

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 4 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 6 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 8 日 午前 9 時 4 0 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 3 3 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 5 月 1 4 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,563,000 2,050,400	一括	512,600	19,572	5,086
1	431,000				
2	192,000				
3	1,940,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦
 地 番 7 2 3 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦
 地 番 1 1 4 8 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 4 4 平方メートル

- 3 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦 7 2 3 8 番地 1
 家屋 番号 7 2 3 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 9 8 平方メートル
 2 階 3 0 . 8 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 6年11月27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1～3】

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1～3】

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 山陽小野田市大字小野田字西旦
 地 番 7 2 3 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7 . 9 8 平方メートル
- 2 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦
 地 番 1 1 4 8 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 4 4 平方メートル
- 3 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦 7 2 3 8 番地 1
 家屋 番号 7 2 3 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 9 8 平方メートル
 2 階 3 0 . 8 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建



令和6年（ケ）第34号

令和6年7月4日受理

令和6年8月22日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 金川直樹

（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 山陽小野田市大字小野田字西旦
 地 番 7 2 3 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦
 地 番 1 1 4 8 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 4 4 平方メートル

- 3 所 在 山陽小野田市大字小野田字西旦 7 2 3 8 番地 1
 家屋 番号 7 2 3 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 9 . 9 8 平方メートル
 2 階 3 0 . 8 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県山陽小野田市小野田7238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	☒ 14条地図のとおり ☒ 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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☐ 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 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

(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	1 既に引っ越しており、この家には現在は住んでいません。 徐々に家財道具等の荷物を搬出している最中です。 2 特に不具合がある箇所はないと思います。 3 土地の境界についてのトラブルはありません。 4 本件建物のリフォームは、購入当時に既にされていました。 5 IHやエコキュートは、私が取り付けました。 6 土地の周囲のブロック塀や玄関前の階段は、購入当時のままです。 (令和6年8月6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 本件物件の状況は、債務者兼所有者の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者兼所有者が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 物件2土地は、物件1土地とともに本件建物の敷地として一体的に利用されている。
- 4 本件土地の形状は、14条地図及び土地建物位置関係図のとおりである。
- 5 物件1土地西側のブロック塀及び階段の一部が道路寄りにはみ出していると思われる。
- 6 リビングの壁に穴が開いている箇所がある。
- 7 本件建物に付合した庇がある。
- 8 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係者等から得られ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
6年7月12日(金) 15:45～16:20	山口地方法務局	公図閲覧等
6年7月17日(水)	執行官室	・山陽小野田市役所に間取図請求(郵送) ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査嘱託(郵送)
6年7月23日(火) 10:05～10:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年7月23日(火) 11:38～11:43	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年8月6日(火) 10:30～11:15	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聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

■ 令和6年8月6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。

□ 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。

□ 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
(5枚目)



地番区域見出
大字小野田

請求部	所在	山陽小野田市大字小野田字西旦					地番	7238番1		
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					備付年月日(原図)	平成12年12月28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。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和6年7月12日

山口地方方法務局

請求番号：46-1

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

公用

公用

令和6年7月12日

山口地方裁判所

登記簿

(7 枚目)

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。
(山口地方裁判所 登記簿 第1489-2)

縮小 (A3→A4)

請求番号：46-2

(1/2)

地積測量図

山1489-1, 山1489-2

土地の所在
山陽小野田市大字小野田字西旦

イ 地番 山1489-1

測点	地番	地積	X	Y	辺長
J368	イ 5377/2	既	-221461.172	-90503.053	9.454
J372	イ 5377/2	既	-221468.618	-90510.781	13.253
J374	イ 5377/2	既	-221466.044	-90524.022	4.407
J383	イ 5377/2	既	-221467.520	-90528.175	6.014
J385	イ 5377/2	既	-221473.149	-90530.290	2.808
1	イ 5377/2	既	-221473.493	-90527.503	20.852
J387	イ 5377/2	既	-221494.186	-90530.074	17.725
J388	イ 5377/2	既	-221511.837	-90528.454	4.601
J389	イ 5377/2	既	-221516.421	-90528.063	13.763
J337	イ 5377/2	既	-221530.160	-90527.249	8.329
J336	イ 5377/2	既	-221524.373	-90521.259	22.425
J338	イ 5377/2	既	-221505.748	-90508.769	7.818
J356	イ 5377/2	既	-221487.931	-90508.912	6.982
J355	イ 5377/2	既	-221491.466	-90506.276	22.138
J370	イ 5377/2	既	-221469.458	-90503.880	3.149
J369	イ 5377/2	既	-221466.470	-90502.885	5.301
地積	2373.333491				
面積	1186.6667455				1186.66 m ²

ロ 地番 山1489-2

測点	地番	地積	X	Y	辺長
J351	イ 5377/2	既	-221473.149	-90530.290	20.380
J361	イ 5377/2	既	-221493.328	-90533.141	3.184
J367	イ 5377/2	既	-221494.186	-90530.074	20.852
1	イ 5377/2	既	-221473.493	-90527.503	2.808
地積	122.890966				
面積	61.4454830				61.44 m ²

