

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 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 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。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 防府市大字西浦字桜ノ本 |
| | 地 番 | 2203番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字西浦字桜ノ本 |
| | 地 番 | 2203番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市大字西浦字桜ノ本2203番地6、2203番地2 |
| | 家屋 番号 | 2203番6 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 明 細 書

令和 6年 6月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 防府市大字西浦字桜ノ本
地 番 2 2 0 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 防府市大字西浦字桜ノ本
地 番 2 2 0 3 番 6
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 0 8 平方メートル
- 3 所 在 防府市大字西浦字桜ノ本 2 2 0 3 番地 6、2 2 0 3 番地 2
家屋 番号 2 2 0 3 番 6
種 類 事務所・倉庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 3 3 . 1 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建





令和6年(ケ)第6号
令和6年3月15日受理
令和6年4月3日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所
執行官 廣政 淳雄

(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 | 防府市大字西浦字桜ノ本 |
| | 地 番 | 2203番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字西浦字桜ノ本 |
| | 地 番 | 2203番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市大字西浦字桜ノ本2203番地6、2203番地2 |
| | 家屋 番号 | 2203番6 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 33.12平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	防府市大字西浦2203番地2														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造合金メッキ鋼板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所・倉庫 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<p>1 本件建物は、私が事務所兼倉庫として利用しております。</p> <p>2 本件土地については、法務局備付けの図面の形状で間違いなく、近隣との間で、形状や境界での争いはないと思います。</p> <p>3 本件建物に関して、増改築はありません。また、屋根については、新築時から現在の鋼板葺です。</p> <p>4 本件建物については、雨漏りはありませんし、大きな不具合もないと思います。</p> <p>5 本件建物倉庫については、鍵があったのですが、事務所の鍵が見当たりませんでした。事務所については、間取りは、課税図面添付の図面のとおりで間違いありませんし、不具合もないと思います。また、中には、机と本棚がある程度です。</p> <p>6 本件建物倉庫内には、建築ガラが、土地には、冷蔵庫と建築ガラや木材があります。また、簡易トイレは、私が設置したものです。</p>

(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、債務者兼所有者が利用して占有しているものと認められる。
- 2 本件土地の形状については、現地での概測の結果、ほぼ公図記載のとおり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 本件建物については、債務者兼所有者陳述のとおり状況であった。なお、事務所部分については、解錠業者をしても解錠ができず、内部の調査ができなかったため、外観及び債務者兼所有者からの事情聴取から認定した。また、間取りについては、債務者兼所有者の陳述及び課税台帳添付図面を基に作成した。
- 4 本件土地上に、簡易トイレ、電柱及びゴミステーションがある。
- 5 本件物件は、幅員約3.8メートルの公道に面している。
- 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年3月19日(火) : - :		防府市役所に間取図請求
6年3月18日(月) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年3月19日(火) 13:40-14:00	山口地方法務局	公図閲覧等
6年3月19日(火) 14:40-14:45	防府市敷山町	債務者兼所有者方訪問(不在)、通知書差置
6年3月29日(金) 10:45-11:30	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月29日 目的物件のうち、事務所部分は、債務者兼所有者が鍵を所持していない上、施錠されていたので、技術者をして解錠を試みたが、解錠できなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-59719.914

(座標種別：図上測定)

地番区域見出
大字西浦

請求部	所在	防府市大字西浦字桜ノ本				地番	2203番2			
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3月19日
山口地方務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官



