

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 1 4 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

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 2 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 0 日 午前 9 時 4 0 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 3 3 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 1 月 1 4 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 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番地 4、1 2 4 8 番地
第 1

建物の名称 アーク湯田温泉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4 の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 9 . 5 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 9 6 1 . 2 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 8 番 第 1

地 目 鉱泉地

地 積 0 . 3 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 2 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 14.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 66万6000分の8325



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 21 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番地 4、1 2 4 8 番地
第 1

建物の名称 アーク湯田温泉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4 の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 9 . 5 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 9 6 1 . 2 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 8 番 第 1

地 目 鉱泉地

地 積 0 . 3 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 2 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 14.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 66万6000分の8325



令和7年（ヌ）第6号
令和7年7月14日受理
令和7年9月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番地 4、1 2 4 8 番地
第 1

建物の名称 アーク湯田温泉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4 の 8 0 3

建物の名称 8 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 7 9 . 5 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4

地 目 宅地

地 積 1 9 6 1 . 2 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 8 番 第 1

地 目 鉱泉地

地 積 0 . 3 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 2 5

地 目 宅地

【 1 枚目】



物 件 目 録

地 積 14.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 66万6000分の8325



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市湯田温泉3丁目3番19号 アーク湯田温泉803		
建物	物件		
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空き家の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 9,900円 修繕積立金 8,000円 CATV視聴料 1,296円 駐車場使用料 10,000円 令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年11月～同7年7月分 (遅延損害金を含む。) 計1,915,271円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 山口営業所		
その他の事項			
敷地権	符号1、2、3		
現況地目	☒ 宅地(符号1、3) ☐ 公衆用道路(符号) ☒ 鉱泉地(符号2)		
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		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2、3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
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		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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
(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
■債権者代表者理事長	1 私は、本年度から債権者代表者になりましたので、従前の経緯はよく分かりません。詳しいことは管理会社へお尋ねください。 2 調査には協力しますので、調査日程について管理会社と調整いただければ、本件マンションエントランスまでは案内できます。 なお、債権者は、本件物件の鍵は所持していません。 (令和7年7月18日面談聴取)
■本件マンションの管理会社山口営業所の担当者	1 私は、本件マンションの管理会社の担当者です。 2 これまで管理会社は、債権者と協力して、本件物件の管理費等の支払いについて、債務者への督促や交渉を行っており、債務者が本件物件を管理していることは間違いありません。 (令和7年7月18日面談聴取)
■債権者代理人弁護士	1 債務者の占有関係に関する上申書について補足説明します。 2 上申書添付の一覧表（以下「一覧表」という。）に記載のとおり、債務者は、本件物件を第三者に賃貸していましたが、現在は、第三者に対し賃貸していませんので、債務者が現在本件物件を占有していることに間違いありません。 3 一覧表は、本件マンションの管理会社が作成したものですので、詳細は管理会社へお尋ねください。 (令和7年8月21日電話聴取)
■本件マンションの管理会社山口営業所の担当者	1 本件マンションの管理規約では、所有者が第三者へ物件を賃貸等する際は、マンション管理会社へ届け出るようになっており、一覧表は、本件物件に関する届出内容を整理したものです。 2 一覧表記載の賃貸借終了後、新たに本件物件を第三者に賃貸した旨の届出はありません。 3 敷地内の鉱泉地からは温泉が湧出しており、湧出した温泉はマンション1階の共同浴場に引いています。 共同浴場は、マンションの住人が利用できる共用設備です。 (令和7年8月25日電話聴取)
■本件マンション管理会社業務システム改善部の担当者	1 管理会社として、管理組合は、本件物件を新たに所有した方に対し、令和7年6月30日現在、191万5271円を請求し得ると考えています。 上記金員の内訳は、同年7月29日に提出した一覧表のとおりです。 訴訟確定額は、弁護士報酬や訴訟費用等を計上しています。 (令和7年8月26日電話聴取)

(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

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件には、洗剤などの少量の動産が残置しているものの、主な動産類は持ち出されている状況であり、第三者による占有が認められる状況ではない。
また、電気利用契約は令和4年4月28日に廃止されている。
- 3 債務者代表者に対し、本件物件に関する照会書を2度郵送し、いずれも回答を得ることはできなかった。
また、債務者と連絡を取るため、関係人を通じて、債務者の連絡先等を調査したが、明らかにならなかった。
- 4 上記3のとおり債務者の陳述を得ることはできなかったが、上記2の状況及び関係人の陳述等から、本件物件は、債務者が、空き家状態で占有しているものと認められる。
- 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。

