

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

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 7 年 9 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 40 分 山口地方裁判所
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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 7 年 8 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	280,000 224,000	一括	56,000	2,145	0
1	91,000				
2	189,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 美祢市於福町下字寄附
地 番 1 1 0 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 美祢市於福町下字寄附 1 1 0 0 番地 8
家屋 番号 1 1 0 0 番 8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 7 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 浴室・倉庫
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 . 3 2 平方メートル
(現況)
不存在
(未登記附属建物)
種 類 浴室・倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約11平方メートル



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 5年 7月20日

山口地方裁判所

裁判所書記官 澤 田 辰 也

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

【物件番号1, 2】

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 美祢市於福町下字寄附
地 番 1 1 0 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 美祢市於福町下字寄附 1 1 0 0 番地 8
家屋 番号 1 1 0 0 番 8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 7 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 浴室・倉庫
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 . 3 2 平方メートル
(現況)
不存在
(未登記附属建物)
種 類 浴室・倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 11 平方メートル





令和5年(ケ)第8号
令和5年5月2日受理
令和5年6月14日提出

現況調査報告書

山 口 地 方 裁 判 所

執行官 廣 政 淳 雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 美祢市於福町下字寄附 |
| | 地 番 | 1 1 0 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美祢市於福町下字寄附 1 1 0 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 0 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 浴室・倉庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 . 3 2 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	美祢市於福町下1100番地8		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐		
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建物を所有し、占有している ☐ 『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）	☒ ない ☐ ある（詳細は『目的外建物の概況』のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：主である建物約72㎡（増築あり） 附属建物符号1は、滅失		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：浴室・倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約11㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 『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）	☒ ない ☐ ある（詳細は『目的外土地の概況』のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 債務者債務者	1 本件建物には、私及び家族が住んでおります。 2 本件土地については、法務局備付けの図面の形状で間違いなく、近隣との間で、形状や境界での争いはないと思います。 3 本件主である建物については、時期ははっきりと覚えていませんが、増築をしておりますし、附属建物符号1に関しては、一度取り壊して、同じ場所に建て替えをしております。 4 本件建物については、雨漏りはないと思いますが、何分古い建物なので、床が悪くなっていたり、天井が傷んでいたりと、あちらこちらに傷みがあると思います。 5 本件建物内では、ネコを1匹飼っております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者兼所有者及びその家族が居住して占有しているものと認められる。
- 2 本件土地の形状については、現地での概測の結果、ほぼ地積測量図記載のとおり
の形状であると思われるものの、その認定は、あくまでも概測によるものであり、
本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 3 本件建物については、債務者兼所有者陳述のとおり状況であった。
- 4 本件物件が接する地番 1 1 0 0 番 4 及び 1 土地は、美祢市所有の宅地（現況
公衆用道路及び水路）である。
- 6 上記意見は、あくまでも現況調査時に当事者等から得た情報に基づいて作成し
たものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるもの
ではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年5月2日（火） ： ー ：		美祢市役所に問取図請求
5年5月9日（火） 9：30－9：50	山口地方法務局	公図閲覧等
5年5月9日（火） 10：45－11：15	物件所在地	物件確認、写真撮影
5年6月2日（金） 13：15－14：25	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

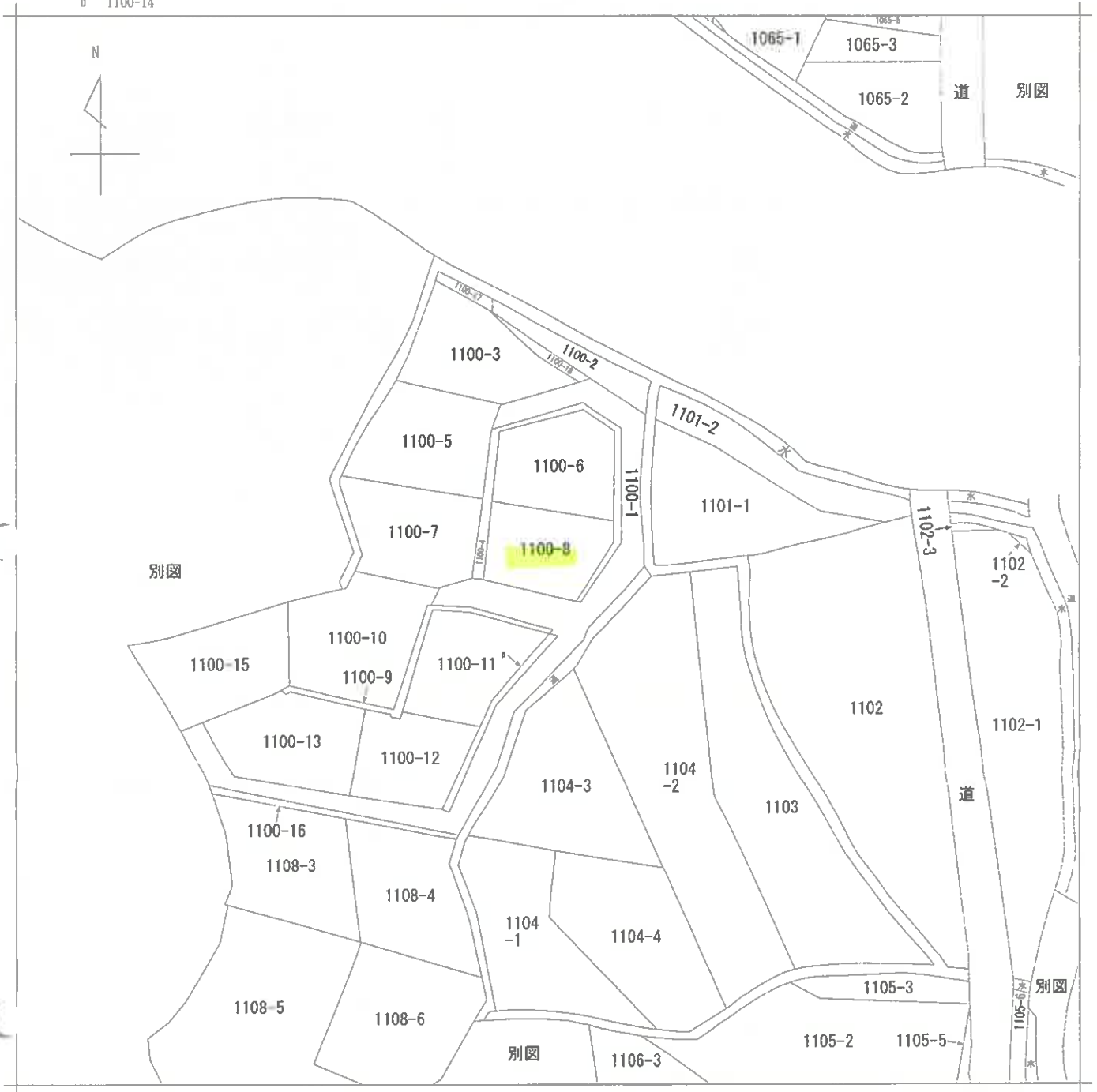
☐ 令和 年 月 日

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

1065-6
1100-14



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	美祢市於福町下字寄附				地番	1100番8			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方法務局宇部支局管轄)

令和5年5月9日

山口地方法務局

請求番号：7-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

縮小 (A3→A4)

公用

登記年月日：昭和52年5月10日

公用

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。
(山口地方務局宇部支局管轄)
令和5年5月9日 山口地方務局

登記証

(7枚目)

縮小(A3→A4)

