

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13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 6月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 7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 5月13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 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 100番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16031.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 102番16 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2130平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 102番23 |
| | 地 | 目 | 公園 |
| | 地 | 積 | 126平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部を、地方独立行政法人山口県立病院機構山口県立総合医療センターが占有している。同センターの賃借権は抵当権に後れる。その他の部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

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 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 100番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16031.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 102番16 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2130平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 102番23 |
| | 地 目 | 公園 |
| | 地 積 | 126平方メートル |



令和7年（ケ）第72号
令和7年11月26日受理
令和8年1月30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 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 100番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16031.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 102番16 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2130平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 防府市自由ヶ丘二丁目 |
| | 地 | 番 | 102番23 |
| | 地 | 目 | 公園 |
| | 地 | 積 | 126平方メートル |



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (土地位置関係図に「駐車場」と表示した部分)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 地方独立行政法人山口県立病院機構山口県立総合医療センター (以下「山口県立総合医療センター」という。)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" 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"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 山口県立総合医療センター (占有者) 総務課施設班職員) の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (令和4年 (2022年) 4月1日付け土地賃貸借契約書) 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	令和4年4月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年4月1日
	期間	令和4年4月1日から令和5年3月31日まで1年間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年4月1日から令和8年3月31日まで1年間
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	毎月 金300,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 契約書第6条により、草刈などの管理は占有者が実施	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	<p>1 現況調査に立ち会う予定はありません。</p> <p>2 所有者は、駐車場部分を除く物件1の土地は更地の状態で、物件2の土地はテニスコートの状態で、物件3の土地は公園の状態で、それぞれ占有していますが、利用はしていません。</p> <p>所有者は、山口県立総合医療センターに対し、物件1の土地の一部を貸しており、同センターは駐車場として使用しています。土地賃貸借契約書の取り寄せや契約内容の詳細については、こちらでは対応、回答することが難しいので、同センターへ依頼してください。</p> <p>3 所有者は、令和3年7月8日、本件不動産を購入しましたが、それ以降、本件不動産の清掃等はしていません。</p> <p>なお、物件1の土地の駐車場部分については、上記センターが、草刈等を行っています。</p> <p>4 本件不動産購入に当たり、前所有者から、本件不動産の従前の利用状況等は引き継いでいません。物件1の土地に埋設物の有無についてお問合せですが、この点は不明です。</p> <p>5 所有者及び上記センター以外に、他に本件不動産を占有しているものはいません。</p> <p>自由ヶ丘自治会が、令和7年12月14日から令和8年1月12日まで物件1の土地の一部を臨時駐車場にしているとのことですが、所有者は全く関知していません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月2日、同月17日電話聴取)</p>
■山口県立総合医療センター職員	<p>1 山口県立総合医療センターは、所有者との間で、物件1の土地の一部(約2100㎡)について賃貸借契約を締結しています。借り受けた土地は、職員用の駐車場(100台)として使用しています。</p> <p>自動車1台の駐車料金が月額3,000円で100台分利用していますので、賃料月額30万円になります。敷金・保証金はありません。</p> <p>なお、当センターは、地方独立行政法人山口県立病院機構に属しており、法人登記はしていません。</p> <p>2 当センターの周辺には、他に駐車場として利用できる土地はないため、上記土地賃貸借契約を解除した場合、病院運営に支障を来すことが懸念されます。</p> <p>当センターは、現在建替計画を進めており、新病院への移転が完了するまでの間、引き続き、物件1の土地の一部(約2100㎡)を駐車場として利用させていただくよう希望します。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月2日、令和8年1月19日電話聴取)</p>
■防府市職員	<p>1 物件1の土地の住居表示は、「防府市自由ヶ丘二丁目1番1号」です。物件2及び3の土地の住居表示はありません。</p> <p>2 物件1の土地に埋設物があるかどうか分かりません。</p> <p>また、物件3の土地が、隣にある防府市管理の公園と相互に越境しているかどうか分かりません。</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
(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
<p>■自由ヶ丘自治会代表者</p>	<p>不動産開発時の申請資料が残っていれば分かるかもしれませんが、資料の有無含めて調査することは困難です。</p> <p>また、仮に申請資料が残っていても、その後に変更している場合は、資料は提出されませんので、当市では分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月2日、同月11日、令和8年1月19日電話聴取)</p> <p>1 私は、今年から自由ヶ丘自治会代表者をしています。</p> <p>2 確かに、自由ヶ丘自治会は、令和7年12月14日から令和8年1月12日まで物件1の土地の一部を臨時駐車場として使用する旨の掲示を貼りました。</p> <p>なお、今回、臨時駐車場として使用するに当たり、土地所有者の了解は得ていません。</p> <p>3 元代表者らにも確認しましたが、自由ヶ丘自治会の各居宅は、自動車で帰省した親族らが停車する十分な駐車スペースがないことが多く、路上駐車による交通障害を防止するため、随分前から、お盆と正月頃に限り、物件1の土地の一部を臨時駐車場として使用しているようです。</p> <p>臨時駐車場を利用開始した当初の経緯は不明で、契約書や資料等はありませんし、ご指摘の通り、所有者の許諾を得ず、何の利用権限もないまま無断で利用していると言われれば、その通りです。</p> <p>4 いずれにせよ、臨時駐車場としての利用は一時的なもので、自由ヶ丘自治体として、物件1の土地について占有権限を有しているものではありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月17日電話聴取)</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
(5枚目)

