

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 4月15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 | 山口市大内御堀字上流田 |
| | 地 番 | 3854番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内御堀字上流田3854番地26 |
| | 家屋 番号 | 3854番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 56.31平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月24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1, 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。



令和7年（ケ）第70号
令和7年11月17日受理
令和8年1月8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 | 山口市大内御堀字上流田 |
| | 地 番 | 3854番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内御堀字上流田3854番地26 |
| | 家屋 番号 | 3854番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 56.31平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口市大内御堀3854番地26（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"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
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 { 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	
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、本件不動産の所有者です。本件建物に妻と子供と一緒に住んでいます。私は従前電気工事士をしており、本件建物を自宅兼事務所として使用していましたが、令和6年12月に廃業しました。</p> <p>2 本件建物は建築から29年程度経過しており、経年劣化による汚れや傷みがありますが、雨漏りや床のきしみなどはありません。</p> <p>なお、私が認識している本件不動産の不具合等は、次のとおりです。</p> <p>第一に、フローリング床や壁に飼い猫によるひっかき傷等の損傷が多数あります。</p> <p>第二に、玄関ドアの建て付けが悪いほか、2階の天井には南東方向から北西方向にかけて大きな亀裂が2本存在しています。原因は定かではありませんが、以前直撃した大型台風が原因だと思われます。</p> <p>第三に、当初から備え付けていた玄関インターホンが故障したため、新たに携帯電話へつながる簡易的なインターホンを設置しています。</p> <p>第四に、洗面脱衣室の入口のところが壊れ、コーキングにはカビが生えています。お風呂は蛇口が故障しており、温度調整が困難です。</p> <p>第五に、2階トイレの温水洗浄便座が故障しています。</p> <p>第六に、屋上に設置している太陽熱温水器は、水漏れのため使用していません。また、給湯器は、以前は灯油ボイラーを使用していましたが、現在はガス給湯器を使用しています。</p> <p>3 駐車スペース前の擁壁（セメントブロック）の一部に、以前の地震で生じたと思われるクラックが1箇所あります。また、地震の影響で、3854番27の土地との間のフェンスが傾いています。私自身で同フェンスを修理しようと試みましたが、修理できていません。</p> <p>本件土地（駐車場スペースの北西側）には、以前設置していた自動販売機を固定するための自動販売機台（コンクリート製）があります。</p> <p>4 庭の手入れが十分にできていないため、庭木は繁茂しています。</p> <p>また、本件建物の裏手（北東側）に11474番の土地（山林）上の樹木の枝が本件土地に越境し、落葉が本件土地に多数落ちていますが、特に対策はしていません。なお、以前、私の妻が、山林所有者から、越境した樹木の枝等は自由に伐採、処分して良いと聞いています。</p> <p>5 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 style="text-align: right;">(令和7年12月3日口頭及び電話聴取)</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)

