

## ご案内

本件競売は、令和7年（ヌ）第21号と令和7年（ケ）第79号の併合事件であり、物件1～3が売却対象です。

※この物件に入札する場合、入札書及び封筒には、以下のとおり記載して下さい。

事件番号	令和7年（ヌ）第21号
物件番号	1～3

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月18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 6月17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 山口市秋穂東字下畠田  
地 番 6257番1  
地 目 宅地  
地 積 368.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 山口市秋穂東字下畠田  
地 番 6258番1  
地 目 宅地  
地 積 47.46平方メートル

所有者 A

3 所 在 山口市秋穂東字下畠田6257番地1  
家屋 番号 6257番1の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.28平方メートル  
2階 53.93平方メートル

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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1～3】

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, 2】

Bが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件所有者Bが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地は通行のために利用されている。

### 《 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、関係者の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 山口市秋穂東字下畠田  
地 番 6 2 5 7 番 1  
地 目 宅地  
地 積 3 6 8 . 3 2 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 山口市秋穂東字下畠田  
地 番 6 2 5 8 番 1  
地 目 宅地  
地 積 4 7 . 4 6 平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 山口市秋穂東字下畠田 6 2 5 7 番地 1  
家屋 番号 6 2 5 7 番 1 の 2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 6 7 . 2 8 平方メートル  
2 階 5 3 . 9 3 平方メートル  
所有者 B



令和7年(ケ)第79号  
令和7年(ヌ)第21号  
令和8年1月9日受理  
令和8年3月11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 山口市秋穂東字下畠田  
地 番 6257番1  
地 目 宅地  
地 積 368.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 山口市秋穂東字下畠田  
地 番 6258番1  
地 目 宅地  
地 積 47.46平方メートル

所有者 A

3 所 在 山口市秋穂東字下畠田6257番地1  
家屋 番号 6257番1の2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.28平方メートル  
2階 53.93平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市秋穂東6257番地1（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input checked="" 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3		
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（空き家）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)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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 (■所有者A) の陳述/□提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成16年9月17日	
最初の契約等	契約日	年 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 ( 分 円) □相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり □「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
■ A (土地所有者)	<p>1 私は、債務者兼本件建物所有者Bの兄で、6257番1の土地及び6258番1の土地（以下併せて「本件土地」という。）を所有しています。 私は、A及びBの母親と一緒に、本件建物の隣の建物に居住しています。</p> <p>2 Bは無償で本件土地を利用しています。本件土地の利用に関する契約書等はありません。 なお、本件建物の敷地としては6257番1の土地のみで足りるかもしれませんが、6258番1の土地も共同担保に入れており、その理由は不明です。</p> <p>3 Bは、令和7年7月まで本件建物に居住していましたが、同年8月に転居したので、現在、本件建物には誰も居住していません。また、Bは、本件建物の任意売却を検討しており、現在、本件建物内の動産類は多くを搬出済みであり、冷蔵庫や洗濯機などの一部動産類が残っている状況です。</p> <p>4 私及び母は、Bとは連絡を取れていません。</p> <p>5 私が自宅から道路へ車で進行するには、現在、本件土地を通行しており、それ以外に進行できる経路はありません。本件競売手続の結果、本件土地所有権を喪失した場合、新所有者に対し通行することを認めていただきたいです。</p> <p>6 本件建物内の状況は、私にはよく分かりません。 (令和8年2月7日口頭聴取)</p>
■ A及びBの母	<p>1 私は、A及びBの母で、本件建物の隣の建物にAと一緒に居住しています。</p> <p>2 Aの上記1から5の陳述内容に間違いはありません。</p> <p>3 本件建物は、次のとおり不具合等がありますが、その他には特段の不具合等はないと思います。 第一に、1階の浴室のドアが壊れていますが、修理できていません。 第二に、債務者兼所有者から聞いたところでは、2階のトイレが故障しているとのこと。故障の内容は不明です。 第三に、誰も住んでいないのに、本件建物の水道メーターが上がるので、閉栓しています。漏水の可能性があります。調査等していないので、原因は不明です。 (令和8年2月7日口頭聴取)</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  
(4枚目)

