

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 8年 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月17日 午前10時00分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 4月 7日 午前 9時40分 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 2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 目 録

- 1 所 在 山口市大内氷上六丁目
 地 番 508 番 6
 地 目 宅地
 地 積 222.38 平方メートル

- 2 所 在 山口市大内氷上六丁目
 地 番 508 番 12
 地 目 宅地
 地 積 229.16 平方メートル

- 3 所 在 山口市大内氷上六丁目 508 番地 6、508 番地 12
 家屋 番号 508 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積

1 階	105.00 平方メートル
2 階	86.00 平方メートル
3 階	32.75 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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

【物件番号3】

本件建物に設置されている電気温水器（リース物件）は、取戻権者に引き揚げとなる。

《 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 | 山口市大内氷上六丁目 |
| | 地 番 | 508番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内氷上六丁目 |
| | 地 番 | 508番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山口市大内氷上六丁目508番地6、508番地12 |
| | 家屋 番号 | 508番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.00平方メートル
2階 86.00平方メートル
3階 32.75平方メートル |



令和7年（ケ）第42号
令和7年7月9日受理
令和7年8月29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 山口市大内氷上六丁目

地 番 508番6

地 目 宅地

地 積 222.38平方メートル
- 2 所 在 山口市大内氷上六丁目

地 番 508番12

地 目 宅地

地 積 229.16平方メートル
- 3 所 在 山口市大内氷上六丁目508番地6、508番地12

家屋 番号 508番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積

1階	105.00平方メートル
2階	86.00平方メートル
3階	32.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市大内氷上6丁目28番18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 ☐		
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： ☐ 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 上記の者が本建物内に動産類を残置し、空き家状態で占有している。 ☐ 「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			
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	1 私は家族と一緒に、本件建物に住んでいましたが、令和6年12月に本件建物から退去しました。退去に当たり、多くの家財道具は持ち出しましたが、一部動産類を残置しています。 2 私が本件建物を退去したのち、本件建物は空き家状態であり、誰も居住していません。本件建物の鍵は、破産管財人が保管しています。 3 本件建物の外壁は塗りなおしました。また、令和6年6月に給湯器が故障したので交換しました。 4 私の知る限り、本件建物には次の不具合があります。 第一に、上記3の給湯器交換後、水道メーターが異常に上がり、漏水が疑われたので、現在、水道水元栓を閉じています。漏水の原因は不明です。 第二に、2階の階段の壁紙にひび割れがあるほか、一部の壁に穴が開いています。 5 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。 (令和7年8月1日電話聴取)
■破産管財人	1 私は、債務者兼所有者の破産管財人です。 2 本件建物には客玄関と家族玄関があり、私は家族玄関の鍵は管理していますが、客玄関の鍵は管理していません。債務者兼所有者に確認したところ、客玄関の鍵は持っていないとのことでした。 (令和7年8月4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)

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者兼所有者が空き家状態で、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、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 債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物の壁紙の一部にはひび割れが生じ、壁に穴の開いた箇所が認められたほか、経年劣化による床の傷みや壁紙の汚損等が認められた。
- 4 本件建物には、それに附合していた差し掛けや縁台があったと思われるが、いずれも現在は朽ちている。
- 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
（4 枚目）

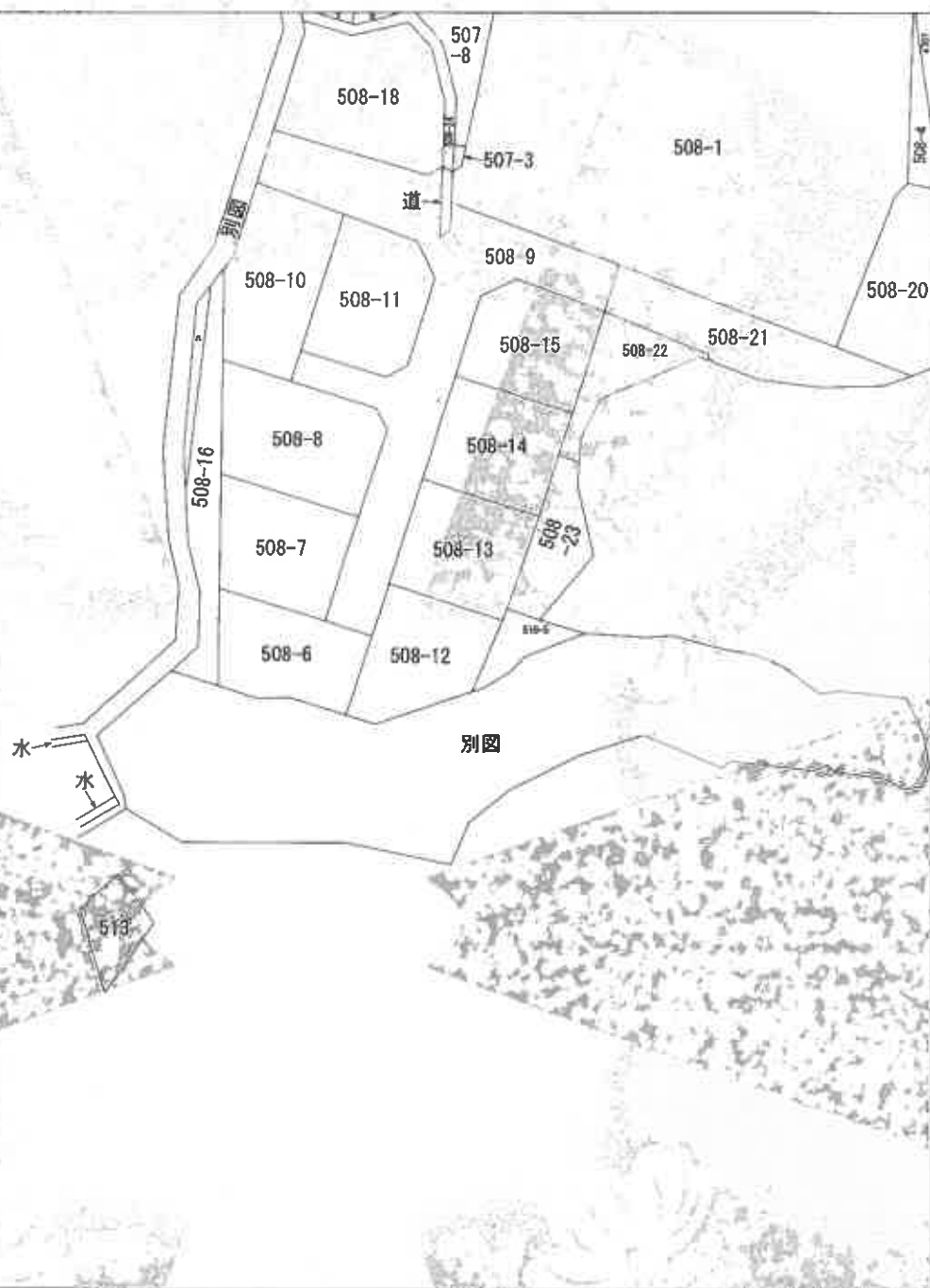
（調査経過用）

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9日(水) : ~ :	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10日(木) : ~ :	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10日(木) : ~ :	法務局	登記事項証明書
令和7年7月10日(木) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票交付請求(郵送)
令和7年7月10日(木) 11:00 ~ 11:15	携帯電話	電話聴取(破産管財人の従業員)
令和7年7月23日(水) 9:30 ~ 9:35	携帯電話	電話聴取(破産管財人の従業員)
令和7年7月23日(水) : ~ :	物件所在地	債務者兼共有者に対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年7月24日(木) 14:15 ~ 14:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年8月1日(金) 11:59 ~ 12:17	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者)
令和7年8月4日(月) 13:40 ~ 15:00	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(破産管財人)
(特記事項) ■ 令和7年8月4日 目的物件は不在と予測されたので、立会人を立ち合わせ、債務者兼所有者の破産管財人が保管していた鍵を用いて解錠させて建物内に立ち入った。 なお、破産管財人は調査開始前に物件所在地を立ち去った。		

(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)



