

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 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）
2	6,024,000 4,819,200		1,204,800	201,830	43,249



物 件 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 防府市栄町一丁目 1 1 4 7 番地

建物の名称 シテイーハイツ栄町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町一丁目 1 1 4 7 番の 1 0 1

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 8 4 . 0 5 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 防府市栄町一丁目 1 1 4 7 番

地 目 宅地

地 積 7 4 9 . 0 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 1 万 9 0 3 8



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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・地番1148番1を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 防府市栄町一丁目1147番地

建物の名称 シテイーハイツ栄町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町一丁目1147番の101

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 284.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 防府市栄町一丁目1147番

地 目 宅地

地 積 749.05平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1万9038



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2）

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

2（一棟の建物の表示）

所 在 防府市栄町一丁目 1 1 4 7 番地

建物の名称 シテイーハイツ栄町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町一丁目 1 1 4 7 番の 1 0 1

種 類 店舗・倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 8 4 . 0 5 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 防府市栄町一丁目 1 1 4 7 番

地 目 宅地

地 積 7 4 9 . 0 5 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 1 万 9 0 3 8

(区分所有建物用 1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県防府市栄町一丁目10番21号（シティーハイツ栄町101）		
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 店舗・倉庫 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 1万0815円 修繕積立金 円 円 円 円	令和8年3月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H27年1月分～R7年9月分 計124万3725円 ☐ 不明	
管理費等照会先	シティーハイツ栄町管理組合		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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、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 シテイーハイツ栄町が建設された後、私は1階で倉庫兼店舗を営業し、2階で家族と生活しながら、シテイーハイツ栄町管理組合の管理組合長に就任しました。私は、令和7年に現住所に転居するまでの間、管理組合長でした。 3 私は、妻と協力し、1階で酒店を経営していましたが、現在は廃業しました。廃業時に残っていた商品等は問屋に引き取ってもらいましたので、現在は、什器・備品や、引き取られなかった売り物にならない物が、1階の倉庫兼店舗に残っています。 4 ガス、水道及び電気の各契約は、既に廃止しています。 5 壁紙に亀裂が生じていますが、本件建物の構造に不具合等はないと思います。倉庫のシャッターも手動で開閉できます。 6 本件建物に関する管理費等は確かに滞納していますが、資料等を現住居に持ってきていないので、よく分かりません。詳細は、シテイーハイツ栄町管理組合に確認してください。 (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日電話聴取)
■シテイーハイツ栄町住民(602号)	1 私は、シテイーハイツ栄町602号に居住している者です。シテイーハイツ栄町は、管理会社を利用しておらず、シテイ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。 シテイ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 3月18日付け回答書には誤りがありましたので、シテイーハイツ栄町管理組合規約写しを添えた3月30日付け回答書を提出します。 債務者兼所有者は管理費を滞納しており、その内容は前記回答書に記載したとおりです。 なお、令和7年10月以降の滞納はありません。 3 本件物件の管理費は、専有面積に比べて、異常に低い金額となっていますので、管理組合としては、管理費を増加する方向で見直す予定です。 (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、令和8年3月13日口頭聴取) (令和8年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
(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
■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、 602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 シテイーハイツ栄町管理組合は債務者兼所有者から1148番1の土地 を借りているところ、令和7年11月から、前記土地賃料債務と債務者兼所 有者の滞納管理費を対等額で相殺しています。 (令和8年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
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者兼所有者が占有しているものと認められる。
- 2 本件建物の敷地権の目的たる土地（1147番の土地）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、あくまでも概測によるものであり、その認定は敷地の形状等を確定させるものではない。
- なお、本件敷地の隣地（1147番10の土地）は現況駐車場として使用されているが、その駐車場部分は、本件建物の敷地内に越境していた。
- 3 本件店舗・倉庫内は、商品陳列棚から商品等は搬出され、不要と思われる動産類が残置しているほか、電気需給契約は令和7年11月には廃止され、店舗の営業は終了している様子であり、店舗の事務所の壁紙には経年劣化によるものと推測される亀裂等が生じているなど、本件物件について債務者兼所有者らの陳述に沿った状況が認められた。
- 4 滞納管理費等については、関係人から得た陳述及び提出された資料に基づいて可能な限り正確な内容を記載するように努めたものであるが、提出された「シティーハイツ栄町管理組合規約」には管理費の具体的な金額の記載がなく、管理費等の金額を定めた議事録等が提出されていないことや、提出された資料が不完全であったり、関係人の陳述内容が不明確な部分もあることから、滞納管理費等に関する権利関係等を確定させるものではない。
- 5 1148番1の土地の北側28.40平方メートル部分には、本件建物の敷地権の目的たる土地（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。
- 6 1148番1の土地は駐車場（10区画）として利用されているところ、同土地の駐車場の区画白線が、本件建物の敷地権の目的たる土地（1147番の土地）内に越境していた。
- 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