請求番号：7-2

地番	1100-1 5.1, 2, 12.15 番4, 7, 10, 13, 16 5.8, 11, 14
土地の所在	美祿市於高木下字寄附

土地積測量図

前(100-1) 新 1100-1-3~-16 1100-1-3~-18

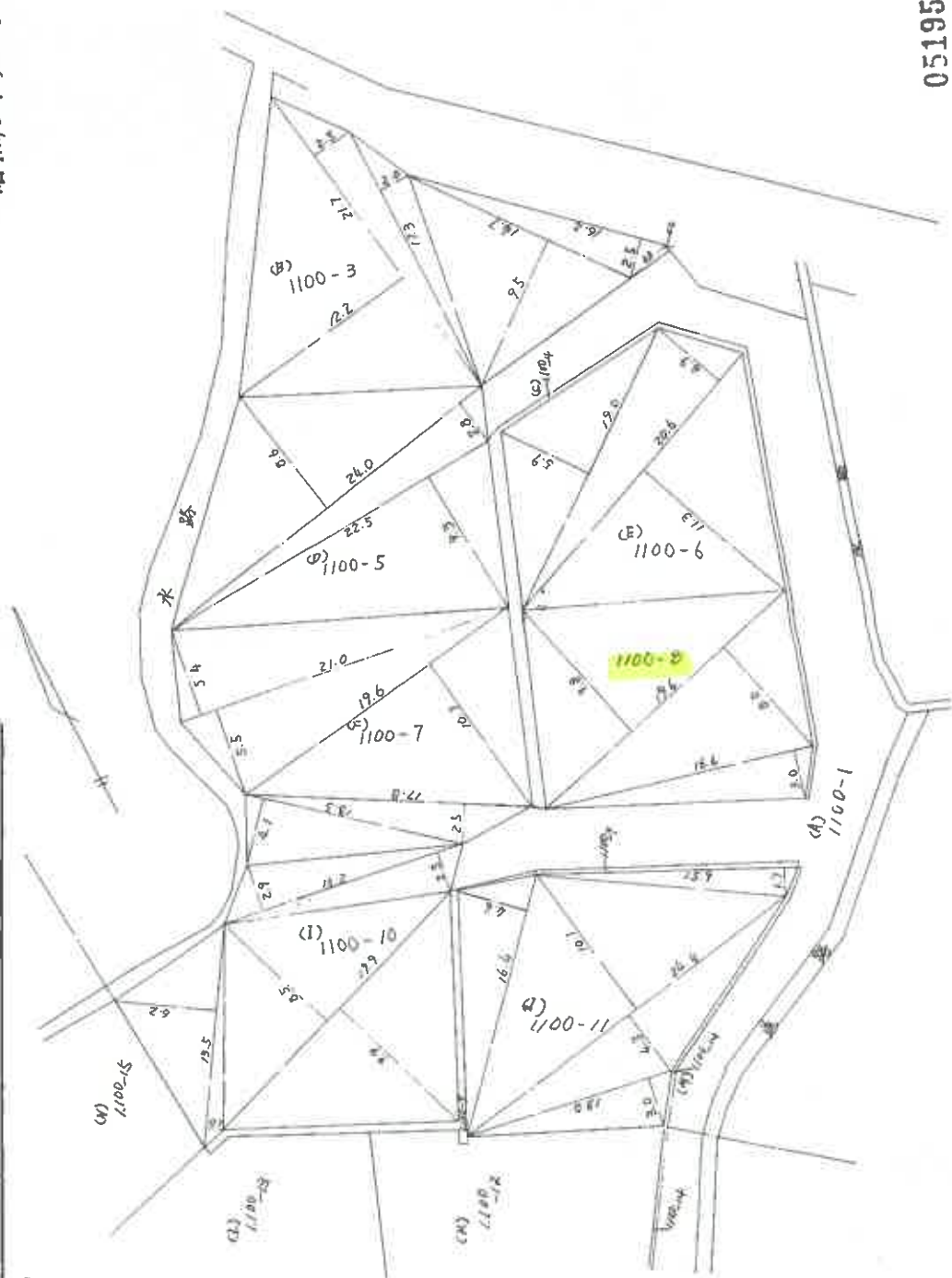
昭和52年5月10日登記

作製年月日
昭和52年4月23日

作製者

嘱託者

嘱託者



0519516

縮尺	1/300
----	-------

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。
(山口地方事務局宇部支局電報)
令和5年5月9日 山口地方事務局

令和5年5月9日

山口地方法務局

2007-07-04

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

請求番号：7-2

地番	100番	1912年 7月10日 5.8.11.14
土地の所在	美林市下厚寄附	

[illegible]

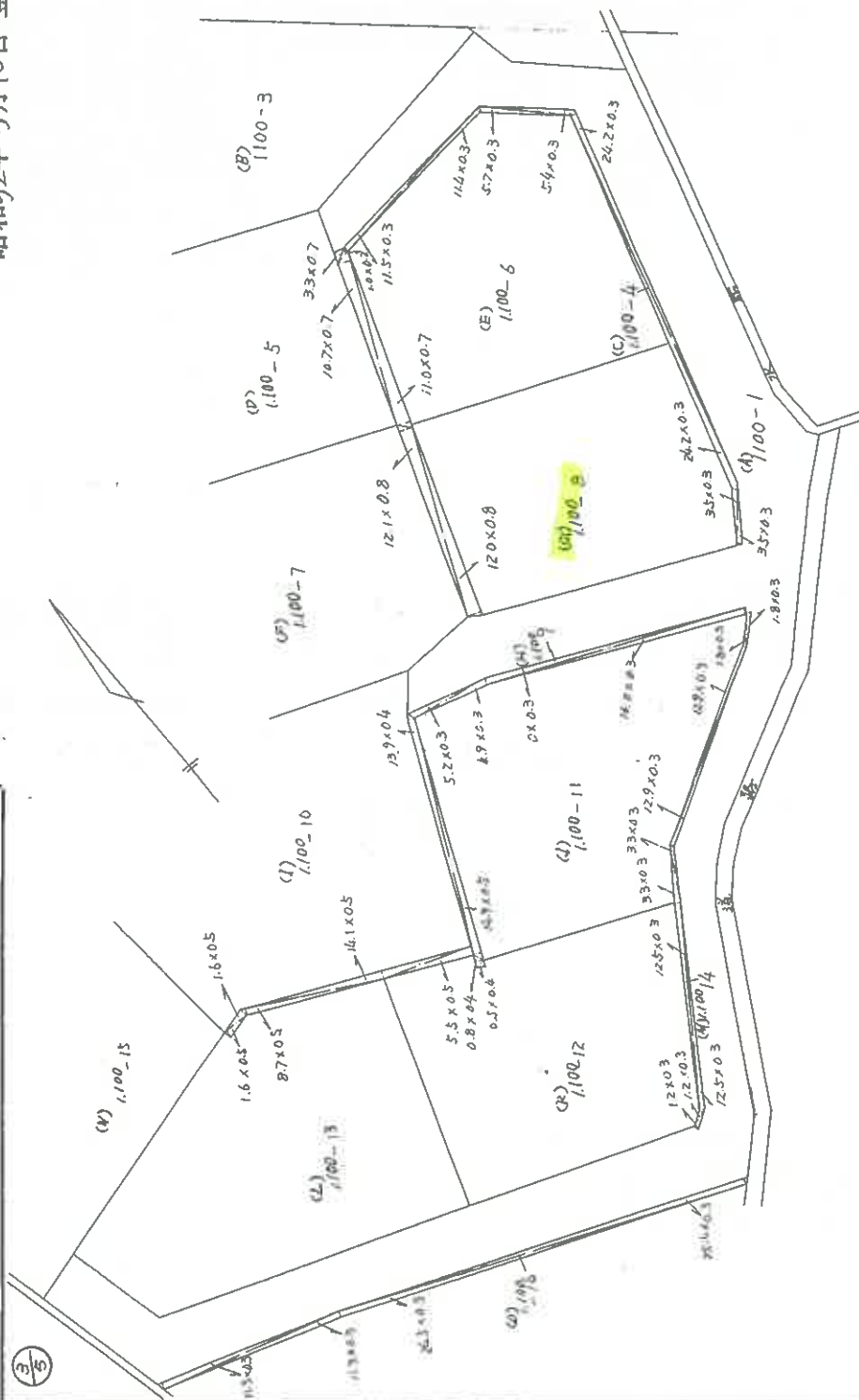
前	1100-1	後	1100-1 -3~-16	新	1100-1 -3~-18
---	--------	---	------------------	---	------------------

