

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 8時30分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 8年 1月13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11月12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）
1～3	3,297,000 2,637,600	一括	659,400	57,151	0
1	465,000				
2	1,096,000				
3	1,736,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 防府市大字佐野字小森
 地 番 350番
 地 目 宅地
 地 積 138.84平方メートル

- 2 所 在 防府市大字佐野字小森
 地 番 351番
 地 目 宅地
 地 積 327.27平方メートル

- 3 所 在 防府市大字佐野字小森351番地、350番地
 家屋 番号 351番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 87.55平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺平家建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 15.00平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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 防府市大字佐野字小森
地 番 350番
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

- 2 所 在 防府市大字佐野字小森
地 番 351番
地 目 宅地
地 積 327.27平方メートル

- 3 所 在 防府市大字佐野字小森351番地、350番地
家屋 番号 351番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 87.55平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺平家建
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 15.00平方メートル
(現況)



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建



225

令和7年（ケ）第18号
令和7年5月20日受理
令和7年7月 9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 | 防府市大字佐野字小森 |
| | 地 番 | 3 5 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字佐野字小森 |
| | 地 番 | 3 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 7 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市大字佐野字小森 3 5 1 番地、3 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 5 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 7 . 5 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 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		防府市大字佐野字小森351番地、350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	☐ 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		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：木造瓦葺平家建 ☐ 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 法定代理人後見人	1 私は、債務者兼所有者の法定代理人成年後見人です。 2 債務者兼所有者は、成年後見人選任以前は、単独で本件建物に居住していましたが、成年後見人選任後、債務者兼所有者は施設に入所しましたので、現在、本件建物は誰も住んでいません。 なお、本件物件は、現在、成年後見人が管理しています。 3 本件建物内や敷地内の動産類は、債務者兼所有者が所有していたものです。 4 本件建物内には多数のゴミ類が残置されており、床の状況は不明です。 本件建物は、雨漏りなどの不具合はないと思いますが、私自身あまり立ち入ったことがないため、不具合の有無などは分かりません。 5 成年後見人として、ゴミ類を処分することを検討しましたが、債務者兼所有者の財産が少なく、費用を捻出することが困難であるため、ゴミ類の処分はできていません。 また、庭にも雑草等が生い茂っていますが、費用を捻出できないことから、全く管理していません。 6 物件2の土地の形状が公図と一部異なる点については、全く分かりません。 また、本件建物の屋根が、瓦に葺き替えられているとのことですが、その経緯等は不明です。 7 債務者兼所有者は、親しい親族はなく、近隣住民とほとんど交流がなかったと聞いています。 8 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。 なお、本件土地には井戸がありますが、その利用状況は分かりません。また、本件建物には、差し掛け・ウッドデッキなどの工作物がありますが、それらの設置時期などは不明です。 (令和7年6月9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 本件建物は、債務者兼所有者の居宅であり、施設入所中の債務者兼所有者が、動産類を残置した状態で、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、多く部分は公図記載のと通りの形状であると思われるものの、物件2の土地の一部が通路として利用されている点が公図と異なっている。
よって、本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図記載のと通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 本件建物の構造は、公簿上の記載と異なり、木造瓦葺平家建となっている。
- 4 本件土地のうち、建物が存在していない部分の一部は雑草等が生い茂っている。
- 5 本件建物について大きな不具合等は発見できなかったが、成年後見人陳述のとおり、本件建物内には相当量のゴミ類が残置されており、全ての床の状況を確認することはできなかった。
- 6 本件土地には井戸があり、本件建物には、それに附合している差し掛け・ウッドデッキがある。
- 7 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21日(水) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図請求(郵送)
令和7年5月27日(火) : ~ :	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5月30日(金) 11:30 ~ 12:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年6月9日(月) 12:55 ~ 14:10	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 () : ~ :		
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が、債務者は不在であったものの、施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

