

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 8 年 10 月 6 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 8 年 8 月 12 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, 3	11, 908, 000 9, 526, 400	一括	2, 381, 600	128, 722	30, 224
1	1, 738, 000				
3	10, 170, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 防府市大字西浦字平原台 |
| | 地 番 | 2 3 6 7 番 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市大字西浦字平原台 2 3 6 7 番地 5 2 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 7 番 5 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 1 2 平方メートル
2 階 4 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

1 不動産の表示

【物件番号 1, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 | 防府市大字西浦字平原台 |
| | 地 番 | 2 3 6 7 番 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 防府市大字西浦字平原台 2 3 6 7 番地 5 2 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 7 番 5 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 1 2 平方メートル
2 階 4 6 . 0 0 平方メートル |



令和8年（ケ）第6号
令和8年3月13日受理
令和8年5月20日提出

現況調査報告書 (物件1, 3)

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 防府市大字西浦字平原台
地 番 2 3 6 7 番 5 2
地 目 宅地
地 積 3 0 9 . 7 1 平方メートル
- 3 所 在 防府市大字西浦字平原台 2 3 6 7 番地 5 2
家屋 番号 2 3 6 7 番 5 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 1 2 平方メートル
2 階 4 6 . 0 0 平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山口県防府市大字西浦2367番地の52（住居表示未実施）	
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	☒ （法第14条第1項）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3	
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： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 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住居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
■近隣住民	1 私は、本件物件所在地の近隣に居住しています。 2 債務者兼所有者は、以前はご家族で本件建物に居住していましたが、令和5年4月頃には本件建物を出て、県外へ引っ越したと思います。その後、現在に至るまで誰も本件建物に住んでいないと思います。 3 債務者兼所有者が、本件建物を出た直後は、同人の知人らしき方が敷地を手入れしているのを見かけましたが、最近は誰も手入れしている様子はありません。 4 私自身は、本件土地に関し、所有者と隣接所有者との間で、土地の境界に関する紛争等を聞いたことはありません。 (令和8年4月18日口頭聴取)

(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 債務者兼所有者に対し、本件調査に関する協力を郵便で依頼し、併せて本件物件に関する照会書を送付したが、同人から連絡はなく、照会に対する回答も得ることはできなかった。
- 2 本件土地は雑草が生い茂り、手入れがされていない様子がうかがえること、関係人（近隣住民）の陳述、債務者兼所有者の住民票の情報、電気需給契約が令和7年11月に廃止されていることから、現在、誰も本件建物に居住していないものと推測される。
- 3 上記1のとおり債務者兼所有者の協力等を得ることはできなかったが、提出された資料、本件建物内に残置していた債務者兼所有者宛の郵便物の存在、債務者兼所有者の住民票の情報、本件物件に関する全部事項証明書（建物）の存在等から、本件建物は、債務者兼所有者が、動産類を残地して、占有しているものと認められる。
- 4 本件土地には子供用の遊具や家具等が残置している。
また、本件建物内には、冷蔵庫やテレビなどの一部の家具は搬出されたものと推測されるものの、遊具や家具などの動産類が残置している。
- 5 本件土地は、現地での概測の結果、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。
- 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)

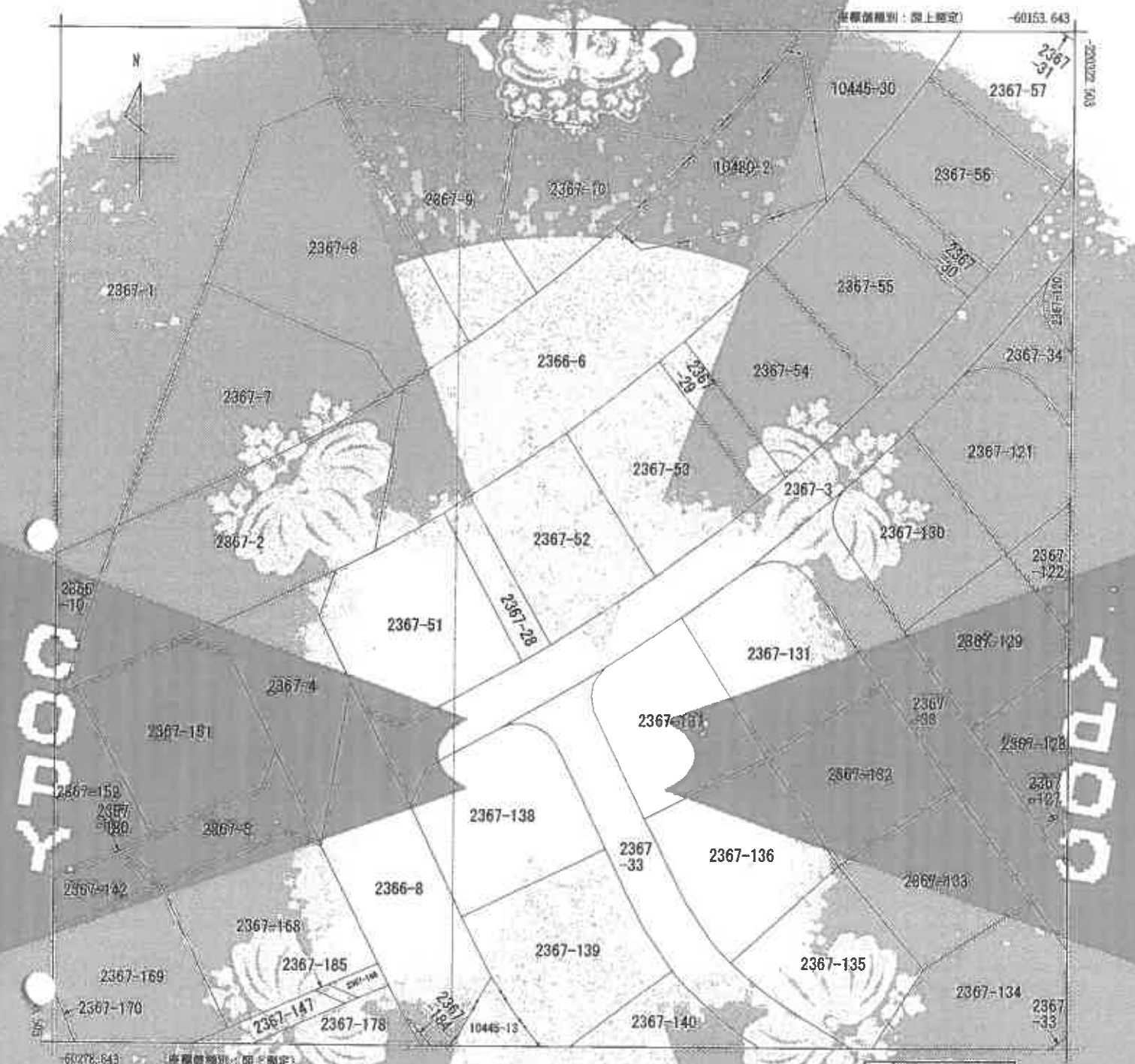
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月16日(月) : ~ :	執行官室	防府市役所に問取図交付請求(郵送)
令和8年3月16日(月) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)に利用状況照会(郵送)
令和8年3月16日(月) : ~ :	執行官室	防府市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和8年3月17日(火) 15:53 ~ 15:57	法務局	登記事項証明書交付申請
令和8年3月18日(水) 11:01 ~ 11:04	法務局	登記事項証明書について相談
令和8年3月18日(水) 15:25 ~ 15:31	法務局	登記事項証明書受領
令和8年3月19日(木) 9:30 ~ 9:52	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年3月19日(木) : ~ :	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査期日通知及び照会書を送付(郵送)
令和8年4月8日(水) 9:51 ~ 11:42	物件所在地	物件確認(評価人同行)、写真撮影
令和8年4月8日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し終了通知書を送付(郵送)
令和8年4月15日(水) 9:20 ~ 9:35	物件所在地	事情聴取のため訪問(近隣住民に会えず)
令和8年4月18日(土) 13:20 ~ 13:44	物件所在地	事情聴取(近隣住民)
(特記事項) ■ 令和8年4月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、証人を立ち合わせ、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)



COPY

COPY



地番区域抽出
大字西浦

請求 番号	所在	防府市太子西浦字平原台				地番	2367番52			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標 系 記号	四	外題	地区2法第1号第1項			
作成 年月日	昭和44年3月			縮小 年月日	昭和44年3月	縮小 事由				

これは地図に記録されている内容を証明する書類である

令和8年3月18日
山口地方方法務局

請求番号：3-2
(1/1)

