

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 8 月 12 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 防府市大字新田字西寄町
地 番 1 0 2 3 番 6
地 目 宅地
地 積 3 1 9 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 防府市大字新田字西寄町 1 0 2 3 番地 6
家屋 番号 1 0 2 3 番 6
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 8 7 . 0 9 平方メートル
2 階 7 2 . 5 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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 2】

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 | 防府市大字新田字西寄町 |
| | 地 番 | 1 0 2 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字新田字西寄町 1 0 2 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 3 番 6 |
| | 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 8 7 . 0 9 平方メートル
2 階 7 2 . 5 8 平方メートル |



令和8年（ケ）第3号
令和8年2月24日受理
令和8年4月13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 | 防府市大字新田字西寄町 |
| | 地 番 | 1 0 2 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字新田字西寄町 1 0 2 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 3 番 6 |
| | 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 8 7 . 0 9 平方メートル
2 階 7 2 . 5 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	山口県防府市大字新田1023番地の6（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	
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。 ☐ 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： ☐ 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住居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
■近隣住民	1 私は、本件物件所在地の近隣に居住しています。 2 本件建物には、以前はご夫婦らしき方が2名居住しており、自動車も敷地に駐車していました。 しかし、本件建物に出入りする人や本件敷地に駐車している自動車を目撃することは全くなくなり、夜間に本件建物前を通行しても照明が点灯していることはありませんから、現在は誰も本件建物に居住していないものと思われます。 なお、本件建物に出入りする人や本件敷地に駐車している自動車を最後に目撃したのは、約2年前が最後です。 3 私自身は、本件土地に関し、所有者と隣接所有者との間で、土地の境界に関する紛争等を聞いたことはありません。 (令和8年3月31日口頭聴取)

(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 債務者兼所有者に対し、本件調査に関する協力を郵便で依頼し、併せて本件物件に関する照会書を送付したが、同人から連絡はなく、照会に対する回答も得ることはできなかった。
- 2 本件土地は雑草が生い茂り、手入れがされていない様子がうかがえること、関係人（近隣住民）の陳述、本件建物内に令和5年10月26日付け新聞が残置していたこと、電気需給契約が令和7年2月に廃止されていることから、現在、誰も本件建物に居住していないものと推測される。
- 3 上記1のとおり債務者兼所有者の協力等を得ることはできなかったが、提出された資料、本件建物内に残置していた債務者兼所有者宛の郵便物の存在、債務者兼所有者の住民票の情報、本件物件に関する全部事項証明書（建物）の存在等から、本件建物は、債務者兼所有者が、動産類を残置して、占有しているものと認められる。
- 4 本件土地上及び本件建物内には、タイヤや家電などのほか、多数の動産類が残置している。
また、本件土地上には差し掛け物置（土地建物位置関係図に「差し掛け物置」と表示）が、本件建物屋上には太陽光発電が、各設置されている。
- 5 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。
- 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
(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8年2月24日(火) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図交付請求(郵送)
令和8年2月24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2月24日(火) : ~ :	執行官室	防府市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和8年2月25日(水) 10:04 ~ 10:06	法務局	登記事項証明書交付申請
令和8年2月25日(水) 15:05 ~ 15:09	法務局	登記事項証明書受領
令和8年2月25日(水) 16:05 ~ 16:28	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年2月26日(木) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者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3月30日(月) 13:36 ~ 15:05	物件所在地	物件確認(評価人同行)、写真撮影
令和8年3月30日(月)	執行官室	債務者兼所有者に対し終了通知書を送付(郵送)
令和8年3月31日(火) 8:50 ~ 9:10	物件所在地	事情聴取(近隣住民)

(特記事項)

