

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。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山口市吉田字眼光 |
| | 地 番 | 2 6 5 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市吉田字眼光 2 6 5 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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 | 山口市吉田字眼光 |
| | 地 番 | 2 6 5 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 9 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市吉田字眼光 2 6 5 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |





令和7年（ケ）第27号
令和7年5月23日受理
令和7年7月14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 山口市吉田字眼光
地 番 2650番2
地 目 宅地
地 積 189.23平方メートル
- 2 所 在 山口市吉田字眼光2650番地2
家屋 番号 2650番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 41.40平方メートル



(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
■債務者兼所有者	1 私は、本件不動産の所有者です。 私は、本件建物に一人で住んでいます。 2 本件建物には大きな破損はありませんが、建築から年数が経過していますので、いくつか不具合があります。 第一に、トイレ（WC）の水が出ないので、トイレ使用后、水を汲んで流しています。 第二に、浴室周辺にも不具合があります。浴室前の床が沈み込んでおり、業者に修繕を依頼できればと思いますが、費用がかかるので、依頼していません。また、浴室ドアが外れていますが、業者に修繕を依頼せず、自ら応急処置をして使用しています。 第三に、壁が一部破損していますが、修繕できていません。 3 庭の管理はあまりできていません。庭には雑草が生えていますし、庭木も剪定できていません。 4 隣接所有者との間で、土地の境界に関する紛争はありません。 (令和7年6月16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)

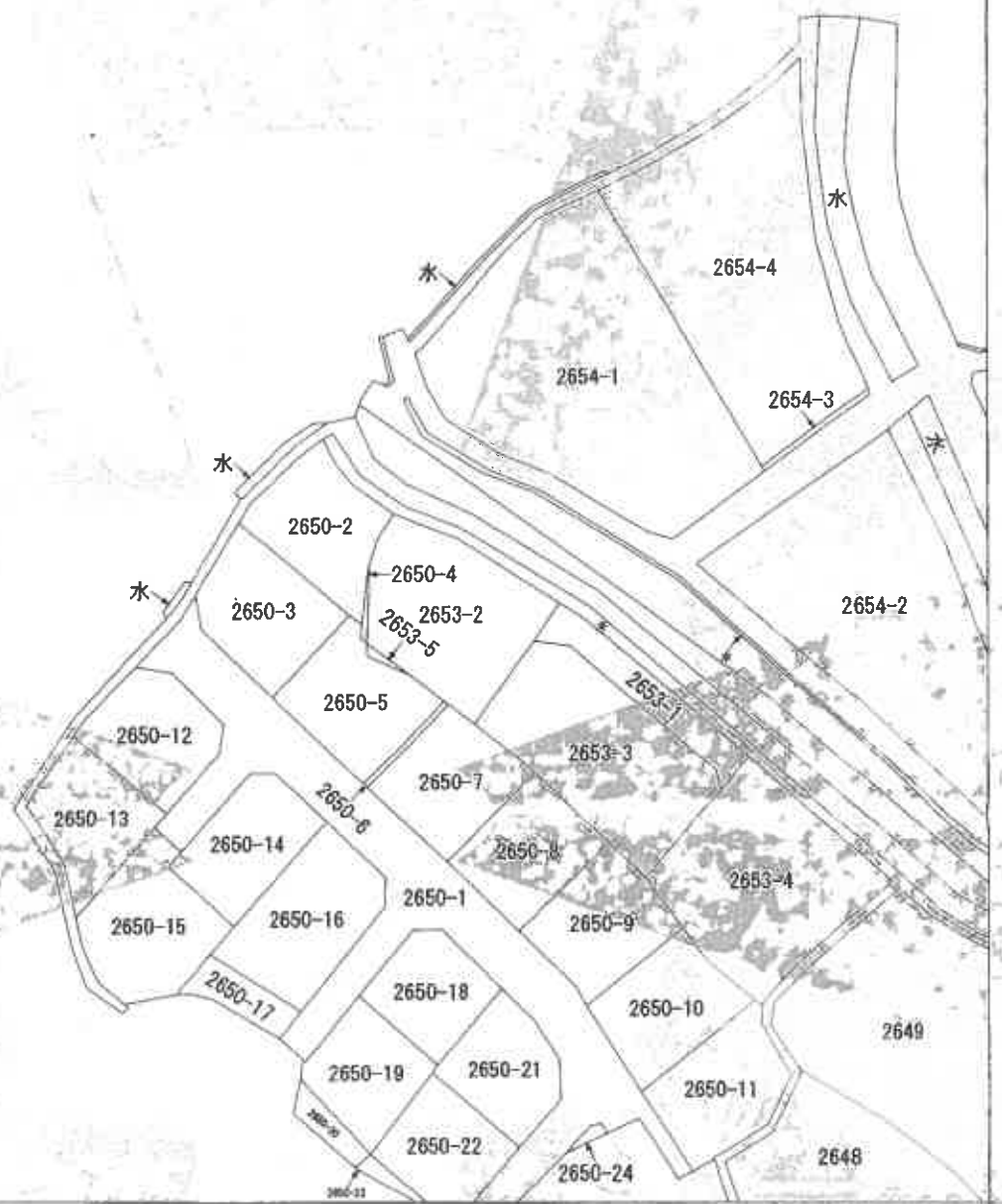
執行官の意見

- 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、概ね公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）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 本件土地の北東部分の水路に沿って、本件土地には、コンクリート擁壁が構築されている。
- 4 本件建物について大きな不具合等は発見できなかったが、本件建物は建築から35年以上が経過していることもあり、経年劣化により、建具や壁紙の汚れや床の軋みが認められた。また、債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物のトイレ（WC）や浴室周辺には不具合等が認められた。
- 5 本件建物には、それに附合している差し掛け、張出テラス、庇（ひさし）がある。
- 6 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5月23日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図請求(郵送)
令和7年5月27日(火) : ~ :	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4日(水) 10:50 ~ 11:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年6月6日(金) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し期日通知・照会書送付(郵送)
令和7年6月16日(月) 10:00 ~ 11:15	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和7年6月16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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	山口市吉田字眼光				地番	2650番2		
出力	1/600	精度区分	座標系又は記号	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46年3月20日			備付年月日(原図)	明治20年1月		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。

