

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。	



915

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 防府市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 4 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 0 . 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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】

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】

地役権

範 囲 北側28.40㎡

要役地 防府市栄町一丁目1147番

設定日 昭和61年3月13日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部をA及びBが駐車場として使用している。同人らの占有権原は買受人に対抗できない。

その他の部分は、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 | 防府市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 8 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第84号
令和8年1月29日受理
令和8年5月26日提出

現況調査報告書 (物件1)

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	防府市栄町一丁目
	地 番	1 1 4 8 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 6 0 . 8 8 平方メートル

(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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)					
占有範囲		☐ 全部 ■土地建物位置関係図4部分		☐ 全部 ■土地建物位置関係図6部分	
占有者		☐ 債務者 ■A		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 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 (■債務者兼所有者 ■A) ■文書 (■契約書抜粋)		■陳述 (■B ■602号住民) ■文書 (■回答書)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和7年6月頃		令和8年5月1日	
最初の契約等	契約日	令和8年1月29日		令和8年3月27日	
	期間	令和8年3月1日から ■令和9年2月28日まで1年間 ☐ 期間の定めなし		令和8年5月1日から ■令和9年4月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和8年3月1日から ■令和9年2月28日まで1年間 ☐ 期間の定めなし		令和8年5月1日から ■令和9年4月30日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()		■所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 所有者 ■その他 (A)		☐ 所有者 ■その他 (B)	
賃料・支払時期等		毎月金6,000円 (消費税込) (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月金4,730円 (消費税込) (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 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		■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
(3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、同人 の妻及び同人長女	1 本件調査には協力しますが、私は病気で倒れて、うまく話せないことや、事情を説明することが困難な場合がありますので、調査には、妻と長女を同行します。 2 シティーハイツ栄町が建設された後、本件土地は、駐車場（駐車場区画10台分）として、シティーハイツ栄町管理組合に貸していました。 本件に関し、賃貸借契約書は作成していません。また、賃料は月額5万4000円だと思いますが、資料があれば提出します。 3 駐車区画の一部が利用されていなかったことなどから、債務者兼所有者は、Aに対し、駐車場1区画（土地建物位置関係図4部分）を月額6000円で貸しています。賃貸借開始時期は、令和7年3、4月頃ではないかと思うが不明です。他の9区画は、シティーハイツ栄町管理組合に貸しています。 4 債務者兼所有者が管理組合長を退任後、債務者兼所有者の管理費等の未払いや管理組合費に関する使途不明金を指摘されたこと、一部駐車場の範囲が本件土地を越境し、隣地のシティーハイツ栄町の敷地にはみ出していることから、管理組合との間で紛争となっています。現在、弁護士に前記紛争解決のため、管理組合等の交渉を依頼しています。 5 債務者兼所有者は、そもそもシティーハイツ栄町管理組合長でしたが、転居したため、管理組合長を退いており、本件土地賃貸借に関する資料等は、上記3の契約を除き、持っていません。詳細は、シティーハイツ栄町マンション管理組合にお尋ねください。 なお、同管理組合は、いわゆる自主管理を行っており、管理会社はいません。現在、マンション管理組合長は、602号の住民の方だと思います。 6 上記3の契約書の写しを郵送しましたのでご確認ください。 また、シティーハイツ栄町管理組合の賃料の資料として、シティーハイツ栄町・収支一覧表を提出しました。 いずれも賃料は、月額1区画6000円で、9区画貸しているシティーハイツ栄町管理組合の賃料は月額5万4000円になります。 7 弁護士とも相談して、シティーハイツ栄町管理組合との駐車場契約は4月末日で解除し、5月以降は、駐車場利用者と個別契約を締結することになりました。シティーハイツ栄町管理組合を通じて駐車場を利用していた方のうち、個別契約を締結した方は、303号室のBだけです。 (令和8年1月29日及び2月24日口頭聴取、同年1月30日、2月27日、4月4日、同月13日電話聴取)
