

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7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 8月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月18日 午前10時00分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 8日 午前 9時40分 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 7月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,592,000 1,273,600	一括	318,400	73,005	9,559
1	734,000				
2	749,000				
3	109,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 |
| | 地 番 | 2 6 9 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 2 6 9 9 番地、2 6 9 6 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 9 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 8 3 . 7 9 平方メートル
2階 6 3 . 5 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 3 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 2 6 9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 9 番の2 |
| | 種 類 | 物置 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9 . 0 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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1～3】

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 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 |
| | 地 番 | 2 6 9 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6. 7 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 2 6 9 9 番地、2 6 9 6 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 9 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 8 3. 7 9平方メートル
2階 6 3. 5 6平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 3 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 2 6 9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 9 番の2 |
| | 種 類 | 物置 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9. 0 8平方メートル |



令和7年（ケ）第8号
令和7年5月9日受理
令和7年6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 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 |
| | 地 番 | 2 6 9 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 6 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 2 6 9 9 番地、2 6 9 6 番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 9 番 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 3 . 7 9 平方メートル
2 階 6 3 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山口市秋穂東字赤崎貳番 2 6 9 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 9 9 番の 2 |
| | 種 類 | 物置 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 9 . 0 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市秋穂東字赤崎貳番2699番地（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（法第14条第1項）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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 ☐ 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、3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 物件3につき公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 物件2につき公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置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 ☐ 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 ☐ 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）

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	私は、本件不動産の所有者です。 私は、本件建物に一人で住んでいます。 (令和7年5月13日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、☒ の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件2及び3の建物は、債務者兼所有者が、いずれも占有しているものと認められる。
- 2 物件1の土地の形状については、現地での概測の結果、概ね公図（法第14条第1項）記載のと通りの形状であると思われる。
- 3 物件1の土地のうち、建物が存在していない部分は雑草等が生い茂っており、特に同土地の北側から東側の部分には、竹や樹木等が生い茂っている。
- 4 物件1の土地の南側部分には、目的外動産（ナンバープレートが撤去された軽自動車1台）が放置されている。
- 5 物件1の土地には、井戸及び電柱があり、物件3の建物には、それに附合している底がある。
- 6 物件2及び3の建物内には、相当量のゴミ類等が残置されているため、床の状況等は確認できなかった。物件2の建物の屋根の一部が破損しているほか、窓の一部には外側から平板が打ち付けられている。物件2及び3の建物の外壁、ドアなどに傷みが見られた。
- 7 外観の状況等から、物件3の建物には2階部分がある可能性がある（ゴミ類等が残置されていたため、調査することができず、詳細は不明である。）。
- 8 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5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7年5月13日(火) 9:00 ~ 9:15	山口地方法務局	登記事項証明書等交付請求(窓口)
令和7年5月13日(火) 10:00 ~ 12:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
令和7年5月14日(水) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図請求(窓口)
令和7年5月26日(月) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に現況調査日時通知(郵送)
令和7年5月27日(火) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に照会書送付(郵送)
令和7年6月5日(木) 9:30 ~ 11:40	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
令和7年6月6日(金) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に現況調査終了通知送付(郵送)

(特記事項)

