

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 堤 義 景

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 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 15 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）
1～4	2,479,000 1,983,200	一括	495,800	25,784	8,089
1	455,000				
2	676,000				
3	100,000				
4	1,248,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 山陽小野田市南竜王町 |
| | 地 番 | 5 5 4 9 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山陽小野田市南竜王町 |
| | 地 番 | 5 5 4 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山陽小野田市南竜王町 |
| | 地 番 | 5 5 4 9 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4. 7 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 山陽小野田市南竜王町 5 5 4 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 5 4 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9. 0 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 9 8. 5 平方メートル |



11

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 山陽小野田市南竜王町
 地 番 5 5 4 9 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 山陽小野田市南竜王町
 地 番 5 5 4 9 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 3 9 平方メートル

- 3 所 在 山陽小野田市南竜王町
 地 番 5 5 4 9 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 4 . 7 8 平方メートル

- 4 所 在 山陽小野田市南竜王町 5 5 4 9 番地 9
 家屋 番号 5 5 4 9 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9 9 . 0 6 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 9 8 . 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約19平方メートル



令和6年（ケ）第79号
令和7年1月24日受理
令和7年4月10日提出

現況調査報告書 (物件1～4)

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 山陽小野田市南竜王町
 地 番 5 5 4 9 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 . 2 0 平方メートル
- 2 所 在 山陽小野田市南竜王町
 地 番 5 5 4 9 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 3 9 平方メートル
- 3 所 在 山陽小野田市南竜王町
 地 番 5 5 4 9 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 4 . 7 8 平方メートル
- 4 所 在 山陽小野田市南竜王町 5 5 4 9 番地 9
 家屋 番号 5 5 4 9 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9 9 . 0 6 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南竜王町9番10号		
土 地	物件1、2、3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ 14条地区のとおり ☐ 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：木造瓦葺平家建 ☒ 床面積：約98.5平方メートル		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：倉庫 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約19平方メートル }		
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
■所有者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 物件1土地上の倉庫の所有者は私で、私の家で使っていました。 (令和7年2月13日口頭聴取)
■A (所有者の親族)	1 私は所有者の娘婿です。 2 本件建物には所有者である義母が住んでいます。 3 所有者は近日中に施設に入所予定です。 (令和7年2月4日、同月14日、3月3日各電話聴取) 4 所有者は3月中旬に施設に入所しました。 5 本件建物内には、所有者が住んでいた当時の物がそのまま残されていますが、今後、私たち親族が、できる限り搬出する予定です。もしも、残してしまった動産類があったとすれば、申し訳ありませんが、買い受けられた方が処分していただければと思います。 (令和7年3月18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、関係人の陳述、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、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1土地上に未登記の附属建物（倉庫）及びカーポートがある。
- 4 主たる建物の洗面脱衣室及びキッチンに床が沈む箇所があるなど、全体的に経年による劣化が見受けられる。
- 5 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 6 地番5549番24は、山陽小野田市所有の公衆用道路である。
- 7 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた関係人の陳述等の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
7年1月27日(月)	執行官室	山陽小野田市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年1月27日(月) 12:42~12:45	山口地方法務局 宇部支局	公図等閲覧
7年1月27日(月) 15:24~15:25	山口地方法務局 宇部支局	公図等閲覧
7年2月4日(火) 10:10~10:17	執行官室	Aから聞き取り(電話)
7年2月13日(木) 10:50~11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年2月14日(金) 10:55~11:00	執行官室	Aから聞き取り(電話)
7年3月3日(月) 13:30~13:35	執行官室	Aから聞き取り、現況調査日時通知(電話)
7年3月18日(火) 10:50~11:40	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、Aから聞き取り(口頭)

(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。
- ☐

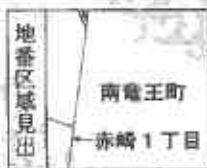
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



91704.628

(座標補正：測量成果)

5545-7



A 新神1丁目

請求分	所 在 山陽小野田市南竜王町					地 番 5549番9			
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成19年2月			備付年月日(原図)	平成20年10月22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7年1月27日