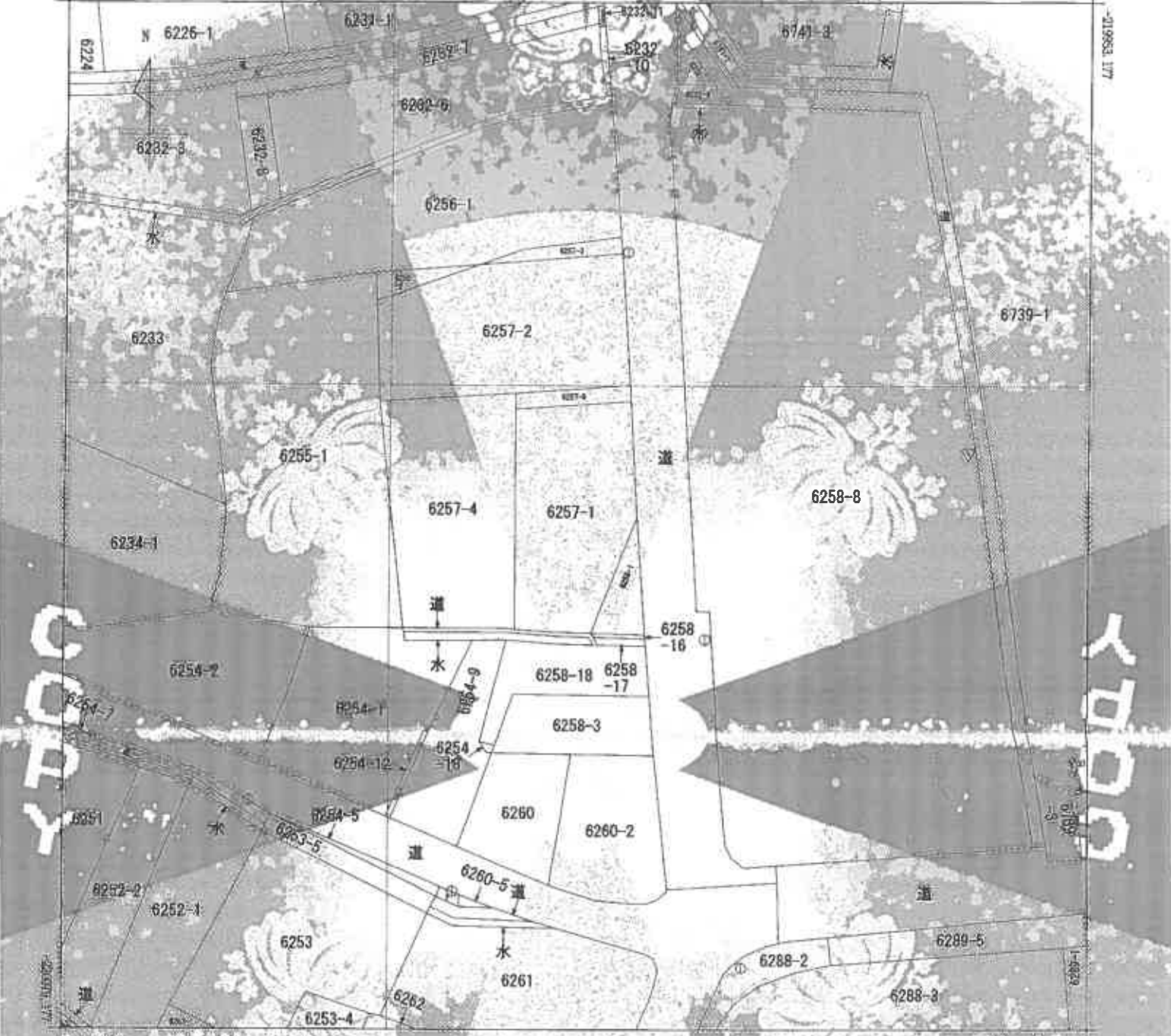
## 執行官の意見

- 1 債務者兼建物所有者Bの陳述は得られなかったが、同人の住民票除票、Aの陳述、A及びBの母の陳述、本件建物に関する全部事項証明書及び現場の状況等から、本件建物は、債務者兼建物所有者が居宅（空き家）として使用、占有しているものと認められる。  
また、同様の理由から、本件建物の敷地である本件土地に関し、Bの利用権限は使用貸借であると認められる。
- 2 A及びBの母が陳述したとおり、本件建物の浴室ドアは壊れている状況が認められた。また、原因は不明であるが、2階の洋室1や階段の壁紙に亀裂が認められた。
- 3 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  
(5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8年1月13日(火) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図交付請求(郵送)
令和8年1月13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8年1月13日(火) : ~ :	執行官室	山口市役所及び京都市役所に対し、住民票等交付請求(郵送)
令和8年1月13日(火) 16:47 ~ 16:49	法務局	登記事項証明書交付請求
令和8年1月14日(水) 9:57 ~ 10:10	法務局	登記事項証明書交付請求
令和8年1月14日(水) 12:02 ~ 12:24	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取(A及びBの母)
令和8年1月14日(水) : ~ :	執行官室	A及びBに対し現況調査期日通知及び照会書を送付(郵送)
令和8年2月7日(土) 9:05 ~ 10:36	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(A、A及びBの母親)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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)



地番区域見出し  
秋穂東

請求部	所在	山口市秋穂東字下島田		地番	6257番1
出縮	刀尺	1/500	精度	用途	用途
作成年月日	縮尺	用途	用途	用途	用途

これは地図に記録されている内容を説明した図面である

令和8年1月14日  
山口地方法務局

請求番号：15-1  
(1/1)

縮小 (A3-A4)

【7 枚目】

公用

COPY

登記年月日：平成16年9月17日

047704

各階平面図

登録番号 0257番1の2

平成16年9月17日登記

建物図面

(各階平面図)

