令和　８年（ケ）第　　１２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　中　出　　誠

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	9,734,000 7,787,200		1,946,800	129,225	23,558
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　山口市駅通り一丁目２９８番地１

建物の名称　　ポレスター山口駅通り

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　駅通り一丁目２９８番１の９０５

建物の名称　　９０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　８７．７８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　山口市駅通り一丁目２９８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７０．０９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　５５３６８５分の９４２８

令和　８年（ケ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２４日
山口地方裁判所
裁判所書記官　中　出　　誠

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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
Ａ、本件債務者（亡本件債務者相続財産法人）及び本件所有者が占有している。Ａの占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
管理費等の滞納あり。

《　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　　１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　山口市駅通り一丁目２９８番地１

建物の名称　　ポレスター山口駅通り

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　駅通り一丁目２９８番１の９０５

建物の名称　　９０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　８７．７８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　山口市駅通り一丁目２９８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７０．０９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　５５３６８５分の９４２８

令和８年（ケ）第１２号
令和８年６月２９日受理
令和８年８月２０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　　１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　山口市駅通り一丁目２９８番地１

建物の名称　　ポレスター山口駅通り

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　駅通り一丁目２９８番１の９０５

建物の名称　　９０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　８７．７８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　山口市駅通り一丁目２９８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５７０．０９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　５５３６８５分の９４２８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口市駅通り一丁目３番１７－９０５号（ポレスター山口駅通り）
建物	物件１
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占有している。 ■「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１１，５３０円 修繕積立金１９，１２０円 駐車場使用料７，７００円 CATV利用料１，２６０円 水道料　（使用料による） 令和８年７月１３日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和８年３月分～令和８年６月分　計１７０，０１２円 □不明
管理費等照会先	大和ライフリンク株式会社
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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1	■全部 □ 所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・2・17 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	占有開始日は住民票等により認定した。
1	■全部 □ 債務者	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・4・24 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	占有開始日は住民票（除票）等により認定した。 債務者は、所有者の亡妻の相続財産法人である。
1	■全部 □ A	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・5・26 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	占有開始日は住民票等により認定した。
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■本件マンションの管理人	1　現況調査の協力依頼の件は、私では分かりませんので、本件マンションの管理会社へご確認ください。 2　所有者は、本件物件の敷地上の駐車場でなく、敷地外の駐車場を利用しています。また、所有者は、本件物件内の駐輪場を利用しています。 3　所有者及びAは、本件物件を利用していますので、本件物件に居住しているものと思われます。 （令和８年６月３０日、７月２７日面談聴取）
■本件マンションの管理会社の担当者	1　現況調査には協力します。現況調査日時には、本件マンションエントランスを開けるようマンションの管理人へ指示します。 なお、管理会社では、本件物件の鍵は所持していません。 2　管理費等の照会は、当社本店所在地宛に送付してください。照会書のあて先は、当社宛てではなく、マンション管理組合宛にしてください。 3　回答書に誤りがありましたので、訂正したものを送付します。 （令和８年６月３０日、同年７月９日、同月１４日電話聴取）
■A	1　所有者は、私の父親です。 2　本件物件には、従前、私、所有者（父）及び母（所有者の妻、以下「母」という。）の三人で居住していましたが、現在は、私が単独で居住しています。母は死亡しましたが、未だに同人の動産類が本件物件内にあります。また、所有者は別の場所に居住しており、本件物件に居住していませんが、動産類が残置しているほか、時々本件物件を訪ねることがあります。 なお、私は無償で本件物件に居住しています。 3　執行官から不動産競売手続について説明を受け、私としては現況調査に協力したいと思いますが、出張中の父と相談する必要がありますので、少しお時間をいただきたいです。 4　執行官に対し、『理由は言えませんが、立会が困難なので、現況調査を８月下旬以降に変更したい。なお、現時点で８月以降の具体的な日時を調整することはできません。』との電話連絡をしましたが、執行官の説明を聞いて、日程変更は困難であり、予定通り７月２７日に執行官が現況調査を実施することは分かりました。 所有者は未だに出張中であり、執行官から連絡を取ることは難しいと思うので、私から所有者に対し、その旨を連絡しておきます。 5　調査に立ち会えないので、本件物件の鍵をお貸しします。本件建物内には多数の段ボール箱や荷物が多数ありますので、調査の際はご注意ください。 6　本件物件について、近隣住民との間にトラブル等はありません。 また、本件物件に関し、特段の不具合等はありません。 7　私は本件敷地内の駐輪場を利用しています。所有者は駐車場を利用していると思いますが、私は自動車を運転しないので、詳細は知りません。 （令和８年６月３０日口頭聴取、同年７月２２日、同月２７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

（４枚目）

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■１　本件物件の状況は、関係人の陳述、公図、地積測量図、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　Ａを通じ、所有者の電話連絡先を聴取し、所有者に対し連絡を試みたが、要領を得ないショートメッセージを数回受信したものの、電話または口頭で直接所有者から占有関係等の具体的事情等を聴取することはできなかった。

また、所有者に対し、照会書を郵送したが、回答を得ることはできなかった。

３　上記２のとおり所有者の陳述を得ることはできなかったが、関係人の陳述、本件物件内に残置した所有者宛の郵便物等の存在、本件物件内の状況、本件物件に関する全部事項証明書（建物）の存在、及び、所有者の住民票及び戸籍附票等の内容から、所有者は本件物件に居住していないものの、動産類を残置しており、本件物件は、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。

また、上記理由のほか、Ａの住民票の内容及び同人の陳述から、Ａは、本件物件を住居として使用、占有しているものと認められる。

更に、本件物件内には、母（所有者の亡妻）が所有し、現在は同人の相続財産法人である債務者が所有していると認められる動産類等が残置していることから、債務者は、本件物件を住居として占有しているものと認められる。

４　本件物件内には多数の段ボール箱等の動産類が残置しているなど、本件物件についてＡの陳述に沿った状況が認められた。また、Ａの陳述したとおり、本件物件に関し、特段の不具合等は見受けられなかったが、和室の障子紙に破れがあるほか、和室の畳表には経年劣化によるものと思われる損耗が見受けられた。