■A及び同人の妻	1 Aらは、Aの退職後、現住所へ引っ越しました。現住所地にも駐車場はありますが、手狭等の理由から、知り合いであった債務者兼所有者から、駐車場1区画（土地建物位置関係図4部分）を月額6000円で借りています。 2 借り始めた時期は、令和7年3、4月頃ではなく、確か令和7年6月頃だったはずですが、当初、賃貸借契約書は作成していませんでしたが、令和8年1月頃、債務者兼所有者から契約書締結の連絡があり、契約書を作成しました。契約書の「令和7年」との記載は、令和8年の誤りです。 (令和8年2月24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
(4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
■シティーハイツ栄町 住民(602号)	1 私は、シティーハイツ栄町602号に居住している者です。シティーハイツ栄町は、管理会社を利用しておらず、シティーハイツ栄町の住民による、いわゆる自主管理を行っています。 シティーハイツ栄町管理組合長は、管理組合設立後から長期間、債務者兼所有者が就いていましたが、転居に伴い、債務者兼所有者が組合長を退いた後、新たに組合長は選出されていませんので、現在、組合長は不在です。 私は組合長ではありませんが、高齢化等のため、他の住民が本件照会に対応することは困難だと思いますので、私から回答させていただきます。 2 本件賃貸借契約に関し、契約書等の資料は残っておらず、契約内容の詳細を知る者もいませんが、古くから住んでいる住人の話では、シティーハイツ栄町が建設された後、管理組合は、債務者兼所有者から、本件土地を駐車場(駐車場区画10台分)として賃料月額5万円(1区画当たり賃料月額5000円)で借り、その後月額5万4000円に変更されました。 なお、管理組合と実際に駐車場を利用している者との間では、特に転貸借契約書等は締結していませんが、毎月駐車場利用料を受領しています。 3 債務者兼所有者は、Aに対し、駐車場1区画(土地建物位置関係図4部分)を貸しています。同区画は、Aが占有し、当管理組合は占有していません。 なお、Aに貸したことで4以外の9区画を借りていることになりますが、月額賃料に変更はありません。また、現在、3番と10番の区画には、駐車している車はありません。 4 債務者兼所有者が管理組合長を退任後、管理組合費に関する使途不明金が発見され、また、一部駐車場の範囲が本件土地を越境し、隣地のシティーハイツ栄町の敷地にはみ出していることから、これらに関し、私から債務者兼所有者に連絡したところ、債務者兼所有者の代理人弁護士から、「使途不明金等の返還債務と毎月の賃料支払債務を相殺する。相殺完了後は、駐車場の範囲を再計算し、越境部分を割り引いた賃料とする。」との提案をいただき、令和7年12月分以降の支払いは停止しています。 なお、各駐車場の利用者から管理組合に対し、同月分以降も、駐車場利用料が支払われています。 その後、債務者兼所有者が依頼した弁護士と協議した結果、債務者兼所有者とシティーハイツ栄町管理組合との駐車場契約は3月末日で解除し、4月以降は、駐車場利用者と債務者兼所有者との間で個別契約を締結することになり、その旨は、駐車場利用者に対しLINEにより通知済みです。上記契約解除に関する書面はありません。 なお、シティーハイツ栄町管理組合を通じて駐車場を利用していた方のうち、個別契約を締結した方は、Bだけと聞いています。 5 シティーハイツ栄町としては、本件土地を引き続き駐車場として利用することを検討しており、競売手続に参加し、入札する可能性がありますので、シティーハイツ栄町602号宛に売却実施通知書を送付されるよう希望します。 (令和8年3月10日、同月16日、同月17日、同月26日、同月30日、4月11日、同月14日電話聴取、3月13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
(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
■シテイーハイツ栄町 住 民 (304号、 402号、403号、 405号、501号、 503号、601号)	1 シテイーハイツ栄町管理組合長は、債務者兼所有者が組合長を退いた後、新たに組合長は選出されていませんので、現在、組合長は不在です。 2 本件賃貸借契約に関し、契約書等の資料は残っておらず、契約内容の詳細を知る者もいませんが、管理組合は、債務者兼所有者から、本件土地を駐車場（駐車場区画10台分）として賃料月額5万円（1区画当たり賃料月額5000円）で借り、消費税が導入されたのち、賃料は月額5万4000円に変更されたと聞いています。なお、管理組合と実際に駐車場を利用している者との間では、特に転貸借契約書等は締結していません。 (令和8年3月13日口頭聴取)
■B (303号住民)	1 私は、303号の住民です。これまではシテイーハイツ栄町管理組合を通じて駐車場1区画（土地建物位置関係図6部分）を利用していましたが、5月1日以降は、債務者兼所有者と駐車場利用契約を個別に締結し、利用することになりました。 なお、駐車場利用区画は、従前利用していた区画から変更はありません。 2 債務者兼所有者とシテイーハイツ栄町管理組合との間の駐車場利用契約がどうなったのか、私は分かりません。 (令和8年4月14日口頭聴取)
■405号住民	1 私は、405号の住民です。現在、シテイーハイツ栄町管理組合を通じて駐車場1区画（土地建物位置関係図9部分）を利用していました。 債務者兼所有者と駐車場利用契約を個別に締結することを検討しましたが、競売手続が継続しており、今後の見込が不透明なことから個別契約は締結しないことにしましたので、5月1日以降、上記駐車場は利用しません。 2 債務者兼所有者とシテイーハイツ栄町管理組合との間の駐車場利用契約がどうなったのか、私は分かりません。 (令和8年4月14日口頭聴取)
■302号の所有者の 従業員	1 私は、シテイーハイツ栄町302号室を所有している病院の事務長です。 駐車場に関する照会書に気付くのが遅く、提出期限を経過しましたが、至急回答書を送付します。 2 従前、当病院は、駐車場1区画（土地建物位置関係図1部分）を利用していましたが、現在は使用していません。また、債務者兼所有者と個別契約を締結する予定もありません。 (令和8年4月21日、同月24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)

