

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 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 9 時 4 0 分 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 3 3 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 1 6 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	29, 277, 000 23, 421, 600	一括	5, 855, 400	205, 290	48, 549
1	4, 948, 000				
2	24, 329, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 防府市松崎町 |
| | 地 番 | 27 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.86 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市松崎町 27 番地 |
| | 家屋 番号 | 27 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 121.51 平方メートル
2 階 121.51 平方メートル
3 階 121.51 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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】

なし

【物件番号2】

・賃借権

範 囲 102号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額31,000円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 104号室

賃借人 C

期 限 令和7年5月30日まで

賃 料 月額29,500円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 106号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額38,600円



11

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 305号室

賃借人 M

期 限 定めなし

賃 料 月額30,500円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 306号室

賃借人 N

期 限 令和7年3月30日まで

賃 料 月額30,500円

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限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2】

- ・101号室をAが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・103号室及び302号室を日研トータルソーシング株式会社が占有している。同社の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・105号室を社会福祉法人ライフケア高砂が占有している。同法人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・201号室をEが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・202号室をFが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室をGが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・204号室をHが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・205号室をIが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・206号室をJが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、



代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・301号室をKが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・303号室をLが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・304号室を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 | 防府市松崎町 |
| | 地 番 | 2 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市松崎町 2 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 7 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1. 5 1 平方メートル
2 階 1 2 1. 5 1 平方メートル
3 階 1 2 1. 5 1 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 61 号
令和 6 年10月18日受理
令和 6 年**12**月**19**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 | 防府市松崎町 |
| | 地 番 | 27 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.86 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市松崎町 27 番地 |
| | 家屋 番号 | 27 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 121.51 平方メートル
2 階 121.51 平方メートル
3 階 121.51 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		『物件目録』のとおり	
住 居 表 示		山口県防府市松崎町2番23号	
土 地		物件1	
	現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
	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 ☐ 「その他の事項」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	☒ 「その他の事項」のとおり	
建 物		物件2	
	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： ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
	物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： ☐ 「その他の事項」のとおり 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住居として使用占有している ☒ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分		☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等／その他の陳述等 ／執行官の意見等
2	□全部 ■101号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R6. 3. 19	□所 ■賃	■所 □務	□合 □自	■月 □年 28,500円	・共益費 4,500円
	A R6. 3. 19 ～ R8. 3. 18		□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保		
2	□全部 ■102号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H24. 2. 25	□所 ■賃	■所 □務	□合 □自	■月 □年 31,000円	・共益費 7,000円
	B H26. 2. 25 ～ 定めなし		□使 □転 □他	□借 □他	■法	□敷 □保		
2	□全部 ■103号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R5. 10. 10	□所 ■賃	■所 □務	□合 □自	■月 □年 28,500円	・共益費 4,500円 ・社員入居
	日研トータル ソーシング(株) R5. 10. 10 ～ R7. 10. 9		□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保		
2	□全部 ■104号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R1. 5. 31	□所 ■賃	■所 □務	□合 ■自	■月 □年 29,500円	・共益費 4,500円
	C R5. 5. 31 ～ R7. 5. 30		□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保		
2	□全部 ■105号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R3. 12. 6	□所 ■賃	■所 □務	□合 ■自	■月 □年 28,500円	・共益費 4,500円 ・社員入居
	社会福祉法人 ライフケア高砂 R5. 12. 6 ～ R7. 12. 5		□使 □転 □他	□借 □他	□法	□敷 □保		
2	□全部 ■106号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H20. 5. 12	□所 ■賃	■所 □務	□合 □自	■月 □年 38,600円	・共益費 4,500円
	D H22. 5. 12 ～ 定めなし		□使 □転 □他	□借 □他	■法	□敷 □保		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の内容、執行官の意見等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等/その他の陳述等 /執行官の意見等
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.29	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	R5.3.29 ～ R7.3.28		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.22	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	R5.3.22 ～ R7.3.21		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.22	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	R5.3.22 ～ R7.3.21		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 204号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.29	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	R5.3.29 ～ R7.3.28		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6.3.19	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	R6.3.19 ～ R8.3.18		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.3.22	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	R5.3.22 ～ R7.3.21		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等/その他の陳述等 /執行官の意見等
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 3. 24	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 29,500円	・共益費 4,500円
	K R6. 3. 24 ～ R8. 3. 23		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 302号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5. 10. 10	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 30,500円	・共益費 4,500円 ・社員入居
	日研トータル ソーシング(株) R5. 10. 10 ～ R7. 10. 9		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 303号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6. 3. 19	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 30,500円	・共益費 4,500円
	L R6. 3. 19 ～ R8. 3. 18		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 304号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃	☐ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☐ 月 ☐ 年	・空き室
	(所有者) ～		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 305号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H18. 12. 26	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☐ 自	☒ 月 ☐ 年 30,500円	・共益費 4,500円
	M H20. 12. 26 ～ 定めなし		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☒ 法	☐ 敷 ☐ 保		
2	☐ 全部 ☒ 306号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31. 3. 31	☐ 所 ☒ 賃	☒ 所 ☐ 務	☐ 合 ☒ 自	☒ 月 ☐ 年 30,500円	・共益費 4,500円
	N R5. 3. 31 ～ R7. 3. 30		☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 借 ☐ 他	☐ 法	☐ 敷 ☐ 保		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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、共同住宅とその敷地である。

本件建物について、一部（３０４号室）に空き室があるが、その余は賃借人が利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(６ 枚目)

関係人の陳述等

■占有者C

私は、本件アパートの104号室に住んでいます。

自分で費用を支出して修理などをしたことがあるかとお尋ねですが、それはありません。ただ、造り付けの机の脚が壊れていたり、照明のカバーが破損していたり、本棚などの棚やカーペットなどが汚損していたりなど、管理会社と相談しながら修理・修繕しないといけないところがあります。

(令和6年11月25日電話聴取)

■103号室占有者関係者

私は、社宅として本件アパートの103号室に住んでいます。

(令和6年11月26日面談聴取等)

■占有者D

私は、本件アパートの106号室に家族で住んでいます。

自分で費用を支出して修理などをしたことがあるかとお尋ねですが、それはありません。ただ、浴槽にキズがあったり、台所の水道に多少の水漏れがあったりといった不具合はあります。

(令和6年11月26日面談聴取)

■302号室占有者関係者

私は、社員寮として本件アパートの302号室に住んでいます。

不具合についてのお尋ねですが、台所の混合栓の調子が悪く、調整しているのに熱いお湯だけが出るものがあったり、トイレの水を流すレバーが戻らなかったりといったことがあります。なお、アース線が付けられていないので、自分で設置すべきなのかどうか悩んでいます。

(令和6年11月28日面談聴取等)

