

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16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 7年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月10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 4月16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, 2	8, 809, 000 7, 047, 200	一括	1, 761, 800	77, 103	0
1	2, 897, 000				
2	5, 912, 000				

物 件 目 録

1 所 在 防府市開出西町

地 番 1891番12

地 目 宅地

地 積 247.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 防府市開出西町1891番地12

家屋 番号 1891番12

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 82.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者（共有者）らが占有している。

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 防府市開出西町

地 番 1891番12

地 目 宅地

地 積 247.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 防府市開出西町1891番地12

家屋 番号 1891番12

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 82.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6 年（ケ）第 75 号
令和 6 年 12 月 16 日受理
令和 7 年 1 月 21 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 防府市開出西町

地 番 1891番12

地 目 宅地

地 積 247.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 防府市開出西町1891番地12

家屋 番号 1891番12

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 82.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(2 枚目)

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である。

本件建物は、空き家（残置物あり）となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件共有者本人の陳述は得られなかったが、そのほかの関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票等の内容、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

(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6年12月16日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月24日受領 (郵券：110円+110円使用)
" "	執行官室	B代理人弁護士あて調査通知 (ファックス)
" " 16:30 - 16:35	執行官室	B代理人弁護士から電話聴取
令和6年12月17日 (火) 15:00 - 15:20	山口地方法務局 ■本局 □周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 16:30 - 16:40	防府市役所	占有資料交付
" " 17:00 - 17:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和6年12月18日 (水)	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送→連絡等なし (郵券：110円使用)
令和6年12月23日 (月) 14:00 - 14:20	山口地方法務局 ■本局 □周南支局	登記事項証明書等交付
" " 16:40 - 17:00	防府市役所	占有資料交付
令和7年1月9日 (木) 15:00 - 15:10	山口市中央四丁目	B代理人弁護士と面談 (占有調査等) (※鍵借用→1月10日返還)
令和7年1月10日 (金) 14:20 - 15:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(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。 ☐ 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

(5 枚目)

前 1891-1 後 1891-1 新

0150211 1891-1 1891-1 1891-1

地番 1891-1, 1891-11
1891-20

土地所在図
地積測量図 ① ②

土地の所在 防府市大南町西原

昭和5年3月25日登記

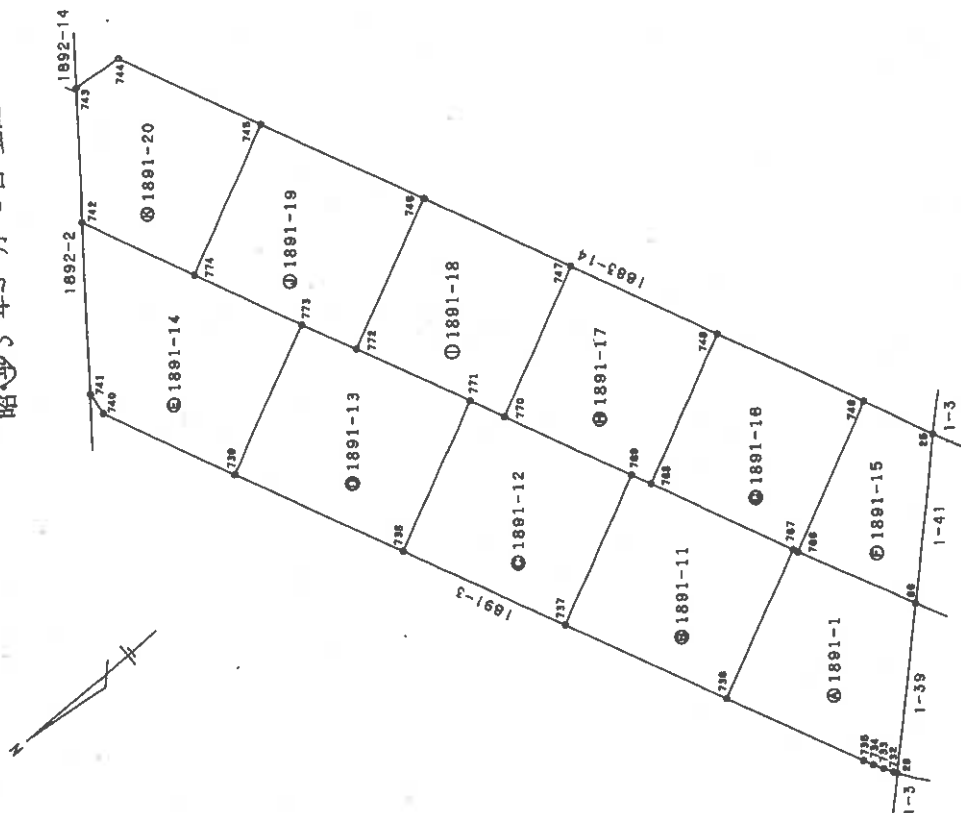
点番	X	Y	Xn (Yn-1-Yn)	面積
738	241.889	179.778	-2887.010237	0.389
739	241.804	177.102	331.219104	0.888
740	242.419	177.894	488.030032	1.900
741	242.802	178.430	498.181690	0.827
742	243.280	179.115	380.778189	3.911
743	243.355	180.388	508.892526	14.881
744	243.355	181.759	1683.878444	0.508
745	243.422	183.100	-3082.293483	11.430
746	243.422	184.400	-5010.880072	15.752
747	243.422	185.700	448.880046	224.84
748	243.422	187.000	224.84	224.84

点番	X	Y	Xn (Yn-1-Yn)	面積
738	241.889	179.778	-2887.010237	0.389
739	241.804	177.102	331.219104	0.888
740	242.419	177.894	488.030032	1.900
741	242.802	178.430	498.181690	0.827
742	243.280	179.115	380.778189	3.911
743	243.355	180.388	508.892526	14.881
744	243.355	181.759	1683.878444	0.508
745	243.422	183.100	-3082.293483	11.430
746	243.422	184.400	-5010.880072	15.752
747	243.422	185.700	448.880046	224.84
748	243.422	187.000	224.84	224.84

