

## 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 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 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   | 山口市小郡金堀町                         |
|   | 地 番   | 100番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 266.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市小郡金堀町100番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 100番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.59平方メートル<br>2階 13.79平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月19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   | 山口市小郡金堀町                         |
|   | 地 番   | 100番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 266.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市小郡金堀町100番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 100番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.59平方メートル<br>2階 13.79平方メートル |



令和7年(ケ)第78号  
令和7年12月17日受理  
令和8年2月24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   | 山口市小郡金堀町                         |
|   | 地 番   | 100番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 266.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 山口市小郡金堀町100番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 100番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 96.59平方メートル<br>2階 13.79平方メートル |



\*22\*

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口市金堀町20番20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(法第14条第1項)のとおり <input 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         { <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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
■不動産売買仲介業者 の担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、債務者兼所有者から、本件不動産の売買仲介を依頼された不動産仲介業者の担当者です。</li><li>2 本件建物の鍵を保管しており、解錠は可能ですが、まずは債務者兼所有者の了解を得ていただくよう希望します。 なお、債務者兼所有者の電話連絡先は不明です。</li><li>3 本件建物は古いため、床の軋みや畳の沈み込みなどの傷みがあります。 (令和7年12月19日電話聴取)</li></ol>
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私、本件不動産の所有者です。</li><li>2 私は、以前は本件建物に居住していましたが、現在は、本件建物を出て別の場所に居住しています。 現在、本件建物には誰も住んでいません。</li><li>3 本件建物内には仏壇を、本件土地には木製の置物をそれぞれ残していますが、その他の動産類はほとんど搬出済みです。</li><li>4 本件建物は古いので、畳のきしみ、床の傷み及び壁紙の損耗などがあり、特に洗面所周りの床はひどく痛んでいます。また、壁には凹んでいる箇所が数か所あります。</li><li>5 隣接所有者との間で、建物等の越境や本件建物の敷地の境界に関する紛争はありません。 (令和8年1月6日、同月13日口頭聴取)</li></ol>

(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、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、本件建物には経年劣化によるものと思われる畳のきしみ、床の傷み及び壁紙の損耗のほか、洗面所周りの床は大きく傷んでいる。また、壁には凹みが数カ所認められた。
- 4 債務者兼所有者が陳述したとおり、本件建物内には仏壇が、本件土地には木製の置物が、それぞれ残置していた。
- 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12月18日(木) : ~ :	執行官室	山口市役所に間取図交付請求(郵送)
令和7年12月18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12月18日(木) : ~ :	執行官室	山口市役所に住民票等交付請求(郵送)
令和7年12月19日(金) 10:29 ~ 10:46	法務局	登記事項証明書交付請求
令和7年12月19日(金) 16:01 ~ 16:39	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年12月19日(金) 17:04 ~ 17:26	携帯電話	電話聴取(不動産売買仲介業者の担当者)
令和7年12月20日(土) 9:47 ~ 10:01	債務者兼所有者の 自宅	事情聴取のため、債務者兼所有者の自宅を訪問(債務者兼所有者に会えず、事務連絡をポストに投函した。)
令和7年12月22日(月) 11:30 ~ 11:37	債務者兼所有者の 自宅	事情聴取のため、債務者兼所有者の自宅を訪問(債務者兼所有者に会えず、事務連絡をポストに投函した。)
令和7年12月22日(月) : ~ :	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1月6日(火) 7:58 ~ 8:24	債務者兼所有者の 自宅	事情聴取(債務者兼所有者)
令和8年1月13日(火) 12:35 ~ 13:43	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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月13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"/>		

