

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月19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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 萩市大字須佐字河原町
地 番 4 3 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 萩市大字須佐字河原町
地 番 4 3 4 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 4 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 萩市大字須佐字河原町 4 3 4 3 番地 3、4 3 4 3 番地
1
家屋 番号 4 3 4 3 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 9 7 . 5 5 平方メートル
2階 3 5 . 0 0 平方メートル

所有者 須佐コンクリート株式会社

物件明細書

令和 7年 5月28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3】

賃借権

範囲 全部

賃借人 B

期限 令和7年3月31日まで

賃料 月額50,000円

賃料前払 なし

敷金 100,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期間後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

須佐コンクリート株式会社が占有している。同人の占有権限が使用借権と認められる。

【物件番号3】

上記3記載のとおりB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 萩市大字須佐字河原町
地 番 4 3 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 萩市大字須佐字河原町
地 番 4 3 4 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 4 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 萩市大字須佐字河原町 4 3 4 3 番地 3、4 3 4 3 番地
1

家屋 番号 4 3 4 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床 面 積 1階 9 7 . 5 5 平方メートル
2階 3 5 . 0 0 平方メートル

所有者 須佐コンクリート株式会社



令和 6 年 (ケ) 第 86 号

令和 7 年 1 月 23 日受理

令和 7 年 3 月 5 日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 大森 幹也

物 件 目 録

1 所 在 萩市大字須佐字河原町
地 番 4 3 4 3 番 1
地 目 宅地
地 積 6 2 1. 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 萩市大字須佐字河原町
地 番 4 3 4 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 1. 4 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 萩市大字須佐字河原町 4 3 4 3 番地 3、4 3 4 3 番地
1

家屋 番号 4 3 4 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床 面 積 1階 9 7. 5 5 平方メートル
2階 3 5. 0 0 平方メートル

所有者 須佐コンクリート株式会社



占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■須佐コンクリート株式会社
占有状況	■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 (所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和58年 7月15日 (建物新築の日)
最初の契約等	契約日 昭和58年 7月15日
	期間 昭和58年 7月15日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■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	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 (■B (占有者) ■A (所有者元代表者)) の陳述 / ■提示文書 (契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 9年 4月 1日
最初の契約等	契約日 平成 9年 3月31日
	期間 平成 9年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成10年 3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 6年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月31日まで 1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50,000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 checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金100,000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

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地（物件1、2の土地は一体利用。）である。

本件建物には、賃借人が家族とともに居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等

■B

本件の建物には、家族で住んでいます。

家賃は5万円で、敷金は2か月分でした。

家賃の金額については、当初から変わっていません。建物も古くなってきていますし、住み続けるのであれば、金額を下げてもらう必要があります。また、家の中の壁紙等リホームしていただく必要があると思っています。

2013年の水害の際には、床下浸水の被害がありました。

自分でお金を出して修理などしたことはないかとお尋ねですが、今のところ修理は大家さんの費用でやってもらっています。床が緩いところがあり、その都度修理しています。ただ、修理ができてない部分もあります。

この借家は、庭の草刈りが大変で、以前は自分でしていましたが、最近は大家さんに頼んで年に2回ほど業者さんに作業してもらっています。

(令和7年2月12日面談聴取)

執 行 官 の 意 見

■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の内容、法人の登記事項証明書の内容、住民票の内容、提示された契約の内容、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

(7 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1月23日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月30日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年1月27日 (月) 11:10 - 11:30	山口地方法務局 ■本局 □萩支局	登記事項証明書等交付 地図等写し交付
" "	山口地方法務局 □本局 ■萩支局	登記事項証明書等交付 (閉鎖分) 地図等閲覧
" "	萩市役所	占有資料交付、住民票調査
令和7年1月29日 (水) 13:30 - 14:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" "	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送 (速達) (郵券：410円使用)
令和7年2月4日 (火) 13:20 - 13:30	(携帯電話)	物件所有者Aの妻から電話聴取
" "	執行官室	占有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券：410円使用)
令和7年2月10日 (月) 8:40 - 8:50	執行官室	占有者から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
" "	執行官室	債務者兼所有者 (会社) 特別代理人弁護士あて調査 (臨場) 通知 (ファックス・電話)
令和7年2月12日 (水) 12:45 - 13:45	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者と面談、建物 立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(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