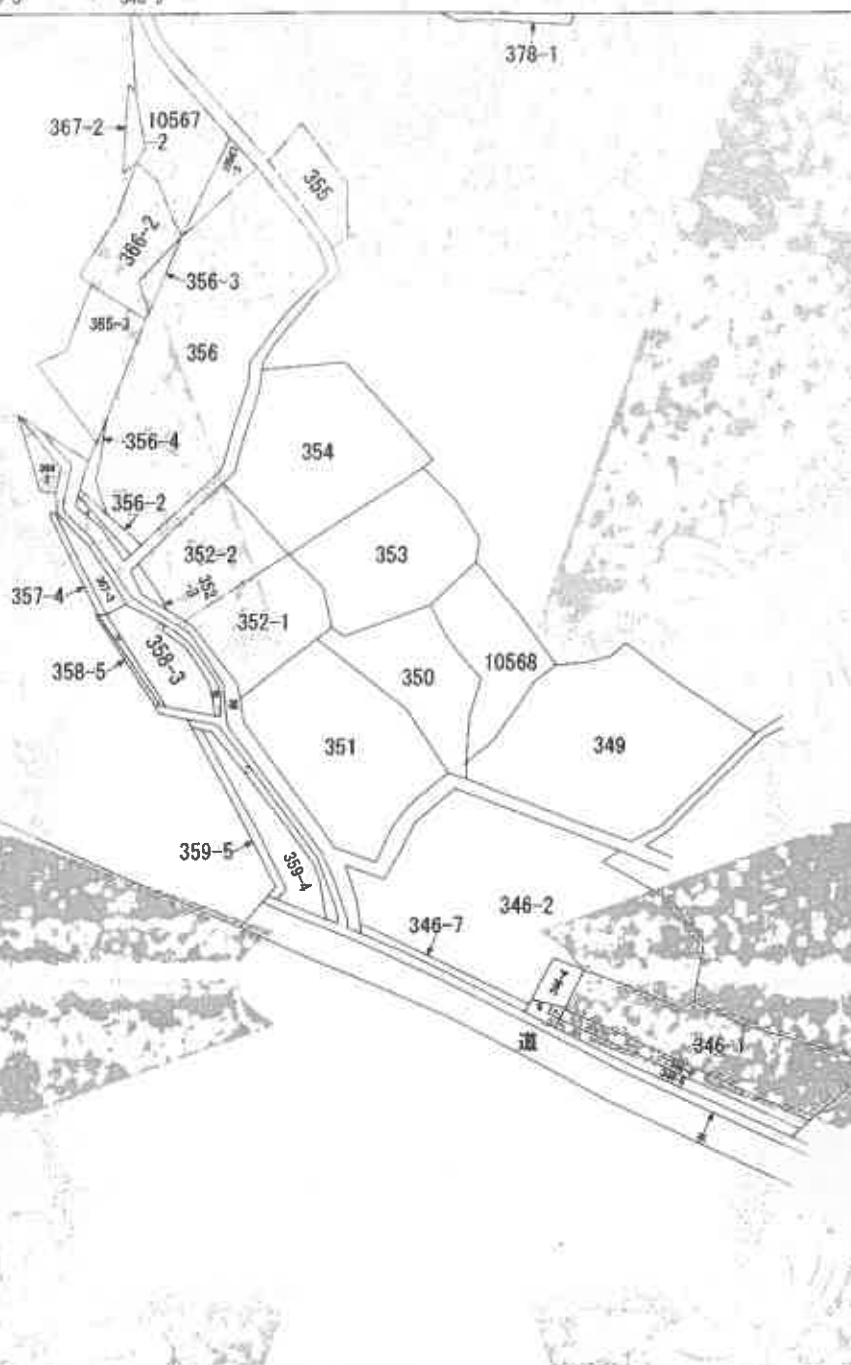
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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)

356-1 356-2 356-3 356-4 356-5 346-1 346-2



別図



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A B C
大字佐野
大字佐野
大字佐野

請求部	所在	防府市大字佐野字小森				地番	350番		
出力	1/600	精度	縮尺	標準系	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	明治20年			備考	年月日	(原図)	備考	事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月27日
山口地方法律局

縮小 (A3→A4)

請求番号: 2-1
(1/1)

登記官

【6 枚目】

公用

登記年月日：平成16年3月25日

令和7年5月27日 山口地方支務局

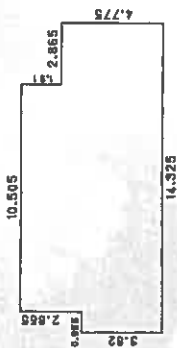
登記官

【7枚目】

各階平面図

0013499

1 階



求積表

0.955 × 3.82	3.648 10
10.505 × 6.685	70.225925
2.865 × 4.775	13.680375
合 計	87.55400
床面積	87.55㎡

付 1



求積表

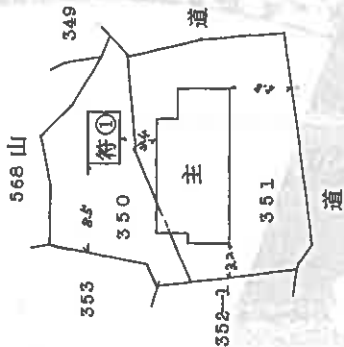
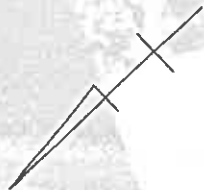
5.00 × 3.00	15.0000
床面積	15.00㎡

