

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 30 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 8 月 5 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 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,460,000 2,768,000		692,000	39,929	8,556



物 件 目 録

1	所	在	防府市岩島三丁目
	地	番	2802番18
	地	目	宅地
	地	積	250.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25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】

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	防府市岩島三丁目
	地	番	2802番18
	地	目	宅地
	地	積	250.41平方メートル



令和 6 年（ケ）第 76 号

令和 6 年 12 月 13 日受理

令和 7 年 1 月 23 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	防府市岩島三丁目
	地 番	2802番18
	地 目	宅地
	地 積	250.41平方メートル



(2 枚目)

関 係 人 の 陳 述 等

■物件所有者

私は、本件土地の所有者です。

本件土地を誰かに貸したりしているかとお尋ねですが、そのようなことはありません。

(令和7年1月17日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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（電話聴取）、不動産登記事項証明書の内容、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

(4 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12月17日 (火) 15:20 - 15:30	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12月23日 (月) 7:30 - 8:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
" " " " 8:30 - 8:40	防府市役所	住民票調査
令和7年1月6日 (月)	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7年1月17日 (金) 9:45 - 9:55	執行官室	物件所有者から電話聴取 (占有等調査)
令和7年1月21日 (火) 7:30 - 8:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影 (※評価人作成図面に基づき補充調査)

(特記事項)

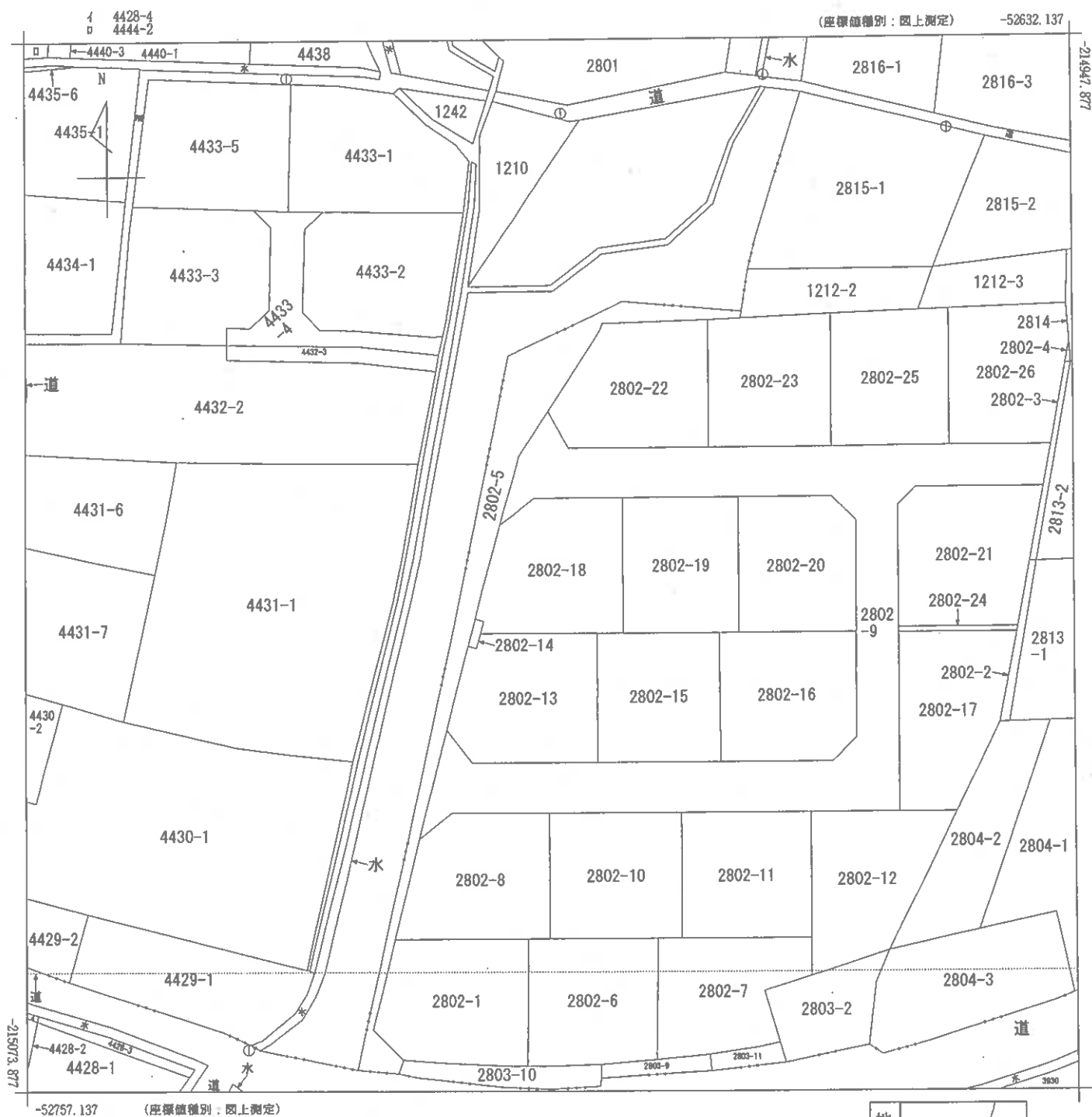
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(5 枚目)



