

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月17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 7月 8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 5月14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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	29,454,000 23,563,200	一括	5,890,800	233,158	62,079
1	6,364,000				
2	23,090,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 防府市大字富海字西ノ浜
地 番 2474 番
地 目 宅地
地 積 1093.28 平方メートル

所有者 A

2 所 在 防府市大字富海字西ノ浜 2474 番地
家屋 番号 2474 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 164.28 平方メートル
2 階 73.70 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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2】

本件共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。

物 件 目 録

- 1 所 在 防府市大字富海字西ノ浜
地 番 2474番
地 目 宅地
地 積 1093.28平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 防府市大字富海字西ノ浜2474番地
家屋 番号 2474番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 164.28平方メートル
2階 73.70平方メートル
共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4



令和 6 年（ケ）第 64 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 7 年 1 月 17 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 防府市大字富海字西ノ浜
地 番 2474番
地 目 宅地
地 積 1093.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 防府市大字富海字西ノ浜2474番地
家屋 番号 2474番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 164.28平方メートル
2階 73.70平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4

(2 枚目)

占有者及び占有権原（物件1 関係）			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■A	
占有状況		■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（□（ ）） □文書（□（ ））	
	占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■所有	
	占有開始時期	平成29年 1月15日（建物新築の日）	
	最初の契約等	契約日	平成29年 1月15日
		期間	平成29年 1月15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	
	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
	契約等当事者	貸主	□所有者 □その他（ ）
		借主	□占有者 □その他（ ）
	賃料・支払時期等	毎月金 円 （毎月末日限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
	敷金・保証金	□ない □ある □敷金 □保証金 金 円	
特約等	□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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

本件建物は、空き家となっている。

(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

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票（除票）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

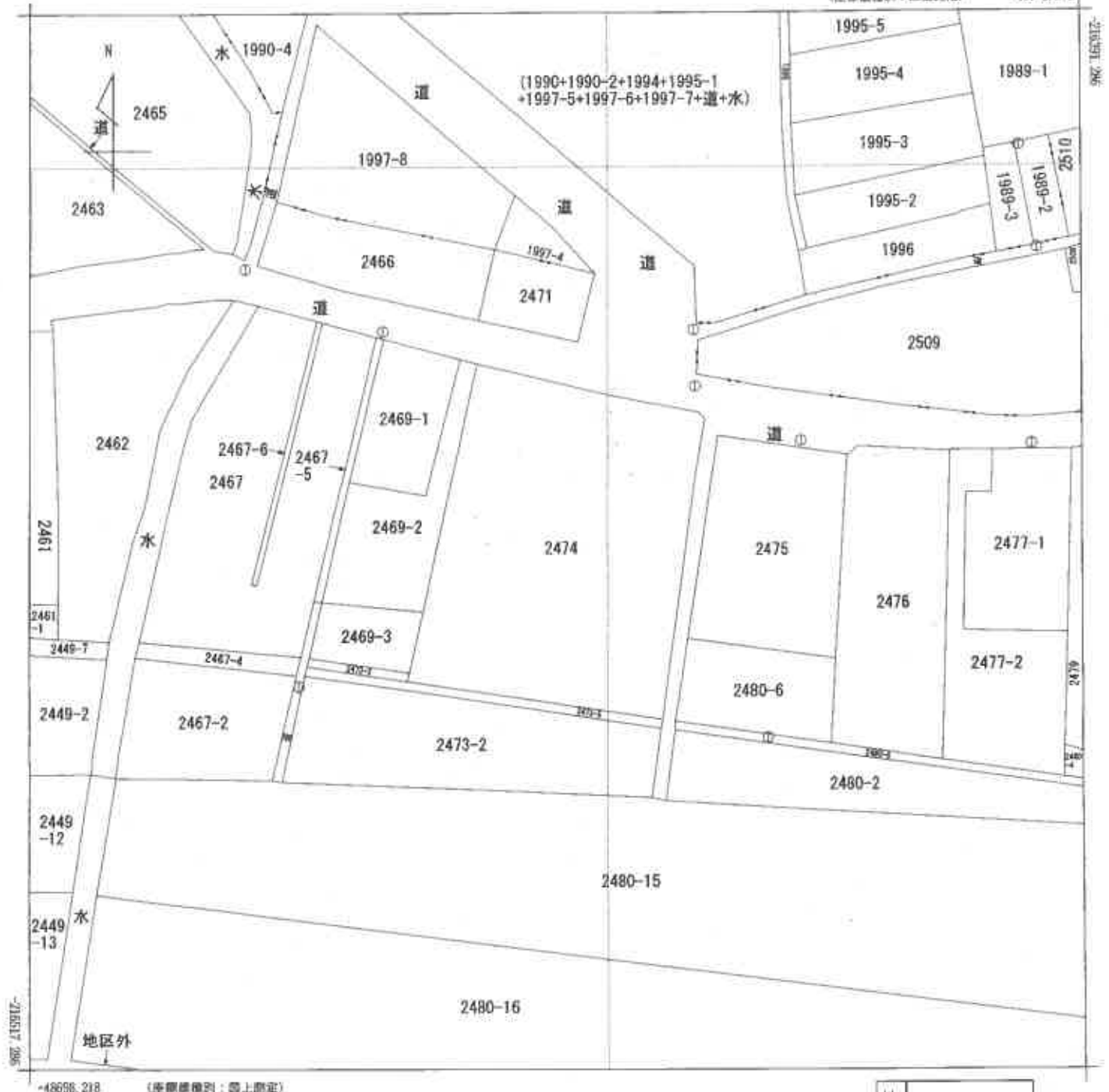
(5 枚目)

