

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21日 午前10時00分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前 9時40分 場 所 山口地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山口市平井字大田 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市平井字大田 1 2 4 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4. 1 0 平方メートル
2階 5 9. 3 2 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月10日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 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 | 山口市平井字大田 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 6 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市平井字大田 1 2 4 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4. 1 0平方メートル
2階 5 9. 3 2平方メートル |



令和7年(ケ)第41号
令和7年9月8日受理
令和7年10月16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

(土地・建物用)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山口市平井字大田 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市平井字大田 1 2 4 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 1 0 平方メートル
2 階 5 9. 3 2 平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県山口市平井1246番地5（住居表示未実施）
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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有、占有している。 <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 <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。 <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 { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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居宅として使用している。 <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 <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 <input type="checkbox"/> 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	<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）

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	<p>1 私は、本件物件の近隣に住んでいる者です。</p> <p>2 債務者兼所有者は、同人の子供らと一緒に本件物件に居住していると思います。</p> <p>(令和7年9月30日面談聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件土地は、現地での概測の結果、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び土地建物位置関係図に記載されているとおりの形状であると思われるものの、その認定は、あくまでも概測によるものであり、本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 3 債務者兼所有者に対し、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。
また、債権者を通じて、債務者の連絡先等を調査し、電話連絡を試みたが、連絡を取ることはできなかった。
- 4 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。
- 5 上記3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、債務者兼所有者の住民票の情報、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、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。
- 6 本件土地には、それに附合しているカーポート（土地建物位置関係図に「カーポート」と表示）があるほか、本件土地には物置が設置されている。
また、本件建物には、それに附合している差し掛けがある（建物間取図に「差し掛け」と表示）。
- 7 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)

(調査経過用)

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8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9月9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9月9日(火) 11:46 ~ 11:58	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年9月9日(火) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票交付請求(郵送)
令和7年9月10日(水) 16:55 ~ 17:23	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9月30日(火) 13:35 ~ 14:50	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9月30日(火) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査期日終了通知を送付(郵送)

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

令和7年9月30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。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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。



請求部	所在	山口市平井字大田		地番	1246番5		
出力	縮尺不明	精度区分	登記簿系 番号 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48年8月1日		備付年月日 (原簿)			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9月9日
山口地方務局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

縮小 (A3-A4)

【6枚目】

公用

登記年月日：平成29年8月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月9日 山口地方検察局 登記官

縮小 (A3-A4)

【8枚目】

請求番号：11-2

土地所測量図
2/3

地番
1246-1,
32,33,34-9

土地の所在
山口市平井字大田

世界測地系

平成29年7月27日測量

(F) 測量 図幅 1:5000 面積 225.677960 巻積 225.677960

点号	X	Y	距離
N1	205237.954	65275.035	0.000
N2	205238.420	65275.835	1.462
N3	205245.291	65279.063	7.624
N4	205264.007	65284.549	7.358
N5	205267.001	65281.531	0.000
N6	205269.001	65284.075	0.000
N7	443.641067	65281.681	0.000
面積	225.677960		225.677960

(G) 測量 1246-B 面積 225.677960 巻積 225.677960

点号	X	Y	距離
N3	205237.954	65275.035	0.000
N4	205237.954	65275.835	0.000
N5	205245.291	65279.063	7.624
N6	205264.007	65284.549	7.358
N7	205267.001	65281.531	0.000
N8	205269.001	65284.075	0.000
N9	205281.288	65281.155	2.073
N10	205282.852	65281.155	0.000
N11	205283.731	65281.155	0.000
N12	205285.137	65281.155	0.000
N13	205286.808	65281.155	0.000
N14	205288.572	65281.155	0.000
N15	451.355002	65281.155	0.000
面積	225.677960		225.677960

(H) 測量 1246-B 面積 446.468497 巻積 446.468497

点号	X	Y	距離
M1	205235.737	65306.582	0.000
M2	205235.376	65306.230	2.600
M3	205243.969	65304.345	12.024
M4	205242.808	65288.453	6.884
M5	205246.111	65282.248	5.814
M6	205252.112	65280.682	7.116
M7	205250.173	65284.234	4.179
M8	205251.621	65281.366	3.122
M9	205253.992	65276.185	4.972
M10	205257.115	65275.456	3.640
M11	205259.826	65273.037	16.734
M12	205276.351	65264.576	20.682
M13	205286.572	65257.654	20.643
M14	205286.808	65254.000	0.000
M15	205288.802	65251.826	1.383
M16	205290.439	65258.891	10.029
M17	205288.802	65271.154	2.374
M18	205288.802	65271.611	0.000
M19	205286.802	65260.333	5.000
M20	205282.852	65261.253	0.000
M21	205280.288	65259.184	11.001
M22	205282.852	65252.554	16.001
M23	205282.852	65252.554	0.000
M24	205281.288	65250.000	0.000
M25	205281.288	65250.000	0.000
M26	446.468497		446.468497
面積	446.468497		446.468497