地番区域見出

調製海味
肉內肉內目
大大大大
A B C D E

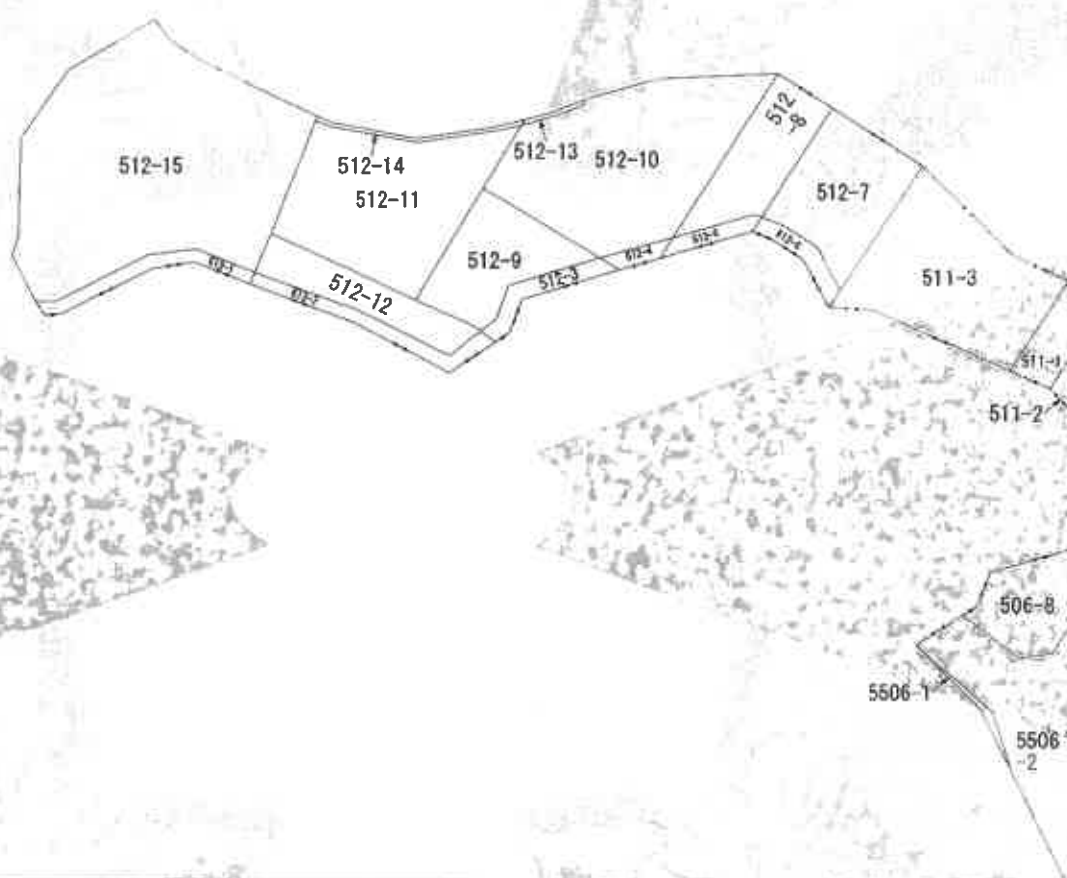
請求部	所在地	山口市大内永上六丁目			地番	508番6		
出力縮尺	1/600	精度区	座標系 番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

令和7年7月10日
山口地方法務局

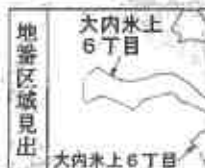
登記官

縮小 (A3-A4) 【6枚目】

公用



(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録した図面です。



請求部	所在	山口市大内水上六丁目				地番	512番11			
出方縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成2年3月20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10日
山口地方法務局

請求番号：26-3
(1/1)

登記官

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

公用

これは図面に記號せられた内容を示すもので、
令和7年7月10日 山口地方庁登記部

171052

地積測量図

地積測量図 ①/4

前

後

508-1-1-1

新

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

平成17年3月8日 登記

土地の所在 山口市美奈大内御場字大久保

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

508-1-1-1

(1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

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10日 山口地方方法務局 登記官

縮小 (A3-A4)

【10枚目】

前 508-1 後 508-1-6 新 508-1 -6 -18

171053

地 番

508-1

-6~-18

耕

地 積 測 量 図

214

土地の所在 山口市大字大内御堀字大久保

平成17年3月8日 登記

地番	508-7	Y	面積	地積	地積
M55	943.411	1043.109	14.103	14.103	14.103
M56	947.422	1044.712	17.679	17.679	17.679
M57	950.416	1040.943	13.473	13.473	13.473
M58	958.045	1055.607	13.601	13.601	13.601
合計	421.869893	210.9444695	63.892	63.892	63.892

地番	508-8	Y	面積	地積	地積
M53	957.422	1044.712	14.105	14.105	14.105
M54	971.436	1046.314	6.793	6.793	6.793
M55	967.398	1054.390	10.849	10.849	10.849
M56	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M57	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M58	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
合計	528.282643	264.14	79.990	79.990	79.990

地番	508-9	Y	面積	地積	地積
M-22	938.045	1055.607	13.473	13.473	13.473
M-23	950.416	1050.943	11.373	11.373	11.373
M-24	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-25	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-26	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-27	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-28	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-29	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-30	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-31	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-32	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-33	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-34	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-35	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-36	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-37	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-38	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-39	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-40	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-41	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-42	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-43	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-44	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-45	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-46	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-47	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-48	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-49	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-50	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-51	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-52	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-53	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-54	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-55	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-56	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-57	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-58	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-59	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-60	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-61	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-62	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-63	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-64	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-65	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-66	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-67	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-68	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-69	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-70	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-71	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-72	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-73	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-74	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-75	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-76	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-77	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-78	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-79	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-80	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-81	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-82	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-83	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-84	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-85	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-86	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-87	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-88	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-89	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-90	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-91	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-92	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-93	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-94	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-95	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-96	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-97	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-98	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-99	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012
M-100	967.696	1054.354	3.012	3.012	3.012

地番	508-10	Y	面積	地積	地積
M51	943.411	1043.109	14.103	14.103	14.103
M52	947.422	1044.712	17.679	17.679	17.679
M53	950.416	1040.943	13.473	13.473	13.473
M54	958.045	1055.607	13.601	13.601	13.601
合計	421.869893	210.9444695	63.892	63.892	63.892

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年2月28日作成)

(1) 平成27年2月23日
この図面に配属されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

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10日 山口地方方法務局

令和7年7月10日

三〇 我亦知終晚

藥品如

縮小 (A3→A4)

【12枚目】

地番	508-1 -6--18	耕	地積測量図	3/4
土地の所在	山口市大寺大内御堀字大久保			

申請人		縮尺	1/500
地区番号			

平成17年3月8日 登録

項目	1950-1951	1951-1952	1952-1953	1953-1954	1954-1955	1955-1956	1956-1957	1957-1958	1958-1959	1959-1960	1960-1961	1961-1962	1962-1963	1963-1964	1964-1965	1965-1966	1966-1967	1967-1968	1968-1969	1969-1970	1970-1971	1971-1972	1972-1973	1973-1974	1974-1975	1975-1976	1976-1977	1977-1978	1978-1979	1979-1980	1980-1981	1981-1982	1982-1983	1983-1984	1984-1985	1985-1986	1986-1987	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037	2037-2038	2038-2039	2039-2040	2040-2041	2041-2042	2042-2043	2043-2044	2044-2045	2045-2046	2046-2047	2047-2048	2048-2049	2049-2050	2050-2051	2051-2052	2052-2053	2053-2054	2054-2055	2055-2056	2056-2057	2057-2058	2058-2059	2059-2060	2060-2061	2061-2062	2062-2063	2063-2064	2064-2065	2065-2066	2066-2067	2067-2068	2068-2069	2069-2070	2070-2071	2071-2072	2072-2073	2073-2074	2074-2075	2075-2076	2076-2077	2077-2078	2078-2079	2079-2080	2080-2081	2081-2082	2082-2083	2083-2084	2084-2085	2085-2086	2086-2087	2087-2088	2088-2089	2089-2090	2090-2091	2091-2092	2092-2093	2093-2094	2094-2095	2095-2096	2096-2097	2097-2098	2098-2099	2099-2100	2100-2101	2101-2102	2102-2103	2103-2104	2104-2105	2105-2106	2106-2107	2107-2108	2108-2109	2109-2110	2110-2111	2111-2112	2112-2113	2113-2114	2114-2115	2115-2116	2116-2117	2117-2118	2118-2119	2119-2120	2120-2121	2121-2122	2122-2123	2123-2124	2124-2125	2125-2126	2126-2127	2127-2128	2128-2129	2129-2130	2130-2131	2131-2132	2132-2133	2133-2134	2134-2135	2135-2136	2136-2137	2137-2138	2138-2139	2139-2140	2140-2141	2141-2142	2142-2143	2143-2144	2144-2145	2145-2146	2146-2147	2147-2148	2148-2149	2149-2150	2150-2151	2151-2152	2152-2153	2153-2154	2154-2155	2155-2156	2156-2157	2157-2158	2158-2159	2159-2160	2160-2161	2161-2162	2162-2163	2163-2164	2164-2165	2165-2166	2166-2167	2167-2168	2168-2169	2169-2170	2170-2171	2171-2172	2172-2173	2173-2174	2174-2175	2175-2176	2176-2177	2177-2178	2178-2179	2179-2180	2180-2181	2181-2182	2182-2183	2183-2184	2184-2185	2185-2186	2186-2187	2187-2188	2188-2189	2189-2190	2190-2191	2191-2192	2192-2193	2193-2194	2194-2195	2195-2196	2196-2197	2197-2198	2198-2199	2199-2200	2200-2201	2201-2202	2202-2203	2203-2204	2204-2205	2205-2206	2206-2207	2207-2208	2208-2209	2209-2210	2210-2211	2211-2212	2212-2213	2213-2214	2214-2215	2215-2216	2216-2217	2217-2218	2218-2219	2219-2220	2220-2221	2221-2222</
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------