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)
" " 13:00 - 13:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " 14:00 - 14:20	防府市役所	占有資料交付
" " 16:20 - 16:35	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27日 (水)	執行官室	物件所有者 (A、B) あて調査通知書郵送 (速達) (郵券：410円×2使用)
令和6年11月28日 (木) 16:40 - 16:50	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付
令和6年12月3日 (火) 10:40 - 10:45	(携帯電話)	物件所有者破産管財人弁護士から電話聴取
令和6年12月4日 (水)	執行官室	物件所有者破産管財人弁護士あて事務連絡郵送 (郵券：430円+600円使用)
令和6年12月9日 (月)	執行官室	物件所有者破産管財人弁護士から鍵受領 →同事務所に電話連絡
令和6年12月10日 (火)	執行官室	物件所有者破産管財人弁護士あて事務連絡ファックス (※調査日時等連絡)
令和6年12月14日 (土) 10:00 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(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。 ☐ 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

(6 枚目)

(7 枚目)



+48698.218

(座標値単位: 地上測定)

地番区域見出

大字富海

請 求 部 分	所 在	防府市大字富海字西ノ浜				地 番	2474番			
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50年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

縮小 (A3-A4)

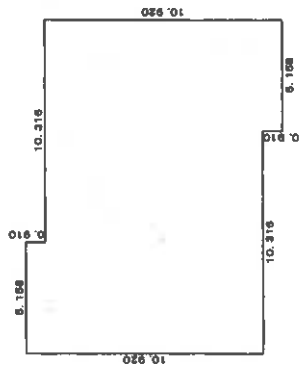
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

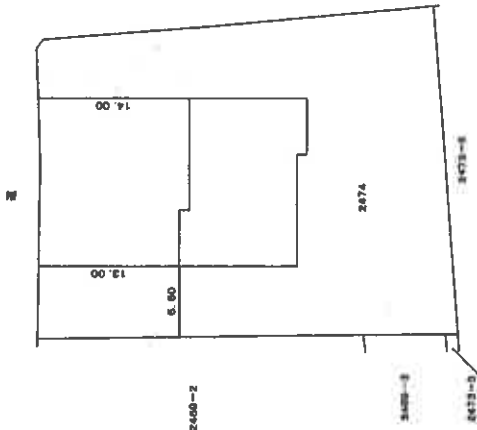
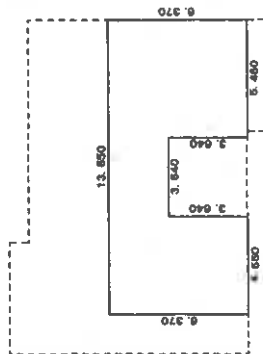
家屋番号 2474番

