

## 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

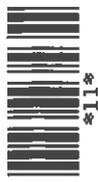
入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21日 午前10時00分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前 9時40分 場 所 山口地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 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 | 所 在   | 山口市古熊三丁目                           |
|   | 地 番   | 729番1                              |
|   | 地 目   | 雑種地                                |
|   | 地 積   | 128平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 山口市古熊三丁目                           |
|   | 地 番   | 723番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 95.89平方メートル                        |
| 3 | 所 在   | 山口市古熊三丁目                           |
|   | 地 番   | 723番2                              |
|   | 地 目   | 雑種地                                |
|   | 地 積   | 340平方メートル                          |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
| 4 | 所 在   | 山口市古熊三丁目723番地2                     |
|   | 家屋 番号 | 723番2                              |
|   | 種 類   | 店舗・倉庫                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 133.75平方メートル<br>2階 133.75平方メートル |
|   | (現況)  |                                    |



## 物 件 目 録

種 類 店舗・事務所

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 1階 約4平方メートル



## 物件明細書

令和 7年10月 3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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

一部を藤井物産株式会社が占有している。同社の賃借権は根抵当権に後れる。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。1階部分の一部(事務所)は、藤井物産株式会社が占有している。同社の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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

種 類 店舗・事務所

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 1階 約4平方メートル





令和7年(ケ)第24号  
令和7年5月22日受理  
令和7年7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 | 所 在   | 山口市古熊三丁目   |
|   | 地 番   | 7 2 9 番 1  |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 1 2 8 平方メートル                                     |
| 2 | 所 在   | 山口市古熊三丁目   |
|   | 地 番   | 7 2 3 番 3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 5 . 8 9 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 山口市古熊三丁目   |
|   | 地 番   | 7 2 3 番 2  |
|   | 地 目   | 雑種地  |
|   | 地 積   | 3 4 0 平方メートル                                     |
| 4 | 所 在   | 山口市古熊三丁目 7 2 3 番地 2                              |
|   | 家屋 番号 | 7 2 3 番 2  |
|   | 種 類   | 店舗・倉庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 3 . 7 5 平方メートル<br>2 階 1 3 3 . 7 5 平方メートル |





占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (土地建物位置関係図に「プレハブ物置」と表示)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 藤井物産株式会社	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (藤井物産株式会社代表者代表取締役、債務者兼所有者の妻) の陳述 ■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成29年8月	
最初の契約等	契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 平成29年9月10日
	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
現在の契約等	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料: 毎月金 5,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 支払時期: 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 前払及び相殺の有無: 不明 (当事者双方の主張の要旨は、「関係人の陳述欄」記載のとおり)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 本件占有に関する当事者双方の主張の要旨は「関係人の陳述欄」記載のとおり	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階事務所 (建物間取図に「事務所」と表示)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 藤井物産株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<p>■関係人 (藤井物産株式会社代表者代表取締役、債務者兼所有者の妻) の陳述</p>		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
最初の契約等	契約日	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
現在の契約等	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料：毎月金 30,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 支払時期：不明 <input checked="" type="checkbox"/> 前払及び相殺の有無：不明	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 本件占有に関する当事者双方の主張の要旨は「関係人の陳述欄」記載のとおり	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(4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	<p>1 私は、本件土地及び建物の所有者です。</p> <p>2 私は、通常、長門市内で仕事をしており、本件店舗の営業等には関与しておらず、私の妻に任せています。本件土地及び建物の現状や、藤井物産株式会社との賃貸借契約の内容については、妻へ確認してください。 (令和7年6月13日口頭聴取)</p>
■債務者兼所有者の妻	<p>1 私は、債務者兼所有者の妻で、本件土地及び建物を利用して、現在も、本件店舗の営業を実質的に担当しています。</p> <p>2 時期は不明ですが、債務者兼所有者は、藤井物産株式会社に対し、本件建物1階の一部を、月額3万円の賃料で貸し渡し、藤井物産株式会社は、同社の山口営業所として利用しています。 賃料のうち、2万円は、本件店舗に勤務している女性従業員2名に各1万円ずつ支払われ、残りは債務者兼所有者へ支払われていると思いますが、私自身が受領していないため、詳細は不明です。</p> <p>3 時期は不明ですが、債務者兼所有者は、藤井物産株式会社に対し、駐車場にあるプレハブ建物を、月額5000円の賃料で貸し渡し、藤井物産株式会社は、ガスボンベ等を保管する倉庫として利用しています。 賃料は債務者兼所有者へ支払われていると思いますが、私自身が受領していないため、詳細は不明です。</p> <p>4 前記2及び3の賃貸借契約の詳細については、明確な記憶がなく、また、探せば資料等があるかもしれませんが、仕事が忙しくて探すことは困難です。</p> <p>5 本件土地には看板や電柱が設置されており、業者や電力会社から、定期的に利用料が振り込まれています。 本件建物に設置した外灯が道路に越境しているため、道路管理者に対し占有料を支払っています。</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>7 本件建物は大きな不具合はありませんが、古い建物ですので、経年劣化により、それなりに傷みや汚れが発生しているほか、2階のサッシの具合が悪く、窓を閉じていても雨が浸入することがあります。</p> <p>8 本件建物は、未登記附属建物内に設置されたプロパンガスボンベからガスが供給されています。都市ガスは引いていません。 (令和7年6月13日口頭聴取)</p>
■藤井物産株式会社 代表者代表取締役	<p>1 藤井物産株式会社は、債務者兼所有者との間で、本件不動産に関し、賃貸借契約2件を締結しています。</p> <p>2 債務者兼所有者から、本件建物1階の一部を、月額3万円の賃料で借り受け、藤井物産株式会社の山口営業所として利用しています。 この契約については、契約書面が残っていません。また、賃貸借開始時期を明らかにする資料が残っていないか調べましたが、現在まで発見できていません。契約締結後数十年は経過していると思いますが、契約時期は不明です。今後資料を発見できれば、追加で連絡します。</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)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者の妻</p> <p>■藤井物産株式会社 代表者代表取締役</p>	<p>3 プレハブ物置を設置するため、平成29年8月以降、債務者兼所有者から、駐車場の一部を月額5000円の賃料で借り受け、利用しています。 この契約については、契約書面が残っていますので、後程ファクシミリで送信します。 なお、債務者側が、本件賃貸借契約の対象がプレハブ物置であると主張しているようですが、プレハブ物置は当社が準備、設置しましたし、賃貸借契約書にも土地の賃貸借であることが明記されています。</p> <p>4 前記2と3の賃料については、当初、毎月支払っていましたが、債務者兼所有者が藤井物産株式会社から借り受けた金員について返済しないことから、双方協議の上、貸金が返還されるまで、毎月の賃料債権を支払わないことになりました。 調べたところ、上記協議内容を証する資料はありませんが、上記借受金に関する書面はありますので、後程裁判所へ提出します。 (令和7年7月4日電話聴取)</p> <p>1 債務者兼所有者と藤井物産株式会社との間で締結された土地賃貸借契約書がありましたので提示します。 確かに同契約書には、賃貸借の目的物は土地であるように記載されていますが、先日説明したとおり、私の記憶では、本件契約の目的物は、駐車場にあるプレハブ物置であり、同建物は債務者兼所有者が所有しているものです。</p> <p>2 藤井物産株式会社の債務者兼所有者に対する貸金債権については、私は分かりません。貸金に関する書面を見たことはありません。 (令和7年7月7日口頭聴取)</p> <p>1 本件建物1階の一部を、藤井物産株式会社の山口営業所として賃借している件ですが、資料等を調査した結果、同営業所が営業を開始した時期は、平成21年10月頃でしたので、本件建物の占有開始時期及び賃貸借契約日も、同月以降だろうと思います。 なお、営業所開設認可に関する書面は発見できていませんので、営業所開設時期を明確にすることはできません。</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)

