

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 40 分 場 所 山口地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 11 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,061,000 2,448,800	一括	612,200	94,638	11,891
1	694,000				
2	69,000				
3	2,024,000				
4	137,000				
5	137,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|----|---|
| 1 | 所 | 在 | 山口市江崎字相原東 |
| | 地 | 番 | 1 3 8 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9 8. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山口市江崎字相原東 |
| | 地 | 番 | 1 3 9 0 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 山口市江崎字相原東 1 3 8 9 番地 1
山口市江崎字相原 4 5 1 3 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 8 9 番 1 の 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 | 積 | 1 階 1 0 2. 3 0 平方メートル
2 階 6 0. 0 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 所 | 在 | 山口市江崎字相原東 1 3 8 9 番地 1 |
| 4 | 所 | 在 | 山口市江崎字相原東 1 3 8 9 番地 1
山口市江崎字相原 4 5 1 3 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 1 3 8 9 番 1 の 2 |
| | 種 | 類 | 納屋 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 68. 14平方メートル
 2階 23. 34平方メートル

(現況)

所 在 山口市江崎字相原東1389番地1

5 所 在 山口市江崎字相原東1389番地1

家屋 番号 1389番1の3

種 類 納屋

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69. 49平方メートル
 2階 69. 79平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 3 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3 ～ 5】

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

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 1 3 9 0 番 2）との境界が不明確である。

《 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

床 面 積 1階 68. 14平方メートル
 2階 23. 34平方メートル

(現況)

所 在 山口市江崎字相原東1389番地1

5 所 在 山口市江崎字相原東1389番地1

家屋 番号 1389番1の3

種 類 納屋

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69. 49平方メートル
 2階 69. 79平方メートル





令和6年(ケ)第8号
令和6年4月16日受理
令和6年5月23日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 廣政 淳雄

(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 | 山口市江崎字相原東 |
| | 地 番 | 1 3 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 8. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市江崎字相原東 |
| | 地 番 | 1 3 9 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山口市江崎字相原東 1 3 8 9 番地 1
山口市江崎字相原 4 5 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2. 3 0 平方メートル
2 階 6 0. 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 山口市江崎字相原東 1 3 8 9 番地 1
山口市江崎字相原 4 5 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 8 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 納屋 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 1 4 平方メートル
2 階 2 3. 3 4 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 山口市江崎字相原東 1 3 8 9 番地 1

家屋 番号 1 3 8 9 番 1 の 3

種 類 納屋

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 4 9 平方メートル
2 階 6 9 . 7 9 平方メートル

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	山口市江崎1389番地1		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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物件3、4、5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 居宅 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	山口市江崎1389番地1		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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物件3、4、5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4		
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 納屋 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

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	山口市江崎1389番地1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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物件3、4、5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5		
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 納屋 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 令和 年 月 日 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	1 物件3建物には、私及び家族が居住して、物件4、5建物は、納屋として利用しております。 2 本件土地については、法務局備付けの図面の形状で間違いなく、近隣との間で、形状や境界での争いはないと思います。ただ、私が所有している地番1390番2土地と一体利用しており、同土地との境界は、はっきりしておりません。 3 本件各建物に関して、増改築はありません。 4 物件3建物については、1階LDK天井に雨漏り跡があります。これは、新築の2年後くらいに跡ができたので、建築した工務店に尋ねたところ、台風などの際に、吹き込んだものだろうということでした。その後は、雨漏りはしていないように思います。また、キッチン天井の黒い跡は、IHコンロが故障したため、簡易ガスコンロを使用していたところ、小火になったものです。なお、普通は考えられないと思いますが、この家には、排水溝から、ネズミが入り込んでおり、壁の中の配線等をかじったりしたため、インターホンが壊れたりしておりますし、軒の傷みが激しいことや、建付けが悪いことなど、築浅のころから、あちらこちらに不具合があり、欠陥住宅ではないかと思っております。 5 扉に穴があいていたり、扉のない部屋があるのは、子供が壊したものですし、屋内でネコを3匹飼っているため、その傷みもあります。 6 物件4建物については、雨漏りはないと思いますが、現在は、ほとんど利用しておりませんので、はっきりとは分かりません。また、何分古い建物なので、かなり傷んでいると思います。 7 物件5建物については、雨漏りはないと思いますが、傷みもそれほどないと思います。 8 本件建物内の家財道具については、必要なものは持って出るつもりなのですが、すべてを出すことは難しいので、残っているものは、かなりの量があるとは思いますが、落札者の方に処分をお願いできればと思います。 9 私が所有している目的外地番1390番2土地については、金額によっては、落札者の方に売却してもよいと思っておりますので、ご相談ください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各建物は、債務者兼所有者及びその家族が居住、あるいは、利用して、占有しているものと認められる。
- 2 本件土地の形状については、現地での概測の結果、ほぼ公図記載のと通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く、債務者兼所有者陳述のとおり、同人所有の目的外地番1390番2土地とは、一体利用されており、その境界は、判然としないため、本件土地の形状、境界等を明確にするためには、公図を現地で復元する等の手続きが必要であると思われる。
- 3 本件各建物については、債務者兼所有者陳述のと通りの状況であった。
- 4 本件物件が接する地番1390番5土地は、山口市所有の公衆用道路である。
- 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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月16日（火） ： ー ：		山口市役所に間取図請求
6年4月16日（火） 12：15－13：10	山口地方法務局	公図閲覧等
6年4月16日（火） 13：45－14：15	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年5月16日（木） 13：00－14：50	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