(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
令和7年2月12日 (水) 14:00 - 14:10	萩市大字須佐	物件所有者Aと面談
" " " " 14:50 - 15:00	(携帯電話)	物件所有者Aの妻から電話聴取
令和7年2月21日 (金) 18:10 - 18:15	執行官室	占有者から電話聴取
" " " " "	執行官室	占有者あて事務連絡郵送(速達) → 2月25日回答 (郵券: 480円+600円使用)
令和7年2月25日 (火) 17:45 - 17:50	執行官室	占有者から電話聴取
令和7年3月1日 (土) 14:00 - 14:35	物件所在地	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)
令和7年3月4日 (火) 17:10 - 17:15	執行官室	債務者兼所有者(会社)特別代理人弁護士から電話聴取
(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

(9 枚目)

4 4221
0 4236

△ 4259-1
= 4331

(座標値種別：図上測定)

-51635.384

-15337.869



-51760.384 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	大字須佐
--------	------

請求部分	所在	萩市大字須佐字河原町			地番	4343番3			
出力尺	1/500	精度区分	乙二	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	昭和50年2月			備付年月日(原図)	昭和57年1月25日		補記事項		

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

請求番号：8-14
(1/1)

公用

登記年月日：平成19年10月10日

公用

平成19年10月10日登記各階平面図

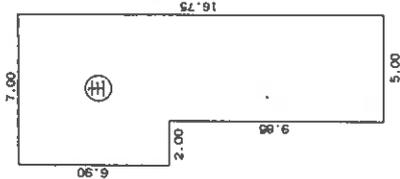
建物図面 (各階平面図)

家屋番号 4343番3

建物の所在 秋市大字須佐字河原町4343番地3, 4343番地1

75939

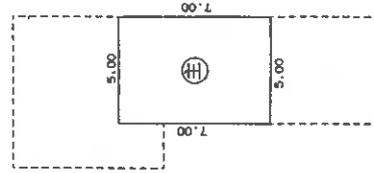
1階



求積表

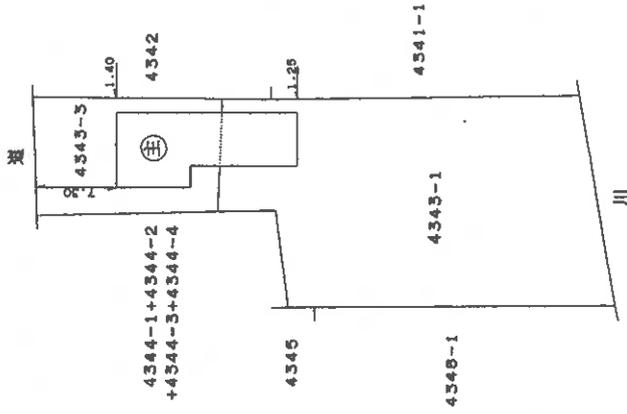
6.80 X 7.00	=	48.3000
9.95 X 5.00	=	49.7500
計		97.5500
原面積		97.55 m ²

2階



求積表

5.00 X 7.00	=	35.0000
計		35.0000
原面積		35.00 m ²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成19年10月11日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3-A4)

