

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月19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 8年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 山口市吉敷上東二丁目
地 番 2523番6
地 目 宅地
地 積 490.69平方メートル
- 2 所 在 山口市吉敷上東二丁目2523番地6
家屋 番号 2523番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 112.21平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約16平方メートル



物件明細書

令和 7年11月 4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, 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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（現況調査報告書及び評価書記載の目的外建物1（居宅））のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

【物件番号1】

本件土地上に売却対象外の未登記建物（現況調査報告書及び評価書記載の目的外建物1（居宅）及び目的外建物2（店舗））が存在する。

《 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 山口市吉敷上東二丁目
地 番 2523番6
地 目 宅地
地 積 490.69平方メートル
- 2 所 在 山口市吉敷上東二丁目2523番地6
家屋 番号 2523番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 112.21平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約16平方メートル



令和7年(ケ)第39号
令和7年6月27日受理
令和7年9月11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 | 山口市吉敷上東二丁目 |
| | 地 番 | 2523番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 490.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市吉敷上東二丁目2523番地6 |
| | 家屋 番号 | 2523番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 112.21平方メートル |



目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	山口市吉敷上東二丁目1番18号
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造スレート葺平家建て
	床面積 (概略)	約19㎡
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成6年ころ □不明
	建 築 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	その他の事項	
2	所 在	山口市吉敷上東二丁目1番18号
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造スレート葺平家建て
	床面積 (概略)	約36.0㎡
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成17年ころ □不明
	建 築 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者の取締役兼所有者</p>	<p>1 本件建物は、そもそも私の両親の居宅でしたが、現在は、私と家族が居住しています。</p> <p>本件建物は、建築から50年以上が経過していますので、床のきしみや建具の汚損など、それなりに経年劣化していると思います。</p> <p>本件建物の南西側には、同建物に附合する差し掛けがあります。</p> <p>2 本件建物に接していませんが、本件建物の西側の本件土地には、未登記の物置があり、私が所有しています。この物置には、自転車や使用しなくなった家財道具など、本件建物に入りきらない物や自宅内での保管に適さない物を保管しています。</p> <p>3 本件土地には未登記の目的外建物が2棟あり、私はそれらを所有しています。</p> <p>目的外建物1は、そもそも私たち夫婦の居宅として使用していましたが、現在、同建物は目的外建物2の店舗で使用する商品や資材を保管している物置として利用しています。目的外建物1の構造は、木造スレート葺平家建てです。目的外建物1の建築時期は、よく覚えていませんが、私が平成6年頃に建築したと思います。</p> <p>目的外建物2は、債務者が経営する店舗として利用しています。私は債務者の取締役で、代表取締役は別の者ですが、私は債務者の取締役であり、債務者の実施的な経営者です。目的外建物2の構造は、木造スレート葺平家建てです。目的外建物2の建築時期も、よく覚えていませんが、建築から概ね20年程度経過していると思いますので、私が平成17年頃に建築したと思われる。</p> <p>目的外建物1及び同2は、建築から現在に至るまで、私が所有、占有しています。</p> <p>4 本件土地の境界について、近隣者との間にトラブル等はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年7月3日及び同8月4日各面談聴取)</p>

(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)

