物件5、物件6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	・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。 ・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	

	<p>はないとのことである。</p> <p>・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に指定されている。</p>
--	--

## 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和43年5月5日新築</p> <p>経過年数：約57年</p> <p>経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している</p>
仕様	<p>構造：軽量鉄骨造</p> <p>屋根：スレート葺</p> <p>外壁：スレート貼等</p> <p>内壁：プリント合板貼、クロス貼等</p> <p>天井：化粧ボード貼等</p> <p>床：コンクリート張り、板張り等</p> <p>設備：電気、給排水等</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：倉庫・車庫・事務所</p> <p>間取り：別添の「建物間取図」参照</p>
品等	普通
保守管理の状態	相当に劣る
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> <li>・室内には大量の残置物がある。</li> <li>・附属建物符号1についてはその存在を確認できなかった。</li> </ul>

## (物件6)

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2年8月10日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：スレート貼等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：コンクリート、長尺シート等 設 備：電気、給排水等 その他：特になし
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：事務所・車庫 間取り：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	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3、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
3	30,500	1.00	280.08	—	8,542,000
4	30,500	1.00	591.14	0.80	14,424,000
(合計)					22,966,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（柳井（県）-2）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$29,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/95 \approx 30,500 \text{ 円/㎡}$$

◆ 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+1

◆ 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：【特になし】により 1.00 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5、物件6（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
5（主である建物）	150,000	約 386	0.03	1,737,000
6	170,000	63.24	0.06	645,000
合計				2,382,000

ウ 現価率

【物件5：主である建物】

当該建物は経済的耐用年数を概ね満了していると判断されるため、観察原価法により現価率を上記のとおり判定した。

【物件5：附属建物符号1】

附属建物符号1はその存在を確認できない。

【物件6】

当該建物は経済的耐用年数を概ね満了していると判断されるため、観察原価法により現価率を上記のとおり判定した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
3	8,542,000	—	—	—
4	14,424,000	0.10	使用借権	1,442,000
(合計)				1,442,000

イ 土地利用権等割合：物件4の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア+イ) × ウ × エ × オ
3	8,542,000	±0	/	1.00	0.60	5,125,000
4	14,424,000	-1,442,000	/	1.00	0.60	7,789,000
5	1,737,000	+1,129,000	1.00	1.00	0.60	1,720,000
6	645,000	+313,000	1.00	1.00	0.60	575,000
一括価格 (合計)						15,209,000

イ：土地利用権価格の控除及び加算

物件5、物件6の使用借権の及ぶ範囲は、各建物の1階床面積の面積割合により按分し、この割合に土地利用権等価格を乗じて以下のとおり求めた。

【物件5】

$$(1,442,000 \text{ 円}) \times \text{約 } 228 \text{ m}^2 / (\text{約 } 228 \text{ m}^2 + 63.24 \text{ m}^2) \doteq 1,129,000 \text{ 円}$$

【物件6】

$$(1,442,000 \text{ 円}) \times 63.24 \text{ m}^2 / \{ (\text{約 } 228 \text{ m}^2 + 63.24 \text{ m}^2) \} \doteq 313,000 \text{ 円}$$

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

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）－2）

所 在 : 柳井市柳井字大屋 2088 番 21  
価 格 : 29,300 円/㎡  
位 置 : JR山陽本線「柳井」駅より道路距離約 1,900mに位置する  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 298 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北東側 12m市道  
用途指定等 : 第 1 種中高層住居専用地域(指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多いやや高台の閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