(5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	防府市役所に間取図交付請求(郵送)
令和8年1月30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)
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13日（金） ： ～ ：	執行官室	シテイ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（シテイ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（シテイ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（シテイ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	シテイ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（シテイ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（シテイーハイツ栄町管理組合602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）

☐ 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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（7枚目）

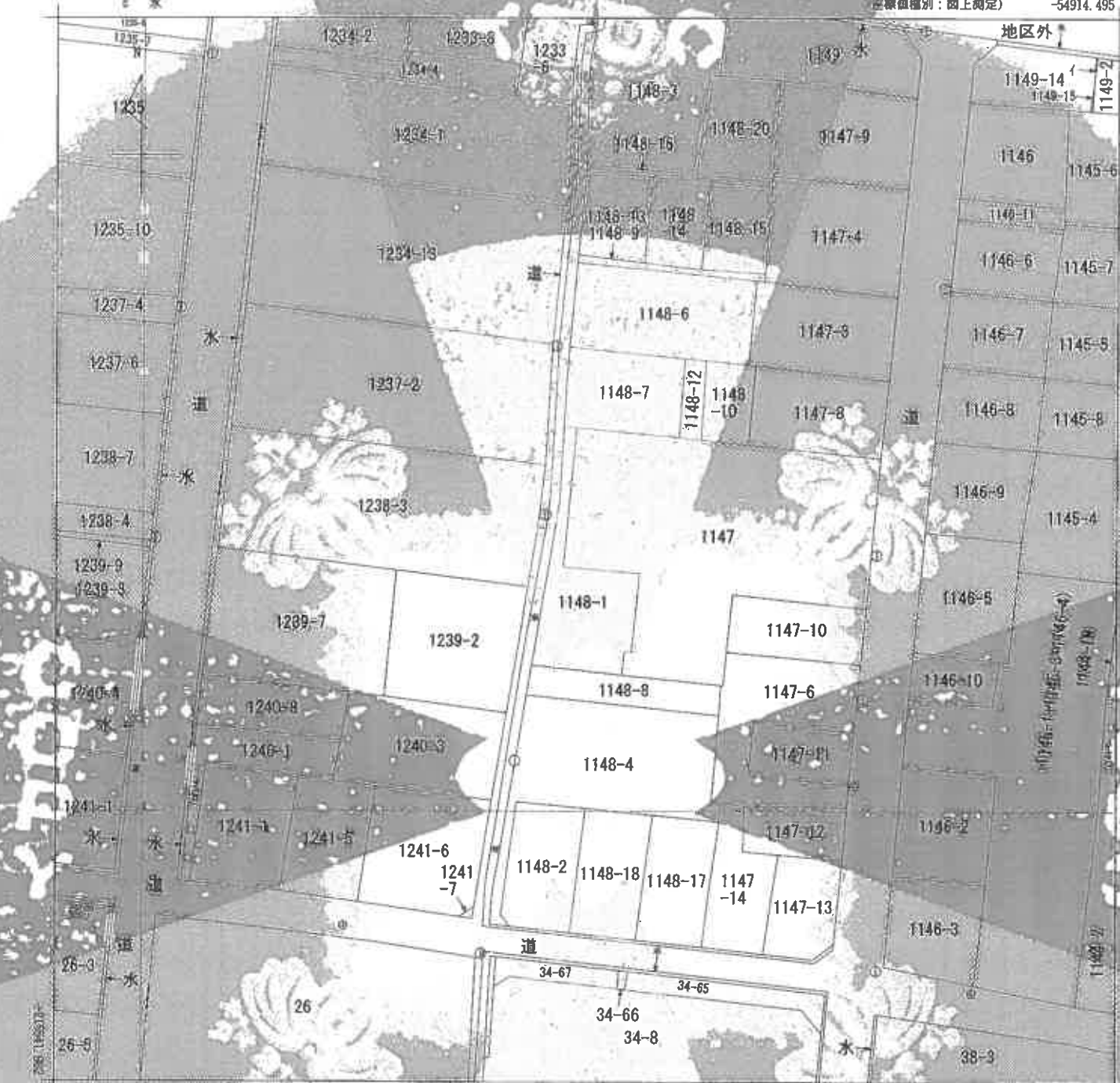
1149-15

（原簿記載別：図上測定）

-54914.495

地区外

-215415.382



55039.465

（原簿記載別：図上測定）

地籍図

栄町1丁目

請求部	所在	防府市栄町一丁目				地番	1148番1				
出力尺	1/500	精度区分	甲	原簿系番号文書は記号	令和	地区番号	4	条	第1種	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月				簿記年月日	昭和47年3月				備考	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月30日
山口地方方法務局