標高	位置	10' 500-ft 以上	Y	標高	位置
150	山頂	530.04E	1041.597	1,038	標高の不明
100	山頂	530.43Z	1040.531	1040	標高の不明
100	山頂	511.691	1036.016	2,018	標高の不明
100	山頂	415.705	1036.378	2,115	標高の不明
100	山頂	325.304	1037.801	2,163	標高の不明
100	山頂	537.313	1036.760	2,110	標高の不明
100	山頂	539.305	1036.755	2,435	標高の不明
100	山頂	551.264	1039.301	0,217	標高の不明
100	山頂	703.041	1038.303	22,450	標高の不明
100	山頂	875.104	1041.226	6,430	標高の不明
100	山頂	380.900	1045.733	4,009	標高の不明
100	山頂	484.076	1047.789	12,736	標高の不明
100	山頂	511.456	1046.214	4,195	標高の不明
100	山頂	557.427	1044.712	1,910	標高の不明
100	山頂	563.411	1043.109	13,450	標高の不明
100	山頂	634.447	1032.417	94	標高の不明
100	山頂	122.4172235	105.17	95	標高の不明

[illegible]

Y 年度		Y 年度		Y 年度		Y 年度	
Y 年度	Y 年度	Y 年度	Y 年度	Y 年度	Y 年度	Y 年度	Y 年度
10	341,304	1075,556	0,316	1075,556	0,316	1075,556	0,316
Y 11	350,229	1074,641	20,670	1074,641	20,670	1074,641	20,670
Y 12	358,952	1055,408	11,820	1055,408	11,820	1055,408	11,820
Y 13	1009,410	1050,090	0,493	1050,090	0,493	1050,090	0,493
Y 14	1010,262	1059,217	6,809	1059,217	6,809	1059,217	6,809
Y 15	1007,579	1066,228	6,544	1066,228	6,544	1066,228	6,544
Y 16	1009,074	1072,724	4,418	1072,724	4,418	1072,724	4,418
Y 17	1005,491	1076,367	8,242	1076,367	8,242	1076,367	8,242
Y 18	959,258	1076,368	0,113	1076,368	0,113	1076,368	0,113
Y 19	522,671	251,43		251,43		251,43	
Y 20	261,43	251,43		251,43		251,43	

年次	⑥	508-10	Y	要項	計	要項の別	計
1918		561,926	1052,300	賃金	8,793	賃金以外の別項	1043,507
1924		871,436	1046,314	賃金	12,705	賃金以外の別項	1033,609
1929		984,008	124,769	賃金	9,596	賃金以外の別項	1174,412
1934		992,321	1032,647	賃金	6,216	賃金以外の別項	1026,431
1941		992,615	1092,769	賃金	11,242	賃金以外の別項	1081,527
1951		987,657	1092,875	賃金	17,463	賃金以外の別項	1075,392
1957		971,523	1096,010	賃金	4,015	賃金以外の別項	1091,995
合計		4,951,915	242,84	計			
平均		243,845700					

[illegible]

観測点	X	Y	Z	観測点の別名
150	341.803	1063.778	15.306	観測点アレキ
1502	935.102	1070.173	2.286	観測点アレキ
1503	939.246	1076.173	0.560	観測点アレキ
1505	939.313	1076.477	1.807	観測点アレキ
1506	938.358	1074.692	2.058	観測点アレキ
1507	932.882	1072.994	1.930	観測点アレキ
1512	927.061	1071.165	2.046	観測点アレキ
1514	929.376	1069.737	0.155	観測点アレキ
1515	934.436	1061.213	4.829	観測点アレキ
1517	935.013	1056.770	11.609	観測点アレキ
1523	935.698	1061.154	0.864	観測点アレキ
観測点	456.315257	229.10	10	
観測点	232.1627905			

[illegible]

品名	規格	Y	原価	仕入	買掛金
M7	S44 138	1069 137	15 500	買掛金	買掛金
A20	966 536	1074 472	16 843	買掛金	買掛金
M3	929 B64	1090 063	15 501	買掛金	買掛金
N10	S47 468	1064 714	16 977	買掛金	買掛金
合計	438 434B90	額部	59 54	59	54
合計	339 147A900	額部	59 54	59	54

(1) 平成 27 年 2 月 23 日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成17年3月8日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

前 508-1-6 新 508-1-6 後 508-1-6

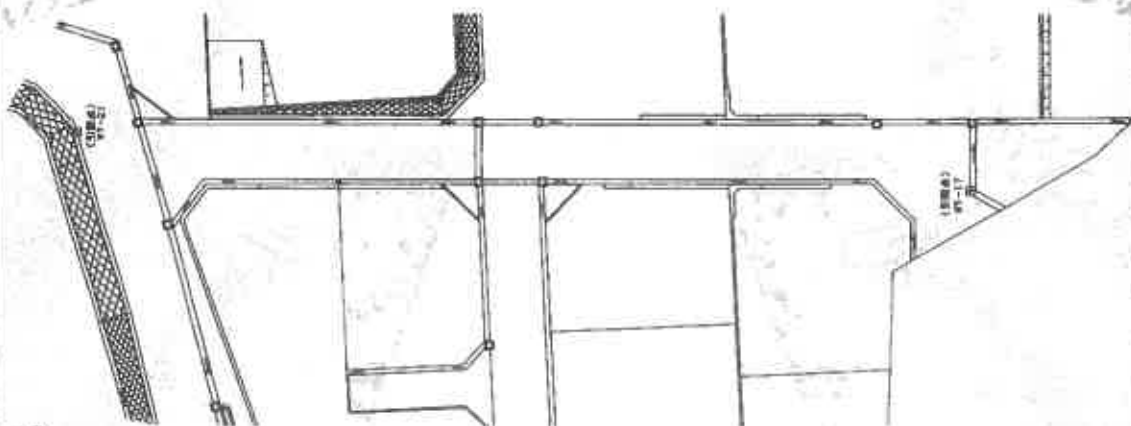
地積測量図 (1/1)

508-1-6-18

171055

土地の所在 山口市大字大内御堀字大久保

平成17年3月8日 登記



測量点	座標	X	Y	面積
W-17(測量点)	W-17(測量点)	981.408	1115.063	0.00
W-21(測量点)	W-21(測量点)	1002.417	1043.476	0.00
W-22(測量点)	W-22(測量点)	980.611	1147.529	147.4845
W-23(測量点)	W-23(測量点)	980.832	1103.807	321.1616
W-24(測量点)	W-24(測量点)	938.794	1090.977	293.3725
W-25(測量点)	W-25(測量点)	935.753	1086.378	310.5015
W-26(測量点)	W-26(測量点)	992.041	1029.303	323.1643
W-27(測量点)	W-27(測量点)	990.603	1045.753	345.4023
W-28(測量点)	W-28(測量点)	994.059	1047.789	349.4744
W-29(測量点)	W-29(測量点)	992.615	1052.769	306.4917
W-30(測量点)	W-30(測量点)	1010.282	1052.937	11.4510
W-31(測量点)	W-31(測量点)	991.309	1070.536	7.1756
W-32(測量点)	W-32(測量点)	993.563	1074.563	306.5227
W-33(測量点)	W-33(測量点)	991.878	1070.917	5.4931
W-34(測量点)	W-34(測量点)	1030.414	1083.873	43.7119
W-35(測量点)	W-35(測量点)	1030.450	1086.001	44.1913
W-36(測量点)	W-36(測量点)	1037.429	1110.028	95.114
W-37(測量点)	W-37(測量点)	1013.524	1135.733	81.4824
W-38(測量点)	W-38(測量点)	981.046	1148.025	119.2415
W-39(測量点)	W-39(測量点)	972.962	1153.171	123.4235
W-40(測量点)	W-40(測量点)	985.252	1149.133	143.4517
W-41(測量点)	W-41(測量点)			34.286

測量点	座標	面積
W-17(測量点)	W-17(測量点)	0.00
W-21(測量点)	W-21(測量点)	0.00
W-22(測量点)	W-22(測量点)	147.4845
W-23(測量点)	W-23(測量点)	321.1616
W-24(測量点)	W-24(測量点)	293.3725
W-25(測量点)	W-25(測量点)	310.5015
W-26(測量点)	W-26(測量点)	323.1643
W-27(測量点)	W-27(測量点)	345.4023
W-28(測量点)	W-28(測量点)	349.4744
W-29(測量点)	W-29(測量点)	306.4917
W-30(測量点)	W-30(測量点)	11.4510
W-31(測量点)	W-31(測量点)	7.1756
W-32(測量点)	W-32(測量点)	306.5227
W-33(測量点)	W-33(測量点)	5.4931
W-34(測量点)	W-34(測量点)	43.7119
W-35(測量点)	W-35(測量点)	44.1913
W-36(測量点)	W-36(測量点)	95.114
W-37(測量点)	W-37(測量点)	81.4824
W-38(測量点)	W-38(測量点)	119.2415
W-39(測量点)	W-39(測量点)	123.4235
W-40(測量点)	W-40(測量点)	143.4517
W-41(測量点)	W-41(測量点)	34.286

作製者

(平成17年2月28日作製)

申請人

地図番号

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

【14 枚目】

(1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

縮小 (A3—A4)

【15枚目】

前 5/2 後 5/2 新 5/2 5/5

土地所在図
土地積測量図

地 番 512-7-15

土地の所在 山口市大字大内面大字大久保

171067

(D) 地積 512-10

測量点	X	Y
K529	404.591	458.430
K813	388.357	458.728
K916	397.460	451.885
K560	394.041	441.057
K927	399.872	444.812
K571	386.994	445.075
K589	400.458	446.915
K568	401.133	448.913
K564	401.025	450.618
K928	402.456	450.953
K528	408.167	457.143
面積	546.226475	
総面積	275.1142375	面積 273.11 m ²

