

## 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,131,000 3,304,800	一括	826,200	56,613	11,272
1	1,317,000				
2	2,814,000				
備考	民事執行規則30条の3第1項により減価				



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 山口市吉敷佐畑二丁目                                 |
|   | 地 番   | 2 3 1 4 番 8                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 3 . 6 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 山口市吉敷佐畑二丁目 2 3 1 4 番地 8                    |
|   | 家屋 番号 | 2 3 1 4 番 8                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 0 6 平方メートル<br>2階 4 3 . 5 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

A及びBが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

---

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   | 山口市吉敷佐畑二丁目                       |
|   | 地 番   | 2314番8                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 153.67平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市吉敷佐畑二丁目2314番地8                |
|   | 家屋 番号 | 2314番8                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 58.06平方メートル<br>2階 43.54平方メートル |



令和7年(ケ)第52号  
令和7年8月21日受理  
令和7年10月10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、 の箇所に記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 山口市吉敷佐畑二丁目  
地 番 2314番8  
地 目 宅地  
地 積 153.67平方メートル
- 2 所 在 山口市吉敷佐畑二丁目2314番地8  
家屋 番号 2314番8  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 58.06平方メートル  
2階 43.54平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口市吉敷佐畑二丁目11番21号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	■公図 のとおり ■地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■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	■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し、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)	■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	■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	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■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。 ■『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)	■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	■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	■建物図面(各階平面図)のとおり ■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2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A、B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 (■A (占有者)) ■B (占有者) の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■無し
占有開始時期	年 月 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input 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 type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■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
■本件物件の所有者の 特別代理人	1 本件について私は全く情報を得ていません。 2 私は、現況調査日時の立会いを希望しません。 (令和7年8月21日電話聴取)
■B (占有者)	1 私は、本件建物に、姉Aとその子供らと一緒に住んでいます。 2 本件建物は亡母の所有でしたが、私は亡母について相続放棄をしましたので本件建物に居住する権利がないことは承知しています。競売手続により本件物件が売れたら、出ていく必要があることは承知していますが、私が通院中であることや姉の子供らの学校の関係もあり、現在のところ転居先を見つけられていません。 3 私は通院中で体調が優れませんから、現況調査日時等の調整は、私の姉と行うよう希望します。 (令和7年8月26日面談聴取) 4 姉の子供らに出入りして欲しくない部屋を施錠できるように、本件建物の複数の部屋の出入口には、蝶番式の掛金が設置されています。 (令和7年9月12日口頭聴取)
■A (占有者)	1 私は、本件建物に、私の子供ら及び妹Bと一緒に住んでいます。 2 本件建物は亡母の所有でしたが、私は亡母について相続放棄をしましたので本件建物に居住する権利がないことは承知しています。競売手続により本件物件が売れたら、出ていく必要があることは承知していますが、妹が通院中であることや私の子供らの学校の関係もあり、現在のところ転居先を見つけられていません。 3 調整していただければ、現況調査期日に立会いすることは可能です。私は仕事がありますので、妹が立ち会います。 4 本件建物は、建築から40年が経過しており、畳や浴室の周囲の床に傷みがあります。 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。 6 本件建物の電力契約は亡母のままです。電力料金は、私が請求書により支払っています。 (令和7年8月26日、同月27日及び同月29日電話聴取)

(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 関係人（占有者A及び占有者B、以下同人らをまとめて「占有者ら」という。）の陳述、占有者らの住民票の存在（双方別世帯である。）及び現場の状況等から、物件2の建物は、占有者らが、権原無くして、共同して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、概ね公図、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 本件建物は経年劣化による汚れやクラック等が認められる。  
また、占有者らの陳述のとおり、複数の部屋に蝶番式の掛金が設置され、畳や洗面所の床の傷みが認められるほか、玄関ポールにも傷みが認められた。
- 4 本件土地には、物置（土地建物位置関係図に「物置」と表示）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二つ（建物間取図に「差し掛け1」「差し掛け2」と表示）設置されている。
- 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  
(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7年8月21日(木) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図交付請求
令和7年8月21日(木) : ~ :	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8月21日(木) 14:25 ~ 14:30	執行官室	事情聴取(本件物件の所有者の特別代理人)
令和7年8月21日(木) 15:29 ~ 15:43	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年8月26日(火) 14:35 ~ 15:02	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取(占有者B)
令和7年8月26日(火) 15:48 ~ 16:05	携帯電話	事情聴取(占有者A)
令和7年8月27日(水) 13:45 ~ 13:55	携帯電話	期日通知及び事情聴取(占有者A、電話)
令和7年8月27日(水) : ~ :	執行官室	占有者らに対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年8月27日(水) : ~ :	執行官室	占有者らに関し、山口市役所へ住民票交付請求(郵送)
令和7年8月29日(金) 13:10 ~ 13:15	携帯電話	事情聴取(占有者A)
令和7年9月12日(金) 12:35 ~ 13:35	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影



