

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

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11月 5日 午前 8時30分から 令和 7年11月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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10月15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）
1,2	8,186,000 6,548,800	一括	1,637,200	備考欄のとおり	備考欄のとおり
1	1,324,000				
2	6,862,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 防府市大字鈴屋字崩河内 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字鈴屋字崩河内 1 3 2 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7 . 0 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

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 | 防府市大字鈴屋字崩河内 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字鈴屋字崩河内 1 3 2 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7 . 0 7 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 3 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 28 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 | 防府市大字鈴屋字崩河内 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 0 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市大字鈴屋字崩河内 1 3 2 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7 . 0 7 平方メートル |



(2 枚目)

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

(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は得られなかったが、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

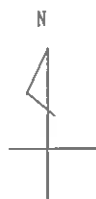
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年3月28日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→4月10日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" " 16:30 - 16:50	山口地方法務局 ■本局 □	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 17:30 - 18:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年3月31日 (月) 8:30 - 8:40	防府市役所	占有資料交付
令和7年4月14日 (月) 11:00 - 11:05	山口地方法務局 ■本局 □	地図等閲覧 (公図)
" " 12:00 - 13:00	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〕
" " "	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) →連絡等なし (郵券: 410円使用)
" " 14:35 - 14:40	執行官室	防府市役所課税課担当者から電話聴取
" " "	執行官室	公課照明者交付申請書郵送→4月24日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年4月16日 (水) 18:00 - 18:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、近隣の者と面談を試みるが不奏功、写真撮影 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
(特記事項) ■ 令和7年4月14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。 □		

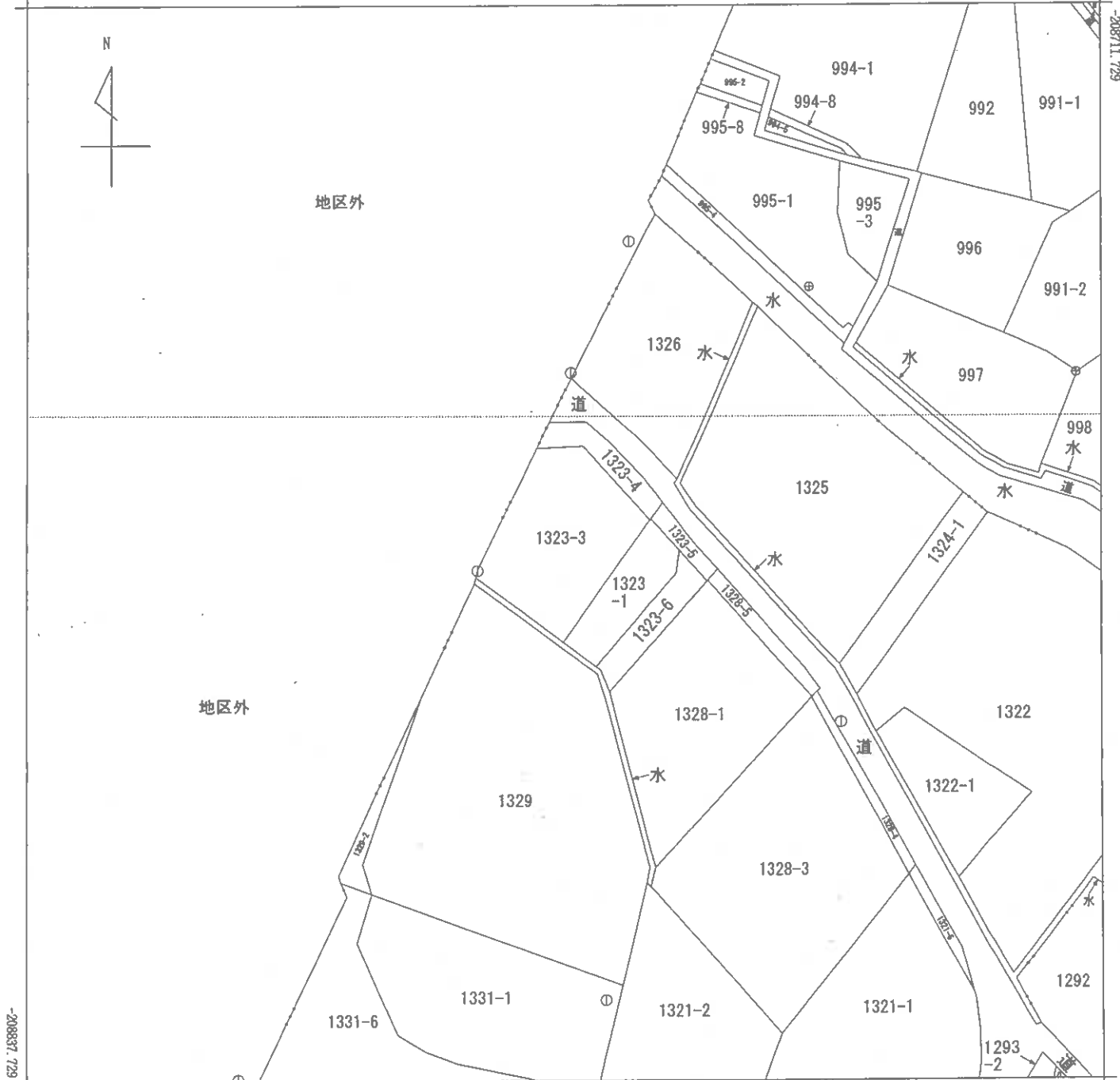
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



