

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 11 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 8 年 9 月 16 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	11,428,000 9,142,400	一括	2,285,600	備考欄のとおり	備考欄のとおり
1	1,305,000				
2	10,123,000				
備考	物件1につき 物件2につき	固定資産税 固定資産税	23,242円 不明	都市計画税 4,150円 都市計画税 不明	



物 件 目 録

- 1 所 在 山口市大内小京都
 地 番 777番107
 地 目 宅地
 地 積 202.50平方メートル

- 2 所 在 山口市大内小京都777番地107
 家屋 番号 777番107
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 56.31平方メートル
 2階 52.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 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 | 山口市大内小京都 |
| | 地 番 | 777 番 107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内小京都 777 番地 107 |
| | 家屋 番号 | 777 番 107 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.31 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル |



令和8年（ケ）第11号
令和8年4月17日受理
令和8年6月15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 山口市大内小京都
地 番 777 番 107
地 目 宅地
地 積 202.50 平方メートル
- 2 所 在 山口市大内小京都 777 番地 107
家屋 番号 777 番 107
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山口市大内小京都25番26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 { 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住居（空き家）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 本件建物は、一、二年前頃、建築途中で工事が停止し、その後、放置されていると思います。 工事停止後、本件建物に出入りする人は見たことはありませんし、現在、誰も住んでいないと思います。 (令和8年4月20日口頭聴取)
■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 私は、本件建物の内装工事を担当しました。外構工事は未了ですが、内装工事は終了し、本件建物の建築作業は完了していると思います。完了時期は明確に覚えていませんが、一、二年前頃だと思います。 3 建築完了後、施工主と連絡が取れず、私の労務賃(売掛金)は未回収のままです。本件建物工事に関与した他の業者にも相談しましたが、他の業者も私と同じ状況だと聞きました。 (令和8年5月15日口頭聴取)
■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 本件土地には別の建物がありましたが、それが焼失した後、本件建物が建築されました。 建築後、本件建物には居住している人を見たことはありません。 (令和8年5月29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、照会に対する回答を得ることはできなかった。
また、本件建物の施工業者に対し、本件調査に関する協力を郵便で依頼したが、連絡を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、電気需給契約が令和7年1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、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、空き家状態で占有しているものと認められる。
- 4 本件土地には雑草が生い茂っており、整地されていない範囲が相当程度ある。また、本件建物の勝手口と地面には高低差があり、勝手口から出入りすることは容易ではないと思われる。
- 5 上記4の事情、本件建物内には動産類がほとんどないこと、及び、内装工事の際の養生シートが一部残存していることから、本件建物の建築後、誰も居住していないものと推測される。
- 6 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。
- 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4月20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4月20日(月) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和8年4月20日(月) 14:26 ~ 14:30 14:34 ~ 14:36	携帯電話	電話聴取(山口市担当者)
令和8年4月20日(月) 15:00 ~ 15:02	法務局	登記事項証明書交付申請
令和8年4月20日(月) 15:15 ~ 15:43	物件所在地	物件確認、写真撮影、事情聴取(近隣住民)
令和8年4月20日(月) 15:49 ~ 15:54	携帯電話	電話聴取(山口市担当者)
令和8年4月21日(火) 8:30 ~ 8:48	法務局	登記事項証明書受領、確認
令和8年4月22日(水) : ~ :	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5月12日(火) 8:42 ~ 8:46	携帯電話	電話聴取(山口市担当者)
令和8年5月15日(金) 9:00 ~ 10:19	物件所在地	物件確認(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(近隣住民)
令和8年5月15日(金) 15:42 ~ 16:04	法務局	登記事項証明書申請、受領、確認
令和8年5月15日(金) : ~ :	執行官室	本件建物の施工業者に対し連絡文書を送付(郵送)

令和8年5月20日（水） 16：00 ～ 16：18	物件所在地	打合せ、解錠見積（解錠技術者同行）
令和8年5月29日（金） 14：29 ～ 15：46	物件所在地	物件確認（評価人同行）、写真撮影、事情聴取（近隣住民）
令和8年5月29日（金） ： ～ ：	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6月1日（月） 13：00 ～ 13：14	法務局	登記事項証明書申請、受領、確認
令和8年6月2日（火） ： ～ ：	執行官室	解錠技術者に対し費用支払

（特記事項）

■ 令和 8 年 5 月 1 5 日

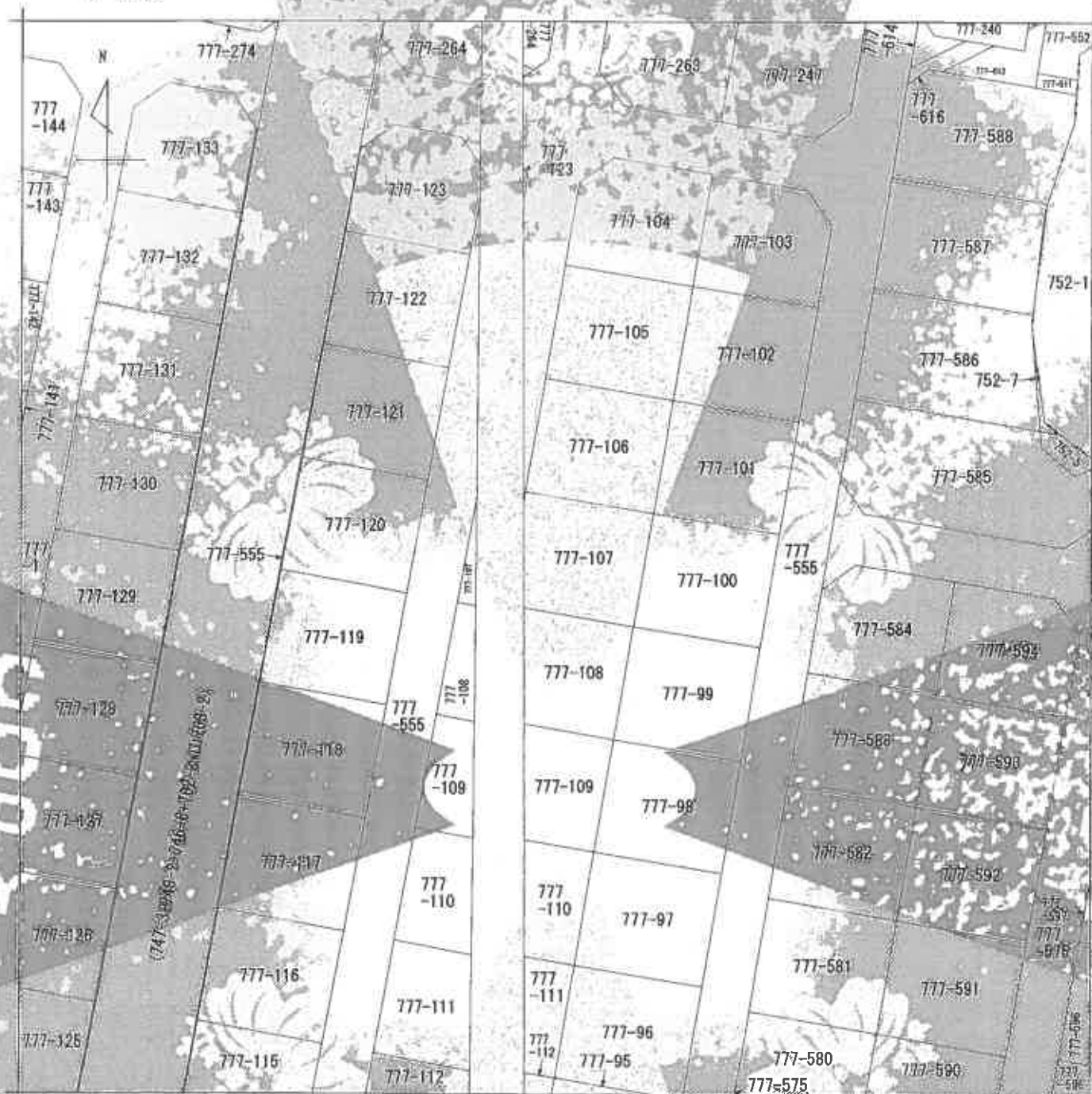
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したが、解錠できなかったため、建物内に立ち入ることはできなかった。

