

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 日 午前 9 時 40 分 場 所 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 9 月 17 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,658,000 1,326,400	一括	331,600	67,362	0
1	1,119,000				
2	539,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 美祢市秋芳町秋吉字買餅 |
| | 地 | 番 | 5 4 7 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 美祢市秋芳町秋吉字買餅 |
| | 地 | 番 | 5 4 7 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 4 . 1 2 平方メートル |



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 8 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

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 1, 2】

有限会社正和が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の下記売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。

記

- | | | |
|---|-----|--------------------------------------|
| 1 | 所在 | 美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5 |
| | 種類 | 事務所 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造鉄板葺 2 階建 |
| | 床面積 | 1 階 約 3 1 平方メートル
2 階 約 1 0 平方メートル |
| 2 | 所在 | 美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5 |
| | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 約 2 8 平方メートル |
| 3 | 所在 | 美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5 |
| | 種類 | 事務所 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |

- 床面積 約50平方メートル
- 4 所在 山口県美祢市秋芳町秋吉5475番地5
種類 物置
構造 木造スレート葺平家建
床面積 約4平方メートル
- 5 所在 山口県美祢市秋芳町秋吉5475番地5
種類 物置
構造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建
床面積 約21平方メートル
- 6 所在 山口県美祢市秋芳町秋吉5475番地1
種類 車庫・物置
構造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建
床面積 約92平方メートル

-
- 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 | 美祢市秋芳町秋吉字買餅 |
| | 地 | 番 | 5 4 7 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 美祢市秋芳町秋吉字買餅 |
| | 地 | 番 | 5 4 7 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 4. 1 2 平方メートル |



令和6年（ケ）第82号

令和7年2月7日受理

令和7年4月16日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 金川直樹

（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 | 美祢市秋芳町秋吉字買餅 |
| | 地 番 | 5 4 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美祢市秋芳町秋吉字買餅 |
| | 地 番 | 5 4 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 1 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	山口県美祢市秋芳町秋吉5475番地の1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ 14条地図のとおり ☐ 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（有限会社正和） ☒ 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 ☐		
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		
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
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■その他の者 (有限会社正和)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 ■物置	
■関係人 (■有限会社正和 (占有者) 代表者A及び同社監査役Bの陳述)			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		不詳 (昭和50年以前)	
最初の契約等	契約日	不詳 (昭和50年以前)	
	期間	不詳	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新 ■不詳	
現在の契約等	期間	不詳	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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」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
(3枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件１、２関係）

1	所 在	山口県美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	軽量鉄骨造鉄板葺 2 階建
	床面積（概略）	1 階 約 3 1 平方メートル 2 階 約 1 0 平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社正和） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	その他の事項	
2	所 在	山口県美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積（概略）	約 2 8 平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（有限会社正和） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	その他の事項	

(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)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)

3	所 在	山口県美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■事務所
	構 造	軽量鉄骨造鉄板葺平家建
	床面積（概略）	約 5 0 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（有限会社正和） □不明
	建 築 時 期	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	
4	所 在	山口県美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積（概略）	約 4 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（有限会社正和） □不明
	建 築 時 期	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)

5	所 在	山口県美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 5
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	軽量鉄骨造鉄板葺平家建
	床面積（概略）	約 2 1 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（有限会社正和） □不明
	建 築 時 期	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	
6	所 在	山口県美祢市秋芳町秋吉 5 4 7 5 番地 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫・物置
	構 造	軽量鉄骨造鉄板葺平家建
	床面積（概略）	約 9 2 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（有限会社正和） □不明
	建 築 時 期	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者会社 (有限会社正和) 監査役)	1 私は有限会社正和の取締役Aの妻です。 2 Aは本日入院しました。 3 私が嫁いだ40年くらい前には、既に有限会社正和は本件土地を事務所等の敷地として使っていました。 4 本件土地の貸借について、一応、地代は月額1万5000円との約束はあったようですが、ほとんど払っておらず、本件土地所有者から請求されたこともありません。 5 地代を支払っていないのは、本件土地所有者の配偶者とAが懇意であったこともありますし、本件土地所有者の配偶者が代表者を務めている会社 (本件債務者会社) から有限会社正和が請け負った工事代金が支払われず、その額が数千万円に上っていたことから、地代の支払いはしていないし、本件土地所有者からも請求がされていないのだと思います。 6 本件土地上の建物は、すべて有限会社正和が使用しています。 (令和7年3月7日電話聴取) 7 有限会社正和の取締役Aは3月末に亡くなりました。 8 私も高齢であり、事業を継続するかどうかは検討中です。 (令和7年4月9日口頭聴取)
■ A (占有者会社 (有限会社正和) 取締役)	1 本件土地は、50年以上、有限会社正和が使っています。 2 一応、地代の取り決めはしましたが、多額の反対債権があり、地代を支払ったことはありません。 (令和7年3月10日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、有限会社正和が目的外建物を所有して、同社の事務所・物置等の敷地として占有している。
- 有限会社正和の本件土地に対する占有権原は、使用借権であるものと認められる。
- 3 本件土地南側の上空を高圧電線が、本件土地北側の上空を電線が通っている。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 5 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた関係人の陳述等の情報に基づいて作成したものであり、本件土地の形状、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
(8枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月10日(月)	執行官室	美祢市役所に目的外建物の図面等請求
7年2月10日(月) 10:41~10:42	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年2月10日(月) 13:32~13:36	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月6日(木) 13:10~13:15	山口地方法務局	商業登記事項証明書等交付請求
7年3月6日(木) 15:45~16:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年3月7日(金) 16:52~17:07	執行官室	Bから聞き取り(電話)
7年3月10日(月) 8:30~8:40	執行官室	Aから聞き取り(電話)
7年4月9日(水) 10:15~10:55	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、Bから聞き取り(口頭)