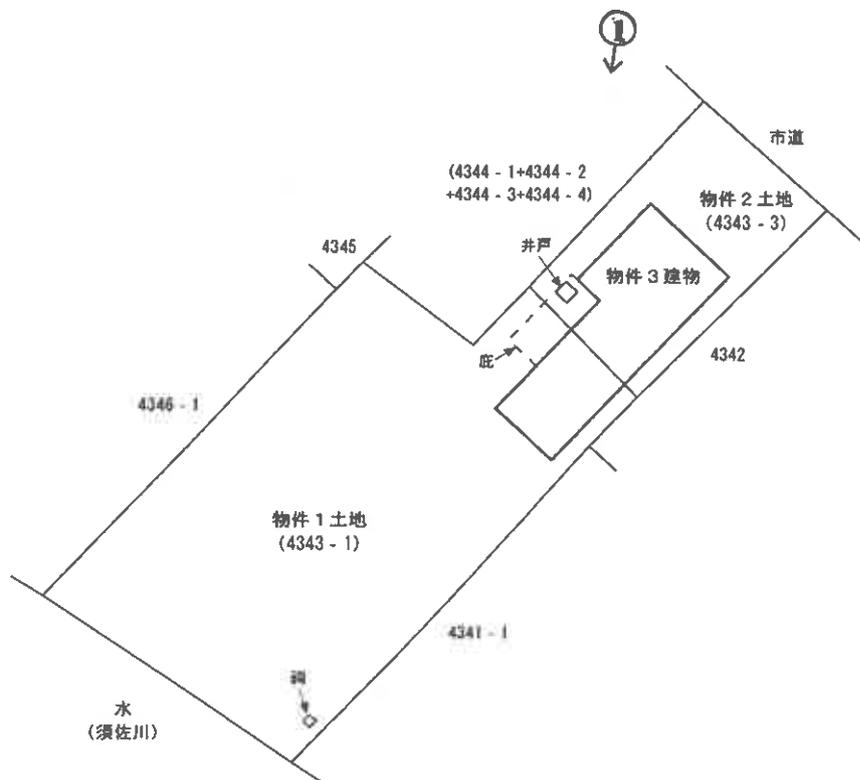
(1 枚目)

