

## 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 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 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 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 3 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 0 2 . 8 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 1 番 6  
地 目 宅地  
地 積 8 1 . 4 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 4 番 6  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 5 0 平方メートル

共有者 A 持分6分の2

## 物件目録

5 所 在 防府市牟礼今宿一丁目3564番地1、3561番地  
4、3561番地6

家屋 番号 3564番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.15平方メートル  
2階 79.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 防府市牟礼今宿一丁目3561番地4、3561番地  
6

家屋 番号 3561番4の2

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 33.21平方メートル  
2階 33.21平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月22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1～6】

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1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

---

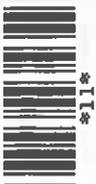
---

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 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3564番1  
地 目 宅地  
地 積 153.46平方メートル

所有者 A

2 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3561番4  
地 目 宅地  
地 積 102.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3561番6  
地 目 宅地  
地 積 81.45平方メートル

所有者 A

4 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3564番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 150平方メートル

共有者 A 持分6分の2



## 物 件 目 録

5 所 在 防府市牟礼今宿一丁目3564番地1、3561番地  
4、3561番地6

家屋 番号 3564番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.15平方メートル  
2階 79.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 防府市牟礼今宿一丁目3561番地4、3561番地  
6

家屋 番号 3561番4の2

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 33.21平方メートル  
2階 33.21平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第33号  
令和7年7月31日受理  
令和7年9月25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 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 3 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 0 2 . 8 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 1 番 6  
地 目 宅地  
地 積 8 1 . 4 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 防府市牟礼今宿一丁目  
地 番 3 5 6 4 番 6  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 5 0 平方メートル

共有者 A 持分6分の2

【 1 枚目】

## 物件目録

5 所 在 防府市牟礼今宿一丁目3564番地1、3561番地  
4、3561番地6

家屋 番号 3564番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 99.15平方メートル  
2階 79.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 防府市牟礼今宿一丁目3561番地4、3561番地  
6

家屋 番号 3561番4の2

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 33.21平方メートル  
2階 33.21平方メートル

所有者 A



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者代表者兼所有者	<p>1 私は、本件不動産の所有者です。</p> <p>2 私は、現在、物件5の建物に妻と二人で住んでいます。</p> <p>3 物件5の建物の床下に井戸がありますが、現在、使用していません。</p> <p>4 物件5の建物は建築から25年以上が経過しており、経年劣化による汚れや傷みのほか、次の不具合等があります。</p> <p>第一に、壁にクラックがあります。</p> <p>第二に、1階天井に雨漏りがあります。</p> <p>第三に、合併浄化槽が現在故障していますが、修理していません。</p> <p>第四に、2階にはハンドル式の回転式窓6個を設置していますが、いずれも故障しています。本来、ハンドルを回して窓を開閉しますが、現在、開けることはできますが、閉めることはできません。</p> <p>5 物件6の建物は、倉庫・車庫として使用しており、車庫には私の自家用自動車を駐車しています。</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>(令和7年9月4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)

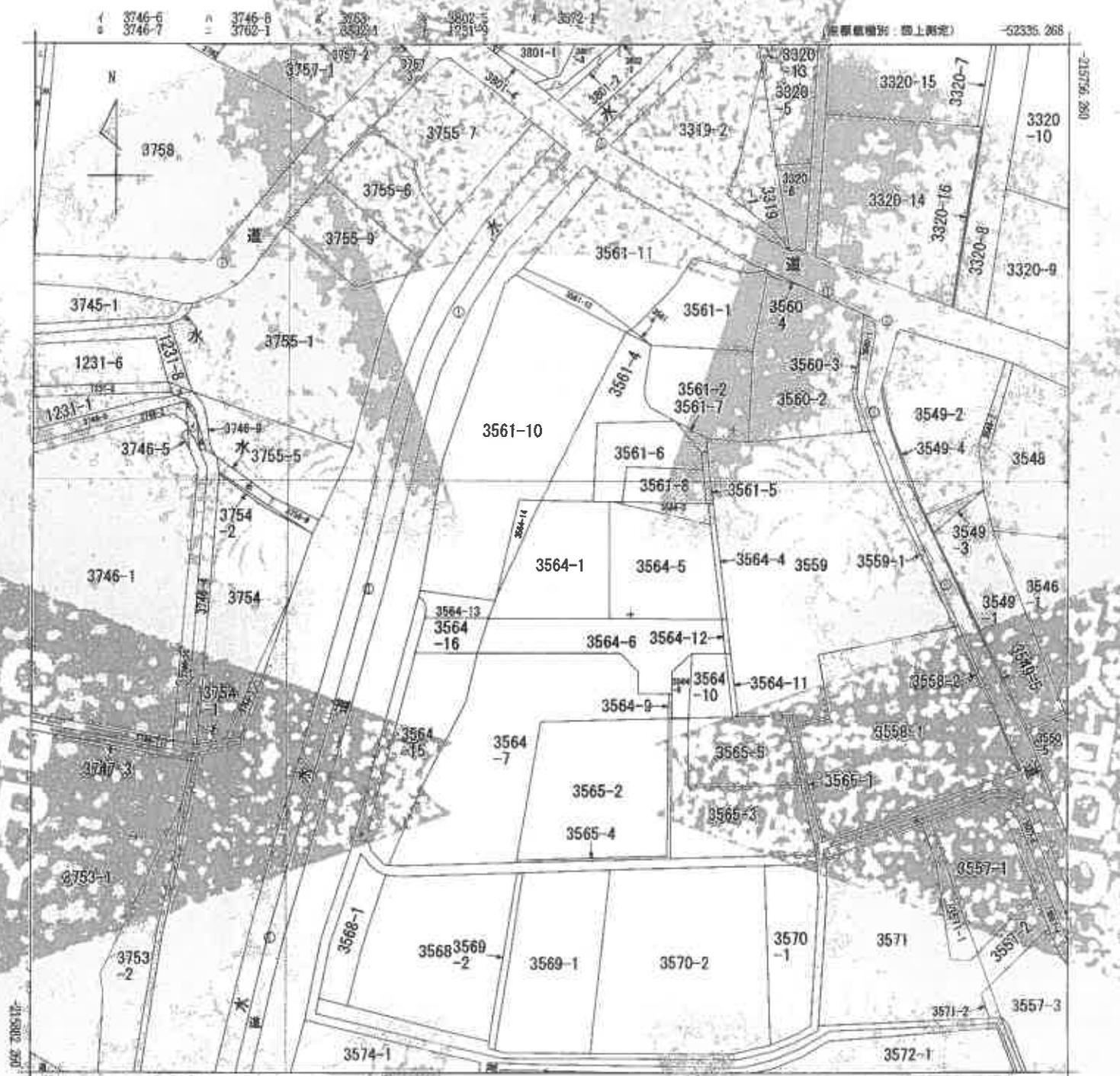
## 執行官の意見

- 1 物件5の建物は自宅として、物件6の建物は倉庫・車庫として、債務者代表者兼所有者が使用、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 債務者兼代表者が陳述したとおり、本件建物には経年劣化によるクラック等の不具合が認められた。
- 4 本件建物には、それに附合しているウッドデッキがある。
- 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8月1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8月5日(火) : ~ :	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8月5日(火) 13:09 ~ 13:10	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年8月5日(水) : ~ :	執行官室	防府市役所に住民票交付請求(郵送)
令和7年8月5日(火) 15:35 ~ 15:40	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年8月15日(金) 16:40 ~ 17:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年8月19日(火) : ~ :	執行官室	債務者代表者兼所有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9月4日(木) 9:45 ~ 11:15	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者代表者兼所有者)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
(6枚目)



