

## 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<br>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<br>場 所 山口地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月19日 午前 9時40分<br>場 所 山口地方裁判所  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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   | 山口市吉敷赤田三丁目                       |
|   | 地 番   | 818番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 234.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市吉敷赤田三丁目818番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 818番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 93.15平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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, 2】  
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, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
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   | 山口市吉敷赤田三丁目                       |
|   | 地 番   | 818番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 234.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市吉敷赤田三丁目818番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 818番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 93.15平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |



令和7年(ケ)第66号  
令和7年10月2日受理  
令和7年11月21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   | 山口市吉敷赤田三丁目                       |
|   | 地 番   | 818番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 234.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市吉敷赤田三丁目818番地1                 |
|   | 家屋 番号 | 818番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 93.15平方メートル<br>2階 51.81平方メートル |



|                |  |  |  |
|----------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |  |  |
| 住居表示           | 山口市吉敷赤田三丁目15番19号   |  |  |
| 土地             | 物件1  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（ ）  |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）   |  |  |
| その他の事項         |  |  |  |
| 建物             | 物件2  |  |  |
| 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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）   |  |  |
| その他の事項         |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日       }  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり  |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
(2枚目)

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等  |
|--------------------|--|
| ■近隣住民(下記近隣住民とは別の者) | 1 私は、本件物件の近隣に居住しています。<br>2 本件物件の居住状況については知りません。<br>(令和7年10月22日口頭聴取)  |
| ■近隣住民(上記近隣住民とは別の者) | 1 私は、本件物件の近隣に居住しています。<br>2 債務者兼所有者は、本件物件に居住していると思います。以前は家族で生活していたようですが、現在は単独で居住していると思います。<br>3 数日前に、債務者兼所有者が運転していると思われる自動車が、債務者方へ走行しているのを見ました。<br>(令和7年11月17日口頭聴取) |

(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。
- 2 債務者兼所有者に対し、現況調査期日通知書及び照会書を郵送したが、債務者兼所有者は現況調査期日に参加せず、照会事項に関しても回答しなかった。  
債権者を通じて、債務者の連絡先等を調査し、債務者に対し電話連絡を試みたが、連絡を取ることはできなかった。また、現況調査後に債務者方を訪問したが、債務者と面会できなかった。
- 3 本件物件内には、債務者兼所有者宛ての郵便物や同人及びその子供らが使用していると推測される動産類が残置している状況であり、第三者による占有が認められる状況ではない。
- 4 上記2のとおり債務者兼所有者の陳述を得ることはできなかったが、上記4の状況、関係人の陳述、債務者兼所有者の住民票の情報、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、債務者兼所有者が、居宅として使用、占有しているものと認められる。
- 5 本件土地には、カーポート（土地建物位置関係図に「カーポート」と表示）と電柱1本が設置されているほか、本件土地の擁壁にはクラックが認められた。  
また、本件建物には、それに附合しているウッドデッキがある（土地建物位置関係図及び建物間取図に「ウッドデッキ」と表示）。
- 6 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係人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。

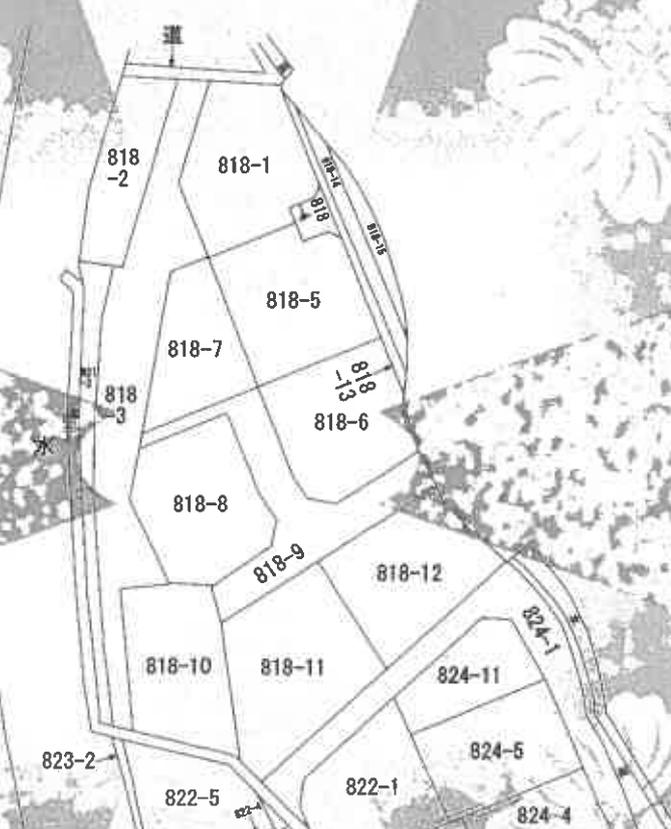
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

## 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10月2日(木)<br>: ~ :  | 執行官室   | 山口市役所へ間取図交付請求(郵送)              |
| 令和7年10月2日(木)<br>: ~ :  | 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10月2日(木)<br>: ~ :  | 執行官室   | 山口市役所へ住民票交付請求(郵送)              |
| 令和7年10月2日(木)<br>15:50 ~ 16:12  | 法務局    | 登記事項証明書交付請求                    |
| 令和7年10月7日(火)<br>9:20 ~ 9:47  | 物件所在地  | 物件確認、写真撮影                      |
| 令和7年10月8日(水)<br>: ~ :  | 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22日(水)<br>14:30 ~ 15:36   | 物件所在地  | 物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(近隣住民)    |
| 令和7年10月22日(水)<br>: ~ :   | 執行官室   | 債務者兼所有者に対し現況調査終了通知書を送付(郵送)     |
| 令和7年11月17日(月)<br>11:50 ~ 12:25   | 物件所在地  | 事情聴取(近隣住民)                     |
| 令和7年11月17日(月)<br>13:35 ~ 13:39   | 執行官室   | 電話聴取(債権者担当者)                   |
| (特記事項)   |        |                                |
| <p>■ 令和7年10月22日<br/>目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。<br/>なお、目的物件は施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</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

(5枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の異動を記載した図面です。



吉野市数寄田町  
字目

|       |            |            |                 |    |           |  |
|-------|------------|------------|-----------------|----|-----------|--|
| 請求部分  | 所在         | 山口市吉野赤田三丁目 |                 | 地番 | 818番1     |  |
| 出図    | 1/600      | 精度区分       | 座標系<br>番号<br>記号 | 分類 | 地区に準ずる図面  |  |
| 作成年月日 | 昭和45年3月25日 |            | 備付年月日           | 種別 | 羽土増台帳附属地図 |  |
|       |            |            |                 | 種別 |           |  |

