

## 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   | 防府市仁井令町  |
|   | 地 番   | 368番2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 120.20平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 防府市仁井令町  |
|   | 地 番   | 368番6  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 54.00平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 防府市仁井令町368番地2、368番地6                               |
|   | 家屋 番号 | 368番2  |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 84.30平方メートル<br>2階 83.10平方メートル<br>3階 42.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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】

1階部分を本件債務者が、2階及び3階部分を本件所有者がそれぞれ占有している。本件債務者の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 防府市仁井令町  |
|   | 地 番   | 368番2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 120.20平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 防府市仁井令町  |
|   | 地 番   | 368番6  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 54.00平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 防府市仁井令町368番地2、368番地6                               |
|   | 家屋 番号 | 368番2  |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 84.30平方メートル<br>2階 83.10平方メートル<br>3階 42.00平方メートル |

令和7年(ケ)第67号  
令和7年10月3日受理  
令和7年11月28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

(土地・建物用)

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 防府市仁井令町  |
|   | 地 番   | 368番2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 120.20平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 防府市仁井令町  |
|   | 地 番   | 368番6  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 54.00平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 防府市仁井令町368番地2、368番地6                               |
|   | 家屋 番号 | 368番2  |
|   | 種 類   | 居宅・店舗  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 84.30平方メートル<br>2階 83.10平方メートル<br>3階 42.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県防府市仁井令町2番1号	
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（ ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図（法第14条第1項）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類： 構造： 床面積：       }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者） 債務者は本建物の1階部分を店舗として、所有者は本建物の2階及び3階部分を居宅として、各使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階及び3階部分	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者兼債務者代表者 ) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者兼債務者代表者 ) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	昭和56年11月7日		昭和56年11月7日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日	
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■所有者兼債務者代表者</p>	<p>1 私は、本件不動産の所有者であり、かつ、債務者法人の代表者です。</p> <p>2 本件建物の2階及び3階部分は、私個人の居宅として使用しており、居住者は、私、私の配偶者及び孫の三人です。</p> <p>本件建物の1階部分は、債務者法人の店舗として使用されており、商品や機材等が保管されています。債務者法人の使用について、料金は支払われておらず、書面での定めもありません。</p> <p>債務者法人は現在も営業していますが、新型コロナウイルス感染症以降、最近5年間は開店休業状態であり、保管している商品等の多くが古いものです。また、1階の一部には、所有者兼債務者代表者がベッドを設置し、寝ていますが、就寝以外の他の生活は2階及び3階で行っています。</p> <p>3 本件建物は建築から40年以上が経過しており、経年劣化による汚れや傷みが目立っており、雨漏りや天井が破損している箇所がありますが、修繕できていません。</p> <p>なお、本件建物について、七、八年前に壁や天井の塗装及びコーキング等の工事を実施しています。</p> <p>4 本件土地には、廃タイヤや廃車など不要となったものが置いてあります。</p> <p>本件建物には、債務者が設置した看板が3点あります。</p> <p>5 私は、368番2の土地の隣にある水路に橋を架けています。この点に関する自治体等の許可等については、設置業者を通じて得たような気がしますが、明確には記憶していません。</p> <p>6 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。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月22日面談聴取)</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 本件建物の1階部分は債務者法人の店舗として、本件建物の2階及び3階部分は所有者の居宅として、各使用、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 本件建物は、本件建物外に設置された階段から2階玄関を通じて2階及び3階へ進入する構造となっている（現状、本件建物1階内部から直接2階等へ進行することはできない。）。  
また、階段の手すりの一部は、破損している。
- 4 所有者兼債務者代表者が陳述したとおり、本件建物には経年劣化による汚損や雨漏り等の不具合が認められたほか、看板が3点設置されている。  
また、本件土地には廃タイヤなどの不要物が認められた。
- 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10月3日(金) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年10月3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10月3日(金) 15:32 ~ 15:48	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年10月8日(水) 10:00 ~ 10:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年10月8日(水) : ~ :	執行官室	所有者兼債務者代表者に対し現況調査期日通知及び照会書を送付(郵送)
令和7年10月15日(水) 9:30 ~ 10:03	防府市役所	防府市役所に住民票交付請求(窓口)
令和7年10月15日(水) 10:50 ~ 10:57	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年10月22日(水) 9:29 ~ 10:38	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者兼所有者)
年 月 日( ) : ~ :		
(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。		

(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)



-56185, 776 (標準縮尺：图上測定)

地番区域見出し	仁井令町
---------	------

前号	所在	防府市仁井令町		地番	368番2	
出力尺	1/500	縮尺	甲三	地籍	地区(注第14条第1項)	
作成年月日	昭和44年3月		簿記	簿記		地籍区

