

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, 2	1,477,000 1,181,600	一括	295,400	34,454	10,449
1	862,000				
2	615,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 防府市桑山一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市桑山一丁目 7 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 3. 6 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 防府市桑山一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 9番地 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 8 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市桑山一丁目 7 1 9番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 9番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 3. 6 9平方メートル |





令和6年(ケ)第18号
令和6年5月20日受理
令和6年6月18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 | 防府市桑山一丁目 |
| | 地 番 | 7 1 9 番地 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市桑山一丁目 7 1 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 3. 6 9 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	防府市桑山1丁目7番15号		
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 ☐		
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			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 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 事務所・居宅 として使用している ☒ 「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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

(占有関係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)

占有権原		■全部 □	
占有者		□債務者 ■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(占有者A)の陳述の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成20年ころ	
最初の契約等	契約日	平成20年ころ	
	期間	平成20年ころから □ 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 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		本件物件のローンの支払い及び管理料と相殺 □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
■ 占有者A	1 私は、債務者兼所有者の実母になります。 2 本件建物は、3枚目記載の条件で、私が借り、住居及び個人でやっている不動産の事務所として利用しております。 3 私が、本件物件に入居をしたのは、債務者兼所有者が本件物件を購入してから、数年後なので、平成20年ころではないかと思います。また、契約書は作成したのですが、探さないとすぐには出てきません。 4 本件土地については、法務局備付けの図面のと通りの形状で間違いありませんし、測量をして、きちんと境界標等を打っておりますので、近隣との間で、境界での問題はありません。 5 本件建物については、古い建物なので、雨漏りは、かなりしますし、床もかなり傷んでおります。また、軒などもかなり傷んでおります。ただ、シロアリの被害はないように思います。 6 本件物件周辺は、裏が山であり、急傾斜地として、ハザードマップの警戒区域になっております。 7 本件建物にある庇やさしかけ、本件土地上にある看板は、いずれも私方で設置したものです。

(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、債務者兼所有者が所有し、3枚目記載の占有者が、居宅及び事務所として利用して占有しているものと認められる。占有者の占有権原は、賃借権と認められる。
- 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、占有者A陳述のとおり、かなりの傷みが見受けられた。
- 4 本件物件は、占有者A陳述のとおり、急傾斜地崩壊危険区域に指定されている。
- 5 本件建物の下水道については、前面道路に設置されている引込管に接続を変更する必要がある可能性がある。
- 6 本件物件は、公道に面している。本件物件と同道路との間には、最大約1・5メートルの高低差がある。
- 7 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行った調査を基に記載したものであり、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5月20日（月） ： ー ：		防府市役所に対し問取図請求
6年5月21日（火） 11：30－11：55	山口地方法務局	公図閲覧等
6年5月21日（火） 14：25－14：55	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年6月5日（水） 9：55－10：30	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、占有者Aから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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
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



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

公用

登記年月日：平成28年11月11日

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5月21日 山口地方検務局

登記官

請求番号：19-2

(1/3)

土地所位置図

719-1, 8

番

土地の所在
防府市桑山一丁目

Page 1 / 3
世界測地系
平成 28 年 3 月 23 日測量

地番	境界点	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	面積種別	備考
A 719-1	A34	-216,749,947	-55,544,623	4,517	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y81	-216,752,054	-55,540,628	0,122	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y82	-216,752,161	-55,540,686	2,028	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y83	-216,753,687	-55,539,351	0,136	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y84	-216,753,564	-55,539,294	3,428	金属プレート標	実測値	永・新設
B 719-8	Y85	-216,755,076	-55,536,217	2,928	金属プレート標	実測値	永・新設
	A35	-216,755,636	-55,533,343	4,863	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y94	-216,760,405	-55,532,394	7,107	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y66	-216,767,506	-55,531,456	11,696	金属プレート標	実測値	永・新設
	A36	-216,774,909	-55,531,456	7,503	金属プレート標	実測値	永・新設
C 719-3	Y145	-216,770,599	-55,542,329	9,623	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y9	-216,767,220	-55,551,339	18,533	金属プレート標	実測値	永・新設
	A34	-216,749,947	-55,544,623		金属プレート標	実測値	永・新設
計算方法		$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$		587.780803			
倍面積				293.894015			
面積 (㎡)				293.89			
地積							

地番	境界点	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離	境界線種別	面積種別	備考
B 719-8	Y160	-216,755,025	-55,532,763	6,412	その他	実測値	無・既設
	Y14	-216,761,324	-55,531,565	13,926	その他	実測値	無・既設
	Y15	-216,775,221	-55,530,668	0,848	金属プレート標	実測値	永・新設
	A36	-216,774,909	-55,531,456	7,503	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y66	-216,767,506	-55,532,679	7,107	金属プレート標	実測値	永・新設
C 719-3	Y94	-216,760,405	-55,532,394	4,863	金属プレート標	実測値	永・新設
	A35	-216,755,636	-55,533,343	2,928	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y85	-216,755,076	-55,536,217	3,428	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y84	-216,753,564	-55,539,294	0,136	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y83	-216,753,687	-55,539,351	2,028	金属プレート標	実測値	永・新設
D 719-1	Y82	-216,752,161	-55,540,686	0,122	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y81	-216,752,054	-55,540,628	4,517	金属プレート標	実測値	永・新設
	A34	-216,749,947	-55,544,623	0,459	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y60	-216,749,519	-55,544,457	12,925	金属プレート標	実測値	永・新設
	Y160	-216,755,025	-55,532,763		その他	実測値	無・既設
計算方法		$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$		66.560800			
倍面積				33.2849400			
面積 (㎡)				33.28			
地積							