請求番号：15-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

【8枚目】

公印

これは國面に記録されてゐる内容と証明、(一)算出である。
 令和8年3月30日 山口地方自治協同

全知 8 冊・一取富田

三、口製成組組組

00000000

【9枚目】

请求番号: 15-2

土地積測量所在圖

1148-2101

防衛市東町一丁目

247 正合子

昭和十一年三月六日 昭

0092286

新
1148-1
-24

後

前
1148-1
-24

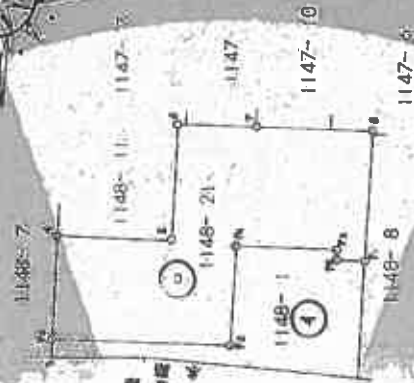
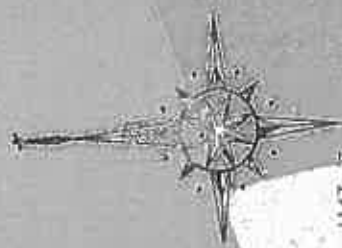
11-14-74

東

[illegible]

④ 讀

513.20000	32.65260	160.887410
160.887410	160.887410	160.887410



記—3・7 型別赤
8 アロツク型倒外
3・4・7・8 アロツク型外

1/500

三

100

脚氣

假設

登記年月日：昭和61年9月9日

これは図面に記録された内容と異なる場合があります。
令和8年1月30日 山口県土地家屋調査士会印

縮小 (A3-A4)

【10枚目】

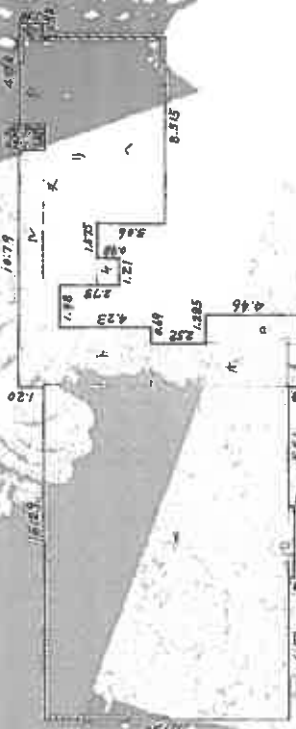
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

寄附番号
1147-101
建築物の所在地
防府市栄町ノ丁目ノノ42番地

0092498

1 棟の建築物の番号 シティハイパースタッド栄町



採算表

1.990	×	0.590	1.154200
1.285	×	4.460	5.731100
3.300	×	0.280	0.924000
5.340	×	11.380	174.569200
1.990	×	6.400	12.736000
8.515	×	3.060	26.059900
2.680	×	4.230	11.334400
1.210	×	0.980	1.185800
11.300	×	1.750	19.775000
5.560	×	0.750	4.170000
13.790	×	1.200	16.548000
4.230	×	1.080	4.567200
0.680	×	1.080	0.734400
計面積			284.052000
面積			284.05 m ²