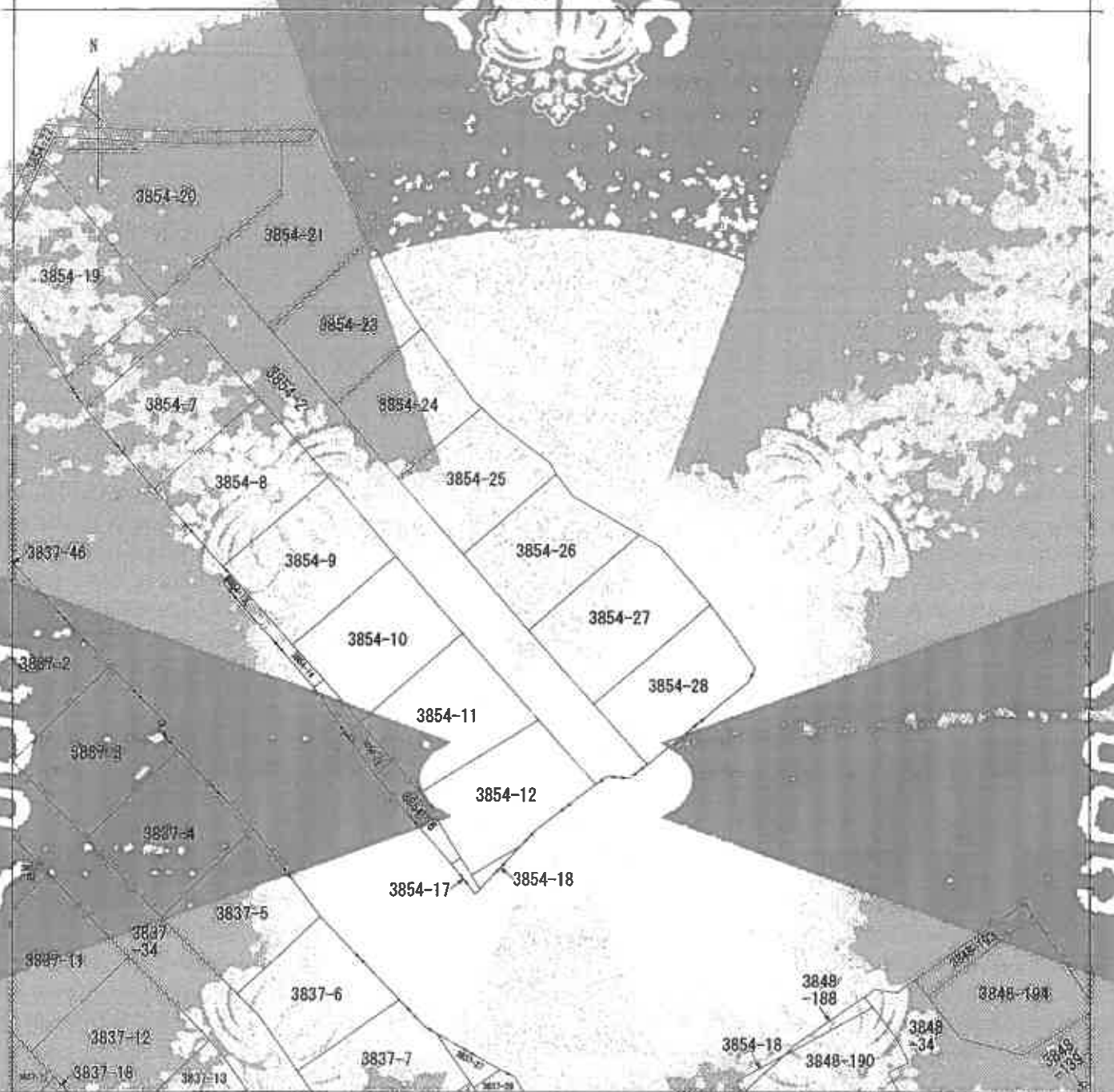
執行官の意見

- 1 本件建物は、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。
- 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 債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物には経年劣化による損傷及び傷み等の不具合が認められたほか、特に、ペットによるものと思われるフローリング床や壁紙の損耗が多数かつ広範囲に認められる。
- 4 本件土地には、扉が壊れている簡易物置や廃タイヤなどのゴミ類が保管されている。
- 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
(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11月17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11月17日(月) : ~ :	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11月17日(月) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和7年11月18日(火) 11:10 ~ 11:22	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年11月18日(火) 15:15 ~ 15:52	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年11月18日(火) 18:21 ~ 18:28	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者)
令和7年11月19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12月3日(水) 8:48 ~ 9:49	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者兼所有者)
令和7年12月3日(水) 11:15 ~ 12:05	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年12月3日(水) 13:03 ~ 13:07	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		

(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)



COPY

COPY

(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。



大内町

地番	所在	山口市大内御郷字上流田		地番	3854番26
出方	1/500	精度	座標系	分類	雑種地
作成	年月日	備考	備考	備考	備考

これは地図に準ずる図面に記録されたものによる証明地た書面である。

令和7年11月18日
山口地方法務局

請求番号：10-1
(1/1)