〔注〕 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確とした不動産登記簿上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。



A 吉原区 2丁目

請求部分	所在	山口市吉原佐畑二丁目		地番	2314番8	
出力縮尺	1/600	精度区分		図面番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和45年3月25日		発付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地区
					備考	

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8月21日  
山口地方法務局

請求番号：20-1  
(1/1)

登記官



縮小 (A3-A4) 【7枚目】

公用

改頁に図面に關する重要内容を示す。

土地所在圖  
地積測量圖

解

23/4余3

山形県吉敷市下分

登記年月日：昭和59年6月2日

前 2314-8

後 2314-8

214817

昭和59年6月2日登記

作業者 土地測量員 田中 正士

23/4余3

これは図面に記載されている内容を正確とした測量図である  
令和7年8月21日 山口地方建設局 登記部

公用

縮小(A3-A4) 【8枚目】

山口市吉敷佐畑2丁目2314-8

(1) 平成21年11月30日  
平成20年11月1日変更  
山口市吉敷佐畑2丁目

縮小 (A3-A4)

【9枚目】

登記年月日：昭和59年6月13日

公用

# 建築物図面 (各階平面図)

2314-8

宅屋番号

山口市本字吉敷字下分木2314番地8

建築物所在

昭和59年6月13日 登記

218225

1 階



1 階の床面積
7.62 × 1.82 = 13.87
床面積 13.87 m <sup>2</sup>

2 階



2 階の床面積
1.82 × 3.81 = 6.93
3.81 × 3.81 = 14.52
計 21.45
床面積 21.45 m <sup>2</sup>



2315-1

作製者 土地整理  
株式会社

申請人

縮尺 1/500

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8月21日 山口県測量課 登記官

縮小 (A3-A4) 【10枚目】

(1) 平成21年8月10日  
家賃番号 2314-8 については古敷が古敷佐畑  
2丁目に変更となった。

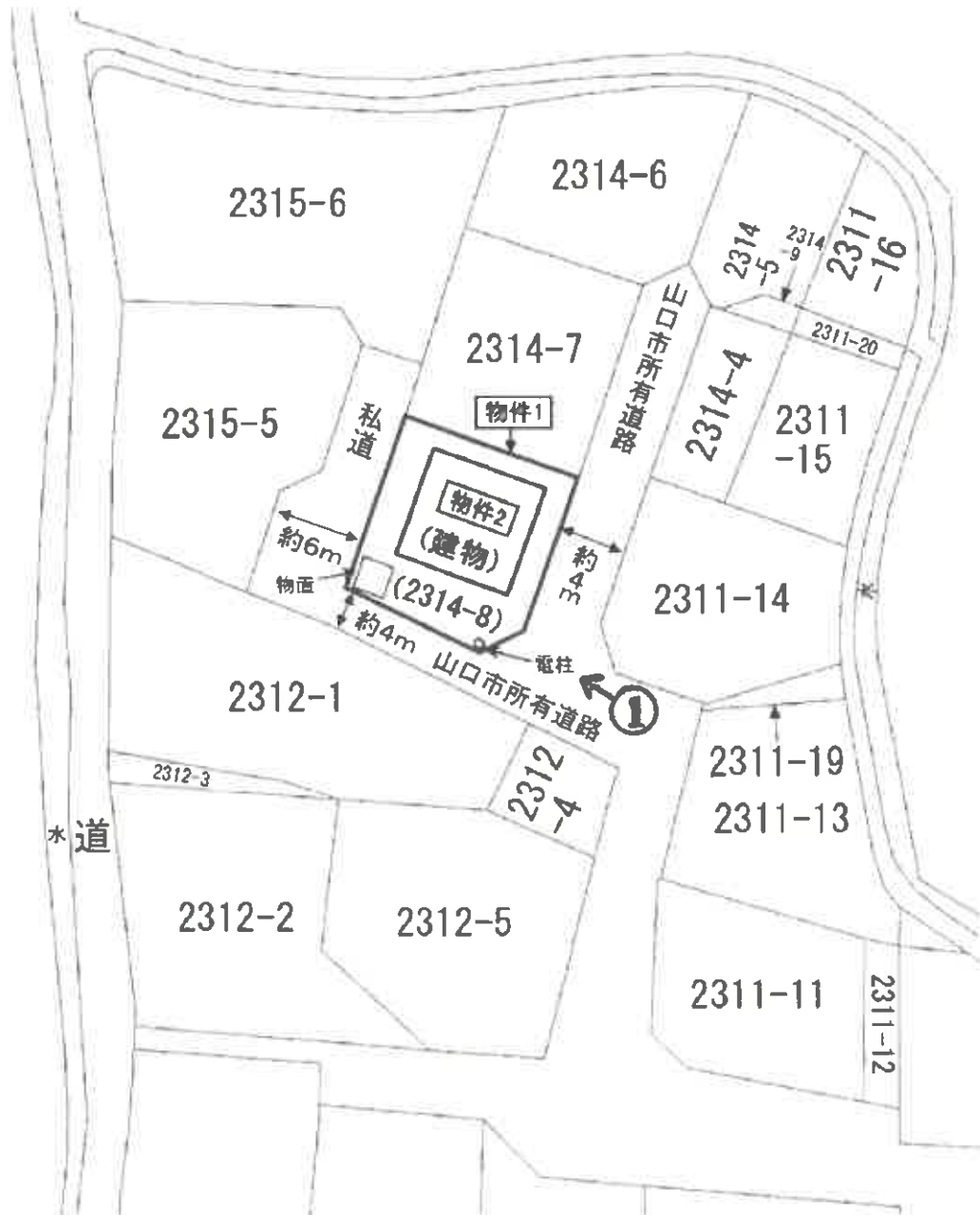
縮小 (A3-A4)

