

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 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 8 年 3 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 4 月 7 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 8 年 2 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,614,000 3,691,200	一括	922,800	58,023	14,033
1	929,000				
2	642,000				
3	3,043,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 |
| | 地 番 | 1 2 6 7 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 1. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 |
| | 地 番 | 1 2 6 7 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 1 2 6 7 7 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 7 7 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 8. 4 5 平方メートル
2 階 3 8. 1 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6. 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 15 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 1～3】

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 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川
 地 番 、 1 2 6 7 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 8 1 . 3 6 平方メートル

- 2 所 在 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川
 地 番 1 2 6 7 7 番 1 0
 地 目 雑種地
 地 積 1 5 8 平方メートル

- 3 所 在 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 1 2 6 7 7 番地 9
 家屋 番号 1 2 6 7 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 8 . 4 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 1 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6 . 6 4 平方メートル



令和7年（ケ）第46号
令和7年7月16日受理
令和7年9月3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 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川
 地 番 1 2 6 7 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 8 1. 3 6 平方メートル

- 2 所 在 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川
 地 番 1 2 6 7 7 番 1 0
 地 目 雑種地
 地 積 1 5 8 平方メートル

- 3 所 在 美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 1 2 6 7 7 番地 9
 家屋 番号 1 2 6 7 7 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 8. 4 5 平方メートル
 2 階 3 8. 1 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 6. 6 4 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		山口県美祢市伊佐町2677番地9	
土地		物件1、2	
現況地目	■宅地（物件1） ■雑種地（物件2）		
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
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 保管開始日 令和 年 支部 令和 年 第 号 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）

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者兼所有者が動産類を置いて占有しているものと認められる。
なお、本件現況調査に当たり、債務者兼所有者は当職が送付した照会書に対する回答をせず、現地調査にも立ち会わないため、債務者兼所有者の陳述は得ることができなかったが、建物内に置かれていた郵便物の宛名など本件物件の状況から、上記のとおり認定した。
- 3 物件1土地は物件3建物の敷地として、物件2土地は駐車場所として使用されていたものと思われる。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図のとおりであると思われるが、あくまでも概測による認定であり、本件土地の形状を確定させるものではない。
- 5 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 6 上記意見は、現況調査において知り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
(3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7月18日(金)	執行官室	美祢市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年7月22日(火)	執行官室	債務者兼所有者に対し照会書郵送
7年7月22日(火) 9:26~9:27	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付申請
7年7月22日(火) 16:10~16:12	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
7年7月29日(火) 13:00~13:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年7月30日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し、現況調査日時通知書を郵送
7年8月19日(火) 13:10~14:00	執行官室	物件調査(評価人、立会人、解錠技術者を同行)、写真撮影
(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7年8月19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。 ☐ 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
(4枚目)

登記年月日：昭和54年12月21日

公用

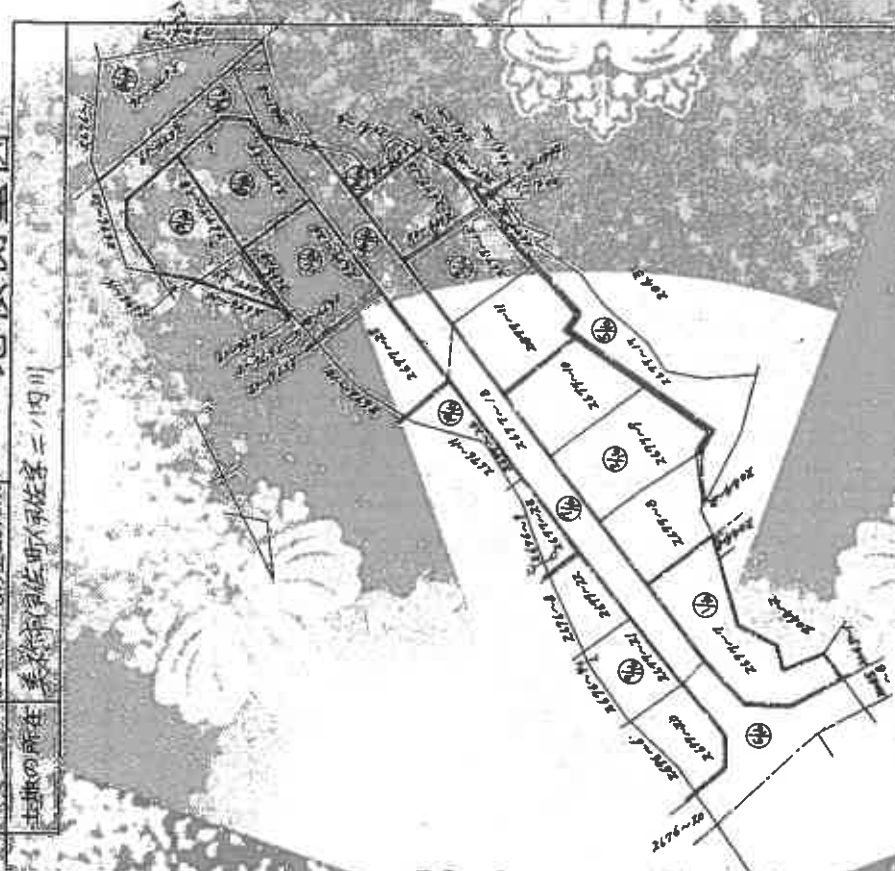
これは図面に記載されている土地の図面（土地図面）であり、
（山口地方建設局土地図面課）
令和7年7月22日 山口地方建設局土地図面課

本頁に四角に記す変更内容を示す。

土地所在図 地積測量図

地番	2677-1-1
新	2677-1-1-1
旧	2677-1-1-1
土地の所在	美祿町別荘町何佐字二ノ内川

平54年12月21日登記



縮小 (A3-A4)

0921281

縮尺 1/1000

作製者
土地図面
調査士

申請
地積測量

2024年12月21日
10月14日土地図面課
10月14日土地図面課

(1) 令和1年9月17日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
登記の日付は、この図面に変更内容が記録した日
付である。

(6 枚目)

縮小 (A3-A4)

これは図面に記載されている内容を正確に反映するものではありません。
(山口地方裁量課(登記課))
令和7年7月22日 山口地方裁量課(登記課) 登記係

(2枚目)

縮小 (A3-A4)

2677-1 18.2 2677-10 8.2 2677-9 9.39

昭和54年12月21日登記 (D) 2677-8

区分	底辺	高さ	付面積 (㎡)
1	15.2	6.9	105.02
2	25.4	2.7	68.58
3	25.4	0.4	10.16
4	16.2	4.2	68.04
5	10.1	0.9	9.09
計			260.89

E) 2677-9

区分	底辺	高さ	付面積 (㎡)
1	17.3	7.2	124.56
2	17.3	6.0	103.80
3	20.7	11.4	235.98
4	20.7	10.7	221.49
5	14.3	0.5	7.15
6	15.5	4.5	69.75
計			762.73

