

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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11月 5日 午前 8時30分から 令和 7年11月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12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10月15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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,955,000 1,564,000	一括	391,000	29,113	3,670
1	993,000				
2	50,000				
3	912,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 山口市宮野下字門前
 地 番 1 1 1 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7. 3 5 平方メートル

- 2 所 在 山口市宮野下字門前
 地 番 1 1 1 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0. 8 7 平方メートル

- 3 所 在 山口市宮野下字門前 1 1 1 2 番地 4
 家屋 番号 1 1 1 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8. 0 0 平方メートル
 2 階 4 5. 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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3】

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」を御覧ください。

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 | 山口市宮野下字門前 |
| | 地 番 | 1 1 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市宮野下字門前 |
| | 地 番 | 1 1 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山口市宮野下字門前 1 1 1 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8. 0 0 平方メートル
2 階 4 5. 0 0 平方メートル |





令和7年（ケ）第28号
令和7年5月28日受理
令和7年7月17日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 先本英雄

（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 | 山口市宮野下字門前 |
| | 地 番 | 1 1 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市宮野下字門前 |
| | 地 番 | 1 1 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山口市宮野下字門前 1 1 1 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8. 0 0 平方メートル
2 階 4 5. 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市宮野下1112番地4		
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	☐ 公図（法第14条第1項）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 ☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 私は、本件不動産の所有者です。 私は、本件建物に一人で住んでいます。 2 本件建物を建築後、DKをリフォームし、さしかけを設置しています。また、本件建物は建築から40年弱が経過していますので、床のきしみや建物の汚れのほか、次の不具合等があります。 第一に、軒に穴が開いている箇所があります。 第二に、洋室3は雨漏りがしています。軒の穴と洋室3は近接していますので、雨漏りの原因は軒の穴かもしれません。 第三に、和室2の外壁の一部にゆるみが生じています。以前、その付近で白蟻が発生したことがあり、駆除したものの、白蟻が原因かもしれません。 3 庭の管理はあまりできていません。庭には雑草が生えていますし、庭木も剪定できていません。 4 隣接所有者との間で、土地の境界に関する紛争はありません。 (令和7年6月20日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

