

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 8 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 10 月 14 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	42,508,000 34,006,400	一括	8,501,600	664,174	0
1	309,000				
2	1,047,000				
3	41,152,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 美祢市東厚保町川東字高野 |
| | 地 番 | 340番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 738.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 美祢市東厚保町川東字高野 |
| | 地 番 | 345番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2507.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 美祢市東厚保町川東字高野345番地1 |
| | 家屋 番号 | 345番1 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 616.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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】

中尾物流株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

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 美祢市東厚保町川東字高野
 地 番 340 番
 地 目 宅地
 地 積 738.94 平方メートル
- 2 所 在 美祢市東厚保町川東字高野
 地 番 345 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2507.32 平方メートル
- 3 所 在 美祢市東厚保町川東字高野 345 番地 1
 家屋 番号 345 番 1
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 616.85 平方メートル



令和8年（ケ）第29号
令和8年6月15日受理
令和8年 7月23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 美祢市東厚保町川東字高野
地 番 340番
地 目 宅地
地 積 738.94平方メートル
- 2 所 在 美祢市東厚保町川東字高野
地 番 345番1
地 目 宅地
地 積 2507.32平方メートル
- 3 所 在 美祢市東厚保町川東字高野345番地1
家屋 番号 345番1
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 616.85平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県美祢市東厚保町川東高野340番地（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 14条地区のとおり ☐ 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（中尾物流株式会社） 上記の者が本建物を 倉庫・事務所 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
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 中尾物流株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人(債務者兼所有者 兼 占有者会社代表者)の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年1月頃	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
更新の種別		不明	
現在の契約等	期間	不明	
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 分 円) ☐相殺 (分 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		不明	
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	
		占有者会社代表者代表取締役は債務者兼所有者である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 兼 占有者会社代表者	1 本件物件は、私が代表取締役を務めていた中尾物流株式会社の倉庫・事務所として使用していました。 2 中尾物流株式会社については、令和7年5月15日に山口地方裁判所宇部支部で破産手続きが開始されています。 3 本件建物の事務室内の動産類（OA機器など）は、破産財団から放棄されたと思います。 残価よりも処分費用の方が高額と見込まれることから引き取り先が見つからず、廃棄費用も捻出することができませんので、このまま事務室内に置いておくこととなる見込みです。 申し訳ありませんが、買受人の方で処分していただくようお願いいたします。 4 本件建物の書庫に、ほぼ書庫一杯になるくらいの大量の数の段ボール箱に梱包して、伝票等の書類を置いています。これについても、搬出して廃棄する費用を捻出することができませんので、このまま書庫内に置いておくこととなる見込みです。 申し訳ありませんが、買受人の方で処分していただくようお願いいたします。 5 冷蔵庫内にある動産類は、パレットを除き、荷主から預かっている物で、荷主に返却すべき物ですが、返却に要する搬送等の費用を捻出することができませんので、このまま冷蔵庫内に置いておくことになると見込まれます。 荷主は、株式会社丸喜、アミナカフーズ株式会社、株式会社神戸物産などであり、各動産に、荷主の会社名が印字等されています。 申し訳ありませんが、買受人の方で、各荷主への返却等の手続をしていただきますようお願いいたします。 6 本件建物は、中尾物流株式会社が、事務所・倉庫として使用していました。 中尾物流株式会社の設立当初から本件建物を使用していますが、本件物件の所有者である私個人と中尾物流株式会社との間で、賃料等のやりとりはありません。 7 本件土地の南側を流れる厚狭川は、以前に氾濫して本件土地が浸水したことがあります。 (令和8年7月16日口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、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 本件物件は、債務者兼所有者が代表者を務める中尾物流株式会社が、営業を停止した状態で、動産類を残置して占有しているものと認められる。
- 中尾物流株式会社の本件物件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 現地で計測可能な範囲で概測した結果及び目視により確認した結果、本件土地（物件1土地及び物件2土地）の形状は、概ね14条地図のとおりであると思われるものの、本件土地南側は厚狭川に向けて下る急傾斜のコンクリートの法面となっており立ち入って境界付近に近づくことが困難であったこと、14条地図上、物件1土地と物件2土地の間に存する水路は現地で視認することができなかったこと、物件1土地の西側端付近は土地の形状が明確ではなく、現地に境界標その他境界を示す事物が見当たらなかったことから、本件土地の形状や範囲を明確にするためには、専門家により14条地図を現地で復元する等の作業を要すると思われる。
- 4 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物の冷蔵庫内等に、他社（荷主）に返却すべき動産が存するので、注意を要する。
- 5 本件土地上に変電設備がある。
- 6 本件土地の北東角部分及び5の変電設備付近に各々電柱がある。
- 7 上記意見は、関係人の陳述等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。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月17日(水)	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
8年6月18日(木) 13:20~14:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年6月19日(金) 11:37~11:39	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
8年6月19日(金) 16:20~16:25	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
8年6月23日(火) 9:48~9:51	執行官室	破産管財人に現況調査期日通知(電話)
8年6月23日(火)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送
8年7月3日(金)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年7月14日(火) 14:35~14:45	破産管財人事務所	破産管財人から本件建物の鍵を借用
8年7月16日(木) 9:20~10:30	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者同行)、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
8年7月16日(木) 11:45~11:50	破産管財人事務所	破産管財人に本件建物の鍵を返却
8年7月17日(金) 9:37~9:40	山口地方法務局 下関支局	占有者会社の商業登記事項証明書交付請求・受領