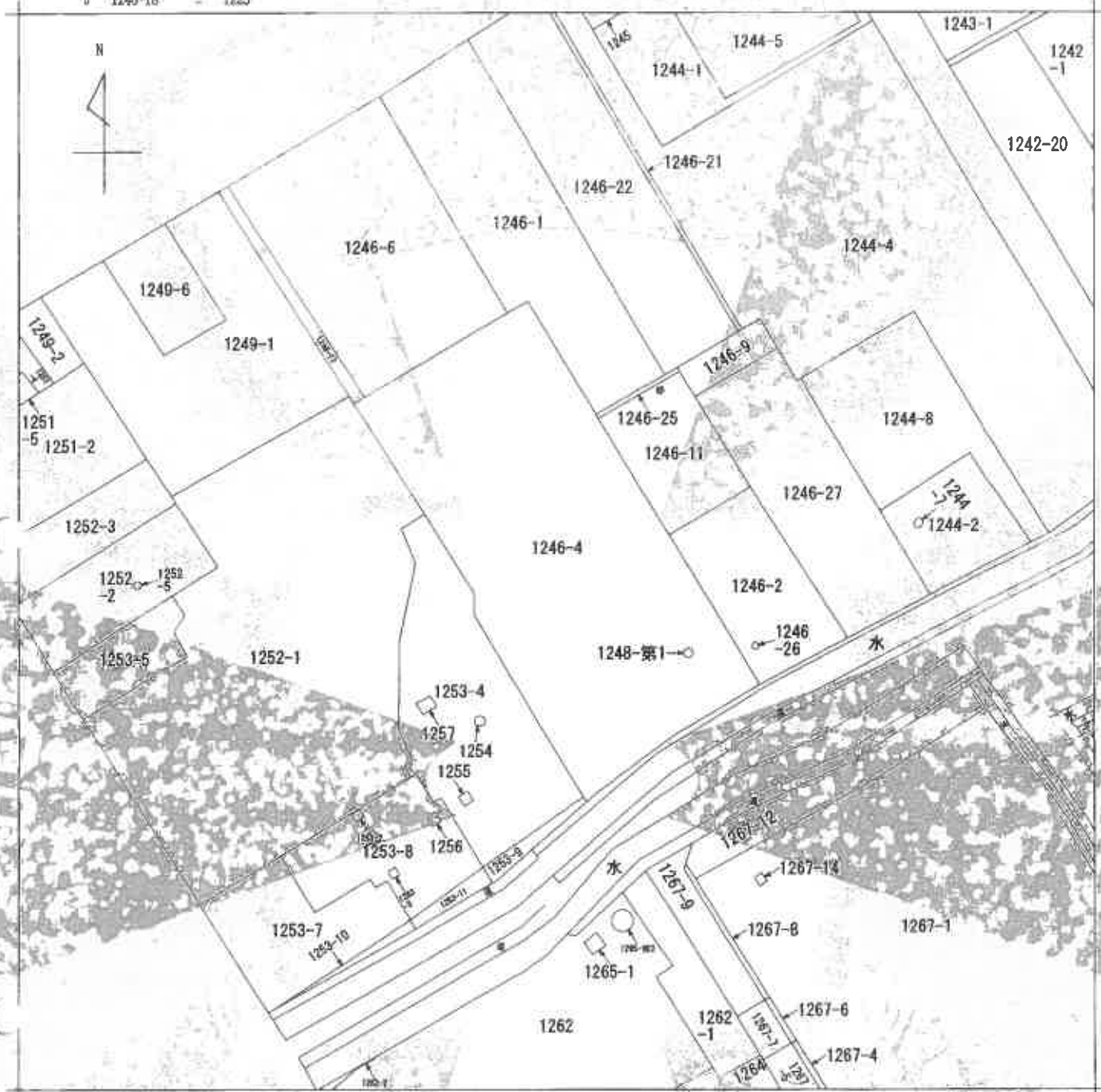
(注) チェック項目中の調査結果は、『■』の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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7月14日(月) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年7月17日(木) 14:00 ~ 14:14	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年7月18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7月18日(金) 11:30 ~ 11:50	物件所在地	物件確認、写真撮影、面談(債権者代表者等)
令和7年7月18日(金) : ~ :	執行官室	マンション管理会社に管理費等照会(郵送)
令和7年7月23日(水) 15:00 ~ 15:09	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年7月24日(木) 15:20 ~ 15:30	物件所在地	写真撮影(本件物件の鍵穴等)
令和7年7月25日(金) : ~ :	執行官室	債務者代表者に対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年7月28日(月) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)に利用状況追加照会(郵送)
令和7年8月1日(金) 13:20 ~ 13:25	執行官室	電話聴取(債権者代理人弁護士)
令和7年8月1日(金) 13:25 ~ 13:30	執行官室	電話聴取(債務者元代表者の成年後見人)

