令和　８年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　２日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５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　９年　１月１２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１１月１１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）
1～4	3,531,000 2,824,800	一括	706,200	21,913	6,534
1	7,000				
2	1,637,000				
3	34,000				
4	1,853,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７４番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．８２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７８番１２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分６分の１

４　所　　在　　防府市新橋町８７８番地１１

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

家屋　番号　　８７８番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　１２２．０８平方メートル
　　２階　　１９．０６平方メートル

所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月15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
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。

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７４番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．８２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７８番１２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分６分の１

４　所　　在　　防府市新橋町８７８番地１１

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

家屋　番号　　８７８番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　１２２．０８平方メートル
　　２階　　１９．０６平方メートル

所有者　Ａ

令和８年（ケ）第２３号
令和８年５月２９日受理
令和８年７月２４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

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７４番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．８２平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　防府市新橋町

　　地　　番　　８７８番１２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２３１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１

４　所　　在　　防府市新橋町８７８番地１１

　　家屋　番号　　８７８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２２．０８平方メートル
　　２階　　１９．０６平方メートル

【１　枚目】

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

所有者　A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県防府市新橋町３番３６号
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件 ２ ） □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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県防府市新橋町３番３６号　付近
土地	物件１、３
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１、３）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり ■公衆用道路として使用されている。
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
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
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

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Ａ	1　私は、数年前まで家族と一緒に本件物件に居住していましたが、家族は別な場所に引っ越し、現在は本件物件に一人で居住しています。 2　子供たちが隔週で本件建物に来て、私と一緒に生活しているので、本件建物内には、子供が使用するベッド、机、衣服及び玩具などが残っています。 また、本件建物内では猫を飼っています。 3　本件物件には太陽光発電システム、蓄電池及びエコキュートが設置されています。蓄電池はさしかけ内部にあります。 いずれもリース契約だと記憶していますが、直ちに資料を示すことができないため、詳細は不明です。 なお、エコキュートは設置後約１年で故障しましたが、無償で修理し、その後、不具合等は発生していません。 4　本件物件には大きな不具合はありませんが、敢えて言えば、次の不具合等があると思います。 第一に、本件建物のトイレの木が反っているため、出入口が明けづらいです。 第二に、子供たちが使用するものを含め、本件建物内は整理整頓ができていないため、動産類が散らかっている状況です。 第三に、物件１及び３の各土地は、いずれも未舗装で、雨が降るとすぐにぬかるんでしまいます。以前、同土地をアスファルト舗装しようと住民らで検討しましたが、同土地の共有者１名が施設に入所しており、協議は頓挫したままです。 なお、物件１及び３の各土地の形状及び境界に関する変更の有無等についてお尋ねですが、私が本件物件を購入した以降は、変更等は無いと思います。 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。 6　さしかけは、ほとんど使用していません。 なお、雑草等が生い茂っているため、本件土地の北側からさしかけへ進行することはできません。幅は狭いですが、本件土地の南側から差し掛けへ進行することは可能です。 （令和８年６月４日、同月２３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

執 行 官 の 意 見

■１　本件物件の状況は、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、本件建物は、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、公図上は物件１の土地（８７４番３）に隣接して水路があるが、同水路の状況は不明瞭であること、物件１の土地（８７４番３）及び物件３の土地（８７８番１２）に隣接するする８７４番１の土地の一部がいわゆる「隅切り」の形状になっており、同土地の一部が物件１の土地（８７４番３）及び物件３の土地（８７８番１２）と一体利用されている可能性があること、及び、公図上は物件３の土地（８７８番１２）に隣接して８７８番２の土地があるが、そ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。

４　現状では本件建物から車で道路へ進行するためには、物件１及び３の各土地を通行する必要がある。

なお、債務者兼所有者の陳述、現場の状況及び固定資産（土地・家屋）公課証明書の内容から、物件１及び３の各土地は、いずれも公衆用道路として使用されているものと認められる。

５　本件建物には太陽光発電システム、蓄電池及びエコキュートが設置され、また、本件建物内には動産類が散らかっているなど、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。

６　本件物件には、差し掛け（土地建物位置関係図に「サシカケ」と表示）がある。

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

（調査経過用）

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２９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２９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２９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２９日（金） 16：27　～　16：29	法務局	登記事項証明書交付申請
令和８年６月１日（月） 11：38　～　11：45	法務局	登記事項証明書受領、確認
令和８年６月４日（木） 14：50　～　15：26	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取（債務者兼所有者Ａ）
令和８年６月４日（木） ：　～　：	執行官室	債務者兼所有者Ａに対し現況調査期日通知及び照会書を送付（郵送）
令和８年６月８日（月） 15：05　～　15：09	法務局	登記事項証明書及び登記事項要約書交付申請
令和８年６月９日（火） 11：42　～　11：46	法務局	登記事項証明書及び登記事項要約書受領、確認
令和８年６月２３日（火） 13：00　～　14：21	物件所在地	物件確認（評価人同行）、写真撮影（本件建物内部）、事情聴取（債務者兼所有者Ａ）
令和８年６月２９日（月） 9：48　～　10：14	物件所在地	物件計測、写真撮影
令和８年７月１４日（火） 10：00　～　11：06	物件所在地	物件計測（評価人同行）、写真撮影