請求番号：8-2

土地建物位置関係図

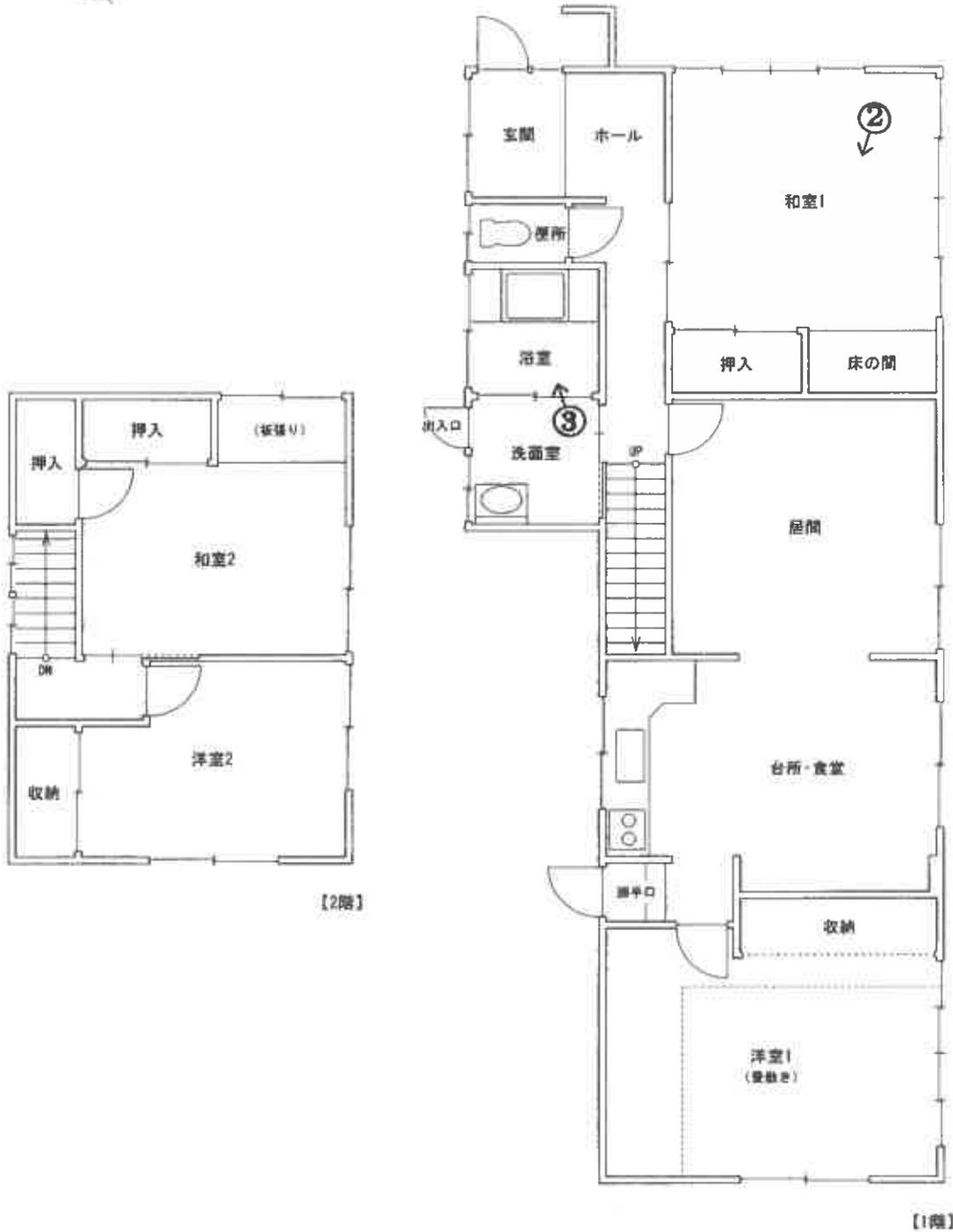
縮尺 約1/500

○➤ : 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※本図は建物の間取り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。

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

○写真1



・物件3

○写真2



・和室1

○写真3



・浴室

令和6年(ケ)第86号

令和7年2月12日 現地調査

令和7年3月12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 2,686,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,502,000 円
物件2(土地)	金 439,000 円
物件3(建物)	金 745,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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 地目 地積	萩市大字須佐字河原町 4343番1 宅地 621.00 m ²	
2	所在地 地目 地積	萩市大字須佐字河原町 4343番3 宅地 181.46 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	萩市大字須佐字河原町 4343番地3、 4343番地1 4343番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 97.55 m ² 2階 35.00 m ² (合計 132.55 m ²)	
番号	特記事項		
1、2	・隣地との境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、物件1、2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。		

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	JR山陰本線「須佐」駅の南西方・道路距離約900m すさ生活バス「須佐本町」バス停の南東方・道路距離約200m	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	都市計画区域外 - - - なし 一般景観計画区域
画地条件	物件1、2土地を一体画地として、間口(北東側)約11m、奥行約52m、規模802.46㎡(登記数量)、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側：幅員約3.0mの舗装市道に約0.6m高く接面する。 南西側：幅員約3.0mの舗装道路(河川管理道路)に約1.2m低く接面する。	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。周辺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：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	・対象地への車の出入りは、南西側の河川管理道路より行われている。なお、北東側に車の駐車スペースは設置されていない。 ・南西側の河川管理道路から対象地に入出入りするのための通行利用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。また、当該道路については、現在改修工事が行われている。(山口県萩土木建築事務所聴取)	