昭和61年9月9日 登記

水回り番号 250-1

500

250

山口県土地家屋調査士会印

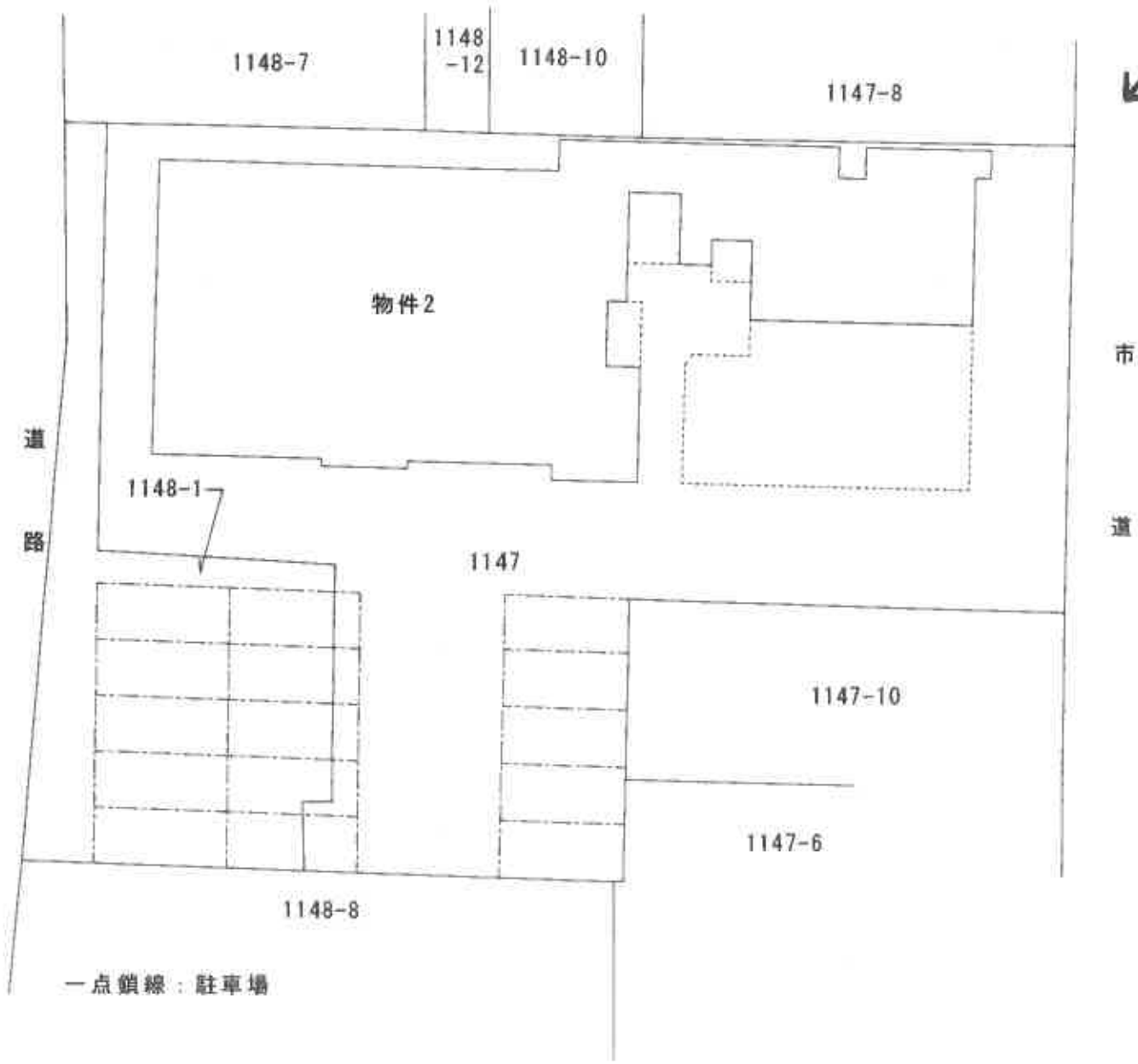
作製者

土地家屋調査士

[土地建物位置関係図]