建物の所在 防府市大字富海字西ノ浜2474番地

1階



2階



作成者 土地家屋調査士

(平成29年1月15日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

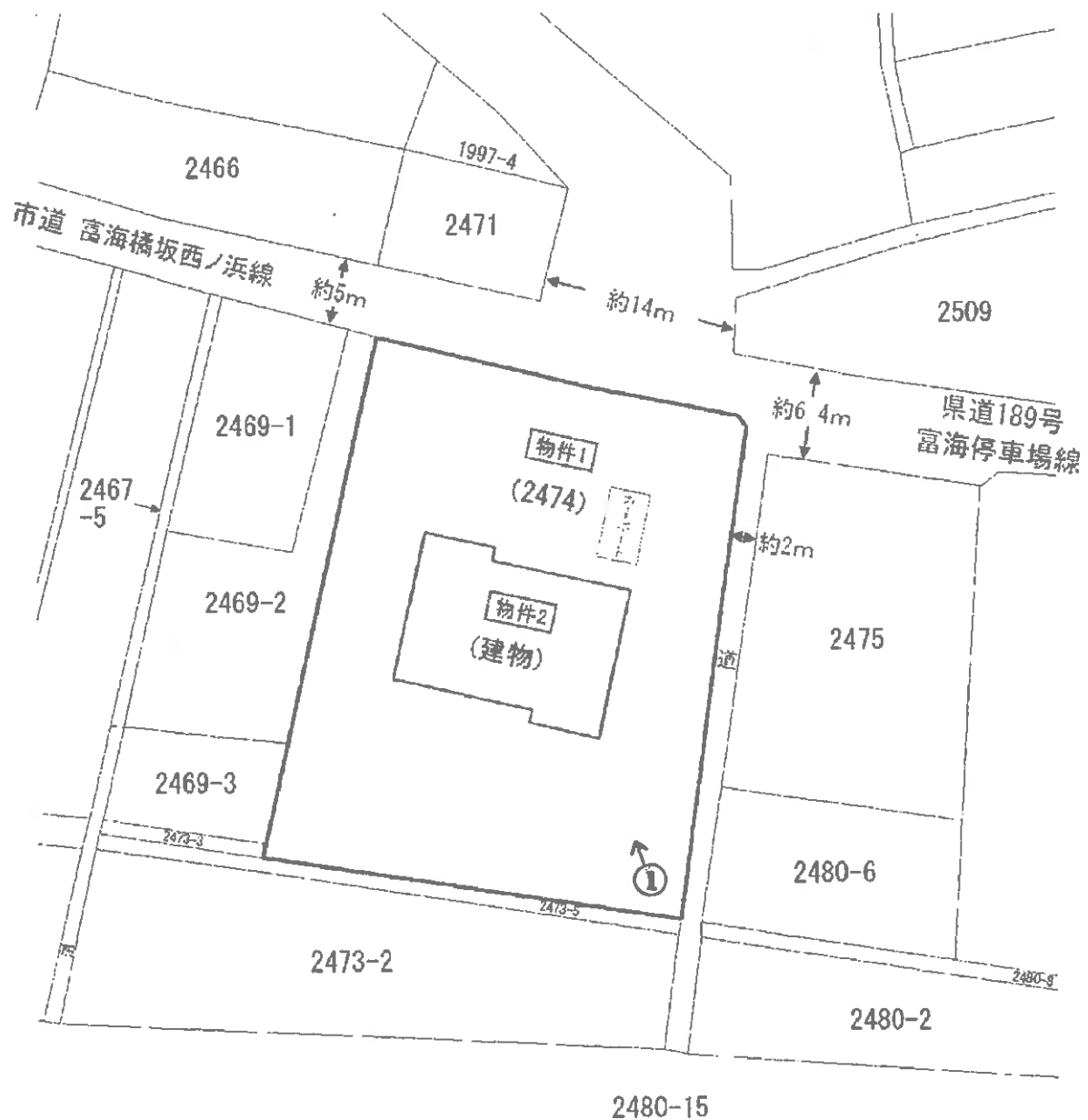
1/500

縮小 (A3-A4)

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500

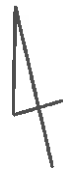


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

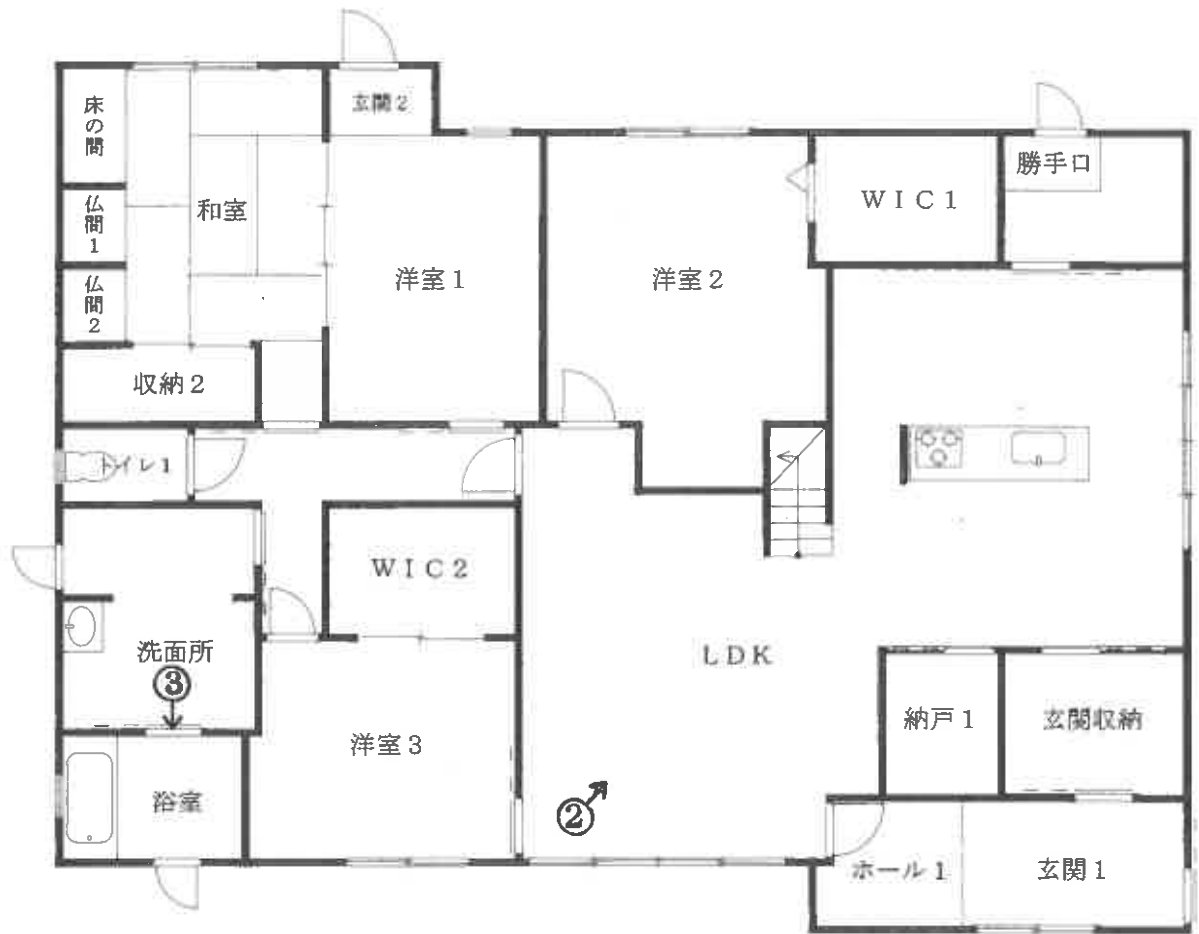
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・建物図面等を基に現地調査のうえ
評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