地区外

地区外



-52779.447

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	防府市大字鈴屋字崩河内				地番	1323番3			
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56年2月				備考・付年月日(原図)			補記事項		

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)



大字鈴屋

請 求 部 分	所 在	防府市大字鈴屋字上西寺					地 番	1375番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区	乙一	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	平成19年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成20年2月21日		補 事 記 項		

縮小 (A3—A4)

土地所在図
地積測量図

新

地番 1323-4-3

土地の所在 防府市大字鈴屋字崩河内

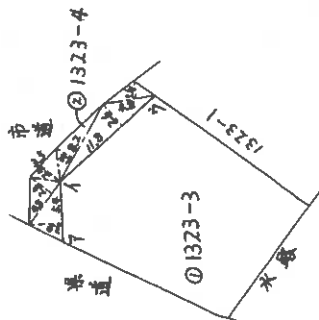
昭和62年11月27日 登記

0030489

新

校 1323-3.4

前 1323



① 1323-4

$5.4 \times 3.0 = 16.20$
 $4.8 \times 2.5 = 12.00$
 $3.5 \times 2.4 = 8.40$
 $8.2 \times 1.8 = 14.76$
 $11.8 \times 2.6 = 30.68$
 $4.8 \times 1.6 = 7.68$
合計 89.72
二除 44.86

境界	境界標の種類
ア	測量旗
イ	イ
ウ	石垣に赤ペンキ

$314.972 - 44.86 = 270.112$
(1323) (② 1323-4) (① 1323-3)

作製者

防府市役所技術吏員

(昭和62年11月9日作製)

申請人

地図番号

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(8 枚目)

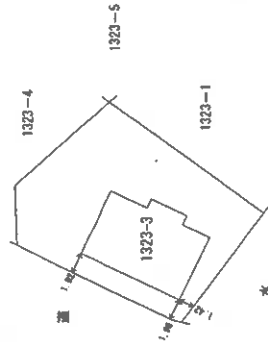
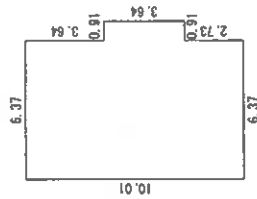
登記年月日：令和6年4月24日