執行官の意見

- 1 占有者A及びBは、本件土地の一部（Aにつき土地建物位置関係図4部分、Bにつき土地建物位置関係図6部分）を駐車場として使用、占有しているものと認められる。
- なお、債務者兼所有者がシティーハイツ栄町管理組合との間で締結した賃貸借契約の解除時期については、双方の主張が不一致で、書面もないことから、必ずしも明確ではないところ、関係人の陳述や提出された資料からは、債務者兼所有者がシティーハイツ栄町管理組合との間で締結した賃貸借契約は遅くとも4月末日で解除され、5月1日以降は債務者兼所有者と駐車場利用者2名との間で駐車場利用に関する個別契約が2件締結されていることは明らかであることから上記のとおり判断したものであり、提出された資料が不十分であったり、関係人の陳述内容に不明確な部分もあることから、占有に関する権利関係等を確定させるものではない。
- 2 本件土地は、現地での概測した結果、公図、地積測量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 本件土地北側28.40平方メートル部分には、1147番の土地を要役地とする、通行を目的とする地役権が設定、登記されている。
- 4 シティーハイツ栄町の住民が陳述したとおり、一部駐車場の区画に関し、区画の枠線が、1147番の土地上にはみ出て設置されていた。
- 5 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
(7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1月29日(木) 14:02 ~ 14:47	債務者兼所有者方	事情聴取(債務者兼所有者、同人の妻)
令和8年1月30日(金) 09:35 ~ 09:38 09:47 ~ 09:57	携帯電話	事情聴取(債務者兼所有者)
令和8年1月30日(金) : ~ :	執行官室	防府市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和8年1月30日(金) 16:40 ~ 16:42	山口地方法務局	登記事項証明書交付申請
令和8年1月30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8年2月3日(火) 9:38 ~ 9:44	山口地方法務局	登記事項証明書交付受領
令和8年2月3日(火) 11:00 ~ 11:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年2月24日(火) 12:46 ~ 14:25	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、面談(債務者兼所有者、同人の妻、同人の長女、占有者A及び同人の妻)
令和8年2月27日(金) 15:19 ~ 15:26	携帯電話	事情聴取(債務者兼所有者の長女)
令和8年3月6日(金) : ~ :	執行官室	シティーハイツ栄町管理組合602号住民に対し照会書送付(郵送)
令和8年3月10日(火) 13:29 ~ 13:46	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)
令和8年3月11日(水) 16:50 ~ 17:15	物件所在地	物件計測、写真撮影
令和8年3月13日(金) 11:40 ~ 12:31	物件所在地	物件計測、事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合住民(304号、402号、403号、405号、501号、503号、601号及び602号))
令和8年3月13日(金) : ~ :	執行官室	シティーハイツ栄町管理組合602号住民に対し照会書送付(郵送)
令和8年3月16日(月) 12:27 ~ 12:39	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)

令和8年3月17日(火) 9:08 ~ 9:21	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)
令和8年3月26日(木) 14:10 ~ 14:22	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)
令和8年3月26日(木) : ~ :	執行官室	シティーハイツ栄町管理組合602号住民に対し照会書再度送付(郵送)
令和8年3月30日(月) 14:59 ~ 15:16	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)
令和8年4月4日(土) 11:00 ~ 11:12	携帯電話	事情聴取(債務者兼所有者)
令和8年4月11日(土) 13:05 ~ 13:15	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)
令和8年4月13日(月) 15:42 ~ 15:47	携帯電話	事情聴取(債務者兼所有者)
令和8年4月13日(月) 16:48 ~ 16:55	携帯電話	事情聴取(債務者兼所有者の長女)
令和8年4月14日(火) 15:30 ~ 15:35	防府市役所	住民票交付申請(窓口)
令和8年4月14日(火) 15:51 ~ 17:48	物件所在地	事情聴取(303号、304号及び405号の各住民)、照会書投函(302号室、401号室、501号室及び502号室)
令和8年4月14日(火) 18:32 ~ 18:45	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合602号住民)
令和8年4月16日(木) 9:25 ~ 9:28	防府市役所	住民票受領(窓口)
令和8年4月21日(火) 10:55 ~ 11:02	携帯電話	事情聴取(シティーハイツ栄町管理組合302号住民)
令和8年4月24日(金) 15:10 ~ 15:24	山口地方法務局	登記事項証明書交付申請
(特記事項) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