これは地図に記載されている内容を証明する書面である。

令和7年10月3日  
山口地方検察庁

請求番号：30-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

公用

登記年月日：平成14年5月27日

0105423

前 368-2 後 368-2 新 10

土地積測量図

地番 368-2-36B-10

土地の所在 新潟市北千代田

昭和14年5月17日登記

③ 地番	368-2-10	面積	X	Y	辺長
1-1	16375.919	50871.927	31.96		
1-2	16375.919	50871.927	31.96		
1-3	16375.919	50871.927	31.96		
1-4	16375.919	50871.927	31.96		
1-5	16375.919	50871.927	31.96		
1-6	16375.919	50871.927	31.96		
1-7	16375.919	50871.927	31.96		
1-8	16375.919	50871.927	31.96		
1-9	16375.919	50871.927	31.96		
1-10	16375.919	50871.927	31.96		
1-11	16375.919	50871.927	31.96		
1-12	16375.919	50871.927	31.96		
1-13	16375.919	50871.927	31.96		
1-14	16375.919	50871.927	31.96		
1-15	16375.919	50871.927	31.96		
1-16	16375.919	50871.927	31.96		
1-17	16375.919	50871.927	31.96		
1-18	16375.919	50871.927	31.96		
1-19	16375.919	50871.927	31.96		
1-20	16375.919	50871.927	31.96		
1-21	16375.919	50871.927	31.96		
1-22	16375.919	50871.927	31.96		
1-23	16375.919	50871.927	31.96		
1-24	16375.919	50871.927	31.96		
1-25	16375.919	50871.927	31.96		
1-26	16375.919	50871.927	31.96		
1-27	16375.919	50871.927	31.96		
1-28	16375.919	50871.927	31.96		
1-29	16375.919	50871.927	31.96		
1-30	16375.919	50871.927	31.96		
1-31	16375.919	50871.927	31.96		
1-32	16375.919	50871.927	31.96		
1-33	16375.919	50871.927	31.96		
1-34	16375.919	50871.927	31.96		
1-35	16375.919	50871.927	31.96		
1-36	16375.919	50871.927	31.96		
1-37	16375.919	50871.927	31.96		
1-38	16375.919	50871.927	31.96		
1-39	16375.919	50871.927	31.96		
1-40	16375.919	50871.927	31.96		
1-41	16375.919	50871.927	31.96		
1-42	16375.919	50871.927	31.96		
1-43	16375.919	50871.927	31.96		
1-44	16375.919	50871.927	31.96		
1-45	16375.919	50871.927	31.96		
1-46	16375.919	50871.927	31.96		
1-47	16375.919	50871.927	31.96		
1-48	16375.919	50871.927	31.96		
1-49	16375.919	50871.927	31.96		
1-50	16375.919	50871.927	31.96		
1-51	16375.919	50871.927	31.96		
1-52	16375.919	50871.927	31.96		
1-53	16375.919	50871.927	31.96		
1-54	16375.919	50871.927	31.96		
1-55	16375.919	50871.927	31.96		
1-56	16375.919	50871.927	31.96		
1-57	16375.919	50871.927	31.96		
1-58	16375.919	50871.927	31.96		
1-59	16375.919	50871.927	31.96		
1-60	16375.919	50871.927	31.96		
1-61	16375.919	50871.927	31.96		
1-62	16375.919	50871.927	31.96		
1-63	16375.919	50871.927	31.96		
1-64	16375.919	50871.927	31.96		
1-65	16375.919	50871.927	31.96		
1-66	16375.919	50871.927	31.96		
1-67	16375.919	50871.927	31.96		
1-68	16375.919	50871.927	31.96		
1-69	16375.919	50871.927	31.96		
1-70	16375.919	50871.927	31.96		
1-71	16375.919	50871.927	31.96		
1-72	16375.919	50871.927	31.96		
1-73	16375.919	50871.927	31.96		
1-74	16375.919	50871.927	31.96		
1-75	16375.919	50871.927	31.96		
1-76	16375.919	50871.927	31.96		
1-77	16375.919	50871.927	31.96		
1-78	16375.919	50871.927	31.96		
1-79	16375.919	50871.927	31.96		
1-80	16375.919	50871.927	31.96		
1-81	16375.919	50871.927	31.96		
1-82	16375.919	50871.927	31.96		
1-83	16375.919	50871.927	31.96		
1-84	16375.919	50871.927	31.96		
1-85	16375.919	50871.927	31.96		
1-86	16375.919	50871.927	31.96		
1-87	16375.919	50871.927	31.96		
1-88	16375.919	50871.927	31.96		
1-89	16375.919	50871.927	31.96		
1-90	16375.919	50871.927	31.96		
1-91	16375.919	50871.927	31.96		
1-92	16375.919	50871.927	31.96		
1-93	16375.919	50871.927	31.96		
1-94	16375.919	50871.927	31.96		
1-95	16375.919	50871.927	31.96		
1-96	16375.919	50871.927	31.96		
1-97	16375.919	50871.927	31.96		
1-98	16375.919	50871.927	31.96		
1-99	16375.919	50871.927	31.96		
1-100	16375.919	50871.927	31.96		

④ 地番	368-2	面積	X	Y	辺長
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14.49		
1-46	16379.395	55894.011	15.52		
1-47	16375.979	55879.927	14.49		
1-48	16379.395	55894.011	15.52		
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14.49		
1-46	16379.395	55894.011	15.52		
1-47	16375.979	55879.927	14.49		
1-48	16379.395	55894.011	15.52		
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14.49		
1-46	16379.395	55894.011	15.52		
1-47	16375.979	55879.927	14.49		
1-48	16379.395	55894.011	15.52		
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14.49		
1-46	16379.395	55894.011	15.52		
1-47	16375.979	55879.927	14.49		
1-48	16379.395	55894.011	15.52		
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14.49		
1-46	16379.395	55894.011	15.52		
1-47	16375.979	55879.927	14.49		
1-48	16379.395	55894.011	15.52		
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14.49		
1-46	16379.395	55894.011	15.52		
1-47	16375.979	55879.927	14.49		
1-48	16379.395	55894.011	15.52		
1-49	16383.304	55908.867	3.67		
1-50	16387.390	55907.719	17.43		
1-41	16382.988	55890.847	11.77		
1-3	16381.144	55879.221	4.13		
1-1	16377.031	55879.641	1.08		
1-48	16375.979	55879.927	14.49		
1-44	16379.395	55894.011	15.52		
1-45	16375.979	55879.927	14		