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 351番

建物の所在 防府市大字佐野字小森351番地・350番地

平成16年3月25日登記



作製者 土地家屋調査士

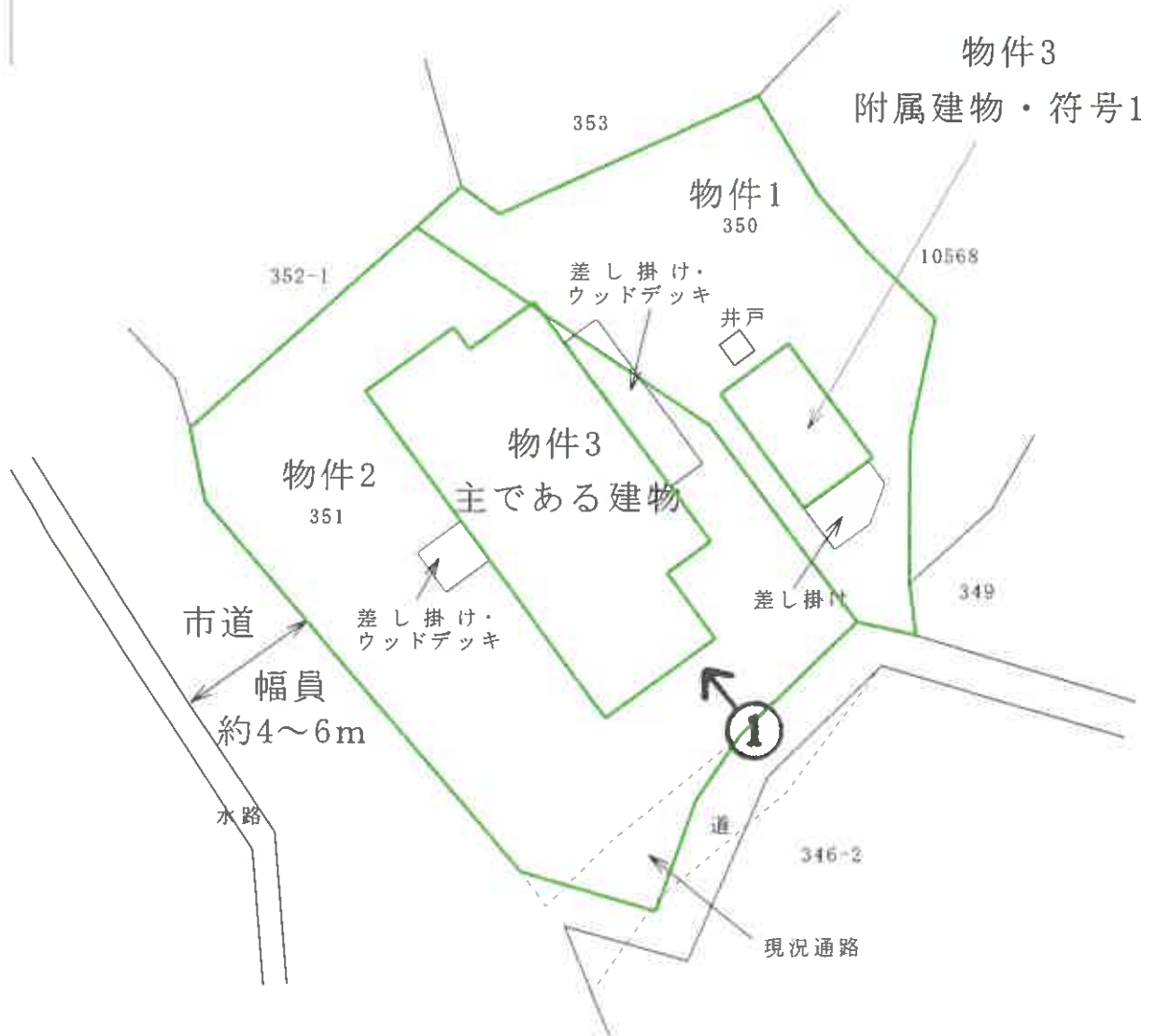
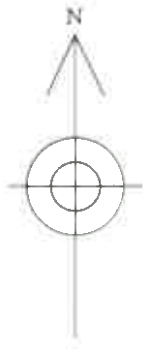
16年3月24日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙



撮影方向

※ 評価人作成図面

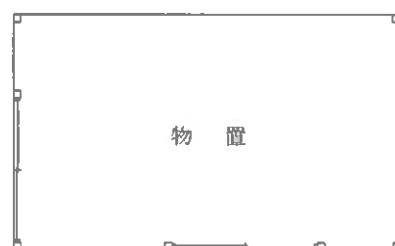
土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

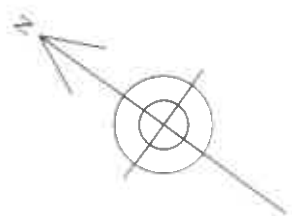
【 8 枚目】



主である建物



附属建物 符号1



※ 評価人作成図面

【9 枚目】

建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)

