

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）	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）
1～3	4,363,000 3,490,400	一括	872,600	43,537	10,933
1	955,000				
2	2,132,000				
3	1,276,000				

物 件 目 録

1 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切

地 番 2969番1

地 目 宅地

地 積 167.02平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切

地 番 2969番2

地 目 宅地

地 積 372.97平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切2969番地

家屋 番号 2969番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 70.39平方メートル

2階 52.99平方メートル

所有者 亡D相続財産

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

亡D相続財産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

Cが占有している。同人の占有は買受人に対抗できない。

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 山口市阿知須字丸塚南一ノ切

地 番 2969番1

地 目 宅地

地 積 167.02平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切

地 番 2969番2

地 目 宅地

地 積 372.97平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切2969番地

家屋 番号 2969番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 70.39平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 亡D相続財産

(現況)

所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切2969番地2



令和6年（ケ）第88号
令和7年1月30日受理
令和7年3月12日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 金川直樹

（注）チェック項目中の調査結果は、『■』の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切

地 番 2969番1

地 目 宅地

地 積 167.02平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切

地 番 2969番2

地 目 宅地

地 積 372.97平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 山口市阿知須字丸塚南一ノ切2969番地

家屋 番号 2969番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 70.39平方メートル

2階 52.99平方メートル

所有者 亡D相続財産

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	山口市阿知須2969番地（住居表示未実施）		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ 14条地図のとおり ☒ 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	物件3		
種 類 、 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 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 居宅 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （2枚目）

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■亡D相続財産	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■物件1土地共有者C) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成6年1月14日	
最初の契約等	契約日	年 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 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
(3枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者)) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☐ 使用借権 ☒ 配偶者短期居住権	
占有開始時期		令和5年1月頃	
最初の契約等	契約日	年 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 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
(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (本件土地共有者兼 本件建物占有者)	1 本件建物には、私と子が住んでいます。 2 本件建物は、亡夫が所有していた建物で、私ども夫婦が子とともに居住していました。夫が亡くなった後も、引き続き、私と子とともに居住しています。 3 本件建物を建てた当時、本件土地は父が所有していましたが、親子の間ですので、特に契約等はありませんでしたし、地代の支払いもしていませんでした。 4 本件土地の形状は法務局備付けの図面とおりの形状です。近隣の方との間で境界についての紛争はありません。 5 本件物件が接する公道は舗装された部分だと理解していますが、幅員が2メートル程度しかありません。 6 本件建物は平成6年に建てられたものですので、あちこちに傷みがあります。 浴室入口付近の壁と床、玄関の上がり框は、シロアリのために穴が開くなどして傷んでいます。これまでに、専門業者に駆除を依頼するなどの対策は特段行っていません。 2階南側のバルコニーは床が傷んでおり、バルコニーに乗ると床が抜けるおそれがあります。 南側の屋根瓦の一部が剥けていますが、今のところ、雨漏りはないと思います。 7 本件建物の東側の土地上に、荒神様を祀る石碑があります。 (令和7年2月13日口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、Cが配偶者短期居住権に基づき、子とともに居住して占有していると認められる。
- 3 本件土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ14条地図のとおりであると思われる。
- 4 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 5 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
(6枚目)

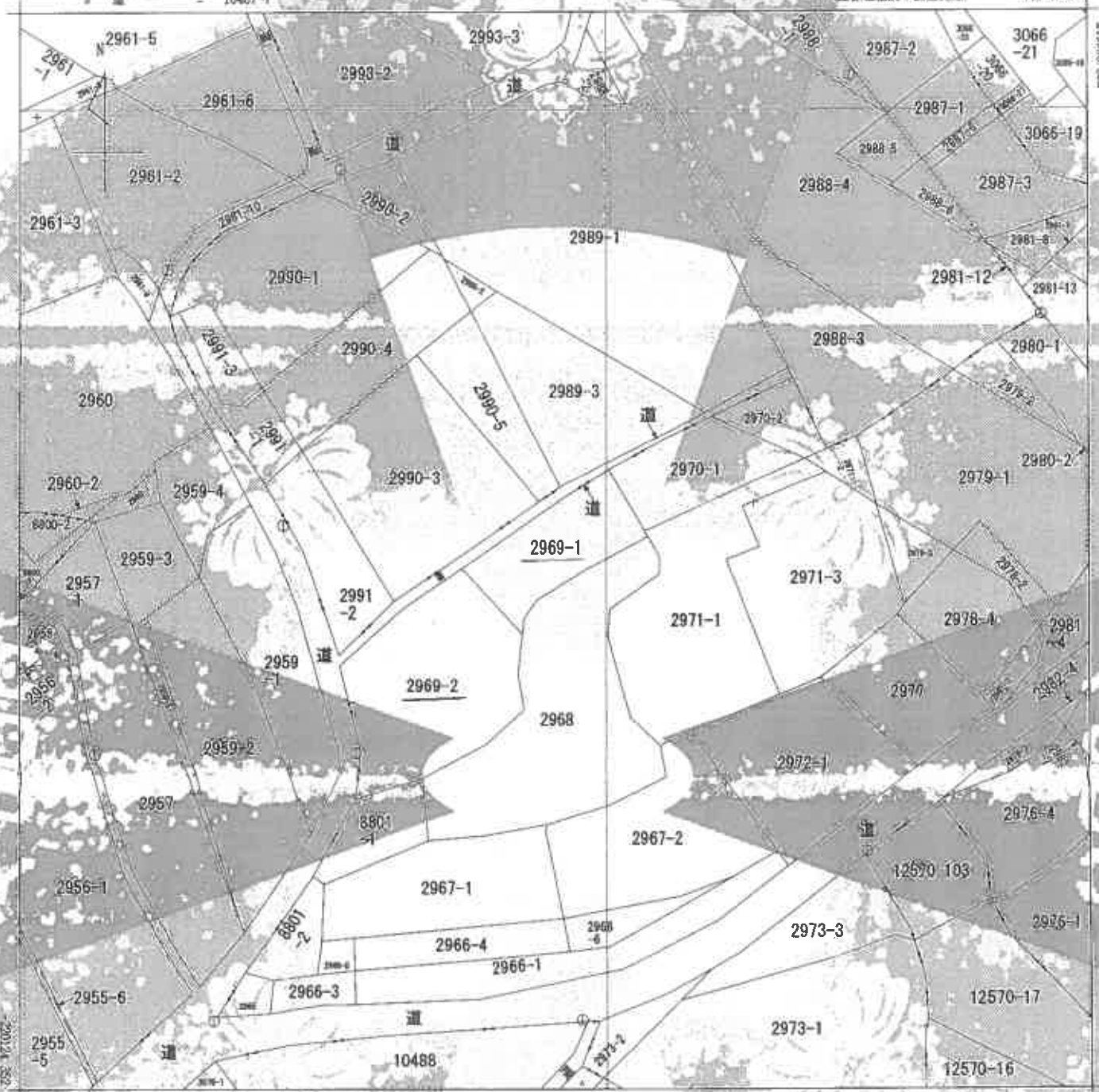
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月31日(金)	執行官室	山口市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年2月3日(月) 9:28~9:29	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等交付申請
7年2月3日(月) 16:36~16:38	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等受領
7年2月13日(木) 15:50~16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、Cから聞き取り(口頭)
7年3月7日(金) 13:20~14:10	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、Cから聞き取り(口頭)
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		
(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測されたので、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
(7枚目)