登記年月日：昭和56年11月30日

これは図面に記録されたもの写しであり、公署に提出したものと異なる  
令和7年10月3日 山田地方建設局

縮小 (A3-A4) 【9枚目】

建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 368番地

仁井小町  
防府市丸太町三丁目十一番地三番地番地

昭和56年11月30日 登記

各階平面図

0105645

1階平面図



床面積 69.30㎡  
 $(6.25 + 12.00) \times 8.25 \div 2 = 69.30$

2階平面図



床面積 83.10㎡  
 $(8.25 + 12.00) \times 12.00 \div 2 = 83.10$

3階平面図



床面積 62.00㎡  
 $(8.00 + 12.00) \times 12.00 \div 2 = 62.00$



作製者 国土院

縮尺 1/250

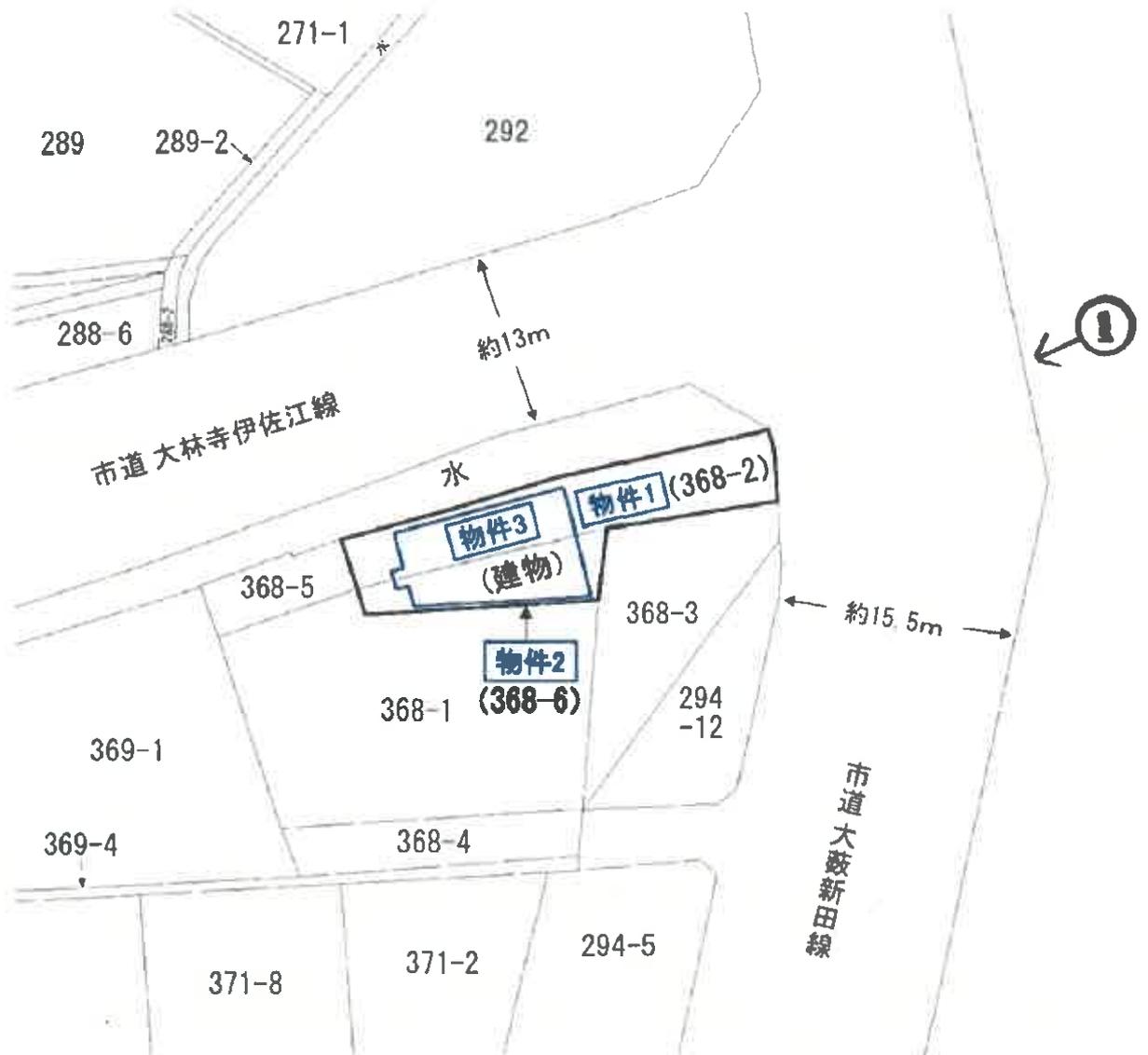
申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



縮尺約1/500



撮影方向

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

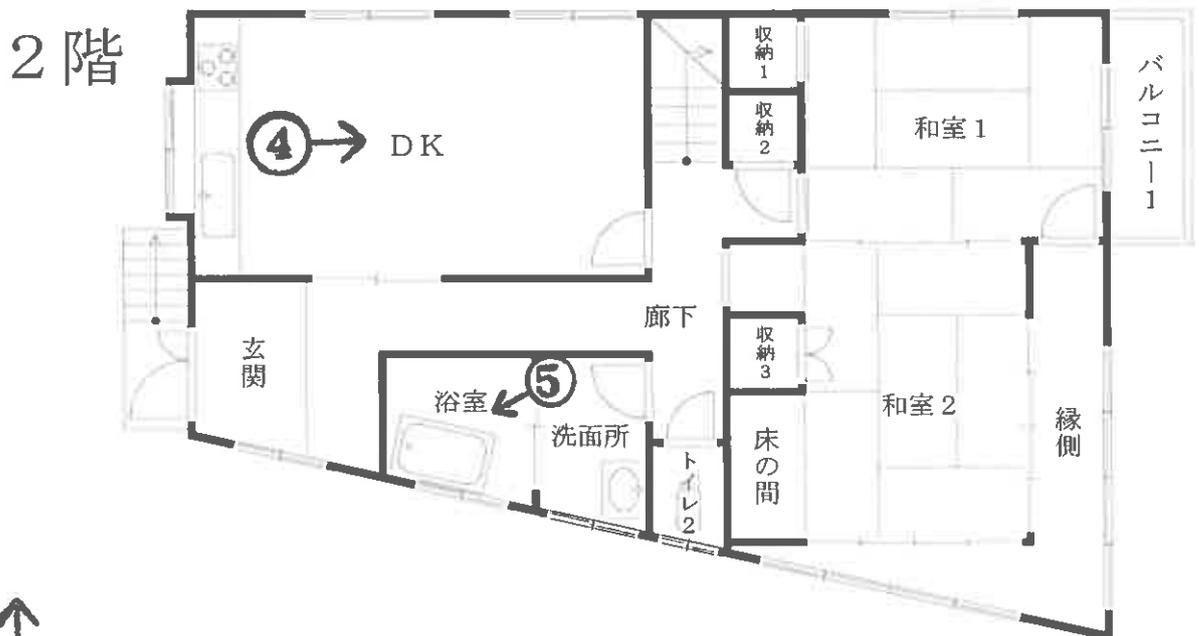
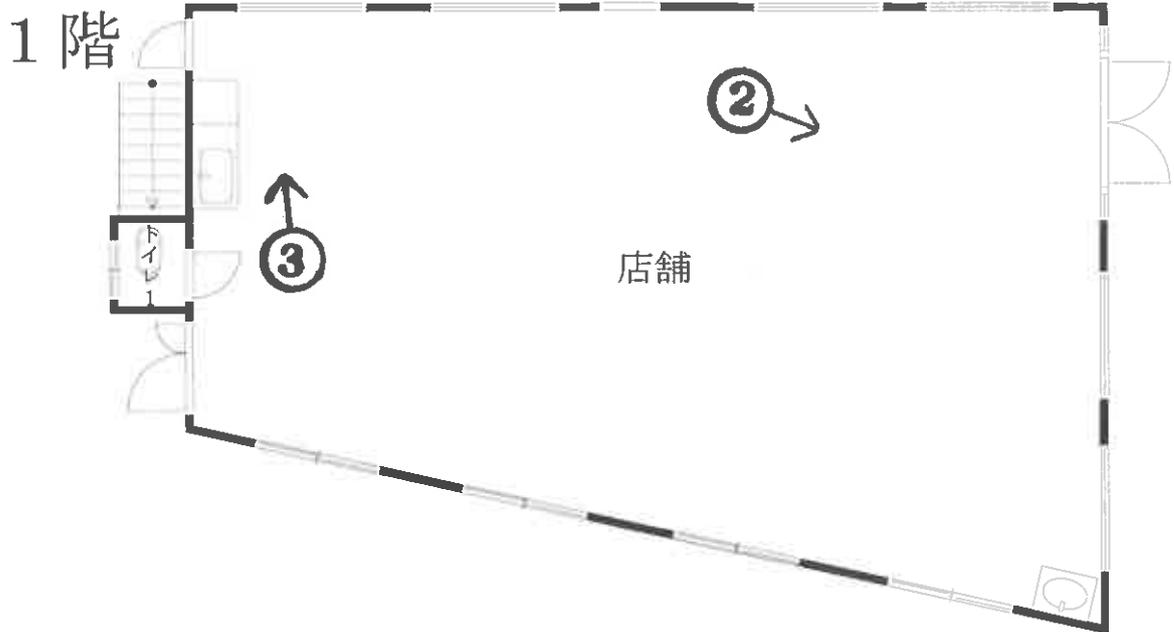
【10枚目】