地番区域算出  
A 神今宿1丁目

請求 番号	所在	防府市牟礼今宿一丁目		地番	3564番1				
出尺 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	昭和45年3月		備付 年月日 (原図)				補記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月5日  
山口地方法務局

請求番号：18-1  
(1/1)

縮小 (A3-A4) 【7枚目】

公用

登記年月日：平成10年1月12日

0113702

後

新

地番 3564-1-1(4)

土地の所在 防府市幸礼分館一丁目

地積測量図

昭和10年1月12日登記

測量求積表

NO.	種別	X	Y	面積
3564-1	地	-218165.080	-22175.195	2.380
3564-2	地	-218165.372	-22185.597	7.424
3564-3	地	-218165.091	-22185.594	0.612
3564-4	地	-218165.020	-22185.594	1.045
3564-5	地	-218164.817	-22184.458	1.008
3564-6	地	-218165.057	-22184.210	0.763
3564-7	地	-218164.785	-22175.126	9.164
計				22.189105

NO.	種別	X	Y	面積
3564-1	地	-218164.248	-22175.195	19.576
3564-2	地	-218162.801	-22172.957	12.745
3564-3	地	-218165.271	-22165.666	2.710
計				19.951760

NO.	種別	X	Y	面積
3564-1	地	30.070985	185.467082	5.500
計				5.500

NO.	種別	X	Y	面積
3564-1	地		185.467082	185.467082
3564-2	地		22.138165	22.138165
3564-3	地		16.931760	16.931760
計				221.537007

NO.	種別	X	Y	面積
A	コンクリート塀	-218165.080	-22184.699	07.958
B	塀	-218165.188	-22181.028	07.888
計				15.846

NO.	種別	X	Y	面積
A	2970	39.288	320.5147	12.570
A	384	37.425	324.0658	12.240
A	398	46.000	306.0658	14.160
B	2970	37.600	37.5007	1.410
B	384	35.288	35.2717	1.240
B	398	32.811	40.1844	1.360
計				26.940



0113702

地積測量図 0113702

縮尺 1/500

作製者 株式会社 測量士

作製者 株式会社 測量士

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8月5日 山口地方裁判所 登記官

縮小 (A3-A4) 【8枚用】

請求番号：18-2

登記年月日：平成10年1月12日

公用

後 3561-4-10 新

地番 3561-10-4

地積測量図

0113694

昭和10年1月12日登記

土地の所在 防府市幸野分格一丁目

星野宗良君

① 3561-10

NO.	座標	X	Y	面積
3561	星	-218181.818	-52159.888	18.168
3562	星	-218182.371	-52169.969	22.768
3563	星	-218183.401	-52172.887	2.718
3564	星	-218184.788	-52175.128	12.742
3565	星	-218185.887	-52184.210	9.104
3566	星	-218147.166	-52181.499	18.964
3567	星	-218122.878	-52174.288	21.467
3568	星	-218124.840	-52178.110	1.868
3569	星		478.080220	478.08

① 3561-4

座標	X座標	Y座標	面積
3561	星	478.080220	102.868789

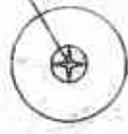
① 3561-4

座標	X座標	Y座標	面積
3561-4	星	102.868789	478.080220

① 3561-10

座標	X座標	Y座標	面積	
3561-10	星	-218182.371	-52169.969	22.768

座標	距離	角度
A	48.898	85° 08' 20"
A	64.898	85° 40' 14"
B	22.911	48° 18' 44"
B	9.978	128° 16' 48"



測量課 A エンクリート舗装

地積測量図 15-2 15-4

作製者

甲 測量

縮尺

1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和7年8月5日 山口地方方法務局 登記官

縮小 (A3-A4) 【9枚目】



地積測量図

地番 3564-6-16

土地の所在 防府市赤丸今留一丁目

平成13年12月18日測量  
旧御地蔵

平成14年9月26日登記

0113704

座標表

NO.	座標	X	Y	測量
286	△	-216171.086	-52184.780	7.928
287	△	-216188.872	-52189.887	4.878
287a	△	-216188.930	-52178.188	7.424
288	△	-216171.117	-52177.206	4.818
測量			31.47	m

面積	積算	面積
181.520815	31.478972	150.046843

面積	積算	面積
3564-6		150.046843
3564-b		31.478972

引張点	X座標	Y座標	角度
E	-216189.342	-52188.908	
F	-216199.720	-52172.302	19.945
G	-216189.198	-52184.288	19.043

引張点	座標	距離	角度
E	F	26.117	339°10'40"
E	G	26.70	334°15'14"
F	G	38.69	99°00'8"
F	E	23.70	50°38'0"
G	F	28.80	59°38'0"
G	E	28.70	88°58'8"