(A) 測量 1246-1 面積 446.468497 巻積 446.468497

点号	X	Y	距離
M1	205235.737	65306.582	0.000
M2	205235.376	65306.230	2.600
M3	205243.969	65304.345	12.024
M4	205242.808	65288.453	6.884
M5	205246.111	65282.248	5.814
M6	205252.112	65280.682	7.116
M7	205250.173	65284.234	4.179
M8	205251.621	65281.366	3.122
M9	205253.992	65276.185	4.972
M10	205257.115	65275.456	3.640
M11	205259.826	65273.037	16.734
M12	205276.351	65264.576	20.682
M13	205286.572	65257.654	20.643
M14	205286.808	65254.000	0.000
M15	205288.802	65251.826	1.383
M16	205290.439	65258.891	10.029
M17	205288.802	65271.154	2.374
M18	205288.802	65271.611	0.000
M19	205286.802	65260.333	5.000
M20	205282.852	65261.253	0.000
M21	205280.288	65259.184	11.001
M22	205282.852	65252.554	16.001
M23	205282.852	65252.554	0.000
M24	205281.288	65250.000	0.000
M25	205281.288	65250.000	0.000
面積	446.468497		446.468497

(B) 測量 1246-3 面積 225.677960 巻積 225.677960

点号	X	Y	距離
N3	205237.954	65275.035	0.000
N4	205237.954	65275.835	0.000
N5	205245.291	65279.063	7.624
N6	205264.007	65284.549	7.358
N7	205267.001	65281.531	0.000
N8	205269.001	65284.075	0.000
N9	205281.288	65281.155	2.073
N10	205282.852	65281.155	0.000
N11	205283.731	65281.155	0.000
N12	205285.137	65281.155	0.000
N13	205286.808	65281.155	0.000
N14	205288.572	65281.155	0.000
N15	451.355002	65281.155	0.000
面積	225.677960		225.677960

(C) 測量 1246-4 面積 12.116490 巻積 12.116490

点号	X	Y	距離
M1	205237.507	65275.456	0.000
M2	205237.106	65270.021	1.601
M3	205236.346	65271.879	11.675
M4	205247.510	65266.852	5.866
M5	205242.361	65263.274	0.805
M6	205244.048	65263.913	5.473
M7	205249.356	65267.051	11.069
M8	205248.882	65274.196	0.233
M9	205250.595	65274.338	1.640
M10	24.232536		0.000
M11	12.116490		12.116490
面積	12.116490		12.116490

(D) 測量 1246-5 面積 233.632805 巻積 233.632805

点号	X	Y	距離
M9	205232.112	65283.052	19.858
M10	205234.082	65274.139	11.069
M11	205240.358	65267.051	15.240
M12	205251.203	65268.356	4.172
M13	205248.173	65268.234	1.748
M14	447.025561		0.000
面積	233.632805		233.632805

(E) 測量 1246-6 面積 220.1414 巻積 220.1414

点号	X	Y	距離
M7	205261.221	65281.366	19.260
M8	205240.155	65267.051	5.478
M9	205232.112	65263.913	1.202
M10	205233.408	65263.184	4.411
M11	205238.136	65261.837	17.571
M12	205235.036	65273.037	3.840
M13	205231.115	65270.000	4.572
M14	205233.292	65278.795	2.734
M15	440.295876		0.000
面積	220.1414		220.1414

合計 1601-00481815号

作成者
土地家屋
調査士

申請人

解尺

1/

地図番号

2023年8月15日(第1回)

三合用紙

登記年月日：平成30年3月5日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年9月9日 山口地方建設局

各階平面図

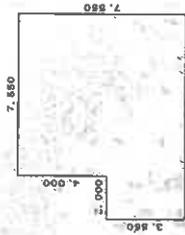
建物図面

原簿番号 1246番5

(各階平面図)

地籍地番 山口市平井字大田 1246番地5

1階



求積表

2.000 X 3.550	=	7.100000
7.550 X 7.550	=	57.002500
計		64.102500
床面積		64.10 m ²

2階



求積表

2.000 X 2.050	=	4.100000
1.500 X 3.050	=	4.575000
7.550 X 0.050	=	0.377500
1.500 X 4.050	=	6.075000
1.100 X 1.000	=	1.100000
計		26.227500
床面積		26.23 m ²