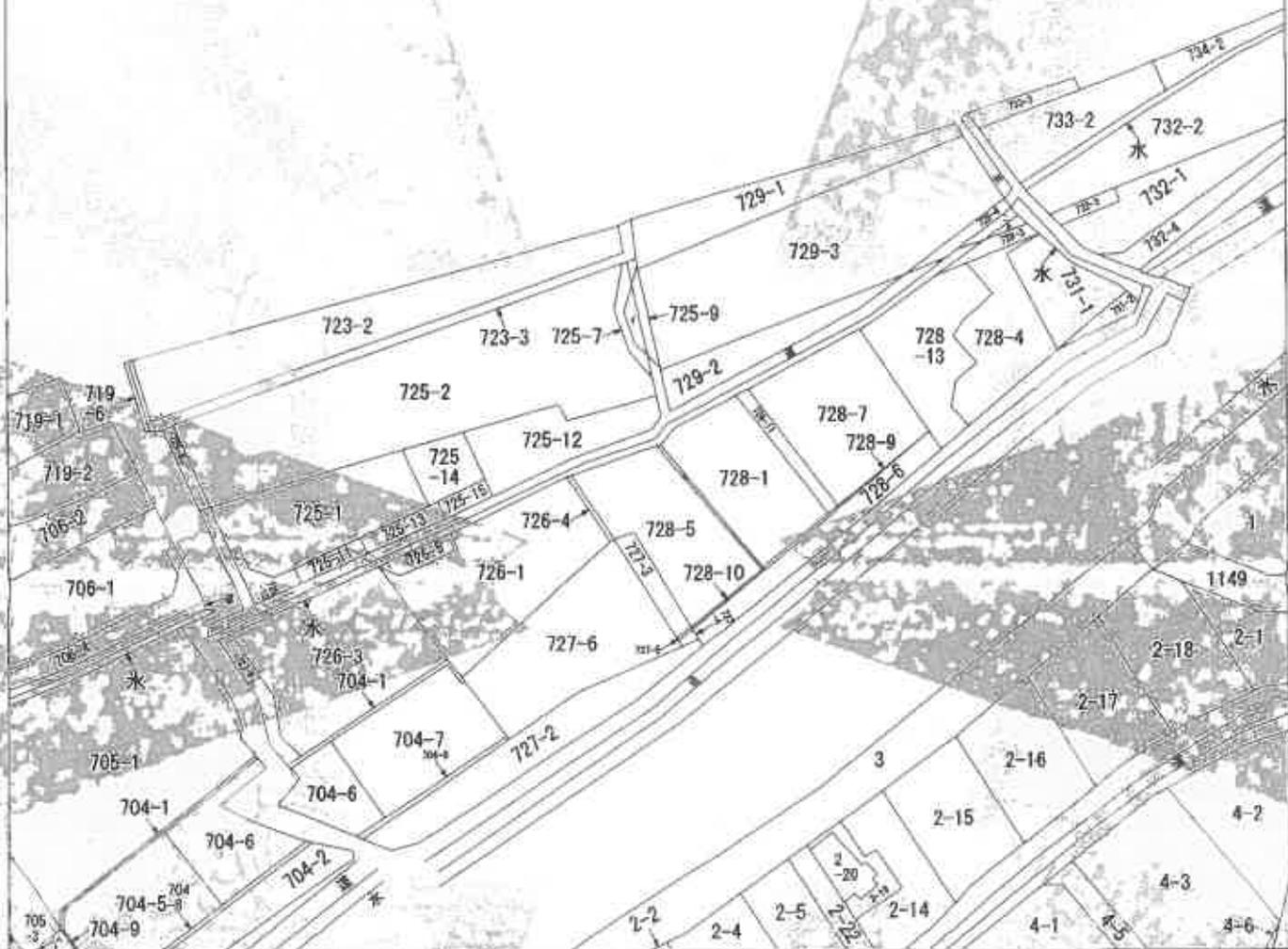
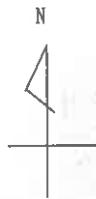
## 執行官の意見