建物図面図
各階平面図

家屋番号	1323番3
建物の所在	防府市大字鈴屋字船河内 1323番地3

求積表

6.37 × 10.01 =	63.7637
0.91 × 3.64 =	3.3124
計	67.0761
床面積	67.07㎡



作成者

令和6年4月22日作成

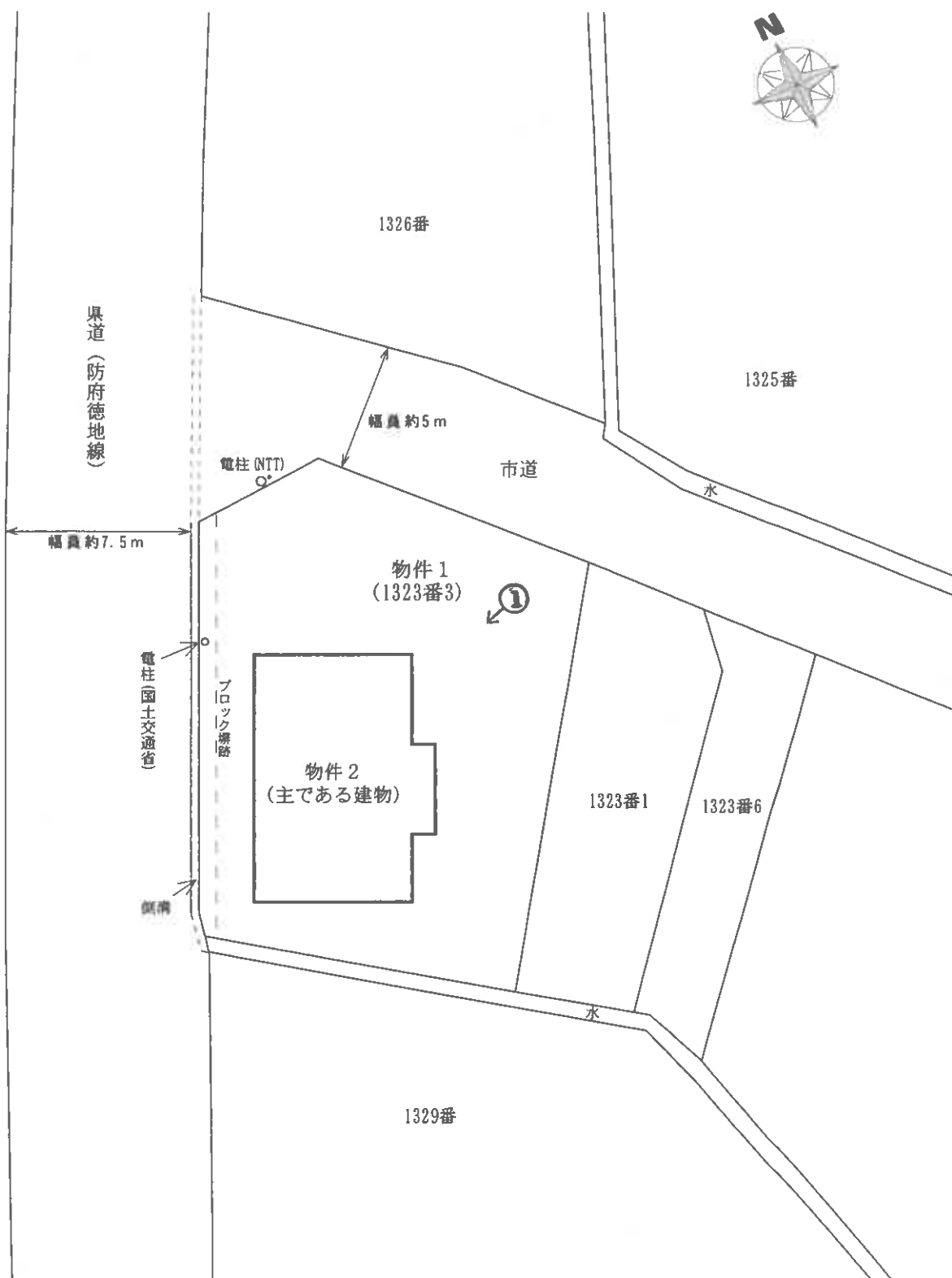
縮尺 1/250

申請人



縮尺

1/500

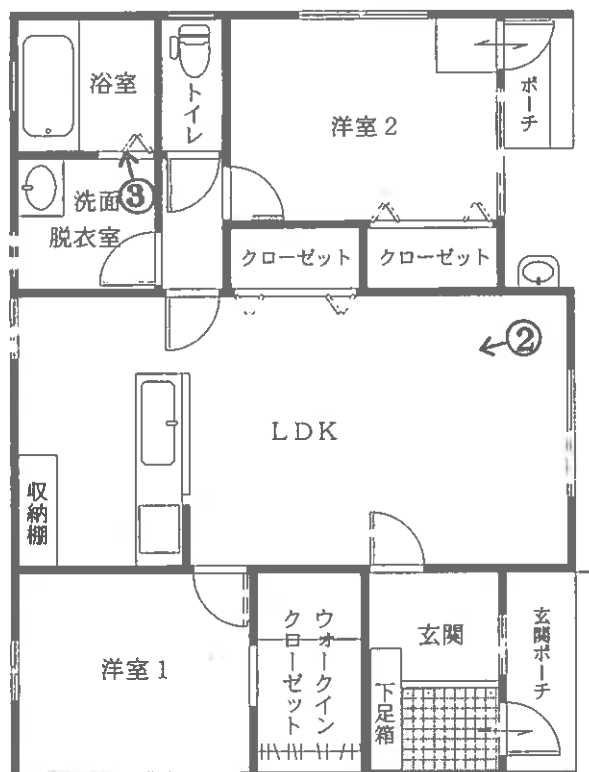


令和7年(ケ)第9号

土地建物位置関係図

※ 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公図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。縮尺：約1/250



令和7年(ケ)第9号

建物間取図 物件2

※ 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。縮尺：約1/100

(1 枚目)

○写真1



・物件2

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和7年（ケ）第9号

令和7年4月14日

現地調査

令和7年5月12日

評価書

山口地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

渡部 学也

第1 評価額

一括価格	
金 8,186,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,324,000円
物件2（建物）	金 6,862,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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 地 目 積	防府市大字鈴屋字崩河内 1323番3 宅地 270.06㎡	左記に同じ
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	防府市大字鈴屋字崩河内 1323番地3 1323番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 67.07㎡	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
	なし		

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 北方 約8.4km 【道路距離】 「十七」バス停 南方 約30m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	防府市中心部から徳地へと続く県道防府徳地線沿いの古くからの農家集落地域であり、農家住宅や一般住宅が建ち並んでいる。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制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	都市計画区域外 なし 土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規 模 270.06 m ² 間 口 約 16 m 奥 行 約 19 m	形 状 ほぼ台形 接面状況 角地 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	北東側幅員約 5m舗装市道、高低差 等高～約0.5m高い (注1) 北西側幅員約7.5m舗装県道、高低差 約0.3m低い (注2) (注1) 市道 十七沖ノ下線 (注2) 県道 防府徳地線		