縮小 (A3-A4)

【6枚目】

公用

登記年月日：平成14年1月21日

前2367-3 後2367-3 新

0050757

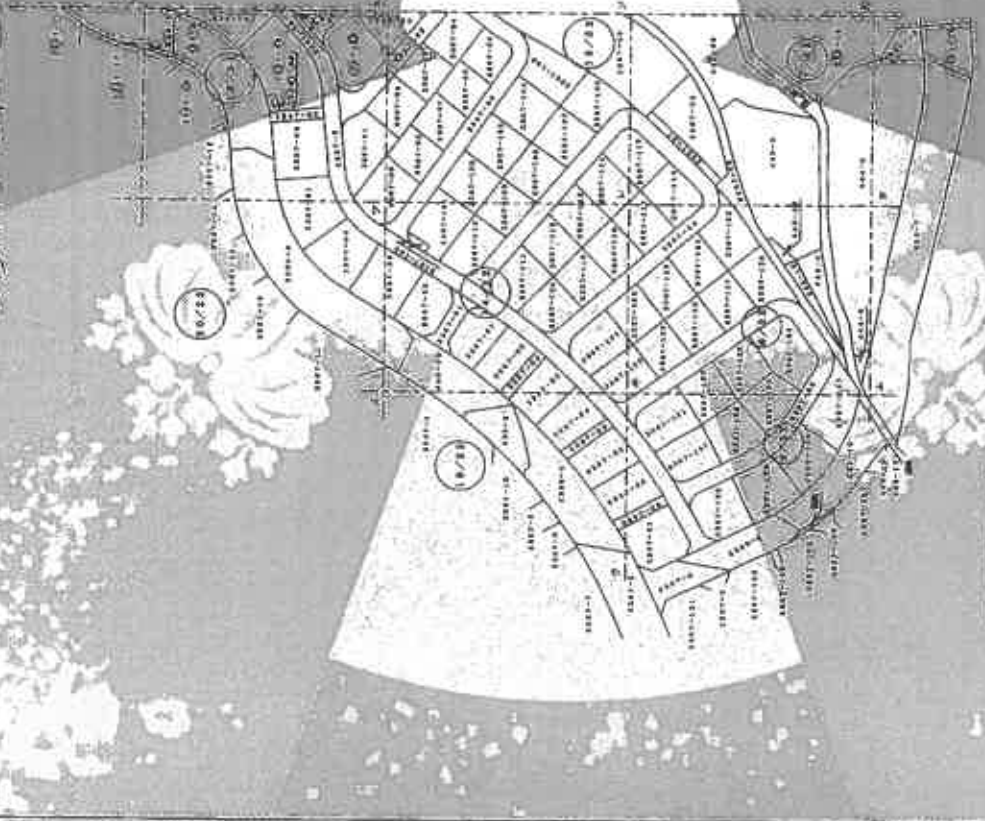
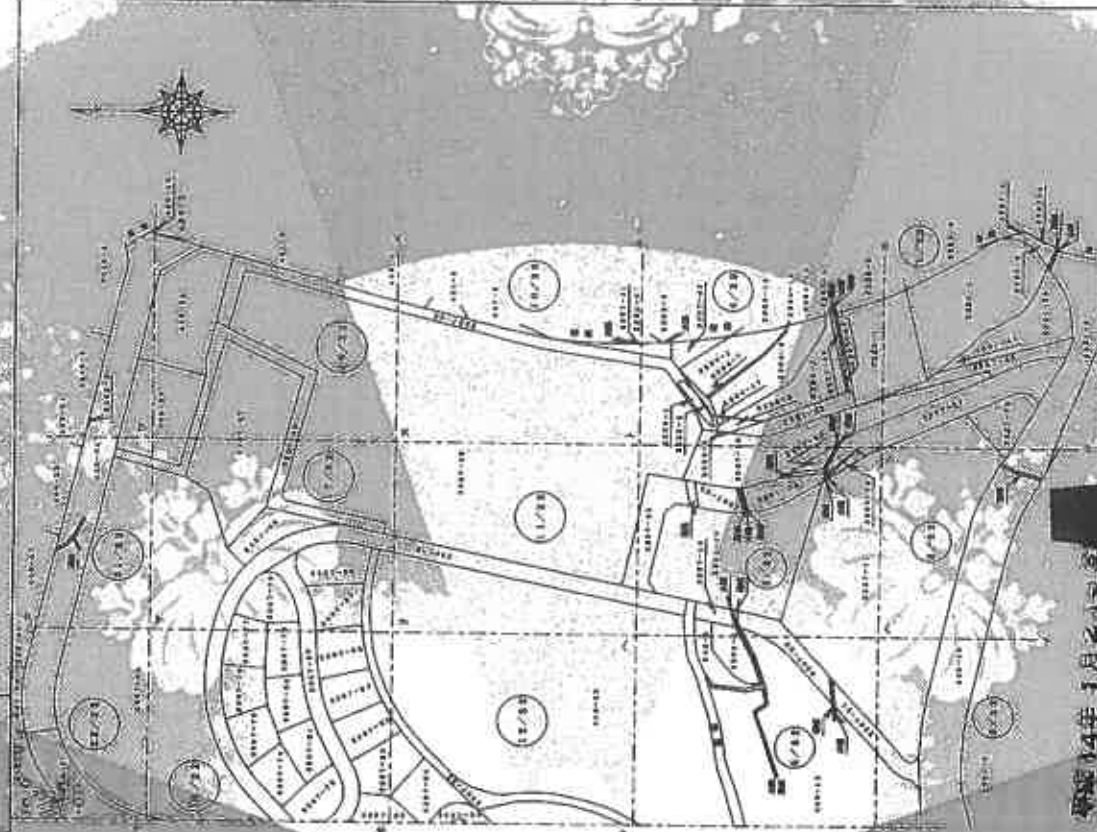
昭平14年1月21日登記

土地所在図
地積測量図

(1/54)

