

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月10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12月17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	7,006,000 5,604,800	一括	1,401,200	121,761	31,520
1	3,319,000				
2	161,000				
3	3,526,000				



物 件 目 録

1 所 在 防府市石が口一丁目
 地 番 905番3
 地 目 宅地
 地 積 344.28平方メートル

2 所 在 防府市石が口一丁目
 地 番 905番4
 地 目 宅地
 地 積 16.74平方メートル

3 所 在 防府市石が口一丁目905番地3
 家屋 番号 905番3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 136.98平方メートル
 2階 83.95平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約147平方メートル
 2階 約121平方メートル



物件明細書

令和 7年11月 7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

隣地（地番 905 番 6）の所有会社の代表者が、物件 3 の建物のさしかけが隣地にはみ出しており、本件所有者が隣地の一部を通路として利用している旨主張している。

《 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 | 防府市石が口一丁目 |
| | 地 番 | 905番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 344.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市石が口一丁目 |
| | 地 番 | 905番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.74平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市石が口一丁目905番地3 |
| | 家屋 番号 | 905番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 136.98平方メートル
2階 83.95平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約147平方メートル
2階 約121平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 3 月 28 日受理
令和 7 年 **5** 月 **21** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- 1 所 在 防府市石が口一丁目
 地 番 905番3
 地 目 宅地
 地 積 344.28平方メートル
- 2 所 在 防府市石が口一丁目
 地 番 905番4
 地 目 宅地
 地 積 16.74平方メートル
- 3 所 在 防府市石が口一丁目905番地3
 家屋 番号 905番3
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 136.98平方メートル
 2階 83.95平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	山口県防府市石が口一丁目8番4号	
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 ☐ 「その他の事項」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	☒ 「その他の事項」のとおり	
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： ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約147㎡ / 2階 約121㎡（増築あり）	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： ☐ 「その他の事項」のとおり 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住居として使用占有している ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地（物件1、2の土地は一体利用。）である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

■物件3（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物の1階部分、2階部分には増築があり、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係（「建物図面・各階平面図」作成後に敷地の分筆がされている。）を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

(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

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

この家に家族と一緒に住んでいます。

(令和7年5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

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述、同人の家族の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(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)

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3月31日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→4月10日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 8:40 - 8:50	防府市役所	占有資料交付
" 13:30 - 13:50	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" 17:30 - 18:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年4月14日 (月)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和7年4月30日 (水) 16:00 - 16:20	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付(閉鎖分)
令和7年5月9日 (金) 9:30 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者・同人の 家族と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
" 16:00 - 16:10	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
令和7年5月20日 (火) 7:00 - 7:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)

(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
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)

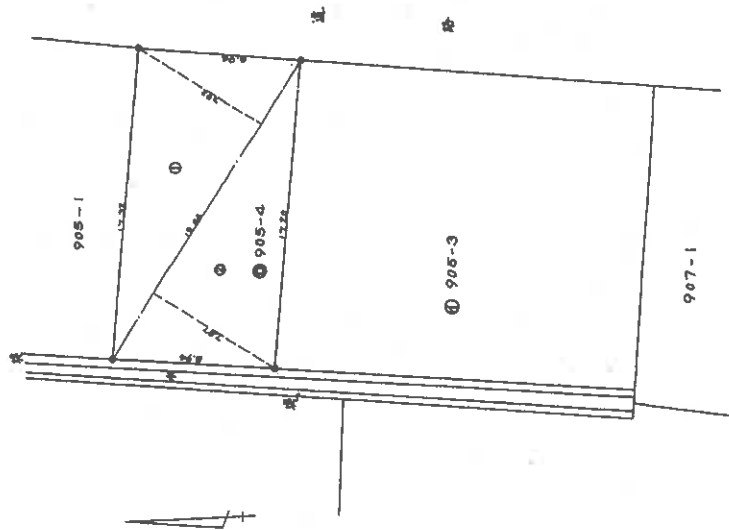
登記年月日：昭和51年5月10日

公用

土地積込

地番	905番4
土地の所在	防府市石が口一丁目

0070555



足跡番号	面積	高さ	体積
1.2	19.84	7.01 + 7.87	308.5366
		水	156.2693

昭和51年5月8日	作製年 月 日
作製者	
申請人	

昭平51年5月10日登記

縮尺	1/300
地籍図番号	P ¹ 53-1 P ¹ 53-3

前	905-3後	905-3	新	905-3-4-6
---	--------	-------	---	-----------

縮小 (A3→A4)

(8 枚目)

