

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 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市三和町1番地6

建物の名称 豊国スカイマンション山口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三和町1番6の1003

建物の名称 1003号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 55.60平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 山口市三和町1番6

地 目 宅地

地 積 2952.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万440分の5929



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件物件の代金納付日までの滞納管理費等について、管理組合は、買受人に対する請求を放棄する。

《 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、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市三和町1番地6

建物の名称 豊国スカイマンション山口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三和町1番6の1003

建物の名称 1003号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 55.60平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 山口市三和町1番6

地 目 宅地

地 積 2952.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万440分の5929



令和7年（又）第16号
令和7年8月25日受理
令和7年10月14日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 先本英雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市三和町1番地6

建物の名称 豊国スカイマンション山口

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三和町1番6の1003

建物の名称 1003号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 55.60平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 山口市三和町1番6

地 目 宅地

地 積 2952.50平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52万440分の5929



| | | |
|-----------------|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 山口市三和町1番地6 | |
| 建物 | 物件1 | |
| 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 6,040円 修繕積立金 4,000円 修繕工事積立金 500円 | 令和7年8月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成15年5月分～令和7年8月分（遅延損害金を含む。） 計8,137,097円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | 日本ハウズイング株式会社 山口営業所 | |
| その他の事項 | | |
| 敷地権 | 符号1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ） | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ） | |
| その他の事項 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり [地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 | |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） | |
| 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)

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■本件マンションの管理人 | 1 現況調査の協力依頼の件は、私では分かりませんので、本件マンションの管理会社へご確認ください。 (令和7年8月26日面談聴取) |
| ■本件マンションの管理会社の担当者 | 1 現況調査には協力します。調査日時には、本件マンションエントランスを開けるようマンション管理人へ指示します。 なお、管理会社では、本件物件の鍵は所持していません。 2 本件物件には現在入居者はいません。 また、本件物件について、これまで入居した者及び退去した者に関する情報はありません。債務者が本件物件を取得した後、入居した者はいないと思います。 3 債務者が本件物件を取得した後、こちらから債務者へ連絡を取り、債務者が一度本件物件を見学に来ました。 しかし、その後連絡が取れなくなり、現在も、債務者とは連絡が取れていません。 (令和7年8月26日電話聴取) |
| ■本件物件の近隣住民 | 1 本件物件は長期間空室で、誰も住んでいません。 (令和7年8月28日面談聴取) |
| ■本件マンションの管理会社の担当者 | 1 調査日時が迫っているので、本件物件の間取図等をファックス送信します。 2 管理費等に関する回答は、後日、郵送します。 駐車場に空きはありませんが、駐車場利用料は月額5000円です。 (令和7年9月12日電話聴取) |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

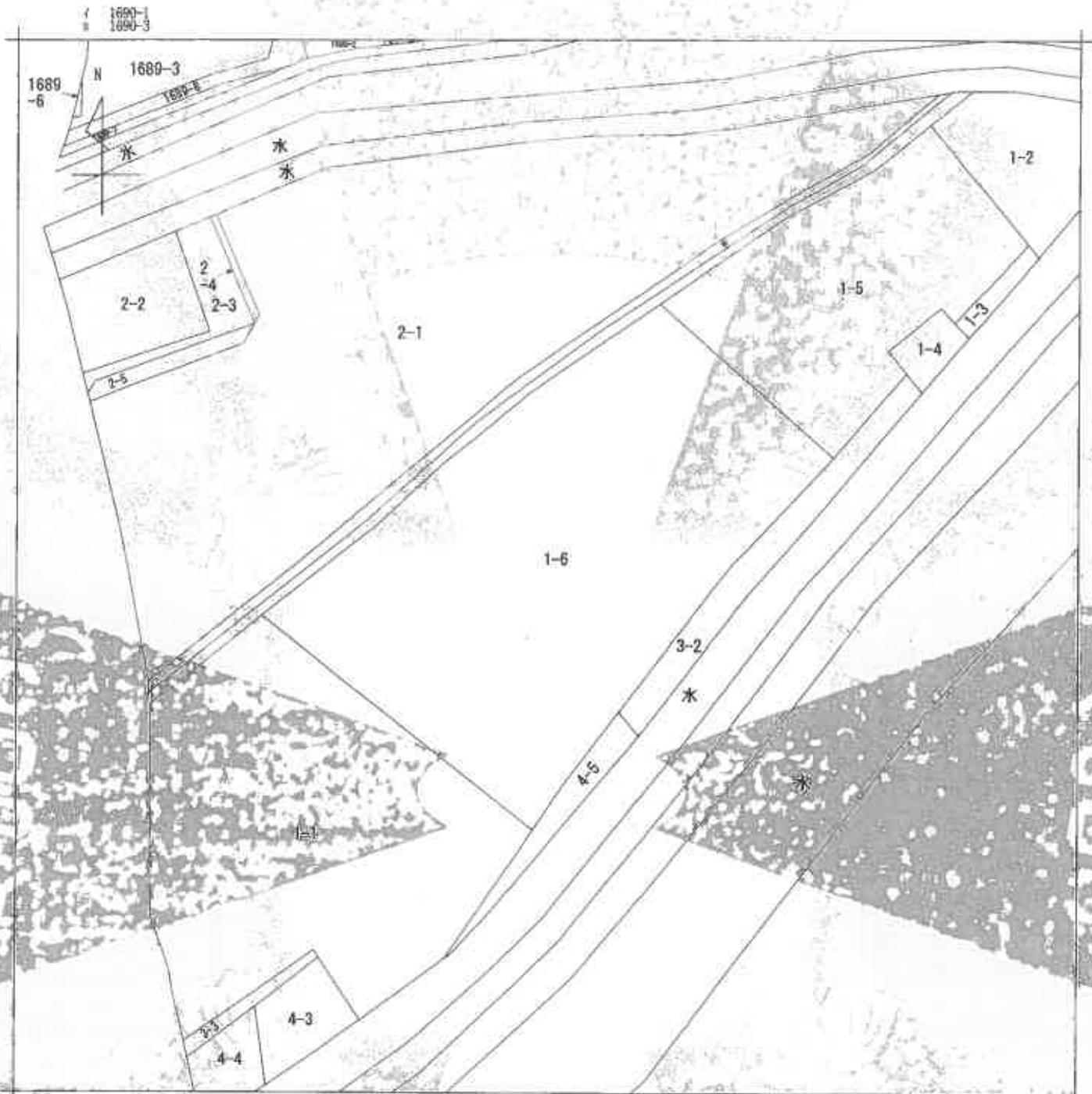
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件内には、本件物件の前所有者宛の郵便物や動産類が残置していたが、主な動産類は持ち出されている状況であり、第三者による占有が認められる状況ではない。
- 3 債務者代表者に対し、本件物件に関する照会書を2度郵送したが、いずれも回答を得ることはできなかった。
また、債務者と連絡を取るため、関係人を通じて、債務者の連絡先等を調査したが、明らかにならなかった。
- 4 上記3のとおり債務者代表者の陳述を得ることはできなかったが、上記2の状況、関係人の陳述、本件物件に関する全部事項証明書（建物）の存在等から、本件物件は、本件物件の前所有者が退去した後、債務者が、空き家状態で占有しているものと認められる。
- 5 本件物件のベランダ側の窓が割れているほか、畳や壁紙には傷みが認められた。
- 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
(4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25日(月) : ~ : | 執行官室 | 山口市役所に間取図交付請求(郵送) |
| 令和7年8月26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26日(火) 13:45 ~ 14:04 | 法務局 | 登記事項証明書交付請求 |
| 令和7年8月26日(火) 14:38 ~ 14:50 | 物件所在地 | 事情聴取(マンション管理人) |
| 令和7年8月26日(火) 14:50 ~ 14:59 | 携帯電話 | 事情聴取(マンション管理会社担当者) |
| 令和7年8月28日(木) 9:00 ~ 9:21 | 物件所在地 | 物件確認、写真撮影 |
| 令和7年8月28日(木) : ~ : | 執行官室 | マンション管理会社に管理費等照会(郵送) |
| 令和7年9月12日(金) 9:30 ~ 9:40 | 携帯電話 | 事情聴取(マンション管理会社担当者) |
| 令和7年9月17日(水) 9:35 ~ 10:17 | 物件所在地 | 物件調査(評価人同行)、写真撮影 |
| 令和7年9月17日(水) : ~ : | 執行官室 | 債務者代表者に対し照会書再送付(郵送) |
| (特記事項) ■ 令和7年9月17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
(5枚目)



