

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 8 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 10 月 14 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） 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）
1～3	5,798,000 4,638,400	一括	1,159,600	101,210	27,099
1	2,710,000				
2	2,345,000				
3	743,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 防府市自力町 |
| | 地 番 | 1 7 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 0 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 防府市自力町 1 7 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 1 0 平方メートル
2 階 2 7 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 防府市自力町 1 7 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 5 0 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 0 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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 | 防府市自力町 |
| | 地 番 | 1 7 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6. 0 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 防府市自力町 1 7 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3. 1 0 平方メートル
2 階 2 7. 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 防府市自力町 1 7 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0. 5 0 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7 平方メートル |



令和8年（ケ）第 7 号
令和8年5月 8 日受理
令和8年6月29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 | 防府市自力町 |
| | 地 番 | 1 7 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市自力町 1 7 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 4 番の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 1 0 平方メートル
2 階 2 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市自力町 1 7 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 3 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 5 0 平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		山口県防府市自力町6番6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（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後記建物（物件2及び3）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）

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示			
土地		物件	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約7㎡		
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
（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	1 私は、本件物件に単独で居住しています。 2 そもそも私と両親は、物件3の建物に居住していましたが、昭和57年に同建物の一部を取り毀し、両親は物件1の土地の空いたスペースに物件2の建物を建築しました。物件2の建物を建築した後は、私と両親は同建物で主に生活をするようになり、父母は荷物等を保管していた物件3の建物にも、よく出入りしていましたが、私は同建物にはほとんど出入りしていません。 3 父母が死亡した後、物件2の建物内の動産類の多くは整理したつもりですが、未だに少なからず動産類が残っています。 4 物件2の建物には太陽熱温水器が設置されており、現在も使用しています。プロパンガス式の給湯器を設置していますが、これはリースを受けていると思います。なお、リース契約に関する資料を直ちに示すことはできません。 5 物件2の建物について、1階は廊下、台所の床、和室のふすま及び畳を、2階はふすまを各リフォーム済みです。 しかし、建築から40年以上が経過しているため、経年劣化により、2階の畳や網戸に傷みがあるほか、外壁の塗装が劣化し、モルタルが一部剥がれ、ルーフバルコニーにもクラック状の筋が入っています。また、物件2の建物の洋室とその直下に当たる1階廊下の天井には雨漏りの跡があります。 6 物件3の建物では生活はしていませんが、両親から相続した動産類を保管しています。動産類は全く整理できてなく、また、建築から約50年が経過しており、経年劣化により、和室1の畳には沈み込みがあります。 7 物件3の建物の側にある建物は、物置として使用しているほか、その内部には井戸水を汲み上げるポンプを設置しています。 そもそも物件3の建物には、台所、風呂及び洗面所が設置され、汲み上げた井戸水を利用していましたが、昭和57年頃、物件2の建物を建築する際に前記台所等は全て取り毀されたため、井戸水の利用はなくなり、現在も利用していません。その後は、物件2の建物に設置した台所、風呂及び洗面所へ井戸水を引いて使用することになり、現在も使用しています。 物件3の建物の側にある建物は、屋根を葺き替えことはありましたが、一度も立て替えたことはありません。閉鎖登記簿謄本には物件3の建物の附属建物が昭和57年頃に取り毀された旨が記載されているとのことですが、当時私は高校生になっており、取り毀されたのであれば記憶していると思いますが、そのような記憶は全くありません。井戸水を汲み上げるポンプが設置されている建物は、基本的に昔のまま設置されおり、取り毀されたことはありません。 8 本件土地の管理が不十分なため、庭には雑草が生い茂り、庭木の剪定もできていません。 9 本件土地の境界について、近隣の方とのトラブルはありません。 (令和8年5月14日、同年6月12日、同月16日、同月17日、同月19日電話聴取、同年5月29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 関係資料、債務者兼所有者の陳述、全部事項証明書や住民票の内容及び本件物件の状況等から、本件建物は、いずれも債務者兼所有者が住居として使用、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、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 本件土地には雑草等が生い茂り、物件2の建物には太陽熱温水器が設置され、経年劣化によると思われる外壁塗装や網戸等の劣化や、雨漏りの跡が生じており、また、物件3の建物も経年劣化によると思われる畳の沈み込みがあるなど、本件物件について債務者兼所有者の陳述に沿った状況が認められた。
- 5 物件2の建物には庇が、物件3の建物には差し掛けが、各設置されている（土地建物位置関係図に「庇」「サシカケ」と各表示）。
また、本件土地には未登記の建物（土地建物位置関係図に「未登記附属建物」と表示）があるが、同建物は物件3の建物に隣接していること、関係人の陳述及び現場の状況等から、物件3の建物の未登記附属建物と認められる。
- 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
(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5月8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5月8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8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5月8日(金) 16:45 ~ 16:47	法務局	登記事項証明書交付申請
令和8年5月11日(月) 14:20 ~ 14:32	法務局	登記事項証明書受領
令和8年5月12日(火) 9:00 ~ 9:33	物件所在地	物件確認、写真撮影、面談(近隣者)
令和8年5月14日(木) 13:24 ~ 13:35	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者)
令和8年5月14日(木) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者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5月29日(金) 9:30 ~ 11:35	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)
令和8年6月12日(金) 13:12 ~ 13:19	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者A)
令和8年6月17日(水) 17:02 ~ 17:13	携帯電話	電話聴取(債務者兼所有者A)
令和8年6月18日(木) 14:20 ~ 14:32	法務局	登記事項証明書申請、受領
令和8年6月19日(金) 11:10 ~ 11:17	携帯電話	電話聴取(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
(6枚目)



