

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 10 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 4 月 16 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 546, 000 10, 036, 800	一括	2, 509, 200	93, 689	0
1	4, 166, 000				
2	8, 380, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 山陽小野田市青葉台
- 地 番 1 7 6 7 番 1 1 4
- 地 目 宅地
- 地 積 6 7 8 . 9 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 3
- 共有者 B 持分 1 0 分の 7
- 2 所 在 山陽小野田市青葉台 1 7 6 7 番地 1 1 4
- 家屋 番号 1 7 6 7 番 1 1 4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
- 2 階 8 3 . 6 3 平方メートル
- 所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7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 山陽小野田市青葉台
地 番 1767 番 114
地 目 宅地
地 積 678.94 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 3
共有者 B 持分 10 分の 7
- 2 所 在 山陽小野田市青葉台 1767 番地 114
家屋 番号 1767 番 114
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
2 階 83.63 平方メートル
所有者 B



令和6年（ケ）第71号
令和6年12月6日受理
令和7年1月23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 山陽小野田市青葉台

地 番 1 7 6 7 番 1 1 4

地 目 宅地

地 積 6 7 8 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3

共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 山陽小野田市青葉台 1 7 6 7 番地 1 1 4

家屋 番号 1 7 6 7 番 1 1 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル

2 階 8 3 . 6 3 平方メートル

所有者 B

(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
■本件土地共有者A	1 本件建物には、私と子が住んでいます。 2 本件建物の所有者Bは、私の夫です。 Bは、現在、別の場所に住んでいますが、1階の和室に荷物を置いています。1階の和室以外の場所には、Bの物はありません。 3 各部屋の扉の多くが、開閉しにくくなっています。 また、給湯器の操作パネルには追い炊きのスイッチがありますが、追い炊き機能はありません。 4 競売になりましたので、転居するよう準備しますが、1階の和室に置いてあるBの荷物は私が勝手に処分することができませんので、置いて出ることになると思います。 私と子の荷物は、できる限り搬出する予定ですが、搬出できずに置いたまま引っ越しをせざるを得ないかも知れませんので、1階の和室以外の動産類は、買受人の方に処分していただいて結構です。 5 犬を飼っており、昼間は庭に出していますが、夜は屋内に入れています。 (令和7年1月14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、建物所有者Bの妻A（本件土地共有者）及び子が居住して占有している。
妻Aと子は、建物所有者Bの占有補助者であると認められる。
- 3 1階LDKの窓付近（南側）の床に、ペットによるものと思われる傷がある。
1階LDKの各扉、2階洋室4の扉の開閉がしづらくなっている。
2階洋室4の壁のクロスにひび割れている箇所がある。
- 4 本件土地の東側にカーポートが、西側に可動式物置（動産）2基がある。
- 5 本件土地の北西側に電柱の支線が埋設されている。
- 6 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。
- 7 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
(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12月9日(月) 8:58~8:59	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年12月9日(月) 14:33~14:34	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年12月12日(木)	執行官室	山陽小野田市に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
6年12月17日(火) 12:50~13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年12月19日(木)	執行官室	A、Bにそれぞれ現況調査日時通知書を郵送
7年1月14日(火) 10:18~10:23	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書交付請求
7年1月14日(火) 13:25~14:40	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7年1月14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。 ☐		

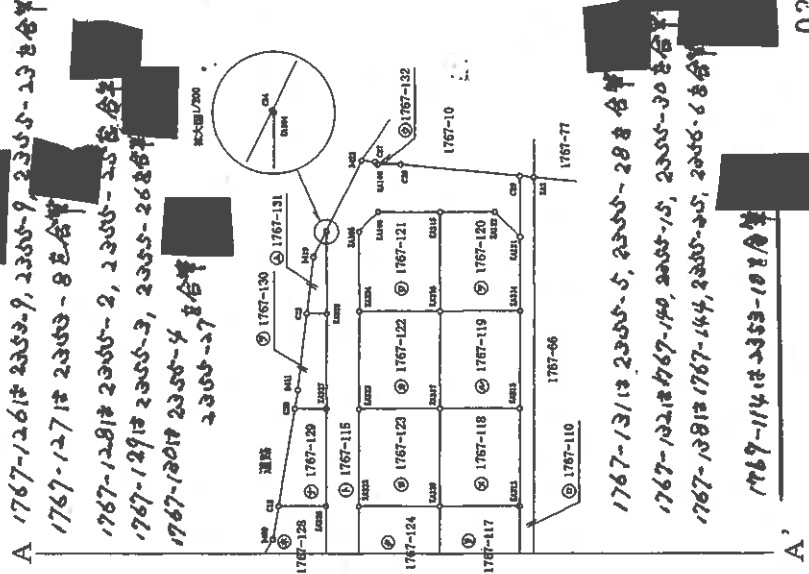
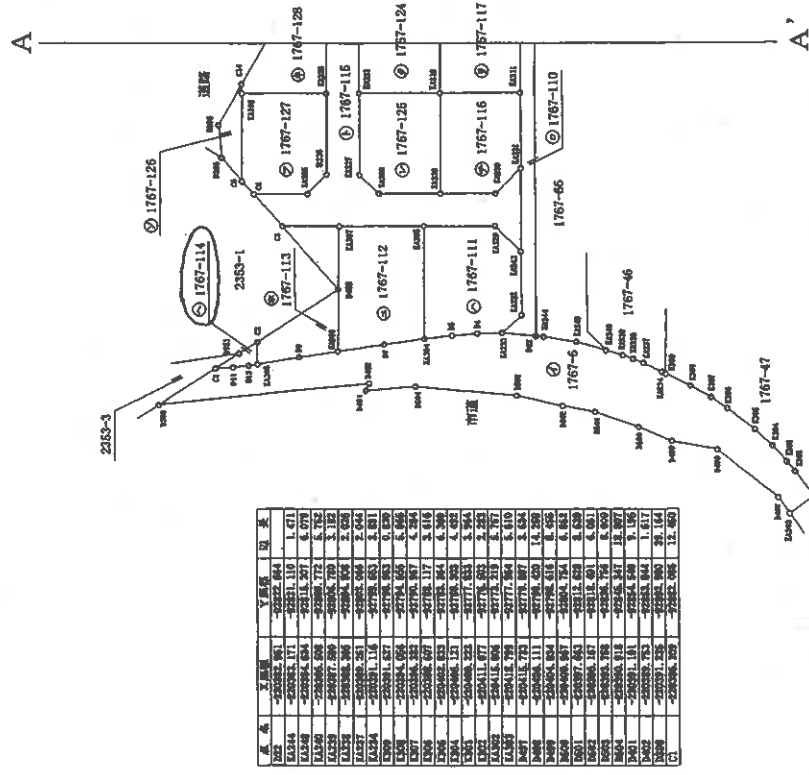
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