■占有者B

私が賃貸借契約に基づいて、本件アパートの102号室を使っていることは間違いありません。

自分で費用を支出して修理などをしたことがあるかとお尋ねですが、それはありません。ただ、毎日この部屋を使っているわけではありませんので、水道が詰まっているかもしれません。若干水の出具合に気になることがありました。

(令和6年12月4日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者（会社）代表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、提示された契約書の内容、住民票の内容、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

(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6年10月21日 (月) 14:00 - 14:30	山口地方法務局 ■ 本局 □	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " " " 15:30 - 16:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、占有者（関係者）と面談
令和6年10月22日 (火) 14:00	防府市役所	占有資料交付申請
" " " " 14:10 - 14:20	防府市寿町	管理会社担当者と面談
" " " " 14:40	防府市役所	占有資料受領
令和6年10月24日 (木) 10:25 - 10:35	(携帯電話)	管理会社担当者から電話聴取
令和6年10月25日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→11月5日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和6年10月26日 (土) 9:30 - 9:40	防府市寿町	管理会社担当者と面談（占有等調査、契約書等借用）
" " " " 15:00 - 15:10	防府市寿町	管理会社担当者と面談（契約書等返還、占有等調査）
" " " " 15:30 - 16:30	物件所在地	占有調査
令和6年10月30日 (水) 14:00 - 14:20	防府市役所	占有資料交付
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
" " 15:00 - 15:20	山口地方法務局 ■ 本局 □	登記事項証明書等交付 (法人)
令和6年11月5日 (火) 13:55	執行官室	管理会社担当者から電話聴取 (調査日時調整)
令和6年11月14日 (木) 10:00	防府市寿町	管理会社担当者と面談 (鍵借用)
" " 10:15 - 10:45	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査 (304号室)、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
" " 11:00 - 11:10	防府市寿町	管理会社担当者と面談 (鍵返還、占有等調査)
令和6年11月18日 (月) 15:00 - 15:10	防府市寿町	管理会社担当者と面談 (占有等調査)
" " 16:00 - 16:30	物件所在地	占有調査 (※全戸調査通知書差置き)、写真撮影
令和6年11月25日 (月) 10:30 - 10:40	執行官室	103号室占有者関係者から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
" " 10:40 - 10:50	執行官室	101、201～206、301、303号室占有者関係者から電話聴取 (占有等調査)
" " 13:45 - 13:55	執行官室	占有者Dの親族から電話聴取 (占有等調査、調査日時調整)
" " 17:05 - 17:15	執行官室	占有者Cから電話聴取 (占有等調査)
(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

(10 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11月26日 (火) 14:40 — 15:20	物件所在地	占有調査、103号室占有者関係者・占有者Dと面談、建物立入調査(103、106号室)、写真撮影、面談・立入調査を試みるが不奏功〔評価人と同行調査〕
令和6年11月27日 (水) 17:05 — 17:10	執行官室	302号室占有者関係者から電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和6年11月28日 (木) 7:00 — 7:30	物件所在地	占有調査、302号室占有者関係者、建物立入調査(302号室)
" "	執行官室	物件所有者代表者あて調査通知書郵送(速達) →連絡等なし (郵券:410円使用)
令和6年12月4日 (水) 9:00 — 9:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影、面談・立入調査を試みるが不奏功 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
" " 16:10 — 16:20	執行官室	占有者Bから電話聴取(占有等調査)

(特記事項)

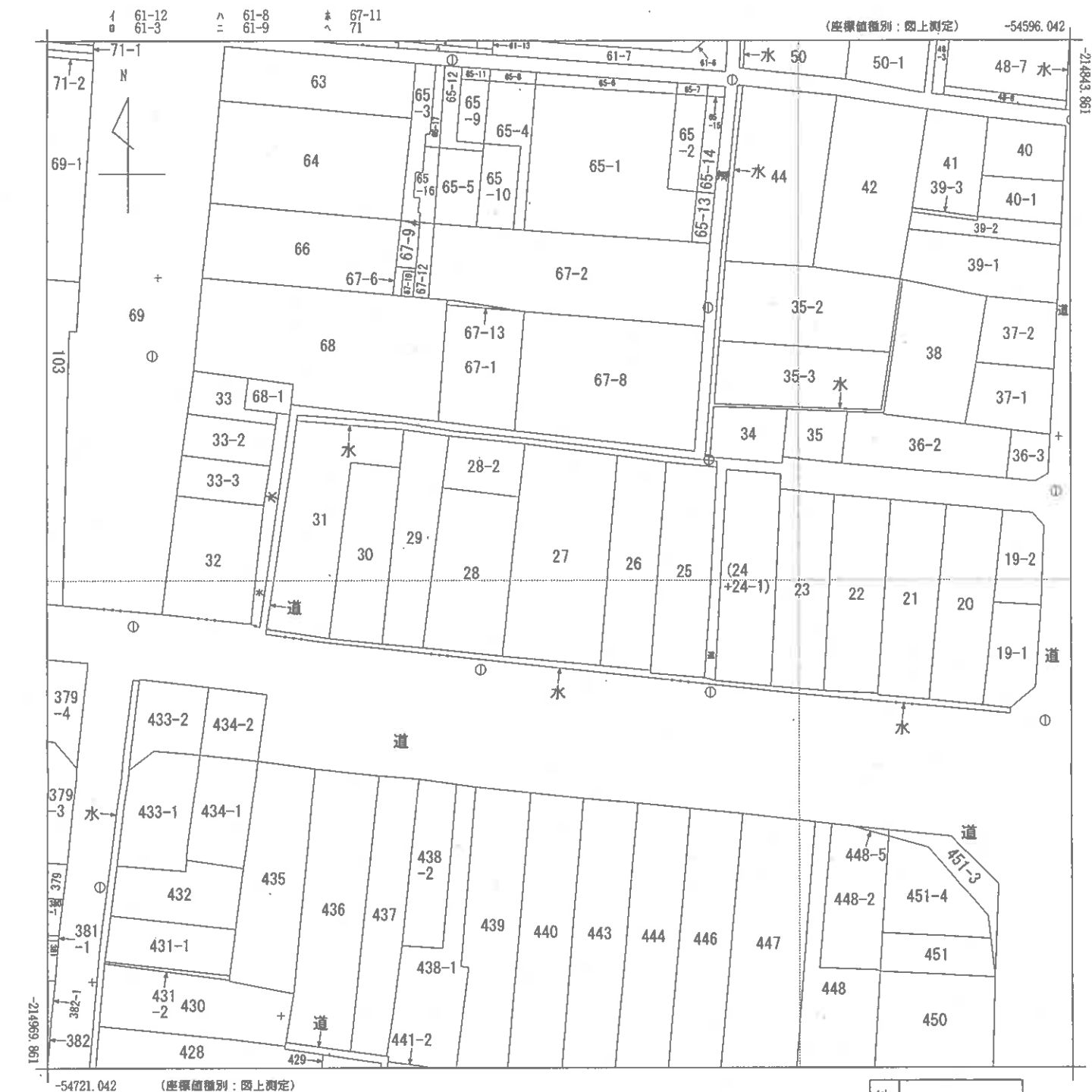
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(11 枚目)



