

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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12月 3日 午前 8時30分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月13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11月12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）
1～3	2,185,000 1,748,000	一括	437,000	220,179	0
1	115,000				
2	802,000				
3	1,268,000				



物 件 目 録

1 所 在 防府市大字向島字浜辺渚

地 番 991 番 1

地 目 宅地

地 積 95.55 平方メートル

2 所 在 防府市大字向島字浜辺渚

地 番 991 番 2

地 目 宅地

地 積 666.93 平方メートル

3 所 在 防府市大字向島字浜辺渚 991 番地 2、991 番地 1

家屋 番号 991 番 2

種 類 料理店

構 造 木・コンクリートブロック・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根
スレート・瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 252.49 平方メートル

2 階 289.23 平方メートル

3 階 21.52 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 252.49 平方メートル

2 階 不明

3 階 不明

(附属建物)

符 号 7

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 13.20平方メートル

(現況)

滅失したものと推測される。

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約29平方メートル
2階 約29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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」を御覧ください。

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 | 防府市大字向島字浜辺渚 |
| | 地 番 | 9 9 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字向島字浜辺渚 |
| | 地 番 | 9 9 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市大字向島字浜辺渚 9 9 1 番地 2、9 9 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 1 番 2 |
| | 種 類 | 料理店 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根
スレート・瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 2 . 4 9 平方メートル
2 階 2 8 9 . 2 3 平方メートル
3 階 2 1 . 5 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 2 . 4 9 平方メートル
2 階 不明
3 階 不明 |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 7 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 13.20平方メートル

(現況)

滅失したものと推測される。

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約29平方メートル
2階 約29平方メートル



令和7年（ケ）第15号
令和7年6月25日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 先本 英雄

（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 防府市大字向島字浜辺渚
 地 番 991 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.55 平方メートル
- 2 所 在 防府市大字向島字浜辺渚
 地 番 991 番 2
 地 目 宅地
 地 積 666.93 平方メートル
- 3 所 在 防府市大字向島字浜辺渚 991 番地 2、991 番地 1
 家屋 番号 991 番 2
 種 類 料理店
 構 造 木・コンクリートブロック・鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根
 スレート・瓦葺 3 階建
 床 面 積 1 階 252.49 平方メートル
 2 階 289.23 平方メートル
 3 階 21.52 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 7
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 13.20 平方メートル