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

（調査経過用）

（調査経過用）

調 査 の 経 過

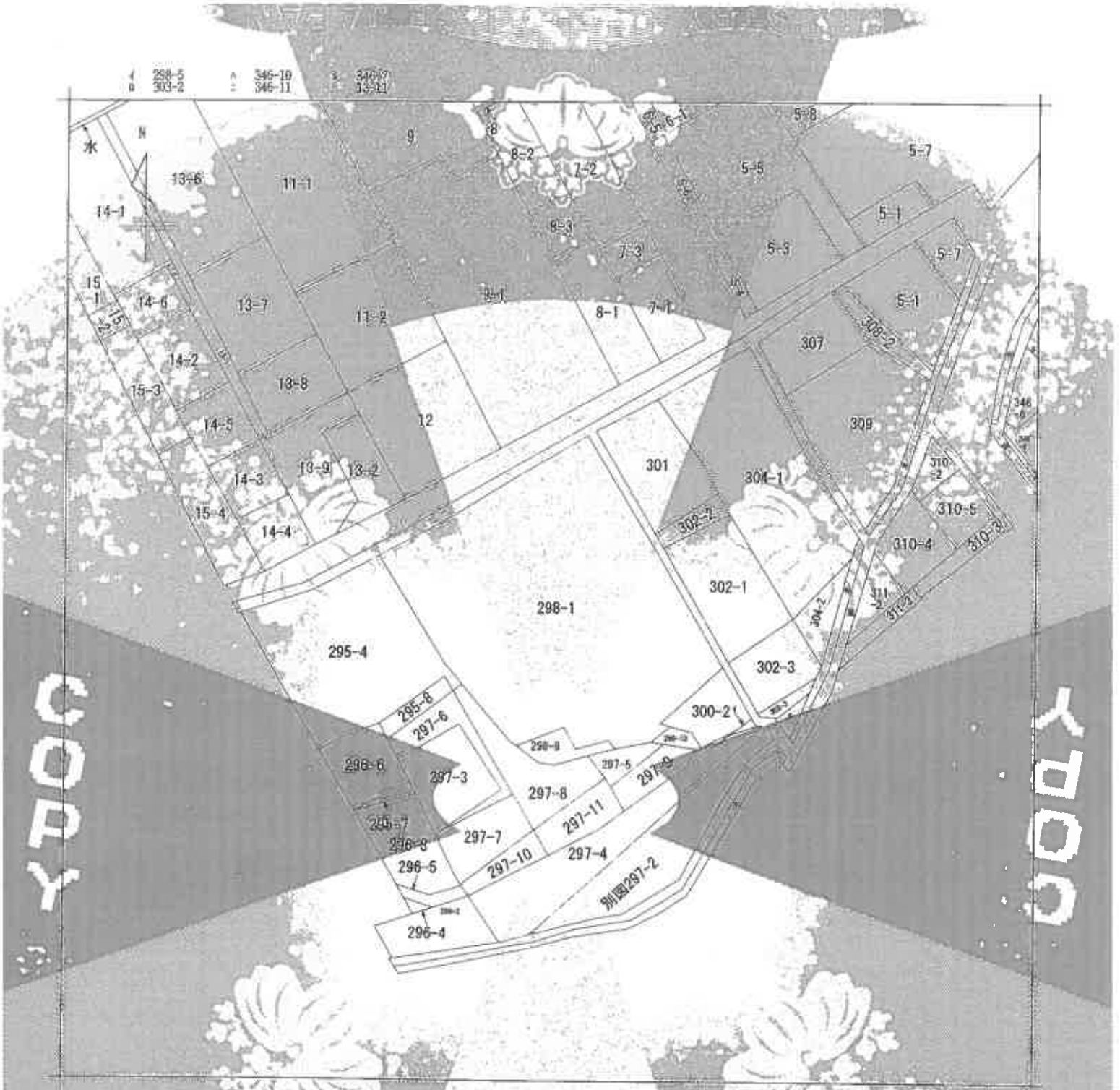
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和８年６月２９日（月） ：　～　：	執行官室	山口市役所に間取図交付請求（郵送）
令和８年６月２９日（月） ：　～　：	執行官室	中国電力ネットワーク(株)に利用状況照会（郵送）
令和８年６月２９日（月） ：　～　：	執行官室	山口市役所に住民票等交付請求（郵送）
令和８年６月２９日（月） 16：51　～　16：53	法務局	登記事項証明書交付申請
令和８年６月３０日（火） 8：30　～　8：52	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取（本件マンションの管理人）
令和８年６月３０日（火） 9：04　～　9：11 9：41　～　9：46	携帯電話	電話聴取（本件マンションの管理会社の担当者）
令和８年６月３０日（火） 9：54　～　10：36	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取（所有者の子供）
令和８年６月３０日（火） ：　～　：	執行官室	マンション管理会社に対し管理費等照会（郵送）
令和８年６月３０日（火） 11：25　～　11：31	法務局	登記事項証明書受領、確認
令和８年７月２日（木） ：　～　：	執行官室	マンション管理会社に対し補充書面送付（郵送）
令和８年７月９日（木） 9：14　～　9：17	携帯電話	電話聴取（本件マンションの管理会社の担当者）
令和８年７月９日（木） ：　～　：	執行官室	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７月１４日（火） 9：05　～　9：07	携帯電話	電話聴取（本件マンションの管理会社の担当者）
令和８年７月１４日（火） 9：17　～　9：18	法務局	登記事項証明書交付申請
令和８年７月１４日（火） 11：52　～　11：53	法務局	登記事項証明書受領、確認
令和８年７月２２日（水） 16：59　～　17：23	携帯電話	電話聴取（所有者の子供）
令和８年７月２７日（月） 9：00　～　10：18	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、事情聴取（本件マンションの管理人）
令和８年７月２７日（月） ：　～　：	執行官室	所有者に対し現況調査終了通知書を送付（郵送）
令和８年７月２７日（月） 12：52　～　13：08	携帯電話	電話聴取（所有者の子供）

（特記事項）

■　令和　８　年　７　月２７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。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法第14条地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

請求部分	所在	山口市駅通り一丁目				地番	298番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月10日			地図年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている事項を証明した書面である。

令和8年6月30日
山口地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：2-1
(1/1)

【7 枚目】

公用

公用

登記年月日：平成13年8月31日

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。
令和8年6月30日　山口地方法務局

前	298-1	後	〃	新	〃

土地所在図
地積測量図

地番	298-1
土地の所在	山口市駅通り一丁目

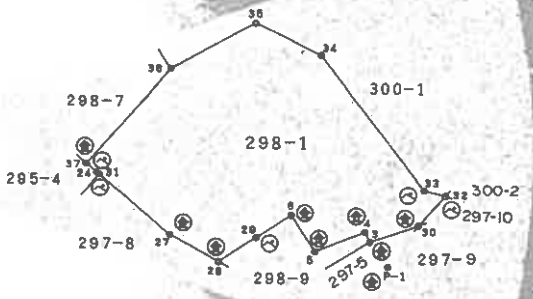
003805

平成13年8月31日登記

地番	298-1				
No.	X	Y	座標	距離	
29	98.384	88.336	9,894,912	12.497	
30	91.673	88.337	9,874,788	6.723	
32	91.908	97.237	-105,507,601	13.483	
33	104.949	77.778	-271,883,780	8.748	
34	108.864	71.679	383,758,445	3.881	
35	107.888	67.858	478,510,088	11.708	
36	96.896	59.196	49,837,873	1.874	
24	95.048	57.319	10,039,938	0.283	
31	94.878	57.419	359,784,945	8.950	
27	97.334	93.898	86,338,715	5.049	
28	94.894	98.365	-74,432,709	4.082	
29	97.157	72.809	-86,278,800	3.855	
5	99.267	75.972	71,884,819	4.500	
6	95.869	79.313	86,338,139	4.843	
4	97.736	81.814	5,894,859	1.928	
3	99.654	82.198	-6,873,200	2.734	
			合計	831.287808	
			倍積	415.693954㎡	
			面積	415.69 ㎡	
			周長	125.72 m	