■ 令和 8 年 5 月 2 9 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
（6 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。

地番区画見出し	大内小京都	大内小京都
---------	-------	-------

A 大内小京都
1/100

請求 番号	所在	山口県大内市小京都		地番	777番107	
出力 枚数	1/900	精度 区分	座標 系 番号 記号	分類	順列に準ずる区画	種類 その他
作成 年月日	昭和62年10月1日		地 区 界 線 図			地 区 界 線 図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明する書面である。

令和8年4月20日
山口県地方事務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

公用

縮小 (A3-A4)

【9枚目】

- (1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
止地の目録は、この図面に変更内容が記載された日
付である。
- (2) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
止地の目録は、この図面に変更内容が記載された日
付である。
- (3) 平成27年5月30日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
止地の目録は、この図面に変更内容が記載された日
付である。

登記年月日：昭和62年2月26日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

土地所在図
地積測量図

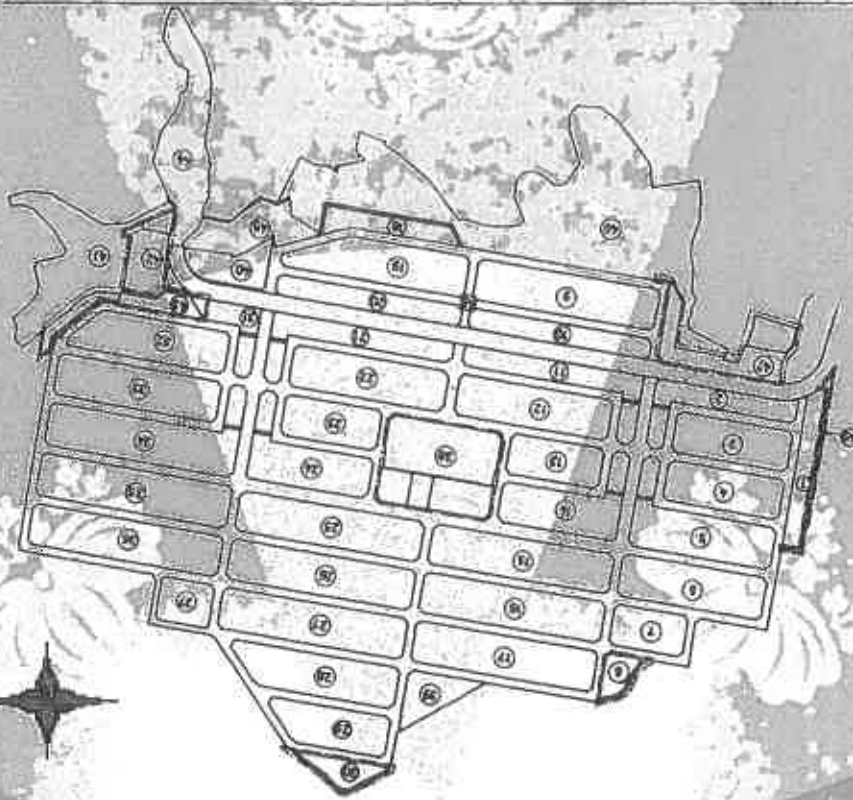
山

7772、7772566

地積測量図

所在地 山口市大字大内東部字小京都

176873



昭和62年2月26日 登記

作製者

土地測量士

昭和62年2月20日 作成

申請人

土地測量士

縮尺 1/4000

これは図面に記載されている内容に關する「変更内容」を示す。
令和8年4月20日 山口県庁 建築部

縮小 (A3-A4)

【11枚目】

(1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土物の金銀又は一部に
ついてその土物又は土物の一部が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(2) 平成28年2月23日
この図面に記載されている土物の金銀又は一部に
ついてその土物又は土物の一部が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(3) 平成31年5月25日
この図面に記載されている土物の金銀又は一部に
ついてその土物又は土物の一部が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

縮小 (A3-A4)

【13枚目】

(注) 平成27年2月23日
この図面が記録されている土地の全部又は一部が
これにその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成28年2月23日
この図面が記録されている土地の全部又は一部が
これにその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(3) 平成30年5月30日
この図面が記録されている土地の全部又は一部が
これにその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和62年2月26日

これは図面に記載されている内容と異なる変更内容を示す。
令和8年4月20日 山口地方建設局

縮小 (A3-A4)

[14枚目]

請求番号：26-3

前 後 新

116885

(98)

地番 777-98

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-33	-205107.065	-82989.598	-10.704	674305.545589
R 9-32	-205200.365	-82991.914	-15.894	1001256.472009
R 9-8	-205202.980	-82977.149	10.704	-624170.340074
R 9-10	-205169.880	-82974.832	15.894	-1000993.950839
估面積			404.794835	
面積			202.397415	

(99)

地番 777-99

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-34	-205123.786	-82987.281	-10.703	874215.855923
R 9-33	-205182.085	-82989.598	-15.894	1001156.870812
R 9-10	-205198.680	-82974.832	10.703	-674082.801722
R 9-11	-205176.581	-82972.515	15.894	-1000885.153410
估面積			404.771288	
面積			202.385849	

(100)

地番 777-100

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-35	-205180.468	-82984.365	-10.705	874254.050326
R 9-34	-205173.766	-82987.281	-15.895	1001182.831496
R 9-11	-205176.361	-82972.515	10.705	-674120.773076
R 9-12	-205163.061	-82970.199	15.895	-1000911.313106
估面積			404.795940	
面積			202.387820	

(101)

地番 777-101

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-36	-205147.190	-82982.648	-10.704	874279.346929
R 9-35	-205160.486	-82984.365	-15.894	1001146.018574
R 9-12	-205163.061	-82970.199	10.704	-674085.960234
R 9-13	-205149.261	-82967.882	15.894	-1000874.484386
估面積			404.809830	
面積			202.407475	

土地所在図
地積測量図

山

777-94-777-101

山口市大字大内御堀字小京部

(94)

地番 777-94

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-3	-205255.042	-83001.439	-18.752	1055463.060813
R 9-4	-205257.017	-82990.200	6.452	-53730.840589
R 9-5	-205254.189	-82996.074	14.157	-891758.835891
R 9-6	-205242.859	-82984.100	13.828	-672053.592501
R 9-28	-205240.264	-82998.884	-12.182	762515.160111
估面積			432.182134	
面積			216.591007	

(95)

地番 777-95

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-30	-205220.964	-82986.547	-10.704	874329.055634
R 9-29	-205240.264	-82989.864	-15.894	1001386.943278
R 9-8	-205241.858	-82984.100	10.704	-674244.790489
R 9-7	-205229.559	-82981.783	15.894	-1001095.440284
估面積			484.747838	
面積			202.373815	

(96)

地番 777-96

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-31	-205213.685	-82994.231	-10.703	874290.248623
R 9-30	-205220.964	-82996.547	-15.894	1001267.116018
R 9-7	-205229.559	-82981.783	10.703	-874157.005231
R 9-8	-205210.260	-82979.488	15.894	-1000985.552604
估面積			404.728805	
面積			202.364403	

(97)

地番 777-97

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-32	-205200.365	-82991.914	-10.705	874248.438371
R 9-31	-205213.685	-82994.231	-15.895	1001293.301248
R 9-8	-205218.260	-82979.488	10.705	-674195.185531
R 9-9	-205202.960	-82977.149	15.895	-1001021.763558
估面積			404.774728	
面積			202.387115	