1767-6 前 1767-6 後 新 1767-6 1767-110-132

地：番 1767番110ないし 1767番132
土地の所在 小野田市大字西高泊字草迫

山陽小野田市 青葉台 平成15年7月14日登記 (1/5)

1767-113は2353-4と合算
1767-114は2353-5、2355-19と合算



0330062
00000000

世界測地系座標

申請人 1/1000
作製者
(平成15年5月18日作製)

縮小 (A3-A4)

(7枚目)

(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。

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

前 〃 後 〃 新 〃

地番 1767番110ないし 1767番132 土地積測量図

土地の所在 小野田市大字西高治字長途、青葉台

山陽小野田市

昭和55年7月24日登記

(2/5)

地番	測量点	積算	X	Y	辺長
EA306	(新) (木)	金鼠標	-220383.488	-92859.212	7.349
D9	(新) (木)	金鼠標	-220384.165	-92866.530	7.877
EA308	(新) (木)	金鼠標	-220384.926	-92874.370	4.143
C2	(新)	金鼠標	-220380.790	-92874.122	17.995
D403	(新)	金鼠標	-220372.059	-92868.404	15.511
C3	(新)	銅印	-220359.868	-92868.032	10.560
EA307	(新) (木)	金鼠標	-220360.542	-92857.494	23.010
背面積				357.918760	
面積				178.9693800	
地積				178.95	㎡

地番	測量点	積算	X	Y	辺長
EA308	(新) (木)	金鼠標	-220384.926	-92874.370	1.571
D13	(新) (木)	金鼠標	-220385.045	-92875.935	2.895
D11	(新) (木)	金鼠標	-220385.204	-92878.827	3.258
C1	(新)	金鼠標	-220385.209	-92882.085	5.151
D751	(新)	金鼠標	-220382.716	-92877.577	3.956
C2	(新)	金鼠標	-220380.790	-92874.122	4.143
背面積				32.942312	
面積				16.4211560	
地積				16.42	㎡

地番	測量点	積算	X	Y	辺長
EA223	(新) (木)	金鼠標	-220382.038	-92828.605	4.870
EA222	(新) (木)	金鼠標	-220378.975	-92824.819	11.708
EA243	(新) (木)	金鼠標	-220367.286	-92824.161	16.255
EA231	(新) (木)	金鼠標	-220352.060	-92823.225	13.899
EA311	(新) (木)	金鼠標	-220338.189	-92822.339	18.000
EA312	(新) (木)	金鼠標	-220320.226	-92821.191	18.001
EA313	(新) (木)	金鼠標	-220302.262	-92820.043	13.000
EA314	(新) (木)	金鼠標	-220284.299	-92818.895	13.763
EA121	(新) (木)	金鼠標	-220270.594	-92817.304	11.398
C29	(新)	金鼠標	-220259.188	-92817.304	2.513
EA2	(新)	金鼠標	-220259.584	-92814.824	123.600
D22	(新)	金鼠標	-220382.951	-92822.564	6.110
背面積				642.182501	
面積				321.0912505	
地積				321.09	㎡

地番	測量点	積算	X	Y	辺長
EA233	(新) (木)	金鼠標	-220382.038	-92828.605	4.870
EA232	(新) (木)	金鼠標	-220378.975	-92824.819	11.708
EA243	(新) (木)	金鼠標	-220367.286	-92824.161	6.587
EA229	(新) (木)	金鼠標	-220382.394	-92828.572	13.284
EA305	(新) (木)	金鼠標	-220381.546	-92841.809	20.694
EA304	(新) (木)	金鼠標	-220382.198	-92843.130	5.118
D5	(新) (木)	金鼠標	-220381.881	-92838.022	4.776
D4	(新) (木)	金鼠標	-220381.887	-92833.245	4.643
背面積				-694.394297	
面積				342.1921485	
地積				342.19	㎡