写真 1

物件 3 の外観



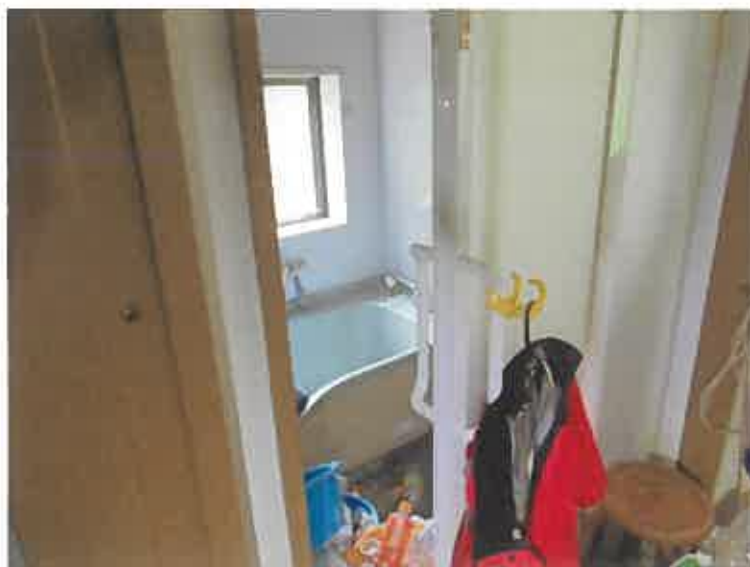
写真 2

物件 3 のLDK



写真 3

物件 3 のUB



令和7年(ケ)第18号

令和7年6月9日

令和7年6月30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 3,297,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 465,000円
物件2(土地)	金 1,096,000円
物件3(建物)	金 1,736,000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	防府市大字佐野字小森 350番 宅地 138.84㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	防府市大字佐野字小森 351番 宅地 327.27㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	防府市大字佐野字小森351番地、350番地 351番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 87.55㎡ 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 15.00㎡	木造瓦葺平家建 木造瓦葺平家建
番号	特 記 事 項		
1 及び 2	確認資料：	法務局に備え付けの公図、建物図面 等。	
	照 合 結 果：	上記図面等を基に、一部境界標、道路、ブロック塀等により範囲を確認した結果、利用現況と法務局備え付けの公図は若干異なるようであったが、差し当たり、公図及び登記簿面積を採用し、土地建物位置関係図のとおり把握した。 なお、境界は殆どが不明瞭であり、また公図及び地積は精度の高いものではないと思料されるため、正確に把握するには関係者立ち合いの下、測量専門家の調査が必要である。	
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、主である建物及び附属建物・符号1ともに屋根に差異が認められた。それ以外については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山陽本線「大道」駅の東方約4.2km【道路距離】 防府市役所の西方約4.3km【道路距離】				
付 近 の 状 況	当該地域は佐波川を挟んで防府市中心市街地の北西側に位置し、山裾の傾斜地に、主として一般戸建住宅が見られる既成住宅地域である。地勢は概ね南西向きの傾斜を呈している。				
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	都市計画区域・市街化調整区域			
	用 途 地 域	用途指定なし			
	建 ぺ 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	屋外広告規制地域(禁止地域) 景観計画区域			
画 地 条 件	規模	間口	約 21 m		
	物件1 138.84 m ²	奥行	約 24 m (最長)		
	物件2 327.27 m ²	形状	不整形		
	計 466.11 m ²	接面状況	中間画地(※下記参照)		
		地勢	画地の東～北東側等で法、段差等を含む。(※下記参照)		
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約 4～6 m	市道小森三号線	舗装済	歩道なし	
	建築基準法第42条第1項第1号道路				
	高低差:約0.3m～約1m高位接面				
	※南東側は公図上では、「道」と物件3等の私有地の一部から構成される通路であり、道路法上の道路及び建築基準法上の道路ではない。調査日現在において、敷地内への進入は当該通路を利用している。(但し、公図の精度は低く、実際の所有関係は不明。)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物が存する。 隣地は住宅、山林 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 : 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	公図に従えば、敷地の一部に、通路、法、擁壁、原野状地が含まれるものと思料する。雑草、雑木等に覆われ確認できない部分もあるため正確な把握ができなかったが、建物の敷地となっている平坦な範囲は全体の概ね7割～8割程度と思料される。 敷地内に井戸が存する。詳細は不明である。 接道義務に関連して、再建築等を行う場合には前面市道との接道(2m以上の出入口の加工等)について措置を講じる必要があるとのことである。(詳細:防府市役所建築課) 市街化調整区域 : 対象不動産は防府市ホームページによると、都市計画法第34条第11号区域、第12号区域に該当するが、土地の一部が急傾斜地崩壊危険区域に該当するため、開発行為を行うにあたって事前相談が必要となる。なお、既存宅地制度により一定の範囲の建築物の建替え等は原則可能である。(詳細:防府市都市計画課開発審査係) 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) : 土砂災害防止法により、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域として危険の周知、警戒避難体制の整備が行われている区域であるが、特に規制はない。(但し、都市計画法第43条第11号区域、第12号区域との関連において規制あり。)受命物件は一部が「小森地区急傾斜地崩壊危険区域」に指定されている。(詳細:山口県砂防課) 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、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16年3月22日 新築 経過年数： 約 21年 経済的残存耐用年数： 約 4年
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： 瓦葺 等
	外 壁： 防火サイディング 等
	内 壁： クロス、化粧合板 等
	天 井： ジプトーン、敷目天井 等
	床： 木質系床材、畳 等
	設 備： 電気、給排水、キッチン、浴室、水洗トイレ（個別浄化槽使用） 等 オール電化仕様（エコキュート設置）
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	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。（成年後見人管理） （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	調査日現在において、建物内に家財道具等の動産類のほか、ゴミが大量に認められた。ゴミ類の撤去、清掃等が必要である。設備等の状態については不明である。 建物の北東及び南西側にウッドデッキ・差し掛けが設置されている。 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。構造、築年等からアスベスト使用の可能性は低いと思われるが、確定的なことは不明であり、アスベストについては評価上考慮外とする。

