

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月10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12月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 771, 000 2, 216, 800	一括	554, 200	19, 790	6, 193
1	1, 500, 000				
2	1, 271, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 防府市宮市町
 地 番 171番
 地 目 宅地
 地 積 182.14平方メートル

- 2 所 在 防府市宮市町171番地
 家屋 番号 171番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 116.86平方メートル
 2階 100.69平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約136平方メートル
 2階 約115平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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 防府市宮市町
 地 番 171番
 地 目 宅地
 地 積 182.14平方メートル

- 2 所 在 防府市宮市町171番地
 家屋 番号 171番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 116.86平方メートル
 2階 100.69平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約136平方メートル
 2階 約115平方メートル



令和7年（ケ）第38号
令和7年6月26日受理
令和7年8月18日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 先本英雄

（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 | 防府市宮市町 |
| | 地 番 | 1 7 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2. 1 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 防府市宮市町 1 7 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 7 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 6. 8 6平方メートル
2階 1 0 0. 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		山口県防府市宮市町 1 7 1 番地	
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（法第 1 4 条第 1 項）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（■主である建物 □附属建物） □種 類： ■構 造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ■床面積：1 階 1 3 6 m ² 2 階 1 1 5 m ²		
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 □ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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
(2 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
■債務者代表者兼所有者	1 私は、本件不動産の所有者です。 本件建物は、私の実家であり、私の父が死亡した後、私の母が単独で住居として使用していました。 母の死亡後、私は本件不動産を相続しました。母の死亡後、誰も本件建物に居住しておらず、本件建物には父母の遺品や家財道具などが置かれたままで、整理できていません。 2 本件土地及び建物について、使用貸借や賃貸借はありません。また、本件建物内にリース物件や借りている動産類はないと思います。 3 私は高校卒業まで本件建物で生活していましたが、その後は時々帰省した程度ですので、本件不動産の管理はあまりできていません。また、本件不動産の状況も、私はよく分かりません。ただ、本件建物は古い建物ですので経年劣化や傷みが相応にあると思います。 4 近隣者から本件土地の境界について苦情等を聞いたことがありませんので、境界に関するトラブルはないと思います。 (令和7年7月15日電話聴取)
■不動産会社担当者	1 私は不動産会社の従業員で、本件不動産の任意売却を担当していました。任意売却の依頼は、債務者代表者兼所有者からあり、なかなか売却できないことから、令和6年夏頃、任意売却申入れはキャンセルされました。 2 本件不動産は空き家状態で債務者代表者兼所有者が管理していましたが、管理が不十分で、修繕されていないので、天井が落ち、床が朽ちている箇所があります。 (令和7年7月19日電話聴取)
■近隣者	1 本件不動産は、債務者代表者兼所有者が父母から相続し、所有していると思います。 2 本件土地についてトラブルがあるとは聞いたことがありません。 (令和7年7月31日面談聴取)

(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

- 1 物件2の建物は、債務者代表者兼所有者が、占有しているものと認められる。
- 2 本件土地は、現地での概測の結果、公図及び土地建物位置関係図に記載されているとおりの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 公簿上の記載に比べて床面積が大きいことや本件建物の状況から、本件建物は増築されているものと認められる。なお、増築の時期及び経緯は不明である。
- 債務者代表者兼所有者が陳述したとおり、本件建物は経年劣化による床のきしみや汚れ等が散見され、また、本件建物内には父母が使用していたと思われる家財道具等が残置されているほか、天井、床及び建具の一部について破損が認められる。また、天井には雨漏りの痕跡が複数認められ、また、廊下には建物の破損箇所から侵入したと推測される落ち葉も認められる。
- 4 本件建物の雨戸の軒先や庇の一部は本件建物の境界付近まで延びており、隣地へ越境している可能性もあり得る状況である。
- 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
(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6月26日(木) : ~ :	執行官室	防府市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年6月26日(木) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)に利用状況照会(郵送)
令和7年6月26日(木) 16:05 ~ 16:14	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年7月10日(木) : ~ :	執行官室	債務者代表者兼所有者に対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年7月11日(金) 13:30 ~ 14:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年7月15日(火) 15:30 ~ 15:45	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者)
令和7年7月18日(金) : ~ :	執行官室	債務者代表者兼所有者に対し本件物件の鍵に関する受領書送付(郵送)
令和7年7月19日(土) 10:20 ~ 10:30	執行官室	電話聴取(関係人A)
令和7年7月31日(木) 9:30 ~ 11:17	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
令和7年8月15日(金) : ~ :	執行官室	債務者代表者兼所有者に対し本件物件の鍵を返還(郵送)
(特記事項) ■ 令和7年7月31日 目的物件は不在であると予測されたので、立会人を立ち合わせ、債務者代表者兼所有者から借り受けた鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。		