令和7年8月7日(木) 14:50 ~ 15:40	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
令和7年8月8日(金) : ~ :	執行官室	債務者代表者に対し照会書再送付(郵送)
令和7年8月8日(金) 14:54 ~ 14:59	執行官室	電話聴取(本件マンション管理会社担当者)
令和7年8月21日(木) 17:13 ~ 17:16	執行官室	電話聴取(債権者代理人弁護士)
令和7年8月25日(月) 10:05 ~ 10:10	執行官室	電話聴取(本件マンション管理会社担当者)
令和7年8月26日(火) 10:20 ~ 10:30	執行官室	電話聴取(本件マンション管理会社担当者)
(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7年8月7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。 ☐ 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)

1225-1 道 1225
1245-18



(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 湯田温泉3丁目
B 湯田温泉3丁目
C 湯田温泉3丁目

部 分	所 在	山口市湯田温泉三丁目				地 番	1246番4			
出 力 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44年3月10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7月17日
山口地方法律局

登記官

請求番号：23-1
(1/1)

縮小 (A3-A4)

【 8 枚目】

公用

登記年月日：平成1年8月16日

公用

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7月17日 山口地方方法務局 登記官

縮小 (A3→A4)

【9枚目】

前 1246-11	後 1246-11	新 -25
--------------	--------------	----------

土地所在図
地積測量図

地番 1246-25-11

133055

土地の所在
山口市 湯田温泉三丁目

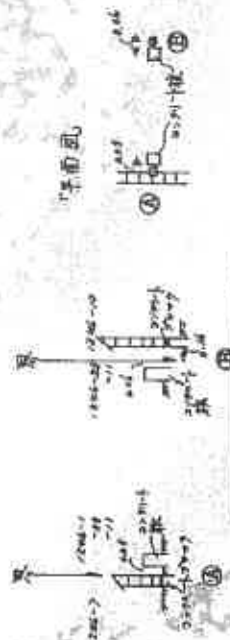


1246-7 1246-1 1246-22



地番 1246-25	
地積	積面積
14.16	0.98
14.16	14.0184
14.16	0.98
14.16	14.0184
14.16	28.0368
14.16	14.0184
14.16	14.0184
14.16	4.24

地番 1246-11	
地積	積面積
14.16	0.98
14.16	14.0184
14.16	0.98
14.16	14.0184
14.16	28.0368
14.16	14.0184
14.16	14.0184
14.16	4.24



平成1年8月16日 登記

作製者
土地整理
調査士

申請人

縮尺
1/250

山口県土地家屋調査士会館紙

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7月17日 山口県方法務局

全紀三年七月廿日

三、對策與建議

doi:10.1371/journal.pone.0142422.g002

請求番号: 23-3

圖 8-1-1 各階平面

133264

中維安服 803



張 曉 龍

11.180	X	1.375	=	15.372500
11.850	X	0.950	=	11.257500
11.350	X	1.500	=	17.025000
11.950	X	3.025	=	35.848550
合 計				79.501250
原 價 額				79.50 元

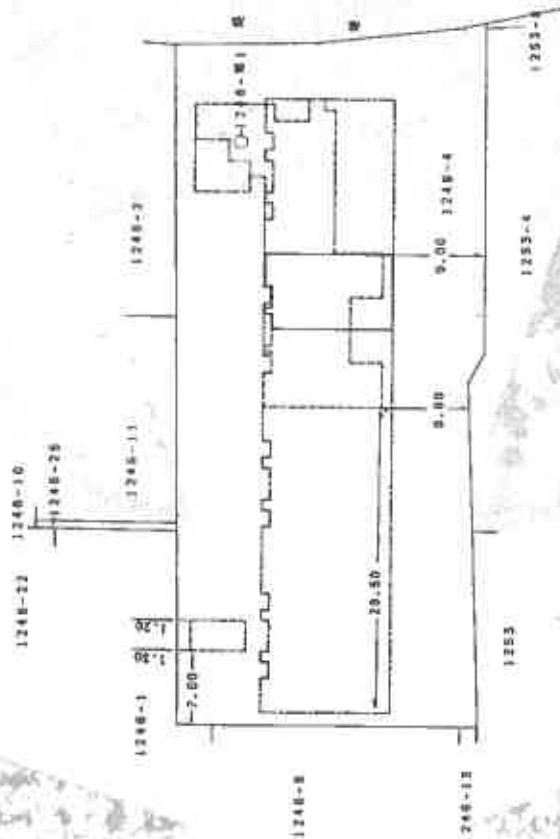
建筑物图面
(各层平面图)

