

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 4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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6～10	1,107,000 885,600	一括	221,400	112,997	0
6	504,000				
7	274,000				
8	170,000				
9	125,000				
10	34,000				
備考	民事執行規則30条の3第1項により減価				

物 件 目 録

6 所 在 防府市大字向島字藪原
 地 番 131番
 地 目 宅地
 地 積 453.59平方メートル

所有者 A

7 所 在 防府市大字向島字藪原
 地 番 125番
 地 目 宅地
 地 積 317.24平方メートル

所有者 株式会社松富

8 所 在 防府市大字向島字藪原131番地
 家屋 番号 131番
 種 類 工場・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
 床 面 積 1階 361.59平方メートル
 2階 116.16平方メートル
 地下1階 34.32平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所
 構 造 木・鉄骨造陸屋根・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
 地下1階付2階建
 床 面 積 1階 約627平方メートル

物 件 目 録

2階 約131平方メートル
地下1階 34.32平方メートル

※物件8及び物件9、10は合棟している。

所有者 株式会社松富

9 所 在 防府市大字向島字藪原125番地
家屋 番号 125番の1
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 142.96平方メートル

(現況)

※物件8及び物件9、物件10は合棟している。

所有者 株式会社松富

10 所 在 防府市大字向島字藪原125番地
家屋 番号 125番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 38.65平方メートル

(現況)

※物件8及び物件9、物件10は合棟している。

所有者 株式会社松富

物件明細書

令和 5年 3月 6日

山口地方裁判所

裁判所書記官 吉村麻子

1 不動産の表示

【物件番号6～10】

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6～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6～10】

本件所有者が占有している。

その他買受けの参考となる事項

【物件番号8～10】

物件8と物件9、物件10の建物は合棟している。

《 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

6 所 在 防府市大字向島字藪原
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 453.59平方メートル

所有者 A

7 所 在 防府市大字向島字藪原
地 番 125番
地 目 宅地
地 積 317.24平方メートル

所有者 株式会社松富

8 所 在 防府市大字向島字藪原131番地
家屋 番号 131番
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
床 面 積 1階 361.59平方メートル
2階 116.16平方メートル
地下1階 34.32平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所
構 造 木・鉄骨造陸屋根・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
地下1階付2階建
床 面 積 1階 約627平方メートル



物 件 目 録

2階 約131平方メートル
地下1階 34.32平方メートル

※物件8及び物件9、10は合棟している。

所有者 株式会社松富

9 所 在 防府市大字向島字藪原125番地
家屋 番号 125番の1
種 類 工場
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 142.96平方メートル

(現況)

※物件8及び物件9、物件10は合棟している。

所有者 株式会社松富

10 所 在 防府市大字向島字藪原125番地
家屋 番号 125番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 38.65平方メートル

(現況)

※物件8及び物件9、物件10は合棟している。

所有者 株式会社松富



令和4年(ケ)第40号
令和4年10月27日受理
令和5年1月11日提出

現況調査報告書

(物件6～10)

山口地方裁判所
執行官 金川直樹 (印)

(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

6 所 在 防府市大字向島字藪原
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 453.59平方メートル

所有者 A

7 所 在 防府市大字向島字藪原
地 番 125番
地 目 宅地
地 積 317.24平方メートル

所有者 株式会社松富

8 所 在 防府市大字向島字藪原131番地
家屋 番号 131番
種 類 工場・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
床 面 積 1階 361.59平方メートル
2階 116.16平方メートル
地下1階 34.32平方メートル

所有者 株式会社松富

9 所 在 防府市大字向島字藪原125番地
家屋 番号 125番の1
種 類 工場

(1 枚目)



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 142.96平方メートル
所有者 株式会社松富

10 所 在 防府市大字向島字藪原125番地

家屋 番号 125番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 38.65平方メートル
所有者 株式会社松富



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131番地、同所125番地		
土地	物件6、7		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6、7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	(物件6) 債務者兼所有者株式会社松富が、物件6(所有者A)土地に下記建物を所有し、占有している。占有権原等は「占有者及び占有権原」のとおり (物件7) 物件7土地所有者である債務者兼所有者株式会社松富が、物件7土地に下記建物を所有し、占有している。		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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8～10		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物(物件8～10) <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:工場・事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木・鉄骨造陸屋根・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約627平方メートル 2階 約131平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所(空き家)として占有している		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件6関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者兼所有者株式会社松富 <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 工場・事務所	
■関係人(■破産管財人 <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□貸借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
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	不明	
契約等当事者	貸主	■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■債務者兼所有者株式会社松富 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	不明	
敷金・保証金	不明	
特約等	□譲渡・転貸を認める ■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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者株式会社松富破産管財人兼所有者A破産管財人所属事務所の事務員</p> <p>■債務者兼所有者株式会社松富破産管財人兼所有者A破産管財人</p>	<p>物件8～10建物の増改築等の経緯を説明できる者はいません。</p> <p>株式会社松富で経理を担当していた者によれば、3代ぐらい前の社長の当時には、物件6土地について地代が払われていたような記憶があるようですが、この20年ほどの間は地代を支払ったことはなく、帳簿上も未払いの地代がある旨の記載はないとのことでした。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物（物件8～10建物）の現況は土地建物位置関係図及び建物間取図に示すとおりであり、建物図面（各階平面図）と異なり一棟の工場・事務所となっているが、その増改築や取り壊し、合棟等の経緯は不明である。
- 2 物件8建物の物件6土地に対する敷地利用権は使用借権であると認められる。
- 3 本件建物は、建物所有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。
- 4 物件6土地及び物件7土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ公図記載のとおり形状であると思われるものの、その認定は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。
- 5 本件建物には壁のクラックや床の沈みなどが散見され、全体的に老朽化が進んでいる。
- 6 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。