昭和62年2月26日 登記

作製者

土地測量士

申請人

地積測量図

住所

1/

(49/278)

縮小 (A3-A4)

【15枚目】

(1) 平成27年2月23日

この図面に添付されている土地の全書又は一部は、
ついでにその所在地は、
土地の目録は、この図面に添付内書に記載した日
付である。

(2) 平成28年2月22日

この図面に添付されている土地の全書又は一部は、
ついでにその所在地は、
土地の目録は、この図面に添付内書に記載した日
付である。

(3) 令和元年5月30日

この図面に添付されている土地の全書又は一部は、
ついでにその所在地は、
土地の目録は、この図面に添付内書に記載した日
付である。

登記年月日：昭和62年2月26日

これは図面に記載を以てするが、登記簿と図面とに不一致がある場合は、登記簿を優先する。

令和6年4月20日

山口県土地家屋調査士会

地籍課

(31/278)

前 後 新

116886

(106)

地番 777-106

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-35	-205140.466	-62988.965	10.703	-674265.44745
R 9-36	-205142.166	-62988.648	15.895	-1001271.886804
R 9-21	-205144.570	-62987.422	-10.703	674265.44745
R 9-22	-205157.868	-62989.739	-15.895	-1001445.851142
面積				405.005807
面積				202.5028035
面積				202.50 m ²

(107)

地番 777-107

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-34	-205124.768	-62987.281	10.703	-674152.868545
R 9-35	-205126.468	-62988.965	15.896	-1001271.886804
R 9-22	-205127.869	-62989.739	-10.703	674266.206512
R 9-23	-205171.169	-63002.055	-15.896	-1001543.688334
面積				405.017704
面積				202.508852
面積				202.50 m ²

(108)

地番 777-108

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-33	-205187.065	-62989.598	10.703	-674172.867394
R 9-34	-205173.766	-62987.281	15.896	-1001245.818776
R 9-23	-205171.169	-63002.055	-10.703	674310.984665
R 9-24	-205184.469	-63004.372	-15.896	-1001512.487312
面積				405.005807
面積				202.5029035
面積				202.50 m ²

(109)

地番 777-109

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-37	-205200.365	-62991.914	10.703	-674265.44745
R 9-33	-205187.065	-62989.598	15.895	-1001282.848808
R 9-24	-205184.469	-63004.372	-10.703	674398.797897
R 9-25	-205197.769	-63006.888	-15.895	-1001554.312448
面積				405.015070
面積				202.506536
面積				202.50 m ²

土地所在図
地積測量図

777-102-777-109

山口県大子内御通子小京都

(102)

地番 777-102

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-37	-205135.868	-62988.352	-10.704	674204.454059
R 9-38	-205142.168	-62988.645	-15.894	-1001109.189859
R 9-13	-205148.761	-62988.882	10.704	674071.128809
R 9-14	-205136.461	-62985.565	15.894	-1000937.555624
面積				404.811535
面積				202.4057879
面積				202.40 m ²

(103)

地番 777-103

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-14	-205136.461	-62985.565	2.097	-145928.580358
R 9-15	-205126.768	-62985.976	13.838	-871166.188336
R 9-16	-205122.625	-62988.788	6.097	363971.840501
R 9-17	-205120.670	-62978.033	-11.241	707936.066853
R 9-37	-205133.868	-62980.332	-15.790	994522.422811
面積				389.182557
面積				194.5812785
面積				194.59 m ²

(104)

地番 777-104

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-17	-205120.670	-62978.033	15.153	-654306.134050
R 9-18	-205118.713	-62968.279	-0.960	60532.897117
R 9-19	-205121.631	-62983.426	-12.557	781006.450282
R 9-20	-205131.270	-62985.106	-12.235	770745.118111
R 9-37	-205133.868	-62980.332	10.598	-662591.518180
面積				388.515082
面積				194.308037
面積				194.30 m ²

(105)

地番 777-105

N.O.	X	Y	X-X	Y(Y-X)
R 9-38	-205147.166	-62983.888	10.703	-674166.284181
R 9-37	-205133.866	-62980.832	15.896	-1001135.357472
R 9-20	-205131.270	-62985.106	-10.703	674286.814623
R 9-21	-205144.570	-62987.422	-15.886	-1001407.020112
面積				405.013072
面積				202.406536
面積				202.50 m ²

昭和62年2月26日 登記

申請人

申請書

申請書

申請書

作製者

作製者

(31/278)

縮小 (A3-A4)

【17枚目】

- (1) 平成27年2月23日
の西側に設置されてくる土地の全部又は一部に
ついてその所在する地籍が変更された。
上記の日付は、この図面に設置内容を確認した日
付である。
- (2) 平成28年5月22日
の西側に設置されてくる土地の全部又は一部に
ついてその所在する地籍が変更された。
上記の日付は、この図面に設置内容を確認した日
付である。
- (3) 平成28年5月23日
の西側に設置されてくる土地の全部又は一部に
ついてその所在する地籍が変更された。
上記の日付は、この図面に設置内容を確認した日
付である。

登記年月日: 昭和62年2月26日

これは図面に記載された土地の位置を示す図面である。
令和6年4月20日 山口地方法務局

前 後 新

地 番 777-110-113
山

土地所在図
地積測量図

176897

土地所在地 山口市大字大内町通字小高部



地 番 777-110

N	D	X	Y	X-X	Y-Y
R	9-31	-205213.685	-62984.251	10.703	-67422.254393
R	9-32	-205200.365	-62991.314	15.896	-1001319.464844
R	9-25	-205182.789	-63008.688	-10.703	674380.581854
R	9-26	-205211.058	-63008.005	-15.896	1001591.143480
		各面積		405.005806	
		面積		202.5028035	
		面積		202.50 m ²	

地 番 777-111

N	D	X	Y	X-X	Y-Y
R	9-30	-205226.964	-62998.547	10.702	-674252.012539
R	9-31	-205213.685	-62994.231	15.896	-1001356.285978
R	9-26	-205211.088	-63008.005	-10.702	674385.380513
R	9-27	-205224.368	-63011.321	-15.896	1001622.958616
		各面積		405.000614	
		面積		202.500307	
		面積		202.50 m ²	

地 番 777-112

N	D	X	Y	X-X	Y-Y
R	9-28	-205240.264	-62998.864	10.703	-674339.840255
R	9-30	-205226.964	-62996.547	15.896	-1001383.011112
R	9-27	-205224.368	-63011.321	-10.703	674423.173983
R	9-28	-205237.688	-63013.638	-15.896	1001864.288548
		各面積		405.008264	
		面積		202.506132	
		面積		202.50 m ²	

地 番 777-113

N	D	X	Y	X-X	Y-Y
R	9-1	-205248.964	-63015.305	-15.898	968972.145344
R	9-2	-205253.057	-63012.734	-6.977	382991.387250
R	9-3	-205255.042	-63001.438	12.783	-805977.398354
R	9-28	-205240.264	-62998.864	17.375	-1094542.285134
R	9-28	-205237.688	-63013.638	-8.700	518218.850600
		各面積		432.533727	
		面積		218.266835	
		面積		218.26 m ²	

昭和62年2月26日 登記

申請人

作製者

土地測量

令和6年4月20日 図面作成

山口県土地測量調査所 図面作成

縮小 (A3-A4)

【19枚目】

- (1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所有又は占有が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。
- (2) 平成28年2月26日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所有又は占有が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。
- (3) 平成28年2月26日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所有又は占有が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

登記年月日：令和6年8月26日

これは図面に記載されている内容と一致するかどうかを確認してください。
令和8年4月20日 山口県庁建設部

縮小 (A3-A4)

