

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13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 6月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 7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 5月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山口市大内氷上二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内氷上二丁目 1 3 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 6 3 平方メートル
2階 5 8 . 8 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 31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 | 山口市大内氷上二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内氷上二丁目 1 3 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 6 3 平方メートル
2階 5 8 . 8 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第65号
令和7年11月28日受理
令和8年1月21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 | 山口市大内氷上二丁目 |
| | 地 番 | 1375番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市大内氷上二丁目1375番地5 |
| | 家屋 番号 | 1375番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.63平方メートル
2階 58.89平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口市大内氷上二丁目3番8号	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（ ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■債務者兼所有者	<p>1 私は、本件不動産の所有者です。本件不動産は太陽光発電システム搭載の建売物件として販売されていたところ、私が約13年前に本件不動産を購入しました。</p> <p>現在、本件建物には私と妻が住んでいます。</p> <p>2 私が認識している本件建物に関する不具合等は、次のとおりです。</p> <p>第一に、LDKの壁紙の一部は、ペットがひっかいたため、傷みがあります。</p> <p>第二に、洗面脱衣所のフロアタイルの一部が剥がれています。</p> <p>第三に、和室にある物入の扉の下側が破損しています。</p> <p>第四に、浴室のマイクロバブル発生装置は、故障のため使用できません。</p> <p>第五に、LDKのエアコンの調子が悪いです。</p> <p>第六に、TVを視聴するにはケーブルテレビと契約する必要がありますが、ケーブルテレビチューナーの故障のため、テレビを視聴できません。</p> <p>3 本件土地上には、スチール製の簡易物置2個が設置されているほか、リサイクル用品（再利用）が多数保管されています。</p> <p>4 庭の手入れが十分にできていないため、庭木は繁茂しています。</p> <p>5 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。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月23日日口頭聴取)</p>

(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)

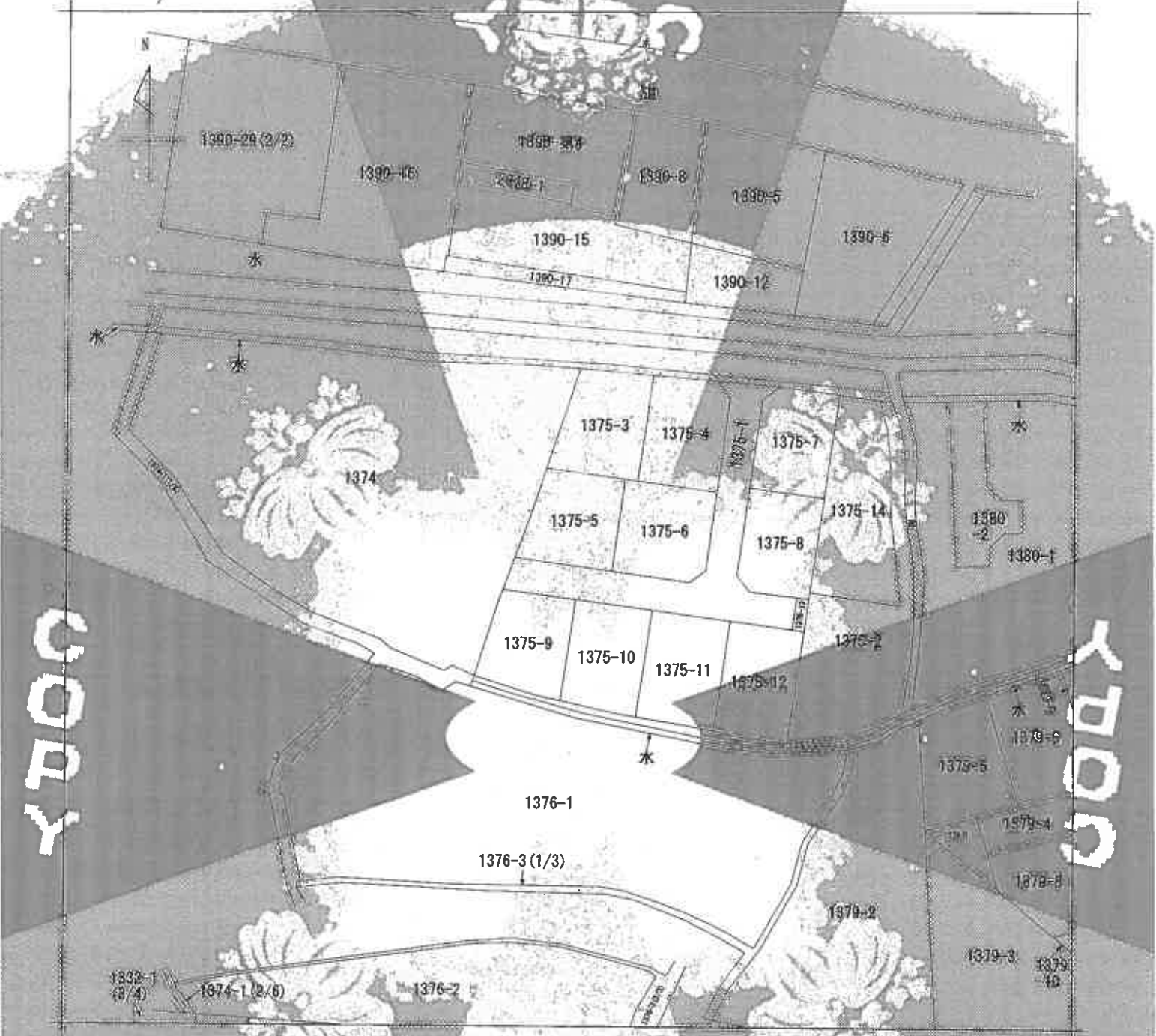
執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者兼所有者が居宅として使用、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、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 債務者兼所有者が陳述したとおり、LDKにはペットによる壁紙の傷み、洗面脱衣所にはフロアタイルの剥がれ、和室には物入の扉の破損などの不具合が認められた。
また、債務者兼所有者が陳述したとおり、本件土地上には、スチール製の簡易物置2個や廃タイヤなどのリサイクル品があり、庭木は生い茂っている。
- 4 本件土地と隣接する1375番1の土地は、山口市所有の公衆用道路である。
また、本件土地と隣接する1374番の土地は、山口県所有の宅地であり、両土地の間にはフェンスが設置され、山口県農林総合技術センターの試験研究施設につき立ち入りしないように注意喚起する旨の掲示板が設置されている。
- 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11月28日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所へ間取図交付請求(郵送)
令和7年11月28日(金) : ~ :	執行官室	中国電力ネットワーク(株)へ利用状況照会(郵送)
令和7年11月28日(金) : ~ :	執行官室	山口市役所へ住民票等交付請求(郵送)
令和7年12月1日(月) 16:31 ~ 16:49	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年12月2日(火) 9:46 ~ 10:06	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年12月2日(火) 10:30 ~ 10:47	執行官室	電話聴取(債務者兼所有者)
令和7年12月2日(火) : ~ :	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7年12月23日(火) 9:28 ~ 10:24	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、事情聴取(債務者兼所有者)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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、不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして工費を付し、おこなわれる図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載する図面です。



部 分	所 在	山口県大分市上二丁目		地 番	1375番5
縮 小 率	1/600	精 度 分	座標系 国土地院記号	分類	地区に準ずる図面
作 成 年 月 日		縮 小 率	縮 小 率	種 類	旧土地台帳所属地区