(特記事項)

■ 令和8年7月16日

債務者兼所有者の破産管財人から借用した鍵を使用し、解錠して建物内に立ち入って調査を実施した。なお、借用した鍵では解錠することができない扉等がある可能性があったため、解錠技術者を同行した。

債務者兼所有者は、上記解錠後に物件所在地に来訪した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

登記年月日：平成31年1月23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。
(山口地方方法務局宇部支局管轄)
令和8年6月19日 山口地方方法務局下関支局

登記官

(8 枚目)

建物図面

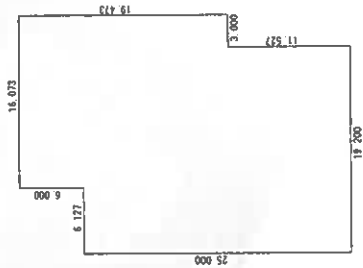
345番1

家屋番号

美祿市東厚保町川東字高野345番地1

建物の所在

各階平面図



求積表

$16.073 \times 6.000 = 96.438000$
 $22.200 \times 13.473 = 299.100600$
 $11.527 \times 19.200 = 221.318400$
計 616.857000
床面積 616.85 m²



作成者

(平成31年1月23日作成)

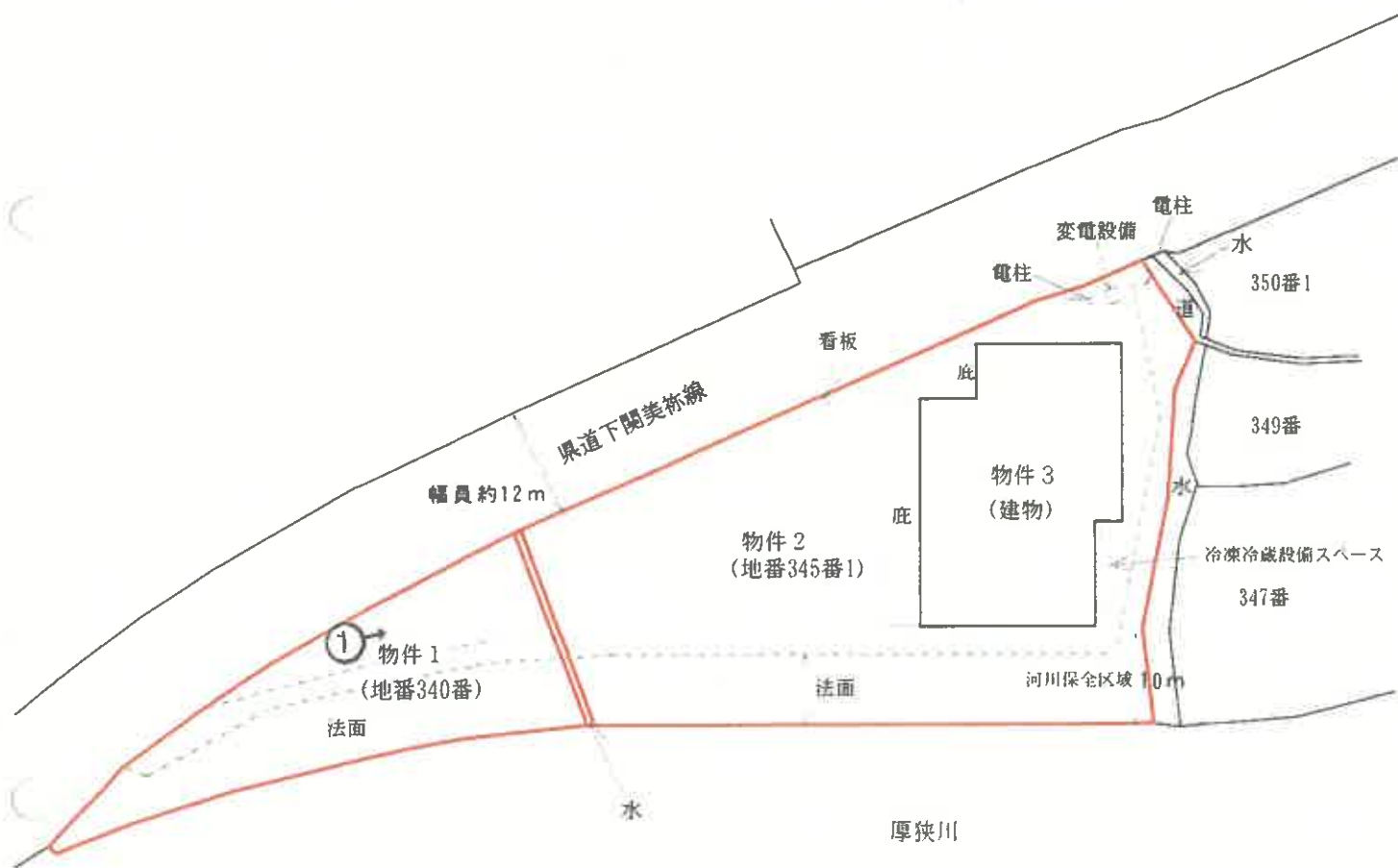
縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/1000

縮小 (A3→A4)



※ 評価人作成図面



令和8年(ケ)第29号

土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/800

(9 枚目)



※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

(10 枚目)

令和8年(ケ)第29号
建物間取図 物件3

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、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/200



写真 0 1

本件物件の外観



写真 0 2

事務室



写真 0 3

冷蔵庫

令和8年（ケ）第 29 号
令和8年7月16日 現地調査
令和8年7月29日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

第1 評価額

一括価格	
金 42,508,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 309,000円
物件2（土地）	金 1,047,000円