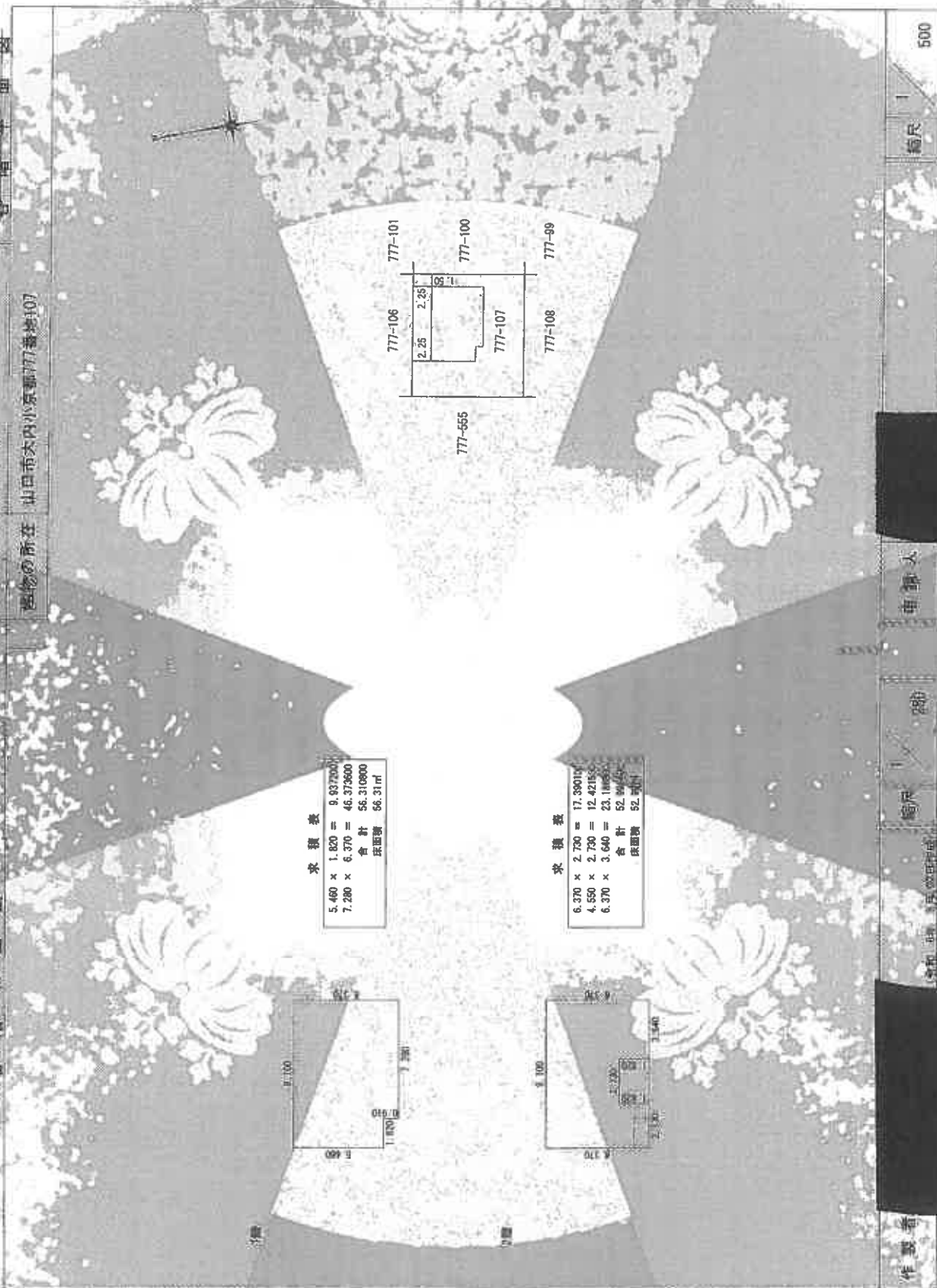
【20枚目】

請求番号：26-2

建築物平面図

家屋番号 177番107

建築物所在 山口市大内小京町177番地107



作製者

令和 6 年 8 月 26 日

縮尺 1/500

車庫

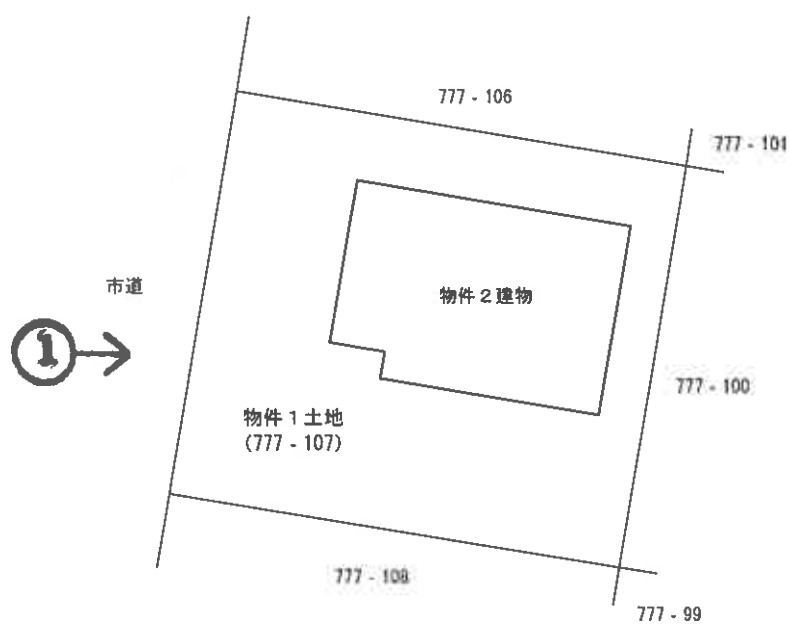
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

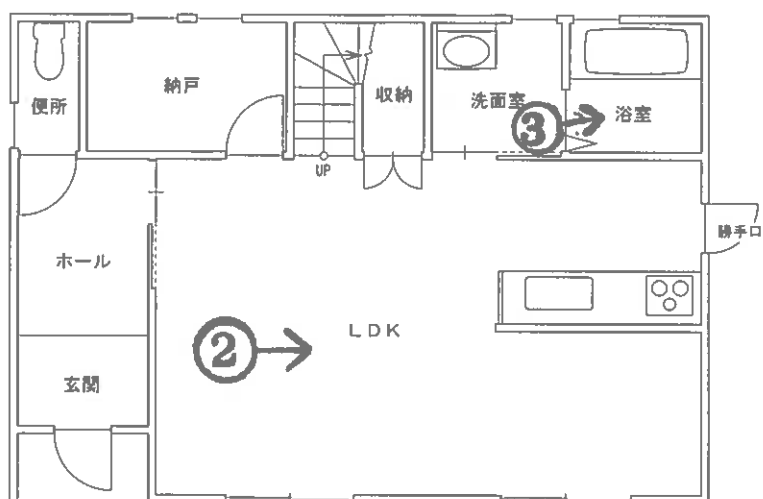
○➡ :写真撮影位置及び方向



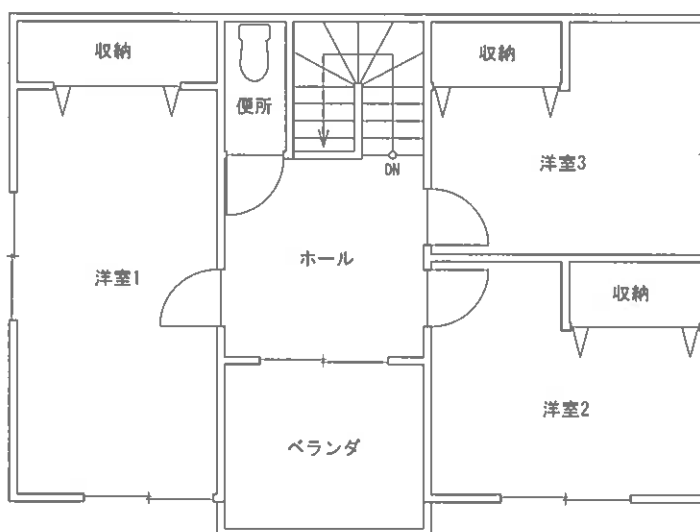
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【21枚目】



