

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 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 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）
1～4	7,228,000 5,782,400	一括	1,445,600	108,556	13,397
1	1,150,000				
2	999,000				
3	3,476,000				
4	1,603,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 山口市宮野下字棚田
地 番 3 2 3 8 番
地 目 宅地
地 積 4 3 3 . 0 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 山口市宮野下字棚田
地 番 3 2 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 1 4 . 2 4 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
- 3 所 在 山口市宮野下字棚田 3 2 3 8 番地
家屋 番号 3 2 3 8 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 7 1 . 5 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 7 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約38平方メートル

所有者 A

4 所 在 山口市宮野下字棚田3238番地、3239番地2

家屋 番号 3238番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.90平方メートル
2階 61.37平方メートル

所有者 C

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 17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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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1, 2】

隣地（別紙土地建物位置関係図の「道」と表示部分）との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

売却対象外の水路に架けられた橋（別紙土地建物位置関係図の「架橋」と表示部分）を通行のため利用している。

《 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 山口市宮野下字棚田
地 番 3 2 3 8 番
地 目 宅地
地 積 4 3 3 . 0 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 山口市宮野下字棚田
地 番 3 2 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 1 4 . 2 4 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
- 3 所 在 山口市宮野下字棚田 3 2 3 8 番地
家屋 番号 3 2 3 8 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 7 1 . 5 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 7 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約38平方メートル

所有者 A

4 所 在 山口市宮野下字棚田3238番地、3239番地2

家屋 番号 3238番の2

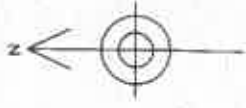
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.90平方メートル
2階 61.37平方メートル

所有者 C

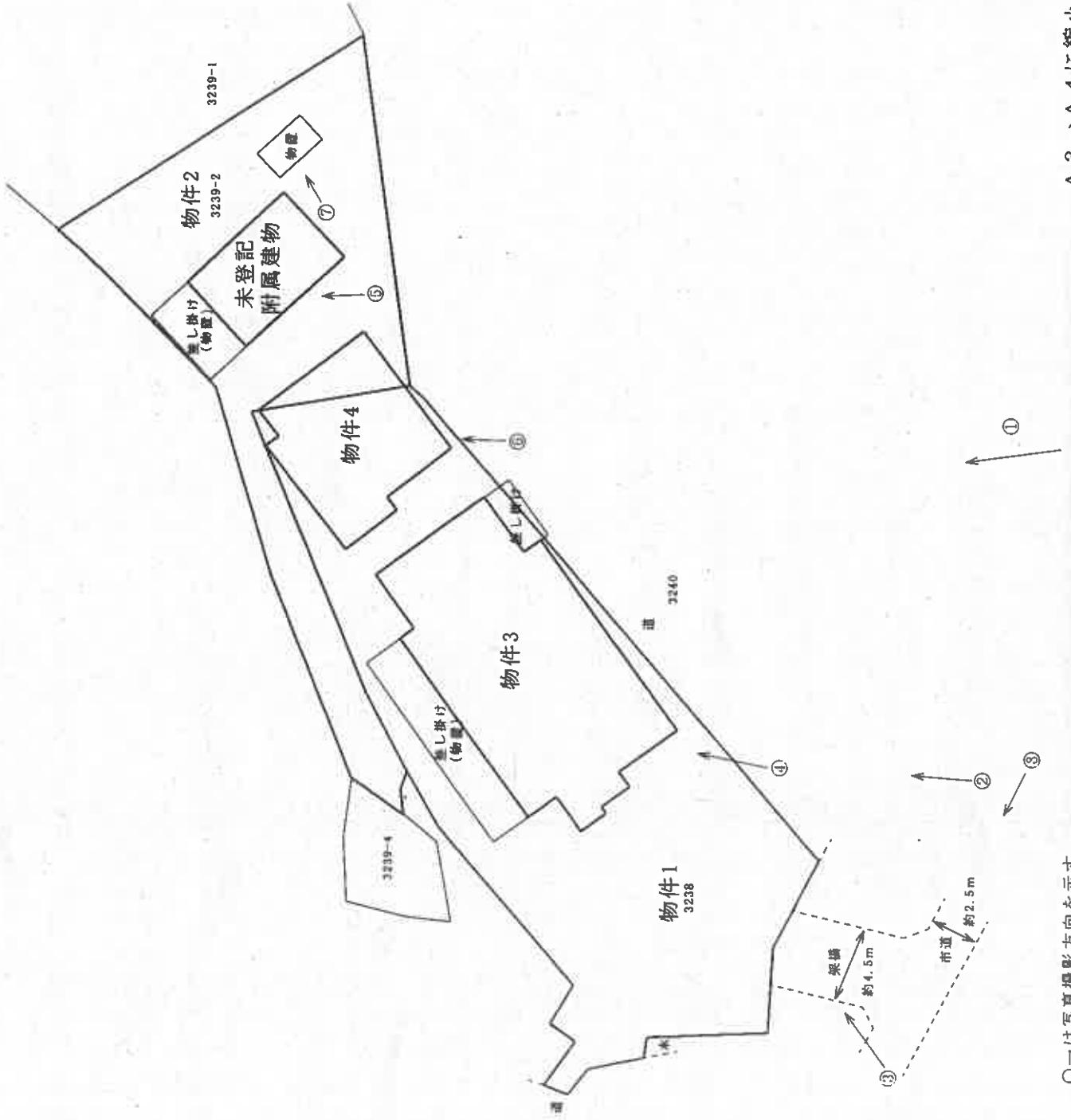




土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

A 3 → A 4 に縮小



○一は写真撮影方向を示す。

令和7年（ケ）第62号
令和8年4月30日受理
令和8年6月19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 山口市宮野下字棚田
地 番 3 2 3 8 番
地 目 宅地
地 積 4 3 3 . 0 5 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 山口市宮野下字棚田
地 番 3 2 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 1 4 . 2 4 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

- 3 所 在 山口市宮野下字棚田 3 2 3 8 番地
家屋 番号 3 2 3 8 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 7 1 . 5 0 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 山口市宮野下字棚田 3 2 3 8 番地、3 2 3 9 番地 2
家屋 番号 3 2 3 8 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

【 1 枚目】

物 件 目 録

床 面 積 1階 74.90平方メートル
 2階 61.37平方メートル

所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市宮野下3238番地（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 Cは本土地の一部（土地建物位置関係図に「物件4」と表示された範囲、以下「物件4の土地」という。）上に物件4の建物を所有、占有している。Aは物件4の土地を除いた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3		
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：170㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：38㎡		
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 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
（3枚目）

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		山口市宮野下3238番地（住居表示未実施）	
土地		物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 Cは物件4の土地上に下記建物を所有、占有している。Aは物件4の土地を除いた本土地上に物件3の建物を所有し、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4	
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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号		
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
（4枚目）

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4の土地を除く本土	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 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 (☒ C (債務者) ☒ B (所有者Aの妻)) ☐ 文書 ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		昭和50年10月3日(物件1の土地) 平成13年頃(物件2の土地)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期等		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	
特 約 等		☐ 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	