【11枚目】

# 土地建物位置関係図



縮尺約1/500



撮影方向

【12枚目】※ 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。

# 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ついて作成した。

【13枚目】

縮尺 約 1/100

写真1  
本件物件  
の外観



写真2  
DK



写真3  
浴室



令和7年(ケ)第52号

令和7年9月12日 現地調査

令和7年10月6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 5,902,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,882,000 円
物件2(建物)	金 4,020,000 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 地番 地目 地積	山口市吉敷佐畑二丁目 2314番8 宅地 153.67 m <sup>2</sup>	左記に同じ
2	所在  家屋番号 種類 構造  床面積	山口市吉敷佐畑二丁目 2314番地8 2314番8 居宅 鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建 1階 58.06 m <sup>2</sup> 2階 43.54 m <sup>2</sup> 合計 101.60 m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特記事項		
1	法務局備付けの地図に準ずる図面、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『矢原駅』駅の北西方約3,400m【道路距離】 山口市立 良城小学校の北東方約550m【道路距離】 マックスバリュ 吉敷店の西方約1,000m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 日影規制(4h-2.5h-4m) 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 : 153.67 m <sup>2</sup> 間 口 : 約 13 m 奥 行 : 約 12 m	形 状 : ほぼ長方形 接面状況 : 三方路 地 勢 : 平坦
接面道路の状況	東側 幅約4m舗装道路に対して等高接面 ※1 ※1 山口市所有道路〔建築基準法第42条1項2号道路〕 南側 幅約4m舗装道路に対して等高接面 ※2 ※2 山口市所有道路〔建築基準法第42条1項2号道路〕 西側 幅約6m舗装私道に対して等高接面 ※3 ※3 私道〔建築基準法上の道路ではない〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 北側、道路を挟んで東側、西側、南側の全方位において、 戸建住宅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 : なし 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、通常のコスト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、昭和56年頃に分譲開発により宅地へ地目変更され、概ね現況の区画に分割され、昭和59年には目的土地の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【浸水想定区域について】 目的土地は、山口市の洪水・土砂ハザードマップ上において、浸水想定区域(榎野川水系 0.5m～3.0m未満)の範囲に含まれる。</p> <p>⑤【電柱及び差し掛け、物置について】 目的土地の南東端には電柱が1本が設置されている。また、目的建物の西側と北側に沿って2つの差し掛けが設けられている。さらに目的土地の南西端には据置型の物置が存する。</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)： 昭和59年6月12日 新築 経過年数： 約41年 経済的残存耐用年数： 約9年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造
	屋 根： 陸屋根
	外 壁： 吹付タイル 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： 石膏ボード、板調ボード 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水等 その他： ー
床面積(現況)	1階 約 58.06 m <sup>2</sup> 2階 約 43.54 m <sup>2</sup> 合計 約 101.60 m <sup>2</sup>
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"> <li>・キッチンコンロ、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。</li> <li>・建物内には経年や利用に伴い、クロスの剥がれや劣化、一部造作の破損等が見られた。</li> <li>・建物外部の玄関ポールの根本に劣化が見られた。</li> <li>・建物1階の和室1の畳に破損が見られた。</li> <li>・建物1階の洗面所の床に傷みが見られた。</li> <li>・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。また、複数の部屋の入り口に鍵付き蝶番が見られた。</li> <li>・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。</li> <li>・日本石綿協会の自主規制によりアスベスト含有ロックウールの製造が禁止された昭和55年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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,500	108 / 100	153.67	100 / 100	5,228,000