公用

(6 枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成16年9月15日

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3月19日 山口地方務局 登記官

前 2203-6 後 2203-6 新 2203-10

地番 2203-6・2203-10
土地の所在 防府市大寺西瀬字桜ノ本

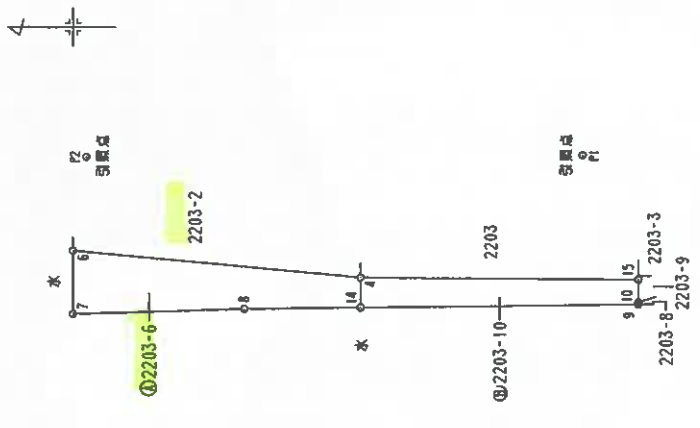
土地所在図
地積測量図

0050555

座標求値表

座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
④4 座標	500.657	488.843	3263.217605	26.350
④6 座標	541.581	491.388	3137.237455	5.748
④7 座標	541.391	485.640	-2717.583353	15.908
④8 座標	531.489	486.977	-12995.997640	10.865
④14 座標	500.646	488.158	-5258.892245	2.585
			22.166571	
			11.083255	
			33.561	
				74.3811955

座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
④14 座標	488.154	488.154	-1250.342202	21.765
④9 座標	488.364	488.364	-1728.252276	0.288
④10 座標	484.597	488.577	-1.946380	2.302
④15 座標	484.874	488.592	2288.728800	25.779
④4 座標	500.657	488.843	2288.481756	2.655
			156.601850	
			53.309100	
			63.350	
			19.14	
				74.3811955



座標点	X座標	Y座標
P1	546.151	499.940
P2	500.000	500.000
面積	46.151	英 畝
面積	23.473	331-41-40
面積	12.507	245-52-50

平成16年9月15日登記

作製者 土地家屋調査士
 申請人 [Redacted]
 縮尺 1/500
 地図番号 K342-1・K342-3

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記官

登記年月日：平成27年8月25日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した査面である。
令和6年3月19日 山口地方事務局

登記官

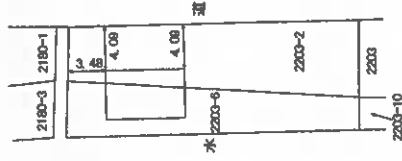
請求番号：25-3

建物図面

家屋番号	2203番6
建物の所在	防府市大字西浦字椈ノ本2203番地6、2203番地2

各階平面図

求積
 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
床面積 33.12㎡



(単位: m)

作成者

(平成27年08月22日作成)