請求部	所在	防府市岩島三丁目				地番	2802番18			
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45年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

縮小 (A3→A4)

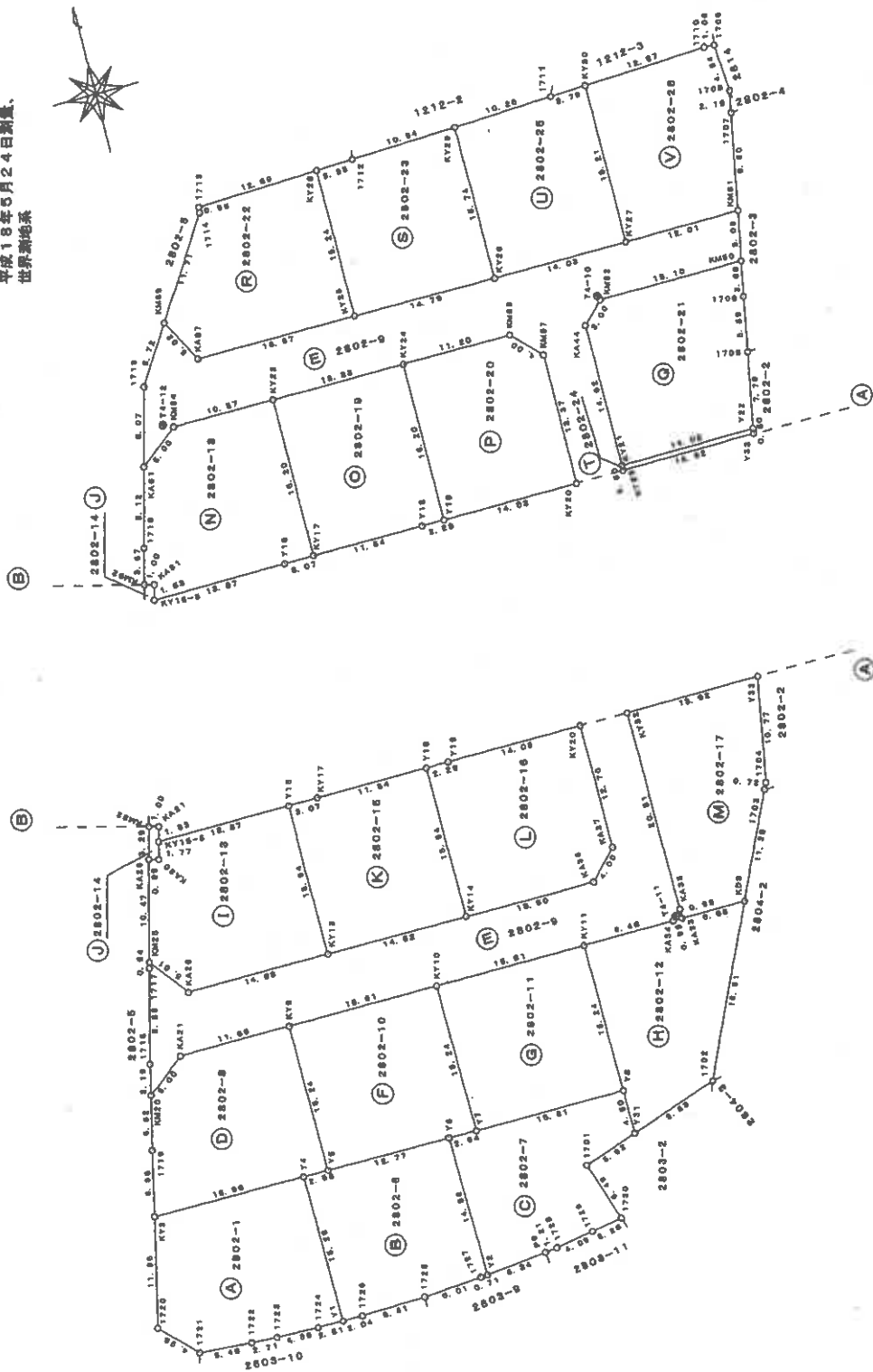
登記年月日：平成18年6月2日

0074114
前 2802-1 後 2802-1
昭平18年6月2日登記

地番 2802-1, 2802-6~26
土地の所在 防府市巻三丁目

土地積測量図

平成18年5月24日測量、
世界測地系



作製者 土地家屋調査士

平成18年 5月29日作製

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図番号 E134-4

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(7 枚目)

前

後

新

0074115

昭平年月日登記

地番

2802-1, 2802-5-26

2
4

土地所在図
地積測量図

土地の所在
防府市岩倉三丁目

平成18年5月24日測量
世界測地系

(A) 2802-1

地番	地積	X	Y	辺長
V1	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82697.806	18.26
V4	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82697.806	18.08
KY2	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82712.473	11.36
KY3	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82716.150	4.93
KY4	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82716.150	8.46
KY5	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82707.189	2.71
KY6	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82704.431	4.38
KY7	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82700.182	2.91
地積		814.280371		
面積		287.1206886		
地積		287.12 m ²		