所在地 山口県山口市秋穂東 0257番地1

山口県土地家屋調査士会

1階

床面積	12.00㎡
床下	36.00㎡
合計	48.00㎡
用途	07.28㎡



2階

床面積	59.00㎡
床下	22.00㎡
合計	81.00㎡
用途	53.93㎡

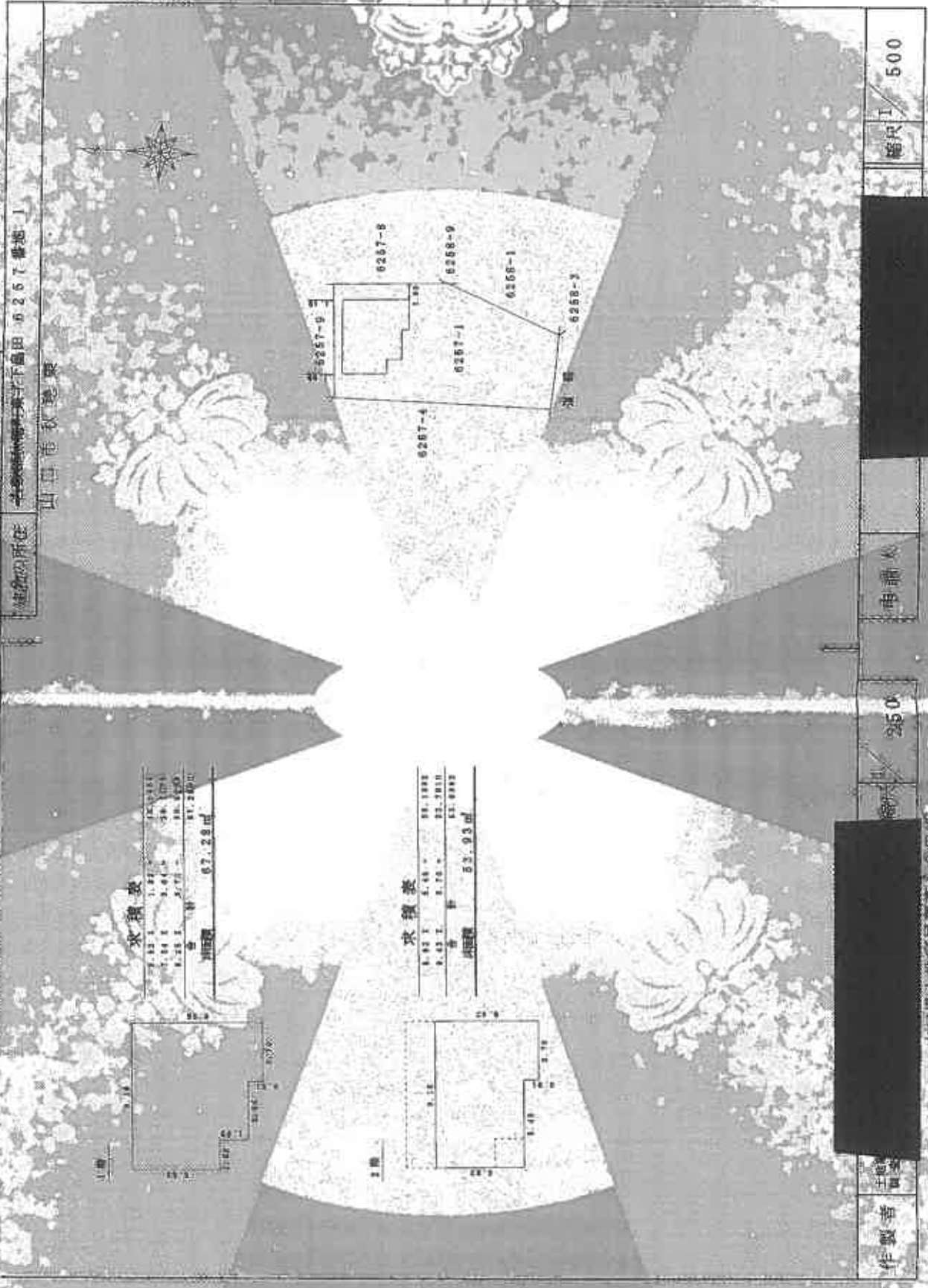


山口地方建設局

これは図面に記録された公文書であり、図面とは異なります。令和8年1月14日

縮小 (A3-A4)