土地所在図
地積測量図



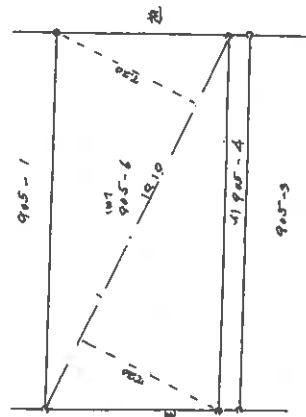
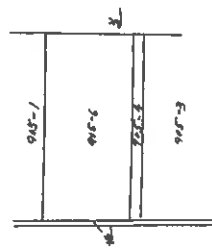
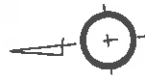
905-6-4

昭和56年7月18日 登記

0070557

前 905-4 後 905-6 新 905-4-6

地番
土地の所在



求 積

0110.10 520 = 107.52 =
10.10 720 = 107.52 =
1/2 = 215.04 =
152.26 = 107.52 = 16.74 =
地積 ① 16.74 =
② 107.52 =

作製者
土地家屋
調査士

申請人

地図番号

縮尺 1/500

昭和56年7月17日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

昭和49年10月9日登記

昭和四九年八月八日	作製年 月 日
-----------	---------

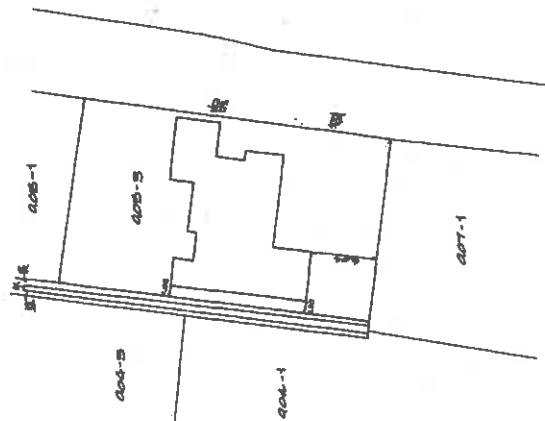
各階平面図

$$\frac{1}{2} - \frac{1}{200}$$

色道

建築物図面

2021-22



式證、

床面不

叠

天隆

$13.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 13.35$
 $13.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 13.15$
 $13.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 12.95$
 $12.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 12.75$
 $12.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 12.55$
 $12.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 12.35$
 $12.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 12.15$
 $12.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 11.95$
 $11.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 11.75$
 $11.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 11.55$
 $11.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 11.35$
 $11.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 11.15$
 $11.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 10.95$
 $10.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 10.75$
 $10.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 10.55$
 $10.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 10.35$
 $10.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 10.15$
 $10.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 9.95$
 $9.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 9.75$
 $9.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 9.55$
 $9.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 9.35$
 $9.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 9.15$
 $9.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 8.95$
 $8.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 8.75$
 $8.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 8.55$
 $8.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 8.35$
 $8.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 8.15$
 $8.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 7.95$
 $7.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 7.75$
 $7.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 7.55$
 $7.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 7.35$
 $7.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 7.15$
 $7.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 6.95$
 $6.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 6.75$
 $6.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 6.55$
 $6.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 6.35$
 $6.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 6.15$
 $6.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 5.95$
 $5.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 5.75$
 $5.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 5.55$
 $5.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 5.35$
 $5.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 5.15$
 $5.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 4.95$
 $4.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 4.75$
 $4.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 4.55$
 $4.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 4.35$
 $4.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 4.15$
 $4.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 3.95$
 $3.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 3.75$
 $3.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 3.55$
 $3.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 3.35$
 $3.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 3.15$
 $3.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 2.95$
 $2.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 2.75$
 $2.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 2.55$
 $2.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 2.35$
 $2.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 2.15$
 $2.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 1.95$
 $1.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 1.75$
 $1.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 1.55$
 $1.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 1.35$
 $1.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 1.15$
 $1.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 0.95$
 $0.95 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 0.75$
 $0.75 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 0.55$
 $0.55 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 0.35$
 $0.35 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 0.15$
 $0.15 = 13.9 - (1.50 - 1.30) = 0.00$

2976.
\$50 + \$100 = \$150
\$50 + \$100 + \$150 = \$300
\$50 + \$100 + \$150 + \$200 = \$500
\$50 + \$100 + \$150 + \$200 + \$250 = \$750
\$50 + \$100 + \$150 + \$200 + \$250 + \$300 = \$1,050

(四 國 策 15)