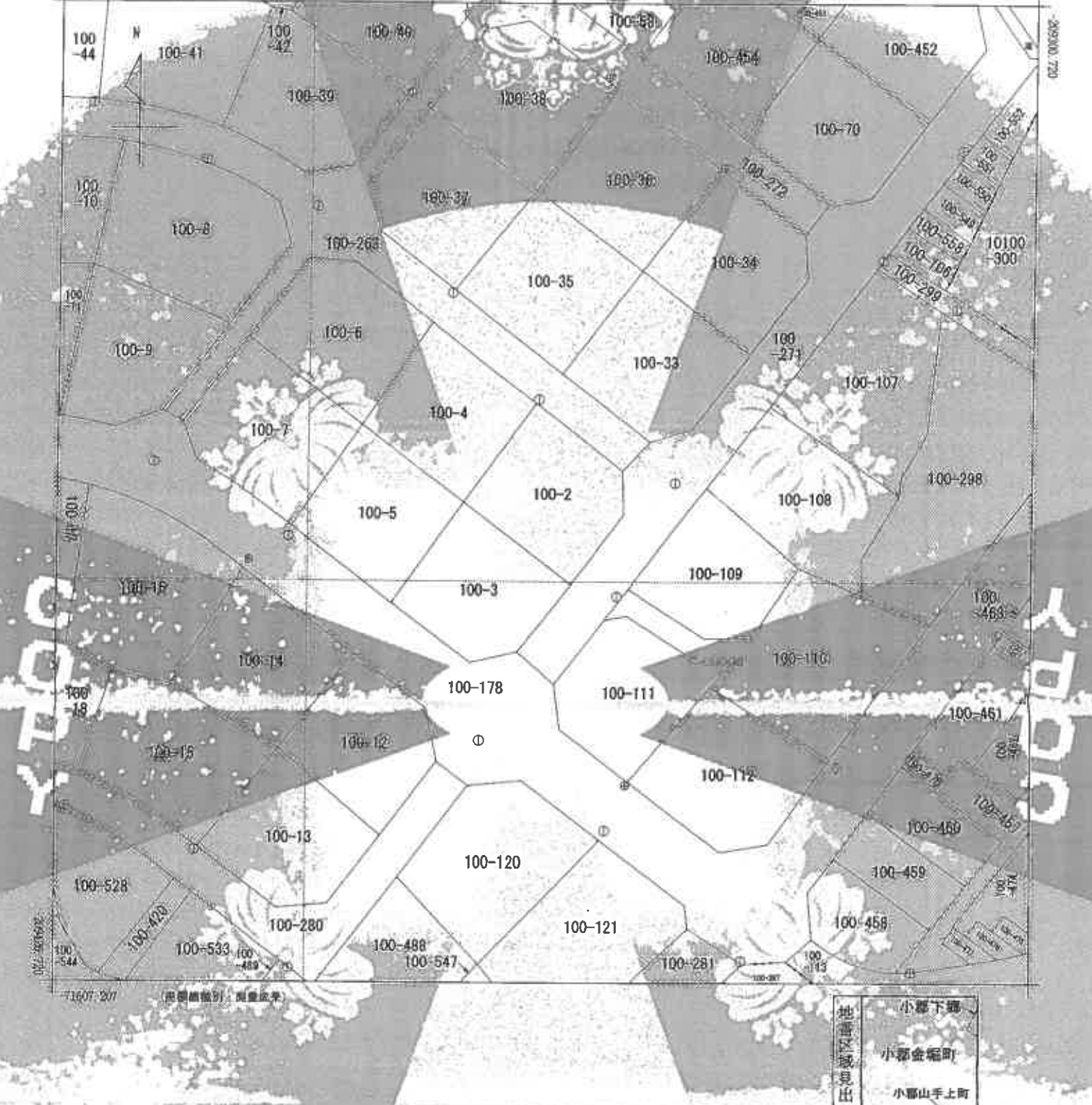
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

100-473  
100-534

海部領地別：測量成果

-71482.207

2025/03/20



地番区域見出し  
 小郡下郷  
 小郡金堀町  
 小郡山手上町

請求部分	所在	山口市小郡金堀町		地番	100番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	測量基準	国	分類	地区(法第1条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月		測量年月日	平成25年9月30日		補遺事項			

これは地図に記載されている内容を正確な数値とする。

令和7年12月19日  
山口地方法務局

請求番号：11-1  
(1/1)

縮小(A3-A4) 【6枚目】

公用

登記年月日：昭和59年6月29日

次頁に図面に關する重要な内容を示す。

これは図面に記載された内容と異なり、正確な図面を示す。

令和7年12月19日

山口地方建設院

【7枚目】

056323

各階平面図

寄附番号 100-2

建築物所在

宇都宮市下都賀字下都賀田第100-2号

山形市水都町

昭和59年6月29日 登記



1 101 / 100-1		面積 (㎡)	
区画	面積	延床面積	床面積
10.03 X	3.61=	78.4033	
7.28 X	2.76=	20.0928	
10.92 X	0.91=	9.9372	
11.22 X	1.82=	20.4204	
10.92 X	0.91=	9.9372	
TOTAL		96.5959	



2 101 / 100-2		面積 (㎡)	
区画	面積	延床面積	床面積
3.64 X	0.91=	3.3024	
3.94 X	1.82=	7.1708	
3.64 X	0.91=	3.3024	
TOTAL		13.7756	

作製者

玉地建設 調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(注) 平成26年10月1日  
 この印刷に際しては、右欄の全額又は一部に  
 ついては、その存在又は金額は、本表記載の  
 事項の日付は、当該印刷に必要の経歴を記載し、その  
 日である。



