

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）	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, 2	3, 865, 000 3, 092, 000	一括	773, 000	18, 155	7, 028
1	2, 069, 000				
2	1, 796, 000				

物 件 目 録

1 所 在 防府市大字田島字下河
 地 番 1 1 7 1 番
 地 目 宅地
 地 積 2 8 9 . 8 1 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 防府市大字田島字下河 1 1 7 1 番地
 家屋 番号 1 8 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6 5 . 3 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 8 7 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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, 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】

本件共有者A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 防府市大字田島字下河
地 番 1 1 7 1 番
地 目 宅地
地 積 2 8 9 . 8 1 平方メートル
共有者 A
共有者 B

2 所 在 防府市大字田島字下河 1 1 7 1 番地
家屋 番号 1 8 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 6 5 . 3 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 8 7 平方メートル
共有者 A
共有者 B



令和7年（ケ）第32号
令和7年6月20日受理
令和7年8月15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 防府市大字田島字下河
地 番 1171 番
地 目 宅地
地 積 289.81 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
- 2 所 在 防府市大字田島字下河1171番地
家屋 番号 187 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 65.38 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

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1171番地（住居表示未表示）	
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	☒ 土地共有者A及び同B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：87㎡		
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	☒ 建物共有者A ☐ 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
■債務者兼共有者A	1 私とBは、本件不動産の共有者です。 私は、本件建物に一人で住んでいます。Bは本件建物に住んでおらず、Bの荷物その他の動産類はありません。 2 本件建物は、四、五十年前に増築しています。 3 約20年前に、私の父が本件建物の瓦を葺き替えており、本件建物に雨漏りはありません。 しかし、本件建物は建築から60年以上が経過していますので、経年劣化による建物の傷みや汚れのほか、次の不具合等があります。 第一に、床のきしみが散見されるほか、廊下の床には沈み込みが生じています。 第二に、WC（トイレ）は水洗ですが、井戸水を使用しており、水流が弱いです。 第三に、建物の基礎には一部ひび割れがあります。 第四に、建物の外壁の焼杉が損耗した範囲については、外壁保護のため、約10年前にトタンで外壁を修繕していますが、一部修繕していない箇所もあります。 4 庭には畑がありましたが、現在は畑として使用していません。また、以前は畑を近隣の方に貸していましたが、現在は貸していません。 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7年7月11日面談聴取)
共有者B	1 私とAは、本件不動産の共有者です。 本件建物はAが一人で住んでおり、私は本件建物に住んでいません。本件建物には、私の動産類は置いていません。 (令和7年7月11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)