引照点	名称	X座標	Y座標
P-1	金属標（引照点）	84.564	84.035
P-2	金属標（引照点）	105.825	103.315

基準点	後視点	角	方向角	距離
P-1	P-2	0°00'00"	42°12'08"	28.701
	30	354°12'40"	36°24'48"	4.722
	32	356°38'52"	38°51'01"	8.357
	33	342°54'47"	25°06'56"	7.780
	34	299°59'41"	342°11'50"	20.485
	35	288°56'18"	331°08'25"	25.599
	36	289°50'17"	312°02'26"	27.077
	37	246°17'58"	288°30'08"	29.312
	24	245°20'12"	287°32'21"	28.133
	31	245°07'36"	287°19'48"	27.891
	27	235°38'46"	277°50'55"	20.289
	28	229°09'07"	271°21'16"	15.654
	29	230°48'15"	281°58'24"	12.499
	6	265°25'43"	287°37'52"	10.119
	5	238°07'30"	281°09'38"	6.845
	4	283°53'41"	326°05'50"	3.810
	3	281°09'28"	323°20'37"	2.792



㊎：・・・永続性のある境界標識

引照点詳細図



境界点		境界標の種類
既設	新設	
㊎	㊎	金属標
㊍	㊍	鉢事鋲
コ	コ	コンクリート杭
プ	プ	プラスチック杭
鉄	鉄	鉄　　杭
ペ	ペ	ペ　ン　キ
石	石	石　　杭
木	木	木　　杭

作製者	土地家屋調査士	調査	令和8年3月	測量	令和8年3月	作成	令和8年3月	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会認証

COPY

請求番号：2-2

地番	298-7
土地の所在	山口市駅通り一丁目

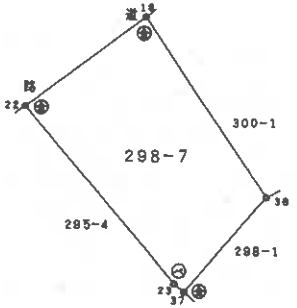
地積測量図

平成 13年 8月 31日 登記

298-1 に合筆



地番	298-7			
NO.	X	Y	面積	距離
37 ㊫	93.866	56.236	87.885040	11.708
36	102.898	51.926	98.238440	20.235
19 ㊫	110.408	62.514	151.885580	13.867
22 ㊫	111.281	41.270	284.498067	21.787
23	94.642	56.393	0.710040	1.200
		合計	580.855167	
		合計(按分後)	275.4775836	
		登記	275.47 ㎡	
		評価	83.33 ㎡	



引照点	名称	X座標	Y座標
P-1	金属標（引照点）	84.584	84.035
P-2	金属標（引照点）	105.825	103.315

器械点	視準点	測角	方向角	距離
P-1	P-2	0°00'00"	42°12'09"	28.701
	36	269°50'17"	312°02'26"	27.077
	37	246°17'59"	288°30'08"	29.312
	23	247°08'19"	289°20'28"	30.429
	22	259°48'08"	302°00'15"	50.430
	19	275°39'44"	317°51'53"	46.984

㊫・・・永続性のある境界標識

引照点詳細図



境界点		境界標の種類
既設	新設	
金	㊫	金属標
鉄	㊬	金属鋲
コ	㊭	コンクリート杭
プ	㋮	プラスチック杭
刻	㊯	刻印
ペ	㋭	ペンキ
石	㊰	石杭
木	㊱	木杭

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成 13年 8月 1日作製)	申請人 [redacted]	縮尺 1/500
			地図番号	

山口県土地家屋調査士会用紙

【9枚目】

公用

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

令和8年6月30日

山口地方法務局

登記官 [redacted]

【目※01】

地番	300-1	地積測量図
土地の所在	山口市駅通り一丁目	

平成 13年 8月 31日 登記

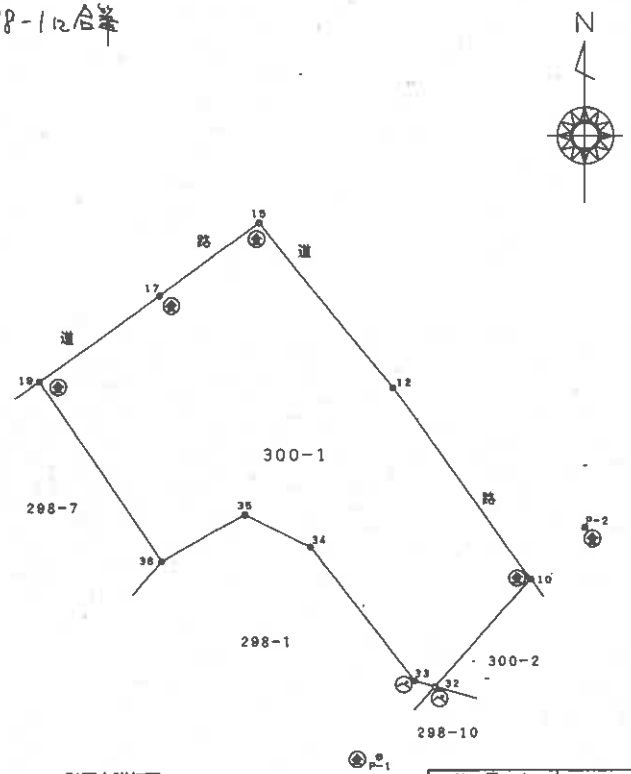
298-1に合筆

地番	300-1			
NO.	X	Y	座標値	距離
32	91.072	69.277	69.284376	13.480
10 (永)	101.029	98.249	90.857884	21.887
12 (永)	115.847	85.197	-307.868200	19.073
15 (永)	134.058	72.957	280.284240	11.421
17 (永)	127.388	83.701	498.213288	13.748
19 (永)	119.408	52.514	1037.924940	20.235
38	102.899	61.926	-184.165612	8.690
35	100.984	71.671	85.398685	8.768
34	104.048	77.778	167.194589	15.889
33	91.808	87.337	1.039840	2.013
		合計	1757.975450	
		倍面積	878.0877250	
		地積	878.08 ㎡	
		坪数	265.69 坪	

引照点	名称	X座標	Y座標
P-1	金属標（引照点）	84.564	84.035
P-2	金属標（引照点）	105.825	103.315

器械点	後視点	測角	方向角	距離
P-1	P-2	0°00'00"	42°12'08"	28.701
	10	358°35'35"	40°47'44"	21.749
	12	320°04'21"	2°16'30"	34.310
	15	305°11'19"	347°23'28"	50.748
	17	292°24'11"	334°38'20"	47.415
	19	275°38'44"	317°51'53"	46.984
	38	269°50'17"	312°02'26"	27.077
	35	288°56'16"	331°08'25"	25.599
	34	299°59'41"	342°11'50"	20.485
	33	342°54'47"	25°08'56"	7.780
	32	358°38'52"	38°51'01"	8.357

(永)・・・永続性のある境界標識



引照点詳細図



境界点 既設	境界点 新設	境界標の種類
金	(金)	金属標
鉄	(鉄)	金属鉄
コ	(コ)	コンクリート杭
プ	(プ)	プラスチック杭
刻	(刻)	刻印
ペ	(ペ)	ペンキ
石	(石)	石杭
木	(木)	木杭

