令和　7年（ケ）第　　64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, 2	1, 832, 000 1, 465, 600	一括	366, 400	114, 781	28, 199
1	914, 000				
2	918, 000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項により減価				

令和　７年（ケ）第　　６４号

物　件　目　録

１　所　　在　　防府市清水町

　　地　　番　　４２１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３１．４７平方メートル

２　所　　在　　防府市清水町４２１番地１６

　　家屋　番号　　４２１番１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　　１階　１２５．５３平方メートル
　　２階　　７４．５０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　　約１１７．２３平方メートル
　　２階　　７４．５０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　３０．５２平方メートル

令和　７年（ケ）第　　６４号

物　件　明　細　書

令和　８年　１月２２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１】
本件所有者が占有している。
【物件番号２】
本件所有者及びAが占有している。Aの占有権限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】
地番４２２番１、同４２１番４、同４２１番１５、同４２１番２０、同４２１番１７、同４２１番１８を承役地とする地役権設定登記がある。
上記土地及び売却対象外の土地（地番４２１番２）を通行のため無償で利用している。

《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。

令和　7年（ケ）第　　64号

物　件　目　録

1　所　　在　　防府市清水町

　　地　　番　　421番16

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　331．47平方メートル

2　所　　在　　防府市清水町421番地16

　　家屋　番号　　421番16

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建

　　床　面　積　　1階　125．53平方メートル
　　2階　　74．50平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　1階　約117．23平方メートル
　　2階　　74．50平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　30．52平方メートル

令和７年（ケ）第６４号
令和７年 ９ 月２６日受理
令和７年１１月17 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

（土地・建物用）

令和　7年（ケ）第　　64号

物　件　目　録

1　所　　在　防府市清水町

　　地　　番　４２１番１６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３３１．４７平方メートル

2　所　　在　防府市清水町４２１番地１６

　　家屋　番号　４２１番１６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　鉄筋コンクリート造コンクリート屋根２階建

　　床　面　積　１階　１２５．５３平方メートル
　　２階　　７４．５０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　車庫

　　構　　造　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　３０．５２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県防府市清水町２番７号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　　□公衆用道路（　　）
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、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：１階　１１７．２３㎡
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 建物所有者は本件建物に動産類を残置して、占有者は本件建物を居宅として使用して、それぞれ占有している。 ■「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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲			■全部 □	■全部 □
占有者			■債務者兼所有者 □	□債務者 ■A
占有状況			□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨			■陳述（■債務者兼所有者、A（占有者）） □文書（□ ）	■陳述（■債務者兼所有者、A（占有者）） □文書（□ ）
占有権原			□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期			平成２２年４月２７日	平成２２年４月２７日
最初の契約等	契約日		年 月 日	年 月 日
	期間		年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別			□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間		年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主		□所有者 □その他（ ）	□所有者 □その他（ ）
	借主		□占有者 □その他（ ）	□所有者 □その他（ ）
賃料・支払時期等			毎 金 円 （毎 限り 分支払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分支払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金			□ない □ある［□敷金 □保証金 金 円］	□ない □ある［□敷金 □保証金 金 円］
特約等			□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他				
執行官の意見			■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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	1　本件不動産は、私の実家で、そもそも私の父が所有していましたが、同不動産について不動産競売手続が開始したため、私が競落しました。私は、平成２２年４月２７日以降、本件不動産を所有しています。 2　私の母であるＡは、私が本件不動産を所有する前から本件建物に居住しており、私が本件不動産を所有した後も本件建物に無償で居住しています。期間の定めはなく、契約書はありません。 3　本件建物でＡと同居した時期もありますが、現在、私は山口県外で勤務しているため、本件建物内に居住していません。しかし、転勤等により、自宅から通勤できるのであれば、本件建物に居住し、物件２の附属建物を車庫として利用する予定です。 なお、本件建物内には、私の亡父の遺品、私が所有する動産類及びＡが使用する動産類等が多数残置していますが、本件建物に広く保管されているため、占有範囲を明確に区別することはできません。 4　物件１の土地に要役地地役権が設置されているとのことですが、私は全く知りません。また、物件２の附属建物を車庫として利用する際は、防府市清水町４２１番２の土地の一部を通路として使用していますが、この点について同地の所有者から何か言われたことはありません。従前から無償で使用しており、使用に関する取り決めもありません。 なお、Ａは軽自動車を利用しており、同車は物件１の土地上に駐車していますが、駐車する際は、防府市清水町４２１番１８の土地（私道）から物件１の土地に進入しています。 5　本件建物は建築から５０年程度が経過しており、経年劣化による汚れや傷みが全般的に認められるほか、特に次の不具合等がありますが、いずれも修理等できていません。 第一に、平成１６年頃、防府市に上陸した台風により、本件建物の１階の一部が滅失しています。また、滅失した建物部分の東側に設置していた差し掛けも上記台風により壊れました。 第二に、雨漏り等により、天井の一部が崩落等しています。 第三に、腐食により、本件建物１階の台所等の水回りの床が朽ちています。 第四に、故障により、トイレの水が流れません。 第五に、本件土地上には工作物があり、物置として使用していましたが、傷みがひどいため、物は置いたままですが、物置として使用していません。 6　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１０月１５日、同年１１月７日及び同月１４日電話聴取）
■Ａ	1　私は、債務者兼所有者の母で、現在、本件建物に単身かつ無償で居住しています。 2　債務者兼所有者の上記陳述について、異議はありません。 3　台所の床が腐食し、食器棚等が倒壊しそうなため、食器棚等を金属棒などで固定するなどの転倒防止措置を講じています。 4　本件土地内には、ボーリング井戸と個別浄化槽が設置されています。 （令和７年１０月１７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　本件建物は、使用借権に基づき、占有者Ａが居宅として使用、占有しているものと認められる。
　また、本件建物には、債務者兼所有者が所有する多数の動産類等が残置していることから、債務者兼所有者も、居宅として使用、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、地積測量図、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。

３　本件土地には、４２２番１、４２１番４、４２１番１５、４２１番１７，４２１番１８、４２１番２０の各土地を承役地とする、通行目的の要役地地役権が設定、登記されている。
　また、本件附属建物を車庫として利用するには、現状では本件土地から同建物に車が進入できないため、第三者が所有する防府市清水町４２１番２の土地の一部を通行する必要がある。

４　債務者兼所有者及び占有者Ａが陳述したとおり、本件建物１階の一部は滅失し（滅失部分は、土地建物位置関係図に「(滅失)」と表示)、床や天井には傷みがあるなど、本件建物は全般的に経年劣化による不具合が認められる。

５　本件土地上には、物置として使用されていた工作物が設置されている（設置場所は、土地建物位置関係図に「物置（工作物)」と表示))。
　また、以前は差し掛けが本件建物に附合していたと推測されるが、現在、差し掛けは朽ちている。