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会会標

請求番号：11-3

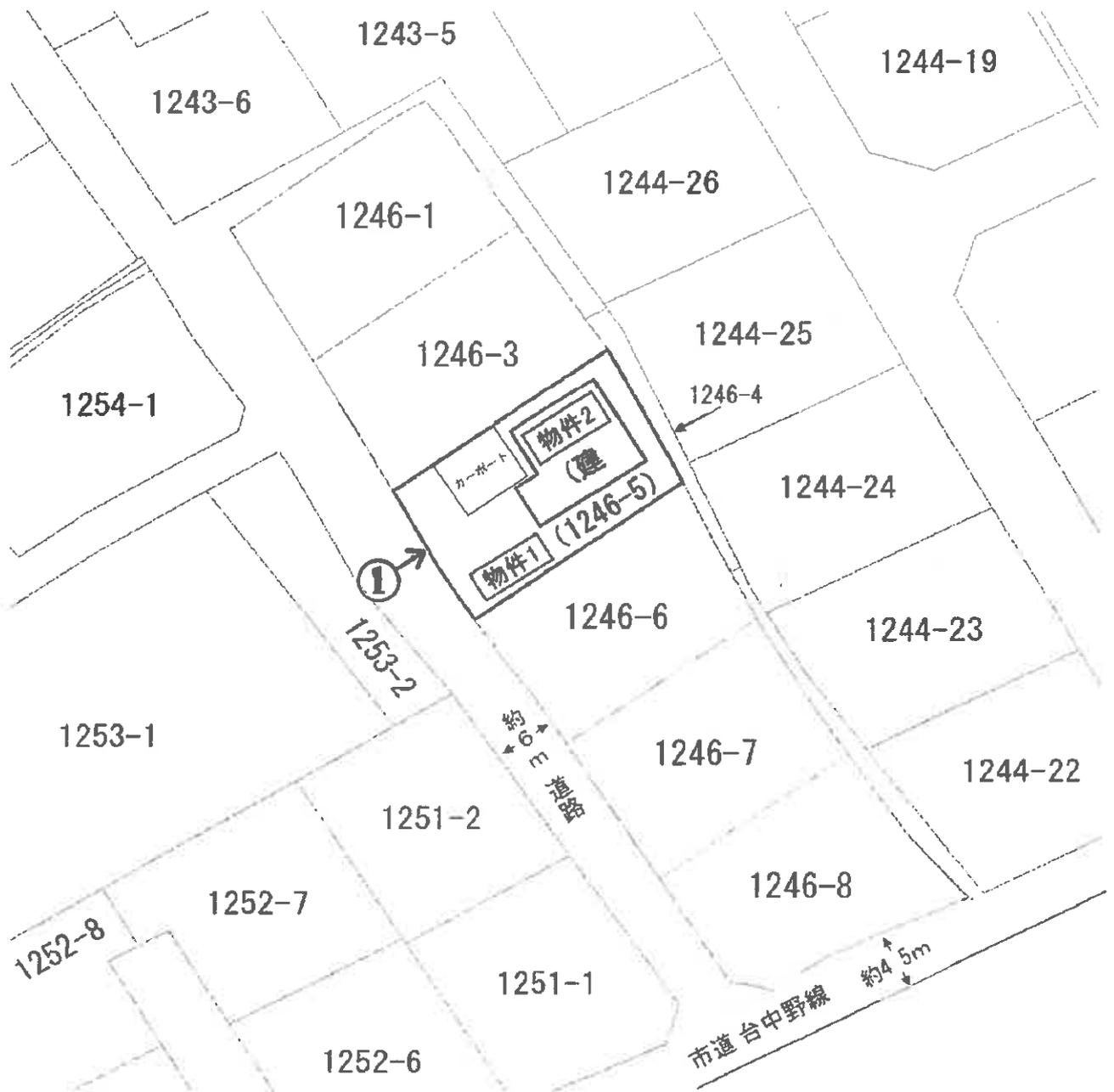
縮小 (A3-A4)

【9枚目】

土地建物位置関係図



縮尺約1/500



 撮影方向

※ 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図に準ずる図面・地積測量図・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。

【10枚目】

建物間取図



物件 2

1階



2階



↑ 撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/100

【11 枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
LDK



写真3
浴室



令和7年(ケ)第41号

令和7年9月30日 現地調査

令和7年10月12日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

一括価格	
金 16,553,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,119,000 円
物件2(建物)	金 13,434,000 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の内訳価格は物件2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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	山口市平井字大田 1246番5 宅地 233.63 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市平井字大田 1246番地5 1246番5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 64.10 m ² 2階 59.32 m ² 合計 123.42 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1	法務局備付けの地区に準ずる図面、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
2	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

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	JR山口線『湯田温泉』駅の南方約2,500m【道路距離】 山口市立 平川小学校の北東方約850m【道路距離】 マックスバリュ 平川店の北東方約900m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域(非線引区域) 第1種低層住居専用地域 50% 80% 無 日影規制(4h-2.5h-1.5m) 山口市景観計画区域(一般地域) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 浸水想定区域(榎野川水系 0.5m~3.0m未満)
画地条件	規模 : 233.63 m ² 間口 : 約 12 m 奥行 : 約 19.5 m	形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦
接面道路の状況	南西側 幅約6m舗装道路に対して概ね等高接面 ※1 ※1 道路〔建築基準法第42条1項2号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 北東側、北西側、南東側は戸建住宅の敷地として利用されており、 道路を挟んで南西側がアパートの敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : 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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

<p>特記事項</p>	<p>①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、かつて農地(田地)であったが、平成29年頃に分譲開発されて、分筆かつ宅地へと地目変更されている。平成30年には目的土地上に目的建物が建築されて調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経たおらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。</p> <p>②【埋蔵文化財について】 山口市文化財保護課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。</p> <p>③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。</p> <p>④【前面道路について】 目的土地の前面道路は、山口市所有道路と法定外公共物が複合した道路となっている。</p> <p>⑤【カーポートと差し掛けについて】 目的土地の西側にはカーポートが設けられており、建物に沿って北東側には差し掛けが設置されている。</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 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)：平成30年2月22日 新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木 造
	屋 根：かわらぶき
	外 壁：サイディング 他
	内 壁：クロス貼 他
	天 井：クロス貼、板調ボード 他
	床：フローリング、畳 他
	設 備：電気、水道、下水道等 その 他：—
床面積(現況)	1階 約 64.10 m ² 2階 約 59.32 m ² 合計 約 123.42 m ²
現況用途等	現況用途：居 宅 間取り：別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電及び蓄電設備、IHヒーター、換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。 ・屋内でペット(犬)を飼っており、壁や床の一部が傷ついている可能性もある。 ・確認時点では、建物全室に渡って、家財道具や備品等が見られた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・石綿障害予防規則改正によりアスベスト含有量0.1重量%超の建材が禁止された平成18年9月以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