これは地図に準ずる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10月2日  
山口地方方法務局

請求番号：28-1  
(1/1)

登記官



縮小 (A3-A4) 【6枚目】

公用

登記年月日：平成7年7月6日

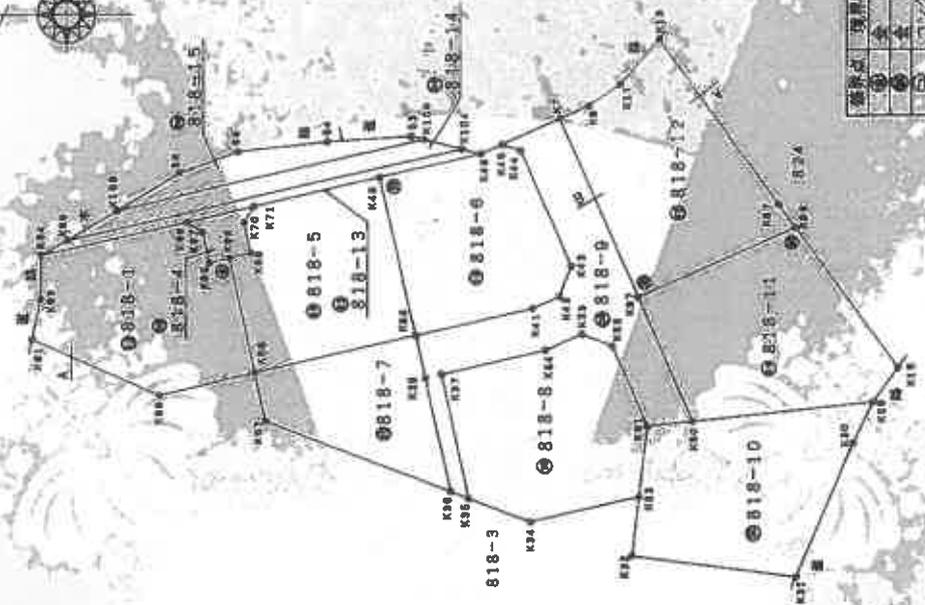
前 818-1 後 新

212680

地 区 818-1、-4、-15 併 1/3  
所在地 山口市吉敷栄上高島

土地積測量図

平成7年7月6日登記



| 境界点の座標 |        |
|--------|--------|
| ①      | 全長     |
| ②      | 方位     |
| ③      | コンクリート |
| ④      | コンクリート |
| ⑤      | コンクリート |
| ⑥      | コンクリート |
| ⑦      | コンクリート |
| ⑧      | コンクリート |
| ⑨      | コンクリート |
| ⑩      | コンクリート |
| ⑪      | コンクリート |
| ⑫      | コンクリート |
| ⑬      | コンクリート |
| ⑭      | コンクリート |
| ⑮      | コンクリート |
| ⑯      | コンクリート |
| ⑰      | コンクリート |
| ⑱      | コンクリート |
| ⑲      | コンクリート |
| ⑳      | コンクリート |
| ㉑      | コンクリート |
| ㉒      | コンクリート |
| ㉓      | コンクリート |
| ㉔      | コンクリート |
| ㉕      | コンクリート |
| ㉖      | コンクリート |
| ㉗      | コンクリート |
| ㉘      | コンクリート |
| ㉙      | コンクリート |
| ㉚      | コンクリート |
| ㉛      | コンクリート |
| ㉜      | コンクリート |
| ㉝      | コンクリート |
| ㉞      | コンクリート |
| ㉟      | コンクリート |
| ㊱      | コンクリート |
| ㊲      | コンクリート |
| ㊳      | コンクリート |
| ㊴      | コンクリート |
| ㊵      | コンクリート |
| ㊶      | コンクリート |
| ㊷      | コンクリート |
| ㊸      | コンクリート |
| ㊹      | コンクリート |
| ㊺      | コンクリート |
| ㊻      | コンクリート |
| ㊼      | コンクリート |
| ㊽      | コンクリート |
| ㊾      | コンクリート |
| ㊿      | コンクリート |

縮尺 1/500

申請人

山口県土地家屋調査士会  
成乃年 町 499-10 成乃

作野君 土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会用紙

これは図面に記載された土地の境界を示すもので、登記簿記載の土地の境界と異なる場合は、登記簿記載の土地の境界を優先する。平成7年10月2日 山口県庁登記部

登記官

(注) 平成21年11月13日  
原簿の92頁、111頁を訂正  
山口市吉敷赤田町字田原

縮小 (A3-A4)

【 8 枚目】

平成7年7月6日

前 818-1 後 818-1.4 新

212681

土地所 在 区 地 積 測 量 区

818-1.4-1-1 (新) 2/3

所在地 山口市大字吉敷字上高倉

平成7年7月6日 登記

基準 ① B18-6

| NO. | Xn      | Yn     | Yrel-Yrel | Xn-(Yrel-Yrel) | 距離          |
|-----|---------|--------|-----------|----------------|-------------|
| 405 | 300.641 | 77.713 | 3.329     | 297.312        | 33.007      |
| 406 | 62.143  | 79.013 | 3.870     | 58.273         | 23.931      |
| 407 | 97.037  | 81.809 | 4.772     | 92.065         | 15.000      |
| 408 | 101.273 | 82.879 | 11.423    | 89.850         | 11.423      |
| 409 | 103.141 | 82.823 | -0.056    | 103.197        | 11.423      |
| 410 | 105.898 | 81.806 | -0.921    | 106.819        | 23.12       |
| 411 | 244.050 | 85.997 | -10.959   | 255.009        | 10.959      |
| 412 | 331.522 | 75.287 | -13.114   | 344.636        | 13.114      |
| 合計  |         |        |           |                |             |
| 面積  |         |        |           |                | 214.8120415 |
| 面積  |         |        |           |                | 81.31 坪     |
| 面積  |         |        |           |                | 94.31 坪     |

基準 ② B18-7

| NO. | Xn      | Yn     | Yrel-Yrel | Xn-(Yrel-Yrel) | 距離          |
|-----|---------|--------|-----------|----------------|-------------|
| 421 | 111.422 | 75.887 | -0.521    | 111.943        | 15.01       |
| 422 | 110.531 | 71.505 | -15.280   | 125.821        | 3.88        |
| 423 | 108.194 | 80.882 | -3.877    | 112.061        | 10.37       |
| 424 | 120.084 | 87.538 | 10.320    | 109.764        | 18.38       |
| 425 | 125.047 | 71.933 | 7.722     | 132.769        | 4.31        |
| 合計  |         |        |           |                |             |
| 面積  |         |        |           |                | 867.801009  |
| 面積  |         |        |           |                | 153.8008230 |
| 面積  |         |        |           |                | 114.80 坪    |
| 面積  |         |        |           |                | 13.50 坪     |