(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測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 年 月 日

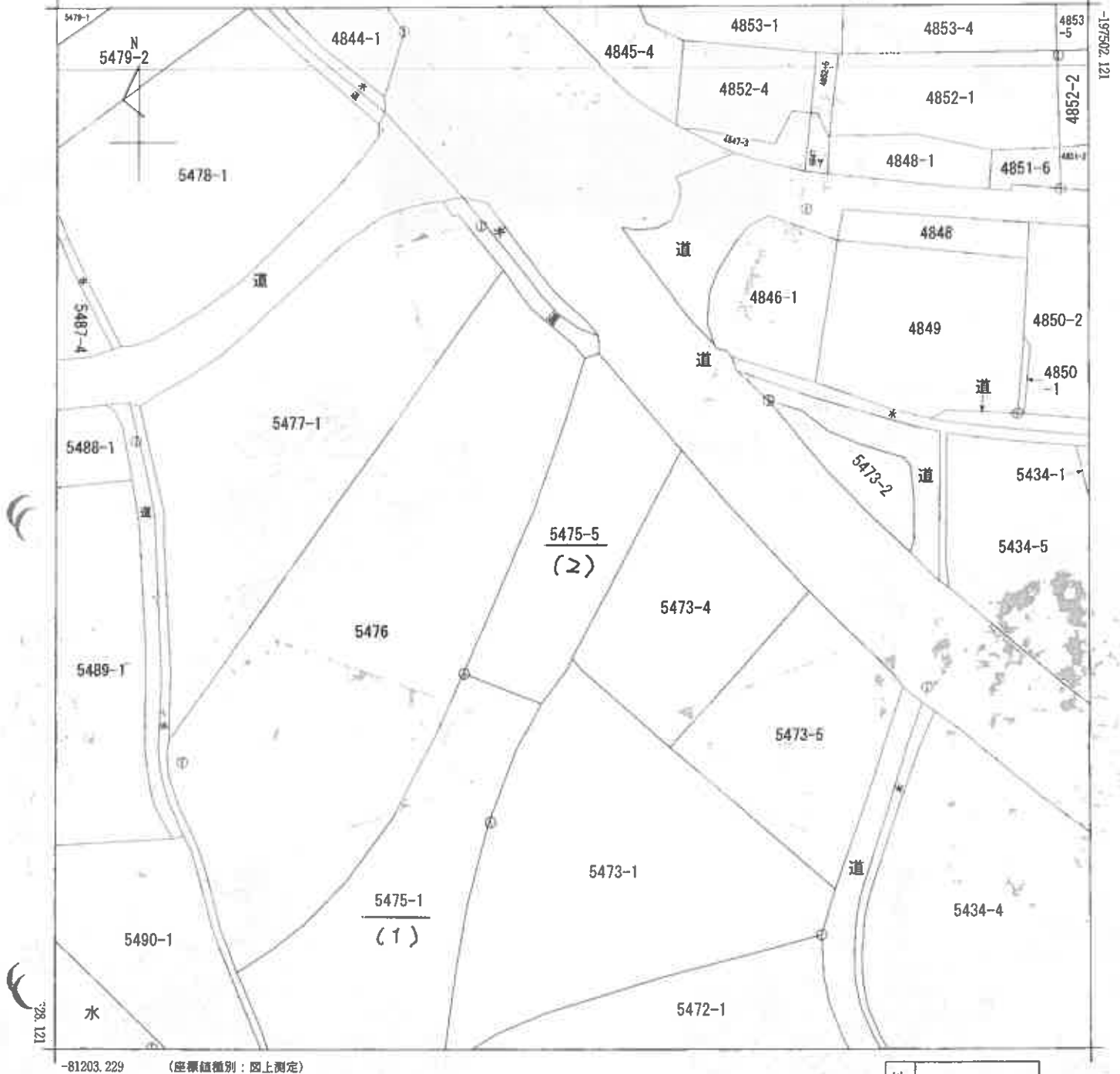
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(9枚目)



-81203.229 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
秋芳町秋吉

請求部	所在	美祿市秋芳町秋吉字買餅				地番	5475番5			
出力尺	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					備考年月日(原図)			補記事項		