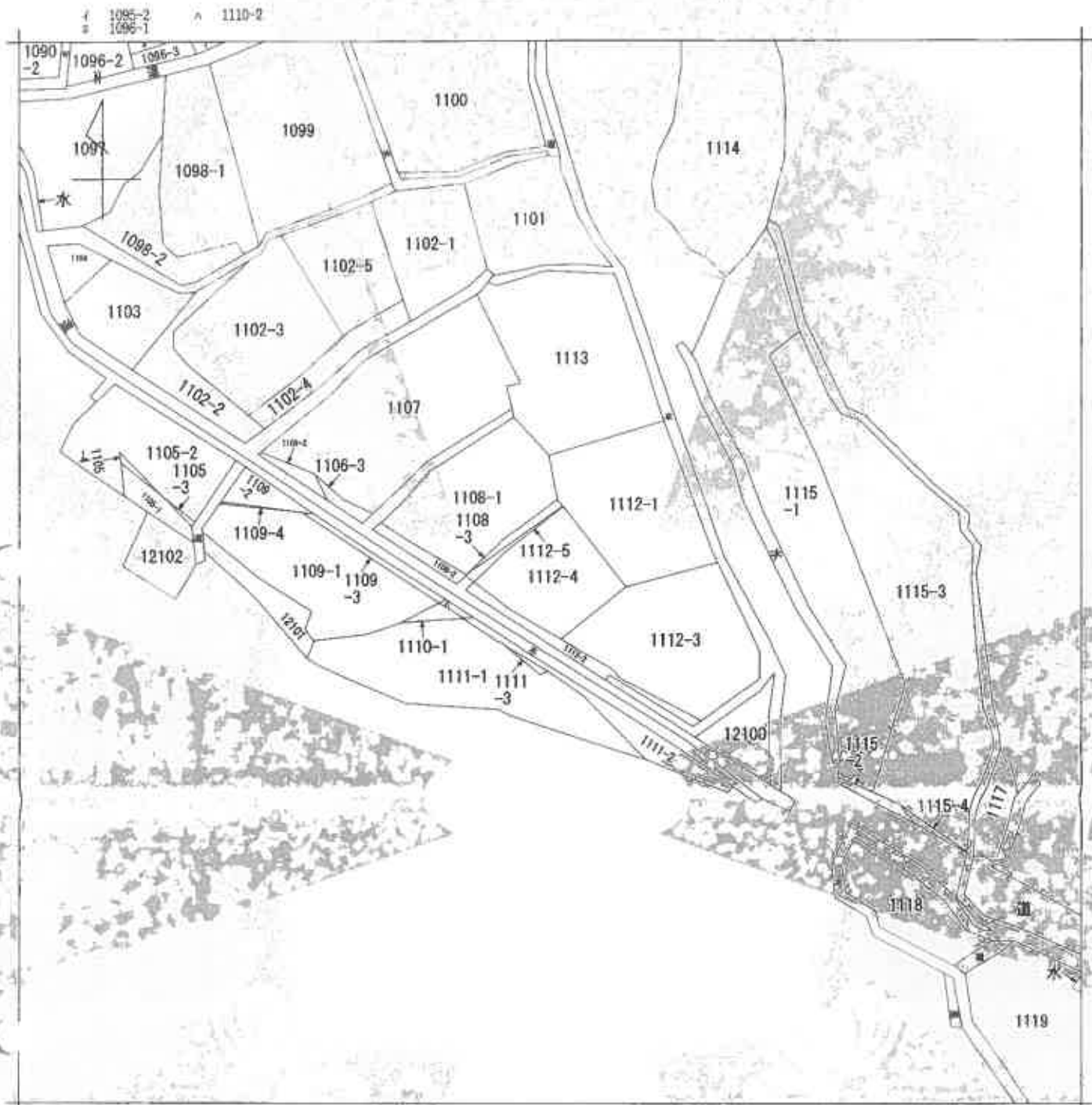
執行官の意見

- 1 物件3の建物は、債務者兼所有者が、占有しているものと認められる。
- 2 本件土地は、現地での概測の結果、概ね地積測量図、建物図面（各階平面図）及び土地建物位置関係図に記載されているとおりの形状であると思われるものの、その認定は、あくまでも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。
- 3 本件建物は経年劣化による床のきしみや汚れ等が認められる。また、債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物には、和室2の外壁板にゆるみがあり、和室2の上に位置する洋室3には雨漏りがあり、洋室3と吹き抜け付近の軒には穴があるが、これらの不具合に因果関係があるかどうかは不明である。
- 4 本件土地上には、土地の定着物としてカーポートがある。また、本件建物には、それに附合している差し掛けがある。
- 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
(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7年5月29日(木) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図交付請求
令和7年5月29日(木) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)に利用状況照会(郵送)
令和7年6月4日(水) 15:00 ~ 15:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年6月6日(火) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年6月20日(金) 9:45 ~ 10:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和7年6月20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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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)



(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。



請求部	所在	山口市宮野下字門前				地番	1112番4			
出力	縮尺不明	精度		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					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7年5月29日
山口地方法務局

請求番号：4-3
(1/1)

登記官

縮小(A3→A4) 【6枚目】

公用

登記年月日：昭和60年5月11日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年5月29日 山口地方広務局

登記官

縮小 (A3→A4) 【7枚目】

土地所在図
地積測量図

地番	1112-3-4	耕
地積の所在	山口県宇野下字門前	

025414

求積

順	座標	X'	X''	X' + X''	(座標差の2乗)
5	74.876	28.540	27.372	55.912	3127.1306
6	74.840	27.522	26.688	54.210	2938.5024
7	74.828	27.540	26.722	54.262	2948.2864
8	74.800	26.768	25.956	52.724	2779.8736
9	74.772	25.988	25.184	51.172	2618.0064
10	74.840	25.180	24.348	49.528	2453.5184
11	74.870	24.352	23.520	47.872	2288.0064
12	74.841	23.523	22.692	46.215	2135.3125
13	74.822	22.692	21.864	44.556	1985.3876
地積 370 ^m 2					27427.110
					27427.110

地積

②

順	座標	X'	X''	X' + X''	(座標差の2乗)
1	74.803	26.207	25.375	51.582	2660.6672
2	74.829	25.375	24.543	49.918	2491.8164
3	74.817	24.543	23.711	48.254	2326.8816
4	74.837	23.711	22.879	46.590	2169.8401
5	74.846	22.879	22.047	44.926	2018.8276
13	74.822	22.047	21.215	43.262	1872.5264
14	74.800	21.215	20.383	41.598	1730.5584
地積 277 ^m 2					21772.640
					21772.640

地積

① $361 - (370.3565 + 277.3583) = 273.2852$

地積 273^m2

境界 境界線の補償
土地主 社

昭和60年5月11日 登記

作製者
土地管理
調査士

申請人

縮尺 1/500

平成 年 月 日 制作

山口県土地家屋調査士会館

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7年5月29日 山口地方方法務局

登記官

縮小 (A3→A4) 【8 枚目】

各階平面図

029i63

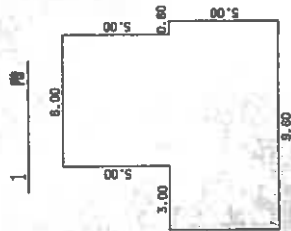
建物図面
(各階平面図)

1 / 1 2番地

建物の所在

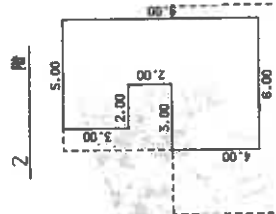
山口市中央意野下字門前 / 1 / 2番地4

平成61年8月20日 登記
昭和



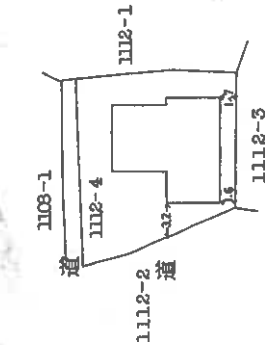
1 階 求 積 表

9.00 x 5.00	=	48.0000
6.00 x 5.00	=	30.0000
計 床 面 積		78.0000 m²



2 階 求 積 表

3.00 x 4.00	=	12.0000
3.00 x 9.00	=	27.0000
2.00 x 3.00	=	6.0000
計 床 面 積		45.0000 m²



作製者
土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会印紙
(昭和61年8月19日)