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成 13年 8月 1日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/500
地図番号		

山口県土地家屋調査士会用紙

公用

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

令和8年6月30日

山[redacted]

登記官 [redacted]

公用

登記年月日：平成15年9月4日

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。
令和5年6月30日　山口地方法務局

各階平面図

建物図面
（各階平面図）

家屋番号	駅通り一丁目798番1の805
建物の所在	山口市駅通り一丁目2584番地1

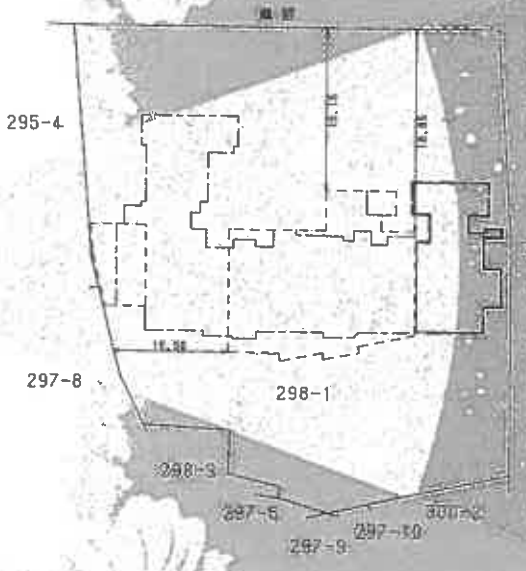
003946

平成15年9月4日



求積表

2.86	× 1.65 =	4.7190
8.31	× 1.25 =	10.3875
13.86	× 3.41 =	47.2626
9.26	× 1.45 =	13.4270
3.46	× 1.65 =	5.7090
0.26	× 0.24 =	0.0624
0.66	× 1.41 =	0.9306
2.86	× 1.65 =	5.2910
合計		87.7891
床面積		87.78㎡



斜線のある部分　　9㎡

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/500

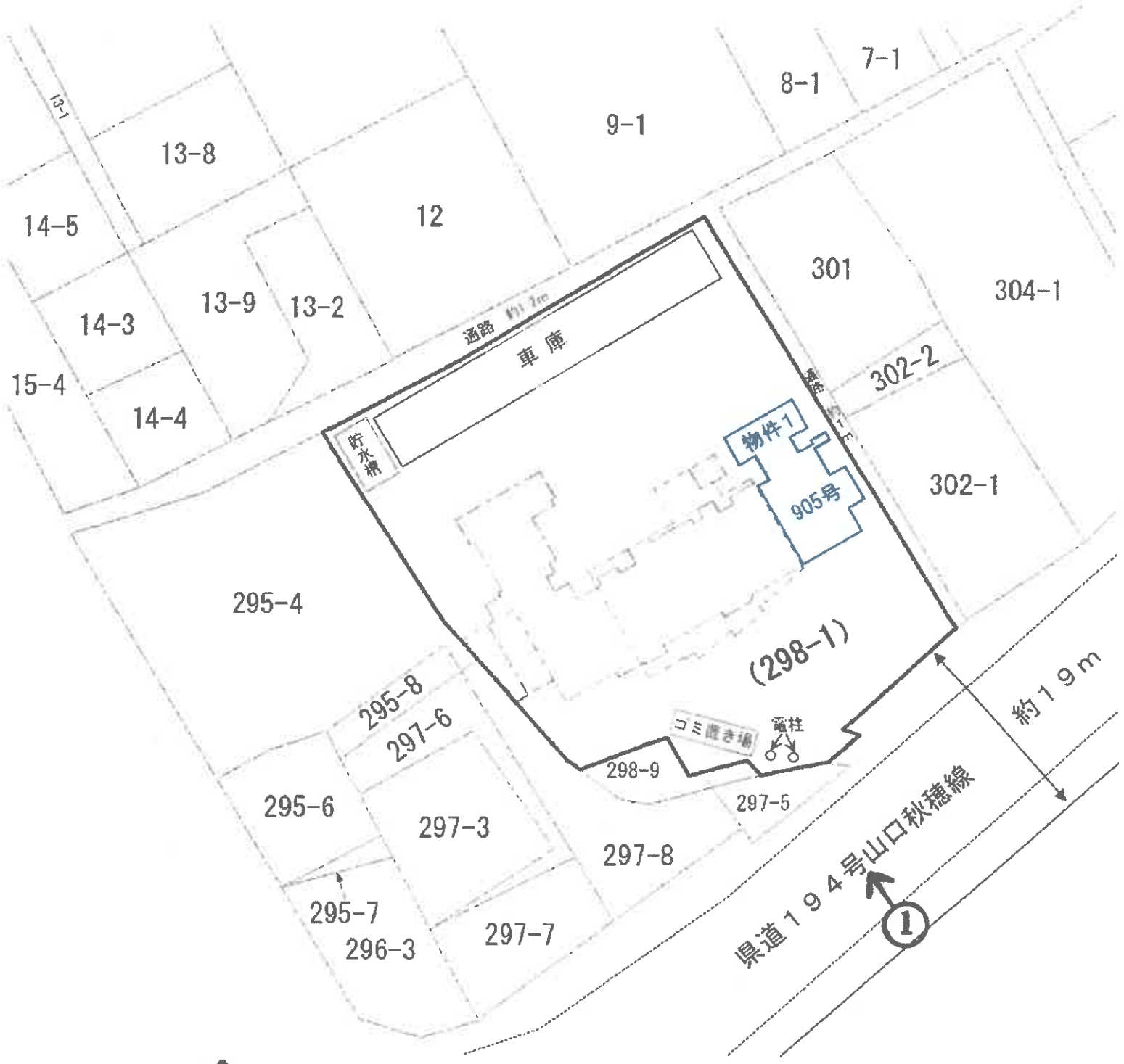
山口県土地家屋調査士会

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



撮影方向

※評価人作成図面に基づいて作成した。

本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

【12枚目】

建物間取図

物件１



縮尺 約１/１００

撮 影 方 向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【１３枚目】

写真１

本件物件の

外観



写真２

ＬＤＫ



写真３

浴室



令和８年(ケ)第12号
令和８年７月27日 現地調査
令和８年９月13日 評　　価

山口地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

中野　亘

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件1	金　　9,734,000　　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、民事執行法第58条第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	（一棟の建物の表示） 所　　在　山口市駅通り一丁目298番地1 建物の名称　ポレスター山口駅通り （専有部分の建物の表示） 家屋番号　駅通り一丁目298番1の905 建物の名称　905 種　　類　居　宅 構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床　面　積　（9階部分）　87.78　㎡ （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　山口市駅通り一丁目298番1 地　　目　宅　地 地　　積　1,570.09　㎡ （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　553685分の9428		同　　左 数量については、 下記『特記事項』欄参照
	特　　記　　事　　項		
	数量については、測量専門技術を伴った正確な面積等（境界の把握含む）が確認できない為、本件評価にあたっては登記面積を採用した。 尚、目的物件にかかる正確な実測面積等については、測量専門技術者による測量等を要するものと思われる。		