(B) 2802-5

地番	地積	X	Y	辺長
V8	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82694.822	2.88
V4	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82697.806	18.26
V1	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82697.806	2.04
KY2	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82698.481	8.01
KY3	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82698.481	8.01
KY4	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82698.481	8.01
KY5	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82698.481	8.01
KY6	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82698.481	8.01
KY7	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82698.481	8.01
地積		482.820828		
面積		231.410464		
地積		231.41 m ²		

(C) 2802-7

地番	地積	X	Y	辺長
V7	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82679.304	2.84
V8	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82682.144	12.88
V4	防府市岩倉三丁目	-218070.810	-82682.144	9.34
V1	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82679.304	1.21
KY2	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82674.824	4.09
KY3	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82670.375	3.26
KY4	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82667.396	8.46
KY5	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82669.307	9.92
KY6	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82669.307	4.80
KY7	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82669.307	18.81
地積		428.776897		
面積		214.8078436		
地積		214.80 m ²		

(D) 2802-8

地番	地積	X	Y	辺長
V6	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82684.923	18.24
KY9	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	11.86
KY10	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82704.923	5.00
KY11	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82710.810	8.82
KY12	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82711.889	4.89
KY13	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82712.473	18.06
KY14	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82697.806	2.88
地積		499.487872		
面積		248.718026		
地積		248.71 m ²		

(E) 2802-9

地番	地積	X	Y	辺長
KM5	防府市岩倉三丁目	-218030.336	-82707.146	0.64
KM6	防府市岩倉三丁目	-218030.336	-82707.146	9.86
KM7	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82707.146	2.19
KM8	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82710.810	5.00
KM9	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82708.882	11.86
KM10	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82694.923	18.81
KM11	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82679.304	18.81
KM12	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82682.144	9.46
KM13	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM14	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM15	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM16	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM17	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM18	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM19	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM20	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM21	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM22	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM23	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM24	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM25	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM26	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM27	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM28	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM29	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM30	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM31	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM32	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM33	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM34	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM35	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM36	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM37	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM38	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM39	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM40	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM41	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM42	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM43	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM44	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM45	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM46	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM47	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM48	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM49	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM50	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM51	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM52	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM53	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM54	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM55	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM56	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM57	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM58	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM59	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM60	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM61	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM62	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM63	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM64	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM65	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM66	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM67	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM68	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM69	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM70	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM71	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM72	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM73	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM74	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM75	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM76	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM77	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM78	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM79	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM80	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM81	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM82	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM83	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM84	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM85	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM86	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM87	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM88	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM89	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM90	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM91	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM92	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM93	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM94	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM95	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM96	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM97	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM98	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM99	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
KM100	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82684.923	0.98
地積		1762.776891		
面積		888.8879408		
地積		888.88 m ²		

(F) 2802-10

地番	地積	X	Y	辺長
V7	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82679.304	18.24
KY10	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82679.304	15.81
KY9	防府市岩倉三丁目	-218040.309	-82694.923	18.24
V6	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82684.923	12.77
V8	防府市岩倉三丁目	-218086.862	-82682.144	2.84
地積		478.223310		
面積		238.111886		
地積		238.11 m ²		

※...系統性のある地積測量

作製者
土地測量
調査士

申請人
[Redacted]

地図番号
E134-4

縮尺
1/

平成18年 5月29日(作製)

山口県工務部調査士会 用紙

前	0074116
---	---------

新 後 前

昭·平 年 月 日 登記

土地の所在
防府市岩島三丁目

地 番 2802-1, 2802-5~26

34

土地積測所在圖

調査点	2009-11	経緯度	X	Y	距離
KV10	新設支線		-216040.309	-82670.304	15.24
V7	新設線		-216035.552	-82670.304	15.61
V8	新設ラスタサック線		-216036.585	-82609.188	15.61
KV11	新設支線		-216040.312	-82683.286	16.61
俵田駅			476.7118977		
面積			238.086989		
均積			238.08 m ²		

地番	用途	2003-12	X	Y	距離
K435	住宅用地		-210040.310	-620683.238	0.98
K434	住宅用地		-210040.314	-620684.820	18.24
K471	住宅用地		-210040.312	-620683.066	16.46
Y8	住宅用スラック		-210038.882	-620682.865	4.90
Y31	住宅用地		-210040.081	-620683.888	8.50
Y1708	住宅用地		-210037.016	-620684.844	18.51
N08	住宅用地		-210040.816	-620646.682	8.88
			486.987774		
			238.348887		
			232.54		㎡

I	2808-12			X	Y	U	E
	日	時	分				
N713	10	00	00	-210934.304	-82080.182	15.84	
Y18	10	00	00	-210518.786	-82080.182	12.87	
K716-5	10	00	00	-210518.786	-82703.066	1.77	
K430	10	00	00	-210302.471	-82703.613	0.90	
K429	10	00	00	-210020.210	-82704.477	10.47	
K425	10	00	00	-210030.335	-82707.146	0.01	
K420	10	00	00	-210344.302	-82704.081	14.80	
				807.780028			
				265.804814			
				283.80 m			