申請人

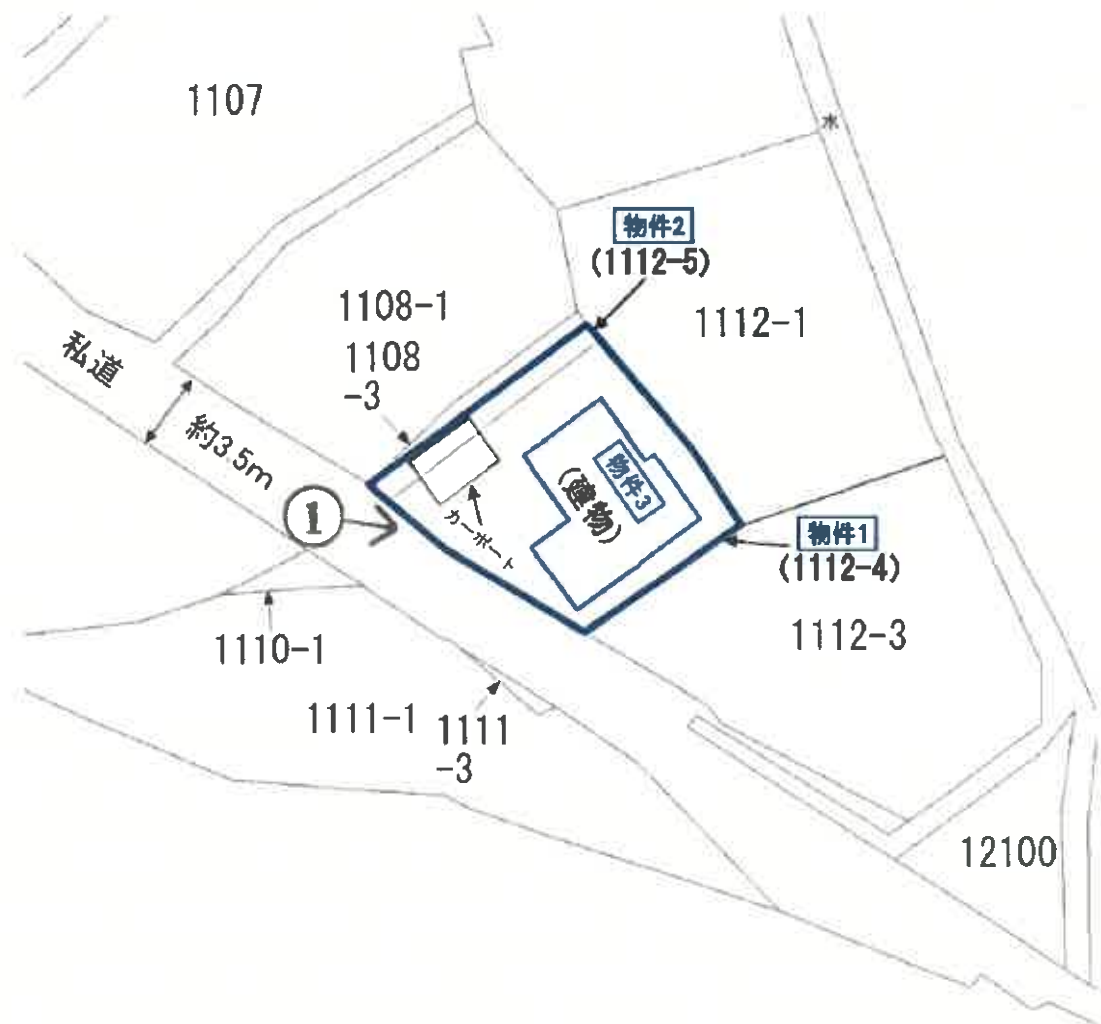
縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



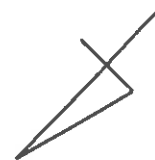
撮影方向

※ 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に準ずる図面・地積測量図・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。