令和7年5月27日
山口地方務局

縮小 (A3-A4)

請求番号: 7-1
(1/1)

登記官

【6枚目】

公用

登記年月日：昭和60年6月18日

前 2650 後 2650-12 新

135168

土地所在図
地積測量図

地番 2650-1-1-1
2650-24

土地の所在 山口市大字吉田字眼光

昭和60年6月18日登記



作製者

土地家屋
調査士

昭和60年5月5日作成

申請人

山口市土地家屋調査士会 用紙

地図番号

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年6月18日

公用

前 同 後 新

土地所在図
地積測量図

2
4

650-1 ~
2650-24

土地の所在 山口市美々寺田字眼光

135169

昭和60年6月18日 登記

三 斜 求 積 表

三 斜 求 積 表

地番	NO.	辺	高さ	倍面積	地積
(a) 2650-3	1	15.75	1.75	27.5625	
	2	15.89	1.86	29.5554	
	3	17.34	3.09	53.2606	
	4	17.34	3.80	65.8920	
	5	16.59	4.19	69.2973	
	6	16.39	8.19	134.2341	
				倍面積計	476.85
(b) 2650-4	1	9.48	1.38	1.3224	
	2	9.14	1.58	5.3012	
				倍面積計	3.26
(c) 2650-5	1	13.06	1.97	25.7282	
	2	13.06	1.49	19.4594	
	3	11.91	1.65	19.7415	
	4	11.91	1.75	20.9125	
	5	14.35	3.39	48.6633	
	6	13.47	5.34	80.0118	
	7	13.47	169.73	339.4783	
				倍面積計	169.73
(d) 2650-6	1	12.56	4.9	6.1544	
	2	12.56	6.15	6.1544	
				倍面積計	6.15
(e) 2650-7	1	13.43	3.11	41.7673	
	2	13.80	1.17	16.1450	
	3	17.97	5.56	99.9132	
	4	17.97	9.07	162.9679	
				倍面積計	160.40
(f) 2650-8	1	17.98	8.88	159.6624	
	2	17.98	8.88	159.6624	
				倍面積計	159.66

地番	NO.	辺	高さ	倍面積	地積
2650-1 (A)	1	3.08	4.4	9.7112	
	2	3.54	2.5	15.3340	
	3	4.4	2.5	10.3320	
	4	4.4	2.5	10.3320	
	5	4.4	2.5	10.3320	
	6	4.4	2.5	10.3320	
	7	4.4	2.5	10.3320	
	8	4.4	2.5	10.3320	
	9	4.4	2.5	10.3320	
	10	4.4	2.5	10.3320	
	11	4.4	2.5	10.3320	
	12	4.4	2.5	10.3320	
	13	4.4	2.5	10.3320	
	14	4.4	2.5	10.3320	
	15	4.4	2.5	10.3320	
	16	4.4	2.5	10.3320	
	17	4.4	2.5	10.3320	
	18	4.4	2.5	10.3320	
	19	4.4	2.5	10.3320	
	20	4.4	2.5	10.3320	
	21	4.4	2.5	10.3320	
	22	4.4	2.5	10.3320	
	23	4.4	2.5	10.3320	
	24	4.4	2.5	10.3320	
	25	4.4	2.5	10.3320	
	26	4.4	2.5	10.3320	
				倍面積計	731.42
2650-2 (B)	1	3.08	4.4	9.7112	
	2	3.54	2.5	15.3340	
	3	4.4	2.5	10.3320	
	4	4.4	2.5	10.3320	
	5	4.4	2.5	10.3320	
	6	4.4	2.5	10.3320	
	7	4.4	2.5	10.3320	
	8	4.4	2.5	10.3320	
	9	4.4	2.5	10.3320	
	10	4.4	2.5	10.3320	
	11	4.4	2.5	10.3320	
				倍面積計	189.23

作製者 土地家屋調査士 廣 宣 士

申請人

縮尺 1/

昭和60年5月15日作成

山口県土地家屋調査士会印

請求番号：7-2

(2/4)

【 8 枚目】

縮小 (A3-A4)

前 同 後

新

土地所在図
地積測量図

地番
2650-1 ~ 2650-24

土地の所在
山田市米字吉田字眼光

135170

昭和60年6月18日 登記

三 斜 求 積 表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	延積
(o) 2650-15	1	4.68	2.04	9.5472	180.25355
	2	12.85	4.01	51.5285	
	3	12.15	1.87	22.6737	
	4	13.37	2.01	26.8732	
	5	13.16	8.97	135.9832	
	6	15.16	7.51	113.8527	
倍面積計					180.25355
(p) 2650-16	1	11.69	1.85	21.6265	157.66
	2	17.92	6.54	117.1968	
	3	17.92	9.85	176.5120	
(q) 2650-17	1	15.36	8.10	124.4160	132.21
	2	15.36	6.09	93.5424	
	3	12.26	3.79	46.4654	
倍面積計					264.4238
(r) 2650-18	1	12.91	1.90	24.5290	151.21
	2	17.06	7.74	132.0444	
	3	17.06	8.55	145.8630	
倍面積計					302.4364
(s) 2650-19	1	15.31	7.81	119.5711	151.04
	2	15.31	2.89	44.2459	
	3	14.98	9.23	138.2654	
倍面積計					302.0824
(t) 2650-20	1	10.67	3.92	41.8264	32.68
	2	8.44	2.79	23.5476	
倍面積計					65.3740
(u) 2650-21	1	12.86	4.88	62.7568	154.60
	2	14.56	4.72	68.7232	
	3	14.56	4.67	67.9952	
	4	14.06	6.79	95.4674	
	5	13.46	1.06	14.2676	
倍面積計					309.2102
倍面積計					154.60