点番	X	Y	Xn (Yn-1-Yn)	面積
738	241.889	179.778	-2887.010237	0.389
739	241.804	177.102	331.219104	0.888
740	242.419	177.894	488.030032	1.900
741	242.802	178.430	498.181690	0.827
742	243.280	179.115	380.778189	3.911
743	243.355	180.388	508.892526	14.881
744	243.355	181.759	1683.878444	0.508
745	243.422	183.100	-3082.293483	11.430
746	243.422	184.400	-5010.880072	15.752
747	243.422	185.700	448.880046	224.84
748	243.422	187.000	224.84	224.84

点番	X	Y	Xn (Yn-1-Yn)	面積
738	241.889	179.778	-2887.010237	0.389
739	241.804	177.102	331.219104	0.888
740	242.419	177.894	488.030032	1.900
741	242.802	178.430	498.181690	0.827
742	243.280	179.115	380.778189	3.911
743	243.355	180.388	508.892526	14.881
744	243.355	181.759	1683.878444	0.508
745	243.422	183.100	-3082.293483	11.430
746	243.422	184.400	-5010.880072	15.752
747	243.422	185.700	448.880046	224.84
748	243.422	187.000	224.84	224.84

点番	X	Y	Xn (Yn-1-Yn)	面積
738	241.889	179.778	-2887.010237	0.389
739	241.804	177.102	331.219104	0.888
740	242.419	177.894	488.030032	1.900
741	242.802	178.430	498.181690	0.827
742	243.280	179.115	380.778189	3.911
743	243.355	180.388	508.892526	14.881
744	243.355	181.759	1683.878444	0.508
745	243.422	183.100	-3082.293483	11.430
746	243.422	184.400	-5010.880072	15.752
747	243.422	185.700	448.880046	224.84
748	243.422	187.000	224.84	224.84



作製者 土地家屋調査士 西原

(平成5年3月23日作製)

申請人

縮尺 1/500

地図番号 C²53-3, C²53-4

縮小 (A3-A4)

(7 枚目)

主地所在圖區

昭和5年3月25日登記

1891-1, 1891-11
カ、1891-20

二、井中无西之族

地 番

土地の所在

前 189(-1) 後 189(-1) 新 11~20

02-513-4136

0150212

試料名	試料番号	試料重量 (g)	試料体積 (cm ³)	試料密度 (g/cm ³)	試料組成 (%)	試料特性
試料 A	試料 A-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 A-1
試料 B	試料 B-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 B-1
試料 C	試料 C-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 C-1
試料 D	試料 D-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 D-1
試料 E	試料 E-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 E-1
試料 F	試料 F-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 F-1
試料 G	試料 G-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 G-1
試料 H	試料 H-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 H-1
試料 I	試料 I-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 I-1
試料 J	試料 J-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 J-1
試料 K	試料 K-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 K-1
試料 L	試料 L-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 L-1
試料 M	試料 M-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 M-1
試料 N	試料 N-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 N-1
試料 O	試料 O-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 O-1
試料 P	試料 P-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 P-1
試料 Q	試料 Q-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 Q-1
試料 R	試料 R-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 R-1
試料 S	試料 S-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 S-1
試料 T	試料 T-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 T-1
試料 U	試料 U-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 U-1
試料 V	試料 V-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 V-1
試料 W	試料 W-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 W-1
試料 X	試料 X-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 X-1
試料 Y	試料 Y-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 Y-1
試料 Z	試料 Z-1	10.00	1.00	10.00	100.00	試料 Z-1

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

The diagram illustrates a 16-bit parallel adder. It consists of two 8-bit inputs, A and B, which are fed into a series of logic gates. The gates are arranged in a way that allows for the addition of the two numbers. The output is a 16-bit result. The diagram shows the internal structure of the adder, including the carry chain and the logic gates used for the addition.

770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

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

[illegible]

作製者

(平成5年3月23日作製)

山口県土地家屋調査士会 減価

人請中

吹海図型

縮尺

縮小 (A3→A4)

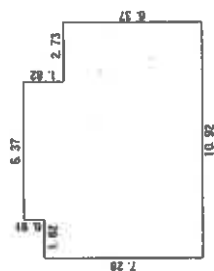
(8 枚目)

各階平面図

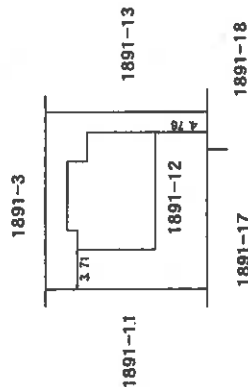
建物図面

家屋番号 1891番12

建物の所在 防府市開出西町1891番地12



求積表			
1	8.19 X 7.28	=	59.6232
2	0.91 X 6.37	=	5.7867
3	2.73 X 6.37	=	17.3901
計			82.8000
所収積			82.81 m ²



作製者

(平成28年11月28日作製)

