

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

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 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月13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 7年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 防府市大字田島字久淵  
地 番 10077番6  
地 目 宅地  
地 積 191.70平方メートル
- 2 所 在 防府市大字田島字久淵10077番地6  
家屋 番号 10077番6  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 64.64平方メートル  
2階 53.46平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

---

---

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

【物件番号2】

地番10078番4を承役地とする地役権設定登記がある。

### 《 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。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 防府市大字田島字久淵                       |
|   | 地 番   | 10077番6                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.70平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 防府市大字田島字久淵10077番地6               |
|   | 家屋 番号 | 10077番6                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 64.64平方メートル<br>2階 53.46平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 69号

令和 6 年11月26日受理

令和 7 年 1 月15日提出

# 現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 大森 幹也

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 防府市大字田島字久淵                       |
|   | 地 番   | 10077番6                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 191.70平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 防府市大字田島字久淵10077番地6               |
|   | 家屋 番号 | 10077番6                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 64.64平方メートル<br>2階 53.46平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県防府市大字田島77番地の6 (住居表示未実施)
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 ■「その他の事項」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	■「その他の事項」のとおり
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: □「その他の事項」のとおり □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある 種類: □「その他の事項」のとおり 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	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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 )



そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

■物件1（土地）について

(形状等)

公道から本土地に立ち入るためには、

- ・ 10077番2の土地
- ・ 10078番4の土地
- ・ 2254番18の土地

を利用することになる。

- ・ 10077番2の土地について

標記の土地は、地目は「公衆用道路」であるが、個人が所有（共有）する土地である。本件所有者が共有持分（持分6分の1）を有しているが、本件競売事件の対象ではない。

- ・ 10078番4の土地について

標記の土地には、物件1の土地を要役地とする地役権（目的：通行／範囲：全部）が設定登記されている。

- ・ 2254番18の土地について

標記の土地は、地目は「公衆用道路」であるが、個人が所有（共有）する土地である。本件所有者が共有持分（持分49分の6）を有しているが、本件競売事件の対象ではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目 )

関係人の陳述等

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

この家には、家族で住んでいます。

(令和6年12月23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

( 4 枚目 )

執行官の意見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(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 )

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月27日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月6日受領 (郵券：110円+110円使用)
" " 14:20 - 14:30	防府市役所	占有資料交付
" " 15:00 - 15:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 16:35 - 16:50	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
令和6年11月28日 (木) 16:30 - 16:40	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
令和6年11月29日 (金)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券：410円使用)
令和6年12月23日 (月) 12:30 - 13:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者と面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 )



請求部	所在	防府市大字田島字久淵				地番	10077番6			
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			備考年月日(原図)		補記事項				

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和59年9月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

X 土地所在図  
○ 地積測量図 1/4

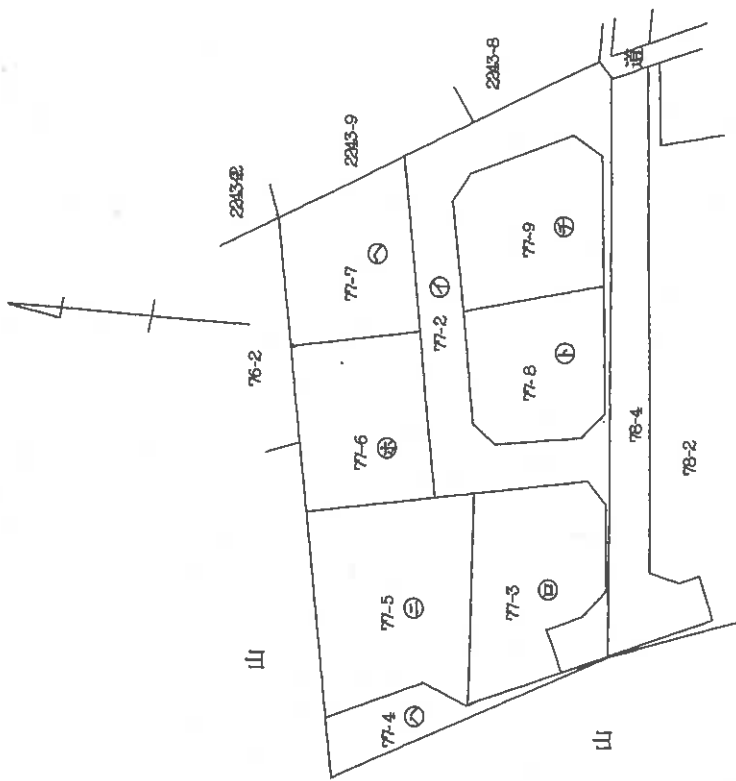
地番 77-2~9

土地の所在 防府市大字田島字久刺

前 77-2 後 77-2~9 新

昭和59年9月28日登記

0040768



作製者

土地家屋調査士

(昭和59年9月26日作製)

申請人

地図番号 L3 21-3・4 L3 31-1・2

縮尺 1/500

国土院土地家屋調査士会用品

縮小 (A3-A4)

( 8 枚目)

(1) 平成31年2月19日  
この図面に配線されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を配線した日  
付である。

( 9 枚目)

縮小 (A3→A4)