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。		
供給処理施設	上水道 : なし (井戸使用) ガス配管: なし 下水道 : なし (個別浄化槽) (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、役場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 目的土地は、土砂災害警戒区域〔土石流：鈴屋(二)(5)、奈美(二)(13)〕に指定されている。 ② 目的土地北西側の県道沿いに国土交通省の電柱が存在する。なお、目的土地北側の市道に設置されているN T Tの電柱から県道に沿って南西方に電線が延びており、目的土地の上空を通過している。		

特 記 事 項	③【埋蔵文化財について】 防府情報マップの文化財情報で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。 ④【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると古くからの宅地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。
---------	---

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） 令和6年4月17日新築 経過年数 約 1年 経済的残存耐用年数 約 29年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス 床：フローリング、クッションフロアほか 設 備：電気、給排水等 その他：TVモニターインターホン、井戸ポンプ
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 居宅 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	① 築後約1年が経過した建物である。居住に使用された形跡はなく、未入居の状態であると推定される。特に損傷箇所等は見られないが、キッチンのコンロや浴室外部の給湯器が未設置の状態である。 ② 都市計画区域外に所在しており建築計画概要書がないため、建物についての詳細は不明である。防府市課税課から交付を受けた図面の設計者は（株）パスココーポレーション一級建築士事務所であった。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,800円/㎡	0.96	270.06㎡	0.95	3,153,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 山口(県)－21

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
6,890円/㎡	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{53}$	12,800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：なし

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1
角地	1.01
土砂災害等の危険性	0.97
電柱等の存在	0.98
相乗積	0.96

