

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 場 所 令和 8年10月20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11月10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 9月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	1, 811, 000 1, 448, 800	一括	362, 200	47, 848	14, 208
1	934, 000				
2	877, 000				



物 件 目 録

1 所 在 防府市大字田島字自力開作
 地 番 2 3 5 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3 7 1 . 1 2 平方メートル

2 所 在 防府市大字田島字自力開作 2 3 5 5 番地 6
 家屋 番号 2 3 5 5 番 6
 種 類 居宅・店舗・物置
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 6 . 5 0 平方メートル
 2 階 8 2 . 1 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 2 . 9 2 平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造平家建



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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

【物件番号2】

附属建物符号1の車庫の屋根は存在していない。

《 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」を御覧ください。
- 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 防府市大字田島字自力開作
 地 番 2 3 5 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3 7 1. 1 2 平方メートル

2 所 在 防府市大字田島字自力開作 2 3 5 5 番地 6
 家屋 番号 2 3 5 5 番 6
 種 類 居宅・店舗・物置
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 6. 5 0 平方メートル
 2 階 8 2. 1 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 2. 9 2 平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造平家建



副

令和7年（ケ）第23号

令和7年5月28日受理

令和7年7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 防府市大字田島字自力開作
 地 番 2 3 5 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3 7 1. 1 2 平方メートル

- 2 所 在 防府市大字田島字自力開作 2 3 5 5 番地 6
 家屋 番号 2 3 5 5 番 6
 種 類 居宅・店舗・物置
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 6. 5 0 平方メートル
 2 階 8 2. 1 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 2. 9 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県防府市大字田島字自力開作2355番地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（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		
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：コンクリートブロック造平家建 ☐ 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	1 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。 2 本件建物では、従前、家族で生活しながら、亡夫と一緒に店舗を営業していましたが、ずいぶん前に店舗の営業は止めました。現在は、主に住居として使用しています。 3 本件建物は、建築から60年弱が経過していますので、経年劣化により、雨漏りや床の軋み、建具や壁紙の汚損などがありますが、修繕できていません。雨漏りの痕跡はキッチンや洋室2の天井にあります。また、本件建物内の一部には、店舗営業時に利用していた資材や備品のほか、家財道具などが整理されないまま置いてあります。 4 従前、車庫として使用していた附属建物は、屋根と出入口が倒壊し、今は三面の壁が残っているだけです。 車庫に隣接して簡易物置がありますが、これは店舗営業時には物置として使用していましたが、現在は、店舗営業時に利用していた資材や備品などが放置されています。同物置は、附属建物に隣接していますが、附属建物と強く接着しているものではなく、カーポートや差し掛けで使用されるような金属支柱を柱代わりに、天井と周囲を波板等で囲った簡素な構造で、基礎となる土台はなく、天井と壁が接着していない箇所があります。 5 庭の管理はあまりできていません。庭には雑草が生えていますし、庭木も剪定できていません。 6 本件土地には、自動販売機2台が設置されており、販売業者から手数料をもらっています。 7 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。 (令和7年6月30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の建物は、債務者兼所有者が、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、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 本件建物は建築から60年足らず経過していることもあり、債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物には雨漏りや床の軋み、建具や壁紙の汚損などが認められた。
- 4 附属建物である車庫は、屋根と出入口が存在しない状態で、壁三面が残っているだけである。
- 5 債務者兼所有者が陳述したとおり、附属建物に隣接して簡易物置が設置され、また、本件土地上には自動販売機2台が設置されている。
- 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
(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 29 日 (木) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図請求 (郵送)
令和 7 年 5 月 29 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 5 月 29 日 (木) : ~ :	執行官室	防府市役所に占有関係資料請求 (郵送)
令和 7 年 6 月 11 日 (水) 13:00 ~ 13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 7 年 6 月 13 日 (金) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し期日通知・照会書送付 (郵送)
令和 7 年 6 月 30 日 (月) 14:43 ~ 16:00	物件所在地	物件調査 (評価人同行)、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 6 月 3 0 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)