(10 枚目)

建物間取図



物件 2 1 階



2 階



縮尺 約 1/100

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○写真1



物件2

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和6年(ケ)第64号

令和6年12月14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

中野 亘

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 29,454,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 6,364,000 円
物 件 2 (建 物)	金 23,090,000 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	所在地目地積	防府市大字富海字西ノ浜 2 4 7 4 番 宅 地 1,093.28 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市大字富海字西ノ浜 2 4 7 4 番地 2 4 7 4 番 居 宅 木造スレートぶき2階建 1 階 164.28 m ² 2 階 73.70 m ² 合計 237.98 m ²	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
1	法務局備付けの地図(法第14条第1項)等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
2	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

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	J R山陽本線『富海』駅の南東方約120m【道路距離】 防府市立 富海小中学校の南西方約850m【道路距離】 アルク牟礼店の東方約4,000m【道路距離】	
付近の状況	防府市東部郊外に位置する旧宿場町の地域であり、 街道に沿って戸建住宅等が建ち並んでいる。	
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 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 近隣商業地域 80% 200% 無 防府市景観計画区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 高潮浸水想定区域(0.5～3m未満) 屋外広告規制地域(許可地域)
画地条件	規模 : 1,093.28 m ² 間口 : 約 27 m 奥行 : 約 37 m	形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 角地 地勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	北側 幅約6.4m舗装県道に対して概ね等高接面 ※1 ※1 県道189号富海停車場線〔建築基準法第42条第1項第1号道路〕 東側 幅約2m通路に対して約0～1m高位接面 ※2 ※2 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	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 東側及び西側は戸建住宅の敷地、南側は防風林と海岸となっており、 北側道路の先は戸建住宅の敷地や墓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 : 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】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、昭和51年頃には既に店舗や旅館の敷地(宅地)として利用されていた。昭和56年にはさらに旅館が建てられたが、平成17年に一部取壊し、平成28年には全ての建物が取り壊された。平成29年には目的建物が建築されて、調査時点に至っている。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】 防府市教育委員会 文化振興課 文化財室保護係に確認したところ、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【北側道路について】 北側道路について、東方から北西の富海駅に向かう経路は県道であるが、三叉路から西方へ向かう道路は市道 富海橋坂西ノ浜線である。 ⑤【植樹やカーポートについて】 目的土地の北側には、植樹やカーポートが設置されている。 ⑥【南側スロープ等について】 目的土地の南側には、スロープが設けられており、海岸へ出入りできるようになっている。
---------	--

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29年1月15日 新築 経過年数： 約8年 経済的残存耐用年数： 約22年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： スレートぶき
	外 壁： サイディング 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼、板調ボード 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水等
	そ の 他： —
床面積（現況）	1階 約 164.28 m ² 2階 約 73.70 m ² 合計 約 237.98 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・キッチンコンロ、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。 ・建物内の壁の一部には使用に伴う汚れ等が見られた。 ・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。 ・平成18年9月に石綿障害予防規則改正によりアスベスト含有量0.1重量％超の建材が禁止された以降に竣工した建築物であるが、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。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

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	18,800	86 / 100	1093.28	100 / 100	17,676,000

(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）

地価調査価格 防府(県) － 3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 86 & = & 18,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	方 位	± 0	100 / 100
画 地	角 地	+ 1	101 / 100
画 地	規 模	▲ 15	85 / 99
個 別 格 差 (相乗積)			86 / 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、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	200,000	237.98	0.660	31,413,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件2

