

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 5 | 所 | 在 | 山陽小野田市大字小野田字平迫 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 2 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 4 . 1 7 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 山陽小野田市大字小野田字平迫 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 2 2 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 . 7 1 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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 5 | 所 在 | 山陽小野田市大字小野田字平迫 |
| | 地 番 | 1 1 3 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4. 1 7 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 山陽小野田市大字小野田字平迫 |
| | 地 番 | 1 1 3 2 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 7 1 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5、6)

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

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 5 | 所 在 | 山陽小野田市大字小野田字平迫 |
| | 地 番 | 1 1 3 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 4 . 1 7 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 山陽小野田市大字小野田字平迫 |
| | 地 番 | 1 1 3 2 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 7 1 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大字小野田 1 3 2 1 番 2 付近	
土 地	物件 5、6	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5、6） ☐ 山林（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 ☒ 土地配置図のとおり ☐	
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目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が月極駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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
■A (所有者の親族)	1 私は所有者の娘婿です。 2 本件物件5、6の土地は月極駐車場として整備しており、所有者の娘である私の妻Bが、所有者から管理を任されています。 3 現在、本件物件5、6の駐車場で駐車契約をしている契約者はありません。 (令和7年2月4日、3月3日各電話聴取)

(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 本件土地の状況は、関係人の陳述、土地配置図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は駐車場として所有者が占有しているものと認められる。
- 3 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。
- 4 本件土地上の駐車区画は19区画設けられている。
- 5 駐車場入口付近に防犯カメラ用のポール及び防犯カメラがある。
- 6 地番11322番1、地番6111番7の各土地は、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、本件土地の形状、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) 12:45～12:48	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
7年1月27日(月) 15:25～15:26	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
7年2月4日(火) 10:17～10:23	執行官室	Aから聞き取り(電話)
7年2月13日(木) 12:00～12:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年3月3日(月) 13:35～13:40	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) 12:00～12:10	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日() : ~ :		
(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
(5枚目)



11324-10

11322-1

11321-5

11321-7

11321-10

11321-9

11383-2

11383-12

11383-9

11322-10

11321-5

11321-8

11320-46

11320-8

11320-7

11321-2

11320-6

11319-4

11320-10

11320-13

6111-34

6111-7

6111-28

11320-4

11320-45

11320-5

6111-50

6111-28

6111-46

11319-4

-90816.558

(座標値種別：測量成果)

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平迫					地番	11321番5		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	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					備考 付年月日 (原図)				補記 事項	

これは地図に記録されている内容を説明した書面である。

縮小 (A3-A4)