基準 ③ B18-8

| NO. | Xn      | Yn     | Yrel-Yrel | Xn-(Yrel-Yrel) | 距離          |
|-----|---------|--------|-----------|----------------|-------------|
| 431 | 90.028  | 86.093 | -17.937   | 107.965        | 9.03        |
| 432 | 80.773  | 80.430 | -8.748    | 89.521         | 6.51        |
| 433 | 100.812 | 58.137 | -0.071    | 100.883        | 10.30       |
| 434 | 108.242 | 80.345 | 13.688    | 94.554         | 6.13        |
| 435 | 107.054 | 71.028 | 3.483     | 110.541        | 11.86       |
| 436 | 90.158  | 72.345 | 3.801     | 86.357         | 9.83        |
| 437 | 85.081  | 75.333 | 0.230     | 84.851         | 3.09        |
| 438 | 93.268  | 75.039 | -0.450    | 93.718         | 3.04        |
| 合計  |         |        |           |                |             |
| 面積  |         |        |           |                | 487.888284  |
| 面積  |         |        |           |                | 241.4341170 |
| 面積  |         |        |           |                | 241.43 坪    |
| 面積  |         |        |           |                | 19.03 坪     |

基準 ④ B18-1

| NO. | Xn      | Yn     | Yrel-Yrel | Xn-(Yrel-Yrel) | 距離          |
|-----|---------|--------|-----------|----------------|-------------|
| 405 | 132.465 | 85.970 | 3.054     | 129.416        | 9.01        |
| 406 | 131.002 | 84.893 | -3.207    | 134.209        | 6.70        |
| 407 | 130.278 | 82.088 | -0.187    | 130.465        | 2.89        |
| 408 | 126.448 | 89.585 | -10.157   | 136.643        | 10.86       |
| 409 | 128.047 | 71.928 | -3.137    | 131.165        | 10.86       |
| 410 | 135.024 | 89.888 | 3.135     | 131.893        | 3.21        |
| 411 | 140.784 | 75.088 | 8.587     | 132.197        | 13.84       |
| 412 | 146.003 | 78.273 | 7.751     | 153.754        | 3.79        |
| 413 | 145.381 | 82.580 | 4.011     | 151.392        | 4.05        |
| 合計  |         |        |           |                |             |
| 面積  |         |        |           |                | 1022.33284  |
| 面積  |         |        |           |                | 486.7886410 |
| 面積  |         |        |           |                | 234.95 坪    |
| 面積  |         |        |           |                | 70.80 坪     |

基準 ⑤ B18-4

| NO. | Xn      | Yn     | Yrel-Yrel | Xn-(Yrel-Yrel) | 距離         |
|-----|---------|--------|-----------|----------------|------------|
| 421 | 136.145 | 87.301 | -0.068    | 136.173        | 9.59       |
| 422 | 137.110 | 85.775 | -1.352    | 138.462        | 1.80       |
| 423 | 136.473 | 82.559 | -3.282    | 139.755        | 2.80       |
| 424 | 138.428 | 82.523 | -0.308    | 138.736        | 3.18       |
| 425 | 130.278 | 82.083 | 2.387     | 127.891        | 3.00       |
| 426 | 131.002 | 84.893 | 3.787     | 127.215        | 3.88       |
| 427 | 132.405 | 85.870 | 3.488     | 128.922        | 1.78       |
| 合計  |         |        |           |                |            |
| 面積  |         |        |           |                | 18.2068410 |
| 面積  |         |        |           |                | 18.20 坪    |
| 面積  |         |        |           |                | 5.80 坪     |

基準 ⑥ B18-5

| NO. | Xn      | Yn     | Yrel-Yrel | Xn-(Yrel-Yrel) | 距離          |
|-----|---------|--------|-----------|----------------|-------------|
| 430 | 111.442 | 95.287 | -7.971    | 119.413        | 11.86       |
| 431 | 136.047 | 71.928 | 3.232     | 132.696        | 15.01       |
| 432 | 139.435 | 80.158 | 11.049    | 128.386        | 10.86       |
| 433 | 136.473 | 82.088 | 8.153     | 128.320        | 4.00        |
| 434 | 137.110 | 85.205 | 4.378     | 132.732        | 4.80        |
| 435 | 136.145 | 87.301 | 3.313     | 132.832        | 3.80        |
| 436 | 114.650 | 99.897 | -13.014   | 127.664        | 13.75       |
| 合計  |         |        |           |                |             |
| 面積  |         |        |           |                | 218.2073890 |
| 面積  |         |        |           |                | 218.20 坪    |
| 面積  |         |        |           |                | 95.10 坪     |