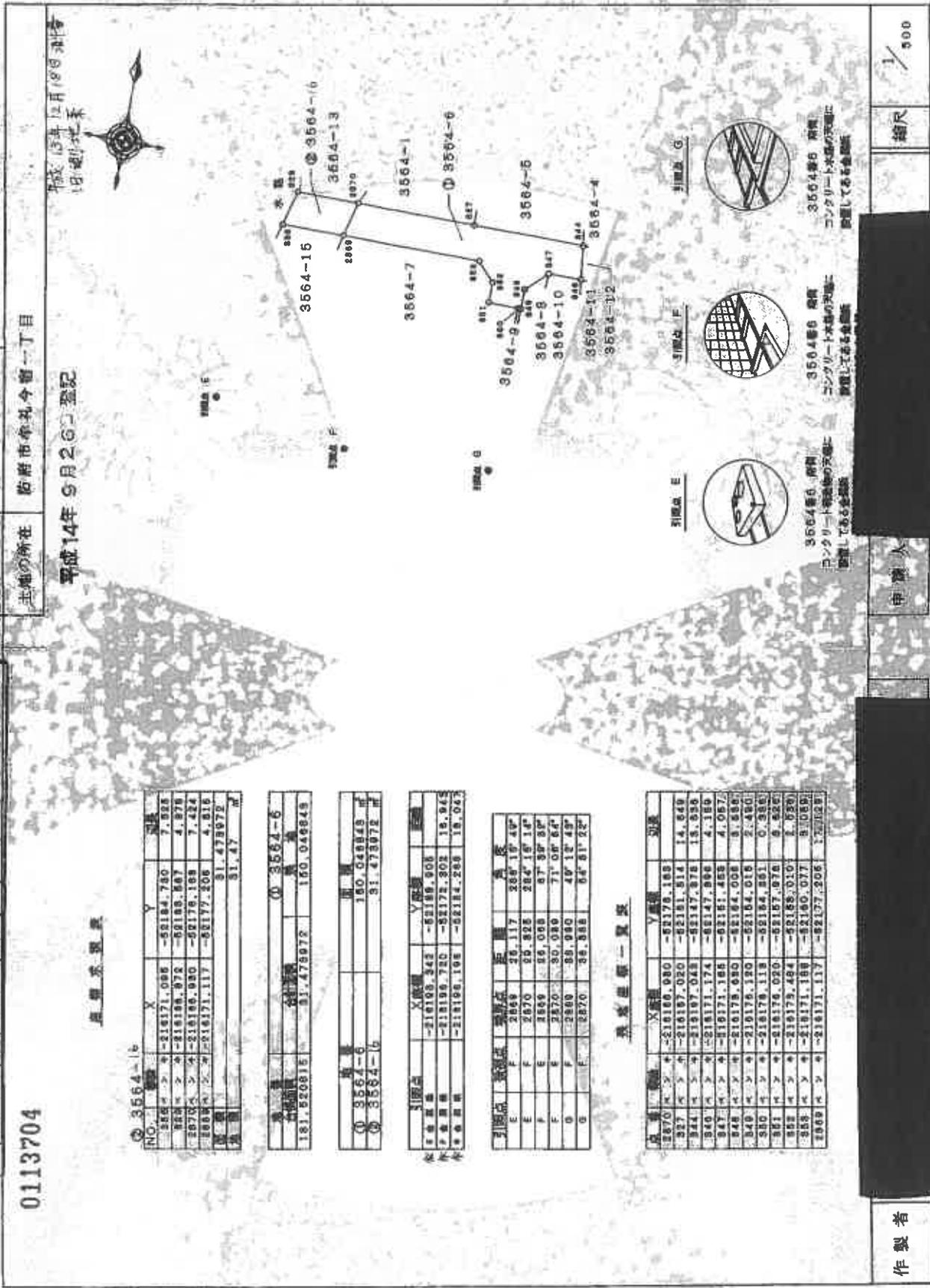
座標表第一覽表

点	座標	X座標	Y座標	測量
2870	△	-216189.080	-52178.189	
287	△	-216187.020	-52181.514	14.649
284	△	-216197.048	-52147.878	13.938
280	△	-216171.174	-52147.888	4.189
281	△	-216171.168	-52181.488	4.057
288	△	-216178.080	-52184.008	3.886
280	△	-216178.180	-52184.018	2.480
281	△	-216178.118	-52184.891	0.386
283	△	-216179.494	-52188.010	2.629
283	△	-216171.188	-52180.077	9.089
2809	△	-216171.117	-52177.206	1.701229

前 3564-6-16 新

地番 3564-6-16

地積測量図



作製者

申請人

縮尺 1/500

地図番号



登記年月日：平成10年5月8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。  
令和7年8月5日 山口地方事務所 登記官

# 各階平面図

0113996

# 建物図面

(各階平面図)

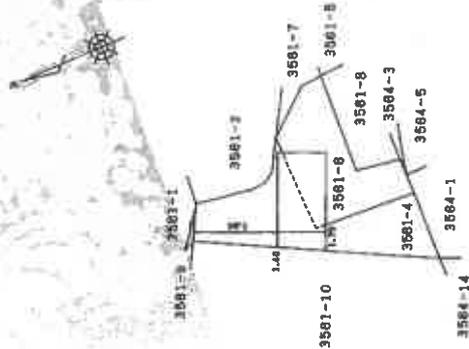
平成10年5月8日登記

家屋番号	3561-4-2
建物の所在	防府市本礼寺宿一丁目3561番地4・3561番地6

1階・2階



1階・2階  
 床面積 7.30 x 4.55 = 33.2150  
 底面積 33.21㎡



作製者

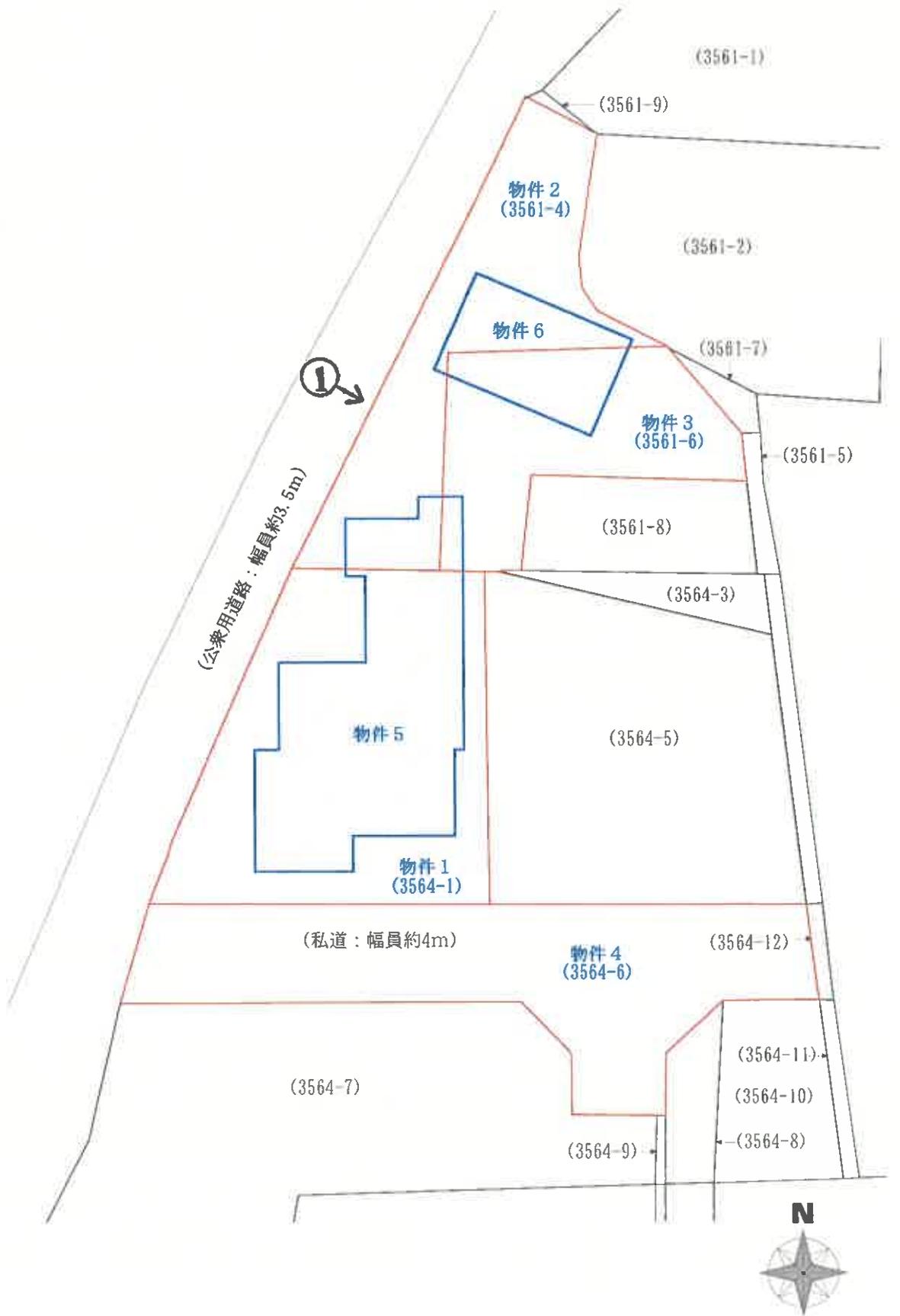
土地家屋  
調査士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 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。