縮尺 1/250

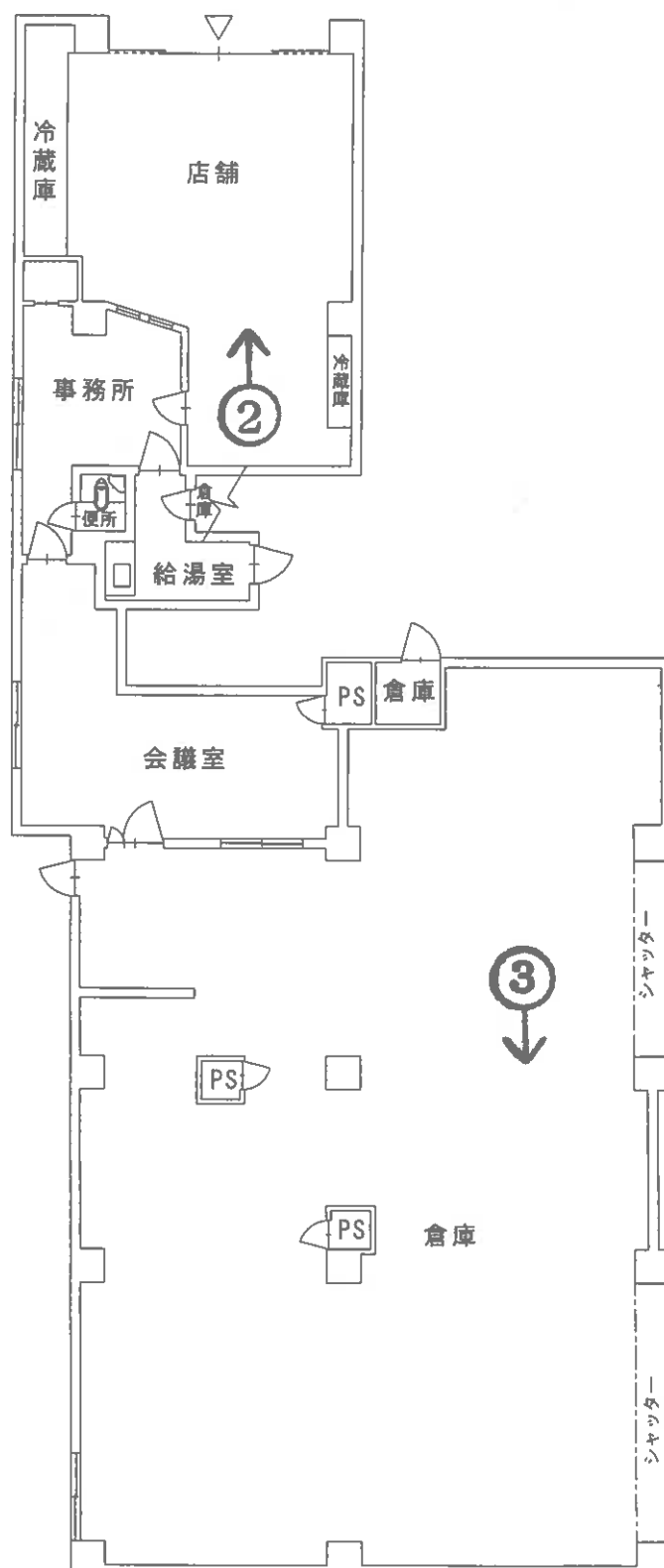


○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。
 当該図面は土地建物位置の概要を示すため建物図面等を基に評価人が作成したもので精度の高い図面ではない。
【11枚目】

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/150



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

【12枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
店舗



写真3
倉庫



令和7年（ケ）第84号②
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

物件番号	評 価 額
2	金6,024,000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
2	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 防府市栄町1丁目 1147 番地 シティーハイツ栄町 (専有部分の建物の表示) 栄町一丁目 1147 番の 101 店舗・倉庫 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 284.05 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 防府市栄町一丁目 1147 番 宅地 749.05 m² (敷地権の表示) 1 所有権 10 万分の 1 万 9038	同 左
番号	特 記 事 項		
2	・土地（符号 1）の形状については、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、概ね一致することを確認した。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。また、本件土地の南側土地（1147 番 10、現況駐車場）の一部が本件土地に越境している可能性があるが詳細は不明である。 ・建物（専有部分）については概ね建物図面と一致することを確認した。		

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR 山陽本線 防府駅 北東方約 0.5km（道路距離）	
付 近 の 状 況	防府市中心市街地内にあつて、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 蔽 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	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 割 合 接面道路との関係	749.05 m ² 概ね地図（法第 14 条第 1 項）の通り 間口約 18m×奥行約 36m 10 万分の 1 万 9038 中間画地
接面道路の状況	東側の幅員約 6m 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。	
土地の利用状況等	区分所有建物（マンション）の敷地として利用されている。 隣接地は駐車場等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり（特記事項参照） （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。 ・下水道は隣接地（1148 番 1）を経由して引込まれている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	シティーハイツ栄町
建 物 の 用 途	店舗・倉庫・共同住宅（総戸数 18 戸）
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）昭和 61 年 8 月 29 日新築 経過年数 40 年 経済的残存耐用年数 5 年
構 造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕 様	屋 根 ……陸屋根 外 壁 ……タイル貼、吹付塗装等
設 備 等	エレベーター 有 駐 車 場 有（5 台） そ の 他 －
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 有（シティーハイツ栄町管理組合） 管 理 会 社 － 管 理 形 態 自主管理
管 理 の 状 況	管理人室：なし 管理の状況：－
特 記 事 項	・管理組合によると、「本件マンションではこれまで修繕積立金を徴収しておらず積立金の残高が非常に少ないため、今後は修繕積立金を徴収する」とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
種 類	店舗・倉庫	
位 置	1 階部分	
現 況 床 面 積	284.05 m ² (登記面積)	
間 取 り	建物間取図参照	
仕 様	天 井 ……化粧ボード貼等 床 ……P タイル等 内 壁 ……クロス貼等 設 備 ……電気、給水、排水等	
維持・管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 敷 地 内 駐 車 料 滞 納 額	月額 10,815 円 月額—円 月額—円 1,243,725 円 (平成 27 年 1 月分～令和 7 年 9 月分、令和 8 年 3 月 30 日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	・調査時において各種施設の動作確認は行なっていないため、すべての設備が直ちに使用可能か否かは不明である。 ・室内には残置物が多数存在している。	

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評定した。

1 建物の価格

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減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
290,000	284.05	0.08	6,590,000

イ 専有面積……登記面積による

ウ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数 5 年 / 経済的全耐用年数 45 年) } × (1 - 観察減価率 0.30) ≒ 0.08

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
48,700	0.94	749.05	1.00	19,038/100,000	6,528,000

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
 $43,300 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/90 = 48,700 \text{ 円/㎡}$

◆ 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・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状▲4、下水道▲2により 0.94 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

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1、エ) ア	敷地権価格 (円) (2、カ) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ) × ウ = エ
6,590,000	6,528,000	1.00	13,118,000

ウ 個別格差

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物 価格 (円) (3(1)エ) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減 価（敷金等） オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
13,118,000	0.80	0.70	0.82	—	6,024,000

イ 市場性修正：管理の状態、残置物の存在等による市場性修正を上記の通り査定した。

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額を考慮して18%と査定した。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

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 2 土地 22,842,279 円（区分所有の割合 10 万分の 19,038）
建物 14,416,481 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。