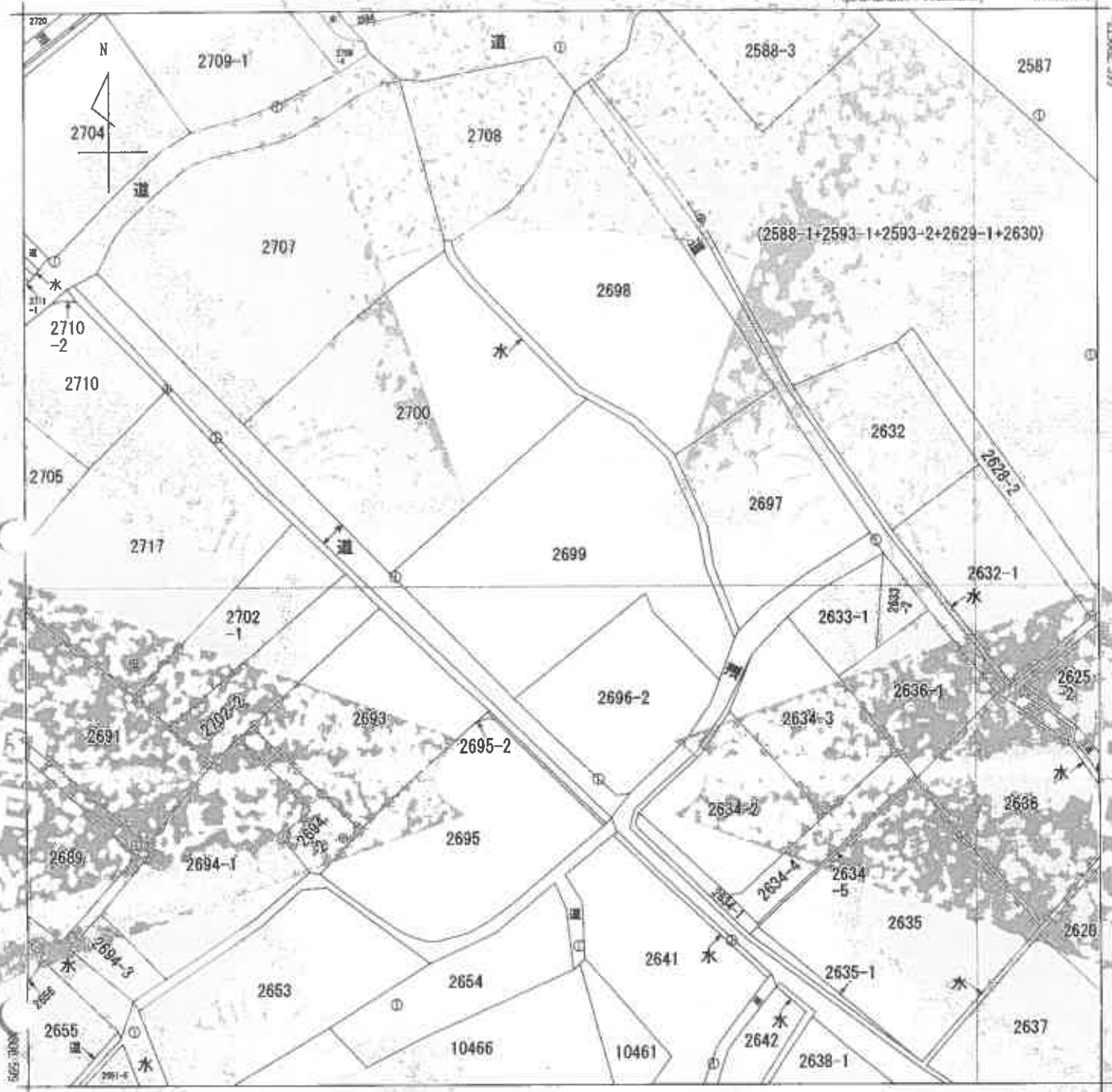
☒ 令和7年6月5日

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が、債務者は不在であったものの、施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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)



-64860.572

(座標値単位：測量成果)

地番区域見出
秋穂東

請求分	所 在				山口市秋穂東字赤崎武番		地 番	2699番			
出力縮	1/500		精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月				施付年月日(原図)	平成26年8月13日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

【6枚目】

令和7年5月14日
山口地方方法務局

請求番号：8-1

(1/1)

登記官

縮小 (A3-A4)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月13日 山口地方建設局

縮小 (A3-A4)
【7枚目】

登記書

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
2699番

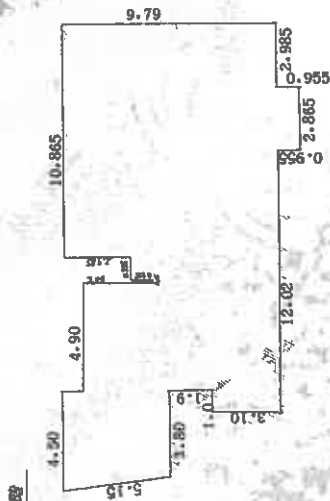
建設物の所在
山口県秋穂東 2699番地、2696番地、2697番地、2698番地、2699番地、2700番地、2701番地

登記年月日
平成11年12月6日

登記年月日
平成11年12月6日

各階平面図

046765



床面積	9.79 × 10.865	=	106.36835
	0.955 × 2.865	=	2.736075
	6.805 × 0.955	=	6.498775
	5.85 × 0.150	=	0.87750
	8.93 × 4.900	=	43.75700
	3.10 × 1.000	=	3.10000
	4.93 × 3.800	=	18.73400
	4.93 × 0.7 × 1/2	=	1.72550
床面積	183.79720		