請求部	所在	防府市松崎町				地番	27番			
出力縮尺	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48年1月				備付年月日(原図)			補事項		

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

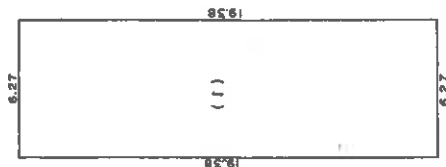
家屋番号
27番

建物の所在
防府市松崎町27番地

0111006

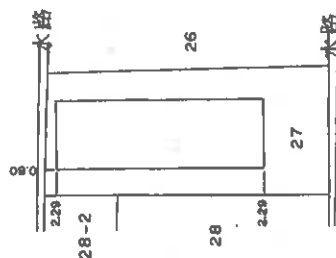
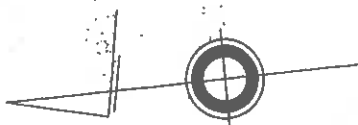
昭和3年10月4日登記

1、2、3階 各階同型



(1) 19.38 x 6.27 = 121.5126

床面積 121.51m²



作製者

土地家屋
調査士

山口県土地家屋調査士会用紙

10月4日作製

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



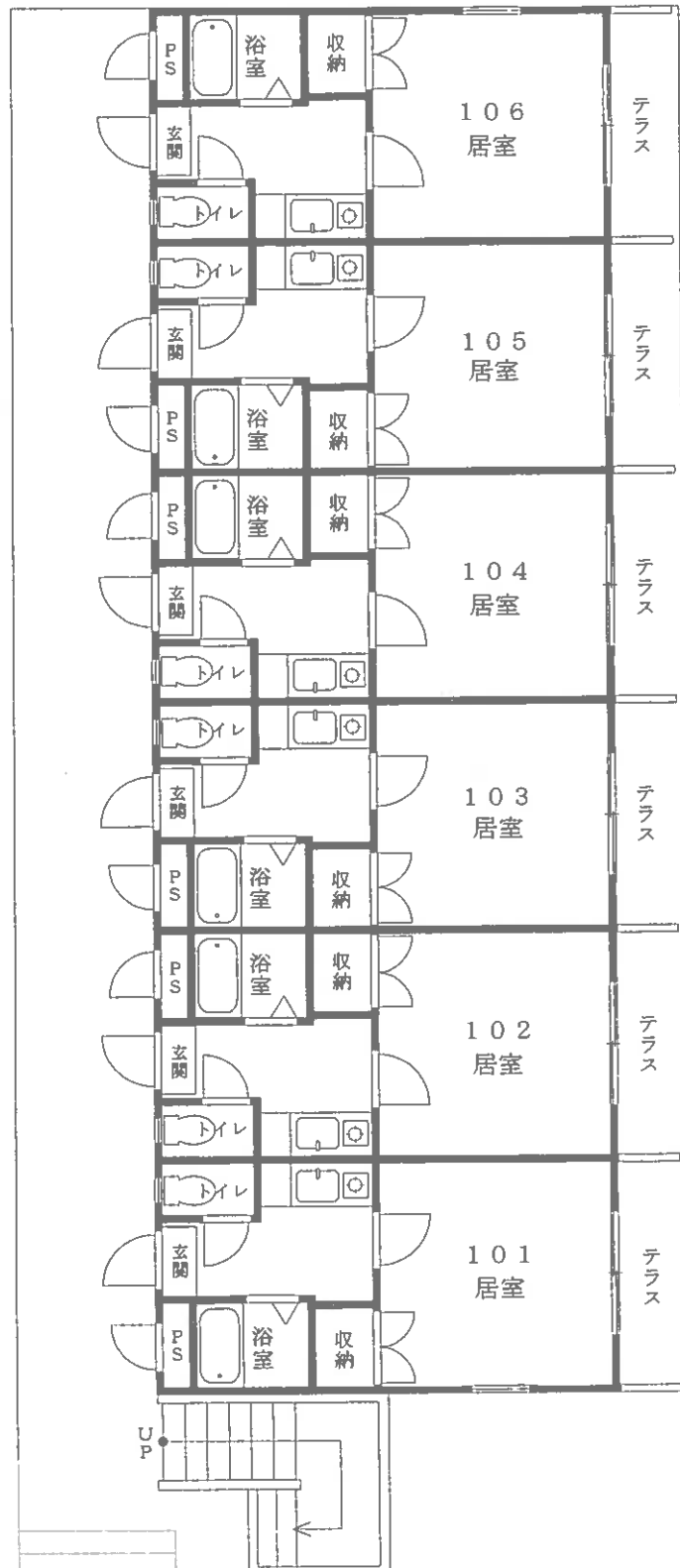
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・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。
 (14 枚目)

建物間取図



物件 2
1 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

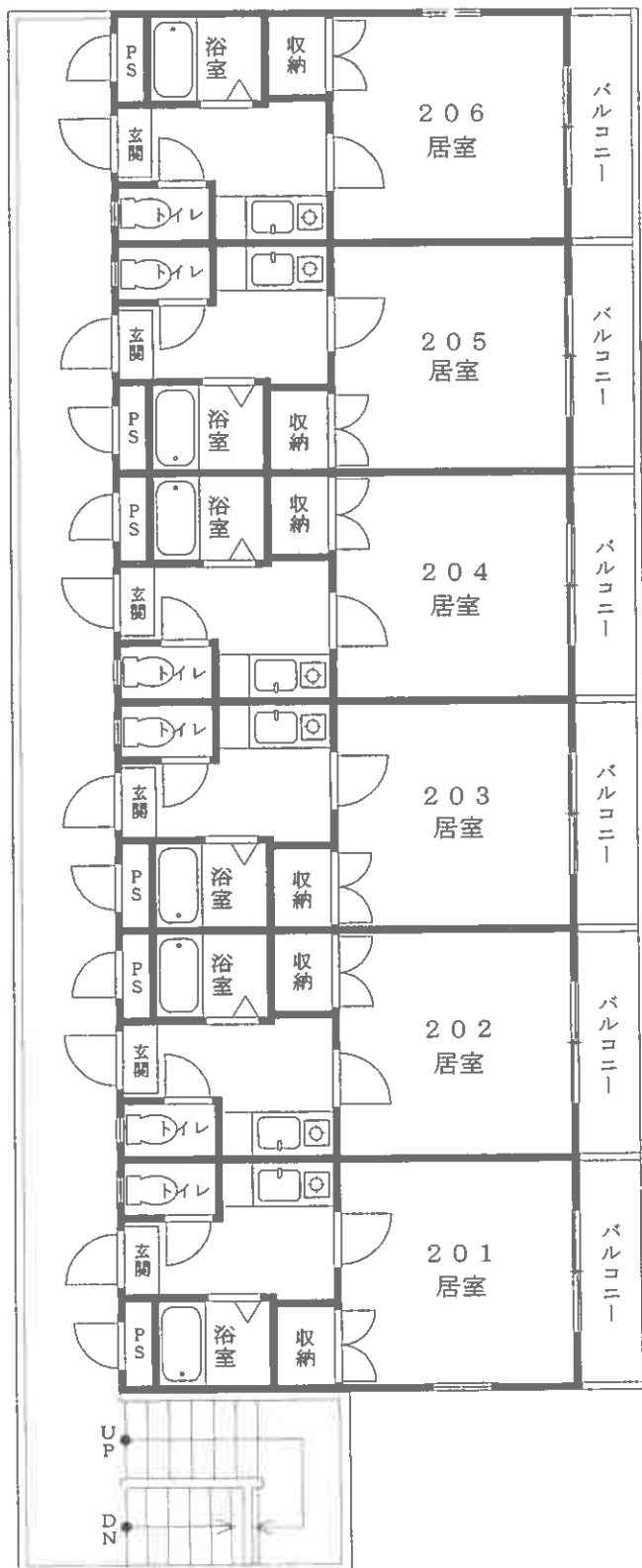
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(15 枚目)