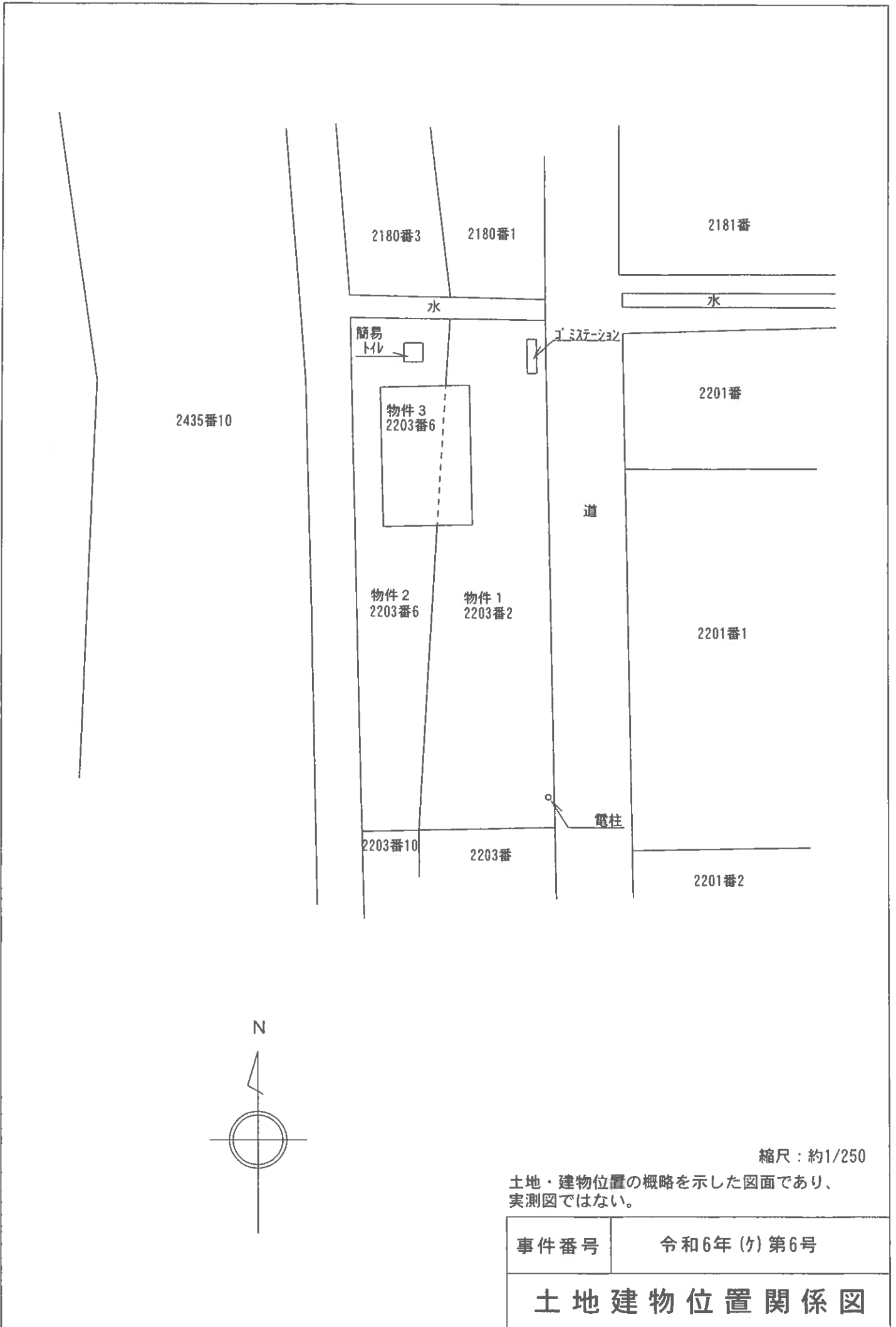
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

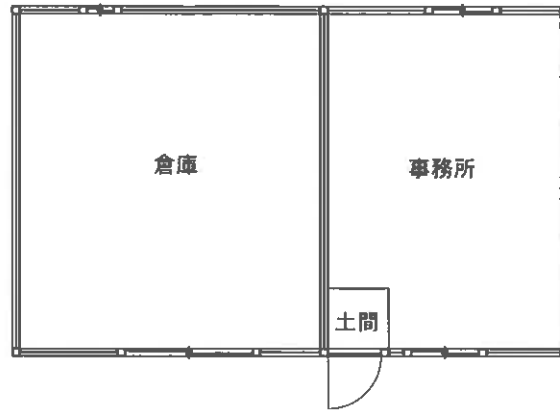
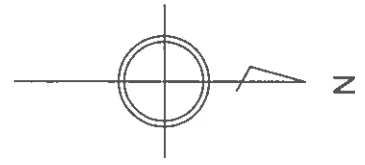


縮尺：約1/250

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。

事件番号	令和6年(ケ)第6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6号	
家屋番号	2203番6	縮尺：約1/100
間 取 図		

写真1
本件物件



写真2
本件建物



写真3
本件建物内部の状況
(倉庫)