物件3（建物）	金 41,152,000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 物件1, 2の土地の内訳価格は物件3の建物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 地 地 地 在 番 目 積	美祢市東厚保町川東字高野 340番 宅地 738.94㎡	左記に同じ
2	所 地 地 地 在 番 目 積	美祢市東厚保町川東字高野 345番1 宅地 2,507.32㎡	左記に同じ
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	美祢市東厚保町川東字高野345番地1 345番1 倉庫・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1階 616.85㎡	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「厚保」駅 北方 約1.3km 【道路距離】 「熊の倉」バス停 北東方 約200m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	美祢市郊外における一般住宅、農家住宅、事業所等が散在する県道沿いの地域である。現在のところ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測する。		
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 用途指定無し 70% 200% なし 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流） 河川保全区域	
画 地 条 件	規 模 3,246.26 m ² 間 口 約 135 m 奥 行 約 1.5～50 m	形 状 不整形（三角地） 接面状況 中間画地 地 勢 平坦（法面箇所有り）	
接面道路の状況	北西側幅員約12m舗装県道、高低差 約0m～約0.5m高い （注） （注） 県道 下関美祢線 【建築基準法第42条第1項第1号道路】		
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3建物の敷地として利用されている（現況調査報告書記載のとおり）。		
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	① 目的土地の南側及び東側の一部が法面となっている（土地建物位置関係図参照）。 また、物件1の西端部分については隣接地との境界が確認できず、形状等も不明確であるため、形状や範囲等を明確にするには専門家による調査等を要するものと思われる。 ② 物件1と物件2との間に法定外公共物「水」が存するが、現状は水路としての機能はなく目的土地との一体利用がなされている。		