支店番 号
酒田酒家3丁目
1246番4の803

山口市湯田温泉3丁目1246番地4, 1248番地第1

平成3年12月18日登記

建築物の存する部分8階



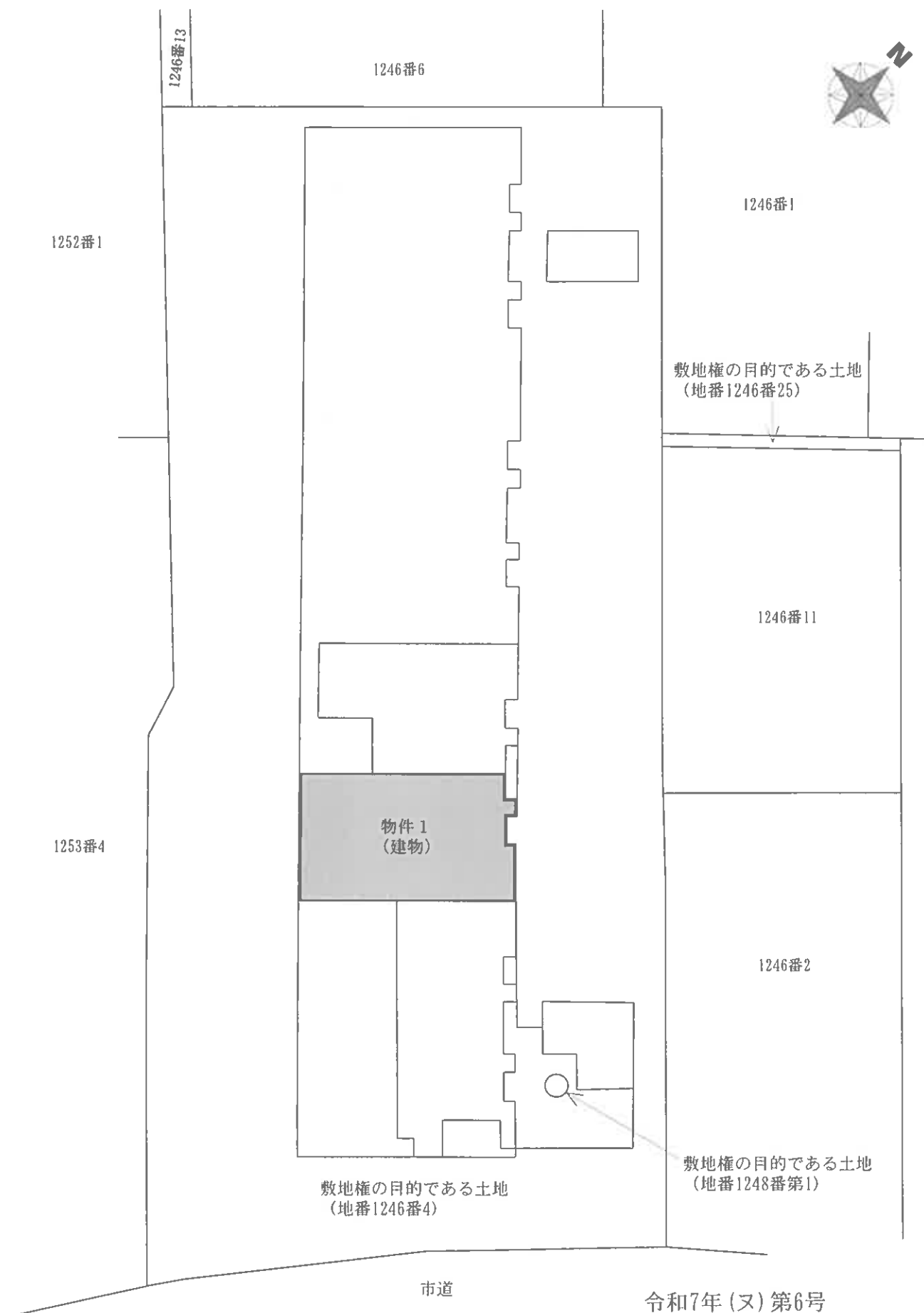
土地管理

1/ 英尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県土地家屋調査士会用紙



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

令和7年(又)第6号

土地建物位置関係図

本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/300



8階 803号



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

令和7年(又)第6号

建物間取図 物件1

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100

【12 枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
リビング
ダイニング



写真3
浴室



令和7年（ヌ）第 6 号

令和7年8月7日 現地調査

令和7年8月29日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 3,529,000円

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、民事執行法第58条第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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番地 4、1 2 4 8 番地第 1	左記に同じ
	建 物 の 名 称	アーク湯田温泉	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4 の 8 0 3	左記に同じ
	建 物 の 名 称	8 0 3	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	8 階部分 79.50㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	左記に同じ
	所在及び地番	山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	1,961.20㎡	
	土 地 の 符 号	2	左記に同じ
	所在及び地番	山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 8 番第 1	
地 目	鉱泉地		
地 積	0.39㎡		
土 地 の 符 号	3	左記に同じ	
所在及び地番	山口市湯田温泉三丁目 1 2 4 6 番 2 5		
地 目	宅地		
地 積	14.01㎡		
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1 ・ 2 ・ 3	左記に同じ	
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	6 6 万 6 0 0 0 分 の 8 3 2 5		
	特 記 事 項		
	なし		

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

位 置・交 通	J R 山口線「湯田温泉」駅 北西方 約900m【道路距離】 「湯田温泉」バス停 北西方 約120m【道路距離】		
付 近 の 状 況	旅館、飲食店を中心に、マンション、駐車場等も見られる温泉街の商業地域である。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、景観計画区域(一般地域) 都市機能誘導区域、居住誘導区域	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	1,975.60 m ² 約 30 m 約 63 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ長方形 中間画地 平坦
接面道路の状況	南東側幅員約6.5m 舗装市道、ほぼ等高 (注) 市道 中央二丁目湯田温泉四丁目線 〔建築基準法第42条1項1号道路〕 (注)		