これは地区に準ずる図面を記載するが、その内容は説明書の図面である。

令和7年12月1日
山口県地方務課

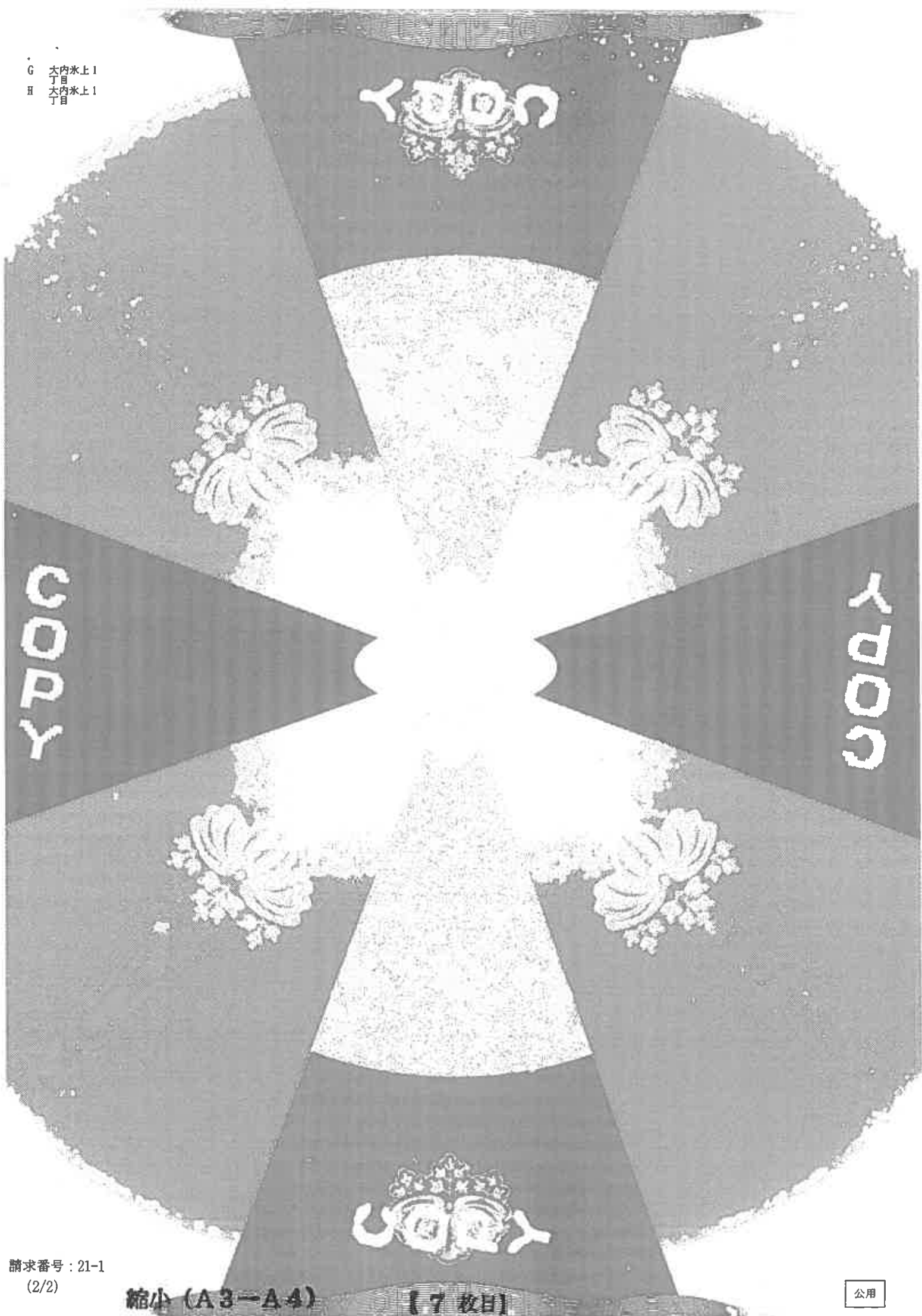
請求番号：21-1
(1/2)

縮小 (A3-A4)

【6枚目】

公用

G 大内米上1
H 大内米上1



請求番号：21-1
(2/2)

縮小 (A3-A4)

【7枚目】

公用

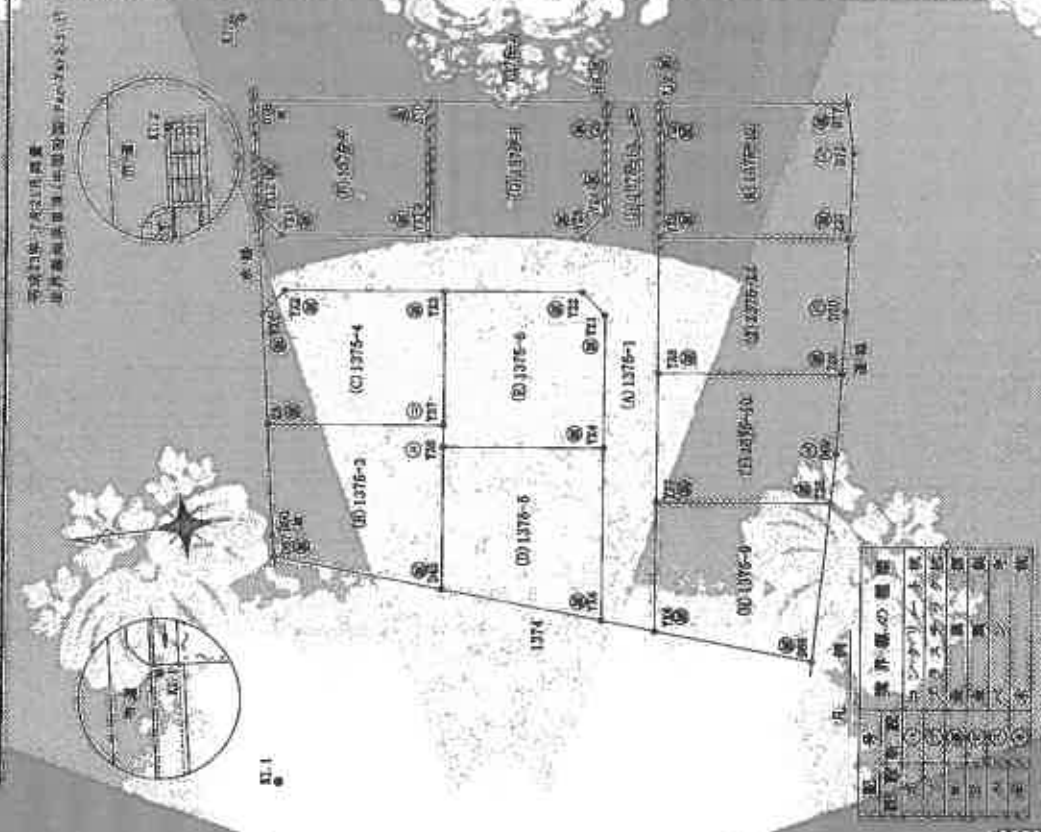
登記年月日：平成23年09月18日

本頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図 1/3

地積測量図
1376-1-1376-8
2444-1 1376-8

所在地
甲州市天徳町園文平石井



測量点の座標及び距離表

点名	X座標	Y座標	距離	方位
34103	-208864.459	-11392.037	全距離	方位角(度)
34874	-202813.243	-11460.047	全距離	方位角(度)
KL-1	-208654.501	-11726.921	全距離	方位角(度)
KL-2	-208530.026	-11409.130	全距離	方位角(度)
34873	-202791.477	-11441.000	全距離	方位角(度)
34872	-202696.326	-11693.962	全距離	方位角(度)

引張点表

P	Y	KL-1	全距離	X	Y	方位角
P-1	KL-1	全距離	303024.501	-11739.821		
P-2	KL-2	全距離	248930.026	-11660.132		
測量点間の距離、方位角、距離平方和表						
測量点	距離	方位角	距離平方和	方位角	距離平方和	方位角
KL-1	40.176	1.767	P1-P2-076	356-24-4		
KL-2	62.504	55.646	P1-P3-1211	353-23-0		
KL-1	20.919	50.007	P1-P2-369	309-194-0		
KL-2	50.061	32.183	F1-P2-154	325-65-0		
KL-1	55.653	77.603	F1-P3-123	306-25-0		
KL-2	77.310	40.395	F1-P2-128	270-03-0		
KL-1	13.579	50.908	F1-P2-120	317-03-0		
KL-2	30.593	79.947	F1-P2-166	320-03-0		
KL-1	81.626	64.706	F1-P2-277	299-23-0		