これは地図に記録されている内容を証明し、書面による

公用

登記年月日：昭和57年11月19日

縮小 (A3-A4)

【8枚目】

各階平面図

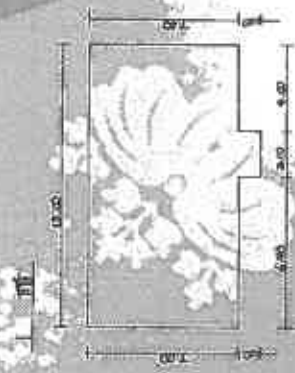
建物図面
(各階平面図)

0094325

昭和57年11月19日 登記

宗園番等 1734番の1

建築物所在地 防府市台町 1734番地



700 1 13.00 9 91.000
100 1 2.50 8 2.000
計 93.000

床面積 93.0㎡



100 1 9.00 8 27.000
計 27.000

作製者 土佐建築士 関重士

申請者 株式会社

縮尺 1/500

登記年月日：昭和57年11月19日

公用

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ありません。
令和8年5月11日 山口県庁建設部

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

〒734-0002

広島県広島市南区白鳥町1丁目3番地

0094330

昭和57年11月19日 登記



5.00 x 8.10 = 40.500

敷地面積：40.50㎡



作製者 建築士 関根 誠

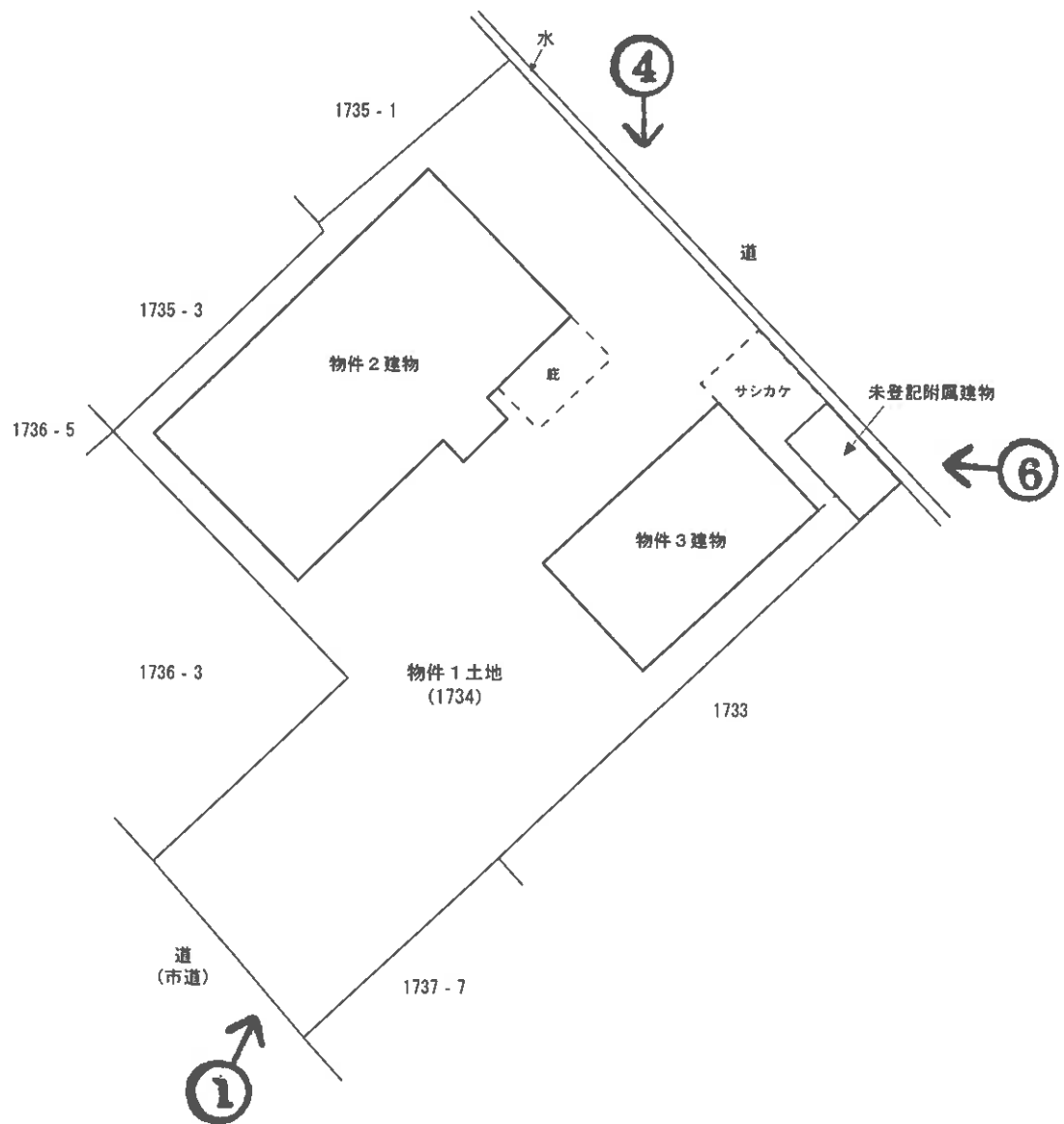
申請者 中野 幸

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ : 写真撮影位置及び方向

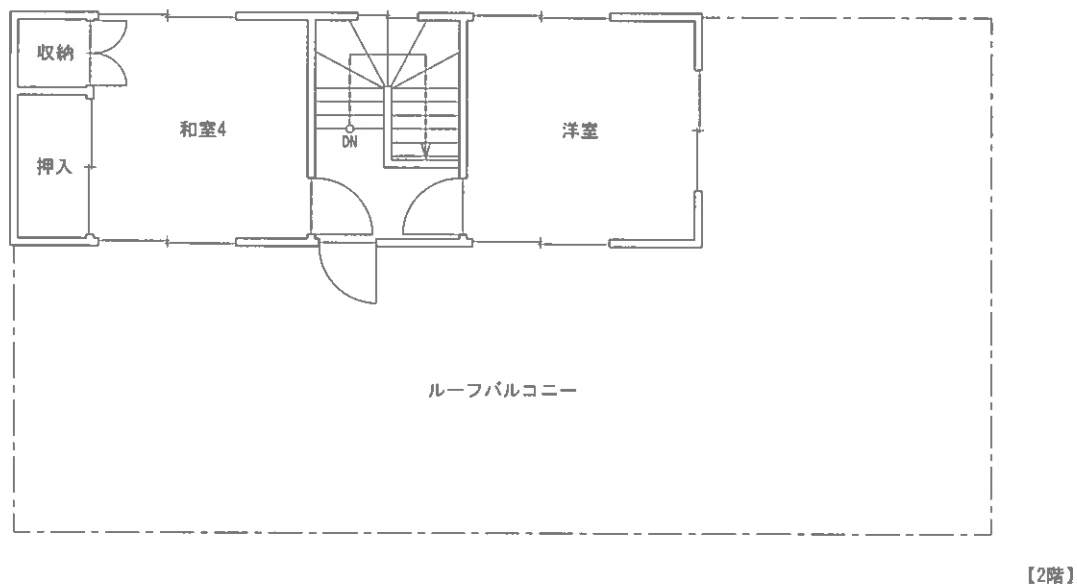
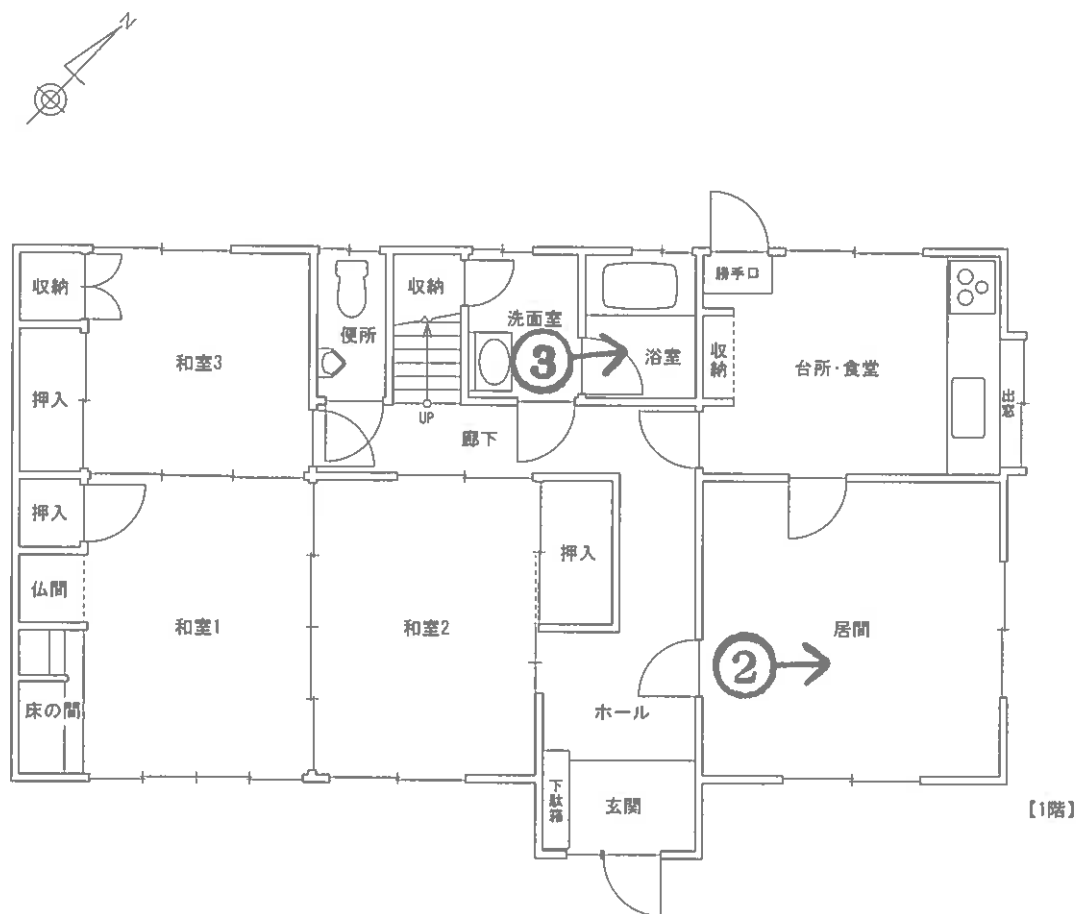


