

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 4 0 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 3 3 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 6 月 1 1 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,721,000 9,376,800		2,344,200	124,580	23,279

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市楠木町 6 4 6 番地 1

建物の名称 アーデント湯田ツインタワーアラ・フィーノ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠木町 6 4 6 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 5 . 5 7 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 山口市楠木町 6 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 3 0 . 2 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山口市楠木町 6 4 7 番 3

地 目 鉱泉地

地 積 7 . 4 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 1 7 3 2 6 分の 9 1 4 5

物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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】

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が占有している。同人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

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市楠木町 6 4 6 番地 1

建物の名称 アーデント湯田ツインタワーアラ・フィーノ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠木町 6 4 6 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 5 . 5 7 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 山口市楠木町 6 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 3 0 . 2 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山口市楠木町 6 4 7 番 3

地 目 鉱泉地

地 積 7 . 4 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 1 7 3 2 6 分の 9 1 4 5



令和6年（ケ）第70号
令和6年11月28日受理
令和7年1月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

山 口 地 方 裁 判 所

執 行 官 金 川 直 樹

（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 (一棟の建物の表示)

所 在 山口市楠木町 6 4 6 番地 1

建物の名称 アーデント湯田ツインタワーアラ・フィーノ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 楠木町 6 4 6 番 1 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 85.57 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 山口市楠木町 6 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2730.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 山口市楠木町 6 4 7 番 3

地 目 鉱泉地

地 積 7.43 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 517326 分の 9145



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口市楠木町2番22-602号 アーデント湯田ツインタワーアラ・フィーノ	
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（A） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり（いずれも月額） 管理費 6,700 円 修繕積立金 22,900 円 駐車場使用料 6,000 円 円 円	令和6年12月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和5年7月分～ 計 691,420 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 山口営業所	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 鉱泉地（符号2）	
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、2） ☐ 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
（2枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)					
占有範囲		■全部 ☐			
占有者		☐ 債務者 ■A (債務者の配偶者)			
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐			
■関係人 (■債務者兼所有者) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨					
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐			
占有開始時期		令和3年4月頃			
最初の契約等	契約日				
	期間				
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				
	貸主			■所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等当事者	借主			■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等			毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)			
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐			
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
(3枚目)

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 本件建物には妻（A）と子が住んでいます。 私は別の場所に住んでおり、妻子とは別居中です。 本件建物内には、私の物はありません。 2 4年前の4月頃に仕事で単身で赴任しなければならなくなったのを機に、私は本件建物から引っ越し、以後は、妻と子が本件建物に残って引き続き住んでいます。 妻とは離婚したわけではありませんが、単身赴任が終わった後も、私は本件建物には戻らず、市内の別の場所に住んでいます。 3 夫婦の間のことですので、本件建物を妻と子が使用することに関して、特段改まって契約を結んだわけではありませんし、家賃のやりとりもなく、妻子には無償で本件建物に住まわせています。 4 本件建物や居室設備の不具合に関しては、給湯器が壊れており、お湯は出ますが追い炊きはできない状態です。ガス会社によれば給湯器の交換が必要であるとのことですが、交換する予定はありません。 その他の不具合や損傷箇所としては、本件建物に住み始めてから18年くらいの年月が経っていますので、壁のクロスに多少の破れや剥がれがあります。 5 本件建物について競売手続が開始されたことは妻も承知しており、今後、退去する予定です。 (令和7年1月7日口頭聴取及び同月8日電話聴取)
■管理会社担当者	1 敷地内の鉱泉地からは温泉が湧出しています。湧出した温泉は、マンションの集会所の浴室に引いています。 集会所の浴室は、マンションの住人が使用できる共用の設備です。 (令和6年12月18日電話聴取)
■管理人	1 温泉を引いている浴室がある集会所の使用は、予約制で有料です。 集会所に宿泊することもでき、マンションの住人を訪ねてきたお客さんなどが、たまに利用することがあります。 2 敷地内の鉱泉地から湧出している温泉を引いているのは、このマンションのみだと思います。 (令和7年1月7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
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、A（債務者兼所有者の配偶者）及び子が居住して占有している。
Aの占有権原は、使用借権と認められる。
- 3 本件建物の敷地権の目的である土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、その認定はあくまでも概測によるものであり、土地の形状等を確定させるものではない。
- 4 本件建物内で小型犬（2匹）が飼育されている。
- 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
(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
6年11月28日(木)	執行官室	山口市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 管理会社に管理費等照会書郵送
6年12月6日(金) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査期日通知書郵送
6年12月17日(火) 9:45~10:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年12月18日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査期日変更通知書を郵送
6年12月18日(水) 11:30~11:35	執行官室	管理会社担当者から聞き取り(電話)
6年12月21日(土) 14:40~14:50	物件所在地	写真撮影
6年12月24日(火) 11:15~12:15	山口地方法務局	公図閲覧等
7年1月7日(火) 13:20~14:00	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者及び管理人から聞き取り(口頭)
7年1月8日(水) 11:30~11:33	執行官室	債務者兼所有者から聞き取り(電話)

(特記事項)

■ 令和7年1月7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

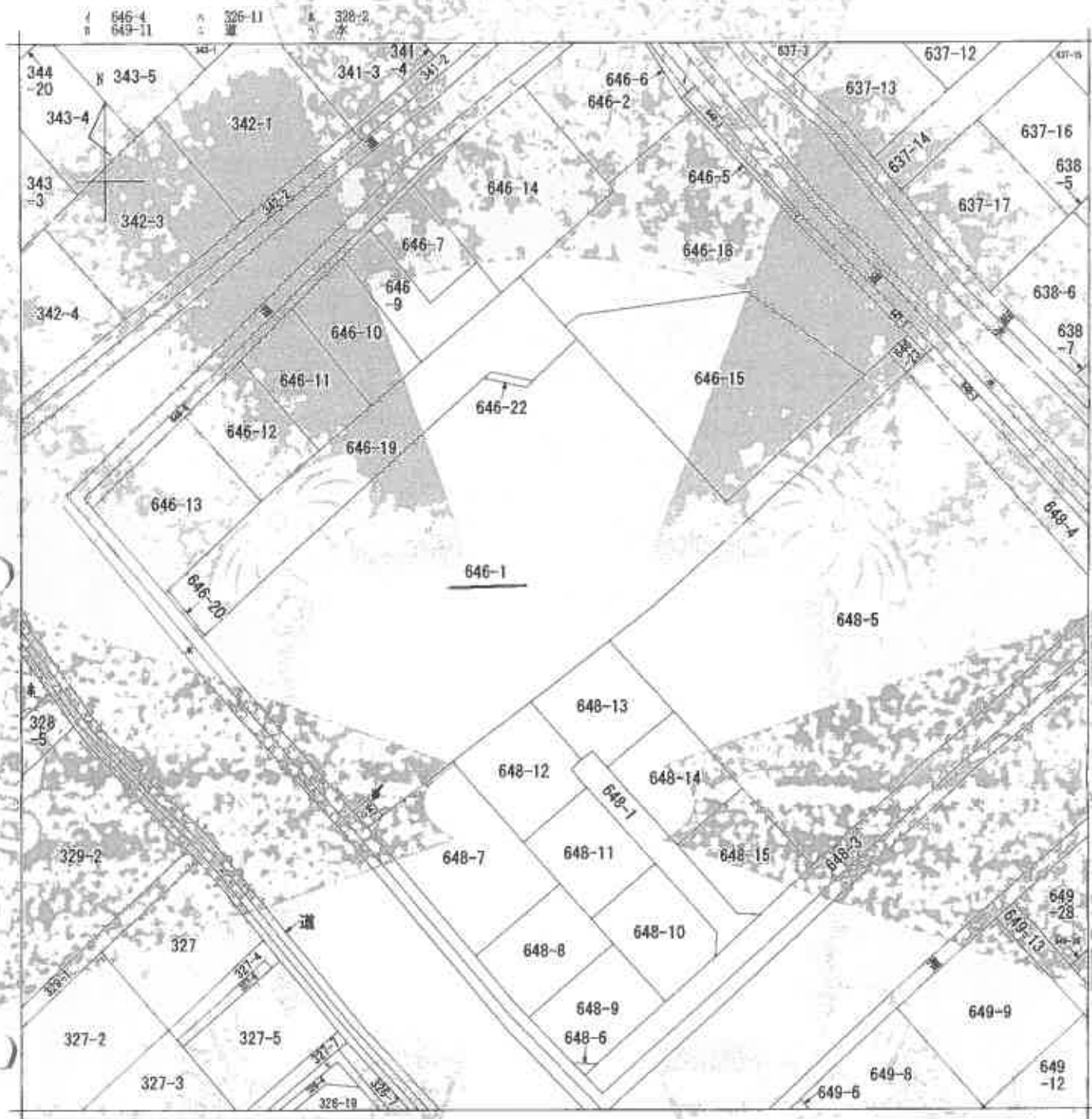
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法所定の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す。土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。