【 1 枚目】



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県防府市大字向島991番地1（住居表示未表示）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（法第14条第1項）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3		
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） 【主である建物】 ☒ 床面積：2階 増築部分あり（床面積は不明） 3階 増築部分あり（床面積は不明） 【附属建物】 滅失したものと推測される。		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：居宅・物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根2階建 床面積：1階 29㎡ 2階 29㎡ }		
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店舗として占有している。 ☐ 「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
 （2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
■債務者兼所有者の代表者の配偶者	1 私は、債務者兼所有者の代表者の配偶者です。債務者兼所有者は、本件不動産を所有し、そこで寿司屋を経営していましたが、約15年前に寿司屋は閉店しました。以後、本件不動産は全く利用されないままであり、本件建物内には、当時使用していた備品等が、そのまま残置されていると思います。 2 私は、債務者兼所有者の経営や営業には全く関与していませんので、本件建物の鍵等は保管していません。 (令和7年7月14日電話聴取) 3 本件土地上にある未登記附属建物(2階建て)は、平成7年頃には既に存在しており、同建物の1階は冷凍庫や、資材や食材を保管する倉庫があり、2階は債務者兼所有者の従業員である職人用の寮であったと記憶しています。 4 私は、未登記附属建物(2階建て)が建築された経緯は知りません。また、当時のことを知っている従業員は既に他界しています。 仮に同建物の資料があったとしても、債務者兼所有者の代表者が死亡した後、債務者兼所有者の本店のあった建物も明け渡していることから、資料等は廃棄され、残っていません。 しかし、平成7年以降も、寿司屋が閉店した約15年前までの間、債務者兼所有者が未登記附属建物(2階建て)を利用しており、第三者が同建物を所有、管理しているというような話は聞いたことがありませんので、同建物は債務者兼所有者が所有するものだと思います。 (令和7年7月18日電話聴取)
■本件不動産の近隣者	1 債務者兼所有者は、約15年前まで本件建物で寿司屋を営業していました。寿司屋を閉店した後も、債務者兼所有者の代表者は、本件不動産の状況を見に来ていました。閉店後、本件不動産を第三者が利用しているような様子はありません。 2 未登記附属建物(2階建て)は、債務者兼所有者の従業員の方々が出入りし、利用している様子でした。 (令和7年7月17日面談聴取)
■防府市役所職員	1 本件未登記附属建物(2階建て)については課税対象となっておらず、その理由は不明ですが、建築時に建築確認申請をしていなかったのではないかと思います。 なお、公簿上の本件建物の附属建物については、課税されている状況です。その理由は不明ですが、所有者から滅失した旨の連絡がなかったためだと思います。 (家屋課税担当者から、令和7年7月18日面談聴取) 2 建築確認台帳で確認しましたが、本件未登記附属建物(2階建て)に関する建築確認申請はないと思われます。 (建築課担当者から、令和7年7月18日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、**■**の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、債務者兼所有者が、占有しているものと認められる。
債務者兼所有者の代表者が死亡しており、新たに代表者を選任、登記されていないため、債務者兼所有者の陳述は得られなかったが、同代表者の配偶者及び近隣者の陳述、債務者兼所有者が経営していた寿司屋の動産類が本件建物内に残置されていること、及び、第三者が占有している形跡が認められなかったことから、上記のとおり認められる。
- 2 本件土地は、現地での概測の結果、公図及び土地建物位置関係図に記載されている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 本件建物の2階ホール付近の天井が崩落しており、その先の大広間に進入することは危険であるため、大広間の現況調査は実施できていない。また、本件建物の外観からは、大広間の上部には、3階部分または屋根裏が存在している可能性があるが、同様の理由から現況調査は実施できていない。
- 4 現地での概測の結果、本件建物の主たる建物の2階及び3階は増築しているものと推測されるが、上記3のとおり、調査できていない範囲があるため、2階及び3階の床面積については不明である。
- 5 本件建物は経年劣化による床のきしみや汚れ等が認められるほか、上記3のとおり天井が崩落している箇所や、壁紙の剥がれ、建具の損傷などが散見される。本件土地上の庭木は手入れされておらず、また、雑草が生い茂っている部分がある。
- 6 現地の状況、建物の構造及び床面積等の理由から、公簿上の附属建物は滅失したものと推測される。
また、物件2の土地には新たに未登記建物（土地建物位置関係図に「未登記附属建物」と表示）が存在している。新たに建築された未登記建物は、同建物1階上部と本件建物がコンクリートブロックで接続していること、未登記建物の1階にはガスボンベを設置する場所や冷蔵庫及び重油タンクが備え付けられており、寿司屋で使用する食材を保管し、寿司屋へガス及び重油を供給する設備であったと推測されることから、その機能・役割に照らして本件建物の附属建物と認めるのが相当と思われる。
- 7 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
(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
令和7年6月25日(水) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年6月25日(水) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)に利用状況照会(郵送)
令和7年6月25日(水) 16:25 ~ 16:38	法務局	登記事項証明書等交付請求(窓口)
令和7年6月25日(水) : ~ :	防府市役所	防府市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和7年7月3日(木) 16:00 ~ 16:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年7月4日(金) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者の代表者の親族2名に対し照会書送付(郵送)
令和7年7月14日(月) 9:35 ~ 9:55	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者の代表者の配偶者)
令和7年7月17日(木) 9:15 ~ 11:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
令和7年7月18日(金) 16:30 ~ 16:42	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者の代表者の配偶者)
令和7年7月23日(水) 13:00 ~ 13:40	防府市役所	面談聴取(家屋課税担当者、建築課担当者)
(特記事項) ■ 令和7年7月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



地区外

道

水

12

*

12

米

94

大字向鼎

請求部	所在地	防府市大字向島字浜辺落				地番	991番1			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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	昭和58年1月				測 定 年 月 日 (原図)			施 工 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

令和7年6月25日

山口地方事務所

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

縮小 (A3-A4)