昭和52年5月10日登記

昭和52年4月23日

作者 製者

被代位者



0519512

縮尺

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。
(山口地方裁判所 民事部 文書管理課)
令和5年5月9日 山口地方裁判所

登記官

請求番号：7-2

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

1100-1

番 1100 番 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

土地の所在 美郷市 宇野町 宇野 附

土地積測量在

前 1100-1 後 1100-1 新 1100-1
-3-16 -3-18

昭和52年5月10日登記

(5) 1100-3

求	積	求	積
底辺	3.0	0.4	1.20
底辺	16.2	2.5	40.50
底辺	14.7	9.5	139.65
底辺	17.3	2.0	34.60
底辺	21.7	2.5	54.25
底辺	21.7	12.2	264.74
計			534.94
1/2			267.47

E 1100-6

求	積	求	積
底辺	19.0	3.9	112.70
底辺	20.6	4.9	100.94
底辺	20.6	11.3	232.78
計			446.42
1/2			223.21

(D) 1100-5

求	積	求	積
底辺	24.0	8.6	206.40
底辺	24.0	2.8	67.20
底辺	22.5	9.3	209.25
計			482.85
1/2			241.425

F 1100-7

求	積	求	積
底辺	21.0	5.4	113.40
底辺	21.0	5.5	115.50
底辺	19.6	10.7	209.72
底辺	17.3	2.5	43.25
底辺	13.5	4.1	55.35
計			537.12
1/2			268.56

(G) 1100-8

求	積	求	積
底辺	19.6	9.8	192.08
底辺	19.6	8.0	156.80
底辺	16.6	3.0	49.80
計			398.68
1/2			199.34

(J) 1100-10

求	積	求	積
底辺	15.2	2.9	44.08
底辺	15.2	2.5	38.00
底辺	19.9	8.5	169.15
底辺	13.5	1.0	13.50
底辺	13.5	6.2	83.70
底辺	19.9	9.9	197.01
計			545.44
1/2			272.72

(I) 1100-11

求	積	求	積
底辺	16.4	4.4	72.16
底辺	24.4	10.1	246.44
底辺	15.9	1.7	27.03
底辺	24.4	4.3	104.92
底辺	13.0	3.0	39.00
計			489.55
1/2			244.775

(K) 1100-12

求	積	求	積
底辺	5.5	0.8	4.40
底辺	14.2	5.4	76.68
底辺	14.3	0.5	7.15
底辺	14.3	13.0	185.90
底辺	15.7	1.0	15.70
底辺	15.3	9.7	148.41
底辺	11.9	0.4	4.76
計			442.95
1/2			221.475

(L) 1100-13

求	積	求	積
底辺	17.3	5.8	100.34
底辺	17.3	0.4	6.92
底辺	24.1	5.6	134.96
底辺	9.6	0.9	8.64
底辺	24.1	11.6	279.56
計			530.82
1/2			265.41

(N) 1100-15

求	積	求	積
底辺	23.5	5.5	129.25
底辺	21.1	10.1	213.11
底辺	21.2	6.9	146.28
底辺	9.7	3.0	29.10
計			517.74
1/2			258.87

0519518

縮小 1/500

15/6

登記年月日：昭和52年9月27日

公用

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。
(山口地方法務局宇部支局登録)
令和5年5月9日 山口地方法務局

登記官

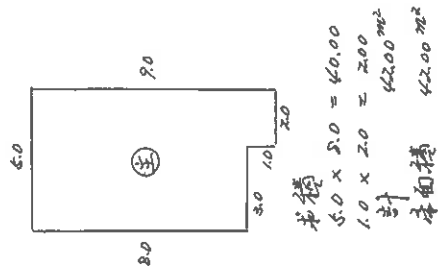
請求番号：7-3

建築物階平面図

家屋番号	1,100番8
建物の所在	嘉布市於福山下字寄附9

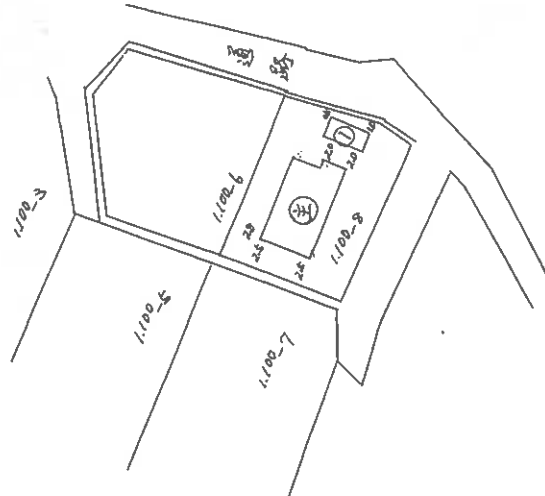
昭和52年9月27日登記

(1)各階平面図



3階
2.8 x 1.9 = 5.32 m²
4階
2.8 x 1.9 = 5.32 m²

(2)建物図面



縮尺	(A) 1/200	(B) 1/500
----	-----------	-----------

出田県土地家屋調査士会

0520705

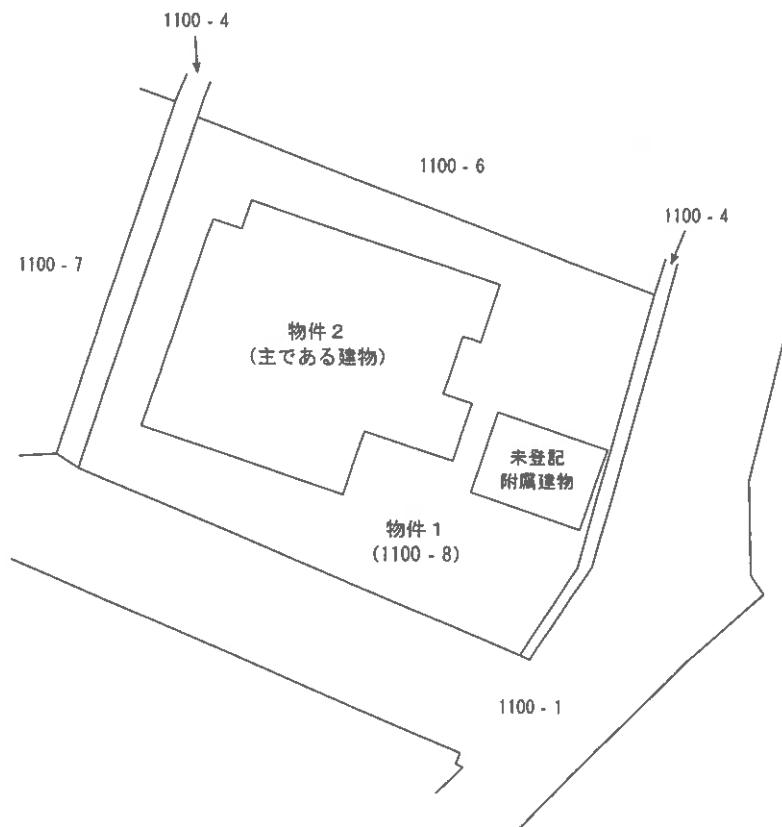
(10枚目)

縮小 (A3-A4)