区 分	物件3 附属建物・符号1
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) : 昭和55年月日不詳新築 経過年数 : 約 45年 経済的残存耐用年数 : なし
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : 瓦葺 等
	外 壁 : カラー亜鉛鉄板 等
	内 壁 : アラワシ
	天 井 : アラワシ
	床 : 土間コンクリート 等
	設 備 : 電気
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 : 物置 間取り : 別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が物置として占有している。(成年後見人管理) (詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)
特 記 事 項	屋根は吹き替えており状態が良好であるが、その他の部分については概ね 経年相応と思料する。建物内に動産類が置かれている。 建物の南東部に差し掛け(物置)が設置されている。 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	11,100	69/100	138.84	90/100	957,000
2	11,100	69/100	327.27	90/100	2,256,000
物件1及び2の合計					3,213,000

(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)

地価公示価格 防府-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/113 & = & 11,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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： 必要なし

◇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	形 状	-5	95/100	69/100
	高低差	-5	95/100	
	地 勢	-20	80/100	
	現 況	-5	95/100	
個別格差(相乗積)				69/100

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、建物の価格を求めた。

なお、ウッドデッキ、差し掛けについては建物に含めて評価した。

区分	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
主である 建物	210,000	87.55	0.15	2,758,000
附属建物 符号1	90,000	15.00	0.10	135,000
合計				2,893,000

(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：

主である建物

・ 残価率	：	3 %	・ 経済的全耐用年数	：	25 年
・ 経過年数	：	21 年	・ 経済的残存耐用年数	：	4 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。

※現価率＝{残価率＋(1-残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)}

×(1-観察減価)

∴現価率＝{ 3 %＋(1- 3 %)×(4 ÷ 25)} × (1- 20 %) ≒ 0.15

なお、附属建物・符号1については、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	957,000	0.10	使用借権	96,000
2	2,256,000	0.10	使用借権	226,000
合計				322,000

(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	957,000	- 96,000		0.90	0.60	465,000
2	2,256,000	- 226,000		0.90	0.60	1,096,000
3	2,893,000	+ 322,000	1.00	0.90	0.60	1,736,000
一括価格(合計)						3,297,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 所有者占有に付き、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 地価公示価格 【 防府-17 】

所 在: 防府市大字佐野字森国868番
価 格: 12,500 円／m²
位 置: JR山陽本線「防府」駅の西方、道路距離約4.9kmに位置する。
価格時点: 令和7年1月1日
地 積: 487 m²
供給処理施設: 水道
接面道路: 東5.5m市道に接面
用途指定等: 市街化調整区域 (60%、100%)
地域の概要: 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	1,082,118 円
物件2	2,550,742 円
物件3	3,058,131 円 73,090 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 公図写し(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