【6 枚目】

公用

登記年月日：昭和62年11月27日

公用

令和7年6月25日

山口地方建設局

建設局

縮尺 1/500

0065409

各階平面図

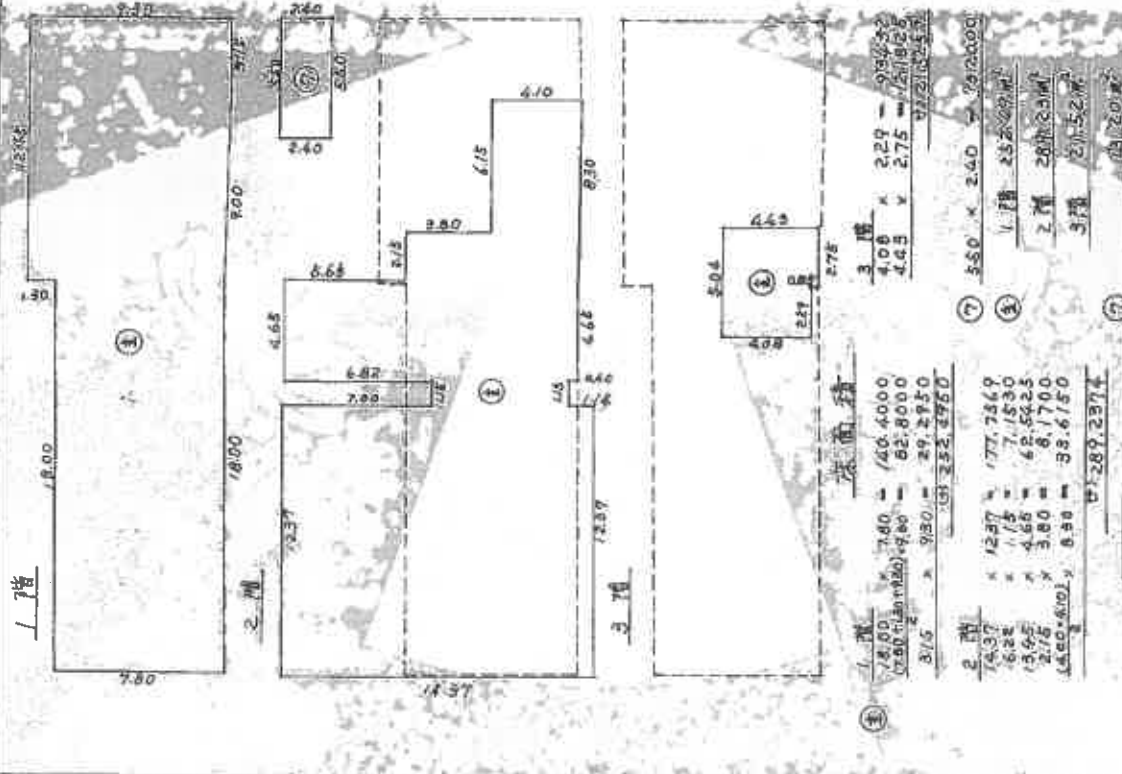
建物図面

(各階平面図)

991-2

7分施本長生商業ビル跡地 991-2

昭和62年11月27日 登記
(昭和60年1月14日 登記)