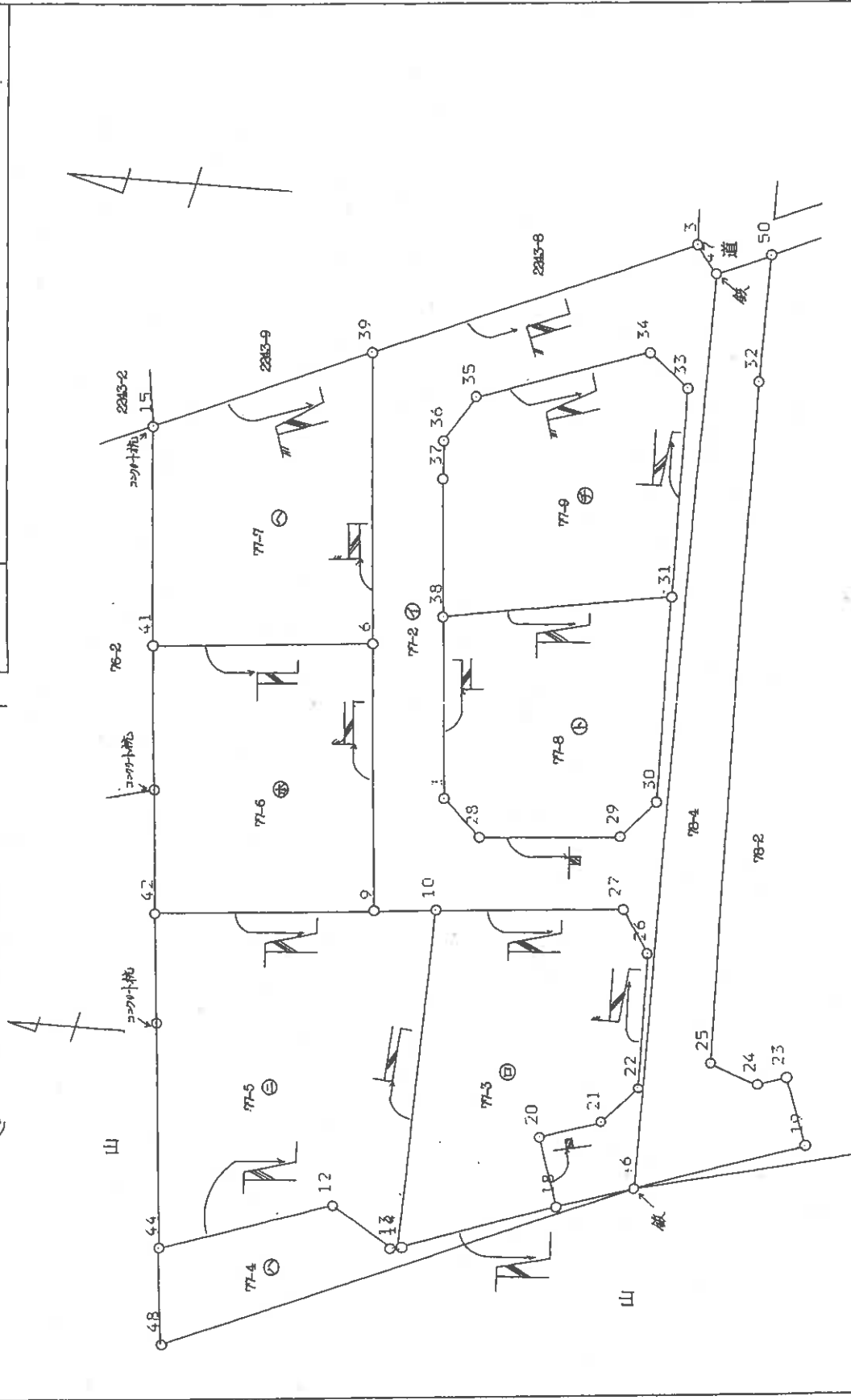
前 同 後 新

土地所在図  
山地積測量図

地番 (山) 77-2-9

土地の所在 防府市大字田島字久洲

0040769 昭平59年9月28日登記



製作者 土地家屋調査士

申請人 (昭和59年9月28日作製)

地図番号 L3 21-3・4 L3 31-1・2

縮尺 1/250

縮小 (A3-A4)

(10枚目)



(1) 平成31年2月19日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日  
付である。

( 11 枚目)

縮小 (A3-A4)

前 前同 後 新

0040770

昭和59年9月28日登記

土地の所在 防府市大字田島字久刈

山地所在 地積測量

3/4

座標求積表

NO.	標識	X座標	Y座標	倍面積	辺長
14		74.342	97.132	-619.540290	9.291
18		76.581	106.149	-206.687700	4.105
20		80.580	105.222	-461.024830	3.589
21		81.410	108.714	-234.038664	7.990
22		83.466	110.885	70.156240	7.672
26		91.112	111.518	1128.685540	2.881
27		93.628	110.115	1215.507409	10.652
10		93.623	99.463	-497.050612	19.421
14		74.342	97.132	396.007093	
倍面積計				198.0035465	
面積計				198.00	

㊦ 地番 77-3

13		74.296	96.903	-190.315520	0.234
14		74.342	97.132	1289.095087	19.421
10		93.623	99.463	1494.285440	16.100
42		93.580	83.363	-751.404168	19.213
44		74.367	83.495	-1029.050592	10.253
12		76.749	93.467	-272.294840	4.222
13		74.296	96.903	540.315407	
倍面積計				270.1577035	
面積計				270.15	

㊧ 地番 77-5

48		68.867	83.533	-1037.645150	28.446
46		77.595	110.607	1273.433440	14.095
13		74.296	96.903	1029.050592	4.222
12		76.749	93.467	738.761778	10.253
44		74.367	83.495	-1867.122104	5.500
48		68.867	83.533	136.678556	
倍面積計				68.339278	
面積計				68.33	

㊨ 地番 77-4

座標求積表

NO.	標識	X座標	Y座標	倍面積	辺長
42		93.580	83.363	-1178.919000	12.623
9		93.565	95.986	1375.389032	15.213
6		108.778	83.342	1370.161800	12.621
41		108.743	83.342	-1183.225520	15.163
42		93.580	83.363	383.406312	
倍面積計				191.703156	
面積計				191.70	

㊩ 地番 77-6

15		121.185	83.382	-1368.095683	12.442
41		108.743	83.342	-1376.694368	12.621
6		108.778	95.963	1576.386719	16.521
39		125.299	95.998	1533.717360	13.270
15		121.185	83.382	365.314028	
倍面積計				182.657014	
面積計				182.65	

㊪ 地番 77-7

28		97.754	102.036	-991.727192	7.983
29		97.736	110.019	-312.008235	2.932
30		99.715	112.183	1356.455220	11.665
31		111.340	113.148	1449.790516	13.192
38		110.267	100.000	-203.600000	10.267
1		100.000	100.000	-979.397326	3.031
28		97.754	102.036	319.512983	
倍面積計				159.7564915	
面積計				159.75	

㊫ 地番 77-8

作製者 土地家屋調査士

(昭和59年9月28日作製)

申請人

地図番号 L3 21-3・4 L3 31-1・2

縮尺 1/

縮小 (A3-A4)

(12 枚目)

(1) 平成31年2月19日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

( 13 枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和59年9月28日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

前 前同 後

山 地積測量図

土地所在図 4/4

地番 (山) 77-2-9

土地の所在 防府市大字田島字久刺

昭和59年9月28日登記

0040771

座標求積表

NO.	標識	X座標	Y座標	倍面積	辺長
38		110.267	100.000	-1568.669260	13.192
31		111.340	113.148	156.256908	11.928
33		123.231	114.089	1529.217030	2.988
34		125.243	111.880	1448.251706	10.319
35		122.702	101.879	226.071885	2.991
36		120.315	100.077	9.099860	2.136
37		118.180	100.000	-1449.790516	7.913
38		110.267	100.000	350.437613	
倍面積計				175.2188065	
面積計				175.21	
面積合計				1245.835996	
① 地番 77-9				1527.000000	281.1640040
① 77-2				-	