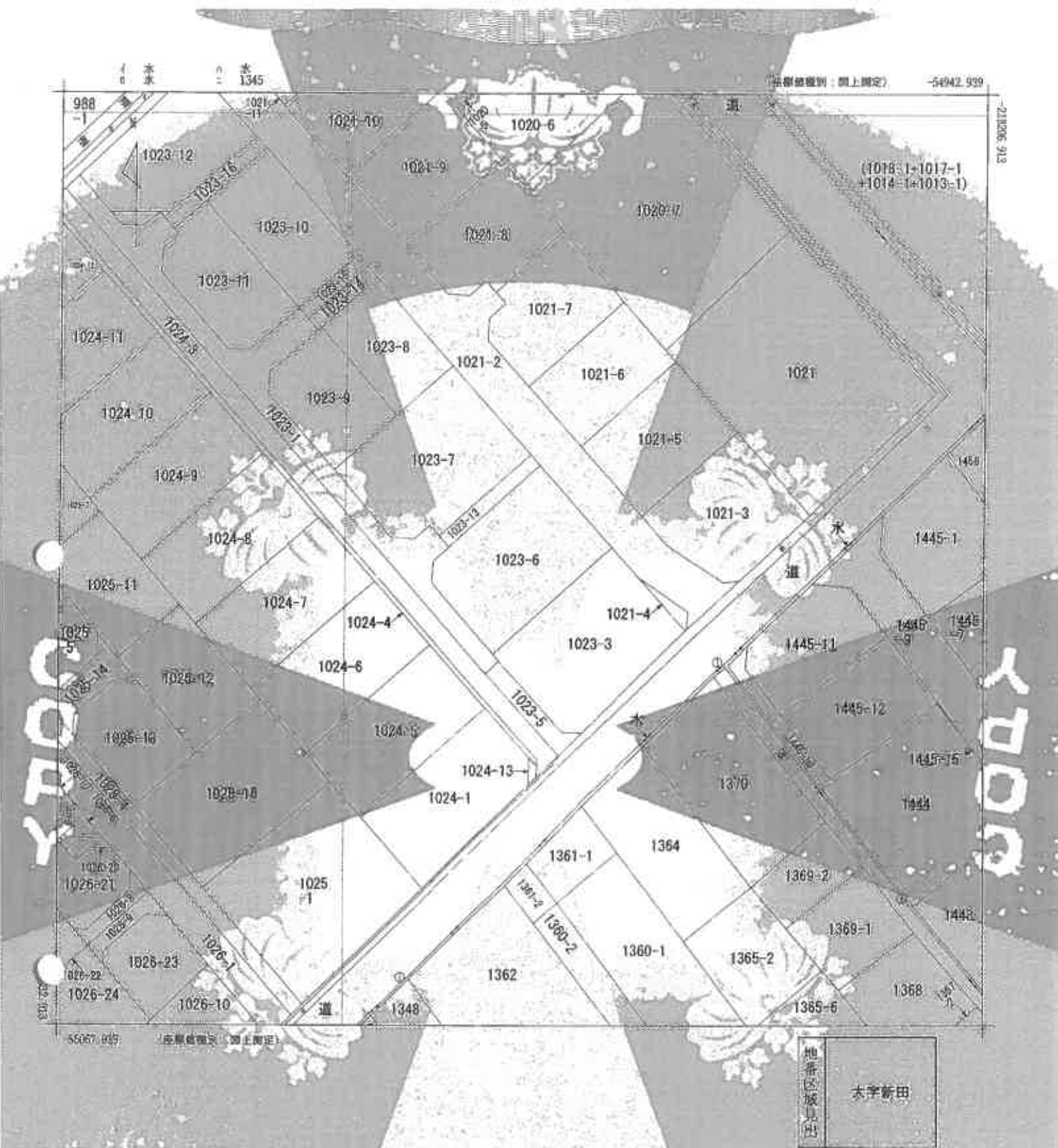
☒ 令和8年3月30日

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。

☐ 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。

 (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)



部 分	所 在	防府市大字新田字西寄町				地 番	1023番6			
出 尺	1/500	精 度	甲三	基 準	測 量	分 類	地区(法第14条第1項)			
作 成	昭和44年3月	測 定	測 定	測 定	測 定	測 定	測 定	測 定	測 定	測 定

これは地図に記録されている内容を証明し、全開面出する。

令和8年2月25日
山口地方事務所

請求番号：19-1
(1/1)

縮小 (A3-A4) 【6 枚目】

公用

令和8年2月25日 山口地方広域事務

中興00番-4號33區

三、重振扬州雄风

陳冠中

【7枚目】

请求番号: 19-2

7	1023-6後	1023-6 -17	新	11
---	---------	---------------	---	----

0016964

昭和四十七年七月二十日 登記

土地の所在	防府市大字新田字西番町
地番	17 1022-1
所有権者	土庫地所有所在図

平成 17 年 7 月 20 日登記

求期望值

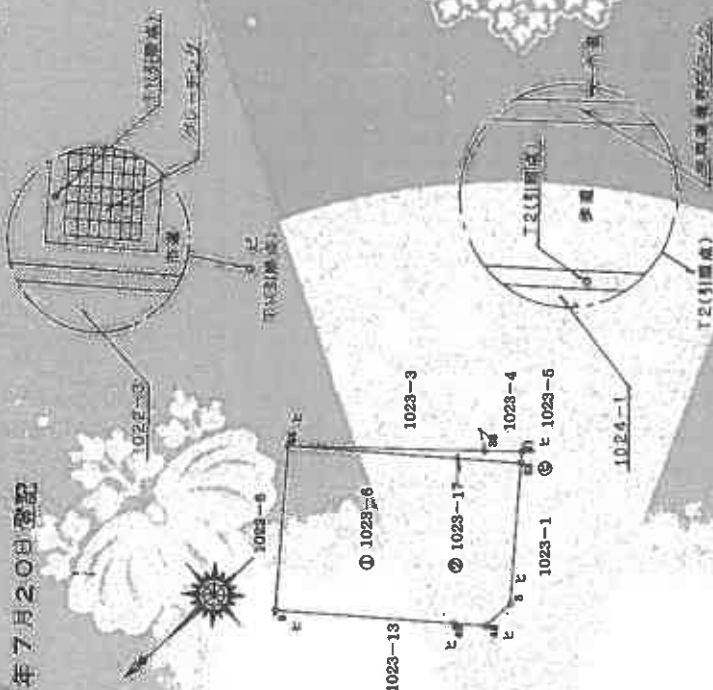
角	分	元	X	Y	Z	N	座標	距離
★ 4	★ 3	★ 4	44.502	101.156	10.498			
★ 4	★ 4	★ 4	131.598	88.781	2.894			
★ 4	★ 4	★ 4	171.866	68.412	3.022			
★ 5	★ 5	★ 5	108.870	84.424	32.809			
★ 5	★ 5	★ 5	119.072	94.897	31.508			
★ 4	★ 4	★ 4	132.230	111.033	14.942			
伊 羅 亞			ESD. 207161					
伊 羅 亞			310.1243006					
伊 羅 亞			210.11					
伊 羅 亞			00.6					