請 求 部	所 在	山口市楠木町				地 番	646番1			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

縮小 (A3→A4)

令和6年12月24日
山口地方方法務局

請求番号: 14-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公用

前 646-1. 後 新

土地所在図
地積測量図

113695

土地の所在
山口市城本町

平成17年1月11日登記

測量記録表

測量点 No.	測量点 No.	X	Y	距離	No.	No.
X1	測量点	173.458	122.253	43.185	X11	測量点
CV26	測量点	196.849	137.192	3.904	CV26	測量点
CV25	測量点	201.970	134.847	3.961	CV25	測量点
CV28	測量点	199.653	131.634	26.900	CV28	測量点
X3	測量点	183.884	129.641	16.329	X3	測量点
X14	測量点	187.028	120.248	12.982	X14	測量点
X13	測量点	189.220	109.929	20.000	X13	測量点
測量点	測量点	251.782268	375.8914401	375.89	測量点	測量点
測量点	測量点	113.70	375.89	375.89	測量点	測量点

※ 受贈性のある換算記録

測量記録表

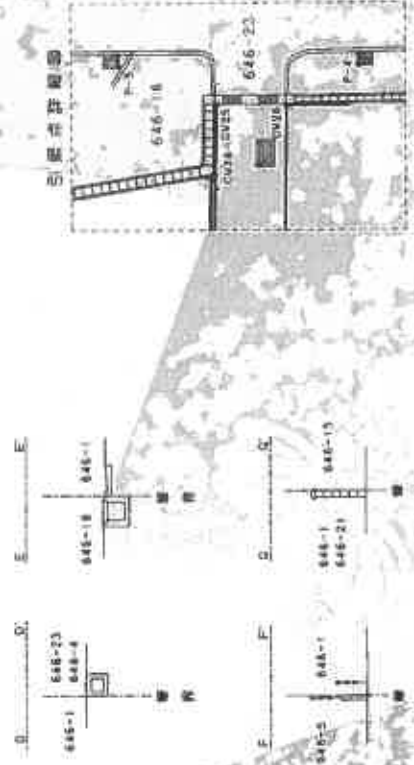
測量点	X座標	Y座標	距離	内角	方向角
P-4	196.863	61.351			
測量点	X座標	Y座標			
P-6	205.409	97.178			
測量点	X座標	Y座標			
X11	173.458	122.253	40.608	44-17-05	141-52-00
X14	97.090	130.240	24.521	12-13-47	109-48-42
X13	189.139	109.925	20.607	44-33-34	142-08-29

距離 - 算出表

測量点	X座標	Y座標	距離
P-5	207.523	133.331	



縮小 (A3-A4)



測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
X1	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
CV26	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
CV25	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
CV28	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
X3	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
X14	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点
X13	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点	測量点

作製者
土地家屋調査士

作成
平成16年12月24日(作成)

申請人

地図番号

縮尺 1/500

(8 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した一面である。
令和6年12月24日 山口地方方法務局

4420

(9 教目)

图号: 14-3

登記年月日：平成17年1月11日

前

646-16.

後 646-16

新

1-9 May

113696

土地積測所在圖圖

646番「6」

山口市梅木町

平成17年12月1日 登録

作 者

東京大学大学院経済学研究科

申請人

三〇四 家藏書

新華圖書

縮尺 $\frac{1}{500}$

縮小 (A3→A4)

● 組織改善の中心は「現場・作業・設備」

氏名	NO.	性別	年齢	X	Y	身長	NO.	身長
26	男	2	172.044	54.403	0.400	56	170	
27	男	2	172.406	54.163	3.161	57	171	
28	男	2	169.833	56.000	0.479	58	171	
29	男	2	165.374	59.183	0.201	59	170	
30	男	2	165.481	59.346	8.546	60	170	
合計			5192416	59.666		25962060		
標準			0.79					

異性点	X 座標	Y 座標
P ₁₁	172.164	52.153
異性点	X 座標	Y 座標
P ₁₂	92.470	97.728

[illegible]

引張力の配	5 cm
金剛	

[illegible]

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12月24日 山口地方検察局

知照

(10 枚目)

標準書號：14-4

113697

前 646-17 後 646-17

新 448-1

地 籍	646番17
-----	--------

土地積測所在図

平成17年1月1日現在

旺 德 文 禮 堂

[illegible]

● 家庭のありかた

變數名	X 座標	Y 座標
P-1	172.164	52.153
點座標	X 座標	Y 座標
P-10	205.409	97.178
點座標	X 座標	Y 座標
X5	162.704	79.246
X11	173.468	122.253
X13	189.139	109.825
X12	197.287	103.363
X5	165.491	59.343
X7	165.374	59.183
X8	143.57	75.406
X10	148.898	77.628

日期	星期	星期	星期
10.5.24	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.25	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.26	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.27	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.28	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.29	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.30	12-24-00	19.5.27.33	
10.5.31	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.1	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.2	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.3	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.4	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.5	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.6	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.7	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.8	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.9	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.10	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.11	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.12	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.13	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.14	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.15	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.16	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.17	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.18	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.19	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.20	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.21	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.22	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.23	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.24	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.25	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.26	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.27	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.28	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.29	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.30	12-24-00	19.5.27.33	
10.6.31	12-24-00	19.5.27.33	

[illegible]

