

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 10 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 9 月 16 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 368, 000 3, 494, 400	一括	873, 600	36, 328	7, 464
1	749, 000				
2	3, 619, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 山口市大内小京都
- 地 番 7 7 7 番 9 3
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 3 . 5 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 山口市大内小京都 7 7 7 番地 9 3
- 家屋 番号 7 7 7 番 9 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 8 0 . 3 1 平方メートル
2 階 5 1 . 3 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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, 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 A 及び同 B 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 山口市大内小京都
地 番 777番93
地 目 宅地
地 積 253.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 山口市大内小京都777番地93
家屋 番号 777番93
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 80.31平方メートル
2階 51.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和8年（ケ）第18号
令和8年5月11日受理
令和8年6月15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 山口市大内小京都
- 地 番 7 7 7 番 9 3
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 3 . 5 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 山口市大内小京都 7 7 7 番地 9 3
- 家屋 番号 7 7 7 番 9 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 8 0 . 3 1 平方メートル
2 階 5 1 . 3 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県山口市大内小京都34番19号		
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
■債務者兼所有者B	1 私と債務者兼所有者Aは夫婦です。 本件物件には、現在、私とAの二人で居住しています。 (令和8年5月14日口頭聴取)
■債務者兼所有者A	1 私と債務者兼所有者Bは夫婦です。 本件物件には、現在、私とBの二人で居住しています。 2 本件建物について、トイレはリフォームしましたが、その他にリフォームした箇所はありません。また、本件建物の設備について、所有権留保を受けているものではありません。 本件物件には雨漏りや、壁、柱の損傷はありませんが、次の問題等があります。 (1) 1階リビングダイニングのシーリングファンは故障し、動きません。 24時間換気システムは故障し、動きません。 キッチンの換気扇は動きますが、音がうるさいです。 (2) 床下収納庫部分は沈み込みますが、他の床に沈み込みはありません。 本件建物の壁紙は、経年劣化により一部ひび割れている箇所があります。 (3) 本件物件のすぐ近くにある山林等では猪や猿を見かけることがあります。また、本件物件は、大量の落ち葉等が吹き込むほか、ムカデや昆虫がよく出ます。 (4) 本件土地には当初木造フェンスが設置されていましたが、朽ちてしまったので、自分で金属製のフェンスを設置しましたが、一部設置できていない箇所もあります。 (5) 本件土地の駐車場部分には、中国電力が設置した電柱が1本あり、駐車する際、注意する必要があります。 (6) 本件土地上には、タイヤや仕事で使用する資材等の一部が置いてあります。 (7) 確かに本件物件は山口県土砂災害特別警戒区域内に入っていますが、私が住み始めてから、崩れた土砂等は本件物件内に流入したことはありません。 3 本件土地の境界について、近隣の方との間にトラブルはありません。 4 執行官から競売手続について説明を受け、本件不動産が売却された場合、私たちが居住できないことは分かりました。 本件建物内には多数の動産類が残置していますので、本件不動産が売却された場合に備えて、引っ越し準備を進めたいと思います。 (令和8年5月15日電話聴取、同年6月6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 本件物件の状況は、関係人の陳述、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述、住民票の内容及び本件物件の状況等から、本件建物は、債務者兼所有者A及び同Bが居宅として使用、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 本件物件の一部は、山口県土砂災害特別警戒区域内にある。
- 5 本件建物には床下収納部分の沈み込みや壁紙に剥がれがあり、また、本件土地には資材等が置かれているなど、本件物件について債務者兼所有者Aの陳述に沿った状況が認められた。
- 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5月12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5月13日(水) : ~ :	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5月13日(水) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和8年5月13日(水) 10:35 ~ 10:37	法務局	登記事項証明書交付申請
令和8年5月13日(水) 16:38 ~ 16:58	法務局	登記事項証明書受領
令和8年5月14日(木) 11:32 ~ 11:58	物件所在地	物件確認、写真撮影、面談(債務者兼所有者B)
令和8年5月15日(金) 13:51 ~ 14:02	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者A)
令和8年5月15日(金) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者A及び同Bに対し現況調査期日通知書及び照会書を送付(郵送)
令和8年6月6日(土) 10:14 ~ 11:46	物件所在地	物件確認(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者兼所有者A)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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)

1 777-204
2 777-215

N

10731-8

777-236

777-223

777-223

777-216

777-205

777-222

777-217

777-202

777-221

777-218

777-201

777-239

777-220

777-219

777-200

777-1

777-93

777-92

777-87

777-86

777-91

777-88

777-85

777-89

10731-9

777-84

777-89

777-84

10731-4

777-1

777-90

777-90

777-83

10731-10

777-1

777-75

COPY

COPY

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿決定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は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍区画見出し	大内町
大内町	A

A 大内町
B 大内町

部 分	所 在	山口市大内小倉部		地 番		777番93	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分	座 標 系 記 号	分 類	地籍に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和62年10月1日			現 行 年 月 日	第 1 期 第 1 号		

これは地図に準ずる図面に記録された内容を示す図面である。

令和8年5月13日
山口地方法務局

請求番号：8-31
(1/1)

縮小 (A3-A4)