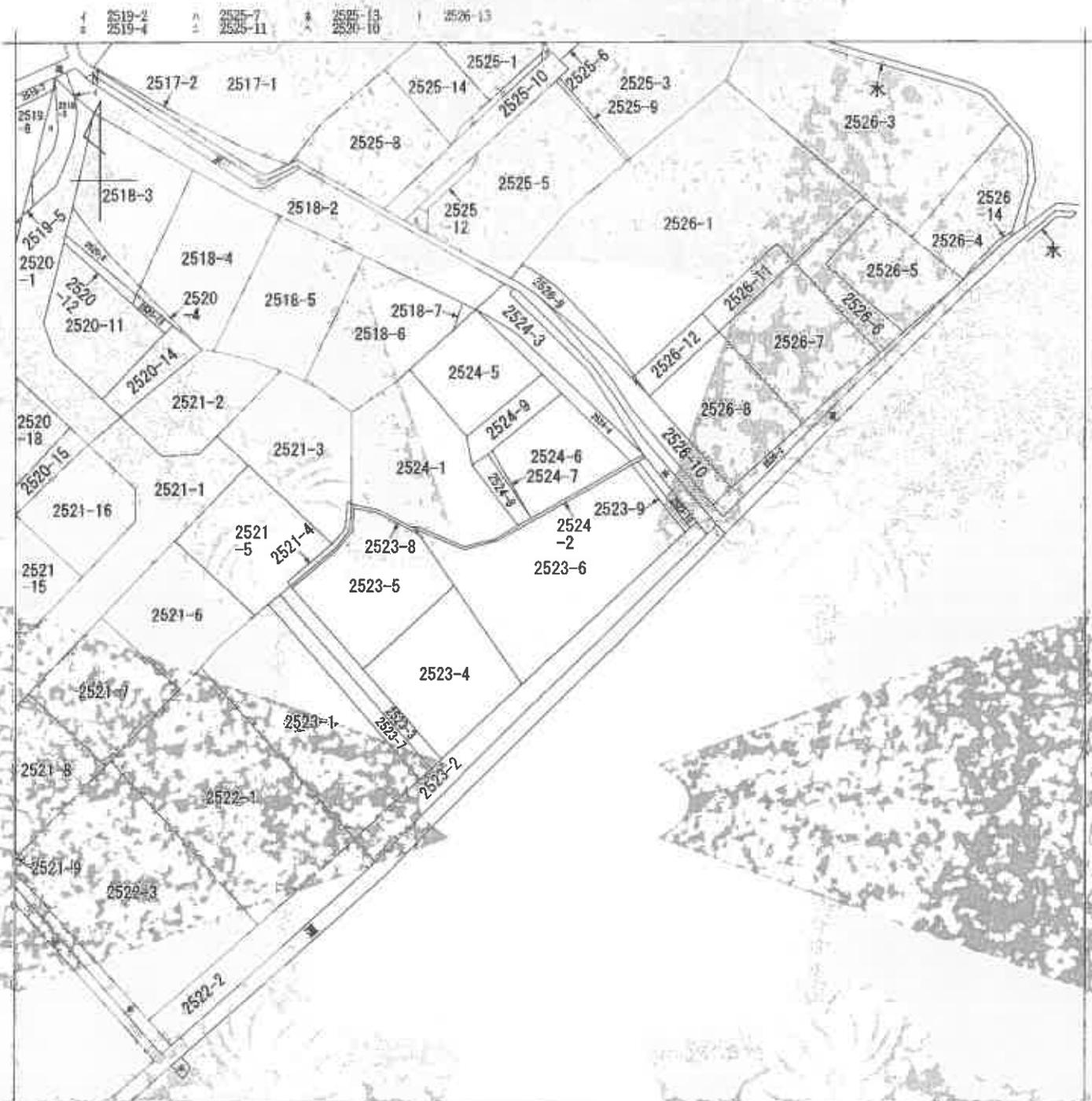
執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者の取締役兼所有者が家族とともに、居宅として使用し、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、公図、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 債務者の取締役兼所有者が陳述したとおり、本件建物には経年劣化による床のきしみや建具の汚損のほか、天井には雨漏りが原因と推測されるたわみや痕跡が認められた。
- 4 本件土地には、債務者の取締役兼所有者が所有している目的外建物が2棟ある（土地建物位置関係図に「目的外建物1」「目的外建物2」と各表示）。
なお、目的外建物1及び同2の建築時期及び利用状況については、債務者の取締役兼所有者の陳述のとおりと推測される。
- 5 本件土地には、本件建物に附属する未登記附属建物（土地建物位置関係図に「物置」と表示）が存在している。未登記附属建物は、本件建物と少し距離があるものの、本件建物内に入りきらない家財道具等を保管しており、その機能・役割に照らして本件建物の附属建物と認めるのが相当と思われる。
- 6 本件建物には、それに附合している差し掛けがある。
- 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
(5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6月27日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年6月27日(金) : ~ :	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27日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票交付請求(郵送)
令和7年6月27日(金) 14:54 ~ 15:20	法務局	登記事項証明書
令和7年7月3日(木) 13:10 ~ 14:00	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取(債務者の取締役兼所有者)
令和7年7月4日(金) : ~ :	執行官室	債務者の取締役兼所有者に対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年7月14日(月) 9:30 ~ 9:40	執行官室	現況調査期日変更申出(債務者の取締役兼所有者)に関し事情聴取
令和7年8月4日(月) 10:15 ~ 11:30	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者の取締役兼所有者)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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
(6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	山口市吉敷上東2丁目		地番	2523番6	
出力縮尺	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45年3月25日		備付年月日(原図)	備記事項		

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6月27日
山口地方法務局



登記官

請求番号: 19-1
(1/1)