地積測量図

防府市大字西浦字平原台



平成14年1月21日登記

縮尺 1/2000

申請人

新田組

作業者 田中士

昭和8年3月18日 山口県庁記録課

【8 教目】

图求番号: 3-3

0050762

平成14年1月21日登記

土地家聲
作製者

土地家理

出題人

44

1/500

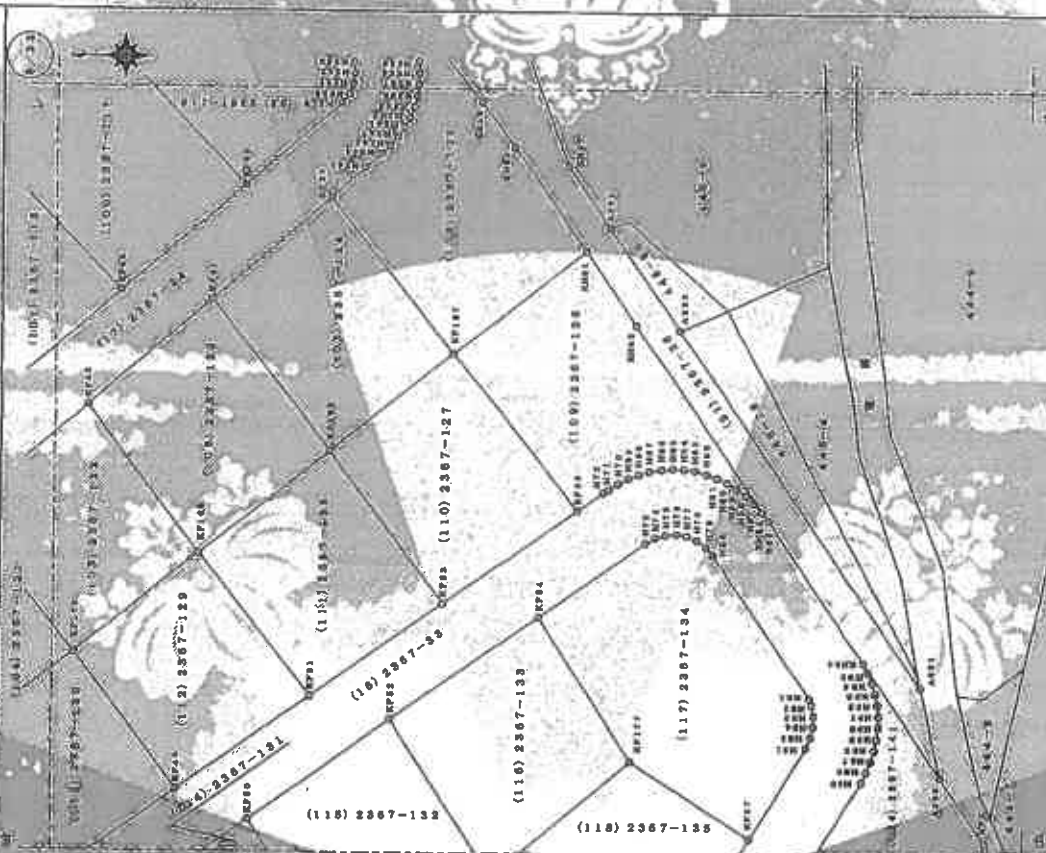
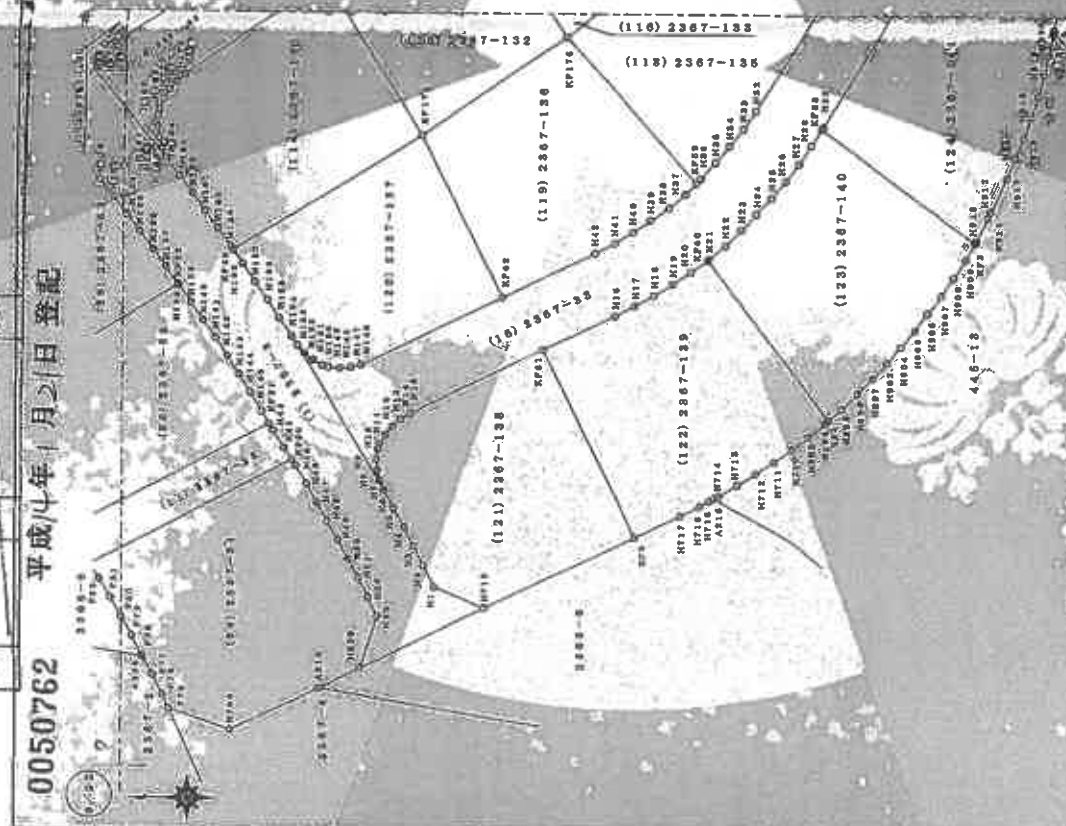
 $\frac{\pi}{50.0}$

圖例

0334

1159

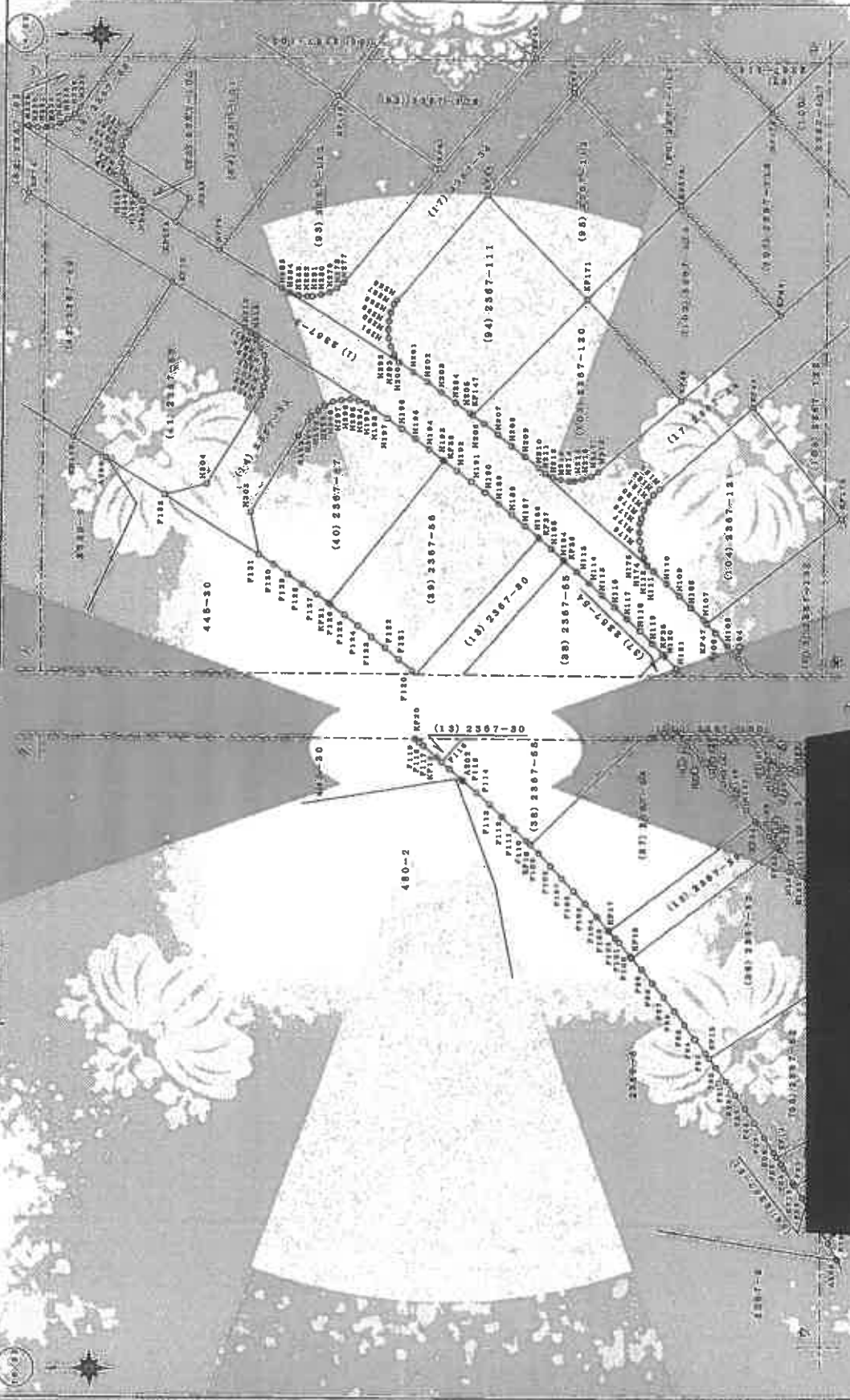
防府市大字西浦字平原台



0050765 平成14年1月21日 登記

主批ans所發

第二章 土地積測量 土地所在図



中華民國十一年九月

申請人

瑞氏	1/500
----	-------

0050789

平成14年1月21日 受理

前

1



1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

卷之四

[illegible]

● 永続性有り

[illegible]

④ 北京出版社

[illegible]

第②種金屬邊溝

項目	単位	1980 12047-88
8270	建築学	建築学
8271	建築学	建築学
8272	建築学	建築学
8273	建築学	建築学
8274	建築学	建築学
8275	建築学	建築学
8276	建築学	建築学
8277	建築学	建築学
8278	建築学	建築学
8279	建築学	建築学
8280	建築学	建築学
8281	建築学	建築学
8282	建築学	建築学
8283	建築学	建築学
8284	建築学	建築学
8285	建築学	建築学
8286	建築学	建築学
8287	建築学	建築学
8288	建築学	建築学
8289	建築学	建築学
8290	建築学	建築学
8291	建築学	建築学
8292	建築学	建築学
8293	建築学	建築学
8294	建築学	建築学
8295	建築学	建築学
8296	建築学	建築学
8297	建築学	建築学
8298	建築学	建築学
8299	建築学	建築学
8300	建築学	建築学