F) 2677-10

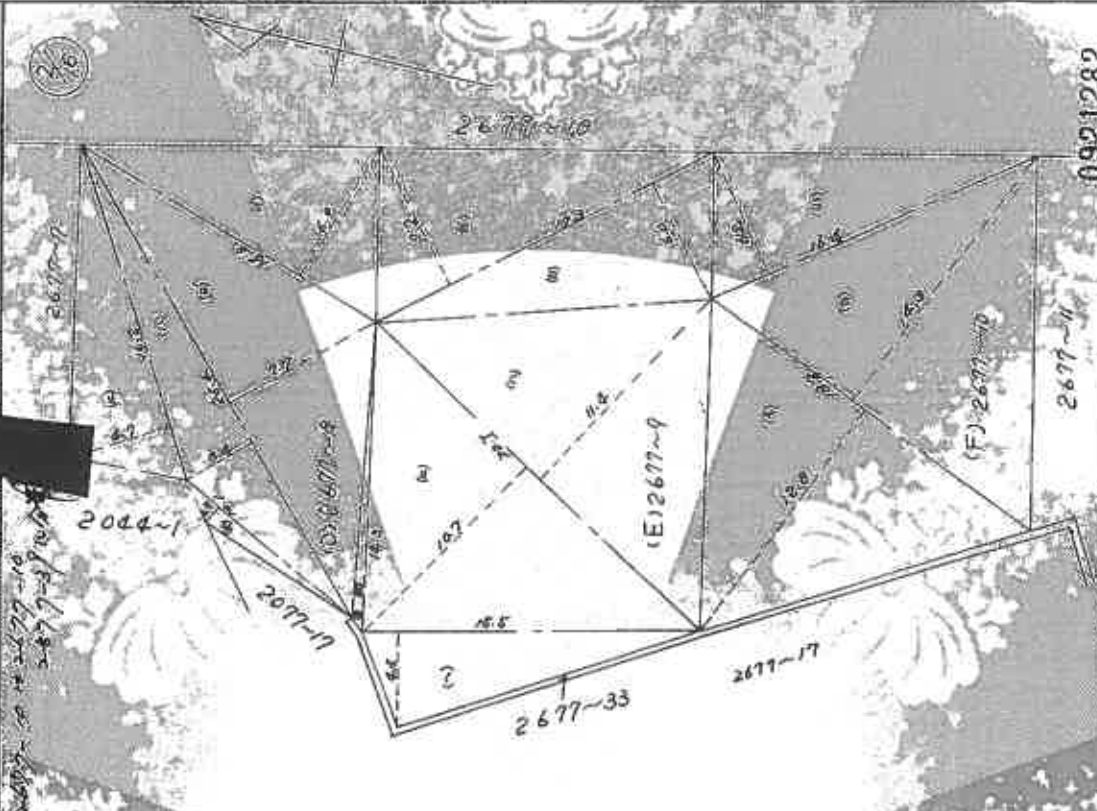
区分	底辺	高さ	付面積 (㎡)
1	16.4	6.2	101.68
2	18.2	14.3	260.26
3	18.2	12.8	232.96
計			594.90

2677-10
2677-9
2677-10

土地所在図
地積測量図

地番 2677-1
2677-10
2677-9

土地所在 美祿郡佐伯市大字二丁目



0921282

縮尺 1/250

甲種

昭和54年12月21日登記

土地測量

作製者

(1) 令和1年9月17日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(8 枚目)

縮小 (A3-A4)

(1) 令和1年9月17日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
土地の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(10枚目)

縮小(A3-A4)

登記年月日：平成29年5月15日

次頁に図面に關する変更内野を示す。

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

建築物所在地：伊豆市二ノ内11267番地0

家屋番号：287-4

建物の所在

階	面積	延床面積
1	3,840	3,840
2	14,730	14,730
3	8,898	8,898
4	8,898	8,898
5	2,870	2,870
6	2,870	2,870
7	2,870	2,870
8	2,870	2,870
9	2,870	2,870
10	2,870	2,870
11	2,870	2,870
12	2,870	2,870
13	2,870	2,870
14	2,870	2,870
15	2,870	2,870
16	2,870	2,870
17	2,870	2,870
18	2,870	2,870
19	2,870	2,870
20	2,870	2,870
21	2,870	2,870
22	2,870	2,870
23	2,870	2,870
24	2,870	2,870
25	2,870	2,870
26	2,870	2,870
27	2,870	2,870
28	2,870	2,870
29	2,870	2,870
30	2,870	2,870
31	2,870	2,870
32	2,870	2,870
33	2,870	2,870
34	2,870	2,870
35	2,870	2,870
36	2,870	2,870
37	2,870	2,870
38	2,870	2,870
39	2,870	2,870
40	2,870	2,870
41	2,870	2,870
42	2,870	2,870
43	2,870	2,870
44	2,870	2,870
45	2,870	2,870
46	2,870	2,870
47	2,870	2,870
48	2,870	2,870
49	2,870	2,870
50	2,870	2,870
51	2,870	2,870
52	2,870	2,870
53	2,870	2,870
54	2,870	2,870
55	2,870	2,870
56	2,870	2,870
57	2,870	2,870
58	2,870	2,870
59	2,870	2,870
60	2,870	2,870
61	2,870	2,870
62	2,870	2,870
63	2,870	2,870
64	2,870	2,870
65	2,870	2,870
66	2,870	2,870
67	2,870	2,870
68	2,870	2,870
69	2,870	2,870
70	2,870	2,870
71	2,870	2,870
72	2,870	2,870
73	2,870	2,870
74	2,870	2,870
75	2,870	2,870
76	2,870	2,870
77	2,870	2,870
78	2,870	2,870
79	2,870	2,870
80	2,870	2,870
81	2,870	2,870
82	2,870	2,870
83	2,870	2,870
84	2,870	2,870
85	2,870	2,870
86	2,870	2,870
87	2,870	2,870
88	2,870	2,870
89	2,870	2,870
90	2,870	2,870
91	2,870	2,870
92	2,870	2,870
93	2,870	2,870
94	2,870	2,870
95	2,870	2,870
96	2,870	2,870
97	2,870	2,870
98	2,870	2,870
99	2,870	2,870
100	2,870	2,870

求積表

7,840 × 4,870 = 38,180.80
面積 38.18㎡

7,840 × 4,870 = 38,180.80
面積 38.18㎡

作成者

申請者

500

(A3-A4)

登記官

(一 表四)

