

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 中 出 誠

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 山口市吉敷赤田二丁目
地 番 939番5
地 目 宅地
地 積 422.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 山口市吉敷赤田二丁目
地 番 939番21
地 目 宅地
地 積 17.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 山口市吉敷赤田二丁目939番地5
家屋 番号 939番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 B

物件明細書

令和 8年 5月15日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

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】

物件番号1の土地の一部及び物件番号2の土地は、Dが駐車場として使用し、占有している。同人は所有権を主張している。

【物件番号3】

E及び本件所有者Bが占有している。Eの占有権原は使用借権と認められる。

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 山口市吉敷赤田二丁目
地 番 939番5
地 目 宅地
地 積 422.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 山口市吉敷赤田二丁目
地 番 939番21
地 目 宅地
地 積 17.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 山口市吉敷赤田二丁目939番地5
家屋 番号 939番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第69号
令和7年12月9日受理
令和8年2月24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 山口市吉敷赤田二丁目
地 番 939番5
地 目 宅地
地 積 422.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 山口市吉敷赤田二丁目
地 番 939番21
地 目 宅地
地 積 17.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 山口市吉敷赤田二丁目939番地5
家屋 番号 939番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.03平方メートル
2階 56.31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	山口市吉敷赤田二丁目13番3号		
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（ ）		
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		
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 物件1の土地の一部及び物件2の土地（土地建物位置関係図に「駐車場（網掛け部分）」と表示された範囲、以下「駐車場部分」という。）は、Dが駐車場として使用、占有している。駐車場部分を除く物件1の土地に債務者Bが下記建物を所有、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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居として使用、占有している。 <input checked="" 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関係)				
占有範囲	■一部 (駐車場部分)		■一部 (駐車場部分を除いた範囲)	
占有者	□債務者 ■D		■債務者 □	
占有状況	□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (E (債務者Bの妻)、D) ■文書 (■平成23年4月2日付土地売買契約書)		■陳述 (所有者A、債務者B) □文書 (□)	
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■無し		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期	平成23年4月2日		平成13年4月25日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日	
	期間	□ 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	□ 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 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 □その他 ()	■所有者 □その他 ()	
	借主	□占有者 □その他 ()	□所有者 ■その他 (債務者B)	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等	□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
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		■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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D	
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"/> 陳述 (D、E (債務者Bの妻)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (■平成23年4月2日付土地売買契約書)		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無し	
占有開始時期	平成23年4月2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
更新の種類別	<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	<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
(4枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (B (債務者兼所有者)、E (債務者兼所有者Bの妻)) <input type="checkbox"/> 文書	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	平成13年4月25日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 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	期間	<input type="checkbox"/> 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
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期等	毎金	円
	(毎限り 分支払)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
	特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
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
(5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 A	<p>1 私は、本件土地の所有者です。本件土地は、そもそも私の夫であるCが所有していましたが、同人死亡後、私が相続しました。</p> <p>2 Bが本件土地上に本件建物を建築するにあたり、CはBに対し、本件土地を無償で提供しました。以後、現在まで、Bは本件土地を無償で使用しています。</p> <p>3 Bの妻は、私の娘Eであり、現在、私の自宅で同居しています。本件建物の鍵は、Eが管理しています。</p> <p>4 隣接所有者との間で、本件土地の境界に関する紛争はありません。</p> <p>5 (第三者が本件土地の一部を駐車場として利用している点について説明を求めたところ) 分筆登記をしていなかったから・・・、よく分かりません。</p> <p>6 (更に質問を繰り返したところ) 最近は何事かから、執行官の身分証を呈示されても信用できません。これ以上、あなたに回答したくありません。私の娘であるEに尋ねてください。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月10日口頭聴取)</p>