登記年月日：昭和59年4月27日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年5月29日 山口地方事務局

登記書

【7枚目】

縮小 (A3-A4)

縮小番号：4-2

建築物図面
(各階平面図)

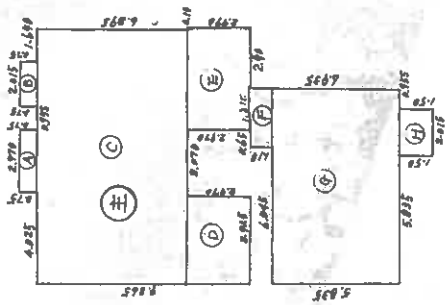
登録番号 2355第6

建築物の所在 防府市大字田島字自力間作2355番地6

各階平面図

0043343

1階

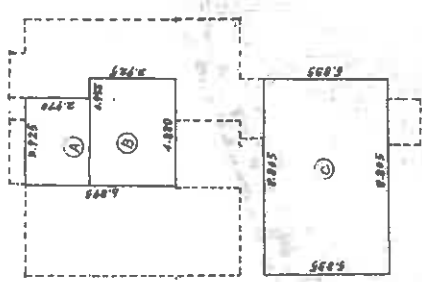


求積

- ① 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ② 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ③ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ④ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑤ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑥ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑦ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑧ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑨ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑩ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑪ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑫ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑬ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑭ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑮ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑯ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑰ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑱ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑲ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑳ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉑ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉒ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉓ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉔ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉕ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉖ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉗ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉘ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉙ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉚ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉛ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉜ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉝ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉞ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉟ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊱ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊲ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊳ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊴ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊵ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊶ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊷ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊸ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊹ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊺ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊻ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊼ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊽ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊾ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊿ 2.970 x 2.970 = 8.820900

床面積 166.50 m²

2階



求積

- ① 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ② 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ③ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ④ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑤ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑥ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑦ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑧ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑨ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑩ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑪ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑫ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑬ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑭ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑮ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑯ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑰ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑱ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑲ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑳ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉑ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉒ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉓ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉔ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉕ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉖ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉗ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉘ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉙ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉚ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉛ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉜ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉝ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉞ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉟ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊱ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊲ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊳ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊴ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊵ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊶ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊷ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊸ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊹ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊺ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊻ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊼ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊽ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊾ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊿ 2.970 x 2.970 = 8.820900

床面積 82.18 m²

求積

- ① 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ② 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ③ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ④ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑤ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑥ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑦ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑧ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑨ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑩ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑪ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑫ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑬ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑭ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑮ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑯ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑰ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑱ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑲ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ⑳ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉑ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉒ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉓ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉔ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉕ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉖ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉗ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉘ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉙ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉚ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉛ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉜ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉝ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉞ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㉟ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊱ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊲ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊳ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊴ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊵ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊶ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊷ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊸ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊹ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊺ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊻ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊼ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊽ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊾ 2.970 x 2.970 = 8.820900
- ㊿ 2.970 x 2.970 = 8.820900

床面積 12.72 m²

作製者 土地家屋調査士 岡重士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

地籍図番号 L3 51 - 1 - K3 55 - 2

(昭和59)年4月27日 登録

山口県土地家屋調査士会 用紙

[土地建物位置関係図]



○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

【8 枚目】

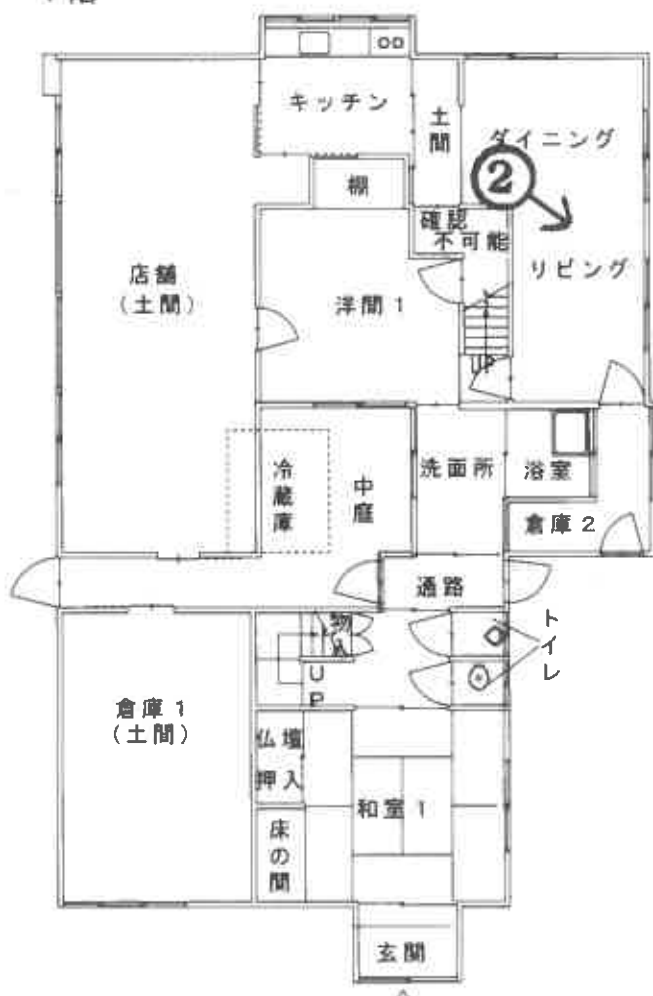
[建物間取図]