令和6年(ケ)第6号

令和6年3月29日 現地調査

令和6年4月4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 3,322,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 804,000 円
物 件 2 (土 地)	金 545,000 円
物 件 3 (建 物)	金 1,973,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	防府市大字西浦字桜ノ本 2203番2 宅 地 164.00 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	防府市大字西浦字桜ノ本 2203番6 宅 地 111.08 m ²	左記にほぼ同じ
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	防府市大字西浦字桜ノ本2203 番地6、2203番地2 2203番6 事務所・倉庫 木造スレートぶき平家建 33.12m ²	木造合金メッキ鋼板葺平家建
番号	特 記 事 項		
	<p>※法務局備付の公図、地積測量図及び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法務局備付の公図のとおりであると思われるため、評価に当たっては公簿面積を採用することとした。また建物については概ね建物図面のとおりと思われるため、評価に当たっては、登記数量を採用することとした。</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、2)

位置・交通	J R山陽本線『防府』駅の南西方約7.9km【道路距離】 最寄バス停『上条』の北東方約530m【道路距離】		
付近の状況	J R山陽本線『防府』駅の南西方約7.9km付近、マツダ防府工場の東側に位置し、市道沿いに店舗、住宅等が混在する地域に存する。		
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% - 景観計画区域、高潮浸水想定(3~5m未満)	
画地条件	物件1 面積 物件2 面積	164.00㎡ 111.08㎡ 275.08㎡	間口 : 約 27m 奥行 : 約 10m 形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦地
	①物件1、2の東側 幅員 約3.8m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第2項道路 ※道路中心線より2mのセットバックが必要		
土地の利用状況等	現状は物件1、2は物件3の建物の敷地 隣地は住宅、道路、水路等 発令外建物 なし		
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。		

特 記 事 項	<p>※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：防府市教育委員会への照会によれば、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、本件土地には建築廃材等の産業廃棄物が残置されており、土壌汚染の可能性は否定できない。残置されているものの詳細及び土壌汚染の詳細については不明であるが、土壌汚染のリスクがあるので、十分に留意が必要である。</p> <p>※ 本件土地には土地建物位置関係図記載の場所に簡易トイレ、電柱及びゴミステーションが存するので、十分に留意が必要である。</p>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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(登記簿記載)： 平成27年7月21日新築 経過年数： 約9年 経済的残存耐用年数： 約16年
仕 様	構 造： 木造平家建
	屋 根： 合金メッキ鋼板葺
	外 壁： 縦羽目板等
	内 壁： クロス等
	天 井： クロス等
	床： 木質系床仕上、土間コンクリート等
	設 備： - 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： 事務所・倉庫 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	※ 本件建物は築後約9年経過しており、概ね経年相応の状態と思われるが、倉庫部分には建築関係と思われる産廃等の動産が多数残置されており、十分に留意が必要である。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。なお、事務所部分については立ち入りができず内部の調査ができなかったため、所有者への聞き取り及び課税台帳添付図面等に基づいて間取図を作成した。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2 (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 ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,300	98 / 100	164.00	95 / 100	2,794,000
2	18,300	98 / 100	111.08	95 / 100	1,893,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 防府 (県) -11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 20,700 円/m² × 99.3 / 100 × 100 / 104 × 100 / 108 = 18,300 円/m²

◇ 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。

物件1、2

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地条件	方位	3	103 / 100
画地条件	間口・奥行等	▲ 4	96 / 100
その他	セットバック	▲ 1	99 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			98 / 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3 (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 ²) ア	現 況 延 床 面 積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	150,000	33.12	0.45	2,236,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 25 年
- ・経過年数 : 9年 ・経済的残存耐用年数: 16 年
- ・観察減価率 : 30%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.45}}$$

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	2,794,000	40%	法定地上権	1,118,000
2	1,893,000	40%	法定地上権	757,000
				1,875,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2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ホ、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	2,794,000	▲ 1,118,000	/	0.80	0.60	804,000
2	1,893,000	▲ 757,000	/	0.80	0.60	545,000
3	2,236,000	+ 1,875,000	1.00	0.80	0.60	1,973,000
一括価格(合計)						3,322,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：本件土地には建築資材等の産業廃棄物が残置されているが、詳細は不明であること、また建物の内部にも産業廃棄物等の動産が残置されている事情等、市場性の減退が認められるため、当該事情を総合的に勘案し、市場性修正率を査定した。