縮小 (A3-A4) 【7枚目】

公用

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和60年10月3日

前 2523-6 後 2523-9 新 2523-6, -8, -10

215252

土地所在図
地積測量図

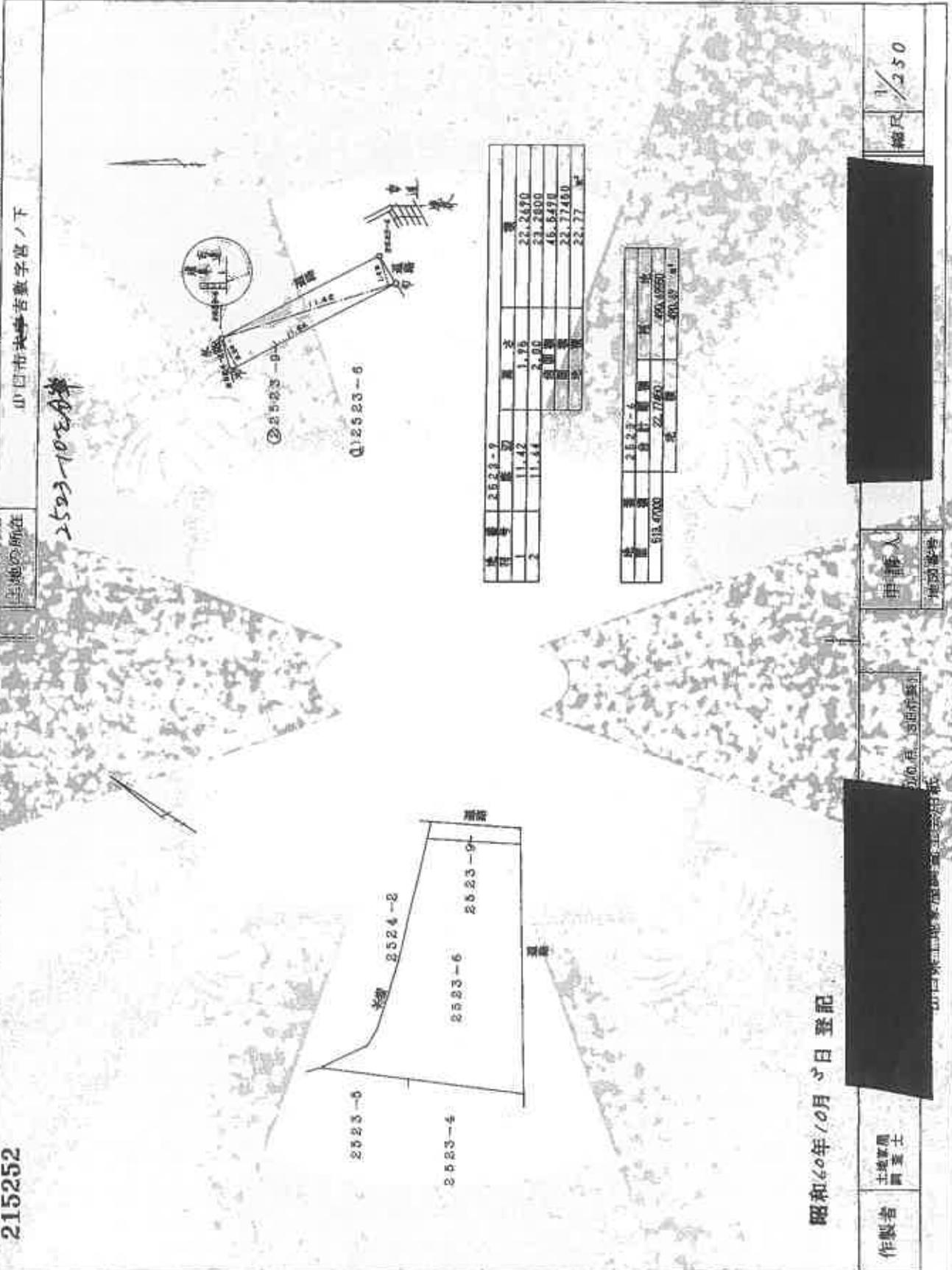
耕

2523-9

山口市大字吉敷字宮ノ下

土地所在

2523-10EAA



昭和60年10月3日登記

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺 1/250

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。

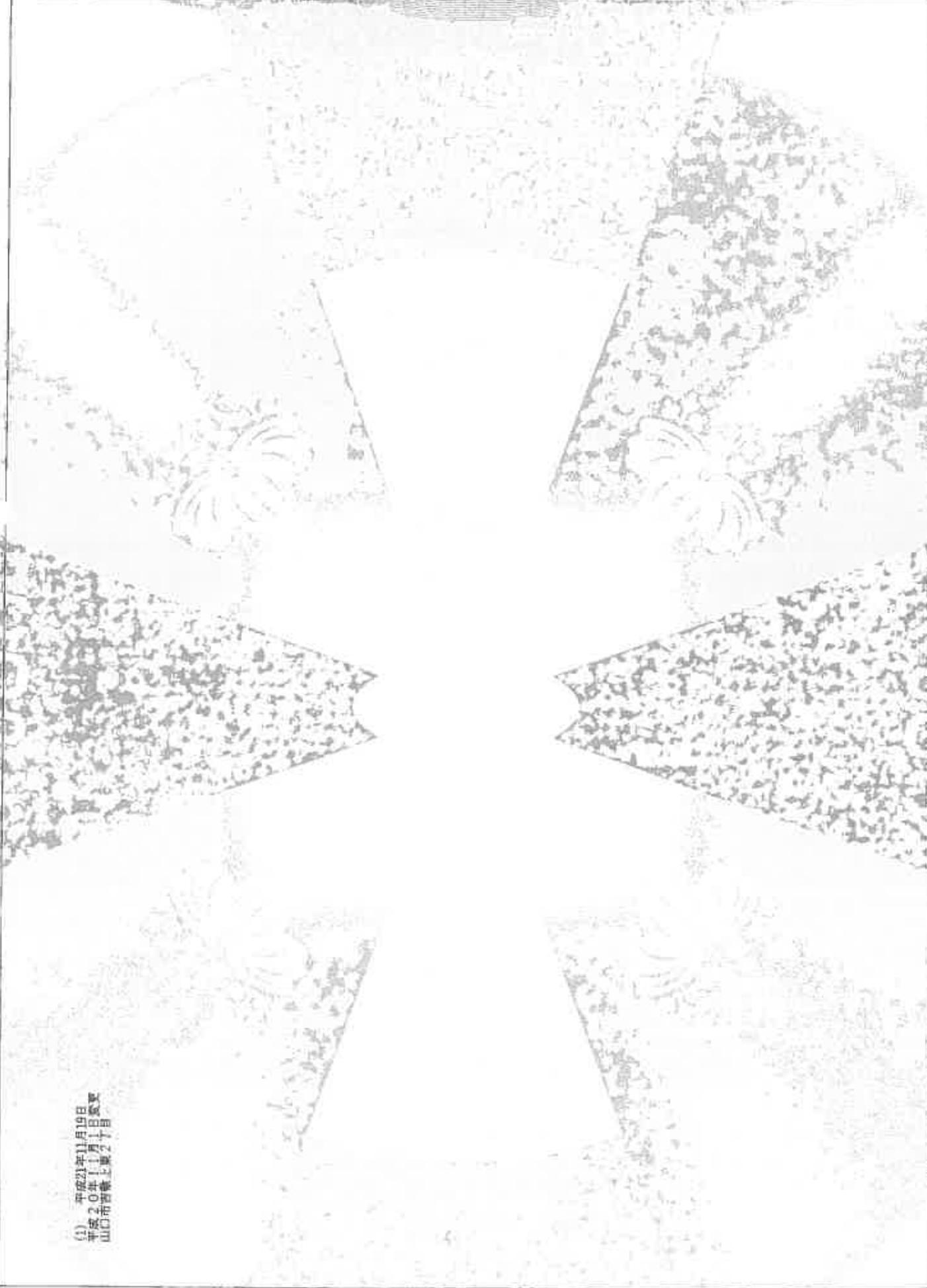
令和7年6月27日

山口地方法務局

登記官

縮小 (A3-A4) 【8枚目】

(1) 平成23年11月19日
平成20年11月1日変更
山口市吉敷上東2丁目



登記年月日：昭和44年9月22日

表裏に図面に關する変更内容を示す。

各階建物平面図

家屋番号 2523-6
 建物の所在 山口県宇布岐郡宇布岐町2523番地6

218486

昭和44年9月22日登記

建物図面(口)