作製者

目一、地家厚講者十金用數

圖書在版編目(CIP)數據

文淵閣

新圖國界

縮尺 $\frac{1}{500}$

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成17年1月11日

前 646-21 後 646-21 新 646-1

土地所在図
地積測量図

113703

平成17年1月11日登記

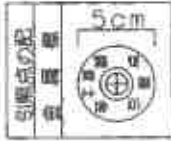
測量成果表

地番	地積	面積	X	Y	辺長	No.
X14	172.154	52.153	197.098	120.248	14.601	X14-X2
X2	172.154	52.153	208.913	111.670	9.141	X2-KP79
KP79	172.154	52.153	203.231	104.509	6.266	KP79-KP65
KP65	172.154	52.153	205.147	98.343	5.203	KP65-KP66
KP66	172.154	52.153	202.648	94.364	19.947	KP66-KP67
KP67	172.154	52.153	190.227	78.297	20.051	KP67-KP68
KP68	172.154	52.153	172.313	62.159	9.548	KP68-KP69
KP69	172.154	52.153	172.644	54.495	8.648	KP69-X5
X5	172.154	52.153	165.491	59.346	54.500	X5-X12
X12	172.154	52.153	157.411	103.520	19.400	X12-X13
X13	172.154	52.153	137.595	109.929	12.922	X13-X14
計	172.154	52.153	137.595	109.929	68.252	計

※・・・求積性のある換算面積

測量成果表

地番	地積	X座標	Y座標	面積	内	外	内	外
P-1	172.154	52.153	197.098	120.248	24.521	236.15-09	109.48-42	
F-6	205.409	97.178	208.913	111.670	53.817	358.56-11	232.29-43	
X6	172.644	54.495	203.231	104.509	54.997	349.54-15	223.27-47	
X5	165.491	59.346	205.147	98.343	10.209	269.09-05	142.42-37	
X12	197.587	103.520	190.227	78.297	20.607	268.34-56	142.08-29	
X13	189.139	109.929	172.313	62.159				



凡 例

記号	説明
○	測量点の記号
△	測量地
□	測量地
◇	測量地
▽	測量地
◇	測量地
▽	測量地
◇	測量地
▽	測量地
◇	測量地
▽	測量地

縮小 (A3→A4)



作製者
土地家屋
調査士

令和6年12月24日作成

山口県土地家屋調査士会

申請人

土地家屋

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12月24日 山口地方方法務局

登記官

(// 封印)

請求番号：14-5

公用

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12月24日 山口地方検察庁

登記會

(12 数回)

图章编号: 14-2

圖圖測量積地所在圖圖

平遥县志

新	後
前	647-3

113707

地 址	番 647番3
-----	---------

土地の所在

匡復漢唐雄風

氏名	性別	生年	身長	X	Y	Z	N ₀₁	N ₀₂	N ₀₃
中野 正	男	1947.3	168	143.317	75.495	2.727	10	—	10
中野 正	男	1947.3	168	141.122	77.024	2.728	10	—	10
中野 正	男	1947.3	168	142.704	75.245	2.726	10	—	10
中野 正	男	1947.3	168	144.898	77.526	2.727	10	—	10
中野 正	男	1947.3	168	14.870092	7.450000	2.727	10	—	10
中野 正	男	1947.3	168	2.24	7.45	2.727	10	—	10

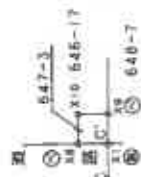
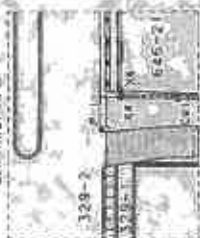
限制点	X 座標	Y 座標
後端点 P-7	98.853	100.101
急轉点 P-1	172.164	52.153
境界点 X6	143.317	75.406
x1	141.122	77.024
x9	142.704	79.246
x10	144.898	77.628

緯度	經度	高度	距離	離	內	角	方	角	角
12.153	112.153	75.406	37.052	354-18-52	141-07-42				
X6	143.317	75.406	37.052	354-18-52	141-07-42				
X1	141.122	77.024	39.777	354-29-03	141-17-53				
X9	142.704	79.246	40.024	350-34-58	137-23-48				
X10	144.898	77.628	47.215	350-07-52	38-56-42				

引照点の記



臺灣美術發展



縮小 (A3→A4)

作製者

2008年12月10日

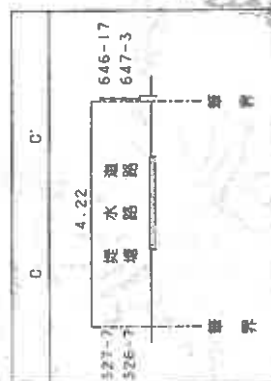
崑山金上林臨臨縣第十區口三

申請 火

新華國際網

縮尺 $\frac{1}{500}$

記	既設	境界線の位置
石	石	石
コ	コ	コンクリート杭
保	保	保 固 盤
鋼	鋼	金 属 鋼
ブ	ブ	プラスチック杭
杭	杭	不 杭
		金属板 (鋼管)



登記年月日：平成18年10月19日

公用

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

113981

家屋番号 646番1の602

建物の所在 山口市楠木町646番地1

平成18年10月19日登記



求積表

1.65 x 1.00=	1.6500
7.20 x 11.40=	82.0800
4.60 x 0.40=	1.8400
合計	85.5700
床面積	85.57㎡



646-15

646-6

646-19

646-1

646-13

646-12

646-7

道路

建物の名称 602

建物の存する部分 6階部分

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

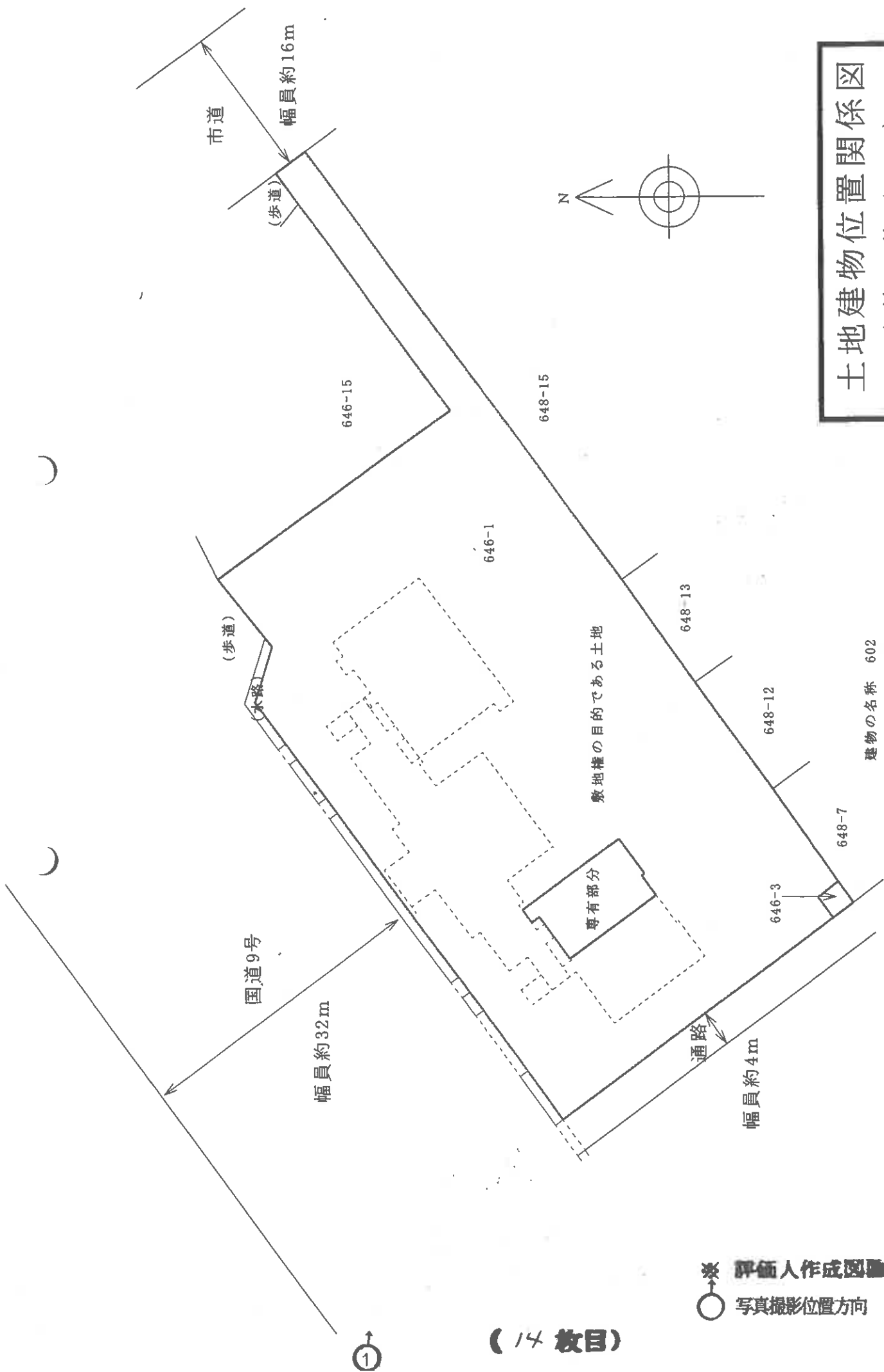
縮小 (A3→A4)