【1階】



【2階】

※本図は建物の間取り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。

図面名称

建物間取図

縮尺

約1/100

写真1

本件物件の
外観



写真2

LDK



写真3

浴室



令和8年（ケ）第11号

令和8年5月29日 現地調査

令和8年6月11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 一雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,428,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,305,000 円
物件2(建物)	金 10,123,000 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	山口市大内小京都 777 番 107 宅地 202.50 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	山口市大内小京都 777 番地 107 777 番 107 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 56.31 m ² 2 階 52.99 m ² (合計 109.30 m ²)	
番号	特 記 事 項		
1	・物件 1 土地について、詳細な調査は不能であり、物件 1 土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		

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	JR 山口線「山口」駅の南方・道路距離約 3.6 km 「小京都南」バス停の北東方・道路距離約 150m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅団地。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想される。	
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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 高さ制限 10m、景観計画区域
画地条件	間口約 13.5m、奥行約 15.0m、規模 202.50 m ² （登記数量）、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦であるが、整地を要する箇所がある。	
接面道路の状況	西側で幅員約 6.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高から約 0.5m 高く接面する。（※山口市開発指導課聴取）	
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。隣地は一般住宅の敷地等。	
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、通常で敷地内への引込み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	・閉鎖事項証明書（建物）によれば、過去に対象地上に存在していた建物は令和 5 年 3 月 20 日に焼失している。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。（山口市教育委員会聴取）	

	・現地調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。また、地中埋設物の有無についても詳細不明である。
--	--

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8月22日新築 経 過 年 数 ：約2年 経済的残存耐用年数：約23年
仕様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水等
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：住宅 間 取 り ： 添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・雨漏り及びシロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、アスベスト含有建材の使用の有無についても詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	17,900	1.00	202.50	1.00	3,625,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 山口 - 6

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	$a \times b \times c \times d = e$
35,000	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{190}$	17,900

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.02、整地の必要性 0.98 の相乗積より 1.00 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 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	109.30	0.83	15,422,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 25 年、経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 10%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 23 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = 0.83 \end{aligned}$$

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	3,625,000	0.40	法定地上権	1,450,000

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	3,625,000	-1,450,000		1.00	0.60	1,305,000
2	15,422,000	+1,450,000	1.00	1.00	0.60	10,123,000
一括価格（合計）						11,428,000

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「山口 - 6」

所 在 : 山口市大内千坊3丁目1871番26
価 格 : 35,000 円/㎡
位 置 : JR 山口線「山口」駅の南東方約 2.7 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 269 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南西側 6.0m 道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1 : 2,371,680 円
物件 2 : 9,166,257 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。

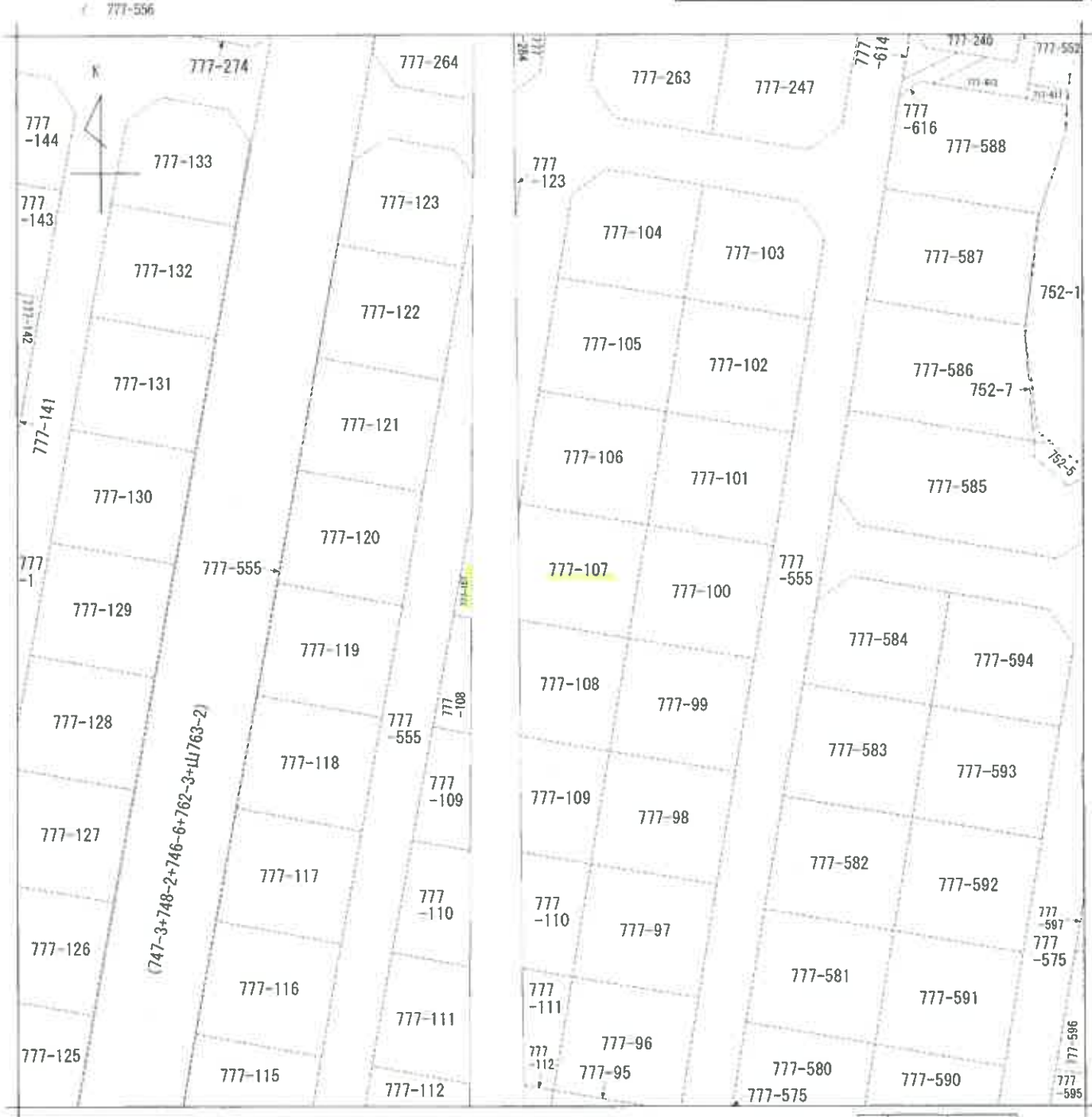
第7 附属資料

- 1 位置図（山口市役所・白図 縮尺 1/10,000）
- 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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出し
大内小京都
大内小京都

人口 3 丁

請求部	所在	山口市大内小京都				地番	777番107			
出力縮尺	1/500	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 其他
作成年月日	昭和62年10月1日				備付年月日(原図)		補記事項			