山口地方法務局字部支局

登記官

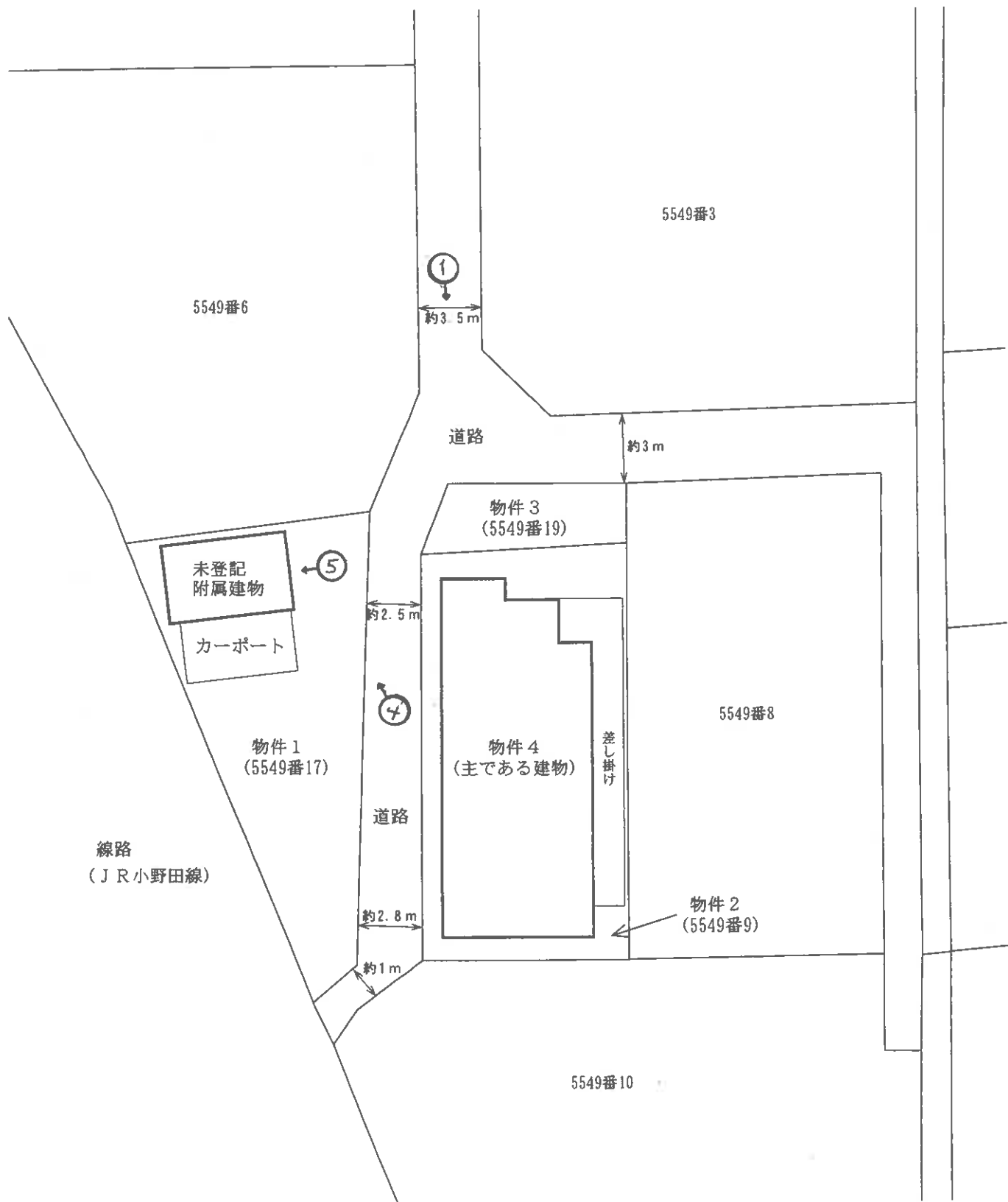
請求番号：16-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

