

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1138番8
宅地
645.90平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1138番9
公衆用道路
191平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1136番4
公衆用道路
53平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1136番9
公衆用道路
7.55平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1136番10
公衆用道路
0.67平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 防府市緑町二丁目1138番地8

家屋 番号 1138番8

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 68.48平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート・鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約73平方メートル
2階 約53平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月13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1～6】

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2～4】

地役権

①範囲 全部

要役地 地番1138番6, 1138番7, 1138番12～1138番
15

設定日 平成4年5月7日

目的 通行, 通水

②範囲 全部

要役地 地番1138番3, 1138番10, 1138番11

設定日 平成4年5月11日

目的 通行, 通水

【物件番号5】

地役権

①範囲 全部

要役地 地番1138番6, 1138番7

設定日 平成4年5月7日

目的 通行, 通水

②範囲 全部

要役地 地番1138番3

設定日 平成4年5月11日



目 的 通 行, 通 水

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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 | 防府市緑町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1138番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 645.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 防府市緑町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1138番9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 191平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 防府市緑町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1136番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 53平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 防府市緑町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1136番9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 7.55平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 防府市緑町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1136番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 0.67平方メートル |



物件目録

6 所 在 防府市緑町二丁目1138番地8

家屋 番号 1138番8

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 68.48平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート・鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約73平方メートル
2階 約53平方メートル



令和7年(ケ)第63号
令和7年9月3日受理
令和7年12月26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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1138番8
宅地
645.90平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1138番9
公衆用道路
191平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1136番4
公衆用道路
53平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1136番9
公衆用道路
7.55平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 防府市緑町二丁目
1136番10
公衆用道路
0.67平方メートル |

【 1 枚目】

物 件 目 録

6 所 在 防府市緑町二丁目1138番地8
家屋 番号 1138番8
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 68.48平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県防府市緑町二丁目5番18号		
土地	物件1、2、3、4、5		
現況地目	■宅地（物件1）	■公衆用道路（物件2、3、4、5）	
形状	■公図（法第14条第1項）のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり □	■地積測量図のとおり ■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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有、占有している。 物件2、3、4、5の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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6		
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異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： ■構造：鉄骨造スレート・鋼板葺2階建 ■床面積：1階 73㎡ 2階 53㎡		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している。 □「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
(3枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件不動産の所有者です。2 私は、本件建物でテント業を営んでいましたが、現在、営業はしていません。電気及び水道の利用も打ち切っています。3 物件6の建物（以下「本件建物」という。）は、そもそも平家建で、倉庫として使用していましたが、2階に従業員用の休憩所を、1階に便所を各増築し、便所には屋外用の簡易トイレを設置しました。現在、便所を除いた本件建物全体を倉庫として使用しており、私の所有する荷物等を保管しています。4 本件土地にある差し掛け、テント倉庫及びプレハブ事務所も、私が設置しました。これらにも、私が所有する機材や書類等を保管しています。5 本件建物等は経年劣化により汚損等が目立ちますが、修繕はしていません。物件1の土地には庭木や雑草が繁茂していますが、管理はできていません。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。 (令和7年10月9日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 債務者兼所有者が、物件1の土地に物件6の建物を所有し、同建物を倉庫として使用、占有しているものと認められる。
物件2乃至5の各土地は、いずれも公衆用道路として使用されているものと認められる。
- 2 物件2乃至5の各土地には、1138番3、1138番6及び1138番7の各土地を要役地とする、通行、通水を目的とする地役権が設定、登記されている。
また、1138番10乃至1138番15の各土地には、物件2、3及び4の各土地を承役地とする、通行、通水を目的とする地役権が設定、登記されている。
- 3 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。
- 4 債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物には経年劣化による汚れや傷みが認められた。また、本件建物は、2階部分（建物間取図に「倉庫3」と表示）と1階のトイレ（建物間取図に「便所」と表示）が増設されている
- 5 本件建物には、差し掛けがある。
物件1の土地には、テント倉庫及びプレハブ事務所がある。
本件建物及び物件1の土地には、債務者兼所有者が保管している多数の動産類がある。
- 6 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9月4日(木) : ~ :	執行官室	防府市役所へ間取図交付請求(郵送)
令和7年9月4日(木) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)へ利用状況照会(郵送)
令和7年9月5日(金) 10:06 ~ 10:33	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年9月17日(水) 16:05 ~ 16:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年9月17日(水) : ~ :	執行官室	債務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10月9日(木) 9:35 ~ 11:15	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者兼所有者)
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月9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>		

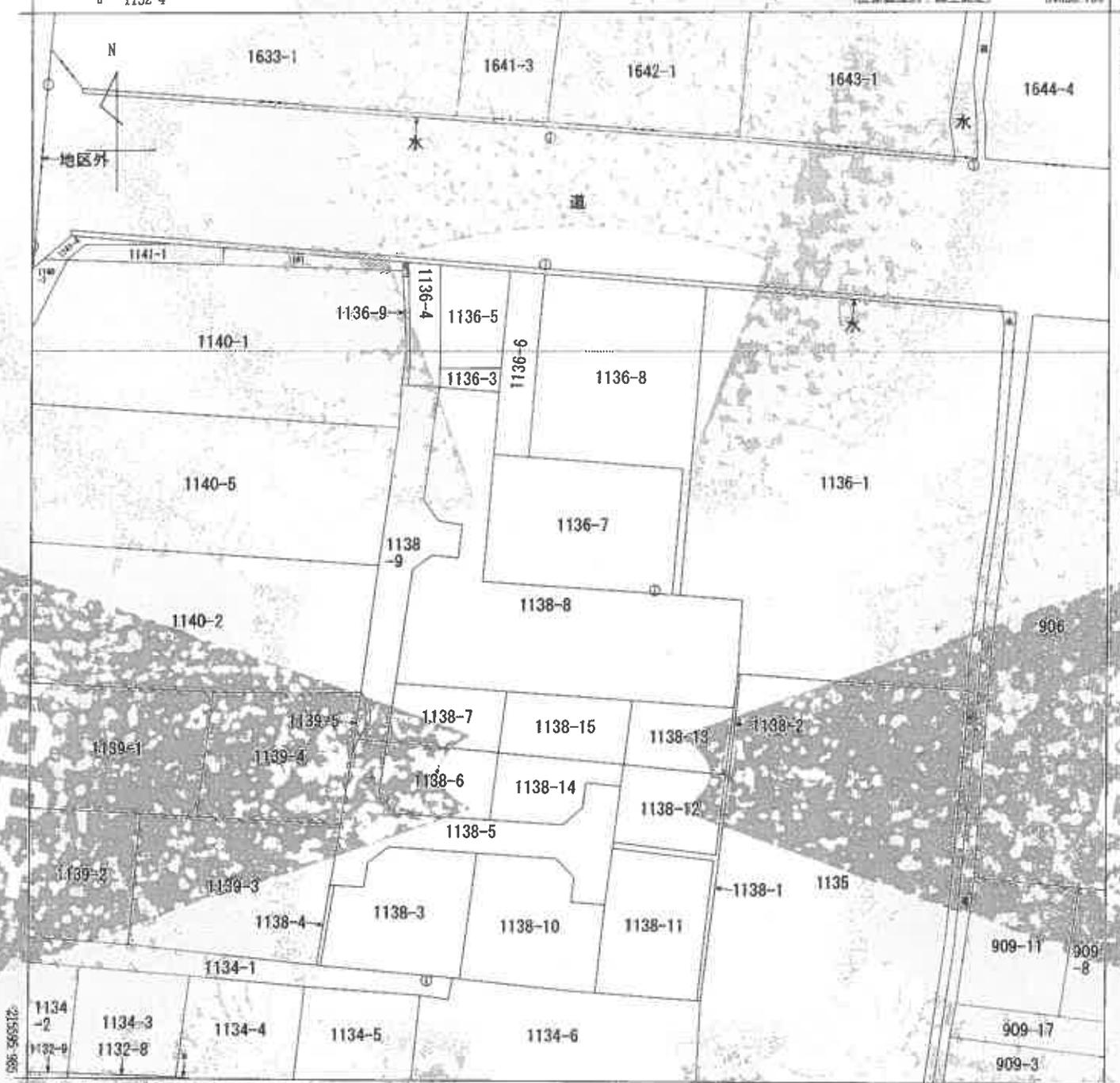
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

