

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 9 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 7 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）
1～5	6,728,000 5,382,400	一括	1,345,600	169,551	30,276
1	2,979,000				
2	171,000				
3	221,000				
4	136,000				
5	3,221,000				



物 件 目 録

1 所 在 山口市旭通り二丁目
 地 番 1768番3
 地 目 宅地
 地 積 302.97平方メートル

2 所 在 山口市旭通り二丁目
 地 番 1768番10
 地 目 宅地
 地 積 17.38平方メートル

3 所 在 山口市旭通り二丁目
 地 番 1769番8
 地 目 雑種地
 地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 山口市旭通り二丁目
 地 番 1769番6
 地 目 雑種地
 地 積 9.23平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 山口市旭通り二丁目 1768 番地 3

家屋 番号 1768 番 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積
1 階 198.24 平方メートル
2 階 198.24 平方メートル
3 階 198.24 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・教室・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積
1 階 約 196 平方メートル
2 階 約 200 平方メートル
3 階 約 200 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 16 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

株式会社 SHOOT が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

占有者 SHOOT が改装費を支出した旨主張している。

《 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 山口市旭通り二丁目
地 番 1768番3
地 目 宅地
地 積 302.97平方メートル

2 所 在 山口市旭通り二丁目
地 番 1768番10
地 目 宅地
地 積 17.38平方メートル

3 所 在 山口市旭通り二丁目
地 番 1769番8
地 目 雑種地
地 積 15平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 山口市旭通り二丁目
地 番 1769番6
地 目 雑種地
地 積 9.23平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 山口市旭通り二丁目 1768 番地 3

家屋 番号 1768 番 3

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 198.24 平方メートル
2 階 198.24 平方メートル
3 階 198.24 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・教室・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 196 平方メートル
2 階 約 200 平方メートル
3 階 約 200 平方メートル





令和6年(ケ)第24号
令和6年6月7日受理
令和6年7月23日提出

現況調査報告書

山 口 地 方 裁 判 所

執行官 廣 政 淳 雄

(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 山口市旭通り二丁目
地 番 1 7 6 8 番 3
地 目 宅地
地 積 3 0 2. 9 7 平方メートル
- 2 所 在 山口市旭通り二丁目
地 番 1 7 6 8 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7. 3 8 平方メートル
- 3 所 在 山口市旭通り二丁目
地 番 1 7 6 9 番 8
地 目 雑種地
地 積 1 5 平方メートル
- 4 所 在 山口市旭通り二丁目
地 番 1 7 6 9 番 6
地 目 雑種地
地 積 9. 2 3 平方メートル
- 5 所 在 山口市旭通り二丁目 1 7 6 8 番地 3
家屋 番号 1 7 6 8 番 3
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	198.24平方メートル
	2階	198.24平方メートル
	3階	198.24平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	山口市旭通り2丁目6番3号		
土 地	物件1～4		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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 ☐		
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	建物A		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 種 類：事務所・教室・倉庫 ☒ 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階約196㎡、2階約200㎡、3階約200㎡		
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 上記の者が本建物を 事務所・教室・倉庫 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	物件5建物と建物Aとの同一性に問題あり		
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

占有者及び占有権原 (建物A)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■占有者A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 ■倉庫 ■教室	
■関係人(占有者A会社役員)の陳述／■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成18年12月1日	
最初の契約等	契約日	平成18年12月1日	
	期間	平成18年12月1日から ■平成23年11月30日まで5年間 □期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年12月1日から ■令和8年11月30日まで5年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金170,000円(毎月末日限り翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 () 円 □保証金 () 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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
■ 占有者A会社 役員	1 この建物は、4枚目記載の条件で、当社が借り、当社がやっている塾の事務所・教室・倉庫として利用しております。また、当社の代表者が、泊まったりすることもあります。 2 賃料については、契約書上は月額17万円となっておりますが、経営上の問題から、現在は2～3万円程度の支払いしかできておりません。 3 土地の関係については、全く分かりませんが、境界でもめたことはありません。 4 この建物に関し、当社が借りた際は、外観は現在の形状であり、中はがらんどうでしたので、塾をするについて、間仕切りを設置したり、トイレの改装をしたりして、約2000万円程度かかったように思います。 5 この建物については、雨漏りはないように思いますが、窓からの吹き込みがあります。また、屋根や壁面の樋が壊れているなどの傷みがありますし、何分古い建物なので、ほかにも補修の必要な部分が結構あると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