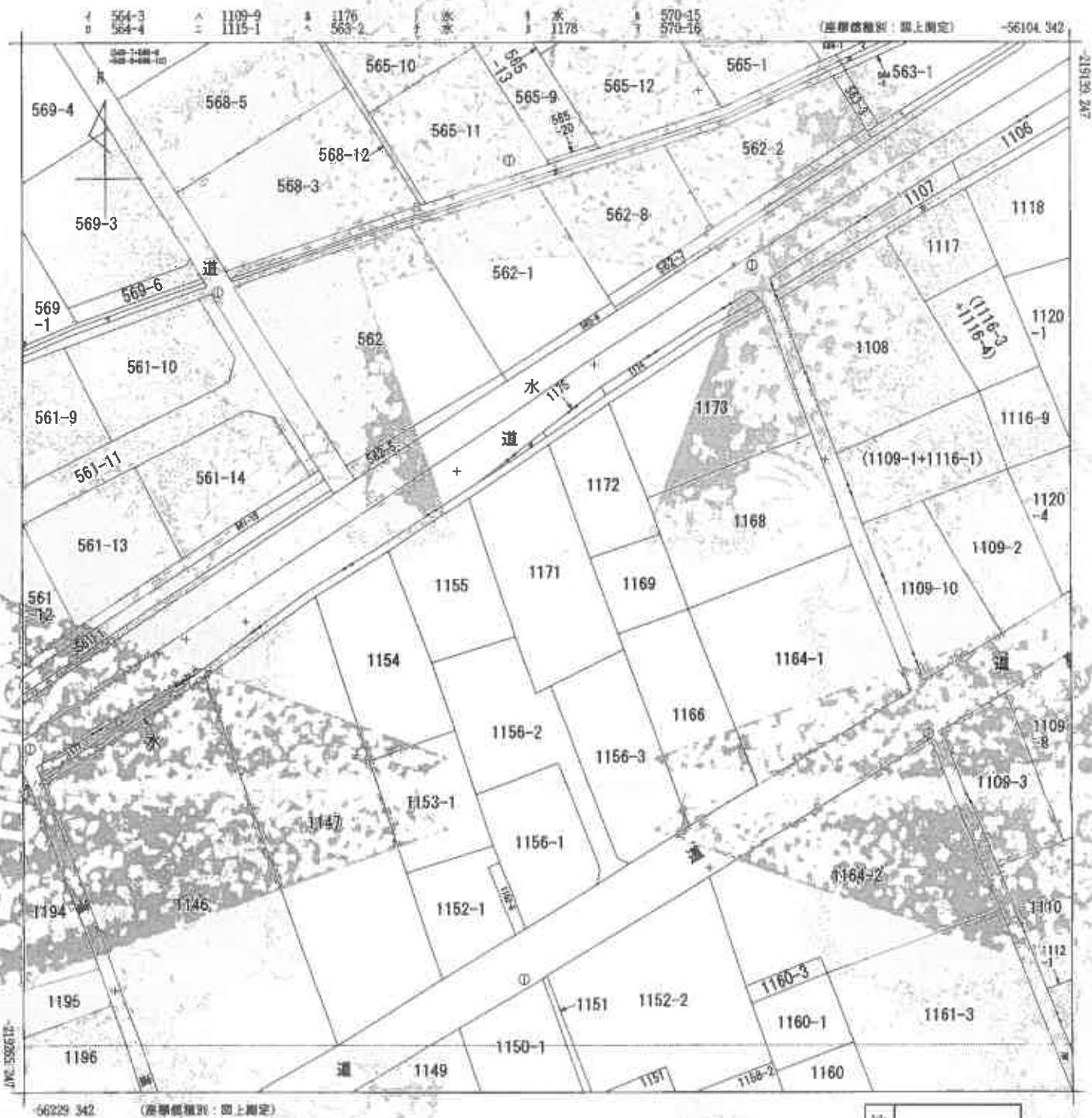
執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者兼共有者Aが単独で居住して、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、公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 本件建物は公募上の記載に比べて床面積が大きいことや債務者兼共有者Aの陳述から、本件建物は増築されているものと認められる。
また、債務者兼共有者Aが陳述したとおり、本件建物は経年劣化による床のきしみや汚れ等が認められるほか、本件建物の基礎の一部にはひび割れが生じている。
- 4 本件土地上には、簡易物置が設置されている。また、本件建物には、それに附合している差し掛けがある。
- 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
(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6月20日(金) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年6月20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7年6月20日(金) 16:10 ~ 16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年6月20日(金) : ~ :	執行官室	防府市役所に住民票交付請求(郵送)
令和7年7月1日(火) 13:10 ~ 13:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年7月1日(火) : ~ :	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7月11日(金) 9:40 ~ 10:47	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和7年7月11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)



請求部分	所在	防府市大字田島字下河				地番	1171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44年3月				備付年月日(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。