床面積 / 83.79 m²



床面積	5.85 × 10.865	=	63.56045
-----	---------------	---	----------

床面積 / 63.56 m²

作製者
土地家屋調査士

作成年月日
平成11年12月3日

申請人

持分2分の1

縮尺

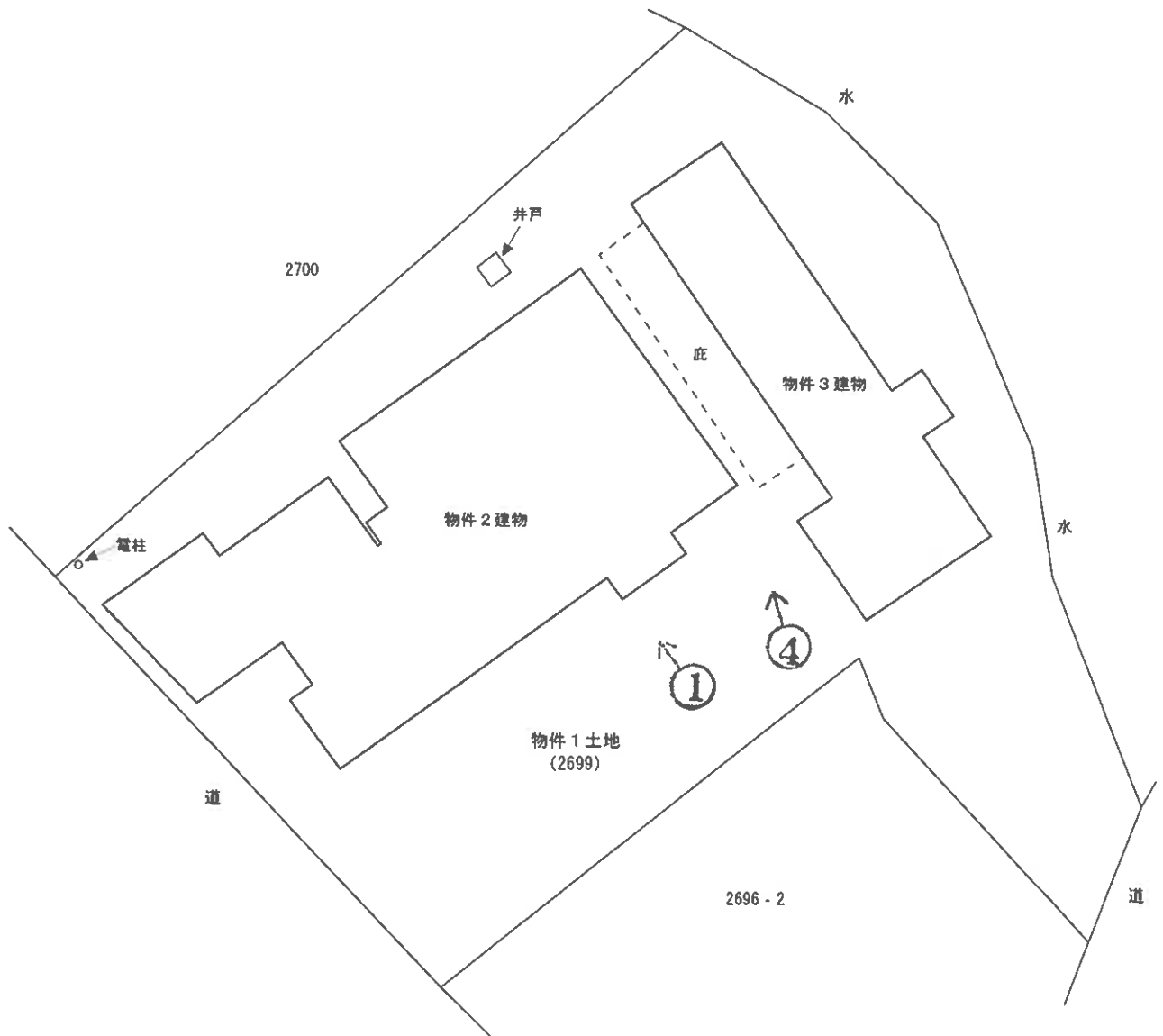
1/500

山口県土地家屋調査士会印紙

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ :写真撮影位置及び方向



撮影方向

※ 評価人作成図面

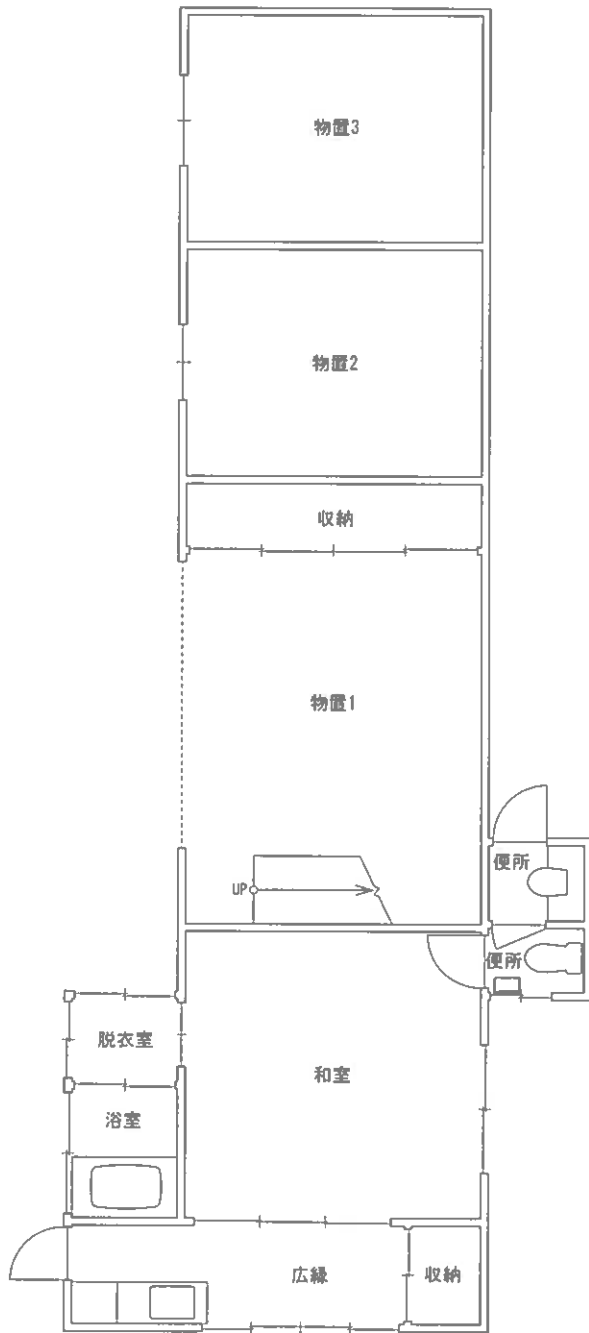
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【 8 枚目】



※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（物件2）	縮尺	約1/100
------	------------	----	--------



※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（物件3）

縮尺

約1/100

写真 1

物件 2 の外観



写真 2

物件 2 のDK



写真 3

物件 2 の浴室



写真 4

物件 3 の外観（写真左側）



写真 5

物件 3 の和室



写真 6

物件 3 の浴室



令和7年（ケ）第8号

令和7年6月 5日 現地調査

令和7年7月18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 3,247,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,497,000 円
物件2(建物)	金 1,529,000 円
物件3(建物)	金 221,000 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の内訳価格は物件2、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2、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	所在地目地積	山口市秋穂東字赤崎貳番 2699 番 宅地 746.75 m²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市秋穂東字赤崎貳番 2699 番地、 2696 番地 1 2699 番 居宅・物置 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼 板葺 2 階建 1 階 183.79 m² 2 階 63.56 m² (合計 247.35 m²)	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市秋穂東字赤崎貳番 2699 番地 2699 番の 2 物置 居宅 鉄筋コンクリートブロック造セメ ント瓦葺平家建 79.08 m²	
番号	特記事項		
1	・境界等は不明確であり、立入調査が不能な箇所もあることから、物件 1 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。		
2	・物件 2 建物の現況の構造について上記のとおり判断した。		