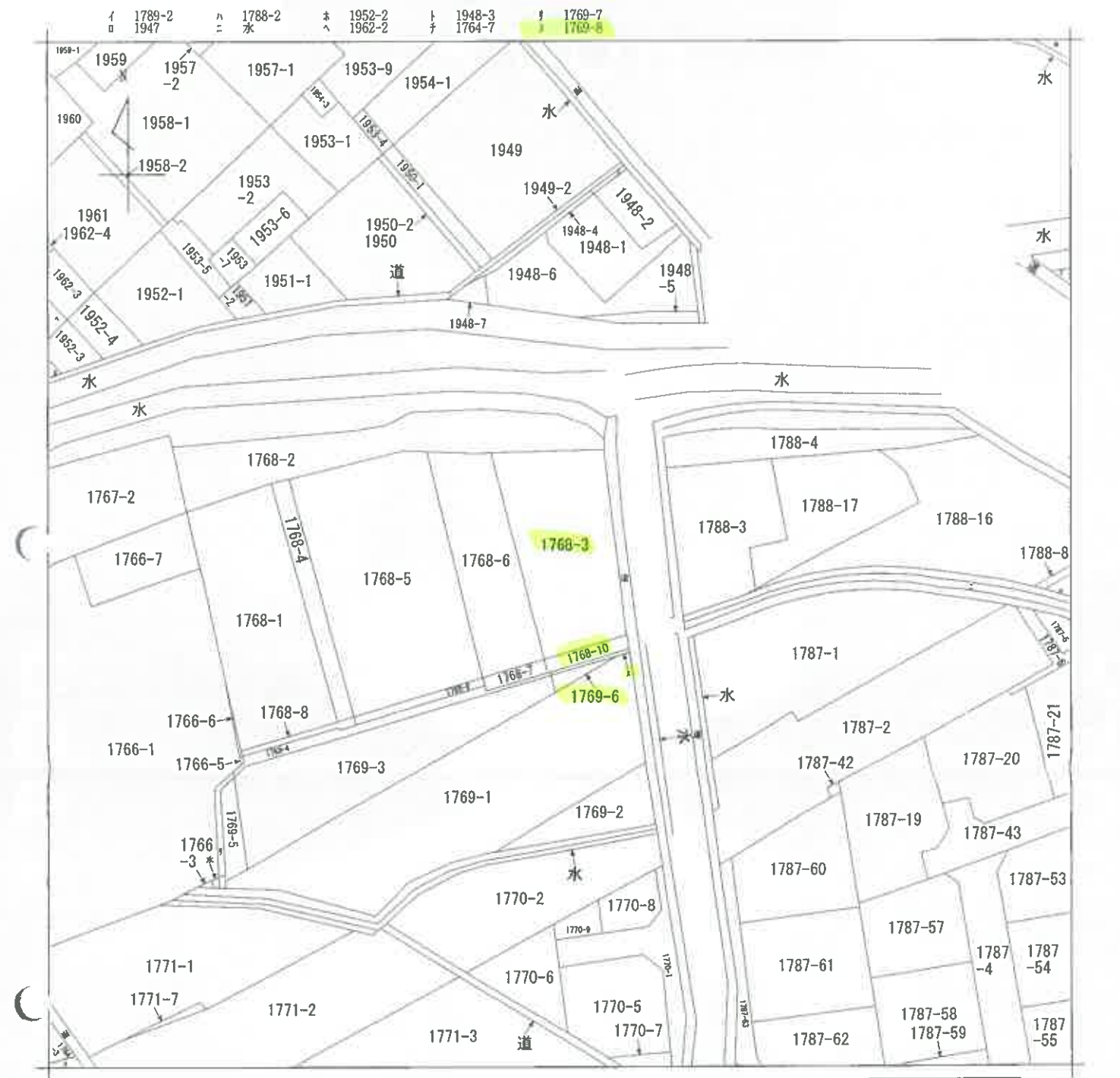
執行官の意見

- 1 建物Aは、債務者兼所有者が所有し、賃貸物件として4枚目記載の占有者が占有しているものと認められる。占有者の占有権原は、賃借権と認められる。
- 2 本件土地の形状については、現状が、公図、地積測量図等記載の形状と若干異なるように思われたことから、地積測量図を基に、現地で概測し、土地建物位置関係図を作成して本件土地の形状とすることとした。同図面は、あくまでも概測の結果を基に作成したものであり、公図等記載の形状と現状が若干異なること、現地において境界標等を一部しか確認できなかったことなど、不明確な部分が存することから、本件土地の形状等を明確にするためには、関係者立会いの下、専門家による測量が必要であると思われる。
- 3 建物Aについては、登記上は、昭和45年新築とあるものの、課税上は、平成元年建築とあり、同一性に疑義があるため、市役所に確認したところ、当時の記録が残っておらず、詳しいことは分からない旨の回答であった。そのため、平成元年当時の所有者会社事務所を尋ねところ、既に同会社はなく、同所で営業中の会社に、前所有者会社の所在を尋ねたものの、同所は、数十年前に買い取ったもので、その後の前所有者会社や関係者の所在は知らないとの回答を得た。また、前所有者会社代表者宅も尋ねたが、別人が居住しており、本件建物の同一性を確認することはできなかった。解体後新築したものか、大規模改築なのかについて、確証が持てる資料を得ることができなかったため、現存する建物と物件5建物の同一性については、不明とせざるを得ない状況であるため、評価人と協議の上、現況調査報告書上は、物件1土地上の建物を、建物Aとすることとした。
- 4 建物Aについては、占有者A陳述のとおり状況であったほか、外壁の汚れなど、経年によると思われる傷みが見受けられた。
- 5 本件物件が接する、地番1769番1土地は、山口市所有の田、地番1768番2土地は、吉敷郡山口町所有の用悪水路（いずれも現況 公衆用道路）である。
- 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行った調査を基に記載したものであり、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。

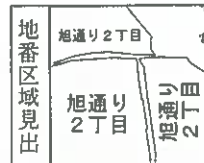
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月7日（金） ： ー ：		山口市役所に対し間取図請求
6年6月10日（月） 9：00－9：25	山口地方法務局	公図閲覧等
6年6月10日（月） 10：20－10：45	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年6月17日（月） 12：00－12：10	物件所在地	占有者A会社代表者と面談
6年7月9日（火） 13：45－14：50	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、占有者A会社役員から事情聴取
6年7月22日（月） 11：05－11：35	山口地方法務局	登記簿謄本交付申請
6年7月22日（月） 13：20－13：25	山口市大内御堀	前所有者会社訪問、現在営業中の会社社員から聞き取り
6年7月22日（月） 13：45－13：50	山口市緑町	前所有者会社代表者方訪問（別人居住）
（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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 旭通り2丁目
B 旭通り2丁目

請求部	所在	山口市旭通り二丁目			地番	1768番3		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月10日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月10日
山口地方事務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

公用

登記年月日：昭和44年10月11日

公用

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6年6月10日 山口地方支務局

登記官

(9枚目)

縮小 (A3→A4)

地番	176	土地積測量所	図	1768-3	図	1768-3-6
土地の所在	山口市旭通り二丁目					
002361	昭和44年10月11日登記					
製作年月日			昭和44年10月7日			
製作者			土地家屋調査士			
申請人			[Redacted]			

求積

$$\begin{aligned} 3100 \times 88 &= 272.80 \\ 3090 \times 9.1 &= 281.19 \\ \hline \text{計} &553.99 \\ 553.99 \div 2 &= 276.995 \\ \hline \text{地積} &276.99 \end{aligned}$$

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：2-2

登記年月日：平成17年7月10日

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6年6月10日 山口地方方法務局

登記官

請求番号：2-4

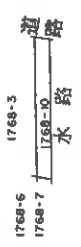
土地所在図
土地積測量図

地番	1768番10
土地の所在	山口市旭通り二丁目

平成17年7月10日 登

002365

前	1768-10	後	1768-10	新	1768-10
---	---------	---	---------	---	---------



地番	1768-10		
符号	底辺	高さ	倍面積
A	13.30	0.90	11.9700
B	13.30	0.88	11.7040
C	13.20	0.40	5.2800
D	13.20	0.44	5.8080
		合計	34.7620
		面積	17.38100
		地積	17.38 m ²
		坪数	5.25 坪