12561-1 10487-8 2958-2
10487-7

(座標値単位：図上測定)

-73972.709



-74097.709

(座標値単位：図上測定)

地番区域見出
阿知須

請求 部分	所 在	山口市阿知須字丸塚南一ノ切				地 番	2969番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 母記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 注 年月日 (原図)	昭和57年4月1日		補 正 記号		

これは地図に記録されている内容を証明する書面である。

(山口地方裁判所管轄)

令和7年2月3日

山口地方裁判所平門支院

登記部

縮小 (A3-A4)

(8 枚目)

公用

請求番号：24-1

(1/1)

登記年月日：平成16年3月12日

公用

（これは図面に記載されたい内容の説明のため図面に添付）
（山口地方建設局管理）
令和7年2月3日 山口地方建設局建設部

（9 敷田）

登記官

縮尺(A3-A4)

前 2969 後 2969-1-2 新

151755

地番 2969-2

土地所在図
地積測量図

土地所在 青森県新井町字其連南一ノ切

山口市町知須

平成16年3月12日登記

地積求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	面積
2969	151755	10.51	51.476	10.51	1-2	2
2969	151755	5.54	52.290	5.54	2-3	3
2969	151755	8.20	50.812	8.20	3-4	4
2969	151755	8.40	58.945	8.40	4-5	5
2969	151755	8.05	86.855	8.05	5-6	6
2969	151755	71.908	71.908	71.908	6-7	7
2969	151755	4.42	71.867	4.42	7-35	35
2969	151755	4.80	73.203	4.80	35-30	30
2969	151755	10.26	67.454	10.26	30-15	15
2969	151755	8.80	59.500	8.80	15-1	1
2969	151755	9.50	51.475	9.50	1-2	2
2969	151755	745.945761	745.945761	745.945761	2-3	3
2969	151755	372.9728805	372.9728805	372.9728805	3-4	4
2969	151755	112.82	112.82	112.82	4-5	5
2969	151755	540.0000000	540.0000000	540.0000000	5-6	6
2969	151755	372.9728805	372.9728805	372.9728805	6-7	7
2969	151755	167.0271195	167.0271195	167.0271195	7-35	35
2969	151755	167.02	167.02	167.02	35-30	30
2969	151755	167.02	167.02	167.02	30-15	15
2969	151755	167.02	167.02	167.02	15-1	1

※全式 $A=1/2 \sum (X2-X1)(Y1+Y2)$

点番	面積	X	Y
11	10.51	51.476	10.51
12	5.54	52.290	5.54
13	8.20	50.812	8.20
14	8.40	58.945	8.40
15	8.05	86.855	8.05
16	71.908	71.908	71.908
17	4.42	71.867	4.42
18	4.80	73.203	4.80
19	10.26	67.454	10.26
20	8.80	59.500	8.80
21	9.50	51.475	9.50
22	745.945761	745.945761	745.945761
23	372.9728805	372.9728805	372.9728805
24	112.82	112.82	112.82
25	540.0000000	540.0000000	540.0000000
26	372.9728805	372.9728805	372.9728805
27	167.0271195	167.0271195	167.0271195
28	167.02	167.02	167.02
29	167.02	167.02	167.02
30	167.02	167.02	167.02