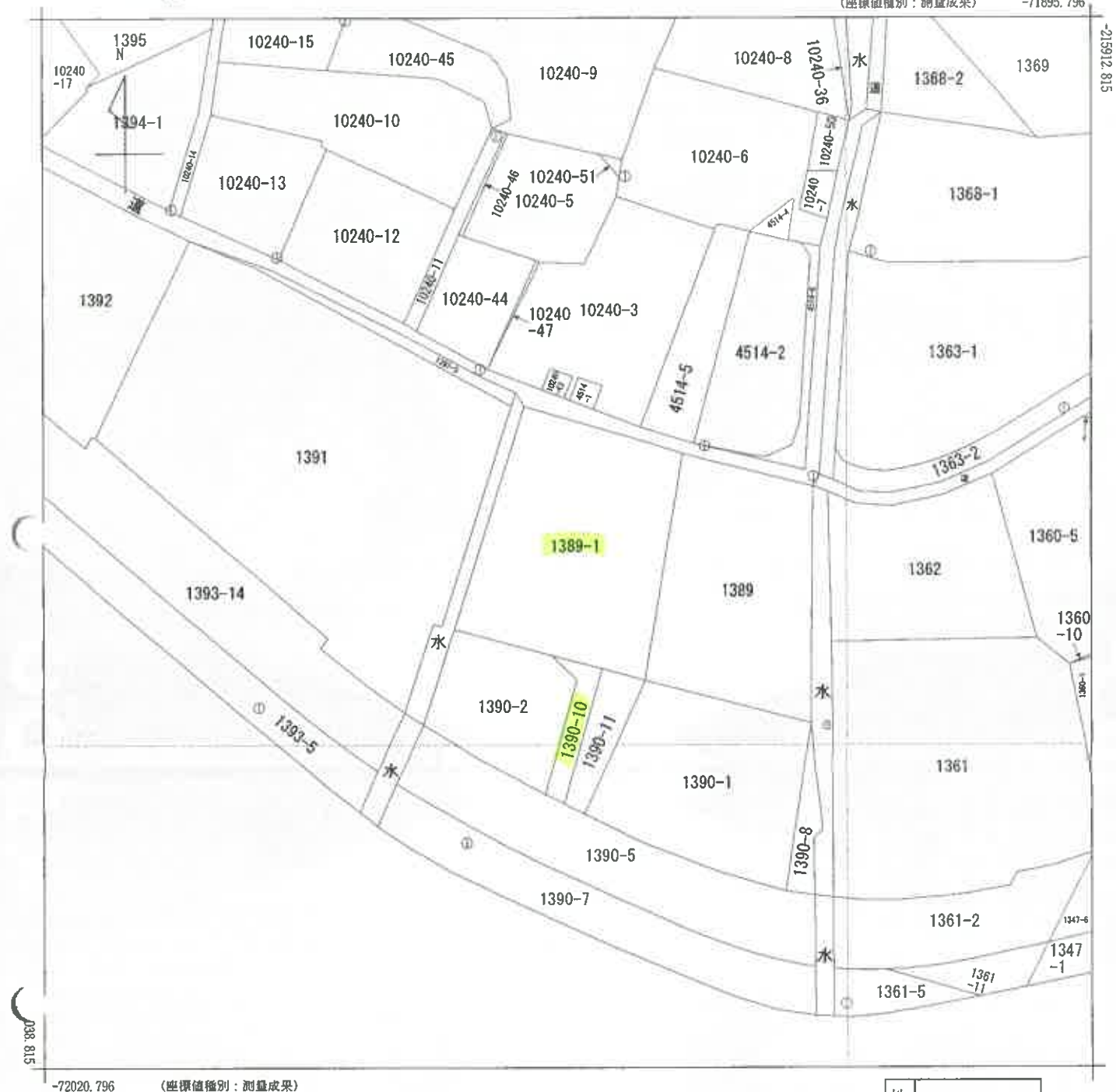
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

江崎

請求部分	所在地	山口市江崎字相原東					地番	1389番1		
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系 番号 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24年8月				備付年月日 (原図)	平成25年12月13日		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。

令和6年4月16日
山口地方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

公用

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6年4月16日 山口地方方法務局

类器也

請求番号：15-2

166497

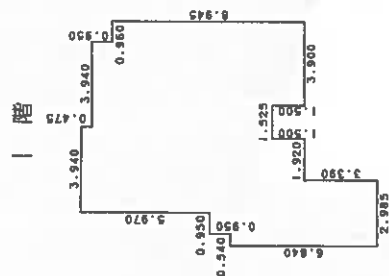
圖面階各

考
審
歷
家

1389番の

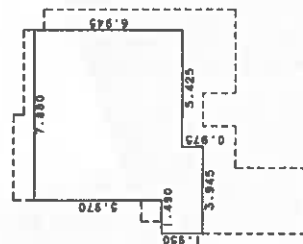
建 物 図 面
(各階平面図)

山口市大字江崎字相原東1389番地1、字相原4513番地

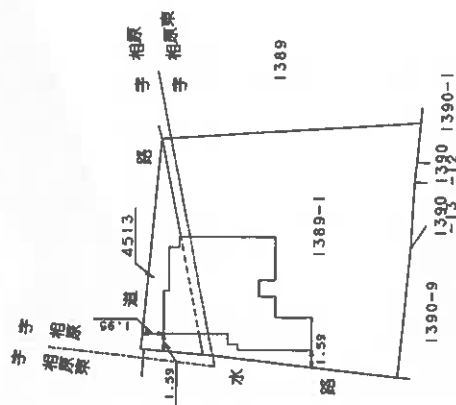


求	積	差
6.840	× 0.540	= 3.693600
7.790	× 0.950	= 7.400500
3.760	× 1.495	= 20.571200
0.370	× 1.920	= 9.910400
8.870	× 0.525	= 4.656750
8.395	× 1.000	= 8.395000
9.895	× 2.940	= 29.091300
8.945	× 0.960	= 8.587200
合計		102.309550
平均値		102.30 m

2階



发 给 数	
$1.950 \times 1.490 =$	2.905500
$7.920 \times 2.455 =$	19.443600
$6.945 \times 5.425 =$	37.676625
合 计	60.025725
原 因 数	60.02 m



作者

(平成

日本製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人譜

縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県土地家屋調査士会用紙

平成13年4月5日

(10 枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成13年4月5日

公用

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6年4月16日 山口地方支務局

登記官

(11枚目)

縮小 (A3→A4)

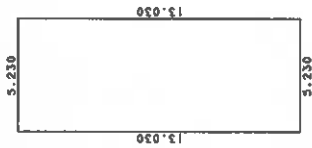
各階平面図

1389番1の2

建物図面
(各階平面図)

山口市大寺江崎字相原東1389番地1、字相原4513番地

1 階

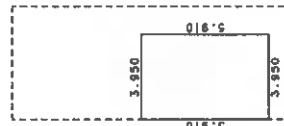


収 縮 率

$$13.030 \times 5.230 = 68.146900$$

床面積 68.146900
68.14 m²

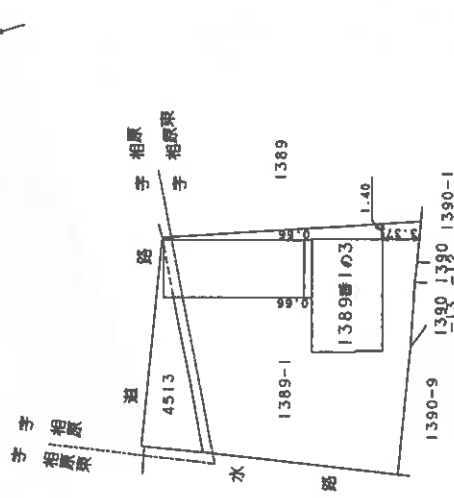
2 階



収 縮 率

$$5.910 \times 3.950 = 23.344500$$

床面積 23.344500
23.34 m²



作製者
土地家
調査

(平成13年4月5日作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

平成13年4月5日

請求番号：15-3

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。
令和6年4月16日 山口地方法務局

雜記(四)

請求番号: 15-4

166499

圖面平隨各

家屋番号

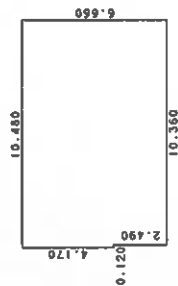
1389番1の3

建 物 圖 面
(各階平面圖)

山口市太字江崎字相原東1389番地1

建物の所在

200



謝 興 武

$$\begin{array}{r} 4,170 \times 0.120 = 0.500400 \\ 6,660 \times 10.360 = 68.997600 \end{array}$$

合 計	69.498000
床面積	69.49 m ²

2階 (付2)



✱
✱
✱

$$6.660 \times 10.480 = 69.796800$$

床面積 69.79㎡

土地家
調查
作製者

(平成13年度)