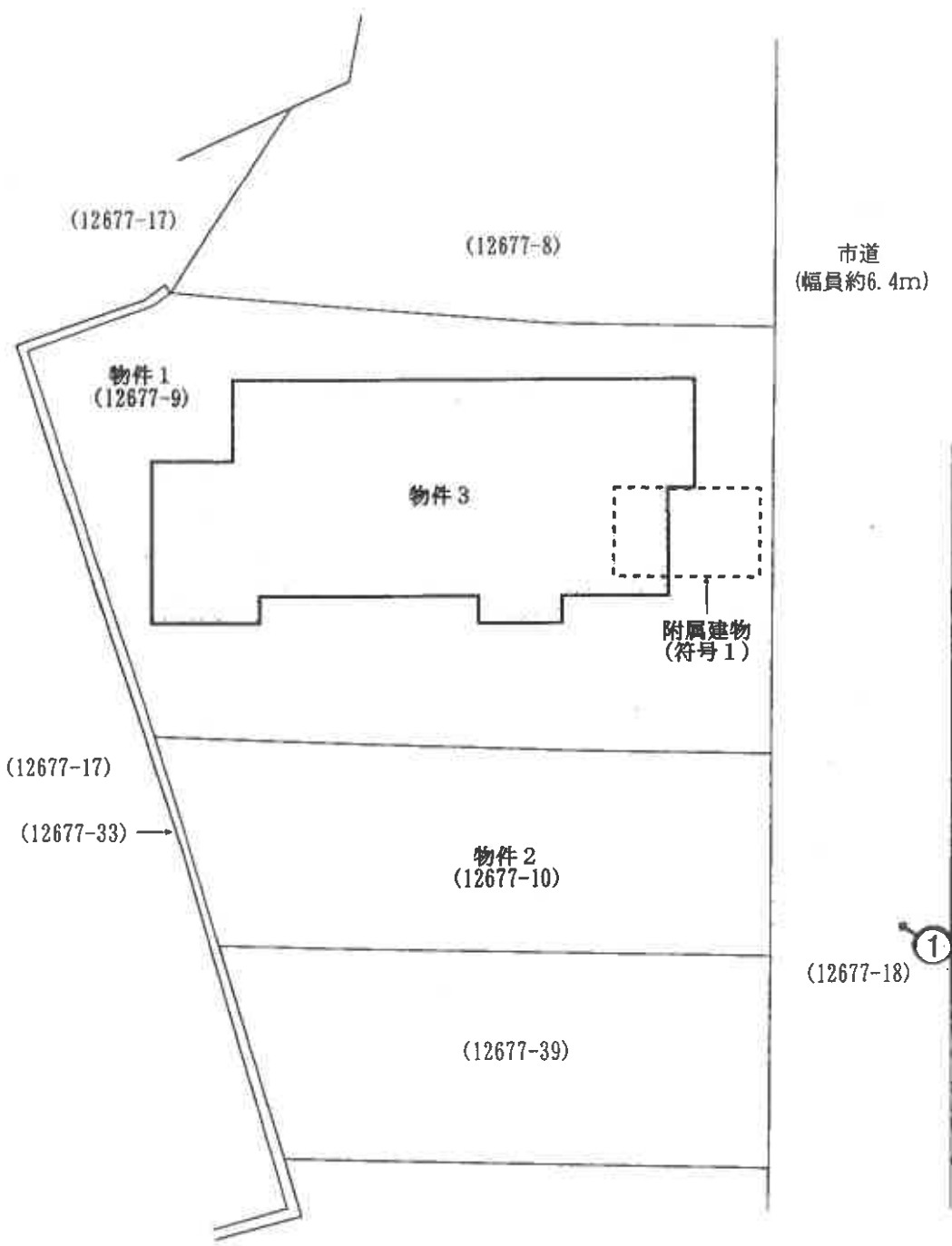
公用

これは図面に記録されたい内容を示す。
(山口地方建設局支局管理)
令和7年7月22日 山口地方建設局支局管理

(1) 令和1年9月17日
所在及び家屋番号変更

(1/2 枚目)

縮小 (A3-A4)



※ 評価人作成図面

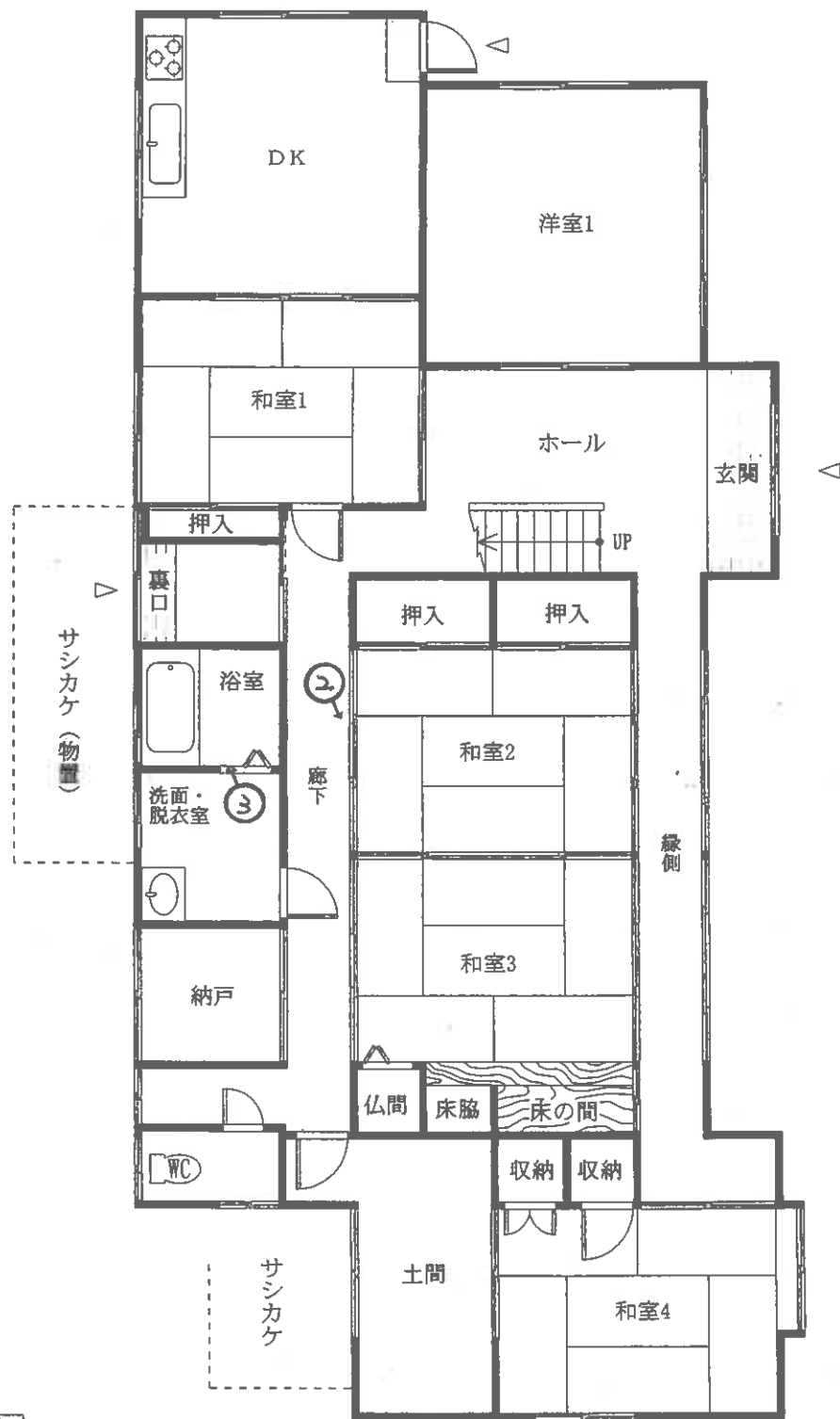
↑
○ 写真撮影位置方向



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ケ）第46号	1～3	評価人	約1/250

※本図は土地・建物の位置関係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。

(13 枚目)