(E) 地積 512-11

測量点	X	Y
K926	400.389	425.650
K577	389.840	428.785
K576	395.137	434.908
K573	399.466	443.065
K927	399.872	444.812
K553	383.648	434.720
K564	389.910	401.632
面積	433.220741	
総面積	216.6103705	面積 216.61 m ²

(C) 地積 512-9

測量点	X	Y
K583	383.046	434.720
K564	381.034	440.312
K814	380.858	440.787
K900	381.736	442.158
K805	384.930	443.313
K804	386.798	443.468
K816	387.450	455.825
K560	384.041	441.057
面積	200.447435	
総面積	100.2237175	面積 100.22 m ²

(F) 地積 512-12

測量点	X	Y
K554	388.910	421.632
K553	383.648	434.720
K594	381.034	440.312
K814	380.858	440.787
K907	378.373	437.885
K908	382.705	429.240
K815	386.204	420.162
面積	136.989854	
総面積	89.4944270	面積 89.49 m ²

測量点	X	Y
K922	395.841	401.965
K900	394.232	474.174
K901	390.313	472.031
K902	390.393	468.950
K812	391.227	467.028
K788	401.337	479.463
面積	243.200458	
総面積	121.6002290	面積 121.60 m ²

(B) 地積 512-8

測量点	X	Y
K529	404.591	458.430
K789	401.337	473.463
K812	391.227	467.028
K903	391.485	466.431
K813	388.357	458.728
面積	178.862700	
総面積	88.4413500	面積 88.44 m ²



測量凡例
境界線
境界点
境界角
境界距離
境界方位

平成29年6月19日 登記

作製者 土地測量士 田中 重士

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成 27 年 2 月 23 日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成2年6月19日

公用

前 5/12 後 5/12 新 5/12 7/15

171068

耕 土地所在図
地積測量図

012-7-15

土地の所在 山口市大字大内郡壺字大久保

(G) 地積 512-13

測点	X	Y
N572	400.412	444.941
N570	400.883	446.815
N567	401.552	448.773
N565	402.209	450.423
N528	402.436	450.953
N564	401.025	450.618
N559	401.133	448.913
N569	400.458	445.915
N571	399.934	445.075
N527	399.872	444.612
面積	5.746765	
容積	2.0735775	容積 2.87 m ³

(H) 地積 512-14

測点	X	Y
N565	400.814	425.824
N568	400.753	426.955
N575	398.595	434.907
N574	399.895	442.964
N572	400.412	444.941
N527	399.872	444.612
N573	399.466	443.065
N576	398.137	434.908
N577	399.840	426.765
N526	400.389	425.880
面積	17.297179	
容積	8.6485895	容積 8.64 m ³

分母面積

(A) 512-7	1175.0000000
(B) 512-8	121.6002290
(C) 512-9	88.4413600
(D) 512-10	100.2237175
(E) 512-11	273.1142375
(F) 512-12	216.6103705
(G) 512-13	88.4944270
(H) 512-14	2.8733775
(I) 512-15	8.6485895
	291.9937015

平成2年6月19日 登記

平成2年5月22日作成
士会用紙

申請人
地積測量

作製者
土地整理
調査士

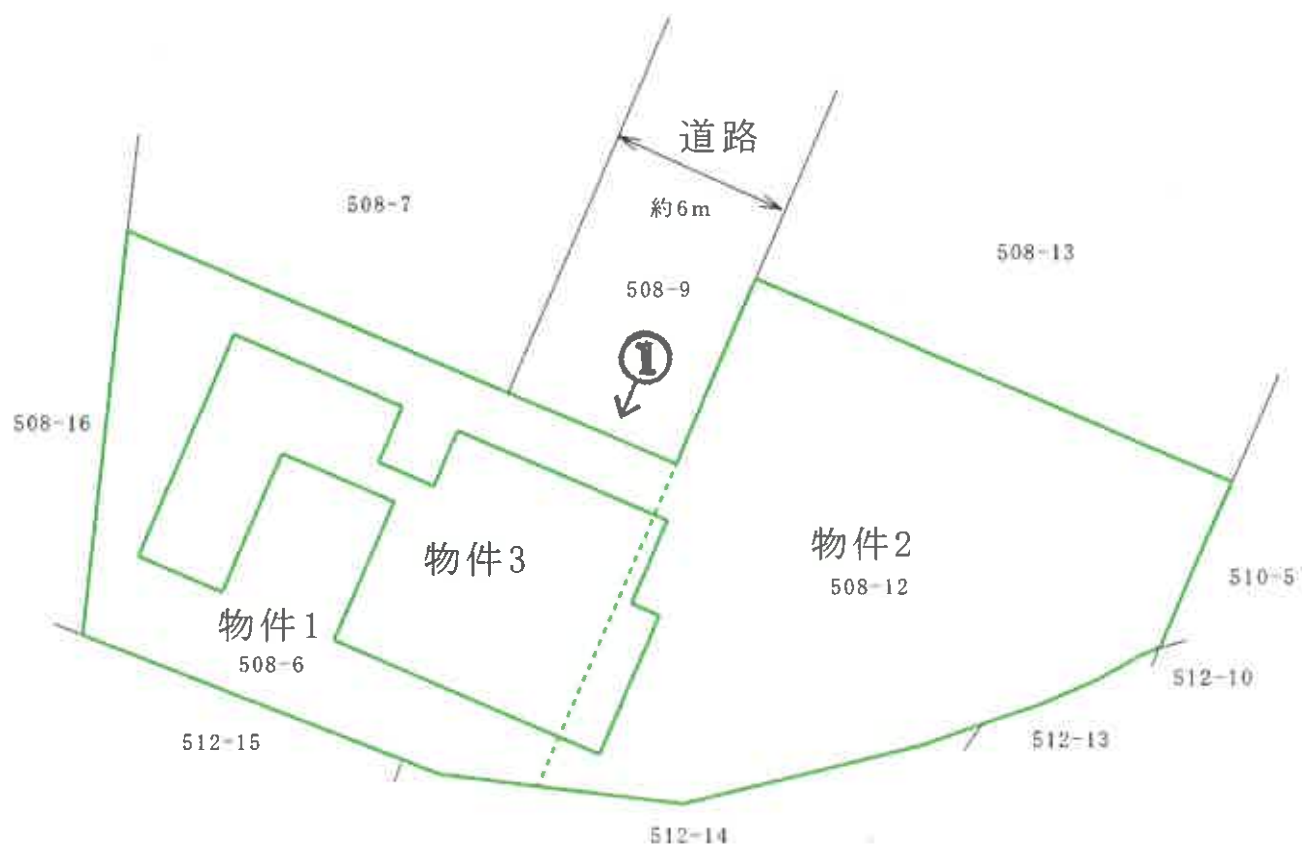
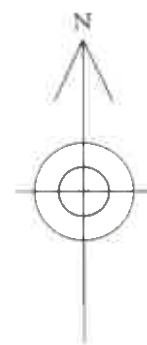
縮尺 1/

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10日 山口地方広域圏

登記簿

(1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている建物の全戸又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。