(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載した図面です。



| | | | | | | |
|-------|------------|--------|-----------|---------|-----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 山口市三和町 | | 地番 | 1番6 | |
| 出力尺 | 1/600 | 精度区分 | | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和44年3月10日 | | 備付年月日(原図) | 補事項 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |

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8月26日
山口市地方務局
登記官



請求番号: 13-1
(1/1)

縮小 (A3-A4) 【6枚目】

公用

登記年月日：平成1年3月14日

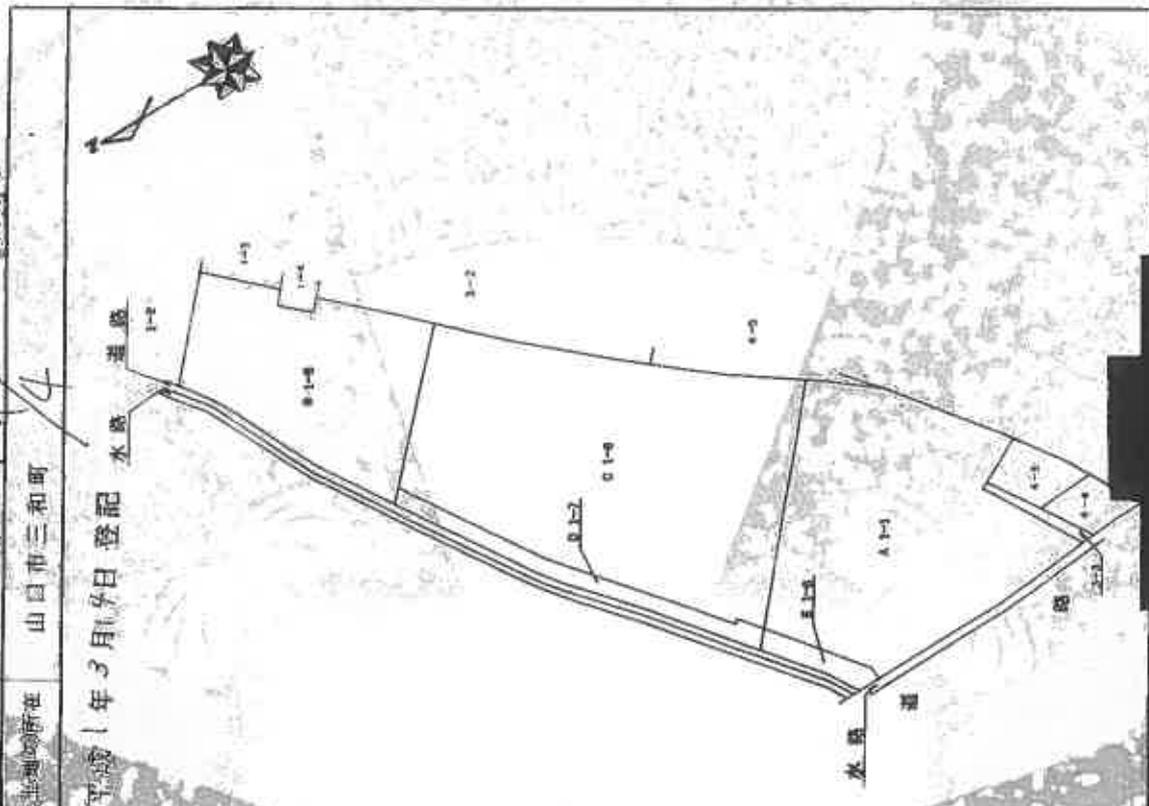
前 1-1. 後 1-5~8. 新 1-5-6.

116359

土地積算位置図

地番 1-5-8
所在地 山口市三和町

平成1年3月14日登記



A - (B + C + D + E)

6227.7751 - 4254.5325 = 1973.2385

| | | | |
|-----|----------------|----|----------|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | 縮尺 | 1 / 1000 |
| 申請人 | 平野 元伸 (小町2014) | | |