作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会印



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。
【8 枚目】

縮小【A3→A4】



【圖面名稱】

土地建物位置関係図

※本図は土地・建物、建物の位置関係の概略を示すことを目的とするものであり、精度の高い図面ではない。

【原】

令和7年(ケ)第15号

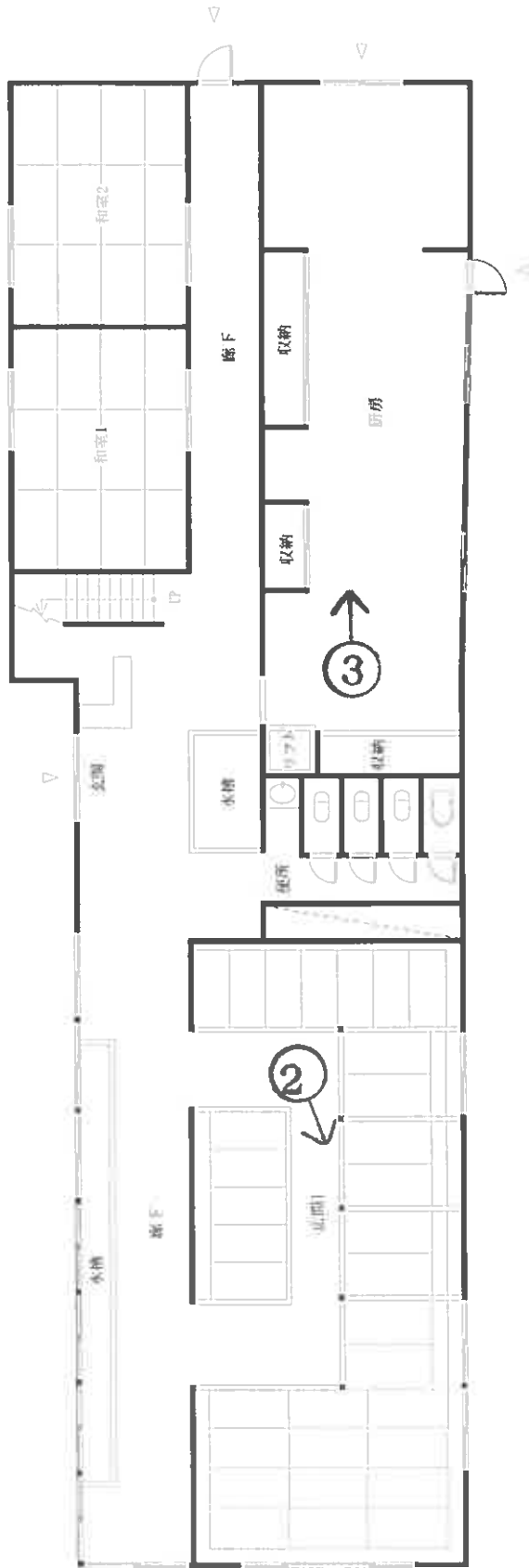
【物件番号】

評鑑人

【縮尺】
約1/250



撮影方向



縮小【A3→A4】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。
【9枚目】

（図面名称）

※本図は建物の間取りの概要を示すことを目的
とするものであり、精度の高い図面ではな
い。

【事件番号】

令和7年（ケ）第15号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

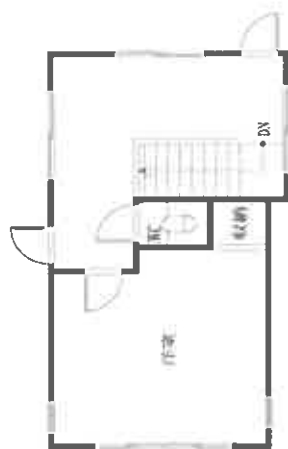
約1/100



撮影方向

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

【10枚目】



3階



2階

縮小【A3→A4】



【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とすものであり、精度の高い図面ではな

【事件番号】

令和7年(ケ)第15号

【物件番号】

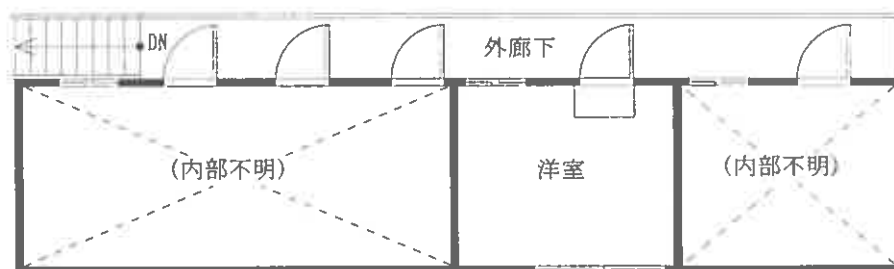
3

【作成者】

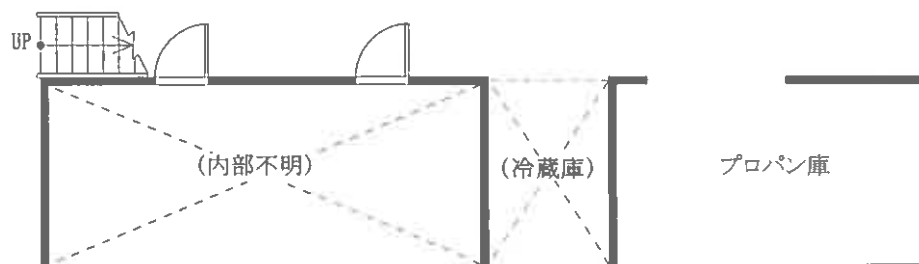
評価人

【縮尺】

約1/100



2階



1階

【未登記附属建物】



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取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。

【事件番号】

令和7年（ケ）第15号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

【11枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
広間1



写真3
厨房



令和 7 年（ケ）第 15 号

令和 7 年 7 月 17 日 現地調査

令和 7 年 8 月 22 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 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 2,185,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 115,000円
物件 2 (土地)	金 802,000円
物件 3 (建物)	金 1,268,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2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	防府市大字向島字浜辺渚 991番1 宅地 95.55㎡	
2	所在 地番 地目 地積	防府市大字向島字浜辺渚 991番2 宅地 666.93㎡	
3	所在	防府市大字向島字浜辺渚991番地2、 991番地1	
	家屋番号	991番2	
	種類	料理店	
	構造	木・コンクリートブロック・鉄骨・ 軽量鉄骨造陸屋根スレート・瓦葺3 階建	
	床面積	1階 252.49㎡ 2階 289.23㎡ 3階 21.52㎡	1階 252.49㎡ 2階 不明 3階 不明
	(附属建物)		
	符 号	7	
	種 類	物置	
	構 造	木造スレート葺平家建	滅失したものと推察される。
	床 面 積	13.20㎡	
	符 号		なし（未登記）
	種 類		居宅・物置
	構 造		コンクリートブロック造陸屋根2階 建
	床 面 積		1階 約29㎡（概測） 2階 約29㎡（概測）

番号	特記事項
1、2	物件1、2土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。
3	・物件3の主である建物について、現地調査の結果、2階及び3階部分に増築が認められた。また、2階ホール部分では屋根から天井が崩落しており、大広間部分は危険のため立入りができず、床面積の計測は不能であり、内部の状況も不明であった。さらに、2階大広間の上部に部屋が存在が確認されたが、当該部分についても安全上の理由から床面積の計測は不能であり、内部の状況は確認できなかった。 ・物件3の附属建物（符号7）については、現地調査の結果、当該位置に未登記附属建物が存することから、登記記録上の附属建物は滅失したものと推察される。

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 山陽本線『防府』駅の南方約5.8km 【道路距離】 『本村』バス停の東方至近 【道路距離】	
付近の状況	市街化調整区域内において、戸建住宅、雑種地等が見られる県道沿線の地域。	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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	市街化調整区域 — 70% 200% — 景観計画区域 海岸保全区域
画地条件	規模 762.48㎡ 形状 略長方形 接面状況 二方路地	間口 約15.5m 奥行 約50m 地勢 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北西側幅員約12mの県道 ^{※1} に水路を介在して概ね等高接面する。 南東側幅員約4mの市道 ^{※2} に概ね等高接面する。 ※ ¹ 県道：防府停車場向島線、建築基準法第42条1項1号 ※ ² 市道：向島線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件3建物の敷地として利用されている。	
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。	
土壌汚染等	【土壌汚染・地下埋設物について】 対象地の土壌汚染及び地下埋設物の存否については不明であり、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。 【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。(防府市教育委員会の回答による)	