公用



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

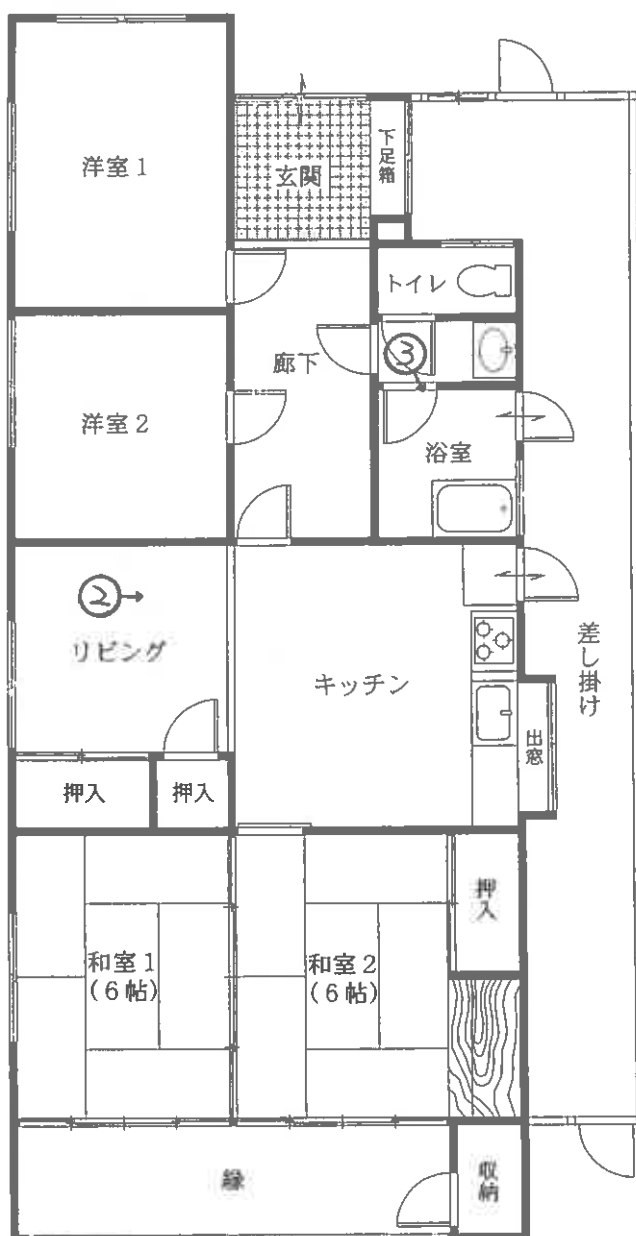
令和6年(ケ)第79号

物件1～4

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

(8 枚目)



床面積 概測約98.5㎡

令和6年(ケ)第79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

※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

(9 枚目)



写真 1

本件建物（主たる建物）の外観



写真 2

主たる建物
リビング・
キッチン



写真 3

主たる建物
浴室



写真 4

附属建物(倉庫)
及び
カーポート



写真 5

附属建物(倉庫)
内部

令和6年（ケ）第79号
物件1～4

令和7年3月18日 現地調査
令和7年3月31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 2,479,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 455,000円
物件2（土地）	金 676,000円
物件3（土地）	金 100,000円
物件4（建物）	金 1,248,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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	山陽小野田市南竜王町 5549番17 宅地 136.20㎡	左記に同じ
2	所在地 地目 地積	山陽小野田市南竜王町 5549番9 宅地 166.39㎡	左記に同じ
3	所在地 地目 地積	山陽小野田市南竜王町 5549番19 宅地 24.78㎡	左記に同じ
4	所在地	山陽小野田市南竜王町 5549番地9	木造瓦葺平家建 約98.5㎡（概測）
	家屋番号 種類 構造 床面積	5549番9 居宅 木造スレート葺平家建 99.06㎡	
	(附属建物)		
	符 号 種類 構造 床面積	なし（未登記）	倉庫 木造スレート葺平家建 約 19㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
4	目的土地1の上に未登記の附属建物（倉庫）が存在する。（添付土地建物位置関係図参照）		
4	目的建物（主である建物）は、西側の一部が法務局備付の建物図面と相違するため、現地調査において概測を行った。（添付建物間取図参照）		