縮 尺

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

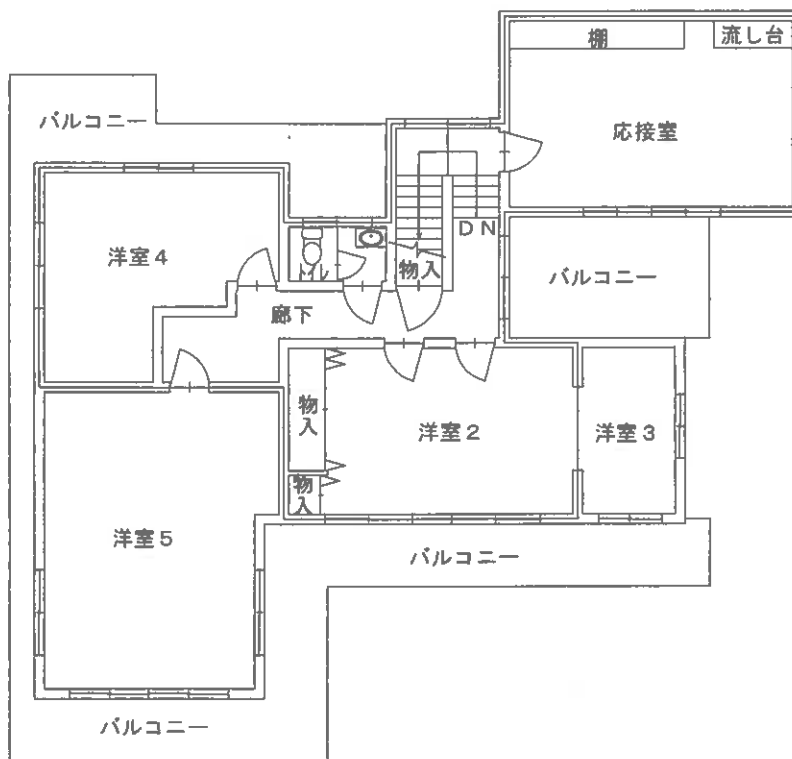
縮尺 $\div 1/250$ 

(11枚目)

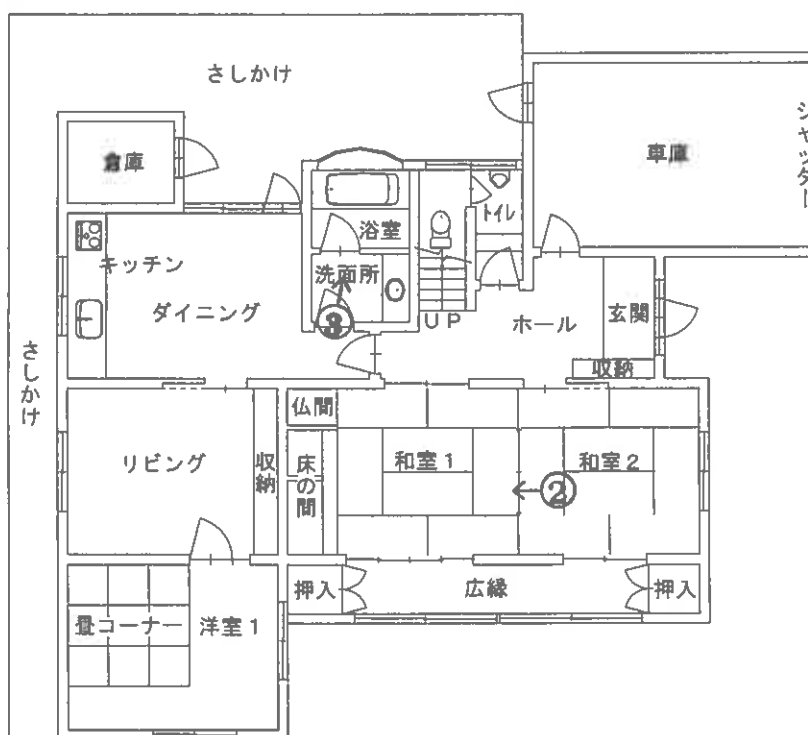
[建物間取図]



縮尺≒1/150



2階



1階

※ 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、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

(12 枚目)

○写真1



物件3

○写真2



・和室1

○写真3



・浴室

令和7年（ケ）第10号
令和7年5月9日調査
令和7年5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