(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	1 現況調査への協力を依頼されましたが、私は高齢等のため、よく分かりません。私の妻Bまたは私の子Cへ依頼してください。 2 物件3の建物に関する未登記附属建物（以下「附属建物」という。）及び物置は、いずれも私の所有です。附属建物は倉庫として使用しています。物置内には、農業資材等を保管しています。 (令和8年5月8日、同月11日、同年6月2日口頭聴取)
■所有者B	1 所有者Aは、私の夫です。私と夫は、物件3の建物に居住しています。債務者兼所有者Cは、私の子供です。Cは、その娘と一緒に物件4の建物に居住しています。 2 公図によれば物件1及び2の各土地と3240番の土地との間に道があるとのことですが、随分昔は近隣住民が、その間を通行していたような気もしますが、現在通行する人はいません。 現状、物件2の土地付近の道は一部残存していますが、物件1の土地付近の道を確認することはできず、物件1の土地は3240番の土地に隣接しているような形状です。昔の土地の形状は覚えていません。 3 物件3の建物は、洋室3の一部が増築され、台風被害のため建物の北西部分の一部が減築されていますが、増減築の時期や内容は記憶していません。 4 物件3の建物は、建築から約50年が経過しているため、洋室1、洋室4、和室及び水回りの床は沈みこみなどの傷みが激しいです。 また、同建物のうち、屋根、廊下、LDK及び洋室3はリフォーム済みです。以前は雨漏りしたことがありましたが、屋根のリフォーム後は、雨漏りはありません。 物件3の建物では猫5匹を飼育しているため、壁等には猫による傷跡があります。同建物の洋室4はホール側に出入口がありましたが、猫が出入りしないように一枚板で塞ぎましたので、ホールから出入りはできません。 LDKの天井に設置したビルトイン型エアコンは故障しています。 5 物件2の土地上の附属建物は、平成13年頃、Aが建築し、Aや私在使用しなくなった物などを保管する倉庫です。また、同建物に附属する差し掛け（物置）は、物件3の建物をリフォームした際、一時的に台所として使用し、流し台や冷蔵庫が残っていますが、現在は使用していません。 物件2の土地上の物置は、Aが所有し、Aの農機具等を保管しています。 6 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。 物件1の土地付近の架橋は、大雨が降ると溢れ、同土地に浸水しますが、本件建物に浸水したことはありません。本件物件付近は、猪、ヒキガエル、猿、ムカデが出ます。本件土地には井戸があります。上水道は引かれていますが、下水道は引かれていません。プロパンガスを使用しています。 7 物件1及び2の土地には、C所有の建物がありますが、同建物の建築当時から、Cは無償で同土地を利用しています。また、私とAは、物件1の土地に無償で自動車1台を、それぞれ駐車しています。 (令和8年5月13日、同月28日、同年6月2日、同月3日口頭聴取、同月4日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■債務者兼所有者C	1 私は、私の娘1名と一緒に物件4の建物に居住しています。 所有者Aは私の父、所有者Bは私の母です。AとBは、物件3の建物に居住しています。 2 上水道は引かれています、下水道は引かれていません。プロパンガスを使用しています。本件建物設備に所有権留保されているものはありません。 3 本件建物内で猫5匹を飼育しています。本件建物は、大規模なりフォームをしていません。 4 本件建物には次の不具合等があります。 第一に、1階WCの温水洗浄便座、LDKのビルトイン型エアコン及びIHクッキングヒーターは、いずれも故障しています。 第二に、時期は忘れましたが、排水溝のつまりが原因で、2階のベランダに水が貯まったときに、LDKの天井から雨漏りが生じ、壁紙に傷みが生じました。ベランダの排水溝のゴミ等を取り除いたところ、以後、雨漏りはありません。 5 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8年5月11日、同月13日電話聴取、同年6月2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
(7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、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、物件3の建物（未登記附属建物を含む。）は所有者Aが、物件4の建物は債務者兼所有者Cが、いずれも住居として使用、占有しているものと認められる。
- 物件3の建物については、関係人の陳述、建物図面及び同建物の状況等から、一部増築及び一部減築しているものと認められる。また同建物には、差し掛け（物置）等がある（土地建物位置関係図に「差し掛け（物置）」「差し掛け」と各表示）
- 未登記附属建物は、物件3の建物と接着していないが、その機能・役割に照らして、未登記附属建物に附随する差し掛け（物置）を含めて、物件3の建物の未登記附属建物と認められる（土地建物位置関係図に「未登記附属建物」「差し掛け（物置）」と各表示）。
- 3 本件土地は、現地での概測の結果、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、公図は縮尺不明であること、公図上は本件土地に隣接している道があるものの、本件土地と前記道との境界は不明瞭であることから、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。
- 本件土地の形状等を明確にするためには、関係者立会いの下、専門家による正式な測量が必要であると思われる。
- なお、物件1及び2の各土地に関する占有状況等の詳細は、『占有者及び占有権原』のとおりである。
- 4 本件土地から道へ進行するためには、物件1の土地から水路上に架けられた橋（土地建物位置関係図に「架橋」と表示）を通行する必要がある。
- 5 物件2の土地には、A所有の物置がある（土地建物位置関係図に「物置」と表示）。
- 6 物件3の建物には床等の沈み込みや傷みがあり、物件4の建物には雨漏りによるものと思われる壁紙の剥がれがあるなど、本件物件について所有者B及び債務者兼所有者Cの陳述に沿った状況が認められた。
- 7 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
(8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1日(金) : ~ :	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1日(金) : ~ :	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1日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票交付請求(郵送)
令和8年5月7日(木) 16:08 ~ 16:10	法務局	登記事項証明書申請
令和8年5月8日(金) 10:25 ~ 10:30	法務局	登記事項証明書受領、確認
令和8年5月8日(金) 11:20 ~ 11:48	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取(近隣住民)
令和8年5月8日(金) 15:00 ~ 15:23	物件所在地	面談(所有者A)、執行官の名刺を交付
令和8年5月8日(金) 16:47 ~ 16:49	法務局	登記事項証明書申請
令和8年5月11日(月) 14:32 ~ 14:34	法務局	上記申請について相談、協議
令和8年5月11日(月) 14:54 ~ 14:57 15:15 ~ 15:18	携帯電話	電話聴取(所有者A)
令和8年5月11日(月) 15:21 ~ 15:33	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者C)

令和8年5月11日(月) 15:34 ~ 15:44 16:12 ~ 16:15	携帯電話	電話聴取(山口市役所)
令和8年5月13日(水) 9:30 ~ 9:35	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者C)
令和8年5月13日(水) 9:50 ~ 10:23	物件所在地	物件確認、面談(所有者B)
令和8年5月13日(水) : ~ :	執行官室	所有者A、同B及び債務者兼所有者Cに対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和8年5月28日(木) 8:40 ~ 9:03	物件所在地	物件確認、面談(所有者B)
令和8年6月2日(火) 13:15 ~ 15:56	物件所在地	物件確認(評価人同行)、写真撮影、面談(所有者A、同B及び債務者兼所有者C)
令和8年6月3日(水) 9:00 ~ 9:32	物件所在地	物件確認、写真撮影、面談(所有者B)
令和8年6月3日(水) 9:42 ~ 9:44	法務局	登記事項証明書申請
令和8年6月3日(水) 12:11 ~ 12:18	携帯電話	電話聴取(上記申請について相談、協議)
令和8年6月4日(木) 9:10 ~ 9:19	携帯電話	電話聴取(所有者B)
令和8年6月16日(木) 10:50 ~ 11:06	物件所在地	写真撮影
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10枚目)

道 3241-11

3227

3223-4

3233-1

3237

3235-1

3235

3236-5

3236-2

3242

3238

3238

3239-2

3239-1

3240

3244

水

3241-2

3241-10

3241-6

3241-9

3241-7

3241-4

3241-3

3241-1

(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法所定の地図が書き付けられるまでの間、これに代わるものとして補え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区画見出し



地番	3238	所在	山口市宮野下字糠田				地番	3238番
出力	縮尺不明	精度	区分	原簿系 番号又は 記号	図面	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成	年月日	頒 付 年月日 10年10月		補 正 年月日				

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を明確化し、書面とする。

令和8年5月8日
山口地方裁判所
登記部

請求番号: 3-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

【11 枚目】

公用

登記年月日：平成14年10月25日

YDCC

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

家庭番号 3238番の2

建物所在地 山口県大庄宮野下手柳田3238番地、第23号番地2

030645

1 階



床面積

0.45 × 2.80 =	3.6100
6.65 × 8.50 =	56.6575
1.90 × 7.60 =	14.4400
計	74.9075

延面積 74.90㎡

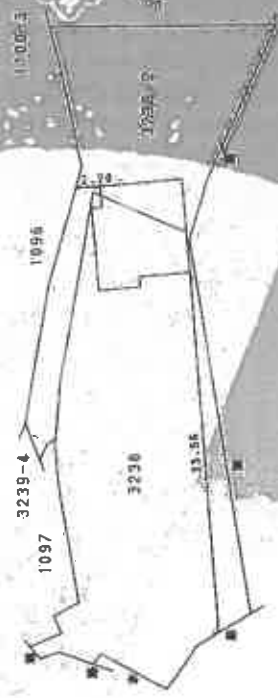
2 階



床面積

0.45 × 2.80 =	3.6100
2.80 × 2.80 =	7.8400
2.80 × 1.60 =	4.4800
2.80 × 0.70 =	1.9600
計	17.8900