（特記事項）

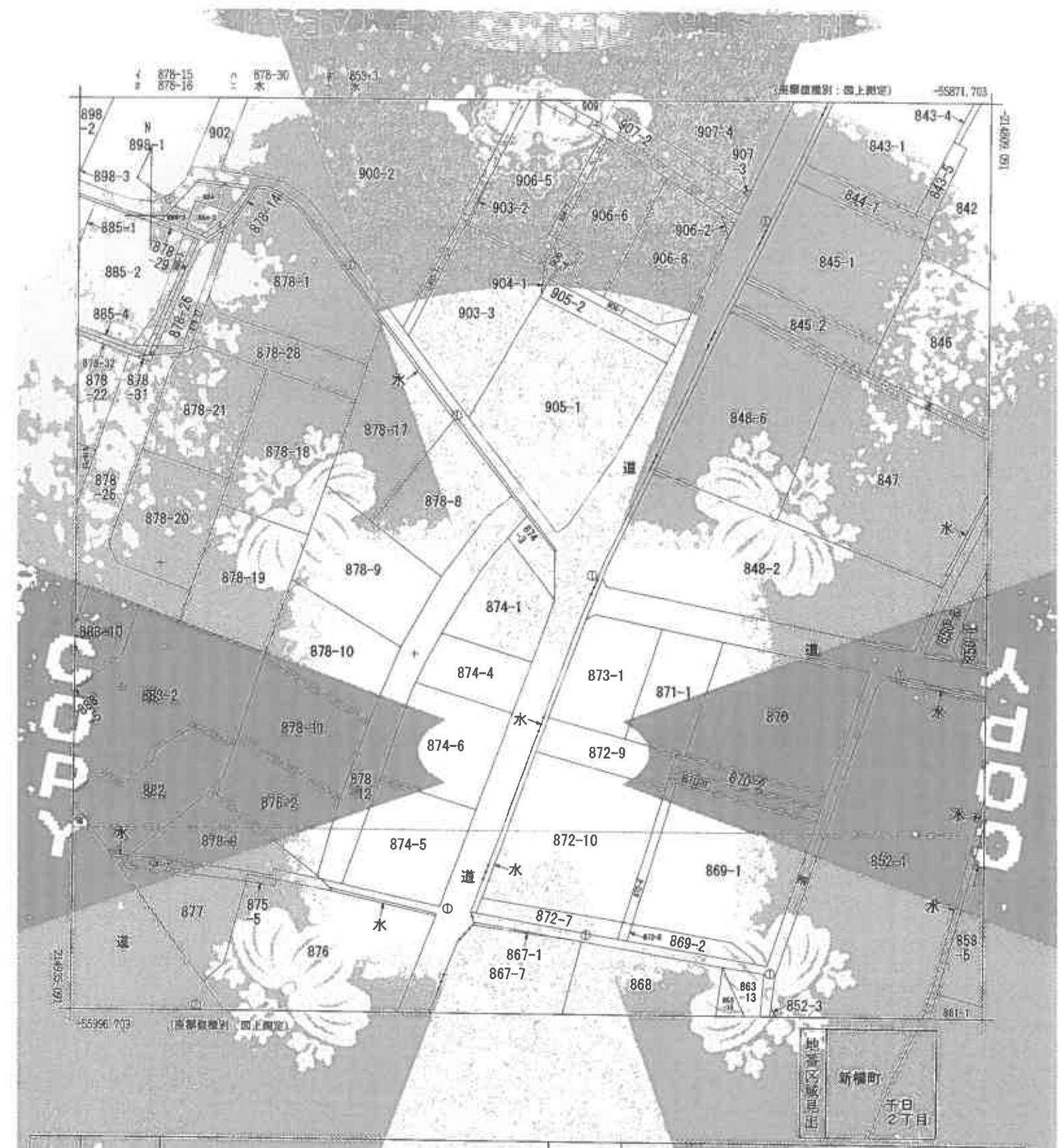
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



請求部分	所在	防府市新橋町				地番	874番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和47年12月			備付年月日(原図)				補足事項			

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8年6月1日
山口地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：4-1
(1/1)

縮小（A3→A4） 【8 枚目】

公用

公用

登記年月日：平成30年9月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年6月1日
山口地方法務局

縮小（A3→A4）

19枚目

登記官

各階平面図

家屋番号	878番11
建物の所在	防府市新橋町878番地11

建物図面
（各階平面図）

1階

求積表

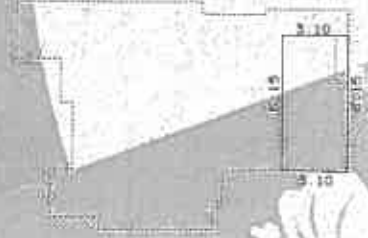
2.60	×	2.60	= 6.7600
2.00	×	0.55	= 1.1000
2.20	×	1.05	= 2.3100
6.00	×	0.56	= 3.3600
8.75	×	6.95	= 60.8125
6.50	×	0.49	= 3.1850
5.50	×	0.56	= 3.0800
7.10	×	2.00	= 14.2000
7.55	×	3.30	= 24.9150
1.20	×	0.60	= 0.7200
4.00	×	0.60	= 2.4000
合		計	122.1825
床面積			122.08㎡