【 6 枚目】

公 用

登記年月日：昭和62年2月26日

図面に記載する変更内容を示す。

これは図面に記載された内容の正確性を保証するものではない。
令和8年5月13日 山口県庁建設部

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

土地所在図
地積測量図

山

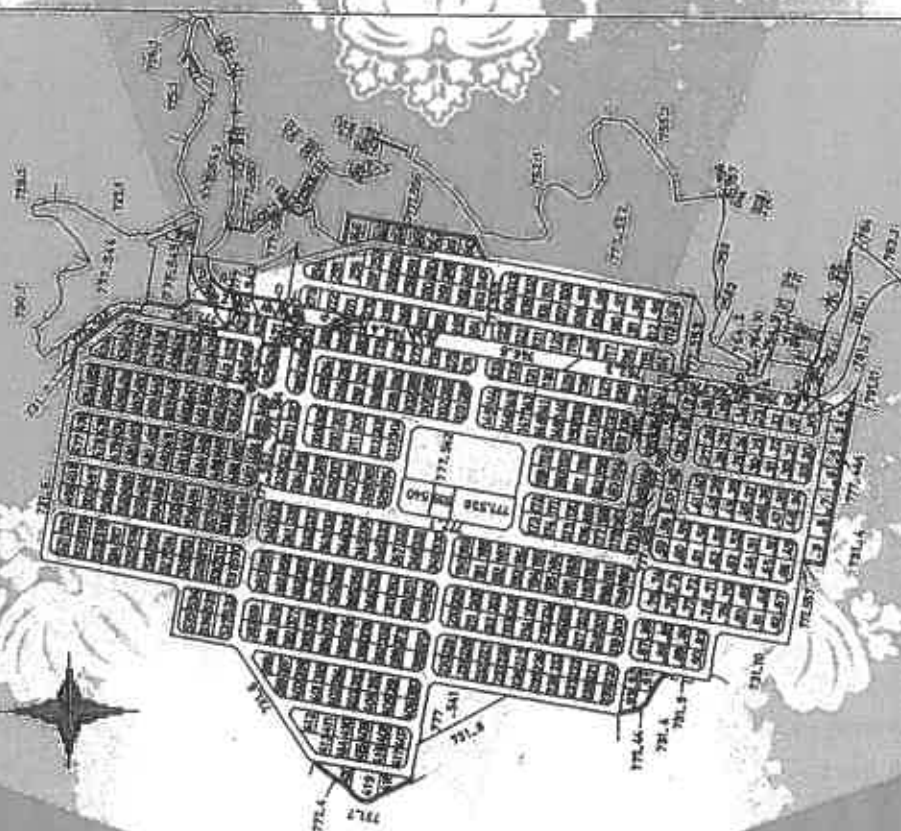
地番 777-2-777.586

土地の所在 山口市大字大内町字小森部

156871

符号	地番
A	777-2-777.586
B	777-2-777.587
C	777-2-777.588
D	777-2-777.589
E	777-2-777.590
F	777-2-777.591
G	777-2-777.592
H	777-2-777.593
I	777-2-777.594
J	777-2-777.595
K	777-2-777.596
L	777-2-777.597
M	777-2-777.598
N	777-2-777.599
O	777-2-777.600
P	777-2-777.601
Q	777-2-777.602
R	777-2-777.603
S	777-2-777.604
T	777-2-777.605
U	777-2-777.606
V	777-2-777.607
W	777-2-777.608
X	777-2-777.609
Y	777-2-777.610
Z	777-2-777.611
a	777-2-777.612
b	777-2-777.613
c	777-2-777.614
d	777-2-777.615
e	777-2-777.616
f	777-2-777.617

全図



昭和62年2月26日登記

縮尺 1/4000

申請人

山口市建設部

作成者

測量

縮小 (A3-A4)

【8枚目】

(1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は、
これとこの所在地とは地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(2) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は、
これとこの所在地とは地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(3) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は、
これとこの所在地とは地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(4) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は、
これとこの所在地とは地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(5) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は、
これとこの所在地とは地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(6) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部は、
これとこの所在地とは地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

縮小 (A3-A4)