S = 1 : 500

作製者	土地家屋調査士
申請人	
地図番号	
縮尺	1/250

山口県土地家屋調査士会 会用地

登記年月日：平成1年10月4日

公用

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6年6月10日 山口地方方法務局

登記簿

請求番号：2-5

土地所在図
地積測量図

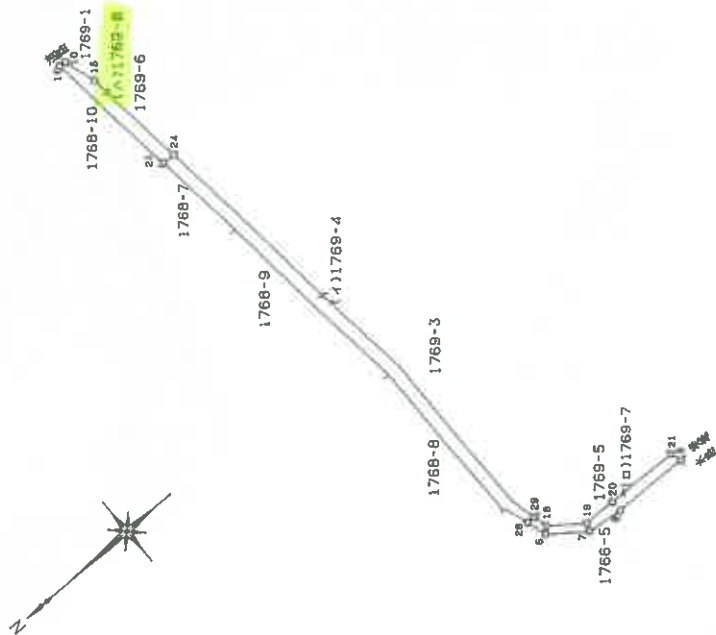
土地の所在
山口市旭通り二丁目

平成1年10月4日登記

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測量
(0)1769	28	()	53.905	54.409	2.000	28-
-7	6	()	53.306	52.501	4.145	6-
	7	()	50.000	49.627	3.430	7-
	8	()	46.590	49.511	7.322	8-
	9	()	39.269	49.511	1.050	9-
	21	()	39.577	50.515	7.089	21-
	20	()	46.674	50.685	3.066	20-
	19	()	48.740	50.731	3.788	19-
	18	()	52.761	53.017	1.427	18-
	29	()	53.106	54.402	0.799	29-
	28	()	53.905	54.409		28-
			面積		28.963352	㎡
			面積		14.4816760	㎡
			坪		4.3807	
(1)1769	23	()	58.328	101.662	1.238	23-
-4	24	()	57.091	101.626	10.094	24-
	15	()	58.292	111.648	3.172	15-
	10	()	59.280	114.669	0.637	10-
	11	()	59.895	114.716	13.150	11-
	23	()	58.328	101.662		
			面積		30.342959	㎡
			面積		15.1714795	㎡
			坪		4.5893	
(1)1769			面積		89.8825000	㎡
-4			面積		29.6531555	㎡
面積			60.2293445	㎡		
坪			18.2193			

*使用面積名 JEC 188067774
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1)(Y_1+Y_2)$



作製者
土地家屋
調査士

平成元年10月2日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号

縮尺
1/500

(1 枚目)

縮小 (A3-A4)

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6年6月10日 山口地方法務局

2015년 12월 15일

請求番号: 2-6

(12枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成1年10月4日

1769-3-1-2

170-152

地番	1769-5, -6
----	------------

~~土地積測~~
~~土地所在圖~~

002369

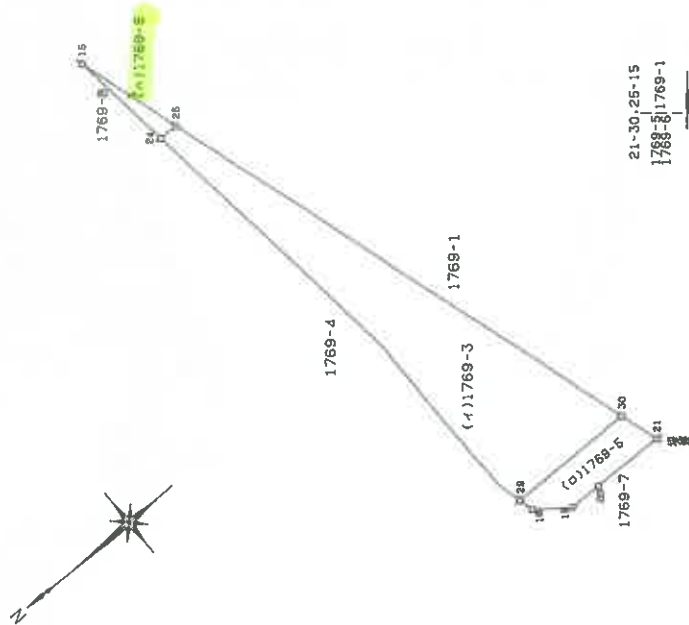
土地の所在

品類別目 4 年 10 月 4 日

座標求積表

地番	NO	樓層	X	Y	辺長	測 綫
(イ)1769	29 (	)	53.106	54.402		
-5	18 (	)	52.761	53.017		29- 18
	19 (	)	49.740	50.731	1.427	18- 19
	20 (	)	46.674	50.685	3.788	19- 20
	21 (	)	39.577	50.515	3.066	20- 21
	30 (	)	40.736	54.291	7.099	21- 30
	29 (	)	53.106	54.402	3.950	30- 29
		估 面 積	86.362445		12.370	21- 30
		積 算 地 積	43.1812225			30- 29
		坪 数	13.0623		地 積	43.18
(イ)1769	24 (	)	57.091	101.626		
-5	25 (	)	55.242	101.572		24- 25
	15 (	)	58.282	111.848	1.850	25- 15
	24 (	)	57.091	101.626	10.528	15- 24
		估 面 積	18.465824		10.094	
		積 算 地 積	9.2329120			9.23
		坪 数	2.7929		地 積	
(イ)1769		全 算	377.2569440			
-3		總 計	52.4141345			
		地 積	324.8428095			324.84
		坪 数	98.2649		地 積	