縮尺 1/250

人譜中

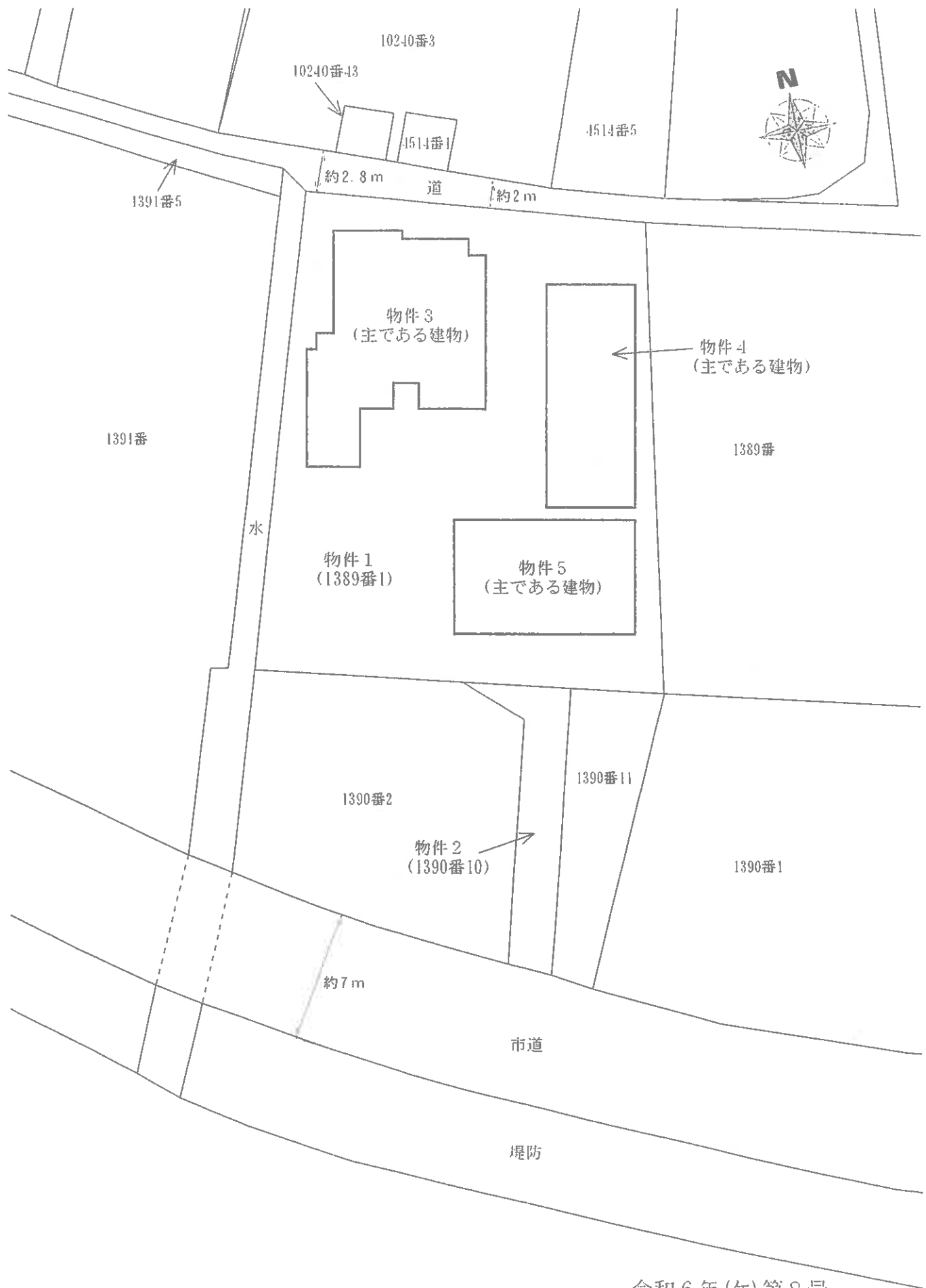
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

2013年4月5日

(12枚目)

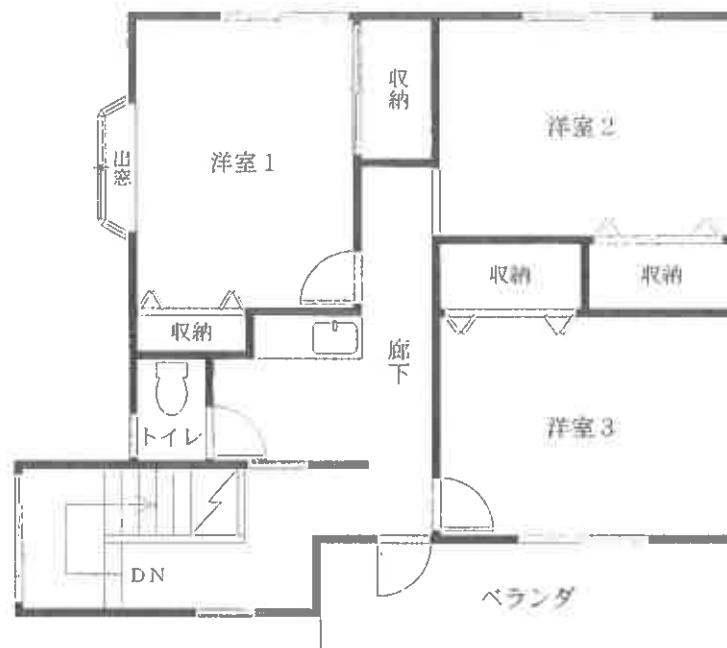
縮小 (A3→A4)



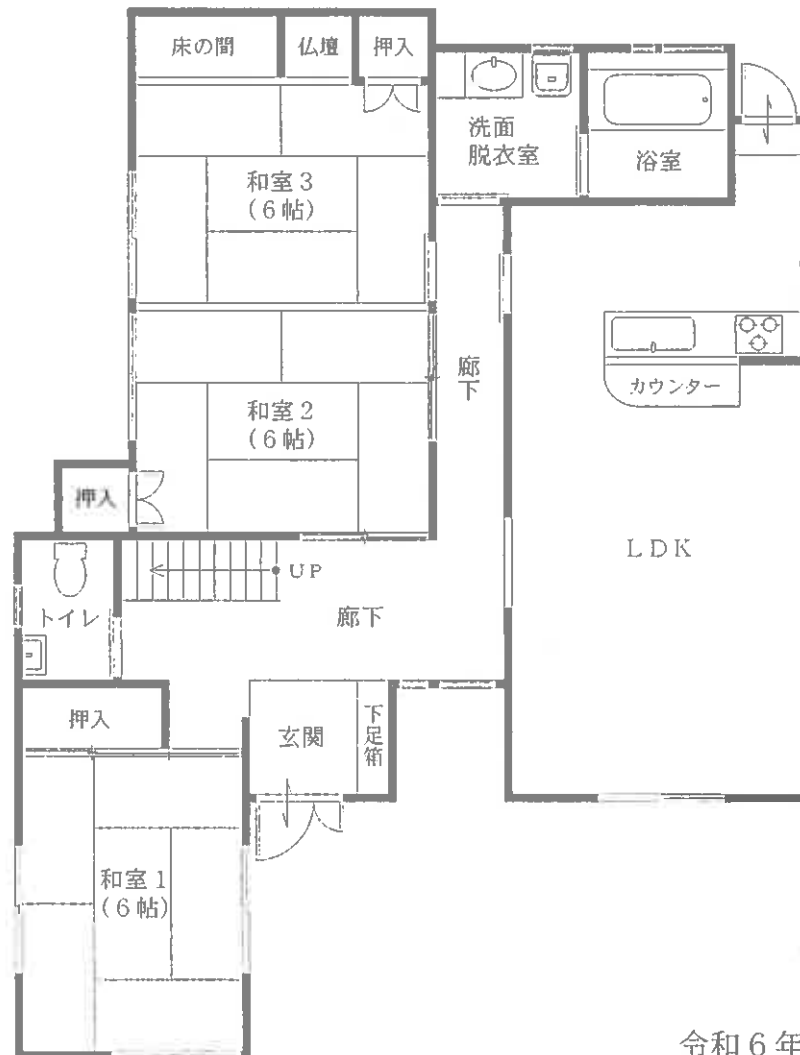
令和6年(ケ)第8号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査
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。縮尺：約1/300