1階

※ 評価人作成図

↑ 写真撮影位置方向



【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46号	【物件番号】 3	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------



2階

※ 評価人作成図面



【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46号	【物件番号】 3	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------



【附属建物】

※ 評価人作成図面



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	令和7年（ケ）第46号	3	評価人	約1/100

※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。

物件 2 土地

物件 3 主である建物



写真 1

本件建物の外観

物件 3 附属建物符号 1



写真 2

1 階

和室 2 及び和室 3
※和室 2 から和
室 3 方向を撮影



写真 3

1 階
浴室

令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 8 月 19 日 現地調査
令和 7 年 9 月 4 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 4,614,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 929,000円
物件 2 (土地)	金 642,000円
物件 3 (建物)	金 3,043,000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	美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 12677番9 宅地 381.36㎡	
2	所在 地番 地目 地積	美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川 12677番10 雑種地 158㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	美祢市伊佐町伊佐字二ノ内川12677番地9 12677番9 居宅 木造瓦葺2階建 1階 148.45㎡ 2階 38.18㎡	
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 16.64㎡	
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、概ね地積測量図のとおりである。		
3	物件3建物については、現地調査の結果、概ね登記のとおりである。		

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『美祢』駅の東方約4.7km 【道路距離】 『相川』バス停の南方約750m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ区画の整った住宅団地を形成する。	
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	都市計画区域(非線引区域) 無指定 70% 200% — 居住誘導区域外 都市機能誘導区域外
画地条件	規模 539.36㎡ 形状 略台形 接面状況 中間画地	間口 約23m 奥行 約25m 地勢 概ね平坦地（一部傾斜地あり）
接面道路の状況	東側幅員約6.4mの市道※ ¹ に0～約2.8m程度高位接面する。 ※ ¹ 市道：内川団地2号線、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建物の敷地及びその駐車場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：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、通常のコスト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。（美祢市教育委員会事務局の回答による）。	
特記事項	最寄りの鉄道駅はJR美祢線「美祢駅」であるが、同路線は令和5年豪雨により被災し、全線で運行を停止している。鉄道としての復旧は断念され、バス高速輸送システム（BRT）方式への転換が決定している。	

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（登記簿）： 昭和55年11月4日新築 経過年数： 約 45 年 経済的残存耐用年数： 約 5 年
仕 様	構 造： 木造 2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 板張等
	内 壁： クロス、化粧合板等
	天 井： クロス、吸音ボード、和室天井等
	床： フローリング、畳等
	設 備： 電気、給排水、LPガス、ガス給湯器、トイレ等
	そ の 他： サシカケ
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 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・新築後約45年が経過している建物である。内部については適宜リフォームが施され、比較的現代的な様式に改修されている。現地調査の結果、目立った破損は認められなかった。ただし、新築後の経過年数を踏まえ、未改修箇所や目視できない部分については、相応の経年劣化が見込まれる。 ・物件3建物に附合して、サシカケが設置してある。なお、当該サシカケについては、経年、構造等に鑑み、経済的市場価値はないものと判断した。 ・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	附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記簿）： 昭和60年月日不詳 経過年数： 40 年 経済的残存耐用年数： 5 年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 平家建
	屋 根： 陸屋根
	外 壁： コンクリート等
	内 壁： あらわし
	天 井： あらわし
	床： 土間コンクリート等
	設 備： 電気等
	そ の 他： -
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： 車庫 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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・新築後約40年が経過している建物である。現地調査の結果、目立った破損は認められなかった。ただし、新築後の経過年数を踏まえ、相応の経年劣化が見込まれる。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合等を含む）については、その詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、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	8,100	88 / 100	381.36	95 / 100	2,582,000
2	8,100	88 / 100	158	95 / 100	1,070,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 美祢 ー 2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,450 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 = 8,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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
地積過大	90 / 100
形状	98 / 100
相乗積	88 / 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	250,000	186.63	0.08	3,733,000
	附属建物 符号1	230,000	16.64	0.08	306,000

イ 現況延床面積： 公簿面積を採用する。

ウ 現価率：

・主である建物

・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 50 年
 ・経過年数 : 45 年 ・経済的残存耐用年数: 5 年
 ・観察減価率 : 20%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) = \underline{\underline{0.08}}$$

・附属建物

現況観察により上記のとおり査定した。

・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 45 年
 ・経過年数 : 40 年 ・経済的残存耐用年数: 5 年
 ・観察減価率 : 30%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.08}}$$

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	2,582,000	40%	法定地上権	1,033,000

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	2,582,000	▲ 1,033,000		1.00	0.60	929,000
2	1,070,000	▲ 0		1.00	0.60	642,000
3	4,039,000	+ 1,033,000	1.00	1.00	0.60	3,043,000
一 括 価 格 (合 計)						4,614,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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【 美祢 — 2 】

所 在 : 美祢市伊佐町伊佐字一ノ万倉地 3 9 9 2 番 3

価 格 : 8,450円/㎡

位 置 : JR美祢線「美祢」駅から2.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 560㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 西側3.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農家、一般住宅の中に農地も介在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,170,701 円