2階

求積表

6.15	×	3.10	= 19.0650
床面積			19.06㎡



作成者 [redacted]

縮尺 1/500

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

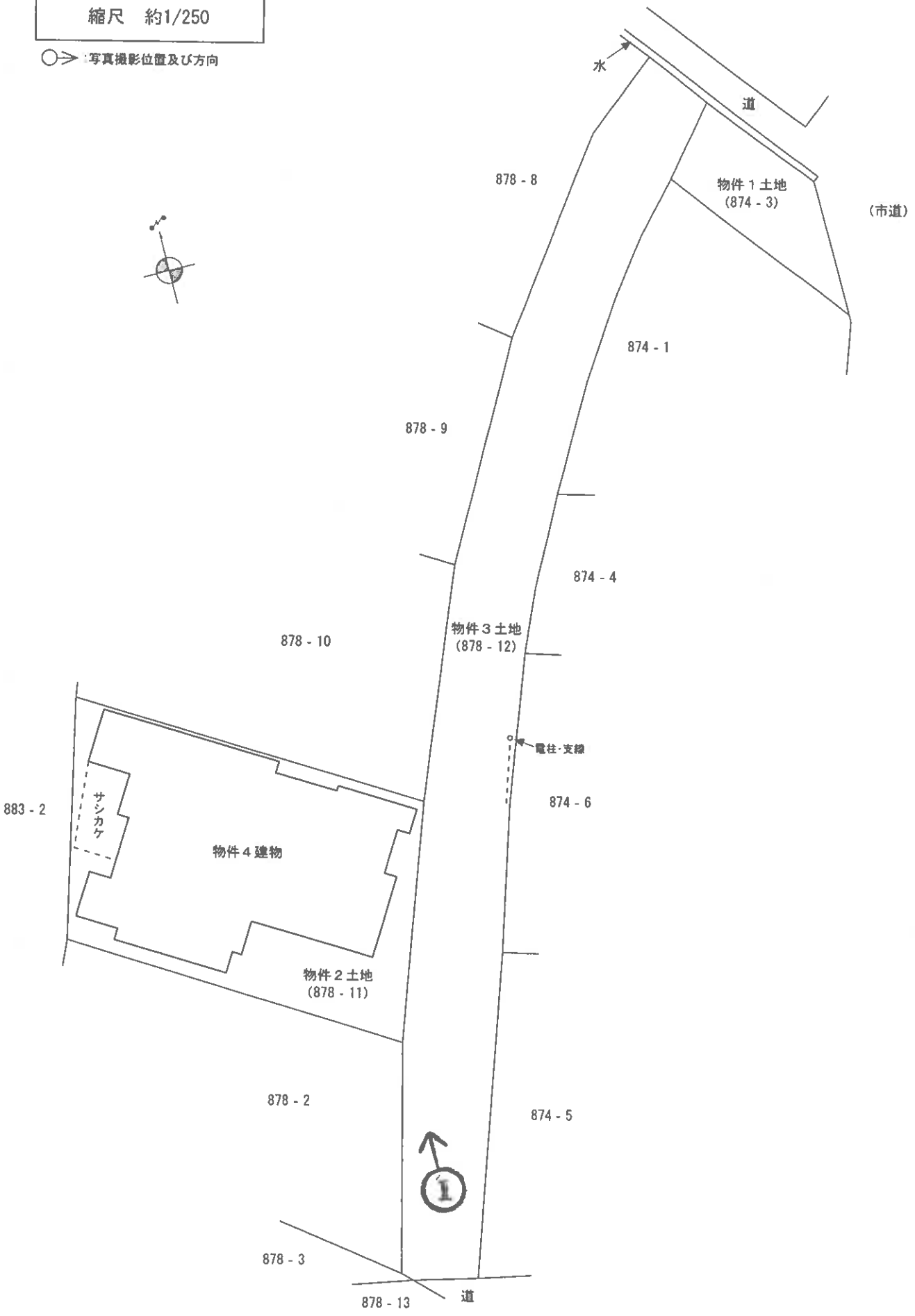
COPY

請求番号：4-2

土地建物位置関係図

縮尺　約1/250

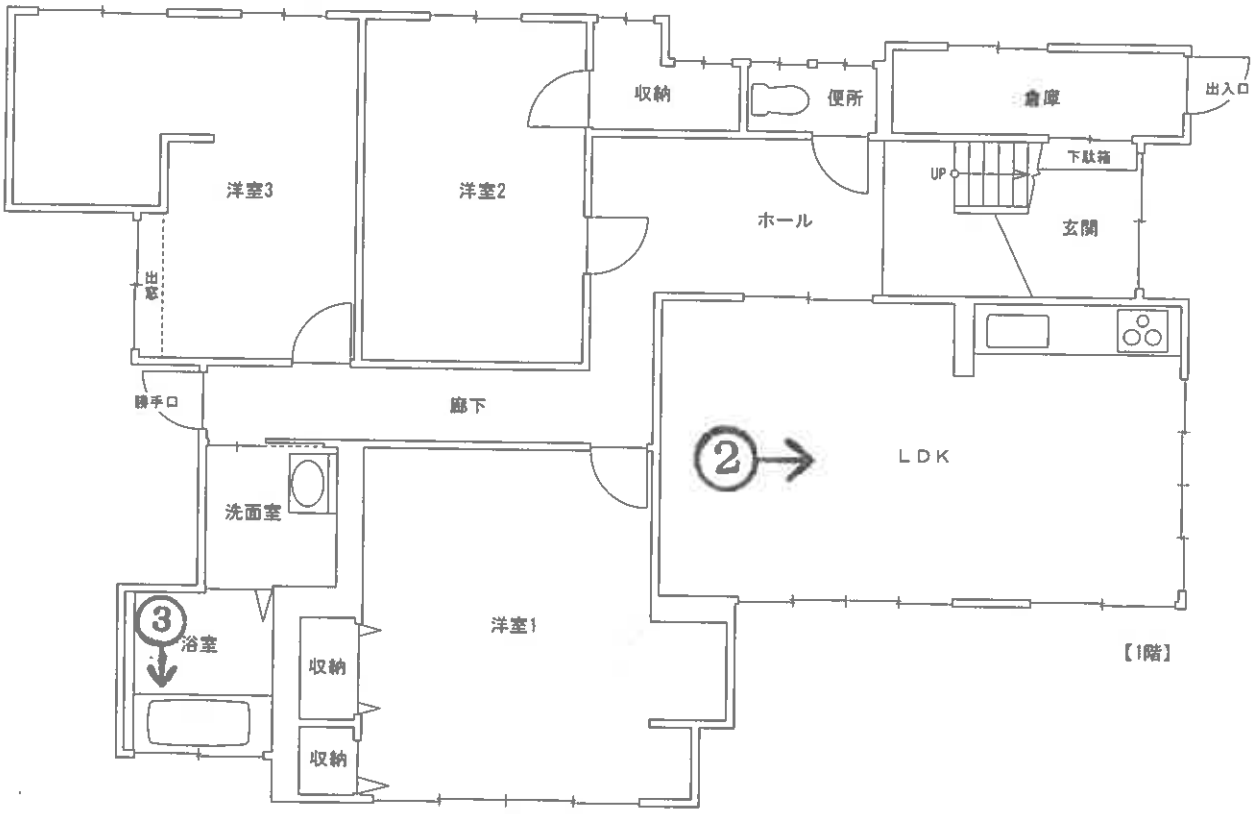
○≫：写真撮影位置及び方向



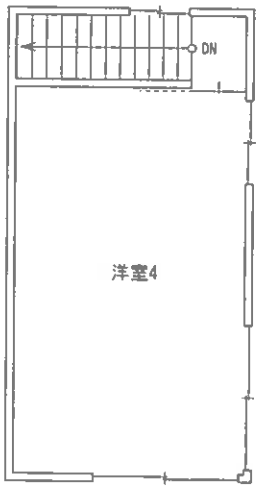
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【10枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○➔：写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※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		縮尺	約1/100

【11枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

写真１

本件物件の

外観



写真２

リビング・

ダイニング



写真３

浴室



令和８年（ケ）第２３号
令和８年６月２３日　現地調査
令和８年７月３１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　3,531,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　7,000　円
物件２（土地）	金　1,637,000　円
物件３（土地）	金　　34,000　円
物件４（建物）	金　1,853,000　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２の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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	防府市新橋町 874番3 雑種地 33㎡	公衆用道路
2	所在 地番 地目 地積	防府市新橋町 878番11 宅地 187.82㎡	
3	所在 地番 地目 地積	防府市新橋町 878番12 雑種地 231㎡	公衆用道路
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市新橋町878番地11 878番11 居宅 木造かわらぶき2階建 1階　122.08㎡ 2階　19.06㎡ （合計　141.14㎡）	

番号	特記事項
1～3	・物件３土地と隣接地（地番878番2）との境界は判然としない。また、物件１、３土地の隣接地（地番874番1）の北側角付近の一部が、物件１、３土地と一体的に利用されている可能性もある。 ・物件２土地の北東側については、立入困難な箇所があり、詳細な調査は不能であった。 ・物件１ないし３土地の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。 ・物件１土地は共有持分４分の1、物件３土地は共有持分６分の１が評価対象である。