三 斜 求 積 表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	延積
(v) 2650-9	1	13.71	2.10	28.7910	164.64
	2	13.19	4.28	63.0132	
	3	13.58	7.69	116.8111	
	4	13.21	5.84	119.3072	
	5	13.21	2.98	39.3658	
倍面積計					329.2883
(w) 2650-10	1	16.93	8.86	149.9998	151.86
	2	16.93	9.08	153.7244	
	3	16.93	9.08	153.7244	
	4	13.89	6.21	86.2569	
倍面積計					305.2739
(x) 2650-11	1	13.95	3.56	35.7120	152.63
	2	13.25	3.05	32.2625	
	3	13.89	3.97	91.0425	
	4	13.89	6.21	86.2569	
倍面積計					305.2739
(y) 2650-12	1	11.26	2.51	28.2626	159.27
	2	16.01	3.67	90.7767	
	3	16.01	3.01	48.1901	
	4	15.88	8.04	127.6752	
	5	14.16	1.67	23.6472	
倍面積計					319.5518
(z) 2650-13	1	16.22	8.17	132.5174	153.52
	2	16.22	1.99	32.2778	
	3	14.27	1.53	21.8331	
	4	13.38	1.67	22.3446	
	5	12.84	2.56	34.2881	
	6	15.25	1.92	34.5088	
倍面積計					307.0445
(aa) 2650-14	1	17.89	6.86	122.7254	157.66
	2	17.89	3.93	70.7177	
	3	17.89	8.08	140.6880	
倍面積計					315.3211
倍面積計					157.66

作製者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：昭和50年6月18日

これは図面に記号されている内容を説明した書面である。
令和7年5月27日 山口県庁在籍

前	前	後	新
135171			

新
番
2650-1
2650-24

土地所在図
地積測量図

土地の所在
山口県美祿市吉田字眼光

昭和60年6月18日 登記

三 斜 求 積 表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
NO2650-22	1	17.03	7.25	123.4675	155.57 ^m
	3	17.03	2.96	50.4088	
	3	17.01	8.07	137.2207	
			倍面積計	311.1470	
				155.5735	
NO2650-23	1	12.32	2.85	35.1120	17.55 ^m
	1	12.32	2.85	35.1120	
			倍面積計	70.2240	
NO2650-24	1	7.63	2.74	20.9862	13.75 ^m
	2	4.20	1.57	6.5940	
	2	4.20	1.57	6.5940	
			倍面積計	27.5002	
				13.7501	
面積合計				3682.7078 ^m	
				3682.70	

作製者
土地家屋
調査士

昭和50年5月30日作成

山口県土地家屋調査士会印

申請人

地区委員

縮尺
1/

登記年月日：昭和63年2月18日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年5月27日 山口地方支務局

各階平面図

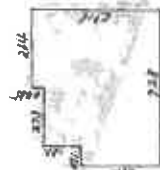
建物図面 (各階平面図)

2650番地

136173

山口県宇野吉田字照光2650番地2

階

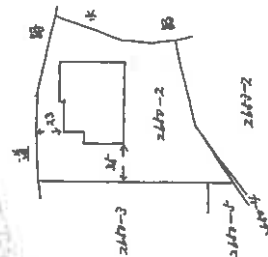


264	×	20.4	=	5385.6
22.8	×	20.4	=	4651.2
22.8	×	2.4	=	547.2
計				10584.0
床面積				10584.0

2 階



264	×	20.4	=	5385.6
22.8	×	20.4	=	4651.2
22.8	×	2.4	=	547.2
計				10584.0
床面積				10584.0