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1～3〕

位 置・交 通	J R小野田線「小野田港」駅 南方 約850m 【道路距離】 「竜王町」バス停 南西方 約170m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	山陽小野田市の中心市街地に所在する既成住宅地域であり、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 第1種住居地域 60% 200% なし なし	
画 地 条 件	【物件1】 規 模 136.20 m² 形 状 台形 間 口 約 20 m 接面状況 一方路 奥 行 約 2.5～11 m 地 勢 平坦 【物件2, 3】 規 模 191.17 m² 形 状 ほぼ長方形 間 口 約 8 m 接面状況 角地 奥 行 約 21 m 地 勢 平坦		
接面道路の状況	【物件1】 東側幅員約 2.5～2.8m舗装道路、高低差 等高 (注) 【物件2, 3】 北側幅員約 3m舗装道路、高低差 等高 (注) 東側幅員約 1～2.8m舗装道路、高低差 等高 (〃) (注) 市道認定なし 「建築基準法上の道路ではない」 地番5549番24：山陽小野田市所有の公衆用道路		
土地の利用状況等	物件1は未登記附属建物の敷地等として利用されている。 物件2、3は物件4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： 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（物件１）の上に未登記附属建物及びカーポートが存在する。なお、カーポートは経年及び構造に鑑みて市場価値はないと判定した。（添付土地建物位置関係図参照） ② 目的土地は、建築基準法上の道路に接面していないため、住宅等の建物を建築するためには建築基準法第43条2項2号（建築審査会の同意）による許可が必要となることに留意しなければならない。 ③ 目的土地が接面する道路はいずれも行止り道である。 ④ 目的土地はＪＲ小野田線の線路に隣接している。 ⑥ 【埋蔵文化財について】 山陽小野田市教育委員会社会教育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、古くは鉄道用地であり昭和31年に小野田市所有の宅地に地目変更されている。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44年6月30日新築 昭和59年3月31日増築 経過年数 約 56 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：サイディングボード、タイル、杉板ほか 内 壁：布クロス、木目合板、繊維壁ほか 天 井：杉木目板、化粧板ほか 床：畳、フローリング、塩ビシートほか 設 備：電気、給排水等 その他：電気温水器
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	普通
建物の利用状況	所有者が動産類を残置して占有している。
特 記 事 項	① 築後約56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。 ・ 浴室入口及び和室2の床に緩くなっている箇所がある。 ・ 和室2の北側の壁にひび割れが生じている。 ・ 西面の外壁のサイディングボードが劣化し変色している。 ② 目的建物の東側には差し掛け（物置）が設置されている。（添付土地建物位置関係図参照） ③ 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	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（課税台帳より推定） 昭和48年頃新築 経過年数 約 52 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：波型スレート葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：なし 天 井：なし 床：土間コンクリート 設 備：なし 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 倉庫 間取り なし
品 等	下級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	① 築後約52年経過した簡易な構造の倉庫である。外壁の鋼板には全体的に錆びが見られ、扉の建付けも悪くなっており、相当に老朽化していると判定される。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	17,400円/㎡	0.74	136.20㎡	0.80	1,403,000円
2	17,400円/㎡	0.90	166.39㎡	0.80	2,085,000円
3	17,400円/㎡	0.90	24.78㎡	0.80	310,000円
合 計			327.37㎡		3,798,000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。

地価公示 山陽小野田ー1

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
23,300円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{130}$	17,400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

◇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2,3は一体地

	物件1	物件2,3
系統連続性	0.90	0.90
幅員	0.98	
形状	0.95	
土地の利用状況	0.90	
角地		1.03
方位	1.03	
J R線路近接	0.95	0.97
相乗積	0.74	0.90

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4（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 床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
4 主である建物	200,000円／㎡	98.5㎡	0.04	788,000円
4 未登記附属建物	22,000円／㎡	19.0㎡	0.01	4,000円
			合 計	792,000円

イ 床面積： 概測数量による。

ウ 現価率： 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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	1,403,000円	0.40	法定地上権	561,000円
2	2,085,000円	0.40	法定地上権	834,000円
3	310,000円	0.40	法定地上権	124,000円
合 計				1,519,000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	1,403,000円	－ 561,000円		0.90	0.60	455,000円
2	2,085,000円	－ 834,000円		0.90	0.60	676,000円
3	310,000円	－ 124,000円		0.90	0.60	100,000円
4	792,000円	＋ 1,519,000円	1.00	0.90	0.60	1,248,000円
一括価格 (合 計)						2,479,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 4ページの特記事項記載の事由等を考慮のうえ査定した。