縮小(A3-A4) 【6枚目】

公用

公用

登記年月日：昭和62年6月12日

前 3854-1
後 3854-2

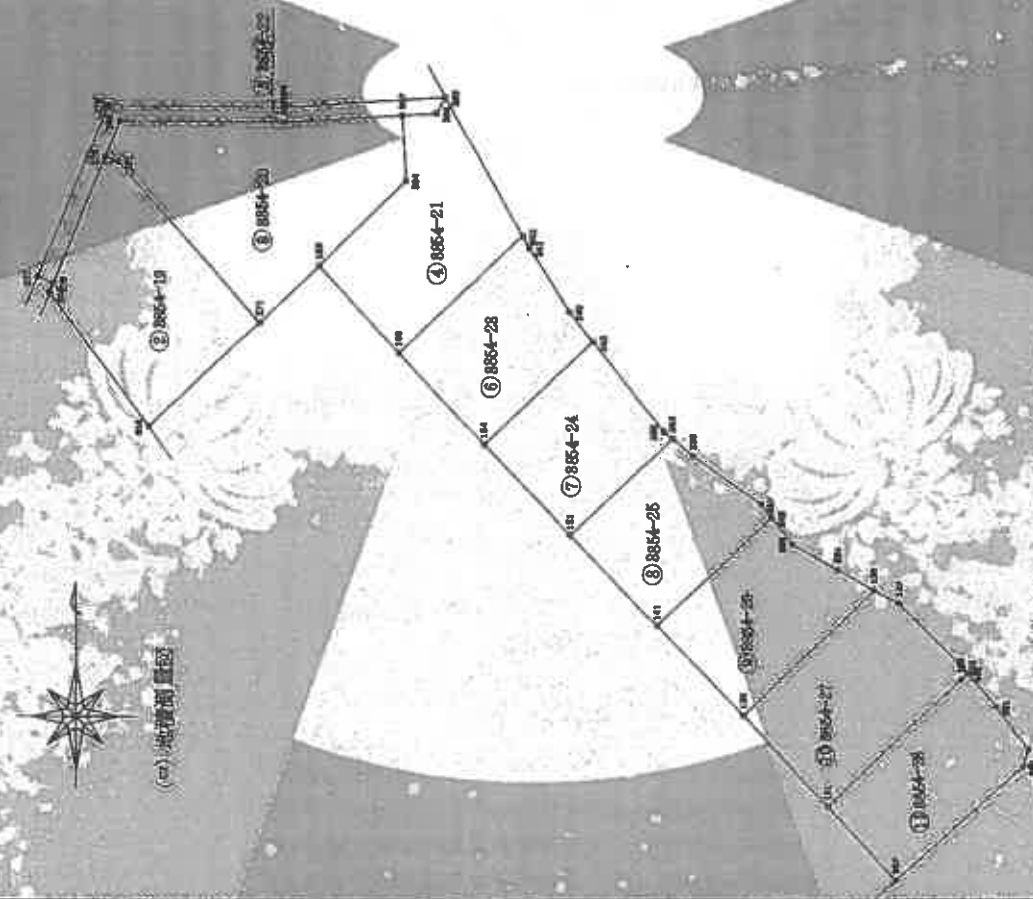
176330

地 井
3854-19
3854-28
田口市大字大野田字上流田

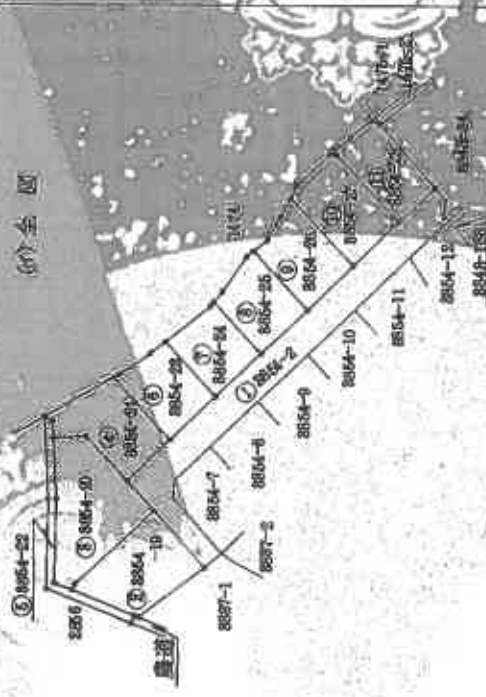
上地積測量所
所在図面 1/3



(前)地積測量図



(後)全図



昭和62年6月12日登記

作製者
土地整理
調査室

申請人
田口市
建設部

縮尺
1:1000
500

これは図面に記録された測量の成果であり、測量士による
令和7年11月18日 山口県測量技術者

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

請求番号：10-2

登記年月日：昭和22年6月12日

前 3854-2

176331

地番 3854-19

N.O	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
275	刻印	787.219	495.552	-12.448	-5785.101098
276	刻印	780.547	485.230	-13.132	-6109.600510
277	刻印	754.087	474.589	-2.855	-1258.973104
278	刻印	783.891	484.558	24.237	11744.373772
279	刻印	778.324	471.387	15.103	7118.829248
280	刻印	778.295	470.220	-11.104	-5221.755700
		合計		477.65700	477.65700
		面積		238.82500	238.82500
		面積		238.82	238.82

地番 3854-20

N.O	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
271	刻印	763.891	484.558	-9.432	-4570.816248
272	刻印	768.891	490.067	12.948	6345.382516
273	刻印	776.639	498.217	13.748	6849.487316
274	刻印	782.639	497.779	5.313	2845.197606
275	刻印	781.953	486.629	-0.582	-283.704707
276	刻印	782.056	471.513	-3.158	-1489.038054
277	刻印	778.295	470.220	-3.732	-1754.861040
278	刻印	778.324	471.387	-15.103	-7119.829248
		合計		621.822640	621.822640
		面積		310.9113205	310.9113205
		面積		310.91	310.91

地番 3854-21

N.O	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
279	刻印	789.091	480.067	-15.743	-7715.124781
280	刻印	790.091	497.609	2.767	1378.887076
281	刻印	771.558	508.943	23.437	11928.097050
282	刻印	781.333	501.788	11.178	5808.950784
283	刻印	792.036	500.871	-1.693	-848.640774
284	刻印	782.538	497.779	-6.187	-3084.501059
285	刻印	776.639	498.217	-13.748	-6840.439226
		合計		415.220184	415.220184
		面積		207.607082	207.607082
		面積		207.61	207.61

昭和22年6月12日登記

作成者 測量士

地番 3854-22

地番 3854-22

N.O	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
277	刻印	767.013	481.134	-16.288	-7843.815644
276	刻印	767.219	485.952	-14.246	-6630.859336
280	刻印	782.056	470.505	-14.933	-6947.272842
282	刻印	781.953	486.629	8.120	3747.970800
284	刻印	782.056	500.971	2.880	1192.310800
285	刻印	784.333	501.788	0.330	286.816820
283	刻印	783.367	486.590	-0.847	-812.565104
279	刻印	783.495	476.410	-15.584	-812.565104
		合計		151.900168	151.900168
		面積		75.950084	75.950084
		面積		75.95	75.95

地番 3854-23

N.O	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
282	刻印	771.658	508.943	-8.675	-4372.001528
160	刻印	760.886	487.809	-19.193	-3650.896537
154	刻印	752.465	505.546	1.031	524.213816
283	刻印	761.927	515.521	12.255	607.709859
340	刻印	764.720	513.332	8.644	1437.241808
341	刻印	770.571	509.556	6.937	455.258556
		合計		539.031008	539.031008
		面積		269.515504	269.515504
		面積		269.51	269.51

地番 3854-24

N.O	種類	X	Y	X-X	Y(Y-X)
283	刻印	761.927	515.521	-1.170	-603.075891
154	刻印	752.465	505.546	-13.834	-9033.501384
151	刻印	744.093	513.470	0.495	254.387850
284	刻印	752.960	522.877	8.543	4981.336061
339	刻印	753.838	522.920	8.368	4800.853810
		合計		204.876596	204.876596
		面積		152.438298	152.438298
		面積		152.44	152.44

地番 3854-25

これは図面に記載され、正確な測量に基づき作成されたものである。昭和22年11月18日 山口測量士事務所

縮小 (A3-A4)

【8枚目】

請求番号：10-2

登記年月日：平成30年8月30日

181516

各階平面図

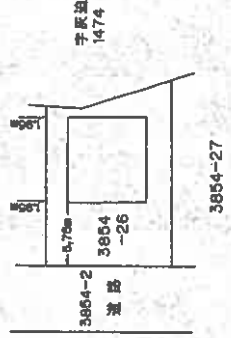
建物図面

図面番号 3854番2B

建設場所 山口県萩市大内御通寺上浜田3854番地2B

平成30年8月30日現在

一階二階
(各階同型)