昭和68年2月18日 登記

持分20分の3

作製者

申請人

250

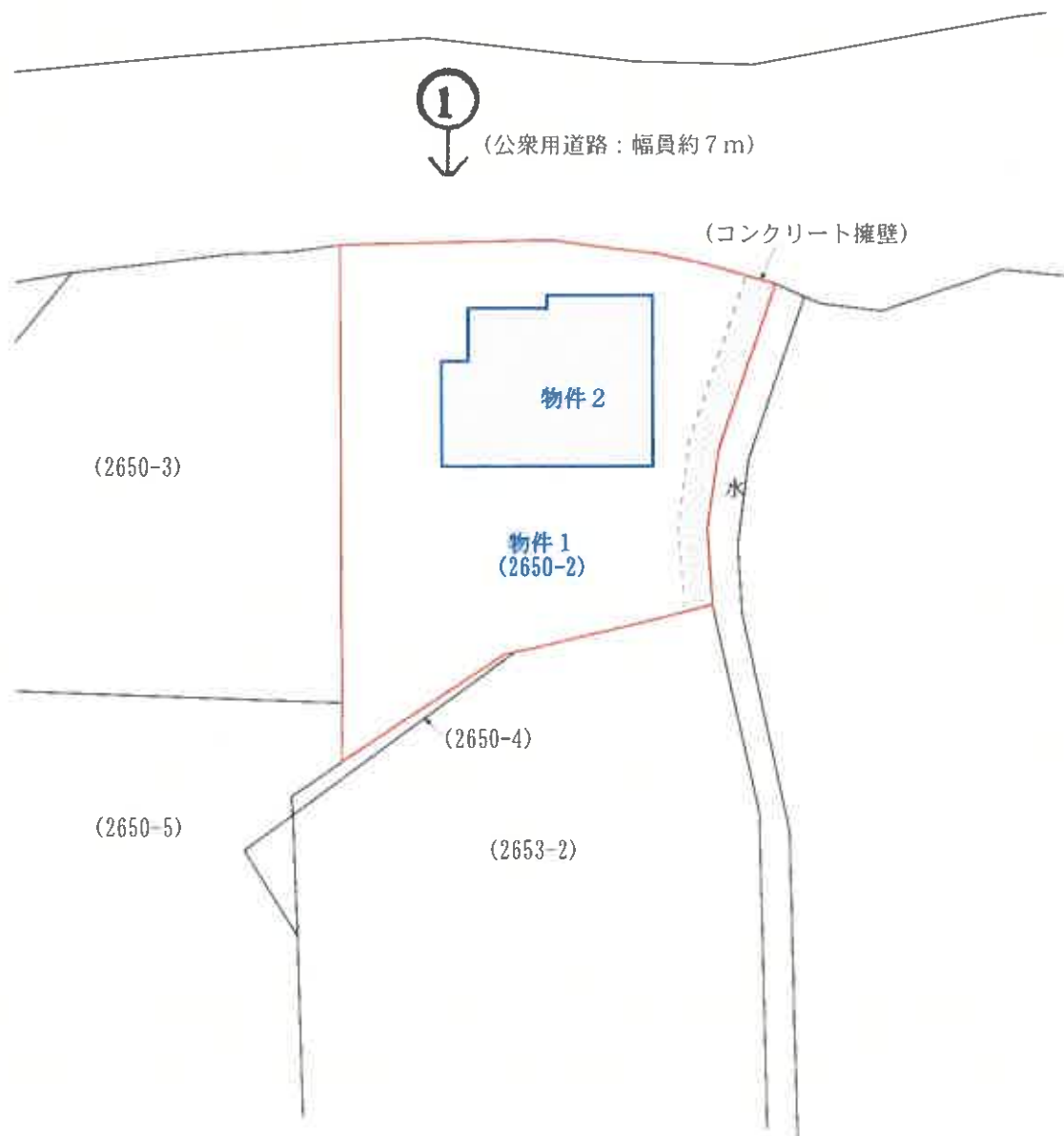
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会館

請求番号：7-3

【11枚目】

縮小 (A3-A4)

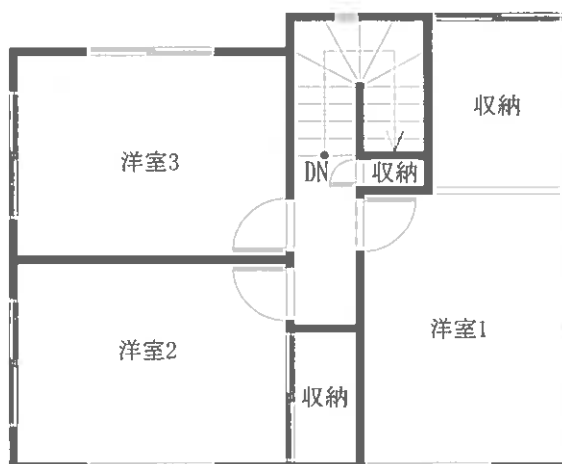


【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ケ）第27号	1・2	評価人	約1/250

※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【12枚目】

2 階



1 階



【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年（ケ）第27号

【物件番号】

2

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

【13枚目】

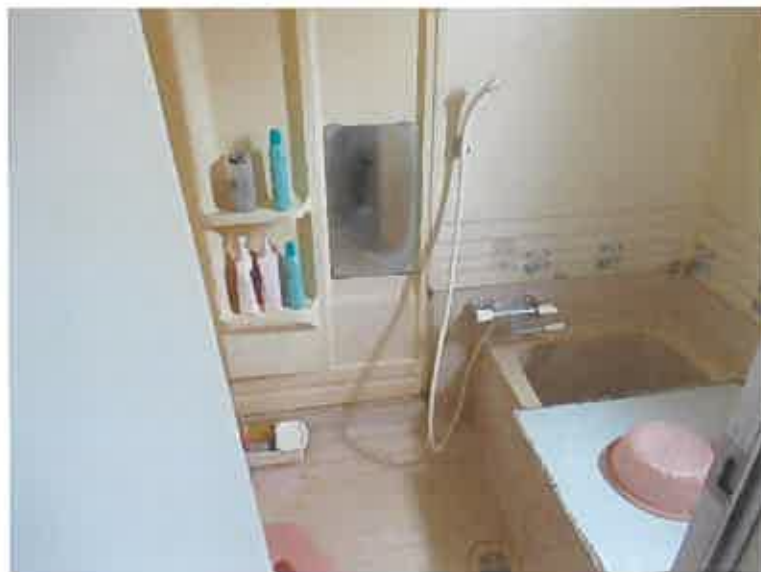
写真 1
本件物件の外観



写真 2
LDK



写真 3
浴室



令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 7 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

原田 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 2,440,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,289,000円
物件 2 (建物)	金 1,151,000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 地番 地目 地積	山口市吉田字眼光 2650番2 宅地 189.23㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市吉田字眼光2650番地2 2650番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 39.74㎡ 2階 41.40㎡	
番号	特記事項		
1	物件1土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図・地積測量図のとおりである。		
2	物件2建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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 山口線『湯田温泉』駅の南東方約3.1km 【道路距離】 『神郷』バス停の南東方約1.3km 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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	都市計画区域(非線引区域) 無指定 60% 100% — 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 景観条例（一般地域）
面地条件	規模 189.23㎡ 間口 約15m 形状 略台形 奥行 約18m 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦地 高低差 南西側：約1m程度隣地よりも低位	
接面道路の状況	北西側幅員約7mの道路※ ¹ に0～約0.7m高位接面する。 ※ ¹ 道路：山口市所有の公衆用道路、建築基準法第42条1項2号	
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。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり（特記事項のとおり） 下水道：なし (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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「神郷大塚遺跡」の範囲内に所在する（山口市教育委員会文化財保護課の回答による）。	
特記事項	・ 前面道路にはガス管が敷設されているが、本件土地には引き込みがない（山口合同ガス山口支店の回答による）。 ・ 本件土地の北東側には、水路に沿ってコンクリート擁壁がある。 ・ 本件土地と前面道路の間に水路が介在している。	