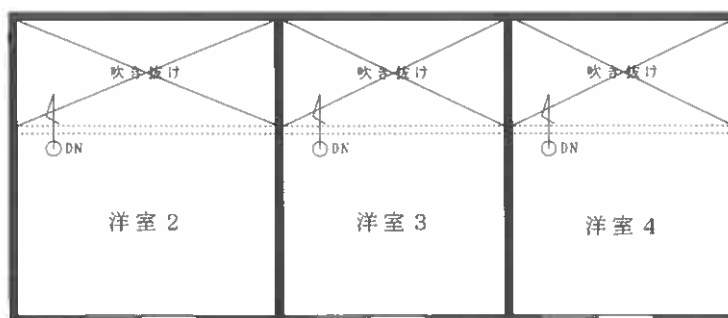
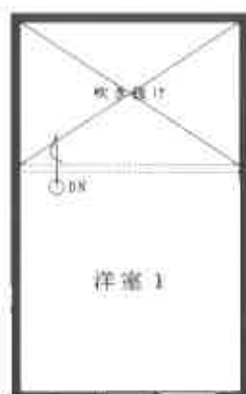
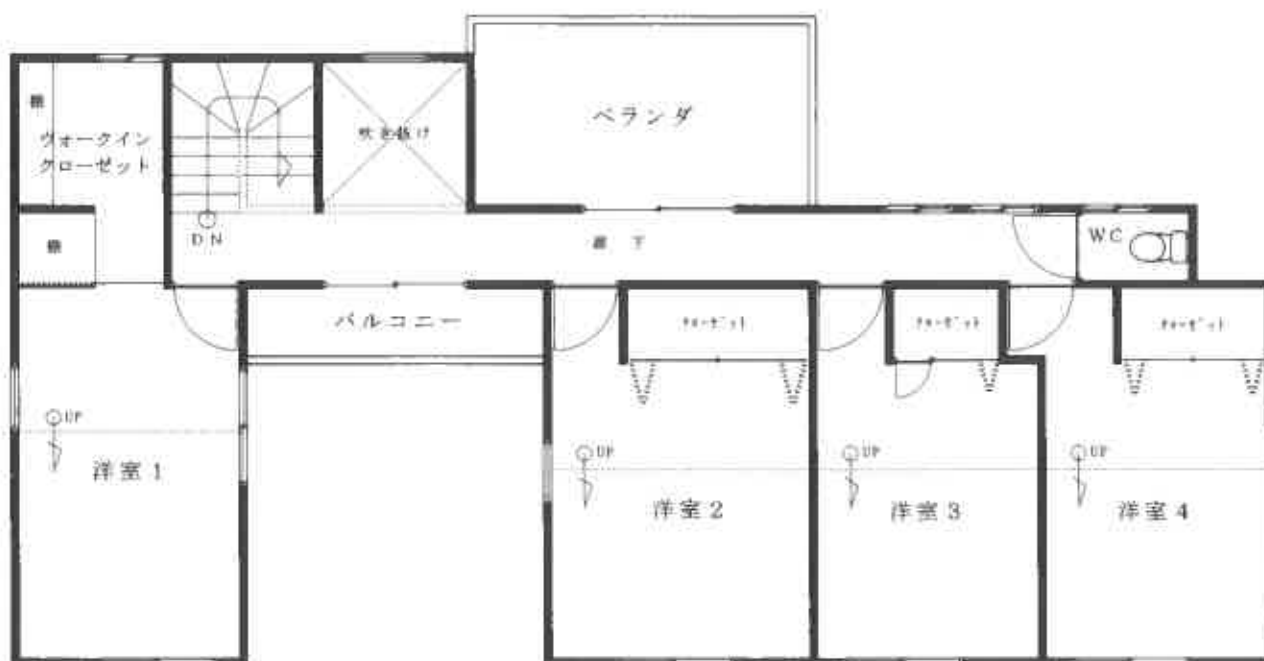
撮 影 方 向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

【22枚目】



3階



【23枚目】

※ 解僞人作成図面に基づいて作成した。

建物間取図
(縮尺 約1/100)

写真1
本件物件
の外観



写真2
LDK



写真3
UB



令和7年(ケ)第42号

令和7年8月4日

令和7年8月20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 9,740,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,664,000円
物件2(土地)	金 1,715,000円
物件3(建物)	金 6,361,000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	山口市大内氷上六丁目 508番6 宅地 222.38㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	山口市大内氷上六丁目 508番12 宅地 229.16㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	山口市大内氷上六丁目508番地6、508番地12 508番6 居宅 木造スレートぶき3階建 1階 105.00㎡ 2階 86.00㎡ 3階 32.75㎡ 合計 223.75㎡	
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、地積測量図 等。 照合結果： 上記図面等を基に、道路、ブロック塀、建物配置、概測等により範囲を確認した結果、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面は概ね一致した。		
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、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山口線「山口」駅の東方約3.8km【道路距離】 山口市役所の南東方約4.5km 【道路距離】			
付 近 の 状 況	当該地域は山口市中心部外縁に位置し、主として中規模一般戸建住宅がみられる住宅団地である。地勢は対象地付近で概ね南西向きの傾斜地勢を呈している。			
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	非線引都市計画区域		
	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	特定用途制限地域 山口市立地適正化計画		
画 地 条 件	規模	間口	約 9 m	
	物件1 222.38 m ²	奥行	約 18 m (最長)	
	物件2 229.16 m ²	形状	不整形	
	計 451.54 m ²	接面状況	中間画地	
		地勢	概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北西側 約 6 m	道路	舗装済	歩道:なし
	高低差:等高～約0.5m高位接面			
	建築基準法第42条第1項第2号道路			
	※山口市所有の道路(公簿地目:雑種地)であるが、市道認定はされていない。			
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物が存する。 隣地は住宅 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	物件2の多くの部分が砂利敷き等となっており、駐車は複数台可能である。 土地の西側から南側は切り立った擁壁となっており、隣地との間に高低差が認められる。 下水道、都市ガスは周辺地域に配管があるも、排水及び引き込みは困難であるとのこと。(詳細:山口市上下水道局下水道整備課、(株)山口合同ガス山口支店) 特定用途制限地域 : 物品販売業を営む店舗または飲食店の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートルを超える建築物の建築等が制限されている。 (詳細:山口市都市計画課) 立地適正化計画: 山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画(立地適正化計画)の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の住宅や誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 (詳細:山口市都市計画課) 埋蔵文化財包蔵地 : 山口市埋蔵文化財地図(山口市ホームページ)によると、埋蔵文化財包蔵地「仏供田」に含まれているため、造成や建物建築など、地下に影響を及ぼす工事等を計画する場合は、文化財保護課への相談が必要である。なお、本件では土地の標準的な利用方法に鑑み価格への影響は軽微であると判断した。 土壤汚染について : 現地調査、資料調査等の範囲内では土壤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、ここで土壤汚染の存在を完全否定するものではないが、土壤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17年8月18日 新築 経過年数：約 20年 経済的残存耐用年数：約 5年
仕 様	構 造：木造
	屋 根：スレート葺
	外 壁：防火サイディング 等
	内 壁：クロス 等
	天 井：クロス 等
	床：木質系床材 等
	設 備：電気、給排水、エコキュート、個別浄化槽、キッチン、浴室、水洗トイレ（1・2階に計2箇所あり） 等
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（9LDK+S）
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	建物所有者が空き家のまま占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	所有者の説明によると、令和6年12月に退去しており、その後は空き家の状態である。また、水道の漏水があると思われるが、原因不明であるとのことである。（詳細は現況調査報告書のとり） 所有者の説明及び簡易な内覧によると、壁に穴が複数認められたほか、内装等に経年相応の損傷が認められた。 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、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	24,100	88/100	222.38	98/100	4,622,000
2	24,100	88/100	229.16	98/100	4,763,000
物件1及び2の合計					9,385,000

(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 山口(県)-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,100\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/102 & = 24,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 方位による補正

◇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	方位	1	101/100	88/100
	規模	-10	90/100	
	形状	-3	97/100	
個別格差(相乗積)				88/100

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。

物件 番号	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
3	170,000	223.75	0.18	6,847,000

(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：

・ 残価率	：	3 %	・ 経済的全耐用年数	：	25 年
・ 経過年数	：	20 年	・ 経済的残存耐用年数	：	5 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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}) \end{aligned}$$

$$\therefore \text{現価率} = \{ 3 \% + (1 - 3 \%) \times (5 \div 25) \} \times (1 - 20 \%) \rightleftharpoons 0.18$$

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	4,622,000	0.40	法定地上権	1,849,000
2	4,763,000	0.40	法定地上権	1,905,000
合計				3,754,000

(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	4,622,000	- 1,849,000		1.00	0.60	1,664,000
2	4,763,000	- 1,905,000		1.00	0.60	1,715,000
3	6,847,000	+ 3,754,000	1.00	1.00	0.60	6,361,000
一括価格(合計)						9,740,000

(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 地価調査価格 【 山口(県)-17 】

所 在: 山口市大内長野字向原1728番7
価 格: 25,100 円/㎡
位 置: JR山口線「山口」駅の南東方、道路距離約4.7kmに位置する。
価格時点: 令和6年7月1日
地 積: 209 ㎡
供給処理施設: 水道
接面道路: 西6m私道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域、(40%、60%)
地域の概要: 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