2階



1階



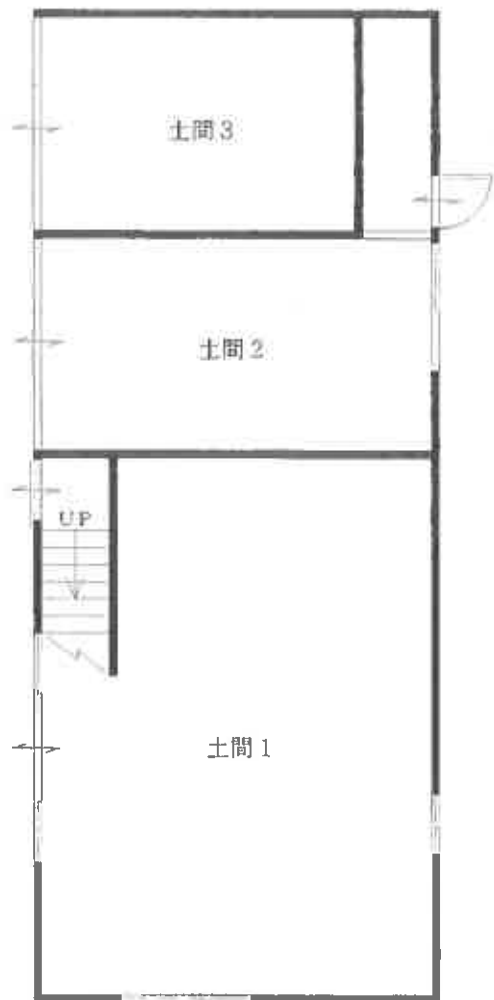
令和6年(ケ)第8号

建物間取図 物件3

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100



1 階



2 階



令和 6 年 (ケ) 第 8 号

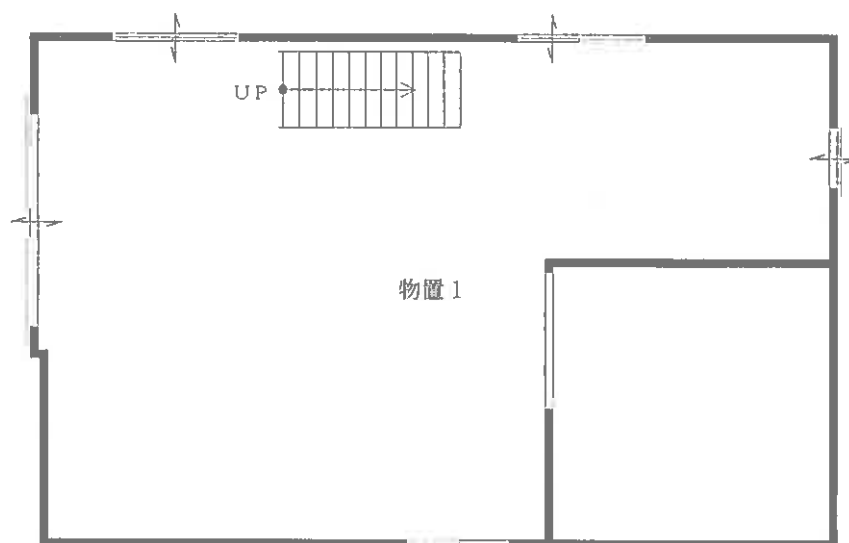
建物間取図 物件 4

本図は法務局備付の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。 縮尺：約 1/100

2階



1階



令和6年(ケ)第8号

建物間取図 物件5

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100

(16枚目)

※ 評価人作成図面

写真1
本件物件



写真2
本件物件



写真3
物件3建物



写真4
物件3建物



写真5
物件4建物



写真6
物件5建物



写真7
物件3建物内部の状況
(1階LDK)



写真8
物件3建物内部の状況
(1階キッチン)



写真9
物件3建物内部の状況
(1階LDK天井)



写真10
物件3建物内部の状況
(1階キッチン天井)



写真11
物件3建物内部の状況
(1階キッチン引出し内部)



写真12
物件3建物内部の状況
(2階洋室3扉)



写真13
物件3建物軒の状況



写真14
物件4建物内部の状況
(1階土間1)



写真15
物件4建物内部の状況
(2階和室)



写真16
物件5建物内部の状況
(1階物置1)



令和6年（ケ）第8号

令和6年5月16日 現地調査

令和6年6月10日 評価

山口地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

渡部 学也

第1 評価額

一括価格	
金 6,244,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,415,000円
物件2（土地）	金 141,000円
物件3（建物）	金 4,130,000円
物件4（建物）	金 278,000円
物件5（建物）	金 280,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2の土地の内訳価格は物件3～5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5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 地 地 地 在 番 目 積	山口市江崎字相原東 1389番1 宅地 598.13㎡	左記に同じ
2	所 地 地 地 在 番 目 積	山口市江崎字相原東 1390番10 宅地 45.09㎡	左記に同じ
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 在	山口市江崎字相原東1389番地1 山口市江崎字相原4513番地 1389番1の1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 102.30㎡ 2 階 60.02㎡ 延 162.32㎡	山口市江崎字相原東1389番地1
4	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 在	山口市江崎字相原東1389番地1 山口市江崎字相原4513番地 1389番1の2 納屋 木造瓦葺 2 階建 1 階 68.14㎡ 2 階 23.34㎡ 延 91.48㎡	山口市江崎字相原東1389番地1
5	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 在	山口市江崎字相原東1389番地1 1389番1の3 納屋 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 69.49㎡ 2 階 69.79㎡ 延 139.28㎡	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
	なし		

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, 2〕

位 置・交 通	J R宇部線「深溝」駅 東方 約2.3km 【道路距離】 山口市コミュニティバス「相原」バス停 北西方 約20m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	山口市南部の今津川河口付近に所在する相原漁港隣接の住宅地域であり、古くからの戸建住宅が建ち並んでいる。現在のところ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測する。		
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 無指定 60% 200% な し 特定用途制限地域 相原漁港区域、相原漁港海岸保全区域	
画 地 条 件	規 模 643.22 m ² 間 口 約 2.5 m 奥 行 約 44 m	形 状 不整形 接面状況 二方路 地 勢 平坦	
接面道路の状況	南側幅員約 7m舗装市道、高低差 等高 (注1) 北側幅員約 2～2.8m舗装道路、高低差 等高～約0.5m高い (注2) (注1) 市道 上中野相原線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道認定なし 「建築基準法第42条2項道路」		
土地の利用状況等	物件3～5建物の敷地として利用されている		
供給処理施設	上水道 : あ り ガス配管: な し 下水道 : あ り (個別浄化槽使用) (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	① 目的土地が北側で接面する道路は建築基準法上の道路に該当し、幅員が4m未満であるため建物の再建築等の際には道路沿いの一部にセットバックが必要となる場合があることに留意しなければならない。 ② 目的土地の南側過半が漁港海岸保全区域内にある。施設又は工作物の新設・改築、土砂の採取、土地の掘削・盛土などをするとき、海岸を防護・保全するため、民地であっても市の許可が必要となることに留意しなければならない。		