令和7年1月27日

山口地方方法務局字部支局

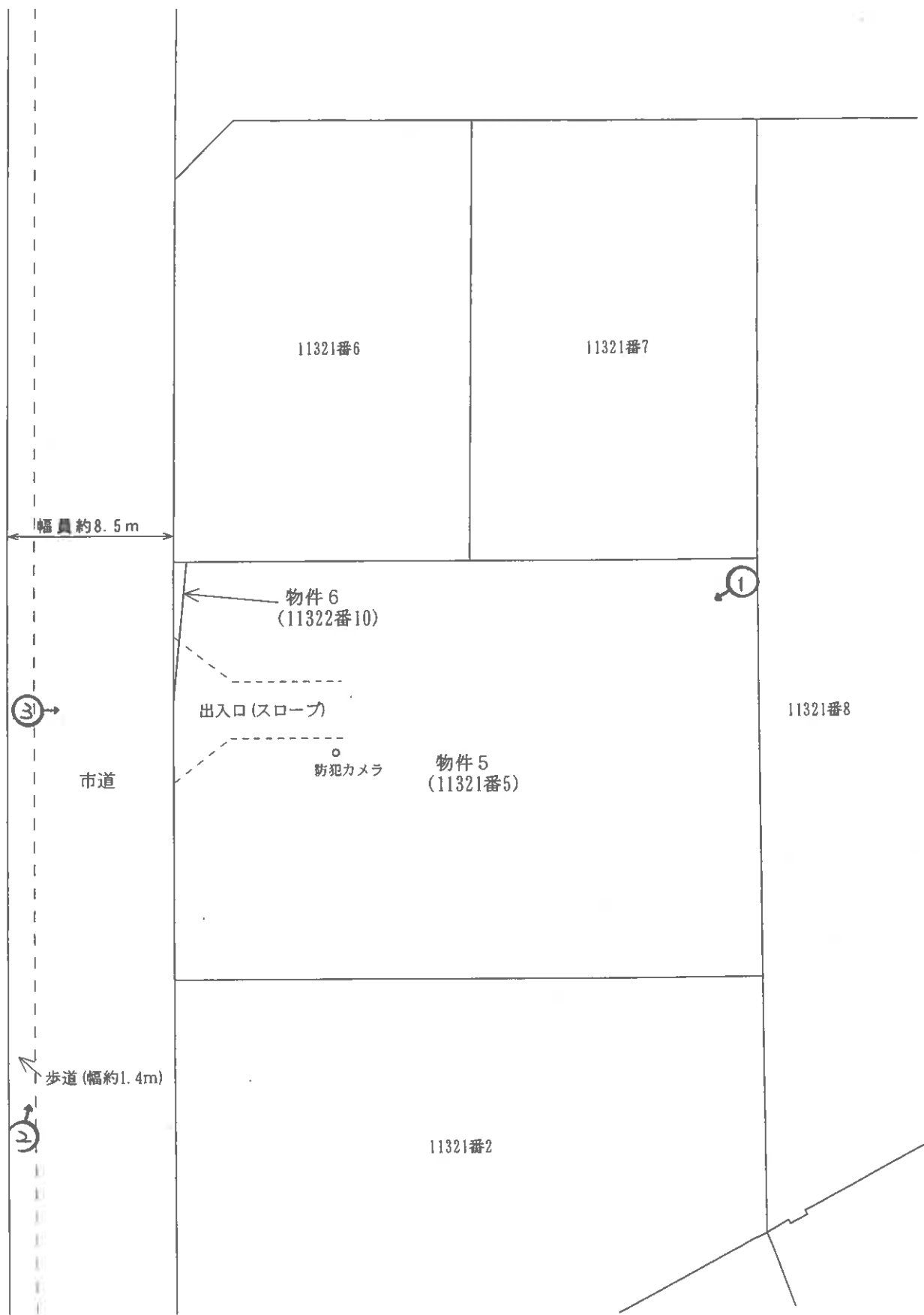
登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6 枚目)

公用



令和6年(ケ)第79号

物件5, 6

土地配置図

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



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

(7 枚目)