これは地図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7年2月10日

山口地方法務局下関支局

登記官

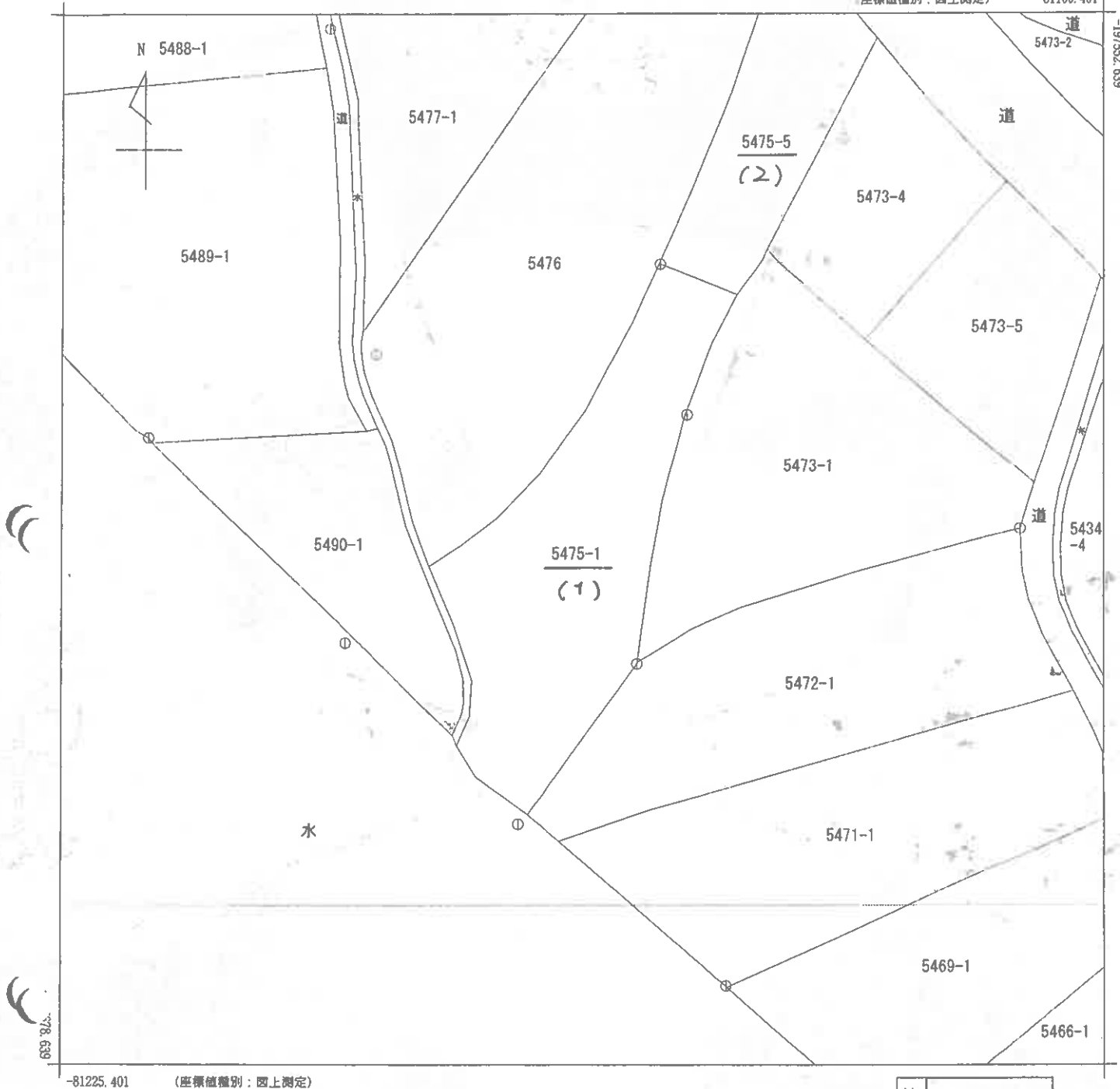
請求番号：18-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(10枚目)

公用



-81225.401

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

秋芳町秋吉

請求部	所在	美祢市秋芳町秋吉字買餅				地番	5475番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙--	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					補付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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7年2月10日