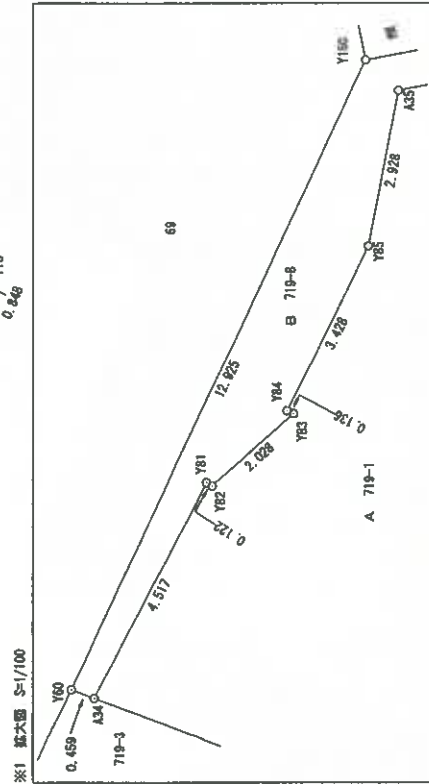
総計 327.1753415

測量年月日	平成 28 年 2 月 26 日
座標系	日本測地系

作成者

申請人

縮尺 1/500



(8 枚目)

縮小 (A3-A4)

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5月21日 山口地方事務局

登記官

請求番号：19-3

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

建筑物图面
(各附平面图)

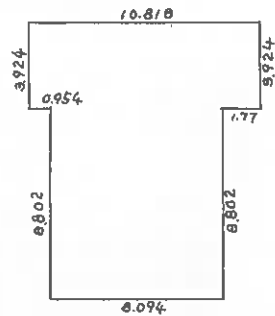
719-1

呼番屋家

建築物の所在
防府市桑山一丁目719番地1

圖面階各

0080521

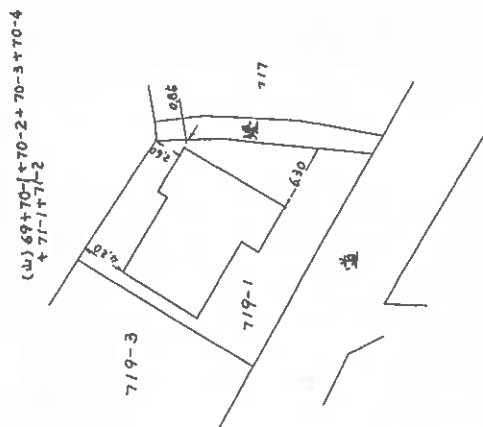


求積

$$\begin{array}{r} 8.802 \times 8,094 = 71,243388 \\ 10.818 \times 3.924 = 42,449832 \\ \hline \text{H} 113.693220 \end{array}$$

床面禮

113.69 m²



昭和9年4月24日登記

P242-4

作製者

(平成9年4月21日作製)

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

申請人

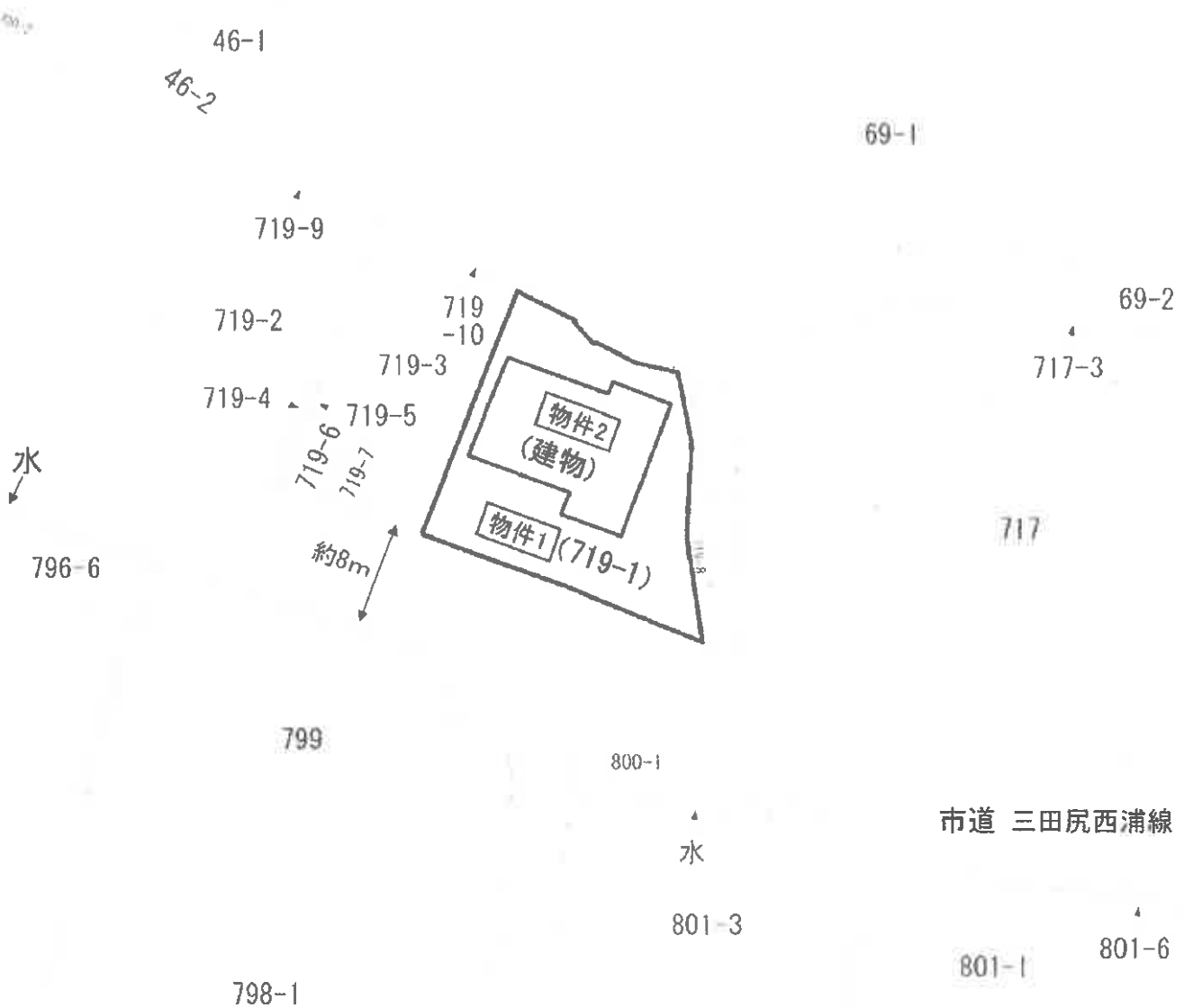
縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県土地家屋調査士会用紙