1149-16
水

(地籍部別：地上測定)

-54914.495

地区外

286 51512



-54933.495

(距離直線前：地上測定)

栄町1丁目

請求 部	所在	茨城県市栄町一丁目			地番	1148番1		
出 発 点	1/500	積 込 分	甲三	原 係 番 号 又 は 記 号	地 籍 部 別	地籍部別14番第1項	種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年3月			測 定 年 月 日	昭和47年3月			測 定 部 別

これは地図に記述されている内容の縮小したものである。

令和8年1月30日

山口地方地籍部

登記部

請求番号：15-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

10枚目

公用

これは圖書に記録されてゐる内題を註明した圖書の表紙
 昭和8年1月30日 山口地方史蹟会

體小 (A3-A4)

【1】教目

需求番号: 15-2

圖 8-10 土地積測所在

11148-21-21

防府市業町一丁目

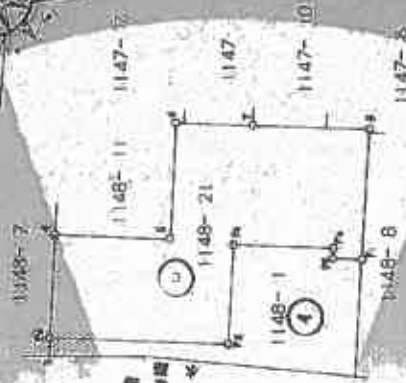
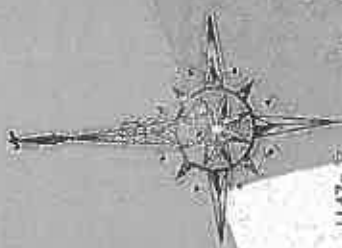
1149

電報 留 8 車 / 2 本 (四)

0092286

法政一ツツ 國調所
田アロツタ 野田外
322・78

1/500



地 區	1949-51	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	
-----	---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--

[illegible]

陈 强

2-1124 1048-0000

五、
六、

七、

登記年月日：昭和51年9月9日

これは図面に記載された内容の縮小図であり、正確な図面とは異なります。
 令和8年1月30日 山口地方法務局

縮小 (A3→A4)

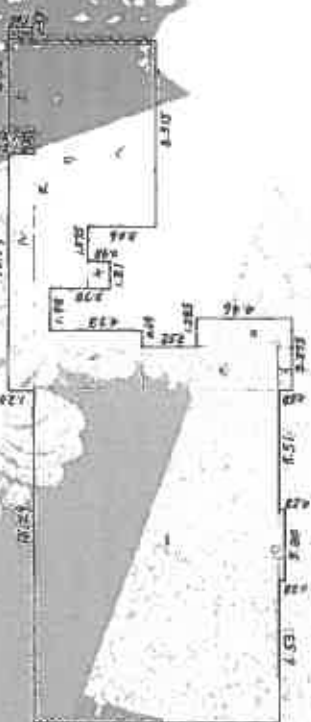
【12枚目】

建物図面 (各階平面図)

宗屋番号 1147番の101
 建物名称 防府市栄町ノ千目ノハイツビル

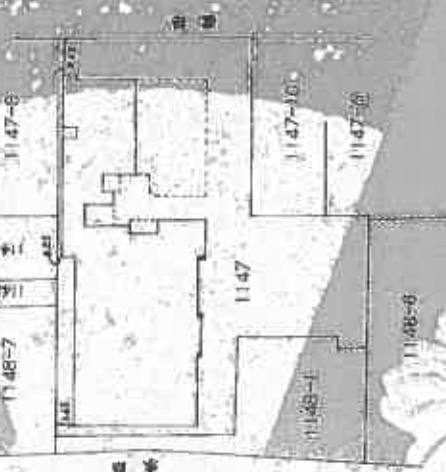
0092496

1楼の建物の基本 防府市栄町ノ千目ノハイツビル



全図面

1.990	0.580	1.54200
1.285	4.460	5.72110
3.300	0.200	0.66000
55.340	11.360	627.92000
1.990	6.400	12.76800
8.515	3.160	26.92660
2.660	4.230	11.33430
3.270	0.960	3.13632
11.300	1.750	19.77300
33.560	0.750	25.17000
33.590	1.200	40.30800
4.200	1.200	5.04000
0.580	1.000	0.58000
合計		284.92000
合計		284.05