写真1 本件物件の状況（2枚の写真をつなぎ合わせたもの）



写真2

本件物件の外観

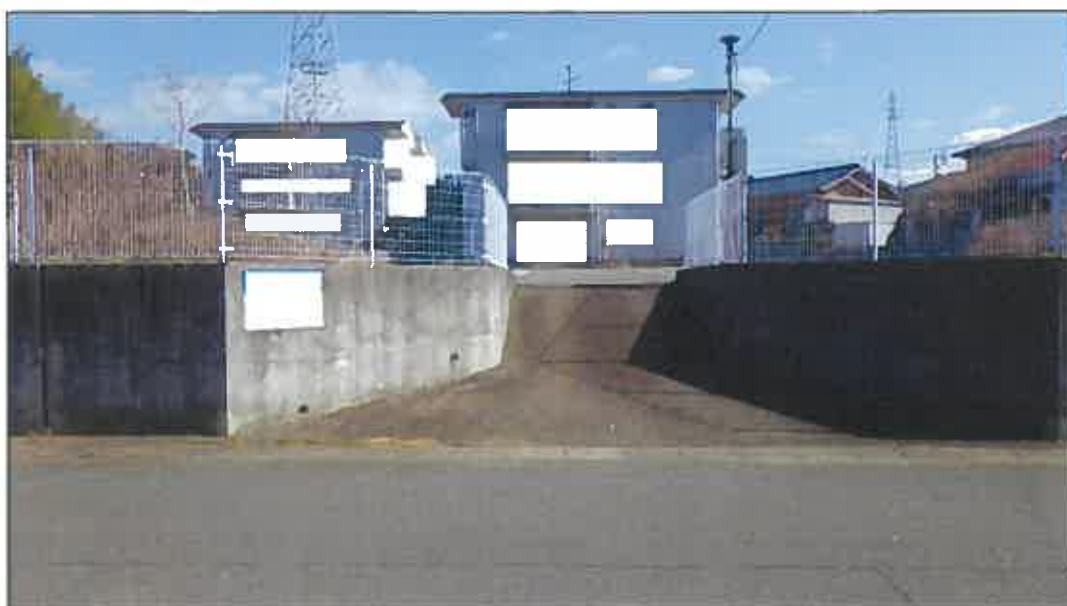


写真3

本件物件の外観

令和6年（ケ）第79号
物件5, 6

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 6,823,000円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 6,795,000円
物件6（土地）	金 28,000円

- 1 一括価格は、物件5，6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。

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 簿 上	現 況
5	所 地 地 地	在 番 目 積	
		山陽小野田市大字小野田字平迫 11321番5 宅地 664.17m ²	左記に同じ
6	所 地 地 地	在 番 目 積	
		山陽小野田市大字小野田字平迫 11322番10 宅地 2.71m ²	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5，6）

位 置・交 通	J R小野田線「南中川」駅 北東方 約750m 【道路距離】 「労災病院」バス停 北方 約850m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	国道190号東側背後に位置する戸建住宅を主として老人ホーム等の社会福祉施設も見られる住宅地域である。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種低層住居専用地域 50% 80% なし なし	
画 地 条 件	規 模 666.88 m ² 間 口 約 22 m 奥 行 約 30 m	形 状 長方形 接面状況 一方路 地 勢 平坦	
接面道路の状況	西側幅員約8.5m 舗装市道、高低差 等高から約1.9m高い（注） （注） 市道 目出西ヶ迫線 「建築基準法第42条1項1号道路」		
土地の利用状況等	所有者が月極駐車場として使用している。		
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 目的土地の市道沿いに幅約3mのスロープが設置されており、市道から車両が進入出来るようになっている。また、スロープ横に防犯カメラがついたポールが設置されている。 ②【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。 ③【土壌汚染について】 目的土地は古くからの山林であり、平成5年に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。		

第5 評価額算出の過程

1 評価額の判定

下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5	19,600円/㎡	0.87	664.17㎡	1.00	1.00	0.60	6,795,000円
6	19,600円/㎡	0.87	2.71㎡	1.00	1.00	0.60	28,000円
合 計			666.88㎡				6,823,000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3

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格 $a \times b \times c \times d \div e$
35,500円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{181}$	19,600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5，6は一体地

	物件5，6
規模	0.90
道路との高低差	0.97
相乗積	0.87

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価率： 必要なし。

オ 市場性修正率： 必要なし。

カ 競売市場修正率： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特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3]

所 在 : 山陽小野田市高栄1丁目6602番7「高栄1-7-26」
価 格 : 35,500 円/㎡
位 置 : J R小野田線「南中川」駅 南西方約550m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 339 ㎡
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6m道路に西側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 大型S Cに近い一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