編號	項目	2802-14	X	Y	埋量
TM32	鋼筋		-516017.021	-52703.088	3.20
K30	鋼筋		-516020.810	-52704.477	0.89
K30	鋼筋		-516020.471	-52703.513	3.77
KV18-9	鋼筋		-516078.786	-52703.088	1.58
K31	鋼筋		-516017.478	-52702.968	1.00
			6.408661		
			5.3027789		
			3.30	m ²	

2802-18		X		Y	
地番	面積	地番	面積	地番	面積
KV14	0.0000	-218034.308		-32874.862	16.94
Y18	0.0000	-218018.789		-32874.862	11.84
KV17	0.0000	-218018.789		-32868.108	3.07
Y16	0.0000	-218018.789		-32868.112	16.84
KV13	0.0000	-218028.804		-32868.102	14.02
		464.038140			
		227.318070			
		227.317771			

[illegible]

站名	里程	X	Y	坐标
K732	100+00.00	-218018.303	-526883.231	20.51
K829	100+250.00	-218038.317	-526883.212	0.99
K833	100+450.00	-218040.310	-526853.236	8.88
K86	100+650.00	-218040.310	-526846.252	11.20
1703	100+850.00	-218030.338	-526841.033	0.72
1704	100+950.00	-218028.288	-526841.317	10.77
V33	100+950.00	-218018.303	-526830.266	12.92
站间距		474.008817		
原里程		228.048066		
站间距		238.04 m		

2802-10		X		Y	型
KA91	新田組	-21017.872		-22702.960	1.83
KV16-S	新田組	-21018.786		-22703.060	12.87
Y16	新田組	-21018.786		-22888.162	3.07
KV17	新田組	-21018.786		-22888.162	18.20
KV29	新田組	-21002.940		-22088.109	10.87
K084	新田組	-21002.940		-22888.077	0.00
KA61	新田組	-21002.940		-22700.856	8.12
Y17	新田組	-21013.471		-22705.886	2.67
K032	新田組	-21017.021		-22703.938	1.00
特選	新田組			500. 223800	
				280. 411083	
				280. 41	m

品名	数量	2002-10	X	Y	知
V10	0.0000	0.0000	-21801R.785	-82674.852	2.29
V19	0.0000	0.0000	-21801R.785	-82672.207	16.20
KY24	0.0000	0.0000	-21800Z.651	-82672.227	13.82
KY23	0.0000	0.0000	-21800Z.649	-82668.106	16.20
KY17	0.0000	0.0000	-21801R.785	-82668.106	11.54
合計			448.64808		
調整			224.274824		
調整			224.27	TM	

④・・・永続性のある境界線

製作者 士墨家地土

人請申

地图番号	E: 34-4.
------	----------

民權

平成18年 5月29日(作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

前 後 新

0074117

昭・平 年 月 日 登記

地 番

2802-1, 2802-6~28

土地所在図
土地積測量図

土地の所在
防府市港島三丁目

平成18年5月24日測量、
世界測地系

2802-20				
地番	座標	X	Y	辺長
KV24	測量点	-218002.501	-82672.287	16.20
V19	測量点	-218018.786	-82673.287	14.03
KV20	測量点	-218018.786	-82668.233	13.37
KV21	測量点	-218006.381	-82668.226	4.00
KV22	測量点	-218002.502	-82661.082	11.20
KV23	測量点	448.682822		
面積	測量	225.441911		
面積	測量	225.44 m ²		

2802-21				
地番	座標	X	Y	辺長
KV28	測量点	-218001.556	-82661.089	9.00
KV29	測量点	-218003.573	-82662.227	14.02
KV30	測量点	-218018.302	-82662.221	14.02
V22	測量点	-218018.302	-82659.201	7.76
KV21	測量点	-218010.650	-82637.740	5.59
V22	測量点	-218006.149	-82635.701	3.86
KV20	測量点	-218001.552	-82633.505	12.10
KV29	測量点	518.681804		
面積	測量	268.240802		
面積	測量	268.24 m ²		

2802-22				
地番	座標	X	Y	辺長
KV29	測量点	-214996.549	-82675.804	15.24
KV28	測量点	-214981.599	-82675.804	12.40
V23	測量点	-214981.729	-82688.847	0.89
V24	測量点	-214992.271	-82688.843	11.71
KV20	測量点	-214992.142	-82694.953	3.02
KV27	測量点	-214996.547	-82692.835	16.57
KV29	測量点	491.342310		
面積	測量	245.871165		
面積	測量	245.87 m ²		

2802-23				
地番	座標	X	Y	辺長
KV29	測量点	-214991.599	-82675.804	15.24
KV28	測量点	-214996.549	-82675.804	14.76
V25	測量点	-214996.549	-82681.070	18.74
KV20	測量点	-214990.804	-82681.069	10.94
V26	測量点	-214981.165	-82672.011	2.85
KV29	測量点	458.871395		
面積	測量	229.286938		
面積	測量	229.29 m ²		