【9 枚目】

登記年月日：昭和62年2月26日

本頁に図面に關する記載内容を示す。

前 後 新

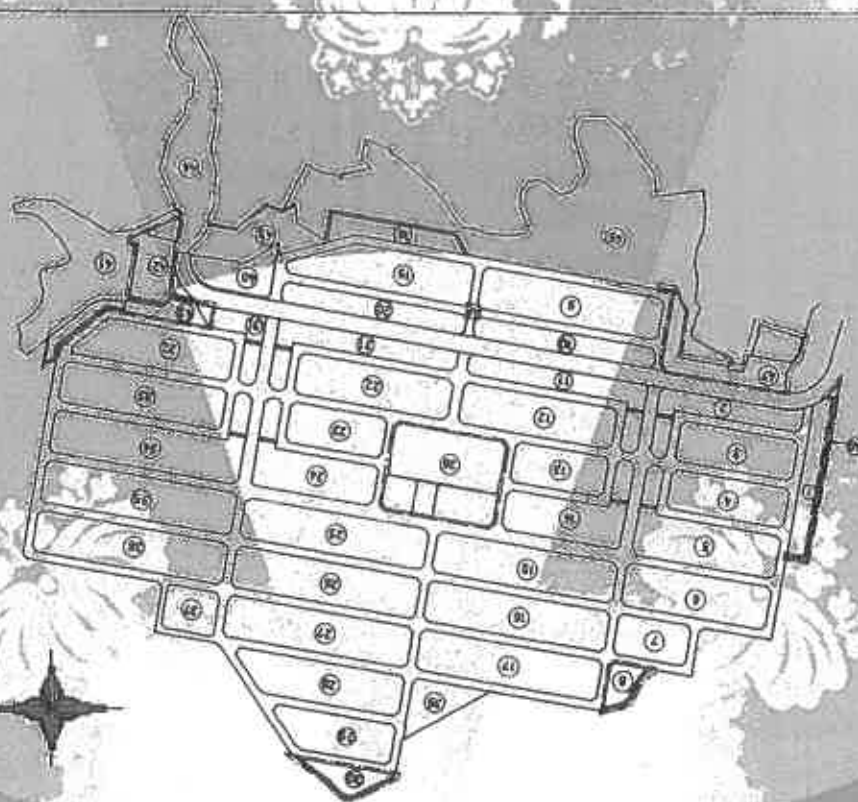
山

土地所在図
地積測量図

地 番 772-1-772565

土地の所在 山口市大字大内郵便局小京部

126872



昭和62年2月26日 登記

作製者

土地測量士

昭和62年2月26日 20:50:00

申請人

4,000

【10枚目】

〔1〕平成27年2月23日
この例題に記述されている土地の金租又は一部を
この土地の所在又は地番が変更された
上記の日付は、この例題に要更新地番を記載した日
付である。

[illegible]

一、國語の地位は、英語に劣る。二、英語の地位は、英語に劣る。三、英語の地位は、英語に劣る。四、英語の地位は、英語に劣る。五、英語の地位は、英語に劣る。六、英語の地位は、英語に劣る。七、英語の地位は、英語に劣る。八、英語の地位は、英語に劣る。九、英語の地位は、英語に劣る。十、英語の地位は、英語に劣る。

請求番号: 9-1

(2/27/7)

註) 下線のあるものは消事項項であることを示す。

登記年月日：昭和62年2月26日

此図は測量に用いた図面を縮小し、必要に応じて修正したものである。
令和8年5月13日 山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3-A4)

【11枚目】

請求番号：9-1

土地所在図
地積測量図

山

地番 777-91 ~ 777-93

土地の所在地 山口県美祿町御園字小京部

176893

地番 777-92 (92)

N	O	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A 8-2	-205227.152	-63768.301	-14.730	933.005	34.050	
A 8-14	-205228.839	-63262.886	5.873	-320.022	4.067	
A 8-3	-205221.178	-63251.374	12.632	-298.811	3.563	
A 8-4	-205217.207	-63254.152	6.070	-306.552	2.034	
A 8-5	-205215.108	-63266.201	9.345	628.162	3.693	
						計 165.45 ㎡

面積積算
地面

地番 777-93 (93)

N	O	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A 8-6	-205212.095	-63283.495	2.467	-156.120	3.825	
A 8-7	-205212.843	-63283.717	-10.731	679.160	8.506	
A 8-8	-205222.827	-63281.679	-15.750	996.886	4.425	
A 8-9	-205228.351	-63278.881	-8.297	525.025	7.053	
A 8-10	-205233.124	-63276.718	-6.362	402.829	7.563	
A 8-13	-205234.764	-63289.827	16.016	-101.326	3.480	
A 8-5	-205215.108	-63266.201	22.658	-143.348	8.485	
						計 507.180 ㎡

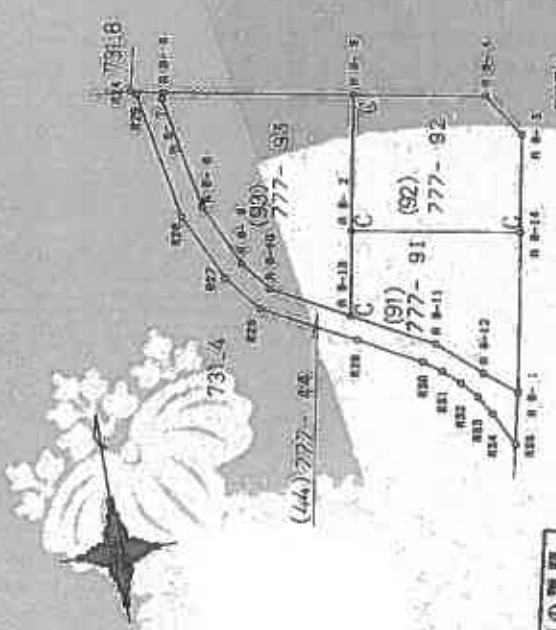
面積積算
地面

(44)

地番 777-91 (44)

N	O	X	Y	X-X	Y-Y	面積
R24	-205211.487	-63288.370	0.204	-129.733	7.058	
R25	-205211.890	-63285.919	-11.923	754.621	2.981	
R26	-205223.411	-63283.626	-17.578	1112.462	8.614	
R27	-205228.469	-63280.687	-9.360	592.307	2.303	
R28	-205232.771	-63277.933	-7.551	477.874	9.500	
R29	-205237.021	-63269.330	-7.250	458.765	9.118	
R30	-205240.022	-63266.659	-4.175	264.189	0.398	
R31	-205241.197	-63261.994	-2.496	157.901	9.370	
R32	-205242.518	-63260.489	-2.831	179.990	3.759	
R33	-205243.028	-63259.113	-3.228	204.263	6.257	
R34	-205243.517	-63258.007	-4.807	304.061	2.699	
R35	-205246.835	-63258.379	1.546	-97.857	6.183	
A 8-1	-205244.200	-63255.419	6.899	-436.482	5.109	
A 8-12	-205241.935	-63258.285	5.852	-357.335	8.820	
A 8-11	-205230.518	-63262.214	10.810	-88.392	3.953	
A 8-10	-205231.124	-63276.718	10.157	-642.711	6.228	
A 8-9	-205228.351	-63278.981	8.297	-525.025	7.053	
A 8-8	-205222.827	-63281.679	15.750	-996.886	4.425	
A 8-7	-205212.843	-63283.717	10.731	-679.160	8.506	
A 8-6	-205212.095	-63283.495	2.467	-156.120	3.825	
						計 98.200 ㎡