地番	測量点	積算	X	Y	辺長
EA304	(新) (木)	金鼠標	-220382.198	-92843.130	20.694
EA305	(新) (木)	金鼠標	-220381.546	-92841.809	15.717
EA307	(新) (木)	金鼠標	-220380.542	-92857.494	23.010
EA306	(新) (木)	金鼠標	-220383.488	-92859.212	8.546
D7	(新) (木)	金鼠標	-220382.819	-92850.692	7.587
背面積				-692.286198	
面積				346.1430990	
地積				346.14	㎡

世界測地系座標

0330063

作製者

申請人

縮尺

(平成 15 年 5 月 18 日作製)

L14-1, L14-2, L14-3, L14-4

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

(1) 平成30年11月9日
この図面に記載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。

(10 枚目)

縮小 (A3→A4)

(12枚目)

縮小 (A3-A4)

別紙参照

2355-19
2355-19
2355-19

地番
2355番19ないし
2355番38

土地積測量
土地の所在
小野田市大字西高松字長途一

山陽小野田市

平成15年8月1日 登記

(1/6)

2355-20 (1) 西高松
-21

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-25
小野田市土地開発公社

2355-24
小野田市土地開発公社

2355-8
小野田市土地開発公社

1767-128
小野田市土地開発公社

2355-9
小野田市土地開発公社

2355-23
小野田市土地開発公社

1767-126
小野田市土地開発公社

2355-10
小野田市土地開発公社

2355-21
小野田市土地開発公社

2355-11
小野田市土地開発公社

2355-22
小野田市土地開発公社

2355-12
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-6
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-7
小野田市土地開発公社

2355-3
小野田市土地開発公社

2355-19
小野田市土地開発公社

2355-20
小野田市土地開発公社

0300007

(平成15年7月3日作製)

申請人

作製者

縮尺 1/500

前同後前同新前同

地番
2355番19ないし
2355番38

土地積測量図

土地の所在
小野田市大字西高泊字長迫

山陽小野田市青葉台

平成15年8月1日 登記

(1/7)

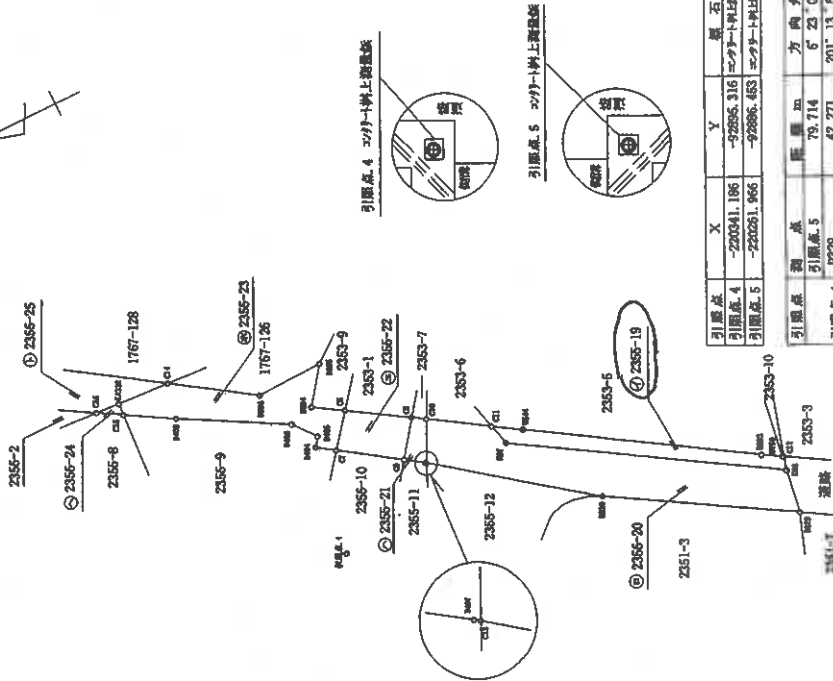
地番	測量点	測量	X	Y	辺長
D760 (附)	銅印	銅板	-220381.408	-92906.270	0.129
C12 (附)	金銀板		-220381.518	-92906.338	1.272
D88 (附)	銅印	銅板	-220381.165	-92906.560	26.053
D67 (附)	銅印	銅板	-220359.037	-92892.809	2.095
C11 (附)	銅印	銅板	-220358.477	-92890.790	2.959
D644 (附)	銅印	銅板	-220360.972	-92892.390	22.239
D993 (附)	銅印	銅板	-220379.763	-92904.275	1.923
背面積					69.031006
面積					34.5155030
地積					34.51 ㎡