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 番号	標準画地 価 格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,000	103 / 100	233.63	100 / 100	8,663,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 山口(県) - 16

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,900 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.4 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 102 & = & 36,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	方 位	+ 3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 100

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2（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	220,000	123.42	0.697	18,925,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件2

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 8年
- ・観察減価率 : 5%
- ・経済的全耐用年数 : 30年
- ・経済的残存耐用年数 : 22年

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.697}}$$

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	8,663,000	40% 法定地上権	3,465,000

(百円単位を四捨五入)

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カ) 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	8,663,000	▲ 3,465,000	/	1.00	0.60	3,119,000
2	18,925,000	+ 3,465,000	1.00	1.00	0.60	13,434,000
一 括 価 格 (合 計)						16,553,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格【山口(県)ー 16】

所 在 : 山口市黒川字西浴1083番43
価 格 : 36,900 円/m²
位 置 : JR山口線「湯田温泉」駅の南西方、道路距離約3,200mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 263 m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 北東側 7.5 m 市道 に接面
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 50% 、 容積率 80%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

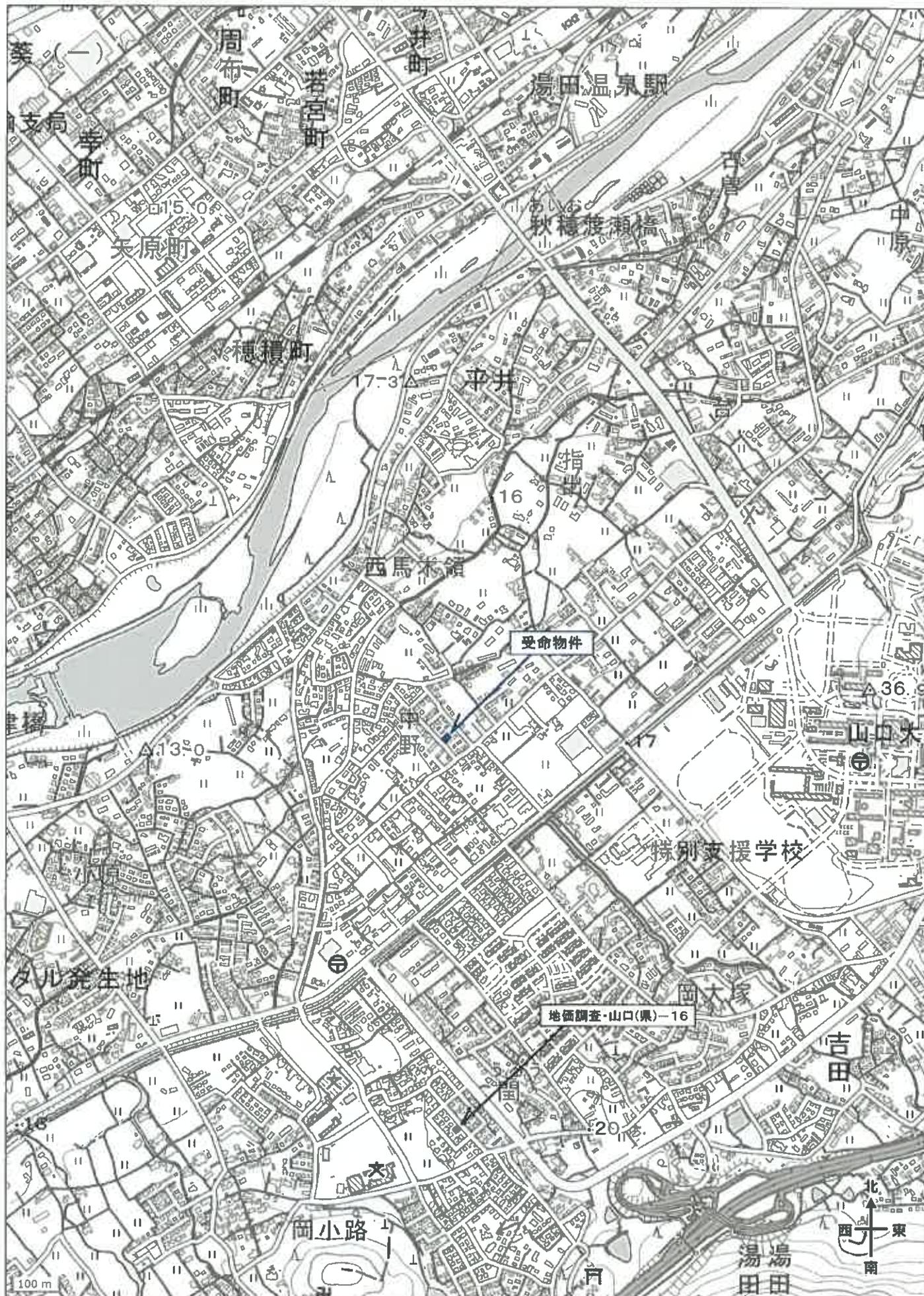
物件1	:	4,952,956 円
物件2	:	8,042,126 円

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。

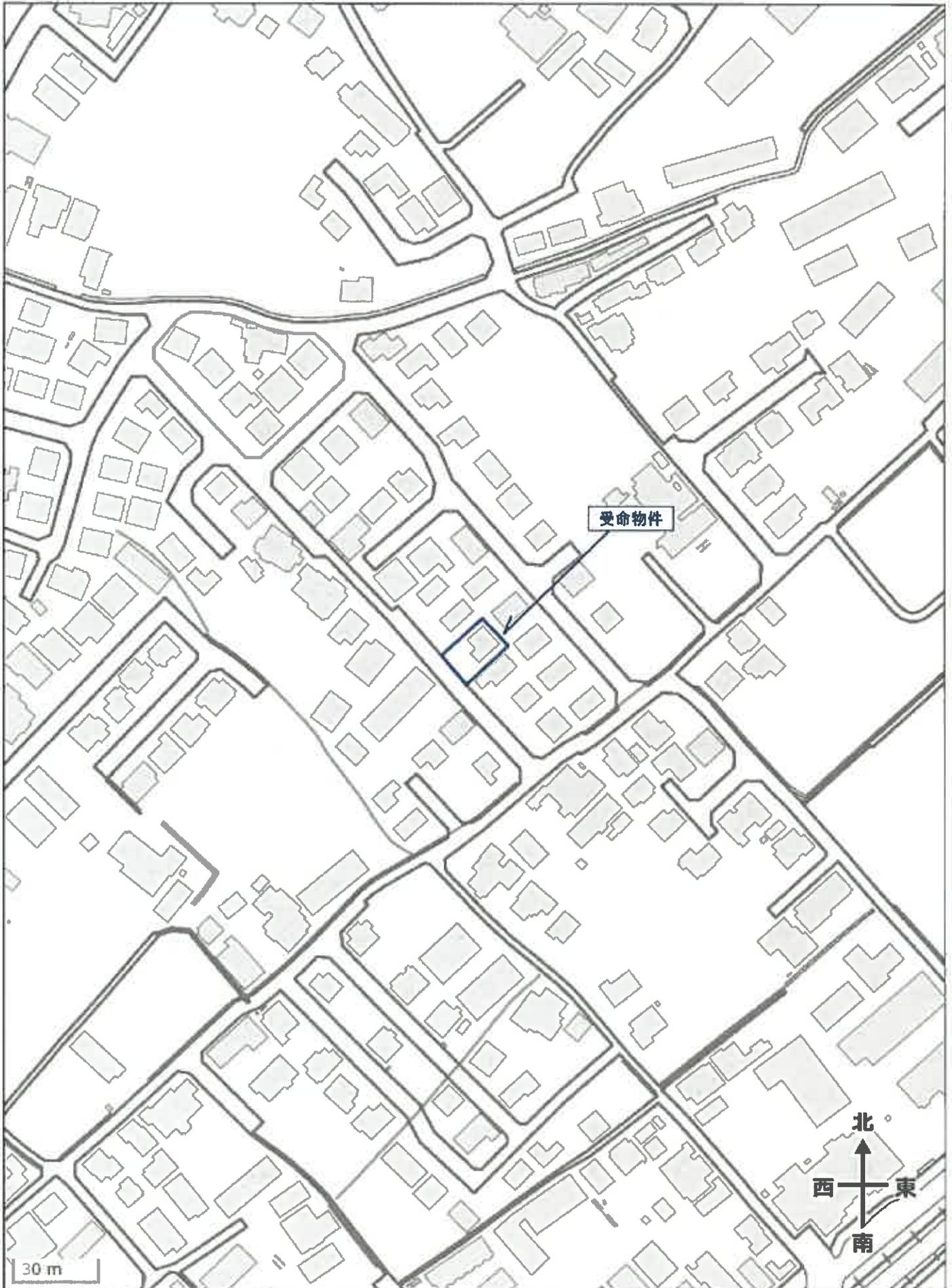
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上