本図は、測量点の位置を示す位置図である。

作成者
測量士
[Redacted]

測量士
[Redacted]

依頼人
[Redacted]

縮尺
1/500

縮小 (A3-A4)

【8枚目】

登記年月日：平成21年8月10日

YD000

本図に図面に關する変更内容を示す。

此は圖面に記載された内容と異なる箇所を修正し、令和7年12月1日 山形地籍事務所

縮小 (A3-A4)

【1枚目】

地積測量図 2/3

4375-4 (375-3) 地積測量図

山形市大町郵便局近辺

測量士 田中 隆夫
測量士 田中 隆夫

図面北緯表

測点	X	Y	距離	方位	備考
Y10	-203642.835	-01690.967	12.571	100°	
Y11	-203645.654	-01698.575	14.548	100°	
Y12	-203650.176	-01684.871	3.000	100°	
Y13	-203628.454	-01695.525	10.352	100°	
Y14	-203617.619	-01695.828	14.388	100°	
面積			206.4784370		
坪数			304.47		
坪数			62.45		

測点	X	Y	距離	方位	備考
Y15	-203646.051	-01718.823	15.915	100°	
Y14	-203650.230	-01703.060	14.904	100°	
Y13	-203643.953	-01701.049	13.117	100°	
Y14	-203641.773	-01714.146	15.065	100°	
面積			214.8406990		
坪数			214.84		
坪数			64.96		

測点	X	Y	距離	方位	備考
Y14	-203650.230	-01703.065	12.275	100°	
Y13	-203650.894	-01690.793	3.094	100°	
Y12	-203650.085	-01688.305	12.674	100°	
Y13	-203645.120	-01690.573	11.997	100°	
Y14	-203643.826	-01692.067	2.002	100°	
Y15	-203643.153	-01701.049	14.864	100°	
面積			211.3479000		
坪数			211.34		
坪数			64.23		

測点	X	Y	距離	方位	備考
Y13	-203628.397	-01677.325	3.000	100°	
Y11	-203631.098	-01678.649	13.805	100°	
Y10	-203643.770	-01681.824	32.406	100°	
Y10	-203645.474	-01698.144	18.698	100°	
Y10	-203630.143	-01695.869	15.423	100°	
面積			205.9797576		
坪数			205.98		
坪数			61.97		

水 手続部が必ず表示義務

測点	X	Y	距離	方位	備考
Y112	-203626.197	-01677.525	9.022	100°	
Y11	-203628.454	-01685.140	3.000	100°	
Y12	-203630.818	-01694.827	14.531	100°	
Y13	-203645.654	-01685.675	12.474	100°	
Y12	-203630.194	-01688.295	3.000	100°	
Y11	-203649.507	-01703.065	15.816	100°	
Y12	-203650.051	-01718.823	5.994	100°	
Y15	-203650.892	-01720.419	11.861	100°	
Y17	-203662.493	-01705.888	11.000	100°	
Y13	-203654.123	-01695.799	12.500	100°	
Y10	-203665.815	-01694.414	10.811	100°	
Y10	-203687.251	-01674.001	5.004	100°	
Y19	-203682.292	-01673.329	9.382	100°	
Y14	-203681.155	-01681.634	3.912	100°	
Y23	-203682.744	-01683.449	14.009	100°	
Y110	-203644.770	-01681.524	13.906	100°	
Y111	-203631.098	-01679.649	3.000	100°	
面積			463.8960000		
坪数			671.77		
坪数			211.34		

測点	X	Y	距離	方位	備考
Y12	-203627.918	-01684.828	10.822	100°	
Y10	-203628.791	-01677.527	3.163	100°	
Y10	-203630.736	-01679.633	15.269	100°	
Y15	-203641.773	-01674.016	15.112	100°	
Y16	-203643.823	-01673.049	3.002	100°	
Y17	-203643.826	-01682.833	10.368	100°	
面積			211.3479000		
坪数			211.34		
坪数			66.98		

水 手続部が必ず表示義務

作成者 田中 隆夫

測量士 田中 隆夫

申請人 [Redacted]

現況 [Redacted]

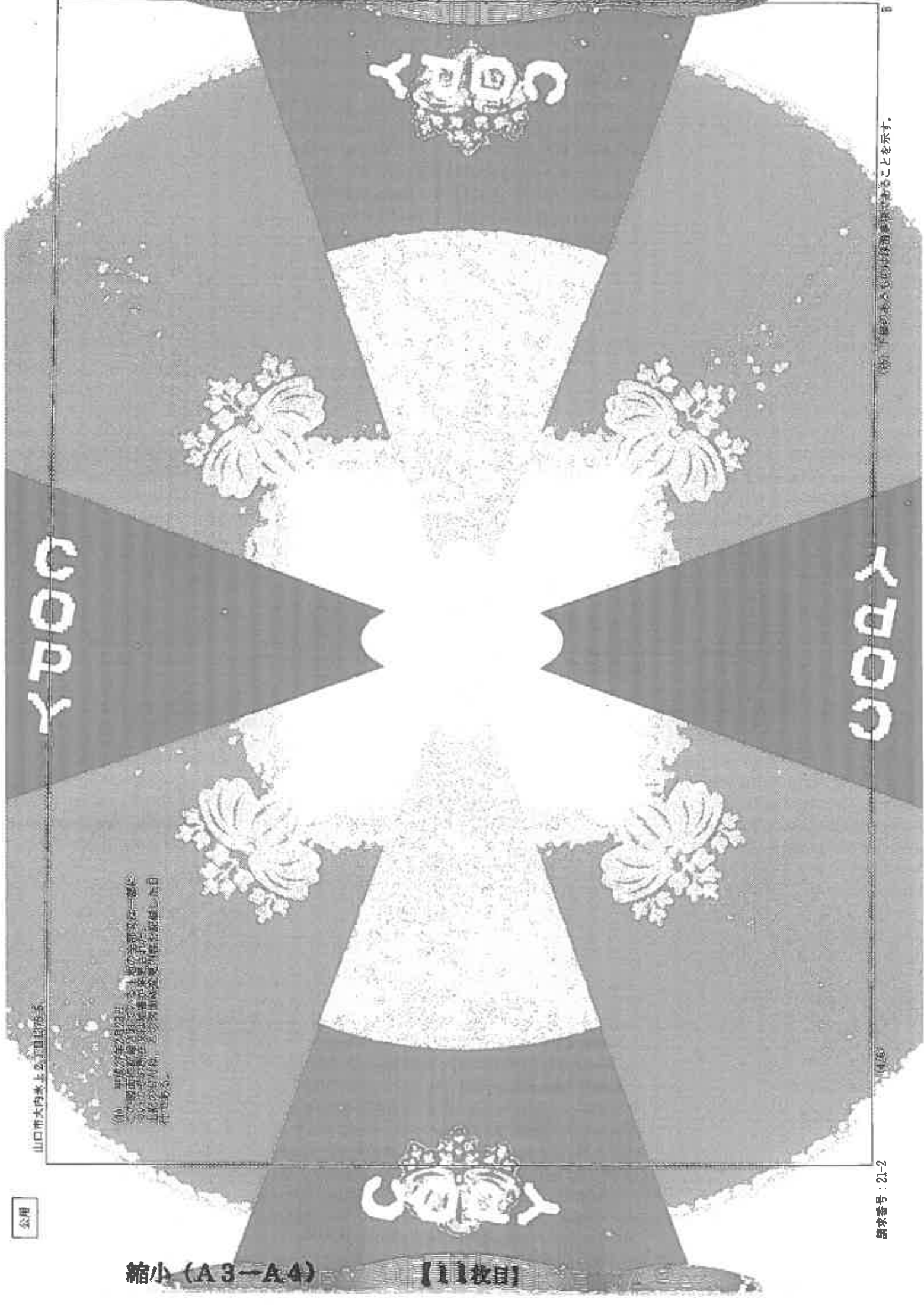
YD000

山口市大内水上公園に設置する

(46) 平成15年7月23日出
山口市大内水上公園に設置する
山口市大内水上公園に設置する
山口市大内水上公園に設置する
山口市大内水上公園に設置する

縮小 (A3-A4)