西高泊

地番	測量点	測量	X	Y	辺長
D68 (附)	銅印	銅板	-220381.165	-92906.560	4.105
D229 (附)	銅印	銅板	-220380.588	-92910.624	18.343
D330 (附)	銅印	銅板	-220364.965	-92891.177	16.683
C13 (附)	銅印	銅板	-220351.547	-92891.129	4.041
C10 (附)	銅印	銅板	-220353.290	-92887.483	6.152
C11 (附)	銅印	銅板	-220358.477	-92890.790	2.095
D67 (附)	銅印	銅板	-220359.037	-92892.809	26.053
背面積					266.118160
面積					133.0590800
地積					133.05 ㎡

西高泊

地番	測量点	測量	X	Y	辺長
C13 (附)	銅印	銅板	-220351.547	-92891.129	0.129
D407 (附)	銅印	銅板	-220351.444	-92891.051	2.044
C9 (附)	銅印	銅板	-220349.767	-92888.897	3.944
C8 (附)	銅印	銅板	-220352.112	-92886.733	1.396
C10 (附)	銅印	銅板	-220353.290	-92887.483	4.041
背面積					14.154424
面積					7.0772170
地積					7.07 ㎡



引張点 4 2355-19ないし 2355-38

引張点 5 2355-19ないし 2355-38

引張点	X	Y	測量
引張点 4	-220341.186	-92886.316	銅印・銅板
引張点 5	-220351.966	-92886.483	銅印・銅板

引張点	測量	方位角
引張点 5	79.714	5° 22' 01"
引張点 4	42.271	201° 13' 54"
C16	26.846	55° 33' 14"
引張点 5	121.060	191° 31' 02"
C16	65.513	169° 31' 47"

世界測地系座標

0300013

(平成 15 年 7 月 3 日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(13 枚目)

登記年月日：平成15年7月14日

公用

前 2353-3 後 2353-10 新 1767-114 協定地 2353-3

2353-3

土地積測量所 在 図

地番 2353番10

土地の所在 小野田市大字西高泊字後岸田 青葉台

山陽小野田市

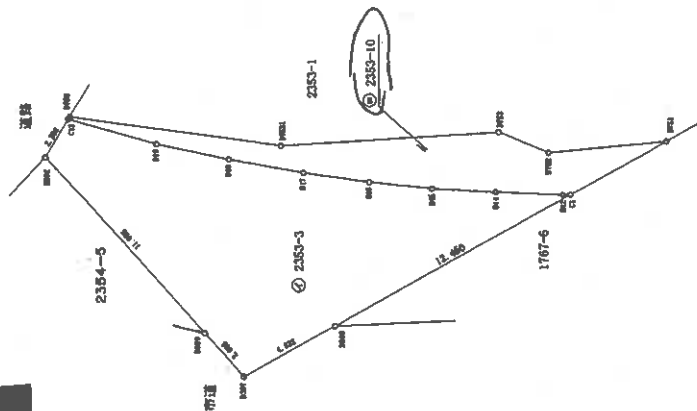
平成15年7月14日登記

1767-114に合符



測点	① 2353-10	X	Y	辺長
C12 (新)	金属標	-220381.518	-92905.338	0.129
D750 (新)	銅釘	-220381.403	-92905.270	9.932
D7531 (新)		-220382.801	-92895.436	10.074
D753 (新)	金属標	-220382.252	-92885.378	2.491
D752 (新)	金属標	-220383.197	-92883.081	5.625
D751 (新)	金属標	-220382.716	-92877.577	5.151
C1 (新)	金属標	-220385.209	-92882.085	0.359
D12 (新) (木)	金属標	-220385.210	-92882.444	3.097
D14 (新) (木)	金属標	-220385.066	-92885.537	2.947
D15 (新) (木)	金属標	-220384.870	-92885.478	2.926
D16 (新) (木)	金属標	-220384.526	-92891.394	3.053
D17 (新) (木)	金属標	-220384.074	-92894.403	3.526
D18 (新) (木)	金属標	-220383.430	-92897.870	3.439
D19 (新) (木)	金属標	-220382.698	-92901.230	4.274
併面積			80.377624	
面積			40.1888120	
地積			40.18	㎡

測点	① 2353-3	X	Y	辺長
公積	合計面積	40.1888120	125.8111880	
166	地積		125.81	㎡



0330074

0033074

0033004

世界測地系座標

縮尺 1/250

申請

(平成15年5月18日作製)

作製

縮小 (A3→A4)

(14 枚目)

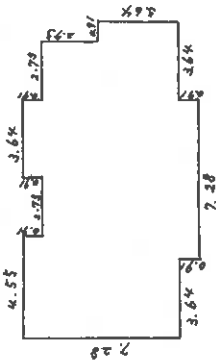
平成17年11月16日登記

各階平面図

1767番 114

建築物図面

建築物の所在
山陽小野田市青葉台1767番 114

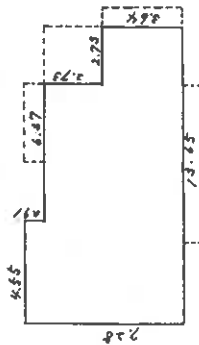


1階
面積計算表

$3.64 \times 7.28 = 26.4992$
 $0.91 \times 8.19 = 7.4529$
 $2.73 \times 7.28 = 19.8744$
 $3.64 \times 8.19 = 29.8116$
 $2.73 \times 6.37 = 17.3901$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$