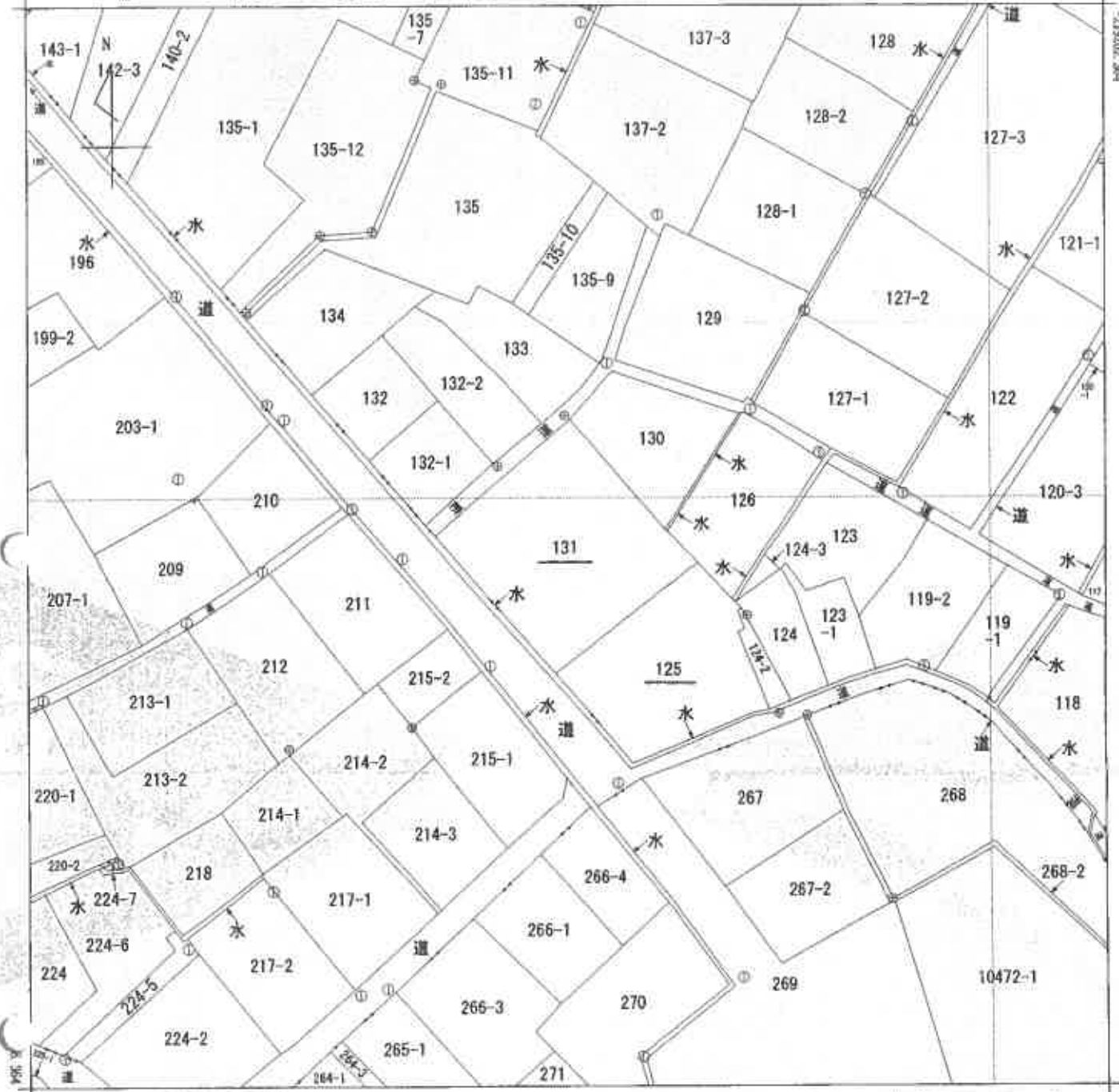
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年10月27日(木) : - :	当庁執行官室	防府市役所に間取り図請求(郵送)
4年10月27日(木) 14:37-14:38	山口地方法務局	公図閲覧等
4年10月28日(金) 11:42-11:43	山口地方法務局	公図閲覧等
4年10月31日(月) 14:45-15:25	山口地方法務局	公図閲覧等
4年11月2日(水) 16:20-17:00	物件所在地 (物件6~10)	物件確認、写真撮影
4年11月7日(月) 10:02-10:03	当庁執行官室	破産管財人所属事務所事務員から事情聴取(電話)
4年11月7日(月) 13:40-14:30	物件所在地 (物件6~10)	物件確認、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年11月15日(火) 14:26-14:27	山口地方法務局	公図閲覧等
4年11月16日(水) 16:51-16:53	山口地方法務局	公図閲覧等
4年11月30日(水) 14:15-16:30	物件所在地 (物件6~10)	物件調査(評価人同行)、写真撮影
4年12月1日(木) 13:10-15:30	物件所在地 (物件6~10)	物件調査、写真撮影
4年12月2日(金) 10:00-11:30	物件所在地 (物件6~10)	物件調査(評価人同行)、写真撮影
4年12月8日(木) 9:30-9:40	当庁執行官室	破産管財人から事情聴取(電話)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-53741.161 (座標値種別：国上測定)

地番区域見出
大字向島

請求部	所在	防府市大字向島字藪原			地番	131番			
出力	1/500	精度区分	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57年12月			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。

令和4年10月27日
山口地方事務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官



縮小(A3→A4)

(9枚付)

公用

登記年月日：昭和43年11月14日

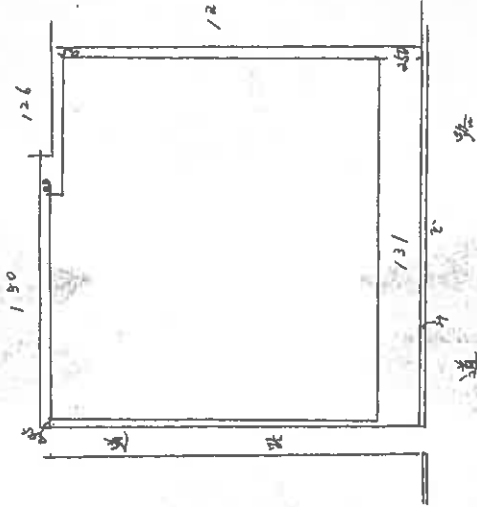
建築物階面図

家屋番号	131
建築物の所在	昭府市大字何島字数原131

0065026

昭和43年11月14日登記

作製年月日	昭和43年11月14日
作製者	[Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

公用

これは図面に記録されている内容を証明した複写である。

令和4年10月27日 山口地方事務局 登記部

縮小 (A3-A4)

(10枚目)

請求番号：28-4 (1/2)

登記年月日：昭和43年11月14日

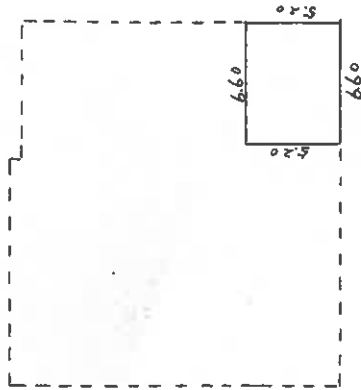
建築物平面図

家屋番号	131
建物の所在	防府市大字何鳥字敷原 131

0065027

昭和43年11月14日登記

地階



床面積

$5.20 \times 6.60 = 34.32$

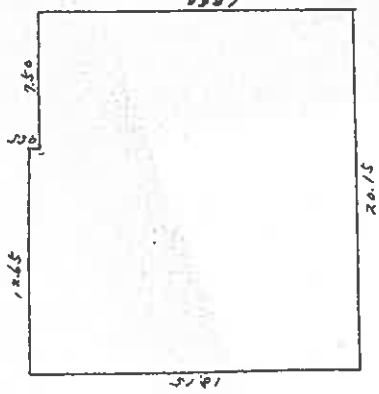
2階



床面積

$17.60 \times 6.60 = 116.16$

1階



床面積

$20.15 \times 17.60 = 354.64$
 $12.65 \times 0.55 = 6.9575 +$
 361.5975

作製年月日	昭和43年11月14日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺	1/1
----	-----

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和4年10月27日

山口県方法務局

登記簿

縮小 (A3-A4)

(11枚目)

請求番号：28-4 (2/2)