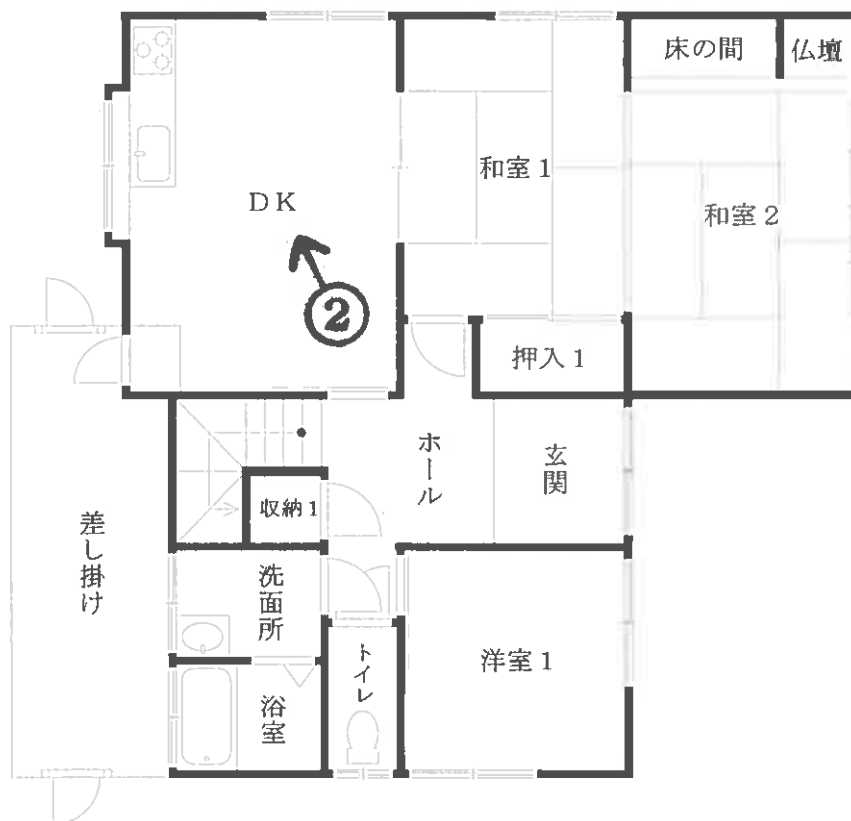
【 9 枚目】

建物間取図



物件 3

1 階



2 階



撮 影 方 向

【10枚目】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

写真 1
本件物件の外観



写真 2
DK



写真 3
浴室



令和7年(ケ)第28号

令和7年6月20日 現地調査

令和7年7月22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

一 括 価 格		
金 1,955,000 円		
内 訳 価 格		
物 件 1 (土 地)	金	993,000 円
物 件 2 (土 地)	金	50,000 円
物 件 3 (建 物)	金	912,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3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 地番 地目 地積	山口市宮野下字門前 1 1 1 2 番 4 宅 地 217.35 m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	山口市宮野下字門前 1 1 1 2 番 5 宅 地 10.87 m ²	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市宮野下字門前 1 1 1 2 番地 4 1 1 1 2 番 4 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 78.00 m ² 2 階 45.00 m ² 合計 123.00 m ²	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
1、2	法務局備付けの地図に準ずる図面、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
3	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。		

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、2）

位置・交通	J R山口線『宮野』駅の南方約1,600m【道路距離】 山口市立 大殿小学校の東方約2,200m【道路距離】 新鮮市場 宮野店の南西方約3,500m【道路距離】	
付近の状況	やや郊外の山裾に所在し、付近を国道262号が通過する住宅地域であり、戸建住宅等が見られる。	
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	都市計画区域(非線引区域) 指定なし 60% 100% 無 特定用途制限地域 山口市景観計画区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域(一部)
画地条件	規模 : 228.22 m ² 間口 : 約 18 m 奥行 : 約 16 m	形状 : ほぼ台形 接面状況 : 中間各地 地勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	南西側 幅約3.5m舗装私道に対して約0～1m低位接面 ※1 ※1 私道〔建築基準法第42条第2項道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 西側及び道路を挟んで南側は住宅の敷地、北側は事務所の敷地として利用されており、東側は駐車場となっている。	
供給処理施設	上水道 : あり（現状は未使用であり、井戸水を使用） 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	①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地はかつて農地(田)として利用されていたが、昭和61年頃に宅地へと地目変更の上、目的建物が建築されて、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、専門的な調査を経たらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 山口市文化財保護課 埋蔵文化財担当に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、画地全体が土砂災害警戒区域の範囲に含まれ、南側一部が土砂災害特別警戒区域の範囲に抵触する。 ④【擁壁等について】 勾配のある山裾の地域であるため、画地の周辺には盛土や切土の造成の形跡や擁壁等が見られる。 ⑤【カーポートや物置について】 目的土地の南西側にはカーポートが設置されており、北西側には簡易な物置が置かれている。 ⑥【南側スロープ等について】 目的土地は接面道路との高低差により、実際に出入り可能な間口部分は南西側約6mの部分に限られる。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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61年8月18日 新築 経過年数： 約39年 経済的残存耐用年数： 約3年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： 瓦 葺
	外 壁： サイディング 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼、天井ボード 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道等
	そ の 他： ー
床面積(現況)	1階 約 78.00 m ² 2階 約 45.00 m ² 合計 約 123.00 m ²
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 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
特 記 事 項	・キッチンコンロ、換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。 ・建物内の床については一部に経年劣化による軋みや汚れが認めらる。 ・建物1階の和室2の壁板の一部にゆるみが生じている。かつてシロアリが発生したという経緯があるが、現状での有無は不明である。 ・建物1階の浴室の天井にはカビ等による汚れが見られた。 ・建物2階の洋室3の天井には雨漏り跡が見られた。 ・建物内の壁の一部には経年に伴うクロスの剥がれ等が見られた。 ・建物外部の軒やサイディングの一部には破損箇所等が見られた。 ・建物北側には、差し掛けが併設されている。 ・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。 ・日本石綿協会の自主規制によりアスベスト含有ロックウールの製造が禁止された昭和55年以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(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	17,600	103 / 100	217.35	100 / 100	3,940,000
2	17,600	103 / 100	10.87	100 / 100	197,000

(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) - 13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$26,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 143 = 17,600 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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：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	方 位	+ 3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 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 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
3	200,000	123.00	0.021	517,000

(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

物件3

- ・残価率 : 3%
- ・経過年数 : 39年
- ・観察減価率 : 30%
- ・経済的全耐用年数 : 39年
- ・経済的残存耐用年数 : 0年

上記数値等により、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div \text{経済的全耐用年数 } 39 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.021}}$$