 104.3406

床面積 104.34㎡

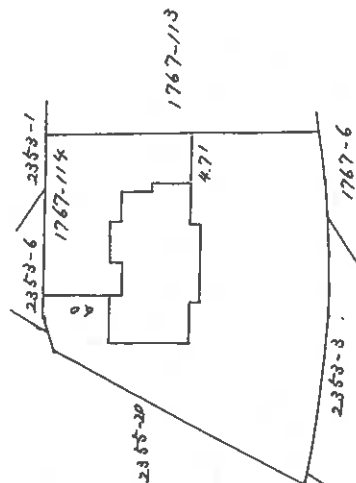


2階
面積計算表

$4.55 \times 7.28 = 33.124$
 $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$

 83.6381

床面積 83.63㎡



作製者

(77年 11月 13日作製)

縮尺 1/250

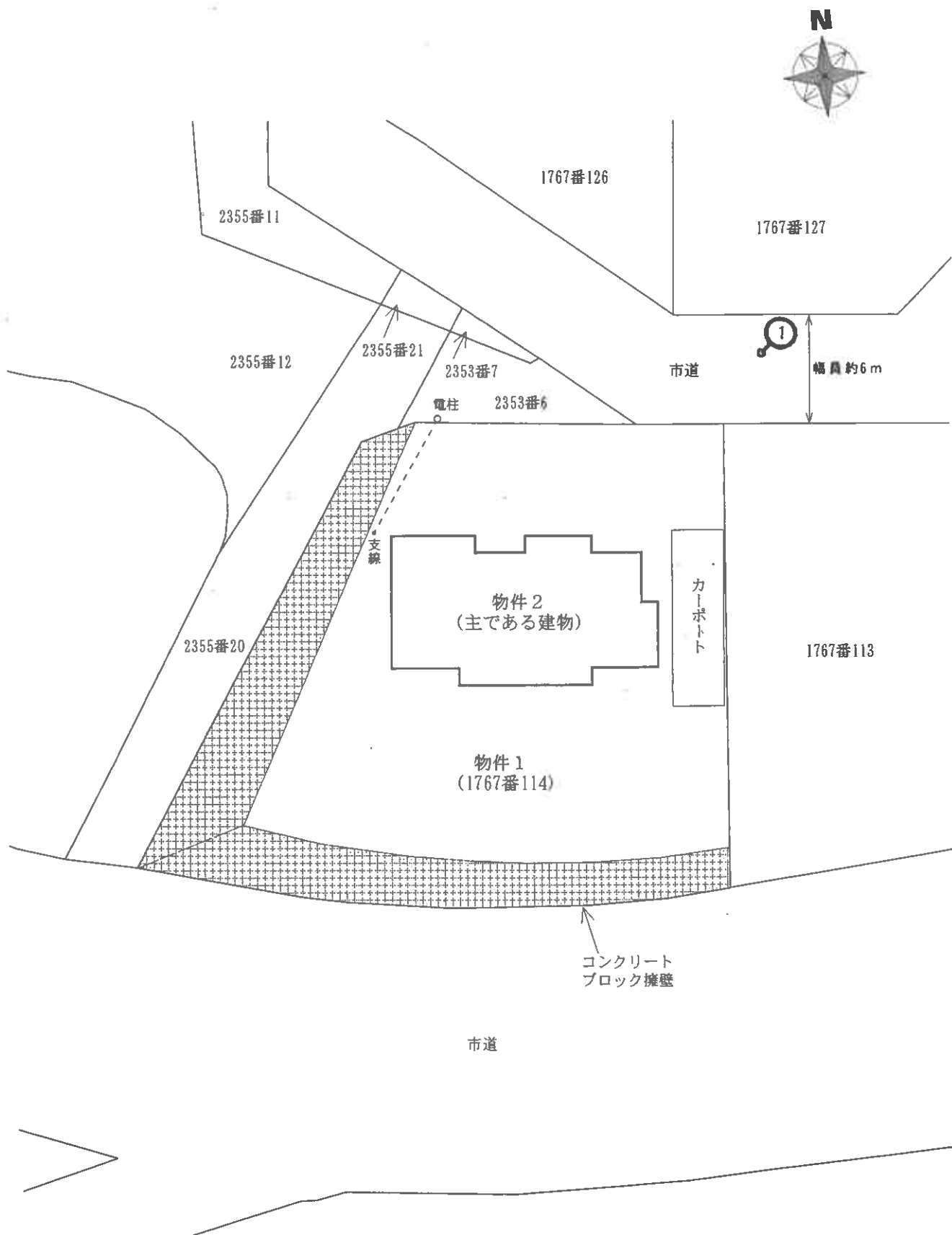
申請人

0300060

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(15 枚目)