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)・地積測量図・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)

※ 評価人作成図面

建物間取図



物件 2

1 階



縮尺 約 1/100

写真1
本件物件



写真2
本件建物内部の状況
(事務室)



写真3
本件建物内部の状況
(DK)



写真4
本件建物内部の状況
(和室3天井)



写真5
本件建物軒の状況



写真6
本件物件裏山の状況



令和6年(ケ)第18号

令和6年6月5日 現地調査

令和6年7月1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 3,014,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	1,760,000 円
物件2(建物)	金	1,254,000 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	防府市桑山一丁目 719番1 宅地 293.89 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	防府市桑山一丁目 719番地1 719番1 居宅 木造瓦葺平家建 1階 113.69 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)、地積測量図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	JR山陽本線『防府』駅の南西方約1,600m【道路距離】 防府市立 華浦小学校の北西方約700m【道路距離】 サンマート華城店の北東方約1,100m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ山裾の住宅地域である。	
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 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 土砂災害特別区域、土砂災害特別警戒区域 桑山地区急傾斜地崩壊危険区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 防府市景観計画区域
画地条件	規模：293.89 m ² 間口：約21 m 奥行：約18.5 m	形状：ほぼ台形 接面状況：中間画地 地勢：概ね等高
接面道路の状況	南西側 幅約8m舗装道路に対して概ね等高接面 ※1 ※1 市道 三田尻西浦線〔建築基準法第42条第1項第1号道路〕	
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。 東及び西側は戸建住宅の敷地、北側が山林、道路を挟んで南側は戸建住宅の敷地または畑となっている。	
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	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、目的土地は昭和48年の時点で既に宅地であり、昭和51年に現況の建物が建築され、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、専門的な調査を経たおらず、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、画地の全体が土砂災害警戒区域の範囲に含まれる。さらに画地の北東側一部が土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれる。 ④【桑山地区急傾斜地崩壊危険区域について】 目的物件は、画地の全体が桑山地区急傾斜地崩壊危険区域の範囲に含まれており、のり切、切土、掘削又は盛土等の行為の際には県への事前届出・協議・許可が必要である。 ⑤【下水道について】 下水道の引込口は道路前面にあるが、現状使用しているのは背後山側の隣地の下水管であり、利用する際には隣地所有者の承諾を得るのが望ましい。また、建替え時には道路前面の引込管に切り替えるべきである。 ⑥【植樹や備品等について】 建物周辺においては、植樹や差掛けに多くの備品等が置かれている状況が見られた。
------	---

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）： 昭和51年月日不詳 新築 経過年数： 約48年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 木目調トタン 他
	内 壁： 板貼り、塗り壁 他
	天 井： 石膏ボード、板貼り、クロス貼 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水等
	そ の 他： ー
床面積（現況）	1 階 約 113.69 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、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・玄関周辺には、軒板の破損や雨漏りの形跡等が見られた。 ・DKの天井にはクロスの剥がれ等が見られた。 ・建物内床の一部にはたわみ等が見られた。 ・建物内には家具や多くの生活用品等が存し、経年相応の劣化が窺える。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストが原則として禁止された昭和50年10月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	33,000	72 / 100	293.89	70 / 100	4,888,000

(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 防府 — 15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

33,000 円/㎡ × 101.0 / 100 × 100 / 102 × 100 / 99 = 33,000 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：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	+ 3	103 / 100
画 地	地勢等	▲ 30	70 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			72 / 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	170,000	113.69	0.007	135,000

(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 : 1% ・ 経済的全耐用年数 : 48 年
- ・ 経過年数 : 48 年 ・ 経済的残存耐用年数: 0 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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 48 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.007}}$$

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	4,888,000	40% 法定地上権	1,955,000

(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	4,888,000	▲ 1,955,000		1.00	0.60	1,760,000
2	135,000	+ 1,955,000	1.00	1.00	0.60	1,254,000
一 括 価 格 (合 計)						3,014,000

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 地価公示価格【 防府 — 15 】

所 在 : 防府市石が口2丁目780番5

価 格 : 33,000 円/㎡

位 置 : JR山陽本線「防府」駅の南西方、道路距離約1,600mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 359 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 西側 5.2 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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 4,649,339 円