本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・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



↑  
○ 撮影方向

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

【11 枚目】

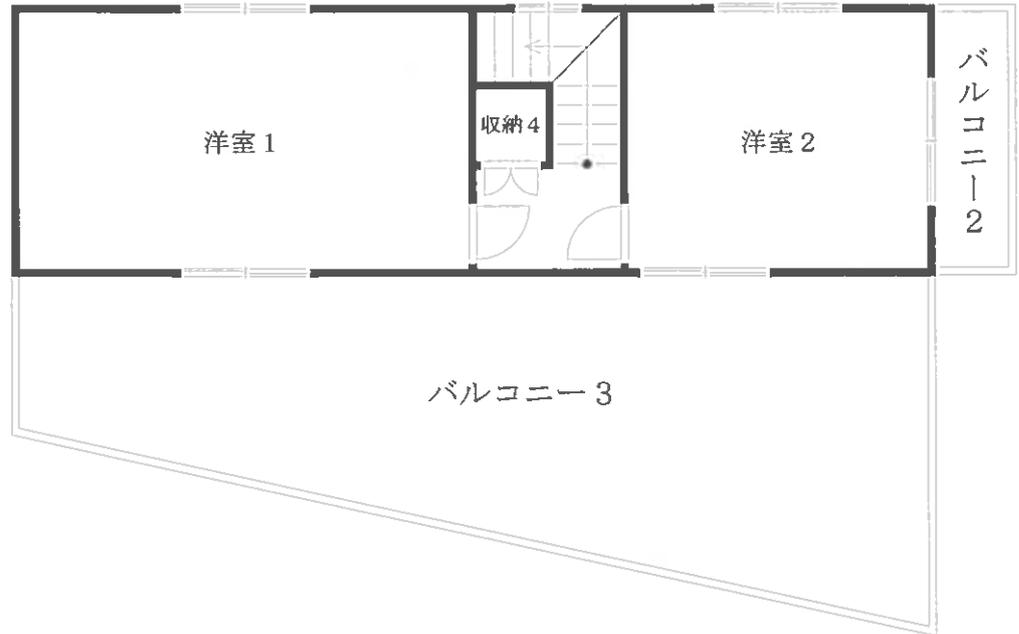
縮尺 約 1/100

# 建物間取図



物件 3

3 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【12枚目】

縮尺 約 1/100

写真1  
本件物件  
の外観



写真2  
店舗



写真3  
店舗



写真4

DK



写真5

浴室



令和7年(ケ)第67号

令和7年10月22日 現地調査

令和7年11月27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 2,134,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 639,000 円
物件2(土地)	金 287,000 円
物件3(建物)	金 1,208,000 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	防府市仁井令町 368番2 宅地 120.20 m <sup>2</sup>	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	防府市仁井令町 368番6 宅地 54.00 m <sup>2</sup>	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市仁井令町 368番地2、368番地6 368番2 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 84.30 m <sup>2</sup> 2階 83.10 m <sup>2</sup> 3階 42.00 m <sup>2</sup> 合計 209.40 m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特記事項		
1、2	法務局備付けの地図(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山陽本線『防府』駅の南西方約1,100m【道路距離】 防府市立 華城小学校の北東方約1,500m【道路距離】 イオン防府店の西方約1,000m【道路距離】	
付近の状況	市街地内の広幅員の市道沿いの地域であり、周辺には店舗や事業所等が見られる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 無 建築基準法22条区域 防府市景観計画区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 佐波川洪水浸水想定0.5m～3.0m未満の区域 高潮浸水想定1～3m未満
画地条件	規模 : 174.20 m <sup>2</sup> 間口 : 約 5 m 奥行 : 約 30 m	形状 : 不整形 接面状況 : 角地 地勢 : 平坦地
接面道路の状況	東側 幅約15.5m舗装市道に対して等高接面 ※1 ※1 市道 大藪新田線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 北側 幅約13m市道に対して水路を挟んで等高接面 ※2 ※2 市道 大林寺伊佐江線〔建築基準法第42条1項1号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 西側が車庫、南側が畑、南東側が店舗、道路を挟んで北側は駐車場、同じく道路を挟んで東側は店舗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（引込可能） 下水道 : あり（防府市上下水道局への聴取では未使用）  (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	<p>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、一部は昭和41年頃に雑種地に地目変更されて、昭和56年頃には目的建物が建築され、画地全体も宅地へと地目変更されて、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おらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。</p> <p>②【埋蔵文化財について】 防府市文化振興課 文化財室調査係に確認したところ、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。</p> <p>③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。</p> <p>④【準用河川と床板について】 目的土地の北側には幅約3mの準用河川が流れており、北東端においては当該河川の一部にコンクリート床板が設けられ、駐車場の一部を形成するような状況となっている。但し、河川区域に設けられた道路構造物であり、当該部分については車両の駐車等の占有はできない。</p> <p>⑤【架橋について】 目的土地の北西端は架橋により出入り可能な状態となっている。</p> <p>⑥【下水道について】 下水道については接続済ではあるが、未使用の状態にあると防府市上下水道局の回答を得ている。</p> <p>⑦【廃車等について】 目的土地の西側には廃車及び廃タイヤ等が放置されており、また多くの鉢植え等が見られた。</p>
------	--