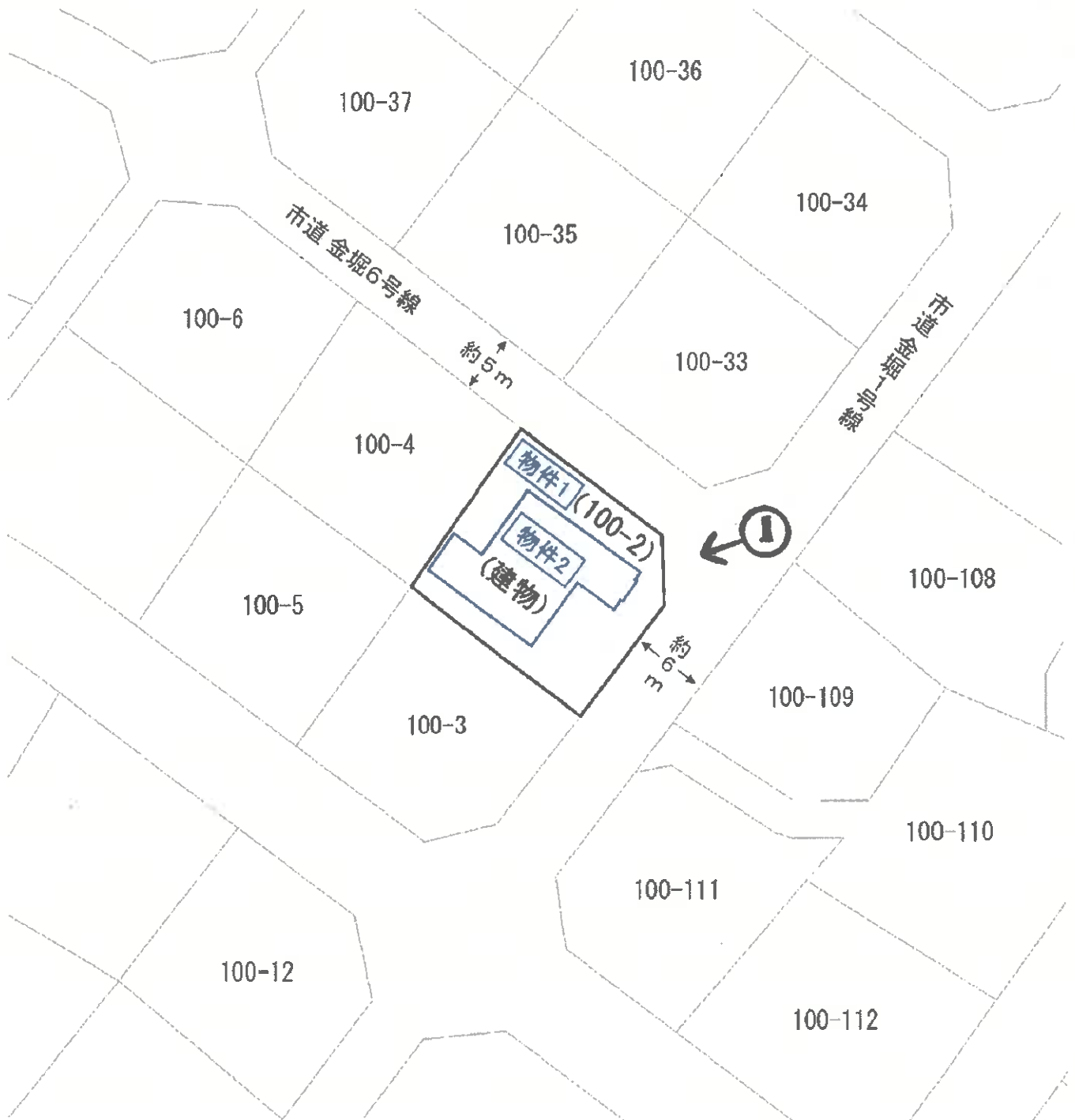
縮小 (A3-A4)

【6枚目】

# 土地建物位置関係図



縮尺約1/500



撮影方向

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

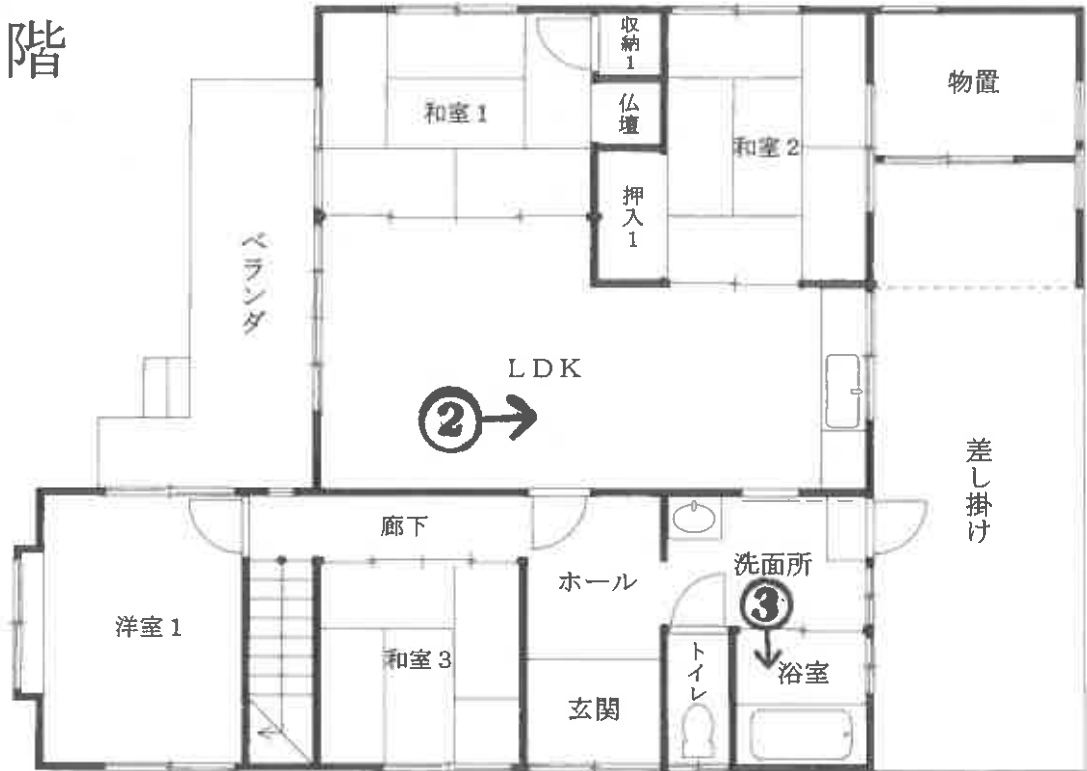
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に  
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