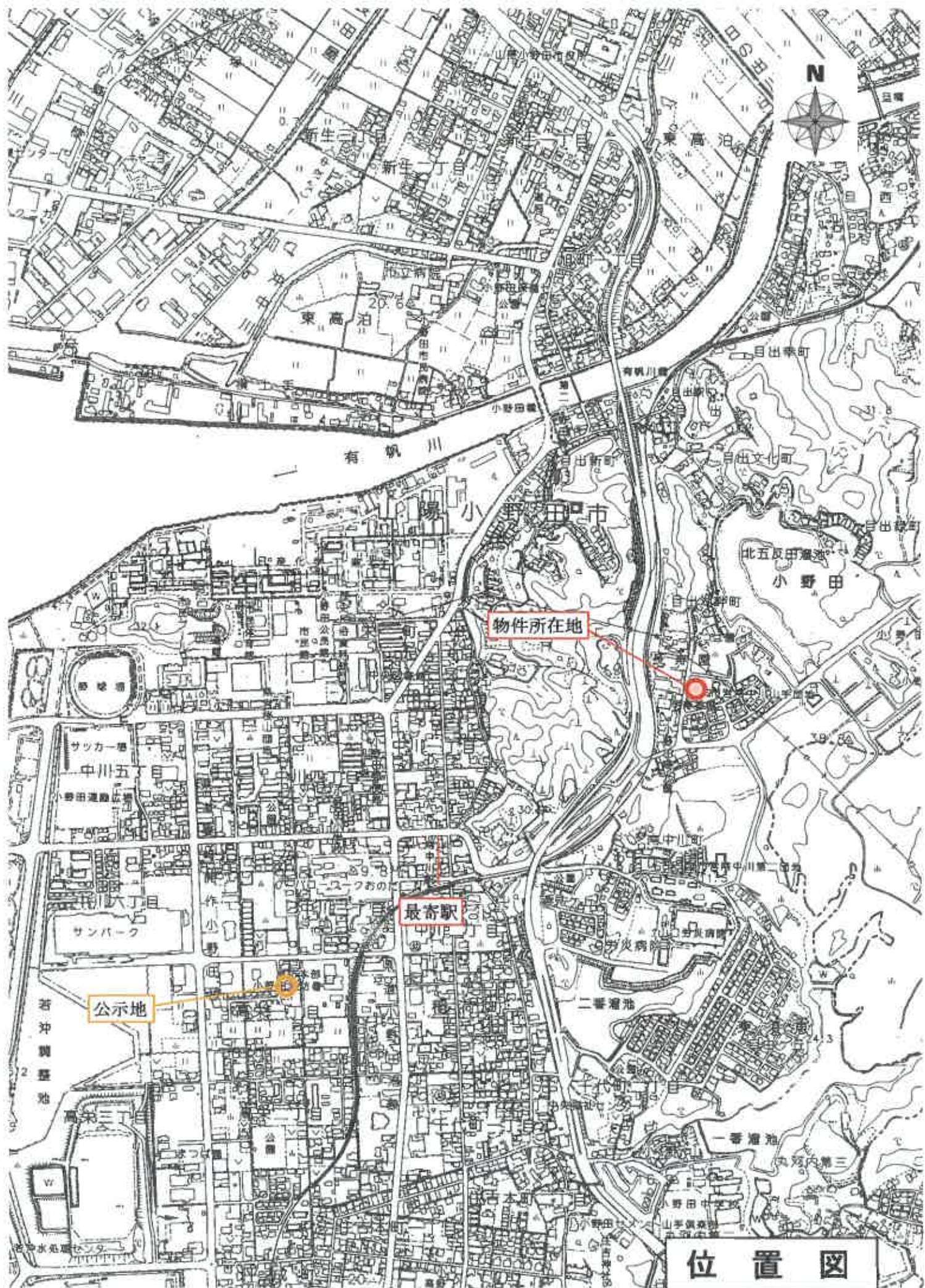
物件5 7,436,800 円

物件6 30,352 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。

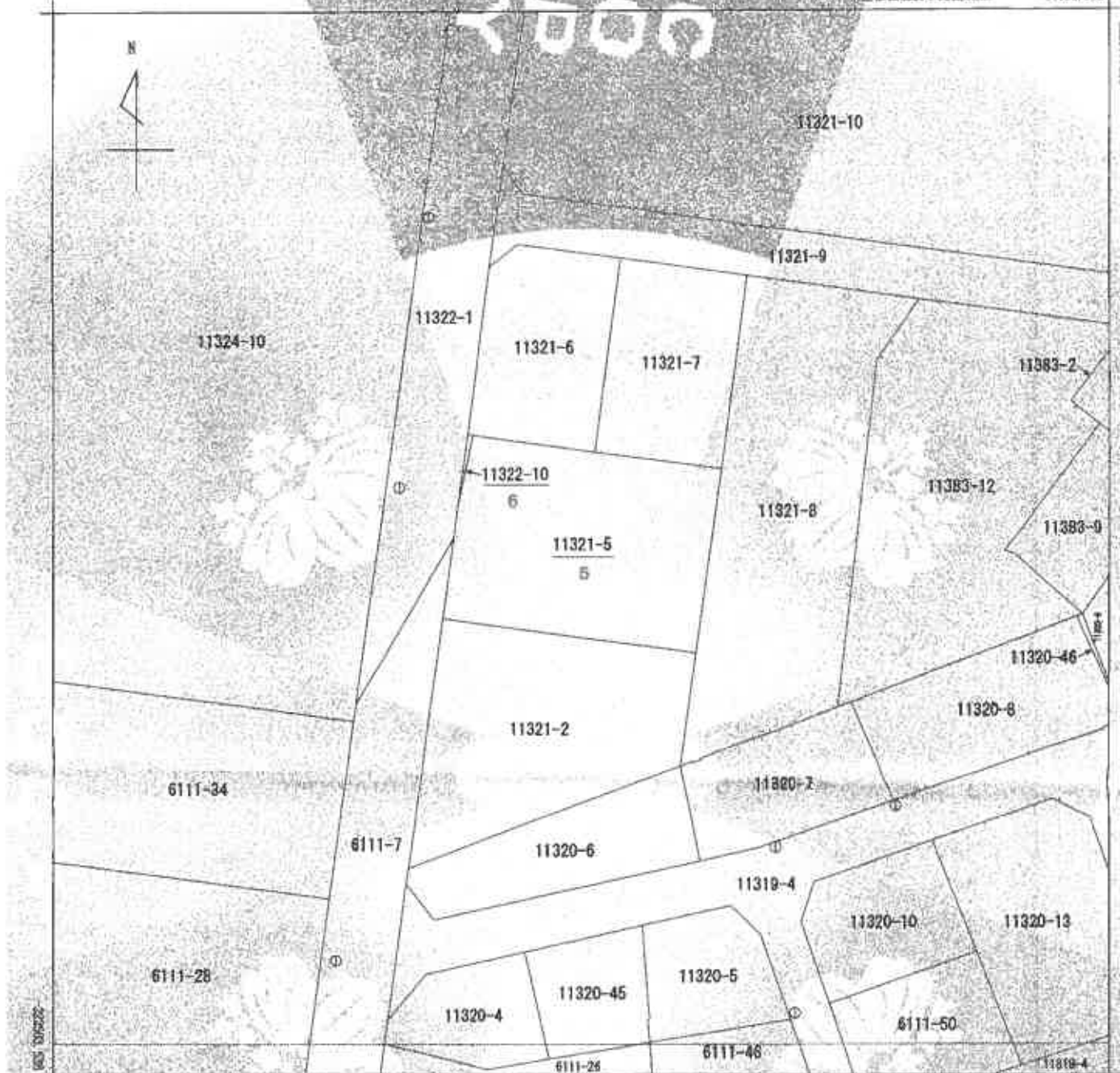
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（縮尺 1/10,000、1/2,500）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 土地配置図（評価人作成）
- 4 現況写真【3枚】