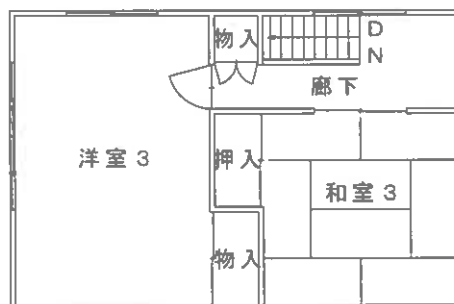
縮尺 $\div 1/150$

主である建物

1 階



2 階



附属建物符号1



撮 影 方 向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

当該図面は建物の間取の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

写真1
本件物件
の外観



写真2
ダイニング
リビング



写真3
浴室



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 6 月 30 日調査
令和 7 年 8 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

藤田 泰宜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 9 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 9 0 6, 0 0 0 円
物件 2	金 1, 7 9 0, 0 0 0 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	防府市大字田島字自力開作 2355 番 6 宅地 371.12 m ²	同 左
2	主である建物		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	防府市大字田島字自力開作 2355 番地 6 2355 番 6 居宅・店舗・物置 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 1 階：166.50 m ² 2 階：82.18 m ² 合計：248.68 m ²	同 左
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 車庫 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 12.92 m ²	コンクリートブロック造平家建
番号	特 記 事 項		
1	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）等の確認資料を基に概測した。境界標等が確認出来ず、本件土地の正確な範囲、面積等の把握にあたっては専門家による調査、測量を要する。		
2	・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行った。附属建物の屋根は存在せず、コンクリートブロックの躯体のみ存在している。		

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 南西方 道路距離約 6.4 km	
付 近 の 状 況	[近隣地域の状況] 戸建住宅が多く見られる既存住宅地域を形成している。 [将来動向] 変動要因は特に認められず、今後も当面は現状維持で推移するものと予測される。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 法22条区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	371.12 m ² 約 25.5m 約 15m ほぼ整形地 特になし
接面道路の状況	北西側の幅員 6.5m～7.5m前後の舗装市道にほぼ等高接面している。当該市道は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）となっている。	
土地の利用状況	[土地の利用状況] 物件2の建物の敷地として利用されている。 [隣地の状況等] 隣接地は戸建住宅の敷地等になっている。	
供給処理施設	水 道 : あり（引込可能） 都市ガス : あり（引込可能） 下 水 道 : あり（引込可能） ※供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管等（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	・水道、公共下水道、都市ガスは前面道路に敷設されているが、引込等はされていない。現在は井戸、汲み取りとのことである。 ・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・防府市文化振興課文化財室に確認したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれないとのことであった。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域等には該当しない。
------	--

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）：建築年月日不詳、昭和48年月日不詳変更、増築、昭和59年4月15日増築 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している。
仕様	構造：木造 屋根：瓦・セメント瓦葺 外壁：鉄板貼等 内壁：プリント合板貼、せんい壁等 天井：化粧ボード貼等 床：フローリング、畳敷等 設備：電気、給排水、バルコニー等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層：2階建 現況用途：店舗・居宅・物置 間取り：別添の「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	詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。また雨漏りの有無、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・経年による減価の程度が著しい。利用に当たっては大規模な修繕が必要となる。 ・附属建物符号1は登記簿上「亜鉛メッキ鋼板葺」となっているが