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12月24日 山口地方方法務局

(13 枚目)

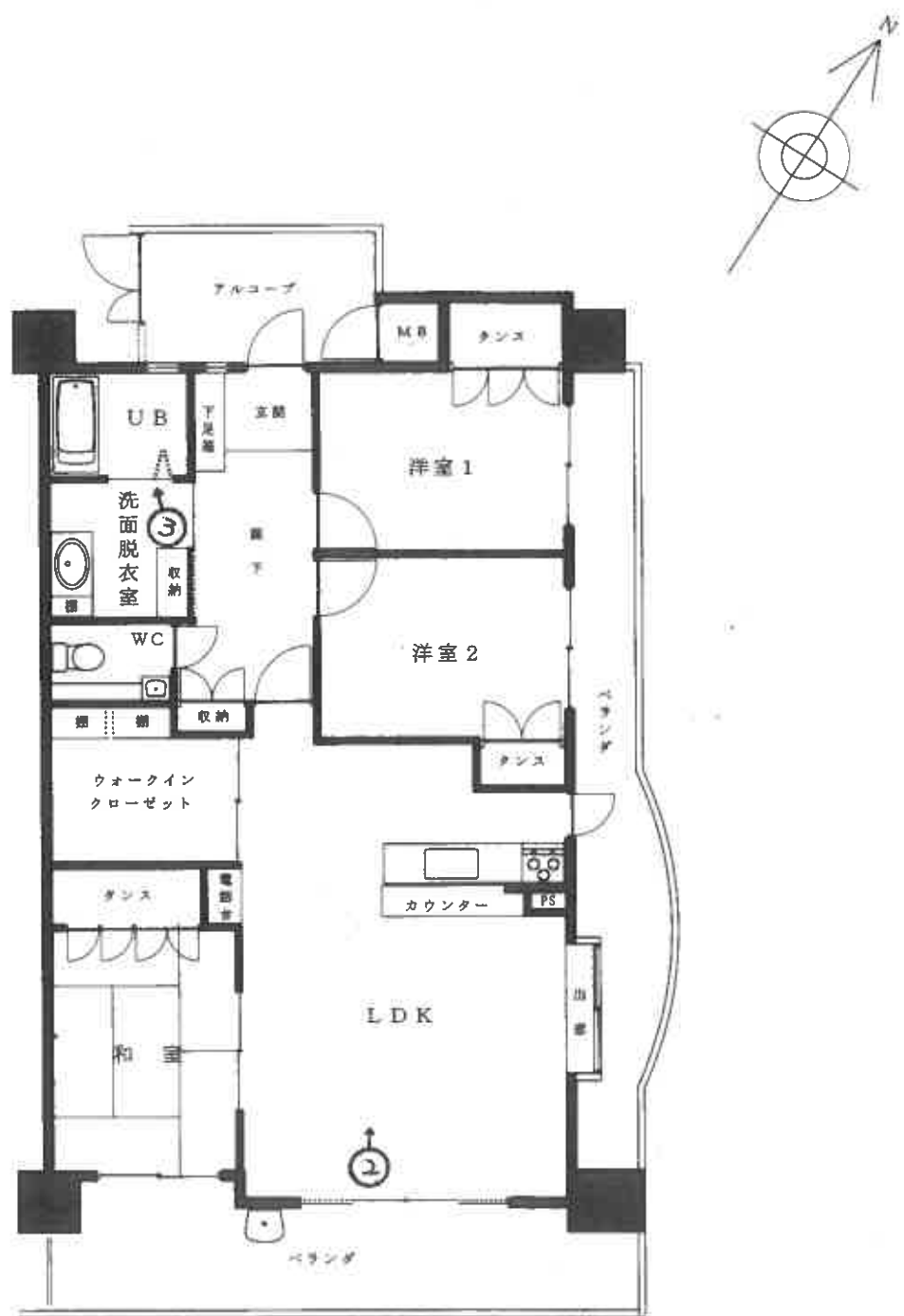
登記官

請求番号：14-7



土地建物位置関係図
(縮尺 約1/500)

建物の名称 602
建物の存する部分 6階部分



※ 評価人作成図面
 ↑ 写真撮影位置方向

建 物 間 取 図
 (縮 尺 約 1/100)

(15 枚目)



写真 1

本件物件の外観



写真 2

LDK



写真 3

UB

令和6年（ケ）第70号

令和7年1月7日 現地調査

令和7年1月15日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 崎 幸 恵

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,721,000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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 山口市楠木町646番地1 アーデント湯田ツインタワーアラ・フィーノ (専有部分の建物の表示) 楠木町646番1の602 602 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 85.57㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 山口市楠木町646番1 宅地 2730.23㎡ 2 山口市楠木町647番3 鉱泉地 7.43㎡ (敷地権の表示) 1・2 所有権 517326分の9145	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
1	建物図面等に基づき、内部立入り調査を行ったところ、当該資料と現況とは概ね一致した。 敷地について 法務局備付の公図(縮尺1/600)及び地積測量図に基づき概ねの範囲を確認した。		