藤田 泰宜

第1 評価額

一括価格	
金7,006,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,319,000円
物件2(土地)	金161,000円
物件3(建物)	金3,526,000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、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 番 地 目 地 積	防府市石が口一丁目 905 番 3 宅地 344.28 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	防府市石が口一丁目 905 番 4 宅地 16.74 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	防府市石が口一丁目 905 番地 3 905 番 3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 : 136.98 m ² 2 階 : 83.95 m ² 合計 : 220.93 m ²	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛鋼板葺 2 階建 1 階 : 約 147 m ² 2 階 : 約 121 m ² 合計 : 約 268 m ²
番号	特 記 事 項		
1、2	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）、地積測量図等の確認資料を基に調査を行った。現況は地図（法第 14 条第 1 項）等と概ね一致すると思われるが、境界標等が確認できなかった。本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		
3	・法務局備付の建物図面等を基に調査を行い、上記の通り把握した。上記現況床面積は評価人が現地調査において概測を行い算定したものである。本件建物の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。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「防府」駅 南方 道路距離約 1.8 km	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅を中心に社宅や事業所等もみられる既存の住宅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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	361.02 m ² 約 21m 約 17m ほぼ長方形地 特になし
接面道路の状況	南東側の幅員 6.5m～7m前後の舗装市道にほぼ等高接面している。 当該市道は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件3の建物の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は社宅建物の敷地、事業所建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：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。	
特 記 事 項	・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らこれを考慮外とした。 ・防府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には含まれないとのことである。 ・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の指定はない。	

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 49 年 10 月 1 日新築（その後増築あり） 経 過 年 数 ： 新築後約 51 年経過している 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を概ね満了していると判断される。
仕 様	構 造 ： 鉄筋コンクリート造・鉄骨造 屋 根 ： 陸屋根、亜鉛鋼板葺 外 壁 ： 吹付塗装 内 壁 ： クロス貼、塗壁等 天 井 ： クロス貼、板張等 床 ： カーペット、畳敷、フローリング等 設 備 ： 電気、給排水、バルコニー、さしかけ等 その他 ： 特になし
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 ： 住宅 間 取 り ： 別添の「建物間取図」参照
品 等	やや優る
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・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なっていない。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。 ・雨漏りやシロアリ被害の有無等は不明である。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。 ・本件建物は増築が施工されている（1階の「広縁」と、2階の「洋室3」、「洋室5」）。 ・台帳記載事項証明（確認済み）は存在するが、証明書記載の建物と本件建物との同一性が確認できない。また、関係者によると、本件建物は違法建築の可能性があるとのことであるが、詳細は不明である。

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	32,500	1.03	344.28	0.80	9,220,000
2	32,500	1.03	16.74	0.80	448,000
合 計					9,668,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（防府-15）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,800 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & \div & 32,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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+2

◆ 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+3】により 1.03 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
3	250,000	約 268	0.03	2,010,000

ウ 現価率：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とおり査定した。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	9,220,000	0.40	法定地上権	3,688,000
2	448,000	0.40	法定地上権	179,000
合 計				3,867,000

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	9,220,000	－3,688,000		1.00	0.60	3,319,000
2	448,000	－179,000		1.00	0.60	161,000
3	2,010,000	＋3,867,000	1.00	1.00	0.60	3,526,000
一括価格(合計)						7,006,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

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 地価公示価格（防府～15）

所 在 : 防府市石が口2丁目780番5「石が口2-2-26」
価 格 : 33,800 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅より道路距離約1.6 kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 359 ㎡
供 給 処 理 施 設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西側5.2m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