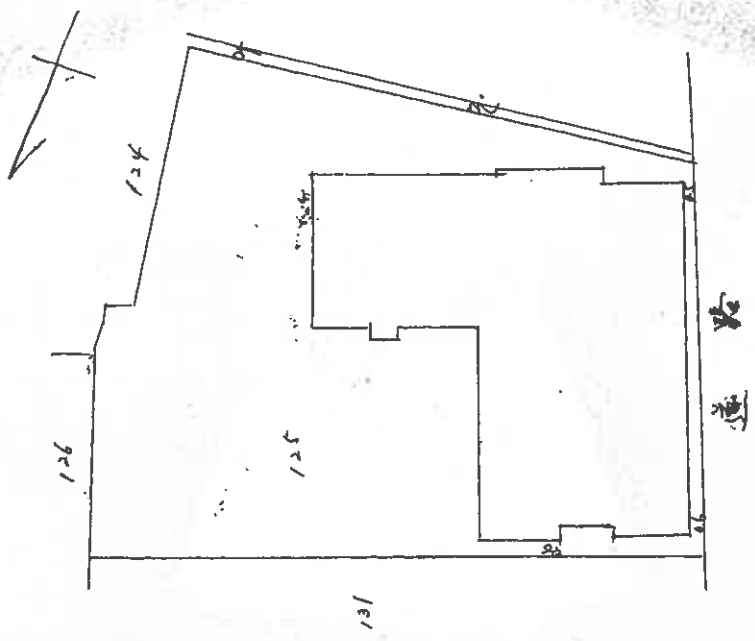
登記年月日：昭和43年12月12日

建各物階平面図

家屋番号	125-1
建物の所在	附麻平字向陽 字養原 125

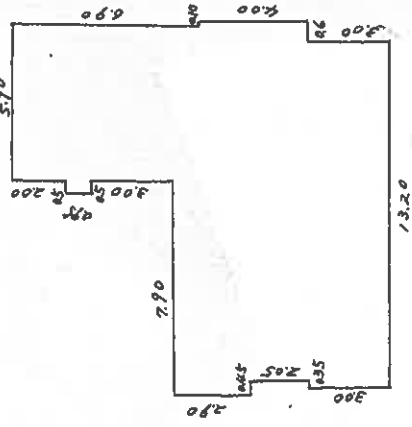
0065018

建物周囲図



昭和43年12月12日 登記

各階平面図



床面積

$0.95 \times 0.50 = 0.475$
 $5.90 \times 5.95 = 35.105$
 $0.10 \times 4.00 = 0.4$
 $2.90 \times 0.45 = 1.305$
 $4.95 \times 13.35 = 66.0225$
 $3.00 \times 13.20 = 39.60$ +
142.9675

作製年月日	昭和43年12月12日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/200
----	-------	-------

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和4年10月27日 山口県方法務局 登記部

縮小 (A3-A4) (12枚目)

請求番号：28-5

登記年月日：昭和43年11月14日

公用

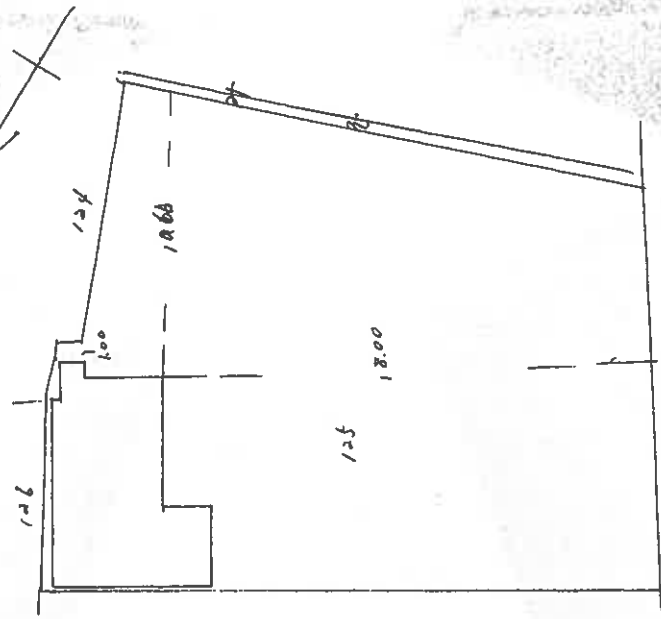
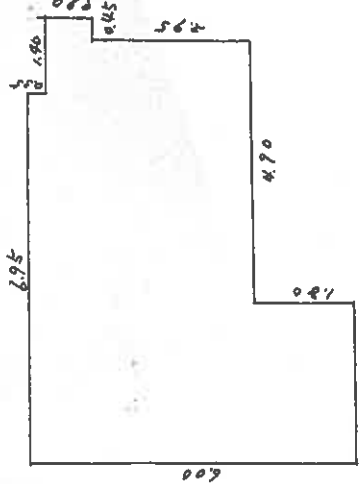
建築物平面図

家屋番号 125号の2
 建物の所在 防府市大里町島上敷原 125
 0065019

昭和43年11月14日 登記

各階平面図 (a)

建築物用石 (b)



道

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

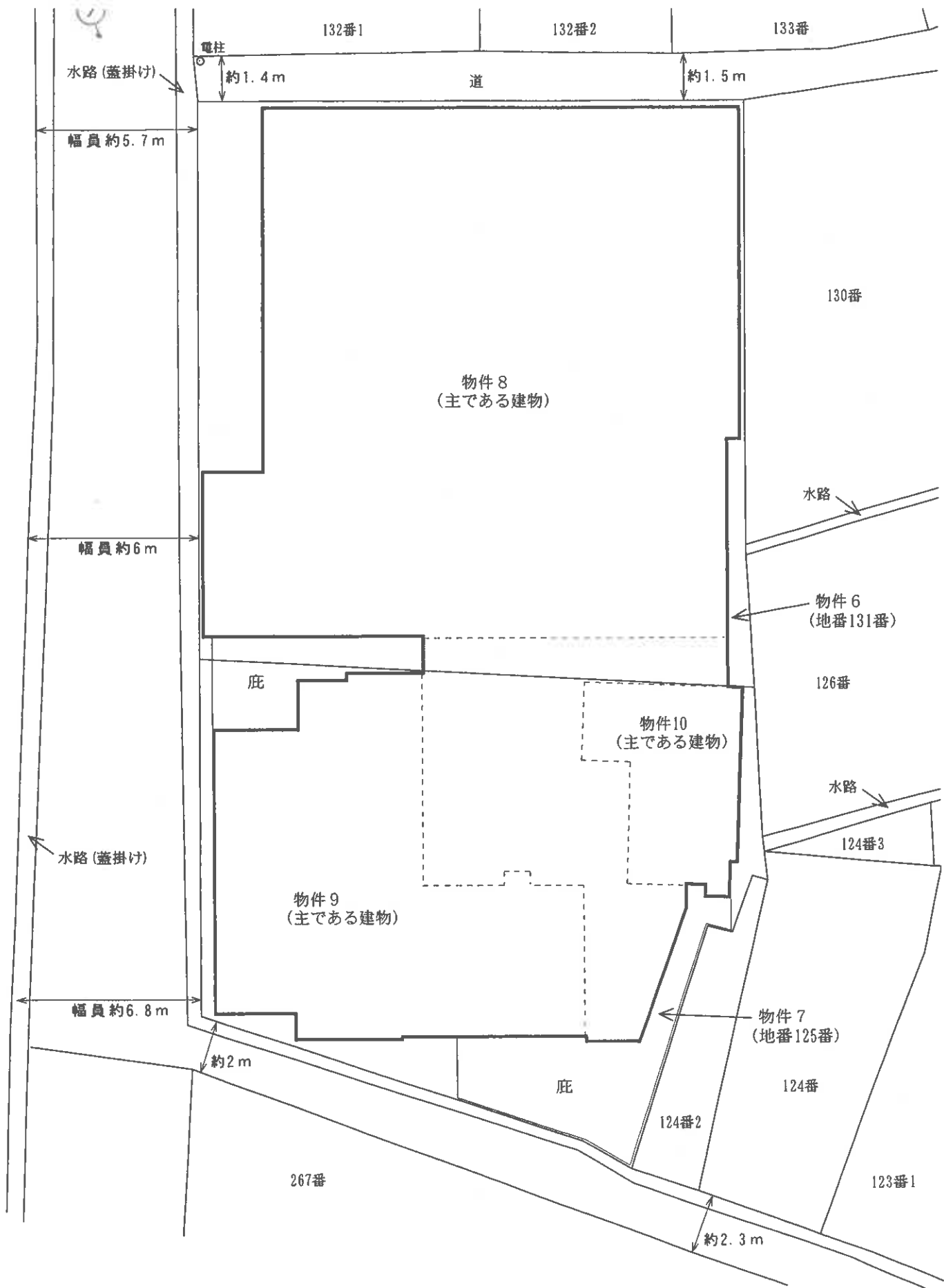
縮尺	1/200	1/100
----	-------	-------

作製年月日	昭和43年11月14日	申請者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

登記者

縮小 (A3-A4)