【8 枚目】



作製者

250

申請人

幅尺 500

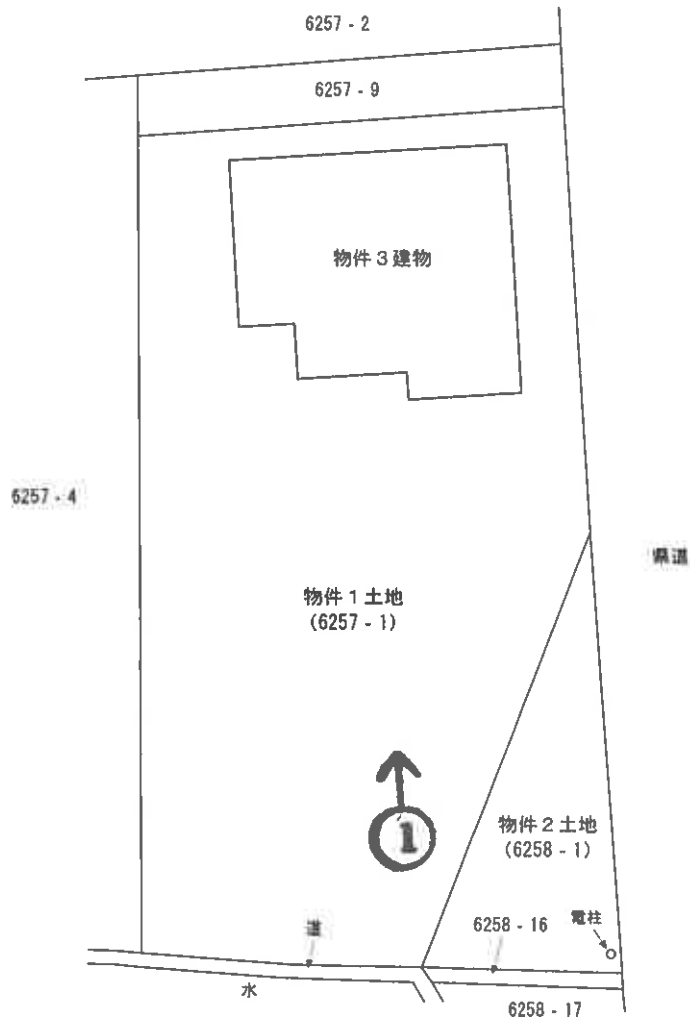
山口県土地家屋調査士会

請求番号：15-2

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ : 写真撮影位置及び方向



※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、精度の高い図面ではない。

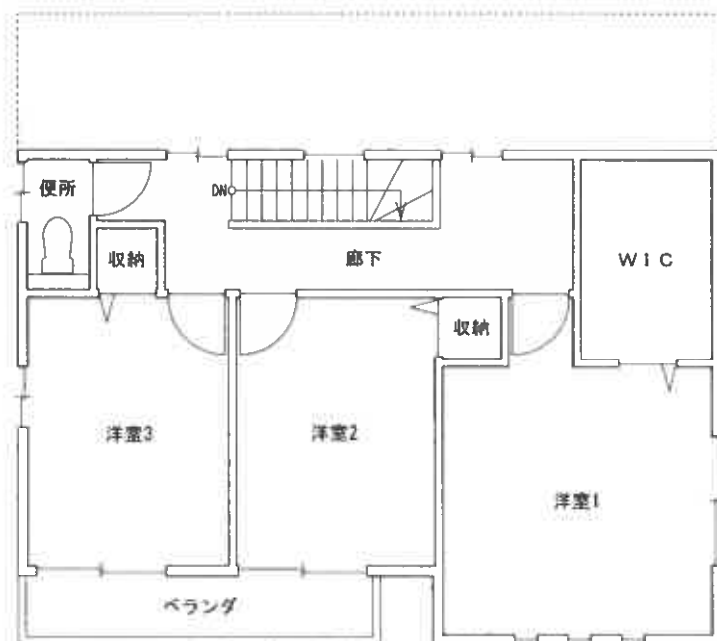
【9 枚目】

↑  
○ 撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



【1階】



【2階】



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

写真1  
本件物件  
の外観



写真2  
居間・食堂



写真3  
浴室



令和7年(ケ)第79号  
令和7年(ヌ)第21号  
令和8年2月7日 現地調査  
令和8年2月28日 評価

山口地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,768,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,048,000 円
物件2(土地)	金 264,000 円
物件3(建物)	金 2,456,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	山口市秋穂東字下畠田 6257番1 宅地 368.32 m <sup>2</sup>	
2	所在地 地目 地積	山口市秋穂東字下畠田 6258番1 宅地 47.46 m <sup>2</sup>	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市秋穂東字下畠田6257番地1 6257番1の2 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 67.28 m <sup>2</sup> 2階 53.93 m <sup>2</sup> (合計 121.21 m <sup>2</sup> )	
番号	特記事項		
1、2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、物件1、2土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。</li> <li>・隣地(6257番4)への出入りに本件土地が通行利用されている。</li> </ul>		