【11枚目】



登記年月日：平成23年6月18日

此図は図面に記載された内容と異なる場合があります
令和7年12月1日 山口県建設部

縮小(A3-A4)

【12枚目】

YDCC

YDCC

図面に即座に関する変更内容を示す。

地積測量図 3/3

出日雨水排水測量委託書

測量日数 3月23日測量
測量時間 午前 測量員 佐藤 隆夫

測量水準表

点名	X	Y	知事	標高
207	203882.314	-16088.818	7.866	21.00
208	203882.873	-16178.687	4.079	21.00
209	203884.703	-16174.388	17.338	21.00
210	203884.008	-16172.002	1.888	21.00
211	203887.281	-16174.001	10.611	21.00
212	203885.878	-16188.414	17.654	21.00
平均			221.800000	
標高			221.83	07.10

測量計算表

点名	X	Y	辺長	境界面積
210	203882.292	-16172.320	6.004	0.00
211	203887.281	-16174.001	1.989	0.00
212	203887.026	-16172.032	6.000	0.00
213	203892.672	-16171.382	1.987	0.00
面積			0.9697648	
標高			9.96	01
平均			3.01	01

測量計算面積 2004.212065 m²
水…水鏡性のある境界線

測量計算表

点名	X	Y	辺長	境界面積
210	203884.276	-16170.724	24.709	0.00
211	203882.744	-16163.440	8.615	0.00
212	203881.168	-16161.874	6.365	0.00
213	203882.284	-16173.329	3.993	0.00
214	203882.672	-16181.353	16.449	0.00
215	203886.474	-16198.144	32.495	0.00
面積			204.363610	
標高			204.20	01
平均			60.70	01

測量計算表

点名	X	Y	辺長	境界面積
216	203887.882	-16120.420	14.830	0.00
217	203887.046	-16125.180	14.696	0.00
218	203878.487	-16110.882	16.144	0.00
219	203882.493	-16106.488	11.881	0.00
面積			204.363610	
標高			204.20	01
平均			61.52	01

測量計算表

点名	X	Y	辺長	境界面積
217	203882.493	-16106.488	16.144	0.00
218	203878.487	-16110.882	4.683	0.00
219	203879.871	-16106.187	7.370	0.00
220	203881.036	-16096.120	17.072	0.00
221	203884.723	-16090.795	12.000	0.00
面積			201.000000	
標高			201.00	01
平均			70.33	01

測量計算表

点名	X	Y	辺長	境界面積
226	203881.036	-16097.120	3.681	0.00
227	203882.169	-16093.301	6.437	0.00
228	203882.916	-16086.818	23.664	0.00
229	203886.818	-16081.871	22.800	0.00
230	203884.123	-16070.727	13.072	0.00
面積			617.610018	
標高			217.81	01
平均			16.79	01

水…水鏡性のある境界線

作成者 測量士

測量員 佐藤 隆夫

甲種人

補記

(5/6)

請求番号：21-2

6

登記年月日：平成27年3月26日

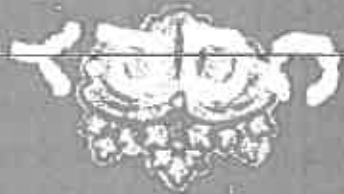
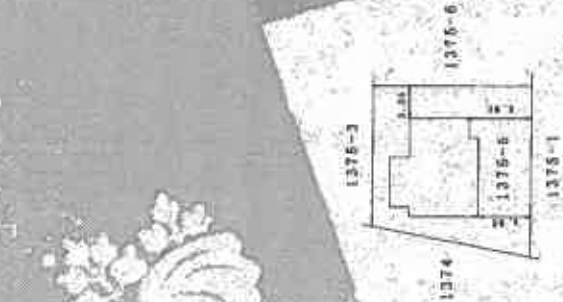
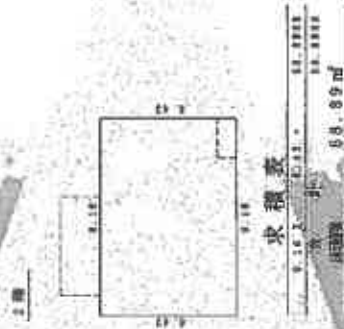
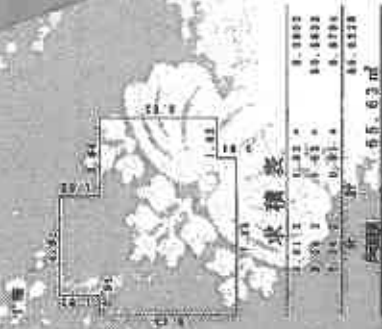
次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

建物図面

登録番号 1375番5

建築物所在 山口県内田郡温子下町1375番地5



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

縮小 (A3-A4)

【14枚目】

山口市大内米上2丁目1375号

(注)平成27年2月23日
山口市大内米上2丁目1375号
山口市大内米上2丁目1375号
山口市大内米上2丁目1375号
山口市大内米上2丁目1375号

COPY

COPY



縮小(A3-A4)