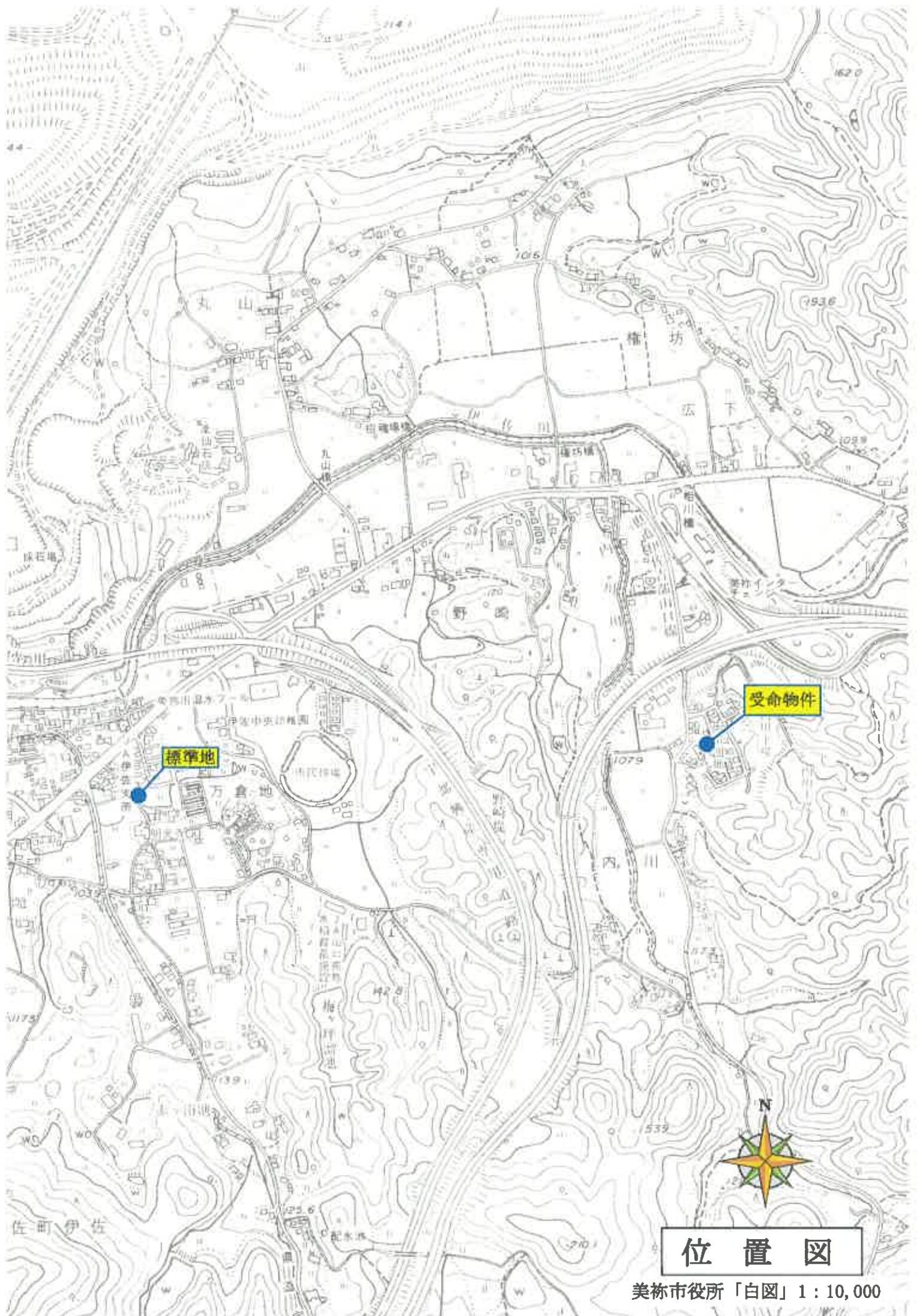
物件2 : 719,519 円

物件3 : 3,107,097 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。

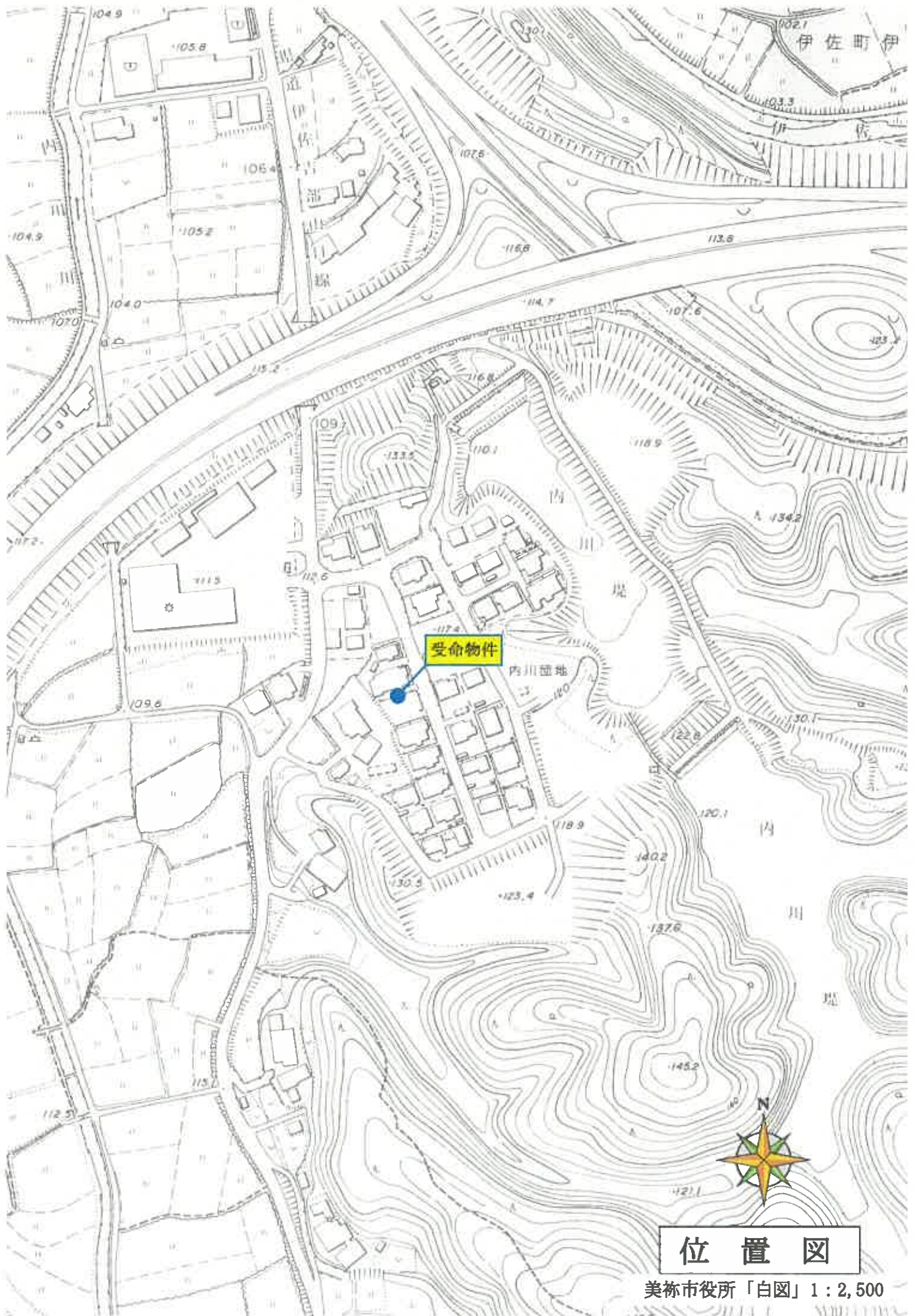
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 2 土地所在図・地積測量図写し(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