	<ul style="list-style-type: none">・下水道に接続する前に利用されていた浄化槽が対象地内に存する可能性がある。(借家人聴取)・対象地の一部が河川保全区域内に存する。(山口県萩土木建築事務所聴取)・萩市河川洪水ハザードマップによれば、対象地は洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域の指定範囲内に存する。・対象地には祠及び井戸等が存する。また、対象地の南側角付近は竹及び雑草等が生い茂っている状況である。・隣接する筆界未定地の地番 4344 番 2 土地の所有者は、対象地所有者と同じである。当該土地は旧公図(閉鎖された地図に準ずる図面)上で対象地に隣接しているが、公道には接面していない。・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。(萩市文化財保護課聴取)・現地調査、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(登記記載)：昭和58年7月15日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：吹付け等 内壁：クロス、繊維壁等 天井：クロス、化粧石膏ボード、和室天井材等 床：合板フロア、畳等 設備：電気、給排水等
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	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年の豪雨災害において、床下浸水の被害があったとのことである。(借家人聴取) ・建物1階の各所において、床の沈み込む箇所が認められたが、上記の床下浸水の被害によるものか否かは不明である。 ・経年による老朽化等が認められた。なお、雨漏り及びシロアリ被害等の有無については詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。 ・庇が設置されているが、経済的な価値はないと判断した。 ・階段下に居間側より利用できる収納が存する可能性がある。なお、当該収納については現地調査時に確認不能であったため、建物間取図には記載していない。

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/m ²)	個別 格差	地積 (m ²)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,000	0.80	621.00	0.80	2,782,000
2	7,000	0.80	181.46	0.80	813,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 萩(県) - 16

公示価格等 (円/m ²)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/m ²)
a	b	c	d	a × b × c × d = e
7,100	$\frac{98.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	7,000

◇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：二方路地 1.02、形状 0.95、間口・奥行の関係 0.90、規模 0.95、祠及び井戸等の存在 0.97、一部が河川保全区域内 0.99 の相乗積より 0.80 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	180,000	132.55	0.05	1,193,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：目的建物は建築後相当年数経過しており、経済的残存耐用年数が認められないこと等を考慮し、建物維持管理の状況、内部立入調査による観察等により現価率を査定した。

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	2,782,000	0.10	使用借権	278,000
2	813,000	0.10	使用借権	81,000
合計				359,000

イ 土地利用権等割合：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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	2,782,000	-278,000	/	1.00	0.60	1,502,000
2	813,000	-81,000	/	1.00	0.60	439,000
3	1,193,000	+359,000	0.80	1.00	0.60	745,000
一括価格 (合計)						2,686,000

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できる借家権(賃借権)の存在を考慮した。

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 地価調査価格「萩(県) - 16」

所 在 : 萩市大字須佐字河原町 4334 番
価 格 : 7,100 円/m²
位 置 : JR 山陰本線「須佐」駅の南西方約 1.0 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 301 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 3.0m 市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年度)