これは図面に記載されているの完全証明は公署に申し渡す

令和7年10月2日 山口地方法務局 登記官

作製者

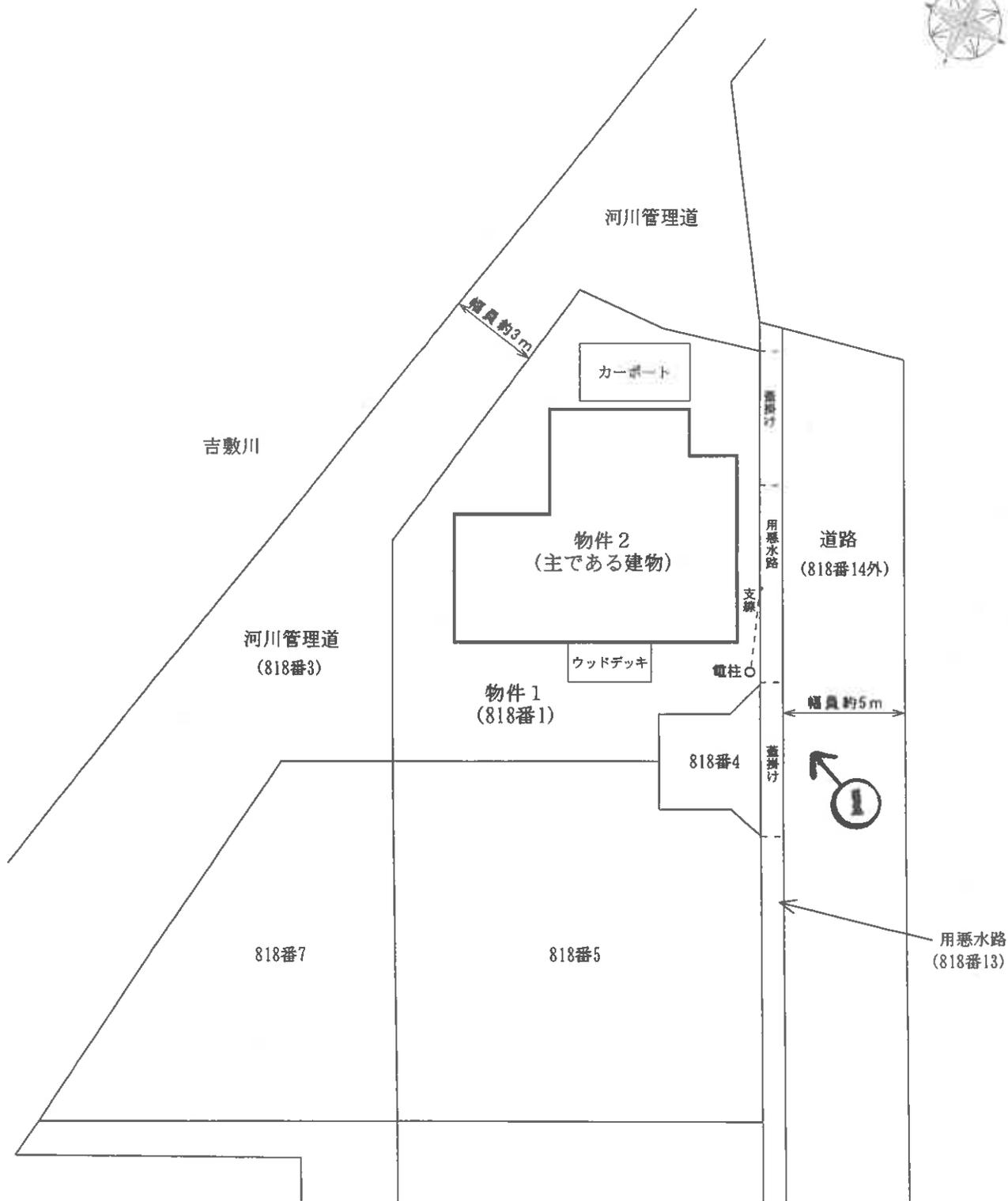
土地測量士

申請人

縮尺







令和7年(ケ)第66号

### 土地建物位置関係図

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1/250

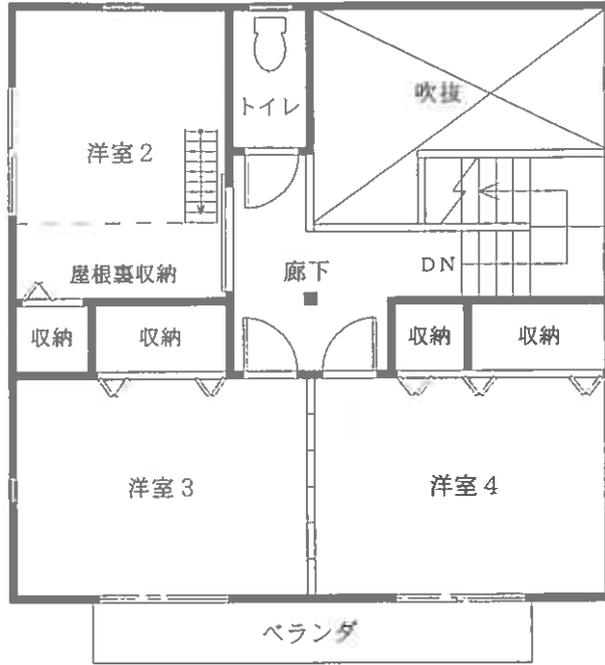
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



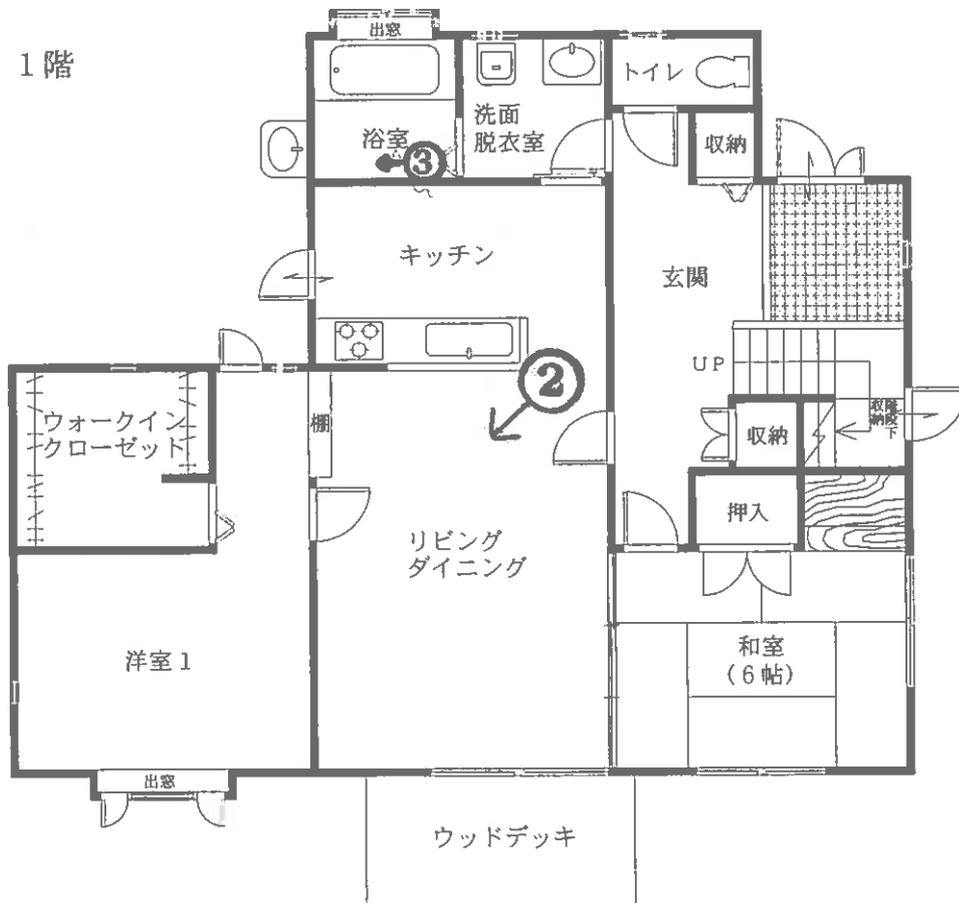
撮影方向

【12枚目】

2階



1階



令和7年(ケ)第66号

建物間取図 物件2

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



※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

【13枚目】

写真1

本件物件  
の外観



写真2

リビング  
ダイニング  
グ



写真3

浴室



令和7年（ケ）第66号  
令和7年10月22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

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一 括 価 格      |              |
| 金 6,318,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1 (土地)     | 金 1,834,000円 |
| 物件2 (建物)     | 金 4,484,000円 |