延面積 61.33㎡



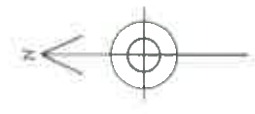
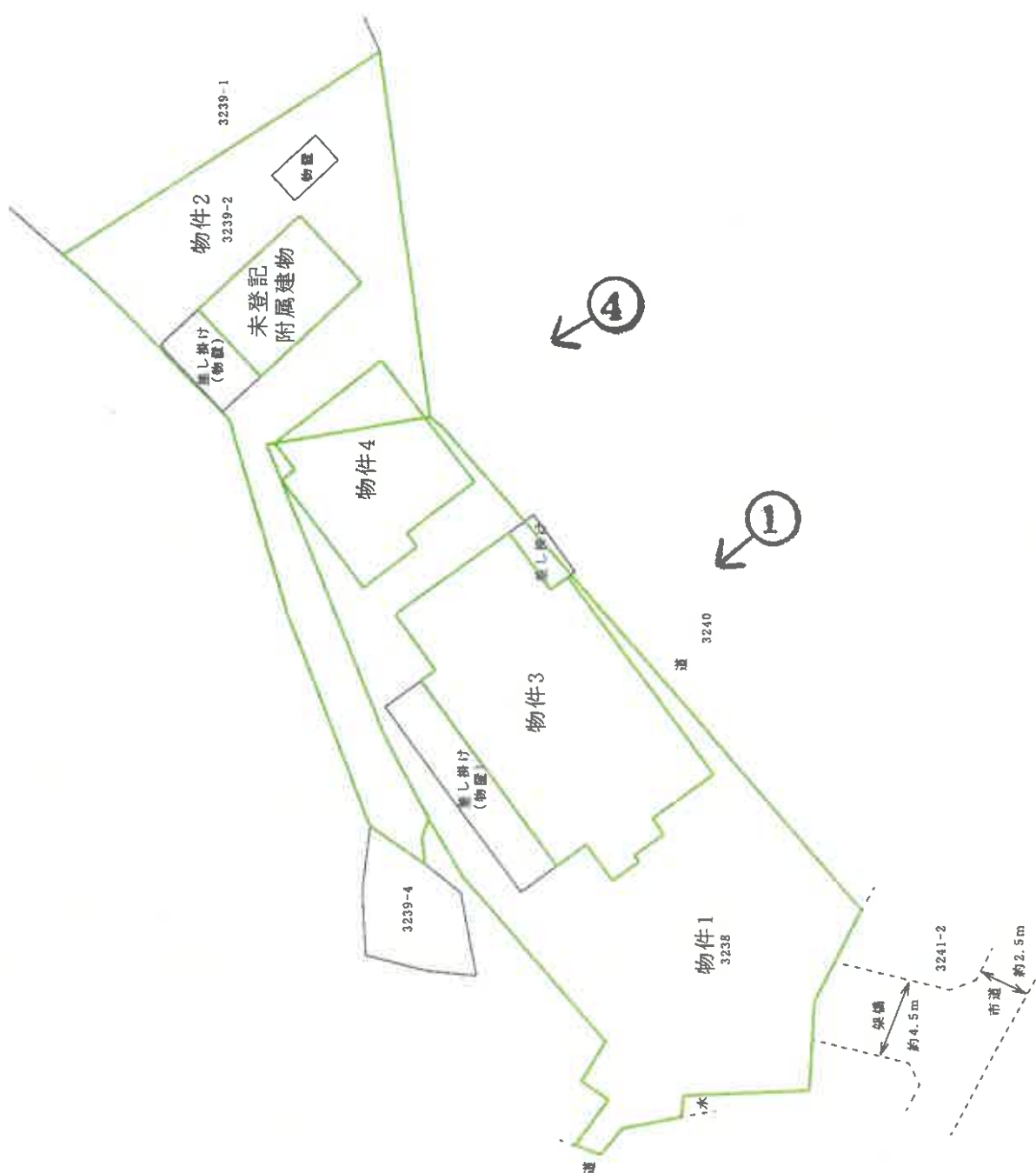
平成 14年10月25日 登録

作製者 三浦多生

250

申請人

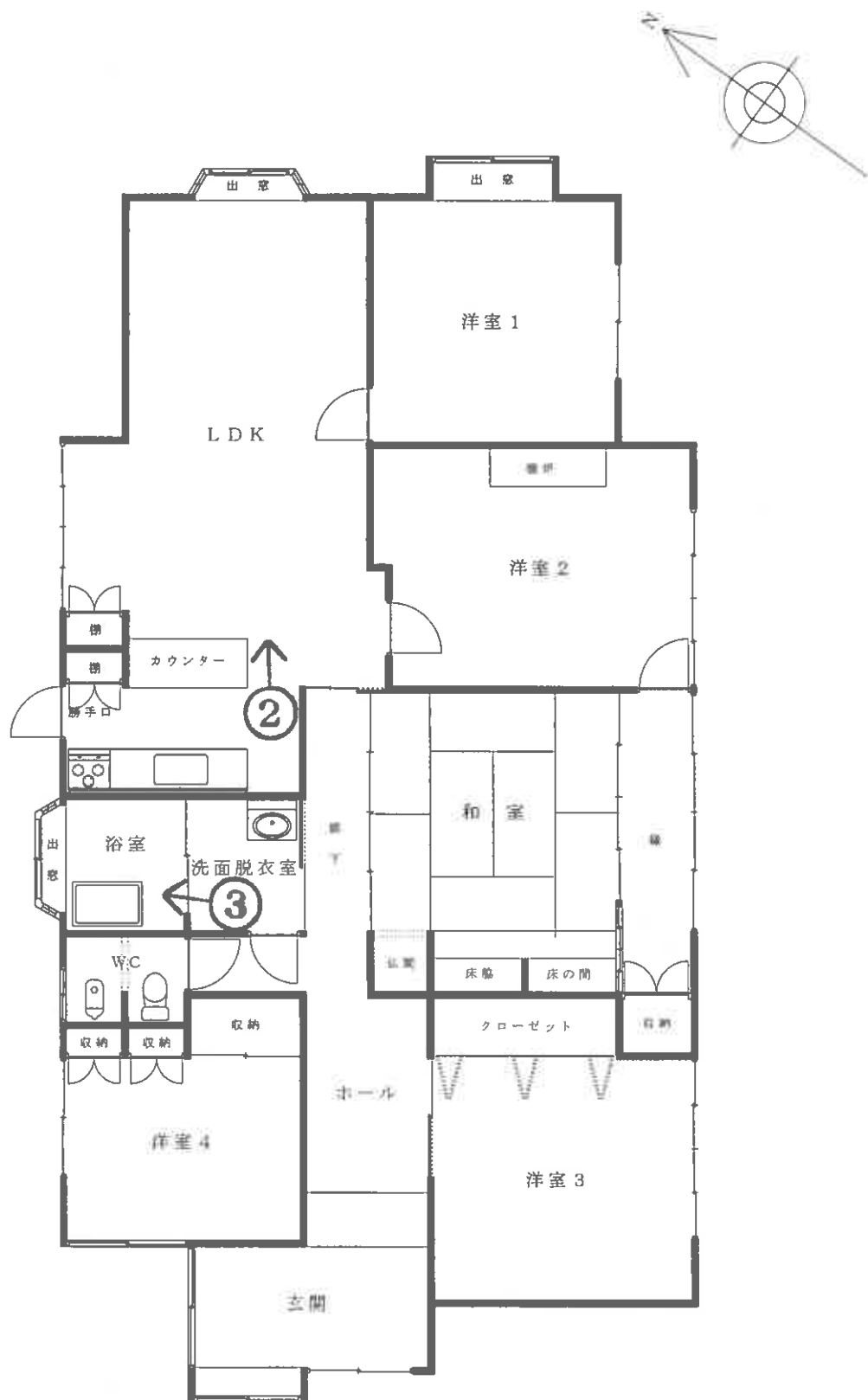
500



 撮影方向 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。
 【14枚目】

A 3 → A 4 に縮小

土地建物位置関係図
 (縮尺 約1/250)