土地建物位置関係図

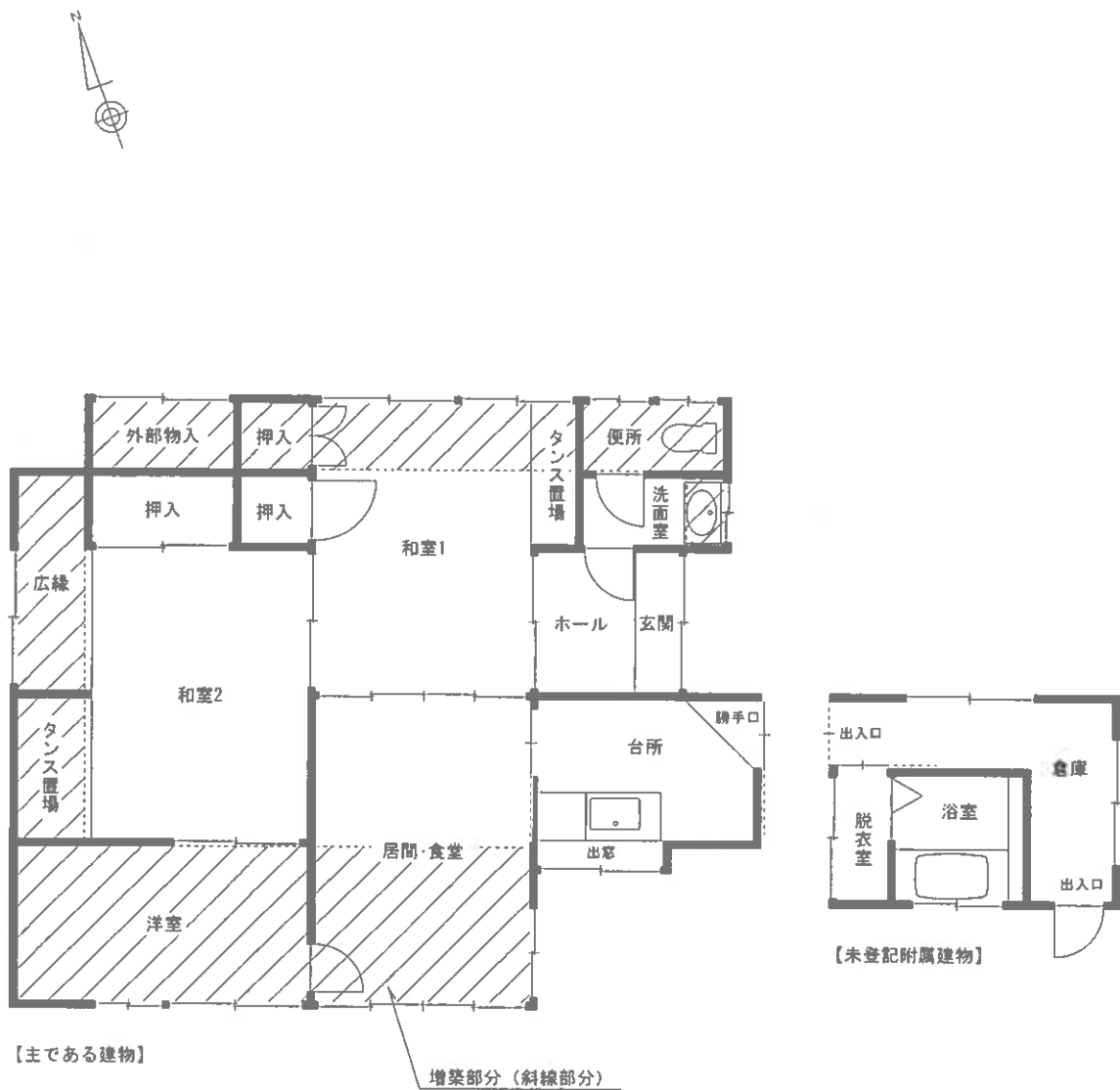
縮尺 約1/250

○➤ : 写真撮影位置及び方向



※本図は、法務局備付の建物図面等を参考に、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。

○➡: 写真撮影位置及び方向



※本図は、法務局備付の建物図面等を参考に、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。

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

写真1
本件物件



写真2
本件物件



写真3
本件建物内部の状況
(台所)



写真4
本件建物内部の状況
(和室1)



写真5
本件建物内部の状況
(和室1天井)



令和5年（ケ）第8号

令和5年6月2日 現地調査

令和5年7月6日 評 価

山口地方裁判所 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 570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 185,000 円
物件2(建物)	金 385,000 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	所在地目地積	美祢市於福町下字寄附 1100番8 宅地 199.34 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	美祢市於福町下字寄附1100番地8 1100番8 居宅 木造セメント瓦葺平家建 42 m ²	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約72 m ² (概測)
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 浴室・倉庫 木造セメント瓦葺平家建 5.32 m ²	不存在
番号	特記事項		
1	・物件1土地の形状は、概ね地積測量図記載のとおりと思われるが、詳細な調査は不能であり、物件1土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		
2	・物件2建物(主である建物)については、増改築されており、現況の構造、床面積等は上記記載のとおり。 ・物件2建物(附属建物：符号1)は不存在であり、現況は以下記載の未登記附属建物が存する。 種類：浴室・倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約11 m ² (概測)		

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	JR 美祢線「於福」駅の南方・道路距離約 1.3km 「宮の前」バス停の北西方・道路距離約 750m	
付近の状況	一般住宅が多く見られる既成住宅地域。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 無指定 70% 200% なし 特記事項参照
画地条件	間口約 12.5m、奥行約 16.0m、規模 199.34 m ² （登記数量）、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側で幅員約 3.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、側溝を介してほぼ等高に接面し、南西側で幅員約 2.8m の舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、法地を介して約 0.5～0.9m 低く接面する。（※山口県宇部土木建築事務所美祢支所聴取）	
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし （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	・対象地南東側の道路は市道認定されているが、南西側の道路については市道認定されていない。（美祢市建設課聴取） ・上水道の敷地内への引込み経路等については詳細不明である。（美祢市上下水道局聴取）	

	・南東側市道及び南西側道路は、建築基準法第 42 条第 2 項道路であり、対象地においてはセットバックが必要となる可能性がある。なお、セットバックに関する詳細については、買受希望者による確認を要する。(山口県宇部土木建築事務所美祢支所聴取) ・対象地南東側の側溝上の一部に鉄板等が設置されている。なお、当該鉄板等の設置に係る道路占用許可等の有無については詳細不明である。(美祢市建設課聴取) ・対象地は北側で砂防指定地、河川保全区域等に近接している。なお、砂防指定地、河川保全区域等に関する詳細については、買受希望者による確認を要する。(山口県宇部土木建築事務所美祢支所聴取) ・対象地上を電線(電気、電話)等が通過している。なお、当該電線等の移設の可否等については、事前に買受希望者による確認を要する。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内ではないが、「砂地岡遺跡」に近い箇所であり、工事等の際には注意が必要とすることである。(美祢市教育委員会聴取) ・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。
--	---

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）：昭和 29 年月日不詳新築 経 過 年 数 ：約 69 年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：焼杉板、モルタル等 内 壁 ：繊維壁、化粧合板等 天 井 ：和室天井材、化粧石膏ボード等 床 ：畳、合板フロア等 設 備 ：電気、給排水、便所（汲み取りと推測）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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・経年による顕著な老朽化のほか、天井の損傷、床の沈み込み等が認められた。また、建物内で猫（1 匹）が飼育されている。 ・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。

3 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	附属建物（未登記）
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 ： 不詳 経 過 年 数 ： 特記事項参照 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 焼杉板、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 ： あらわし 天 井 ： あらわし 床 ： モルタル、フローリング等 設 備 ： 電気、浴室(ユニットバス)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：浴室・倉庫 間 取 り ： 添付「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	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・現況及び所有者等聴取によれば、建物は建築後20年以上経過していると思われるが、実際のところは不明である。 ・建物の軒先が側溝側に越境している可能性がある。 ・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。

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1	3,540	0.99	199.34	0.70	489,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美祿(県) - 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	$a \times b \times c \times d = e$
4,700	$\frac{97.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	3,540