■債務者兼所有者B	<p>1 私は、本件の債務者であり、かつ、本件建物の所有者です。本件建物の敷地は、私の妻の父であるC名義でしたが、現在は私の妻の母であるA名義になっています。敷地は無償で利用しており、利用に関する書面はありません。</p> <p>2 私は、妻と子供と一緒に本件建物に住んでいましたが、10年以上前に家を出ました。その後、妻と子供が本件建物に住み、子供が家を出た後は、妻が一人で住んでいましたが、隣の実家に住んでいるAの看護のため、妻は本件建物を出て、実家に住んでいると聞いています。本件建物には、現在誰も住んでいないと思います。</p> <p>3 私は、本件建物の鍵を持っていませんが、私の妻は本件建物の鍵を持っていると思います。</p> <p>4 私が家を出るとき、持ち出せない家財道具等は本件建物に置いてきました。</p> <p>5 私が家を出たときは、本件建物には特段の不具合等はありませんでしたが、現在の状況は分かりません。 なお、当時から、敷地のフェンスの一部が壊れていました。</p> <p>6 隣接所有者との間で、建物の越境や本件建物の敷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10日電話聴取)</p>
■E(債務者兼所有者Bの妻)	<p>1 私は、所有者Aの娘で、債務者兼所有者Bの妻です。</p> <p>2 私とBは家族で本件建物に住んでいましたが、最初にBが家を出て別居し、その後残った家族も出たので、十数年前から、本件建物には誰も住んでいません。現在、本件建物内にはBの荷物が残っているほか、家族の荷物などが残っており、それぞれの荷物が保管されている場所を明確に区別することは困難です。なお、本件建物の鍵は私が管理しています。</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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■D</p>	<p>3 本件建物に附属している電気温水器は故障しており、使用できません。 また、平成30年頃から合併浄化槽の管理、使用を停止しています。</p> <p>4 分筆前の939番5の土地は、本件建物の敷地部分と駐車場部分に別れ、その間にはフェンスが設置されていました。駐車場部分は駐車場として利用される前は畑でした。 DからAに対し、駐車場部分の利用料金は支払われていません。 また、Dが、駐車場部分を利用開始した経緯や詳細は分かりません。</p> <p>5 本件土地について、CとDとの間で締結された、平成23年4月2日付け土地売買契約書（以下「本件契約書」という。）を発見しましたが、新たなトラブルにならないか心配しています。 土地売買契約を締結した経緯や詳細は分かりません。 なお、本件契約書のC名義の署名及び押印は、いずれも本人のもので間違いのないと思います。</p> <p>6 Aは認知症が進行しているため、執行官が事情聴取を行っても、適切に回答できないと思います。</p> <p>7 隣接所有者との間で、建物の越境や本件建物の敷地の境界に関する紛争はありません。 (令和7年12月12日電話聴取、令和8年1月8日口頭聴取)</p> <p>1 私は、中古自動車販売会社やNPO法人を運営しています。</p> <p>2 私は、Aの息子の同級生であり、昔から、A及びCと親しくしていました。 今から10年以上前、Aから依頼を受けて、私はAに対し、Aの自宅玄関先において、金100万円を貸しました。しかし、期限を経過しても返済されないことから、私、A及びCは、貸金の返済に代えて、駐車場部分を売買することで合意し、本件契約書を作成しました。 本件契約書第1条には、分筆前の939番5の土地の全部が売買契約の対象であるかのように記載されていますが、私とCは、敷地部分を除いた駐車場部分を購入することで合意していました。 また、本件契約書の末尾に、売買対象土地から道路の幅6mを除く趣旨の記載があるのは、Aらが上記道路の進行先にある土地の開発を計画していたことから、同人らの希望で盛り込まれたものと記憶しています。 更に、本件契約書第7条には売買対象土地には抵当権が無いことを保障する旨の規定もあることから、契約当時、私は、本件土地が共同抵当に入っていることを知りませんでした。私は、本件契約書第6条に基づき、駐車場部分を分筆、登記しようとしたところ、本件土地に共同抵当が設定されていることを初めて知り、分筆登記手続は止めました。</p> <p>3 法律的なことは分かりませんが、私としては、駐車場部分は、私が所有しているものと考えていますが、競売手続の結果、駐車場部分の所有権が否定されるのであれば、私としては、所有者AやCの相続人であるE（債務者兼所有者Bの妻）に対し、賠償請求をすることになると思います。</p> <p>4 現在、本件土地の駐車場部分は、私が運営しているNPO法人の職員駐車場として利用しています。</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
(7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
■ E (債務者兼所有者Bの妻)	<p style="text-align: right;">(令和8年1月9日口頭及び電話聴取)</p> <p>1 本件契約書作成後、私は、A及びCから、駐車場部分をDに売却したことを聞きました。 現在敷地部分は庭木が生い茂っており、駐車場部分から敷地部分の見通しはよくありませんが、当時は駐車場部分から敷地部分は容易に見通せたことから、私は、A及びCに対し、不平を述べたことを覚えています。</p> <p>2 1月9日以降、私はDと電話で話しをして、前記のようなDの主張を初めて聞きました。 電話終了後、直ちに、私はAに対し、本件契約書に関して問い質しましたが、本件契約書を作成した経緯などについて、Aから明確な説明はありませんでした。 執行官が、本件契約書について質問しても、Aは回答できないと思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月13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
(8枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地のうち駐車場部分は、無権限で、占有者Dが駐車場として使用、占有しているものと認められる。
- なお、占有者Dは、本件契約書等を根拠に、駐車場部分について所有権を有する旨を陳述しているが、所有権移転登記を経由していないまま、令和7年11月11日山口地方裁判所担保不動産競売開始決定に基づく差押登記がなされていることから、所有権を認めることは困難であると思われる。
- また、物件1の土地から駐車場部分を除いた範囲は、使用借権に基づき、債務者Bが、本件建物の敷地として使用、占有しているものと認められる。
- 2 本件建物は現在誰も居住していないが、占有者Eの動産類が残置していること、及び、占有者Eが本件建物の鍵を管理していること等の理由から、使用借権に基づき、占有者Eが居宅として使用、占有しているものと認められる。
- また、本件建物には、債務者兼所有者Bが所有する動産類等が残置していることから、債務者兼所有者Bも、居宅として使用、占有しているものと認められる。
- 3 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。
- 4 本件土地に隣接する939番2の土地は山口市が所有しており、登記地目は「田」であるが、現況は市道として使用されている。
- 5 本件建物は経年劣化による損耗は認められるものの、大きな不具合や傷みは認められなかった。
- また、債務者B及び占有者Eが陳述したとおり、本件建物の敷地部分は庭木が生い茂っており、フェンスも一部壊れている。
- 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
(9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12月10日(水) : ~ :	執行官室	山口市役所へ間取図交付請求(郵送)
令和7年12月10日(水) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)へ利用状況照会(郵送)
令和7年12月10日(水) 11:45 ~ 12:08	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年12月10日(水) 13:20 ~ 13:26	携帯電話	電話聴取(債権者担当者)
令和7年12月10日(水) 13:58 ~ 14:44	物件所在地	物件確認、写真撮影、口頭聴取(所有者A)
令和7年12月10日(水) 15:20 ~ 15:34 15:48 ~ 15:58	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者B)
令和7年12月12日(金) 15:14 ~ 15:48	携帯電話	電話聴取(占有者E(債務者兼所有者Bの妻))
令和7年12月12日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所等に住民票等交付請求(郵送)
令和7年12月12日(金) : ~ :	執行官室	所有者A及び債務者兼所有者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1月8日(木) 12:48 ~ 14:32	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(占有者E(債務者兼所有者Bの妻))
令和8年1月8日(木) 14:40 ~ 14:49	本件土地占有者Dの事務所	左記事務所を訪問したが不在ため、電話聴取(土地占有者D)