# 建物間取図



## 物件 2

### 1 階



### 2 階



撮影方向

縮尺 約 1/100

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【10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(夕)第78号

令和8年1月13日 現地調査

令和8年2月17日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,403,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 1,981,000 円
物 件 2 ( 建 物 )	金 1,422,000 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 地番 地目 地積	山口市小郡金堀町 100番2 宅地 266.09 m <sup>2</sup>	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山口市小郡金堀町 100番地2 100番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 96.59 m <sup>2</sup> 2階 13.79 m <sup>2</sup> 合計 110.38 m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特記事項		
1	法務局備付けの地図(法第14条第1項)、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
2	法務局備付け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。		

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山陽本線『新山口』駅の北方約2,300m【道路距離】 山口市立 小郡小学校の北西方約1,300m【道路距離】 フジ 小郡店の北西方約1,200m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅団地である。	
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) 第1種低層住居専用地域 50% 80% 無 日影規制(4h-2.5h-1.5m) 山口市景観計画区域(一般地域) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	規模 : 266.09 m <sup>2</sup> 間口 : 約 16 m 奥行 : 約 14 m	形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 角地 地勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	北東側 幅約5m舗装市道に対して約0~1m程度高位接面 ※1 ※1 市道 金堀6号線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 南東側 幅約6m舗装市道に対して約1~2m程度高位接面 ※2 ※2 市道 金堀1号線〔建築基準法第42条1項1号道路〕	
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。 北西側及び南西側、道路を挟んで北東側及び南東側の全てが、 戸建住宅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 : なし 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>①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、かつては山林であったが、昭和51頃に雑種地となり、翌52年頃には分譲開発により、分筆合筆等が実施された。目的土地も同時期に区画割され、目的建物が建築されて調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経たおらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。</p> <p>②【埋蔵文化財について】 山口市文化財保護課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。</p> <p>③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。</p> <p>④【カーポートと差し掛けについて】 目的土地の北西側には、建物に沿って差し掛けが設置されており、目的建物の一部である物置と概ね一体として利用されている。</p> <p>⑤【ベランダとデッキについて】 目的土地の南東側には、建物に沿ってベランダが設置されており、下はデッキとなっている。</p> <p>⑥【木製の置物の残置について】 目的土地北東側の建物入口付近には、木製の置物が残置されている。</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)： 昭和51年4月21日 新築 経過年数： 約50年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： サイディング、板張り 他
	内 壁： クロス貼、板張り、砂壁 他
	天 井： クロス貼、天井ボード 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水道等 その他： ー
床面積(現況)	1階 約 96.59 m <sup>2</sup>
	2階 約 13.79 m <sup>2</sup>
	合計 約 110.38 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。</li> <li>・目的建物は、昭和59年4月20日に変更、増築が為されている。</li> <li>・建物全体的に、経年劣化や使用に伴う傷等が見られる。</li> <li>・洗面所の床が劣化しており、踏み抜く可能性もある。</li> <li>・和室2の壁に破損、畳に腐食、照明に歪みが見られる。</li> <li>・洋室1の壁に破損や落書きが、洋室2の壁に破損が見られる。</li> <li>・和室1に仏壇が残置されている。</li> <li>・物置の壁に破損が見られる。</li> <li>・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。</li> <li>・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストが原則として禁止された昭和50年10月以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。</li> <li>・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,400	104 / 100	266.09	70 / 100	5,501,000

(百円単位を四捨五入)

#### 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） - 27

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 32,100 \text{ 円/m}^2 & \times 100.8 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 113 & = 28,400 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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	方 位	+ 1	101 / 100
画 地	角 地	+ 3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			104 / 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、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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	110.38	0.007	170,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件2

- ・残価率 : 1%
- ・経済的全耐用年数 : 50年
- ・経過年数 : 50年
- ・経済的残存耐用年数 : 0年
- ・観察減価率 : 30%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 1\% + (1 - \text{残価率 } 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.007}}$$

## 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	5,501,000	40% 法定地上権	2,200,000

(百円単位を四捨五入)

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	5,501,000	▲ 2,200,000	/	1.00	0.60	1,981,000
2	170,000	+ 2,200,000	1.00	1.00	0.60	1,422,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						3,403,000

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) - 27】

所 在 : 山口市小郡新町1丁目3251番12

価 格 : 32,100 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR山口線「上郷」駅の南西方、道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 172 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北西側 4 m 道路 に接面

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域

( 建蔽率 60% 、 容積率 200% )

地域の概要 : 中規模一般住宅にアパートも混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 5,055,710 円

物件 2 : 昭和51年新築 1,093,835 円

昭和59年増築 455,134 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(地理院地図)
- 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