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	3,940,000	40%	法定地上権	1,576,000
2	197,000	40%	法定地上権	79,000

(百円単位を四捨五入)

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40%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	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	3,940,000	▲ 1,576,000		0.70	0.60	993,000
2	197,000	▲ 79,000		0.70	0.60	50,000
3	517,000	+ 1,655,000	1.00	0.70	0.60	912,000
一 括 価 格 (合 計)						1,955,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土砂災害特別警戒区域に抵触しており、災害リスクを有する。

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)－13】

所 在 : 山口市宮野下字土河原138番6
価 格 : 26,200 円/㎡
位 置 : JR山口線「宮野」駅の北東方、道路距離約1,700mに位置する
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 220 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南東側 6 m 道路 に接面
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 40% 、 容積率 60%)
地域の概要 : 第一種低層住居専用地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

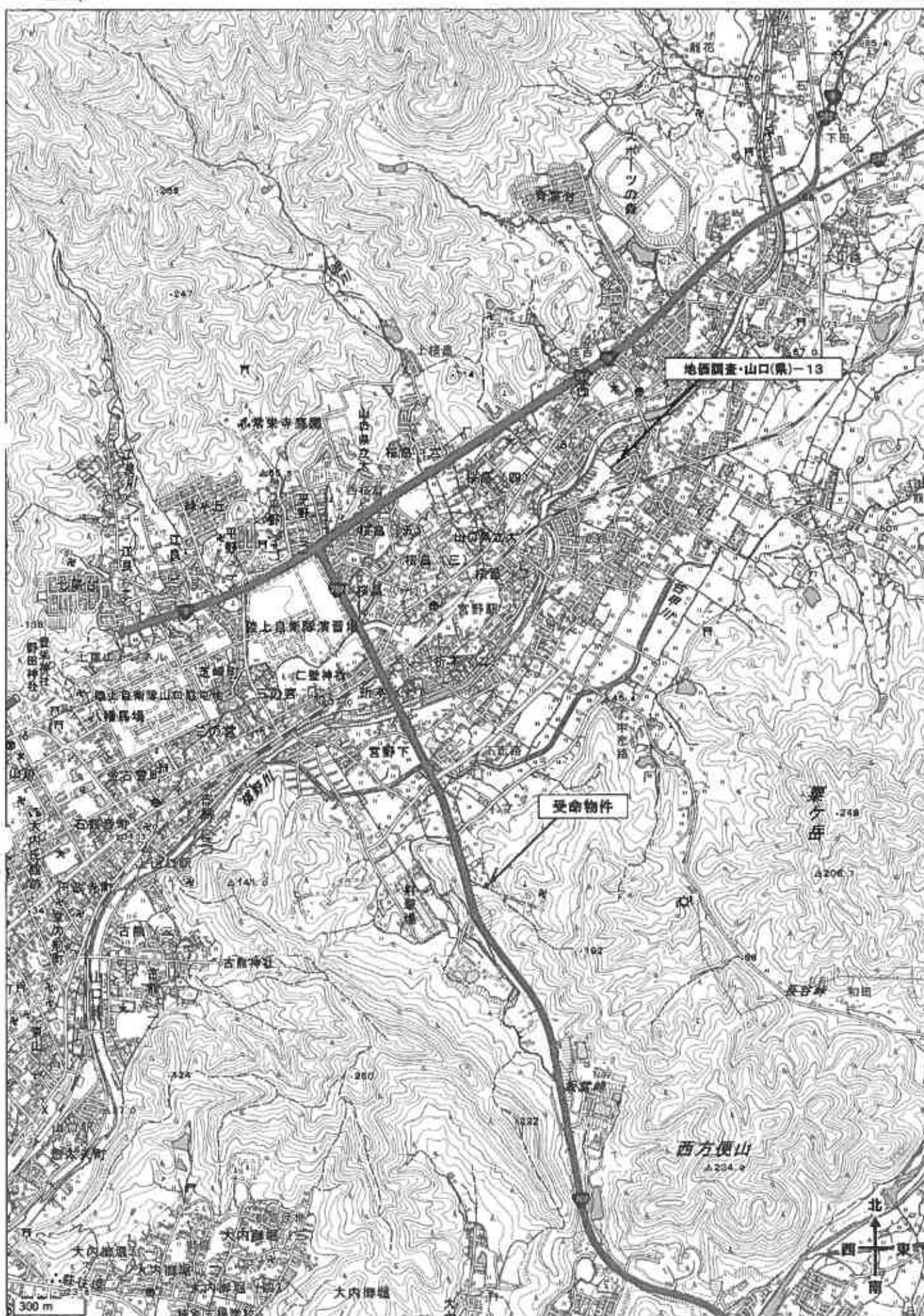
物件1 :	1,871,383 円
物件2 :	93,590 円
物件3 :	1,711,599 円

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 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