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

（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７年９月２６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９月３０日（火） ：　～　：	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９月３０日（火） 14：15　～　14：26	法務局	登記事項証明書交付請求
令和７年１０月２日（木） 9：15　～　9：35	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和７年１０月６日（月） ：　～　：	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査期日通知及び照会書を送付（郵送）
令和７年１０月１５日（水） 9：20　～　9：25	携帯電話	電話聴取（債権者の担当従業員）
令和７年１０月１５日（水） 9：30　～　10：03	防府市役所	住民票交付請求（窓口）
令和７年１０月１５日（水） 10：29　～　11：02	物件所在地	物件確認
令和７年１０月１５日（水） 11：05　～　11：11 13：07　～　13：12	携帯電話	電話聴取（債権者代理人弁護士）
令和７年１０月１５日（水） 13：22　～　13：29	携帯電話	電話聴取（債務者兼所有者）
令和７年１０月１７日（金） 9：30　～　10：38	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、事情聴取（占有者Ａ）

令和７年１１月７日（金） 14：39 ～ 14：53	携帯電話	電話聴取（債務者兼所有者）
令和７年１１月１４日（金） 8：40 ～ 8：46	法務局	登記事項証明書交付請求
令和７年１１月１４日（金） 8：56 ～ 9：10	携帯電話	電話聴取（債務者兼所有者）

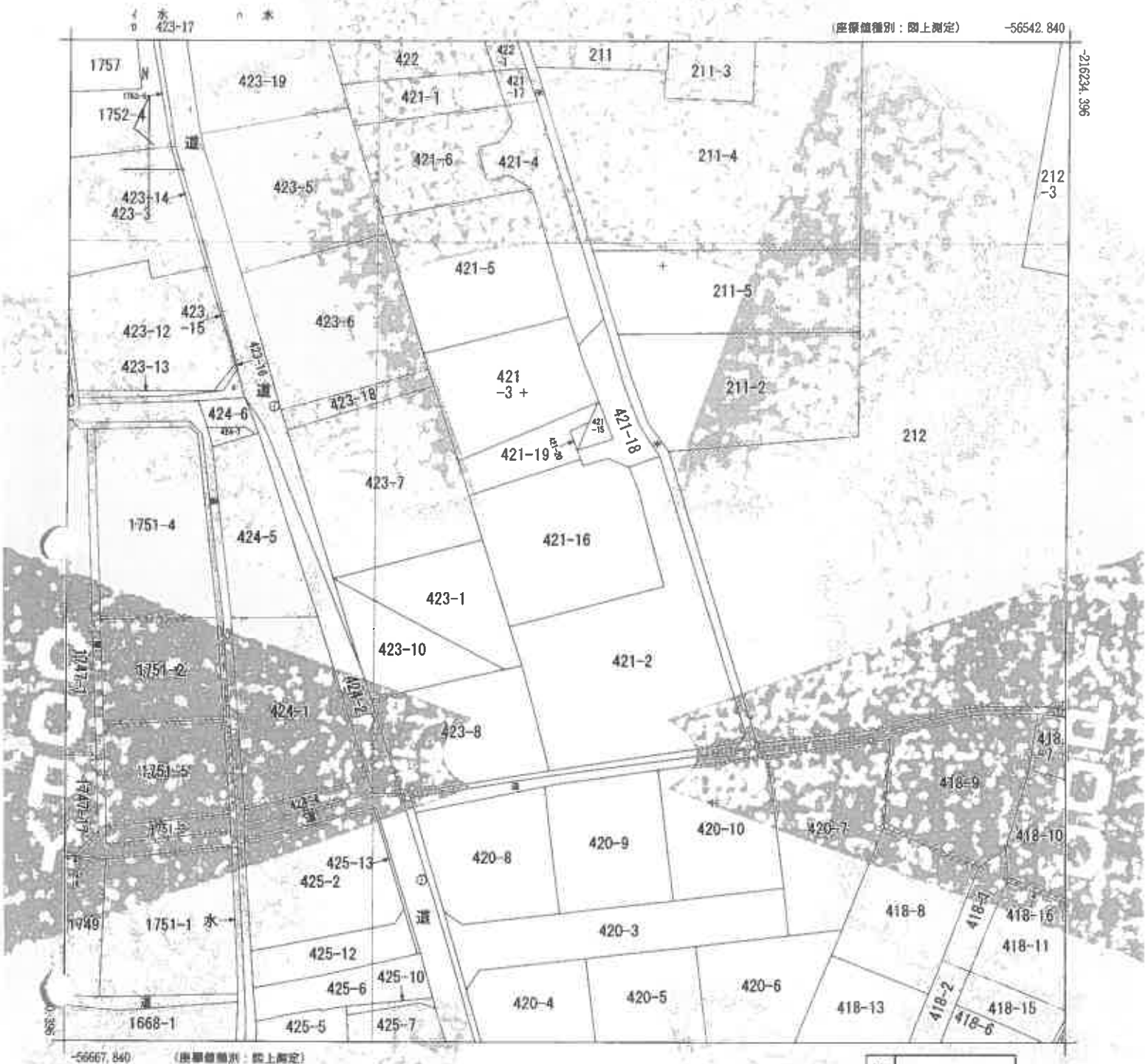
（特記事項）

■ 令和 ７ 年１０月１７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



地番区域見出	清水町

請求部分	所在	防府市清水町				地番	421番16		
出力縮尺	1/500	籍区分	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(余図)				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9月30日
山口地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：17-1
(1/1)

縮小（A3－A4）　【8 枚目】

公用

公用

登記年月日：昭和50年3月18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7年9月30日
山口地方法務局
登記官

縮小（A3－A4）【9枚目】

土地所在図
地積測量図

地番	421番16
土地の所在	~~防府市大字上右手加~~ 浄水町

C093820

① 土地所在図

② 地積測量図

421-3
421-16
421-1
421-2
421-18
421-17
421-15
421-14
421-13
421-12
421-11
421-10
421-9
421-8
421-7
421-6
421-5
421-4
421-19
421-20
421-21
421-22
421-23
421-24
421-25
421-26
421-27
421-28
421-29
421-30
421-31
421-32
421-33
421-34
421-35
421-36
421-37
421-38
421-39
421-40
421-41
421-42
421-43
421-44
421-45
421-46
421-47
421-48
421-49
421-50
421-51
421-52
421-53
421-54
421-55
421-56
421-57
421-58
421-59
421-60
421-61
421-62
421-63
421-64
421-65
421-66
421-67
421-68
421-69
421-70
421-71
421-72
421-73
421-74
421-75
421-76
421-77
421-78
421-79
421-80
421-81
421-82
421-83
421-84
421-85
421-86
421-87
421-88
421-89
421-90
421-91
421-92
421-93
421-94
421-95
421-96
421-97
421-98
421-99
421-100

求積

19.20	×	1/2	= 19.20
0.30	×	1/2	= 0.30
1.80	×	1.0	= 12.24
24.50 × (8.40 + 7.80)			= 122.85
24.00 × (7.80 + 7.80)			= 374.40
		1/2	642.95
			321.47 m²