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

位置・交通	ＪＲ山口線『山口』駅の南西方約170ｍ　【道路距離】 山口市立 白石小学校の南東方約1,200ｍ【道路距離】 コープ ここと どうもん店の南東方約600ｍ【道路距離】	
付近の状況	店舗や事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ山口駅周辺の商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な条件を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	都市計画区域（非線引き）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80％
	容積率	400％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	山口市景観計画区域(一般地域) 駐車場整備地区 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 椹野川水系浸水想定区域(～0.5m未満)
画地条件	規模　：　1,570.09　㎡　　形状　：　ほぼ整形 間口　：　約　17ｍ　　接面状況：　三方路 奥行　：　約　41ｍ　　地勢　：　平坦地	
接面道路の状況	南東側　幅約19ｍ舗装県道に対して等高接面　※1 ※1 県道194号山口秋穂線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 北西側　幅約1.2ｍ舗装通路に対して等高接面　※2 ※2 法定外公共物〔建築基準法上の道路ではない〕 北東側　幅約1ｍ舗装通路に対して等高接面　※3 ※3 法定外公共物〔建築基準法上の道路ではない〕	
土地の利用状況等	共同住宅(マンション)の敷地及び駐車場として利用されている。 周囲には共同住宅や事務所ビル、戸建住宅等が存する。	
供給処理施設	上水道　：　あり ガス配管　：　あり 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	①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿及び過去の住宅地図等によると、目的物件一帯はかつて畑であったが、昭和12年頃に宅地へと地目変更されている。その後も分筆や合筆を経て、平成15年8月には現在のマンションが建築され、評価時点へと至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 山口市文化財保護課埋蔵文化財担当に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【土砂災害警戒区域等について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。 ④【エントランス、駐車場、駐輪場、公園について】 敷地の北西側には駐車場や貯水槽が設けられている。 ⑤【ゴミ置き場、フェンス、電柱について】 敷地の南東端には共用のゴミ置き場が設置されており、２本の電柱も見られる。

2.　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ポレスター山口駅通り
建物の用途	共同住宅(総戸数68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)：　平成15年8月20日　新築 経過年数　：　約23年 経済的残存耐用年数　：　約22年
構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 15階建
仕　様	屋　根：　陸屋根 外　壁：　タイル貼り及び吹付タイル その他：　－
設備等	エレベーター：　有(１基) 駐車場　：　有料　※月額7,700円(５年毎に抽選) その他　：　オートロック・火災警報器・駐輪場・バイク置場 ＣＡＴＶ(月額1,260円)等
建物の品等	中　等
管理の形態等	管理組合：ポレスター山口駅通り管理組合 管理方式：全部委託管理 管理会社：大和ライフリンク株式会社 管理形態：日勤管理 ※8：30～12：30、13：30～17：30
管理の状況	普　通
特記事項	・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・特定化学物質等障害予防規則改定によりアスベスト含有量1重量%超の建材が禁止された平成7年4月以降に建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・建物１階の南東側はエントランス部分や駐輪場となっている。 ・ペット飼育については基本的には禁止。基準を満たす犬、猫１匹に限り飼育が認められている。 ・水道料金は2ヶ月毎に組合員別に計算して徴収。 **※一般に、マンションについては、管理規約の有無及びその内容並びに集会での決議事項等の詳細について十分留意すべきである。　(建物の区分所有等に関する法律第46条参照)**

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建	
種　　類	居　宅	
位　　置	９階部分（905号室）	
現況床面積	87.78㎡（登記面積）	
間　取　り	３ＬＤＫ（建物間取図参照）	
仕　　様	天　　井	クロス貼り 他
	床	フローリング、畳　他
	内　　壁	クロス貼り 他
	設　　備	電気、水道、トイレ
	そ の 他	－
保守管理の状態	普　通	
管理費等	管　理　費：月額 11,530円 修繕積立金：月額 19,120円 滞　納　額：170,012円（令和8年3月～6月分） ＣＡＴＶ利用料：月額 1,260円 費用等の詳細については現況調査報告書のとおり	
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	・ＩＨヒーター、換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。 ・専有部分全体に渡って、使用に伴う摩耗等が窺えた。 ・洋室１の壁にエアコン設置跡の汚れや傷が見られた。 ・和室の畳や障子には破損が見られた。 ・現地調査時点では、建物内に家具や生活雑貨等が見られた。 ・１階の駐輪場等の使用権が付随する。 ・５年毎の抽選により敷地内駐車場の使用権（使用料7,700円）が得られる可能性が有る。 ・現地調査日時点における建物（専有部分）の瑕疵（水廻り、その他設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫その他の有無等含む）については、詳細不明である。	

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価した。

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
260,000	87.78	0.489	11,160,000

（百円単位を四捨五入）

イ　専有面積：登記数量による。

ウ　現価率

・残価率　：　0%　　・経済的全耐用年数　：　45　年
・経過年数　：　23 年　　・経済的残存耐用年数：　22　年
・観察減価率　：　0%

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

※現価率＝｛残価率　0%　＋　（１－残価率　0%　）　×　（経済的残存耐用年数 22 年 ／ 経済的全耐用年数 45 年）｝　×　（１－　観察減価率 0%　）　＝　0.489

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 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
76,400	102 ／ 100	1,570.09	100 ／ 100	9,428 ／ 553,685	2,083,000

（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）

地価公示価格　山口　５－　１

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
67,100 円/㎡ ×	101.3 ／ 100 ×	100 ／ 100 ×	100 ／ 89 ≒	76,400 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：角地及びセットバックによる補正

◇ 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：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	三方路	＋ 2	102 ／ 100
			100 ／ 100
			100 ／ 100
個別格差(相乗積)			102 ／ 100

ウ　地　　積：登記数量による

エ　建付減価：敷地と建物との適応の状態等を考慮した。

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
11,160,000	2,083,000	1.05	13,905,000

(百円単位を四捨五入)

ウ　個別格差：

階層別格差	1.02
位置別格差	1.03
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.05

(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。

敷地権付建物の価格 (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 ア×イ×ウ×エ×オ
13,905,000	1.00	0.70	1.00	1.00	9,734,000

(百円単位を四捨五入)

イ　市場性修正：必要なし

ウ　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。

エ　滞納管理費等相当額の減価：必要なし

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 【　山口　５　－　１　】

所　　在 ：　山口市道場門前２丁目１０７番

価　　格 ：　67,100　円/㎡

位　　置 ：　ＪＲ山口線「山口」駅の北西方、道路距離約600ｍに位置する。

価 格 時 点 ：　令和　８　年 １月１日

地　　積 ：　298㎡

供給処理施設 ：　水道・ガス・下水

接 面 道 路 ：　南西側 11.0　ｍ　市道　に接面

用途指定等 ：　商業地域（準防火地域）

（ 建蔽率　80% 、 容積率　400% ） 準防火地域

地域の概要 ：　中低層小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

２ 固定資産税評価額（令和７年度）

土地 ：　68,146,616　円　(1,570.09㎡、敷地権割合：9428/553685)