特 記 事 項	③ 目的土地は北東端にある止水栓から水道を引き込んでいるが、山口市上下水道局提供の図面で確認したところ、目的土地内の東端に埋設された私設管を周囲の建物と共用しているようである。 ④ 【埋蔵文化財について】 山口市教育委員会文化財保護課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。 ⑤ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると明治以前からの郡村宅地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。
---------	--

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13年3月16日新築 経過年数 約 23 年 経済的残存耐用年数 約 12 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：洋瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス、じゅらくほか 天 井：杉木目合板、クロス、ジプトーンほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水等 その他：オール電化、電気温水器、浴室自動湯張り機
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 添付建物間取図参照
品 等	中級中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している
特 記 事 項	① 築後約23年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年以上に損傷及び老朽化していると判定される。 ・玄関扉のガラスが割れている。 ・リビングの天井に雨漏りの跡がある。 ・キッチンのコンロの上の天井には小火による焦げ跡があり、流し台の下にはネズミによる被害が確認された。 ・キッチンのIHクッキングヒーターとインターホンが故障している。 ・戸が外された部屋がいくつかあり、戸や壁が破損している箇所が多数見られた。また、建付けが悪くなっており、戸が開閉し難い部屋がある。 ・玄関上の屋根の軒先部分に破損及び腐食箇所があり、2階北東端の軒裏の板が剥落している。 ② 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

[物件 4]

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33年月日不詳新築 経過年数 約 66 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦葺 外 壁：杉板、コンクリートブロック 内 壁：じゅらく、土壁ほか 天 井：杉木目板ほか 床：土間コンクリート、畳 設 備：電気 その他：なし
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 納屋 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級下位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が納屋として使用している。
特 記 事 項	築後約66年経過した建物である。扉のガラスの割れや土壁の剥落箇所等が見られ、経年相応に老朽化していると判定される。

[物件 5]

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年月日不詳新築 約 47 年 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波型スレート葺 外 壁：波型スレート、モルタル刷毛引き 内 壁：なし 天 井：なし 床：土間コンクリート、ベニヤ板 設 備：電気、給水 その他：なし	
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 納屋 間取り 添付建物間取図参照	
品 等	中級下位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が納屋として使用している。	
特 記 事 項	① 築後約47年経過した建物である。南側の外壁の剥がれ及び屋根の一部の破損が見られるが、概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ② 目的建物に飛散性吹付材の使用は確認されなかった。建築年等に鑑みて成形板等にもアスベストを含有している可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,260円/㎡	0.78	598.13㎡	0.80	3,456,000円
2	9,260円/㎡	0.78	45.09㎡	0.80	261,000円
		合 計	643.22㎡		3,717,000円

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 山口(県)ー30

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
11,200円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	9,260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 : なし

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 物件1, 2は一体地

	物件1, 2
形状	0.80
二方路	1.02
セットバック	0.98
水道配管の状況	0.98
相乗積	0.78

標準街路は幅員約7m市道

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正 : 建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件 3～5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	185,000円／㎡	162.32㎡	0.24	7,207,000円
4	120,000円／㎡	91.48㎡	0.02	220,000円
5	75,000円／㎡	139.28㎡	0.04	418,000円
			合 計	7,845,000円

イ 延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：

【物件 3】

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
23 年	12 年	35 年	0 %	30 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価率）＝ 0.24

【物件 4， 5】

現況観察により上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用範囲割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ＝エ
1	3,456,000円	物件3建物	0.42584	0.30	法定地上権	442,000円
		物件4建物	0.28364	0.30	法定地上権	294,000円
		物件5建物	0.29051	0.10	場所的利益	100,000円
				合 計		836,000円

イ 土地利用範囲割合

建物の建築面積により按分して土地利用範囲割合を求めた。

物件番号	建築面積 a	土地利用範囲割合 $c = a \div b$
3	102.30 m ²	0.42584
4	68.14 m ²	0.28364
5	69.79 m ²	0.29051
合 計	b 240.23 m ²	1.00000

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等をそれぞれ上記のとおり判定し、その割合を法定地上権が30%、法定地上権不成立の場合の場所的利益が10%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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①エ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,456,000円	－ 836,000円		0.90	0.60	1,415,000円
2	261,000円			0.90	0.60	141,000円
3	7,207,000円	＋ 442,000円	1.00	0.90	0.60	4,130,000円
4	220,000円	＋ 294,000円	1.00	0.90	0.60	278,000円
5	418,000円	＋ 100,000円	1.00	0.90	0.60	280,000円
一括価格 (合 計)						6,244,000円

ウ 占有減価 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 機能的な関連性が低い老朽化した建物が存在すること等を考慮のうえ査定した。

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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 [山口(県)－30]

所 在 : 山口市阿知須字東河内784番1
価 格 : 11,200 円/㎡
位 置 : J R宇部線「岩倉」駅 西方約250m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 480 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約6m市道に南側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、無指定(建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅や農家住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 1	3,686,873 円	物件 4	127,749 円
物件 2	277,934 円	物件 5	693,836 円
物件 3	4,769,110 円		

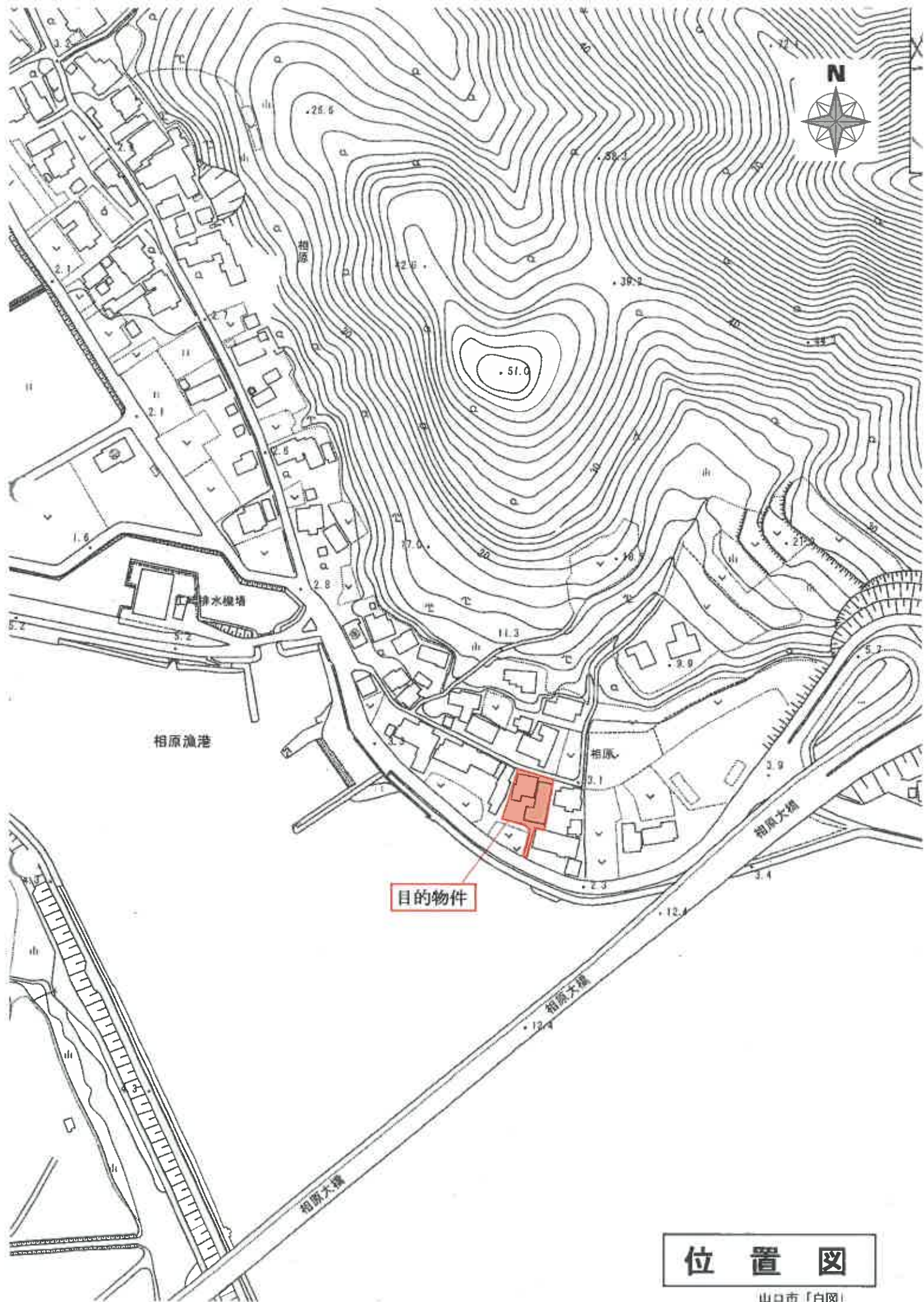
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/25,000、1/2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図(評価人作成)
- 5 建物間取図(評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】