物件 2 : 1,438,593 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。

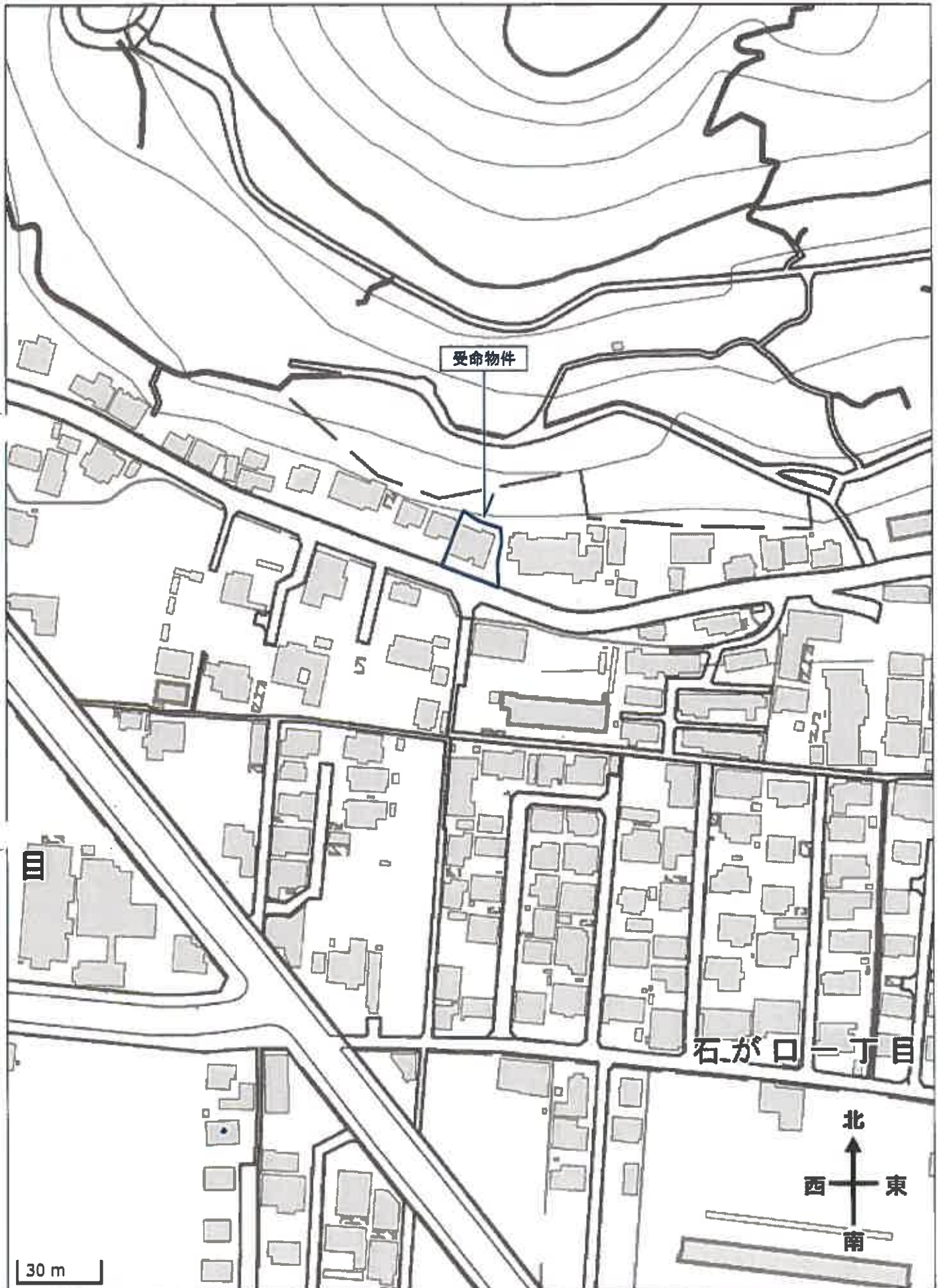
第7 附属資料の表示

- 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 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 建物間取図
- 7 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。