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

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等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	170,000円／m ²	67.07m ²	0.92	10,490,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
1 年	29 年	30 年	0 %	5 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価率）＝ 0.92

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	3,153,000円	0.30	法定地上権	946,000円

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30%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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,153,000円	－ 946,000円		1.00	0.60	1,324,000円
2	10,490,000円	＋ 946,000円	1.00	1.00	0.60	6,862,000円
一括価格 (合 計)						8,186,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 必要なし。

カ 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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 [山口(県)ー21]

所 在 : 山口市徳地伊賀地字高田947番
価 格 : 6,890 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「防府」駅 北東方約16km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 401 ㎡
供給処理施設 : なし
接 面 街 路 : 幅員約3.5m市道に北西側で接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が散在する郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

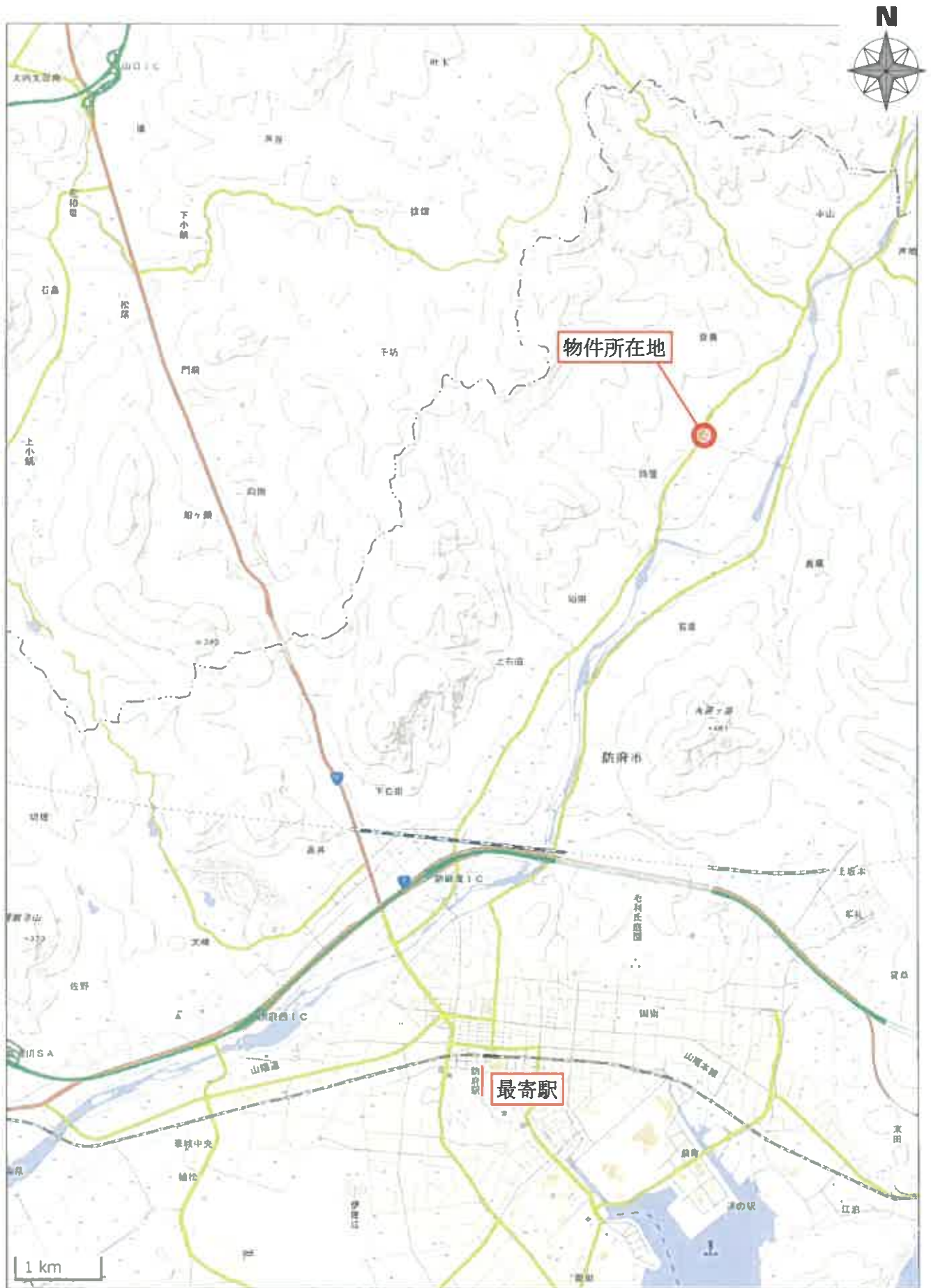
物件 1 2,549,906 円

物件 2 6,324,877 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。

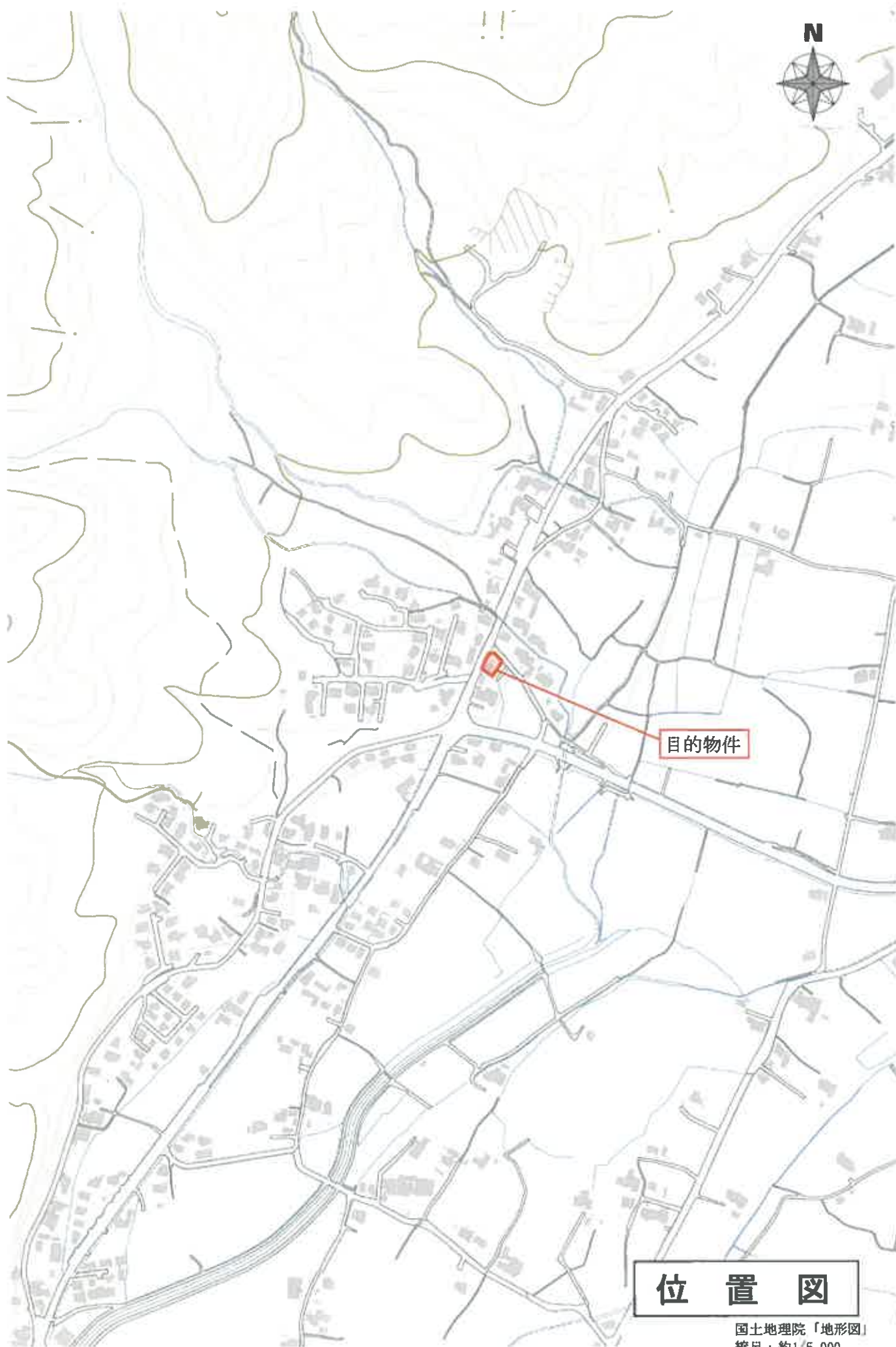
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図 (縮尺 1/60,000、1/5,000)
- 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 (評価人作成)
- 6 建物間取図 (評価人作成)
- 7 現況写真【3枚】