(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)



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

公用

2004年12月

建筑物图面
(各階平面圖)

各階平簡圖

0113328

184

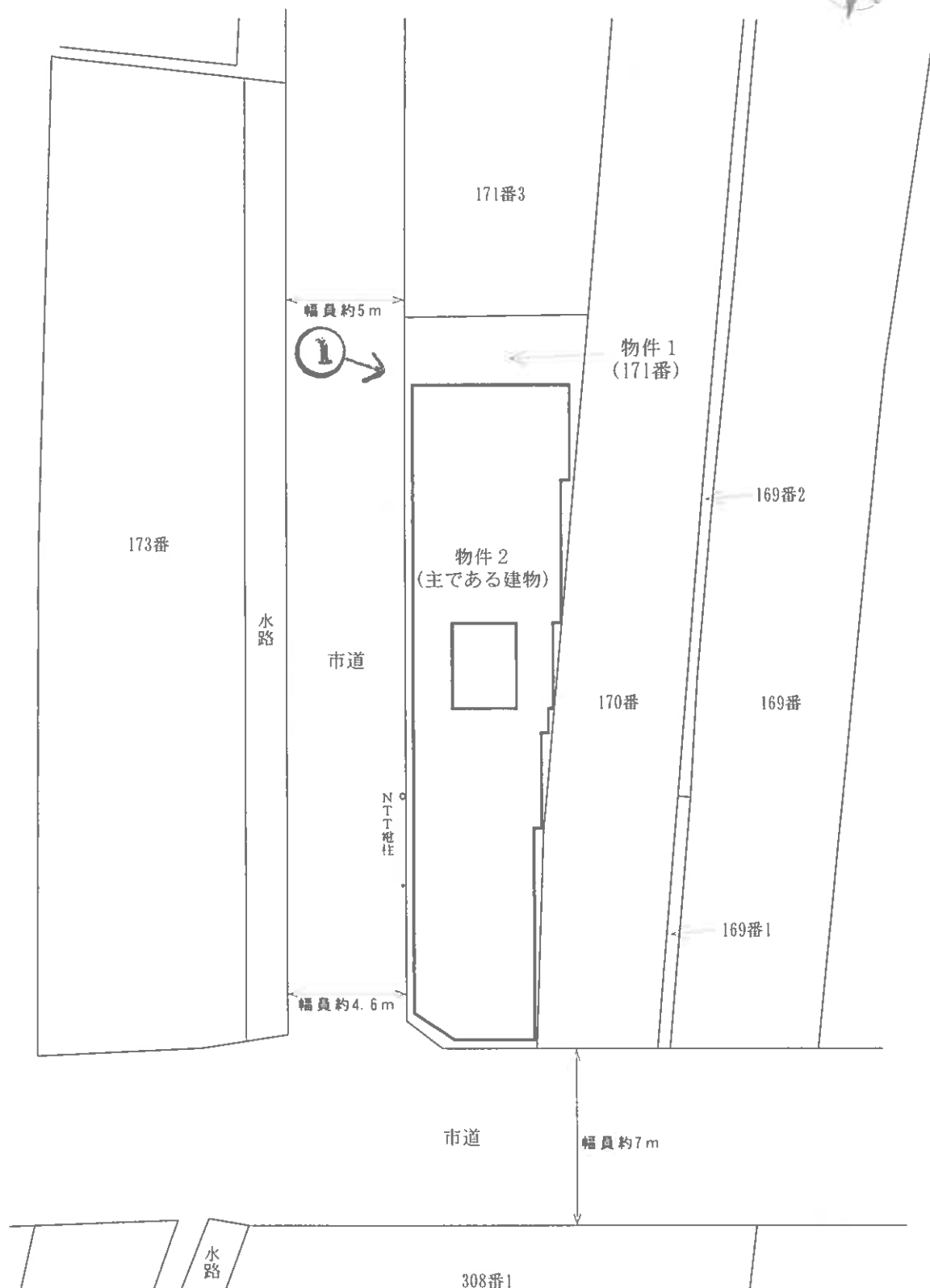
1997年12月

图 57 甲

作製者

111

11



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

令和7年(ケ)第38号

土地建物位置関係図

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



1 階

床面積：概測約136㎡



2 階

床面積：概測約115㎡



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【9 枚目】

令和 7 年 (ケ) 第 3 8 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1/150

写真1
本件物件
の外観



写真2
台所



写真3
浴室



令和7年（ケ）第38号

令和7年7月31日 現地調査

令和7年8月14日 評価

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 2,771,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,500,000円
物件2（建物）	金 1,271,000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 等 地 番 目 積 地 積	防府市宮市町 171番 宅地 182.14㎡	左記に同じ
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	防府市宮市町171番地 171番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 116.86㎡ 2階 100.69㎡ 延 217.55㎡	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 約 136㎡ (概測) 2階 約 115㎡ (概測) 延 約 251㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
2	目的建物は、一部が法務局備付の建物図面と相違するため、現地調査において概測を行った。（添付建物間取図参照）		

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950m 【道路距離】 「宮市」バス停 南西方 約180m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	防府市中心市街地の店舗併用住宅や店舗のほか戸建住宅も見られる古くからの混在住宅地域である。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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 なし	
画 地 条 件	規 模 182.14 m ² 間 口 約 5.5 m 奥 行 約 30 m	形 状 ほぼ台形 接面状況 角地 地 勢 平坦	
接面道路の状況	南側幅員約 7m舗装市道、高低差 等高 (注1) 西側幅員約 4.6～5m舗装市道、高低差 等高 (注2) (注1) 市道 新橋阿弥陀寺線「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道 八王子迫戸線 「建築基準法第42条1項1号道路」		