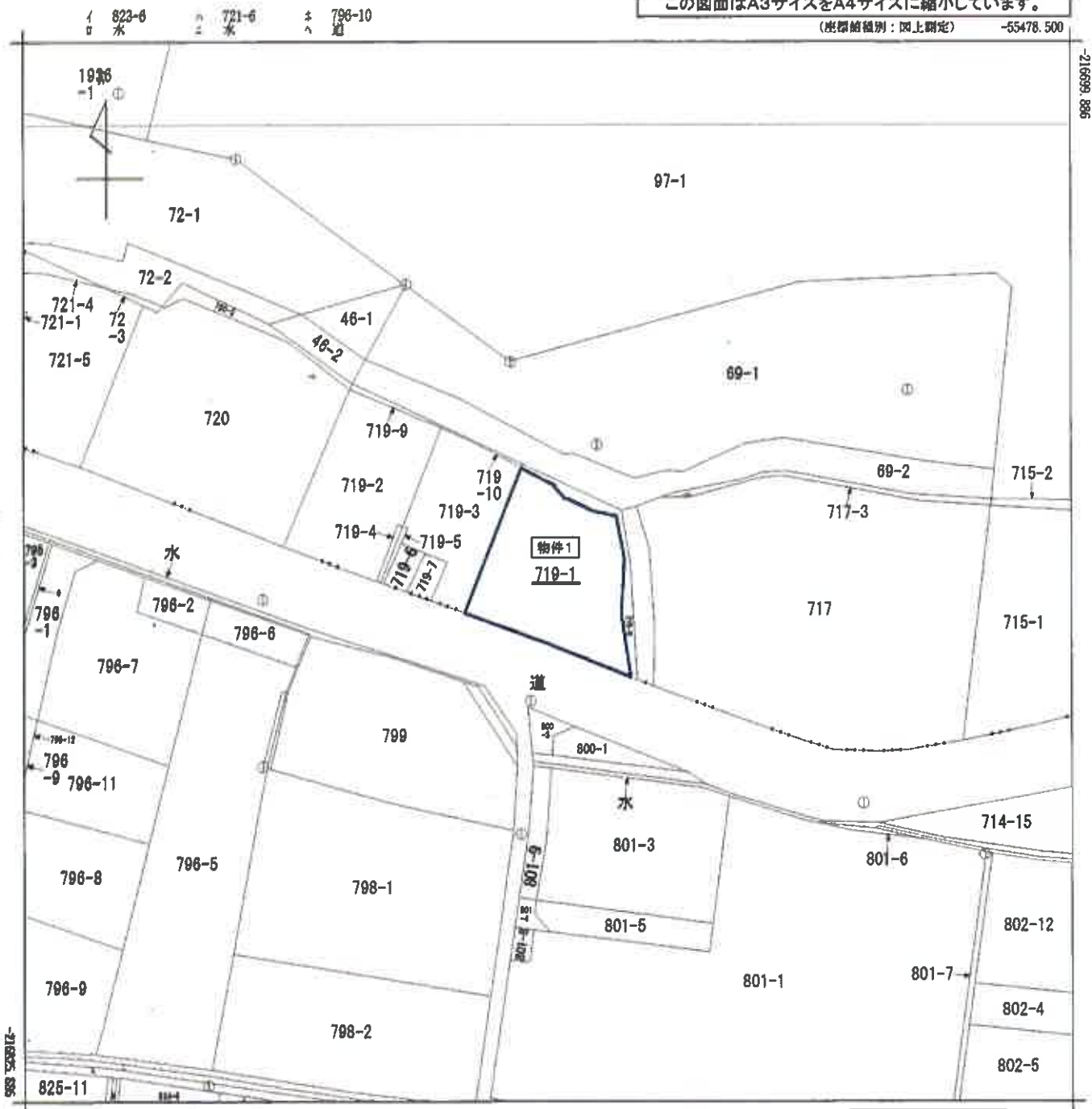


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値単位：四上測定)

-55478.500



216699.886

-216699.886

-55603.500

(座標値単位：四上測定)

地番区域見出
桑山1丁目
石が口1丁目

請求部	所在	防府市桑山一丁目				地番	719番1			
出力	1/500	精度	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47年1月			備考 年月日 (原図)				補記 事項		

登記年月日：平成28年11月11日

土地所在図

719-1.8

番

土地の所在
防府市桑山一丁目

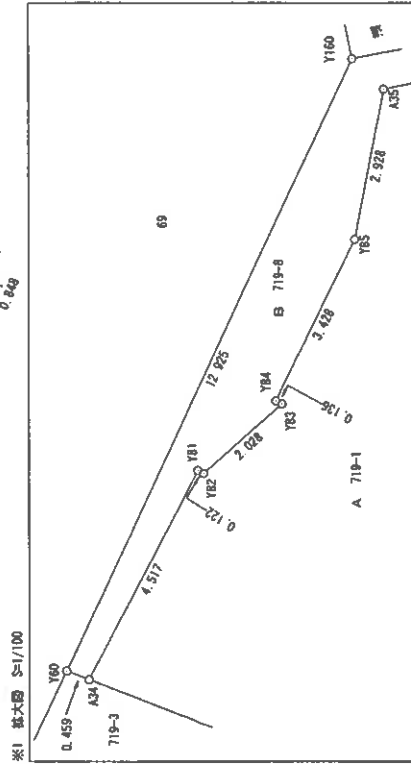
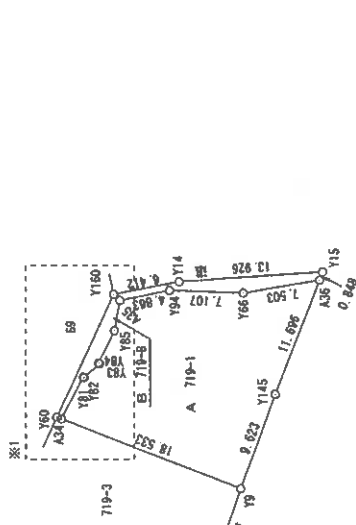
地番	A 719-1	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	点間距離	境界線種別	座標値	備考
境界点	A34	-216,749,947	-55,544,623	金属プレート線	4.517	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y81	-216,752,054	-55,540,628	金属プレート線	0.122	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y82	-216,752,161	-55,540,686	金属プレート線	2.028	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y83	-216,753,687	-55,539,351	金属プレート線	0.136	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y84	-216,753,564	-55,539,294	金属プレート線	3.428	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y85	-216,755,076	-55,536,217	金属プレート線	2.928	金属プレート線	実測値	永・新設
	A35	-216,755,636	-55,532,343	金属プレート線	4.863	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y94	-216,760,405	-55,532,394	金属プレート線	7.107	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y66	-216,767,506	-55,532,679	金属プレート線	7.503	金属プレート線	実測値	永・新設
	A36	-216,774,909	-55,531,456	金属プレート線	11.696	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y145	-216,770,599	-55,542,329	金属プレート線	9.623	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y9	-216,767,220	-55,551,339	金属プレート線	18.533	金属プレート線	実測値	永・新設
	A34	-216,749,947	-55,544,623	金属プレート線		金属プレート線	実測値	永・新設
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$							587.780803
借面積								293.8904015
面積 (㎡)								293.89
地								

地番	B 719-8	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	点間距離	境界線種別	座標値	備考
境界点	Y160	-216,755,025	-55,532,763	その他	6.412	その他	実測値	鉄・既設
	Y14	-216,761,324	-55,531,565	金属プレート線	13.926	金属プレート線	実測値	鉄・既設
	Y15	-216,775,221	-55,530,668	金属プレート線	0.848	金属プレート線	実測値	永・既設
	A36	-216,774,909	-55,531,456	金属プレート線	7.503	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y66	-216,767,506	-55,532,679	金属プレート線	7.107	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y94	-216,760,405	-55,532,394	金属プレート線	4.863	金属プレート線	実測値	永・新設
	A35	-216,755,636	-55,532,343	金属プレート線	2.928	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y85	-216,755,076	-55,536,217	金属プレート線	3.428	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y84	-216,753,564	-55,539,294	金属プレート線	0.136	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y83	-216,753,687	-55,539,351	金属プレート線	2.028	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y82	-216,752,161	-55,540,686	金属プレート線	0.122	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y81	-216,752,054	-55,540,628	金属プレート線	4.517	金属プレート線	実測値	永・新設
	A34	-216,749,947	-55,544,623	金属プレート線	0.459	金属プレート線	実測値	永・新設
	Y60	-216,748,519	-55,544,457	金属プレート線	12.925	金属プレート線	実測値	永・既設
	Y160	-216,755,025	-55,532,763	その他		その他	実測値	鉄・既設
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$							66.569890
借面積								33.2849400
面積 (㎡)								33.28
地								