令和8年 1 月 9 日(金) 13:25 ~ 14:11	本件土地占有者D の事務所	口頭聴取 (土地占有者D)
令和8年 1 月 9 日(金) 14:31 ~ 14:55 15:02 ~ 15:17	携帯電話	電話聴取 (土地占有者D)
令和8年 1 月 9 日(金)	執行官室	山口市役所へ住民票等交付請求 (郵送)
令和8年 1 月 13日(火) 10:17 ~ 10:29	物件所在地	写真撮影
令和8年 1 月 13日(火) 15:23 ~ 15:50	携帯電話	電話聴取 (占有者E (債務者兼所有者Bの妻))
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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
(11枚目)

イ 水 936-11
 ロ 936-15 936-13

N



注：地図に集まる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法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、不備を付け
 与行にある図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。

地番区域見出し
 吉敷
 吉敷
 吉敷赤田2丁目
 A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

領分	所在	山口市吉敷赤田二丁目		地番	939番5	
出方	1,600	精度	区分	地籍	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年3月25日	作成	作成	作成	作成	作成

これは地図に準ずる図面に記録され、内容が不明な場合は、

令和7年12月10日
 山口地方事務所

請求番号：11-1
 (1/1)

縮小 (A3-A4)

【2枚目】

公用

登記年月日：平成24年5月29日

これは図面に記録されている図面と通算し、内容に誤りがないことを証明する
 令和7年12月10日 山口県庁登録係

公用

縮小 (A3-A4)

【13枚目】

土地積測量所 所在地 山口市吉敷森田三丁目

939-21
939-5

測量員 森田 隆夫
 測量年月日 平成23年7月10日

境界求積表

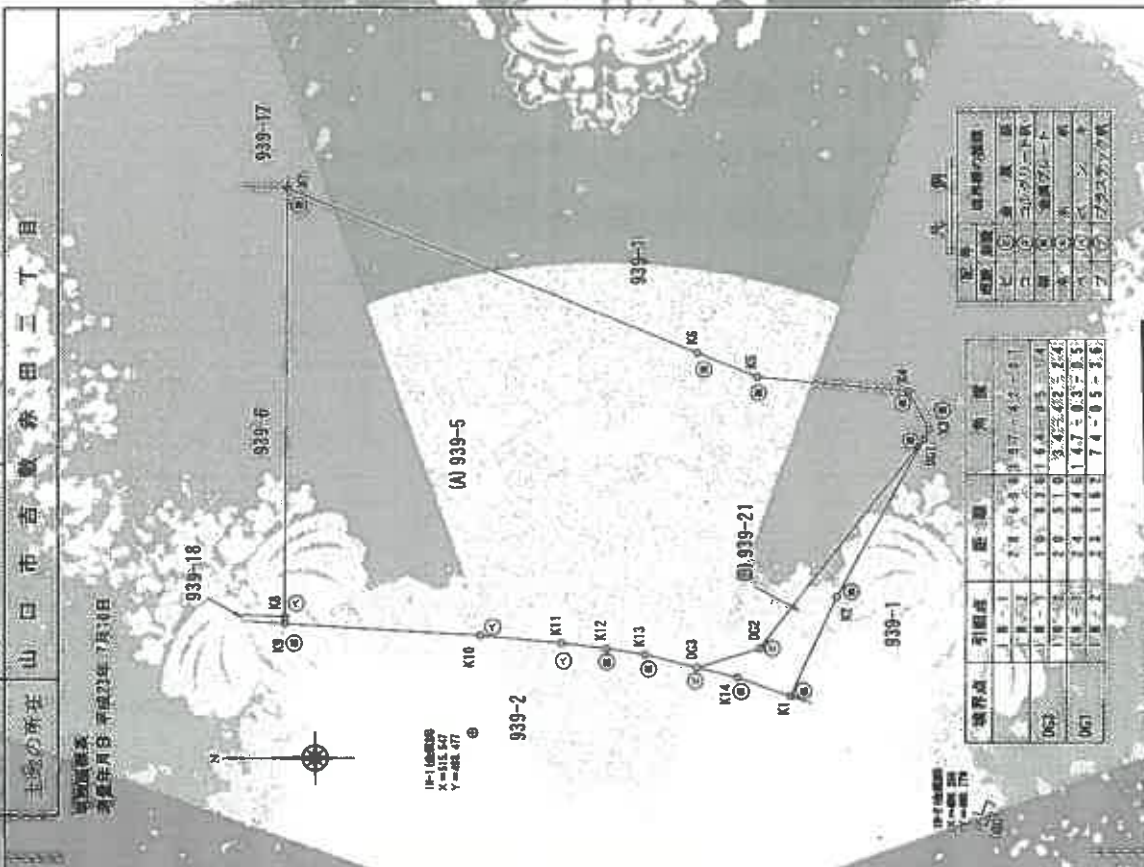
点名	X	Y	辺長	面積
D01	505.126	5001.441		
K10	503.904	500.992	1.8778	0.0114
K11	509.825	508.122	2.627	0.0174
K12	504.708	5.868	1.17	0.0001
K13	512.045	6.382	0.0001	0.0001
K14	502.255	501.448	12.371	0.0001
K15	501.126	501.448	3.000	0.0001
面積			3.000	0.0001
面積			1.17	0.0001
面積			1.74	0.0001

IP=146898
 X=415.547
 Y=882.077

座標求積表

点名	X	Y	辺長	面積
K9	524.274	503.543		
K10	515.181	502.951	9.112	0.0118
K11	511.456	502.998	3.743	0.0011
K12	509.358	502.343	2.113	0.0001
K13	507.571	502.081	1.809	0.0001
K14	505.126	501.448	2.521	0.0001
K15	502.255	502.317	3.800	0.0001
K16	494.613	512.045	12.371	0.0001
K17	494.373	512.480	0.487	0.0001
K18	494.136	514.277	2.038	0.0001
K19	501.126	514.958	7.054	0.0001
K20	505.084	516.078	2.957	0.0001
K21	523.778	20.522	0.0001	0.0001
K22	523.778	503.851	19.926	0.0001
K23	504.274	503.543	8.308	0.0001
面積			0.0001	0.0001
面積			0.0001	0.0001
面積			0.0001	0.0001

*公式 A=1/2Σ(XiYi-Xi+1Yi)



境界点	引張点	距離	方位
D01	K10	1.8778	345.42
K10	K11	2.627	101.42
K11	K12	1.17	101.42
K12	K13	0.0001	101.42
K13	K14	0.0001	101.42
K14	K15	12.371	101.42
K15	K16	3.000	101.42

境界点	引張点	距離	方位
K16	K17	3.800	101.42
K17	K18	0.487	101.42
K18	K19	2.038	101.42
K19	K20	7.054	101.42
K20	K21	2.957	101.42
K21	K22	0.0001	101.42
K22	K23	19.926	101.42

作成者: [Redacted]

申請人: [Redacted]

縮尺: 250

登記年月日：平成13年5月1日

次に図面に關する変更内容を示す。

公用

縮小 (A3-A4)

[1/4枚目]