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8年5月13日 山口地方法務局

登記官

前	777	後	777-1	新	566
176871					

土地所在図
地積測量図

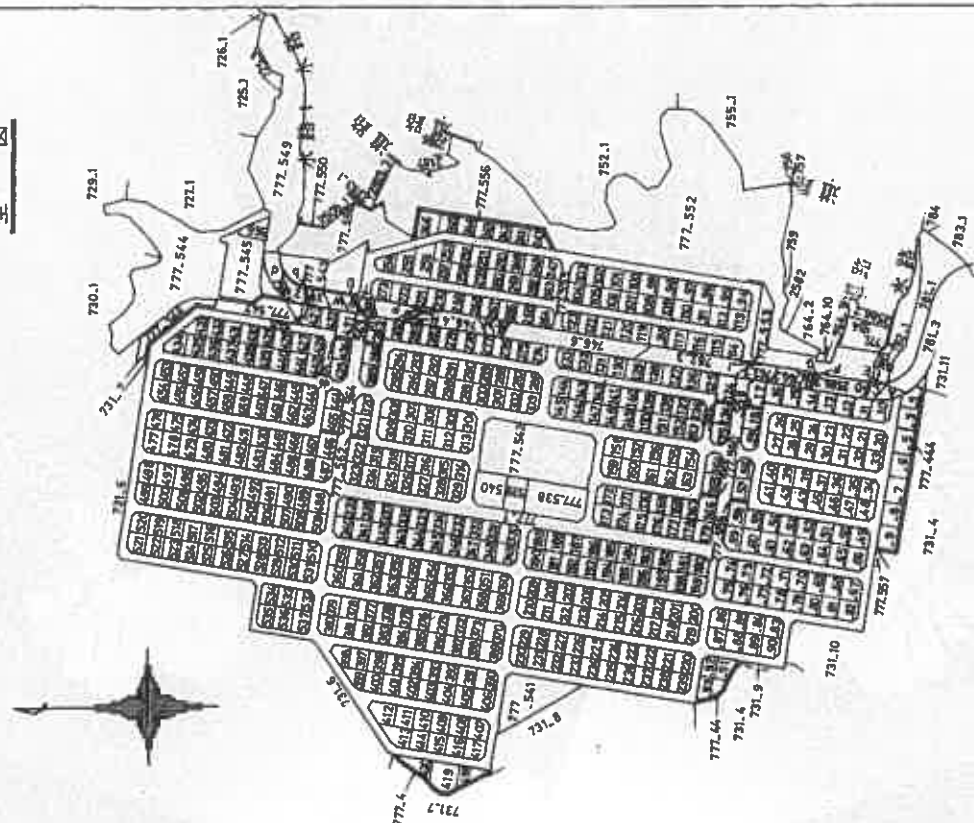
山

番 777.2~777.566

土地の所在 山口市大字大内御堀字小京都

全 図

符号	地 番
A	7 7 9 - 2
B	7 8 2 - 2
C	7 8 0 - 3
D	2 5 8 6 - 7
E	2 5 8 6 - 9
F	2 5 8 6 - 4
G	7 6 4 - 1 4
H	7 6 4 - 1 3
I	7 6 7 - 2
J	7 6 4 - 1 2
K	7 4 8 - 2
L	7 4 7 - 3
M	2 5 1 6 - 3
N	7 4 5 - 2
O	2 5 1 4 - 2
P	2 5 1 3 - 3
Q	2 5 1 2 - 2
R	2 5 1 1 - 2
S	2 5 1 2 - 4
T	2 5 1 1 - 4
U	2 5 1 2 - 5
V	7 4 2 - 3
W	7 4 1 - 3
X	7 3 9 - 3
Y	2 5 0 5 - 4
Z	2 5 0 5 - 3
a	7 3 4 - 4
b	2 5 0 5 - 6
c	7 3 2 - 2
d	2 5 0 3 - 2
e	7 4 0 - 3
f	2 5 1 8 - 2



(1) 777-1

18884, 2130620 - 155978, 1484043 = 32906, 0646577 m²

昭和62年2月26日 登記

作製者 土地家屋調査士

62年1月20日(作製)

申請人

地図番号

縮尺 1/4000

(3) 令和1年5月30日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(2) 平成28年2月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：昭和62年2月26日

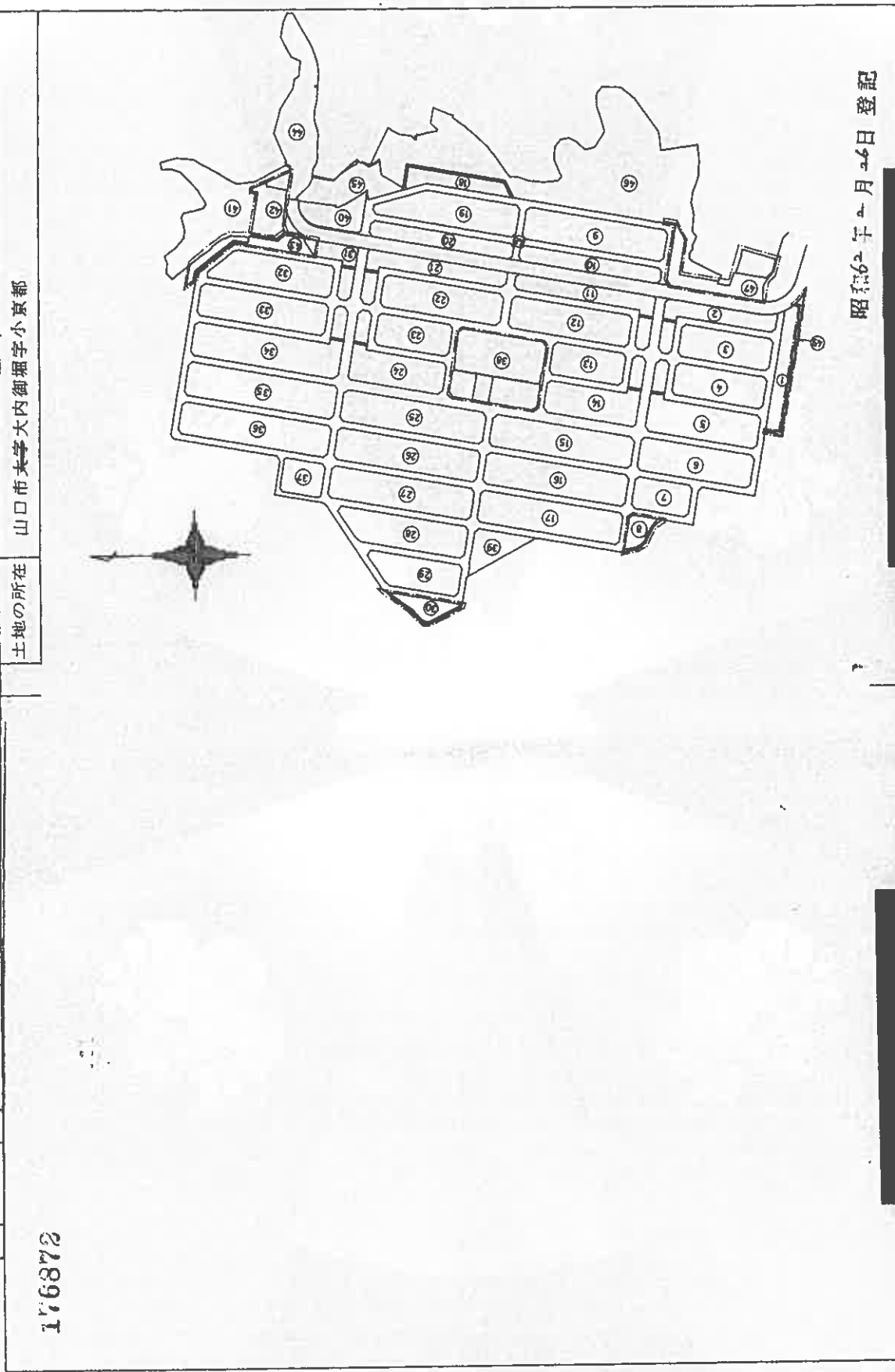
次頁に図面に關する変更内容を示す

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。
令和8年5月13日 山口地方法務局 登記官

前	同前	後	新
---	----	---	---

土地所在図
地積測量図

地番	777-2-1-777-566	山
土地の所在	山口市大字大内御掘字小京都	



176872

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/4000
[Redacted]		昭和62年2月26日 登記		
[Redacted]		地図番号		