- ・残価率 ： 0%
- ・経過年数 ： 8年
- ・観察減価率 ： 10%
- ・経済的全耐用年数 ： 30年
- ・経済的残存耐用年数 ： 22年

上記数値等により、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.660}}$$

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	17,676,000	40% 法定地上権	7,070,000

(百円単位を四捨五入)

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	17,676,000	▲ 7,070,000		1.00	0.60	6,364,000
2	31,413,000	+ 7,070,000	1.00	1.00	0.60	23,090,000
一 括 価 格 (合 計)						29,454,000

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 地価調査価格【防府(県)－3】

所 在 : 防府市大字富海字田中1271番7
価 格 : 16,900 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「富海」駅の北東方、道路距離約800mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 242 ㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 南東側 3 m 道路 に接面
用途指定等 : 第1種住居地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

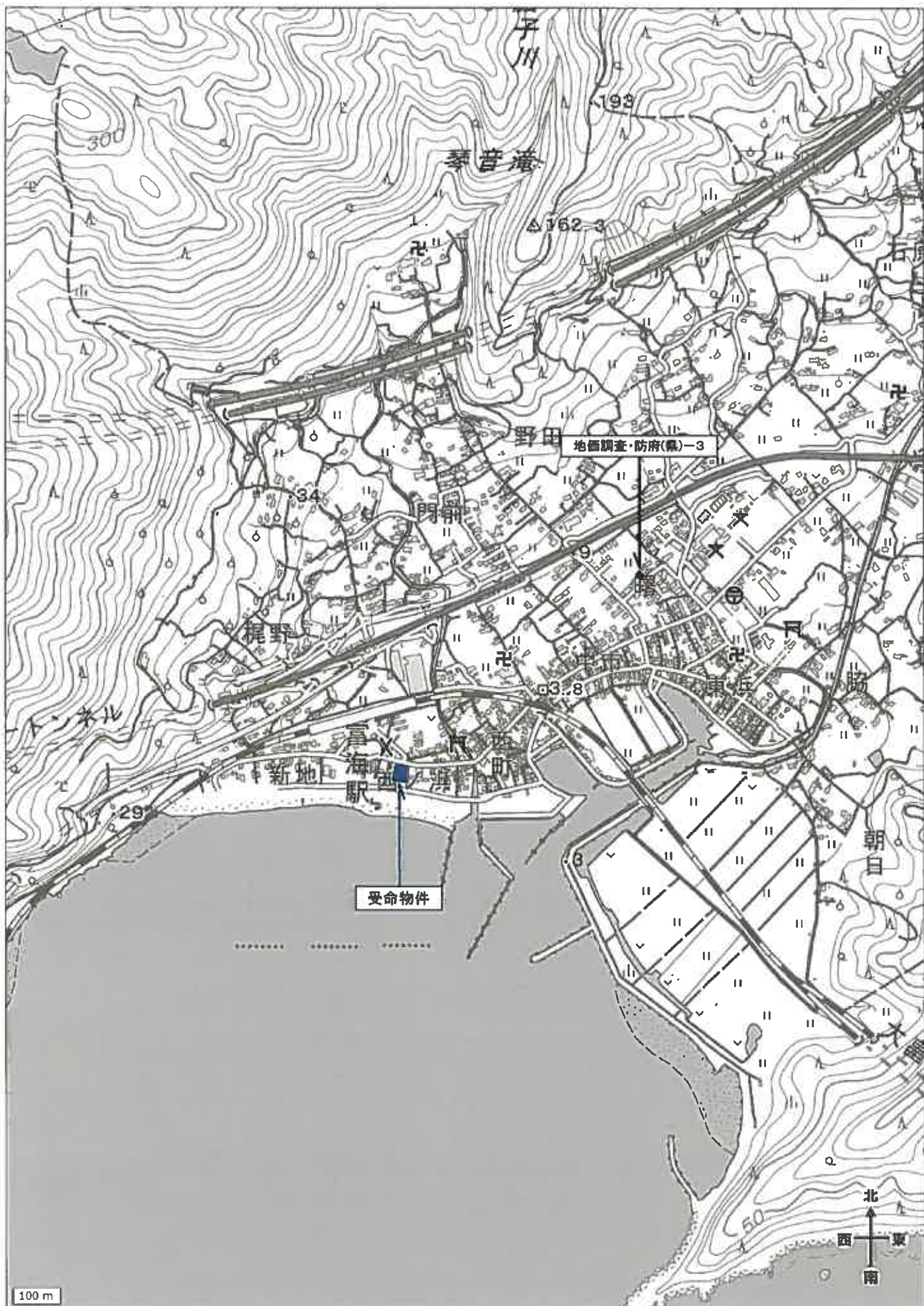
物件1 :	13,336,922 円
物件2 :	12,615,150 円

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。

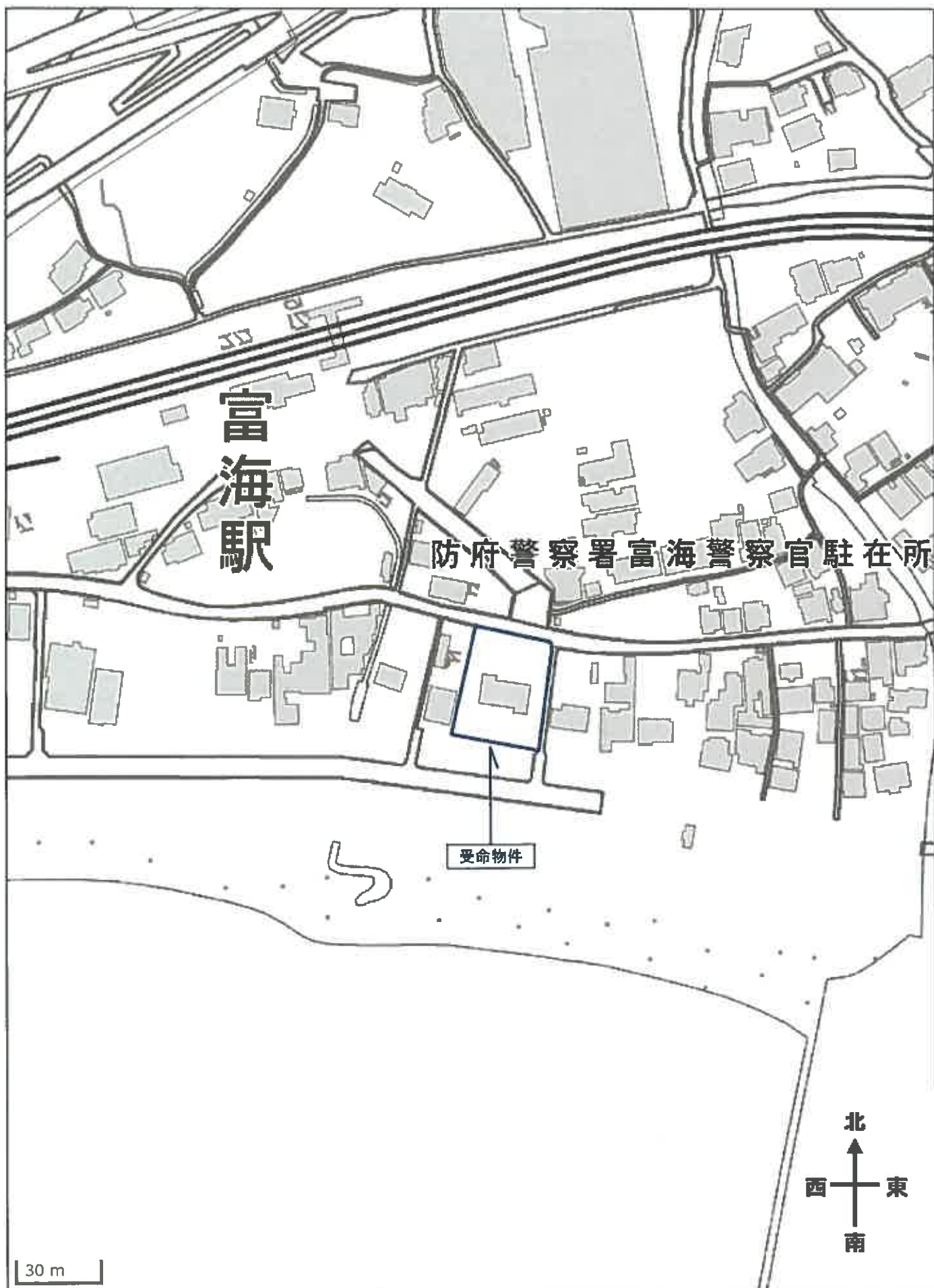
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(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