地點	項目	Y	距離
城步 (5) 1023-17	Y 距離	111.023	21.606
	赤44	153.290	1.079
	赤53	119.073	1.079
	赤41	118.271	2.487
	赤38	130.774	18.038
作	Y 距離	22.590173	
	赤44	11.2943890	
	赤53	11.29	
	赤41	1.4	

總會計部	020 4336666
------	-------------

1000

测点名称	仪器型号	仪器编号
井口	124.250	124.015
井底	94.150	94.015



記号	世界図の国名
①	北緯30度の緯線
②	赤道
③	南緯30度の緯線

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86
--	--	--	--	--	---

各階平面圖

建物図面

1023-6

中國時報

0019157

防府市大字新田字西番町 1023番地B

25



表 續

4	3.52	X 11.43	•	87.0525
				87.0525
				87.0525
				87.0525

2



卷一

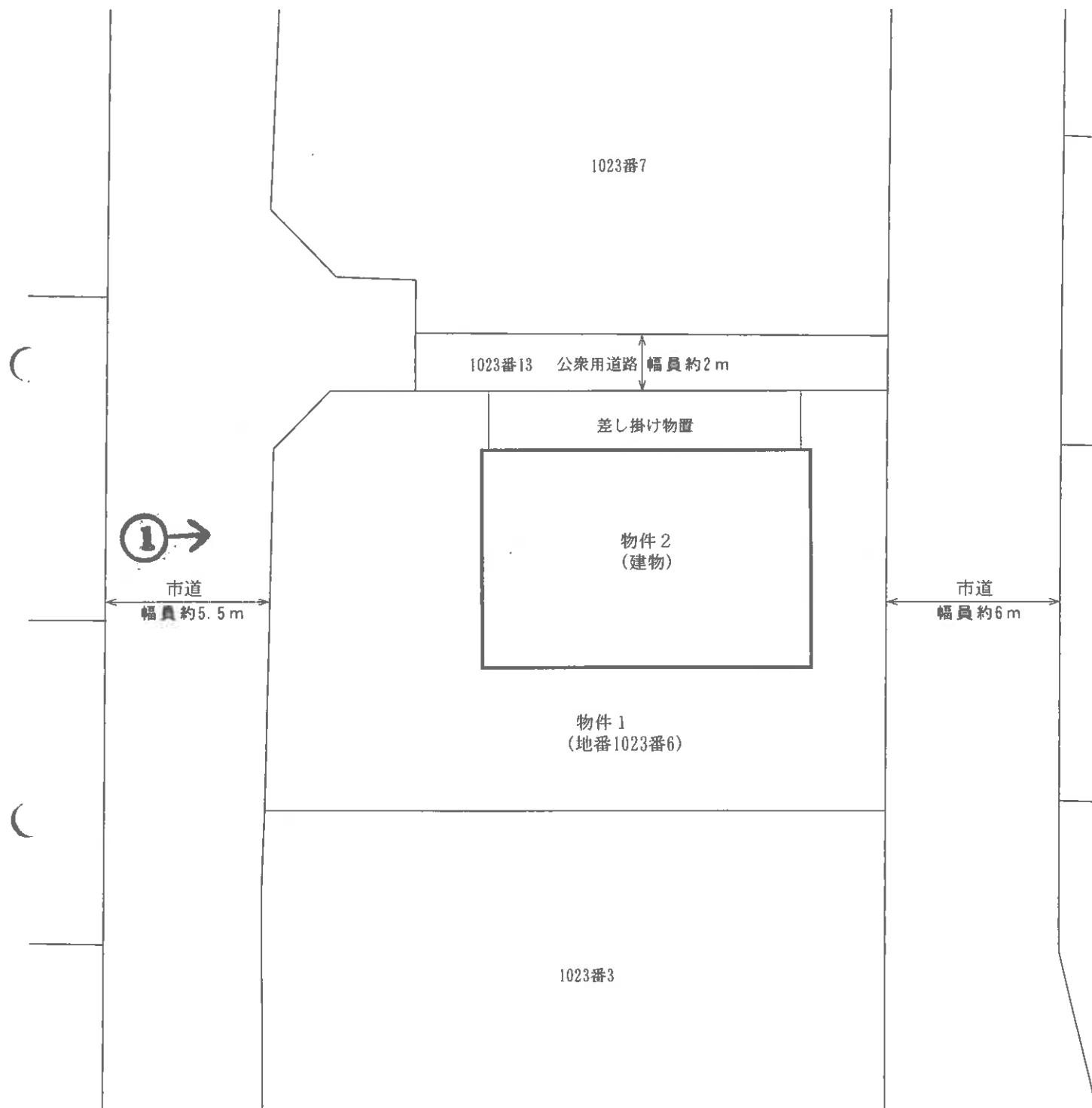
1990年

五、五輪海軍

2

11

1500



令和 8 年 (ケ) 第3号

土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200



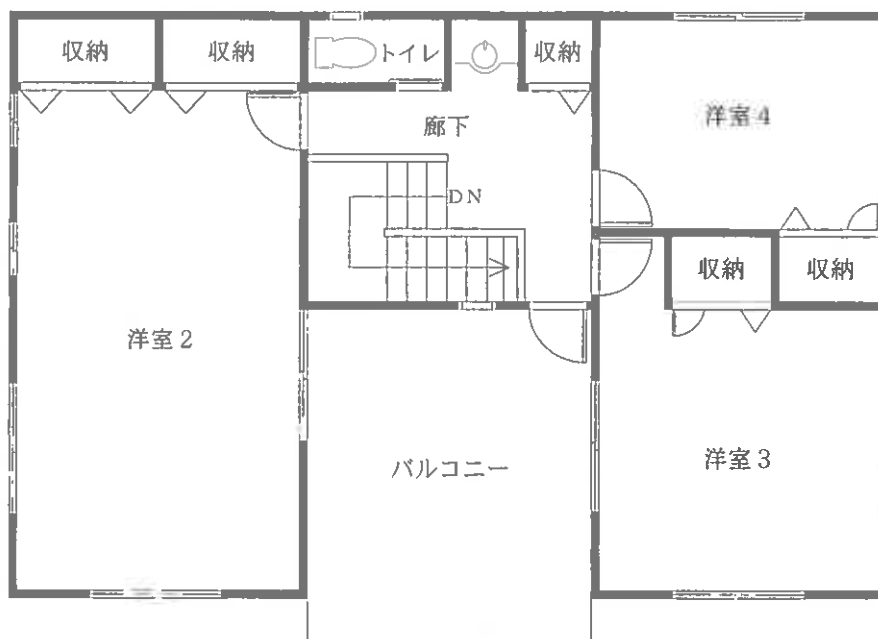
撮 影 方 向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【 9 枚目】



2階



1階



令和8年(ケ)第3号
建物間取図 物件2

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【10 枚目】

写真1

本件物件の
外観



写真2

リビング
ダイニング
キッチン



写真3

浴室



令和8年（ケ）第 3 号
令和8年3月30日 現地調査
令和8年4月10日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

第1 評価額

一括価格	
金 12,283,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,514,000円