（本図は縮尺1/500で作成）

作製者
土地測量士

3月1日作成

申請人

縮尺 1/500

地図番号 H57-3, H57-2

登記年月日：平成6年1月17日

157871

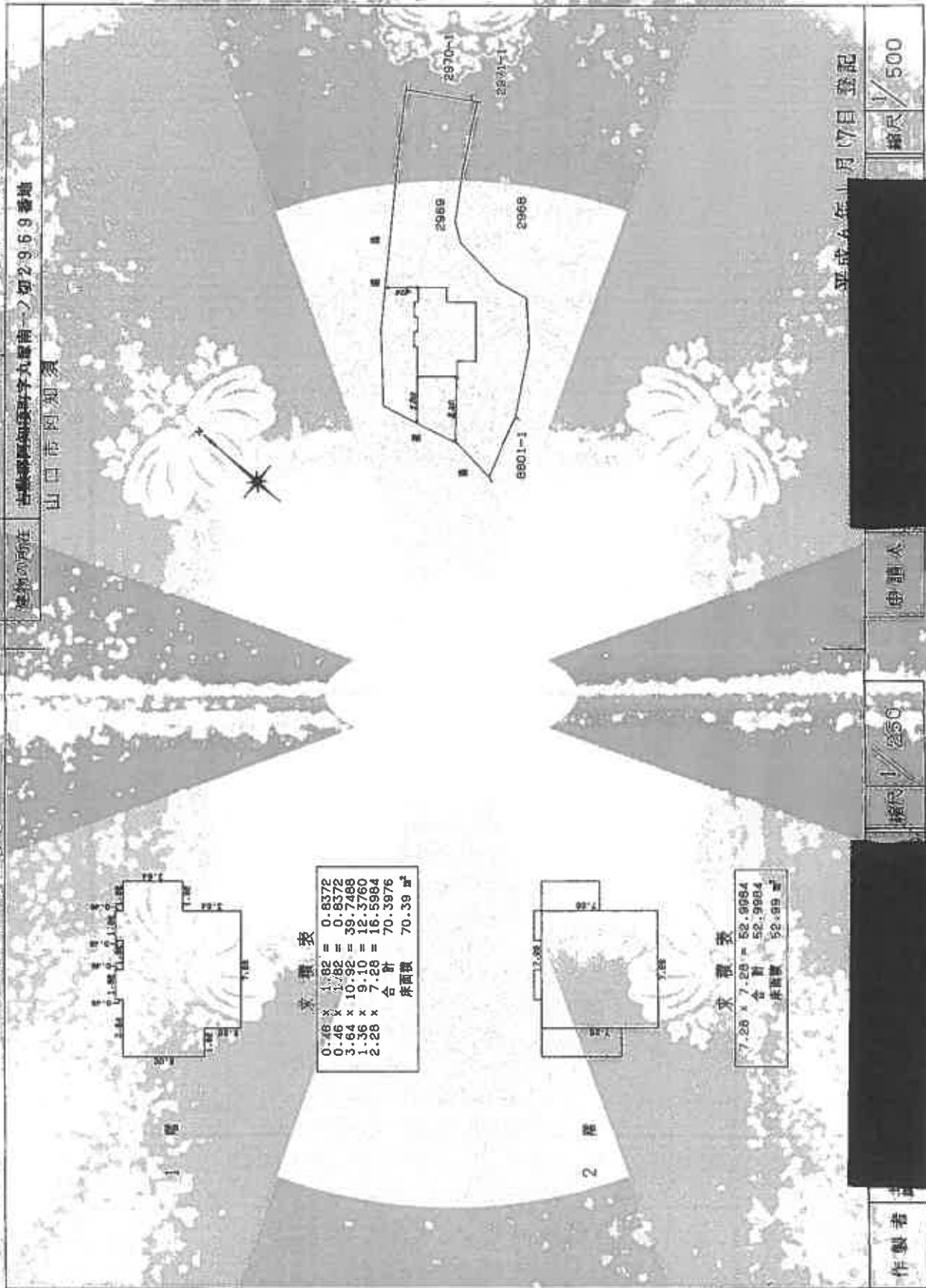
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

本屋番号 29559番

古地図調査対象地字九番南一ノ切29559番地

山口市図知須



文量表

0.48 x 1.82 = 0.8372
0.48 x 1.82 = 0.8372
3.64 x 10.92 = 39.7488
1.36 x 19.10 = 25.9760
2.28 x 7.28 = 16.5984
合計 70.3976
床面積 70.39 m ²

文量表

7.28 x 7.28 = 52.9984
合計 52.9984
床面積 52.99 m ²

平成6年1月17日 登記

申請人

1/250

縮尺 500

作製者

山口県土地家屋調査士会館

縮小 (A3-A4)

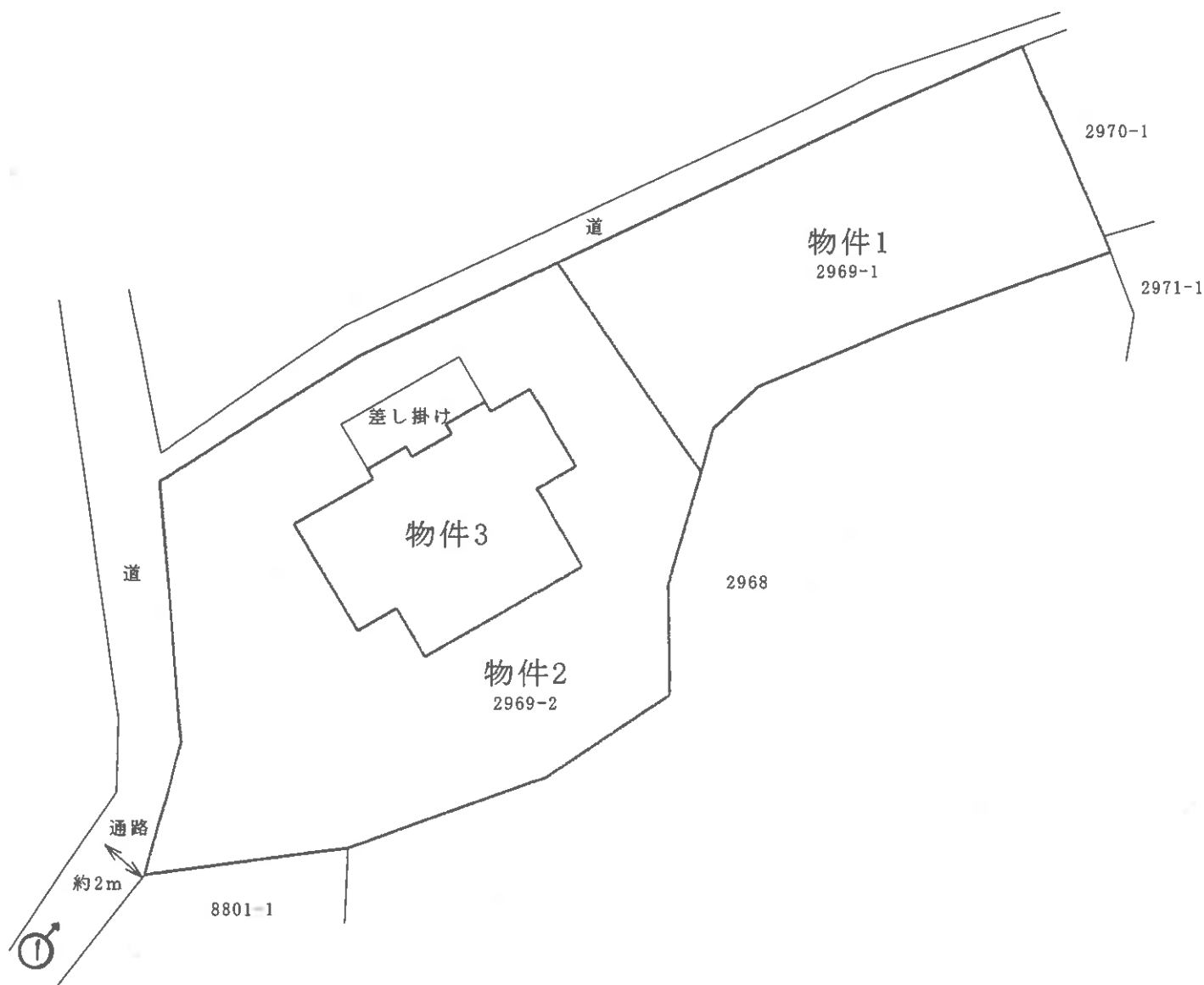
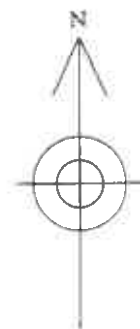
これは図面に記載されている内容を確認したもので、
(山口地方建設局管轄)