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26日 山口地方事務局 登記官

縮小 (A3-A4) 【7 枚目】

登記年月日：平成1年3月14日

前同後

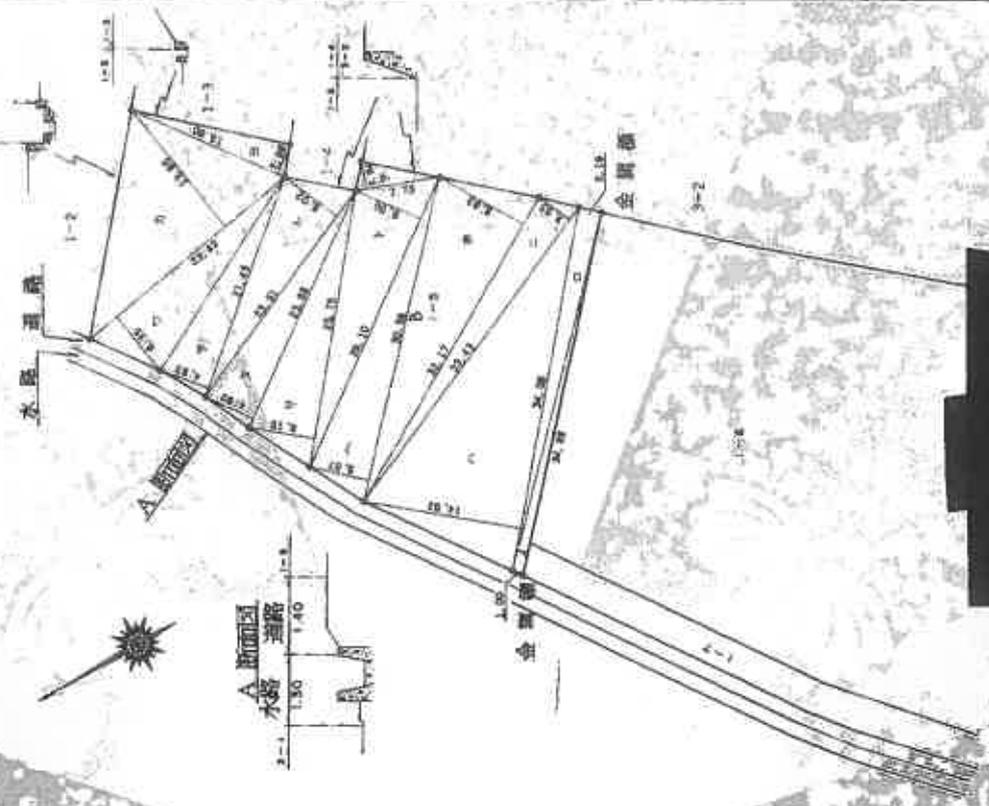
新

116360

地積測量図

所在地 山口市三和町

平成1年3月14日登記



三斜求積表

| 区画 | 面積 | 高さ | 積 |
|----|-------|-------|------------|
| イ | 34.26 | 1.00 | 34.26000 |
| ロ | 34.08 | 2.18 | 74.09520 |
| ハ | 34.08 | 14.82 | 494.84160 |
| ニ | 33.43 | 3.93 | 118.00780 |
| ホ | 32.17 | 8.83 | 284.06110 |
| ヘ | 30.58 | 5.57 | 170.33080 |
| ト | 28.10 | 6.50 | 189.16500 |
| チ | 7.73 | 2.54 | 19.63420 |
| リ | 25.75 | 6.15 | 158.36250 |
| ヌ | 23.88 | 4.92 | 117.48960 |
| ル | 23.51 | 6.02 | 141.53020 |
| レ | 21.45 | 4.83 | 103.60350 |
| ワ | 23.42 | 6.35 | 148.71700 |
| カ | 23.42 | 13.88 | 324.80120 |
| コ | 15.60 | 2.98 | 46.44400 |
| 合計 | | | 2425.86980 |
| 面積 | | | 1212.9330 |
| 地積 | | | 1212.9330 |

製作者 土地家屋調査士

平成11年2月25日現在

測量士

縮尺 1/500

此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26日 山口地方建設局

登記簿

登記年月日：平成17年3月14日

前同後

1-7-21-6

116361

新

1-6-7

山口県三和町

1-6-7

地積測量図

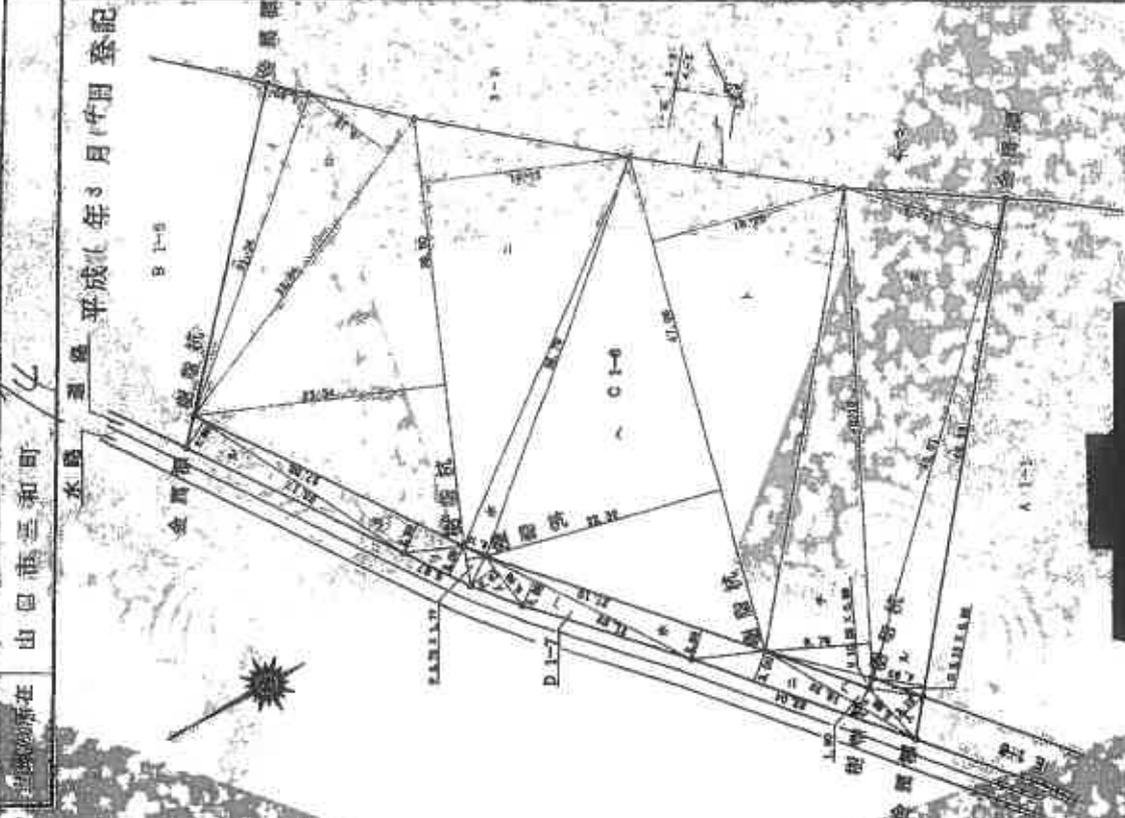
平成17年3月14日登記

三折求積表

| 積算 番号 | 幅辺 | 高さ | 積算 面積 |
|----------|-------|-------|------------|
| イ | 31.34 | 3.98 | 124.73300 |
| ロ | 33.04 | 9.18 | 302.90920 |
| ハ | 36.90 | 23.34 | 852.93000 |
| ニ | 36.90 | 18.11 | 667.84800 |
| ホ | 38.78 | 2.18 | 84.55128 |
| ヘ | 47.08 | 22.32 | 1050.37820 |
| ト | 48.10 | 18.26 | 878.31880 |
| チ | 48.10 | 8.78 | 422.17800 |
| リ | 10.28 | 0.98 | 10.17720 |
| ヌ | 48.61 | 14.78 | 717.11850 |
| ネ | 48.33 | 4.33 | 209.06490 |
| | | 合計 | 5459.27010 |
| | | 面積 | 2729.83508 |
| | | 地積 | 2729.83508 |

| 積算 番号 | 幅辺 | 高さ | 積算 面積 |
|----------|-------|------|-----------|
| イ | 6.98 | 3.18 | 22.21440 |
| ロ | 6.13 | 0.98 | 6.01440 |
| ハ | 18.31 | 1.90 | 34.78900 |
| ニ | 28.04 | 3.00 | 84.12000 |
| ホ | 27.10 | 2.88 | 77.85600 |
| ヘ | 21.22 | 2.56 | 54.13100 |
| ト | 5.88 | 2.67 | 15.70860 |
| チ | 3.78 | 3.77 | 14.25060 |
| リ | 6.87 | 3.00 | 20.61000 |
| ヌ | 27.68 | 2.88 | 79.73760 |
| ネ | 23.17 | 2.88 | 66.92160 |
| | | 合計 | 448.73800 |
| | | 面積 | 222.86845 |
| | | 地積 | 222.86845 |