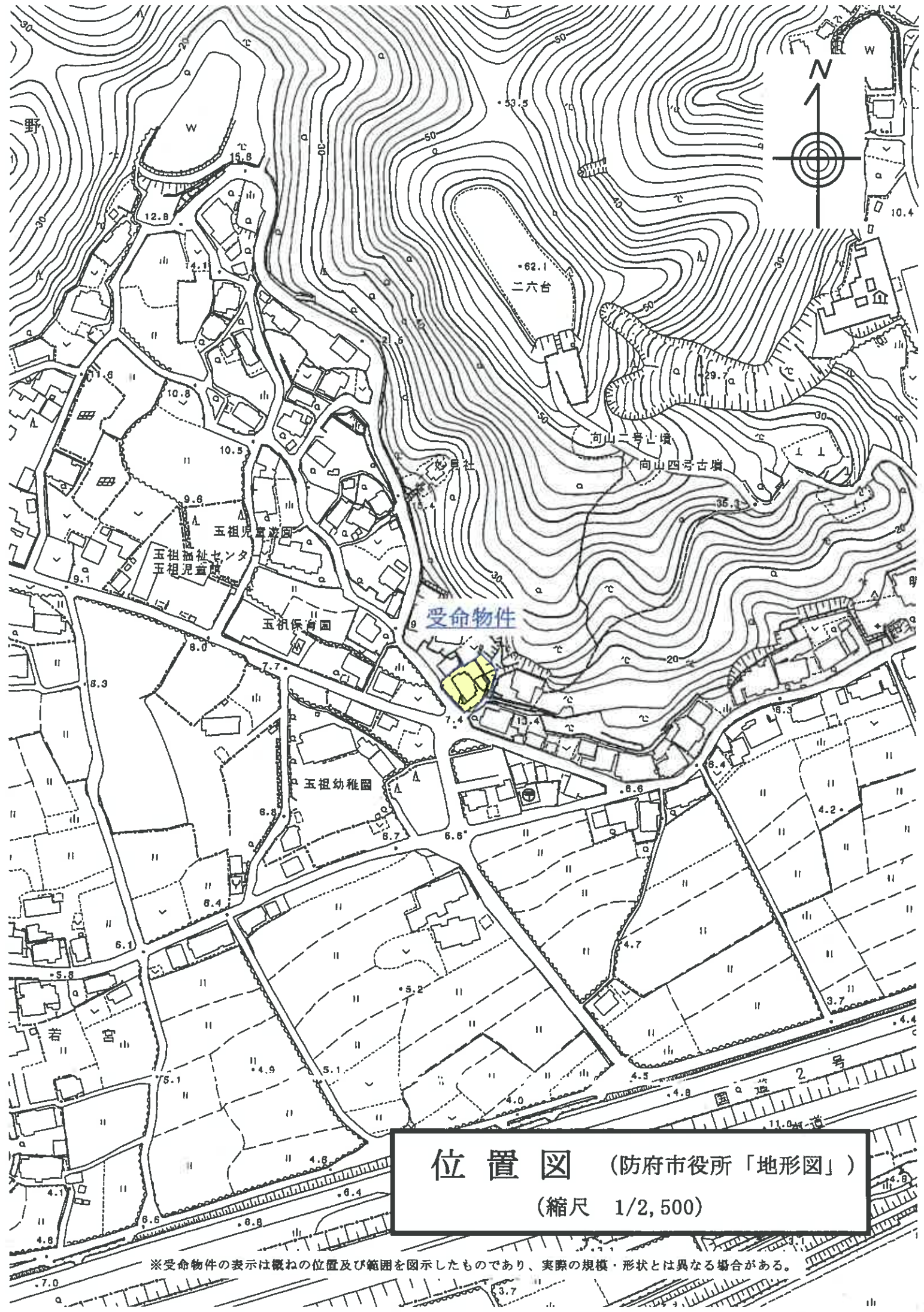


受命物件

地価公示 防府-17

位置図 (防府市役所「地形図」)