執行官の意見

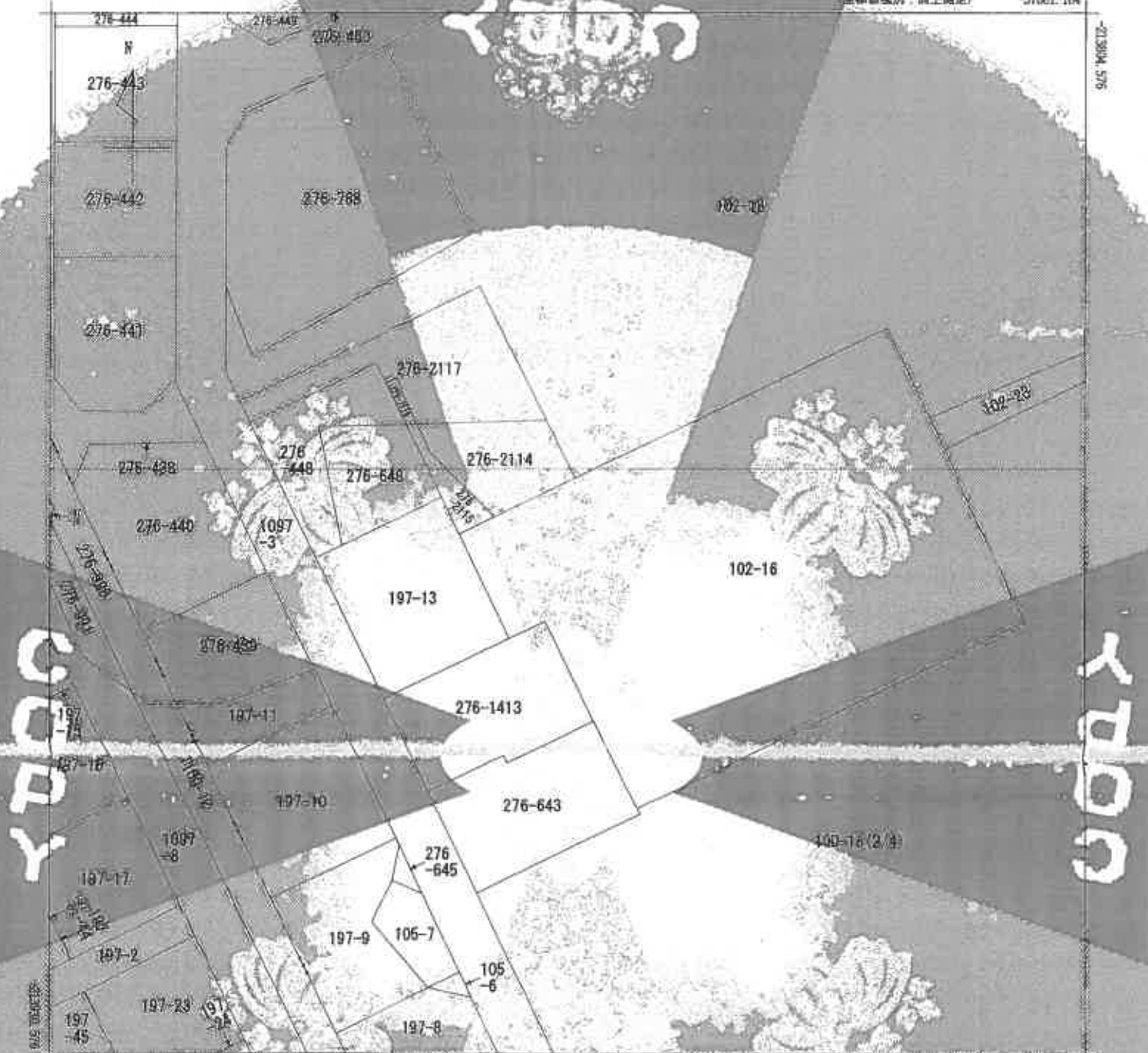
- 1 山口県立総合医療センターは、物件1の土地の一部（土地位置関係図に「駐車場」と表示）を職員用の駐車場として使用、占有しているものと認められる。
本件土地所有者は、駐車場を除く物件1の土地は更地の状態で、物件2の土地はテニスコートの状態で、物件3の土地は公園の状態で、それぞれ占有しているものと認められる。
なお、自由ヶ丘自治会が、お盆と正月の時期に、物件1の土地の一部を臨時駐車場として使用している点は、自由ヶ丘自治会代表者が陳述しているとおり、同土地に関する独立した占有権限とは認められない。
- 2 本件土地は、現地での概測した結果、法務局からインターネットによりダウンロードしたデータ及びインターネット上の航空写真のデータと照合した結果、公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 物件1の土地には、「油槽」と表示されたマンホールが設置されており、地下に埋設物が存在する可能性がある。
また、駐車場を除いた物件1の土地は、低木や雑草が茂っており、管理が不十分であると推測される。
- 4 物件2の土地は接道していないため、同地から市道に進むには、現状では、高低差のある物件1の土地、または、物件3の土地を通る必要がある。
また、テニスコートには亀裂が生じ、土地の周囲に設置されたフェンスの一部が損傷するなど、管理が不十分であると推測される。
- 5 物件3の土地も、雑草が茂っており、管理が不十分であると推測される。
- 6 上記意見は、あくまでも現況調査時に当事者等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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28日(金) 13:21 ~ 13:52	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年11月28日(金) 14:36 ~ 15:24	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年12月1日(月) 8:44 ~ 8:59	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年12月2日(火) 9:00 ~ 9:23	携帯電話	電話聴取(所有者代表者)
令和7年12月2日(火) 11:00 ~ 11:18	携帯電話	電話聴取(占有者担当者)
令和7年12月2日(火) : ~ :	執行官室	所有者に対し現況調査期日通知及び照会書を、占有者に対し照会書を各送付(郵送)
令和7年12月2日(火) 13:06 ~ 13:08	執行官室	電話聴取(防府市役所担当者)
令和7年12月17日(水) 9:36 ~ 10:45	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
令和7年12月17日(水) 15:09 ~ 15:20	携帯電話	電話聴取(所有者代表者)
令和7年12月17日(水) 15:21 ~ 15:25 15:26 ~ 15:44 15:45 ~ 15:51	携帯電話	電話聴取(防府市役所担当者)
令和7年12月17日(水) 15:53 ~ 16:02 16:15 ~ 15:17	携帯電話	電話聴取(自由ヶ丘自治会代表者)
令和8年1月13日(火) 9:57 ~ 10:13	法務局	登記事項証明書交付請求
令和8年1月19日(月) 9:45 ~ 9:50 10:05 ~ 10:13	携帯電話	電話聴取(防府市役所担当者)
(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
(7枚目)



5000/304 (登録種類別：地上権定)

※ 地図と異なる図面は、土地の区画を明確にする不動産登記法で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付られたものである。土地の位置及び形状の異同を記載した図面を示す。

地番区域見出し

自由ヶ丘
2丁目

自由ヶ丘
1丁目

調査区分	所在	防府市自由ヶ丘二丁目		地番	100番13	
出尺	1/500	鎮座区分		用途	用途別未定(図面)	
作成年月日		用途別未定(図面)		種類	その他	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示すものである。