令和7年2月3日

山口地方建設局 調査課

(10 枚目)

請求番号：24-3

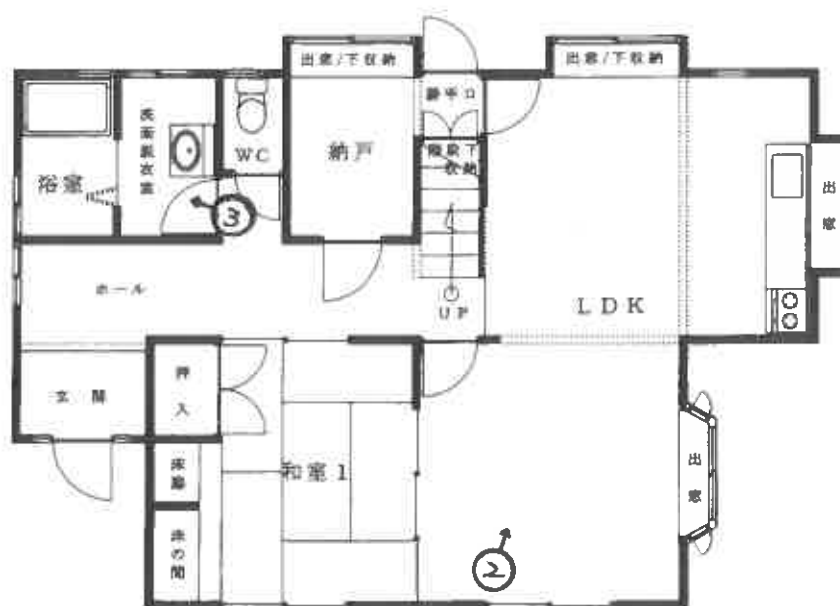


※ 評価人作成図面

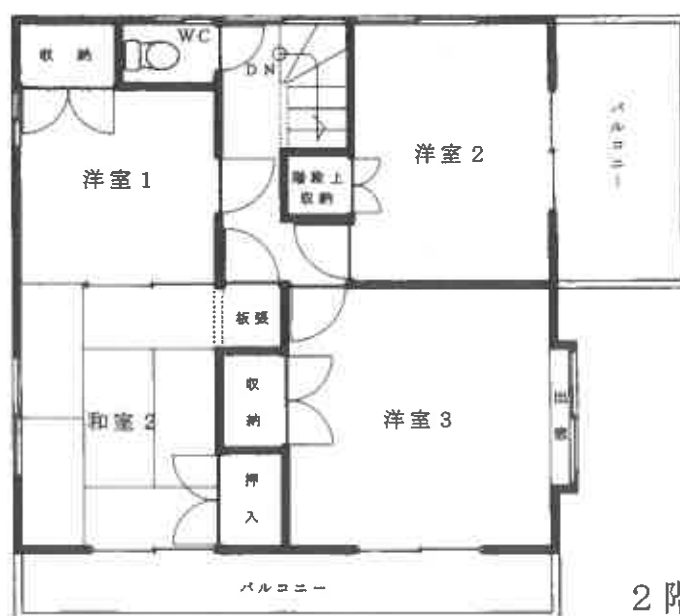
↑
○ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

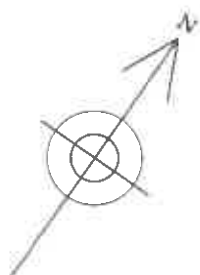
(縮尺 約1/250)



1 階



2 階



※ 評価人作成図面
○ 写真撮影位置方向 (一部記載省略)

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
洗面脱衣室
浴室



写真 4

1 階
浴室入口の床の
損傷状況



写真 5

1 階
浴室入口の壁の
損傷状況



写真 6

本件建物南側バ
ルコニーの損傷
状況

令和6年(ケ)第88号

令和7年3月7日

令和7年3月18日

現地調査

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 4,363,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 955,000円
物件2(土地)	金 2,132,000円
物件3(建物)	金 1,276,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	山口市阿知須字丸塚南一ノ切 2969番1 宅地 167.02㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	山口市阿知須字丸塚南一ノ切 2969番2 宅地 372.97㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	山口市阿知須字丸塚南一ノ切2969番地 2969番 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 70.39㎡ 2階 52.99㎡ 合計 123.38㎡	同所 2969番地2
番号	特 記 事 項		
1 及び 2	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、一部境界標、道路、建物配置、概測等により範囲を確認した結果、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面はほぼ一致した。		
3	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及び2）