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 : 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【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。 ②【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると明治以前からの宅地であり、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） 新築年月日不詳 経過年数 約 100 年超 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、モルタル塗装 内 壁：木目合板、じゅらく、ビニールクロスほか 天 井：杉木目板、化粧石膏ボードほか 床：畳、フローリング、土間コンクリートほか 設 備：電気、給排水等 その他：なし
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
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 目的建物は、固定資産公課証明書によると元は大正時代に建てられており、100年以上が経過している。下記の損傷箇所等が見られかなり老朽化している。 ・外壁や軒裏の鋼板は全体的に錆びており、腐食している箇所も見られる。 ・雨漏りにより天井板や壁のクロスが腐食して剥がれていたり、壁や床材が腐食している部屋が複数ある。 ・西面の外壁にはひび割れが見られる。 ・中庭横の和式トイレは使用出来ない状態である。 ・内部は長期間使用されていない状態で家財道具が散乱している部屋もあり、維持管理状態が劣っている。 ② 目的建物の軒先の一部が隣接地や道路にはみ出している可能性がある。 ③ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

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	38,900円／㎡	0.98	182.14㎡	0.60	4,166,000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。

地価公示 防府－3

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
41,200円／㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	38,900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
間口奥行の関係	0.95
角地	1.03
相乗積	0.98

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	180,000円／㎡	251㎡	0.01	452,000円

イ 延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：現況観察により、上記のとおり査定した。

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	4,166,000円	0.40	法定地上権	1,666,000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 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	4,166,000円	－ 1,666,000円		1.00	0.60	1,500,000円
2	452,000円	＋ 1,666,000円	1.00	1.00	0.60	1,271,000円
一括価格 (合 計)						2,771,000円

ウ 占有減価： 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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 [防府-3]

所 在 : 防府市栄町2丁目1169番12外「栄町2-6-39」
価 格 : 41,200 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅 北方約850m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 133 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガスがある
接 面 街 路 : 幅員約6.5m市道に東側で接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模の住宅が建ち並ぶ市街地の既成住宅地域