*使用機器名 JEC 1880Gシステム



土地家屋調査士
作製者

元年10月2日作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

人
世
母

地区番号

箱尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：昭和45年10月14日

公用

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6年6月10日 山口地方裁判所

登記官

請求番号：2-3

建築物階平面図

家屋番号	1768-3
建物の所在	山口市旭通り二丁目1768番地3

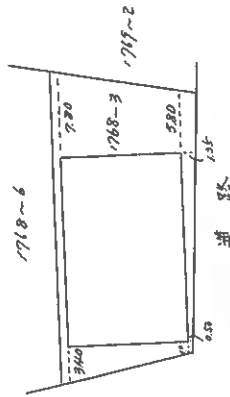
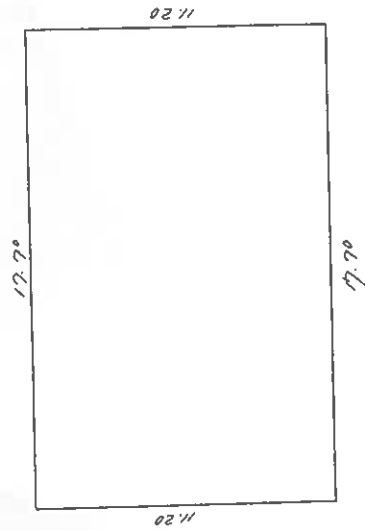
002590

昭和45年10月14日登記

各階平面図 (a)

1階、2階、3階同型

建物図面 (a)



$$17.70 \times 11.20 = 198.24$$

床面積 198.24㎡

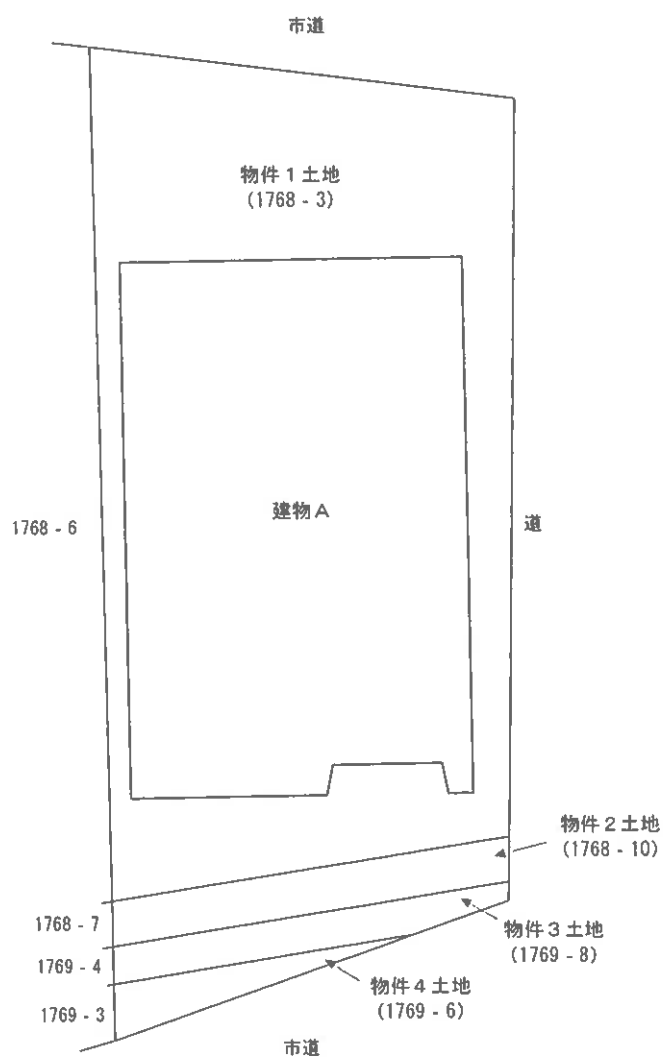
(日 国 準 15)

縮尺	(a) 1/500	(b) 1/200
----	-----------	-----------

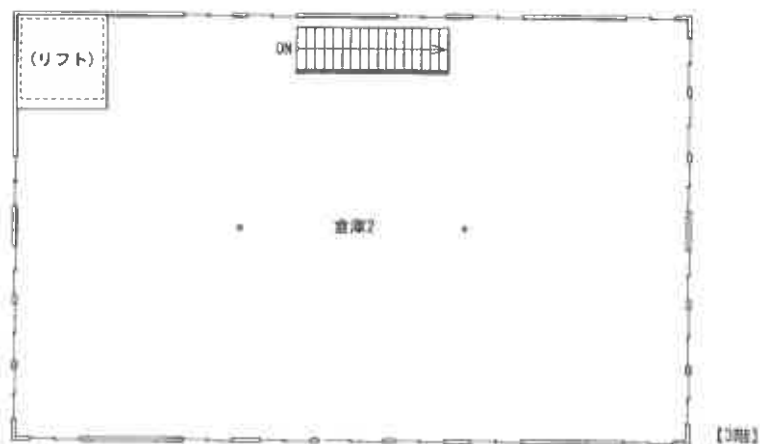
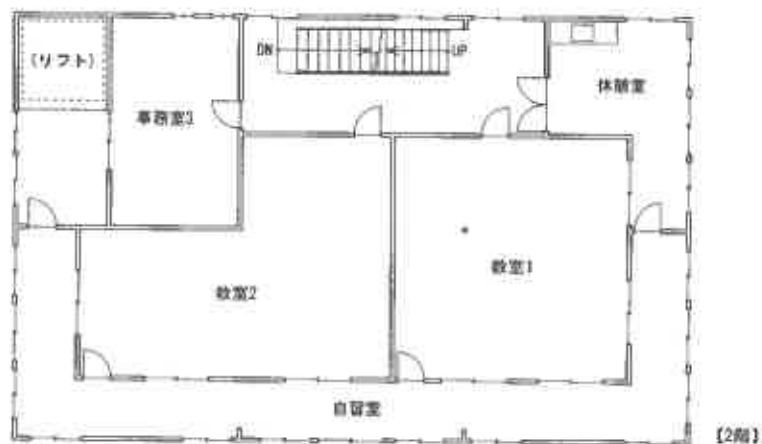
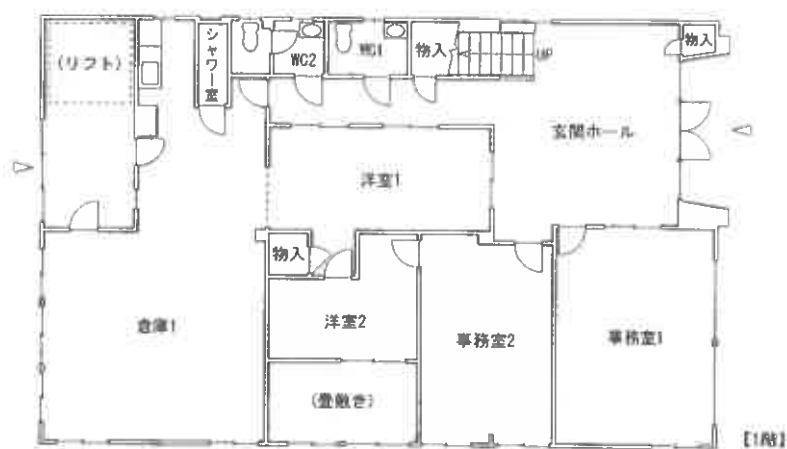
作製年月日	昭和四五年九月九日	作製者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-----------	-----	---------	-----	--