イ 1136-10
ロ 1132-4

(測量種類別：地上測量)

-54088.760

215463.985



-54213.760 (測量種類別：地上測量)

地番区域見出し
美和町
緑町2丁目

請求番号	所在		防府市緑町二丁目		地番	1138番8	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 国土地院 記号	分類	地籍(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和46年2月		冊数	1	付年月日 (原簿)	備考事項	

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9月5日
山口地方方法務局

請求番号：7-2
(1/1)

登記官

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

公用

登記年月日：平成4年4月28日

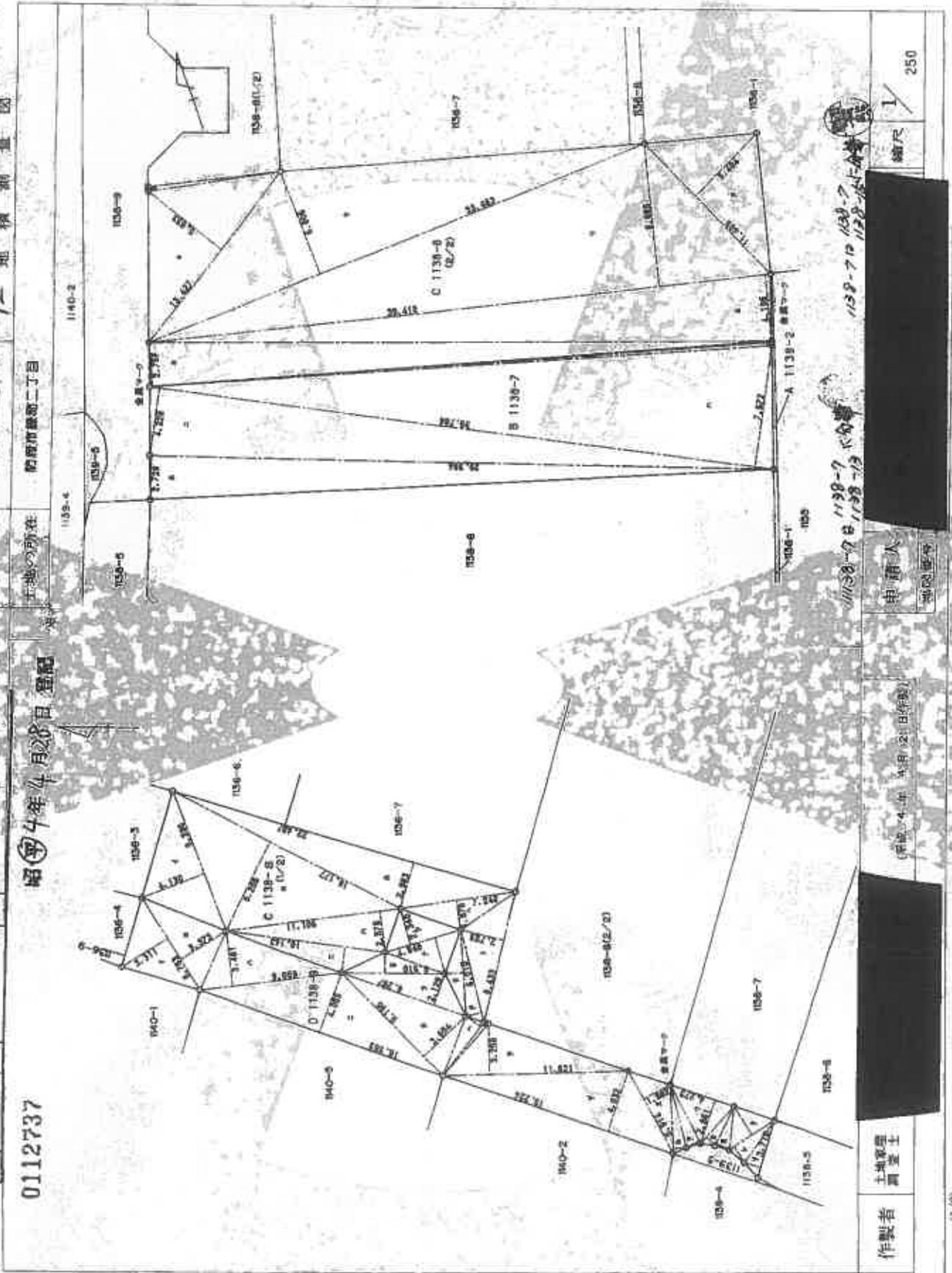
前 1138-2 後 1135-2-7~9 新 1138-2-7~9-13, 15

0112737

昭和4年4月28日登記

地番 1138-7-3-2
土地の所在 前府所第百二丁目

1/2 土地所 所在 図



1138-7-10 1138-7-11 1138-7-12 1138-7-13 1138-7-14 1138-7-15 1138-7-16 1138-7-17 1138-7-18 1138-7-19 1138-7-20 1138-7-21 1138-7-22 1138-7-23 1138-7-24 1138-7-25 1138-7-26 1138-7-27 1138-7-28 1138-7-29 1138-7-30 1138-7-31 1138-7-32 1138-7-33 1138-7-34 1138-7-35 1138-7-36 1138-7-37 1138-7-38 1138-7-39 1138-7-40 1138-7-41 1138-7-42 1138-7-43 1138-7-44 1138-7-45 1138-7-46 1138-7-47 1138-7-48 1138-7-49 1138-7-50 1138-7-51 1138-7-52 1138-7-53 1138-7-54 1138-7-55 1138-7-56 1138-7-57 1138-7-58 1138-7-59 1138-7-60 1138-7-61 1138-7-62 1138-7-63 1138-7-64 1138-7-65 1138-7-66 1138-7-67 1138-7-68 1138-7-69 1138-7-70 1138-7-71 1138-7-72 1138-7-73 1138-7-74 1138-7-75 1138-7-76 1138-7-77 1138-7-78 1138-7-79 1138-7-80 1138-7-81 1138-7-82 1138-7-83 1138-7-84 1138-7-85 1138-7-86 1138-7-87 1138-7-88 1138-7-89 1138-7-90 1138-7-91 1138-7-92 1138-7-93 1138-7-94 1138-7-95 1138-7-96 1138-7-97 1138-7-98 1138-7-99 1138-7-100