山口県土地家屋調査士会
1961年1月20日(作製)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在文は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(2) 平成28年2月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在文は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(3) 令和1年5月30日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在文は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

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。
令和8年5月13日 山口地方方法務局

令和8年5月13日

山口地方事務局

登記官

請求番号: 13-1

(47/278)

山口県工業家屋調査工業用紙

作製者

土地家園

土地家園

月20日(作製)

人請申

地区图番号

昭和62年2月26日登記

縮尺 1/500

境界線の種類

ゴックリート

境界線の種類
© コンクリート杭

© エンタテインメント

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

~~土地所在圖~~
~~地積測量~~

III

777-94~777-113

地

山口市大字大内御堀字小京都

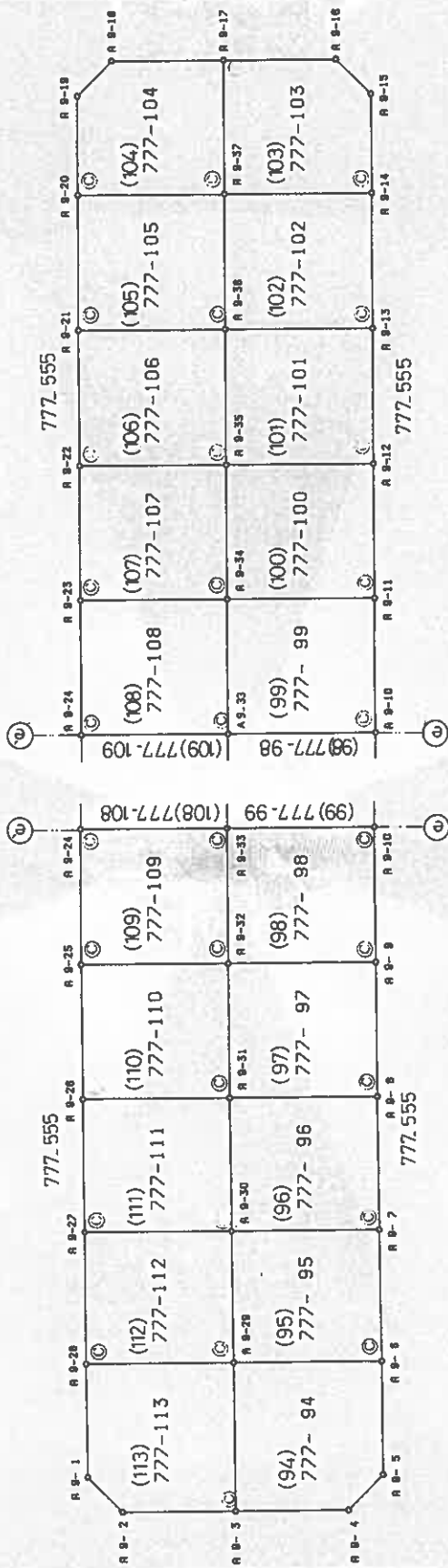
i76894

前
同
前

後
前
同

後

新

$$\frac{7}{1} - \frac{6}{1}$$


(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(2) 平成28年2月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(3) 令和1年5月30日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

令和8年5月13日
山口地方方法務局
登記官

前
新
後

山
777.102-777.109

土地所在図
地積測量図

176896

土地の所在
山口市大字大内御堀字小京都

(106) 地番 777-106				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-35	-205180.466	-62984.965	10.703 -674128.080395
A	9-36	-205147.166	-62982.648	15.895 -1001172.172606
A	9-21	-205144.570	-62997.422	-10.703 674261.407666
A	9-22	-205157.869	-62999.739	-15.895 1001443.851142
			估面積	405.005807
			面地	202.5029035
			積	202.50 m ²

(107) 地番 777-107				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-34	-205173.766	-62987.281	10.703 -674152.668543
A	9-35	-205160.466	-62984.965	15.896 -1001271.988604
A	9-22	-205157.869	-62999.739	-10.703 674266.208517
A	9-23	-205171.169	-63002.055	-15.896 1001543.668334
			估面積	405.017704
			面地	202.508852
			積	202.50 m ²

(108) 地番 777-108				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-33	-205187.065	-62989.598	10.703 -674177.667394
A	9-34	-205173.766	-62987.281	15.896 -1001245.818776
A	9-23	-205171.169	-63002.055	-10.703 674310.994665
A	9-24	-205184.469	-63004.372	-15.896 1001517.487312
			估面積	405.005807
			面地	202.5029035
			積	202.50 m ²

(109) 地番 777-109				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-32	-205200.365	-62991.914	10.703 -674265.447455
A	9-33	-205187.065	-62989.598	15.895 -1001282.649806
A	9-24	-205184.469	-63004.372	-10.703 674398.797887
A	9-25	-205197.769	-63006.688	-15.895 1001554.312446
			估面積	405.013072
			面地	202.506536
			積	202.50 m ²

(102) 地番 777-102				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-37	-205133.866	-62980.332	-10.704 674204.454059
A	9-36	-205147.166	-62982.648	-15.894 1001109.189859
A	9-13	-205149.761	-62967.882	10.704 -674071.176809
A	9-14	-205136.461	-62965.565	15.894 -1000837.655674
			估面積	404.611535
			面地	202.4057675
			積	202.40 m ²

(103) 地番 777-103				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-14	-205136.461	-62965.565	7.097 -446929.580369
A	9-15	-205126.768	-62963.876	13.836 -871168.188336
A	9-16	-205122.625	-62966.799	6.097 -383971.540301
A	9-17	-205120.670	-62978.033	-11.241 707936.068953
A	9-37	-205133.866	-62980.332	-15.790 994522.422611
			估面積	389.182557
			面地	194.5912785
			積	194.59 m ²

(104) 地番 777-104				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-17	-205120.670	-62978.033	15.153 -954306.134050
A	9-18	-205118.713	-62989.279	-0.960 60532.697117
A	9-19	-205121.631	-62993.426	-12.557 791008.450282
A	9-20	-205131.270	-62995.106	-12.235 770745.121911
A	9-37	-205133.866	-62980.332	10.599 -867591.519198
			估面積	388.618062
			面地	194.308031
			積	194.30 m ²

(105) 地番 777-105				
N	O	X	Y	X-X Y(X-X)
A	9-36	-205147.166	-62982.648	10.703 -674166.284191
A	9-37	-205133.866	-62980.332	15.896 -1001155.357472
A	9-20	-205131.270	-62995.106	-10.703 674299.814623
A	9-21	-205144.570	-62997.422	-15.896 1001407.020112
			估面積	405.013072
			面地	202.506536
			積	202.50 m ²

6日登記

申請人

地図番号

作製者
土地家屋
調査士

22年1月20日(作製)

用紙

縮尺
1/

(1) 平成27年2月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(2) 平成28年2月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