求積表

7.280 X 7.735	=	56.310800
計		56.310800
面積		56.31 m ²

作成者 土地調査士

縮尺 2/500

申請人

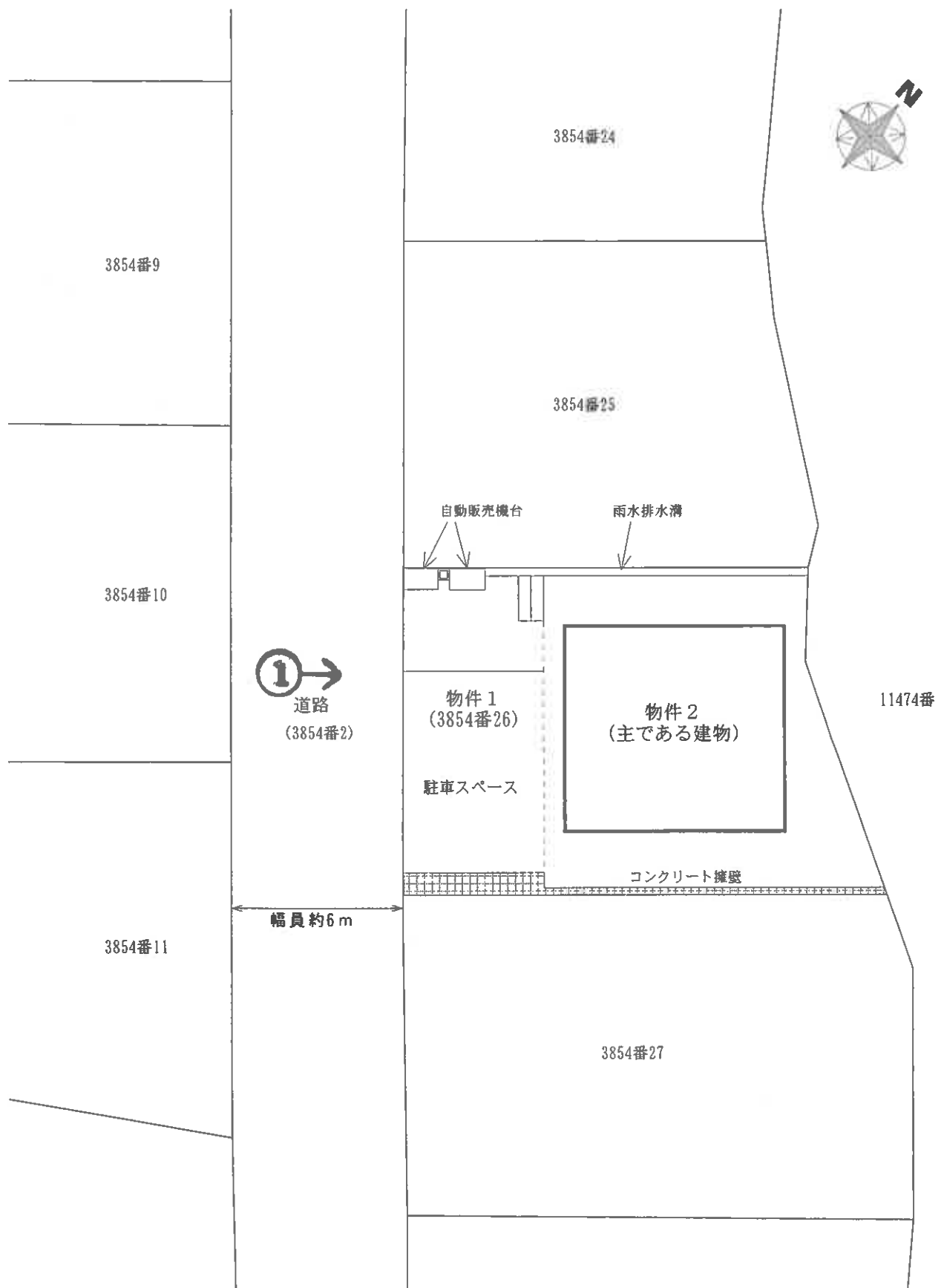
縮尺 500

これは図面に記号され、
令和7年11月18日 山口地方建設局

縮小 (A3-A4)

(10枚目)