以 上



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

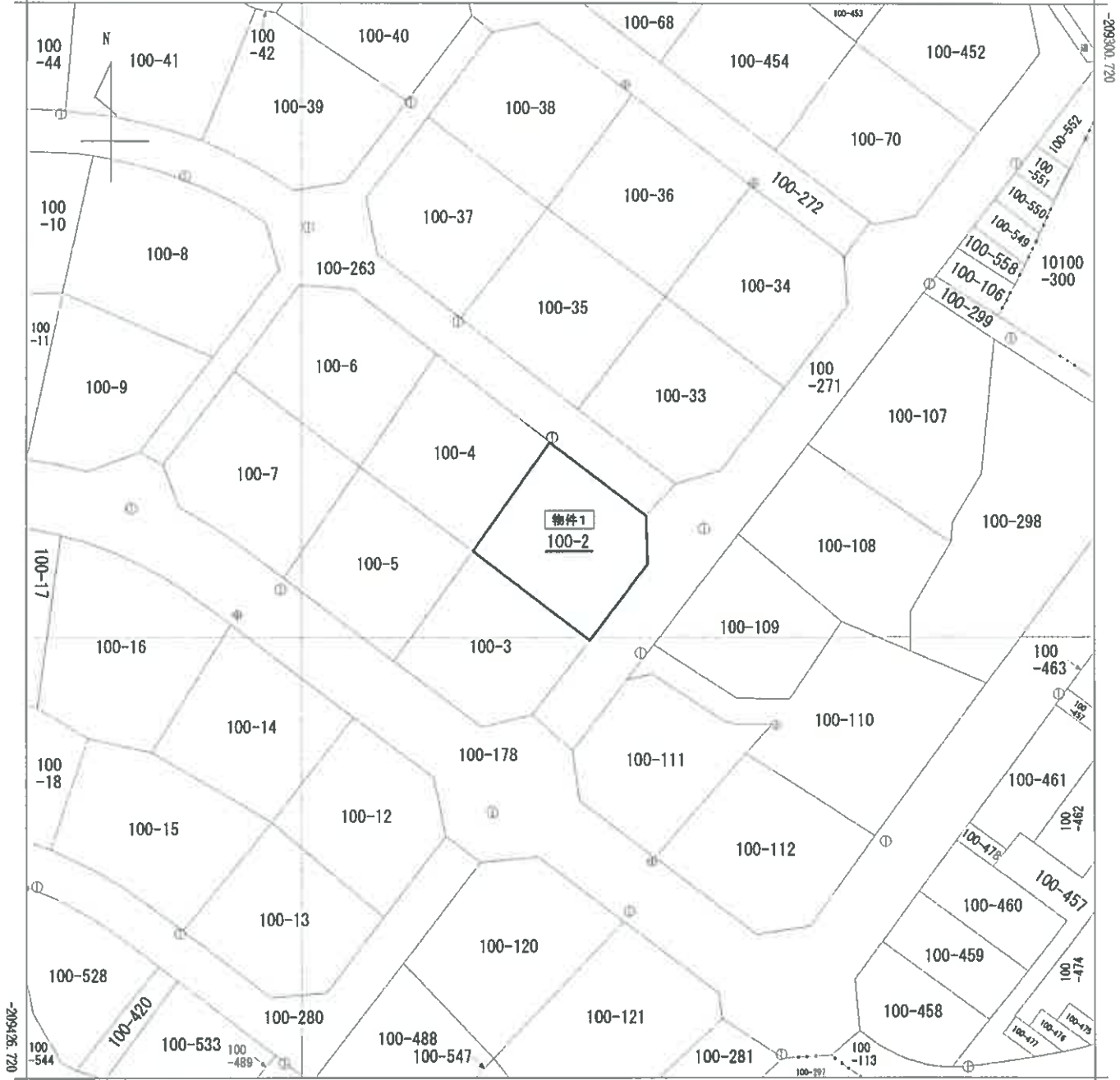


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：測量成果)

-71482.207



-71607.207

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 小郡下郷  
 小郡金堀町  
 小郡山手上町

請求部分	所在	山口市小郡金堀町				地番	100番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成26年7月30日		補記事項		