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（登記簿）： 昭和63年1月17日新築 経過年数： 約 38 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している
仕 様	構 造： 木造 2階建
	屋 根： スレート葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： クロス等
	天 井： クロス等
	床： フローリング、カーペット、CF等
	設 備： 電気、給排水、プロパンガス、トイレ、灯油ボイラー等
	そ の 他： サシカケ、ヒサシ、張出テラス
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： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・ 本件建物については、室内において壁及び窓ガラスの破損、浴室ドアの外れ等が確認され、また、洗面・脱衣室内の床には一部沈み込みが見受けられる。 ・ 本件建物は、新築後約38年が経過しており、目視できる部分のみならず、目視できない部分においても相応の経年劣化が見込まれる。 ・ 本件建物に附合して、サシカケ、ヒサシ、張出テラスが設置されている。なお、当該附合物については、経年及び構造等を勘案し、経済的市場価値はないものと判断した。 ・ 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。

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 (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	23,100	91 / 100	189.23	90 / 100	3,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 山口（県）－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,400 \text{ 円/㎡} \times 101.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 160 = 23,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：必要なし。

◇ 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：

個別的要因	物件1
形状	95 / 100
擁壁	96 / 100
相乗積	91 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

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	200,000	81.14	0.03	487,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,580,000	40%	法定地上権	1,432,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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	3,580,000	▲ 1,432,000		1.00	0.60	1,289,000
2	487,000	＋ 1,432,000	1.00	1.00	0.60	1,151,000
一 括 価 格 (合 計)						2,440,000

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 地価調査価格【山口（県）－ 16】

所 在 : 山口市黒川字西浴1083番43

価 格 : 36,400円/㎡

位 置 : JR山口線「湯田温泉」駅から3.2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 263㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 北東側7.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