特 記 事 項	③ 山口県土砂災害警戒区域等マップによると、物件2の北東側一部が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に、物件1の西側一部が土砂災害警戒区域（土石流）指定されている。 ④ 目的土地南側、厚狭川の河川境界線より10mの範囲が河川保全区域に指定されている。 ⑤ 美祢市公表の「洪水ハザードマップ（厚狭川）」によると、目的土地は浸水想定区域「3.0m～5.0m未満」及び家屋倒壊等氾濫想定区域内に存する。 ⑥ 敷地北東側に変電設備及び電柱が存する。 ⑦ JR美祢線、厚狭駅～長門市駅間では、令和5年6月30日から7月1日にかけて発生した豪雨災害により、バスによる代行輸送を実施している。 ⑧ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると宅地として利用される前は田、原野、雑種地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。 ⑨ 【埋蔵文化財について】 美祢市教育委員会事務局文化財保護課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。
---------	---

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（登記記載） 平成31年1月23日新築 経過年数 約 8 年 経済的残存耐用年数 約 27 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：ガルバリウム鋼板 外 壁：ガルバリウム鋼板角波サイディングほか 内 壁：クロス、断熱パネルほか 天 井：石膏ボード、断熱パネルほか 床：コンクリート、長尺シート、タイルカーペットほか 設 備：電気、給排水、冷凍冷蔵設備、変電設備ほか
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 倉庫・事務所 間取り 別添の「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	① 築後約8年経過した建物であり、外壁、内壁、床の汚れや損傷等が一部見られるものの、概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ② 所有者陳述によると、倉庫内の冷凍冷蔵設備は現在も作動することであるが、確認等を行っていないため実際のところは不明である。 ③ 目的建物内外に大量の動産類が存するが、所有者等によって廃棄される可能性は低く残置される見込みである。 また、冷蔵庫内には業者へ返却すべき動産類が存するが、これらについても残置される見込みである。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	3,560円/㎡	0.42	738.94㎡	0.95	1,050,000円
2	3,560円/㎡	0.42	2,507.32㎡	0.95	3,561,000円
合計					4,611,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 美祢(県)-4

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
5,410円/㎡	$\frac{98.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	3,560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：なし

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1, 2
形状	0.70
規模	0.80
法面	0.75
法定外公共物介在	0.99
相乗積	0.42

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

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等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	270,000円／㎡	616.85㎡	0.58	96,599,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
8 年	27 年	35 年	0 %	25 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価率）＝ 0.58

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	1,050,000円	0.30	法定地上権	315,000円
2	3,561,000円	0.30	法定地上権	1,068,000円
合計				1,383,000円

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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,050,000円	－ 315,000円		0.70	0.60	309,000円
2	3,561,000円	－ 1,068,000円		0.70	0.60	1,047,000円
3	96,599,000円	＋ 1,383,000円	1.00	0.70	0.60	41,152,000円
一括価格 (合計)						42,508,000円

ウ 占有減価： 占有権原は使用借権と判断され、減価の必要なし。

エ 市場性修正： 残置物の状態、建物の汎用性及び目的物件の市場流通性等を考慮のうえ査定した。

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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 (美祢(県)-4)

所 在 : 美祢市西厚保町本郷字本郷沖553番3
価 格 : 5,410 円/㎡
位 置 : J R 美祢線「厚保」駅 南西方約1.2km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 393 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 幅員約18m県道に南東側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域「用途指定無し(建ぺい率70%、容積率200%)」
地 域 の 概 要 : 一般住宅を主として事業所等も介在する県道沿いの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1 917,060 円