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 地価公示価格 [山陽小野田ー1]

所 在 : 山陽小野田市須恵2丁目5715番14「須恵2-13-3」
価 格 : 23,300 円/㎡
位 置 : JR小野田線「小野田港」駅 南東方約500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 231 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約5m道路に東側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1	1,526,802 円	物件 4	779,800 円	居宅 71.15㎡
物件 2	1,809,158 円	〃	19,800 円	物置 11.93㎡
物件 3	269,432 円	〃	168,109 円	居宅 14.08㎡
		〃	18,800 円	車庫 8.36㎡

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 1/10,000、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】



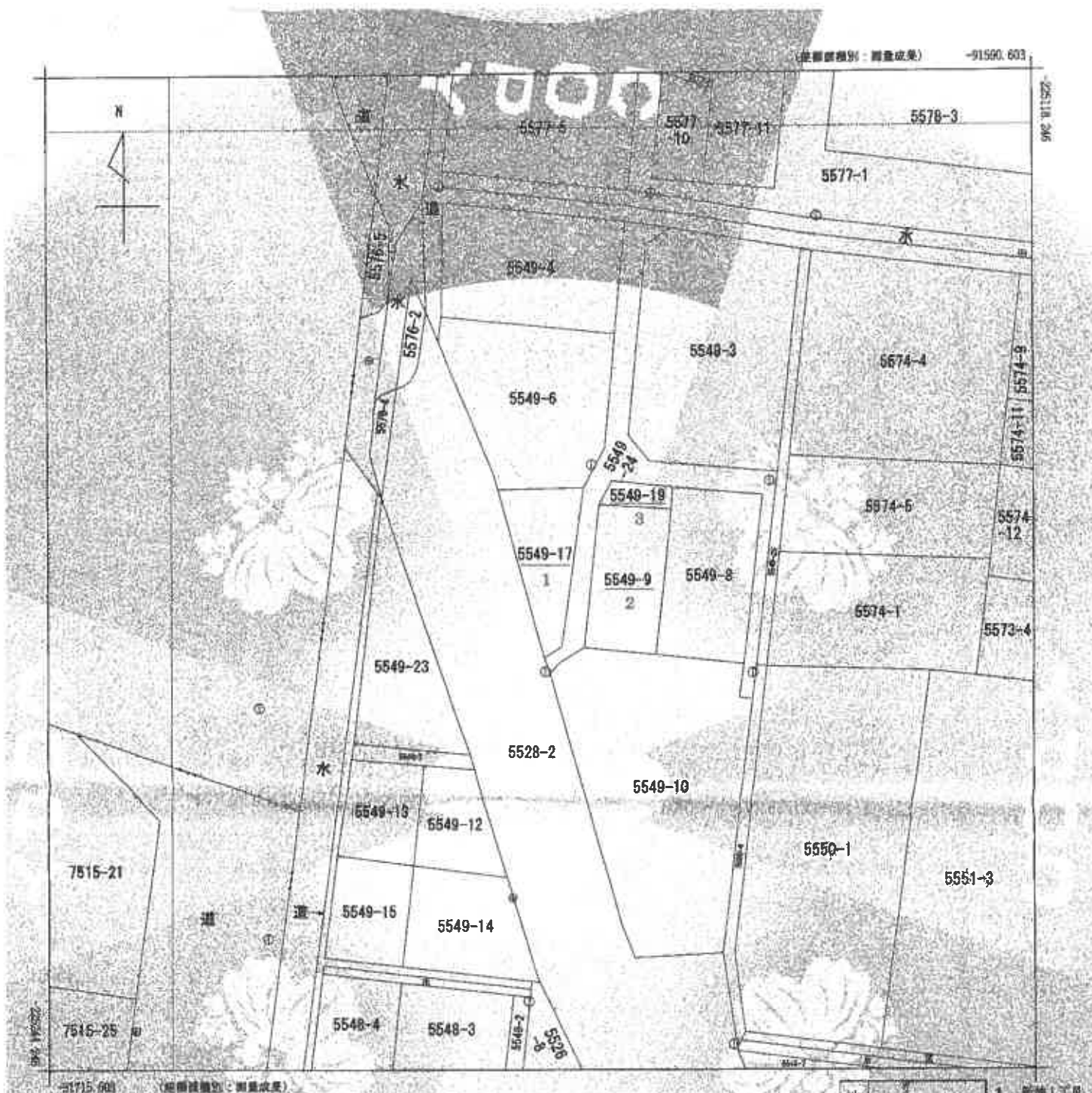
位置図

山陽小野田市「白図」
縮尺：約1/10,000



位置図

山陽小野田市「白図」