(建蔽率 50% 、 容積率 80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

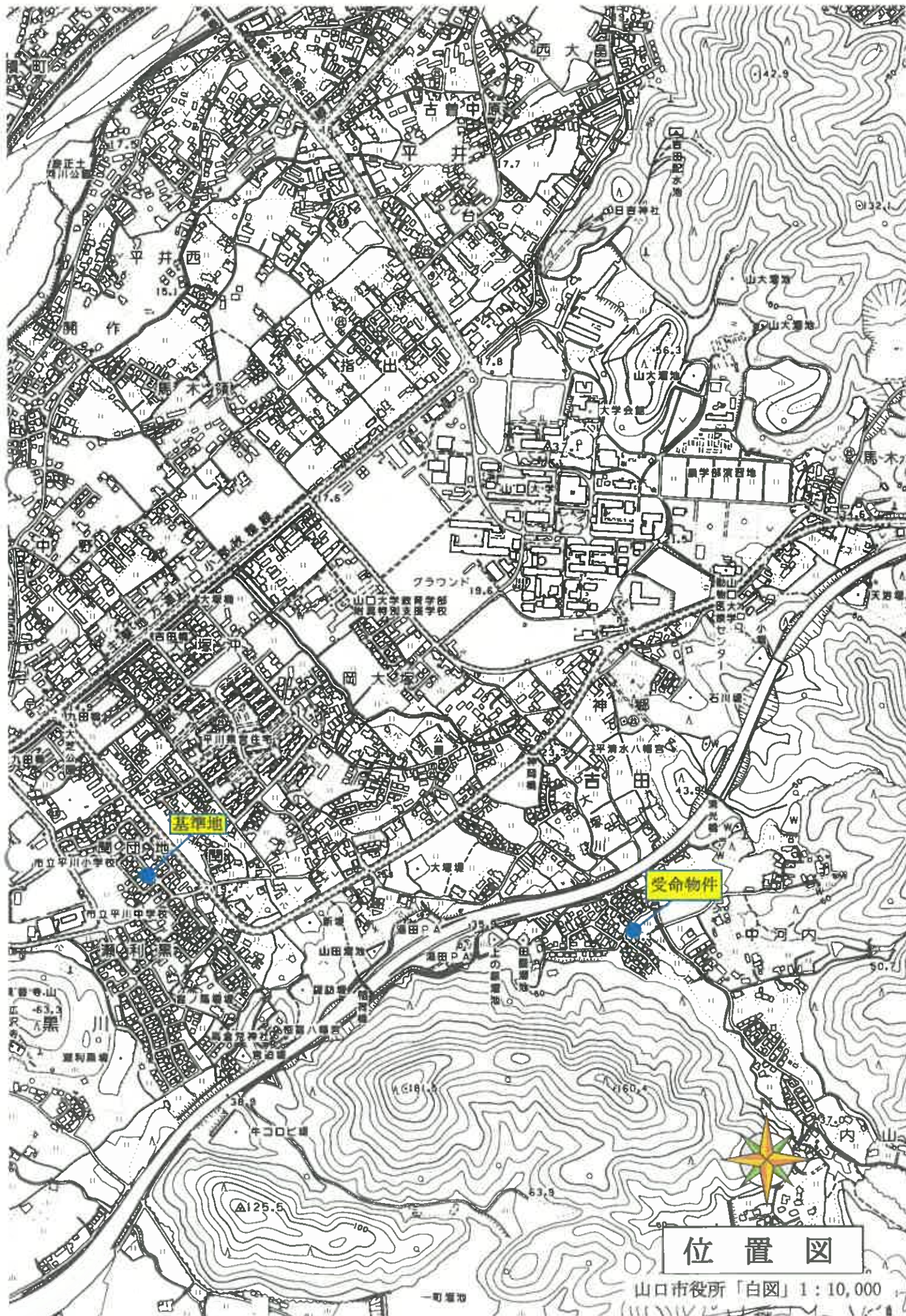
物件1 : 3,046,603 円

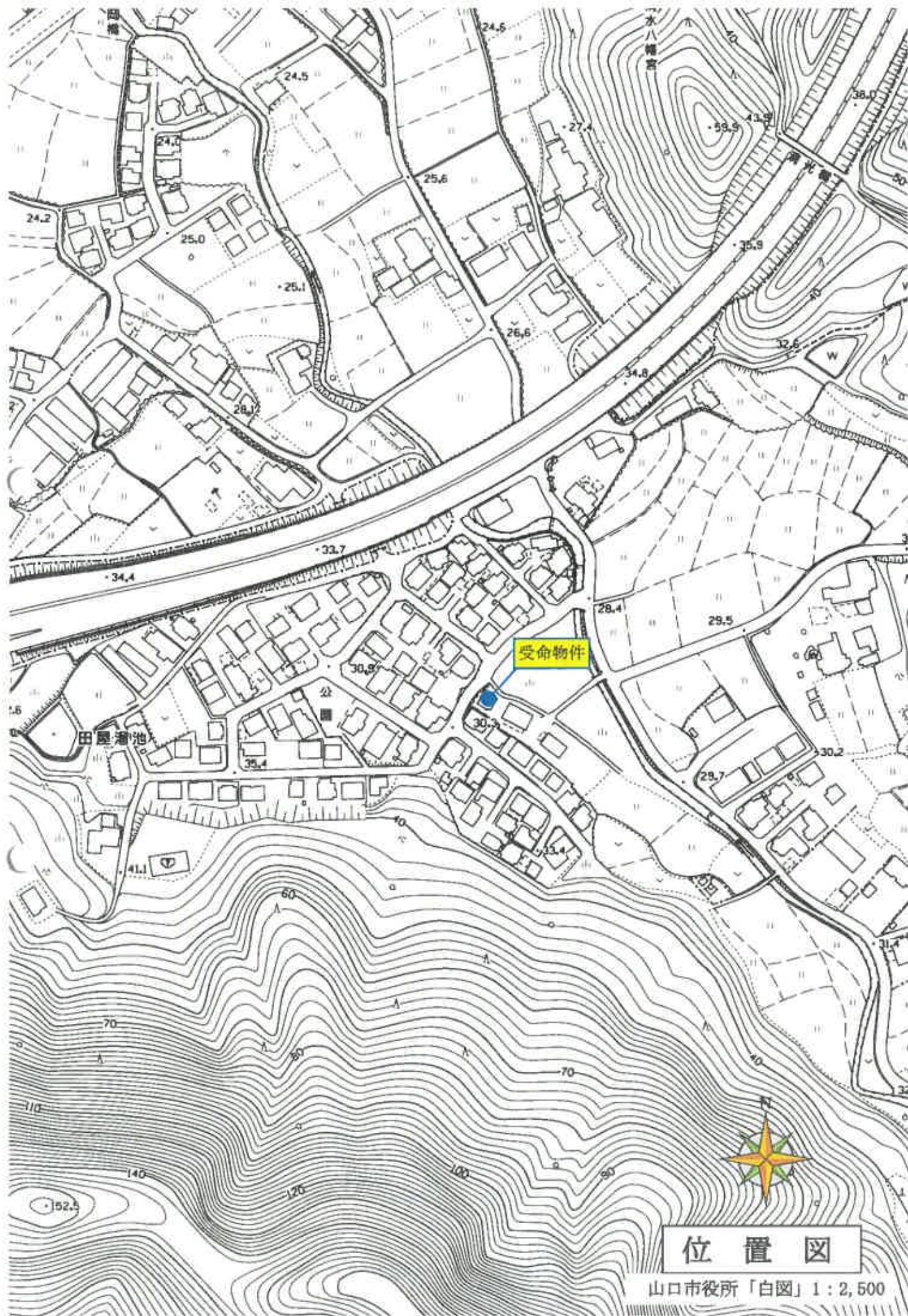
物件2 : 1,265,986 円

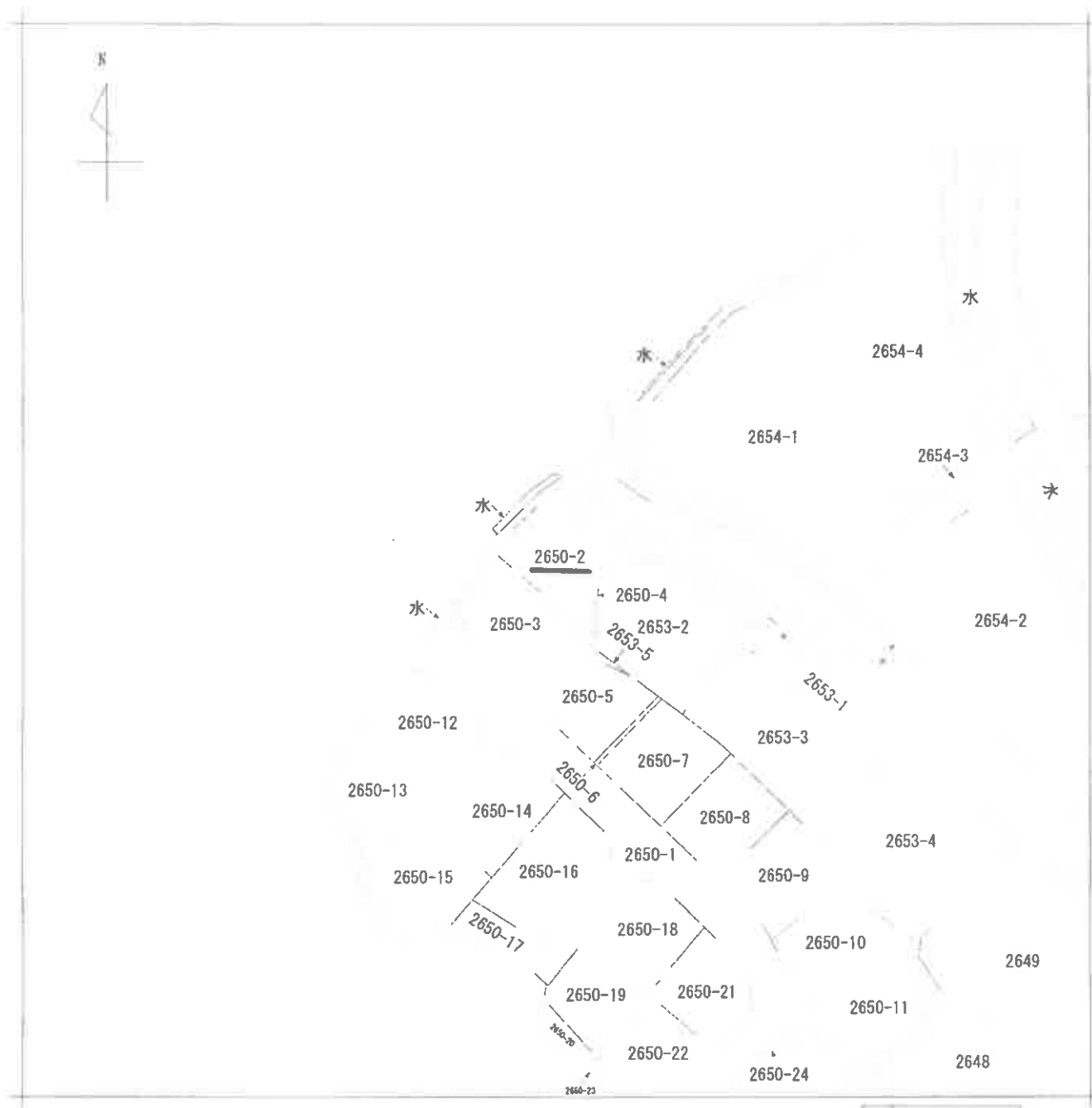
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000、1/2,500)