- 1 本件土地は、主に債務者兼所有者が経営する店舗の敷地及び駐車場として利用されているが、駐車場の一部（土地建物位置関係図に「プレハブ物置」と表示）は、占有者が設置したプレハブ物置の敷地として利用されている。本件建物は、主に債務者兼所有者が経営する店舗であるが、本件建物1階の一部は占有者の事務所として利用されているものと認められる。
- 債務者兼所有者の妻からは、土地賃貸借契約を否定する意見が陳述されているが、提出（提示）された契約書から、土地賃貸借契約が締結されたものと認められる。
- また、本件建物1階の事務所の占有時期及び賃貸借契約日について、占有者からは平成21年10月頃との意見が提出されたが、契約書は残っておらず、占有開始時期を明らかにする客観的資料が提出されていないこと、占有者のみの意見であり、債務者兼所有者は記憶が明確でなく、具体的な意見を述べていないことから、「占有者及び占有権限」にはいずれも不明と記載したものである。
- なお、賃料の支払について、占有者は、「債務者兼所有者に貸し付けた貸金が返還されるまで、毎月の賃料債権を支払わない」旨を陳述しており、この点は毎月発生する賃料債権と貸金債権とが相殺されているとも考えられるが、関係人の陳述や提出された資料からは相殺されていると断定することは困難であると考え、相殺の有無について「占有者及び占有権限」には不明と記載したものである。
- よって、本件不動産は、主に債務者兼所有者が占有しているものの、一部は占有者が占有しており、占有状況等の内容は、「占有者及び占有権限」記載のとおりと思われるが、具体的な権利関係を確定させるものではない。
- 2 本件土地は、現地での概測の結果、多くの部分は公図記載のとおり形状であると思われるものの、現地に設置された建設省表示板や723番3の土地に関する地積測量図を基に検討したところ、本件土地の形状については、概ね土地建物位置関係図記載のとおり形状であると思われる。
- ただし、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 本件土地には、未登記附属建物（土地建物位置関係図に「未登記附属建物」と表示）が存在している。未登記附属建物は、本件建物と少し距離があるものの、店舗で使用するガスを供給するプロパンガスボンベを設置、保管しており、その機能・役割に照らして本件建物の附属建物と認めるのが相当と思われる。
- 4 関係人が述べたとおり、本件建物について大きな不具合等は発見できなかったが、古い建物であり全般的に経年劣化しており、通路・階段部分には一部軋みが確認できたほか、建具や壁面等にも汚れが認められた。
- 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  
(7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5月22日(木) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図請求(郵送)
令和7年5月27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5月30日(金) 9:30 ~ 10:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年6月3日(火) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し、期日通知書及び照会書を送付(郵送)
令和7年6月13日(金) 15:00 ~ 16:30	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
令和7年6月20日(金) 16:30 ~ 16:40	執行官室	電話により調査依頼(藤井物産株式会社代表者代表取締役)
令和7年7月3日(木) 14:09 ~ 14:15	執行官室	調査状況を電話聴取(藤井物産株式会社代表者代表取締役)
令和7年7月4日(金) 16:45 ~ 17:05	執行官室	調査結果を電話聴取(藤井物産株式会社代表者代表取締役)
令和7年7月7日(月) 16:30 ~ 17:40	物件所在地	面談(債務者兼所有者の妻)
令和7年7月12日(土) 11:10 ~ 11:15	執行官室	調査結果を電話聴取(藤井物産株式会社代表者代表取締役)
(特記事項) <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(8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法所定の地図が贈与付けられるまでの間、これに代わるものとして贈与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。



### 縮小 (A3-A4)

請求 部分	所在	山口市古郷三丁目		地番	725番9	
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
種類	旧土地台帳附属地図					
作成 年月日	昭和46年3月20日		備付 年月日 (原図)			補記 事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月27日  
 山口地方務局

請求番号：3-1  
 (1/1)