- 1 一括価格は、物件1，2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の土地の内訳価格は物件2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2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<br>地目<br>地積                      | 山口市吉敷赤田三丁目<br>818番1<br>宅地<br>234.35m <sup>2</sup>   | 左記に同じ |
| 2  | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床面積 | 山口市吉敷赤田三丁目818番地1<br>818番1<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 93.15m <sup>2</sup><br>2階 51.81m <sup>2</sup><br>延 144.96m <sup>2</sup> | 左記に同じ |
| 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 [物件1]

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通                                    | J R山口線「湯田温泉」駅 北西方 約4.4km 【道路距離】<br>「四ノ宮前」バス停 南方 約250m 【道路距離】  |  |
| 付近の状況                                    | 小規模な宅地開発がスプロール的に進行する吉敷川沿いの戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。旧来の街路を基に小規模開発が行われてきたため開発地外の地域の街路はやや狭隘である。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<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 非線引都市計画区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>なし<br>土砂災害警戒区域 |
| 画地条件                                     | 規模 234.35 m <sup>2</sup><br>間口 約 18 m<br>奥行 約 15 m  | 形状 不整形<br>接面状況 三方路<br>地勢 平坦                              |
| 接面道路の状況                                  | 東側幅員約 5m舗装道路、高低差 等高 (注1)<br>西側及び北側幅員約 3m未舗装道路、高低差 約1m高い (注2)<br>(注1) 市道認定なし「建築基準法第42条1項2号道路」<br>地番818番14 (山口市所有の公衆用道路) ほか<br>(注2) 河川管理道 (堤) 「建築基準法上の道路ではない」   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 物件2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<br>ガス配管: なし<br>下水道 : あり<br><br>(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 目的土地の北端にカーポートが設置されている。経年及び構造に鑑みて市場価値はないと判定した。(添付土地建物位置関係図参照)<br><br>② 目的土地内の東側道路沿いに電柱及びその支線が存在している。(添付土地建物位置関係図参照)  |  |

|                |  |
|----------------|--|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>③ 目的土地は、土砂災害警戒区域〔土石流：吉敷赤田(二)(4)〕に指定されている。</p> <p>④ 西側のコンクリート擁壁の一部にひび割れが生じている。</p> <p>⑤ 【埋蔵文化財について】<br/> 山口市埋蔵文化財地図により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。</p> <p>⑥ 目的土地の西側には二級河川「吉敷川」があり、目的土地は「吉敷川」の河川保全区域（河川境より20mの範囲）内にある。よって、目的土地において土地の掘削・工作物の新築等の行為を行う場合には河川管理者（知事）の許可を受ける必要がある。</p> <p>⑦ 【土壌汚染について】<br/> 目的土地は、登記簿等によると明治以前からの田であり、平成7年に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> |
|----------------|--|

2 建物の概況及び利用状況 [物件2]

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 区 分                     | 主である建物   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 平成8年10月4日新築<br>経過年数 約 29年<br>経済的残存耐用年数 約 6年  |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：スレート葺（カラーベスト）<br>外 壁：杉板<br>内 壁：ビニールクロス、木目板ほか<br>天 井：ビニールクロス、杉木目合板ほか<br>床：畳、フローリングほか<br>設 備：電気、給排水等<br>その他：浴室自動湯張り機、モニター付インターホン、給湯器<br>防犯シャッター  |
| 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<br>間取り 添付建物間取図参照   |
| 品 等                     | 中級   |
| 保守管理の状態                 | やや劣る   |
| 建物の利用状況                 | 所有者が居宅として使用している。   |
| 特記事項                    | <p>① 築後約29年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られるが概ね経年相応の老朽化であると判定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根には全体的に塗装の剥がれや表面の劣化が見られる。</li> <li>・ 浴室の出窓下部の外壁の一部に腐食が見られる。</li> <li>・ 内部の清掃管理状態がやや劣っている。</li> <li>・ ウォークインクローゼットの扉が外れている。</li> <li>・ 和室の防犯シャッターの収納カバーに錆が生じている。</li> </ul> <p>② 目的建物の南側にウッドデッキが設置されている。（添付建物間取図参照）</p> <p>③ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価<br>補正<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|-------------|-----------|---------|-----------------|--------------------|
| 1        | 25,700円/㎡   | 0.94      | 234.35㎡ | 0.90            | 5,095,000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 山口(県)－6

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b           | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 標準画地価格<br>a×b×c×d=e |
|------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 36,500円/㎡  | $\frac{100.5}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{143}$ | 25,700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：なし

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

|           | 物件1  |
|-----------|------|
| 形状        | 0.97 |
| 三方路       | 1.01 |
| 土砂災害等の危険性 | 0.97 |
| 電柱による利用阻害 | 0.99 |
| 相乗積       | 0.94 |

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>ア | 現況<br>延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|------------|-----------------|----------|------------------|
| 2        | 250,000円/㎡ | 144.96㎡         | 0.15     | 5,436,000円       |

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価率 |
|-----------|--------------------|---------------------|-----|-------|
| 29 年      | 6 年                | 35 年                | 0 % | 15 %  |

現価率 = [残価率 + (1 - 残価率) × (経済的残存耐用年数 ÷ 経済的全耐用年数)]  
× (100% - 観察減価率) = 0.15

## 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<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ=ウ |
|------|------------|---------------|-------|-------------------|
| 1    | 5,095,000円 | 0.40          | 法定地上権 | 2,038,000円        |

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<br>ア<br>(1①オ, 1②エ) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ(2①ウ) | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 1        | 5,095,000円                 | - 2,038,000円                  | /             | 1.00           | 0.60            | 1,834,000円         |
| 2        | 5,436,000円                 | + 2,038,000円                  | 1.00          | 1.00           | 0.60            | 4,484,000円         |
| 一括価格(合計) |                            |                               |               |                |                 | 6,318,000円         |

ウ 占有減価：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のうえ査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 山口県地価調査価格 [ 山口(県) - 6 ]