4	・物件４建物について、詳細な調査は不能であり、正確な床面積及び物件２土地との位置関係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。

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ないし３）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">JR 山陽本線「防府」駅の北西方・道路距離約 1.5 km
「千日町」バス停の北西方・道路距離約 240m</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>[物件１、物件３の一部]
市街化区域
第一種中高層住居専用地域
60%
200%
準防火地域
景観計画区域</td><td>[物件２、物件３の一部]
市街化区域
近隣商業地域
80%
200%
準防火地域
景観計画区域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">画地条件</td><td colspan="3">[物件１、３]　一体画地として、規模 264 ㎡(登記数量)、不整形の画地で、物件２土地が接面する未舗装私道を構成している。</td></tr>
<tr><td colspan="3">[物件２]　間口約 11.5m、奥行約 16.5m、規模 187.82 ㎡(登記数量)、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">接面道路の状況</td><td colspan="3">[物件１、３]　東側で幅員約 4.0m の舗装市道(建築基準法第 42 条第１項第１号道路※)に接続する。なお、南側で幅員約 1.0m の未舗装通路(建築基準法上非道路※)に接続し、北東側で幅員約 1.9m の未舗装通路(建築基準法上非道路※)にも接続する。</td></tr>
<tr><td colspan="3">[物件２]　南東側で幅員約 4.0m の未舗装私道(建築基準法第 42 条第１項第５号道路※、特記事項参照)に、ほぼ等高に接面する。
(※防府市建築課聴取)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td colspan="3">[物件１、３]　私道敷として利用されている。</td></tr>
<tr><td colspan="3">[物件２]　物件４建物の敷地として利用されている。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">供給処理施設</td><td colspan="3">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(特記事項参照)</td></tr>
<tr><td colspan="3">(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。</td></tr>
</table>