登記官

【9枚目】

公用



登記年月日：平成1年11月21日

# 各階平面図

# 建物図面 (各階平面図)

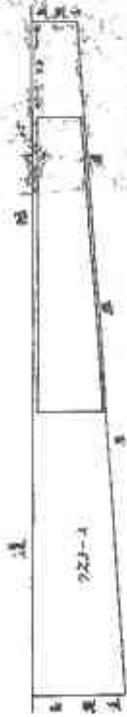
723番2

出目市出目3丁目723番地2

013336

平成1年1月21日登記

外・2階 同 要



$(8427 + 80) \times 2200 \div 2 = 1022450$   
 左 面 積 1022450 m<sup>2</sup>

作製者

縮尺 1/500

この図面に記載されている内容は、登記簿記載の通りであり、

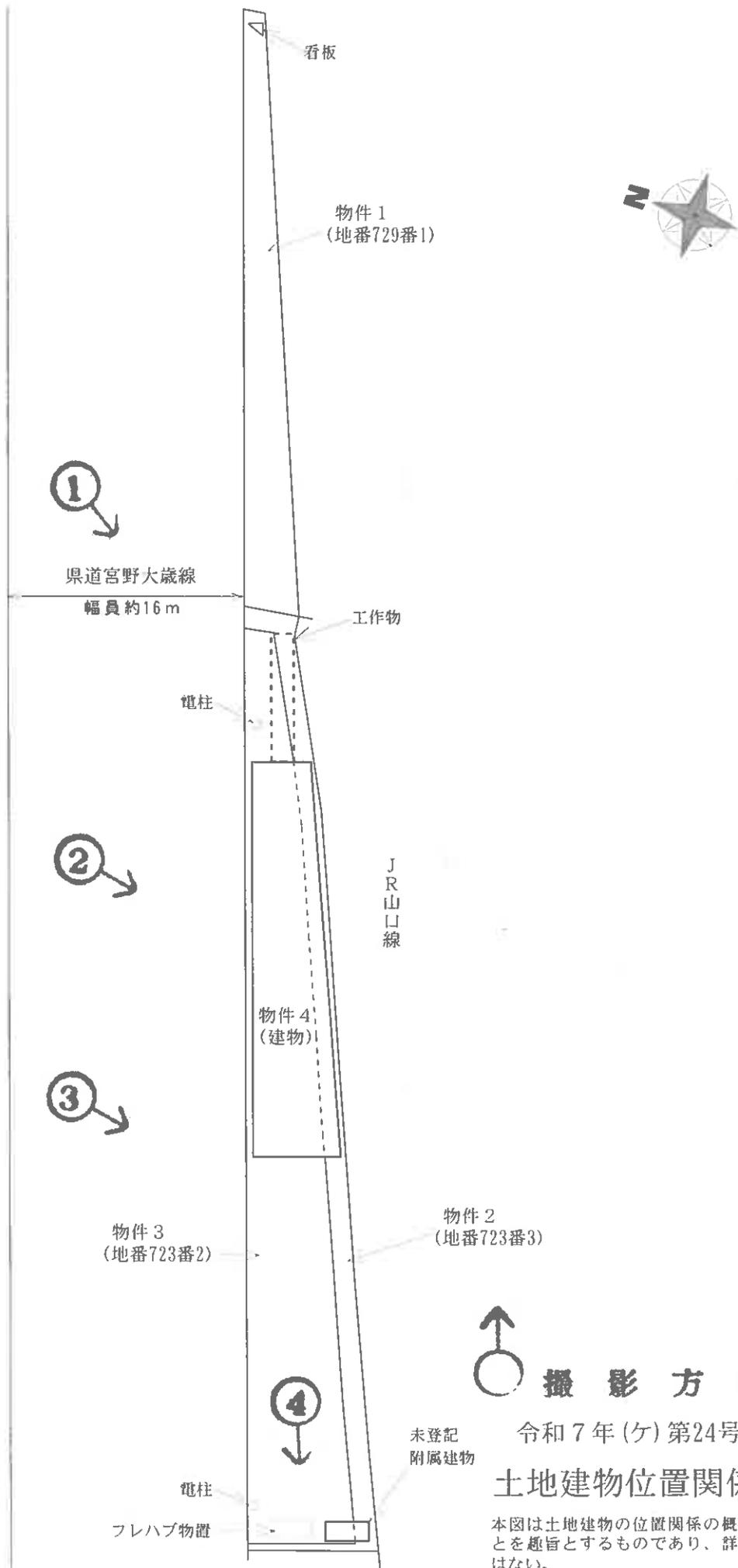
令和7年5月27日

山口地方法務局

登記簿

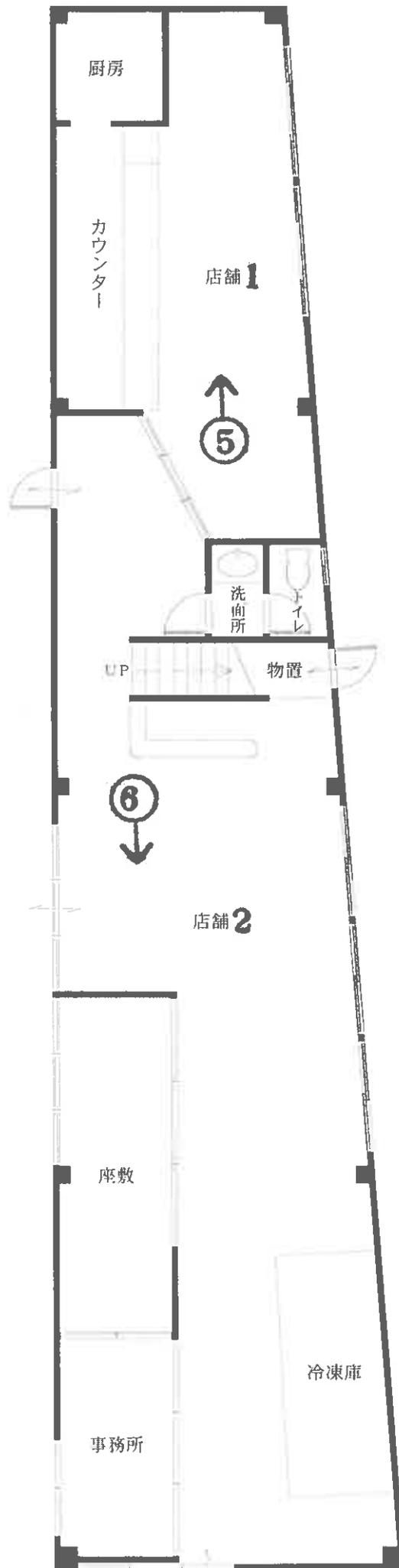
縮小 (A3-A4)