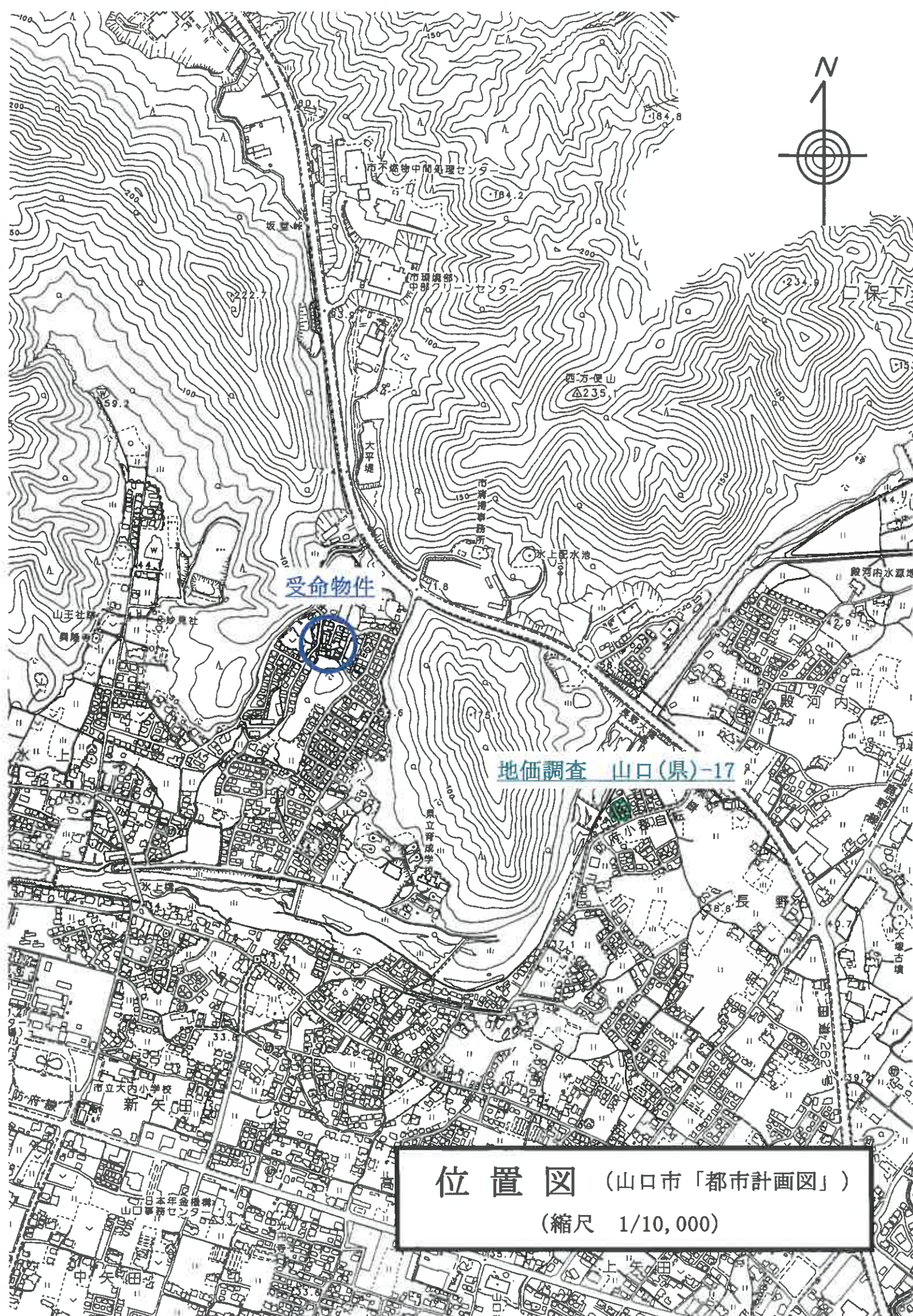
物件1 3,250,750 円
物件2 3,349,860 円
物件3 7,282,495 円

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 地積測量図写し(法務局備付)
- 5 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

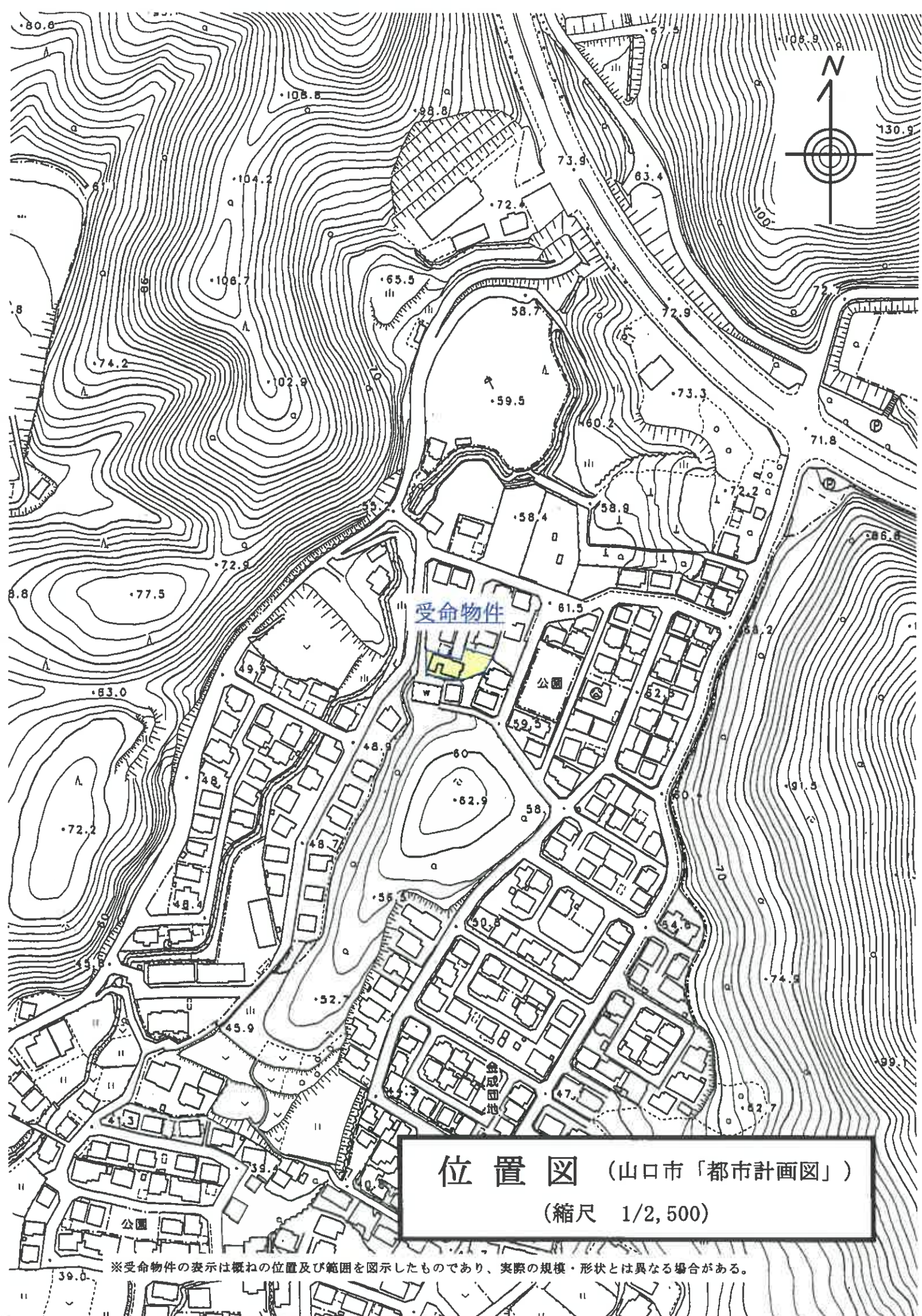


受命物件

地価調査 山口(県)-17

位置図 (山口市「都市計画図」)

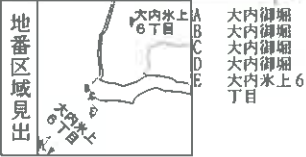
(縮尺 1/10,000)



位置図（山口市「都市計画図」）
（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。

507-1 508-17 474-14
507-8 474-13



請求部	所在	山口市大内水上六丁目				地番	508番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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					備考年月日(原図)			補記事項		