（永）ー永続性のある境界線

山1489-1
イ 山1489-1 1186.6667455
+ ロ 山1489-2 61.4454830
1248.1122285
地積 1248.11 m²

基準点座標リスト

測点	地番	X	Y	地積
MM346-5	イ 5377/2	-221478.229	-90539.286	地積図面多角点
MM346-6	イ 5377/2	-221502.347	-90545.431	地積図面多角点
MM347-2	イ 5377/2	-221496.281	-90501.449	地積図面多角点
MM347-3	イ 5377/2	-221462.217	-90498.909	地積図面多角点

所長 山口会
登録No 25-0001
報告No J628002

使用公式 A=1/2・Σ(X2-Y1)・(Y2+Y1)
使用図面 地積図面 地積図面多角点より測量
使用図面 地積図面 地積図面多角点より測量

平成28年2月8日測量

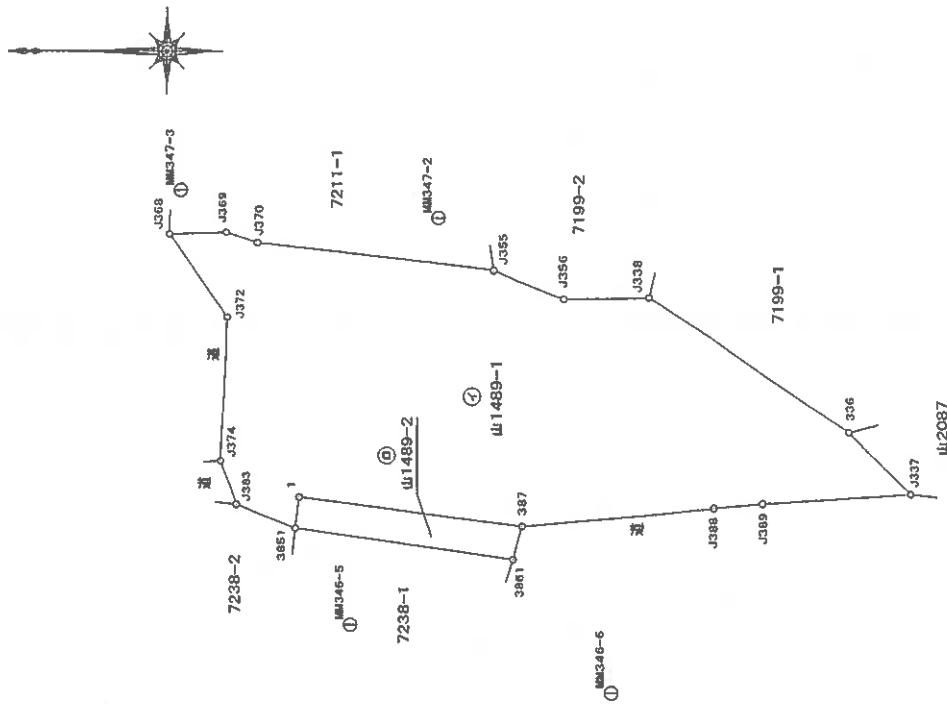
作成者
土地家屋
調査士

(平成28年2月9日作成)

申請人

地図番号 M 55-1, M 55-3

縮尺 1/500



(1) 平成30年11月9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こと
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。