これは図面に記載され、又はその変更内容、又はその取消を
令和7年12月10日 国土地方省 登記官

建築物図面
各階平面図

登録番号 939番地

出典 西本寺吉敷字中河内939番地5

216980

平成13年5月1日登記

各階平面図

1階

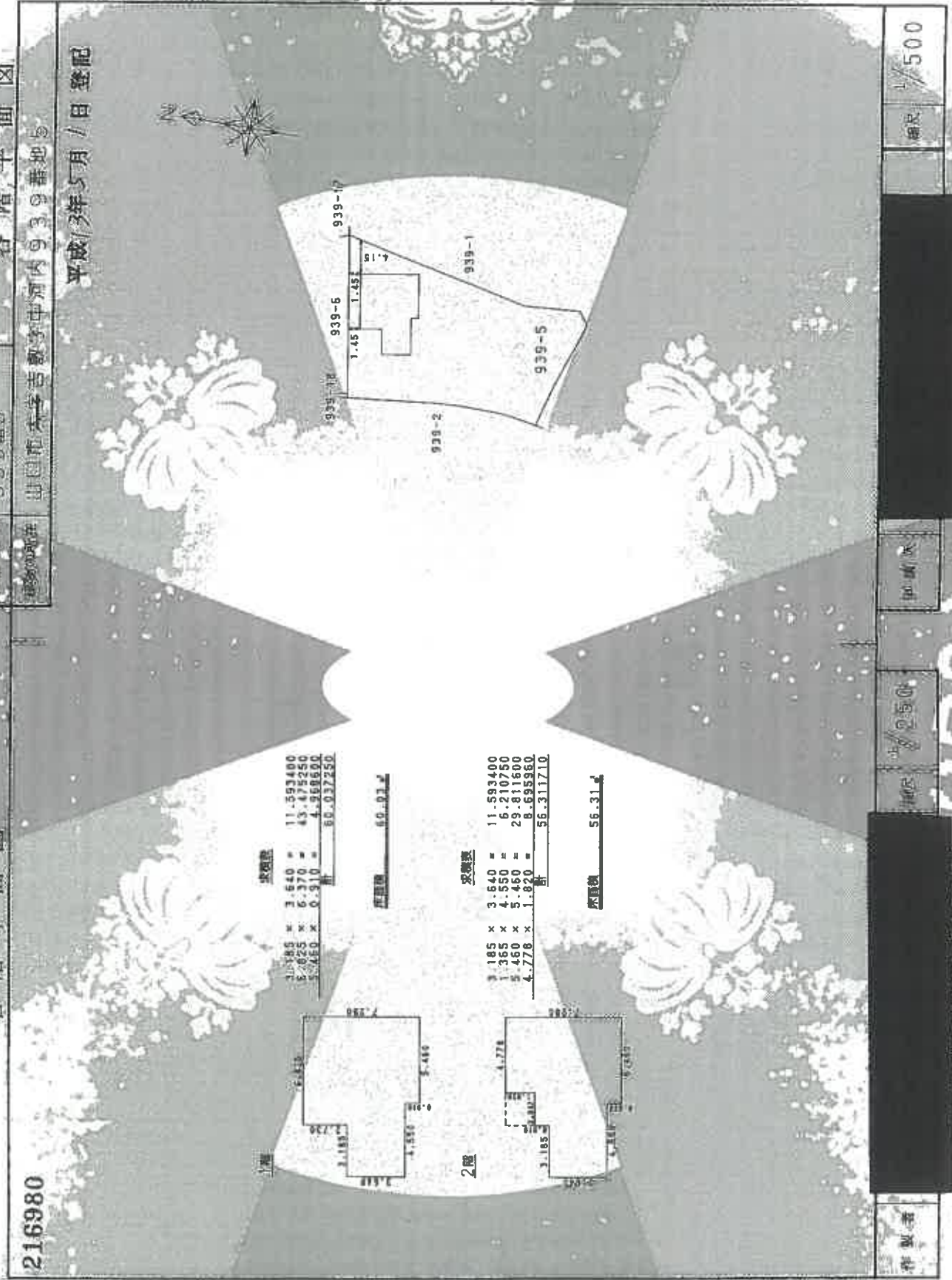
床面積	
3.185 x 3.640 =	11.593400
3.025 x 6.370 =	43.475250
3.450 x 0.910 =	4.568550
計	60.037250

延床積 60.037㎡

2階

床面積	
3.185 x 3.640 =	11.593400
1.365 x 4.550 =	6.210750
5.460 x 5.460 =	29.811600
4.778 x 1.820 =	8.695950
計	56.311710

延床積 56.311㎡



作製者

1/250

印紙

縮尺 1/500

(1/7)

請求番号：11-3

山口市古敷赤田2丁目988-5

(1) 平成21年8月10日
家庭番号939-5Kにおいて古敷が古敷赤田と
区別変更となった。

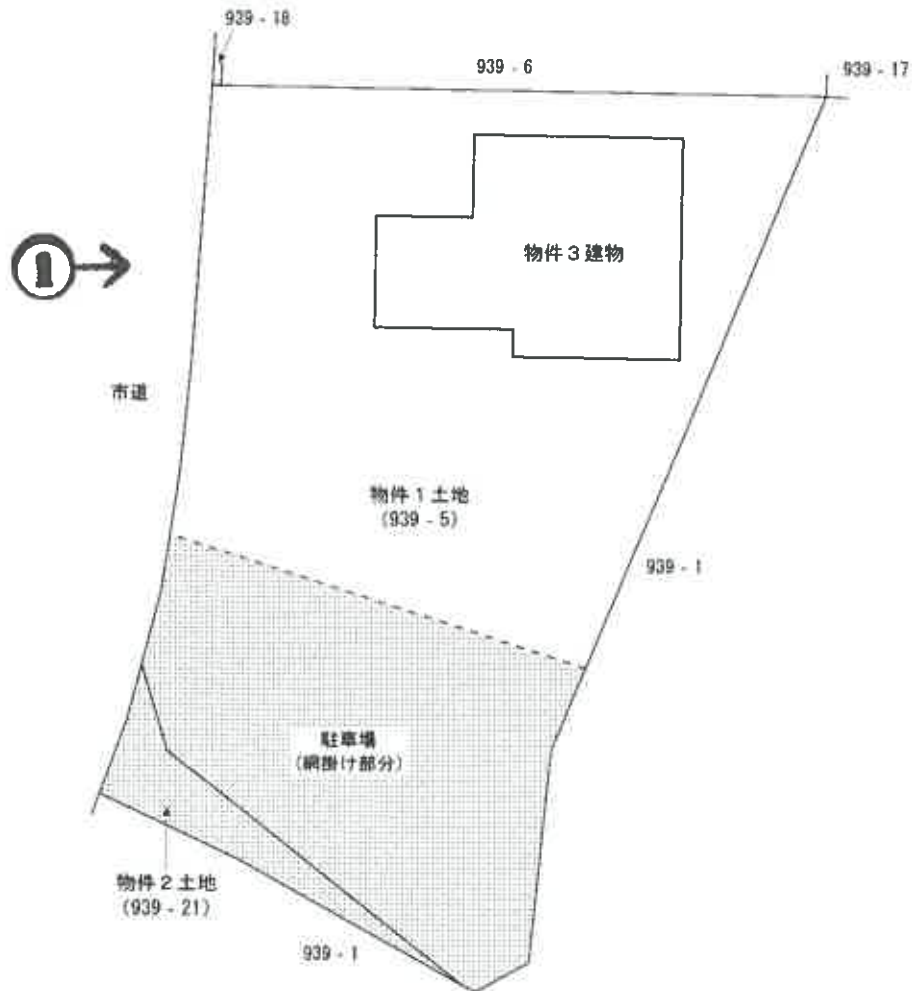
縮小 (A3-A4)