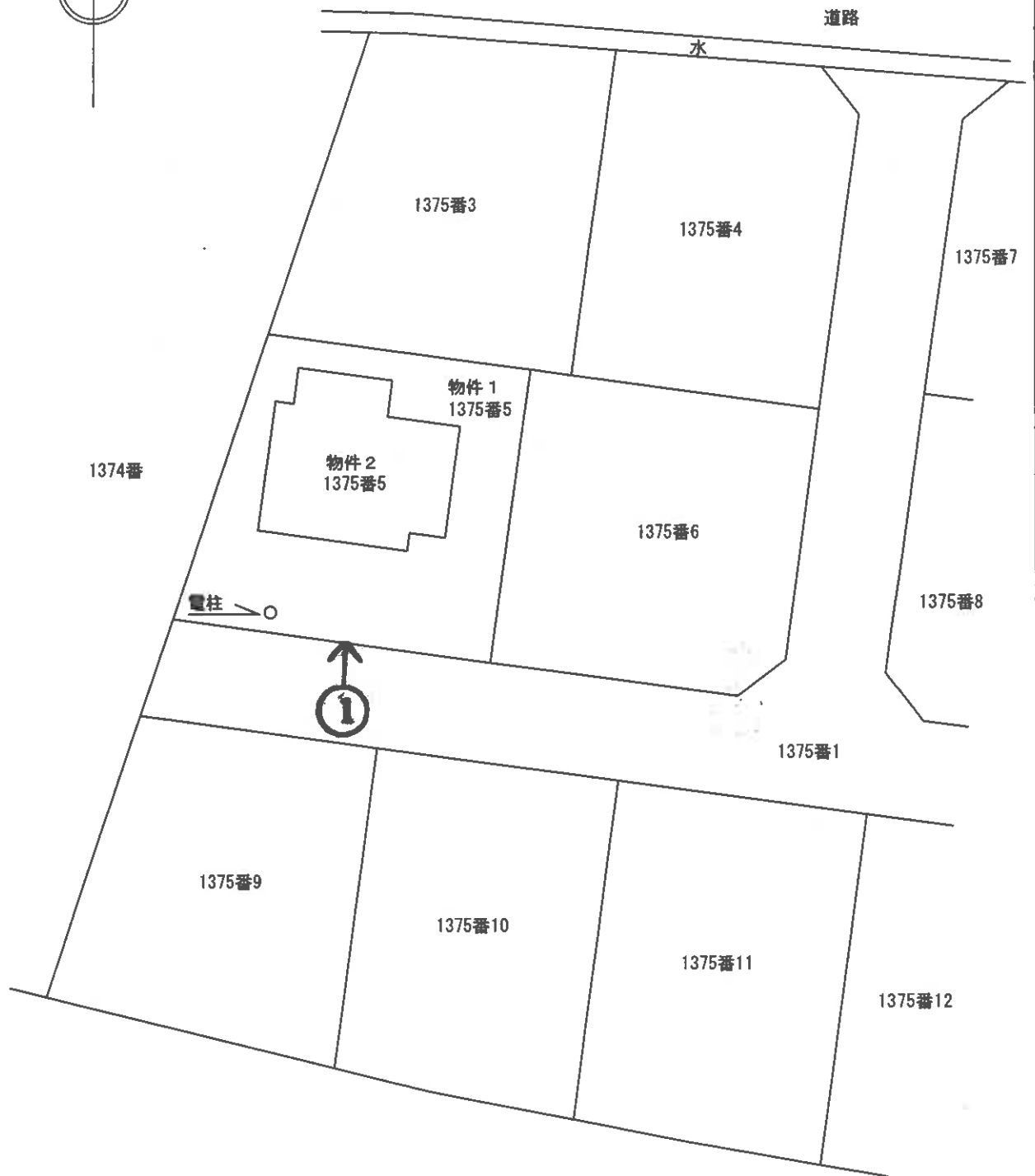
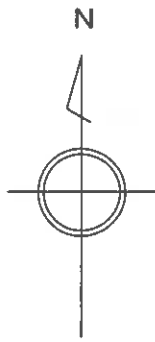
【15枚目】

公用

請求番号: 21-3

2023

山口市大内米上2丁目1375号



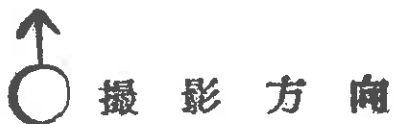
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

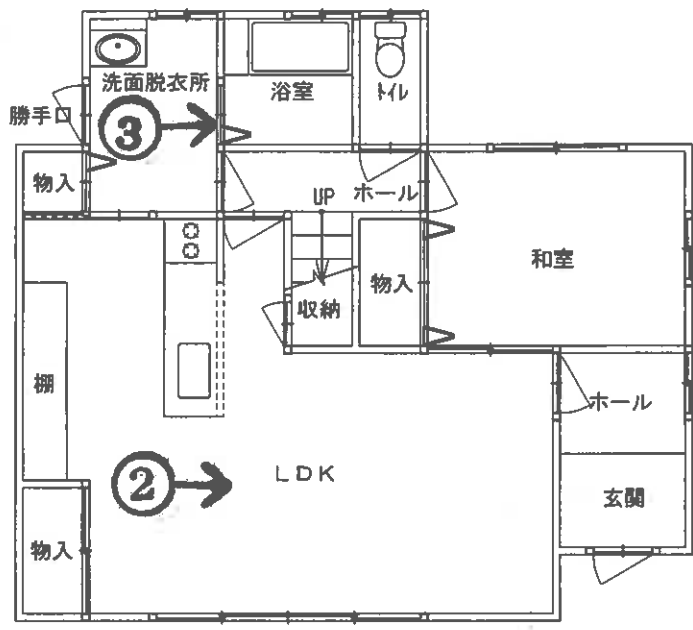
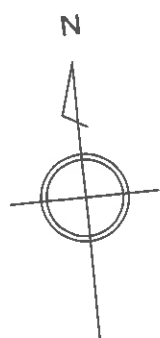
事件番号

令和7年(ケ)第65号

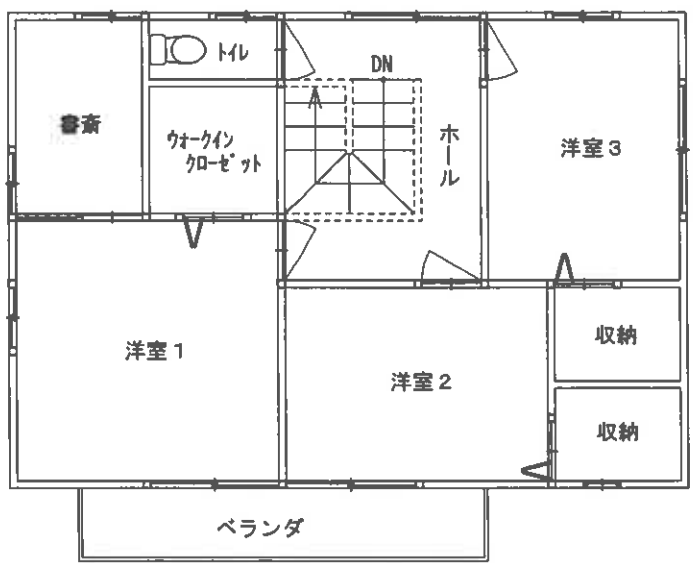
土地建物位置関係図



【16枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



1 階



2 階

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。



事件番号	令和7年(ケ)第65号	
家屋番号	1375番5	縮尺: 約1/100
間 取 図		

【17枚目】※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

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65号

令和7年12月23日 現地調査

令和8年1月6日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

第1 評価額

一 括 価 格			
金 9,946,000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)	金	2,202,000	円
物 件 2 (建 物)	金	7,744,000	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	山口市大内氷上二丁目 1375番5 宅 地 214.84 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	山口市大内氷上二丁目1375番地5 1375番5 居宅 軽量鉄骨造セメント板ぶき2階建 1階 65.63m ² 2階 58.89m ² <hr/> 124.52m ²	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	<p>※法務局備付の公図、地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、土地については概ね地積測量図のとおりと思われるため、評価に当たっては登記数量を採用することとした。建物については、概ね建物図面のとおりであると思われるため、登記数量を採用した。</p>		

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』駅の南東方約3.0km【道路距離】 最寄バス停『氷上橋』の西方約310m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJR山口線『山口』駅の南東方約3.0km付近に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。	
主な公法上の規制等 <small>（道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制）</small>	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） 第1種中高層住居専用地域 60% 200% - 居住誘導区域、景観条例（一般地域）、洪水浸水想定区域（浸水深0.5m～3.0m未満）
画地条件	物件1 面積 214.84㎡	間口：約 16m 奥行：約 15m 形状：ほぼ台形 接面状況：中間画地 地勢：平坦
接面道路の状況	※南側 幅員 約5m 舗装 公衆用道路 高低差 等高 ※建築基準法第42条第1項第2号道路	
土地の利用状況等	現状は物件1は物件2の建物の敷地 隣地は戸建住宅等 発令外建物 なし	
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	<p>※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：山口市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 土壌汚染について：山口県山口環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 本件土地には中国電力の電柱が1本存するほか、本件土地には家財道具や廃タイヤ等の動産が多数存するので、十分に留意する必要がある。調査日現在、庭木が隣地に越境している部分が複数箇所認められた。また本件土地にはスチール製の簡易物置が存する。</p>
------	--

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)：平成24年2月25日 新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建
	屋 根：セメント板ぶき
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス等
	床：畳、フローリング等
	設 備：給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂、太陽光発 電パネル等
その他：－	
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：別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
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築後約14年経過しており、保守管理の状態は経年相応の状態と思われるが、LDKの壁紙の破損、洗面脱衣所のフロアタイルの一部が破損、和室の物置の建具の破損、浴室のマイクロバブル発生装置の故障等の不具合が認められたので、十分に留意が必要である。尚、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細は不明である。