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和45年9月10日

公州

（これは原簿に添付されていり、口書きで追記した事項である。）
（山口地方建設局（建設局））
昭和45年7月15日 山口地方建設局

（ 9 枚目）

登記簿

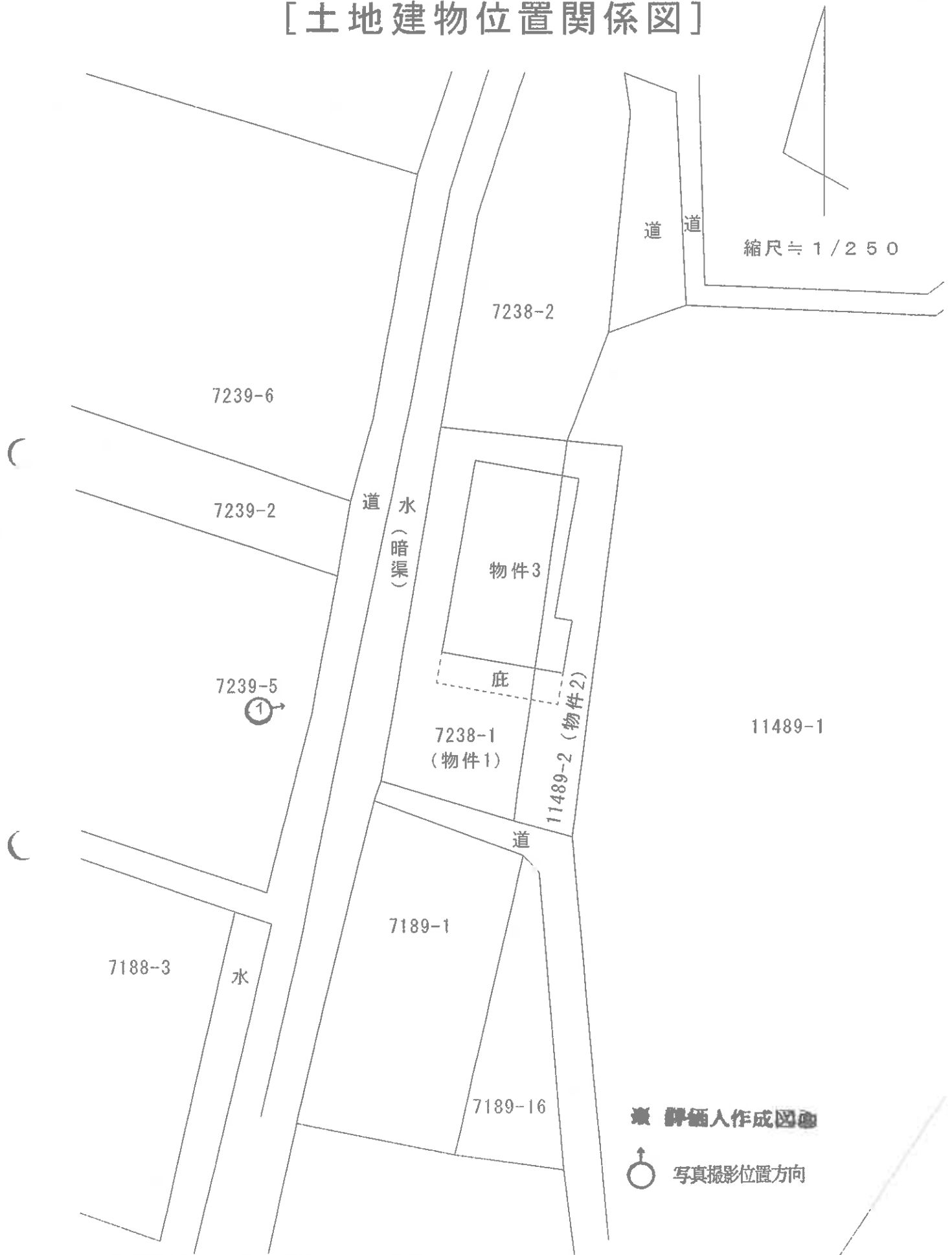
縮小（A3→A4）

（中略）

登録番号	7238~1	建物階	平面図	断面図	昭和45年9月10日登記	
建物の所在	山陽小野田市 小野田大字小野田字西且 7238~1					
毛附	毛附永積 $5.55 \times 2.87 = 16.1585$ $6.50 \times 2.85 = 18.6250$ 54.7835 式附永積 $5.55 \times 6.55 = 36.4225$					
式附	2.87 5.55 6.50 2.85 2.87 5.55 6.50 2.85					
作製者	[Redacted]				申請人	[Redacted]
作製年月日	昭和45年8月18日					

0318689

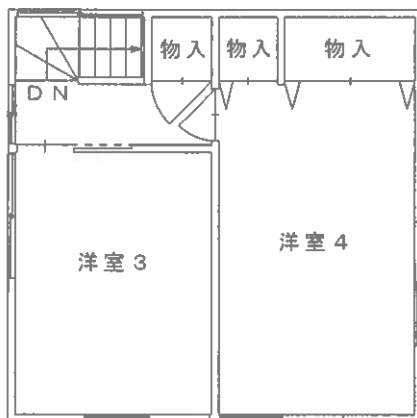
[土地建物位置関係図]



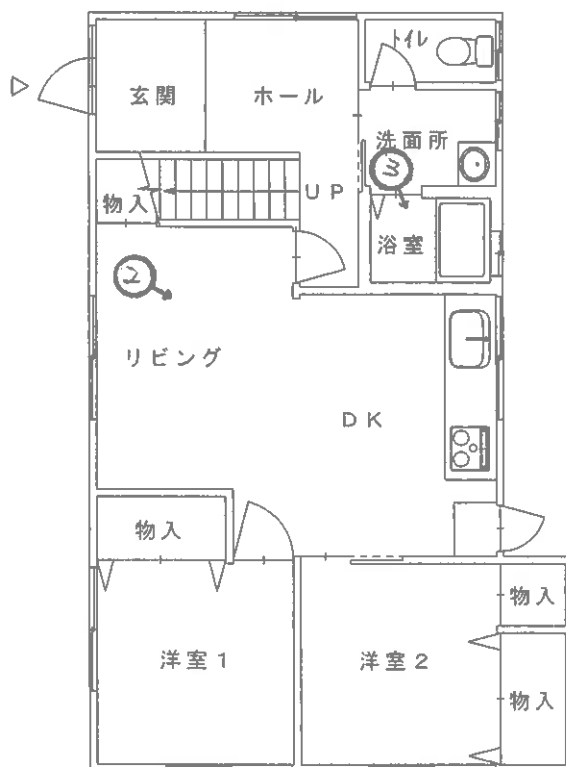
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