建物図面(イ)



510	X	278	=	141,960
202	X	500	=	101,000
650	X	177	=	115,050
610	X	693	=	422,730
計				880,740
左部積				112,2160
				768,5240



縮尺 1/200 (口) 1/200

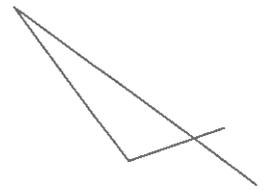
(全国土地審判請求法第10条第1項第1号)

これは図面に記録されている内容を正確とした書面である
 令和7年6月27日 出口地下技術局 登記官

(1) 平成21年8月10日
変更番号2523-6については吉敷が吉敷上東
2丁目に変更となった。

縮小 (A3→A4) 【11枚目】

[土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1 / 250



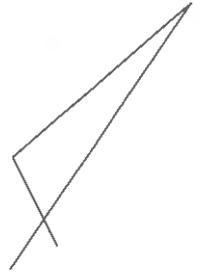
 撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

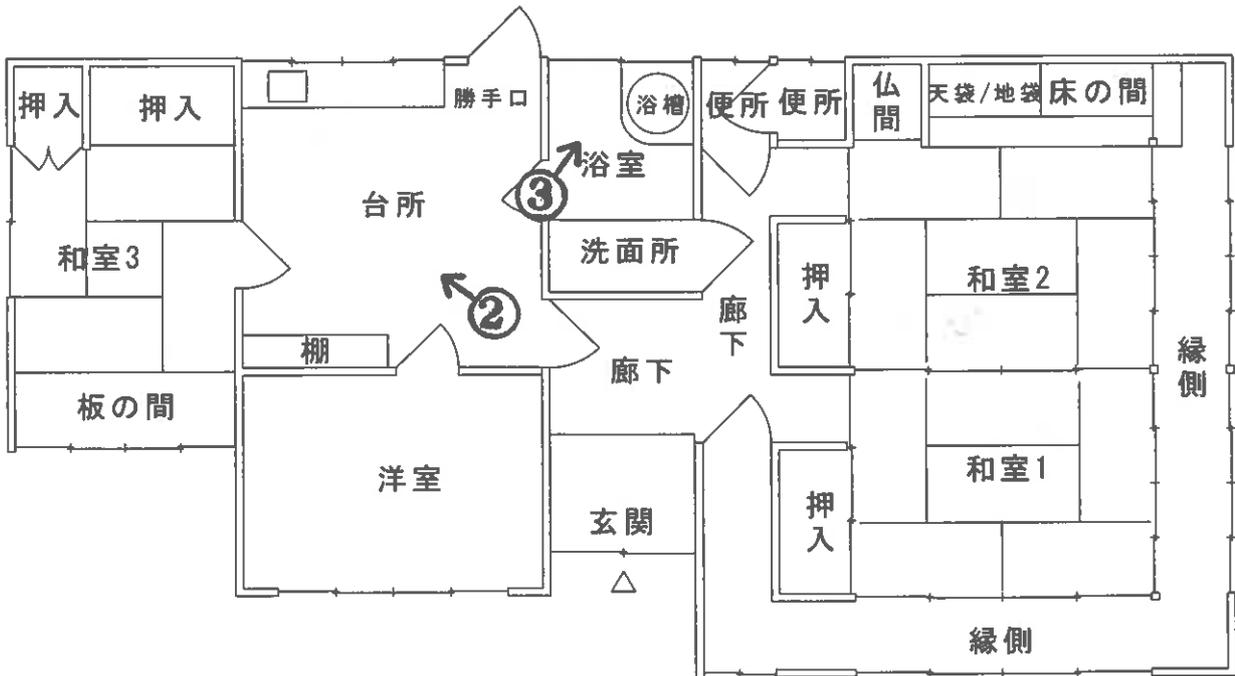
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