位置図

美祿市役所「白図」1 : 10,000



位置図

美祿市役所「白図」1:2,500

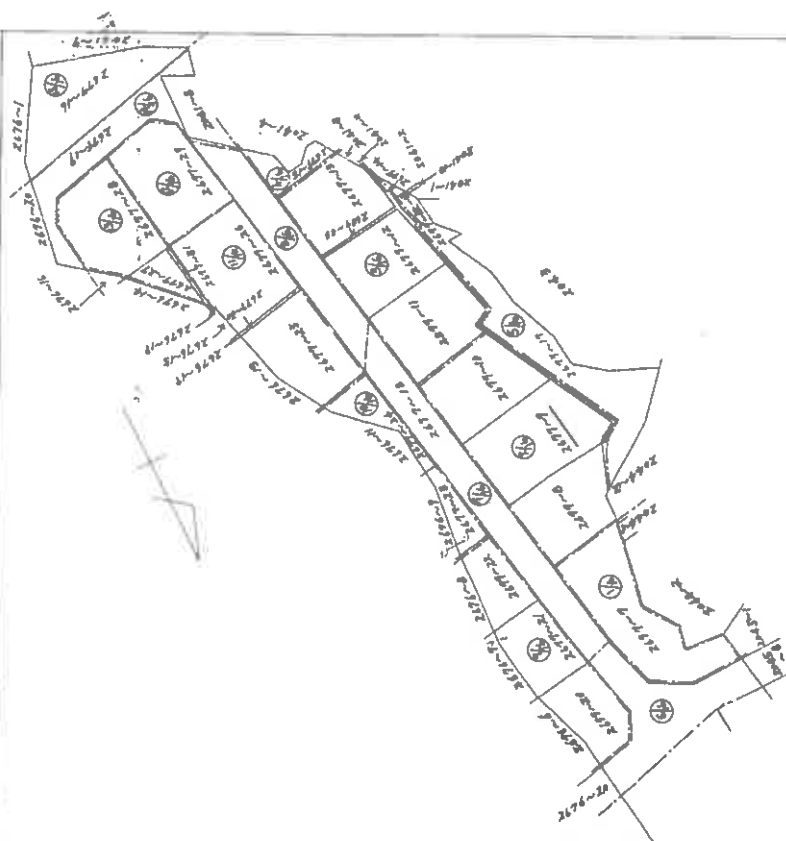
土地積測 土地所在

地番	2677-1.
	2677~6乃至2677~

土地の所在
美祿市伊佐野伊佐字二ノ内川

2677-1	2677-1, 6, 8-13, 16-19, 28-36, 38
6~33	2676-6~14
	104-2, 4

平54第2125記



0921281

縮尺 $1/1000$

人讀由

吹油区型

作製者

山口県土地家屋調査士会紙

1993

縮小【A3→A4】

(1) 令和1年9月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

2677-1 2677-8 2677-9 2677-10

土地所在図
地積測量図

地番	2677-8 2677-9 2677-10
土地の所在	美祿市伊佐町伊佐字二ノ内II

平54年12月21日登記 (D) 2677-8

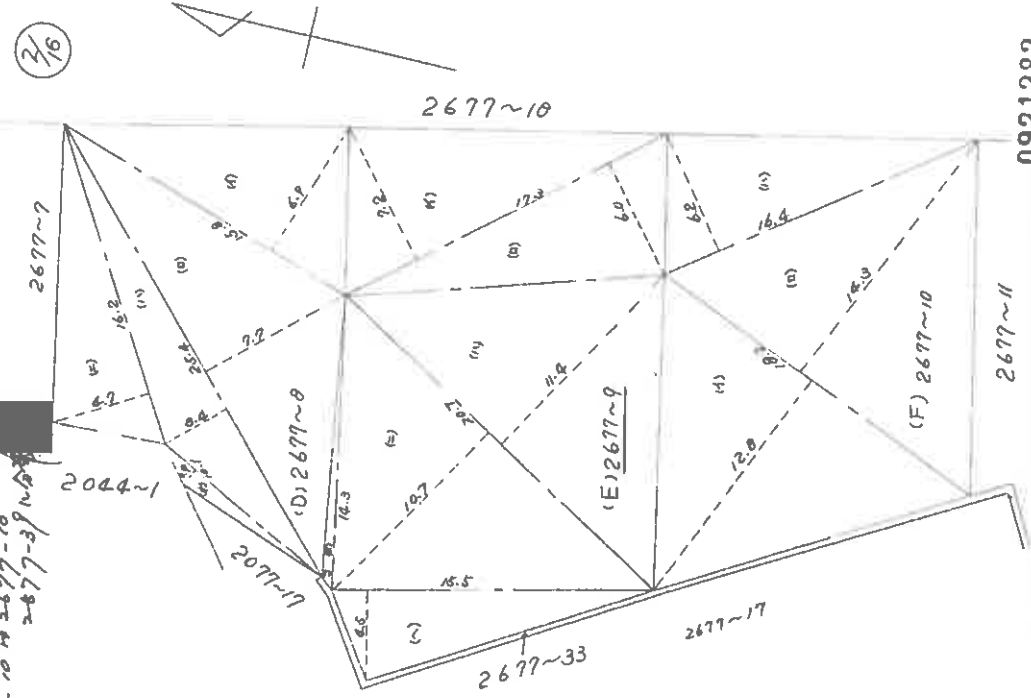
区分	底辺	高さ	側面積 (㎡)
イ	15.0	6.9	109.02
ロ	26.4	7.7	195.58
ハ	26.4	3.4	86.96
ニ	16.2	4.7	76.14
ホ	10.1	0.9	9.09
計			476.19
1/2			238.095

(E) 2677-9

区分	底辺	高さ	側面積 (㎡)
イ	17.3	7.2	124.56
ロ	17.3	6.0	103.80
ハ	20.7	11.4	235.98
ニ	20.7	10.7	221.49
ホ	14.3	0.5	7.15
計			762.73
1/2			381.365

(F) 2677-10

区分	底辺	高さ	側面積 (㎡)
イ	16.4	6.2	101.68
ロ	19.2	14.3	260.26
ハ	19.2	12.8	232.96
計			594.90
1/2			297.45