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

位 置 ・ 交 通	JR山口線「湯田温泉」駅の北西方約2.0km【道路距離】 山口市役所の南西方約2.6km【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は山口市街地に存し、国道沿いに店舗、事務所、公的施設、中高層のマンション、住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの商業混在地域である。
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 非線引都市計画区域 用途地域 近隣商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 200% 防 火 規 制 準防火地域 その他の規制 立地適正化計画
画 地 条 件	規模 2,737.66 m ² 間口 約 68 m 奥行 約 38.5 m (最長) 形状 不整形 接面状況 三方路地(※下記参照) 地勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 約 32 m 国道9号 高低差:ほぼ等高接面 舗装済 歩道:両側あり 中央分離帯あり 建築基準法第42条第1項第1号道路 ※幅約1mの開渠が介在するが、架橋4ヶ所で出入りができる。 北東側 約 16 m 市道一本松朝倉線 舗装済 歩道:両側あり 高低差:ほぼ等高接面 建築基準法第42条第1項第1号道路 ※ 南西側の通路にも接面するが、道路法及び建築基準法上の道路ではない。 公図上の「道」と「水」から構成される法定外公共物である。 幅員約4m、一部舗装、一部未舗装。
土地の利用状況等	現状は受命物件が含まれるマンション1棟が存する。 隣地は住宅、共同住宅、事業所等 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または困難な場合をいう。「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	647番3は鉱泉地であり、その付近に汲み上げポンプが設置されている。聞き取り及び温泉分析書によると、泉質はアルカリ性単純温泉であり、調査日現在において、1室(集会室)の浴室に引き込まれ利用されている。 立地適正化計画: 山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画(立地適正化計画)の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に該当するため、誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 埋蔵文化財包蔵地 : 山口市教育委員会へ照会の結果、周知の埋蔵文化財包蔵地「湯田条理跡」の範囲内であるとのことである。 土壌汚染について : 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とする。

(1) 一棟の建物の概要

- 5 -

(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	6階部分	
現 況 床 面 積	85.57㎡	
間 取 り	3SLDK (建物間取図参照)	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	木質系床材、畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	電気・給排水、キッチン、システムバス、水洗トイレ、モニターホン 等
	その他	特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費	: 月額 6,700 円
	修繕積立金	: 月額 22,900 円
	駐車場使用料	: 月額 6,000 円
	滞納額	: 691,420 円 (令和6年12月2日現在)
	遅延損害金	: 0 円 (令和6年12月2日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	使用貸借人が居宅として利用している。(詳細は現況調査報告書のとおり)	
特 記 事 項	所有者の説明では一部クロスの剥がれがあるほか、給湯器が故障しており現在 応急処置をしているが、修理が必要とのことである。 室内にて小型犬2匹を飼っている。 現在、敷地内の駐車場1台を利用している。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の積算価格を試算した。

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並びに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
360,000	85.57	0.471	14,509,000

(百円単位を四捨五入)

イ 専有面積： 登記簿数量による。

ウ 現価率：

・ 残価率	：	0 %	・ 経済的全耐用年数	：	45 年
・ 経過年数	：	18.5 年	・ 経済的残存耐用年数	：	26.5 年
・ 観察減価率	：	20 %			

上記数値により、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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}) \end{aligned}$$

$$\therefore \text{現価率} = \{ 0 \% + (1 - 0 \%) \times (26.5 \div 45) \} \times (1 - 20 \%) = \underline{0.471}$$

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
85,800	95/100	2,737.66	97/100	9145/517326	3,826,000

(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5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,600\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 = 85,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

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	不 整 形	- 7	93/100	93/100
	開 渠 介 在	- 2	98/100	
	接 面 関 係	+ 2	102/100	
その他条件	鉱泉地及び設備等含む	+ 2	102/100	102/100
個別格差(相乗積)				95/100

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 積算価格(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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
14,509,000	3,826,000	1.00	18,335,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 個別格差:

階層別格差	0.98
位置別格差	1.02
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

Ⅱ．収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,440,000	1.00	8.0	0.95	17,100,000

(百円単位を四捨五入)

ア 総収益： 市内同等マンションの賃料水準等から想定した賃料を元に計上した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{月額収益} & & & \text{年間総収益} \\ 120,000\text{円} & \times & 12\text{ヶ月} & = & 1,440,000\text{円} \end{array}$$

イ 家賃等補正： 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正： 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、賃貸マンションとしての市場性も有するが、分譲マンションとしての性格が強いこと等から、対象物件の個別性を反映した積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

価格の種類	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有減価修正率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積 算 価 格	18,335,000	1.00	18,335,000
② 収 益 価 格			17,100,000
③ 調 整 後 の 価 格			18,200,000

イ 占有減価修正率： 使用借権につき必要なし。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正、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)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) 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 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
18,200,000	1.00	0.70	0.92	1.00	11,721,000

(百円単位を四捨五入)

イ 市場性修正率： 必要なし。

ウ 競売市場修正率： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ査定した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)： 必要なし。

第7 参考価格資料

1 地価公示価格 【 山口5-5 】

所 在: 山口市赤妻町208番1
価 格: 86,600 円／㎡
位 置: JR山口線「湯田温泉」駅の北西方、道路距離約1.7kmに位置する。
価格時点: 令和6年1月1日
地 積: 751 ㎡
供給処理施設: 水道、ガス、下水道
接面街路: 南東32m国道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、近隣商業地域(80%、200%)
地域の概要: 店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1

建物	8,477,591 円	
土地	139,132,520 円	(9145/517326)
	631,682 円	(9145/517326)

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8 附属資料の表示

- 1 位置図(縮尺 1/2,500)
- 2 公図写し(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 建物間取図
- 7 現況写真