請求番号：10-3



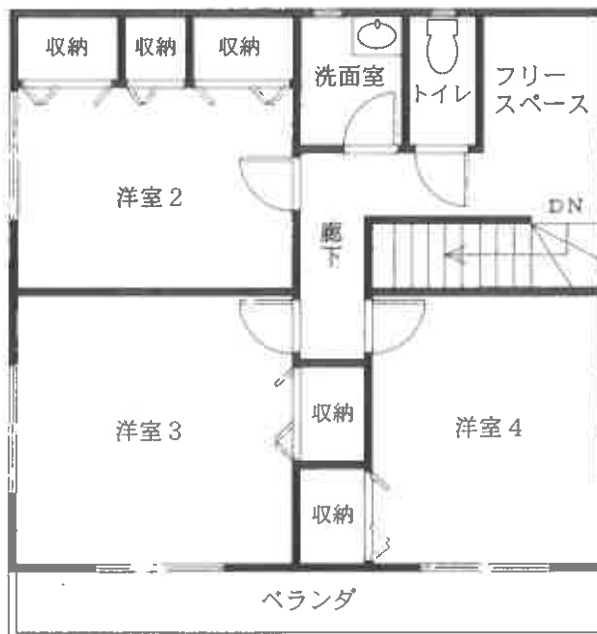
令和7年(ケ)第70号
土地建物位置関係図

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1/200

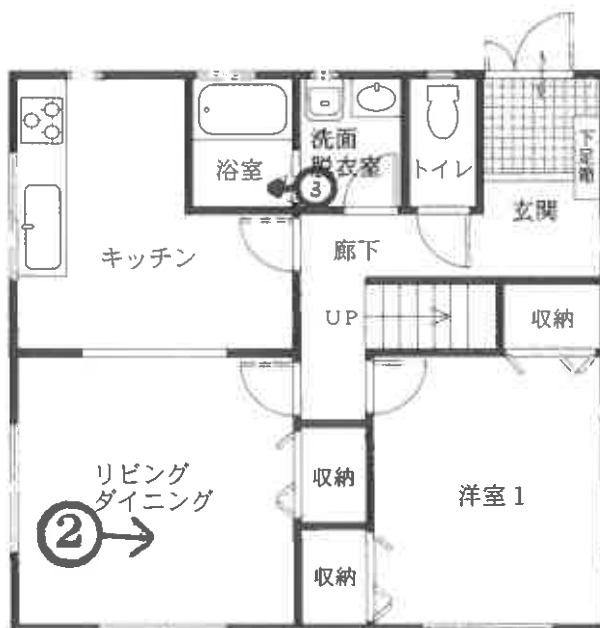
【1】枚目 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



2階



1階



令和7年(ケ)第70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

【12枚目】 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

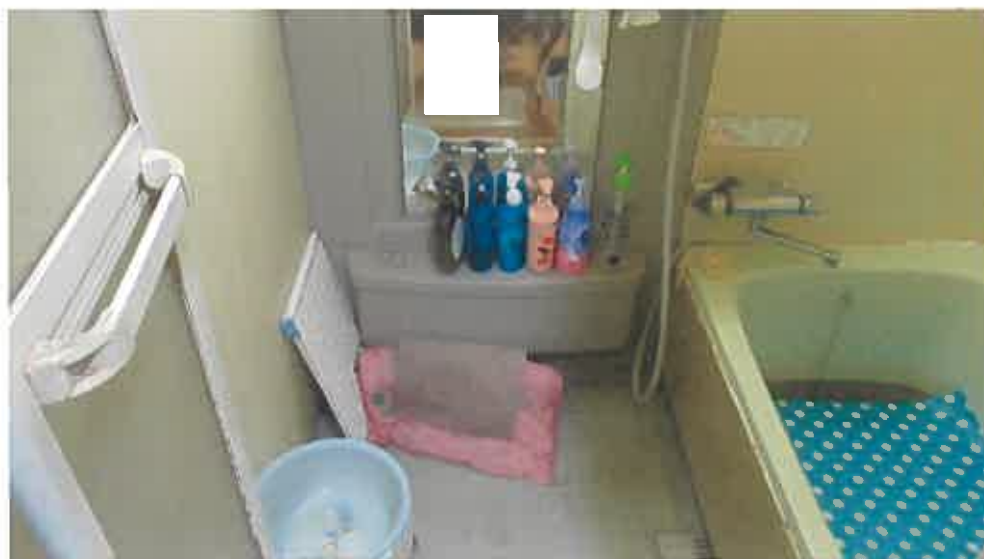
写真1
本件物件
の外観



写真2
リビング
ダイニン
グ



写真3
浴室



令和7年(ケ)第70号

令和7年12月3日

現地調査

令和8年1月9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 2,812,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 917,000円
物件2 (建物)	金 1,895,000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 地目 地積	山口市大内御堀字上流田 3854番26 宅地 176.99m ²	左記に同じ
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	山口市大内御堀字上流田3854番地26 3854番26 居宅 木造スレート葺2階建 1階 56.31m ² 2階 56.31m ² 延 112.62m ²	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「山口」駅 南東方 約6.2km 【道路距離】 「菅内団地入口」バス停 北方 約140m 【道路距離】	
付近の状況	山口市郊外の県道背後に開発された住宅団地であり、戸建住宅が区画整然と建ち並んでいる。生活利便施設が近くになく生活利便性がやや劣る地域である。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 無指定 60% 100% なし 特定用途制限地域
画地条件	規模 176.99 m ² 間口 約11.5 m 奥行 約15 m	形状 ほぼ台形 接面状況 一方路 地勢 緩傾斜地
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装道路、高低差 等高 (注) (注) 市道認定なし「建築基準法第42条1項2号道路」 地番3854番2 (山口市所有)	
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 ガス配管: あり (目的物件は接続していない) 下水道 : なし (団地内集中浄化槽) (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 目的土地内には段差があり建物敷地と駐車スペースの間には約0.7~1mの高低差がある。また、北西側の隣地境界沿いには自動販売機台と雨水排水溝があり、南東側の隣地境界沿いにはコンクリート擁壁が設置されている。(添付土地建物位置関係図参照) ② 駐車スペース北東側のコンクリートブロックの一部に亀裂が生じており、南東側の境界沿いに設置されているフェンスが隣接地側に傾いている。	

特 記 事 項	<p>③ 北東側の隣接地（地番11474番）は個人が所有する山林であり、目的土地との間にはフェンスやブロック塀等の仕切りはない。</p> <p>④ 【埋蔵文化財について】 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>⑤ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると古くは田であり、宅地開発が行われて昭和62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 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成8年8月26日新築 経過年数 約 29年 経済的残存耐用年数 約 6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺（カラーベスト） 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：フローリング、CFシートほか 設 備：電気、給排水等 その他：なし
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 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級
保守管理の状態	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	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経年以上に損傷・老朽化していると判定される。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁の目地のコーキングが劣化している。 ・ 屋根に太陽熱温水器が設置されているが、漏水があるため使用出来ない状態である。 ・ 洗面脱衣室の扉の取手が破損してなくなっている。 ・ 浴室の混合水栓が壊れており、温度調整が出来ない。 ・ 洋室1の扉下部や縦枠の表面が剥がれて損傷している。 ・ 室内でペットの猫を飼育しているため、床全体に損傷があり壁のクロスや扉にも引っ掻き傷等の損傷が多数見られる。特に階段や2階の壁のクロスが酷く損傷している。 ・ 2階のトイレの温水洗浄便座が故障している。 ・ 2階の各部屋の天井や壁のクロスに割れが生じている。 ・ 玄関の扉が枠に接触して引っ掛かりがある。また、玄関のインターホンが故障している。