特記事項	・建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号(位置指定)道路について、現況の道路幅員及び延長等が、当該道路指定時の道路幅員及び延長等と相違するか否かについては詳細不明である。なお、当該道路に関する詳細ついては買受希望者による調査及び確認等を要する。(防府市建築課聴取) ・物件１、３土地に各供給処理施設(上水道、下水道、都市ガス)の本管が通っている。なお、各供給処理施設の引込み及び利用等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。(防府市上下水道局、山口合同ガス株式会社防府支店等聴取) ・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４）

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 40 年月日不詳変更、増築 昭和年月日不詳増築 経　過　年　数　：約 63 年(特記事項参照) 経済的残存耐用年数：ない
仕様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺等 外 壁 ：サイディング、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 ：クロス等 天 井 ：クロス等 床　　：フローリング等 設 備 ：電気、給排水等
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・固定資産公課証明書によれば、建物の建築(新築)年は昭和 38 年頃と思われる。 ・太陽光発電システム、蓄電システム及びエコキュート等が設置されている。なお、当該システム等に関する権利関係及び動作状況等は詳細不明である。(現況調査報告書参照) ・玄関庇の一部が私道側にはみ出している可能性がある。 ・サシカケについては経済的価値なしと判断した。 ・建物内で猫が飼育されている。 ・建物への電気の引込みは、物件３土地に存する電柱ではなく、建物南西側の私有地(地番 878 番 3)内に存すると思われる電柱を経由して引込みされているように見えるが、詳細は不明である。 ・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、アスベスト含有建材の使用の有無についても詳細不明である。 ・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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１ないし３（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/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	29,100	0.05	33		1/4	12,000
2	29,100	1.04	187.82	0.80	1	4,547,000
3	29,100	0.05	231		1/6	56,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　防府－14

公示価格等（円/㎡） a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格（円/㎡） a×b×c×d＝e
31,300	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	29,100

◇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、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ　個別格差

・物件１、３：私道敷 0.05 と査定した。

・物件２：方位 1.04 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。

物件番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
4	180,000	141.14	0.05	1,270,000

イ　現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ　現価率：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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
2	4,547,000	0.40	法定地上権	1,819,000

イ　土地利用権等割合：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カ、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	12,000			1.00	0.60	7,000
2	4,547,000	−1,819,000		1.00	0.60	1,637,000
3	56,000			1.00	0.60	34,000
4	1,270,000	＋1,819,000	1.00	1.00	0.60	1,853,000
一括価格（合計）						3,531,000

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 - 14」

所　　在　：防府市迫戸町 302 番 3
価　　格　：31,300 円/㎡
位　　置　：JR 山陽本線「防府」駅の北方約 1.5 ㎞に位置する。
価 格 時 点　：令和８年１月１日
地　　積　：184 ㎡
供給処理施設　：水道、下水、ガス
接 面 街 路　：東側 4.0m 私道
用途指定等　：市街化区域
　　第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地域の概要　：中規模住宅が多い利便性のよい住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