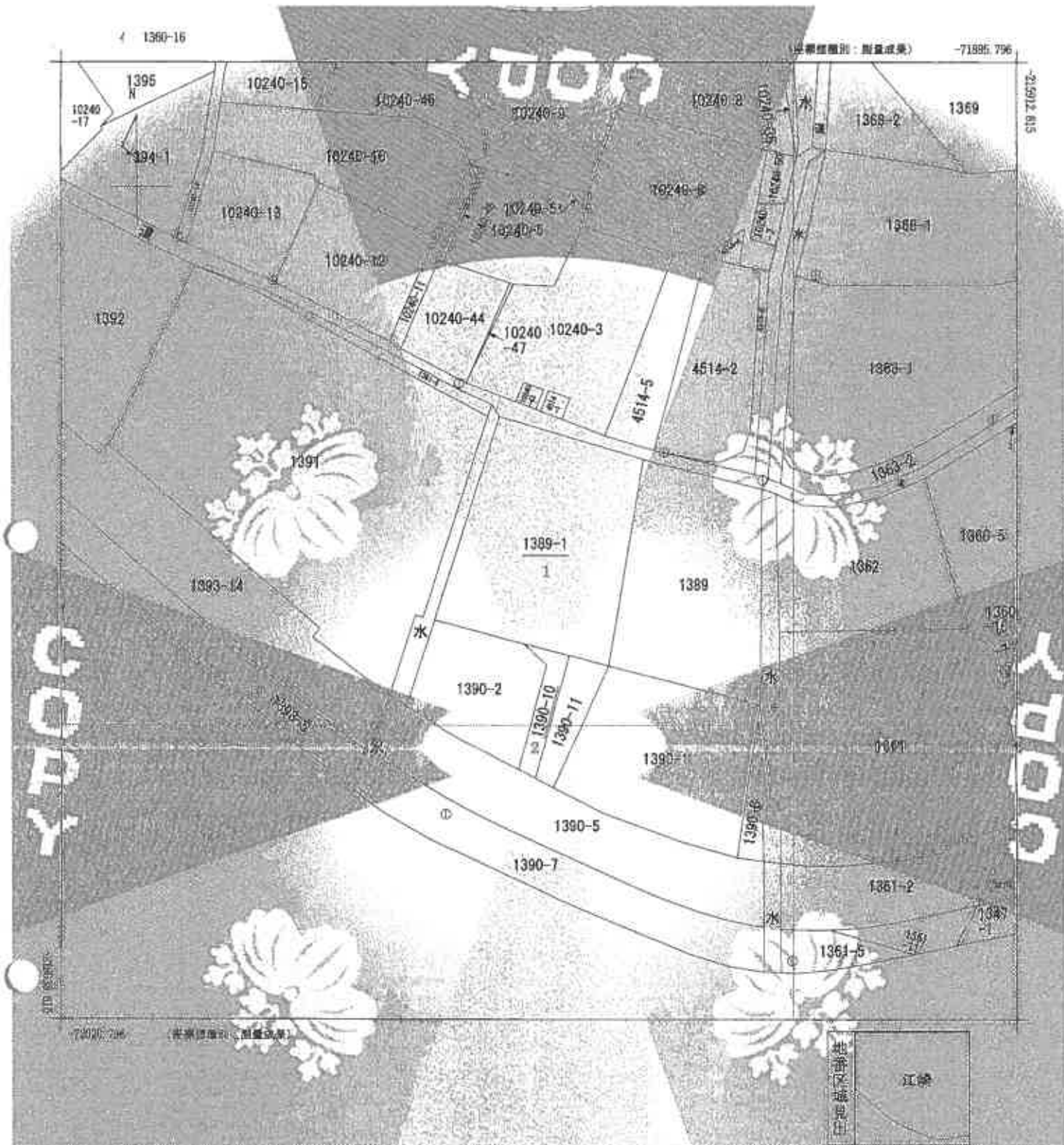


国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000



位置図

山口市「白図」
縮尺：約1/2,500



種別	区分	所在	山口市江崎字相原東			地番	1389番1			
図面	方式	1/5000	精度	乙一	図面系番号又は図面記号	分類	地図（法第14条第4項）		種類	地籍図
作成年月日	平成24年8月				図面	1:5000		地籍	1:5000	

これは地図に記録されている内容を説明した図面である。

令和6年2月22日
山口地方方法務局

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

昭和6年12月22日

166497

各階平面図

1389番の1

建物図面

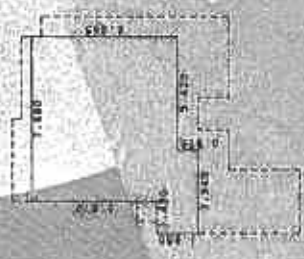
(各階平面図)

建設部研究 旧日本大学習館事務所 1389番地 1389番地 45 3番地



面積	面積	面積
5,840 X 0.510 = 2,980.40	7,400 X 0.510 = 3,774.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
15,750 X 0.510 = 8,032.50	19,100 X 0.510 = 9,741.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
10,370 X 0.510 = 5,298.70	19,100 X 0.510 = 9,741.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
8,470 X 0.510 = 4,319.70	19,100 X 0.510 = 9,741.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
8,305 X 0.510 = 4,235.55	19,100 X 0.510 = 9,741.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
5,485 X 0.510 = 2,797.35	19,100 X 0.510 = 9,741.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
8,945 X 0.510 = 4,561.95	19,100 X 0.510 = 9,741.00	19,100 X 0.510 = 9,741.00
合計	102,305.95	合計
面積	102.30 ㎡	面積