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【10枚目】

○➡: 写真撮影位置及び方向



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図(物件2)	縮尺	約1/100
------	------------	----	--------

【1】枚目 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図(物件3)	縮尺	約1/100
------	------------	----	--------

【12枚目】 ※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

写真1

本件物件の

外観

物件2の建

物（左）

物件3の建

物（右奥）



写真2

居間

(物件2)



写真3

浴室

(物件2)



写真4

本件物件の
外観
物件3の建
物(中)



写真5

和室1
(物件3)



写真6

本件物件の
外観
物件2の建
物(右)
物件3の建
物(左奥)



令和8年（ケ）第7号

令和8年5月29日 現地調査

令和8年7月 3日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

第1 評価額

一括価格	
金 5,798,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,710,000 円
物件2(建物)	金 2,345,000 円
物件3(建物)	金 743,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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、3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、3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	所在地目地積	防府市自力町 1734 番 宅地 436.04 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市自力町 1734 番地 1734 番の 1 居宅 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1 階 93.10 m ² 2 階 27.00 m ² (合計 120.10 m ²)	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市自力町 1734 番地 1734 番の 2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 40.50 m ²	
番号	特記事項		
1	・物件 1 土地について、境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		
3	・物件 3 建物の北東側に未登記附属建物(種類:物置、構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建、床面積:約 7 m ²)が存する。なお、当該附属建物の床面積並びに物件 1 土地との位置関係等を正確に把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		

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	JR 山陽本線「防府」駅の南東方・道路距離約 1.8 km 「協和前」バス停の北東方・道路距離約 210m	
付近の状況	中規模一般住宅が多く見られる既成住宅地域。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想される。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 景観計画区域
画地条件	間口（南西側）約 7.9m、奥行約 27.5m、規模 436.04 m ² （登記数量）、やや不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 3.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、ほぼ等高に接面し、北東側で幅員（側溝含む）約 2.0m の舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、ほぼ等高に接面する。（※防府市建築課聴取）	
土地の利用状況等	物件 2、3 建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	上水道：あり（特記事項参照） ガス配管：あり（特記事項参照） 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	・対象地は建築基準法第 42 条第 2 項道路に接面するためセットバックを要する可能性がある。なお、セットバックに関する詳細については買受希望者において確認を要する。（防府市建築課聴取）	

	・上水道は引込みされておらず、現況は井戸水が生活用水として利用されているものと思われる。 ・都市ガスを引込む際には、引込み経路等について事前確認して欲しいとのことである。(山口合同ガス株式会社防府支店聴取) ・物件３建物の南西側に池が存するが詳細は確認不能である。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことである。(防府市文化振興課聴取) ・現地外観調査、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。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について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した。
--	--

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)：昭和57年10月31日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約6年
仕様	構造：コンクリートブロック造 屋根：陸屋根 外壁：吹付け等 内壁：化粧合板、砂壁、クロス等 天井：化粧石膏ボード、和室天井材等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、太陽熱温水器等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付「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	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・1階廊下天井部分において雨漏りによるものと思われるシミが認められた。なお、雨漏りに関する詳細については不明である。 ・シロアリ被害に関する詳細については不明である。 ・庇が設置されているが、経済的価値なしと判断した。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。 ・給湯器はリースで使用しているとのことである。 ・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。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：昭和41年1月10日新築 昭和57年10月31日一部取毀 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板、サイディング等 内壁：砂壁、化粧合板等 天井：和室天井材、化粧石膏ボード等 床：畳、合板フロア等 設備：電気等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付「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	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・経年による老朽化等が認められた。また、建物内部は動産類が大量に存するため、詳細は確認不能である。 ・サシカケが設置されているが、経済的価値なしと判断した。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。 ・未登記附属建物について、間仕切り等はなく、特記すべき仕様設備等もない。なお、同建物内には井戸ポンプが存する。 ・未登記附属建物の建築時期等は詳細不明であるが、経済的残存耐用年数はないと判断される。 ・サシカケ及び未登記附属建物の軒先並びに未登記附属建物の外壁に設置してある電気メーター等が北東側隣接地(側溝)にはみだしている可能性がある。 ・主である建物及び未登記附属建物において、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。