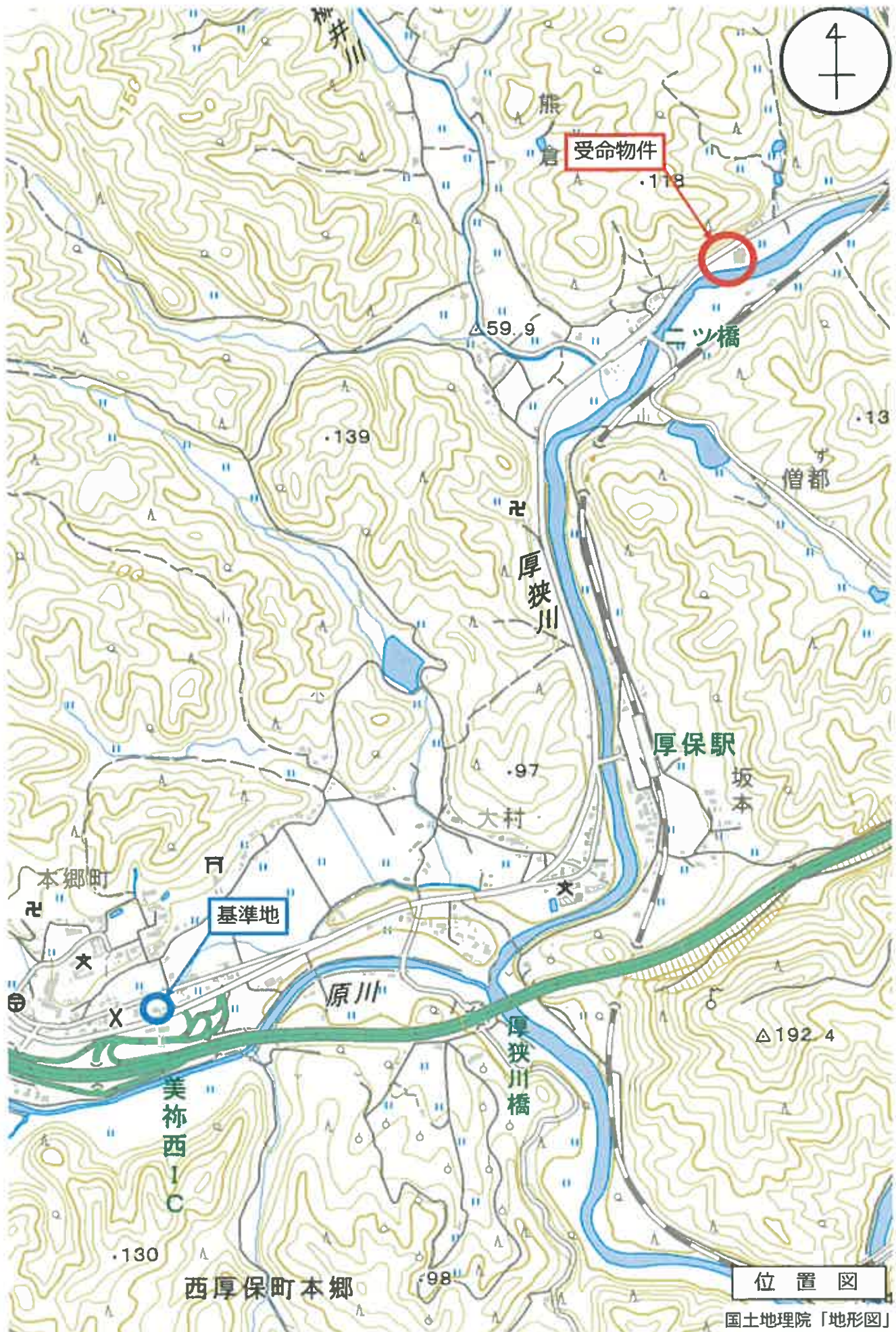
物件2 5,185,137 円

物件3 43,169,529 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

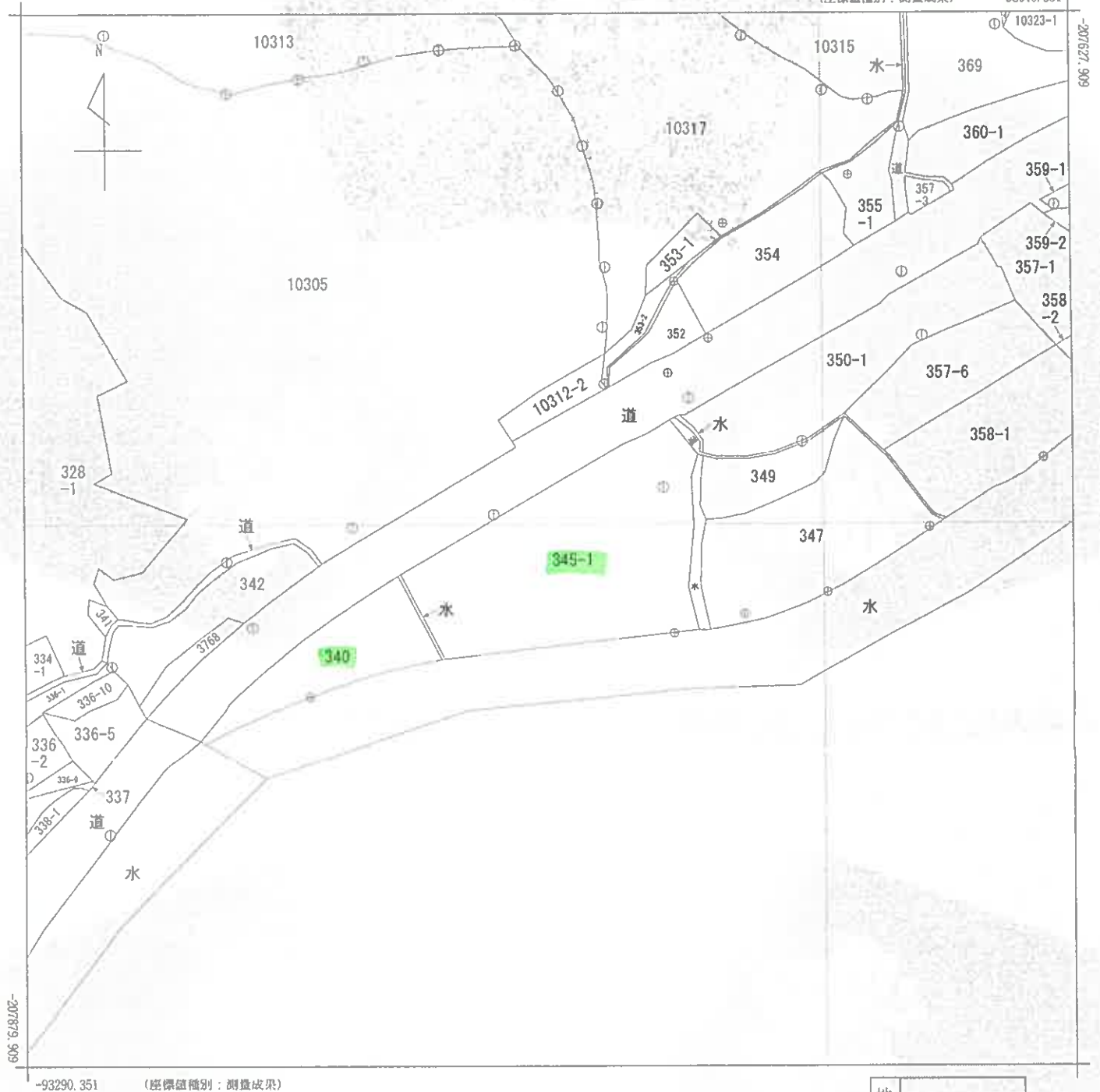
- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



東厚保町川東

請求部	所 在	美祿市東厚保町川東字高野					地 番	345番1		
出力縮	1/1000	精 度 区	乙一	座標系又は 番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年3月				備 付 年月日 (原図)	平成21年5月29日			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8年4月14日

山口地方法務局下関支局

地図整理番号：M08142

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

これは図面に記載されている内容を正確とした図面である。

(山口地方建設局定規第4号第4条)