【12枚目】

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/100



↑
○ 撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

【13枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
台所



写真3
浴室



令和7年(ケ)第39号
令和7年8月4日調査
令和7年9月10日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宜

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,064,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,788,000円
物件2 (建物)	金2,276,000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及び目的外建物1、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	山口市吉敷上東二丁目 2523番6 宅地 490.69 m ²	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積	山口市吉敷上東二丁目 2523番地6 2523番6 居宅 木造瓦葺平家建 112.21 m ²	同左
番号	特記事項		
1	<p>・法務局備付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った。概ね地図に準ずる図面等のおりと思われるが、境界杭等の確認が出来なかったため詳細は不明である。本件土地の正確な範囲、面積、建物の位置等の把握に当たっては利害関係者立会いの下、専門家による測量を要する。</p> <p>・本件土地には物件2の建物の外に未登記附属建物（物置、木造スレート葺平家建、床面積約16 m²）、目的外建物1（居宅、木造スレート葺平家建、床面積約19 m²、平成6年頃建築）、目的外建物2（店舗、木造スレート葺平家建、床面積約36 m²、平成17年頃建築）が存在している。（「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>尚、目的外建物等の床面積はいずれも概測によるものであり、正確な床面積の把握に当たっては専門家による調査を要する。また、建築年月日は所有者からの聴取等に基づくものであり、詳細は不明である。</p>		
2	<p>・法務局備付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。</p>		

以 下 余 白

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山口線「湯田温泉」駅北西方 道路距離約 2.3 k m	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、店舗等が建ち並ぶ地域を形成している。	
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 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 第1種低層住居専用地域 50% 80% 22条区域 都市計画公園（吉敷公園）
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	490.69 m ² 約 31m 約 15m ほぼ整形地 角地
接面道路の状況	南東側の幅員約 12mの舗装市道にほぼ等高接面する外、北東側の幅員約 6.5～7mの舗装市道にも接面している。当該各市道は建築基準法上の道路（42条1項1号）となっている。	
土地の利用状況等	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件2の建物及び未登記附属建物（物置）、並びに目的外建物1（住宅）、2（店舗）の敷地として利用されている。</p> <p>[隣地の状況等]</p> <p>隣接地は住宅建物の敷地等となっている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：あり（特記事項参照）</p> <p>下水道：あり（特記事項参照）</p> <p>（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みができ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、役場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。</p>	
特記事項	<p>・都市ガス及び公共下水道は前面道路に敷設されているが引込は行われていないとのことである。所有者によると、トイレは汲取とのことである。</p> <p>・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることか</p>	

	<p>らこれを考慮外とした。</p> <ul style="list-style-type: none">・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害特別警戒区域等には該当しない。・山口市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。・物件 1 の土地には物件 2 の建物の外に未登記附属建物等が存在している。床面積については、概測により求めたものであり、本件未登記附属建物等の正確な位置、床面積の把握に当たっては専門家による調査を要する。・物件 1 の土地は都市計画公園（吉敷公園）内に存するため、建物の建築に当たっては許可が必要となる。詳細は山口市都市計画課に確認されたい。・対象不動産の北東側を走行する市道の底地の一部（2523 番 9）は民間企業が所有している。山口市役所にて確認を行ったが境界立会を行っておらず、詳細は不明とのことであった。
--	---

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）：昭和44年9月15日新築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード貼等 内 壁：プリント合板貼、せんい壁等 天 井：敷目天井、化粧ボード貼等 床：フローリング、畳敷等 設 備：電気、給排水等 その他：さしかけ
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：居宅 間取り：別添の「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	詳細は「現況調査報告書」参照
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築後56年経過しており、床が緩くなっている部分がある等経年による傷みが認められた。所有者によるとシロアリ被害、雨漏り等はないとのことであるが、詳細は不明である。また、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。 ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	44,000	1.00	490.69	0.80	17,272,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（山口（県）－9）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 43,900 \text{ 円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/101 & \times 100/100 & \ni 44,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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+1

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+4、角地+3、地積過大▲2、形状▲3、下水道の整備状況▲2】により 1.00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2（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並びに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	170,000	112.21	0.03	572,000
未登記附属建物	60,000	約 16	0.01	10,000
合 計				582,000