2802-24				
地番	座標	X	Y	辺長
KV21	測量点	-218018.302	-82653.221	0.50
KV22	測量点	-218018.303	-82653.221	12.92
V27	測量点	-218018.303	-82659.206	0.50
V28	測量点	-218018.302	-82653.201	14.02
KV29	測量点	14.000445		
面積	測量	7.008226		
面積	測量	7.00 m ²		

作製者
土地家屋
調査士

平成18年 5月29日(作製)

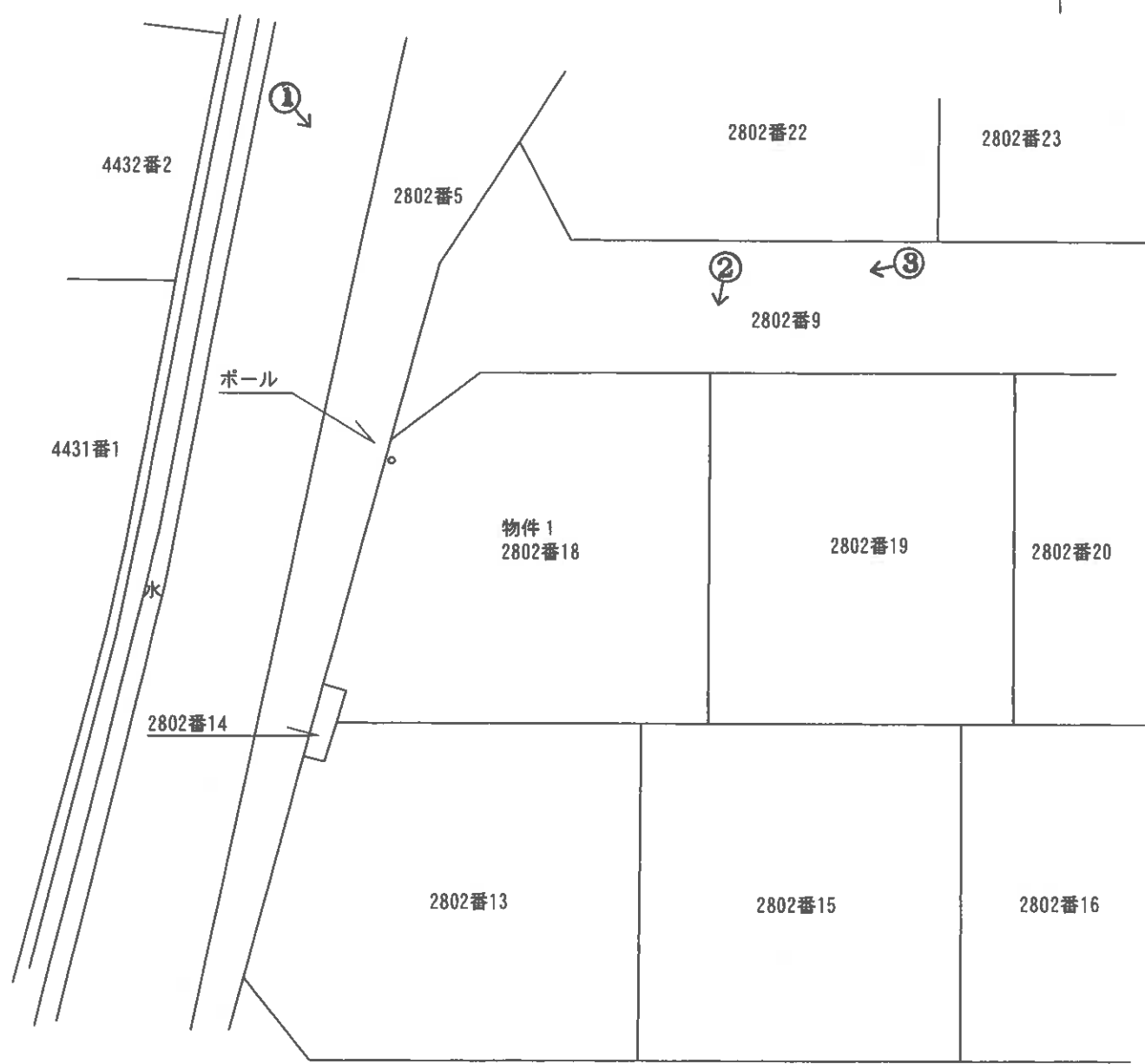
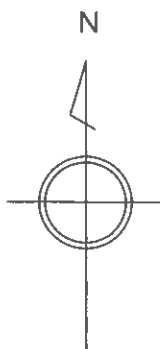
山口県土地家屋調査士会用品

申請人

地図番号 E: 34-4.