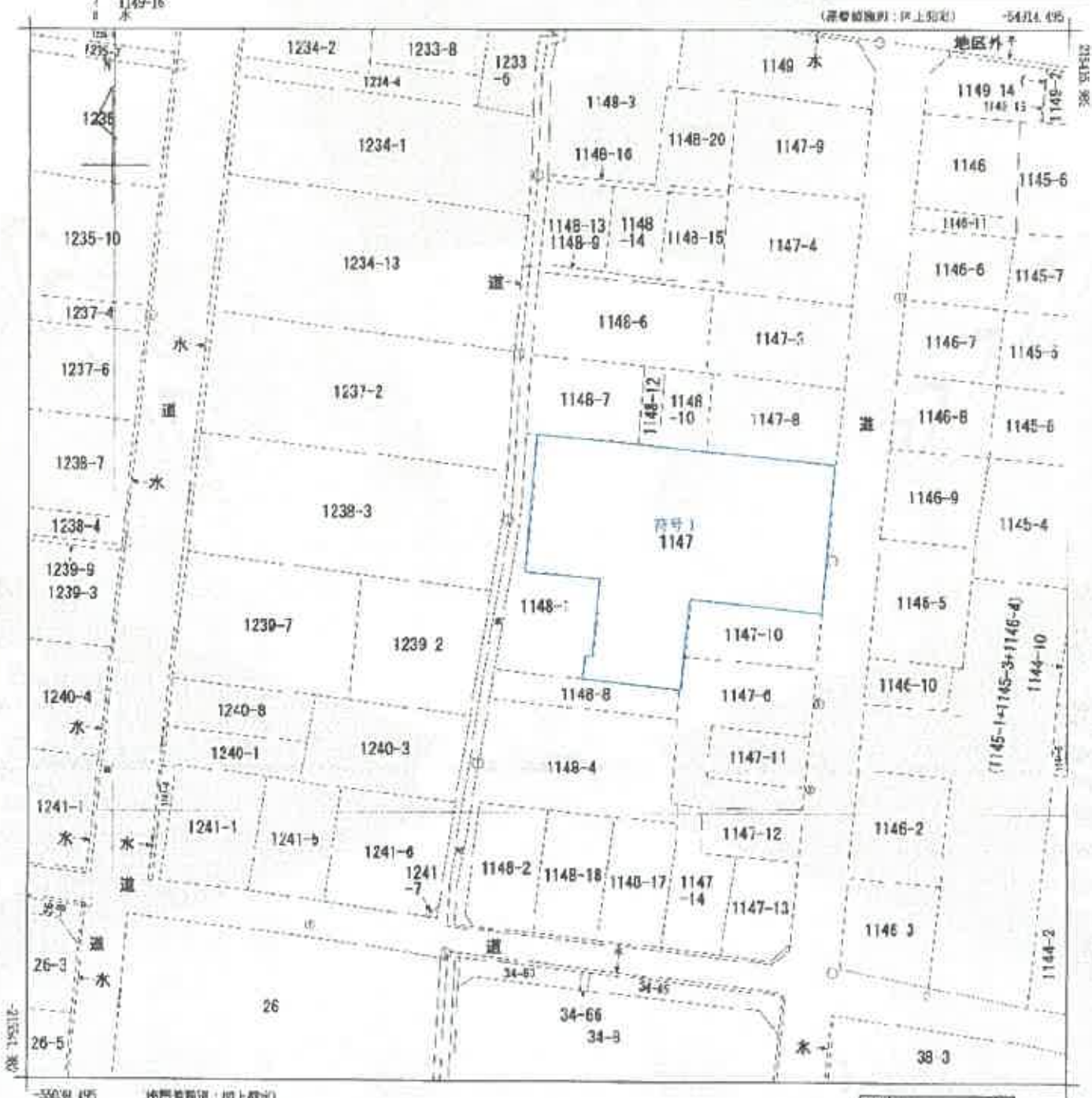
第7 付属資料

- 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 地積測量図（法務局備付）
- 4 建物図面（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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



栄町1丁目

測量 分	所在	陽門市栄町一丁目				地番	1146番1	
出力 尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 又は 投影	山	分類	地類(法第14条第1項)	
作成 年月日	昭和47年3月			備考 年月日 (原図)			補記 事項	

これは右図に記載されている内容を証明した書面である。

(由口地方法務局管轄)

令和8年2月26日

山口地方法務局岡山支局

請求番号：21-1

(1/1)

記事 記理

登記年月日：昭和61年3月1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。
(山口地方事務所管轄)
令和8年2月26日 山口地方事務所調査支所