縮尺 1/250

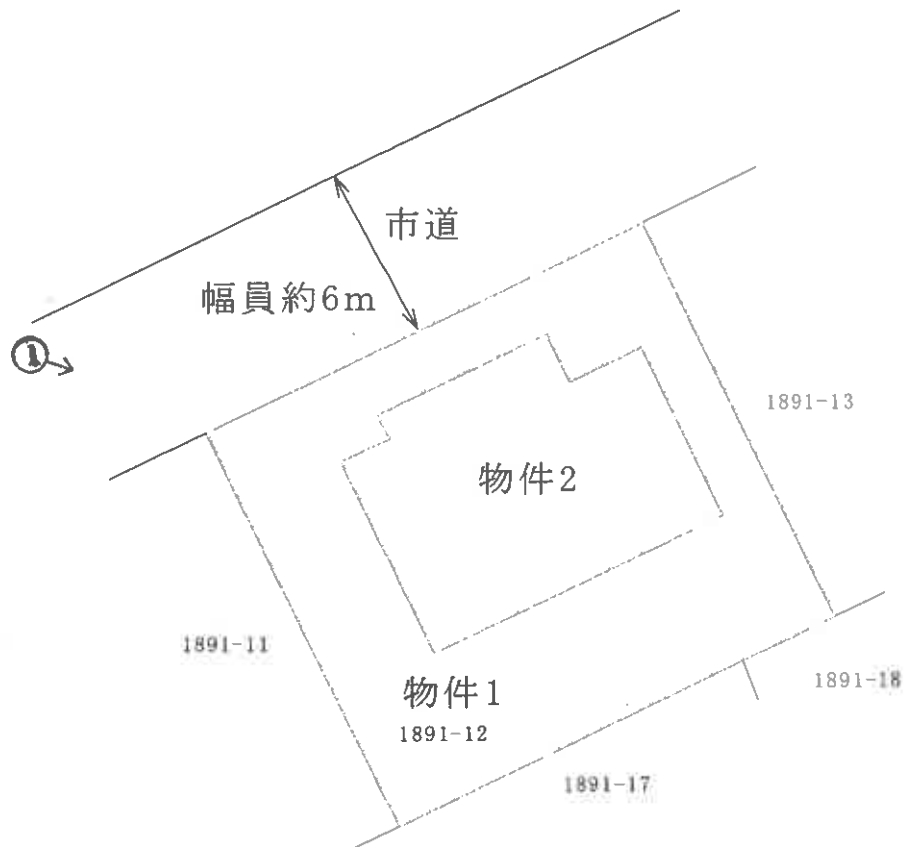
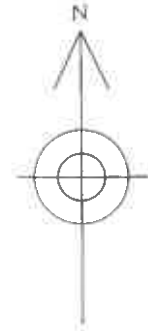
申請人

縮尺

1/500

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

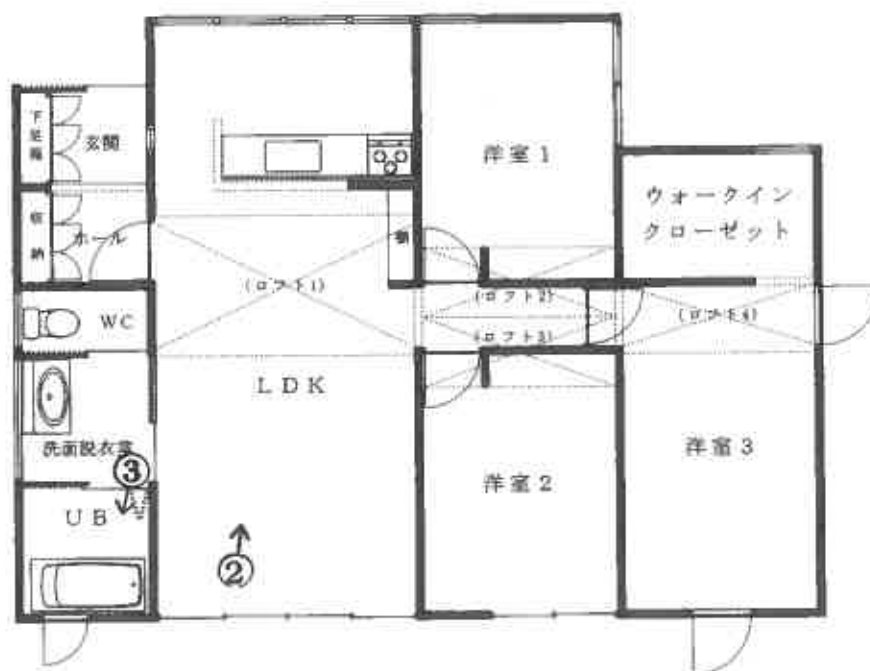
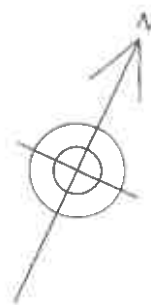


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

(10 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

建物間取図 (縮尺 約1/100)

○写真1



物件2

○写真2



・LDK

○写真3



・UB

令和6年(ケ)第75号

令和7年1月10日 現地調査

令和7年1月20日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,809,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,897,000円
物件2(建物)	金 5,912,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の土地の内訳価格は物件2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2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	防府市開出西町 1891番12 宅地 247.48㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	開出西町1891番地12 1891番12 居宅 木造スレートぶき平家建 82.81㎡	
番号	特 記 事 項		
1	確認資料： 法務局に備え付けの法第14条第1項地図、地積測量図 等。 照 合 結 果： 上記図面等を基に現地に赴き、道路、ブロック塀等の確認を行い、利用現況の範囲を概ね当該図面のとおり確認した。		
2	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、現況とこれらは概ね一致した。		