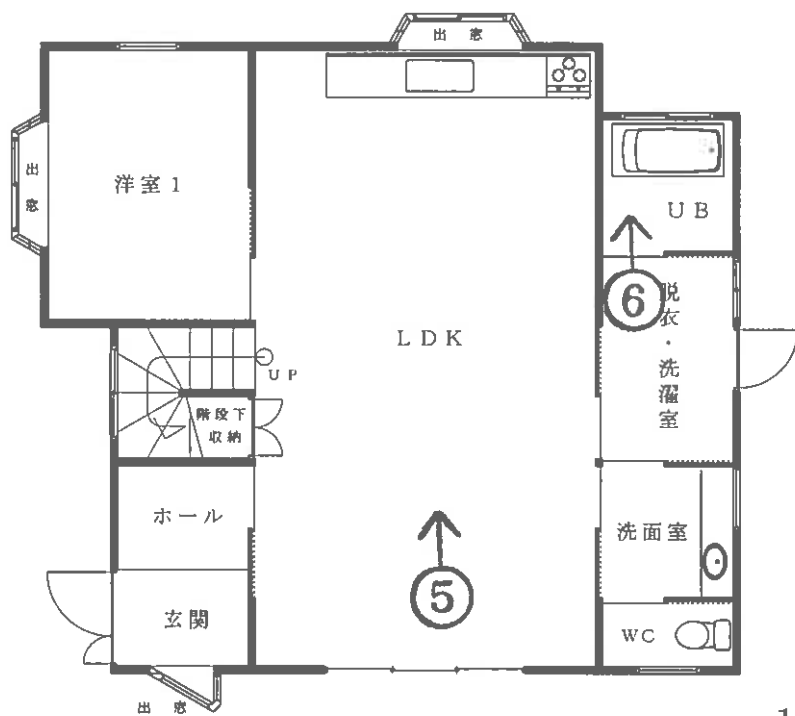
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

物件 3

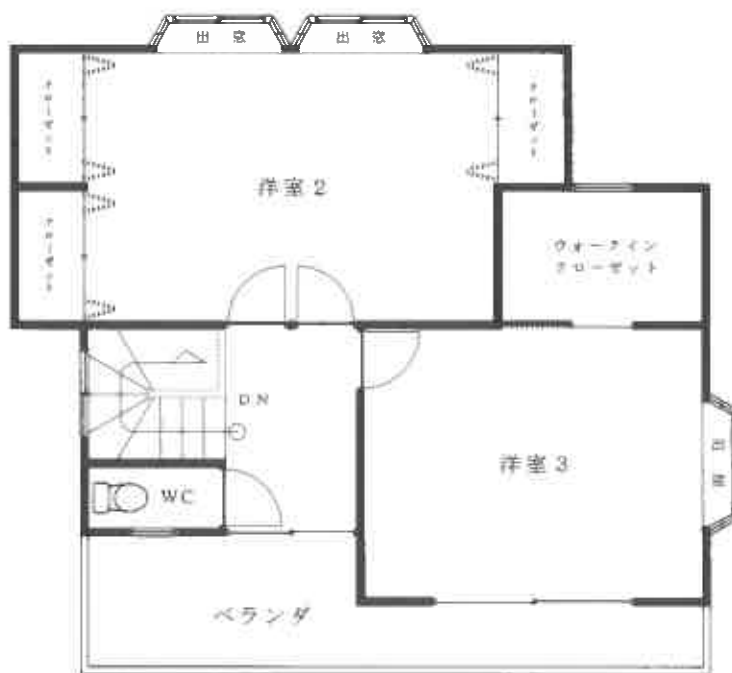
建 物 間 取 図

(縮尺 約1/100)

【15枚目】



1 階



2 階

物件4



※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)

写真1

本件物件の

外観

物件3 (中)

物件4 (右)



写真2

LDK



写真3

浴室



写真4

本件物件の

外観

物件4 (左)

未登記附属

建物(中)

物置(右)



写真5

L D K

壁紙の傷み

家具の傷み



写真6

U B



令和7年(ケ)第62号

令和8年6月2日

令和8年6月22日

現地調査

評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,228,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,150,000円
物件2(土地)	金 999,000円
物件3(建物)	金 3,476,000円
物件4(建物)	金 1,603,000円

- 1 一括価格は、物件1ないし4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及び2の土地の内訳価格は物件3及び4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3及び4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 番 地 目 地 積	山口市宮野下字棚田 3238番 宅地 433.05㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	山口市宮野下字棚田 3239番2 宅地 314.24㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	山口市宮野下字棚田3238番地 3238番 居宅 木造瓦葺平家建 171.50㎡ (未登記)	山口市宮野下字棚田3238番地、3239番地2 約170㎡ 倉庫 木造瓦葺平家建 約38㎡
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	山口市宮野下字棚田3238番地、3239番地2 3238番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 74.90㎡ 2階 61.37㎡ 計 136.27㎡	

番号	特 記 事 項
1 及び 2	確認資料： 法務局に備え付けの公図、合筆前の地積測量図、建物図面 等。 照合結果： 上記図面等を基に、概ね土地建物位置関係図のとおり把握したが、公図、建物図面は精度の高いものではなく、また、公図上の道を含めて隣接地と一体的に利用されていると思われるため、真正な境界は不明である。登記簿の面積に差異がある可能性があるが、正確には把握できないため、差し当たり登記面積を採用する。正確に把握するには関係者立ち合いの下、測量専門家の調査が必要である。
3	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、増築及び毀損部分が認められたため、現況を概測して上記のとおりとした。 なお、未登記の附属建物が存在したため、上記のとおり附属建物の概要を認定した。 いずれについても、正確には家屋調査専門家の調査、測量が必要である。
4	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、現況とこれらは概ね一致した。

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及び2）

位 置 ・ 交 通	JR山口線「宮野」駅の北方約2.4km【道路距離】 山口市役所の北東方約5.7km【道路距離】				
付 近 の 状 況	当該地域は山口市中心市街地の外縁部に位置し、山麓の緩傾斜地に、農家住宅、一般住宅、事業所等が見られ、山林、農地等も多くみられる既成の住宅地域である。対象地付近での地勢は概ね南東向き傾斜である。				
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	非線引都市計画区域			
	用 途 地 域	用途指定なし			
	建 ペ イ 率	60%			
	容 積 率	100%			
	防 火 規 制	なし(但し、建築基準法22条地域としての規制あり)			
	その他の規制	山口市立地適正化計画 土砂災害特別警戒区域 特定用途制限地域			
画 地 条 件	規模	間口	約 4.5 m		
	物件1 433.05 m ²		(※特記事項参照)		
	物件2 314.24 m ²	奥行	約 58 m (最長)		
	計 747.29 m ²	形状	不整形		
		接面状況	中間画地		
		地勢	北西側等で若干の法を含む可能性があるが、全体的に概ね平坦である。		
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約 2.5 m	市道住吉1号線	舗装済	歩道なし	
	建築基準法第42条第2項道路		高低差:ほぼ等高接面		
	架橋を通じて市道に接続している。(※特記事項参照)				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3及び4の建物が存する。 隣地は山林、農地 等 発令外建物 なし				