令和6年4月14日 山口地方建設局 中間受領

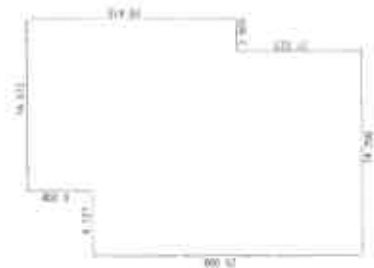
登記第

各 階 平 面 図

345番1

建 物 図 面

家屋番号 345番1
建物の所在 美祢市東厚保町川東字高野345番地1



求積表

$16.073 \times 5.000 = 80.365$
 $22.290 \times 13.473 = 299.300000$
 $11.921 \times 19.200 = 228.883200$
 計 408.548200
 圧縮値 614.05 m²



縮小 (A3→A4)

作成者

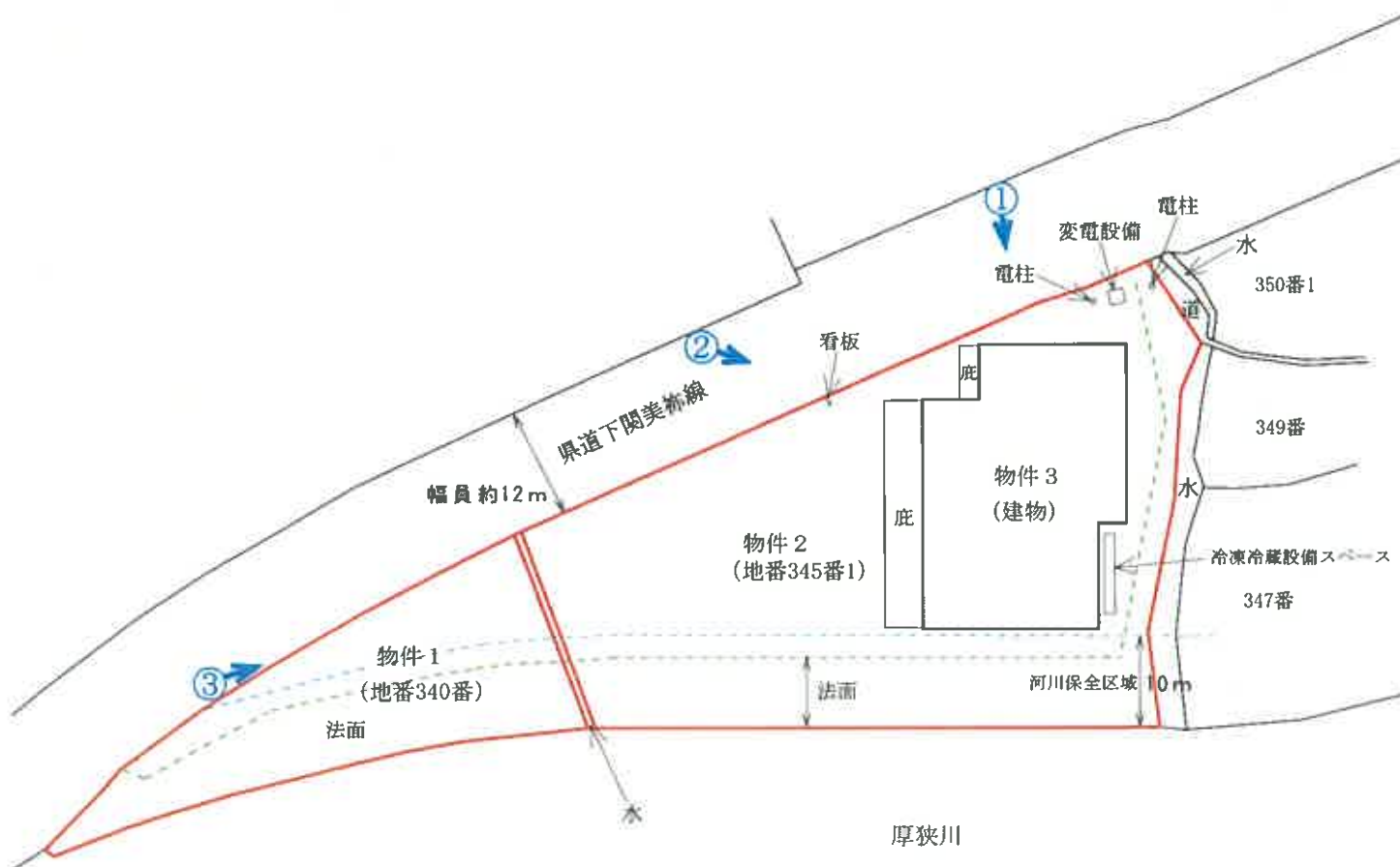
縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/1000