縮尺 1/

※・・・永続性のある境界線



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺：約1/300

土地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76号
土地見取図	

○写真1



○写真2



○写真3



令和6年(ケ)第76号

令和6年12月23日 現地調査

令和7年1月21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

印

第1 評 価 額

評 価 額		
物 件 1 (土 地)	金	3,460,000 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	防府市岩島三丁目 2802番18 宅地 250.41 m ²	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	※法務局備付の公図等に基づいて現地で位置・形状・面積等の調査を行い、土地 見取図を作成しているが、本件土地については法務局備付の地図のとおりである と思われるため、評価においては公簿面積を採用する。		

以 下 余 白

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『防府』駅の北東方約3.5km【道路距離】 最寄バス停『極楽寺』の北東方約230m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJ R 山陽本線『防府』駅の北東方約3.5km付近に位置し、中規模一般住宅等が見られる住宅地域に存する。	
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種低層住居専用地域 50% 80% 無 高さ制限10m
画地条件	物件1 面積 250.41㎡	間口 : 約 10.5m 奥行 : 約 16m 形状 : やや不整形 接面状況 : 角地 地勢 : 平坦地
接面道路の状況	①北側 幅員 約6m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ②西側 有効幅員 約6.5～7m 舗装 市道 高低差 0～約0.7m高 ①、②はともに建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	現状は物件1は更地 隣地は宅地、道路等 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	※ 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、当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地「周防国府跡」に該当するとのことであり、工事等を行う場合には事前に試掘・確認調査を行う必要があるとのことであるので、十分に留意が必要である。 ※ 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、土壌汚染の端緒は認められなかったが、実際のところ土壌汚染等の調査を行っていないため、詳細不明である。 ※ 物件1土地には土地見取図の記載の場所にポールが1本存するので、留意が必要である。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	23,500	0.98	250.41	1.00	0.60	3,460,000

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）-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
 $28,600 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 120 = 23,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：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：物件1

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	形状	▲ 2 98 / 100
画地条件	角地	2 102 / 100
その他	埋蔵文化財包蔵地の指定有	▲ 2 98 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		98 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

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)-5】

所 在 : 防府市岩島1丁目3981番12外「岩島1-18-5」

価 格 : 28,600 円/m²

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の北東方、道路距離約3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1日

地 積 : 202m²

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 西側 5 m 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 : 中規模一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 4,100,213 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 土地見取図
- 5 現況写真【1枚】

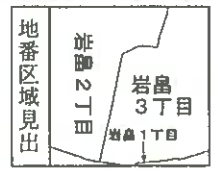
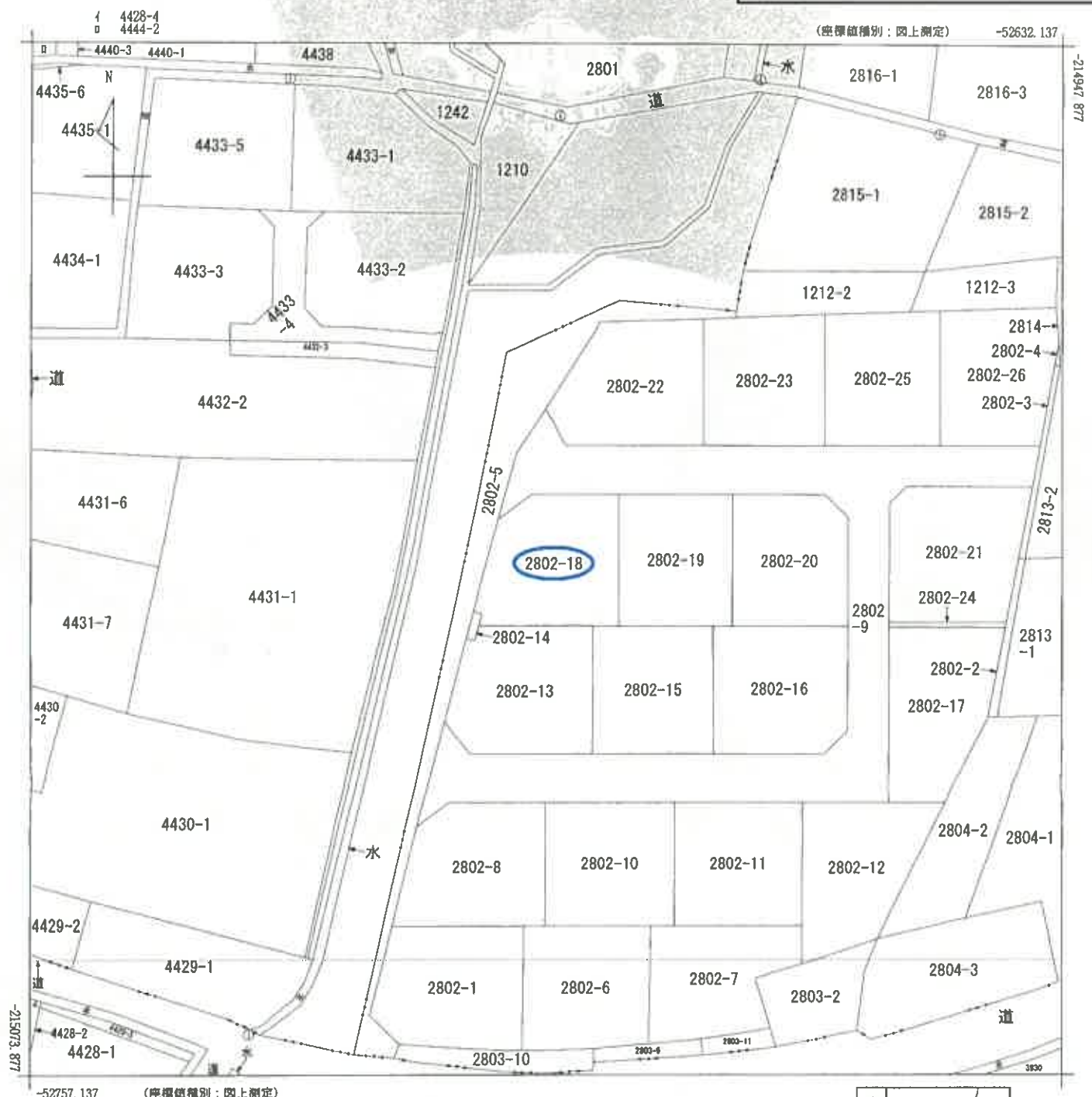
以 上