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1）

位 置 ・ 交 通	JR山陽本線「防府」駅の西方約2.2km【道路距離】 防府市役所の西方約2.1km 【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は防府市街地外縁、佐波川流域に位置し、主として中規模一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地である。地勢はほぼ平坦である。
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 都市計画区域・市街化調整区域(※特記事項参照) 用 途 地 域 指定なし 建 ペ い 率 60% 容 積 率 100% 防 火 規 制 なし(但し、建築基準法22条地域としての規制あり) その他の規制 防府市立地適正化計画
画 地 条 件	規模 間口 約 16.5 m 物件1 247.48 m ² 奥行 約 15 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側 約 6 m 舗装済 歩道なし 開出西町線 建築基準法第42条第1項第1号道路 高低差:0m～約0.3m高位接面
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 隣地は住宅 等 発令外建物 なし
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 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または困難な場合をいう。「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	駐車スペース約2台分あり。 都市計画法第34条： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」によると、市街化調整区域内の「例外として建築を認める要件」が定められている都市計画法第34条第11号区域及び第12号区域に該当している。 建築協定： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」に記載の開出西町12班建築協定の詳細については自治会に確認を要する。 立地適正化計画： 防府市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外、または都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止については、行為に着手する日の30日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に該当するため、住宅等を対象とする一定の開発行為・建築行為を行う場合や誘導施設を対象とする一定の開発行為・建築等行為を行う場合は届出が必要である。 洪水浸水想定区域： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」によると、佐波川洪水浸水想定区域（浸水の深さ0.5m～3.0m未満）に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 高潮浸水想定区域： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」によると、高潮によって想定される浸水深0.5m～3.0m未満の区域に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 埋蔵文化財包蔵地： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 土壌汚染について： 現地調査、聞き取り調査、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。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を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する。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 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（登記簿記載）： 平成26年5月29日 新築 経過年数： 約 10.5年 経済的残存耐用年数： 約 14.5年
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： 窯業系サイディング 等
	内 壁： クロス 等
	天 井： クロス 等
	床： 木質系床材、カーペット、CFシート 等
	設 備： 電気、給排水、キッチン、浴室、水洗トイレ、換気 等
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： 別添建物間取図参照
品 等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が空き家のまま占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	ロフトが4ヶ所にある。 簡易な内部調査において、重大な損傷箇所は特に認められなかったが、立会人不在のため、詳細は不明である。 調査日現在、空き家であるが、家財道具その他動産類が残置されている。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかった。築年、構造等からアスベスト材使用の可能性は低いと思われるが詳細不明であり、アスベストについては評価上考慮外とする。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	27,600	101/100	247.48	100/100	6,899,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査価格 防府(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,600\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/97 & = & 27,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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: 方位による補正

◇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: 下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	格差率	
画地条件	方位	+ 1	101/100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	82.81	0.47	7,784,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

・残価率	：	3 %	・経済的全耐用年数	：	25 年
・経過年数	：	10.5 年	・経済的残存耐用年数	：	14.5 年
・観察減価率	：	20 %			

上記数値により、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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}) \end{aligned}$$

$$\therefore \text{現価率} = \{ 3 \% + (1 - 3 \%) \times (14.5 \div 25) \} \times (1 - 20 \%) \rightleftharpoons 0.47$$

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	6,899,000	0.30	法定地上権	2,070,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合: 物件2建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

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	6,899,000	- 2,070,000		1.00	0.60	2,897,000
2	7,784,000	+ 2,070,000	1.00	1.00	0.60	5,912,000
一括価格(合計)						8,809,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正: 必要なし。

エ 市場性修正: 受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 【 防府(県)-2 】

所 在: 防府市開出本町1996番5、「開出本町10-25」
価 格: 27,600 円／㎡
位 置: JR山陽本線「防府」駅の西方、道路距離約1.8kmに位置する。
価格時点: 令和6年7月1日
地 積: 165 ㎡
供給処理施設: 水道、ガス、下水道
接面道路: 東4m私道に接面
用途指定等: 第一種住居地域 (60%、200%)
地域の概要: 中規模住宅、アパート等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 3,464,720 円