【1】枚目

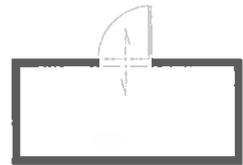


【12枚目】 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

1階



未登記附属建物



撮影方向

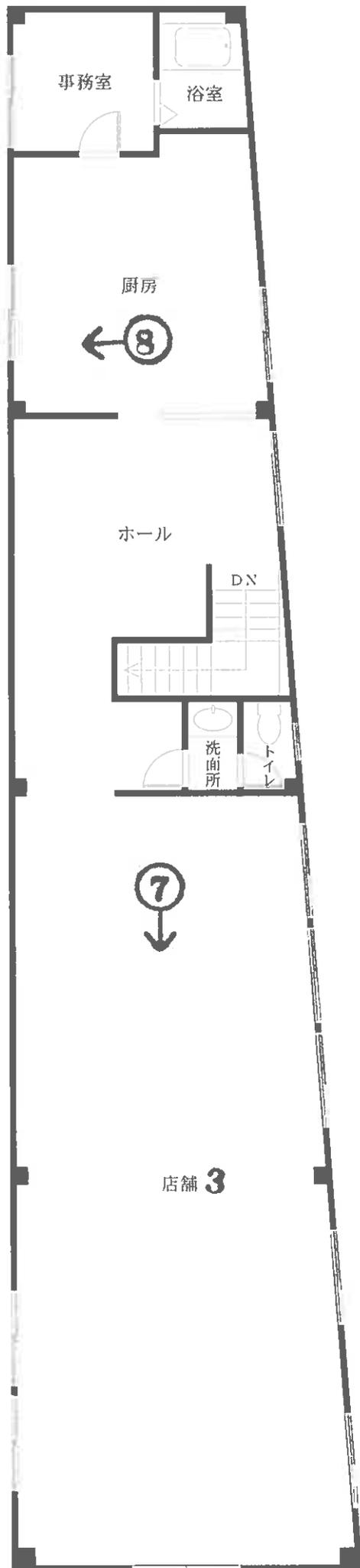
令和7年(ケ)第24号

建物間取図 物件4

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、詳細な図面ではない。  
縮尺：約1/100

【13枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

2階



撮影方向

令和7年(ケ)第24号

建物間取図 物件4

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、詳細な図面ではない。  
縮尺：約1/100

【14枚目】 ※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

写真1  
本件物件の外観



写真2  
本件物件の外観



写真3  
本件物件の外観



写真4  
未登記附属建物（左）  
プレハブ物置（右）



写真5  
店舗1



写真6  
店舗2



写真7  
店舗3



写真8  
厨房



令和7年(ケ)第24号  
令和7年6月13日 現地調査  
令和7年7月10日 評 価

山口地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,896,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 736,000円
物件2 (土地)	金 552,000円
物件3 (土地)	金 1,955,000円
物件4 (建物)	金 4,653,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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 地積	山口市古熊三丁目 729番1 雑種地 128㎡	左記に同じ
2	所在地 地積	山口市古熊三丁目 723番3 宅地 95.89㎡	左記に同じ
3	所在地 地積	山口市古熊三丁目 723番2 雑種地 340㎡	宅地
4	主である建物		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市古熊三丁目723番地2 723番2 店舗・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 133.75㎡ 2階 133.75㎡ 延 267.50㎡	店舗・事務所
	附属建物		
	符 種 構 造 床面積	未登記	倉庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 1階 約4㎡
番号	特記事項		
	目的土地についての正確な図面がなく、法務局備え付けの公図、地積測量図等を基に現場調査のうえ「土地建物位置関係図」を作成したが、土地の形状、地積及び境界等を明確にするには専門家による調査及び測量等が必要となる。		
3	物件3は建物敷地として利用されていることから現況地目を宅地と判定した。		
4	物件4は倉庫としての利用が認められないこと、一部事務所として第三者へ賃貸していることから、種類を上記のとおり判定した。		

4	目的土地には前記の未登記建物が存するが、当該建物は物件4のための倉庫として利用しており、物件4との位置関係からも附属建物と認められる。なお、評価においては現況調査による概測面積を採用したが、正確な面積については専門家による調査及び測量等が必要となる。
---	---

## 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	JR山口線「上山口」駅 北東方 約550m 【道路距離】 「金古曾」バス停 南方 至近		
付近の状況	低層店舗、事業所のほかアパート、一般住宅等も見られる県道沿いの商業地域である。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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域(一般地域)、居住誘導区域	
画地条件	規模 563.89 m <sup>2</sup> 間口 約 105 m 奥行 約 5.5 m	形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側幅員約16m舗装県道、高低差 ほぼ等高 (注) (注) 県道 宮野大歳線 [建築基準法第42条1項1号道路]		
土地の利用状況等	物件4建物の敷地及び駐車場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 : あり (敷地内への引込無) 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所有者陳述によると、目的土地内に設置されてある看板及び電柱については、設置業者及び電力会社から定期的に利用料の支払いを受けているとのことである。また、2階の外壁に設置されている外灯については、北西側県道に越境しており、道路管理者である県に占用料を毎年支払っているとのことである。  ②目的土地の西端にプレハブ物置(動産)が設置されているが、当該設置部分について、月額5千円で土地賃貸借契約が締結されている(平成29年9月10日契約)。		