物件2（建物）	金 9,769,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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 地 地 地 在 番 目 積	防府市大字新田字西寄町 1023番6 宅地 319.12m ²	左記に同じ
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 在	防府市大字新田字西寄町 1023番地6 1023番6 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1 階 87.09m ² 2 階 72.58m ² 延 159.67m ²	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R山陽本線「防府」駅 南方 約3.3km 【道路距離】 「古前町」バス停 北東方 約230m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	戸建住宅等が建ち並ぶ小学校近くの住宅団地である。現在のところ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測する。		
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 景観計画区域、航空法、居住誘導区域	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	319.12 m ² 約 15 m 約 21.5 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ長方形 三方路 平坦
接面道路の状況	南西側幅員約5.5m舗装市道、高低差 等高 (注1) 北東側幅員約6m市道、高低差 ほぼ等高 (注2) 北西側幅員約2m私道、高低差 ほぼ等高 (注3) (注1) 市道 新田西寄町線 [建築基準法第42条1項1号道路] (注2) 市道 東須賀六号線 [建築基準法第42条1項1号道路] (注3) 個人及び法人所有の公衆用道路 [建築基準法上の道路ではない]		
土地の利用状況等	物件2建物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: あ り 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	① 目的土地は、防府飛行場(防府北基地)の滑走路延長3km以内にあるため、航空法により、建築物等の高さに制限がある。 ② 北西側公衆用道路について、全部事項証明書によると所有権は目的物件所有者以外の者の共有となっており、当該道路の使用権原等の有無については不明である。		