総計 327.1753415

測量年月日	平成28年 2月 26日
測量系	国系

Page 1 / 3
世界測地系
平成28年 3月23日測量



縮尺 1/500

申請人

(平成28年03月23日作)

作成者

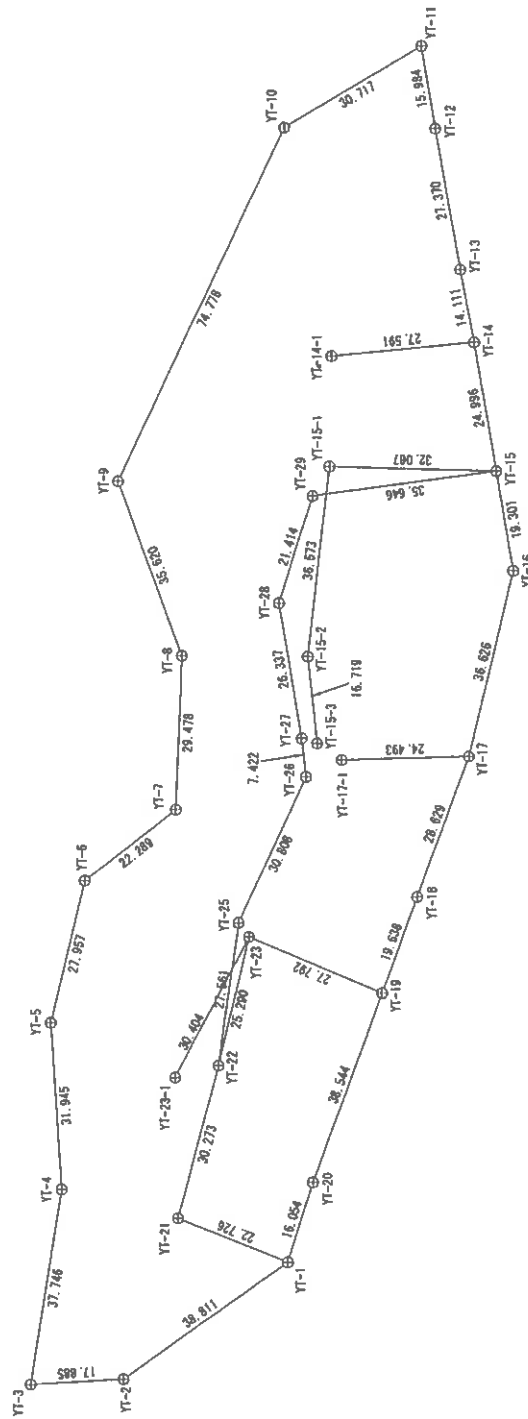
登記年月日：平成28年11月11日

図面所在地
土地積測量

地番	719-1, 8
土地の所在	防府市桑山一丁目

Page 2 / 3
世界測地系
平成 28年 3月 23日測量

4
登記基準点網図
S=1/1000



縮尺

申請人

作成者
(平成28年03月23日作)

土地所在図
土地積測量

地番 719-1.8

土地の所在 防府市桑山一丁目

Page 3 / 3
世界測地系
平成 28 年 3 月 23 日測量

測量の基準		既知点の名称及び座標値			備考
測地系	既知点座標系換	点名	X座標	Y座標	
世界	電子基準点	無	-215,327.832	-58,697.838	-
世界	電子基準点	徳山A	-216,952.735	-30,622.153	-
世界	登記基準点	YT-1	-216,746.905	-55,628.749	金属板
世界	登記基準点	YT-2	-216,715.084	-55,650.969	金属板
世界	登記基準点	YT-3	-216,697.226	-55,651.947	金属板
世界	登記基準点	YT-4	-216,703.290	-55,614.691	金属板
世界	登記基準点	YT-5	-216,701.286	-55,582.809	金属板
世界	登記基準点	YT-6	-216,707.934	-55,555.654	金属板
世界	登記基準点	YT-7	-216,725.629	-55,542.101	金属板
世界	登記基準点	YT-8	-216,726.833	-55,512.648	金属板
世界	登記基準点	YT-9	-216,714.494	-55,479.233	金属板
世界	登記基準点	YT-10	-216,746.779	-55,411.784	金属板
世界	登記基準点	YT-11	-216,773.249	-55,396.199	その他
世界	登記基準点	YT-12	-216,775.846	-55,411.971	金属板
世界	登記基準点	YT-13	-216,780.560	-55,438.932	金属板
世界	登記基準点	YT-14	-216,783.228	-55,452.788	その他
世界	登記基準点	YT-14-1	-216,755.765	-55,455.439	その他
世界	登記基準点	YT-15	-216,787.371	-55,477.438	その他
世界	登記基準点	YT-15-1	-216,755.316	-55,476.547	その他
世界	登記基準点	YT-15-2	-216,751.073	-55,512.873	その他
世界	登記基準点	YT-15-3	-216,752.834	-55,529.499	プラスチック板
世界	登記基準点	YT-16	-216,790.583	-55,496.470	その他
世界	登記基準点	YT-17	-216,782.022	-55,532.081	その他
世界	登記基準点	YT-17-1	-216,757.538	-55,532.736	その他
世界	登記基準点	YT-18	-216,772.001	-55,558.899	その他
世界	登記基準点	YT-19	-216,765.209	-55,577.325	その他
世界	登記基準点	YT-20	-216,751.767	-55,613.449	その他
世界	登記基準点	YT-21	-216,725.796	-55,620.330	金属板
世界	登記基準点	YT-22	-216,733.650	-55,591.094	その他
世界	登記基準点	YT-23	-216,739.605	-55,566.515	その他
世界	登記基準点	YT-23-1	-216,725.311	-55,593.349	プラスチック板
世界	登記基準点	YT-25	-216,737.595	-55,563.817	金属板
世界	登記基準点	YT-26	-216,750.704	-55,535.937	その他
世界	登記基準点	YT-27	-216,749.881	-55,528.561	プラスチック板
世界	登記基準点	YT-28	-216,745.569	-55,502.579	プラスチック板
世界	登記基準点	YT-29	-216,752.040	-55,482.166	プラスチック板