#### 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、2）

位置・交通	JR山陽本線「四辻」駅の南西方・道路距離約8.1km 「下村」バス停の北方・道路距離約110m	
付近の状況	一般住宅が多く見られる既成住宅地域。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想される。	
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 70% 200% なし 特定用途制限地域、景観計画区域
画地条件	物件1、2土地を一体画地として、間口約28.5m、奥行約15.0m、規模415.78㎡(登記数量)、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側で幅員約6.5mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路※)に、ほぼ等高に接面し、南側で幅員約1.4m(側溝含む)の未舗装通路(建築基準法上の道路か否かは未判定※)にほぼ等高に接面する。(※山口市開発指導課聴取)	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	上水道：不明(特記事項参照) ガス配管：なし 下水道：あり(農業集落排水)  (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み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。	
特記事項	・上水道は対象地の南方50m付近に存する県道に通っている施設管から前面道路(東側県道)の私設管を経由して引込みされている。なお、前面道路(東側県道)に上水道の施設管は通っていない。(山口市上下水道局南部上下水道事務所聴取)	

・物件3建物に係る水道の給水管の一部が隣地(6257番9)内に存する可能性がある。また、隣地(6257番4)上建物に係る水道の給水管の一部が物件1土地内に存する可能性もあるが、詳細は不明である。(山口市上下水道局南部上下水道事務所聴取)

・物件3建物に係る下水の排水管の一部が隣地(6257番9)内に存する可能性がある。また、同排水管は隣地(6257番4)上建物に係る下水の排水管として利用(共用)されている可能性もあるが、詳細は不明である。(山口市上下水道局南部上下水道事務所聴取)