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250



※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを建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

建物図面

縮尺

約1/200

写真1
本件物件



写真2
本件物件



写真3
建物A内部の状況
(1階事務室1)



写真4
建物A内部の状況
(1階給湯室)



写真5
建物A内部の状況
(1階シャワー室)



写真6
建物A内部の状況
(1階WC1)



写真7
建物A内部の状況
(1階WC2)



写真8
建物A内部の状況
(2階教室2)



写真9
建物A内部の状況
(3階倉庫2)



写真10
建物A内部の状況
(1階倉庫1窓)



写真11
樋の状況



仮 名 一 覧 表 (令和6年(ケ)第24号)

No.	仮 名	実 名
1	占有者A	株式会社SHOOT

令和6年（ケ）第24号
令和6年 7月 9日 現地調査
令和6年10月23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 9,610,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,255,000 円
物件2(土地)	金 244,000 円
物件3(土地)	金 316,000 円
物件4(土地)	金 194,000 円
物件5(建物)	金 4,601,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし5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ないし4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	山口市旭通り二丁目 1768 番 3 宅地 302.97 m ²	
2	所在地 地目 地積	山口市旭通り二丁目 1768 番 10 宅地 17.38 m ²	
3	所在地 地目 地積	山口市旭通り二丁目 1769 番 8 雑種地 15 m ²	宅地
4	所在地 地目 地積	山口市旭通り二丁目 1769 番 6 雑種地 9.23 m ²	宅地
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市旭通り二丁目 1768 番地 3 1768 番 3 倉庫 鉄骨造スレート葺 3 階建 1 階 198.24 m ² 2 階 198.24 m ² 3 階 198.24 m ² (合計 594.72 m ²)	事務所・教室・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 約 196 m ² 2 階 約 200 m ² 3 階 約 200 m ² (合計 約 596 m ²)
番号	特記事項		
1～4	・物件 1 ないし 4 土地について、境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査も不能であること等から、各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。		
5	・固定資産税の課税記録上では、目的土地上の現況建物は平成元年建築の建物であり、昭和 45 年 10 月 8 日新築(登記上)の物件 5 建物との同一性が不明なため、土地建物位置関係図においては、目的土地上の現況建物を建物 A と記載した。なお、山口市資産税課において確認したところ、課税建物(建物 A)以外の建物に関する課税記録等は残っていないとのことである。		

・本件評価においては、以下記載の確認台帳記載証明書の内容及び設計事務所における調査内容等を考慮のうえ、建物Aと物件5建物とは同一建物である可能性が高いと判断し評価を行う。なお、物件5建物と建物Aとの同一性を確定するためには、専門家による調査及び登記等が必要と思われる。

《確認台帳記載証明書の内容》

①確認済証番号：第836号 確認済証交付年月日：昭和45年8月13日
検査済証：交付記録なし

〈建築物の概要〉

敷地の位置：山口市旭通り2丁目
主要用途：自家用家具倉庫
工事種別：新築
延べ面積：申請部分の面積 594.72 m²
建築物の構造：鉄骨造
建築物の階数：地階を除く階数 3
地階の階数 0

②確認済証番号：第739号 確認済証交付年月日：平成元年8月22日
検査済証：交付記録なし

工事完了届：平成元年11月9日届出済み

〈建築物の概要〉

敷地の位置：山口市旭通り2丁目1768番地-3
主要用途：事務所
工事種別：模様替、用途変更
延べ面積：申請部分の面積 608.849 m²
建築物の構造：鉄骨造
建築物の階数：地階を除く階数 3
地階の階数 0

《設計事務所における調査内容》

上記②の建築確認申請を行った設計事務所において調査したところ、当該申請に関する資料が確認できた。同資料によれば、建物Aは物件5建物の大規模の模様替(改修)工事による建物であると推測される。なお、実際の工事内容及び工事施工業者等については詳細不明である。

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ないし4）

位置・交通	JR 山口線「山口」駅の南西方・道路距離約 850m 「山口保育園」バス停の南東方・道路距離約 310m	
付近の状況	一般住宅、マンション、事務所等が混在する地域。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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし 景観計画区域、大規模集客施設制限地区
画地条件	物件1ないし4土地を一体画地として、間口約 13.5m、奥行約 30.0m、規模 344.58 m ² （登記数量）、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側：幅員約 16.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高に接面する。 北側：幅員約 4.0～5.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高に接面する。 東側：幅員約 1.5m の舗装道路（建築基準法上非道路※）に、ほぼ等高に接面する。 （※山口市開発指導課聴取）	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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	・対象地北側の一部が河川保全区域内に存する可能性があるとのことである。(山口県防府土木建築事務所山口支所聴取) ・南東側市道に係る都市計画道路については整備済みとのことである。(山口市都市計画課聴取) ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(山口市教育委員会聴取) ・対象地の南西側角付近に存する看板については経済的価値なしと判断した。 ・現地外観調査、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5）

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45年10月8日新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板(ルーフデッキ)葺 外壁：セメント板等 内壁：クロス、あらわし等 天井：化粧石膏ボード、クロス、あらわし等 床：塩ビシート、タイルカーペット、モルタル等 設備：電気、給排水、リフト等
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：事務所・教室・倉庫 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	・現在の建物占有者により建物の改装工事が行われていると のことである。(現況調査報告書参照) ・経年による老朽化等が認められた。また、雨樋の一部が破 損している。 ・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明であ る。また、PCBによる汚染の可能性のある電気機器等の有無に ついては詳細不明である。 ・建物の耐震性能については詳細不明である。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。 また、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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし4（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	51,600	1.05	302.97	0.80	13,132,000
2	51,600	1.05	17.38	0.80	753,000
3	51,600	1.05	15	0.80	650,000
4	51,600	1.05	9.23	0.80	400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山口(県) - 10