申請人

縮尺

作成者

(平成28年03月23日作成)

登記年月日：平成9年3月28日

前 719-1 後 719-1, 2, 3 新 719-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

昭和9年3月28日登記

0080469

土地所在図
地積測量図

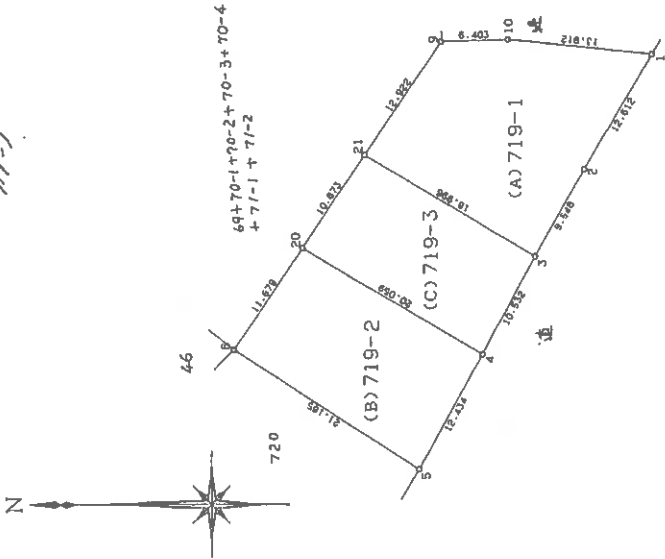
地番 719-1~719-3

土地の所在 防府市桑山一丁目

719-2, 3 719-2, 3 719-3 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
719-2 719-2 719-2 719-2 719-2 719-2 719-2

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B) 719-2	6	()	145.830	75.719	21.185	6-
	5	()	127.944	64.366	12.434	5-
	4	()	121.872	75.217	20.059	4-
	20	()	139.195	85.330	11.679	20-
	6	()	145.830	75.719	21.185	6-
		倍面積	496.607510			248.30 m ²
		面積	248.3037550			124.1518775 m ²
(C) 719-3	20	()	139.195	85.330	20.059	20-
	4	()	121.872	75.217	10.532	4-
	3	()	116.785	84.439	18.996	3-
	21	()	133.133	94.114	10.673	21-
	20	()	139.195	85.330	20.059	20-
		倍面積	413.448219			206.72 m ²
		面積	206.7241095			103.3621097 m ²
(A) 719-1	1	公	783.7500000			328.72 m ²
	1	計	455.0278645			227.5139322 m ²
	1	残	328.7221355			164.3569678 m ²
	1	坪	99.4384			5.0000000 m ²



注記
金庫プレート 1.3.4.5.6.20.21
板 9.10
石塀跡 2

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成9年2月28日作製)

山口県土地家屋調査士会

建筑物图面
(各階平面図)

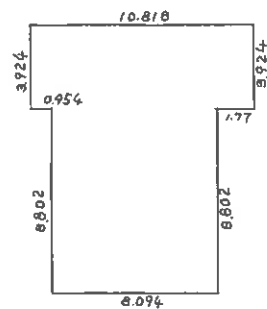
1-814

吹
番
屋
家

建物の所在	防府市桑山一丁目719番地1
-------	----------------

各階平面図

0080521

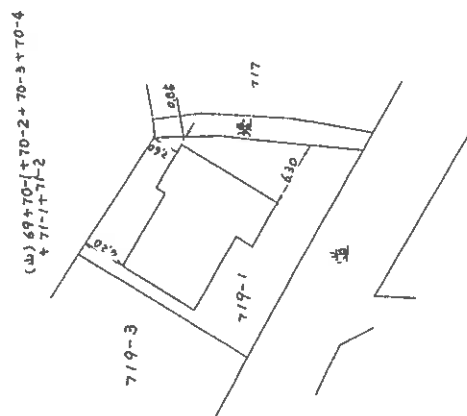


求積

$$\begin{array}{r} 8.002 \times 8.094 = 71.243368 \\ 10.010 \times 3.924 = 42.449032 \\ \hline \text{b) } 113.693220 \end{array}$$

床面禮

113.69 m²



昭平 9 年 4 月 24 日 登記

P242-4

作者

(平成9年4月21日作製)