2 階



1 階

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。



写真 1

本件建物の
外観

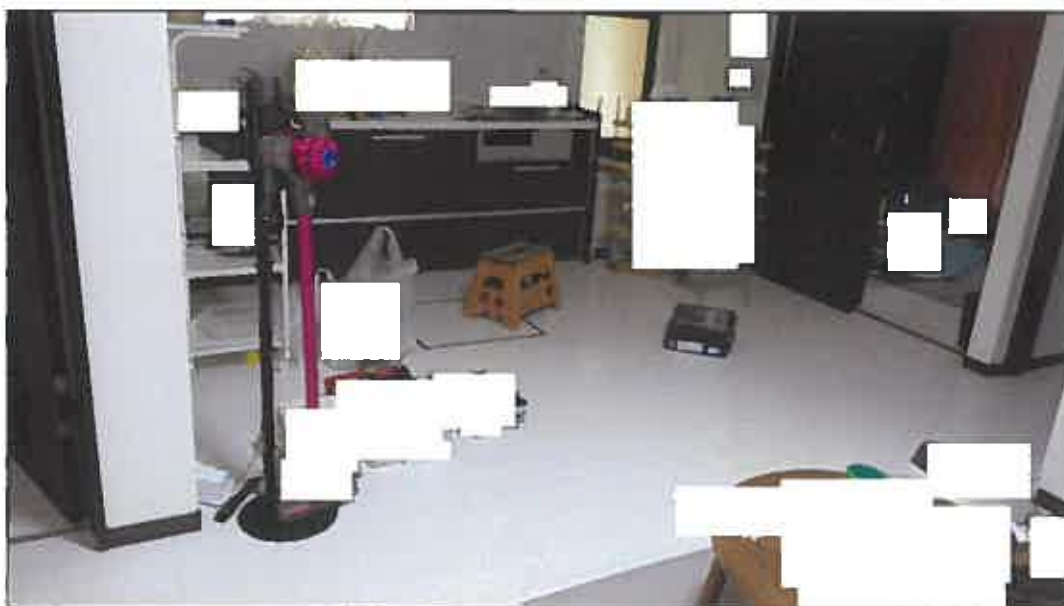


写真 2

1 階
リビング
DK



写真 3

1 階
浴室

令和 6 年（ケ）第 3 4 号
令和 6 年 8 月 6 日調査
令和 6 年 8 月 2 9 日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宜

第1 評価額

一括 価 格	
金 3, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 1 5, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 7 4, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 7 7 1, 0 0 0 円

- 1 一括価格は物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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、瑕疵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	山陽小野田市大字小野田字西旦 7238 番 1 宅地 137.98 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	山陽小野田市大字小野田字西旦 11489 番 2 宅地 61.44 m ²	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	山陽小野田市大字小野田字西旦 7238 番地 1 7238 番 1 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階： 59.98 m ² 2 階： 30.80 m ² 合計： 90.78 m ²	木造瓦葺 2 階建
番号	特 記 事 項		
1、2	・法務局備付の地図（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。		
3	・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行い、上記のとおり確認した。		

以 下 余 白

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小野田線 「目出」 駅北東方 道路距離約 0.5 k m	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が多くみられる既存住宅団地。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 法22条区域 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域(下記参照)
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	199.42 m ² 約 19m 約 10m ほぼ長方形 特になし
接面道路の状況	西側の幅員 3.5m～4m前後の舗装道路に約 0.5m～約 1.0m高（一部ほぼ等高）接面している。当該道路は建築基準法の道路（42条2項道路）となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件3の建物の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は住宅建物の敷地、山林等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：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、通常で敷地内への引込みができ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	・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・山陽小野田市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産の一部は「土砂災害警戒区域」となっている。	

	また、北側の一部が「土砂災害特別警戒区域」となっていると思われる。僅かな部分と思われ、正確な範囲等の特定は困難である。詳しくは宇部土木建築事務所にて確認されたい。 ・物件 3 の土地と西側道路には高低差があり、当該道路上にコンクリート製の階段が設置されている。所有者に確認したところ、設置の経緯等は不明とのことであった。また、山陽小野田市にも確認したが設置の経緯、占用許可の有無等は不明とのことであった。 ・西側道路は 2 項道路であることから、幅員 4m 未満の部分については、建物建替時にセットバックが必要となる。
--	--