【図面名称】

土地建物位置関係図

【事件番号】

令和7年（ケ）第33号

【物件番号】

1～6

【作成者】

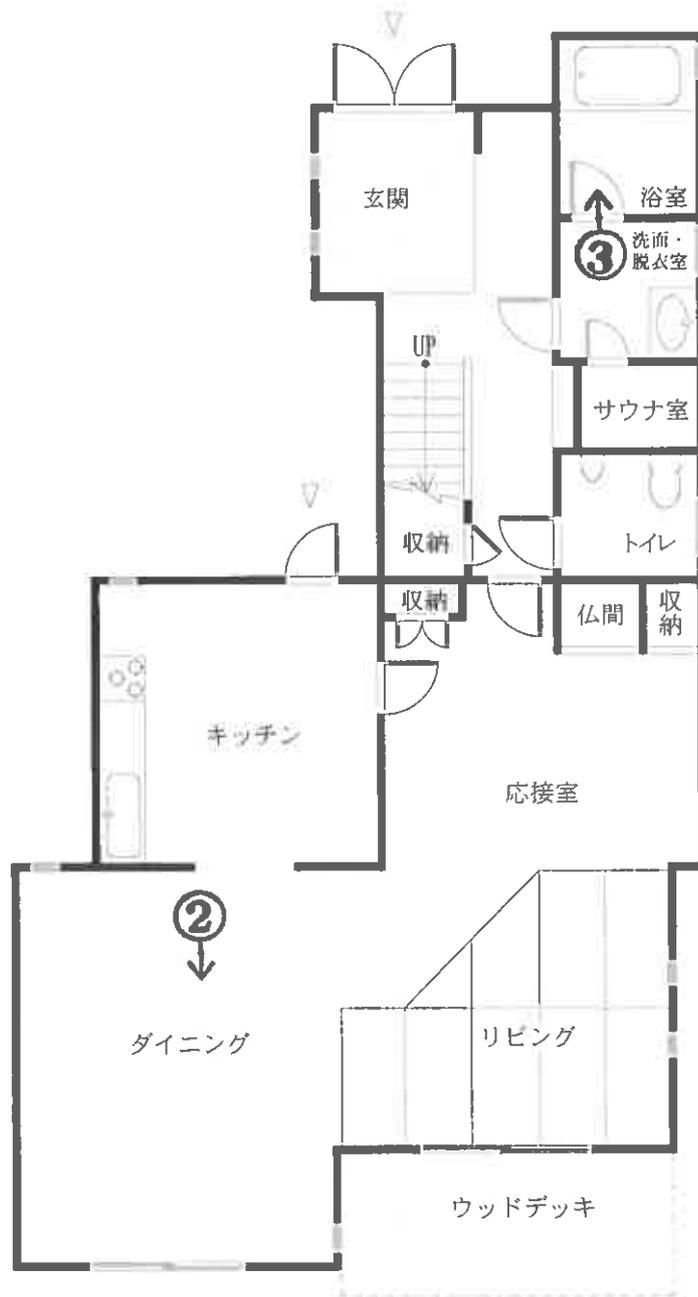
評価人

【縮尺】

約1/250

※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、精度の高い図面ではない。

【14枚目】



1階

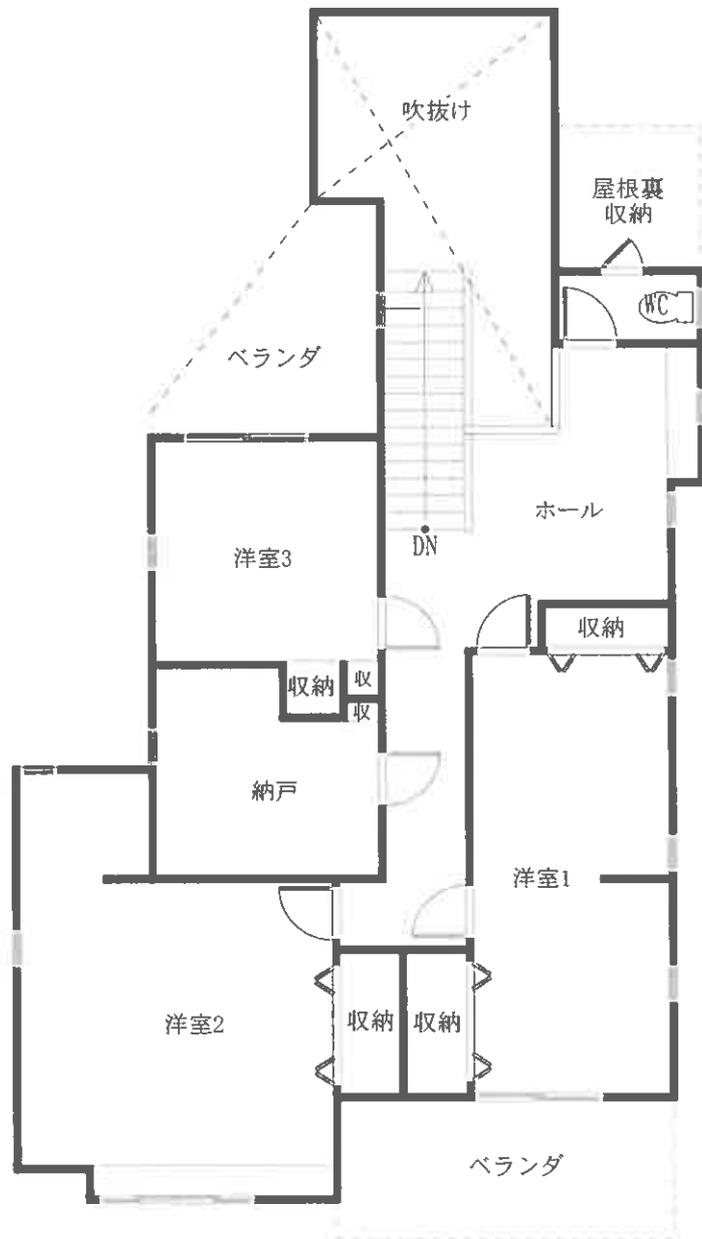


↑  
○ 撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】 建物間取図	※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、精度の高い図面ではない。	【事件番号】 令和7年(ケ)第33号	【物件番号】 5	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------

【15枚目】



2階



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】

建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第33号

【物件番号】

5

【作成者】

評価人

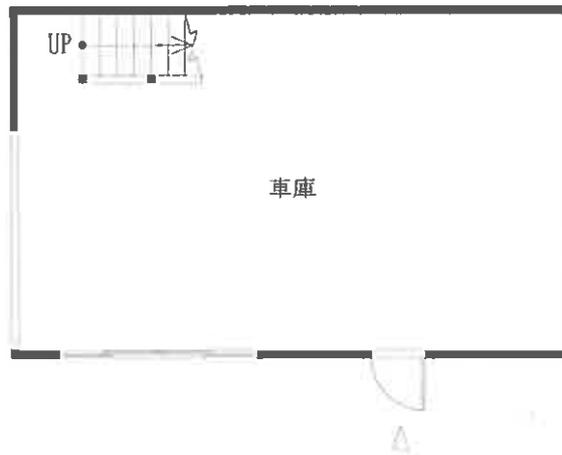
【縮尺】

約1/100

【16枚目】



2階



1階



↑  
○ 撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	令和7年(ケ)第33号	6	評価人	約1/100

※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、精度の高い図面ではない。

【17枚目】

写真1

本件物件の  
外観



写真2

ダイニング



写真3

浴室



令和7年(ケ)第33号  
令和7年9月4日現地調査  
令和7年9月19日評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 邦夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,328,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 1,676,000円
物 件 2 ( 土 地 )	金 1,124,000円
物 件 3 ( 土 地 )	金 890,000円
物 件 4 ( 土 地 )	金 40,000円
物 件 5 ( 建 物 )	金 3,179,000円
物 件 6 ( 建 物 )	金 419,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件5、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6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	防府市牟礼今宿一丁目 3564番1 宅地 153.46㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	防府市牟礼今宿一丁目 3561番4 宅地 102.85㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	防府市牟礼今宿一丁目 3561番6 宅地 81.45㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	防府市牟礼今宿一丁目 3564番6 公衆用道路 150㎡	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市牟礼今宿一丁目3564番地1、 3561番地4、3561番地6 3564番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 99.15㎡ 2階 79.68㎡	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市牟礼今宿一丁目3561番地4、 3561番地6 3561番4の2 倉庫・車庫 木造スレート葺2階建 1階 33.21㎡ 2階 33.21㎡	
番号	特記事項		
1～4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件1～4土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。</li> <li>・物件4土地については、共有持分を売却の対象としている。</li> <li>・物件4土地の持分は、登記簿上 6分の2である。</li> </ul>		
5、6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件5、6建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。</li> </ul>		