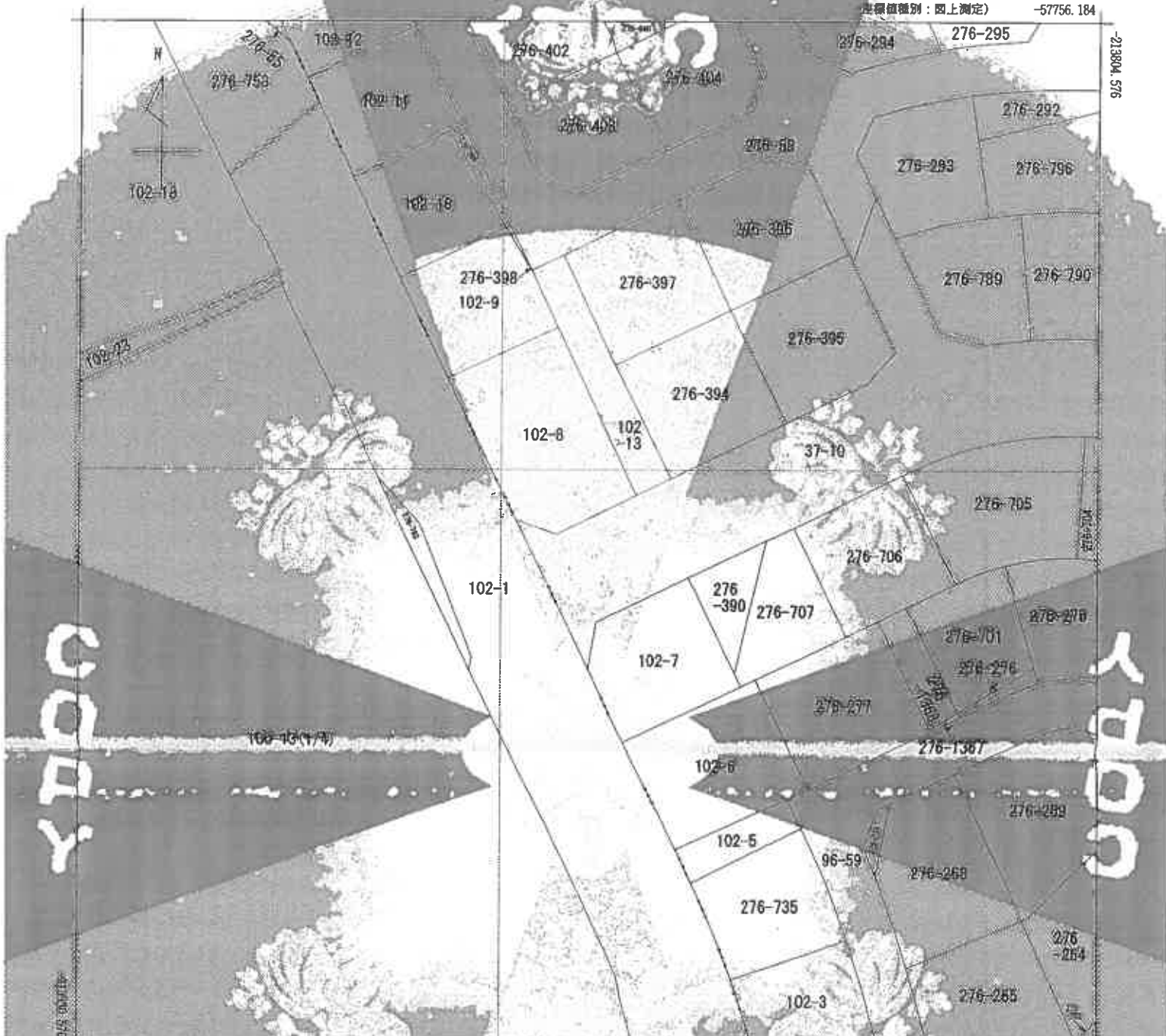
令和7年11月28日
山口地方自治体

請求番号：18-1
(1/4)

縮小 (A3-A4)

【18 枚目】

公用



-57756.184 (地番種別：図上測定)

(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決定の地図が提出されるまでの間、これに代わっての図面として提出されるもので、土地の位置及び形状の正確性を保証する図面ではありません。

地番区域見出
自由ヶ丘
3丁目
自由ヶ丘
2丁目

請求 番号	所在	防府市自由ヶ丘二丁目		地番	100番13
面積 平方尺	1,500	行政区分		用途 区分	商業(準)用途地
作成 年月日		地番 種別		種別	その他

これは地図に準ずる図面に記載された内容を参照した図面である。

令和7年11月28日
山口地方裁判所

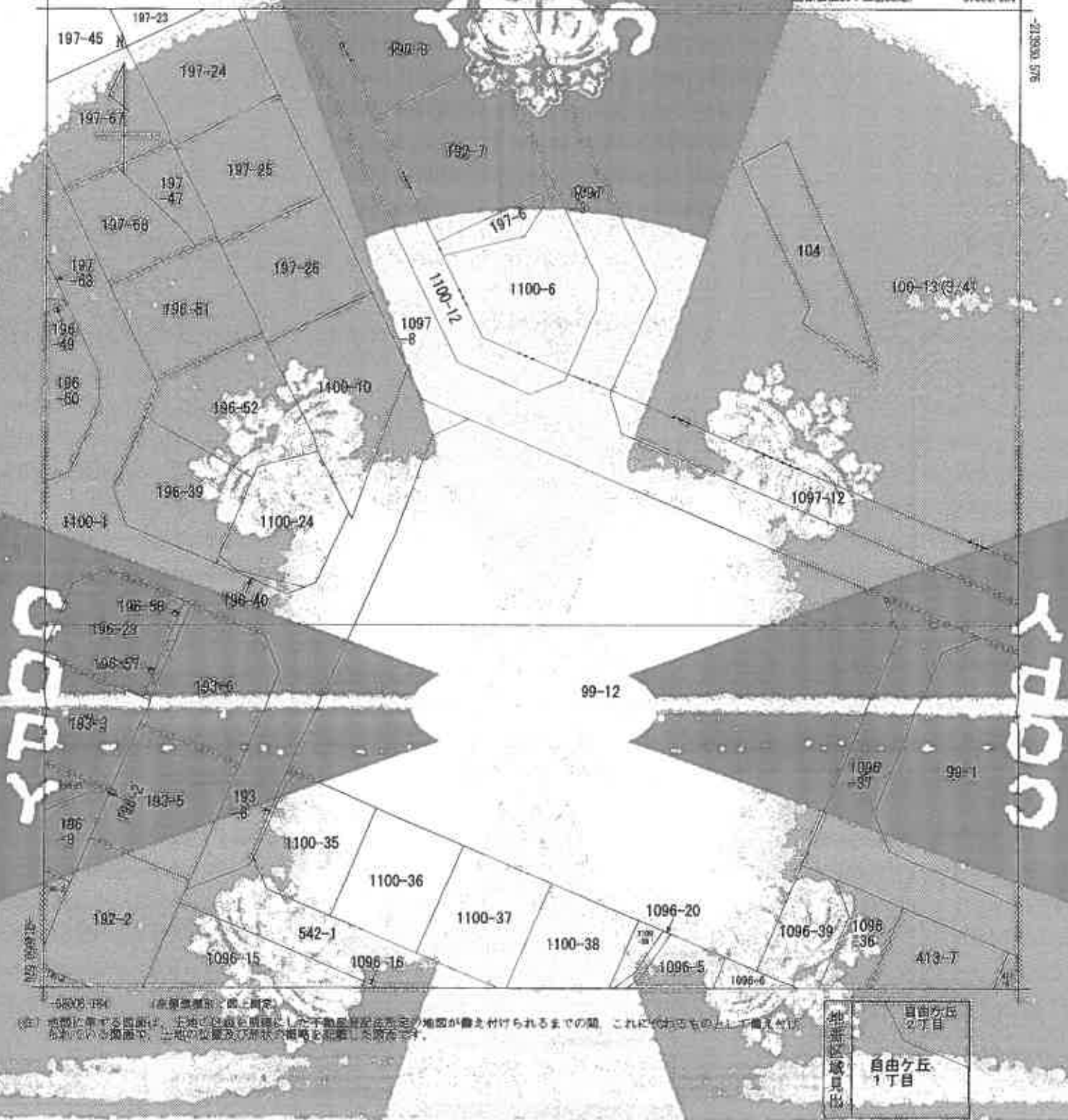
請求番号：18-1

(2/4)