- 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







地番区域見出
吉田

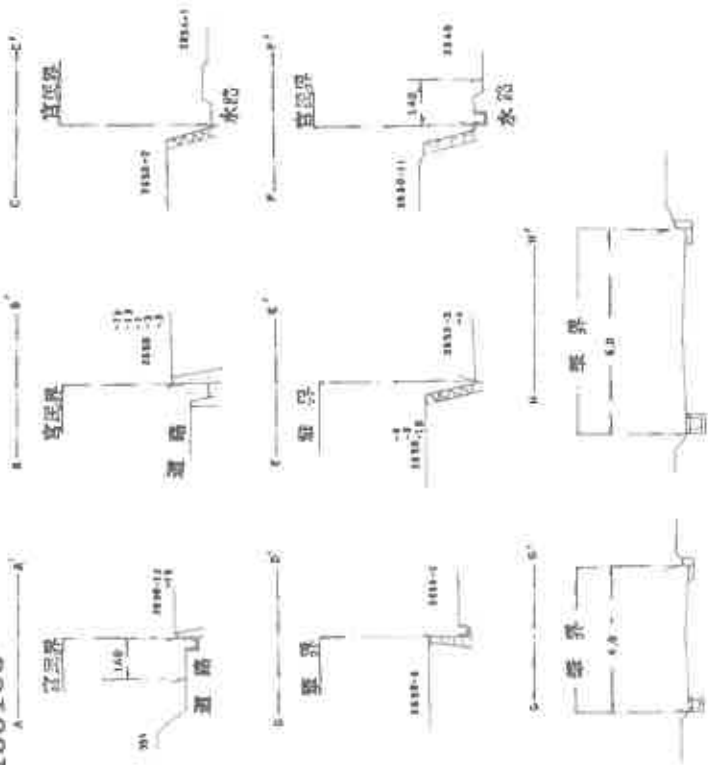
請 求 部 分	所 在				山口市吉田字眼光		地 番		2650番2	
出 力 尺 寸	1/600		精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和46年3月20日				備 付 年 月 日 (原図)	明治20年1月		補 事 記 項		