所 在 : 山口市維新公園 5 丁目3699番10「維新公園5-23-18」  
価 格 : 36,500 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山口線「矢原」駅 北西方約2.6km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 255 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガスがある  
接 面 街 路 : 幅員約4m道路に東側で接面  
用途指定等 : 非線引、第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多く見られる閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

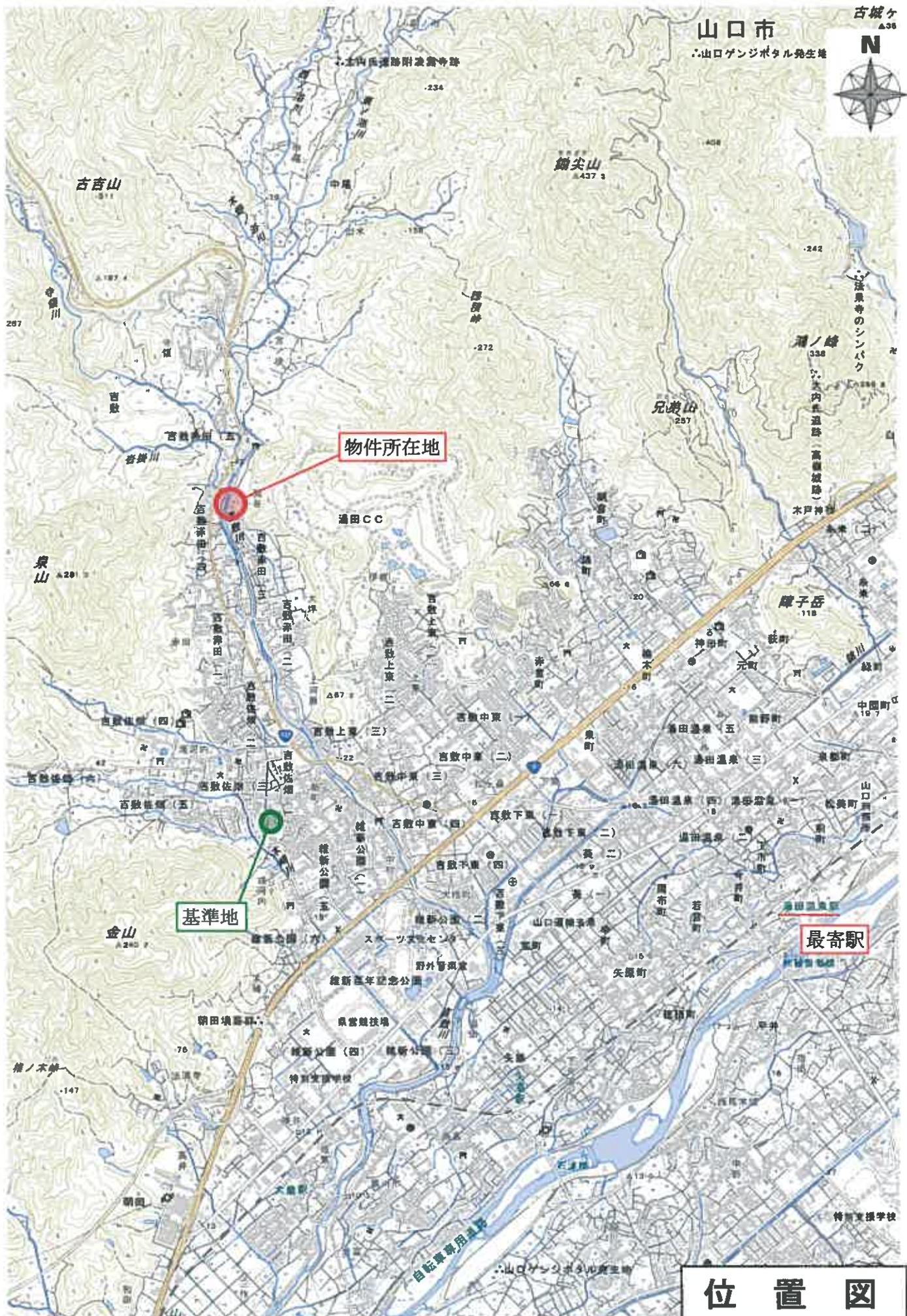
物件1 3,231,452 円

物件2 2,581,877 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 1/25,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図(評価人作成)
- 6 建物間取図(評価人作成)
- 7 現況写真【3枚】



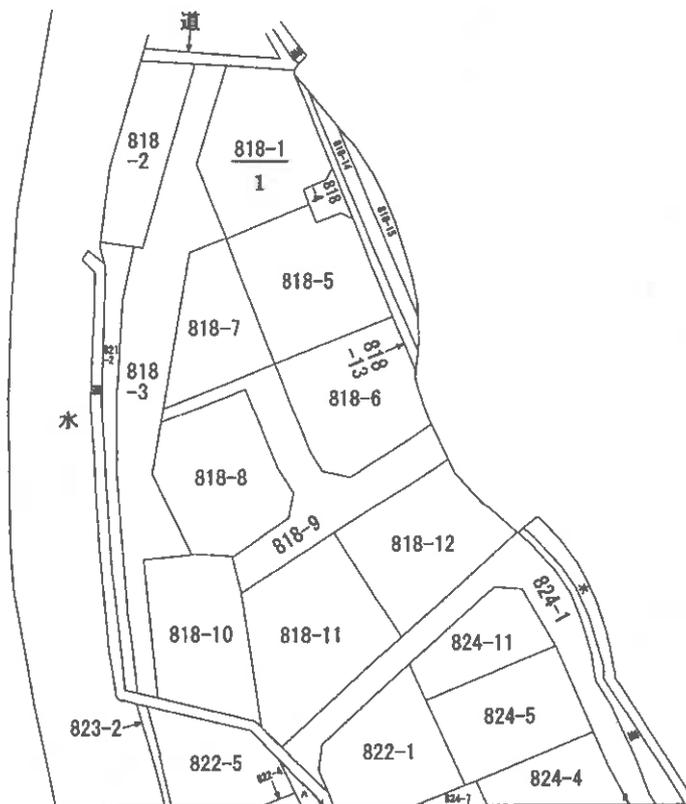
# 位置図

国土地理院「地形図」  
縮尺：約1/25,000



**位置図**

山口市「白岡」  
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。



A 吉敷赤田3丁目  
 B 吉敷

|       |            |            |           |           |       |              |
|-------|------------|------------|-----------|-----------|-------|--------------|
| 請求部   | 所在         | 山口市吉敷赤田三丁目 |           | 地番        | 818番1 |              |
| 出力縮尺  | 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     |
| 作成年月日 | 昭和45年3月25日 |            | 補付年月日(原図) |           | 補記事項  |              |
|       |            |            |           |           |       | 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。  
 (山口地方務局管轄)