(13枚目)



令和4年(ケ)第40号
物件 6 ~ 10

土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査
のうえ評価人が作成したものであり、詳細
な図面ではない。縮尺：約1/200



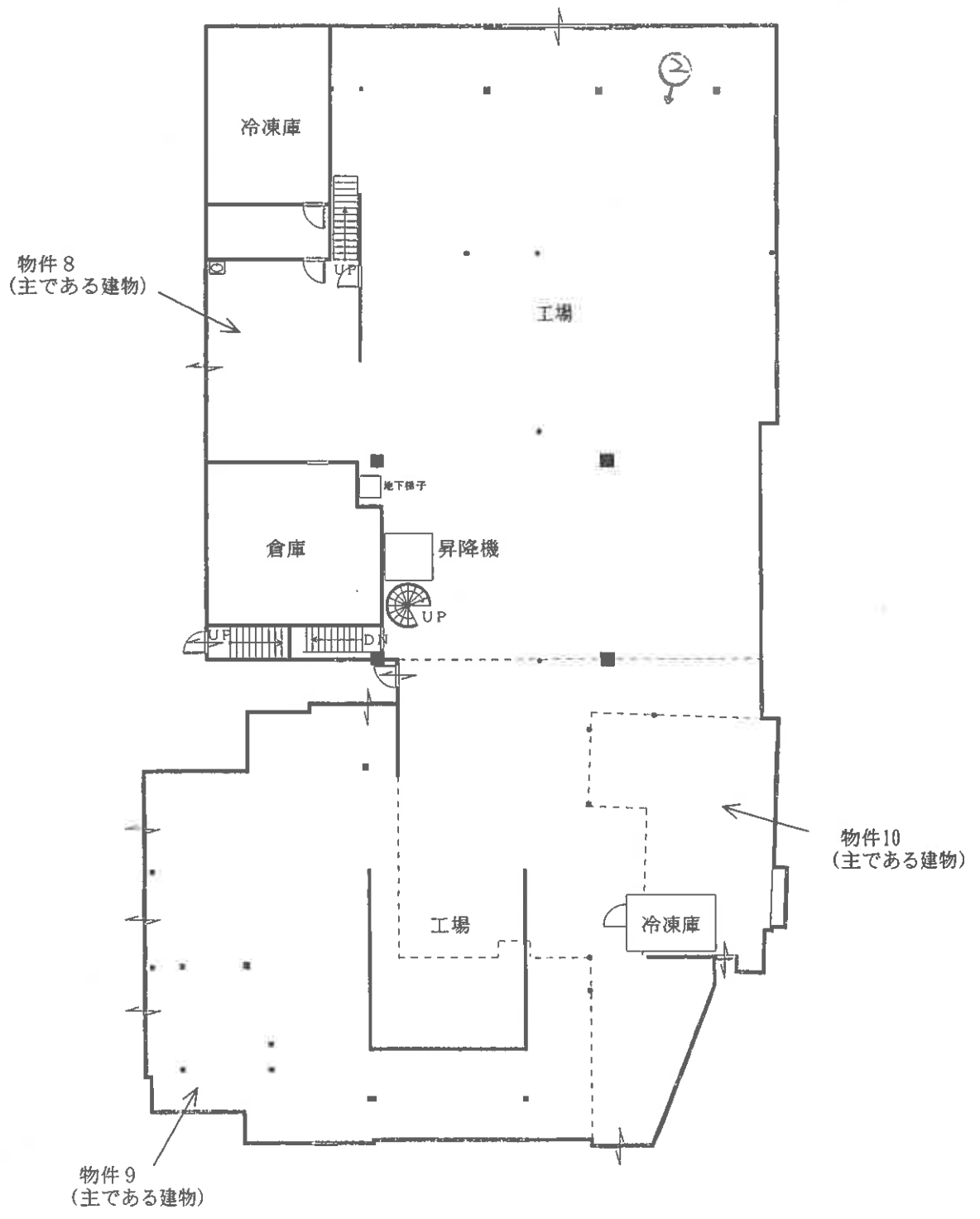
※ 評価人作成図面





1階

床面積：概測約627m²



令和4年(ケ)第40号

建物間取図 物件8～10

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200

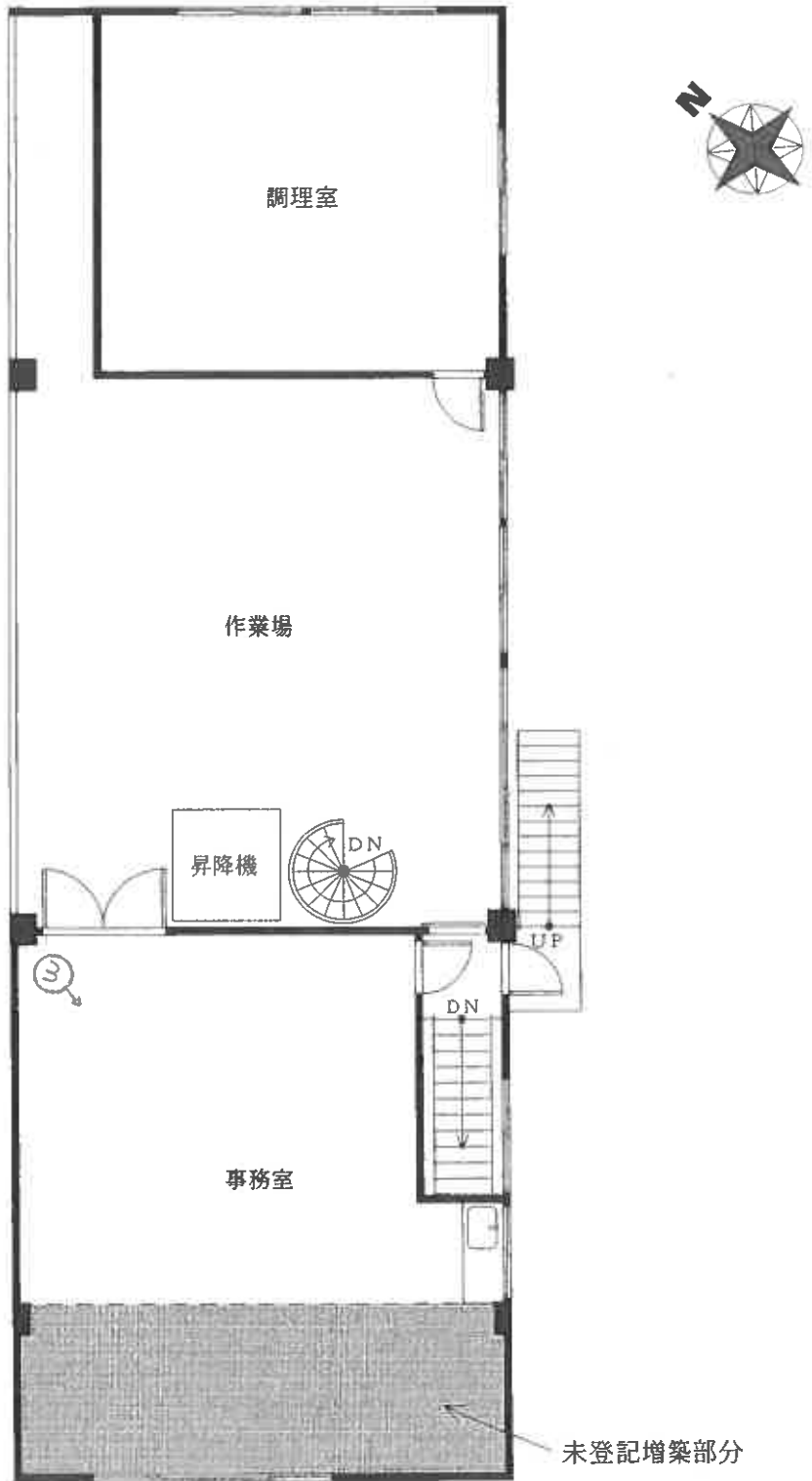
※ 詳細人作成図面

写真撮影位置方向

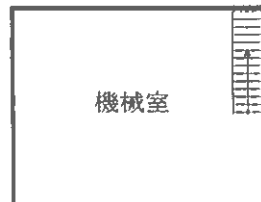
(15枚目)