縮小 (A3-A4)

【9枚目】

公用



(注) 地籍に関する図面は、土地の位置を正確にし、公平測量法に基づき、地図が書き付けられるまでの間、これに代りしものとして書き付けられ、
 地籍簿に記録され、土地の位置及び形状の相違を記載する図面である。

自由ヶ丘
2丁目
自由ヶ丘
1丁目
地番区域算出

請求 部分	所在	防府市自由ヶ丘二丁目	地番	100番13			
出力 枚数	1/500	精度 区分	標準 精度	種類	地籍に準ずる図面	種類	その他
作成 年月日		標準 精度	標準 精度	標準 精度	標準 精度	標準 精度	標準 精度

これは地図に関する図面に記録された図面を印刷した図面である。

令和7年11月28日
山口地方方法務局

請求番号: 18-1
(3/4)

縮小 (A3-A4)

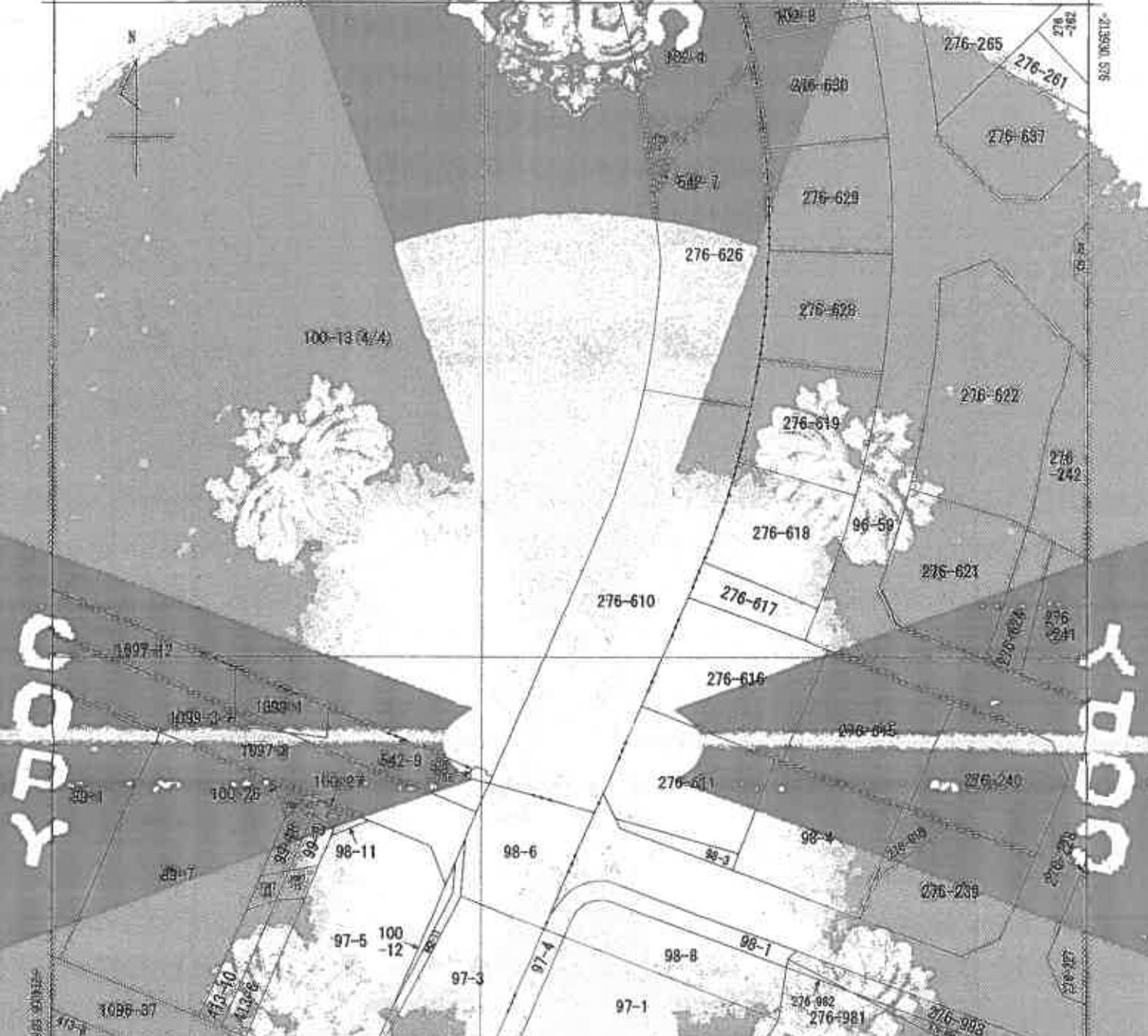
【1000】

公用



COPY

COPY



(注) 地籍簿に準ずる第五号、土地の位置を明示した下地権登記簿の存在の地区が調査付けられるまでの間、これに代わるものとして調査付けられるものとする。本簿の位置及び形状の概略を記載した図面を添付する。

地籍区域見出し
自由ヶ丘
2丁目
自由ヶ丘5丁目

請求部	所在	防府市自由ヶ丘二丁目	地番	100番13
出方	種区分	用途区分	種類	その他
作成年月日				

これは地図に準ずる図面を添付するものとする。

令和7年11月28日
山口地方方法務局

請求番号：18-1
(4/4)

縮小 (A3-A4)