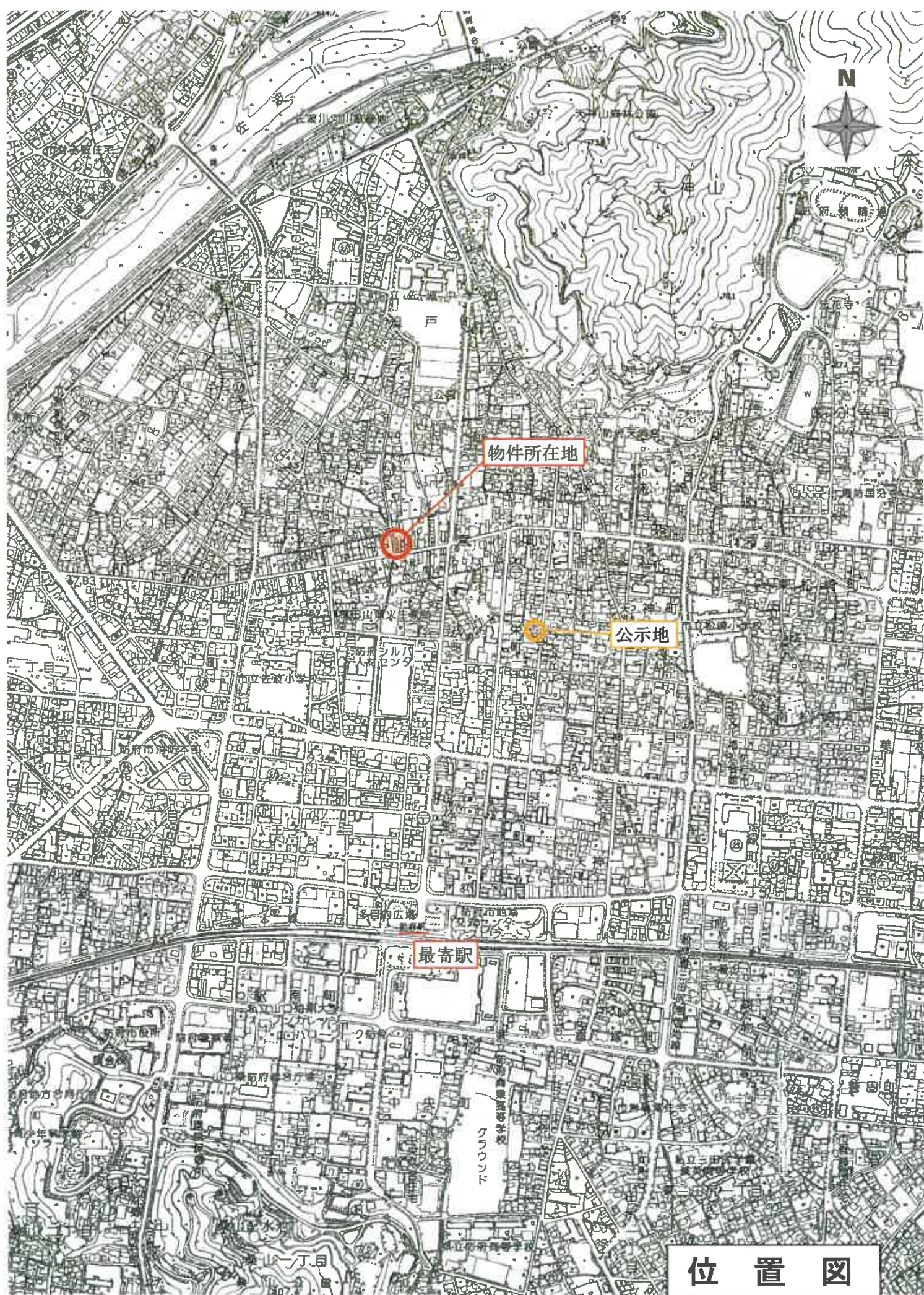
2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 3,907,631 円
物件2 137,512 円 (87.23㎡)
〃 624,893 円 (118.51㎡)