特記事項	対象不動産の都市計画法上の取り扱いについて、防府市開発指導室へ照会したところ、次のとおり回答を得た。 ① 回答 相談地の都市計画法上の用途は「専門料理店」建築確認より従前の敷地は「991番1、991番2」と扱います。 【一般住宅について】 都市計画法第34条第11号に該当しないため、許可を受けることは困難です。 【同用途としての建替えについて】 ・ 建築後の床面積の合計が従前の建物の1.5倍以内の場合 従前の敷地の範囲内での建替えで、用途が変わらず、構造が従前のものとほぼ同一であれば都市計画法上の許可を要さない改築として取扱います。（区画形質の変更がない場合に限る。） （参考）従前の床面積 建物登記 576.44㎡ $576.44 \times 1.5 = 864.66\text{㎡}$ ・ 建築後の床面積の合計が従前の建物の1.5倍を超える場合 都市計画法上の許可が必要であるが、市街化調整区域における限定的立地基準に該当しないため、許可を受けることは困難です。 ② その他（連絡・注意事項） ・ 建築基準法に適合する必要があります。 ・ 建ぺい率70%、容積率200%です。 ・ 相談地は、高潮浸水想定区域に入っています。詳細は山口県河川課にお問い合わせください。 ・ 文化財については文化振興課にお問い合わせください。 ・ 他法令については関係機関と事前に協議してください。 ・ 未登記の附属建物については、記録がないので不明です。 ③ 回答における留意事項 ※本回答は、相談者から提示された事実や条件を前提に、現時点で分かる範囲での見解を示すものであり、いわゆる行政指導であって行政処分ではありません。 ※本回答は現時点の法令や条例、基準の運用における許可の見込み等の見解を示すものであり、法令や条例、基準の運用が改正変更された場合は回答内容が変わることがあります。回答内容は将来を約束するものではありません。
-------------	--

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（固定資産公課証明書）： 昭和58年 経過年数： 約 42 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している。
仕 様	構 造： 木・コンクリートブロック・鉄骨・軽量鉄骨造 3階建
	屋 根： 陸屋根スレート・瓦葺
	外 壁： 吹付タイル等
	内 壁： 化粧合板、吹付塗装等
	天 井： 吸音ボード、和室天井等
	床： タイル貼、畳、カーペット、土間コンクリート等
	設 備： 電気、給排水、LPガス、トイレ等
	そ の 他： 特になし
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途： 料理店 間取り： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	・ 本件建物は長期間使用されておらず、内部は随所に損傷がみられ荒廃している。特に2階の一部では屋根から天井が崩落しており、安全上の理由から建物全体の調査は実施できなかった。以上の状況から、本件建物は概ね耐用年数を満了しているものと判断される。 ・ 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 不明 経過年数 : 不明 経済的残存耐用年数 : 概ね満了している。
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 2階建
	屋 根 : 陸屋根
	外 壁 : モルタル、吹付塗装等
	内 壁 : あらわし等
	天 井 : あらわし等
	床 : 土間コンクリート等
	設 備 : 電気等
	そ の 他 : LPガス置場、業務用冷蔵庫置場
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅・物置 間取り : 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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	・本件建物においては、立入不能の部屋が存在し、当該部分の内部状況は不明である。 ・本件建物の建築年次は不明であるが、現況観察の結果、相当の経過年数が認められ、建物の耐用年数は概ね満了しているものと判断される。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。 ・本件建物の遵法性については確認できなかった。未登記附属建物については、市役所に照会したものの記録が存在せず、遵法性の有無は不明である。よって、当該事情に留意されたい。

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	9,600	87 / 100	95.55	50 / 100	399,000
2	9,600	87 / 100	666.93	50 / 100	2,785,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 防府 - 5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,800 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 143 = 9,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：

個別的要因	物件1・2
二方路地	102 / 100
地積過大	85 / 100
相乗積	87 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

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
3	主である 建物	220,000	563.24	0.01	1,239,000
	未登記 附属建物	220,000	58	0.01	128,000

イ 現況延床面積： 本件建物については、明らかな増築部分が認められたが、安全上の理由等により全体の床面積を計測することはできなかった。このため延床面積は不明であり、やむを得ず公簿面積を採用することとした。ただし、公簿面積と現況の延床面積との間には相違が生じているものと認められるため、当該点に留意されたい。

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び現況観察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	399,000	40%	法定地上権	160,000
2	2,785,000	40%	法定地上権	1,114,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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カ) 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	399,000	▲ 160,000		0.80	0.60	115,000
2	2,785,000	▲ 1,114,000		0.80	0.60	802,000
3	1,367,000	+ 1,274,000	1.00	0.80	0.60	1,268,000
一 括 価 格 (合 計)						2,185,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象不動産の市場流通性等を考慮した。

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 地価公示価格【 防府 — 5 】

所 在 : 防府市大字向島字藪原 1 5 0 番 7 外
価 格 : 13,800円/㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅から5.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 道 路 : 北側4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建蔽率 70% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