2 階



面積	面積	面積
1,950 X 1.430 = 2,788.50	2,900 X 1.430 = 4,147.00	19,100 X 1.430 = 27,313.00
7,820 X 1.430 = 11,182.60	2,900 X 1.430 = 4,147.00	19,100 X 1.430 = 27,313.00
6,945 X 1.430 = 9,930.85	2,900 X 1.430 = 4,147.00	19,100 X 1.430 = 27,313.00
合計	60,058.95	合計
面積	60.06 ㎡	面積

作製者

土庫

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

山口県土地家屋調査士会館

申請

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

1389番

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成28年4月5日

166498

各階平面図

1389番1の2

建物図面

(各階平面図)

32700坪先 山口県宇部市江崎相馬町 38.9前地 1 38.9前地 4.5 3番地

1 階



13.030 x 5.230 = 68.145900

床面積 68.145900
延床面積 68.14 m²

2 階



5.230 x 5.230 = 27.344500

床面積 27.344500
延床面積 27.34 m²

作製者 土地家屋調査士 山口県宇部市江崎相馬町 38.9前地 4.5 3番地

縮尺 250

申請人

縮尺 500

山口県宇部市江崎相馬町 38.9前地 4.5 3番地

平成28年4月5日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成33年4月5日

166499

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

1389番1の3

所在地 山口市大寺河崎字相原 389番地1