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1～3）

位置・交通	J R山陽本線『防府』駅の東方約3.3km 【道路距離】 『岸津』バス停の東方約340m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅を主体にアパートも見られる住宅地域	
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% — 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外 景観計画区域 河川保全区域
画地条件	規模 337.76㎡ 形状 不整形 接面状況 角地	間口 約39m 奥行 約16m 地勢 概ね平坦地（一部段差有）
接面道路の状況	北西側幅員約3.5mの公衆用道路 <sup>※1</sup> に0～約1.2m程度高位接面する。 南側幅員約4mの私道（物件4） <sup>※2</sup> に約1m程度高位接面する。 ※ <sup>1</sup> 当該道路は、建築基準法第42条第2項道路であるが、市道認定はなく、登記簿上は建設省所有で地目は田及び宅地である。 ※ <sup>2</sup> 共有私道（物件4）、建築基準法第42条1項5号	
土地の利用状況等	本件土地は物件5、6建物の敷地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 : 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、通常のコスト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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。  【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である（防府市文化振興課の回答）。	
特記事項	・本件土地内に個別浄化槽が設置してある。 ・本件土地内に丸井戸が残っている（所有者の回答）。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位置・交通		
付近の状況		
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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	
画地条件	規 模 150㎡ 形 状 不整形	
接面道路の状況	建設省所有の公衆用道路に接続している。	
土地の利用状況等	当該道路は公衆用道路として利用されており、建築基準法第42条1項5号道路である。	
供給処理施設		
特記事項	物件4土地の共有持分は、6分の2である。	

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：平成10年4月17日新築 経過年数 約 27年 経済的残存耐用年数：約 5年
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：スレート葺
	外 壁：ブリックタイル貼り等
	内 壁：クロス、板張等
	天 井：クロス等
	床：フローリング等
	設 備：電気、LPガス、給排水、トイレ、石油給湯器等
	そ の 他：－
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：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	玄関ホールの床下に丸井戸が残存している（所有者回答）。 内壁にクラックが認められる。 ・リビングの天井には雨漏りがあるとのことである（所有者回答）。 建築後約27年を経過した建物であり、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれる。 本件建物に附合してウッドデッキが設置されているが、経年および構造等を 勘案し、経済的市場価値は認められないものと判断される。 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等 を含む）の詳細は不明である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：平成2年1月15日新築 経過年数：約 36 年 経済的残存耐用年数：概ね満了している。
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：スレート葺
	外 壁：板張り等
	内 壁：クロス等
	天 井：あらかし、吸音ボード等
	床：土間コンクリート、タイルカーペット等
	設 備：電気等
	そ の 他：車庫
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：倉庫・車庫 間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に個別浄化槽が設置されている。</li> <li>・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等を含む）についての詳細は不明である。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1～4(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	26,400	79 / 100	153.46	97 / 100	3,105,000
2	26,400	79 / 100	102.85	97 / 100	2,081,000
3	26,400	79 / 100	81.45	97 / 100	1,648,000

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 カ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×カ=オ
4	26,400	5 / 100	150	2 / 6	66,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 防府 - 7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $26,700 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 26,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1～3	物件4
形状	90 / 100	100 / 100
規模	90 / 100	100 / 100
角地	103 / 100	100 / 100
地勢	95 / 100	100 / 100
公衆用道路	100 / 100	5 / 100
相乗積	79 / 100	5 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件5、6(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
5	210,000	178.83	0.13	4,882,000
6	130,000	66.42	0.05	432,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

・物件5

- ・残価率                   :   0%
- ・経過年数               :   27 年
- ・観察減価率           :   20%
- ・経済的全耐用年数   :   32 年
- ・経済的残存耐用年数 :   5 年

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 32\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) = \underline{\underline{0.13}}$$

・物件6

耐用年数に基づく方法及び現況観察により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	利用権等 範囲割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		イ		ウ		
1	3,105,000	物件5	1.00	10%	場所的利益	311,000
2	2,081,000	物件5	0.40	10%	場所的利益	83,000
		物件6	0.60	10%	場所的利益	125,000
3	1,648,000	物件5	0.14	10%	場所的利益	23,000
		物件6	0.86	10%	場所的利益	142,000

イ 利用権等範囲割合：物件5、6建物の物件2、3土地に対する利用権範囲割合を次のとおり査定した。

物件 番号	物件2		物件3	
	建築面積 a	利用権範囲割合 $a \div \Sigma a$	建築面積 a	利用権範囲割合 $a \div \Sigma a$
物件5	10.2 m <sup>2</sup>	0.40	2.95 m <sup>2</sup>	0.14
物件6	15.62 m <sup>2</sup>	0.60	17.59 m <sup>2</sup>	0.86
合計	25.82 m <sup>2</sup>	1.00	20.54 m <sup>2</sup>	1.00

※上記の建築面積は、概測面積である。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

### 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	3,105,000	▲ 311,000		1.00	0.60	1,676,000
2	2,081,000	▲ 208,000		1.00	0.60	1,124,000
3	1,648,000	▲ 165,000		1.00	0.60	890,000
4	66,000	▲ 0		1.00	0.60	40,000
5	4,882,000	+ 417,000	1.00	1.00	0.60	3,179,000
6	432,000	+ 267,000	1.00	1.00	0.60	419,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,328,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 地価公示価格【 防府 - 7 】

所 在 : 防府市牟礼今宿2丁目3287番5「牟礼今宿2-10-37」

価 格 : 26,700円/㎡

位 置 : JR山陽本線「防府」駅から3.9kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 249㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 東側4m道路に接面

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域

( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )

地域の概要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 2,076,774 円

物件2 : 1,391,869 円

物件3 : 1,102,262 円

物件4 : 非課税

物件5 : 3,852,135 円

物件6 : 423,102 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(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・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