【15枚組】

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➔ : 写真撮影位置及び方向

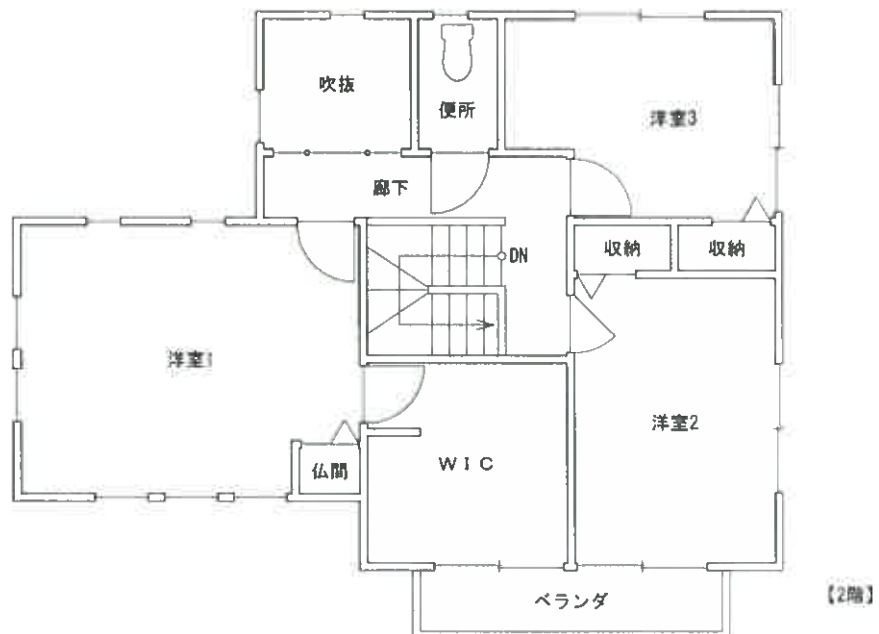


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。



撮影方向

【16枚目】※ 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
------	-------	----	--------



【17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
食堂



写真3
浴室



令和7年（ケ）第69号
令和8年1月8日 現地調査
令和8年2月5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 6,719,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,829,000 円
物件2(土地)	金 200,000 円
物件3(建物)	金 1,690,000 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	山口市吉敷赤田二丁目 939番5 宅地 422.64 m ²	
2	所在地 地目 地積	山口市吉敷赤田二丁目 939番21 宅地 17.51 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市吉敷赤田二丁目939番地5 939番5 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 60.03 m ² 2階 56.31 m ² (合計 116.34 m ²)	
番号	特記事項		
1、2	<p>・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。</p> <p>・物件1土地の南側の一部及び物件2土地の全部が、Dにより駐車場として利用されている。(現況調査報告書参照)</p>		

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 山口線「湯田温泉」駅の北西方・道路距離約 3.6 km 「赤田」バス停の北東方・道路距離約 300m	
付近の状況	中規模一般住宅が多く見られる住宅地域。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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 景観計画区域
画地条件	物件1及び2土地を一体画地として、間口約 24.0m、奥行約 20.0m、規模 440.15㎡(登記数量)、やや不整形の画地である。地勢は概ね平坦と思われる。	
接面道路の状況	西側で幅員約 4.0m の舗装市道(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 3.4~3.7m(側溝部分除く)の舗装道路(建築基準法上は非道路※)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、駐車場等として利用されている。隣地は一般住宅の敷地、水路(側溝)等。	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</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、通常のコスト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。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南側道路の通行利用等に関する詳細については不明である。 ・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) 	

	<p>・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、ここで土壌汚染の存在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。</p>
--	--

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13年4月25日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：吹付け等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水(浄化槽)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	やや劣る
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"> ・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。 ・アスベスト含有建材の有無については詳細不明である。 ・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。 ・電気温水器は故障しており、使用できないとのことである。 ・浄化槽は現況使用されていないとのことである。

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	27,500	0.95	422.64	0.90	9,937,000
2	27,500	0.95	17.51	0.90	412,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山口(県) - 6

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
36,500	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{130}$	27,500

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.02、角地 1.01、形状 0.97、規模 0.95 の相乗積より 0.95 と査定した。

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	116.34	0.10	2,094,000

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25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率40%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 0\% + (1 - \text{残価率} 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率} 40\%) = 0.10$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	9,937,000	0.10	使用借権	994,000
2	412,000	0.10	使用借権	41,000
合計				1,035,000

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	9,937,000	-994,000	/	0.90	0.60	4,829,000
2	412,000	-41,000	/	0.90	0.60	200,000
3	2,094,000	+1,035,000	1.00	0.90	0.60	1,690,000
一括価格 (合計)						6,719,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：駐車場部分の利用(占有)状況に関する不明事項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) - 6」

所 在 : 山口市維新公園5丁目3699番10
価 格 : 36,500円/㎡
位 置 : JR山口線「矢原」駅の北西方約2.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 255㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 東側4.0m道路
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第一種低層住居専用地域(建ぺい率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 : 7,517,920円
物件2 : 311,467円
物件3 : 1,933,832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 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