1997年12月15日

土地家園 土產園

吳 璠

樹皮

縮小 (A3-A4)

【1】 概目

登記年月日：平成30年2月20日

縮小 (A3-A4)

【12枚目】

これは図面に記載されておらず、図面とは異なる内容です。
令和8年3月18日 山口地方法務局

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

寄附番号 2557番5分

建築物所在 防府市大字西浦字平原台2367番地5-2



面積表	
①	21.00 x 4.80 = 88.0000
②	1.00 x 1.00 = 1.0000
③	4.80 x 1.00 = 4.8000
④	1.00 x 1.00 = 1.0000
合計	94.8000

延床面積 94.80㎡



面積表	
①	13.00 x 4.80 = 62.4000
②	1.00 x 1.00 = 1.0000
③	4.80 x 1.00 = 4.8000
④	1.00 x 1.00 = 1.0000
合計	70.2000

延床面積 70.20㎡

作成者 山口地方法務局

縮尺 250

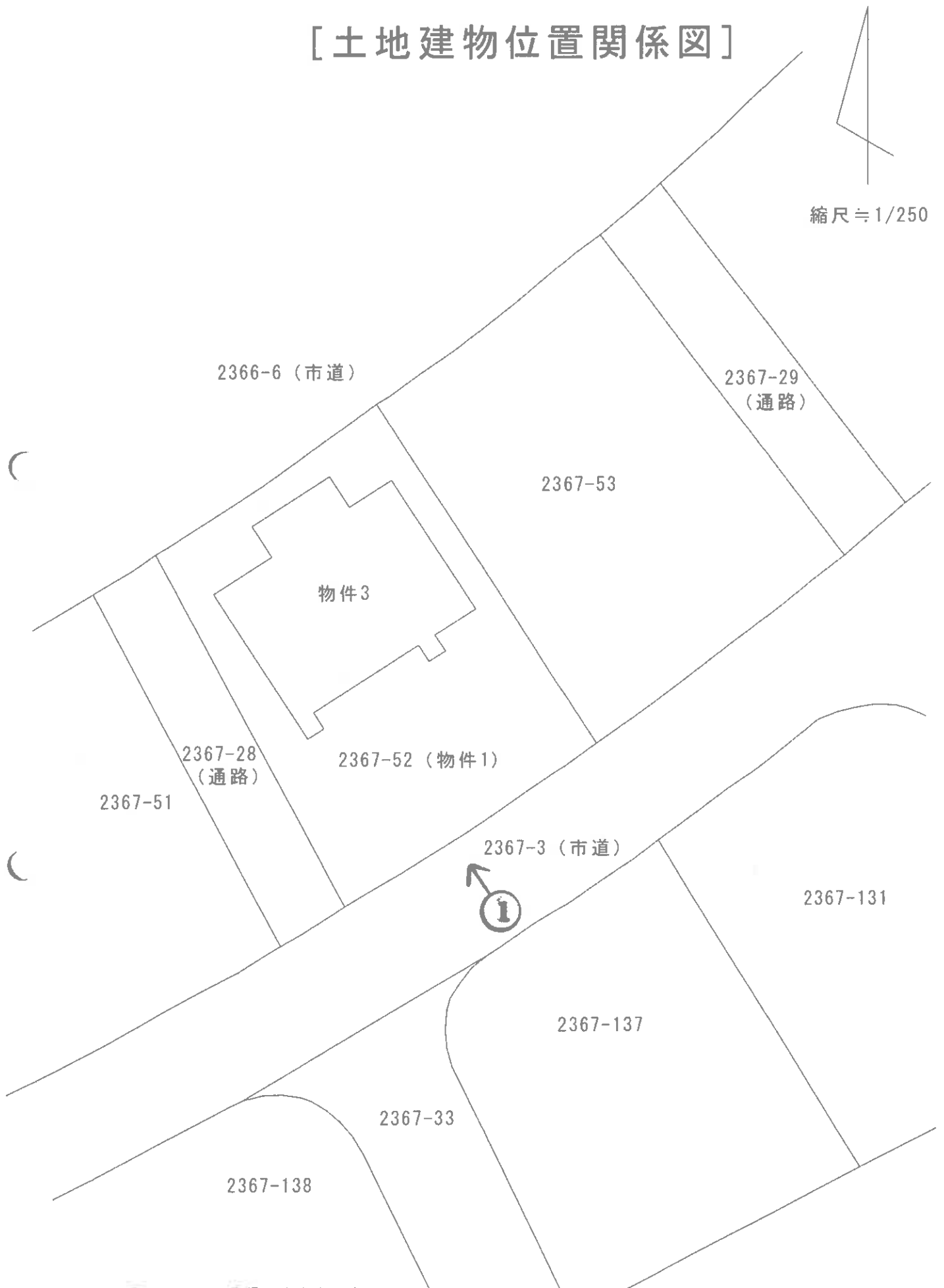
申請人

縮尺 500

山口県土地家屋調査士会館

[土地建物位置関係図]

縮尺 $\approx 1/250$

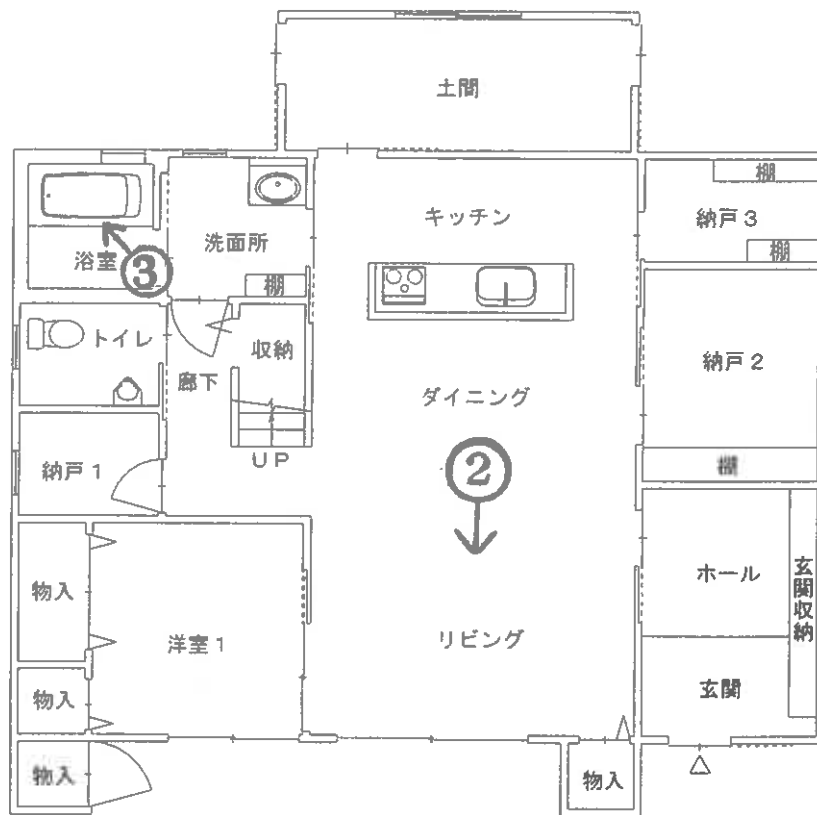


○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

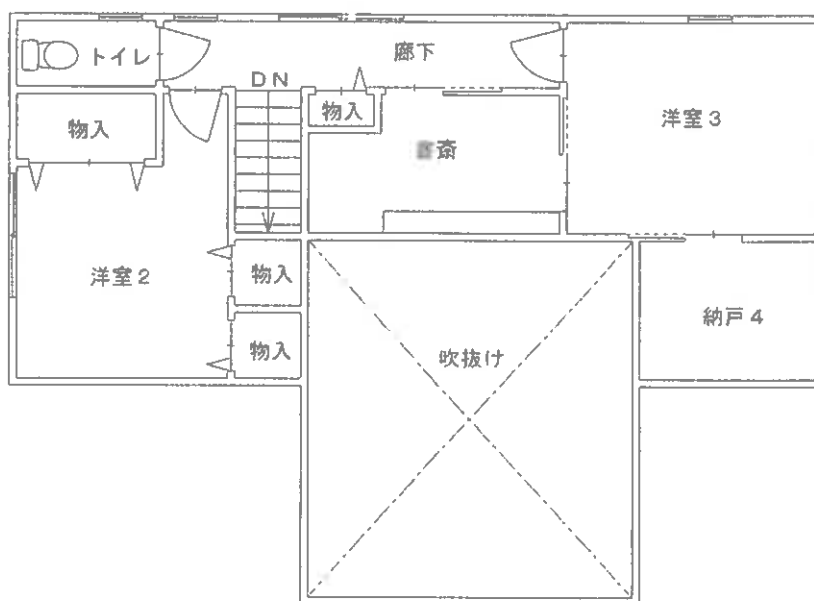
【13枚目】 ※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