位置図

防府市役所「白図」1:10,000



受命物件

車礼今宿

今宿公園

車礼今宿公民館

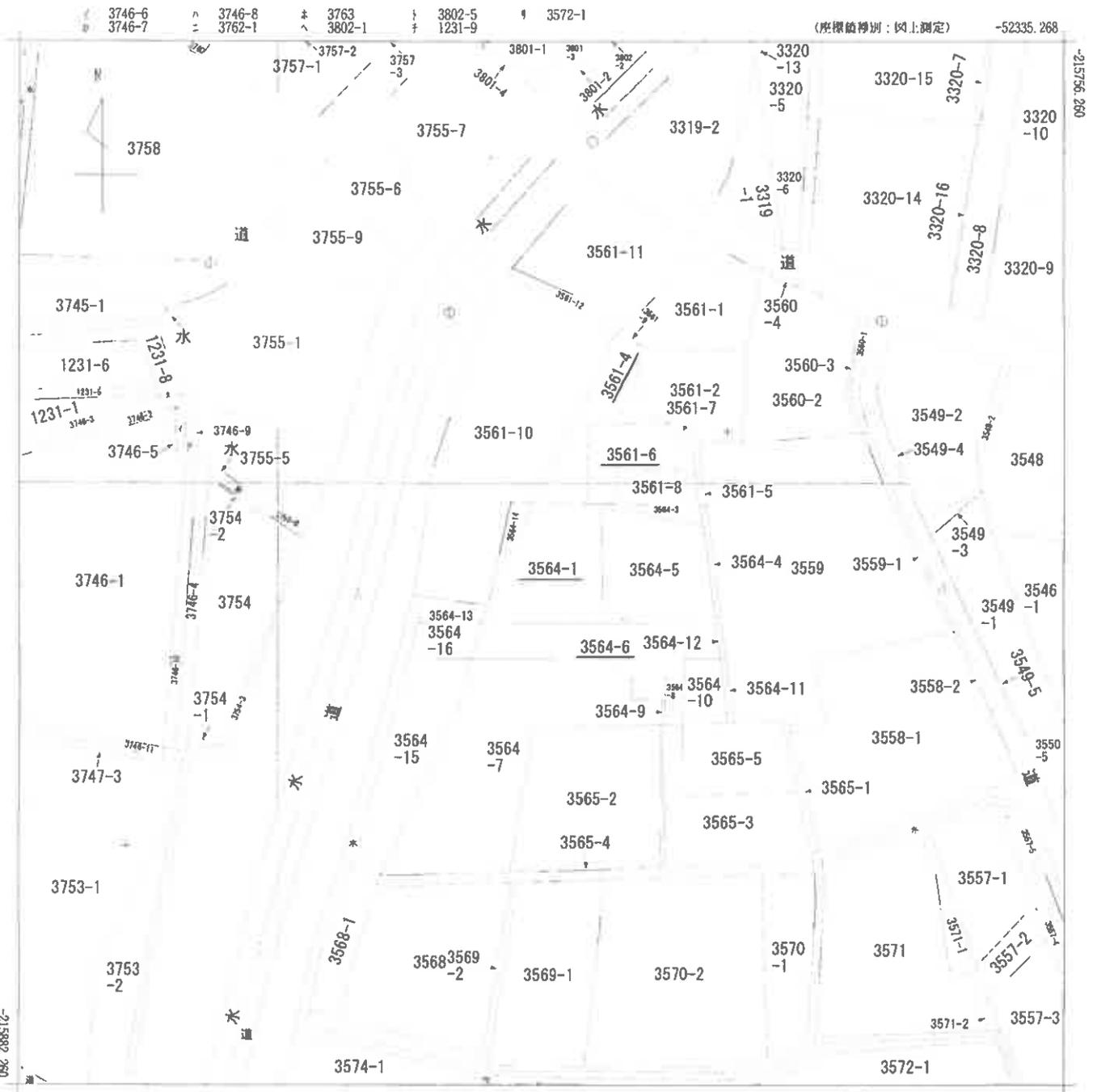
三の坪橋

沖今宿一丁目

沖今宿二丁目

# 位置図

防府市役所「白図」1 : 2,500



地番区域見出  
 車礼今宿1丁目  
 神今宿1丁目

請求部	所在	防府市牟礼今宿一丁目		地番	3564番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和45年3月		備付年月日(原図)			補記事項			

縮小【A3→A4】

測量年月日：平成10年1月12日

新 3564-1 後 3564-1

地積測量図

地番 3564-13, 14, 1

土地の所在 防府市牟礼今宿二丁目

0113702 昭和10年1月12日登記

境界求測量

② 3564-13

NO	種類	X	Y	辺長
2870	角	-218188.980	-52178.183	2.880
289	角	-218188.872	-52188.897	7.424
380	角	-218188.851	-52188.884	0.812
391	角	-218188.020	-52188.884	1.088
392	角	-218184.817	-52184.433	1.088
393	角	-218188.887	-52184.210	0.788
394	角	-218184.788	-52178.125	8.184
面積				22.13
角				22.13

③ 3564-14

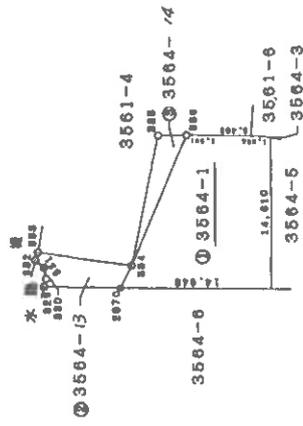
NO	種類	X	Y	辺長
394	角	-218184.788	-52178.125	13.676
398	角	-218182.801	-52172.887	12.742
399	角	-218182.871	-52188.889	2.718
面積				16.931760
角				16.93

角	種類	合計面積	面積
192.839017	合計面積	39.070855	155.487062

角	種類	面積
① 3564-1	面積	153.487062 m <sup>2</sup>
② 3564-13	面積	22.130195 m <sup>2</sup>
③ 3564-14	面積	16.931760 m <sup>2</sup>

引張点	X座標	Y座標	距離
A コンクリート水路角	-218188.080	-52184.588	57.966
B 角	-218188.183	-52181.928	57.966

引張点	境界点	距離	角度
A	2870	36.208	320° 51' 47"
A	394	37.428	324° 05' 35"
A	398	48.898	338° 05' 15"
B	2870	37.800	37° 50' 07"
B	394	35.288	38° 27' 17"
B	396	22.911	40° 15' 44"



引張点 A

引張点 B



地図番号

申請人

縮尺 1/500

製作者

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成10年1月12日

0113694  
 昭和10年1月12日登記  
 新  
 3561-4, 70  
 後  
 3561-4

地積測量図

地番 3561-10, 4  
 土地の所在 防府市牟礼分館丁目

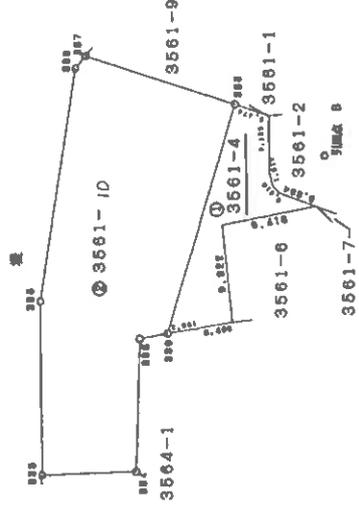
座標求積表

NO.	座標	X	Y	辺長
3561-10	角	-210191.916	-52188.893	16.168
3561-10	角	-210182.271	-52189.899	22.759
3561-10	角	-210182.301	-52178.897	2.710
3561-10	角	-210184.788	-52178.125	12.742
3561-10	角	-210189.587	-52184.210	8.184
3561-10	角	-210147.195	-52181.499	18.654
3561-10	角	-210128.379	-52174.283	22.897
3561-10	角	-210124.840	-52178.110	1.989
面積				478.080220 m <sup>2</sup>

地番	合計面積	① 3561-4	面積
550.899003	478.080220	102.888783	
① 3561-4		102.888783	m <sup>2</sup>
② 3561-10		478.080220	m <sup>2</sup>

引張点	X座標	Y座標	面積
A コンクリート地塀	-210198.080	-52184.588	57.964
B 9m幅	-210188.189	-52181.928	57.964

引張点	面積	方位角
A	46.398	338° 08' 28"
A	84.388	352° 40' 14"
B	32.811	80° 18' 44"
B	6.979	128° 16' 48"



地積番号 〇

申請人

作製者

縮小 [A3→A4]