山口地方法務局下関支局

登記官

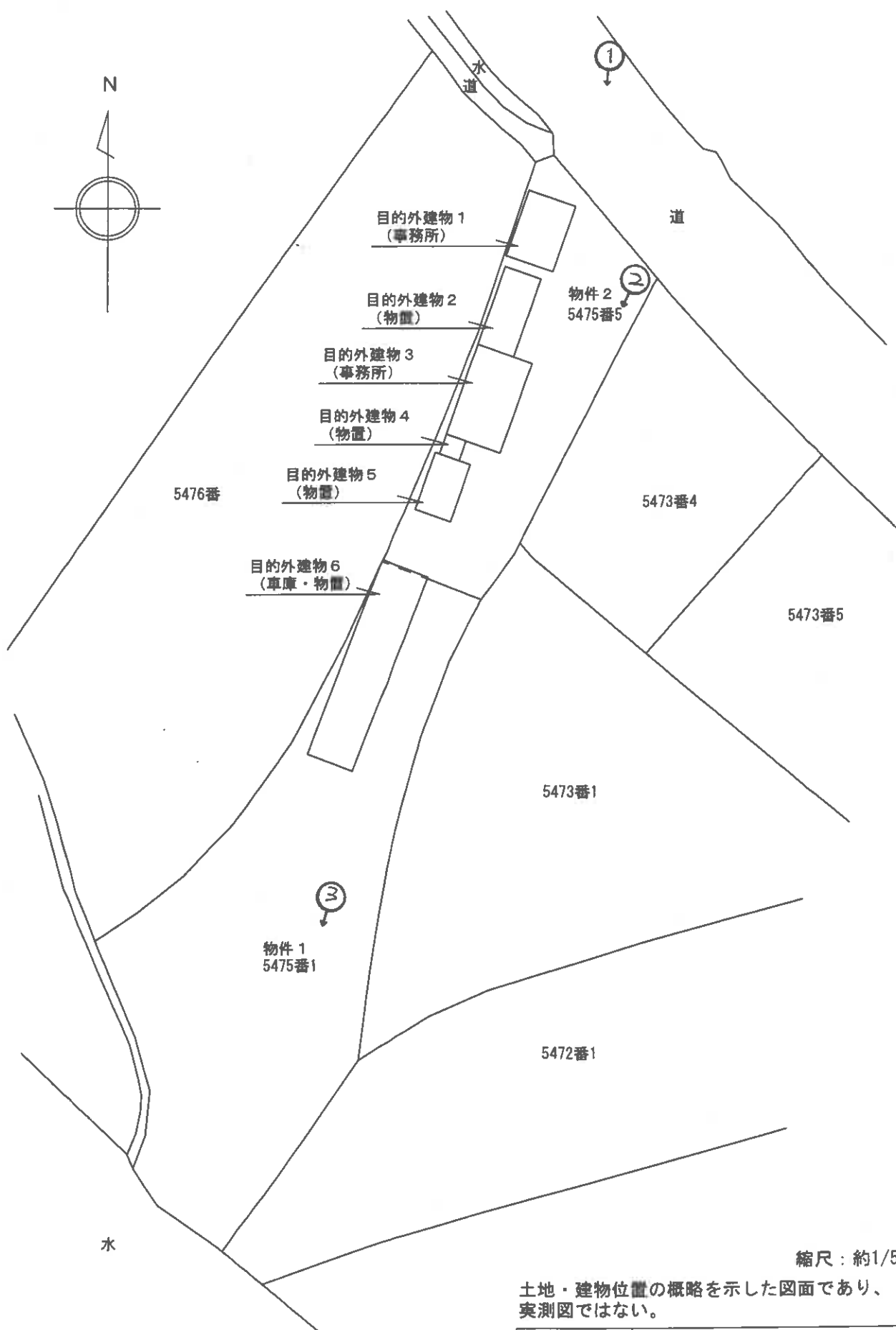
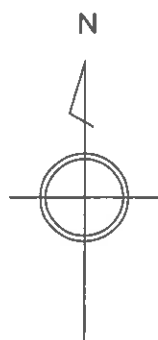
請求番号：18-2

(1/1)

小 (A3-A4)

(1枚目)

公用



縮尺：約1/500

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

事件番号

令和6年(ケ)第82号

土地建物位置関係図



写真 1

本件土地の概況



写真 2

本件土地の概況



写真 3

本件土地の概況

令和6年(ケ)第82号

令和7年4月9日 現地調査

令和7年4月16日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

第1 評 価 額

一 括 価 格			
金 1, 658, 000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)	金	1, 119, 000	円
物 件 2 (土 地)	金	539, 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 一括価格(内訳価格)については目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価である。

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 番 地 目 地 積	美祢市秋芳町秋吉字買餅 5475番1 雑種地 1,005 m ²	宅 地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	美祢市秋芳町秋吉字買餅 5475番5 宅 地 484.12 m ²	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	※本件土地には現況調査報告書及び土地建物位置関係図記載のとおり、下記の未登記の目的外建物が存する。当該目的外建物の概略は下記のとおりである。 所在：美祢市秋芳町秋吉字買餅5475番地5 目的外建物1：軽量鉄骨造鉄板葺2階建の事務所、延床面積約41m² 目的外建物2：軽量鉄骨造スレート葺平家建の物置、床面積約28m² 目的外建物3：軽量鉄骨造鉄板葺平家建の事務所、床面積約50m² 目的外建物4：木造スレート葺平家建の物置、床面積約4m² 目的外建物5：軽量鉄骨造鉄板葺平家建の物置、床面積約21m² 所在：美祢市秋芳町秋吉字買餅5475番地1 目的外建物6：軽量鉄骨造鉄板葺平家建の車庫・物置、床面積約92m² 但し、床面積は何れも現地概測によるものであり正確ではないので、留意が必要である。当該目的外建物の所有権及び土地利用権等については、現況調査報告書に記載されている内容に留意が必要である。本件土地と目的外建物等との位置関係・範囲・建物の床面積等について明確にするためには、関係者立会の下で、専門技術者による正式な測量・調査等が必要であるので、十分に留意が必要である。 ※本件土地（5475番1）の南端側に高圧線が上空を通っているため、留意が必要である。		