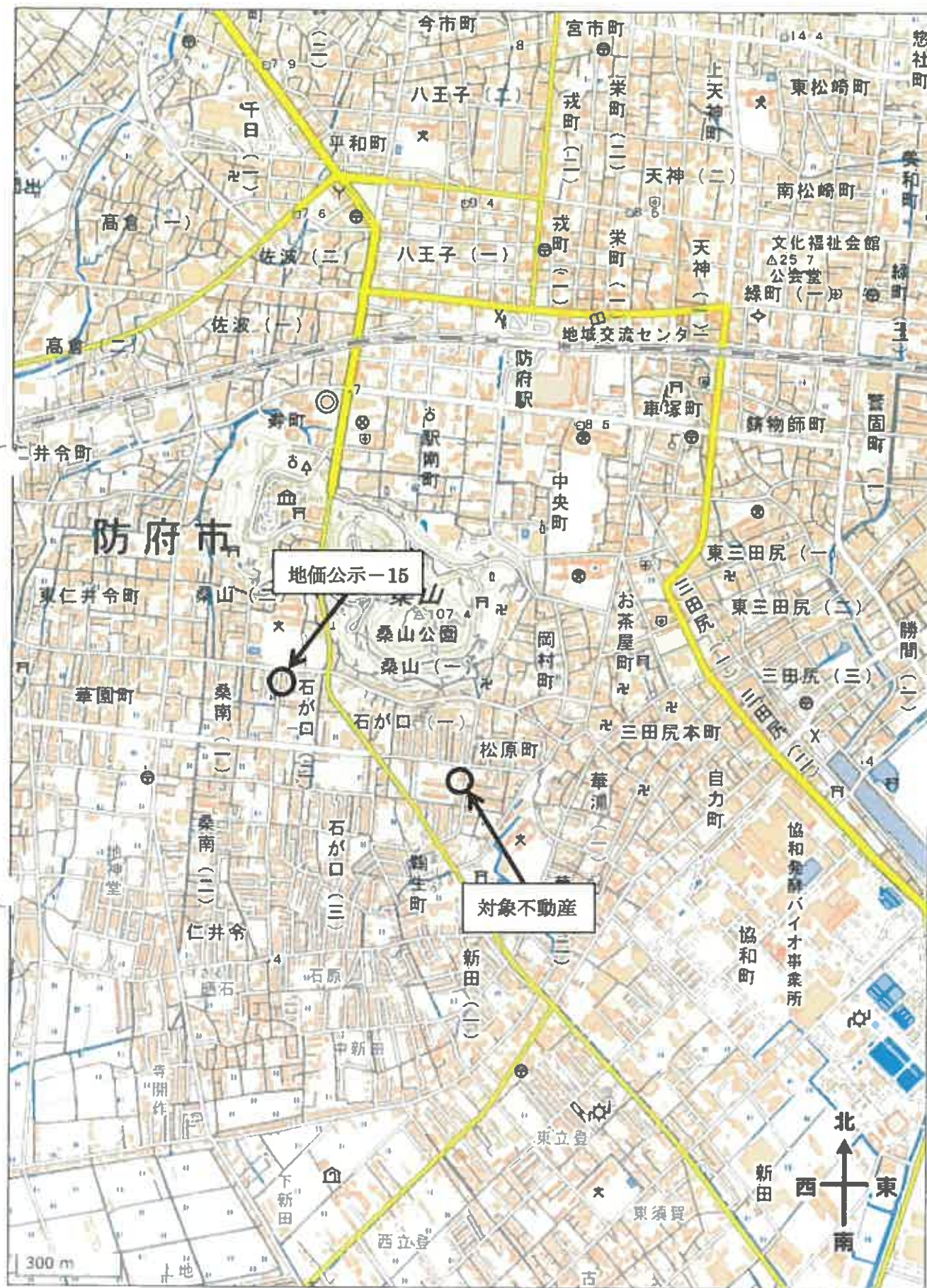
物件1 7,161,024 円
物件2 348,192 円
物件3 6,887,642 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格である。
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、その性質上異なるものである。

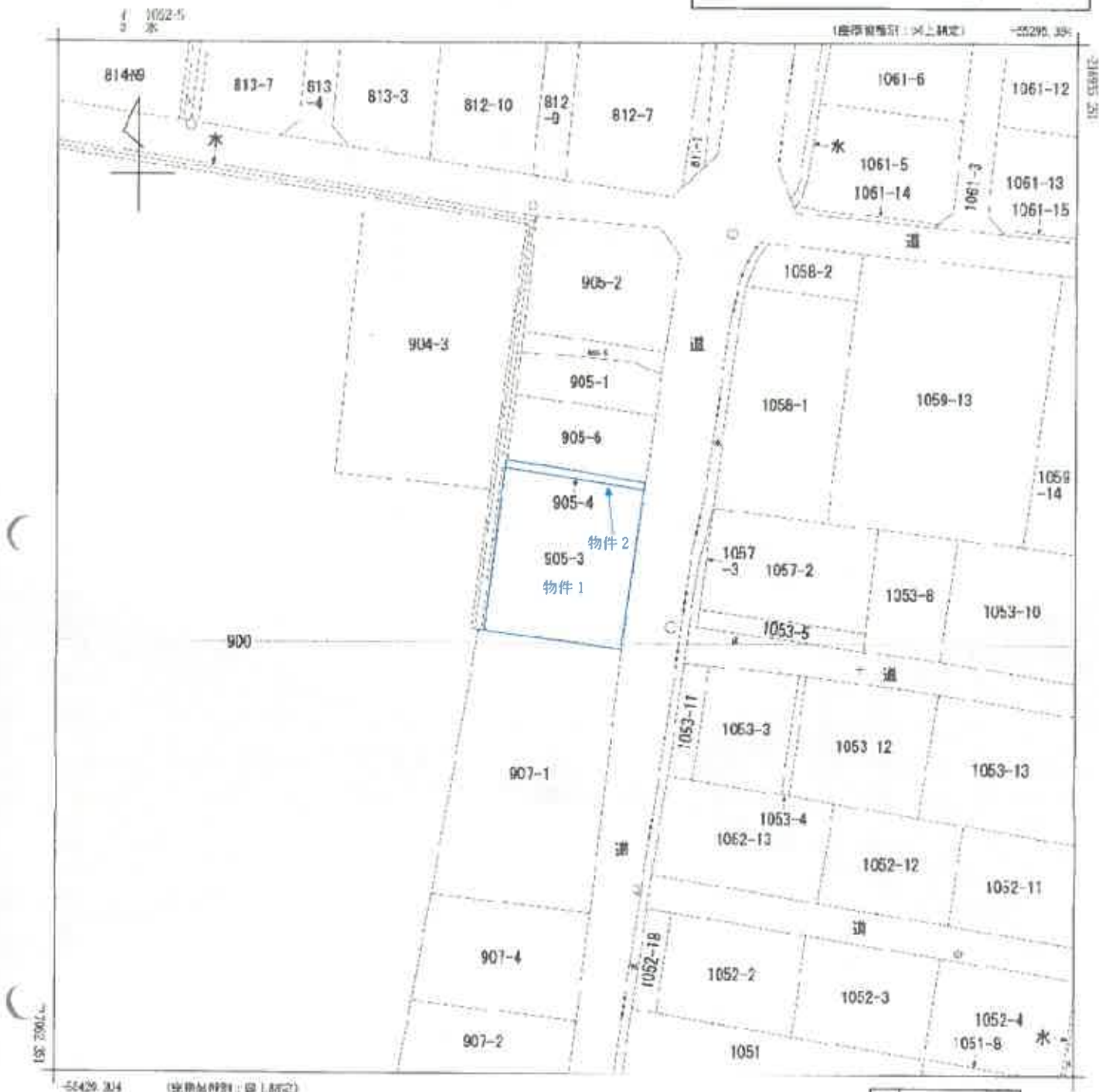
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図（法第14条第1項）写（法務局備付）
- 3 地積測量図写（法務局備付）
- 4 建物図面写（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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