土地の利用状況等	共同住宅(マンション)の敷地及び居住者用の駐車場等として利用されている。		
供給処理施設	上水道 : あ り ガス配管: 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】 本件目的土地の所有権移転、利用経緯及び利用現況等に鑑みて、土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 山口市教育委員会事務局文化財保護課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。		

特 記 事 項	③ 山口市公表の洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域「0.5m未満」内に存する。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーク湯田温泉		
建物の用途	共同住宅（総戸数80戸）		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成 3年 12月 9日新築	
	経 過 年 数	約 34 年	
	経済的残存耐用年数	約 11 年	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造（11階建）		
仕 様	屋 根	陸屋根	
	外 壁	タイル貼り、吹付タイル ほか	
設 備 等	エレベーター：有（定員9名 積載600kg 1基） 駐 車 場：有（平面駐車場55区画） そ の 他：駐輪場、ゴミ置場、オートロック、防犯カメラ等		
建 物 の 品 等	使用資材：普通 施 工：普通		
管理の形態等	管理組合：有 アーク湯田温泉管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社合人社計画研究所（山口営業所） 管理形態：管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 8：30～16:30（月～土）		
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	① 駐車場は、令和7年7月24日時点で空きは無い。なお、空きが出れば募集抽選で契約者を決定することとなっている（管理会社回答）。 ② 本件マンションでのペットの飼育は不可であり、また、楽器演奏については午前8時以前及び午後8時以降は禁止である（管理会社回答）。 ③ 管理費改定・修繕積立金改定・大規模修繕工事実施・大規模修繕工事実施に伴う一時金徴収の予定について、何れも総会での決議はなされていない（管理会社回答）。 ④ 水道料金は山口市より個別請求されている。 ⑤ 敷地内の鉱泉地からは温泉が湧出しており、当該温泉を本件マンション1階の入居者共有の大浴場に引いているとのことである（マンション管理会社陳述）。 入浴時間：16時30分～24時（休浴日：日曜日） なお、源泉や設備の状態等の詳細については不明である。		

特 記 事 項	⑥ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
種 類	居宅
位 置	8 階（803 号室）
現況床面積	79.50m ²
間 取 り	2LDK（添付建物間取図参照）
仕 様	天 井 : クロス、敷目天井 ほか 床 : フローリング、畳 ほか 内 壁 : クロス ほか 設 備 : 電気、給排水、ガス ほか そ の 他 : ー
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 月 額 9,900 円 修繕積立金 : 月 額 8,000 円 駐車場使用料 : 月 額 7,000 円～ 10,000 円 CATV使用料 : 月 額 1,296 円 滞 納 額 : 有 1,287,452 円（令和7年6月30日現在） 損 害 金 : 有 395,219 円 " 訴訟確定額 : 有 232,600 円 "
専有部分の 利用状況等	空き家である（現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項	① 築後約34年経過したマンションの1室であり、各部屋には使用による軽微な汚損が見られたが、概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ② 損害金は管理規約に基づいた管理費等の滞納額に対する遅延損害金であり、訴訟確定額は弁護士費用や訴訟費用等を計上しているとのことである（マンション管理会社陳述）。