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	27,100	0.91	436.04	0.70	7,527,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 防府 - 12

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	$a \times b \times c \times d = e$
30,500	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{112}$	27,100

◇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、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.03、二方路 1.01、規模 0.97、形状 0.95、セットバックの可能性 0.95 の相乗積より 0.91 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、3（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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)		現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア		イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	(主である建物)	200,000	120.10	0.08	1,922,000
3	(主である建物)	170,000	40.5	0.03	207,000
	(未登記附属建物)	100,000	7	0.01	7,000
	物件 3 合計				214,000

イ 現況延床面積

- ・物件 2（主である建物）：登記数量を採用した。
- ・物件 3（主である建物）：登記数量を採用した。
- ・物件 3（未登記附属建物）：概測数量を採用した。

ウ 現価率

- ・物件 2（主である建物）：経済的全耐用年数 50 年、経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 30%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = 0.08$$

- ・物件 3（主である建物及び未登記附属建物）：現況観察等により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)	土地利用権等が 及ぶ範囲の割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ		ア×イ×ウ=エ
1	7,527,000	物件 2	0.66	0.40	法定地上権	1,987,000
		物件 3	0.34	0.40	法定地上権	1,024,000
				合計		3,011,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲の割合：物件 2、3 建物の建築面積により以下のとおり査定した。なお、物件 3 建物の建築面積は、主である建物及び未登記附属建物の建築面積を合計した。

・物件 2：93.10 m²(物件 2 建築面積)÷※140.60 m²=0.66

・物件 3：47.50 m²(物件 3 建築面積)÷※140.60 m²=0.34

※93.10 m²(物件 2 建築面積)+47.50 m²(物件 3 主である建物及び未登記附属建物の建築面積合計)=140.60 m²

ウ 土地利用権等割合

・物件 2：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。

・物件 3：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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	7,527,000	-3,011,000		1.00	0.60	2,710,000
2	1,922,000	+1,987,000	1.00	1.00	0.60	2,345,000
3	214,000	+1,024,000	1.00	1.00	0.60	743,000
一括価格 (合計)						5,798,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 - 12」

所 在 : 防府市華浦2丁目1201番4
価 格 : 30,500 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅の南方約1.8kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 269 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北西側5.3m市道
用途指定等 : 市街化区域
第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,022,860 円
物件2 : 5,069,174 円
物件3 : 356,115 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

- 1 位置図（防府市役所・白図 縮尺1/10,000）
- 2 地図（法第14条第1項）写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（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