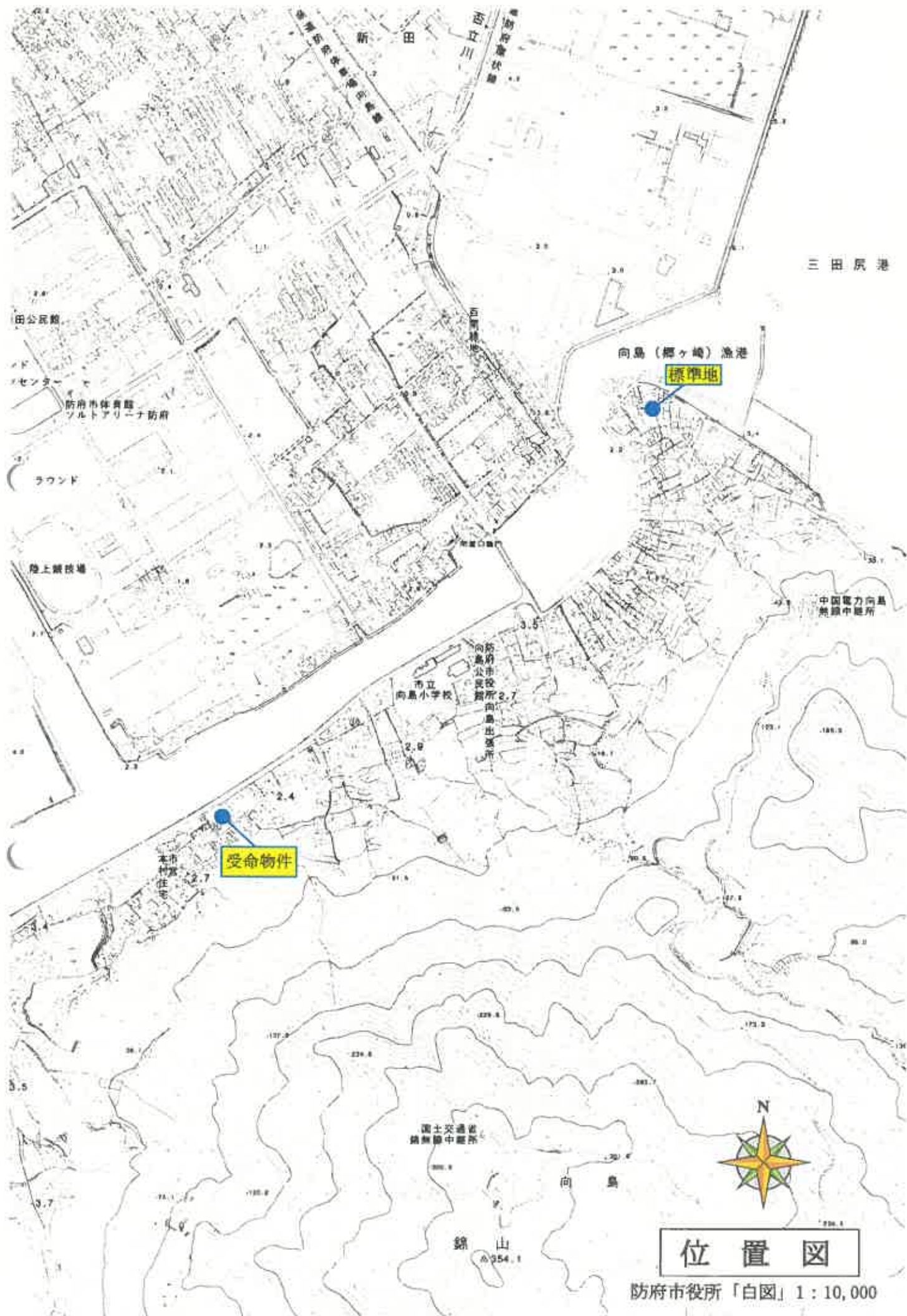
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 901,323 円
物件2 : 6,291,150 円
物件3 : 10,601,856 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(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 2 公図写し(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







(1/1)

測量年月日：昭和62年11月27日

0065409

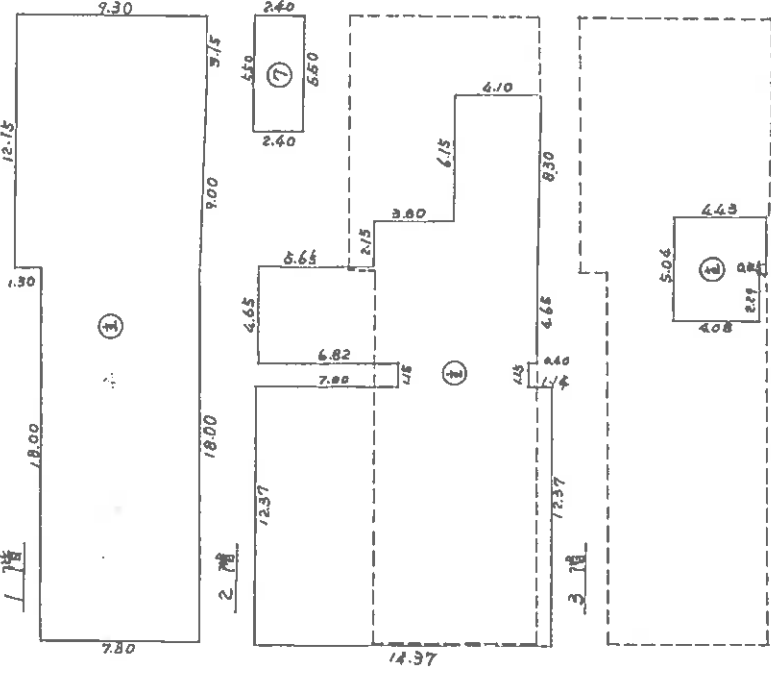
各階平面図

家屋番号 991-2

建物図面
(各階平面図)