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評価した。

1 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分を含む）を、現在の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た減価修正を行って、建物価格を査定した。

再調達原価	専有面積	現価率	建物価格
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ = エ
350,000円／㎡	79.50㎡	0.23	6,400,000円

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価
34 年	11 年	45 年	0 %	5 %

上記数値等に因り、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）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.23

2 敷地権価格

敷地全体の更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて敷地権価格を求めた。

標準画地価格	個別格差	地 積	建付減価 補正率	建付地価格
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
63,600円/㎡	0.92	1,975.60㎡	1.00	115,596,000円

建付地価格	敷地権割合	敷地権価格
オ	カ	オ×カ=キ
115,596,000円	8,325 / 666,000	1,445,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査価格 山口(県)5-2

公示価格等	時点修正	標準化 補正	地域格差	標準画地価格
a	b	c	d	a×b×c×d=e
59,600円/㎡	$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	63,600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 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差 :

形状	0.99
奥行通減	0.93
相乗積	0.92

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 概ね最有効使用の状態にあり、補正の必要はないものと判断した。

カ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (1 エ) ア	敷地権価格 (2 キ) イ	個別格差 ウ	占有減 価修正 エ	敷地権付建物の価格 (ア+イ) × ウ × エ = オ
6,400,000円	1,445,000円	1.02	1.00	8,002,000円

ウ 個別格差：

階層別補正	1.02	標準階：6階
位置別補正	1.00	
タイプ別補正	1.00	
その他補正	1.00	
相乗積	1.02	

エ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額

(1)で求めた価格に、競売市場修正等を行い、下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物の価格 (3 (1) オ) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ
8,002,000円	1.00	0.70	(1 - 0.37)	—

評 価 額
ア × イ × ウ × エ × オ
3,529,000円

イ 市場性修正率：前記の諸条件を考慮し、必要なしと判定した。

ウ 競売市場修正率：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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の滞納管理費等相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 (山口(県)5-2)

所 在 : 山口市湯田温泉3丁目1251番2 「湯田温泉3-7-14」
価 格 : 59,600 円/㎡
位 置 : J R 山口線「湯田温泉」駅 北西方約900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 405 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 旅館、飲食店等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

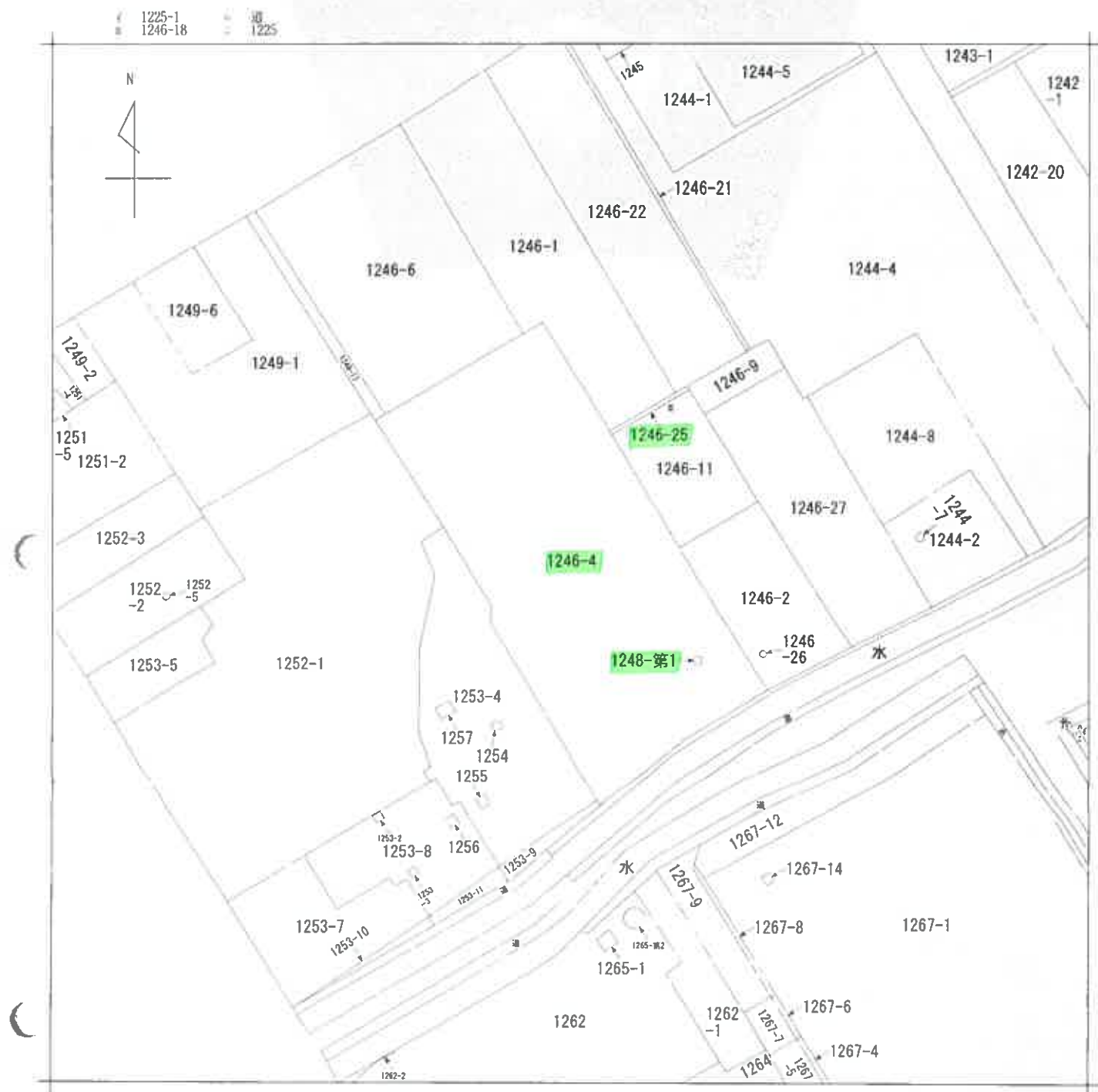
物件 1 : 4,873,087 円 (課税床面積 : 89.91㎡)