	現在屋根は存在しない。また当該附属建物に隣接して簡易物置が設置されている。当該簡易物置はカーポートに障壁を施工した簡易なもので、設置後相当年数経過していると思われ、経済的な価値は殆ど認められない状況である。
--	---

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/㎡) 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	20,800	0.98	371.12	0.70	5,295,000

地価公示（防府－13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & \times & 20,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2

◇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：[方位+1、供給処理施設の整備状況▲3]相乗積により 0.98 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（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原価法を併用して求められ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（主である建物）	170,000	248.68	0.02	846,000
2（附属建物符号1）	155,000	12.92	0.01	20,000
合 計				866,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して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	5,295,000	0.40	法定地上権	2,118,000

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	敷地利権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	5,295,000	-2,118,000		1.00	0.60	1,906,000
2	866,000	+2,118,000	1.00	1.00	0.60	1,790,000
一括価格(合計)						3,696,000

ウ：占有減価修正：必要なし

エ：市場性修正：特になし。

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 地価公示価格（防府－13）

所 在：防府市大字田島字白浜 2302 番 1

価 格：21,200 円／㎡

位 置：J R 山陽本線 防府駅 6.4km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：314 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：西 8m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ市道沿いの既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 5,417,238 円

物件 2 2,056,905 円（主である建物）、41,891 円（附属建物符号 1）

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出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、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図（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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地籍区域見出し
大字田島
大字浜方

請求部分	所 在 防府市大字田島字自力間作					地 番	2355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)			特 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。
(山口地方方法務局管轄)

令和7年7月8日
山口地方方法務局阿南支局

請求番号: 23-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和59年4月27日

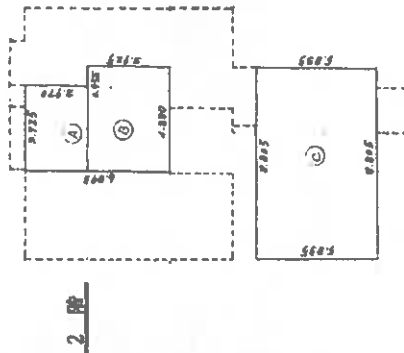
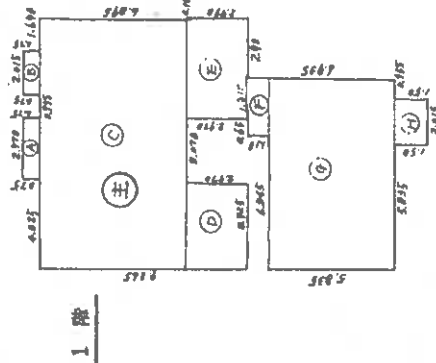
（山口地方裁判所）
令和7年7月8日 山口地方裁判所南支局

登記官

請求番号：23-2

各階平面図

0043343



求積
2.75 x 4.70 = 12.9250
床面積 12.92㎡



作製者
土地家屋
調査士

山口県土地家屋調査士会用品

縮尺
1/250

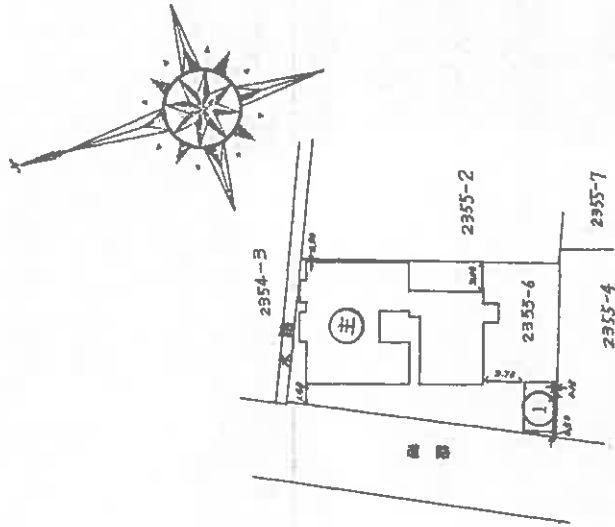
申請人

縮尺
1/500

家屋番号
2355番

建物の所在
防府市大字田島字自力開作2355番地

建物図面
(各階平面図)