物件 1 : 2,670,921 円
物件 2 : 780,459 円
物件 3 : 2,186,578 円

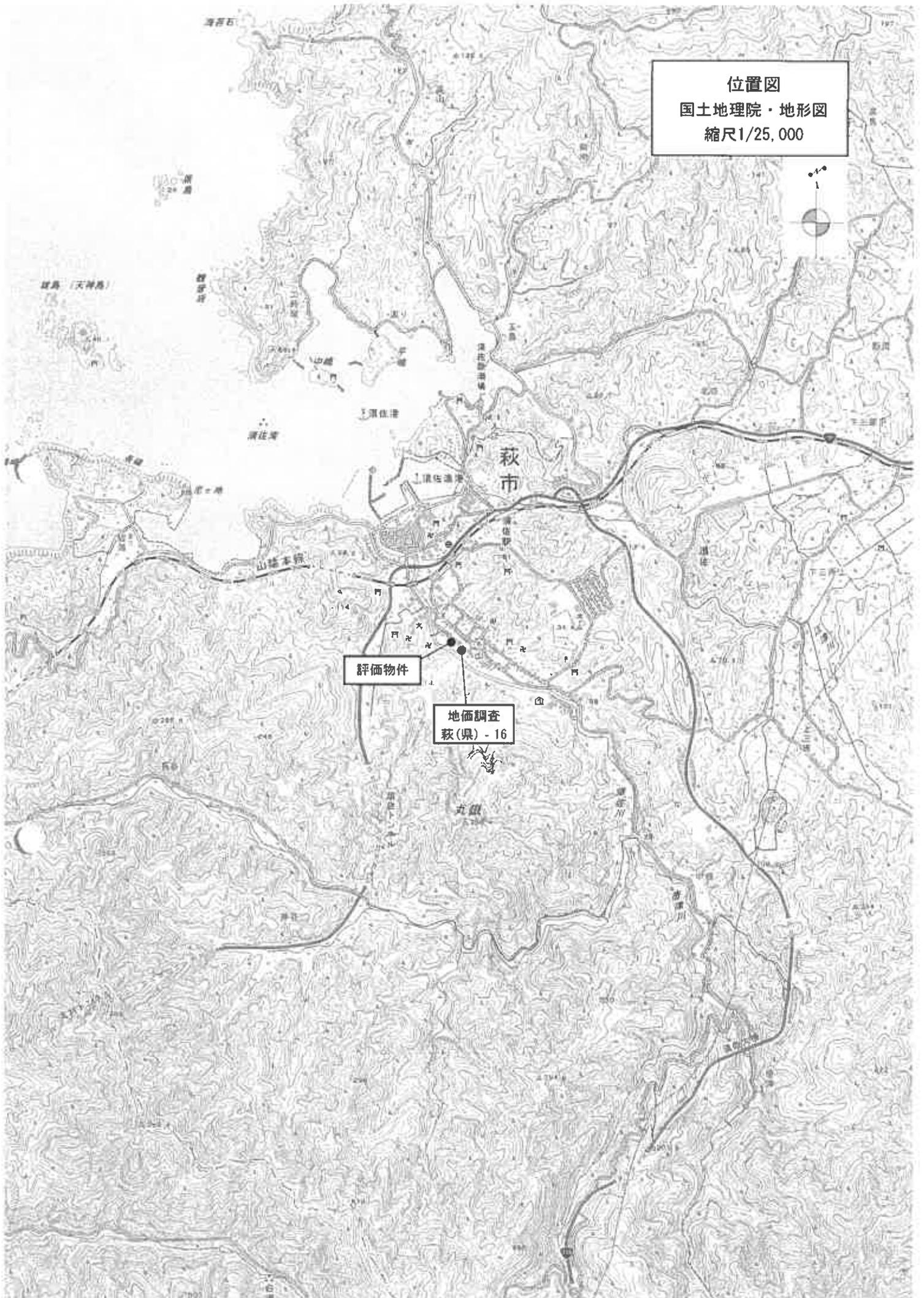
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院・地形図 縮尺 1/25,000)
- 2 地図(法第 14 条第 1 項)写し(法務局備付)
- 3 建物図面写し(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