・上記の排水管は物件3建物の東側に存する下水道の公共ますに接続されている可能性があるが、詳細は不明である。(山口市上下水道局南部上下水道事務所聴取)

・下水道の公共ますについては、上記以外に物件1土地の南側にも1個存する可能性があるが、詳細は不明である。なお、下水道の利用等に関する詳細については、買受希望者による調査及び確認等を要する。(山口市上下水道局南部上下水道事務所聴取)

・物件1土地に水道メーターが2個、物件2土地に水道メーターが1個存する。なお、物件1土地の水道メーターは、物件3建物及び隣地上(6257番4)建物に係るものと思われるが、詳細は不明である。

・物件3建物の雨水ます(推測)の一部が隣地(6257番9)側に越境している可能性があるが、詳細は不明である。

・物件3建物の南東側角付近に、以前、井戸があったとのことである。(物件3建物所有者の母親聴取)

・物件2土地の南東側角付近に電柱が存する。

・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。(山口市教育委員会聴取)

・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の可能性について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。また、地中埋設物の有無についても詳細不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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16年9月17日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	第3項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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室のドアが損傷している。</li> <li>・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。</li> <li>・アスベスト含有建材の有無については詳細不明である。</li> <li>・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,300	1.00	368.32	0.90	4,740,000
2	14,300	1.00	47.46	0.90	611,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山口(県) - 23

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a×b×c×d=e
14,300	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{96}$	14,300

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.03、規模 0.98、電柱の存在 0.99 の相乗積より 1.00 と査定した。なお、南側通路接面による効用増はないと判断した。

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3（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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	180,000	121.21	0.21	4,582,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：経済的全耐用年数30年、経過年数21年、経済的残存耐用年数9年、観察減価率30%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = 0.21$$

## 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	4,740,000	0.10	使用借権	474,000
2	611,000	0.10	使用借権	61,000
合計				535,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	4,740,000	-474,000	/	0.80	0.60	2,048,000
2	611,000	-61,000	/	0.80	0.60	264,000
3	4,582,000	+535,000	1.00	0.80	0.60	2,456,000
一括価格 (合計)						4,768,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：水道の給水管及び下水の排水管等の埋設状況に関する不明事項、雨水ますの越境の可能性、隣地(6257番4)への出入りに本件土地が通行利用されていること等を考慮し査定した。

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した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格「山口(県) - 23」

所 在 : 山口市秋穂東字式反田 6798 番 22  
価 格 : 14,300 円/㎡  
位 置 : JR 山陽本線「四辻」駅の南西方約 7.9 km に位置する。  
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日  
地 積 : 332 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南東側 6.0m 市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
無指定 (建ぺい率 70%、容積率 200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ中規模住宅団地

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 : 3,857,415 円  
物件 2 : 497,048 円  
物件 3 : 2,454,521 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

- 1 位置図 (山口市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 地図(法第 14 条第 1 項)写し (法務局備付)
- 3 建物図面写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

位置図  
山口市役所・白図  
縮尺1/10,000

地価調査  
山口(県) - 23

評価物件





各階平面図

家屋番号 6257番1の2

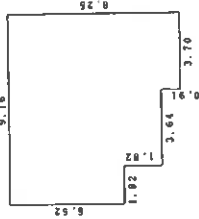
建物図面  
(各階平面図)

建物の所在 千葉県秋田郡野栗字下島田 6257番地1

山口市秋徳東

047704

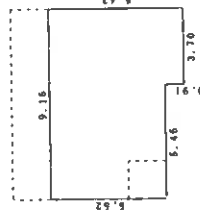
1階



求積表

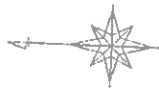
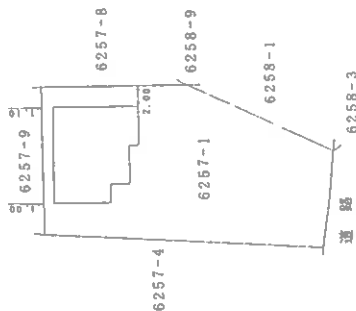
5.52 X	1.92 *	10.6464
7.34 X	3.64 *	26.7176
8.25 X	3.70 *	30.5250
合	計	67.8890
所積		67.28㎡

