

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児玉 朋子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 4月17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, 2 | 6,237,000 4,989,600 | 一括 | 1,247,400 | 60,372 | 7,380 |
| 1 | 1,103,000 | | | | |
| 2 | 5,134,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山口市秋穂東字浜条貳番 |
| | 地 番 | 1 1 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 1 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市秋穂東字浜条貳番 1 1 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・ビニール板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 5 . 4 9 平方メートル 2階 5 8 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

-
- 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 | 山口市秋穂東字浜条貳番 |
| | 地 番 | 1 1 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 1 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市秋穂東字浜条貳番 1 1 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・ビニール板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 5 . 4 9 平方メートル 2 階 5 8 . 4 4 平方メートル |





令和5年(ケ)第45号
令和5年12月25日受理
令和6年2月7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 | 山口市秋穂東字浜条貳番 |
| | 地 番 | 1 1 9 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 1 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山口市秋穂東字浜条貳番 1 1 9 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・ビニール板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 5 . 4 9 平方メートル 2階 5 8 . 4 4 平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 山口市秋穂東1192番地5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ） | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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し、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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table> | | | { | 種類： | | 構造： | | 床面積： | | | | | | |
| { | 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（空き家） 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 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

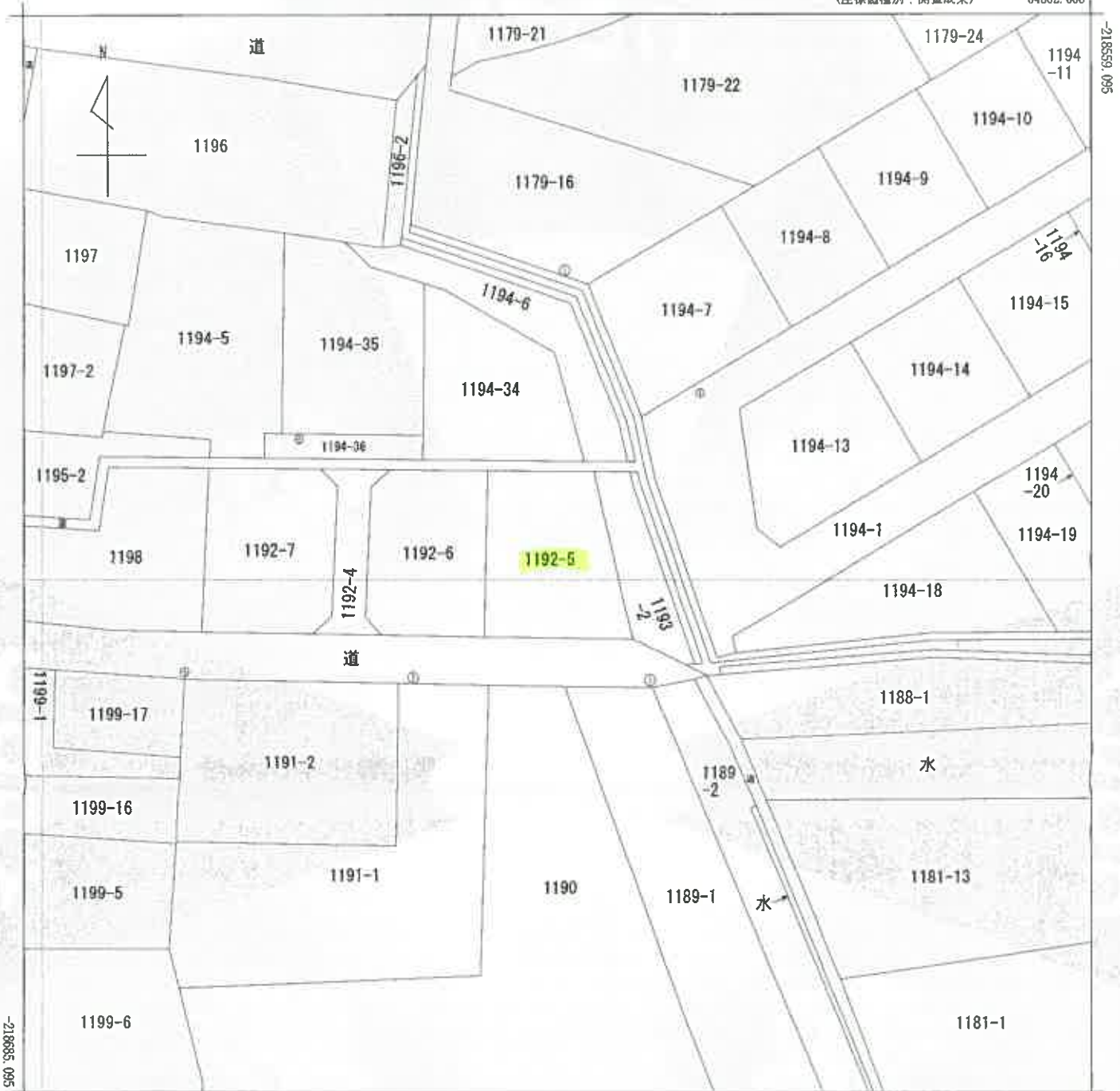
執行官の意見

- 1 本件建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。同人の占有については、同人が、当職の現地調査の際に、いずれも不在であった上、当職からの通知に対し、何等の回答もなかったことから、現況調査時の屋内の状況及び近隣からの聞き取りの内容により認定した。