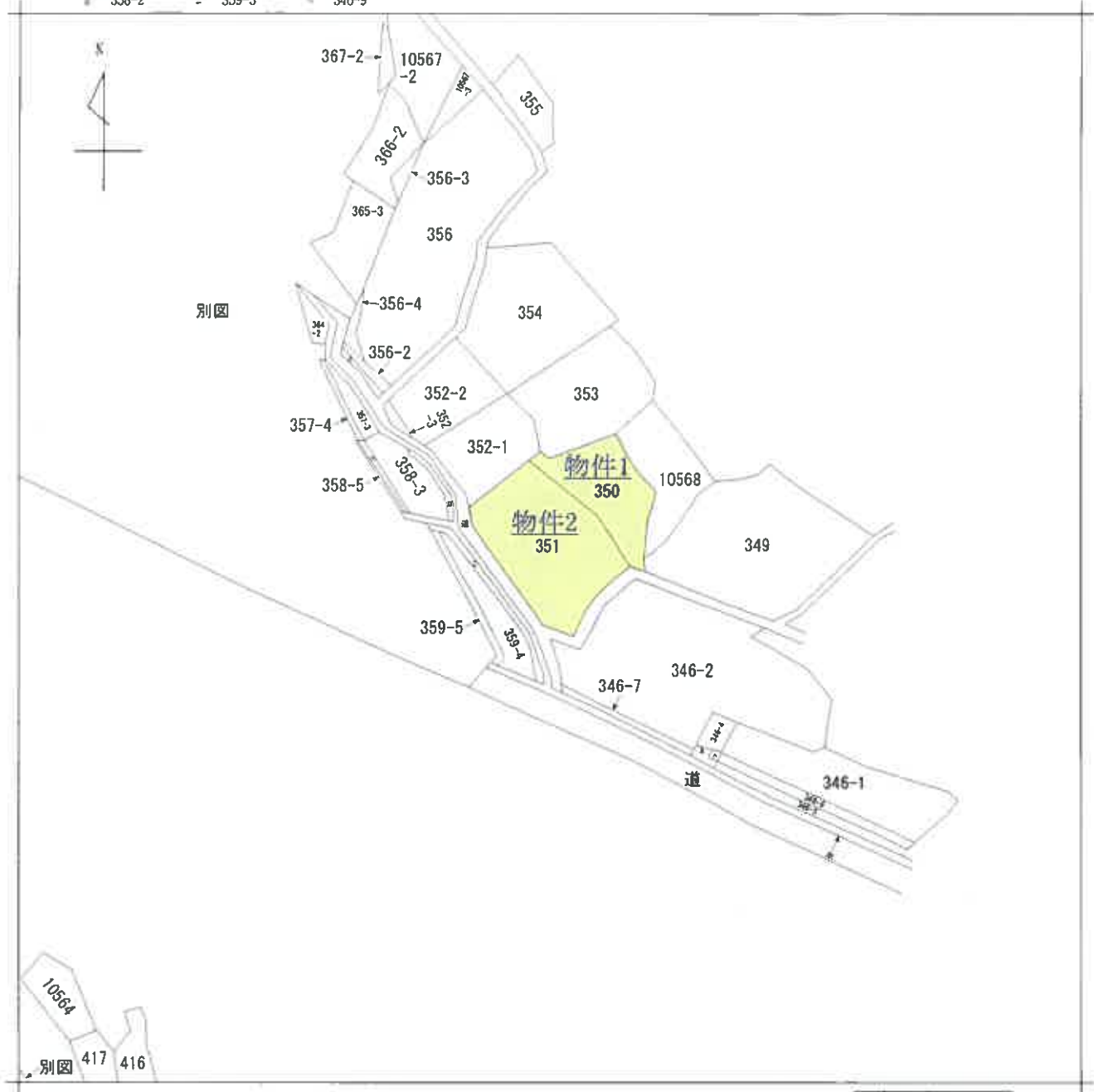
(縮尺 1/10,000)



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。

356-1 358-4 346-8
358-2 359-3 346-9



請求部	所在	防府市大字佐野字小森				地番	351番			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	明治20年			備付年月日(原図)		補記事項				

※原図A3をA4に縮小

公 図 写 し

各階平面図

家屋番号

351番

建物図面

(各階平面図)

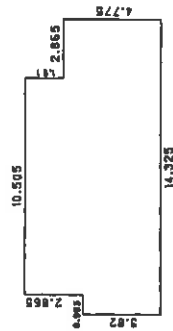
0013499

建物の所在

防府市大字佐野字小森351番地・350番地

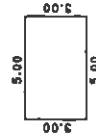
平成16年3月25日登記

1 階

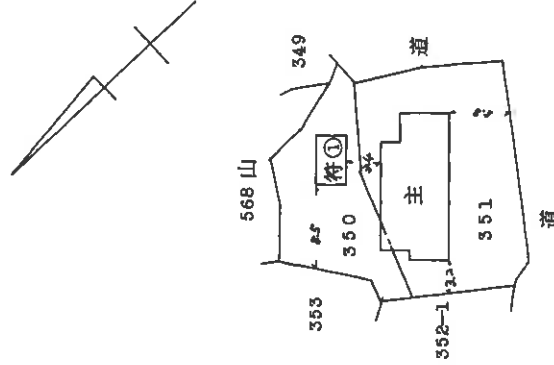


求積表
0.955 × 3.82 = 3.64810
10.505 × 5.565 = 70.228925
2.865 × 4.775 = 13.680375
合計 87.554400
床面積 87.55㎡