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）：昭和 45 年 8 月 6 日新築 経 過 年 数 ： 約 54 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を概ね満了している。
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：サイディングボード貼等 内 壁 ：クロス貼等 天 井 ：クロス貼等 床 ：フローリング等 設 備 ：電気、給排水等 その他 ：特になし
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 ：居宅 間 取 り ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建 物 の 利 用 状 況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。またシロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・建築後 50 年以上経過しているが、リフォームが施工されている。所有者によると、不動産業者がリフォームした物件を購入したとのことである。尚、建具等の一部で破損箇所が認められた。

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 (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	12,900	0.96	137.98	1.00	1,709,000
2	12,900	0.96	61.44	1.00	761,000
合 計					2,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（山陽小野田（県）－3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,600 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/165 \div 12,900 \text{ 円/㎡}$

◆ 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+1

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+2、セットバック▲1、高低差▲5】により 0.96 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3（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並びに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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
3	200,000	90.78	0.20	3,631,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

経過年数、維持管理の程度、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を上記の通り査定した。

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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	1,709,000	0.40	法定地上権	684,000
2	761,000	0.40	法定地上権	304,000
合 計				988,000

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	1,709,000	-684,000		1.00	0.60	615,000
2	761,000	-304,000		1.00	0.60	274,000
3	3,631,000	+988,000	1.00	1.00	0.60	2,771,000
一括価格(合計)						3,660,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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（山陽小野田（県）－3）

所 在 : 山陽小野田市大字東高泊字一ノ下木屋 2230 番 8
価 格 : 21,600 円／㎡
位 置 : JR山陽本線「小野田」駅より道路距離約 600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日
地 積 : 324 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 4.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、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 : 中規模一般住宅を主としてアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 : 1,237,680 円

物件 2 : 547,170 円

物件 3 : 1,100,700 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出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 物件位置図（山陽小野田市役所『山陽小野田市都市計画図』縮尺 1 : 10,000）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）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 建物間取図
- 7 現況写真【2 枚】