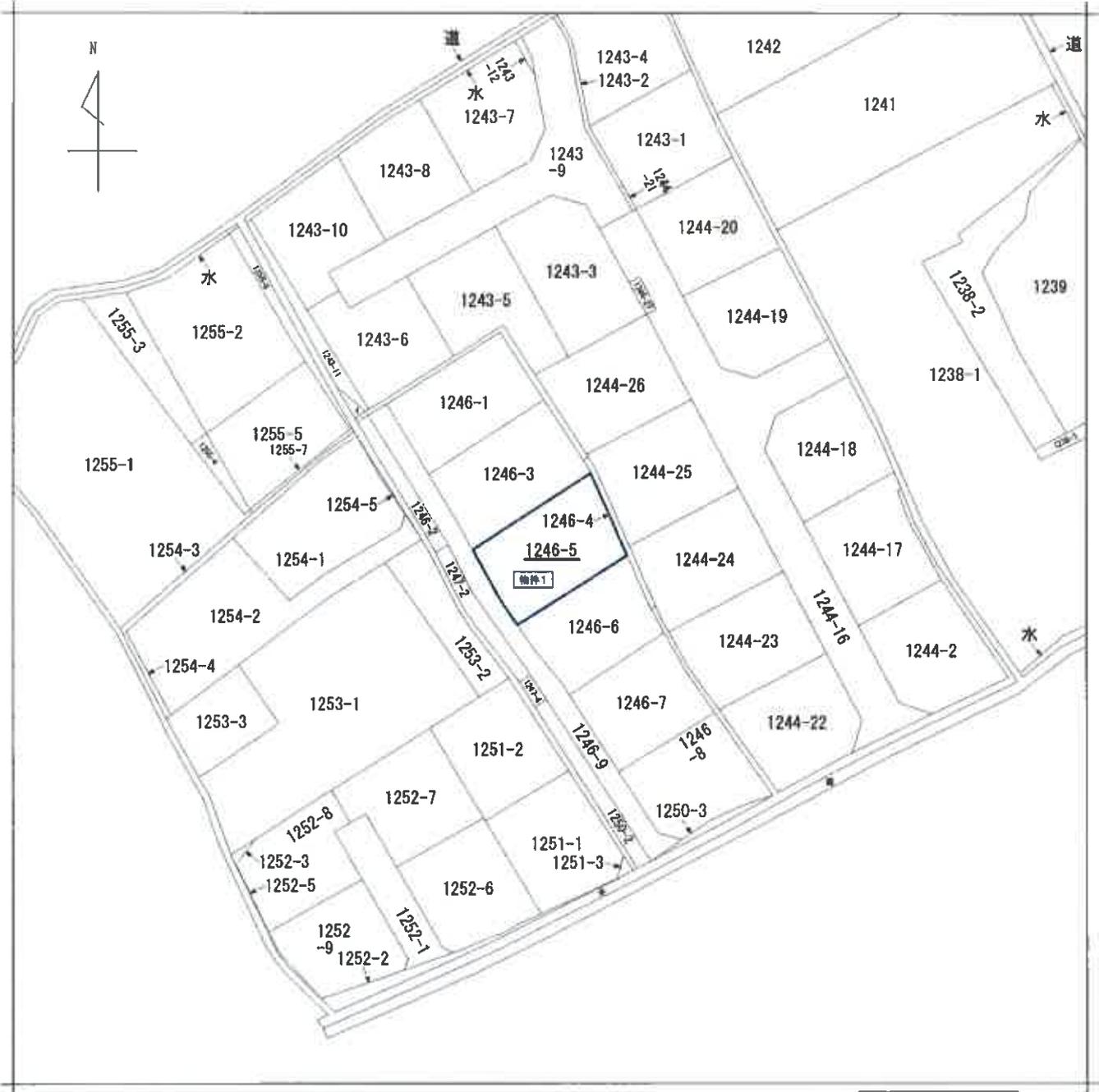
受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

1 1245-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

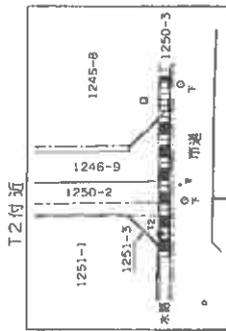


請求部	所在	山口市平井字大田			地番	1246番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年8月1日			備付年月日 (原図)		補記事項			

土地積測量

地番 1246-1, -3ないし-9
土地の所在 山口市平井字大田

世界測地系Ⅲ
平成29年7月27日測量

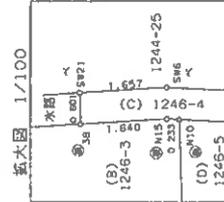
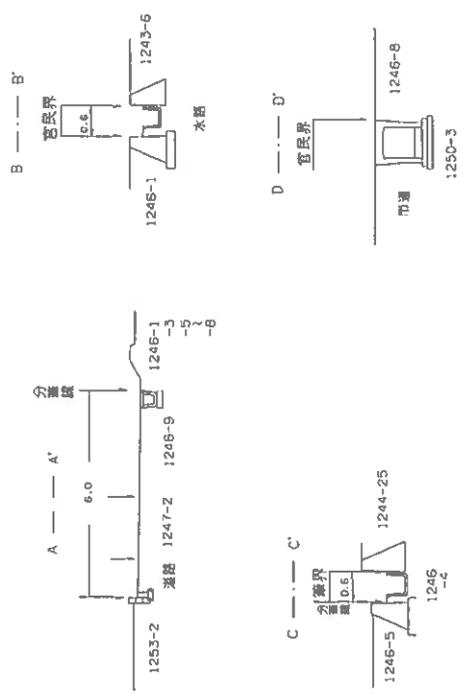


使用した街区基準点、引張点

測点	X	Y
1A263	-205269.026	-55221.582
1A284	-205324.561	-55306.150
10C14	-205226.403	-55180.672
10C16	-205358.122	-55365.782
T2	-205283.471	-55262.129
T3	-205250.169	-55265.503
T4	-205249.913	-55298.474