(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) - 6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.4 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 113 & = & 31,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
画 地	三方路	+ 5	105 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			108 / 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	280,000	101.60	0.162	4,609,000

(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%                    ・経済的全耐用年数   :  50 年
- ・経過年数               :  41 年                   ・経済的残存耐用年数:  9 年
- ・観察減価率             :  10%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 9 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.162}}$$

## 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	5,228,000	40%	法定地上権	2,091,000

(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	5,228,000	▲ 2,091,000	/	1.00	0.60	1,882,000
2	4,609,000	+ 2,091,000	1.00	1.00	0.60	4,020,000
一括価格(合計)						5,902,000

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) - 6】

所 在 : 山口市維新公園5丁目3699番10  
価 格 : 36,500 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山口線「矢原」駅の北西方、道路距離約2,600mに位置する。  
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日  
地 積 : 255 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 道 路 : 東側 4 m 道 路 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 : 中規模一般住宅が多く見られる閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 :	3,221,230 円
物件2 :	3,435,552 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

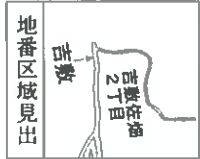


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



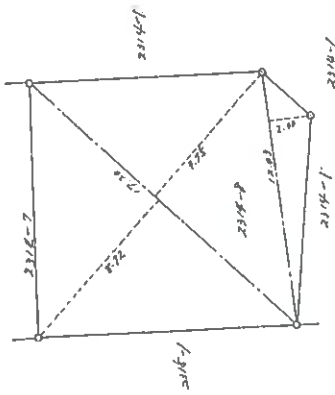
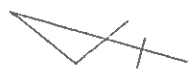
古敷佐畑2丁目

請求部	所在	山口市古敷佐畑二丁目			地番	2314番8		
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45年3月25日			備付年月日(原図)	補記事項			

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地番	2314-8	耕	所在地	山口市吉敷字下分水
土地の所在	2314-8			

214817



求積

17.70 × 8.73	=	149.9940
17.70 × 7.75	=	123.3000
12.02 × 2.00	=	24.0600
計		307.3540
1/2		153.6720
地積		153.67㎡

昭和59年6月2日登記

作製者	申請人	縮尺
山口県土地家屋調査士会	■■■■■■■■■■	1/260
昭和59年5月12日作製	地図番号	
山口県土地家屋調査士会用紙		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 平成21年11月30日  
平成20年11月1日変更  
山口市吉敷佐畑2丁目

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

# 各階平面図

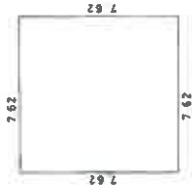
# 建物図面 (各階平面図)

家屋番号	2314-8
建物の所在	山口市大字吉敷字下分木2314番地8

218225

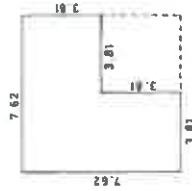
昭和59年6月13日 登記

1階

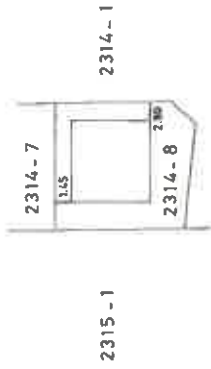
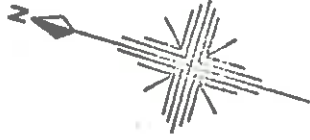


1階の床面積	
7.62 × 7.62	= 58.0644
床面積	58.06 m <sup>2</sup>

2階



2階の床面積	
7.62 × 3.81	= 29.0322
3.81 × 3.81	= 14.5161
計	= 43.5483
床面積	43.54 m <sup>2</sup>