[建物間取図]



縮尺 1/100

1 階



2 階

↑ 撮影方向

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

※ 評価人作成図面に基ついて作成した。【14枚目】

写真1

本件物件
の外観



写真2

リビング



写真3

浴室



令和8年（ケ）第6号①
令和8年4月8日調査
令和8年5月8日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,908,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,738,000円
物件3 (建物)	金 10,170,000円

- 1 一括価格は物件1、3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の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	防府市大字西浦字平原台 2367 番 52 宅地 309.71 m ²	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	防府市大字西浦字平原台 2367 番地 52 2367 番 52 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階： 99.12 m ² 2 階： 46.00 m ² 合計： 145.12 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・法務局備付の地図（法第 14 条第 1 項）等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。一部で境界標が確認できない部分があり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下専門家による測量が必要となる。		
3	・法務局備付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。		

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」駅南西方 道路距離約 10.5 k m	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅を中心に空き地も見られる区画整然とした住宅団地を形成している。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 80% 22条区域 西浦平原団地地区地区計画、景観計画区域、高さ制限12m
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	309.71 m ² 約 15.5m 約 21m ほぼ長方形 二方路地
接面道路の状況	南東側の幅員約 6mの舗装市道にほぼ等高接面する外、北西側の幅員約 9.7mの舗装市道にも接面している。当該各市道は建築基準法 42条1項1号道路となっている。尚、南西側を走行する幅約 4mの通路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	[土地の利用状況] 物件3の建物の敷地として利用されている。 [隣地の状況等] 隣接地は住宅建物の敷地、未利用地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：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、通常の費用で敷地内への引込みができ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	・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・防府市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に	

	は含まれていないとのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域等には該当しない。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成 27 年 5 月 9 日新築、平成 27 年 5 月 30 日増築 経 過 年 数 ： 約 11 年 経済的残存耐用年数： 約 14 年
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：サイディングボード貼等 内 壁 ：クロス貼等 天 井 ：クロス貼等 床 ：フローリング等 設 備 ：電気、給排水等 その他 ：特になし
床面積（現況）	第3項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 ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。また雨漏り、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・建物内には業務用のゲーム機（クレーンゲーム、コインゲーム）や動産類が残置してある。

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	14,700	1.06	309.71	1.00	4,826,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（防府（県）－11）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/135 \div 14,700 \text{ 円/㎡}$

◆ 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+4により1.04と査定した。

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+4、二法路+2】により1.06と査定した。

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3（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並びに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
3	230,000	145.12	0.45	15,020,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

現価率＝{残価率0%＋(1－0.00)×(経済的残存耐用年数14年／経済的全耐用年数25年)}
 ×(100%－観察減価20%)＝0.45

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	4,826,000	0.40	法定地上権	1,930,000

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	4,826,000	-1,930,000		1.00	0.60	1,738,000
3	15,020,000	+1,930,000	1.00	1.00	0.60	10,170,000
一括価格(合計)						11,908,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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）－11）

所 在 : 防府市大字西浦字平田 1538 番 12
価 格 : 20,600 円／㎡
位 置 : JR山陽本線「防府」駅より道路距離約 6.7 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 215 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第 1 種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 : 3,137,981 円

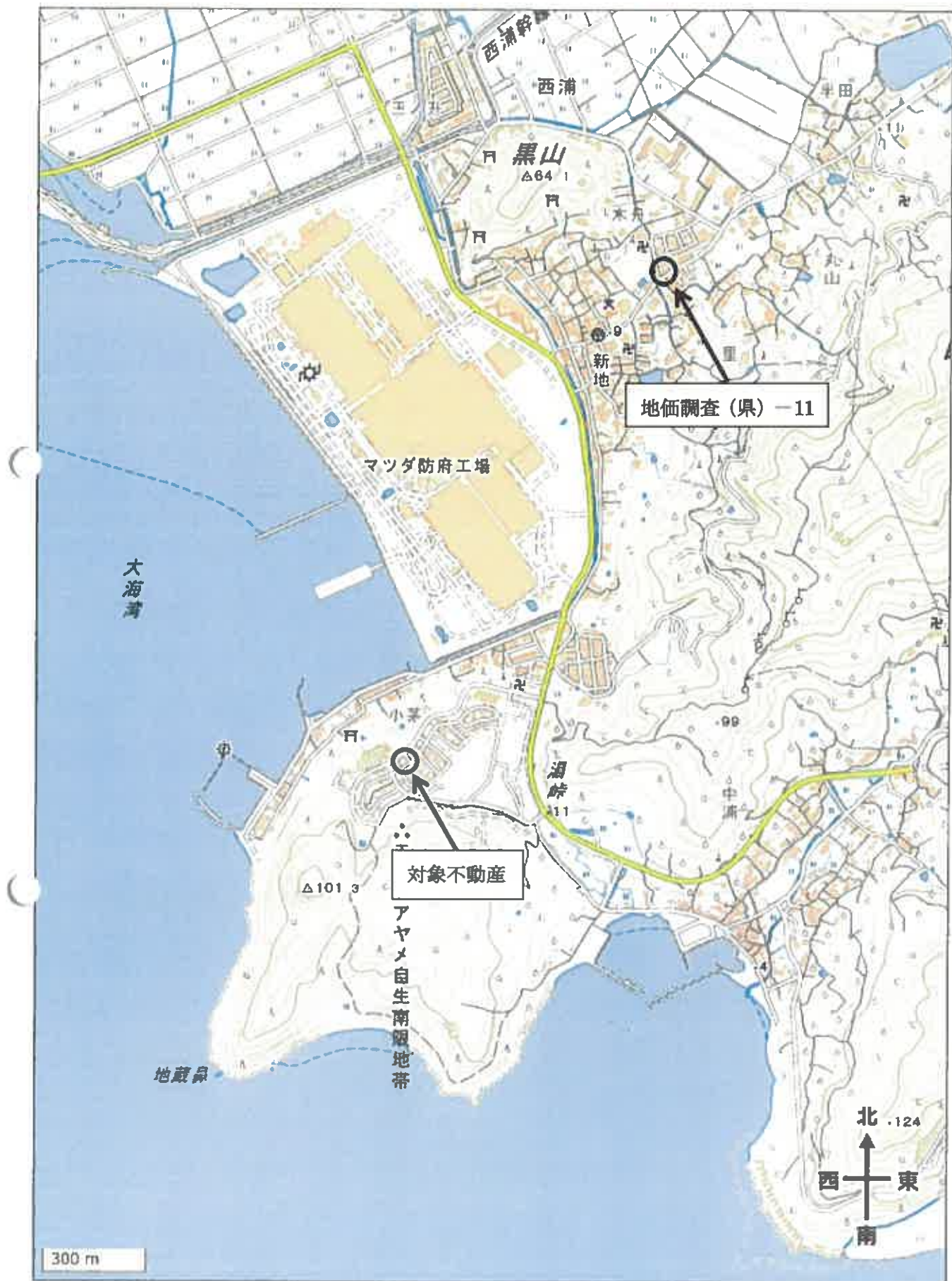
物件 3 : 8,314,033 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出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。