写真撮影位置

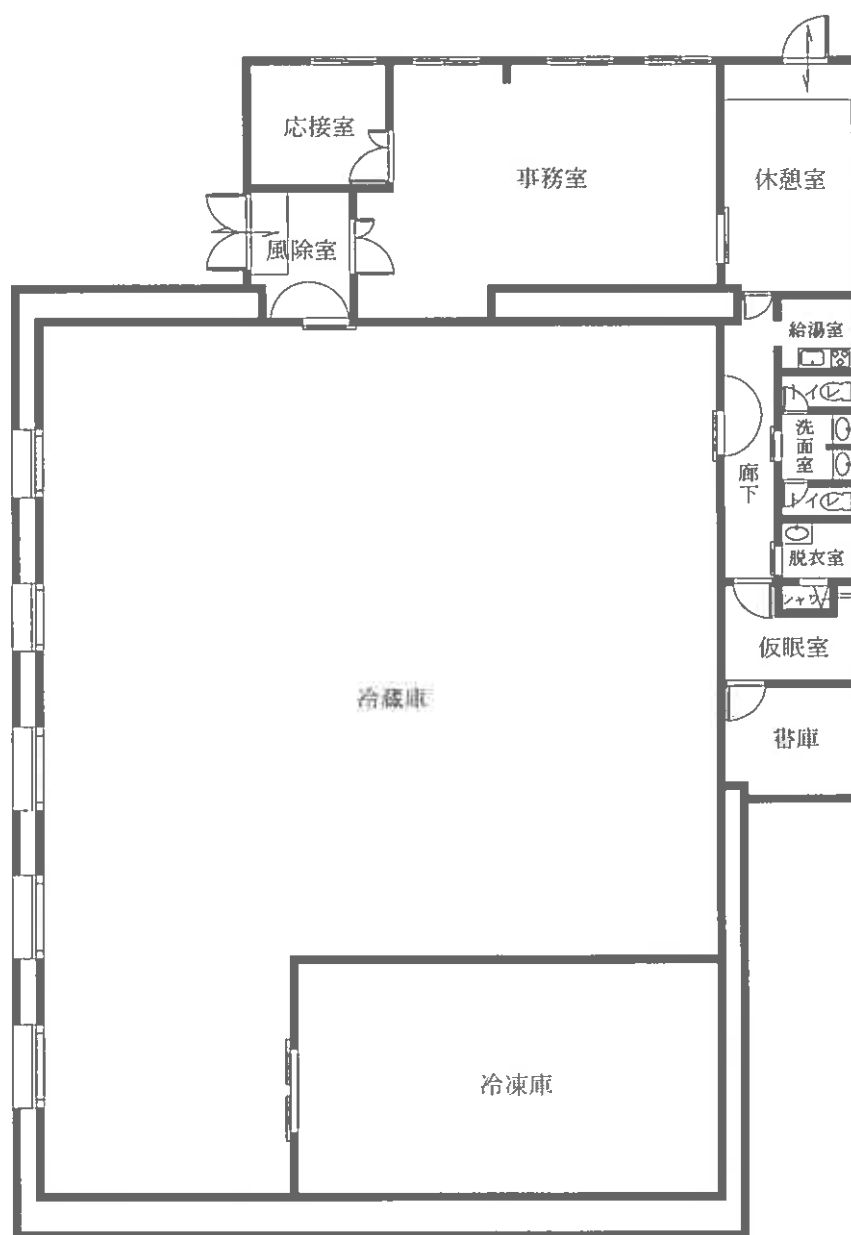


令和8年(ケ)第29号

土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/800



令和 8 年(ケ)第29号

建物間取図 物件 3

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200

目的物件の状況