令和7年8月20日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

次頁に図面に關する説明を添付します。

土地所在図  
土地積測量図

新 1/3

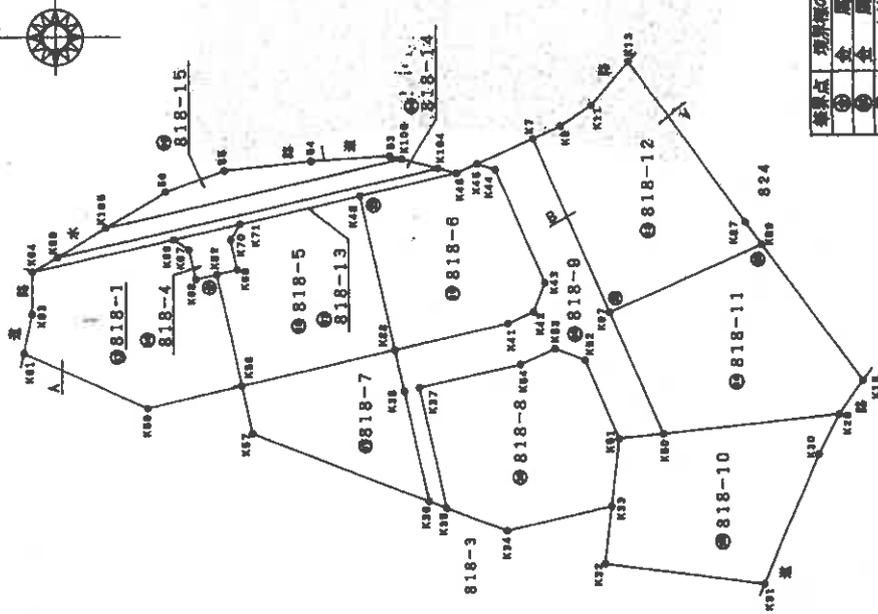
818-1-4--15

土地の所在 山口市大字吉敷字上高島

平成 7 年 7 月 6 日 登記

212680

前 818-1 後 818-4 新 4/5



| 界点 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ①  | 全 屋 線   |
| ②  | 全 屋 線   |
| ③  | コンクリート杭 |
| ④  | アラスチック板 |
| ⑤  | 刺       |

縮尺 1/500

申請人

(平成 7 年 6 月 18 日作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

土地家屋調査士

作製者

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。  
(山口地方方法務局(管轄))  
令和 7 年 8 月 20 日 大阪法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小してあります。

前 818-1 後 818-4 新 818-1.4 28

212681

地番 818-1-4-15 (耕) 2/3 土地所在 山口市大字吉敷字上高島

土地所在図 地積測量図

平成7年7月6日 登記

| 棟番 NO.   | Xn      | Yn     | Ym1-Ym2 | Xm1-Xm2      | (Ym1-Ym2) / (Xm1-Xm2) | 距離    |
|----------|---------|--------|---------|--------------|-----------------------|-------|
| 631      | 100.841 | 77.712 | 3.506   | 354.800166   | 0.01                  | 11.09 |
| 632      | 99.153  | 76.813 | 3.000   | 351.454418   | 2.71                  | 11.26 |
| 633      | 97.057  | 81.599 | 13.452  | 1306.591334  | 3.00                  | 3.00  |
| 634      | 101.772 | 91.275 | 11.230  | 1142.797790  | 11.67                 | 11.67 |
| 635      | 103.451 | 81.828 | -0.589  | 377.897339   | 3.77                  | 3.77  |
| 636      | 105.398 | 81.988 | -1.051  | -200.621558  | 3.12                  | 3.12  |
| 637      | 114.850 | 89.897 | -10.892 | -1914.519252 | 5.48                  | 5.48  |
| 638      | 111.422 | 55.287 | -12.114 | -1257.525648 | 14.98                 | 14.98 |
| 合計<br>面積 |         |        |         |              |                       |       |
| 14.31 坪  |         |        |         |              |                       |       |

| 棟番 NO.   | Xn      | Yn     | Ym1-Ym2 | Xm1-Xm2      | (Ym1-Ym2) / (Xm1-Xm2) | 距離    |
|----------|---------|--------|---------|--------------|-----------------------|-------|
| 639      | 111.422 | 75.287 | -0.521  | -59.950022   | 15.01                 | 15.01 |
| 640      | 115.531 | 71.495 | -15.269 | -1579.377459 | 3.59                  | 3.59  |
| 641      | 109.134 | 50.590 | -3.677  | -418.468136  | 10.87                 | 10.87 |
| 642      | 126.024 | 87.528 | 10.920  | 1306.699992  | 19.03                 | 19.03 |
| 643      | 128.047 | 71.528 | 7.252   | 872.988072   | 4.31                  | 4.31  |
| 合計<br>面積 |         |        |         |              |                       |       |
| 43.22 坪  |         |        |         |              |                       |       |

| 棟番 NO.   | Xn      | Yn     | Ym1-Ym2 | Xm1-Xm2      | (Ym1-Ym2) / (Xm1-Xm2) | 距離    |
|----------|---------|--------|---------|--------------|-----------------------|-------|
| 644      | 99.029  | 64.883 | -13.817 | -1243.930013 | 8.03                  | 8.03  |
| 645      | 90.273  | 60.420 | -0.740  | -723.900056  | 6.31                  | 6.31  |
| 646      | 100.413 | 58.127 | -0.021  | -7.159077    | 10.30                 | 10.30 |
| 647      | 108.282 | 60.248 | 13.922  | 1447.939244  | 5.12                  | 5.12  |
| 648      | 108.054 | 71.782 | 13.403  | 1571.489582  | 11.95                 | 11.95 |
| 649      | 99.454  | 75.843 | 3.604   | 398.488258   | 9.82                  | 9.82  |
| 650      | 94.085  | 75.222 | 0.295   | 32.953970    | 3.69                  | 3.69  |
| 651      | 93.208  | 74.327 | -0.450  | -739.018200  | 3.04                  | 3.04  |
| 合計<br>面積 |         |        |         |              |                       |       |
| 73.03 坪  |         |        |         |              |                       |       |