昭和50年3月18日 登記

作製年月日	昭和 年 月 日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	(A1) 1/500	(A3) 1/1000

前	421-2	後	421-2 -16	新	421-2, -16, -19

請求番号：17-2

公用

登記年月日：平成22年4月28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7年9月30日
山口地方法務局
登記官

縮小（A3→A4）

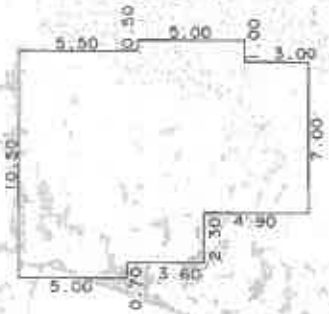
【10枚目】

各階平面図

建物図面
（各階平面図）

家屋番号	421番16
建物の所在	防府市浜水町　421番地16

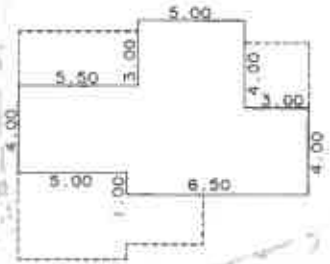
（主）1 階



求積表

10.50	×	5.00	=	52.5000
9.80	×	0.50	=	4.9000
10.30	×	3.10	=	31.9300
8.00	×	1.90	=	15.2000
7.00	×	2.00	=	20.0000
合計				125.5300
床面積				125.53㎡

（主）2 階



求積表

4.00	×	5.00	=	20.0000
5.00	×	0.50	=	2.5000
8.00	×	5.00	=	40.0000
4.00	×	3.00	=	12.0000
合計				74.5000
床面積				74.50㎡