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56年11月7日 新築 経過年数： 約44年 経済的残存耐用年数： 約1年
仕 様	構 造： 鉄骨造
	屋 根： 陸屋根
	外 壁： A L Cパネル 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： 天井ボード、クロス貼 他
	床： 長尺シート、フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道等 その他： —
床面積(現況)	1階 約 84.30 m <sup>2</sup> 2階 約 83.10 m <sup>2</sup> 3階 約 42.00 m <sup>2</sup> 合計 約 209.40 m <sup>2</sup>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建物内の複数の箇所にも雨漏りの形跡が見られ、一部には破損している箇所が認められた。</li> <li>・建物2階の浴室にはカビ等による汚れが見られた。</li> <li>・建物2階の縁側の天井には大きな破損が見られた。</li> <li>・建物内の壁には経年に伴うクロスの剥離や汚れ等が見られた。</li> <li>・建物1階には商品や機材、2～3階には家具や備品等が見られた。</li> <li>・建物外階段の手すりが、錆等により破損している。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	41,600	87 / 100	120.20	70 / 100	3,045,000
2	41,600	87 / 100	54.00	70 / 100	1,368,000

(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 防府(県) 5 - 4

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 44,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 108 & = & 41,600 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇ 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： な し

◇ 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	角 地	+ 2	102 / 100
画 地	形 状	▲ 15	85 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			87 / 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	209.10	0.016	670,000

(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 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 45年
- ・経過年数 : 44年
- ・経済的残存耐用年数 : 1年
- ・観察減価率 : 30%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 45\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.016}}$$

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	3,045,000	50%	法定地上権	1,523,000
2	1,368,000	50%	法定地上権	684,000

(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50%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	3,045,000	▲ 1,523,000		0.70	0.60	639,000
2	1,368,000	▲ 684,000		0.70	0.60	287,000
3	670,000	+ 2,207,000	1.00	0.70	0.60	1,208,000
一括価格(合計)						2,134,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：雨漏りや老朽化に対する修繕工事に相応の費用が必要である。

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【 防府(県) 5 - 4 】

所 在 : 防府市開出西町1574番外

価 格 : 44,800 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の西方、道路距離約2,200mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 2,388 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南側 16 m 県道 に接面

用途指定等 : 準工業地域

( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )

地域の概要 : 県道沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 2,559,178 円

物件 2 : 1,149,714 円

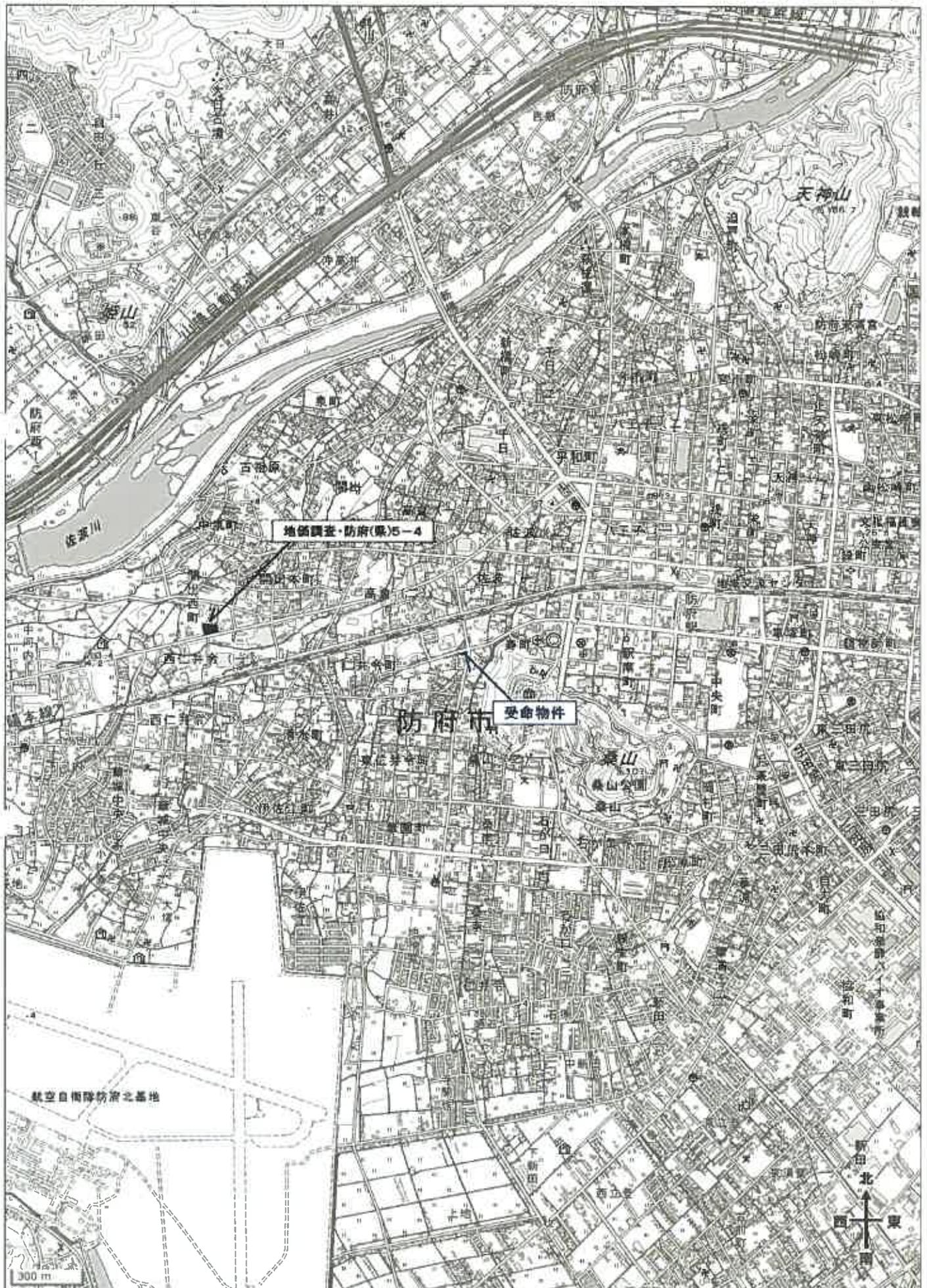
物件 3 : 4,186,351 円

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。

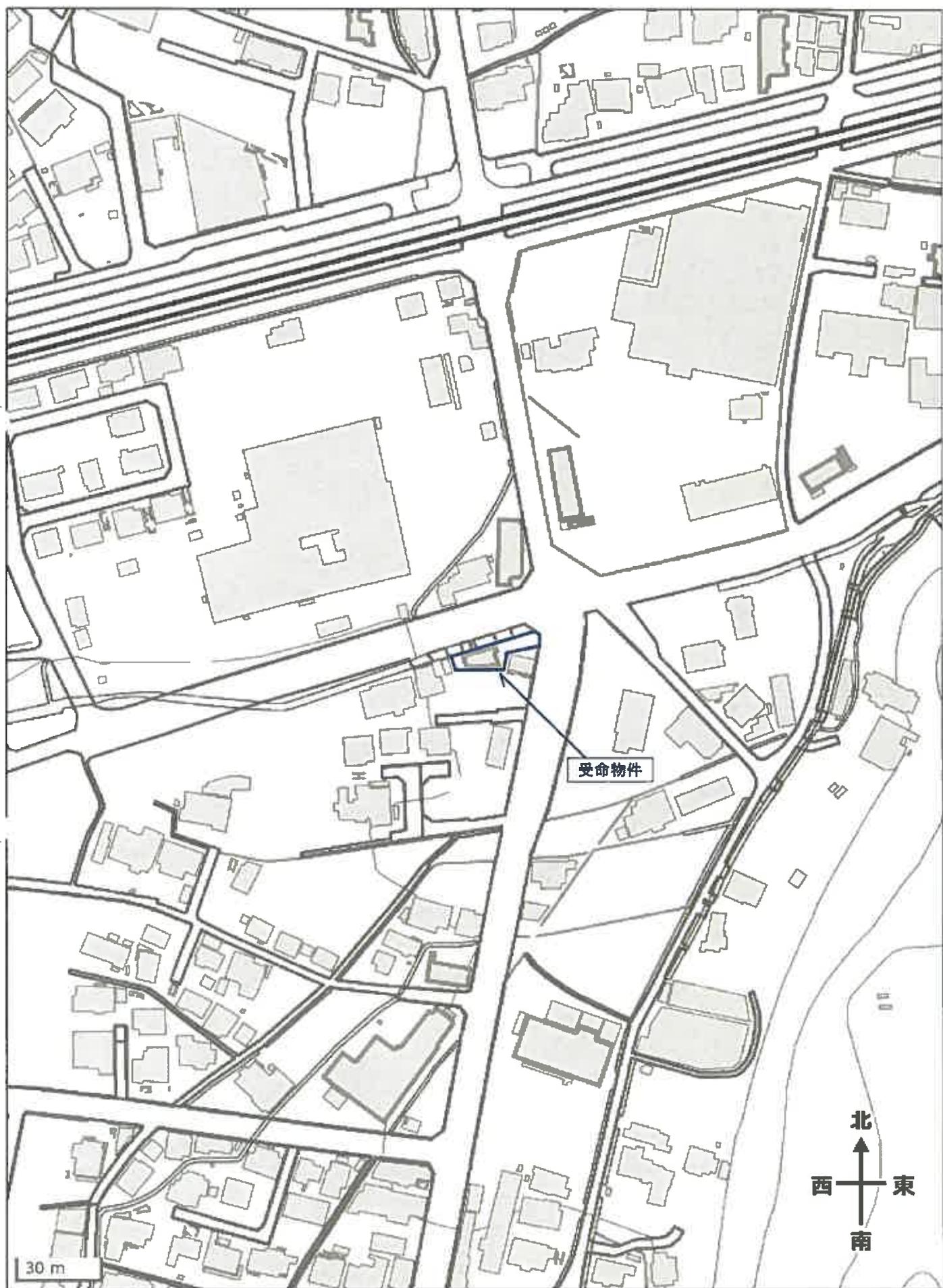
## 第7 附属資料の表示

- 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。



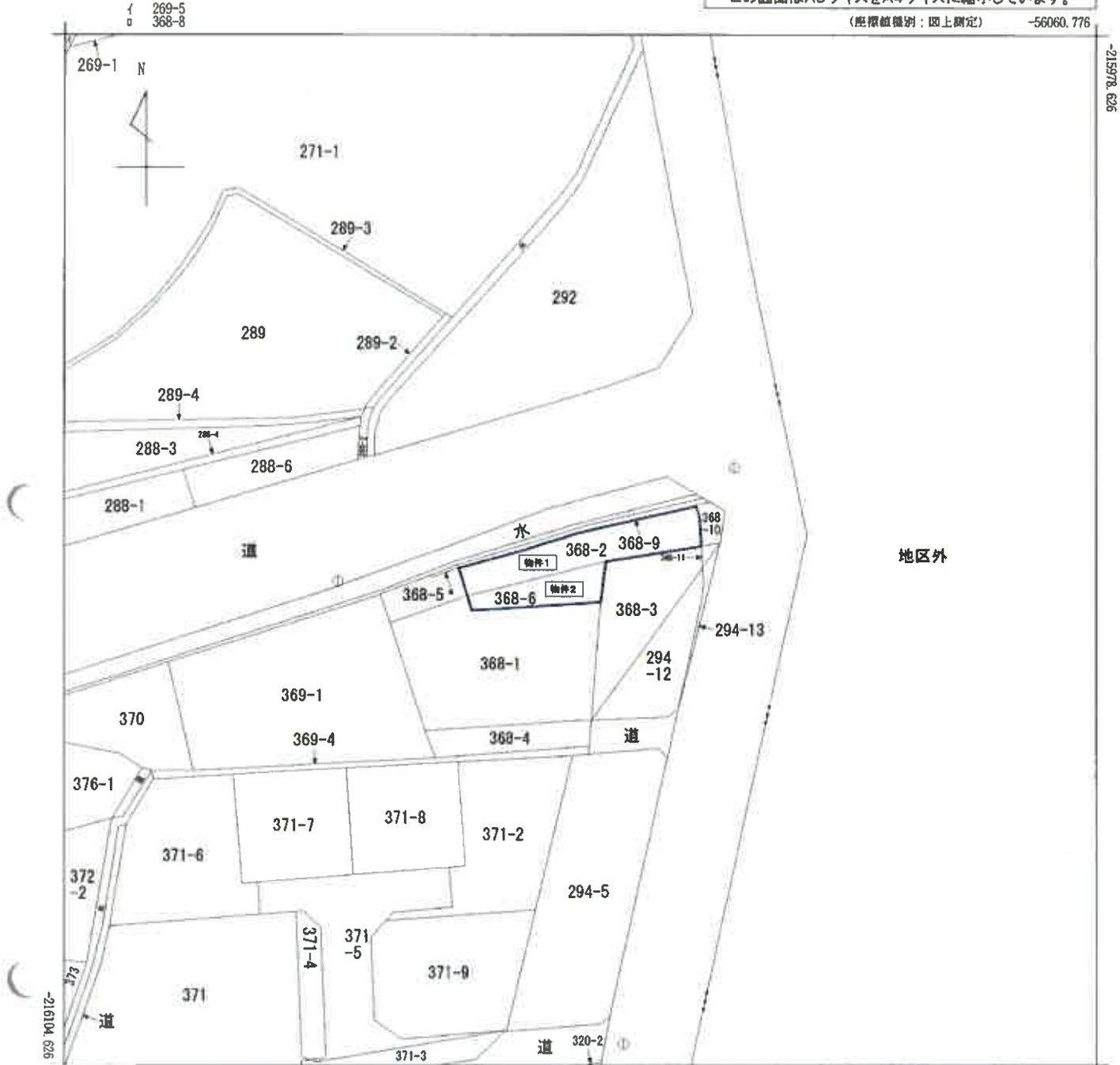
受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値補別：図上測定)