特 記 事 項	<p>② 現在使用されているガス給湯器は、リース物件であるため撤去予定である。他に灯油ボイラーが設置されているが、長期間使用されておらず作動の可否は不明である。</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 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	17,200円/㎡	0.93	176.99㎡	0.90	2,548,000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-2

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
27,700円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{163}$	17,200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
擁壁等を含む	0.96
隣接地の状況	0.97
相乗積	0.93

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。

物件番号	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
2	190,000円/㎡	112.62㎡	0.10	2,140,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
29 年	6 年	35 年	0 %	40 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価率}) = \boxed{0.10}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	2,548,000円	0.40	法定地上権	1,019,000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 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	2,548,000円	- 1,019,000円		1.00	0.60	917,000円
2	2,140,000円	+ 1,019,000円	1.00	1.00	0.60	1,895,000円
一括価格 (合計)						2,812,000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 地価公示価格 [山口-2]

所 在 : 山口市大内矢田南3丁目618番10「大内矢田南3-14-10」
価 格 : 27,700 円/m²
位 置 : JR山口線「山口」駅 南東方約4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 327 m²
供給処理施設 : 上水道、都市ガスがある
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に東側で接面
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 : 一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 2,088,482 円

物件2 1,951,774 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。

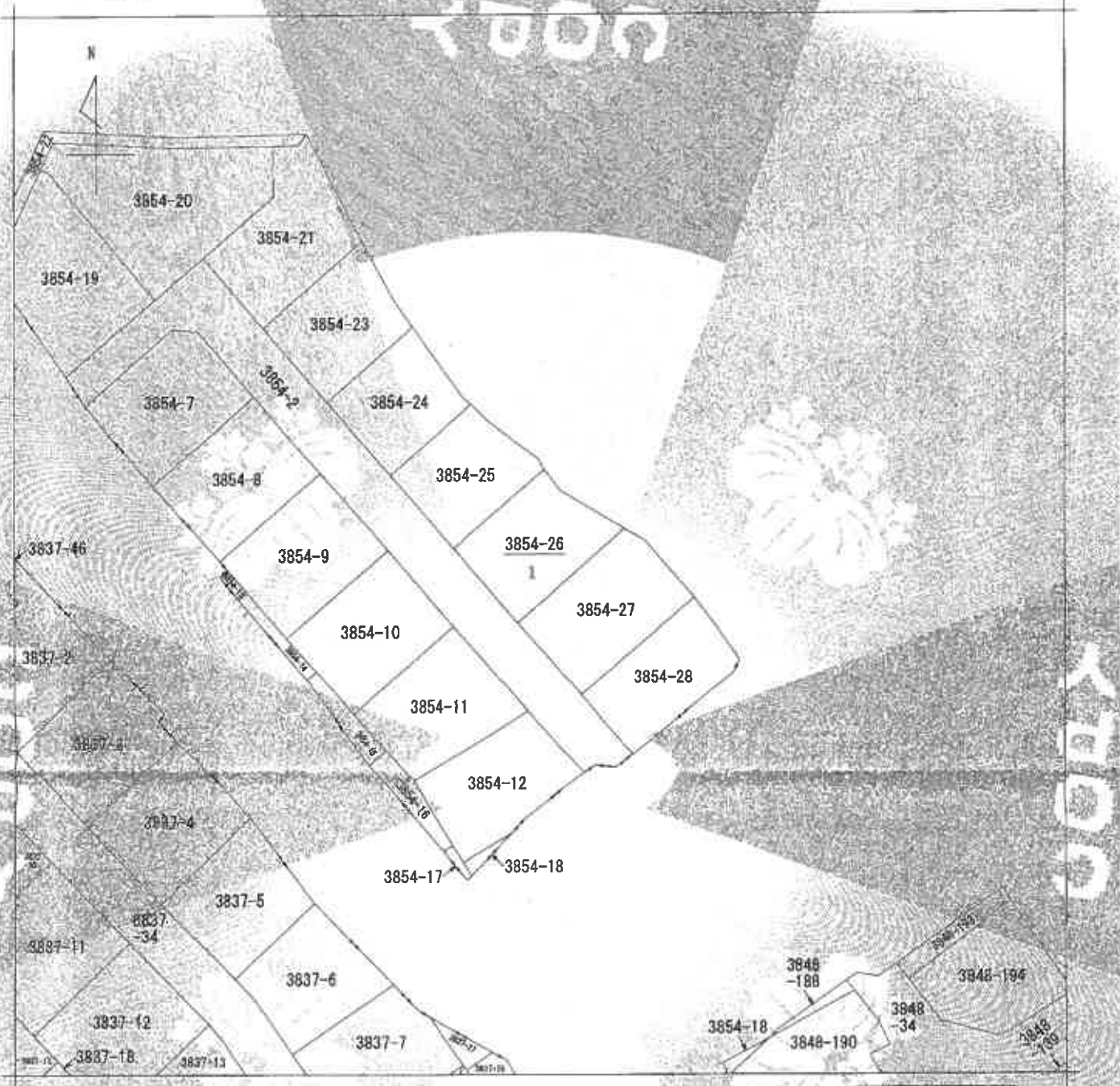
第7 附属資料の表示

- 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



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿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あり、土地の位置及び形状の相対性を記載した図面です。