ウ 現価率

[物件2、未登記附属建物] 経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を上記の通り査定した。

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	土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,272,000	物件 2	70%	0.40	法定地上権	4,836,000
		目的外建物 1	10%	0.40	法定地上権	691,000
		目的外建物 2	20%	0.10	場所的利益	345,000
合 計						5,872,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 2 及び目的外建物 1 については法定地上権、目的外建物 2 については場所的利益と判定し、その割合を法定地上権については 40%、場所的利益については 10%と判定した。敷地利用権の及ぶ範囲については各建物の 1 階床面積（物件 2 の建物については未登記付属建物を含む）で按分した。

尚、目的外建物 1 については所有者へのヒアリング及び固定資産税の課税証明から平成 6 年頃の建築と推定し、法定地上権が成立するものと判定したが、建築月日によっては法定地上権が成立しない可能性もある。

物件 2：128.21 m² / (128.21 m² [物件 2] + 19 m² [目的外建物 1] + 36 m² [目的外建物 2]) ≒ 70%

目的外建物 1：19 m² / (128.21 m² [物件 2] + 19 m² [目的外建物 1] + 36 m² [目的外建物 2]) ≒ 10%

目的外建物 2：36 m² / (128.21 m² [物件 2] + 19 m² [目的外建物 1] + 36 m² [目的外建物 2]) ≒ 20%

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	17,272,000	-5,872,000	/	0.70	0.60	4,788,000
2	582,000	+4,836,000	1.00	0.70	0.60	2,276,000
一括価格 (合計)						7,064,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：目的外建物の存在による市場性の減退を上記の通り判定した。

オ：競売市場修正：第 2 評価の条件欄記載の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）-9）

所 在 : 山口市吉敷中東1丁目3031番24「吉敷中東1-6-19」
価 格 : 43,900円/㎡
位 置 : JR山口線「湯田温泉」より道路距離約1.9kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 276㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

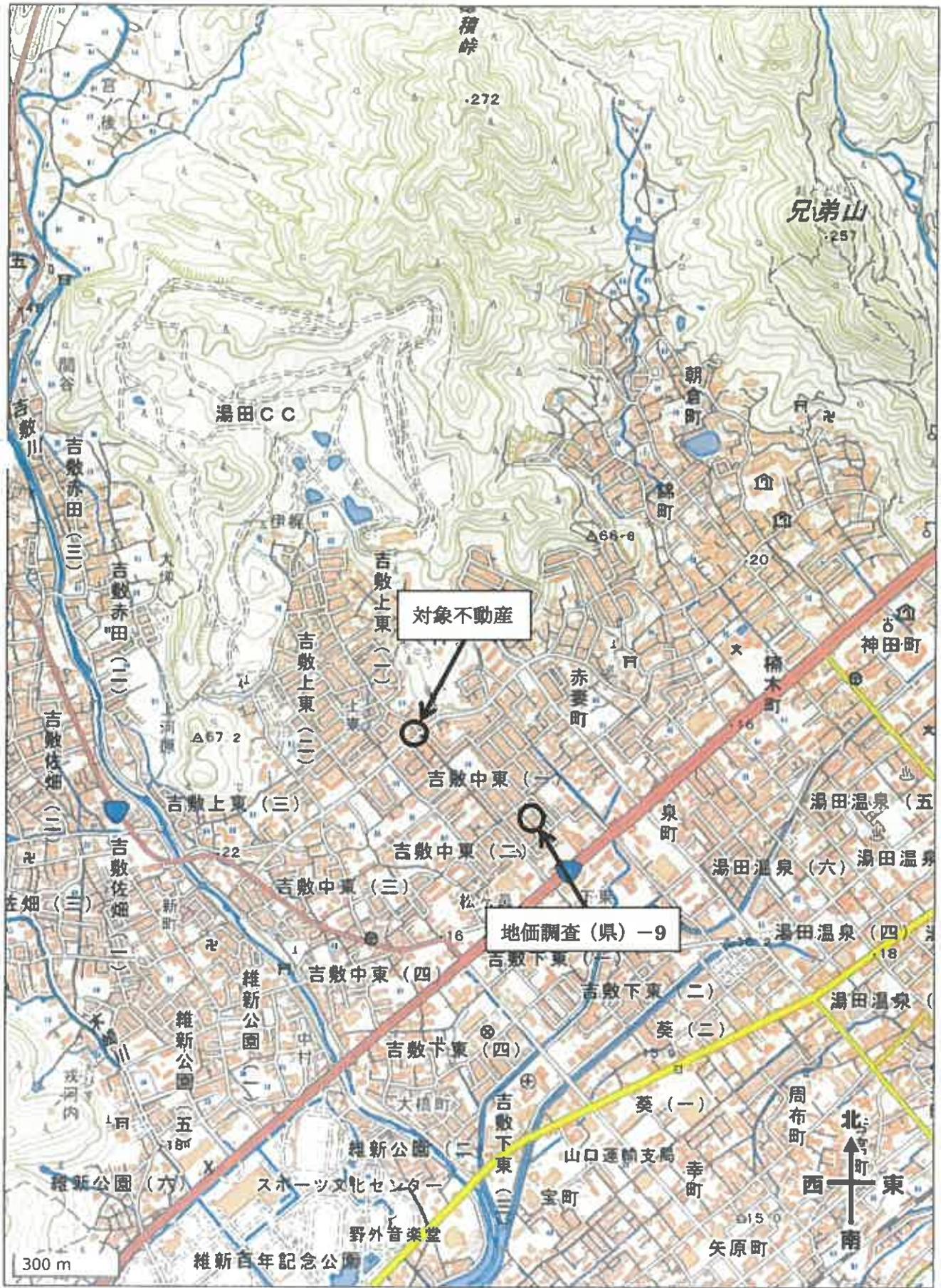
物件1 : 14,867,907円
物件2 : 1,390,689円
物件2 : 38,315円（未登記附属建物）