申請人
[Redacted]

作成者 土地家屋調査士
[Redacted]

製作者 土地家屋調査士
[Redacted]

縮尺 1/250

公司

これは前面に記載されている内容を証明した地図である。
令和7年9月5日 山口地方法務局 登記官 [Redacted]

縮小 (A3-A4) 【8枚目】

請求番号：7-3 (1/2)

登記年月日：平成23年9月13日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月5日 山口県方法務局 登記官

土地積測量図

1136-9-10

防府市藤町二丁目

地番

土地の所在

世界測地系
平成23年9月9日測量



地番	A 1136-9	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	面積 (㎡)	用途	備考
Y21		-215,499,195	-54,170,419	0.172	全面積	水・施設
A3		-215,499,208	-54,170,247	10.071	全面積	水・施設
A5		-215,500,273	-54,169,894	4.448	その他	水・施設
A2		-215,513,714	-54,170,106	0.701	その他	水・施設
Y5		-215,500,268	-54,170,400	4.400	全面積	水・施設
A7		-215,500,857	-54,170,774	8.419	全面積	水・施設
Y22		-215,500,838	-54,170,399	1.643	全面積	水・施設
Y21		-215,499,195	-54,170,419	0.172	全面積	水・施設
計算方法				$2F = \sum (X_n \cdot Y_{n+1} - Y_n \cdot X_{n+1})$		
面積 (㎡)				16,112,828		
地積 (㎡)				7,604,160		

地番	B 1136-10	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	面積 (㎡)	用途	備考
Y5		-215,499,169	-54,170,850	0.433	全面積	水・施設
Y21		-215,499,195	-54,170,419	1.643	全面積	水・施設
Y22		-215,500,838	-54,170,396	0.378	全面積	水・施設
A7		-215,500,857	-54,170,774	1.700	全面積	水・施設
Y1		-215,499,168	-54,170,850	0.433	全面積	水・施設
計算方法				$2F = \sum (X_n \cdot Y_{n+1} - Y_n \cdot X_{n+1})$		
面積 (㎡)				1,350,663		
地積 (㎡)				2,670,965		

総計 8.2317165



登記基準点網図
S=1/1000

測量年月日	平成23年9月9日
測量係	田中

測量の基準	座標系	X座標	Y座標	用途	備考
測地系	世界測地系	-215,527,892	-54,997,839	測量	
測地系	電子基準点	-215,462,735	-54,022,125	測量	
測地系	電子基準点	-215,518,591	-54,107,427	測量	
測地系	登記基準点	-215,498,929	-54,172,093	測量	
測地系	登記基準点	-215,496,554	-54,206,094	測量	
測地系	登記基準点	-215,517,749	-54,218,285	測量	

作成者

測量係

申請

縮尺 1/500

平成23年9月9日作成

(2/2)

測量番号: 1-5

縮小 (A3→A4)