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 山陽本線「大道」駅の南西方・道路距離約 5.8 km 「大海小前」バス停の南東方・道路距離約 720m	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が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、景観条例（一般地域）
画地条件	間口約 21m、奥行約 31m、規模 746.75 m ² （登記数量）、不整形の画地である。地勢は概ね平坦であるが、北東側で法地を含む。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 3.0m の舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、ほぼ等高から約 0.7m 低く接面し、南東側で幅員約 2.0m の未舗装道路（建築基準法上の道路ではない※）に、ほぼ等高から約 1.5m 低く接面する。（※山口市開発指導課聴取）	
土地の利用状況等	物件 2 及び 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、農地等。	
供給処理施設	上水道：あり 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、通常の費用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	・対象地には井戸及び電柱等が存する。 ・対象地の北東側は法地になっているが、北東側隣地との高低差及び傾斜角度等については、詳細不明である。	

	・隣接地(2696 番 2)との境界等は不明確であり、南東側の未舗装道路から対象地に出入りするために、当該隣接地の一部が利用されている可能性もあるが、詳細は不明である。 ・南西側道路(建築基準法第 42 条第 2 項道路)に係るセットバックの可能性については、地域格差に含めて考慮した。なお、セットバックに関する詳細については、買受希望者において確認を要する。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「赤崎遺跡」の指定範囲内に存するとのことである。(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。
--	--

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39年10月1日変更、増築 平成11年4月20日一部取毀 平成11年12月3日変更、増築 経過年数：詳細不明 経済的残存耐用年数：ない
仕様	構造：木造 屋根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：杉板、亜鉛メッキ鋼板等 内壁：クロス、砂壁等 天井：和室天井材、化粧石膏ボード等 床：畳、フローリング等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	第3項目の物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間取り：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	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	・経年による老朽化等が認められた。また、建物内部は生活ゴミ及び動産類が大量に存するため、仕様等に係る詳細な確認は不能である。 ・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。また、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。 ・アスベスト含有建材の使用の有無等については詳細不明である。