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a×b×c×d=e
50,800	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{95}$	51,600

◇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：方位 1.04、三方路地 1.02、一部が河川保全区域内 0.99 の相乗積より 1.05 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 5（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
5	160,000	約 596	0.03	2,861,000

イ 現況延床面積：概測数量を採用した。

ウ 現価率：建物維持管理の状況、現況観察等により上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価額 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	13,132,000	0.40	法定地上権	5,253,000
2	753,000	0.40	法定地上権	301,000
3	650,000	0.10	場所的利益	65,000
4	400,000	0.10	場所的利益	40,000
		合計		5,659,000

イ 土地利用権等割合：物件 1、2 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40% と査定した。物件 3、4 の土地利用権等を場所的利益と判定し、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	13,132,000	-5,253,000		0.90	0.60	4,255,000
2	753,000	-301,000		0.90	0.60	244,000
3	650,000	-65,000		0.90	0.60	316,000
4	400,000	-40,000		0.90	0.60	194,000
5	2,861,000	+5,659,000	1.00	0.90	0.60	4,601,000
一括価格 (合計)						9,610,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：建物の用途及び規模等を考慮し査定した。

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「山口(県) - 10」

所 在 : 山口市中園町 85 番
価 格 : 50,800 円/㎡
位 置 : JR 山口線「山口」駅の南西方約 1.3 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 247 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南東側 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第二種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1 : 9,187,262 円
物件 2 : 527,031 円
物件 3 : 454,860 円
物件 4 : 279,890 円
物件 5 : 5,072,104 円

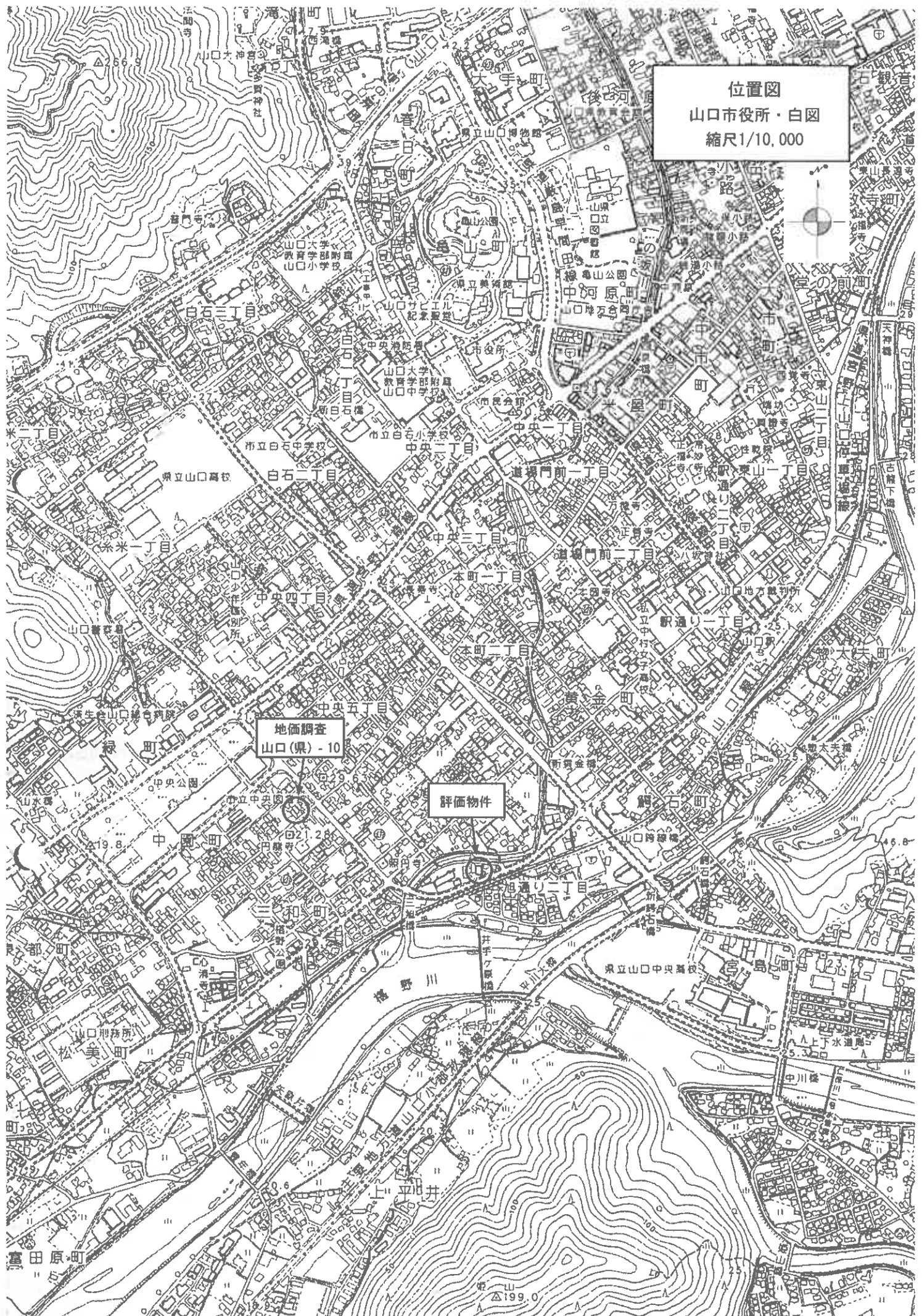
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

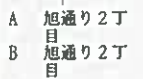
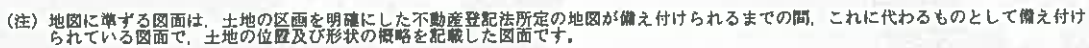
- 1 位置図 (山口市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 地積測量図写し (法務局備付)
- 4 建物図面写し (法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

縮尺1/10,000



イ	1789-2	ハ	1788-2	ホ	1952-2	ト	1948-3	リ	1769-7
ロ	1947	ニ	水	ヘ	1962-2	チ	1764-7	ヌ	1769-8



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号：10-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成17年7月10日

令和6年6月25日 山口地方支務局

前 1768-10 後 1768-10 新 1768-10

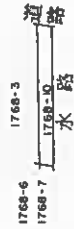
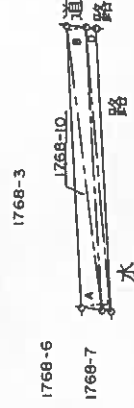
土地所在図
地積測量図