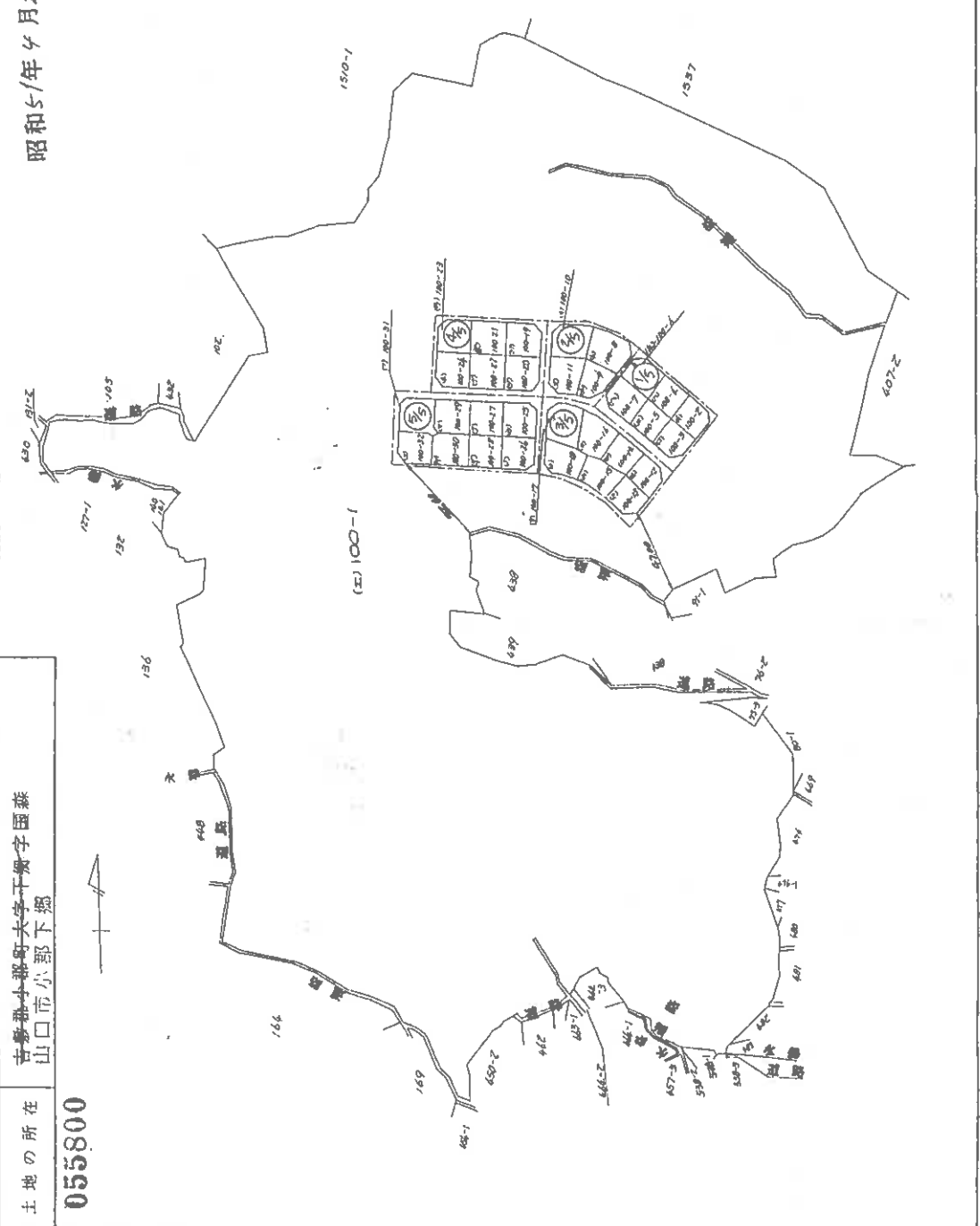
土地積量所測在量

地番	100-1	100-2	100-3	100-4	100-5	100-6	100-7	100-8	100-9	100-10	100-11	100-12	100-13	100-14	100-15	100-16	100-17	100-18	100-19	100-20	100-21	100-22	100-23	100-24	100-25	100-26	100-27	100-28	100-29	100-30	100-31	100-32	100-33	100-34	100-35	100-36	100-37	100-38	100-39	100-40	100-41	100-42	100-43	100-44	100-45	100-46	100-47	100-48	100-49	100-50	100-51	100-52	100-53	100-54	100-55	100-56	100-57	100-58	100-59	100-60	100-61	100-62	100-63	100-64	100-65	100-66	100-67	100-68	100-69	100-70	100-71	100-72	100-73	100-74	100-75	100-76	100-77	100-78	100-79	100-80	100-81	100-82	100-83	100-84	100-85	100-86	100-87	100-88	100-89	100-90	100-91	100-92	100-93	100-94	100-95	100-96	100-97	100-98	100-99	100-100
土地の所在	吉野郡小郡町大字干瀬字団森 山口市小郡下郷																																																																																																			

055800

昭和51年4月23日 登記

作製年月日	昭和五十年四月廿五日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺	1/2500	
前	後	新

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23年3月1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24年2月28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) 平成24年8月8日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(4) 平成26年10月7日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(5) 令和2年7月17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。