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) -11】

所 在 : 防府市大字西浦字平田1538番12

価 格 : 20,700 円/m²

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の南西方、道路距離約6.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 215m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 南東側 6 m 市道 に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1 : 2,134,460 円

物件2 : 1,445,706 円

物件3 : 1,770,813 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 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 間取図

7 現況写真【3枚】

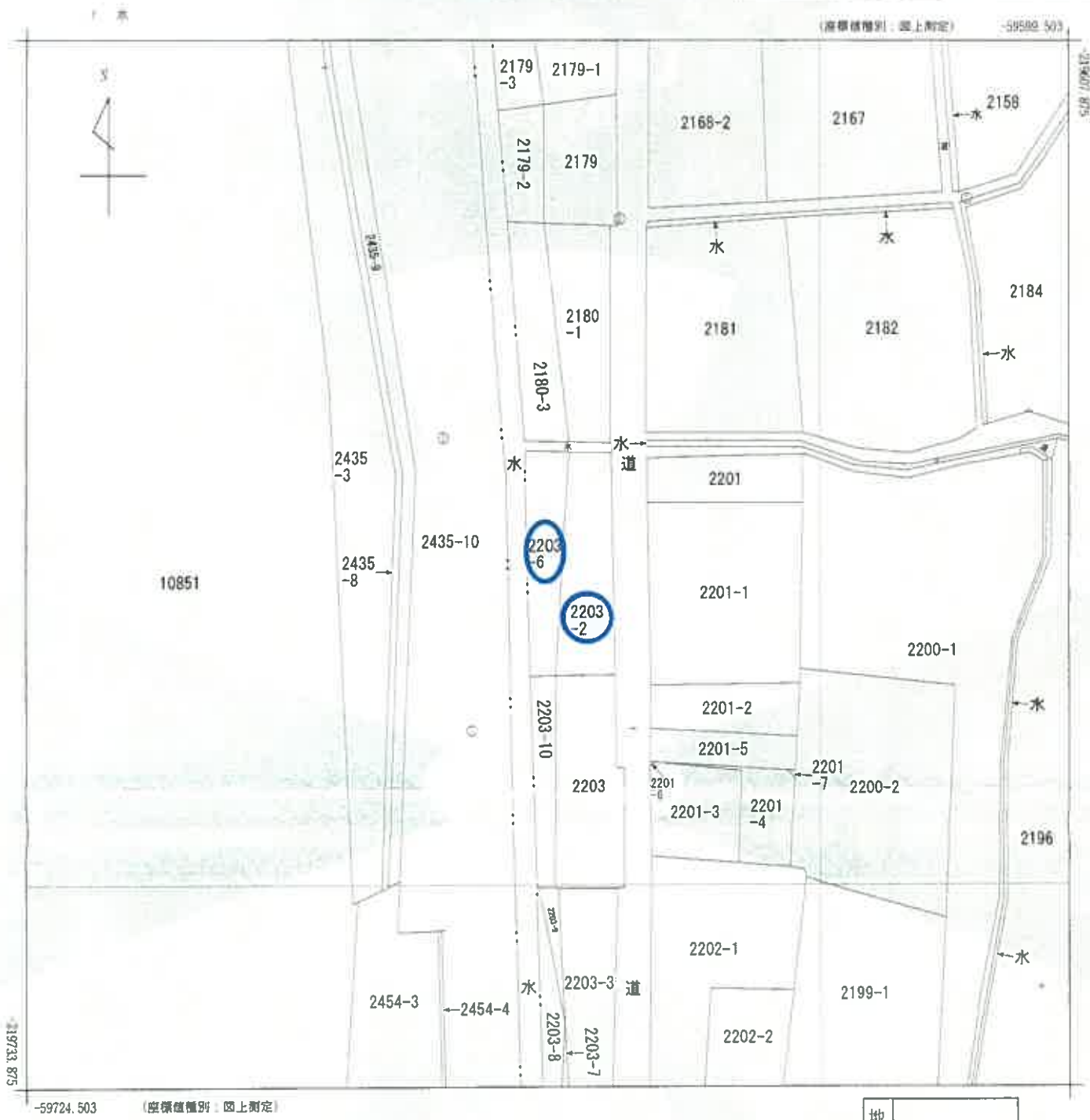
以 上

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。



地番
区域見出
大字西浦

請求部	所在	防府市大字西浦字桜ノ本			地番	2203番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)
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1月29日
山口地方務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官