家屋 ：　9,037,053　円　(100.48㎡、課税面積)

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　受命物件の位置図(地理院地図)
2　公図写し(法務局備付)
3　土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
4　建物図面写し・各階平面図(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

地理院地図
GSI Maps

位置図



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、実際の規模・形状とは異なることがある。

地理院地図
GSI Maps

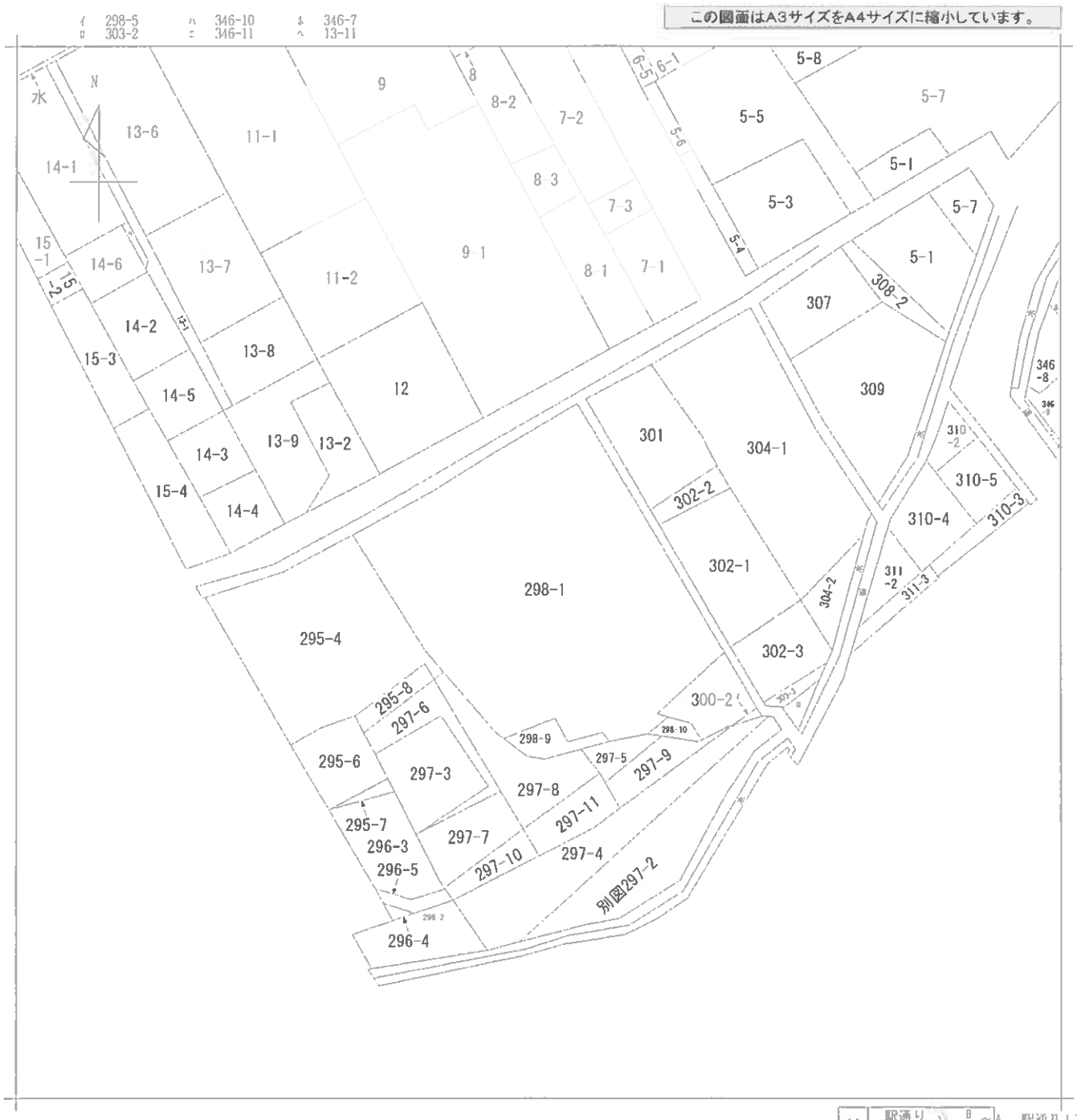
位置図

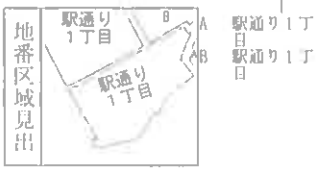


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

表示年月日：２０２６／０７／２４

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	山口市駅通り一丁目				地番	298番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年3月10日			備付年月日（原図）		補記事項			

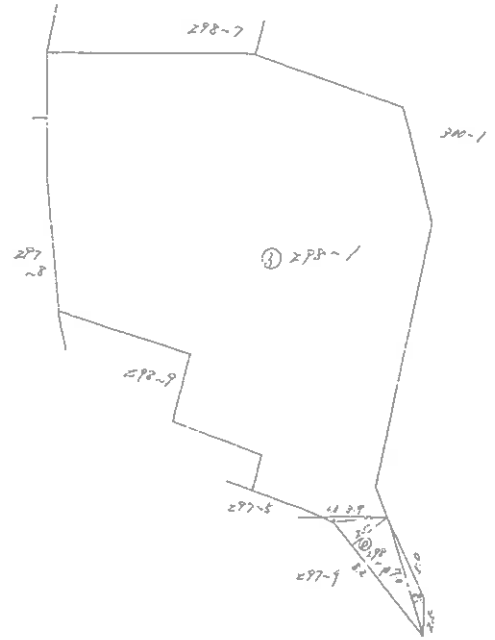
登記年月日：昭和52年10月4日

土地所在図
地積測量図

地番	298～10
土地の所在	山口市駅通り一丁目

003804

昭和52年10月4日 登記



作成年月日	昭和52年8月16日
作成者	
申請人	

㊁求積

7.0 × 0.6 = 4.20
5.2 × 2.5 = 20.50
3.9 × 0.3 = 1.17
2) 25.87
12.935

地積 12.935㎡

縮尺 1／300

（山口県用紙）

前	298－1	後	298－1，－10	新	〃

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。
表示年月日：2026/07/24

登記年月日：平成13年8月31日

前	298－1	後	〃	新	〃

土地所在図 地積測量図

地番	298－1
土地の所在	山口市駅通り一丁目

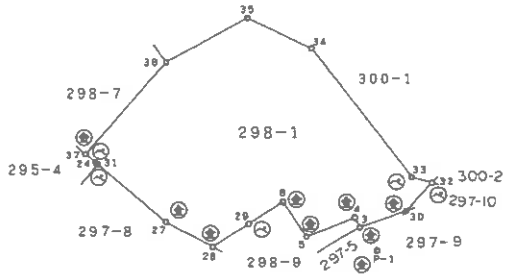
平成 13年 8月 31日登記

003605

地番	298－1			
NO.	X	Y	倍面積	距離
30 (永)	88.384	80.836	6.804812	3.644
32	91.072	89.277	1.574788	2.013
33	91.008	87.337	-100.507401	15.638
34	104.049	77.776	-71.082765	8.708
35	108.884	71.679	183.248448	8.890
36	102.898	63.928	472.510980	11.708
37 (永)	83.888	58.236	40.627872	1.274
24	83.042	57.210	10.039520	0.262
31	82.872	57.410	288.754240	8.550
27 (永)	87.336	63.826	89.358730	9.085
28 (永)	84.834	68.385	-74.432709	4.082
29	87.157	71.808	-58.275800	3.880
6 (永)	89.257	75.070	71.884618	4.050
5 (永)	85.889	77.319	-26.539139	4.945
4 (永)	87.726	81.910	8.884058	1.078
3 (永)	88.804	82.368	-8.873200	4.734
合計			831.267908	
合計面積			415.6339540	
地積			415.63 ㎡	
坪数			125.72 坪	