特 記 事 項	③ 防府市公表の「高潮ハザードマップ」によると、目的土地は高潮浸水想定区域「3～5m未満」内に存する。 ④ 防府市公表の「洪水ハザードマップ」によると、目的土地は佐波川洪水浸水想定区域「0.5～3m未満」内に存する。 ⑤ 目的土地内には、家電やタイヤなどの多くの動産類が残置されている。 ⑥ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると宅地として開発される前は田であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。 ⑦ 【埋蔵文化財について】 「ほうふ情報マップ」の文化財情報で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。
---------	--

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） 平成17年12月2日新築 経過年数 約 20 年 経済的残存耐用年数 約 25 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートパネル 内 壁：クロスほか 天 井：クロス、目透かし天井ほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水ほか
床面積（現況）	第3 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 別添の「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	空き家の状態である（現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項	① 築後約20年経過した建物である。 目視可能な限りにおいて、一部に内壁の汚れや損傷等が見られたが、その他は概ね経年相応の老朽化であるものと判断される。 ② 目的建物屋根にソーラーパネルが設置されているが、その状態や作動の可否及び所有権等の詳細については不明である。 ③ 目的建物には附合している差し掛け物置が存する。 ④ 現在空き家の状態であるが、動産類がそのまま大量に放置されているほか、室内でペットを飼っていた形跡がある。 ⑤ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	29,800円／㎡	1.02	319.12㎡	0.90	8,730,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

地価公示 防府－8

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d＝e
28,200円／㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	29,800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：なし

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1
三方路	1.02

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

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等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	240,000円／m ²	159.67m ²	0.44	16,861,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
20 年	25 年	45 年	0 %	20 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価率）＝ 0.44

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	8,730,000円	0.40	法定地上権	3,492,000円

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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,730,000円	－ 3,492,000円		0.80	0.60	2,514,000円
2	16,861,000円	＋ 3,492,000円	1.00	0.80	0.60	9,769,000円
一括価格 (合計)						12,283,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 残置物の存在や目的物件に不明事項があることによる市場性の減退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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (防府-8)

所 在 : 防府市大字新田字原田村1334番20
価 格 : 28,200 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅 南方約3.6km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 169 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 幅員約4m私道に北西側で接面
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