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	J R 美祢線『重安』駅の北東方約12 k m【道路距離】 最寄バス停『瀬戸』の西方至近		
付近の状況	対象地はJ R 美祢線『重安』駅の北東方約12 k m付近に位置し、県道沿線に事業所、一般住宅等が散在する地域である。		
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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) 無指定 70% 200% 無 道路斜線規制、隣地斜線規制、河川保全区域の指定有（本件土地の南西側の厚東川に近接する部分）、厚東川洪水ハザードマップ（浸水深0.5m～3.0m未満）、家屋倒壊等氾濫想定区域	
画 地 条 件	物件1 面積 1,005.00㎡ 物件2 面積 484.12㎡ 1,489.12㎡	間 口 : 約16m 奥 行 : 約90m 形 状 : 不整形 接 面 状 況 : 中間画地 地 勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	北東側 幅員 約11m 舗装 県道 高低差 等高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路		
土地の利用状況等	現状は物件1、2は目的外建物等の敷地 隣地は空店舗、農地、道路等 発令外建物 あり		
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、通常の費用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	※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：美祿市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、有害物質使用特定施設の該当なし、また要措置区域及び形質変更時要届出区域の該当はないが、土地所有者及び土地使用者による過去の利用状況や現在の利用状況等より土壌汚染の有無の詳細は不明であるものの、何らかの土壌汚染の可能性は否定できないと思われるので、十分に留意が必要である。
----------------	--

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/㎡) 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	6,870	50 / 100	1,005.00	100 / 100	3,452,000
2	6,870	50 / 100	484.12	100 / 100	1,663,000
合 計					5,115,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査価格 美祿(県)5 - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,350 \text{ 円/㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 = 6,870 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：必要なし

◇ 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
画地条件	形状等	▲ 10 90 / 100
画地条件	規模等	▲ 30 70 / 100
画地条件	間口・奥行等	▲ 20 80 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		50 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：対象地上に存する建物の状況等を総合的に勘案して査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	3,452,000	10%	使用借権	345,000
2	1,663,000	10%	使用借権	166,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定したが、当該権利を確定させるものではないので、留意が必要である。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) (1①)ア	土地利用権等価格 の控除 (円) (2①)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	3,452,000	▲ 345,000	1.00	0.60	0.60	1,119,000
2	1,663,000	▲ 166,000	1.00	0.60	0.60	539,000
一 括 価 格 (合 計)						1,658,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：本件土地の存する立地条件（河川氾濫等の可能性を有する）等及び目的外建物等が存すること等の事情を勘案して、市場性の減退の程度を考慮した。

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)5-3】

所 在 : 美祢市秋芳町秋吉字生森5370番1

価 格 : 8,350 円/㎡

位 置 : JR美祢線「重安」駅の北東方、道路距離約11kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 883㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 道 路 : 西側 10.5 m 市道 に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (70%、200%)

地 域 の 概 要 : 店舗、店舗併用住宅を中心に住宅等が見られる商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,639,080 円