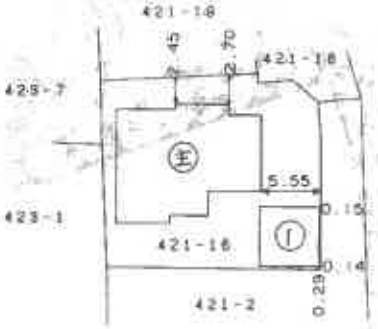
（付1）



求積表

5.51	×	5.54	=	30.5254
				30.5254
床面積				30.52㎡

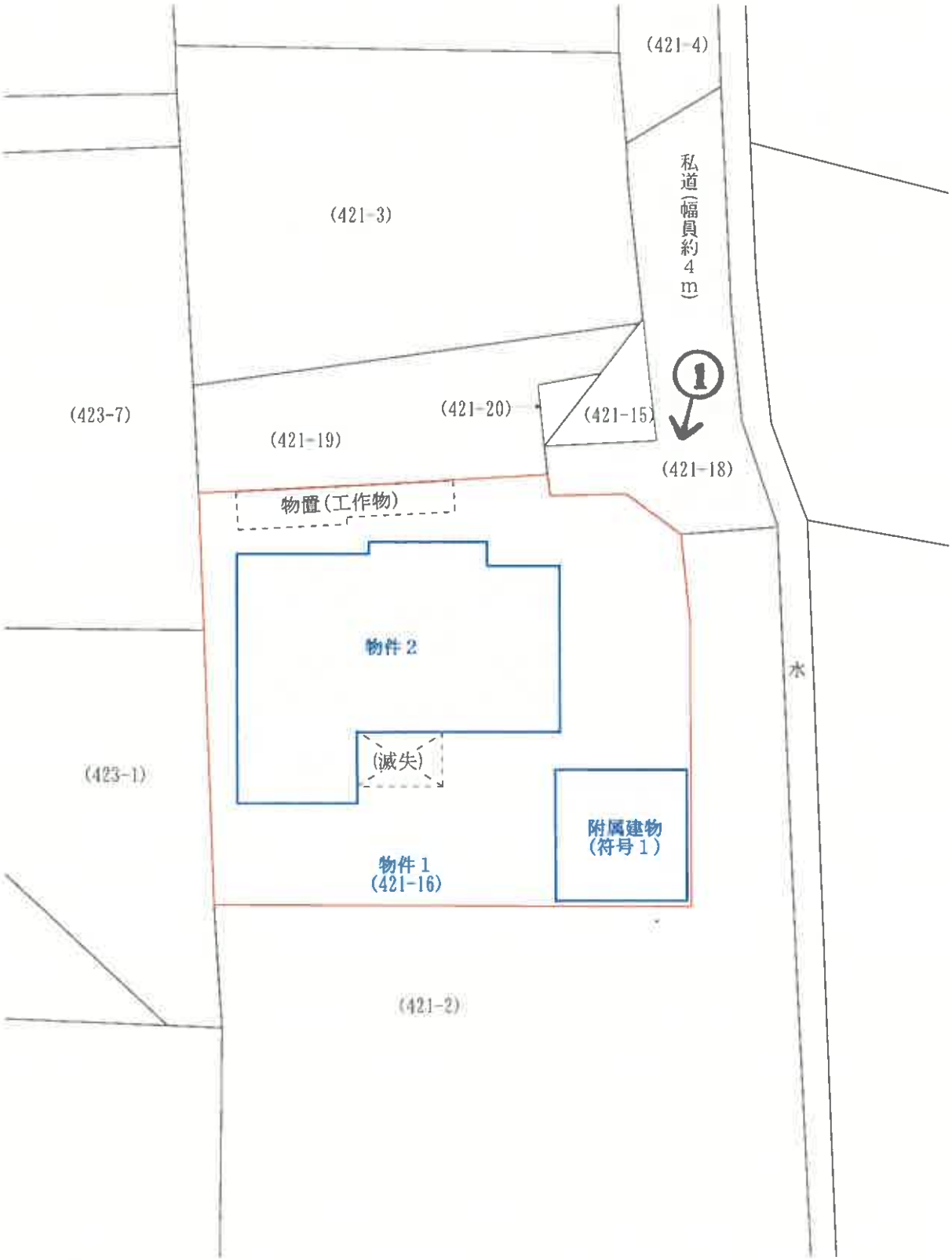




作成者	土地家屋調査士	縮尺 1/500	申請人

山口県土地家屋調査士会用紙

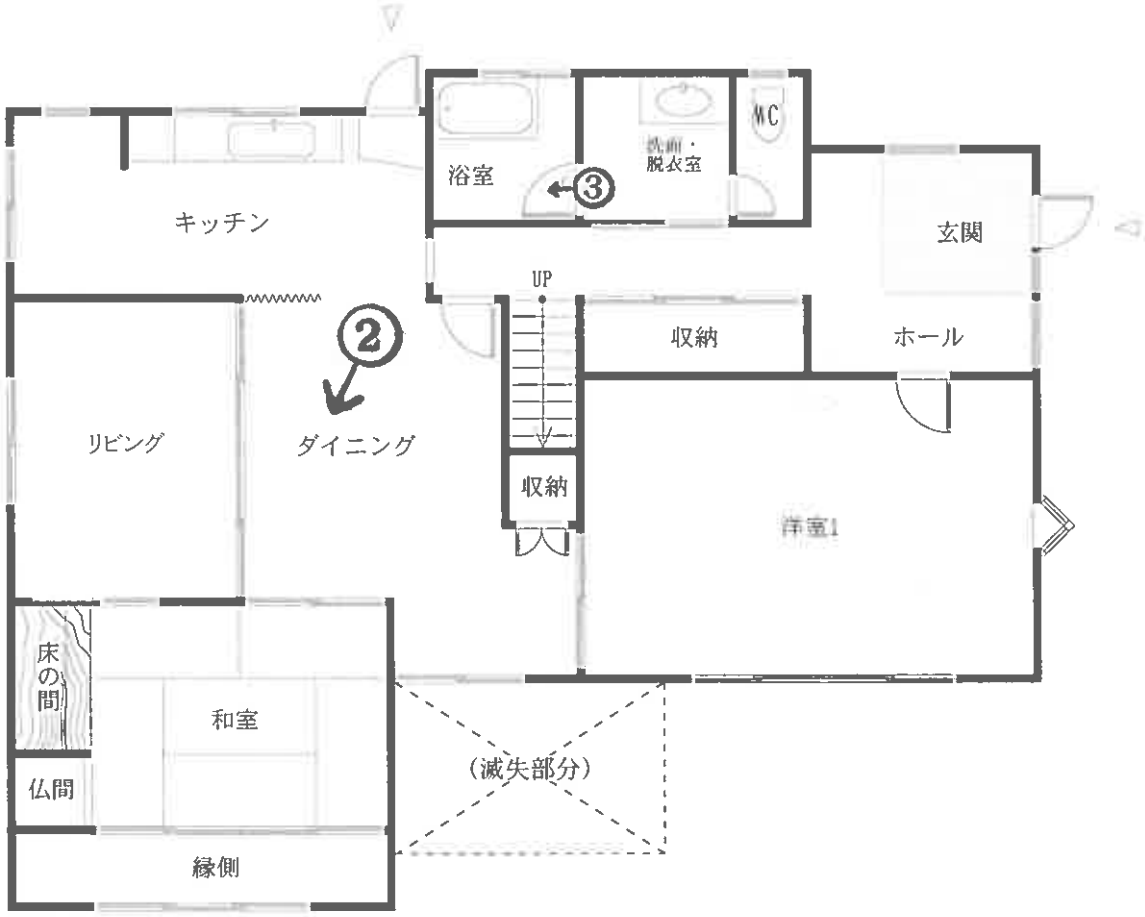
請求番号：17-3



撮　影　方　向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※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。	令和7年（ケ）第64号	1・2	評価人	約1/250

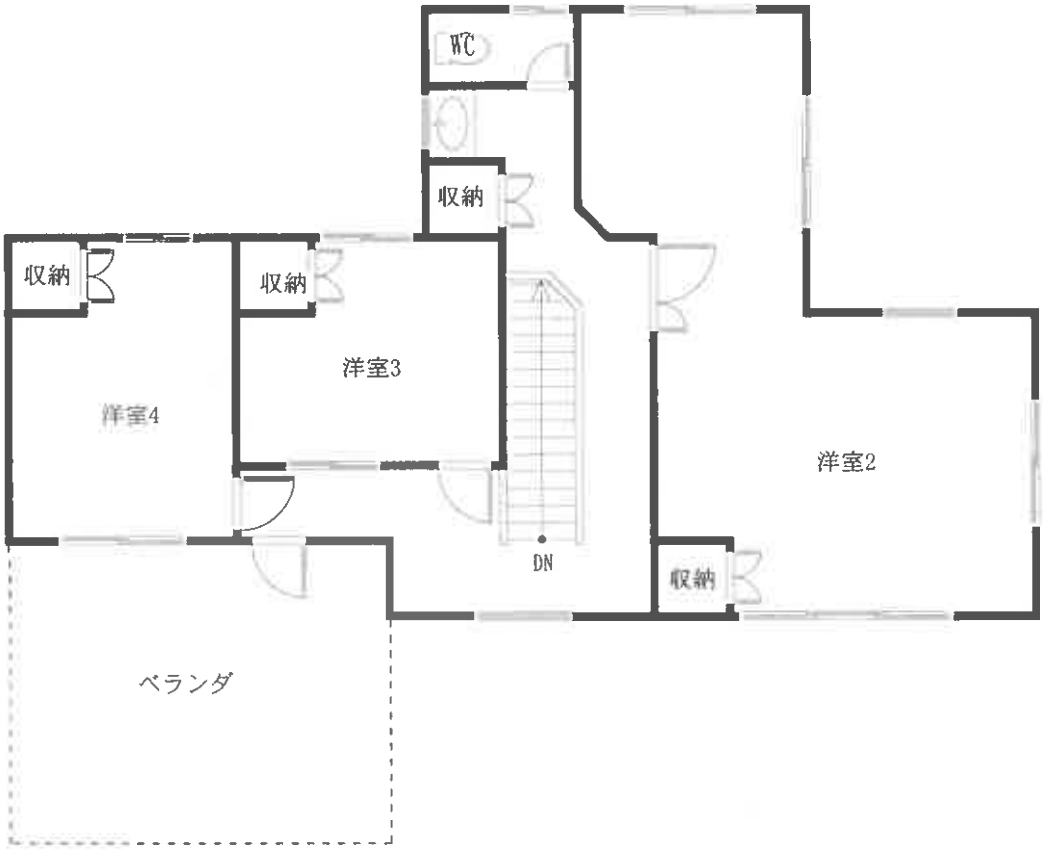


1階

撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】		【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	※本図は建物の間取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。	令和7年（ケ）第64号	2	評価人	約1/100

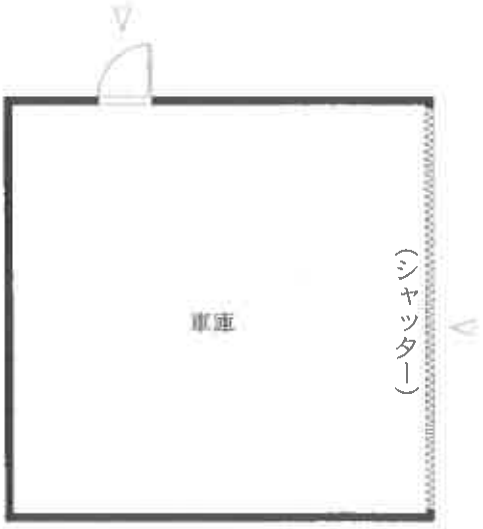


2階

N

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】		【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	※本図は建物の間取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。	令和7年（ケ）第64号	2	評価人	約1/100



【附属建物：符号１】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】		【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	※本図は建物の間取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。	令和7年（ケ）第64号	2	評価人	約1/100

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7年（ケ）第64号
令和7年10月17日現地調査
令和7年11月18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 邦夫