地 番 1768番10

土地の所在 山口市旭通り二丁目

002365

平成17年7月10日 登



地番 符号	1768-10	底辺	高さ	倍面積
A		13.30	0.98	11.9700
B		13.30	0.88	11.7040
C		13.20	0.40	5.2800
D		13.20	0.44	5.8080
		合計		34.7620
		面積		17.38100
		地積		17.38 m ²
		坪数		5.25 坪

S = 1:500

縮尺 1/250

申請人

地図番号

平成17年7月10日作製

山口県土地家屋調査士会

作製者 土地家屋調査士

登記号

登記年月日：平成1年10月4日

令和6年6月25日 山口地方地籍局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地所在図
地積測量図

1769-4

1769-7,-8

地番

土地の所在
山口市旭通り二丁目

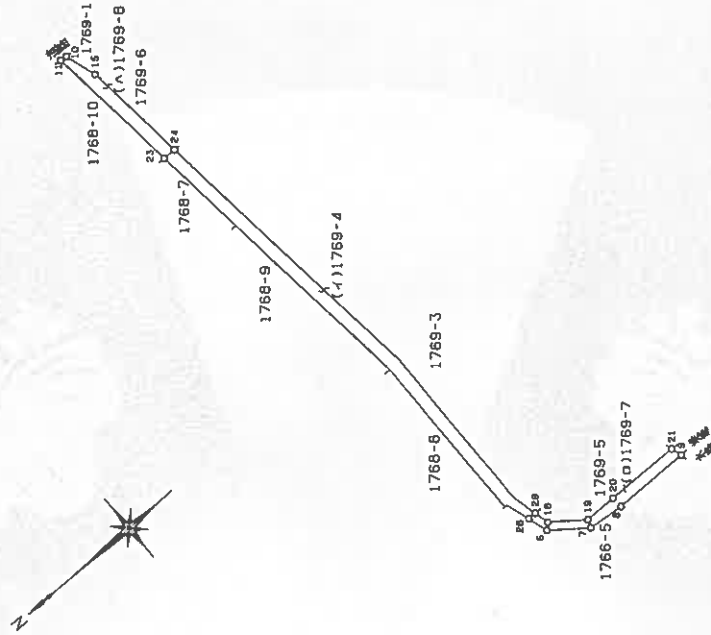
平成1年10月4日登記

002370

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測線
(0)1769-7	28	(329)11-14	53.905	54.409	2.000	28-6
	6	(329)11-14	53.306	52.501	4.145	7-8
	7	(329)11-14	50.000	50.000	3.430	8-9
	8	(329)11-14	48.590	49.627	7.322	9-21
	9	(329)11-14	39.269	49.511	1.050	20-19
	20	()	39.577	50.685	7.089	21-18
	19	()	46.674	50.731	3.066	19-29
	18	()	49.740	50.731	3.788	18-29
	29	()	52.761	53.017	1.427	29-28
	28	()	53.106	54.402	0.799	
			53.905	54.409		
		座標	28.963352			14.48
		面積	14.4816760		座積	
		坪	4.3807			
(1)1769-8	23	()	58.328	101.662	1.238	23-24
	24	()	57.091	101.626	10.094	24-15
	15	()	56.282	111.648	3.172	15-11
	10	()	58.280	114.669	0.637	10-11
	11	()	58.328	114.718	13.150	11-23
	23	()	58.328	101.662		
		座標	30.342959			15.17
		面積	15.1714795		座積	
		坪	4.5893			
(1)1769-4		公積	89.8825000			
		総計	29.6531555			
		面積	60.2293445		座積	60.22
		坪	18.2193			

*使用数値名 JEC 1880G7A74
*公式 $A = 1/2 \{ (X2 - X1) \{ (Y1 + Y2) \}$



作製者
土地家屋
調査士

平成1年10月2日作製

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮尺
1/500

登記年月日：平成1年10月4日

令和6年6月25日 山口地方建設局

1769-3-3
1769-3-5
1769-3-6

土地所在図
地積測量図

地番
番

1769-3-3, -6

土地の所在
山口市旭通り二丁目

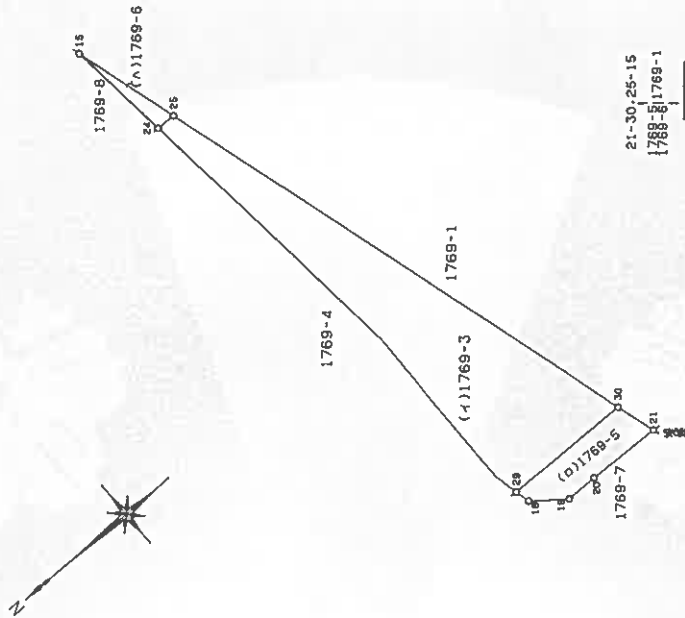
002369

平成1年10月4日登記

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(0)1769-5	29	()	53.106	54.402	1.427	29-18
	18	()	52.761	53.017	3.788	18-19
	19	()	49.740	50.731	3.086	19-20
	20	()	46.674	50.685	7.099	20-21
	21	()	49.577	50.515	3.950	21-30
	30	()	53.106	54.262	12.370	30-29
	29	()	53.106	54.402	12.370	29-18
		積算	86.362445			43.18
		積算	43.1812225			13.0623
(1)1769-6	24	()	57.091	101.625	1.850	24-25
	25	()	55.242	101.572	10.528	25-15
	15	()	59.232	111.648	10.094	15-24
	24	()	57.091	101.625	10.094	24-25
		積算	18.465824			9.23
		積算	9.2329120			2.7989
(4)1769-3		公積	377.2569440			324.84
		公積	52.4141345			98.2649
		公積	324.8428095			
		公積	98.2649			