登記官

請求番号：21-2

土地所在図
地積測量図

地番	1148-21-1
土地の所在	防府市栄町一丁目

昭和61年3月1日登記

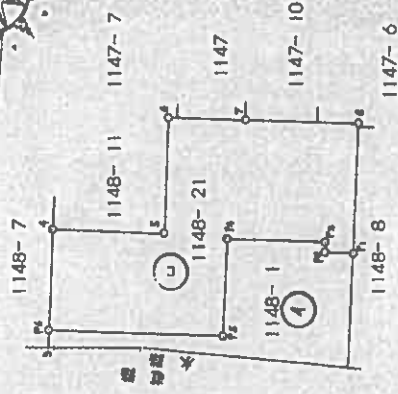
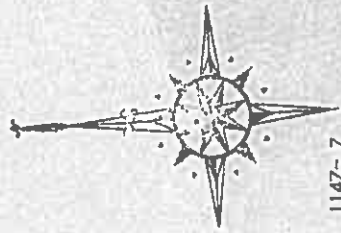
0092286

求積①

点番	Xn	Yn	距離	$X_{n-1}-Y_{n+1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1}-Y_{n+1})$
01	78.728	48.020	12.000	11.733	46.74724
02	43.853	48.091	2.656	-1.061	-43.37660
03	43.853	47.091	1.000	-1.217	-47.21180
04	50.356	47.303	2.326	8.766	439.68730
05	50.522	47.355	0.290	8.972	453.07684
06	47.046	47.724	6.528	-9.465	-447.88795
07	46.719	47.992	9.280	-9.040	-433.17700
08	46.847	48.776	60.932	-10.454	-507.19076
09	48.517	48.444	10.413	-10.477	-506.25679
10	48.517	48.323	7.337	0.420	20.22900
11	47.069	48.004	8.656	12.243	463.92772
12	78.728	48.020	12.000	-12.243	-301.85518
合計					352.65283
面積					88.16321
1148-21					106.50

求積④

点番	Xn	Yn	距離
01	78.728	48.020	12.000
02	43.853	48.091	2.656
03	43.853	47.091	1.000
04	50.356	47.303	2.326
05	50.522	47.355	0.290
06	47.046	47.724	6.528
07	46.719	47.992	9.280
08	46.847	48.776	60.932
09	48.517	48.444	10.413
10	48.517	48.323	7.337
11	47.069	48.004	8.656
12	78.728	48.020	12.000
合計			
面積			
1148-21			



注記--- 3・7 図略赤
8 ブロック壁角外
3~4・7~8 ブロック壁外

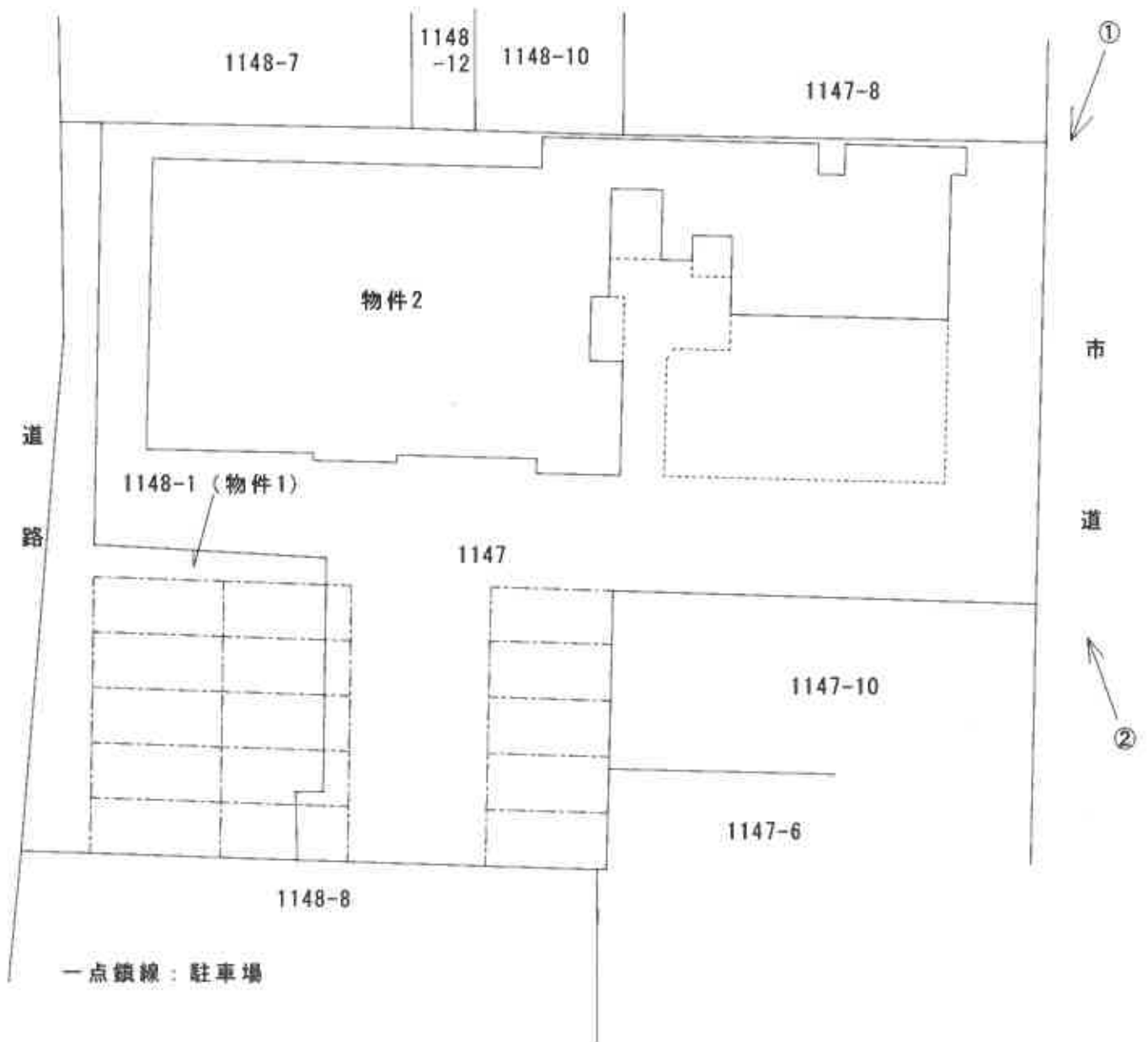
作製者 土地家屋 調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
昭和61年2月24日作製	地図番号 D2 24-1	