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。

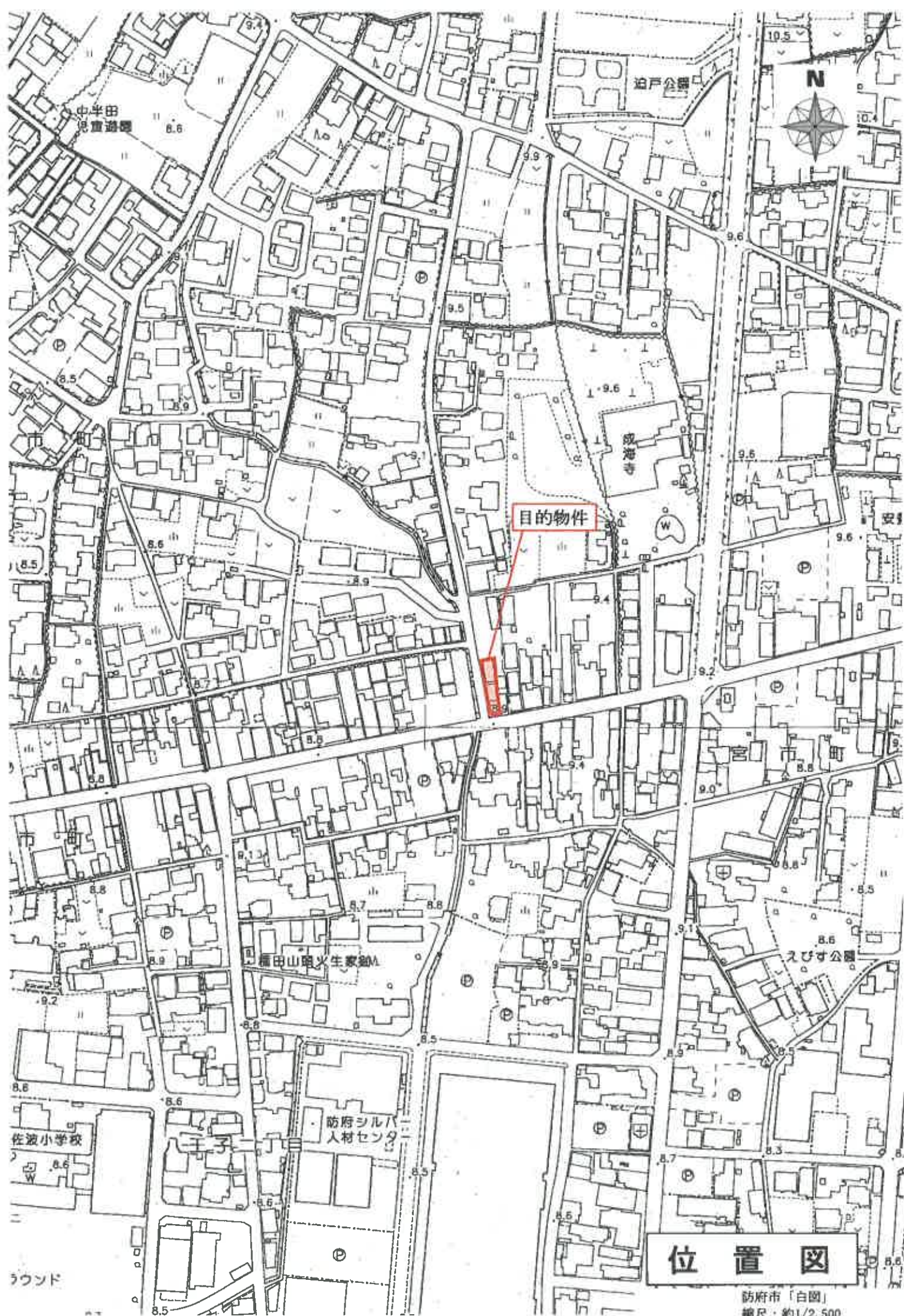
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（縮尺 1/10,000、1/2,500）
- 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（評価人作成）
- 5 建物間取図（評価人作成）
- 6 現況写真【3枚】



位置図

防府市「白図」
縮尺：約1/10,000



位置図

防府市「白岡」
縮尺：約1/2,500

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。
(山口地方検察局管轄)
令和7年4月11日 福岡法務局

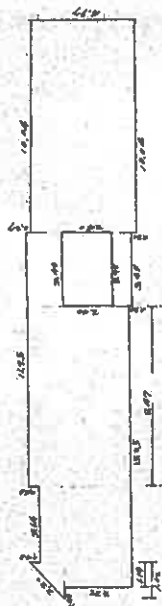
令和7年4月11日 環境次官

期星加

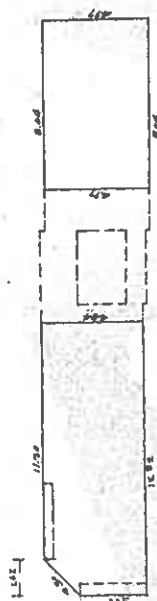
地圖管理番号: W70845

圖面階各

0113328



老屋建(一稿)

[illegible]

洋面連 (= 陽)

$$\begin{array}{r} 100.6154 \\ \underline{- 39.9500} \\ 60.6654 \end{array}$$

(昭和)平57年1月30日登記

作製者

月28日作製)