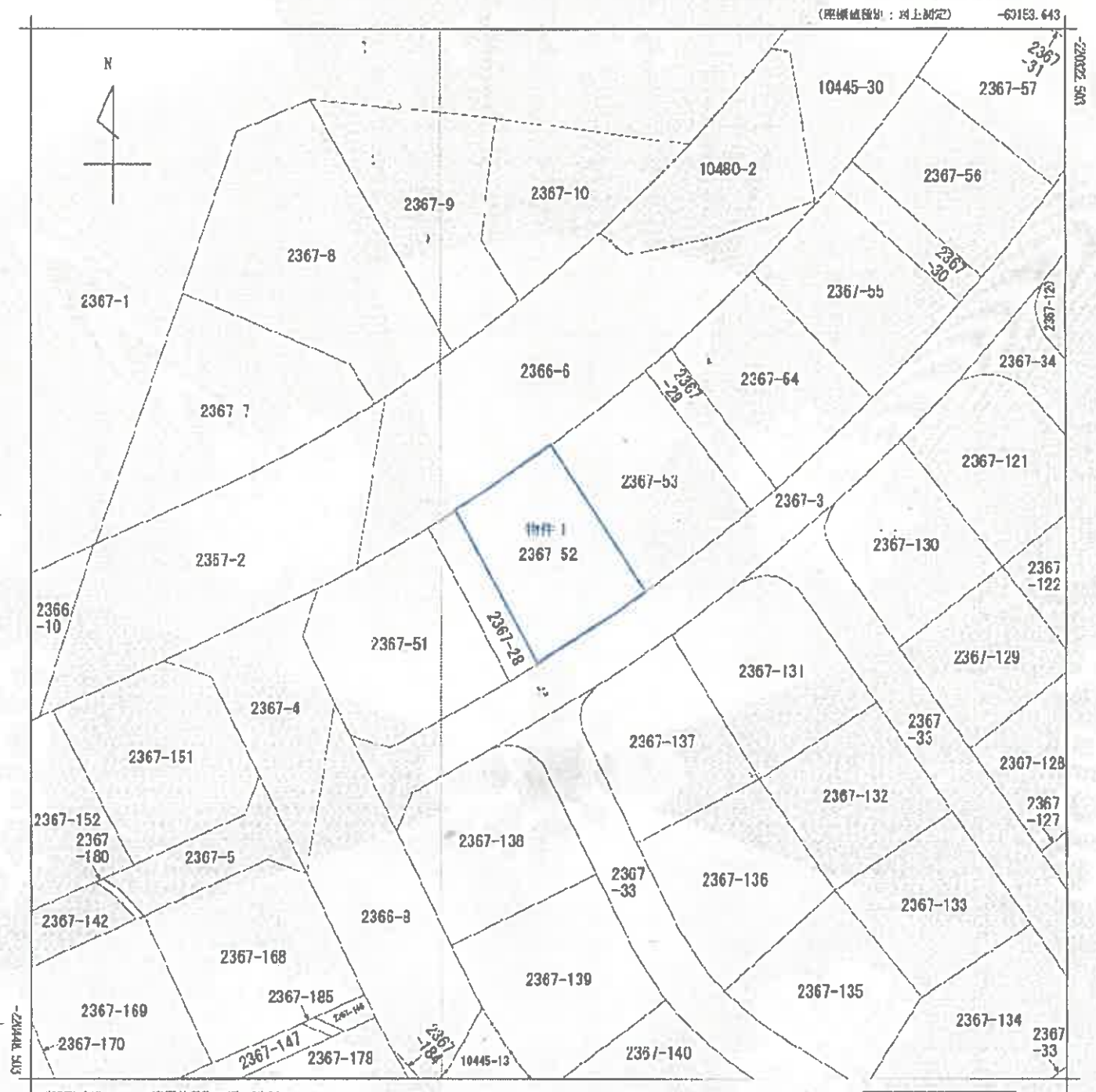
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（地理院地図）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）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
- 6 建物間取図
- 7 現況写真【2 枚】

以 上



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出
大字西浦

請求番号	所在地	防府市大字西浦字平原台				地番	2367番52			
出力尺	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44年3月				補付年月日(原図)			補記事項		

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。
(山口地方事務局管轄)
令和8年3月31日
山口地方事務局周南支局
登記官

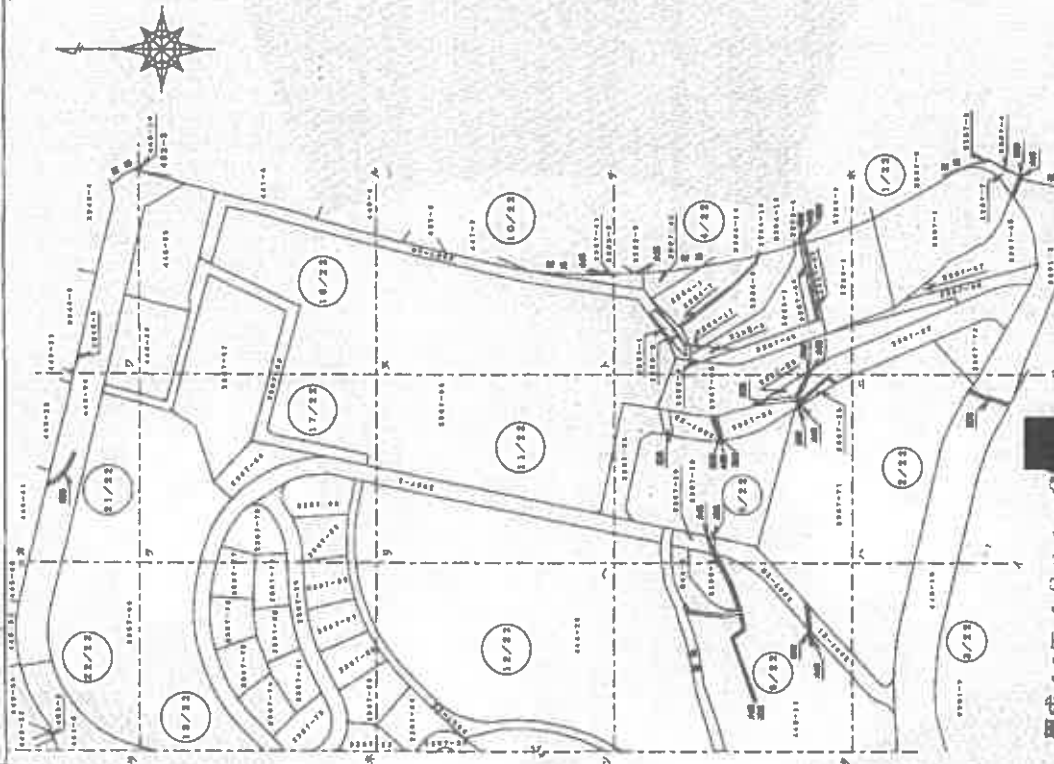
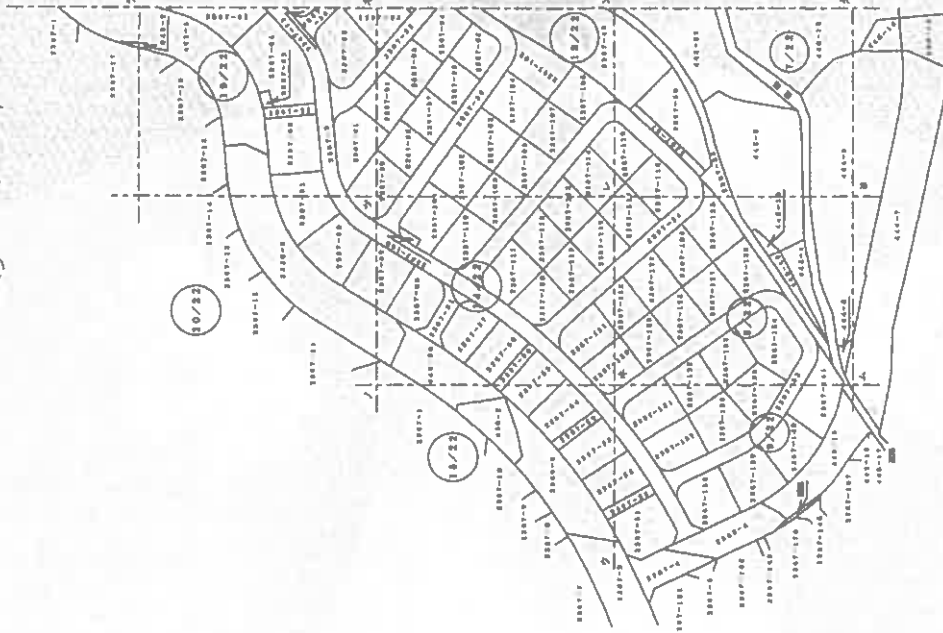
登記年月日：平成14年1月21日

前267-3後2367-3新

0050757

昭(平)14年1月21日登記

土地所在図
土地積測量図
(1/54)
防府市大字西浦字平原台



平成14年1月21日登記

作製者
土地家屋
調査士

申請人

地図番号

縮尺
1/2000

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。
(山口地方方法務局管轄)
令和8年3月31日 山口地方方法務局周南支局