建物間取図



物件 2
2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

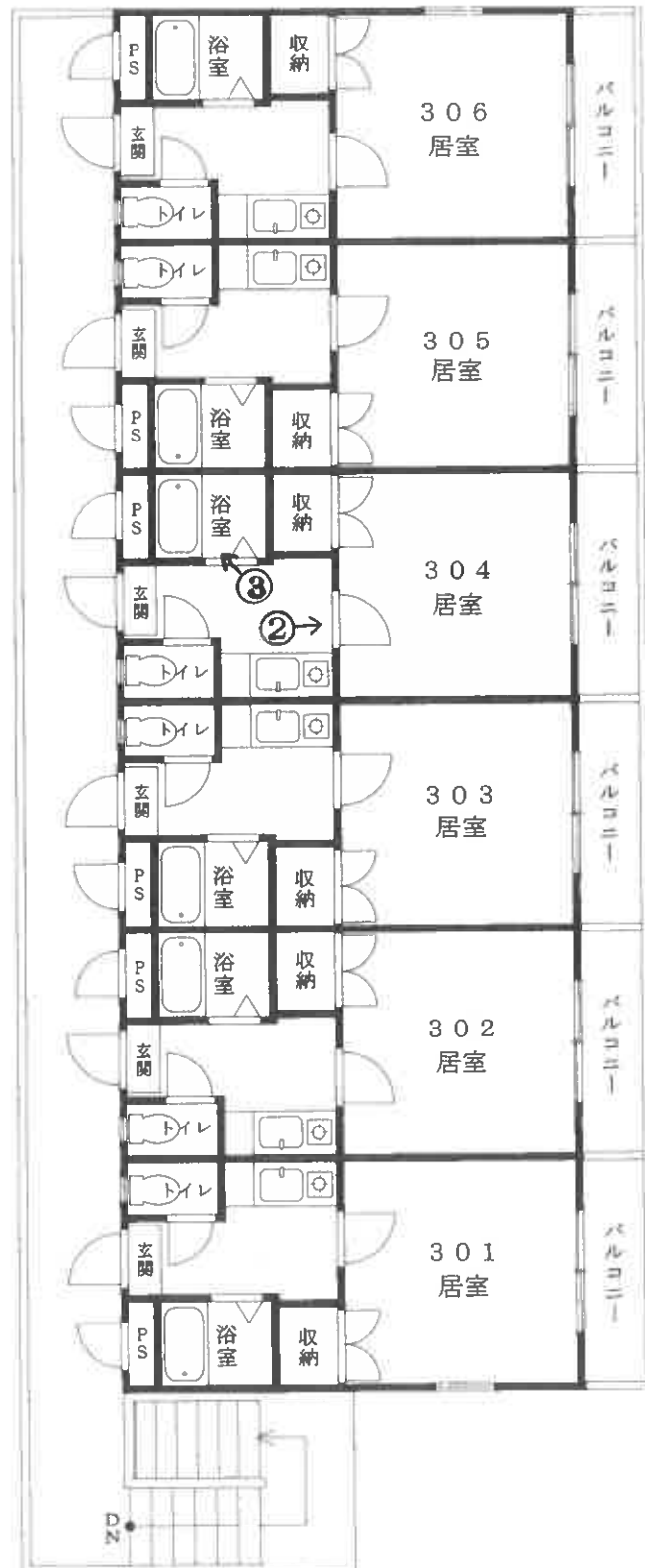
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(16 枚目)

建物間取図



物件 2
3 階



縮尺 約 1/100

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(17 枚目)

○写真1



○写真2



・304号室

○写真3



・304号室

令和6年（ケ）第61号

令和6年11月14日現地調査

令和6年12月24日評価

山口地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

評 価 額	
金 29,277,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 4,948,000 円
物 件 2 (建 物)	金 24,329,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2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	防府市松崎町 2 7 番 宅 地 302. 86㎡	左記に同じ			
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	防府市松崎町 2 7 番地 2 7 番 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1階 121. 51 ㎡ 2階 121. 51 ㎡ 3階 121. 51 ㎡ 計 364. 53 ㎡	左記に同じ			
番号	特 記 事 項					
1	法務局備付けの地図(法第 1 4 条第 1 項)等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。					
2	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。					
1, 2	各貸室の契約状況は概ね以下の通りである。					
	番号	契約期間	月額支払賃料	共益費	敷金	保証金
	101	R6. 3. 19～R8. 3. 18	28, 500円	4, 500円	0円	0円
	102	H26. 2. 25～定めなし	31, 000円	7, 000円	0円	0円
	103	R5. 10. 10～R7. 10. 9	28, 500円	4, 500円	0円	0円
	104	R5. 5. 31～R7. 5. 30	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	105	R5. 12. 6～R7. 12. 5	28, 500円	4, 500円	0円	0円
	106	H22. 5. 12～定めなし	38, 600円	4, 500円	0円	0円
	201	R5. 3. 29～R7. 3. 28	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	202	R5. 3. 22～R7. 3. 21	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	203	R5. 3. 22～R7. 3. 21	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	204	R5. 3. 29～R7. 3. 28	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	205	R6. 3. 19～R8. 3. 18	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	206	R5. 3. 22～R7. 3. 21	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	301	R6. 3. 24～R8. 3. 23	29, 500円	4, 500円	0円	0円
	302	R5. 10. 10～R7. 10. 9	30, 500円	4, 500円	0円	0円
	303	R6. 3. 19～R8. 3. 18	30, 500円	4, 500円	0円	0円
	304	空き室				
	305	H20. 12. 26～定めなし	30, 500円	4, 500円	0円	0円
	306	R5. 3. 31～R7. 3. 30	30, 500円	4, 500円	0円	0円