位置図

山陽小野田市「白園」
縮尺：約1/10,000



-90618, 558

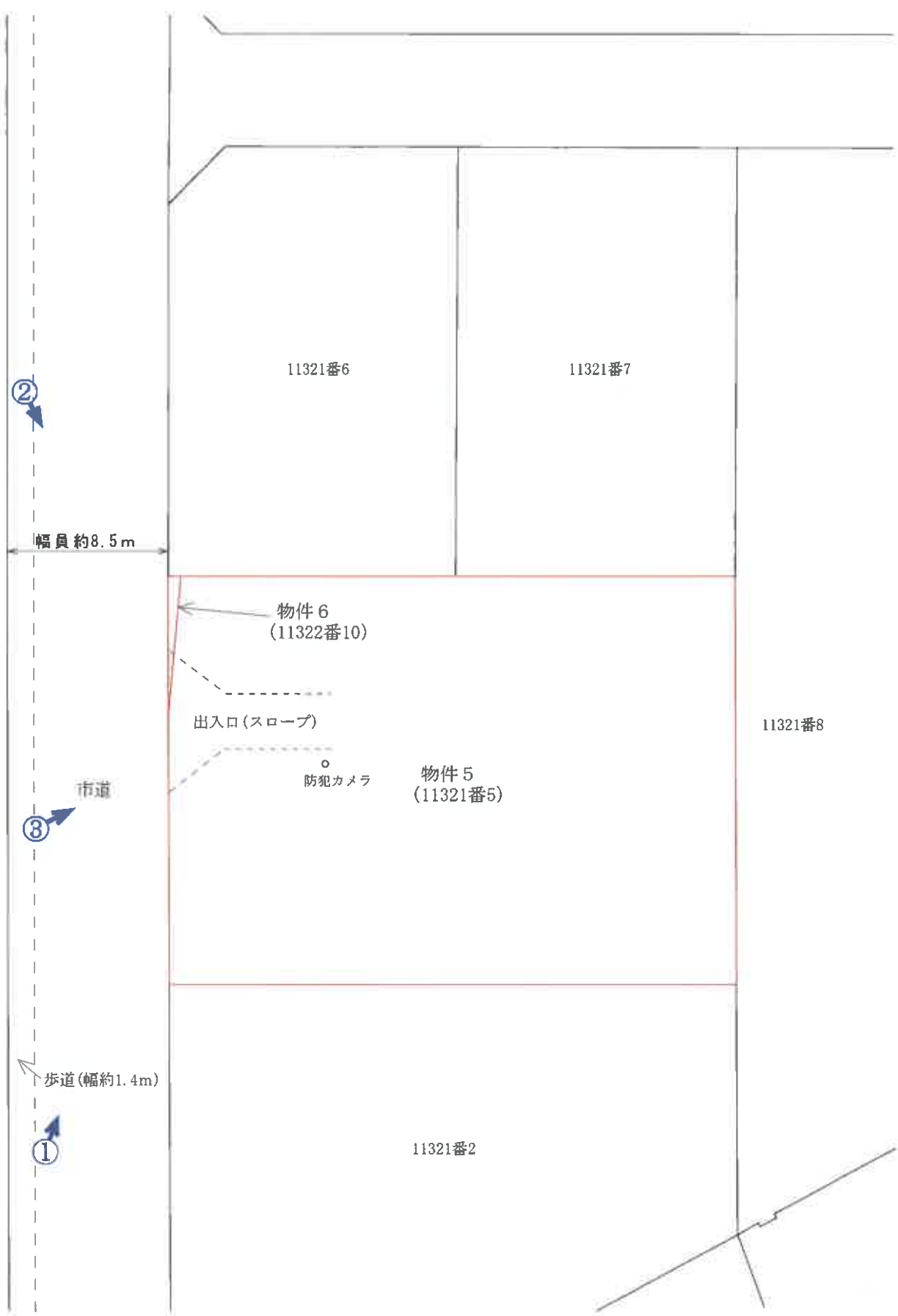
(測量種類別：測量成果)

地番区減見出
大字小野田

測量 部	所在	山陽小野田市大字小野田字平迫				地番	11321番5			
出力 尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	郡	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図	
作成 年月日					備考 年月日 (原図)	補正 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。
(山口地方務局宇部支局管轄)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



写真撮影位置 

令和6年(ケ)第79号
物件5, 6

土地配置図

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

評価対象物件の状況