2階

床面積
概測約131m²



地下1階



令和4年(ケ)第40号

建物間取図 物件8

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

写真1

本件物件の外観



写真2

本件建物内部

1階 工場



写真3

本件建物内部

2階 事務室



令和4年(ケ)第40号

物件6~10

令和4年11月30日 現地調査

令和4年12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

渡部 学也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,257,000円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 1,028,000円
物件7 (土地)	金 559,000円
物件8 (建物)	金 347,000円
物件9 (建物)	金 254,000円
物件10 (建物)	金 69,000円

- 1 一括価格は、物件6～10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6，7の土地の内訳価格は物件8～10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8～10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
6	所在地 地積	防府市大字向島字藪原 131番 宅地 453.59㎡	左記に同じ
7	所在地 地積	防府市大字向島字藪原 125番 宅地 317.24㎡	左記に同じ
8	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	防府市大字向島字藪原131番地 131番 工場・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺鉄骨 造陸屋根地下1階付2階建 1階 361.59㎡ 2階 116.16㎡ 地下1階 34.32㎡ 延 512.07㎡	工場・事務所 木・鉄骨造陸屋根・瓦・ス レート・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付2階建 1階 約 627㎡ (概測) 2階 約 131㎡ (概測) 地下1階 34.32㎡ 延 約 792㎡ (概測)
9	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	防府市大字向島字藪原125番地 125番の1 工場 木造瓦葺平家建 142.96㎡	物件8～10の建物は合棟して いる
10	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	防府市大字向島字藪原125番地 125番の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 38.65㎡	
番号	特記事項		
8～10	目的物件8～10の建物については、増改築により内部の壁が取り外されて繋がっており、一棟の建物(工場・事務所)となっていることから合棟しているものと判定される。なお、増改築により現況床面積が登記数量と相違しているため、現地調査において概測を行った。		

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6, 7]

位置・交通	J R山陽本線「防府」駅 南東方 約5.9km 【道路距離】 「郷ヶ崎」バス停 南東方 約250m 【道路距離】		
付近の状況	防府市南部に位置する向島北側の古くからの漁業集落地域であり、戸建住宅や店舗併用住宅が密集して建ち並んでいる。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	市街化調整区域 なし 70% 200% なし 向島漁港区域	
画地条件	規模 間口 奥行	770.83 m ² 約 35 m 約 20.5 m	形状 接面状況 地勢 ほぼ台形 三方路 平坦
接面道路の状況	南西側幅員約 5.7～6.8m舗装市道、高低差 等高 (注1) 南東側幅員約 2～2.3m舗装道路 高低差 等高 (注2) 北西側幅員約 1.4～1.5m舗装道路 高低差 等高 (注3) (注1) 市道 錦橋中村線「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道認定なし 「建築基準法第42条2項道路」 (注3) 市道認定なし 「建築基準法上の道路ではない」		
土地の利用状況等	物件8～10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、役場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【埋蔵文化財について】 防府市教育委員会教育部文化財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。		

特 記 事 項

②【土壌汚染について】

目的土地は、登記簿等によると古くからの宅地であり、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不明であるが、低いものと推測される。

③ 目的土地の都市計画法上の取り扱いについて防府市役所開発建築指導課に照会したところ、次のとおりの回答であった。

- ・ 目的土地の都市計画法上の用途は「工場、一般住宅」であり、従前の敷地は「131番、125番」として取扱う。第三者の工場・住宅としての利用は可能である。
- ・ 建物の再建築については、従前の敷地の範囲内での建替えて、増改築後の床面積の合計が従前の建物の1.5倍以内、かつ用途・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しない改築として取扱う。但し、別の用途で土地を利用する場合には、都市計画法上の許可を受ける必要がある。

④ 南東側の道路は建築基準法第42条2項道路で幅員が4m未満であるため、道路の中心線から2mのセットバックが必要となる場合があることに留意しなければならない。

⑤ 目的土地は漁港区域内にある。漁港区域内の水域又は公共空地において、水面又は土地の一部の占用、工作物の建設・改良、土砂の採取、土地の掘削・盛土などをするときには市の許可が必要となることに留意しなければならない。

2 建物の概況及び利用状況 [物件 8～10]

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	<p>建築年月日</p> <p>物件 8 : 昭和40年頃新築 物件 9 : 大正4年頃新築 物件10 : 昭和40年12月30日新築 〔登記、固定資産公課証明書記載〕</p> <p>経過年数</p> <p>約 58～108 年</p> <p>経済的残存耐用年数</p> <p>経済的耐用年数超過</p>
仕 様	<p>構 造 : 木・鉄骨造</p> <p>屋 根 : 陸屋根、和瓦、セメント瓦、スレート、亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 : 焼杉板、亜鉛メッキ鋼板、タイル、サイディングボード、 モルタル、波型スレート板</p> <p>内 壁 : 化粧合板、石膏ボード、モルタル塗装ほか</p> <p>天 井 : 成形版、石膏ボード、塗装合板ほか</p> <p>床 : 土間コンクリート、Pタイル</p> <p>設 備 : 電気、給排水等</p> <p>その他 : 昇降機</p>
床面積 (現況)	第 3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	<p>現況用途 工場、事務所</p> <p>間取り 添付建物間取図参照</p>
品 等	下級中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	<p>① 登記及び固定資産公課証明書記載の建築年次によれば、築後約58～108年経過した建物である。下記の損傷箇所が見られ、相当に老朽化していると判定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の工場の天井板に雨漏りによる撓みや剥落が見られる。 ・ 2階の作業場や事務室の天井には雨漏りの跡が見られる。 ・ 2階から屋上へと上る鉄製の階段は腐食して破損しているため、崩落の危険性がある。 ・ 屋根や外壁の亜鉛メッキ鋼板が全体的に錆びており、表面の塗装が剥がれている。 <p>② 内部には地下にある機械や昇降機が設置されているが、老朽化しているため使用は出来ないものと推測される。</p>

特 記 事 項	<p>③ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、飛散性吹付材、耐火被覆材等が使用されている可能性は低いですが、建築年等に鑑みて成形材等にアスベストを含有している可能性を否定できない。なお、専門的な調査を行っていないため詳細は不明であり、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④ 目的建物の工場の屋根裏には電気室があり、内部には東京芝浦電気(株)や松下電器産業(株)が昭和40年代に製造した単相変圧器、開閉器等が残されている。型式及び製造年月日等から各社の公表資料により確認した結果、高濃度PCBを使用した機器には該当しないが、低濃度(微量)PCB混入の可能性を完全には否定できない。</p> <p>⑤ 目的建物は増改築を行っており、概測を行ったところ建蔽率が現行の都市計画法及び建築基準法に定められた基準建蔽率を超過している可能性がある。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6, 7 (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
6	14,800円/㎡	0.81	453.59㎡	0.50	2,719,000円
7	14,800円/㎡	0.81	317.24㎡	0.50	1,902,000円
合 計			770.83㎡		4,621,000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。

地価公示 防府-5

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
14,400円/㎡	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	14,800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・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 物件6, 7は一体地

	物件6, 7
規 模	0.80
三方路	1.03
セットバック	0.98
相乗積	0.81

※標準的街路は幅員約6m市道

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8～10（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
8～10	95,000円/㎡	792㎡	0.01	752,000円