3 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）：昭和47年月日不詳新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：鉄筋コンクリートブロック造 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル等 内壁：化粧合板、あらわし等 天井：化粧石膏ボード、合板、あらわし等 床：畳、土間コンクリート等 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：物置 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	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	・経年による老朽化等が認められた。また、建物内部は生活ゴミ及び動産類が大量に存するため、仕様等に係る詳細な確認は不能である。 ・小屋裏収納（推測）が存する可能性があるが、立入調査は不能であり、当該収納の詳細な位置及び内部の状況等は不明である。 ・固定資産課税台帳記載事項証明書によれば、物件3建物の一部（構造：木造、用途：居宅、床面積：12.39㎡）は、平成元年に増築されている可能性がある。 ・庇が設置されているが、経済的な価値はないと判断した。 ・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。また、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。 ・アスベスト含有建材の使用の有無等については詳細不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	7,250	0.80	746.75	0.80	3,465,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山口 - 9

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	$a \times b \times c \times d = e$
9,700	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{128}$	7,250

◇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 1.03、二方路 1.01、形状 0.90、規模 0.95、法地を含む 0.95、井戸及び電柱等の存在 0.97、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定範囲内 0.98 の相乗積より 0.80 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 2、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、これに現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	247.35	0.07	2,943,000
3	150,000	79.08	0.03	356,000

イ 現況延床面積

- ・ 物件 2：登記数量を採用した。
- ・ 物件 3：登記数量を採用した。

ウ 現価率

- ・ 物件 2：現況観察等により上記のとおり査定した。
- ・ 物件 3：現況観察等により上記のとおり査定した。

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)	土地利用権等が 及ぶ範囲の割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ		ア×イ×ウ＝エ
1	3,465,000	物件2	0.70	0.10	使用借権	243,000
		物件3	0.30	0.10	使用借権	104,000
				合計		347,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲の割合：物件 2、3 建物の建築面積により以下のとおり査定した。

・物件 2：183.79 m²(物件 2 建築面積)÷※262.87 m²=0.70

・物件 3：79.08 m²(物件 3 建築面積)÷※262.87 m²=0.30

※183.79 m²(物件 2 建築面積)＋79.08 m²(物件 3 建築面積)＝262.87 m²

ウ 土地利用権等割合

・物件 2：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。

・物件 3：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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,465,000	-347,000		0.80	0.60	1,497,000
2	2,943,000	+243,000	1.00	0.80	0.60	1,529,000
3	356,000	+104,000	1.00	0.80	0.60	221,000
一括価格 (合計)						3,247,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地の境界等について不明確な箇所があること、建物の状況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 地価公示価格「山口 - 9」

所 在 : 山口市秋穂東字青江北浜 3484 番 95
価 格 : 9,700 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「大道」駅の南西方約 6.6 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 305 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 6.0m 道路
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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1 : 3,845,015 円
物件 2 : 3,241,077 円
物件 3 : 815,119 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