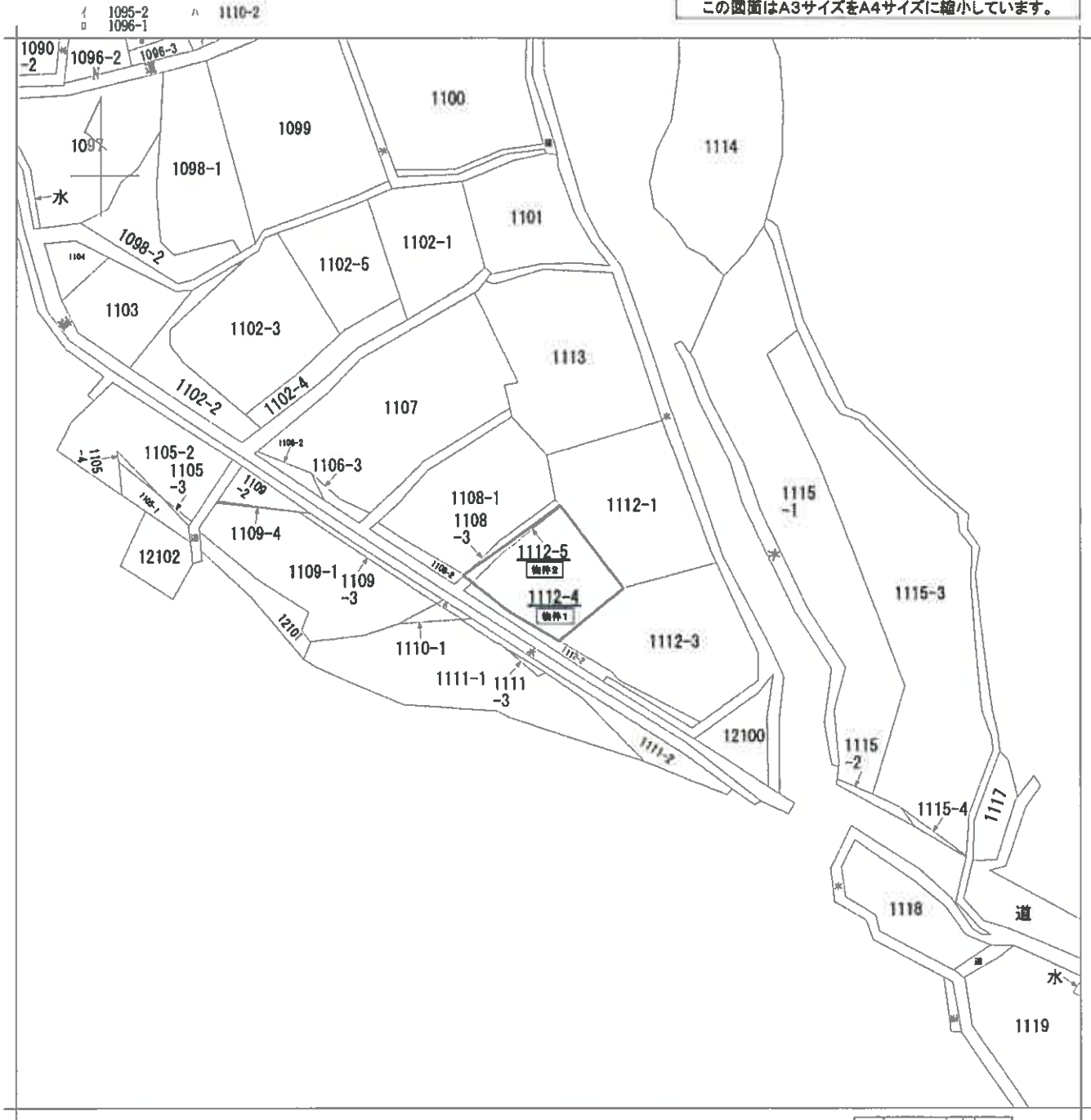


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



請求部	所在	山口市宮野下字門前				地番	1112番4			
出力縮	縮尺不明	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				備付年月日(原図)				補記事項		

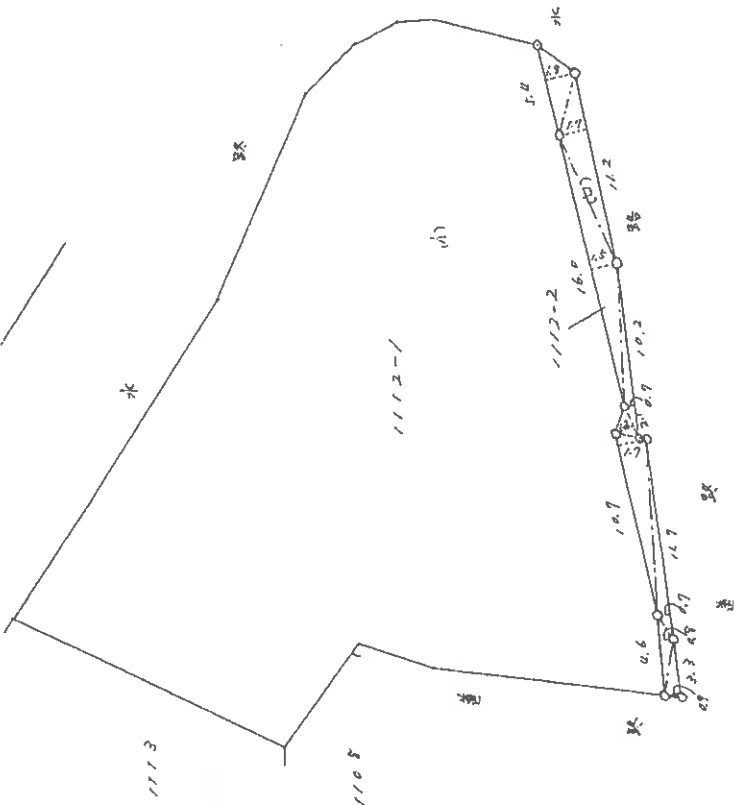
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和52年4月18日