第１　評価額

一　括　価　格	
金 3,738,000円	
内　訳　価　格	
物　件　1（土地）	金 1,864,000円
物　件　2（建物）	金 1,874,000円

1　一括価格は、物件1、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	防府市清水町 421番16 宅地 331.47㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市清水町421番地16 421番16 居宅 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 1階　125.53㎡ 2階　74.50㎡	1階　約117.23m　(概測) 2階　74.50㎡
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 30.52㎡	

番号	特記事項
1	物件1土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図、地積測量図のとおりである。
2	・主である建物は、1階の一部が滅失しており、床面積は現況欄記載のとおりである。 ・建物については、現地調査の結果、概ね登記のとおりである。

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』駅の南西方約1.9㎞ 【道路距離】 『鍛冶屋河内』バス停の南西方約650m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が主体にアパートが見られる住宅地域を形成する。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	居住誘導区域内 都市機能誘導区域外 都市計画道路（環状一号線） 景観計画区域
画地条件	規模　331.47㎡　間口　約6m 形状　ほぼ正方形　奥行　約17m 接面状況　中間画地　地勢　概ね平坦地	
接面道路の状況	北側幅員約4mの私道※1に等高接面する。 ※1 私道：建築基準法第42条1項2号	
土地の利用状況等	本件土地は物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　：あり ガス配管　：あり　（特記事項のとおり） 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。	
土壌汚染等	【土壌汚染・地下埋設物について】 対象地の土壌汚染及び地下埋設物の存否については不明であり、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特記事項	・本件土地内にボーリング井戸と個別浄化槽がある（居住者の回答）。 ・本件土地内に物置（工作物）が設置してある。当該物置については、経年、構造等に鑑み、経済的市場価値はないものと判断した。 ・本件土地には、防府市大字仁井令字宗近422番1、同所字同421番4、同所421番15、同所字同421番20、同所字同421番17、同所字同421番18の土地を承役地として、通行を目的とした要役地地役権が設定されている。 ・前面道路にはガス配管が敷設されているものの、対象地内への引き込みは行われていない。	

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（登記簿）　：　昭和51年3月19日新築 昭和62年月日不詳増築 経過年数　：　約　50　年 経済的残存耐用年数　：　概ね満了している。
仕　　様	構　　造：　鉄筋コンクリート造　2階建
	屋　　根：　コンクリート屋根
	外　　壁：　吹付タイル等
	内　　壁：　クロス、角タイル等
	天　　井：　クロス、吸音ボード、和室天井等
	床　　：　カーペット、畳等
	設　　備：　電気、給排水、ＬＰガス、トイレ等
	そ の 他：　－
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　：　附属資料の「建物間取図」のとおり
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	・本件建物は築後約50年を経過しており、老朽化の進行が著しい。 ・床組の一部に抜け落ちが生じ、コンパネによる仮補修が施されている箇所が見受けられる。 ・キッチン部分では床が抜け落ち、食器棚が傾斜している。 ・1階の一部は台風被害により倒壊・滅失している。 ・ガス給湯器は故障しており、既に取り外されている。 ・上記事情を総合的に勘案すると、当該建物の耐用年数は概ね限界に達しているものと思料される。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。

3.　建物の概況及び利用状況（物件2）

区　　分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿）　：　昭和51年月日不詳新築 経過年数　：　50　年 経済的残存耐用年数　：　概ね満了している。
仕　　様	構　　造　：　軽量鉄骨造　平家建
	屋　　根　：　スレートぶき
	外　　壁　：　スレート等
	内　　壁　：　あらわし
	天　　井　：　あらわし
	床　　：　土間コンクリート等
	設　　備　：　電気等
	そ の 他　：　－
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　：　車庫 間取り　：　附属資料の「建物間取図」のとおり
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	・本件建物を車庫として利用する、すなわち自動車の出入りを行う場合には、隣地（421番2）を通行する必要があるため、この点に留意されたい。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合等を含む）については、その詳細は不明である。

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/㎡) 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	24,000	93 ／ 100	331.47	70 ／ 100	5,179,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格　　防府　　－４

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,300 円/㎡	×	102 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 133	＝	24,000 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：必要なし。

◇ 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：

個別的要因	物件1
間口狭小	93 ／ 100
相乗積	93 ／ 100

ウ　地　　積：　登記数量による。

エ　建付減価：　本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	主である建物	250,000	191.73	0.02	959,000
	附属建物符号1	100,000	30.52	0.03	92,000

イ 現況延床面積： 主である建物は、概測面積を採用し、附属建物は、公簿面積を採用する。

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び現況観察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
1	5,179,000	40%	法定地上権	2,072,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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） 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	5,179,000	▲　2,072,000		1.00	0.60	1,864,000
2	1,051,000	＋　2,072,000	1.00	1.00	0.60	1,874,000
一括価格（合計）						3,738,000

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　　－　４　】

所　　在 ： 防府市東仁井令町４５１番１２
価　　格 ： 31,300円/㎡
位　　置 ： JR山陽本線「防府」駅から1.8kmに位置する。
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地　　積 ： 226㎡
供給処理施設 ： 水道・ガス・下水
接 面 道 路 ： 北側4m市道に接面
用途指定等 ： 第1種中高層住居専用地域
（ 建蔽率　60% 、 容積率　200% ）
地域の概要 ： 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