地面公示
山口-9

評価物件

秋穂東

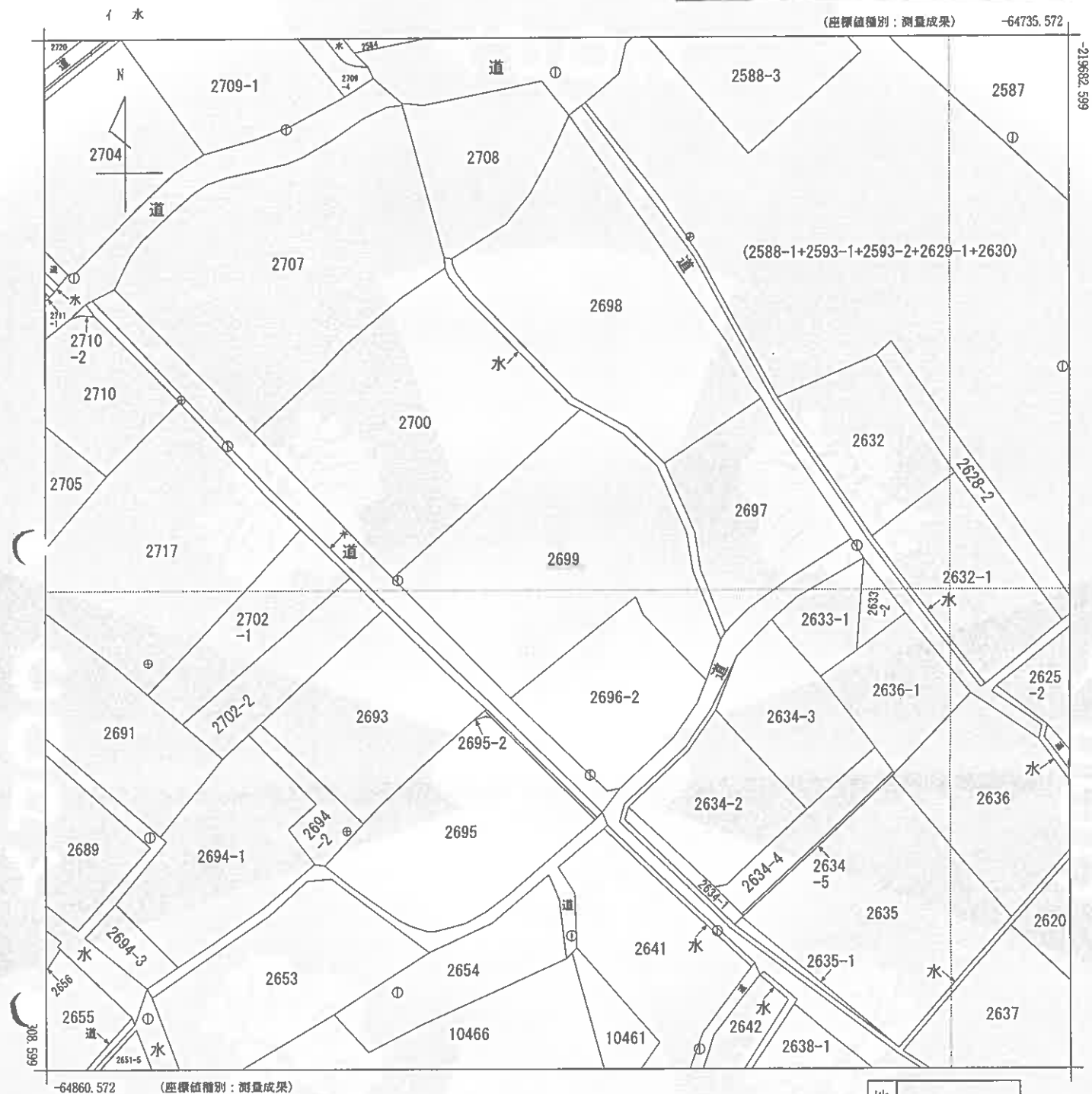
新道

新池

山崎山
△128

採石場

青江湾



地番区域見出
秋穂東

請求部	所 在	山口市秋穂東字赤崎貳番					地 番	2699番		
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	平成26年8月13日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。



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6月4日 山口地方法務局

登記官

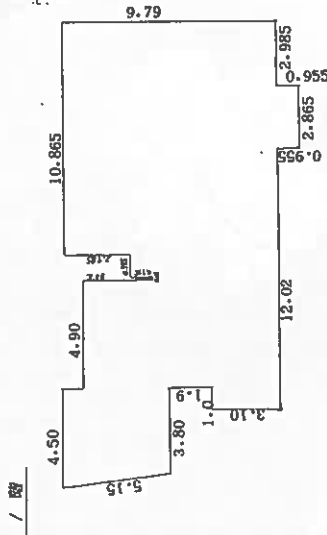
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2699番
建物の所在	西条市秋穂東字赤崎武番 2699番地、2696番地、 山口市秋穂東

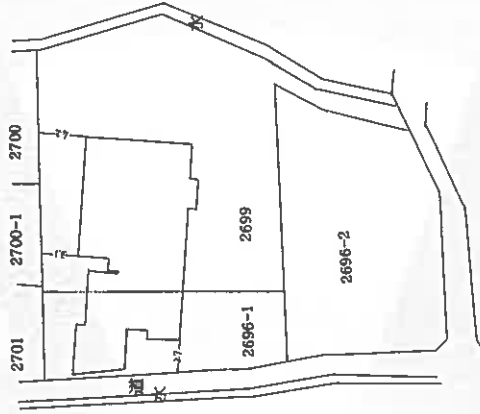
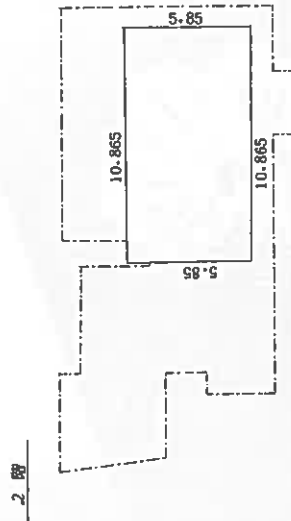
平成11年12月6日 登記

各階平面図

046765



求 積	
9.79×10.865	$= 106.36835$
0.955×2.865	$= 2.736075$
6.805×0.955	$= 6.498775$
5.85×0.150	$= 0.87750$
8.93×4.900	$= 43.75700$
3.10×1.000	$= 3.10000$
4.93×3.800	$= 18.73400$
$4.93 \times 0.7 \times \frac{1}{2}$	$= 1.72550$
183.79720	
床面積 / 83.79 m^2	



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

求 積
 $5.85 \times 10.865 = 63.56025$
床面積 63.56 m^2

作 製 者

3 日作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成11年2月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月4日 山口地方法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
2699番㍿