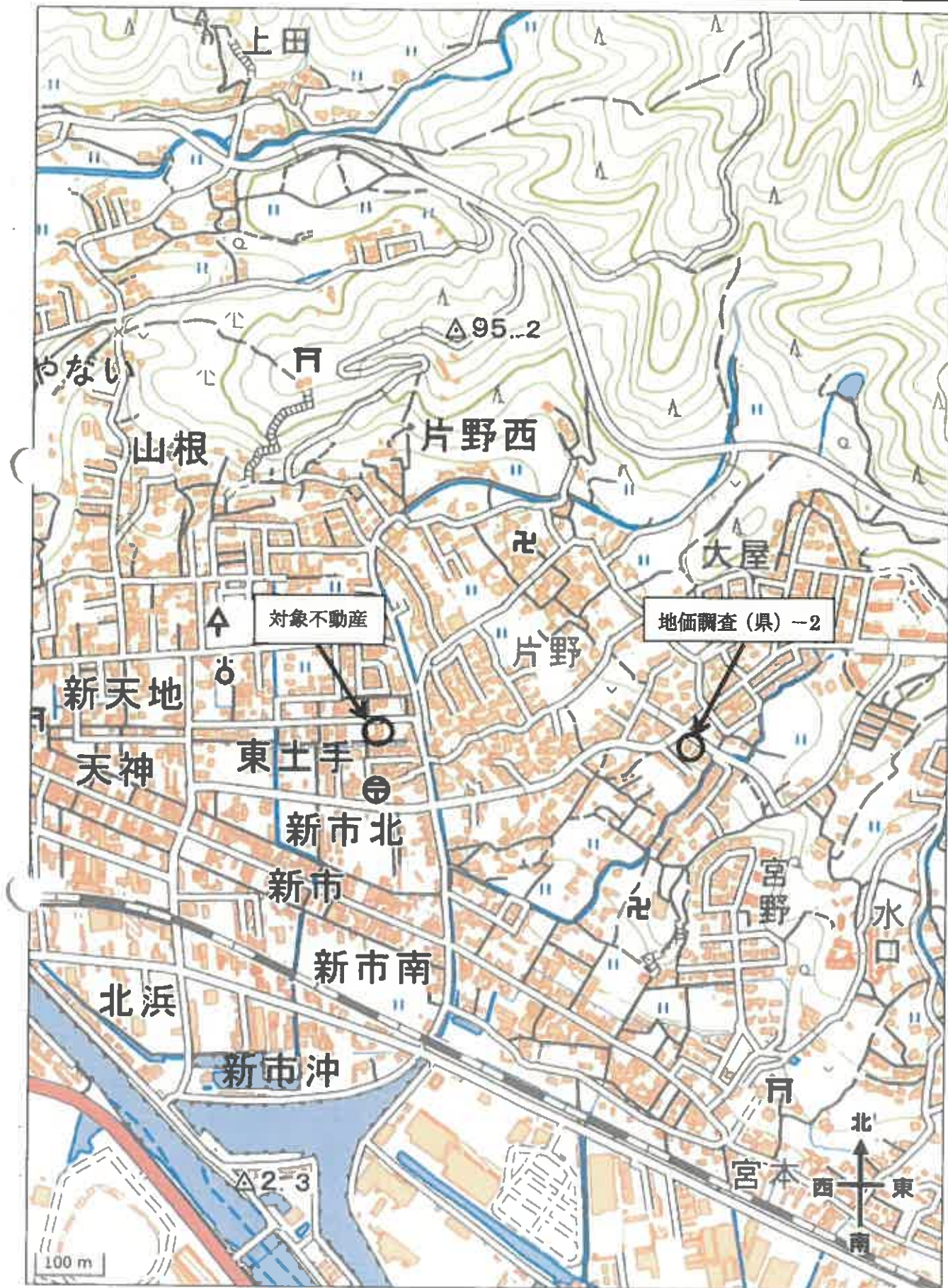
物件 3 : 5,015,112 円  
物件 4 : 12,318,175 円  
物件 5 : 2,410,519 円  
物件 6 : 1,383,512 円

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（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。

1 2579-103    2579-29    2587-29    2574-12    2579-8    2579-84  
 2579-101    2582-14    2587-6    2375-59    2579-93    つづく  
 (出願員種別：以上測定)    -4369.752



-4434.755 (出願員種別：以上測定)

地番区域見出  
東土手

請求分	所在	柳井市東土手			地番	2579番33			
出力尺	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			納付年月日(原図)	平成15年10月15日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。  
 (山口地方務局柳井出張所管轄)  
 令和7年7月23日  
 山口地方務局周南支局



登記年月日：平成4年1月27日

# 各階平面図

# 建物図面

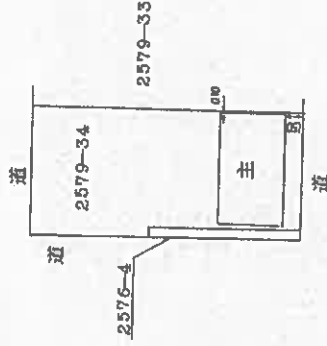
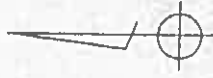
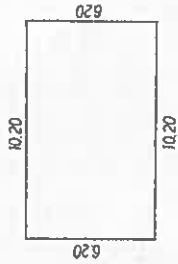
家屋番号 2579番34

建物の所在 柳井市大字柳井字東土手2579番地34

東土手

昭和4年1月27日登記

210073



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

4年1月22日(作製)  
山口県土地家屋調査士会用紙

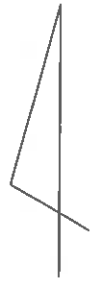
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
(山口地方事務所柳井出資所管轄)  
令和7年7月23日 山口地方事務所柳井支局