イ 延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：現況観察により上記のとおり査定した。

エ 建物価格の按分

物件8～10は合棟しているため、一体の建物価格を登記面積で按分して各建物の価格を次の通り査定した。

物件番号	登記床面積 a	按分割合 $c = a \div b$	建物の価格 $d = e \times c$
8	512.07 m ²	0.7382	555,000円
9	142.96 m ²	0.2061	155,000円
10	38.65 m ²	0.0557	42,000円
合計	b 693.68 m ²	1.0000	e 752,000円

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
6	2,719,000円	0.10	使用借権	272,000円
7	1,902,000円	0.30	法定地上権	571,000円
		合 計		843,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権及び法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ10%・30%と査定した。

ウ 物件9, 10建物の土地利用権等価格の査定

建物の建築面積（登記面積）により按分して物件7の土地の土地利用範囲割合を求め、各建物の土地利用権等価格を次の通り査定した。

物件番号	建築面積	土地利用範囲割合	土地利用権等価格
	a	c = a ÷ b	①ウ × c
9	142.96 m ²	0.7872	449,000円
10	38.65 m ²	0.2128	122,000円
合 計	b 181.61 m ²	≡ 1.0000	571,000円

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
6	2,719,000円	- 272,000円	/	0.70	0.60	1,028,000円
7	1,902,000円	- 571,000円	/	0.70	0.60	559,000円
8	555,000円	+ 272,000円	1.00	0.70	0.60	347,000円
9	155,000円	+ 449,000円	1.00	0.70	0.60	254,000円
10	42,000円	+ 122,000円	1.00	0.70	0.60	69,000円
一括価格 (合計)						2,257,000円

ウ 占有減価：必要なし。

- エ 市場性修正 : 老朽化した工場であり、目的物件の用途の特殊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 地価公示価格 (防府-5)

所 在 : 防府市大字向島字藪原150番7外
価 格 : 14,400 円/m²
位 置 : JR山陽本線「防府」駅 南東方約5.6km
価 格 時 点 : 令和4年1月1日
地 積 : 206 m²
供給処理施設 : 上水道がある
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に北側で接面
用途指定等 : 市街化調整区域(建ぺい率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 4 年度)

物件6	4,802,157 円	物件8	478,094 円 (264.46m ²)
物件7	3,358,619 円	〃	2,884,813 円 (270.94m ²)
		物件9	361,543 円 (162.94m ²)
		〃	7,024 円 (11.10m ²)
		物件10	211,790 円 (39.27m ²)

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

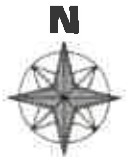
- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/25,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図(評価人作成)
- 5 建物間取図(評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000

向島（郷ヶ崎）漁港



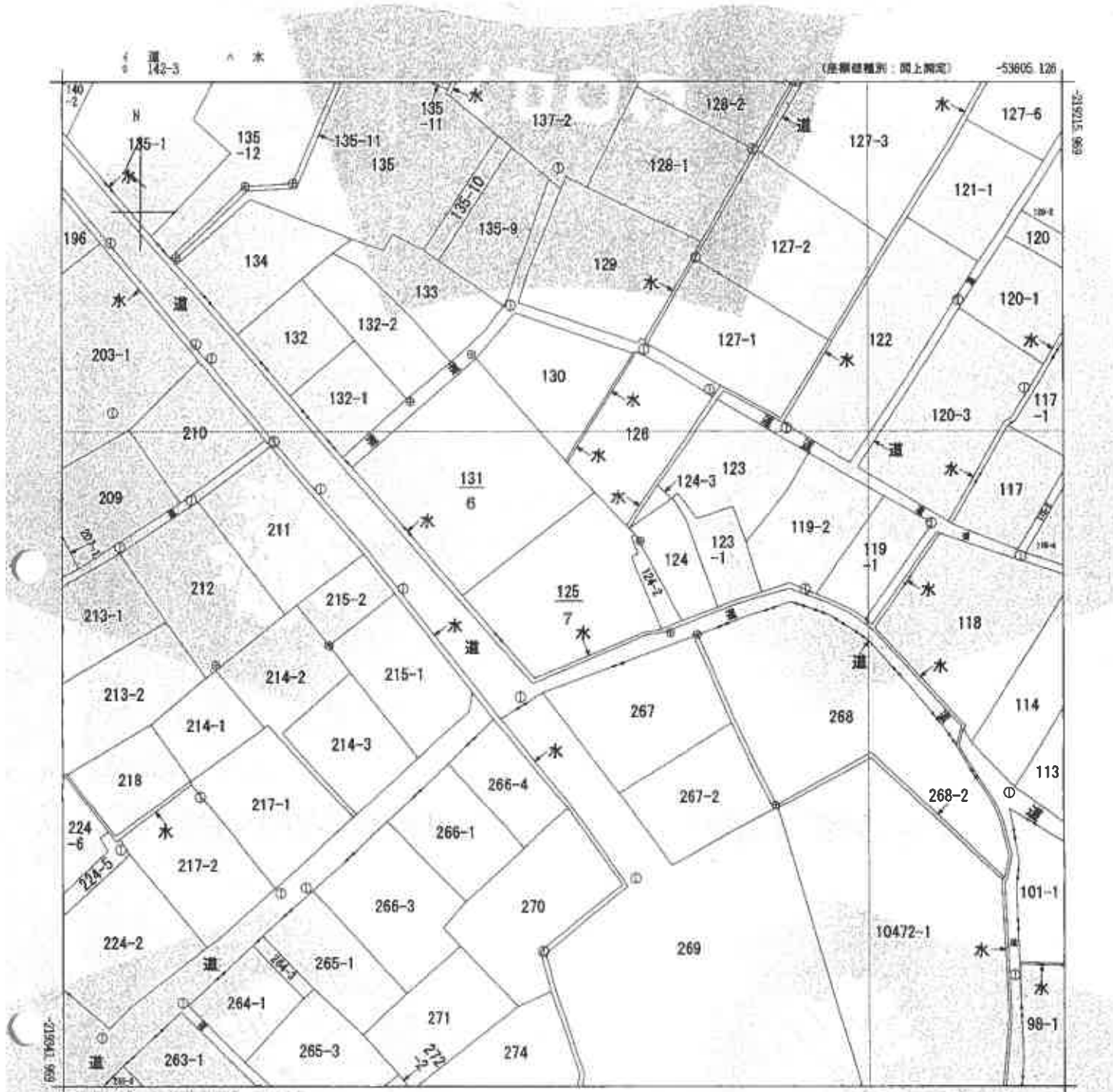
公示地

目的物件



位置図

防府市「白園」
縮尺：約1/2,500



地番区域見出
大字向島

請求部分	所在 防府市大字向島字敷原				地番	125番	
出力尺	1/500	精度区分	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57年12月			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。
 (山口地方法務局管轄)
 令和4年8月15日
 山口地方法務局下関支局

請求番号: 1
 (1/1) この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

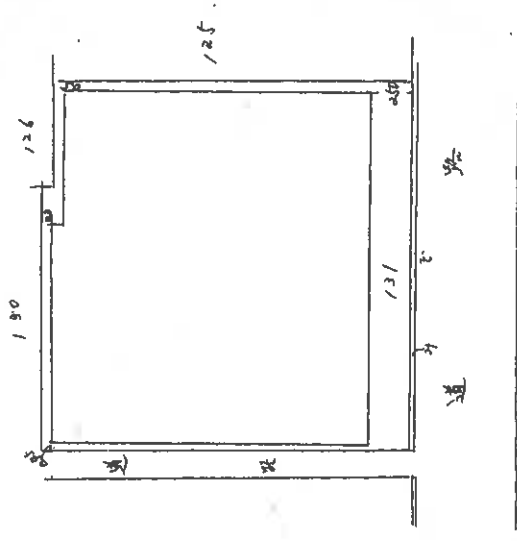
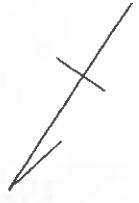
登記年月日：昭和43年11月14日