◇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：角地 1.02、セットバックの可能性 0.99、電線等の状況 0.98 の相乗積より 0.99 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
2	【主である建物】 160,000	約 72	0.03	346,000
	【未登記附属建物】 200,000	約 11	0.10	220,000
			合計	566,000

イ 現況延床面積

- ・主である建物：概測数量を採用した。
- ・未登記附属建物：概測数量を採用した。

ウ 現価率

- ・主である建物：現況観察等により上記のとおり査定した。
- ・未登記附属建物：現況観察等により上記のとおり査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	489,000	0.30	法定地上権	147,000

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30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	489,000	－147,000		0.90	0.60	185,000
2	566,000	＋147,000	1.00	0.90	0.60	385,000
一括価格（合計）						570,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：地域の宅地需給動向、老朽化した建物の市場性等を考慮した。

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「美祢(県) - 1」

所 在 : 美祢市於福町下字金山 2305 番
価 格 : 4,700 円/㎡
位 置 : JR 美祢線「於福」駅の南方約 300m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 4 年 7 月 1 日
地 積 : 545 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西側 4.5m 県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
無指定(建ぺい率 70%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 4 年度)

物件 1 : 506,323 円

物件 2 : 68,924 円※

※主である建物及び附属建物(符号 1)の合計額を記載。

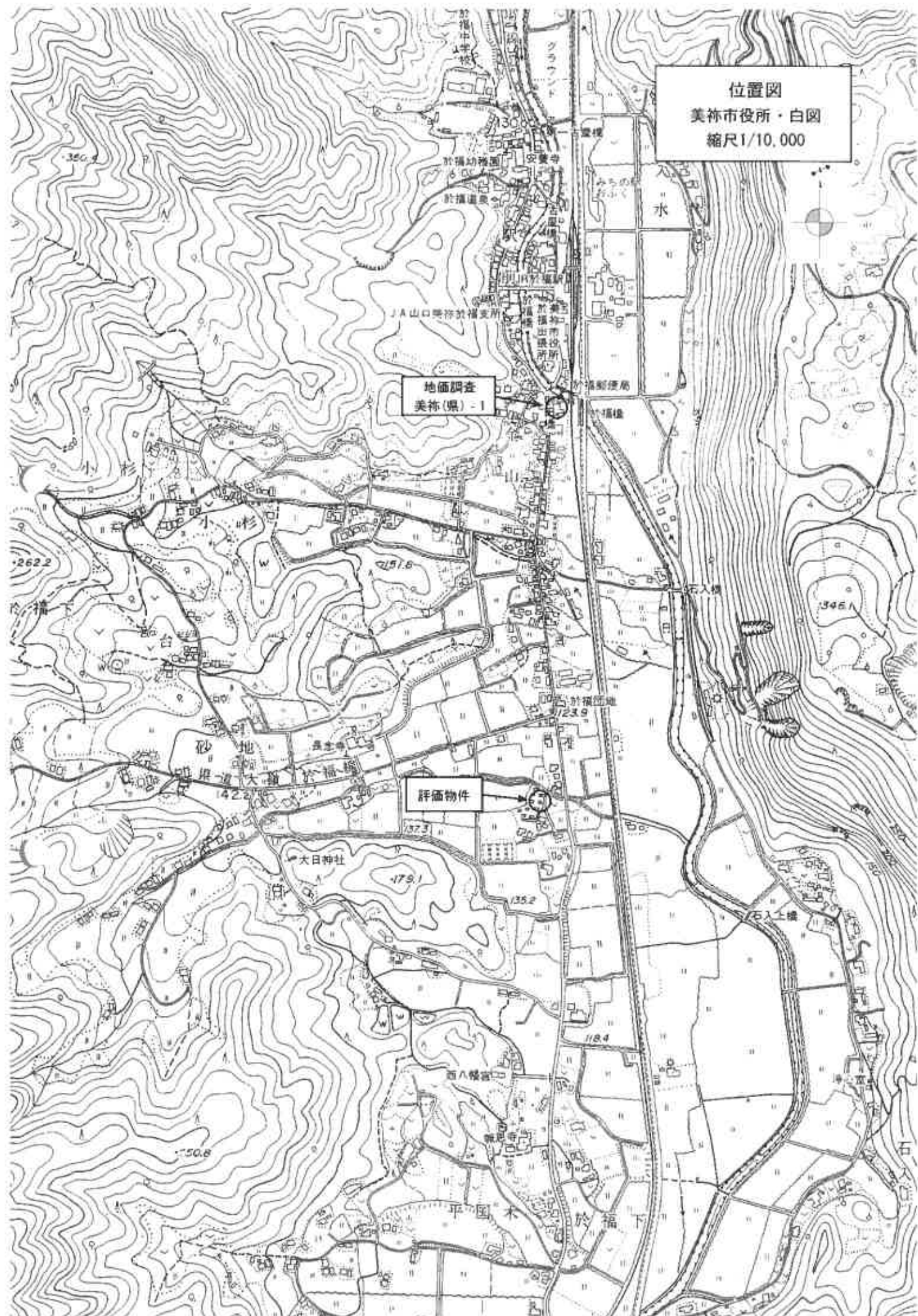
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