1/250

申請人

山口県土地家屋調査士会用紙

D-10-4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

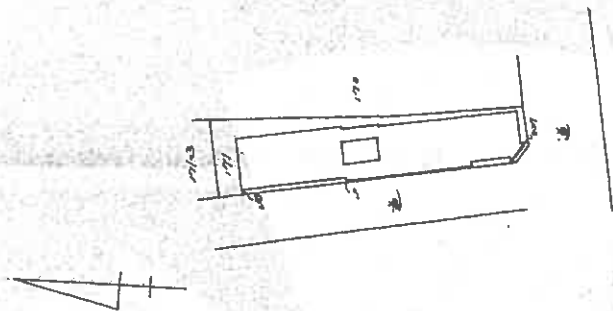
箱尺

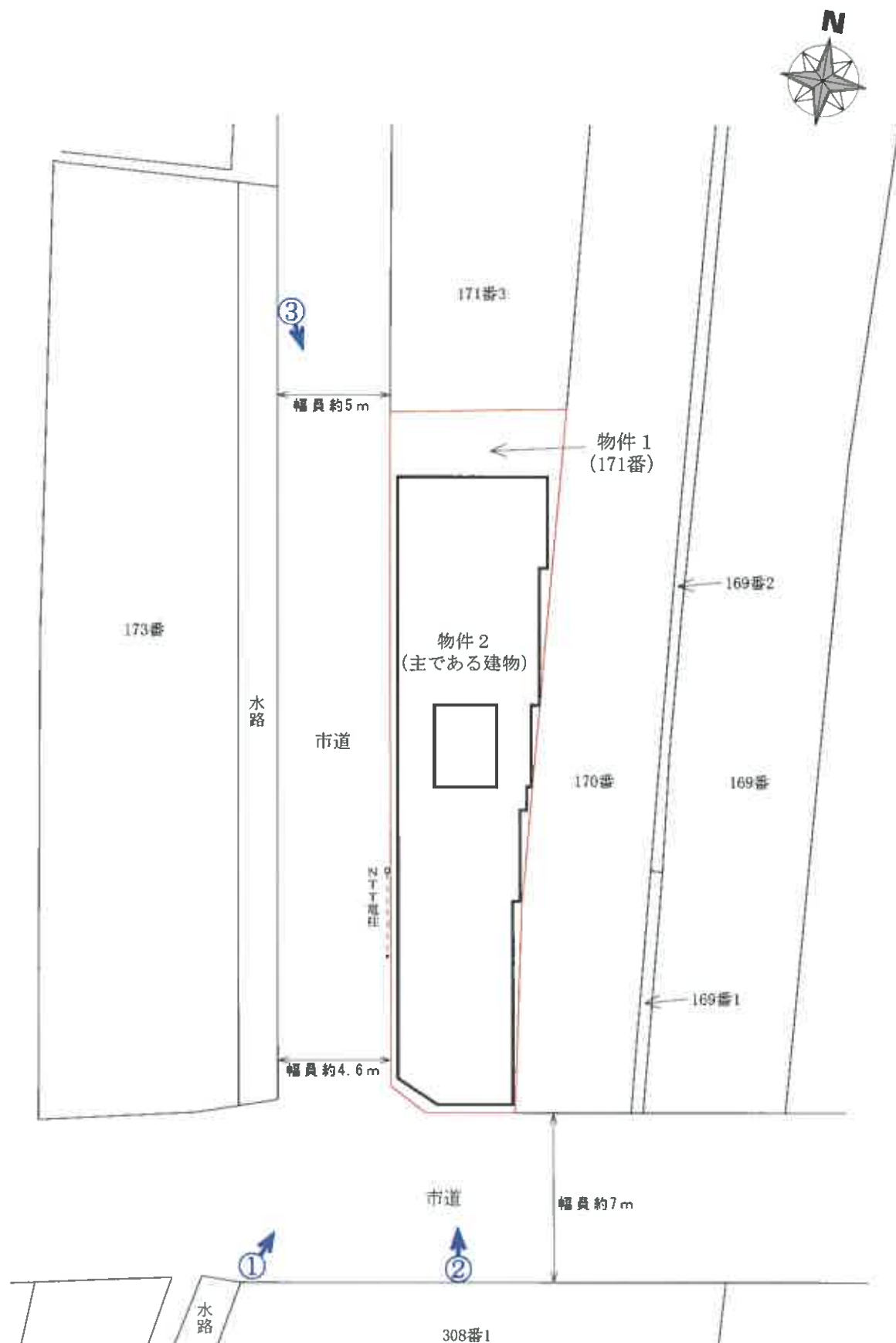
建筑物剖面
(各楼层平面图)

家庭屋番号

141-

交在平岳市町、17/和





令和7年(ケ)第38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



1 階

床面積：概測約136㎡



2 階

床面積：概測約115㎡



令和 7 年(ケ)第 3 8 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1/150

評価対象物件の状況

物件 2



①

物件 1

物件 2



②

物件 1

物件 2



③

物件 1