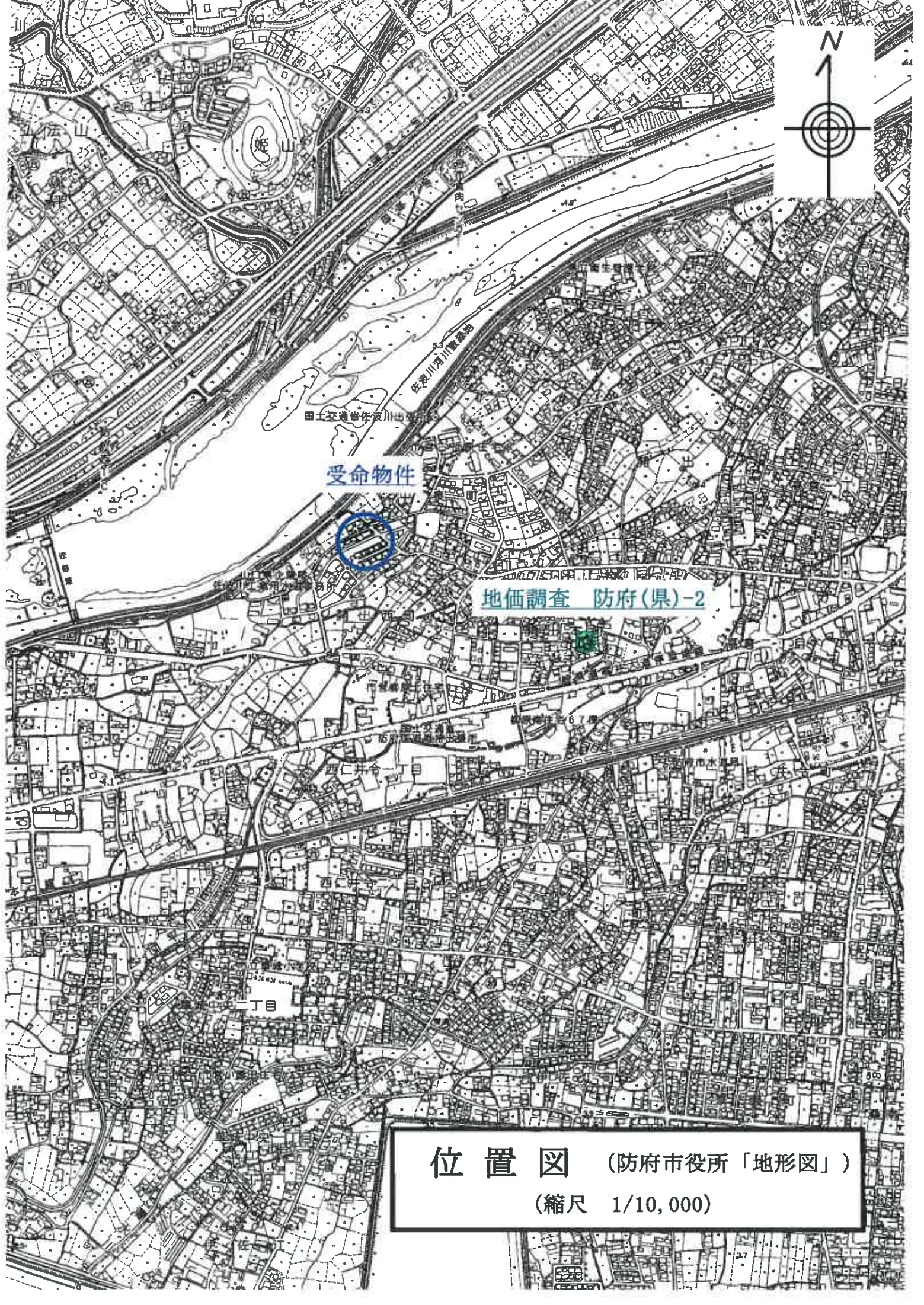
物件2 4,819,170 円

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

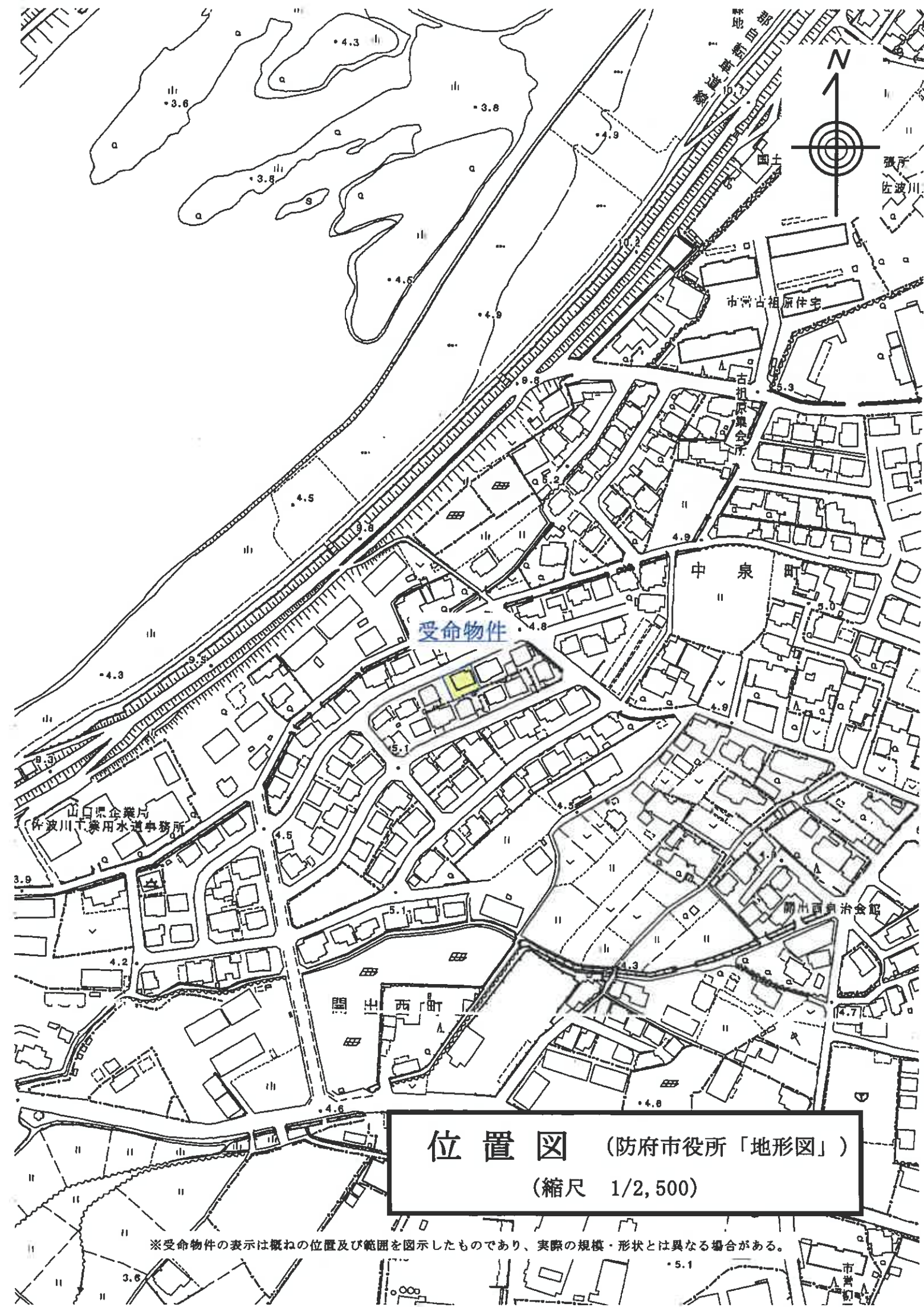
- 1 位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 位置図(縮尺 1/2,500)
- 3 法第14条第1項地図写し(法務局備付)
- 4 地積測量図写し(法務局備付)
- 5 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