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出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（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図に準ずる図面写し（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【2枚】

以 上



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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 吉敷上東 2丁目
B 吉敷上東 2丁目

請求部分	所在地 山口市吉敷上東二丁目			地番	2523番6	
出力尺	1/600	精度区	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45年3月25日			備付年月日(原区)	備考事項	

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。
(山口地方法務局管轄)

令和7年8月4日
山口地方法務局周南支局

請求番号: 45-1
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和60年10月3日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

前 2523-6 後 2523-9 新 2523-6, -9, -10

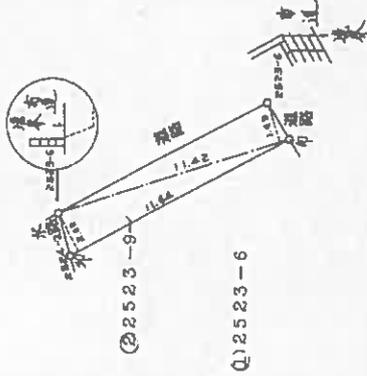
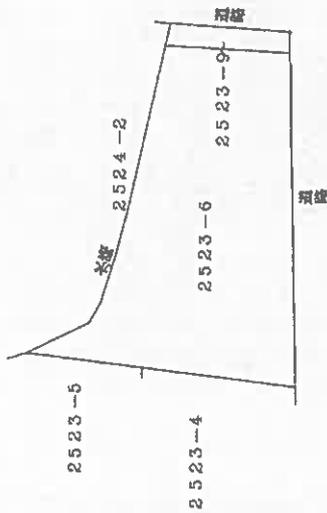
215252

土地所在図
地積測量図

地番 2523-9

土地の所在 山口市吉敷字宮ノ下

2523-10EAA



地番	2523-9	面積	1.75	22,2490
1	1.42	面積	2.00	23,2800
2	1.44	面積	45.5480	51,5480
		計	49.1980	57,0770

地番	2523-6	面積	22.7760	257,6750
		計	22.7760	257,6750

昭和60年10月3日登記

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

地図番号 [Redacted]

10年10月3日作製

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 (山口地方務局管轄)
 令和7年8月4日 山口地方務局の南支局 登記官

請求番号：43-2

(1/2)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

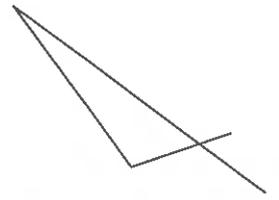
(1) 平成21年11月19日
平成20年11月1日変更
山口市吉敷上東2丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