令和7年6月20日
山口地方務局

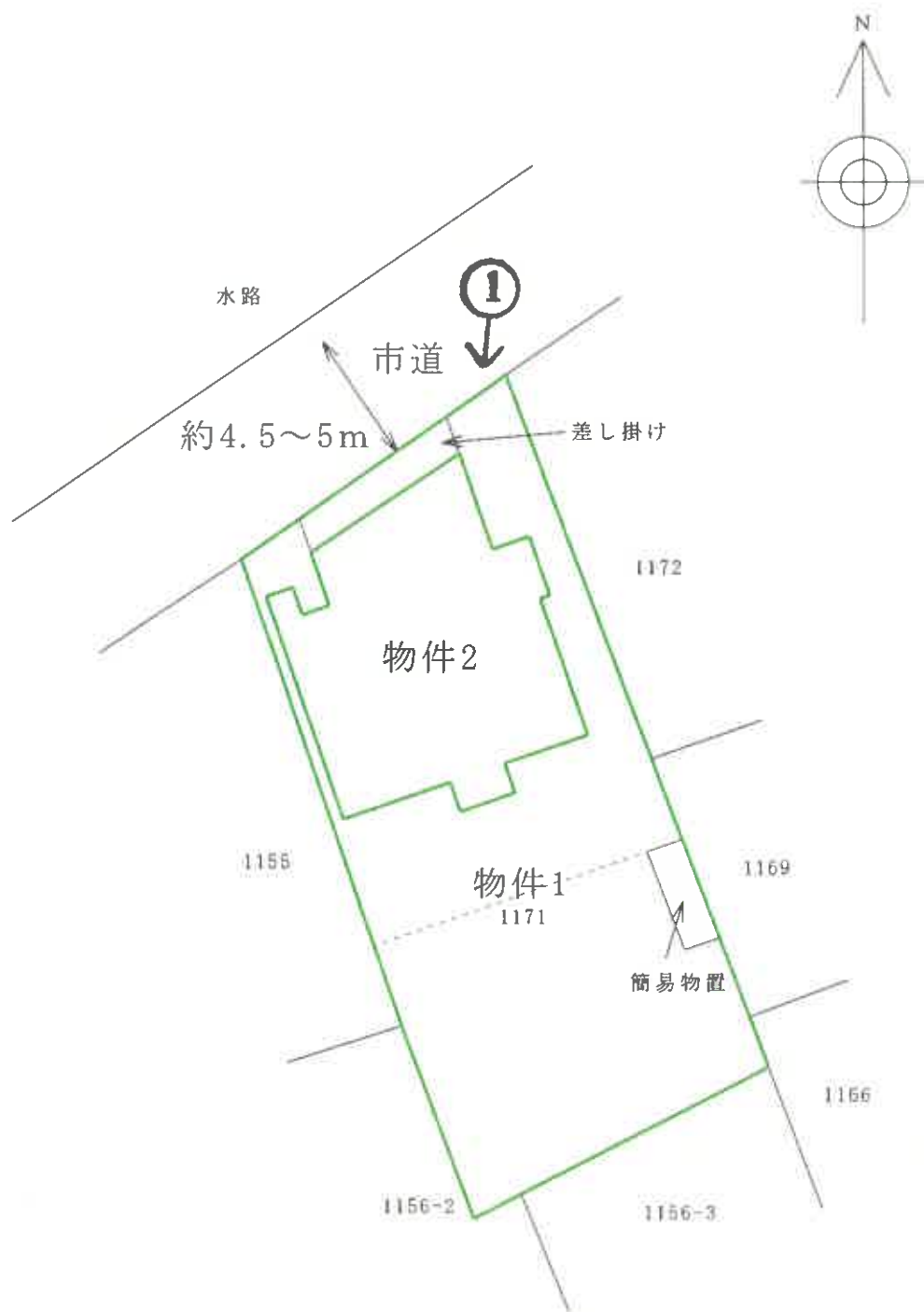
請求番号：31-1
(1/1)

登記官

縮小 (A3-A4)