昭和61年9月9日 登記

宗屋番号 1147番の101

作製者

調査

昭和51年9月9日

山口地方法務局

宗屋番号 1147番の101

建物名称

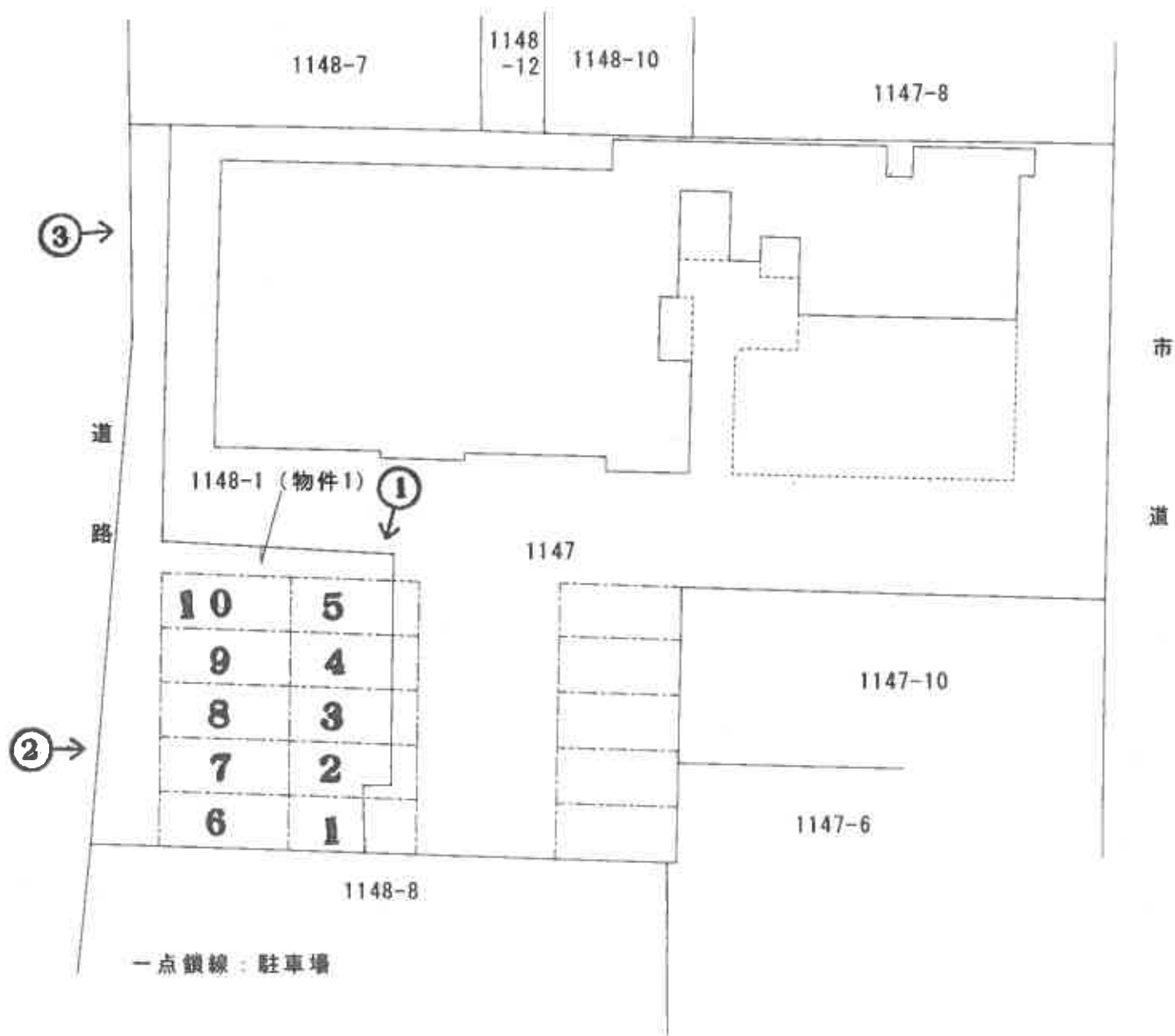
防府市栄町ノ千目ノハイツビル

縮小 1/500

[土地建物位置関係図]



縮尺≒1/250



○→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。

【13枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
本件物件
の外観



写真3
本件物件
の外観



令和7年（ケ）第84号①

令和8年2月24日調査

令和8年5月29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

物件1（土地）	金2,680,000円
---------	-------------

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	防府市栄町一丁目 1148 番 1 宅地 160.88 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。尚、一部で境界標等が確認できない部分もあり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