【10枚目】

登記年月日：平成13年4月10日

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

1138番地

登記番号

防府市築町二丁目1138番地6

0112969



11.91 × 6.75 = 80.4825

床面積 68.48 m²



平成13年4月10日登記

作製者

申請人

500

縮尺

山口県土地家屋調査士会

公用

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります
令和7年9月5日 山口県土地家屋調査士会

登記簿

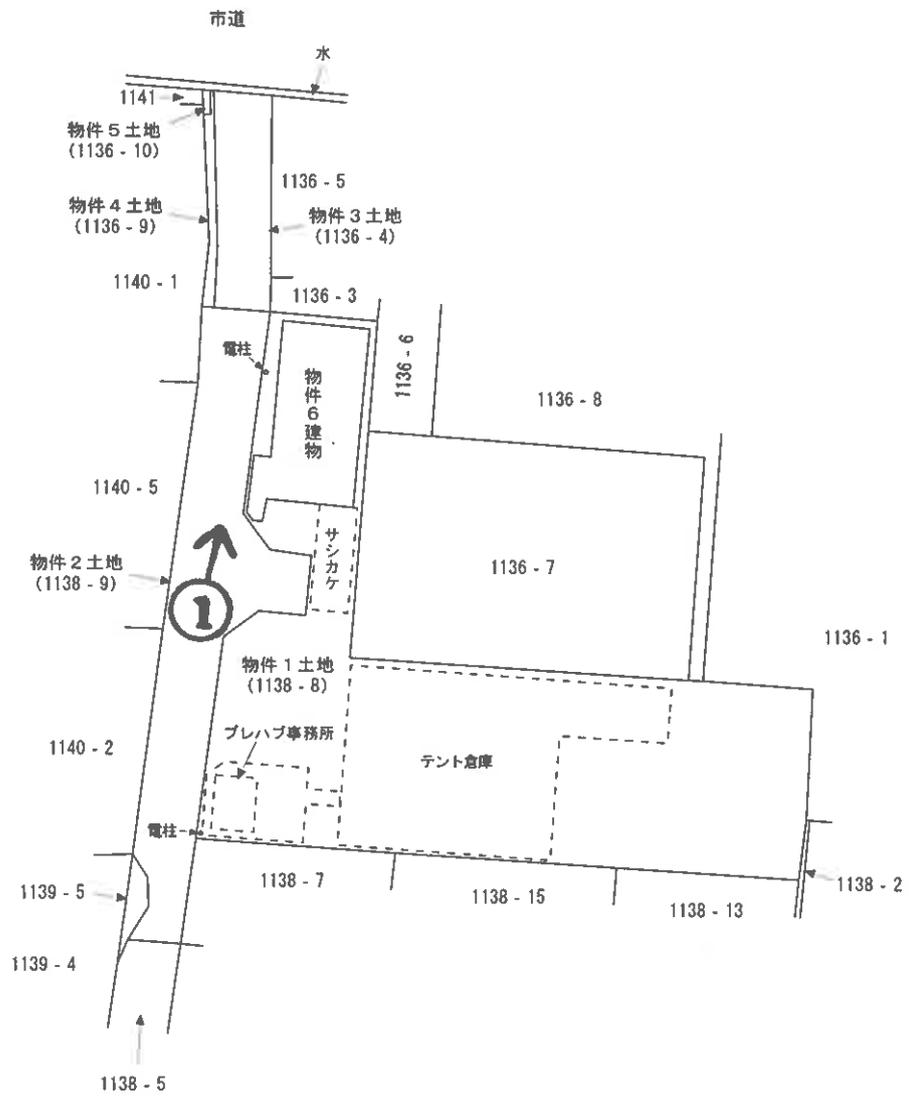
図次番号：7-4

縮小 (A3-A4) 【11枚目】

土地建物位置関係図

縮尺 約1/500

○➤ : 写真撮影位置及び方向



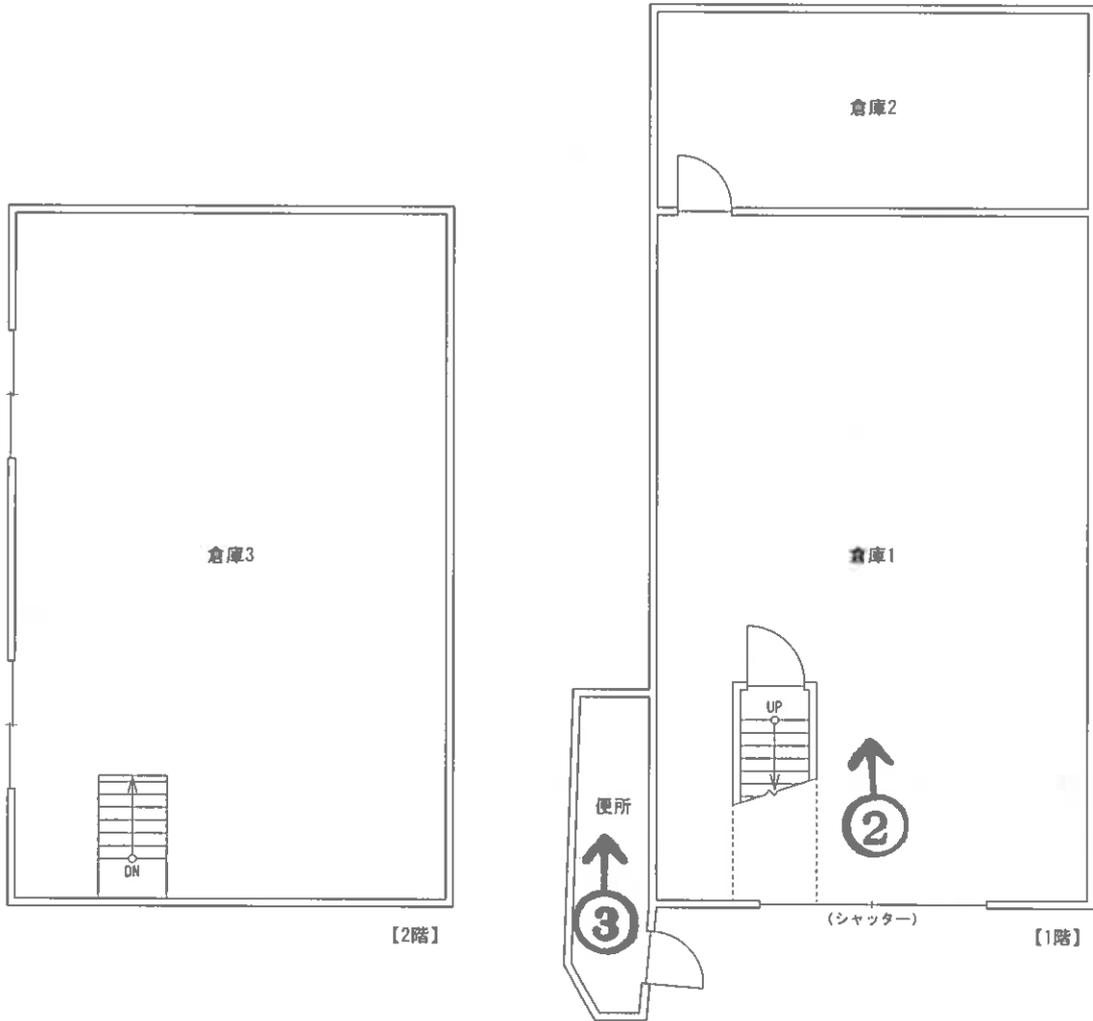
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。



撮影方向

【12枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○➤: 写真撮影位置及び方向



※本図は建物の間取り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。

図面名称	建物間取図		縮尺	約1/100
------	-------	--	----	--------

↑
○ 撮影方向

【13枚目】 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

写真1
本件物件
の外観



写真2
倉庫1



写真3
便所



令和7年(ケ)第63号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年12月23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 一雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,383,000 円
物件2(土地)	金 318,000 円
物件3(土地)	金 88,000 円
物件4(土地)	金 12,000 円
物件5(土地)	金 1,000 円
物件6(建物)	金 3,228,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし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の内訳価格は物件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	防府市緑町二丁目 1138番8 宅地 645.90㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	防府市緑町二丁目 1138番9 公衆用道路 191㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	防府市緑町二丁目 1136番4 公衆用道路 53㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	防府市緑町二丁目 1136番9 公衆用道路 7.55㎡	
5	所在地 地番 地目 地積	防府市緑町二丁目 1136番10 公衆用道路 0.67㎡	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市緑町二丁目1138番地8 1138番8 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 68.48㎡	鉄骨造スレート・鋼板葺2階建 1階 約73㎡ 2階 約53㎡ (合計 約126㎡)
番号	特記事項		
1～5	<p>・物件1ないし5土地の境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、各土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。</p> <p>・物件2ないし5土地には、地番1138番3、1138番6、1138番7土地を要役地とする地役権(目的:通行、通水)の設定登記がある。また、地番1138番10</p>		

6	<p>ないし 1138 番 15 土地には、物件 2 ないし 4 土地を承役地とする地役権(目的: 通行、通水)の設定登記がある。なお、地役権の設定登記等に関する詳細については買受希望者による調査及び確認等を要する。</p> <ul style="list-style-type: none">・物件 6 建物の 1 階便所部分、2 階部分が増築されており、現況の構造及び床面積(概測)等は現況欄記載のとおり。
---	---

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ないし5）

位置・交通	JR山陽本線「防府」駅の北東方・道路距離約1.3km 「国庁通」バス停の南東方・道路距離約300m	
付近の状況	幹線道路背後に、中規模一般住宅が多く見られる住宅地域。大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域※ 60% 200% なし 景観計画区域、特別用途地区(特別業務地区) (※防府市都市計画課聴取によれば、物件2土地の南側の一部が第二種住居地域の指定範囲内に存するとのことである。)
画地条件	[物件1] 間口約35m、奥行約39m、規模645.90㎡(登記数量)、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。 [物件2ないし5] 物件2ないし5土地を一体画地として、規模252.22㎡(登記数量)、帯状画地で、幅員約4mの舗装私道の一部である。	
接面道路の状況	[物件1] 西側で幅員約4mの舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路※)に、ほぼ等高に接面する。 [物件2ないし5] 物件2ないし5土地を含む上記舗装私道は、北側で舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路※)に接続する。 (※防府市建築課聴取)	
土地の利用状況等	[物件1] 物件6建物の敷地等として利用されている。 [物件2ないし5] 地番1138番5及び1139番5土地と共に、舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路※)の敷地として利用されている。 (※防府市建築課聴取)	