面積積算
地面



境界線の種類
C エンゲート

地番 777-91 (91)

N	O	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A 8-13	-205234.754	-63269.627	-11.338	321.020	6.692	
A 8-11	-205238.548	-63262.314	-8.181	454.265	8.693	
A 8-12	-205241.935	-63258.285	-5.852	357.335	8.820	
A 8-1	-205244.200	-63255.419	12.895	-265.137	5.482	
A 8-14	-205226.839	-63252.896	17.049	-107.635	3.100	
A 8-2	-205227.152	-63266.201	-9.914	51.063	3.894	
						計 353.225 ㎡

昭和62年2月26日登記

1/500

申請人

山口県土地家屋調査士会

作製者
土地家屋
調査士

縮小 (A3-A4)

【12枚目】

- (10) 平成27年2月23日
この図面は、昭和23年、土曜日の会館又は、一画に
ついで、その片方は、地蔵が安置された
正統の日月は、この図面に、重なるものを配した日
付である。
- (11) 平成27年2月23日
この図面は、昭和23年、土曜日の会館又は、一画に
ついで、その片方は、地蔵が安置された
正統の日月は、この図面に、重なるものを配した日
付である。
- (12) 平成27年2月23日
この図面は、昭和23年、土曜日の会館又は、一画に
ついで、その片方は、地蔵が安置された
正統の日月は、この図面に、重なるものを配した日
付である。

此は図面に記載されたる内容とは限らず、登記簿記載内容と合致するものとする。 令和8年5月13日 山口県公庫建設部

縮小 (A3-A4)

【13枚目】

178453 各階平面図

登記番号 777番93

建物図面

建物の所在地 山口市大字大内御嶺宇小京町777番地93

1階



求積表

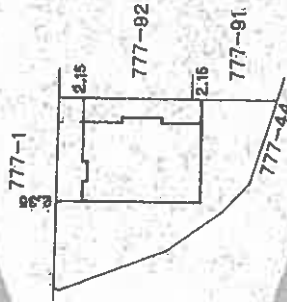
3.64 X	0.45 =	1.6380
1.82 X	0.45 =	0.8190
7.28 X	3.19 =	23.2232
7.73 X	3.64 =	28.1372
7.28 X	3.64 =	26.4992
合計		80.3156
面積		80.31 m ²