地価調査 防府(県)-2

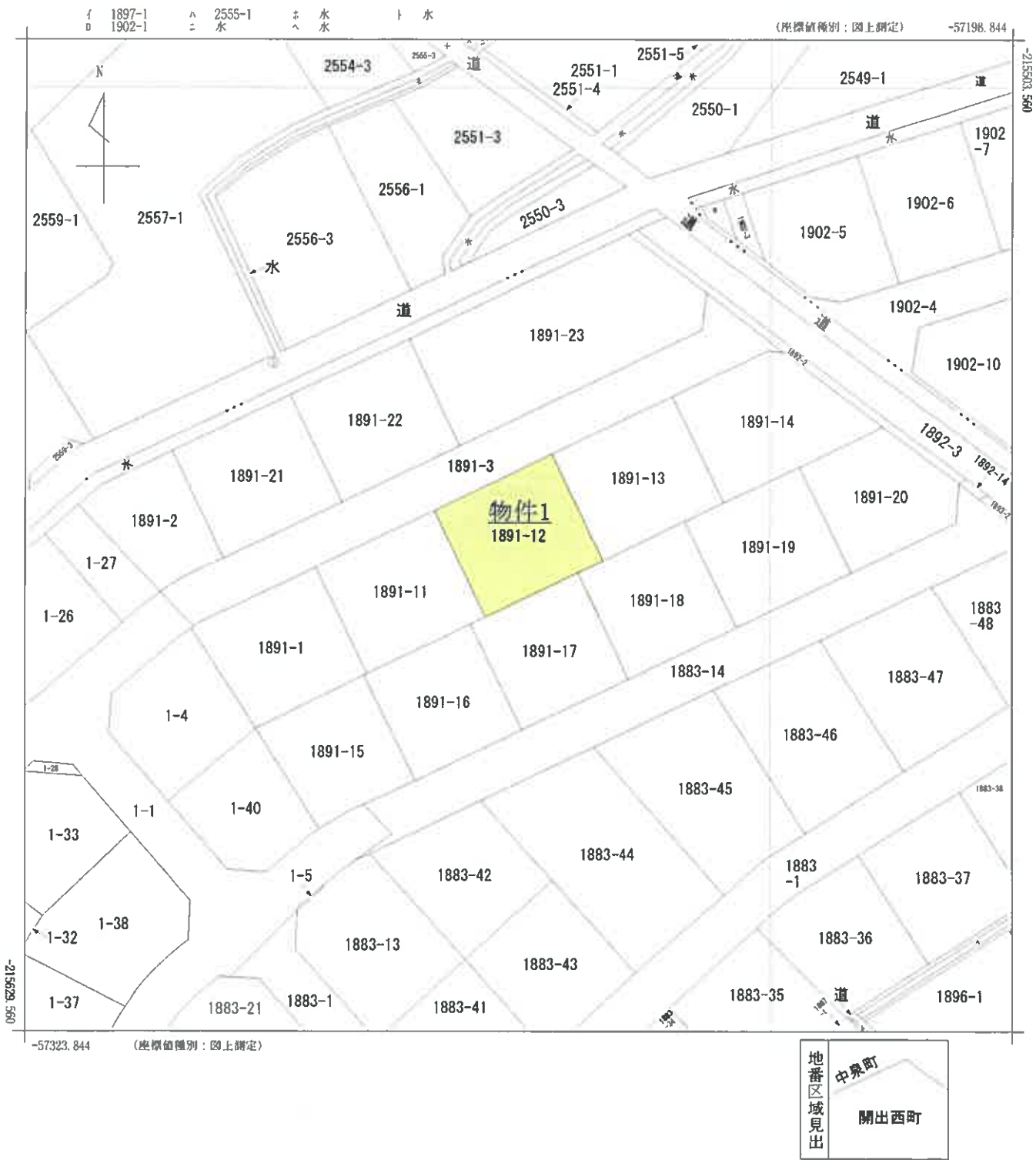
位置図 (防府市役所「地形図」)
(縮尺 1/10,000)



位置図（防府市役所「地形図」）

（縮尺 1/2,500）

※受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



請求部	所在	防府市開出西町				地番	1891番12			
出力縮	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44年3月				備考付年月日(原図)		補記事項			