作製者 土地家屋調査士

申請人 (昭和59年9月28日作製)

地図番号 L3 21-3・4 L3 31-1・2

縮尺 1/

山口県土地家屋調査士会用品

縮小 (A3-A4)

( 14 枚目)

(1) 平成31年2月19日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

( 15 枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成1年5月2日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

0040966

各階平面図

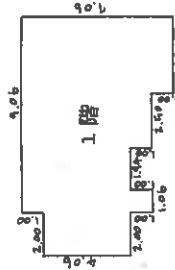
77-6

建物図面  
(各階平面図)

防府市大字田島字久洲77番地6

家屋番号

建物の所在



求積

- 1, 00 X 9, 06 = 9, 0600
- 4, 06 X 11, 06 = 44, 9036
- 1, 00 X 1, 06 = 1, 0600
- 1, 00 X 2, 50 = 2, 5000
- 2, 00 X 3, 56 = 7, 1200

計

64, 6436

1階床面積 64, 64 m<sup>2</sup>



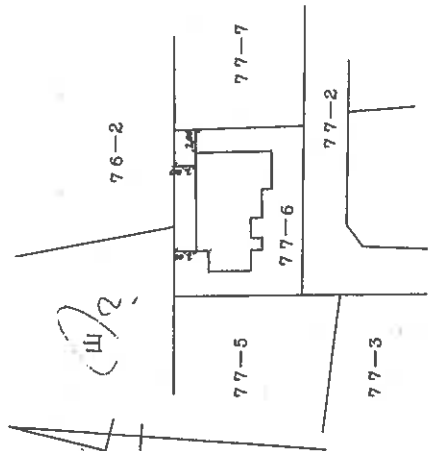
求積

- 6, 06 X 3, 00 = 18, 1800
- 4, 06 X 2, 50 = 10, 1500
- 7, 06 X 3, 56 = 25, 1336

計

53, 4636

2階床面積 53, 46 m<sup>2</sup>



昭和17年5月2日登記

作製者

土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/250

申請人

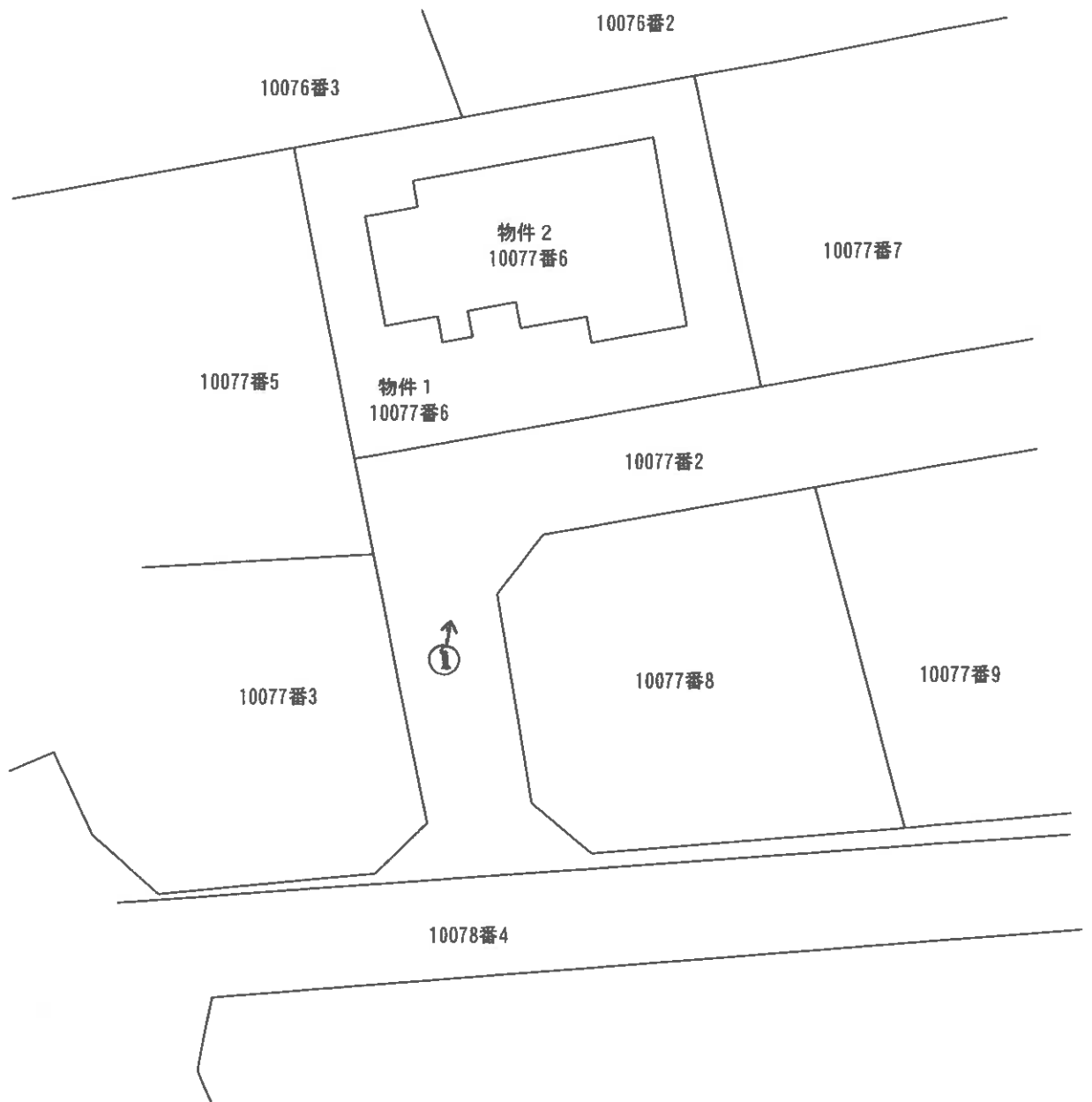
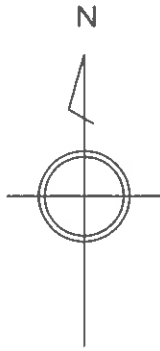
縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(1) 平成31年2月15日  
所在及び家庭番号変更

( 17 枚目)