共有敷地 : 76,192,964 円 (敷地権割合 : 8325/666000)

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 (縮尺1/10,000)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真



(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。

地番 区域 見出	湯田温泉3丁目	A	湯田温泉3丁目
		B	湯田温泉3丁目
		C	湯田温泉3丁目

請求部分	所在地	山口市湯田温泉三丁目				地番	1246番4			
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44年3月10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。

縮小 (A3→A4)

令和7年3月13日
山口地方法務局

請求番号: 28-2

登記官

建筑物面
(各階平面図)

湯田堀東3丁目
1246番4の803

吹
看
理
家

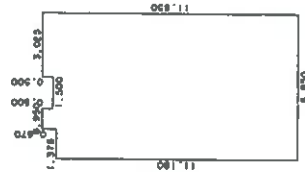
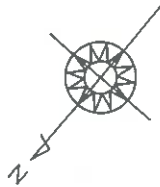
山口県田原市3丁目124番地4, 1248番地1 横野田

建物の所在

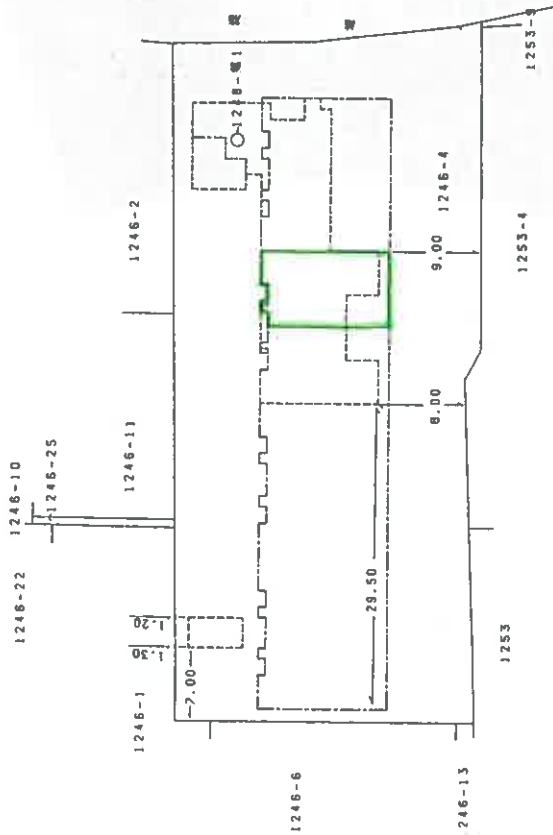
平成3年12月18日登記

308 听潮轩

建築物の存する部分8階



求積表			
11.180	X	1.375	= 15.372500
11.850	X	0.950	= 11.257500
11.350	X	1.500	= 17.025000
11.850	X	3.025	= 35.846250
合計			79.501250
床面積			79.50 m ²