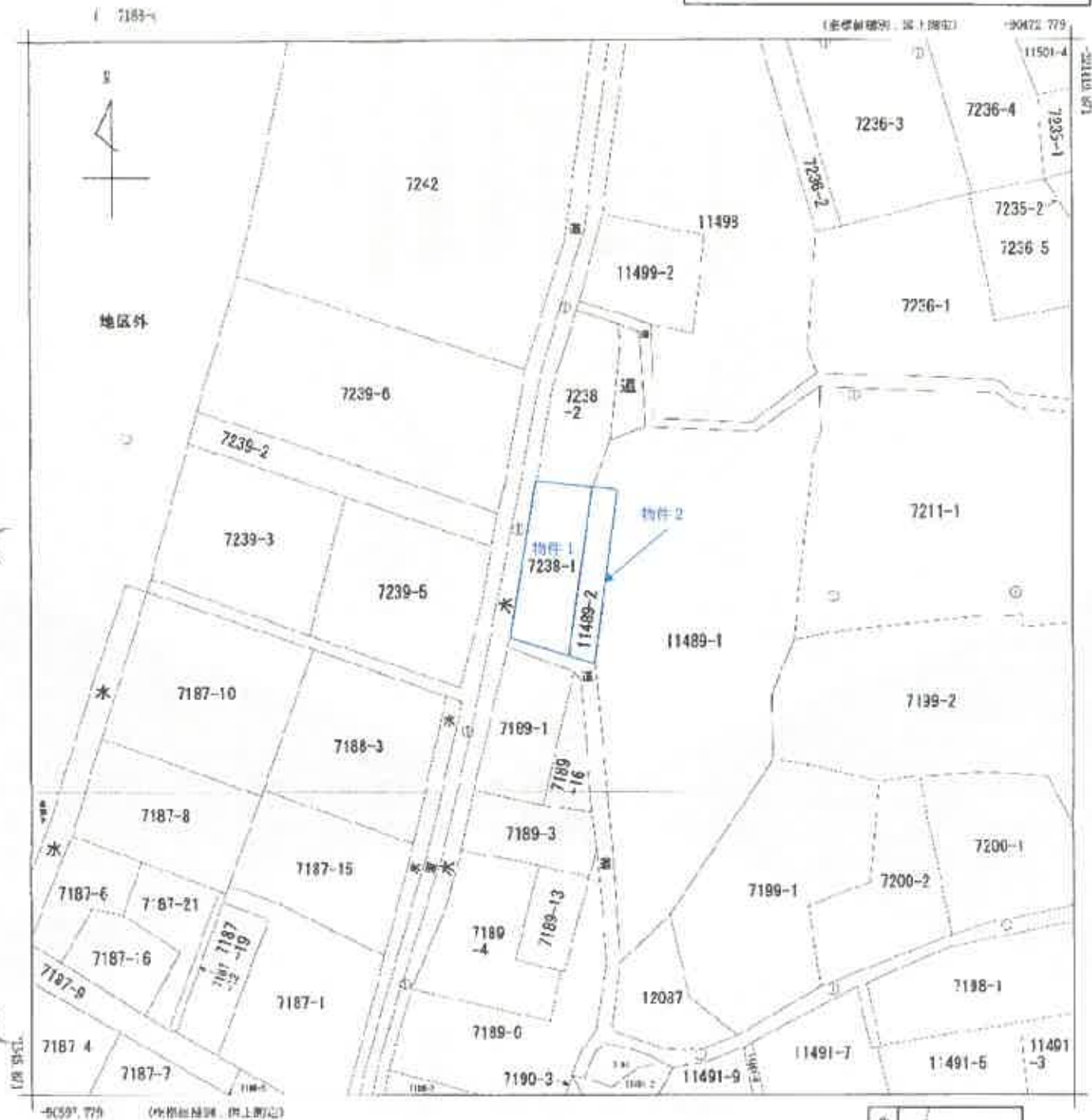
以 上

物件位置図

地価調査（県）-3

対象不動産

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地区外
大字小野田

請求 番号	所 在 山陽小野田市大字小野田字西丸					地 番 7238番1				
出力 縮尺	1/500	縮尺 区分	中三	座標系 番号又は 記号	国	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					発付 年月日 (原図)	平成12年12月28日		備考 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。

(山口地方法務局宇部支局管轄)

令和6年8月26日

山口地方法務局周南支局

登記官

請求番号: 28-1

(1/1)

登記年月日：平成28年2月17日

次頁に図面に因する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(山口地方広務局字部支局管轄)
令和6年8月26日 山口地方広務局周廣支局

登記官

請求番号：28-2

(1/2)

所属会 山口会
登録No 25-0001
報告書No 1628002

作成者 土地調査士

使用公式 A=1/2・1(X2-X1)・(Y2+Y1)
使用地図 コスモス AX386D システム UR28002-006
平成28年2月8日測量
世界測地系(西米)
地籍四角多角点より測量

(平成 28 年 2 月 9 日作成)

申請人

地図番号 M 55-1, M 55-3

縮尺 1/500

地積測量図

地番 山1489-1, 山1489-2

土地の所在 山崎小野田市大字小野田字西旦

点	座標	X	Y	辺長
J368	ア 337774	-221461.172	-90503.053	0.454
J372	ア 337774	-221466.618	-90510.781	13.253
J374	ア 337774	-221486.044	-90524.022	4.407
J383	ア 337774	-221487.520	-90528.176	6.014
J385	金庫	-221473.149	-90530.290	2.808
1	金庫	-221473.149	-90527.503	20.852
387	金庫	-221473.493	-90530.074	17.725
J388	ア 337774	-221494.186	-90528.454	4.801
J389	ア 337774	-221511.837	-90528.063	13.763
J397	ア 337774	-221516.421	-90527.249	8.329
338	コンクリート	-221524.373	-90521.259	22.425
J328	ア 337774	-221506.748	-90508.789	7.818
J356	ア 337774	-221497.931	-90508.912	6.982
J370	ア 337774	-221491.486	-90509.276	22.138
J369	ア 337774	-221489.458	-90503.880	3.140
J368	ア 337774	-221486.470	-90502.885	5.301
面積	2373.333481			
地積	1186.6667455			1186.66 m ²

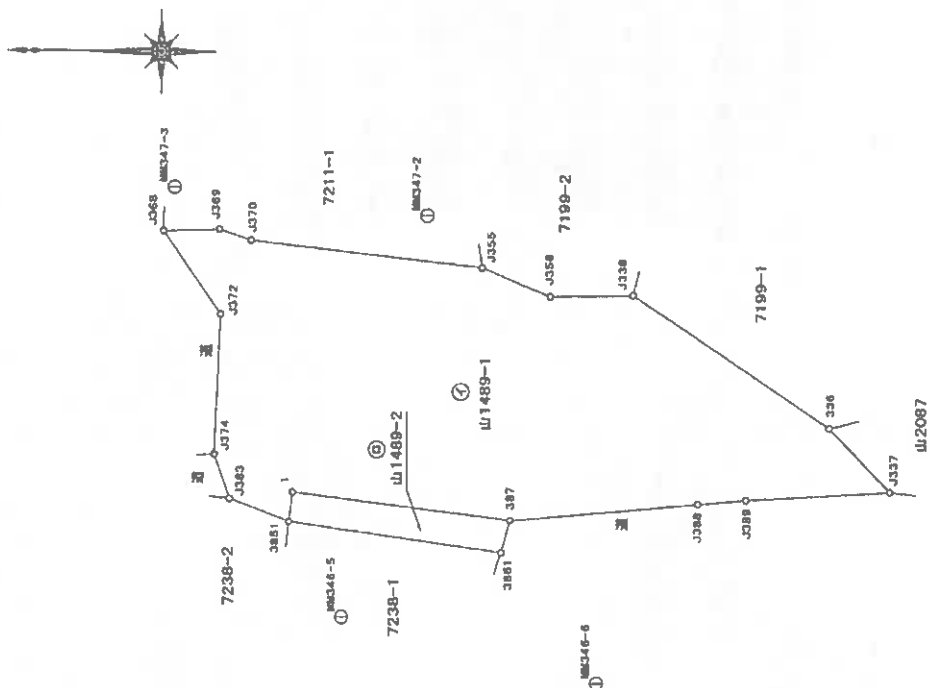
点	座標	X	Y	辺長
3851	金庫	-221473.149	-90530.290	20.380
3861	ア 337774	-221483.328	-90533.141	3.184
387	金庫	-221484.186	-90530.074	20.852
1	金庫	-221473.493	-90527.503	2.808
面積	122.890968			
地積	61.4454830			61.44 m ²