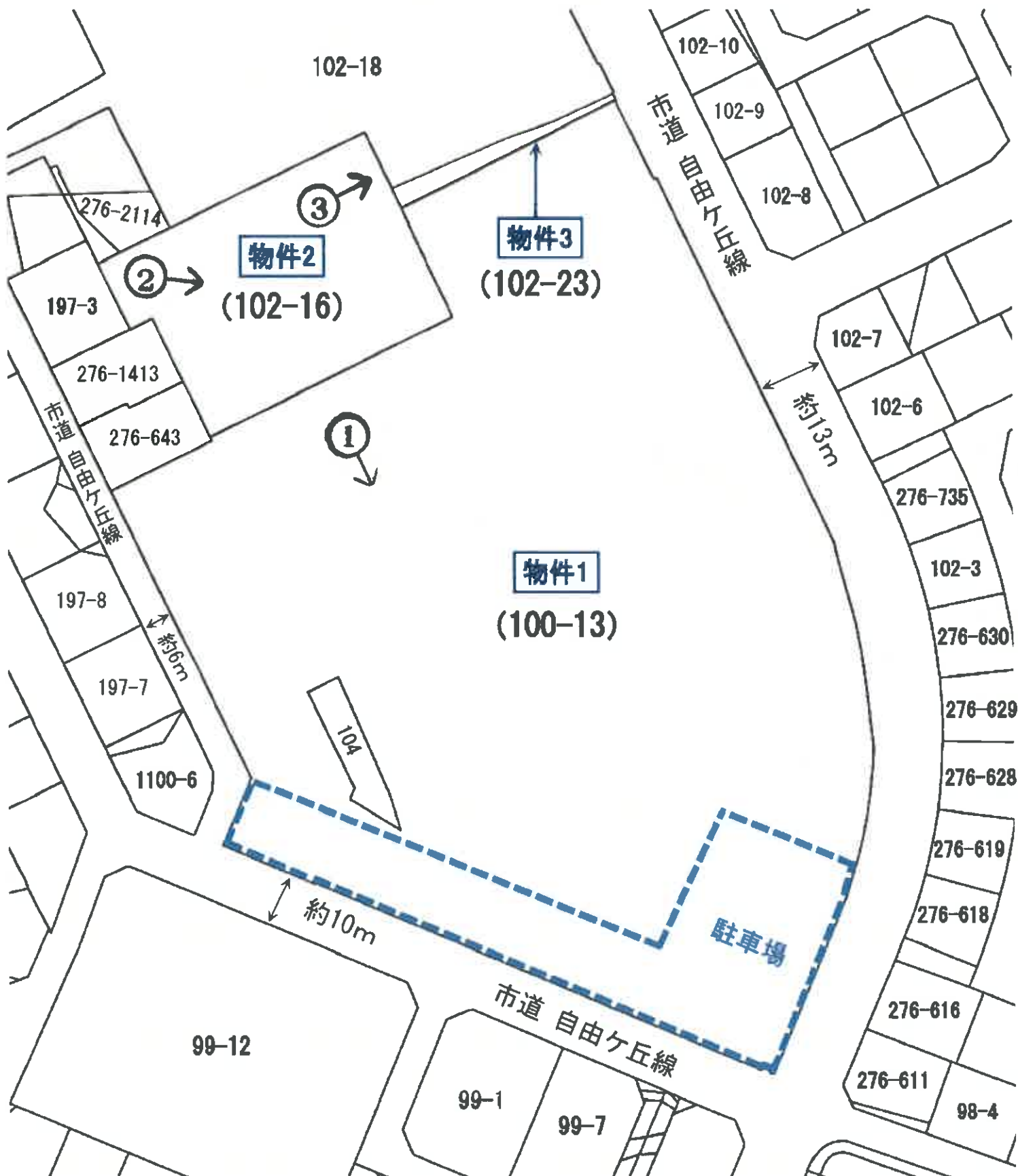
【11枚目】

公用

土地位置関係図



縮尺不明



本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・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。

【12枚目】

写真1
物件1



写真2
物件2



写真3
本件物件
の外観



令和7年(ケ)第72号

令和7年12月17日 現地調査

令和8年1月22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

評 価 額	
金 65,624,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 57,528,000 円
物 件 2 (土 地)	金 7,644,000 円
物 件 3 (土 地)	金 452,000 円

- 1 評価額は、物件1～3の各不動産について、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	防府市自由ヶ丘二丁目 100番13 宅地 16,031.38 m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	防府市自由ヶ丘二丁目 102番16 雑種地 2,130 m ²	左記に同じ
3	所在地 地番 地目 地積	防府市自由ヶ丘二丁目 102番23 公園 126 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1~3	法務局備付けの地図（法第14条第1項）、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。		

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山陽本線『防府』駅の北西方約4,700m【道路距離】 防府市立 玉祖小学校の北東方約2,000m【道路距離】 サンマート右田店の西方約1,700m【道路距離】	
付近の状況	高台の住宅団地内に存する大規模画地である。	
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 無 日影規制(5h-3h-4m) 建築基準法22条区域 土砂災害警戒区域(土石流) 埋蔵文化財包蔵地(奥正権寺遺跡) 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 防府市景観計画区域
画地条件	規模 : 18,287.38 m ² 間口 : 約 200 m 奥行 : 約 122 m	形状 : ほぼ整形 接面状況 : 三方路 地勢 : 敷地内高低差有
接面道路の状況	東側 幅約13m舗装市道に対して約0～1m低位接面 ※1 ※1 公衆用道路〔建築基準法第42条2項道路〕 南西側 幅約10m舗装市道に対して約0～1m高位接面 ※2 ※2 法定外公共物〔建築基準法上の道路ではない〕 西側 幅約6m舗装市道に対して概ね等高接面 ※3 ※3 法定外公共物〔建築基準法上の道路ではない〕	
土地の利用状況等	本件土地のうち、物件1は未利用の更地で一部が駐車場として賃貸借されている。物件2はテニスコートとなっており、物件3は公園の一部となっている。 東側及び南側、道路を挟んで西側及び北側の四方が戸建住宅の敷地として利用されている。	

供給処理施設	<p>上水道 : あり (但し、私設管) ガス配管 : なし 下水道 : なし</p> <p>(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>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、かつて山林であったが、昭和60～61年頃に宅地又は公園へ地目変更されている。昭和62年頃にレジャー施設が建築されて開業し、昭和63年頃には公園の一部が雑種地へと地目変更された。平成10年頃にレジャー施設は閉鎖され、平成16年頃に施設も解体されて、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、専門的な調査を経ておらず、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】 防府市文化振興課 文化財室調査係に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(奥正権寺遺跡)に該当することが判明した。周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡)内において住宅をはじめ地下掘削を伴う工事を実施する場合には、文化財保護法により60日以前に届出をする必要がある。</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(土石流)の範囲に該当する。なお、土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。</p> <p>④【利用状況について】 ・前述の通り、物件1の一部(南側約2,100㎡部分)は、100台分の駐車場としての利用を目的とした賃貸借契約が締結されている。なお、時期にも拠るが契約外の駐車も伺えた。その他にパットゴルフ跡地や通路、起伏のある荒地等となっている部分も見られる。 ・物件2はテニスコートとなっているが、無断使用の形跡も見られ、フェンスの損傷や地面の亀裂等のコート自体の老朽化も著しい。 ・物件3は公園の一部となっているが、市有地との境界が不明瞭であり、互いに越境している可能性が存する。</p> <p>⑤【地下埋設物等について】 目的土地にはマンホールの蓋やコンクリート擁壁等が見られ、地中にはかつてレジャー施設の敷地として利用されていた頃の地下構築物等残されている可能性も否定できないが、資料等が無く、詳細は不明である。</p>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

○ 物件1～3（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,800	42 / 100	16031.38	— / —	119,851,000
2	17,800	42 / 100	2130.00	— / —	15,924,000
3	17,800	42 / 100	126.00	— / —	942,000

(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）

地価公示価格 防府 — 11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$28,300 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 160 = 17,800 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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： 方位及び形状による補正

◇ 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	三方路	+ 5	105 / 100
画 地	規 模	▲ 50	50 / 100
画 地	地 勢	▲ 15	85 / 100
画 地	土砂災害警戒区域	▲ 5	95 / 99
画 地	埋蔵文化財包蔵地	▲ 1	99 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			42 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：土地上に建物等は存しない。

2. 評価額の判定

目的土地は更地であり、土地利用権等は付着していない。従って、前記により求めた価格に、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	119,851,000	0%	賃借権
2	15,924,000	0%	なし	0
3	942,000	0%	なし	0