物件2 : 2,234,697 円

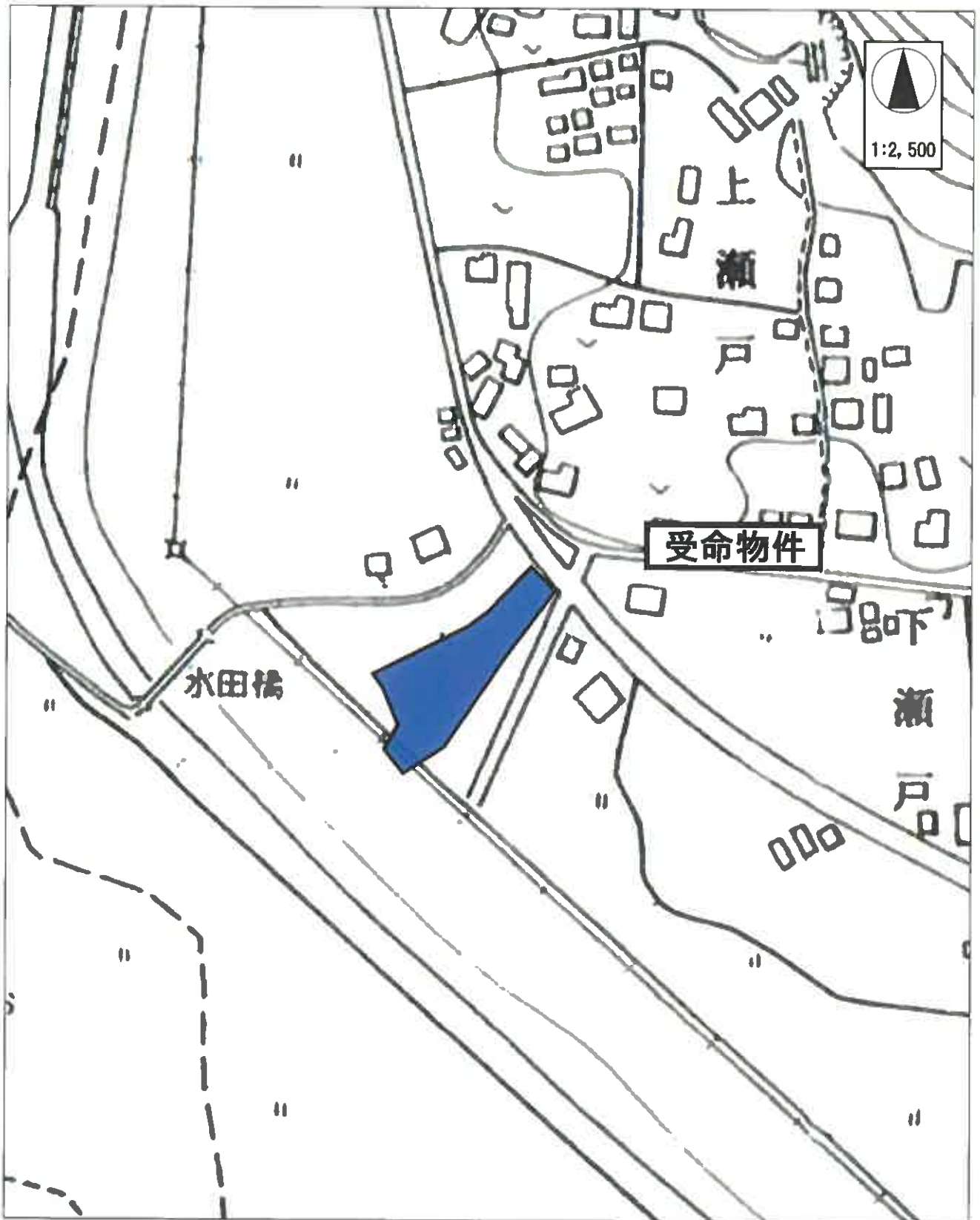
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(美祢市役所『美祢市全図』縮尺1:2,500)
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し(法務局備付)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 現況写真【1枚】