位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/60,000



目的物件

位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/5,000

水 988

1293-1

（原簿記載） 地上測定

-52654.447

208711.729

N

地区外

地区外



請求 部分	所在	防府市大字錦屋字堀内			地番	1323番3		
縮 力 尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号 及 記号	分冊	地図法第14条第1項		
作 成 年 月 日	昭和56年2月			縮 小 年 月 日 （原簿）	縮 小 率	縮小率		

これは地図に記載されている内容を証明するものである。

令和7年1月29日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1/1)

登記年月日：昭和2年11月27日

土地所在図
地積測量図

地番 1323-4-3

土地の所在 防府市大畑地区安部河内

昭和62年11月27日 登記

0030439



① 1323-4

$5.4 \times 3.0 = 16.20$
 $4.8 \times 2.5 = 12.00$
 $3.5 \times 2.4 = 8.40$
 $8.2 \times 1.8 = 14.76$
 $11.8 \times 2.6 = 30.68$
 $4.8 \times 1.6 = 7.68$
 合計 89.72
 二乗 44.86

境界	境界線の種類
ア	測量線
イ	イ
ウ	石垣に接する

$314.92 - 44.86 = 270.06$
 $(1323) \quad (1323-4) \quad (1323-3)$

防府市役所技術課員
 昭和62年11月27日 作成

申請人

地積番号 Q34-2

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を正確に表現するための
 令和7年1月27日 山口地籍事務所

登記年月日：令和6年3月24日

これは図面に記載されている内容と実際の状況とが異なる場合があります。
令和7年1月29日 山口地方建設局 建設部

建物図面
各階平面図

家屋番号 1323番3

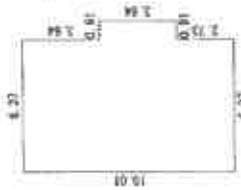
建物の所在 防府市大字新屋宇節河内 1323番地3

求積表

$6.37 \times 10.01 = 63.7637$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$