位 置 ・ 交 通	JR宇部線「阿知須」駅の北東方約900m【道路距離】 阿知須総合支所の東方約900m【道路距離】	
付 近 の 状 況	当該地域は山口市阿知須地区中心部外縁に位置し、主として中規模一般戸建住宅がみられる住宅地域である。地勢は概ね南向きの緩やかな傾斜を呈している。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	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	特になし
画 地 条 件	規模	間口 約 2 m
	物件1 167.02 m ²	奥行 約 48.5 m (最長)
	物件2 372.97 m ²	形状 不整形
	計 539.99 m ²	接面状況 中間画地
		地勢 軽微な段差等があるが、整地部分は概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約 2 m 舗装済 歩道:なし 高低差:ほぼ等高 但し、進入部分の間口以外の大部分は未舗装の畔道様の通路であり、当該部分には高位に接面している。 公図上の「道」であり、山口市の法定外公共物である。 道路法上の道路でも建築基準法上の道路でもない。 当該通路は物件1から南西方約30mで市道中砂郷線に接続している。 ※ 北側の公図上の道は、現況道路の形態は殆ど認められない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物が存する。 隣地は空き地、畑 等 発令外建物 なし	

供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 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	車両の進入は可能であり、駐車スペースは複数台ある。 土地内、建物の東部に石碑(立合者の説明では荒神様とのこと)が存する。 物件1の東部の一部及び物件2の全部は、雑草類が繁茂している未利用の土地であり、詳細の土地の確認が困難であった。 接道義務を充足していないことにつき、建物再建築に関しては、建築基準法第43条第2項第2号の許可を必要とする。原則的に同種、同程度の規模等の建物であること等の要件がある。(詳細は山口市開発指導課) 高潮浸水想定区域 : 高潮ハザードマップによると、土地の一部が浸水想定区域(浸水の深さ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。 (山口市地図情報システム・オープンマップやまぐちより) 埋蔵文化財包蔵地 : 山口市教育委員会へ照会の結果、周知の遺跡の範囲内「砂郷遺跡(丸塚南一ノ切遺跡・沖浦遺跡)」であることである。本件では土地の標準的な利用方法に鑑み価格への影響は軽微であると判断した。 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3）

区 分	物件3 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6年1月14日 新築 経過年数： 約 31年 経済的残存耐用年数： なし
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： セメント瓦葺
	外 壁： 防火サイディング 等
	内 壁： クロス 等
	天 井： クロス、敷目天井 等
	床： 木質系床材、畳 等
	設 備： 電気、給排水、プロパンガス、キッチン、浴室、水洗トイレ（各階に計2箇所あり） 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（5LDK+S）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者の家族が居住して占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	居住者の説明では、以下のとおりである。（詳細は現況調査報告書のとおり） ・シロアリ被害があり浴室を中心に損傷が認められる。 ・バルコニーに損傷があり危険な状況である。 ・屋根瓦が一部欠損しているが現在雨漏りはない。 簡易な内覧による目視によると、上記及び経年に付随して、一部の外壁、内壁、床等に損傷が認められた。継続使用するには、補修、リフォーム等が望ましいと思料される。 建物の北西側に簡易な塩化ビニル波板製の差し掛け（物置）あり。 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が、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、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及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、土地上に存する外構工事、工作物等については土地に含めて評価した。

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	18,100	65/100	167.02	90/100	1,768,000
2	18,100	65/100	372.97	90/100	3,949,000
物件1及び2の合計					5,717,000

(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 山口(県)-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/155 & = & 18,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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)	増減価率		
画地条件	規 模	-10	90／100	65／100
	間口狭小	-5	95／100	
	形 状	-5	95／100	
	現 況	-20	80／100	
個別格差(相乗積)				65／100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

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3(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。なお、差し掛けについては建物に含めて評価した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	180,000	123.38	0.07	1,555,000

(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： 経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、現価率を査定した。

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	1,768,000	0.10	使用借権	177,000
2	3,949,000	0.10	使用借権	395,000
合計				572,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合: 物件3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	1,768,000	- 177,000		1.00	0.60	955,000
2	3,949,000	- 395,000		1.00	0.60	2,132,000
3	1,555,000	+ 572,000	1.00	1.00	0.60	1,276,000
一括価格(合計)						4,363,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正: 土地については必要なし。建物についても、買受人に対抗できない配偶者短期居住権であり、占有減価を考慮しなかった。

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 【 山口(県)-28 】

所 在: 山口市阿知須字中砂郷一3109番1
価 格: 28,300 円/㎡
位 置: JR宇部線「阿知須」駅の東方、道路距離約700mに位置する。
価格時点: 令和6年7月1日
地 積: 218 ㎡
供給処理施設: 水道、下水道
接面道路: 北西7m市道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域(60%、200%)
地域の概要: 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