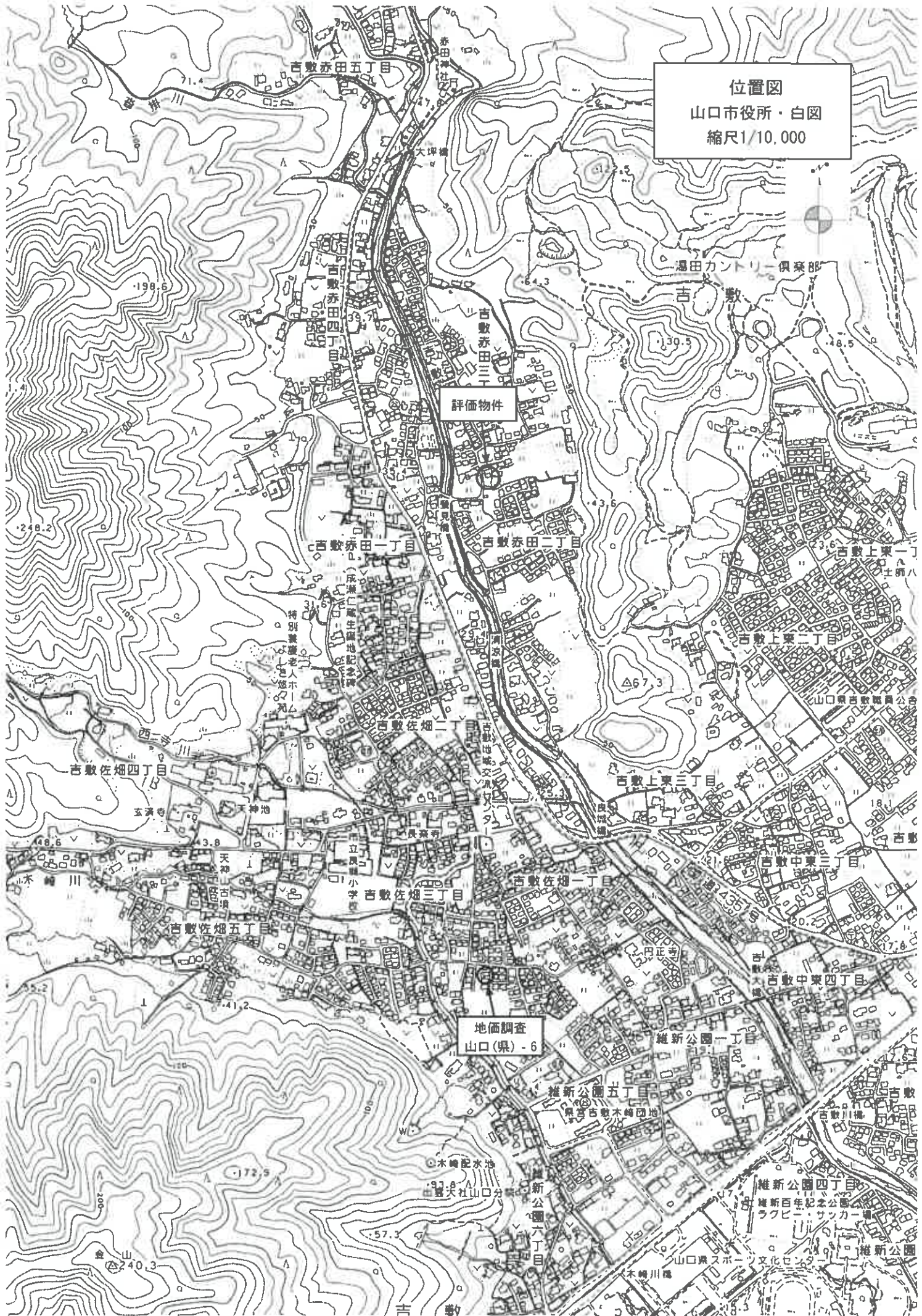
位置図

山口市役所・白図

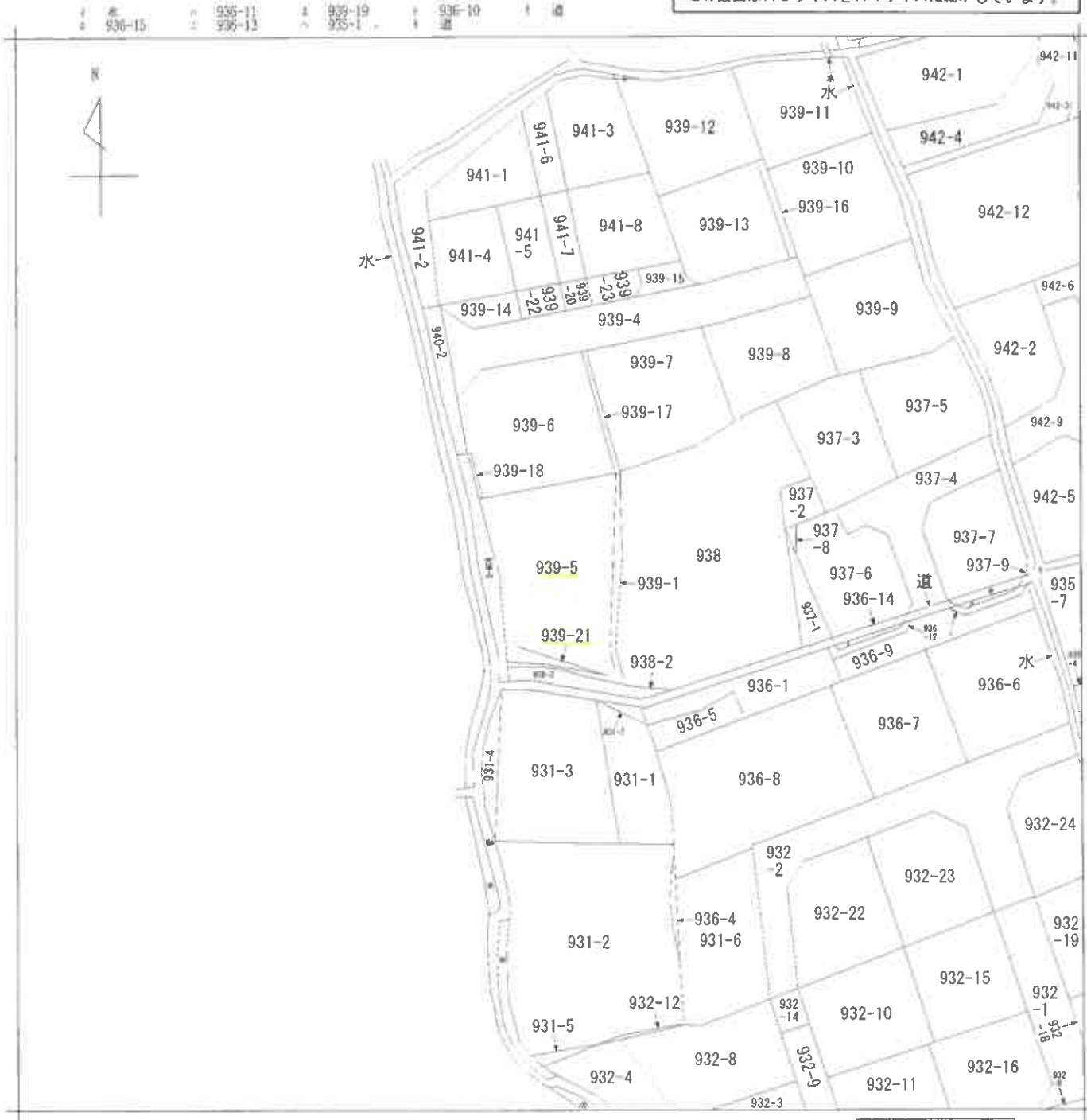
縮尺1/10,000

地価調査
山口(県) - 6

評価物件



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出
 吉敷
 吉敷
 吉敷赤田2丁目
 A B C D E F G
 古敷赤田3
 古敷
 古敷
 古敷
 古敷
 古敷
 古敷
 古敷
 古敷

請求部	所在	山口市吉敷赤田二丁目			地番	939番5		
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	

土地積測量図

地番 939-21
939-5

土地の所在 山口市吉敷赤田二丁目

測量年 平成28年 7月10日

座標求積表

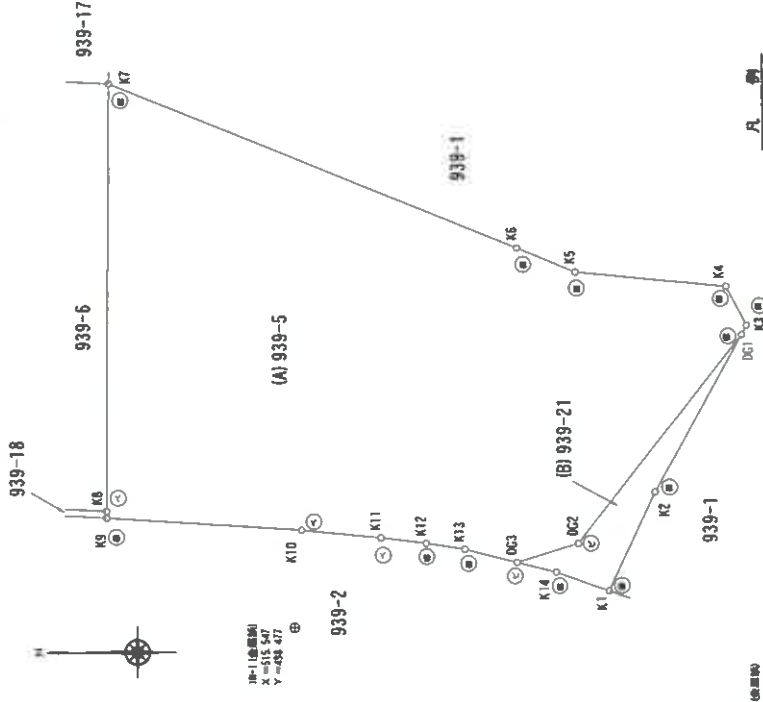
地番	点名	X	Y	積算	測量
939-21	DC3	505 126	501 440		
	K14	503 304	500 992	1 878	DC3-K14
	K1	500 825	500 122	2 627	K14-K1
	K2	498 666	504 708	5 069	K1-K2
	DC1	494 613	512 045	8 382	K2-DC1
	DC2	502 255	金属プレート	12 371	DC1-DC2
	DC3	505 126	501 440	3 000	DC2-DC3
				総面積	35 0265540
				面積	17 5142770
				地積	17 51 m ²

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

座標求積表

地番	点名	X	Y	積算	測量