対象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 北東方約 0.5 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	防府市中心市街地内にあって、店舗、戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域を形成している。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 居住誘導区域、都市機能誘導区域、駐車場整備地区、景観計画区域
画 地 条 件	間口約 28.5m、奥行約 11m、地積 160.88 m ² の不整形地。	
接面道路の状況	西側の幅員約 2mの舗装道路にほぼ等高接面している。当該道路は建築基準法上の道路（42条2項）となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 マンションの敷地の一部（駐車場）となっている。 〔隣地の状況〕 住宅建物の敷地、駐車場等。	
供給処理施設	上 水 道：なし（特記事項参照） ガス配管：あり（引込可能） 下 水 道：あり（引込可能） （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、通常で敷地内へ引込みができ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	・現地調査の結果及び利用の経緯等から判断して土壌汚染の可能性は低いと判断されるが、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よれば、当該土地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る。 ・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の指定はない。 ・前面道路は2項道路のため、建物の建築等に当たってはセットバックが必要となる。 ・上水道は対象不動産の前面道路には敷設されていない。防府市によると南側の市道から引込は可能であるが、引込の距離が長く費用	

	は通常より高額になる可能性があるとのことである。詳細は防府市に確認されたい。 ・防府市によると、本件土地には隣接地（地番 1147 番）のための下水管が敷設されているとのことである。詳細は防府市に確認されたい。 ・本件土地の北側 28.40 m²には 1147 番の土地を要役地とする地役権が設定されている（地役権図面参照）。
--	---

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件 1 の土地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	48,700	0.57	160.88	—	4,466,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 防府 5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,300 \text{ 円/m}^2 \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/90 = 48,700 \text{ 円/m}^2$

◆ 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・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件▲30、要セットバック▲9、形状▲7、上水道の整備状況▲3により
0.57 と査定した

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価補正率：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	敷地利用権等 価格の控除 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	評価額 (円) (ア－イ) × ウ × エ × オ
1	4,466,000	—	1.0	0.6		2,680,000

ウ 市場性修正率：特になし。

エ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考量して査定した。

オ 占有減価率：特になし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 防府 5-2

所 在：防府市八王子 1 丁目 1364 番 1「八王子 1-25-25」
価 格：43,300/㎡
位 置：J R 山陽本線「防府」駅より道路距離 450m に位置する。
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：190 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側 6m 市道に接面
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）、準防火地域
地 域 の 概 要：小規模店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 土地 4,906,035 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、その性質上異なる額である。