-56060.776

-215978.626



地番区域見出  
仁井令町

請求部	所在	防府市仁井令町				地番	368番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

0105423

前 368-2

後 368-2

新

10

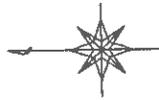
土地積測量図

地番 368-2, 368-10

土地の所在 防府市仁井舎町

昭和三十四年5月17日登記

0.K.1



測点	X	Y	辺長
L1-1	-216375.979	-55879.927	1.09
L1	-216377.031	-55879.641	4.13
L1-3	-216381.144	-55879.221	2.34
13-46	-216380.777	-55876.907	4.18
13-47	-216376.641	-55876.301	2.16
13-45	-216375.551	-55878.165	1.81
管理書	29.532452		
面積	14.796226		
地積	14.79 m <sup>2</sup>		

測点	X	Y	辺長
13-49	-216383.904	-55908.867	3.67
13-50	-216387.390	-55907.719	17.43
13-41	-216382.988	-55890.847	11.77
L1-3	-216381.144	-55879.221	4.13
L1	-216377.031	-55879.641	1.09
L1-1	-216375.979	-55879.927	14.49
13-48	-216379.395	-55894.011	15.52

⊙・・・永続性のある境界線

測点	X	Y	辺長
13-49	-216383.904	-55908.867	3.67
13-50	-216387.390	-55907.719	17.43
13-41	-216382.988	-55890.847	11.77
L1-3	-216381.144	-55879.221	4.13
L1	-216377.031	-55879.641	1.09
L1-1	-216375.979	-55879.927	14.49
13-48	-216379.395	-55894.011	15.52

測点	方位角	距離	方位角	距離
引張点 境界点	196-51-45	0-00-00	73.94	
引張点 1	49-37-04	212-45-19	60.84	
引張点 2	275-10-35	78-18-50	39.82	
引張点 3	276-37-57	79-46-12	40.21	
引張点 4	269-14-27	72-22-42	39.24	
引張点 5	269-45-45	72-54-00	36.92	
引張点 6	277-34-03	80-42-18	38.52	
引張点 7	276-15-29	79-23-44	36.53	

K.1

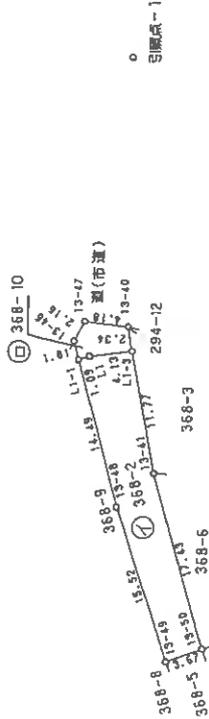
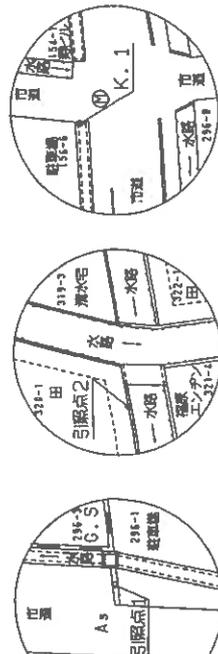
引張点2

引張点1

(既設金属標)

(新設金属標)

(新設金属標)



測点	X	Y
K.1	-216341.206	-55793.635
引張点1	-216360.624	-55839.980
引張点2	-216451.394	-55861.431

引張点-2

作製者

(平成14年3月7日作製)

申請人

縮尺 1/500

地図番号 P<sup>2</sup>21-1

# 土地所在図 地積測量図

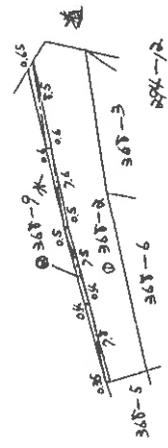
地番 368-9-2

土地の所在 仁井町 仁井町大字仁井町

前 368-1 後 368-2 新 368-2, -9, -10

昭和55年11月14日 登記

0105427



② 368-9

$$7.8 \times (0.35 + 0.4) = 5.85$$

$$7.5 \times (0.4 + 0.5) = 6.75$$

$$7.6 \times (0.5 + 0.6) = 8.36$$

$$8.5 \times (0.6 + 0.65) = 10.625$$

合計 31.575  
= 15.7875

作製者	申請人	縮尺
■■■■	■■■■	1/500
	地図番号	
	2-31-0	

(昭和55年 5月 2日作製)