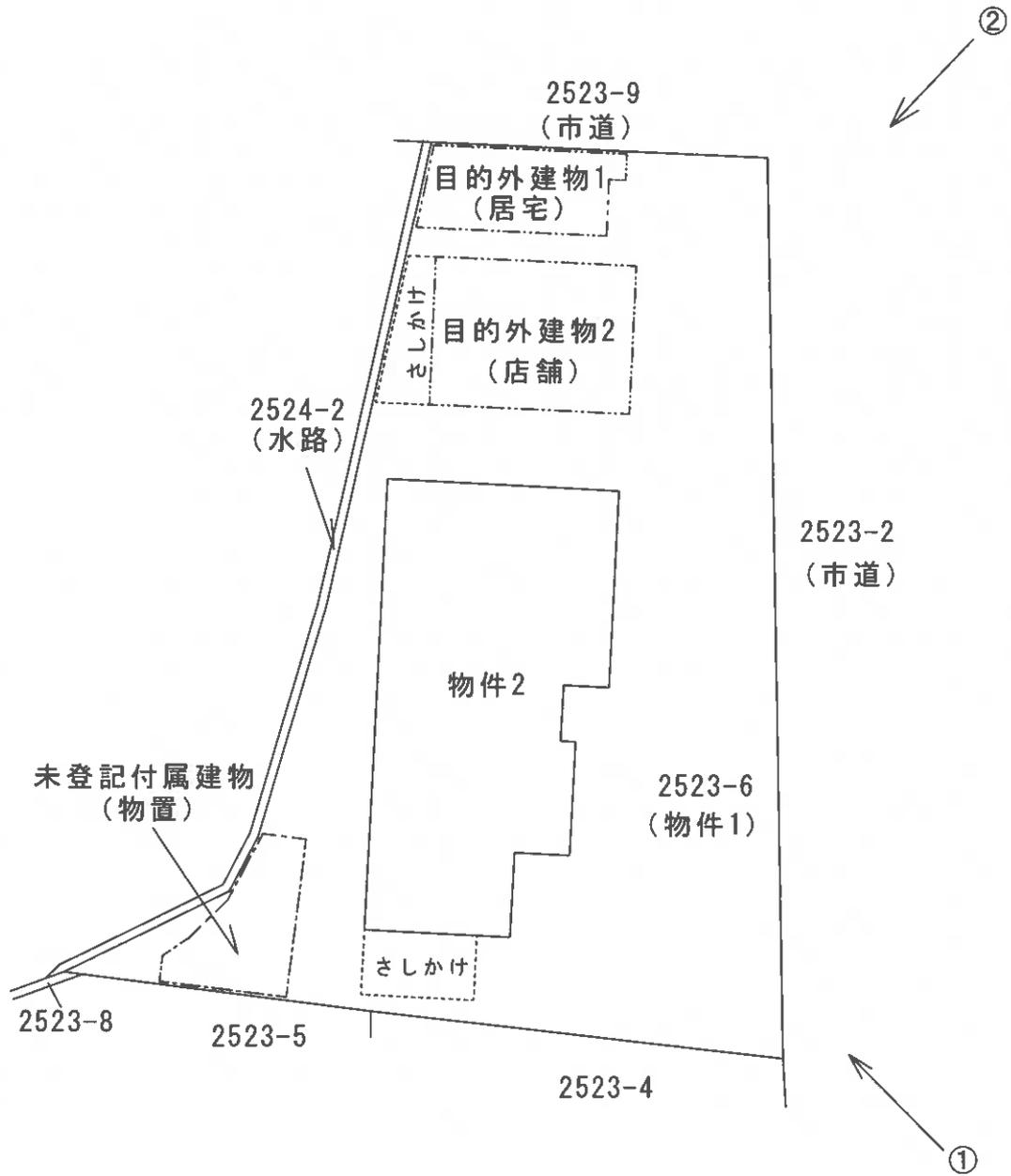
(1) 平成21年8月10日
家屋番号2523-6については古敷が古敷上東
2丁目に変更となった。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[土地建物位置関係図]

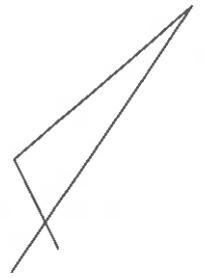


縮尺 ≒ 1 / 250

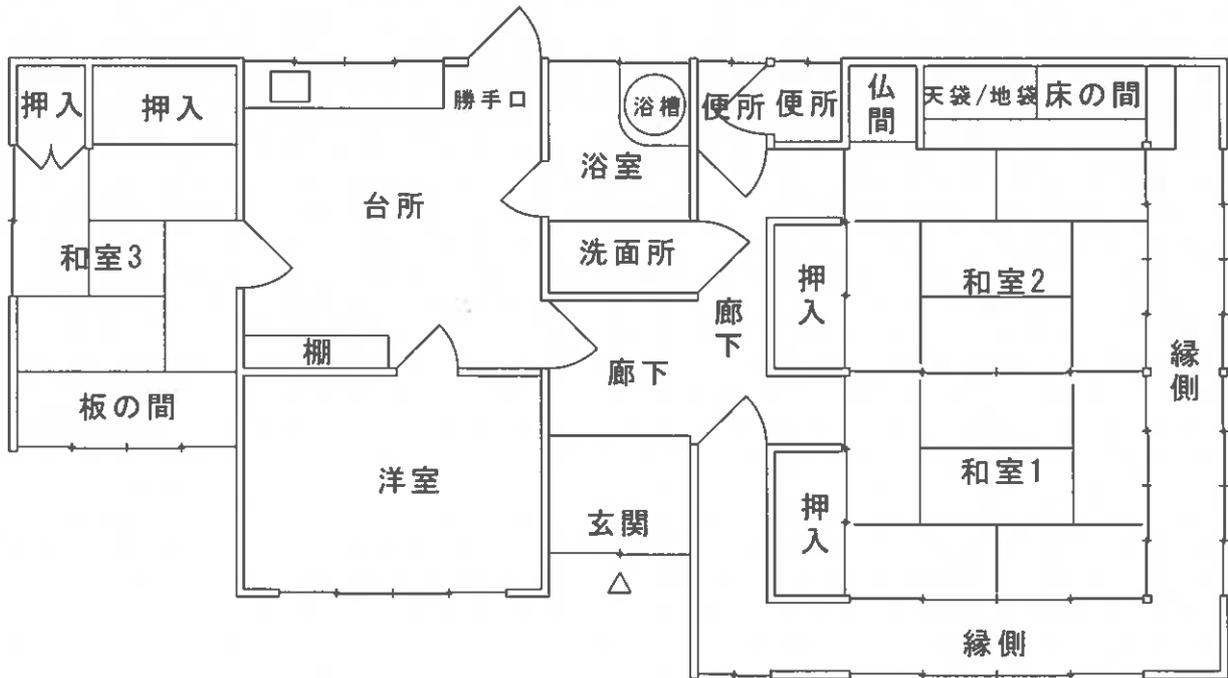


当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1 / 100



当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