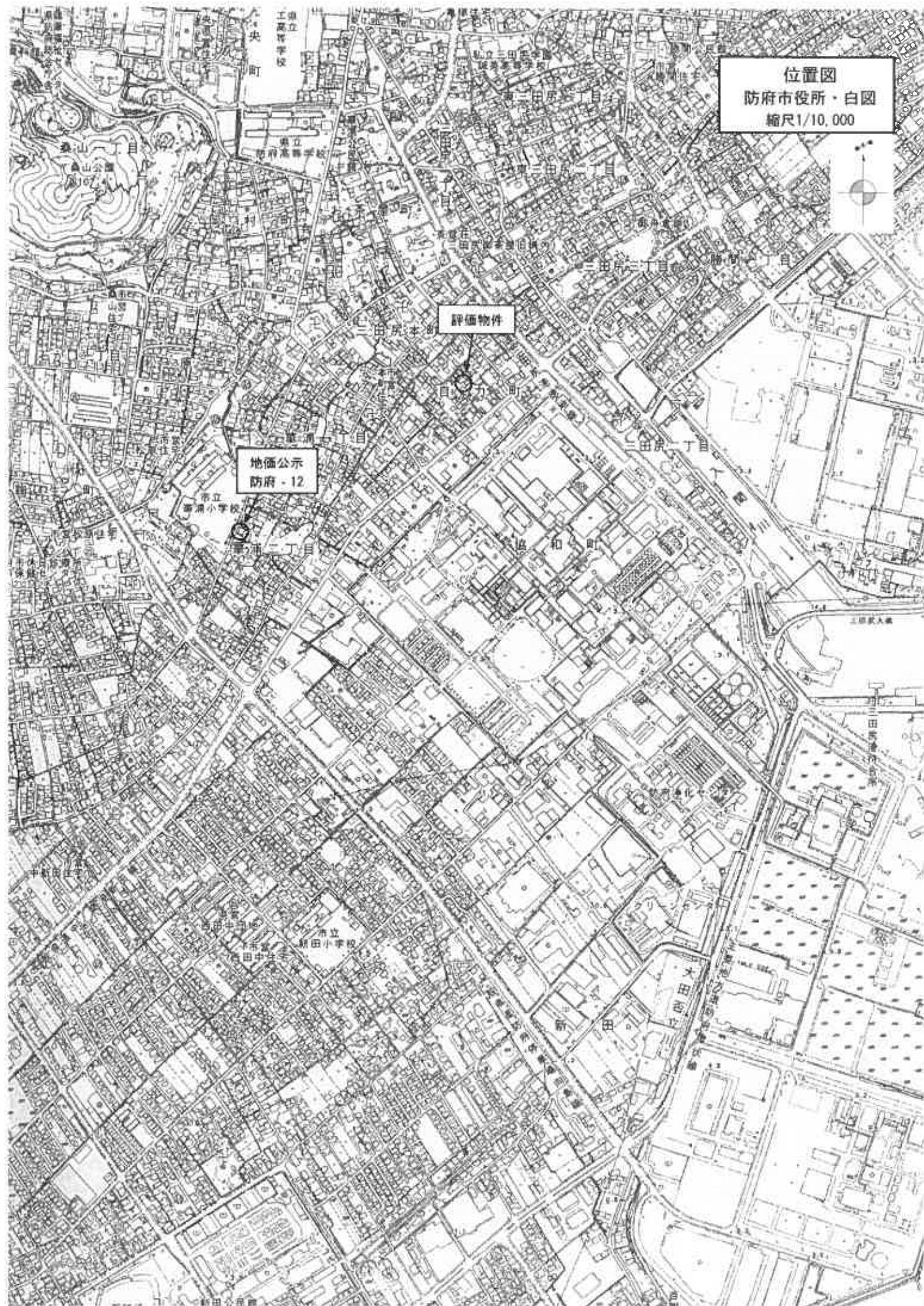
以 上

位置図
防府市役所・白図
縮尺1/10,000



評価物件

地価公示
防府 - 12



請 求 部 分	所 在	防府市自力町				地 番	1734番			
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45年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

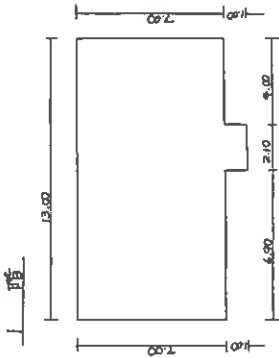
各階平面図

0094329

家屋番号	1734番の1
建物の所在	防府市白丸町1734番地

建物図面
(各階平面図)

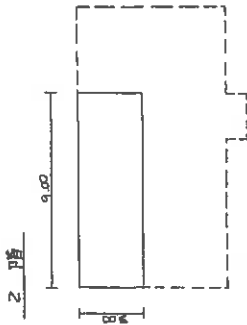
昭和57年11月19日 登記



床面積

7.00	X	13.00	=	91.0000
1.00	X	2.10	=	2.1000
				計
				93.1000

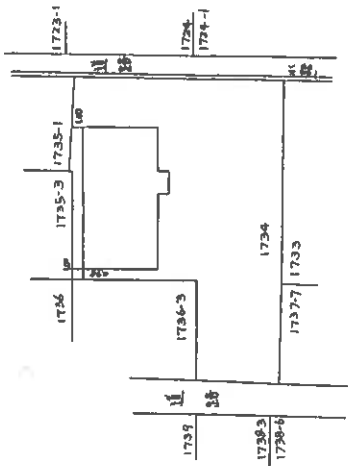
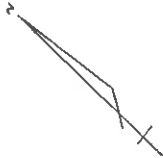
床面積 93.10㎡



床面積

9.00	X	9.00	=	27.0000
------	---	------	---	---------

床面積 27.00㎡



作製者	土地家屋調査士
-----	---------

1/250

申請人	防府市白丸町1734番地
-----	--------------

縮尺	1/500
----	-------

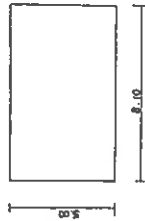
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	1734番の2
建物の所在	防府市白井町 1734番地