合計面積 2962.50450



作製者

士地測量師

山口県三和町

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年9月14日

前 新
前 向 後

116362

地積測量図

山口県和町

平成13年9月4日登記

三斜求積表

| 区画番号 | E 1-8 | 高さ | 積算 |
|------|-------|------|-----------|
| イ | 4.76 | 2.17 | 10.30760 |
| ロ | 8.48 | 3.92 | 33.12400 |
| ハ | 21.20 | 3.92 | 83.10400 |
| ニ | 14.27 | 3.92 | 51.96740 |
| | | 合計 | 178.19299 |
| | | 面積 | 89.09649 |
| | | 積算 | 88.09 |

これは簡易に記録されている内容を証明した図面である
令和7年8月26日 山口県測量部 登記官

縮小 (A3-A4)

【10枚目】

作業者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成2年4月19日

各階平面図

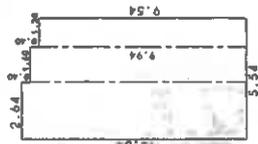
建築物各階平面図

117020

山口市三和町1番地6

宗原通舟 三和町 11-5-1083

建築物の所在



| | |
|--------------|----------------------|
| 床面積 | 27.2976 |
| 2.64x 10.24= | 15.9040 |
| 1.60x 9.94= | 12.4020 |
| 1.30x 9.54= | 55.6036 |
| 合計 | 55.6036 |
| 床面積 | 55.60 m ² |

(福岡県土地家屋調査士会九州支部)



道 防

1-5

1-6

1-1

1-2

建築物の存する部分10概

平成2年4月19日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成

作業者

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26日 山口地方支務局

登記官



令和7年(又)第16号

土地建物位置関係図

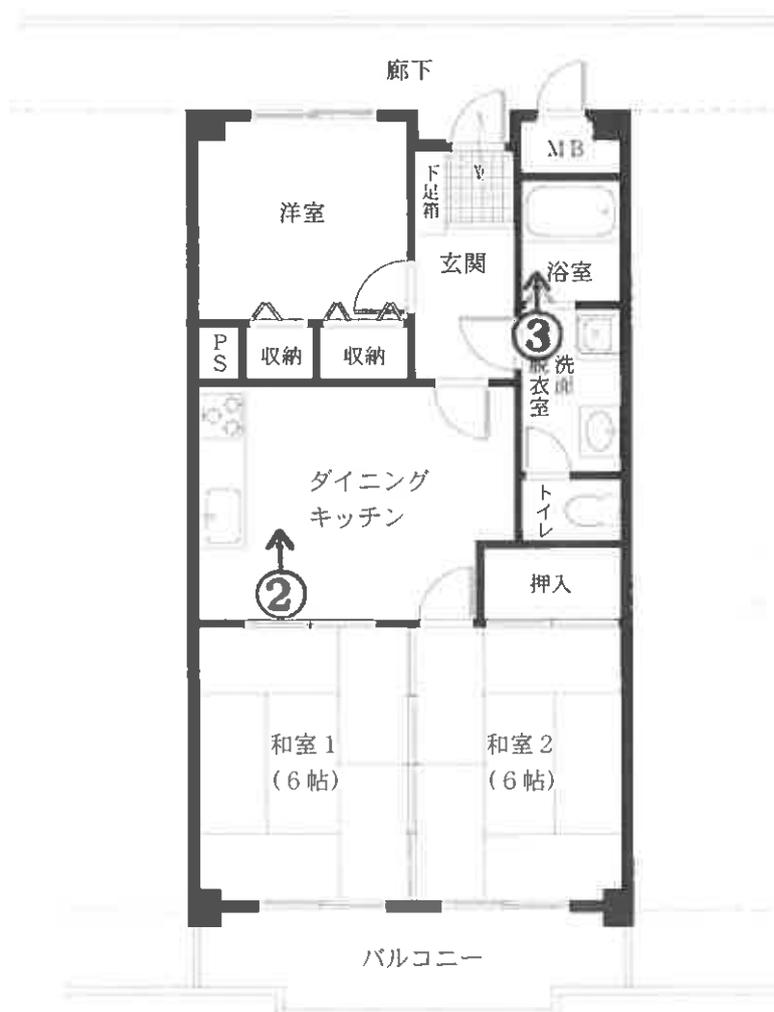
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

本図は法務局備付の地積測量図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。縮尺：約1/500

【12枚目】



10階 1003号



令和7年(ヌ)第16号

建物間取図 物件1

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100

【13枚目】

写真1

本件マンションの外観



写真2

ダイニング
キッチン



写真3

浴室



令和7年(又)第16号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年11月7日 評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡部 学也

第1 評価額

| 評 価 額 | |
|-------|--------------|
| 物件1 | 金 2,202,000円 |

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として、公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記上 | 現況 |
|------------------|--------------|--------------|-------|
| 1 | (一棟の建物の表示) | | |
| | 所在 | 山口市三和町1番地6 | 左記に同じ |
| | 建物の名称 | 豊国スカイマンション山口 | |
| | (専有部分の建物の表示) | | |
| | 家屋番号 | 三和町1番6の1003 | 左記に同じ |
| | 建物の名称 | 1003号 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | | |
| 床面積 | 10階部分 55.60㎡ | | |
| (敷地権の目的である土地の表示) | | | |
| 土地の符号 | 1 | 左記に同じ | |
| 所在及び地番 | 山口市三和町1番6 | | |
| 地目 | 宅地 | | |
| 地積 | 2,952.50㎡ | | |
| (敷地権の表示) | | | |
| 土地の符号 | 1 | 左記に同じ | |
| 敷地権の種類 | 所有権 | | |
| 敷地権の割合 | 52万440分の5929 | | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | なし | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