<p>特 記 事 項</p>	<p>③ 山口市公表のハザードマップによると、目的土地の全部が榎野川水系の洪水浸水想定区域「0.5m～3.0m未満」内に存し、北東側の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域内に存する。</p> <p>④ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると宅地として利用される前は田であり、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低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。</p> <p>⑤ 【埋蔵文化財について】 山口市教育委員会事務局文化財保護課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。</p>
----------------	--

## 2 建物の概況及び利用状況 [物件4]

### (1) 主である建物

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1年10月31日新築 経過年数 約 36年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング、タイルほか 内 壁：クロス、合板ほか 天 井：クロス、石膏ボードほか 床：CFシート、フローリング、コンクリートほか 設 備：電気、給排水ほか
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 店舗、事務所 間取り 別添の「建物間取図」参照。
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が店舗として利用しているほか、一部を事務所として賃貸している（現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項	<p>① 築後約36年経過した建物であり、外壁の汚れや建物内部の各所で汚染や損傷等が認められる。また、関係人の陳述によると、2階のサッシに不具合があり、雨水が浸入することがあるとのことである。</p> <p>② 目的建物1階の一部を第三者に事務所として月額3万円で賃貸しているが、契約内容の詳細については契約書等がないため不明である。 なお、賃借人の陳述によると、平成21年10月に本物件事務所にて営業を開始している記録があり、契約日や建物引き渡し日もその頃ではないかとのことである。</p> <p>③ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。</p>

(2) 未登記附属建物

区 分	附属建物
建 築 時 期	建築年月日 不詳
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : スレート 外 壁 : コンクリートブロック 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : 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 倉庫 間取り 別添の「建物間取図」参照。
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が利用している (現況調査報告書記載のとおり)。
特 記 事 項	① 床面積については、現地にて計測算定したが、正確な面積については専門家による調査を要する。 ② 関係人の陳述や関係資料によると、当該建物は主たる建物と同時期に建てられたようであるが詳細については不明である。 ③ 所有者都合により内覧ができなかったため、内部仕様や状態等については不明である。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	41,600円/㎡	0.64	128㎡	0.90	3,067,000円
2	41,600円/㎡	0.64	95.89㎡	0.90	2,298,000円
3	41,600円/㎡	0.64	340㎡	0.90	8,147,000円
合計					13,512,000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。

地価公示 山口5-6

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
37,300円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{88}$	41,600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：角地1.02

◇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, 2, 3
形状	0.80
間口奥行の関係	0.80
相乗積	0.64

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4（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 番号 4	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
主である建物	180,000円／㎡	267.50㎡	0.06	2,889,000円
附属建物	150,000円／㎡	4㎡	0.08	48,000円
合 計				2,937,000円

イ 延床面積：主である建物は登記面積による。

附属建物は概測面積による。

ウ 現価率：経済的耐用年数を超過していると判断されるため、現況調査により、建物の維持管理の状態等を考慮して、現価率を査定した。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,067,000円	0.50	法定地上権	1,534,000円
2	2,298,000円	0.50	法定地上権	1,149,000円
3	8,147,000円	0.50	法定地上権	4,074,000円
合計				6,757,000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50%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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
	1	3,067,000円	- 1,534,000円		0.80	0.60
2	2,298,000円	- 1,149,000円		0.80	0.60	552,000円
3	8,147,000円	- 4,074,000円		0.80	0.60	1,955,000円
4	2,937,000円	+ 6,757,000円	1.00	0.80	0.60	4,653,000円
一括価格 (合計)						7,896,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件に不明事項があることや市場流通性等を総合的に勘案して査定した。

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 ( 山口5-6 )

所 在 : 山口市桜島2丁目2321番4  
価 格 : 37,300 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山口線「宮野」駅 北東方約500m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 277 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 幅員約12m県道に北西側で接面  
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 小規模の店舗兼住宅等が建ち並ぶ既成商業地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 2,818,176 円  
物件2 2,563,139 円  
物件3 9,088,200 円  
物件4 7,694,292 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)
- 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
- 6 建物間取図
- 7 現況写真