※原図A3をA4に縮小

公 図 写 し

登記年月日：平成17年3月8日

次に図面に關する変更内容を示す。

171052

地積測量図

耕

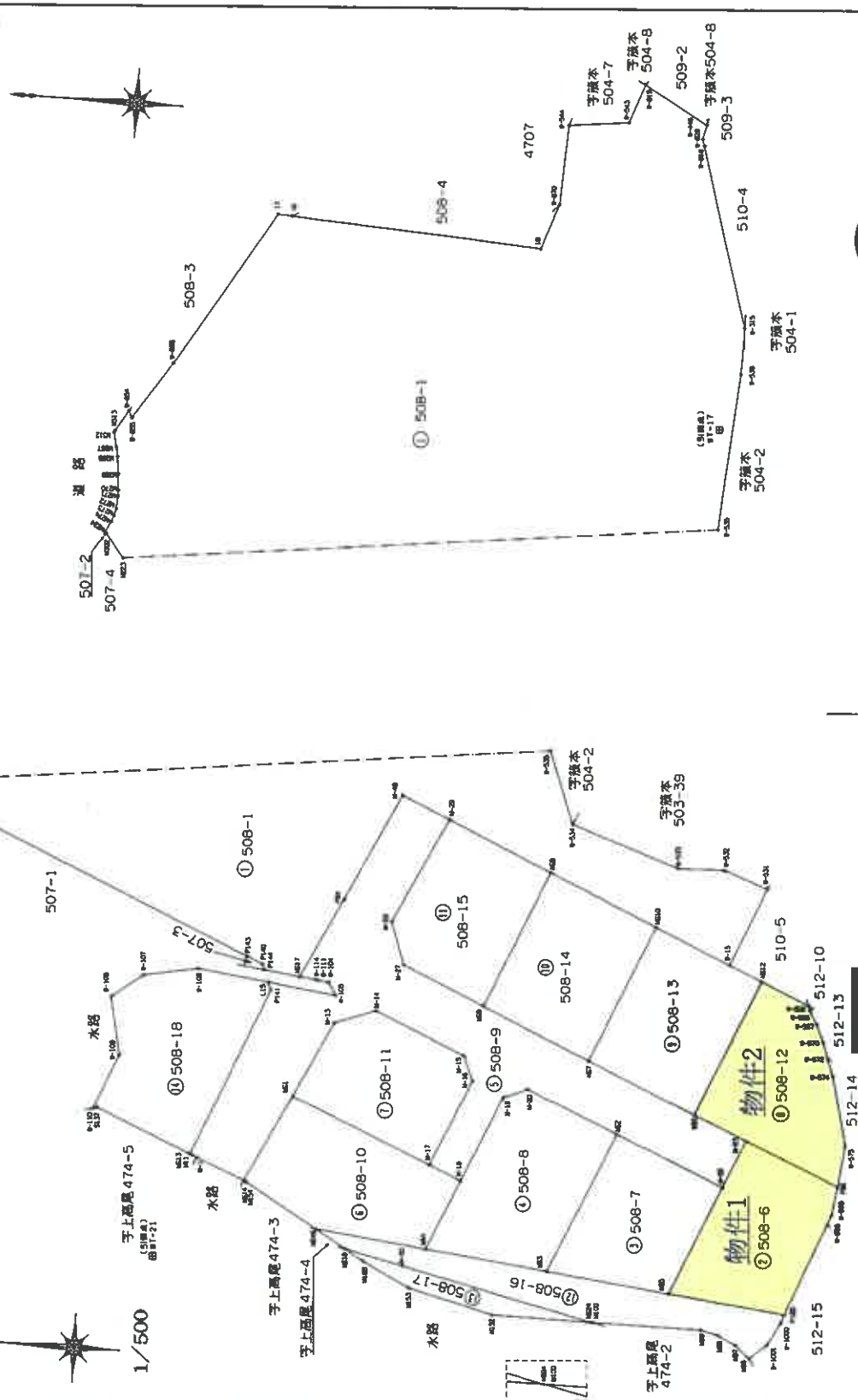
地積測量図 1/4

前	508-1	後	508-1-1	新	508-1-1	6	18
---	-------	---	---------	---	---------	---	----

地番
'508-1-6~-18

土地の所在
山口市大字大内御堀字大久保

平成17年3月8日 登記



作製者

申請人

地図番号

縮尺 1/500

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 1/6

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 2/6

地	番	508-1	-6~18
---	---	-------	-------

耕 地 積 測 量 図 211

土地の所在

平成17年3月8日 登記

項目	Y	X	Y	X
M617	976 803	1 135	ベツ	ベツ
P144	976 817	6 592	ベツ	ベツ
P140	992 135	1 985	ベツ	ベツ
P143	993 945	107 559	ベツ	ベツ
P139	1030 414	1 093 873	ベツ	ベツ
M223	1028 450	1 995 001	ベツ	ベツ

M24	1130.688	1098.746	1.381	$\frac{1}{2}$
M25	1130.688	1099.579	0.773	$\frac{1}{2}$
M26	1029.797	1100.704	0.902	$\frac{1}{2}$
M27	1029.797	1101.499	1.410	$\frac{1}{2}$
M28	1029.485	1102.905	0.683	$\frac{1}{2}$
M29	1029.485	1103.396	1.871	$\frac{1}{2}$
M30	1029.485	1105.421	1.927	$\frac{1}{2}$
M31	1029.855	1107.337	1.057	$\frac{1}{2}$
M32	1030.429	1108.376	1.686	$\frac{1}{2}$
M33	1030.429	1110.029	0.237	$\frac{1}{2}$

W-854	1028.852	1112.577	0.849	米
W-855	1028.501	1111.804	7.764	米
W-856	1034.201	1116.269	20.468	米
17	1013.524	1135.371	1.589	米
19	1011.937	1135.630	28.775	米
18	983.232	1133.584	5.439	米
W-870	981.492	1139.103	8.933	米
W-544	981.046	1148.025	6.879	米
W-543	974.209	1146.783	6.646	米
W-819	972.682	1153.171	8.456	米
W-446	965.292	1149.133	1.845	米
W-829	965.611	1147.328	8.610	米
W-818	965.379	1146.745	20.462	米
W-315	959.564	1126.640	5.175	米
W-536	959.419	1121.465	17.714	米
W-525	960.832	1103.807	8.703	米
W-534	957.745	1095.872	13.106	米
W-533	945.320	1091.844	5.367	米
W-532	939.747	1091.644	5.280	米
W-531	934.992	1089.841	9.645	米
MS19	936.794	1080.977	9.445	米
MS15	947.460	1094.714	13.501	米
MS9	959.864	1070.065	13.084	米
W-29	971.872	1006.254	6.026	米
W-46	977.409	1097.635	13.948	米
W-54	983.309	1095.439	10.079	米
MS10	1133.10030	1098.556	55.117	米
MS5	1055.535150	1028.848	10.288	米

品名	Y	A	消費電圧
PI-20	150.048	154.597	150V 1.45A
W-10	143.411	154.139	150V 1.45A
M-22	138.045	153.827	150V 1.45A
M-13	135.000	150.134	150V 1.45A
M-23	129.033	150.134	150V 1.45A
W-204	120.441	152.078	150V 1.45A
W-222	125.004	152.078	150V 1.45A
合計	766.008	872.39	
備考	222.5635%	277	

物件1

作製者			
申請人			
縮尺	1/500		

(8)

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 3/6

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写し 4/6

※原図A3をA4に縮小

地積測量図

地番 508-1-6~-18

地積測量図 3/4

前 508-1-6 新 508-1-6 171054

土地の所在 山口市大字大内御堀字大久保

171054

平成17年3月8日 登記

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-27	976,026	1076,532	5.026	地積アレート 0.000
M-28	977,703	1083,280	13.313	地積アレート 0.000
M-29	971,472	1095,240	13.094	地積アレート 0.000
M-30	959,864	1090,063	16.883	地積アレート 0.000
M-31	966,596	1074,472	10.275	地積アレート 0.000
面積	444,372,982	222,18	67.20	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
P150	930,046	1041,597	1.036	地積アレート 0.000
M-1000	930,427	1040,631	2.976	地積アレート 0.000
M-1001	931,851	1038,018	2.919	地積アレート 0.000
M-996	933,763	1036,378	2.185	地積アレート 0.000
M-997	935,394	1037,601	2.183	地積アレート 0.000
M-998	937,333	1036,794	2.110	地積アレート 0.000
M-999	939,385	1039,253	12.439	地積アレート 0.000
M100	951,824	1039,301	0.117	地積アレート 0.000
M-992	952,041	1039,703	22.450	地積アレート 0.000
M-993	973,945	1044,226	6.112	地積アレート 0.000
M-994	980,609	1045,733	4.003	地積アレート 0.000
M-995	984,028	1047,769	12.705	地積アレート 0.000
M-996	971,436	1046,314	14.105	地積アレート 0.000
M-997	977,422	1044,712	14.103	地積アレート 0.000
M-998	943,411	1043,109	13.450	地積アレート 0.000
面積	364,834,447	182,41	55.17	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-152	952,141	1039,303	11.356	地積アレート 0.000
M-153	963,397	1039,414	10.004	地積アレート 0.000
M-154	973,107	1041,821	5.970	地積アレート 0.000
M-155	978,443	1044,454	2.515	地積アレート 0.000
M-156	980,609	1045,733	6.833	地積アレート 0.000
M-157	973,945	1044,226	22.450	地積アレート 0.000
面積	90,695,448	45,34	65.71	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
L15	991,308	1075,536	0.918	地積アレート 0.000
P141	990,959	1074,587	20.870	地積アレート 0.000
M-151	999,952	1055,408	11.820	地積アレート 0.000
S137	1009,810	1059,080	0.453	地積アレート 0.000
M-110	1015,212	1059,337	6.809	地積アレート 0.000
M-109	1007,618	1068,288	1.844	地積アレート 0.000
M-108	1009,024	1072,734	4.418	地積アレート 0.000
M-107	1005,451	1075,387	6.242	地積アレート 0.000
M-106	1011,358	1076,549	6.115	地積アレート 0.000
面積	522,871,603	261,43	78.08	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-10	967,896	1054,391	8.793	地積アレート 0.000
M-11	971,436	1048,314	12.705	地積アレート 0.000
M-12	984,028	1047,769	9.519	地積アレート 0.000
M-13	991,321	1052,647	0.118	地積アレート 0.000
M-14	995,815	1052,769	11.243	地積アレート 0.000
M-15	977,647	1062,873	17.413	地積アレート 0.000
M-16	971,436	1056,011	4.013	地積アレート 0.000
面積	495,691,540	242,64	73.45	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-17	971,629	1056,010	17.463	地積アレート 0.000
M-18	987,887	1062,873	9.562	地積アレート 0.000
M-19	983,495	1071,468	5.009	地積アレート 0.000
M-20	976,785	1073,174	11.230	地積アレート 0.000
M-21	968,470	1068,733	3.011	地積アレート 0.000
M-22	967,352	1065,937	10.109	地積アレート 0.000
面積	426,162,524	214,08	64.75	地積アレート 0.000

物件2

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-23	941,803	1053,779	15.300	地積アレート 0.000
M-24	955,069	1078,375	5.996	地積アレート 0.000
M-25	959,566	1076,955	0.250	地積アレート 0.000
M-26	959,376	1076,477	1.807	地積アレート 0.000
M-27	958,508	1074,194	2.006	地積アレート 0.000
M-28	957,192	1072,894	1.935	地積アレート 0.000
M-29	957,061	1071,185	2.048	地積アレート 0.000
M-30	956,376	1069,237	6.199	地積アレート 0.000
M-31	954,435	1061,312	4.839	地積アレート 0.000
M-32	953,033	1056,550	11.809	地積アレート 0.000
M-33	955,696	1061,134	6.064	地積アレート 0.000
面積	436,325,597	229,16	69.32	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-34	941,803	1063,779	13.500	地積アレート 0.000
M-35	954,198	1069,127	16.977	地積アレート 0.000
M-36	947,468	1064,714	9.445	地積アレート 0.000
M-37	939,784	1060,977	1.025	地積アレート 0.000
M-38	935,069	1079,375	15.988	地積アレート 0.000
面積	458,495,958	229,24	69.34	地積アレート 0.000