2階



求積表

6.82 X	5.46 *	30.1392
6.43 X	3.70 *	23.7910
合	計	53.9302
所積		53.93㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

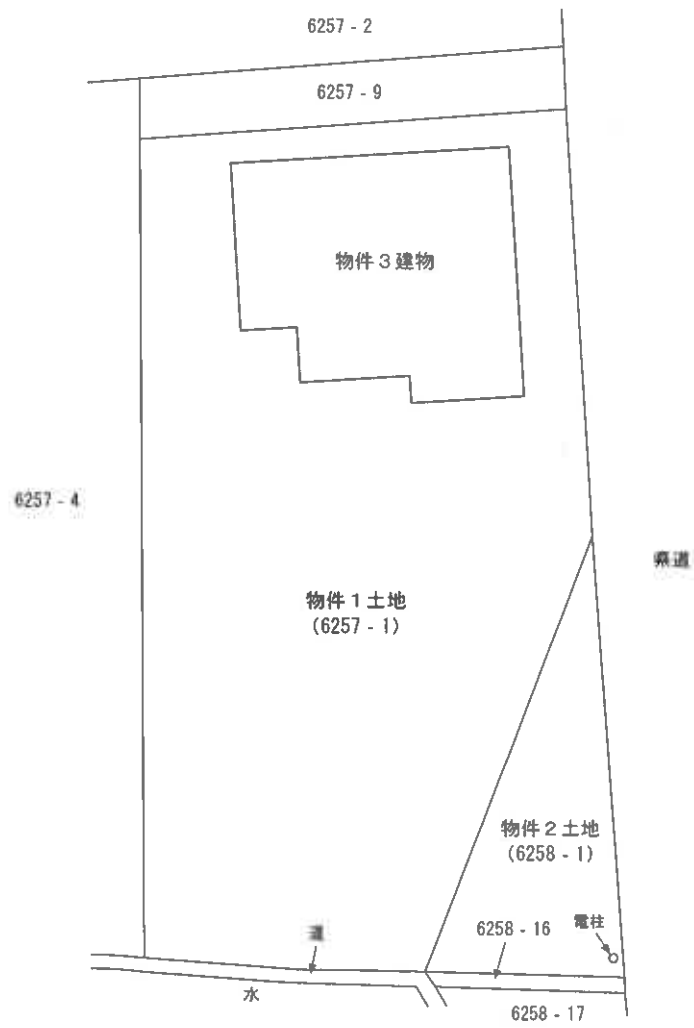
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

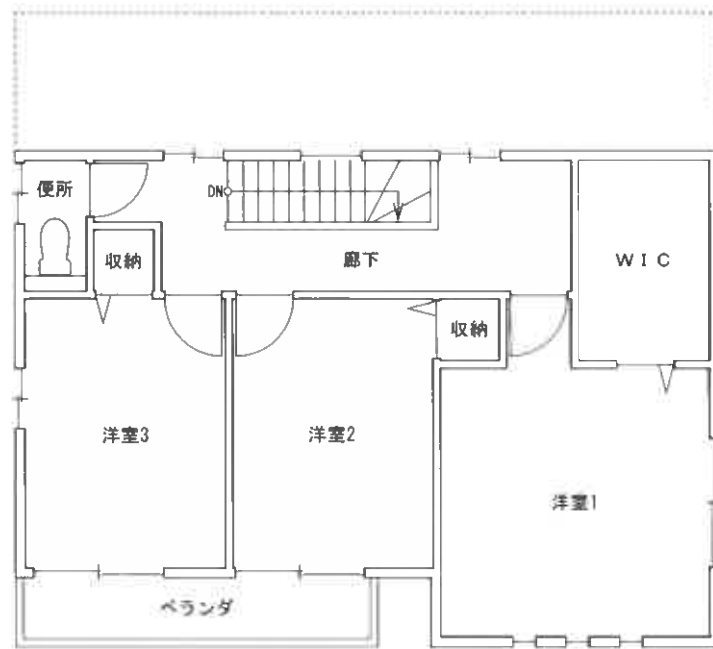
○➤ 写真撮影位置及び方向



※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、精度の高い図面ではない。



【1階】



【2階】

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

現況写真



①



②



③