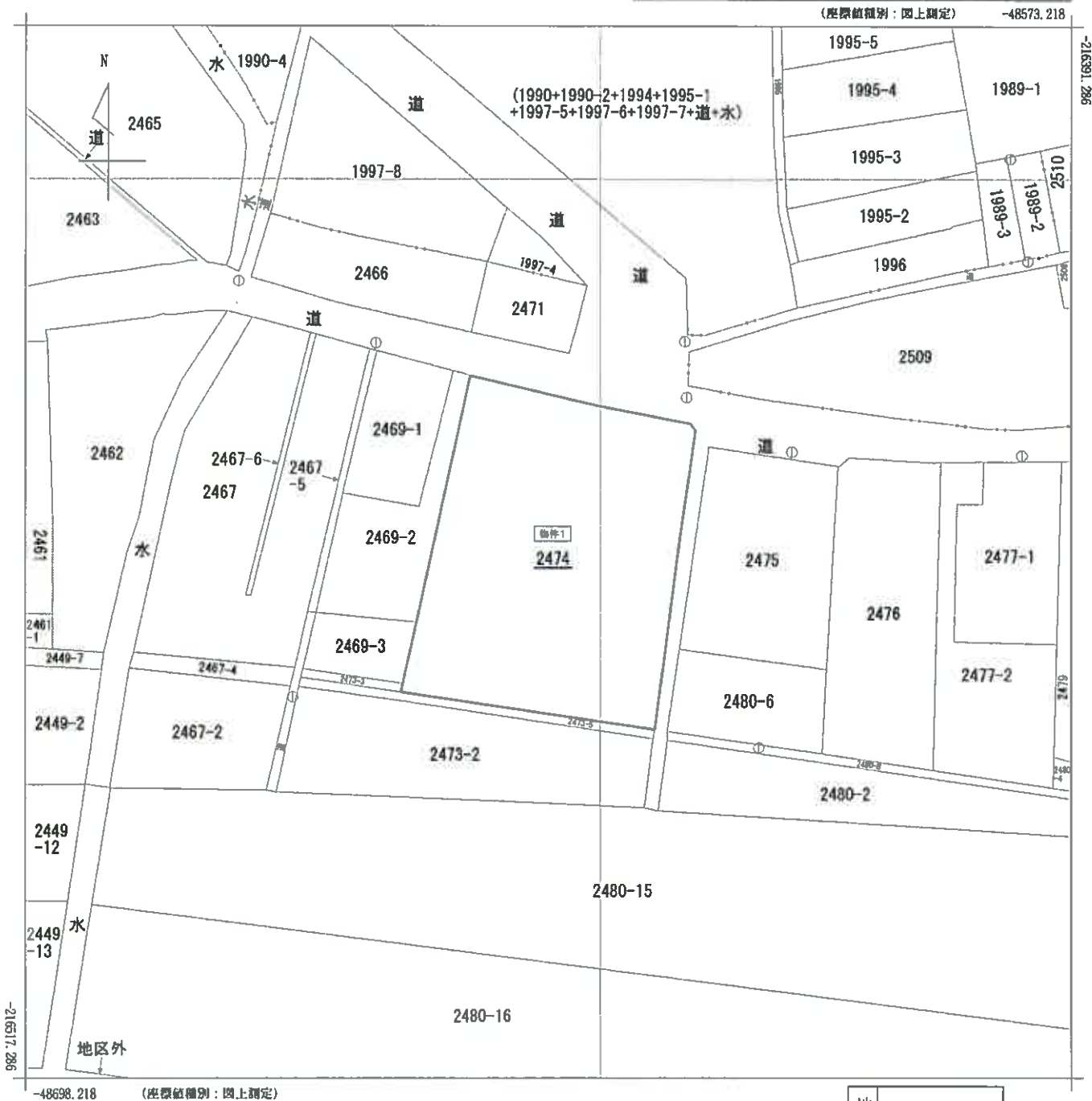


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



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。

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

大字富海

請求部	所在	防府市大字富海字西ノ浜				地番	2474番			
出力縮	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50年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

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: 平成29年1月16日

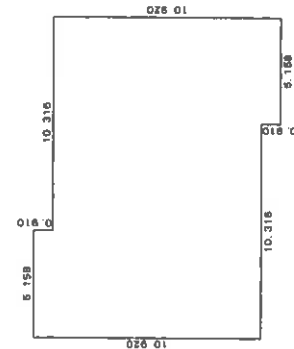
各 階 平 面 図

建 物 図 面
(各階平面図)