令和6年(ケ)第71号

※ 評価人作成図面

土地建物位置関係図

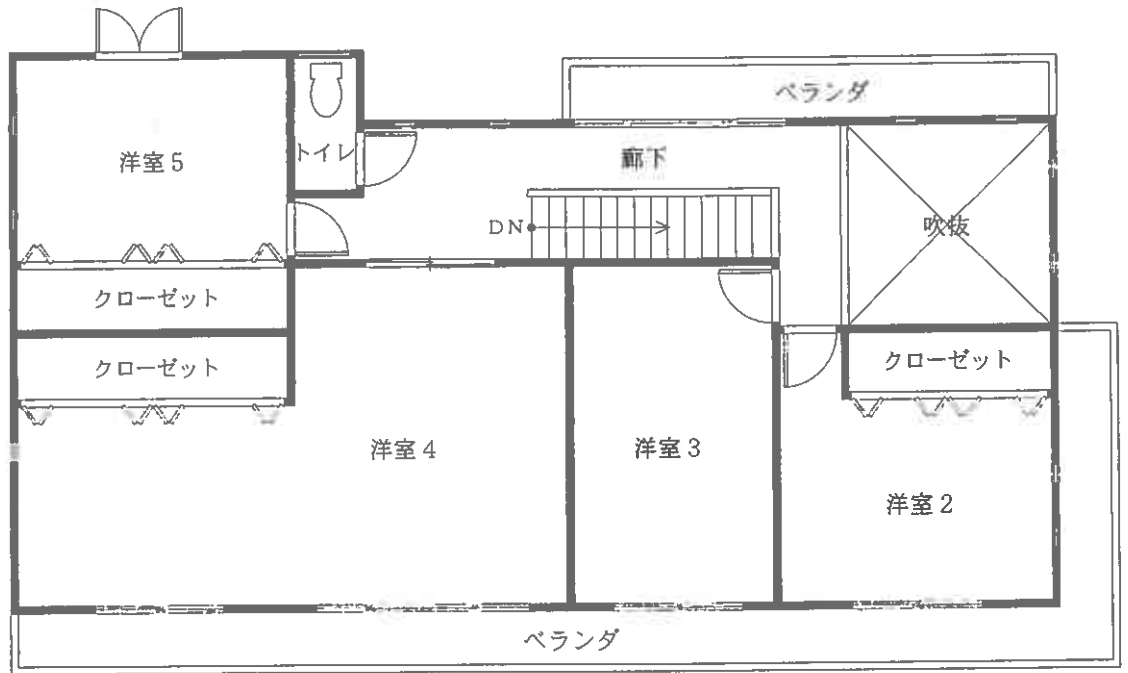


写真撮影位置方向

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71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

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

(17 枚目)



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
浴室

令和6年（ケ）第71号
令和7年1月14日 現地調査
令和7年1月24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 12,546,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,166,000円
物件2（建物）	金 8,380,000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 地 地 地 在 番 目 積	山陽小野田市青葉台 1767番114 宅地 678.94㎡	左記に同じ
2	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 面 積	山陽小野田市青葉台1767番地114 1767番114 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 104.34㎡ 2階 83.63㎡ 延 187.97㎡	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「小野田」駅 西方 約3.1km 【道路距離】 「船越」バス停 南西方 約600m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	山陽小野田市郊外の高台に所在する住宅団地である。街路及び街区は区画整然と配置されており、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 無指定 60% 80% なし 地区計画「船越地区」	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	678.94 m ² 約 5 m 約 26.5 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ台形 一方路 ほぼ平坦 (擁壁を含む)
接面道路の状況	北側幅員約 6m舗装市道、高低差 等高 (注) (注) 市道 青葉台4号線「建築基準法第42条1項1号道路」		
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: 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 目的土地の東側の境界沿いにカーポートが設置されている。また、北側の隣接地にある電柱の支線が目的土地内に設置されている。なお、西側及び南側の境界沿いには高さ約3～5mのコンクリートブロック擁壁がある。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 目的土地の北側に隣接する地番2353番6(山陽小野田市所有の雑種地)は、西方の貯水池に進入するためのコンクリート舗装された通路である。		

特 記 事 項	③ 目的土地は南側で市道に隣接しているが、高低差が約3～5mあり 出入り等には利用できないため接道なしと判定した。 ④ 【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、小野田市土地開発公社が造成した住宅団地で登記簿 等によると宅地開発されるまでは山林であり、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17年10月24日新築 経過年数 約 19 年 経済的残存耐用年数 約 16 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード、タイル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水等 その他：オール電化住宅、IHクッキングヒーター、換気空調機 ヒートポンプ給湯器、TVモニターインターホン
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	所有者の家族が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 築後約19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。 ・LDK及び廊下の床にペットの爪による損傷が見られる。 ・LDK及び洋室4の扉の開閉が重くなっている。 ・洋室4の天井及び壁のクロスにひび割れが生じている。 ② 1～2年前に浴室に自動湯はり機を設置したが、給湯器が非対応であったため機能していない。

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	21,400円/㎡	0.59	678.94㎡	0.90	7,715,000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2

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
22,900円/㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{107}$	21,400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1
規模大	0.80
擁壁を含む	0.74
支線が存在する	0.99
相乗積	0.59

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	180,000円／㎡	187.97㎡	0.39	13,195,000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
19 年	16 年	35 年	0 %	15 %

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）＝ 0.39

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	7,715,000円	0.10	場所的利益	772,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を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	7,715,000円	－ 772,000円		1.00	0.60	4,166,000円
2	13,195,000円	＋ 772,000円	1.00	1.00	0.60	8,380,000円
一括価格(合計)						12,546,000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 地価公示価格 [山陽小野田ー2]