- 2 本件土地の形状については、現地での概測の結果、ほぼ公図記載のとおり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 本件建物については、現況調査時には、雨漏りの跡が見受けられる、床の緩くなっているところや床鳴りのするところがある、内壁に穴の開いているところやクロス汚れや傷みがあるなどの傷みが見受けられた。なお、近隣から、屋内で犬を飼っていた可能性がある旨の陳述があった。
- 4 本件物件は、公道に面している。
- 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

| 調査の経過 | | |
|--|---------|---------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 5年12月25日(月) : - : | | 山口市役所に間取図請求 |
| 5年12月27日(水) : - : | | 債務者兼所有者に通知書送付 |
| 5年12月27日(水) 11:15-11:30 | 山口地方法務局 | 公函閲覧等 |
| 5年12月27日(水) 12:40-13:05 | 物件所在地 | 物件確認、写真撮影 |
| 6年1月12日(金) : - : | | 債務者兼所有者に通知書送付 |
| 6年1月23日(火) 14:00-14:40 | 物件所在地 | 物件調査(評価人同行)、写真撮影、近隣から聞き取り |
| 6年1月24日(水) : - : | | 債務者兼所有者に調査終了通知書送付 |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月23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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



-64927.068

(座標値種別：測量成果)

| | |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 秋穂東 |
|--------|-----|

| | | | | | | | | | |
|-------|---------|-------------|----|-----------|------------|--------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 山口市秋穂東字浜条貳番 | | | 地番 | 1192番5 | | | |
| 出力縮 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | Ⅲ | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成27年2月 | | | 備付年月日(原図) | 平成27年7月28日 | | 補事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年12月27日
山口地方務局

請求番号：8-4
(1/1)

登記官



公用

(5枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成9年6月30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5年12月27日 山口地方務局 登記官

登記官

請求番号：8-5

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 1192番5

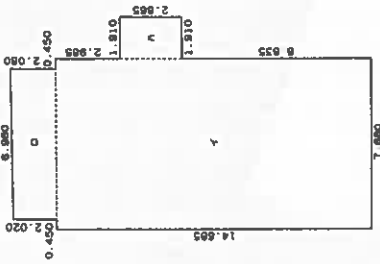
建物の所在 吉敷郡秋穂町東字浜条式番1192番地5

登記年月日 平成9年6月30日

所在地 山口市秋穂東

046451

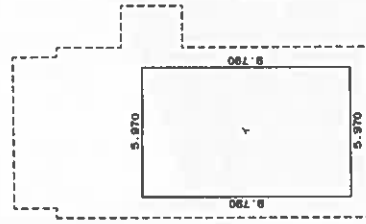
1階



求積表

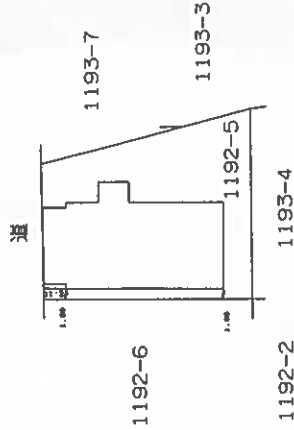
| | | | |
|---|---------------------------|---|-----------------------|
| イ | 7.880 X 14.685 | = | 115.717800 |
| ロ | 2.080 + 2.080 X 6.980 / 2 | = | 14.3090000 |
| ハ | 1.910 X 2.685 | = | 5.172150 |
| | 計 | | 135.4989500 |
| | 床面積 | | 135.49 m ² |

2階



求積表

| | | | |
|---|---------------|---|----------------------|
| イ | 5.970 X 9.790 | = | 58.446300 |
| | 計 | | 58.446300 |
| | 床面積 | | 58.44 m ² |