前 3564-6 後 3564-6-16 新

地積測量図

地番 3564-6-16

土地の所在 防府市牟礼今宿一丁目

0113704

平成14年9月26日登記  
 平成15年12月18日測量  
 旧測量地系

測量成果表

NO	① 3564-16	X	Y	辺長
355	△	-216171.095	-52164.730	7.525
356	△	-216166.872	-52189.597	4.375
2870	△	-216169.930	-52176.183	7.424
2869	△	-216171.117	-52177.205	4.315
面積			31.473972	
地積			31.47	m

② 3564-6	X	Y
181.220115	31.473972	150.046843

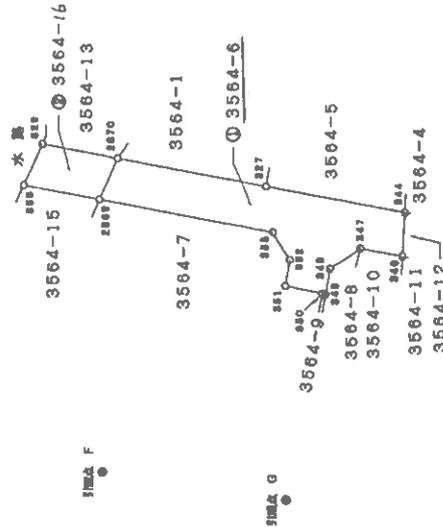
③ 3564-16	X	Y
100.046843	31.473972	

引張点	X座標	Y座標	距離
水ノ全座標	-216169.342	-52180.905	
外ノ全座標	-216169.726	-52172.502	10.935
水ノ全座標	-216196.196	-52164.265	19.047

引張点	座標点	距離	角度
E	F	25.117	28°15'48"
F	F	28.325	28°15'14"
F	E	26.068	67°39'32"
F	E	30.039	71°08'54"
G	F	38.980	48°12'48"
G	F	38.383	34°51'22"

測量成果一覧表

点番	座標	X座標	Y座標	辺長
2870	△	-216169.930	-52176.183	
327	△	-216167.020	-52161.514	14.640
344	△	-216167.043	-52147.978	13.638
345	△	-216171.178	-52147.386	4.159
347	△	-216171.186	-52161.468	4.057
348	△	-216179.630	-52164.008	3.636
349	△	-216178.120	-52164.018	2.490
350	△	-216178.113	-52164.381	0.338
351	△	-216178.020	-52167.978	3.626
352	△	-216173.484	-52168.010	3.626
353	△	-216173.188	-52160.077	3.089
2869	△	-216171.117	-52177.205	17.128



引張点 E  
 3564番6 南角  
 コンクリート基礎物の天端に  
 設置してある金属板

引張点 F  
 3564番6 南角  
 コンクリート基礎物の天端に  
 設置してある金属板

引張点 G  
 3564番6 南角  
 コンクリート基礎物の天端に  
 設置してある金属板

製作者

地図番号 0215-4

縮小 [A3→A4]

申請人

縮尺 1/500

登記年月日: 平成10年5月8日

# 各階平面図

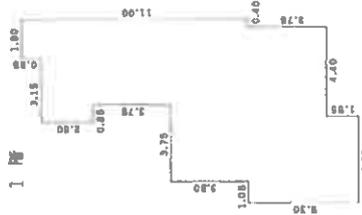
家屋番号 3564-1

# 建物図面 (各階平面図)

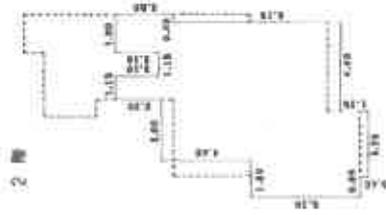
建物の所在 防府市牟礼今宿一丁目3564番地1・3561番地4・3561番地6

0113997

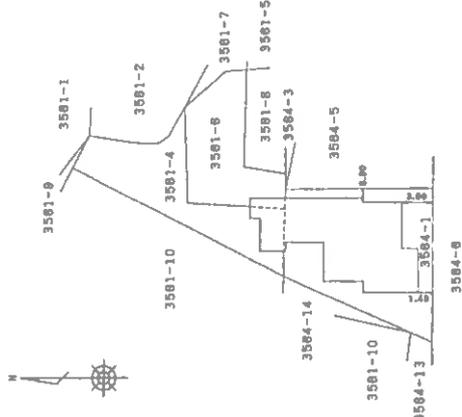
平成10年5月8日登記



床面積	0.95 x 1.90 =	1.805㎡
	2.50 x 5.05 =	12.6250
	3.75 x 4.20 =	15.7500
	3.80 x 7.85 =	30.2100
	3.75 x 8.50 =	32.2500
	1.55 x 4.20 =	6.5100
合計		98.1500
床面積		98.15㎡



床面積	2.10 x 1.15 =	2.4150
	2.10 x 1.90 =	3.9900
	0.10 x 4.20 =	0.4200
	0.80 x 7.20 =	5.7600
	3.80 x 6.80 =	25.8400
	4.85 x 8.80 =	42.6800
	0.45 x 3.25 =	1.4625
合計		78.9675
床面積		78.97㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 [A3→A4]

登記年月日：平成10年5月8日

# 各階平面図

家屋番号 3561-4-乙

# 建物図面

(各階平面図)