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合

- 1 : 土地利用権等を駐車場賃借権と判定し、その割合を0%と査定した。
 2~3 : 土地利用権等は付着していない。

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ウ) 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	119,851,000	± 0	/	0.80	0.60	57,528,000
2	15,924,000	± 0	/	0.80	0.60	7,644,000
3	942,000	± 0	/	0.80	0.60	452,000
評 価 額						65,624,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 地下埋設物の存在の可能性と現状の整地費用等を考慮した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【 防府 — 11 】

所 在 : 防府市大字高井字神田1096番4

価 格 : 28,300 円/m²

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の北西方、道路距離約3,100mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 265 m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 北側 6 m 市道 に接面

用途指定等 : 第1種住居地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が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 : 151,833,199 円

物件 2 : 20,173,230 円

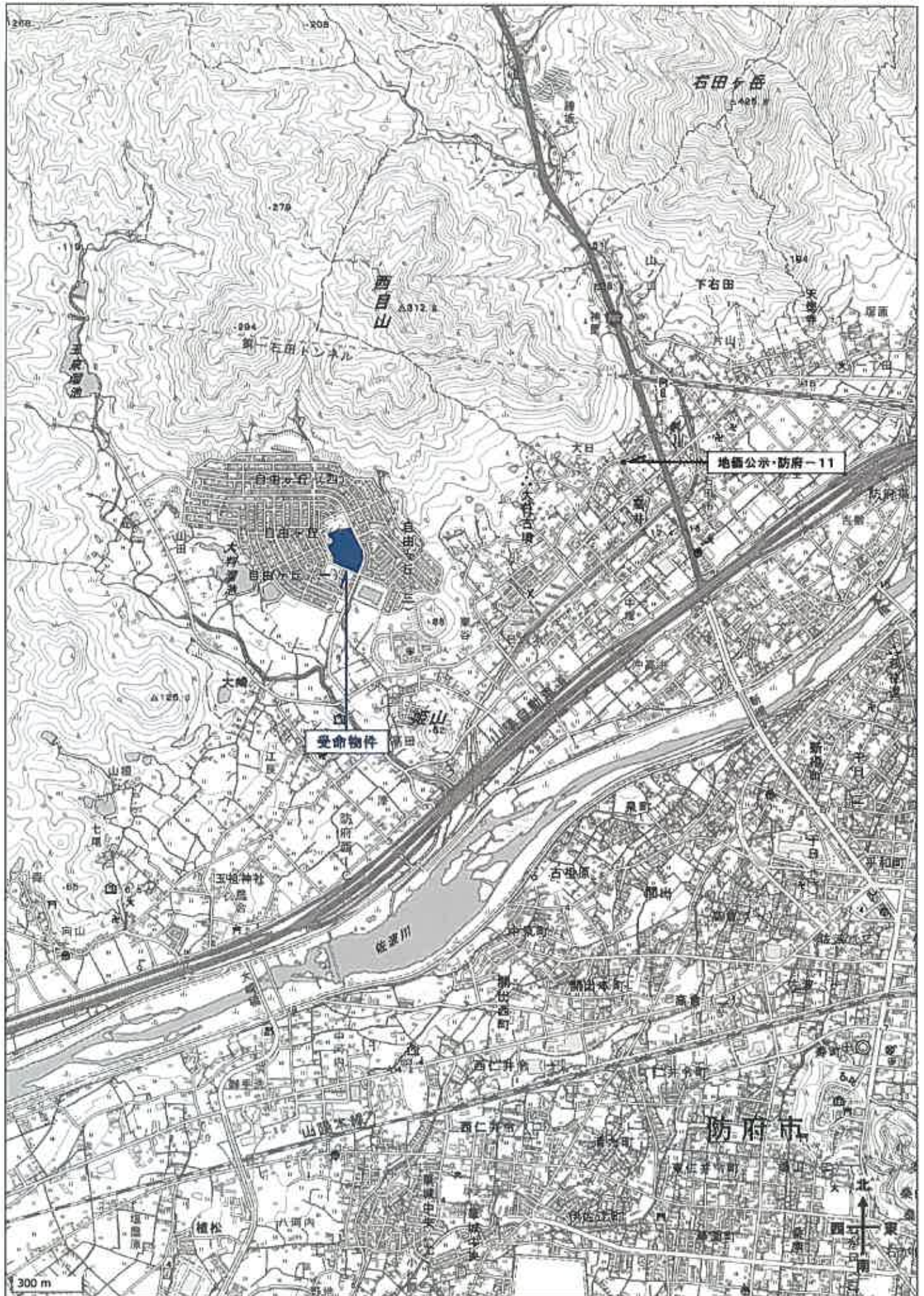
物件 3 : 1,193,346 円

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。

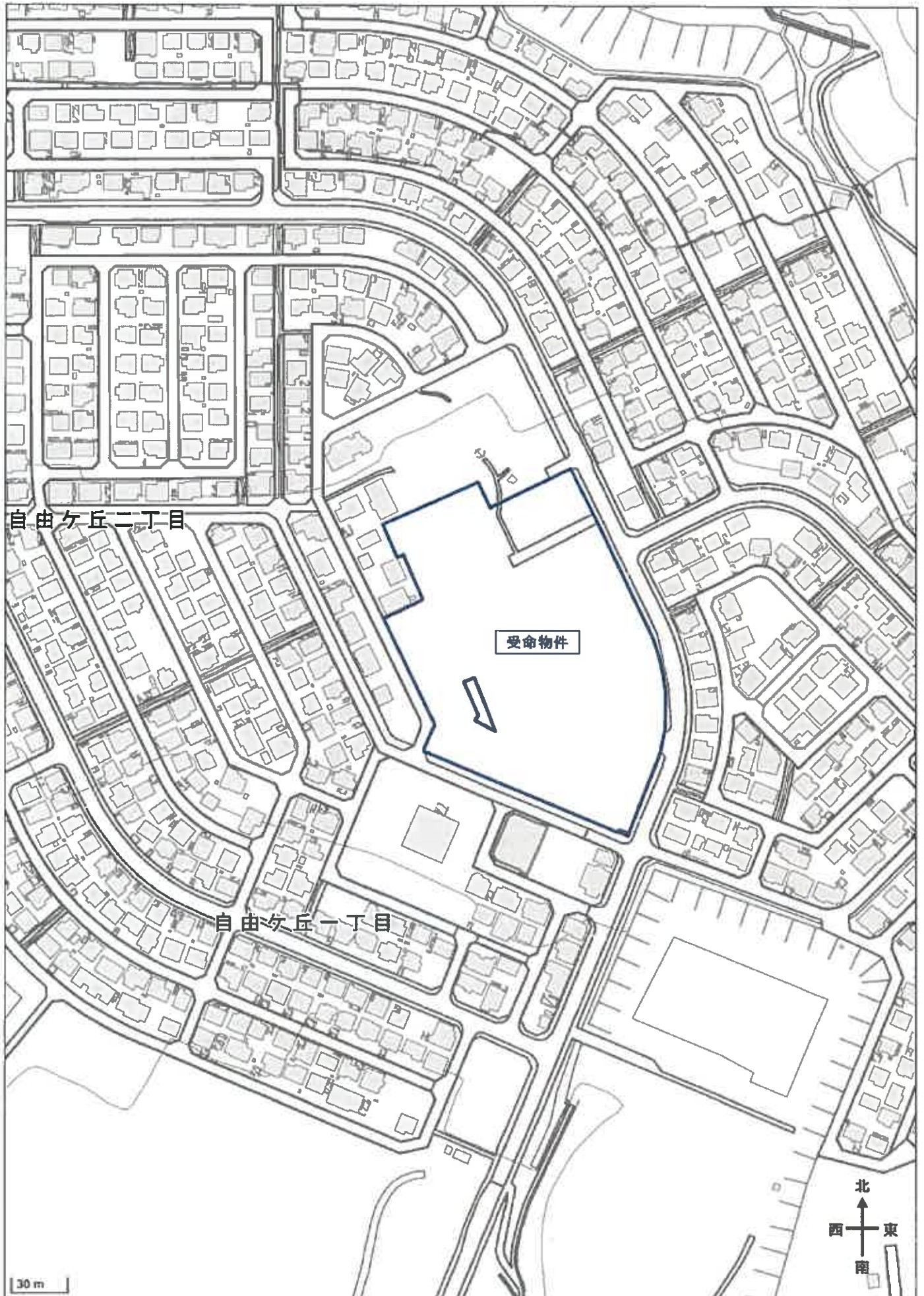
第7 附属資料の表示

- 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 土地位置関係図
- 4 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。

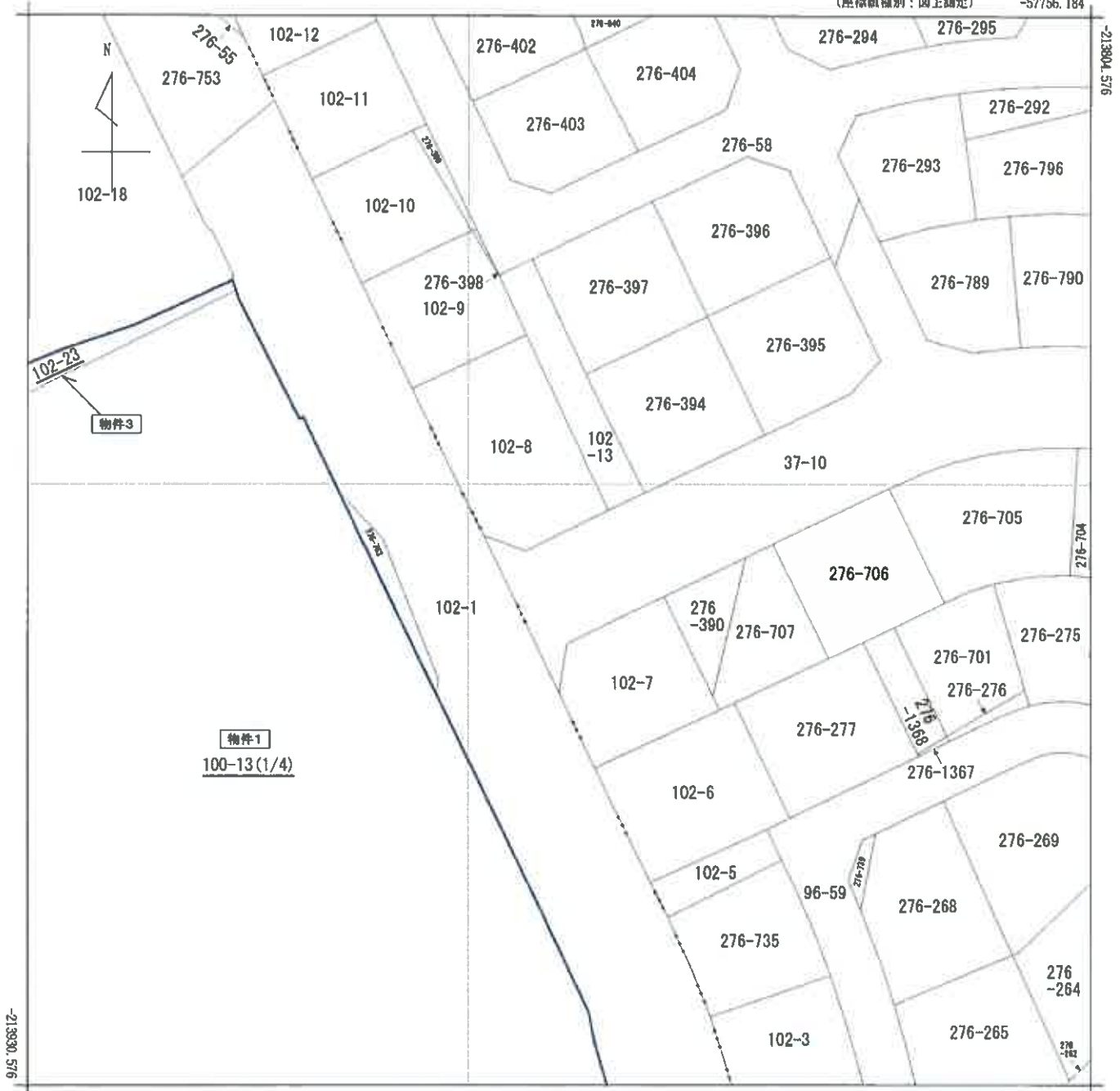


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別: 図上測定)

-57756.184



-57881.184

(座標値種別: 図上測定)