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	J R 山陽本線『防府』駅の北東約1,300m【道路距離】 防府市立松崎小学校の北西方約300m【道路距離】 マルキュウ宮市店の南東方約600m【道路距離】		
付近の状況	観光名所を中心にお土産舗や飲食店、共同住宅等が見られる。		
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 防府市景観計画区域 駐車施設の附置義務条例適用地区(周辺地区) 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 埋蔵文化財包蔵地(宮市まちなみ遺跡)	
画地条件	規模 302.86㎡ 形状 長方形 接面状況 中間画地	間口 約 12 m 奥行 約 26 m 地勢 平坦	
接面道路の状況	南側 幅約16m両側歩道付舗装市道に対して概ね等高接面 ※1 ※1 市道新橋阿弥陀寺線〔建築基準法第42条1項1号道路〕		
土地の利用状況等	土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣接地等については、北側が戸建住宅、西側はアパート、 東側は駐車場、道路を挟んで南側も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 : あり (引込可) 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、通常の費用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	閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、明治31年時点で既に宅地であり、その後はアパートの敷地として利用されたりしていたが、平成3年には現況建物に建て替えられて調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。		
特記事項	・目的物件は、埋蔵文化財包蔵地(宮市まちなみ遺跡)に該当する。 ・南側の入り口付近のタイルには破損個所が見られる。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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3年3月14日 新築 経過年数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 約 16 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造
	屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 : A L Cパネル 他
	内 壁 : クロス貼 他
	天 井 : クロス貼 他
	床 : フローリング、カーペット 他
	設 備 : 電気、水道、下水等
	そ の 他 : —
床面積(現況)	1階 約 121.51 m ² 2階 約 121.51 m ² 3階 約 121.51 m ² 計 約 364.53 m ²
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取り : 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
	・換気扇、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・各部屋には居住に伴う経年劣化が見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造が中止（日本石綿協会調べ）とされた平成元年以降に竣工した建築物である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 土地(物件1)

目的土地の建付地価格等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	50,000	100 / 100	302.86	100 / 100	15,143,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 防府 - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,300 \text{ 円/㎡} \times 102.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 80 = 50,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：方位による補正

◇ 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	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地	標準的	± 0	100 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			100 / 100

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 建物（物件2）

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
2	254,000	364.53	0.32	29,629,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 50 年
- ・経過年数 : 34 年 ・経済的残存耐用年数: 16 年
- ・観察減価率 : 0%

上記数値等に因り、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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} = \{ & \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年} / \text{経済的} \\ & \text{全耐用年数 } 50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%) = \underline{\underline{0.32}} \end{aligned}$$

2. 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	15,143,000	50% 法定地上権	7,572,000

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50%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	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ	構成比
1	15,143,000	▲ 7,572,000	1.00	7,571,000	16.9%
2	29,629,000	＋ 7,572,000	1.00	37,201,000	83.1%
積算価格（合 計）				44,772,000	100.0%

ウ 占有減価修正：必要なし。

II. 収益価格の試算

総収益から総費用を控除して純収益を求め、当該純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。
なお、貸室賃料は原則として現行賃料を記載しているが、空室部分については類似の部屋から査定した正常支払賃料を記載している。

賃貸条件

番号	用途	床面積 (㎡)	有効率	有効面積 (㎡)	月額支払賃料		共益費		共益費込 賃料 (円/坪)	保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
					(円/㎡)	(円)	(円/㎡)	(円)			
101	共同住宅	121.51	98.07%	19.86	1,435	28,500	227	4,500	5,493	0	0
102	共同住宅			19.86	1,561	31,000	352	7,000	6,325	0	0
103	共同住宅			19.86	1,435	28,500	227	4,500	5,493	0	0
104	共同住宅			19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
105	共同住宅			19.86	1,435	28,500	227	4,500	5,493	0	0
106	共同住宅			19.86	1,944	38,600	227	4,500	7,174	0	0
201	共同住宅	121.51	98.07%	19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
202	共同住宅			19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
203	共同住宅			19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
204	共同住宅			19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
205	共同住宅			19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
206	共同住宅			19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
301	共同住宅	121.51	98.07%	19.86	1,485	29,500	227	4,500	5,659	0	0
302	共同住宅			19.86	1,536	30,500	227	4,500	5,826	0	0
303	共同住宅			19.86	1,536	30,500	227	4,500	5,826	0	0
304	共同住宅			19.86	1,536	30,500	227	4,500	5,826	0	0
305	共同住宅			19.86	1,536	30,500	227	4,500	5,826	0	0
306	共同住宅			19.86	1,536	30,500	227	4,500	5,826	0	0
計		364.53	98.07%	357.48		543,600		83,500		0	0

用途別	用途	空室率	入替期間 (年)	有効面積 (㎡)	月額支払賃料 (円)	共益費 (円)		保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
	共同住宅	5.5%	4	357.48	543,600	83,500		0	0

運営収益

項	目	査 定 額	査 定 根 拠
(a)	可能貸室賃料収入	6,523,200 円	月額支払賃料の12ヶ月分を計上
(b)	可能共益費収入	1,002,000 円	月額共益費収入の12ヶ月分を計上
(c)	駐車場収入	0 円	
(d)	可能水道光熱費収入	0 円	借主が直接支払うため計上しない。
(e)	空室損失等	413,886 円	空室率を上記の通り査定して計上
(f)	貸倒損失	0 円	保証委託料等により担保しているので本件では計上しない
(g)	貸室収入	7,111,314 円	{(a)～(d)の合計}－{(e)+(f)}
(h)	その他の収入	0 円	
	(1) 権利金・礼金等	0 円	権利金・礼金等の授受は無い。
	(2) 更新料	0 円	更新料の授受は無い。
	(3) 看板	0 円	
	(4) 自販機収入	0 円	
	(5) その他	0 円	特になし
	運営収益	7,111,314 円	(g)+(h)

運営費用		建物再調達原価(円)	92,590,620
項 目	査 定 額	査 定 根 拠	
(i) 維持管理費	934,656 円	査定額	
(j) 水道光熱費支出	140,340 円	査定額	
(k) 修繕費(資本的支出を除く)	240,000 円	査定額	
(l) 原状回復費	168,909 円	有効面積当たり 2,000円/㎡と査定し、平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(m) PMフィー(管理運営業務に係る経費)	426,679 円	運営収益の 6.0%と査定して計上	
(n) テナント募集費用	128,426 円	平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(o) 公租公課(土地)	30,386 円	令和6年度実績	
(p) 公租公課(建物)	223,453 円	令和6年度実績	
(q) 公租公課(償却資産)	0 円	特になし	
(r) 損害保険料	92,591 円	建物再調達原価の 0.10%と査定して計上	
(s) その他	0 円		
運営費用	2,385,440 円	(i)～(s)の合計	OER (運営費用/運営収益) : 33.5%