縮小【A3→A4】

登記年月日: 昭和50年6月18日

前 2650 後 2650-1A-新

135168



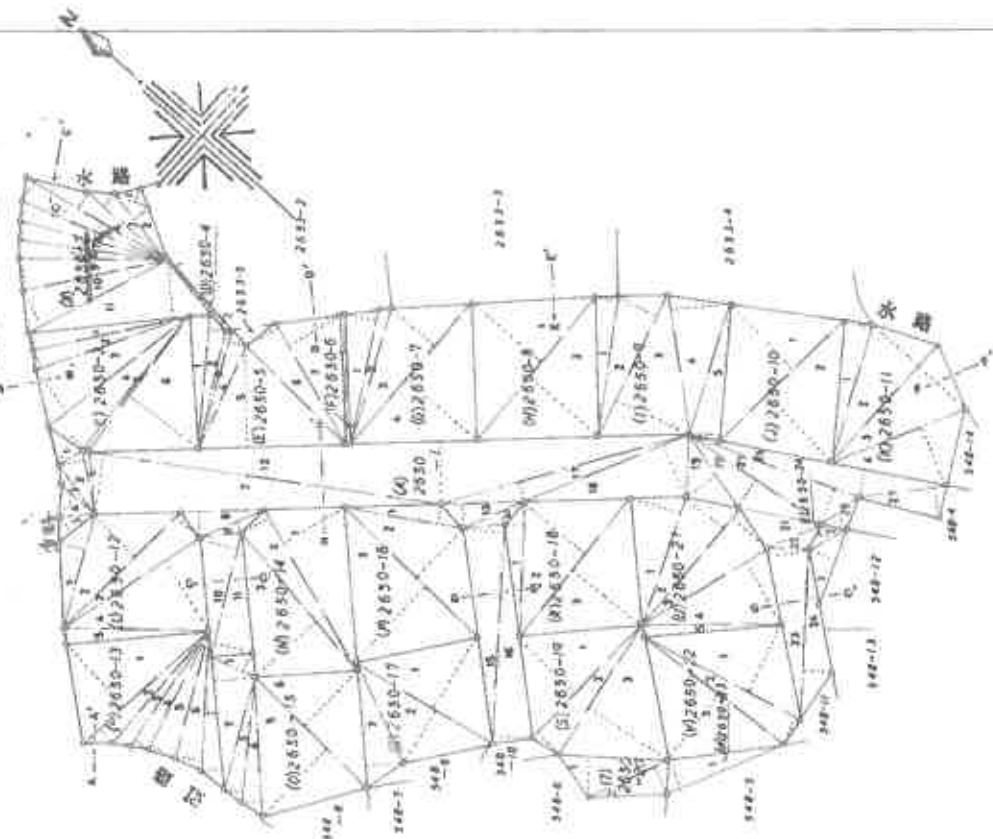
地番 2650-1 ~ 1
2650-24

土地の所在 山口市大字吉田字眼光

土地所在図
地積測量図



昭和50年6月18日登記



作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会用品紙

縮尺 1/500

登記年月日：昭和60年6月18日

前 同 後

新

耕

2650-1 ~ 2650-24

土地所在図
地積測量図

135169

土地の所在 山口市大字吉田字眼光

昭和60年6月18日 登記

三 斜 求 積 表

三 斜 求 積 表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
(a) 2650-3	1	15.75	1.75	27.5625	
	2	15.89	1.86	29.5606	
	3	17.34	5.09	88.8200	
	4	17.34	3.80	65.7723	
	5	16.39	3.47	57.0699	
	6	16.39	8.19	134.2341	176.65 ^{m²}
倍面積計 176.58095					
(b) 2650-4	1	9.48	1.3	12.324	
	2	9.14	1.38	12.5952	
倍面積計 24.9192					
(c) 2650-5	1	13.06	1.97	25.7282	
	2	13.06	1.49	19.5694	
	3	11.91	1.65	19.7415	
	4	11.91	1.76	20.9616	
	5	14.35	1.75	25.1138	
	6	13.47	3.39	45.5643	
	7	13.47	5.94	80.3783	169.73 ^{m²}
倍面積計 169.73915					
(d) 2650-6	1	12.56	.49	6.1544	
	2	12.56	.49	6.1544	
倍面積計 12.3088					
(e) 2650-7	1	13.43	3.11	41.7673	
	2	13.80	1.17	16.1460	
	3	17.97	5.56	99.9322	
	4	17.97	9.07	162.8679	160.40 ^{m²}
倍面積計 320.8144					
(f) 2650-8	1	17.98	8.88	159.6624	
	2	17.98	8.88	159.6624	
倍面積計 319.3248					
倍面積計 159.6624					
159.66					

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
2650-1 (A)	1	3.90	2.44	9.7112	
	2	5.28	2.57	15.9340	
	3	5.28	2.89	15.2332	
	4	4.29	1.96	10.8330	
	5	4.29	1.46	6.2544	
	6	3.47	5.84	20.4688	
	7	3.47	5.52	19.2688	
	8	3.47	5.22	18.1764	
	9	3.47	3.74	4.6060	
	10	12.33	3.80	46.8160	
	11	12.33	3.01	36.9017	
	12	12.33	2.29	28.4976	
	13	6.15	1.33	8.2667	
	14	6.15	1.33	8.2667	
	15	21.00	1.99	83.7955	
	16	21.00	1.55	32.7225	
	17	15.99	1.96	31.3804	
	18	15.99	1.78	28.2621	
	19	15.99	1.39	22.3261	
	20	15.99	1.74	27.4236	
	21	15.99	1.02	16.6406	
	22	16.33	1.40	22.8585	
	23	16.33	1.93	31.3269	
	24	16.33	2.58	41.4439	
	25	17.62	2.27	39.7429	
	26	17.62	2.27	39.7429	
倍面積計 1462.809					
731.42045					731.42 ^{m²}
2650-2 (B)	1	4.44	1.65	7.3260	
	2	3.22	1.67	5.3449	
	3	3.22	1.80	5.7960	
	4	15.65	1.22	19.1930	
	5	15.65	1.73	27.0746	
	6	15.65	1.77	27.5884	
	7	14.46	1.81	26.0686	
	8	14.46	1.71	24.6266	
	9	14.46	1.81	26.0686	
	10	17.17	3.81	65.3600	
	11	17.17	3.54	60.7458	
倍面積計 378.4711					
189.23555					189.23 ^{m²}

作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図番号

縮尺 1/

登記年月日：昭和63年2月18日

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 2650番2

建物の所在 山口市大字吉田字眼光2650番地2

136173

1 階

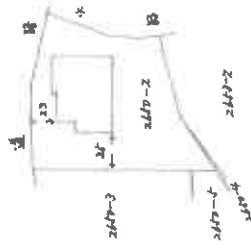


364	×	0465	=	16562
627	×	182	=	115934
228	×	264	=	264882
計				397488
床面積				39.74 m²

2 階



364	×	0465	=	16562
228	×	826	=	327488
計				41405
床面積				41.40 m²



昭和63年2月18日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】



写真撮影位置 

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。	令和7年（ケ）第27号	1・2	評価人	約1/250

2階



1階



【図面名称】
建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和7年（ケ）第27号

【物件番号】
2

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100

現況写真

受命物件

①



受命物件

②