建物の所在 防府市大字向島字決込地 991-2

昭和62年11月27日 登記
(昭和60年1月14日 登記)



床面積

1階	18.00 x 7.80 = 140.4000 (280130+250) x 7.80 = 82.8000 3.15 x 9.30 = 29.2950 計 252.4950	2階	14.37 x 12.37 = 177.7569 6.25 x 1.15 = 7.1875 13.15 x 4.65 = 61.5525 2.15 x 3.80 = 8.1700 (400+410) x 8.30 = 33.6150 計 289.2374	3階	4.08 x 2.29 = 9.3432 4.43 x 2.75 = 12.1825 計 21.5257	⑦	5.50 x 2.40 = 13.2000 計 252.49 m ²	⑧	2階 289.23 m ² 3階 21.52 m ² 計 310.75 m ²
----	---	----	--	----	--	---	--	---	--

M³ 54-2

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

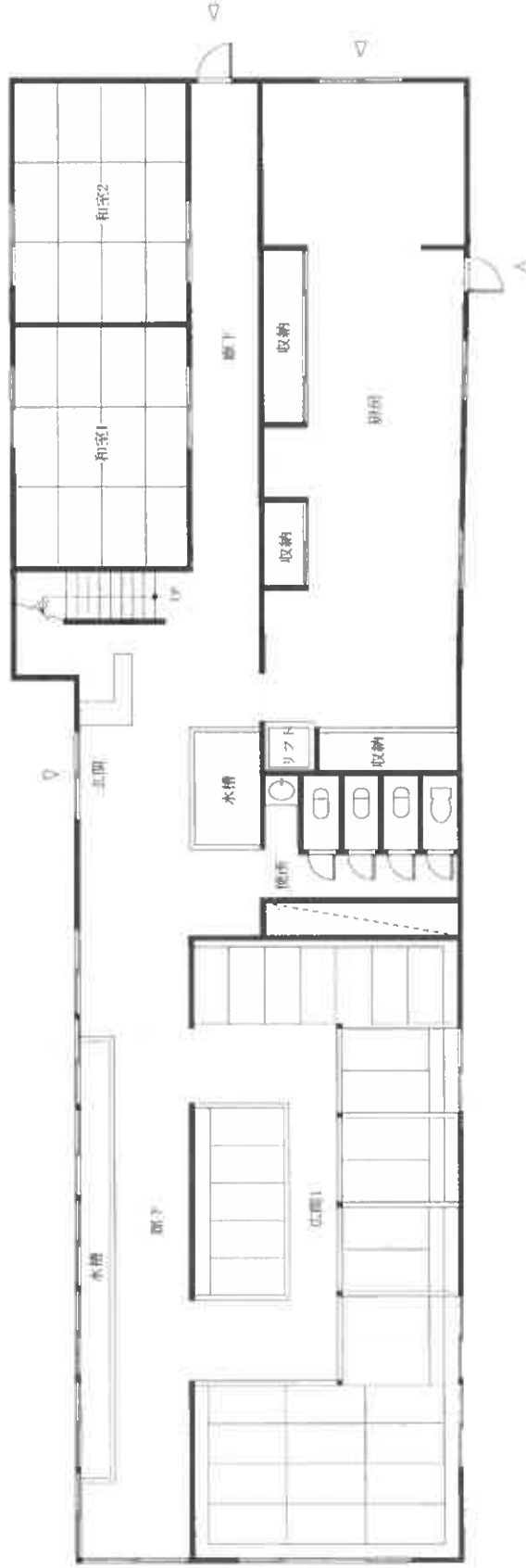
縮小【A3→A4】



写真撮影位置

縮小【A3→A4】

【図面名称】	【案件番号】	令和7年(ケ)第15号	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	※本図は土地・建物の位置関係の概略を示すことを目的とするものであり、精度の高い図面ではない。		1～3	評価人	約1/250