引照点	名称	X座標	Y座標
P－1	金属標（引照点）	84.584	84.035
P－2	金属標（引照点）	105.825	103.315

器械点	視準点	測角	方向角	距離
P－1	P－2	0°00'00"	42°12'09"	28.701
	30	354°12'40"	36°24'49"	4.722
	32	356°38'52"	38°51'01"	8.357
	33	342°54'47"	25°06'56"	7.780
	34	299°59'41"	342°11'50"	20.465
	35	288°56'16"	331°08'25"	25.599
	36	289°50'17"	312°02'26"	27.077
	37	246°17'58"	288°30'08"	29.312
	24	245°20'12"	287°32'21"	28.133
	31	245°07'38"	287°19'48"	27.801
	27	235°38'46"	277°50'55"	20.298
	28	229°09'07"	271°21'16"	15.654
	29	239°46'15"	281°58'24"	12.499
	6	255°25'43"	297°37'52"	10.110
	5	238°57'29"	281°09'38"	6.845
	4	283°53'41"	326°05'50"	3.810
	3	281°08'28"	323°20'37"	2.792



㊍・・・永続性のある境界標識

引照点詳細図



境界点		境界標の種類
既設	新設	
金	㊎	金属標
鉄	㊌	金属鉄
コ	㊐	コンクリート杭
プ	㊑	プラスチック杭
刻	㊒	刻印
ペ	㊓	ペンキ
石	㊔	石杭
木	㊕	木杭

作製者	[redacted] （平成 13年 8月 1日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500
		地図番号			

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

表示年月日：2026／07／24

登記年月日：昭和52年10月4日

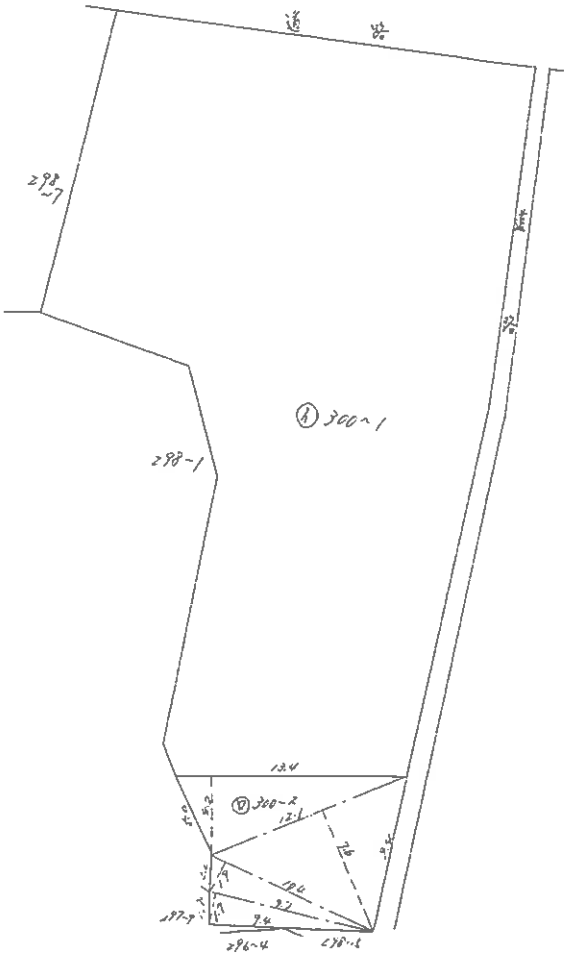
土地所在図
地積測量図

地番	300-1 300-2
土地の所在	山口市駅通り一丁目

300-1は298-1に合筆

003806

昭和52年10月4日 登記



⑫求積

13.4 × 4.7	=	62.98
12.1 × 7.6	=	91.96
10.4 × 1.9	=	18.76
9.7 × 1.7	=	16.49
		190.19
	×	1/2
		95.595

地積 95.595㎡

昭和52年8月16日 作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/300

（山口県用紙）

前	300-1	後	300-1, -2	右	298-1 300-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

表示年月日：2026/07/24

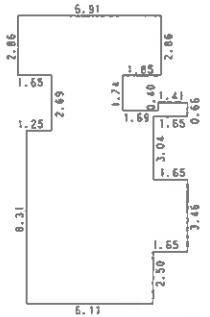
各階平面図

家屋番号	駅通り一丁目 298番1の905
建物の所在	山口市駅通り一丁目298番地1

建物図面
（各階平面図）

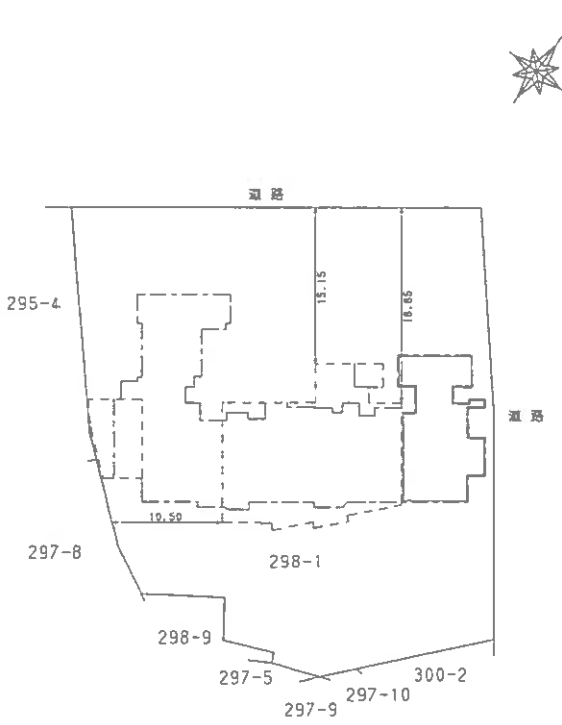
003946

平成 15年 9月 4日 登記



求積表

2.86 X	1.65 =	4.7190
8.31 X	1.25 =	10.3875
3.86 X	3.41 =	47.2626
9.26 X	1.45 =	13.4270
3.46 X	1.65 =	5.7090
0.26 X	0.24 =	0.0624
0.66 X	1.41 =	0.9306
2.86 X	1.85 =	5.2910
合	計	87.7891
床面積	87.78㎡	



建物の存する部分　9階

作製者	[redacted] (平成 15年 8 [redacted])	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