池田区成見出
石が口
1丁目
山形町

請求分	所 A: 助府市石が口1丁目					地番	905番3			
出力尺	1/500	精度分	甲三	平標系 番号又は 記号	目	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年1月				補付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図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5月8日
山口地方法務局周南支局
登記官

登記年月日：昭和51年5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。
(山口地方事務所管轄)

令和7年5月8日

山口地方事務所鳳南支局

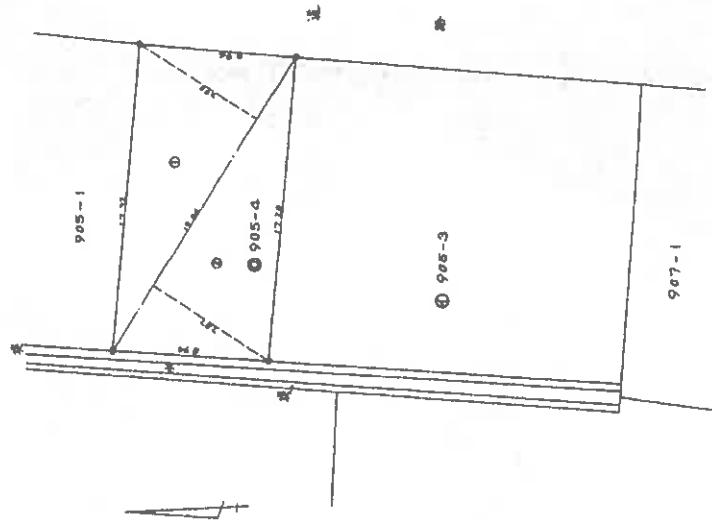
登記官

土地積
在量

905番4

防府市石がころー丁目

0070555



図面番号	図面	面積	地積	地積
1.2	19.84	7.97	7.87	308.5565
				154.2683

昭和51年5月10日登記

縮尺	1/300	1	地積割合	P ² 53-1	P ² 53-3

前	905-3後	905-3	905-3-4	905-3-4-6

請求番号：19-2

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56年7月18日

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。
(山口地方事務所管轄)

令和7年5月19日

山口地方事務所南支局

登記官

請求番号：2-1

土地所在図
地積測量図

905-6-4

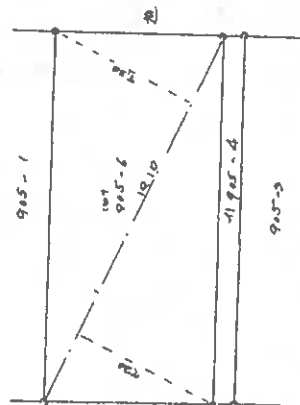
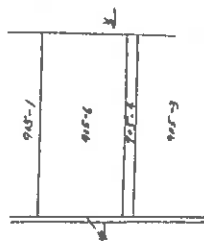
地番
土地の所在