以 上



受命物件の存する
一棟の建物及びその敷地



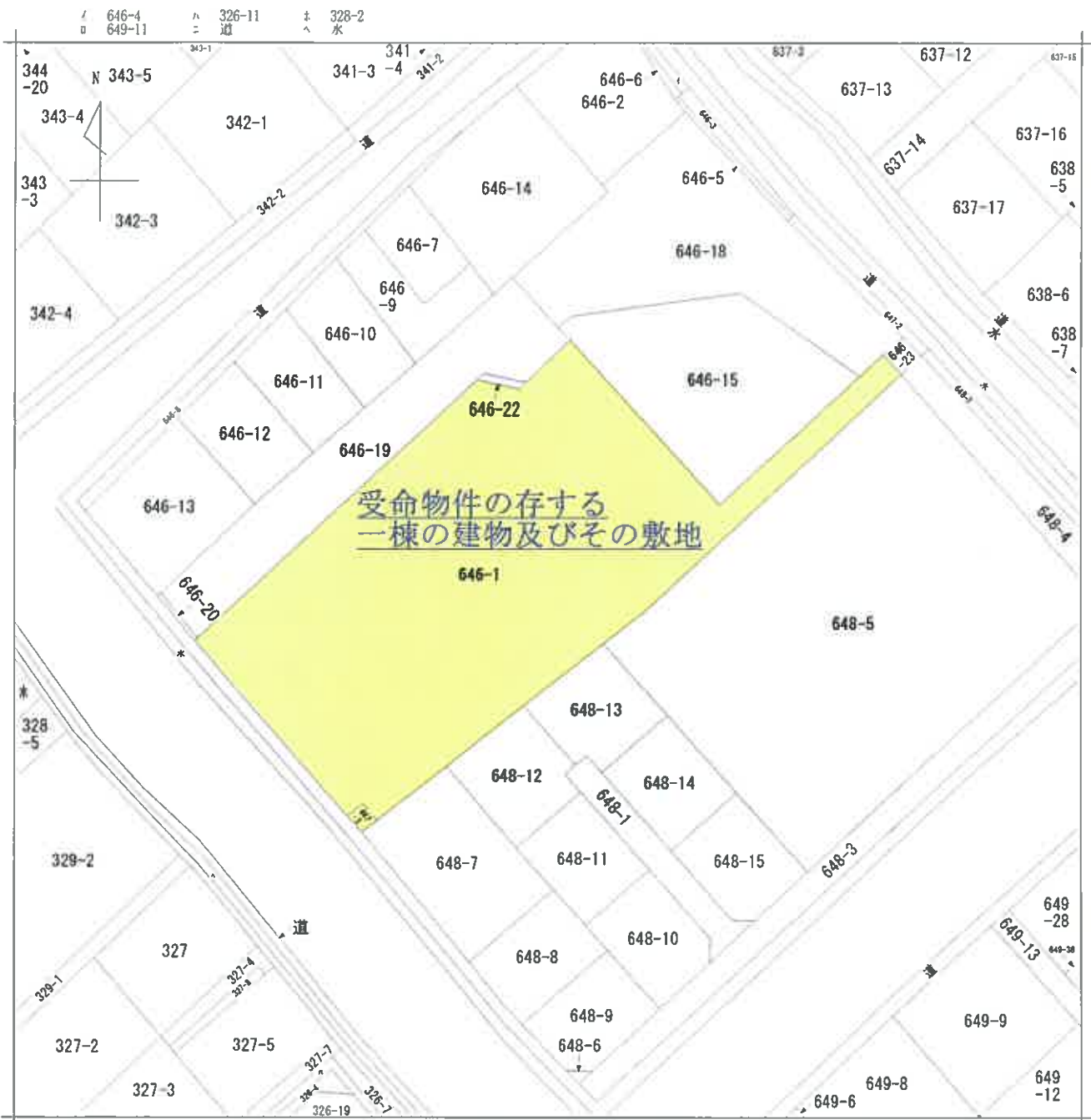
地価公示 山口5-5



位置図（山口市「都市計画図」）

（縮尺 1/2,500）

※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あり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



地番区域見出

C

D

A

B

楠木町

楠木町

楠木町

楠木町

請求部	所在	山口市楠木町				地番	646番1			
出力尺	1/600	精度区		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			

公 図 写 し

前	646-21	後	646-21	新	646-1
---	--------	---	--------	---	-------

土地積量測量圖圖

113703

平成17年1月18日登記

東 亞 大 學

地番	①	646-21	地番	②	646-22
NO.	NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
X1	197.098	120.248	X1	197.098	120.248
X2	206.913	111.570	X2	206.913	111.570
KP79	203.231	108.509	KP79	203.231	108.509
CW72	205.147	95.543	CW72	205.147	95.543
KP85	202.048	94.364	KP85	202.048	94.364
KP86	90.227	78.297	KP86	90.227	78.297
KP94	178.313	62.169	KP94	178.313	62.169
X6	72.644	54.485	X6	72.644	54.485
X5	65.491	59.346	X5	65.491	59.346
X12	97.411	103.520	X12	97.411	103.520
X13	89.220	109.929	X13	89.220	109.929
西地	376.585024	西地	376.585024	西地	376.585024
敷	208.20	敷	208.20	敷	208.20
588.29		588.29		588.29	

永……永続性のある境界標識

五服之喪

收斂點	X 座標	Y 座標
P-1	172.164	52.53
基準點	X 座標	Y 座標
#6	205.419	97.178
境界點	X 座標	Y 座標
X14	197.038	20.248
X6	172.644	54.485
X5	165.491	59.346
X12	197.287	103.363
X3	89.139	109.825

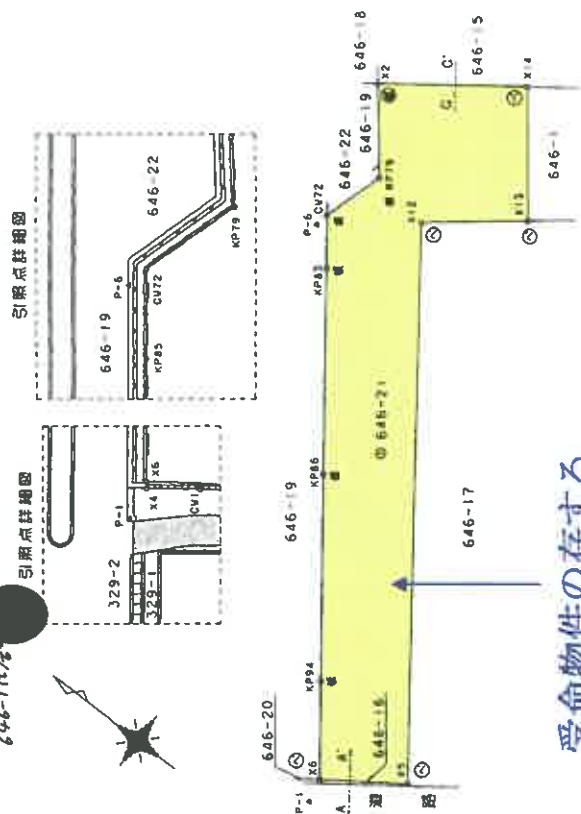
引照点の記
金局標

5cm



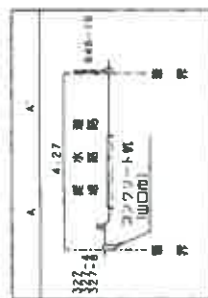
点	野	Y	座標	距離	内角	万	門	角
X1	6	97	098	20.248	24.521	356-15-09	109-48-42	
X4	16	172	644	54.485	33.817	238-56-11	232-29-43	
X5	15	65	491	59.346	54.997	349-54-15	223-27-47	
X12	9	287	03.363	10.209	269-09-05	142-42-37		
X13	89	339	109.625	20.607	268-34-56	142-08-29		

受命物件の存する
一棟の建物及びその敷地 符号1
※(合筆前の一部)



品名	単位	数量	品名	単位	数量
石	石	50	石	石	50
ベ	ベ	10	ベ	ベ	10
コ	コ	10	コ	コ	10
金	金	50	金	金	50
金	金	50	金	金	50
ブ	ブ	10	ブ	ブ	10
木	木	50	木	木	50
金	金	50	金	金	50

凡 醫



作者

山口県土地家屋調査士会 用紙

申請人

号

縮尺 $\frac{1}{500}$

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 1/3

測量年月日：平成17年1月11日

前 646-1 後 新

土地所在図
地積測量図

地番 646番1

113695

土地の所在 山口市楠木町

平成17年1月11日登記

座標求積表

地番	座標	X	Y	辺長	NO.	NO.
646-1	113695	173.468	122.253	43.185	X11	CV26
X11	196.863	151.381	157.192	3.904	CV26	CV25
CV26	198.849	154.847	26.900	3.961	CV25	CV28
CV25	201.970	151.634	16.329	12.982	X3	X14
CV28	199.653	129.841	120.248	197.098	X14	X13
X3	183.864	109.929	751.782288	375.891440	X13	X11
X14	197.098	120.248	13.70	375.89		
X13	183.864	109.929				
CV28	199.653	151.634				
CV25	201.970	154.847				
CV26	198.849	157.192				
X11	196.863	151.381				

永...家居住のある境界線

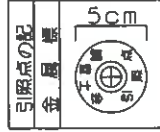
受命物件の存する
一棟の建物及びその敷地 符号1
※(合筆前の一部)