縮小 (A3→A4)



縮尺：約1/250

土地・建物位置の概略を示した図面であり、  
実測図ではない。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

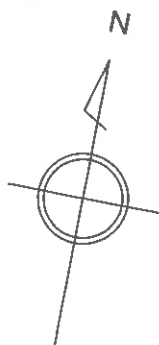
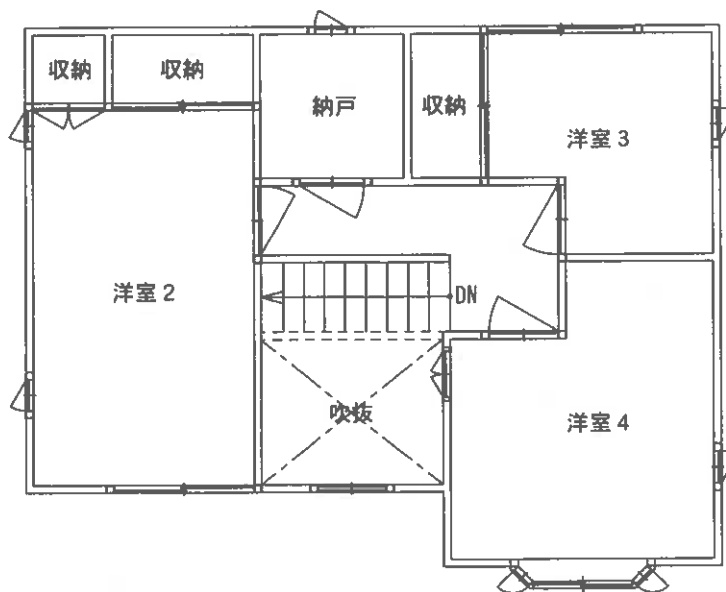
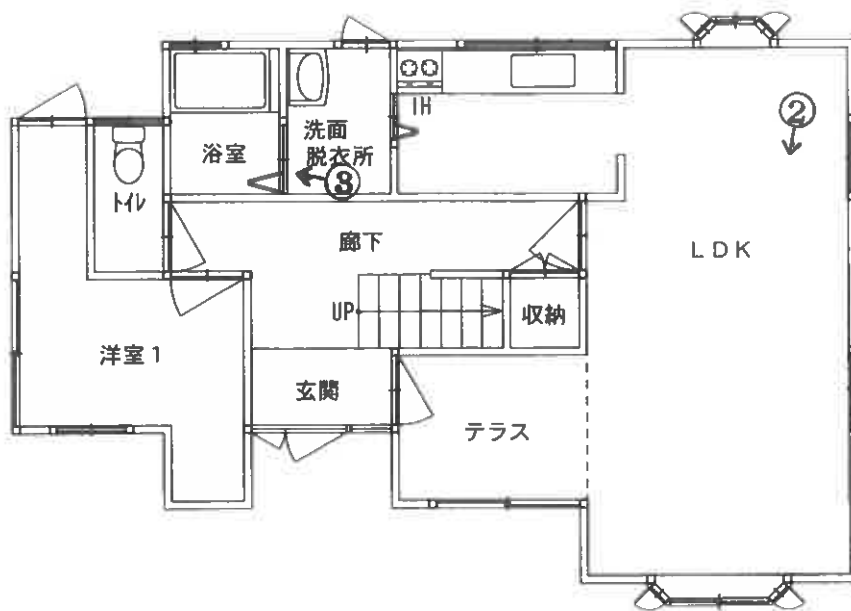
事件番号

令和6年(ケ)第69号

( 18 枚目)

土地建物位置関係図





※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

目視可能な範囲に基ついて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和6年(ケ)第69号	
家屋番号	10077番6	縮尺：約1/100

( 19枚目)

間 取 図

○写真1



物件2

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和6年(ケ)第69号

令和6年12月23日 現地調査

令和7年1月7日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,765,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 945,000 円
物 件 2 ( 建 物 )	金 1,820,000 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	防府市大字田島字久淵 10077番6 宅地 191.70 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市大字田島字久淵10077番地6 10077番6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 64.64m <sup>2</sup> 2階 53.46m <sup>2</sup> 118.10m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	<p>※本件土地については法務局備付の公図、地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成した。土地については概ね公図、地積測量図のとおりであると思われることより、評価においては公簿面積を採用することとした。建物についても概ね建物図面のとおりであると思われるため、評価に当たっては登記数量を採用した。</p>		

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6.2km【道路距離】 最寄バス停『北山手』の南西方約300m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJR山陽本線『防府』駅の南西方約6.2km付近に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件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1種住居地域 60% 200% 無 景観計画区域 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) 騒音規制法及び振動規制法に基づく指定地域(第2種区域)
画地条件	物件1 面積 191.70㎡	間 口 : 約 15.5m 奥 行 : 約 12m 形 状 : ほぼ長方形 接 面 状 況 : 中間画地 地 勢 : ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側 幅員 約4m 舗装 公衆用道路 高低差 0~約1m高 ※建築基準法第42条第1項第2号道路	
土地の利用状況等	現状は物件1は物件2の建物の敷地 隣地は戸建住宅等 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、通常のコスト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。	

<p>特記事項</p>	<p>※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：防府市文化スポーツ観光交流部文化振興課への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 土壌汚染について：山口県山口環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 防府市上下水道局下水道課への照会によれば、本件土地は前面道路に下水道の本管が埋設されており、敷地内への引き込みはされているが、家の中に接続はされていないとのことであるので、下水道を利用するためには下水道の接続工事等が必要になると思われるため、十分に留意が必要である。詳細については防府市上下水道局下水道課に問い合わせることが必要である。</p> <p>※ 防府市の市道から物件1土地（10077番6）へ至るためには2254番18、10077番2、10078番4（何れも公簿地目は公衆用道路）が存する。2254番18及び10077番2については本件土地所有者が共有持分を有しているが、本件競売事件の売却対象になっていないため、十分に留意が必要であると思われる。なお、10078番4については物件1土地（10077番6）を要役地とする通行のための地役権が設定登記されている。</p>
-------------	---

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) : 平成1年5月2日 新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数を超過と判断
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造2階建
	屋 根 : スレート葺
	外 壁 : サイディング等
	内 壁 : クロス等
	天 井 : クロス等
	床 : フローリング、Pタイル等
	設 備 : 給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等 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 : 別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※ 本件建物については築後約36年経過しており、キッチンの床の座が緩くなっている部分が認められたが、保守管理の状態は概ね経年相応の状態と思われる。尚、雨漏りその他建物の瑕疵(アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む)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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,800	104 / 100	191.70	95 / 100	3,750,000