⑤ 永続性のある境界線

山1489-1 1186.6667455
イ 出1489-1
+ ロ 山1489-2 61.4454830
地積 1248.1122285

点	座標	X	Y	辺長
J346-5	金庫	-221478.228	-90539.286	地籍四角多角点
J346-6	金庫	-221502.347	-90545.431	地籍四角多角点
J347-2	ア 337774	-221486.281	-90501.440	地籍四角多角点
J347-3	ア 337774	-221482.217	-90498.908	地籍四角多角点

基準点座標リスト



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30年11月9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。

登記年月日：昭和45年9月10日

建物階平面図 図面図 昭和45年9月10日登記

家屋番号	7238~1	作製年月日	昭和45年8月28日	作製者		申請人	
建物の所在	山陽小野田市 小野田大字小野田字西畑7238~1						

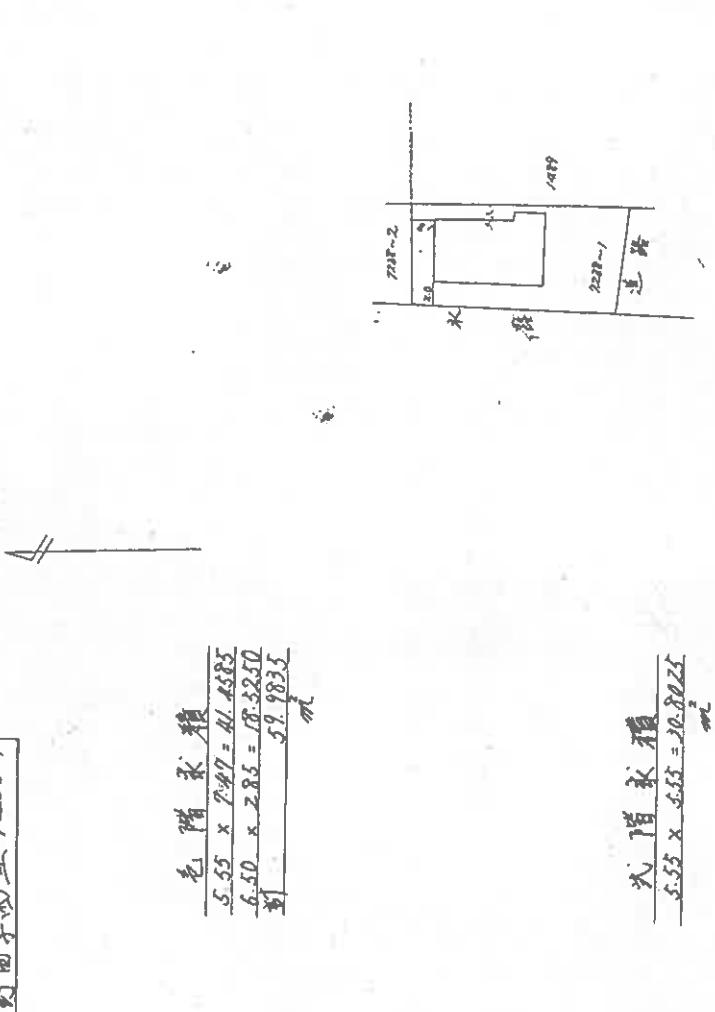
毛階

毛階永積

$$\begin{array}{r} 5.55 \times 7.47 = 41.4585 \\ 6.50 \times 2.85 = 18.5250 \\ \hline 59.9835 \text{ m}^2 \end{array}$$