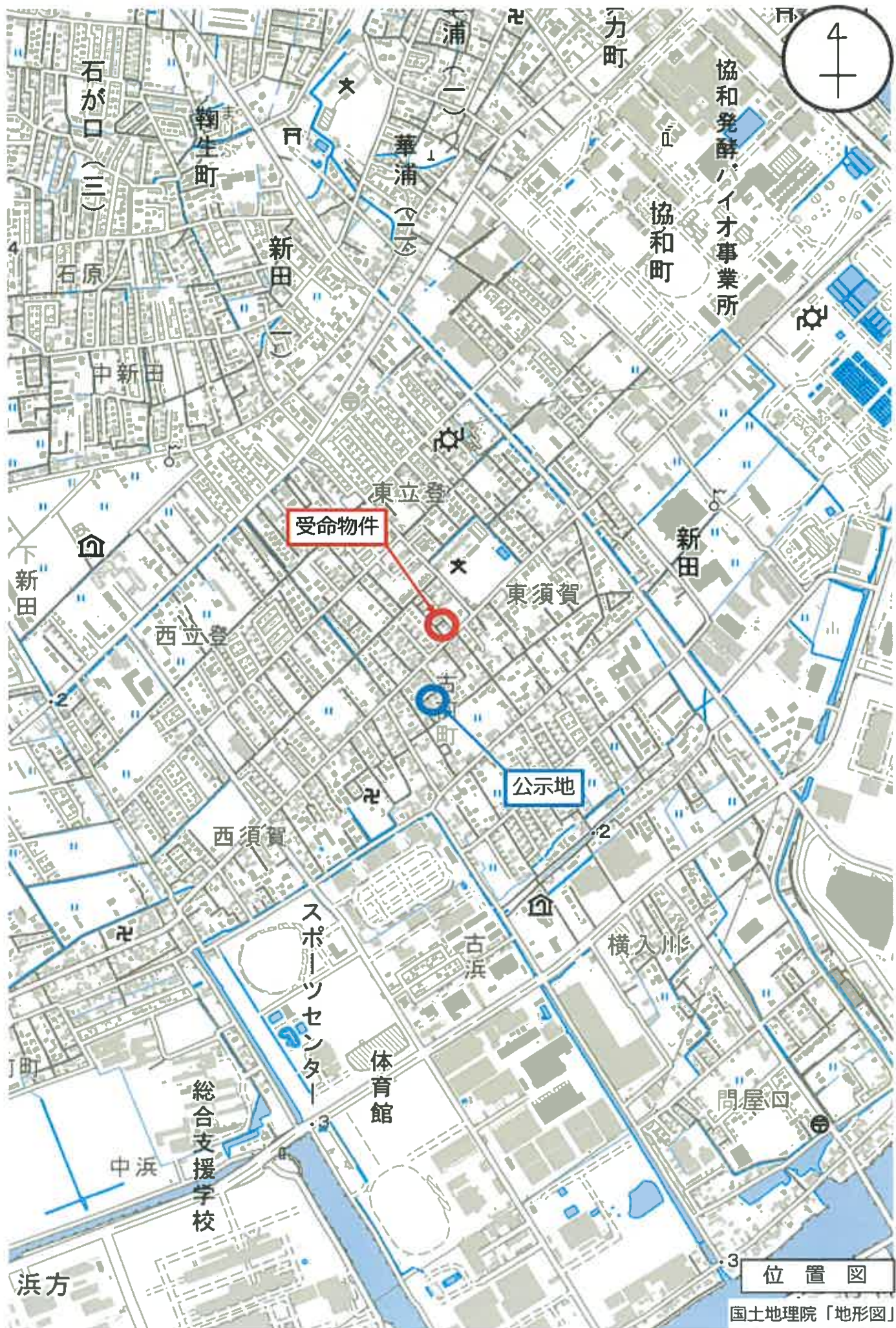
物件1 6,117,530 円

物件2 9,332,075 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

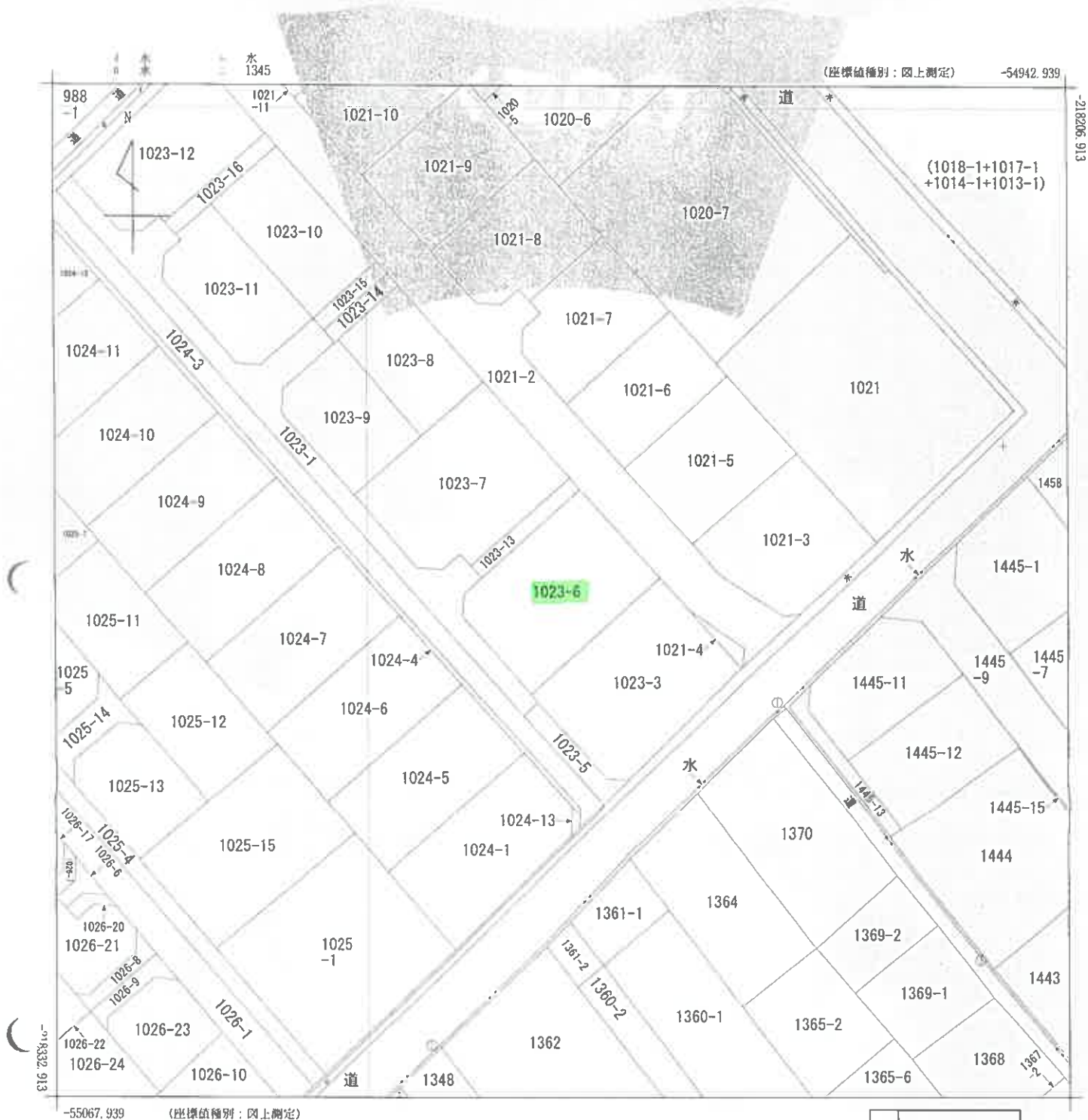
- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