作製者 土地家屋調査士

土地家屋調査士

縮尺 1/250

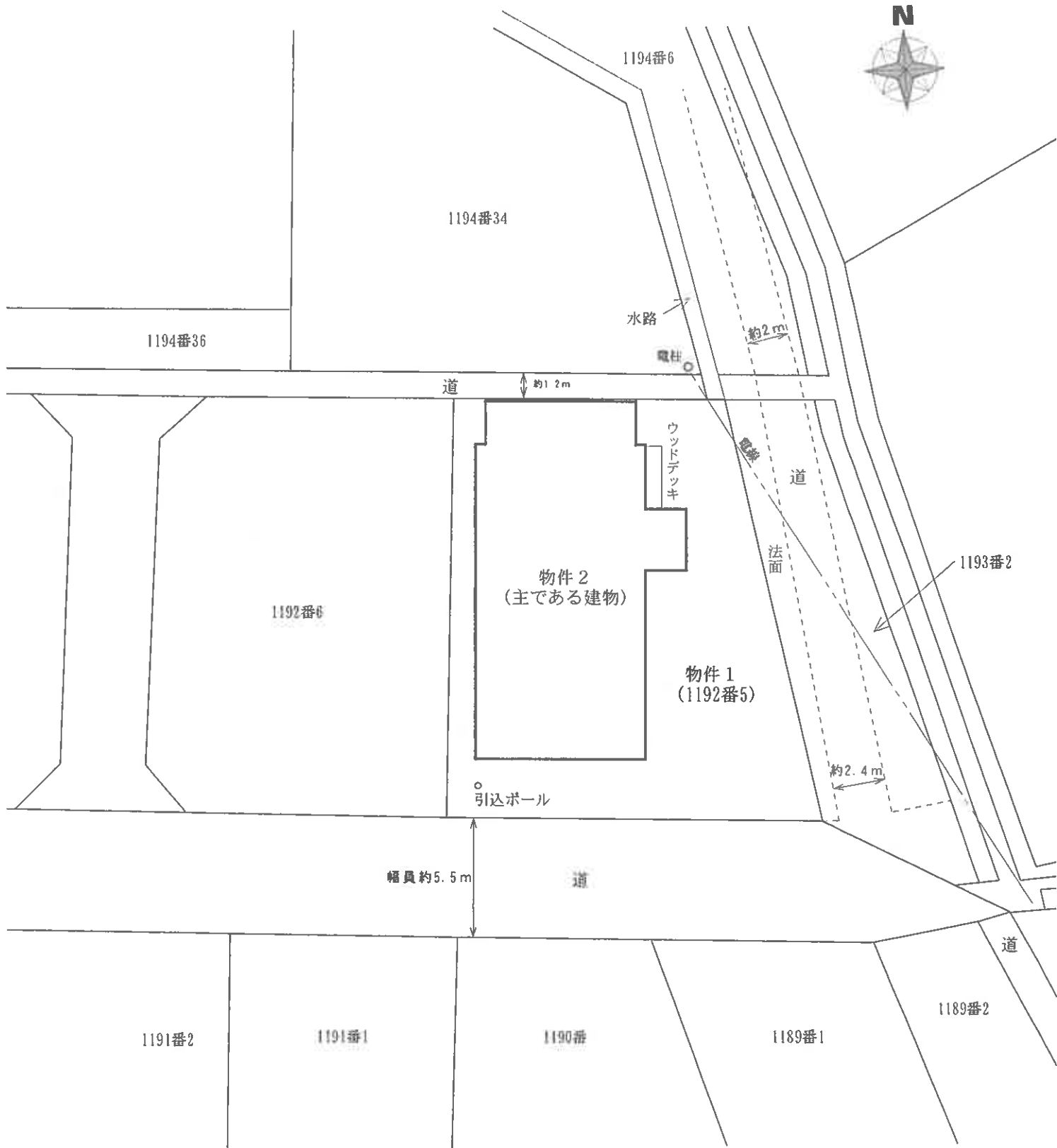
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

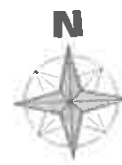
(6枚目)

縮小 (A3→A4)