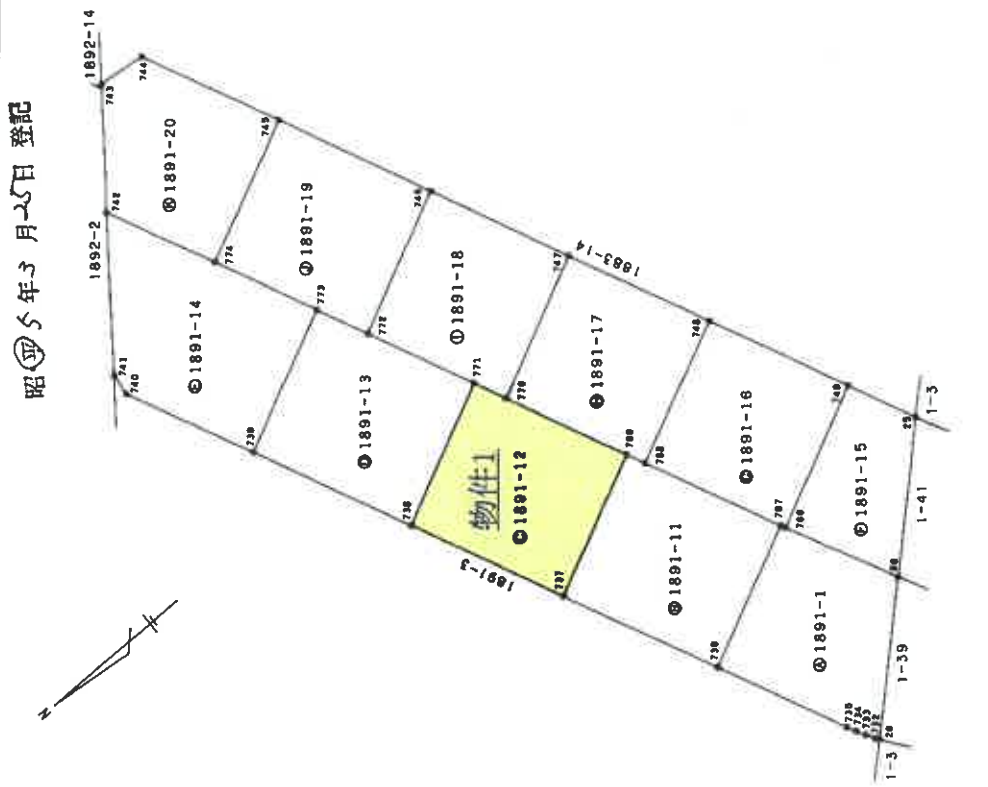
測量年月日：平成5年3月25日

前	後	1891-1	新
1891-1	1891-1	-11~20	

0150211 1891-1/18 1891-1/20

地番	1891-1, 1891-11 1891-20
土地の所在	防府市大開出西町

土地所在図
地積測量図 ① 1/2



測量点	X	Y	Xn	Yn	(Xn-X)	(Yn-Y)	(Xn-X)²	(Yn-Y)²	(Xn-X)² + (Yn-Y)²
729	481.880	176.778	-1997.030237	0.388					
730	481.880	177.102	371.519104	0.698					
731	482.419	177.954	488.020932	1.000					
732	482.958	178.806	488.190422	0.997					
733	483.497	179.658	350.718180	12.911					
734	484.036	180.510	550.968553	14.091					
735	484.575	181.362	183.267844	0.130					
736	485.114	182.214	183.267844	0.130					
737	485.653	183.066	305.202343	11.930					
738	486.192	183.918	442.679645	15.752					
739	486.731	184.770	442.679645	15.752					
740	487.270	185.622	247.335960	24.733					

測量点	X	Y	Xn	Yn	(Xn-X)	(Yn-Y)	(Xn-X)²	(Yn-Y)²	(Xn-X)² + (Yn-Y)²
739	486.731	184.770	183.267844	0.130					
740	487.270	185.622	183.267844	0.130					
741	487.809	186.474	442.679645	15.752					
742	488.348	187.326	442.679645	15.752					
743	488.887	188.178	442.679645	15.752					
744	489.426	189.030	442.679645	15.752					
745	489.965	189.882	442.679645	15.752					
746	490.504	190.734	442.679645	15.752					
747	491.043	191.586	442.679645	15.752					
748	491.582	192.438	442.679645	15.752					
749	492.121	193.290	442.679645	15.752					

物件1

測量点	X	Y	Xn	Yn	(Xn-X)	(Yn-Y)	(Xn-X)²	(Yn-Y)²	(Xn-X)² + (Yn-Y)²
737	485.114	182.214	183.267844	0.130					
738	485.653	183.066	183.267844	0.130					
739	486.192	183.918	183.267844	0.130					
740	486.731	184.770	183.267844	0.130					
741	487.270	185.622	183.267844	0.130					
742	487.809	186.474	183.267844	0.130					
743	488.348	187.326	183.267844	0.130					
744	488.887	188.178	183.267844	0.130					
745	489.426	189.030	183.267844	0.130					
746	489.965	189.882	183.267844	0.130					

測量点	X	Y	Xn	Yn	(Xn-X)	(Yn-Y)	(Xn-X)²	(Yn-Y)²	(Xn-X)² + (Yn-Y)²
738	485.653	183.066	183.267844	0.130					
739	486.192	183.918	183.267844	0.130					
740	486.731	184.770	183.267844	0.130					
741	487.270	185.622	183.267844	0.130					
742	487.809	186.474	183.267844	0.130					
743	488.348	187.326	183.267844	0.130					
744	488.887	188.178	183.267844	0.130					
745	489.426	189.030	183.267844	0.130					
746	489.965	189.882	183.267844	0.130					
747	490.504	190.734	183.267844	0.130					

測量点	X	Y	Xn	Yn	(Xn-X)	(Yn-Y)	(Xn-X)²	(Yn-Y)²	(Xn-X)² + (Yn-Y)²
739	486.192	183.918	183.267844	0.130					
740	486.731	184.770	183.267844	0.130					
741	487.270	185.622	183.267844	0.130					
742	487.809	186.474	183.267844	0.130					
743	488.348	187.326	183.267844	0.130					
744	488.887	188.178	183.267844	0.130					
745	489.426	189.030	183.267844	0.130					
746	489.965	189.882	183.267844	0.130					
747	490.504	190.734	183.267844	0.130					
748	491.043	191.586	183.267844	0.130					

作製者	申請人	縮尺
		1/500

山口県土地家屋調査士会用品 C² 53-3, C² 53-4

※原図A3をA4に縮小

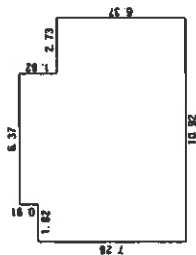
地積測量図写し

各階平面図

建物図面

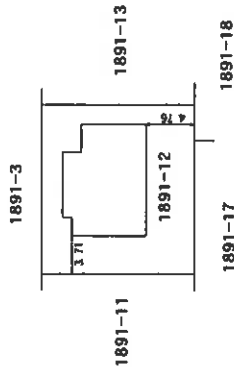
家屋番号 1891番12

建物の所在 防府市開出西町1891番地12



求積表

1	8.19 X 7.26	=	59.6232
2	0.91 X 6.37	=	5.7967
3	2.73 X 6.37	=	17.3501
計			82.8100
床面積			82.81 m ²