025413

地番	1112-2 (耕)
土地の所在	山口大学宮野下門前

1112-1 1112-1 に分筆
1112-3
1112-4



区	線	面積
1112-1	11.3	2.97
1112-2	11.08	3.62
1112-3	11.12-1	8.19
1112-4	11.12-2	18.19
1112-5	11.12-3	2.52
1112-6	11.12-4	7.14
1112-7	11.12-5	24.00
1112-8	11.12-6	19.04
1112-9	11.12-7	9.72
1112-10	11.12-8	7.45
1112-11	11.12-9	47.725
1112-12	11.12-10	47.725

作製年月日	昭和52年4月18日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和52年4月18日 登記

縮尺	1/300
----	-------

前	1112-1	1112-2	1112-3	1112-4
---	--------	--------	--------	--------

登記年月日: 昭和60年5月11日

前	1112-1	後	1112-1	新	1112-3	1112-4
---	--------	---	--------	---	--------	--------

025414

土地所在図
地積測量図

地 番 1112-3.4 (耕)

土地の所在 山口市大字宮野下字門前

求積

測 点	座 標	X	X'	X''	X' + X''	估 面 積 (2F)
5	24.076	20.620	19.042	-22.597	-12.750	377.1690
6	26.440	32.392	28.601	-40.136	-11.438	303.7027
7	30.193	40.156	32.332	-46.704	-14.112	225.2118
8	18.100	46.164	40.131	-47.640	-5.822	138.2722
9	10.775	47.690	46.706	-41.101	5.605	82.7043
10	14.998	41.101	47.234	-35.112	11.766	76.4554
11	06.770	37.432	41.101	-21.213	18.088	172.8800
12	14.501	21.213	35.332	-18.042	16.090	118.1210
13	16.522	19.042	21.213	-20.640	-7.435	122.0410
						565.1021
						1805.0617
						2F 740.7166
						1/2 370.3565

地積 370.3565

測 点	座 標	X	X'	X''	X' + X''	估 面 積
1	22.903	6.287	10.222	-11.719	-1.491	37.2838
2	25.529	11.719	6.287	-18.323	-12.033	244.0972
3	32.117	10.223	11.719	-21.111	-12.288	470.2066
4	29.057	25.161	10.223	-28.648	-10.325	300.0135
5	24.076	20.640	25.161	-19.042	5.319	132.3154
13	16.522	18.042	21.213	-10.120	10.520	305.1074
14	20.500	10.220	19.042	-6.821	13.555	270.9114
						777.2647
						1171.9873
						2F 434.7166
						1/2 217.3583

地積 217.3583

(A) $061 - (370.3565 + 217.3583) = 273.2852$

地積 273.2852

境界	境界線の部類
本測量	木 杭

昭和60年5月11日登記

作製者	申請人	縮尺	1/500
山口県土地家屋調査士会用品			

登記年月日：昭和61年8月20日

各階平面図

029i63

建物図面

(各階平面図)

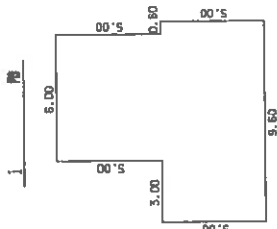
1112番地4

家屋番号

山口市大字宮野下字門前1112番地4

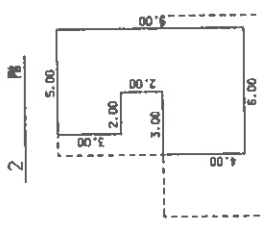
建物の所在

平成61年8月20日 登記
昭和



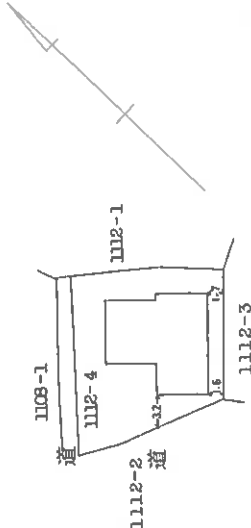
1階床面積表

9.60 x 5.00	=	48.0000
6.00 x 5.00	=	30.0000
計	床面積	78.0000 m ²



2階床面積表

3.00 x 4.00	=	12.0000
3.00 x 3.00	=	9.0000
2.00 x 3.00	=	6.0000
計	床面積	27.0000 m ²



作製者

山口県土地家屋調査士会
(昭和61年8月19日作製)