以 上

位置図
国土地理院・地形図
縮尺1/25,000



評価物件

地価調査
萩(県) - 16

萩市

山崎本線

丸銀

赤川

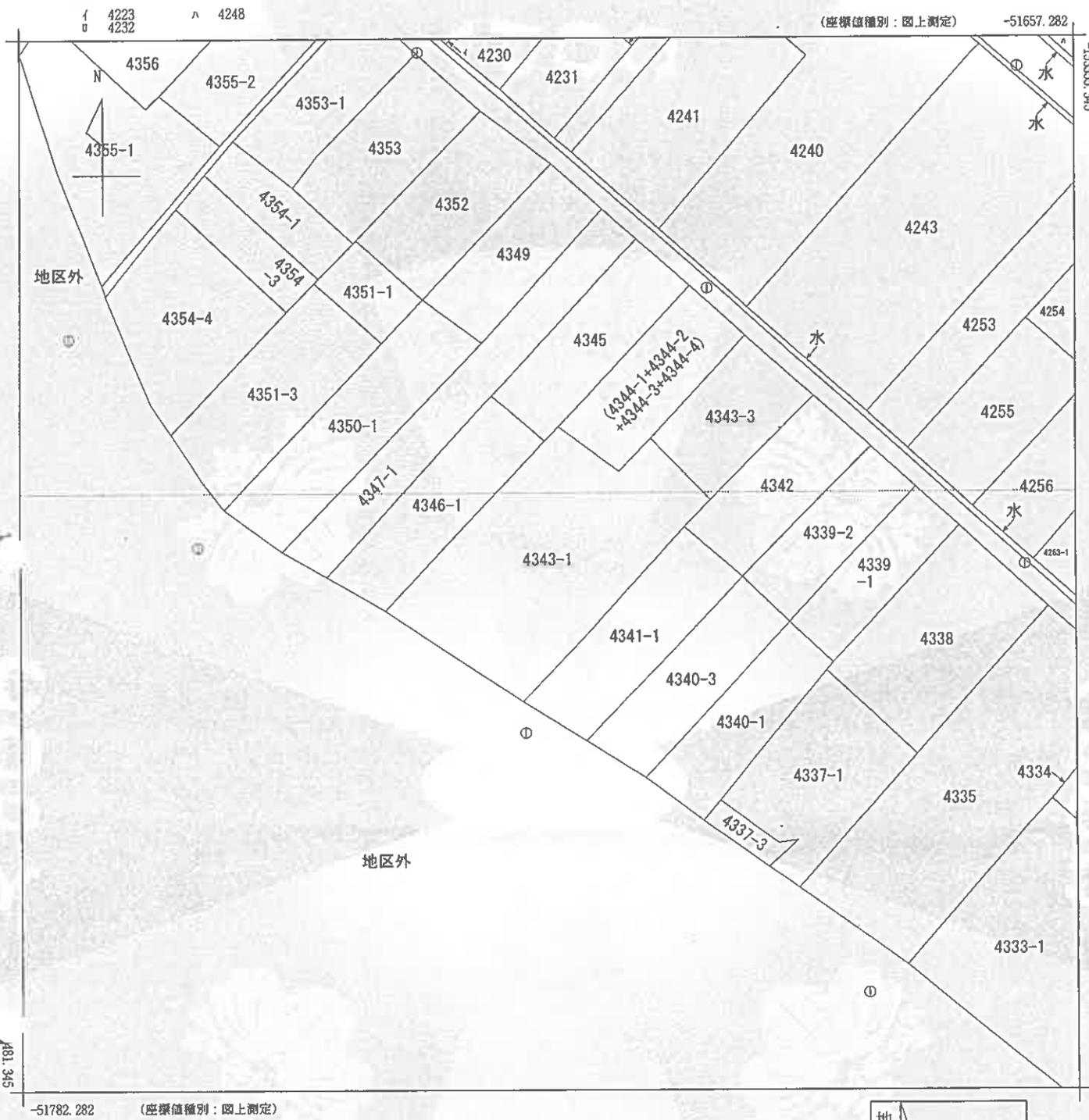
赤川

赤川

赤川

萩島 (天神島)

萩島



地区区域見出
大字須佐

請求部分	所在	萩市大字須佐字河原町				地番	4343番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙二	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	昭和50年2月			備付年月日(原図)	昭和57年1月25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。

令和7年2月10日
山口地方務局萩支局
登記官



登記年月日：平成19年10月10日

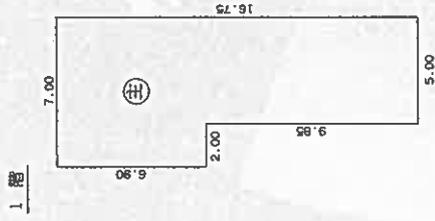
平成19年10月10日登記各階平面図

家屋番号
4343番3

建物図面 (各階平面図)