登記年月日：平成16年9月15日

前

22036後

22036新

2203-10

番
2203-6・2203-10

土地所在図
地積測量図

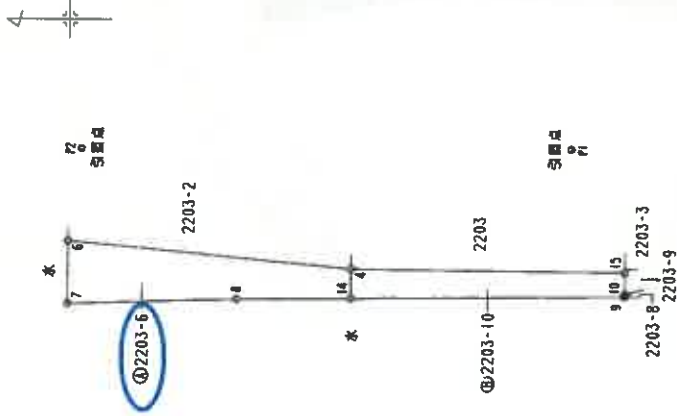
土地の所在
防府市大字西瀬字様ノ本

0050555

屋敷求積表

地番	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	面積
④14 72番	520.632	13069.211625	76.856
④6	547.331	13139.273732	5.746
④7	547.191	-7717.100988	15.906
④8	511.479	-17999.995440	19.843
④14 73番	521.546	-5368.694248	7.685
合計		22.16571	
面積		111.98	
厚量		33.60	

地番	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	面積
④14 72番	486.158	-12530.262927	25.760
④9	485.564	-12537.26716	9.206
④10	484.887	-11545.098	3.020
④15	484.874	12281.572860	2.779
④14 73番	501.632	12598.461796	7.885
合計		16.641800	
面積		63.309100	
厚量		63.30	
合計		19.14	
合計		174.381955	



宗門点	材	X座標	Y座標
P2	鉄	546.151	499.940
P1	鉄	500.000	500.000
境界点	境界点	距離	方位
P1	P2	46.151	331-41-40
4		23.473	245-52-50
15		12.507	

平成16年9月15日登記

作製者

平成16年9月9日作製

申請人

縮尺
1/500

山口県土地家屋調査士会用品

K242-1・K242-3

縮尺
1/500

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証明した書面である。
令和6年1月29日 山口地方務局 登記官

登記年月日：平成27年8月25日

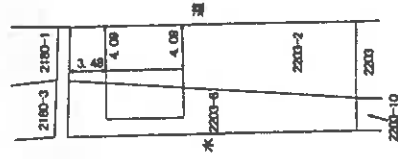
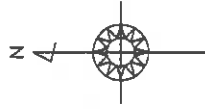
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