2階



求積表

5.46 X	3.64 =	19.8744
3.18 X	3.64 =	11.6312
5.46 X	3.64 =	19.8744
合計		51.3800
面積		51.38 m ²



平成12年1月21日 登記

500

縮尺

申請人

250

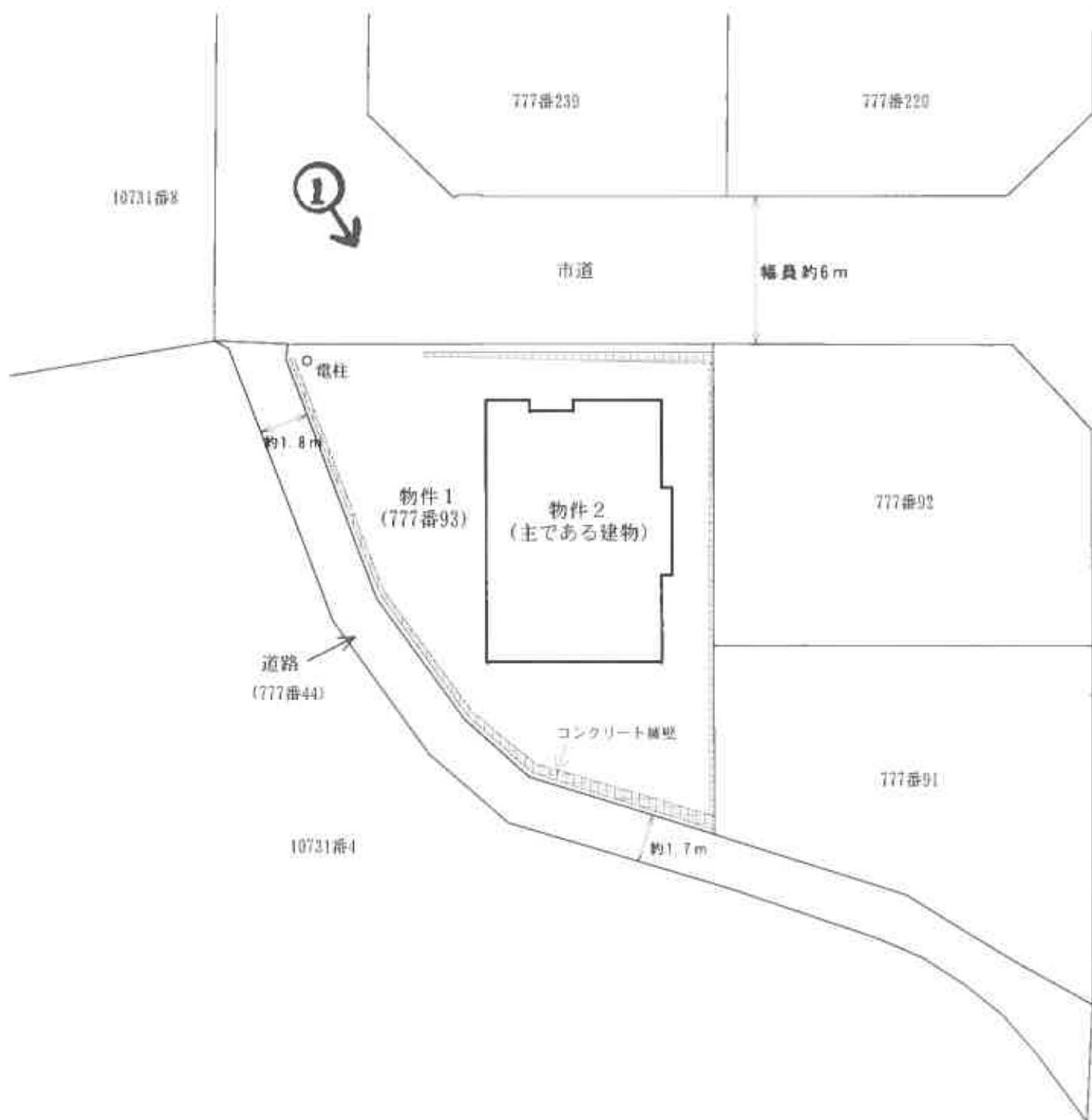
縮尺

作成者

縮小 (A3-A4)

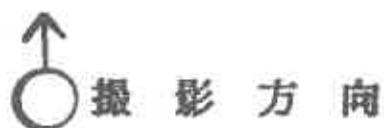
【14枚目】

(1) 平成22年2月22日
 の印刷に記号されている建物の名称又は一部に
 ついては、その名称が変更された。
 上記の名称は、この印刷に記号されている
 ものである。



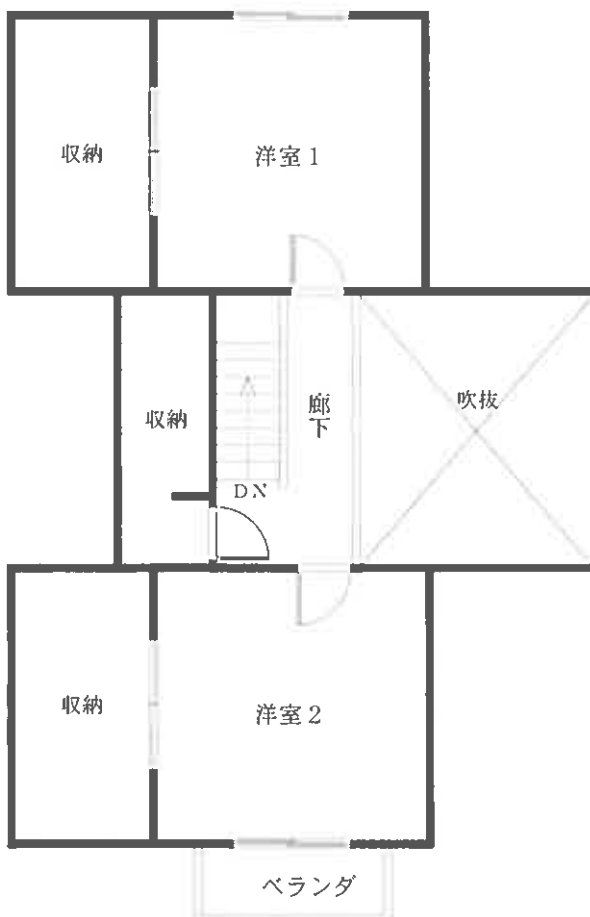
令和8年(ケ)第18号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の地積測量図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。縮尺：約1/250



【15枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

2階



1階



令和8年(ケ)第18号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の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。 縮尺：約1/100



【16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

リビング
(奥)
ダイニング
(手前)



写真3

浴室



令和8年（ケ）第18号
令和8年6月6日 現地調査
令和8年6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

渡 部 学 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,368,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 749,000円
物件2（建物）	金 3,619,000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	所在地 地目 地積	山口市大内小京都 777番93 宅地 253.59㎡	左記に同じ
2	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市大内小京都2777番地93 777番93 居宅 木造スレート葺2階建 1階 80.31㎡ 2階 51.36㎡ 延 131.67㎡	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
	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山口線「山口」駅 南方 約3.9km 【道路距離】 「小京都南」バス停 西方 約280m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	山口市郊外の山林を造成して開発された住宅団地であり、街路及び街区が整然と配置され戸建住宅が建ち並んでいる。生活利便施設等からはやや距離があるため生活利便性がやや劣る地域である。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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規 模 253.59 m ² 間 口 約 18 m 奥 行 約 18 m	形 状 不整形 (ほぼ三角形) 接面状況 角地 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北側幅員約 6m舗装市道、高低差 等高～約1.5m高い (注1) 南西側幅員約 1.7～1.8m舗装道路、高低差 約0.1～1.7m高い (注2) (注1) 市道 小京都1号線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道認定なし 「建築基準法上の道路ではない」 地番777番44 (山口市所有の公衆用道路)		
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、役場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、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域「自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所名：大内御堀(一)(24)」に指定されている。なお、目的土地の過半が土砂災害特別警戒区域に指定されているため、土砂災害防止法による建築物の移転等の勧告、建築物の構造規制等があることに留意が必要である。		