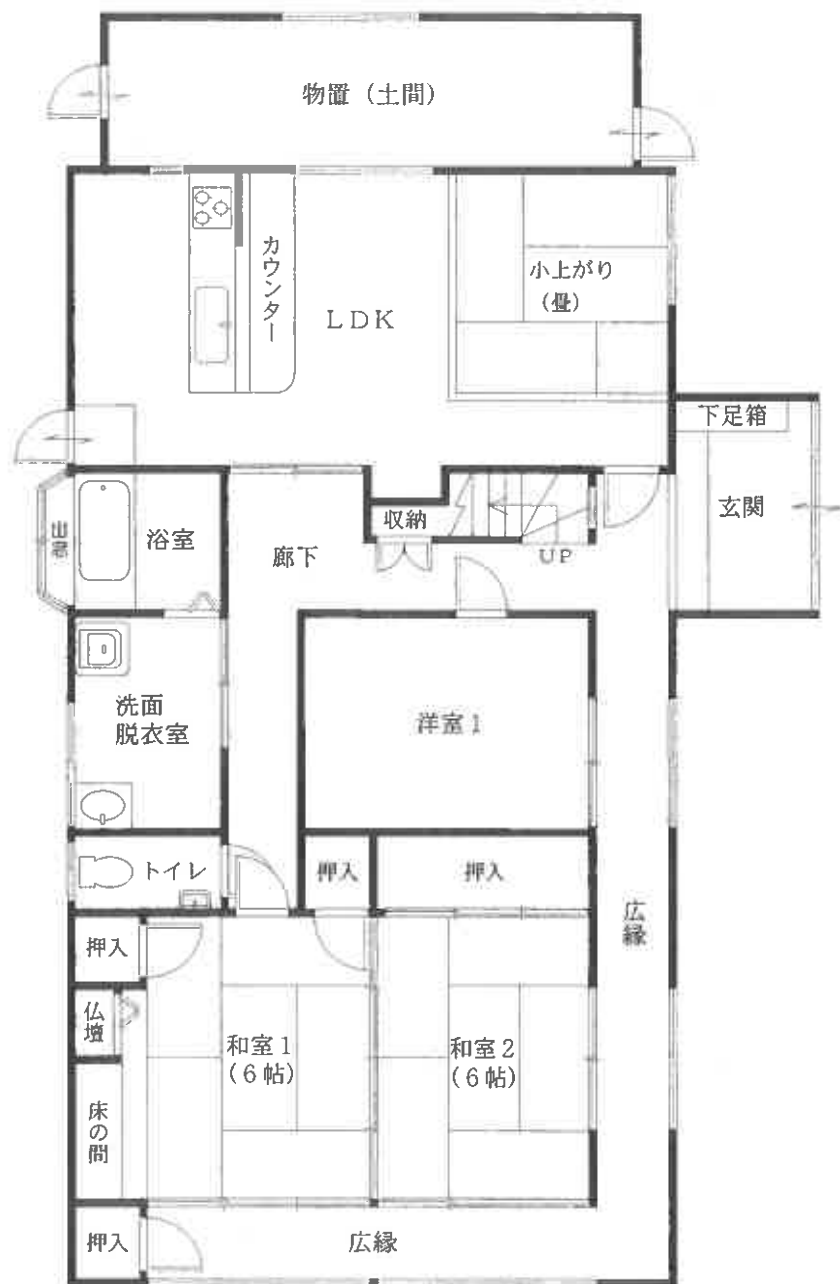


令和5年(ケ)第45号
土地建物位置関係図

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1/250



1階



令和5年(ケ)第45号

建物間取図 物件2

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



令和5年(ケ)第45号

建物間取図 物件2

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

写真1
本件物件



写真2
本件建物内部の状況
(1階LDK)



写真3
本件建物内部の状況
(1階キッチン)



写真4
本件建物内部の状況
(2階洋室3天井)



写真5
本件建物内部の状況
(1階玄関天井)



写真6
本件建物内部の状況
(1階LDK壁)



令和5年(ケ)第45号

令和6年1月23日 現地調査

令和6年2月15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 6,237,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,103,000円 |
| 物件2 (建物) | 金 5,134,000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の土地の内訳価格は物件2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 地目 地積 | 山口市秋穂東字浜条貳番 1192番5 宅地 291.06㎡ | 左記に同じ |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 山口市秋穂東字浜条貳番 1192番地5 1192番5 居宅 木造瓦・ビニール板葺2階建 1階 135.49㎡ 2階 58.44㎡ 延 193.93㎡ | 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〕

| | | | |
|--|---|---|-------------------------------------|
| 位置・交通 | J R山陽本線「大道」駅 南西方 約4.6km 【道路距離】 「秋穂小路」バス停 南東方 約220m 【道路距離】 | | |
| 付近の状況 | 山口市南部の海に近い住宅地域で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 70% 200% なし 特定用途制限地域 | |
| 画地条件 | 規模 間口 奥行 | 291.06 m ² 約17.5 m 約19.5 m | 形状 台面状況 地勢 台形 二方路 平坦 |
| 接面道路の状況 | 南側幅員約 5.5m舗装道路、高低差 等高～約0.4m高い (注1) 北側幅員約 1.2m舗装道路、高低差 約0.4m高い (注2) (注1) 市道認定なし「建築基準法第42条1項3号道路」 (注2) 市道認定なし「建築基準法上の道路ではない」 | | |
| 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。 | | |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり ガス配管: なし 下水道 : なし (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 目的土地の東側には幅員約2～2.4mの道が存在するが、法面を介しているため出入りには利用できない。(添付土地建物位置関係図参照) ② 目的土地の北東端の上空を電線が通過している。(添付土地建物位置関係図参照) ③ 【埋蔵文化財について】 山口市埋蔵文化財地図により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。 | | |