登記官

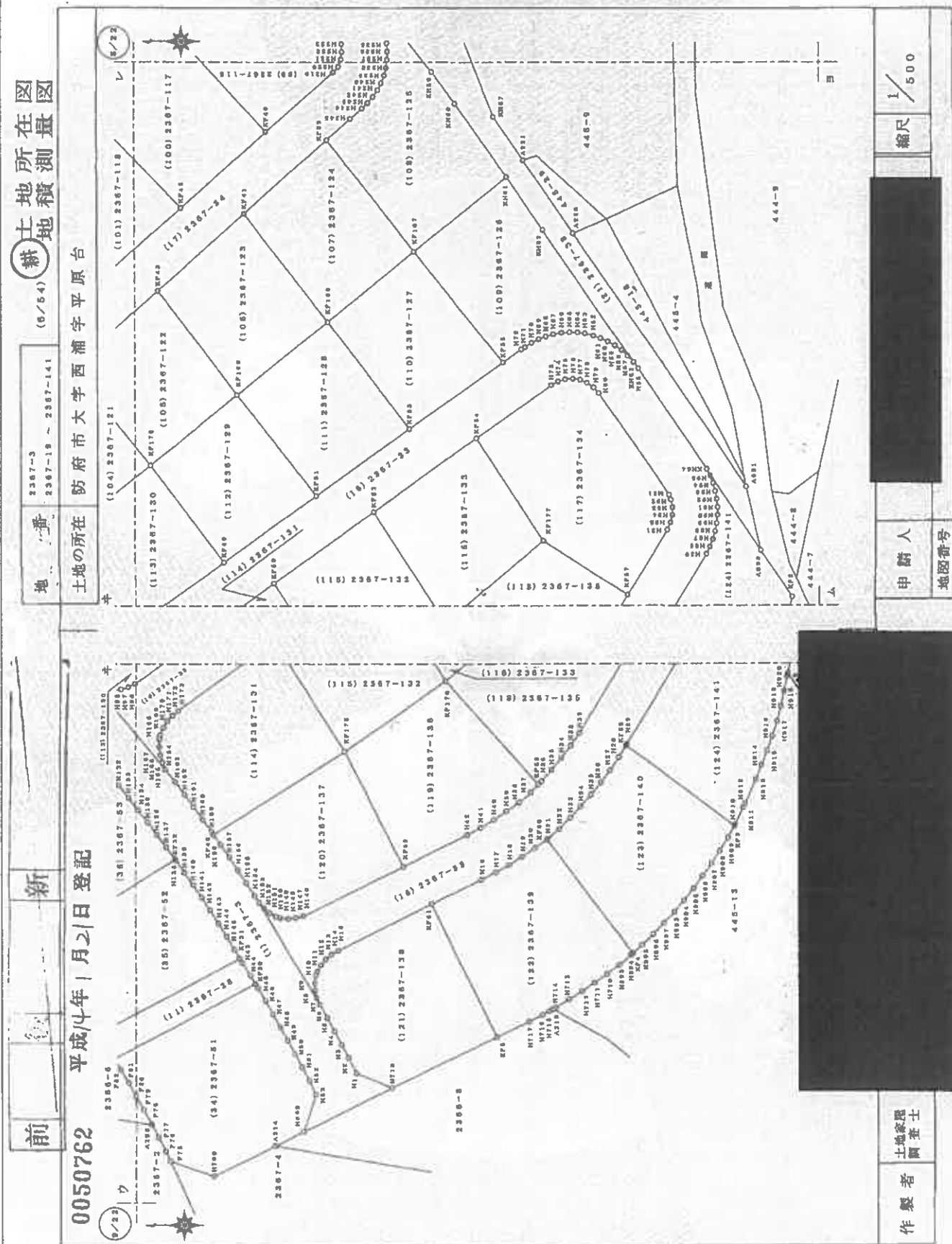
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方公務局管轄)
令和8年3月31日 山口地方公務局国南支局

山口地方法務局周南支局

■■■■■

(6/54)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



新

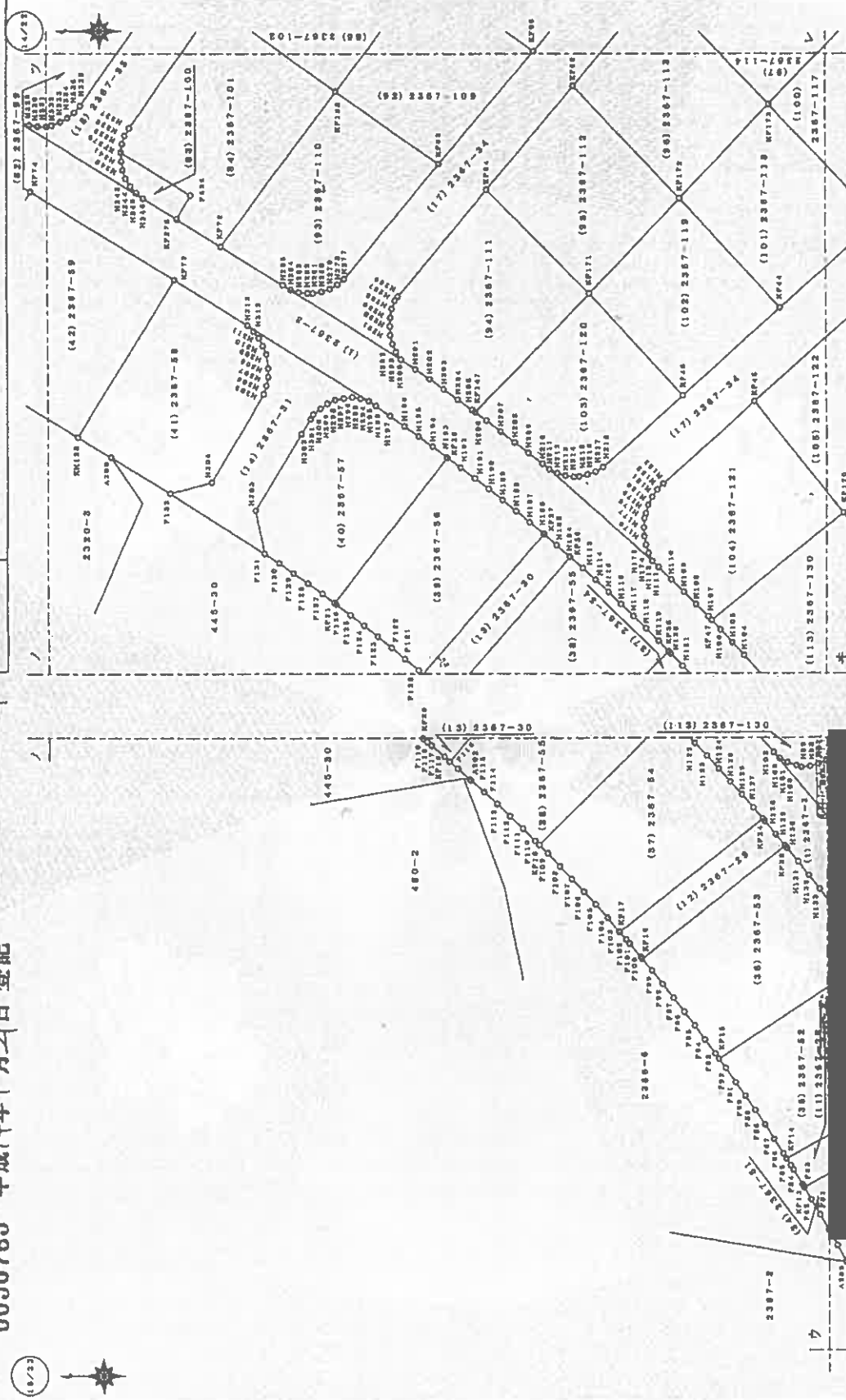
0050765 平成14年1月21日登記

耕 地 土 地 積 地 所 測 在 量 圖 圖

(9/54)

番
2367-9
2367-19 ~ 2367-141

土地の所在
防府市大字西浦字平原台



土地家屋
調査
製作者

人中

縮尺 $\frac{1}{500}$

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。
(山口地方事務局管轄)
令和8年3月31日 山口地方事務局鳳南支局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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
(山口地方事務局管轄)
令和8年3月31日 山口地方事務局周南支局

山口地方法務局周南支局

請求番号: 20-3

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
(山口地方事務局管轄)
令和8年3月31日 山口地方事務局周南支局

山口地方法務局周南支局

請求番号: 20-3

建筑物剖面
(各层平面图)

号
籍
屋
家

(單位: 亩)