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	29,100	103 / 100	214.84	95 / 100	6,117,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 山口 -6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,800 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 117 = 29,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：方位による補正。

◇ 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： 下記のとおり。

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地条件	形状等	▲ 1	99 / 100
画地条件	方位	4	104 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 100

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、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/m ²) ア	現 況 延 床 面 積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	124.52	0.40	10,460,000
合 計				10,460,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 25 年
- ・経過年数 : 14 年 ・経済的残存耐用年数 : 11 年
- ・観察減価率 : 10%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 11 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.40}}$$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	6,117,000	40%	法定地上権	2,447,000
合 計				2,447,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	6,117,000	▲ 2,447,000	/	1.00	0.60	2,202,000
2	10,460,000	+ 2,447,000	1.00	1.00	0.60	7,744,000
一 括 価 格 (合 計)						9,946,000

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「大内千坊3-10-16」
価 格 : 34,800 円/m²
位 置 : JR山口線「山口」駅の南東方、道路距離約2.7k mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 1月 1日
地 積 : 269m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南西側 6 m 道 路 に 接 面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率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7年度)

物件 1 : 4,253,832 円
物件 2 : 6,851,027 円

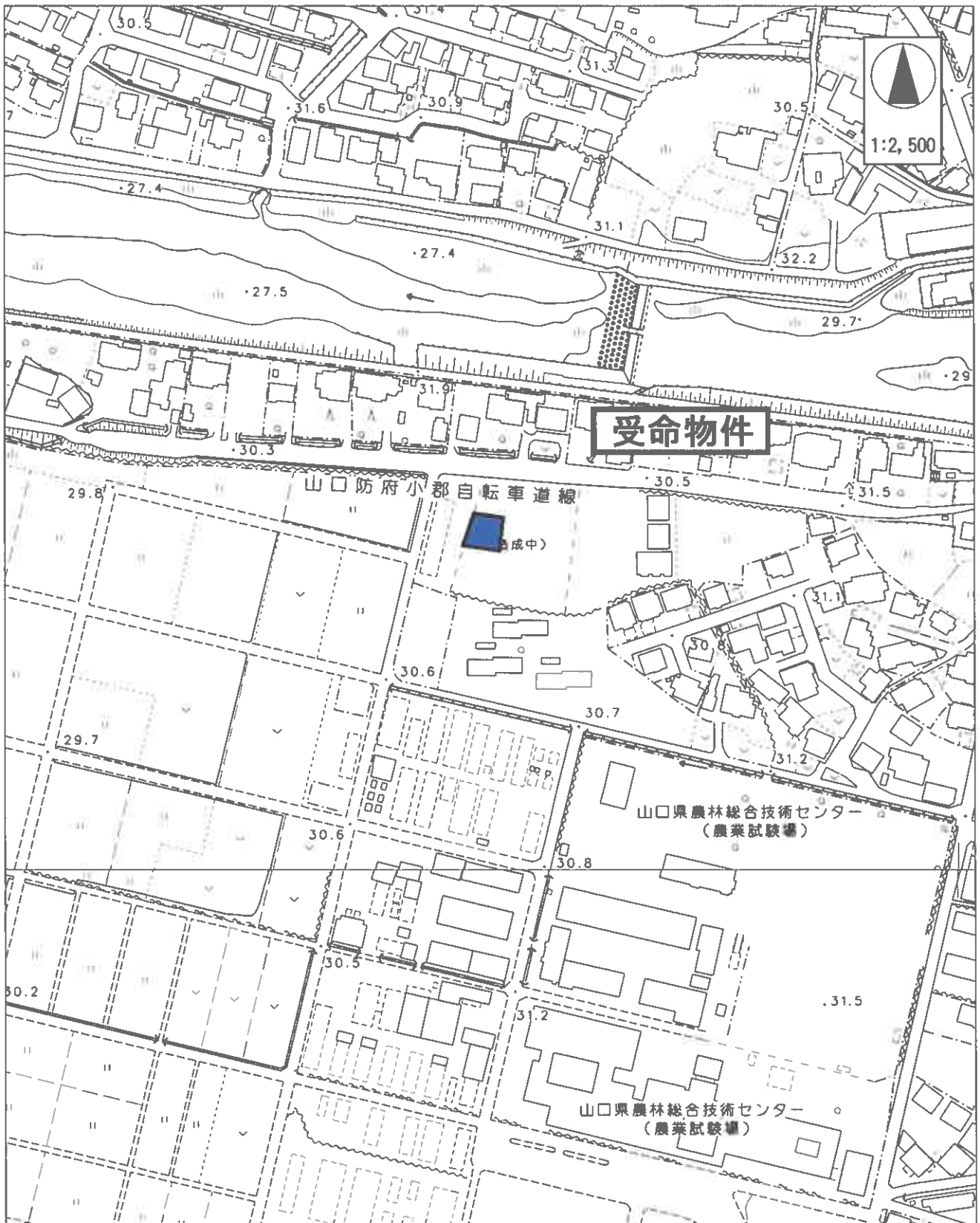
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(山口市役所『山口市都市計画図』縮尺1:2,500)
- 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
- 6 間取図
- 7 現況写真【1枚】

以 上

位置図



山口市役所「山口市都市計画図」より転載

C0030123
 2023/05/11
 10:00

1376-4(1/4)



(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	山口市大内水上二丁目		地番	1375番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (山口地方法務局管轄)

令和7年7月29日
 東京法務局



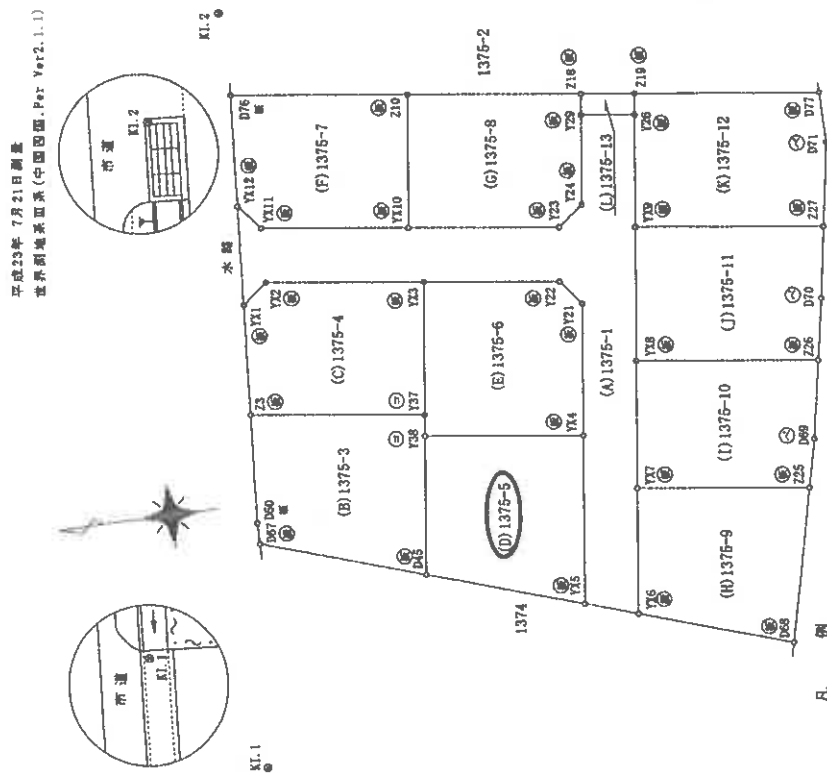
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(003) 大内水上2
2025/08/11 丁目
00001
G 大内水上2
H 大内水上2
丁目