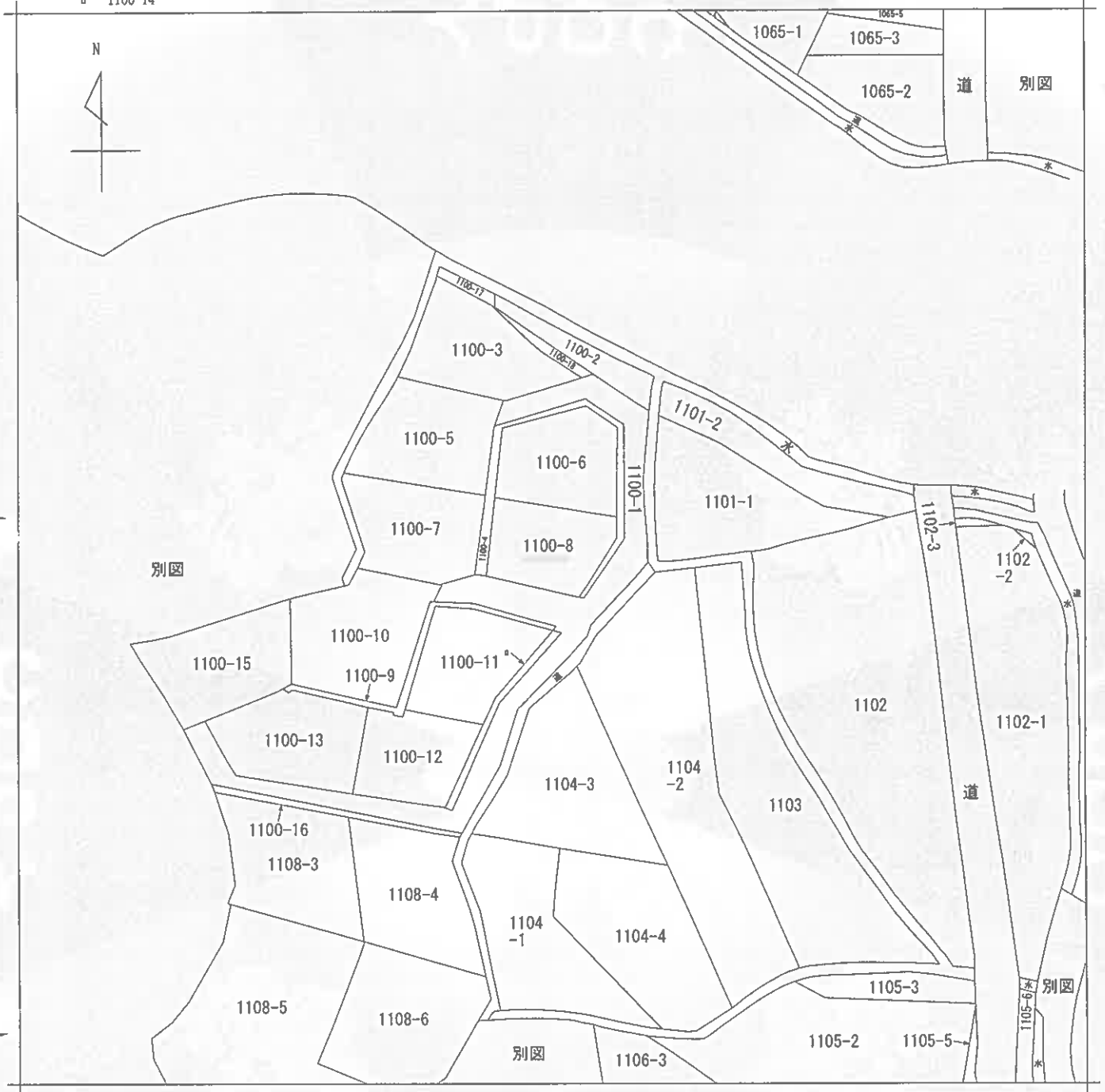
第7 附属資料

- 1 位置図(美祢市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(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

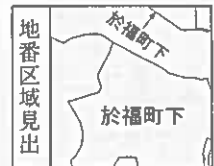
以 上

位置図
美祿市役所・白図
縮尺1/10,000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	美祢市於福町下字寄附				地番	1100番8			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年5月25日
山口地方法務局宇部支局
登記官