箱尺 $\frac{1}{2.50}$

人請申

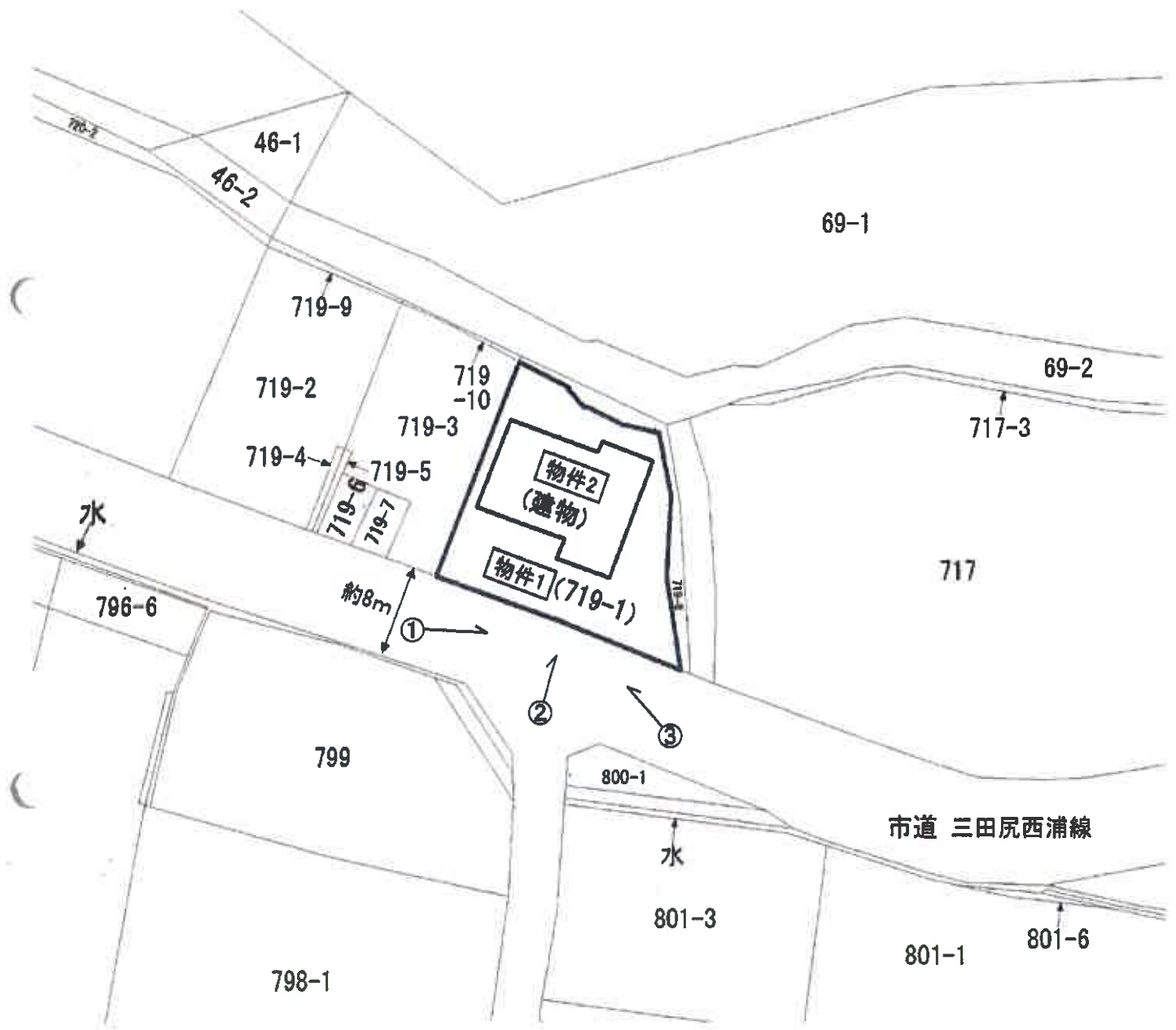
縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県土地家屋調査士会用紙

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



写真撮影位置

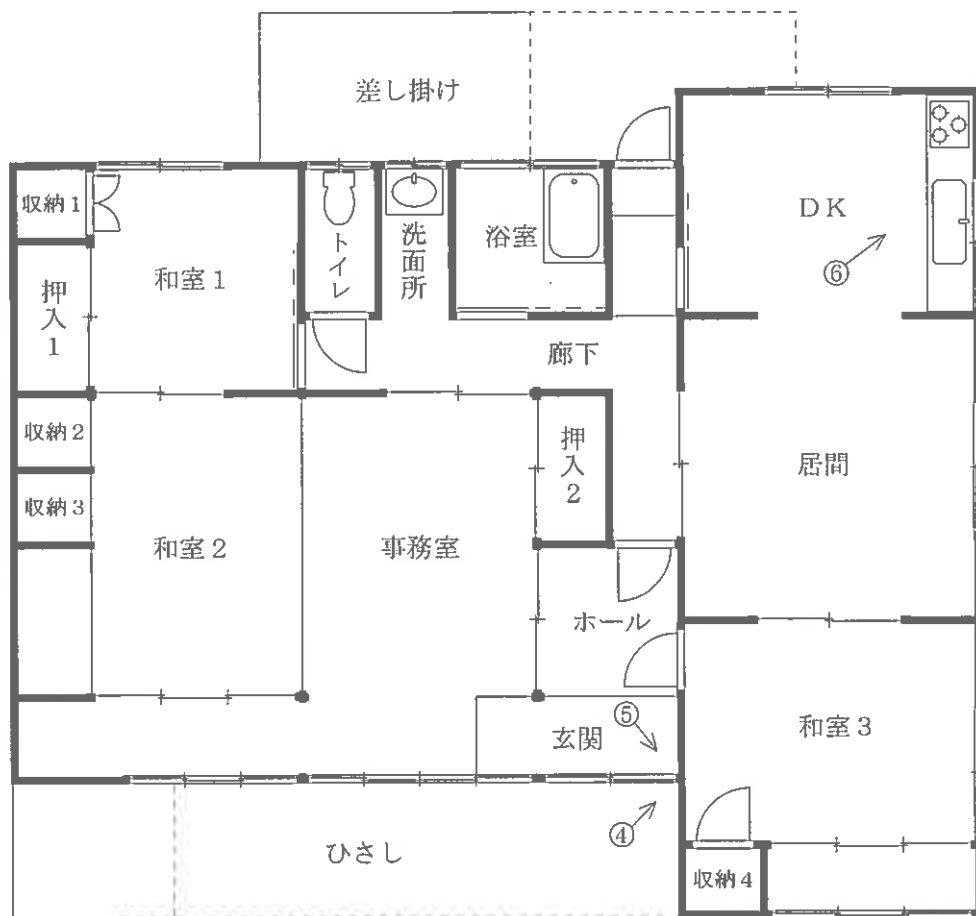
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 2

1 階



写真撮影位置 

縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真 1

①



②



③



現況写真 2

④
玄関前



⑤
玄関



⑥
DK