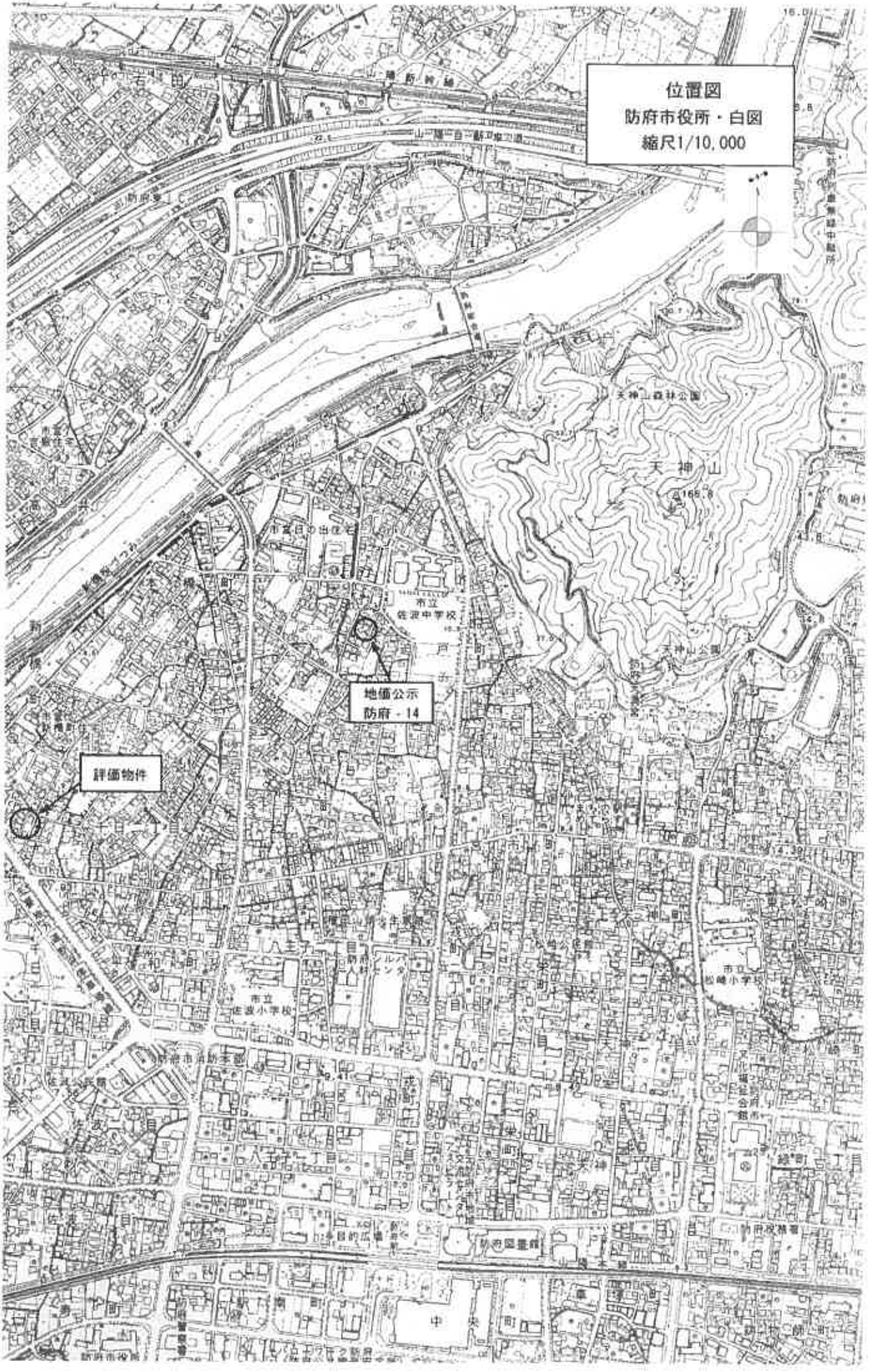
物件１：０円
物件２：3,680,145 円
物件３：０円
物件４：952,159 円