【6枚目】

公用



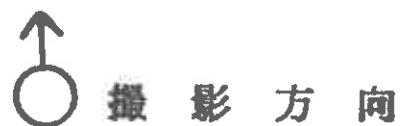
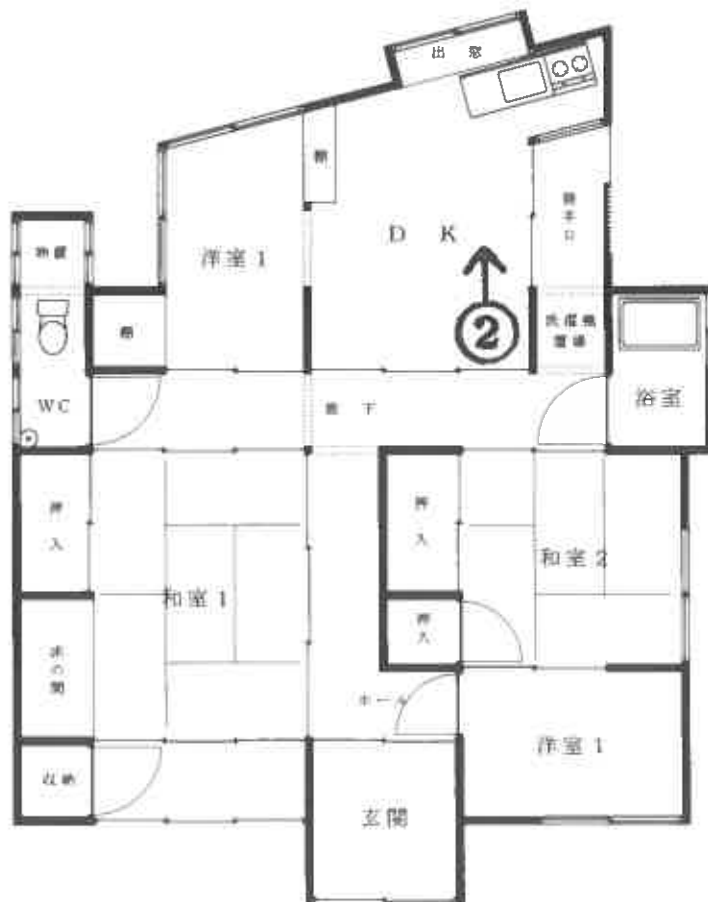
撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

【 7 枚目】



撮 影 方 向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)

【 8 枚目】

写真1
本件物件
の外観



写真2
DK



写真3
浴室



令和7年(ケ)第32号

令和7年7月11日

令和7年7月18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 3,865,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,069,000円
物件2(建物)	金 1,796,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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の土地の内訳価格は物件2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	防府市大字田島字下河 1171番 宅地 289.81㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	防府市大字田島字下河1171番地 187番 居宅 木造瓦葺平家建 65.38㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約87㎡
番号	特 記 事 項		
1	確認資料： 法務局に備え付けの法第14条第1項地図 等。 照合結果： 上記図面等を基に、道路、ブロック塀、概測等により範囲を確認した結果、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面はほぼ一致した。		
2	法務局備え付けの建物図面が不存在であり、また、増築がなされている。従って、立ち入りの上、概略の建物間取図を作成し、構造及び概測面積を上記のとおりとした。正確には関係者立ち合いの下、家屋調査専門家の調査が必要である。		

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」駅の南方約4.7km【道路距離】 防府市役所の南方約4.0km 【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は防府市南部の市街地に位置し、主として中規模一般戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地勢はほぼ平坦である。
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 都市計画区域・市街化区域 用 途 地 域 第1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 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 防府市立地適正化計画
画 地 条 件	規模 間口 約 11.5 m 物件1 289.81 m ² 奥行 約 25.5 m 形状 台形 接面状況 中間画地 地勢 画地の中央付近に若干の段差がある以外はほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側 約 4.5～5 m 舗装済 歩道なし 市道新前町浜内線 建築基準法第42条第1項第1号道路 高低差:等高接面
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 隣地は住宅 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 : 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	駐車スペース小型車約1台分。 画地の中央付近から南部は家庭菜園及び庭としての状況である。 画地の南東部に簡易物置が設置されている。 立地適正化計画： 防府市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外、または都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止については、行為に着手する日の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内、都市機能誘導区域外に該当するため、誘導施設を対象とする一定の開発行為・建築等行為を行う場合は届出が必要である。 洪水浸水想定区域： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」によると、佐波川洪水浸水想定区域（浸水の深さ3m～5m未満）に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 高潮浸水想定区域： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」によると、高潮によって想定される浸水深0.5m～3.0m未満の区域に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 埋蔵文化財包蔵地： 防府市のホームページ「ほうふ情報マップ」で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 土壌汚染について： 現地調査、聞き取り調査、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2）