登記年月日：昭和52年5月10日

令和5年5月25日
山口地方裁判所支部
登記官

前 1100-1 後 1100-1 新 1100-1 3-18

土地積測量図

地番 1100-1
番 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

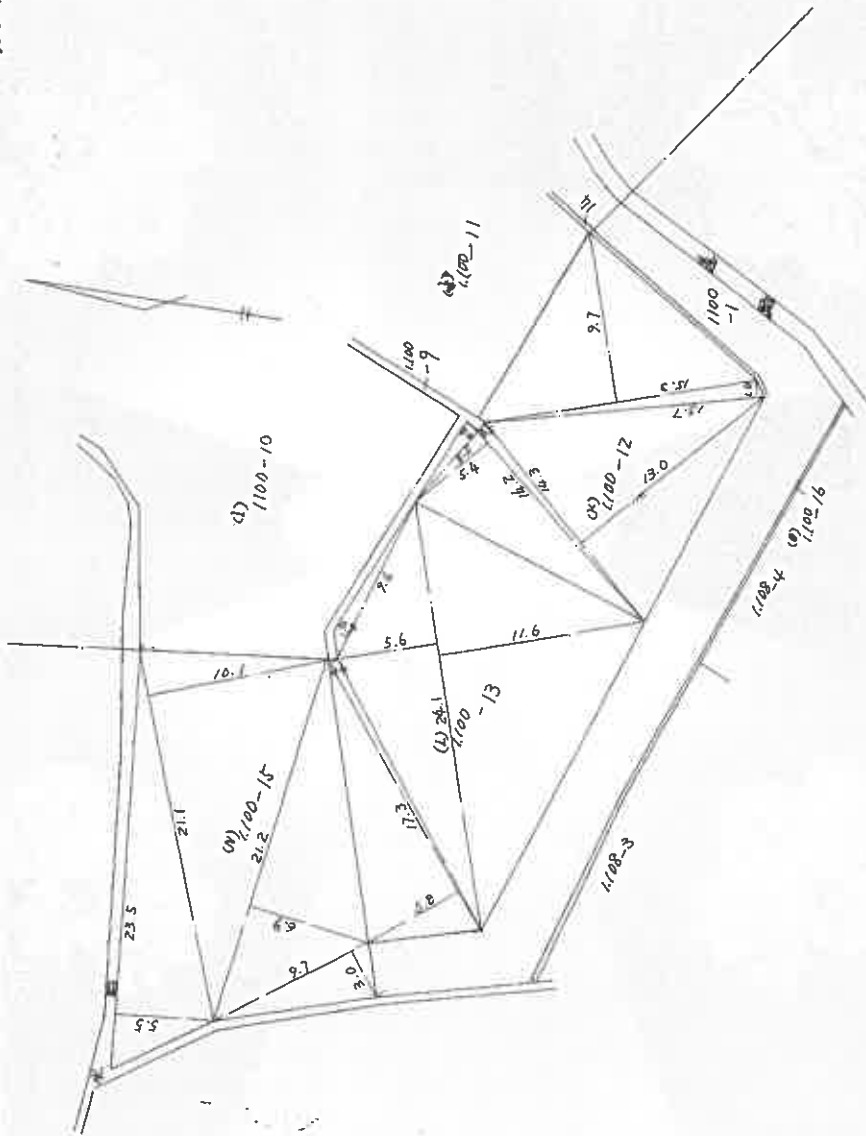
土地の所在 美祿市於福地2丁目

昭和52年5月10日登記

作製年月日
昭和52年4月23日

原託者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



0519515

縮尺 1/300

登記年月日：昭和52年5月10日

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。
令和5年5月25日 山口地方法務局宇部支局

登記証

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

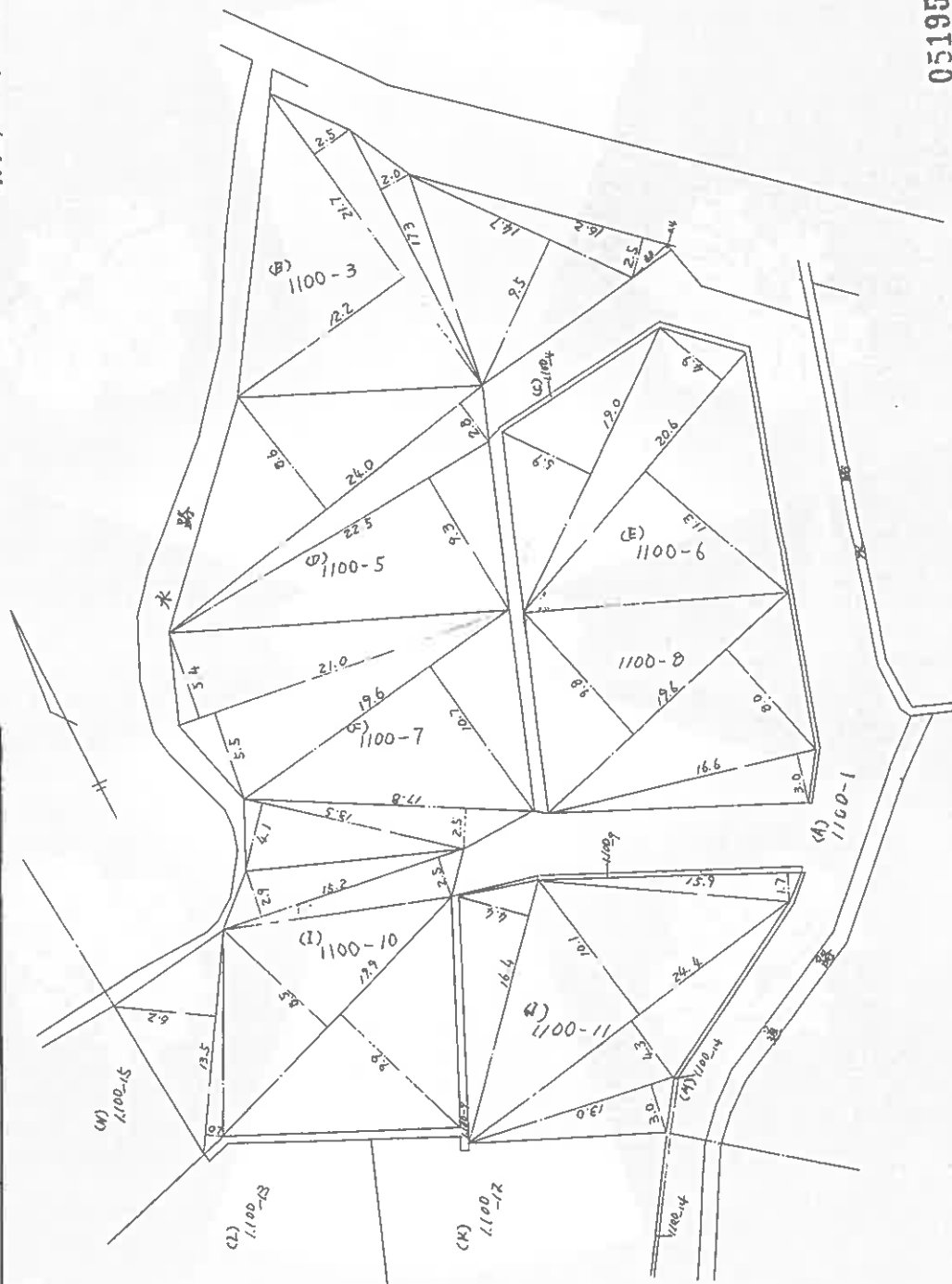
前	後	新	1100-1-3-18
1100-1	1100-1	1100-1	

土地積測在量

地番	1100-1
土地の所在	美祿市於福部下序寄附

作製年	昭和52年
月	4月
日	23日
作製者	

昭和52年5月10日登記



0519516

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和52年5月10日

令和5年5月25日 山口地方裁量官

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前	1100-1	後	1100-1	新	1100-1
	-3		-3		-3
	-16		-16		-18

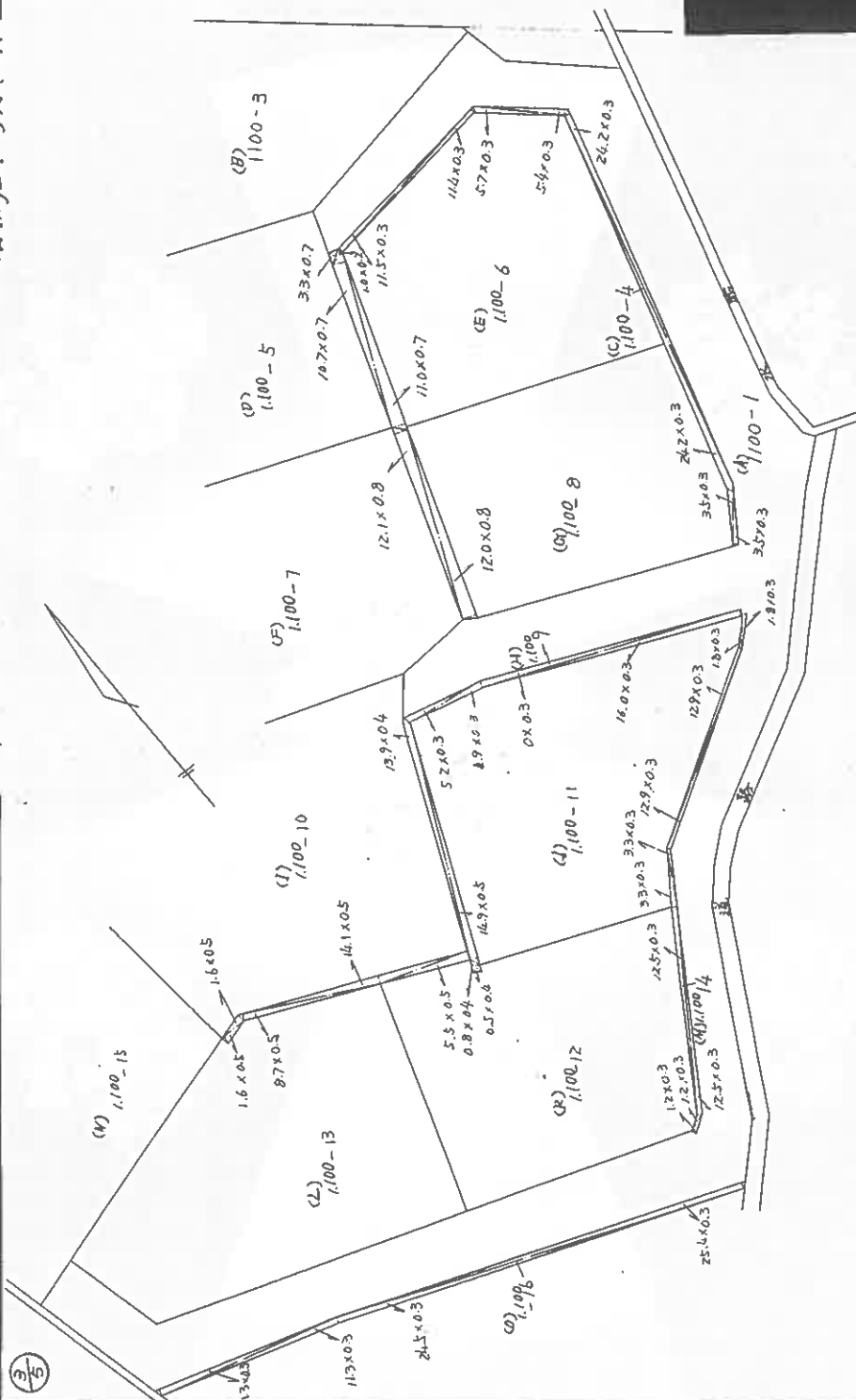
土地積測量図

地番	1100-1
土地の所在	美祿市於福和町厚寄附

昭和52年5月10日登記

製作年月日
昭和52年4月23日

嘱託者



前 100-1 後 1100-1 新 1100-1
3-3-16 3-3-18

土地積測量図

昭和52年5月10日登記

1100-1

3.6.7.12.15.
5.7.10.13.16.
1.100 5.8.11.14

美津市安福町下厚島附

地番

土地の所在

(B) 1100-3

求積表	求積表
底辺	高さ
3.0	0.4
16.2	2.5
18.7	9.5
17.3	2.0
21.7	2.5
21.7	12.2
計	534.94
1/2	267.47