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]



縮尺 $\approx 1/250$



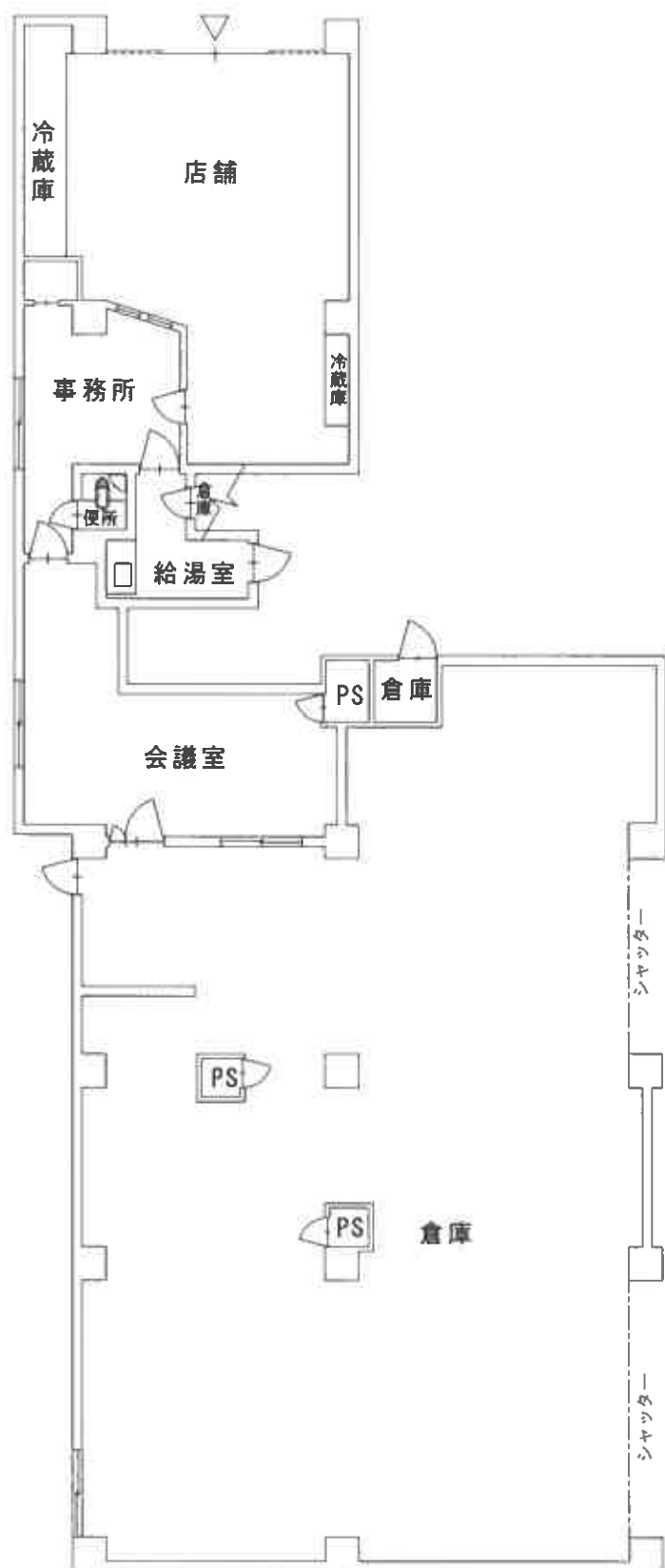
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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。

[建物間取図]



縮尺 $\approx 1/150$



当該図面は建物の間取の概要を示すため評価人が建物図面等を基に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