申請人

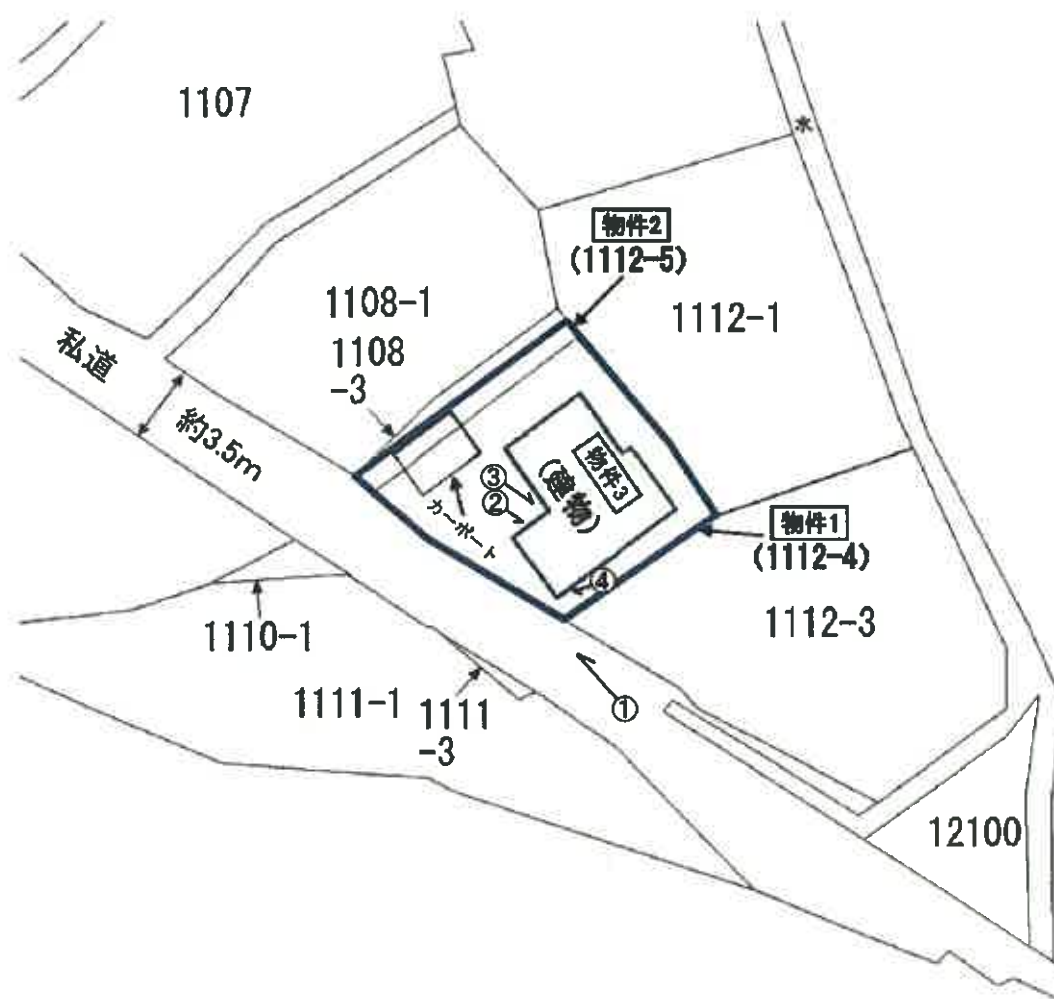
縮尺 1/250

縮尺 1/500

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に準ずる図面・地積測量図・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



物件 3

1 階



2 階



現況写真 1

①



②

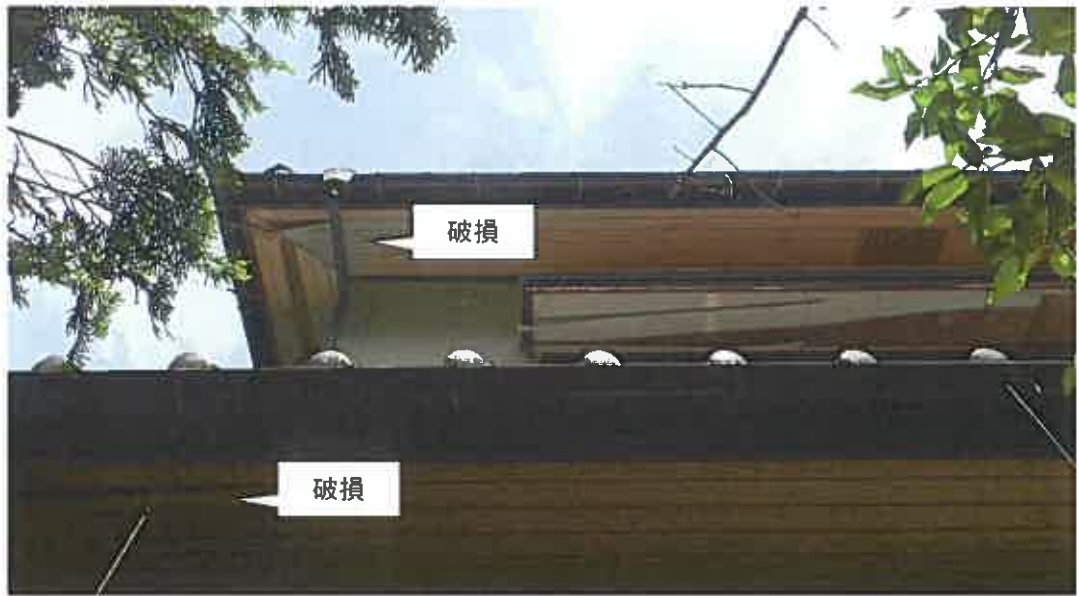


③



現況写真 2

④



⑤

2階
洋室3