特 記 事 項	② 目的土地は道路及び隣接地と高低差があるため境界沿いにコンクリート擁壁が設置されている。また、北西端の敷地内に電柱が存在する。（添付土地建物位置関係図参照） ③ 目的土地は西側から南側にかけて道路を挟んで山林に隣接しているため湿気が多く、ムカデや蚊等の害虫が多く見られる。 ④ 【埋蔵文化財について】 山口市埋蔵文化財地図により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。 ⑤ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると古くは山林であり、宅地開発が行われて昭和62年に宅地に地目変更されている。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不明であるが、低いものと推測される。
---------	--

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12年1月12日新築 経過年数 約 26 年 経済的残存耐用年数 約 9 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺（カラーベスト） 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス、杉木目合板 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水等 その他：インターホン
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 添付建物間取図参照
品 等	中級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 築後約26年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年相応に老朽化していると判定される。 ・ 外壁のサイディングボードにチョーキング現象が見られる。 ・ LDKのシーリングファン及び24時間換気システムが故障している。また、キッチンの換気扇に不具合がある。 ・ 2階洋室1入口横の壁のクロスに割れが生じている。 ・ ガス給湯は古く老朽化している。 ② 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

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	19,000円/㎡	0.60	253.59㎡	0.90	2,602,000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 山口-2

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
28,000円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{148}$	19,000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
形状	0.95
土砂災害特別警戒区域	0.70
電柱・擁壁の存在	0.90
相乗積	0.60

※角地の効用増はない

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	235,000円／㎡	131.67㎡	0.21	6,498,000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
26 年	9 年	35 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）＝ 0.21

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	2,602,000円	0.40	法定地上権	1,041,000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	2,602,000円	－ 1,041,000円		0.80	0.60	749,000円
2	6,498,000円	＋ 1,041,000円	1.00	0.80	0.60	3,619,000円
一括価格 (合 計)						4,368,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 土砂災害特別警戒区域に指定されている土地であることによる市場性の減退の程度を考慮した。

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 [山口-2]

所 在 : 山口市大内矢田南3丁目618番10「大内矢田南3-14-10」
価 格 : 28,000 円/㎡
位 置 : JR山口線「山口」駅 南東方約4km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 327 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に東側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