区 分	物件2 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）： 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、亜鉛メッキ鋼板葺（波板）等
	外 壁： 亜鉛メッキ鋼板（波板）、漆喰、焼杉 等
	内 壁： 繊維壁、漆喰、合板、樹脂塗装 等
	天 井： 竿縁天井、ボード天井 等
	床： 畳、木質系床材、カーペット 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	中品等
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	建物共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	登記簿記載上の築年は不詳であるが、固定資産公課証明書によると、昭和33年建築となっている。また、居住者の説明では40年～50年位前に増築したとのことである。 簡易な内部調査において、重大な損傷箇所は特に認められなかったが、経年使用等による劣化、設備の旧式化等が認められる。 建物の北西側に簡易な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。アスベスト材使用の詳細は不明であるため、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(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	23,800	98/100	289.81	85/100	5,746,000

(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 防府(県)-10

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/110 & = & 23,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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	方位	1	101/100	98/100
	奥行通減	-1	99/100	
	奥行長大	-2	98/100	
個別格差(相乗積)				98/100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物等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建物に含めて評価した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	約87	0.05	696,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 概測面積を採用した。

ウ 現価率： 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。

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,746,000	0.40	法定地上権	2,298,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

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	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,746,000	- 2,298,000		1.00	0.60	2,069,000
2	696,000	+ 2,298,000	1.00	1.00	0.60	1,796,000
一括価格(合計)						3,865,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。

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 【 防府(県)-10 】

所 在: 防府市大字田島字新上地東五ノ丁1422番32
価 格: 27,000 円/㎡
位 置: JR山陽本線「防府」駅の南西方、道路距離約5.6kmに位置する。
価格時点: 令和6年7月1日
地 積: 291 ㎡
供給処理施設: 水道、ガス、下水道
接面道路: 南西7m市道に接面
用途指定等: 市街化区域、第1種住居地域 (60%、200%)
地域の概要: 中規模一般住宅のほか集合住宅も介在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 4,790,559 円
物件2 251,017 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 法第14条第1項地図写し(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