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	防府市岩島三丁目				地番	2802番18			
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45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10月30日
山口地方方法務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成18年6月2日

前

後

2802-1

2802-1

新

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

2802-1

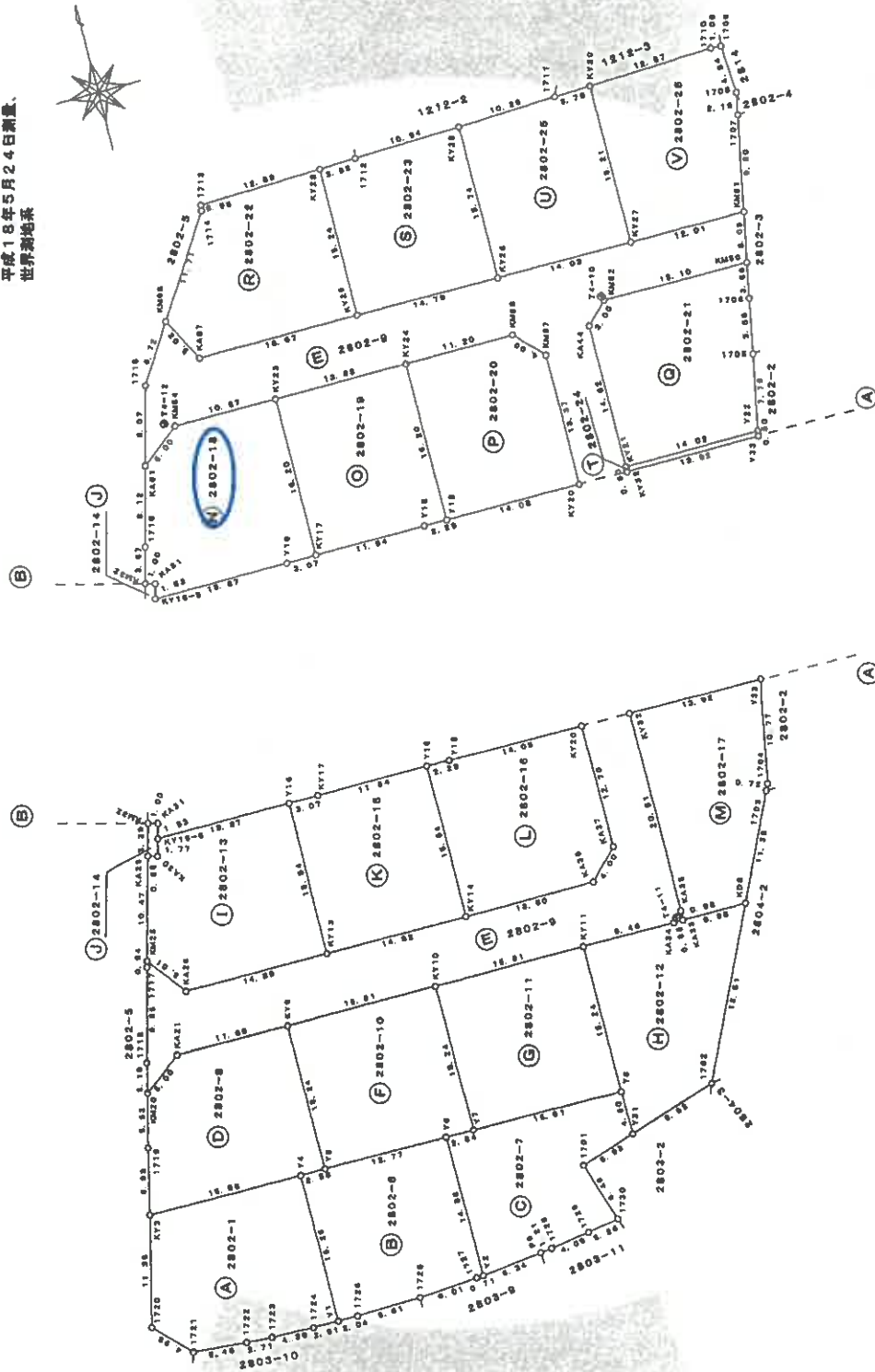
0074114

昭平18年6月2日 登記

防府市巻島三丁目

土地積測量図

平成18年5月24日測量、
世界測地系



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者

年 5月29日(製)