# 建物図面 (各階平面図)

家屋番号 368番2

仁井金町

防府市大字仁井金町字本見越 368番地2・368番地6

登記年月日 平成17年11月30日 登記

## 各階平面図

0105645

### 1階平面図

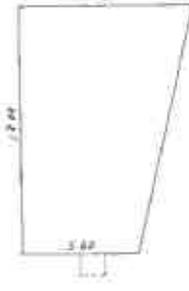


求積

$$(8.25 + 12.00) \times 5.00 \div 2 = 49.375$$

床面積 49.375㎡

### 2階平面図



求積

$$(6.25 + 12.00) \times 12.00 \div 2 = 93.000$$

床面積 93.000㎡

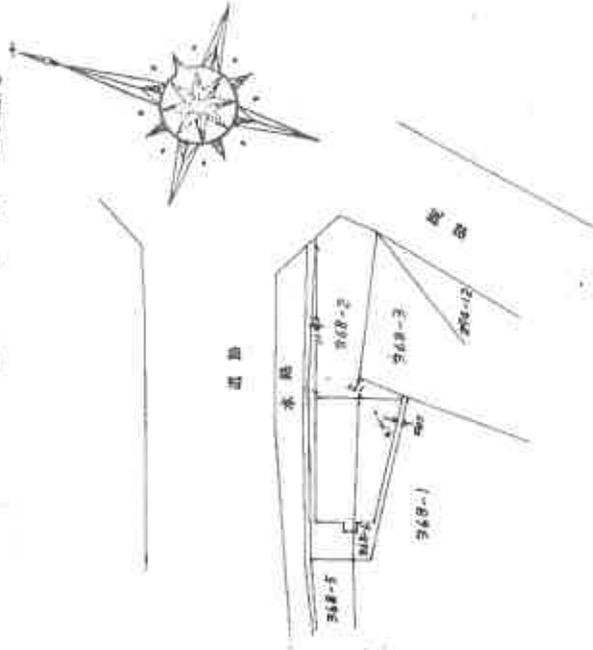
### 3階平面図



求積

$$12.00 \times 3.75 = 45.000$$

床面積 45.000㎡



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

# 土地建物位置関係図



縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・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

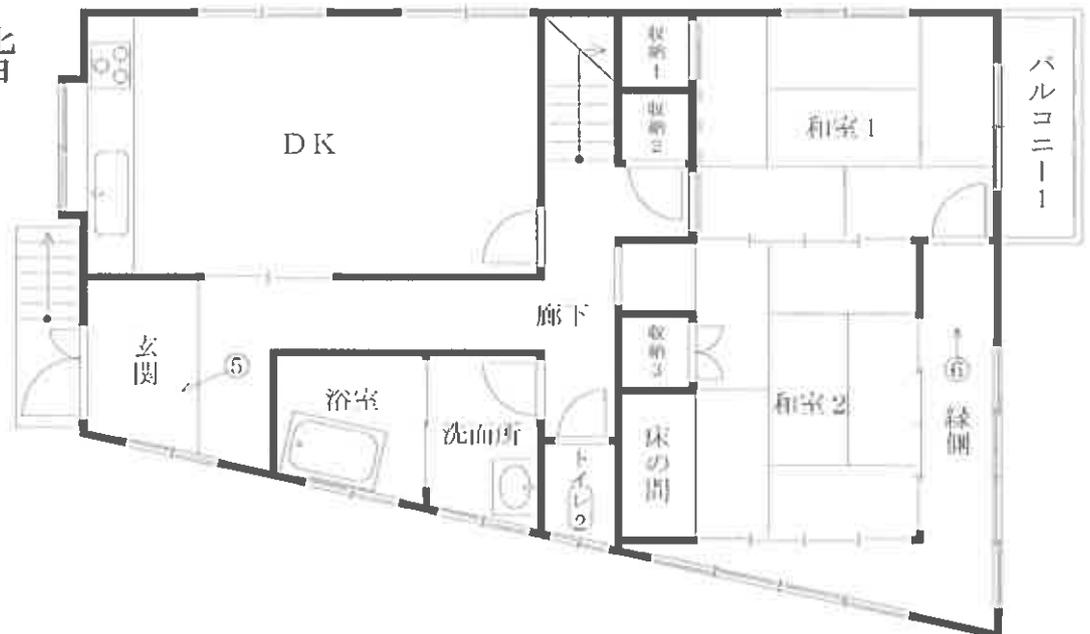


## 物件 3

1 階



2 階



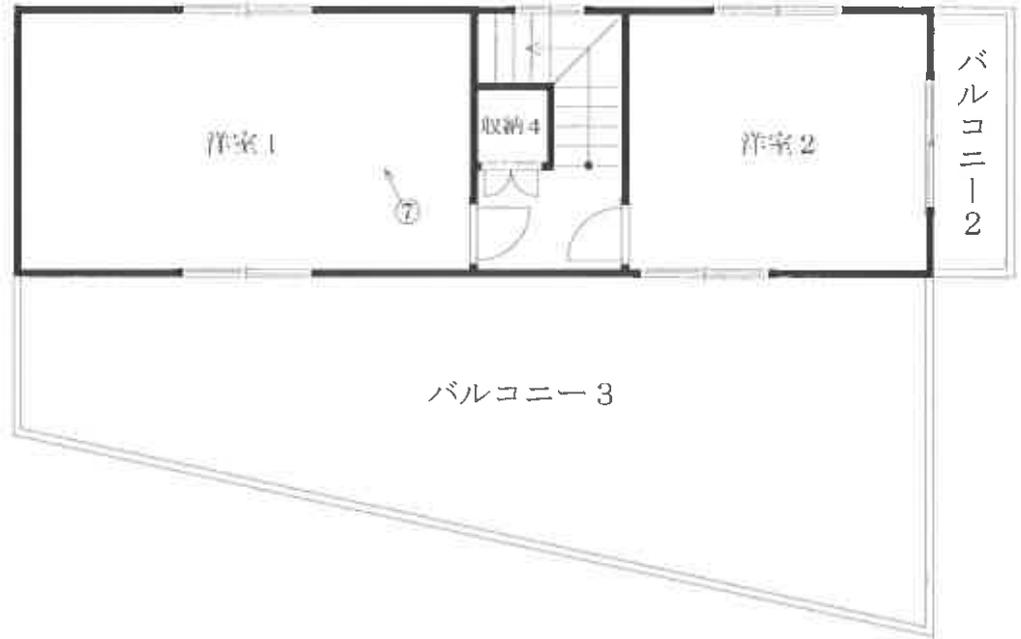
縮尺 約 1/100

# 建物間取図



物件 3

3階



縮尺 約 1/100

# 現況写真 1

①



②



③



# 現況写真 2

④  
1階  
店舗



⑤  
2階  
玄関



⑥  
2階  
縁側



# 現況写真 3

⑦  
3階  
洋室1



⑧  
外階段