地籍図番号 L3 51 - 1・K3 55 - 2

昭和59年4月27日 登記

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]



○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

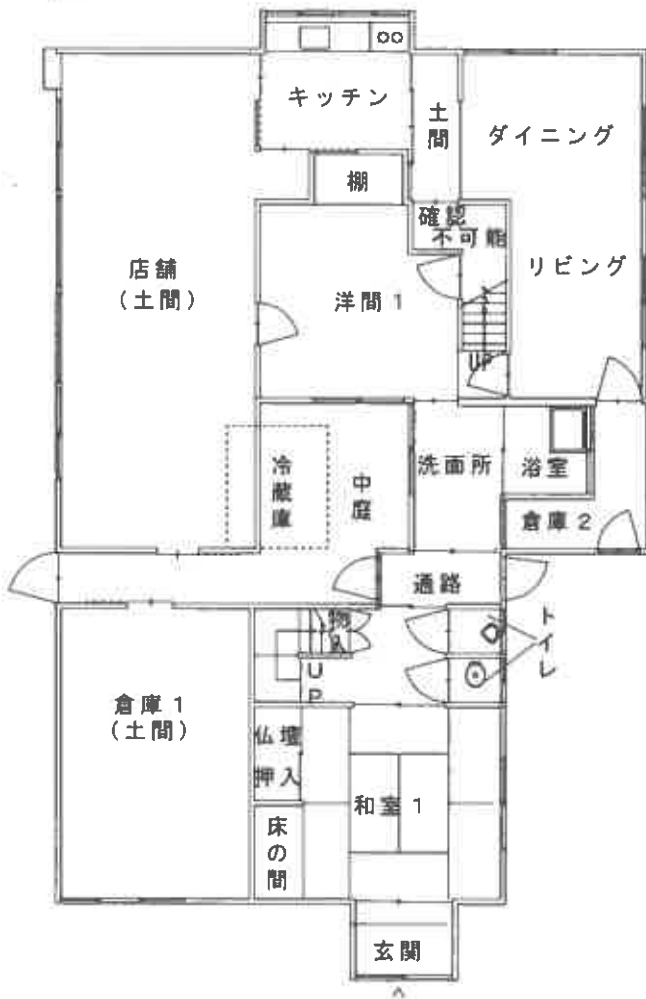
[建物間取図]



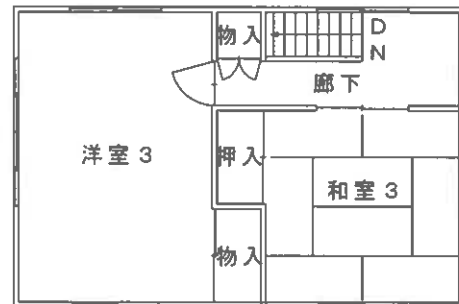
縮尺 ≒ 1/150

主である建物

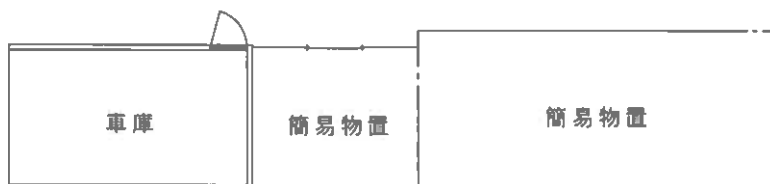
1 階



2 階



附属建物符号1



当該図面は建物の間取の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