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 -13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,200 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 105 = 19,800 \text{ 円/m}^2$

◇ 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・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	方位	4	104 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			104 / 100

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 (建物)

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現 況 延 床 面 積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	118.10	0.10	2,834,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率： 本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、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	3,750,000	40%	法定地上権	1,500,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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) 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	3,750,000	▲ 1,500,000	/	0.70	0.60	945,000
2	2,834,000	+ 1,500,000	1.00	0.70	0.60	1,820,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,765,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：公道から本件土地に至るまでの公衆用道路の持分が売却対象になっていないこと等の事情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 地価公示価格【 防府 -13 】

所 在 : 防府市大字田島字白浜2302番1

価 格 : 21,200 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の南西方、道路距離約6.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 314m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 西側 8 m 市道 に接面

用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域  
( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ市道沿いの既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 2,544,434 円

物件 2 : 2,154,529 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 (防府市役所『防府市地形図』縮尺1:2,500)
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し (法務局備付)
- 3 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 間取図
- 7 現況写真【1枚】

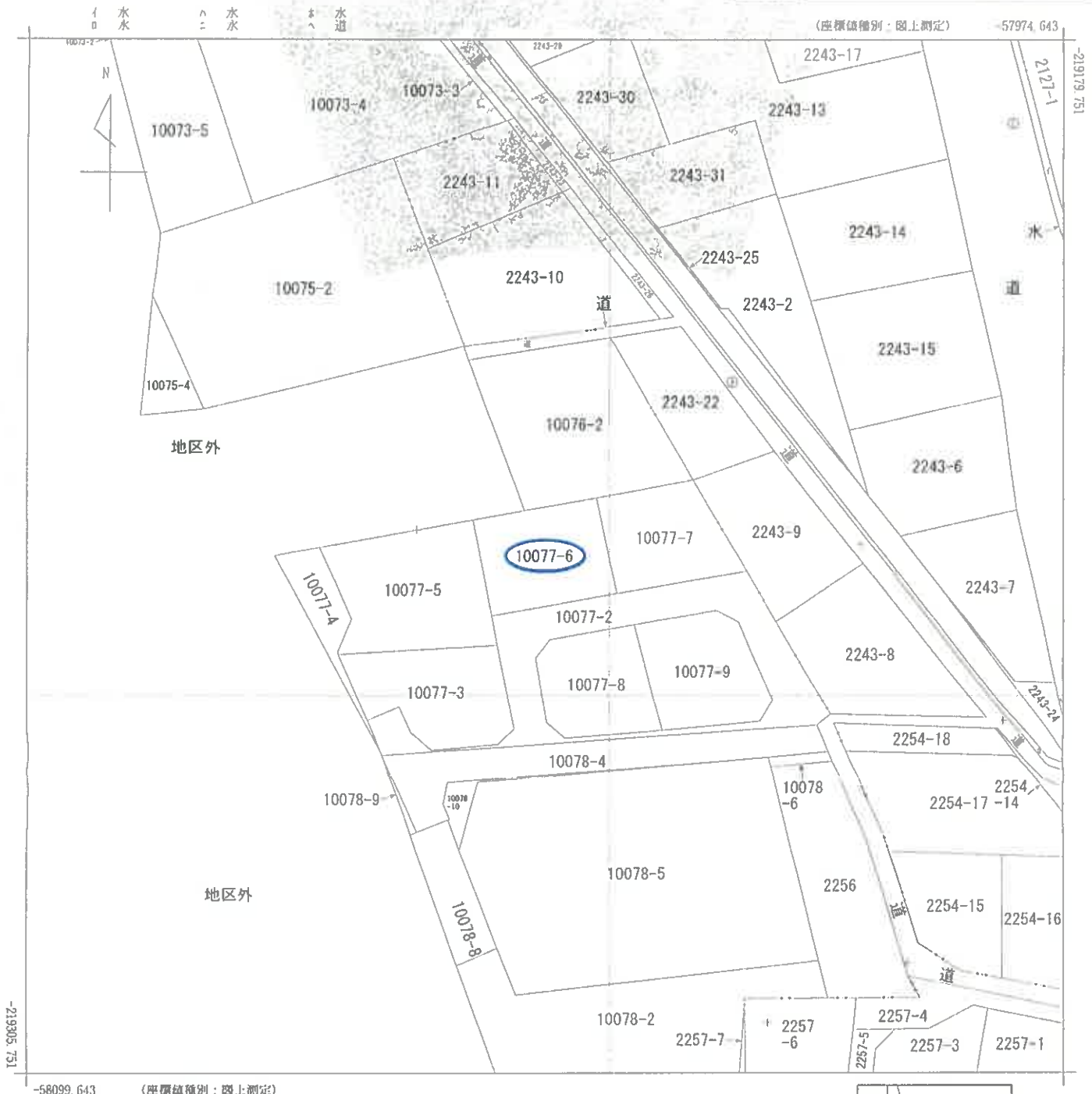
以 上

# 位置図



防府市役所「防府市地形図」より転載

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	所在	防府市大字田島字久淵			地番	10077番6				
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				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月24日  
山口地方法務局

請求番号：13-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和59年9月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前

77-2 後

77-2 ~ 9 新

0040768

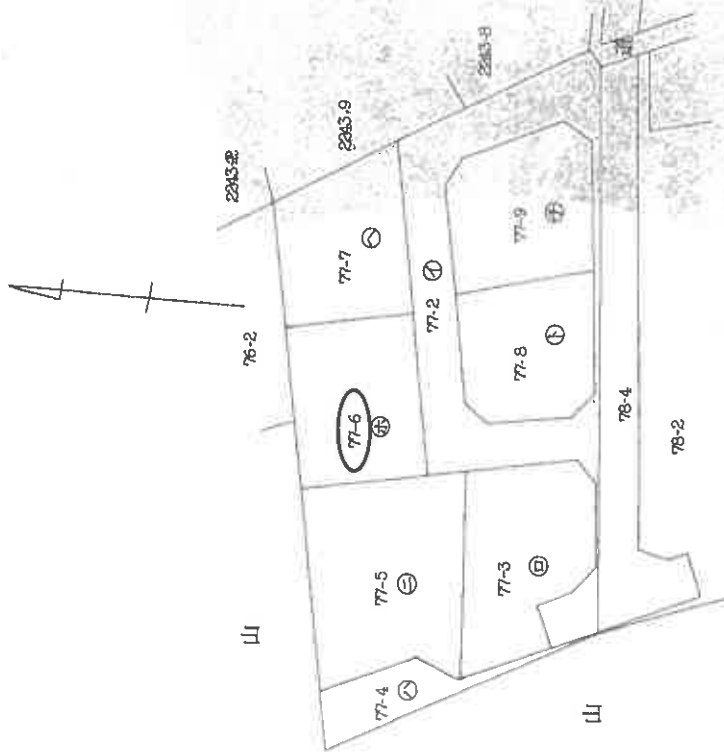
昭和59年9月28日 登記

地番 77-2 ~ 9

土地の所在 防府市大字田島字久判

× 土地所在図  
○ 地積測量図

1/4



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

製作者

申請人

縮尺 1/500

(昭和59年9月28日作製)