階数	面積
1階	59.498000
2階	59.498000
合計	118.996000

(付2) 2階



階数	面積
2階	59.498000
合計	118.996000

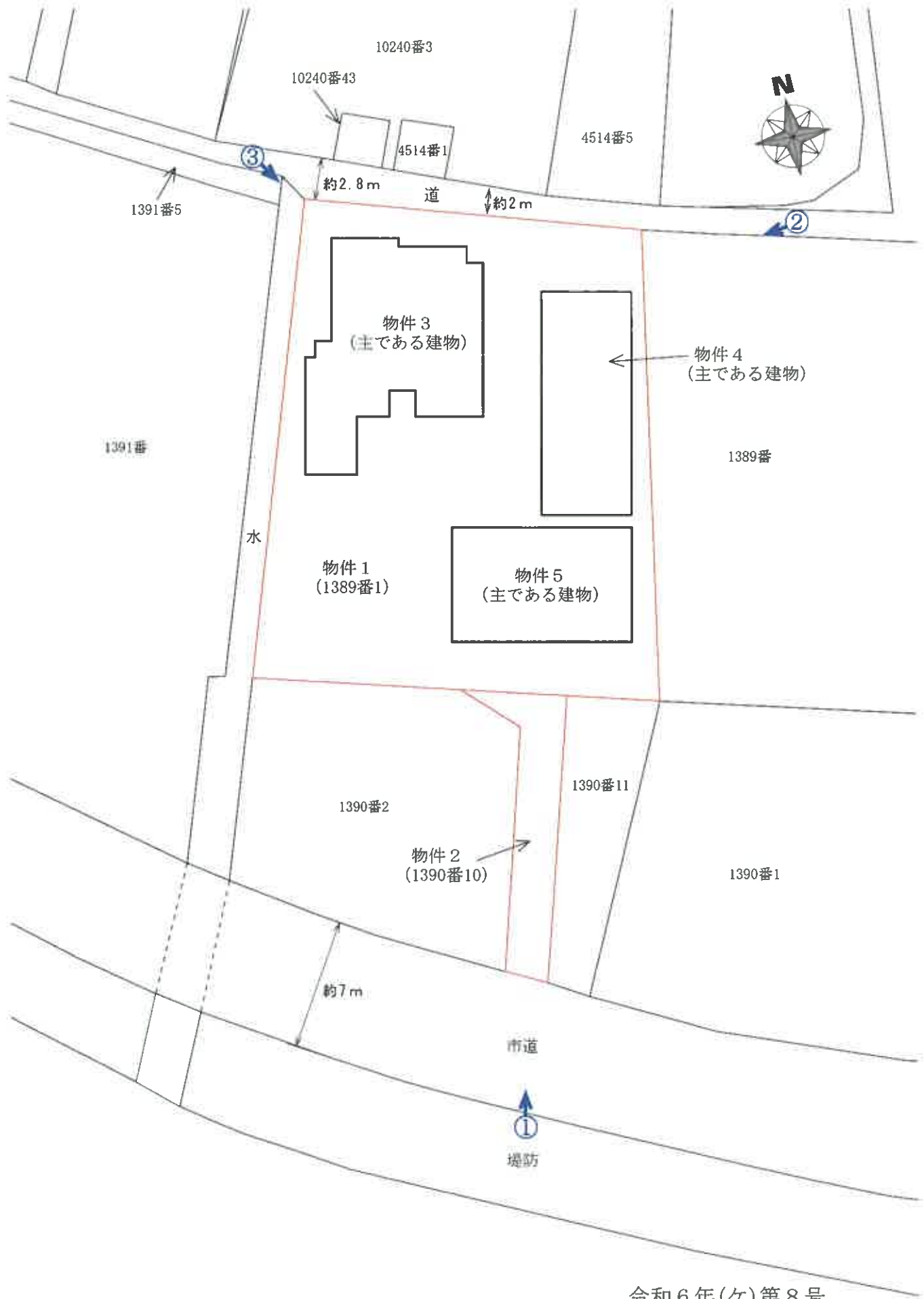
製作者 土地家屋調査士会相和

縮尺 1/500

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会相和

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



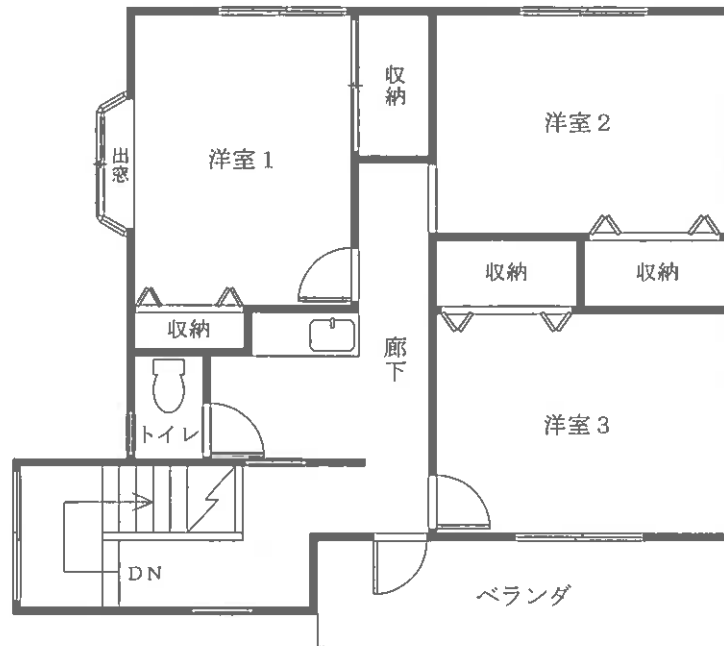
令和6年(ケ)第8号
土地建物位置関係図

写真撮影位置

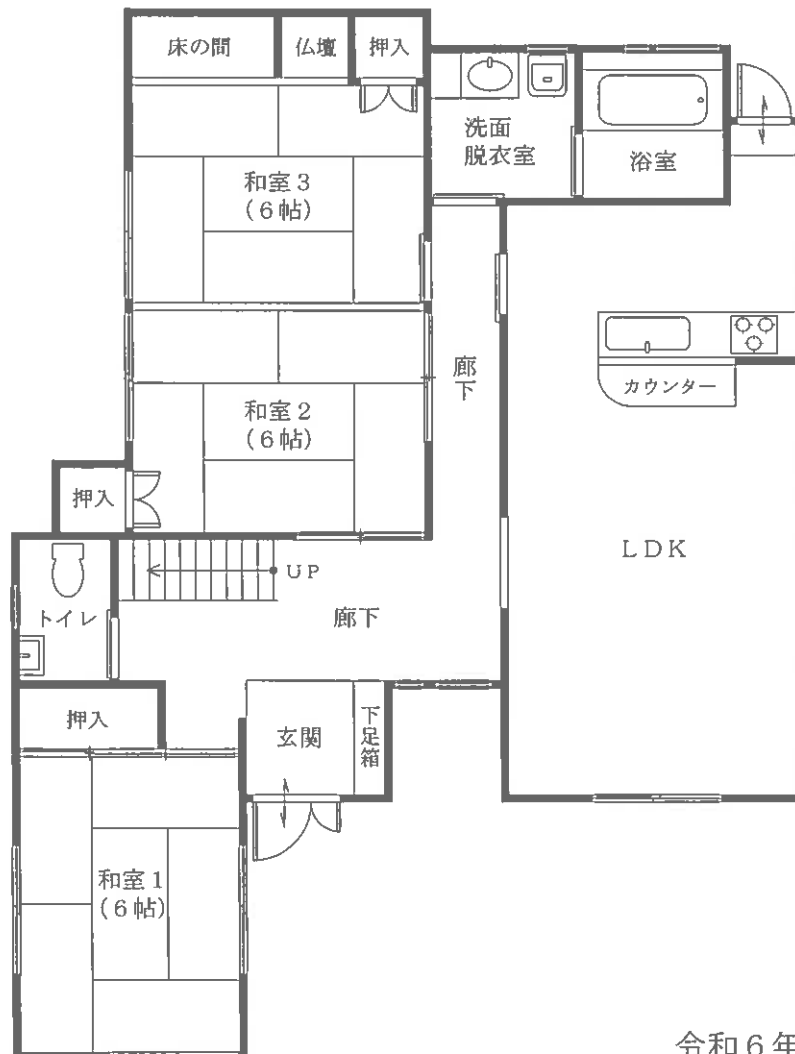


本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/300

2階



1階



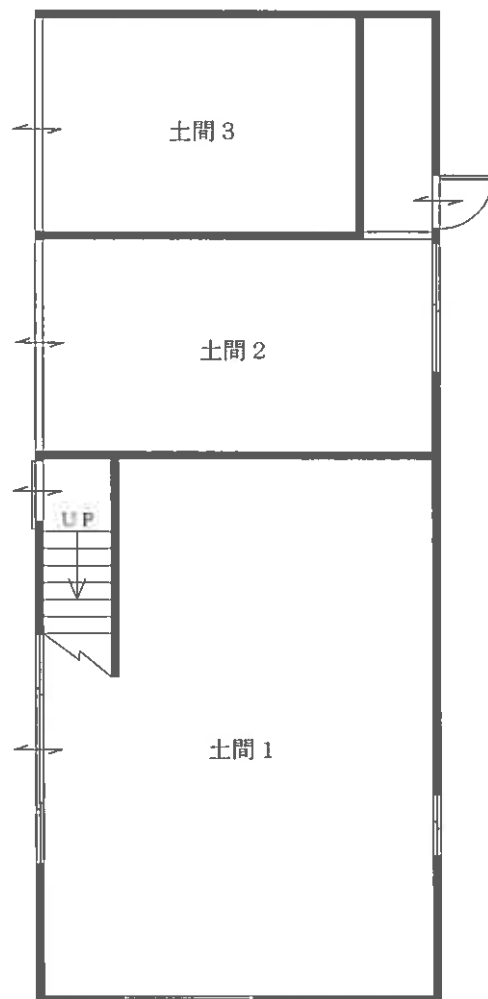
令和6年(ケ)第8号

建物間取図 物件3

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100



1 階



2 階

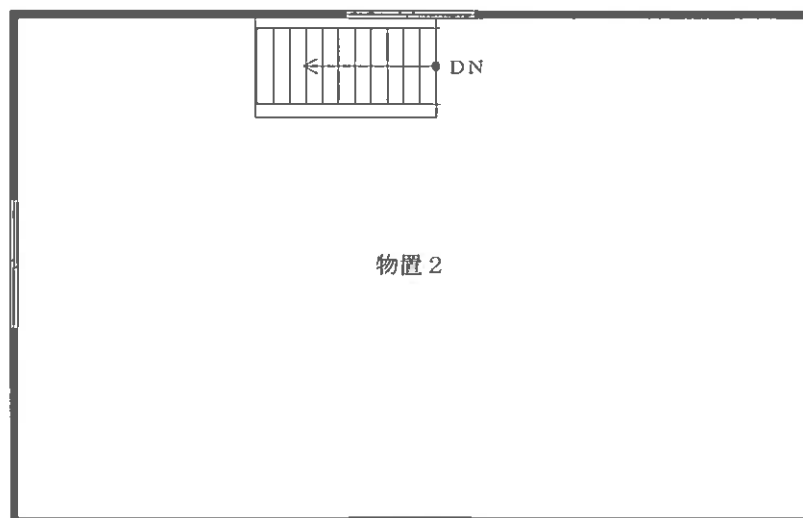


令和 6 年(ケ)第 8 号

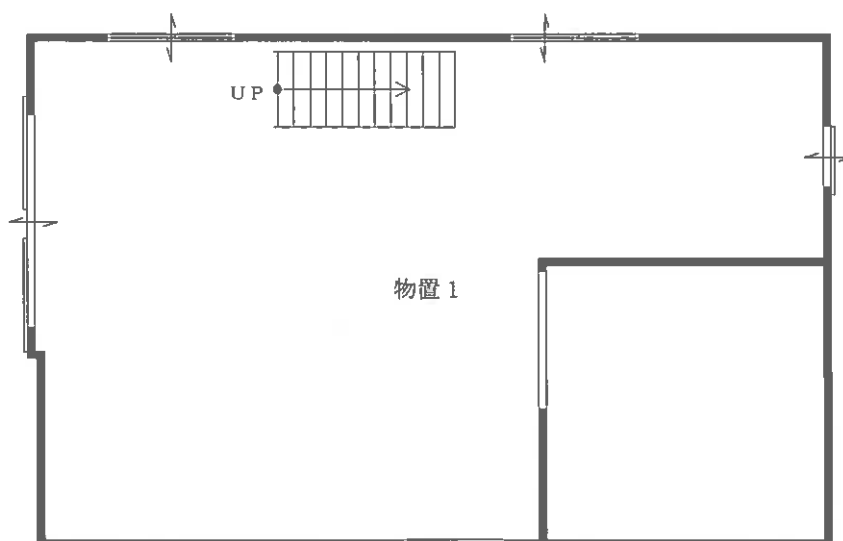
建物間取図 物件 4

本図は法務局備付の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。縮尺：約1/100

2 階



1 階



令和 6 年(ケ)第 8 号

建物間取図 物件 5

本図は法務局備付の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。 縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