西条郡秋田町栗原字赤崎式番 2699番地

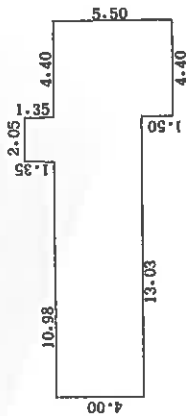
建物の所在

山口市秋穂東

平成11年2月18日 登記

046766

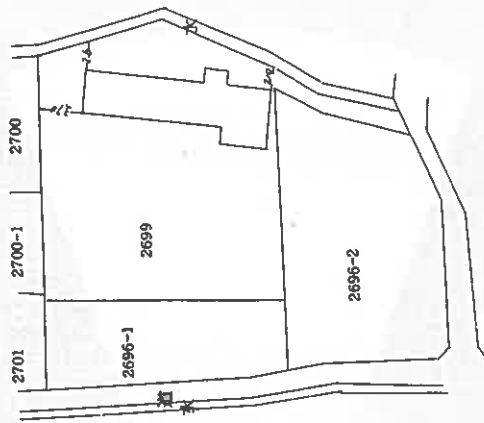
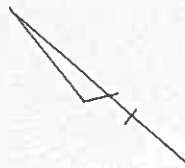
各階平面図



求積

$$\begin{aligned} 5.50 \times 4.40 &= 24.20 \\ 13.03 \times 4.00 &= 52.12 \\ 1.35 \times 2.05 &= 2.7675 \\ \hline &79.0875 \end{aligned}$$

床面積 79.08 m²



作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

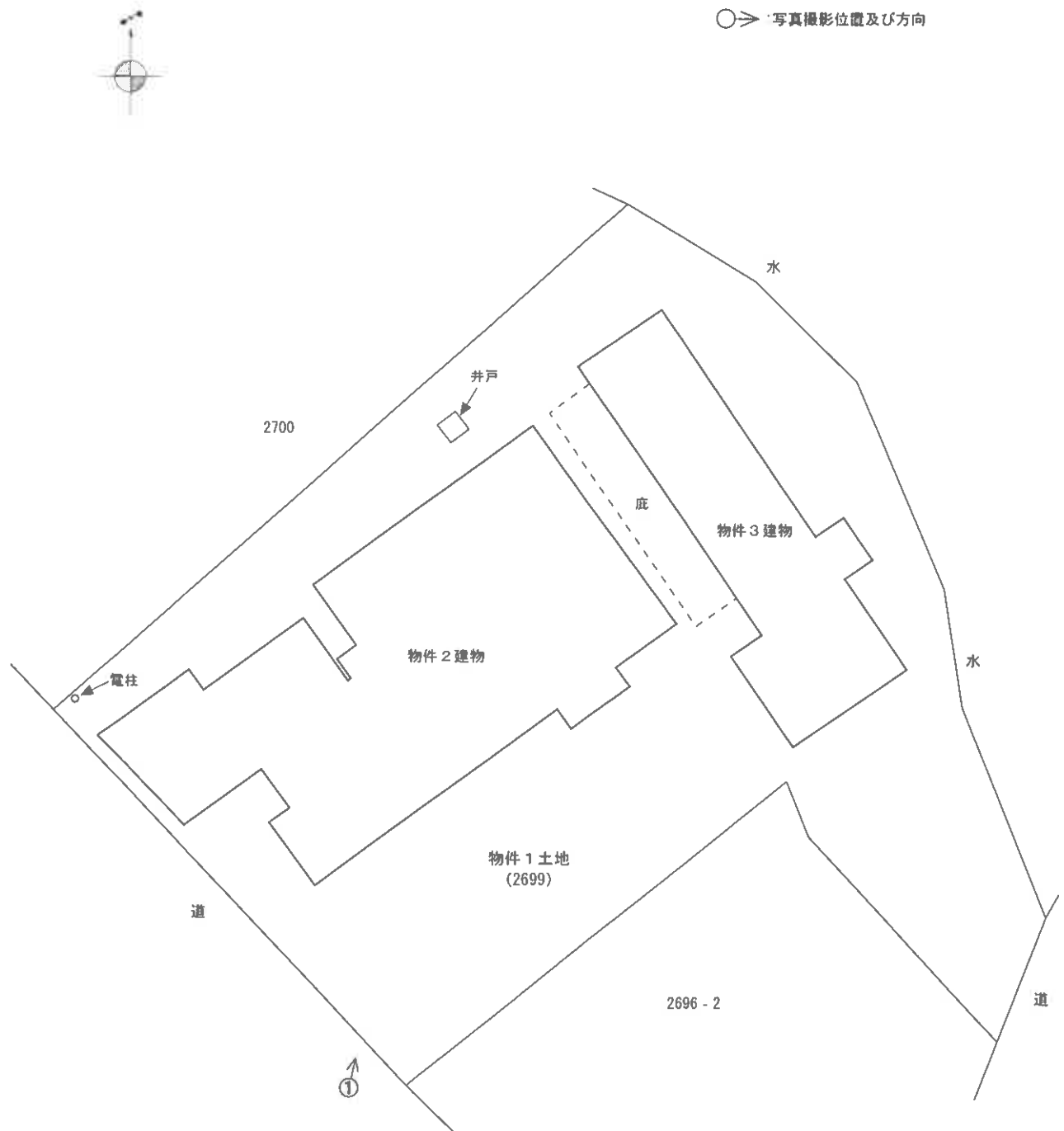
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