| | |
|------|--|
| 特記事項 | <p>④【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると平成8年に宅地に地目変更されるまでは田であり、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。</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9年4月28日新築 平成9年6月20日増築 経過年数 約 27年 経済的残存耐用年数 約 8年 |
| 仕 様 | 構造：木造 屋根：和瓦・ビニール板葺 外壁：杉板、漆喰 内壁：ビニールクロス、じゅらくほか 天井：杉木目板、化粧合板ほか 床：畳、フローリングほか 設備：電気、給排水等 その他：灯油ボイラー |
| 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 | 中級上位 |
| 保守管理の状態 | 普通 |
| 建物の利用状況 | 所有者が空き家の状態で占有している。 |
| 特記事項 | ① 築後約27年経過した建物である。下記の損傷箇所等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。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁の塗装に剥がれや変色が見られる。 ・ 基礎の換気口部分にひび割れが生じている。 ・ 玄関の柱の上部と下部に雨漏りによるシミが見られる。 ・ 和室1の障子紙が劣化により破れている。 ・ 廊下の壁の一部に剥がれが見られる。 ・ LDKの壁の一部に穴が空いている。 ・ 浴室のタイルの一部に欠損が見られる。 ・ 2階廊下の床が緩くなっている。 ・ 洋室3の天井の端に雨漏りの跡が見られ、窓下のクロスに破れが生じている。 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、アスベスト等を含む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。 |

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 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 | 11,700円/m ² | 1.00 | 291.06m ² | 0.90 | 3,065,000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)－22

| 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 |
|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 11,900円/m ² | $\frac{99.5}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{101}$ | 11,700円/m ² |

◇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 |
|------|------|
| 格差なし | 1.00 |
| | |
| 相乗積 | 1.00 |

※ 二方路であるが幅員狭小の行止り道であるため、効用増はない。

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2（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 |
|------|------------|-------------|----------|------------------|
| 2 | 210,000円/㎡ | 193.93㎡ | 0.18 | 7,331,000円 |

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

| 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 |
|-----------|----------------|-----------------|-----|-------|
| 27 年 | 8 年 | 35 年 | 0 % | 20 % |

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価率}) = \boxed{0.18}$$

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 | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 |
|----------|------------|----------|-------|------------|
| | ア | イ | | ア×イ=ウ |
| 1 | 3,065,000円 | 0.40 | 法定地上権 | 1,226,000円 |

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 ア (1①オ, 1②エ) | 土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ) | 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 | 3,065,000円 | - 1,226,000円 | / | 1.00 | 0.60 | 1,103,000円 |
| 2 | 7,331,000円 | + 1,226,000円 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 5,134,000円 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 6,237,000円 |

ウ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 必要なし。

カ 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) - 22]

所 在 : 山口市秋穂東字大浜中巻番382番内
価 格 : 11,900 円/m²
位 置 : JR山陽本線「大道」駅 南西方約3.5km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 287 m²
供給処理施設 : 上水道がある
接 面 街 路 : 幅員約6m市道に南東側で接面
用途指定等 : 非線引、無指定 (建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ市道沿いの既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件1 2,781,660 円