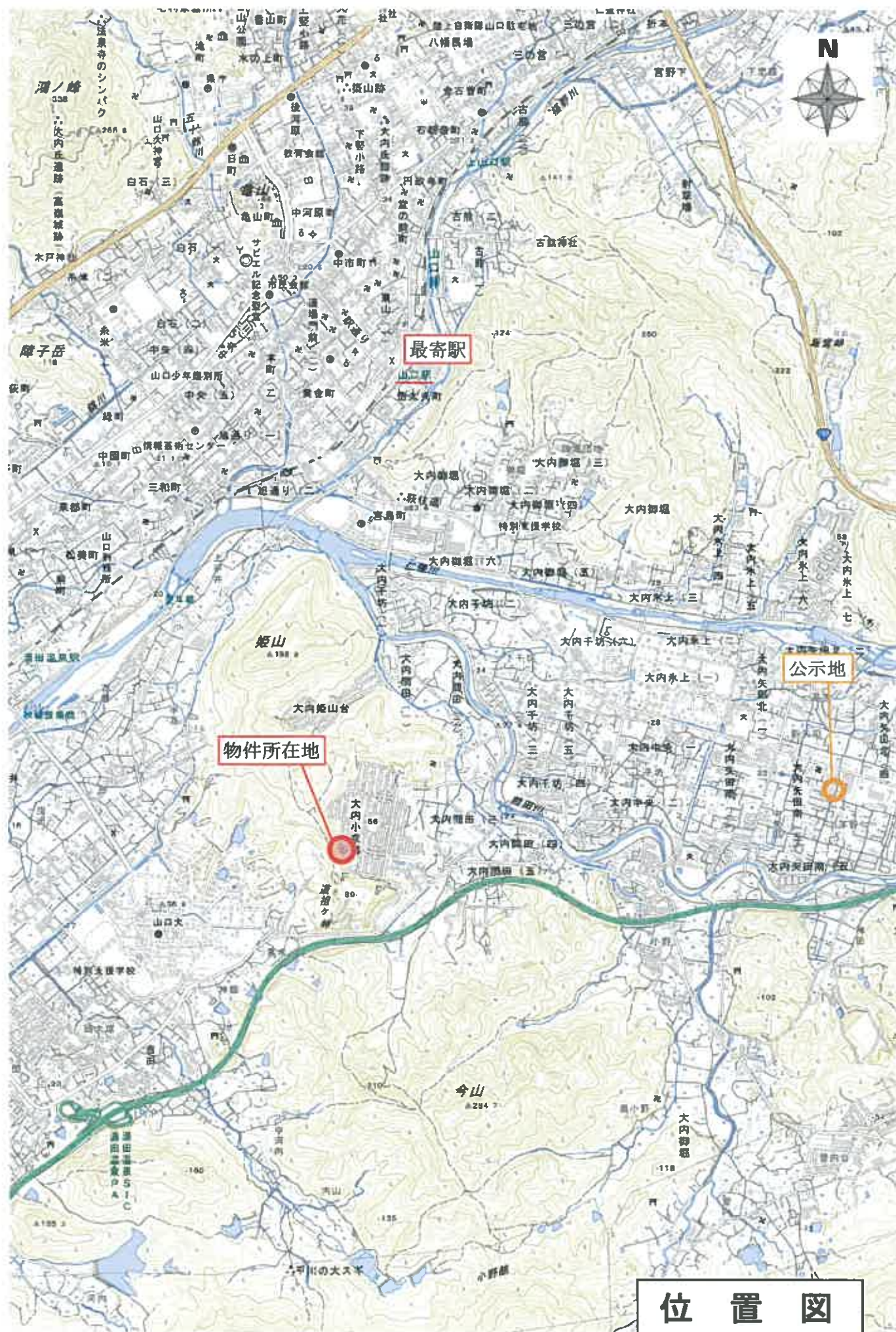
物件1 1,936,920 円

物件2 2,203,917 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 1/25,000、1/2,500）
- 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（評価人作成）
- 6 建物間取図（評価人作成）
- 7 現況写真【3枚】



位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000

登記年月日：昭和62年2月25日

本図に添削に関する重要内容を示す。

前 777 後 777-1 新 566

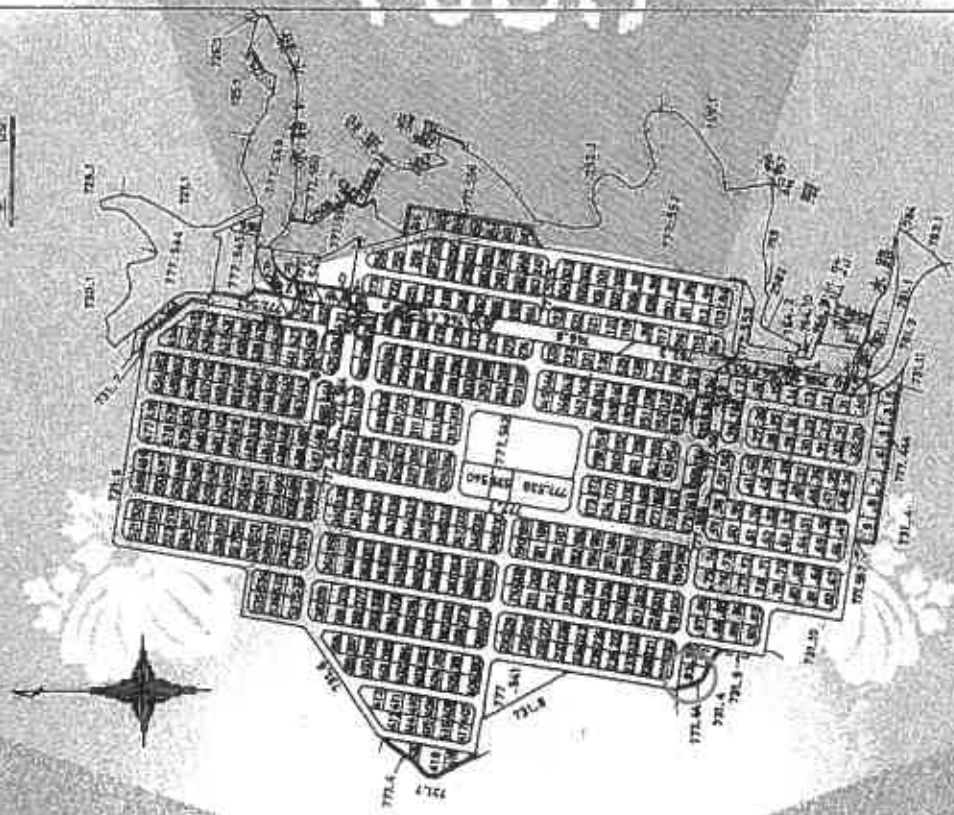
地 番 777-2-777-566 山

土地所在図 土地積測量図

土地の所在 山口県大内郡小豆郡

176871

符号	地番
A	777-2
B	777-2
C	777-2
D	777-2
E	777-2
F	777-2
G	777-2
H	777-2
I	777-2
J	777-2
K	777-2
L	777-2
M	777-2
N	777-2
O	777-2
P	777-2
Q	777-2
R	777-2
S	777-2
T	777-2
U	777-2
V	777-2
W	777-2
X	777-2
Y	777-2
Z	777-2
a	777-2
b	777-2
c	777-2
d	777-2
e	777-2
f	777-2



昭和62年2月26日 登記

縮尺 1/4000

申請人

地籍番号

昭和62年1月20日作成

山口県土地家屋調査士会

作製者 土地家屋調査士

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1728)

請求番号：12-1

登記年月日：平成12年1月21日

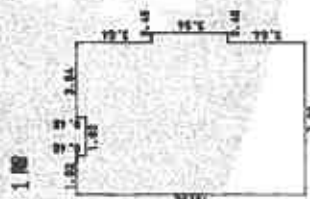
表裏に図面に開ける変更内容を示す。

178453 各階平面図

建物図面

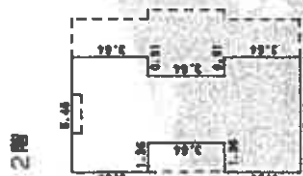
777番93

建物の所在 山口市大平大内御地字小京御777番地93



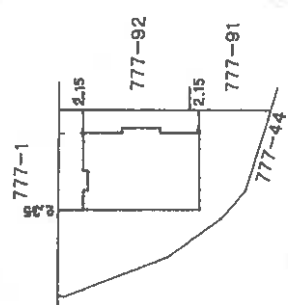
求積表

3.64 X	0.45 =	1.6380
1.82 X	0.45 =	0.8190
7.28 X	3.19 =	23.2232
7.73 X	3.64 =	28.1372
7.28 X	3.64 =	26.4992
合計		80.3166
面積		80.31 m ²