1階



縮小【A3→A4】

【図面名称】

本図は建築物の図面を示すことを目的とするものであり、所定の図面ではない。

【事件番号】

令和7年（令）第15号

【物件番号】

3

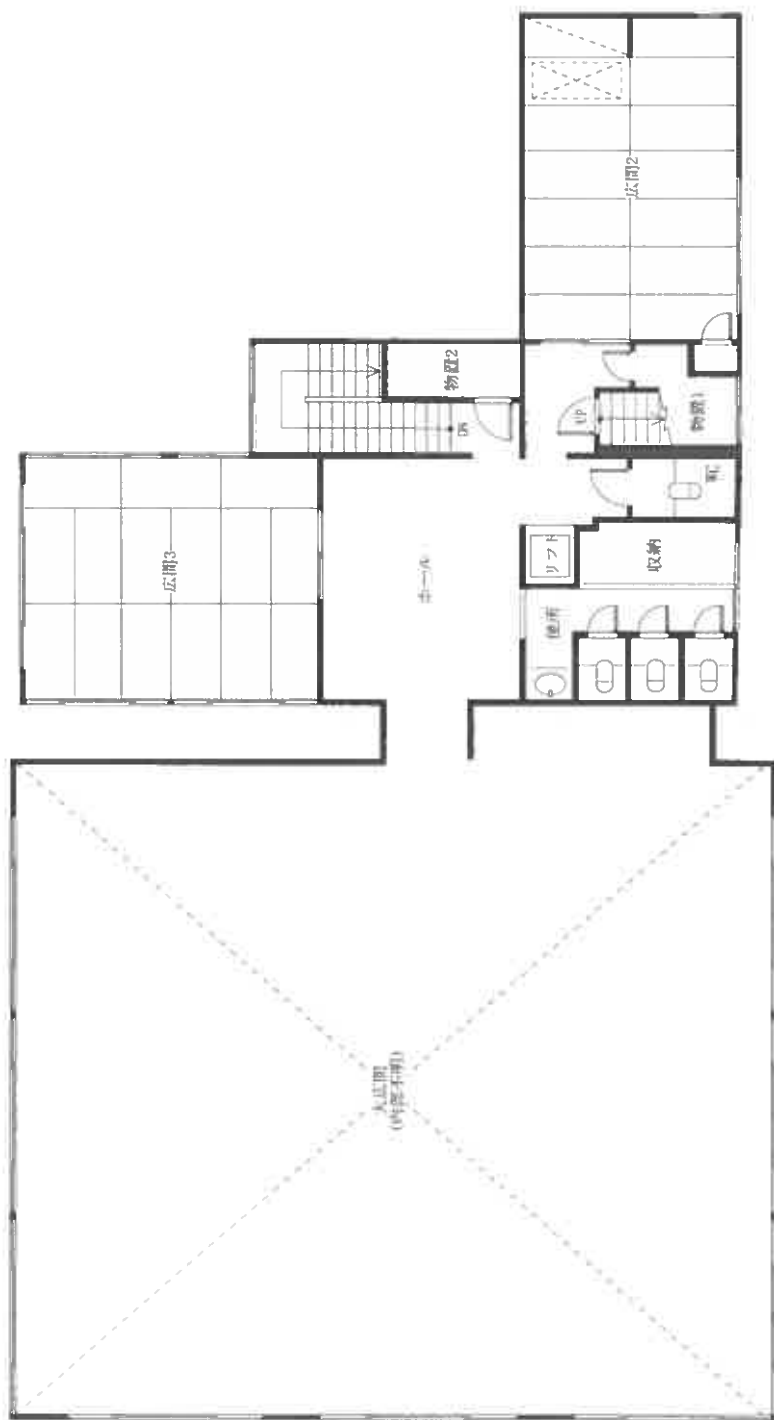
【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

建築物間取図



2 隨

【國語名稱】

區取間物建

凍土層は植物の腐敗の過程を示すことを絶えずとすることであり、腐敗の深い程度ではな

【附錄】

令和7年（タ）第15号

【参考文献】

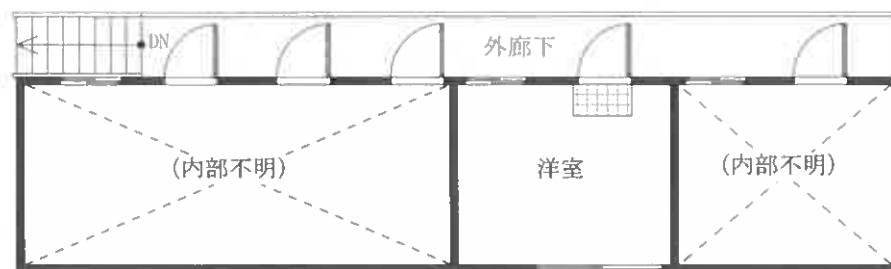
【作者】

評鑑人

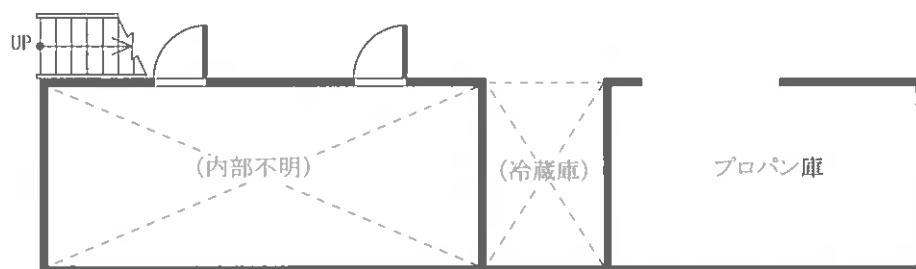
【補足】

0011/1000





2階



1階

【未登記附属建物】



【図面名称】 建物間取図	※本図は建物の間取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。	【事件番号】 令和7年（ケ）第15号	【物件番号】 3	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-------------------------------	---	------------------------------	--------------------	---------------------	-----------------------

現況写真

①



②