939-5	金属プレート	524 274	503 543		
	ペンキ	515 181	502 961	9 112	K9-K10
	金属プレート	511 456	502 598	3 743	K10-K11
	金属プレート	509 358	502 343	2 113	K11-K12
	金属プレート	507 571	502 661	1 809	K12-K13
	金属プレート	505 126	501 448	2 521	K13-DG3
	DC2	502 255	502 317	3 000	DC3-DG2
	DC1	494 613	512 045	12 371	DC2-DG1
	K3	494 373	512 480	0 497	DC1-K3
	金属プレート	495 326	514 277	2 039	K3-K4
	金属プレート	502 357	514 958	7 054	K4-K5
	金属プレート	505 094	516 078	2 957	K5-K6
	金属プレート	524 117	523 776	20 522	K6-K7
	ペンキ	524 272	503 851	19 926	K7-K8
	金属プレート	524 274	503 543	0 308	K8-K9
				総面積	845 2975360
				面積	422 6487680
				地積	422 64 m ²

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$



記号	境界線の種類
①	金属
②	コンクリート
③	金属プレート
④	木
⑤	ペン
⑥	プラスチック

境界点	引張点	距離	角度
DC3	IM-1	28.638	197-42-01
	IM-2	1.0	83.6164-05-14
DC1	IM-1	2.0	51.034-42-24
	IM-2	2.4	94.6147-03-05
DG1	IM-1	2.3	16.274-03-36
	IM-2	2.3	16.274-03-36