運営純収益

運営純収益(NOI)	4,725,874 円	運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求めた。
------------	-------------	---------------------------

純収益

(t) 保証金・敷金等の運用益	0 円	保証金・敷金等の授受は無い。
(u) 資本的支出	740,725 円	建物再調達原価の 0.80%と査定して計上
純収益(NCF)	3,985,149 円	運営純収益 + (t) - (u)

収益価格

還元利回り	8.0%	市場における最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準として、対象不動産に係る地域的特性・個別性を考慮するとともに、将来の動向を織り込んで査定した
収益価格	49,800,000 円	NOI利回り (運営純収益/収益価格) : 9.5%
		有効面積単価 (収益価格/有効面積) : 139,308 円

備考

特になし

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を査定した。目的物件が賃貸借に供されている収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視（積算価格と収益価格を2：8のウェイトで考量）して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

I. 積 算 価 格	44,772,000円
II. 収 益 価 格	49,800,000円
調整後の価格	48,794,000円

2 評価額の決定

前記により求めた価格に、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	ア×イ×ウ×エ
1	48,794,000円	16.9%	1.00	0.60	4,948,000円
2		83.1%	1.00	0.60	24,329,000円
評 価 額					29,277,000円

イ 構成比： 第5評価額算出の過程のI.2積算価格の査定②より

ウ 市場性修正率： 必要なし。

エ 競売市場修正率： 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7 参考価格資料

1 地価公示価格【 防府 - 3 】

所 在 : 防府市栄町2丁目1169番12外

価 格 : 40,300円/㎡

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の北東方、道路距離約850mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年1月1日

地 積 : 133㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 東側 6.5 m 市道 に接面

用途指定等 : 第1種住居地域(準防火地域)
(建蔽率 70% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中小規模の住宅が建ち並ぶ市街地の既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 9,116,086 円

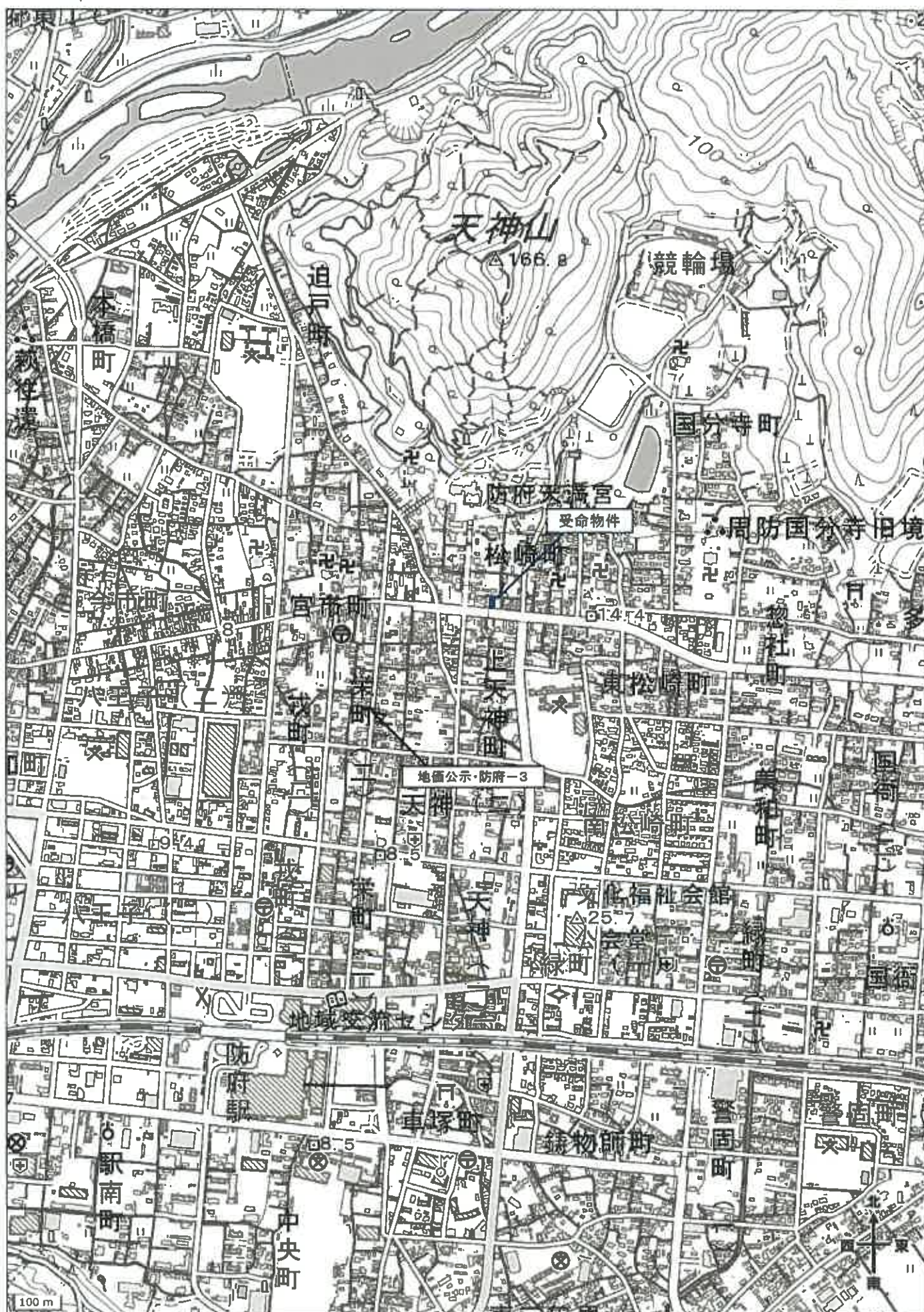
物件2 : 13,144,337 円

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(地理院地図)
- 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