※座標求積表 JEC 1880Gシ74
※公積 A=1/2π(X2-X1)(Y1+Y2)



作製者
土地家屋
調査士

作成
平成1年10月2日作製

申請人

地図番号

縮尺
1/500

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。
令和6年6月25日 山口地方裁判所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建築物平面図

家屋番号	1768-3
建物の所在	山口市旭通りニ丁目1768番地3

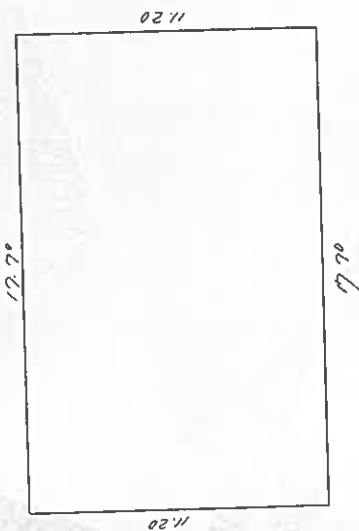
002590

昭和45年10月14日登記

各階平面図 (a)

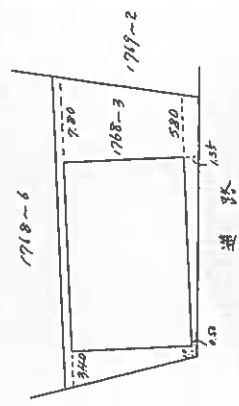
1階2階3階同型

建物図面 (a)



$17.70 \times 11.20 = 198.24$

床面積 198.24㎡



(日 調 査 15)

縮尺	(a) 1/500	(a) 1/200
----	-----------	-----------

昭和四五年九月九日	作製年月日
-----------	-------

申請人

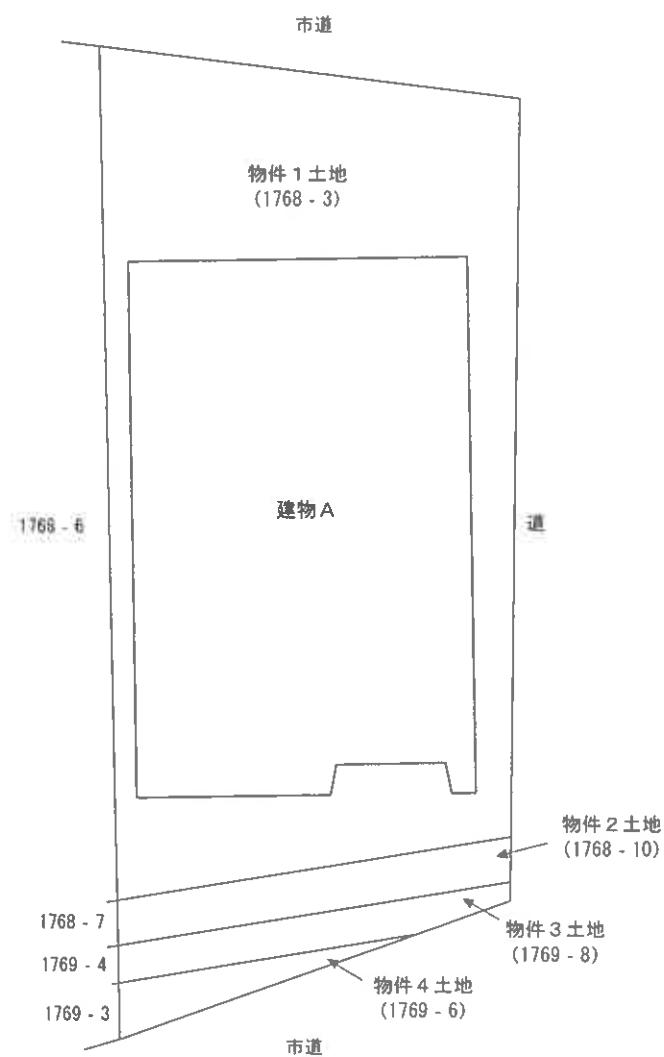
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ :写真撮影位置及び方向

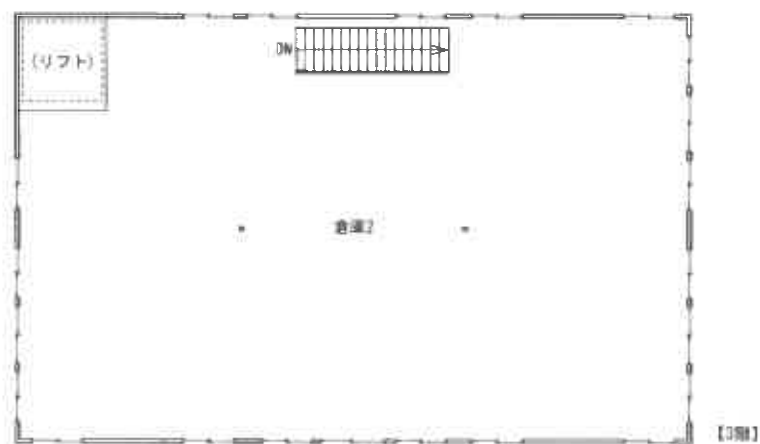
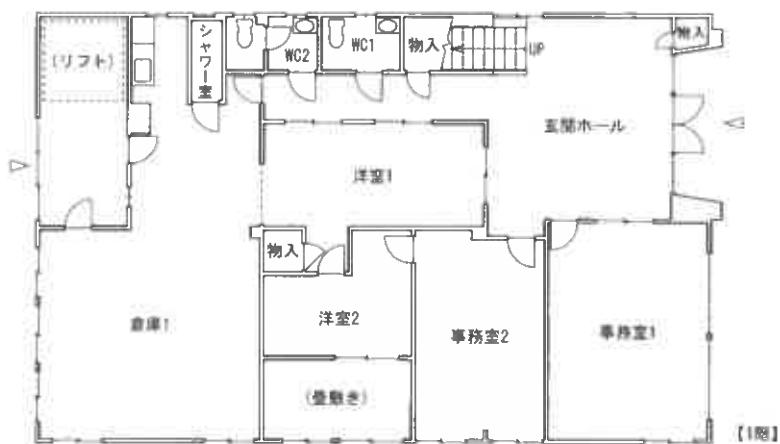


②



①

※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

建物図面

縮尺

約1/200

現 況 写 真



①



②



③