地番	X	Y	面積	地積測量図
M-39	954,198	1068,127	13.300	地積アレート 0.000
M-40	956,376	1074,472	16.995	地積アレート 0.000
M-41	959,566	1080,053	13.501	地積アレート 0.000
M-42	947,468	1064,714	15.177	地積アレート 0.000
面積	458,494,980	229,24	69.34	地積アレート 0.000

製作者

申請人

縮尺 1/500

地図番号

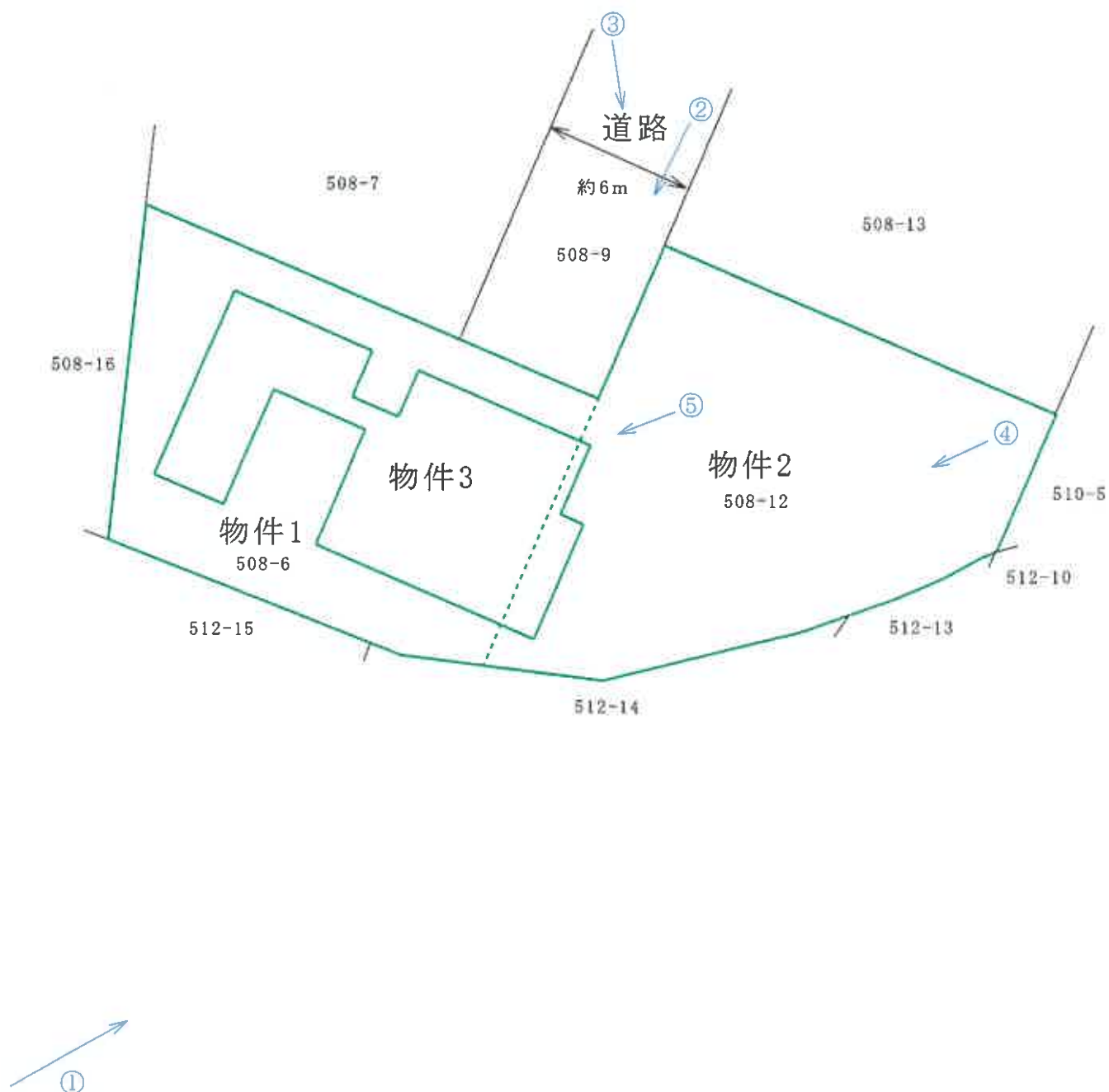
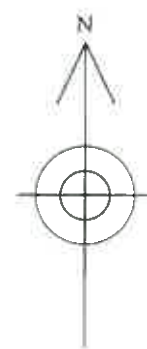
(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 6/6

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

※原図A3をA4に縮小



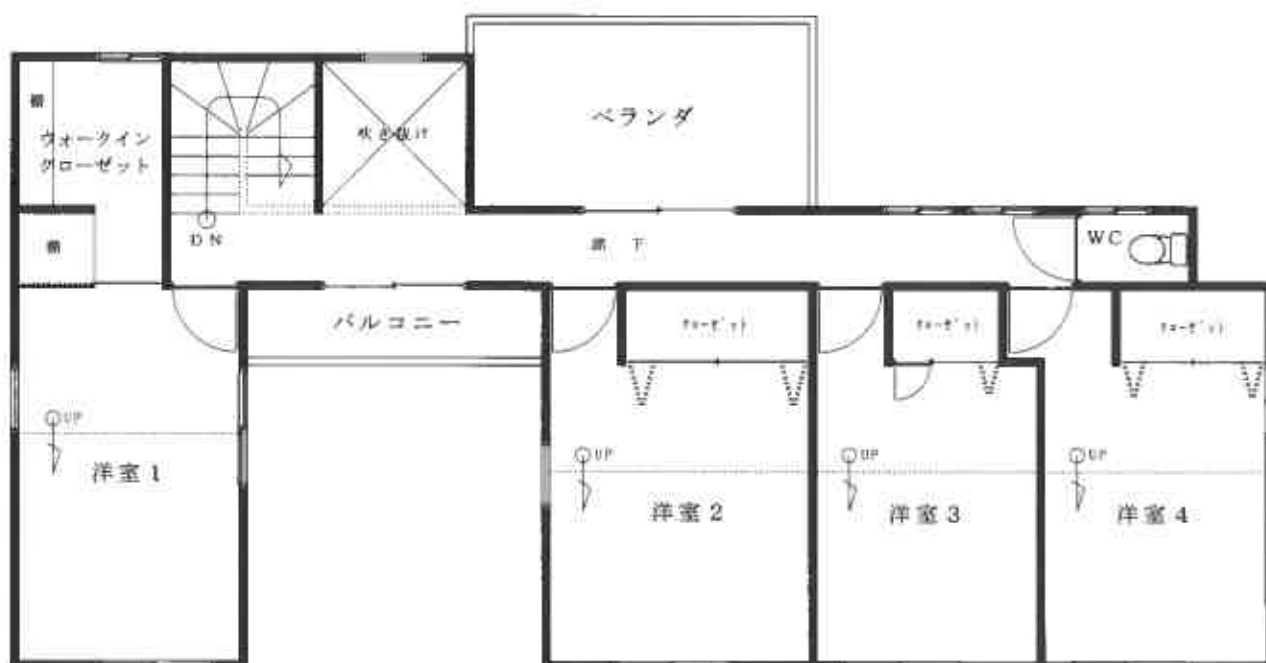
○→は写真撮影方向を示す。

土地建物位置関係図

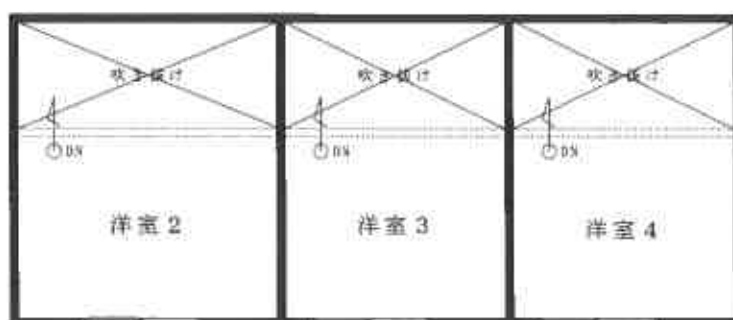
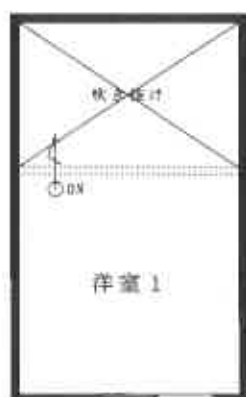
(縮尺 約1/250)



1 階



2 階



3 階



建 物 間 取 図
(縮尺 約1/100)



① 遠 景



② 近景 主として物件1及び3



③ 近景 主として物件2

現 況 写 真



④ 敷地内東部から



⑤ 物件3建物 近景



現 況 写 真