引張点表

標高	距離	方位角	距離	内角
X座標 -205293.471	標高No T2 -205269.026	方位角 58.54.54	距離 47.345m	内角 268.36.41
Y座標 -55221.582	標高No T3 -205269.026	方位角 325.39.32	距離 32.268	内角 266.44.38
標高点 H936	標高No T4 -205249.913	方位角 323.10.59	距離 50.774	内角 264.16.5
28				



境界線の種類

○	コンクリート
◎	アスファルト
①	鉄筋
②	鉄筋コンクリート
③	鉄筋コンクリート
④	鉄筋コンクリート
⑤	鉄筋コンクリート
⑥	鉄筋コンクリート
⑦	鉄筋コンクリート
⑧	鉄筋コンクリート
⑨	鉄筋コンクリート
⑩	鉄筋コンクリート
⑪	鉄筋コンクリート
⑫	鉄筋コンクリート
⑬	鉄筋コンクリート
⑭	鉄筋コンクリート
⑮	鉄筋コンクリート
⑯	鉄筋コンクリート
⑰	鉄筋コンクリート
⑱	鉄筋コンクリート
⑲	鉄筋コンクリート
⑳	鉄筋コンクリート
㉑	鉄筋コンクリート
㉒	鉄筋コンクリート
㉓	鉄筋コンクリート
㉔	鉄筋コンクリート
㉕	鉄筋コンクリート
㉖	鉄筋コンクリート
㉗	鉄筋コンクリート
㉘	鉄筋コンクリート
㉙	鉄筋コンクリート
㉚	鉄筋コンクリート
㉛	鉄筋コンクリート
㉜	鉄筋コンクリート
㉝	鉄筋コンクリート
㉞	鉄筋コンクリート
㉟	鉄筋コンクリート
㊱	鉄筋コンクリート
㊲	鉄筋コンクリート
㊳	鉄筋コンクリート
㊴	鉄筋コンクリート
㊵	鉄筋コンクリート
㊶	鉄筋コンクリート
㊷	鉄筋コンクリート
㊸	鉄筋コンクリート
㊹	鉄筋コンクリート
㊺	鉄筋コンクリート
㊻	鉄筋コンクリート
㊼	鉄筋コンクリート
㊽	鉄筋コンクリート
㊾	鉄筋コンクリート
㊿	鉄筋コンクリート

作成者 [Redacted] (平成29年 8月15日作成)

申請人 [Redacted]

地図番号 [Redacted]

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年8月30日

土地積測量図

2/2

地番 1246-1-3ないし-9 土地の所在 山口市平井字大田

世界測地系Ⅱ
平成29年7月27日測量

(F) 地番 1246-7 測量点表

④...本図面のある境界線

(G) 地番 1246-8 測量点表

④...本図面のある境界線

(H) 地番 1246-9 測量点表

④...本図面のある境界線

合計 1601.0348855 m²

(A) 地番 1246-1 測量点表

④...本図面のある境界線

(B) 地番 1246-3 測量点表

④...本図面のある境界線

(C) 地番 1246-4 測量点表

④...本図面のある境界線

(D) 地番 1246-5 測量点表

④...本図面のある境界線

(E) 地番 1246-6 測量点表

④...本図面のある境界線

作成者 申請人 縮尺 1/ 地図番号

(平成29年 8月 15日作成)

山口県土地家屋調査士会用品

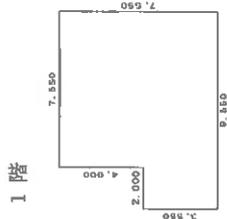
登記年月日: 平成30年3月5日

各階平面図

家屋番号 1246番5

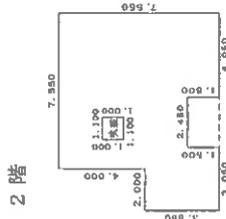
建物図面 (各階平面図)

建物の所在 山口市平井字大田 1246番地5



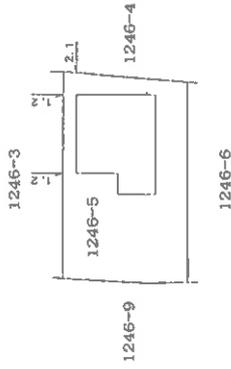
求積表

2.000 X 3.550	=	7.100000
7.550 X 7.550	=	57.002500
計		64.102500
床面積		64.10 m ²



求積表

2.000 X 2.050	=	4.100000
1.500 X 3.050	=	4.575000
7.550 X 6.050	=	45.677500
1.500 X 4.050	=	6.075000
1.100 X 1.000	=	-1.100000
計		59.327500
床面積		59.32 m ²