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作成者: [Redacted] 縮尺: 1/250

申請人: [Redacted] 縮尺: 1/250

1/4日作成

建築物図面

各階平面図

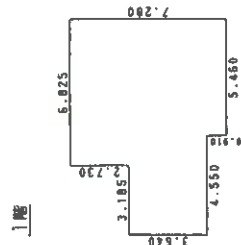
家屋番号 939番5

建築物の所在 山口市大字吉敷字中河内939番地5

平成13年5月 / 日 登記

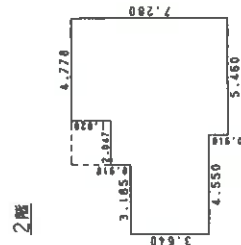
216980

1階
 求積算
 $3.185 \times 3.640 = 11.593400$
 $6.825 \times 6.370 = 43.475250$
 $5.460 \times 0.910 = 4.968600$
 計 60.037250

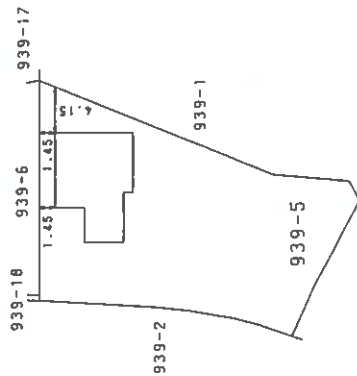


床面積 60.03 m²

2階
 求積算
 $3.185 \times 3.640 = 11.593400$
 $1.365 \times 4.550 = 6.210750$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
 $4.778 \times 1.820 = 8.695960$
 計 56.311710



床面積 56.31 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

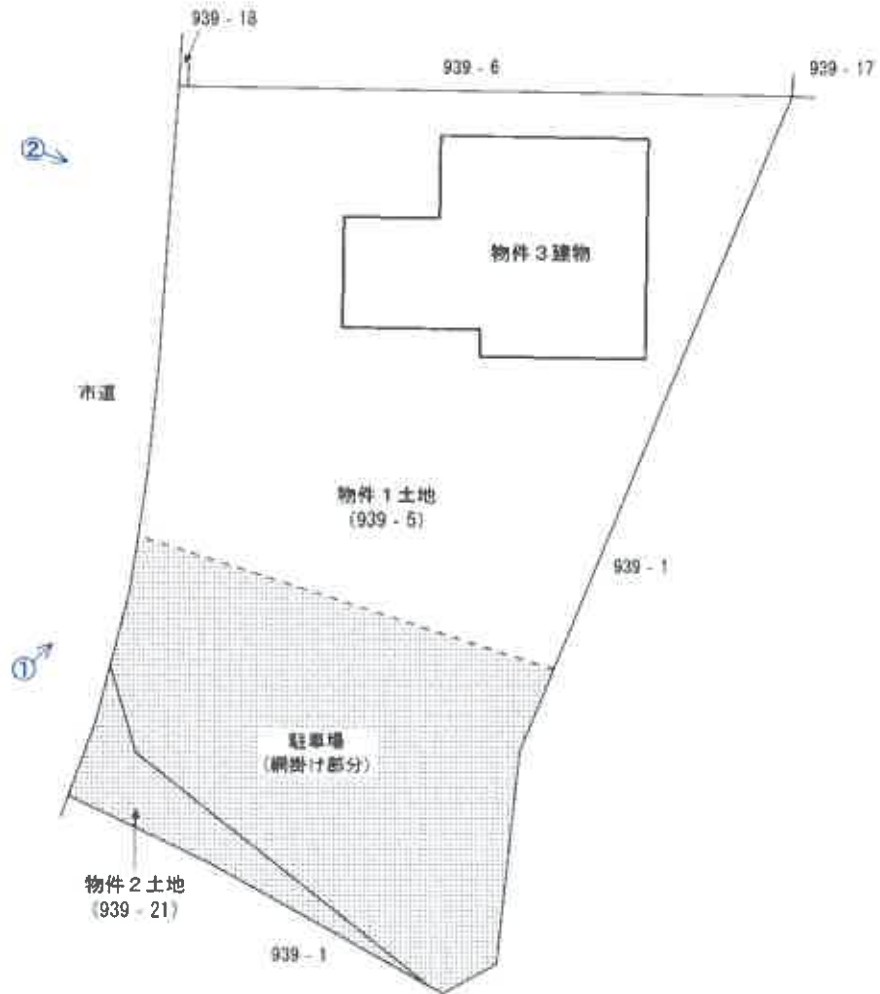
(1) 平成21年8月10日
家屋番号939-5については古歌が古歌赤田2
丁目に変更となった。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図

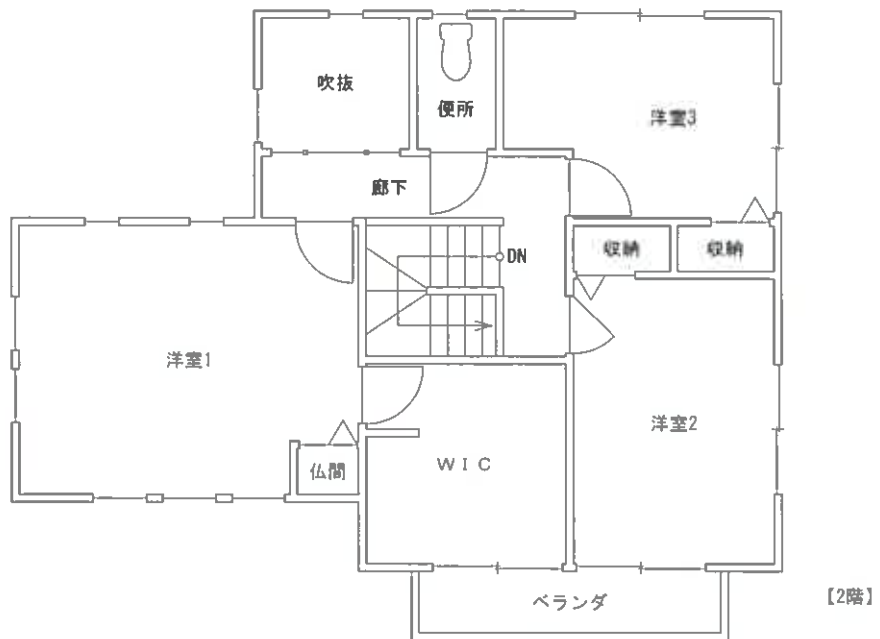
縮尺 約1/250

○➔ 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。

○➤: 写真撮影位置及び方向



※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