求積表

5.46 X	3.64 =	19.8744
3.19 X	3.64 =	11.6116
5.46 X	3.64 =	19.8744
合計		51.3604
面積		51.36 m ²



平成12年1月21日 登記

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 (平成12年1月10日作製)

申請人

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明したものであり、令和8年2月10日 山口地方裁判所 登記官

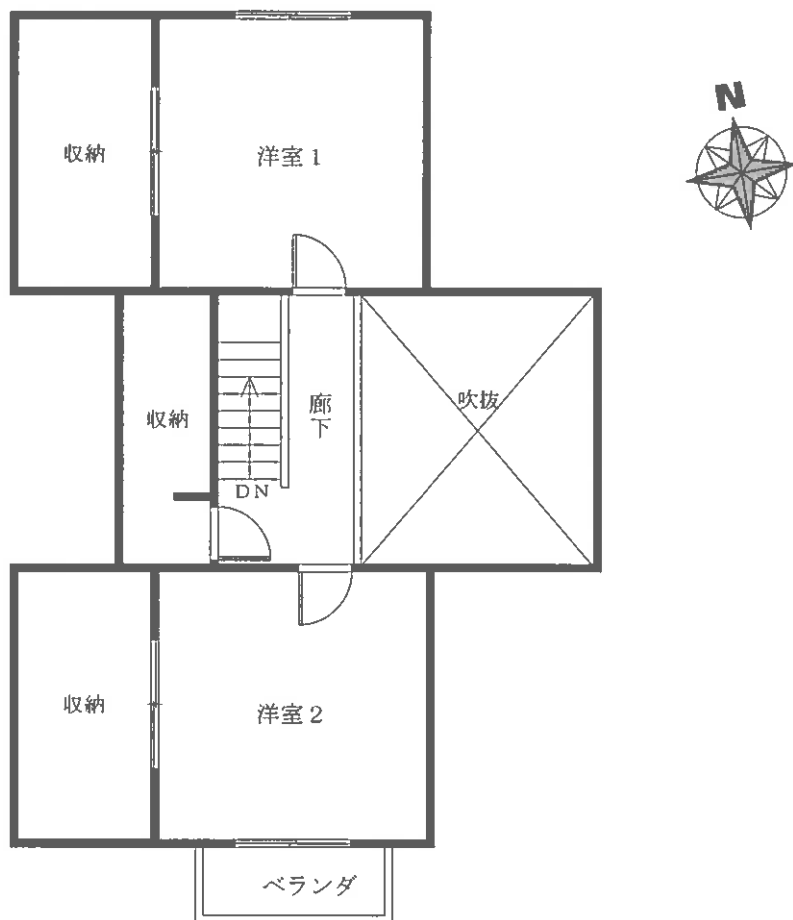


令和8年(ケ)第18号
土地建物位置関係図

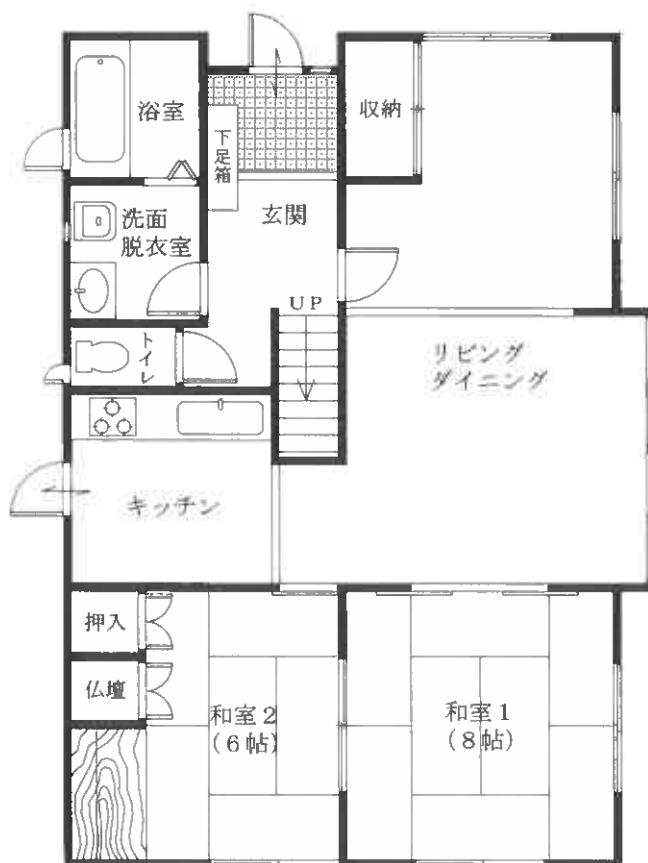
写真撮影位置

本図は法務局備付の地積測量図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。縮尺：約1/250

2階



1階



令和 8 年(ケ)第18号

建物間取図 物件 2

本図は法務局備付の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。 縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