引照点表

引照点	X座標	Y座標	距離	内角	方位角
P-4	196.863	151.381	40.608	44-17-05	141-52-00
P-6	205.409	97.178	12-13-47	109-48-42	
境界点	X座標	Y座標	20.607	44-33-34	142-08-29
X11	173.468	122.253			
X14	197.098	120.248			
X13	189.139	109.825			

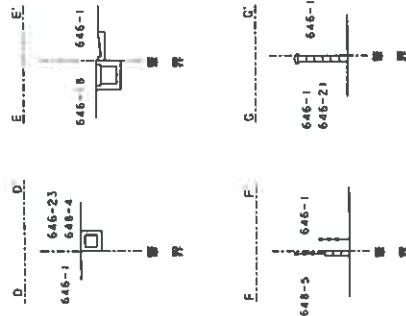
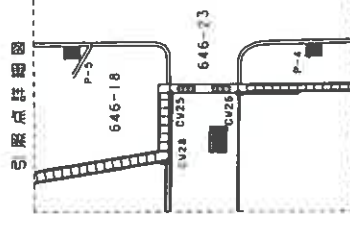
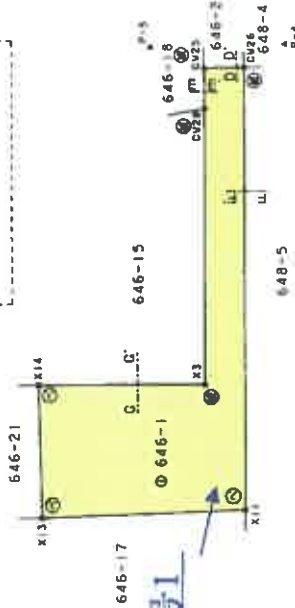
座標一覽表

測点名	X座標	Y座標
P-5	207.523	153.331



凡例

記号	境界線の種類
○	石
△	コンクリート杭
◇	金網
×	木
+	プラスチック杭
●	境界線 (仮定)



作製者

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 2/3

前 647-3. 後 新

土地所在図
地積測量図

地番 647番3

113707

土地の所在 山口市楠木町

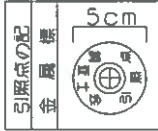
面積等 1110平方メートル

座標変換表

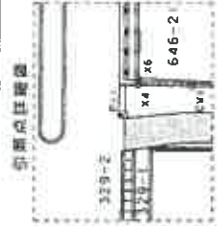
座標 No.	座標 X	座標 Y	座標 No.	座標 X	座標 Y
X8	143.317	75.406	2.727 X8	- X1	
X1	141.122	77.024	2.728 X1	- X9	
X9	142.704	79.246	2.726 X9	- X10	
X10	144.898	77.628	2.727 X10	- X8	

引張点表

座標点	X座標	Y座標
P-7	98.853	100.101
基礎点	X座標	Y座標
P-1	172.164	52.153
境界点	X座標	Y座標
X8	143.317	75.406
X1	141.122	77.024
X9	142.704	79.246
X10	144.898	77.628

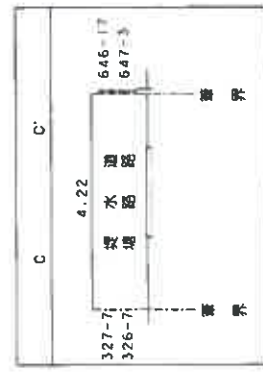


受命物件の存する
一棟の建物及びその敷地 符号2



凡 用

記号	境界線の種類
○	石
△	コンクリート杭
▽	鉄杭
◇	木
×	鉄線 (鉄五)



製作者

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品紙

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 3/3

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

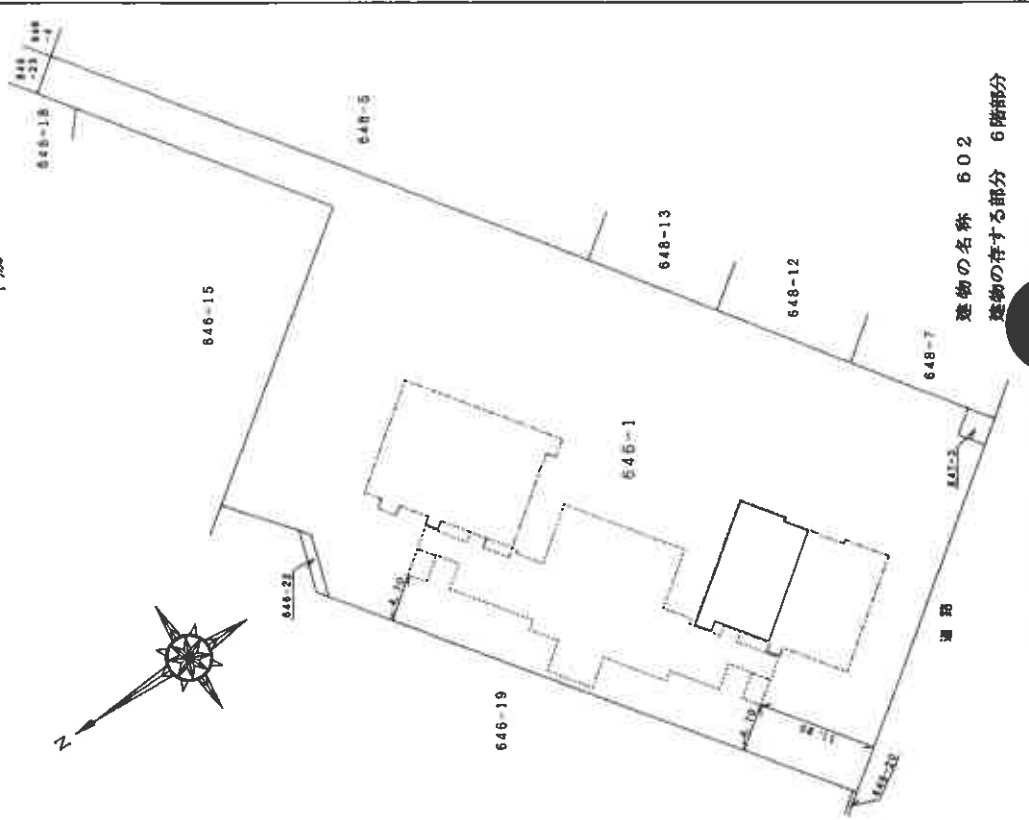
家屋番号	646番1の602
建物の所在	山口市楠木町646番地1 平成18年10月19日登記

113981



求積表

1.65 × 1.00 =	1.6500
7.20 × 11.40 =	82.0800
4.60 × 0.40 =	1.8400
合計	85.5700
床面積	85.57㎡