| 棟番 NO.     | Xn      | Yn     | Ym1-Ym2 | Xm1-Xm2      | (Ym1-Ym2) / (Xm1-Xm2) | 距離    |
|------------|---------|--------|---------|--------------|-----------------------|-------|
| 652        | 122.485 | 85.870 | 2.054   | 273.449249   | 10.81                 | 10.81 |
| 653        | 131.002 | 84.802 | -3.787  | -488.104574  | 1.28                  | 1.28  |
| 654        | 130.378 | 83.083 | -2.387  | -308.804726  | 2.89                  | 2.89  |
| 655        | 128.428 | 81.536 | -10.157 | -1204.428982 | 2.00                  | 2.00  |
| 656        | 128.047 | 71.928 | -12.637 | -1592.855919 | 10.86                 | 10.86 |
| 657        | 125.032 | 69.988 | 3.142   | 444.270544   | 9.21                  | 9.21  |
| 658        | 146.204 | 75.089 | 6.887   | 1304.490408  | 12.04                 | 12.04 |
| 659        | 145.053 | 73.276 | 7.781   | 1131.128282  | 2.78                  | 2.78  |
| 660        | 145.851 | 82.820 | 7.074   | 1026.329381  | 4.00                  | 4.00  |
| 合計<br>面積   |         |        |         |              |                       |       |
| 234.258740 |         |        |         |              |                       |       |
| 70.82 坪    |         |        |         |              |                       |       |

| 棟番 NO.     | Xn      | Yn     | Ym1-Ym2 | Xm1-Xm2     | (Ym1-Ym2) / (Xm1-Xm2) | 距離    |
|------------|---------|--------|---------|-------------|-----------------------|-------|
| 661        | 165.115 | 87.201 | -0.882  | -11.605140  | 6.50                  | 6.50  |
| 662        | 132.110 | 85.278 | -4.352  | -230.844520 | 1.65                  | 1.65  |
| 663        | 126.472 | 82.822 | -2.558  | -111.292108 | 2.88                  | 2.88  |
| 664        | 128.428 | 82.223 | -2.008  | -113.795136 | 3.00                  | 3.00  |
| 665        | 130.278 | 82.883 | 3.287   | 308.904728  | 8.00                  | 8.00  |
| 666        | 142.992 | 84.853 | 3.787   | 196.104574  | 37.88                 | 37.88 |
| 667        | 152.485 | 85.870 | 2.408   | 319.222900  | 1.28                  | 1.28  |
| 合計<br>面積   |         |        |         |             |                       |       |
| 18.2028140 |         |        |         |             |                       |       |
| 5.92 坪     |         |        |         |             |                       |       |

| 棟番 NO.     | Xn      | Yn     | Ym1-Ym2 | Xm1-Xm2      | (Ym1-Ym2) / (Xm1-Xm2) | 距離    |
|------------|---------|--------|---------|--------------|-----------------------|-------|
| 668        | 111.422 | 75.287 | -17.871 | -1092.994768 | 14.96                 | 14.96 |
| 669        | 101.947 | 71.258 | 7.252   | 418.654222   | 15.21                 | 15.21 |
| 670        | 126.472 | 82.223 | 2.253   | 142.209570   | 16.86                 | 16.86 |
| 671        | 127.110 | 85.278 | 4.253   | 511.292108   | 2.00                  | 2.00  |
| 672        | 126.115 | 85.278 | 4.114   | 590.468208   | 3.69                  | 3.69  |
| 673        | 126.115 | 85.278 | 4.114   | 519.992895   | 1.80                  | 1.80  |
| 674        | 116.650 | 89.857 | -12.014 | -1372.403100 | 11.78                 | 11.78 |
| 合計<br>面積   |         |        |         |              |                       |       |
| 218.202300 |         |        |         |              |                       |       |
| 65.46 坪    |         |        |         |              |                       |       |

縮尺 1/

申請人

地図番号

(平成7年8月19日作製)

山口県工地上地家屋調査士会用紙

作製者 土地家屋調査士

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。

(山口地方支務局管轄)

令和7年8月20日

大阪法務局

次頁に図面に附する

登記年月日：平成8年10月8日

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。  
(山口地方裁判所管轄)  
令和7年8月20日 大政法務局

登記簿

請求番号：15-3  
(1/2)

# 各階平面図

# 建物図面 (各階平面図)

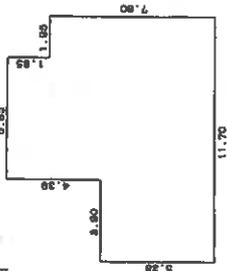
家屋番号 818番1

建物の所在 山口市大字吉敷字上高島 818番地1

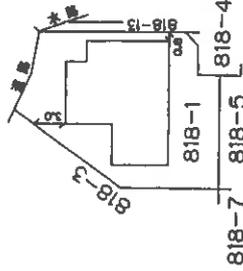
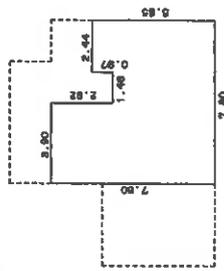
216822

平成8年10月8日 登記

1階



2階



縮尺 1/500

縮尺 1/250

7日作製

(平図)

申請人

作製者 土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会用品

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

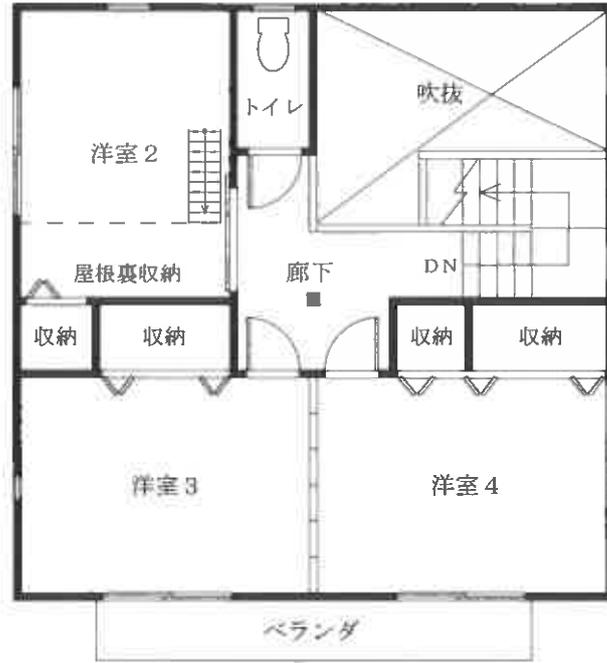


令和7年(ケ)第66号  
土地建物位置関係図

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1/250

2階



1階



令和7年(ケ)第66号

### 建物間取図 物件2

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