物件2 3,703,649 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。

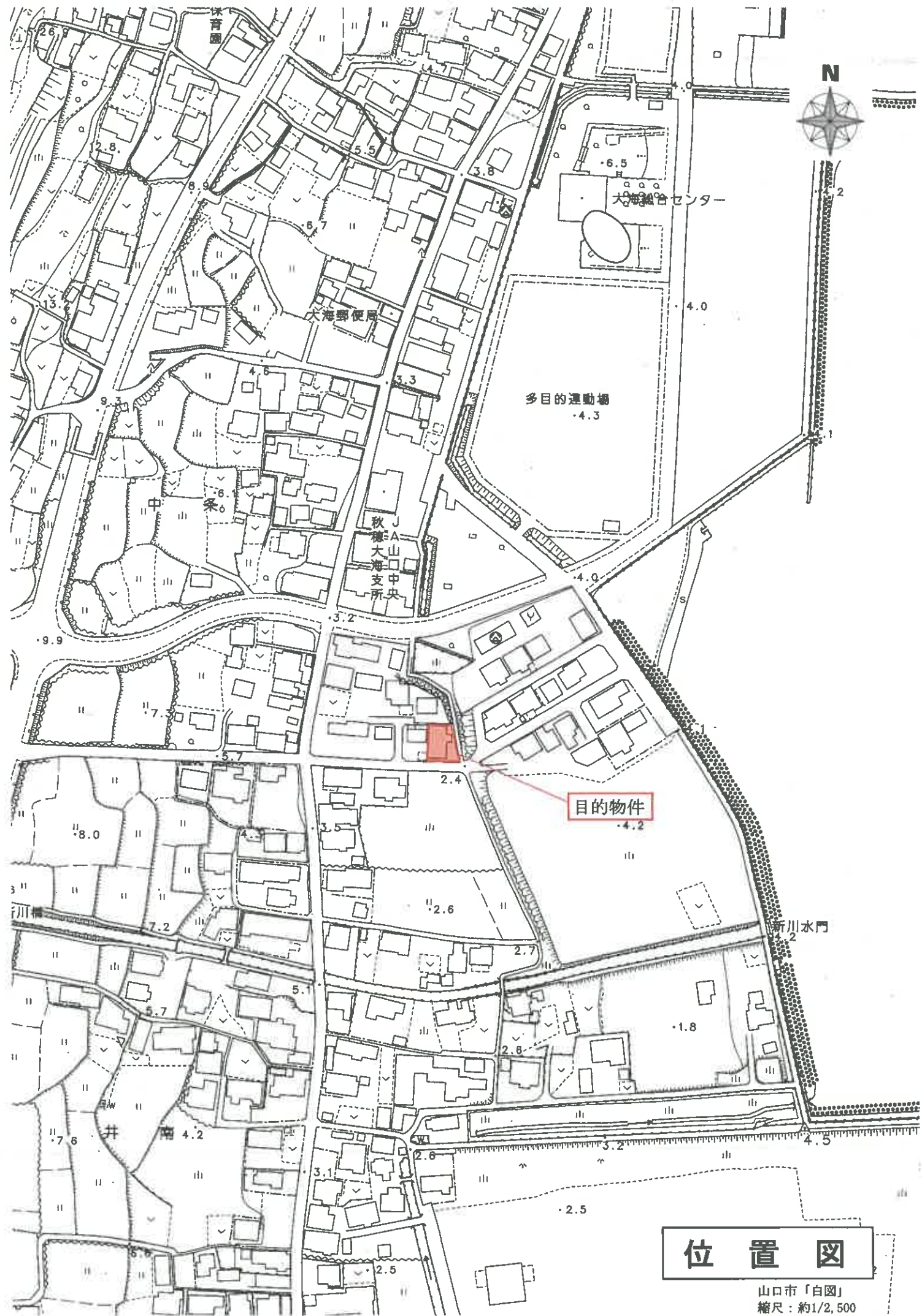
第7 附属資料の表示

- 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】



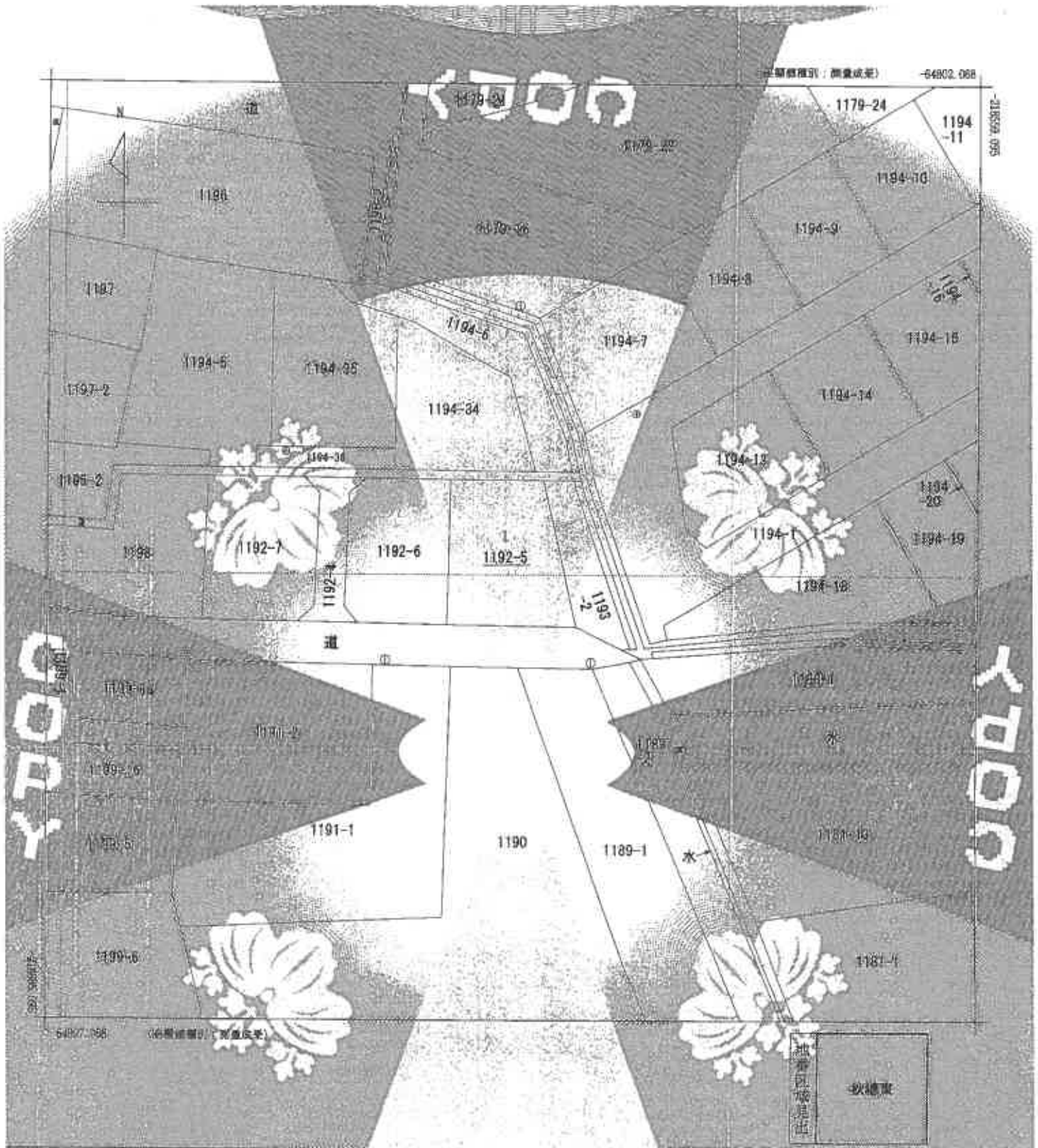
位置図

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



| | | | | | | | |
|----|-----|---------|------------|-----|------------|--------|-----|
| 面積 | 区分 | 所在 | 山形県秋田県庁東支庁 | | 地番 | 1192番5 | |
| 出典 | 方尺 | 1/500 | 縮尺 | 区分 | 用途 | 用途 | |
| 作成 | 年月日 | 平成27年2月 | 施行 | 年月日 | 平成27年2月28日 | 種別 | 地籍図 |