建 物 階 面 図

家屋番号	131
建物の所在	防府市大宮町島本教保131
0065026	

昭和43年11月14日 登記

作製年月日	昭和43年11月14日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (山口地方事務所管轄)
 令和4年8月15日 山口地方事務所 下関支局

登記官



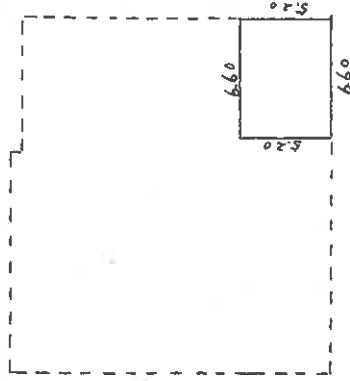
登記年月日：昭和43年11月14日

建 物 階 平 面 図

家屋番号	131
建物の所在	防府市大字何鳥字藪原 131
0065027	

昭和43年11月14日登記

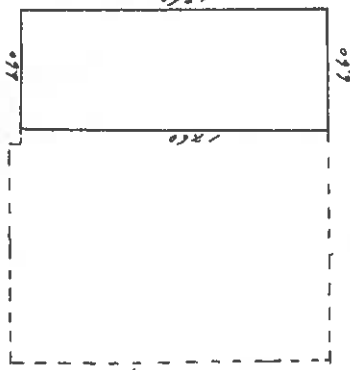
地 階



床面積

$$5.20 \times 6.60 = 34.32$$

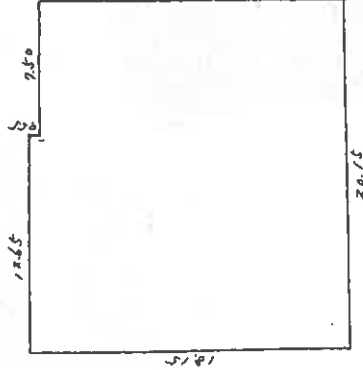
ス 7階



床面積

$$17.60 \times 6.60 = 116.16$$

1 7階



床面積

$$20.15 \times 17.60 = 354.64$$

$$12.65 \times 0.55 = 6.9575 +$$

$$361.5975$$

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和43年11月14日	[Redacted]	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺	1/	1/
-----	----	----

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山口地方公務局 管轄)

令和4年8月15日

山口地方公務局 下関支局

登記官

登記年月日：昭和43年12月12日

各階平面図

家屋番号	125-1
建物の所在	防府市大字同隣 字藪原 125
0065018	

建築物の平面図

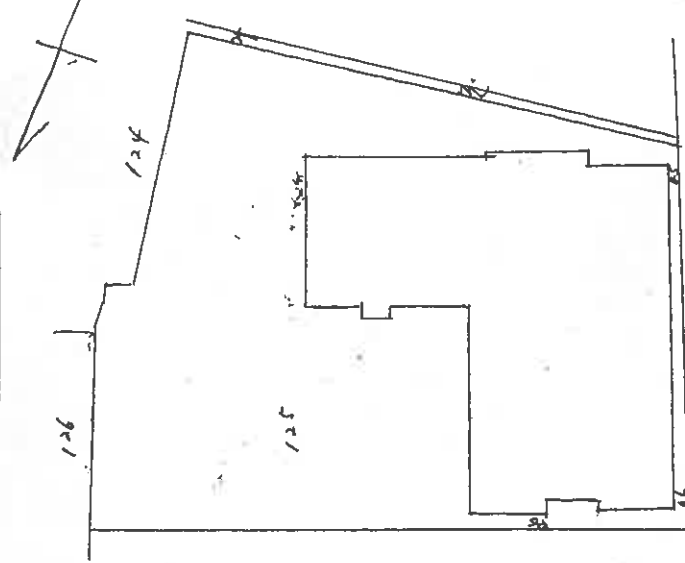
126 124 125 121

1/200 1/200

昭和43年12月12日登記

各階平面図

建築物の平面図



床面積

$0.95 \times 4.50 = 0.4275$
 $5.90 \times 5.95 = 35.105$
 $0.10 \times 4.00 = 0.4$
 $2.90 \times 4.45 = 1.3005$
 $4.95 \times 13.20 = 66.0025$
 $3.00 \times 13.20 = 39.60$
 142.9675

作製年月日	作製者
昭和43年12月12日	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (山口地方建設局管理)

令和4年8月15日 山口地方建設局 下関支局

登記官

登記年月日：昭和43年11月14日

建築物平面図

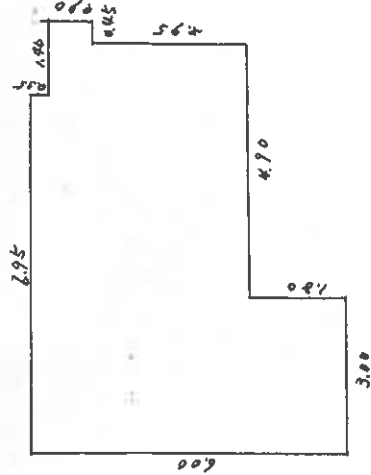
家屋番号	125番の2
建物の所在	茨城県水戸市本郷原 125
0065019	

昭和43年11月14日 登記

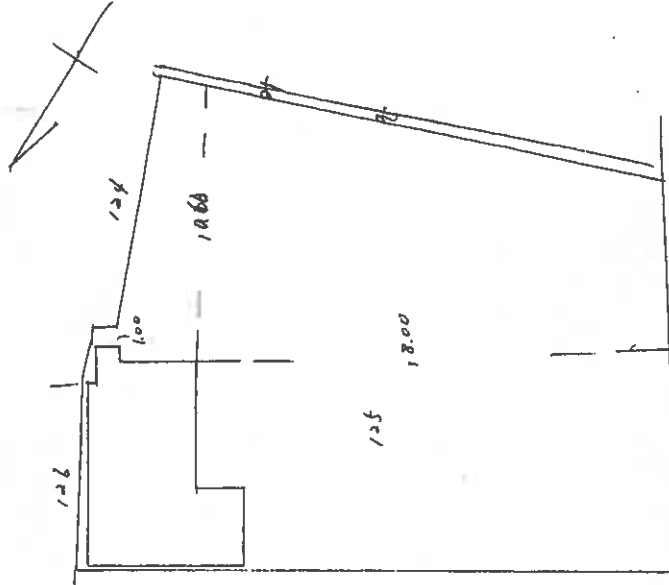
作製年月日	昭和43年11月14日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

各階平面図 (1F)

火物平面図 (1F)



$$\begin{aligned}
 6.95 \times 0.25 &= 2.4325 \\
 0.45 \times 0.90 &= 0.405 \\
 7.90 \times 3.85 &= 30.4175 \\
 3.00 \times 1.00 &= 3.00 \\
 \hline
 &= 38.655
 \end{aligned}$$