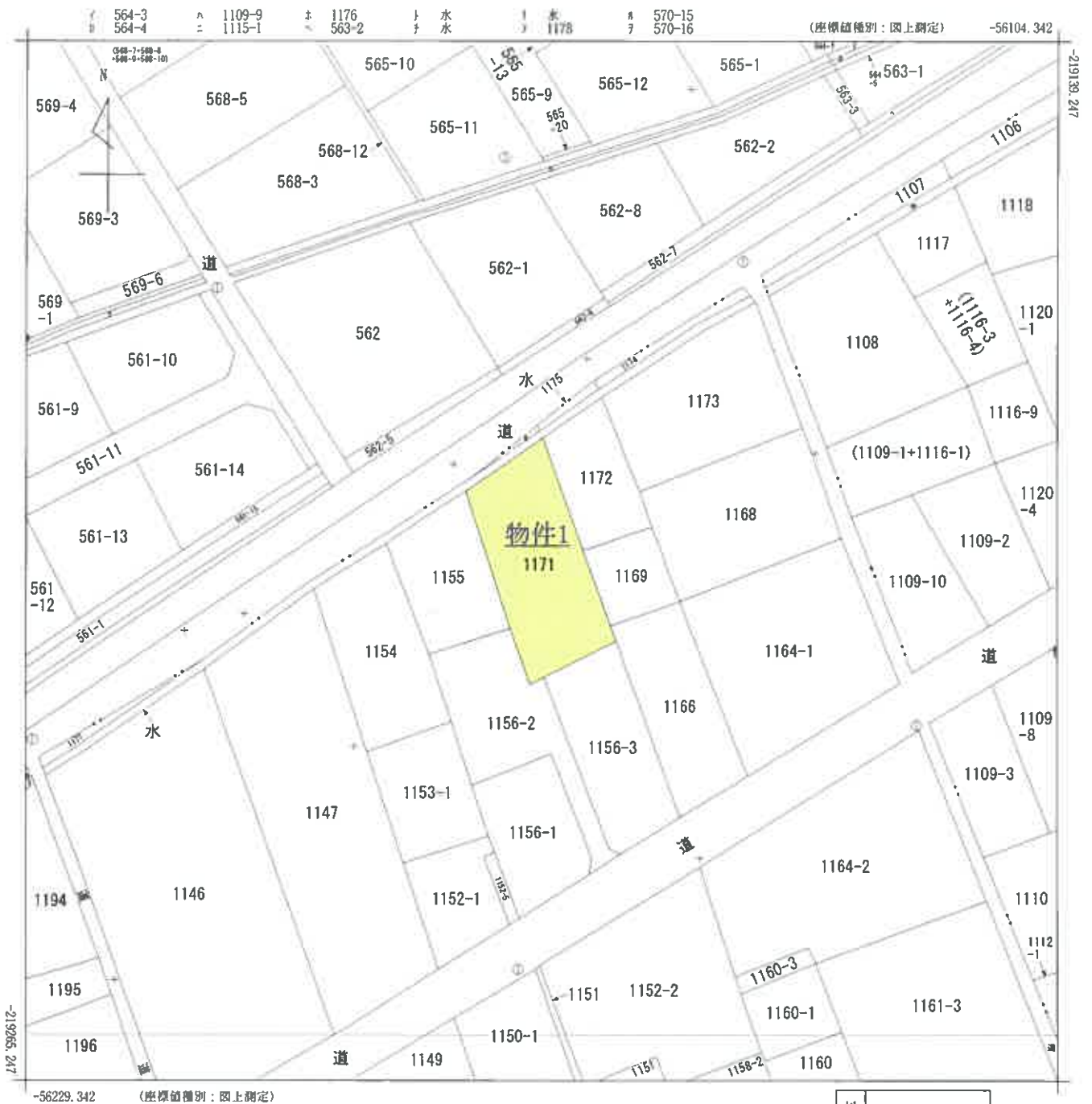
以 上



位置図 (防府市役所「地形図」)

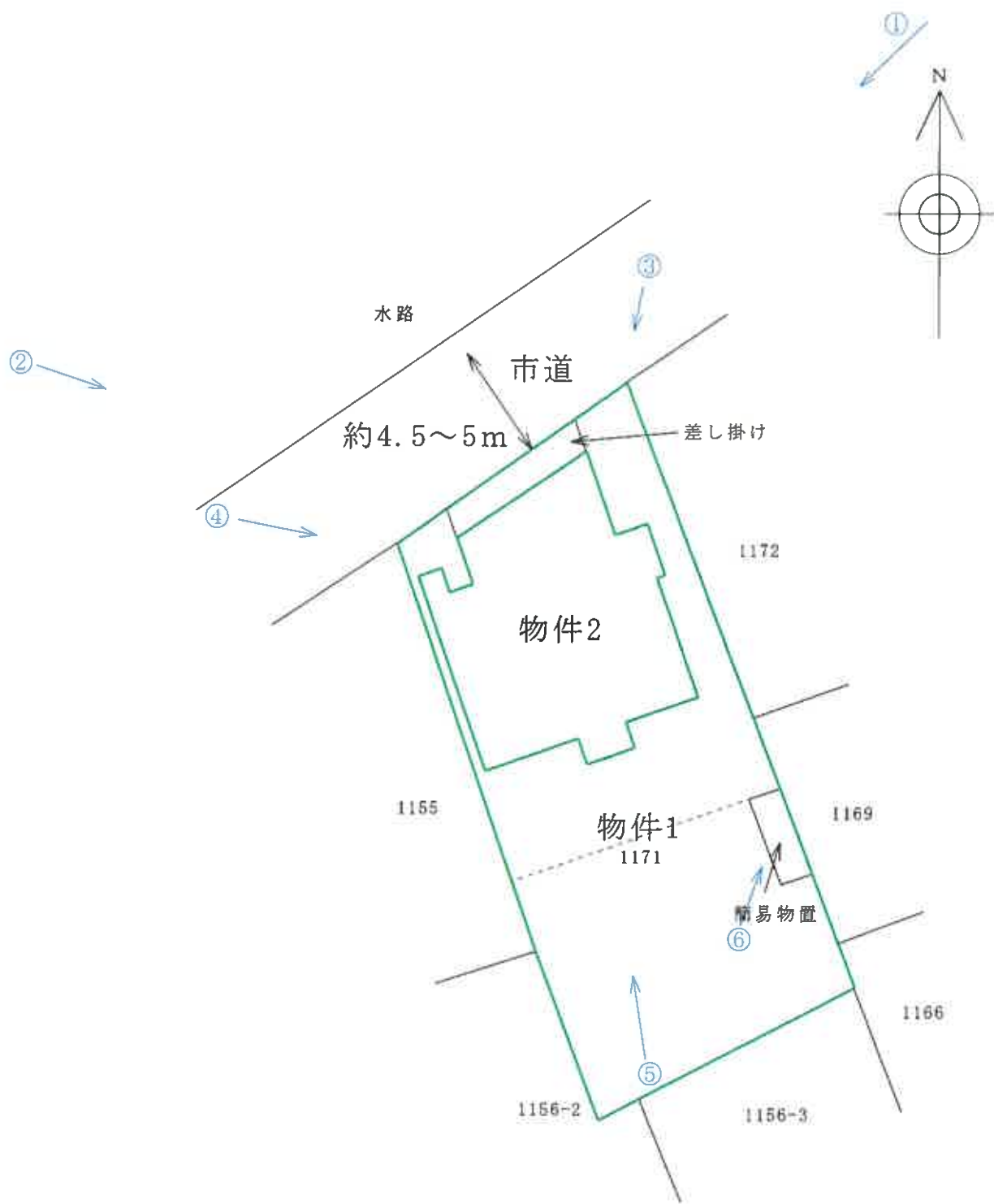
(縮尺 1/2,500)