家 屋 番 号
2474番

建物の所在
防府市大字富海字西ノ浜2474番地

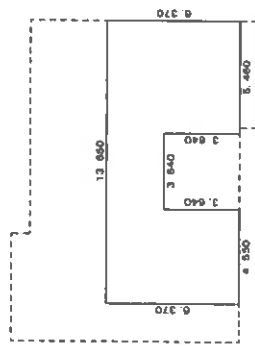
1 階



床面積

床面積 164.28 ㎡

2 階



床面積

床面積 73.70 ㎡



作 成 者

（平成29年1月15日作成）

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

土地建物位置関係図

4

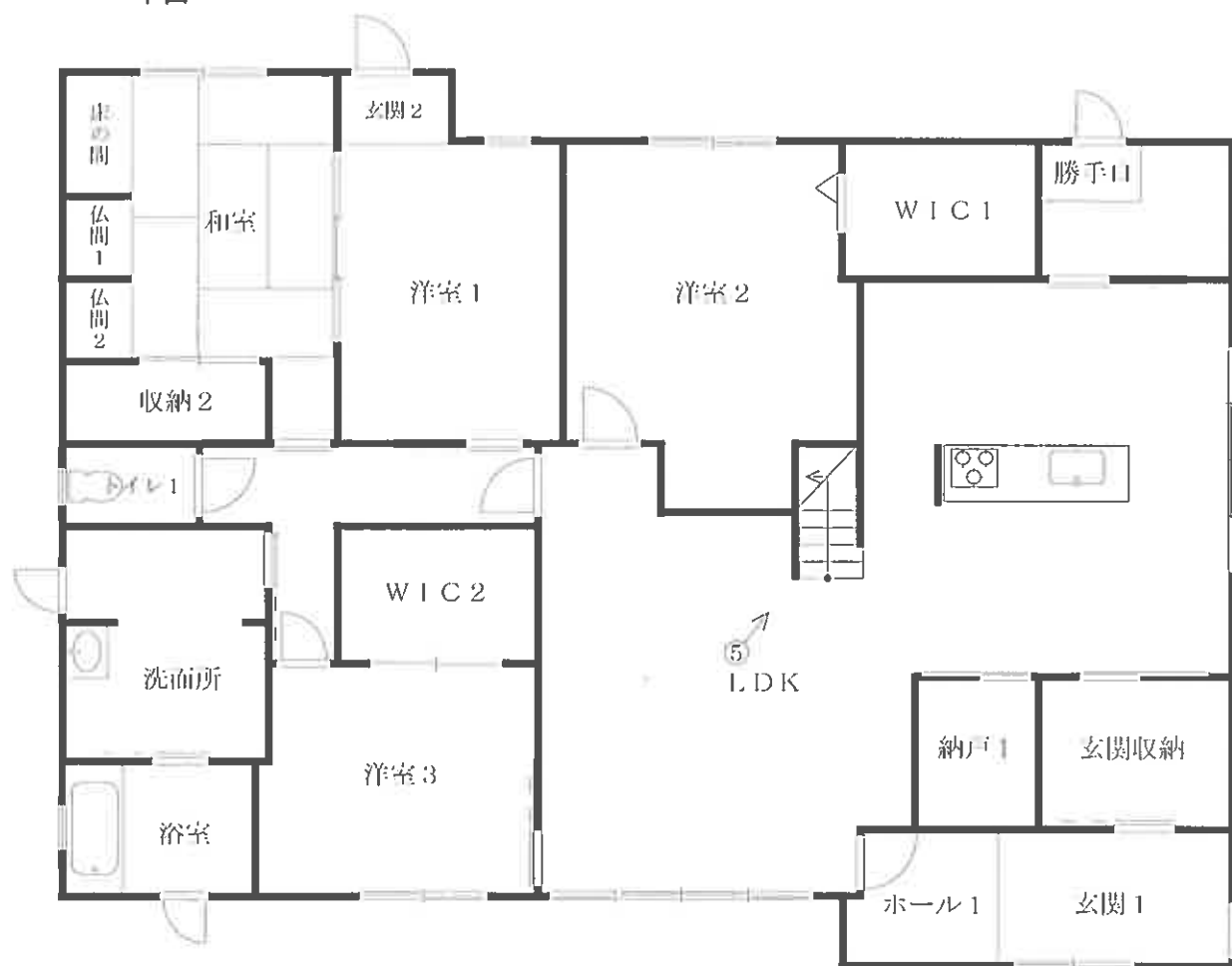
縮尺約1/500



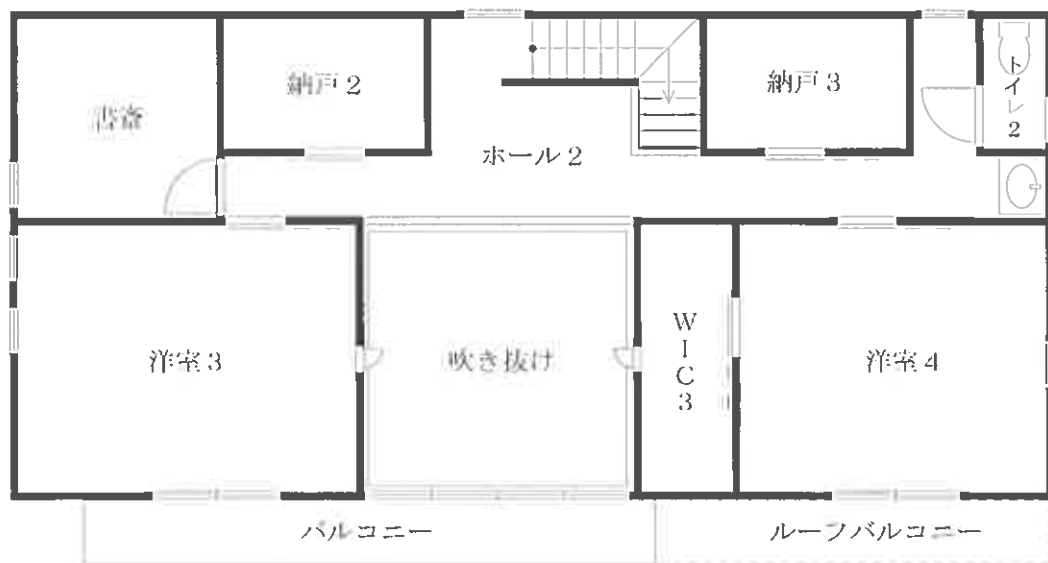
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・建物図面等を基に現地調査のうえ
評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図

物件 2
1 階



2 階



縮尺 約 1/100

現況写真 1

①



②



③



現況写真 2

④



⑤