縮尺：約1/2,500



請求部	所在	山陽小野田市南電玉町				地番	5549番17			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	位置	分類	地籍(法第14条第1項)			
作成 年月日	平成19年2月				調査 年月日 (要調査)	平成20年10月22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11月14日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

図面番号: 100

登記年月日：昭和63年5月11日

各階平面図

京屋番号 5549番9

建物図面
(各階平面図)

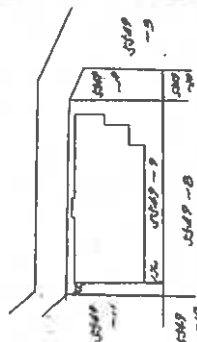
建物の所在 山崎小野田市 南 5549番地9

昭和63年5月11日登記



床面積

1.80 X	0.27	=	0.4860
15.79 X	2.85	=	45.0015
14.84 X	2.34	=	34.7256
32.91 X	1.46	=	18.8488
合計			99.0617
床面積			99.06



作製者 土地家屋調査士

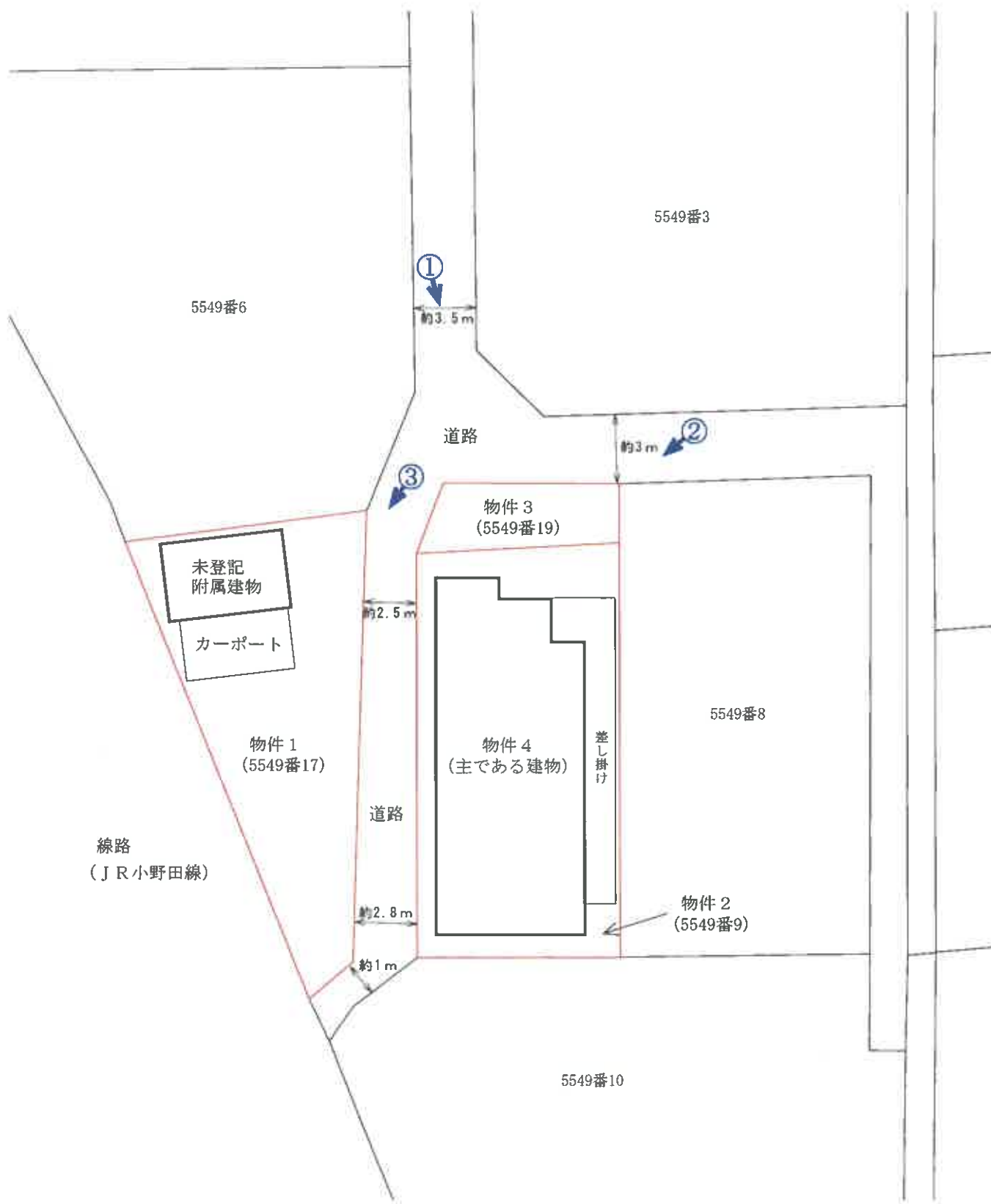
縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0309527