供給処理施設	<p>上水道：あり(特記事項参照)</p> <p>ガス配管：あり(特記事項参照)</p> <p>下水道：あり(私設管、特記事項参照)</p> <p>(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み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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1土地の前面道路(私道)には、上水道及び都市ガスの施設管並びに下水道の私設管等が存する。なお、各供給処理施設の引込み及び利用等に関する詳細については買受希望者において再度確認を要する。(防府市上下水道局、山口合同ガス株式会社防府支店等聴取) ・ 物件1土地の隣地(地番 1136 番 7)に、上記の下水道私設管及び都市ガス施設管から、下水道及び都市ガスが引込みされている可能性があるが、引込み経路等に関する詳細は不明である。(防府市上下水道局、山口合同ガス株式会社防府支店等聴取) ・ 物件1土地の南東側は、庭木や雑草等が繁茂し、立入調査が困難な箇所があり、詳細な状況は確認不能である。また、地中埋設物の有無等についても詳細不明である。 ・ 物件1土地にはプレハブ事務所、テント倉庫等が存するが、何れも経済的価値なしと判断した。また、同土地には、資材、簡易物置(動産)、灯籠(推測)、電柱等も存する。 ・ 物件5土地には看板が存する。同土地は看板を設置する際に物件4土地より分筆されたとのことである。(対象地所有者聴取) ・ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことである。(防府市文化振興課聴取) ・ 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染の可能性については不明である。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。

2 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(登記記載)：平成4年8月25日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約2年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：スレート・鋼板葺 外壁：スレート等 内壁：あらわし、化粧合板等 天井：あらわし等 床：モルタル、合板等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：添付「建物間取図」参照
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認台帳記載事項証明書によれば、建物新築時の確認済みの記録あり。なお、現況建物の建築基準法等に関する法適合性については詳細不明である。 ・雨漏り及びシロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、アスベスト含有建材の使用の有無についても詳細不明である。 ・サシカケが設置されているが、経済的価値なしと判断した。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし5（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,800	0.85	645.90	0.80	13,528,000
2	30,800	0.10	191		588,000
3	30,800	0.10	53		163,000
4	30,800	0.10	7.55		23,000
5	30,800	0.10	0.67		2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 防府 - 9

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a × b × c × d = e
38,000	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{122}$	30,800

◇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

・物件1：方位1.02、形状0.90、規模0.95、電柱の存在0.98の相乗積より0.85と査定した。

・物件2ないし5：私道敷0.10と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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 ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
6	150,000	約 126	0.03	567,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用した。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 35 年、経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 40%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 40\%) = 0.03$$

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	13,528,000	0.40	法定地上権	5,411,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	13,528,000	-5,411,000		0.90	0.60	4,383,000
2	588,000			0.90	0.60	318,000
3	163,000			0.90	0.60	88,000
4	23,000			0.90	0.60	12,000
5	2,000			0.90	0.60	1,000
6	567,000	+5,411,000	1.00	0.90	0.60	3,228,000
一括価格 (合計)						8,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の用途、私道数を含む複合不動産の市場性等を考慮した。

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 地価公示価格「防府 - 9」

所 在 : 防府市緑町1丁目1341番19
価 格 : 38,000 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅の東方約900mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 170 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側4.0m道路
用途指定等 : 市街化区域
第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅と事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 12,538,210 円 物件4 : 0 円
物件2 : 0 円 物件5 : 13,722 円
物件3 : 0 円 物件6 : 632,717 円

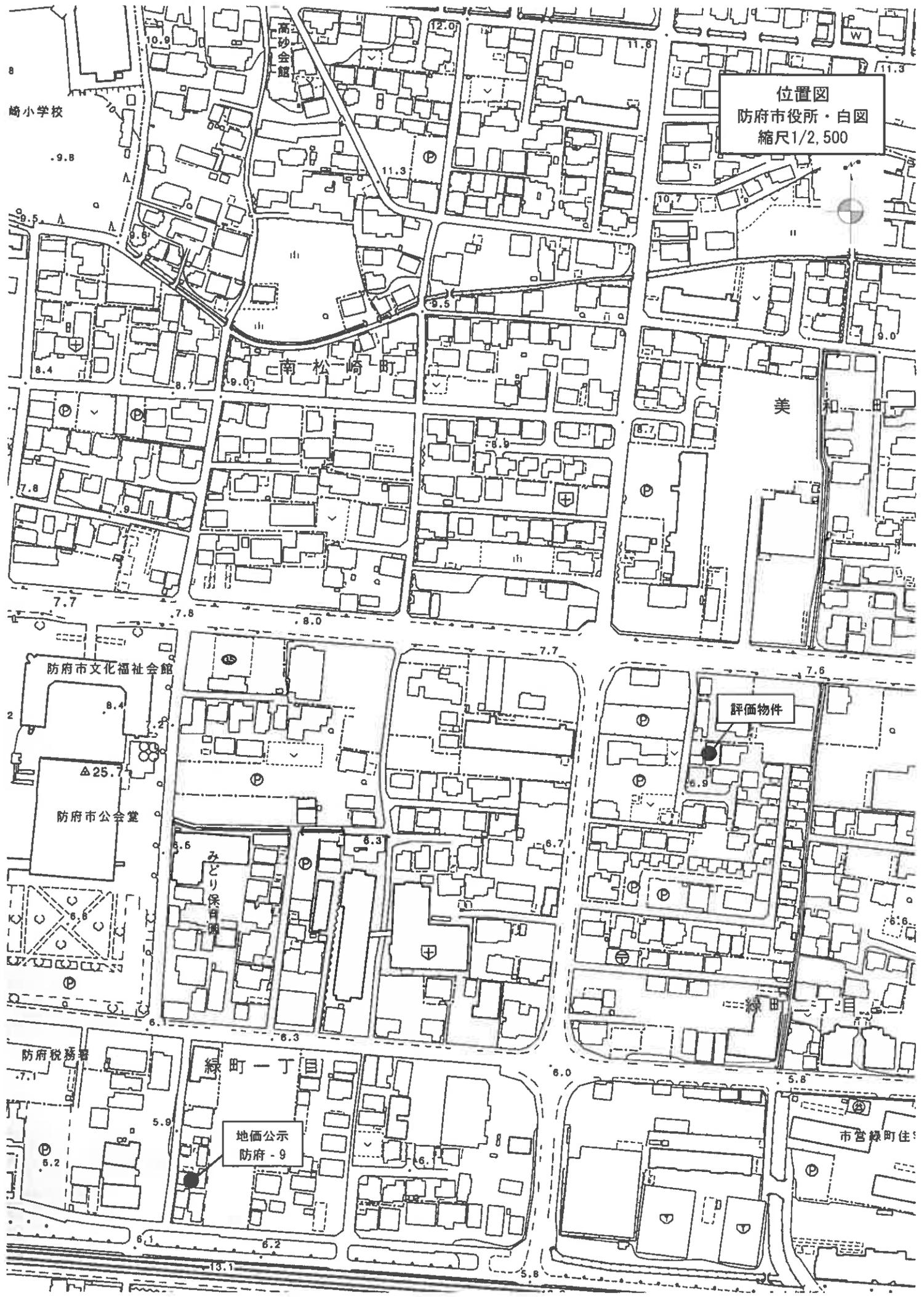
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 位置図(防府市役所・白図 縮尺1/2,500)
- 2 地図(法第14条第1項)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