国土調査士会用紙

地図番号 L3 21-3・4 L3 31-1・2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月24日

山口地方裁判所

登記官

(1) 平成31年2月19日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和59年9月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 同 後 新

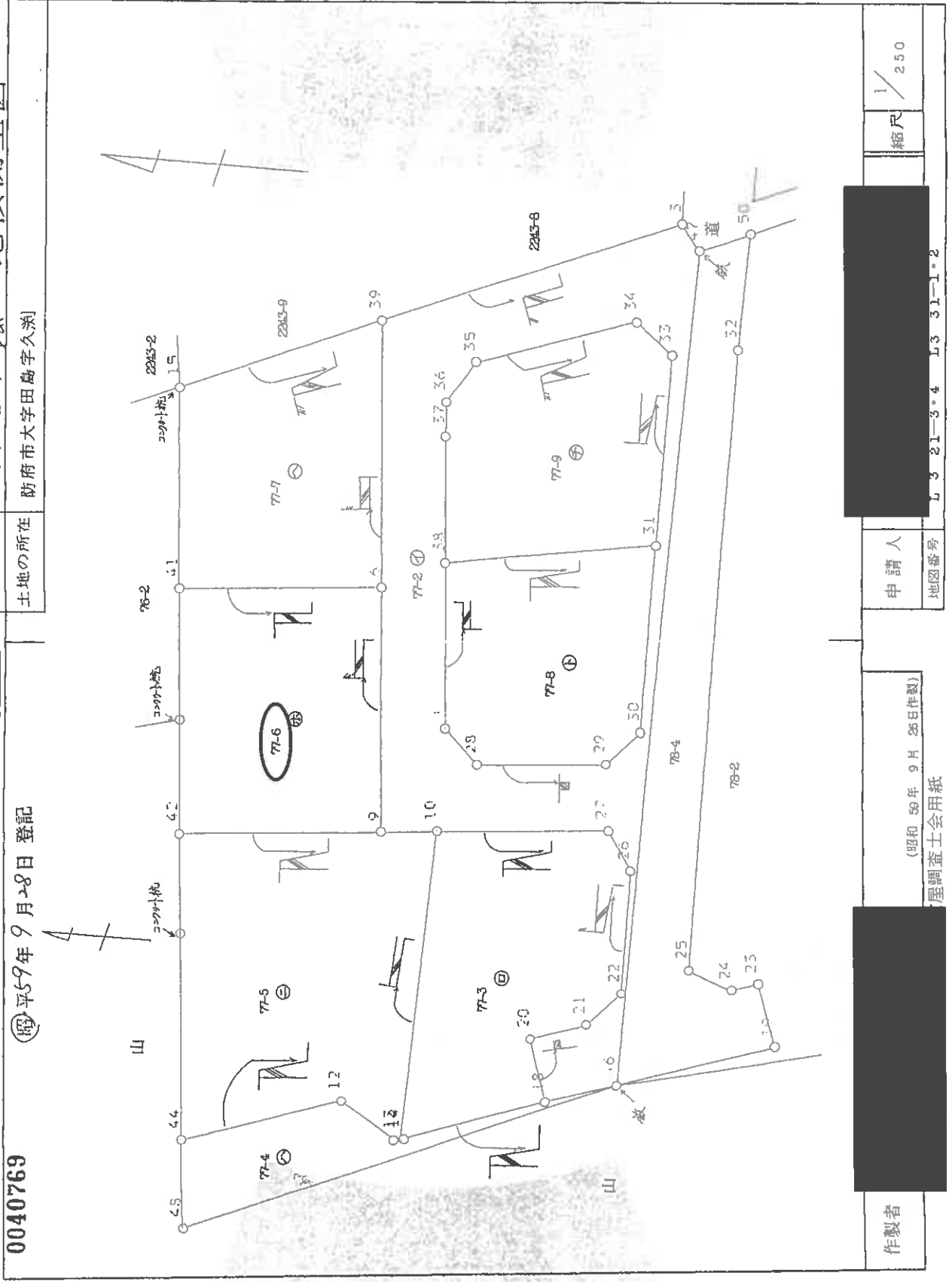
0040769

昭和59年9月28日 登記

地番	(山) 77-2~9
土地の所在	防府市大字田島字久洲

# 土地所在図 地積測量図

2/4



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

製作者

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年9月28日作製)

地図番号 L 3 21-3・4 L 3 31-1・2

屋調査士会用品

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6年9月24日 山口地方事務所 登記官



(1) 平成31年2月19日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された  
上地の目録は、この図面に所収内容を記載した日  
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前

新

土地所在図  
地積測量図

3/4

0040770

昭和59年9月28日 登記

土地の所在 防府市大字田島字久刺

地番 (山) 77-2-9

座標求積表

NO.	標識	X座標	Y座標	倍面積	辺長
42		93.580	83.362		
9		93.565	95.986	-1178.919000	12.623
41		108.778	95.963	1375.389032	15.213
42		108.743	83.342	1370.161800	12.621
		93.580	83.363	-1183.225520	15.163
			倍面積計	583.406312	
			面積計	191.703156	
			地積	191.70	
15		121.185	83.382		
41		108.743	83.342	-1368.095683	12.442
6		108.778	95.963	-1376.694368	12.621
39		125.299	95.998	1576.366719	16.521
15		121.185	83.382	1533.717360	13.270
			倍面積計	365.314028	
			面積計	182.657014	
			地積	182.65	
28		97.754	102.036		
29		97.736	110.019	-991.727192	7.983
30		99.715	112.183	-312.008235	2.932
31		111.340	113.148	1356.455220	11.665
38		110.267	100.000	1449.790516	13.192
1		109.000	100.000	-203.600900	10.267
28		97.754	102.036	-979.397326	3.031
			倍面積計	319.512983	
			面積計	159.7564915	
			地積	159.75	