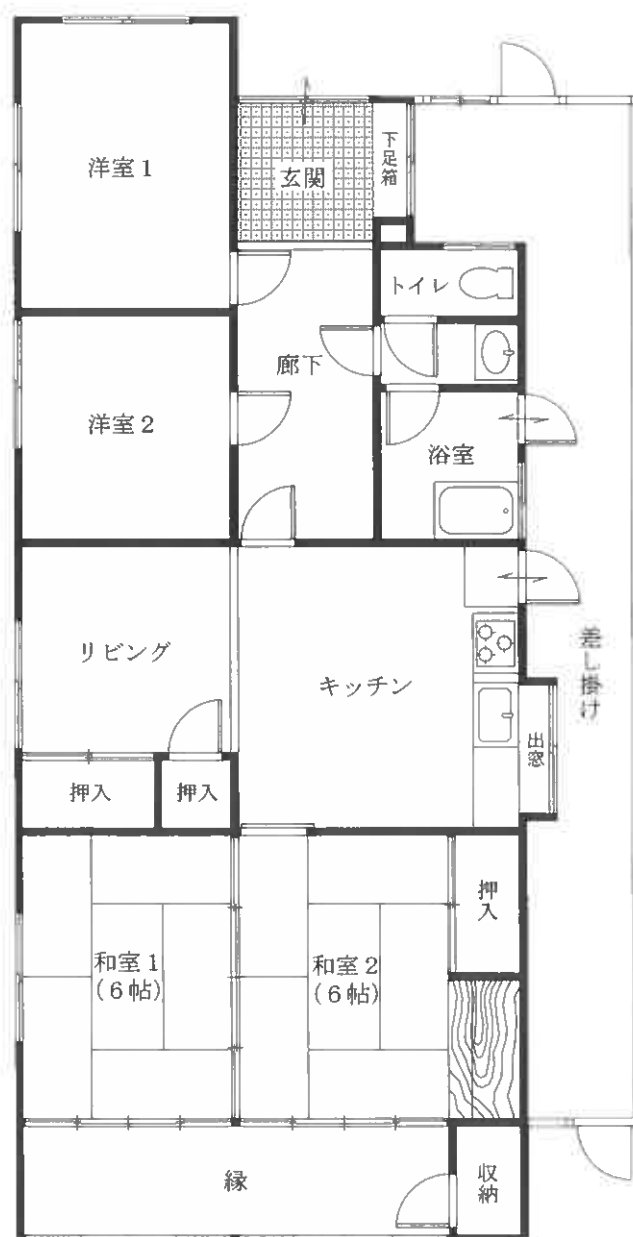
写真撮影位置 

令和6年(ケ)第79号

物件1～4

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



床面積 概測約98.5㎡

令和6年(ケ)第79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

評価対象物件の状況



未登記附属建物