位置図

国土地理院「地形図」

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成





登記年月日：平成4年1月27日

723-3

013189

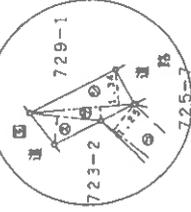
土地所在図  
地積測量図

地番 723-3

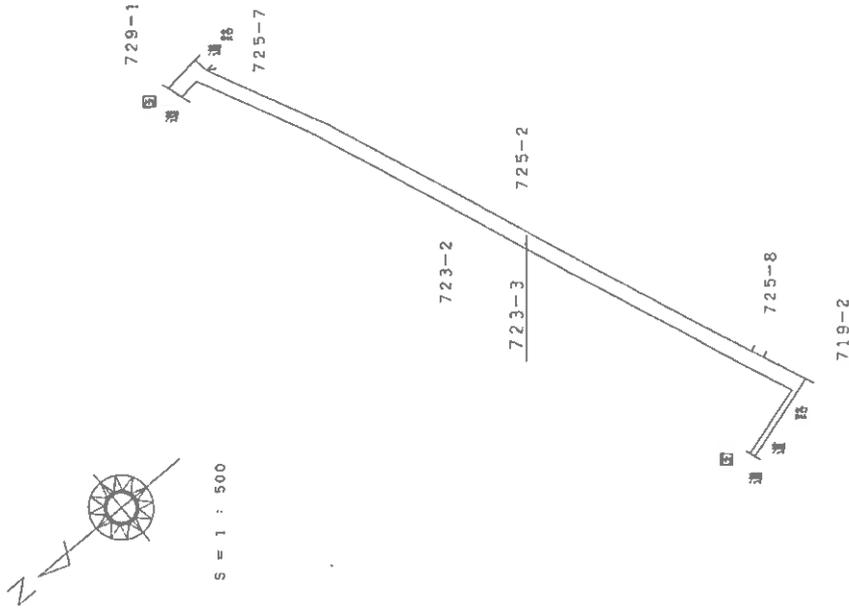
土地の所在 山口市古熊三丁目

平成4年1月27日 登記

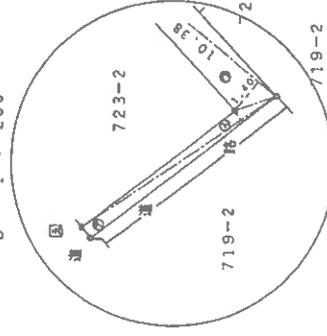
S = 1 : 200



S = 1 : 500



S = 1 : 200



地番	①	723-3	延	辺	幅	さ	積	面積
ア			8.70			0.52		4.5240
イ			8.70			0.41		3.5670
ウ			10.38			1.40		14.5320
エ			10.38			1.39		14.4282
オ			19.88			1.40		27.8220
カ			19.98			1.40		27.9720
キ			21.30			1.40		29.8200
ク			21.30			1.31		27.9030
ケ			12.89			1.16		14.9524
コ			12.89			1.25		16.1125
カ			3.89			0.51		1.9839
シ			3.89			1.34		5.2126
ス			2.68			1.08		2.8196
						合計		191.7892
						面積		95.89960
						地積		95.89 m <sup>2</sup>
						坪数		29.00 坪

- 1. 9 : 建設省表示板
- 2-3 : コンクリート
- 4~7 : J R コンクリート杭
- 8. 9 : コンクリート

縮小 (A3→A4)

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成4年1月23日(作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

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3月13日 山口地方事務所 登記官

登記年月日：平成11年11月21日

# 各階平面図

# 建物図面 (各階平面図)

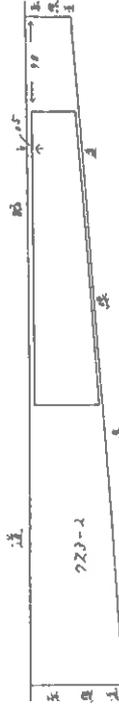
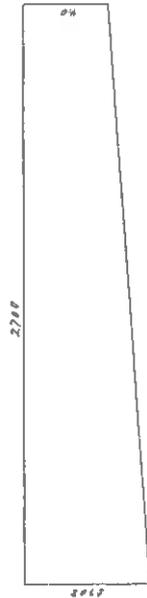
家屋番号 723番2