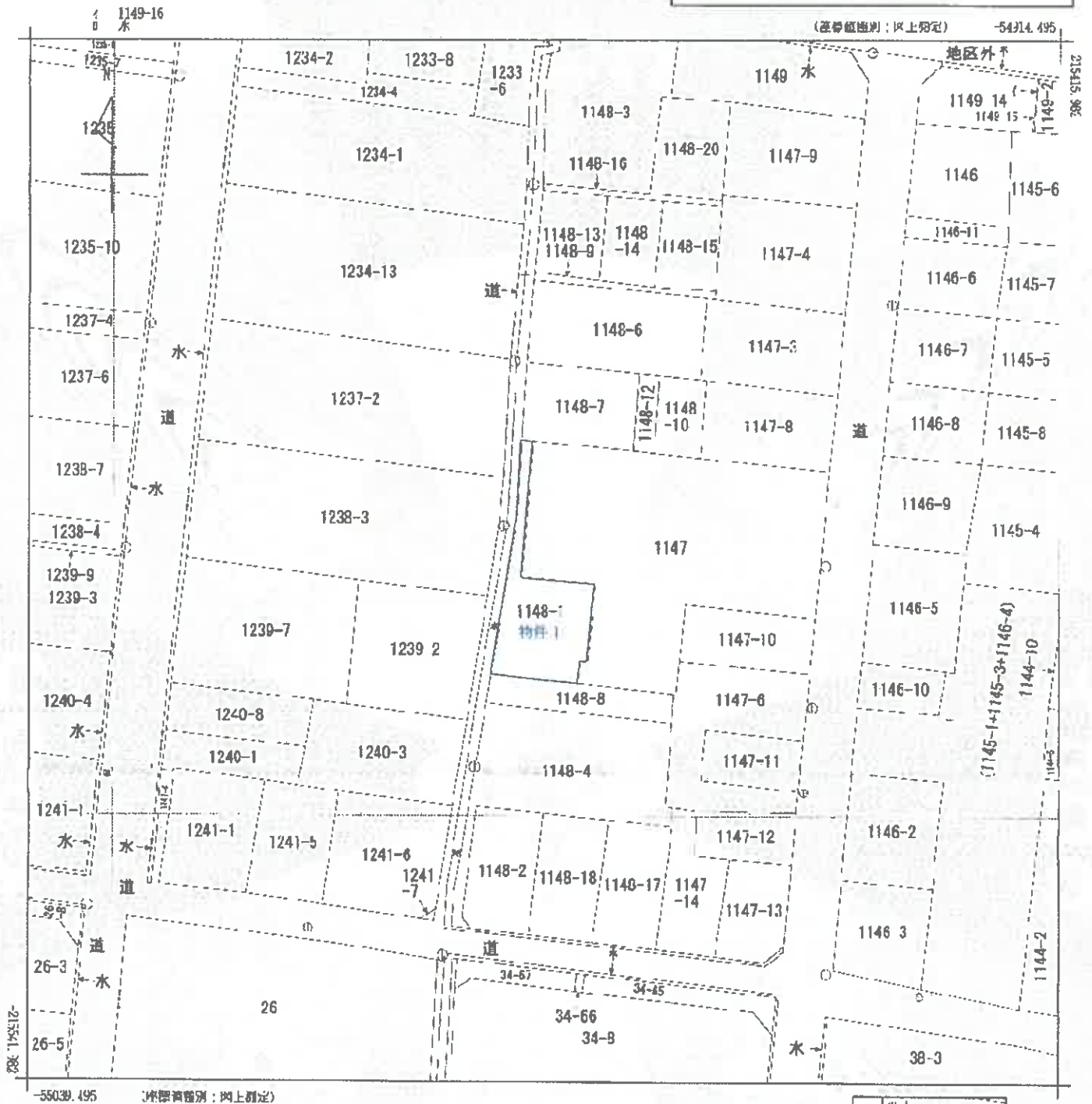
第7 付属資料

- 1 物件位置図（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 地役権図面（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 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。



地番区域見出し
柴町1丁目

備考 求分		所 在 防府市柴町一丁目				地 番 1148番1					
出 尺 1/500		精 度 分 甲三		座標系又は 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47年3月				備考 年月日 (原図)				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。

(1) 防府地方支庁管轄

令和8年2月26日

山口地方支庁防府支局

登録官

請求番号: 21-1

(1/1)

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。
(山口地方法務局管轄)
令和8年2月26日 山口地方法務局周南支局

山口地方法務局周南支局

請求番号: 21-2

土地積測 土地所在

1148-21.-1

防府市栄町一丁目

昭和61年3月1日登記

0092286

前

後

1-2-1

新

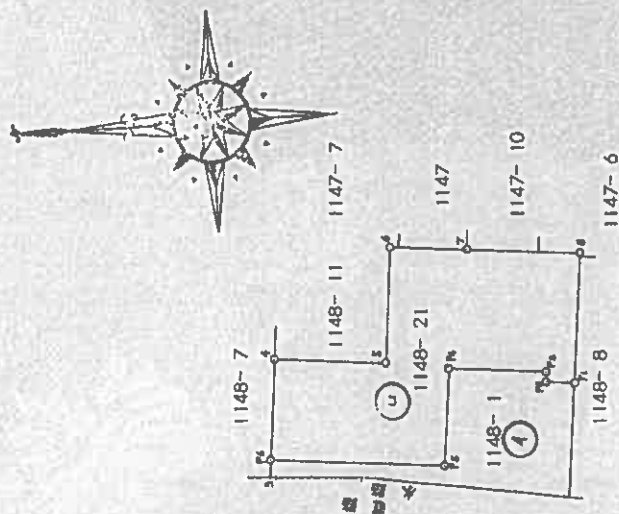
1-

[illegible]

◎ 部 族

求	積	④	148-1	合計出賃	坪	坪
地	積			352.42690		140.887410
面	513.310000			坪	坪	140.88 m ²
				坪	坪	坪
						坪

◎ 海 峽



注記--- 3・7 國網赤
8 フロック壁角外
3~4・7~8 フロック壁外

作製者

昭和61年2月24日作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

申請人

D2 号-1	
--------	--

1/500 縮尺

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書面である。
(山口地方支務局管轄)
令和8年5月11日 山口地方支務局周南支局

登記官

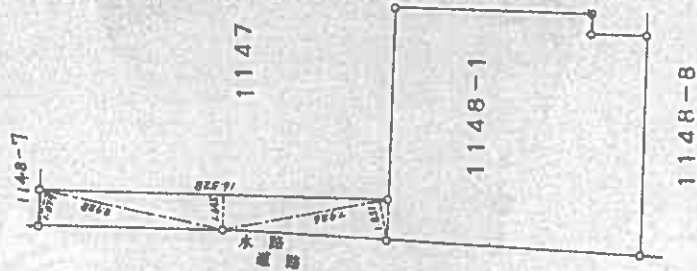
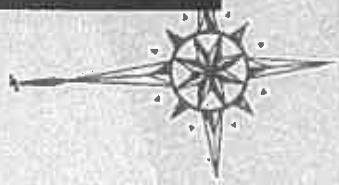
主地所在図
地役権図
地積測量図