建物の所在

防府市本礼今宿一丁目3561番地4・3561番地6

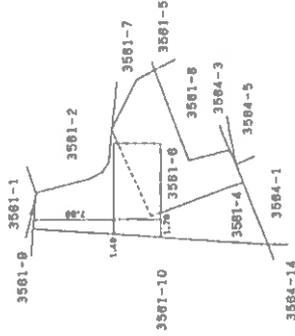
0113996

平成10年5月8日登記

1階・2階



1階・2階
床面積
7.30 x 4.55 = 33.2150
床面積
33.21 m <sup>2</sup>



作製者

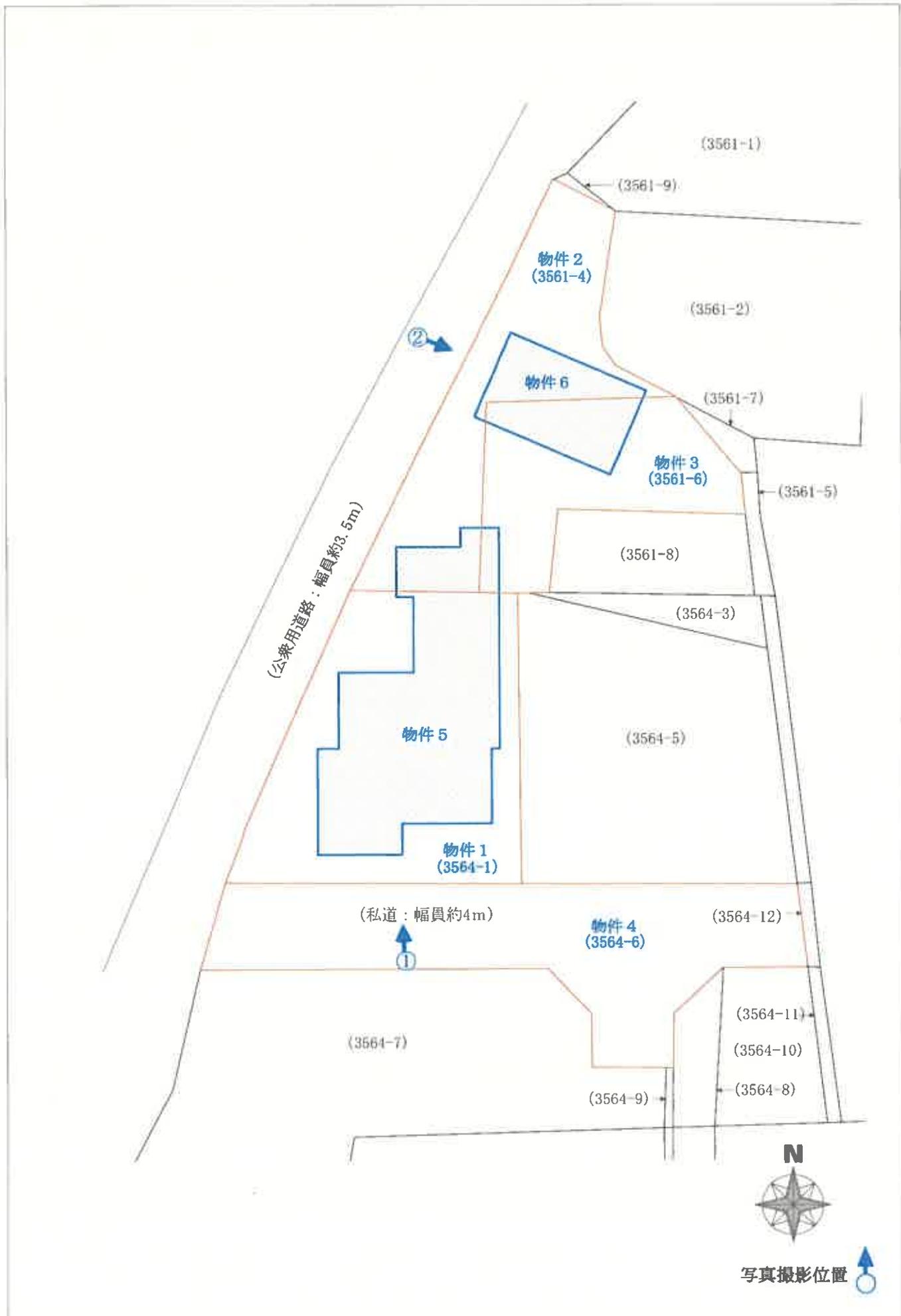
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】



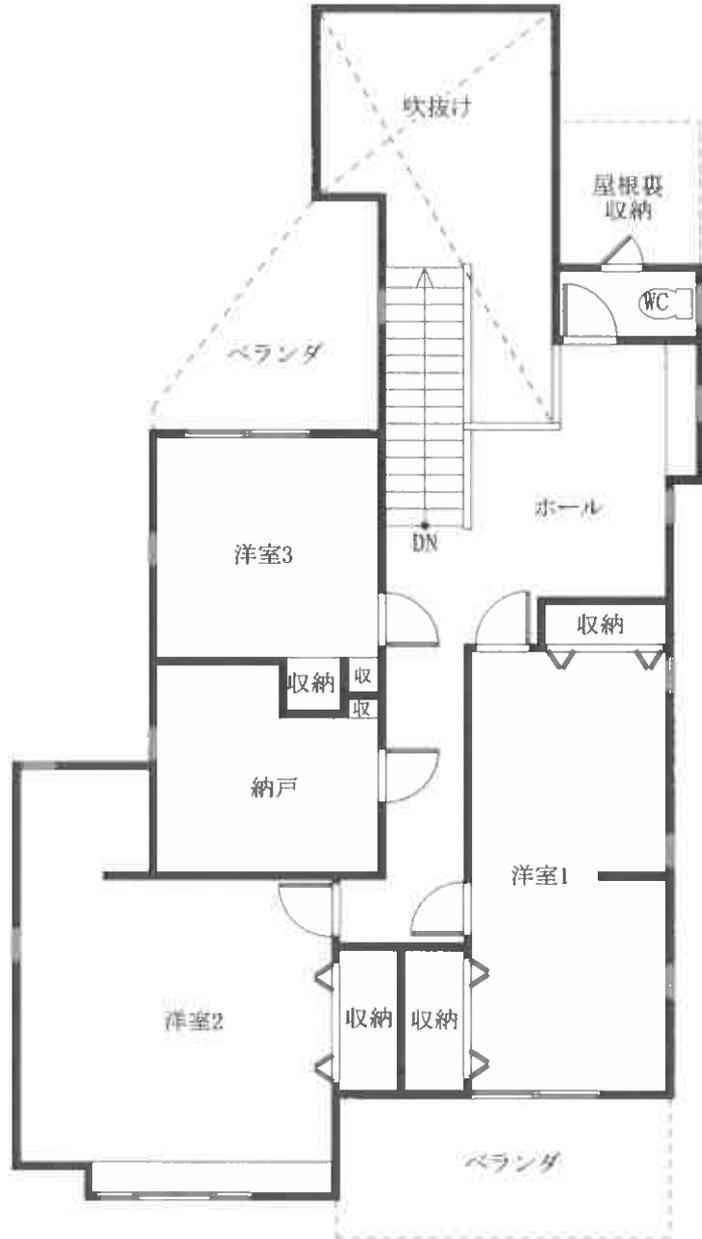
<b>【図面名称】</b> <b>土地建物位置関係図</b>	<b>【事件番号】</b> 令和7年（ケ）第33号	<b>【物件番号】</b> 1～6	<b>【作成者】</b> 評価人	<b>【縮尺】</b> 約1/250
<small>※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。</small>				



1階



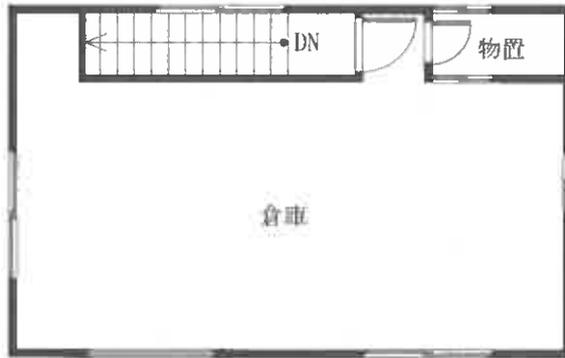
<p>【図面名称】 <b>建物間取図</b></p>	<p>※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。</p>	<p>【事件番号】 令和7年（ケ）第33号</p>	<p>【物件番号】 5</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
--------------------------------	--	-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------



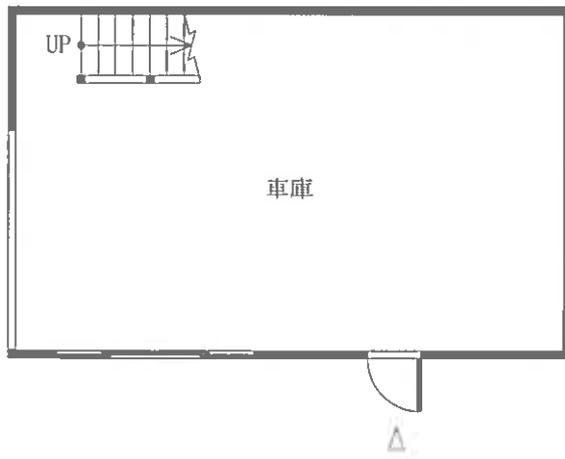
2階



<p>【図面名称】 建物間取図</p>	<p>※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、精度の高い図面ではない。</p>	<p>【事件番号】 令和7年(ケ)第33号</p>	<p>【物件番号】 5</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
-------------------------	--	-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------



2階



1階



【図面名称】

建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第33号

【物件番号】

6

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

受命物件

①



受命物件

②