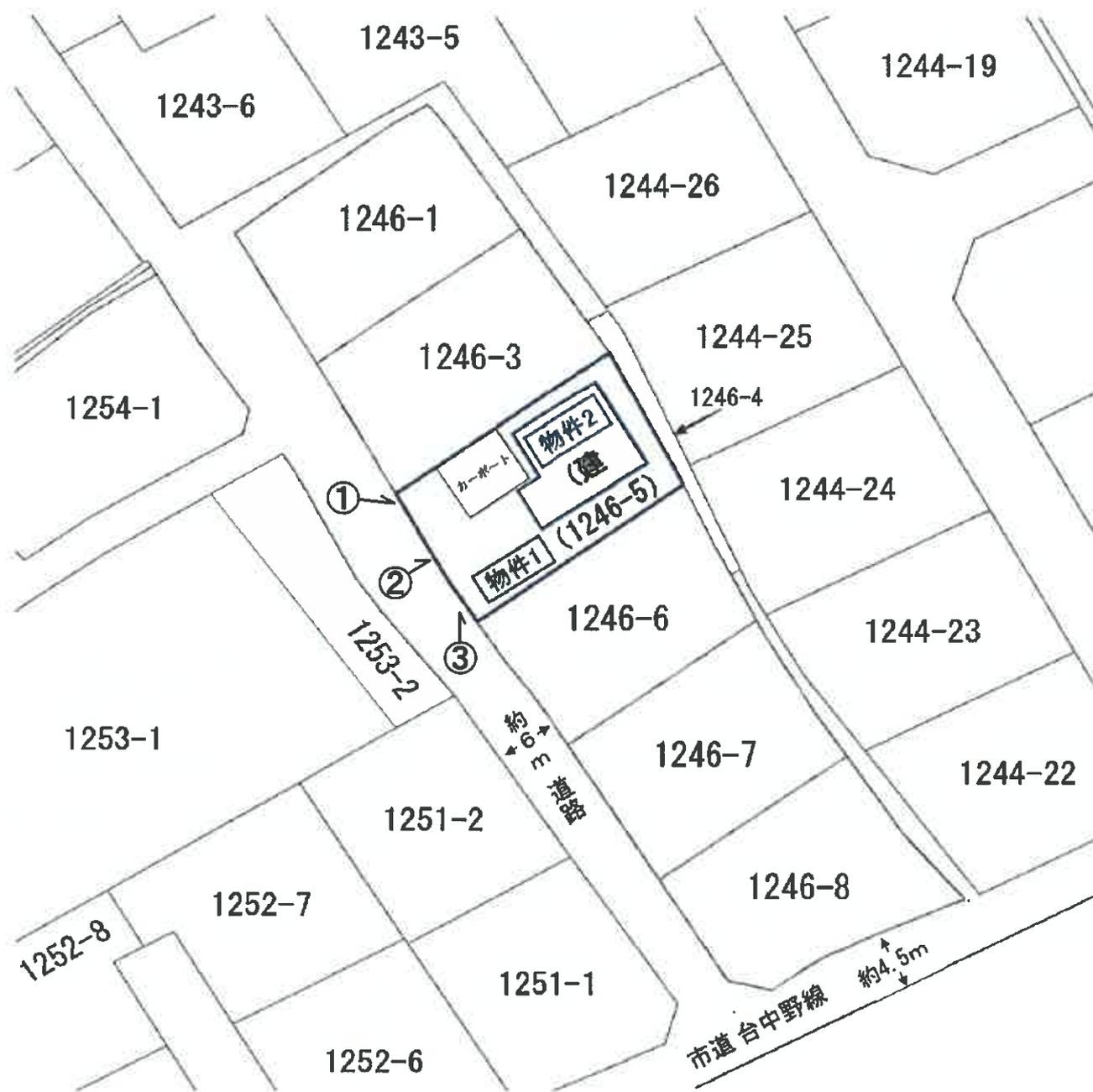
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平城30年3月3日作製)			

山口県土地家屋調査士会 用紙

土地建物位置関係図



縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・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。

建物間取図

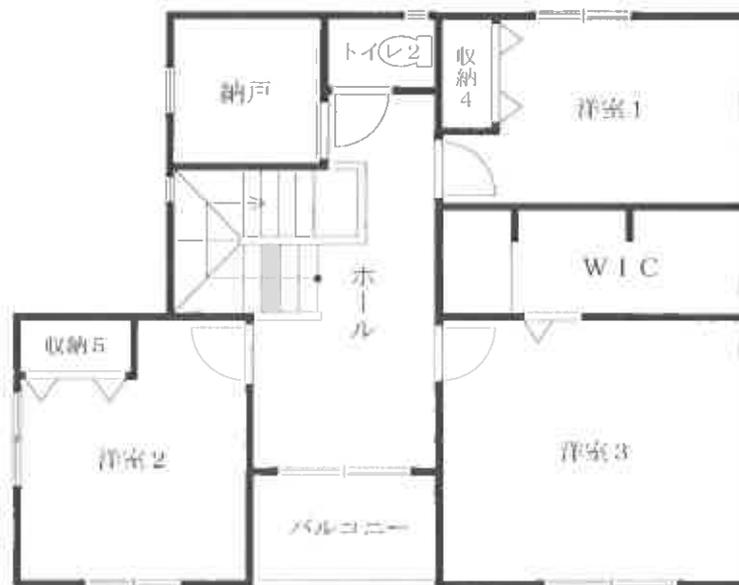


物件 2

1 階



2 階



縮尺 約 1/100

現況写真

①



②



③