※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。



地番区域見出
大字田島

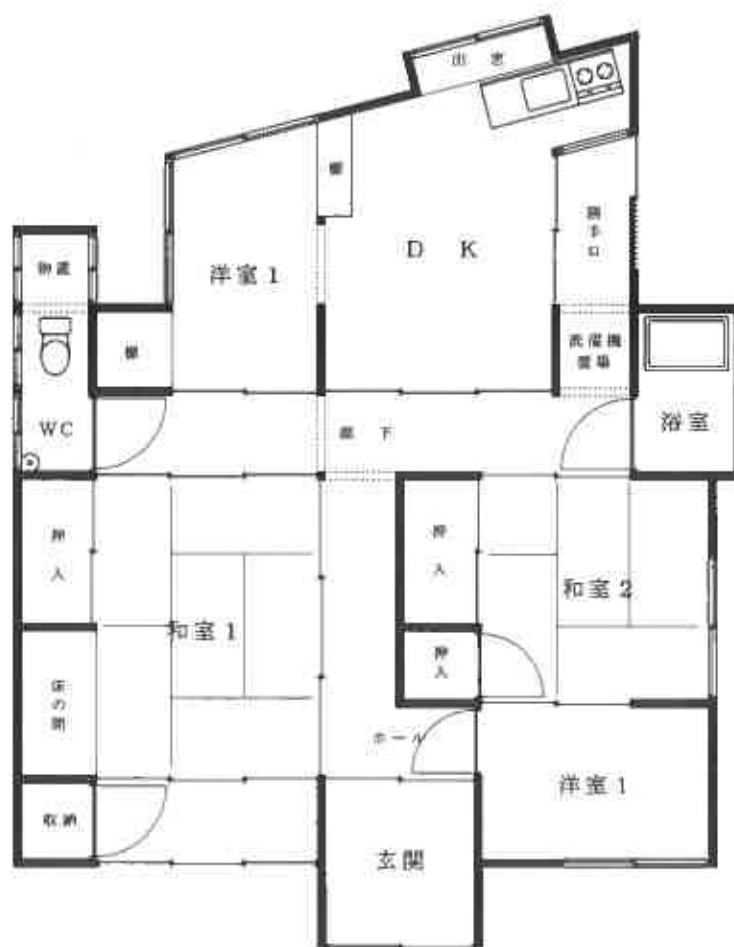
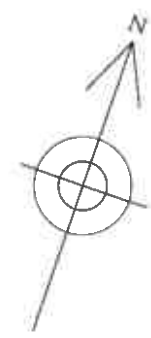
請求部	所在	防府市大字田島字下河				地番	1171番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年3月				備付年月日(原図)			補記事項		



土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

○→は写真撮影方向を示す。



建 物 間 取 図

(縮尺 約1/100)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 近 景



⑤ 敷地内南部から



⑥ 簡易物置

現 況 写 真