座標求積表

NO.	標識	X座標	Y座標	倍面積	辺長
14		74.342	97.132		
18		76.581	106.149	-619.540290	9.291
20		90.580	105.222	-206.687700	4.105
21		81.410	108.716	-651.024830	3.589
22		83.466	113.885	-234.038664	2.990
26		91.112	111.518	70.156240	3.672
27		93.628	110.115	1128.685540	3.881
10		93.623	99.463	1215.507409	10.652
14		74.342	97.132	-697.050612	19.621
			倍面積計	396.007093	
			面積計	198.0035465	
			地積	198.00	
13		74.296	96.903		
14		74.342	97.132	-190.315520	9.234
10		93.623	99.463	1289.095087	19.421
42		93.580	83.363	1494.283440	16.100
44		74.367	83.495	-751.404168	19.213
12		76.749	93.467	-1029.050592	10.253
13		74.296	96.903	-272.294840	4.222
			倍面積計	540.315407	
			面積計	270.1577035	
			地積	270.15	
48		68.867	83.533		
46		77.595	110.007	-1037.445150	28.446
13		74.296	96.903	1273.433440	14.095
12		76.749	93.467	1029.050592	4.322
44		74.367	83.495	738.761778	10.253
48		68.867	83.533	-1867.122104	5.580
			倍面積計	130.678556	
			面積計	68.339278	
			地積	68.33	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記録されている内容を註明した書面である。  
令和6年9月24日 山口地方検察局 登記部

申請人

地図番号

(昭和59年9月26日作製)

屋調査士会用紙

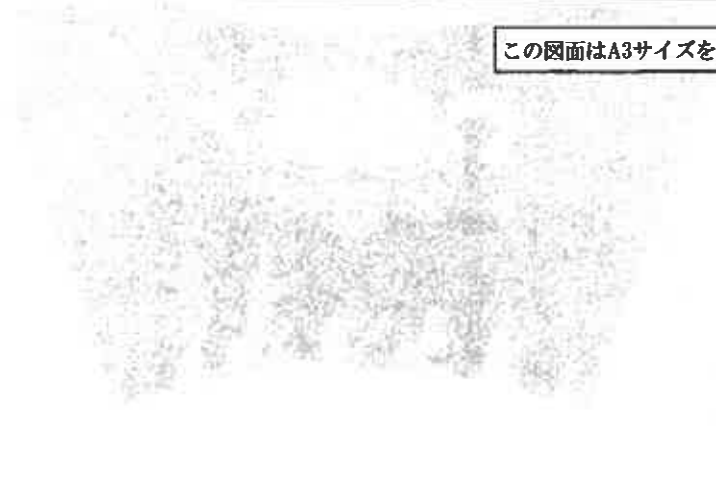
製作者

(1) 平成31年2月19日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(1) 平成31年2月19日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

0040966

各階平面図

77-6

建物図面  
(各階平面図)

家屋番号

建物の所在  
防府市大字田島字久米77番地6



求積

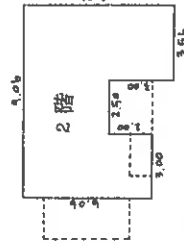
- 1, 00 X 9, 06 = 9, 0600
- 4, 06 X 11, 06 = 44, 9036
- 1, 00 X 1, 06 = 1, 0600
- 1, 00 X 2, 50 = 2, 5000
- 2, 00 X 3, 56 = 7, 1200

計

64, 6436

1階床面積

64, 64 m<sup>2</sup>



求積

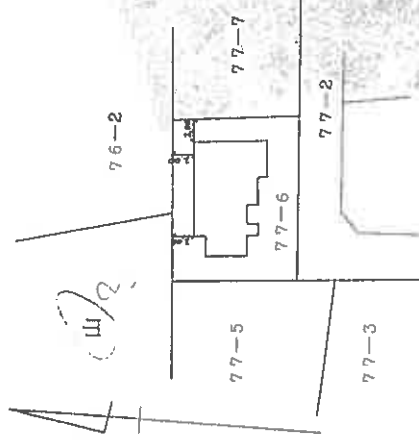
- 6, 06 X 3, 00 = 18, 1800
- 4, 06 X 2, 50 = 10, 1500
- 7, 06 X 3, 56 = 25, 1336

計

53, 4636

2階床面積

53, 46 m<sup>2</sup>



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭平1年5月2日登記

作製者

山口県土地家屋調査士会用紙  
自作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

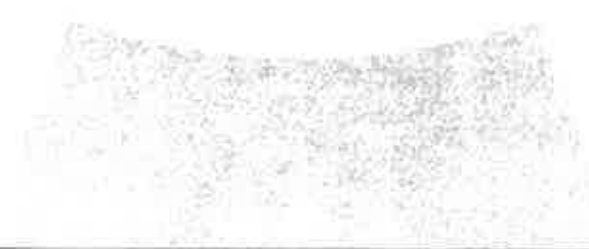
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年9月24日 山口地方建設局