図面区分	所在	山口市大内御編字上流田		地番	3854番26	
出縮	1/500	精度区分	図面系番号又は記号	分類	地籍に準ずる図面	
作成年月日		図面作成年月日(賦課)		補正事項	その他	

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18日

請求番号：11-2 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：昭和62年6月12日

前
1854-2
後
1854-2
新
1854-2

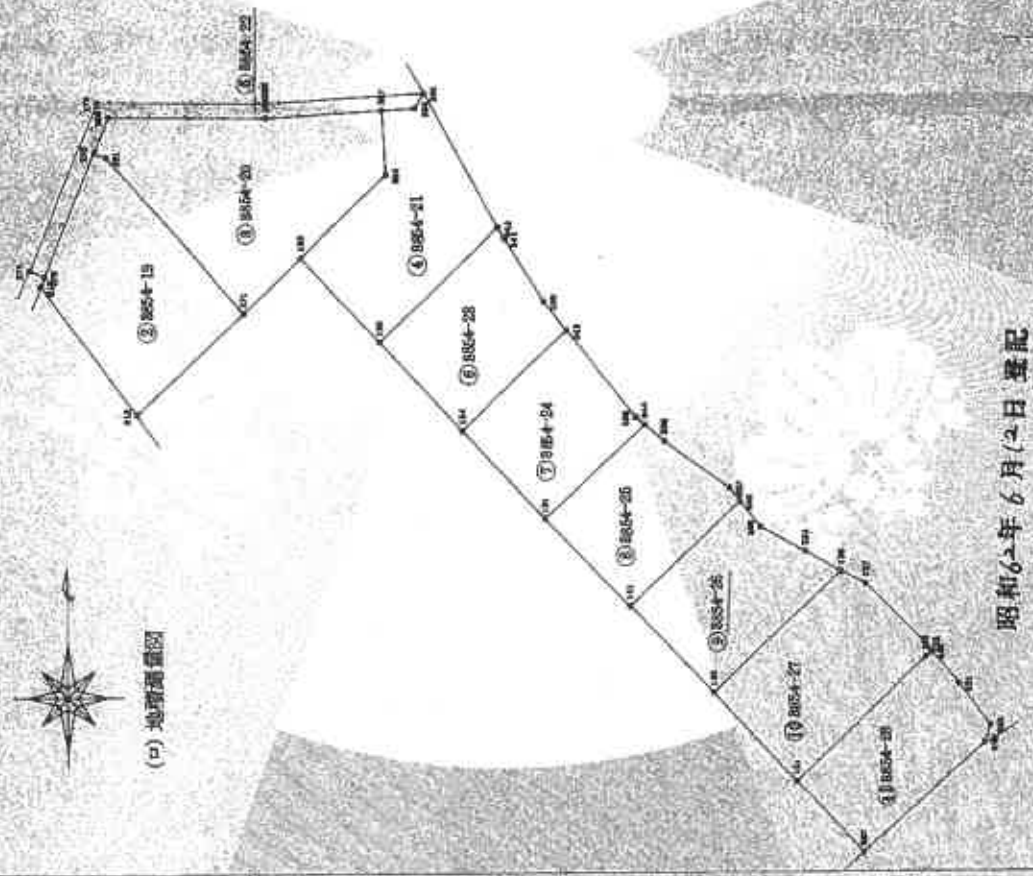
176330

土地積測量所在図 1/3

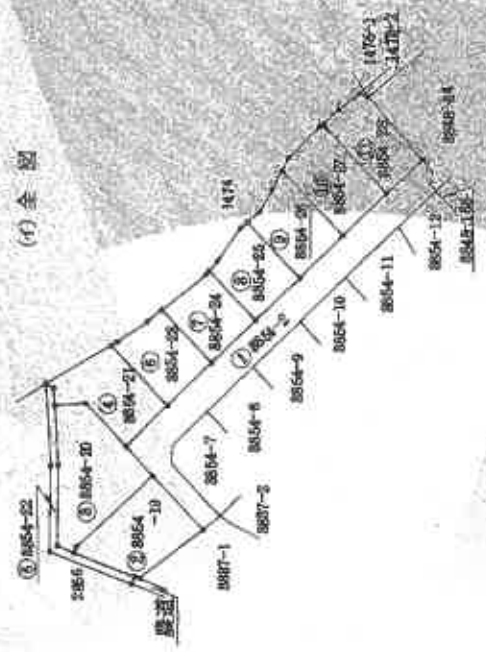
地番
8854-19
ないし8854-28
土地の所在
山口市大字大内御器字上流田



(ロ) 地理測量図



(イ) 全図



昭和62年6月12日登記

製作者 土地測量士 [Redacted]	呼称 [Redacted]	縮尺 1000/500
所在地 山口県五城郡[Redacted]	地積番号 [Redacted]	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年9月18日 山口地方裁判所 登記官 [Redacted]

登記年月日：昭和62年6月17日

これは図面に記載されている内容を正確に把握するための
令和7年5月16日 山口地方法務局 登記官

前
3854-25
3854-26
3854-28

耕

所在地
山口市大字大内浦郷字上流田

面積
176332

図
3/3

地番 3854-25

N.O	X	Y	X-X	Y(X-X)
N44	752.860	527.827	-7.289	-3816.114273
131	744.093	513.470	-17.250	-8657.357500
141	735.710	521.408	1.626	847.809408
N45	745.719	531.984	11.266	5953.863728
337	746.977	530.968	5.673	3012.181464
338	751.392	524.701	5.983	3139.286083
借面積				319.668909
借面積				159.834455
借面積				159.83
借面積				m ²