2 階



求積表
5.00 × 3.00 = 15.0000
床面積 15.00㎡



作製者

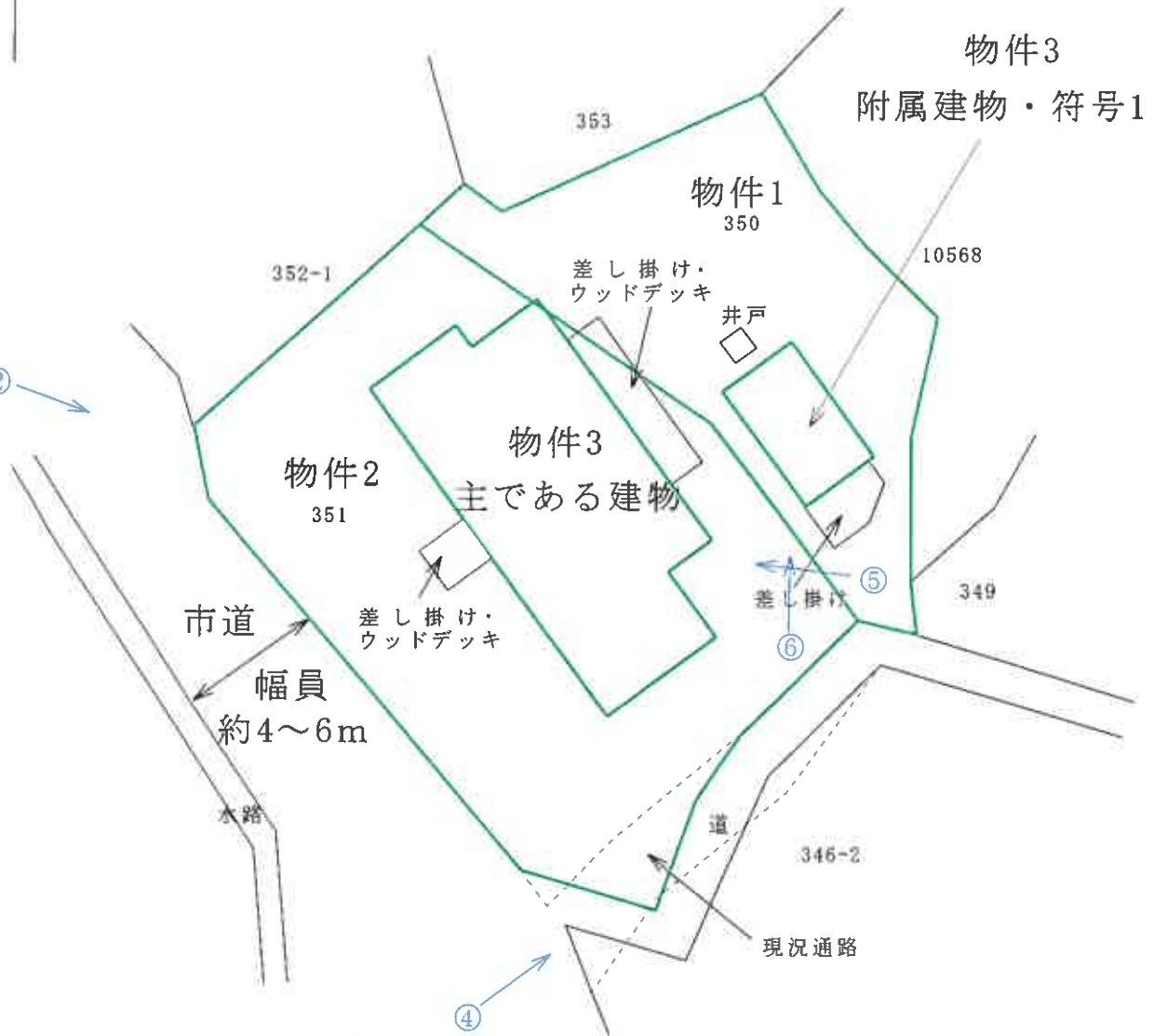
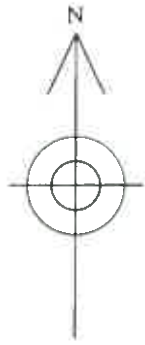
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

※原図A3をA4に縮小



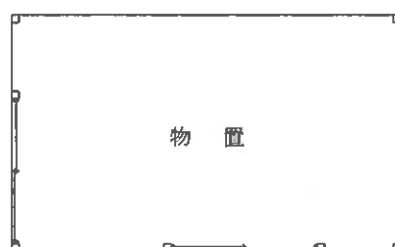
土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

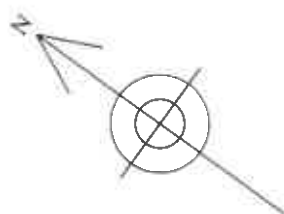
○→は写真撮影方向を示す。



主である建物



附属建物 符号1



建 物 間 取 図
 (縮 尺 約1/100)



① 遠 景



② 近 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 南東側通路の状況



⑤ 物件3 主である建物 近景



⑥ 物件3 附属建物 符号1 近景

現 況 写 真