| | |
|---|--|
| 位置・交通 | J R山口線「湯田温泉」駅 北東方 約1.3km 【道路距離】 「三和町市営A P前」バス停 南方 約450m 【道路距離】 |
| 付近の状況 | 榎野川右岸沿いに一般住宅、中高層共同住宅、事業所等が見られる地域である。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。 |
| 主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分：非線引都市計画区域 用途地域：準工業地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火規制：なし その他の規制：大規模集客施設制限地区 |
| 画地条件 | 規模 2,952.50 m ² 形状 ほぼ台形 間口 約 69 m 接面状況 二方路 奥行 約 43 m 地勢 ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 南東側幅員約 5m 舗装市道、高低差 等高～約1.5m低い (注1) 北西側幅員約 1.4m 未舗装道路、高低差 約0.4m高い (注2) (注1) 市道 東山二丁目岩富線 [建築基準法第42条1項1号道路] 当該市道に並走して県道山口秋吉台公園自転車道線が存在する (注2) 市道認定なし [建築基準法上の道路ではない] |
| 土地の利用状況等 | 共同住宅「豊国スカイマンション山口」の敷地及び居住者用の駐車場として利用されている。隣接地は、共同住宅及び駐車場であり、南東側は道路を挟んで榎野川が流れている。 |
| 供給処理施設 | 上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |
| 特記事項 | ① 目的物件の道路を挟んだ南東側には二級河川「榎野川」が流れており、当該河川の河川区域境から20m以内は河川保全区域に指定されている。 ② 北西側には未舗装道路が存するが、道として利用されているような状態ではなく、目的物件との境にはブロック塀及びフェンスがあるため出入り出来ない。 |

| | |
|------|---|
| 特記事項 | <p>③【土壌汚染について】 本件目的土地は、閉鎖登記簿等によると従前は田であり、その後は雑種地を経て宅地に地目変更されている。所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。</p> <p>④【埋蔵文化財について】 山口市教育委員会文化財保護課で確認したところ本件目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。</p> |
|------|---|

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | |
|-------------------------|--|
| マンション名 | 豊国スカイマンション山口 |
| 建物の用途 | 共同住宅（総戸数80戸） |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 平成 2年 3月 29日新築 経過年数 約 36年 経済的残存耐用年数 約 9年 |
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 |
| 仕 様 | 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタルリシン吹付、一部タイル貼り |
| 設 備 等 | エレベーター 有 (定員9名 積載600kg 1基) 駐 車 場 50台分 (平面駐車場) そ の 他 集合郵便受、オートロック、防犯カメラ 駐輪場、ゴミ置場 |
| 建物の品等 | 使用資材 普通 施 工 普通 |
| 管理の形態等 | 管理組合 : 有 豊国スカイマンション山口管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 管理人 有 管理人室 有 管理状況 月曜日～土曜日 勤務時間 9:00～14:30 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | ① 駐車場は屋外で50台分確保されているが、総戸数に満たないため空が生じた場合には申込み順で割り当てられる。駐車場代は毎月5,000円/台である。 ② 一棟全体の建物の瑕疵（アスベスト含有建材の使用の有無等）については詳細不明である。 ③ ペットの飼育及び民泊は禁止されている。 ④ 本件マンションの水道料金は、各戸別の支払いとなっている。 ⑤ 大規模修繕等の計画については現時点ではない。 ⑥ 一棟のマンション全体に係る会計等については詳細不明である。 ⑦ 本件対象建物は、平成2年4月4日に完了検査〔検査済証番号：第266号〕を受けている。 |

(2) 専有部分の概要

| | | | |
|----------------|--|----------------|-------------|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | | |
| 種 類 | 居宅 | | |
| 位 置 | 10階(1003号室) 10階中央やや南西寄りの部屋(採光は南東・北西の二面) | | |
| 現況床面積 | 第3 目的物件欄記載のとおり。 | | |
| 間 取 り | 3DK (添付建物間取図参照) | | |
| 仕 様 | 天 井 | クロス、杉木目合板 | |
| | 床 | 畳、フローリング、カーペット | |
| | 内 壁 | クロス | |
| | 設 備 | 電気、給排水等 | |
| | そ の 他 | インターホン | |
| 維持管理の状態 | 劣る | | |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 | 月 額 | 6,040 円 |
| | 修繕積立金 | 月 額 | 4,000 円 |
| | 修繕工事積立金 | 月 額 | 500 円 |
| | 滞 納 額 | 有 | 2,712,217 円 |
| | 平成15年5月～令和7年8月分 (別途遅延損害金 5,424,880円) | | |
| 専有部分の 利用状況等 | 所有者が空き家の状態で占有している。 | | |
| 特 記 事 項 | <p>築後約36年経過したマンションの1室で以下の損傷箇所等があり、内部は経年以上に劣化・老朽化していると認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和室1の南東側窓ガラスの下部が破損してなくなっており、雨風が吹き込んでいる。 ・和室1の南西側及び南東側クロスの大半が剥がされている。 ・和室1, 2の畳には多数のシミや汚れが見られ、和室1の窓際の畳は雨に濡れて腐食している。 ・和室1とダイニングキッチン間の引き戸の縦棧の下部が広範囲に削れており、組子の一部が破損している。 ・和室1のダイニングキッチン側の壁の一部に穴が開いている。 | | |

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評価した。

1 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分を含む）を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を査定した。

| 再調達原価 | 専有面積 | 現価率 | 建物価格 |
|------------|--------|------|------------|
| ア | イ | ウ | ア×イ×ウ = エ |
| 290,000円/㎡ | 55.60㎡ | 0.12 | 1,935,000円 |

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：

| 経過年数 | 経済的残存耐用年数 | 経済的全耐用年数 | 残価率 | 観察減価 |
|------|-----------|----------|-----|------|
| a | b | a+b | | |
| 36 年 | 9 年 | 45 年 | 0 % | 40 % |

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.12}$$

2 敷地権価格

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

| 標準画地価格 | 個別格差 | 地積 | 建付減価 | 建付地価格 |
|-----------|------|-----------|------|-------------|
| ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ=オ |
| 35,000円/㎡ | 0.90 | 2,952.50㎡ | 1.00 | 93,004,000円 |

| 建付地価格 | 敷地権割合 | 敷地権価格 |
|-------------|-----------------|------------|
| オ | カ | オ×カ=キ |
| 93,004,000円 | 5,929 / 520,440 | 1,060,000円 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

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

山口県地価調査価格 山口(県) - 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 |
|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| a | b | c | d | a×b×c×d=e |
| 41,800円/㎡ | $\frac{100.5}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{120}$ | 35,000円/㎡ |

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差 :

| | |
|----------|------|
| 規模大 | 0.95 |
| 道路との高低差等 | 0.95 |
| 相乗積 | 0.90 |

※二方路であるが、効用増はないと判定した。

ウ 地積 : 登記数量による。

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

カ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

| 建物価格 (1 エ) ア | 敷地権価格 (2 キ) イ | 個別格差 ウ | 占有減 価修正 エ | 敷地権付建物の価格 (ア+イ) × ウ × エ = オ |
|--------------------|---------------------|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 1,935,000円 | 1,060,000円 | 1.05 | 1.00 | 3,145,000円 |

ウ 個別格差：

| | | |
|--------|------|--------|
| 階層別補正 | 1.05 | 標準階：5階 |
| 位置別補正 | 1.00 | |
| タイプ別補正 | 1.00 | |
| その他補正 | 1.00 | |
| 相乗積 | 1.05 | |