計 67.0761

床面積 67.07㎡



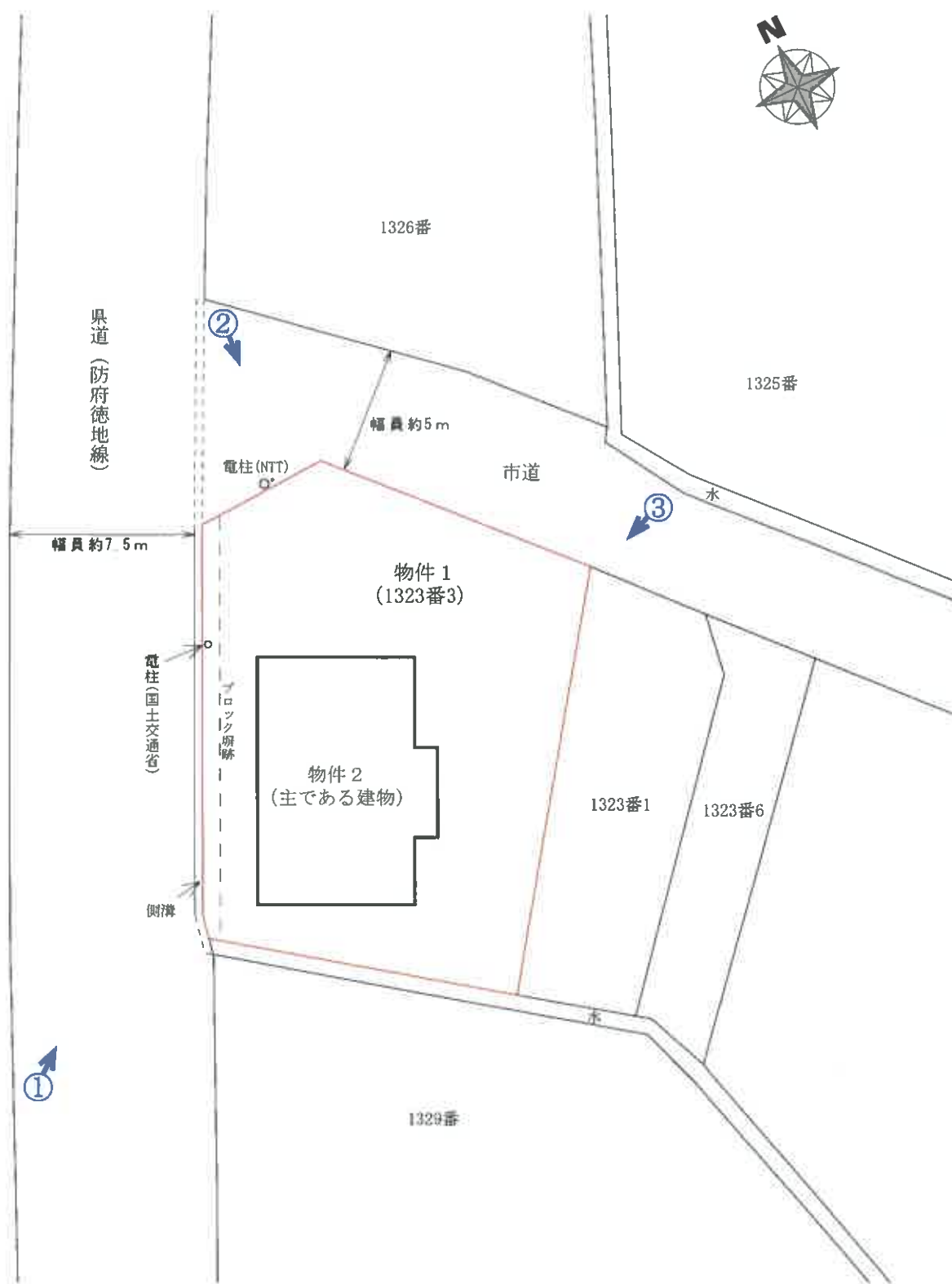
作成者

令和6年3月24日作成

縮尺 1/250

申請人

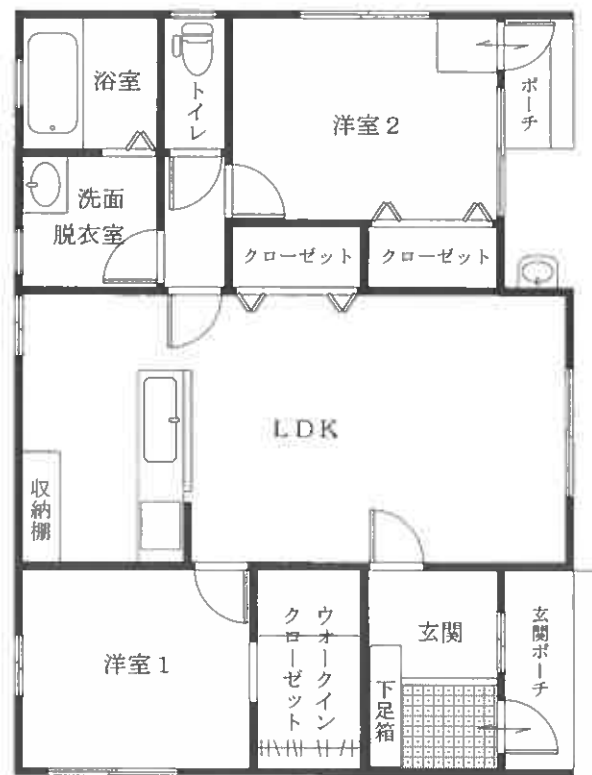
縮尺 1/500



令和7年(ケ)第9号
土地建物位置関係図

写真撮影位置 

本図は法務局備付の公図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。縮尺：約1/250



令和7年(ケ)第9号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