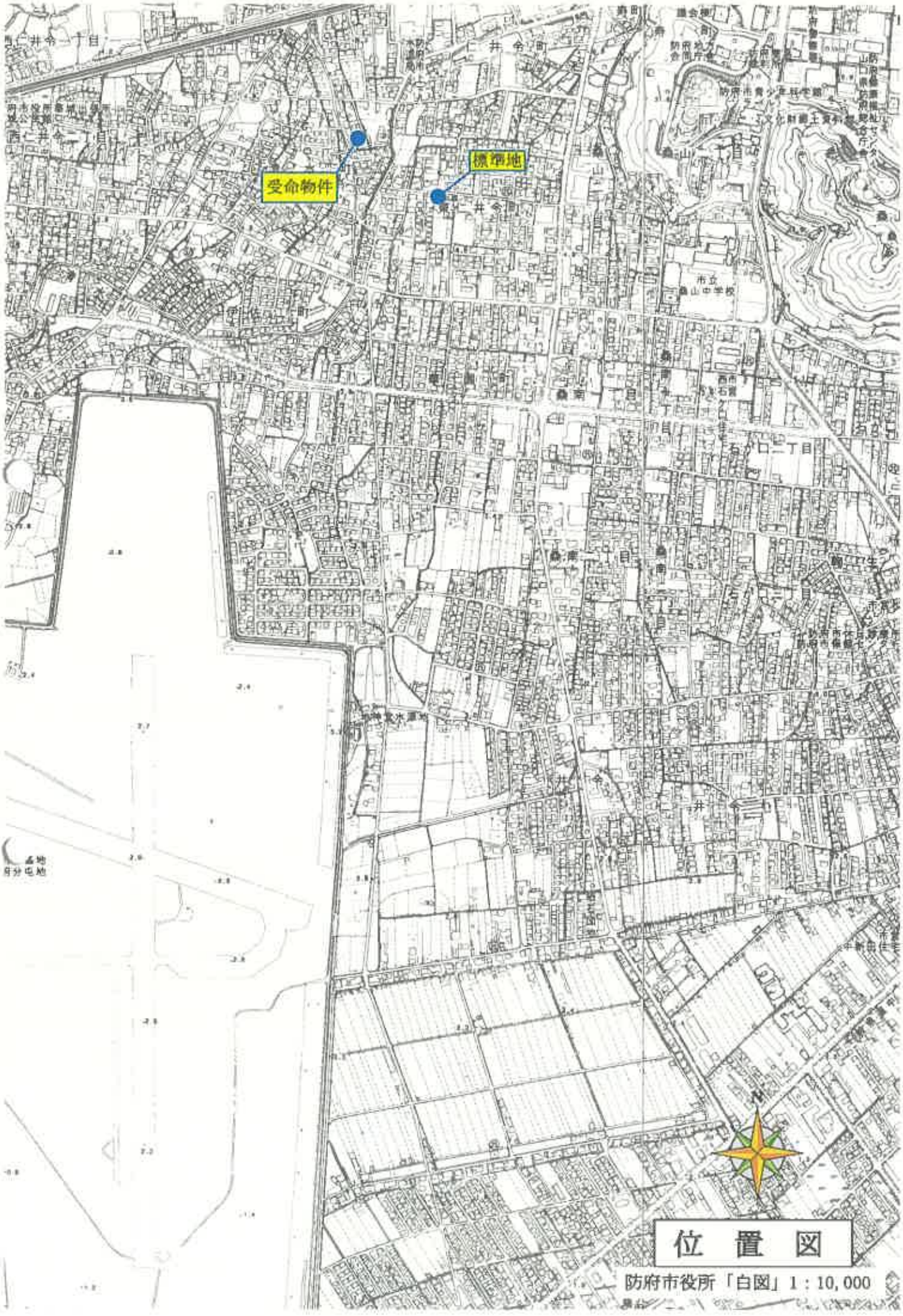
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1　：　　5,161,982　円
物件2　：　　6,997,230　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

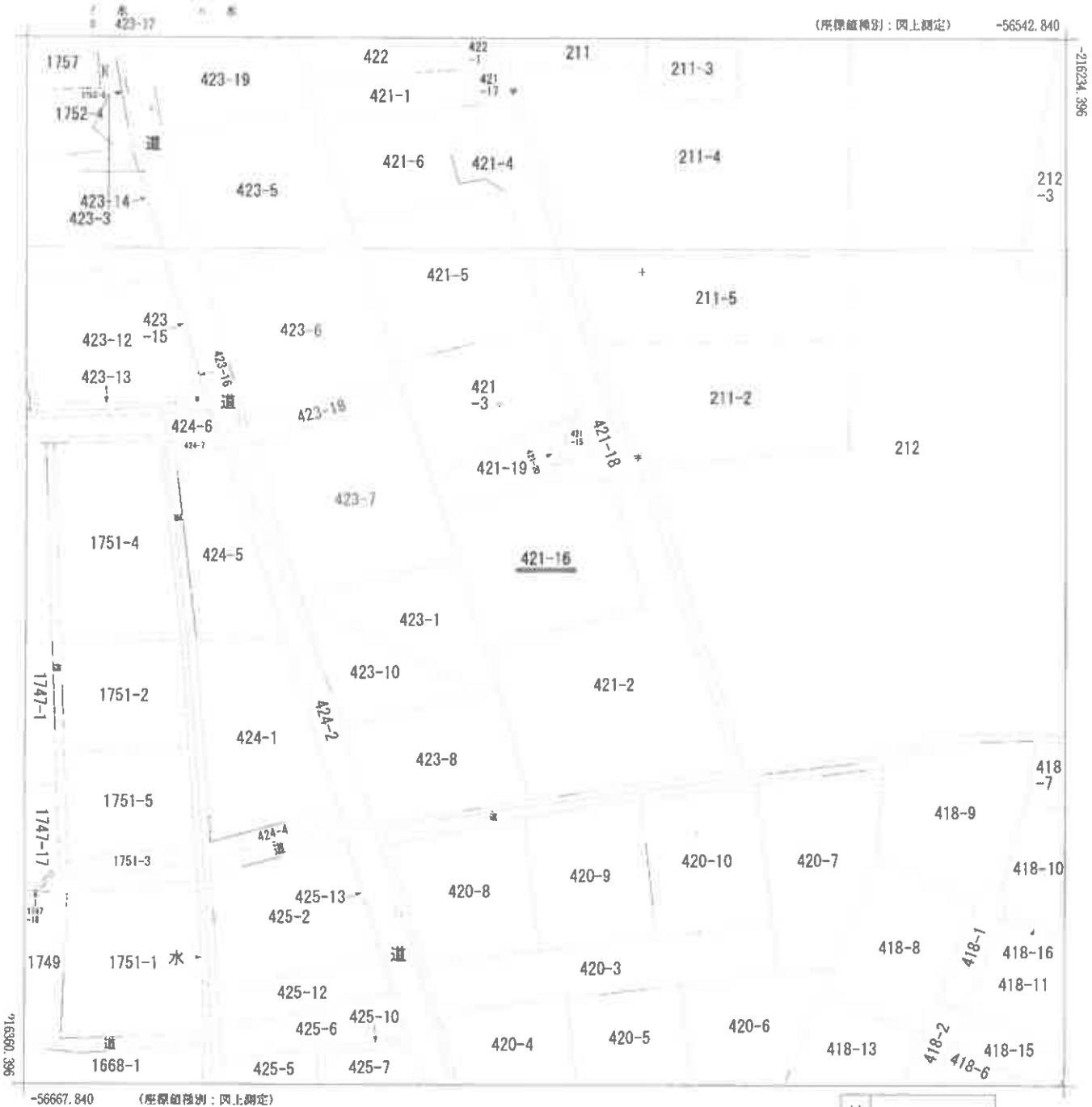
1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)
2 公図写し(法務局備付)
3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
5 土地建物位置関係図
6 建物間取図
7 現況写真


受命物件
標準地
位　置　図
防府市役所「白図」1：10,000



位置図

防府市役所「白図」1：2,500



地番区域見出	清水町

請求部分	所在	防府市清水町			地番	421番16		
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	