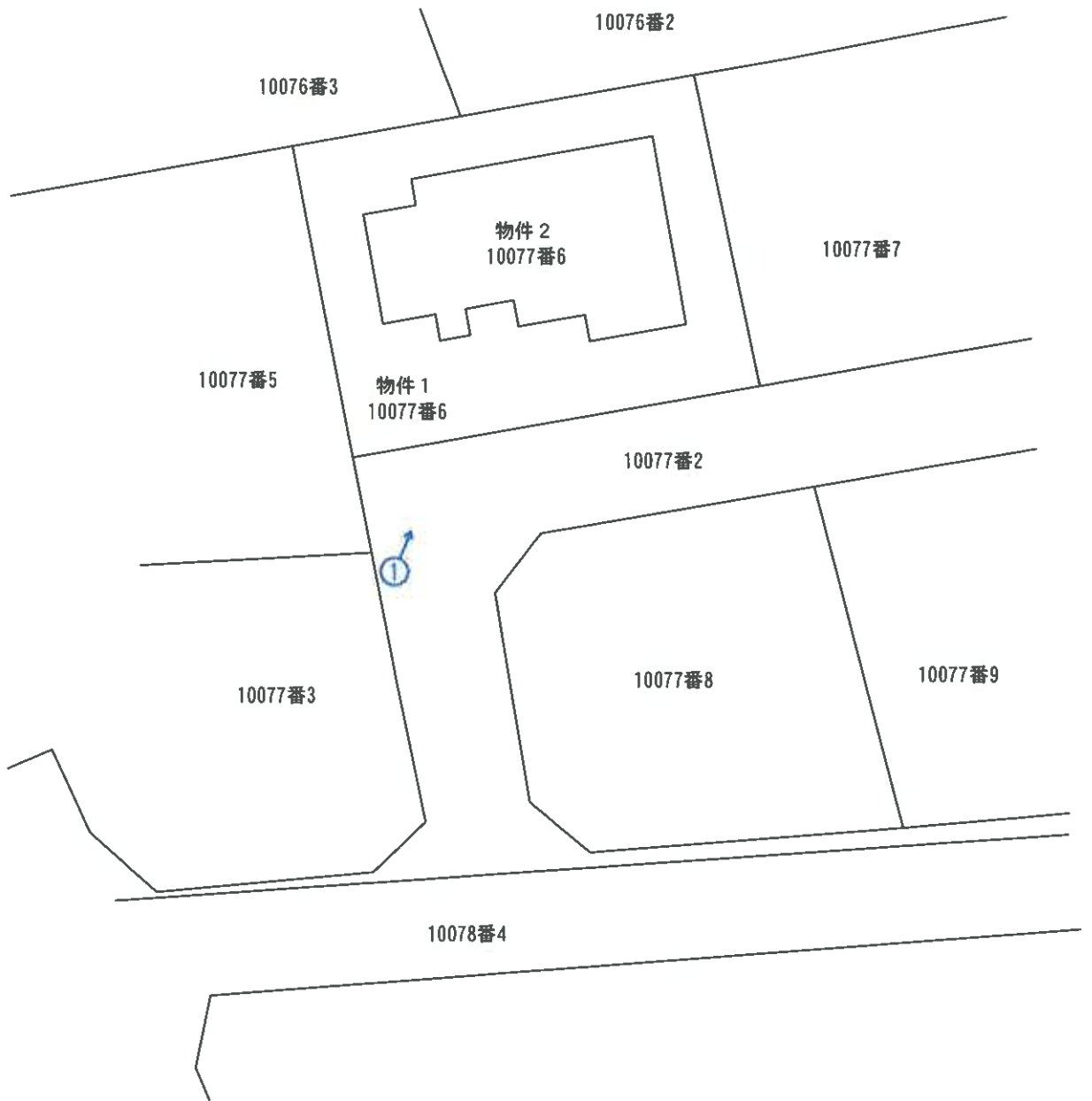
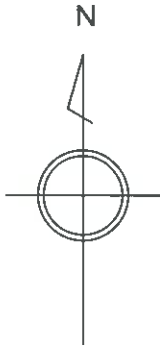
登記官

(1) 平成31年2月15日  
所在地及び家屋番号変更



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。





 は、写真撮影位置

縮尺：約1/250

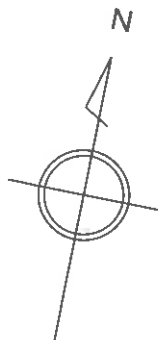
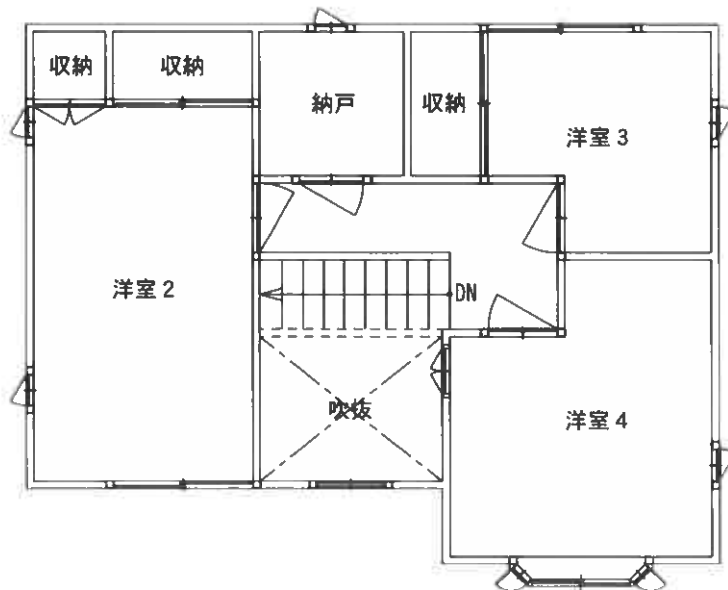
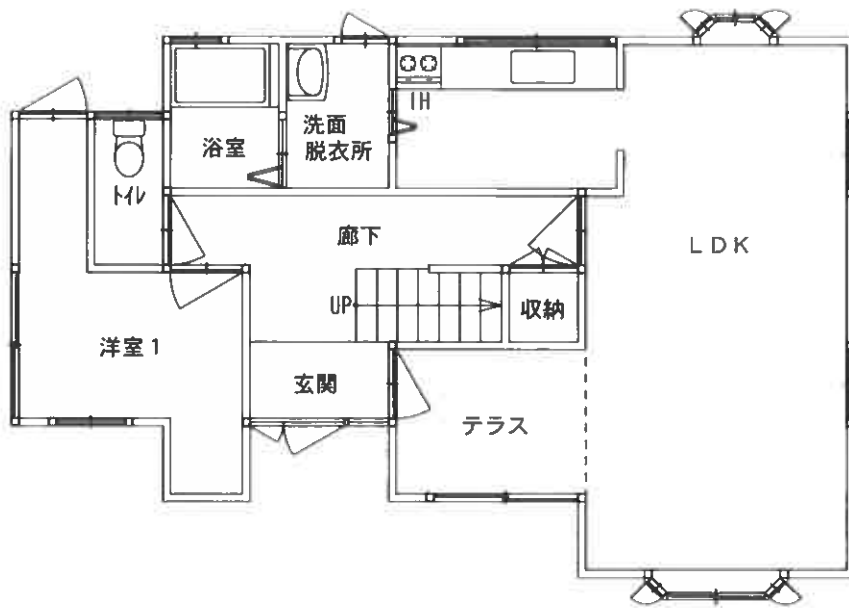
土地・建物位置の概略を示した図面であり、  
実測図ではない。

事件番号

令和6年(ケ)第69号

土地建物位置関係図





目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和6年(ケ)第69号	
家屋番号	10077番6	縮尺：約1/100
<b>間 取 図</b>		



① 本件土地建物

現 況 写 真