式階

式階永積

$$\begin{array}{r} 5.55 \times 5.55 = 30.8025 \text{ m}^2 \end{array}$$


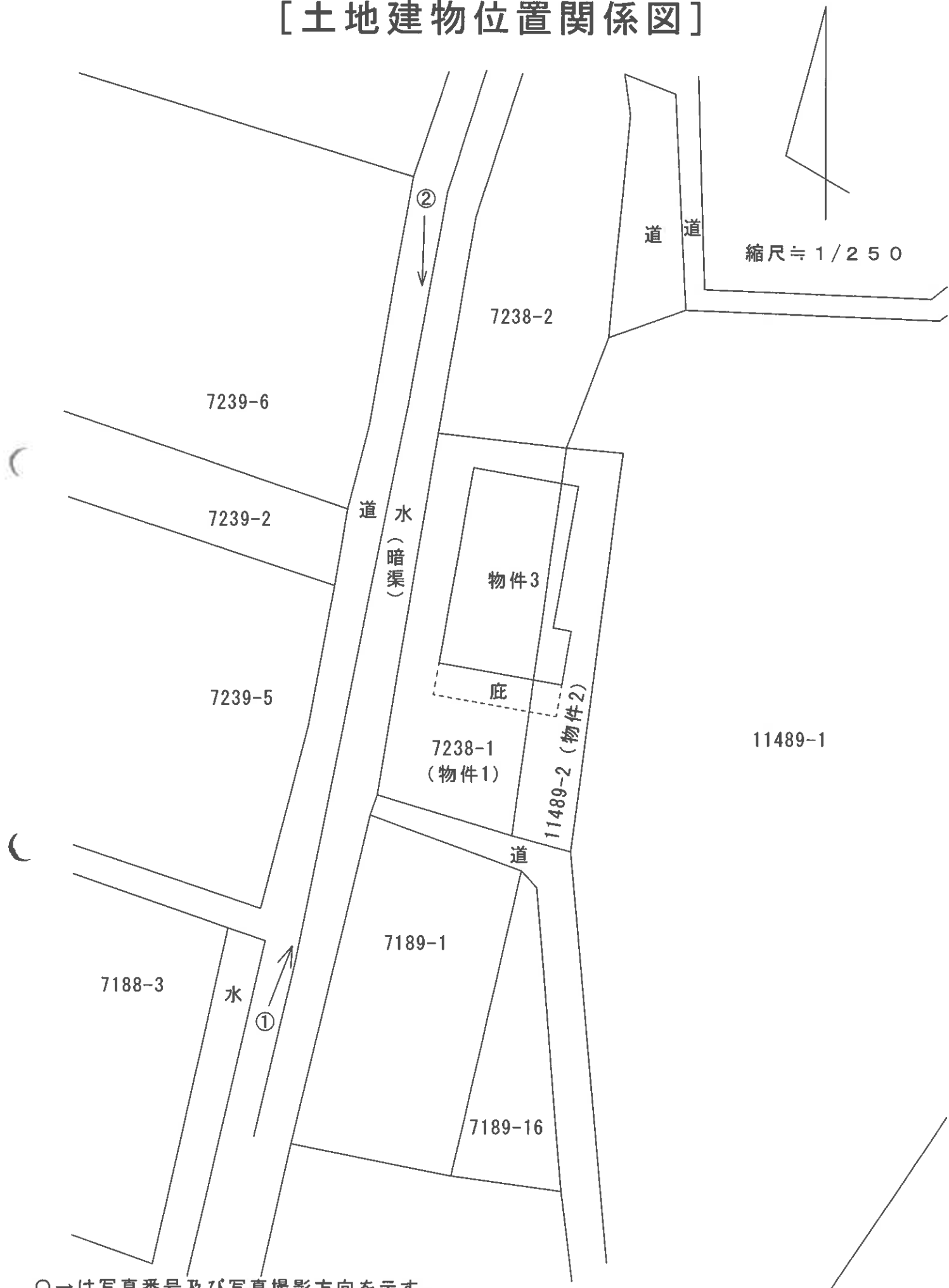
0318689

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(山口地方公務局宇部支局管轄)
令和6年8月26日 山口地方公務局宇部支局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[土地建物位置関係図]



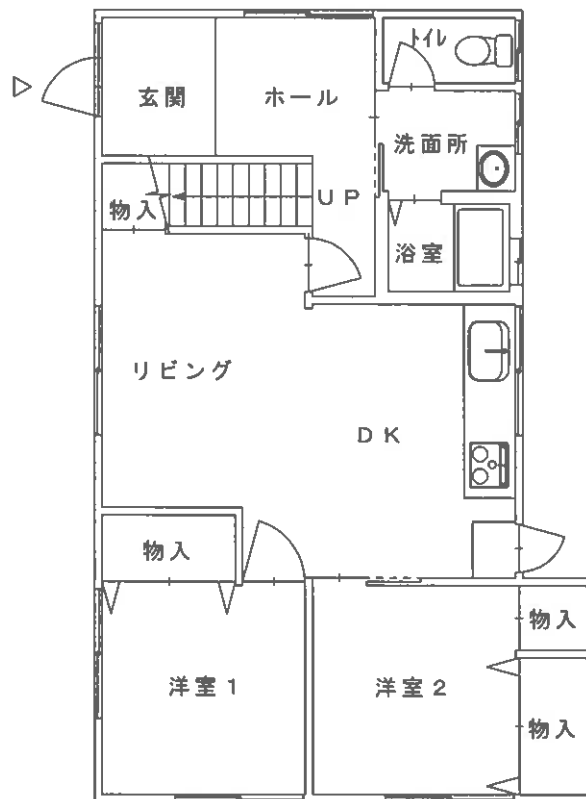
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



2 階



1 階

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