以 上

位置図

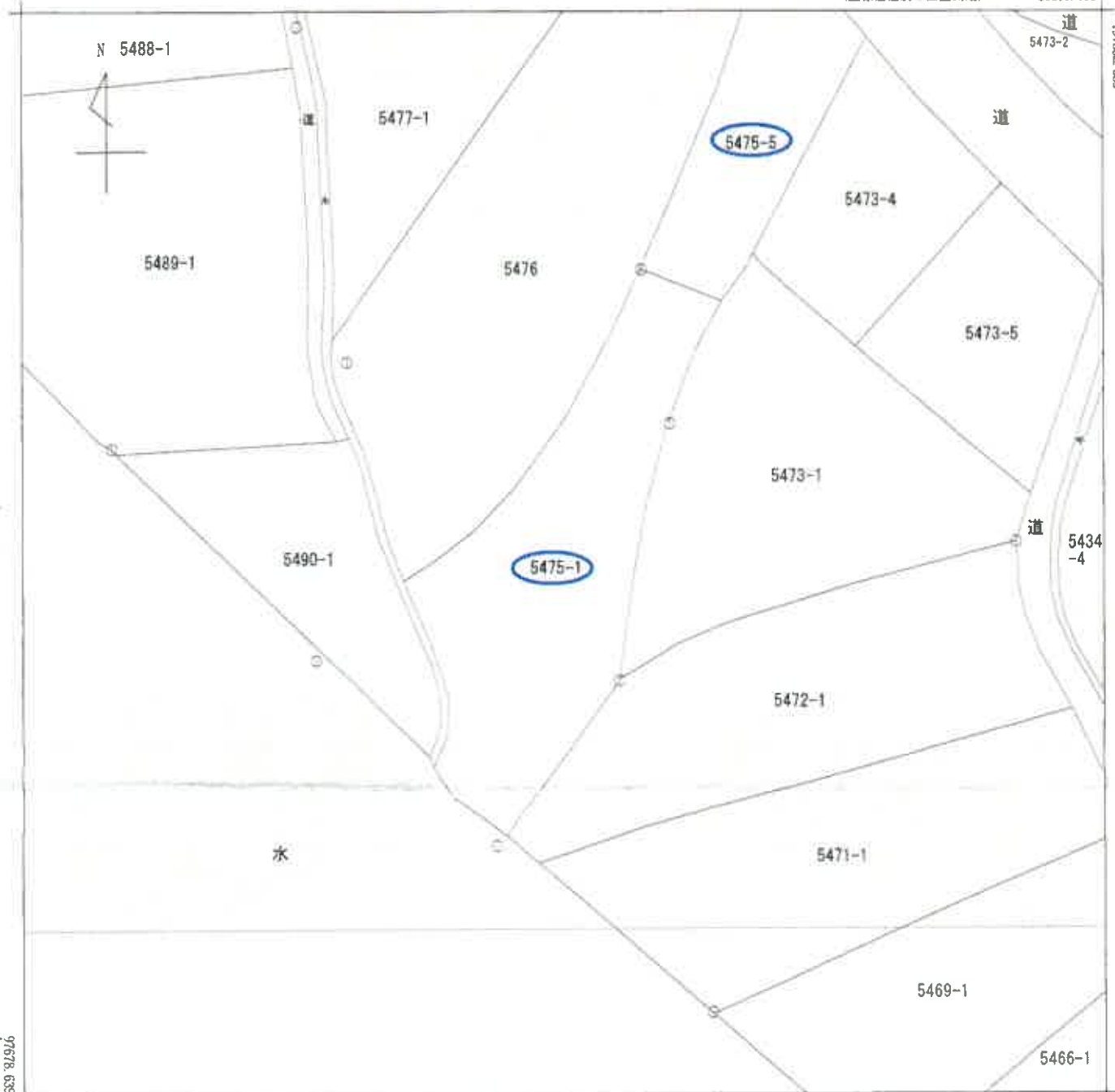


美祿市役所「美祿市全図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：図上測定)

-81100.401



-81225.401

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

秋芳町秋吉

請 求 部 分	所 在 美祿市秋芳町秋吉字買餅					地 番 5475番1	
出 力 尺 1/500	精 度 分 区 乙一	座 標 系 又 座 番 号 は 記 号 Ⅲ	分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 地籍図			
作 成 年 月 日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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。

(山口地方税務局宇部支局管轄)

令和6年11月22日

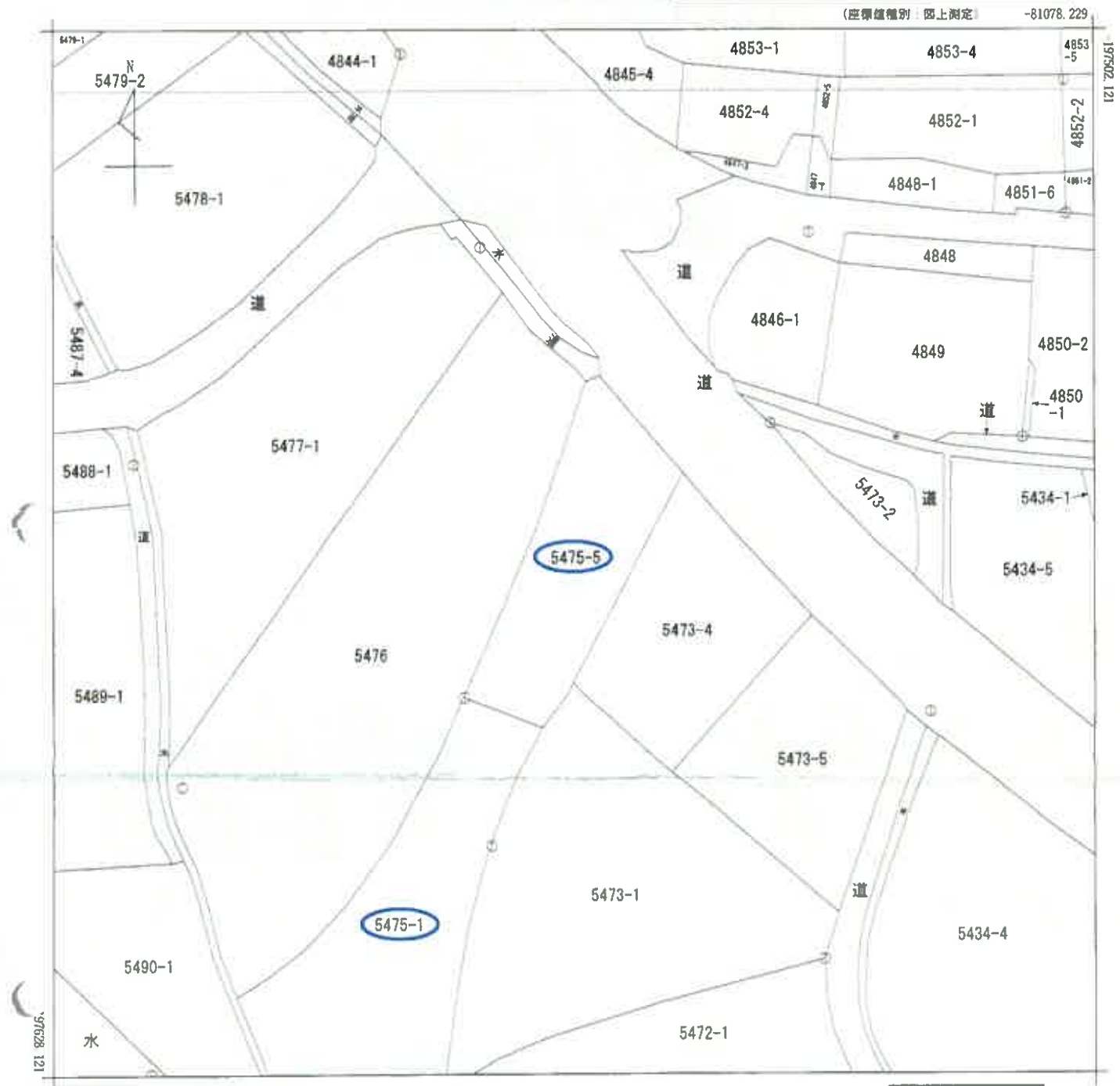
山口地方税務局

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

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
秋芳町秋吉

請求部	所在	美祿市秋芳町秋吉字買餅				地番	5475番5			
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					備付年月日(原図)			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。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