土地積測量図

地番	100-2	100-3	100-4
	100-5	100-6	100-7

吉敷郡小郡町大字千郷字団森

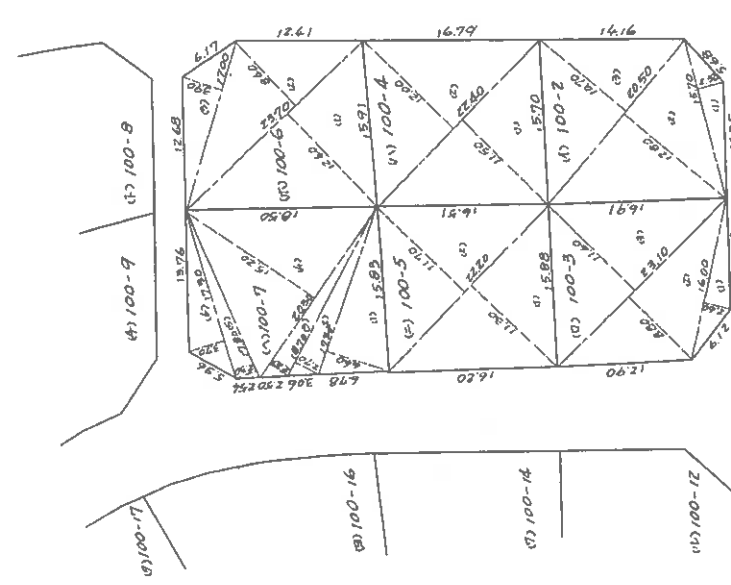
055801 山口市小郡下郷

2/6

昭和五十年四月貳拾日	作製年月日
作製者	申請人

昭和51年4月23日登記

(A) 100-7	1) 17.30 x 6.60 = 110.7200	(B) 100-6	1) 23.70 x 12.60 = 293.8800
2) 18.70 x 2.70 = 50.4900	2) 23.70 x 8.40 = 199.0800	2) 23.70 x 8.40 = 199.0800	3) 17.00 x 3.90 = 66.3000
3) 20.30 x 2.20 = 44.6600	3) 20.30 x 15.20 = 308.5600	計	559.2600
4) 20.30 x 15.20 = 308.5600	4) 17.80 x 2.30 = 40.9400	地積	279.6300
5) 17.80 x 2.30 = 40.9400	5) 17.30 x 3.70 = 64.0100	地積	279.6300
6) 17.30 x 3.70 = 64.0100	計	計	279.6300
計	309.6900	地積	279.6300
地積	309.6900		
(C) 100-5	1) 22.20 x 11.30 = 250.8600	(D) 100-4	1) 22.60 x 11.50 = 257.6000
2) 22.20 x 11.70 = 259.7400	2) 22.60 x 12.00 = 271.2000	2) 22.60 x 12.00 = 271.2000	計
計	510.6000	計	528.8000
地積	255.3000	地積	263.2000
	255.3000		263.2000
(E) 100-3	1) 16.00 x 2.60 = 41.6000	(F) 100-2	1) 15.70 x 2.30 = 36.1500
2) 23.10 x 8.80 = 203.2800	2) 23.10 x 1.60 = 37.0000	2) 20.50 x 12.80 = 262.4000	計
計	244.8800	計	298.5500
地積	256.4200	地積	260.5000
	256.4200		260.5000



縮尺	1/500	
前	後	新

(日 國 通 10)

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23年3月1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。

(5) 令和2年7月17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24年2月28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) 平成24年8月8日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(4) 平成26年10月7日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和59年6月29日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

056323

各階平面図

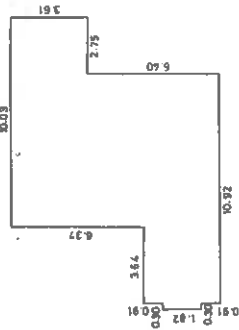
建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 100-2

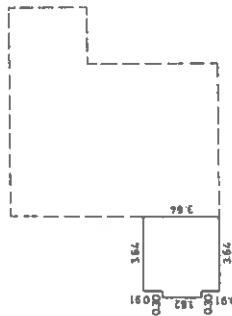
建築物の所在 香取郡小野町大字下郷字園森100-2

山口市小野下郷

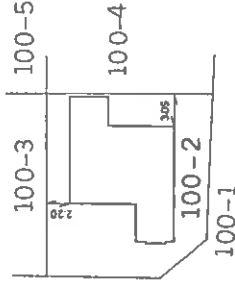
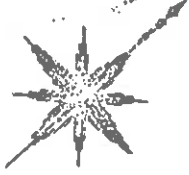
昭和59年6月29日登記



1 かい / 1階		1階	2階	合計
10.03	X	3.61	=	36.2083
7.28	X	2.76	=	20.0928
10.92	X	0.91	=	9.9372
11.22	X	1.82	=	20.4204
10.92	X	0.91	=	9.9372
TOTAL				96.5959



2 かい / 2階		1階	2階	合計
3.64	X	0.91	=	3.3124
3.94	X	1.82	=	7.1708
3.64	X	0.91	=	3.3124
TOTAL				13.7956



作製者

8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

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23年3月1日  
この図面に記録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、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

A

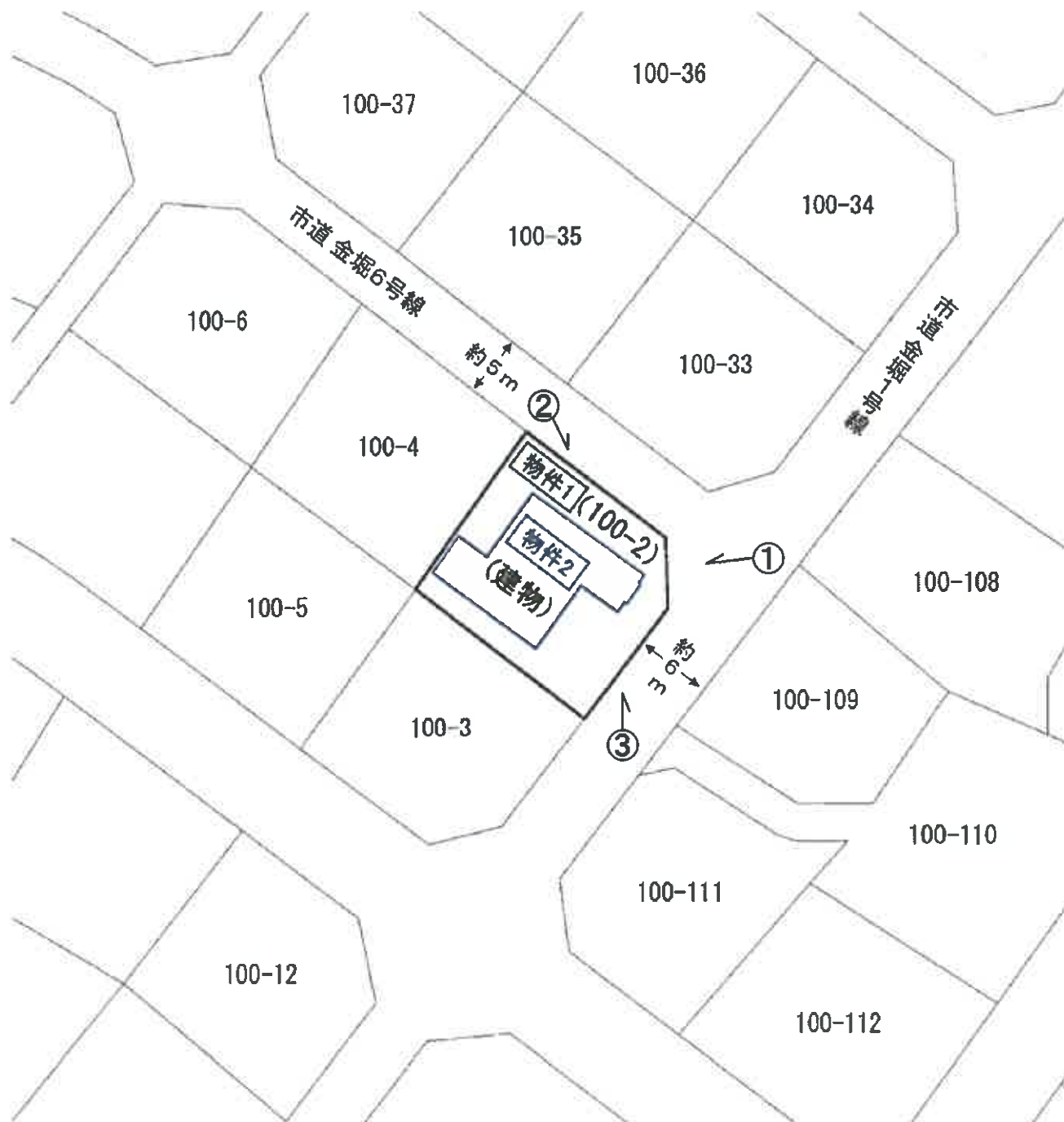
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