供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし (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または困難な場合をいう。「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	前面市道との間には公図上の水、道があり、実際には水路が流れている状況であり、入口に幅約4.5mの架橋が設置され、これより宅地内に進入している。法務局備え付けの公図が現況の道の状況と不一致であり、詳細が不明であるが、現況や市の情報マップ等と併せて推察するに、公図上の水や道の部分に架橋が施されており、当該部分に接続して間口が設けられているものと推察する。 当該架橋部分については、市道の範囲に含まれておらず、市の所有物でもないとのことである。また、当該法定外公共物部分について占用許可の申請は出ていないとのことである。(山口市道路管理課) 従って、架橋部分の所有関係、土地の利用関係の詳細は不明であるが、事実上、当該部分によって市道に接続しているものである。なお、当該部分の建築基準法上の道路の扱いは未調査となっている。 公図と現況から推察するに、公図上の道及び3240番(受命物件関係者の所有地)の土地を取り込んで、一体的に宅地として利用されているものと思われる。 物件2上に工作物たる木造物置が存在する。 使っていない井戸が物件1上に存するとのことである。 立地適正化計画: 山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画(立地適正化計画)の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の住宅や誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 特定用途制限地域 : 物品販売業を営む店舗または飲食店の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートルを超える建築物の建築等が制限されている。 (詳細:山口市都市計画課)

特 記 事 項 (続き)	土砂災害特別警戒区域(土石流・急傾斜地の崩壊): 対象地の多くの部分が当該区域に指定されている。 特別警戒区域は急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、1.特定開発行為に対する許可制(土砂災害防止法第10条)、2.建築物の構造の規制(土砂災害防止法第24・25条)、3.建築物の移転等の勧告及び支援措置(土砂災害防止法第26条)等が規定されている。 なお、上記特別警戒区域より広い範囲で、土砂災害警戒区域(土石流・急傾斜地の崩壊)に含まれる。土砂災害防止法により、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域として危険の周知、警戒避難体制の整備が行われている区域であり、特に規制はない。 埋蔵文化財包蔵地 : 山口市埋蔵文化財地図によると、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。 土壌汚染について : 現地調査、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。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を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する。
-------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3及び4）

区 分	物件3 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（登記簿記載）： 昭和52年1月30日 新築 経過年数： 約 49.5年 経済的残存耐用年数： なし
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 焼杉 等
	内 壁： クロス、砂壁、漆喰 等
	天 井： クロス、敷目天井 等
	床： 畳、木質系床材 等
	設 備： 電気、給排水、プロパンガス、キッチン、浴室、水洗トイレ 等
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： 別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居住して占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	登記簿記載事項によると、平成8年と平成14年に増築している。 建物の北西部の部屋が損壊し建物としての状況にないことから、面積から控除した。立会人の説明によると、土砂災害により崩れたとのことである。 一部の部屋は増築、リフォーム等を経ており良好であり、雨漏りも現在はないとのことであるが、多くの部分で経年使用による床の沈み等の劣化が認められ、補修が必要である。 屋根上のソーラーシステム、ビルトインの空調は壊れているとのことである。 室内にて猫5匹を飼っており、掻き傷等が認められる。 建物北西部に、木造の差し掛け物置が存する。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。

区 分	物件3 未登記附属建物
建 築 時 期 及 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記簿記載) : 不詳 経過年数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : なし
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : 瓦葺
	外 壁 : 防火サイディング
	内 壁 : アラワシ
	天 井 : アラワシ
	床 : コンクリート土間
	設 備 : 電気
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 : 倉庫 間取り : -
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として占有している。 (詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)
特 記 事 項	山口市資産税課の家屋台帳によると、平成13年新築となっている。 目視上は特段、重大な損傷箇所は認められなかった。 建物北西部に木造の差し掛け物置が存する。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。

区 分	物件4 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(登記簿記載) : 平成14年10月20日 新築 経過年数 : 約 23.5年 経済的残存耐用年数 : 約 4.5年
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : 瓦葺
	外 壁 : 防火サイディング
	内 壁 : クロス、板張り 等
	天 井 : クロス 等
	床 : 木質系床材 等
	設 備 : 電気、給排水、プロパンガス、キッチン、浴室、水洗トイレ 等
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	建物所有者が居宅として占有している。 (詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)
特 記 事 項	居住者の説明では、ビルトインの空調、WCの温水洗浄機能、IH等の設備が壊れているとのことである。また、以前、排水溝の詰まりによる雨漏りがあったが、詰まりを改善しており、現在は雨漏りはないとのことである。 室内にて猫5匹を飼っており、掻き傷等が認められる。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、土地上に存する外構工事、工作物等については土地に含めて評価した。

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	11,200	73/100	433.05	90/100	3,187,000
2	11,200	73/100	314.24	90/100	2,312,000
物件1及び2の合計					5,499,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査価格 山口(県)-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/225 = 11,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率		
画地条件	規 模	-10	90／100	73／100
	形 状	-10	90／100	
	間口狭小	-5	95／100	
	奥行通減	-5	95／100	
個別格差(相乗積)				73／100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

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及び4(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、建物の価格を求めた。なお、差し掛けについては各建物に含めて評価した。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
物件3 主である建物	220,000	約170	0.15	5,610,000
物件3 未登記 附属建物	100,000	約38	0.20	760,000
物件3合計				6,370,000
物件4 主である建物	180,000	136.27	0.13	3,189,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 物件3の主である建物及び未登記附属建物については概測面積を採用し、物件4については、登記数量を採用した。

ウ 現価率： 物件3の主である建物及び未登記附属建物については、経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、現価率を査定した。

物件4について

・残価率	：	3 %	・経済的全耐用年数	：	28 年
・経過年数	：	23.5 年	・経済的残存耐用年数	：	4.5 年
・観察減価率	：	30 %			

上記数値により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

※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)}

×(1－観察減価)

∴現価率＝{ 3 %＋(1－ 3 %)×(4.5 ÷ 28)} × (1－ 30 %) ≒ 0.13

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(1①)	土地利用権等割合 イ		範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,187,000	0.30	i.物件3建物の 法定地上権	74%	708,000
		0.10	ii.物件4建物の 使用借権	26%	83,000
2	2,312,000	0.10	iii.物件3建物の 場所的価値	71%	164,000
		0.10	iv.物件4建物の 使用借権	29%	67,000
物件1土地に及ぶ土地利用権等価格の合計(i + ii)					791,000
物件2土地に及ぶ土地利用権等価格の合計(iii + iv)					231,000
物件3建物の土地利用権等価格の合計(i + iii)					872,000
物件4建物の土地利用権等価格の合計(ii + iv)					150,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合: 物件3建物は物件1については法定地上権が成立するものの物件2については法定地上権不成立、物件4建物については使用借権が物件1及び2の土地に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

ウ 範囲: 土地建物位置関係図に基づき、各建物の建築面積に応じた概ねの利用範囲を算出した。

物件1土地に占める物件3建物の利用範囲:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{物件3・主である建物} & & \text{物件4} & & \text{合計面積} & & \\
 \text{約170m}^2 & + & \text{約59.5m}^2 & = & \text{約229.50m}^2 & & \\
 \\
 \text{物件3・主である建物} & & \text{合計面積} & & \text{利用範囲割合} & & \\
 \text{約170m}^2 & \div & \text{約229.50m}^2 & \div & 74\% & &
 \end{array}$$

物件2土地に占める物件3建物の利用範囲:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{物件3・未登記附属建物} & & \text{物件4} & & \text{合計面積} & & \\
 \text{約38m}^2 & + & \text{約15.4m}^2 & = & \text{約53.40m}^2 & & \\
 \\
 \text{物件3・未登記附属建物} & & \text{合計面積} & & \text{利用範囲割合} & & \\
 \text{約38m}^2 & \div & \text{約53.40m}^2 & \div & 71\% & &
 \end{array}$$

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エ) 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	3,187,000	- 791,000		0.80	0.60	1,150,000
2	2,312,000	- 231,000		0.80	0.60	999,000
3	6,370,000	+ 872,000	1.00	0.80	0.60	3,476,000
4	3,189,000	+ 150,000	1.00	0.80	0.60	1,603,000
一括価格(合計)						7,228,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正: 所有者占有に付き、必要なし。

エ 市場性修正: 受命物件の個別性、地的特性等を考慮して査定した。特に、境界が不明瞭であること、周辺土地を取り込んで利用していると思われるため、受命物件単独では利用しにくいこと、土砂災害特別警戒区域に含まれ過去にも被害があったこと等を考慮した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 【 山口(県)-13 】