縮小 (A3→A4)

作製者

縮尺 1/250

人
育
中

縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県土地家屋調査士会用紙

②

1246番13

1246番6



1246番1

1252番1

敷地権の目的である土地
(地番1246番25)

1246番11

①

1253番4

物件1
(建物)

1246番2

敷地権の目的である土地
(地番1246番4)

敷地権の目的である土地
(地番1248番第1)

市道

令和7年(ヌ)第6号

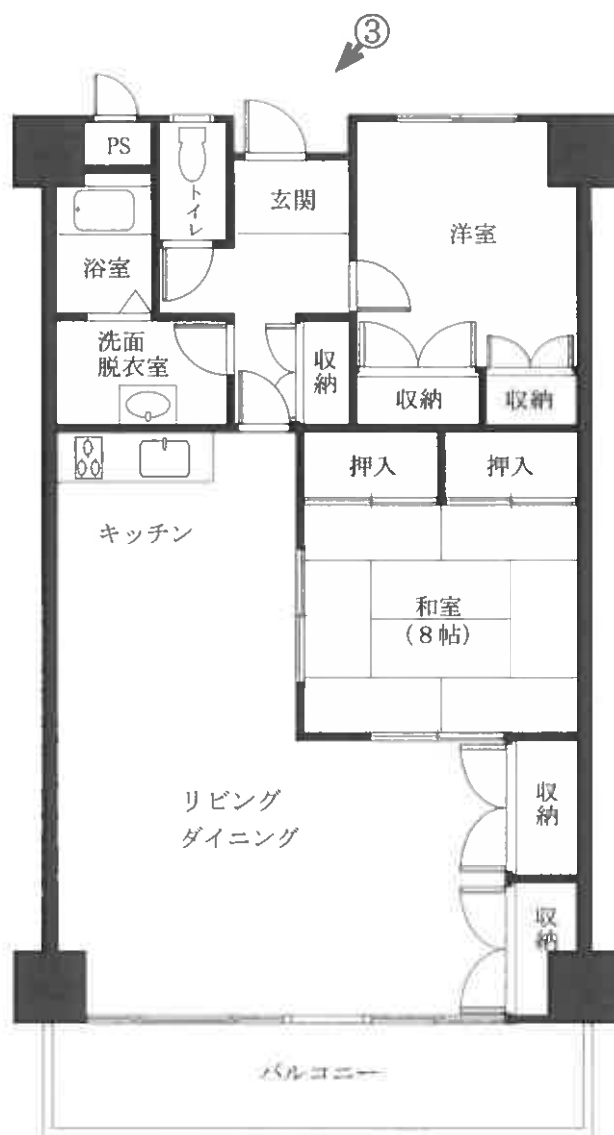
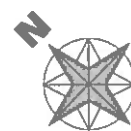
写真撮影位置



土地建物位置関係図

本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/300



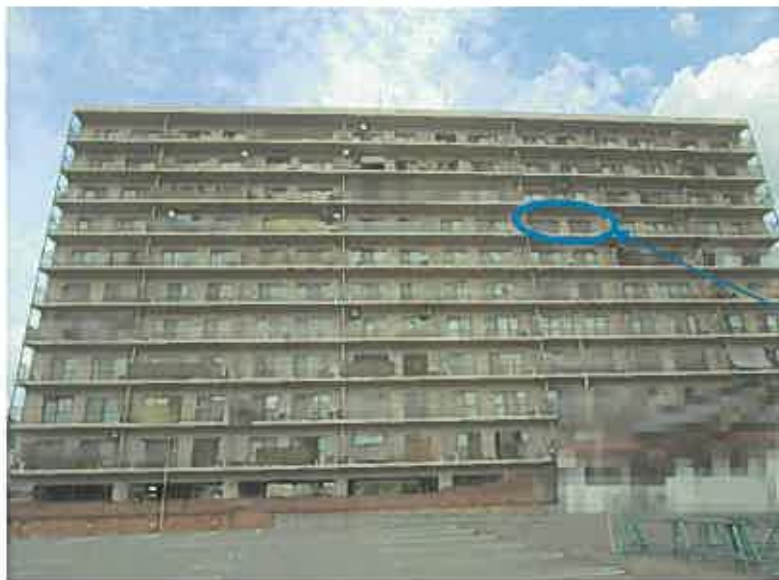
8階 803号

写真撮影位置 

令和7年(ヌ)第6号
建物間取図 物件1

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100

目的物件の状況



①

物件 1

一棟の建物



②

一棟の建物



③

玄関