0094330

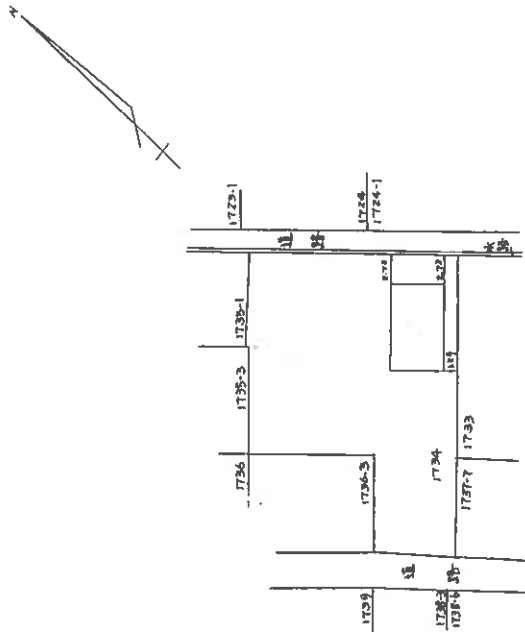
昭和57年11月19日 登記



床面積

5.00 x 8.10 = 40.5000

床面積 40.50㎡



作製者
土地家屋
調査士

1/250

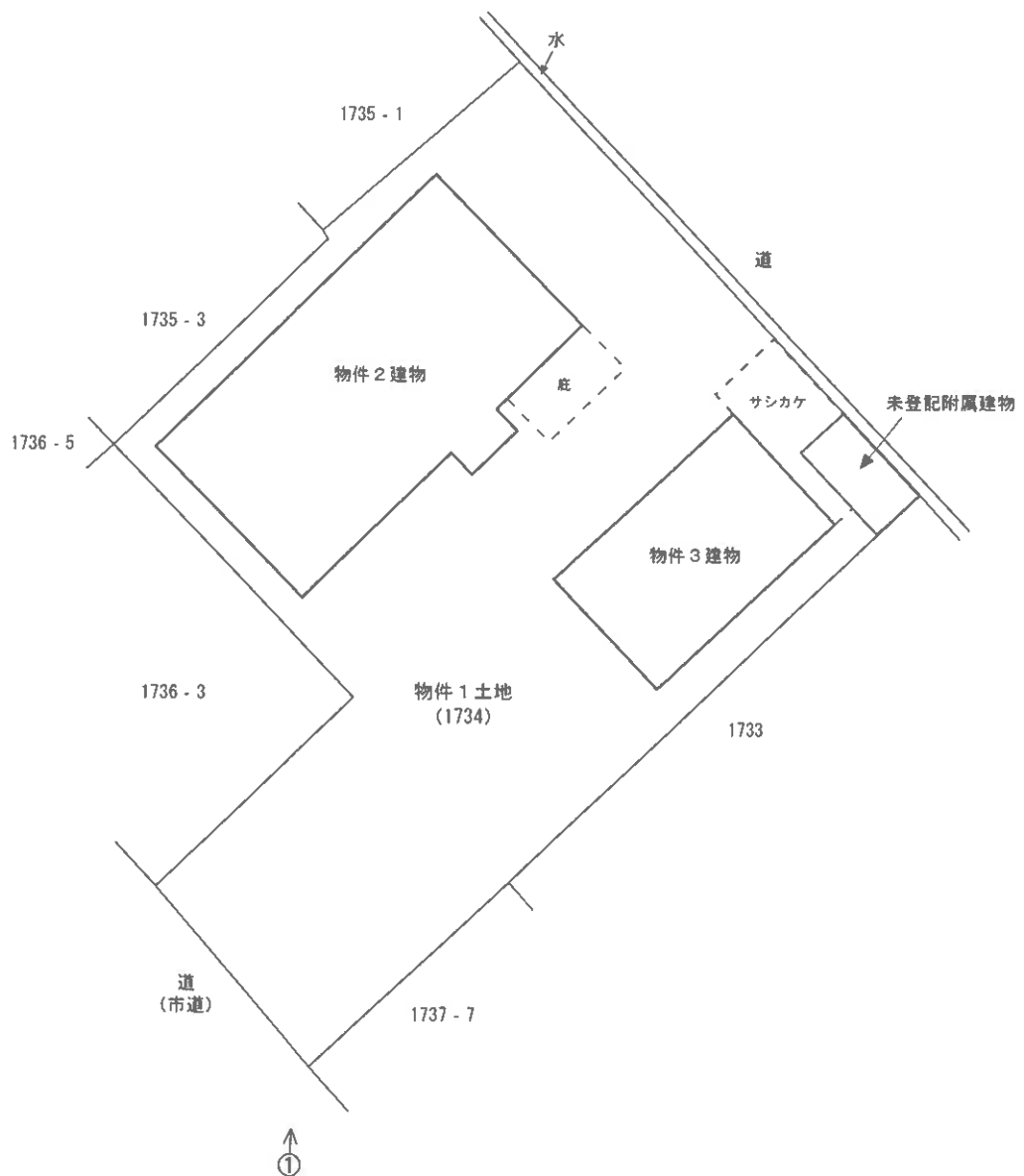
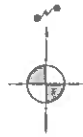
申請人