所 在: 山口市宮野下字上河原138番6
価 格: 26,200 円/㎡
位 置: JR山口線「宮野」駅の北東方、道路距離約1.7kmに位置する。
価格時点: 令和7年7月1日
地 積: 220 ㎡
供給処理施設: 水道、ガス、下水道
接面道路: 南東6m道路に接面
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(40%、60%)
地域の概要: 中規模一般住宅が建ち並ぶ普通住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

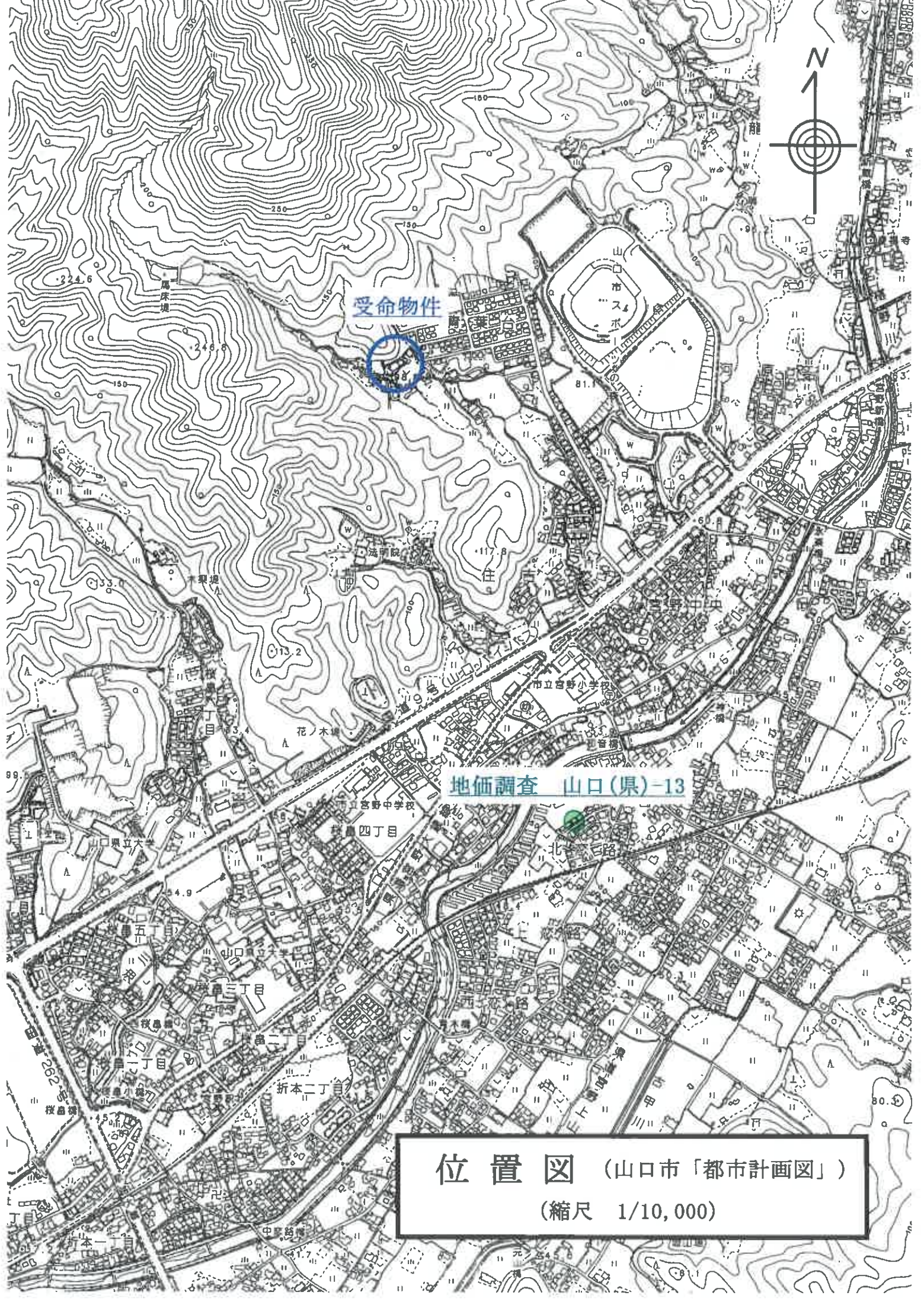
物件1	2,798,802 円
物件2	2,030,933 円
物件3	2,690,367 円 177,513 円 60,328 円
物件4	3,646,924 円

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 位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 位置図(縮尺 1/2,500)
- 3 公図写し(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

以 上

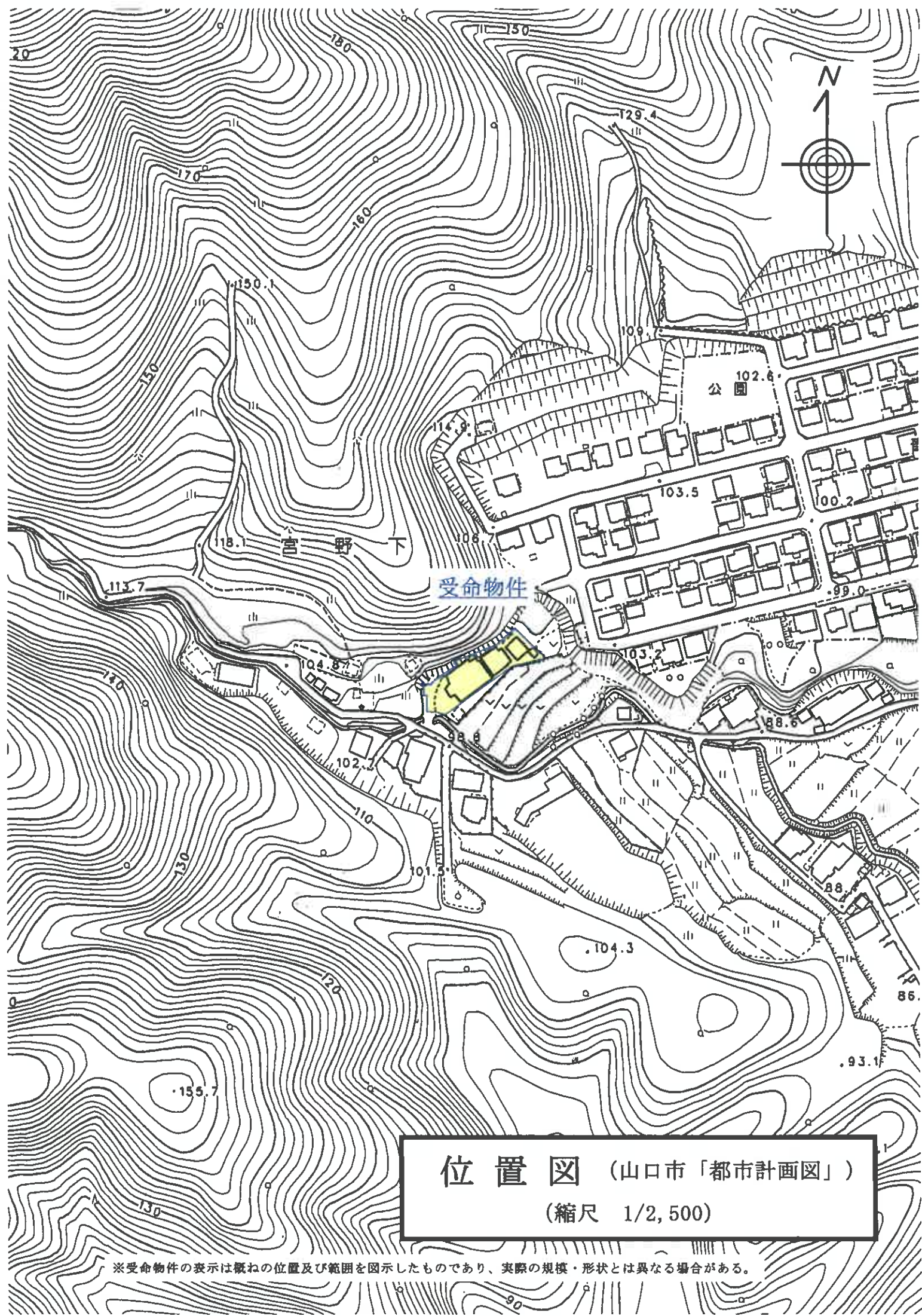


受命物件

地価調査 山口(県)-13

位置図 (山口市「都市計画図」)