防府市石巻ローヤル

昭和56年7月18日 登記

0070557

前 905-4 後 905-6



求 積

905-1 720 = 127.52
905-6 720 = 127.52
905-3 720 = 127.52
152.26 = 127.52 = 16.74
地積 ① 16.74
② 127.52

作製者
土地家屋
調査士

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

7月17日(作製)

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。

これは函面に記載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5月8日 山口地方法務局周南支局

山口地方法務局周南支局

图 6-51 长螺壳螺

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建 各 物 平 面 圖 面 圖 登記日期 1949年10月9日

905-3
防府市石井口一丁目905番地3

昭和49年10月9日登記

防府市石井口一丁目A05番地3

京屋番号
建物の所在
0070706

各階平面図

$$\frac{003}{1} = 2$$

卷四

建物四面

~~005~~-5

式證

床面禮

也

[illegible]

Ans.

(日 記 連 15)

縮尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{200}$

昭和四十九年九月八日

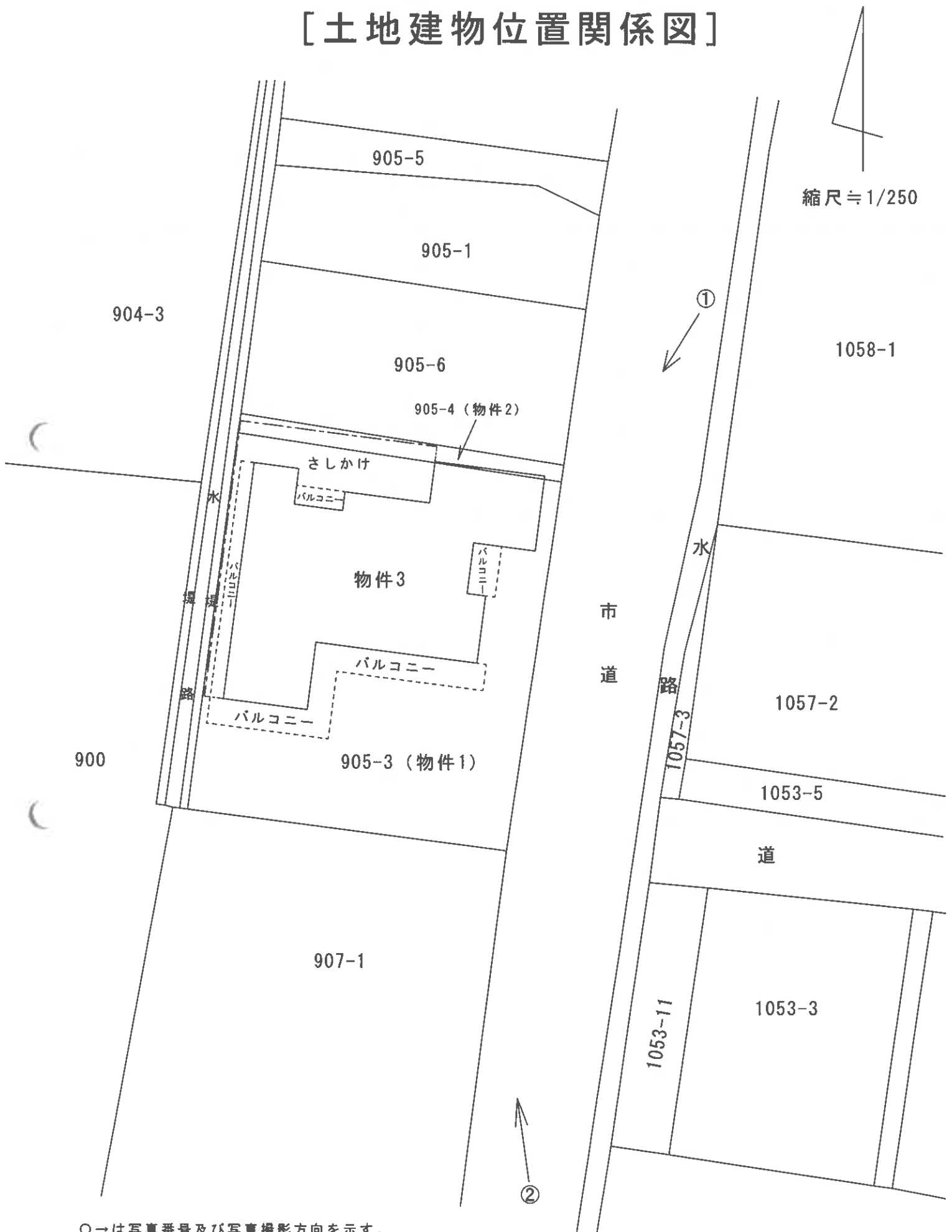
古
製
作

中 銷 人

100

[土地建物位置関係図]