地番区域見出
大字新田

請求部	所在	防府市大字新田字西寄町				地番	1023番6			
出力縮尺	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	昭和44年3月			備付年月日(原図)				補正事項		

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。

(山口地方税務局管轄)

令和7年12月16日

東京法務局

地図整理番号：M95392

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成17年12月5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。
(山口地方司法書局重製)
令和7年12月16日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M95394

各階平面図

家屋番号 1023-6

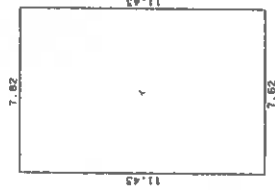
建物図面 (各階平面図)

0019157

建物の所在 防府市大字新田字西青町 1023番地6

平成17年12月5日 登記

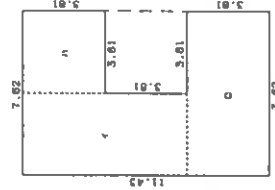
1階



求積表

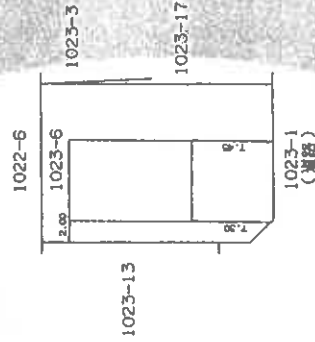
イ	7.82 x 11.43	=	87.0966
計			87.0966
床面積			87.09 m ²

2階



求積表

イ	7.82 x 3.81	=	29.0322
ロ	7.82 x 3.81	=	29.0322
ハ	3.81 x 3.81	=	14.5161
計			72.5805
床面積			72.58 m ²



縮小 (A3→A4)

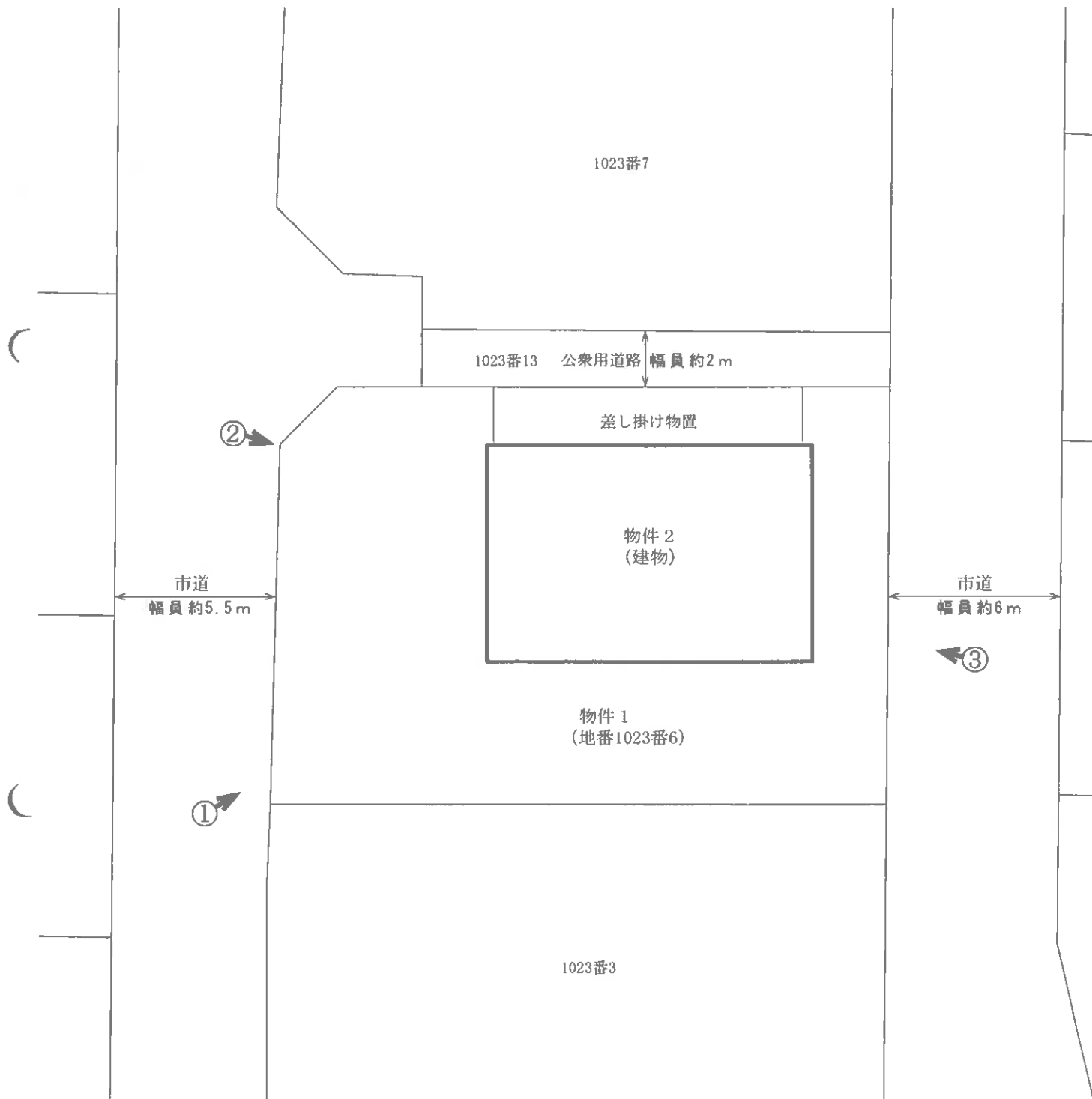
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会紙