縮小【A3→A4】

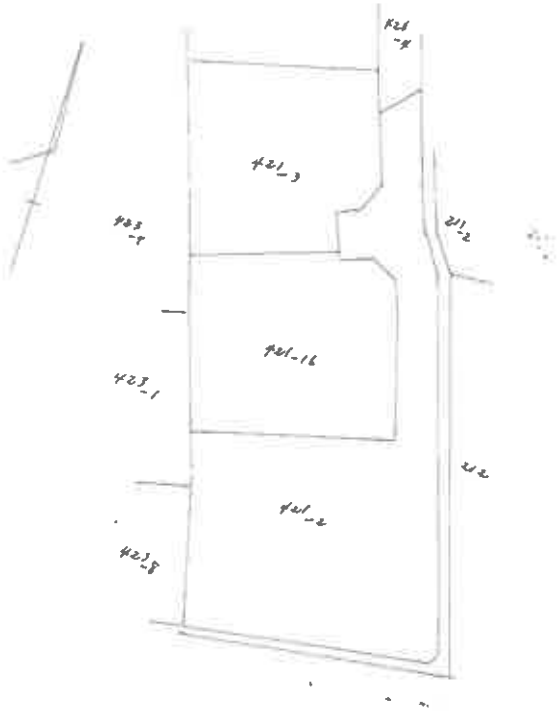
登記年月日：昭和50年3月18日

土地所在図
地積測量図

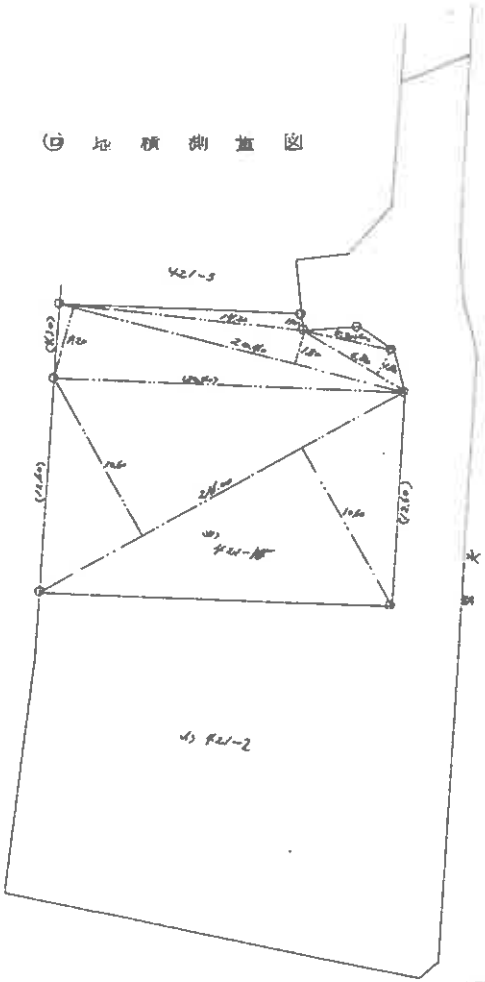
地番	421番16
土地の所在	~~[illegible]~~ 湯水町 ~~[illegible]~~

C093820

④ 土地所在図



⑤ 地積測量図



求積

14.2m	×	1m	= 14.2㎡
3.3m	×	1m	= 3.3㎡
6.8m	×	1.8m	= 12.24㎡
20.4m × (12.2m ÷ 1.8m)			= 122.8㎡
24m × (10.4m ÷ 14.6m)			= 208.8㎡
			642.9㎡
½			321.45㎡

昭和50年3月18日 登記

昭和 年 月 日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺	① 1/500	② 1/300

前	421-2	後	421-2 -16	新	421-2, -16, -18

縮小【A3→A4】

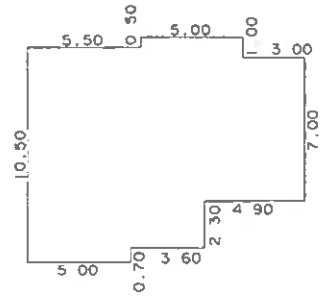
登記年月日：平成22年4月28日

各階平面図

家屋番号	421番16
建物の所在	防府市浦水町　421番地16

建物図面
（各階平面図）

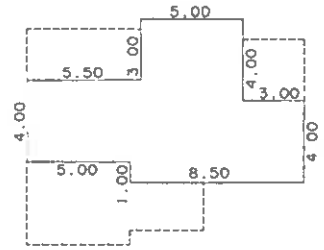
（主）1　階



求積表

10.50	× 5.00	=	52.5000
9.80	× 0.50	=	4.9000
10.30	× 3.10	=	31.9300
8.00	× 1.90	=	15.2000
7.00	× 3.00	=	21.0000
合　計			125.5300
床面積			125.53 ㎡

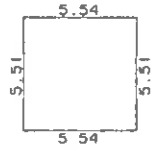
（主）2　階



求積表

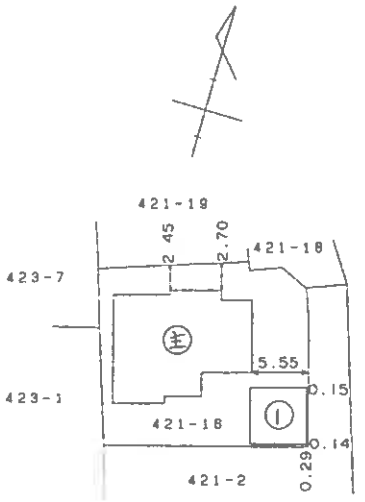
4.00	× 5.00	=	20.0000
5.00	× 0.50	=	2.5000
8.00	× 5.00	=	40.0000
4.00	× 3.00	=	12.0000
合　計			74.5000
床面積			74.50 ㎡