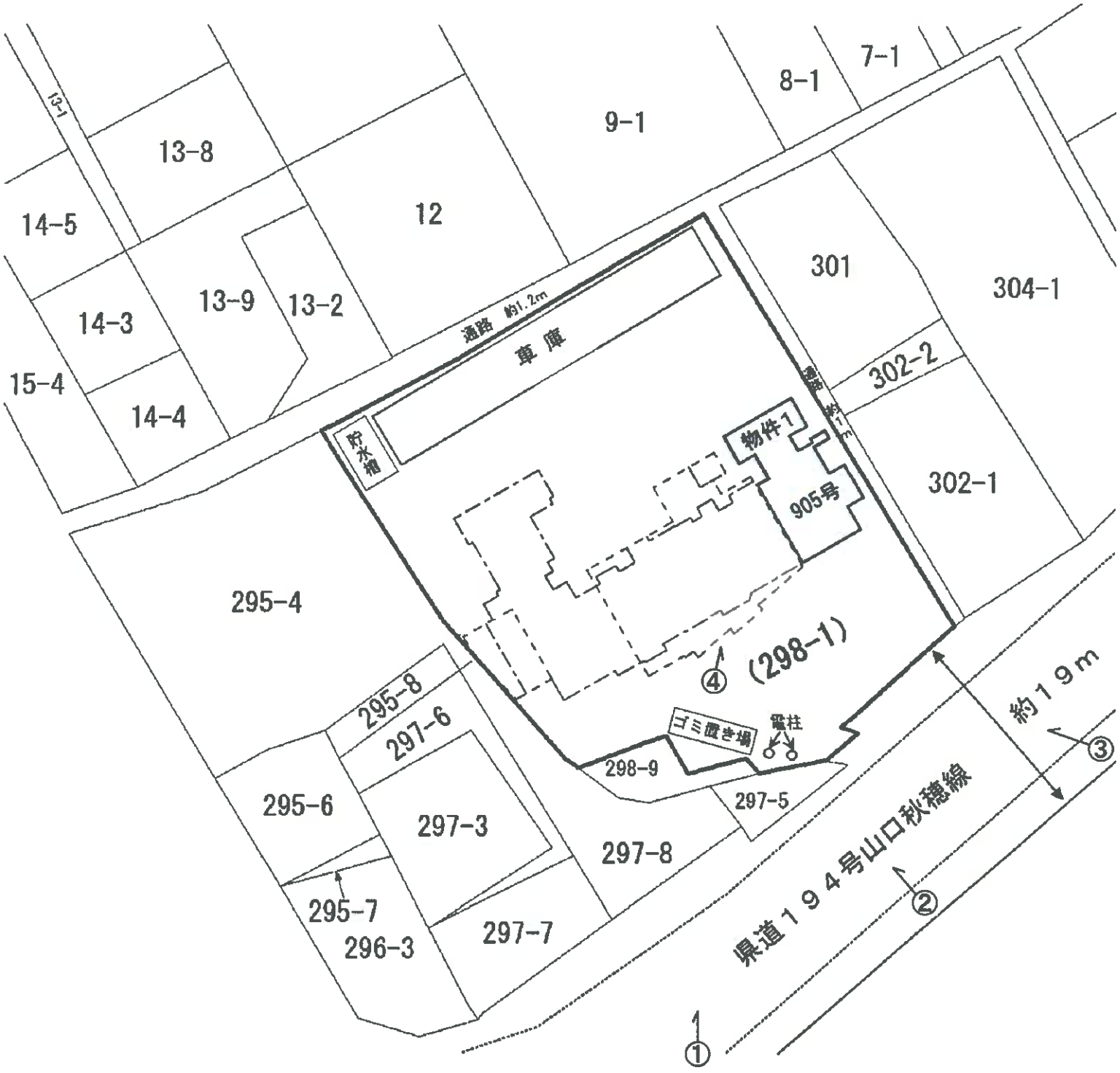
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

表示年月日：2026/07/24

土地建物位置関係図

4

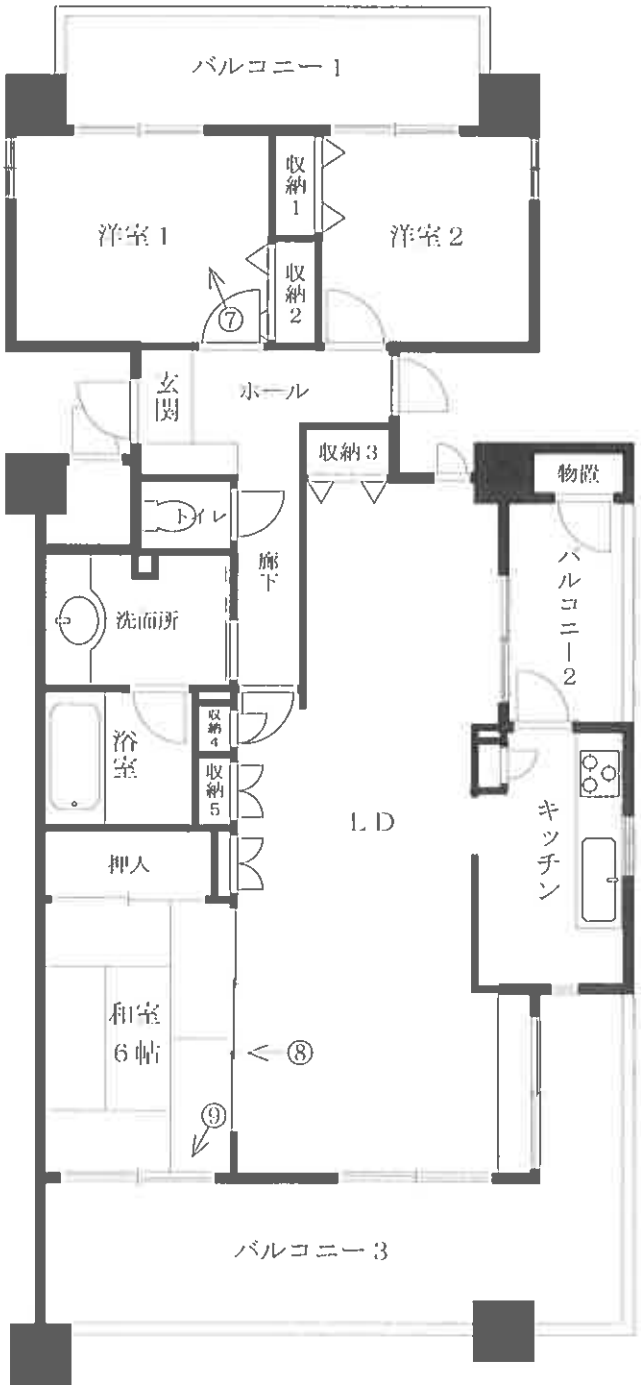
縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図

物件１



縮尺 約１/１００

現　況　写　真　1

①



②



③



現　況　写　真　2

④
１階共用部分
入口



⑤
１階共用部分
エントランス



⑥
１階共用部分
駐輪場



現　況　写　真　3

⑦
９階専用部分
洋室１



⑧
９階専用部分
和室



⑨
９階専用部分
和室