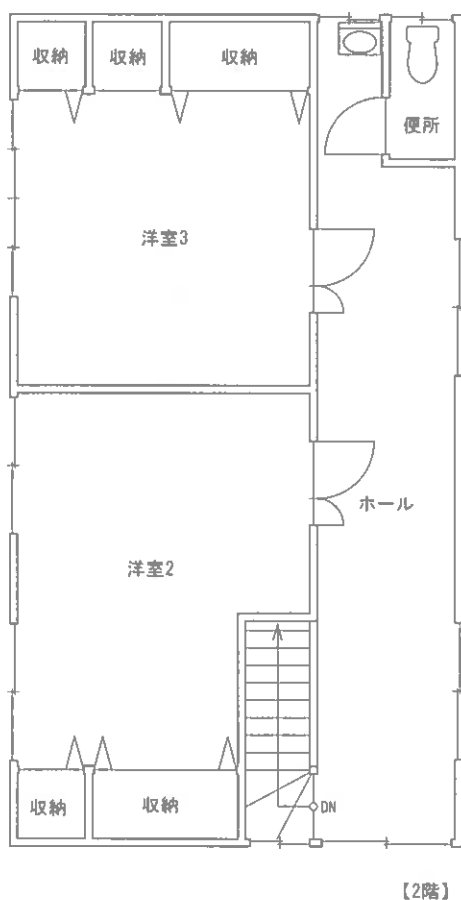
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向

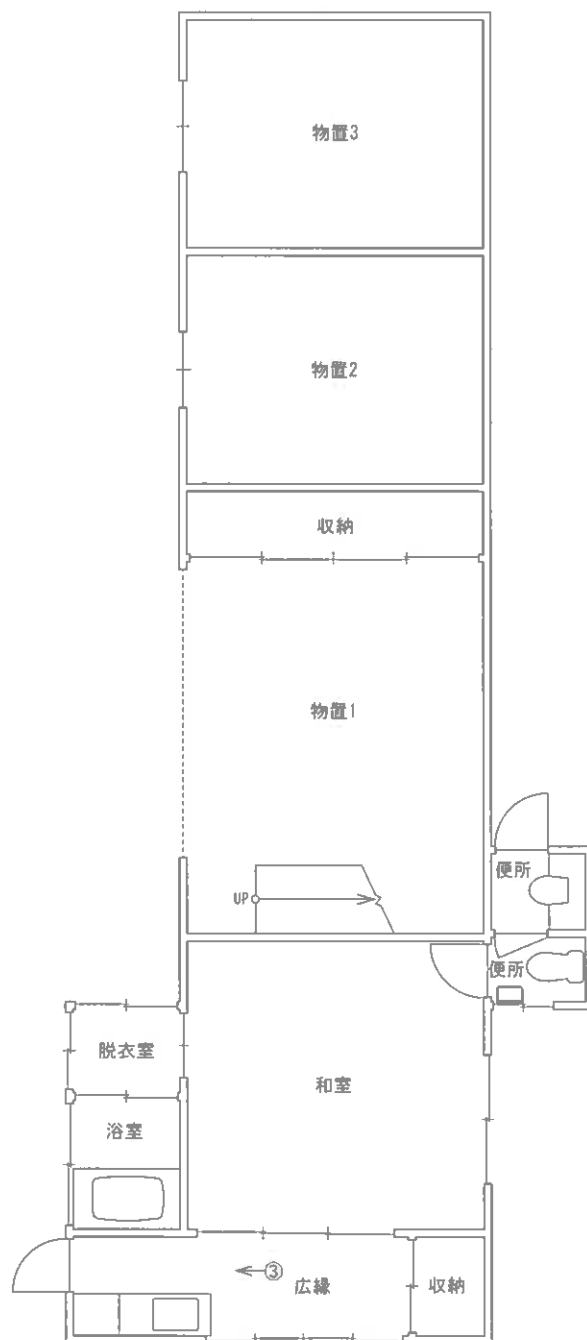


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。



※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（物件2）	縮尺	約1/100
------	------------	----	--------



※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（物件3）		縮尺	約1/100
------	------------	--	----	--------

現 況 写 真



①



②



③