エ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額

(1)で求めた価格に、競売市場修正等を行い、下記のとおり評価額を求めた。

| 敷地権付建物の価格 (3 (1) オ) ア | 市場性 修正率 イ | 競売市場 修正率 ウ | 滞納管理費等 相当額の減価 エ | その他の 控除減価 (敷金等) オ |
|-----------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|
| 3,145,000円 | 1.00 | 0.70 | (1 - 0.00) | — |

| 評 価 額 |
|------------|
| ア×イ×ウ×エ×オ |
| 2,202,000円 |

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場修正率：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 (山口(県) - 7)

所 在 : 山口市前町1498番5 「前町8-11」
価 格 : 41,800 円/㎡
位 置 : JR山口線「湯田温泉」駅 北東方約450m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 251 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある。
接 面 街 路 : 北東側4m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引、第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が集合する閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

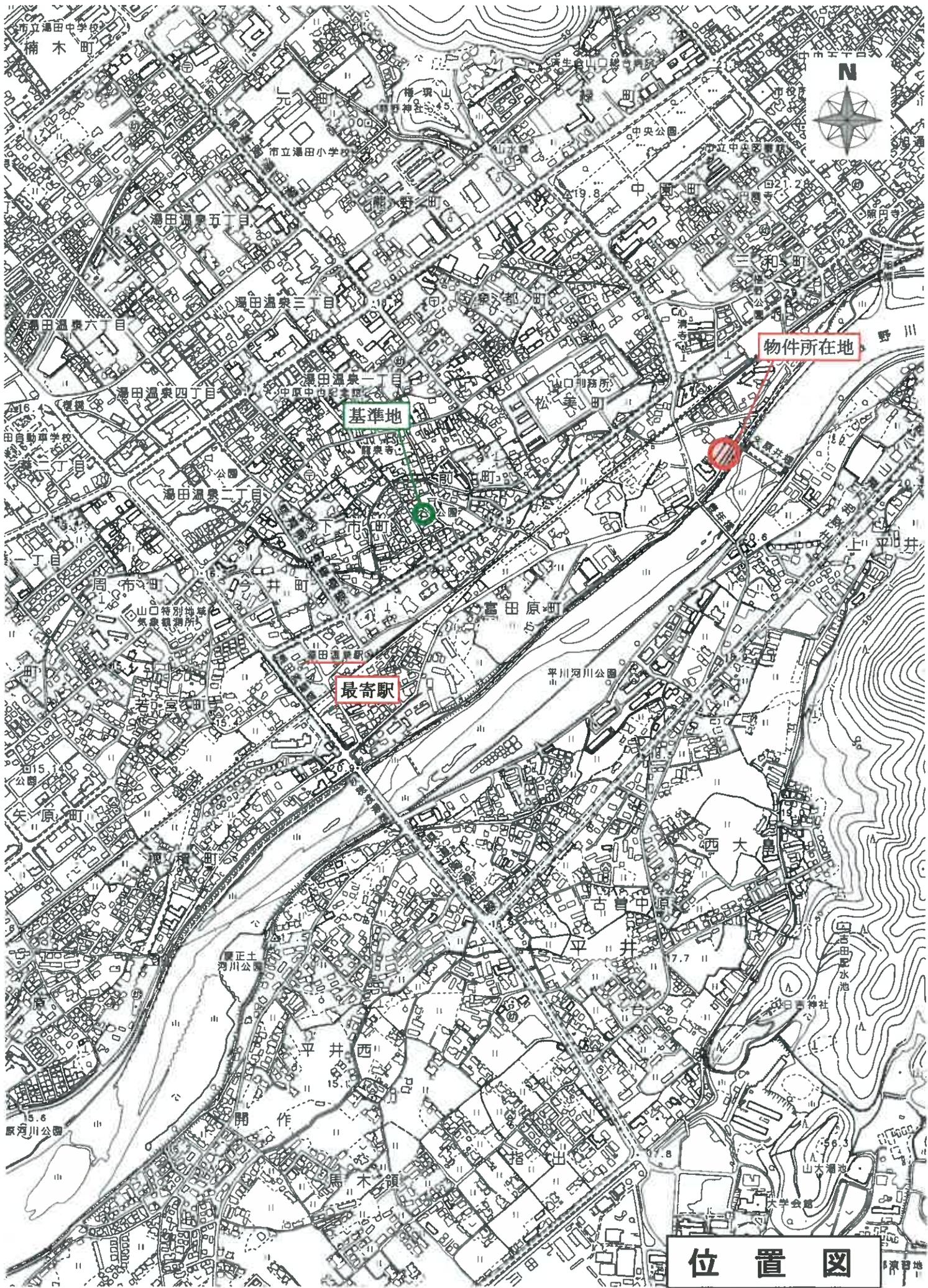
物件1 : 3,353,251 円 (課税床面積61.75㎡)

共有敷地 : 67,576,820 円 (持分5929/520440)