作製者

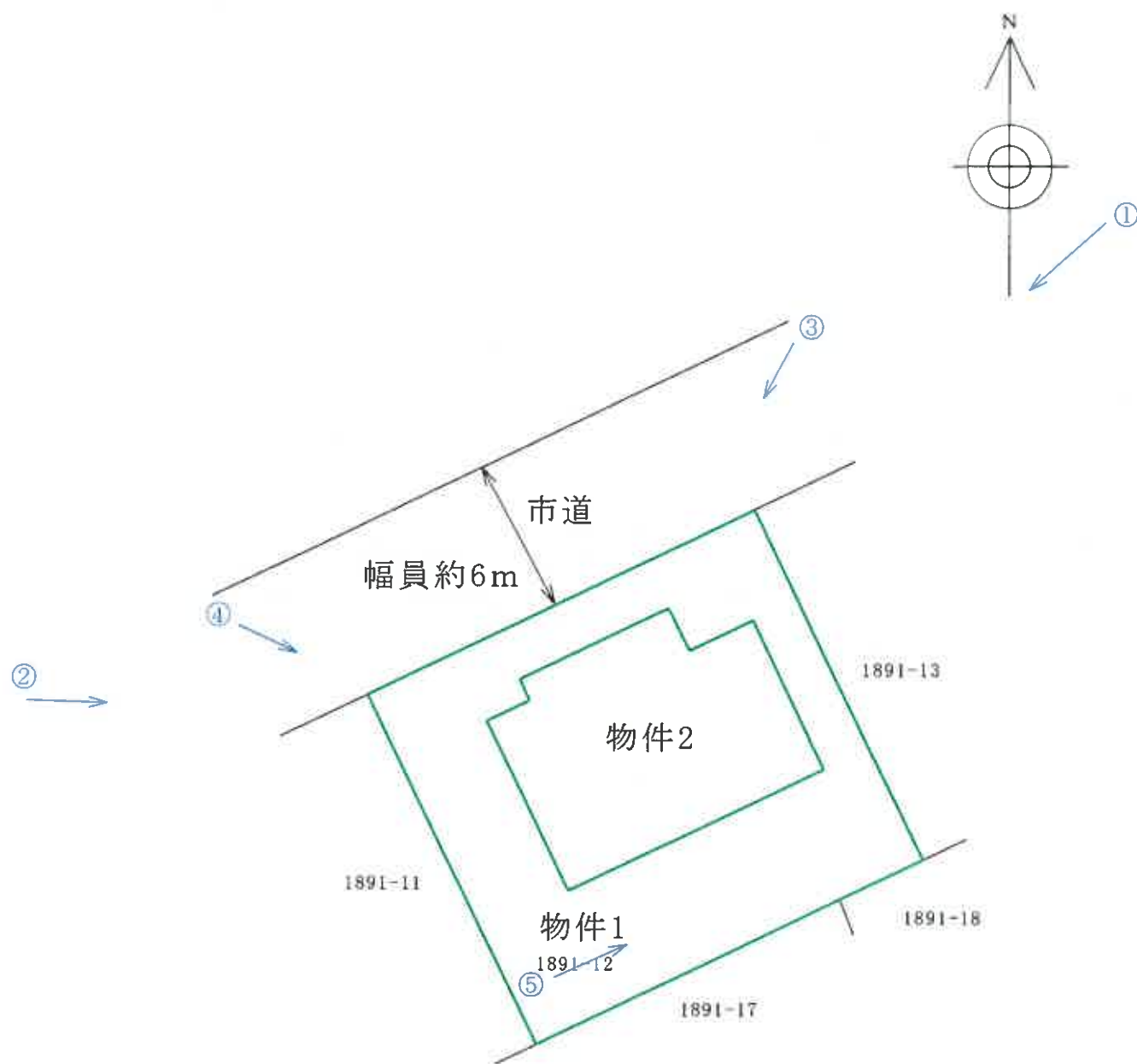
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

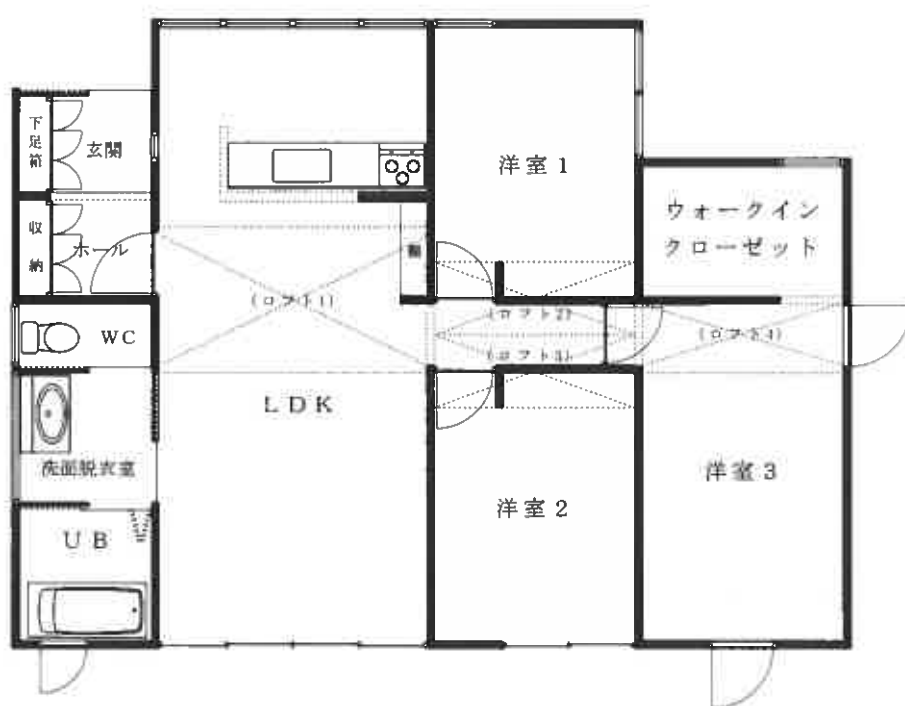
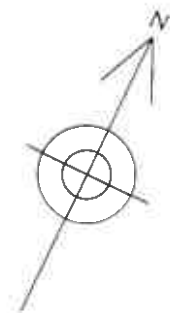
※原図A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

○→は写真撮影方向を示す。



建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 近 景



⑤ 敷地内南部



現 況 写 真