地番区域見出
自由ヶ丘
3丁目
自由ヶ丘
2丁目

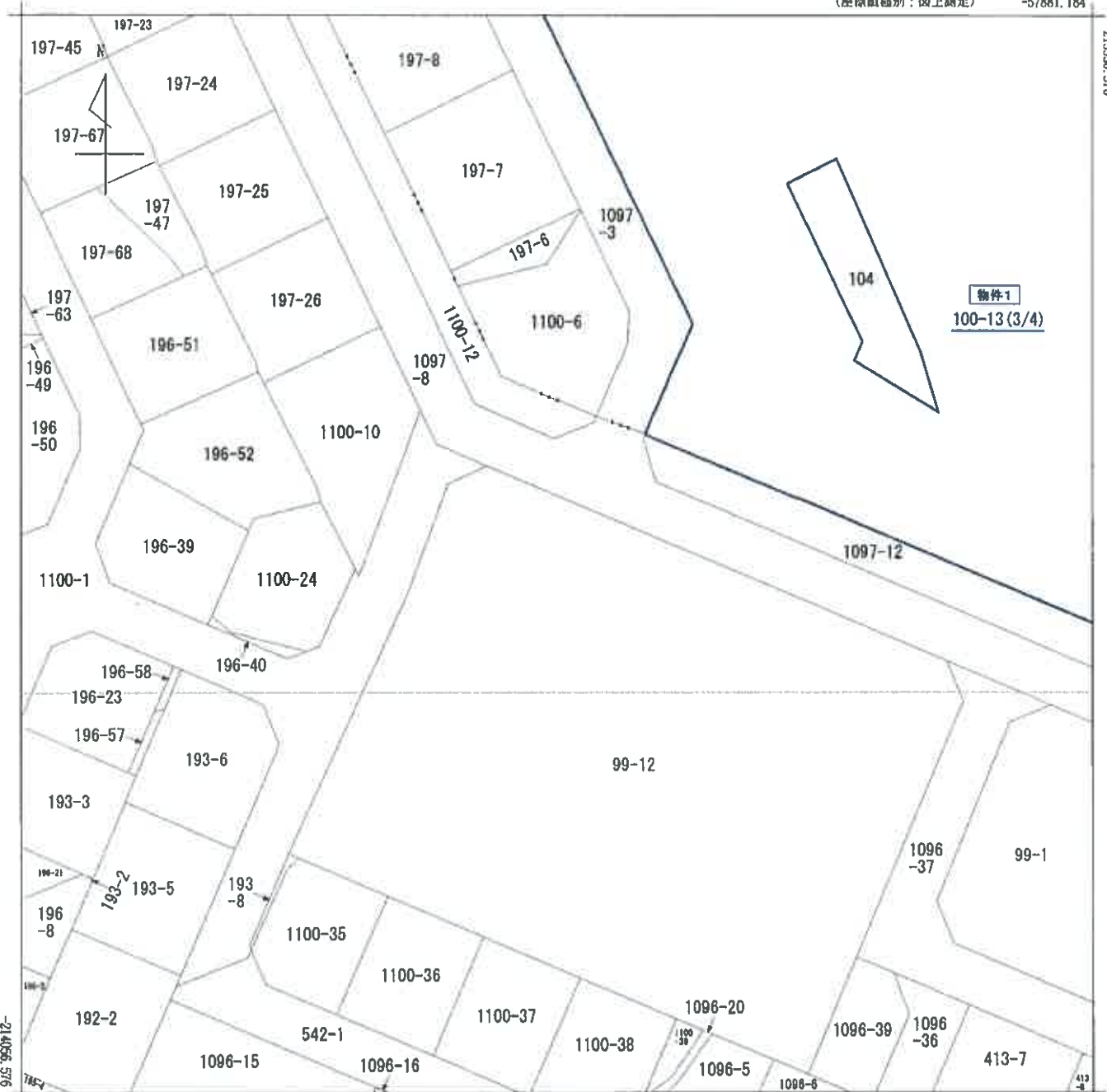
請求部	所在	防府市自由ヶ丘二丁目			地番	100番13	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面	種類 その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：図上測定)

-57881.184

-213930.576



-58006.184

(座標値種別：図上測定)

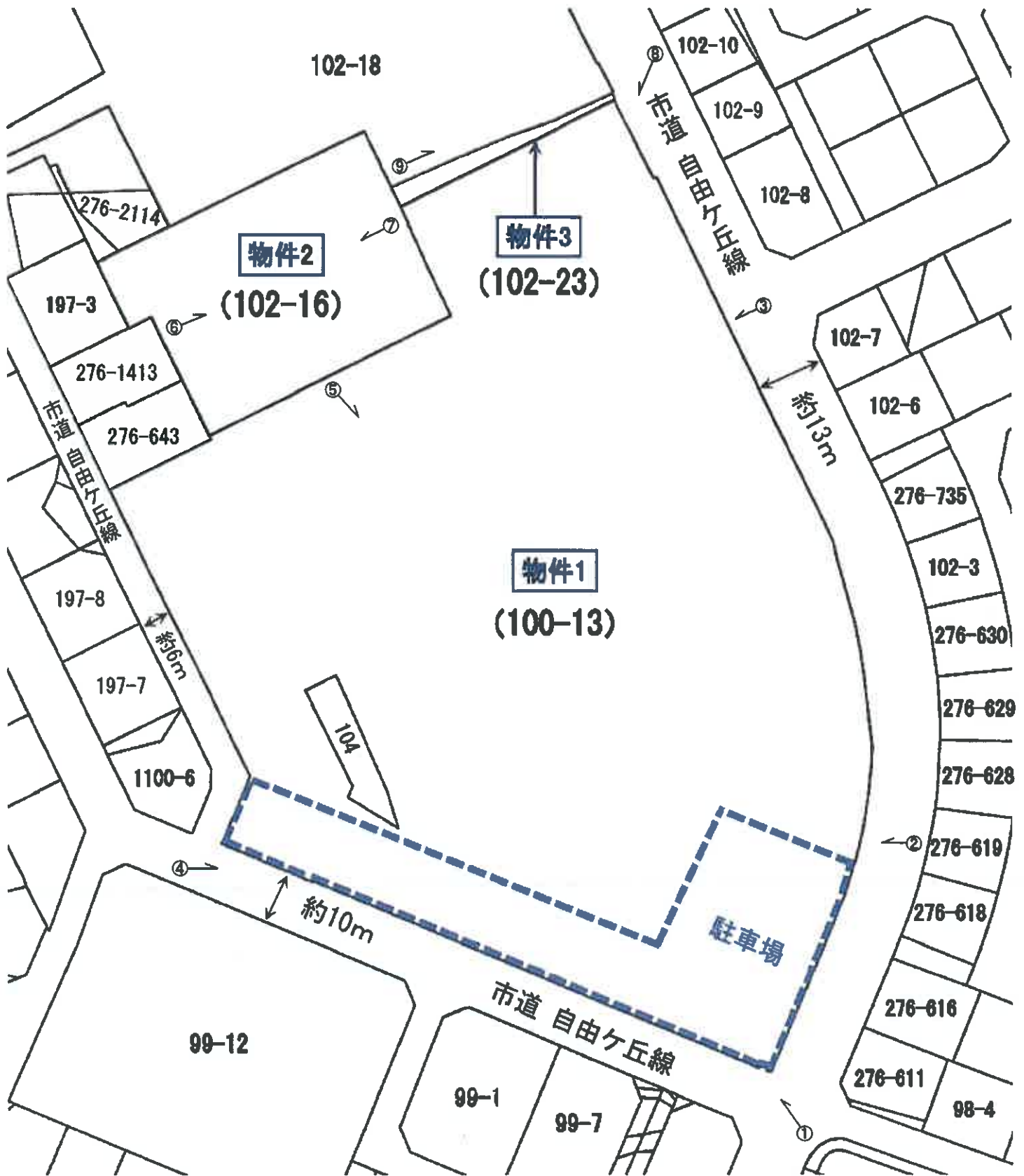
地番区域見出し
自由ヶ丘
2丁目
自由ヶ丘
1丁目

請求部	所在	防府市自由ヶ丘二丁目			地番	100番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	III	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日			備考	付年月日(原図)		補記事項		

土地位置関係図



縮尺不明



本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・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。

現況写真 1

①

物件 1



②

物件 1



③

物件 1



現況写真 2

④

物件 1



⑤

物件 1



⑥

物件 2



現況写真 3

⑦

物件 2



⑧

物件 3



⑨

物件 3