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。

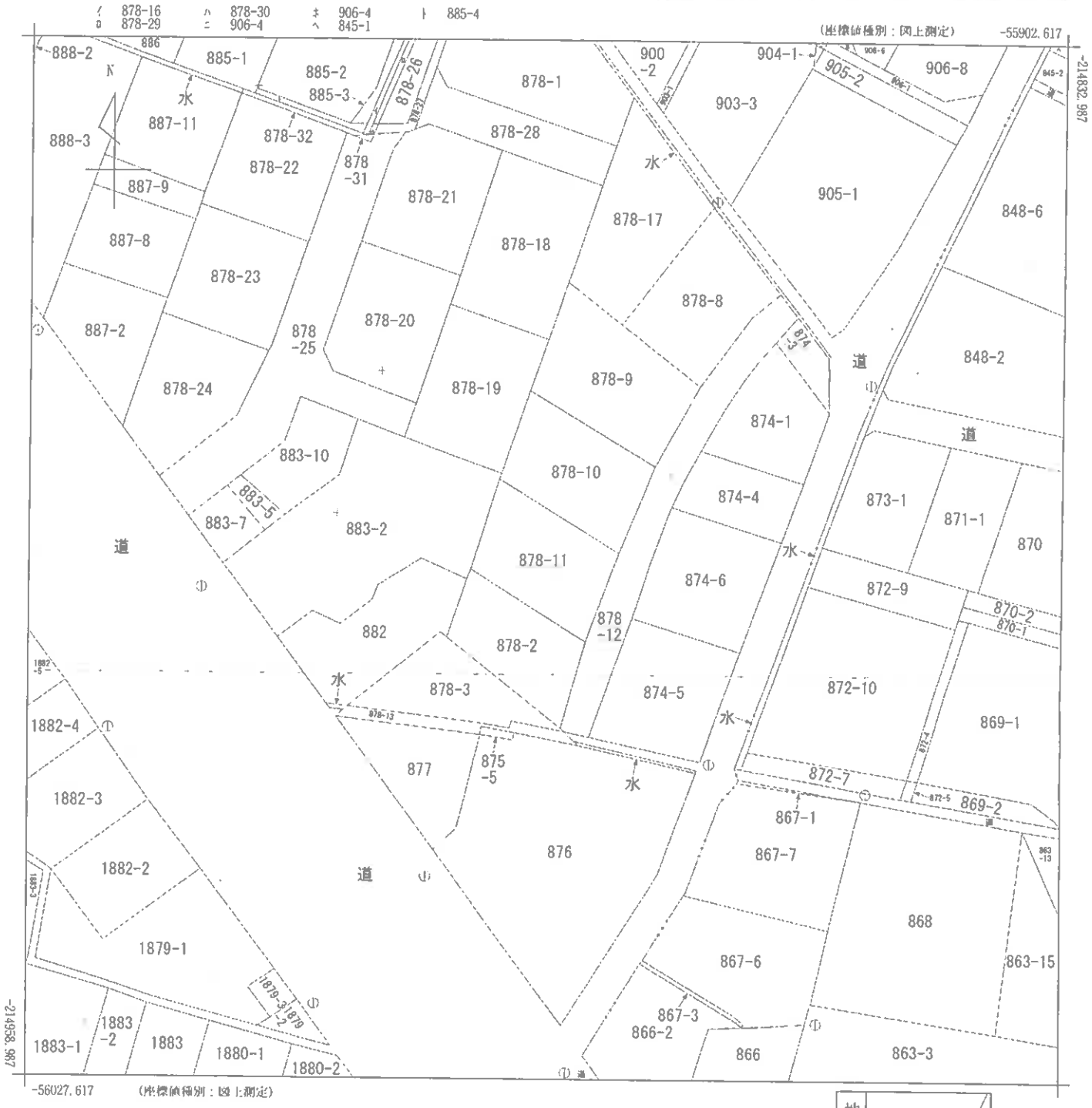
第７　附属資料

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
地価公示
防府－14
評価物件
天神山
天神山森林公園
天神山公園
市立
佐波中学校
市立
佐波小学校
市立
松崎小学校
防府図書館
防府市役所

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。



請求部分	所在	防府市新橋町				地番	878番11		
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47年12月			備付年月日(原図)				補記事項	

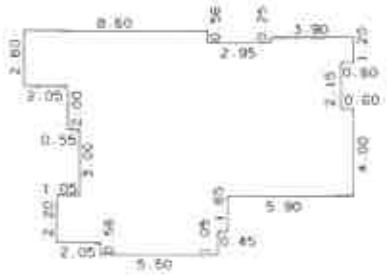
登記年月日：平成30年9月7日

各階平面図

家屋番号	878番11
建物の所在	防府市新橋町878番地11

建物図面
（各階平面図）

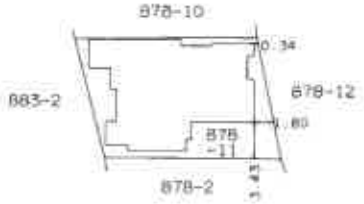
1 階



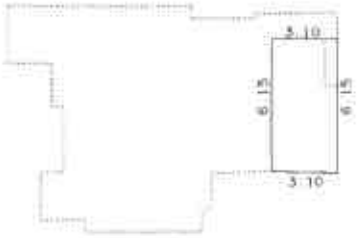
求積表

2.60	× 2.60	=	6.7600
2.00	× 0.55	=	1.1000
2.20	× 1.05	=	2.3100
6.00	× 0.56	=	3.3600
8.75	× 6.95	=	60.8125
6.50	× 0.49	=	3.1850
5.50	× 0.56	=	3.0800
7.10	× 2.00	=	14.2000
7.35	× 3.30	=	24.2550
1.20	× 0.60	=	0.7200
4.00	× 0.60	=	2.4000
合	計		122.1825
床	面 積		122.08㎡





2 階



求積表

6.15	× 3.10	=	19.0650
床	面 積		19.06㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