作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/250

0921282

(1) 令和1年9月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

前
2677-10
後
2677-39

新
2677-10

2677-39

土地所在
美祿市伊佐町伊佐字二ノ内川

土地積測量図

13平 8年8月27日 登記

面積
28.75
33.16
19.11
2.85

座標
14.01
20.00
30.20
25.27

座標
Y_前-Y_後
-5.27
16.19
5.27
-16.19

座標
X_前-X_後
-150.1375
536.3503
106.4427
-204.8035

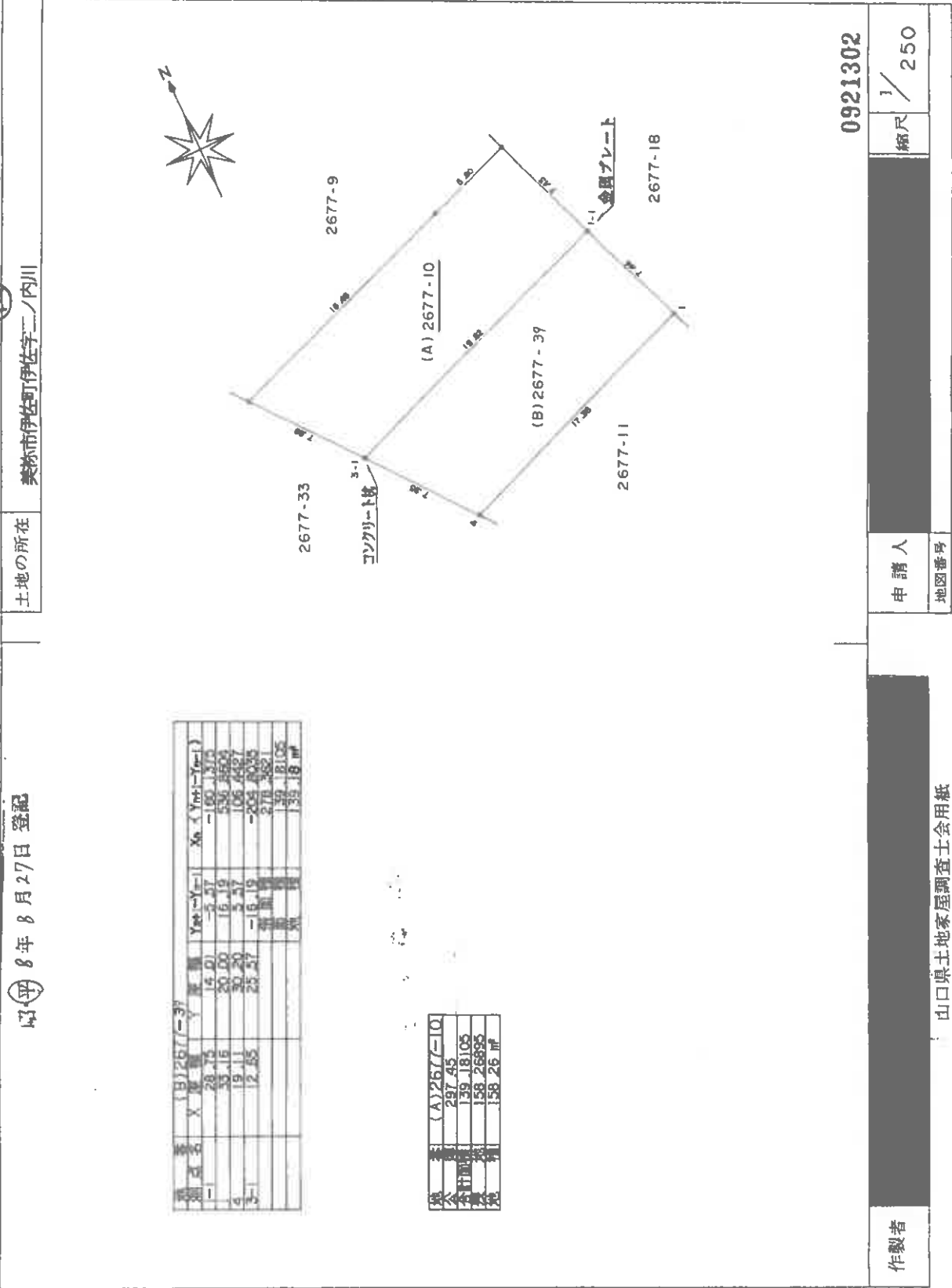
面積
158.26 m²
158.26 m²
158.26 m²
158.26 m²

面積
297.45
139.1805
158.2685
158.26

座標
Y_前-Y_後
-5.27
16.19
5.27
-16.19

座標
X_前-X_後
-150.1375
536.3503
106.4427
-204.8035

面積
158.26 m²
158.26 m²
158.26 m²
158.26 m²



0921302

縮尺 1/250

申請人

地図番号

山口県土地家屋調査士会用紙

作製者

(1) 令和1年9月17日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

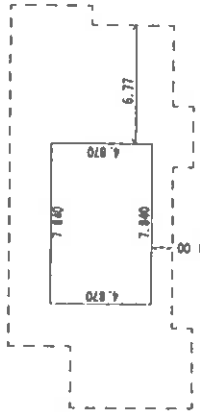
家屋番号	2877-9
建物の所在	美林市伊佐町伊佐字二ノ内112677番地9

全土庫階
一階



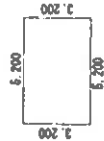
求積表
3.950 x 0.960 = 3.785000
14.730 x 7.870 = 115.825100
8.950 x 0.960 = 8.497600
5.880 x 2.970 = 17.463600
2.970 x 0.840 = 2.500800
合計 148.450000
原面積 148.45 m²