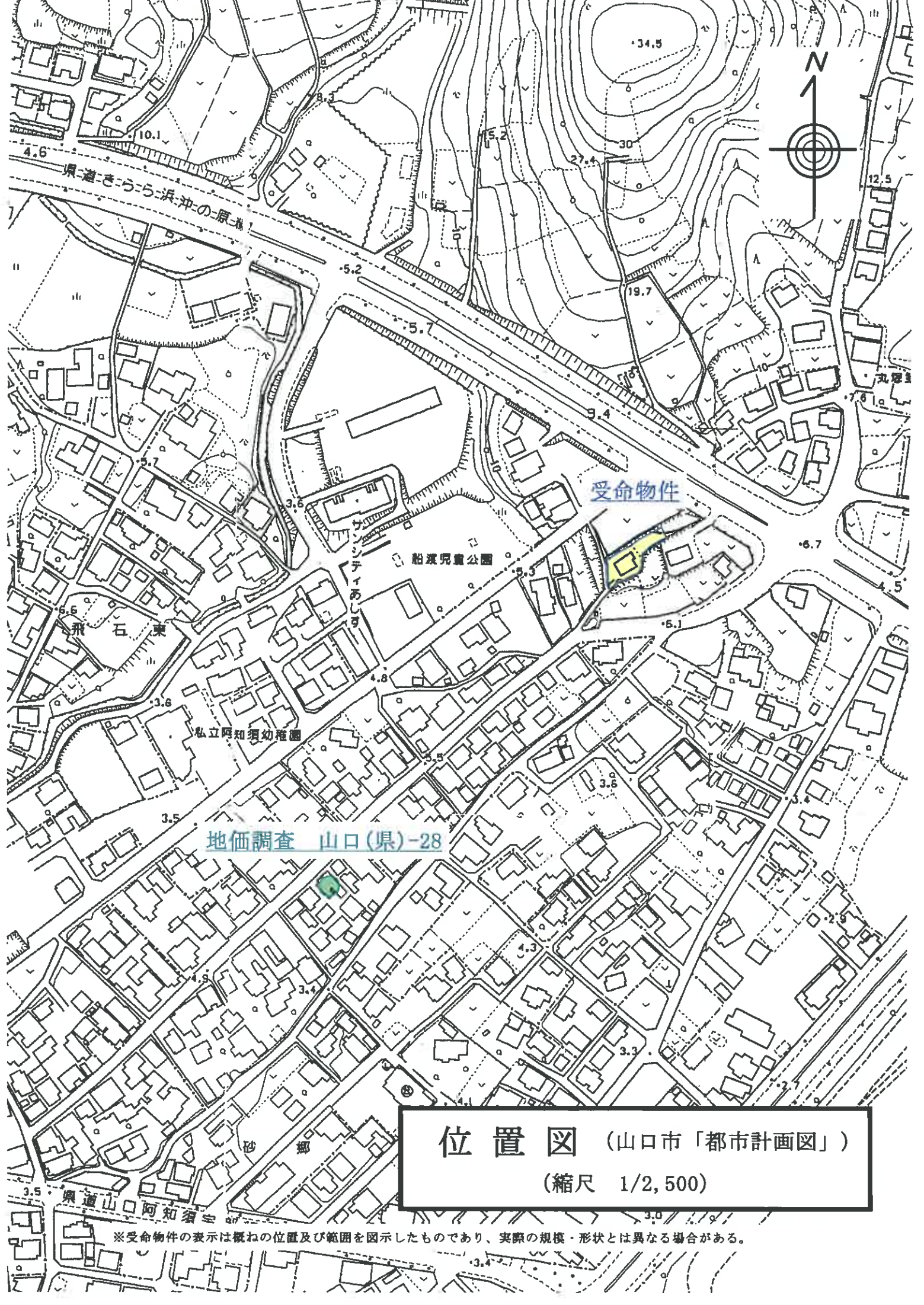
物件1 1,722,143 円
物件2 3,845,693 円
物件3 1,846,142 円

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 1/2,500)
- 2 法第14条第1項地図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(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