作製者	山口県土地	申請人	縮尺 1/500
	(昭和 12日作製)		
	士会用紙		
	縮尺 1/250		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

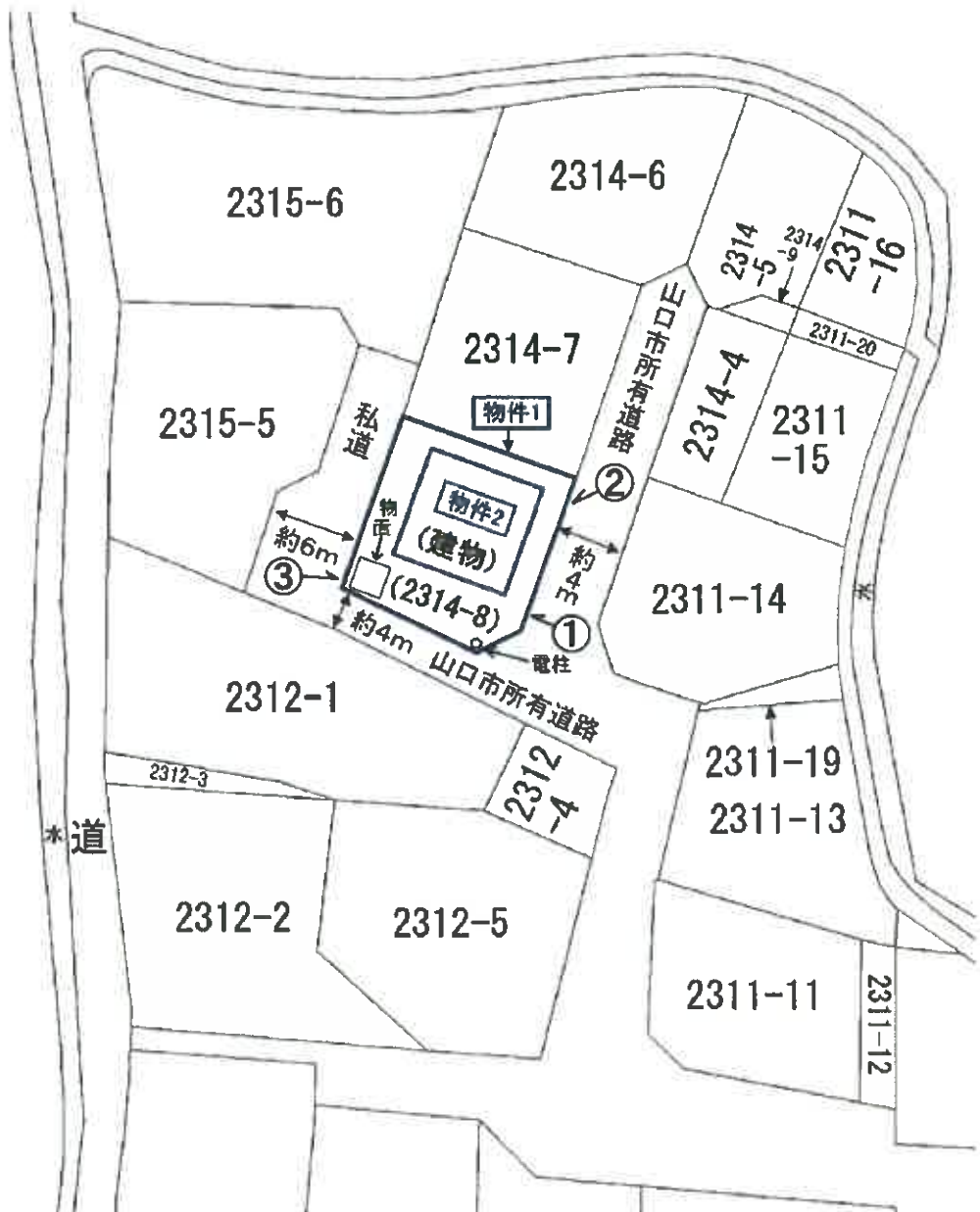
(1) 平成21年8月10日  
家賃番号214-8については古敷が吉敷佐畑  
2丁目に変更となった。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

# 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 / 1 0 0

# 現況写真 1



# 現況写真 2

④

2階  
洋室2



破損等

⑤

1階  
洗面所



床に傷み

⑥

玄関付近



根本が劣化