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。

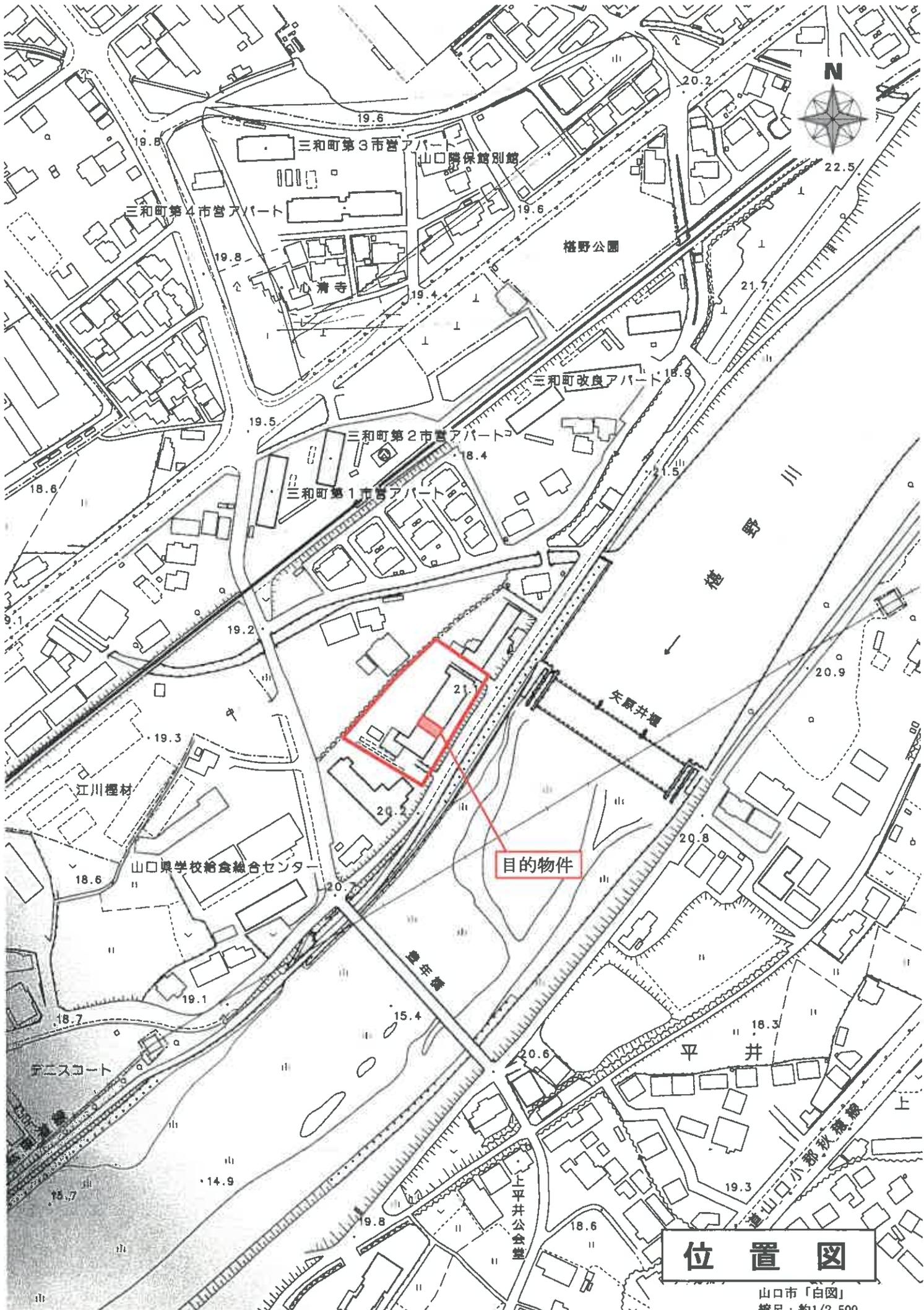
第7 附属資料の表示

- 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 建物図面・各階平面図写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図 (評価人作成)
- 5 建物間取図 (評価人作成)
- 6 現況写真 【3枚】



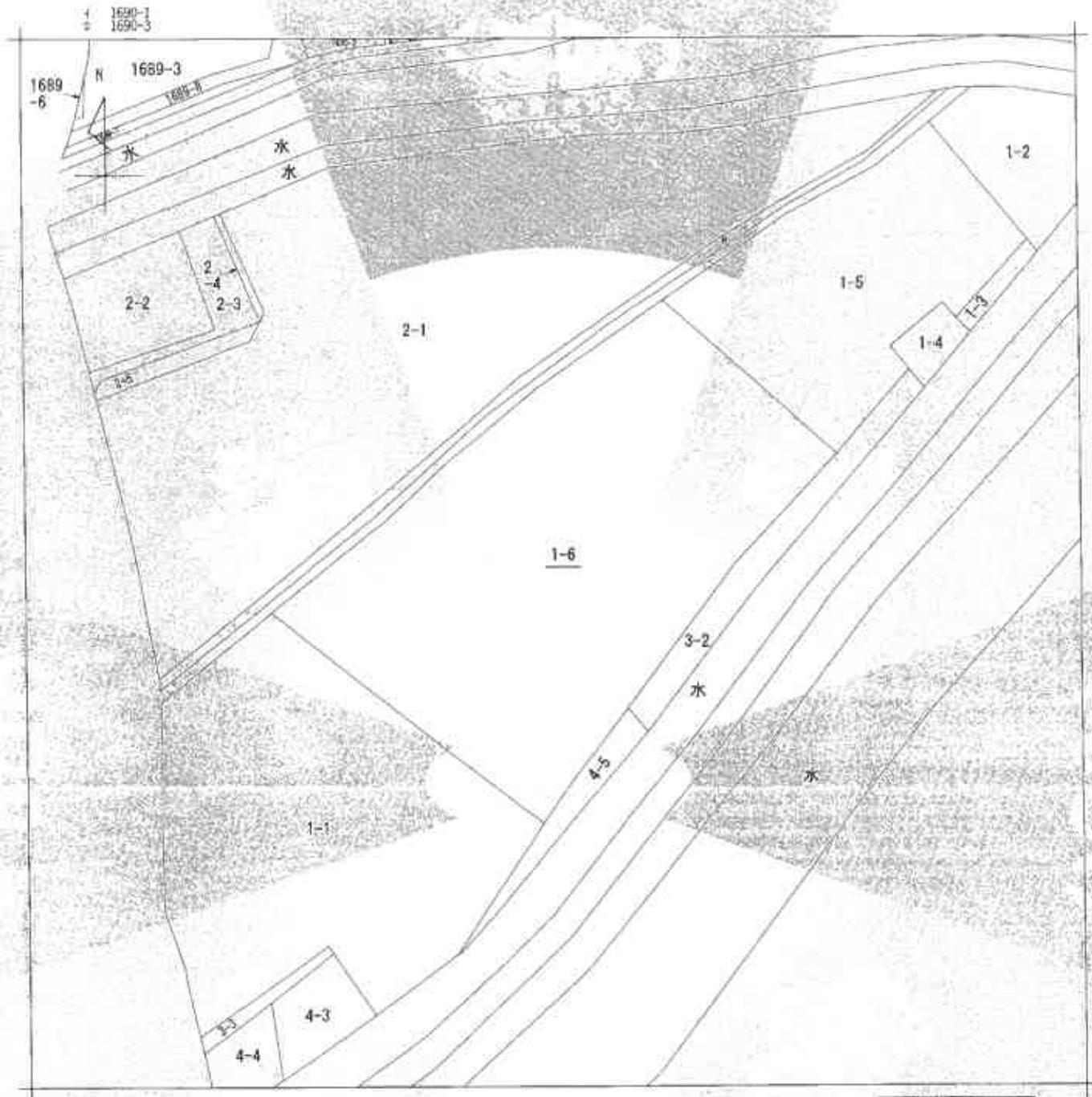
位置図

山口市「白岡」
縮尺：約1/10,000

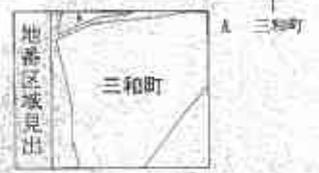


位置図

山口市「白図」
縮尺：約1/2,500



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



| | | | | | | | |
|-----------------------|------------|------------------|---|--------|----------|-------------|-----------|
| 諸 部 分 | 所 在 | 山口市三和町 | | 地 番 | 1番6 | | |
| 出 方 尺 | 1/600 | 精 度 区 分 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | 分 類 | 地図に準ずる図面 | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和44年3月10日 | | 備 付 年 月 日 (原図) | | | 縮 小 率 | |

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。
 (山口地方法務局管轄)
 令和7年7月18日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