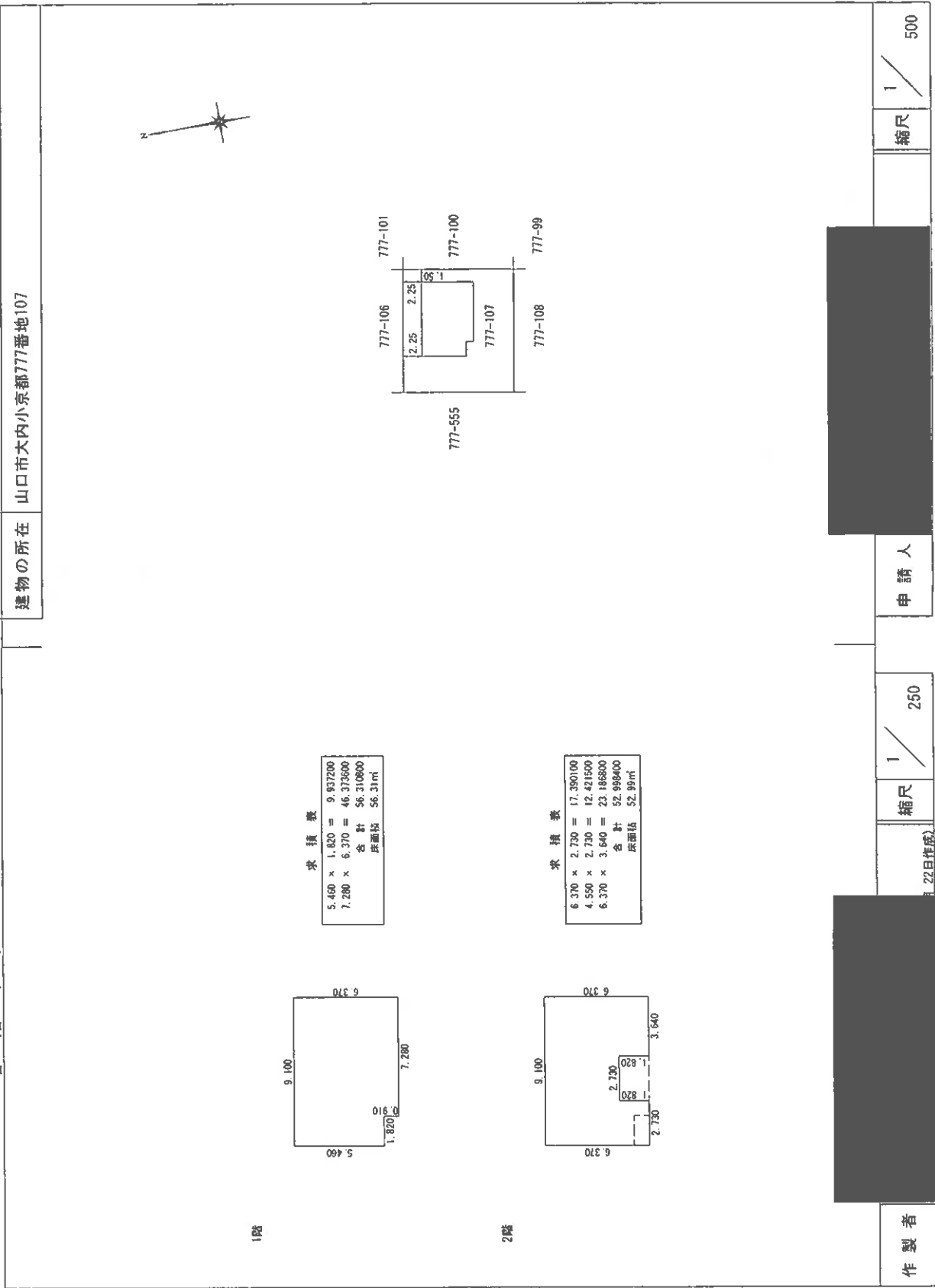
(3) 令和1年5月30日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号	777番107
建物の所在	山口市大内小京都777番地107



作 製 者

縮 尺 1 / 250

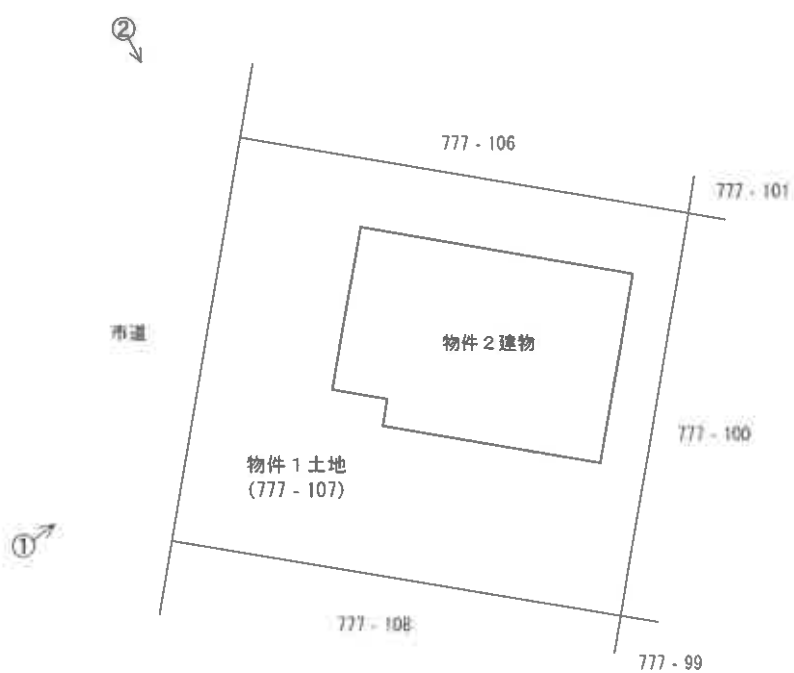
申 請 人

縮 尺 1 / 500

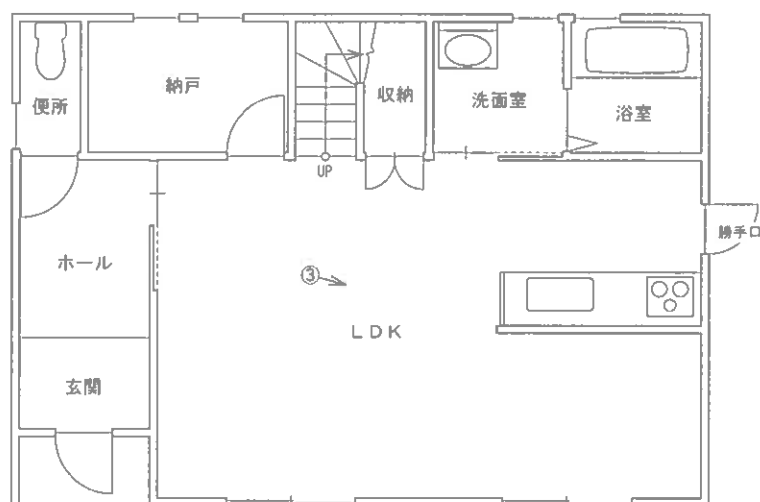
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

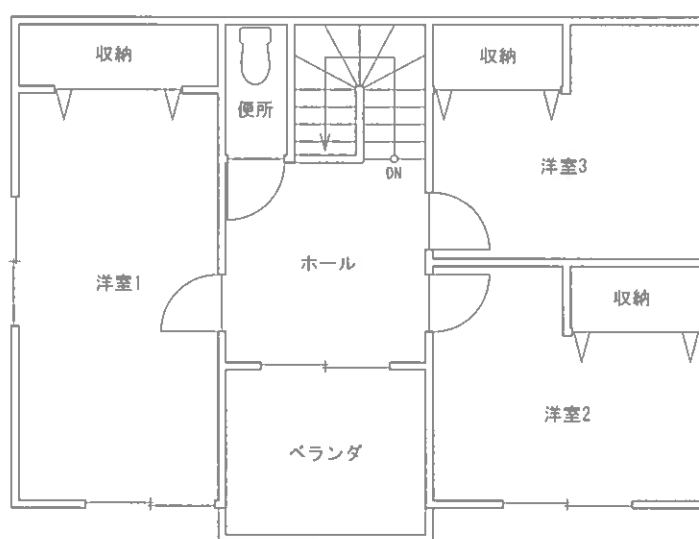
○➤ 写真撮影位置及び方向



※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。



【1階】



【2階】

※本図は建物の間取り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。

図面名称

建物間取図

縮尺

約1/100

現 況 写 真



①



②



③