所 在 : 山陽小野田市柿の木坂2丁目486番8「柿の木坂2-21-4」
価 格 : 22,900 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「小野田」駅 北西方約1.9km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 199 ㎡
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道路に北西側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 9,272,283 円

物件2 4,056,620 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 1/20,000、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】





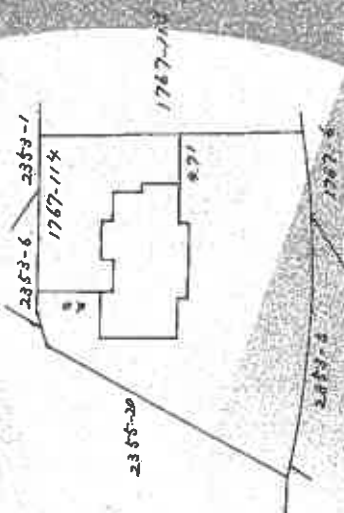
登記年月日：平成17年11月16日

平成17年11月16日登記

各階平面図

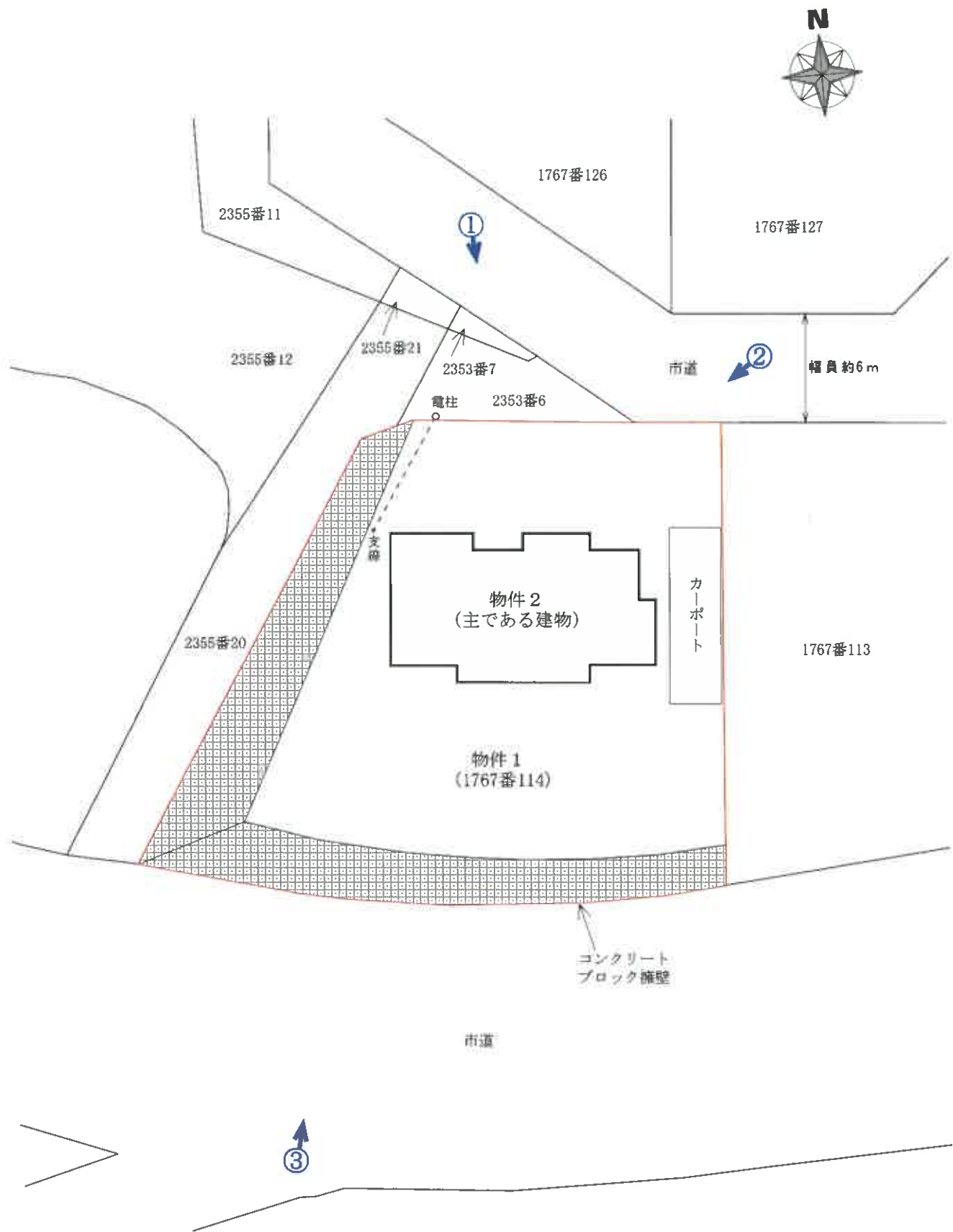
高層番号	1767番11号
建物の所在	山形県山形市青葉台1767番11号

建物図面



作製者	山形県建築士会	縮尺	1/250
申請人	山形県建築士会	縮尺	1/500

03000080



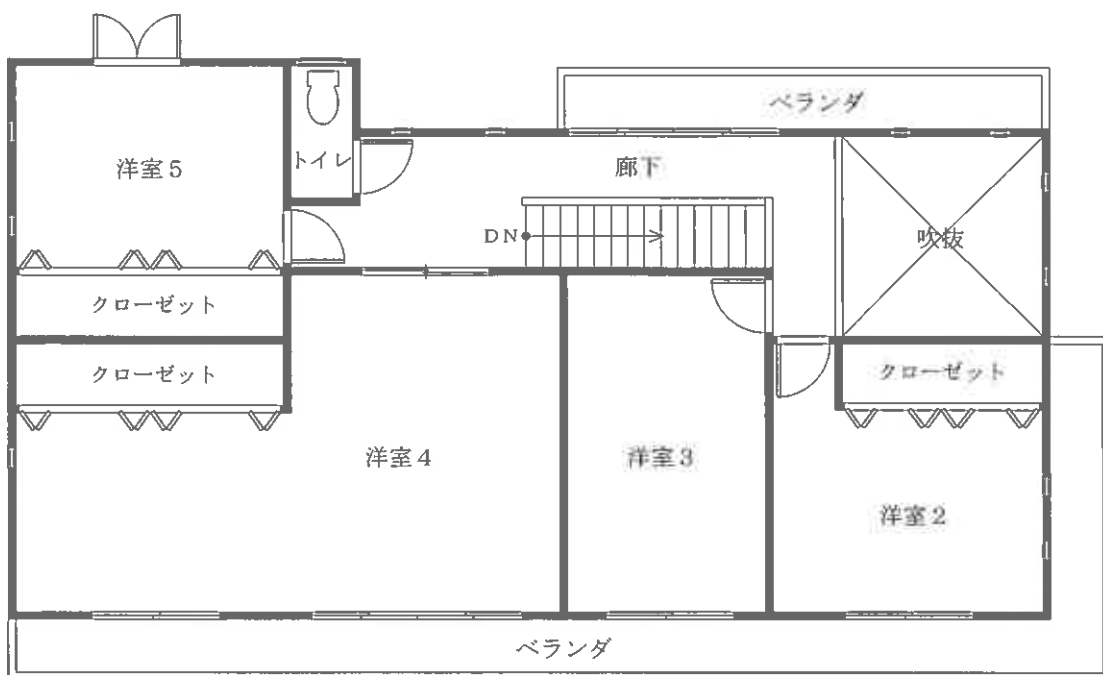
令和6年(ケ)第71号
土地建物位置関係図

写真撮影位置 

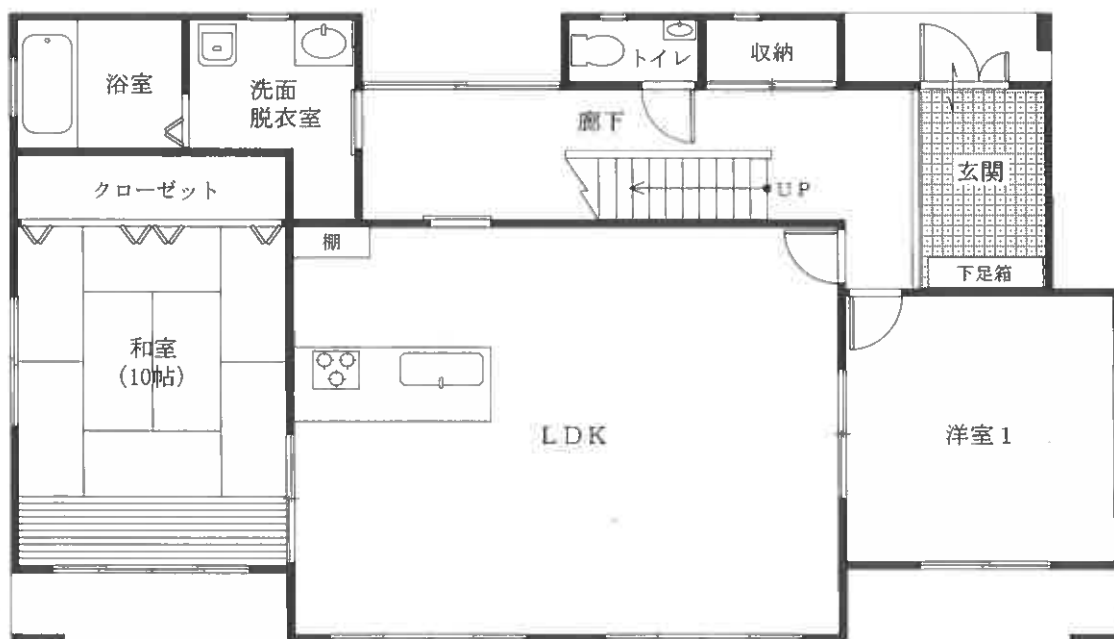
本図は法務局備付の公図等を基に現地調査
のうえ評価人が作成したものであり、詳細
な図面ではない。縮尺：約1/300



2階



1階



令和6年(ケ)第71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