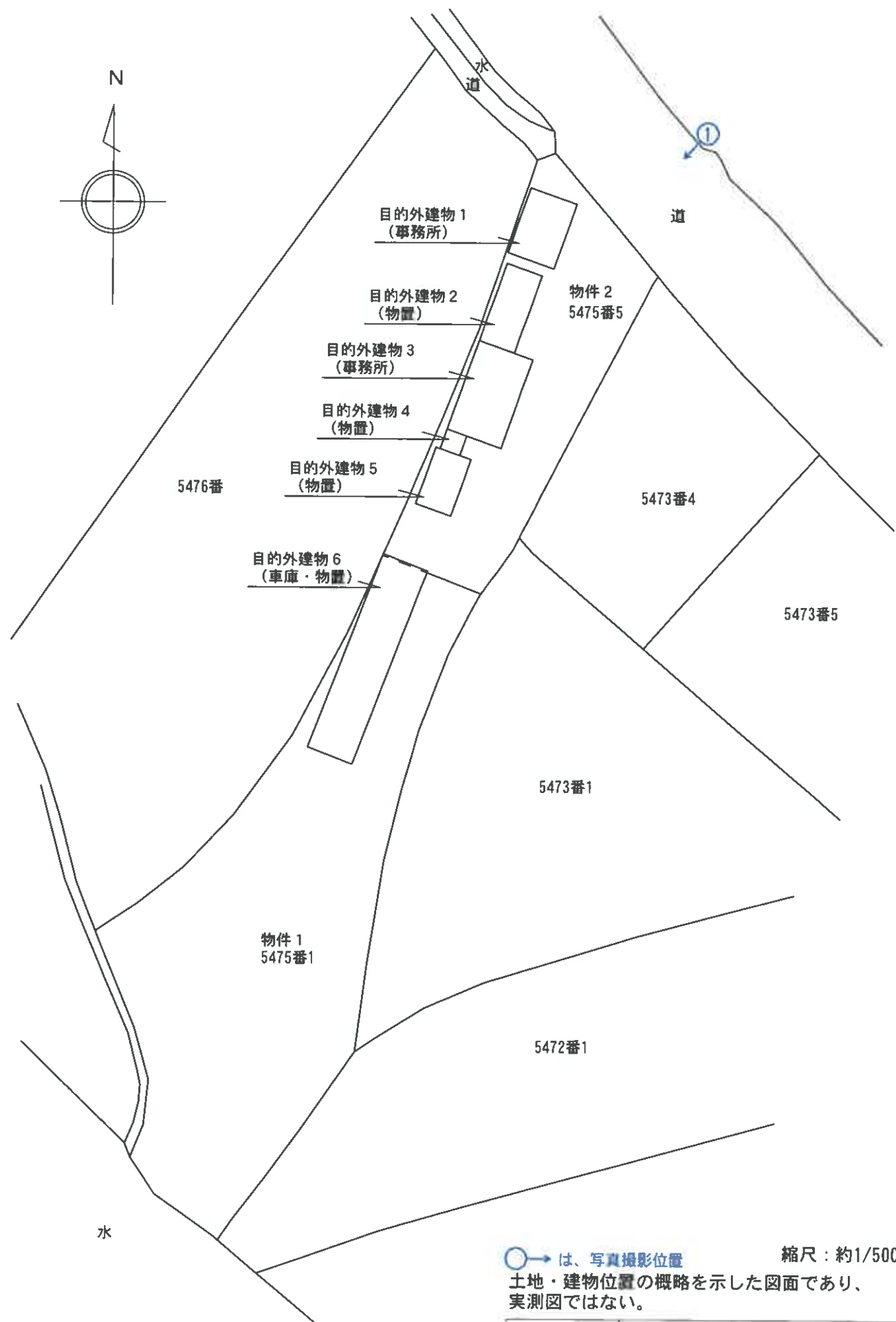
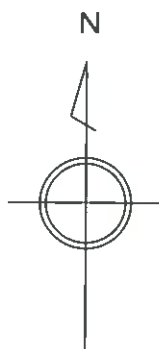
令和6年11月22日

山口地方方法務局

請求番号：12-2

登記官





○➡ は、写真撮影位置

縮尺：約1/500

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号	令和6年(㌥)第82号
土地建物位置関係図	



① 本件土地

現 況 写 真