地番 3854-26

N.O	X	Y	X-X	Y(X-X)
N45	745.719	531.984	-7.517	-3989.455712
141	735.710	521.408	-18.396	-9591.821568
136	727.323	529.364	3.279	1736.313920
138	738.990	541.695	13.570	7350.801150
334	740.893	538.248	4.237	2281.095024
336	743.228	533.995	4.826	2577.059870
借面積				353.892684
借面積				176.996342
借面積				176.99
借面積				m ²

地番 3854-27

N.O	X	Y	X-X	Y(X-X)
135	737.303	529.364	-20.043	-10610.042857
141	718.947	537.320	3.286	1765.833520
335	730.609	549.646	12.246	6730.864518
N48	731.193	550.264	1.218	670.727816
337	734.828	549.733	6.604	3630.436732
138	737.797	544.069	7.162	3896.872178
138	738.980	541.695	-10.474	-5673.713130
借面積				410.873064
借面積				205.336170
借面積				205.33
借面積				m ²

地番 3854-28

N.O	X	Y	X-X	Y(X-X)
N46	731.193	550.264	2.521	1387.215644
135	730.609	549.646	-12.246	-6730.964916
131	718.947	537.320	-18.318	-9842.827760
N47	712.291	543.628	3.586	1938.572448
N40	722.513	555.292	11.861	6596.318412
330	724.152	555.836	5.574	3088.796650
331	728.068	552.861	7.040	3892.894301
借面積				330.009379
借面積				165.004939
借面積				165.00
借面積				m ²

地番 3854-2
2236.881301 - 1854.2515735 = 382.6097275
地積 382.60 m²

昭和62年6月17日 登記

作製者 前妻五
申請人
申請書
縮尺 1/

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

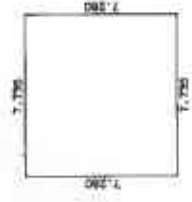
登記年月日：平成28年07月30日

181516

各階平面図

平成28年8月30日現在

一階 二階
(各階同型)



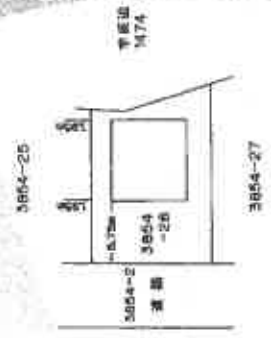
求積表

7.280 X 7.735	=	56.310800
計		56.310800
床面積		56.31 m ²

建物図面
(各階平面図)

申請番号 3854番26

申請の所在 山口県山内郡宇上町3854番地26



製作者 山口県土地家屋調査士会 会長

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年9月18日 山口地方裁務局



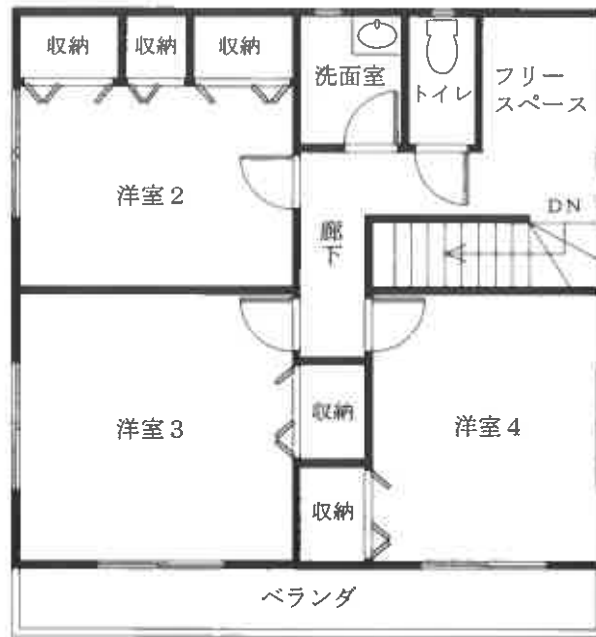
令和7年(ケ)第70号
土地建物位置関係図

写真撮影位置 

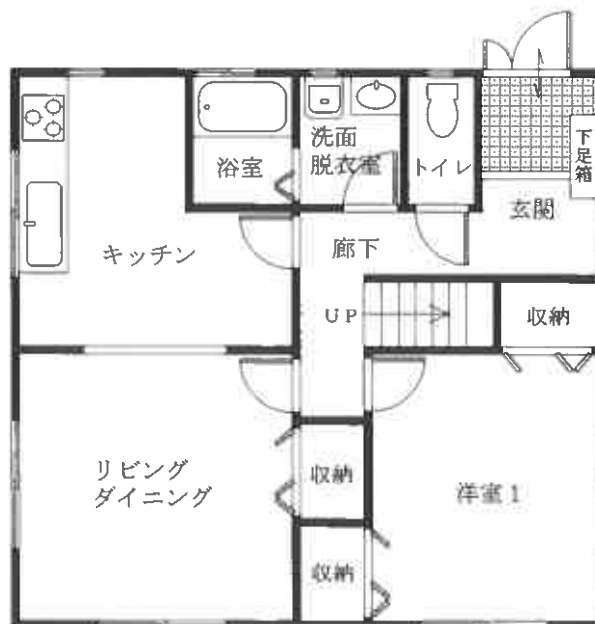
本図は法務局備付の地積測量図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200



2階



1階



令和7年(ケ)第70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