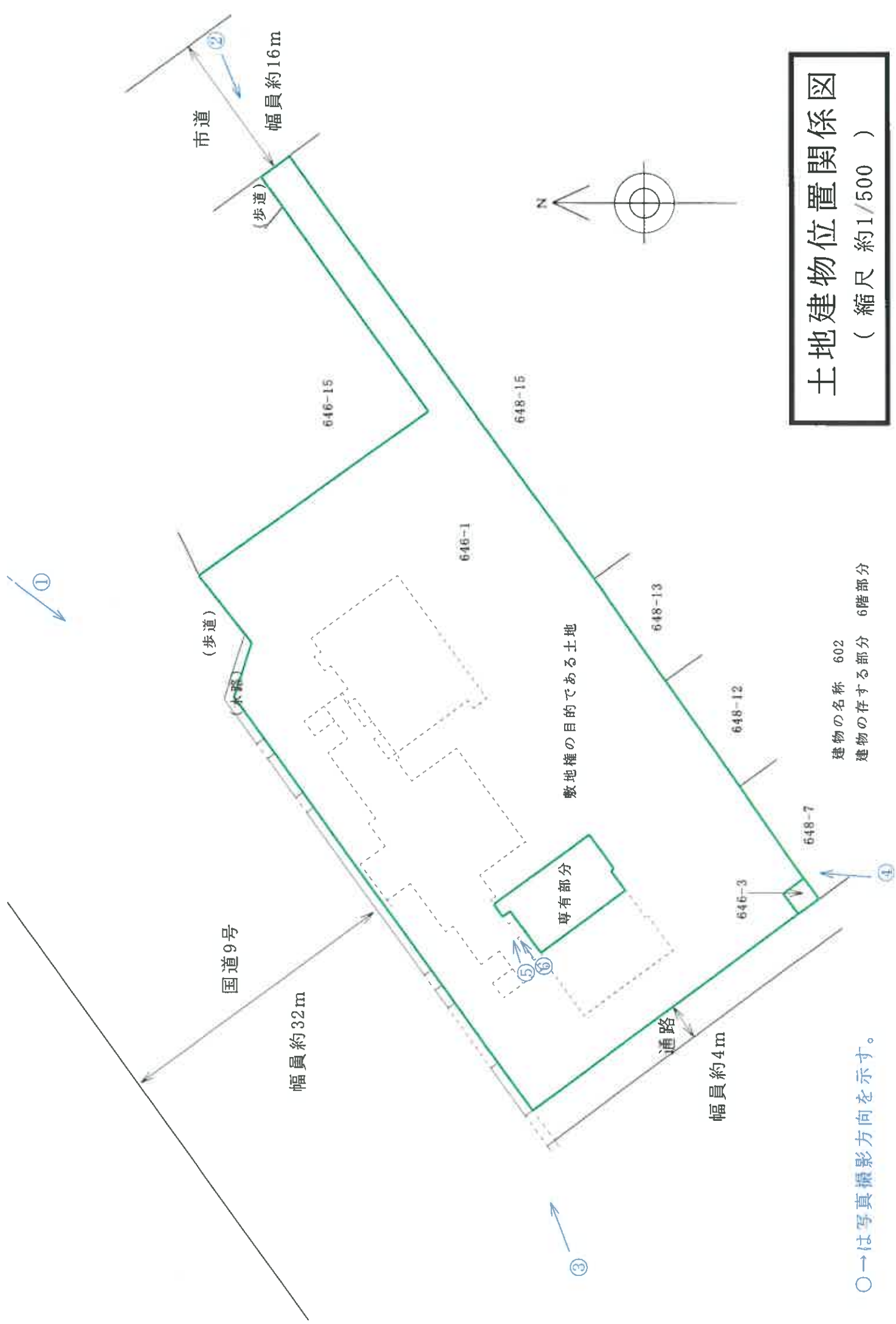


建物の名称 602
建物の存する部分 6階部分

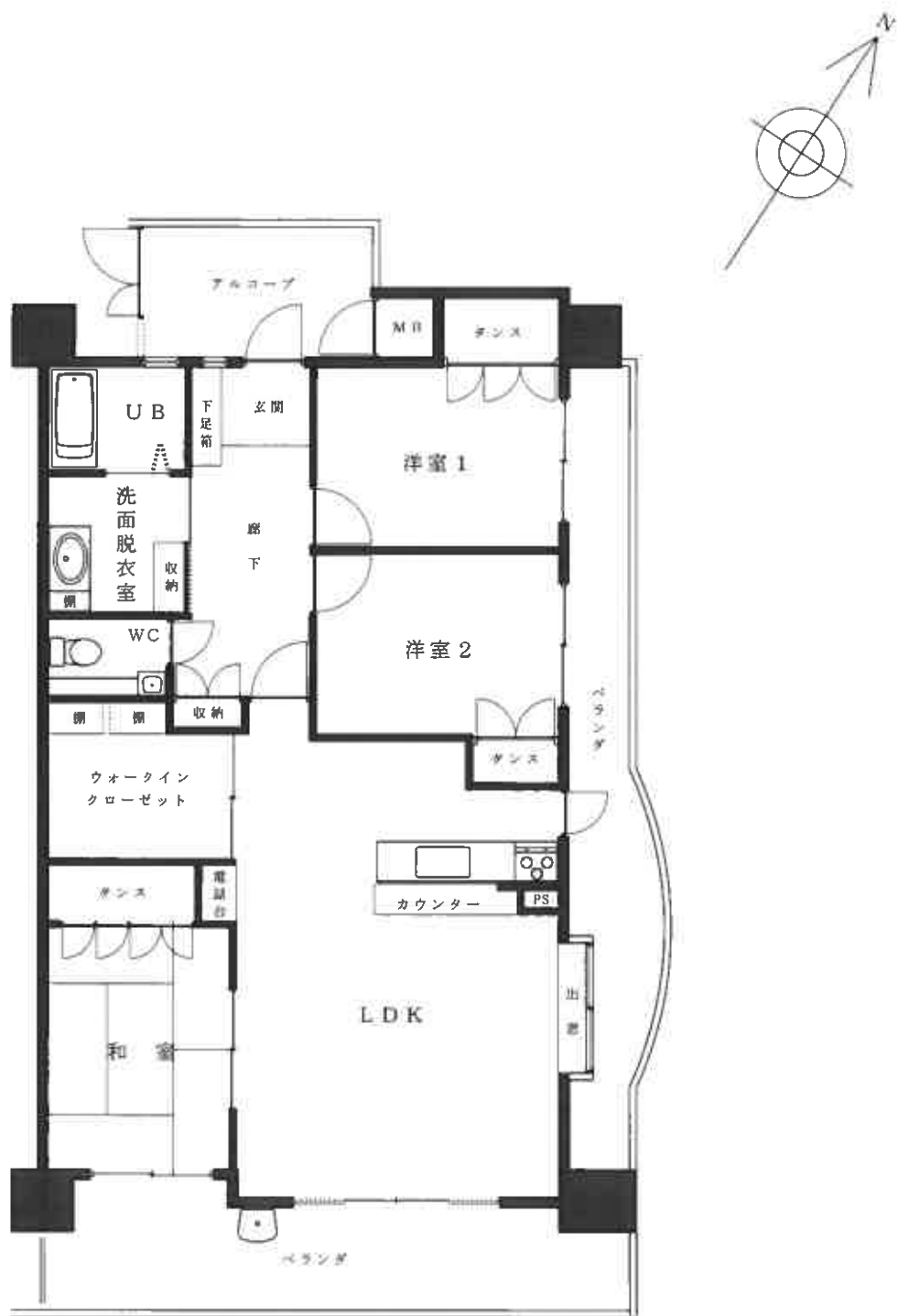
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

山口県土地家屋調査士会用紙

※原図A3をA4に縮小



○→は写真撮影方向を示す。



建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)



① 遠 景

一棟の建物及びその敷地



② 近 景

一棟の建物及びその敷地



③ 近 景

一棟の建物及びその敷地

現 況 写 真



④ 近 景

一棟の建物及びその敷地



⑤ 専有部分 近景

602号室



⑥ 専有部分 近景

602号室

現 況 写 真