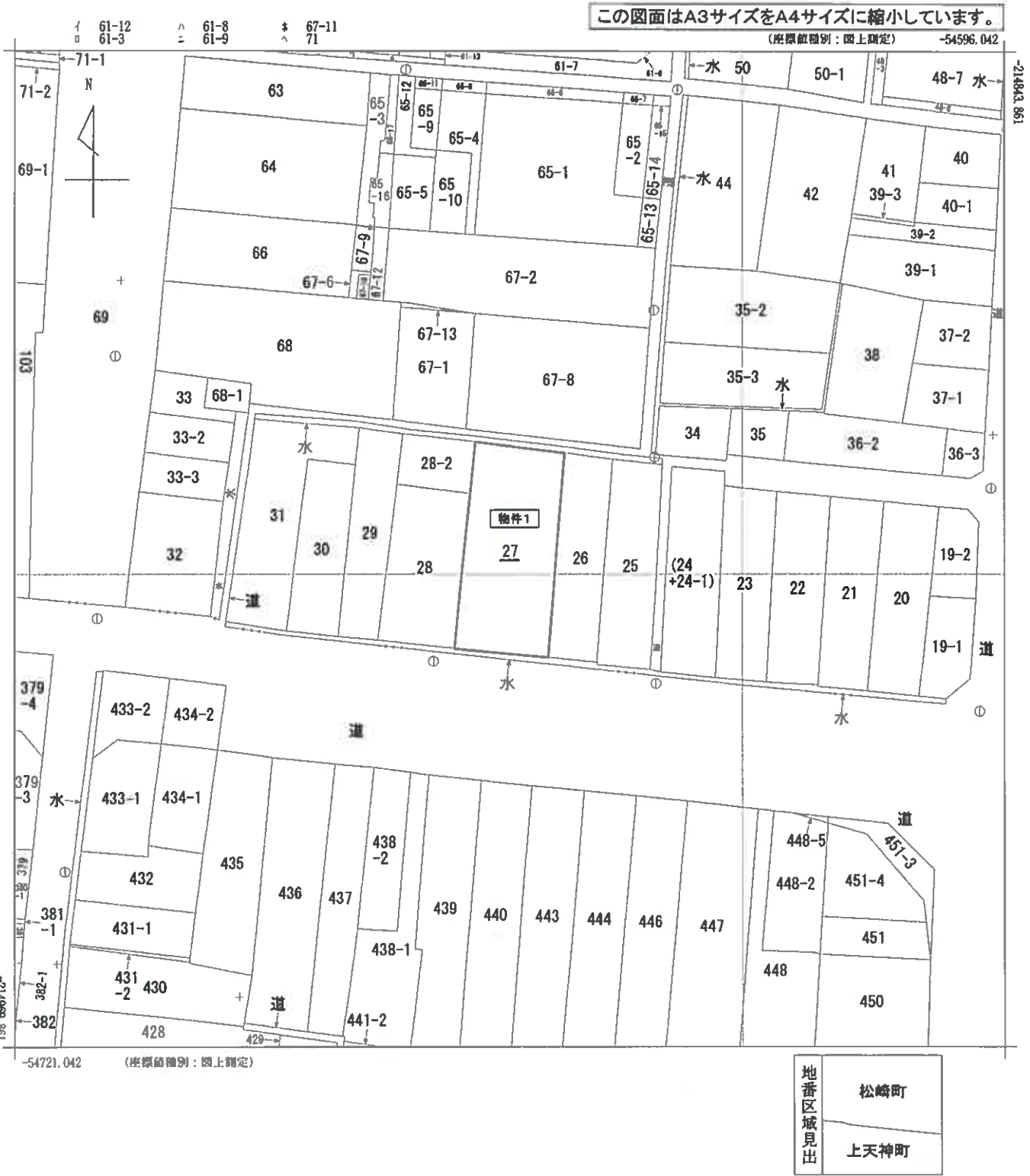
以 上



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、実際の規模・形状とは異なることがある。



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、実際の規模・形状とは異なることがある。



請求部	所在	防府市松崎町				地番	27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48年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

各階平面図

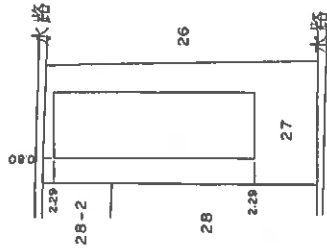
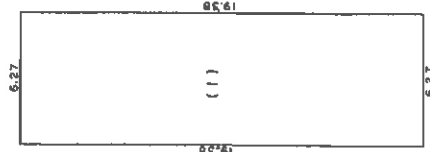
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	27番
建物の所在	防府市松崎町27番地