申請人

縮尺 1/500

地図番号

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成18年6月2日

令和6年10月30日 山口地方建設局 登記官

0074116

昭平年月日登記

前 後 新

地 番

2802-1. 2802-6-26

3
4

土地所在図
土地積測量図

防府市地蔵三丁目

平成18年5月24日測量、
世界測地系

地番	2802-11	測量	X	Y	辺長
測点					
Y10		測量	-218040.309	-82878.304	18.24
Y7		測量	-218085.882	-82878.304	18.01
Y8		測量	-218018.786	-82883.886	18.24
Y11		測量	-218040.312	-82883.886	18.01
測量			478.113977		
面積			238.089889		
地積			238.09 m ²		

地番	2802-12	測量	X	Y	辺長
測点					
KA29		測量	-218040.310	-82883.236	0.88
KA24		測量	-218040.314	-82884.220	8.48
Y11		測量	-218040.312	-82883.886	18.24
Y8		測量	-218086.862	-82883.886	4.80
Y1		測量	-218086.081	-82883.886	8.03
Y102		測量	-218087.016	-82884.844	18.01
KA28		測量	-218040.310	-82884.852	8.88
測量			488.887774		
面積			233.948887		
地積			233.94 m ²		

地番	2802-13	測量	X	Y	辺長
測点					
Y13		測量	-218034.304	-82889.182	18.84
Y18		測量	-218018.786	-82889.182	13.87
Y18-6		測量	-218018.786	-82703.089	1.77
KA30		測量	-218026.471	-82703.813	0.98
KA29		測量	-218020.810	-82704.472	10.47
KA25		測量	-218020.335	-82707.148	8.01
KA26		測量	-218034.302	-82704.081	14.88
測量			507.788028		
面積			283.884514		
地積			283.88 m ²		

地番	2802-14	測量	X	Y	辺長
測点					
KA32		測量	-218017.021	-82703.836	8.29
KA29		測量	-218020.810	-82704.472	0.98
KA30		測量	-218020.471	-82703.813	1.77
Y18-6		測量	-218026.471	-82703.089	1.88
KA31		測量	-218017.273	-82702.886	1.00
測量			8.608651		
面積			3.3027788		
地積			3.30 m ²		

地番	2802-15	測量	X	Y	辺長
測点					
Y14		測量	-218024.306	-82874.882	18.04
Y18		測量	-218018.786	-82874.882	11.64
Y17		測量	-218018.786	-82884.108	3.07
Y18		測量	-218018.786	-82889.182	18.84
Y12		測量	-218034.304	-82889.182	14.02
測量			484.828140		
面積			227.318070		
地積			227.31 m ²		

地番	2802-16	測量	X	Y	辺長
測点					
Y19		測量	-218018.786	-82874.882	2.29
Y18		測量	-218018.786	-82874.882	18.04
Y17-4		測量	-218084.308	-82874.882	13.80
KA36		測量	-218034.307	-82881.082	4.00
KA37		測量	-218031.484	-82888.238	12.70
Y120		測量	-218018.786	-82888.233	14.03
測量			488.748058		
面積			248.874029		
地積			248.87 m ²		

地番	2802-17	測量	X	Y	辺長
測点					
Y122		測量	-218018.803	-82883.221	20.81
KA35		測量	-218034.317	-82883.212	0.88
KA33		測量	-218040.310	-82883.238	4.88
KA38		測量	-218040.316	-82884.862	11.38
Y103		測量	-218030.038	-82841.933	0.72
Y104		測量	-218038.388	-82841.317	10.77
Y121		測量	-218018.803	-82888.298	13.92
測量			478.088617		
面積			238.0482086		
地積			238.04 m ²		

地番	2802-18	測量	X	Y	辺長
測点					
KA31		測量	-218017.273	-82702.886	1.83
Y18-6		測量	-218018.786	-82703.089	13.87
Y19		測量	-218018.786	-82888.182	3.07
Y17		測量	-218018.786	-82888.108	18.20
Y122		測量	-218002.848	-82888.108	10.97
KA34		測量	-218002.848	-82888.977	6.00
KA31		測量	-218008.813	-82703.029	6.12
Y116		測量	-218013.471	-82702.888	2.87
KA32		測量	-218017.021	-82702.836	1.00
測量			500.823588		
面積			280.411983		
地積			280.41 m ²		

地番	2802-19	測量	X	Y	辺長
測点					
Y18		測量	-218018.786	-82874.882	2.29
Y19		測量	-218018.786	-82874.882	18.20
Y17-4		測量	-218084.308	-82874.882	13.80
KA36		測量	-218034.307	-82881.082	4.00
Y12		測量	-218031.484	-82888.238	12.70
Y120		測量	-218018.786	-82888.233	14.03
測量			488.748058		
面積			224.274824		
地積			224.27 m ²		

※・・・永続性のある境界線

作製者

申請人

縮尺 1/

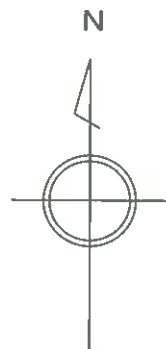
地図番号

9月29日(作製)

CU(4)

請求番号：8-2

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1/300

土地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76号

土地見取図



① 本件土地

現 況 写 真