建物の所在 山口市古藤3丁目723番地2

013336

平成11年11月21日登記

1・2階 同型



床面積  $(4908 + 40) \times 2700 \div 2 = 103768$   
103768 m<sup>2</sup>

縮小 (A3→A4)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

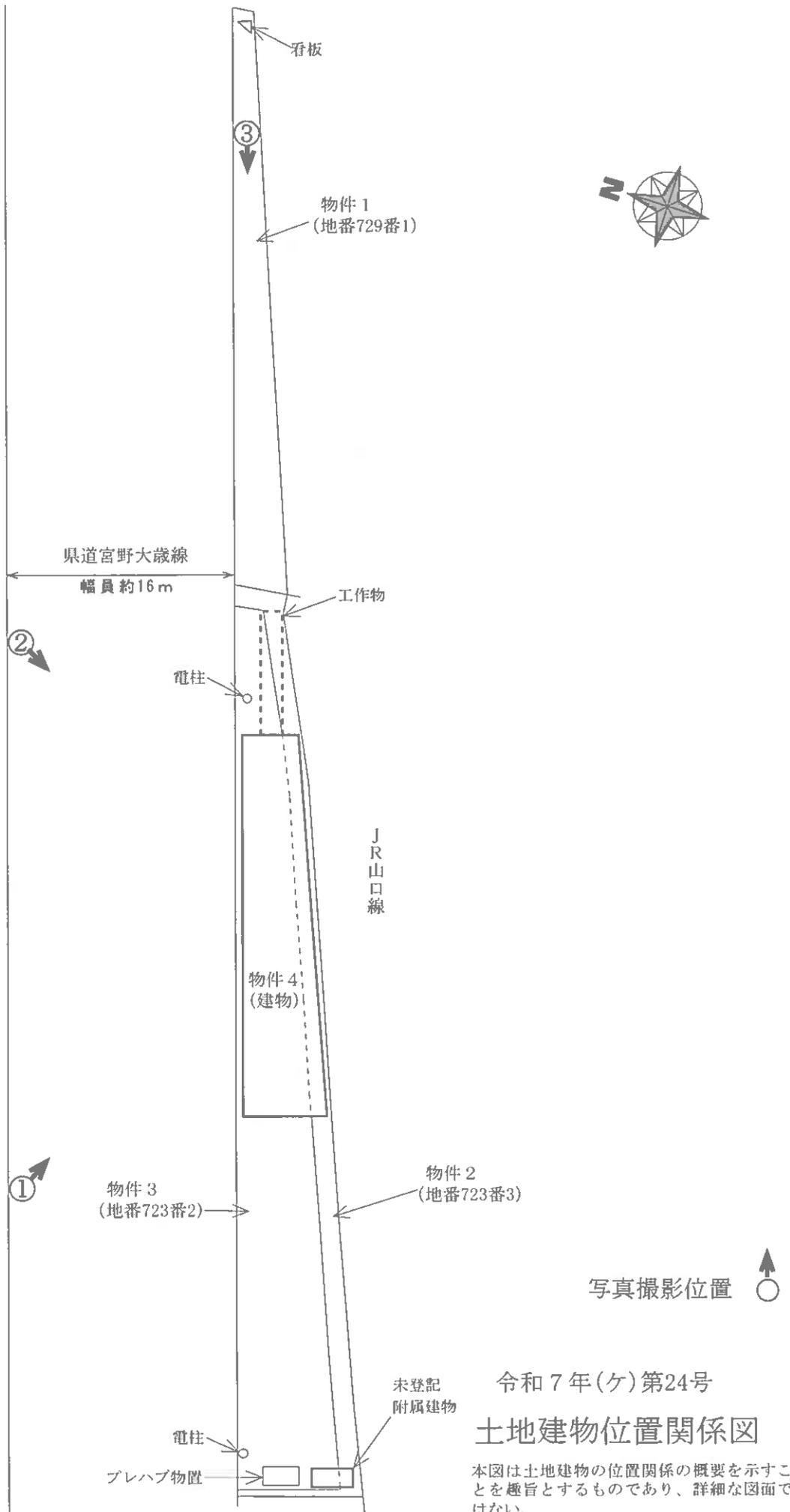
山口県土地家屋調査士会用品

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3月13日

山口地方事務所

登記官

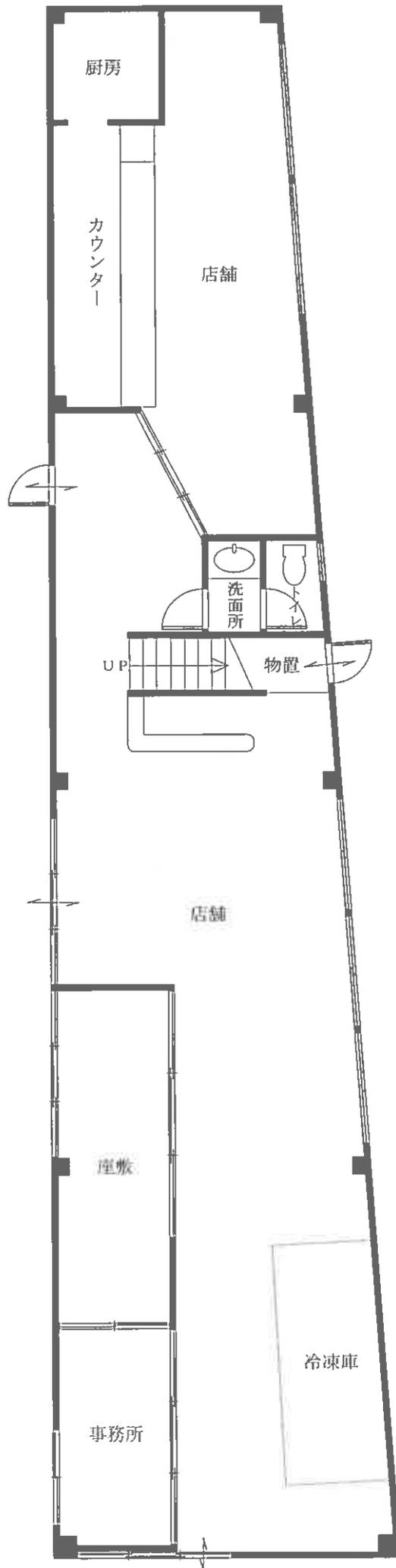


令和7年(ケ)第24号  
**土地建物位置関係図**

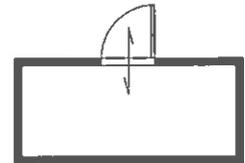
本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/400

1階



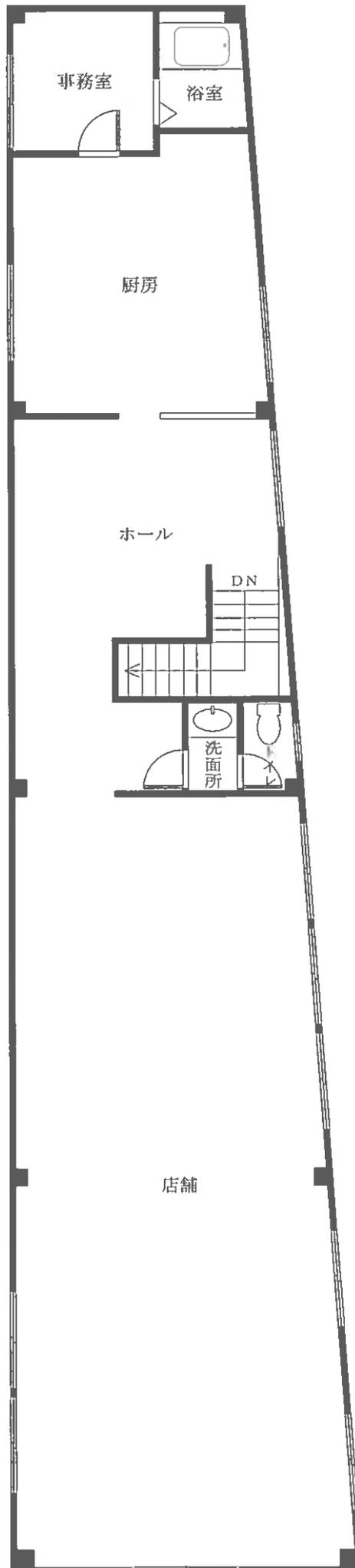
未登記附属建物



令和7年(ケ)第24号  
建物間取図 物件4

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、詳細な図面ではない。  
縮尺：約1/100

2階



令和7年(ケ)第24号  
建物間取図 物件4

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、詳細な図面ではない。  
縮尺：約1/100

目的物件の状況