これは地図に記載されている内容を厳密に忠実に再現したものです。

令和5年11月21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9年5月30日

046451

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

1192-6

所在地 山口市秋穂東
番地5
1192番地5
平成9年6月30日登記

1192-6

046451

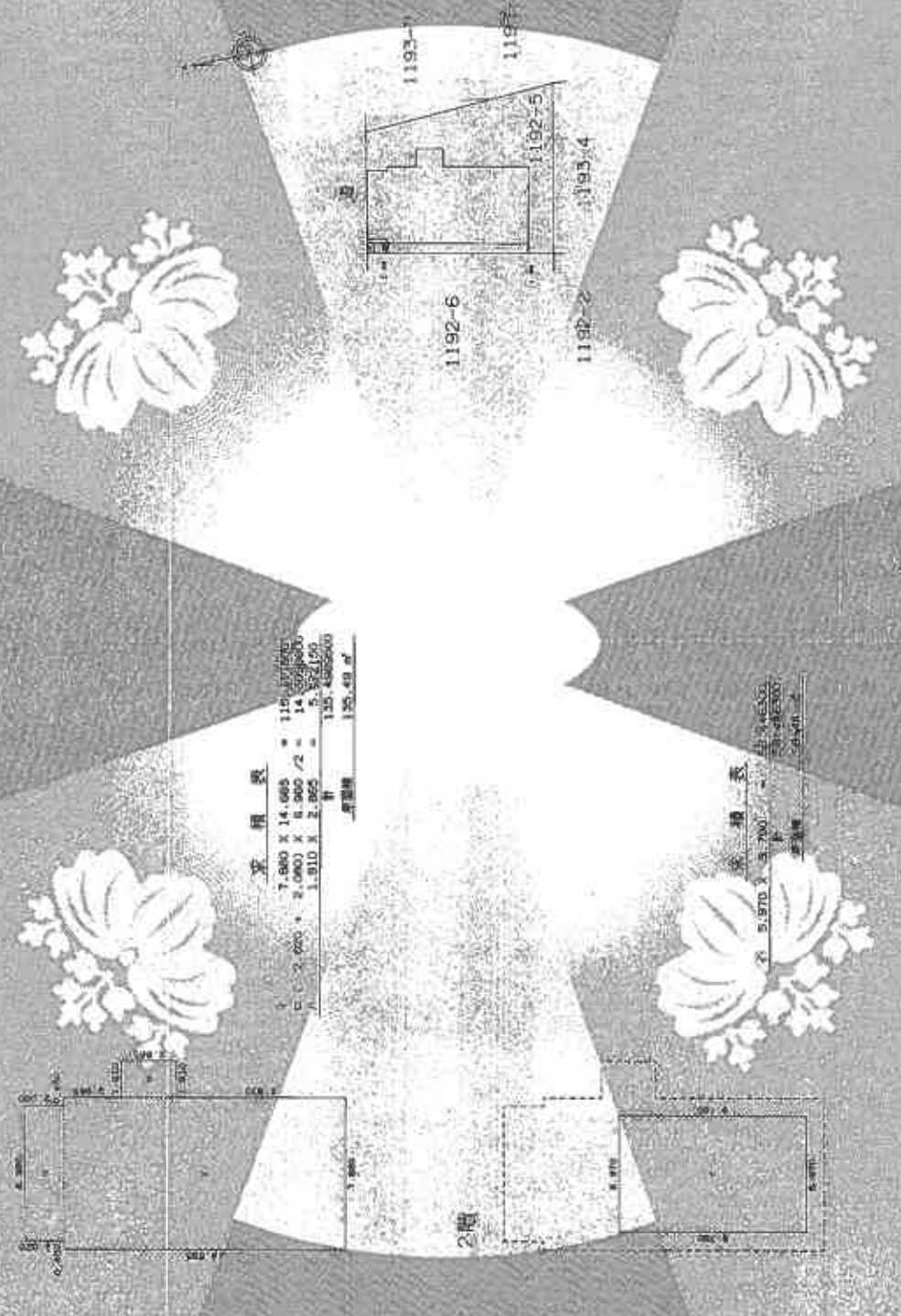
1192-6

1192-6

1192-6

1192-6

1192-6



作成者 土地家屋調査士 山口県土地家屋調査士会 山口県支部 山口市秋穂東 番地5 1192番地5 046451

中読者 山口県土地家屋調査士会 山口県支部 山口市秋穂東 番地5 1192番地5 046451

縮尺 1/500

縮尺 1/500

縮尺 1/500

COPY

COPY

COPY



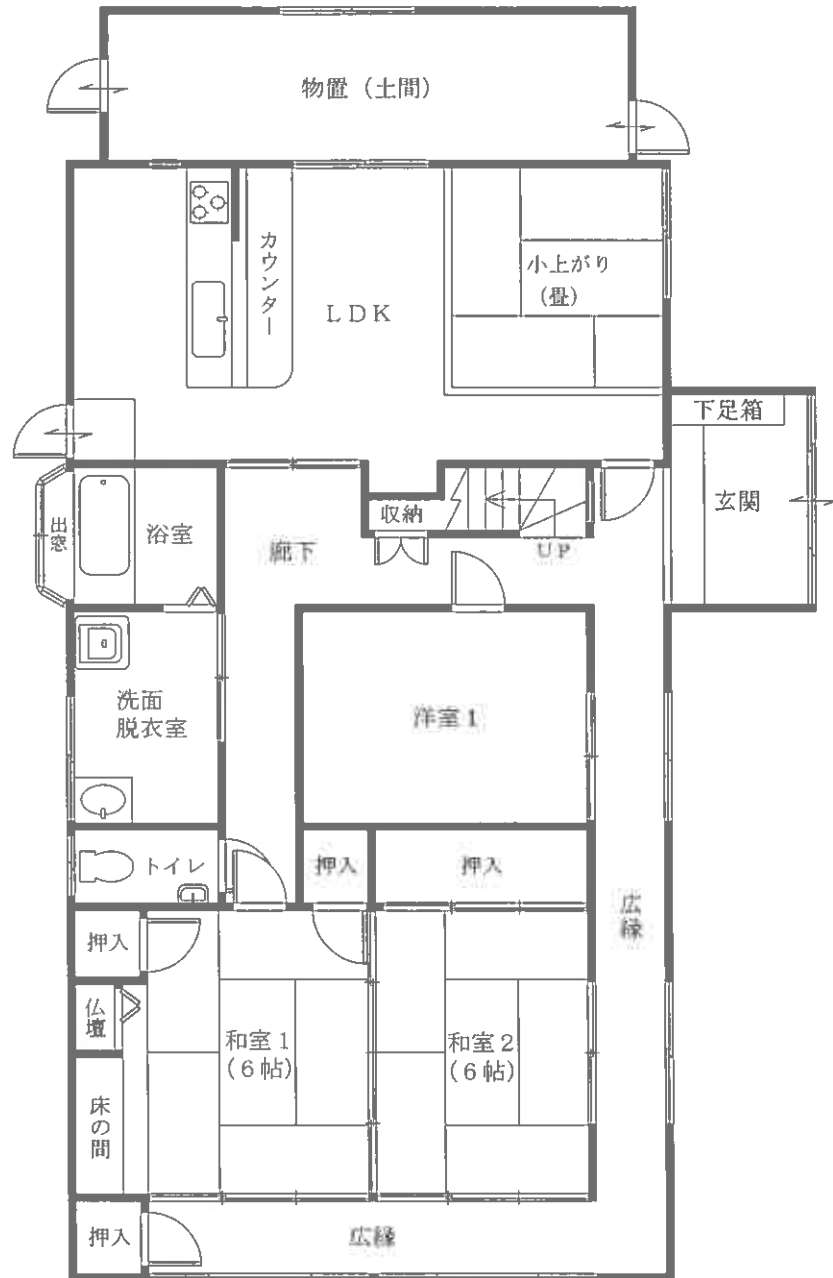
令和5年(ケ)第45号
土地建物位置関係図

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1/250



1階



令和5年(ケ)第45号

建物間取図 物件2

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



令和5年(ケ)第45号

建物間取図 物件2

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