地積測量図 1/3

地番 1375-1, 1375-3
ないし 1375-13

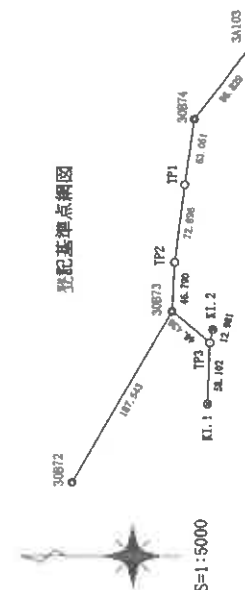
土地の所在 山口市大内御堀字下石村



凡例

記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金風
④	金風
⑤	ベン
⑥	木

登記基準点網図



点名	X	Y	座標値	名称
34103	-203866.489	-61392.037	金風	調整角点(補点)
30874	-203813.243	-61480.547	金風	調整角点
KI.1	-203824.501	-61729.821	金風	引張点
KI.2	-203830.026	-61659.132	金風	引張点
30873	-203791.477	-61641.980	金風	調整角点
30872	-203896.938	-61803.952	金風	調整角点

引張点表

境界点	点距離		角度		内角
	P1	P2	P1-P2	Y	
P1 KI.1	63.175	7.757	P1-P2-D76	Y	-61729.821
P2 KI.2	50.604	20.545	P1-P2-YX11	Y	-61659.132
基準点間距離 70.905 基準点間方向角 94-28-09					
D76	20.910	50.007	P1-P2-D67		
YX11	43.051	52.193	P1-P2-YX4		
D67	57.652	37.624	P1-P2-Y23		
Y23	70.310	40.085	P1-P2-Y26		
Y26	51.579	50.808	P1-P2-D68		
D68	50.661	79.847	P1-P2-D68		
D69	81.836	56.765	P1-P2-D77		

永... 永続性のある境界線

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。

(山口市地方事務所管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

製作者

縮尺 1/500

平成23年8月1日 作成

- (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。

この図面はA3サイズをA1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。
(山口地方法律局管轄)

令和7年7月29日 東京法律局

登記書

地積測量図 (2/3)

1375-1, 1375-3
ないし 1375-13

土地の所在 山口市大内御堀字下石村

座標求積表

地番	測点	X	Y	辺長	境界線
(C)1375-4	Y37	-203843.835	-61699.067	12.507	水
	Y33	-203845.628	-61686.675	14.848	水
	Y32	-203830.816	-61684.671	3.000	水
	Y31	-203828.454	-61686.520	10.352	水
	Z3	-203827.619	-61696.858	16.368	水
面積	206.4786310				㎡
坪数	206.47				62.45

地番	測点	X	Y	辺長	境界線
(D)1375-5	Y35	-203856.051	-61718.823	15.916	水
	Y34	-203858.220	-61703.055	14.804	水
	Y38	-203843.553	-61701.049	13.117	水
	D45	-203841.773	-61714.045	15.056	水
	面積	214.8409990			
坪数	214.84				64.98

地番	測点	X	Y	辺長	境界線
(E)1375-6	Y34	-203858.220	-61703.055	12.376	水
	Y21	-203859.894	-61690.793	3.004	水
	Y22	-203858.065	-61688.395	12.674	水
	Y33	-203845.628	-61686.675	12.507	水
	Y37	-203843.835	-61699.067	2.002	水
Y38	-203843.553	-61701.049	14.804	水	
面積	212.3479600				㎡
坪数	212.34				64.23

地番	測点	X	Y	辺長	境界線
(F)1375-7	Y32	-203829.197	-61677.328	3.000	水
	Y31	-203831.098	-61679.649	13.806	水
	Y30	-203844.776	-61681.524	12.496	水
	Z10	-203846.474	-61669.144	16.586	水
	D76	-203830.042	-61666.889	10.473	水
面積	200.8071070				㎡
坪数	200.80				60.74

水……水親性のある境界線

平成23年7月21日測量
世界測量株式会社(中国四国) 計測部 計測課

座標求積表

地番	測点	X	Y	辺長	境界線
(A)1375-1	Y32	-203829.197	-61677.328	9.222	水
	Y31	-203828.454	-61686.520	3.000	水
	Y30	-203830.816	-61684.671	14.848	水
	Y29	-203845.628	-61686.675	12.674	水
	Y28	-203858.065	-61688.395	3.004	水
	Y27	-203859.894	-61690.793	12.376	水
	Y26	-203858.220	-61703.055	15.916	水
	Y25	-203856.051	-61718.823	5.094	水
	Y24	-203860.882	-61720.439	11.861	水
	Y23	-203862.493	-61708.688	12.000	水
	Y22	-203864.123	-61696.799	12.500	水
Y21	-203865.816	-61684.414	10.511	水	
Y20	-203867.251	-61674.001	5.004	水	
Y19	-203862.292	-61673.329	8.382	水	
Y18	-203861.155	-61681.634	3.012	水	
Y17	-203858.744	-61683.440	14.099	水	
Y16	-203844.776	-61681.524	13.806	水	
Y15	-203831.098	-61679.649	3.000	水	
面積	401.1696515				㎡
坪数	401.15				121.35

地番	測点	X	Y	辺長	境界線
(B)1375-3	Z3	-203827.619	-61696.858	10.275	水
	D50	-203826.791	-61707.080	1.952	水
	D67	-203826.738	-61709.031	15.649	水
	D45	-203841.773	-61714.045	13.117	水
	Y38	-203843.553	-61701.049	2.002	水
Y37	-203843.835	-61699.067	16.368	水	
面積	218.0771125				㎡
坪数	218.07				65.96

水……水親性のある境界線

作製者

申請人

縮尺 1/

平成23年8月1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。

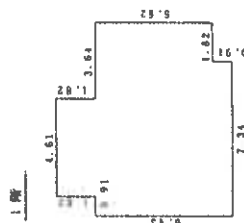
- (1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

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

建物図面

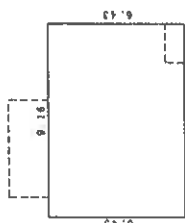
家屋番号	1375番5
建物の所在	山口市大内御堀字下石村1375番地5



求積表

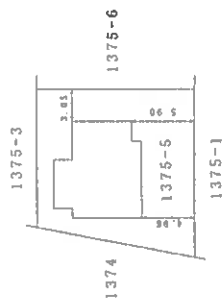
4.61 x 1.82 =	8.3902
9.16 x 5.52 =	50.8632
7.34 x 0.91 =	6.6794
合計	65.9328
床面積	65.63㎡

2階



求積表

9.16 x 0.43 =	3.9588
合計	3.9588
床面積	3.96㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