③	1 00 X	9 00	—	86 0000
④	1 00 X	1 00	—	1 0000
⑤	4 80 X	1 00	—	9 1200
⑥	1 00 X	1 00	—	1 0000
				99 1200

床面積 99.13 m²

①	1.00	K	2.00	+	25.0000
②	4.00	K	2.00	=	8.0000
③	2.50	K	2.00	=	5.0000
					合計
					48.0000

床面積	46.00 m ²
-----	----------------------

縮尺 1/250

人
體
申

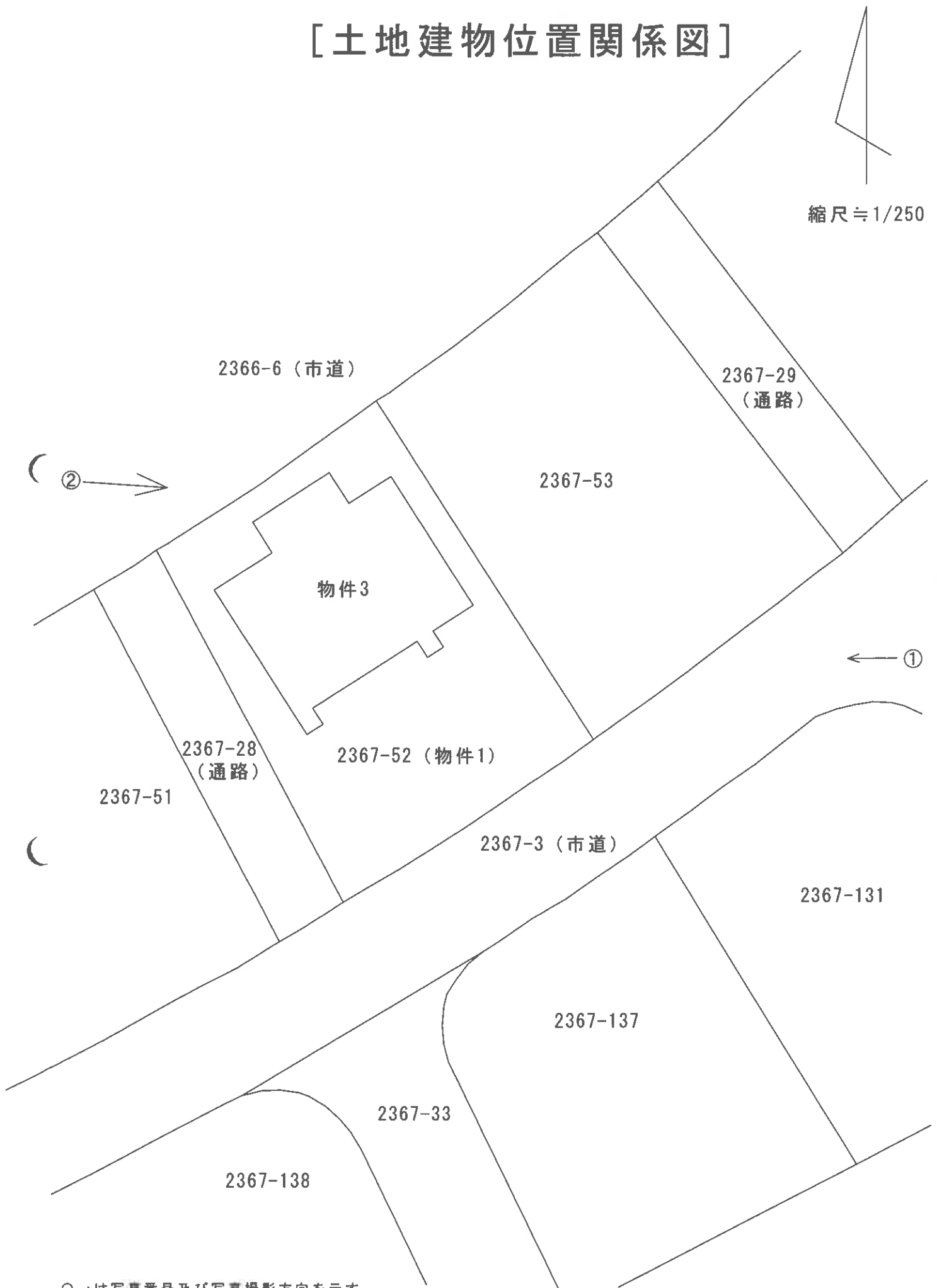
1 500

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[土地建物位置関係図]

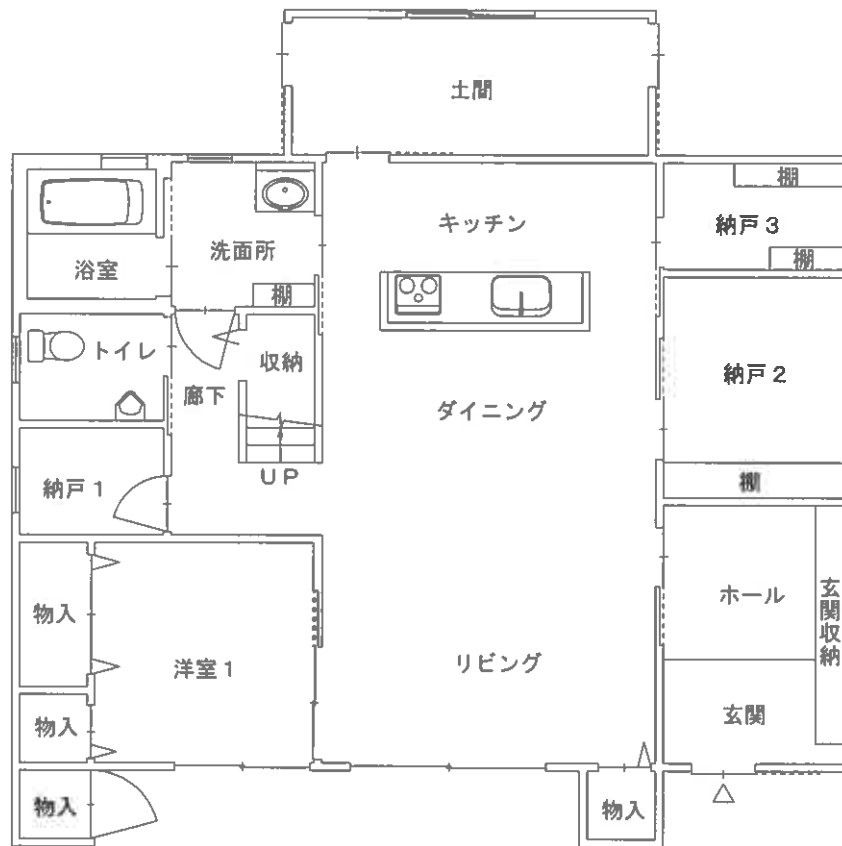
縮尺 $\approx 1/250$



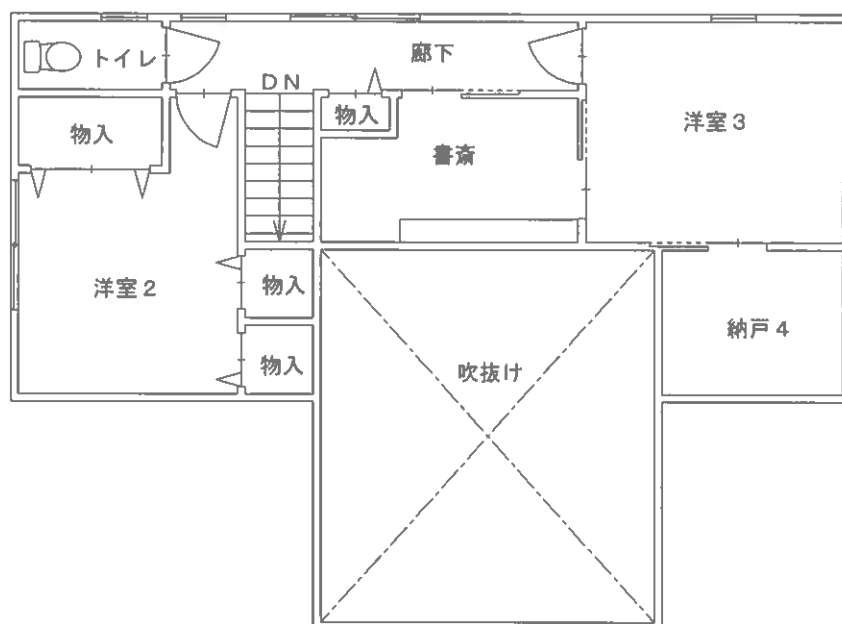
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 $\approx 1/100$



〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