位置図
防府市役所・白図
縮尺1/2,500



崎小学校

高砂会館

南松崎町

美和

防府市文化福祉会館

防府市公会堂

みどり保育園

防府税務署

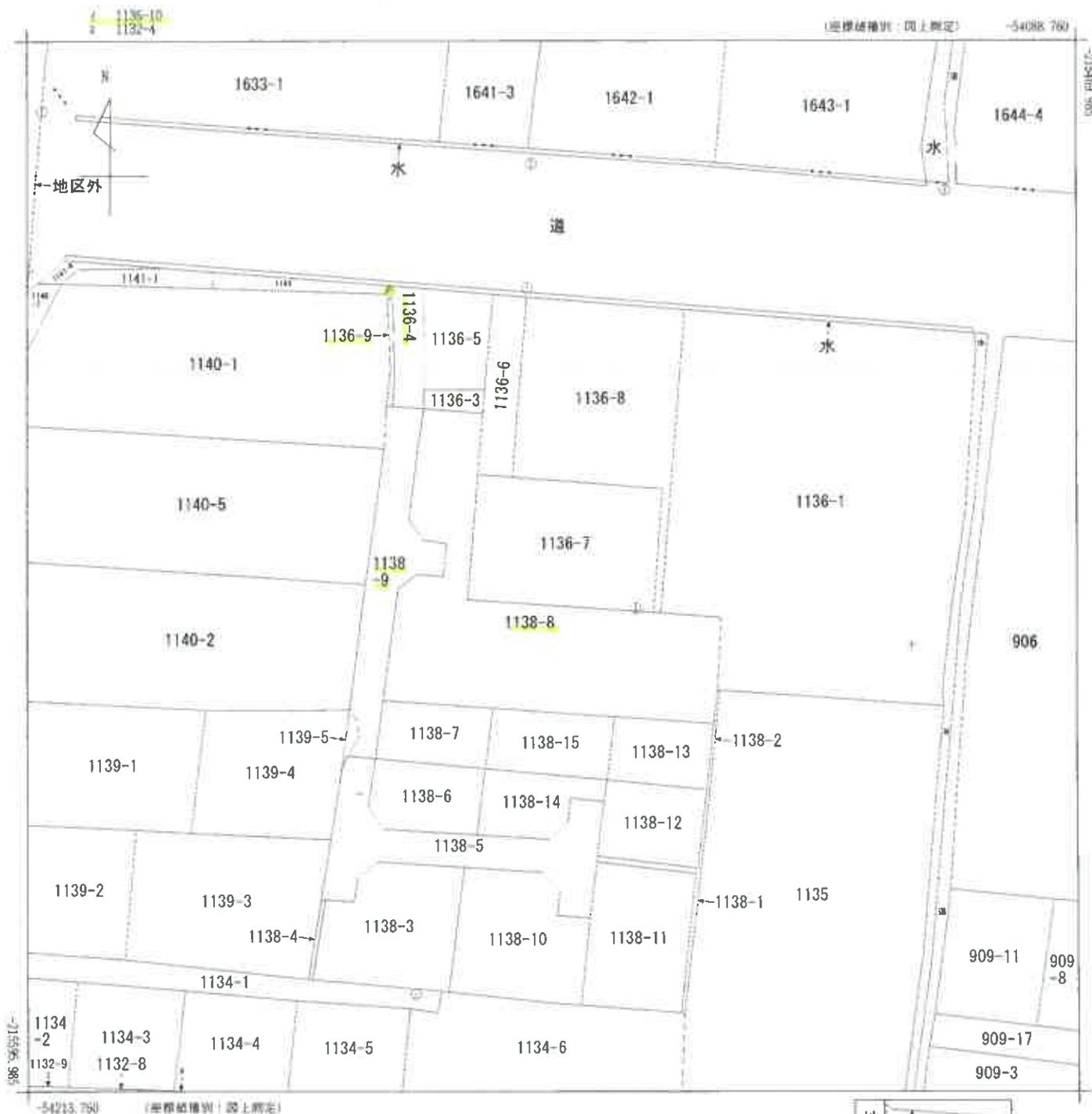
緑町一丁目

地価公示
防府-9

評価物件

市宮緑町住

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



美和町
緑町2丁目
地番区域見出

部 分	所 在	防府市緑町二丁目			地 番	1138番8				
出 縮	力 尺	1/500	精 度 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46年2月			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項			

前 創 同 後 新

0112738

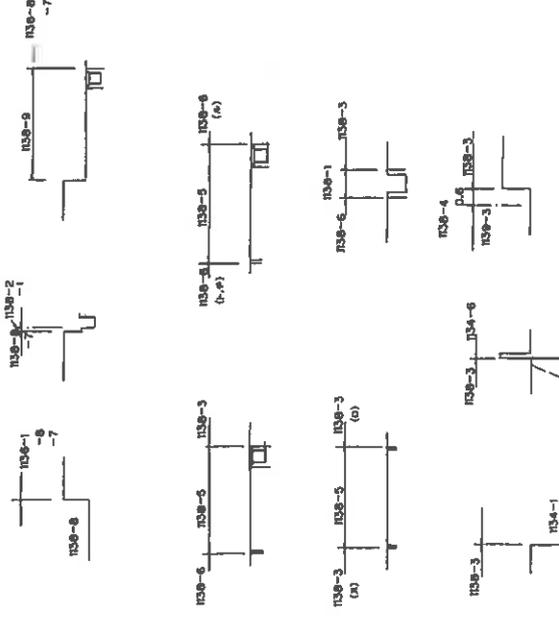
昭和 平 年 月 日 登記

地 番 1138-7, -8, -9, -2

土地の所在 防府市藤田三丁目

2/2 土地積測量図

図



地番 D 1138-9				
記号	底辺	高さ	積	
1	6.763	3.311	22.392293	
□	6.763	3.373	22.811599	
△	9.059	3.481	31.534379	
ニ	16.353	4.055	66.311415	
※	9.195	3.654	33.598530	
ハ	4.242	1.130	4.793460	
ト	4.336	0.269	1.166304	
チ	11.621	3.250	37.758250	
リ	15.224	4.032	61.383168	
ズ	5.914	1.882	11.130148	
ク	4.324	0.860	3.718540	
フ	4.148	0.909	3.770532	
ク	4.273	2.861	12.225053	
サ	3.131	0.780	2.442180	
セ	2.722	0.919	2.501518	
ソ	3.409	2.123	7.237307	
シ	3.409	1.198	4.083982	
ソ	3.718	1.076	4.000568	
フ	8.297	2.128	17.556016	
ク	6.510	1.308	8.515980	
フ	4.940	2.346	11.589240	
フ	4.940	2.345	11.564300	
	積面積		382.214042	
	面積		191.107021	
	坪		57.80	
地番 A 1138-2				
	1134.00	-	1132.7947065	
			=	1.2052935