縮尺 $\approx 1/250$



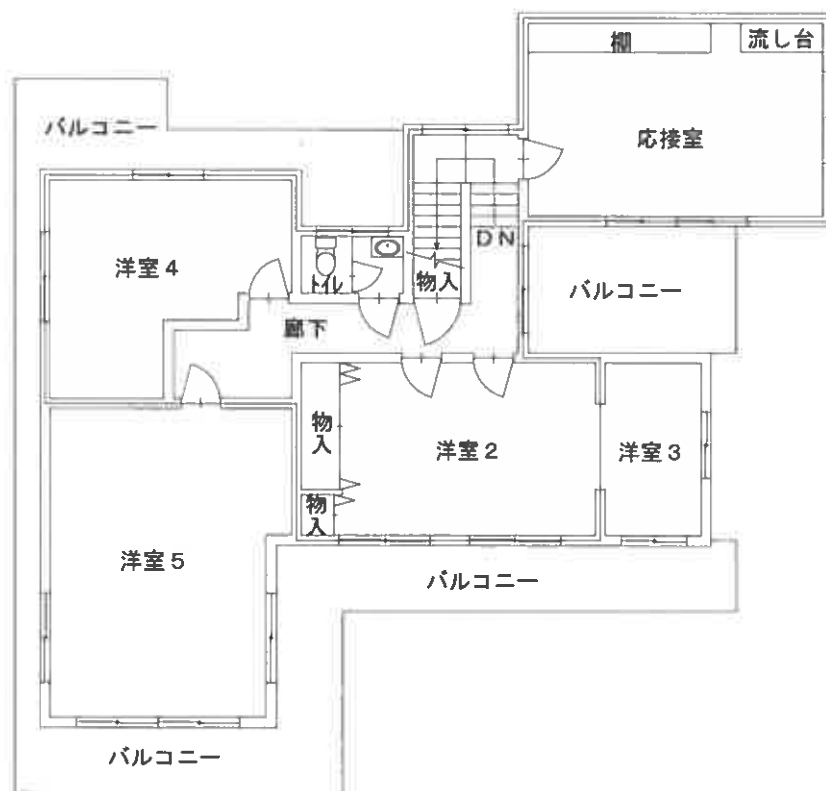
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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

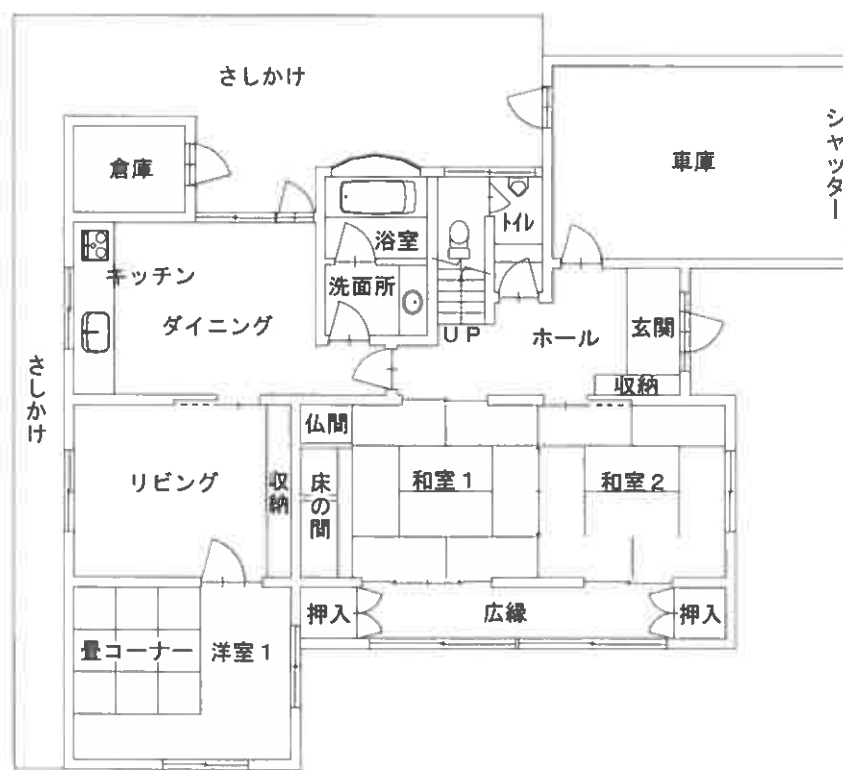
[建物間取図]



縮尺≒1/150



2階



1階

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

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