# 土地建物位置関係図



縮尺約1/500



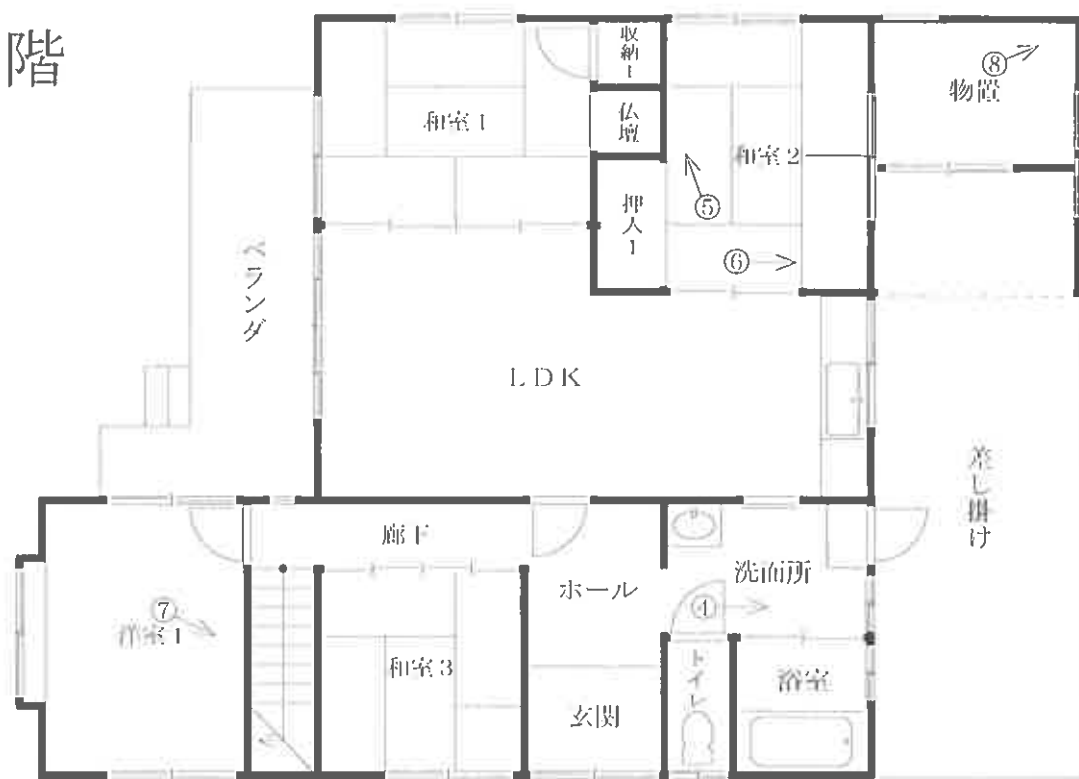
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に  
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

# 建物間取図

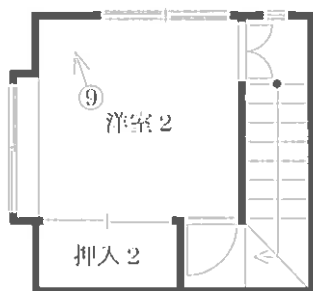


## 物件 2

### 1 階



### 2 階



縮尺 約 1/100

# 現況写真 1

①



②



③



# 現況写真 2

④

1階  
洗面所



⑤

1階  
和室 2



⑥

1階  
和室 2



# 現況写真 3