（符1）



求積表

5.51	× 5.54	=	30.5254
			30.5254
床面積			30.52 ㎡



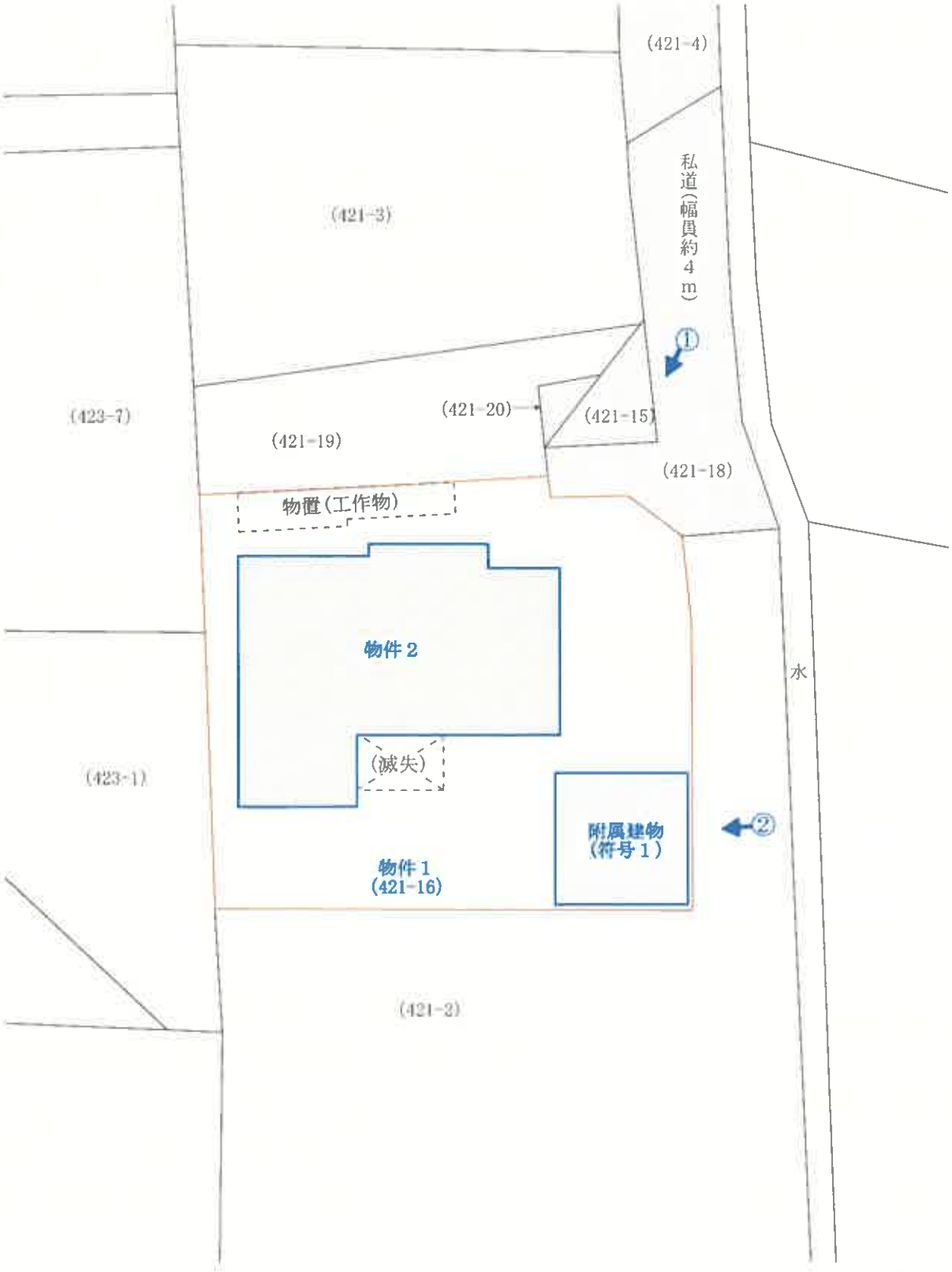
作成者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

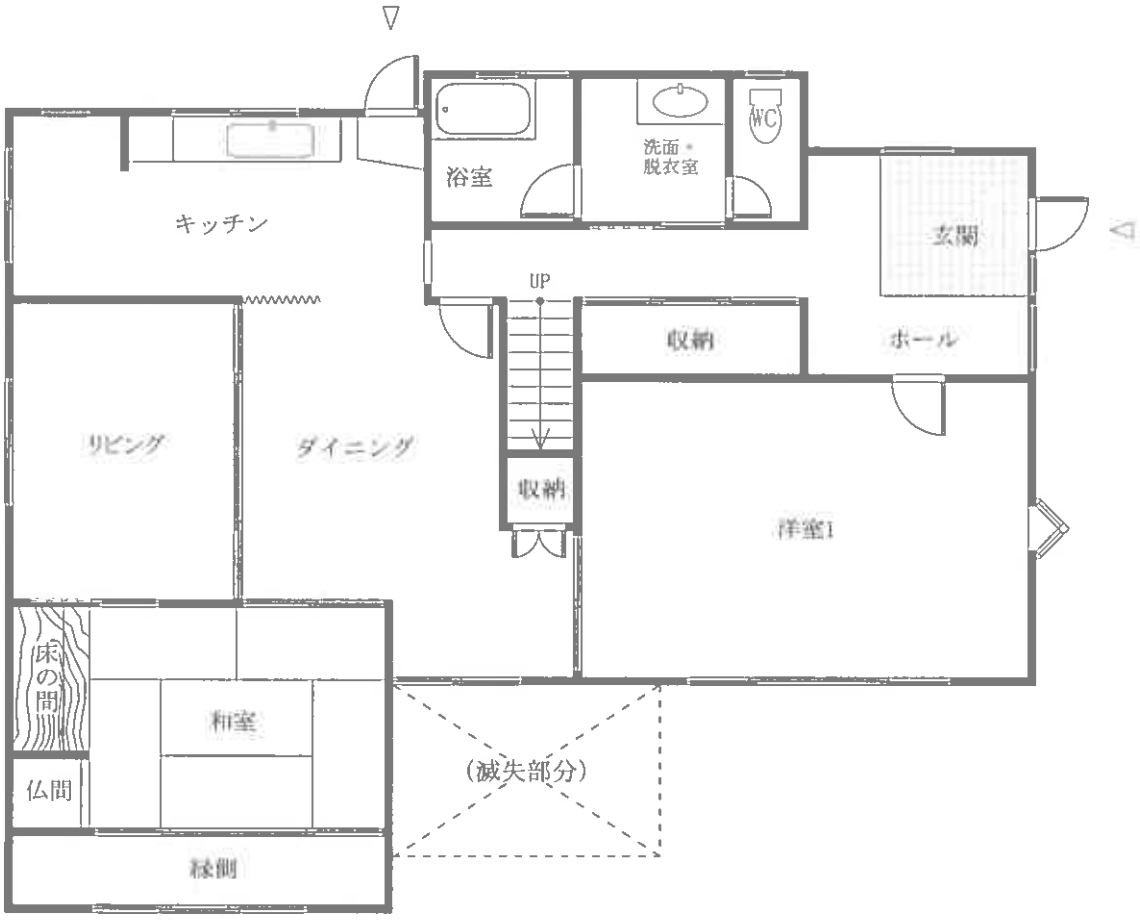
山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】

登記年月日：2025／10／16



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※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。	令和7年（ケ）第64号	1・2	評価人	約1/250



1階



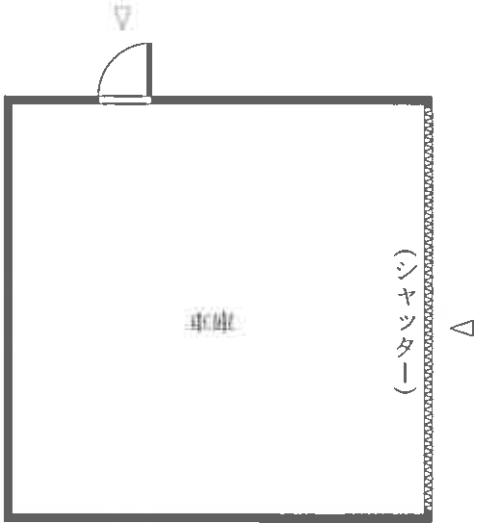
【図面名称】		【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。	令和7年（ケ）第64号	2	評価人	約1/100



2階



【図面名称】		【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	※本図は建物の間取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。	令和7年（ケ）第64号	2	評価人	約1/100



【附属建物：符号１】



【図面名称】		【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	※本図は建物の間取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。	令和7年（ケ）第64号	2	評価人	約1/100

現況写真

①

受命物件



②

受命物件