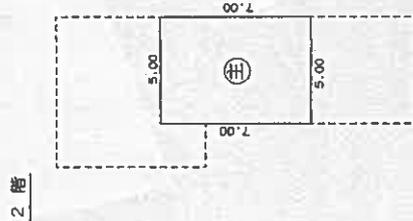
建物の所在
萩市大字須佐字河原町4343番地3, 4343番地1

75939



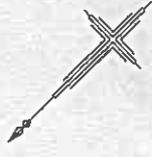
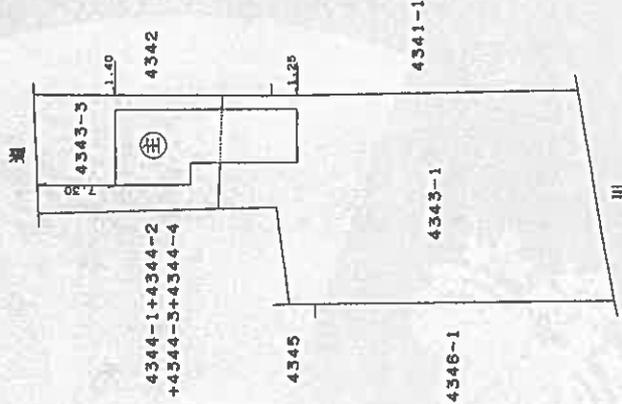
求積表

6.90 X 7.00	=	48.3000
9.85 X 5.00	=	49.2500
計		97.5500
原面積		97.55 m ²



求積表

5.00 X 7.00	=	35.0000
計		35.0000
原面積		35.00 m ²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者
土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

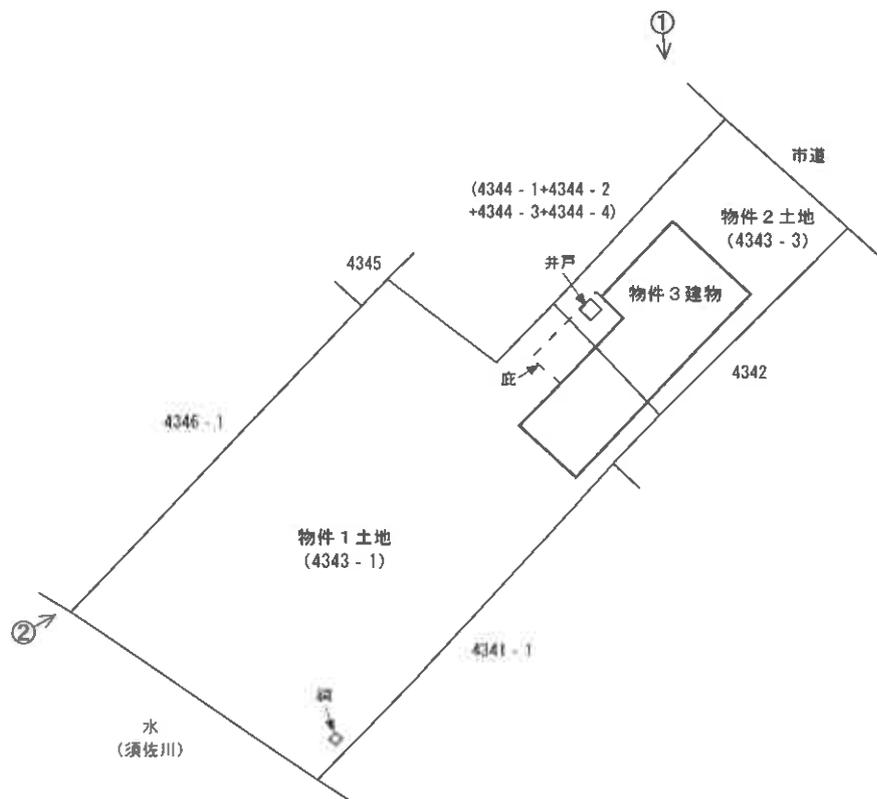
山口県土地家屋調査士会用品

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7年2月10日 山口地方事務所林支局 登記官

土地建物位置関係図

縮尺 約1/500

○➤ : 写真撮影位置及び方向



※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。



※本図は建物の間取り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。

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

現況写真



①



②



③