受命物件

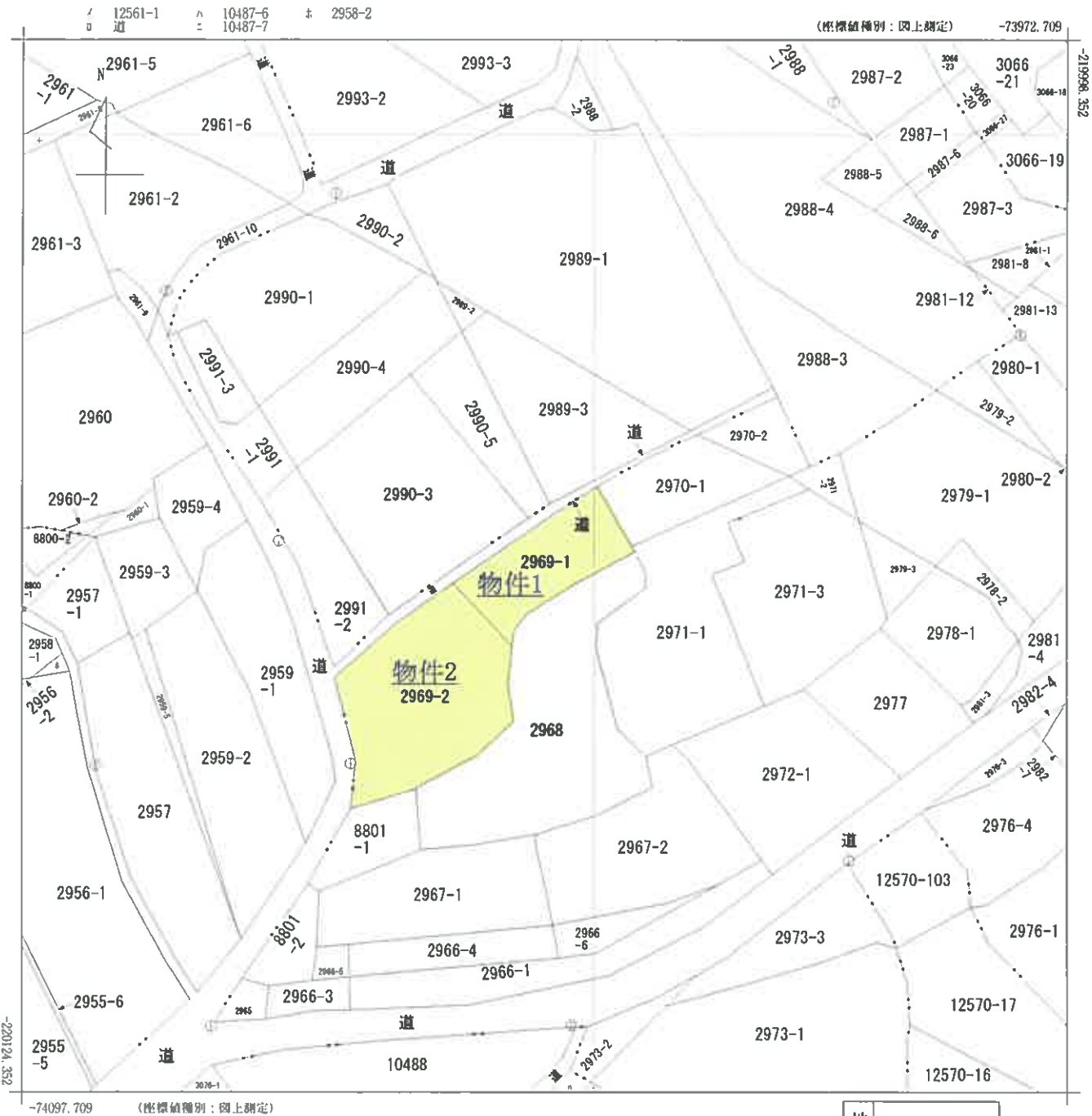
船渡児童公園

私立阿知須幼稚園

地価調査 山口(県)-28

位置図（山口市「都市計画図」）
（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	山口市阿知須字丸塚南一ノ切				地番	2969番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)	昭和57年4月1日		補記事項		

登記年月日：平成16年3月12日

前	2969.後	2969-1-2.新
---	--------	------------

地番	2969-2	耕	土地所在図
土地の所在	吉敷郡阿知須町字丸塚南一ノ切		

151755

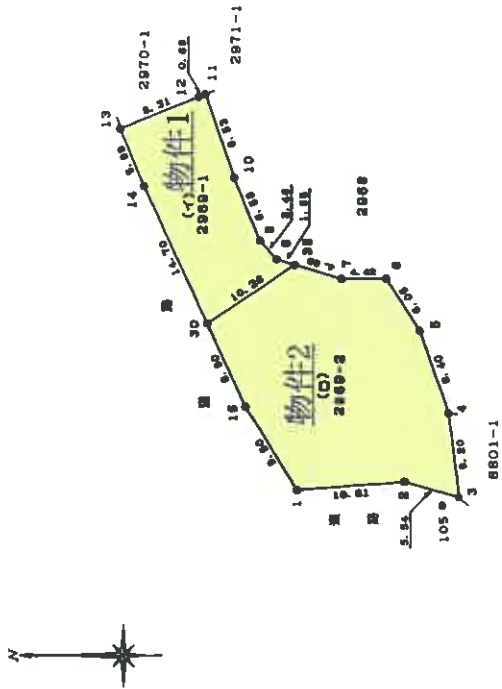
山口市阿知須 平成16年3月12日登記

座標求積表

地番	NO	番地	X	Y	辺長	測値
(1) 2969 -2	1	3299-140	64.284	51.475	10.61	1-
	2	3299-140	53.709	52.290	5.54	2-
	3	(耕)	48.373	50.812	8.20	3-
	4	3299-140	49.434	58.945	8.40	4-
	5	3299-140	52.252	66.855	8.05	5-
	6	3299-140	55.587	71.908	4.42	6-
	7	3299-140	60.006	71.667	4.80	7-
	35	3299-140	64.618	73.203	10.26	35-
	30	3299-140	73.119	87.454	8.00	30-
	15	()	89.385	89.500	9.50	15-
	1	()	64.284	51.475	9.50	1-
係数			745.945761			
面積			372.9728805	㎡	地積	372.97 ㎡
公積			112.82	㎡		
(1) 2969 -1	公積			540.000000	㎡	
	地積			372.9728805	㎡	
	合計			167.0271195	㎡	167.02 ㎡

※公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

点名	座標	X	Y
① 13	コンクリート敷	81.771	86.247
② 14	コンクリート敷	79.393	80.748
③ 8	コンクリート敷	55.395	73.117
④ 9	コンクリート敷	68.079	75.512
⑤ 10	コンクリート敷	70.587	81.597
⑥ 11	アスファルト敷	73.430	89.540
⑦ 12	アスファルト敷	74.078	89.393
⑧ 101	引張点 (樹)	27.520	32.287
⑨ 109	引張点 (樹)	28.658	81.180
⑩ 105	引張点 (樹)	50.000	50.000



⑩ --- 水跡性のある境界線 (新 設)

作製者	申請人	縮尺
		1/500
地図番号		H51-3, H51-4

山口県土地家屋調査士会 用紙

地積測量図写し

※原図A3をA4に縮小

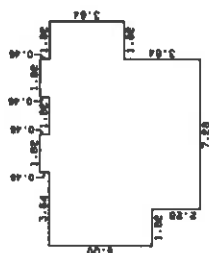
圖面階各

京屋番号	2969番
------	-------

建筑物图面
(各附平面图)

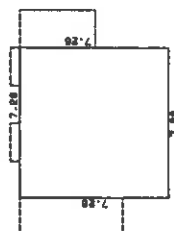
古敷郡阿知須町字丸塚南一ノ切2969番地

山口市岡知須



把

0.46 x	1.82 x	=	0.8372
0.46 x	1.82 =	=	0.8372
3.64 x	10.92 =	=	39.7488
1.36 x	9.10 =	=	12.3760
2.28 x	7.28 =	=	16.5984
	合計		70.3976
	床面積		70.39 m ²