地番 B 1138-7			
記号	底辺	高さ	積
1	39.360	0.080	3.148800
□	39.356	0.197	7.753132
△	39.766	7.672	305.084752
ニ	39.766	4.228	168.130648
※	39.384	2.728	107.439552
	積面積		591.556884
	面積		295.778442
	坪		89.47

地番 C 1138-8			
記号	底辺	高さ	積
1	9.330	4.130	38.532900
□	16.177	6.206	100.394462
△	11.106	2.578	28.631268
ニ	10.143	1.827	16.502661
※	22.457	2.983	67.108551
ハ	7.240	1.870	13.538800
ト	8.433	2.753	23.215049
フ	5.015	0.991	5.960865
リ	5.457	1.130	6.166410
ズ	8.468	0.286	2.421848
ク	13.427	5.833	78.319691
フ	33.483	6.806	227.749178
フ	39.418	8.885	350.228930
ク	39.418	4.106	161.850308
フ	39.360	2.757	108.515520
フ	11.409	5.494	62.681046
	積面積		1291.818487
	面積		645.9092435
	坪		195.38

作製者 土地積測量	申請人	縮尺 1/
平成 4 年 4 月 21 日 (作製)	地図番号	

主地所在図
地積測量図

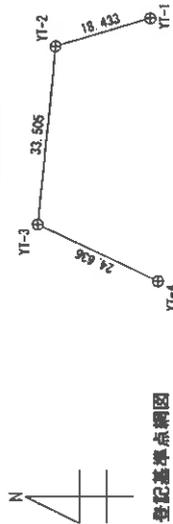
1136-9, 10

土地の所在
防府市緑町二丁目

地番	A 1136-9	X座標 (X _n)	Y座標 (Y _n)	点間距離	境界線種別	面積種別	備考
Y31		-215,499,195	-54,170,419	0.172	金属プレート線	実測値	永・新設
A3		-215,499,208	-54,170,247	10.071	金属プレート線	実測値	永・新設
A5		-215,509,273	-54,169,896	4.446	その他	実測値	永・新設
A4		-215,513,714	-54,170,106	0.701	その他	実測値	永・新設
A2		-215,513,649	-54,170,804	4.400	金属プレート線	実測値	永・新設
Y5		-215,509,268	-54,170,400	8.419	金属プレート線	実測値	永・新設
A7		-215,500,857	-54,170,774	0.378	金属プレート線	実測値	永・新設
Y32		-215,500,838	-54,170,396	1.643	金属プレート線	実測値	永・新設
Y31		-215,499,195	-54,170,419		2F=Σ [X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})]		永・新設
積面積						15,112,828	
面積 (㎡)						7,556,410	
地積						7.55	㎡

地番	B 1136-10	X座標 (X _n)	Y座標 (Y _n)	点間距離	境界線種別	面積種別	備考
Y8		-215,499,159	-54,170,850	0.433	金属プレート線	実測値	永・新設
Y31		-215,499,195	-54,170,419	1.643	金属プレート線	実測値	永・新設
Y32		-215,500,838	-54,170,396	0.378	金属プレート線	実測値	永・新設
A7		-215,500,857	-54,170,774	1.700	金属プレート線	実測値	永・新設
Y8		-215,499,159	-54,170,850		2F=Σ [X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})]		永・新設
積面積						1,350,593	
面積 (㎡)						0,675,296.5	
地積						0.67	㎡

総計 8,231,710.5



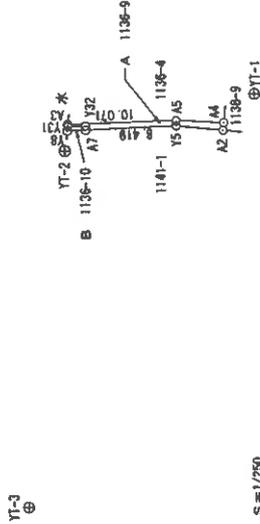
登記標準点綱図
S=1/1000

測量年月日	平成23年9月1日
図紙名称	測量

測量の通過	既知点の名稱及び座標値	X座標	Y座標	備考
測地系 既知点	防府	-215,327,892	-58,697,838	コンクリート線
世界電子基準点	磐山A	-216,952,735	-30,822,153	コンクリート線
世界電子基準点	Y1-1	-215,516,591	-54,167,427	金属線
世界登記基準点	Y1-2	-215,498,929	-54,172,703	金属線
世界登記基準点	Y1-3	-215,495,556	-54,206,038	金属線
世界登記基準点	Y1-4	-215,517,749	-54,216,735	金属線



世界測地系
平成23年9月9日測量



縮尺 S=1/250

縮尺 S=1/250

作成者

09日作成

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成13年4月10日

各階平面図

1138番8

建物図面

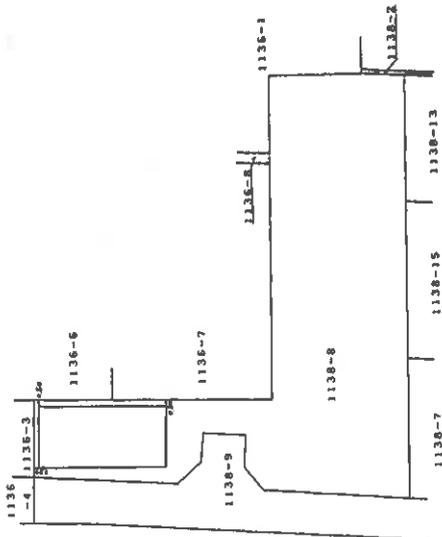
(各階平面図)