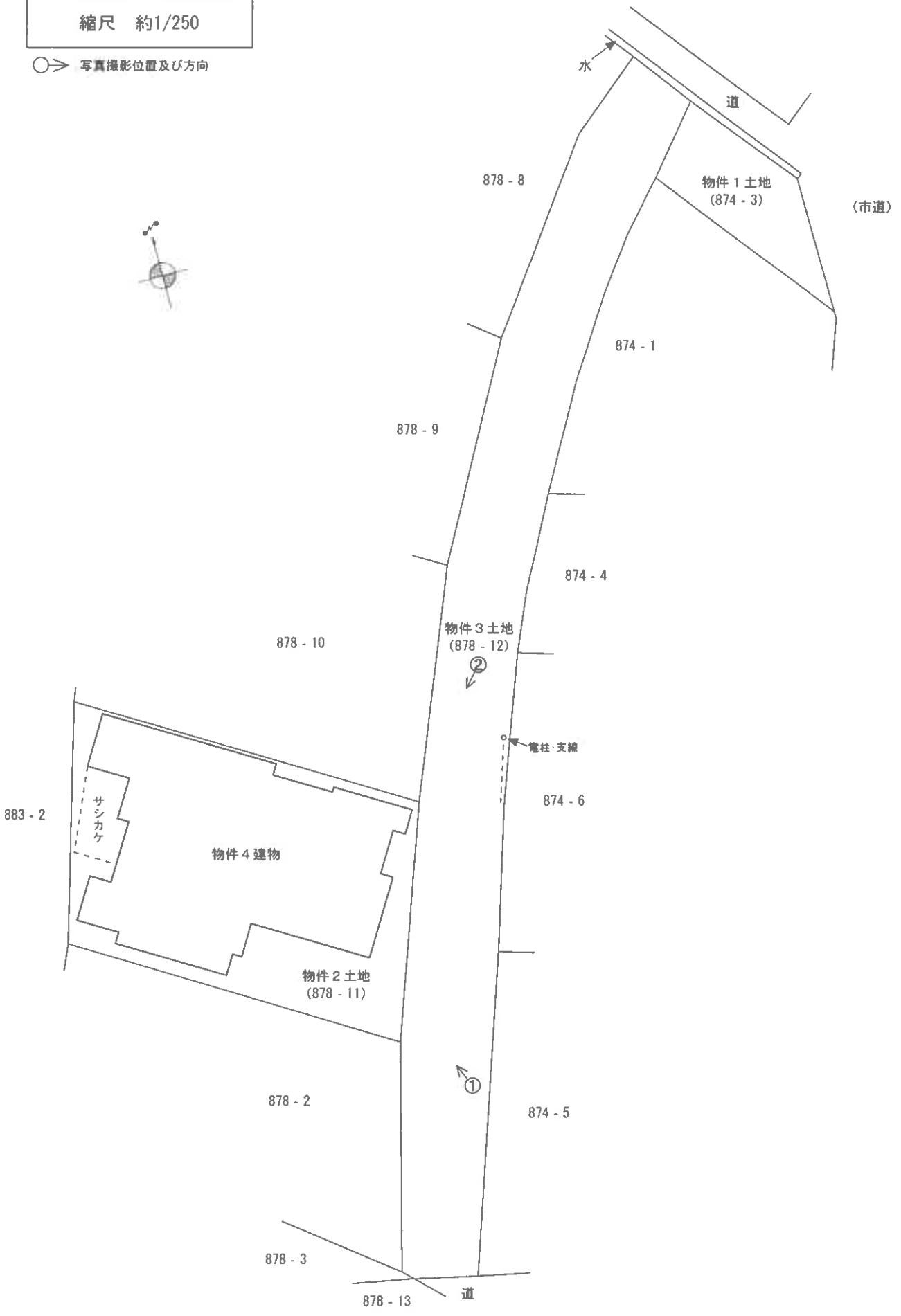
（日作成）

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

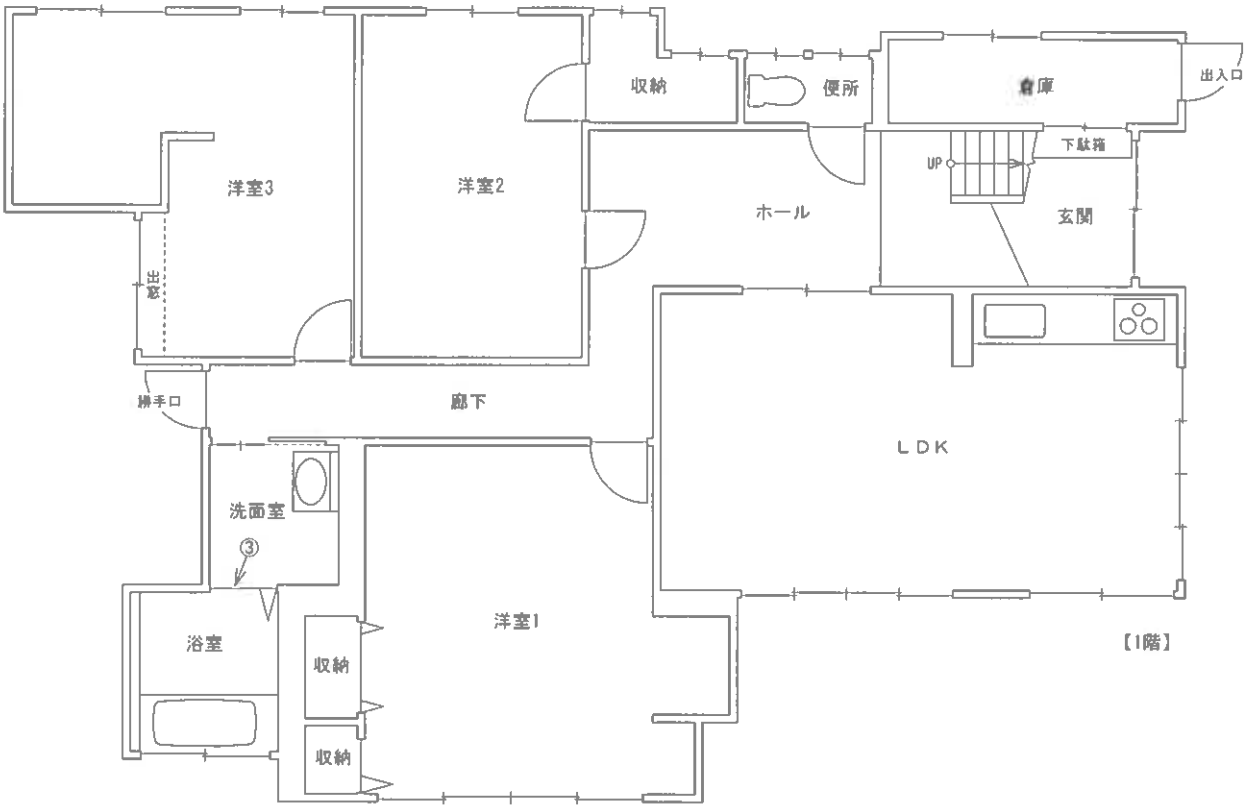
縮尺　約1/250

○→ 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。

○➢：写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※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		縮尺	約1/100

現　況　写　真



①



②



③