22

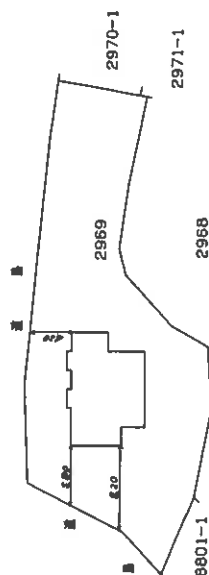


表 續

7.28 × 7.28 =	52.9984
合計	52.9984
床面積	52.99 m ²

平 成 6 年 1 月 17 日 登 記

作者

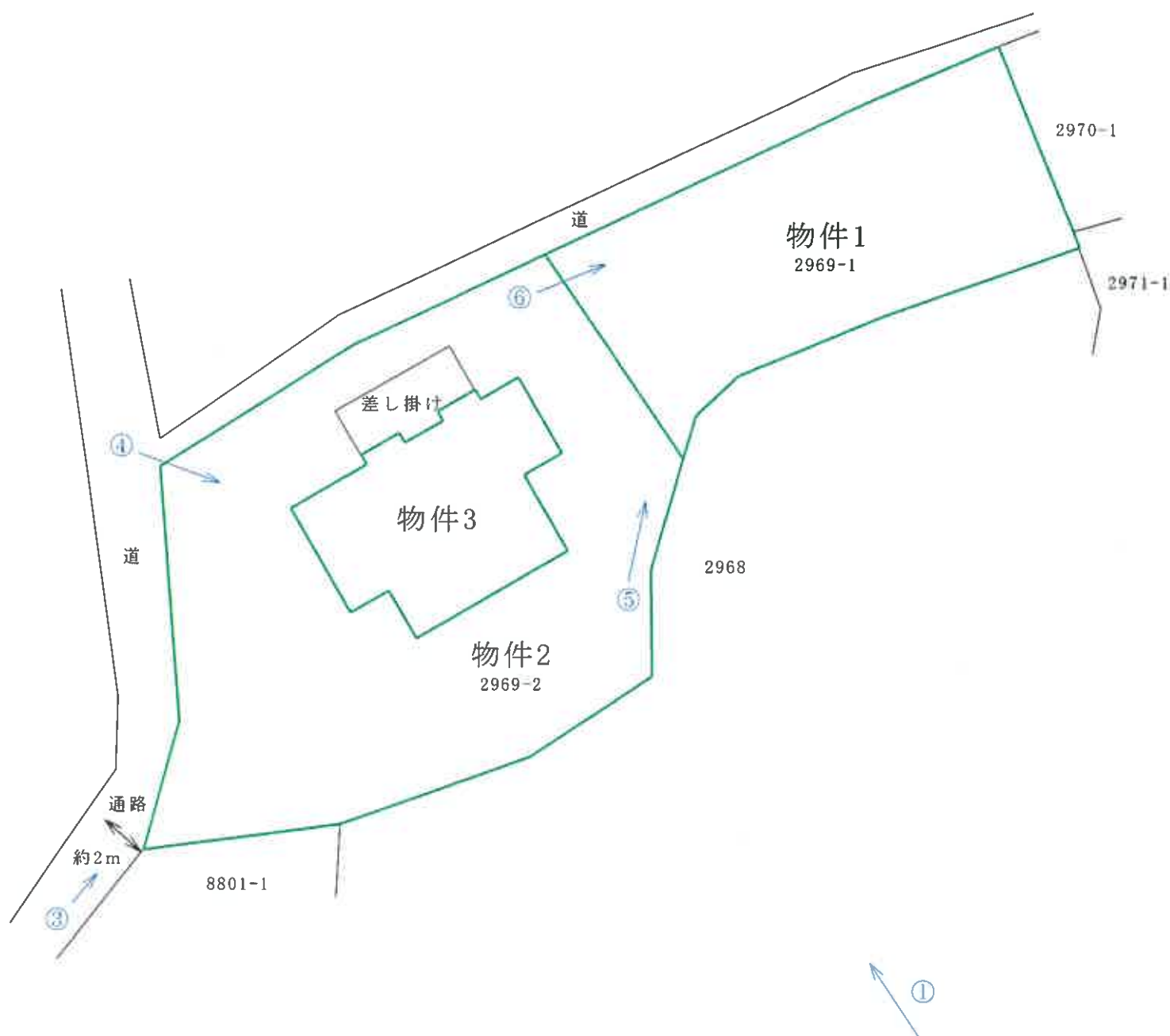
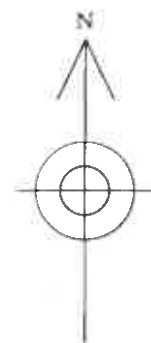
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

※原図A3をA4に縮小

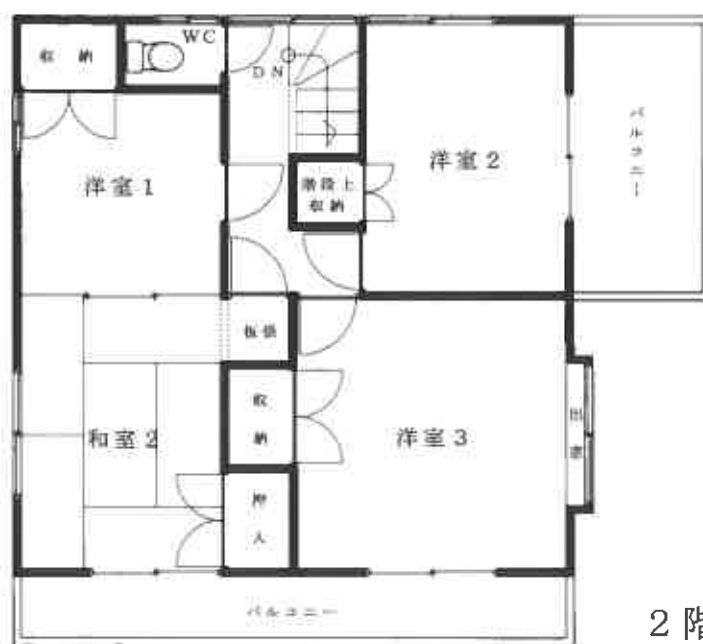


○→は写真撮影方向を示す。

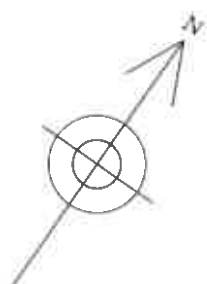
土地建物位置関係図
(縮尺 約1/250)



1 階



2 階



建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 物件3建物 近景



⑤ 画地東部



⑥ 画地東部

現 況 写 真