二階

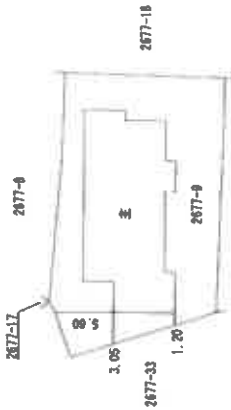


求積表
7.840 x 4.870 = 38.180000
原面積 38.18 m²

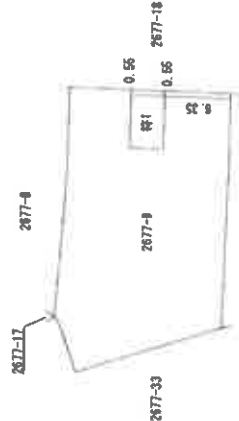
附属建物等1



求積表
5.200 x 3.200 = 16.640000
原面積 16.64 m²



2877-10



2877-10

作成者

縮尺 1/250

申請者

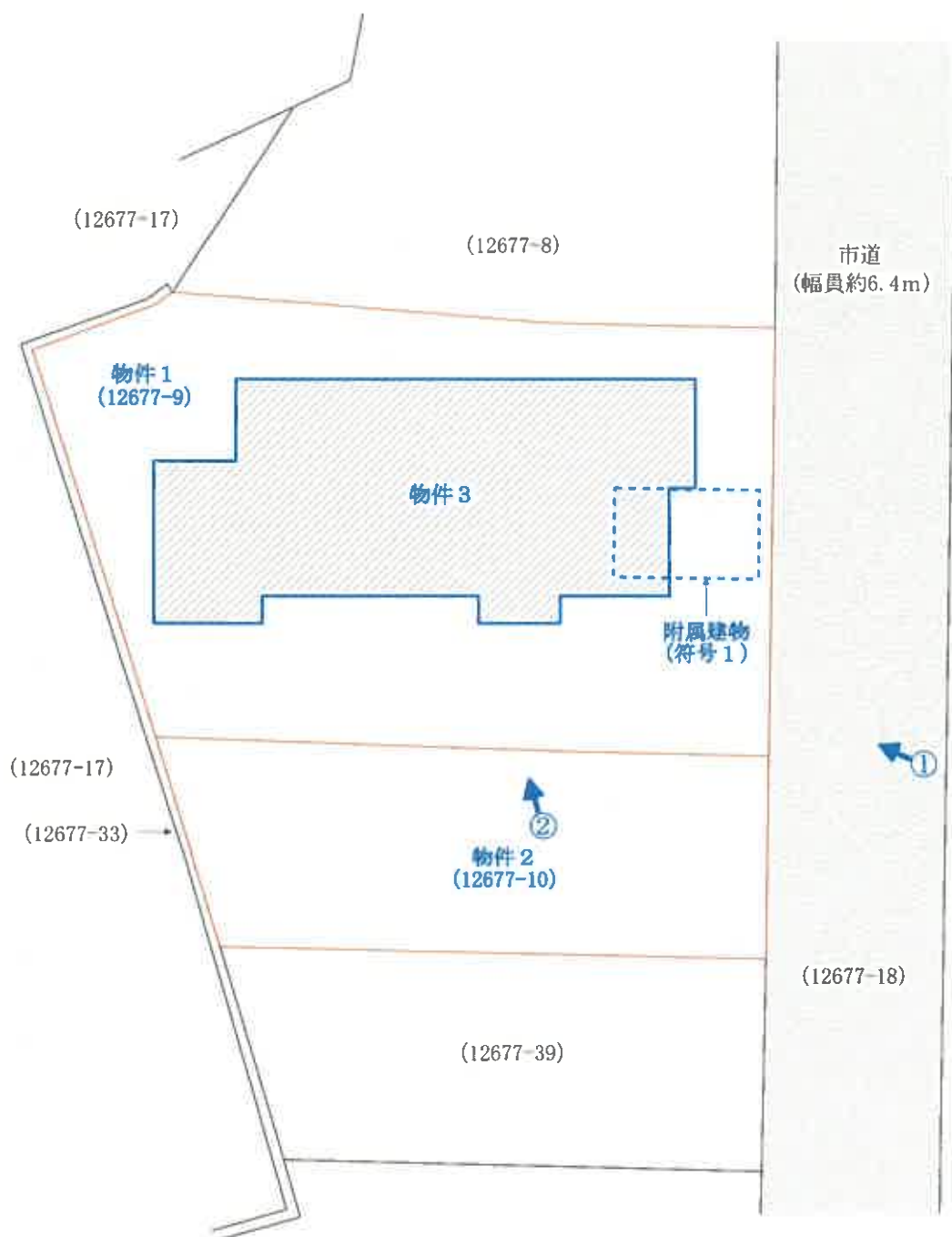
縮尺 1/500

(1) 令和1年9月17日
存在及び家賃番号変更

(注) 下欄のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

縮小【A3→A4】

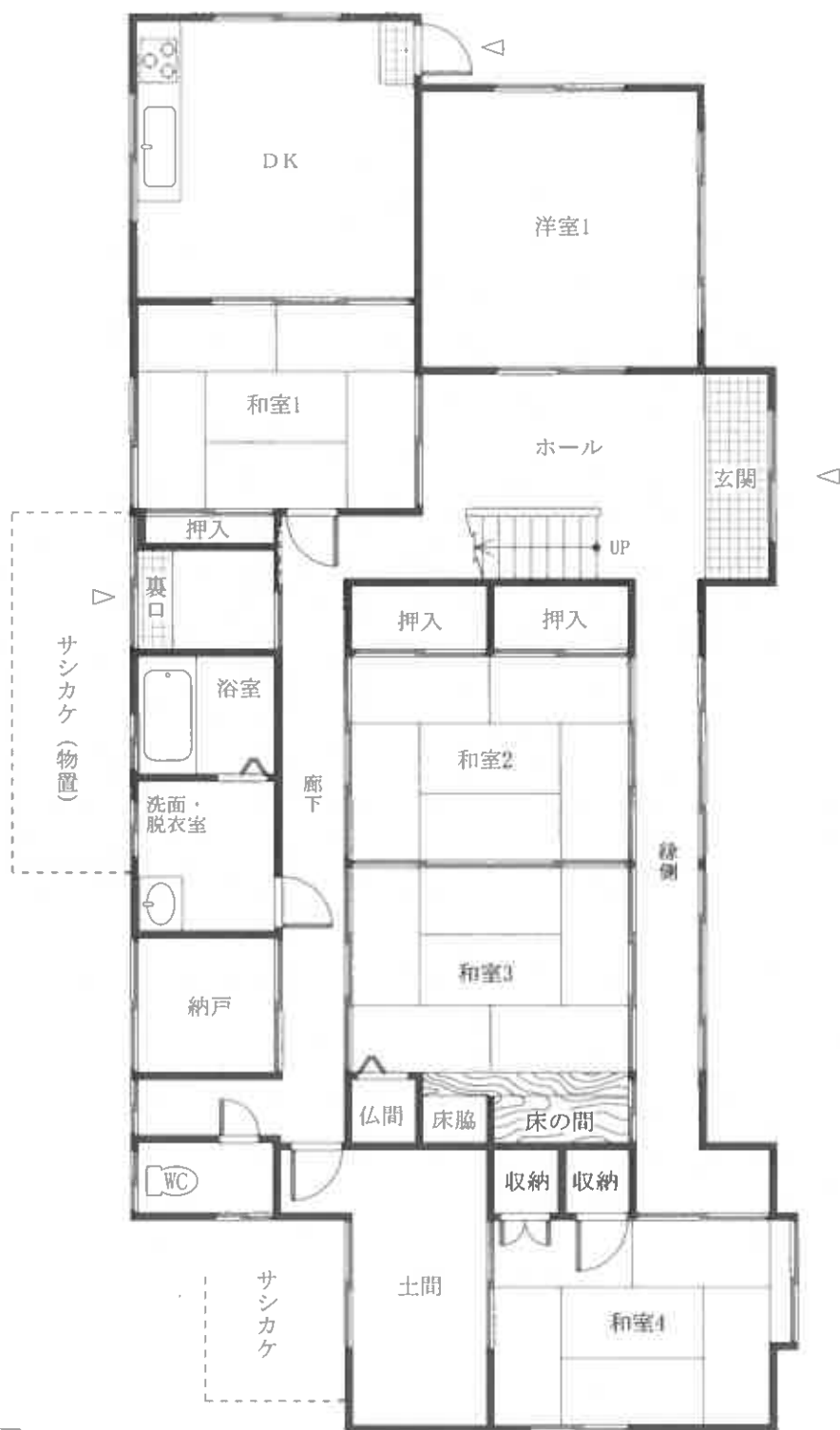


写真撮影位置



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ケ）第46号	1～3	評価人	約1/250

※本図は土地・建物の位置関係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。



1階



【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46号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



2階



【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46号	【物件番号】 3	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------



【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46号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

受命物件

①



②