0111006

昭和3年10月4日登記

1、2、3階 各階同型



(1) 19.38 x 6.27 = 121.5126

床面積 121.51m²

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

山口県土地家屋調査士会紙

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500

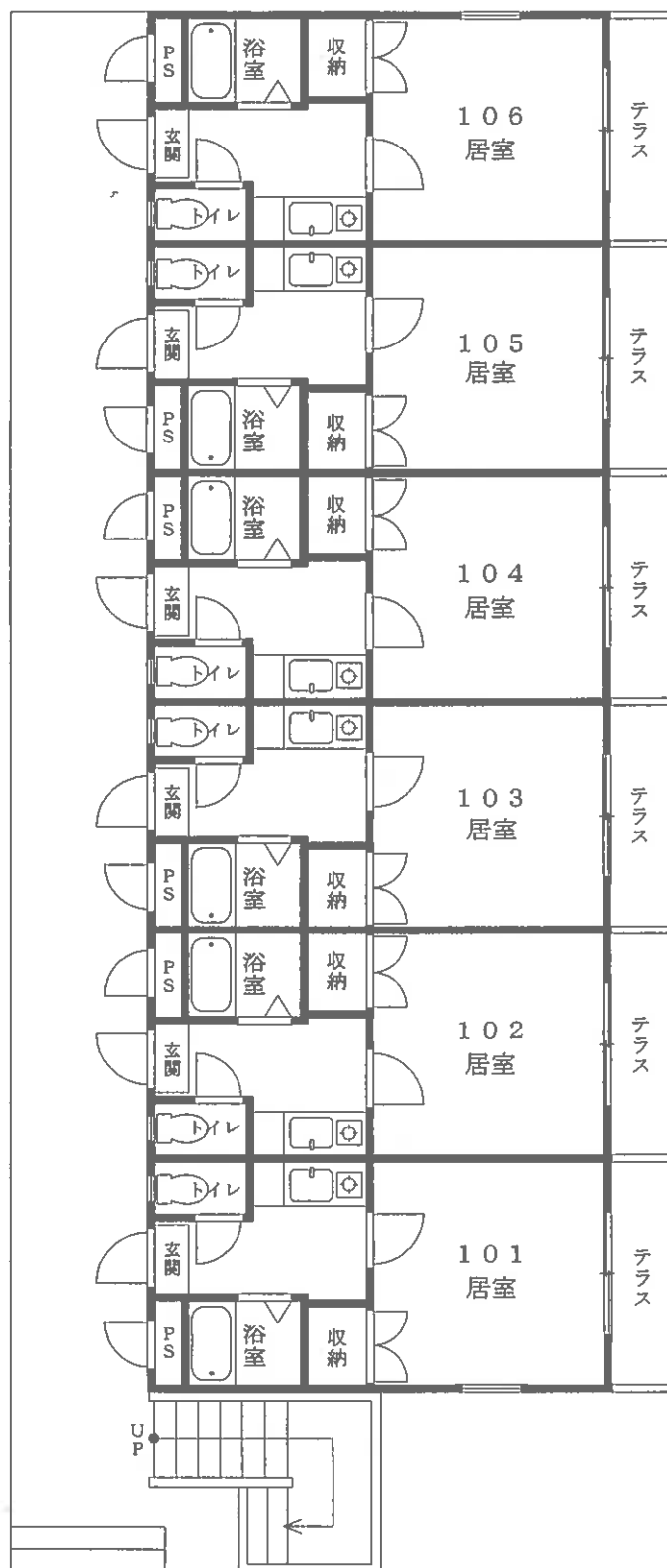


本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図

4

物件 2
1 階

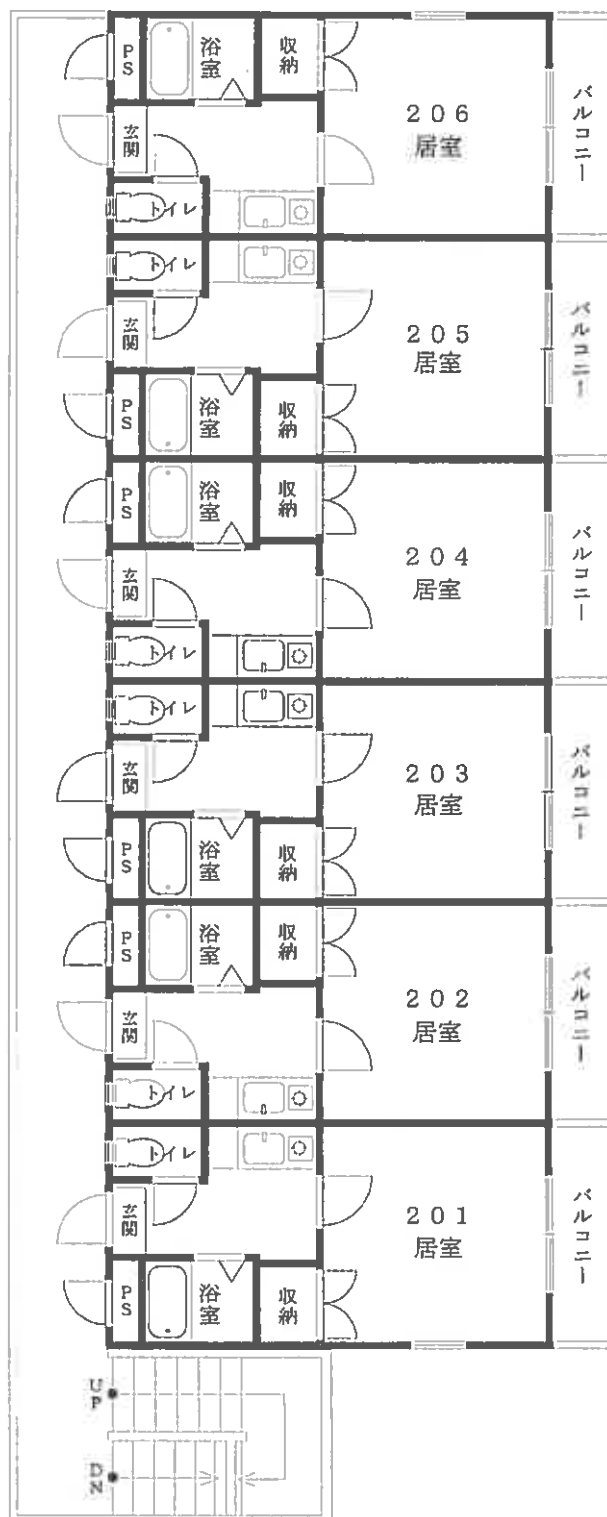


縮尺 約 1/100

建物間取図



物件 2
2 階

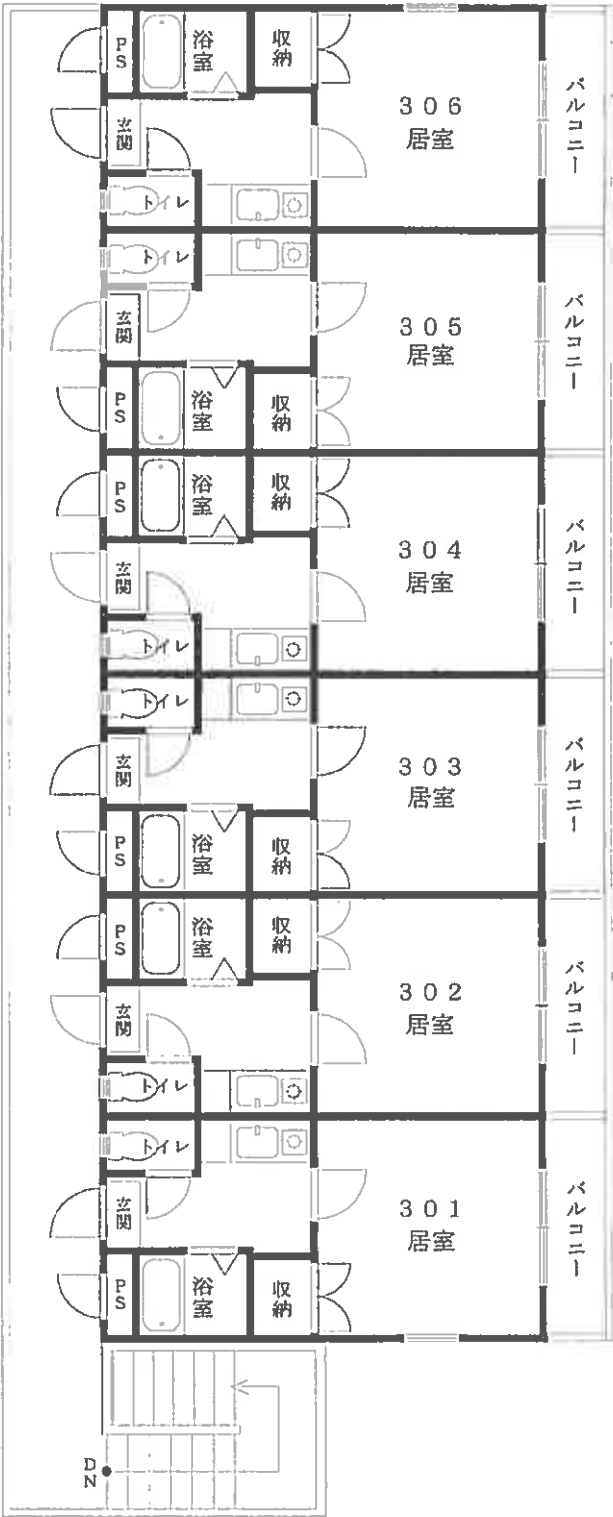


縮尺 約 1/100

建物間取図



物件 2
3 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真 1

①



②



③



現 況 写 真 2