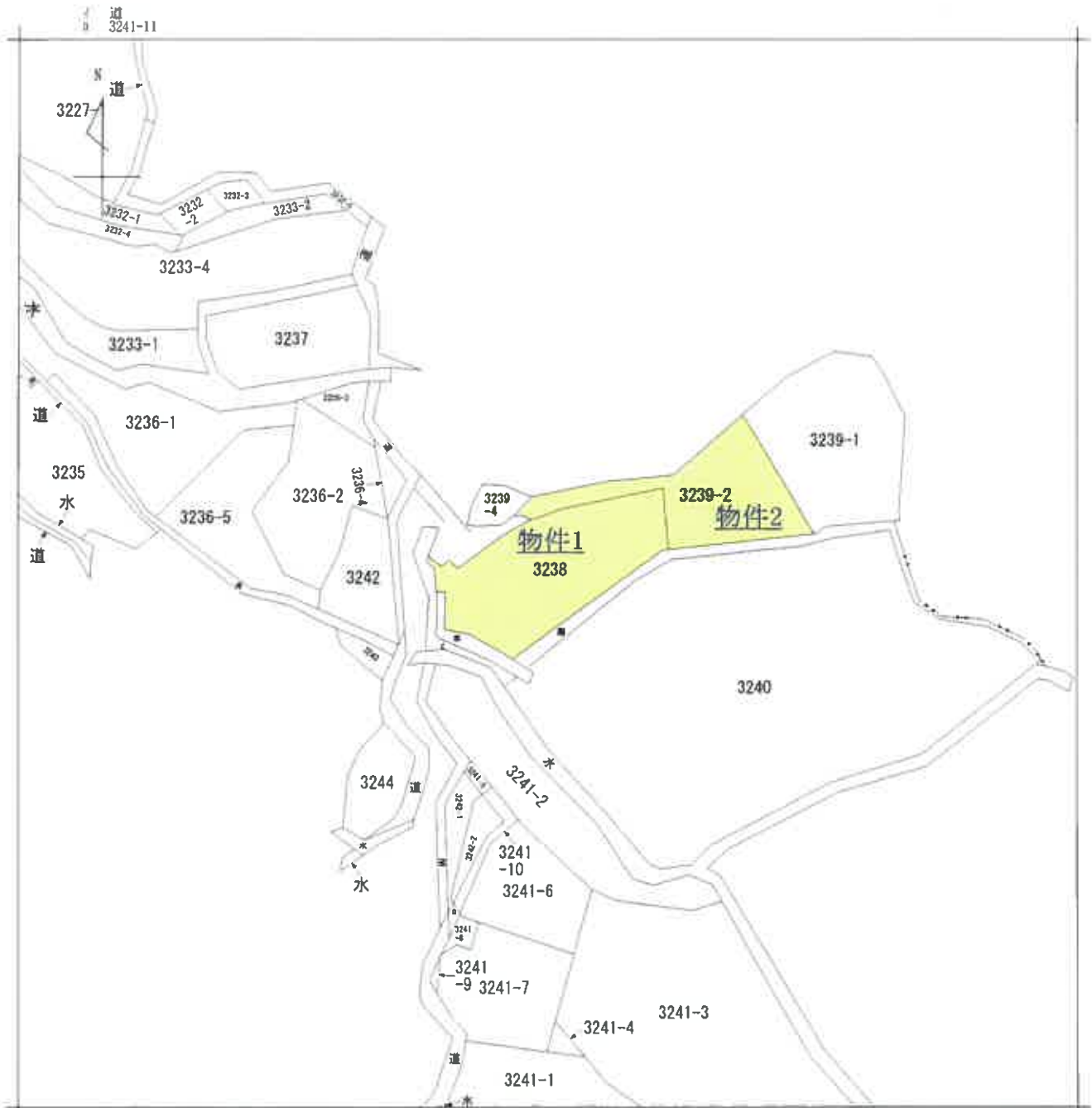
(縮尺 1/10,000)



位置図（山口市「都市計画図」）

（縮尺 1/2,500）

※受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



請求部	所在	山口市宮野下字棚田				地番	3238番			
出力尺	縮尺不明	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					備付年月日 (原図)			補事項		

公 図 写 し

※原図A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年10月25日

各階平面図		建物図面 (各階平面図)																	
家屋番号	3238番	建物番号	3238番																
建物の所在	山口市大寺宮野下字棚田3238番地																		
030644		平成14年10月25日登記																	
採掘表 <table><tr><td>2.95 x 1.05 =</td><td>3.0975</td></tr><tr><td>15.71 x 1.00 =</td><td>15.7100</td></tr><tr><td>16.61 x 1.02 =</td><td>16.9422</td></tr><tr><td>19.08 x 1.73 =</td><td>33.1532</td></tr><tr><td>18.63 x 2.02 =</td><td>37.6326</td></tr><tr><td>17.56 x 2.78 =</td><td>52.3288</td></tr><tr><td>9.70 x 1.70 =</td><td>16.4900</td></tr><tr><td>合計</td><td>171.5043</td></tr></table>		2.95 x 1.05 =	3.0975	15.71 x 1.00 =	15.7100	16.61 x 1.02 =	16.9422	19.08 x 1.73 =	33.1532	18.63 x 2.02 =	37.6326	17.56 x 2.78 =	52.3288	9.70 x 1.70 =	16.4900	合計	171.5043	床面積 171.50㎡	
2.95 x 1.05 =	3.0975																		
15.71 x 1.00 =	15.7100																		
16.61 x 1.02 =	16.9422																		
19.08 x 1.73 =	33.1532																		
18.63 x 2.02 =	37.6326																		
17.56 x 2.78 =	52.3288																		
9.70 x 1.70 =	16.4900																		
合計	171.5043																		
作製者	山口県土地家屋調査士会	申請人																	
縮尺	1/250	縮尺	1/500																

※原図A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年10月25日

各階平面図

建物図面

（各階平面図）

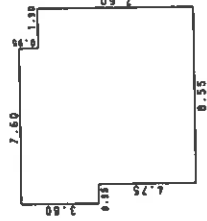
家屋番号 3238番の2

建物の所在 山口市大字宮野下字棚田3238番地・3239番地2

030645

平成14年10月25日 登記

1 階

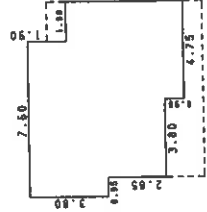


採掘量

0.95 x 3.80 =	3.6100
6.65 x 0.55 =	56.6575
1.90 x 7.60 =	14.4400
合計	74.9075

床面積 74.90㎡

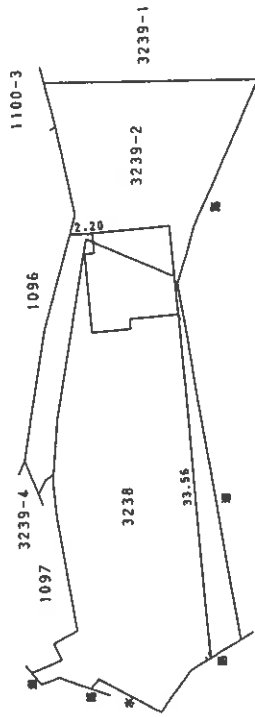
2 階



採掘量

0.95 x 3.80 =	3.6100
3.80 x 6.65 =	25.2700
2.85 x 7.60 =	21.6600
1.90 x 5.70 =	10.8300
合計	61.3700