縮尺 1/500

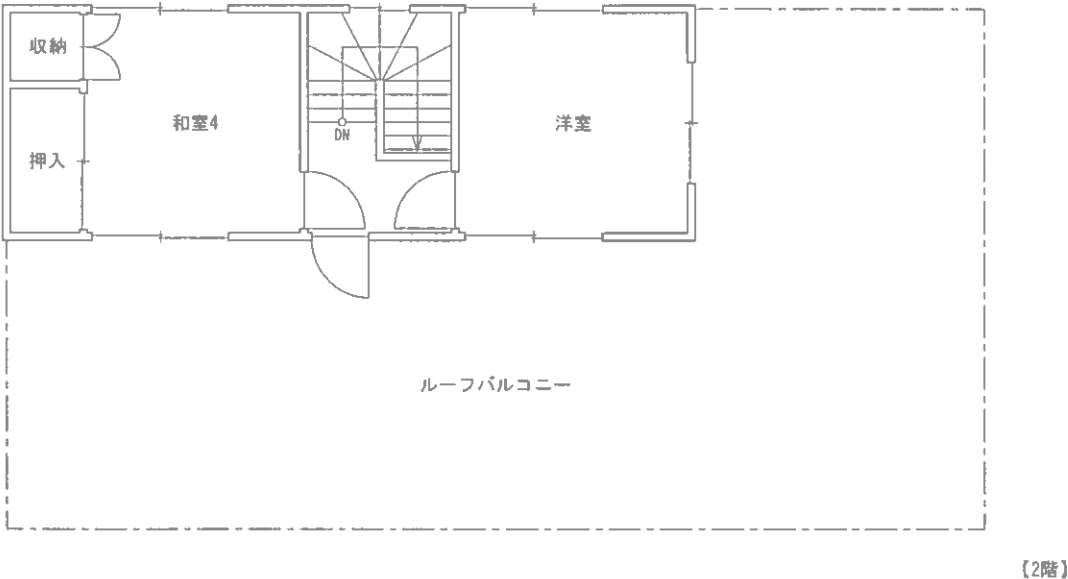
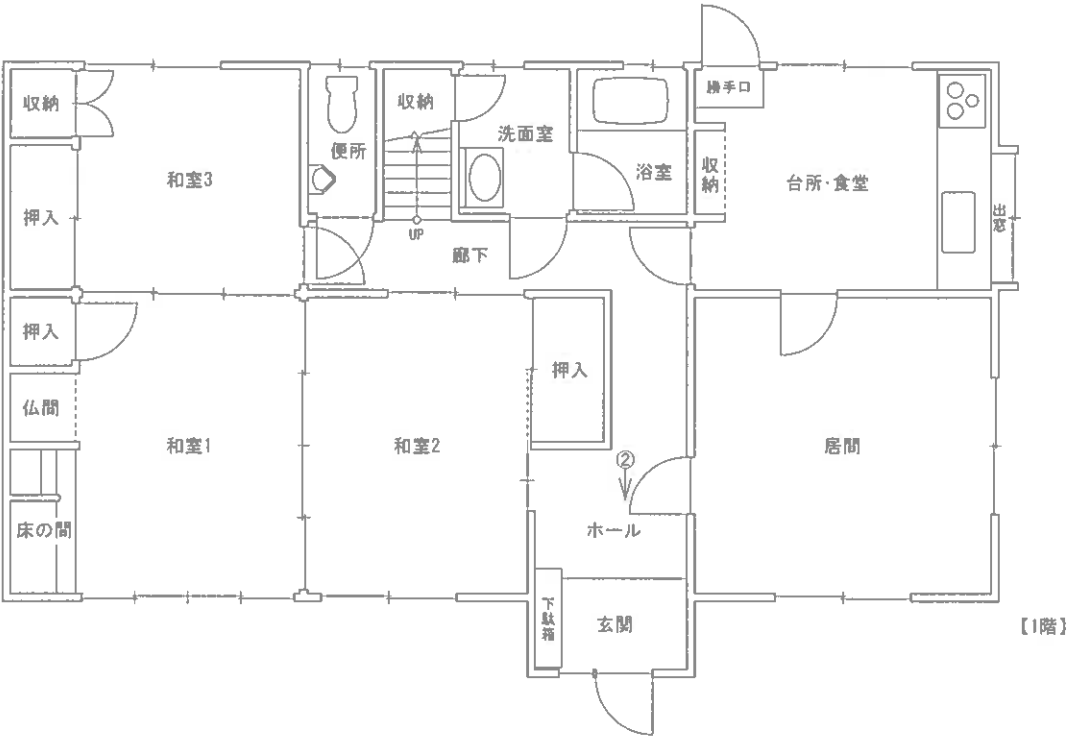
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向

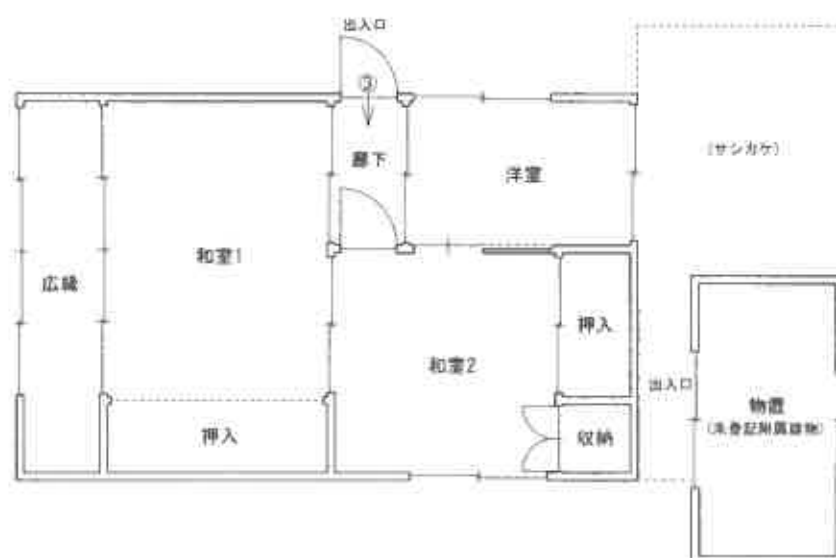


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図(物件2)	縮尺	約1/100
------	------------	----	--------



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図(物件3)	縮尺	約1/100
------	------------	----	--------

現 況 写 真



①



②



③