登記官

請求番号：4-4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

# [土地建物位置関係図]



2579-49

2579-48

縮尺 ≒ 1 / 2 5 0

2579-2 (市道)



2579-33 (物件4)

物件5

2579-32 (物件3)

2579-12

2576-3 (公道)

物件6

2583-3 (公道)

2584-2

2583-2

2582-7

2584-3

2583-4

2582-13



2582-1

2582-16

2582-17

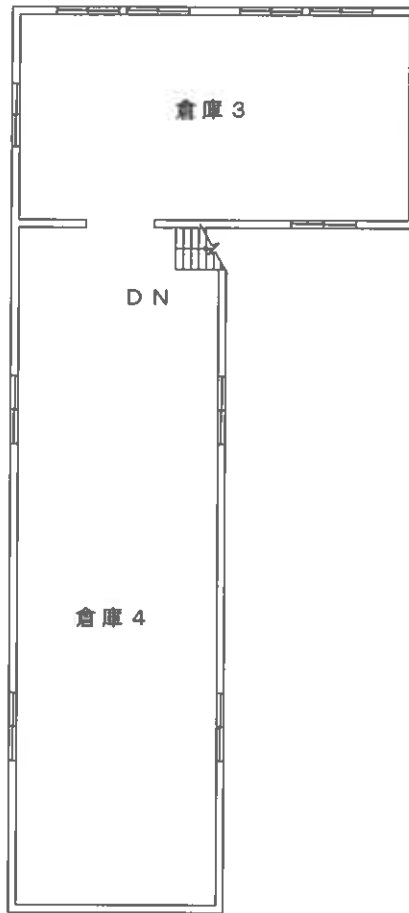
2582-25

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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

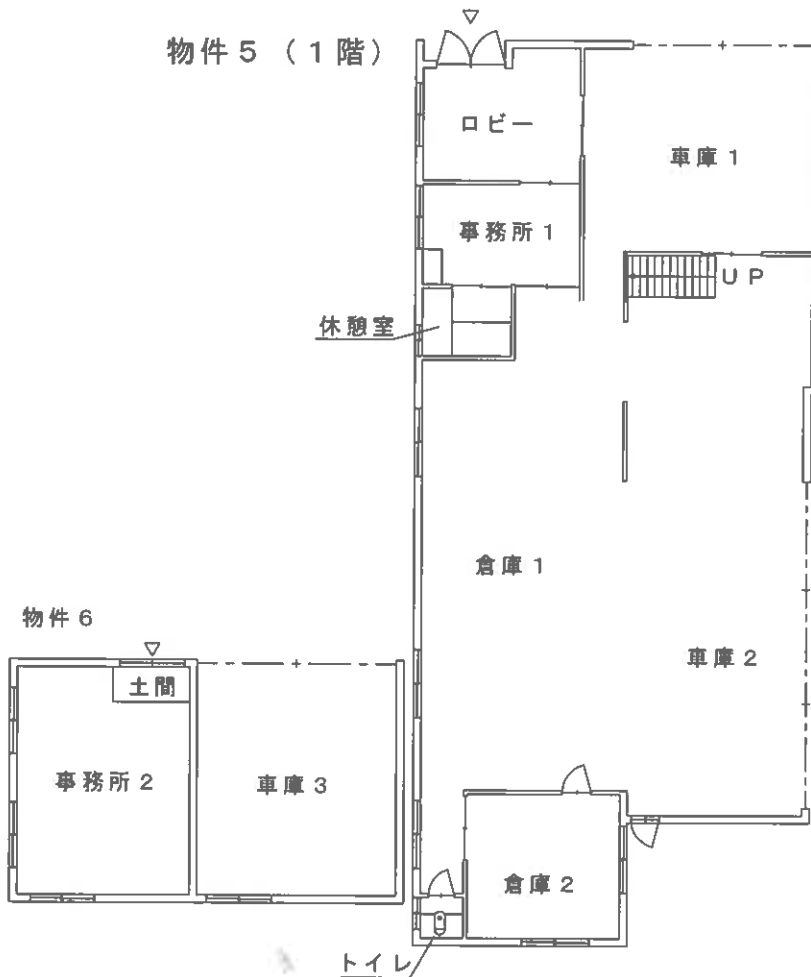
# [ 建物間取図 ]

物件 5 (2階)



縮尺 ≒ 1/200

物件 5 (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。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