道路

縮尺	1/200	1/100
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

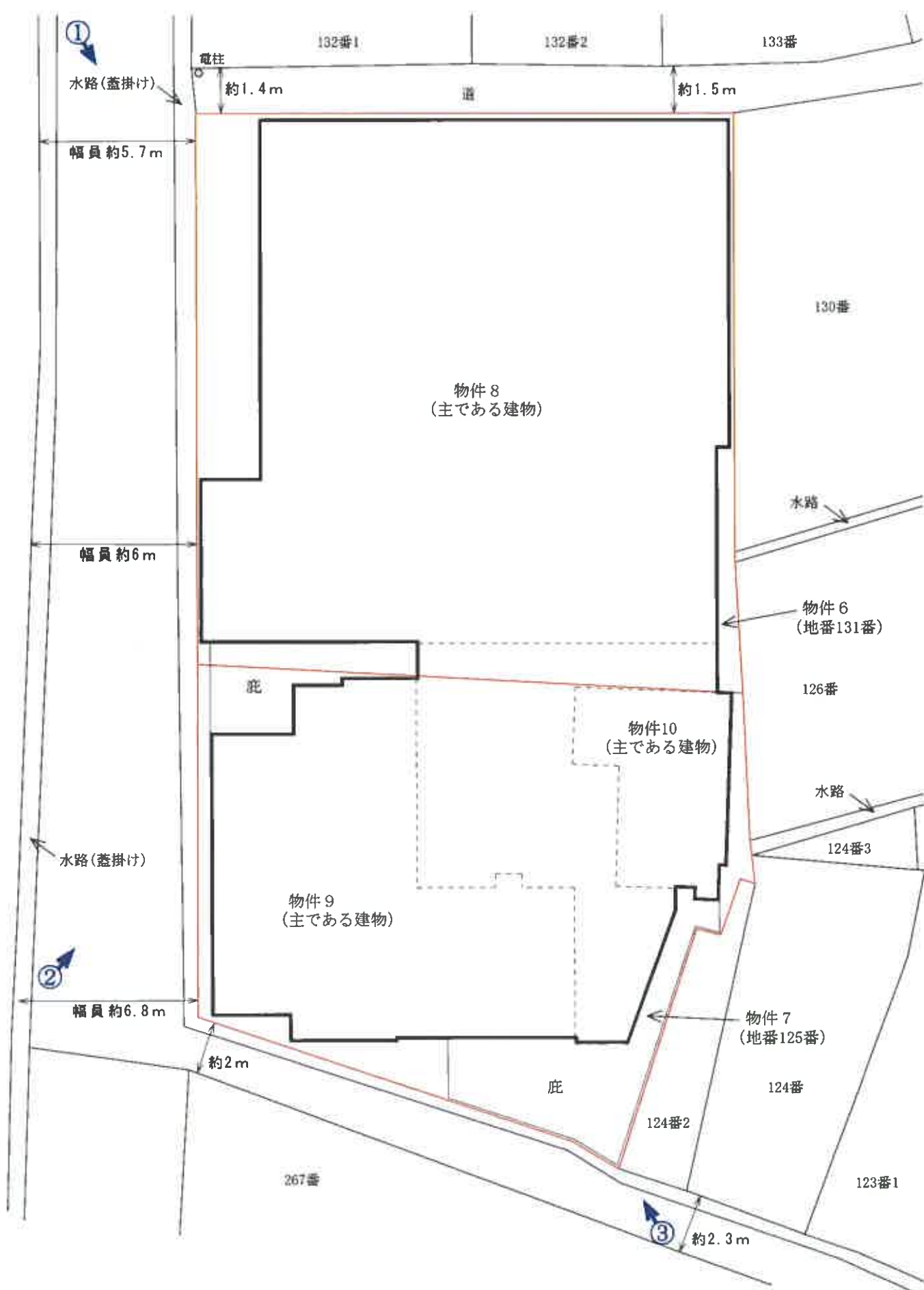
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方務局管轄)

令和4年8月15日

山口地方務局下関支局

登記官



令和4年(ケ)第40号
物件6～10

土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200

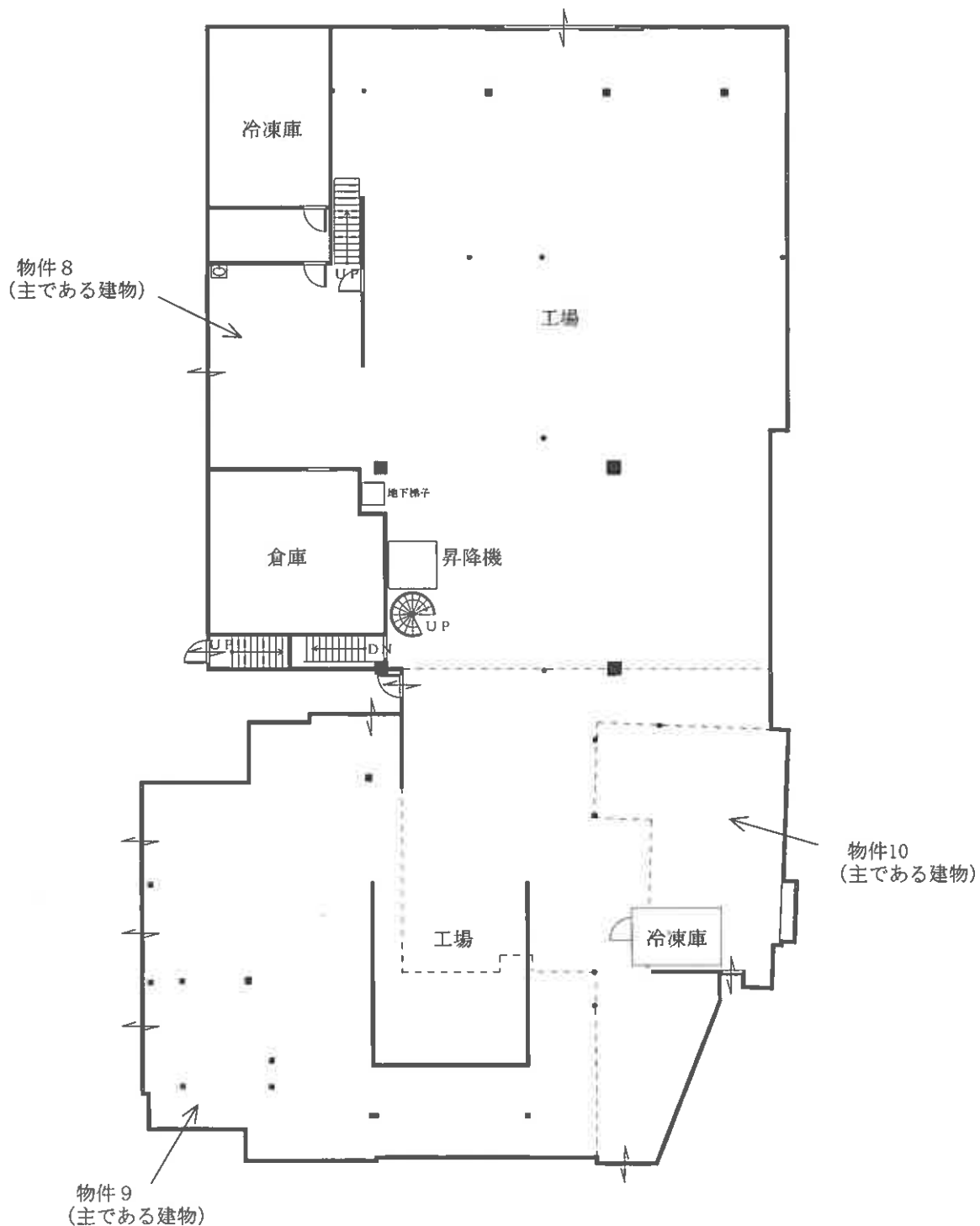


写真撮影位置



1階

床面積：概測約627㎡



令和4年(ケ)第40号

建物間取図 物件8～10

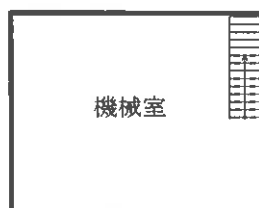
本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200

2階

床面積
概測約131㎡



地下1階



令和4年(ケ)第40号

建物間取図 物件8

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