床面積 61.37㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

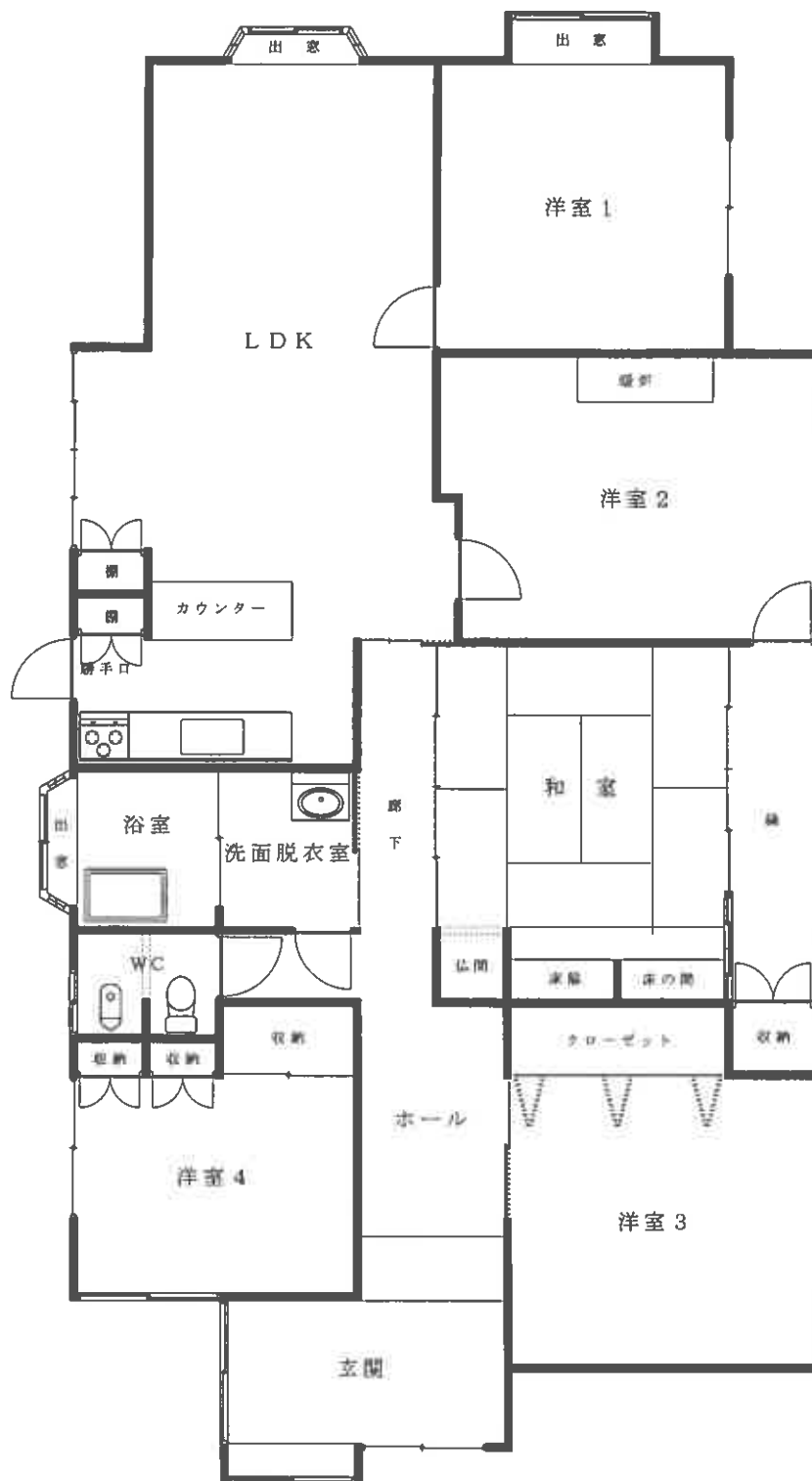
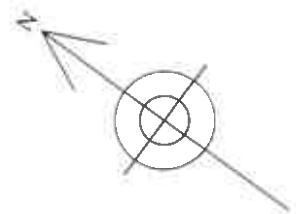
山口県土地家屋調査士会 用紙

※原図A3をA4に縮小



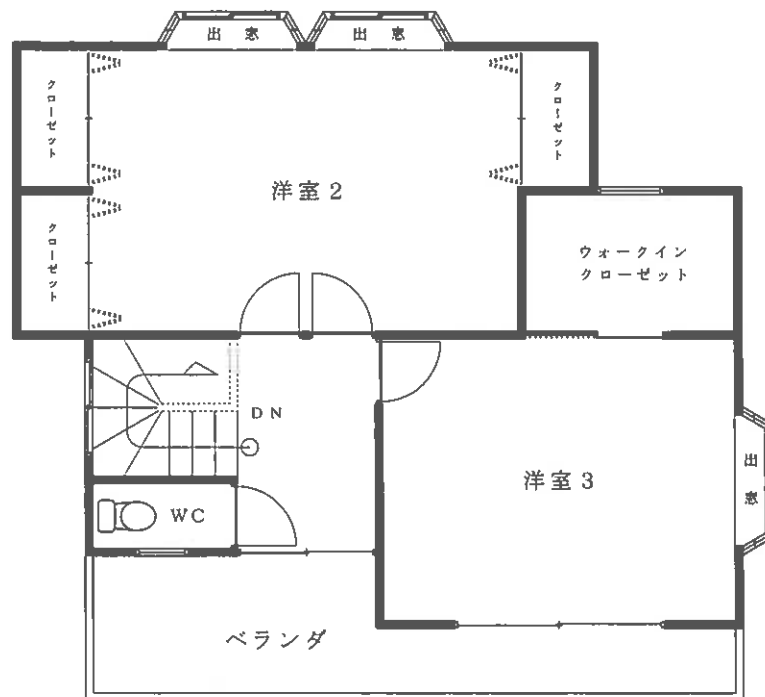
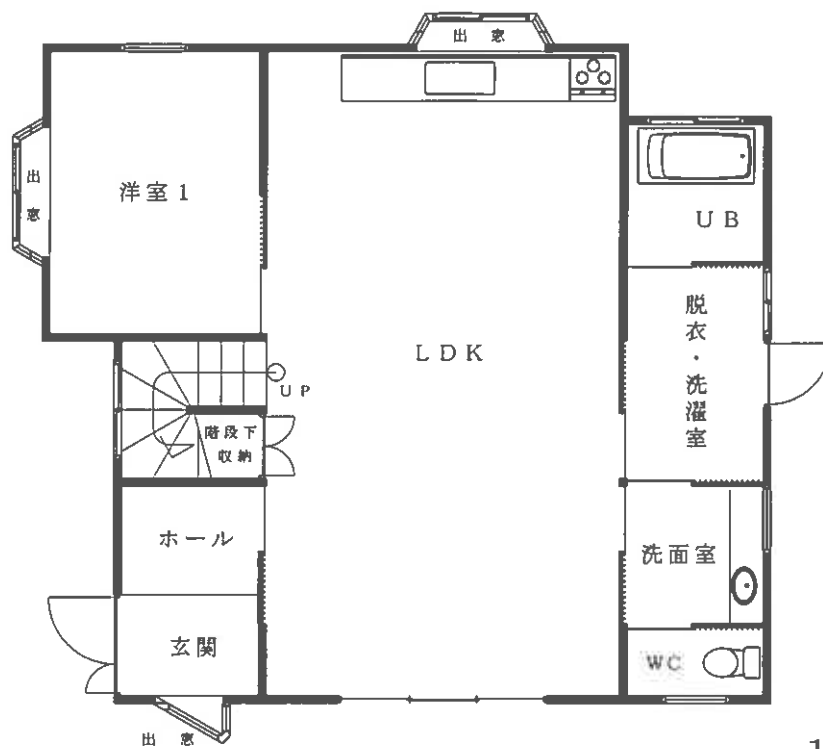
$A_3 \rightarrow A_4$ に縮小





物件3

建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)



物件4

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



① 遠 景



② 近 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 物件3 主である建物



⑤ 物件3 未登記附属建物



⑥ 物件4 主である建物

現 況 写 真



⑦ 物 置



⑧ 接続する市道の状況



現 況 写 真