承役地の 地番	1148-1
主地所在	防府市柴町一丁目

0130035

地役権の存する範囲の求積

区画番号	面積(㎡)	合 計
1148-1	14,671.024	
92	27,180.540	
7,924	14,943.472	
16,528	54,895.038	
9,928	28,400.210	
	20,400.000	
	9,500.000	
	9,500.000	



縮尺 1/250

申請人

地図番号

(昭和 61 年 2 月 25 日作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

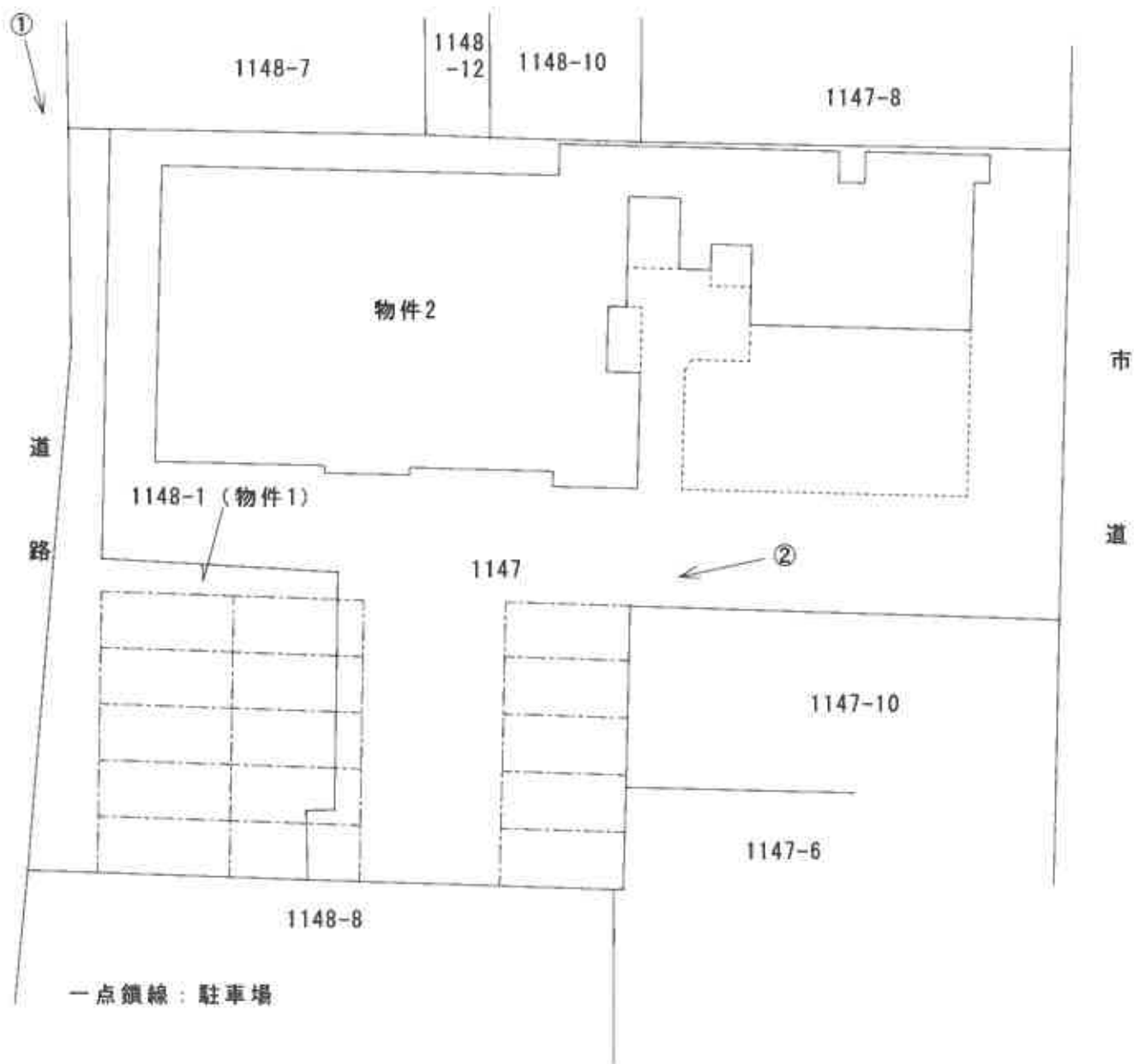
地役権者

申請者

[土地建物位置関係図]



縮尺 $\approx 1/250$



○→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。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