各階平面図

建物図面

家屋番号	2203番6
建物の所在	防府市大字西浦字桜ノ本2203番地6、2203番地2

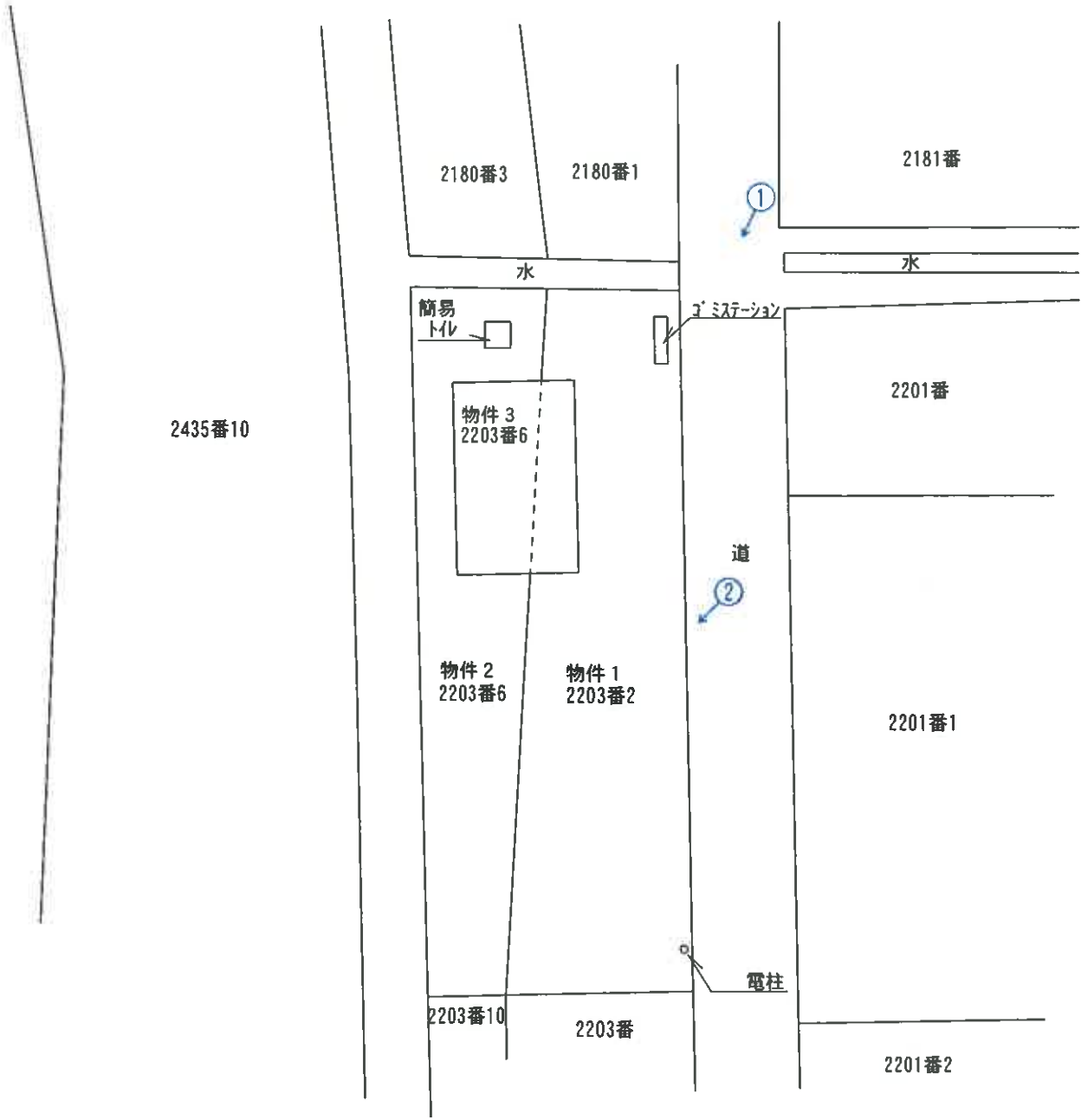
求積
 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
 床面積 33.12㎡



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

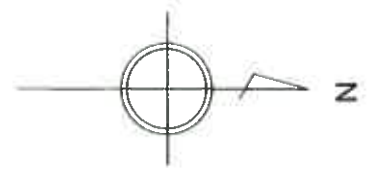
(単位: m)

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1月28日 山口地方法務局



 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6号
土地建物位置関係図	



③ → は、写真撮影位置

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6号	
家屋番号	2203番6	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物



② 本件土地に存する産業廃棄物等の状況

現 況 写 真



③ 本件建物内部に存する産業廃棄物等の状況

現 況 写 真