写真撮影位置



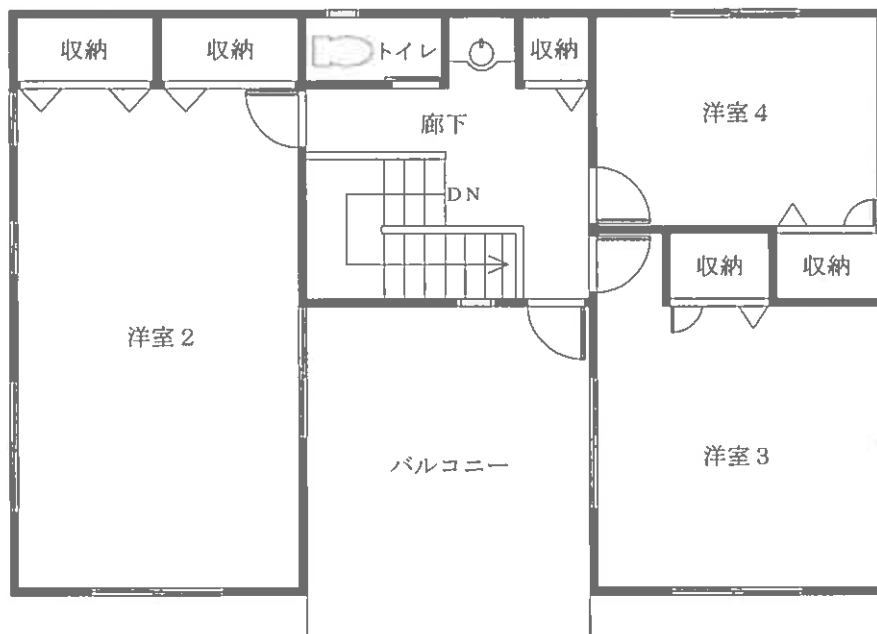
令和8年(ケ)第3号
土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

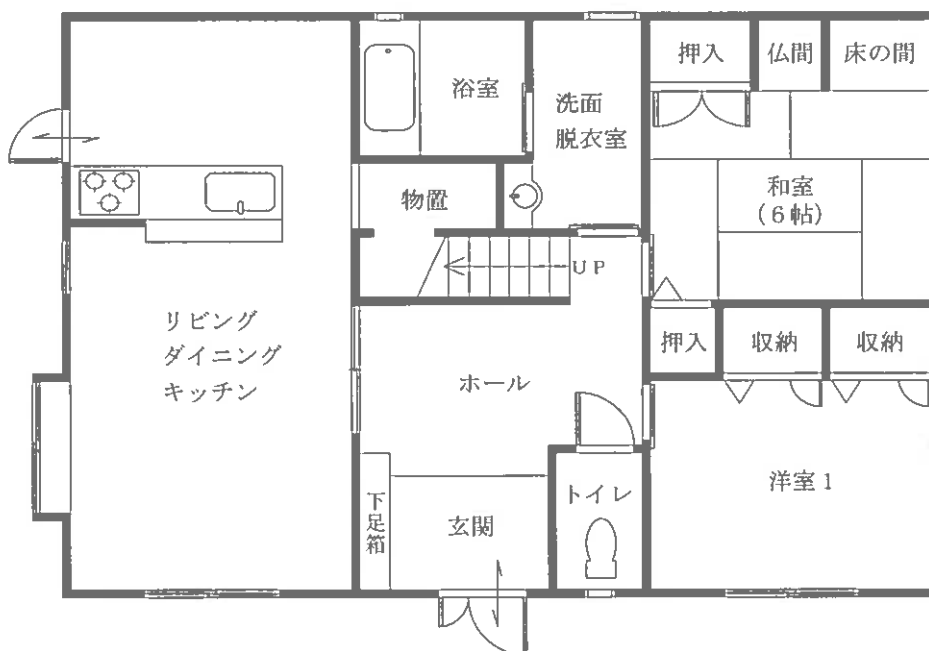
縮尺：約1/200



2 階



1 階



令和 8 年(ケ) 第3号
建物間取図 物件 2

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100

目的物件の状況



①



②



③