防府市緑町二丁目1138番地8

0112969



11.91 × 5.75 = 68.4825
床面積 68.48 m ²



平成13年4月10日登

土地家屋調査士

製

申請人

縮尺 1/250

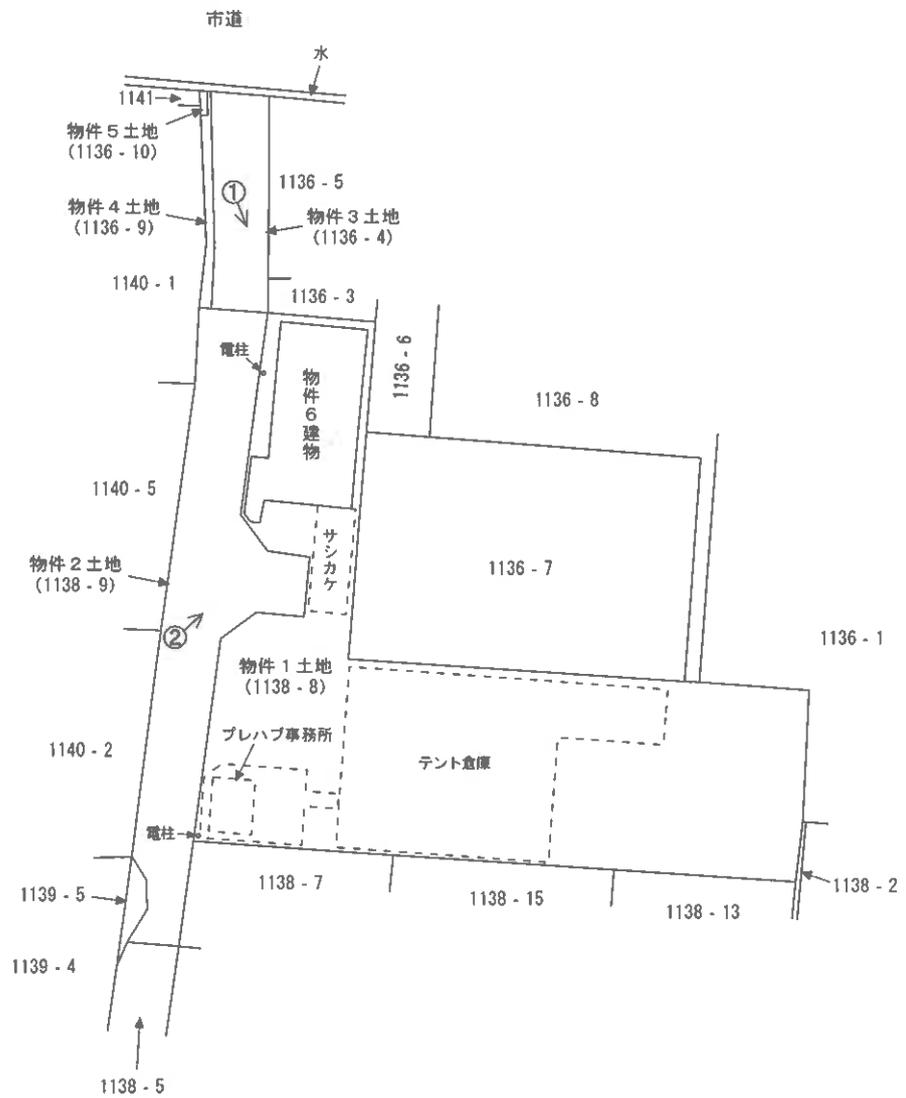
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

土地建物位置関係図

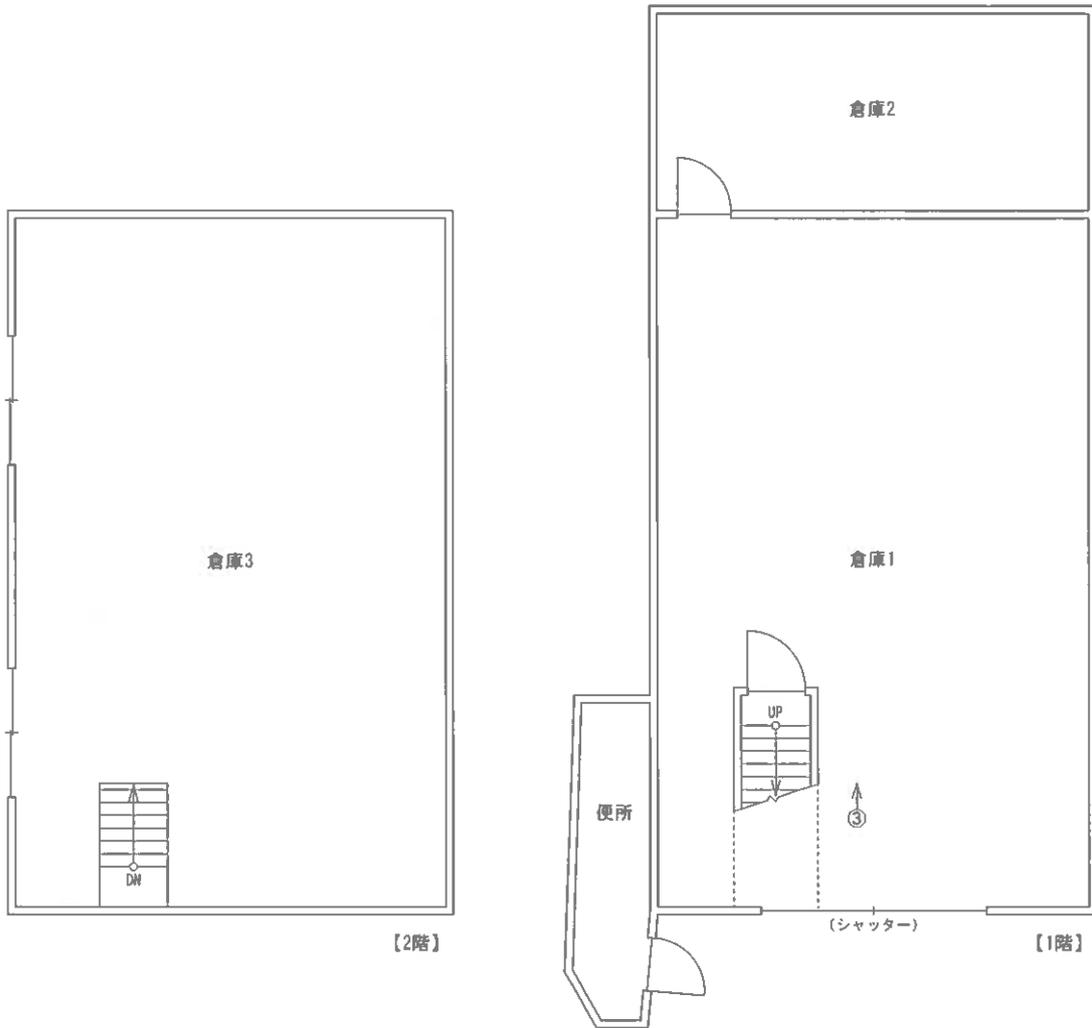
縮尺 約1/500

○➤ 写真撮影位置及び方向



※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。

○⇒: 写真撮影位置及び方向



※本図は建物の間取り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。

図面名称

建物間取図

縮尺

約1/100

現況写真



①



②



③