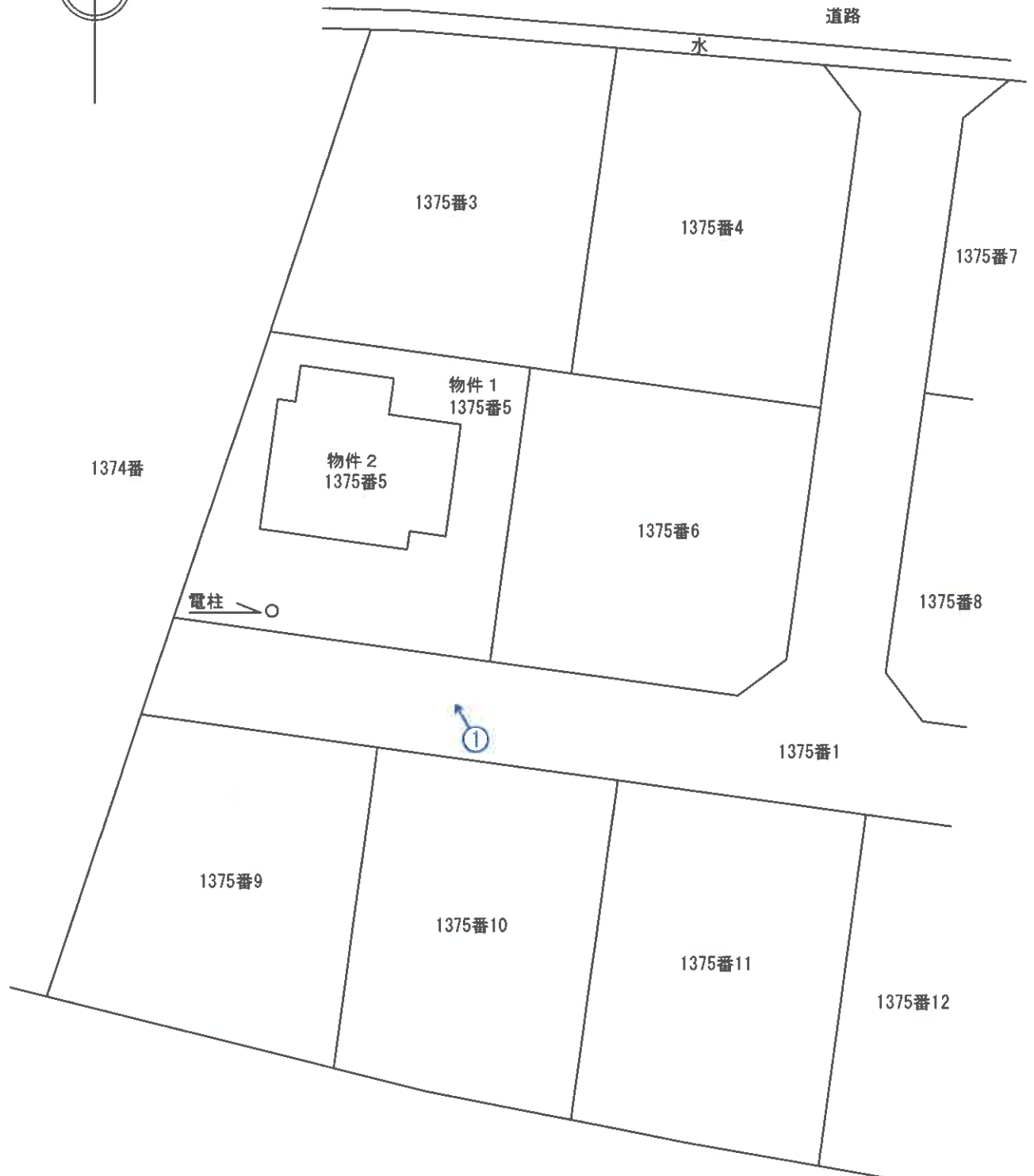
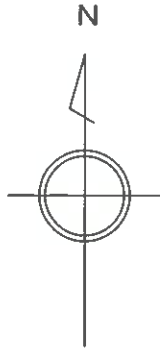
縮尺 1/500

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。
 (山口地方法務局管轄)
 令和7年7月29日 東京法務局

登記簿

- (1) 平成27年2月23日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内書を記載した日
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。

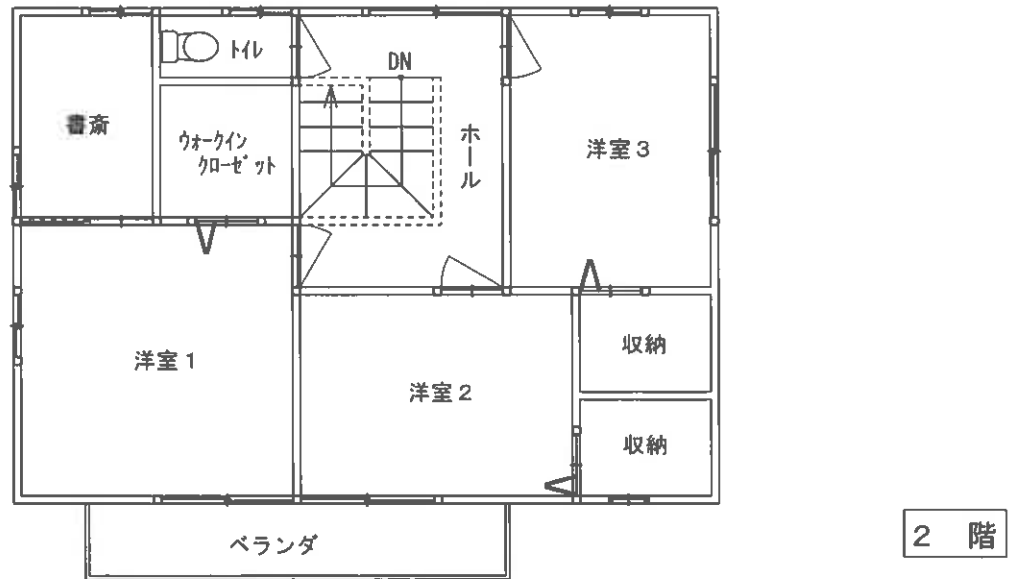
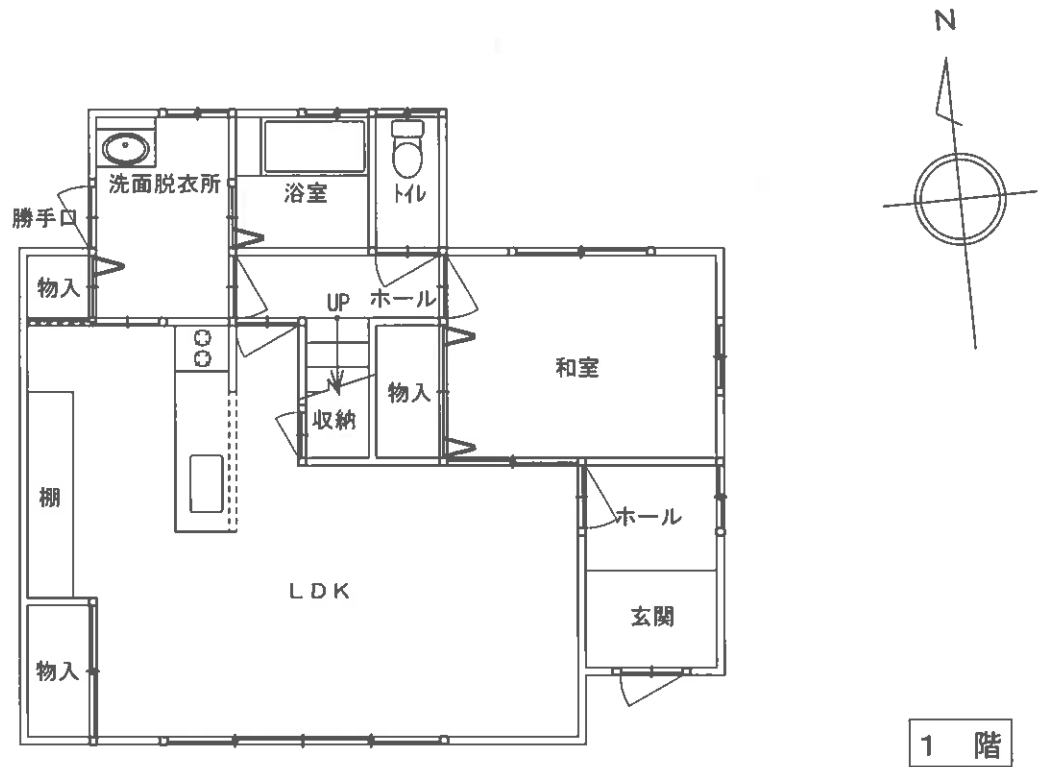


① は、写真撮影位置 縮尺：約1/300
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号

令和7年(ケ)第65号

土地建物位置関係図



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第65号	
家屋番号	1375番5	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物

現 況 写 真