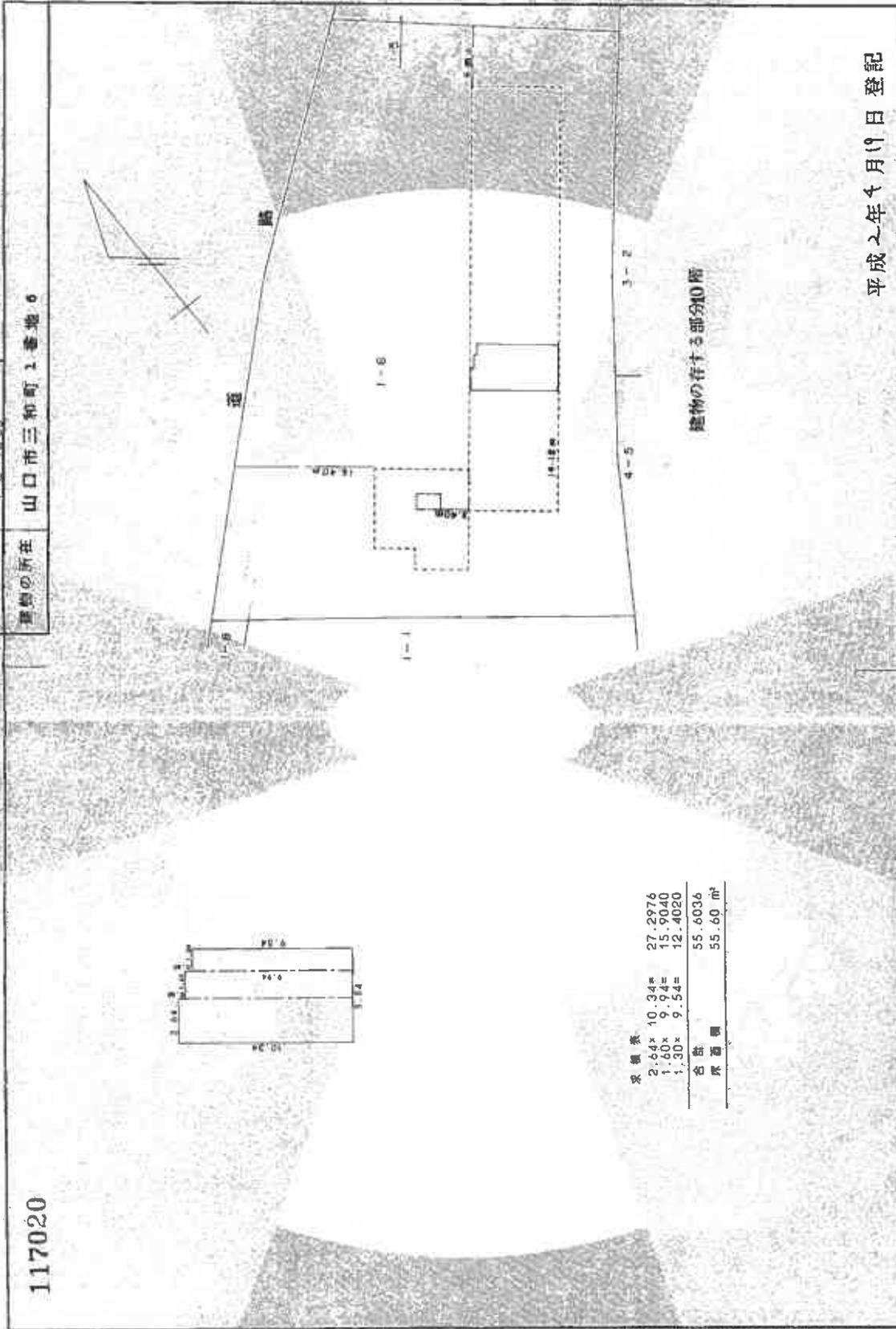
登記年月日：平成24年4月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
(山口地方事務所管轄)
令和7年7月18日 福岡法務局北九州支局

建物各階平面図

家庭番号 三和町 1-6-10.01
建物の所在 山口市三和町1番地0

117020



平成24年4月19日登記

| | | | |
|-----|-----|----|-------|
| 作成者 | 建築士 | 縮尺 | 1/500 |
| 年調人 | | 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。



令和7年(ヌ)第16号

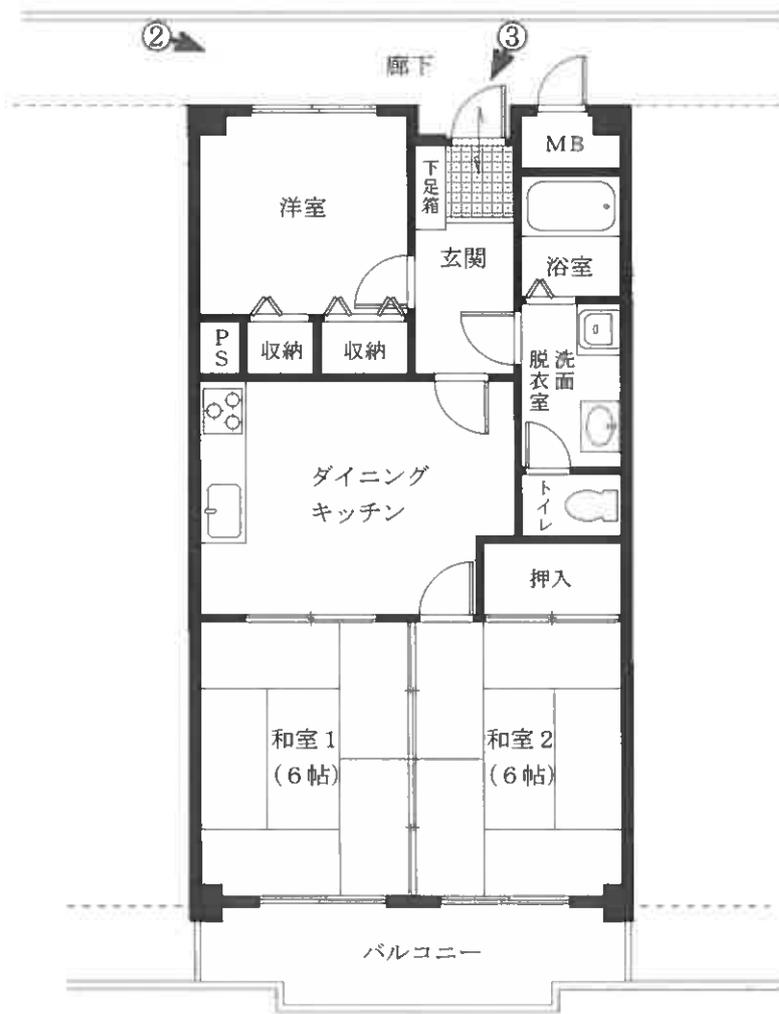
土地建物位置関係図

写真撮影位置 

本図は法務局備付の地積測量図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。縮尺：約1/500



10階 1003号



令和7年(又)第16号

建物間取図 物件1

写真撮影位置 

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

物件 1



①

物件 1



②



③

玄関前