E 1100-6

求積表	求積表
底辺	高さ
19.0	5.9
20.6	9.9
20.6	11.3
計	445.82
1/2	222.91

(D) 1100-5

求積表	求積表
底辺	高さ
24.0	8.6
24.0	2.8
22.5	9.3
計	682.85
1/2	341.42

F 1100-7

求積表	求積表
底辺	高さ
21.0	5.6
21.0	5.5
19.6	10.7
12.3	2.5
13.3	7.1
計	537.22
1/2	268.61

(G) 1100-8

求積表	求積表
底辺	高さ
19.6	9.8
19.6	2.0
16.6	3.0
計	378.68
1/2	189.34

(I) 1100-10

求積表	求積表
底辺	高さ
15.2	2.9
15.2	2.5
19.9	8.5
13.5	1.0
19.9	9.9
計	565.44
1/2	282.72

(L) 1100-13

求積表	求積表
底辺	高さ
17.3	5.9
17.3	0.4
24.1	5.6
9.6	0.9
24.1	11.6
計	530.42
1/2	265.21

(J) 1100-11

求積表	求積表
底辺	高さ
16.4	4.8
24.4	10.1
15.9	1.7
24.4	4.3
13.0	3.0
計	489.55
1/2	244.77

(M) 1100-15

求積表	求積表
底辺	高さ
23.5	5.5
21.1	10.1
21.2	6.9
9.7	3.0
計	512.74
1/2	256.37

縮尺 300

0519518

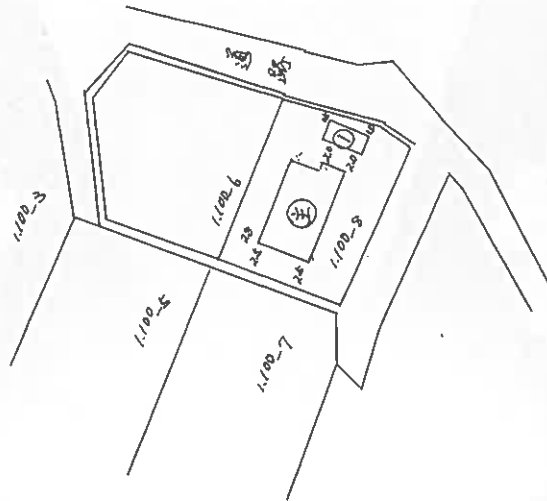
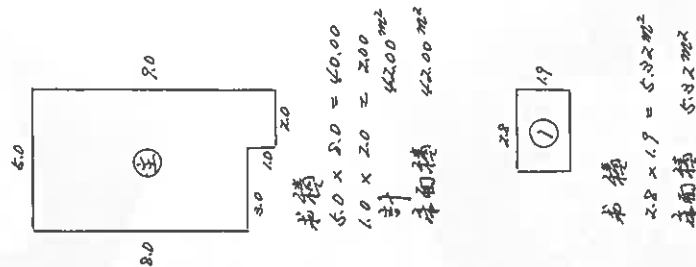
建築物階平面図

家屋番号	1100番8
建物の所在	豊橋市於福町下字号附8

昭和52年9月27日登記

(10)建物平面図

(1)各階平面図



縮尺	(1) 1/200	(2) 1/500
----	-----------	-----------

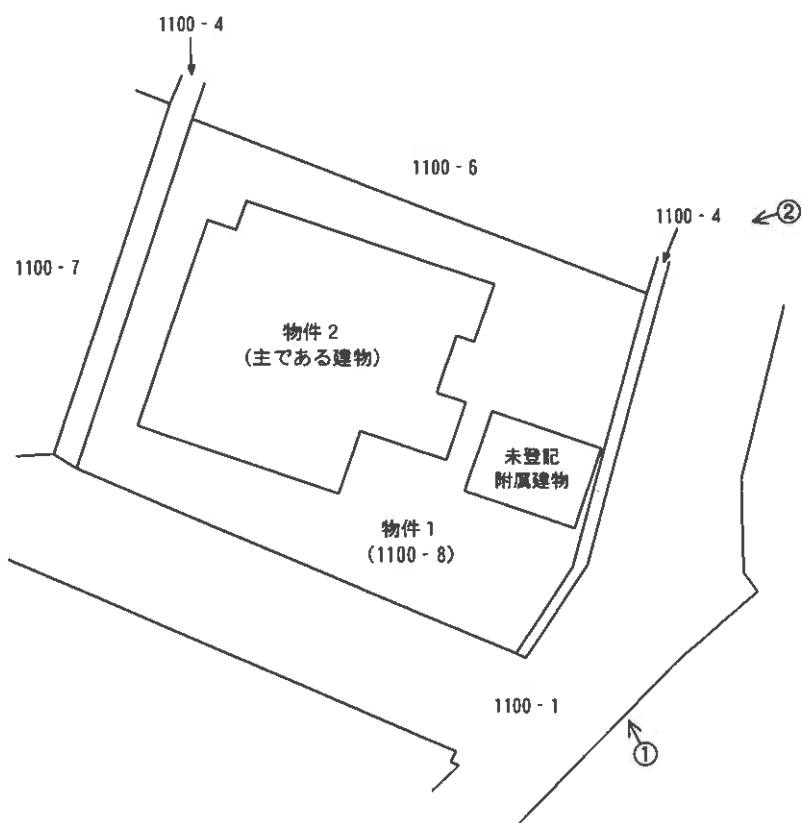
出田県土地家屋調査士会

0520708

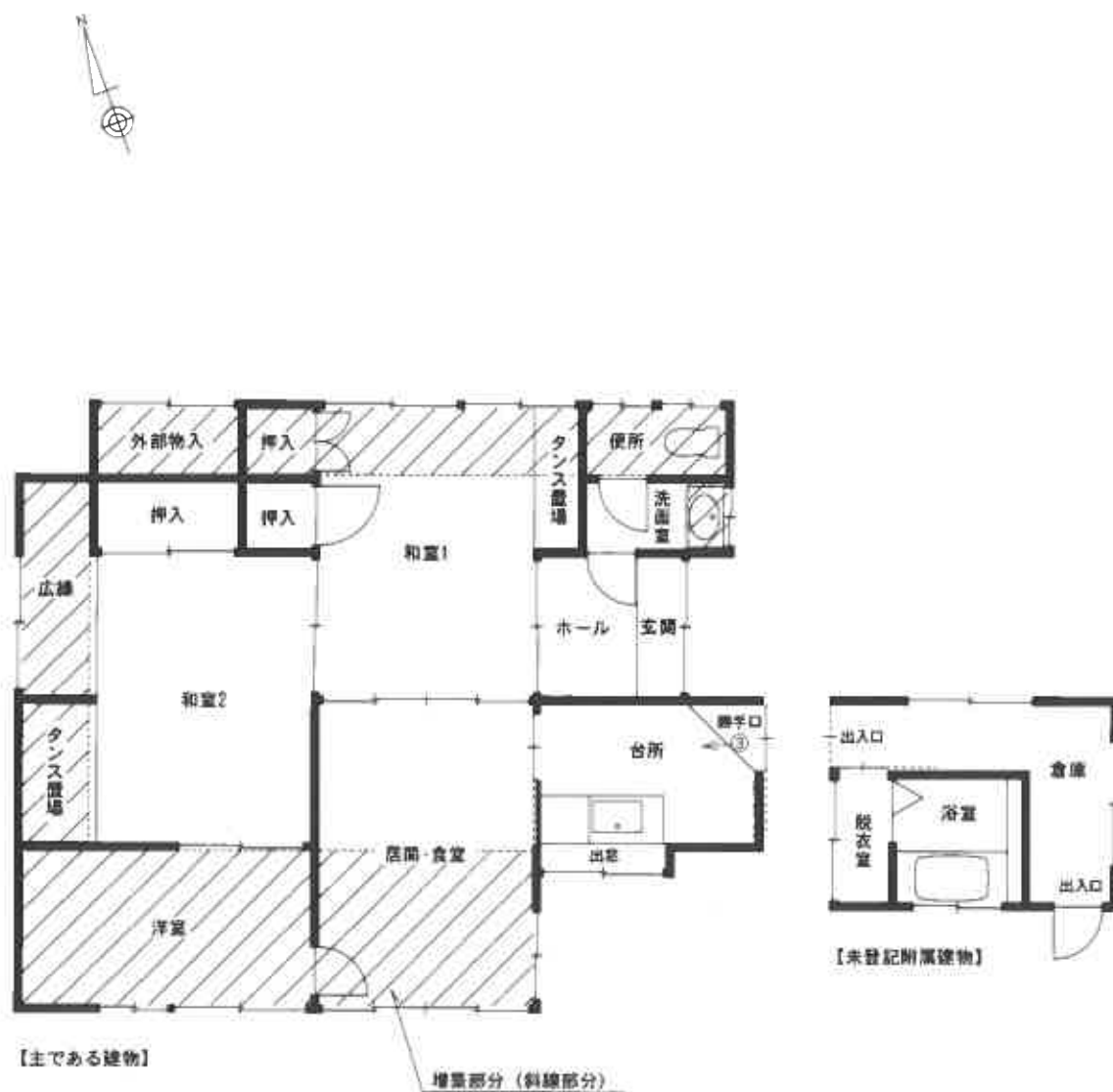
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向



※本図は、法務局備付の建物図面等を参考に、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。



※本図は、法務局備付の建物図面等を参考に、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。

図面名称

建物間取図

縮尺

約 1/100

現 況 写 真



①



②



③